

# Strategická studie územního rozvoje MČ Brno - Ořešín



červenec 2 023

Objednatel: **Městská část Brno – Ořešín**

Zhotovitel: **Atelier ERA - sdružení architektů Fixel a Pech**

Součástí studie jsou tyto výkresy v měřítku 1 : 2 000:

- 1 Vlastnické vztahy
- 2 Stávající využití území
- 3 Technická infrastruktura - stav
- 4 Limity využití území
- 5 Územní potenciál
- 6 Úprava návrhu ÚPmB z hlediska MČ

# Cíl

Zhodnocení územního potenciálu MČ Ořešín, stanovení rozvojových problémů a formulace požadavků na úpravu nového ÚPmB

## 1. Analýza

- Rozbor vlastnických vztahů
- Rozbor využití území
- Demografický vývoj
- Zhodnocení historického vývoje území
- Obsluha území
- Limity a hodnoty území

## 2. Územně plánovací dokumentace

- stávající ÚPmB
- návrh nového ÚPmB

## 3. Rozvojová problematika v kontextu územního plánu





- Územní potenciál
- Územní rozvoj po jednotlivých lokalitách

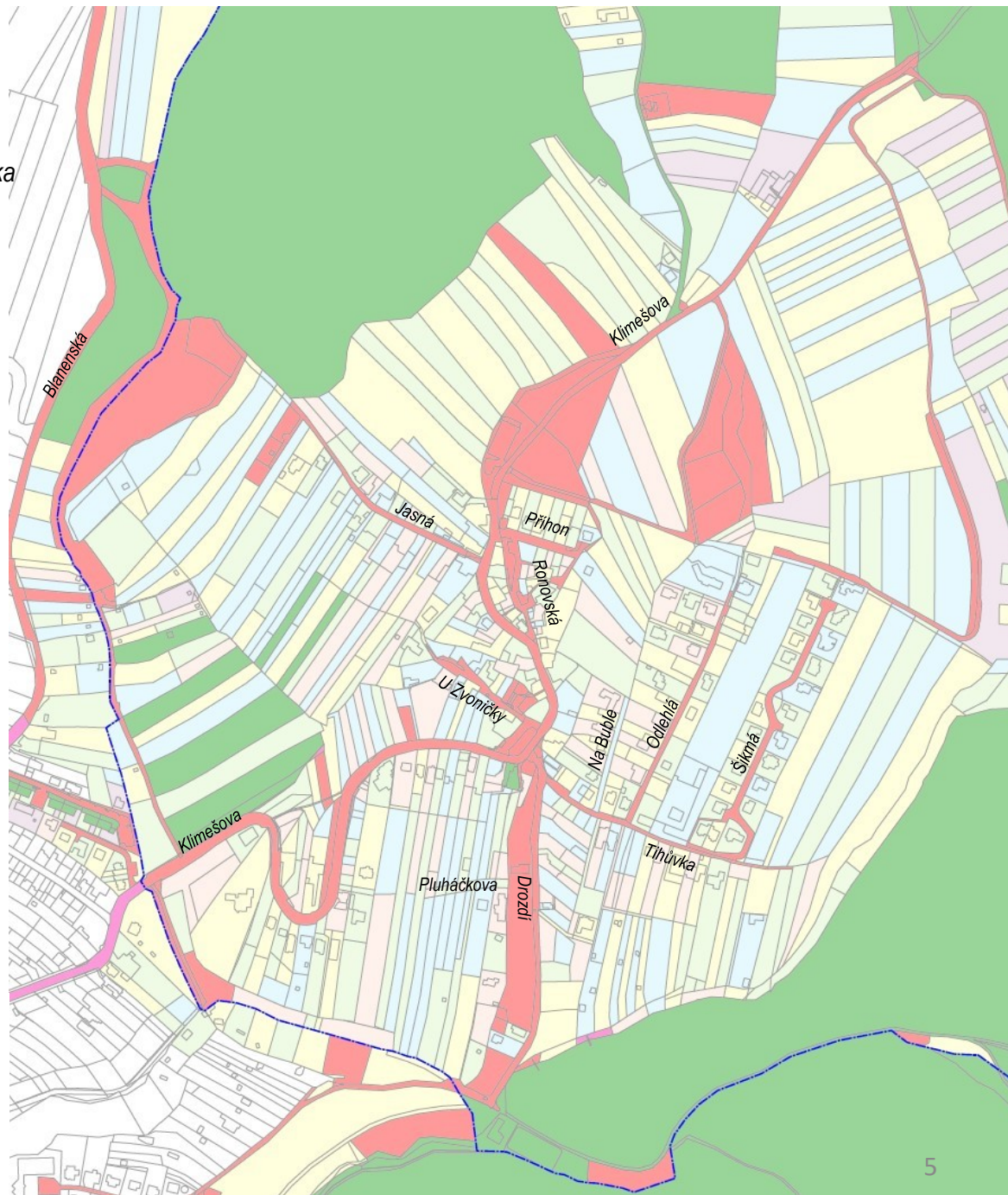
## 4. Návrh úprav nového ÚPmB z hlediska možného rozvoje MČ Ořešín

# 1. Analýza

# Vlastnické vztahy

- na základě aktuálních údajů z KN
- graficky jsou odděleny pozemky jednoho vlastníka

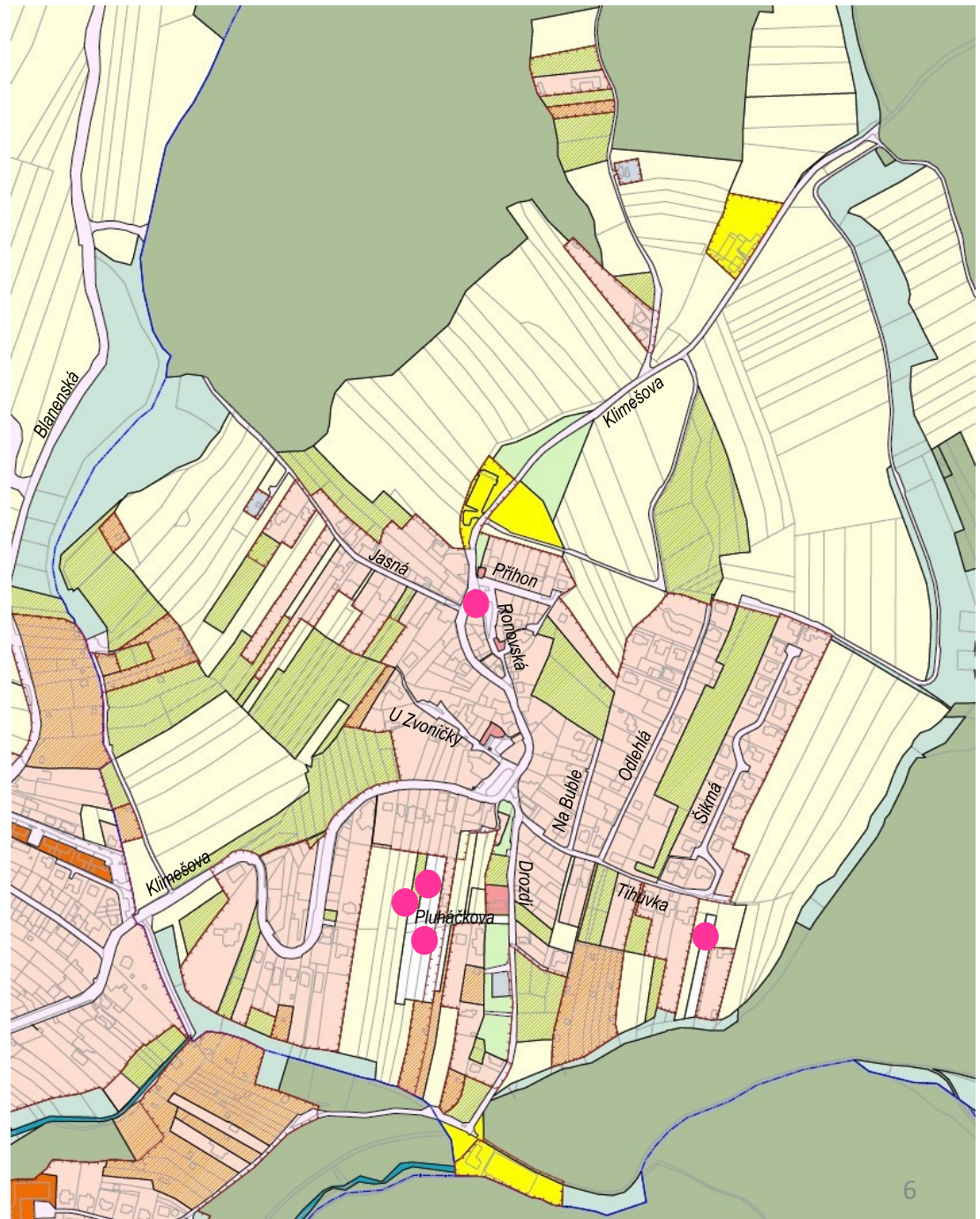
-  pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna
-  pozemky ve vlastnictví České republiky
-  pozemky ve vlastnictví fyzických osob
-  pozemky ve vlastnictví právnických osob



# Využití území – 2023


- podklad katastrální mapa k datu 04. 2023
- terénní průzkum

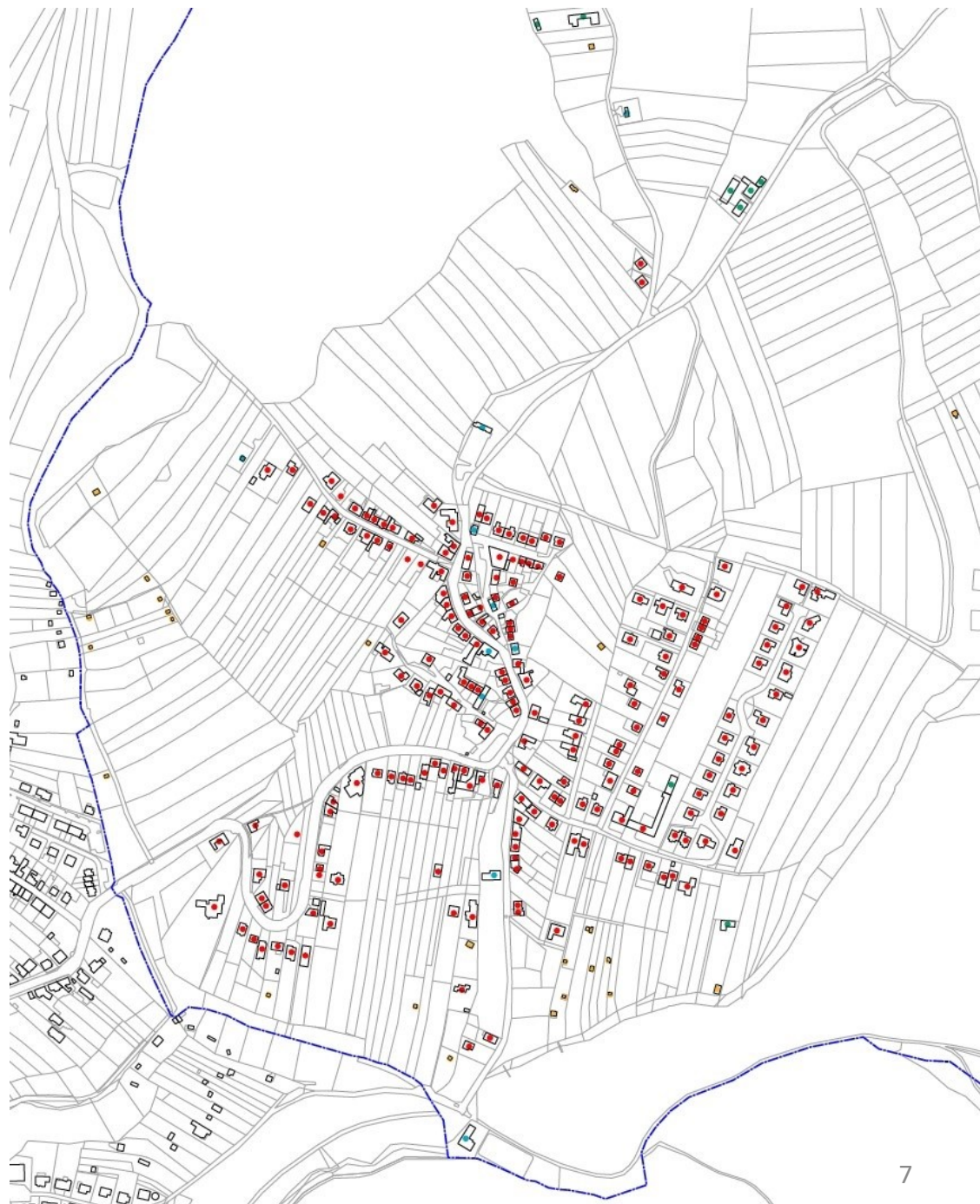
BR	plochy bydlení v rodinných domech
BB	plochy bydlení v bytových domech
S	plochy veřejné vybavenosti - sport
OV	plochy veřejné vybavenosti
TV	plochy technické vybavenosti
	plochy komunikací a prostranství místního významu
ZV	plochy veřejné zeleně
ZK	plochy krajinné zeleně
L	plochy lesa
IR	plochy individuální rekreace
Z	plochy zemědělské - zahrady
P	plochy zemědělské - orná půda
V	plochy s probíhající výstavbou



# Stavby dle KN

- podklad pro stanovení stávajícího využití území

-  budovy vedené v KN jako stavby RD
-  budovy vedené v KN jako stavby pro rodinnou rekreaci
-  budovy vedené v KN jako stavby vybavenosti
-  budovy vedené v KN jako stavby ostatní



# Stavby v území

- porovnání údajů z KN s využitím území dle ortofoto

- ▭ stavby evidované KN
- ▭ stavby neevidované KN
- ▭ rozestavěné stavby
- hranice městských částí Statutárního města Brna
- hranice zastavěného území dle SZ







