

Zadání objemové studie - komunitní centrum při ulici Klimešova - Ořešín

1. Úvod:

V roce 2023 MČ Ořešín pořídila „Strategickou studii územního rozvoje MČ Brno -Ořešín“, která se v delším časovém horizontu zabývala možnostmi rozvoje městské části v kontextu města Brna. Studie byla použita pro formulaci požadavků MČ při připomínkování nového územního plánu.

Jeden z problémů, který ze studie v delším časovém úseku vyplynul, je zajištění místa pro posílení komunitního života MČ. V současnosti jsou komunitní akce pořádány v sále hostince při ulici Klimešova. Budoucí zachování hostince se stávajícím provozem není jisté, a proto byla hledána možnost umístění této aktivity v jiné lokalitě. Byla zvažována lokalita u Sokola na jihu ulice Drozdí a 2 lokality na severu při ulici Klimešova.

Po zvážení všech pozitiv a negativ byla vybrána a **doporučena lokalita nad tenisovými kurty při ulici Klimešova**. Toto umístění bylo promítnuto do návrhu územního plánu města Brna, který byl v lednu 2025 vydán a nabyl účinnosti.

V územním plánu je vymezena návrhová plocha pro veřejné občanské vybavení, ale její stavební využití je omezeno pouze na jižní část plochy, kde je uvedeno „zástavbu v ploše umisťovat pouze v návaznosti na stávající zastavěné území, tj. na místě současného dětského hřiště pod tenisovými kurty“. Důvodem tohoto omezení je zásah do exponovaného krajinného horizontu města, které vyplynulo z „Vyhodnocení udržitelného rozvoje území“ jako součásti územního plánu. Na pohledovou exponovanost plochy bylo upozorňováno již v strategické studii, ale regulace územního plánu výstavbu v této části plochy prakticky vyloučila.

Z těchto důvodů se MČ rozhodla pořídit objemovou studii, která prověří možnost umístění aktivity komunitního centra v lokalitě nad tenisovými kurty.

Objemová studie má prokázat, že navrhované řešení negativně neovlivní významný krajinný horizont a bude citlivě zakomponováno do krajinného rámce.

V případě kladného průkazu, budou výstupy studie sloužit jako argumentace pro úpravu regulativu a to formou změny územního plánu.



2. Vymezení řešeného území dle ÚPmB jako návrhové plochy OV.R1

Umístění aktivity komunitního centra nad tenisovým kurtem předpokládá zachování stávajícího dětského hřiště a tenisového kurtu.

Umístění komunitního centra je navrženo v návaznosti na zastavěné území, ale v dostatečném odstupu od rezidenčních ploch tak, aby byl maximálně eliminovaný případný dopad na kvalitu obytného prostředí zástavby na severu ulice Klimešovy. Zařízení nebude provozováno jako komerční aktivita. Pořádání společenských akcí MČ, s větším počtem návštěvníků, se bude konat pouze několikrát do roka a to při významných událostech.

