

Územní studie
Komín, Palcary - jih

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel : Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

číslo smlouvy: 4122050284

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Urbanistické řešení, koordinace:	Ing. arch. Barbora Jenčková
Dopravní řešení:	Ing. Kateřina Polesná , DPK atelier
Technická infrastruktura:	Ing. Vítězslav Vaněk

Srpen 2022

Obsah dokumentace :

TEXTOVÁ ČÁST

Přílohy textové části:

Tabulková část - bilance

GRAFICKÁ ČÁST

01	Výkres širších vztahů	1:5 000
02	Problémový výkres	1:2 000
03.1	Výřez platného ÚPmB	1:5 000
03.2	Výřez připravovaného ÚPmB	1:10 000
04	Výkres vlastnických vztahů	1:2 000
05	Hlavní výkres	1:2 000
06	Urbanistické řešení	1:2 000
07	Dopravní infrastruktura	1:2 000
08	Vodní hospodářství	1:2 000
09	Energetika - zásobování el. energií, sítě el. komunikací	1:2 000
10	Energetika – plyn, teplo	1:2 000
11	Etapizace výstavby	1:2 000
12	Charakteristické řezy koridorů veřejného prostranství	1:250
13	Výkres průmětu do hlavního výkresu nového ÚPmB - návrh	1:10 000
14	Návrh změn nového ÚPmB	1:10 000

Seznam použitých zkratk:

BD	bytové domy
BP	bezpečnostní pásmo
BVK	Brněnské vodárny a kanalizace
ČR	Česká republika
ČS PHM	čerpací stanice pohonných hmot
DTMB	digitální technická mapa města Brna
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí
HD	hromadná doprava
JZD	jednotné zemědělské družstvo
K+R	„kiss and ride“ – krátkodobé parkovací stání
LMB	Lesy města brna
MČ	městská část
MMB	magistrát města Brna
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MP	městská policie
MŠ	mateřská škola
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
OP	ochranné pásmo
PD	projektová dokumentace
PP	přírodní památka
PPO	protipovodňová opatření
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
RK	regionální biokoridor
SCZT	Systém centrálního zásobování teplem
TS	transformační stanice
TUV	teplá užitková voda
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPmB	územní plán města Brna
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VHD	veřejná hromadná doprava
VTL	vysokotlaký
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR JMK	zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Obsah textové části:

A. Východiska (podklady, limity, řešené území)

- A.1. Cíle a účel územní studie
- A.2. Vymezení řešeného území
- A.3. Majetkové vztahy
- A.4. Územně plánovací dokumentace - vztah k platné ÚPD
- A.5. Územně plánovací podklady, limity využití území
- A.6. Podklady

B. Analýza záměru

- B.1. Širší územní vztahy
- B.2. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
 - B.2.1. Charakteristika území – stav využití území
 - B.2.2. Potenciál a záměry v území
 - B.2.3. Problémy omezující návrh řešení
 - B.2.4. Limity využití území
 - B.2.5. Hodnoty v území

C. Navrhované řešení

- C.1. Urbanistická koncepce řešení návrhu územní studie
 - C.1.1. Základní koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů
 - C.1.2. Urbanistická koncepce
 - C.1.3. Podrobné podmínky využití pozemků
 - C.1.4. Prostorová koncepce a regulace
 - C.1.5. Kapacita území dle navrhovaného řešení
 - C.1.6. Etapizace výstavby dle navrhovaného řešení
 - C.1.7. Veřejně prospěšné stavby
- C.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - C.2.1. Doprava
 - C.2.2. Technická infrastruktura
 - C.2.3. Ostatní veřejná infrastruktura
- C.3. Odůvodnění urbanistické koncepce a zásad regulace území
 - C.3.1. Splnění požadavků na obsah řešení
 - C.3.2. Splnění požadavků na urbanistickou koncepci řešení
 - C.3.3. Splnění požadavků na řešení dopravní infrastruktury
 - C.3.4. Splnění požadavků na řešení technické infrastruktury
 - C.3.5. Zapracování návrhu studie dle požadavků, které vyplynuly z průběhu výrobních výborů - variantní řešení v průběhu zpracování návrhu
- C.4. Podmiňující faktory rozvoje území
- C.5. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů
- C.6. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

D. Podklad pro úpravu připravovaného ÚPmB vyplývající ze studie

Přílohy

A. Východiska (podklady, limity, řešené území)

A.1. Cíle a účel územní studie

Cíle územní studie:

- Návrh městotvorného smíšeného využití území,
- návrh využití bývalého zemědělského areálu (využití brownfieldu),
- zajištění ploch veřejného prostranství,
- návrh základního občanského vybavení,
- stanovení podrobnějšího uspořádání lokality,
- zohlednění rekreačního potenciálu celého širšího území, které přiléhá k řešenému území,
- návrh dopravního napojení řešení celé lokality na MÚK Kamenolom,
- návrh dopravní obsluhu Pily Lesů města Brna,
- návrh dopravního řešení území, neznemožňující prostupnost území východním směrem,
- návrh dopravního řešení území, umožňující propojení severovýchodním směrem,
- (také případné napojení návrhové plochy pro dlouhodobý rozvoj ZOO),
- respektovat připravované dopravní záměry a zapojit je do koncepce dopravního řešení.

Účel územní studie:

- Vytvoření podkladu pro úpravy nebo změnu nového ÚPmB

A.2. Vymezení řešeného území

Plocha řešeného území je situována v městské části Brno-Komín na hranici s městskou částí Brno-Bystrc, v blízkosti zoologické zahrady a přírodní nivy řeky Svatky. Předmětná lokalita dopravně navazuje na ulici Bystrckou, která se napojuje na komunikaci Kníničská.

Řešené území je vymezeno na západní straně ulic Bystrckou, na severu komunikací Palcary. Na jihu je lemováno okrajovým pásem lesního porostu Chocholy a ve východní části rozhraním mezi plochami krajinné zeleně a areálu bývalého zemědělského družstva, kde se jedná o městem vedený brownfield. Zahrnuje také areál Městské policie, kde je provozován fungující útulek pro opuštěná zvířata.

Výměra řešeného území je cca 24,5 ha, hranice stanovené pořizovatelem byly upraveny tak, aby zahrnuly přístupové komunikace do území včetně ul. Palcary a byly v souladu s hranicemi pozemků.

Na velké části území se nachází areál bývalého JZD 1. máj Brno-Komín, který celkově působí velmi zanedbaným dojmem. Jedná se fakticky o území brownfieldu. Většina budov je ve špatném technickém stavu. V celém areálu provozuje činnost několik firem. Zemědělská výroba již v areálu provozována není.

Na západní straně u ulice Bystrcké k řešenému území přiléhají stabilizované komerční plochy – hobbymarket UNIHOBBY, supermarket Penny, zahradnictví a kamenictví. U křižovatky ul. Palcary a U zoologické zahrady je situováno záložní parkoviště pro ZOO.

Vedle parkoviště se nachází sběrný dvůr přístupný z ul. Palcary. Zbývající část území je využívána pro zemědělské účely, z nichž část není obhospodařována (urbánní lada).

A.3. Majetkové vztahy

Majetkové vztahy jsou v řešeném území velmi komplikované. Pozemky ve vlastnictví města Brna se nachází pouze podél napojení ulice Palcary do ulice U zoologické zahrady a dále v lokalitě kolem stávajícího útulku pro opuštěná zvířata. Území je rozděleno do velkého množství řemenových parcel, zpravidla v soukromém vlastnictví fyzických osob. Stavby v území nejsou vždy ve vlastnictví osob, kterým patří pozemky, na nichž stojí.

A.4. Územně plánovací dokumentace - vztah k platné ÚPD

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Dne 31.10.2020 nabyla účinnosti krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a 2.

V řešeném území jsou vymezeny koridory sledovaných záměrů:

- Plocha pro regionální biokoridor RK1471
Regionální biokoridor obchází řešené území z jihu a východu, na východní straně okrajově zasahuje do řešeného území tam, kde ÚS vymezuje stabilizovanou krajinnou zeleň, je v souladu s tímto limitem
- Přírodě blízká protipovodňová opatření nadmístního významu
Zasahují pouze okrajově do západní části území – do ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury (komunikace ul. Kníničské), nejsou ve střetu s řešením rozvojové části území.

V řešeném území jsou dále zobrazeny významné informativní jevy o území:

- Dálkový vodovod s OP
Prochází jižně od řešeného území a přímo do ploch řešených ÚS nezasahuje.
- Elektrické vedení 110kV s OP
Limituje využití jižní části území, zejména v pozemcích pro komerční vybavenost, v jejich části nelze umístit nadzemní stavby, podstatná část OP v řešeném území je v plochách všeobecné zeleně, OP představuje limit pro stromové výsadby
- VTL plynovod s bezpečnostním a ochranným pásmem.
Prochází přímo řešeným územím, pozemky v OP a BP plynovodu nelze využít pro nadzemní výstavbu, jsou proto rezervovány pro veřejná prostranství a pobytové a sportovní plochy pro občanské vybavení.

Územní plán města Brna (ÚPmB)

Platný Územní plán města Brna (ÚPmB)

- Dle platného ÚPmB je řešené území ve východní části (plocha bývalého JZD) vymezeno jako plocha stabilizovaná stavební s funkcí pracovních aktivit a funkčním typem PZ – Plocha pro zemědělskou výrobu. Vzhledem k tomu, že areál již pro tyto účely využíván není, je toto vymezení již neaktuální, je připravována změna územního plánu (podkladem změny je tato ÚS).

- Dále jsou zde vymezeny dvě stavební návrhové plochy pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy pro výrobu (PV), míra stavebního využití ploch je vyjádřena indexem podlažní plochy IPP = 0,5. Také toto vymezení již není aktuální, bylo překonáno návrhem připravovaného ÚPmB.
- Dále jsou zde vymezeny stávající i návrhové plochy s funkcí smíšenou – funkční typ SV smíšená plocha výroby a služeb. Převážná část ploch je pro tyto účely využívána, jedná se o komerční stavby a jejich areály, nejjihnější část dosud využita není.
- V severozápadní části se pak nachází menší plochy dopravy - funkční typ významná parkoviště (DP) a návrhová plocha technické vybavenosti s funkčním typem likvidace odpadů (TO), uvedené funkční využití je v daných plochách dílem realizováno, dílem připravováno.
- Východní část vymezené plochy je dotčena rozsáhlým ochranným pásmem oblasti bývalých skládek – limit území, již v ÚAP není sledován.
- V areálu bývalého JZD se nachází vrt artézských vod a současně vymezené území pro ochranu artézských vod – limit území.
- V rámci dopravy je u západního kraje lokality vedena sběrná komunikace Bystřická, která se napojuje na rychlostní komunikaci Kníničská. Dopravní řešení je již dále rozpracováno v podrobnějších dokumentacích, především mimoúrovňové řešení MÚK Kamenolom Západní část řešeného území je dotčena vymezenou hranicí záplavového území Q100 a současně se jedná o území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vířskou přehradou – platné limity území.

Připravovaný Územní plán města Brna (ÚPmB)

- V rámci návrhu nového Územního plánu města Brna je řešené území součástí rozvojové lokality Kn-4 Pod Mniší horou, která je v řešeném území určena pro rozvoj komerční vybavenosti. V rámci návrhu nového ÚPmB je rozhodování o změnách v území pro tuto lokalitu podmíněno zpracováním územní studie - ÚS-07 Komín-Palcary jih.
- Územní studie navrhuje v souladu se zadáním řešení, které bude sloužit jako podklad pro úpravy připravovaného ÚPmB zejména ve smyslu plošného využití rozvojových ploch v území a vymezení veřejných prostranství pro komunikační systém.

Podrobnější Územně plánovací územně plánovací dokumentace

Pro řešené území není podrobnější územně plánovací dokumentace zpracována.

A.5. Územně plánovací podklady, limity využití území

Vztah k platným ÚPP

Území řešené územní studií je dotčeno:

Územní studií „Mniší hora-Chochola“ (Ing. arch. Mencl, 2006)

ÚS byla pořízena jako podklad pro změnu ÚPmB. Tento územně plánovací podklad již nemá svou reálnou aktuálnost a dne 11.8.2022 byla ukončena možnost využití této studie.

Výškové zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)ÚS

slouží jako podklad pro rozhodování v území. Je při zpracování ÚS respektován.

Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Pech, 2018)

ÚS slouží jako podklad pro nový ÚPmB a dílčí část změny ÚPmB. Z dokumentace nevyplývají pro návrh ÚS žádné požadavky.

Územně plánovací podklad Rekreační zóna Svratecké údolí (Atelier ERA, 2004) Jedná se o evidovaný podklad pro Změnu ÚPmB. Návrh ÚS řeší využití pro sportovní využití, je tedy koncipován jiným způsobem – využití není v souladu s touto ÚS.

Generel odvodnění města Brna (Pöyry Environment, DHI, BV, 2009)

Hlavním cílem Generelu odvodnění města Brna je stanovení ucelené koncepce odvodnění zájmového území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod. Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území, pro nový Územní plán města Brna a pro další územně plánovací činnosti.

Údaje o území vyplývající z ÚPP – Územně analytických podkladů (ÚAP) města Brna 2020:

Z **ÚAP města Brna**, aktualizovaných v roce 2020, vyplývají následující informace a údaje o území:

Hodnoty území

Řešené území je ovlivněno následujícími hodnotami území:

- U jihovýchodní hranice řešeného území se nachází významná plocha lesních pozemků.
- Podél západní hranice řešeného území prochází specifikovaná významná historická urbanizační osa a dole u vodního toku osa přírodní.
- Návrh ÚS respektuje uvedené hodnoty území.

Limity využití území

Omezení vyplývající z právních předpisů:

- V severní a východní části řešeného území je lokalita dotčena bezpečnostním pásmem plynovodu VTL, jsou respektovány podmínky využití pozemků v BP VTL.
- Jižní a severní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení. Vedení z jižní strany je respektováno, část trasy ze severní strany vyžaduje provedení přeložky.
- U východní hranice lokality je podle ÚPmB vymezen biokoridor, obchází řešené území z jihu a východu, na východní straně okrajově zasahuje do řešeného území
- Ve východní části řešené lokality se nachází registrované místo staré zátěže území (bývalé skládky). Řešení území nekoliduje s její polohou.
- Podél jihovýchodní hranice řešeného území je lokalizována plocha sesuvného území. Do plochy zasahuje stabilizované území s rekreačními objekty, další rozvoj rekreace není umožněn.
- Západní část řešeného území je dotčena vymezenou hranicí záplavového území Q₁₀₀ a současně se jedná o území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vířskou přehradou. Jedná se převážně o stabilizované využití pro komerční objekty, pouze část zasahuje do rozvojových pozemků, kde jsou navrženy podmínky využití odpovídající této poloze.
- Celé správní území města je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Dále se na území vyskytuje vymezené ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).
- Dotčené území města se nachází v zájmovém území OP mezinárodního letiště Brno-Tuřany a současně v OP sportovního letiště Brno-Medlány.

- Celé správní území města je zájmovým územím archeologicky sledovaného území v kategorii III, v západní části řešeného území se pak nachází specifikované území s archeologickými nálezy v kategorii I a II.

Záměry na provedení změn v území

- Na jihovýchodním okraji řešeného území je specifikován záměr TE03 – Páteří tepelný napaječ – Městský obchvat na Královo Pole, který je navržen pro propojení SCZT. Trasa napaječe nezasahuje do zastavitelných pozemků řešeného území.
- Okrajová část řešeného území v západní části je dotčena záměrem PPO01 – Protipovodňová opatření na hlavních brněnských tocích pro ochranu stávajících a navrhovaných ploch zástavby. Jedná se o soubor opatření technického charakteru na západním okraji území, nemají vliv na koncepci řešení ÚS.

