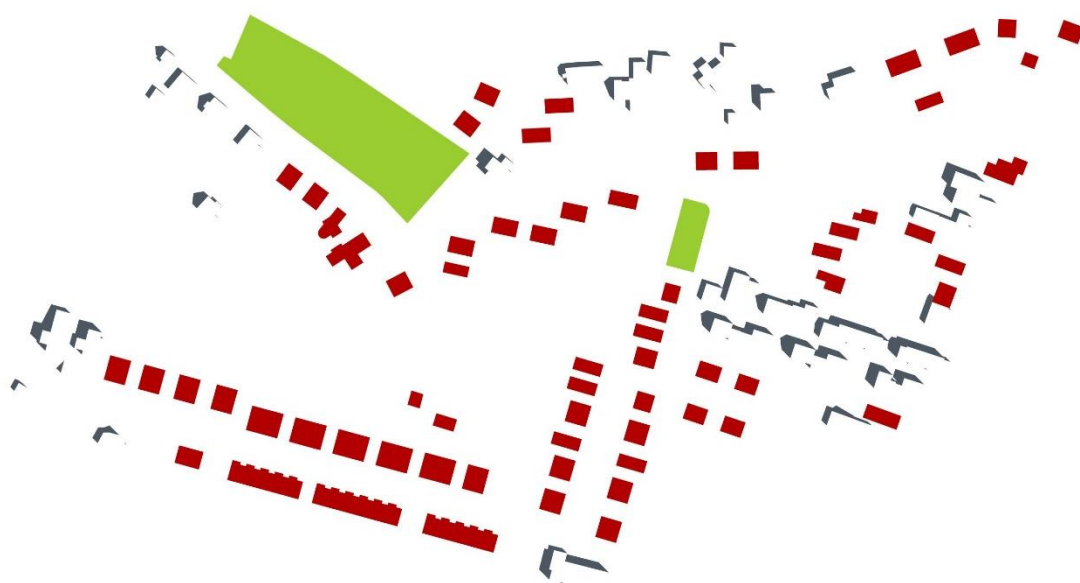




Územní studie Habří - Líšeň

B | R | N | O



ateliérERA
urbanismus a architektura
sdružení architektů Fixel&Pech

08/2020

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1.	Identifikační údaje	3
2.	Cíle řešení územní studie	4
3.	Vymezení řešeného území a jeho charakteristika	5
4.	Údaje o splnění zadání územní studie	6
5.	Analýza	8
6.	Postup řešení územní studie	17
7.	Návrh řešení	18
	Širší vztahy	18
	Urbanistická koncepce návrhu	19
	Stavební celky a návrh předpokládané etapizace	26
	Návrh nové parcelace	30
	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	32
	Regulační podmínky pro vymezené pozemky	32
	Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	36
	Doprava	38
	Technická infrastruktura	41
	Limity využití území	53
	Režimy využití území	53
	Ochrana veřejného zdraví	54
	Ochrana podzemních vod	55
	Požární ochrana	56
	Hodnoty a charakter území	57
	Příznivé životního prostředí	57
	Bilance využití území a odhad jeho kapacitního zatížení	59
8.	Průmět řešení územní studie do ÚPmB	63
	Průmět do ÚPmB	63
	Průmět do nového ÚP	67
9.	Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa	69
10.	Závěr	70
11.	Seznam zkratk a zavedených pojmů	71
12.	Dokladová část	72

GRAFICKÁ ČÁST

01	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02	Problémový výkres	1 : 2 000
03	Výkres vlastnických vztahů	1 : 2 000
04	Hlavní výkres - návrh využití území a prostorového uspořádání	1 : 1 000
05	Návrh dopravy	1 : 1 000
06a	Návrh TI – odkanalizování území	1 : 1 000
06b	Návrh TI – zásobení vodou	1 : 1 000
06c	Návrh TI – energetika, spoje	1 : 1 000
07	Vzorové řezy	1 : 1 00
08	Návrh nové parcelace	1 : 1 000
09	Návrh etapizace výstavby	1 : 1 000
10	Průmět řešení územní studie do nového ÚP	1 : 5 000
11	Urbanistické řešení - návrh zastavění	1 : 1 000

1. Identifikační údaje

Objednatel: Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

Zhotovitel: Ing. arch. Zbyněk Pech
atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech
Soběšická 241/27, 614 00 Brno
adresa atelieru a pro korespondenci
Hudcova 78, 612 00 Brno
tel. 541513597
era@volny.cz

Autorský kolektiv: Ing. arch. Zbyněk Pech
Ing. arch. Jiří Fixel

Doprava Ing. Jiří Matula

Zásobování el. energií Ing. Vlastimila Nepevná

Číslo smlouvy: 4119054759

Brno, srpen 2020

2. Cíle řešení územní studie

Důvody pro pořízení územní studie

O pořízení územní studie „Líšeň - Habří“ požádala městská část Brno-Líšeň.

Městská část (dále i MČ) Brno - Líšeň má nyní jako podklad pro rozhodování na většinové části zájmového území k dispozici *Urbanistickou studii Habří 2* (atelier ERA), kterou OÚPR MMB pořídil v roce 2006. Urbanistická studie Habří 2 pro část území přímo navazujícího na zástavbu staré Líšně převzala řešení navržené v dřívější *Urbanistické studii Habří* z roku 2001 (arch. Kaněk), jež si pořizovala sama městská část. Dnešní návrhové plochy bydlení vymezené v ÚPmB odpovídají územně plánovacím podkladům z roku 2001 a roku 2006. Do ÚPmB se na jejich základě vymezily i plochy komunikací a prostranství místního významu a plochy zeleně. Základní systém komunikací, který představují ulice Střelnice, Samoty, Habří a spojovací ulice „nová Habří“, má zůstat zachován a nová ÚS jej má dále doplnit tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha jednotlivých stavebních pozemků, nikoliv jen obsluha jednotlivých funkčních ploch.

Za období 14 let došlo k částečnému naplnění území. Územní studie (dále i ÚS) má reflektovat současný stav včetně nové zástavby bydlení. Na základě doplňujících průzkumů revidovat skutečný způsob využití pozemků a staveb na nich. Aktualizovat možný způsob výstavby na nevyužitých stavebních plochách. Dále ověřit aktuální omezení využití území plynoucí z nadzemní trasy VVN a možností plynoucích z části úseku vedení VN určeného k přeložení do země.

Cíle územní studie

Cílem územní studie je pro potřeby rozhodování v území:

- navrhnout optimální skladbu zástavby RD včetně návrhu přeparcelace a zajištění plochy veřejného prostranství a dále navrhnout vhodný způsob prostorového uspořádání v těch částech území, kde je zapotřebí oproti ÚS *Habří 2* regulaci upravit (např. ulice Střelnice)
- navrhnout dopravní obsluhu stavebních pozemků v celé lokalitě pro rozvoj funkce bydlení, včetně jejich možného napojení na sítě technické infrastruktury
- revidovat možnosti využití u zbytkových ploch zahrádek v trase nadzemního vedení VVN a VN

Celkově územní studie navrhne způsob zástavby ve vztahu k uspořádání komunikací a prostranství místního významu v řešené lokalitě.

Účel územní studie

Nová územní studie má jako aktuální územně plánovací podklad nahradit dnes používanou ÚS *Habří 2*.

Zpracovaná územní studie tak bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území tam, kde bude v souladu s ÚPmB a dále může být využita pro nový územní plán.

3. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na území městské části Brno - Líšeň při ulici Habří.

Řešená plocha je ze západu a severu vymezena okrajem lesa, z východu pak ulicí Samoty. Z jihu probíhá hranice řešené plochy v rozhraní stabilizovaných a disponibilních ploch rodinného bydlení při ulici Kubelíkova.

Výměra řešené plochy je cca 14 ha.

Charakteristika stávajícího využití území

Řešená lokalita je vetknuta mezi rodinnou zástavbu oblasti staré Líšně, která navazuje z jižní strany. Ze severu a části západní strany lemují řešené území lesní pozemky. Odtud také řešené území z části hraničí s rozvojovou lokalitou pod ulicí Novolíšeňská, kde soukromý investor připravuje záměr bytové a rodinné výstavby. Z východní strany, nad ulicí Samoty, se pak nachází další plochy pro výstavbu bydlení. Území je částečně dotčeno nadzemním vedením VVN a VN, s nímž souvisí zbytkové plochy zahrádek s objekty pro individuální rekreaci (plochy IR) vymezené v ÚPmB.

Z rozvojových ploch bydlení byla za posledních 14 let využita pro výstavbu bydlení část území při ulici Slavomírova. Dále dílčí pozemky podél lesa a některé pozemky při ulici Houbařská. Převážná část území i nadále slouží jako zahrádky pro individuální rekreaci. Dopravní obsluha probíhá dnes po ulicích Střelnice, Habří a Samoty, které zůstávají dodnes v původních šířkových parametrech. Výstavba ulice „nová Habří“, plánovaná spojka mezi ulicemi Střelnice a Samoty, nebyla zatím započata. Nová je komunikace v částečně zrealizované ulici Houbařská, přístupné přes ulici Kubelíkova.

Území řešené v pořizované územní studii není izolovanou rozvojovou lokalitou, ale musí být řešeno i v kontextu dalšího rozvoje dle ÚPmB v navazujícím území.

4. Údaje o splnění zadání územní studie

Pro zpracování územní studie bylo pořizovatelem (Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrátu města Brna) vypracováno **Zadání Územní studie – „Lišeň - Habří“**.

Návrh územní studie je až na níže uvedené problémové okruhy zpracován v souladu se zadáním.

Zdůvodnění řešení, která nejsou v souladu se Zadáním Územní studie.

7. Požadavky na řešení

7.1. Urbanistická koncepce řešení

Prokažte vždy (u všech variant), že nastavenými prostorovými regulativy je dodržen soulad s ÚPmB daný závazným IPP.

Územní studie prověřila možnosti zástavby pro vymezené pozemky určené pro bydlení v rodinných domech. Při dodržení prostorových regulativů územní studií, které vycházejí z reálných možností výstavby při dodržení všech požadavků na zachování charakteru lokality a ochranu hodnot, je zachování IPP dle ÚPmB nereálné. Územní plán z roku 1994 stanovil IPP metodou vzorových charakteristických struktur zástavby s odpovídajícím IPP bez korekce zatížení konkrétní plochy. Urbanistická studie z roku 2006 využívala v době zpracování také tyto regulativy územního plánu.

Územní studie proto navrhuje změnu IPP. Vzhledem k probíhajícímu procesu zpracování nového územního plánu je reálná příprava jednotlivých záměrů, které budou v souladu s ÚPmB, nebo u větších záměrů počkat do schválení nového územního plánu.

7.3. Technická infrastruktura

Odkanalizování

Vzhledem ke konfiguraci terénu zvažte zařazení dalších ochranných prvků proti zaplavení stávající zástavby při extrémních, déle trvajících srážkách.

Pro řešenou plochu převzato ze „Studie odtokových poměrů“, zpracovatel Aqaprocon. V návaznosti na zpracovanou studii je stanovena ochrana zájmového území s vazbou na povodňové vlny (Q_2 , Q_{20} , Q_{100}) návrhem suchého poldru. Nutno projekčně dořešit mimo návrh územní studie.

8. Požadavky na zpracování územní studie

Rozsah zpracování

B. Grafická část (seznam výkresů):

- Výkres širších vztahů	1 : 5 000
- Problémový výkres	1 : 2 000
- Výkres vlastnických vztahů	1 : 2 000
- Hlavní výkres – funkční a prostorové využití	1 : 2 000
- Dopravní infrastruktura	1 : 2 000
- Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 2 000
- Technická infrastruktura - energetika a spoje	1 : 2 000
- Urbanistické řešení	1 : 2 000
- Výkres etapizace (bude-li vhodné navrhnout)	1 : 2 000
- Výkres VPS (bude-li třeba navrhnout)	1 : 5 000

Po dohodě, v rámci výrobního výboru, byl s pořizovatelem dokumentace dohodnut obsah a měřítko výkresové část územní studie:

01	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02	Problémový výkres	1 : 2 000
03	Výkres vlastnických vztahů	1 : 2 000

04	Hlavní výkres - návrh využití území a prostorového uspořádání	1 : 1 000
05	Návrh dopravy	1 : 1 000
06a	Návrh TI – odkanalizování území	1 : 1 000
06b	Návrh TI – zásobení vodou	1 : 1 000
06c	Návrh TI – energetika, spoje	1 : 1 000
07	Vzorové řezy	1 : 1 00
08	Návrh nové parcelace	1 : 1 000
09	Návrh etapizace výstavby	1 : 1 000
10	Průmět řešení územní studie do nového ÚP	1 : 5 000
11	Urbanistické řešení - návrh zastavění	1 : 1 000

5. Analýza

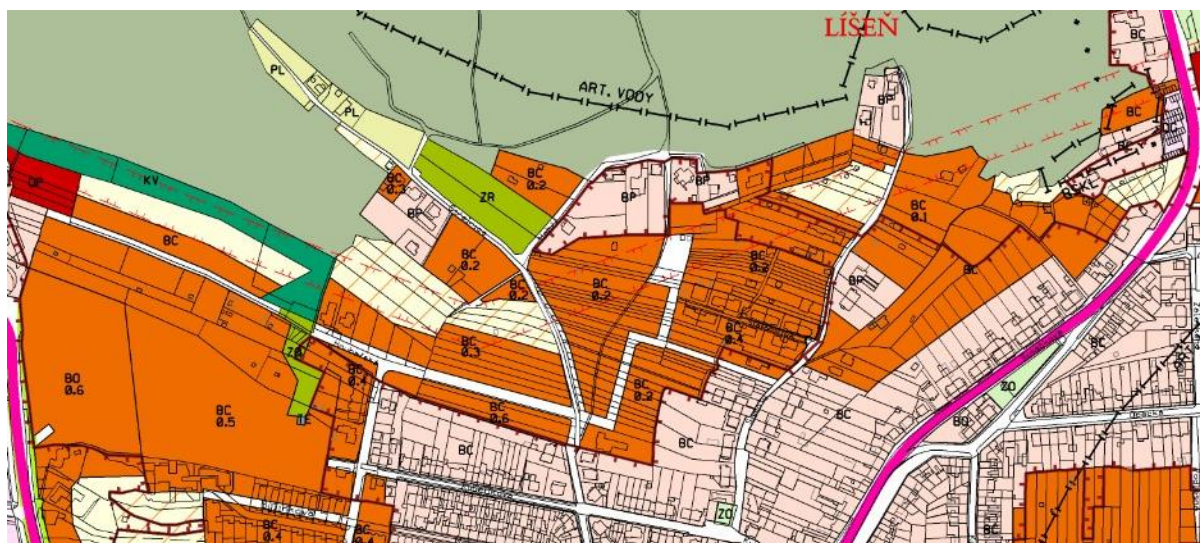
Územně plánovací dokumentace města

Úplné znění Územního plánu města Brna

Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou v lokalitě vymezeny návrhové plochy pro bydlení čisté (BC) s indexy podlažních ploch (IPP) 0,2, 0,3, 0,4 a 0,6. Přičemž IPP v části plochy při ulici Slavomírova je čerpáno novou zástavbou.

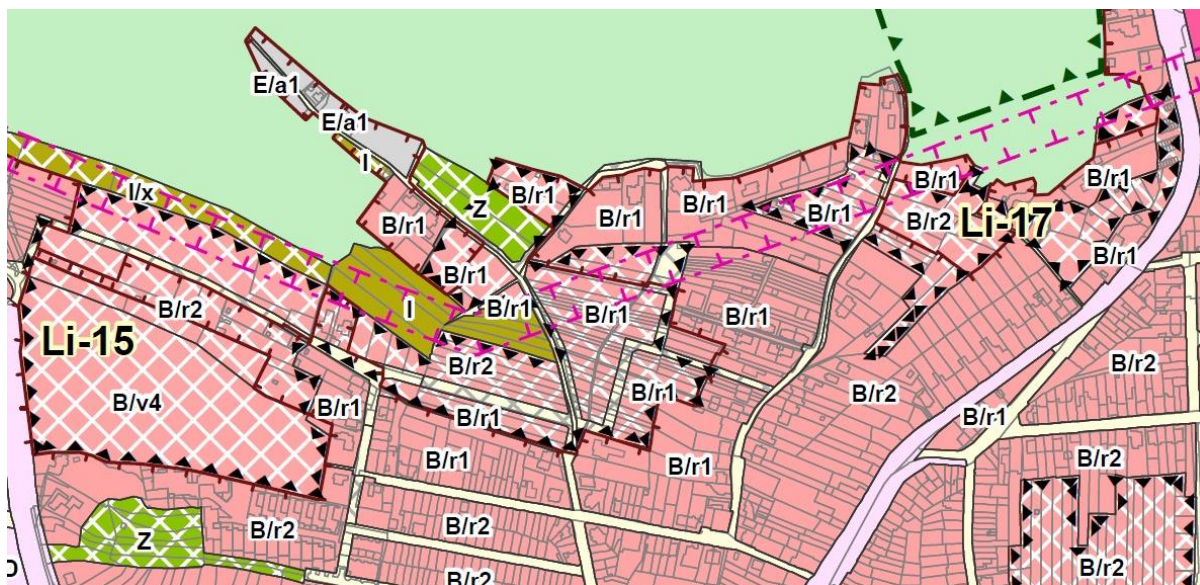
ÚS Habří 2 z roku 2006 řešila podrobnější využití území pro bydlení, avšak regulace uváděla pro jednotlivé funkční plochy.



Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání

Návrh je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou v lokalitě vymezeny návrhové plochy pro bydlení (B/r) s výškovou úrovní zástavby 1 – 3-7m a 2 – 3-10m. Dále je navrhována plocha městské zeleně (Z).



Karty lokalit

Li-15 Houbařská	
Charakteristika lokality	Lokalita rozvíjí obytnou nízkopodlažní rezidenční i bytovou zástavbu.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- zajistit prostupnost územím z ulice Novolišeňská na ulici Kubelíkova - zajistit kapacitní dopravní infrastrukturu před zahájením nízkopodlažní rezidenční výstavby - respektovat stávající charakter lokality - zajistit dostatečné veřejné prostranství v ploše s prostorovými regulativy B/v4 - výstavbu podél ulice Houbařská podmiňuje vyřešení dopravního napojení na ulici Novolišeňská - přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z ulice Novolišeňská - zástavbu rozvíjet směrem k lesu - zajistit průchodnost plochami bydlení směrem k lesu Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-16 ÚS Líšeň Houbařská. ÚS prověří: - podmínění výstavby podél ulice Houbařská vyřešením dopravního napojení na ulici Novolišeňská - zajištění kapacitní dopravní infrastruktury před zahájením nízkopodlažní rezidenční výstavby - rozvoj nízkopodlažní rezidenční zástavby - zajištění prostupnosti územím z ulice Novolišeňské na ulici Kubelíkova - respektování stávajícího charakteru lokality - zajištění dostatečného veřejného prostranství v ploše a prověřit jeho charakter - rozvolnění zástavby směrem k lesu - zajištění průchodnosti plochami bydlení směrem k lesu - napojení na technickou infrastrukturu
Li-17 Šimáčkova	
Charakteristika lokality	Lokalita rozvíjí bydlení v nízkopodlažní rezidenční zástavbě.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- respektovat charakter lokality - zajistit pěší propojení z ulice Samoty na ulici Šimáčkovu

Změny Územního plánu města Brna

Změny ÚPmB v řešeném území.

Změna ÚPmB č. B41/15-II MČ BRNO-LÍŠEŇ, k.ú. Líšeň, ul. Šimáčkova, ul. Střelnice - ul. Houbařská

Prověřit možnost snížení hodnoty IPP v ploše pro bydlení

Změna byla zařazena do 44. souboru změn ÚPmB, který bude řešen v rámci nového územního plánu.

Vydáním stavebního povolení „Obytného souboru RD Houbařská“ řešení změny nepodstatné.

Pro lokalitu pořizované změny bylo v roce 2020 vydáno Stavební povolení pro výstavbu rodinných domů.

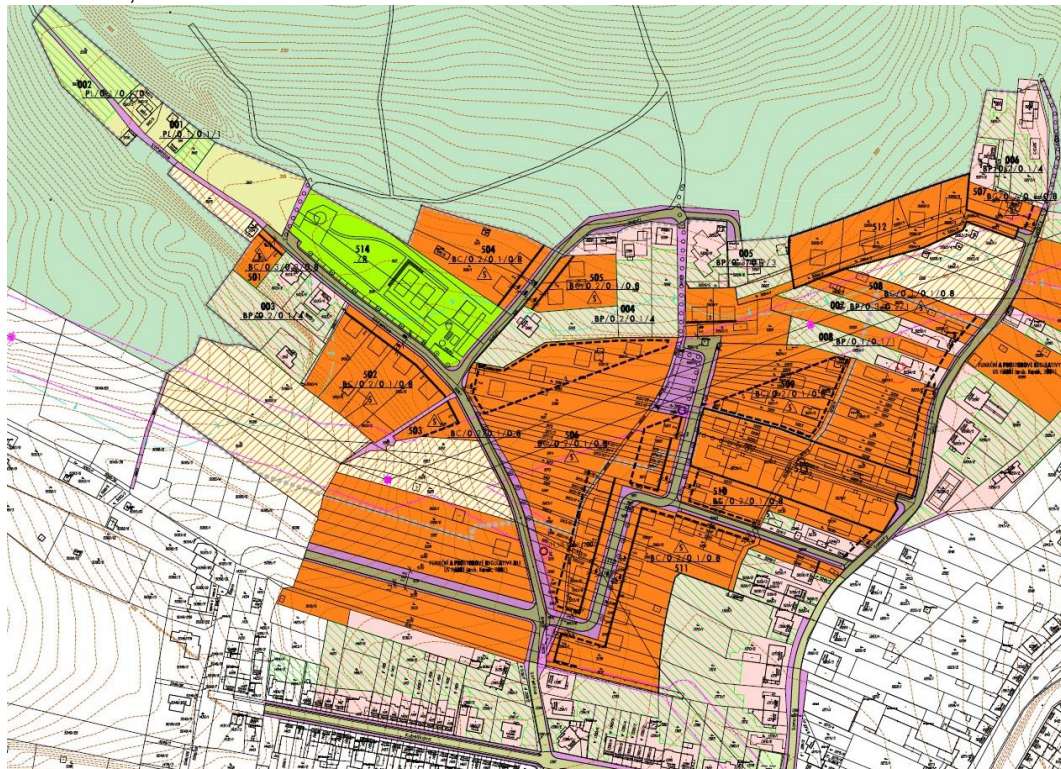
Změna ÚPmB č. B45/08-I MČ BRNO-LÍŠEŇ, k.ú. Líšeň, ul. Samoty

Změna ZPF-IR na BC – návrh.

