

KONCEPCE ROZVOJE BYDLENÍ OBCE

HRUŠOVANY U BRNA

DO ROKU 2015 ...

Vize bez úkolu je sen,
úkol bez vize je klam,
ale úkol s vizí může změnit svět.



ZPRACOVAL: Ing. arch. Dušan Knoflíček, v Hrušovanech u Brna 28.1. 2010

- 1. TEZE**
- 2. ÚVOD**
- 3. ČÁST ANALITICKÁ**
 - 3.A DEMOGRAFICKÉ SLOŽENÍ OBYVATEL OBCE
 - 3.B STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU
 - 3.C OBČANSKÁ VYBAVENOST V KONTEXTU ROZVOJE OBCE
 - 3.D PODÍL OBCE NA BYTOVÉM FONDU
- 4. ČÁST NÁVRHOVÁ**
 - 4.A ZÁMĚRY OBCE
 - 4.B PODMÍNKY PRO ROZVOJ BYDLENÍ V OBCI
 - 4.C ROZVOJOVÉ PLOCHY BYDLENÍ
 - 4.D PRIORITY NÁVRHOVÉ ČÁSTI
- 5. POŽADAVKY NA ROZVOJ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI V KONTEXTU ROZVOJE JEDNOTLIVÝCH LOKALIT, VČETNĚ STABILIZACE STÁVAJÍCÍHO STAVU**
- 6. MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ ROZVOJE OBCE**
- 7. ZÁVĚR**

1. TEZE

Potřeba bydlení je jednou ze základních lidských potřeb a s vývojem civilizace se její uspokojování stává stále náročnější. Přitom neexistuje žádné jednotné měřítko pro stanovení způsobu (formy, kvality, ceny, estetiky) uspokojování této potřeby ani v čase ani v prostoru, ba ani pro jednotlivé rodiny. Existuje pouze určitá společenská zvyklost, podle které lze v určitém období a v určitém území (společnosti) formulovat základní standardy bydlení, které většina společnosti uznává. Civilizovaná společnost také zpravidla uznává to, že by každý její příslušník měl mít reálnou příležitost svoji potřebu bydlení uspokojit. Společnost ovšem nemůže kalkulovat s individuálními názory a představami občanů o úrovni bydlení a proto vytváří soubor pravidel (právních, ekonomických a technických), v jejichž rámci se její ochota pomáhat občanům s opatřením bydlení pohybuje. Podobně ovšem společnost postupuje v otázkách školství, zdravotnictví atd.. Je tedy zřejmé, že z hlediska role společnosti se jedná o problematiku sociální, myšleno ovšem v širším slova smyslu jako účast, resp. soužití ve společnosti.

Problematika bydlení se ve svých širokých souvislostech dotýká jednotlivce, skupin a společnosti. Úzké a specifické řešení dílčích problémů bydlení v blízké či vzdálené budoucnosti musí být doprovázeno řešením v širších souvislostech, které se často popisují jako systémové, integrované, komplexní s koncepčním přístupem. Záměrem ve většině případů je, aby bylo dosaženo určité vyváženosti, stability nebo aby byla dosažena žádoucí dynamická nerovnováha ve světě protichůdných zájmů a postojů. Výhradně úzké, jednostranné pojetí řešení problematiky bydlení vede většinou k nepředvídatelným rizikům. Náprava negativních jevů je pak dlouhodobý problém.

2. ÚVOD

Strategický plán rozvoje obce Hrušovany Brna poukázal na celou řadu problémových oblastí. Zejména jde o absenci vize, která určí směr jakým se obec po dosažení hranice 3700 obyvatel vydá. Po dosažení tohoto počtu obyvatel totiž obec postupně vyčerpá současné kapacity infrastruktury a občanské vybavenosti.

Pokud obec nechce v nedaleké budoucnosti stagnovat a řešit výše zmiňovaná nepředvídatelná rizika, je bezpodmínečně nutné zahájit koncepční přípravu na budoucí rozvoj.

Návrh jednotlivých opatření nyní předkládám ve zpracované koncepci rozvoje bydlení obce. Koncepce je zaměřena především na „bydlení“, ale samozřejmě přesahuje do jiných oblastí, se kterými se navzájem podmiňuje. Výsledný materiál nelze vnímat jako soubor statí a názorů vepsaných do úhledně svázané knihy, které nelze nikterak měnit či doplňovat. Předkládanou koncepci rozvoje bydlení lze spíše vnímat jako metodický podklad sloužící k budoucímu formování obce. Jako podklad pro zadání územních studií, nového územního plánu či architektonických soutěží. Vycházím ze základního předpokladu stabilizace současných funkcí a jejich dalšího postupného rozvoje, který navodí právní stav pro novou bytovou výstavbu a rozvoj občanské vybavenosti, infrastruktury, výroby a podnikání ... Koncepce rozvoje bydlení je konkrétní a zcela zaměřena na obec Hrušovany u Brna a je zpracovaná k přímému použití v praxi.

3. ČÁST ANALITICKÁ

Je vypracována na základě primárních a sekundárních zdrojů informací. Analytická část vychází z detailního poznání současné situace, ve které se obec nachází a je podkladem pro identifikaci problémových oblastí. Vychází ze sestavené analytické části, která je součástí strategického plánu obce. Popisuje stávající stav včetně faktorů, které ovlivňují kvalitu bydlení v Hrušovanech u Brna.

3.A DEMOGRAFICKÉ SLOŽENÍ OBYVATEL OBCE

- současný stav

Ke dni 20. 3. 2009 bylo v Hrušovanech u Brna evidováno 3129 obyvatel. Věkové složení obyvatel Hrušovan u Brna je charakteristické vysokým podílem občanů v ekonomicky aktivní složce. Obec výrazně převyšuje v této charakteristice ve srovnávané oblasti, zejména pak oblast Brno-venkov a region Židlochovicko. Této charakteristice odpovídá také velmi nízký průměrný věk obyvatelstva obce, který je nejnižší z pozorovaných území a to 36,8 let. Nízký věkový průměr je značně determinován malým procentuálním podílem obyvatel starších šedesáti let.

Oproti sledovaným oblastem okresu Brno-venkov, Jihomoravského kraje a ČR je vzdělanostní struktura obyvatelstva obce charakteristická nižším procentem obyvatel s vysokoškolským vzděláním / pouze 4,83%. Nejvíce zastoupenou kategorií vzdělání tvoří vyučení bez maturity v procentuálním zastoupení 45,95%.

- předpokládaný vývoj

U počtu obyvatel obce sledujeme od roku 1993 růstovou tendenci, která mezi jednotlivými lety kolísá. Charakter kolísání je zachycen procentní změnou ve sledovaném období. Průměrný nárůst počtu obyvatel mezi léty je v průměrných hodnotách vyjádřen počtem 13 obyvatel za rok. Pomocí průměrného růstu mezi jednotlivými lety je odhadován počet obyvatel v roce 2015 na 3128. Do tohoto čísla nejsou však započítány hodnoty budoucího počtu obyvatel, které obec očekává v souvislosti s nynější započatou výstavbou cca 130 rodinných domů, jež budou disponovat kapacitou cca 420 obyvatel. Vzhledem k tomu, že do nových bytů pravděpodobně přibudou i současní občané Hrušovan, lze odhadnout, že počet obyvatel při této výstavbě nepřekročí do roku 2015 hranici 3700 obyvatel. Z jistotou lze tvrdit, že obec v budoucnu zaznamená nárůst obyvatel starších šedesáti let.

- žádoucí vývoj

Nelze jednoznačně říci, zda je výhodné umožnit navýšení počtu obyvatel, či dlouhodobě stagnovat pod, případně na hranici 3700 obyvatel. Z hlediska budoucího vývoje obce jsou obě varianty možné. Hledáme-li odpověď na základě analýzy historického vývoje obce, je varianta stagnace dlouhodobě neudržitelná. Osobně jsem zastánce rozvoje v čase i prostoru. Lze říci, že počet obyvatel nebude natolik rozhodující, bude-li zabezpečen potřebný komplement (tj. dostupná občanská vybavenost, infrastruktura, kvalitní prostor atd.). Důležitým aspektem podmiňující správný vývoj obce bude i demografické složení obyvatel. Je sociologicky prokázáno, že pojetí prostorů, které lidstvo obývá jej od nepaměti formuje. Proto bude nesmírně důležité tvarovat obec, jakožto prostor pro bytí takovým způsobem, aby formoval a svojí kvalitou postupně pomohl vyvolat změnu ve vzdělanostním složení obyvatel a v aktivizaci potenciálu obyvatel ku prospěchu obce.

