Bod programu č.: 24
Územní studie Jahodová

Obsah:
Rada předkládá zastupitelstvu Územní studii Jahodová spolu se žádostí společnosti Coleman o vyjádření k úpravě směrné části územního plánu a směně pozemků podle této studie.
Rada se seznámila s Územní studií Jahodová a se žádostí společnosti Coleman na své 2/VIII. schůzi dne 3.12.2018 a doporučuje zastupitelstvu souhlasit s úpravou směrné části územního plánu a se směnou pozemků mezi SMB a společností Coleman v rozsahu Územní studie Jahodová.

Příloha:
- Územní studie Jahodová

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo MČ Brno–Tuřany

souhlasí

s úpravou směrné části územního plánu a se směnou pozemků mezi SMB a společností Coleman v rozsahu Územní studie Jahodová.

V Brně dne 6.12.2018

Zpracovala:
Ing. Jitka Gallová

Předkládá:
Rada MČ Brno - Tuřany

Územní studie
" Jahodová "

TEXTOVÁ ČÁST

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

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

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

Listopad 2018

Obsah dokumentace :

TEXTOVÁ ČÁST

A Závěry vyplývající z územní studie
B. Odůvodnění

Příloha textové části:
- Záznamy z výrobních výborů

GRAFICKÁ ČÁST

01.	Širší vztahy	1:5000
02.	Hlavní výkres - funkční a prostorové využití	1:2000
03.	Dopravní řešení	1:1000
04.	Technická infrastruktura	1:2000
05.	Vlastnické vztahy	1:2000
06.	Výřez z ÚPmB	1:5000
07.	Podklad pro úpravu směrné části ÚPmB	1:5000

Obsah textové části:

A Závěry vyplývající z územní studie

A.1 Účel územní studie
A.2 Závěr

B. Odůvodnění

Východiska (podklady, limity, řešené území)
B.1. Vymezení řešeného území
B.2. Podklady
B.3. Limity využití území
B.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Analýza záměru
B.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Zdůvodnění navrhovaného řešení
B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
B.7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
Doprava
Technická infrastruktura
Ostatní veřejná infrastruktura
B.8. Podmiňující faktory rozvoje území
B.9. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů
B.10. Návrh úpravy směrné části ÚPmB vyplývající ze studie

A. Závěry vyplývající z územní studie

A.1 Účel územní studie

- Územní studie, veřejnoprávně projednaná dle čl. 8 vyhlášky a případně upravená dle výsledků projednání, bude po schválení využití sloužit jako územně plánovací podklad pro provedení úpravy směrné části ÚPmB spočívající ve zpřesnění vzájemných hranic uvedených funkčních ploch.

A.2 Závěr

- územní studie navrhuje v rámci řešeného území polohu dopravní plochy - plochy komunikací a prostranství místního významu v návaznosti na sousedící funkční plochy – plochy pro výrobu (PV) a v návaznosti na nezastavěné území - plochu krajinné zeleně (KV) a zemědělský půdní fond

- je navržena úprava polohy vzájemného rozhraní funkčních ploch v řešeném území

- využití ploch a jejich prostorové regulace (index podlažních ploch) se oproti platnému ÚPmB nemění

- poloha plochy komunikací a prostranství místního významu respektuje širší územní souvislosti vymezené v ÚPmB

- návrh ploch respektuje potřebné parametry funkčních ploch pro dopravu (nároky na veřejné prostranství a dopravní stavby v něm umístěné, veřejnou zeleň), přičemž sleduje optimální využitelnost navazujících ploch, minimalizuje fragmentaci území

- Plocha pro dopravu – plocha komunikací a prostranství místního významu - musí mít minimální šíři 15m.

Území studie vymezuje podmínky využití plochy pro umístění komunikace, které upřesňují využití pozemků, podrobněji stanovují přípustné funkce v pozemcích dle převoditelných funkcí platného ÚPmB, upřesňují jejich rozsah s ohledem na možnosti a potřeby řešeného území.

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A

Hlavní využití:
Pozemky komunikací a souvisejících staveb pro dopravu, pozemky pro stavby veřejných prostranství, stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků

Přípustné jsou:
- stavby dotvářející veřejná prostranství
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- vzrostlá městská zeleň
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- zeleň zajišťující vsakování dešťových vod (průlehy)
- stavby pro vodohospodářské účely

Území studie neupravuje oproti ÚPmB podmínky využití okolních pozemků v území navazující na koridor pro komunikaci.

Obecné podmínky využití všech stavebních pozemků:

- Stavební pozemky budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v souladu s Generelem odvodnění města Brna.
- Způsob nebo intenzita přípustného využití v hlukově zatíženém území může být omezena dle podmínek orgánu ochrany veřejného zdraví.

Prostorová koncepce je platná dle podmínek ÚPmB a studie ji nezpřesňuje.

Etapizace výstavby

- Zajištění odpovídající dopravní, technické infrastruktury a ostatní veřejné infrastruktury je podmínkou využití území (podmiňující investice).
- Je přípustná etapizace výstavby komunikace v pozemcích komunikací a prostranství místního významu v závislosti na etapizaci výstavby navazujících ploch, které obsluhují tak, aby byl vždy vytvořen funkční úsek zástavby.

B. Odůvodnění

Východiska

B.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno-Tuřany v k. ú. Brněnské Ivanovice. Jedná se o návrhovou plochu pro výrobu navazující na převážně skladový areál Petlákova 16, který je vklíněn mezi dvěma stabilizovanými průmyslovými a výrobními zónami při ulicích Jahodova a Petlákova.

Po jejich severním okraji zón je navrhována komunikace místního významu propojující ulice Jahodovou a Kaštanovou.

V současné době jsou pozemky návrhové plochy pro výrobu veřejně přístupné, na části je náletová zeleň, část je udržovaná, od navazujících zemědělsky obhospodařovávaných pozemků je oddělena remízkem v podobě návrhového významného krajinného prvku (VKP) na stabilizované ploše krajinné zeleně všeobecné (KV) .

S ohledem na potřebu komplexního posouzení zahrnuje řešené území nejen návrhovou funkční plochu pro výrobu PV-návrh mezi ulicemi Jahodová - Petlákova, ale i část stabilizované plochy PV východně od ulici Jahodové dotčené změnou připojení navrhované místní komunikace do ulice Jahodové.

Pozemky dotčené posunem komunikace jsou zčásti ve vlastnictví statutárního města Brna a zčásti v majetku soukromého vlastníka (ke dni 26.11.2018 areál firmy SCASERV)

B.2. Podklady

- Územní plán města Brna (výřez)
- Digitální mapa města Brna
- Výškopis
- Územně analytické podklady města Brna 2016 (výřez)
- Ortofotomapa města Brna (výřez)
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje (výřez)
- Aktuální data od správců inženýrských sítí předaných v rámci ÚAP (výřez)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, 2010)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel kmenové stoky F – výkres D-9-1-V-03-09, D-9-1-V-03-08

B.3. Územně plánovací podklady, limity využití území

Pro území byly zpracovány Územně analytické podklady města Brna 2016 (ÚAP), zahrnující tyto údaje o území:

Dle v. č. **1a - Výkres současného využití** - je území využíváno jako zemědělská půdní fond (ZPF), lesní pozemky (PUPFL), vodní plochy (toky) a krajinná zeleň navazující na plochy výroby a skladování na východě a plochy smíšené a plochy zahrádek a zahrádkářských kolonií na západním okraji.

Dle v. č. **2 -Výkres hodnot území** - v řešeném území se nachází lesní pozemky, v údolnici pak i zemědělská půda I. a II. třídy ochrany půd (v ploše krajinné zeleně)

Dle v. č. **3a** - **Výkres limitů využití území** - **omezení vyplývající z právních předpisů** se v řešeném území nachází tyto limity:
- Ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodů VTL
- Ochranná pásma elektrických vedení VVN a VN
- Ochranná pásma letišť
- ZPF - I. a II. třídy ochrany

Dle výkresu č. **3b** - **Výkres specifických podmínek využití území a informací** se v řešeném území nachází:
- Území geologických a ekologických rizik – bývalé skládky

Dle výkresu č. **4a** - **Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů**
- se v území nové záměry nenacházejí

Dle výkresu č. **4b** - **Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývající z platné ÚPD a dalších zpracovaných podkladů** jsou v řešeném území evidována hlavní nová zastavitelná území ve stabilizovaném území ploch pro výrobu a severně od řešeného území

Územně plánovací podklady - ÚPP
V řešeném území není mimo ÚAP zpracovaná žádná územní či jiná studie.