Ranč - koně



tenisový areál



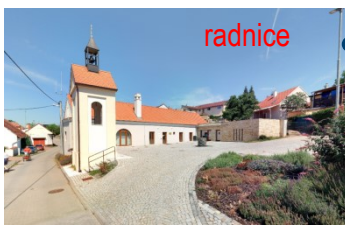
lanové centrum



hasiči



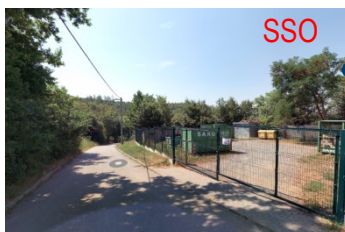
restaurace + Bistro



radnice



MŠ



SSO



areál Šukola

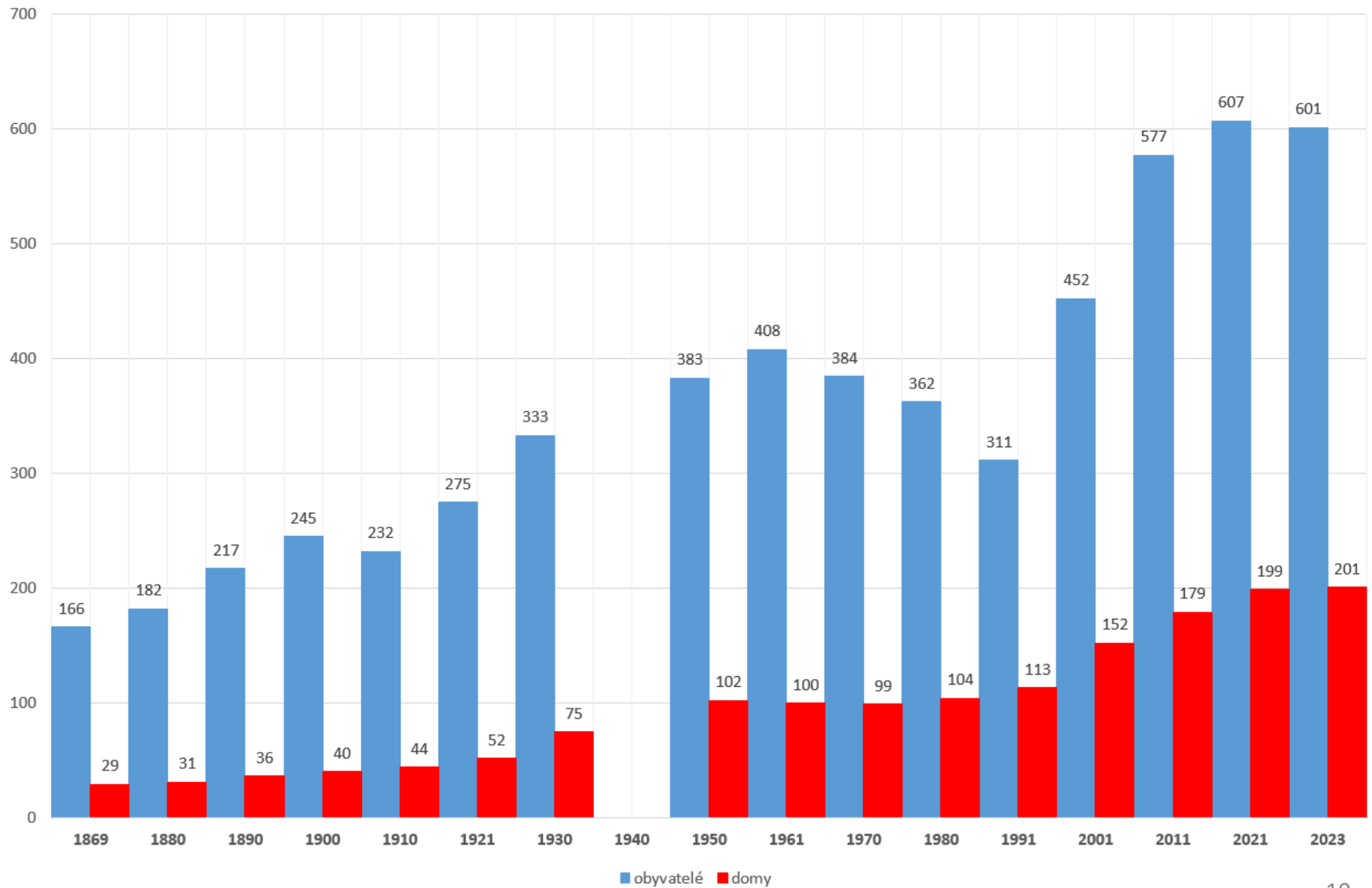


# Aktivita

# MČ Ořešín - demografický vývoj

## vývoj počtu obyvatel a domů 1869 – 2023

▪ *Historický lexikon obcí ČR*



## MČ Ořešín - demografický vývoj porovnání výsledků SLBD 2 001 - 2 011 - 2 021

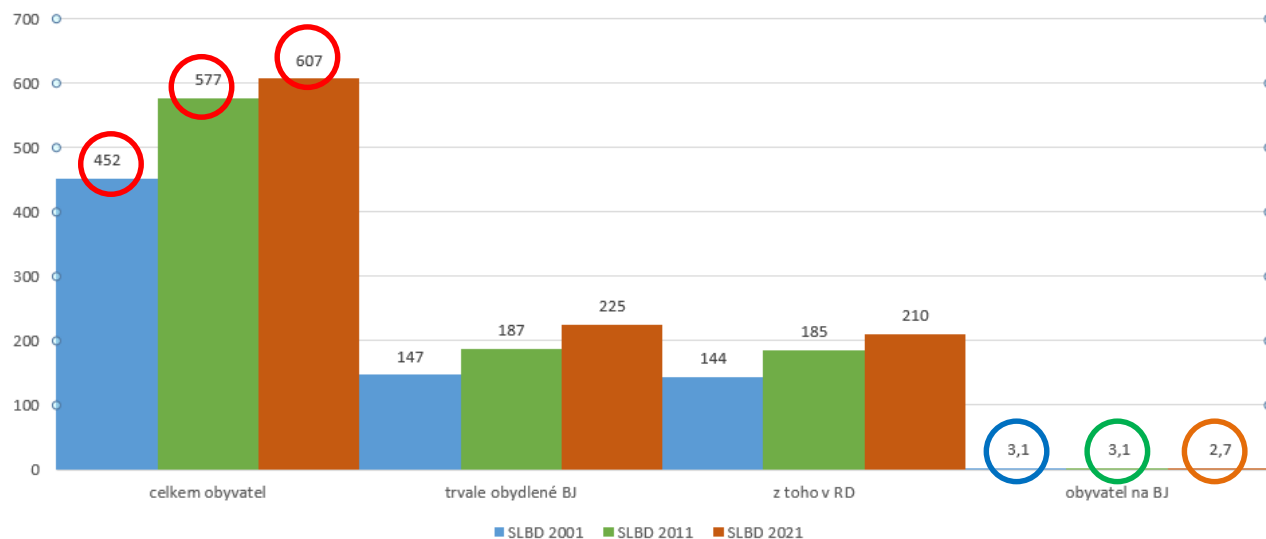
### Trend

- nárůst počtu obyvatel
- zvýšení počtu dětí
- zvýšení počtu seniorů

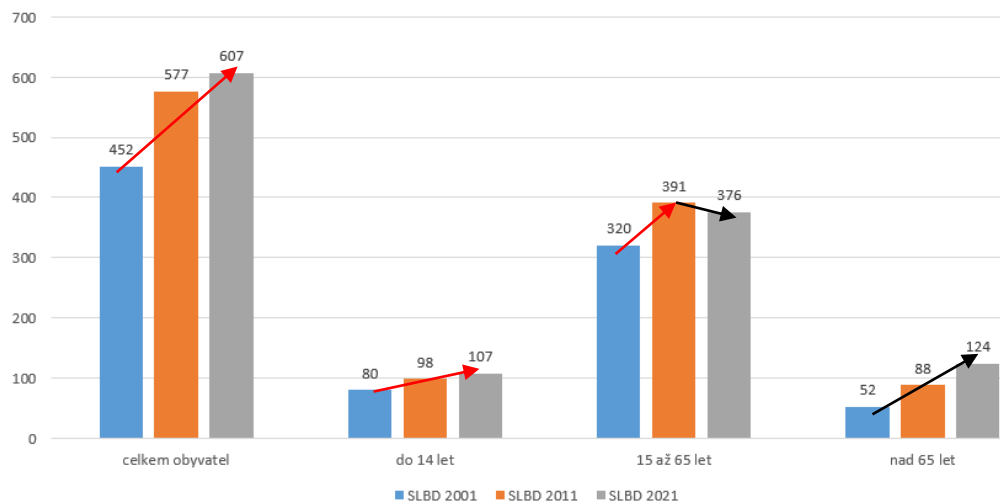
### Opatření

- podpora komunitního života
- zajištění kapacit MŠ
- zařízení péče o seniory

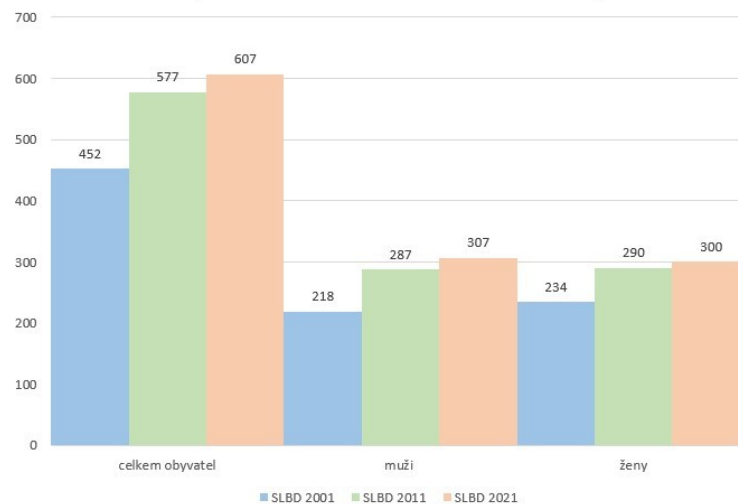
## Porovnání výsledků SLBD 2001 až 2023 MČ Ořešín - trvale obydlené byty



## Porovnání výsledků SLBD 2001 až 2023 MČ Ořešín - věkové složení obyvatel



## Porovnání výsledků SLBD 2001 až 2023 MČ Ořešín - obyvatelstvo



## Urbanistický vývoj

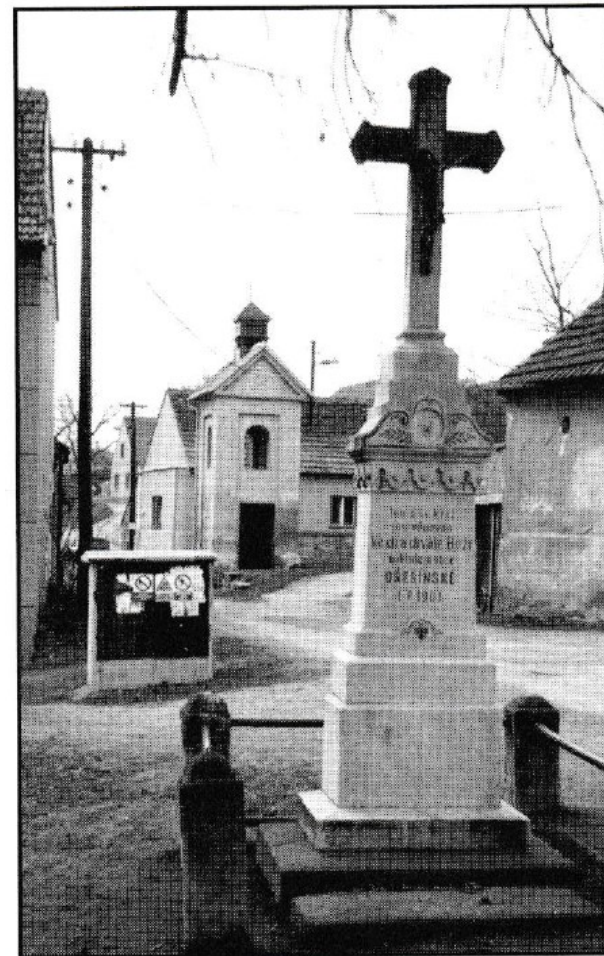
zdroj - Karel Kuča: Brno – vývoj města, předměstí a připojených vesnic Nakladatelství Baset 2 000

Malá víska vznikla ve svažitém terénu nad hlubokým údolím Rakovce. Před postavením silnice z Jehnic jí procházela pouze cesta od Řečkovic, která před Jehnicemi uhýbala vpravo a do Ořešína stoupala přímo z jihu hlubokým úvozem (Drozdí ulice), nad Ořešínem obcházela ze severu Horku a pokračovala do Útěchova. Ves měla na počátku 17. století pouhých 9 osedlých, ve 2. polovině 18. století vzrostla na 21 domů a do roku 1834 na 27 domů.

Jádrem staré vísky byl malý čtvercový prostor s křížkem uprostřed, jímž procházela stará cesta. Na tuto miniaturní návěs navazovala krátká slepá boční ulička po vrstevnici (U zvoníčky). Pouze zástavba v tomto prostoru tvořila až do poloviny 18. století starý Ořešín.

Drobnější domkářská zástavba podél stoupající cesty k severu, končící rovněž slepým výběžkem (Klimešova - Ronovská), vznikla až ve 2. polovině 18. století. Půdorysnou formu staré i rozšířené vísky lze nejlépe označit jako shlukovou. Shlukový charakter mělo i pozdější rozrůstání vsi, třeba že se dělo v přehlednějších uličních řadách podél všech existujících komunikací včetně serpentiny nové silnice do Jehnic; šlo o samostatně stojící rodinné domky, jen zřídka sdružované do dvojic.

Staré jádro Ořešína se v základních rysech dochovalo včetně křížku a zvoníčky, domy však byly bez výminky zmodernizovány. V 90. letech 20. století se začala rozvíjet nová rodinná výstavba, zejména směrem na Jehnice.

