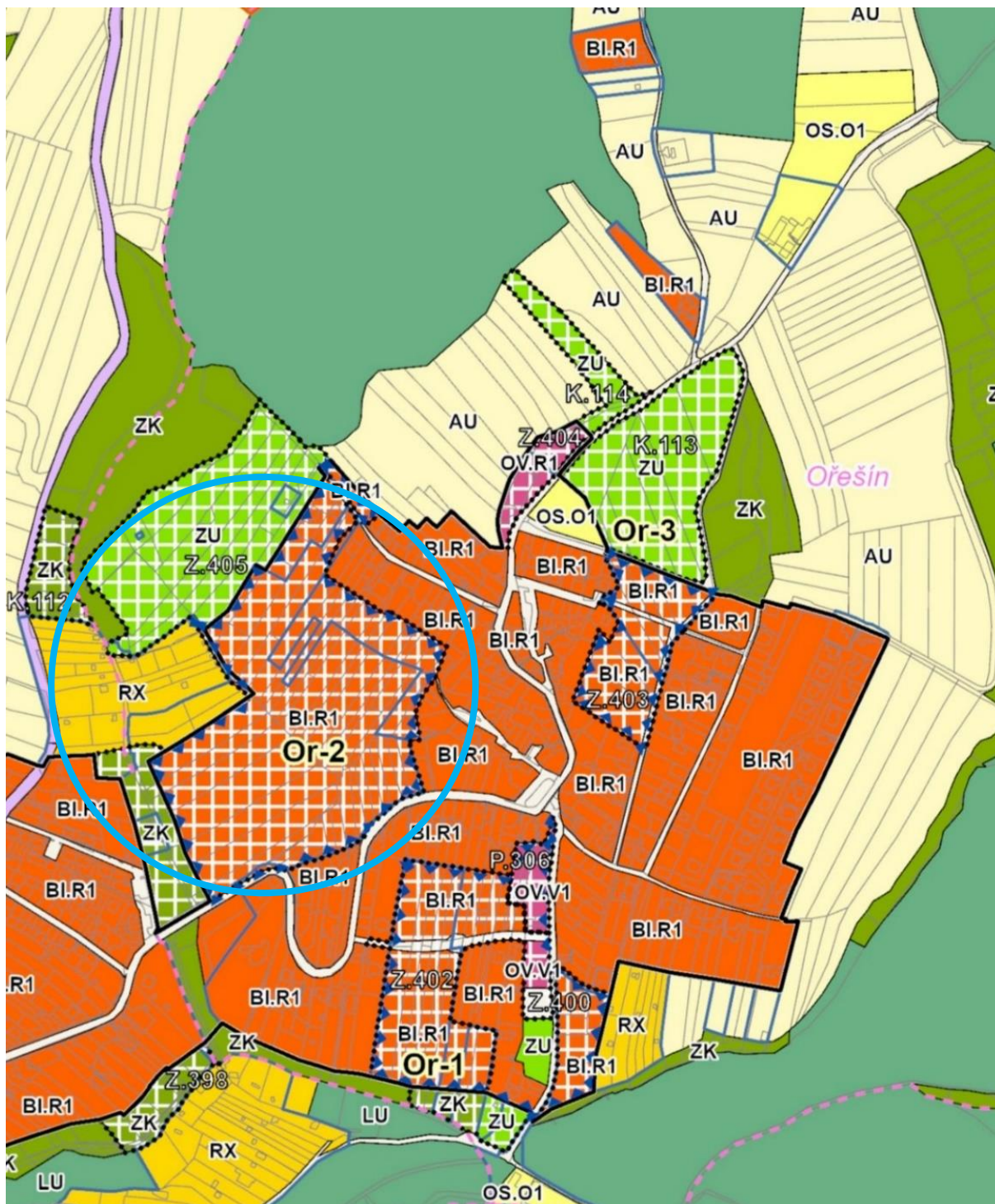


## Požadavky MČ Ořešín k zadání ÚS-02 Ořešín Klimešova – Jasná

### A. Východiska – Návrh ÚPmB pro společné jednání -2024

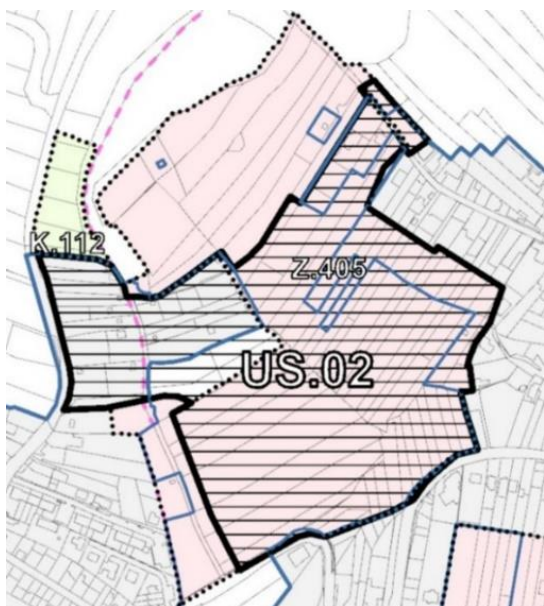


Požadavek ÚPmB: rozvoj severozápadní části MČ prověřit územní studií US.02

Charakteristika lokality

- Lokalita s problematickým dopravním napojením a heterogenní vlastnickou držbou pozemků, budoucí využití pro zástavbu RD představuje značné zvýšení počtu obyvatel MČ.
- ÚPmB požaduje prověřit územní studií.

## Základní členění území



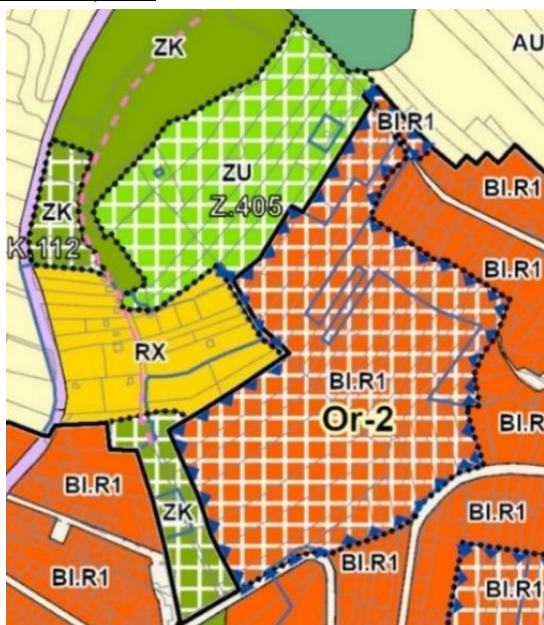
### ÚS-02 ÚS Ořešín Klimešova – Jasná - dle ÚPmB

Lhůta pro pořízení územní studie je stanovena do 31. 12. 2028.

Podmínky pro pořízení ÚS dle ÚPmB

- rozvíjet rezidenční zástavbu rodinných domech v severozápadní části MČ Brno-Ořešín
- prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti
- propojit ul. Klimešovu s ul. Blanenskou a zajistit celkový dopravní systém v lokalitě včetně napojení na stávající komunikace
- prověřit dvě připojení na ulici Klimešova
- zajistit potřeby parkování v rámci lokality
- prodloužit ulici U Zvoničky
- napojit lokalitu na ulici Jasnou
- prověřit dostupnost VHD
- prověřit technickou infrastrukturu
- navrhnout umístění zeleně a ploch pro relaxační aktivity v rámci lokality