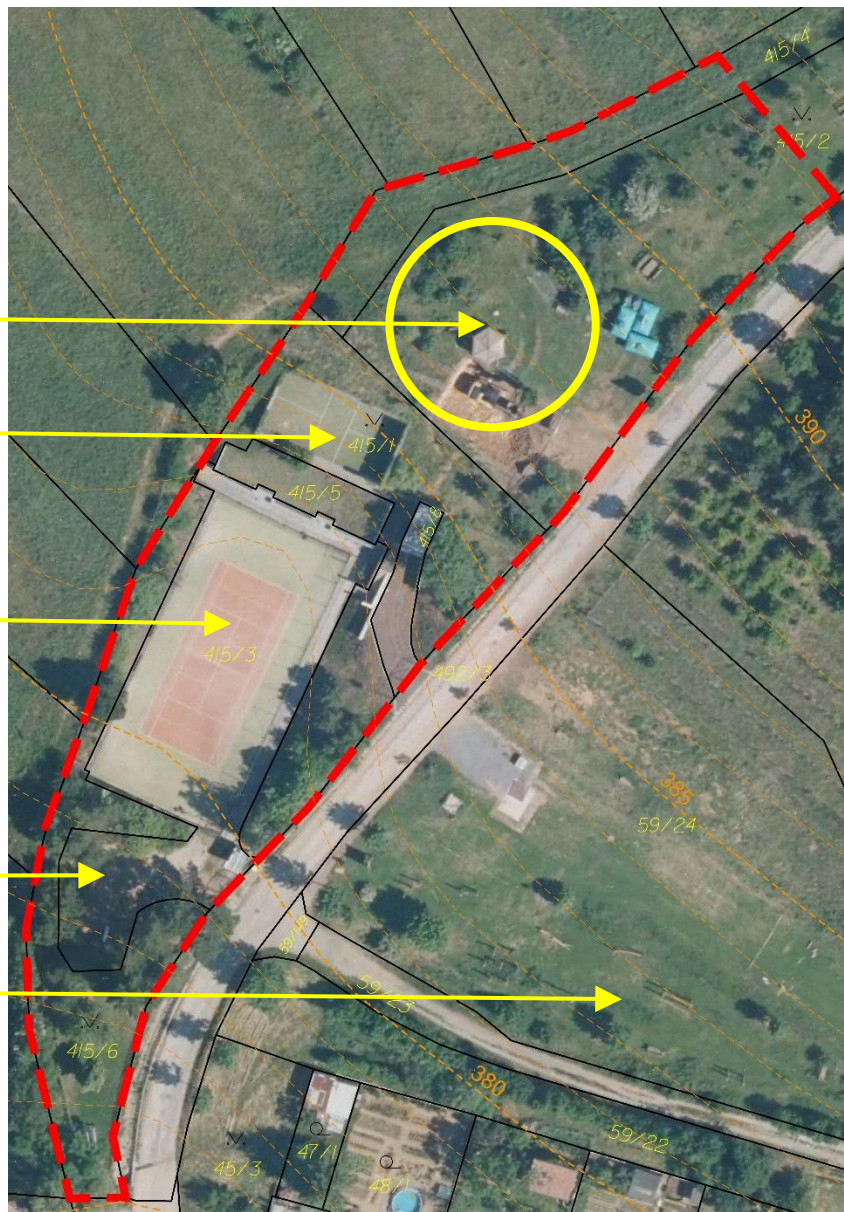
Předpokládané místo pro umístění komunitního centra

● Cvičná tenisová stěna (zachování)

● Tenisový kurt (zachování)

● Dětské hřiště (zachování)

● Volná plocha sportu naproti tenisovému kurtu



Dětské hřiště
(zachování)



Tenisový kurt
(zachování)



**Předpokládané místo pro umístění
komunitního centra**



Volná plocha sportu
naproti tenisového kurtu



3. Rámcové zadání (program) pro aktivitu komunitního centra při ulici Klimešova

Cíl:

- Objemovou studií prokázat, že navrhované řešení negativně neovlivní významný krajinný horizont.
- Popřípadě navrhovaným řešením tento horizont pozitivně doplnit.
- Je nutné citlivé architektonické řešení s možností zakomponování vyhlídky a respektování vazeb na navazující volnou krajinu.

Je nutno respektovat:

- pohledovou exponovanost lokality
- vazby na tenisový areál

Kapacita zařízení:

- asi 40 až 60 návštěvníků (pro akce společenského života MČ, zájmovou činnost a případně významné akce MČ)
 - hlavní prostor (sál) pro 40 sedících (asi 100 až 120 m²) s možností propojení na zpevněné plochy mimo prostor stavby
 - přípravná jídel se skladem
 - sklad nábytku
 - sociální zařízení (v době akce je možno uvažovat propojení na zázemí tenisového kurtu)
- parkování v omezené míře na pozemku záměru (předpokládají se akce pro obyvatele MČ – preferovaná je pěší docházka)
- napojení na veřejnou infrastrukturu v ulici Klimešova