3.B STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU

- stávající stav

Většina občanů obce (64 %) žije ve vlastním domě s bytem nebo má byt v privátním vlastnictvím. Pro obec je charakteristická vyšší technická vybavenost bytů ve srovnání se standardem ČR, převažuje zejména napojení na plyn a připojení na kanalizaci. Vzhledem ke kvalitě bytů lze hodnotit byty v Hrušovanech kladně. Převažují nejkvalitnější byty I. bytové kategorie. Průměrná plocha bytů velikosti 49,7 m² odpovídá celorepublikovému průměru. Průměrný počet obyvatel na bytovou jednotku ve výši 2,9 převyšuje celorepublikový průměr, který činí 2,6 obyvatel na bytovou jednotku. Počtem obytných místností jsou v obci nejvíce zastoupeny byty o dvou, až třech obytných místnostech. Nejmenší zastoupení je naopak byty o jedné obytné místnosti.

Z uvedeného vyplývá, že bytový fond v obci je ve srovnání s celorepublikovým průměrem na dobré úrovni. Podstatným způsobem k tomuto stavu přispívá panelové sídliště, které v současné době prochází regenerací. Rozsáhlá rekonstrukce jednotlivých panelových domů jistě přispěje k prodloužení životnosti celého sídliště, která je obecně uvažována v časovém horizontu 50-70 let. Lze přepokládat, že po dokončení regenerace panelového sídliště by se stávající bytový fond mohl stabilizovat. V daném stavu by pak mohl přetrvat dalších cca 40 let. Nutnou podmínkou ovšem bude provést celkovou regeneraci bezprostředního okolí panelových domů a zachovat tak jejich obyvatelstvo v odpovídajícím prostředí.

- požadovaný stav

Jaká je potřeba bytů? Opět nelehká odpověď. Máme dostatek či nedostatek? Především z pohledu sociálních aspektů se ukazuje nedostatek bytů s menší plochou, na které lze nahlížet jako na byty startovací. Výrazný podíl panelového sídliště na bytovém fondu v obci činí jeho strukturu poněkud nezdravou. Vzhledem ke stále se rozšiřující nabídce nových bytů v našem regionu lze očekávat, že morálně zastaralé panelové byty budou

v budoucnu vyhledávány spíše nízkopříjmovou skupinou obyvatelstva. Tento stav by jistě nepřispěl k posilování vzdělanostního průměru obyvatel obce. Chceme-li udržet co nejvíce obyvatel v obci a zároveň dosáhnout takové atraktivity, aby se do obce přistěhovali noví lidé, ale především aby zůstávali ti stávající, je třeba iniciovat novou výstavbu, která bude vhodně doplňovat stávající strukturu. Kromě dobré nabídky pracovní příležitosti, zdravého životního stylu a pocitu bezpečí, patří k atraktivitě prostředí také kvalitní bydlení. Mladé lidi jistě neláká morálně zastaralý bytový fond. Současný trend v bydlení rovněž preferuje rozšiřování obytných ploch nad průměrnou plochu bytů v obci. Ačkoliv se zdá, že v Hrušovanech máme bytový fond kvalitní a v dostatečném rozsahu, je z výše uvedeného patrné, že je nutné vytvářet další možnosti pro nové bydlení na kvalitativně vyšší úrovni.

3.C občanská vybavenost v kontextu rozvoje obce

Myšlena ta vybavení a zařízení tvořené stavbami a jejich provozem sloužící hmotným a duševním potřebám obyvatelstva a spoluurčující jeho životní standard. Občanská vybavenost, která je níže uvedena zahrnuje zejména stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o mládež, tělovýchovu a sport, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Tedy ty provozy, objekty a organizace, které jsou v současné době obcí podporovány nebo jsou v její režii. Naopak zde nejsou zahrnuty stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, komerční služby, provozy a objekty související s dopravní a technickou infrastrukturou, pohřebnictvím a veřejným prostranstvím. Nejedná se o důsledný rozbor stavu občanské vybavenosti v obci, nýbrž o posouzení nejdůležitějších aspektů této problematiky v kontextu rozvoje obce.

- současný stav

V současné době zabezpečují vzdělání dvě mateřské školy a jedna základní škola s prvním stupněm (1. – 5. ročník). V oblasti vzdělání obec významně spadáje k Brnu a k Židlochovicím.

základní škola

ZŠ T. G. Masaryka Hrušovany u Brna, Masarykova 167, je škola s úplným 1. stupněm, do níž dojíždějí také žáci z okolních obcí (Sobotovice, Ledce, Bratčice, Medlov). Tradicí je pestrá nabídka zájmových kroužků (hra na flétnu, počítače, přírodověda, čeština hrou, výtvarná výchova, cvičení pro dívky, sportovní kroužek, pěvecký kroužek, němčina, logopedický kroužek, náboženský kroužek) a dále zařazování moderních vyučovacích metod a forem práce. K prioritám školy patří kvalitní péče o žáky se zdravotními postiženími nebo znevýhodněním, o žáky talentované, výuka základů informatiky a jazyků. V průběhu roku žáci navštěvují pravidelně různá kulturní představení, účastní se nejrůznějších soutěží a přehlídek. ZŠ nabízí celkem 12 učeben, které jsou rozděleny na první a druhý stupeň, odborné učebny a učebnu informatiky. Počet žáků na škole je v současné době cca 250 žáků v 10 kmenových třídách na 11 pedagogických pracovníků. Počet žáků ve třídách je

průměrně 19. Technický stav školy je dobrý, díky častým investicím OÚ; od roku 2007 probíhá postupná regenerace / tj. výstavba sociálního zázemí, jídelny a tělocvičny /. Problematicky se jeví kapacitně plně vytížená školní družina. Objekt je v majetku obce.

mateřská škola

Vlastní výuka probíhá ve dvou budovách, na ulici Havlíčkově č. 169 a na Sídlišti č.527. Součástí příspěvkové organizace v budově na Havlíčkově ulici je i školní jídelna. V této hlavní budově jsou dvě třídy s celkovým počtem 52 dětí. Na školu navazuje dvůr s hracími prvky. V současné době obec plánuje rozšířit hrací plochy ve dvorním traktu o pozemek, který získala od vlastníka sousedního pozemku.

Budova na Sídlišti je odloučeným pracovištěm MŠ. V prvním patře je umístěna jedna prostorná třída s počtem 26 dětí. Součástí této třídy je výdejna jídla, které se dováží z hlavní budovy. V druhém patře je umístěna druhá prostorná třída pro dalších 26 dětí. K objektu přiléhá velká zahrada s různými hracími prvky. Celková kapacita je cca 104 dětí ve čtyřech třídách. Dětem se věnuje 8 pedagogických pracovníků. Vzhledem k probíhající postupné regeneraci objektů MŠ je technický stav dobrý. Problematicky se jeví kapacitní možnosti na současné potřeby. Dle zákona již v současné době dochází k překračování doporučených normativů v počtu dětí na jednu třídu. Objekty MŠ jsou v majetku obce.

Ve vybraných prostorách MŠ je v pronájmu občanské sdružení Sluníčko, které vzniklo na podporu volného času dětí předškolního a školního věku v obci Hrušovany u Brna. Organizace pořádá různé akce pro děti a sdružuje nejmenší do kroužků (dramatický, keramický, výuka angličtiny, aerobik, cvičení matek s dětmi apod.). Obecní úřad tuto myšlenku podporuje.

hasičské zbrojnice - jednotka SDH

Požární bezpečnost zajišťuje pro Hrušovany ORP Židlochovice prostřednictvím místní stanice Hasičského záchranného sboru pro obce ve svém správním obvodu. Zajišťuje výjezd zmenšeného družstva 1+3 k mimořádné události. Celkem dle platné vyhlášky má na požární stanici sloužit 15 příslušníků HZS pro výjezd ve třech směnách a jeden velitel stanice. Tato jednotka zajišťuje mimo Hrušovan bezpečnost téměř pro 44 obcí v širokém okolí a je určena pro řízení zásahu, tzn. že ostatní JSDH obcí jsou jí v případě operačního řízení podřízeny. Jednotka HZS je ze zákona určena pro likvidaci mimořádných událostí a jejich následků. HZS musí při řešení událostí spoléhat také na ostatní jednotky požární ochrany. Sbor patří pod Sdružení hasičů Čech, Moravy a Slezska. Snaží se spolupůsobit na vytváření podmínek k účinné ochraně života a zdraví občanů a majetku před požáry a poskytovat pomoc při živelných pohromách. Dalším cílem je práce s mládeží. V současné době má sbor 52 členů, z toho 15 žen. Jednotka SDH má zázemí v nové budově hasičské zbrojnice, který splňuje současné požadavky. Objekt je v majetku obce.