B.4. Územně plánovací dokumentace

Vztah řešeného území k existující ÚPD

Vztah k Zásadám územního rozvoje jihomoravského kraje (ZÚR JMK)
Řešené území není dotčeno záměry ze ZÚR JMK. Informativní jev – lokalitou prochází VTL plynovod s ochranným a bezpečnostním pásmem.

Vztah k ÚPmB
Dle platného ÚPmB tvoří jižní části řešeného území návrhová plocha pracovních aktivit s podrobnějším čelem využití stanoveným funkčním typem PV – plochy pro výrobu, na ni navazuje koridor pro umístění veřejné komunikace (plocha funkčního typu plochy komunikací a prostranství místního významu). Podél ulice Jahodové v severojižním směru jsou vymezeny stabilizované plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KV – plochy krajinné zeleně všeobecné. V ploše KV-stab. je vymezen významný krajinný prvek navrhovaný, který ale nepředstavuje limit využití území. Mezi plochou komunikace a plochou KV-stab. s VKP navrhovaný zůstala v platném ÚPmB zbytková plocha zemědělského půdního fondu o rozloze cca 4000 m^2 a průměrné šířce cca 20m.

Podrobnější Územně plánovací územně plánovací dokumentace
Pro řešené území není zpracována platná podrobnější územně plánovací dokumentace.

Analýza záměru

B.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Charakteristika území

Území je rovinaté, protnuté v severojižním směru údolnicí Ivanovického potoka. Jedná se o horní část toku pod prameništěm, tok je zde velmi málo vodný, nicméně údolnice odvodňuje polnosti nad řešeným územím až po těleso dálnice D1 i plochy položené výše (přepad z poldru po Černovickou terasou). V údolí v okolí toku i na svazích je krajinná zeleň se stromovým a keřovým porostem. V jižní části území je tok přehrazen a původně byly na něm zřízeny dva rybníky, horní nádrž není v současnosti funkční. Dále v oblasti centra Brněnských Ivanovic je tok zatrubněn a vynořuje se na povrch zase pod zástavbou Brněnských Ivanovic.

Západně od toku je řešené území až po Petlákovu využíváno zejména jako plochy zemědělské. Petlákova má zpevněnou komunikaci pouze po jižní okraj řešeného území, tato však, dále severně pokračuje jako polní cesta.

Východně od Ivanovického potoka je oblast průmyslové zóny v okolí Jahodové, která směřuje od jihu z obytné zástavby podél potoka a stáčí se k východu přes průmyslovou zónu a směřuje mimo hranice města, kde se napojuje na silnici III/15283 a jejím prostřednictvím dále do nadřazeného dopravního systému.

Průmyslová zóna je rozdělena do více samostatných areálů, které jsou napojeny samostatnými vjezdy z Jahodové. Komunikace je dvoupruhová, veřejné prostranství umožní případné menší úpravy komunikace (výškové, směrové, zkapacitnění)

Potenciál území představuje:
- realizace komunikačního propojení Kaštanová – Jahodová, které může zajistit samostatnou obsluhu ploch výrobního charakteru bez nutnosti příjezdu přes Kaštanovou a Tuřanskou, jejíž uliční profil nákladní doprava velmi zatěžuje a neumožní další rozvoj v plochách pro výrobu.

Limity využití území představuje:
Technické limity:
- plynovod VTL
- nadzemní vedení VN
- kabelové vedení NN
- kanalizace – kmenová stoka (a záměry na její úpravy)
- vodovod a plynovod STL – pouze na jižním okraji
- Ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodů VTL
- Ochranná pásma elektrických vedení VVN a VN
- Ochranná pásma letišť

Přírodní limity:
- ZPF - I. a II. třídy ochrany

Hodnoty v území
- lesní pozemky a vodní tok Ivanovického potoka

Zdůvodnění navrhovaného řešení

B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

1) Územní studie nemění koncepci platného ÚPmB. Navržená úprava nepředstavuje významný zásah do celkové koncepce ÚPmB,

2) Územní studie navrhuje zpřesnění vzájemných hranic ploch s rozdílným způsobem využití v rozsahu vymezeného řešeného území na základě zadání ÚS. Je navržena úprava hranic funkčních ploch PV- návrh, PV – stab., KV-stab., plochy zemědělského půdního fondu a plochy pro dopravu (plocha komunikací a prostranství místního významu), proto, aby následné umístění komunikace v ploše komunikací a prostranství místního významu lépe odpovídalo požadavkům na celkové uspořádání řešeného území.

3) Úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona zejména tím, že byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Návrh zajistil předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgán územního plánování postupem dle SZ koordinoval veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, je zajištěna ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Byla prověřena a posouzena potřeba změn v území, byla shledána potřeba úpravy polohy rozhraní funkčních ploch a proto je touto územní studií navržena.

4) Plošný rozsah úpravy je z hlediska koncepce území málo významný. Dle § 3 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území jsou v území vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití – v ÚPmB funkční plochy, jejichž hranice upravuje tato ÚS v souladu s aktuálními požadavky na využívání území.

5) Dle čl. 4.3. Obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna,ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č. 1/2005, č. 5/2005, č. 10/2005, č. 12/2005, č. 35/2005, č. 7/2006, č. 9/2006, č. 12/2006, č. 22/2006, č. 26/2006a opatření obecné povahy č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010 a č. 1/2011 - dále jen „vyhlášky" platí, že vzájemné hranice návrhových ploch nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace nebo schváleného souborného stanoviska potvrzujícího řešení navržené v 1.etapě této dokumentace (konceptu nebo urbanistické studie). Dle čl. 8 „vyhlášky" pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky (s výjimkou 6.čl. odst. 6.5.) může být navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem - proto tedy tato územní studie může být podkladem pro úpravu směrné části ÚPmB při zpřesnění vzájemných hranic ploch s rozdílným způsobem využití.

6) Důvodem, proč nejsou vzájemné hranice stanoveny v ÚPmB závazně je, že ÚPmB a navazující podrobnější územně plánovací podklady (ÚS) se liší účelem i měřítkem

zpracování. ÚPmB stanoví základní podmínky plošného a prostorového uspořádání území, podrobnější územně plánovací podklady (ÚS) tyto podmínky zpřesňují a zachycuje prvky funkční a prostorové regulace s podrobností na jednotlivé pozemky. Vzájemné hranice návrhových ploch lze na základě zpřesnění v ÚS upravovat v ÚPmB procesem úpravy směrné části.

7) Požadavky na úpravu rozhraní ploch vyplývají z vydaných (a platných) územní rozhodnutí a stavebních povolení v řešeném území – byly provedeny stavební úpravy areálu firmy SCASERV, kde je vybudován nový halový objekt, manipulační a skladové plochy v rámci areálu, areál je oplocen a má vybudován hlavní vjezd z ulice Jahodové v jihovýchodní části areálu.

8) Západní okraj pozemku firmy SCASERV (parc.č. 250/1) lze využít pro napojení navrhované komunikace do ul. Jahodové. Toto si vyžádá demolici objektu ubytovny, která je však provizorním objektem s jeho dalším dlouhodobým užitím není nutno uvažovat. Z hlediska dotčení funkčního areálu je podstatně vhodnější navrhované napojení komunikace v západní části pozemku, které využívá trojúhelníkový okraj pozemku nežli šikmé protnutí celého jihozápadního okraje pozemku parc.č. 250/1.