Prostorové požadavky:

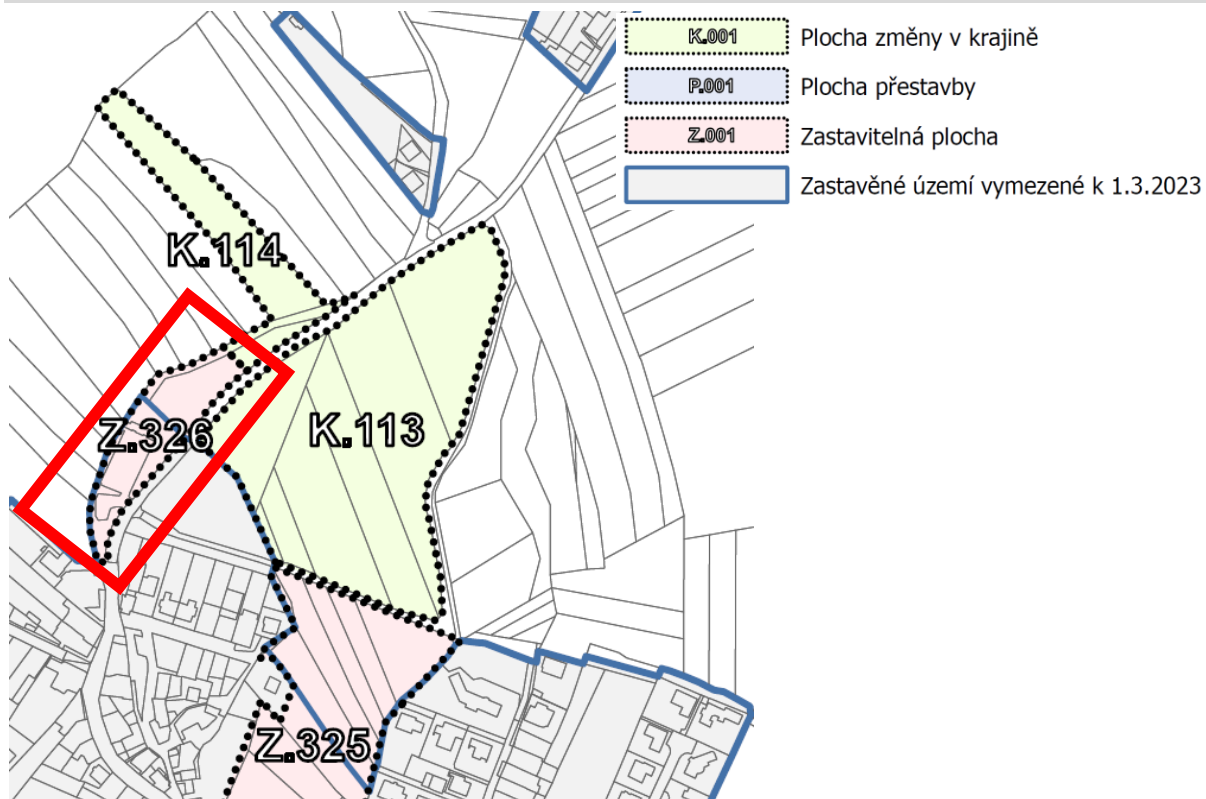
- vzhledem k pohledově exponované lokalitě je možno uvažovat s:
 - částečným zapuštěním objektu pod terén, na střeše možno uvažovat s vyhlídkou na panorama města,
 - při zapuštění věnovat pozornost řešení dešťové kanalizace,
 - volné plochy orientovat směrem od obytné zástavby,
 - volné plochy citlivě doplnit krajinářskými úpravami.