Starší občané se v obci sdružují v klubu důchodců, tedy v objektu nalézající se ve dvorním traktu obecního úřadu. Senioři pořádají různé výlety a to nejen pro členy Klubu, ale i pro ostatní - návštěvy hradů, zámků, muzeí, návštěvy divadel apod. Pro důchodce jsou pořádány také oslavy MDŽ, Dne matek, vánoc - zde jim vždy recitují nebo zpívají děti z MŠ a žáci ze ZŠ. Rovněž zde probíhají schůze různých organizací, oslavy životních výročí atd.. Z hlediska přístupnosti není využíváný objekt pro schůzovou činnost klubu nikterak vhodný. S ohledem na demografickou situaci v ČR, kdy lze předpokládat, že bude počet seniorů narůstat, bude vhodné zvážit zda jsou tyto prostory z dlouhodobého hlediska dostačující. Takovéto prostory bývají standardně součástí domů pro seniory, případně domů s pečovatelskou službou. Bohužel tento typ služby a bydlení v obci stále chybí, nepočítáme-li LDN v bývalé Fischové vile. V současné době dochází k dokončování rekonstrukce domu č.p. 57, ve kterém budou vyčleněny prostory pro schůzovou činnost klubu důchodců.

zdravotní středisko - Vila MUDr. Hynka Světlíka

Poskytování zdravotnických služeb je na dobré úrovni. Po rekonstrukci budovy v roce 1998 vzniklo zdravotní středisko, pod jehož střechou našlo ordinace šest lékařů – dva praktičtí lékaři, gynekolog, internista, dětská lékařka a stomatolog. V budově je také lékárna. Současný stav objektu „Vila MUDr. Hynka Světlíka“ se dá klasifikovat jako zanedbaný. Lze jen doporučit celkovou rekonstrukci jak objektu samotného, tak bezprostředního okolí. V rámci předpokládaného extenzivního růstu počtu obyvatel, lze predikovat, že bude nutné v obci počítat s navýšením kapacit stomatologa, ale i navýšení kapacit v dalších oborech, což by mělo být při případné rekonstrukci zohledněno. Zdravotnické služby mimo pracovní dobu zdravotního střediska zabezpečují nemocnice v Brně nebo Hustopečích. Objekt ZS je v majetku obce.

knihovna

Současně je zaregistrováno cca 400 čtenářů, včetně občanů z jiných obcí. V knihovně je k dispozici zdarma internet, čtenáři mohou používat dva počítače. Knihovna dále nabízí kopírování, či meziknihovní výpůjčky. V rámci kulturního dění pořádá knihovna malé výstavy, besedy s dětmi z MŠ a ZŠ, besedy se spisovateli a zajímavými lidmi. Mezi plány do budoucna patří automatizace knihovního provozu. Objekt je po rekonstrukci a v dobrém stavu a je v majetku obce.

sokolovna - TJ Sokol

Tělovýchovná jednota má cca 150 členů. Hlavní náplní TJ je cvičitelská práce s mládeží do 15 let. Působí zde několik oddílů: stolní tenis a nohejbal. Aktivita TJ Sokol jsou soustředěny především do objektu sokolovny na ul. Masarykova, která byla otevřena již v roce 1924. V roce 1925 bylo v sokolovně uvedeno do provozu kino „Hvězda“. V objektu

sokolovny se nachází restaurační zařízení. Současný stav sokolovny-areálu je značně zanedbaný a neodpovídá současným standardům. Zchátralost a zastaralost objektu do jisté míry degraduje jeho zcela zásadní kulturně-společensko-sportovní funkci. Rekonstrukce či demolice a následná novostavba je v dohledné době nevyhnutelná. Nutno podotknout, že areál sokolovny má pro obec strategický význam. Od roku 1990 je sokolovna opět ve vlastnictví TJ Sokol.

sportovní areál – areál fotbalového hřiště - TJ Jiskra

TJ Jiskra Hrušovany u Brna má cca 140 členů, z toho cca 120 aktivních sportovců. Náplní TJ Jiskra jsou mnohé aktivity spojené se sportem a prací s mládeží. TJ Jiskra zajišťuje oddíly kopané, odbíjené, stolního tenisu, tenisu a aerobiku. Aktivity TJ Jiskra jsou soustředěny jak na sportovním areálu, tak v areálu fotbalového hřiště.

Areál fotbalového hřiště prošel celkovou regenerací. Bylo provedeno nové oplocení, škvárový povrch hřiště byl nahrazen za travnatý a rovněž byla realizována novostavba objektu, který sdružuje potřebné zázemí, hlediště s elevací a prostory pro občerstvení. Vše za podpory Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, obce, nadšených dobrovolníků a štědrých sponzorů.

Sportovní areál je stavbou realizovanou na přelomu 80-90 let minulého století, se všemi neduhy, které tato doba přinášela. Vybudování této rozsáhlé stavby bylo vedeno snahou poskytnout občanům obce veškerý komfort v oblasti tělovýchovy a kulturního vyžití. Silným důvodem pro tehdejší realizaci stavby byla vazba na plánovanou výstavbu 9. leté školy v místě dnešních bytových domů pod fotbalovým hřištěm. Bohužel se tato vize nenaplnila. Výsledkem tohoto snažení je stavba, která nenašla plnohodnotné využití a morálně i technicky s postupujícím časem degraduje. Podstatným důvodem tohoto stavu je především lokace stavby. Nešťastné umístění na samém chvostu obce v objetí průmyslové výroby bylo urbanistickým faux pas. Pro současnou obec se stala stavba danajským darem. Již dnes vyžaduje stavba zásadní a náročnou rekonstrukci, neboť provozní náklady a náklady na běžnou údržbu stoupají s léty do nepříjemných částek. Obec by se měla vážně zamyslet nad budoucností areálu. Lze se zabírat myšlenkou zda objekt nedoplnit zástavbou typu DPS, startovní byty pro mladé rodiny (v rámci partnerství ze soukromým sektorem), která by vhodně doplnila areál. Je na zvážení zda by to byl recept, jakým způsobem získat prostředky na případnou rekonstrukci.

Přiléhající objekt „původně klubovny mládeže“ obec v současné době zvažuje adaptovat na mateřskou školu. Rovněž uvažuje se zateplením vnějšího pláště objektu včetně výměny výplní otvorů, což povede ke snížení provozních nákladů objektu. Objekt sportovního areálu včetně přiléhajících pozemků je v majetku obce.

Villa Martha - Domov důstojného stáří

Jedná se o projekt přestavby fary Československé církve husitské na Tyršově ulici známé také jako "Fischova vila", který se v současné době realizuje. Po rekonstrukci stávajícího objektu bude k dispozici 18 lůžek bezbariérového domova se zvláštním určením pro klienty převážně s duševní chorobou. Současně trvale vznikne 14 nových pracovních míst, bude opraven chátrající objekt a vytvořeno zázemí pro setkávání obyvatel obce s

našimi klienty. Po dokončení stavby nesporně dojde ke zvýšení standardů poskytovaných služeb a občanské vybavenosti v oblasti sociální. Objekt není ve vlastnictví obce.

Nadační fond - kostel Panny Marie Královny

V roce 1997 se sešlo několik hrušovanských občanů s myšlenkou pokusit se o stavbu malého kostela u hřbitova, kde bylo příhodné místo na obecním pozemku. Po dotazech na příslušných úřadech byla k tomuto účelu založena Nadace na výstavbu kostela. Hlavního cíle nadace a desetileté úsilí o vybudování této sakrální stavby bylo dosaženo slavnostním vysvěcením a zavěšením nového zvonu dne 18.8. 2002 a následným vysvěcením kostela Panny Marie Královny dne 21. 8. 2004. Vysvěcením kostela, ale činnost Nadačního fondu neskončila. Nadace se stará o chod kostela a organizuje benefiční koncerty, jejichž výtěžek je věnován na různé charitativní účely. Objekt není ve vlastnictví obce.

objekt bývalého letního kina - Táborníci

Turistický oddíl Táborníci se dlouhodobě zabývá prací s dětmi a mládeží. Na základě společného zájmu volně sdružuje děti, mládež a dospělé, kteří chtějí být důvěrnými znalci přírody, vnikat do jejích zákonů, vést ostatní k jejímu poznávání a stát se jejími ochránci. Nosným pilířem činnosti je tedy péče o životní prostředí, práce s mládeží, organizování rozličných akcí pro děti, včetně pořádání tradičního letního tábora v Újezdě. Organizace má cca 50 členů. Oddíl či jednotlivé družiny se scházejí v klubovně, která se nachází v objektu bývalého letního kina. Zde si procvičují znalosti o přírodě, turistice, orientaci v terénu, hrají hry a sportují. Objekt, který pro svoji potřebu užívají nyní prošel celkovou rekonstrukcí. Rekonstrukcí objektu bylo dosaženo polyfunkčního charakteru. Obsahuje nové klubové a schůzové prostory pro využití širokým spektrem uživatelů, nezbytné sociální zázemí, tři bytové jednotky malometrážního typu v 2.NP a v neposlední řadě rekonstruovaný sklep klenební kce v suterénu. Objekt je ve vlastnictví obce.