9) Úprava polohy komunikace zlepšuje i využitelnost dalšího navazujícího území. Posun koridoru komunikace směrem severním a jeho souběh se severní hranou pozemku parc.č. 1341/1 umožní podstatně účelnější využití zbytkové části pozemku oproti poloze vymezené v platném ÚPmB, protínající šikmo pozemek parc.č. 1341/1.

10) Navržená úprava polohy komunikace rovněž umožní efektivnější překonání údolnice a navazující krajinné zeleně – nezastavěného území – kolmým směrem, přímým úsekem. Takto je co nejvíce eliminováno dotčení stávající krajinné zeleně.

11) ÚS oproti ÚPmB zpřesnila podmínky plošné regulace s využitím v pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Ostatní plošná regulace je platná dle ÚPmB, touto studií se nemění ani neupřesňuje, protože regulace dle ÚPmB je dostatečná a není třeba ji upřesnit. Prostorová regulace není upravována, protože nijak neřeší požadavky zadání.

12) Vlastnické vztahy v území jsou dokumentovány ve výkresu č. 05. Záměrem města Brna, které vlastní pozemek parc.č. 1341/1 a firmy COLEMAN, která vlastní pozemky parc.č. 1331, 1333 a 1339/10 je následná směna pozemků dle připravované smlouvy.

13) Směna je navržena proto, aby byly pozemky firmy COLEMAN byly aktuálně využitelné v rámci ploch pro výrobu s adekvátní možností dopravní obsluhy. Stávající pozemky firmy se sice nacházejí v rozvojových plochách pro výrobu, dopravní obsluha z přilehlého veřejného prostranství (ulice Petlákova) není však vzhledem k jeho stávajícím parametrům možná. Pokud však bude provedena uvažovaná směna pozemků, bude možné obsloužit nový areály firmy COLEMAN (na části pozemku parc.č. 1341/1) přímo z přilehlého veřejného prostranství (ploch komunikací a prostranství místního významu), polohově upravovaného v rámci této územní studie. Dopravní obsluha pozemků bude realizována z komunikace ul. Jahodové z východní strany. Nákladní doprava je tak svedena mimo území města východním směrem.

14) Směna pozemků je navrhována v rozsahu:
Pozemek parc.č. **1341/1** ve vlastnictví města Brna poskytne firmě COLEMAN

..... **9443m2**
Pozemky **1339/10, 1331 a 1333** ve vlastnictví COLEMAN SI
poskytnou městu Brnu celkem ..... **9411m2.**

15) Řešený úsek komunikace je součástí širšího záměru, řešícího napojení nejen funkční plochy pro výrobu, řešené touto územní studií, ale i území ploch navazujícího stabilizovaného území ploch pro průmysl navazujícího západním směrem. Komunikace následně propojí ul. Kaštanovou a ul. Jahodovou a umožní řešení nákladní obsluhy všech dotčených ploch mimo stabilizované smíšené plochy, mimo přetíženou ulici Kaštanovou.

16) V současnosti je připravován investiční záměr na realizaci uvedené komunikace Kaštanová – Jahodová jako záměr města Brna, připravovaný OI MMB. Je proto vhodné usilovat o vzájemné sledění tohoto záměru a záměru firmy COLEMAN zpřístupnit pozemky pro vybudování a obsluhu areálu firmy.

17) Záměr firmy COLEMAN bude patrně prvním záměrem, budovaným v rámci dotčené funkční plochy pro výrobu. Uvažovaná směna jej tedy směřuje do pozemků nejblíže komunikaci. Záměr neznemožní následné využití dalších pozemků plochy pro výrobu.

18) Územní studie proto navrhuje šíři koridoru – plochy komunikací a prostranství místního významu, která zůstane ve vlastnictví města Brna a bude na ní následně budována komunikace v souladu se záměrem OI MMB. Vybudování napojení areálu COLEMAN na pozemku parc.č. 1341/1 bude proto řešeno v koordinaci se záměrem města.

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů
Územní studie respektuje koncepci ÚPmB z hlediska širších vztahů – respektuje koncepční propojení ulice Kaštanové a Jahodové novou komunikací, respektuje podmínky území vyplývající z návaznosti na nezastavěné území.

Prostorová koncepce
Je respektována dle platného ÚPmB.

Etapizace výstavby navrhovaného řešení
Není stanovena, nicméně je umožněno postupné využívání ploch řešeného území (zejména postupná zástavba rozvojové plochy pro výrobu v závislosti na realizaci dopravního napojení z Jahodové)

Zapracování podmínek zadání do navržené urbanistické koncepce
ad1) Je navržena úprava hranic funkčních ploch PV--návrh, KV-stab., plochy zemědělského půdního fondu a plochy pro dopravu (plocha komunikací a prostranství místního významu) – viz výše bod 2).
ad2) Jsou respektována vydaná (a platná) územní rozhodnutí a stavební povolení v řešeném území – viz výše bod 7).
ad3) ve vazbě na navrhovanou úpravu jsou prověřeny záměry jednotlivých vlastníků a zapracovány do návrhu – viz výše bod 7), 13), 16)
ad4) je zohledněno vlastnictví pozemků vytvořeny podmínky pro uplatnění veřejných zájmů, je navrženo nové majetkové uspořádání– viz výše bod 8), 12), 13), 14)
ad5) jsou zakresleny a respektovány stávající trasy inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, VTL plynovod, nadzemní a podzemní vedení VN 22 kV) včetně ochranných a

bezpečnostních pásem, je zakreslen návrh nových kanalizací podle předaného podkladu Generelu kmenové stoky F – viz výkres č. 04.
ad6) navržené řešení je vyhodnoceno ve vztahu k platné ÚPD a ÚPP (PÚR, ZÚR JMK, ÚPmB, ÚAP města Brna) a jejím změnám – viz kap.B.3, B.4
ad7) je vyhodnocen zábor zemědělského půdního fondu – viz kap. B.8
ad8) je odůvodněna oprávněnost postupu při úpravě hranic funkčních ploch procesem úpravy směrné části ÚPmB – viz výše bod 4), 5), 6).
ad9) Dopady úpravy hranic na počet m^2 realizovatelných hrubých podlažních ploch v ploše PV-návrh jsou následující – plocha PV- návrh je úpravou rozšířena o 2700m2, co při platném IPP 0,6 může představovat nárůst hrubých podlažních ploch o max. 1620m2. Území má tedy nezanedbatelnou vyšší využitelnost, dopad na zátěž okolního území je vzhledem k vymezené rozvojové ploše 39800 m2 a stávajícímu rozsahu ploch pro výrobu podél Jahodové málo významný.

B.7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

B.7.1. Doprava

Individuální automobilová doprava

Napojení dopravní obsluhy
Pro plochy výroby je navrženo výhradně z ul. Jahodové a nadřazeného dopravního systému východně od řešeného území. Navržená komunikace se napojuje kolmo do stávajícího průběhu ul. Jahodové v poloze, kde lze dodržet dostatečné rozhledové poměry a kde je možné napojení i stávajícího příjezdu od jihu ze stávající zástavby Brněnských Ivanovic, odkud by však měla být vyloučena nákladní doprava (dopravním značením).

Dopravní obsluha v území
Je navrhována jako obslužná komunikace typu C v pozemku funkčně zařazeném jako komunikace a prostranství místního významu, které je vymezeno v celém průběhu komunikace v min. šíři 15m. Komunikace je navržena obousměrná dvoupruhová v šíři 7m.
Území je v málo svažitém terénu, sklonové poměry komunikace nedosahují maximálních hodnot (podélný sklon do 8,33%).
Předběžný návrh základních parametrů komunikace je proveden na základě výškopisu poskytnutého objednatelem zakázky a prokazuje její realizovatelnost.
V dalším stupni PD bude třeba prověřit kapacitu odvodnění Ivanovického potoka v místě křížení navrhované komunikace a dle výsledku navrhnout způsob křížení s Ivanovickým potokem (propustí pod komunikací nebo přemostěním). Územní studie nevylučuje ani jednu z možností.
Podél komunikace lze ve veřejném prostranství realizovat podélná parkovací stání, pruhy zeleně a chodník.

