



## Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí

02/2026

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objednatel:           | Statutární město Brno<br>Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno                         |
| Pořizovatel:          | Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna<br>Kounicova 67, 601 67 Brno |
| kód EÚP:              | 00022957                                                                              |
| číslo smlouvy o dílo: | 4125055387                                                                            |

**Obsah textové části**

|     |                                                                       |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 0   | Identifikační údaje                                                   | 1  |
| 1   | Důvody, cíle a účel řešení „Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí“   | 2  |
| 2   | Vymezení řešeného území a jeho charakteristika                        | 3  |
| 3   | Údaje o splnění zadání územní studie                                  | 4  |
| 4   | Analýza                                                               | 5  |
| 4.1 | Územně plánovací dokumentace města                                    | 5  |
| 4.2 | Podklady                                                              | 8  |
| 4.3 | Stávající využití území                                               | 10 |
| 4.4 | Vlastnické vztahy                                                     | 12 |
| 4.5 | Územně analytické podklady statutárního města Brna – aktualizace 2024 | 13 |
| 4.6 | Rozvojové záměry                                                      | 14 |
| 4.7 | Problémový výkres                                                     | 25 |
| 5   | Návrh řešení                                                          | 34 |
| 5.1 | Širší vztahy                                                          | 34 |
| 5.2 | Urbanistická koncepce návrhu                                          | 35 |
| 5.3 | Občanské vybavení                                                     | 37 |
| 5.4 | Veřejná prostranství                                                  | 39 |
| 5.5 | Postup výstavby                                                       | 39 |
| 5.6 | Parcelace stavebních pozemků                                          | 40 |
| 5.7 | Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků                      | 42 |
| 6   | Návrh dopravního řešení                                               | 50 |
| 7   | Návrh technické infrastruktury                                        | 52 |
| 7.1 | Zásobování vodou                                                      | 54 |
| 7.2 | Odkanalizování a odvodnění území                                      | 55 |
| 7.3 | Zásobování plynem                                                     | 56 |
| 7.4 | Zásobování elektrickou energií                                        | 56 |
| 7.5 | Spoje                                                                 | 58 |
| 8   | Režimy využití území                                                  | 59 |
| 9   | Hodnoty a charakter území                                             | 61 |
| 10  | Příznivé životní prostředí                                            | 61 |
| 11  | Bilance využití území a odhad jeho kapacitního zatížení               | 62 |
| 12  | Soulad územní studie s ÚPmB                                           | 65 |
|     | Seznam obrázků                                                        | 68 |
|     | Seznam tabulek                                                        | 69 |
|     | Legislativní rámec                                                    | 69 |
|     | Seznam zkratk                                                         | 69 |

**Grafická část**

|    |                                                               |            |
|----|---------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | Výkres širších vztahů                                         | 1 : 10 000 |
| 2  | Problémový výkres                                             | 1 : 1 000  |
| 3  | Výkres vlastnických vztahů                                    | 1 : 1 000  |
| 4  | Výřez z ÚPmB                                                  | 1 : 10 000 |
| 5  | Hlavní výkres - návrh využití území a prostorového uspořádání | 1 : 1 000  |
| 6  | Návrh dopravy                                                 | 1 : 1 000  |
| 7  | Návrh TI – odkanalizování území                               | 1 : 1 000  |
| 8  | Návrh TI – zásobení vodou                                     | 1 : 1 000  |
| 9  | Návrh TI – energetika, spoje                                  | 1 : 1 000  |
| 10 | Urbanistické řešení - návrh zastavění                         | 1 : 1 000  |

**0    Identifikační údaje**

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

Pořizovatel:        Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrát města Brna  
                      Kounicova 67, 601 67 Brno

Zhotovitel:        Ing. arch. Jiří Fixel  
                      Jírovcova 550/4, 623 00 Brno  
                      tel.                    606 168 728  
                      email                    [lexif@volny.cz](mailto:lexif@volny.cz)  
                      autorizace ČKA    00 310  
                      IČO                    425 80 480

kód EÚP:            00022957

Číslo smlouvy:     4125055387

Brno, únor 2026

## 1 Důvody, cíle a účel řešení „Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí“

### Důvody pro pořízení územní studie

V roce 2020 byla na základě žádosti MČ Brno - Ořešín a Bytového odboru Magistrátu města Brna, pořízena „Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí“, jako územně plánovací podklad pro umístění záměru na výstavbu objektů bydlení pro seniory v lokalitě při ulici Drozdí. Studie byla pořízena, podle § 30 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů tehdy platného stavebního zákona, jako podklad pro případnou změnu ÚPmB nebo jako podklad pro nový ÚPmB. Zároveň se předpokládalo, že studie může sloužit i pro rozhodování v území. Dne 03.12.2020 pořizovatel schválil možnost využití této územní studie pro nový ÚPmB.

Studie byla zpracována v době platnosti ÚPmB z roku 1994 včetně všech jeho změn k datu pořízení územní studie. Zároveň byl v době zpracování územní studie zpracován návrh nového ÚPmB ve fázi pro veřejné projednání. Územní studie tedy reagovala na původní ÚPmB z roku 1994 i na návrh nového ÚPmB z roku 2020. Části územní studie ve vztahu k těmto dokumentům mají pouze informativní charakter a dokladují kontinuitu vývoje koncepce řešeného území ve vztahu k původní územně plánovací dokumentaci.

Od 01.01.2024 nabyl účinnost nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která obsahuje podrobné požadavky na strojově čitelný formát územní studie. Tyto požadavky jsou upřesněny pokyny Ministerstva pro místní rozvoj a aktuální verzí „Příručky – Validátor“ umístěné na Národním geoportálu územního plánování (dále jen „NGÚP“).

Platnost starého ÚPmB z roku 1994 byla ukončena dnem nabytí účinnosti nového ÚPmB dne 31.01.2025, který byl vydán dne 10.12.2024 Zastupitelstvem města Brna.

### Cíle územní studie

Pokud má i nadále „Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí“ sloužit jako aktuální územně plánovací podklad, musí být uvedena do souladu s platnou legislativou. Z tohoto důvodu byla původní územní studie z roku 2020 aktualizována v souladu s platnou legislativou tj. zákonem č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) a jeho prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., s aktuálním využitím území, s platným novým ÚPmB a požadavky na strojově čitelný formát umožňující její vložení do NGÚP.

Zároveň územní studie v souladu s původním zadáním prověřila:

- možnost umístění záměru na výstavbu objektů bydlení pro seniory v širším kontextu MČ Ořešín a to v souvislosti se změnou polohy mateřské školy při ulici Drozdí;
- úpravy vymezení veřejného prostranství pro navrhovanou ulici Pluháčkovu s ohledem na vlastnické vztahy a již realizovanou výstavbu.

### Účel územní studie

Územní studie jako aktuální územně plánovací podklad bude sloužit pro rozhodování v území.

## 2 Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

### Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno – Ořešín, k.ú. Ořešín. Rozsah řešeného území je 6,02 ha. Jedná se o území mezi ulicemi Drozdí a obloukem ulice Klimešova, které je převážně nezastavěné s výškovým převýšením.



Obrázek 1 Vymezení řešeného území (aktuální letecký snímek)

**Charakteristika stávajícího využití území**

Řešené území se nachází v městské části Brno - Ořešín v k.ú. Ořešín. Jedná se o území mezi ulicemi Drozdí a obloukem ulice Klimešova, které je převážně nezastavěné s výškovým převýšením.

Osou řešeného území je navrhovaná komunikace v ulici Pluháčkova (propojující ulice Drozdí a Klimešovu), která je dle nového ÚPmB obklopena návrhovými plochami bydlení. Řešené území navazuje na stabilizovanou plochu bydlení s objekty rodinných domů podél ulice Klimešova. V návaznosti na ulici Pluháčkova je již realizováno několik RD.

Při západní části ulice Drozdí je na městských pozemcích umístěno několik zahrádek a objekt mateřské školy. Dále jižněji je při ulici Drozdí středisko separovaného odpadu a plochy městské zeleně. Jih ulice Drozdí je ze západní strany využit pro bydlení v rodinných domech a z východní strany pro zahrady.

V ulici Pluháčkova bylo vydáno stavební provolení pro výstavbu přístupové komunikace v ulici Pluháčkova včetně umístění obslužné technické infrastruktury pro budoucí zástavbu rodinných domů. Pro tři rodinné domy při ulici Pluháčkova je vydáno stavební povolení a zároveň je vydáno rozhodnutí o předčasném využití těchto staveb.

Východně od ulice Drozdí na jihu řešeného území jsou vydána závazná stanoviska pro výstavbu čtyř rodinných domů.

**3 Údaje o splnění zadání územní studie**

V roce 2019 bylo pro zpracování územní studie pořizovatelem (Odbor územního plánování a rozvoje, Magistrátu města Brna) vypracováno "Zadání územní studie Ořešín – lokalita Drozdí". Návrh územní studie byl v roce 2020 zpracován v souladu s tímto zadáním, a to jak po obsahové, tak i formální stránce. Územní studie vytvořila podmínky pro umístění záměru bydlení pro seniory při ulici Drozdí a stanovila podmínky pro další výstavbu rodinných domů v ulici Pluháčkova. V územní studii byly navrženy podmínky pro regulaci budoucí zástavby a to v souladu s metodikou zpracování regulačních plánů, která byla v době zpracování požadována. Územní studie byla využita jako jeden z podkladů pro zpracování nového ÚPmB a byla vložena do registru územně plánovací činnosti.

Z důvodu možnosti využití „Územní studie Ořešín – lokalita Drozdí“ pro rozhodování v území po nabytí účinnosti nového ÚPmB, byla studie aktualizována na základě zadání pořizovatele ze srpna 2025.

V rámci aktualizace studie bylo:

- aktualizováno stávající využití řešeného území;
- prověřen soulad územní studie s novým ÚPmB;
- upravena regulace využití pozemků v souladu s Brněnskými stavebními předpisy;
- provedeno zpracování studie v souladu s prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., která stanovuje podrobné požadavky na strojově čitelný formát územní studie.

Výše uvedené požadavky územní studie splnila.

## 4 Analýza

### 4.1 Územně plánovací dokumentace města

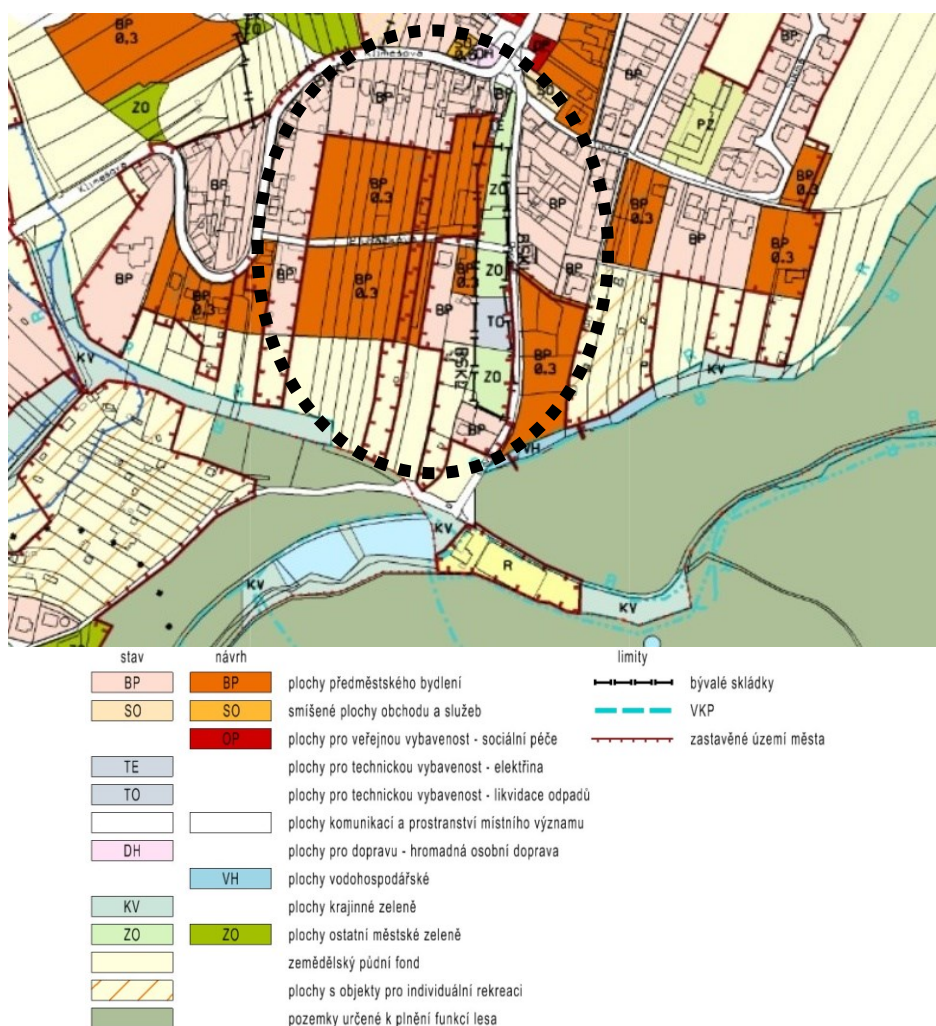
#### Územní plán města Brna z roku 1994 včetně všech jeho změn (dále jen „původní ÚPmB“)

Platnost původního ÚPmB z roku 1994 byla ukončena dnem nabytí účinnosti nového ÚPmB dne 31.01.2025.

Původní ÚPmB byl schválený usnesením zasedání Zastupitelstva města Brna dne 3.11.1994. Poslední změna týkající se řešeného území byla součástí souboru změn č. 43 s účinností od 23.09.2020, která vymezila při jihovýchodní části ulice Drozdí plochu předměstského bydlení.

*Dle původního ÚPmB byly v lokalitě vymezeny stabilizované a návrhové plochy předměstského bydlení (BP). Ulice Pluháčkova byla navržena jako propojka ulic Drozdí a Klimešova. Kolem ulice Pluháčkovy byly vymezeny návrhové plochy předměstského bydlení (BP) s indexem podlažních ploch (IPP) 0,3.*

*Podél západní strany ulice Drozdí byla vymezena stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně a stabilizovaná plocha technické vybavenosti (středisko separovaného odpadu). Podél východní strany ulice Drozdí byly vymezeny stabilizované a návrhové plochy předměstského bydlení (BP) s indexem podlažních ploch (IPP) 0,3.*

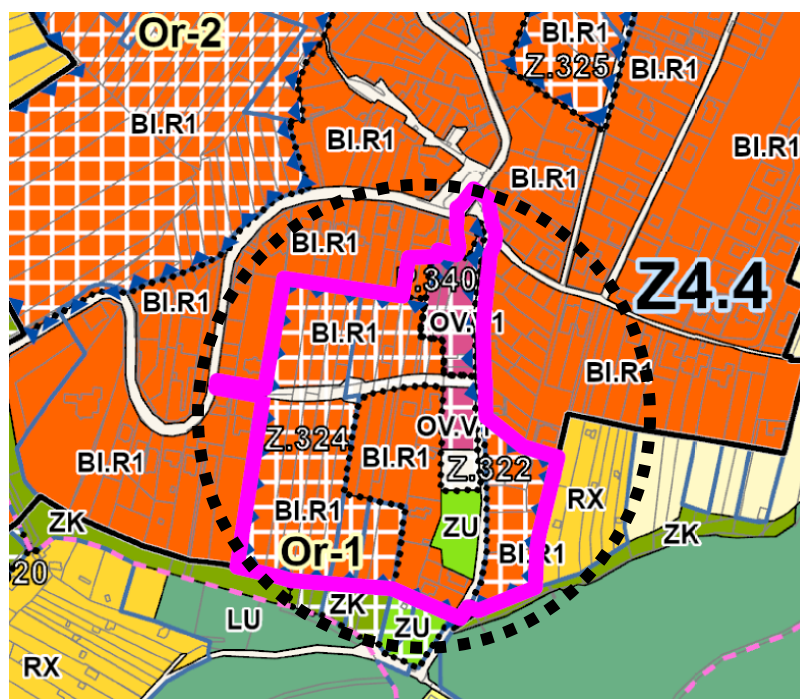


Obrázek 2 - Původní ÚPmB – výřez řešeného území z výkresu využití území v měřítku 1 : 5 000

**Územní plán města Brna s nabytím účinnosti od 31.01.2025** (dále též „nový ÚPmB“)

Nový ÚPmB byl vydán Zastupitelstvem města Brna dne 10.12.2024 a nabyl účinnosti dne 31.01.2025.

- Dle nového ÚPmB jsou v řešeném území po obou stranách ulice Pluháčkovy vymezeny plochy změn pro individuální bydlení **BI** s výškovou úrovní zástavby **1** (3 - 7m) a rezidenční strukturou zástavby. Tyto plochy navazují na stabilizované plochy individuálního bydlení **BI** s výškovou úrovní zástavby **1** (3 - 7m) a rezidenční strukturou zástavby umístěné jižně od ulice Pluháčkovy.
- Na západě severní části ulice Drozdí jsou vymezeny 2 plochy změn pro veřejnou vybavenost **OV** s výškovou úrovní zástavby **1** (3 - 7m) a volnou strukturou zástavby.
- Při křížení ulic Pluháčkova a Drozdí je vymezena plocha změn pro veřejné prostranství, které pokračuje ulicí Pluháčkovou až k ulici Klimešova.
- Na západě jižní části ulice Drozdí jsou vymezeny stabilizované plochy veřejného prostranství a městské zeleně.
- Na východě jižní části ulice Drozdí je vymezena plocha změn pro individuální bydlení **BI** s výškovou úrovní zástavby **1** (3 - 7m) a rezidenční strukturou zástavby.



Legenda ploch v řešeném území



hranice řešeného území

plochy s rozdílným způsobem využití

stabilizované

změny

**BI**

**BI**

bydlení individuální

**OV**

občanské vybavení veřejné

**PU**

**PU**

veřejná prostranství všeobecná

**ZU**

**ZU**

zeleň všeobecná

Řešené území zahrnuje:

- rozvojovou lokalitu Or-1
- zastavitelné plochy Z.322 a Z.324
- plochu přestavby P.340

kód plochy s rozdílným způsobem využití

**x-y z**

výšková hladina zástavby

struktura zástavby

způsob využití

způsob využití

BI = bydlení individuální

OV = občanské vybavení veřejné

ZU = zeleň všeobecná

PU = veřejná prostranství všeobecná

R = rezidenční nízkopodlažní

V = volná

výšková hladina zástavby

1 = 3 až 7 m

Obrázek 3 - Nový ÚPmB – výřez řešeného území - Hlavní výkres v měřítku 1 : 10 000

V novém ÚPmB je pro rozvojovou lokalitu **Or-1** ve výroku územního plánu zpracována Karta lokality upřesňující využití území

#### OR-1 Při ulici Drozdí

|                                                  |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Charakteristika lokality                         | <i>Lokalita zajišťuje rozvoj veřejné vybavenosti a bydlení v rodinných domech.</i>                                                                                  |
| Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot | <i>V pásu širokém 70 m od plochy zeleně krajinné směrem na sever nelze umisťovat stavby. Tato podmínka se nevztahuje na prodlouženou zástavbu podél ul. Drozdí.</i> |
| Veřejná vybavenost                               |                                                                                                                                                                     |
| Veřejná prostranství                             |                                                                                                                                                                     |
| Sídelní zeleň                                    | <i>Součástí veřejného prostoru budou uliční stromořadí.</i>                                                                                                         |
| Doprava                                          |                                                                                                                                                                     |
| Kanalizace                                       |                                                                                                                                                                     |
| Vodovod                                          |                                                                                                                                                                     |
| Plyn                                             |                                                                                                                                                                     |
| Teplo                                            |                                                                                                                                                                     |
| El. Energie                                      |                                                                                                                                                                     |
| Spoje                                            |                                                                                                                                                                     |
| PPO                                              |                                                                                                                                                                     |

Tabulka 1 - Nový ÚPmB – Karta lokality Pr-1

Řešené území je v novém ÚPmB součástí **příměstské rezidenční zástavby**, která je definována Kartou zóny Z4.4 Jehnice, Ořešín

#### Příměstská rezidenční zástavba

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zachovávat stávající drobnější měřítko veřejných prostranství a podporovat lokální charakter</li> <li>• posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou</li> <li>• rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb</li> <li>• respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší</li> <li>• chránit a rozvíjet systém krajinných prvků doprovázejících Jehnický potok, Ořešinské rákosiny a dále potok Rakovec</li> <li>• pro zachování charakteristické rozvolněné zástavby v městské části Brno-Ořešín neumožňovat zástavbu bez přímé vazby na uliční veřejné prostranství tzv. zástavbu v druhé řadě</li> </ul> |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

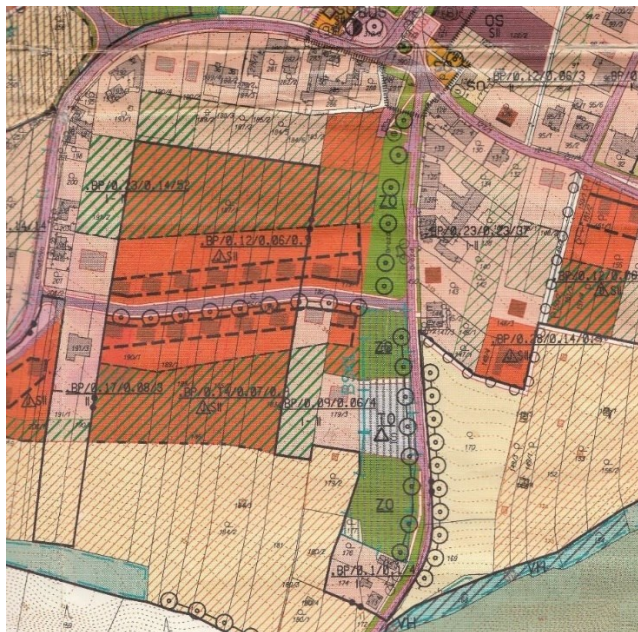
Tabulka 2 - Karta zón - Z4.4 Jehnice, Ořešín

## 4.2 Podklady

Pro navrhované řešení územní studií byly využity dříve zpracované podklady jako jsou „Regulační plán Ořešín“ z roku 2001 a „Územní studie Újezd“ z roku 2004. Tyto podklady mají pouze informativní charakter a dokladují postup utváření urbanistické koncepce řešeného území.

Dále byly využity územně plánovací podklady a to „Územně analytické podklady statutárního města Brna – aktualizace 2024“ a „Generel odvodnění města Brna“.

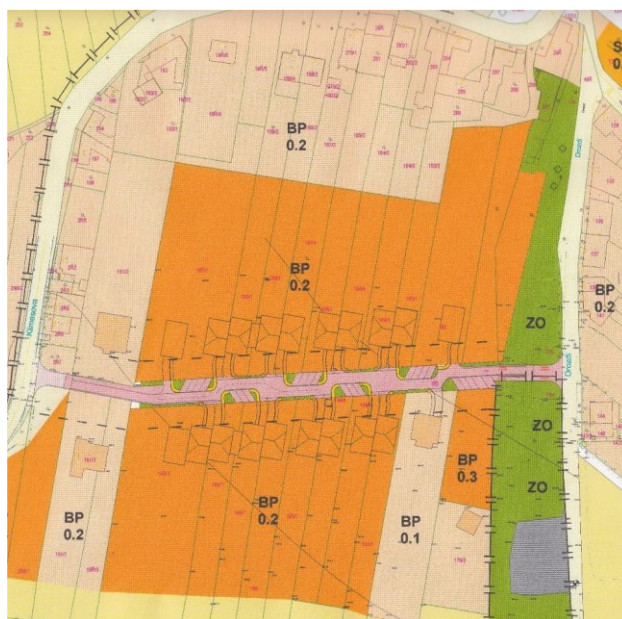
**Regulační plán Ořešín** - (zpracovatel - IKA – 2001) – *informativní podklad*



Obrázek 4 - Regulační plán Ořešín - 2001

Regulační plán respektoval řešení původního ÚPmB (2001) a zpřesnil řešení ulice Pluháčkovy. Kolem ulice Pluháčkovy navrhl 15 volně stojících RD s odstupy staveb asi 7m. Ulice Pluháčková, jako propojení ulic Drozdí a Klimešovy, byla navržena jako obousměrná. V duchu tohoto principu byly zrealizované 2 RD.