Změna byla v roce 2011 pozastavena a v roce 2017 ukončena.

Územně plánovací podklady

Urbanistická studie – Habří 2 atelier ERA, 07/2006



Schválení využití Urbanistické studie Habří 2

Urbanistická studie je schválena OÚPR MMB s možností využití US „Habří 2“ jako územně plánovacího podkladu ke změně Územního plánu města Brna a pro rozhodování v území.

Urbanistická studie – Habří

Ing.arch. Kaněk, 11/2001



Prověřovací technická dokumentace**Správa Generelu odvodnění města Brna****Konzultace****K-217 Líšeň, posouzení kapacity dešťové kanalizace**

sdužení firem AQUATIS a.s., DHI, a.s. a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., 03/2019

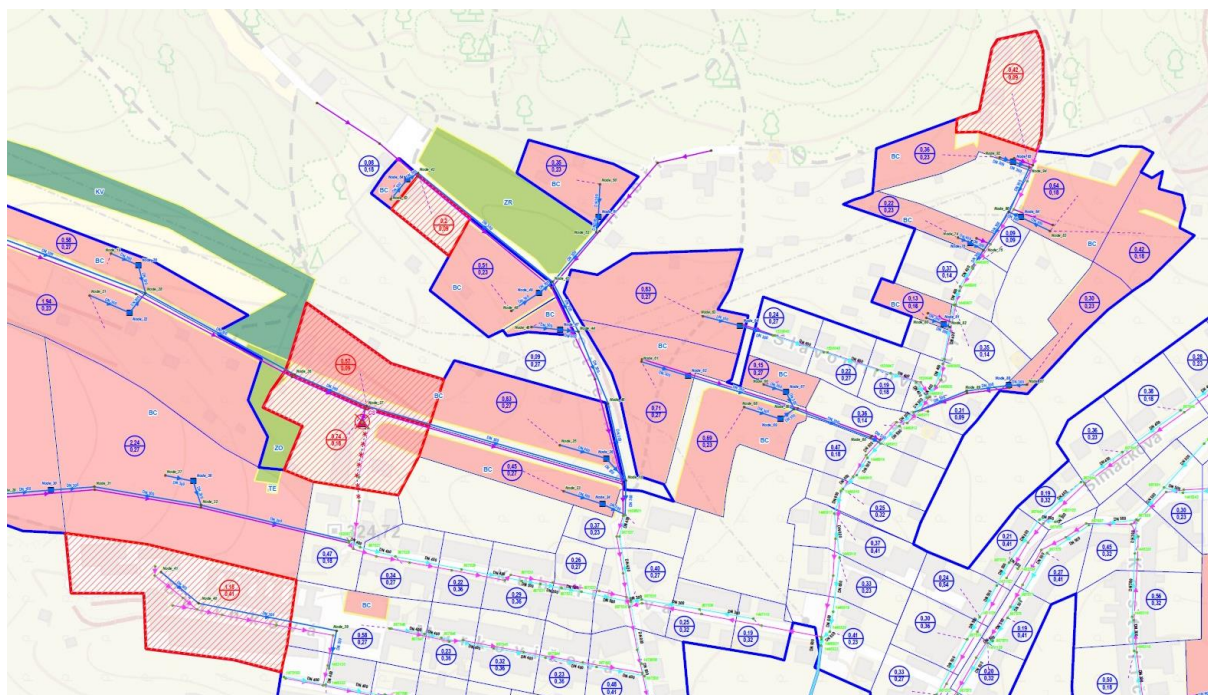
Předmět konzultace

Předmětem konzultace je posouzení kapacity dešťové kanalizace v oblasti staré Líšně v souvislosti plánovanou výstavbou v rozvojových plochách.

Závěr

Z posouzení vyplynulo, že stávající kanalizace je dostatečně kapacitní jak pro odvodnění stávající zástavby, tak pro odvodnění rozvojových ploch za dodržení následujících podmínek pro hospodaření s dešťovou vodou.

Při odvodnění výhledových ploch musí být postupováno v souladu s platnou legislativou. Pro všechny rozvojové plochy v lokalitě musí být primárně prověřena možnost zasakování. Pokud zasakování není možné, je při napojení na stávající dešťovou kanalizaci nutné dodržet podmínku stanovenou Generelem odvodnění – celkový maximální odtok z plochy pozemků nepřekročí hodnotu 10 l/s z neredukovaného ha (včetně komunikací a případného přítoku vod z extravilánu). Pokud úprava plochy vykazuje vyšší odtok než výše uvedený, je nutné navrhnout reálný způsob hospodaření s dešťovými vodami v rámci řešených ploch.



Příloha, Hydrotechnická situace – výhledový stav - výřez

Stávající využití území

Provedena byla analýza stávajícího využití území.

V rámci analytických prací byla provedena podrobná analýza stávajícího využití řešené plochy:

Funkční využití řešené plochy - stav	rozloha (m ²)	%
pozemky bydlení v rodinných domech	32 750	23,51%
pozemky občanského vybavení – sport, pohybové aktivity	8 377	6,01%
pozemky lesnické výroby	2 220	1,59%
pozemky komunikací a prostranství místního významu	8 177	5,87%
pozemky technické infrastruktury	9	0,01%
pozemky zemědělských ploch	21 965	15,77%
rekreační využívání pozemků zemědělských ploch – zahrádka a chatky	60 972	43,77%
pozemky lesních ploch	1 211	0,87%
pozemky urbanisticky nevyužité	3 615	2,60%
CELKEM	139 296	100,0%

Zjednodušená charakteristika využití území současného stavu:

- více než 40% řešené plochy je využito pro rekreační využití jako zahrádky a chatky
- 24% plochy je využito pro bydlení v rodinných domech
- 15% plochy je využito jako zemědělská půda
- 6% plochy je využito pro rekreační sportovní aktivity

Vlastnické vztahy

Důležitým východiskem pro návrh budoucího využití území jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. Převážná část pozemků v řešené ploše se nachází ve vlastnictví fyzických osob. Pro návrh byly sledováni konkrétní vlastníci tak, aby docházelo k optimálnímu využití jednotlivých pozemků pro budoucí zástavbu.

Bilance vlastnických vztahů

	velikost plochy (m ²)	%
Statutární město Brno	14 718	10,5
Statutární město Brno - spoluvlastnictví	7	0,0
Fyzické osoby	117 311	83,7
Právníkové osoby	8 136	5,8
CELKEM	140 172	100,0

Z bilance vlastnických vztahů v řešené ploše vyplývá jasná převaha pozemků, které jsou v soukromém vlastnictví. V majetku města Brna jsou pak pozemky veřejných prostranství pod komunikacemi a louka před hájovnou.

Průmět vlastnických vztahů je obsahem výkresu 03 – Výkres vlastnických vztahů.

Územně analytické podklady statutárního města Brna

Atelier ERA, město Brno, aktualizace 2016

Hodnoty území

- oblast vysoké kvality přírodního prostředí
- významné pohledové svahy
- ZPF
- lesy



Limity využití území

- ochranná pásma elektrických vedení VVN a VN
- ochranné pásmo mezinárodního ležiště Brno-Tuřany
- ochranné pásmo elektronické komunikační sítě MO ČR
- ZPF I. a II. třídy ochrany



Režimy a specifické vlastnosti území

- riziková oblast neogenních vod



Záměry

- záměry ÚPmB – plochy stavební – návrh
- záměry ÚPmB – plochy nestavební – návrh
- změna B45/08-I pozastavena 2011, 2017 ukončena



Rozvojové záměry

V rámci analýzy byly identifikovány rozvojové záměry v řešené ploše, které je nutno pro návrh územní studie posoudit, vyhodnotit a případně zpracovat. Záměry byly hodnoceny na základě jejich závaznosti, rozpracovanosti a hodnocení ze strany města a městské části.

RD Houbařská – obytný soubor

DUR + DSP

atelier WIK s.r.o, 09/2019



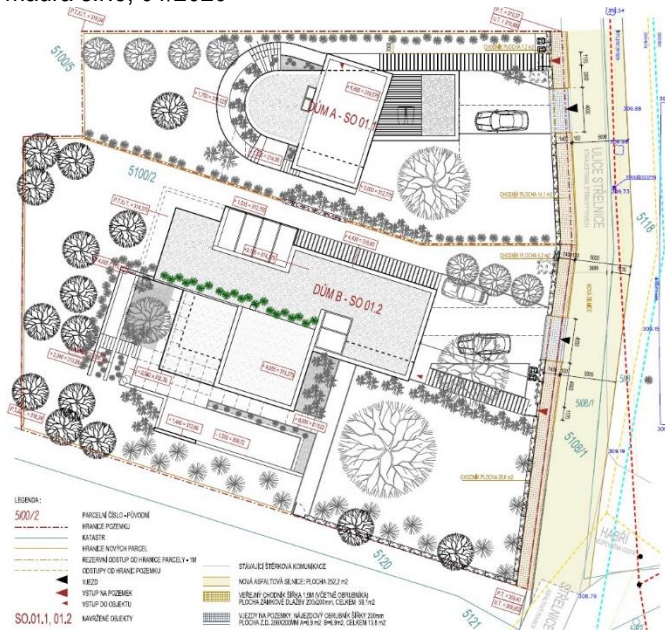
Vydáno SP

Návrh využití pozemků, návrh zastavění, prostorová regulace a řešení technické infrastruktury bylo převzato do návrhu územní studie.

RD A,B ulice Střelnice pč 5100/2 k.ú. Lišeň

DSP

maura s.r.o, 01/2020

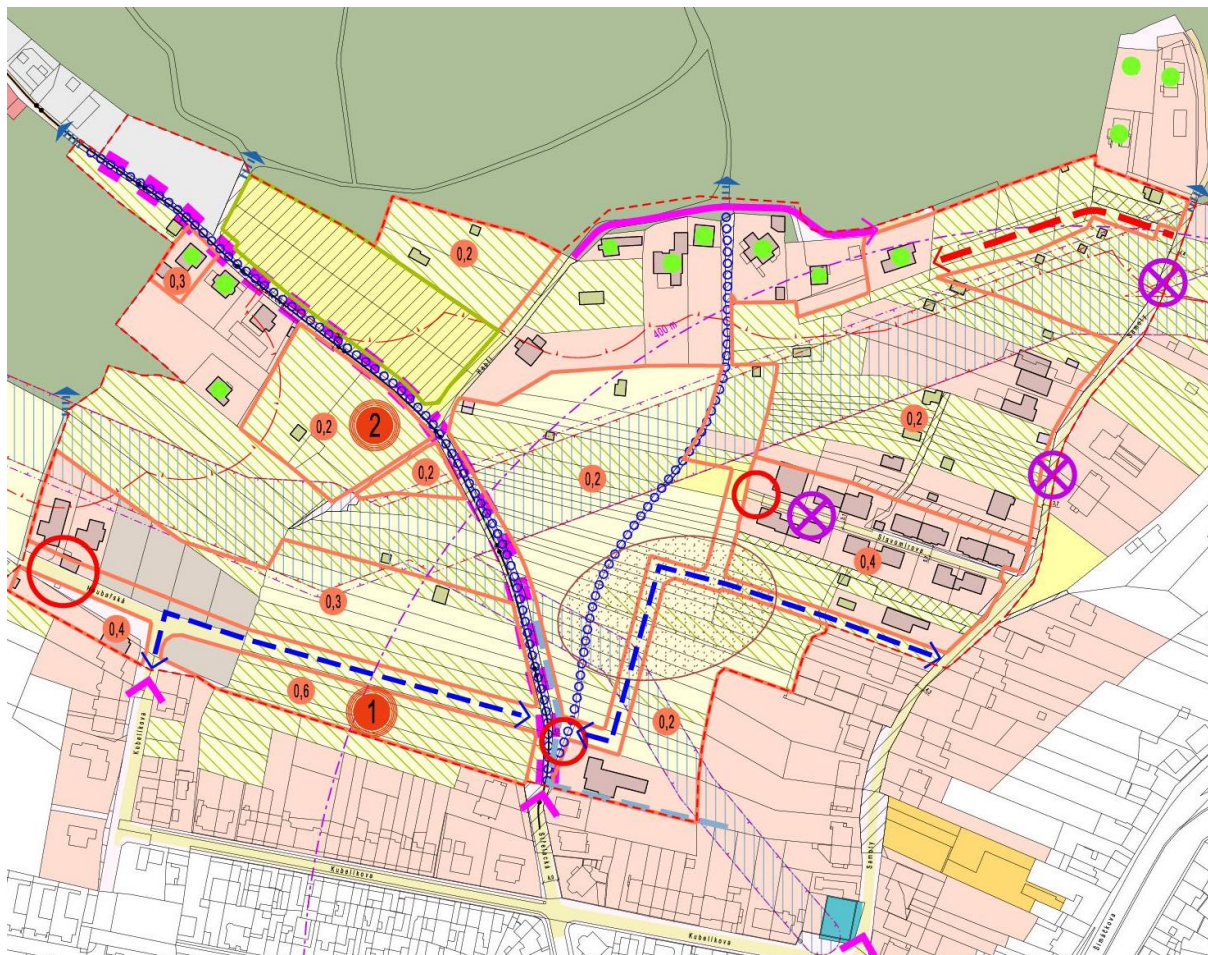


Vydáno SP

Návrh využití pozemků, návrh zastavění, prostorová regulace a části řešení technické infrastruktury bylo převzato do návrhu územní studie.

Problémový výkres

Pro potřebu analýzy bylo zpracováno aktuální využití pozemků a ploch v širším kontextu řešené plochy. Definovány jsou územní limity a hodnoty týkající se řešené plochy. Na základě shromážděných informací o území, vlastních průzkumů a rozborů a známých rozvojových záměrů byl zpracován Problémový výkres. Definovány jsou problémy k řešení.



Stávající využití pozemků

- zpracován aktuální stav využití území
- výstavba nového RD v ulici Střelnice se svým vlastnickými právy nachází na plochách veřejných prostranství a komunikací místního významu navrženými ÚS Habří 2
- nedostatečná šířka veřejného prostranství v ulici Slavomírova

Zastavění objekty

- aktualizován stav zastavění objekty
- výstavba nových RD je realizována v kontextu s návrhem ÚS Habří 2

Doprava

- aktualizován stav dopravy
- výstavba a úprava ulice Samoty zatím v kontextu s návrhem ÚS Habří 2

Pěší a cyklistické vazby

- zachyceny jsou stávající pěší vazby v řešené lokalitě a pěší nástupy do krajiny
- přes řešenou lokalitu není vedena žádná oficiální cyklistická trasa, ani není znám záměr na její vedení. Ulice Střelnice je často využívána cyklisty jako propojení mezi Líšní a oblastí Klajdovky

Vybrané limity a režimy využití území

- možná korekce ochranného pásma elektrického vedení VVN
- dotčení pozemků se stávající i uvažovanou výstavbou ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- existence objektů bydlení v OP lesa

Dopravní problémy

- dopravní napojení do slepých ulic
- poddimenzované stávající veřejné plochy – ulice Samoty a Slavomírova

Urbanistické problémy

- potřeba rozšíření veřejné dopravní plochy (dopravní obsluha, pěší, cyklisti) – ulice Střelnice
- nerespektování regulativů návrhu ÚS Habří 2 – nástup do ulice Střelnice, uzavření ulice Slavomírova
- problematické využití území v OP VVN a VN
- problematické odkanalizování střední části řešené plochy

Záměry

- záměry dle ÚPmB a navrhovaná intenzita zástavby
- vymezení pozemků pro realizaci veřejného prostranství
- záměry výstavby (RD Houbářská, RD Střelnice)
- prověření záměrů dle ÚS Habří 2 – dopravní propojení ulice Střelnice a Samoty
- prověření záměrů dle ÚS Habří 2 – přeložení venkovního vedení VN v ulici Střelnice

6. Postup řešení územní studie

V průběhu zpracování územní studie se uskutečnilo několik konzultací s městskou částí Brno – Líšeň a dva výrobní výbory.

Záznamy výrobních výborů jsou součástí dokladové části dokumentace.

1. výrobní výbor

Výsledky zpracované analýzy, problémy k řešení a základní koncepce návrhu.

Účelem vstupního výrobního výboru bylo potvrzení získaných a zpracovaných aktuálních informací. Dále pak, s ohledem na vynucené přerušení prací na studii, potvrzení správnosti navrhovaného řešení.

2. výrobní výbor

Prezentace komplexní podoby konceptu návrhu územní studie.

Účelem druhého výrobního výboru bylo potvrzení správnosti obsahu územní studie, navrhovaného řešení a dořešení otázky možnosti výstavby v dotyku s lesem.

Projednání územní studie

V průběhu zpracování byla územní studie projednána formou konzultace s vybranými DO:

- OVLHZ MMB - projednání regulativů omezujících novou výstavbu v území ochrany zájmů lesa.
Do 11 m je nepřipustná jakákoliv nová výstavba (regulativ ochrany lesa a krajiny nepřipouštějící výstavbu). V pásmu 50 m bude povolena výstavba za podmínky souhlasu vlastníka a orgánu státní správy lesů.

Stanoviska vybraných správců technické infrastruktury - součást dokladové části dokumentace:

- E.ON Distribuce, a.s.
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

S návrhem územní studie budou seznámeni občané MČ Brno - Líšeň formou veřejné prezentace.

7. Návrh řešení

Širší vztahy

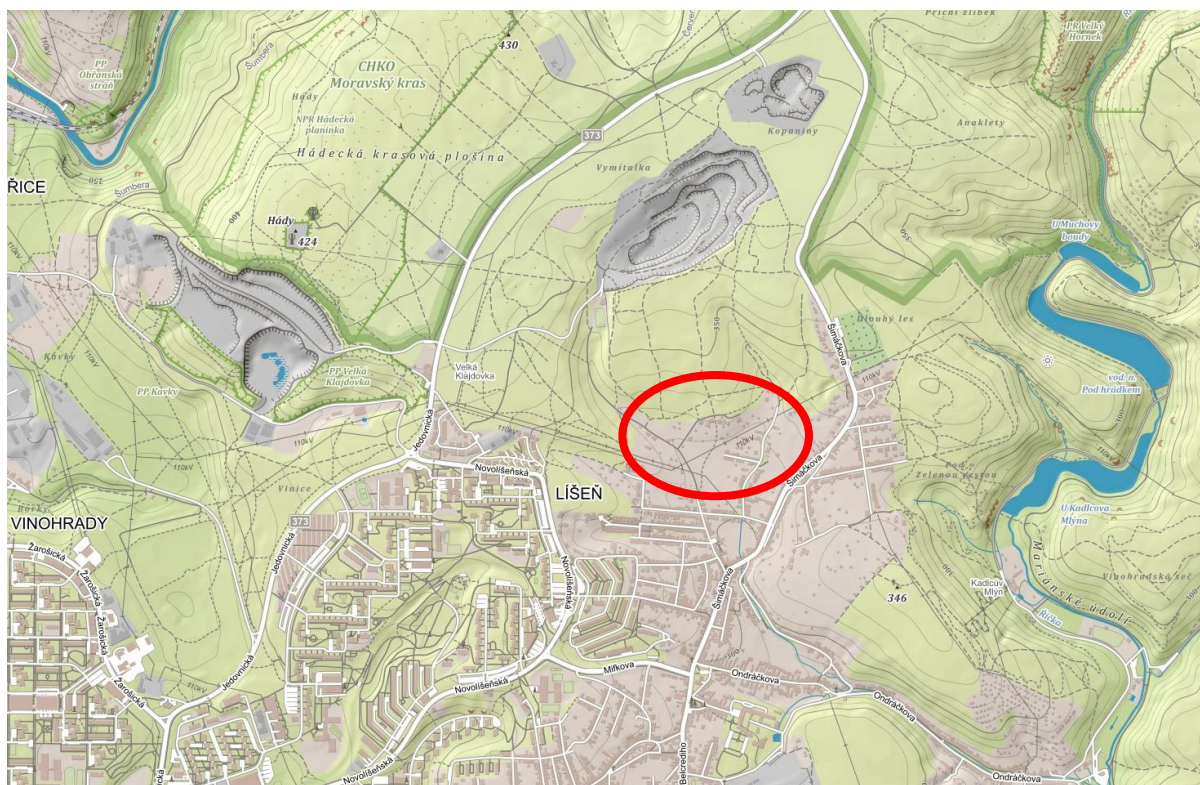
Řešená plocha se nachází na území městské části Brno Líšeň, v její historicky původní části - staré Líšni. Rostlá ulicová zástavba kolem hlavní komunikace byla postupně rozšiřována blokovou zástavbou až do okrajových částí, kde zastavěná část obce přechází do volné krajiny nebo se opírá o masiv hádeckých lesů.