myslivecká chata – Myslivecké sdružení Lípa

Do činnosti sdružení zejména patří správa honitby, osvětová činnost mládeže a pořádání pravidelných honů. Sdružení má celkem 23 členů, kteří se ve svém revíru starají o bažanty, zaječčí a spárkatou zvěř. Myslivecké sdružení nakupuje obilniny, suchou vojtěšku, krmnou sůl a těmito surovinami myslivci plní zásypy a krmelce. Zázemí pro svoji činnost mají v objektu Myslivecké chaty nacházející se v oblasti staré pískovny.

sběrný dvůr

Kolaudace stavby cca za 17 milionů korun proběhla v úterý 16. 12. 2008. Projekt byl spolufinancován Evropskou unií, Ministerstvem životního prostředí ČR a za podpory Jihomoravského kraje. Dvůr stojí na severním okraji obce, nedaleko budoucího obchvatu. Sběrný dvůr je určen k ukládání několika okruhů odpadů. Své místo zde najdou základní komodity, jako jsou papír, plasty, sklo dále tzv. objemné odpady, kovy, nebezpečný odpad,

stavební odpady a biologický odpad. Nestandardně nabízí dvůr i zabudovanou váhu v dlážděné ploše.

kynologický klub

Základní organizace kynologického klubu v Hrušovanech u Brna je dobrovolné sdružení občanů se společným zájmem o základní a sportovní výcvik psů k poslušnosti, obraně a stopování. Kynologický klub je členem Moravskoslezského kynologického klubu. Základna a cvičiště kynologického klubu se nachází v těsné blízkosti tzv. fotbalového hřiště Wembley u třech mostů. Zde lze jen říci, že podpora obcí je nanejvýš vhodná. Uvážíme-li, že problematika nekázně majitelů psů „ponechávání exkrementů na veřejném prostranství atd.“ trápí obec již řadu let, jeví se spolupráce s kynologickým klubem jako možné opatření vedoucí k ukáznění majitelů, k redukování tohoto problému a k osvětové činnosti majitelů psů.

- vyhodnocení
 - I. Na současný stav občanské vybavenosti v obci a případné posilování lze nahlížet ze dvou rovin. Jednak v kontextu rozvoje obce a jednak v souvislosti s požadavky a přání občanů, které vyjádřili v dotazníkovém průzkumu, prostřednictvím strategického plánu rozvoje obce, který byl zpracovaný v období roku 2007. Dle reprezentativního vzorku občanů je zřejmé, že mezi hlavní priority patří zejména dostupné a příjemné bydlení, dostupnost zdravotní péče, posilování bezpečnosti v obci a víceúčelových hřišť. Mezi občanskou vybavenost, kterou respondenti v obci postrádají je např.: koupaliště, cyklostezky, kino-divadlo či klub pro seniory.
 - II. V obci je všeobecně vnímána nedostatečná kapacita v podobě kulturního sálu, který by mohl obsahovat nejen prostory pro kulturu jako je divadlo či kino, ale i prostory pro sportovní využití, restaurační provoz, bezprahový klub atd..
 - III. S přihlédnutím k nárůstu počtu obyvatel v obci a současnému babyboomu je bezpodmínečně nutné otevření další třídy pro děti v mateřské škole. Již v současné době stávající kapacity nedostačují. Výsledky nedávného výzkumu, který provedlo Centrum pro výzkum veřejného mínění Akademie věd na téma „CO SI PŘEJÍ RODINY“ tyto úvahy jen potvrzují. Z provedeného výzkumu vzešlo, že 84% respondentů si přeje zvýšení počtu mateřských škol, zvyšování počtu jeslí a družinu u každé základní školy. Vzhledem ke změně ÚP obce a stávající výstavbě lze předpokládat největší nárůst počtu obyvatel v lokalitě sídliště. Je tedy logické, že zřízení dalších prostor pro potřeby MŠ musí být v této lokalitě. Nabízí se přístavba MŠ na sídlišti. Navyšování kapacity a zvyšování úrovně lze předpokládat i na ZŠ. Navyšování kapacit ZŠ však není neomezené. Bude nutné hledat jiné možnosti (tj. výstavba nového objektu, expanze budovy školy do stran na úkor RD v sousedství, posílení spolupráce se ZŠ v nedalekých Židlochovicích ...).

- IV. Obec realizovala na sklonku roku 2006/2007 výstavbu dětských hřišť. Lépe řečeno hracích sestav, které byly rozmístěny dle největší kumulace dětí a matek s dětmi. Obec rovněž realizovala multifunkčního hřiště na sídlišti. Tato výstavba výrazně zvýšila standard vybavení na veřejném prostranství a ukázala se nanejvýš správná, avšak nikoliv dostačující. Rozšiřování hracích sestav je logické. Především v podobě ohrazených pískovišť, které v obci zcela chybí. Zcela chybí i veřejné dopravní hřiště pro děti. Obec by měla usilovat o budoucí výstavbu nových hřišť ve stávajících lokalitách, především však v lokalitách rozvojových. Prostřednictvím územních studií pak prosadit tuto premisu a cíleně ji přenášet na potenciální investory.
- V. Co se týče požadavku veřejnosti na zbudování koupaliště, „možnost kvalitního koupání“, lze doporučit především kultivaci stávající vodní plochy a přilehlých pozemků na vodárně. Budování klasického koupaliště nelze doporučit s ohledem na vysokou investiční náročnost. Jistou alternativou je realizace přírodního koupaliště s takzvanou biotopovou čističkou. Biotop, jinými slovy koupaliště s biologickým čištěním vody, tedy za pomoci kořenového systému vodních rostlin v přilehlých jezírcích bez použití chemikálií. Realizace a provoz takového koupaliště je mnohem levnější (cena za 1m² vodní plochy je cca 2200 – 3200 Kč) a šetrnější k životnímu prostředí. Vhodným místem pro lokaci takového koupaliště se jeví lokalita „klidová zóna“ při místním potoku Šatava. Z hlediska investic a prosté logiky je na místě se zabývat i myšlenkou revitalizace rybníku Šejba, a to do standardu přibližujícím se přírodnímu biotopu. Vzhledem k tomu, že je rybník Šejba situován v katastrálním území obce Vojkovice, doporučuji podporovat „formou společného projektu“ záměry obce Vojkovice na případnou revitalizaci.
- VI. V obci je rovněž vnímána absence veřejného WC. Jeho případná realizace by měla směřovat do míst, kde je předpoklad vysoké kumulace lidí. Nabízí se vlakové nádraží. Další možnou alternativou je realizace veřejného WC v tzv. výceúčelovém kiosku / tj. trafika + WC + prodej ovoce a zeleniny + ... / a následná lokace v místech stávající trafiky.
- VII. Bezpečnost obyvatel obce je v současné době zajištěna vlastní obecní policií. Ochranu veřejného pořádku v obci by do budoucna měla zajišťovat i policie ČR, která bude mít v obci zřízenou pobočku.
- VIII. Dostupnost obchodních zařízení a provozů (tj. objektů polyfunkčního charakteru) je v obci na dobré úrovni. Rozvoj obce však bude nutně znamenat posilování i v této oblasti. Iniciativa obce by zde měla být obdobná jako u budování dětských hřišť. Tedy vyvíjet úsilí o budoucí výstavbu tohoto zařízení v rozvojových lokalitách, prostřednictvím územních studií prosazovat tuto základní premisu a cíleně ji přenášet na potenciální investory. Především v lokalitě pod bývalou cukerní rafinerií a v lokalitě pod obchvatem.
- IX. Přesto, že objekt bývalého LK nedávno prošel rekonstrukcí, lze do budoucna považovat za vhodnější najít pro klubovou činnost organizace Táborníci takové

- X. / tj. hřiště pro sportovní aktivity, ohniště, meandr říčky Šatavy, terénní profilace, výsadba oddělující nízké i vysoké zeleně.../, které budou vhodně definovat prostředí okolo základny.
- XI. Posledním typem občanského vybavení, který v obci stále chybí a který bych zde rád zmínil a doporučil k realizaci je občanská smuteční a obřadní síň. Stavba tohoto typu by jistě podstatným způsobem zkvalitnila slavnostní, případně smuteční obřady (tj. poslední rozloučení se zesnulými, svatební obřady, vítání občánků, případně jednání zastupitelstva). Ideálním se jeví spojení s objektem kostela Panny Marie Královny, ve formě přístavby, lépe řečeno dostavby dle původní makety kostela.