Základní charakteristiky uvažované lokality pro rozvoj komunitního centra

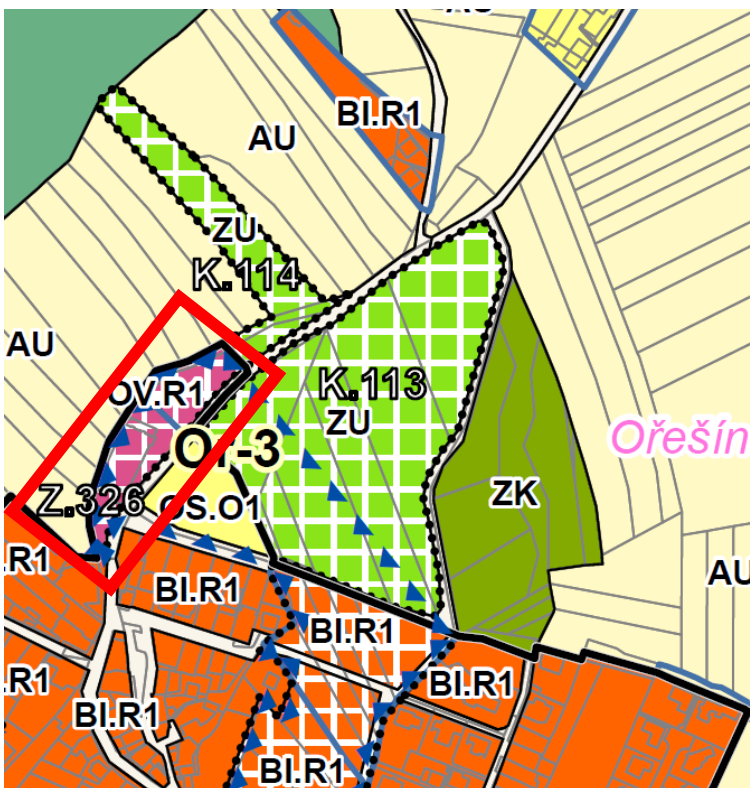
Současný stav území	<ul style="list-style-type: none"> • převážně nezemědělské pozemky využívané jako krajinná zeleň • pouze úzký pozemek p.č. 415/4 je zemědělskou půdou s III a IV. tř. ochrany
Charakteristika lokality	<ul style="list-style-type: none"> • plocha krajinné zeleně s drobnými prvky mobiliáře pro rekreaci • posezení a vyhlídkou na panorama města
Návrh využití	<ul style="list-style-type: none"> • OV.R1 – areál veřejné občanské vybavenosti, výškové úrovně 1
Rozvoj lokality	<ul style="list-style-type: none"> • lokalita je vymezena pro rozvoj společenských aktivit MČ posilující komunitní soudržnost
Ochrana hodnot	<ul style="list-style-type: none"> • pohledově exponované území • požadavek citlivého architektonického ztvárnění s důrazem na pohledovou exponovanost a citlivé provázání s okolní volnou krajinou
Veřejná vybavenost	<ul style="list-style-type: none"> • místo pro konání akcí komunitního života
Veřejná prostranství	<ul style="list-style-type: none"> • bude vymezeno na základě návrhu areálu a jeho dopravní obsluhy s ohledem na okolní plochy
Doprava	<ul style="list-style-type: none"> • dopravní napojení z účelové cesty v pokračování ulice Klimešovy • omezené parkování v ploše areálu pro zajištění obsluhy společenských akcí
Kanalizace	<ul style="list-style-type: none"> • oddílné odkanalizování území • napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Klimešova (C19) • řešení dešťových vod - řešeno individuálně (vsakováním a retencí)
Vodovod	<ul style="list-style-type: none"> • napojení na stávající vodovodní síť (tlakové pásmo A1)
Plyn	<ul style="list-style-type: none"> • nepředpokládá se
Teplo	<ul style="list-style-type: none"> • alternativní zdroje
Elektrická energie	<ul style="list-style-type: none"> • využití stávající distribuční soustavy
Spoje	<ul style="list-style-type: none"> • prodloužení stávajících kabelů CETIN
PPO	<ul style="list-style-type: none"> • nedotýká se
ÚSES	<ul style="list-style-type: none"> • nedotýká se vymezeného ÚSES
VPS/VPO	<ul style="list-style-type: none"> • územním plánem není požadováno
ÚS/RP	<ul style="list-style-type: none"> • územním plánem není požadováno
Významné limity	<ul style="list-style-type: none"> • pohledově exponovaná plocha
Výměra lokality	0,2 ha
Počet obyvatel / návštěvníků	0 obyvatel / 50 -60 návštěvníků
Pracovní příležitosti	4 pracovníci v době konání akcí