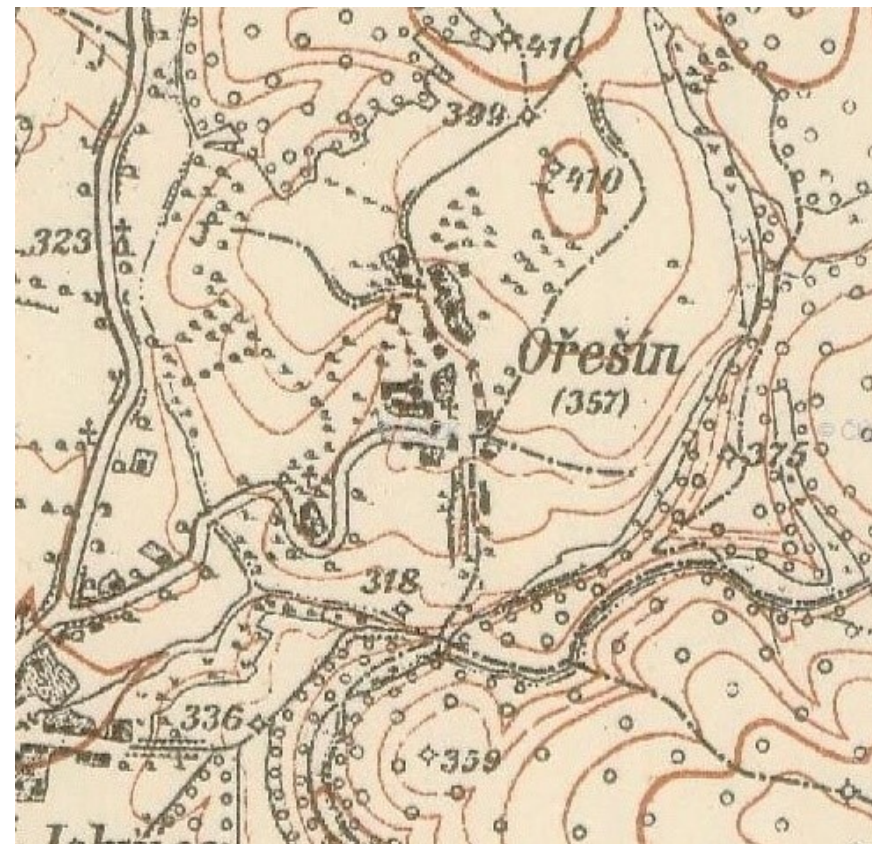


*Ořešín, kříž a obecní zvoníčka na návsi (foto 1999).*

## Urbanistický vývoj v historických mapách

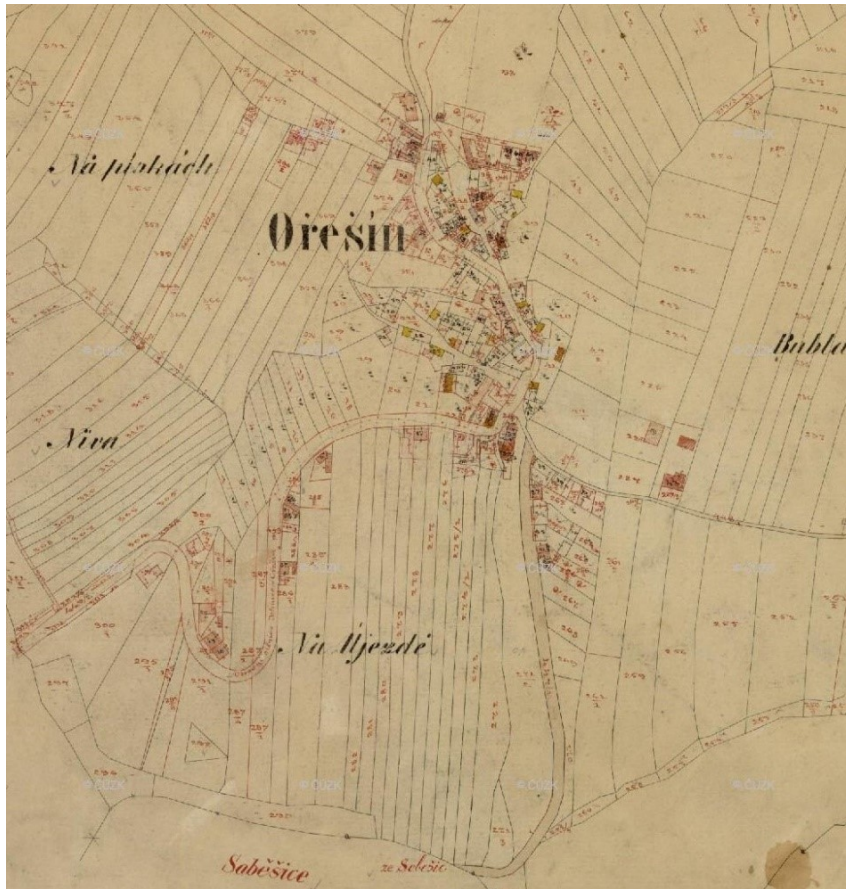


Císařské otisky stabilního katastru Moravy a Slezska 1824 - 1836



3. Vojenské mapování 1876 - 1880

## Urbanistický vývoj v historických mapách



Evidenční katastrální mapa po roce 1883



Státní mapa odvozená po roce 1945

# Technická infrastruktura

## Odkanalizování

- oddílný systém - vyhovující

## Zásobování vodou

- vyhovující

## Zásobování plynem

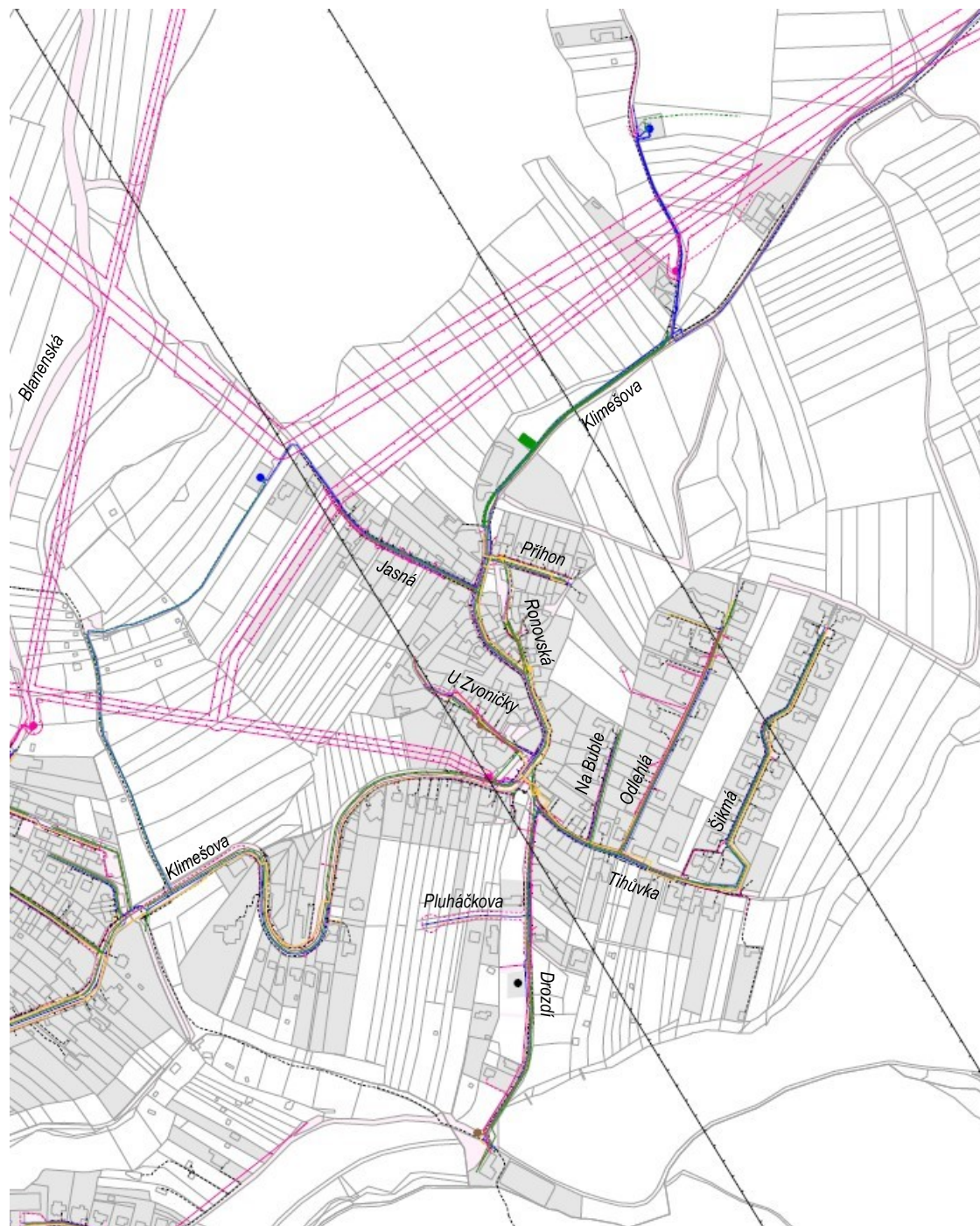
- STL + NTL - vyhovující

## Zásobování el. energií

- **nutno posílit výkon**

- vodojem
- vodovod
- splašková kanalizace
- - - splašková kanalizace - výtlak
- splašková kanalizace - ČS
- dešťová kanalizace - uliční
- - - dešťová kanalizace - ostatní
- STL plynovod
- NTL plynovod
- RS STL/NTL
- elektrické vedení VVN
- elektrické vedení VN
- - - NN vzdušné / kabel
- OP VVN a VN
- TS
- zájmové území AČR
- - - sdělovací kabely
- sběrný dvůr

- veřejná prostranství
- zastavěné plochy



# Dopravní obsluha

## Hromadná doprava:

- linka 70 - Královo Pole nádraží
- noční linka - N90

## Individuální doprava:

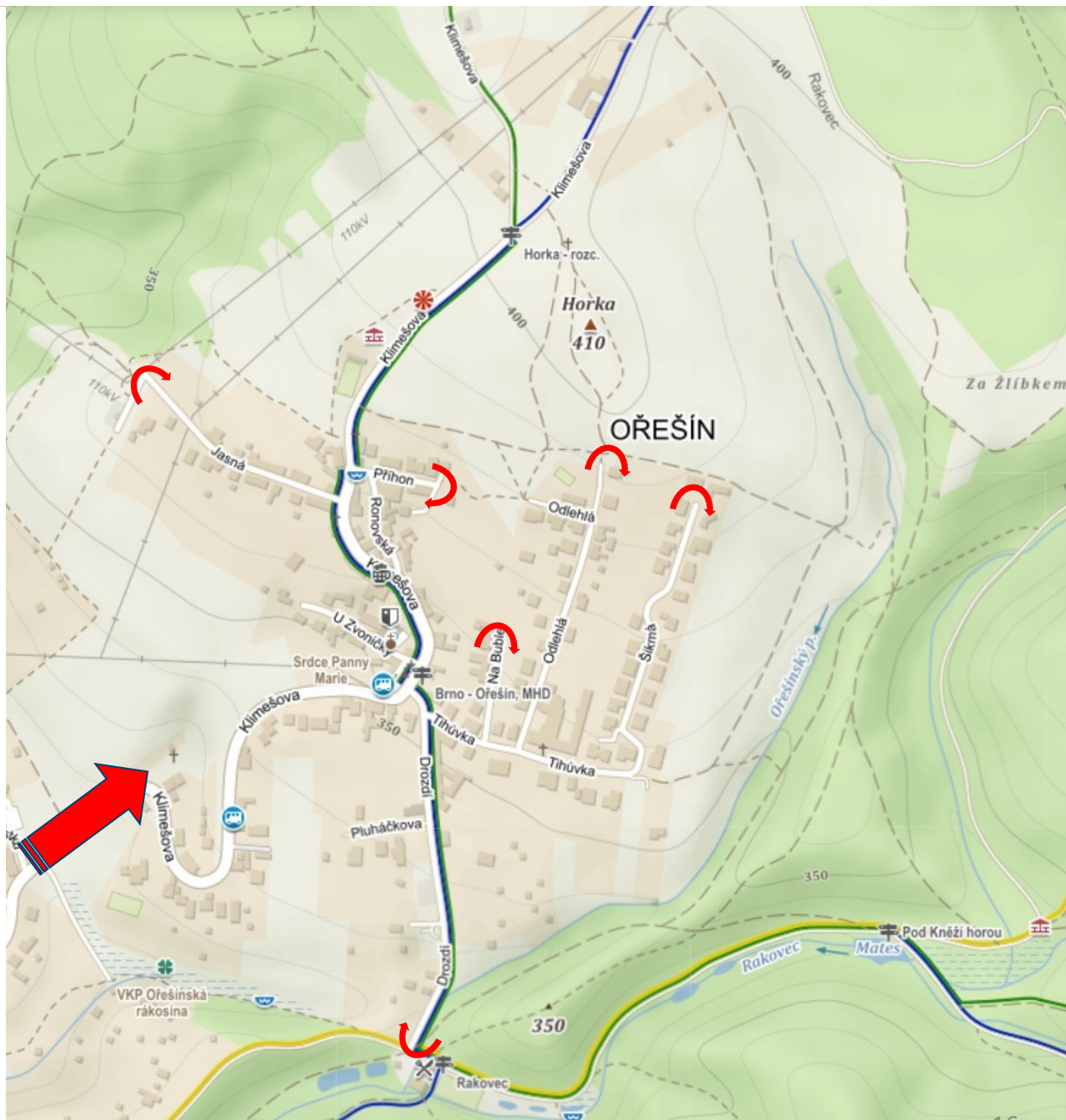
- **širší vztahy - rozvoj celé oblasti za tratí ČD (Mokrá Hora, Jehnice, Ořešín, Lelekovice, Vranov) je vázán pouze na stávající koridor s dvěma nápojnými body bez reálné možnosti zlepšení dopravního napojení**
- pouze slepé napojení přes Ořešinskou a Klimešovu (ve špičkách je koridor přetížen)
- zvýšení zatížení území situaci zhorší (částečné odlehčení – nové napojení na Blanenskou)
- vnitřní obslužné komunikace – pouze slepé mnohdy bez ukončení odpovídajícím obratištěm

## Turistické trasy

- Rakovec - Drozdí – Klimešova – Útěchov – Lelekovice

## Parkování

- na vlastních pozemcích RD, přesto je přetížený prostor ulic
- chybí parkování pro návštěvníky





# Limity využití území

## VKP







- 1 Meze u křížku
- 2 Ořešinská rákosina
- 3 Horka u Ořešína
- 4 Prameniště Ořešinského potoka
- 5 Údolí Rakoveckého potoka

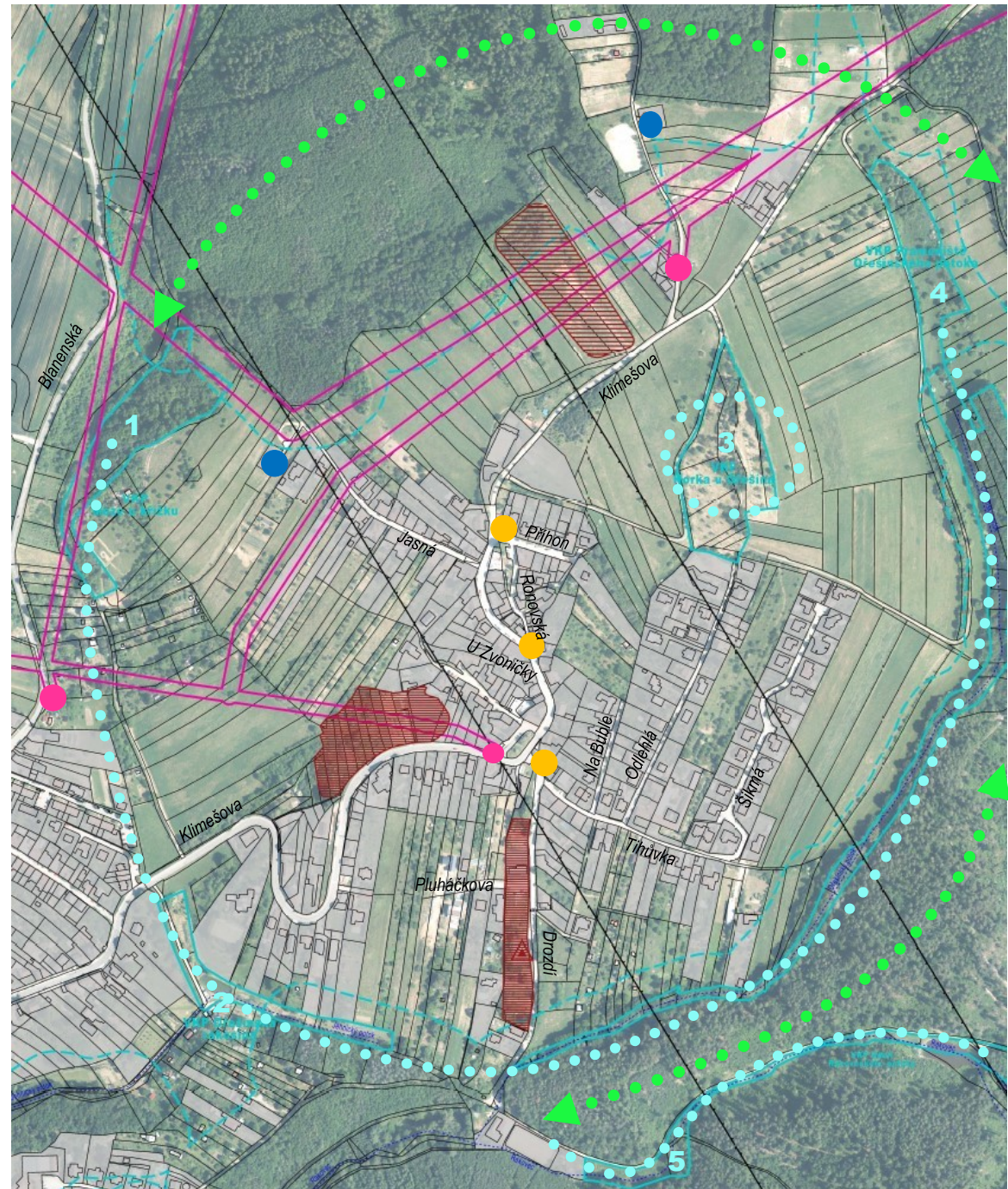
## Příměstské lesy



## ÚSES

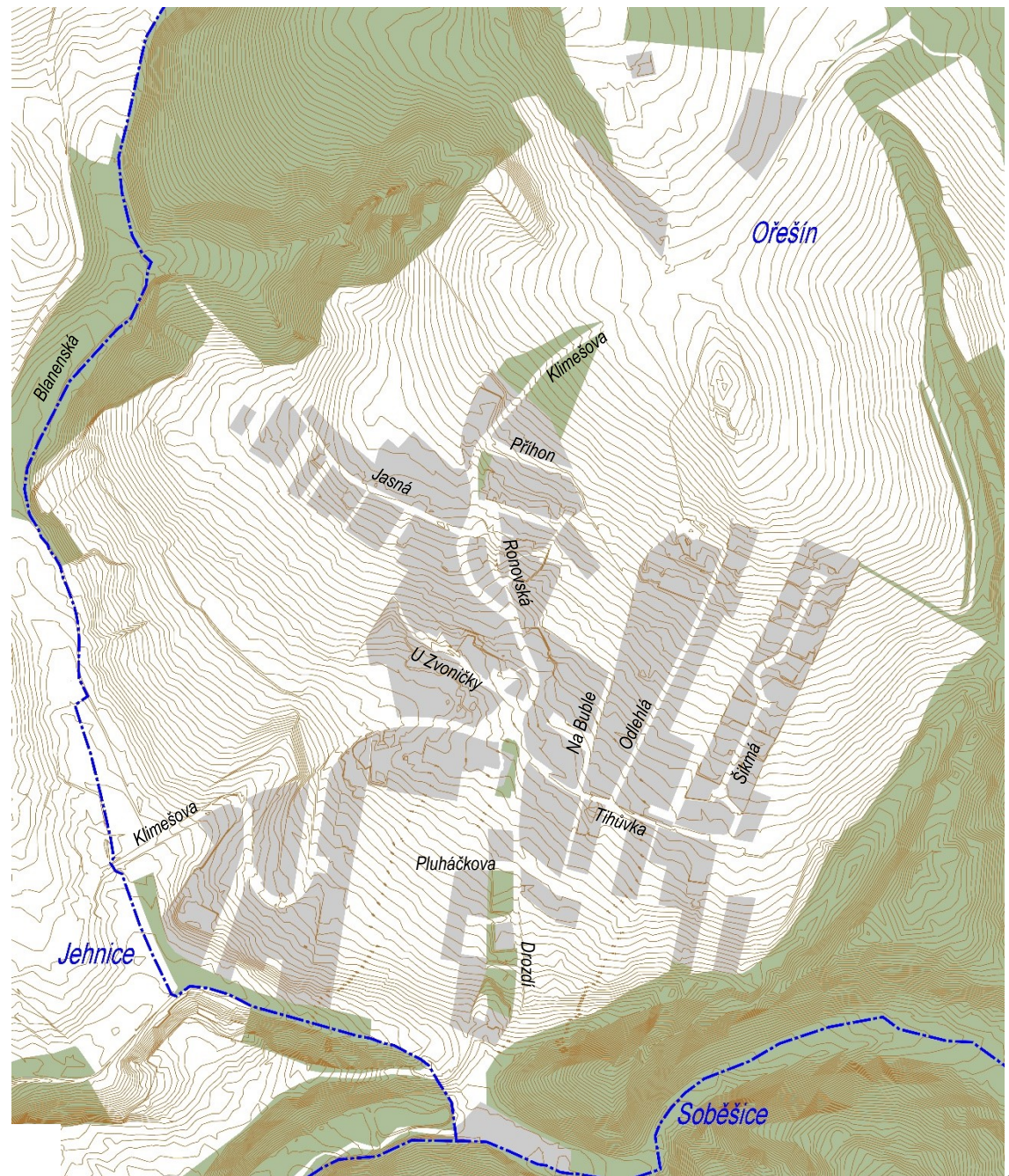
vymezen mimo zastavěné území

-  vodojem
-  transformovna VN
-  regulační stanice plynu
-  sběrný dvůr separovaného odpadu
-  OP venkovního vedení VN a VVN
-  podmíněné využívání ploch při okraji lesa 50m
-  významný krajinný prvek
-  plochy bývalých skládek
-  zájmové území el. komunikace AČR
-  stavební plochy