3.D podíl obce na bytovém fondu

- současný stav

Obec Hrušovany u Brna má ve svém výlučném vlastnictví celkem 47 bytů. Bytů kategorie 2+1 vlastní obec celkem 21, byty kategorie 1+kk celkem 24, byt 2+kk celkem 1 a jediný byt velikosti 3+1. 42 bytů se nachází v bytovém objektu na ulici Vodní. Jeden byt je v objektu na ul. Žižkova, č.p. 540. Tři byty v rekonstruovaném objektu bývalého letního kina. Byt kategorie 3+1 se nachází v domku při sportovním areálu. Tento byt je využíván správcem objektu SA. Přestože jde o byty, které jsou ve výlučném vlastnictví obce, nelze považovat tyto byty, jakožto byty řešící sociální problematiku v oblasti bydlení. Na celkem 44 bytů je vázána smlouva na dobu neurčitou, což obci neumožňuje pružně reagovat na aktuální potřebu pomoci občanům obce, kteří se z jakéhokoli důvodu dostanou do problémů spojených s bydlením. Přestože obec eviduje cca 60 žádostí o poskytnutí bydlení, disponuje pouze třemi byty k pronájmu.

- předpokládaný vývoj

Stávajícím územním plánem je určena plocha pro umístění domu pro seniory (lokalita u vodárny). Vzhledem k nastávající demografické změně související se stárnutím populace

se s odstupem let jeví toto vymezení plochy jako logické a správné. Projekt zaměřený na seniory je ale velmi obtížně financovatelný. Nenaskytne-li se možnost čerpat na takto velkorysý projekt prostředky z jiných zdrojů, nelze očekávat, že bude obec tento typ projektu financovat. Navíc jsou pozemky vymezené územním plánem pro DPS ve vlastnictví fyzických osob. Z výše uvedených důvodů lze očekávat, že se realizace této formy bydlení ujme některá ze společností působících na trhu, které se dlouhodobě těmito aktivitami zabývají a které mají podobná zařízení ve svém portfoliu. Nebude-li obec investorem zmiňované DPS, měla by být minimálně výraznou oporou projektu. Tento typ projektu totiž zpravidla soustředí „pod jednu střechu“ nejen ubytování a potřebné zázemí, ale i služby, které by jistě přispěly ke zvýšení standardu občanské vybavenosti v obci.

- **žádoucí vývoj**

Kolik bytů a v jaké struktuře si obec ponechá? Kolik nových postaví? Jaké bude složení obecního bytového fondu? Opět mnoho otázek a mnoho nelehkých odpovědí.

Ze zcela praktických důvodů by obec v budoucnu neměla usilovat o získání bytů v domech, kde by byla pouze spoluvlastníkem svojí poměrnou částí. V takovém případě by totiž možnosti na podílu rozhodování o těchto objektech byla minimální. S velkou pravděpodobností by tento stav vrhl obec do složité ekonomické i spoluvlastnické situace.

Obec by však neměla rezignovat na posilování podílu na bytovém fondu. Logickou formou je vlastní výstavba malometrážních bytových jednotek na vhodných lokalitách s využitím dotačních titulů. Tyto byty by pak měly být výhradně využity pro sociální účely (bydlení sociálně slabších). Nutně se nemusí jednat o lidi, kteří se ocitli na okraji (těch by se měly týkat byty s jiným režimem). Toto pojetí je třeba chápat spíše jako bydlení pro začínající mladé rodiny, například na přechodnou dobu, než získají prostředky na koupi svého bydlení nebo pro starší obyvatele města, jejichž ekonomické poměry se s narůstajícím věkem a stále rostoucími náklady na bydlení zhoršily a stěhování do malometrážního bytu mimo obec je díky citovému poutu k místu mnohdy nemožné. V těchto případech se často jedná o jednočlennou domácnost.

Jak již bylo uvedeno, pokud bude obec podporovat výstavbu bytů do svého výlučného vlastnictví, mělo by jít výhradně o ubytování sociální, u kterých musí být stanoveny podmínky technické (vybavení, maximální plocha, podlažnost) a právní. Např. u osob mladých a s nízkými příjmy by mělo být ve smlouvě stanoveno, že ztratí-li nájemce nárok na užívání bytu (věk, příjmy) musí se vystěhovat. Při prodlení se mu nájemné jednostranně zvýší dle pravidel a možností, které právní řád ČR poskytuje. Z právního hlediska by muselo ve všech kategoriích jít o nájem sice chráněný, ale pouze pro osobu, které byl poskytnut. Tedy bez možnosti nároku na převod na jinou osobu či na výměnu. Výše uvedenou formu bytové výstavby obci jednoznačně doporučuji. Lokace případné výstavby je specifikována v navazující části tohoto dokumentu.

Byla zde zmíněna i možnost podpory občanů obce, kteří se ocitli mnohdy ne vlastním přičiněním na okraji společnosti. Zde lze říci, že podporu je možné realizovat formou výstavby tzv. azylového zařízení (tj. zařízení, které by fungovalo spíše jako provizorium pro lidi bez domova) poskytující placené azylové ubytování. Cílovou skupinou uživatelů, by pak měly být zejména občané, kteří ztratili bydlení a nemají jiné možnosti bydlení, pro osoby které jsou vystaveny domácímu násilí, případně pro osoby s dětmi žijící v nevyhovujících podmínkách. Nelze doporučit výstavbu takové formy ubytování, kde by bylo primárním

účelem pouhé přespání (tj. noclehárna, běžná ubytovna, záchytná stanice apod.), nebo bydlení pro osoby nepřizpůsobivé základním pravidlům společnosti. Taková forma by jistě více slušela městu s vyšší hustotou osídlení, pro které je typická různorodost demografická a sociální. V měřítku obce Hrušovany u Brna si nedovedu představit ubytovnu tohoto typu.

Výstavbu tzv. azylového zařízení naopak doporučuji. Zde se nabízí spolupráce s charitativními křesťanskými či občanskými organizacemi působící v dané oblasti. Tedy s těmi organizacemi, které budou schopny zabezpečit veškerý komplex služeb poskytujících individuální, důstojnou, nepřetržitou a koncepční pomoc osobám, které se ocitnou v krizové situaci. Problematiku lidí, kteří se ocitli na okraji společnosti lze samozřejmě řešit i ubytováním v jiných azylových domech, ale toto řešení není příliš zodpovědné a v konečném důsledku mnohdy asociální. Lokace případné výstavby je specifikována v navazující části tohoto dokumentu.

4. ČÁST NÁVRHOVÁ

Vyjadřuje priority obce v oblasti rozvoje bydlení. Vychází ze sestavené analytické části stávajícího územního plánu obce i její navrhované změny a ideového pohledu na rozvoj bydlení v obci. Konkrétně pojmenovává možnosti nové bytové výstavby všech typů v čase i prostoru a také možnosti financování výstavby. Návrhová část dokumentu je dále podkladem pro zpracování územních studií, regulačních plánů a konkrétních projektů.

4.A záměry obce

Dostáváme se k části koncepce, která uvádí konkrétní možnosti rozvoje bydlení v obci. Nová výstavba je nutností i v obcích a městech, ve kterých je stav populace relativně stabilizován. Je důležité nabízet příležitosti, ať už formou výstavby na nových plochách či formou vestaveb nebo nástaveb, možnosti nového moderního bydlení pro mladé lidi, kterým již standard panelového domu nestačí, nebo mít nabídku pro nově příchozí obyvatele z města za novou práci a kvalitním životním stylem. Zároveň vytypované lokality pro novou výstavbu mohou sloužit jako náhrada za nutný odpad bytového fondu z důvodů stavební zchátralosti a morální zastaralosti nebo z důvodů nutných demolic podmiňujících rozvoj nových funkcí v obci. Také je potřeba počítat s tím, že výhledově bude žít ve více bytech méně obyvatel, tzn. například, že rodiče zůstanou ve větším bytě a děti si budou hledat nové možnosti bydlení. Pokud by v obci nedocházelo k nové výstavbě, bude rozvoj obce doprovázen postupně úbytkem bytového fondu, stárnutím obyvatel a poklesem prosperity.

- příprava a realizace stávajících a rozvojových ploch pro bydlení

Je třeba na úvod konstatovat. Obec by neměla být hlavním nositelem nákladů. S přípravou a realizací rozvojových ploch v režii obce lze uvažovat pouze v případě, kdy nejsou možné žádné jiné alternativy zaručující rozvoj dané lokality, nebo dosáhne-li obec na prostředky z rozvojových programů. Důležitým podnětem k rozhodování, zda má obec investovat vlastní prostředky do přípravy vybraných území a případné realizace je moment

určení, které cílové skupině či osobám bude realizované území určeno. Následuje otázka, které osoby jsou z hlediska společnosti těmi žádoucími adresáty pomoci obce. Vlastníci pozemků v dotčeném území nebo budoucí nabyvatelé pozemků připravených ke stavební činnosti? Obec by měla především usilovat o pomoc všem, pokud možno rovným dílem. Nicméně pokud chce obec pomáhat všem, musí nejdříve definovat diferenční okruhy adresátů, neboť v oblasti bydlení rozhodně neplatí, že všem stejně. Je to proto, že základní sociální teze v oblasti bydlení zní a zřejmě i bude nadále znít: poskytnout všem příležitost. To pak odpovídá sportovní kategorii handicapu. Veřejné peníze pak nejdou na řešení sociálních problémů v bydlení a skončí v kapsách šikovných a těch kteří, jsou tzv. v pravý čas na správném místě.