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

V problémovém výkrese jsou specifikovány následující problémy, které kolidují s řešeným územím:

- TE03 – Páteří tepelný napaječ – Městský obchvat na Královo Pole
Trasa napaječe nezasahuje do zastavitelných pozemků řešeného území
- ÚSES vyplývající ze ZÚR JMK
ÚSES obchází řešené území z jihu a východu a zasahuje z východní strany do řešeného území, do části stabilizované krajinné zeleně
- Záplavové území Q₁₀₀
zasahuje převážně stabilizované území, částečně využitě pro komerční objekty,
- Chybějící významné městské propojení
se nepromítlo dosud do žádné platné koncepce města či kraje, nicméně v souladu se zadáním je v území navržena páteří komunikace, která umožní případný průjezd územím, napojení na západním i východním okraji území je navrhováno tak, aby následné propojení přes řešené území nebylo řešením ÚS znemožněno.

A.6. Podklady

- Územní plán města Brna (ÚPmB)
- Návrh připravovaného nového ÚPmB, (výřez z hlavního výkresu, textovou část vč. karty lokality Kn-4)
- Digitální mapa města Brna (DMMB):
 - Katastrální mapa
 - Účelová mapa polohopisné situace
 - Výškopis
 - Ortofotomapa města Brna
 - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města Brna (DTMB) - průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTMB obsahuje
- Územně analytické podklady města Brna 2020
- Aktuální údaje o území od jednotlivých poskytovatelů ÚAP
- Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ – Územní studie

- Výškové zónování pro Územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)
- Územní studie Mniší hora-Chochola (Ing. arch. Mencl, 2006)
- Územně plánovací podklad Rekreační zóna Svratecké údolí (Atelier ERA, 2004)
- Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)
- Urbanistická studie Komín-Palcary (Ing.arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D., 2020)
- Studie Křižovatka Bystrcká – Kníničská (u Kamenolomu), Brno-Komín, pořizenou Odborem dopravy MMB v srpnu 2020 – zpracovatel Brněnské komunikace a.s.
- Projektová dokumentace Dopracování křižovatky u UNIHOBBY (č.sm. 5417054001), zpracovatel HBH Projekt spol. s r.o., prosinec 2018 DÚR pro MÚK Kamenolom, zpracovatel Sagasta -v současné době se zpracovává
- DÚR pro MÚK Kamenolom, zpracovatel Sagasta - v současné době se zpracovává
- Rozšíření ulice Palcary včetně inženýrských sítí, Ing. Jebavý – podklad od MČ Brno - Komín
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., 2020)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010)
- Strategie parkování ve městě Brně (Brněnské komunikace, a.s., 2013)
- Generel odvodnění města Brna – Generel kmenové stoky B (2010) výkresy: D.5.V.II.3 - 04.21, D.5.V.II.3 - 04.20, D.5.V.II.3 - 04.24
- Generel odvodnění města Brna – část Vodovody: B.1 Souhrnná zpráva, B.2 vodovodní síť - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B-2-V-1-3 Tabulky, B-2-V-1-2 Matematické modely a hydraulické výpočty. Výkresy: Č.v.; B.2.V.2 - 6.15/II, B.2.V.2 - 6.16/II -, Přehledná situace vodovodní sítě s vyznačením hydrantů – výhledový stav – č.v. B.3.2.-2; Přehledná situace dosahu hydrantů B.3.2.-3-II, B-3-1 Textová část
- Vyvedení tepla z elektrárny Dukovany (Thermoplus, 2010)
- Kapacity záměrů v řešeném území širších vztahů
- Vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování vztahující se k řešenému území
- Podklady z vyhodnocení výsledků veřejných projednání nového ÚPmB (uplatněné námítky v rámci jednotlivých veřejných projednání)

B. Analýza záměru

B.1. Širší územní vztahy

Řešené území je určeno především morfologicky – nachází se v krajinném klínu mezi masivem Mniší hory na severní straně a Komínské Chocholy na straně jižní, kudy prochází svodnice podél stávající ulice Palcary, odvádějící především občasně přívalové srážky podél komunikace do Svratky. Území je svažité od východu k západu. Východně navazuje volná krajina s rekreačním zázemím města.

Řešené území je tak fakticky odděleno od zástavby MČ Komín a tvoří samostatnou enklávu. Dopravní vazby zabezpečují hlavní komunikační spojnice podél Svratky - ul. Bystrcká a Kníničská. Vztah řešeného území a zástavby Komína se může postupně měnit realizací některých rozvojových záměrů podél ul. Bystrcké, proměnou dopravní infrastruktury v ul. Kníničské. Peší propojení existuje i ze strany východní v návaznosti na ul. Chaloupky dále přes cesty v okolí Netopýrek od západu k Palcarům, ale nemá dnes prakticky žádný obslužný význam, je důležité pro prostupnost krajiny a přístup do krajinného zázemí města

Západní okraj určuje údolí Svratky, které představuje především obslužný a dopravní koridor - obsluha území je vázána na dopravní a technickou infrastrukturu vedenou v souběhu s řekou Svratkou.

Mniší hora se svou jižní orientací a krajinnými výhledy byla dlouhodobě využívána pro rekreační účely – zahrádky s rekreačními objekty na úpatí svahu, dále severně pak navazuje areál zoologické zahrady. Individuální rekreace se postupně mění v rezidenční oblast s rodinnou zástavbou, která doplní obytnou čtvrť v Bystrci – Zámostí, podél ulice U zoologické zahrady a Komínské, řešené území tedy bezprostředně naváže na rezidenční rozvojovou oblast.

Severní svahy Komínské Chocholy a Komínského vrchu jsou naopak lesnatým, značně sklonitým územím. Uplatňují se v krajinných horizontech a představují zelený předěl mezi řešeným územím a současnou zástavbou Komína, která se nachází na jižních svazích Komínské Chocholy (komínské sídliště, zástavba okolí ulice Závist a Podlesí). Na obytnou zástavbu v nižších polohách navazuje rekreace – zahrádky – ve vyšších polohách svahu.

Východně se nachází oblast okolí PP Netopýrky a letiště Medlánky, která je využívána především pro procházky, cyklistiku a rekreační sporty (sportovní létání, modelářské létání), má rekreační význam nejen pro městské části, které ji obklopují.

Řeka Svratka přímo ovlivňuje západní část území, oblast se nachází v záplavovém území Q₁₀₀, současně v území ohroženém zvláštní povodní.

Údolí řeky ale především umožňuje obsluhu řešeného území. Dopravní obsluha území se děje z koridoru v údolí Svratky, ve stávajícím stavu ulic Palcary, což není do budoucna přijatelné především z důvodu zajištění obsluhy navazujícího území. Rovněž obsluha řešeného území a rozvojových záměrů v něm se musí řešit tak, aby nezatěžovala stávající přístup přes Palcary.

Rozpracované záměry pro realizaci dopravních úprav komunikační sítě v údolí Svratky zahrnují přeřešení situace v oblasti Kníničská – Svratecká – ul. U Zoologické zahrady dle projektu MÚK Kamenolom (stupeň DÚR). Projekt řeší i napojení celé oblasti Palcary – jih novým kapacitním připojením z MÚK.

Řešení ÚS zapracovalo i připravované Rozšíření ul. Palcary – projekt obsahuje rekonstrukci dopravního prostoru ulice – s obslužnou komunikací, chodníkem a řešením technické infrastruktury. Je zapracováno nové kapacitní parkoviště na nároží ul. Palcary a ul. U zoologické zahrady a na něj navazující sběrný dvůr.

Vzhledem k tomu, že propojení údolím Svratky je dnes jedinou, značně zatíženou spojnici, jsou hledány (ve fázi studií) i alternativy propojení z východní strany (např. studie prodloužení trolejbusu ze sídliště Komín).

Severovýchodně od řešeného území je situován funkční areál Pily Lesů města Brna, který je ve své poloze dlouhodobě stabilizován, avšak obsluha areálu se nyní děje právě přes ul. Palcary a je nutno nahradit toto propojení přímým napojením přes řešené území do MÚK Kamenolom. Řešení tedy obsahuje návrh dostatečně kapacitní páteřní komunikace, která takovou obsluhu umožní.

MČ Brno -Komín má deficit základního občanského vybavení, v souladu se zadáním je navrhováno v řešeném území umístit základní a mateřskou školu, dům s pečovatelskou službou. Zařízení občanského vybavení se sice v okolí nacházejí, a to nejbližší v MČ Bystrc - školská zařízení v oblasti sídliště, není však zajištěna dostatečná kapacita pro MČ Komín, kde je očekáván další nárůst obyvatel nejen v souvislosti s výstavbou v oblasti Palcary – jih. V údolí Svratky je vícero sportovních a rekreačních zařízení, lesy navazující na řešené území jsou součástí rekreačního zázemí města a s nárůstem obyvatel v oblasti lze očekávat vyšší nároky na funkční rekreační zázemí.

Limity území, které mají širší územní vazby jsou především prvky ÚSES a nadřazená technická infrastruktura - popsány v kap.A.5.

B.2. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

B.2.1 Charakteristika území – stav využití území

Území je v západní části téměř rovinné a poměrně výrazně svažité ve východní a jižní části, sklon svahu západním a severním směrem, do údolí Svratky.

V údolí je území dosud napojeno na dopravní infrastrukturu z ulice Palcary, na dopravní strukturu jsou projektovány změny v rozsahu celého údolního koridoru, tyto umožní zlepšit dopravní situaci ul. Kníničské, součástí změn bude také kapacitní napojení lokality Palcary – jih – projektováno v rámci MÚK Kamenolom (fáze DÚR). Zlepšení stavu ulice Palcary, zajištění kapacitního parkoviště a sběrný dvůr v ul. Palcary jsou také již řešeny – projekt Rozšíření ul. Palcary. Uvedené dopravní záměry jsou v ÚS respektovány a jsou východiskem návrhu.

Západní rovinatá část podél řeky a ul. U ZOO je z podstatné části využita pro pozemky občanského vybavení - obchod, služby. K řešenému území přiléhají pozemky UNIHOBBY, dále obchodu Pennymarket, pozemky areálu obchodní společnosti SIKA. Do území zasahuje zahradnické centrum Čtyřlístek. V jižním cípu území se nachází čerpací stanice pohonných hmot – tedy pozemky dopravní infrastruktury.

Východní část území lze kategorizovat jako pozemky výroby a skladování - lehká výroba, skladování, zemědělská výroba. Jedná se o areál původního JZD Máj, prakticky brownfield.

Střední část území je zčásti využívána v souladu s kulturou pozemků dle KN pro zemědělství. Rozsah pozemků zemědělských ploch ale nekoresponduje s vymezením v KN, do části přesahuje rozsah plochy bývalého družstva, poměrně značnou část zaujímají urbánní lada – v pásu pozemků lemujícím bývalé družstvo i severní okraj zástavby komerčních areálů není půda obdělána. Jako urbánní lada je hodnocena i plocha sloužící jako provizorní parkoviště pro ZOO.

Stabilizované území představuje stavba útluku pro opuštěná zvířata v areálu MP ve východním cípu území a její okolí – krajinná zeleň.

Do řešeného území náleží i osamocená enkláva 4 rekreačních objektů na úpatí Komínské Chocholy v jižní části území. Lokalita má omezený přístup bez dopravní obsluhy a nelze uvažovat její další rozvoj, objekty jsou v sesuvném území.

Čísla bodů dle označení v problémovém výkresu – výkres č.2:

B.2.2. Potenciál a záměry v území

1 Neadekvátní současné využití území

Celé území bývalého družstva JZD Máj má podstatně vyšší potenciál využití nežli stávající. Objekty zemědělské výroby jsou v současnosti využívány pro provizorní účely.

Území lze charakterizovat jako brownfield – pozemky a stavby jsou využívány pouze částečně a jejich současné využití není adekvátní jejich poloze v rámci města a krajiny. Hospodářské objekty jsou využívány jako provizorní sklady a autodílny, také navazující zemědělská půda je pouze zatravněna nebo leží ladem.

2 Rozšíření ul. Palcary

Je ve stadiu projektu, řeší rekonstrukci stávajícího uličního prostoru – rekonstrukci vozovky v parametrech obsluhy přilehlých pozemků, doplnění chodníku, rekonstrukci sítí.

Má význam pro kvalitní obsluhu severní části řešeného území.

3 Parkoviště u ul. Palcary a sběrný dvůr

Jsou záměry chystané ve fázi projektové dokumentace při ulici Palcary. Jejich řešení je nezbytné zejména v širším územním kontextu. Řešení ÚS tyto záměry respektuje a zapracuje.

4 Možnosti kapacitního napojení z Kníničské, řešení mimoúrovňové křižovatky Kamenolom

Projekt MÚK Kamenolom počítá s napojením řešeného území a z mimoúrovňové křižovatky je proto vyvedena větev pro kapacitní obsluhu území Palcary – jih a případné další propojení území. Projekt řeší i další územní souvislosti – napojení cyklistické dopravy do území, přeložky a doplnění inženýrských sítí a „zadní“ napojení areálu Unihobby. Jakožto projekt ve stupni DÚR je podkladem pro řešení ÚS.

B.2.3. Problémy omezující návrh řešení

5 Nutnost asanací , ekologické zátěže

Technický stav objektů bývalého družstva JZD Máj je špatný, objekty jsou proto navrženy k asanaci, stejně jako ostatní plochy a zařízení v družstvu.

V oblasti se nacházejí objekty využívané dříve pro živočišnou výrobu, v jejich okolí jsou nádrže s průsaky kalových vod, odkanalizování areálu v závěrečných letech provozu bylo

patrně velmi problematické, viditelné úseky jsou zanesené, šachty poškozené. Silážní jáma v horní části družstva je pobořená a slouží jako příležitostné skladiště stejně jako volné, částečně zpevněné plochy mezi budovami.

Lze očekávat nutnost odstranění starých ekologických zátěží před zahájením přestaveb v oblasti.

6 Dopravní propojení z Kníničské na Palcary

ÚS musí navrhnout takové řešení, které zajistí propojení území komunikační sítí tak, aby respektovalo nápojný bod daný řešením MÚK Kamenolom a zajistilo obsluhu vlastního území bez dalšího zatížení ulice Palcary, umožnilo obsluhu v navazujícím území – zejména areálu Pily Lesů města Brna. Současně je řešeno tak, aby nevykloučilo možnost dalšího propojení do území navazujícího severně (pro alternativní možnost obsluhy ZOO, pro chybějící propoj – dle Problémů formulovaných v ÚAP). Páteřní dopravní propojení musí být současně řešeno tak, aby dopravní obsluha co nejméně zatěžovala obytnou zástavbu v území, jak připravovanou, tak stávající při ul. Palcary.

7 Řešení občanského vybavení v území

Je třeba navrhnout tak, aby bylo dobře dosažitelné nejen pro obyvatele řešeného území, ale i širšího souvisejícího území – tedy v poloze, která zohlední stávající možnosti přístupu a tak, aby umožnilo navrhnout dostatečně kapacitní venkovní související pozemky pro hřiště, zeleň, veřejná prostranství.

8 Sousedství objektů obchodu a služeb - objem a měřítko staveb

Stavby obchodních center na západ od řešeného území jsou objemné a mají zcela jiné měřítko než navazující zástavba v Bystrci – Zámostí, řešené území představuje přechodové území mezi různými formami zástavby. Je třeba volit takové objemy a formy zástavby, které co nejvíce harmonizují stávající stav území.