Veřejná hromadná doprava
Nejbližší nápojný bod městské hromadné dopravy je v zastávce autobusu Ivanovické náměstí.

Pěší doprava
Podél navržené komunikace bude realizován oddělený chodník především z důvodů bezpečnostních , vzhledem k charakteru komunikace se nepředpokládá výraznější podíl pěší dopravy.
Pěší chodník je navrhován v šíři 2m.
Propojením Kaštanové s Jahodovou je celkově zlepšována prostupnost územím.

Cyklistická doprava
Územím není vzhledem k nízké atraktivitě vedena, nejbližší cyklotrasa č. 5005 je vedena přes centrum Tuřan.

Doprava v klidu
Ve veřejném prostranství plochy komunikací a peostranství místního významu lze uvažovat v upravovaném úseku umístění až cca **50 parkovacích míst (při využití kolmých stání)**

B.7.2. Technická infrastruktura

Jsou respektovány stávající trasy inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, VTL plynovod, nadzemní a podzemní vedení VN 22 kV) včetně ochranných a bezpečnostních pásem, zakreslete návrh nových kanalizací podle předaného podkladu Generelu kmenové stoky F

Zásobení vodou
Nejbližší nápojný bod vodovodu je v jižním okraji území v ul. Jahodové i ul. Petlákově.
Způsob napojení je třeba v dalších stupních PD uzpůsobit konkrétním záměrům v území. Dle potřebné kapacity napojení konkrétního záměru je třeba upřesnit podmínky napojení.

Odkanalizování území
Odkanalizování území je nutno řešit oddílným způsobem.
Srážkové vody vsakovány v místě spadu. V řešeném území platí regulace odtoku dešťových vod max. 10 l/s/ha s řešeného území, t.j. hospodaření s dešťovými vodami (přednostně zasakováním). Bude řešeno na vlastním pozemku u jednotlivých objektů nebo centrálně dle upřesnění hydrogeologického průzkumu a způsobu zástavby (majetkoprávně). Odvodnění komunikace bude do dešťové kanalizace s využitím průlehů. Řešené území je v povodí řeky Svratky a zástavba je zcela mimo záplavové území.
Splaškové vody budou svedeny do kanalizačního sběrače splaškových vod - podél levého břehu Ivanovického potoka je vedena kmenová stoka F. Kapacita odváděnýc splaškových bod bude závislá od konkrétních záměrů v území. Dle potřebné kapacity napojení konkrétního záměru je třeba upřesnit podmínky napojení.

Zásobení plynem (teplem)
Územím prochází VTL plynovod. Do rozvojových ploch zasahuje jeho bezpečnostní pásmo.

Nejbližší nápojný bod nové zástavby se nachází v jižním okraji řešeného území v ul. Petlákově (STL plynovod). Dle potřebné kapacity napojení konkrétního záměru je třeba upřesnit podmínky napojení.

Zásobování elektrickou energií
Řešené území obsahuje stávající nadzemní vedení VN, které kříží trasu navrhované komunikace. Jedná se o přívodní vedení do trafostanice v areálu jižně od komunikace Jahodové.
Stávající kabelové rozvody NN jsou vedeny po levém břehu Ivanovického toku,, u objektu ubytovny SCASERV se trasa lomí směrem k jihu, přechází Jahodovou do areálů jižně od komunikace.
Trasy elektrizační sítě mohou být dotčeny realizací komunikace v úseku překročení Ivanovického potoka. Dle konkretizace návrhu dopravní stavby v následné PD bude třeba upřesnit míru dotčení a nutnost dílčích přeložek nebo ochrany rozvodů VN a NN.
Další vedení NN se nachází při západním okraji území, kde napájí objekty podél ul. Petlákovy.
Dle potřebné kapacity napojení konkrétního záměru je třeba upřesnit podmínky napojení v následné PD.

Spoje
Dle podkladů pořizovatele se kabelové trasy SEK v území nevyskytují.
Území se nachází v OP letiště.

B.7.3. Ostatní veřejná infrastruktura

Území neobsahuje obytné funkce, neobsahuje proto návrh veřejného prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb., neobsahuje občanské vybavení. Nakládání s odpady z ploch pro výrobu je třeba řešit v souladu s platnou legislativou dle povahy využití pozemků.

B.8. Podmiňující faktory rozvoje území

1) rozvoj ploch pro výrobu je podmíněn vyřešením dopravního napojení z ul. Jahodové, což je podmínka korespondující s požadavky ochrany zdraví (při napojení před obytnou zástavbu nelze vyloučit negativní ovlivnění), s podmínkami dostatečné kapacity dopravního napojení (které Petlákova nesplňuje)
2) využitelnost plochy pro výrobu pro záměr firmy COLEMAN SI je podmíněna směnou pozemků s městem Brnem tak, aby byla výše uvedená dopravní obslužnost realizovatelná
3) realizace komunikačního propojení si vyžádá demolici objektu ubytovny v areálu firmy SCASERV, případně i úpravu západního vymezení areálu firmy SCASERV
4) musí být zachován přístup na účelovou komunikaci na levém břehu Ivanovického potoka (za areálem SCASERV)
5) trasa komunikace v ploše komunikací a prostranství místního významu křižuje trasu VN, NN a kanalizace (sběrač – stoka F) a může si vyžádat úpravu (případné přeložky chráničky) úseků těchto inženýrských sítí, případně jiné technické infrastruktury, která se v trase komunikace může nacházet

6) realizací dopravního propojení musí být minimalizováno dotčení ploch krajinné zeleně v údolnici Ivanovického potoka
7) musí být zajištěna dostatečná kapacita odvodnění území nad komunikačním propojením do Ivanovického potoka, zohledňující také propustnost toku v území pod komunikačním propojením (zatrubnění toku v centrální části Brněnských Ivanovic)
8) řešení komunikačního propojení do Jahodové musí být koordinováno se záměrem města směřujícím k dopravnímu propojení Kaštanová – Jahodová novou komunikací pro obsluhu ploch pro průmysl a výrobu
9) vybudování dostatečné veřejné infrastruktury odpovídající potřebám rozvojového území (dopravní a technická infrastruktura)

B.9. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

Podstatná část řešeného území je mimo zastavěné území, jen východní okraj zasahující do stabilizovaných ploch pro výrobu se nachází v zastavěném území.
V území je zčásti vymezena zastavitelná plocha (zábor vymezený ÚPmB), dosud nevyužita.

Navržená koncepce řešení si vyžádá zábor zemědělského půdního fondu, protože se nachází vně zastavěného území.

Bilance dotčení nezastavěného území:
Celková plocha řešeného území je 11,38ha.
Celková plocha území, zahrnutá do zastavěného území (dle vymezení v ÚPmB) je 3,05ha.

Celková plocha zastavitelných ploch v rámci řešeného území je 3,98ha.
Celková plocha nově navrhovaných zastavitelných ploch v rámci řešeného území (nad rámec vymezení dle ÚPmB) – tedy severní okraj území, dotčený posunem koridoru komunikace je 0,27ha.

Celková plocha předpokládaného nově navrhovaného záboru ZPF je 0,27 ha.

Nový zábor je navržen na pozemcích orné půdy – v celém rozsahu tohoto záboru se jedná o IV. a V. třídu ochrany půd.

Jedná se o území obklopené městem. Zabíraný pozemek již při uplatnění ÚPmB představuje zbytkovou plochu mezi navrženým prostranstvím pro komunikaci a lesním pozemkem, která by byla po využití rozvojových ploch jen obtížně obhospodařovatelná. I z tohoto důvodu je zvolena úprava návrhového koridoru komunikace k severnímu okraji pozemku tak, aby zemědělské využití netvořilo již přechod mezi komunikací a lesním pozemkem.

Mezi pozemkem komunikace a lesním pozemkem po navrhované úpravě bude minimalizovaná plocha ZPF navržena k zalesnění a připojení ke krajinné zeleni navazujícího lesního pozemku. Tím bude posílena úloha VKP.

Návrh změny využití však nelze provést jako úpravu směrné části ÚPmB a bude proto možné jej zapracovat až do následně připravované ÚPD.