**Územní studie ÚJEZD** - (zpracovatel - Minářová – 2004) - *informativní podklad*



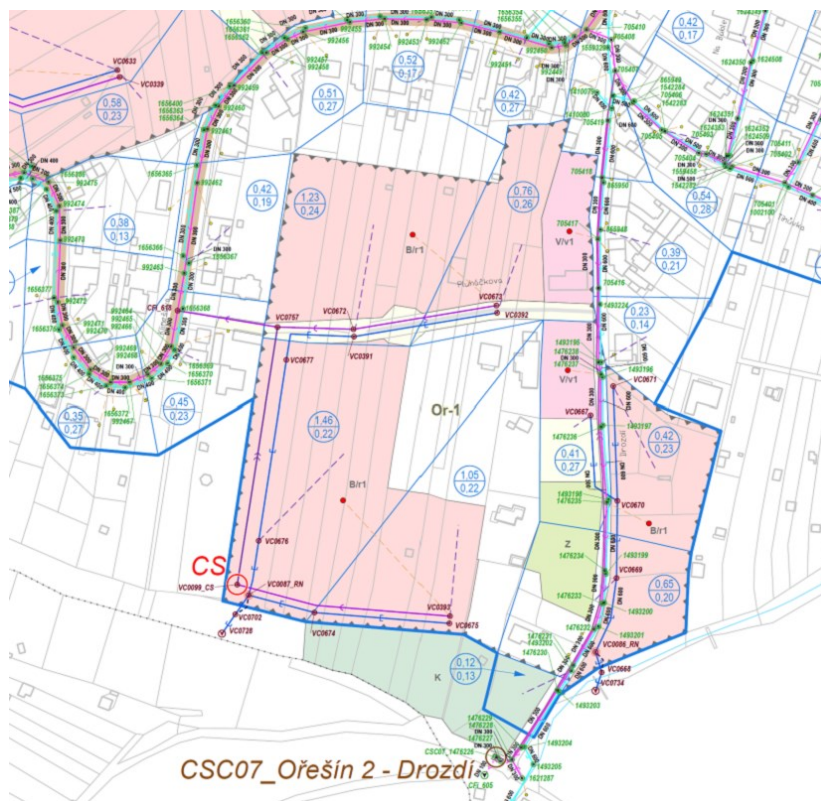
Obrázek 5 - Územní studie ÚJEZD - 2004

Územní studie respektovala řešení původního ÚPmB (2004) a zpřesnila řešení ulice Pluháčkovy.

ÚS navrhla kolem ulice Pluháčkovy 20 dvojdomků s malou šířkou stavebních pozemků. Ulice Pluháčková, jako propojení ulic Drozdí a Klimešovy, byla navržena jako jednosměrná.

V duchu tohoto principu byl zrealizován 1 RD.

### **Generel odvodnění města Brna (GOMB) - Generel kmenové stoky C – 2023/03**



Obrázek 6 - Generel odvodnění města Brna

### **Princip odkanalizování celé lokality**

- oddílné odkanalizování území

### **Odkanalizování ulice Drozdí:**

- Splašková kanalizace vedena gravitačně jižním směrem do ČS u areálu Sokola, odtud je čerpána do ulice Tihůvka
- Dešťová kanalizace je svedena do Jehnického potoka

### **Principy odkanalizování ulice Pluháčkovy:**

- Splašková kanalizace gravitačně do ulice Klimešovy  
Z jižní části plochy pod ulicí Pluháčková je navrženo řešení splaškové kanalizace čerpáním do ulice Pluháčková a dále gravitačně do ulice Klimešovy. Navržené řešení GOMB již neodpovídá povolenému systému odkanalizování ve východní části ulice Pluháčkovy, které je řešeno jako areálová soukromá kanalizace napojené do ulice Drozdí
- Dešťová kanalizace svedena do Jehnického potoka  
Vzhledem k výše uvedenému je nutno přehodnotit řešení dešťové kanalizace.

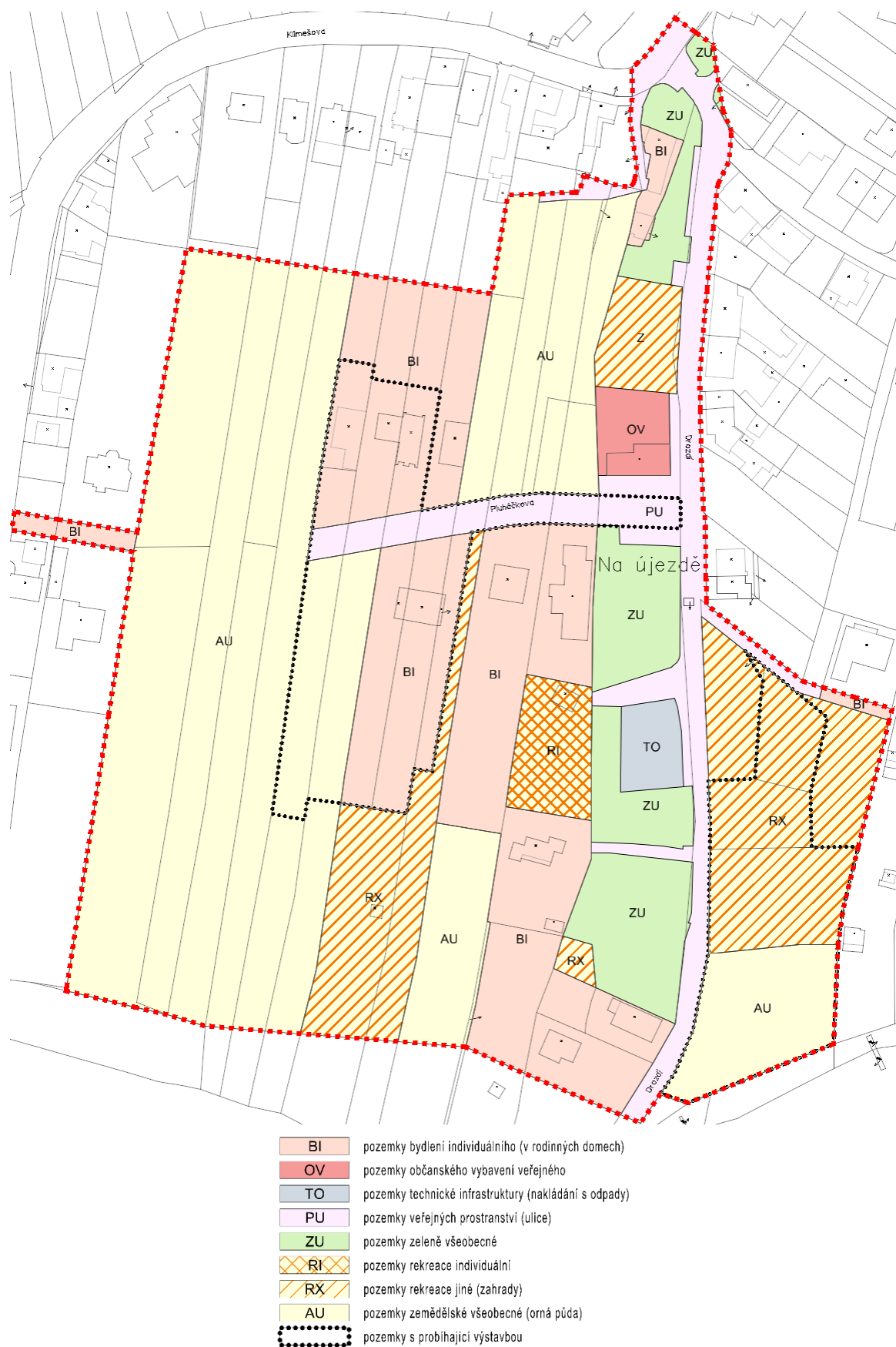
#### 4.3 Stávající využití území

V rámci analytických prací byla provedena podrobná analýza stávajícího využití řešeného území.

Využití území bylo aktualizováno k prosinci 2025. V rámci aktualizace došlo k zpřesnění využití území dle aktuální katastrální mapy a probíhající výstavby povolených staveb rodinných domů.

| Funkční využití pozemků                                | kód funkčního typu | výměra pozemku<br>(m <sup>2</sup> ) | výměra pozemku (%) |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)    | BI                 | 13 395                              | 22,3               |
| pozemky občanského vybavení veřejného                  | OV                 | 686                                 | 1,1                |
| pozemky technické infrastruktury (nakládání s odpady)  | TO                 | 578                                 | 1,0                |
| pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)     | PU                 | 5 459                               | 9,1                |
| pozemky zeleně všeobecné                               | ZU                 | 4 773                               | 7,9                |
| pozemky rekreace individuální                          | RI                 | 1 111                               | 1,8                |
| pozemky rekreace jiné (zahrady)                        | RX                 | 8 576                               | 14,3               |
| pozemky zemědělské všeobecné (orná půda)               | AU                 | 25 572                              | 42,5               |
| <b>Celkem</b>                                          |                    | 60 150                              | 100,0              |
| Z toho pozemky s probíhající a připravovanou výstavbou |                    | 12 182                              | 20,3%              |

Tabulka 3 - Stávající využití území



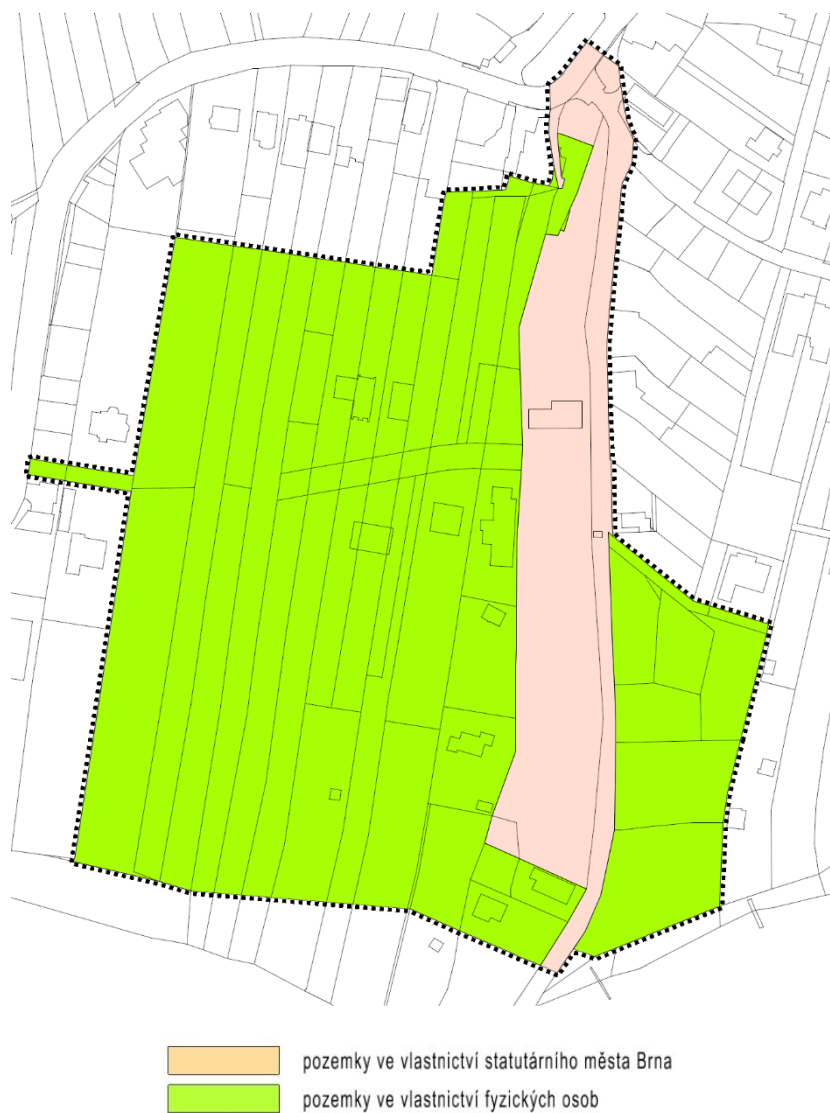
Obrázek 7 - Stávající využití území

#### 4.4 Vlastnické vztahy

Východiskem pro návrh budoucího využití území jsou vlastnické vztahy a rozložení jednotlivých parcel v území. Převážná část pozemků v řešeném území se nachází ve vlastnictví fyzických osob. Pozemky při západní straně ulice Drozdí jsou ve vlastnictví města Brna. Pro návrh byli sledováni konkrétní vlastníci tak, aby docházelo k optimálnímu využití jednotlivých pozemků pro budoucí zástavbu (viz výkres 3 - Výkres vlastnických vztahů).

##### Bilance vlastnických vztahů

|                       |        |        |
|-----------------------|--------|--------|
| Statutární město Brno | 11 253 | 18,7%  |
| Fyzické osoby         | 48 897 | 81,3%  |
| celkem                | 60 150 | 100,0% |



Obrázek 8 - Vlastnické vztahy

## 4.5 Územně analytické podklady statutárního města Brna – aktualizace 2024

### Hodnoty území

v řešeném území není v ÚAP registrovaná žádná hodnota

- severně od řešeného území
  - historické jádro bývalé obce
- jižně od řešeného území
  - lesní plochy - vysoká kvalita přírodního prostředí
  - VKP s vazbou na Ořešínský potok



Obrázek 9 - Hodnoty

### Limity využití území

celé řešené území je v OP mezinárodního letiště Brno - Tuřany

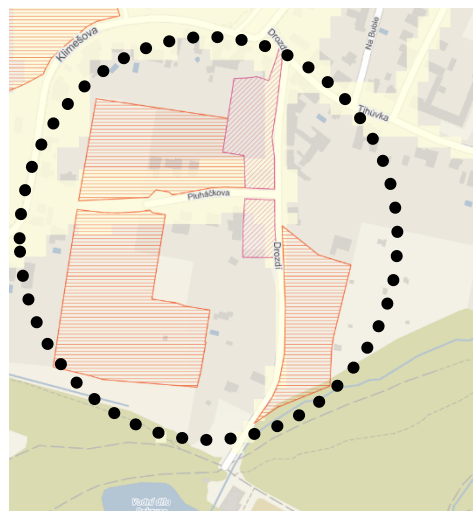
- při ulici Drozdí – stará zátěž území – bývalá skládka
- severně od řešeného území
  - území s archeologickými nálezy I. a II. (částečně zasahuje do řešeného území)
  - ochranné pásmo VN
- východně od řešeného území
  - zájmové území mikrovlákových spojů MO ČR (částečně zasahuje do řešeného území)
- jižně od řešeného území
  - VKP Ořešínská rákosina a VKP Prameniště Ořešínského potoka



Obrázek 10 - Limity

### Problémový výkres

- záměry rozvoje bydlení a veřejné vybavenosti dle ÚPmB
- území s hlukovou zátěží z automobilové dopravy

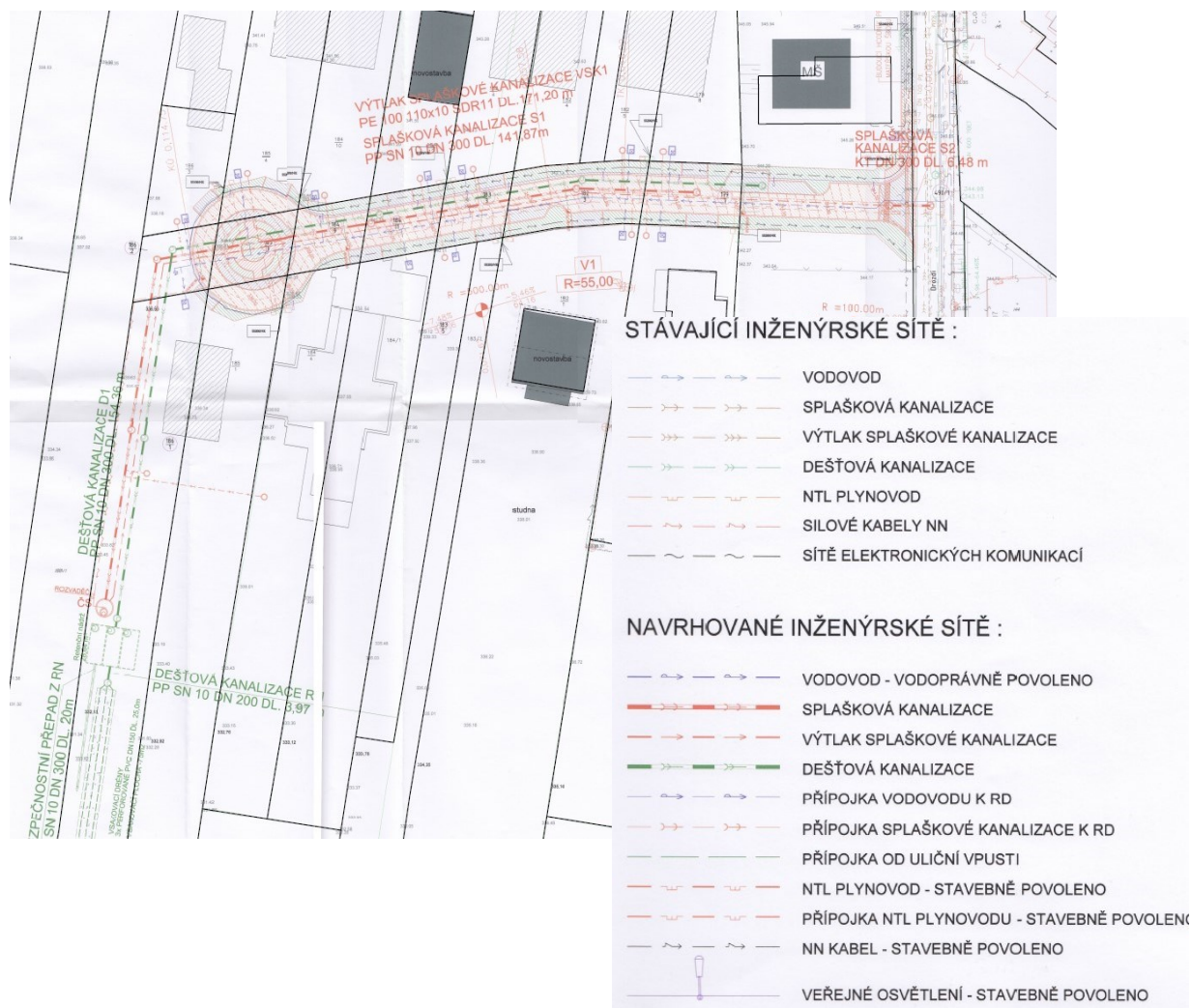


Obrázek 11 - Problémy dle ÚAP

#### 4.6 Rozvojové záměry

V rámci analýzy byly identifikovány rozvojové záměry v řešeném území, které byly do návrhu územní studie zpracovány.

#### Dokumentace pro stavební povolení - "Výstavba IS a komunikace ulice Pluháčkova" (09/2018)



Obrázek 12 - SP pro zainvestování území - Pluháčkova

Odkanalizování je navrženo jako **areálová kanalizace** jednotlivých vlastníků RD.

- **Splašková kanalizace** - gravitačně do nejnižšího místa, následně čerpána do splaškové kanalizace v ulici Drozdí.
- **Dešťová kanalizace** (z veřejného prostoru) - gravitačně do nejnižšího místa do retenční nádrže a následně vsakována.

Předpoklad: napojení 8 až 10 RD.

Výhledové řešení: po případném propojení Pluháčkovy do ulice Klimešovy, by bylo možno využít gravitační kanalizaci jako veřejnou, za předpokladu, že vlastníci kanalizace tuto možnost budou iniciovat, a že BVAK převezme vybudovanou soukromou kanalizační síť.

**Záměr městské části - "Zařízení poskytující bydlení pro seniory" (2016)**

V lokalitě při ulici Drozdí MČ dlouhodobě uvažuje o možnosti vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory. Cílem MČ je vybudování zařízení, které by primárně umožnilo ubytování seniorů bydlících v Ořešíně, kteří chtějí strávit poslední roky života ve známé lokalitě svého bydliště, ale již nejsou schopni nebo ochotni zvládnout péči a provoz své nemovitosti, RD. Právní forma tohoto zařízení není zatím známá, ale zástupci města Brna vyjádřili pro umístění tohoto zařízení v Ořešíně podporu.

Z těchto důvodů nechala MČ v roce 2016 zpracovat zastavovací studii „Bydlení pro seniory“. Studii zpracoval Ing. arch. Vrtek v 5 variantách s kapacitou asi 50 obyvatel. Bylo využito městských pozemků a částečně i pozemků soukromých, které jsou v současnosti obtížně zastavitelné pro výstavbu RD.

Zastupitelstvo MČ na svém 26. zasedání 23. 3. 2016 rozhodlo pro další územní přípravu sledovat varianty **A a E**.

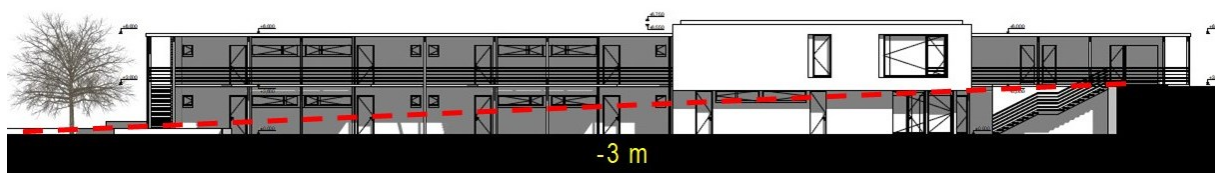
Pro zpracování ÚS bylo na základě odborného posouzení zpracovatele využito jako podkladu řešení dle **varianty A**. Varianta A lépe pracuje s konfigurací terénu a je pro řešené území citlivější než varianta E.



Obrázek 13 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory -2016 - Varianta A



Obrázek 14 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory - 2016- Dispoziční řešení varianta A



Obrázek 15 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory – 2016 - Řez varianta A



Obrázek 16 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory 2016 - Varianta A – Pohled ze severozápadu



Obrázek 17 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory 2016 - Varianta A – Pohled ze severovýchodu

V rámci aktualizace územní studie byly v roce 2026 doplněny nové záměry, pro které bylo v období let 2020 až 2025 vydáno závazné stanovisko nebo rozhodnutí o umístění stavby.