# Reliéf

- dramatický terénní reliéf
- pohledově exponované území



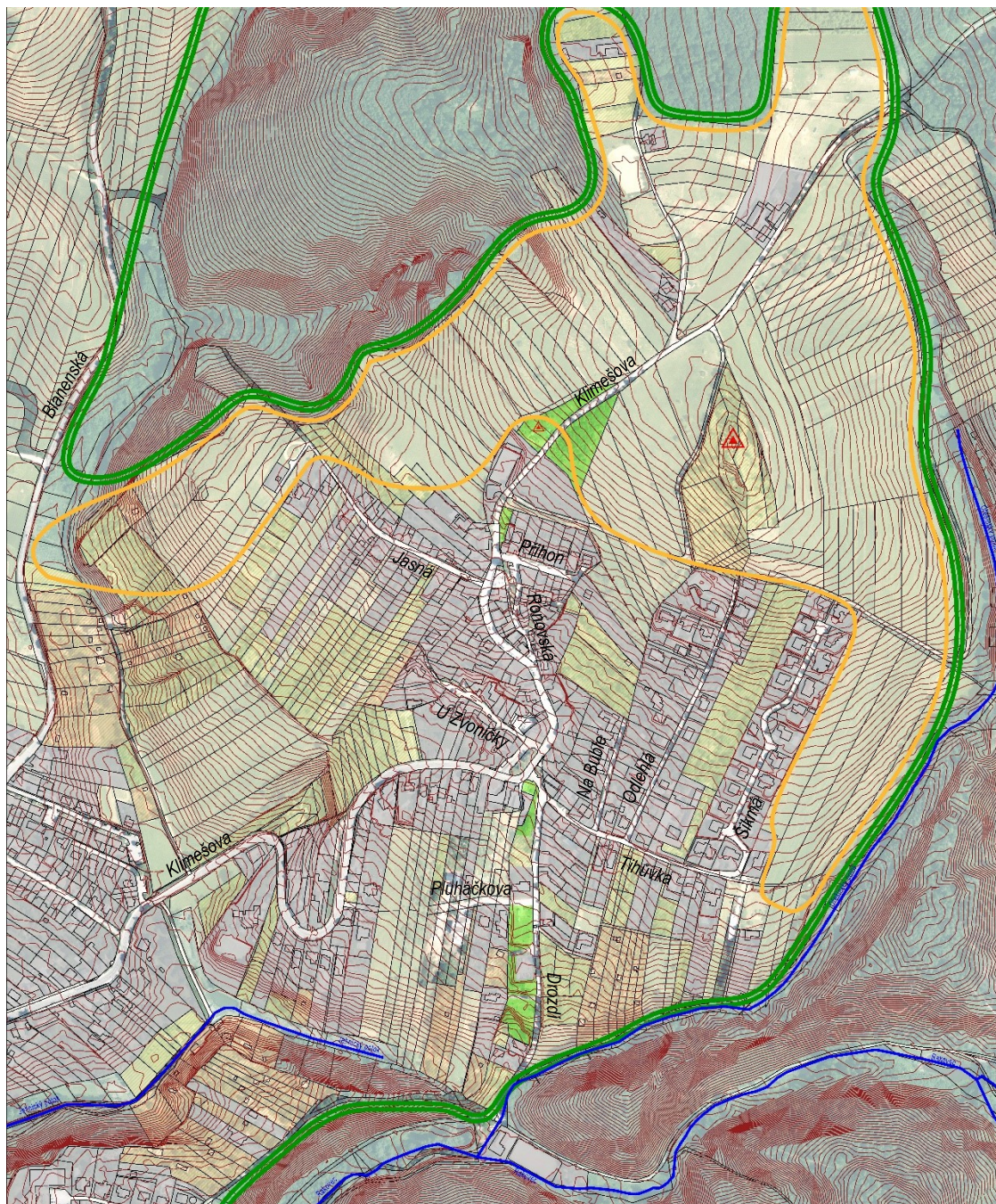
stavební plochy

# Hodnoty

- klidné rezidenční území tvořené zástavbou pouze rodinných domů
- přírodní zázemí příměstských lesů
- přechodové pásmo volné krajiny mezi zástavbou a plochami lesů
- vstup do rekreačního zázemí města

X

- urbanistická struktura bez výrazné hodnoty
- historické památky pouze drobné stavby - křížky
- architektura bez architektonicky významných objektů

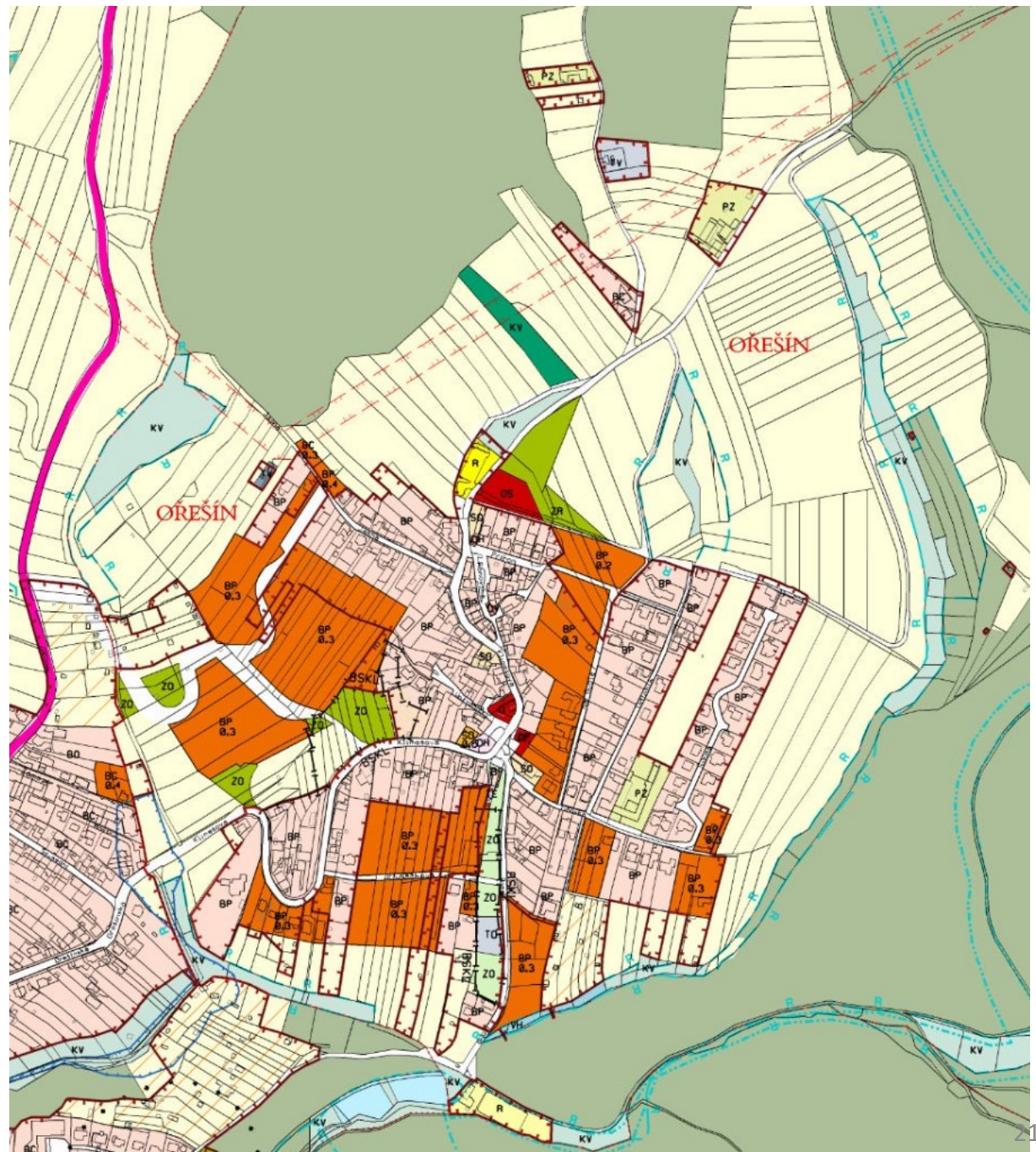


## 2. Územně plánovací dokumentace

- platný ÚPmB
- návrh nového ÚPmB

# Platný ÚPmB

- dokumentace platná od roku 1994
- za dobu 30 let proběhlo množství změn a zároveň došlo ke změně legislativy
- funkční a prostorová regulace používající IPP



# Nový ÚPmB

- nepřijatý dokument v roce 2022
- připravuje se opakované projednání

Dokumentace představuje změnu přístupu k regulaci území (není striktně stanovena intenzita využití území)

Regulace je založena na:

- způsobu využití (funkční určení)
- požadované struktury zástavby
- výškové úrovni zástavby

## Stanovené rozvojové lokality

### OR-1

Při ulici Drozdí

### OR-2 podmínka pořízení ÚS

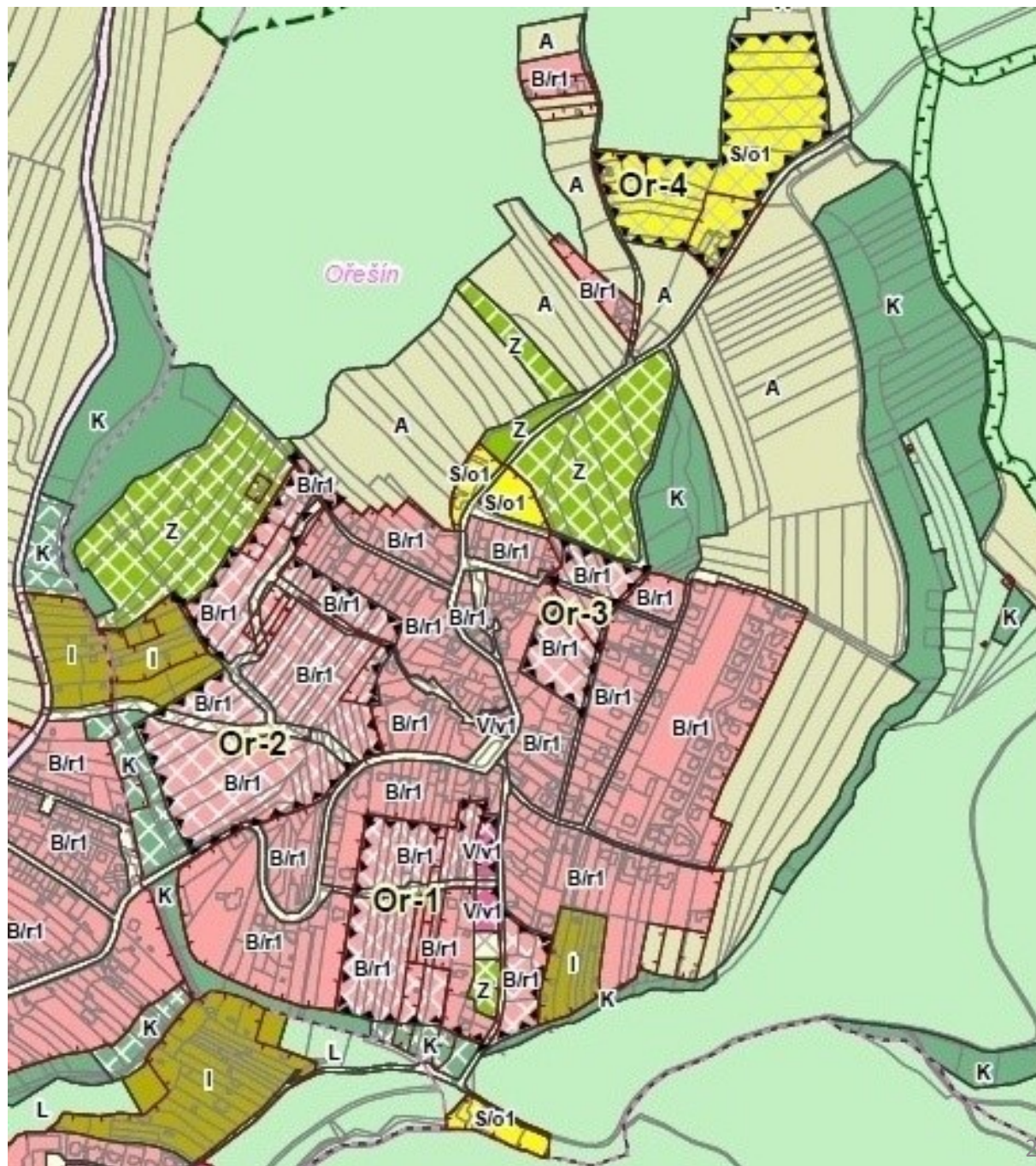
Klimešova – Jasná

### OR-3

Při ulici Přihon

### OR-4

Při ulici Klimešova



### **3. Rozvojová problematika Ořešína v kontextu územního plánu**

# Rozbor bydlení – stav

- **severozápadní sektor - SZ**  
48 RD + 3 RD = 51 RD  
 $51 \times 3 = 153$  obyvatel
- **severovýchodní sektor - SV**  
95 RD  
 $95 \times 3 = 285$  obyvatel
- **jihozápadní sektor - JZ**  
42 RD  
 $42 \times 3 = 126$  obyvatel
- **jihovýchodní sektor - JV**  
19 RD + 1 RD = 20 RD  
 $20 \times 3 = 60$  obyvatel

**Celkem stav – 208 RD**





Odhad počtu obyvatel

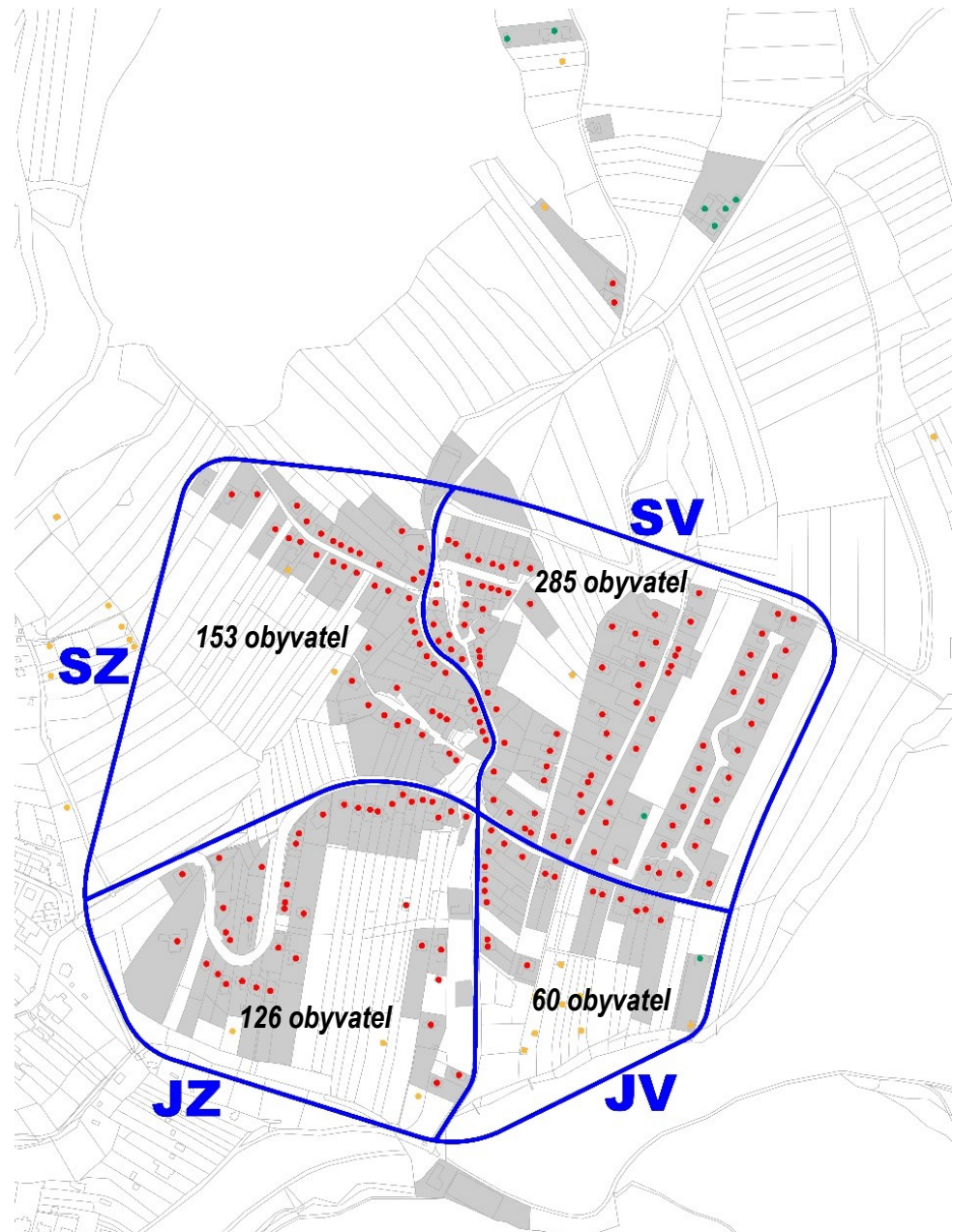
při 2,7 obyv. na 1 RD – 561 obyvatel

při 2,8 obyv. na 1 RD – 582 obyvatel

při 2,9 obyv. na 1 RD – 603 obyvatel

při 3,0 obyv. na 1 RD – 624 obyvatel

	stabilizované stavební plochy
	stavby rodinných domů - stav
	stavby pro rodinnou rekreaci - stav
	stavby hospodářské - stav