4. Souhrn podstatných informací dle ÚPmB 2025, které ovlivňující možnosti řešení plochy

ÚPmB 2025 – Výkres - Základní členění území (výřez)



ÚPmB 2025 – Výkres - Hlavní výkres (výřez)



Dle ÚPmB je pro plochy OV stanovena následující funkční regulace: (str. 59)

6.3.2.4 Občanské vybavení veřejné – OV

Podmínky využití

Hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. pro:

- školství;
- zdravotní služby;
- sociální služby a péče o rodinu;
- kulturu;
- veřejnou správu (např. úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství);
- pohřebnictví;
- integrovaný záchranný systém;
- armádu;
- vězeňství;
- církevní stavby a zařízení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavního využití.

Podmíněně přípustné je:

- bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití za podmínky integrace v záměru hlavního využití a jeho realizace současně se záměrem hlavního využití;
- jiné využití než využití hlavní (včetně bydlení), pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).



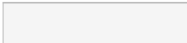




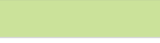

Dle ÚPmB je pro plochu stanovena následující prostorová regulace: (str. 69)

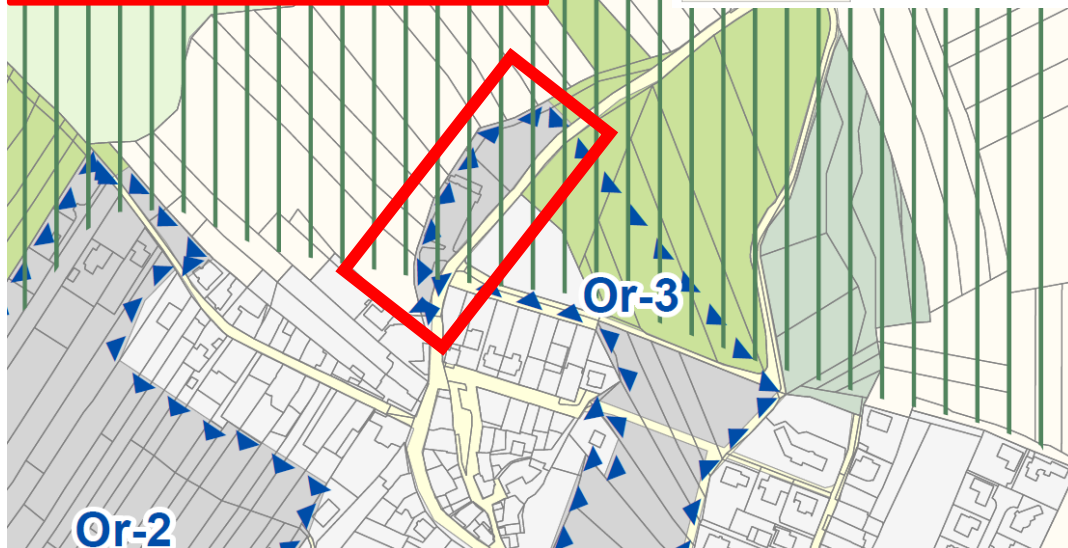
Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny kódem za funkční identifikací plochy. První znak charakterizuje strukturu zástavby a druhý hladinu zástavby. V tomto případě je stanovena struktura zástavby **R = rezidenční nízkopodlažní**, kterou ÚPmB definuje jako urbánní strukturu zahrnující strukturu tzv. 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. Stanovena je zejména v plochách bydlení všeobecného, bydlení individuálního a smíšených obytných všeobecných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a v 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 musí být vždy umístěna v přímé návaznosti na veřejné uliční prostranství.