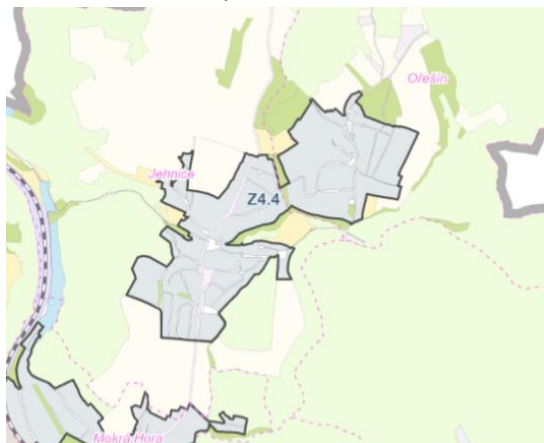
## Hlavní výkres



### List lokality Or-2 Ořešín Klimešova – Jasná – dle ÚPmB

- Charakteristika lokality  
Lokalita zajišťuje rozvoj bydlení v rodinných domech
- Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot  
Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování územní studie **ÚS-02**
- Sídelní zeleň  
Součástí veřejného prostoru budou uliční stromořadí.
- Doprava  
Lokalita bude napojena na páteřní obslužnou komunikaci propojující ulice Blanenská a Klimešova.

## Urbanistická koncepce



### Dle ÚPmB je lokalita součástí zóny Příměstské rezidenční zástavby

#### Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj

- 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

#### Východiska řešení dle odůvodnění ÚPmB

Zóna je vymezena nad územím dvou celků, které nejsou souvislou zástavbou spojené se zbytkem města. Zřetelná jsou historická jádra obou sídel, od kterých se rozvíjí zástavba rodinných domů. Struktura rostlé zástavby se k okrajům ztrácí, stavby si však stále zachovávají podobné měřítko.

Pro zástavbu venkovského charakteru jsou typická veřejná prostranství drobnějšího měřítka, svojí vazbou na sakrální stavby a prvky nebo na stavby veřejné vybavenosti jsou tato prostranství stěžejními a nenahraditelnými prvky, které v postupném rozvoji těchto lokalit tvoří orientační body, místa zastavení a krátkodobého setkávání.



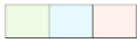

Veřejná prostranství, včetně těch, které nejsou jasně prostorově vymezené, nabízí možnost k posílení jejich základních funkcí, kterými je bezpečný pohyb pěších, možnost krátkodobého pobytu, prostor pro sídlení zeleň apod. Součástí veřejných prostranství jsou i místa pro individuální automobilovou dopravu, zejména dopravu v klidu, která by však neměla převážet nad funkcemi ostatními. Jednotlivá veřejná prostranství jsou definována nejen prostorově, ale i například významově, a to zejména ve vazbě na konkrétní lokalitu, strukturu, typ a objem zástavby. Souhrnem těchto charakteristik je tvořena určitá identita místa, která ve svých cenných rysech má být dále rozvíjena. Uliční prostranství jsou často znehodnocována parkujícími automobily a stromořadí neodpovídají měřítku ulice.

Velmi důležitou hodnotou, kterou je nutné zachovávat a zejména dále rozvíjet, je prostupnost sídla směrem do krajiny. Návaznost zastavěného území, které je v současnosti ze všech stran obklopeno otevřenou krajinou, je důležitým prvkem a je zde nevhodná tvorba bariér, které by zabraňovaly nejen pěší prostupnosti, ale i vizuálnímu propojení (plné ploty, rozsáhlé oplocené areály, zaslepování cest novou výstavbou apod.).

## B. Východiska –stav území

Vlastnické vztahy:



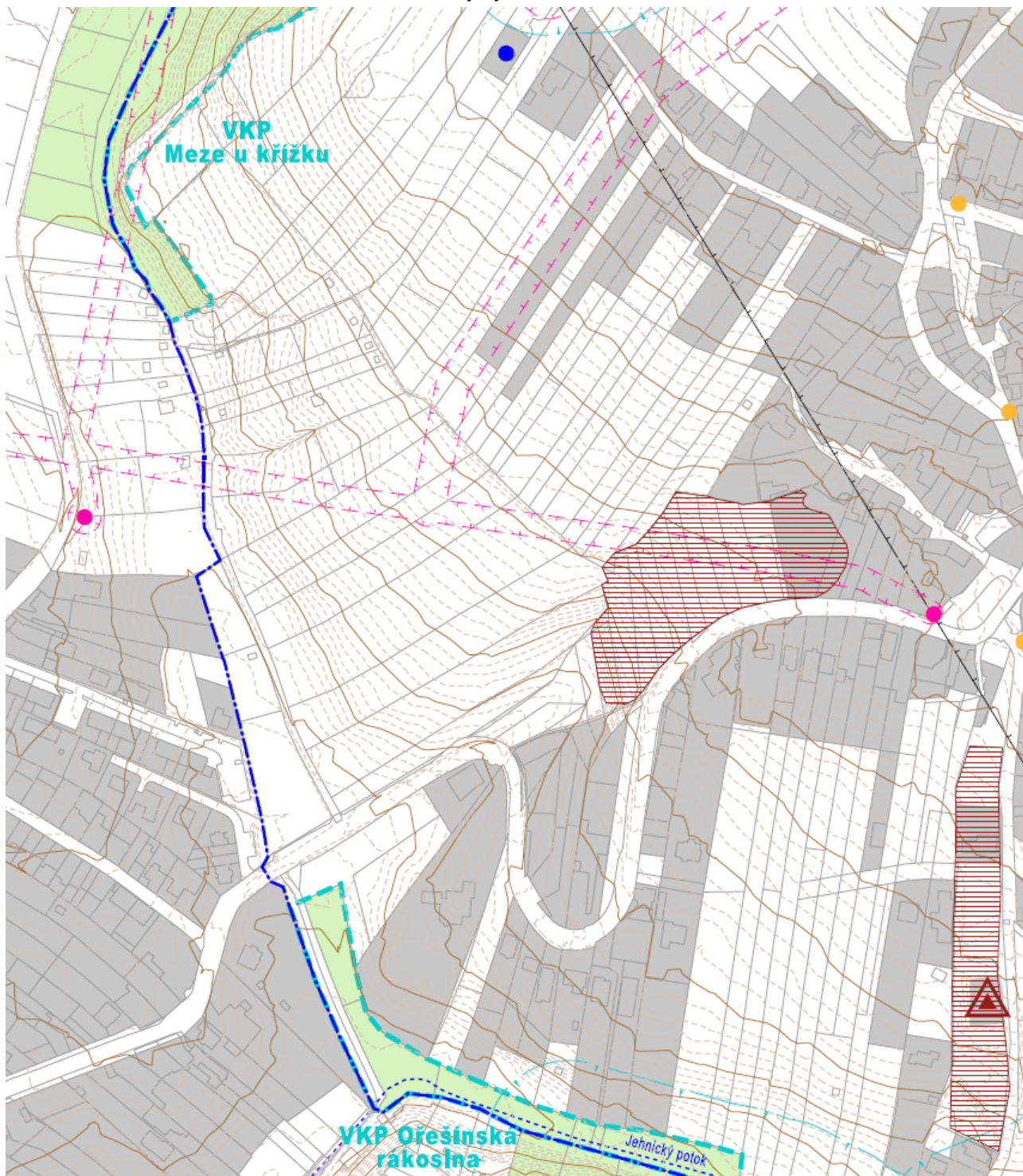
-  pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna
-  pozemky ve vlastnictví České republiky
-  pozemky ve vlastnictví fyzických osob
-  pozemky ve vlastnictví právnických osob