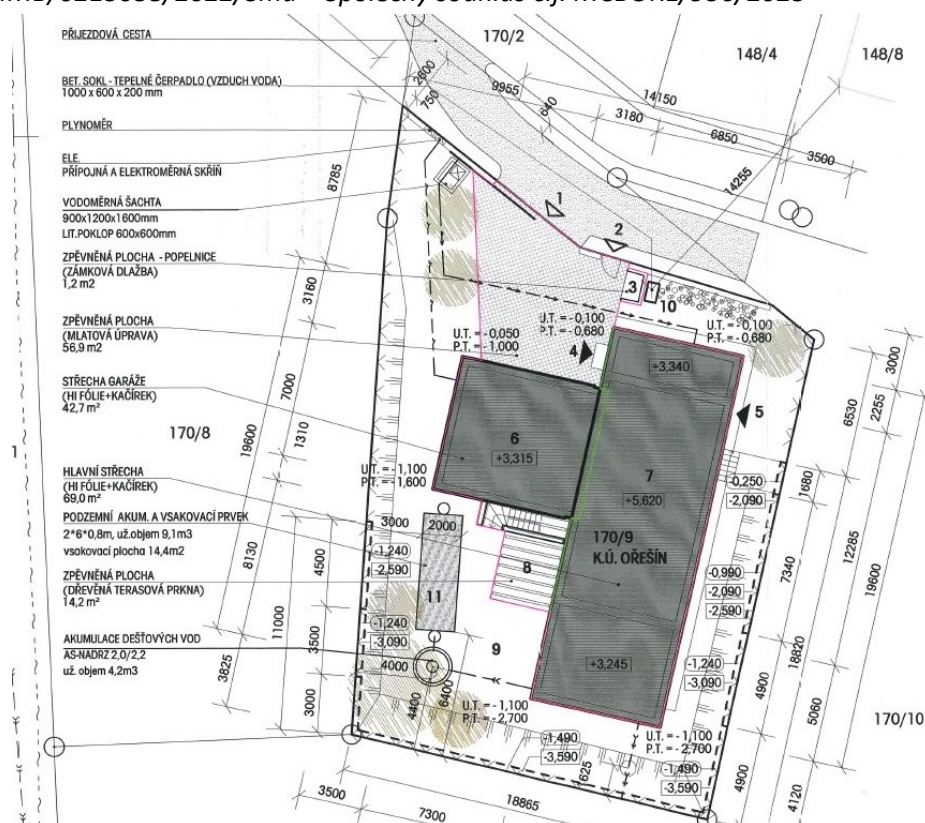
Obrázek 18 - Letecký snímek řešeného území - 2020



Obrázek 19 Letecký snímek řešeného území – 2025 s vyznačením probíhající výstavby

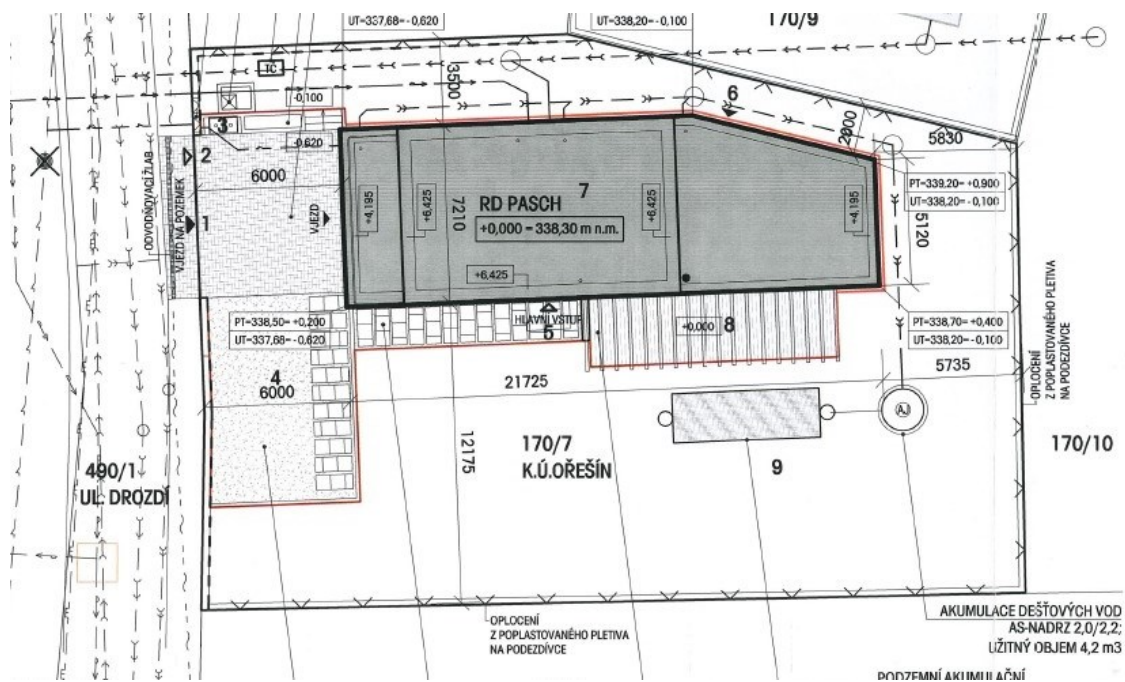
## 1. Záměr výstavby RD na pozemku p.č. 170/9 v k.ú. Ořešín

ZS - č.j. MMB/0215038/2022/Smu + Společný souhlas č.j. MCBORE/956/2023



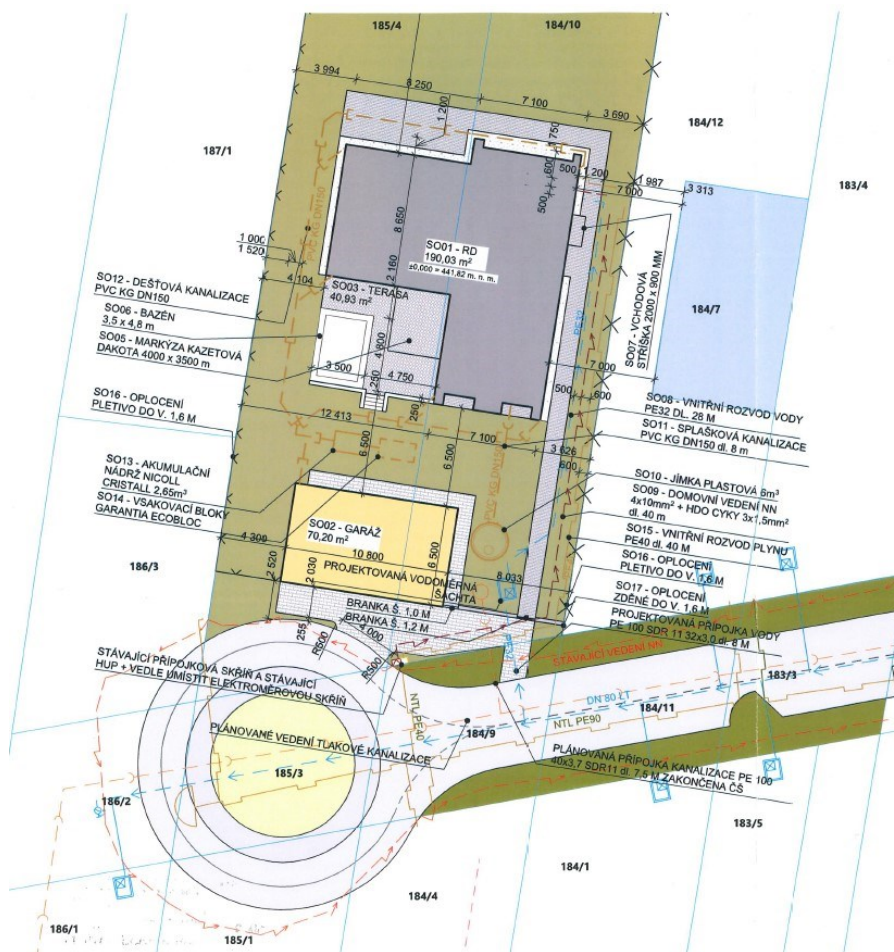
Obrázek 20 - Výstavba RD na pozemku p.č. 170/9 v k.ú. Ořešín

**2. Záměr výstavby RD na pozemku p.č. 170/7 v k.ú. Ořešín**  
 ZS - č.j. MMB/0215065/2022/Smu



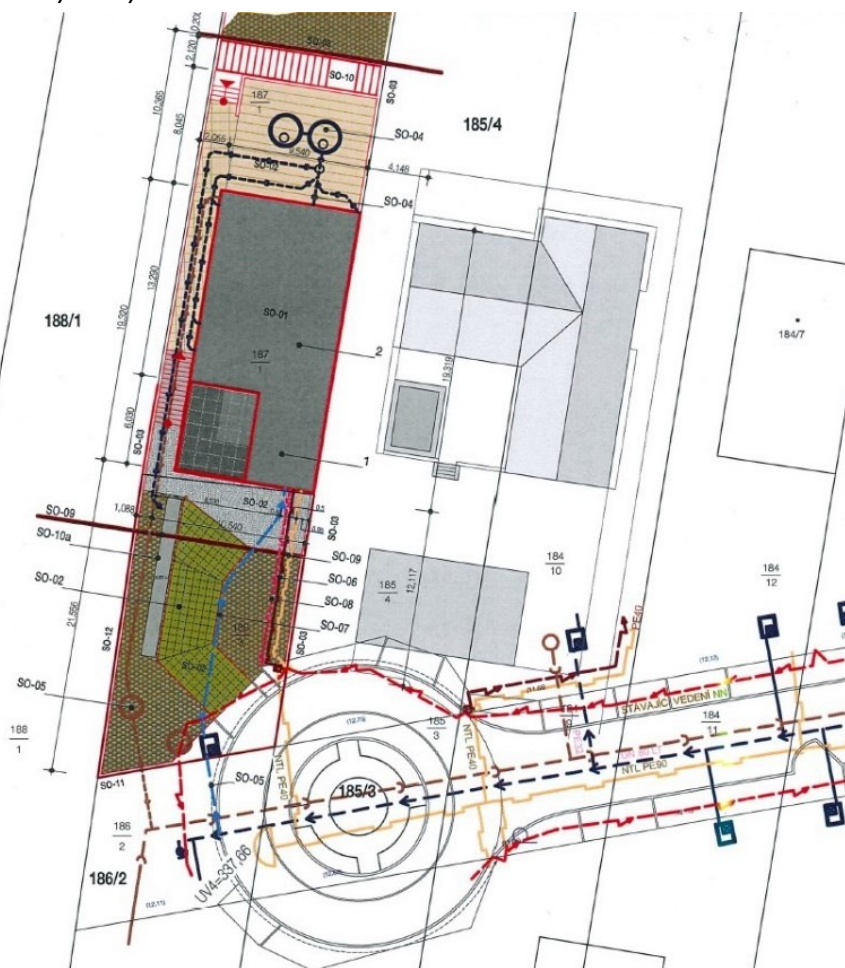
Obrázek 21 - Výstavba RD na pozemku p.č. 170/7 v k.ú. Ořešín

**3. Záměr výstavby RD na pozemcích p.č. 185/4, 184/10 a 184/9 v k.ú. Ořešín**  
 ZS - č.j. MMB/0036901/2021/Šla



Obrázek 22 - Výstavba RD na pozemcích p.č. 185/4, 184/10 a 184/9 v k.ú. Ořešín

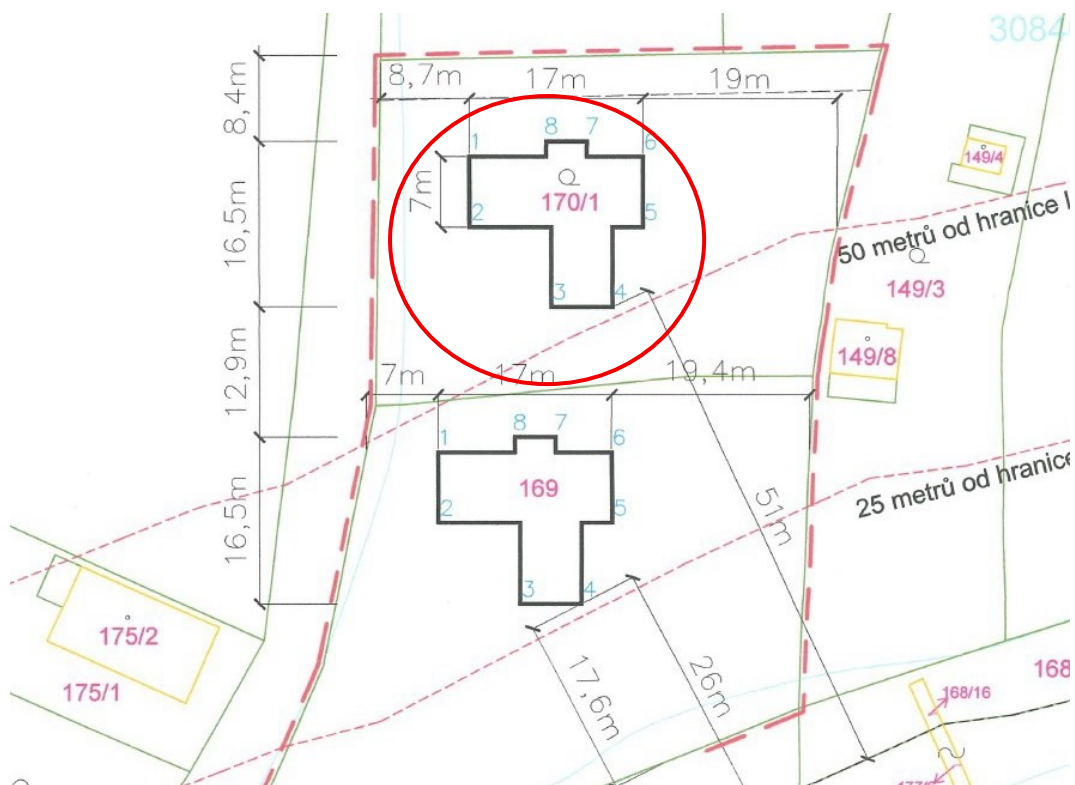
**4. Záměr výstavby RD na pozemku p.č. 187/1 v k.ú. Ořešín**  
 ZS - MMB/0314915/2022/Mak



Obrázek 23 - Výstavba RD na pozemku p.č. 187/1 v k.ú. Ořešín

### 5. Záměr výstavby 2 RD na pozemcích p.č. 169 a 170/1 v k.ú. Ořešín

Rozhodnutí o umístění stavby č.j. MCBORE/740/2023 a územní rozhodnutí č.j. MCBORE/742/2023



Obrázek 24 - Výstavba 2 RD na pozemcích p.č. 169 a 170/1 v k.ú. Ořešín – úprava pozemku

**6. Dodatečné povolení stavby – mobilní dům na pozemcích p.č. 183/4, 182/4 a 182/3 v k.ú. Ořešín  
ZS - č.j. MMB/0342895/2021/Mak**



Stavbu mobilního domu je nutno považovat za dočasnou stavbu. Objekt není vložen do KN. Výhledově je na pozemku možno uvažovat s výstavbou rodinného domu v souladu s okolní zástavbou.



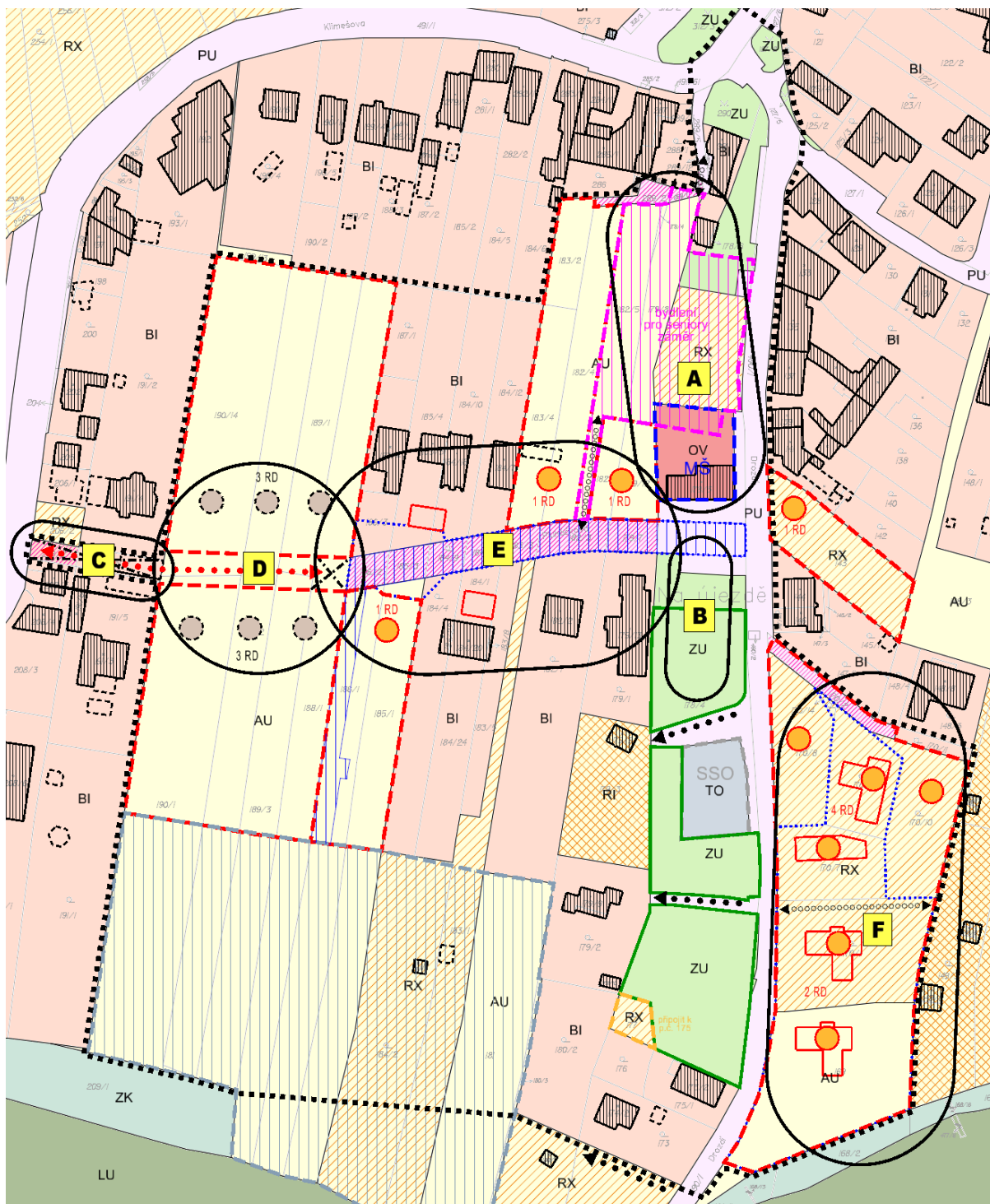
Obrázek 25 - Mobilní dům na pozemcích p.č. 183/4, 182/4 a 182/3 v k.ú. Ořešín

**Pro 3 stavby RD bylo vydáno rozhodnutí o předčasném užívání stavby do 31.12.2025:**

- RD na pozemku p.č. 182/1, k.ú. Ořešín – č.j. MCBORÉ/1111/2022,
- RD na pozemcích p.č. 184/1, 184/4 a 183/5, k.ú. Ořešín – č.j. MCBORÉ/1111/2022,
- RD na pozemcích p.č. 186/2, 186/3, a 187/1, k.ú. Ořešín – č.j. MCBORÉ/525/2024.

#### 4.7 Problémový výkres

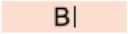
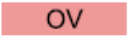
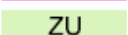
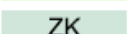
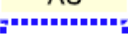
Pro potřebu analýzy bylo zpracováno aktuální využití pozemků a ploch i v širším kontextu řešeného území. Na základě shromážděných informací o území, vlastních průzkumů a rozborů a známých rozvojových záměrů byl zpracován Problémový výkres.



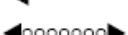
Obrázek 26 - Problémový výkres

## STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

aktuálnost dat k 12/2025

|                                                                                   |    |                                                       |                                                                                   |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | BI | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)   |  | stavby evidované KN                     |
|  | OV | pozemky občanského vybavení veřejného                 |  | stavby neevidované KN                   |
|  | TO | pozemky technické infrastruktury (nakládání s odpady) |  | probíhající výstavba                    |
|  | PU | pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)    |                                                                                   |                                         |
|  |    | pozemky soukromých cest                               |                                                                                   |                                         |
|  | ZU | pozemky zeleně všeobecné                              |  | stávající mateřská škola                |
|  | ZK | pozemky zeleně krajinné                               |  | stávající středisko separovaného odpadu |
|  | LU | pozemky lesní všeobecné                               |  | stabilizované plochy zeleně             |
|  | RI | pozemky rekreace individuální                         |                                                                                   |                                         |
|  | RX | pozemky rekreace jiné (zahrady)                       |                                                                                   |                                         |
|  | AU | pozemky zemědělské všeobecné (orná půda)              |                                                                                   |                                         |
|  |    | pozemky s probíhající výstavbou                       |                                                                                   |                                         |

## ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

|                                                                                     |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|    | záměr umístění bydlení pro seniory                 |
|   | záměr výstavby RD                                  |
|  | možnost výstavby RD                                |
|  | možnost rozšíření plochy RD o zahradu              |
|  | zajištění příjezdu a přístupu k stávajícím plochám |
|  | záměr pěšího propojení                             |
|  | záměr propojení Klmešova - Pluháčkova              |

## PROBLÉMY a PROBLÉMOVÉ LOKALITY

|                                                                                     |                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | plochy bez možnosti výstavby objektů (bez možnosti odpovídající dopravní a technické obsluhy) |
|  | blokování vstupu do území                                                                     |
|  | nemožnost výstavby RD (dopravní a technické napojení zástavby je blokováno)                   |
|  | stavební povolení - odkanalizování území                                                      |

## PROBLÉMOVÉ LOKALITY

|          |                                                                                   |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | umístění bydlení pro seniory x stávající MŠ                                       |
| <b>B</b> | alternativa - umístění bydlení pro seniory a přesun MŠ na jih od ulice Pluháčkova |
| <b>C</b> | propojení Pluháčkova - Klmešova                                                   |
| <b>D</b> | v případě propojení Pluháčkova - Klmešova (problematika odkanalizování)           |
| <b>E</b> | započatá výstavba kolem ulice Pluháčkova (vydané SP pro IS a komunikaci)          |
| <b>F</b> | zastavění při jižní části ulice Drozdí                                            |

## HRANICE

|                                                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | hranice řešeného území |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|

Obrázek 27 - Problémový výkres - legenda

**Problémové lokality****Problémová lokalita A****MŠ Oříšek (A1) x záměr výstavby bydlení pro seniory (A2)****A1 - MŠ Oříšek**

V lokalitě při ulici Drozdí je v jižní části umístěna **MŠ Oříšek** s 1 oddělením (25 dětí) a malou školní zahradou.

Stavba byla vybudována jako provizorní lehká jednopodlažní montovaná stavba v roce 2011.



Obrázek 28 - MŠ Oříšek

Plocha pozemku - 690 m<sup>2</sup>

- zahrada - 440 m<sup>2</sup>
- objekt - 195 m<sup>2</sup>
- zvýšení kapacity MŠ na 2 oddělení je stavebně možné vzhledem ke konstrukci stavby;
- velikost pozemku neodpovídá případnému zvýšené kapacity na 50 dětí;

U školky chybí alespoň minimální parkovací plochy pro zaměstnance a parkování rodičů při předávání a odvozu dětí.

**A2 - Záměr vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory**

V lokalitě při ulici Drozdí MČ dlouhodobě uvažuje s možností vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory. Cílem MČ je vybudování zařízení, které by primárně umožnilo ubytování seniorů bydlících v Ořešíně, kteří chtějí strávit poslední roky života v známé lokalitě svého bydliště, ale již nejsou schopni nebo ochotni zvládnout péči a provoz své nemovitosti, RD. Právní forma tohoto zařízení není zatím známá, ale zástupci města Brna vyjádřili pro umístění tohoto zařízení v Ořešíně podporu.

Z těchto důvodů nechala MČ v roce 2016 zpracovat zastavovací studii „Bydlení pro seniory“. Studie byla zpracována v 5 variantách. Bylo využito městských pozemků a částečně i pozemků soukromých, které jsou v současnosti obtížně zastavitelné pro výstavbu RD. Zastupitelstvo MČ na svém 26. zasedání 23. 3. 2016 rozhodlo pro další územní přípravu sledovat varianty **A a E**.

Pro zpracování ÚS bylo využito jako podkladu řešení dle **varianty A**. Varianta A lépe pracuje s konfigurací terénu a je pro řešené území citlivější než varianta E.

Z prověřovaných řešení záměru vybudování zařízení poskytující bydlení pro seniory vyplývá:

- Střet s polohou současné MŠ (výstavbou „bydlení pro seniory“ by došlo k zmenšení již tak malého pozemku zahrady MŠ a se zvětšením kapacity MŠ se v této lokalitě nedá uvažovat);
- Navrhované řešení vyžaduje značné terénní úpravy oproti původnímu terénu (-3m ve variantě A a -6m ve variantě E) – dopad na sousední pozemky a veřejný dopravní prostor v ulici Drozdí);
- Řešení případného parkování klientů „bydlení pro seniory“ – možné pouze v uličním prostoru Drozdí, kde je již v současné době parkování problematické.