Návrh splňuje kritérium převažujícího veřejného zájmu, protože směřuje k realizaci komunikačního propojení ulic Kaštanová a Jahodová a hledá takové řešení, které bude pro následnou realizaci propojení schůdné. Navrhuje pouze takový omezený zásah do ZPF, který nezasahuje půdy I. a II. třídy ochrany.

B.10. Návrh úpravy směrné části ÚPmB vyplývající ze studie

Územní studie prověřila, že v rámci řešeného území je možná úprava rozhraní funkčních plocha navrhuje proto:

- posun vymezené plochy komunikací a prostranství místního významu do polohy u okraje pozemku parc.č. 1341/1, k.ú. Brněnské Ivanovice, následně pokračujícího směřem do koridoru ul. Jahodové s napojením v západní části pozemku parc.č.250/1.

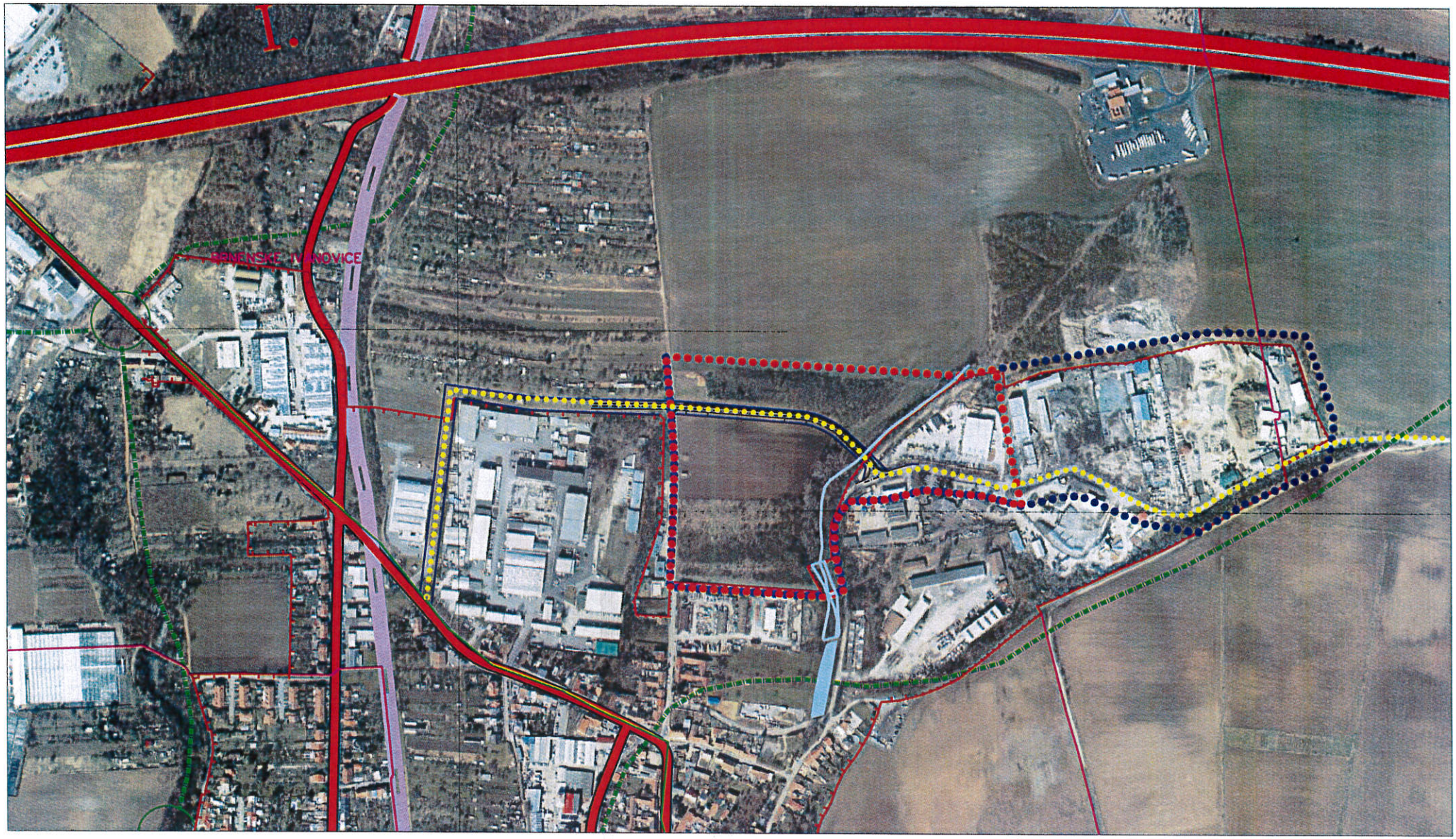
- současně s úpravou polohy plochy komunikací a prostranství místního významu se posouvá rozhraní plochy pro výrobu na parc. č. 1341/1 a parc. č. 250/1, plochy zemědělského půdního fondu na parc.č. 1341/1.

Zbytkovou plochu ZPF mezi plochou komunikací a prostranství místního významu a lesním pozemkem v ploše krajinné zeleně je vhodné zalesnit a připojit k pozemku lesa, avšak toto nelze provést úpravou směrné části ÚPmB a může být zapracováno až do následně připravované ÚPD.

V Brně 26.11.2018

Záznamy z výrobních výborů

- přílohou dokumentace jsou záznamy z provedených výrobních výborů č.1, č.2



ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE		POŘIZOVATEL: Odbor územního plánování a rozvoje MMB Kounicova 67, 601 67 Brno	
		ZHOTOVITEL: ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ	ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ MONOBLOK JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO TEL.: 604037461
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD	MĚŘÍTKO 1:5000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
ŠIRŠÍ VZTAHY			VÝKRES ČÍSLO 01

LEGENDA:

řešené území

hranice zastavěného území

Funkce - návrh

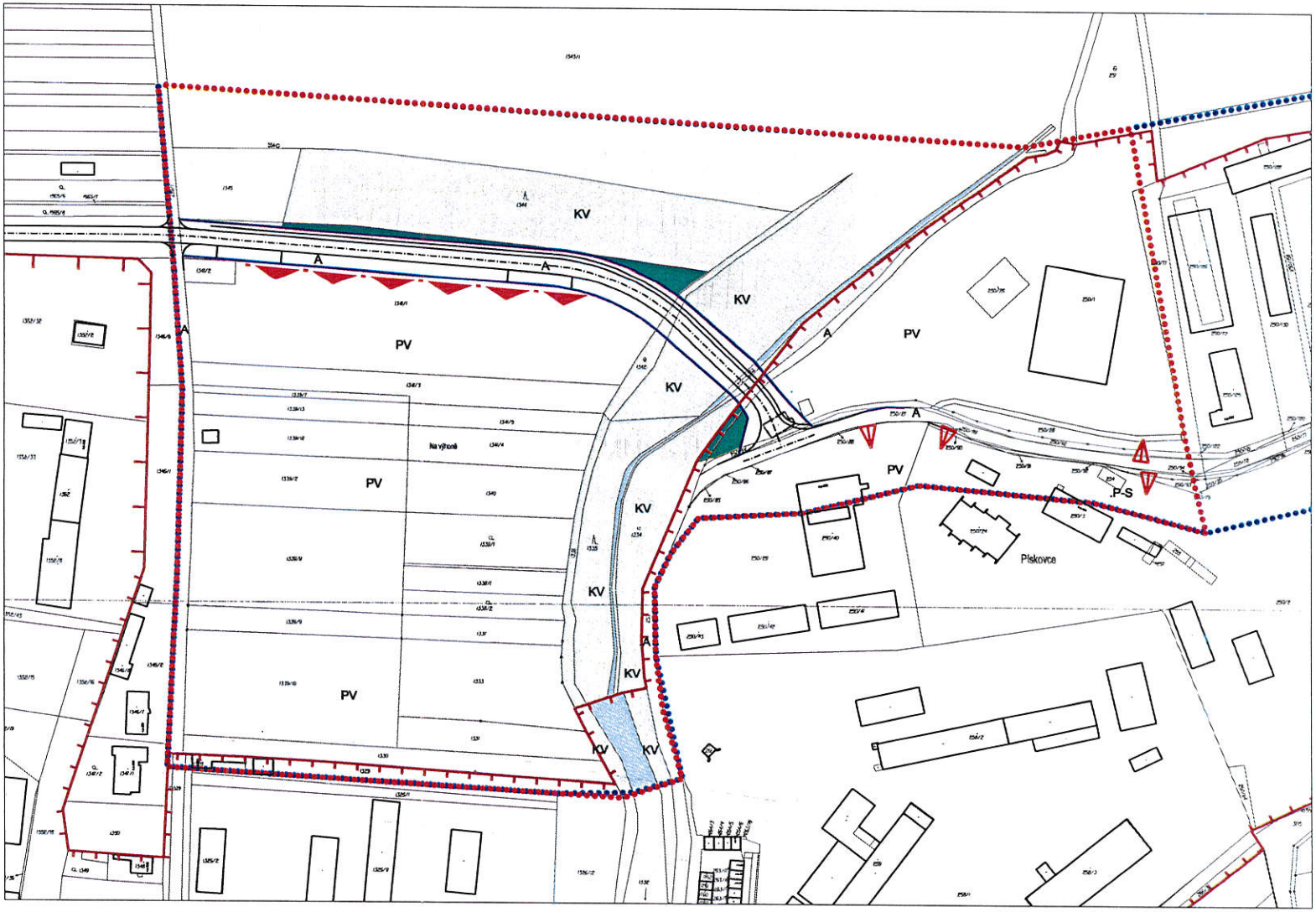
A A pozemky komunikací a prostranství místního významu