B.2.4. Limity využití území

9 Sesuvné území

se vyskytuje v jižní části na úpatí komínské Chocholy, kde zasahuje území individuální rekreace, není proto možný další stavební rozvoj lokality.

10 Technické limity (zejména BP VTL plynovodu)

Úplné limity území jsou uvedeny v kap. A.5.

Podstatné omezení pro návrh představují:

- OP a BP VTL plynovodu do 40 barů, který prochází centrem řešeného území
- OP el. vedení v jižním okraji území. Vedení z jižní strany je respektováno.
- OP el. vedení v severním okraji území vyžaduje provedení přeložky.

Limity Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR) a zájmové území OP mezinárodního letiště Brno-Tuřany, OP sportovního letiště Brno-Medlánky představují omezení pro výšku staveb, navržená výšková hladina v území není ve střetu s uvedenými limity.

Limit zájmového územím archeologicky sledovaného území v kategorii III, v západní části řešeného území se pak nachází specifikované území s archeologickými nálezy v kategorii I a II. nemá na návrh ÚS vliv, bude řešen v následných řízeních.

11 záplavové území Q100 (mimo aktivní zónu)

Zasahuje do jihozápadní části území a limituje jej co do využitelnosti. V dotčené části území nelze navrhovat další nadzemní stavby, současně se jedná o území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vířskou přehradou.

V souvislosti se záplavovým územím je problematika řešena v ZÚR JMK vymezením přírodě blízkých protipovodňových opatření nadmístního významu. (Zasahují pouze okrajově do západní části území – do ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury (komunikace ul. Kníničské), nejsou ve střetu s řešením rozvojové části území.)

B.2.5. Hodnoty v území

12 krajinné zázemí

- zejména lesy Komínské Chocholy mají význam z hlediska krajinného rázu a jsou podstatné pro zachování charakteru území, kvalitní životní prostředí a jako rekreační zázemí, na ně navazuje celá oblast východně od řešeného území směrem na PP Netopýrky.

C. Navrhované řešení

C.1. Urbanistická koncepce řešení územní studie

Je navržen stavební rozvoj řešeného území proto, aby se mohlo stát plnohodnotnou součástí města. Je proto navrženo polyfunkční využívání území, zahrnující občanské vybavení, bydlení, smíšené funkce a komerční vybavenost, veřejná prostranství i zeleň.

Není uvažováno zachování stávajících staveb areálu bývalého JZD Máj, tyto budou současně nebo dle jednotlivých etap nahrazeny výstavbou novou. Naopak je respektována zástavba v západní části území, kterou lze považovat za stabilizovanou –zahradnické centrum a další komerční stavby a areály (již mimo řešené území). Tyto odstiňují řešené území od komunikačního tahu v údolí Svratky.

C.1.1. Základní koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

Území je navrženo tak ,aby bylo zapojeno do uliční sítě města. Návrh ulic vychází z potřeby umístění základní komunikační kostry území a optimálního rozmístění funkčního využití v území.

Nezbytné je vytvoření nového dopravního napojení přímo z MÚK Kamenolom. Dopravní obsluha ulic Palcary zůstane zachována, ale nelze ji zatížit dalšími dopravními nároky na obsluhu území. Nový nápojný bod celého území je tedy z plánované MÚK Kamenolom v jihozápadní části území.

Páteří komunikace území prochází územím ve směru jihozápad – severovýchod. Zabezpečuje napojení území na nový kapacitní nápojný bod z Kníničské ul. z MÚK Kamenolom a umožňuje dopravní propojení přes řešené území.

Je navržena uliční síť, která člení území do jednotlivých bloků s pozemky různého využití a tím udává i charakter a měřítko území. Členění území reaguje na polohu páteří komunikace - návrh definuje další důležité komunikační a orientační spojnice v území. V severojižním směru je navrženo propojení mezi křižovatkou ulic Palcary/Komínská a páteří komunikací, situované paralelně s ul. U zoologické zahrady, za objekty komerčních center. Vzniká tak prodloužení ul. Komínské. Ve směru západovýchodním kříží prodlouženou Komínskou v kolmém směru komunikační spojnice rozdělující území na část severní obsahující občanské vybavení a část jižní s pozemky pro bydlení a bydlení polyfunkční.

V těžišti území, na křižovatce obou těchto spojnic, je navrženo veřejné prostranství – náměstí.

Západovýchodní spojnice je navržena v takové poloze, aby mohla být případně napojena do předprostoru obchodních center – může pokračovat mezi objektem Unihobby a Zahradním centrem Čtyřlístek může pokračovat směr k ul. U zoologické zahrady.

Výše uvedené tři hlavní komunikace tvoří kostru komunikačního systému, která je doplněna dalšími, paralelně vedenými obslužnými komunikacemi tak, aby byla vytvořena optimální bloková struktura zástavby v území.

Je navržena taková urbanistická struktura území, která vytváří pomocí veřejných prostranství polouzavřené bloky.

C.1.2. Urbanistická koncepce

V rámci navržených bloků je územní studií navrhováno funkční využití, a to tak, aby využití bloků bylo celistvé, logicky navazující na okolí. Je navrženo využití pro občanské vybavení, bydlení, veřejná prostranství a zeleň. V návaznosti na stávající využití podél Kníničské jsou doplněny i komerční aktivity.

Občanské vybavení je situováno do severozápadní části území a obsahuje pozemky pro umístění základní školy s venkovními sportovišti, mateřské školy a domu s pečovatelskou službou.

Základní škola je poblíž Křižovatky ul. Palcary a Komínská, prodlouženou Komínskou bude dostupná jak hlavním nápojným bodem z páteřní komunikace, tak ze stávající zástavby Bystřice – Zámostí a rozvojových lokalit na úpatí Mniší hory. Areál základní školy zahrnuje i pozemky v bezpečnostním pásmu plynovodu, které nebude možné zastavět nadzemní stavbou, ale lze je využít pro venkovní sportoviště a vyhrazenou zeleň, pro účely školy nebo v řízeném režimu i pro veřejnost.

Mateřská škola je navržena poblíž základní školy, předpokládána v kapacitě 90 dětí, v rámci pozemku MŠ je také zahrnuta část bezpečnostního pásma plynovodu, kterou lze využít pro venkovní pobytové prostory, případně parkování.

Dům s pečovatelskou službou je navržen v centru oblasti. V rámci objektu je umožněno umístit případně i obchodní jednotku nebo služby, ambulantní zdravotnické zařízení.

Občanská vybavenost je navrhována podél západovýchodní hlavní ulice, po které lze území obsluhovat také hromadnou dopravou. Zastávka HD je uvažována v centru území – po straně nově navrhovaného náměstí.

Veřejné prostranství náměstí je navrhováno v těžišti území na křižovatce hlavních ulic - severojižní (prodloužené Komínské) a západovýchodní ulice. Náměstí je vymezeno stavbami občanského vybavení a bytovou zástavbou, areály škol.

Podstatná část území je vyhrazena pro pozemky bydlení v bytových domech a pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím, jsou navrhovány stavby bytových domů.

Odstupňování polyfunkčnosti území sleduje především možnost realizace zástavby, která bude způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobena předpokládané hlukové zátěži tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

Je navrženo umístit potřebnou kapacitu odstavování vozidel především v suterénním nebo polosuterénním podlaží pod bytovými a polyfunkčními domy, resp. pod bloky domů nebo pod skupinami domů (dle konkrétních návrhů staveb).

Veřejná prostranství ulic jsou navržena v dostatečných šířkách tak, aby mohla zajistit jak adekvátní šíři hlavního komunikačního prostoru, tak umístění chodníků (zpravidla oboustranných), parkovací stání venkovní dle potřeby a kapacity okrsku (podélná, ve

skupinách střídaných zelení), včetně organizace stání režimu „kiss and ride“ a stromořadí, zeleň.

Území je obklopeno zelení. Konceptce zeleně v rámci řešeného území zahrnuje využití zeleně rámci více funkčních využití. Ve funkci hlavní bude zeleň rozvíjena:

- v pozemcích městské zeleně - zeleň parková v návaznosti na areál základní školy podél ulice Palcary, kde sleduje přístup do rekreačního zázemí východně od řešeného území (letišť Medlánky, PP Netopýrky).
- v pozemcích městské zeleně - zeleň izolační – navazuje na parkovou zeleň na východním okraji území a má zejména odstínit areál Pily LMB.
- v pozemcích městské zeleně - zeleň pobytová – provází jižní okraj řešeného území podél páteřní komunikace, v souběhu s trasou cyklostezky, kde sousedí s pozemky zeleně krajinné a plynule navazuje na rekreační využití lesa na severním úpatí Komínské Chocholy (zelená turistická značka), zeleň krajinná vytváří „přechodovou zónou“ k lesnatým pozemkům, kde pozemky nejsou dotčeny limitem ochranného pásma VVN.

Sídelní zeleň ve funkci doplňkové bude rozvíjena i v ostatních funkčních typech, zejména pak pozemcích bydlení v bytových domech a pozemcích bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím, kde přispěje k možnostem hospodaření s vodou a rozšíří možnosti denní rekreace v nejbližším okolí bydlení (soukromá zeleň a zeleň vnitrobloků vyznačená ve výkrese urbanistického řešení č. 06), dále bude rozvíjena v okolí občanského vybavení jako zeleň vyhrazená (zejména hřiště a jejich okolí). Zeleň bude rozvíjena v rámci veřejných prostranství, kde stromořadí podpoří význam kompozičně podstatných ulic a náměstí.

Pozemky rekreace jsou v území pouze ve stávající enklávě 4 chat na jižní okraji území, zástavba je respektována, ale nelze ji dále rozšiřovat.

Pozemky občanského vybavení – veřejného - ochrana obyvatelstva – policie, hasiči jsou v území ve stávajícím areálu útulku pro opuštěná zvířata, který je provozován městskou policií. Areál je stabilizován, nejsou navrhovány úpravy. Od nové zástavby bude odstíněn porosty krajinné zeleně (stávajícími).

Pozemky občanského vybavení - obchod, služby zasahují do řešeného území ze západní strany, kde jsou zastoupeny především. Za stabilizovaný je považován areál zahradního centra Čtyřlístek. Návrhové plochy jsou navrhovány v jihozápadní části území v návaznosti na stávající areál firmy Sika a za čerpací stanici pohonných hmot.

Pozemky dopravy - doprava silniční jsou vymezeny v rámci stabilizované čerpací stanice pohonných hmot.

Pozemky technické infrastruktury – elektro jsou samostatně vymezeny pouze pro nadmístní technickou infrastrukturu - stavby a zařízení transformovny BKM (110/22 kV), jsou navrženy v jižní části území ve vazbě na vedení VVN.

V rámci území bude uplatňován princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů a zařízení, které lze umisťovat v zeleni vnitrobloků, i v rámci zelených ploch ve veřejných prostranstvích (průlehy, retence). Na objektech budou přednostně navrhovány zelené střechy, v rámci pozemků bude upřednostňováno využití

srážkových vod k provozu nemovitostí. (uplatňování tzv. „modrozelené infrastruktury“, která přispěje ke zlepšení vodní bilance i pohody bydlení).

C.1.3. Podrobné podmínky využití pozemků

upřesňují využití pozemků, podrobněji stanovují přípustné funkce v pozemcích dle převoditelných funkcí platného ÚPmB, upřesňují jejich rozsah s ohledem na možnosti a potřeby řešeného území.

Obecné podmínky využití všech stavebních pozemků:

- Stavební pozemky budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v souladu s Generelem odvodnění města Brna.
- Umisťování staveb na pozemcích dotčených povodňovým ohrožením a nepříjatelým povodňovým rizikem je limitováno podmínkami vyplývajícími z požadavků plánu pro zvládnutí povodňových rizik.

Pozemky bydlení v bytových domech B-B

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech

Přípustné jsou :

- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže,
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů
- zeleň
- opatření pro hospodaření s dešťovými vodami, vodní prvky
- veřejná prostranství dotvářející obytné prostředí
- pozemky pro zpevněné plochy chodníků, teras, dvorů
- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné jsou:

- kryté garážové terasy - garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích, které v závislosti na modelaci terénu mohou dosahovat i výšku 1 nadzemního podlaží

podmínka umístění:

umístění pod domy a pod vnitroblokem, kde budou opatřeny zelenou pochozí střechou s možností parkové úpravy a rekreačního využívání

Pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím S-BB

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech

Přípustné jsou:

- polyfunkční využití objektů při zachování funkce bydlení (dle § 2 vyhlášky č. 501/2006)
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů
- zeleň
- opatření pro hospodaření s dešťovými vodami, vodní prvky
- veřejná prostranství dotvářející obytné prostředí
- pozemky pro zpevněné plochy chodníků, teras, dvorů
- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné jsou:

- kryté garážové terasy - garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích, které v závislosti na modelaci terénu mohou dosahovat i výšku 1 nadzemního podlaží

podmínka umístění:

umístění pod domy a pod vnitroblokem, kde budou opatřeny

zelenou pochozí střechou s možností parkové úpravy a rekreačního využívání

Pozemky rekreace pobytové rodinné R-R

Hlavní využití:

- slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF

Přípustné jsou:

Podrobné podmínky pro přípustné využití pozemků nejsou upřesňovány. Přípustné využití odpovídá regulačním podmínkám pro nestavební - volně stabilizované funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, které jsou uvedené v ÚPmB.

Nepřípustné je:

- novostavby objektů pro individuální rekreaci

Pozemky občanského vybavení - veřejného - školství, věda, výzkum O-VS

Hlavní využití:

pozemky pro objekty a zařízení školství základního a předškolního

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů
- pozemky pro doprovodnou zeleň a veřejná i volná prostranství dotvářející kvalitu prostředí,
- opatření pro hospodaření s dešťovými vodami, vodní prvky
- pozemky veřejných hřišť
- stavby technické infrastruktury

Pozemky občanského vybavení - veřejného - sociální péče, péče o rodinu O-VP

Hlavní využití:

pozemky pro občanské vybavení - veřejné - sociální péče, péče o rodinu

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů
- pozemky pro doprovodnou zeleň a veřejná i volná prostranství, dotvářející kvalitu prostředí
- opatření pro hospodaření s dešťovými vodami, vodní prvky
- pozemky veřejných hřišť
- stavby technické infrastruktury

Pozemky občanského vybavení - obchod, služby O-O

Hlavní využití:

pozemky pro komerční stavby obchodu, ubytování, služeb a stravování.