Obec by spíše nežli investorem, měla být pouze spoluinvestorem a to jen po posouzení jednotlivých případů. (např. v některých případech podílem na výstavbě inženýrských sítí). Ve většině případů by se mělo jednat o sdružené financování ze strany stavebníka, investora, obce či uživatele bytu nebo domu a dále podpůrných finančních prostředků ze státních programů, s využitím hypotečních úvěrů apod.. V případě investic do regenerace stávajícího obytného území se nabízí otázka případné spolupráce s některými společenstvími vlastníků domů a družstev v jejichž blízkosti jsou nutné investice do opravy chodníků, ohrazení pozemků, přístřešků na popelnice atd., zda by nemělo společenství nést část nákladů.

Jako nejvhodnější se jeví role obce, coby poskytovatele pozemku. Hlavní úloha obce by měla spočívat hlavně v roli prostředníka při koordinaci jednotlivých zájmů v území. Pokud se obec rozhodne vlastními silami realizovat bytovou výstavbu, měla by především tato aktivita směřovat na řešení sociálních problémů.

4.B podmínky pro rozvoj bydlení v obci

- územní studie dlouhodobého rozvoje obce

Dokument řešící komplexní pohled na dlouhodobý rozvoj obce, který se stane územně plánovacím podkladem. Tato studie by mohla v plném rozsahu dát představu o dalším možném rozvoji obce, a to z hlediska územního tak i socioekonomického. Studie by ve všech důsledcích analyzovala a vyhodnotila veškeré funkční složky využití území / plochy dopravy, zeleně, sportu a rekreace ... / a především pak obslužné systémy dopravní a technické infrastruktury.

- územní studie vybraných lokalit

Na vybrané lokality vymezené změnou č.V územního plánu obce, lze nechat zpracovat územní studie. Územní studií jednotlivých lokalit lze rovněž konkretizovat podobu rozvojových lokalit pro potřeby tvorby nového územního plánu.

Vhodným řešením se jeví zadat vypracování jednotlivých studií, jako celek navzájem se podmiňující, formou vyzvané architektonické soutěže. Dle ustanovení stavebního zákona, územní studie navrhne, prověří a posoudí možná řešení vybraných problémů,

případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury (dopravní řešení, inženýrské sítě a jejich vedení) územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Územní studie může být pořízena z několika podnětů, včetně podnětu developera nebo vlastníka pozemků. Vzhledem k tomu, že lokality určené k prověření územní studií jsou vlastnický poměrně komplikovaná, není příliš reálné, že bude územní studii vždy hradit vlastník, resp. developer. Bude nutné se připravit, že náklady ponese především obec. V budoucnu po dořešení vlastnických vztahů bude ideální tyto náklady přenést na budoucího investora. Stavební zákon totiž výslovně pamatuje na situaci, kdy může pořizovatel podmínit pořízení územní studie úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od subjektu, který tento podnět vyvolal.

- územní plán a jeho závazné regulativy

Územní plán stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání a vymezuje hranice zastavitelného území obce. Závazné regulativy jsou nezbytnou součástí územního plánu obce / územní plán má vyhláškou stanovené regulativy /. Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením a odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou. Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují popřípadě podmiňují funkční využití území, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání. Závazné regulativy se následně stanou nástrojem obce ke koordinaci záměrů jednotlivých investorů. Funkční, prostorová a plošná regulace uspořádání území musí být respektována při pořizování následných stupňů územně plánovací dokumentace, při zpracování územně plánovacích podkladů, při územních, stavebních a kolaudačních řízeních.

Bude nutné nastavit rozsah závazných regulativů tak, aby nedocházelo ke zbytečné a nesmyslné šikaně budoucích investorů či projektantů. Rozsah musí vzejít s ohledem na historický kontext, soudobost a s ohledem na předpokládaný vývoj obce i celé společnosti. Nelze připustit chybu mnoha obcí a jejich závazných regulativů, kdy je mnohdy upřednostněn pouze historický kontext. Zářným příkladem jsou např. regulace tvaru střech a jejich členění. Ideálem krásy a jediný „vesnický“ typus je pak šikmá střecha se všemi tvary, až patvary ukrývající „obytné“ podkroví. Absence definice šikmé střechy pak umožňuje realizovat stavby, které jsou v naprostém rozporu s architektonicko-urbanistickým pojetím měst i obcí, nehledě na kolizi s oním historickým kontextem.

Nejdůležitějšími problémy, které lze výše uvedenými regulativy pojmenovat a následně regulovat jsou: hmotová struktura, charakter zástavby (individuální - rozvolněná, skupinová, řadová apod.), stupeň využití území, odstavování vozidel, parcelace, výšková hladina zástavby, architektonický výraz zástavby (členění, výšky říms, tvary střech apod.), stavební čára uliční i dvorní.

Dalším stupněm územně plánovací dokumentace pak může být regulační plán, který je definovaný Stavebním zákonem. Samostatně se pořizuje, projednává a schvaluje.

- obecné estetické požadavky na rozvojové lokality

Prostředí, ve kterém žijeme nás ovlivňuje. Zasahuje jak sociální, tak osobní zdraví; tělo, duši i ducha. Z devadesáti procent se v našem životě jedná o vystavěné prostředí. Budovy, prostranství mezi nimi, cesty, které spojují a cesty skrze ně – to jsou rámce našeho každodenního života. Rozličné rámce utvářejí různé životy, ovlivňují naše myšlení, cítění, chování – to, čím jsme.

Christopher Day, vyňato z knihy Duch a místo

Je třeba soustavně vyvíjet tlak na to, aby byla ve stávající struktuře obce a především v rozvojových lokalitách akcentována „krása“, jakožto základní potrava pro lidskou duši. Bylo by vhodné, akcentovat výtvarný charakter některých dosud zcela účelově řešených úkolů. Zejména jde o vysoký důraz na architektonické pojetí detailu k celku. Bylo by vhodné trvale prosazovat umělecké dílo „artefakt identity“. Důvody nejsou pouze estetické, ale i sociologické a městotvorné. Umělecké dílo mělo odedávna ve veřejném prostranství své zcela zásadní místo. Statisticky lze prokázat, že se takto utvářené prostory stávaly místem setkávání a vzájemné aktivace obyvatel. Umělecké dílo ve veřejném prostoru vždy sehrávalo významnou roli při identifikaci s místem a životním prostředím. Kvalitní veřejný prostor však nelze tvořit pouze uměleckým dílem, byť nadčasovým a kvalitním. Zcela zásadní je kvalitní urbanistické a vyvážené prostorové řešení. Velmi důležité bude nalézt podporu a zaujetí pro komplexní vybavení veřejného prostoru kreativním městským mobiliářem, který bude veřejnost inspirovat k přijetí vyšší estetiky. Hovořím-li o městském mobiliáři, nemyslím pouze odpadkové koše. Jde o stojany na jízdní kola, zahrazovací sloupky, světelné systémy, lavičky, stolky, speciální orientační značení, reklamní plochy, nejrůznější přístřešky atd.. Tyto a mnohé jiné typy v prostoru obce zcela chybí, či jsou ve kvalitě značně diskutabilní. Zcela zásadní bude, zda se tuto základní premisu podaří prosadit do připravovaných územních studií a do strategie rozvoje obce a zda dojde k zajištění finančních prostředků.

4.C rozvojové plochy bydlení

Obec Hrušovany u Brna má zpracovaný Územní plán a v současné době probíhá jeho změna č. V. Tento zásadní dokument se zabývá návrhem nových lokalit, které jsou za určitého předpokladu vhodné k zástavbě objekty pro bydlení v koexistenci s objekty polyfunkčního charakteru. Velkou roli zde hrají vlastnické vztahy, kapacity technické infrastruktury a především deklarované zájmy obce. V následující kapitole budou tyto sledované a připravované lokality pro rozvoj podrobně rozebrány / jako příprava pro nový územní plán / a stanoveny předpokládané kapacity.

Lokality, které jsou již řešeny ve stávajícím územním plánu. Na těchto lokalitách již započala výstavba. Některé lokality jsou již zastavěny. Celkově jsou dané lokality určené k zástavbě bytovými či rodinnými domy, využívány z cca 81%. Zbýlých cca 19% bude využito v dohledné době.