PV PV pozemky pro výrobu

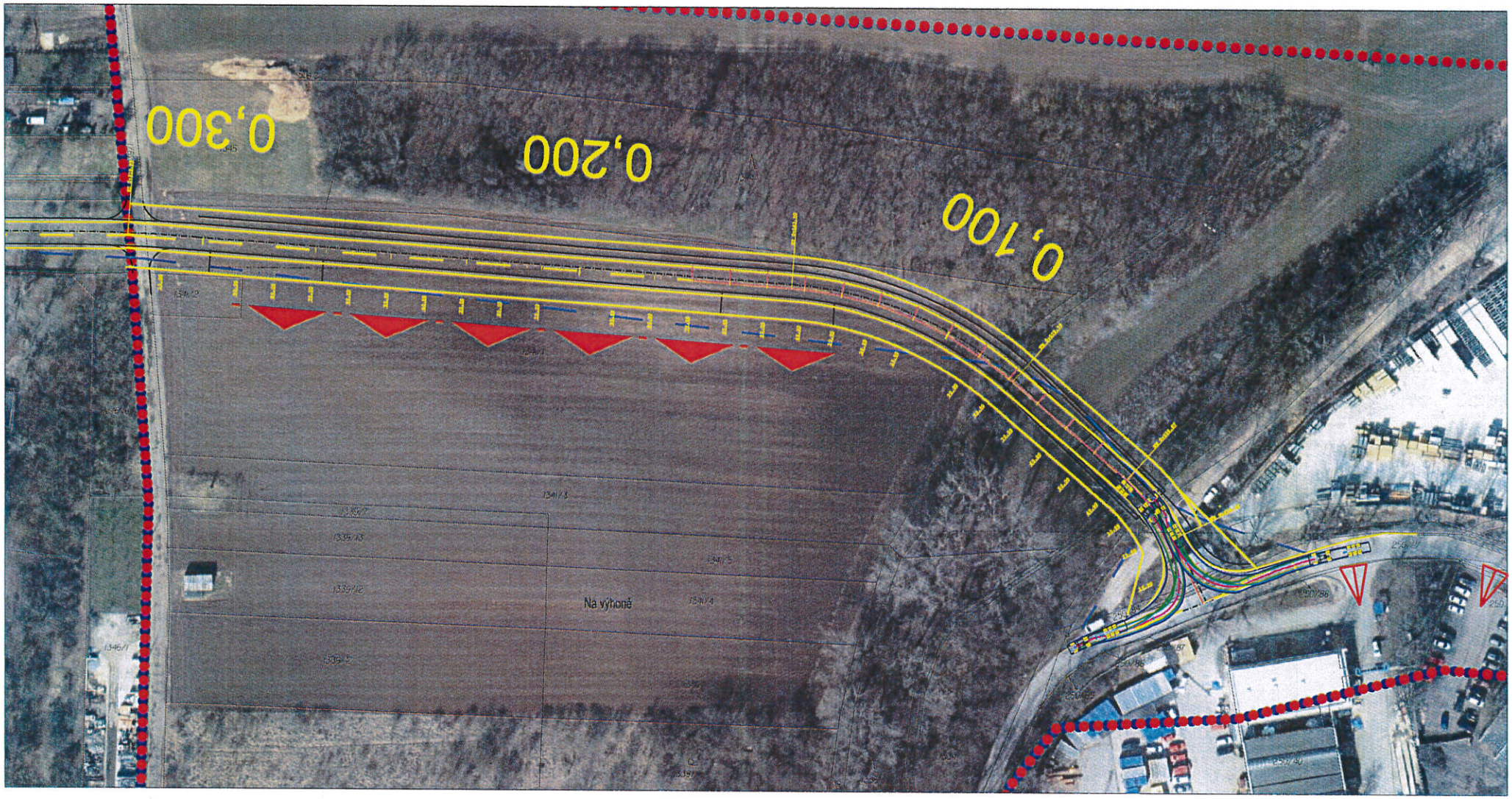
KV KV pozemky krajinné zeleně

pozemky vodních ploch a vodních toků

pozemky zemědělských ploch



ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE	POŘIZOVATEL: Odbor územního plánování a rozvoje MMB Kounicova 67, 601 67 Brno	
	ZHOTOVITEL: ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ	ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ MONOBLOK JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO TEL.: 604637461
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD — MĚŘÍTKO 1:2000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
HLAVNÍ VÝKRES - FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ VYUŽITÍ		VÝKRES ČÍSLO 02



LEGENDA:

●●●●● řešené území

ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE		POŘIZOVATEL: Odbor územního plánování a rozvoje MMB Kounicova 67, 601 67 Brno	
		ZHOTOVITEL: ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ	ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ „MONOBLOK" JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO TEL.: 604537461
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD	MĚŘÍTKO 1:1000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ			VÝKRES ČÍSLO 03