Širší vztahy, jak z hlediska současného stavu, tak z hlediska dalšího rozvoje, plně odpovídají koncepci dané již 25 let platným územním plánem města Brna.

Územní studii řešená část Líšně je charakteristická dominantním zastoupením funkce bydlení, v této lokalitě pak se specifikem veřejných nástupů do lesa. Tato rezidenční funkce je v návrhu posílena lokalizací veřejné sportovní rekreace zeleně sloužící obyvatelům širšího okolí.

Z hlediska dopravních vazeb se řešená plocha nachází na koncových obslužných komunikacích, bez možnosti průjezdu. Dopravně je řešené území přístupné prostřednictvím sběrné komunikace Šimáčkova. Průjezd řešeným územím je navržen pro cyklistickou trasu směrem na Klajdovku.

Za zmínku stojí bývalá lokalita vápencového lomu, nacházející se severně od řešeného území, přístupná z ulice Střelnice. Tento lom v současnosti neprovozuje žádnou činnost.



Urbanistická koncepce návrhu

Stávající zastavění okolí řešené lokality ve staré Lišni vytváří koncovou blokovou strukturu rodinných domů převážně řadového charakteru. Základní střední část řešeného území **(A)** tvoří nezastavěnou enklávu mezi ulicí Střelnice a ulicí Samoty. Tato střední část řešené lokality je v současnosti využívána pro drobnou zemědělskou činnost a jako zahrady. Specifickou záležitostí řešené lokality je volné vedení velmi vysokého a vysokého napětí, které svými ochrannými pásmy výrazně limituje možnosti výstavby. Západní okrajová část řešené lokality **(B)**, využitá dosud pro zahrádky, má dnes podobu řídké nedokončené zástavby kolem ulice Houbařské a Střelnice. Východní okrajovou část řešené lokality **(C)** představuje zástavba kolem ulice Samoty s několika prolukami pro dostavbu rodinnými domy. Do této části lokality se v podobě „nové“ ulice Slavomírova **(D)** dostala naprosto nevhodná intenzivní skupinová zástavba rodinných dvojdomů bez odpovídající dopravní obsluhy a veřejného prostranství. Severní část lokality **(E)** představuje volná zástavba rodinnými domy pod lesem. Předprostor nástupu do lesního masivu pod Velkou Klajdovkou **(F)** je v současnosti využíván pro chov koní a doprovodné sportovní aktivity. V souladu s rozvojovými dokumenty začala realizace ulice Houbařské **(G)**. Zatím byla realizována výstavba dvou rodinných domů s přílehlou komunikací. Projekčně, ve stavu vydaného stavebního povolení, je připravována výstavba rodinných domů kolem ulice Houbařské až po propojení na ulici Střelnice.



Principy navržené koncepce

- nová zástavba reaguje na charakter přírodní enklávy v zastavěném území města. Navržená je forma volně stojících převážně dvoupodlažních rodinných domů (1) mezi ulicemi Střelnice, Habří a Samoty, jako nová obytná skupina. Obsluha této skupiny je navržena v podobě obytných zón
- střed této obytné skupiny tvoří veřejné prostranství v podobě relaxačního parčíku (2), ležící na zachovaném pěším propojení mezi Líšní a lesem
- ulice Samoty (3) je navržena k postupné dostavbě proluk. Veřejné prostranství pro obslužnou komunikace je navrženo k rozšíření a na konci ulice je navrženo obratiště
- navrženo je prodloužení ulice Houbařská s propojením do ulice Střelnice (4). Zástavba kolem této ulice je navržena z jižní strany jako řadová (převzato z DSP), ze severní strany navrženy dvojdomky. Návrh nepředpokládá propojení ulice Houbařské s ulicí Novolíšeňská
- ulice Střelnice je navržena k rozšíření (5) tak, aby nové veřejné prostranství umožnilo v tomto prostoru vedení pěší a cyklistické dopravy (společně s dopravní automobilovou dopravou) po kapacitním chodníku a výsadbu stromořadí
- stávající i navrhovaná zástavby na ulici Habří pod lesem (6) vyvolává potřebu realizace nové veřejné dopravní plochy s obratištěm. Bez této obsluhy není možno novou výstavbu pod lesem realizovat
- při nástupu do lesa pod hájenkou je navrženo veřejné prostranství (7) v podobě parkově upravené plochy s veřejnými hřišti, dětským hřištěm a mobiliářem pro krátkodobé využití volného času obyvatel přilehlého území
- navrhovaná parcelace a způsob zástavby v maximální možné míře respektuje stávající vlastnické vztahy a parcelaci území
- navržený způsob zástavby (velikostí stavebních objemů, podlažnosti a způsobem dopravní obsluhy) navazuje na přilehlou strukturu zastavění staré Líšně



Občanské vybavení

Pro potřeby návrhu územní studie bylo provedeno vyhodnocení veřejného občanského vybavení v lokalitě habří v kontextu s městskou částí Brno – Líšeň

Mateřské školy

Stávající stav

Na území MČ Brno - Líšeň se v současnosti nachází 12 klasických mateřských škol, z toho jsou dvě soukromé. V docházkové vzdálenosti se žádná mateřská škola nenachází. V nejbližší dostupnosti jsou to pak dvě mateřské školy.

Mateřská škola POHÁDKA, Bratří Pelíšků 7	3 třídy	
Holzova 1	2 třídy	
Šimáčkova 1	3 třídy	
Celkem	8 tříd	kapacita 187 dětí

Mateřská škola Puchýřova 13a	3 třídy	kapacita 84 dětí
------------------------------	---------	------------------

Lokalizace stávajících MŠ v okolí řešené plochy



Požadavky na kapacity MŠ

Bilance potřeb kapacity MŠ k počtu nových obyvatel – **Lokalita „Habří“**

	obyvatel	ukazatel (děti/1000 ob)	potřeba (míst)
Navrhovaný počet obyvatel	291	25 - 30	7 - 9

Na ulici Samoty, v řešené ploše, se nachází lesní mateřská školka.

MARIÁNKA

Školka je zapsaná v rejstříku škol a školských zařízení při MŠMT. Zázemí školky tvoří zahrada s chatkou a typím kousek od lesa. Školka nabízí plnohodnotné předškolní vzdělávání pro skupinu 15 dětí. Vzhledem k charakteru této školky není kapacita zahrnuta do bilancí územní studie.

Návrh

Předpokládaný nárůst obyvatel v lokalitě Habří bude z hlediska potřeb umístění dětí v mateřské škole pokryt dle aktuálních volných kapacit stávajícími mateřskými školkami na území MČ Brno Líšeň.

Základní školy

Stávající stav

Na území MČ Brno - Líšeň se v současnosti nachází šest základních škol, z toho dvě jsou soukromé

ZŠ Holzova 1

detašované pracoviště Pohankova 5

první až třetí ročník prvního stupně

	Počet tříd	Počet ročníků	Počet žáků	Průměrný počet žáků na třídu	kapacita
1. stupeň	18	5	382	21,22	
2. stupeň	9	4	221	24,55	
Celkem ¹⁾	27	9	603	22,33	729 ¹⁾

Výroční zpráva za školní rok 2017/2018

¹⁾ při počtu 27 žáků na třídu

ZŠ Novolišeňská 10

	Počet tříd	Počet ročníků	Počet žáků	Průměrný počet žáků na třídu	kapacita
1. stupeň	16	5	425	26,56	
2. stupeň	15	4	389	25,93	
Celkem ¹⁾	31	9	814	26,26	850

Výroční zpráva za školní rok 2018/2019

Lokalizace stávajících ZŠ v okolí řešené plochy



Požadavky na kapacity ZŠ

Bilance potřeb kapacity ZŠ k počtu nových obyvatel – **Lokalita „Habří“**

navrhovaný počet obyvatel	ukazatel (žáci/1000 ob)	potřeba 1 – 5 ročník (míst)	potřeba 6 – 9 ročník (míst)	potřeba celkem (míst)
291	90	14	12	cca 26

Docházková vzdálenost I. stupeň 800 m
 Docházková vzdálenost II. stupeň 1 000 m

Návrh

Stávající základní školy (především pak ZŠ Pohankova) pokrývají požadavky pro umístění dětí z nové lokality bydlení Habří, navrhované územní studii.

Zájmové občanské vybavení

V dotyku s řešenou plochou se při severní části ulice Střelnice (naproti hájence) nachází lesní klub

DIVOČINA

Provozovatelem lesního klubu je spolek Zlámanky z.s., založený v roce 2019. Účelem spolku je podporovat fyzické, psychické, sociální a duchovní zdraví dětí, rodin a komunity, chránit přírodu a kulturní dědictví. Součástí klubu je i Divoká škola pro domškoláky.

Komerční občanské vybavení

Komerční vybavení není územní studií v řešené ploše navrhováno. Vybavení bude pokryto stávajícím vybavením staré Líšně, městské části a v širším kontextu regionálním vybavením města Brna.

Veřejná prostranství

V souladu s Vyhláškou 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na výstavbu, v platném znění, jsou návrhem územní studie vymezeny plochy veřejných prostranství. Dle § 7, odst.2 se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavky na veřejná prostranství

Plocha bydlení dle ÚPmB	81 858 m ²
Minimální požadavek na veřejná prostranství	4 093 m ²

Územní studie navrhuje jako veřejné prostranství pozemky městské zeleně s využitím pro veřejné sportovní rekreační funkce. Veřejné prostranství bude sloužit jak novým obyvatelům v lokalitě Habří, tak obyvatelům části staré Líšně.

Územní studie dále navrhuje pozemky komunikací a prostranství místního významu s nezastavitelnou částí pozemku a požadavkem na využití pro zeleň s relaxační funkcí. Toto veřejné prostranství je situováno v centrální části nového obytného souboru

Navrhovaná veřejná prostranství

Veřejné prostranství – sportovní rekreační park	6 128 m ²	
Městská zeleň – relaxační parčík obytné skupiny	612 m ²	
CELKEM	6 740 m²	



Stavební celky a návrh předpokládané etapizace

Stavební celky

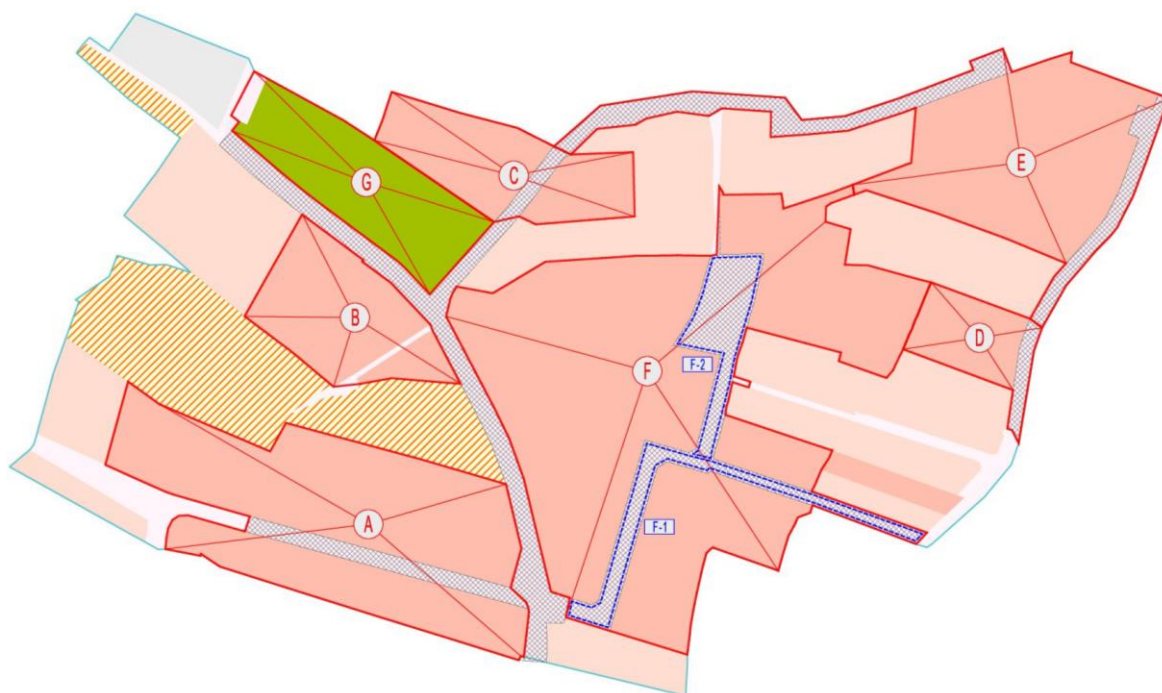
Studie navrhuje pro potřeby realizace řešené plochy jednotlivé stavební celky. Pro stavební celky jsou územní studií definovány pozemky nezbytné pro realizaci podmiňujících investic dopravní a technické infrastruktury. Zároveň jsou navrženy podmínky pro další projektovou přípravu.

Pro stavební celek **F** je územní studií navržena vnitřní etapizace. Vnitřní etapizace spočívá v definování I. etapy realizace tohoto stavebního celku, která zajistí připravenost realizace celého celku.

Návrh stavebních celků

V rámci řešené plochy je vymezeno 7 stavebních celků:

- A** – Výstavba RD v jižní části kolem ulice Houbařské
- B** – Výstavba RD při jižní straně ulice Střelnice
- C** – Výstavba RD v severní části kolem ulice Habří
- D** – Dostavba RD ve střední části ulice Samoty
- E** – Výstavba RD v severní části ulice Samoty a pod lesem
- F** – Výstavba RD ve střední části lokality Habří
- G** – Realizace sportovně rekreačního parku Habří



Stavební celek A

Po realizaci části ulice Houbařské se jedná o její propojení na ulici Střelnice a obestavění rodinnými domy.

V rámci tohoto stavebního celku je navržen požadavek na realizaci plnohodnotného veřejného prostranství – propojení ulice Houbařské s ulicí Střelnice. Dále pak realizace technické infrastruktury a zajištění možnosti umístění sběrných nádob využitelných složek komunálního odpadu v prostoru napojení na ulici Střelnice.

V rámci přípravy výstavby severního obestavění ulice Houbařské se předpokládá dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a městem Brnem pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství.

Stavební celek B

Dostavba severní části ulice Střelnice rodinnými domy.

V rámci tohoto stavebního celku je navržen požadavek na vytvoření územních podmínek pro následnou realizaci plnohodnotného veřejného prostranství.

Realizace výstavby předpokládá napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (kanalizace dočasně formou jímek na vyvážení). Realizace odpovídajícího veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury se předpokládá jako investice města Brna.

V rámci přípravy výstavby obestavění ulice Střelnice se předpokládá dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a městem Brnem pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství v ulici Střelnice.

Stavební celek C

Dostavba ulice Habří rodinnými domy.

V rámci tohoto stavebního celku je navržen požadavek na vytvoření územních podmínek pro následnou realizaci plnohodnotného veřejného prostranství.

Realizace výstavby předpokládá napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (kanalizace dočasně formou jímek na vyvážení). Realizace odpovídajícího veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury se předpokládá jako investice města Brna.

V rámci přípravy výstavby obestavění ulice Habří se předpokládá dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a městem Brnem pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství v ulici Habří.

Stavební celek D

Dostavba střední části ulice Samoty rodinnými domy.

V rámci tohoto stavebního celku je navržen požadavek na vytvoření územních podmínek pro následnou realizaci veřejného prostranství.

Realizace výstavby předpokládá napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

V rámci přípravy výstavby obestavění ulice Samoty se předpokládá dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a městem Brnem pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství v ulici Samoty.

Stavební celek E

Dostavba konce ulice Samoty a pozemků pod lesem rodinnými domy.

V rámci tohoto stavebního celku je navržen požadavek na vytvoření územních podmínek pro následnou realizaci veřejného prostranství v ukončení ulice Samoty, včetně obřadního.

V rámci tohoto stavebního bloku je navržen požadavek na vytvoření územních podmínek a realizaci veřejného prostranství (s obřadním a vedením infrastruktury) pro novou výstavbu pod lesem.

Realizace výstavby v ulici Samoty předpokládá napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Realizace výstavby pod lesem předpokládá zajištění napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu formou soukromé investice stavebníků.

V rámci přípravy výstavby obestavění konce ulice Samoty se předpokládá dohoda o parcelaci mezi vlastníky pozemků a městem Brnem pro zajištění vytvoření odpovídajícího veřejného prostranství v ulici Samoty.

Stavební celek F

Výstavba obytného celku Habří.

V rámci této etapy je navržen požadavek na realizaci veřejného prostranství (s vedením infrastruktury) pro novou výstavbu mezi ulicemi Střelnice a Samoty.

Realizace odpovídajícího veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury se předpokládá jako investice stavebníků (developerů).

Vzhledem k nepřipravenosti realizace tohoto stavebního celku jsou navrženy dvě podetapy realizace.

1. etapa realizace stavebního celku

F-1 – výstavba jižní části stavebního celku kolem obytné zóny propojující ulici Střelnice s ulicí Samoty. Realizace komplexní technické infrastruktury s napojením splaškové a dešťové kanalizace do ulice Samoty.

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu jsou podmiňující investice výstavby jižní části stavebního celku F.

2. etapa realizace stavebního celku

F-2 – výstavba severní části stavebního celku kolem obytné zóny utvářející střední část lokality Habří s nástupem do lesa. Realizace komplexní technické infrastruktury.

Výstavba dopravní a technické infrastruktury na vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu jsou podmiňující investice výstavby severní části stavebního celku F.

Vydání DUR pro výstavbu rodinných domů jednotlivých etap tohoto stavebního celku se navrhuje podmínit dohodou o parcelaci mezi vlastníky pozemků a uzavřením plánovací smlouvy mezi investory a městem Brnem na realizaci.

Stavební celek G

Z hlediska realizace jde o vybudování sportovně rekreačního parku Habří. Navrhuje se využití pro sportovní veřejné aktivity, dětské hřiště, parkovou zeleň a relaxaci obyvatel městské části Líšeň.

Zároveň se jedná o rozšíření a úpravu veřejného prostranství zajišťující nástup do oblasti Velké Klajdovky.

Realizace je nezávislá na ostatních stavebních celcích.

Z hlediska postupu realizace řešené plochy jako celku se předpokládá tato etapizace:

1. Etapa

Dostavba rodinných domů kolem ulice Houbařská, Střelnice, Habří a Samoty. Napojení převážně na stávající infrastrukturu.

2. Etapa

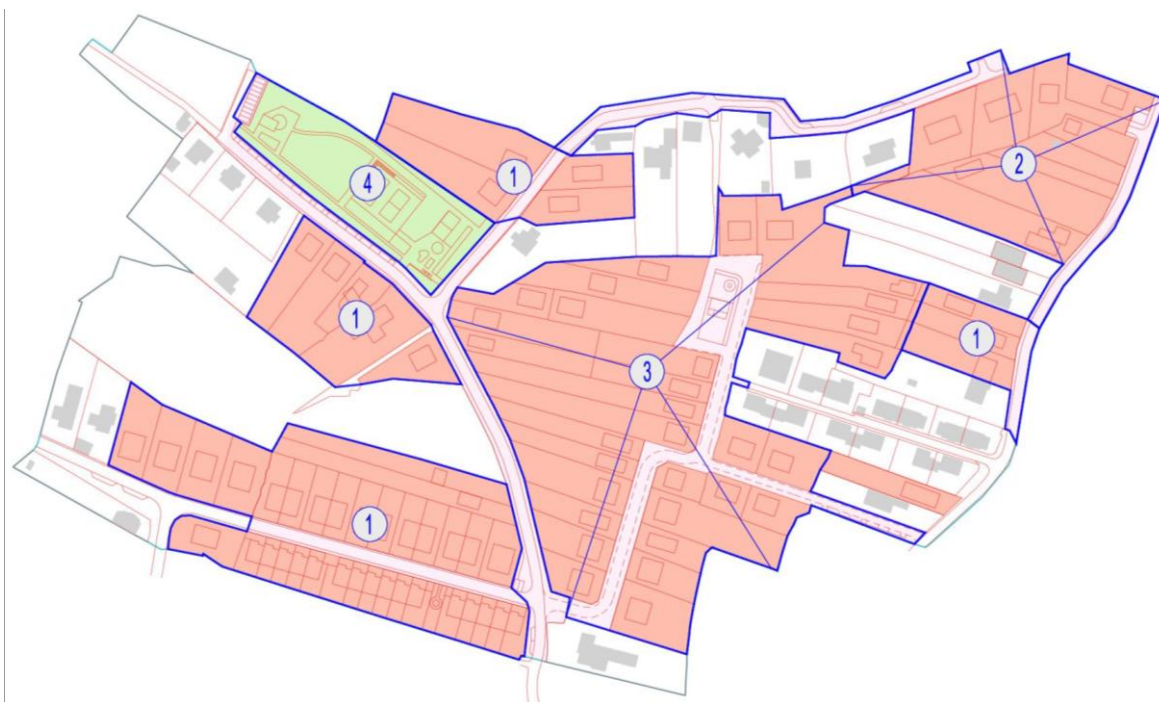
Výstavba na konci ulice Samoty a pod lesem. Podmínkou je rozšíření ulice Samoty a zajištění dopravní a technické obsluhy zástavby pod lesem, včetně vybudování obřadních.

3. Etapa

Výstavba obytného celku Habří. Dostavba území mezi ulicemi Střelnice a Samoty. Vybudování páteřního systému dopravní a technické infrastruktury.

4. Etapa

Postupná výstavba sportovně rekreačního parku Habří.