**Stávající stav:**



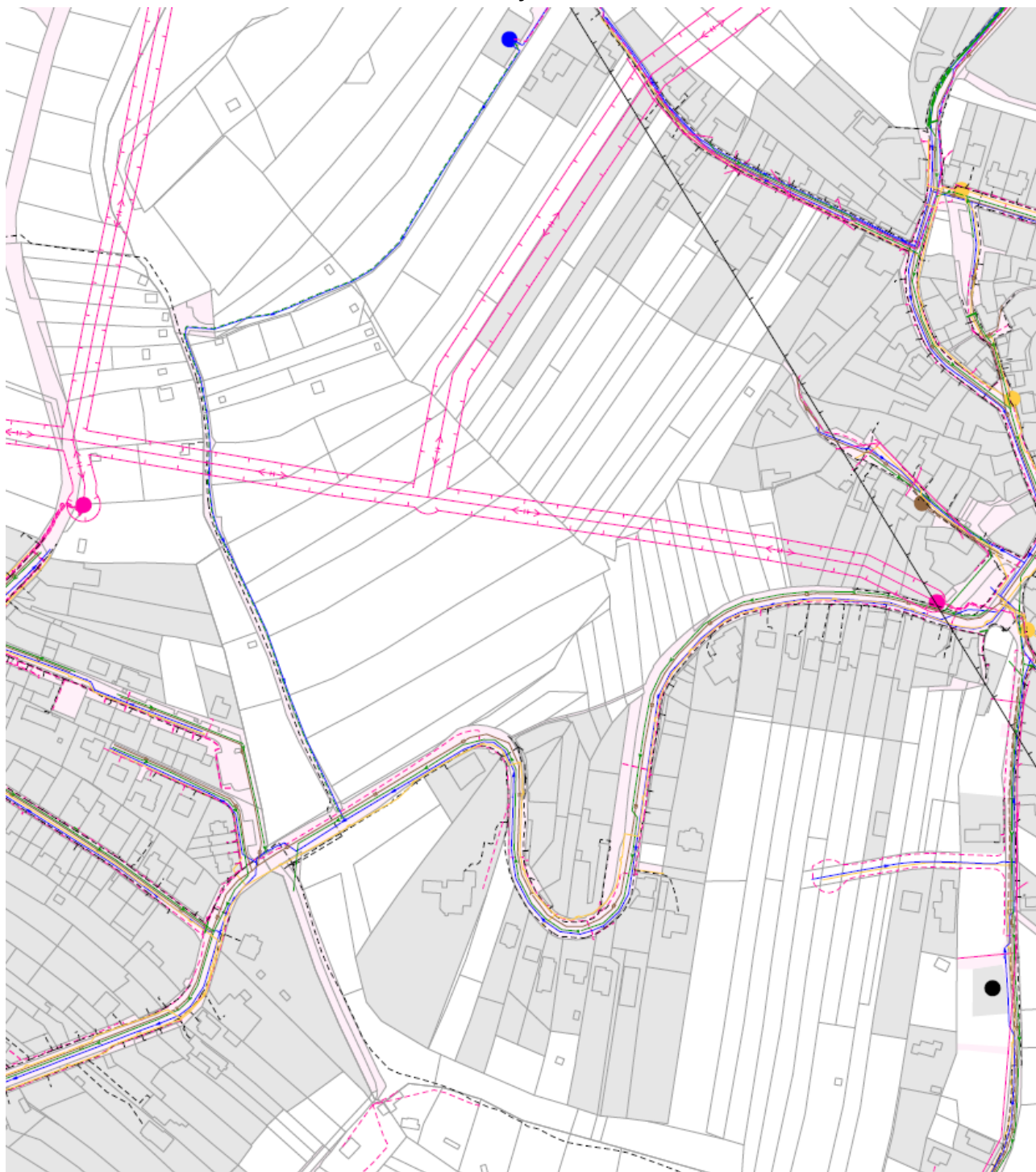
	BR	plochy bydlení v rodinných domech		L	plochy lesa
	BB	plochy bydlení v bytových domech		IR	plochy individuální rekreace
	S	plochy veřejné vybavenosti - sport		Z	plochy zemědělské - zahrady
	OV	plochy veřejné vybavenosti		P	plochy zemědělské - orná půda
	TV	plochy technické vybavenosti		V	plochy s probíhající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

### Limity využití území:



	vodojem		podmíněné využívání ploch při okraji lesa 50m
	transformovna VN		významný krajinný prvek
	regulační stanice plynu		plochy bývalých skládek
	sběrný dvůr separovaného odpadu		vyhlídkový bod
	OP venkovního vedení VN a VVN		
	zájmové území eL komunikace AČR		
			stavební plochy
			lesy a krajinná zeleň