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů
- pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí,
- pozemky pro stavby vzdělávání
- zeleň, opatření pro hospodaření s dešťovými vodami, vodní prvky
- stavby technické infrastruktury

Pozemky dopravy - doprava silniční D-S

Hlavní využití:

pozemky pro stavby zařízení pro dopravu, zpevněné pozemní komunikace

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- stavby technické infrastruktury

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků

Přípustné jsou:

- stavby dotvářející veřejná prostranství
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- městská zeleň – stromořadí, ozeleněné plochy
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- zeleň zajišťující vsakování dešťových vod (průlehy), opatření pro hospodaření s dešťovými vodami
- vodní prvky
- stavby technické infrastruktury

Pozemky městské zeleně - zeleň parková Z-P

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejná prostranství veřejná prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně vysoké kulturní nebo estetické hodnoty sloužící pro relaxaci obyvatel

Přípustné jsou:

- dětská hřiště,
- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace.
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- opatření pro hospodaření s dešťovými vodami
- vodní prvky
- stavby technické infrastruktury

Pozemky městské zeleně - zeleň pobytová Z-O

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území

Přípustné jsou:

- veřejně přístupná hřiště
- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- terénní úpravy umožňující zvýšení retence vod v území
- stavby technické infrastruktury

Pozemky městské zeleně - zeleň izolační Z-I

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně sloužící pro odstínění negativních vlivů navazujících ploch

Přípustné jsou:

- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- terénní úpravy umožňující zvýšení retence vod v území
- stavby technické infrastruktury

pozemky krajinné zeleně Z-K

Hlavní využití:

pozemky pro zeleň s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí

Přípustné jsou:

- zařízení a stavby související s péčí o krajinu
- rekultivační zásahy do území
- relaxační pobyt v krajině
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- stavby technické infrastruktury

pozemky technické infrastruktury - elektro T-E

Hlavní využití:

pozemky pro technickou infrastrukturu – zařízení zásobování elektřinou

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení transformovny BKM (110/22 kV) a stavby a objekty související
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu
- terénní úpravy

C.1.4. Prostorová koncepce a regulace

Užité pojmy prostorové regulace:

nadzemní podlaží - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části minimálně 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;

podzemní podlaží - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;

stavební čára - hranice, na níž musí být umístěno hlavní (uliční) průčelí domů či průčelí parteru; mezi uliční hranicí pozemku a stavební čarou nesmí být umístovány žádné nadzemní objekty

stavební hranice - hranice, určující maximální rozsah pozemku pro umístění nadzemních staveb

index polyfunkčnosti – maximální hodnota poměru části pozemku využitému pro jiné funkční využití nežli hlavní k celkové ploše disponibilního pozemku

Nová zástavba v území reaguje na strukturu a hmotové řešení stávající zástavby v okolí.

Lokálními dominantami - orientačními body v území se mohou stát objekty nové školy (objemová dominanta) a domu s pečovatelskou službou (výšková a objemová dominanta) v severní a střední části území, které bude také možno vnímat v dostatečném prostorovém odstupu.

Stavby severní části území zahrnující občanské vybavení a obytné stavby jsou navrhovány ve výškové úrovni do tří až čtyř nadzemních podlaží, objekt domu s pečovatelskou službou až

4,5 podlaží. Část přiléhající k ul. Palcary je ale celkově nižší a respektuje návaznost na nižší individuální zástavbu na úpatí Mniší hory.

Označení výšky staveb číslovkou značí výšku v plných nadzemních podlažích hodnota 0,5 pak možnost ustupujícího podlaží. Do výšky nadzemních podlaží se nezapočítává výška podlaží určeného pro parkování, pokud převažující část podlaží se nachází níže než 0,8m pod úrovní terénu – tedy je řešeno jako suterénní nebo polosuterénní podlaží. Podlaží s parkováním může vystoupit ve východnější, sklonité části území částečně nad terén, není ale vhodné, aby celý parter některého z bloků tvořilo parkování (není žádoucí, aby ulice měly „slepé“ partery, parkovací „podnož“ by se měla uplatnit pouze jako sokl staveb). Počet podzemních podlaží není omezen. Tedy např. objekt výšky 4,5 může mít suterénní nebo polosuterénní podlaží a 4 plná nadzemní podlaží, jedno ustupující.

Část území věnovaná obytné zástavbě je tvořena polouzavřenými bloky, které jednak vytvoří prostředí bytových domů vzdušnější, lépe osvětlené a provětrané, umožní lepší pěší propustnost a využití vnitroblokových částí např. pro dětská hřiště (rozvoj sousedských vztahů atp.).

Šíře a směřování ulic a náměstí umožní vnímání průhledových os, směřovaných na objekty občanského vybavení.

Výšková úroveň staveb je nejvyšší v centru rozvojové části okolo náměstí – v těžišti území. Zástavba komerčních objektů velkého objemu v údolí Svratky výšku zástavby v sousedícím rozvojovém území výrazně potlačuje – zejména objekt Unihobby. Směrem k jižnímu okraji se výšková úroveň mírně snižuje.

Terén na východním okraji navržené zástavby se postupně zvedá a je žádoucí navrhovat zástavbu reagující na průběh terénu a postupný přechod do volné krajiny např. terasovými objekty, které budou na proměnlivost terénu reagovat, výšková úroveň 3,5 podlaží.

Zástavba centrální části bytové zástavby je koncipována jako bloková, ostatní zástavba, zvláště u okrajů území je volná.

Není stanoven způsob zastřešení, vzhledem k typu zástavby a návaznosti na okolí je doporučeno zastřešení plochými střechami.

Do navržené výšky staveb se započítávají nadzemní podlaží včetně ustupujících, s výjimkou suterénního či polosuterénního technického podlaží pro parkování, pokud toto z důvodu sklonitosti terénu vystupuje zčásti i zcela na úroveň terénu.

Jsou navržena pěší propojení mimo prostranství ulic tak, aby usnadnila bezpečný pohyb pěších v území.

Jsou vymezeny stavební čáry pro zástavbu v blocích tam, kde je potřebné vymežit polohu zástavby vzhledem k veřejným prostranstvím. Celistvost stavebních čar je přerušena tam, kde blokovou strukturu protínají pěší komunikace, blokovou strukturu je v těchto místech nezbytné respektovat i tehdy, pokud by konkrétní návrh staveb nerespektoval doporučenou formu zástavby.

Jsou vymezeny stavební hranice tam, kde je potřebné stanovit maximální rozsah zástavby vzhledem k veřejným prostranstvím, ale kde je možné hloubku zástavby ještě ustoupením modifikovat.

Je navržena výška zástavby a zastavitelnost pozemků.

C.1.5. Kapacita území dle navrhovaného řešení

Kapacita území činí zaokr. **2680 obyvatel, 753 uživatelů, 203 zaměstnanců**

Navržené kapacity bydlení

- pozemky bydlení v bytových domech a bytových domech s polyfunkčním využitím :

Počet bytů BD: 1100

Pro umožnění rozvoje bydlení jsou navrženy pozemky 001, 003, 006, 007 a 009 až 016.

Navržené kapacity občanského vybavení veřejného – školství, věda, výzkum:

Základní škola: 400 - 500 žáků, 30 zaměstnanců

Mateřská škola: 90 dětí, 10 zaměstnanců

Je potřeba zajištění kapacit předškolního vzdělávání:

Pro 2680 obyvatel činí tato potřeba 4 % – tj. $2680 \times 0,04 = 107,2$ zaokr. 108 míst v MŠ.

V území je navrženo umístit MŠ zajišťující cca 90 míst.

Pro umožnění rozvoje mateřského školství je navržen pozemek 002. Celková velikost pozemku 002 je 3420 m² (670 m² zastavěné plochy + 2750 m² nezastavěné plochy).

Dle vyhlášky č. 410/2005 Sb. o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, musí plocha denní místnosti užívané jako herna a ložnice činit nejméně 4 m² na 1 dítě, celkem tedy min. 360 m². Vzhledem k dalším dispozicím stavby vyplývá potřeba velikosti zastavěné plochy cca 650 m². Velikost navrženého zakresleného objektu je 670 m².

Nezastavěná plocha pozemku pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, musí činit dle vyhl. 410/2005 Sb. nejméně 4 m² na 1 dítě, celkem tedy min. 360 m². Nad rámec výše uvedené vyhlášky ovšem Ministerstvo pro místní rozvoj, v metodické příručce Principy a pravidla územního plánování, doporučuje u MŠ (o velikosti nad 60 dětí) počítat s cca 30 m² nezastavěné plochy pozemku na 1 dítě. Na základě tohoto doporučení je celková potřeba cca 2700 m² nezastavěné plochy. Velikost vymezené nezastavěné části pozemku pro MŠ je 2750 m².

Je potřeba zajištění kapacit základního školství:

Pro 2680 obyvatel činí tato potřeba 13,6% - tj. $2680 \times 0,136 = 364,48$ zaokr. 365 míst.

Procentuální zastoupení dětí navštěvujících základní školu (13,6 %) bylo stanoveno porovnáním s rozvojovou lokalitou, do které se stěhují rodiny s dětmi a kde tudíž předpokládáme vyšší než průměrné zastoupení dětí absolvujících základní školní docházku.

V území je navržena základní škola s kapacitou až 500 míst, kapacita je tedy vyšší ale škola je umístována v řešeném území i s ohledem na požadavky dalších rozvojových území v okolí. Rozhodující bude vývoj populační křivky a aktuální obsazenost v době výstavby území.

Pro umožnění rozvoje základního školství je navržen pozemek 005.

Celková velikost pozemku 005 je 14858 m² (2750 m² zastavěné plochy + 12108 m² nezastavěné plochy).

Dle vyhl. č. 410/2005 Sb. o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých:

Na 1 žáka v učebnách musí připadnout nejméně 1,65 m², v odborných pracovnách, laboratořích a počítačových učebnách, v jazykových učebnách a učebnách písemné a

elektronické komunikace nejméně 2 m². V učebných pracovních činnostech základních škol musí připadnout na 1 žáka nejméně 4 m². Budova bude obsahovat tělocvičnu cca 650m² (18 x 36, uvažována v západovýchodním křídle š. min 21m)

Minimálně výukové prostory 500 žáků x 2,5 m² = 1250 m², ostatní užitné plochy budovy cca 2250m² včetně tělocvičny, tedy min. 3.500m².

Hrubá podlažní plocha je počítána s 20% navýšením na plochy konstrukcí stavby - tedy 3.500 x 1,2 = 4200 m². Zakreslený objekt o zastavěné ploše 2.750 m² má hrubou podlažní plochu 8.250 m² ve třech podlažích, kapacitu pro řešené území lze na vymezeném pozemku umístit. Objekt školy je naddimenzován (je téměř dvojnásobný), protože škola v řešené lokalitě není navrhována pouze pro potřeby řešeného území, ale pro potřeby celé MČ Brno – Komín, případně i potřeby navazujících částí MČ Brno – Bystrc, které se nacházejí v přímé návaznosti. Zejména v MČ Brno – Komín bude postupně realizována nová bytová výstavba, která vyvolá také potřebu zajištění základního školství (v kamenolomu, Bystrcká a další), předpokládán je požadavek na zajištění obdobné kapacity pro ostatní rozvojová území v okolí, protože není vhodné zařízení základního školství budovat paralelně ve více lokalitách.

Plocha pozemku školy bez zastavěné plochy má výměru zaokr. 12000 m², dostává se pro umístění venkovního hřiště cca 6.000 m² (za podmínky provedení přeložky VTL plynovodu), dále bude obsahovat venkovní pobytové prostory vyhrazené zeleně, shromažďovací a rozptylový prostor, parkování a technické zázemí.

Navržené kapacity občanského vybavení veřejného – sociální péče, péče o rodinu :

Dům s pečovatelskou službou: 130 lůžek – ubytovaných

20 uživatelů ostatních

20 zaměstnanců

Pro umožnění rozvoje občanského vybavení veřejného – sociální péče, péče o rodinu je navržen pozemek 008.

Navržené kapacity občanského vybavení – obchod, služby :

Využití pro obchodní plochy, služby - to činí 13.590 m² hrubých podlažních ploch.

Pro umožnění rozvoje obchodu a služeb je navržen pozemek 004, 017.

Není zahrnuta bilance občanského vybavení v dalších pozemcích, které umístění občanské vybavenosti umožňují (zejména v pozemcích bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím ozn.S-BB). Celkové bilance uvažují bilanci 100% ploch v těchto pozemcích pro účely bydlení. Je uvažováno, že v případě částečného využití kapacity těchto pozemků pro občanské vybavení adekvátně klesne kapacita bydlení a celková zátěž území se podstatně nezmění.)

C.1.6. Etapizace výstavby dle navrhovaného řešení

Etapizace výstavby je navržena z důvodu celkové rozlohy území a předpokládané postupné realizace investičních záměrů i z důvodu různé vlastnické struktury území a zachování využitelnosti části areálu bývalého zemědělského družstva do doby realizace návrhu.

Je navržena etapizace rozvoje území v navazujících etapách – viz Etapizace rozvoje území – výkres č.11.

1. etapa zahrnuje rozvoj výstavby v západní části řešeného území:

- obsahuje nové napojení lokality z jihozápadní strany z MÚK Kamenolom – vybudování části páteřní komunikace v rozsahu po „zadní přístup k Unihobby“;

kteřá je součástí projektu MÚK Kamenolom v poloze modifikované touto studií. Je navrženo vybudování hlavní severojižní ulice - prodloužení ul. Komínské – propojení mezi křižovatkou Komínská/Palcary a zadním přístupem k Unihobby.

- výstavbu občanského vybavení – základní školy se zázemím, mateřské školy
- veřejné prostranství – náměstí
- zástavbu bydlení a bydlení s polyfunkčním využitím podél prodloužené Komínské
- vyvolá zásah do zástavby bývalého zemědělského družstva v minimálním rozsahu – pro sportovní zázemí ZŠ
- zástavba občanského vybavení, obchodu a služeb za ČS PHM a za areálem SIKa.

2. etapa zahrnuje rozvoj výstavby v centrální části řešeného území:

- dům s pečovatelskou službou vymezující prostor náměstí
- vybudování čtyř bloků zástavby bydlení a bydlení s polyfunkčním využitím, komunikační systém po obvodu bloků tak, aby bylo možné do území zapojit hromadnou dopravu
- ulice uvnitř blokové zástavby

3. etapa doplní rozvoj výstavby v centrální části řešeného území a zahrnuje

- propojení páteřní komunikace přes celé řešené území k areálu pily
- zástavba bydlení a bydlení s polyfunkčním využitím v dalším bloku přiléhajícím k severovýchodnímu úseku páteřní komunikace
- park a izolační zeleň v návaznosti na areál školy podél Palcar směrem k pile

4. etapa zahrnuje dokončení zástavby východně od páteřní komunikace:

- komunikační systém východní části napojený na část centrální
- zástavba bydlení s polyfunkčním využitím

Je požadováno vybudování příslušné etapy dopravní a technické infrastruktury pro přístup na pozemky staveb a jejich obsluhu před započítáním výstavby bydlení, občanské vybavenosti a ostatních funkcí. Zajištění odpovídající dopravní, technické infrastruktury a ostatní veřejné infrastruktury je podmínkou využití území.

Výstavba je limitována řešením přeložky úseku VTL plynovodu. Do doby přeložky úseku VTL plynovodu je třeba respektovat „koridor nezastavitelný nadzemními stavbami do doby realizace přeložky VTL plynovodu“, vyznačený v hlavním výkrese.

C.1.7. Veřejně prospěšné stavby

Územní studie navrhuje hlavní komunikační systém lokality – páteřní komunikaci, ul. v prodloužení Komínské a západovýchodní spojnicí zapracovat do dokumentace územního plánu jako veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Územní studie navrhuje nově navrženou přeložku části VTL plynovodu podle této studie a navrhovanou transformovnu TR BKM 110/22 kV k zapracování do územně plánovací dokumentace jako veřejně prospěšné stavby, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

C.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

C.2.1. Doprava

Organizace dopravy v širších územních vazbách

Řešené území je v současnosti přístupné pouze přes ul. Palcary. Tento přístup není dostatečně kapacitní, zůstane však zachován a komunikační prostor ulice bude upraven v souladu s připravovanou PD „Rozšíření ul. Palcary“. Po realizaci MÚK Kamenolom již nebude umožňovat průjezd nákladní dopravy.