#### Možnost řešení:

- a) Zmenšit kapacitu zařízení „bydlení pro seniory“ tak, aby byla zajištěna velikost pozemků pro MŠ, ale bez možnosti jejího rozšíření na 2 třídy;
- b) Přesunout MŠ do jižní lokality pod ulici Pluháčkova a tím vytvořit podmínky pro zařízení „bydlení pro seniory“ v severní ploše i s odpovídajícím parkováním (přesun by byl podmiňující pro výstavbu „bydlení pro seniory“). Při této variantě zvážit možnost rozšíření MŠ na 2 třídy.

### **Problémová lokalita B**

#### **Jižní nároží ulic Drozdí a Pluháčkova**

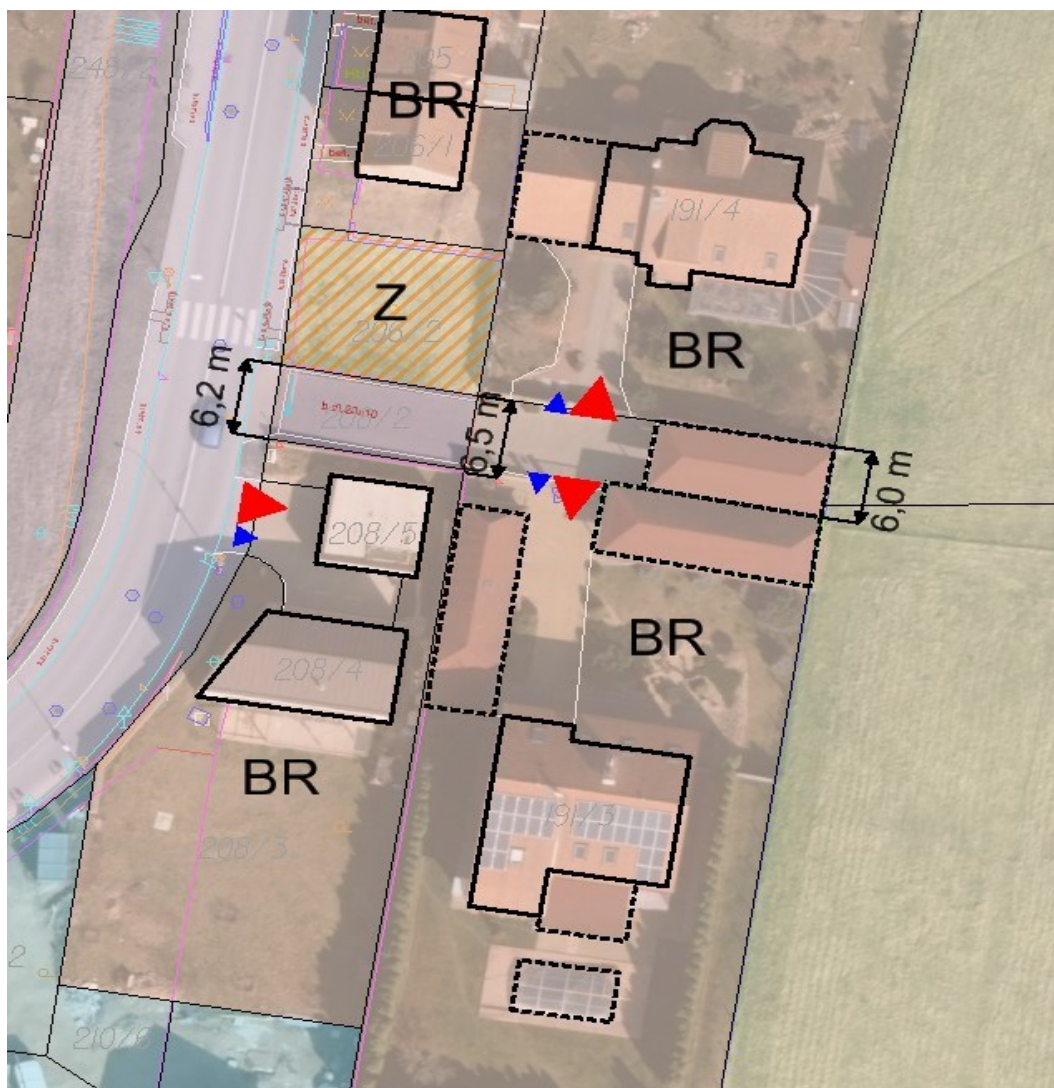
#### Možnost řešení:

- a) Pokud dojde k využití problémové lokality A dle možnosti a) vznikne na ploše veřejné prostranství s možností parkoviště pro veřejné aktivity (MŠ a „bydlení pro seniory“), část ploch bude využita pro SSO a část pro veřejnou zeleň.
- b) Pokud dojde k využití problémové lokality A dle možnosti b) bude na ploše situována MŠ a jižní část plochy bude využita jako veřejné prostranství s možností situování SSO.

### **Problémová lokalita C**

#### **Napojení Pluháčkovy na ulici Klimešovu**

Propojení ulic Drozdí a Klimešova ulicí Pluháčkova bylo zakotveno v původním ÚPmB a je zakotveno i v novém ÚPmB. Ulice Pluháčkova je vymezena jako veřejné prostranství plnící funkci dopravní páteře zajišťující zpřístupnění přilehlých zastavitelných ploch individuálního bydlení a jejich obsluhu technickou infrastrukturou. Dle původního ÚPmB bylo propojení definováno jako veřejně prospěšná stavba.



Obrázek 29 - Propojení Pluháčkova - Klimešova

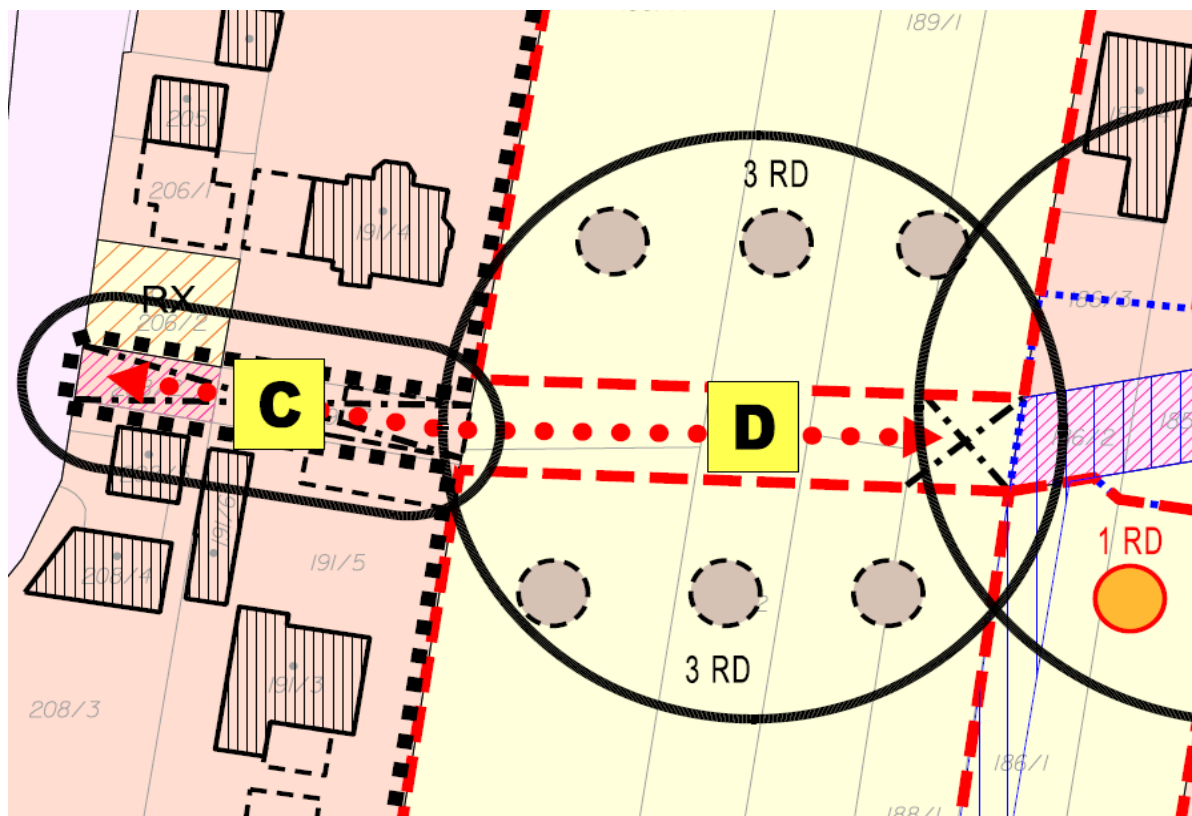
V území je realizovaná zástavba 2 RD, která blokuje vstup do území.

- Napojení obou RD je zajištěno soukromou komunikací.
- Severní domek nemá vlastní napojení na veřejný dopravní prostor a je napojen přes pozemek domku jižního.
- Koridor na pozemku jižního domku je zastavěn lehkým přístřeškem (stavba není v KN).
- Šířka koridoru (6,5 až 6,2 m).

*Vyhláška č. 501/2006 Sb. v § 22 odst. 2 stanovuje, že nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, přičemž při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Napojení do Klimešovy může být pouze jednosměrné.*

## Problémová lokalita D

## Blokování pokračování ulice Pluháčkovy ve středu území



Obrázek 30 - Blokování pokračování ulice Pluháčkovy směrem do ulice Klimešova

Blokování pokračování ulice Pluháčkovy z východu a západu znemožňuje výstavbu ve střední části území dle ÚPmB (dopravní napojení a obsluha TI). Výstavba asi 6 volně stojících RD je zablokována.

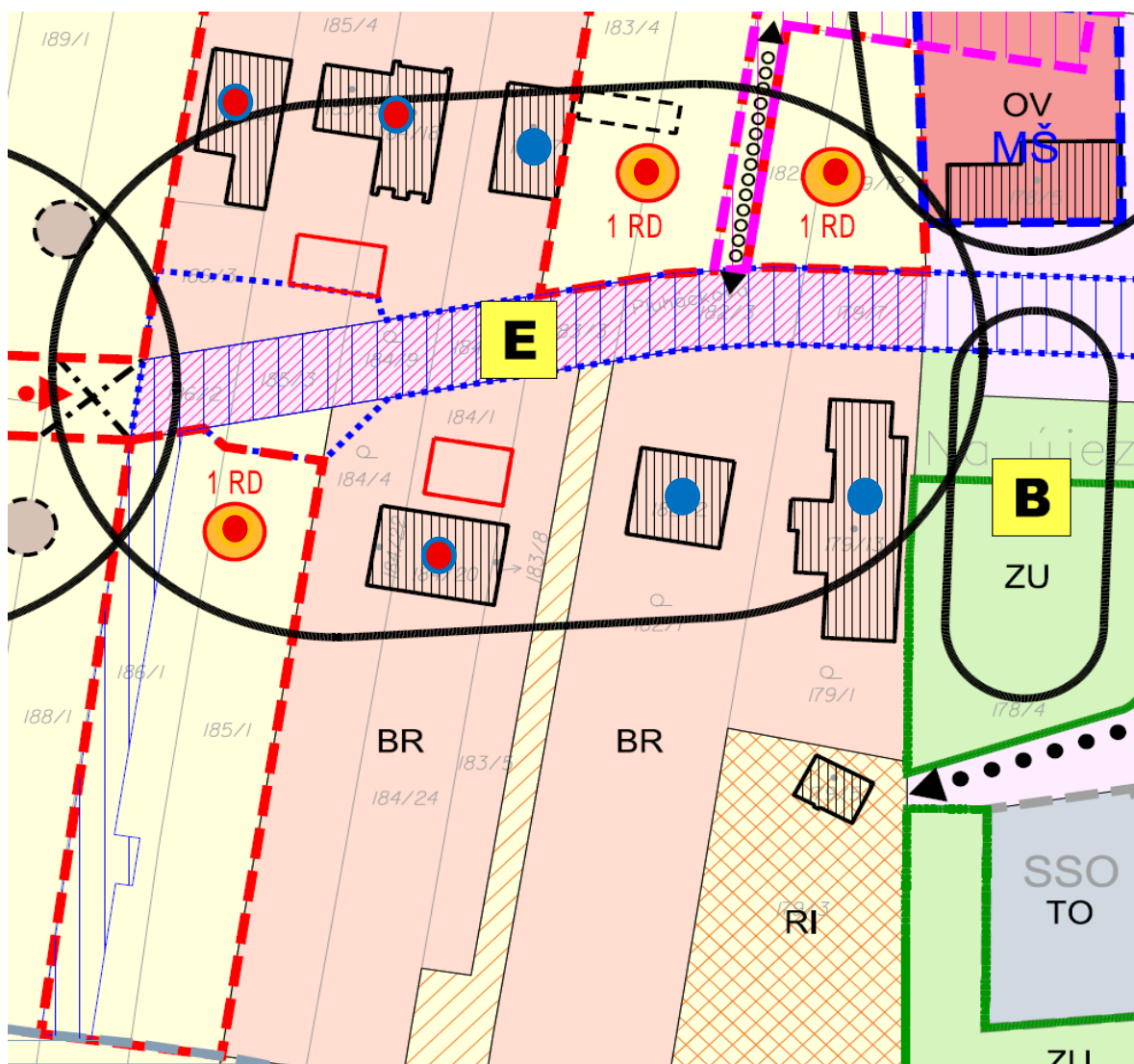
Možné řešení odblokování území:

- Realizovat propojení Pluháčkovy do Klimešovy (jednosměrně) – Dopad na dopravní obsluhu stávajících objektů při Klimešové. TI napojit do ulice Klimešovy (možné zrušení přečerpávání splaškové kanalizace a změna řešení dešťové kanalizace z veřejných ploch).
- Bez dopravního propojení Pluháčkovy do Klimešovy s využitím obratiště ve východní části území dle DSP. TI napojit do ulice Klimešovy a ponechat pěší průchod Pluháčkovy – Klimešova k zastávce MHD.
- Bez propojení Pluháčkovy do Klimešovy s využitím obratiště ve východní části území dle DSP a napojit systémy TI na řešení dle DSP. Problematické především z hlediska odkanalizování – nutno doplnit čerpací stanici pro splaškovou kanalizaci a dešťovou kanalizaci nutno řešit asi obdobně jako pro východní část s DSP. TI není možno zaokružovat. Nekoncepční a systémově špatné řešení.

### Problémová lokalita E – Pluháčkova

### Započatá výstavba směrem k ulici Drozdí

Východní část ulice Pluháčkovy – započatá výstavba 3 RD a DSP pro výstavbu IS a komunikace



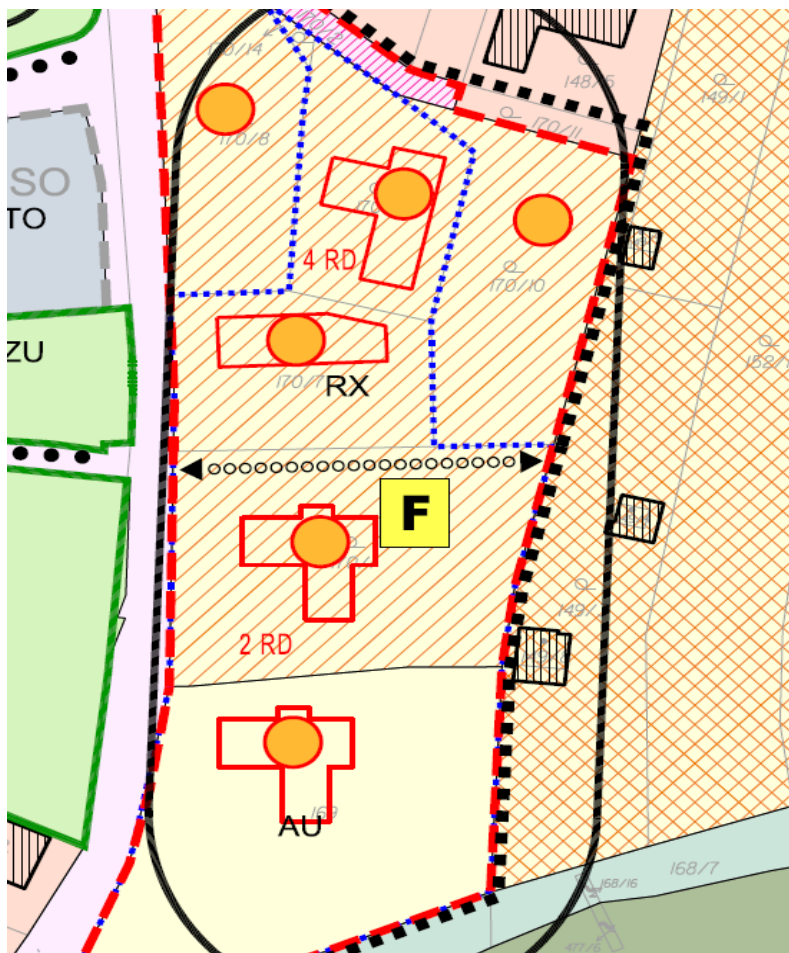
*Obrázek 31 Výstavba kolem ulice Pluháčkova*

V území jsou:

- realizované 3 RD 
- realizuje se výstavba 3 RD (vydané SP) 
- zároveň je vydáno SP pro výstavbu TI a komunikace v ulici Pluháčkova;
- reálně je možno v území umístit další 3 RD napojené na navržený systém TI dle DSP 

## Problémová lokalita F

## Možnosti výstavby v jižní části ulice Drozdí



Obrázek 32 - Výstavba na jihu ulice Drozdí - východ

Východní část ulice Drozdí:

- vytvoření podmínek pro výstavbu asi 6 RD na plochách zahrad a orné půdě (respektování stávající parcelace);
- dopravní napojení severní části 3 RD vytvořením slepé ulice o šířce 8 m (veřejné prostranství) napojené do ulice Drozdí;
- dopravní napojení jižní části 3 RD přímo z ulice Drozdí samostatnými vjezdy (rozšíření prostoru ulice Drozdí);
- splašková kanalizace napojena do ulice Drozdí;
- dešťová kanalizace na vlastním pozemku;
- vymezení pěšího průchodu do ploch RX středem lokality.



Obrázek 33 - Jižní části ulice Drozdí – východ - pohled

Západní část ulice Drozdí

- Respektování stávajícího stavu (SSO, veřejné zeleně, ploch BI a přístupových tras k plochám BI)
- Možnost rozšíření plochy bydlení pro zahradu RD o plochu ve vlastnictví města Brna. Tato plocha je z hlediska konfigurace terénu obtížně využitelná pro rozšíření plochy městské zeleně.



Obrázek 34 -- Jižní části ulice Drozdí – západ - pohled

## 5 Návrh řešení

### 5.1 Širší vztahy

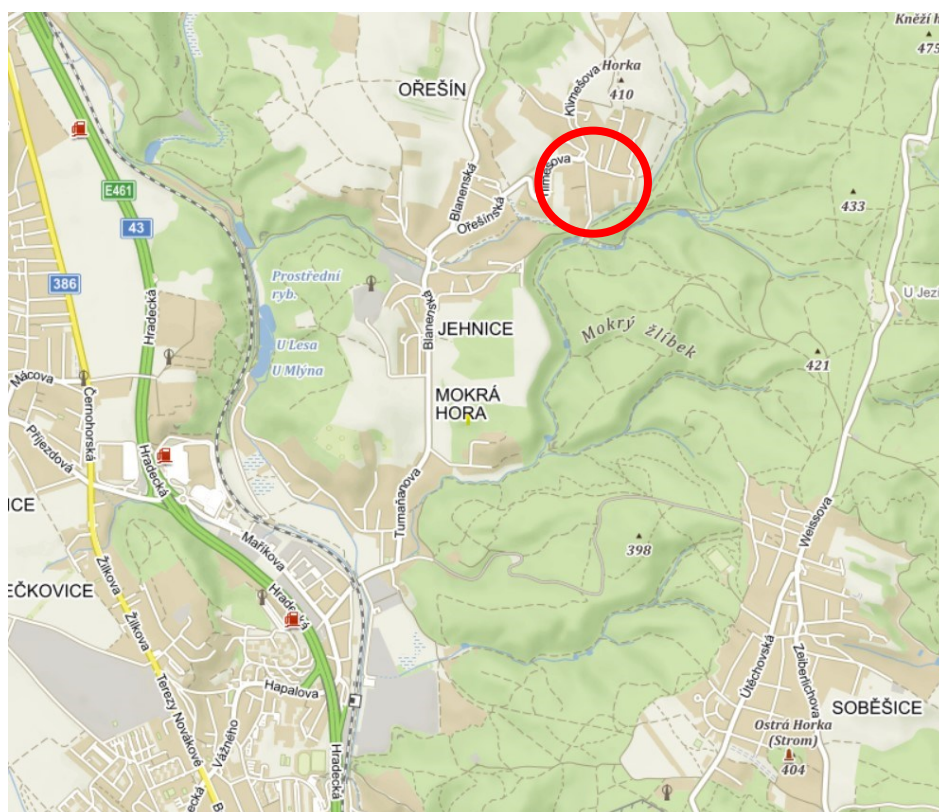
Řešené území se nachází na území městské části Brno - Ořešín, která má ve struktuře města rezidenční funkci zastoupenou především plochami rodinného bydlení. Zároveň je městská část předpolím rekreačního zázemí města, které využívá kvalitní přírodní prostředí tvořené lesními plochami zvýšeného terénního reliéfu ze severu obklopujícího město. Tato základní charakteristika Ořešína je podpořena i dopravní obsluhou území, kdy městský komunikační skelet nemá tranzitní funkci, ale pouze obsluhuje zástavbu a končí na hranicích přírodního zázemí města.

Širší vztahy, jak z hlediska současného stavu, tak z hlediska dalšího rozvoje, plně odpovídají koncepci stanovené novým ÚPmB.

Řešené území navazuje na centrum městské části a doplňuje urbanistickou strukturu funkcemi bydlení a veřejné občanské vybavenosti (mateřská škola, bydlení pro seniory). Tato občanská vybavenost zvyšuje komplexitu městské části v organismu města s cílem zajistit jejich kvalitní dostupnost pro obyvatele.

Severo-j jižní osa řešeného území je tvořena ulicí Drozdí, která je na severu ukončena u konečné hromadné dopravy na ulici Klimešova a na jih pokračuje ke sportovnímu areálu Sokola. MČ dlouhodobě usiluje o zvýšení potenciálu tohoto území pro veřejné rekreačně sportovní využití. V ulici Drozdí jsou vedeny SJ turistické a cyklistické trasy.

Západovýchodní osa řešeného území je tvořena ulicí Pluháčkova, která má lokální charakter, zajišťuje dopravní obsluhu přiléhajících ploch bydlení a umožňuje lokální pěší propojení Drozdí - Klimešova.