Mezi stávajícím Sídlištěm, realizovaným dopravním obchvatem obce (III/416 19 – obchvat) a železniční tratí Brno-Břeclav, je ve změně č.V územního plánu obce navržena smíšená plocha pro bydlení s vysokým poměrem izolační a parkové zeleně podmíněná dokončením pozemkových úprav a posílením infrastruktury. Od dopravního obchvatu je plocha pro bydlení, „chráněna po celé délce obchvatu a navazující na změnu Z IV/1 “ dostatečně dimenzovanou plochou izolační zeleně. Dopravně je tato plocha napojena na stávající ulici Komenského s možností dalšího dopravního napojení ze Sídliště, ul. Malinovského a z komunikace vedoucí souběžně s železničním tělesem.

Celková plocha dané lokality je cca 140 000 m². Podotýkám, že stávající panelové sídliště, včetně objektu a pozemků MŠ a včetně přiléhajících garáží bylo vystavěno na cca 46 000 m². Zřejmě nebude v zájmu obce dané území maximálně vyčerpat tak, jaké jsou mnohdy zájmy developerů v lokalitách obdobného rozsahu. Přesto je zřejmé, že budoucí výstavba v této lokalitě zásadně ovlivní život v obci na další desetiletí.

Zástavba zde bude pochopitelně probíhat postupně podle možností investorů a řešení majetkových vztahů. Jakákoliv výstavba je spojena s vyššími nároky na investice do potřebných sítí. Hlavní zásady pro eventuelní výstavbu jsou:

- potlačit dominanty negativní a rušivé v zástavbě obce v podobě panelové zástavby. Plošné i prostorové řešení staveb by mělo mít gradující charakter směrem od silničního tělesa obchvatu ke stávajícímu sídlišti.
- výška bytových domů – dle schéma gradace, bude max. 4.NP. Případně 3 nadzemní podlaží + podkroví.
- maximální výška zástavby rodinných domů : 3 nadzemní podlaží. Případně 2 nadzemní podlaží + podkroví.

- při výstavbě na navržených plochách bude zástavba respektovat charakter a strukturu prostorového řešení stávající zástavby, tj. hmotové uspořádání, výšku zástavby a tvary střech.
- bytové domy budou drobnější proporce a jednoduchých objemů. Svou hmotou budou vytvářet plynulý přechod mezi původní panelovou zástavbou a stávající zástavbu RD v nalézající se v bezprostředním okolí.
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení, rozsah a funkční typ bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací, územně plánovacím podkladem nebo územním rozhodnutím.
- obecně posilovat podíl vysoké a nízké zeleně na veřejných plochách, v místech vnitrobloků, v uličních frontách, zejména však zeleň filtrační při obchvatu.
- dostatečně dimenzovat parkovací a odstavné plochy.
- jasně vyčlenit plochy pro občanskou vybavenost komerčního i nekomerčního charakteru (tj. dětská hřiště, pískoviště, menší víceúčelová hřiště, obchodní provozy atd.) a bydlení v bytových a rodinných domech.
- poměr mezi max. přípustným zastavěním území a plochou nezastavěnou (včetně odstavných ploch, komunikací, ploch veřejných a zeleně) navrhuji v poměru 50% / 50%.
- nová výstavba bude respektovat požadavek na zachování a posilování prostupnosti krajiny (tj. zachování stávajících komunikací a napojení, případně pěších propojení).
- budou určeny stavební čáry, které mohou být stavbami dosaženy, ale nesmí být stavbami překročeny.
- přípustné zastavění pozemku u samostatně stojících RD: 40%. Maximální přípustné zastavění pozemku u řadových RD: 60%. Zastavění jednotlivých parcel bude vycházet z velikosti jednotlivých pozemků určených pro výstavbu RD.
- dominantní funkcí navrženého území bude bydlení.
- komerční provozy bude možné zřizovat pouze za předpokladu nerušícího charakteru provozovny (nepřípustné je zatěžování zvýšenou intenzitou dopravy, hlukem, prašností, prací v noci, zápachem, exhalacemi apod.).
- v lokalitě bude možné realizovat maloobchodní zařízení do 600 m² prodejní plochy, zařízení pro veřejné stravování, ubytování, zdravotnická, sociální, kulturní, školská, sportovní a církevní zařízení, administrativa, správa, bankovníctví a objekty nezbytného technického vybavení.
- u novostaveb upřednostňovat a cíleně prosazovat ekologické principy výstavby a následného provozu.
- procentuelní poměr mezi zástavbou bytovými domy a rodinnými domy bude cca 50% / 50%.
- výstavba v lokalitě bude řešena etapovým způsobem, přičemž uvolňování výstavby v navazující etapě bude možná za předpokladu vyčerpání etapy předchozí.
- jelikož do lokality zasahuje ochranné pásmo dráhy bude nutné při formování lokality zohlednit hygienické normy.
- lokalitou je vedeno vedení VN se svým ochranným pásem. Toto vedení bude nutné přeložit do jiné pozice.
- na celou lokalitu bude zpracována územní studie, která proměří možnosti výstavby v čase i prostoru, včetně dopravních a technických napojení a to především z kapacitního hlediska.

resumé:

Kompaktní zástavbu v této lokalitě lze chápat především jako výhledovou, horizontem přesahujícím trvání této koncepce. Každopádně lze z dlouhodobého hlediska počítat s výstavbou cca 50 rodinných domů (tj. asi 200 obyvatel) a s výstavbou cca 200 bytových jednotek (tj. asi 600 obyvatel). Pro propočet počtu obyvatel byl použit ukazatel 3 obyvatelé na byt a 4 obyvatelé na RD.

lokalita pod bývalou cukerní rafinerií



Dotčená plocha /cca 30 000 m²/ navazuje na stávající založenou strukturu rodinných a bytových domů v konfrontaci s průmyslovým objektem „tovární budovou bývalé cukerní rafinerie“ a v konfrontaci s areálem fotbalového hřiště. V současné době je plocha vymezena v územním plánu obce jako plocha výroby a částečně jako plocha smíšená pro výrobu a služby . S ohledem na dlouhodobý strategický rozvoj obce bude dotčená plocha vedena jako přestavbové území s funkčním využitím pro bydlení v rodinných a bytových domech s možným podílem tzv. malé komerce / obchody, služby a provozovny nerušící okolí /, navazující na stávající strukturu zástavby.

Jednotlivé plochy v lokalitě jsou ve vlastnictví převážně právnických osob. Po dořešení majetkových vztahů lze předpokládat, že výstavba bude probíhat již v dohledné době. Z hlediska technické infrastruktury je vymezené území za předpokladu malých investic připravené na výstavbu. Zájem obce je danou lokalitu zapojit do organismu obce a vyrušit negativní dopady, které stávající využití přináší. Hlavní zásady pro eventuelní výstavbu jsou:

- povýšit významnou dominantu (tj. hl. tovární budovu bývalé cukerní rafinerie), jejímž autorem je arch. Adolf Loos. Plošné i prostorové řešení nové zástavby musí zohledňovat pohledové osy na tuto stavbu.
- výška bytových domů, bude max. 4.NP. Případně 3 nadzemní podlaží + podkroví. Vzhledem k rozdílné výšce terénu vně stávajícího areálu a ulice Vodní, je možné v rámci elevace terénu uvažovat max. s 5.NP směrem k ulici Vodní. Případně 4 nadzemní podlaží + podkroví.
- maximální výška zástavby rodinných domů : 3 nadzemní podlaží. Případně 2 nadzemní podlaží + podkroví.
- při výstavbě na navržených plochách bude zástavba respektovat charakter a strukturu prostorového řešení stávající zástavby v bezprostředním okolí (tj. hmotové uspořádání, výšku zástavby a tvary střech).
- bytové domy budou drobnější proporce a jednoduchých objemů. Svou hmotou budou vytvářet plynulý přechod mezi hl. tovární budovou a stávající zástavbu RD a BD nalézající se v bezprostředním okolí.
- všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny veřejnou zelení, rozsah a funkční typ bude upřesněn podrobnější územně plánovací dokumentací, územně plánovacím podkladem nebo územním rozhodnutím.
- obecně posilovat podíl vysoké a nízké zeleně na veřejných plochách, v místech vnitrobloků a v uličních frontách.
- stávající ohradní stěnu při ulici Vodní odstranit a elevaci zakomponovat v následné zástavbě.
- dostatečně dimenzovat parkovací a odstavné plochy.
- jasně vyčlenit plochy pro občanskou vybavenost komerčního i nekomerčního charakteru (tj. dětská hřiště, pískoviště, menší víceúčelová hřiště, obchodní provozy atd.) a bydlení v bytových a rodinných domech.
- poměr mezi max. přípustným zastavěním území a plochou nezastavěnou (včetně odstavných ploch, komunikací, ploch veřejných a zeleně) navrhuji v poměru 60% / 40%.
- nová výstavba bude respektovat požadavek na zachování a posilování prostupnosti krajiny (tj. zachování stávajících komunikací a napojení, případně pěších propojení). Zejména pěší propojení k budoucí rekreační zóně u vodárny, fotbalovému hřišti a autobusovému nádraží.
- do územní studie na tuto lokalitu bude nutné zakomponovat i plochu autobusového nádraží.
- na celou lokalitu bude zpracována územní studie, která proměří možnosti výstavby v čase i prostoru, včetně dopravních a technických napojení a to především z kapacitního hlediska.
- budou určeny stavební čáry, které mohou být stavbami dosaženy, ale nesmí být stavbami překročeny.
- přípustné zastavění pozemku u samostatně stojících RD: 30%. Maximální přípustné zastavění pozemku u řadových RD: 60%. Zastavění jednotlivých parcel bude vycházet z velikosti jednotlivých pozemků, určených pro výstavbu RD.
- dominantní funkcí navrženého území bude bydlení.