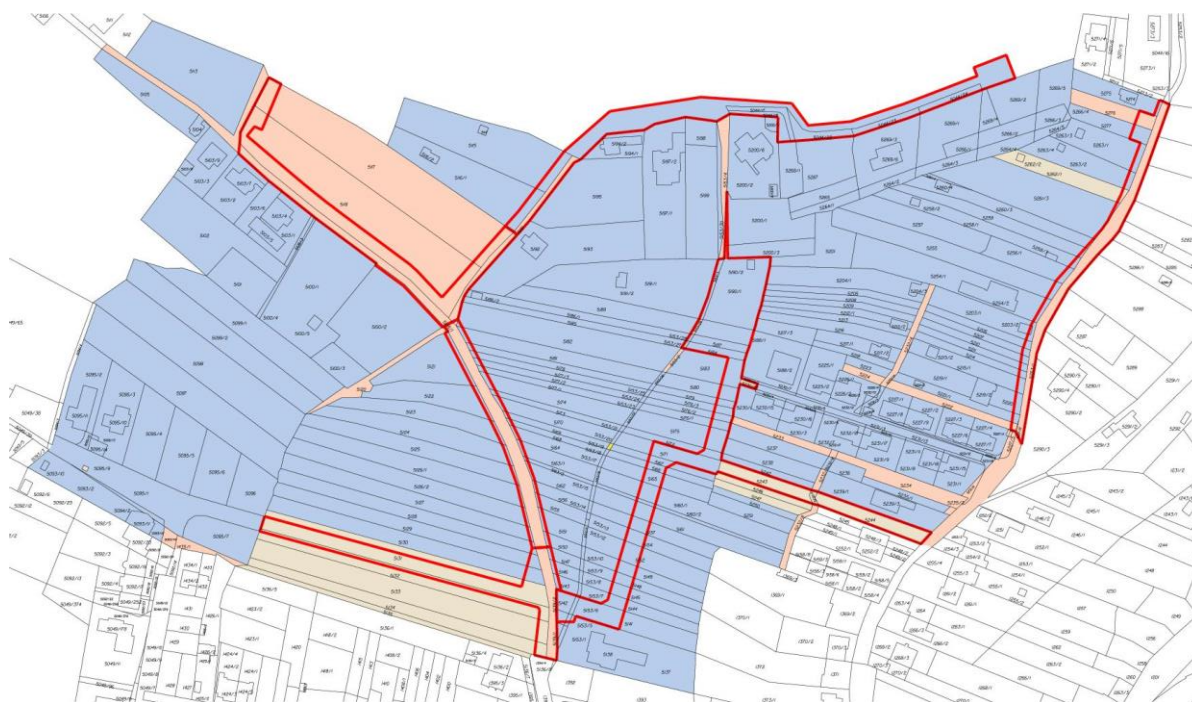


Návrh nové parcelace

Územní studie navrhuje novou parcelaci řešené plochy. Tato parcelace zajistí:

- vymezení navrhovaných veřejných prostranství pro dopravu a uložení technické infrastruktury
- vymezení navrhovaných veřejných prostranství pro městskou zeleň
- možná parcelace navržených ploch bydlení pro vymezení stavebních pozemků

Vztah vlastnických vztahů k navrženým veřejným prostranstvím

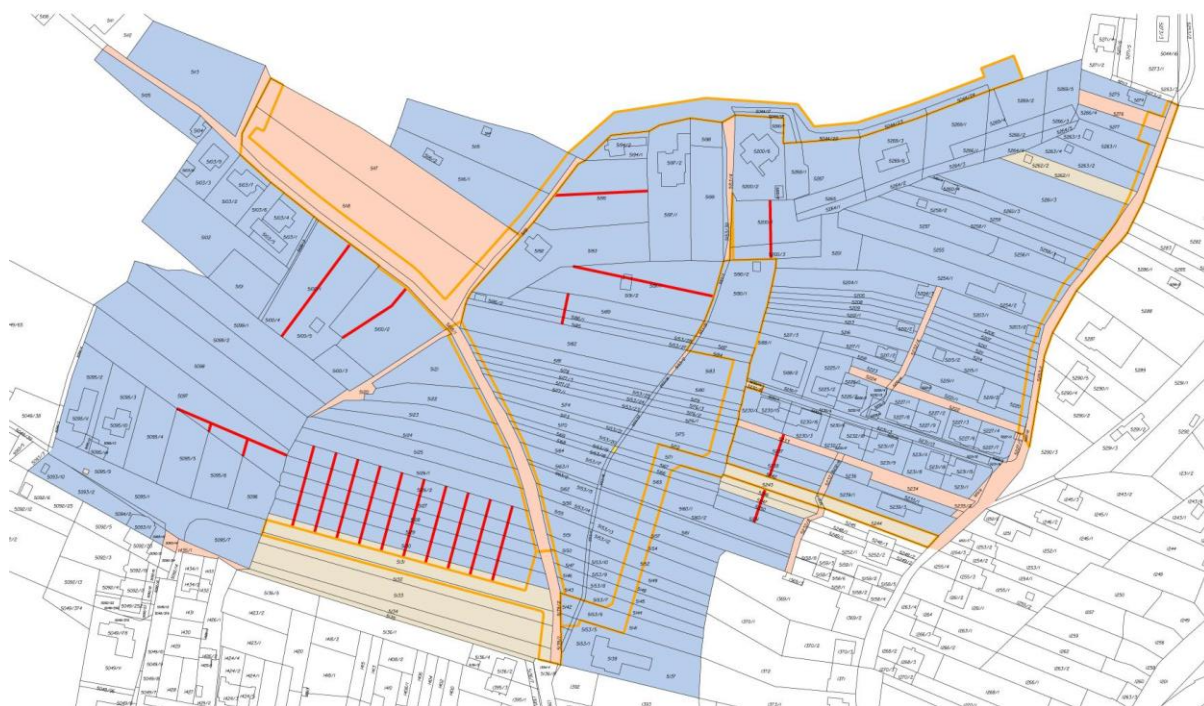


	zastoupení pozemků (m ²)	%	
Statutární město Brno	4 731	31	
Soukromé vlastnictví - fyzické osoby	8 020	53	
Soukromé vlastnictví právnické osoby	2 479	16	
CELKEM	15 230	100	

Pro realizaci nových veřejných komunikací předpokládá návrh využít především pozemky soukromých investorů, kteří budou mít zájem na zhodnocení svých pozemků a to v rozsahu 69%.

Realizační postup ze strany města se při přípravě dopravních staveb a technické infrastruktury bude odvíjet od podoby Dohod o parcelaci a Plánovacích smluv mezi investory a městem Brnem.

Pro potřebu realizace veřejné zeleně budou využity pouze pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, a to v rozsahu 6 128 m².

Vztah vlastnických vztahů k navržené parcelaci ploch bydlení

Územní studie navrhuje možnosti umístění jednotlivých rodinných domů s minimálními nároky na novou parcelaci. Také byl při návrhu uplatněn princip, že nový stavební pozemek (pro výstavbu 1 RD) může mít maximálně dva majitele.

Návrh nové parcelace vyplývající z návrhu územní studie ve vztahu k aktuálním vlastnickým vztahům je obsahem výkresu 08 „Návrh nové parcelace“.

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na regulativy pro uspořádání území platného Územního plánu města Brna, vztahující se k plochám bydlení, ploše pracovních aktivit, ploše městské zeleně, plochám s objekty pro individuální rekreaci a plochám komunikací a prostranství místního významu.

Územní studií se navrhuje tyto pozemky:

- bydlení v rodinných domech
- lesnické výroby
- komunikací a prostranství místního významu
- městské zeleně – zeleň pobytová
- rekreační využívání pozemků zemědělských ploch

Územní studií se navrhuje tyto regulační podmínky:

Funkční regulace

podmínky pro využití pozemků a jejich stavební využití

Prostorová regulace

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční a prostorové regulace jsou graficky vyznačené v HLAVNÍM VÝKRESU – návrh využití území a prostorového uspořádání.

Regulační podmínky pro vymezené pozemky

POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – B-R

Podmínky využití pozemků

Navrhuje se využití pozemků pouze pro bydlení v rodinných domech. Dále se připouští využití části pozemku pro zahradu těchto rodinných domů.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je navržena minimálně na dvě stání pro jeden rodinný dům. Odstavná a parkovací stání návštěvníků rodinných domů mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu.

Pro pozemky rodinných domů p.č. 5264/2, 5264/3, 5264/4, 5264/5, 5266/1, 5266/2, 5266/3, 5266/4, 5269/1, 5269/2, 5269/4, 5269/5 (v lokalitě pod lesem), se nepřipouští napojení na veřejnou dešťovou kanalizaci. Dešťové vody budou využívány (likvidovány) na vlastních pozemcích stavebníka.

Stavební využití pozemků

Připustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)

- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby pro podnikatelskou činnost
- zařízení a stavby pro reklamu
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je dán číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- míra zastavění pozemku pro všechny stavby je dán číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální
- výška zástavby hlavní stavby je dána číselnou hodnotou vyjadřující počet nadzemních podlaží, který je pro vymezený pozemek stanoven jako maximální
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení v hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu
- charakter zástavby je dán kódem stanovující typ zástavby

POZEMKY LESNICKÉ VÝROBY – P-L

Podmínky využití pozemků

Zahrnují pozemky pro lesnickou výrobu a služby souvisejících s lesním hospodářstvím. Jedná se volné plochy navazující na plochy lesnické výroby (hájenka), které plní funkci hospodářského zázemí vlastníka nebo správce lesa.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- doplňkové stavby lesního hospodářství (garáž, skleník, kůlna, oplocení, opěrné zdi, apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží

POZEMKY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU - A

Podmínky využití pozemků

Navrhuje se využití pozemků pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu převážně pozemků bydlení. Dále se připouští využití pozemků pro stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň).

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích navrženo umístění stanoviště pro umístění kontejnerů na separovaný odpad.

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích navrženo umístění vzrostlé městské zeleně - stromořadí.

Pozemky komunikací a prostranství místního významu navržené územní studií budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací s regulovaným odtokem dešťových vod podle požadavku generelu odvodnění města Brna. Odvodnění veřejných parkovišť na těchto pozemcích musí být před zachycením opatřeno odlučovačem lehkých kapalin (OLK).

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby dopravní infrastruktury
- stavby technické infrastruktury
- zařízení a stavby městského mobiliáře

Nepřípustné využití:

- zařízení a stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny.

POZEMKY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z-O zeleně pobytová

Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy městské zeleně a sloužící pro rekreační sport a relaxaci obyvatel přilehlého území. Připouští se využití pro hřiště a jejich veřejné zázemí, dětská hřiště a umístění městského mobiliáře.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- stavby hřišť
- zařízení a stavby městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

- jednotlivé stavby zázemí hřišť (šatny, úschova sportovního náradí, atd.)
za podmínky že:
 - slouží potřebám sportovní funkce plochy, nemají charakter uzavřeného klubového zařízení a slouží široké veřejnosti
 - nevyvolávají potřebu odstavných parkovacích stání pro návštěvníky
- stavby pro pěší dopravu
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- zařízení a stavby pro reklamu
- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

- výška zástavby zázemí hřišť se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží

**REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ POZEMKŮ ZEMĚDĚLSKÝCH PLOCH – F-Z
zahrádky*****Podmínky využití pozemků***

Zahrnují pozemky zemědělské půdy, které jsou využívány jako samozásobitelské zemědělské produkční plochy s funkcí produkční a rekreační. Pozemky mohou být oploceny a vybaveny drobnými zahradními stavbami s omezenou velikostí.

Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

- lehké stavby (kůlny) na nářadí o zastavěné ploše max. 4 m²

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny.

VYUŽITÍ POZEMKŮ PODMÍNĚNO SOULADEM S ÚZEMNÍM PLÁNEM MĚSTA BRNA***Podmínka využití pozemků***

Využití vymezených pozemků dle územní studie pro navrhovanou funkci a následnou stavební činnost je podmíněno uvedením využití daných pozemků do souladu s Územním plánem města Brna.

Tohoto souladu lze dosáhnout:

- změnou platného ÚPmB
- platností nového ÚPmB, ve kterém budou dotčené pozemky součástí zastavitelných ploch.

Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Stavební čára

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu. Stavební čára je zároveň stavební hranicí pro definované vedlejší stavby.

Stavební hranice

Čára definuje hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

Podmíněná stavební hranice

Čára navrhuje stavební hranici, ke které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby (např. garáže, terasy) **za podmínky souhlasu vlastníka lesa a orgánu státní správy lesů při řízení o umístění stavby.**

Nezastavitelná část veřejného prostranství

Navrhuje nezastavitelnou část pozemku s požadavkem na využití pro zeleň s relaxační funkcí.

Umístění stavby podmíněno souhlasem vlastníka lesa a orgánu státní správy lesů

Navrhuje zastavitelnou část pozemku **za podmínky souhlasu vlastníka lesa a orgánu státní správy lesů při řízení o umístění stavby v rámci následné projektové dokumentace stavby (ÚR, ÚS, SP).**

Úsek vjezdů

Navrhuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu).

Stromořadí

Navrhuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

Dětské hřiště

Navrhuje požadavek na umístění hřiště pro děti veřejně přístupné.

Stanoviště sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu

Navrhuje požadavek na umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu (nadmírného kontejnerového stanoviště, případně stanoviště s podzemními kontejnery).

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy všech staveb k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální.

V případě využití pozemku pro výstavbu samostatně stojícího rodinného domu (v rámci přípustnosti regulačních podmínek typu zástavby **drd**) je míra zastavění pozemku pro všechny stavby dána §21 odst. 3 bod a) Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Ve výkladu podmínek podkladu je hodnota míry zastavění pro všechny stavby v tomto případě 0,6.

Výška hlavní stavby

Určuje maximální počet plných nadzemních podlaží hlavní stavby. Připouští se šikmé zastřešení s účelovým využitím podkroví pro přípustnou funkci. Nepřipouští se ustupující podlaží nad 2. nadzemním podlažím.

Dvojdomy musí mít shodnou výšku objektů a shodný typ zastřešení.

Výška zástavby je vázána na stavební čáru a stavební hranici.

Typ zástavby

Územní studie navrhuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše.

srd	samostatně stojící rodinné domy
drd	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy
rrd	rodinné domy v řadové zástavbě

Typ zastřešení

Územní studie navrhuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

s	šikmé zastřešení
a	typ zastřešení není stanoven

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

Vzdálenost definována kótou v metrech určuje rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Rozhraní pozemků rozdílné prostorové regulace

Čára, která definuje rozhraní mezi pozemky s jednotným funkčním využitím, ale rozdílnou prostorovou regulací.

Výklad pojmů**Hlavní stavba**

stavby určené pro převažující funkční využití.

Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

Podzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného okolního terénu.

Podkroví

přístupný prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

Doprava

Řešení širších vztahů

Řešené území se nachází v městské části Brno – Líšeň v lokalitě ulice Habří, Střelnice a Samoty na okraji stávající obytné zástavby rodinných domů. Lokalita je koncová, nenacházejí se v ní žádné objekty průmyslové ani řemeslné výroby, ani občanské vybavenosti. Doprava v lokalitě slouží pouze obytné zástavbě v ní a nemá průjezdný charakter.

Z hlediska druhů dopravy má pro území význam pouze doprava individuální a to jak motorová, tak pěší. Východně od řešeného území prochází místní sběrná komunikace v trase ulice Šimáčkovy, jež oblast napojuje na základní síť místních komunikací ve směru na Brno i severním směrem na Ochoz u Brna a rekreační oblast Moravského Krasu. Ve výhledu se nepředpokládá změna řešení základního komunikačního systému. Územní studie Habří - Líšeň nepředpokládá dopravní propojení ulice Houbářské s ulicí Novolíšeňskou.

Městská hromadná doprava

Lokalita habří je z hlediska městské hromadné dopravy obsloužena autobusovou linkou vedenou ulicí Šimáčkovou s autobusovou zastávkou „Kubelíkova“ v docházkové vzdálenosti přibližně 200 - 600 m.

Rovněž pěší a cyklistická doprava mají význam především s rekreačními vazbami po lesních cestách na území krátkodobé rekreace v Mariánském údolí a lesní pozemky v oblasti Hády severním směrem.

Vnitřní komunikace

Nové trasy místních komunikací jsou navrženy tak, aby vyhovovaly požadavkům nové zástavby a současně korespondovaly se stávající sítí místních komunikací včetně konfigurace terénu. Základní příjezdnou komunikací do území je ulice Střelnice, na niž navazují ulice. Houbářská a Habří. Samostatně z ulice Kubelíkova je napojena stávající ulice Samoty.

Stávající komunikace jsou navrhovány, s ohledem na jejich stavební uspořádání, ponechat ve funkční třídě místních obslužných komunikací. Nové komunikace v řešeném území potom budou řešeny jako obytné zóny. Z hlediska zklidnění motorové dopravy je doporučeno na stávajících obslužných komunikacích upravit organizaci dopravy omezením rychlosti v celém území („Zóna 30“).

Na místní komunikace navazují nové, resp. stávající účelové komunikace určené k obsluze stávajících nemovitostí a zahrad a k přístupu do lesních porostů severním směrem.

Kategorie místních komunikací – ulice Habří, Houbářská, Střelnice, Samoty

Místní obslužné komunikace funkční skupiny C kategorie MO 6,5(7,0)/30, návrhová rychlost 30 km/hod s šířkou, 5,5 – 6,0 m mezi zvýšenými obrubami. Na tyto komunikace přímo navazují podélná, resp. kolmá odstavná stání, vybaveny budou převážně jednostrannými chodníky. Komunikace zajišťují základní dopravní obsluhu řešené plochy. S ohledem na požadavky zklidnění motorové dopravy se předpokládá návrh dopravního řešení těchto komunikací v zóně „Zóna 30“.

Specifické je řešení koncového úseku ulice Habří, který obsluhuje 6 rodinných domů a kde je navržena jednopruhová vozovky šířka 3,5 m s výhybnami. Komunikace bude ukončena obratištěm pro vozidla obsluhy, hasičů apod.

Zklidněné komunikace obytných zón – nové ulice

Místní komunikace se smíšeným provozem ve smyslu silničního zákona (13/1997 Sb.) jsou navrženy pro obsluhu bloků rodinných domů jako zklidněné obytné zóny funkční skupiny D1 se smíšeným provozem a upřednostněním pohybu pěších před motorovým provozem.

V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou v dalších stupních projektové dokumentace mimo jiné navrženy i dostatečně kapacitní odstavné plochy, odpovídající potřebám zástavby. Tyto komunikace budou od obslužných komunikací důsledně oddělovány vjezdovými prahy.

V místech křižovek komunikací, napojení zklidněných a účelových komunikací a sjezdů byly prověřovány podmínky rozhledů pro jízdní rychlost $v = 30$ km/hod a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno (viz rozhledová pole).

Technické řešení komunikací

Výškové řešení komunikací bude především ve stávajících ulicích přizpůsobeno stávajícímu terénu. V řešené ploše se jedná především o ulici Habří, kde podélný sklon dosahuje hodnot až 12%. Toto řešení je dle §2 vyhl. č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb přípustné ve stávající zástavbě. Ostatní stávající komunikace těchto hodnot nedosahují. Koncový sek nové obytné zóny ve středu řešeného území je rovněž ve svažitém terénu, který může požadované hodnoty přesáhnout a v detailnějším řešení po zaměření území je nutno uspořádání komunikace a vazbu na okolní pozemky uzpůsobit normovým hodnotám, případně řešit formou výjimky z ustanovení vyhl. 398/20069.

Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. V obytných zónách, na účelových komunikacích, vjezdech apod. je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný. Doporučeno je členění povrchu podle funkcí (pojízdné a pochůzí plochy, parkování, atd.).

Plochy komunikací budou podélným a příčným sklonem odvodněny do dešťové kanalizace a odtud přes retenční nádrže odváděny do kanalizační sítě.

Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených a dalších požadavků na technické řešení komunikací a rodinných domů.

Pro koncový úsek obytné zóny v centrální části území může nastat požadavek na udělení výjimky z vyhl. 398 z důvodu vyššího podélného sklonu (viz odst. Technické řešení komunikací).

Pěší a cyklistická doprava

Pěší doprava v jednotlivých stávajících a nově navrhovaných ulicích je vedena po chodnících obslužných komunikací, resp. v plochách obytných zón. Cyklistická doprava má pouze místní význam a je vedena po jízdních páslech místních komunikací.

Návrh územní studie vytváří dobré územní podmínky pro vedení významné cyklistické trasy v ulici Střelnice, která propojuje Starou Líšeň s rekreačním územím Velké Klajdovky (nástup do rekreačního zázemí města Brna a Moravského krasu).

Doprava v klidu

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace $1 : 2,0$ (koef. 1,25) a sídelní útvar nad 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD je uvažován rovněž součinitelem 1,0, úroveň dostupnosti odpovídá velikosti sídelního útvaru a počtu jeho obyvatel a z pohledu nároků na dopravu v klidu není příliš vysoká.

Celkem se v řešeném území předpokládá realizace cca 83 rodinných domů, celkový předpokládaný počet obyvatel je cca 291.

Výpočet dopravy v klidu

$$N = (83 \times 2) \times 1,25 + 291 : 20 \times 1,25 = 226 \text{ stání.}$$

V území se předpokládá výstavba dvou stání v garáži, resp. stání na pozemku každého rodinného domu, tj. cca 166 odstavných stání. Zbývající stání budou řešena na terénu na samostatných parkovištích, resp. parkovacích plochách v obytných zónách nebo zklidněných komunikacích charakteru „Zóna 30“.

Základním principem návrhu odstavných ploch je požadavek na dodržení jejich počtu v jednotlivých částech řešené plochy tak, aby byl dodržen požadavek docházkových vzdáleností a především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby).