Obrázek 35 - Poloha řešeného území ve městě

## 5.2 Urbanistická koncepce návrhu

### Principy navržené koncepce

Územní studie:

- zpřesňuje řešení zakotvené v ÚPmB, a to především z hlediska umístění ploch bydlení v rodinných domech (zástavba kolem ulice Pluháčkova a v jižní části ulice Drozdí);
- vymezuje území mezi jižní zástavbou ulice Pluháčkovy a hranicí řešeného území jako pozemky bez zástavby, které budou využity jako zahrady rodinných domů (území je problematické z hlediska dopravní obsluhy a možností odkanalizování). Regulace vyplývá z podmínek stanovených v ÚPmB v Kartě lokality „Or-1 – Při ulici Drozdí“, kde je uvedeno: „v pásu širokém 70 m od ploch zeleně krajinné směrem na sever nelze umísťovat stavby“. Pozemky 183/1 a 184/2 využívané jako zahrady budou i nadále využívány pro tuto funkci, i když nejsou vlastnický provázány s pozemky RD při ulici Pluháčkova (údržba stávajících objektů pro rodinnou rekreaci je na těchto pozemcích připuštěna).
- umísťuje v území areál „bydlení pro seniory“ jako plochu veřejného občanského vybavení **(A)**, a to v severní části ulice Drozdí;
- umísťuje v území plochu mateřské školy jako plochu veřejného občanského vybavení **(B)**, a to jižně od křižovatky Drozdí – Pluháčkova (ve vazbě na umístění areálu „bydlení pro seniory“ je stávající mateřská škola přemístěna do nové lokality, kde je možné zvýšit kapacitu školky na 2 oddělení a vytvořit podmínky pro dostatečnou velikost volných ploch zahrady tohoto zařízení);
- stabilizuje areál střediska separovaného odpadu **(C)** při ulici Drozdí jižně od nové mateřské školy,
- stabilizuje plochy veřejné zeleně při ulici Drozdí jižně od střediska separovaného odpadu;
- vytváří podmínky pro rozvoj a úpravu dětského hřiště **(D)** při ulici Drozdí v ploše veřejné zeleně;
- umísťuje plochu parkoviště **(E)** severně od křižovatky Drozdí – Pluháčkova (parkoviště bude sloužit pro potřeby „bydlení pro seniory“, mateřské školy, návštěvníky lokality);
- navrhuje plochy veřejného občanského vybavení přednostně na pozemcích města Brna (pouze část areálu "bydlení pro seniory" je vymezena na soukromých pozemcích);
- navrhuje ulici Pluháčkovu jako plochu veřejných prostranství; v této ploše je vymezena slepá komunikace napojená na ulici Drozdí; dopravně je navržena jako "obytná zóna"; ve středu území je v souladu s vydaným SP vymezeno kruhové obratiště;
- navrhuje propojení ulic Pluháčkovy a Klimešovy jako plochu veřejných prostranství pro pěší propojení a uložení nezbytné technické infrastruktury;
- navrhuje pěší propojení mezi návrhovými plochami bydlení v jižní části ulice Drozdí pro zajištění pěší přístupnosti plochy zahrad východně od řešeného území,
- respektuje v maximální možné míře stávající parcelaci v území; způsob zástavby zohledňuje stávající vlastnické vztahy;
- navržený způsob zástavby (velikost stavebních objemů, podlažnost a způsob dopravní obsluhy) navazuje na přilehlou strukturu zastavění;
- vymezuje a zpřesňuje prvky funkční a prostorové regulace budoucí zástavby v souladu s ÚPmB;
- navrhuje základní principy obsluhy území technickou infrastrukturou.



Obrázek 36 - Návrh možného zastavění řešeného území

## 5.3 Občanské vybavení

### Mateřská škola

#### Stávající stav

V městské části je v současnosti jediná mateřská škola na ulici Drozdí - "Oříšek". Stavba byla vybudována jako provizorní lehká jednopodlažní montovaná stavba v roce 2011, která řešila v době svého vzniku aktuální potřeby MČ.

Ve škole je umístěna 1 třída s kapacitou 25 dětí. Volné plochy školy s minimální velikostí (zahrada s hracími prvky) jsou v jejím areálu.

Plocha pozemku - 690 m<sup>2</sup> (zahrada - 440 m<sup>2</sup>, objekt - 195 m<sup>2</sup>).

Škola zatím vyhovuje potřebám městské části, ale neumožňuje zvýšení kapacity. Zvýšený zájem o místa v mateřské škole je možno očekávat s nárůstem obyvatel na návrhových plochách dle ÚPmB.

#### Návrh

Vzhledem k omezené kapacitě stávající mateřské školy (25 dětí) a střetu její současné polohy se záměrem MČ na vybudování areálu „bydlení pro seniory“ je územní studií navrženo vybudovat novou MŠ v lokalitě jižně od křižovatky Drozdí – Pluháčkova.

Nová mateřská škola svou velikostí (plocha pozemku – 1 350 m<sup>2</sup> (odhad: zahrada – 1 050 m<sup>2</sup>, objekt - 300 m<sup>2</sup>) umožňuje zvýšit kapacitu mateřské školy na dvě oddělení (50 dětí), což umožní v budoucnu řešit kapacitu školky vzhledem k očekávanému nárůstu obyvatel MČ.

Na ploše stávající MŠ je územní studií navrženo parkoviště, kde je možno umístit vyhrazené parkování pro rodiče dětí přivázející a odvázející děti do MŠ.

Přesun mateřské školy je nutno vázat na realizaci záměru „bydlení pro seniory“. Do doby započetí výstavby „bydlení pro seniory“ bude mateřská škola umístěna ve stávající poloze.

#### Základní škola

Děti z MČ Brno - Ořešín v současnosti dojíždějí do základních školy Blanenská v MČ Jehnice. Kapacita školy je 200 dětí. V současnosti je zde 7 tříd s počtem 133 žáků.

Zvýšení počtu obyvatel v řešeném území přibližně o 80 až 90 obyvatel vyvolává teoretickou potřebu zajištění asi 8 míst v základní škole. Kapacita základních školy Blanenská je dostatečná pro pokrytí této potřeby.

### Zařízení "Bydlení pro seniory"

V sektoru původních příměstských obcí v SZ sektoru města (Jehnice, Lelekovice a Ořešín) není zatím umístěno žádné zařízení, které by poskytovalo specifické formy ubytování pro seniory. Cílem takovýchto zařízení je ubytování seniorů bydlících v této části města, kteří chtějí strávit poslední roky života ve známé lokalitě svého bydliště, ale již nejsou schopni nebo ochotni zvládnout péči a provoz své nemovitosti.

V lokalitě při ulici Drozdí MČ dlouhodobě uvažuje s možností vybudování zařízení poskytujícího bydlení pro seniory. Právní forma tohoto zařízení není zatím známá, ale zástupci města Brna vyjádřili pro umístění tohoto zařízení v Ořešíně podporu.

V posledních letech roste zájem o výstavbu takových zařízení, které primárně umožní bydlení soběstačných seniorů, zajistí jim nezbytné služby (úklid, dovoz jídla, možnost návštěvy lékaře atd.) a vytvoří podmínky pro jejich setkávání a společné trávení volného času. Nejde tedy o klasický domov s

pečovatelskou službou, ale vytvoření komunitního areálu, který svou formou a měřítkem doplní urbanistickou strukturu zástavby. Poloha takovýchto zařízení musí být v dobré dostupnosti MHD a s dobrou dostupností přírodních ploch s možností procházek.

Z těchto důvodů nechala MČ v roce 2016 zpracovat zastavovací studii „Bydlení pro seniory“ v lokalitě při ulici Drozdí. Studie byla zpracována ve variantách. Bylo využito městských pozemků a částečně i pozemků soukromých, které jsou v současnosti obtížně zastavitelné pro výstavbu RD. Zastupitelstvo MČ rozhodlo, pro další územní přípravu sledovat varianty A a E.

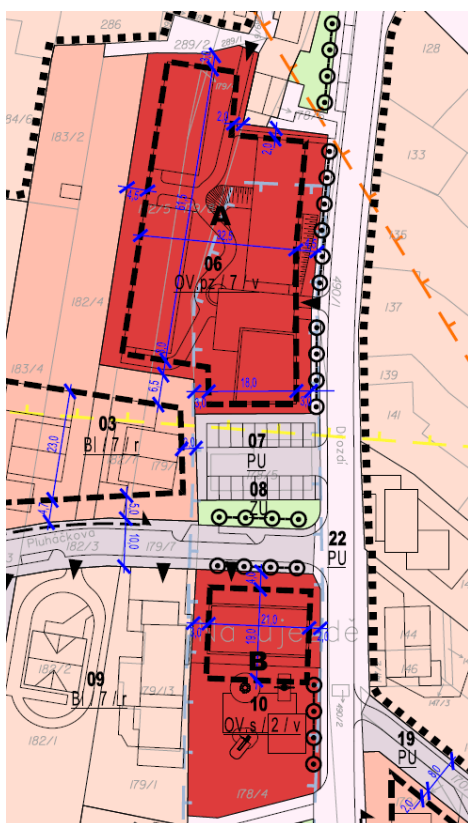
V územní studii bylo navrženo řešení vycházející z varianty A. To znamená umístit zařízení na západní straně ulice Drozdí při využití městských pozemků a částečně soukromých pozemků.

Je navržena plocha o velikosti 2 690 m<sup>2</sup> pozemku, na které je možno dle navržené regulace realizovat asi 1 100 m<sup>2</sup> HPP což představuje ubytování asi 35 seniorů v jedno a dvoupokojových bytech. Výška zástavby je maximálně 2 NP. Budoucí zástavba bude kopírovat klesající terén ulice Drozdí. Kolem ulice Drozdí je navržena alej ve veřejném prostoru. Oproti původní studii se předpokládá umístění menšího společenského zázemí v jižní části areálu, nad nímž je navržen hlavní vstup a vjezd pro obsluhu. Doplňkový vstup a vjezd je navržen ze severní strany. Celý objekt bude řešen jako bezbariérový.

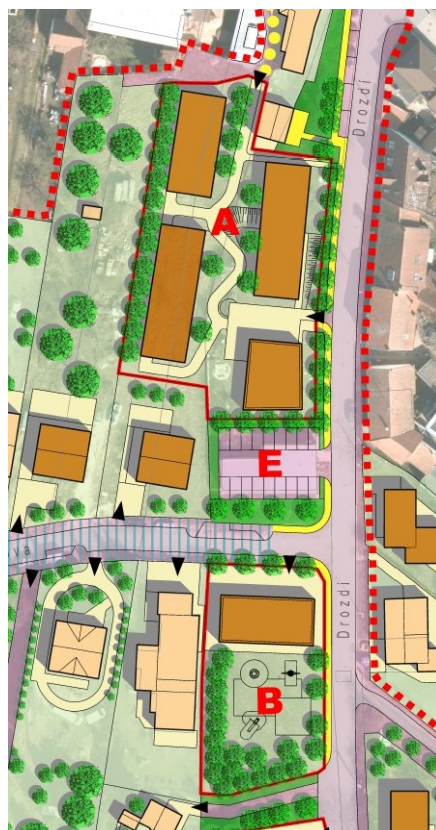
Vlastní architektonický návrh bude řešen architektonickou studií a následnou projektovou dokumentací.

Pohotovostní parkování bude řešeno uvnitř areálu. Pro parkování návštěvníků budou vyhrazena stání na navrhovaném parkovišti pod areálem na severu křižovatky Pluháčkova - Drozdí.

Navrhované řešení vyžaduje přesunout stávající MŠ do jižní lokality pod křižovatku Pluháčkova - Drozdí. Přesun MŠ je podmiňující investicí pro výstavbu „bydlení pro seniory“.



Regulace zástavby



Návrh možného zastavění

## 5.4 Veřejná prostranství

Územní studie stabilizuje stávající plochu veřejného prostranství ulice Drozdí.

Územní studie navrhuje plochu veřejného prostranství pro novou ulici Pluháčkovu od ulice Drozdí po napojení do ulice Klimešovy.

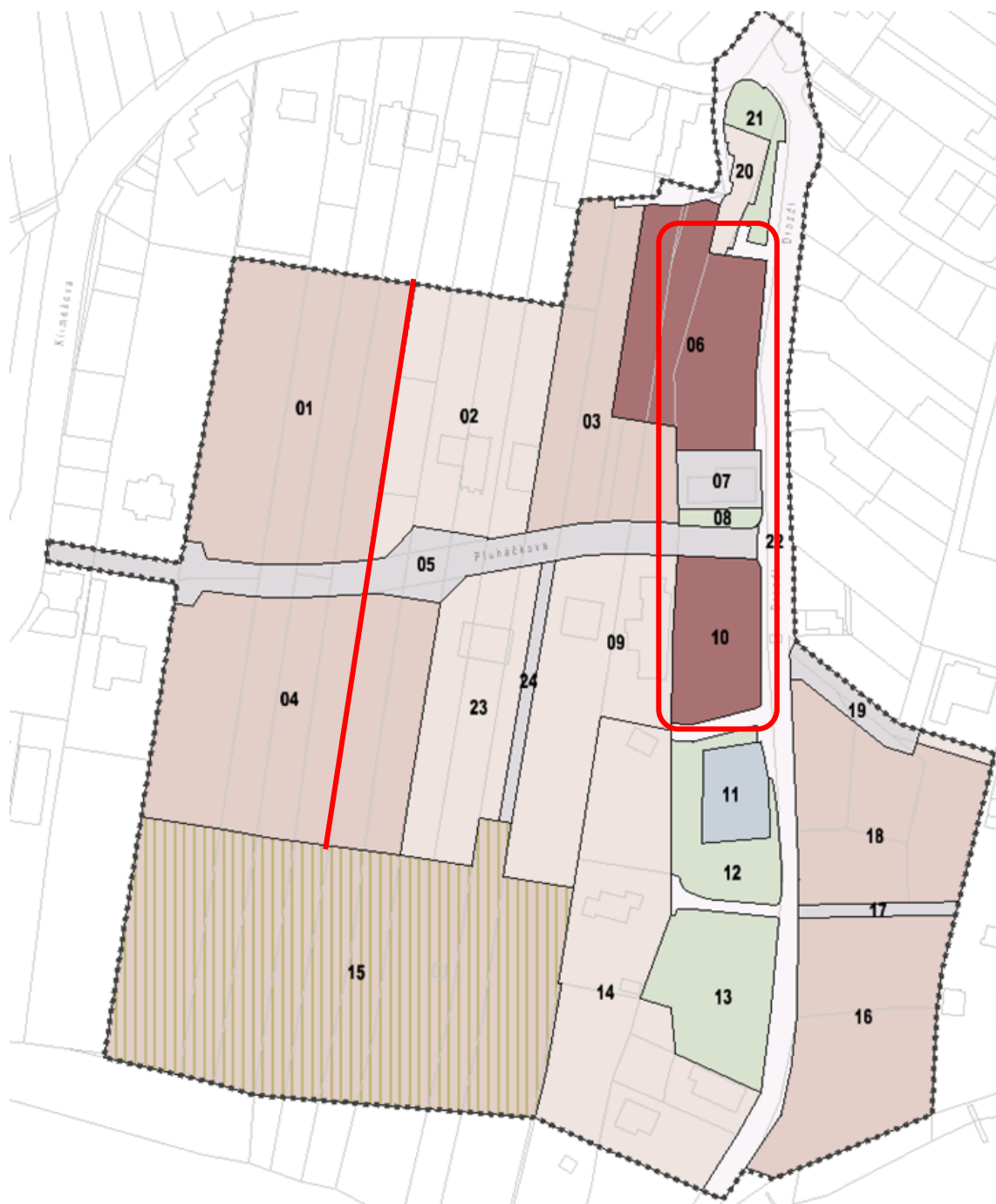
Územní studie navrhuje plochu veřejného prostranství pro obsluhu zástavby v jihovýchodní části ulice Drozdí a plochu veřejného prostranství pro zpřístupnění ploch individuální rekreace východně od řešeného území.

Územní studie stabilizuje plochu veřejného prostranství jako veřejné zeleně pobytové při ulici Drozdí jižně od střediska separovaného odpadu o rozloze 2 645 m<sup>2</sup>. Na jižní části této plochy veřejné zeleně je navržena úprava a rozvoj dětského hřiště.

## 5.5 Postup výstavby

Územní studie navrhuje následující postup výstavby:

- Vymezené stavební pozemky pro bydlení při ulici Drozdí (označené 16 a 18) je možno realizovat při splnění podmínek napojení na technickou infrastrukturu prakticky okamžitě.
- Vymezené stavební pozemky pro bydlení při ulici Pluháčkovu po kruhové obratiště (část pozemků označených 03 část 04) je možno zastavovat po realizaci dopravního a technického napojení dle vydaného stavebního povolení.
- Zbývající stavební pozemky pro bydlení při ulici Pluháčkovu západně od kruhového obratiště (pozemky označené 01 a část pozemků označených 04) je možno realizovat po dořešení vlastnických vztahů, které blokují propojení do Klimešovy a Pluháčkovy. Dále při splnění podmínek napojení na technickou infrastrukturu a zajištění dopravního napojení z ulice Drozdí. Pěší propojení bude zajištěno do ulice Klimešova.
- Vymezené stavební pozemky pro veřejnou vybavenost (bydlení pro seniory označené 06 a MŠ v nové poloze označené 10) musí být realizovány současně při splnění podmínek napojení na technickou infrastrukturu. Výstavba se bude realizovat na základě rozhodnutí o investici do ploch „bydlení pro seniory“, která vyvolá potřebu přemístění stávající MŠ.



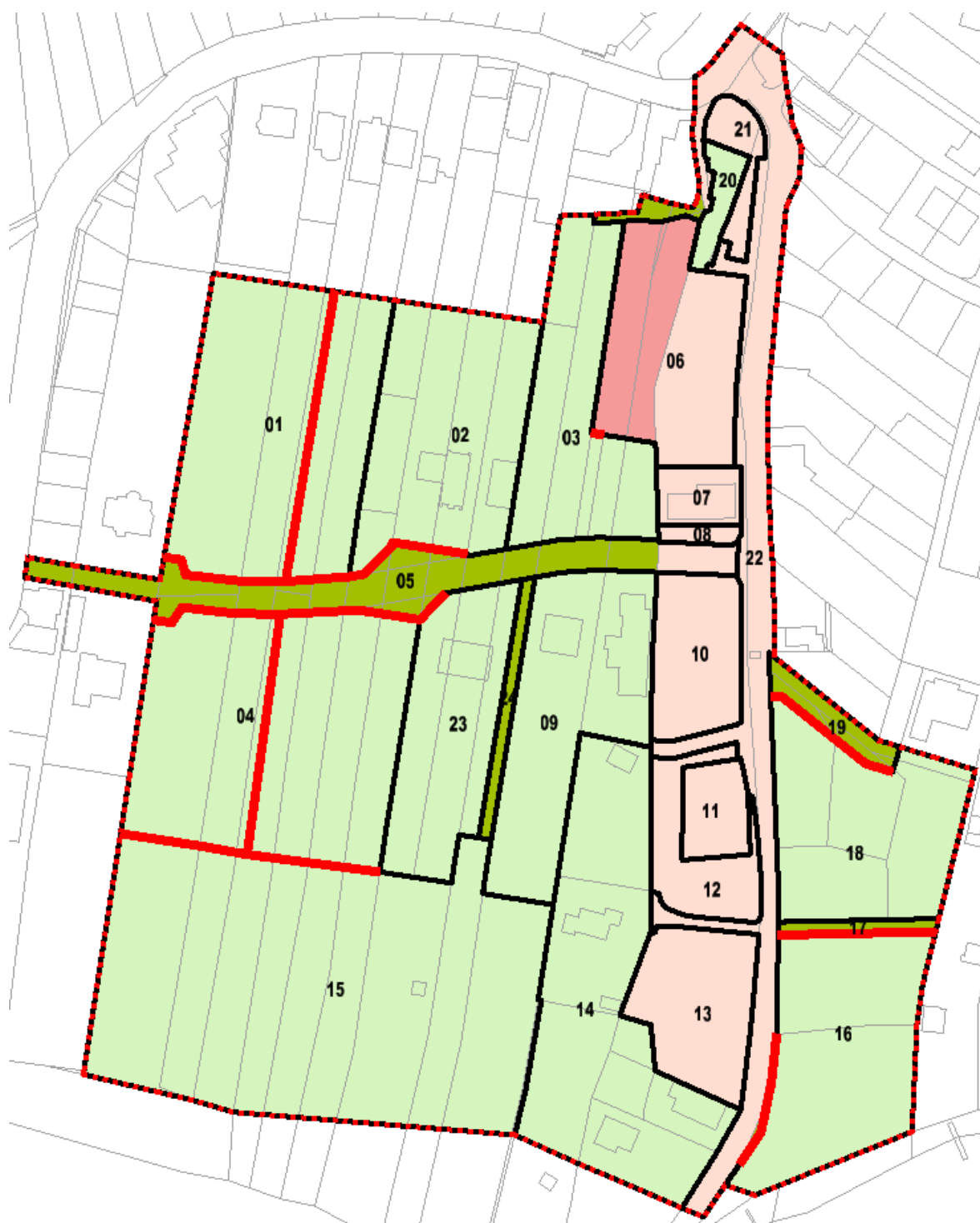
Obrázek 37 - Postup výstavby

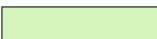
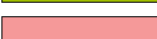
## 5.6 Parcelace stavebních pozemků

Územní studie v maximální míře respektuje stávající parcelaci a současné vlastnické vztahy.

Územní studie navrhuje úpravu parcelace:

- pro vymezení ploch veřejných prostranství v západní části území pro prodloužení ulice Pluháčkova;
- pro vymezení stavebních pozemků v západní části ulice Pluháčkovy.
- pro vymezení ploch veřejných prostranství na jihovýchodě ulice Drozdí;
- pro úpravu vlastnických vztahů souvisejících s realizací "bydlení pro seniory".



- |                                                                                     |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brna                          |
|  | pozemky ve vlastnictví fyzických a právnických osob                     |
|  | pozemky ve vlastnictví fyzických osob potřebné pro veřejná prostranství |
|  | pozemky ve vlastnictví fyzických osob potřebná pro veřejné vybavení     |
|  | návrh úpravy parcelace                                                  |

Obrázek 38 - Návrh úpravy parcelace

## 5.7 Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků navazují na regulativy pro uspořádání území nového ÚPmB a vztahují se k plochám bydlení, veřejné vybavenosti, technické vybavenosti, veřejných prostranství ulic a městské zeleně.

Podrobné podmínky respektují platné předpisy, které se týkají vymezování a využívání pozemků, umísťování staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, platných na území statutárního města Brna, tj. těch, kdy brněnské stavební předpisy nestanoví jinak ve smyslu § 152 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

**Územní studie navrhuje v souladu s ÚPmB v řešeném území tyto pozemky:**

- bydlení individuálního (v rodinných domech) s označením **BI**
- občanského vybavení veřejného (vzdělávání a výchova) s označením **OV.s**
- občanského vybavení veřejného (sociální služby) s označením **OV.pz**
- technické infrastruktury (nakládání s odpady) s označením **TO**
- veřejných prostranství všeobecných (ulice) s označením **PU**
- zeleně všeobecné s označením **ZU**

**Územní studie rozděluje pozemky podle stavu jejich využití na:**

- stav
- návrh

**Územní studie navrhuje následující regulační podmínky:**

**A – Podmínky pro využití pozemků a jejich stavební využití** - podmínky funkční regulace

**B - Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb** - podmínky prostorové regulace

Podmínky funkční a prostorové regulace jsou v územní studii graficky vyznačeny ve výkrese **5 – Hlavní výkres - návrh využití území a prostorového uspořádání**.

### A – PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ A JEJICH STAVEBNÍ VYUŽITÍ - podmínky funkční regulace

#### POZEMKY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO (V RODINNÝCH DOMECH) - označené kódem BI

##### **Podmínky využití pozemků**

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

*Podmínky musí respektovat platné předpisy, které se týkají vymezování a využívání pozemků, umísťování staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení nařízení statutárního města Brna č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) a ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.*

*Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Pro každý rodinný dům jsou požadována minimálně dvě parkovací stání. Odstavná a parkovací stání návštěvníků rodinných domů mohou být*

umístěna na veřejných prostranstvích. Kapacita musí odpovídat hodnotám stanoveným brněnskými stavebními předpisy.

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

#### **Stavební využití pozemků**

*Přípustné využití:*

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

*Nepřípustné využití:*

- stavby pro podnikatelskou činnost charakteru výroby a služeb
- ostatní stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

#### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- umístění staveb na návrhových stavebních pozemcích je regulováno stavební hranicí dle výkresu 5;
- výška zástavby hlavní stavby je stanovena na max. 2 NP;
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží;
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu;
- charakter zástavby je dán kódem stanovujícím typ zástavby.

### **POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (VZDĚLÁVÁNÍ A VÝCHOVA) - označené kódem OV.s**

#### **Podmínky využití pozemků**

Využití pozemků pro veřejnou vybavenost – mateřskou školu. Dále se připouští využití části pozemku pro zahradu mateřské školy plnící funkci pobytové volné plochy se zelení.