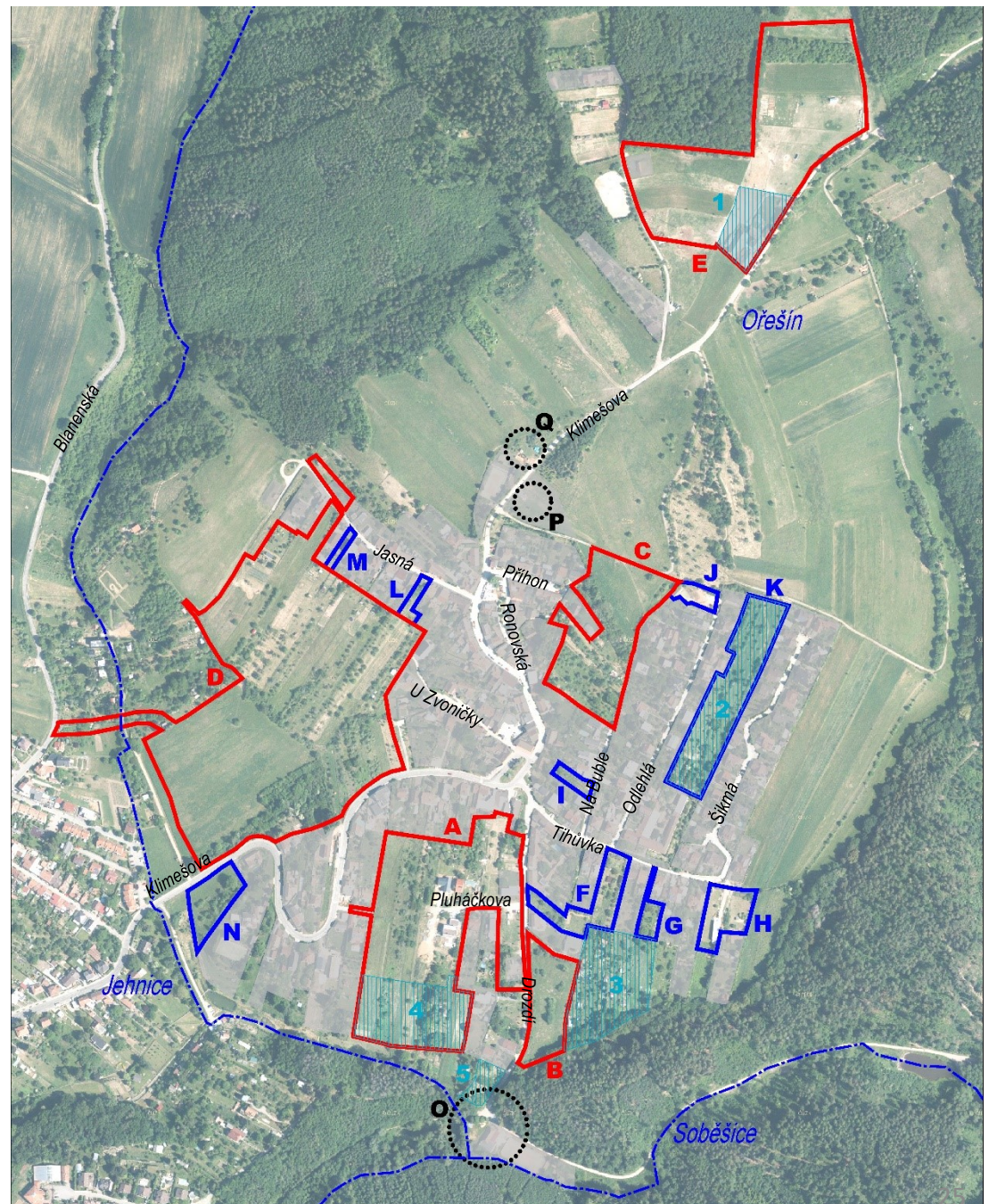


# Územní potenciál

ortofoto

	ID	RD	obyvatel
<b>Stabilizované plochy</b>		208	<b>600</b>
<b>Zastavitelné plochy</b>	<b>A</b>	12	36
	<b>B</b>	7	21
	<b>C</b>	11	33
	<b>D</b>	65	195
			<b>285</b>
<b>Vnitřní rezervy</b>	<b>F</b>	5	15
	<b>G</b>	1	3
	<b>H</b>	3	9
	<b>I</b>	1	3
	<b>J</b>	1	3
	<b>K</b>	0	0
	<b>L</b>	2	6
	<b>M</b>	1	3
	<b>N</b>	4	12
			<b>54</b>
<b>Celkem</b>			<b>939</b>

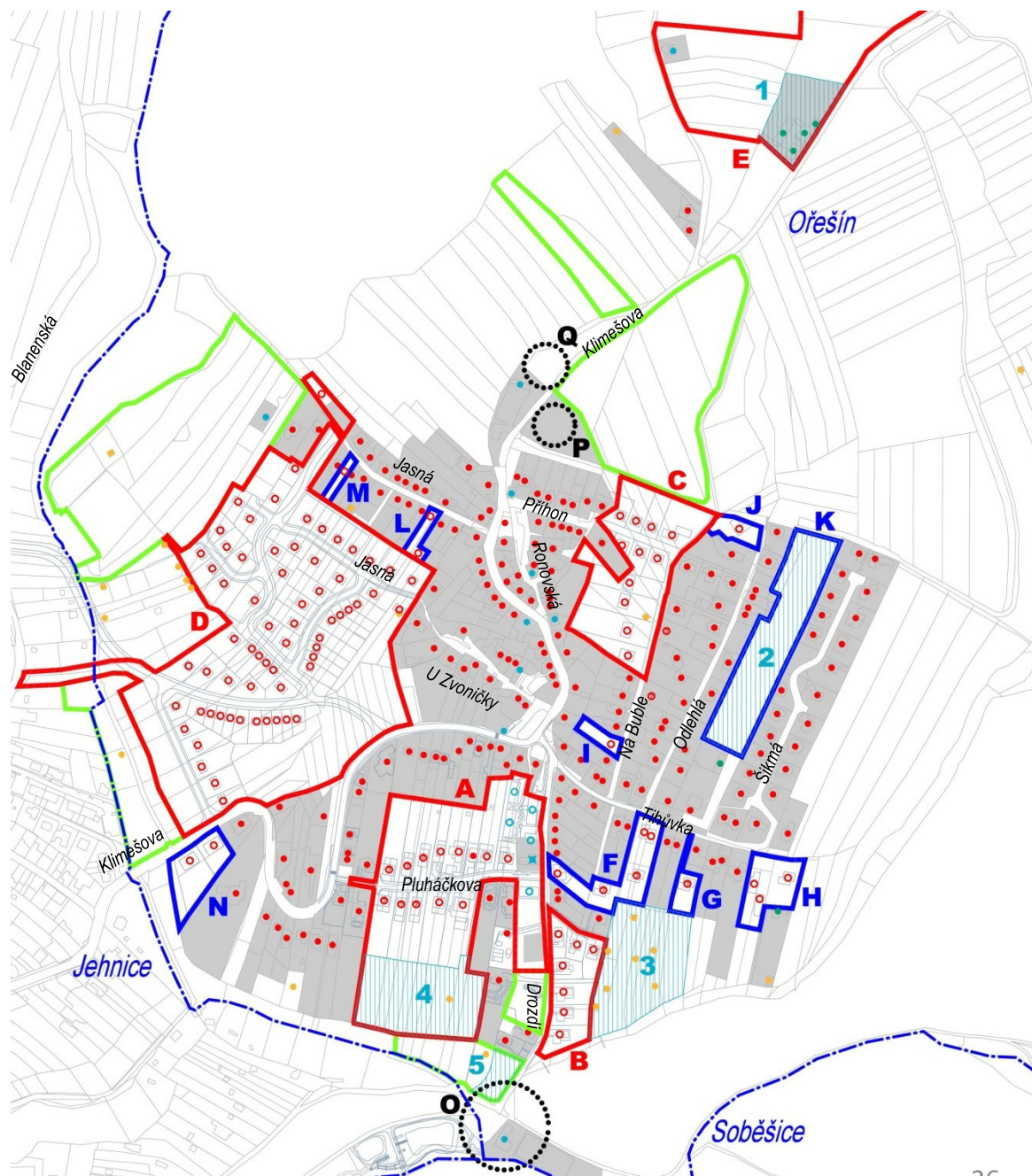
- stabilizované stavební plochy
- zastavitelné plochy dle návrhu ÚPmB
- lokality vnitřních rezerv
- problémové lokality



# Územní potenciál

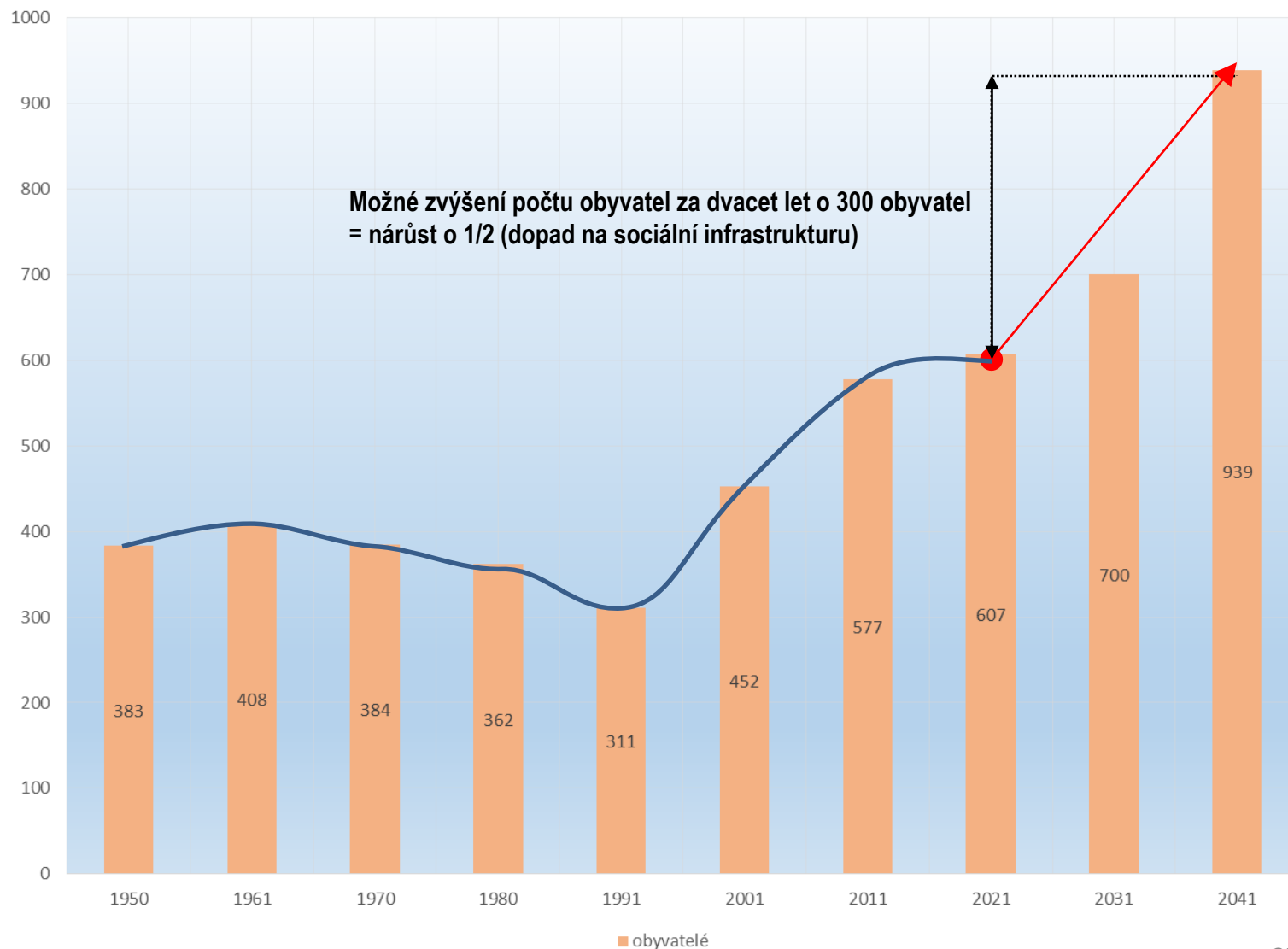
- **Stabilizované území**  
208 RD - 600 obyvatel
- **Vnitřní rezervy**  
18 RD – 54 obyvatel
- **Zastavitelné plochy**  
95 RD – 285 obyvatel
  
- **Celkem**  
321 RD - 939 obyvatel

	stabilizované stavební plochy
	zastavitelné plochy dle návrhu ÚPmB
	plochy nezastavěné dle návrhu ÚPmB
	lokality vnitřních rezerv
	problémové lokality
	lokality možného rozvoje komunitních aktivit
	identifikace lokalit
	stavby rodinných domů - stav
	stavby rodinných domů - návrh
	stavby pro rodinnou rekreaci - stav
	stavby vybavenosti - stav
	stavby vybavenosti - návrh
	stavby hospodářské - stav



# Odhad růstu počtu obyvatel MČ Ořešín

Vývoj počtu obyvatel od roku 1950 - 2021  
odhad růstu počtu obyvatel odpovídající využití území dle ÚPmB do roku 2041



# Nárůst počtu obyvatel ve vztahu k potřebám míst v školských zařízeních

<b>mateřská škola</b>	obyvatel	ukazatel	potřeba	ukazatel	potřeba	ukazatel	potřeba
v MČ		(děti/1000 ob)	(míst)	(děti/1000 ob)	(míst)	(děti/1000 ob)	(míst)
stav obyvatel - 2022	610	25	15	30	18	25 -30	24 až 29
potenciál zastavitelných ploch	300	25	8	30	9	25 -30	6 až 7
možný počet obyvatel	910	25	23	30	27	25 -30	30 až 36

## Stávající Mateřská škola Oříšek

Drozdí 210/2c

1 třída – 25 dětí



<b>základní škola</b>	obyvatel	ukazatel	potřeba 1. až 4. třída	potřeba 5. až 9. třída	potřeba celkem
dojíždka mimo MČ		(žáků/1000 ob)	(míst)	(míst)	(míst)
stav obyvatel - 2022	610	90	24	31	55
potenciál zastavitelných ploch	300	90	12	15	27
možný počet obyvatel	910	90	36	46	82

## Zajištění docházky ZŠ

dojíždka do škol v městě Brně

## **Územní rozvoj po jednotlivých lokalitych**

# Zastavitelná plocha A a B

(dle ÚPmB rozvojová lokalita OR-1)

Drozdí a Pluháčkova

## plocha A

Návrh reálný – 6 RD

Návrh podmíněný – 6 RD

+ MŠ v nové poloze (2 oddělení)

+ domov pro seniory

+ ponechání sběrného dvora

## plocha B

Návrh – 7 RD

Podklad „ÚS Ořešín – lokalita Drozdí“ 11/2020

Bylo schváleno její využití jako

Územně plánovacího podkladu pro nový ÚPmB

## Návrh

V novém ÚPmB řešit dle „ÚS Ořešín – lokalita Drozdí“



# Zastavitelná plocha C

(dle ÚPmB rozvojová lokalita OR-3)  
Příhon – Na Buble

Návrh až – 11 RD

Dopravní napojení (slepé s obratištěm):

- severní z ulice Příhon
- jižní z ulice Na Buble

Problematické propojení (výškový rozdíl)

Pěší propojení do ulice Odlehlá

(možnost jednosměrného propojení ?)

Napojení na TI

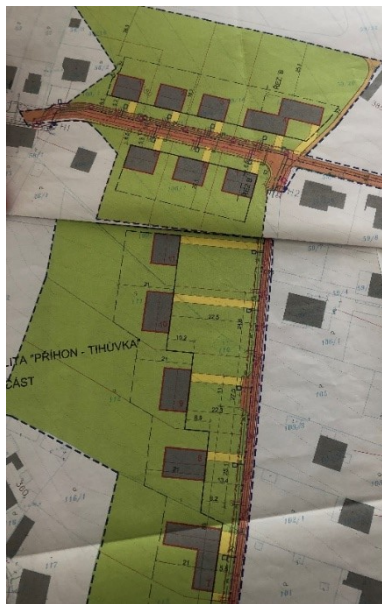
do ulic Příhon a Na Buble

Nutná dohoda vlastníků pozemků

( + souhlas vlastníků v ulici Na Buble)

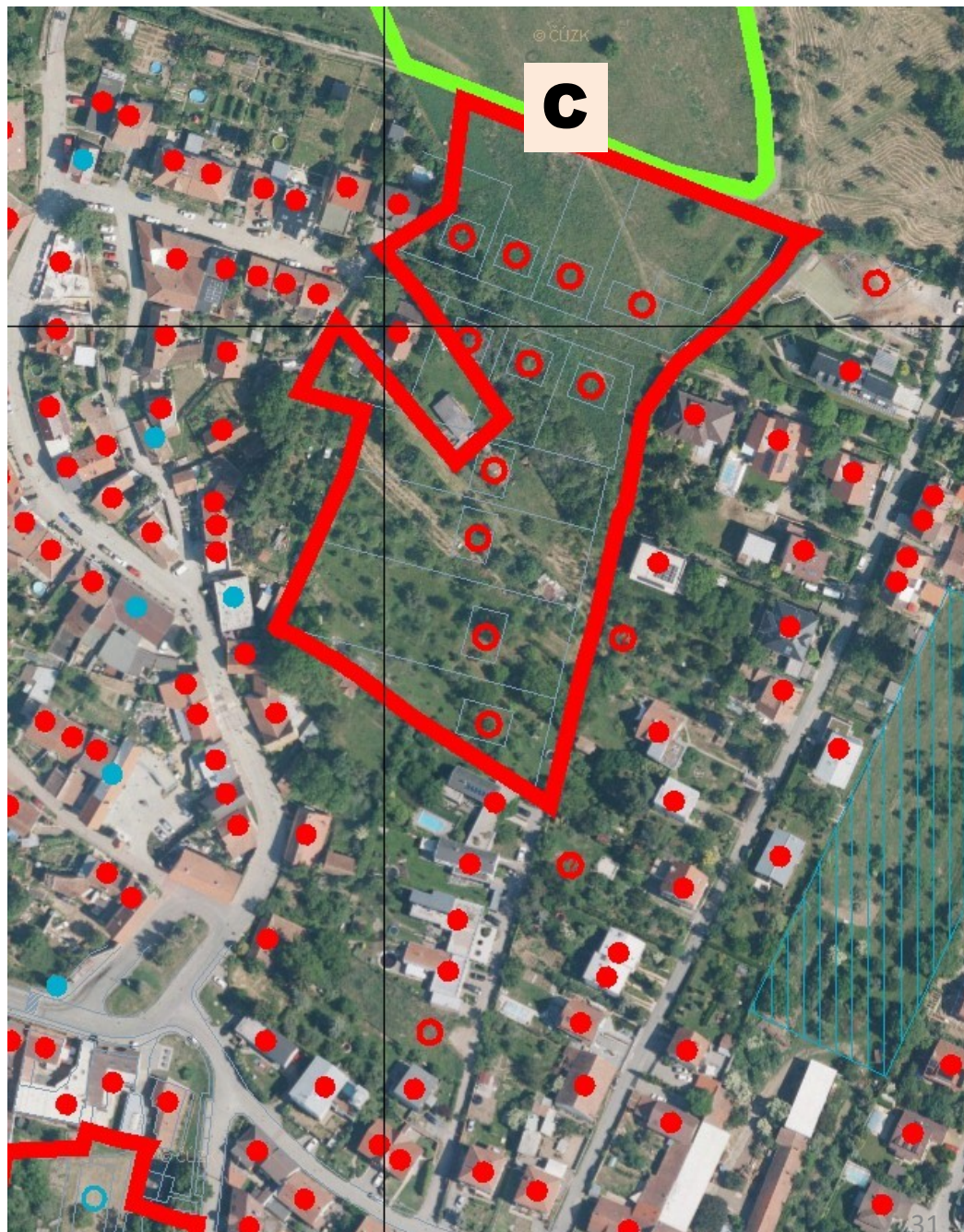
Podklad – ÚS 2006 IKA

„Lokalita Příhon – Tihůvka“



## Návrh

V novém ÚPmB ponechat beze změny



# Zastavitelná plocha D

(dle ÚPmB rozvojová lokalita OR-2)  
severně od Klimešovy  
(podmíněno zpracováním ÚS)