Rozsah a tvar parkovišť, jejich poloha v dopravních plochách obytných zón a zklidněných zónách s omezenou rychlostí na 30 km/hod budou upravovány v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace. V předkládané studii je navržen vždy počet stání v jednotlivých ulicích s ohledem na jejich charakter, okolní zástavbu (vjezdy na pozemky) a u komunikací „Zóny 30“ i intenzitu dopravy. Podélná stání se navrhnu jako zklidňující prvek dopravy v rámci jízdního pásu jeho lokálním zúžením na 3,5 m a využitím zbývajících dopravních ploch pro parkování. Tato úprava se provede vždy v koncových úsecích ulic využívaných vždy jen pro obsluhu okolní zástavby bez průjezdné dopravy.

Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

Technická infrastruktura

Pro potřeby technické infrastruktury jsou provedeny bilance zatížení stavebních ploch.

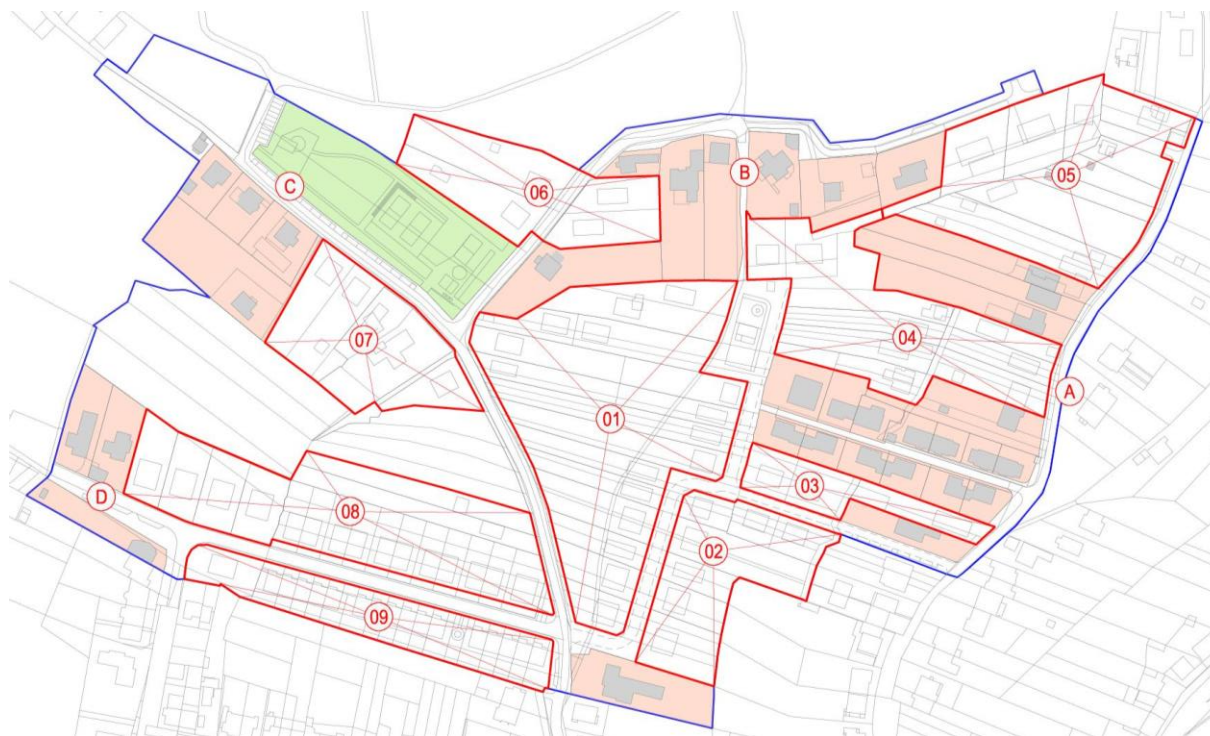
Bydlení v rodinných domech - návrh

Bilanční plocha	Plocha m ²	Počet RD - bytů	Počet obyvatel
01	15 393	16	56
02	5 504	7	25
03	2 312	3	11
04	8 624	9	32
05	10 268	8	28
06	5 224	5	18
07	5 631	5	18
08	10 480	13	46
09	4 848	17	60
celkem		83	291

Rodinné domy

Obložnost RD – 3,5 ob/byt

Schéma stavebních bilančních ploch



Řešená plocha územní studií

Velikost řešené plochy

139 296 m²

Celkem počet RD - bytových jednotek

115 bytů

Celkem počet obyvatel

403 obyvatel

Bydlení v rodinných domech stávající stav

Pro návrh bude řešeno a bilancováno pouze orientačně v kontextu s návrhem

Bilanční plocha	Plocha m ²	Počet RD - bytů	Počet obyvatel
A – plochy při ulici Samoty	12 693	17	60
B – plochy pod lesem	9 298	7	25
C – plochy při ulici Střelnice	6 855	5	18
D – plochy při ulici Houbařská	2 980	3	11
celkem	31 826	32	112

Rodinné domy

Obložnost RD – 3,5 ob/byt

Zásobování vodou

Vodovodní síť v zájmové lokalitě je součástí tlakového pásma 3.10.1, tj. 1. redukce tlaku Líšeň Klajdovská. Voda je vyčerpána do vodojemu Líšeň II, objem 5000 m³, kóta přepadu 405,0 m n.m., odkud je gravitačně zásobována nejvýše položená oblast sídliště Líšeň. Na ulici Klajdovská, u p.č. 1673, k.ú. Líšeň je na vodovodu DN 200 zřízena šachta, kde je tlak vody redukován redukčním ventilem na výstupní tlak cca 0,40 MPa a odtud je zásobována vodou převážná část zástavby tzv. staré Líšně. Zájmovým územím prochází rovněž vodovodní řad DN 250, který je součástí tlakového pásma 3.10 a zásobuje přes redukční ventil na ul. Kubelíkova nejvýše položenou zástavbu tzv. staré Líšně u hřbitova (tlakové pásmo 3.10.2).

Bilance potřeby vody

Pro výpočet potřeby vody jsou uvažovány následující hodnoty:

$q_{\text{spec}} = 120$ l/obyt./den (potřeba vody na jednoho obyvatele včetně ztrát vody)

$k_d = 1,5$ (koeficient denní nerovnoměrnosti)

$k_h = 1,8$ (koeficient hodinové nerovnoměrnosti)

bil. plocha	plocha	počet	počet	Q_p	Q_m	Q_h
	(m ²)	bytů	obyvatel	(m ³ /den)	(m ³ /den)	(l/s)
01	15393	16	56	6,7	10,1	0,21
02	5504	7	25	3,0	4,5	0,09
03	2312	3	11	1,3	2,0	0,04
04	8624	9	32	3,8	5,8	0,12
05	10268	8	28	3,4	5,0	0,11
06	5224	5	18	2,2	3,2	0,07
07	5631	5	18	2,2	3,2	0,07
08	10480	13	46	5,5	8,3	0,17
09	4848	17	60	7,2	10,8	0,23
Celkem		83	294	35,3	52,9	1,10

Množství vody pro novou zástavbu a maximálně cca 300 obyvatel, tj. $Q_m = 52,9$ m³/den a $Q_h = 1,1$ l/s lze zajistit. Stávající spotřeba vody v zájmové oblasti pro celkem 32 nemovitostí a 112 obyvatel je $Q_m = 20,2$ m³/den a $Q_h = 0,42$ l/s. Vodovodní síť je dostatečně kapacitní i pro rozvoj území.

Tlakové poměry

Navržená zástavba je v nadmořské výšce cca 303 až 320 m n.m. V nejnižším místě vodovodní sítě bude hydrostatický tlak 0,63 MPa, v nejvyšším místě pak 0,47 MPa, hydrodynamický tlak v nejvyšším místě vodovodní sítě bude 0,37 MPa (odborný odhad). Tlakové poměry jsou v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. resp. s prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. v platném znění.

Hydranty

Stávající požární hydranty jsou umístěny v ulici Střelnice u domu na p.č. 1392, k.ú. Líšeň na vodovodním řadu DN100 a v ul. Kubelíkova u p.č. 1377, k.ú. Líšeň (téměř u křižovatky s ul. Samoty) na vodovodním řadu DN 250. Oba požární hydranty jsou podzemní, jsou umístěny ve vozovce. Hydrant na ul. Kubelíkova je plánován k rekonstrukci, bude umístěn v jiné poloze mimo vozovku a bude nadzemní.

Navrhované vodovodní řady budou vybudovány převážně v profilu DN 100, výjimečně DN 80. U řadů profilu DN 100 bude možné z vodovodní sítě odebírat při požáru množství 6 l/s (bez požárního čerpadla), v místech vodovodu

DN 80 pak lze odebírat při požáru množství 4 l/s. Na tyto hodnoty musí být navrženy požární úseky v jednotlivých nemovitostech.

V soustavě vodovodního řadu bude v dalších fázích projektové dokumentace osazen požární hydrant. Umístění nadzemního/podzemního požárního hydrantu je možné dle potřeby v prostoru veřejných pozemků nebo komunikací a prostranství místního významu. Umístění požárního hydrantu je podmíněno souhlasem vedoucího úseku správy vodovodní sítě.

Pro návrh je uvažována následující výstavba nových vodovodů

Na ul. Houbářská je navržen pro zástavbu 08 a 09 vodovodní řad DN 80, který propojí stávající vodovodní řad DN 80 na ul. Houbářská a vodovodní řad DN 100 (PVC 110 mm) na ul. Střelnice. Paralelně s tímto řadem se položí vodovodní řad DN 200 jako náhrada stávajícího vodovodu DN 250 tlakového pásma 3.10, který je v kolizi s navrhovanými rodinnými domy. Vodovody mají platné vodoprávní povolení, avšak dosud nebyly realizovány. Pro zástavbu 01 (východní část), 02 a 03 bude navržen nový vodovodní řad DN 100, který se napojí na vodovodní řad DN 100 na ul. Střelnice, povede v nově navržené komunikaci a bude zaokružován na vodovodní řad DN 100 na ul. Samoty. Pro zástavbu 01 (východní část) a 04 (západní část) bude navržen vodovodní řad DN 100, který se napojí na navrhovaný vodovodní řad pro zástavbu 02 a povede v profilu DN 100 až po stávající zástavbu ul. Slavomírova, kde je navrženo zaokružování na vodovodní řad DN 100 na ul. Slavomírova. Odtud bude řad pokračovat v redukovaném profilu DN 80, který bude sloužit pro napojení domů zástavby 01 (východní část) a 04 (západní část).

Pro zástavbu 05 je navrženo napojení přípojkami ze stávajícího řadu DN 100 na ulici Samoty. I nemovitosti na p.č.5269/1, 5269/2 a 5269/5 budou napojeny přípojkami vody z vodovodu na ulici Samoty, přičemž vodoměrné šachty budou umístěny na prvním soukromém pozemku. Bude dodržena zásada, že pro každou nemovitost bude zřízena samostatná vodovodní přípojka. Nestandardní řešení je navrženo z toho důvodu, že před nemovitostmi na p.č.5269/1, 5269/2 a 5269/5 není veřejně přístupný koridor a není možné zde vybudovat vodovod pro veřejnou potřebu. Pro zástavbu 01 (západní část) a 06 bude v příjezdové komunikaci vybudován nový vodovodní řad DN 80.

Odkanalizování a odvodnění území

Zásady odkanalizování:

- Odkanalizování bude provedeno zásadně oddílným způsobem
- Bude dodržena regulativ odtoku dešťových vod v hodnotě 10 l/s/ha
- Pro každý objekt včetně komunikací bude navrženo hospodaření s dešťovou vodou, nikoliv pouze zpomalení odtoku
- Dešťové vody z extravilánu nesmí být napojeny do dešťové kanalizace pro veřejnou potřebu
- Návrh odkanalizování je v souladu s Konzultací K-217 Líšeň, 03.2019 OÚPR MmB.

Nápojně body pro dešťovou i splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu jsou v ulicích Střelnice a Samoty. Detail odvodnění s vazbou na nápojně body kanalizace pro veřejnou potřebu je specifikován v situaci (ulice Střelnice, Samoty DN 600, 500, 400 mm – dešťová kanalizace pro veřejnou potřebu, splašková kanalizace pro veřejnou potřebu DN 300 mm). Profily kanalizace v dané lokalitě byly realizovány na základě Hydrotechnického posouzení lokality Habří, zpracovatel DUIS spol. s r.o. v roce 2002. Zde byl stanoven předpoklad koeficientu odtoku dešťových vod v hodnotě 0,25. V současnosti požadován odtok v hodnotě 10 l/s/ha s vazbou na hospodaření s dešťovou vodou.

Dle konzultace K-217 Líšeň, 03.2019 OÚPR MmB je v uvedené lokalitě stanoven koeficient odtoku 10 l/s/ha. Zároveň je zde stanoveno, že dešťová kanalizace je zde planě kapacitní a nevyžaduje podmiňující investice.

Přípojky od jednotlivých objektů budou realizovány v souladu s příslušnými městskými standardy. Pro horní část lokality v pokračování ulice Samoty je navržena sdružená splašková kanalizační přípojka. Je vedena po

soukromých neveřejných pozemcích. Dešťové vody z této lokality budou využívány na vlastním pozemku stavebníka.

Stávající čerpací stanice v ulici Houbařská s výtlačkem do ulice Kubelíkova bude v souladu s Konzultací K-217 Lišeň, 03.2019 OÚPR MmB zrušena. Stávající kanalizace bude spádově napojena novou kanalizací do ulice Střelnice.

Problematika zasakovacího objektu odvodnění komunikace (Kzas) na stávající ulici Houbařské

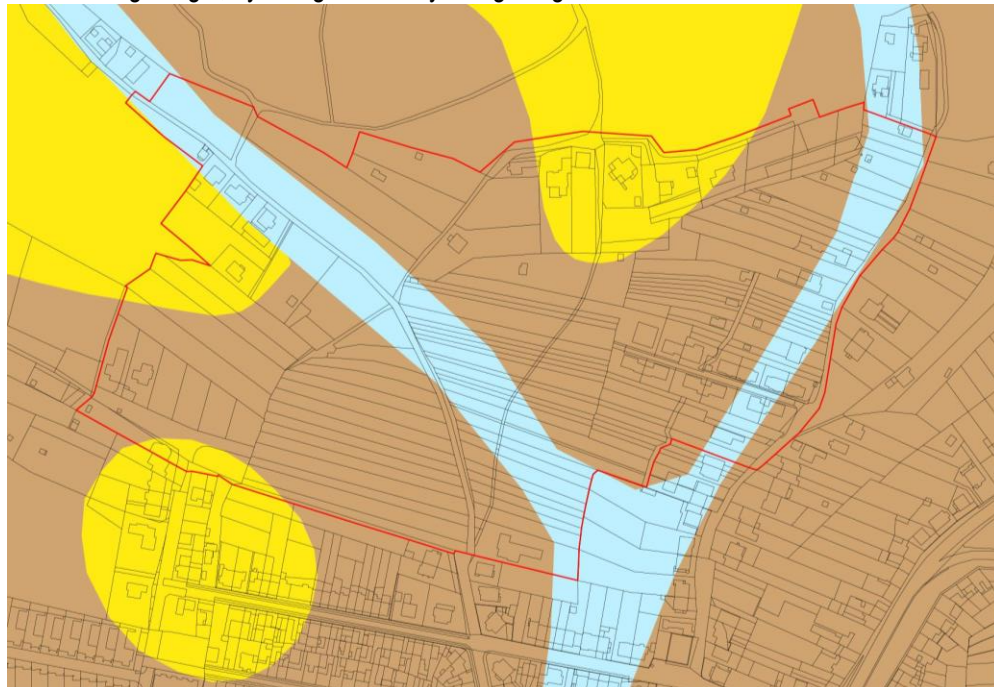
V realizované části ulice Houbařská je provedeno odvodnění komunikace dešťovou kanalizací, která je ukončena zasakovacím objektem Kzas. Jednotlivé objekty zástavby řeší likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích. Zvláště v zimních měsících a při přívalových deštích lze předpokládat problémy. BVK,a.s. nebudou objekt Kzas přebírat k provozování z důvodu velkého provozního rizika. Problém s odvodněním vyvstane i při zakolmatování zasakovacího objektu. Známý nejsou ani technické parametry objektu Kzas, tj. zda vůbec umožňuje další rozvoj v tomto území při ulici Houbařská.

Nápravné opatření tj. dobudování technicky správného systému odvodnění bude vyžadovat velký stavební zásah do území a značnou ekonomickou náročnost. Lze předpokládat, že v horizontu cca 10 až 20 let je nerealizovatelné. Nutné bude přeřešit celý systém odvodnění, tj. vybudovat zvlášť dešťovou kanalizaci pro veřejnou potřebu s omezením odtoku 10 l/s/ha pro jednotlivé parcely a upravit objekt Kzas včetně řešení havarijního přepadu.

U návrhu nových komunikací je vhodné řešit odvodnění ne prostřednictvím retenčních nádrží, ale s využitím systémů modrozelené infrastruktury. Území je sice označené jako nevhodné pro zasakování, ale způsob řešení může být takový, že nebude docházet k průniku vody do spodních vrstev, ale bude využit půdní filtr pro čištění vody a objem průlehu pro zpomalení odtoku. Jedná se např. o rozšíření ulice Střelnice, ulici Samoty, prodloužení ulice Houbařská a prodloužení ulice Habří.

Odtok splaškových vod - viz. tabulka „Bilance zásobení vodou“ část zásobování vodou
Odtok dešťových vod (koef. 10 l/s/ha) plocha 14 ha odtok 140 l/s

GENEREL geologie, hydrologie a inženýrské geologie, aktualizace 2018



Zasakování nerealizovatelné	Yellow
Zasakování nevhodné	Brown
Zasakování vhodné - I	Light Blue

Řešení odtokových poměrů (intravilán, extravilán)

Pro řešenou plochu převzato ze „Studie odtokových poměrů“, zpracovatel Aqaprocon.

V návaznosti na zpracovanou studii je stanovena ochrana zájmového území s vazbou na povodňové vlny (Q_2 , Q_{20} , Q_{100}) návrhem suchého poldru. Nutno projekčně dořešit.

Územní studie respektuje existenci prameniště Líšeňského potoka v podmínkách stávajícího urbanistického území města. Území prameniště bylo postupně využíváno pro drobnou zemědělskou činnost (zahrádky) a postupně zastavováno chatami a rodinnými domy. Bývalé koryto potoka bylo zrušeno a polohu bývalé vodoteče je možno vyčíst ze zbývajících parcel katastru (druh pozemku - ostatní plocha).

Návrh územní studie charakter stávajícího využití řešené lokality zachovává a navrhuje pouze málo intenzivní zástavbu samostatně stojících rodinných domů se zahradami.

Ochranná pásma technické infrastruktury - vodovody a kanalizace

Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizační stoky obecně je dle §23 zákona č. 274/2001 Sb., v platném znění 1,5m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně a 2,5m od líce potrubí na každou stranu pro větší profily potrubí. U vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Zásobování plynem

V řešené ploše se nachází stávající NTO DN100 plynovod v ulici Střelnice, Habří, Samoty a realizované části ulice Houbařská.

Navrhované NTL plynovody budou napojeny na stávající NTO plynovody. Plynovodní řad bude vybudován v každé ulici. Navrhovaný NTL plynovod v ulici Houbařská (dle projektové dokumentace na výstavbu RD) bude zaokružován do ulice Střelnice. Navrhovaný NTL plynovod uložený v obytné zóně centrální části nové obytné skupiny napojený na stávající NTO plynovody v ulicích Střelnice a Samoty bude také zaokružován.

Krytí plynovodu bude minimálně 1,0 m. Konce potrubí budou opatřeny odvzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti.

Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005. Potrubí bude ukládáno dle ČSN a dle technických předpisů dodavatele trub. Postup stavby bude v souladu s platnými ČSN, TPG a zákony.

Ochranné pásmo dle zákona 458/2000 Sb. je u NTL plynovodních rozvodů v zástavbě 1,0 m od vnějšího kraje potrubí.

Rodinné domy – potřeba plynu pro topení, vaření a TV

Počet RD	83
Počet obyvatel	291
Potřeba ZP na RD	3,4 m ³ ZP/hod
Celkem	83 x 3,4 = 282,2 m³ZP/hod

Zásobování teplem

Rodinné domy

Zdroj ústředního topení a teplé vody je v řešené ploše možné použít alternativně. Buď zemním plynem, nebo využitím alternativních zdrojů nemajících negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území), jako např. tepelné čerpadlo. Tento návrh je v souladu s Energetickou koncepcí statutárního města Brna, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna (upozorňujeme zejména na část 5, kapitolu 5.4.).

Zásobování elektrickou energií

Nadřazená soustava VVN

Řešené území není dotčeno vedeními 400, 220 kV.

Distribuční soustava VVN

Řešeným územím prochází dvojité vedení 110 kV V528/V5561.

Síť vysokého napětí VN

K.ú. Líšeň je napájeno z rozvodny 110/22 kV Líšeň kabelovou sítí VN, která v oblasti staré zástavby – v řešeném území- přechází na volná vedení VN.

V souběhu s vedením 110 kV je umístěno volné vedení 22 kV VN317 odbočka Líšeň Kubelíkova. Od PB13 pokračuje odbočka Líšeň Kubelíkova šikmo přes řešené území až ke sloupové TS Kubelíkova č. 8379. V podpěrném bodě (PB)13 navazuje odbočka Líšeň u Hřbitova, která je také umístěna v souběhu s vedením 110 kV.