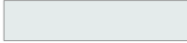


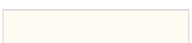
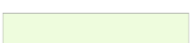
Hladina zástavby je ÚPmB stanovena **hladinou 1** (3 m–7 m) charakteristickou zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

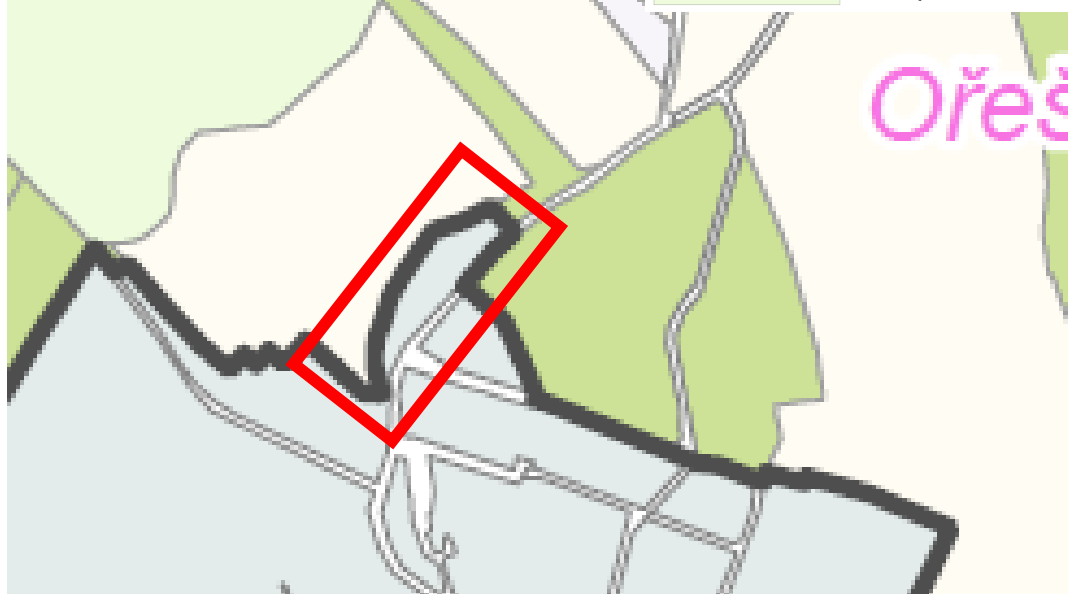
ÚPmB 2025 – Výkres – Konceptce uspořádání krajiny (výřez)

 Li-1	Rozvojové lokality		Veřejná prostranství všeobecná
	Vybrané plochy stavební - stabilizované		Lesní všeobecné
	Vybrané plochy stavební - plochy změn		Zeleň krajinná
	Přírodní zázemí v krajině		Zeleň všeobecná
			Zemědělské všeobecné



ÚPmB 2025 – Schéma – Urbanistická koncepce (výřez)

	Z4 - Příměstská rezidenční zástavba		Plochy veřejných prostranství
			Plochy zeleně
			Plochy zemědělské
			Plochy lesní



ÚPmB 2025 – Výroková část – Karta zóny Z4.4 Jehnice , Ořešín

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

ÚPmB 2025 – Výroková část – Karta lokality Or-3 Příhon

Charakteristika lokality	Lokalita zajišťuje rozvoj bydlení v rodinných domech a veřejné vybavenosti.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- zástavbu v ploše OV.R1 umisťovat pouze v návaznosti na stávající zastavěné území, tj. na místě současného dětského hřiště pod tenisovým kurtem.
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	Zajistit ve veřejných prostranstvích uliční stromořadí.
Doprava	
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	---
Teplo	---
El. Energie	---
Spoje	---
PPO	---