Hlavní přístupový bod do území je navržen přímo z ul. Kníničské z MÚK Kamenolom v souladu s připravovanou PD pro tento záměr – řešení MÚK Kamenolom dle poslední verze projektové přípravy (stupeň DÚR) je podkladem pro řešení této ÚS a způsob napojení a obsluhy území tedy na připravené dopravní řešení navazuje. Na uvedený nápojný bod navazuje páteřní komunikace územím, spojující Kníničskou na jihozápadním okraji území se severovýchodním okrajem území. Odtud dále pokračuje do areálu pily LMB nebo se napojuje na veřejné prostranství s komunikací směřující dále východně. Koridor této komunikace tedy umožňuje přístup územím i pro těžkou nákladní dopravu, která je nezbytná pro obsluhu pily. Řešení je navrženo tedy tak, že neomezuje a neznemožňuje komunikační propojení územím ve směru západ – východ, pokud by tato potřeba vyplynula z dopravní koncepce.

Dopravní obsluha v území

Páteřní komunikace je v grafické části označena jako komunikační větev 1A až 1E a je navrhována v parametrech komunikace sběrné MS 8,0/50, především z důvodu dostatečných parametrů pro nákladní obsluhu, i když z hlediska významu v území se jedná o komunikaci obslužnou. Veřejné prostranství páteřní komunikace je rozšířeno na 26m, v prostranství jsou navrženy oboustranné pásy zeleně pro odstínění případných negativních vlivů dopravy, nejedná se o dopravní protihluková opatření.

Území je členěno sítí místních komunikací, vytvářejících blokovou strukturu území – pro komunikace jsou navržena veřejná prostranství v šíři zpravidla 18m nebo 22m dle povahy komunikace a zástavby proto, aby veřejná prostranství kromě komunikací typu C, případně D, mohla obsahovat i zeleň, parkovací stání, chodníky, případně průlehy pro vsakování.

Vzájemné propojení ulice Palcary a nové páteřní komunikace zajistí severojižní ulice za areálem Unihobby napojená ze severu do křižovatky Palcary/Komínská a na jižním okraji kolmo připojená na páteřní komunikaci. V grafické části je označena jako komunikační větev 2A až 2C. Toto vzájemné zokruhování umožní zejména dvoucestné napojení řešeného území tak, aby byla zajištěna možnost obsluhy např. v případě mimořádných situací. Šíře komunikace a veřejného prostranství odpovídá významu komunikace, která obsluhuje občanské vybavení.

Na výše uvedenou severojižní komunikaci je kolmo vedena osa spojnice „západ – východ“, ve větvích 4A až 4C, která prochází těžištěm území, na rozhraní obytné zástavby a občanského vybavení, je předpoklad jejího následného možného propojení do oblasti parkovišť před OC (PennyMarket, UNIHOBBY).

Ostatní komunikace mají obslužnou funkci - zajišťují obsluhu přiléhající zástavby, vytvářejí blokovou strukturu. A jsou navrženy ve větvích 3A až 3C, 5A, 5B a 6A až 6D.

Hromadná doprava

Parametry komunikací ve větvích 1A až 1D, 4A až 4Da 2B, 2C předpokládají možnost průjezdu autobusu centrem území se zastávkou na okraji náměstí při větvi 4A.

V trase pohybu autobusů budou zajištěny poloměry směrových oblouků 12,5m, šíře vozovky 7m.

Podélný sklon komunikace nedosahuje limitních hodnot a obsluhu MHD umožní.

V komunikaci v úseku průjezdu kolem škol – ve větvi 2A – bude zajištěna maximální rychlost 30km/hod. a to minimálně dopravním značením, s možností využití zpomalovacích prvků při průjezdu územím (retardéry, popř. zúžení profilu komunikace).

Podél komunikací jsou navrženy podélná parkovací stání, pruhy zeleně se stromořadími a chodníky.

Pěší doprava

Pro pěší jsou navrženy v komunikačních prostorech oboustranné chodníky, mimo komunikace jsou navrženy další pěší trasy – podél severní strany náměstí směrem východně přes park do rekreačního zázemí, další lokální propojení jsou navržena přes území větších a volněji zastavěných bloků, pěší spojnice jsou vedeny směrem do krajinného zázemí.

Pěší propojení jsou navrhována v šíři 3,5m.

Cyklistická doprava

Navazuje na stávající cyklotrasy a cyklostezky.

Stávající cyklotrasa je vedena ulicí Palcary – trasa č. 5005 – propojuje Bystrc s oblastí letiště Medlánky.

Nová cyklostezka je vedena v souběhu s páteří komunikací a to tak, že propojuje cyklostezku na nábřeží Svratky přemostěním s novou stezkou za ČS PHM (dle projektu MÚK Kamenolom) a pak pokračuje v souběhu s páteří komunikací ve směru na Medlánky – napojuje se na trasu č. 5005.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - dle ČSN 73 6110.

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P _o	O _o
Byty do 100m ² (<i>bytové domy</i>)	počet bytů	1100	1	-	1100
Domov důchodců (<i>sociální péče</i>)	lůžko	130	5	-	26,0
Obytné okrsky	obyvatel	2680	20	134	-
Jesle, mateřská škola	dítě	50	5	10,0	-
Základní škola	žák	400	5	80,0	-
Celkem parkovacích stání, odstavných stání				224	1126
$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$ $N = 906 * 1,25 + 231,5 * 1,25 * 1$					
součinitel vlivu stupně automobilizace k_a	1,25				
součinitel redukce počtu stání k_p	1,00				
suma odstavných stání O_o	1126,0				
suma parkovacích stání P_o	224				
Celkový počet stání N	1632				
Z toho vyhrazeno TP	33				

V území je navrženo:

V podélných parkovacích stáních :	366 míst
V podzemních garážích míst	1126 míst
V parkovišti u školy	30 míst
V parkovišti u DPS	10 míst
Na pozemcích staveb	100 míst

Celkem 1632 míst

Výpočet parkovacích stání vycházel z bilancí uvedených výše. Vzhledem k tomu, že tabulka s účelovými jednotkami pro jednotlivé druhy staveb obsahuje některé konkrétní druhy staveb a jiné naopak nikoliv, je nutné obzvláště u parkovacích stání použít podobný druh stavby. Jedná se zejména o sociální služby, smíšené využití.

Územím bude projíždět MHD, ale snížený koeficient redukce počtu stání není ve výpočtu užit, neboť navrhovaná MHD nebude územím zřejmě projíždět v takových intenzitách, které by užití sníženého koeficientu umožnily.

Potřebný počet parkovacích stání bude v území navržen a to v garážových místech pod vnitrobloky nebo jednotlivými objekty, podél navrhovaných komunikací. U základní školy a mateřské školky bude část stání vyhrazena jako K+R, aby bylo dosaženo vyšší obslužnosti. Stání pro tělesně postižené budou vyznačena svislým a vodorovným dopravním značením.

Hluk z dopravy

Hlukem z dopravy může být potenciálně ohrožena zejména zástavba podél páteřní komunikace. Řešení pasivních protihlukových opatření dopravy při komunikacích je nepřijatelné. Zástavba musí být způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením

uzpůsobena předpokládané hlukové zátěži tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

Tam, kde bude v následném stupni PD prokázána nadlimitní hluková zátěž, bude nezbytné navrhovat zástavbu bytových a polyfunkčních bytových domů ve formě bariérových objektů.

C.2.2. Technická infrastruktura

Zásobení vodou

Řešené území bude zásobeno z řady DN 600 v ulici Palcary (do přečerpací stanice Bystřec) které patří do tl. pásma VDJ Palacký kopec (318,0 m n.m.). Řešené území je na kótě terénu 215-245 n.m. a bude tedy nutná redukce tlaku na přívodní řadech. Napojení vodovodních řadů v nové, většinou bytové zástavbě, bude v profilu min. DN 100 a budou v zástavbě zaokružovány aby vyhovovaly i pro požární účely. Přívodní řad DN 600 v prostoru nové školy vyžaduje menší přeložku. Vodovodní řady v řešeném území zabezpečí i zásobení požární vodou – profily vodovodních řadů budou navrženy s ohledem na požární zabezpečení.

Průměrná spotřeba vody pro převážně bytovou zástavbu s běžnou vybaveností bude pro 2680 obyvatel $Q_p = 2680 \text{ obyv.} \times 110 \text{ l/obyv./den} = 294,8 \text{ m}^3/\text{den}$ (3,41 l/s), $Q_m = 412,7 \text{ m}^3/\text{den}$.

Odkanalizování území

Odkanalizování území je řešeno oddílným způsobem, v řešeném území platí regulativ - odtok dešťových vod max. 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami je požadováno přednostně řešit zasakováním (v případě vhodných geologických podmínek). Šířky veřejných prostranství pro komunikace jsou voleny tak, aby umožnily umístění objektů hospodaření s dešťovou vodou (průlehy, retenční objekty) – pohybují se od 18m do 26m šíře.

Řešené území je v povodí Svatky, zástavba okrajově zasahuje do záplavového území Q100, ale nezasahuje do aktivní zóny záplavového území.

Navržená kanalizace bude oddílná. Odvedení dešťových a splaškových vod je směřováno do kanalizace v ulici Kníničská.

Splaškové vody v množství $Q_p = 294,8 \text{ m}^3/\text{den}$ budou svedeny gravitačně přímo do sběrače do nové kanalizace přeložky komunikace u kamenolomu nebo do stávající kanalizace od UNIHOBBY (dle časového postupu staveb).

Koncepce odvedení dešťových vod bude v souladu Generelem odvodnění města Brna.

Srážkové vody z komunikací a veřejného prostoru tam, kde není možné jejich vsakování (průlehy) budou při využití hospodaření s dešťovou vodou svedeny gravitačně do Svatky s využitím stávající dešťové kanalizace. Tam, kde technické řešení umožňuje odvést dešťové vody prostřednictvím veřejné kanalizace, budou dešťové vody z rozvojové oblasti primárně odvedeny do veřejné kanalizace. Tam, kde řešení limitují sklonové poměry a další podmínky a je nezbytné území odvodnit směrem k jižnímu okraji území je alternativou odvedení dešťových vod s využitím stávající dešťové kanalizace u UNIHOBBY. Pro napojení bude nutno dořešit vlastnické vztahy ke kanalizaci a prověřit kapacitu. Případnou alternativou je využít novou dešťovou kanalizaci nové křižovatky u kamenolomu, protože v rámci připravovaného projektu MÚK Kamenolom jsou plánovány přeložky a nové řady odvodňující komunikace v okolí areálu SIKÁ (zadní příjezd k UNIHOBBY), navazující na jižní okraj řešeného území.

Redukce odtoku bude v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 20,21 v pozdějším znění s ohledem na hydrogeologické poměry (např. průlehy u komunikací, zdrže s regulací odtoků u objektů ap. Celá odvodňovaná plocha je cca 15 ha (nové zastavitelné pozemky v území) a současný odtok $Q = 15 \text{ ha} \times 0,2 \times 161 \text{ l/s/ha} = 483 \text{ l/s}$. Redukovaný odtok bude $Q_{red} = 15 \text{ ha} \times 10 \text{ l/s/ha} = 150 \text{ l/s}$ (dle Generelu odvodnění města Brna) nebo dle TNV 75 9011: $Q_p = 3,0$

l/s/ha x 15 ha = 45 l/s.

Zásobení plynem (teplem)

Oblast je zcela plynofikována a hlavním řadem v oblasti je VTL DN 400/40, který vede středem stávající a nově navržené zástavby. Jeho ochranné a bezpečnostní pásma je nutné respektovat (do doby případné přeložky). Stávající zdroje jsou dva. Regulační stanice VTL/STL 200 vybudovaná pro stávající obchodní centrum a RS VTL/STL 100 pro bývalé JZD. Stanice u obchodního centra vyžaduje zvětšení výkonu na min. 2000 m³/hod, stanice pro JZD je v areálu nové školy a je navržena ke zrušení.

VTL plynovod 400 byl v předmětném území realizován v roce 1972. Bezpečnostní pásmo je 40 m na každou stranu. Vzhledem k značnému rozsahu území dotčeného tímto bezpečnostním pásmem a nesouhlasnému stanovisku správce sítě k využití těchto ploch m.j. pro hřiště na pozemcích občanského vybavení zasahujících do BP tohoto plynovodu, nelze pozemky v území optimálně využít a je proto navržena přeložka dílčího úseku sítě.

Do doby realizace přeložky bude respektován „koridor nezastavitelný nadzemními stavbami do doby realizace přeložky VTL plynovodu“ v rozsahu BP stávajícího VTL plynovodu, koridor je vyznačen v Hlavním výkresu.

Případná přeložka VTL plynovodu by se realizovala v dimenzi VTL 500 a v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. by měla bezpečnostní pásmo 15 m na obě strany plynovodu (pás o šířce 30 m).

Úsek VTL plynovodu bude tedy v oblasti, kde se týká ploch občanského vybavení (hřišť ZŠ i MŠ) nahrazen novou trasou plynovodu DN 500 vedenou ve veřejném prostranství – rovnoběžně s okrajem ploch občanského vybavení. Do doby provedení přeložky VTL plynovodu nelze pozemky pro hřiště využít. Okolní využití mimo BP plynovodu lze dle povahy záměrů realizovat případně i před provedením přeložky, pokud by časový souběh toto vyžadoval a pokud by toto umožnily ostatní okolnosti – napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Vzhledem k stáří plynovodu i k přepokládané době přípravy záměrů v oblasti Komín – Palcary – jih je předpoklad realizace přeložky před ostatními záměry výstavby a souběh přípravy. Společnost GasNet s.r.o. je připravena spolupracovat na koordinaci investic. Pokud nebudou ze strany GasNet s.r.o. splněny technická a ekonomická kritéria pro rekonstrukci VTL plynovodu, je třeba počítat se skutečností, že změna trasy VTL plynovodu bude posuzována jako přeložka sítě, která bude realizována na náklady investora stavby.

Pro řešené území není navrženo zatím napojení na stávající teplovody vyvedené z centrálního zdroje tepla.

Cílem Územní energetické koncepce statutárního města Brna (2018) v oblasti bezpečnosti dodávek energie je zvýšit bezpečnost a spolehlivost zásobování energií. Cílem ÚEK SMB v oblasti udržitelnosti je podporovat udržitelný rozvoj energetiky města Brna. Jako nejvýhodnější scénář rozvoje energetiky města byl vyhodnocen scénář OZE (varianta rozvoje a konverze paliva), akční plán k ÚEK SMB stanovil konkrétní cíle pro období 2019 - 2023, členění operativních cílů je vymezeno NV 232/2015 Sb. a představuje stanovení cílových stavů v následujících devíti oblastech, řešení zásobení teplem se týkají oblasti:

- Provozování a rozvoj soustav zásobování tepelnou energií
- Realizace energetických úspor
- Využívání obnovitelných a druhotných zdrojů energie
- Rozvoj energetické infrastruktury
- Inteligentní sítě

V návaznosti na uvedené cíle je pro zástavbu s převahou bydlení v bytových domech je v této studii navrženo přímé napojení na rozvody zemního plynu nebo vlastní alternativní zdroje tepla. Pro bytové domy a vybavenost to budou především místní kotelny v jednotlivých objektech napojené na rozvody plynu, ale rovněž s možností využití alternativních zdrojů.

Orientační spotřeba zemního plynu (100% plynofikace) bude 1700 m³/hod (1100 bytů x

1,5 m³/byt, školy a občanské vybavení). Spotřeba ale bude nižší při respektování snížení energetické náročnosti budov (např. zákon č. 148/2007) či využitím náhradních zdrojů energií.

Zásobování elektrickou energií

Řešení respektuje stávající nadzemní rozvody VVN, řešení ÚS respektuje záměr TS VVN/VN dle připravovaného ÚPmB pod ozn. BKM / EL-1, která je navrhována na pozemcích technické infrastruktury mimo navrhovanou zástavbu a není v kolizi s navrhovaným řešením.