Plánované investice firmy E.ON VN a NN

E.ON v současné době buduje místo sloupové TS Kubelíkova novou blokovou DTS. Dále zahájil výběrové řízení na stavbu „Brno, Podlesná-Samoty, prop. VN320-VN317“ a „Brno, Kubelíkova st. úprava VN, NN sudá, DTS 8379“. Po dokončení těchto staveb bude volné vedení VN 317 odbočka Kubelíkova, v úseku od PB 13 k TS zrušeno. Předpokládaný termín konec roku 2020 -2021.

Dále je v řešené ploše zpracován projekt na kabel NN pro napojení 16-ti nových RD v ulici Houbařská.

Stávající distribuční transformační stanice (DTS)

Číslo TS	Název	Provedení	Typ. výkon (kVA)	Poznámka
701811	Samoty	Bloková PET	630	
700909	Kubelíkova II	Bloková BETONBAU	630	
8379	Kubelíkova	dvousloupová	630	před zrušením
	Kubelíkova	Bloková PET	630	rozestavěná

Ochranná pásma

Ochranné pásmo venkovního vedení 35-110 kV včetně, je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 15 m od krajního vodiče.

Ochranné pásmo venkovního vedení 35-110 kV včetně, je u sítí vybudovaných po 31.12.1994 vymezeno ve vzdálenosti 12 m od krajního vodiče. Vyložení u vedení v zájmovém území je 3,5 m.

EON souhlasí s výjimkou na vzdálenost stavby na 12 m od svislice krajního vodiče, tj. na zúžení ochranného pásma na 31 m.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vybudovaných do roku 31.12.1994 vymezeno svislými rovinami vedeními po obou stranách vedení ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně, činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranná pásma elektrických stanic.

U kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

Výkonová bilance výhled

Výhledové zatížení návrhových ploch je stanoveno v souladu s platným prováděcím pokynem E.ON „Koncepte sítě nízkého napětí“ vydaného v roce 2016. Lokalita bude plynofikována.

Parametry zástavby - vilové čtvrti, okrajové obce

charakteristika	nízkopodlažní a individuální zástavba
hustota zástavby	100 bj/km sítě

Stupeň elektrizace bytů

stupeň elektrizace	složka odběru
B1	osvětlení, drobné spotřebiče, el. vaření
B2	osvětlení, drobné spotřebiče, el. vaření, el. ohřev teplé vody (TUV)
C3	dtto B2 + hybridní vytápění / klimatizace

Měrné zatížení bytů výhled

stupeň elektrifikace	p_{mb}	[kW/b.j.]	
	NN	TS	VN
B1	2,36	2,28	1,75
B2	3,33	3,08	2,75
C3	8,52	7,89	7,58

Bilance potřeb podle jednotlivých návrhových ploch

Maximální průměrné výhledové zatížení na RD na úrovni TS, je uvažována **4,4 kW**, tj. průměrná hodnota pro kategorii B1,B2 a C3. Jistič před elektroměrem **25 A 3f**.

Bilanční plocha	Počet RD byt	Psoud max kW/byt	Psoud max kW
01	16	4,4	70,4
02	7	4,4	30,8
03	3	4,4	13,2
04	9	4,4	39,6
05	8	4,4	35,2
06	5	4,4	22
07	5	4,4	22
08	13	4,4	57,2
09	17	4,4	74,8
celkem	83		363,2

Rozsah zástavby: **83 RD**
 Soud zatížení na úrovni TS: **363 kW**

Zásobování elektrickou energií návrh

Zásobování elektrickou energií bude zajištěno ze stávajících DTS Samoty, Kubelíkova II a z budované blokové DTS Kubelíkova, která nahradí stávající sloupovou TS Kubelíkova. Sloupová TS bude zrušena. Bloková DTS o výkonu 1x630 kVA je umístěna vedle stávající sloupové, mimo řešenou plochu. DTS bude napojena z připravovaných kabelových vedení VN „Brno, Podlesná - Samoty, prop. VN320-VN317“ a “Brno Kubelíkova“ propojující TS Kubelíkova a Kubelíkova II. Termín realizace je rok 2021.

Navržený typ kabelu, 3x (NA2XS2Y 1x240 mm²).

Volné vedení VN 317 odbočka Kubelíkova bude zrušeno v úseku od PB 13 k sloupové TS Kubelíkova.

Síť NN

Navrhovaná síť NN pro napájení lokality RD Habří navazuje na stávající kabelové síť NN.

Návrh tras NN pro napájení plánované výstavby RD, a také stávajících objektů napájených z volného vedení NN, navazuje na nový kabel NN na ulici Kubelíkova - sudá vyvedený z budované blokové DTS Kubelíkova a na kabely NN vyvedené z DTS Kubelíkova II na ul. Houbařská. Do návrhu je začleněn projekt „Houbařská NN - nový stav“ (kabely NN pro napojení 16-ti nových RD). Navržená síť NN navazuje na kabelovou síť NN DTS Samoty na konci ulice Slavomírova a na konci ulice Samoty.

Kabelová vedení budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní navržených i stávajících objektů.

Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků. V místech větvení sítě NN budou umístěny rozpinací skříně. Stávající volné vedení NN bude zrušeno a stávající objekty budou napojeny z kabelové sítě NN. Předpokládaný typ vedení NAVY – J 4x150.

Napěťová soustava:	3 PEN, AC, 50Hz, 400/230V/TN-C
Ochrana před úrazem elektrickým proudem:	dle ČSN 33 2000-4-41
Vnější vlivy:	dle ČSN 33 2000-3 a ČSN 33 2000-5-51
Ukládání kabelů do země:	dle ČSN 33 2000 5-52
Křížení a souběhy s inženýrskými sítěmi:	dle ČSN 73 60 05

Kabely budou ukládány do výkopů s pískovým ložem v hloubkách dle ČSN 33 2000 5-52. Pod komunikacemi a ve vjezdech budou kabely uloženy do chrániček.

Počty kabelů a jejich průřezy upřesní firma E.ON po podání žádosti o připojení, nebo v dalším stupni projektové dokumentace.

Podmínky připojení k elektrizační soustavě

Jsou dány „Vyhláškou č.16/2016 Sb. Ze dne 13. ledna 2016 „O podmínkách připojení k elektrizační soustavě“.

V souladu s přílohou č.6 této vyhlášky a na základě podané žádosti, na předepsaném formuláři firmy E.ON, a po uzavření „Smlouvy o připojení“ mezi E.ON a odběratelem, zajistí E.ON a.s. prováděcí projektovou dokumentaci a vybudování distribuční kabelové sítě NN.

Poplatek za rezervaci příkonu hrazený žadatelem činí na úrovni nízkého napětí:

3 fázového připojení 500,- Kč/A

1fázového připojení 200,- Kč/A

Vybudovaná elektrorozvodná síť je majetkem firmy E.ON.

Veřejné osvětlení

Územní studie předpokládá zachování veřejného osvětlení v ulici Samoty. Realizace nového veřejného osvětlení se předpokládá v ulici Houbařské a v rámci rozsáhlé rekonstrukce a přestavby ulic Střelnice a Habří. Nové veřejné osvětlení bude také realizováno v rámci výstavby obytných ulic v centrální části řešené plochy.

Návrh územní studie vytváří předpoklady pro uložení tras a zařízení veřejného osvětlení ve vymezených pozemcích komunikací a prostranství místního významu a pozemcích veřejné zeleně.

Realizace nového rozvodu veřejného osvětlení bude prováděna tak, aby byly dodrženy Městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna, ochranná pásma elektrických zařízení a rozvodů dle zákona č. 458/2000 Sb. a prostorové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

Rozvody veřejného osvětlení budou uloženy do určené trasy tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo kabelů dle zákona č. 458/2000 Sb. (1m na obě strany vedení) a prostorové vzdálenosti dle ČSN 73 6005.

Spoje

Sítě elektronických komunikací

Po východním okraji řešené plochy v ulici Samoty a dále pak z jihu v souběhu s řešenou plochou ulicí Kubelíkovou s napojením do ulice Střelnice, jsou vedeny kabelové rozvody elektronických komunikací. Jedná se o kabelovou síť CETIN a kabel UPC Česká republika.

Místem napojení komunikační přístupové sítě CETIN a UPC Česká republika jsou účastnické rozvaděče na okraji řešené plochy v ulicích Samoty, Střelnice a Kubelíkova (mimo řešenou plochu). Navrhované kabelové trasy jsou vedeny na veřejných pozemcích komunikací a prostranství místního významu kolem stávajících a navrhovaných komunikací. Realizace nových tras vyplývá z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

Do návrhu je začleněn projekt „RD Houbařská – obytný soubor“ řešící návrh a přeložky sdělovacích vedení v rámci výstavby 16-ti nových RD.

Základní bilance možných uživatelů

Počet rodinných domů:

Bilanční plocha 01 – počet rodinných domů	16
Bilanční plocha 02 – počet rodinných domů	7
Bilanční plocha 03 – počet rodinných domů	3
Bilanční plocha 04 – počet rodinných domů	9
Bilanční plocha 05 – počet rodinných domů	8
Bilanční plocha 06 – počet rodinných domů	5
Bilanční plocha 07 – počet rodinných domů	5
Bilanční plocha 08 – počet rodinných domů	13
Bilanční plocha 09 – počet rodinných domů	17
Počet rodinných domů celkem	83

Kabelové vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

Schéma možného rozvodu nových kabelových tras elektronických komunikací

**Radiokomunikace**

Celá řešená plocha se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. V řešeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

Celá řešená plocha je situována v koridoru RR směrů Ministerstva obrany.

V řešené ploše je navrhována pouze zástavba rodinnými domy o maximální výšce 2 nadzemních podlaží. Z těchto výškových regulací vyplývá, že navrhované řešení nebude kolidovat se zájmovým územím Ministerstva obrany.

Limity využití území

Vedení VVN a VN

Ochranné pásmo venkovního vedení 35-110 kV včetně, je vymezeno ve vzdálenosti 12 m od krajního vodiče. Vyložení u vedení v zájmovém území je 3,5 m.

EON souhlasí s výjimkou na vzdálenost stavby na 12 m od svislice krajního vodiče, tj. na zúžení ochranného pásma na 31 m.

Ochranné pásmo venkovního vedení VN je u sítí vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vzdálenosti 10 m od krajního vodiče, tj. celková šířka ochranného pásma u těchto vedení činí cca 23 m.

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV včetně, činí 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ochranná pásma elektrických stanic.

U kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech.

Zájmová území pro bezpečnost státu - ochrana elektronické komunikační sítě

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).

Celá řešená plocha se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Celá řešená plocha je situována v koridoru RR směrů Ministerstva obrany. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Územní studie nenavrhuje výstavbu větrných elektráren, výškových staveb, nadzemního vedení vvn a vn, ani základnových stanic mobilních operátorů.

Ochranná pásma letiště a leteckého provozu

Ochranná pásma letiště a leteckého provozu jsou vymezena v Územně analytických podkladech města Brna jako souhrn všech druhů ochranných pásem letišť na území města Brna. Celá řešená plocha se nachází v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno-Tuřany.

Ochranná pásma sítí veřejné infrastruktury, která budou v řešené ploše umístována, budou vycházet z platné legislativy.

Režimy využití území

Souhlas k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Pro stavební využití pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je zapotřebí souhlas příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek.

Územní studie podmiňuje výstavbu do vzdálenosti 50 m od okraje lesa souhlasem vlastníka a orgánu státní správy lesů – OVLHZ MMB. Vlastník lesa bude s výstavbou do 50 m od okraje lesa souhlasit pouze za podmínky, že stavebník sám ponese riziko případných škod na zdraví a majetku při pádu stromů či jiných škodných událostech souvisejících s lesním porostem a jeho správou.

Udělování souhlas s výstavbou v zájmovém území lesa („výjimka“) bude vlastníkem lesa a orgánem státní správy lesů samostatně řešen v rámci následné projektové dokumentace stavby (ÚR, ÚS, SP) s jednotlivými vlastníky pozemků.

Navrhované podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb a režimy využití území, ve vztahu k pozemkům lesa, byly zpracovatelem konzultovány s OVLHZ MMB.

Ochrana veřejného zdraví

Čistota ovzduší

Územní studie nepřipouští vznik žádné stavby, nebo jiného zdroje, který by znečistil ovzduší nad povolené limity příslušných předpisů. V obytné zástavbě mohou být jen takové provozy, které tento požadavek splní.

Automobilová doprava v řešené lokalitě a jejím okolí má především cílový charakter. Vzhledem k rezidenčnímu charakteru Lišně a postupnému zlepšování kvality vozového parku nebude mít navrhované řešení podstatný vliv na kvalitu ovzduší.

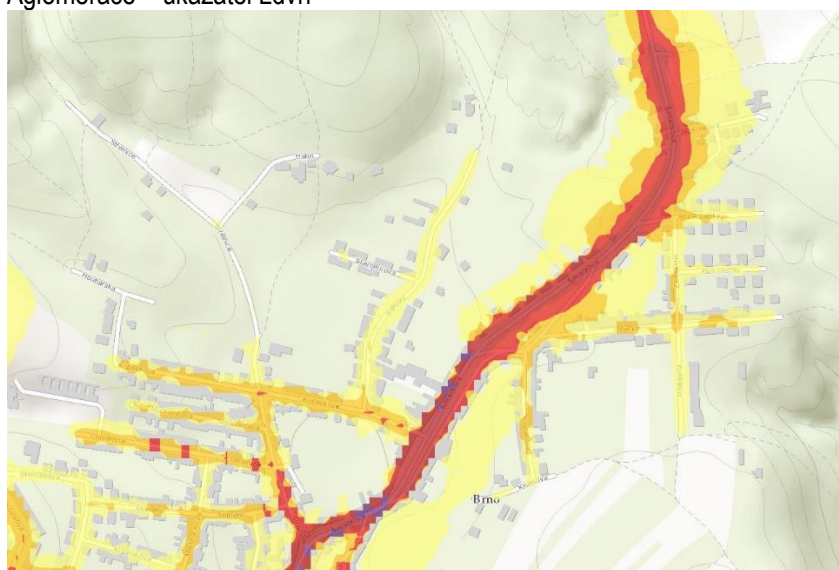
Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku

Hluk z pozemní dopravy - silnice

Dle Hlukových map 2017 (aktuální verze Strategického hlukového mapování ČR - veřejně přístupné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví), konkrétně Strategické hlukové mapy aglomerace Brno, není předmětná plocha k bydlení zatížena hlukem z dopravy na okolních pozemních komunikacích (ul. Střelnice, Samoty, Habří - jedná se o místní komunikace III. třídy). Hygienické limity hluku z dopravy na pozemních komunikacích - místní komunikaci III. třídy - jsou stanoveny ekvivalentní hladinou akustického tlaku A pro celou denní dobu LAeq,16h = 55 dB a pro celou noční dobu LAeq,8h = 45 dB.

Hlukové mapy 2017

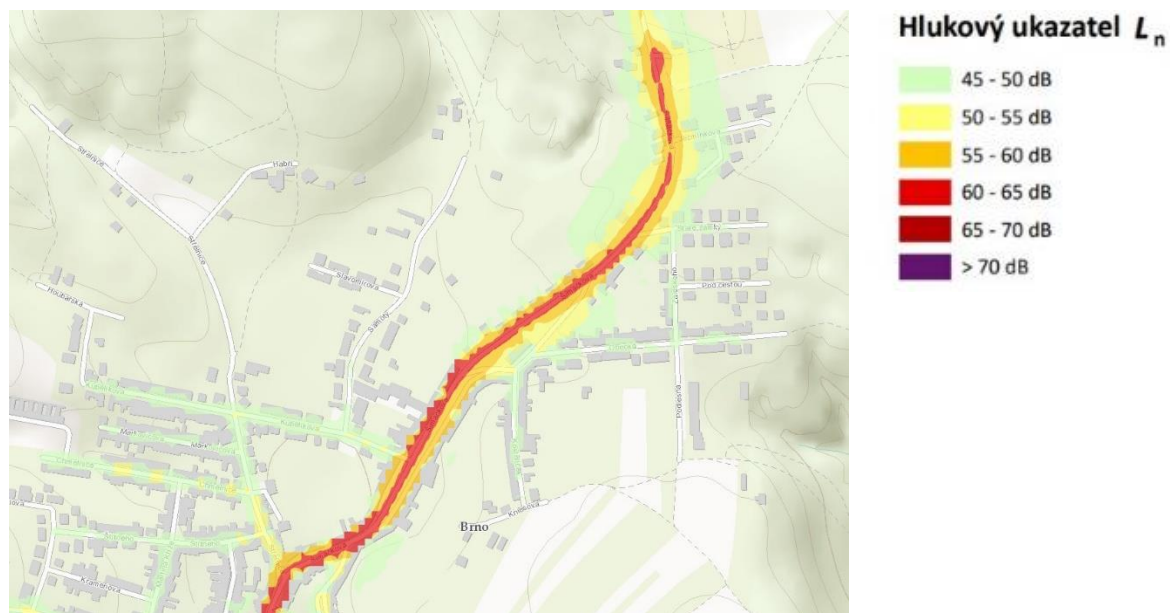
Aglomerace – ukazatel L_{dn}



Hlukový ukazatel L_{dn}

50 - 55 dB
55 - 60 dB
60 - 65 dB
65 - 70 dB
70 - 75 dB
> 75 dB

Aglomerace – ukazatel L_n



S ohledem na skutečnost, že do řešené lokality bude zavedena pouze osobní doprava a je navrhováno omezení rychlosti dopravy na pozemních komunikacích v celém území na 30 km/h, je předpoklad, že nově vnesenou dopravou nebude docházet k překračování hygienických limitů hluku jak pro stávající, tak pro nově navrhovanou obytnou zástavbu. Doložení těchto předpokladů bude KHS JmK vyžadovat při umisťování staveb komunikací.

Ochrana podzemních vod

Riziková oblast neogenních vod

GENEREL geologie, hydrologie a inženýrské geologie, aktualizace 2018



V rizikové oblasti neogenních vod existuje riziko kontaminace hlubinné zvodně kvalitních neogenních vod. Jsou to oblasti, kde nad kolektorem neogenních vod chybí nadložní izolátor neogenních jílu, zabezpečující přirozenou ochranu neogenních vod proti průniku kontaminace.

Jedná se o jev sledovaný v rámci Územně analytických podkladů statutárního města Brna. Tato informace o specifických vlastnostech území je převzata z Generelu geologie, hydrologie a inženýrské geologie.

Jakákoliv stavební činnost v rizikové oblasti neogenních vod je **podmíněna stanoviskem OŽP MMB – městského geologa**.

Požární ochrana

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které zabezpečí požadavky na zdroj požární vody.

Stávající požární hydranty jsou umístěny v ulici Střelnice u domu na p.č. 1392, k.ú. Líšeň na vodovodním řadu DN100 a v ul. Kubelíkova u p.č. 1377, k.ú. Líšeň (téměř u křižovatky s ul. Samoty) na vodovodním řadu DN 250. Oba požární hydranty jsou podzemní, jsou umístěny ve vozovce. Hydrant na ul. Kubelíkova je plánován k rekonstrukci, bude umístěn v jiné poloze mimo vozovku a bude nadzemní.

V soustavě vodovodního řadu bude v dalších fázích projektové dokumentace osazen požární hydrant. Umístění nadzemního/podzemního požárního hydrantu je možné dle potřeby v prostoru veřejných pozemků nebo komunikací a prostranství místního významu.

Na pozemcích komunikací a prostranství místního významu navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace zabezpečí požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Základní dopravní přístup do řešené plochy je zajištěn z ulice Šimáčkova po komunikaci v ulici Kubelíkova. Všechny stávající i navrhované obslužné místní komunikace jsou široké nejméně 5,50 m a splňují požadavky na průjezd požární techniky jak šířkou, tak průjezdnou výškou. Ke všem stavebním pozemkům vede přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel. Na konci všech navrhovaných neprůjezdných komunikací (ulice Střelnice, Samoty a Habří) jsou navrženy obratiště a plocha pro otáčení vozidel.

Hodnoty a charakter území

Urbanistické hodnoty

Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části staré Líšně. Stará Líšeň má z hlediska urbanistické struktury hodnotu rostlé ulicové zástavby se vstupy do okolních svahů, kde byla postupně zakládána nová bloková zástavba. V případě Habří se jedná o uzavřenou lokalitu mezi zástavbou a lesem s omezeným využitím pro novou výstavbu v důsledku vedení vzdušného vedení technického koridoru velmi vysokého napětí.

Územní studie navrhuje podmínky umístění a prostorové řešení tak, aby nová zástavba v řešené ploše tvořená výhradně rodinnými domy doplnila již existující zastavění, při respektování limitů využití území.

Územní studie navrhuje maximální výšku zástavby v řešené ploše na dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím.

Územní studie navrhuje způsob zástavby v podobě samostatně stojících domů, dvoj domů nebo řadových domů. Pro jednotlivé části nové zástavby je definovaný požadovaný tvar střech. Sedlové střechy jsou požadovány pro samostatně stojící rodinné domy ve střední části řešené plochy.

Z hlediska urbanistických hodnot definovaných územně analytickými podklady se jedná o:

- hodnoty prostorové – významný pohledový svah

V rámci řešené plochy jsou významné pohledové svahy nad obestavěnou ulicí Houbařskou a nad ulicí Střelnice navrženy k zástavbě samostatně stojícím rodinnými domy.

Krajinný ráz a přírodní hodnoty

Z hlediska přírodních hodnot definovaných územně analytickými podklady se u řešené lokality jedná o:

- hodnoty přírodní a rekreační – oblast vysoké kvality přírodního prostředí

Oblast vysoké kvality přírodního prostředí je návrhem územní studie respektována a posílena návrhem veřejného prostranství se sportovně rekreačním využitím na konci ulice Střelnice. V tomto případě se jedná o nástup do lesů pod Velkou Klajdovkou a následně do oblasti CHKO Moravský kras.