Návrh až – 65 RD

## Dopravní napojení

(odlišné v NÚP a ÚS 2006)

- z ulice Blanenské
- z ulice Klimešova
- z ulice Jasná

## Problématické propojení

- výškový rozdíl
- severní napojení Klimešova (skládky)

## Pěší propojení

do ulice U Zvoníčky

## Napojení na TI

- kanalizace vždy do Klimešovy
- posílení zásobení el. energií

Podklad – ÚS 2006 IKA

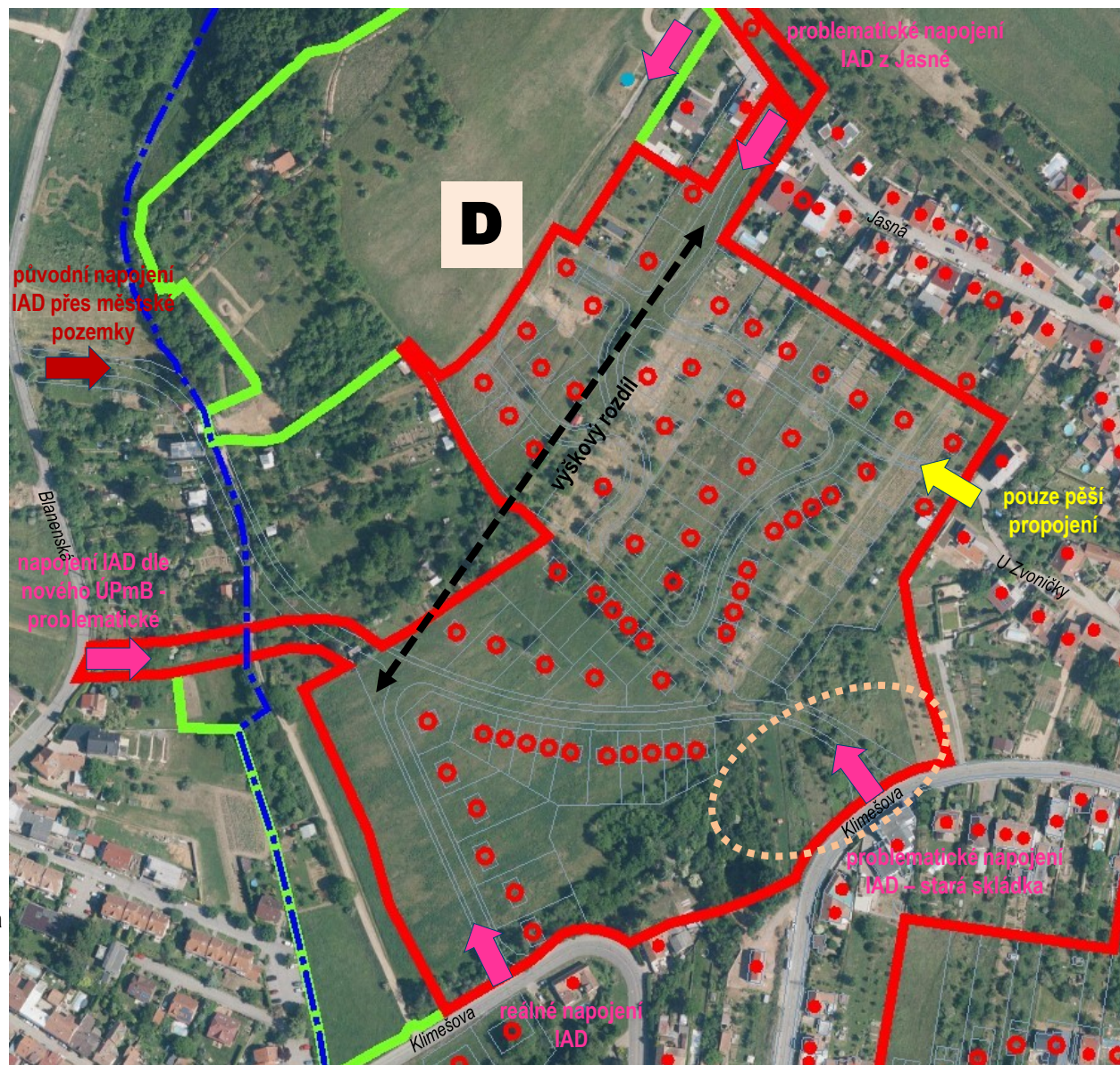
„Lokalita Na Nivkách“

Rozsáhlá výstavba RD představuje značný nárůst počtu obyvatel MČ doprovázený zvýšením dopravního zatížení - **problématické**

## Návrh

V novém ÚPmB podmínit zpracováním ÚS, která prověří a následně stanoví:

- dopravní napojení
- etapizaci
- dopad na veřejné vybavení
- doplní veřejná prostranství + zeleň



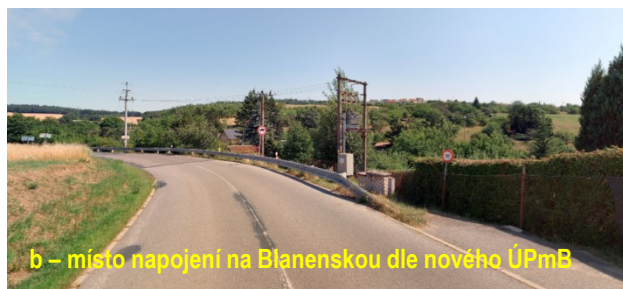
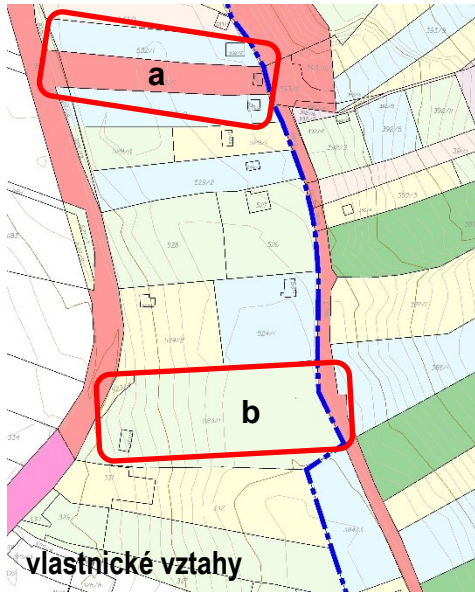


# Zastavitelná plocha D

Podklad – ÚS 2006 IKA - „Lokalita Na Nivkách“



# Zastavitelná plocha D – problematika dopravní napojení



# Zastavitelná plocha E

(dle ÚPmB rozvojová lokalita OR-4)

Ranč – chov koní

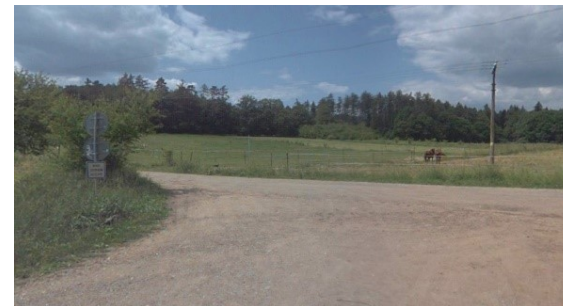
## Funkce dle NÚP

- plochy sportu
- struktura zástavby – omezená
- výšková úroveň 1 (3–7 m)

## Návrh

- úprava vymezení Or-4
- ponechání pouze stabilizované plochy pro sport se strukturou areálovou a výškovou úrovní 1
- chov koní na ohrazených plochách je přípustný na plochách zemědělských

Ponechání původního rozsahu představuje riziko enormního zvětšení areálu, při atomizaci vlastnických vztahů může dojít k vzniku více subjektů. Negativní dopad na dopravní zatížení.



# Vnitřní rezervy F, G, H

ve stabilizovaných plochách

**F**

- 3 RD – proluka
- 2 RD - mimo uliční čáru - problematické

**G**

- 1 RD – mimo uliční čáru – problematické

**H**

- 1 RD - ve výstavbě jako část dvojdomu
- 2 RD - dostavba  
(problematické vůči původnímu záměru)

*Možnost zajistit přes plochu F odpovídající veřejné prostranství (minimální šířka 8 m) a aktivovat plochu 3, která je využívána pro individuální rekreaci.*

*Pouze tak je do budoucna možno uvažovat s převedením plochy 3 do ploch bydlení. (odhad 10 - 12 RD)*



napojení plochy F na ulici Tihůvka



napojení plochy G na ulici Tihůvka



napojení plochy H na ulici Tihůvka

# Vnitřní rezervy I, J, K

ve stabilizovaných plochách

nápojeň plochy J



nápojeň plochy I



**J**

- 1 RD – vydáno ÚR

**I**

- 1 RD – proluka

**K**

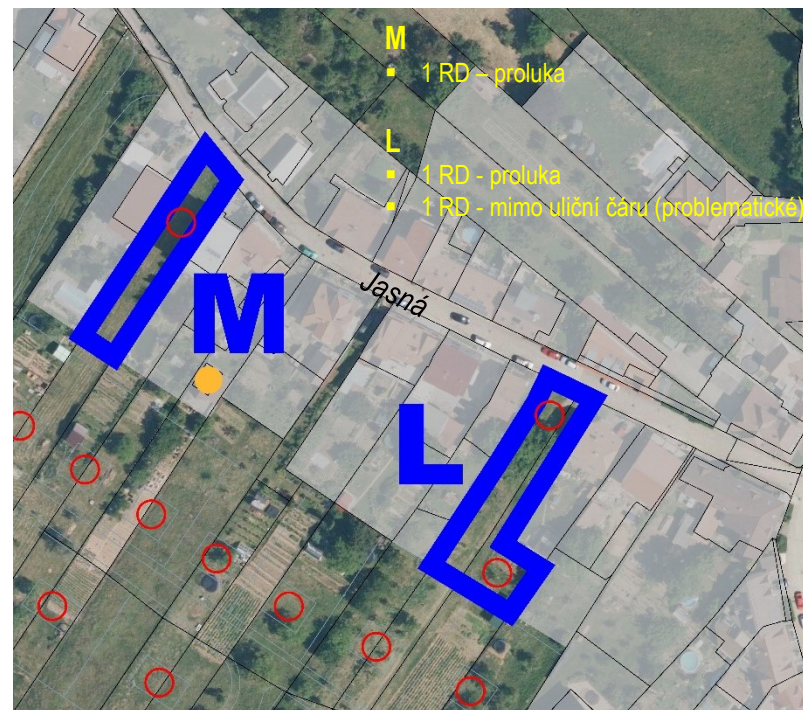
- zahrada bez zájmu o výstavbu
- pokud bude ve stabilizovaných plochách – riziko budoucího tlaku na investorskou výstavbu (při zastavění jako na ulici Šikmé až 12 RD) – je možno očekávat odpor obyvatel ulic Šikmá a Odlehlá

**Návrh**

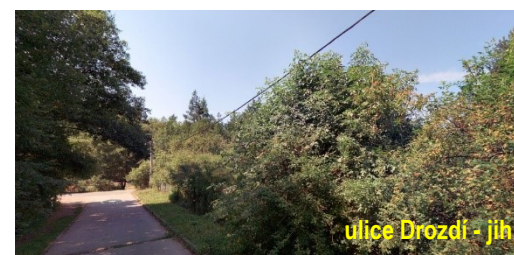
- vypustit ze stabilizovaných ploch bydlení a ponechat jako stabilizovanou plochu zahrady



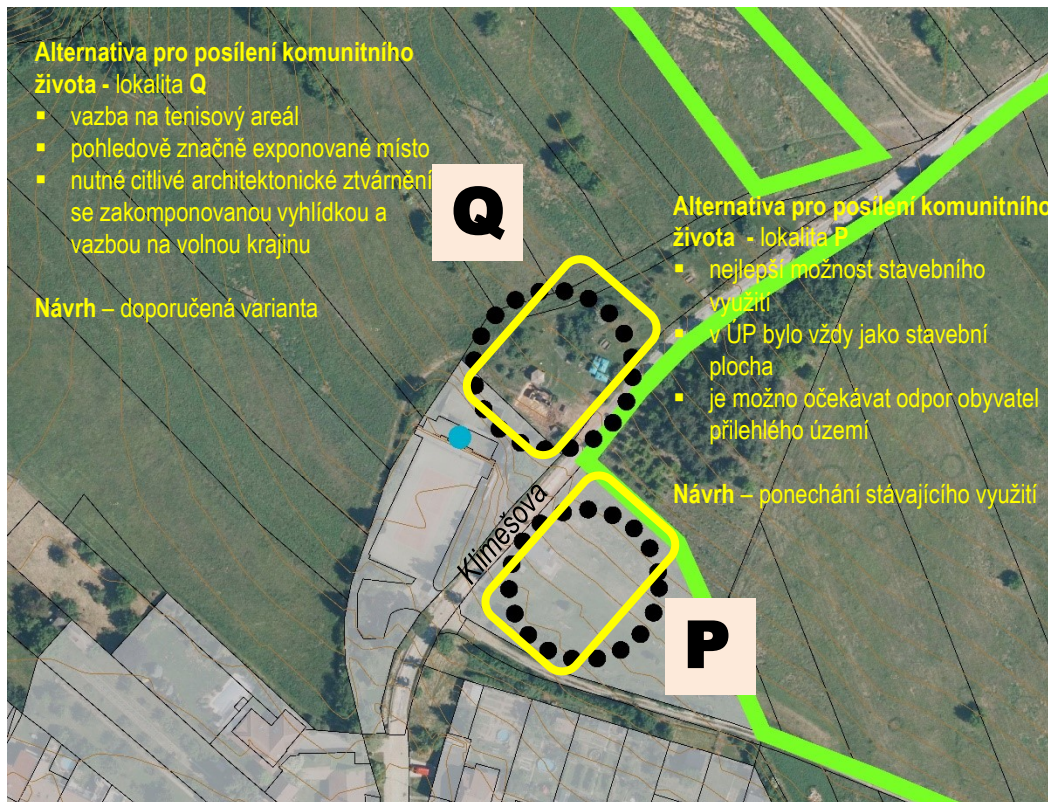
# Vnitřní rezervy I,J,K ve stabilizovaných plochách



# Možnosti posílení společenského života – alternativa - lokalita Sokol - O



# Možnosti posílení společenského života – alternativy – sever Klimešova – P a Q





# Problémové lokality

## Návrh

### lokality 1

- nerozšiřovat plochy ranče (viz. OR-4)