Nová transformovna BKM / EL-1 je navržena pro pokrytí nárůstu příkonu, zejména v oblasti Bystrce a Komína je navržena v těsné blízkosti stávajícího dvojitého nadzemního vedení. Transformovna bude sloužit k posílení distribuční sítě 22kV v oblasti jihozápadní pro napájení rozvojových lokalit. Předpokládaná zastavěná plocha zapouzdřené transformovny je do 600 m². Do sítě 110 kV bude transformovna začleněna prostřednictvím odbočky ze jmenovaného dvojitého nadzemního vedení. Transformační výkon 2x40 MVA není přesně stanoven, bude navržen dle konkrétní potřeby s ohledem na spádové území (předpoklad 2x40 MVA). Transformovna bude propojena se sítí VN rozvodů kabelovým propojením v prodloužení ul. Komínské až k vedení v ul. Palcary (ozn. ve výkresu 09 jako VN EL-116).

Řešení navrhuje přeložení úseku nadzemního vedení VN jižně od ul. Palcary, zrušení stávající TS pro bývalé JZD a nahrazení tohoto úseku kabelovým vedením. TS bude nově umístěna východněji, na pozemku občanského vybavení č. 005 a bude vybavena pro zajištění kapacity východní části území – tedy zejména 3. a 4. etapu výstavby, nicméně její realizace bude nutná již v první etapě tak, aby byla umožněna výstavba základní školy a jejího zázemí a současně zásobování dosud funkčních objektů bývalého družstva.

Distribuci elektřiny pro jižní část území bude zajišťovat nová TS za objektem Unihobby napojena z kabelového VN při západním okraji řešeného území.

Z navržených dvou TS bude realizována distribuce kabelovými NN v prostoru navržených ulic, síť bude zokruhována. Dle postupu výstavby a upřesnění kapacitních požadavků jednotlivých staveb může být návrh rozvodné sítě modifikován, doplněna další TS nebo upravena navržená poloha.

Území má kapacitu celkem cca 1100 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a plynem (vaření + topení + TUV). Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 10450$ kW. Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 3240 kW.

Další nárůst příkonu bude třeba zajistit pro objekty občanského vybavení – školy a další občanské vybavení, služby. Nárůst může být proměnlivý dle charakteru těchto zařízení – cca 410kW.

V území nebudou umístěny výrobní a jiné energeticky náročné provozy.

Celkově je třeba uvažovat nárůst soudobého příkonu cca 3650 kW.

Spoje

Jsou respektována stávající podzemní vedení sítě elektronických komunikací.

Při severním okraji území v souběhu s jižním okrajem ul. Palcary jsou vedeny kabelové sítě Dial Telecom a T Mobile, jejich průběh je respektován. Při severním okraji ul. Palcary z ul. Komínské k okraji území jsou přivedeny sítě CETIN, další rozvody el. kom jsou přivedeny do oblasti obchodních zařízení (UNIHOBBY) a procházejí podél komunikací na nábřeží Svratky.

Jsou navrženy nápojné body na síť elektronické komunikace z ul. Palcary, odkud by byly realizovány kabelové rozvody sítí na pojených na CETIN do řešeného území (uloženy v chodnících a pásech zeleně). Není vyloučena možnost jiného napojení oblasti.

C.2.3. Ostatní veřejná infrastruktura

Veřejná prostranství

Navržená veřejná prostranství se nacházejí v docházkové vzdálenosti od ploch s obytnou funkcí. V území je navrženo náměstí - veřejné prostranství poblíž školy a navržené zastávky autobusu v centru území (pozemek č. 029), jedná se o shromažďovací prostor, neplní funkci komunikace, může tedy plnit funkci veřejného prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. Jeho výměra činí 4435m².

V území jsou navrhovány pozemky zeleně, která není součástí komunikačního prostoru - navrhováno parkové prostranství (pozemek č. 023) a zeleň izolační (pozemek č. 024), které v souhrnu mají výměru 2141+2384 = 4525m²

Dále je navrhována zeleň pobytová (pozemek č. 021) v jižní části území o rozloze 12680 m². Veřejná prostranství pro pobyt ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. tedy v souhrnu činí 21645 m².

V rámci vymezeného území jsou navrženy pozemky bydlení, z nichž rozměr žádného nedosahuje 2ha, v souhrnu však činí 5,963 ha, vzhledem k synergickému efektu současné výstavby je účelné vymezení veřejného prostranství v dostatečné kapacitě pro uvedený rozvoj bydlení – tedy min. 1000m² na každé 2ha výstavby – tedy celkem min. 2981,5 m². Je tedy vymezeno podstatně více (21645m²) a podmínka plynoucí z §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. je tím splněna.

Občanské vybavení

Školství

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 2680.

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku.

Je potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání:

Pro 2680 obyvatel činí tato potřeba 4% - tj. 2680 x 0,04 = 107,2 zaokr. 108 míst.

V docházkové vzdálenosti území se nenachází volné kapacity předškolního vzdělávání.

Nejbližší zařízení předškolního vzdělávání se nachází ve vzdálenosti cca 0,8km (MŠ Pramínek na Heyrovského ul., Bystrc), a v MČ Komín cca 2km (MŠ Absolonova) nebo 1km (soukromá - Montessori Netopýrek v zahr. oblasti Netopýrky).

V území je proto navržena mateřská škola o kapacitě 90 dětí v pozemku č. 002.

Zbýlý počet předškolních míst se předpokládá zajistit v rámci města Brna (např. dětské skupiny nebo podnikové školky), pozemek vymezený pro MŠ však dokáže pokrýt případně i celkovou výpočtovou kapacitu zřízením až 4 tříd po 27 dětech (má dostatečnou výměru pro zastavitelnou plochu i venkovní pobytové plochy).

Celková velikost pozemku 002 je 3420 m² (670 m² zastavěné plochy + 2750 m² nezastavěné plochy).

Dle vyhlášky č. 410/2005 Sb. o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, musí plocha denní místnosti užívané jako herna a ložnice činit nejméně 4 m² na 1 dítě, celkem tedy min. 360 m².

Vzhledem k dalším dispozicím stavby vyplývá potřeba velikosti zastavěné plochy cca 650 m². Velikost navrženého zakresleného objektu je 670 m².

Nezastavěná plocha pozemku pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, musí činit dle vyhl. 410/2005 Sb. nejméně 4 m² na 1 dítě, celkem tedy min. 360 m². Nad rámec výše uvedené vyhlášky ovšem Ministerstvo pro místní rozvoj, v metodické příručce Principy a pravidla územního plánování, doporučuje u MŠ (o velikosti nad 60 dětí) počítat s cca 30 m² nezastavěné plochy pozemku na 1 dítě. Na základě tohoto doporučení je celková potřeba cca 2700 m² nezastavěné plochy. Velikost vymezené nezastavěné části pozemku pro MŠ je 2750 m².

Je potřeba zajištění kapacit základního školství:

Pro 2680 obyvatel činí tato potřeba 13,6% - tj. $2680 \times 0,136 = 364,48$ zaokr. 365 míst.

V území se neblíže v MČ Komín nachází základní škola Pastviny vzdálená cca 2,2km, jejíž kapacita je plně obsazena. Další základní školy jsou v MČ Bystrc, nejbližší ZŠ Heyrovského (cca 0,8km), pro pokrytí očekávané kapacity řešeného území a okolních rozvojových záměrů pro bydlení je zřízení nové základní školy nezbytné.

V území je proto navržena základní škola s kapacitou 400 až 500 míst.

Pro umožnění rozvoje základního školství je navržen pozemek 005.

Kapacita školy je vyšší než předpokládaná potřeba plynoucí z řešeného území, ale škola je umístována v území i s ohledem na požadavky dalších rozvojových území v okolí. Rozhodující bude vývoj populační křivky a aktuální obsazenost v době výstavby území.

Celková velikost pozemku 005 je 14858 m² (2750 m² zastavěné plochy + 12108 m² nezastavěné plochy).

Dle vyhl. č. 410/2005 Sb. o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých:

Na 1 žáka v učebnách musí připadnout nejméně 1,65 m², v odborných pracovnách, laboratořích a počítačových učebnách, v jazykových učebnách a učebnách písemné a elektronické komunikace nejméně 2 m². V učebnách pracovních činností základních škol musí připadnout na 1 žáka nejméně 4 m². Budova bude obsahovat tělocvičnu cca 650m² (18 x 36, uvažována v západovýchodním křídle š. min 21m)

Minimálně výukové prostory 500 žáků x 2,5 m² = 1250 m², ostatní užitné plochy budovy cca 2250m² včetně tělocvičny, tedy min. 3.500m².

Hrubá podlažní plocha je počítána s 20% navýšením na plochy konstrukcí stavby - tedy $3.500 \times 1,2 = 4200$ m². Zakreslený objekt o zastavěné ploše 2.750 m² má hrubou podlažní plochu 8.250 m² ve třech podlažích, kapacitu pro řešené území lze na vymezeném pozemku umístit. Objekt školy je naddimenzován (je téměř dvojnásobný), protože škola v řešené lokalitě není navrhována pouze pro potřeby řešeného území, ale pro potřeby celé MČ Brno – Komín, případně i potřeby navazujících částí MČ Brno – Bystrc, které se nacházejí v přímé návaznosti. Zejména v MČ Brno – Komín bude postupně realizována nová bytová výstavba, která vyvolá také potřebu zajištění základního školství (v kamenolomu, Bystrcká a další), předpokládán je požadavek na zajištění obdobné kapacity pro ostatní rozvojová území v okolí, protože není vhodné zařízení základního školství budovat paralelně ve více lokalitách.

Plocha pozemku školy bez zastavěné plochy má výměru zaokr. 12000 m², dostačuje pro umístění venkovního hřiště cca 6.000 m² (za podmínky provedení přeložky VTL plynovodu), dále bude obsahovat venkovní pobytové prostory vyhrazené zeleně, shromažďovací a rozptylový prostor, parkování a technické zázemí.

Sociální péče, zdravotnictví

V území je navržen pozemek pro dům s pečovatelskou službou o předpokládané kapacitě až 130 osob v malometrážních bytových jednotkách pro 1 až 2 osoby.

Zařízení je umístováno s ohledem na všeobecný nárůst poptávky po zařízení sociální péče v rámci MČ i města Brna. Objekt pečovatelské služby umožňuje umístění i dalších souvisejících vybavení – ambulantní zdravotnické zařízení, služby apod.

Ostatní funkce občanského vybavení

jsou zajištěny v rámci okolního zastavěného území. Střední školství je rozmístěno v rámci města Brna, neblíže je Gymnázium Brno – Bystrc, v MČ Brno – Komín soukromé Gymnázium P. Křížkovského s uměleckou profilací.

Vysoké školství je umístěno v rámci města Brna.

Sportovní zařízení se nacházejí zejména v údolí Svatky a nabízejí širokou škálu sportovních vyžití (fotbal, cyklistika, vodní sporty, baseball a další).

Odpadové hospodářství

Odkládání směsného komunálního odpadu u bytových domů bude zajištěno v rámci bytových domů (§39 Vyhlášky č. 268/2009 Sb. - v bytovém domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu).

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství, sběrná místa jsou umístována v docházkové vzdálenosti a lze je dále doplnit v rámci pozemků veřejných prostranství místního významu (ozn. A).

Sběrný dvůr tříděného odpadu bude umístěn v rámci řešeného území při ul. Palcary.

C.3. Odůvodnění urbanistické koncepce a zásad regulace území

Zpracování podmínek zadání do navržené koncepce

C.3.1. Splnění požadavků na obsah řešení

Byla provedena analýza stavu řešeného území včetně analýzy širších územních vztahů a zapracována do výkresu č.01 „Výkres širších vztahů“.

Byl zpracován výkres č.02 „Problémový výkres“ shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele, územní problémy a dopravní deficity území, chybějící vazby do okolního území atd. V problémovém výkrese jsou vyznačeny požadavky na změny v území, vzájemné střety a problémy jsou popsány a analyzovány v kap. B.2. „Charakteristika a problémová analýza řešeného území“.

Na základě doplňujících průzkumů byl revidován stav zástavby, který je v ÚS nutno respektovat.

Respektována je zástavba komerční občanské a dopravní vybavenosti (Čtyřlístek, čerpací stanice PHM, Útulek pro opuštěná zvířata), protože se jedná o fungující a bezkolizní segmenty území.

K asanaci jsou navrženy objekty i zpevněné plochy areálu bývalého zemědělského družstva. Jejich stavební stav je neuspokojivý, strukturu této zástavby nelze účelně a bezkolizně zakomponovat do nové kompozice celého území – charakter staveb je účelový, neschopný adaptace na požadované nové funkce území. Návrh nicméně umožní postupné zásahy v území, které mohou umožnit ponechání některých fungujících částí do doby realizace nové výstavby dle navržené etapizace.

Problémový výkres zachycuje stav a způsob využití pozemků v lokalitě, které doposud nejsou využity pro cílovou funkci (včetně „brownfieldu“ býv. zemědělského družstva, pozemků zemědělských i pozemků nevyužitých – urbánní lada.

Od porízení ÚS „Mniší hora-Chochola“ došlo ke změně podmínek v území – změnil se postoj k možnému využití části území dosud nerealizovaného dle uvedené studie. Námět na využití jižní části území pro rozvoj komerčních aktivit a rekreace a sporu není na základě požadavků formulovaných v zadání studie již aktuální, území řešené touto studií – Palcary – jih – je rozvíjeno pro občanské vybavení – deficitní složky (školství a sociální péče) a nové rezidenční území.

Do řešení územní studie jsou zapracovány existující záměry v území a jeho bezprostřední blízkosti – zejména „Rozšíření ul. Palcary“ včetně sběrného dvora a parkoviště při ul. Palcary. Podstatné pro napojení řešeného území na obslužné systémy města je řešení „Mimoúrovňové křižovatky Kamenolom“, obsahující také řešení napojení dalších součástí komunikačního systému v koridoru údolí Svratky (napojení cyklostezky, pěších tras), přeložky inženýrských sítí. Uvedené skutečnosti jsou zapracovány do územní studie.

C.3.2. Splnění požadavků na urbanistickou koncepci řešení

Jsou navrženy změny funkčního a prostorového uspořádání v řešeném území na základě prověření potřeb a potenciálu daného území pro návrh využití se zastoupením městotvorných

urbanistických funkcí – je proto navržena městská struktura – uliční síť s polouzavřenými bloky zástavby, veřejnými prostranstvími, zelení, se zastoupením různých funkčních složek – občanského vybavení, bydlení, doplnění komerčního vybavení, v zeleni v návaznosti na krajinný rámeček lokality.

Občanské vybavení je situováno do severozápadní části území zejména proto, že navržené pozemky škol vyžadují poměrně velké pobytové a sportovní venkovní zázemí a lze s pro ně výhodou využít nadzemními stavbami nevyužitelné plochy v bezpečnostním pásmu plynovodu. Současně je umístěno i ve vazbě na rozvoj bydlení na úpatí Mniší hory a nejbližší k přístupu z přestupního uzlu MHD v zastávce Zoo. Je umístěno poblíž navrhovaného lokálního subcentra a nové zastávky MHD. Je v západní části území, proto, aby dopravní obsluha škol a DPS nemusela být zavlékána hlouběji východně do řešeného území.

Dům s pečovatelskou službou je navržen v centru oblasti. Je zde situován proto, aby klienti domu byli v živém kontaktu s okolním územím včetně škol, s životem na náměstí a parkovým prostranstvím. V rámci objektu je umožněno umístit případně i obchodní jednotku nebo služby, ambulantní zdravotnické zařízení sloužící široké veřejnosti tak, aby se území mohlo stát i cílovým bodem docházky ostatních obyvatel.

