

5. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

5.1. ODŮVODNĚNÍ

Celé správní území města se dělí na zastavěné území, území změn (plochy přestavby + zastavitelné plochy) a nezastavěné území.

Základní členění území vychází ze stavebního zákona a je zobrazeno ve výkrese Základní členění území. Výkres dává celkový přehled o možnosti zastavění území. Je určen především k rychlému vyhodnocení zda lokalita záměru na změnu využití území leží v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a je tak způsobilá ke zjednodušenému řízení dle stavebního zákona.

5.1.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ, STABILIZOVANÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ, NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zastavěné území je definováno v § 2, odst. 1d stavebního zákona. V souladu s uvedenou definicí je zastavěné území v územním plánu vymezeno.

Zastavěné území bylo vymezeno nad mapovým podkladem katastrální mapy s datem 30. 4. 2007. Zastavěné území města Brna se skládá z více samostatně vymezených zastavěných území.

V zastavěném území je převážná část území stabilizována, část území je určena ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a některá území jsou určena k zastavění.

Nezastavěné území (definice v § 2, odst. 1f SZ) je pak každé území, které není součástí zastavěného území nebo zastavitelných ploch. Navrhované změny využití v nezastavěném území jsou v grafické části označeny jako „NÁVRH“, stabilizovaná území jako „STAV“.

Území města určené k zástavbě lze proto z hlediska stavu a rozvoje jeho zastavění koncepčně rozdělit na dva základní typy území:

- území, která jsou v současnosti zastavěná a funkčně a prostorově **stabilizovaná** (převážná část zastavěného území) = **stabilizované zastavěné území**,
- území **změn**, která lze dále dělit na:
 - ◇ **území přestavby** – zastavěná území, která jsou převážně určena ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (zejména brownfields), jsou vyjádřena plochami přestavby (§ 43 odst. 1 SZ),
 - ◇ **území zastavitelná** – volná území v zastavěném území nebo území mimo zastavěné území, která jsou určena k zastavění, jsou vyjádřena zastavitelnými plochami (§ 2, odst. 1j SZ).

Pro účely ochrany území pro další rozvoj města jsou vymezeny **územní rezervy**.

Ve výkrese Základní členění území jsou kromě zastavěného území vymezeny plochy přestavby, zastavitelné plochy, plochy a koridory územních rezerv. Vymezeny jsou dále lokality:

- ve kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území. V zadání územní studie, které zpracuje pořizovatel územní studie, je určen její obsah, rozsah, cíle a účel. Vymezené lokality mají do doby zpracování územní studie charakter stavební uzávěry.
- ve kterých je rozhodování o změnách jejich využití podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu. V zadání regulačního plánu je určen jeho obsah, rozsah, cíle a účel. Vymezené lokality mají do doby vydání regulačního plánu charakter stavební uzávěry.

Ve výkrese základního členění území jsou také vymezeny rozvojové lokality přestavbové a zastavitelné, pro které jsou v kapitolách 11., 12., 13. **Rozvojové lokality** stanoveny podrobnější podmínky využití území.

5.1.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy (definice v § 2, odst. 1j SZ) jsou plochy vymezené územním plánem města k zastavění. Jedná se o území s předpokladem změn v účelu využití území, určená pro rozvoj města. Zpravidla jde o území na kterém je půda v zemědělském půdním fondu, obvykle bez staveb. Zastavitelné plochy jsou navrhovány především v návaznosti na zastavěné území s cílem dosažení kompaktnosti města. Část zastavitelných ploch je navržena i v zastavěném území města, zejména jde o rozvojové plochy na územích zemědělské půdy v současnosti užívaných pro zahrádkářství.

Zastavitelné plochy jsou navrženy převážně na plochách zemědělských a na plochách zahrádek. Nejsou zpravidla navrhovány na plochách určených k plnění funkce lesa a v plochách přírodního zázemí; v plochách rozlivu pouze za podmínky možnosti realizace protipovodňových opatření.