Podmínky musí respektovat platné předpisy, které se týkají vymezení a využívání pozemků, umístění staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Stavební pozemek pro mateřskou školu bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání rodičů přivázející děti budou umístěna na pozemcích parkoviště v rámci veřejného prostranství a to v těsné vazbě na mateřskou školu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

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

#### **Stavební využití pozemků**

*Přípustné využití:*

- stavby pro veřejnou vybavenost – mateřskou školu (hlavní stavba)

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

Nepřípustné využití:

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

#### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- umístění staveb na návrhových stavebních pozemcích je regulováno stavební hranicí dle výkresu 5;
- výška zástavby hlavní stavby je stanovena na max. 2 NP;
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží;
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu;
- charakter zástavby je dán kódem stanovujícím typ zástavby.

### **POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (SOCIÁLNÍ SLUŽBY) - označené kódem OV.pz**

#### **Podmínky využití pozemků**

Využití pozemků pro veřejnou vybavenost – bydlení pro seniory. Dále se připouští využití části pozemku pro pobytové volné plochy se zelení.

Podmínky musí respektovat platné předpisy, které se týkají vymezení a využívání pozemků, umístění staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Stavební pozemek bydlení pro seniory bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání pro obsluhu areálu budou umístěna na pozemku areálu tohoto zařízení. Parkovací stání návštěv budou umístěna na pozemcích parkoviště v rámci veřejného prostranství, a to v těsné vazbě na areál. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

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

#### **Stavební využití pozemků**

Přípustné využití:

- stavby pro veřejnou vybavenost – bydlení pro seniory (hlavní stavba)
- doplňkové stavby (garáže, terasy, altány, skleníky, oplocení, opěrné zdi apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

#### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- umístění staveb na návrhových stavebních pozemcích je regulováno stavební hranicí dle výkresu 5;

- výška zástavby hlavní stavby je stanovena na max. 2 NP; maximální hodnota výška zástavby je vyjádřena číselnou hodnotou v regulačním kódu pozemku dle výkresu 5;
- výška zástavby doplňkových staveb se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží;
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím se navrhuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,80 m od upraveného terénu;
- charakter zástavby je dán kódem stanovujícím typ zástavby.

#### **POZEMKY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (NAKLÁDÁNÍ S ODPADY) - označené kódem TO**

##### **Podmínky využití pozemků**

Využití pozemku pro technickou vybavenost – středisko separovaného odpadu (SSO).

Podmínky musí respektovat platné předpisy, které se týkají vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Stavební pozemek SSO bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Parkovací stání pro obsluhu areálu budou umístěna na pozemku areálu tohoto zařízení. Klientům SSO bude umožněn vjezd do areálu.

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna stavba.

##### **Stavební využití pozemků**

Na pozemku nebudou umístovány trvalé stavby.

##### **Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím je požadována minimálně 1,80 m od upraveného terénu. Je požadován neprůhledný materiál oplocení.

#### **POZEMKY ZELENĚ VŠEOBECNÉ - označené kódem ZU**

##### **Podmínky využití pozemků**

Využití pozemků jako veřejných prostranství, která vytváří ucelené plochy městské zeleně a slouží pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Připouští se využití pro dětská hřiště a umístění městského mobiliáře. Podmínky musí respektovat platné předpisy, které se týkají vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy) a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

##### **Stavební využití pozemků**

Přípustné využití:

- stavby dětských hřišť
- zařízení a stavby městského mobiliáře

- stavby pro pěší dopravu (chodníky a pěší cesty)
- stavby technické infrastruktury

*Podmíněně přípustné využití:*

- doplňkové stavby zajišťující provoz hřiště  
za podmínky že:
  - slouží potřebám dětského hřiště, nemá charakter uzavřeného klubového zařízení a slouží široké veřejnosti
  - nevyvolávají potřebu odstavných parkovacích stání pro návštěvníky

*Nepřípustné využití:*

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

**Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

- výška doplňkových staveb zajišťující provoz hřiště se navrhuje max. na jedno nadzemní podlaží

#### **POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÝCH (ULICE) - označené kódem PU**

**Podmínky využití pozemků**

Využití pozemků jako veřejných prostranství zajišťujících dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Připouští se využití pozemků pro objekty dotvářející veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Připouští se umístění nádob na separovaný odpad. Podmínky musí respektovat platné předpisy, které se týkají vymezení a využívání pozemků, umísťování staveb a vzájemných odstupů staveb vyplývajících z ustanovení brněnských stavebních předpisů a vyhlášky č. 146/2024 Sb.

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

Pozemky veřejných prostranství (ulic) navržené územní studií budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací podle požadavku generelu odvodnění města Brna. Odvodnění veřejných parkovišť na těchto pozemcích musí být opatřeno odlučovačem lehkých kapalin (OLK).

**Stavební využití pozemků**

*Přípustné využití:*

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

*Nepřípustné využití:*

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

**Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb**

Nejsou stanoveny.

**B - PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB\_- podmínky prostorové regulace****Stavební hranice**

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

**Úsek vjezdů**

Úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru – veřejného prostranství.

**Vjezd na pozemek**

Místo zajišťující dopravní obsluhu stabilizovaných stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru – veřejného prostranství.

**Stromořadí**

Pozemky nebo jejich části, na kterých je požadována výsadba vzrostlé zeleně formou stromořadí.

**Dětské hřiště**

Požadavek na umístění veřejně přístupného hřiště pro děti.

**Středisko separovaného odpadu**

Požadavek na umístění areálu pro třídění separovaného odpadu s kontejnery a na tříděný odpad.

**Pěší průchod územím**

Požadavek pěšího průchodu územím pro zajištění provozních vazeb vyplývajících z funkčního využití území.

**Pozemky bez zástavby**

Určuje pozemky, které jsou zařazené ke konkrétní funkci, ale není na nich přípustná nová výstavba objektů z důvodu obtížné dopravní obsluhy nebo řešení napojení na technickou infrastrukturu. Regulace vyplývá z podmínek stanovených ÚPmB v Kartě lokality „Or-1 – Při ulici Drozdí“, kde je uvedeno: „v pásu širokém 70 m od ploch zeleně krajinné směrem na sever nelze umísťovat stavby“.

V územní studii jsou takto vymezeny zahrady navazující na zástavbu rodinných domů jižně od zakládané ulice Pluháčkovy. Vymezení ploch bydlení vychází z vymezení pozemků v katastru nemovitostí, respektují vlastnické vztahy, a přitom zamezují nežádoucí výstavbě ve druhé řadě; vytváří podmínky pro velkorysý přírodní zázemí objektů při ulici Pluháčkova a přechod k navazujícím plochám krajinné zeleně.

**Maximální regulovaná výška hlavní budovy**

Dle ÚPmB je výška zástavby stanovena výškovými hladinami pro něž je vždy určena minimální a maximální regulovaná výška umísťovaných budov. Výška je udána v metrech. V řešeném území tato výška odpovídá 2 nadzemním podlažím. U budov se připouští šikmé zastřešení s účelovým využitím podkroví pro stanovenou funkci. V řešeném území se nepřipouští ustupující podlaží nad 2. nadzemním podlažím. V případě umístění dvojdomů musí mít objekty shodnou výšku a shodný typ zastřešení.

**Typ zástavby**

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

Územní studie navrhuje tyto typy zástavby:

- **Zástavba volná**

Je urbánní struktura, která je tvořena solitérními budovami objektů občanské vybavenosti. Nezastavěné plochy mezi budovami jsou tvořeny vegetací. V řešeném území je volná zástavba tvořena volně stojícími objekty občanské vybavenosti s maximální výškou 2 NP.

Pravidla pro uspořádání zástavby

Uliční čára je tvořena hranicí funkční plochy s vymezeným veřejným prostranstvím. Stavební čára je odstoupená od uliční čáry a je otevřená.

Budovy jsou volně umístěné ve vymezených plochách tak, aby navazovaly na strukturu veřejných prostranství.

- **Rezidenční zástavba nízkopodlažní**

Je urbánní struktura, která je tvořena rodinnými domy s přiléhajícími zahradami. V řešeném území je nízkopodlažní rezidenční zástavba tvořena volně stojícími objekty rodinných domů s maximální výškou 2 NP. Ve výjimečných případech je možno připustit výstavbu dvojdomů.

Pravidla pro uspořádání zástavby

Zástavba je tvořena systémem ulic a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.

Uliční čára je tvořena hranicí funkční plochy s vymezeným veřejným prostranstvím. Stavební čára je odstoupená od uliční čáry a je otevřená.

Zástavba musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

- **Plochy bez zástavby**

Plochy bez zástavby jsou vymezovány pouze ve výjimečných případech, kdy z hlediska širších souvislostí není v ploše přípustná zástavba. Jsou vymezovány v plochách s obtížnou obsluhou a ve vazbě na přírodní zázemí, které mohou sloužit jako nezastavěné zázemí navazujících ploch stejného účelu využití.

V řešeném území je tento regulativ navržen na pozemku s označením **15**. Jedná se o území mezi jižní zástavbou ulice Pluháčkovy a hranicí řešeného území jako pozemky, které budou využity jako zahrady rodinných domů. Území je problematické z hlediska dopravní obsluhy a možností odkanalizování. Regulace vyplývá z podmínek stanovených ÚPmB v Kartě lokality „Or-1 – Při ulici Drozdí“, kde je uvedeno: „v pásu širokém 70 m od ploch zeleně krajinné směrem na sever nelze umisťovat stavby“.

**Typ zastřešení**

Územní studie nestanovuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby.

**Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací**

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

---

**Výklad pojmů**Hlavní stavba

Hlavní stavby je stavba určená pro převažující funkční využití.

Podlaží

Podlaží je přístupná část budovy vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu nebo konstrukcí střechy; za jedno

podlaží se považují i ty části budovy, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží; přičemž:

1. podzemním podlažím se rozumí podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásnu širokém 5 m po obvodu budovy;
2. ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny budovy;
3. podkrovním podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

#### Budova

Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (zdroj - *Metodická pomůcka k definici pojmu budova v katastrálním zákoně a k zápisu budov do katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-052498/2024*)

## 6 Návrh dopravního řešení

### Řešení širších vztahů

Řešené území se nachází v městské části Brno – Ořešín v lokalitě Drozdí na okraji stávající obytné zástavby tvořené rodinnými domy. Lokalita je koncová a doprava slouží pouze obytné zástavbě a nemá průjezdný charakter.

Z hlediska druhů dopravy má pro území význam pouze doprava individuální, a to jak motorová, tak pěší. Západně od řešeného území prochází místní obslužná komunikace v trase ulice Klimešovy, která napojuje Ořešín na základní síť místních komunikací ve směru na Brno. Ve výhledu se nepředpokládá změna řešení základního komunikačního systému.

Řešeným územím prochází pěší a cyklistická doprava vedená ulicí Drozdí. Tato doprava je vázaná především na rekreační vazby z jihu od Rakovce severním směrem na Útěchov a Babí lom a vazby z Jehnic do Ořešína. Převážná většina turistických tras je vedena podél Rakoveckého potoka jižně od řešeného území.

### Městská hromadná doprava

Lokalita Drozdí je z hlediska městské hromadné dopravy obsluhována autobusovou linkou vedenou ulicí Klimešova s autobusovými zastávkami „Pluháčkova“ a „Ořešín – konečná“ v docházkové vzdálenosti přibližně 300 m.

### Vnitřní komunikace

Základní páteří řešeného území je místní obslužná komunikace v ulici Drozdí (zařazená do funkční skupiny C MO2 5,5/30). Ta se na severu napojuje na místní obslužnou komunikaci v ulici Klimešova (zařazenou do funkční skupiny C MO2 6,5/30). Obě komunikace jsou z hlediska zklidnění motorové dopravy s omezenou rychlostí („Zóna 30“).

V souvislosti s navrhovanou výstavbou v ulici Pluháčkova byly zvažovány dvě možnosti dopravního řešení.

- Vzhledem k stísněným prostorovým podmínkám při napojení Pluháčkovy do ulice Klimešovy (maximální šířka možného veřejného dopravního prostoru je 6,0 až 6,5m) je tímto prostorem možné vést pouze jednosměrnou komunikaci. Potřebný prostor je v soukromém vlastnictví a je využíván jako soukromý přístup k dvěma přilehlým rodinným domům. Jednosměrná dopravní obsluha Pluháčkovy by značně zkomplikovala dopravní obsluhu těchto objektů. Vlastník pozemku svým jednáním dlouhodobě blokuje vstup do území (v trase je v současnosti postaven lehký přístřešek pro automobily).  
I přes skutečnost, že v předcházejících dokumentacích i ÚPmB se s dopravním propojením počítalo, byla tato možnost z hlediska reálného prosazení opuštěna.
- Proto byla hledána jiná možnost dopravní obsluhy území. Je navrženo dopravní napojení Pluháčkovy od ulice Drozdí slepou komunikací s umístěním obratiště ve středu území, dle vydaného stavebního povolení. Při pokračování výstavby k ulici Klimešova je navrženo prodloužení komunikace až k výše zmíněnému stísněnému průchodu, před kterým je možno případně vybudovat další menší obratiště. Z hlediska obsluhy technickou infrastrukturou je nezbytné plochu mezi koncem Pluháčkovy a Klimešovou využít pro uložení technické infrastruktury a pro zajištění průchodnosti územím pro pěší pohyb při zachování dopravní obsluhy obou přilehlých rodinných domů.

Ulice Pluháčkova je navržena jako místní komunikace se smíšeným provozem, a to jako zklidněná obytná zóna funkční skupiny D1 se smíšeným provozem a upřednostněním pohybu pěších před motorovým provozem. V rámci pobytového prostoru obytné zóny budou v dalších stupních projektové dokumentace navrženy odstavné plochy, odpovídající potřebám zástavby. Obytná zóna bude od obslužných komunikací důsledně oddělena vjezdovými prahy.

### Bezbariérové užívání staveb

Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených a dalších požadavků na technické řešení komunikací a rodinných domů.

### Pěší a cyklistická doprava

Pěší doprava v ulici Drozdí je vedena po chodnících obslužných komunikací, resp. v ploše obytné zóny. Území studie navrhuje podél západní hranice ulice Drozdí vybudovat chodník od ulice Klimešovy až ke středisku separovaného odpadu.

Cyklistická doprava má pouze místní význam a je vedena po jízdním pásu místní komunikace.

### Doprava v klidu

Celkový počet odstavných a parkovacích stání je stanoven na základě brněnských stavebních předpisů (BPS) a to §25 a přílohy 2 tohoto nařízení.

### Bydlení

| Účel využití |       | počet RD | odhad HPP<br>m <sup>2</sup> | počet stání<br>stání | vázané<br>stání | návšt.<br>stání | Koef.<br>zóny 03<br>vázané | Koef.<br>zóny 03<br>návšt. | potřeba<br>stání |
|--------------|-------|----------|-----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|------------------|
| Bydlení      | stav  | 11       | 2640                        | 22                   | 20              | 2               | 1                          | 0,75                       | 22               |
|              | návrh | 15       | 3600                        | 30                   | 27              | 3               | 1                          | 0,75                       | 30               |

Celkem se v řešeném území předpokládá 26 rodinných domů (11 stávajících a 15 navrhovaných). Celková potřeba dle výpočtu je 52 parkovacích stání. Pro každý rodinný dům je požadována realizace minimálně 2 parkovacích míst (v objektu nebo volně na pozemku RD). Tedy požadovaná potřeba parkovacích ploch pro bydlení bude uspokojena na stavebních pozemcích pro bydlení.

Návštěvnícká stání pro bydlení budou umístěna ve veřejném prostoru ulic. Jejich poloha v plochách obytné zóny a zklidněné zóny s omezenou rychlostí na 30 km/hod bude upravována v dalších stupních projektové přípravy. Ve studii je navržen pouze počet stání s ohledem na charakter okolní zástavby dle vjezdů na pozemky. Podélná stání je možno navrhnout jako zklidňující prvek dopravy v rámci jízdního pásu jeho lokálním zúžením na 3,5 m a využitím zbývajících dopravních ploch pro parkování. Tyto úpravy je možno provést v ulic Pluháčkova. V rámci návštěvníckých stání budou navržena vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (dle §25 odst.4 BSP) a to v počtu 3 stání.

### Veřejné vybavení

| Účel využití                     |       | odhad HPP<br>m <sup>2</sup> | Počet<br>stání | vázané<br>stání | návšt.<br>stání | Koef.<br>zóny 03 | potřeba<br>stání |
|----------------------------------|-------|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| veřejné vybavení - sociální péče | návrh | 2030                        | 6              | 2               | 4               | 0,75             | 5                |
| veřejné vybavení - MŠ            | návrh | 450                         | 2              | 1               | 1               | 0,75             | 2                |

Pro potřeby parkování veřejného vybavení je severně od křižovatky Drozdí - Pluháčkova navrženo ve veřejném prostoru parkoviště s kapacitou 19 stání, které bude sloužit pro návštěvníky areálu "bydlení pro seniory" a mateřské školy. V rámci stání budou navržena vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (dle §25 odst.4 BSP) a to v počtu 1 stání. Mimo špičku může být parkoviště využíváno i návštěvníky sportovních aktivit areálu Sokola.

V plochách bydlení i občanského vybavení budou řešeny požadavky na odkládání jízdních kol v souladu s § 27 BSP.

## 7 Návrh technické infrastruktury

Pro potřeby technické infrastruktury byly provedeny bilance zatížení stavebních ploch.



Obrázek 39 - Schéma bilančních ploch

Řešená plocha územní studií - 60 150 m<sup>2</sup>

| bydlení                                     | počet RD        | počet obyvatel    |
|---------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| rodinné domy - stav                         | 11              | 44                |
| rodinné domy - návrh                        | 15              | 60                |
| <b>bydlení celkem</b>                       | <b>26</b>       | <b>104</b>        |
| vybavení                                    | počet uživatelů | počet zaměstnanců |
| občanské vybavení veřejné - MŠ              | 50              | 4                 |
| občanské vybavení veřejné - bydlení seniorů | 35              | 5                 |
| SSO                                         |                 | 1                 |
| <b>vybavení celkem</b>                      | <b>85</b>       | <b>10</b>         |

| ID pozemku | Funkční využití pozemku                                      | kód funkčního typu | stav S / návrh N | výměra pozemku (m <sup>2</sup> ) | počet RD  | počet obyvatel | počet uživatelů | počet zaměstnanců |
|------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------------|-----------|----------------|-----------------|-------------------|
| 01         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | N                | 5 067                            | 3         | 12             |                 |                   |
| 02         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | S                | 3 471                            | 3         | 12             |                 |                   |
| 03         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | N                | 2 712                            | 2         | 8              |                 |                   |
| 04         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | N                | 5 976                            | 4         | 16             |                 |                   |
| 05         | pozemky veřejných prostranství (ulice)                       | PU                 | N                | 2 320                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 06         | pozemky občanského vybavení veřejného (sociální služby)      | OV.pz              | N                | 2 686                            | 0         | 0              | 35              | 5                 |
| 07         | pozemky veřejných prostranství (parkoviště)                  | PU                 | N                | 463                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 08         | pozemky zeleně všeobecné                                     | ZU                 | N                | 142                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 09         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | S                | 3 141                            | 2         | 8              |                 |                   |
| 10         | pozemky občanského vybavení veřejného (vzdělávání a výchova) | OV.s               | N                | 1 323                            | 0         | 0              | 50              | 4                 |
| 11         | pozemky technické infrastruktury (nakládání s odpady)        | TO                 | S                | 578                              | 0         | 0              | 0               | 1                 |
| 12         | pozemky zeleně všeobecné                                     | ZU                 | S                | 1 002                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 13         | pozemky zeleně všeobecné                                     | ZU                 | S                | 1 641                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 14         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | S                | 4 755                            | 4         | 16             |                 |                   |
| 15         | pozemky bydlení individuálního - bez zástavby                | BI                 | N                | 10 358                           | 0         | 0              |                 |                   |
| 16         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | N                | 3 241                            | 2         | 8              |                 |                   |
| 17         | pozemky veřejných prostranství (ulice)                       | PU                 | N                | 195                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 18         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | N                | 3 011                            | 4         | 16             |                 |                   |
| 19         | pozemky veřejných prostranství (ulice)                       | PU                 | N                | 383                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 20         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | S                | 342                              | 1         | 4              |                 |                   |
| 21         | pozemky zeleně všeobecné                                     | ZU                 | S                | 410                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 22         | pozemky veřejných prostranství (ulice)                       | PU                 | S                | 4 158                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 23         | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)          | BI                 | S                | 2 458                            | 1         | 4              |                 |                   |
| 24         | pozemky veřejných prostranství (ulice)                       | PU                 | N                | 317                              | 0         | 0              |                 |                   |
|            | <b>celkem</b>                                                |                    |                  | <b>60 150</b>                    | <b>26</b> | <b>104</b>     | <b>85</b>       | <b>10</b>         |

Tabulka 4 - Tabulka zatížení území

předpoklad: obložnost RD – 4 obyvatelé na RD

## 7.1 Zásobování vodou

Pro zajištění zásobování vodou v řešeném území je navrženo doplnění vodovodního řadu v ulici Pluháčkova. Na ulici Klimešova je situován vodovodní řad DN 150, který je součástí tlakového pásma A1.1.1 redukce tlaku Ořešín, Klimešova. Hydrostatický tlak v místě nápojného bodu na ulici Klimešova u p.č. 208/2, k.ú. Ořešín je 0,30 MPa. Nově navržený vodovodní řad DN 80 v ulici Pluháčkova bude napojen na tento vodovodní řad a bude zaokružován na stávající vodovodní řad DN 80 na ulici Pluháčkova a to na parcele č. 186/2, k.ú. Ořešín. Stávající vodovodní řad na ulici Pluháčkova je součástí tlakového pásma A1.1 VDJ Ořešín, kóta přepadu 413,75 m n.m. Vzhledem k výškovému umístění vodojemu bude dosahovat hydrostatický tlak v místě stávajícího hydrantu, který je v nadmořské výšce 337,85 m n.m. hodnoty 0,76 MPa. Nově navržený vodovodní řad bude oddělen se stávajícím vodovodním řadem DN 80 na ulici Pluháčkova mezipásmovým šoupátkem, které bude otevřeno pouze v případě řešení havarijních stavů.

Hydrostatický tlak v nejvýše položeném místě nově navrženého řadu na p.č. 186/2, k.ú. Ořešín, bude 0,24 MPa, minimální hydrodynamický tlak bude 0,20 MPa (odborný odhad). Uvedené hodnoty tlaku jsou dostatečné pro jedno a dvoupodlažní zástavbu a jsou v souladu s prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. k provedení zákona o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů. V napojených nemovitostech nedoporučujeme, aby byly instalovány speciální zařizovací předměty, např. masážní sprchy nebo tlakové splachovače z důvodu slabých tlakových poměrů. Naopak ve zbývajících částech ulice Pluháčkova na p.č. 186/3, k.ú. Ořešín východně od této parcely je ve stávajícím řadu DN 80 velmi vysoký tlak vody, na vnitřních rozvodech jednotlivých přípojek vody musí být instalovány redukční ventily.

Nová zástavba na jihu ulice Drozdí bude napojena na stávající vodovodní řad DN 80.

| funkce              | zatížení      | počet jednotek<br>(obyv./uživatelů/zam.) | Q <sub>p</sub><br>m <sup>3</sup> /den | Q <sub>m</sub><br>m <sup>3</sup> /den | Q <sub>h</sub><br>l/s |
|---------------------|---------------|------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| bydlení             | 15 RD         | 60                                       | 8,7                                   | 12,9                                  | 0,28                  |
| bydlení pro seniory | 35 klientů    | 35                                       | 4,2                                   | 6,3                                   | 0,13                  |
| bydlení pro seniory | 5 zaměstnanců | 5                                        | 0,6                                   | 0,9                                   | 0,02                  |
| MŠ                  | 4 zaměstnanci | 4                                        | 0,3                                   | 0,3                                   | 0,00                  |
| MŠ                  | 50 dětí MŠ    | 50                                       | 4,0                                   | 4,0                                   | 0,00                  |
| SSO                 | 1 zaměstnanec | 1                                        | 0,1                                   | 0,1                                   | 0,00                  |
| <b>celkem</b>       |               |                                          | <b>17,9</b>                           | <b>24,5</b>                           | <b>0,43</b>           |

Tabulka 5 - Výpočet potřeby vody:

Množství vody pro navržené zatížení ploch lze zajistit. Při výstavbě vodovodu bude stávající přípojka pro dům na p.č. 191/3, k.ú. Ořešín přepojena na nově budovaný řad.