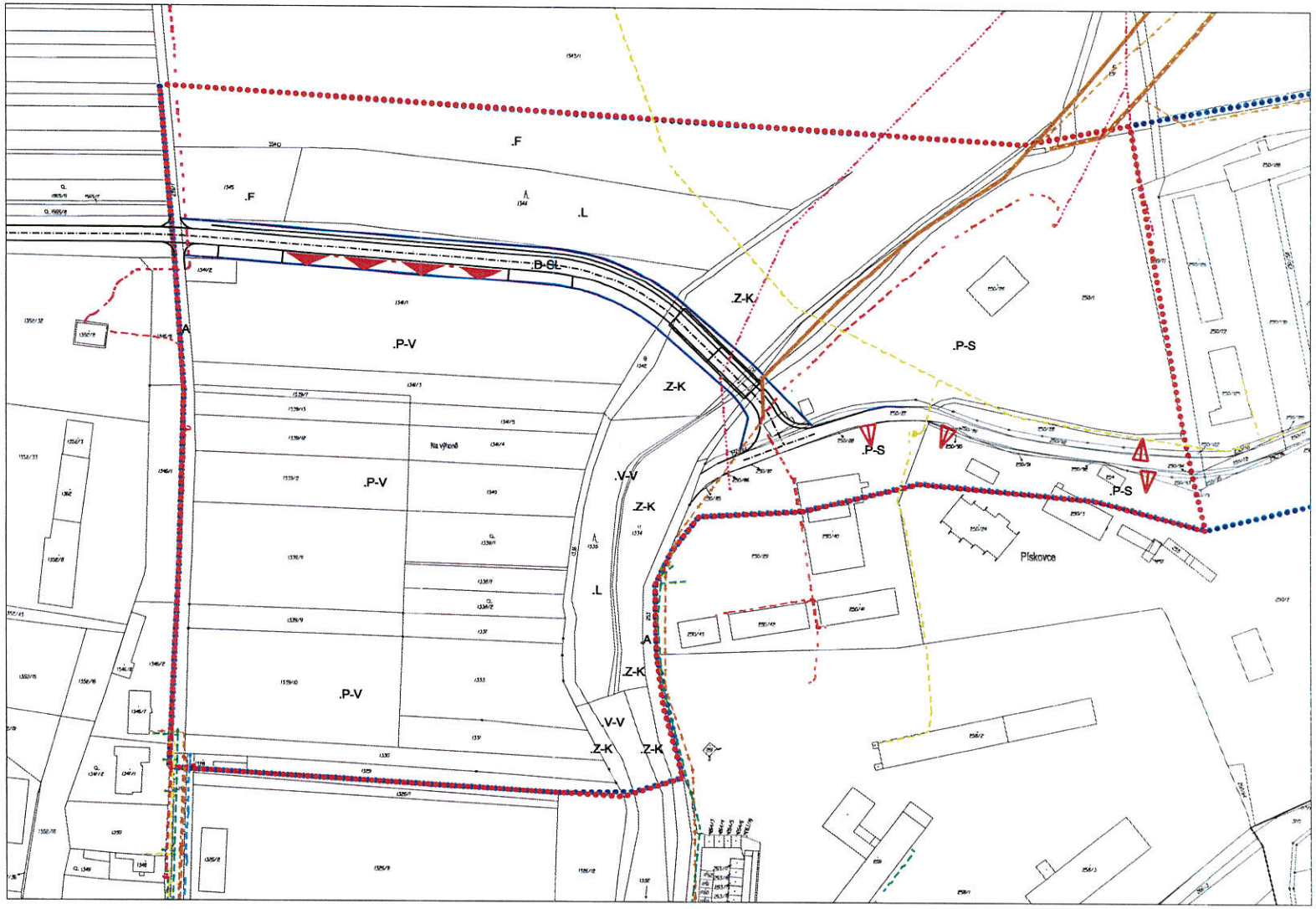
LEGENDA:

- řešené území
- hranice zastavěného území

LEGENDA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

STAV

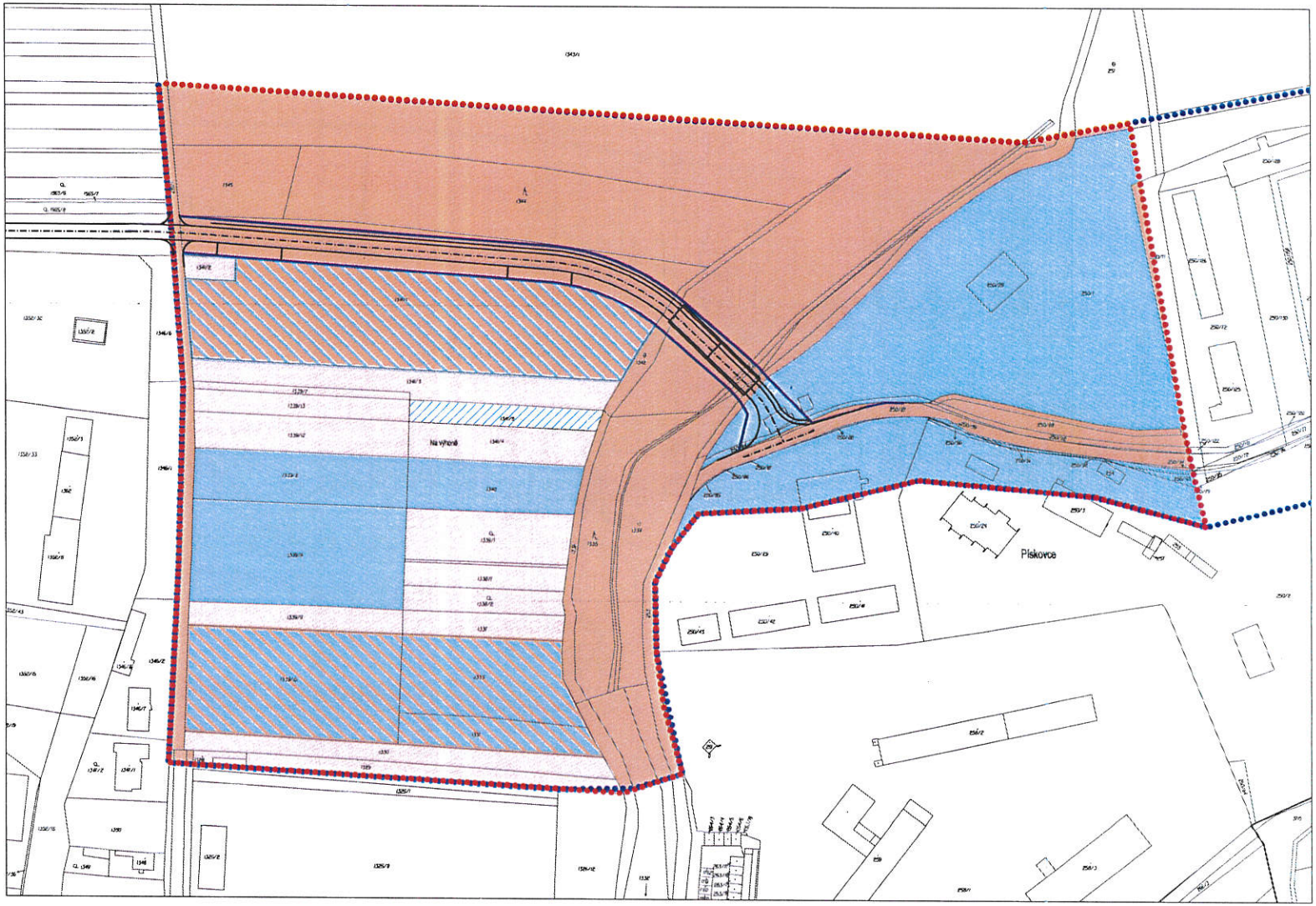
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
- VODOVOD
- PLYNOVOD STL
- PLYNOVOD VTL
- VN nadzemní
- VVN kabel
- kabel VO



ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE		POŘIZOVATEL: Odbor územního plánování a rozvoje MMB Kounicova 67, 601 67 Brno	
		ZHOTOVITEL: ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ	ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ MONOBLOK JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO TEL.: 604537461
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD	MĚŘÍTKO 1:2000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA			VÝKRES ČÍSLO 04

LEGENDA:

- řešené území
- ve vlastnictví statutárního města Brna - 100%
- ve vlastnictví ČR - 100%
- ve vlastnictví fyzických osob
- ve vlastnictví právnických osob
- vlastnictví více subjektů
- pozemky firmy COLEMAN SI navržené ke směně s městem Brnem
- pozemky města Brna navržené ke směně s firmou COLEMAN SI