V plochách určených k plnění funkce lesa se vymezuje ve Variantě I sjezdová dráha pod Myslivnou. Ve všech variantách je na základě jejich posouzení a vyhodnocení z hlediska urbanistické koncepce tohoto územního plánu převzata většina dosud nenaplněných zastavitelných ploch z územního plánu z roku 1994 (ve znění jeho změn).

5.1.3. PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby (definice v § 43, odst. 1) SZ) jsou navrhovány v územích, jejichž stav již neumožňuje jejich efektivní využívání a je žádoucí v nich přistoupit k zásadním funkčním a stavebním změnám, jsou morálně zcela opotřebována a ztratila potenciál rozvoje. Tato situace často souvisí se změnou podmínek v okolním území. Přestavba je pak spojena s výběrem optimálního využití, které zkvalitní situaci v tomto širším území. Takovým příkladem v konceptu Územního plánu města Brna je přestavba tzv. Jižního centra v souvislosti s přesunem hlavního nádraží a přestavba velké části posvitavské průmyslové zóny (Varianta I). Některé plochy však podmínky jejich prostředí předurčují k dosavadnímu způsobu využití, přestavbou je pak míněna změna prostorové struktury vedoucí k jeho optimálnějšímu využití spojenému zpravidla s podstatným zvýšením intenzity využití území.

Plochy přestavby jsou tedy plochy určené:

- ke změně využití území z hlediska jejich funkce,
- ke změně intenzity využití území.

Při změnách využití území jsou posuzovány širší souvislosti v území, tak aby nedocházelo ke vzájemným rušivým vlivům dané plochy přestavby a jejího okolí. Plochy přestavby ke změně intenzity využití území se vymezují tam, kde je navrženo zvyšovat intenzitu využití území obvykle nad 150 % intenzity původní.

Ve Variantě I je navrženo cca o třetinu více ploch přestaveb než ve Variantě II. Ve Variantě I jsou na rozdíl od Varianty II vymezeny tyto velké plochy přestaveb:

- Oblast ulice Vídeňská (za dálnicí D1)
- Oblast ulice Řípská
- Areál Královopolské strojírny
- Oblast Radlasu a okolí
- Areál Zetoru a okolí
- Oblast nádraží H. Heršpice

Varianta III vychází v řešení ploch přestaveb z Varianty II. Ve Variantě III jsou na rozdíl od Varianty II vymezeny tyto velké plochy přestaveb:

- Areál Královopolské strojírny
- Oblast Radlasu a okolí

Ve Variantě III je navrženo cca o 10 % ploch přestaveb více než ve Variantě II.

5.1.4. ÚZEMNÍ REZERVY

Lokality vymezené územním plánem jako územní rezervy jsou ty části zastavitelného či nezastavěného území, které jsou v budoucnosti vhodné k zastavění pro stanovený účel a musí být proto chráněny před provedením takových změn v území, které by vyloučily budoucí vymezení zastavitelných ploch.

Územní rezervy se vymezují s cílem prověření možnosti budoucího využití dané lokality z důvodu:

- stanovení možného směru dalšího rozvoje města,
- rezervace a ochrany nezbytných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Rezervy se stávají zastavitelným územím změnou územního plánu.

Rezervy jsou v grafické části územního plánu označeny kódem. Kód se skládá:

- z označení (ve shodě s typy ploch s rozdílným způsobem využití)
- z pořadového čísla

5.2. VÝROK

Území města Brna je rozděleno na části s různými podmínkami využití a s různými předpoklady rozvoje.

Územní plán města Brna ve svém správním území vymezuje:

- zastavěné území,
- zastavitelné plochy,
- plochy přestavby,
- územní rezervy,
- plochy a koridory, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- plochy a koridory, ve kterých budou podmínky jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- rozvojové lokality přestavbové a zastavitelné.