Veřejné prostranství náměstí je vymezeno stavbami občanského vybavení a bytovou zástavbou, areály škol. Je navrženo v pozici mezi objekty občanského vybavení, při zastávce HD proto, aby bylo předurčeno jako vhodné místo pro setkávání, případné mimoškolní a volnočasové aktivity, kapacita prostranství umožňuje organizaci menších kulturních akcí apod.

Bydlení v bytových domech a bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím je navrhováno proto, aby se území stalo plnohodnotnou částí města, poskytlo také nové kapacity bydlení a zajistilo tak stabilní a bezpečné využití území. Vzhledem k poloze území a měřítku navazujících komerčních staveb a také vzhledem k efektivitě využití území není uvažováno s individuální zástavbou a jsou navrhovány stavby bytových domů. Individuální výstavba je dostatečně saturována v navazujícím území Mniší hory a dalším severněji navazujícím územím.

Odstupňování polyfunkčnosti území je navrženo především proto, že sleduje možnost realizace zástavby, která bude způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobena předpokládané hlukové zátěži tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

Umístění odstavování vozidel především v suterénním nebo polosuterénním podlaží pod bytovými a polyfunkčními domy, resp. pod bloky domů nebo pod skupinami domů (dle konkrétních návrhů staveb) je požadováno proto, aby pozemky na terénu mohly být věnovány především kvalitnímu veřejnému prostoru, pobytovým prostranstvím a zeleni uvnitř vnitrobloků. .

Veřejná prostranství ulic jsou navržena v dostatečných šířkách tak, aby mohla zajistit jak adekvátní šíři hlavního komunikačního prostoru, tak umístění chodníků (zpravidla oboustranných), parkovací stání venkovní dle potřeby a kapacity okrsku (podélná, ve skupinách střídaných zelení), včetně organizace stání režimu „kiss and ride“ a stromořadí, zeleň. Umožní splnit požadavky, kladené na pozemky pro výstavbu dle ust. §§ 20-22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Návrh řešeného území využívá výhodu své polohy - je obklopeno zelení okolních svahů, má návaznost do rekreačního zázemí východně od řešeného území (letiště Medlánky, PP Netopýrky). V rámci řešeného území je proto navrhována parková zeleň v návaznosti na areál

základní školy podél ulice Palcary, kde sleduje přístup východně do rekreačního zázemí města, parková zeleň postupně přechází v zeleň izolační, odstíňující areál Pily LMB.

Zeleň pobytová v jižní části je navržena z důvodu souběhu s cyklostezkou a návaznost na další zeleň - zeleň krajinná je navržena, protože navazuje na rekreační využití lesa na severním úpatí Komínské Chocholy (zelená turistická značka), zeleň krajinná je navržena také proto, že vytváří „přechodovou zónou“ krajinné zeleně tam, kde pozemky nejsou dotčeny limitem ochranného pásma VN a kde lze realizovat i vzrostlé stromové porosty. Toto území je dosud součástí zemědělských pozemků, je však navrženo pro zeleň protože realizace páteřní komunikace a nové, převážně obytné zástavby situaci mění a z hlediska obhospodařování nebude patrně efektivní ponechávat v území zbytkovou plochu ZPF, přístupnou pouze přes městskou zástavbu. Nadto se jedná o svažité polohy v přímém sousedství lesa (zastíněné lesem z jihu). Zeleň je navrhována z důvodu očekávané poptávky po dalších možnostech rekreačního využití v přímé návaznosti na novou výstavbu.

Pozemky rekreace jsou v území pouze ve stávající enklávě 4 chat na jižním okraji území, zástavba je respektována, ale nelze ji dále rozšiřovat, protože není zajištěna adekvátní dopravní obsluha této části území, která je dostupná pouze přes lesní pozemky a pěší trasou. Lokalita se nachází v sesuvném území, zástavbu zde tudíž nelze rozšiřovat. Nachází se také ve vzdálenosti do 50m od lesa.

Pozemky občanského vybavení – veřejného - ochrana obyvatelstva – policie, hasiči jsou v území navrženy, protože stávající areálu útulku pro opuštěná zvířata, který se zde nachází, je provozován městskou policií. Areál je stabilizován, nejsou navrhovány úpravy. Od nové zástavby bude odstíněn porosty krajinné zeleně (stávajícími), protože není žádoucí případný střet funkčního využívání – dopad na navrhovanou zástavbu bydlení .

Stabilizované pozemky občanského vybavení - obchod, služby jsou navrženy v západní část území, protože jsou využívány pro areál zahradního centra Čtyřlístek – tedy pro obchodní využití, navazující v sousedních pozemcích, s adekvátní možností obsluhy. Návrhové plochy této funkce jsou v jihozápadní části území, protože zde uzavírají blok zástavby téže funkce v návaznosti na stávající areál firmy Sika. Jsou navrženy také za čerpací stanicí pohonných hmot v návaznosti na koncepci stávajícího i připravovaného územního plánu, i když podstatná část území je dotčena ochranným pásmem VVN, takže lze využít pro nadzemní výstavbu pouze část území, přiléhajícího k nové páteřní komunikaci. Funkční vymezení však předpokládá i efektivní možnost využití pozemků ochranného pásma např. pro manipulační plochy.

Pozemky dopravy - doprava silniční jsou vymezeny v rámci stabilizované čerpací stanice pohonných hmot, protože se jedná o stabilizovanou zástavbu, respektovanou i v rámci přípravy MÚK Kamenolom.

Nároky na veřejnou vybavenost vůči stávajícím zařízením vybavenosti v docházkových vzdálenostech jsou stanoveny v kap. C.2.3. „Ostatní veřejná infrastruktura“, je prokázáno, že je nezbytné zajistit nové kapacity. Kapacity zařízení jsou uvedeny i v kap. C.1.5. „Kapacita území dle navrhovaného řešení“.

Návrh ploch občanského vybavení respektuje požadavek zadání na doplnění chybějící veřejné vybavenosti, a to včetně ZŠ a MŠ, tato je situována u ul. Palcary v návaznosti na MHD v ul. U zoologické zahrady.

Návrh komunikací uvnitř řešeného území splňuje požadavek zadání na vytvoření vhodné urbanistické struktury a kvalitního veřejného prostranství se zelení volnočasového charakteru, která bude svým charakterem navazovat na přilehlé přírodní prvky krajiny.

Zeleň také spolupůsobí jako nástroj na zmírnění dopadů klimatických změn, s ohledem na prevenci tepelného ostrova města a ochranu kvality ovzduší, je navržena v takovém objemu, který již má vliv na lokální klima, rozšiřuje se nejen plocha všeobecné zeleně, ale také zeleně krajinné (tedy plochy pro vzrostlé porosty se stromovým patrem). Šíře veřejných prostranství ulic umožňuje zajištění ploch pro vsakování dešťové vody (průlehy apod.) jsou respektovány přilehlé plochy zeleně.

U části lokality dotčené povodňovým ohrožením a nepříjatelým povodňovým rizikem budou při umisťování staveb respektovány podmínky vyplývající z požadavků plánu pro zvládání povodňových rizik – viz podmínky v kap. C.1.3.

Návrh nové zástavby umožní v rámci konkrétních projektů uplatnit princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů a zařízení, zelených střech, případně možností využití srážkových vod k provozu nemovitostí - uplatňování tzv. „modrozelené infrastruktury“, a to tím, že struktura polouzavřených vnitrobloků obsahuje plochy pro zeleň umožňující modelaci terénu pro krátkodobé zadržování vody, případně i vodní prvky. Volba zastřešení preferující ploché střechy předpokládá možnost vzniku zelených střech.

Byla navržena etapizace výstavby, protože pro velikost území a pestrost záměrů je účelné stanovit postupnost výstavby také proto, aby bylo možné využívat aktuálně využívané stavby bývalého družstva až do doby zahájení etapy výstavby, která již si vyžádá jejich odstranění a tím byla zachována kontinuita využití území.

Docházkové vzdálenosti k veřejné vybavenosti jsou vyhodnoceny v kap. C.2.3. „Ostatní veřejná infrastruktura“.

C.3.3. Splnění požadavků na řešení dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce řešení je popsána v kap. C.2.1. „Doprava“ včetně HD, IAD a dopravy v klidu - byl navržen systém dopravní obsluhy území. Návrh respektuje záměr přestavby křižovatky Bystrcká-Kníničská - napojení na MÚK Kamenolom, koridor procházející územím v podobě páteřní komunikace zajistí případně i přístup k rozvojovým plochám areálu ZOO a propustnost území východním směrem, především však jeho parametry zajistí dopravní obsluhu Pily Lesů města Brna.

Páteřní komunikace může dočasně zajistit i zadní příjezd do areálu bývalého JZD a eliminovat tak přístup přes ul. Palcary, vzhledem k návrhu postupné asanace a naplnění etapizace výstavby se ale jedná o řešení dočasné.

IAD včetně statické dopravy

Řešené území je napojeno nadále i komunikací Palcary a má návaznost na současné parkoviště při ul. Bystrcké (záložní parkoviště pro ZOO), postupnou realizací výstavby a naplněním etapizace bude zamezeno těžké nákladní obsluze, která je přes Palcary realizována

a propojení zůstane vyhrazeno pouze lokální obsluze území a pro zokruhování dopravního systému území v případě havarijní situace.

Uspořádání uličního prostoru je navrhováno v parametrech odpovídajících předpokládanému využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb.

MHD, pěší a cyklisté

Dostupnost území MHD je nedostatečná co do docházkové vzdálenosti a kapacity dostupných linek.

Nejbližší zastávka MHD je zastávka na znamení BUS Pod Mniší horou ve vzdálenosti cca 200m od uvažované zástavby, kapacitní přestupní uzel MHD se ale nachází až v zastávce Zoologická zahrada ve vzdálenosti cca 500m. Je proto navrženo prodloužení autobusové linky MHD ze zastávky Zoologická zahrada do řešeného území, kde by takto byla zajištěna obsluha nové zastávky při náměstí v těžišti řešeného území a tím by byla pokryta max. 300m docházková vzdálenost z navrhované zástavby na zastávku MHD. Nová trasa MHD do řešeného území by byla vedena přes MÚK Kamenolom a hlavní dopravní komunikace v rozvojovém území s parametry vyhovujícími pohybu autobusů MHD. Řešení neznemožňuje ani případné další propojení řešeného území s konečnou zastávkou trolejbusu Komín, sídliště – tedy propojení VHD východním směrem a jeho zapojení přes uliční síť navržené struktury.

Hlavní pěší tahy přes řešené území – tedy přístup z údolí Svratky do rekreačního zázemí města směr Medlánky je zachován a doplněn o další pěší trasy umožňující krátká pěší propojení a prostupnost územím.

Je respektována stávající cyklotrasa přes ul. Palcary a tím zapojení území do stávajícího systému cyklistické dopravy města, v souvislosti s úpravou komunikačního systému ve východním okraji území je navržena úprava části trasy.

Je zapracován návrh cyklostezky při jižní okraji území v souběhu s páteří komunikací dle záměru v projektu MÚK Kamenolom.

C.3.4. Splnění požadavků na řešení technické infrastruktury

Koncepce řešení viz kap. C.2.2. „Technická infrastruktura“

Umístění tras inženýrských sítí je řešeno ve veřejně přístupném prostoru.

Jsou navrženy podmiňující investice související s nezbytnými přeložkami na sítích TI – viz kap. C.4. „Podmiňující faktory rozvoje území“

Jsou respektovány záměry v území, v rámci kterých je technická infrastruktura podrobněji řešena (zejména MÚK Kamenolom)

Odkanalizování

Jsou zakresleny stávající trasy kanalizace a navrhované přeložky (dle řešení MÚK Kamenolom).

Odkanalizování je řešeno oddílným systémem. Dešťová kanalizace je řešena s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou, navrhované rekonstrukce stok,

respektován požadavek na limit odtoku dešťových vod z návrhové plochy 10 l/s/ha (vč. komunikací).

Zásobování vodou

Jsou zakresleny stávající vedení a objekty vodovodů a navrhované přeložky.

Je vyhodnocen stav zásobování vodou. Je navrženo zásobování vodou pro celý potenciál území, bilance předpokládané spotřeby vody, zabezpečení požární vody.

Zásobování plynem

Jsou zakresleny stávající plynovody a objekty (regulační stanice) systému zásobování plynem včetně jejich ochranných pásem, nejsou navrhovány přeložky plynovodů a na základě projednání se správcem sítě je navrhována dílčí přeložka VTL plynovodu.

Jsou provedeny bilance potřeb tepla a plynu a navržen rozvoj tras systému zásobování plynem pro řešené území včetně případných objektů.

Zásobování elektrickou energií

Jsou zakresleny stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic a ochranných pásem nadzemních vedení VVN a VN a nezbytná přeložka vedení, - týká se nadzemního VN u ul. Palcary. Není navrhována přeložka vedení VVN 110 kV.

Je navrženo rozšíření distribuční sítě včetně umístění trafostanic.

Umístění trafostanice 110/22 kV nadmístního významu včetně vazby na síť VVN a VN, vyplývající z návrhu nového Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání. ozn. BKM / EL-1 je navrhováno v samostatném pozemku technické infrastruktury. Transformovna bude propojena se sítí VN rozvodů kabelovým propojením v prodloužení ul. Komínské až k vedení v ul. Palcary (ozn. ve výkresu 09 jako VN EL-116).

Sítě elektronických komunikací

Jsou zakresleny stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací. Je navrhováno rozšíření přístupové sítě formou nápojných bodů na sítě elektronických komunikací.

Ostatní požadavky

Výkresy urbanistického řešení a dopravy obsahují výškopis.

Odůvodnění navrhovaného řešení je součástí kap. C.3., širší územní vztahy jsou vyhodnoceny v kap. B.1., další požadavky na zpracování územní studie včetně požadavků na zpracování výkresů vplynuly z výrobních výborů – viz kap. C.3.5.

C.3.5. Zpracování návrhu studie dle požadavků, které vplynuly z průběhu výrobních výborů - variantní řešení v průběhu zpracování návrhu

V rámci pracovních výborů byla předložena variantní řešení, zabývající se modifikacemi návrhu z hlediska vymezení organizace území, přístupů do území i rozmístění různých využití v rámci území.

Na **1. pracovním výboru** byl předložen rozbor řešeného území a vymezeny problémy. Byl připomínkován (ze strany MČ Kníničky) požadavek respektovat podklady dopravního řešení průjezdu územím.

Na **2. pracovním výboru** byla proto představena koncepce řešení, která reaguje na poskytnuté podklady, řeší dopravní prostup územím a hledá možnost řešení koridoru pro průjezd územím směrem k ZOO, umožňující průjezd také těžkou dopravou k Pile LMB, komunikace v parametrech umožňujících VHD. V území je umístěn koridor pro páteřní průjezdnou komunikaci, která je propojena dále severovýchodně. Komunikační systém lokality pak tvoří paprscitě uspořádané komunikace, v západní části území dále členěné do bloků. Zástavba je organizována v návaznosti na komunikační skelet tak, aby byl potlačen případný negativní vliv dopravy v průjezdné části. V části území je navrhováno bydlení, v části ponechání podnikání a lehké výroby, komerční aktivity, výhledově pak smíšené bydlení.

Územní studie nemůže definovat zatřídění koridoru pro průjezd územím, respektuje pouze požadavek na jeho umístění v území a ponechává proto tomuto propojení takové podmínky, které umožní jeho využití i pro těžkou dopravu, která minimálně bude potřebná pro obsluhu pily. Dle připravovaného ÚPmB pak počítá i s možnou obsluhou ZOO. Původní rozpracované podklady sledovaly i jiné propojení – směřované dále severně dle podkladu dopravní studie MČ Kníničky. Bylo však shledáno, že toto řešení nemá oporu v žádné platné ani připravované ÚPD a bylo proto upraveno a způsob napojení podřízen koncepci připravovaného ÚPmB.