### lokality 2

- ponechání ploch jako ploch zemědělských

### lokality 3

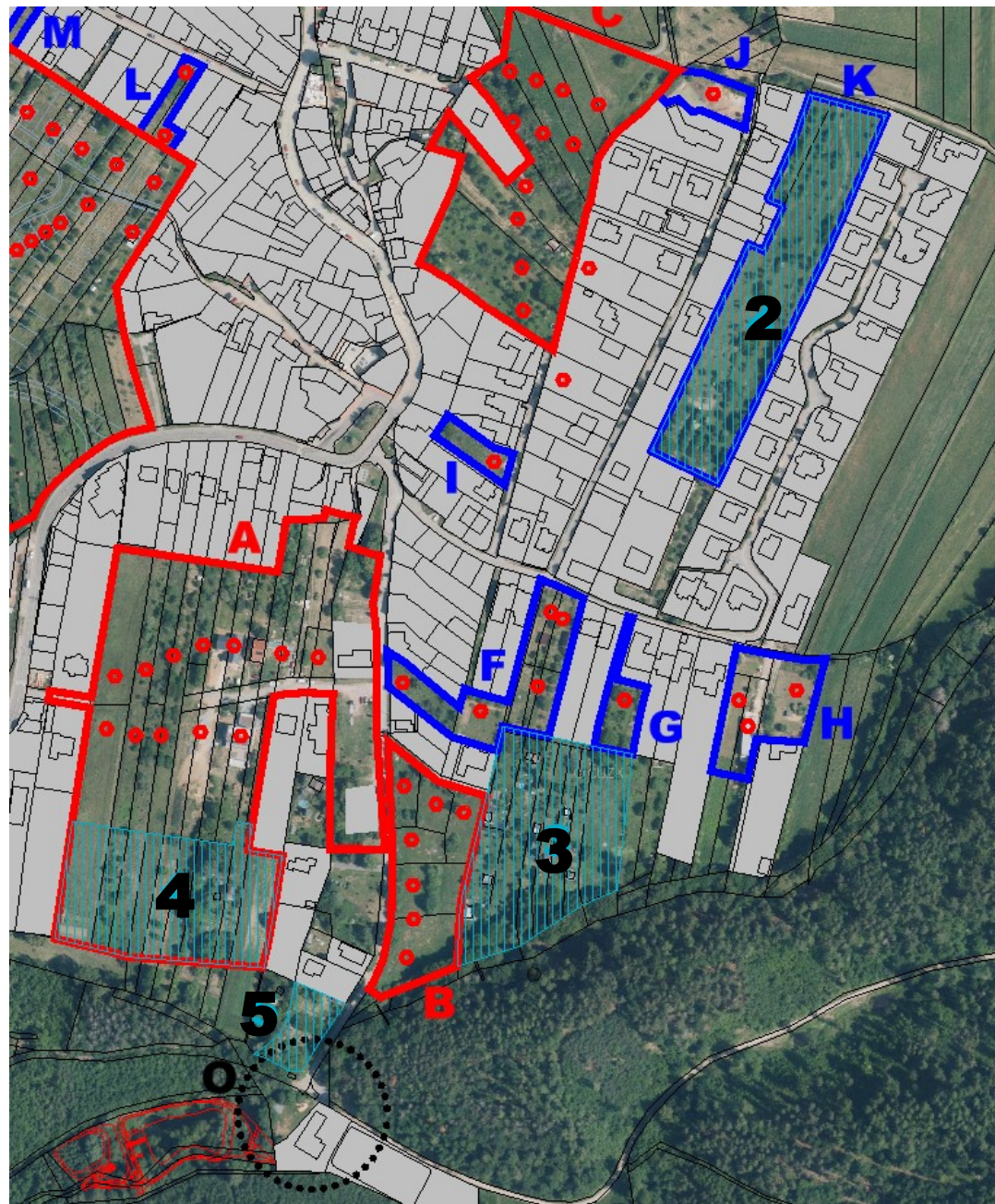
- ponechání jako ploch zahrádek nebo vytvořit podmínky pro dopravní napojení z ulic Trnůvka nebo Drozdí

### lokality 4

- zařadit do ploch zahrádek dle ÚS Drozdí a vyloučit možnost další výstavby

### lokality 5

- na pozemcích města vymezit městskou zeleň pro rekreační louku ve vazbě na nový rybník a areál Sokola



## **4. Úpravy nového ÚPmB z hlediska možného rozvoje MČ Ořešín**

### **Územní rozvoj je usměrňován a řízen:**

- **Zásadami a regulativy stanovenými v územním plánu**
- **Závazným stanoviskem orgánu územního plánování**, které se opírá o územní plán a musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování §18 a §19 stavebního zákona
- **Projektovou dokumentací staveb**, která musí respektovat závazné stanovisko a odpovídat aktuální legislativě

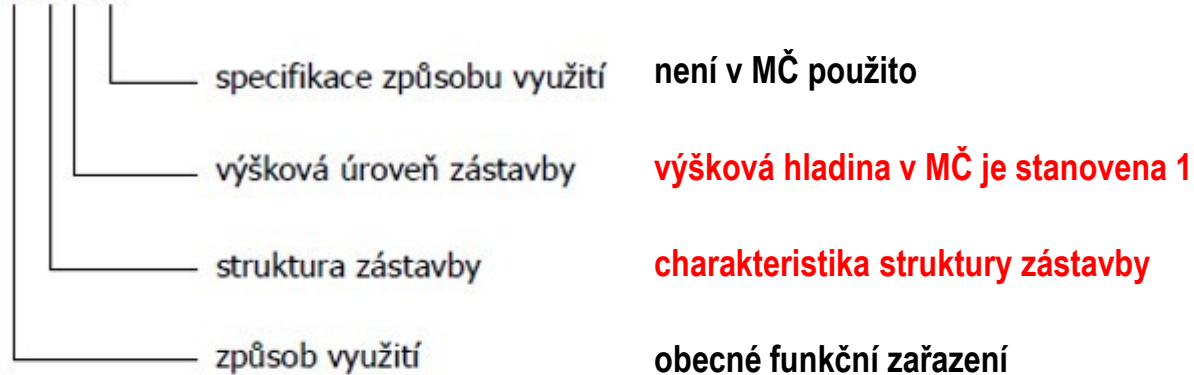
**Vzhledem ke stavu přípravy nového ÚPmB není možno očekávat, že dojde k podstatné úpravě metodiky tvorby územního plánu.**

Z metodiky územního plánu je nutno vycházet a pokusit se o drobné úpravy, které by v budoucnosti napomohly pozitivně ovlivnit územní rozvoj MČ a zamezily vzniku případných budoucích střetů.

## Územní rozvoj je dle návrhu nového ÚPMB regulován kódem plochy

### KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V/a4/m



#### STRUKTURA ZÁSTAVBY

- / k - / - kompaktní
- / v - / - volná
- / r - / - rezidenční nízkopodlažní
- / a - / - areálová
- / o - / - stavebně omezená
- / x - / - bez zástavby

#### VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

- / - 1 / - 3 - 7 m

## Návrh úpravy struktury zástavby r = rezidenční nízkopodlažní

Dle dikce nového ÚPmB připouští rezidenční nízkopodlažní struktura zástavby umístění i bytových domů malého měřítka. Vzhledem k charakteru zástavby v MČ Ořešín, která je tvořena pouze rodinnými domy, je umístování bytových domů nežádoucí.

V ÚPmB nutno na tuto skutečnost reagovat a to, buď vypuštěním bytových domů z této struktury nebo vytvořením nové struktury zástavby odpovídající příměstské zástavbě rodinných domů.

*Citace z návrhu ÚPmB:*

*Rezidenční nízkopodlažní struktura zástavby je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a ~~bytové domy malého měřítka~~ ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.*

### **PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY**

*Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.*

*Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována. Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami. Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.*

### **Nutno respektovat provázanost na vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území §20 odst. 4 a 7 a § 22 odst. 1 a 2**

#### **§ 20 vyhlášky**

(4) Stavební pozemek [...] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

*Poznámka: odst. 4 uvádí požadavky na dopravní napojení vymezovaného stavebního pozemku, vztahuje se tedy na požadavky vně tohoto pozemku; odst. 7 doplňuje požadavky odst. 4 tím, že uvádí požadavky na dostupnost staveb uvnitř stavebního pozemku.*

*Z požadavků na dopravní napojení stavebních pozemků na veřejně přístupnou pozemní komunikaci nelze udělit výjimku; z požadavku na dostupnost staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci na stavebních pozemcích výjimku udělit lze (viz § 26 vyhlášky).*

#### **§ 22 vyhlášky**

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

# Nový ÚPmB - požadavky

## Návrh řešení problematických lokalit

- A** stabilizovat koňskou farmu bez rozšíření
- B** stabilizovat plochy sadu jako nestavební plochy
- C** řešit dle ÚS Drozdí
- D** prověřit územní studii lokalita s problematickým dopravním napojením a heterogenní vlastnickou drůžbou pozemků (značné zvýšení počtu obyvatel MČ)

## Lokality pro posílení komunitního života

- E1** ponechat stávající areál Sokola, posílit vazbu na novou plochu rybníka a rekreační louku na pozemcích města jako městské zeleně (omezit dopravní obsluhu automobilovou dopravou)
- E2** doporučená plocha pro posílení komunitního života (pohledově značně exponované místo, nutné citlivé architektonické ztvárnění se zakomponovanou vyhlídkou a vazbou na volnou krajinu)
- E3** ponechání stávajícího využití území

## Úprava nastavené regulace

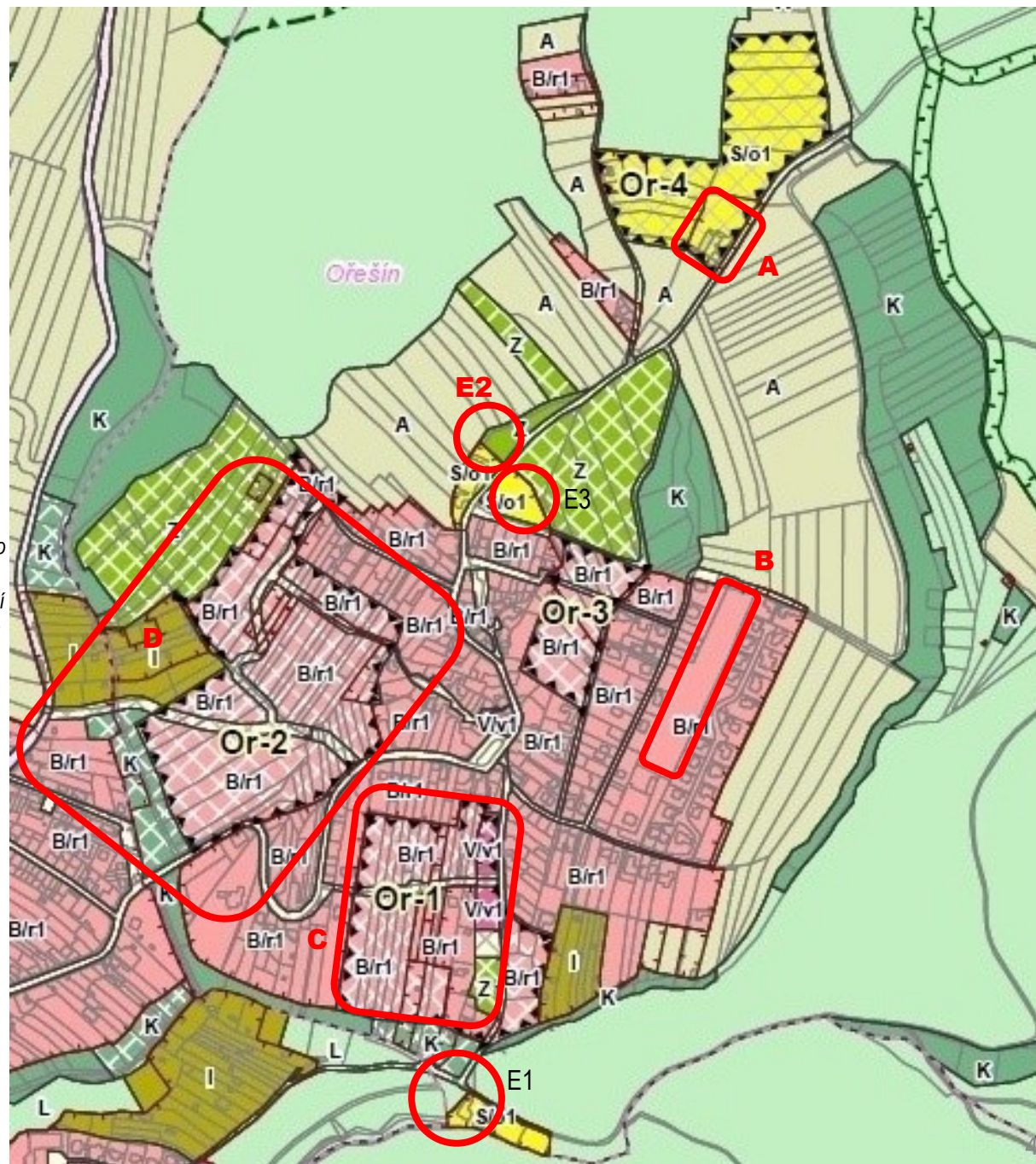
pro plochy bydlení rezidenční nízkopodlažní  
upravit funkční i prostorovou regulaci  
- vyloučit možnost výstavby bytových domů

## Karty lokalit

sjednání podmínek ve výrokové části ÚP

## Podmínka ÚS pro lokalitu Or-2

- prověřit dopravní napojení
- prověřit alternativní využití pro HD
- stanovit etapizaci
- prověření zvýšení potřeb veřejné vybavenosti



# Nový ÚPmB

průmět úprav do leteckého snímku

## OR-4

- stabilizace koňské farmy bez původně navrhovaného rozšíření

## OR-5

- nová zastavitelná plocha pro posílení komunitního života

## OR-3

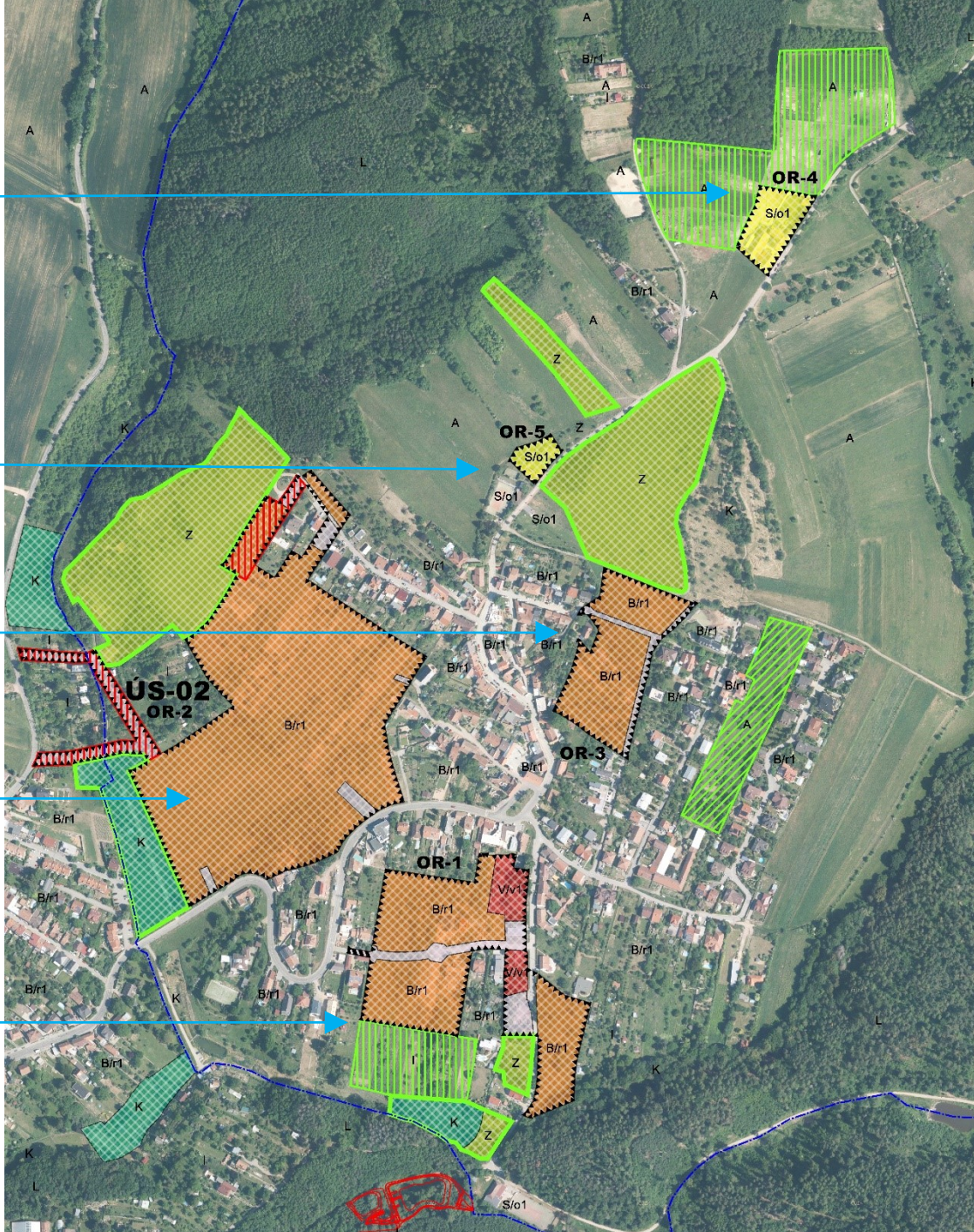
- beze změny
- +
- stabilizace plochy sadu jako ZPF

## OR-2

- úprava vymezení z důvodu dopravního napojení
- podmínka – ÚS dopravní napojení, etapizace, zastoupení zeleně + vybavenost