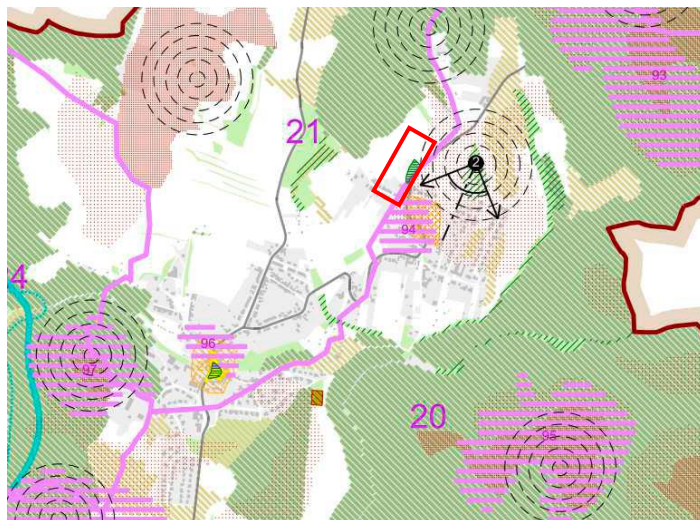
ÚPmB 2025 – Odůvodnění – Karta lokality Or-3 Příhon

Funkční a prostorové využití	<i>BI.R1, OV.R1</i>
Současný stav území	<i>V lokalitě se nachází především zahrady, ovocné sady a zemědělská půda. Na severu lokality se dále nachází dětské a sportovní hřiště.</i>
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	<i>Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu s unikátním výhledem na Brno. Je z velké části obklopena plochami bydlení individuálního, na které navazuje navržená nízkopodlažní rezidenční zástavba. Prodloužení ulic Příhon a Na Buble zajistí plynulou obsluhu území a propustnost mezi novou a současnou zástavbou. Podmínka umístění zástavby v ploše OV.R1 vyplynula z vyhodnocení VVURÚ.</i>
Veřejná vybavenost	<i>V rozvojové lokalitě je navržena plocha občanského vybavení veřejného, která je určena pro doplnění občanského vybavení v městské části.</i>
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	<i>Uliční stromořadí jsou důležitou součástí ulic, jsou významným prostorotvorným prvkem, zvyšují pobytovou hodnotu veřejných prostranství.</i>
Doprava	
Technická infrastruktura	<i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: - napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, dále do C19 - odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace</i>
	<i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť. Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma A1.1.</i>
	<i>Plyn – oblast bude zásobována z nízkotlakého systému z ulic Příhon a Odlehlá.</i>
	<i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z HUV.</i>
ÚSES/PPO - info	
VPS/VPO - info	<i>Ne</i>
ÚS/RP - info	
Dosavadní ÚPmB	<i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází zčásti mimo zastavěné území a zčásti uvnitř zastavěného území. Dle terminologie uvedené v OZV zahrnuje stavební návrhové plochy předměstského bydlení, část stavební stabilizované plochy předměstského bydlení, nestavební volné návrhové plochy rekreační zeleně, stavební návrhovou zvláštní plochu pro rekreaci, nestavební volnou stabilizovanou plochu krajinné zeleně a plochu komunikací a prostranství místního významu.</i>
Významné limity	<i>Území s archeologickými nálezy II</i>
Použité podklady	
Výměra lokality	<i>2,00 ha</i>
Počet obyvatel	<i>65 obyvatel</i>
Pracovní příležitosti	<i>22 pracovníků</i>

Hodnocení VURU pro lokalitu Or-3 Při ulici Příhon

Mezi ulicí Ronovskou a Odlehlou jsou vymezeny plochy bydlení pro rodinné domy. Menší rozvojová lokalita se nachází na mírně svažitém terénu s unikátním výhledem na Brno. Je z velké části obklopena stabilizovanými plochami bydlení, na které navazuje navržená nízkopodlažní rezidenční zástavba. Nově byla doplněna plocha občanské vybavenosti OV.R1 mimo stávající zastavěné území a v pohledově exponované poloze.