Na ulici Pluháčkova lze z hydrantů na vodovodu DN 80 odebírat při požáru množství Q = 4 l/s (odborný odhad). Na tyto hodnoty musí být navrženy požární úseky v jednotlivých nemovitostech. Případně může být využit hydrant na řadu DN 100 před domem Drozdí 17, jehož vydatnost je min. 6 l/s (odborný odhad), alternativně hydrant na řadu DN 150 u domu Klimešova 20, jehož vydatnost je min. 10 l/s (odborný odhad).

## 7.2 Odkanalizování a odvodnění území

### Zásady odkanalizování:

- Odkanalizování bude provedeno zásadně oddílným způsobem;
- Bude dodržen regulativ odtoku dešťových vod v hodnotě 3 l/s/ha, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak;
- Pro každý objekt včetně komunikací bude navrženo hospodaření s dešťovou vodou.

### Stávající stav

#### Odkanalizování ulice Drozdí:

- Splašková kanalizace je vedena gravitačně jižním směrem do ČS u areálu Sokola, odtud čerpána do ulice Tihůvka.
- Dešťová kanalizace je svedena do Jehnického potoka.

#### Odkanalizování ulice Pluháčkova:

Odkanalizování je povoleno vydaným stavebním povolením jako areálová kanalizace jednotlivých vlastníků RD.

- Splašková kanalizace je svedena gravitačně do nejnižšího místa, následně čerpána do splaškové kanalizace v ulici Drozdí.
- Dešťová kanalizace (z veřejného prostoru) je svedena gravitačně do nejnižšího místa do retenční nádrže a následně vsakována.

Předpokládá se napojení asi 8 až 10 RD.

Toto řešení je rozdílné od návrhu řešení dle GOMB. Lze předpokládat, že v budoucnu zde mohou vzniknout legislativní a technické problémy, které ovšem v současné době nelze odpovědně řešit.

### Návrh

Zástavba kolem ulice Drozdí bude napojena na stávající kanalizační systém splaškové kanalizace v ulici Drozdí. Dešťové vody budou prioritně zasakovány na pozemcích v rámci stavby objektů včetně hospodaření s dešťovou vodou.

Východní zástavba kolem ulice Pluháčkovy bude napojena na povolenou areálovou kanalizaci (viz. předchozí text).

Ze zbývajících západní části ulice Pluháčkovy bude provedeno odkanalizování oddílnou kanalizací pro veřejnou potřebu do oddílné kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Klimešova.

Dešťové vody budou prioritně zasakovány na pozemcích v rámci stavby objektů včetně hospodaření s dešťovou vodou.

Problematika tzv. areálové oddílné kanalizace bude řešena v budoucnosti z úrovně jejího vlastníka.

Limit odtoku dešťových vod je 3 l/s/ha.

Ochranné pásmo vodovodního řadu a kanalizační stoky obecně je dle ustanovení §23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů, 1,5 m od líce potrubí na každou stranu pro profil do DN 500 včetně.

### 7.3 Zásobování plynem

Řešené území je již ve stávajícím stavu plynofikováno. V ulici Drozdí a části ulice Pluháčkovy je veden NTL plynovod a v Ulici Klimešova (mimo řešené území) je veden STL plynovod.

Územní studie navrhuje pro obsluhu ulice Pluháčkovy prodloužení stávajících NTL rozvodů z ulice Drozdí až po navrhované obratiště (řešeno dle vydaného stavebního povolení). Navazující zástavba až k ulici Klimešova bude řešena návrhem prodloužením NTL rozvodů nebo alternativně obsluhou STL plynovodem z ulice Klimešova.

Krytí plynovodu bude minimálně 1,0 m. Konce potrubí budou opatřeny odvzdušňovacími ventily a budou respektovány požadavky plynárenské společnosti. Při souběhu, či křížení bude respektována prostorová norma ČSN 736005. Potrubí bude ukládáno dle ČSN a dle technických předpisů dodavatele trub. Postup stavby bude v souladu s platnými ČSN, TPG a zákony.

Ochranné pásmo dle zákona 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále též energetický zákon), je u plynovodních rozvodů v zástavbě 1,0 m od vnějšího kraje potrubí.

#### Potřeba plynu pro topení, vaření a TV

|                                          |                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Počet RD                                 | 15                                     |
| Počet obyvatel                           | 60                                     |
| Potřeba plynu na 1 RD                    | 3,4 m <sup>3</sup> ZP/hod              |
| Potřeba plynu pro RD celkem              | 15 x 3,4 = <b>51 m<sup>3</sup>/hod</b> |
| Počet BJ – bydlení pro seniory           | 18                                     |
| Potřeba plynu na 1 BJ                    | 2 m <sup>3</sup> ZP/hod                |
| Potřeba plynu bydlení pro seniory celkem | 18 x 2 = <b>36 m<sup>3</sup>/hod</b>   |
| Potřeba plynu 2 oddělení MŠ              | <b>30 m<sup>3</sup>/hod</b>            |
| Potřeba plynu - celkem                   | <b>117 m<sup>3</sup>/hod</b>           |

Tabulka 6 - Potřeba plynu pro topení, vaření a TV

#### Zásobování teplem

Pro zajištění vytápění a ohřev teplé vody je v řešeném území možné použít alternativy zemního plynu nebo využít alternativní zdroje nemající negativní vliv na životní prostředí (imisní zatížení okolního území) jako jsou například tepelná čerpadla. Tento návrh je v souladu s Energetickou koncepcí statutárního města Brna, která byla schválena Zastupitelstvem města Brna.

### 7.4 Zásobování elektrickou energií

#### Stávající elektrorozvodné sítě

Řešené území není dotčeno vedeními 400, 220, 110 kV.

Napájení obytné zástavby v přilehlé oblasti městské části Ořešín zajišťuje věžová TS Ořešín zděná 1x400 kVA napojena volnou odbočkou z VN 366. Vedení VN nezasahuje do řešeného území.

V řešeném území se nachází kabelové vedení NN 4x150 1-NAVY-J v ulici Drozdí sudá a Pluháčkova a volné izolované vedení 4x120 AES v ulici Drozdí- lichá.

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

### Výkonová bilance

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

Předpokládaný stupeň elektrizace B2 - tj. osvětlení, drobné spotřebiče, elektrické vaření, elektrický ohřev teplé vody.

Měrná zatížení bytových jednotek na úrovni hlavních distribučních prvků sítě:

| stupeň<br>elektrifikace | $p_{mb}$ | [kW/b.j.] |      |
|-------------------------|----------|-----------|------|
|                         | NN       | TS        | VN   |
| B2                      | 3,33     | 3,08      | 2,75 |

Bilance potřeb podle návrhu územní studie:

| navržená zástavba   | zatížení        | $P_{soud\ max}$ (kW)<br>na úrovni vývodu NN | $P_{soud\ max}$ (kW)<br>(na úrovni TS) |
|---------------------|-----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| rodinné domy        | 15 RD           | 49,9                                        | 46,2                                   |
| mateřská škola      | 50 dětí +5 zam. | 30                                          | 30                                     |
| bydlení pro seniory | 35 sen.+5 zam   | 50                                          | 50                                     |
| <b>CELKEM</b>       |                 | <b>129,9</b>                                | <b>126,2</b>                           |

Tabulka 7 - Bilance potřeby elektrické energie podle návrhu územní studie

### Zásobování elektrickou energií návrh

#### Síť VN

Zásobování elektrickou energií zajistí kiosková TS 2x630 kVA situovaná místo stávající TS Ořešín - zděná. TS bude realizovaná v souvislosti s již projektovanou odběratelskou stavbou.

#### Síť NN

Pro zajištění napájení nové výstavby bude nutné dobudovat kabelový vývod z TS - zděná propojením stávajícího kabelu NN 3x185+95 AYKY od objektu 34/50 se stávajícím kabelem 4x150 1-NYVY-J ulice Drozdí – Tihůvka.

Propojení bude provedeno dvěma kabely NN. Stávající kabel v ulici Drozdí bude dále posílen novým vývodem z rekonstruované TS.

Volné izolované vedení 4x120 AES ulici Drozdí - lichá bude zrušeno a nahrazeno kabelem NN.

V prodloužení ulice Pluháčkova bude oboustranně prodlouženo stávající vedení NN a propojeno se sítí ulici Klimešova. Kabelový rozvod NN bude proveden kabely 4x150 1-NAYY. Kabelová vedení budou zokruhována a zasmyčkována do přípojkových skříní jednotlivých objektů. Přípojkové skříně rodinných domů budou umístěny na hranici pozemků (v oplocení, nebo na objektech).

#### Podmínky připojení k elektrizační soustavě:

Jsou dány vyhláškou č.16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě ve znění pozdějších předpisů.

### **Veřejné osvětlení**

V řešeném území je vedeno veřejné osvětlení v ulici Drozdí až ke sportovnímu areálu Sokola.

V souvislosti s navrhovanou kabelizací NN elektrických rozvodů budou zrušeny stávající sloupy, na kterých je umístěno veřejné osvětlení. Nové veřejné osvětlení bude umístěno při západní straně ulice Drozdí.

V ulici Pluháčkova bude umístěno nové veřejné osvětlení s napojením na ulici Drozdí a Klimešova.

Návrh územní studie vytváří předpoklady pro uložení tras a zařízení veřejného osvětlení ve vymezených plochách veřejných prostranství a pozemcích veřejné zeleně.

Realizace nového rozvodu veřejného osvětlení bude prováděna tak, aby byly dodrženy městské standardy pro veřejné osvětlení města Brna, ochranná pásma elektrických zařízení a rozvodů dle energetického zákona a prostorové vzdálenosti dle souvisejících předpisů.

Rozvody veřejného osvětlení budou uloženy do určené trasy tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo kabelů dle energetického zákona. (1 m na obě strany vedení) a prostorové vzdálenosti dle souvisejících předpisů.

## **7.5 Spoje**

### **Sítě elektronických komunikací**

V ulici Drozdí jsou vedeny kabelové rozvody elektronických komunikací firmy CETIN. Místem napojení komunikační přístupové sítě CETIN je účastnický rozvaděč na severu řešeného území.

V souvislosti s výstavbou kolem ulice Pluháčkovy je navrhována nová kabelová trasa ve veřejných pozemcích komunikací a prostranství místního významu propojující kabely v ulicích Drozdí a Klimešova. Realizace nových tras vyplývá z potřeb uživatelů v řešené ploše a zájmu vlastníka (provozovatele) kabelové sítě sdělovacích a datových systémů o jejím rozšíření.

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

### **Zájmová území pro bezpečnost státu - ochrana elektronické komunikační sítě**

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Severovýchodní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektronické komunikační sítě MO.

V řešeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

Územní studií je navrhována zástavba o maximální výšce 2 nadzemních podlaží, z čehož je možné usoudit, že navrhované řešení nebude kolidovat se zájmy Ministerstva obrany.

#### **Ochranná pásma letiště a leteckého provozu**

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

## **8 Režimy využití území**

#### **Dotčené pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa**

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Výstavbu do vzdálenosti 30 m od okraje lesa je možno umístit se souhlasem vlastníka a orgánu státní správy lesů. Udělovaný souhlas s výstavbou v zájmovém území lesa („výjimka“) bude vlastníkem lesa a orgánem státní správy lesů samostatně řešen v rámci projektové dokumentace stavby (ÚR, ÚS, SP) s jednotlivými vlastníky pozemků.

#### **Území geologických a ekologických rizik**

Dle „Generelu geologie“ je v území evidována bývalá skládka při ulici Drozdí.

V takto identifikovaném území je možno očekávat zhoršené základací podmínky a v případě nové výstavby je nutno provést podrobnější geologický průzkum.

#### **Ochrana veřejného zdraví**

##### Čistota ovzduší

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

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

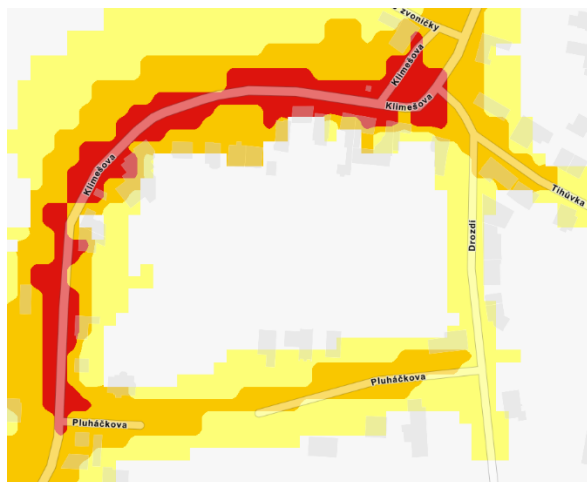
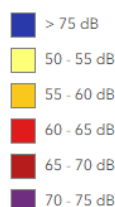
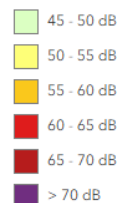
##### Ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku - hluk z pozemní dopravy - silnice

Dle Hlukových map 2 022 (aktuální verze Strategického hlukového mapování ČR - veřejně přístupné na internetových stránkách Ministerstva zdravotnictví), konkrétně Strategické hlukové mapy aglomerace Brno, není předmětná plocha k bydlení zatížena hlukem z dopravy na okolních pozemních komunikacích. Zvýšená zátěž je identifikována pouze v ulici Klimešova, kde zástavba kolem této ulice chrání průnik hluku do území vnitrobloku.

*V mapě identifikované hlukové zatížení ulice Pluháčkovy je nutno brát jako chybu modelu, protože ulice v současné době neexistuje a není dopravně zatížena.*

Hygienické limity hluku z dopravy na pozemních komunikacích - místní komunikaci III. třídy jsou stanoveny ekvivalentní hladinou akustického tlaku A pro celou denní dobu LAeq,16h = 55 dB a pro celou noční dobu LAeq,8h = 45 dB.

## Hlukové mapy 2022

Aglomerace – ukazatel  $L_{dvn}$ Aglomerace silnice  $L_{dvn}$ Aglomerace – ukazatel  $L_n$ Aglomerace silnice  $L_n$ 

Obrázek 40 - Hlukové mapy 2022

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

**Požární ochrana**

Na veřejných prostranstvích (ulicích) navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových vodovodních řadů, které zabezpečí požadavky na zdroj požární vody.

Na ulici Pluháčkova lze z hydrantů na vodovodu DN 80 odebírat při požáru množství  $Q = 4$  l/s (odborný odhad). Na tyto hodnoty musí být navrženy požární úseky v jednotlivých nemovitostech. Případně může být využit hydrant na řadu DN 100 před domem Drozdí 17, jehož vydatnost je min. 6 l/s (odborný odhad), alternativně hydrant na řadu DN 150 u domu Klimešova 20, jehož vydatnost je min. 10 l/s (odborný odhad).

Na veřejných prostranstvích (ulicích) navržených územní studií jsou vytvořeny podmínky pro umístění nových místních komunikací. Tyto přístupové komunikace zabezpečí požadavky na příjezd a průjezd požárních vozidel.

Základní dopravní přístup do řešené lokality je zajištěn z ulice Drozdí po komunikaci široké 5,5 m a splňují požadavky na průjezd požární techniky jak šířkou, tak průjezdnou výškou. Ke všem stavebním pozemkům vede přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel. Na ulici Pluháčkova, navrhované jako neprůjezdná komunikace, je navrženo obratiště a plocha pro otáčení vozidel.

## 9 Hodnoty a charakter území

### Urbanistické hodnoty

Řešená plocha se nachází na okraji zastavěné části Ořešína a navazuje na zástavbu kolem ulice Klimešovy a Drozdí, která je tvořena volně stojícími domy a v některých částech původní ulicovou řadovou zástavbou.

Územní studie ruší urbanisticky nevhodné dočasné využití území při ulici Drozdí pro zahrádky a nahrazuje ho novou zástavbou, která objemově odpovídá charakteru území a tvoří druhou stranu zástavby této ulice. Jedná se o nízkopodlažní zástavbu volného charakteru zastavění. Zároveň je navrženo doplnění ulice Drozdí uličním stromořadím.

Územní studie navrhuje podmínky umístění a prostorové řešení staveb tak, aby nová zástavba, tvořená samostatně stojícími rodinnými domy, doplnila již existující zastavění. Zástavba je regulována pomocí stavebních hranic.

Územní studie navrhuje maximální výšku zástavby v řešeném území na dvě nadzemní podlaží s možností využití obytného podkroví. Plochy občanské vybavenosti jsou navrženy jako areály. Způsob zastřešení není požadován.

### Krajinný ráz a přírodní hodnoty

V řešeném území nejsou přímo definovány přírodní hodnoty a hodnoty podílející se na utváření krajinného rázu.

Území jižně od řešeného území při Ořešinském potoce je možno považovat za oblast vysoké kvality přírodního prostředí, což je podpořeno existencí VKP Ořešínská rákosina a VKP Prameniště Ořešinského potoka.

Územní studie neumožňuje větší rozsah zástavby oproti platnému ÚPmB, pouze potvrzuje stávající objekty bydlení evidované v KN (ulice Drozdí) a upravuje vymezení ploch bydlení na základě vlastnických vztahů, přičemž stanovuje takové regulace, které zamezují zástavbě v druhé řadě.

Studii, v souladu s ÚPmB, je vymezena plocha s označením 15 jako plocha bez zástavby, čímž jsou vytvořeny podmínky pro plynulý přechod zastavění do volné krajiny.

## 10 Příznivé životní prostředí

### Veřejná prostranství - městská zeleň

Územní studie navrhuje nahradit dočasné využívání plochy zahrádek v severní části ulice Drozdí městským prostorem, tvořeným oboustranným zastavěním a doplněným uličním stromořadím.

Územní studie navrhuje stabilizaci městské zeleně pobytové na jihu ulice Drozdí pod areálem střediska separovaného odpadu. Na této ploše se předpokládá rozvoj a úpravu dětského hřiště. Jižní část plochy, vzhledem ke klesajícímu terénu, bude využita pouze pro funkci zeleně.

### Uliční zeleň

Územní studie v rámci pozemků veřejných prostranství tvořících uliční prostor ulice Drozdí navrhuje výsadbu stromořadí a umožňuje využití ulice pro doprovodnou zeleň.

V případě dostatečného profilu ulice, v kontextu se zajištěním obsluhy nové zástavby a vedení technické infrastruktury, územní studie přímo navrhuje výsadbu stromořadí. Jedná se především o západní stranu ulice Drozdí.

### Obytná zeleň

Navržená urbanistická struktura volně stojících rodinných domů vytváří předpoklady k vysokému zastoupení přírodní složky urbanizovaného území, především vzrostlé zeleně. Vysoké zastoupení obytné zeleně je v řešeném území žádoucí vzhledem návaznosti na přilehlé krajinné zázemí.

V území mezi jižní zástavbou ulice Pluháčkovy a hranicí řešeného území jsou navrženy pozemky bez zástavby, které budou využity jako zahrady rodinných domů.

### Nakládání s odpady

Územní studie navrhuje oddílné odkanalizování území. Splaškové vody jsou svedeny do veřejného kanalizačního systému a ČOV města Brna.

Územní studie stabilizuje areál střediska separovaného odpadu na ulici Drozdí. Na ulici Pluháčkova jsou vytvořeny podmínky pro umístění sběrných nádob na využitelné složky komunálního odpadu.

## 11 Bilance využití území a odhad jeho kapacitního zatížení

Pro potřeby územní studie jsou bilance zpracovány na dvou úrovních:

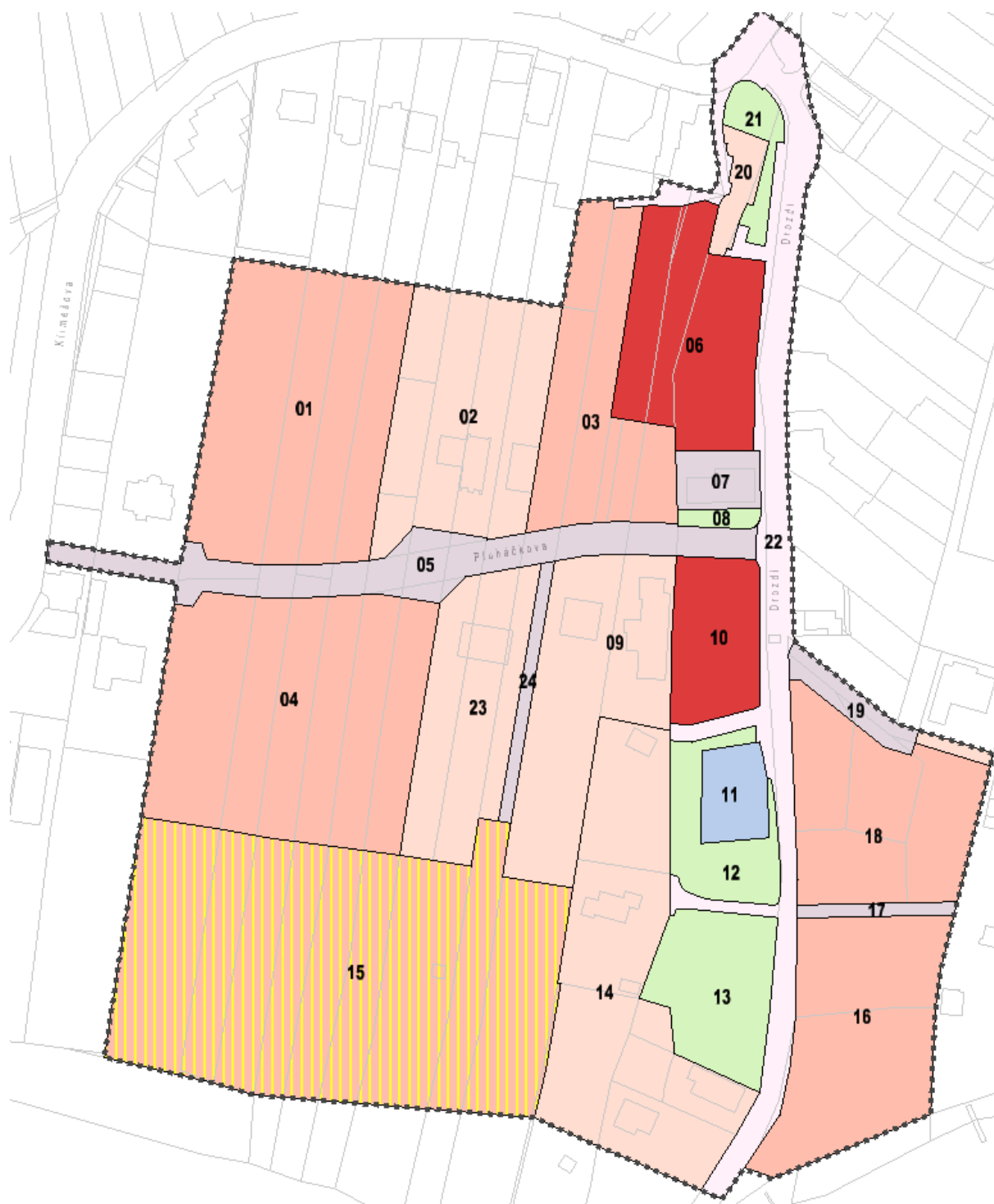
- bilance plošného využití,
- bilance kapacitního zatížení.