## OR-1

- řešení dle ÚS Drozdí
- +
- úprava veřejného prostranství před Sokolem



# Nový ÚPmB

průmět úprav Hlavního výkresu

## OR-4

- stabilizace koňské farmy bez původně navrhovaného rozšíření

## OR-5

- nová zastavitelná plocha pro posílení komunitního života

## OR-3

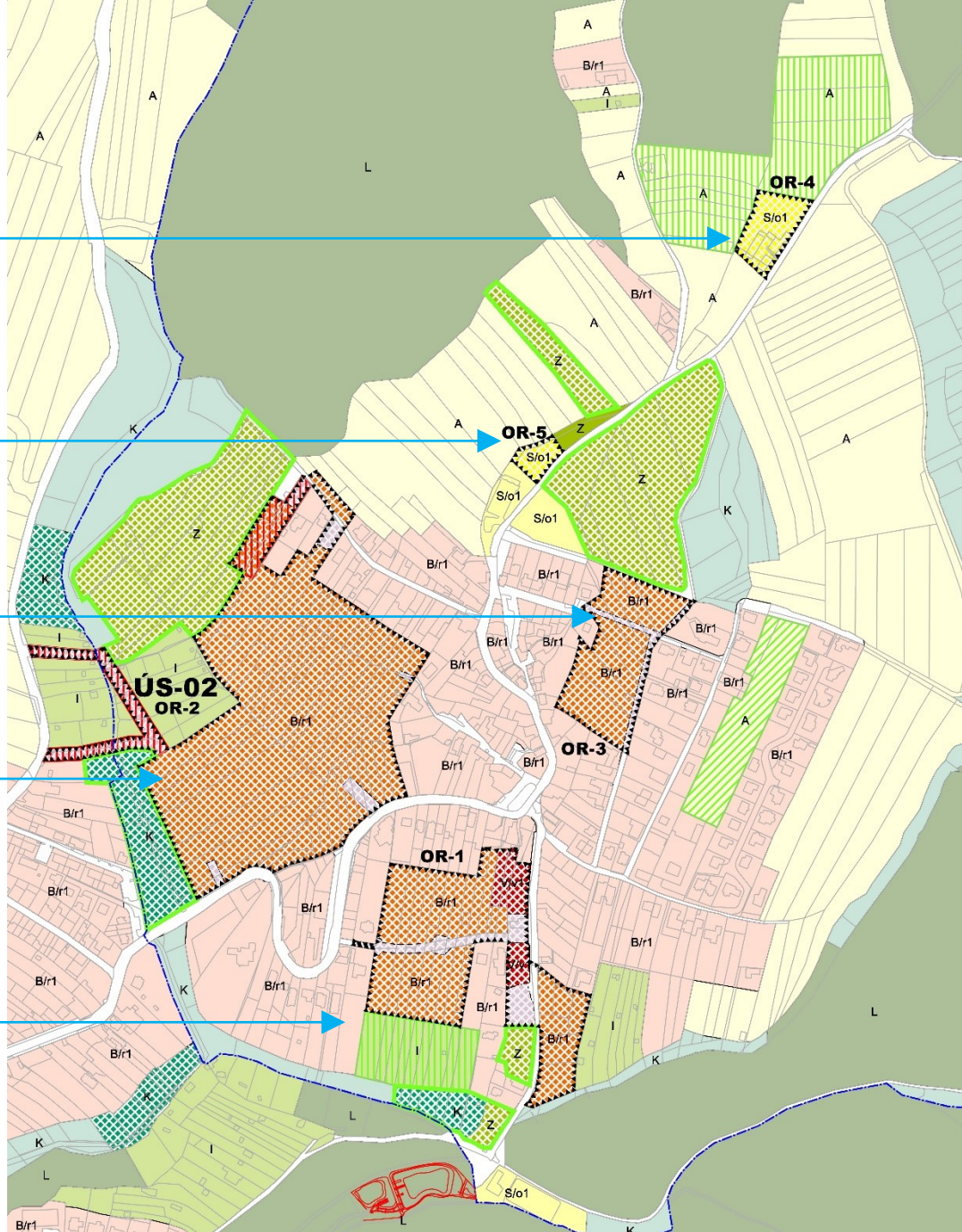
- beze změny
- +  
▪ stabilizace plochy sadu jako ZPF

## OR-2

- úprava vymezení z důvodu dopravního napojení
- podmínka – ÚS dopravní napojení, etapizace, zastoupení zeleně + vybavenost

## OR-1

- řešení dle ÚS Drozdí
- +  
▪ úprava veřejného prostranství před Sokolem





## Návrh úpravy karet lokalit

Karta lokality Or-1	Při ulici Drozdí
Současný stav území	Zahrady rodinných domů. 3 rozestavěné RD.
Dosavadní ÚPmB	Dle platného ÚPmB leží část lokality mimo zastavěné území a část uvnitř zastavěného území. Dle terminologie vymezené v OZV zahrnuje stavební návrhové i stabilizované plochy předměstského bydlení, nestavební volné stabilizované plochy ZPF, nestavební stabilizované plochy ostatní městské zeleně, stavební stabilizovanou plochu pro technickou vybavenost – likvidace odpadů a plochu komunikací a prostranství místního významu.
Charakteristika lokality	Lokalita rezidenčního nízkopodlažního bydlení doplněná lokální veřejnou vybaveností
Funkční a prostorové využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B/r1 – rezidenční nízkopodlažní bydlení, výškové úrovně 1</li> <li>▪ V/v1 – veřejná vybavenost, výškové úrovně 1</li> <li>▪ Z – městská zeleň</li> <li>▪ I - zahrádky</li> </ul>
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	Výstavba lokální veřejné vybavenosti při ulici Drozdí. Dostavba ulice Pluháčkovy formami rezidenčního nízkopodlažního bydlení. Dostavba jižní části ulice Drozdí formami rezidenčního nízkopodlažního bydlení. Respektování charakteru okolní zástavby a vazeb na hodnotné přírodní prostředí.
Veřejná vybavenost	V severní části ulice Drozdí návrh veřejné občanské vybavenosti - "bydlení pro seniory,.." Ve střední části ulice Drozdí návrh veřejné občanské vybavenosti - mateřská škola.
Veřejná prostranství	Na jih od křižovatky Drozdí - Pluháčkova je stabilizováno veřejné prostranství umožňující lokalizaci střediska separovaného odpadu.
Sídelní zeleň	Na jih od střediska separovaného odpadu jsou stabilizovány plochy veřejné zeleně. Při západní straně ulice Drozdí je požadováno umístění vzrostlé zeleně formou alejí.
Doprava	Ulice Pluháčkova jako slepá napojena z ulice Drozdí. Pěší propojení Pluháčkova – Klimešova.
Kanalizace	Oddílné odkanalizování území. <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. <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. <u>Ulice Pluháčkova 2. etapa</u> - splašková kanalizace gravitačně do splaškové kanalizace v ulici Klimešova, dešťová kanalizace do dešťové kanalizace v ulici Klimešova.

Vodovod	Doplnění vodovodních řadů v ulici Pluháčkova.
Plyn	Napojení na NTL plynovod v ulici Pluháčkova, část lokality lze napojit na STL plynovod z ulice Klimešova.
Teplo	Využití plynofikace lokality (možné alternativní zdroje).
Elektrická energie	Propojení NN vedení - rozšířené stávající distribuční soustavy.
Spoje	Prodloužení stávajících kabelů CETIN.
PPO	Nejsou navržena.
ÚSES	Není vymezeno.
VPS/VPO	Není vymezeno.
ÚS/RP	Není požadováno.
Použité podklady	Územní studie Ořešín – lokalita Drozdí (atelier ERA, 2020)
Výměra lokality	3,6 ha
Počet obyvatel / návštěvníků	57 obyvatel / 56 dětí / 40 seniorů
Pracovní příležitosti	12 pracovníků

<b>Karta lokality Or-2</b>	<b>Klimešova–Jasná</b> (úprava vymezení z důvodu možností dopravního napojení)
Současný stav území	Zemědělská půda a zahrady.
Dosavadní ÚPmB	Dle platného ÚPmB leží daná lokalita z převážné části mimo zastavěné území. Dle terminologie uvedené v OZV zahrnuje stavební stabilizované i návrhové plochy předměstského bydlení, nestavební volné stabilizované plochy ZPF, nestavební volné stabilizované plochy ostatní městské zeleně a plochu komunikací a prostranství místního významu.
Charakteristika lokality	Lokalita rezidenčního nízkopodlažního bydlení na západním okraji Ořešína za ulicí Klimešova. Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu s unikátním výhledem směrem na jih. Je navržena nízkopodlažní rezidenční zástavba doplňující charakter zástavby obce. V lokalitě je nutno stabilizovat propojující komunikaci mezi ulicí Klimešova a Blanenská pro obsluhu území. Je potřeba zvážit možnost nové trasy autobusu vedenou přes navrženou páteřní komunikaci. V lokalitě je předepsána územní studie, která prověří rozvoj rezidenční zástavby ve vazbě na možnosti dopravní obsluhy, potřebu umístění veřejné vybavenosti a její charakter, umístění veřejných prostranství a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
Funkční a prostorové využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B/r1 - rezidenční nízkopodlažní bydlení, výškové úrovně 1</li> <li>▪ V/v1 - veřejná vybavenost, výškové úrovně 1</li> <li>▪ Z - městská zeleň</li> <li>▪ K - krajinná zeleň</li> <li>▪ I - zahrádky</li> </ul>
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	Podmínkou o změnách v území je zpracování územní studie ÚS-02 „Ořešín, Klimešova-Jasná“. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Studie bude pořízena jako podklad pro změnu ÚPmB a následně může být využita pro rozhodování v území.</li> <li>▪ Studie stanoví etapizaci využití území na základě dopravního napojení a možností technické obsluhy.</li> </ul> Podmínky pro pořízení ÚS */.
Veřejná vybavenost	Bude řešeno v rámci předepsané ÚS. ÚS prověří potřebnou veřejnou vybavenost lokality.
Veřejná prostranství	Bude řešeno v rámci předepsané ÚS.
Sídelní zeleň	Bude řešeno v rámci předepsané ÚS.
Doprava	Lokalita bude napojena na páteřní obslužnou komunikaci propojující ulice Blanenská a Klimešova (dopravní napojení bude upřesněno ÚS). Páteřní obslužná komunikace zajistí vstupy do území a je nutno zvážit případný průjezd VHD. Propojení do ulice U Zvoničky pouze pro pěší.
Kanalizace	Oddílné odkanalizování území, řešení hospodaření s dešťovou vodou. Napojení splaškové kanalizace na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Klimešova (C19). Odvedení dešťové vody z veřejných prostranství do stávající dešťové kanalizace.

Vodovod	Napojení na stávající vodovodní síť (tlakové pásmo A1.1).
Plyn	Napojení na NTL z ulice U Zvoničky a Jasná nebo na STL z ulice Klimešova.
Teplota	Využití plynofikace lokality (možné alternativní zdroje).
Elektrická energie	Posílení výkonu novou TR. Propojení NN vedení - rozšířené stávající distribuční soustavy. Respektovat stávající vedení VN 22 kV nebo navrhnout přeložku.
Spoje	Prodloužení stávajících kabelů CETIN.
PPO	Nejsou navržena.
ÚSES	Není vymezeno.
VPS/VPO	Není vymezeno.
ÚS/RP	Požadavek na pořízení územní studie ÚS-02.
Použité podklady	„Územní studie IKA (2006)“
Výměra lokality	8,7 ha
Počet obyvatel / návštěvníků	195 obyvatel / 50 návštěvníků
Pracovní příležitosti	10 pracovníků

**\*/ Podmínky pro pořízení ÚS-02 „Ořešín, Klimešova-Jasná“**

- rozvíjet rezidenční zástavbu v severozápadní části MČ Brno-Ořešín
- prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti a stanovit její charakter
- stanovit etapizaci využití území na základě dopravního napojení a možností technické obsluhy
- doprava:
  - propojit ulici Klimešovu s ulicí Blanenskou, prověřit dvě připojení na ulici Klimešova (přihlédnout k problematice vlastnických vztahů a geologických rizik);
  - prověřit možnosti napojení na ulici Jasnou;
  - napojení do ulice U Zvoničky pouze pro pěší provoz;
  - prověřit dostupnost hromadnou dopravou;
  - zajistit potřeby parkování v rámci lokality.
- technická infrastruktura:
  - oddílný systém odkanalizování – splašková kanalizace do ulice Klimešova, dešťová kanalizace do Jehnického potoka;
  - prodloužení stávajících vodovodních řadů;
  - posílení kapacity obsluhy území elektrickou energií.
- navrhnout umístění zeleně a ploch pro relaxační aktivity v rámci lokality (min. 30% z plochy bude využito pro městskou nebo krajinnou zeleň)

<b>Karta lokality Or-3</b>	<b>Při ulici Příhon</b>
Současný stav území	Zahrady rodinných domů, ovocné sady a zemědělská půda.
Dosavadní ÚPmB	Dle platného ÚPmB leží část lokality mimo zastavěné území a část uvnitř zastavěného území. Dle terminologie uvedené v OZV zahrnuje stavební návrhové plochy předměstského bydlení a plochu komunikací a prostranství místního významu.
Charakteristika lokality	Lokalita rezidenčního nízkopodlažního bydlení mezi ulicemi Příhon a Odlehlou.
Funkční a prostorové využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B/r1 – rezidenční nízkopodlažní bydlení, výškové úrovně 1</li> </ul>
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	Mírně svažité terén s umožňující výhled na Brno. Lokalita je obklopena stabilizovanými plochami nízkopodlažní rezidenční zástavby. Propojení ulic Příhon a na Buble by zajistilo zlepšení obsluhu území a prostupnosti mezi novou a stávající zástavbou.
Veřejná vybavenost	-
Veřejná prostranství	Pouze prostor ulice.
Sídelní zeleň	-
Doprava	Dopravní napojení do ulic Příhon a Na Buble. Pěší propojení do ulice Odlehlá.
Kanalizace	Oddílné odkanalizování území. Napojení splaškové kanalizace na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Na Buble. Odvedení dešťové vody z veřejných prostranství do stávající dešťové kanalizace v ulici Na Buble.
Vodovod	Napojení na stávající vodovodní síť (tlakové pásmo A1.1).
Plyn	Napojení na NTL plynovod v v ulici Na Buble, Příhon a Odlehlá.
Teplo	Využití plynofikace lokality (možné alternativní zdroje).
Elektrická energie	Propojení NN vedení - rozšířené stávající distribuční soustavy.
Spoje	Prodloužení stávajících kabelů CETIN.
PPO	Nejsou navržena.
ÚSES	Není vymezeno.
VPS/VPO	Není vymezeno.
ÚS/RP	Není požadováno.
Použité podklady	Územní studie IKA (2006)
Výměra lokality	1,6 ha
Počet obyvatel / návštěvníků	33 obyvatel / 0
Pracovní příležitosti	0 pracovníků

<b>Karta lokality Or-4</b>	<b>Při ulici Klimešova - ranč</b> (úprava vymezení)
Současný stav území	Stavební pozemky a zemědělská půda využívaná pro chov koní.
Dosavadní ÚPmB	Dle platného ÚPmB se lokalita nachází v zastavěném území. Dle terminologie stanovené v OZV zahrnuje stavební stabilizovanou plochu pracovních aktivit pro zemědělskou výrobu.
Charakteristika lokality	Plocha sportu kolem stávajícího ranče s chovem koní na severu MČ Ořešín.
Funkční a prostorové využití	▪ S/o1 – areál sportu, výškové úrovně 1
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	Lokalita je vymezena pro rozvoj sportovních aktivit v území. Vzhledem k velké návštěvnosti a nedostupnosti VHD - zajistit dostatečný počet parkovacích stání.
Veřejná vybavenost	-
Veřejná prostranství	Bude vymezeno na základě charakteru sportovního areálu a jeho dopravní obsluhy s ohledem na okolní volné zemědělské a lesní plochy.
Sídelní zeleň	-
Doprava	Dopravní napojení z účelové cesty v pokračování ulice Klimešovy. Řešení parkování v ploše areálu.
Kanalizace	Oddílné odkanalizování území. Napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Klimešova (C19). Řešení dešťových vod - řešeno individuálně (však).
Vodovod	Napojení na stávající vodovodní síť (tlakové pásmo A1).
Plyn	Nepředpokládá se.
Teplo	Alternativní zdroje.
Elektrická energie	Využití stávající distribuční soustavy. Nadzemní vedení 110 kV nutno respektovat.
Spoje	Prodloužení stávajících kabelů CETIN.
PPO	Nejsou navržena.
ÚSES	Není vymezeno.
VPS/VPO	Není vymezeno.
ÚS/RP	Není požadováno.
Významné limity	OP nadzemního vedení VN a VVN.
Výměra lokality	0,5 ha
Počet obyvatel / návštěvníků	0 obyvatel / 30 návštěvníků
Pracovní příležitosti	11 pracovníků

<b>Karta lokality Or-5</b>	<b>Při ulici Klimešova - vyhlídka</b> (nově vymezeno)
Současný stav území	Převážně nezemědělské pozemky využívané jako krajinná zeleň.
Dosavadní ÚPmB	Dle platného ÚPmB se lokalita nachází mimo zastavěné území. Dle terminologie stanovené v OZV zahrnuje nestavební stabilizovanou plochu krajinné zeleně.
Charakteristika lokality	Plocha krajinné zeleně s drobnými prvky mobiliáře pro rekreaci, posezení a vyhlídkou na panorama města.
Funkční a prostorové využití	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S/o1 – areál sportu, výškové úrovně 1</li> </ul>
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejich hodnot	<p>Lokalita je vymezena pro rozvoj společenských aktivit MČ posilující komunitní soudržnost.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pohledově exponované území</li> <li>▪ požadavek citlivého architektonického ztvárnění s důrazem na pohledovou exponovanost a citlivé provázání s okolní volnou krajinou</li> </ul>
Veřejná vybavenost	Místo pro konání akcí komunitního života.
Veřejná prostranství	Bude vymezeno na základě charakteru sportovního areálu a jeho dopravní obsluhy s ohledem na okolní volné zemědělské a lesní plochy.
Sídelní zeleň	-
Doprava	Dopravní napojení z účelové cesty v pokračování ulice Klimešovy. Řešení parkování v ploše areálu.
Kanalizace	Oddílné odkanalizování území. Napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Klimešova (C19). Řešení dešťových vod - řešeno individuálně (však).
Vodovod	Napojení na stávající vodovodní síť (tlakové pásmo A1).
Plyn	Nepředpokládá se.
Teplo	Alternativní zdroje.
Elektrická energie	Využití stávající distribuční soustavy.
Spoje	Prodloužení stávajících kabelů CETIN.
PPO	Nejsou navržena.
ÚSES	Není vymezeno.
VPS/VPO	Není vymezeno.
ÚS/RP	Není požadováno.
Významné limity	Pohledově exponované území.
Výměra lokality	0,2 ha
Počet obyvatel / návštěvníků	0 obyvatel / 50 návštěvníků
Pracovní příležitosti	4 pracovníci