Z hlediska stávajícího stavu je pro lokalitu podstatný vliv na krajinný ráz. Hodnoty krajinného rázu – vyhlídkový bod severně od zastavěného území není dotčen. Pohledově exponovaná poloha lokality navazuje na plochy zeleně.



Plocha OV.R1 nově vymezená na severním okraji Ořešína a dodatečně zařazená do lokality Or-3 negeneruje podstatné kumulativní nebo synergické vlivy.

Následně zařazena do lokality Or-3 a zpracována požadovaná minimalizační opatření. Z funkčního hlediska již dnes využívané území pro navrhovaný účel rozvojové lokality v MČ Ořešín. Navrhované plochy prověřily možnosti změny funkčního využití ploch a jejich uspořádání v řešeném území tak, aby umožnila v části pozemků realizaci omezené zastavitelnosti se sportovním využitím v území, které k tomuto účelu již částečně slouží. Zároveň je vymezena související krajinná zeleň. Vzhledem k pohledové exponovanosti území a přítomnosti hodnot krajinného rázu (vyhlídkové body a svahy) byla navržena výšková úroveň zástavby 1 odpovídající navazujícím plochám. Celkově je třeba konstatovat zprostředkovaný mírně negativní vliv s kumulativním působením, ale pouze krátkodobého charakteru vzhledem k průjezdu vyvolané dopravy územím Mokrý Hory a Jehnic.

Pozitivní vlivy: Celkově se návrh předkládané změny územního plánu projeví pozitivně především z hlediska zlepšení vybavení území veřejnou infrastrukturou a vybaveností a zároveň rozšíření možností kvalitního bydlení v městské části, zlepšení vybavení území veřejnou infrastrukturou a vybaveností a zároveň rozšíření možností rekreace v řešeném území.

Negativní vlivy: Stávající zástavba Ořešína již pozbyla svůj původně vesnický charakter a urbanistická struktura městské části je již natolik narušena, že tento typ zástavby je již pevnou součástí charakteru sídla. Vlivy na krajinný ráz území je tak možné hodnotit jako nevýznamné a vzhledem k vymezení ploch zeleně pro zapojení zástavby do krajiny ve vztahu ke stávajícímu charakteru území spíše pozitivní.

Nedochází ke střetu s limity využití území s výjimkou významné polohy plochy OV.R1 na severním okraji Ořešína z hlediska krajinného rázu. V této souvislosti je třeba konstatovat potenciálně významný negativní vliv z důvodů, vymezení zastavitelné plochy v exponované poloze vybíhající do volné krajiny a zasahující do významných hodnot krajinného rázu. Negativně působit bude zastavění plochy v pohledově exponované poloze, zabíhající až k

horizontu a vyhlídce. Zástavbu je třeba umístit pouze v návaznosti na stávající zastavěné území, tj. na místě současného dětského hřiště pod tenisovým kurtem. Nezastavovat plochu nad tenisovým kurtem. Vzhledem k pohledové exponovanosti území a přítomnosti hodnot krajinného rázu (vyhlídkové body a svahy) navržena výšková úroveň zástavby kód 1 odpovídající navazujícím plochám, avšak pouze v návaznosti na současně zastavěné území. Je však třeba zachovat nezastavěné horizonty při pohledu z obce a vyhlídky. Podmínky v tomto smyslu byly zapracovány do návrhu ÚP a míra negativního vlivu byla snížena na mírně negativní.

Akceptovatelnost: Plocha OV.R1 na severním okraji Ořešína (dodatečně zařazená do lokality Or-3) je akceptovatelná za podmínky, že nedojde k dotčení krajinných horizontů a rozptylování zástavby do krajiny – podmínky v tomto smyslu byly zapracovány do výrokové části ÚP včetně grafického vymezení krajinných rozhraní.