### Bilance plošného využití

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

| Funkční využití pozemku                               | stav / návrh | výměra pozemku (m <sup>2</sup> ) | výměra pozemku (%) |
|-------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------------|
| pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)   | stav         | 14 264                           | 23,7               |
| pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)   | návrh        | 19 912                           | 33,1               |
| pozemky bydlení individuálního - bez zástavby         | návrh        | 10 358                           | 17,2               |
| pozemky občanského vybavení veřejného                 | návrh        | 4 009                            | 6,7                |
| pozemky technické infrastruktury (nakládání s odpady) | stav         | 578                              | 1,0                |
| pozemky zeleně všeobecné                              | stav         | 3 196                            | 5,3                |
| pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)    | stav         | 4 158                            | 6,9                |
| pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)    | návrh        | 3 675                            | 6,1                |
| celkem                                                |              | 60150                            | 100,0              |

Tabulka 8 - Bilance plošného využití



Obrázek 41 - Bilanční schéma využití pozemků

**Celková bilance kapacitního zatížení**

Jedná se o bilance možného kapacitního zatížení řešeného území. Východiskem pro kapacitní zatížení jsou regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání. Základní vazba mezi grafickou částí dokumentace a tabulkami bilancí je dána identifikátorem pozemku (vymezených pozemků s jednotnou funkční charakteristikou).

| ID pozemku    | Funkční využití pozemku                                    | kód funkčního typu | stav S / návrh N | výměra pozemku (m <sup>2</sup> ) | počet RD  | počet obyvatel | počet uživatelů | počet zaměstnanců |
|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------------|-----------|----------------|-----------------|-------------------|
| 01            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | N                | 5 067                            | 3         | 12             |                 |                   |
| 02            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | S                | 3 471                            | 3         | 12             |                 |                   |
| 03            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | N                | 2 712                            | 2         | 8              |                 |                   |
| 04            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | N                | 5 976                            | 4         | 16             |                 |                   |
| 05            | pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)         | PU                 | N                | 2 320                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 06            | pozemky občanského vybavení veřejného (sociální služby)    | OV.pz              | N                | 2 686                            | 0         | 0              | 35              | 5                 |
| 07            | pozemky veřejných prostranství (parkoviště)                | PU                 | N                | 463                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 08            | pozemky zeleně všeobecné                                   | ZU                 | N                | 142                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 09            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | S                | 3 141                            | 2         | 8              |                 |                   |
| 10            | pozemky občanského vybavení veřejného (vzdělání a výchova) | OV.s               | N                | 1 323                            | 0         | 0              | 50              | 4                 |
| 11            | pozemky technické infrastruktury (nakládání s odpady)      | TO                 | S                | 578                              | 0         | 0              | 0               | 1                 |
| 12            | pozemky zeleně všeobecné                                   | ZU                 | S                | 1 002                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 13            | pozemky zeleně všeobecné                                   | ZU                 | S                | 1 641                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 14            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | S                | 4 755                            | 4         | 16             |                 |                   |
| 15            | pozemky bydlení individuálního - bez zástavby              | BI                 | N                | 10 358                           | 0         | 0              |                 |                   |
| 16            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | N                | 3 241                            | 2         | 8              |                 |                   |
| 17            | pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)         | PU                 | N                | 195                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 18            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | N                | 3 011                            | 4         | 16             |                 |                   |
| 19            | pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)         | PU                 | N                | 383                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 20            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | S                | 342                              | 1         | 4              |                 |                   |
| 21            | pozemky zeleně všeobecné                                   | ZU                 | S                | 410                              | 0         | 0              |                 |                   |
| 22            | pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)         | PU                 | S                | 4 158                            | 0         | 0              |                 |                   |
| 23            | pozemky bydlení individuálního (v rodinných domech)        | BI                 | S                | 2 458                            | 1         | 4              |                 |                   |
| 24            | pozemky veřejných prostranství všeobecných (ulice)         | PU                 | N                | 317                              | 0         | 0              |                 |                   |
| <b>celkem</b> |                                                            |                    |                  | <b>60 150</b>                    | <b>26</b> | <b>104</b>     | <b>85</b>       | <b>10</b>         |

Tabulka 9 - Celková bilance kapacitního zatížení území

**Celková bilance kapacitního zatížení bydlení řešeného území**

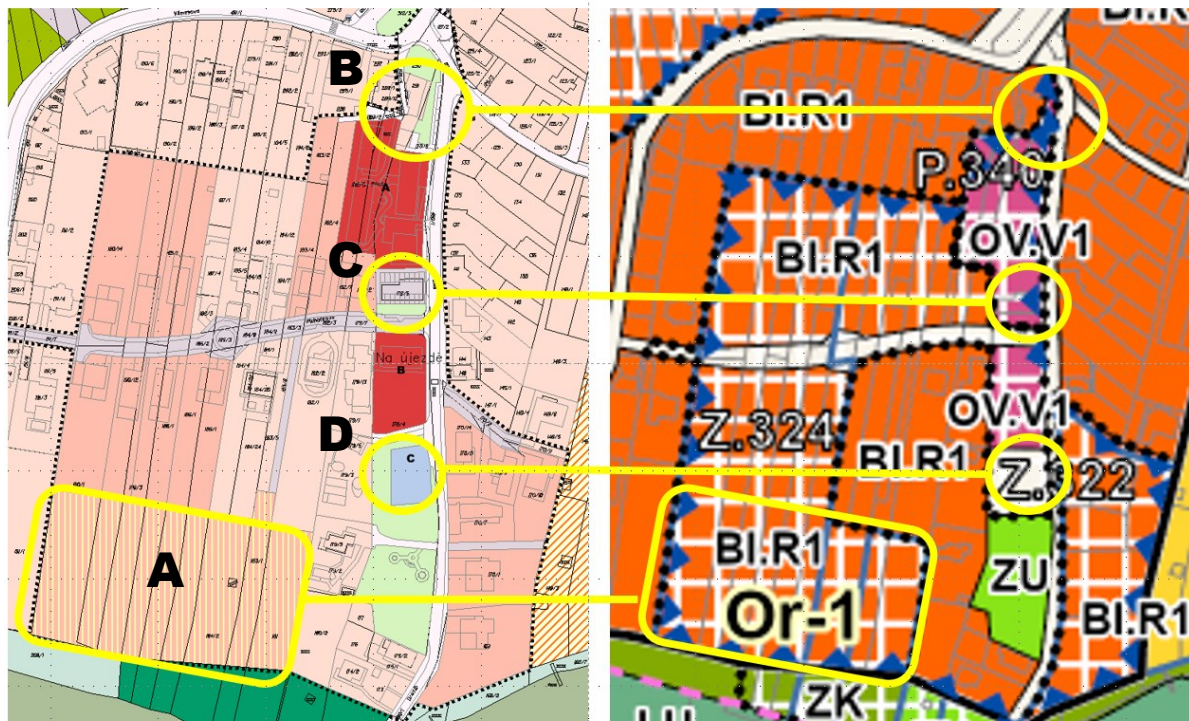
*Bilance kapacitního zatížení bydlení vychází z předpokladu 1 rodinný dům = 4 obyvatelé.*

| bydlení              | počet RD  | počet obyvatel |
|----------------------|-----------|----------------|
| rodinné domy - stav  | 11        | 44             |
| rodinné domy - návrh | 15        | 60             |
| <b>celkem</b>        | <b>26</b> | <b>104</b>     |

Tabulka 10 - Celková bilance bydlení

## 12 Soulad územní studie s ÚPmB

Územní studie navrhuje vymezení funkčních ploch a regulace v návaznosti na vymezení ploch ÚPmB a to v podrobnější regulaci, aby mohla sloužit i pro rozhodování v území.



Obrázek 42 - Porovnání ÚS a ÚPmB

Územní studie vymezuje:

- Plochu bydlení v rodinných domech (návrh) kolem ulice Pluháčkova, která navazuje na stávající plochy bydlení v rodinných domech v této lokalitě. Je navržena zástavba volně stojících RD s maximální podlažností 2 NP, která odpovídá v ÚPmB stanovené ploše bydlení individuálního, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou hladinou 1 (3 až 7 m).
- Plochu bydlení v rodinných domech (stav) mezi ulicemi Pluháčkova a Drozdí. Plocha je tvořena zástavbou volně stojících RD s maximální podlažností 2 NP, která odpovídá v ÚPmB stanovené ploše bydlení individuálního, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou hladinou 1 (3 až 7 m).
- Plochu bydlení v rodinných domech bez zástavby (návrh) při jižním okraji řešeného území pod plochami bydlení při ulici Pluháčkova.

*Plocha je vymezena v souladu s požadavky ÚPmB. Na obrázku 42 je plocha označena A.*

- Plochu bydlení v rodinných domech (návrh) jihovýchodně od ulice Drozdí. Je navržena zástavba volně stojících RD s maximální podlažností 2 NP, která odpovídá v ÚPmB stanovené ploše bydlení individuálního, s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou hladinou 1 (3 až 7 m).
- Plochu občanského vybavení veřejného – sociální péče (návrh) pro "Bydlení pro seniory" na severu ulice Drozdí. V souladu s ÚPmB je navržen areál veřejného občanského vybavení s volnou strukturou zástavby a výškovou hladinou 1 (3 až 7 m).

*Oproti ÚPmB je v severní části plocha územní studií zmenšena ve prospěch veřejného prostranství - zeleně. Navrhované řešení vyplývá z místních podmínek a obtížného využití severní části plochy pro občanské vybavení. Na obrázku 42 je plocha označena B.*

Oproti ÚPmB je v jižní části plocha územní studií zmenšena ve prospěch veřejného prostranství pro umístění parkoviště, které zajišťuje potřeby parkování pro areál "Bydlení pro seniory", mateřskou školu a návštěvníky v lokalitě. Dle regulace ÚPmB jsou veřejná prostranství obecně přípustná v plochách veřejného vybavení. Na obrázku 42 je plocha označena **C**.

- Plochu občanského vybavení veřejného – školství (návrh) pro mateřskou školu při jižní straně křižovatky Drozdí - Pluháčkova. V souladu s ÚPmB je navržen areál veřejného občanského vybavení s volnou strukturou zástavby a výškovou hladinou 1 (3 až 7 m).
- Plochu veřejného prostranství – ulice (stav) pro zajištění dopravní obsluhy ulice Drozdí a vedení nezbytné technické infrastruktury. Plocha je vymezena v souladu s ÚPmB.
- Plochu veřejného prostranství – ulice (návrh) pro zajištění dopravní obsluhy ulice Pluháčkovy a vedení nezbytné technické infrastruktury. Ulice Pluháčkova propojuje ulice Drozdí a Klimešova. Plocha je vymezena v souladu s ÚPmB.
- Plochu veřejného prostranství (stav) pro stabilizaci střediska separovaného odpadu (SSO) na jihu ulice Drozdí.

Umístění SSO je dle regulace ÚPmB přípustné v plochách veřejných prostranství. Plocha je vymezena v souladu s požadavky ÚPmB. Na obrázku 42 je plocha označena **D**.

- Plochu veřejných prostranství - zeleň (stav) pro stabilizaci stávajících ploch městské zeleně jihozápadně od ulice Drozdí. Plocha je vymezena v souladu s ÚPmB

"Územní studie Ořešín - lokalita Drozdí" je navržena v souladu s ÚPmB a zpřesňuje využití území na základě místních podmínek. Po vložení studie do NGÚP může sloužit pro rozhodování v území.

#### Souhrn navrhovaného řešení dle územní studie pro rozvojovou lokalitu Or-1 Ořešín

| Or-1 Ořešín                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funkční a prostorové využití                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• rezidenční nízkopodlažní struktura staveb bydlení v rodinných domech (maximálně 2 NP)</li> <li>• volná struktura staveb občanského vybavení veřejného pro školství a sociální péči (maximálně 2 NP)</li> <li>• veřejná prostranství – ulice</li> <li>• veřejná prostranství - zeleň</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Charakteristika lokality                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita se nachází v blízkosti jádra MČ Ořešín a je z velké části obklopena stabilizovanými plochami</li> <li>• je navržena nízkopodlažní rezidenční zástavba, která doplní a podpoří rezidenční charakter obce</li> <li>• vzhledem k blízkosti VKP Ořešínská rákosina a přírodního charakteru údolí nelze umísťovat stavby k jižní hranici lokality, naopak pokračovat v již založeném principu, a to směrováním zahrad k jižní straně lokality</li> </ul> |
| Rozvoj lokality ochrana a rozvoj jejich hodnot | <ul style="list-style-type: none"> <li>• výstavba veřejné vybavenosti při ulici Drozdí</li> <li>• dostavba ulice Pluháčkovy formami rezidenčního nízkopodlažního bydlení</li> <li>• dostavba jižní části ulice Drozdí formami rezidenčního nízkopodlažního bydlení</li> <li>• respektování charakteru okolní zástavby a vazeb na hodnotné přírodní prostředí</li> </ul>                                                                                                                               |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veřejná vybavenost   | <ul style="list-style-type: none"> <li>v severní části ulice Drozdí návrh veřejné občanské vybavenosti - "bydlení pro seniory"</li> <li>v střední části ulice Drozdí návrh veřejné občanské vybavenosti - mateřská škola</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Veřejná prostranství | <ul style="list-style-type: none"> <li>veřejná prostranství jsou vymezena pro ulice Drozdí a Pluháčkova</li> <li>na jih od křižovatky Drozdí - Pluháčkova je stabilizováno veřejné prostranství, kde je umístěno stávající středisko separovaného odpadu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sídelní zeleň        | <ul style="list-style-type: none"> <li>na jih od veřejného prostranství pro středisko separovaného odpadu jsou stabilizovány plochy veřejné zeleně</li> <li>při západní straně ulice Drozdí je navrženo umístění vzrostlé zeleně formou alejí</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Doprava              | <ul style="list-style-type: none"> <li>území je napojeno přes ulici Drozdí na sever do ulice Klimešovy</li> <li>ulice Pluháčkova je navržena jako slepá s napojením do Drozdí</li> <li>je navrženo pěší propojení ulice Pluháčkovy do Klimešovy ve střední části území</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kanalizace           | <p>oddílné odkanalizování území; napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci a dále do C19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>ulice Drozdí</u>: splašková kanalizace gravitačně k čerpací stanicí u areálu Sokola odtud výtlač do ulice Tihůvka dále gravitačně, dešťová kanalizace do Jehnického potoka</li> <li><u>ulice Pluháčkova - 1.etapa</u>: splašková kanalizace gravitačně do nejnižšího místa, odtud výtlač do gravitační kanalizace v ulici Drozdí, dešťová kanalizace do retenční nádrže v nejnižším místě a dále vsakování</li> <li><u>ulice Pluháčkova - 2.etapa</u>: splašková kanalizace gravitačně do splaškové kanalizace v ulici Klimešova, dešťová kanalizace do dešťové kanalizace v ulici Klimešova</li> </ul> |
| Vodovod              | <ul style="list-style-type: none"> <li>napojení na stávající vodovodní síť; lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma A1.1, A1.1.2, A1.1.1</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Plyn                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>napojení na NTL plynovod v ulici Pluháčkova, část lokality lze napojit na STL plynovod z ulice Klimešova</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Teplo                | <ul style="list-style-type: none"> <li>využití plynofikace lokality nebo využití alternativních zdrojů</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| El. energie          | <ul style="list-style-type: none"> <li>zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS; nutno zvážit posílení DS soustavy</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Spoje                | <ul style="list-style-type: none"> <li>prodloužení stávajících kabelů CETIN</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Významné limity      | <ul style="list-style-type: none"> <li>při ulici Drozdí – stará zátěž území – bývalá skládka</li> <li>ze severu částečně zasahuje území s archeologickými nálezy I a II</li> <li>ze severovýchodu částečně zasahuje zájmové území mikrovlákných spojů MO ČR</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Tabulka 11 - Souhrn navrhovaného řešení dle územní studie pro rozvojovou lokalitu Or-1 Ořešín

**Seznam obrázků**

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek 1 Vymezení řešeného území (aktuální letecký snímek)                                       | 3  |
| Obrázek 2 - Původní ÚPmB – výřez řešeného území z výkresu využití území v měřítku 1 : 5 000       | 5  |
| Obrázek 3 - Nový ÚPmB – výřez řešeného území - Hlavní výkres v měřítku 1 : 10 000                 | 6  |
| Obrázek 4 - Regulační plán Ořešín - 2001                                                          | 8  |
| Obrázek 5 - Územní studie ÚJEZD - 2004                                                            | 8  |
| Obrázek 6 - Generel odvodnění města Brna                                                          | 9  |
| Obrázek 7 - Stávající využití území                                                               | 11 |
| Obrázek 8 - Vlastnické vztahy                                                                     | 12 |
| Obrázek 9 - Hodnoty                                                                               | 13 |
| Obrázek 10 - Limity                                                                               | 13 |
| Obrázek 11 - Problémy dle ÚAP                                                                     | 13 |
| Obrázek 12 - SP pro zainvestování území - Pluháčkova                                              | 14 |
| Obrázek 13 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory -2016 - Varianta A                          | 15 |
| Obrázek 14 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory - 2016- Dispoziční řešení varianta A        | 16 |
| Obrázek 15 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory – 2016 - Řez varianta A                     | 17 |
| Obrázek 16 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory 2016 - Varianta A – Pohled ze severozápadu  | 17 |
| Obrázek 17 - Zařízení poskytující bydlení pro seniory 2016 - Varianta A – Pohled ze severovýchodu | 17 |
| Obrázek 18 - Letecký snímek řešeného území - 2020                                                 | 18 |
| Obrázek 19 - Letecký snímek řešeného území – 2025 s vyznačením probíhající výstavby               | 18 |
| Obrázek 20 - Výstavba RD na pozemku p.č. 170/9 v k.ú. Ořešín                                      | 19 |
| Obrázek 21 - Výstavba RD na pozemku p.č. 170/7 v k.ú. Ořešín                                      | 20 |
| Obrázek 22 - Výstavba RD na pozemcích p.č. 185/4, 184/10 a 184/9 v k.ú. Ořešín                    | 21 |
| Obrázek 23 - Výstavba RD na pozemku p.č. 187/1 v k.ú. Ořešín                                      | 22 |
| Obrázek 24 - Výstavba 2 RD na pozemcích p.č. 169 a 170/1 v k.ú. Ořešín – úprava pozemku           | 23 |
| Obrázek 25 - Mobilní dům na pozemcích p.č. 183/4, 182/4 a 182/3 v k.ú. Ořešín                     | 24 |
| Obrázek 26 - Problémový výkres                                                                    | 25 |
| Obrázek 27 - Problémový výkres - legenda                                                          | 26 |
| Obrázek 28 - MŠ Oříšek                                                                            | 27 |
| Obrázek 29 - Propojení Pluháčkova - Klimešova                                                     | 29 |
| Obrázek 30 - Blokování pokračování ulice Pluháčkovy směrem do ulice Klimešova                     | 30 |
| Obrázek 31 Výstavba kolem ulice Pluháčkova                                                        | 31 |
| Obrázek 32 - Výstavba na jihu ulice Drozdí - východ                                               | 32 |
| Obrázek 33 - Jižní části ulice Drozdí – východ - pohled                                           | 33 |
| Obrázek 34 -- Jižní části ulice Drozdí – západ - pohled                                           | 33 |
| Obrázek 35 - Poloha řešeného území ve městě                                                       | 34 |
| Obrázek 36 - Návrh možného zastavění řešeného území                                               | 36 |
| Obrázek 37 - Postup výstavby                                                                      | 40 |
| Obrázek 38 - Návrh úpravy parcelace                                                               | 41 |
| Obrázek 39 - Schéma bilančních ploch                                                              | 52 |
| Obrázek 40 - Hlukové mapy 2022                                                                    | 60 |
| Obrázek 41 - Bilanční schéma využití pozemků                                                      | 63 |
| Obrázek 42 - Porovnání ÚS a ÚPmB                                                                  | 65 |

**Seznam tabulek**

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1 - Nový ÚPmB – Karta lokality Pr-1                                                   | 7  |
| Tabulka 2 - Karta zón - Z4.4 Jehnice, Ořešín                                                  | 7  |
| Tabulka 3 - Stávající využití území                                                           | 10 |
| Tabulka 4 - Tabulka zatížení území                                                            | 53 |
| Tabulka 5 - Výpočet potřeby vody:                                                             | 54 |
| Tabulka 6 - Potřeba plynu pro topení, vaření a TV                                             | 56 |
| Tabulka 7 - Bilance potřeby elektrické energie podle návrhu územní studie                     | 57 |
| Tabulka 8 - Bilance plošného využití                                                          | 62 |
| Tabulka 9 - Celková bilance kapacitního zatížení území                                        | 64 |
| Tabulka 10 - Celková bilance bydlení                                                          | 64 |
| Tabulka 11 - Souhrn navrhovaného řešení dle územní studie pro rozvojovou lokalitu Or-1 Ořešín | 67 |

**Legislativní rámec**

|                                             |                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zákon č. 183/2006 Sb.                       | Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) zrušen k 01.01.2024 (nahrazen zákonem č. 283/2021 Sb.)                                           |
| Zákon č. 283/2021 Sb.                       | Stavební zákon ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                  |
| Vyhláška č. 157/2024 Sb.                    | Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu ve znění pozdějších předpisů                                   |
| Vyhláška č. 146/2024 Sb.                    | Vyhláška o požadavcích na výstavbu ve znění pozdějších předpisů                                                                                              |
| Zákon č. 274/2021 Sb.                       | Zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu ve znění pozdějších předpisů                                                                          |
| Vyhláška č. 428/2021 Sb.                    | Vyhláška o vodovodech a kanalizacích ve znění pozdějších předpisů                                                                                            |
| Zákon č. 458/2020 Sb.                       | Zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (energetický zákon) |
| Vyhláška č.16/2016 Sb.                      | Vyhláška o podmínkách připojení k elektrizační soustavě ve znění pozdějších předpisů                                                                         |
| Zákon č. 289/1995 Sb.                       | Zákon o lesích a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (lesní zákon)                                                              |
| Nařízení statutárního města Brna č. 14/2024 | O požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy)                                                                             |

**Seznam zkratk**

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| BJ   | bytová jednotka                   |
| BSP  | brněnské stavební předpisy        |
| ČOV  | čistírna odpadních vod            |
| DSP  | dokumentace pro stavební povolení |
| GOMB | Generel odvodnění města Brna      |
| HPP  | hrubá podlažní plocha             |
| IS   | inženýrské sítě                   |
| KN   | katastr nemovitostí               |
| MČ   | městská část                      |
| MMB  | Magistrát města Brna              |

|                     |                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>MO ČR</i>        | <i>Ministerstvo obrany České republiky</i>                                                                              |
| <i>MŠ</i>           | <i>mateřská škola</i>                                                                                                   |
| <i>NGÚP</i>         | <i>Národní geoportál územního plánování</i>                                                                             |
| <i>Nový ÚPmB</i>    | <i>Územní plán města Brna z roku 2025 s účinností od 31.01.2025</i>                                                     |
| <i>NP</i>           | <i>nadzemní podlaží</i>                                                                                                 |
| <i>OLK</i>          | <i>odlučovačem lehkých kapalin</i>                                                                                      |
| <i>p.č.</i>         | <i>parcelní číslo</i>                                                                                                   |
| <i>Původní ÚPmB</i> | <i>Územní plán města Brna z roku 1994 ve znění všech jeho změn platnost byla ukončena nabytím účinnosti nového ÚPmB</i> |
| <i>RD</i>           | <i>rodinný dům</i>                                                                                                      |
| <i>SSO</i>          | <i>středisko separovaného odpadu</i>                                                                                    |
| <i>TI</i>           | <i>technická infrastruktura</i>                                                                                         |
| <i>ÚAP</i>          | <i>Územně analytické podklady</i>                                                                                       |
| <i>ÚPmB</i>         | <i>obecný název územního plánu města Brna</i>                                                                           |
| <i>ÚS</i>           | <i>územní studie</i>                                                                                                    |
| <i>VKP</i>          | <i>významný krajinný prvek</i>                                                                                          |
| <i>VN</i>           | <i>vysoké napětí</i>                                                                                                    |