Navržen je veřejný relaxační parčík uprostřed nové obytné skupiny, který nabídne veřejné prostranství pro obyvatele této skupiny. Zároveň posílí význam dnešního pěšího propojení z ulice Střelnice do lesa nad lokalitou Habří.

Příznivé životního prostředí

Veřejná prostranství s parkovou úpravou

Územní studie navrhuje pozemek městské zeleně pobytové. U tohoto veřejného prostranství se počítá s využitím pro sportovně rekreační a relaxační funkce. Celá plocha by měla mít charakter veřejného prostranství s parkovou úpravou. Nový veřejný sportovně rekreační park zajistí požadavek na veřejnou zeleň nejen pro obyvatele lokality Habří, ale i pro obyvatele této části staré Líšně.

U navrhovaného parku se předpokládá vybavení veřejnými sportovními hřišti s případným nezbytným provozním zázemím. Dále se zde předpokládá umístění dětského hřiště a vybavení parku městským mobiliářem.

V centrální části obytné skupiny rodinných domů je v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu navržen místní relaxační parčík pro obyvatele lokality Habří. Předpokládá se travnatá plocha s nízkou zelení a umístění laviček. Možné je umístění pískoviště pro nejmenší děti.

Uliční zeleň

Územní studie vytváří v rámci pozemků komunikací a prostranství místního významu předpoklady pro výsadbu stromořadí a umožňuje využití pro doprovodnou zeleň.

V případě dostatečného profilu ulice, v kontextu se zajištěním obsluhy nové zástavby a vedení technické infrastruktury, územní studie přímo navrhuje požadavek na výsadbu stromořadí. Jedná se o ulici Střelnice a obytné ulice v centrální části lokality Habří.

Obytná zeleň

Územní studie navrhuje na pozemcích určených pro bydlení v rodinných domech v dotyku s lesem požadavek na rozsah jeho nezastavitelné části z hlediska ochrany zájmů lesa a krajinného rázu. Nezastavěné a nezneužívané části těchto pozemků tak budou využity pro zahrady s výsadbou ovocných a okrasných stromů.

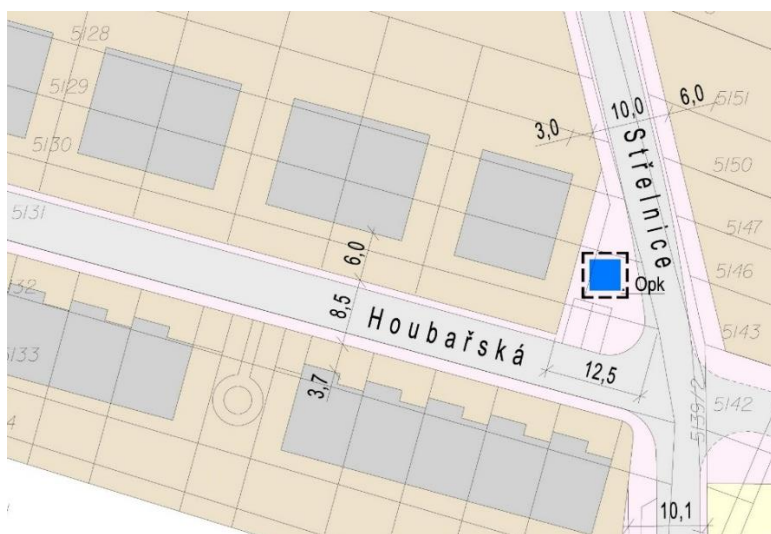
Navržená urbanistická struktura rodinných domů, s vysokým podílem samostatně stojících objektů a existujícím ochranným pásmem elektrického vedení, dává předpoklady k vysokému zastoupení přírodní složky urbanizovaného území, především pak vzrostlé zeleně. Vysoké zastoupení obytné zeleně je v řešené ploše žádoucí vzhledem k přímé návaznosti na krajinné zázemí řešené plochy.

Nakládání s odpady

Územní studie navrhuje způsob odvádění splaškových vod do veřejného kanalizačního systému a ČOV města Brna.

Územní studie navrhuje umístění stanoviště sběrných nádob na separovaný odpad. Stanoviště je navrženo v rámci veřejného prostranství při napojení ulice Houbářské na ulici Střelnice. Jedná se lokalitu, která vyhovuje jak z hlediska pěší dostupnosti v rámci řešené plochy, tak z hlediska možnosti využití auta při odvozu domovního separovaného odpadu.

Plocha veřejného prostranství je navržena v dostatečné velikosti, včetně možnosti zastavení a krátkodobého parkování. Využití pozemků pro navrhovanou funkci veřejného prostranství s možností umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu je potřeba zajistit i v rámci územního plánu města, stávajícího i navrhovaného. Na této úrovni je také možno legislativně uplatnit institut veřejně prospěšné stavby.



Bilance využití území a odhad jeho kapacitního zatížení

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

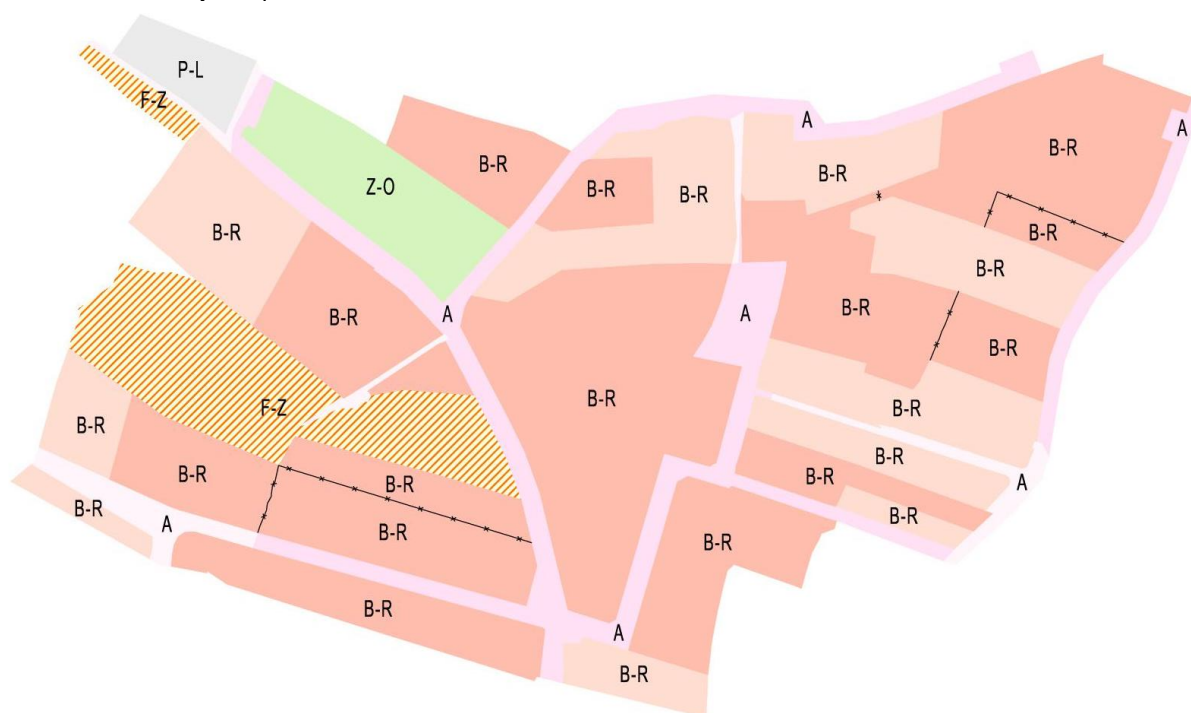
- bilance plošného využití,
- bilance kapacitního zatížení.

Bilance plošného využití

Jedná se o celkovou bilanci a procentuální zastoupení pozemků s jednotnou funkční charakteristikou.

Funkční využití řešené plochy	kód funkční regulace	rozloha (m ²)	(%)
pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	31 642	22,57%
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	68 871	49,31%
pozemky bydlení - celkem		10 0513	
pozemky lesnické výroby - stav	P-L	2 220	1,58%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	4 050	2,89%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	15 231	10,87%
pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem		19 281	
pozemky městské zeleně - návrh	Z-O	6 128	4,37%
rekreační využívání pozemků zemědělských ploch – zahrádka a chatky	F-Z	12 033	8,58%
CELKEM – stav + návrh		140 175	100,0%

Bilanční schéma využití pozemků



Celková bilance kapacitního zatížení

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešené plochy. **Východiskem pro kapacitní zatížení jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání.**

Základní vazba mezi grafickou částí dokumentace a tabulkami bilancí je dána identifikátorem pozemku (vymezených pozemků s jednotnou funkční charakteristikou).

Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z těchto předpokladů

1 byt (bilancovaná jednotka) v rodinném domě – 3,5 obyvatel

Celková bilance kapacitního zatížení bydlení řešené plochy

Bydlení	Počet RD - bytů	Počet obyvatel
Rodinné domy - stav	33	118
Rodinné domy - návrh	86	304
CELKEM	119	422

Bilance kapacitního zatížení dopravy v klidu vychází z těchto předpokladů

Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 1 : 2,0 (koef. 1,25) a sídelní útvar nad 50 000 obyvatel (koef. 1,0). Vliv dostupnosti MHD je uvažován rovněž součinitelem 1,0. Vliv dostupnosti MHD je uvažován rovněž součinitelem 1,0.

identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku m ²	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
001	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	963	0,3	289	2	578	1	4			1	1
002	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	2 017	0,3	605	2	1 210	2	7			2	2
003	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	1 839	0,3	552	2	1 103	1	4			1	1
004	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	5 016	0,3	1 505	2	3 010	4	14			4	4
005	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	5 618	0,3	1 685	2	3 371	4	14			4	4
006	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	3 680	0,3	1 104	2	2 208	3	11			3	3
007	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	855	0,3	257	2	513	1	4			1	1
008	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	2 633	0,3	790	2	1 580	6	21			6	6
009	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	4 728	0,3	1 418	2	2 837	8	28			8	8
010	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	4 293	0,3	1 288	2	2 576	3	11			3	3
	pozemky bydlení v rodinných domech – STAV CELKEM							33	118			33	33
011	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	3 451	0,3	1 035	2	2 071	4	14			4	4
012	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	4 848	0,3	1 454	2	2 909	17	60			17	17
013	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	4 975	0,3	1 493	2	2 985	11	39			11	11
014	pozemky bydlení v rodinných domech – návrh	B-R	2 477	0,2	495	2	991	2	7			2	2
015	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	801	0,3	240	2	481	1	4			1	1
016	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	4 747	0,3	1 424	2	2 848	4	14			4	4
017	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3 432	0,3	1 030	2	2 059	2	7			2	2
018	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	1 792	0,3	538	2	1 075	2	7			2	2
019	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	15 823	0,3	4 747	2	9 94	16	56			16	16
020	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	5 425	0,3	1 628	2	3 255	7	25			7	7

identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku m ²	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
021	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	2 313	0,3	694	2	1 388	3	11			3	3
022	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	2 306	0,3	692	2	1 384	3	11			3	3
023	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	1 301	0,3	390	2	781	2	7			2	2
024	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	6 310	0,3	1 893	2	3 786	6	21			6	6
025	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	8 870	0,3	2 661	2	5 322	6	21			6	6
	pozemky bydlení v rodinných domech – NÁVRH CELKEM							86	304			86	86
	CELKEM		29 906				59 812	119	422			119	119

Pozn.: Tabulka dokládá dosažitelné zatížení území při maximálním využití přípustných regulativů. Toto zatížení je pouze teoretické.

Pro návrhové bilance TI bylo využito zatížení, které odpovídá navržené reálné struktuře navrhované zástavby:

Celkem počet bytů

115

Celkem počet obyvatel

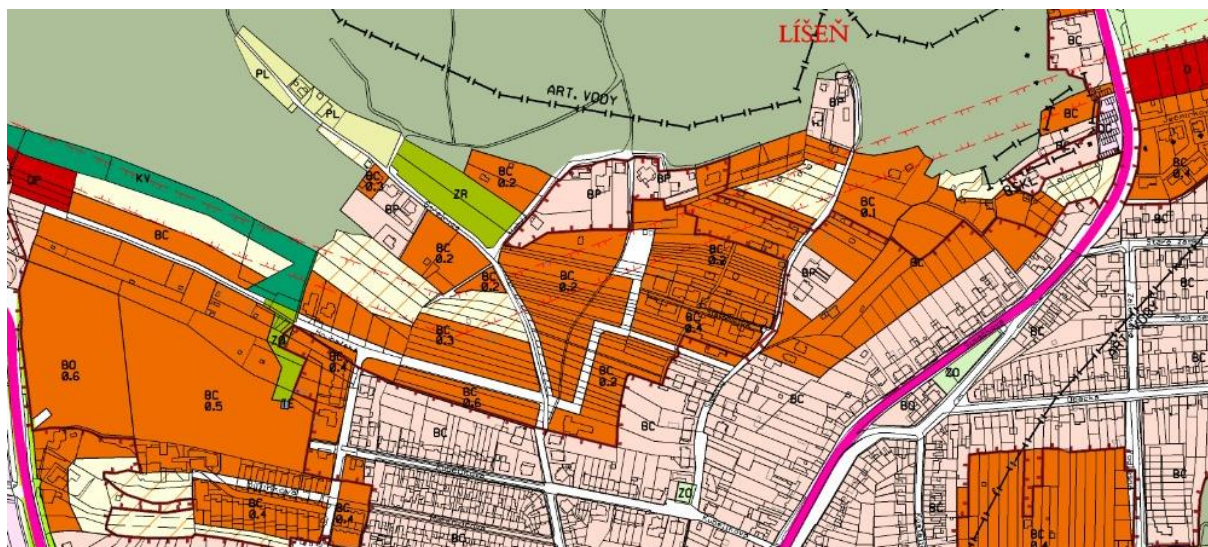
403 obyvatel

8. Průběh řešení územní studie do ÚPmB

Průběh do ÚPmB

Územní plán města Brna byl po zpracování Urbanistické studie „Habří 2“ (2006) uveden formou změny do souladu s touto studií.

ÚPmB v platném znění, 01/2020



Plán využití území (1 : 5 000) – doplňující výkres

Regulativy pro uspořádání území řešené plochy:

REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY STAVEBNÍ

Funkce: Plochy předměstského bydlení

- jsou určeny především pro bydlení.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

BP – plocha čistého bydlení

- slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50 %).

Přípustné jsou:

- obytné budovy předměstského a venkovského charakteru, které mohou mít odpovídající užitkové zahrady a vedlejší zemědělské – samozásobitelské hospodářství,
- zahradnické provozovny (i jako monofunkční),
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící potřebám obyvatel předměstského území (i jako monofunkční),
- nerušící řemeslné provozovny,
- služebny městské policie.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- administrativní budovy za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě a odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku,

- nerušící provozovny veřejného stravování (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, parkování, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

BC – plochy čistého bydlení

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %),
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

Funkce: Plochy pracovních aktivit

- jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

PL – plochy pro zemědělskou výrobu

- slouží pro umístění lesnických provozoven.

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení zemědělských (lesnických) provozoven a k tomu náležející byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost a pro majitele nebo vedoucí hospodářství,
- zpracovatelské provozovny zemědělských a lesnických podniků,
- zahradnické provozovny na plochách pro zemědělskou výrobu,
- obchodní provozovny sloužící pro prodej zemědělských a lesnických produktů a souvisejícího zboží,
- zařízení doplňující hlavní funkční náplň plochy (např. občerstvení, půjčovny nářadí, výstavní plochy apod., vyloučeno je ubytování).

Funkce: Plochy pro dopravu

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

Plochy komunikací a prostranství místního významu

Funkce: Plochy městské zeleně

- jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí,

- jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.
Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typem:

ZR – plochy rekreační zeleně

zahrnují zejména

- rekreační areály,
- hřiště,
- koupaliště,
- pláže,
- kempinky.

Přípustné jsou:

- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Podmíněně mohou být v těchto plochách přípustné:

- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení, tzn. že slouží široké veřejnosti.

Funkce: Plochy pracovních aktivit

- jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků.
Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

PL – plochy s objekty pro individuální rekreaci

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Přípustné jsou:

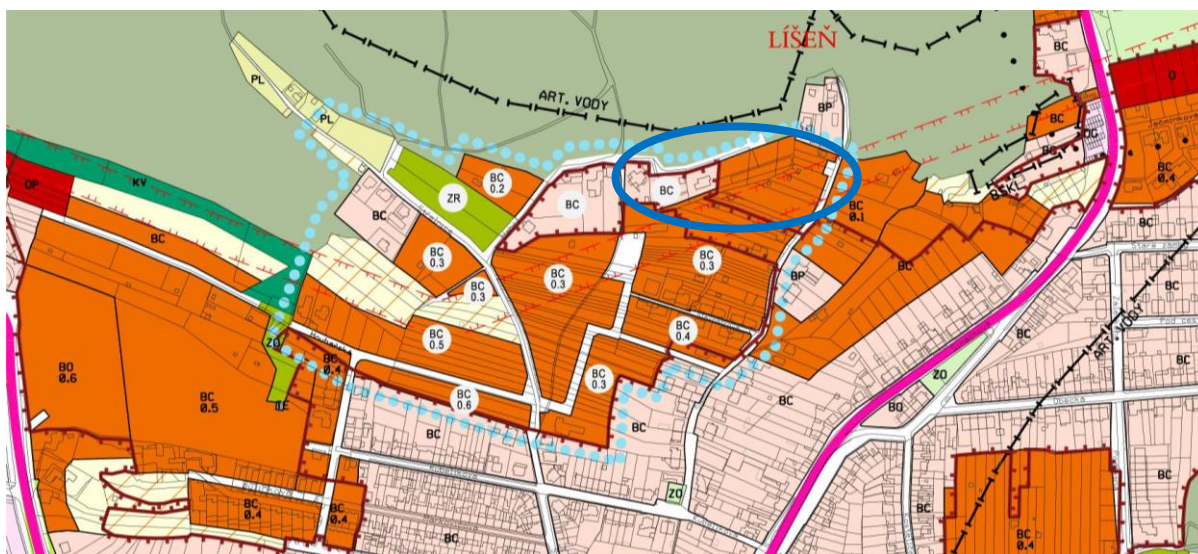
- stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci s tím, že na PUPFL nelze zvětšovat zastavěnou plochu objektu,
- společná hygienická zařízení pro chatovou nebo zahrádkářskou osadu mimo PUPFL,
- kůlny na nářadí o zastavěné ploše max. 4 m² mimo vyhlášené rekreační oblasti a PUPFL.

Podmíněně jsou přípustné (mimo PUPFL):

- novostavby objektů pro individuální rekreaci:
- ve vyhlášených rekreačních oblastech (Přehrada, Holedná, Ponávka) pouze na základě veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu nebo schválené územně plánovací dokumentace zóny. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³;
- mimo vyhlášené rekreační oblasti pouze na základě schválené územně plánovací dokumentace zóny nebo územně plánovacího podkladu lokality. Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m². Mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví. Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³;
- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování, pokud mají doplňkovou funkci, která odpovídá využívání území stávajících chatových a zahrádkářských osad.

Pro plochy s objekty pro individuální rekreaci obecně platí, že další dělení stávajících parcel nezakládá právo výstavby dalších objektů pro individuální rekreaci.

ÚPmB se zpracovaným návrhem ÚS



ÚPmB se zpracovaným návrhem ÚS

Návrh územní studie „Habří – Líšeň“ (2020) je z hlediska základní koncepce využití území rámcově v souladu s ÚPmB v platném znění.

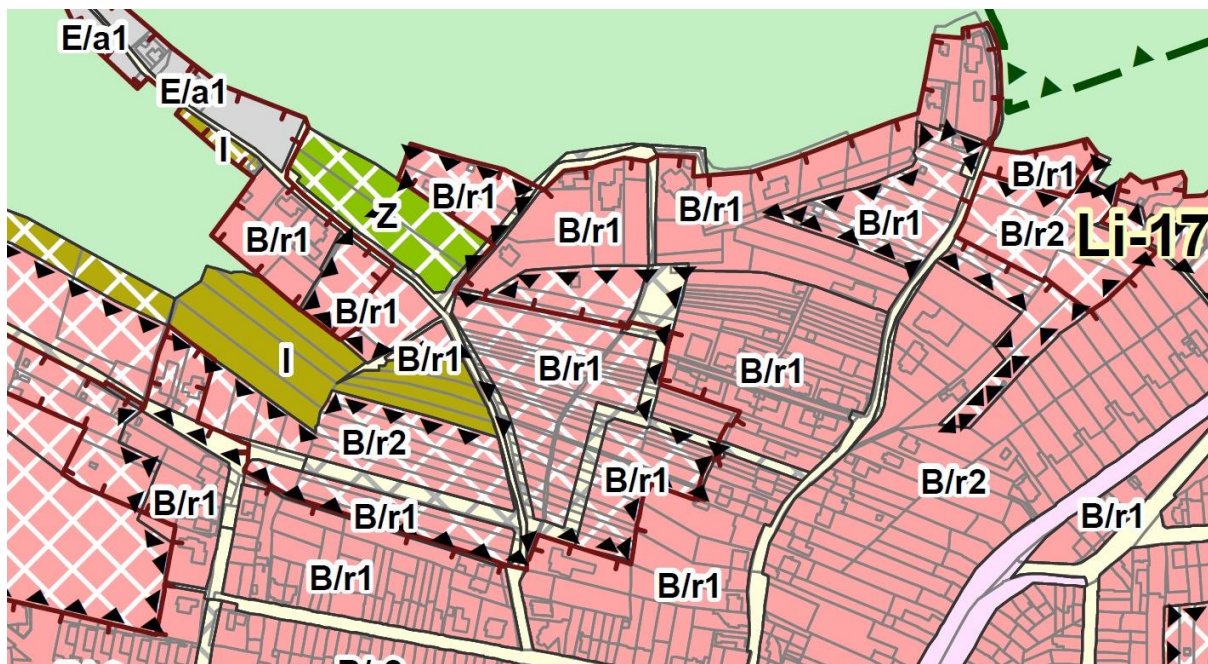
Územní studie navrhuje z hlediska využití území následující podstatnější úpravy ÚPmB:

- obsluha stavebních ploch severní části lokality kolem lesa,
- využití zahrádek při ulici Samoty pro bydlení,
- úprava IPP ploch bydlení,
- drobné korekce vymezení ploch a funkčního typu.