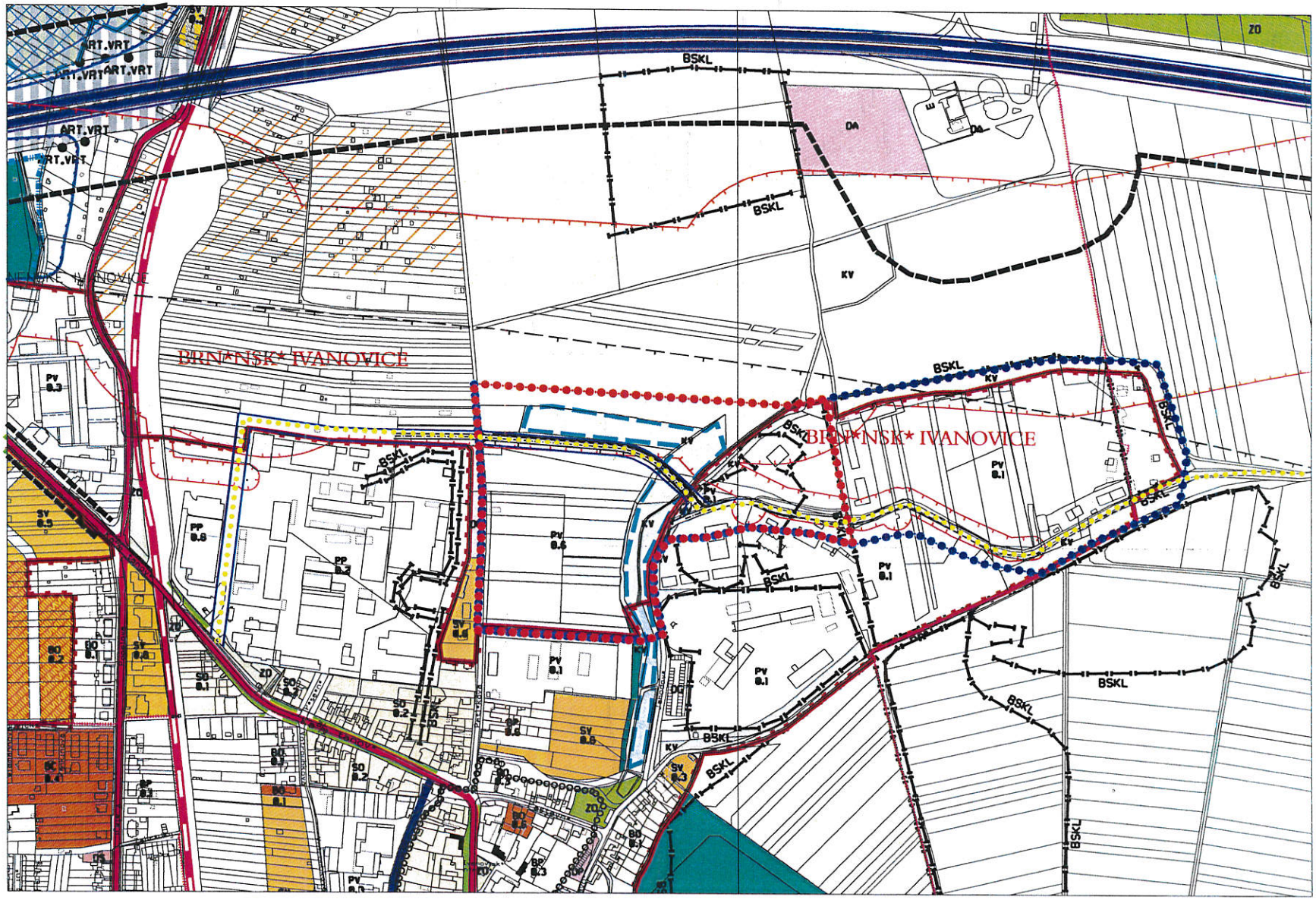
ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ

K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL:
ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ „MONOBLOK"
JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO
TEL.: 604637461

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD	MĚŘÍTKO 1:2000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
VLASTNICKÉ VZTAHY			VÝKRES ČÍSLO 05



PV | PV — PLOCHY PRO VÝROBU
- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.

KV | KV — PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ VŠEOBECNĚ
Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)
(který není součástí stavebních ploch)
- slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, která s hospodařením souvisejí
- dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

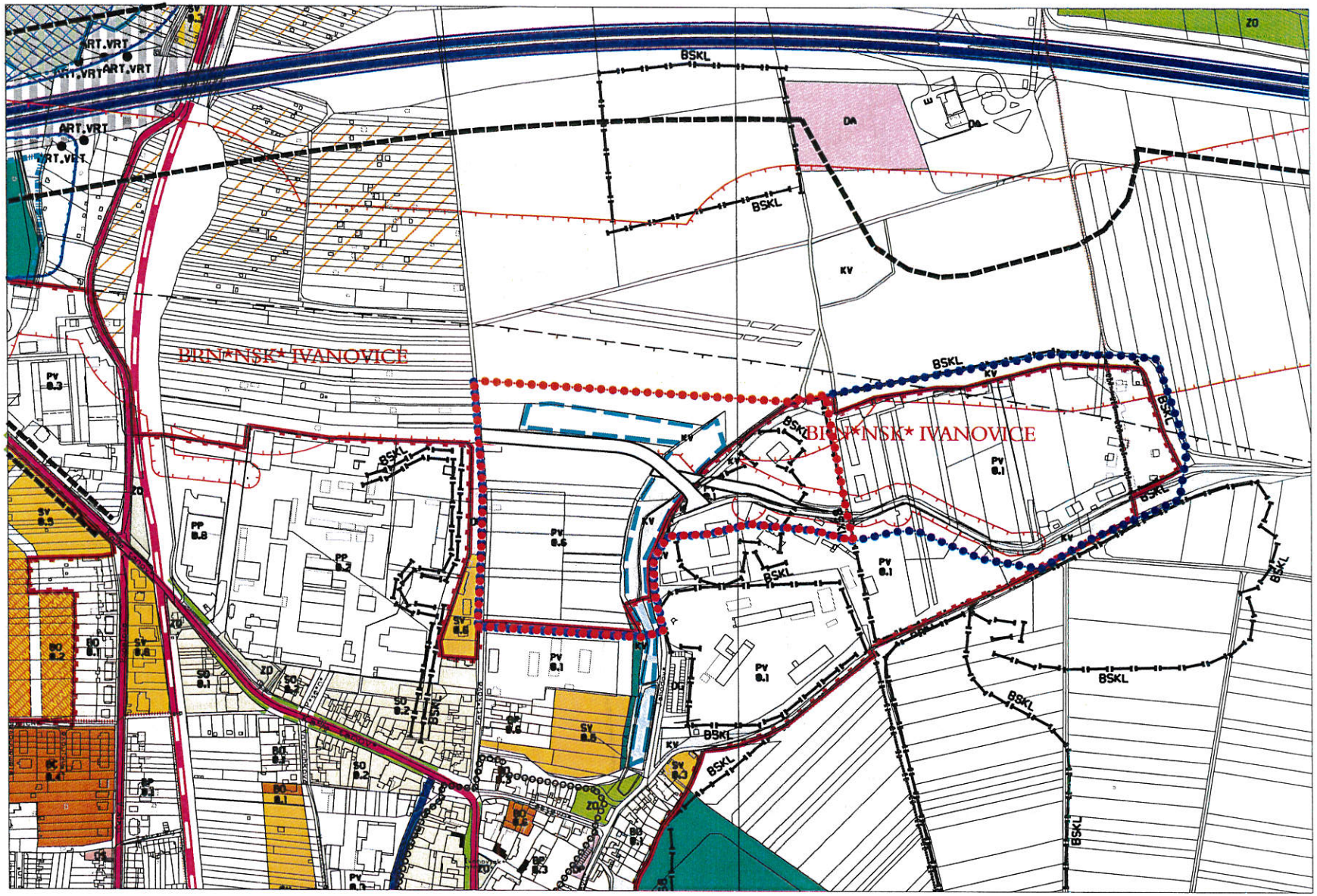
ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ

K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL:
ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ MONOBLOK
JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO
TEL.: 604537461

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD	MĚŘÍTKO 1:5000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
VÝŘEZ Z ÚPmB (S NÁVRHEM ÚPRAVY KOMUNIKACE)			VÝKRES ČÍSLO 06



ÚZEMNÍ STUDIE JAHODOVÁ

K.Ú. BRNĚNSKÉ IVANOVICE

POŘIZOVATEL:
Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67, 601 67 Brno

ZHOTOVITEL:
ING. ARCH. BARBORA JENČKOVÁ

ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ MONOBLOK
JUGOSLÁVSKÁ 75 A, BRNO
TEL.: 604637461

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLAD	MĚŘÍTKO 1:5000	OBJEDNATEL: H&B REAL a.s.	DATUM LISTOPAD 2018
PODKLAD PRO ÚPRAVU SMĚRNÉ ČÁSTI ÚPMB			VÝKRES ČÍSLO 07