### Technická infrastruktura:



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

### C. Požadavky MČ na řešení US.02– Ořešín Klimešova – Jasná

<b>Lokalita Klimešova–Jasná</b>	
<b>Účel studie a její cíle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studie bude pořízena jako podklad pro rozhodování v území.</li> <li>• Studie navrhne základní regulaci pro výstavbu (minimální velikost stavebních pozemků, míru zastavění stavebních pozemků a principy výškové regulace...)</li> <li>• Studie navrhne etapizaci výstavby na základě dopravního napojení a možností technické obsluhy.</li> </ul>
<b>Funkční využití</b>	BI.R1, OV.V1, ZU, ZK, RX + veřejná prostranství
<b>Charakteristika návrhu</b>	<p>Lokalita se nachází na mírně svažitém terénu s unikátním výhledem směrem na jih. Předpokládá se nízkopodlažní rezidenční zástavba doplňující charakter zástavby MČ. V lokalitě bude vymezena propojující komunikace mezi ulicí Klimešova a Blanenská pro obsluhu území. Dále bude prověřeno propojení do ulice Jasná pro zajištění prostupnosti mezi novou a současnou zástavbou. Lokalita bude napojena na ulici Klimešovu ve dvou místech. Propojení do ulice U Zvoničky bude pouze pro pěší.</p> <p>Bude prověřena dostupnost na VHD a zvážena účelnost a reálnost vedení nové trasy A-BUS přes páteřní komunikaci spojující ulici Klimešova a Blanenská</p>
<b>Veřejná vybavenost</b>	Studie prověří potřebu lokální veřejné vybavenosti lokality a to v kontextu celé MČ.
<b>Veřejná prostranství</b>	Přesné řešení veřejného prostranství bude navrženo studií. V uličních profilech je požadováno umístění stromořadí jako významného prostorotvorného prvku zvyšujícího pobytovou hodnotu veřejného prostoru.
<b>Sídelní zeleň</b>	Bude řešeno v rámci studie. Zároveň je nutné brát ohled na to, že se jedná o zástavbu drobného měřítka a v sousedství rozvojové lokality se nachází návrhové plochy zeleně všeobecné a zeleně krajinné.
<b>Doprava</b>	<p>Lokalita bude napojena na páteřní obslužnou komunikaci propojující ulice Blanenská a Klimešova (dopravní napojení bude upřesněno studií). Páteřní obslužná komunikace zajistí vstupy do území a je nutno zvážit případný průjezd VHD.</p> <p>Dílčí požadavky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• propojit ulici Klimešovu s ulicí Blanenskou,</li> <li>• prověřit dvě připojení na ulici Klimešova (přihlédnout k problematice vlastnických vztahů a geologických rizik);</li> <li>• prověřit možnosti napojení na ulici Jasnou;</li> <li>• napojení do ulice U Zvoničky pouze pro pěší provoz;</li> <li>• prověřit dostupnost hromadnou dopravou;</li> <li>• zajistit potřeby parkování v rámci lokality.</li> <li>• při novém severním vjezdu do území z ulice Klimešovy prověřit možnost umístění plochy pro parkování návštěvníků MČ a to s ohledem na existenci geologicky nestabilního území bývalé skládky.</li> </ul>
<b>Technická infrastruktura</b>	<p><u>Kanalizace</u> - oddílné odkanalizování území, řešení hospodaření s dešťovou vodou.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Napojení splaškové kanalizace na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Klimešova (C19).</li> <li>• Odvedení dešťové vody z veřejných prostranství do stávající dešťové kanalizace.</li> </ul>



Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.

- Napojení na stávající vodovodní síť tlakového pásma A1.1.1, A1.1., 3.7.1.

Plyn

- Bude případně zásobováno rozšířením nízkotlakového systému z ulic u Zvoničky a Jasná.

Teplo

Možno využití plynofikace lokality a alternativních zdrojů.

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.