Každé území města Brna, které není součástí zastavěného území nebo zastavitelných ploch, je územím nezastavěným.

5.2.1. ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ, STABILIZOVANÉ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 30. 4. 2007.

Zastavěné území je v tomto územním plánu vymezeno invariantně ve výkresech č. 1. Základní členění území a č. 2.1. Hlavní výkres.

Stabilizované zastavěné území je ta část zastavěného území města, kde územním plánem stanovené využití území vyjadřuje jeho dosavadní charakter a potvrzuje jej. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude významně měnit (podmínky využití území jsou víceméně shodné se současným stavem).

Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území postupně měnit pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury.

Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští:

- nástavby nebo přístavby stávajících objektů,
- asanace nebo demolice stávajících objektů,
- dostavba proluk,
- umístění nových staveb,
- výstavba souvisejících drobných staveb,
- doplnění dopravní a technické infrastruktury,
- doplnění veřejných prostranství.

Stabilizované zastavěné území je v tomto územním plánu vymezeno ve výkrese č. 2.1. Hlavní výkres.

5.2.2. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy jsou plochy vymezené tímto územním plánem města k zastavění.

Zastavitelné plochy bez ohledu na stanovený způsob a účel jejich využití musí respektovat zásadu prostupnosti území a obslužnosti jednotlivých základních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Zastavitelné plochy jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkrese č. 1. Základní členění území.

5.2.3. PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy přestavby jsou plochy v zastavěném území města, vymezené tímto územním plánem ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Jedná se o území určená pro rozvoj města, s předpokladem změn v účelu využití území případně zásadních změn prostorového uspořádání území, zpravidla probíhajících v jenom časovém úseku. V rámci ploch přestavby může dojít k „přestavbě“ i na plochy „nestavební povahy“.

Plochy přestavby bez ohledu na stanovený způsob a účel jejich využití musí respektovat zásadu prostupnosti území a obslužnosti jednotlivých základních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

V plochách přestavby lze intenzitu využití území měnit pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní a za předpokladu dostatečné kapacity veřejné infrastruktury.

Plochy přestavby jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkrese č. 1. Základní členění území.

5.2.4. ÚZEMNÍ REZERVY

Územní rezervy lze využít až po prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch. Podmínkou využití územních rezerv je jejich převedení na zastavitelné plochy procesem změny územního plánu.

Dosavadní využití území rezerv nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil jejich budoucí využití pro stanovený účel.

Územní rezervy jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkresech č. 1. **Základní členění území** a č. 2.1. **Hlavní výkres** s vyznačeným kódem typu plochy s rozdílným způsobem využití, pro kterou je rezerva určena.

5.2.5. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Vymezení ploch a koridorů je uvedeno v kapitole 14. **Územní studie a regulační plány**.

Plochy a koridory, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkrese č. 1. **Základní členění území**.

5.2.6. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH BUDOU PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ STANOVENY REGULAČNÍM PLÁNEM

Vymezení ploch a koridorů je uvedeno v kapitole 14. **Územní studie a regulační plány**

Plochy a koridory, ve kterých budou podmínky jejich využití stanoveny regulačním plánem jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkrese č. 1. **Základní členění území**.

5.2.7. ROZVOJOVÉ LOKALITY PŘESTAVBOVÉ A ZASTAVITELNÉ

Podrobnější podmínky využití území pro jednotlivé rozvojové lokality jsou uvedeny v kapitolách 11., 12. a 13. **Rozvojové lokality**.

Rozvojové lokality přestavbové a zastavitelné jsou v tomto územním plánu vymezeny ve výkresech č.:

- 1. Základní členění území
- 2.1. Hlavní výkres
- 2.3. Zásobování vodou
- 2.4. Odkanalizování
- 2.5. Zásobování plynem

- 2.6. Zásobování teplem
- 2.7. Zásobování elektrickou energií
- 2.8. Síť elektronických komunikací
- 2.9. Kolektory