Řešení nebylo akceptovatelné pro MČ Brno - Komín, bylo odmítnuto, aby v lokalitě dominovala dopravní komunikace a tomu bylo přizpůsobeno funkční využití území. Bylo požadováno rozšíření další občanské vybavenosti např. DPS, dopravní propojení do křižovatky s ul. Komínskou. Bylo také požadováno vytvoření subcentra řešené oblasti - oblast vyžaduje umístění veřejného prostoru typu náměstí. Rozvoj urbanistické struktury bylo požadováno zaměřit zejména na bydlení a občanské vybavení, navázané také na výstavbu jižního svahu Mniší hory,

Pro **3. pracovní výbor** byl proto návrh upraven a předložen ve dvou variantách A a B, které se lišily situováním trasy průjezdného koridoru - veřejného prostranství umožňujícího průjezd řešeným územím dále pro obsluhu pily, napojení dopravní obsluhy dále mimo řešené území (dále nazýváno jen „koridor“).

Ve variantě A byl koridor situován západněji, je upřednostněn plynulejší průběh trasy. Území je členěno na část západně od koridoru a část východně od koridoru, členěno dále do polootevřených bloků se zástavbou. Trasa koridoru kopíruje směr budov „zemědělského družstva“ a lépe umožňuje jejich postupnou náhradu.

Ve variantě B byl koridor situován východněji a upřednostňuje celistvost území západně od koridoru tak, aby bylo průjezdnou dopravou co nejméně rušeno. Území je členěno do více bloků rozmanité struktury. Východně od komunikace je však také zástavba, soustředěná podél ulice souhlasné s trasou koridoru. Poloha koridoru ve variantě B je mezní co se týče plynulosti trasy (zejména s ohledem na pilu), trasa se více dotýká stávajících staveb „zemědělského družstva“.

Řešení je navrženo tak, aby vytvářelo městskou blokovou strukturu. Občanské vybavení je situováno v severozápadní části území, kde je navržen odděleně areál základní školy a mateřské školy, pozemek pro umístění domu s pečovatelskou službou a veřejná prostranství.

Volné plochy veřejných prostranství a hřišť ZŠ a MŠ, veřejného hřiště jsou umístěny tak, aby využily plochy v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, které nelze využít pro nadzemní

stavby. Současně je nutné tato prostranství a venkovní pobytové prostory v území umístit, a to ve vazbě na rezidenční území navrhované i stávající (oblast Mniší hory), jejich poloha v části území přiléhající k Palcarům a návrh polohy občanského vybavení je proto logické.

Ze severní strany na DPS navazuje větší veřejné prostranství - venkovní pobytový prostor definovaný stromořadími – přírodní „náměstí“, východně navázalo na přírodní „náměstí“ území parku s hlavním pěším tahem ve směru na východ – k Netopýrkám a na Medlánecké kopce, medlánecké letiště, do otevřeného krajinného zázemí města. Plocha zeleně mezi „parkem“ a severním okrajem území je věnována krajinné a izolační zeleni, odstiňující areál pily. Jižní a východní část území byla navržena pro bydlení v bytových domech a smíšené bydlení v bytových domech. Bylo dohodnuto, že pro 4. výrobní výbor bude dopracována varianta A.

Na **4. pracovním výboru** byl proto představen dopracovaný návrh dle varianty A. Byla připomínkována poloha náměstí, umístěná excentricky vzhledem k jádru území. Při dalším dopracování byla proto poloha náměstí upravena tak, aby se toto významné prostranství nacházelo v těžišti území s tím, že pozemek pro sportovní zázemí ZŠ bude otočen a bude mít orientaci východ- západ. Poloha náměstí byla upravena tak, aby bylo obklopeno zástavbou občanského vybavení, vymezenou stavebními čarami.

S ohledem na výše uvedené zdůvodnění rozdílnosti v řešení a průběhu úprav byla vybrána varianta, která organizuje strukturu území ve funkčních celcích logicky a naplňuje požadavky zadání.

C.4. Podmiňující faktory rozvoje území

- zajištění nového kapacitního dopravního přístupu do území z MÚK Kamenolom – realizace nového dopravního řešení v ul. Kníničská včetně souvisejících staveb, úprava napojení komunikace v řešeném území dle této ÚS
- zajištění dopravní obsluhy areálu pily Lesů města Brna (v severovýchodně navazujícím území) přes páteřní komunikaci řešeným územím
- vytvoření podmínek pro případný dopravní přístup páteřní komunikací do navazujícího území
- odstranění stávajících staveb a zařízení v areálu bývalého zemědělského družstva a všech případných zátěží s nimi souvisejících
- přeložení (části) nadzemního VN při ul. Palcary (vedeno nyní přes pozemky navazujícího pole), zrušení stávající TS u bývalého zemědělského družstva
- přeložení části vodovou DN 600 při ul. Palcary (vedeno nyní přes pozemky navazujícího pole)
- rozšíření ul. Palcary včetně souvisejících staveb (v souladu s probíhající přípravou PD)
- zachování přístupu do lesních pozemků v navazujícím území pro obsluhu a údržbu lesa
- pro využitelnost území v plném rozsahu navržených ploch je nezbytná přeložka dílčího úseku VTL plynovodu
- vybudování dostatečné veřejné infrastruktury v navazujícím území, odpovídající potřebám rozvojového území (navýšení kapacity technické infrastruktury)

C.5. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

Ochrana vod

Do řešeného území zasahuje záplavové území řeky Svatky – Q100 s vyhlášenou aktivní zónou, záplavové území je respektováno, podmínky viz obecní podmínky kap. C.1.3. Současně se jedná o území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vířskou přehradou.

Ochrana ZPF a PUPFL

Část řešeného území je zastavěným územím, zahrnuje pozemky stávajících staveb. Areál býv. zemědělského družstva) je v rámci platného ÚPmB respektován a je vymezen jako stávající plocha pro zemědělskou výrobu, touto studií je plocha navržena jako území ke změně - plocha přestavby, s asanací stávající zástavby areálu. protože tato představuje území „brownfieldu“, které je z hlediska účelu a stavebního stavu nevyhovující a může být nově zhodnoceno.

V území jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšená plocha výroby a služeb, smíšená plocha pro výrobu, plocha pro technickou vybavenost a plocha pro dopravu. Zábor ZPF pro tyto plochy byl vymezen platným ÚPmB. V řešeném území není vymezen zábor PUPFL.

Krajinný ráz

Přírodní charakteristika řešeného území spočívá v zachování morfologické danosti území, obklopeného svahy se zelení a lesy, kulturní a historická charakteristika ve vazbě na stávající zástavbu a její urbanistickou strukturu.

Výškové a plošné omezení objektů v řešeném území nebude v kontextu okolní zástavby narušovat harmonii měřítka a vztahů v území a nebude se výrazněji pohledově prosazovat.

Limity území

Řešení územní studie respektuje podmínky dané legislativními limity využití:

- bezpečnostní a ochranné pásmo plynovodu VTL, ochranná pásma plynovodu STL
- ochranná pásma elektrizační sítě – rozvodů VVN, VN (pokud není navržena přeložka)
- biokoridor, který na východní straně okrajově zasahuje do řešeného území (krajinná zeleň - stav)
- sesuvné území (pozemky stávajících rekreačních objektů bez možnosti rozvoje)
- Celé správní území města je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Dále se na území vyskytuje vymezené ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).
- Dotčené území města se nachází v zájmovém území OP mezinárodního letiště Brno-Tuřany a současně v OP sportovního letiště Brno-Medlánky.
- Celé správní území města je zájmovým územím archeologicky sledovaného území v kategorii III, v západní části řešeného území se pak nachází specifikované území s archeologickými nálezy v kategorii I a II.

C.6. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

- Je navržen stavební rozvoj řešeného území umožňující vyvážený rozvoj funkčních složek
- Stávající funkční segmenty území jsou včleněny do návrhu.

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

- území je zapojeno do struktury města – nový kapacitní nápojný bod dopravní obsluhy území představuje napojení z MÚK Kamenolom, stávající nápojný bod v ul. Palcary bude zachován, nebude nadále využíván pro nákladní dopravu.
- Páteřní komunikace ve směru jihozápad severovýchod umožní propojení a obsluhu navazujícího území. Základní komunikační kostra území je doplněna ještě spojnici sever - jih a spojnici východ-západ, na jejich křižovatce je situováno veřejné prostranství – náměstí
- je navrženo rozčlenění do bloků s pozemky různého využití sítí uličních veřejných prostranství - urbanistická struktura vytváří pomocí veřejných prostranství polouzavřené bloky
- území je zapojeno do rámce zeleně v okolí, je zajištěna prostupnost území pro pěší a cyklisty

Urbanistická koncepce

- občanské vybavení je navrženo v severní části území
- podstatná část zbývajících rozvojových ploch je věnována bydlení a smíšenému bydlení v bytových domech.
- centrum území - veřejné prostranství - je v těžišti území, obklopeno občanským vybavením

D. Podklad pro úpravu připravovaného ÚPmB vyplývající ze studie

Je navržena úprava připravovaného ÚPmB v rozsahu rozvojových ploch:

- plochy veřejných prostranství vymežit v rozsahu koridoru páteřní komunikace jihozápad – severovýchod a hlavních ulic ve směru sever- jih a východ – západ a na pozemku veřejného prostranství – náměstí
- plochy veřejné vybavenosti V/a3 vymežit v severní části území
- plochy zeleně vymežit na pozemcích parkové a izolační zeleně na severním okraji území
- plochy smíšené obytné C/v3 vymežit na ostatních rozvojových plochách východní části řešeného území

Je navržena úprava připravovaného ÚPmB v rozsahu stabilizovaných ploch:

- plochy veřejné vybavenosti V/a2 vymežit ve východní části řešeného území na pozemcích útulku pro opuštěná zvířata a jeho okolí

Úprava připravovaného ÚPmB je navržena s ohledem na měřítko ÚPmB a podmínky ploch vymezených ÚPmB a jejich korelaci s podmínkami ploch navržených touto územní studií tak, aby koncepční řešení studie mohlo být promítnuto v podstatných regulativech do závazných podmínek ÚPmB.

Územní studie
Komín, Palcary - jih

PŘÍLOHA
TABULKOVÁ ČÁST - BILANCE

Pořizovatel : Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

číslo smlouvy: 4122050284

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Urbanistické řešení, koordinace:	Ing. arch. Barbora Jenčková
Dopravní řešení:	Ing. Kateřina Polesná , DPK atelier
Technická infrastruktura:	Ing. Vítězslav Vaněk

Srpen 2022

Celková bilance plošného využití

Funkční využití řešené plochy	kód funkčního typu	Rozloha (m ²)	(%)
pozemky bydlení v bytových domech – návrh, pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	B-B S-BB	62741	25,472
pozemky pozemky občanského vybavení - veřejného ochrana obyvatelstva –policie, hasiči - stav	O-VB	4902	1,990
pozemky občanského vybavení - veřejného školy, věda, výzkum - návrh	O-VS	18278	7,421
pozemky občanského vybavení – sociální péče, péče o rodinu	O-VP	2441	0,991
pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	15797	6,414
pozemky občanského vybavení - obchod, služby - stav	O-O	20905	8,487
pozemky dopravy doprava silniční stav	D-S	5076	2,061
pozemky městské zeleně zeleně parková - návrh	Z-P	2142	0,870
pozemky městské zeleně zeleně izolační - návrh	Z-I	2385	0,968
pozemky městské zeleně zeleně pobytová - návrh	Z-O	10642	4,321
pozemky krajinné zeleně - stav	Z-K	10616	4,310
pozemky krajinné zeleně - návrh	Z-K	13990	5,680
pozemky rekreace pobytové rodinné	R-R	4081	1,657
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	63617	25,828
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	5469	2,220
pozemky technické infrastruktury – elektro - návrh	T-E	3226	1,310
CELKEM - stav + návrh		246308	100

bilance kapacitního zatížení

identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavení pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosážitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m ²)	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosážitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m ²)	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
001	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	2780	0,48	1350	3,5	4725	31	77	-	-	37	1
002	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	3420	0,34	1150	2	2300	-	-	90	10	-	5
003	pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	3789	0,60	2273	4,5	10228	66	165	-	-	72	6
004	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	1602	0,75	1210	4	4840	-	-	20	20	1	10
005	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	14858	0,40	4680	3,5	16380	-	-	400 – - 500	30	-	10
006	pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	6596	0,64	4275	4,5	19237	130	325	-	-	156	5
007a	pozemky bydlení v bytových domech – návrh	B-B	4596	0,63	2800	4,5	12600	84	210	-	-	95	3
007b	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	2262	0,68	1550	4,5	6975	50	125	-	-	65	1
008	pozemky občanského vybavení - veřejného sociální péče, péče o rodinu	O-VP	2441	0,72	1480	4,5	6660	80	130	20	20	-	10
009a	pozemky bydlení v bytových domech – návrh	B-B	6707	0,61	4040	4,5	18180	120	300	-	-	120	3
009b	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	1800	0,70	1260	4,5	5670	40	100	-	10	40	2
010a	pozemky bydlení v bytových domech – návrh	B-B	1694	0,70	1220	4	4880	33	82	-	-	35	1
010b	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	2372	0,70	1660	4	6400	42	105	-	10	45	2

011a	pozemky bydlení v bytových domech – návrh	B-B	3498	0,45	1574	4	6296	42	105	-	-	45	2
011b	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	2233	0,60	1350	4	5400	36	90	-	10	35	1
012	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	7708	0,55	4250	4	17000	114	285	-	10	130	5
013	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	4990	0,74	3720	4	14880	100	250	-	8	110	5
014	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	3470	0,52	1800	4	7200	48	120	-	4	50	3
015	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	3746	0,44	1650	3,5	5775	39	98	-	3	40	5
016	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	4500	0,41	1850	3,5	6475	45	113	-	3	45	5
017	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	14195	0,16	2500	3,5	8750	-	-	20	20	2	36
018	pozemky občanského vybavení - veřejného ochrana obyvatelstva –policie, hasiči - stav	O-VB	4902	0,60	2940	2	2880	-	-	5	10	3	15
019	pozemky krajinné zeleně - stav	Z-K	8477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
020	pozemky krajinné zeleně - stav	Z-K	2139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
021	pozemky městské zeleně – zeleň pobytová - návrh	Z-O	10642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
022	pozemky krajinné zeleně - návrh	Z-K	13990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
023	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	2142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
024	pozemky městské zeleně – zeleň izolační	Z-I	2385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
025	pozemky rekreace pobytové rodinné	R-R	4081	0,06	250	1,5	375	-	-	8	-	-	-
026	pozemky dopravy – doprava silniční	D-S	5076	0,09	450	1	450	-	-	-	5	1	6
027	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	18610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
028	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	9561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
029	pozemky komunikací a prostranství místního významu – návrh	A	4816	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
030	pozemky komunikací a prostranství místního významu – návrh	A	5979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
031	pozemky komunikací a prostranství místního významu – návrh	A	8070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

032	pozemky komunikací a prostranství místního významu – návrh	A	385	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
033	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	5533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
034	pozemky komunikací a prostranství místního významu – návrh	A	10663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
035	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	5469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
036	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - stav	O-O	20905	0,37	7650	1	7650	-	-	100	30	-	20
037	pozemky technické infrastruktury - elektro	T-E	3226	0,19	600	1	600	-	-	-	-	-	-
	CELKEM		246308					1100	2680	753	203	1127	162