Pořízení těchto změn je vzhledem k časovému horizontu 2022, kdy bude mít město Brno nový územní plán, nereálné. Záměry vázané na tyto potřebné úpravy budou muset počkat na schválení nového ÚPmB, tak aby byly v souladu s nadřazenou dokumentací.

Průmět do nového ÚP

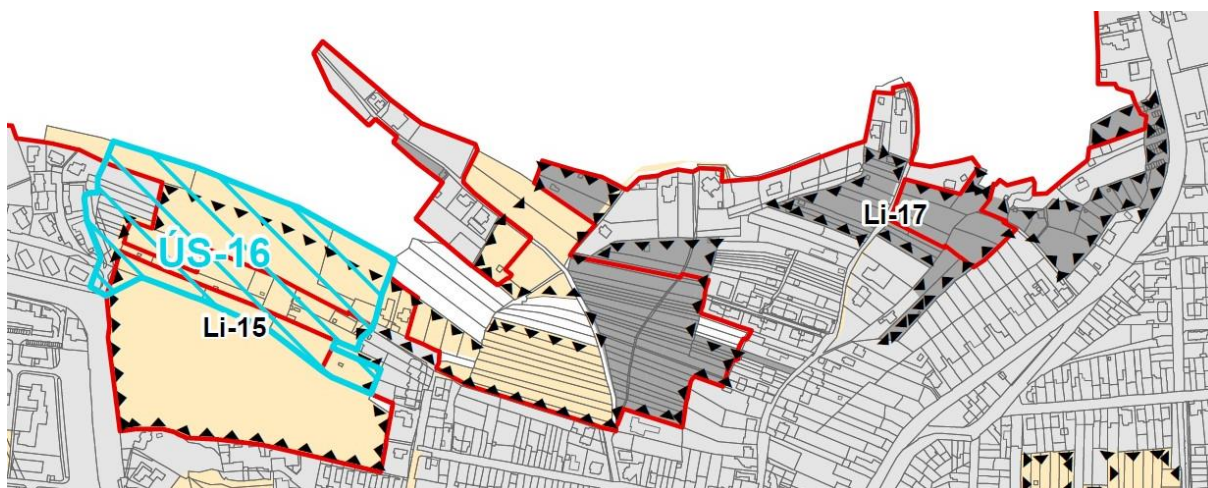
Návrh ÚPmB vychází z hlediska využití území z principů stávajícího územního plánu.



Nový ÚPmB – návrh pro veřejné projednání, Hlavní výkres - výřez, 03/2020

Do plochy řešené územní studií zasahují novým územním plánem vymezené rozvojové lokality Li-15 Houbařská a Li-17 Šimáčkova

Území podmíněné zpracováním územní studie v rámci rozvojové lokality Li-15 Houbařská se nachází mimo plochu řešenou územní studií.



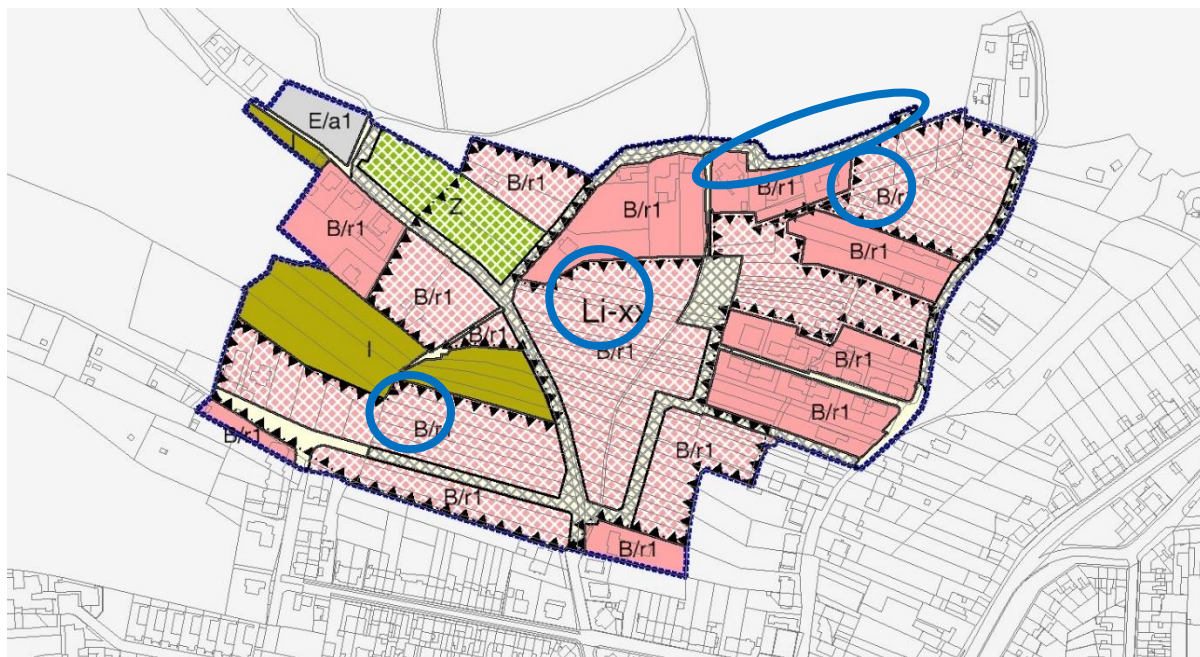
Nový ÚPmB – návrh pro veřejné projednání, Výkres základního členění území - výřez, 03/2020

Návrh územní studie „Habří – Líšeň“ (2020) je z hlediska základní koncepce využití území rámcově v souladu s návrhem nového ÚPmB.

Návrh na podobu nového ÚPmB v lokalitě Habří je předmětem výkresu č.10 – „Průmět řešení územní studie do nového ÚP“.

Územní studie navrhuje z hlediska využití území a vymezení rozvojových lokalit následující úpravy návrhu nového ÚPmB:

- obsluha stavebních ploch severní části lokality kolem lesa,
- rozsah plochy návrhového bydlení při ulici Samoty
- úprava výškové úrovně zástavby při severní straně ulice Houbařské – Br/1,
- vymezení nové rozvojové lokality – spojení západní části lokality Li-15 a východní části lokality Li-17 pro vymezení rozvojové lokality Habří - Lxx,
- upřesnění vymezení funkčních ploch.



Nový ÚPmB se zapracováním návrhem ÚS

Návrh obsahu karty lokality Lxx

LI-xx Habří	
Charakteristika lokality	Lokalita rozvíjí bydlení v nízkopodlažní rezidenční zástavbě.
Rozvoj lokality ochrana a rozvoj jejich hodnot	- respektovat charakter lokality - zajistit průchodnost plochami bydlení k lesu Rozhodování v území - Územní studie „Habří – Lišeň“
Veřejná vybavenost	---
Veřejná prostranství	Řešena v ÚS.
Sídelní zeleň	Řešena v ÚS.
Doprava	---
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	---
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	---

9. Předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa

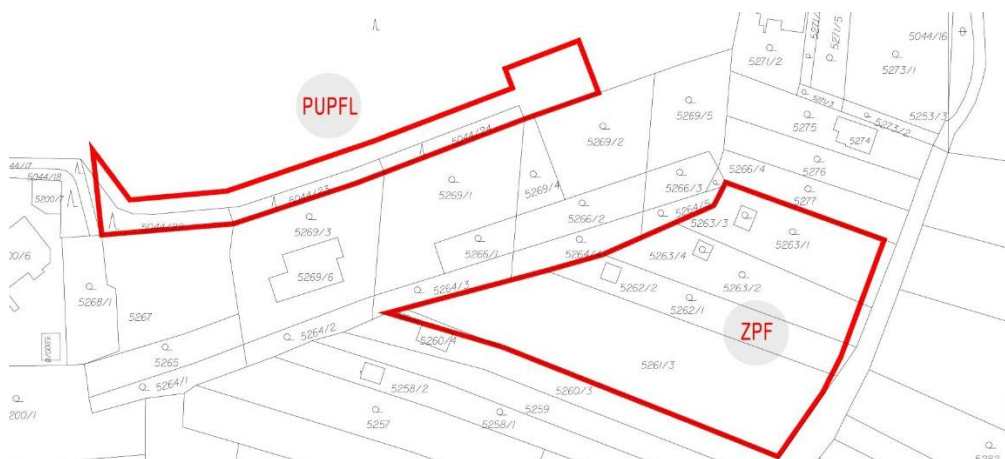
V řešené ploše se nachází pozemky vedené v katastru nemovitostí jako zemědělská půda a pozemky určené plnění funkce lesa. Územní studie nevyhodnocuje v rámci příslušné legislativy předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa.

Řešená plocha je v platné ÚPD „Územním plánu města Brna“ vymezena převážně pro návrhové stavební plochy bydlení, prostranství a komunikace místního významu a návrhovou nestavební plochu pro městské zeleně. Pro tyto plochy bylo v rámci územního plánu města Brna zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. S předloženým návrhem byl vysloven souhlas. Souhlas se netýkal stabilizovaných ploch s objekty pro rodinnou rekreaci.

Územní studie navrhuje využití ploch s objekty pro rodinnou rekreaci při ulici Samoty pro bydlení. Návrh změny využití ploch ZPF pro funkci bydlení v tomto případě převyšuje nad zájem ochrany ZPF. Jedná se o zbytkové plochy ZPF pod ochrannými pásmy elektrického vedení. Územní studie prokázala využitelnost části této plochy jako stavební v kontextu s okolním kompaktním zastavěním. Plochy pod ochranným pásmem zůstanou i nadále bez možnosti výstavby a budou nadále využívány jako zahrady u rodinných domů.

Řešená plocha je v návrhu nového „Územního plánu města Brna“ vymezena pro návrhové plochy změn bydlení, veřejných prostranství a plochy městské zeleně. Pro tyto plochy je v rámci projednání nového územního plánu města Brna zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Pro případnou změnu stávajícího ÚPmB a úpravu návrhu nového ÚPmB je provedena v rámci návrhu územní studie souhrnná bilance případných záborů ZPF a PUPFL.



Změna platného ÚPmB

Předpokládaný trvalý zábor ZPF

Způsob využití pozemků	Celkový zábor ZPF	Kultura	Třída ochrany
Pozemky bydlení v rodinných domech	3 777 m ²	orná, zahrada	II.

Předpokládaný trvalý zábor PUPFL

Pozemky komunikací a prostranství místního významu	1 146 m ²
--	----------------------

Úprava návrhu nového ÚPmB

Předpokládaný trvalý zábor PUPFL

Pozemky komunikací a prostranství místního významu	1 146 m ²
--	----------------------

10. Závěr

- Nově zpracovaná územní studie „Líšeň – Habří“, jako územně plánovací podklad, nahradí dnes používanou urbanistickou studii Habří 2 z roku 2006.
- Územní studie navrhla ve vztahu k aktuálnímu stavu využití území a limitům využití území optimální skladbu zástavby rodinnými domy. Pro novou zástavbu je navržena podrobná funkční a prostorová regulace.
- Územní studie navrhuje v dnes stavebně nevyužité střední části lokality Habří novou obytnou skupinu s relaxačním parčíkem, dopravně obslouženou formou obytných ulic s preferencí pěší dopravy. Navržena je dostavba ulice Střelnice, Houbařské a Samoty. Zástavba pod lesem je navržena za podmínky realizace prodloužení ulice Habří.
- Vzhledem k významu lokality Habří z hlediska celoměstských vztahů je navrženo odpovídající dopravní veřejné prostranství v ulici Střelnice. Tak mohou být zajištěny podmínky pro vedení dopravní obsluhy, vedení cyklistické dopravy, realizaci odpovídajícího chodníku pro pěší a výsadbu stromořadí.
- Význam lokality Habří je z hlediska trávení volného času obyvatel staré Líšně posílen návrhem veřejného parku na konci ulice Střelnice s hřišti a relaxačními prvky jak pro děti, tak mládež i dospělé.
- Pro obsluhu stavebních pozemků a zajištění dobré průchodnosti řešenou plochou jsou navržena odpovídající veřejná dopravní prostranství. V rámci těchto veřejných prostranství místního významu jsou vytvořeny podmínky pro vedení dopravní obsluhy a uložení sítí technické infrastruktury.
- Územní studie je podkladem pro nový územní plán, který koriguje a navrhuje jeho drobné úpravy. V případě souladu nového ÚPmB s územní studií, může studie i nadále sloužit pro potřeby rozhodování v území.

11. Seznam zkratk a zavedených pojmů

A	pozemky komunikací a prostranství místního významu
B-R	pozemky bydlení v rodinných domech
BC	plochy čistého bydlení
BVK	Brněnské vodárny a kanalizace
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	České technické normy
DN	dimenze
DO	dotčené orgány
drd	samostatně stojící rodinné domy, rodinné dvojdomy a trojdomy
DSP	dokumentace pro stavební povolení
F-Z	rekreační využívání pozemků zemědělských ploch
IPP	index podlažních ploch
JMK	Jihomoravský kraj
KHS	Krajská hygienická stanice
KN	Katastr nemovitostí
MČ	Městská část
MHD	Městská hromadná doprava
MMB	Magistrát města Brna
MO	Ministerstvo obrany
MŠ	mateřská škola
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký
OD	Odbor dopravy
OP	Ochranné pásmo
OÚPR	Odbor územního plánování a rozvoje
OŽP	Odbor životního prostředí
P-L	pozemky lesnické výroby
PUPFL	pozemky plnící funkci lesa
RD	rodinné domy
RLP	radiolokační zařízení
RN	retenční nádrž
RP	regulační plán
RR	radioreléové
rrd	rodinné domy v řadové zástavbě
SP	stavební povolení
srd	samostatně stojící rodinné domy
TI	technická infrastruktura
TS	trafostanice
ÚMČ	úřad městské části
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚR	územní rozhodnutí
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
Z-O	pozemky městské zeleně
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola

12. Dokladová část

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

E.ON, Distribuce, a.s.



Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

Ing. arch. Zbyněk Pech
atelier ERA sdružení architektů Fixel a

Soběšická 241/27
614 00 BRNO - HUSOVICE

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

721/018852/2020/VV1

VYŘIZUJE / LINKA

Ing. Vlčková / 543 433 258

BRNO

28.08.2020

200828V1.DOC

VĚC

Souhlasné vyjádření k územní studii "Líšeň - Habří"

K Vaší žádosti o vyjádření k předkládanému návrhu územní studie „Líšeň – Habří“ sdělujeme:

Zásobování vodou

K navržené územní studii nemáme z hlediska zásobování vodou připomínky. Tlakové poměry v zájmovém území jsou dle prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb. k zákonu č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění dostačující. Uvažovaná potřeba vody $Q_m = 52,9 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_h = 1,1 \text{ l/s}$ lze zajistit. Při návrhu a výstavbě nových vodovodních řadů požadujeme respektovat Metodiku magistrátu města Brna – Standardy pro vodovodní síť a v nich uvedené normy a právní předpisy.

Odkanalizování

Dle předložené studie je návrh odkanalizování v souladu se konzultací v rámci Správy Generelu odvodnění města Brna K-217 Líšeň, Kubelíkova, Iloubařská. Dle předložené studie jsou navazující stoky kapacitní a pro napojení řešených ploch není potřeba podmiňujících investic.

Dle předložené studie bude odkanalizování provedeno oddílným způsobem, odtok dešťových vod bude regulován na hodnoty dané specifickým odtokem 10 l/s/ha , dešťové vody z extravilánu nebudou napojeny do kanalizace. Dále dodržte tyto podmínky:

- Dodržte ochranná pásma vodovodů a kanalizací dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění (v šířce 1,5 m při průměru do 500 mm včetně a 2,5 m při průměru nad 500 mm; u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm včetně, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdáleností od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m, měřeno horizontálně na každou stranu od vnějšího líce potrubí). V tomto pásmu není dovoleno vysazovat stromy a keře, budovat stavby trvalého charakteru, skladovat jakýkoliv materiál a zvyšovat či snižovat terén, bez předchozího souhlasu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
- Dodržte v souladu s Městskými standardy pro vodovodní síť a kanalizační zařízení ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- Nové kanalizační stoky budou provedeny dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb., v souladu s Městskými standardy pro kanalizační zařízení a v nich uvedených normách ČSN 75 6101, ČSN 73 6005, s trasou vedenou ve veřejném prostranství a se zajištěním příjezdu čistících mechanismů. Pokud nelze tuto podmínku splnit bude nutné zřídít u dotčených parcel služebnost se zápisem do katastru nemovitostí.
- Objekt označený jako „Kzas“ nebudou Brněnské vodárny a kanalizace přebírat do svého provozování, jedná se objekt, který bude sloužit k hospodaření s dešťovými vodami pouze z ploch komunikací a nebude se nacházet na dešťové kanalizaci pro veřejnou potřebu. Kanalizace, která přivádí dešťové vody do tohoto objektu, tedy nebude kanalizací pro veřejnou potřebu a nelze do ní napojit dešťové vody z jednotlivých nemovitostí.

TELEFON

+420 543 433 111

FAX

+420 543 433 000

BANKOVNÍ SPOJENÍ

KB BRNO-MĚSTO 5501821/0100

DIČ: CZ46347275

IČO: 46347275

Informace o zpracování osobních údajů poskytují Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. na svých internetových stránkách www.bvk.cz a v sídle společnosti.

- Při návrhu způsobu likvidace dešťových odpadních vod požadujeme dodržet decentrální systém odvodnění (DSO) - odtok způsobený srážkou je řešen na pozemku, kde vznikl a za prostředky majitele odvodňované nemovitosti. Objekty DSO jsou nedílnou součástí odvodňovaných staveb. To znamená, že kompletní zařízení k zasakování resp. zadržování srážkové vody jsou vždy na pozemku subjektu, který je vlastníkem stavby (nemovitosti evidované v katastru nemovitostí), kterou odvodňuje.
- Likvidace dešťových vod bude přednostně řešena zasakováním na vlastním pozemku odvodňovaných nemovitostí – nutno prověřit v rámci hydrogeologického průzkumu.

Souhlasíme s předloženým návrhem územní studie „Lišeň – Habří“.

S pozdravem

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárcká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
útv. VHR a GIS

Ing. Ondřej Bojanovský
vedoucí útvaru VHR

Vlastimila Nepevná

Od: Maňák, Radim <radim.manak@eon.cz>
Odesláno: středa 17. června 2020 11:22
Komu: vlastimila.nepevna@seznam.cz
Kopie: Láska, Tomáš
Předmět: FW: [EXT] ÚS Líšeň Habří
Přílohy: Návrh ÚS Habří_202006.pdf

Dobrý den paní Nepevná, Správa vedení nemá k uvedenému návrhu územní studie připomínek.

Současně žádáme být přizváni na projednání dalšího stupně dokumentace/dokumentací.

Děkuji za spolupráci



S pozdravem

Radim Maňák
Správa vedení VVN
T +420 545 14-29 62
M +420 734 430 790
E radim.manak@eon.cz

E.ON Distribuce, a.s.
Lidická 36
659 44 Brno
www.eon-distribuce.cz

Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772, IČ: 28085400.

Prosím, myslíte na naše životní prostředí a netiskněte tento e-mail, pokud to není opravdu nutné.
Consider the environment. Please don't print this e-mail unless you really need to.

From: Vlastimila Nepevná <vlastimila.nepevna@seznam.cz>
Sent: Monday, June 15, 2020 12:25 PM
To: Láska, Tomáš <tomas.laska@eon.cz>
Subject: RE: [EXT] ÚS Líšeň Habří

Ing. Arch Pech se na mě znovu obrátil s ÚS Líšeň Habří. Posílám upřesněnou situaci. Bude se jednat o cca 80 rodiných domů.

Ochranné pásmo vedení 110 kV bylo upraveno dle vašeho vyjádření (modrá čerchovaná čára). Prosím podívejte se zda nemáte k návrhu námitky.

Napájení el. Energií řeším s provozní správou.

Děkuji

Nepevná Vlastimila
603707766

From: Láska, Tomáš [<mailto:tomas.laska@eon.cz>]
Sent: Thursday, March 12, 2020 9:30 AM
To: Vlastimila Nepevná <vlastimila.nepevna@seznam.cz>
Subject: RE: [EXT] ÚS Líšeň Habří

Dobrý den,

OP je 15 m od svislice krajního vodiče (je dáno územním rozhodnutím na stavbu dle roku výstavby). Vyložení krajního vodiče je u tohoto typu vedení 3,5 m od osy (celková šířka vedení je tedy těch 7m). Lze dát výjimku na vzdálenost stavby 12 m od svislice krajního vodiče (běžně se dává), ale ne již méně.

S pozdravem

e-on

Tomáš Láska
Správa vedení VVN
T +420 545 14-12 53
M +420 724 053 099
E tomas.laska@eon.cz

E.ON Distribuce, a.s.
F. A. Gerstnera 2151/6
370 01 České Budějovice
www.eon-distribuce.cz