- komerční provozy bude možné zřizovat pouze za předpokladu nerušícího charakteru provozovny (nepřípustné je zatěžování zvýšenou intenzitou dopravy, hlukem, prašností, prací v noci, zápachem, exhalacemi apod.).
- v lokalitě bude možné realizovat maloobchodní zařízení do 600 m² prodejní plochy, zařízení pro veřejné stravování, ubytování, zdravotnická, sociální, kulturní, školská, sportovní a církevní zařízení, administrativa, správa, bankovníctví a objekty nezbytného technického vybavení.
- u novostaveb upřednostňovat a cíleně prosazovat ekologické principy výstavby a následného provozu.
- procentuelní poměr mezi zástavbou bytovými domy a rodinnými domy bude cca 50-100% / 0-50%.

Resumé:

V dané lokalitě lze do budoucna počítat s výstavbou cca 150 - 180 bytových jednotek (tj. asi 540 obyvatel) bez rozlišení zda půjde o rodinné domy či domy bytové. Pro propočet počtu obyvatel byl použit ukazatel 3 obyvatelé na bytovou jednotku.

lokalita Červený vrch



Tato plocha bezprostředně navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy. Vymezené území je z větší části ve vlastnictví obce. Zbylé plochy jsou v soukromém vlastnictví. Technická infrastruktura zde zcela chybí. Napojení je možné na stávající sítě, které jsou

v dosahu. V navrhované změně ÚP obce je území vymezeno pro bydlení. Vzhledem k lokaci je logické, že půjde především o bydlení v rodinných domech. Faktorem podmiňujícím výstavbu v této lokalitě bude vyřešení ochrany před přívalovými vodami z extravilánu a vyjasnění záměru obce, jak naložit s vlastnictvím velké části dané plochy. Hlavní zásady pro eventuelní výstavbu jsou:

- zabezpečení ochrany před přívalovými vodami z extravilánu.
- respektovat navržená technická řešení - záchytné příkopy, nádrže. Další zásahy do území nesmí znemožnit princip navržených opatření.
- minimální plocha pozemku vytvořená dělením bude 450 m². Maximální plocha pozemku bude 1500 m².
- přípustné zastavění pozemku u samostatně stojících RD bude 30%. Zastavění jednotlivých parcel bude vycházet z velikosti jednotlivých pozemků určených pro výstavbu RD. Minimálně 60% plochy pozemku bude využito pro zeleň.
- lokalita bude primárně určena pro bydlení v rodinných domech samostatně stojících, dvojdomcích nebo v řadových.
- v případě řadové zástavby budou určeny max. velikosti celků, sestavených z jednotlivých řadových RD.
- stanovit tvarosloví střešní roviny (tj. tvary přijatelné, podmíněčně přijatelné a nepřijatelné).

Lze doporučit: střechy budou sedlové, polovalbové, valbové nebo pultové se sklonem od 20 do 35 stupňů. Ploché střechy a střechy pultové menšího sklonu pouze bude-li skladba střešního pláště řešena jako tzv. zelená střecha. Střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny - nejlépe tašková barvy červené až hnědošedé.

- maximální výška zástavby rodinných domů : 2 nadzemní podlaží. Případně 1 nadzemní podlaží + podkroví.
- bude možné umístění RD na zvýšené přízemí vyrovnávající přirozenou elevaci terénu.
- zástavba RD typu bungalov, roubená stavba a srub bude nepřipustná.
- oplocení musí mít žádoucí architektonickou úroveň, jeho výška nesmí překročit 1,6 m (ze strany, jež sousedí s komunikací, se vylučují drátěné ploty), doporučuje se oplocení dřevěné, zděné, kombinované či tzv. živý stříhaný plot.
- objekty, které budou v ose průhledu pohledově exponovány by měly mít akcent (výtvarně pojedené nároží, vchodový portál, arkýř ...).
- objekt bude umístěn tak, že osa hřebene bude souběžná k obslužné komunikaci. Toto pravidlo bude možné porušit u RD s pohledově exponovaným nárožím.
- je třeba dodržet jednoduchý tvar hmoty objektu (půdorys obdélníkový, zalomené formy L nebo T), bez risalitů, zkosených rohů, věží a jiných hmotových výstupků.
- na celou lokalitu bude zpracována územní studie, která proměří možnosti výstavby v čase i prostoru, včetně dopravních a technických napojení a to především z kapacitního hlediska.

Resumé:

V dané lokalitě lze do budoucna počítat s výstavbou cca 40 rodinných domů (tj. asi 160 obyvatel) bez rozlišení zda půjde o rodinné domy či domy bytové. Pro propočet počtu obyvatel byl použit ukazatel 4 obyvatelé na RD.

lokalita u pošty



Dotčená plocha /cca 6 500 m²/ navazuje na stávající založenou strukturu rodinných domů a bytového domu /objekt pošty/ v konfrontaci s průmyslovým objektem „areálem bývalého cukrovaru“. V současné době je plocha vymezena v územním plánu obce jako plocha výroby. Objekt, který zde stojí je dnes využíván především jako skladové prostory. S ohledem na dlouhodobý strategický rozvoj obce bude dotčená plocha vedena jako přestavbové území s funkčním využitím pro bydlení v bytových domech s možným podílem tzv. malé komerce / obchody, služby a provozovny nerušící okolí /, navazující na stávající strukturu zástavby. Předpokladem nové zástavby je odstranění stávající stavby nebo její adaptace na bydlení. Z hlediska technické infrastruktury je vymezené území za předpokladu malých investic připravené na výstavbu. Zájem obce je danou lokalitu zapojit do organismu obce a vyrušit negativní dopady, které stávající využití přináší. Hlavní zásady pro eventuelní výstavbu jsou:

- povýšit významnou dominantu (tj. hl. tovární budovu bývalé cukerní rafinerie), jejímž autorem je arch. Adolf Loos. Plošné i prostorové řešení nové zástavby musí

zohledňovat pohledové osy na tuto stavbu. Výše uvedené samozřejmě neplatí v případě adaptace na bytový objekt.

- výška bytových domů, bude max. do výšky atiky stávající stavby.
- při výstavbě na navržených plochách bude zástavba respektovat charakter a strukturu prostorového řešení stávající zástavby v bezprostředním okolí (tj. hmotové uspořádání, výšku zástavby a tvary střech).
- obecně posilovat podíl vysoké a nízké zeleně na veřejných plochách, v místech vnitrobloků a v uličních frontách.
- dostatečně dimenzovat parkovací a odstavné plochy.
- poměr mezi max. přípustným zastavěním území a plochou nezastavěnou (včetně odstavných ploch, komunikací, ploch veřejných a zeleně) navrhuji v poměru 60% / 40%. Výše uvedené samozřejmě neplatí v případě adaptace na bytový objekt.
- nová výstavba bude respektovat požadavek na zachování a posilování prostupnosti krajiny
(tj. zachování stávajících komunikací a napojení, případně pěších propojení). Zejména pěší propojení k autobusovému nádraží a vlakovému nádraží.
- dominantní funkcí navrženého území bude bydlení.
- komerční provozy bude možné zřizovat pouze za předpokladu nerušícího charakteru provozovny (nepřípustné je zatěžování zvýšenou intenzitou dopravy, hlukem, prašností, prací v noci, zápachem, exhalacemi apod.).
- v lokalitě bude nožné realizovat maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, zařízení pro veřejné stravování, ubytování, zdravotnická, sociální, kulturní, školská, sportovní a církevní zařízení, administrativa, správa, bankovníctví a objekty nezbytného technického vybavení.

Resumé:

V dané lokalitě lze do budoucna počítat s výstavbou cca 60 bytových jednotek (tj. asi 180 obyvatel). Pro propočet počtu obyvatel byl použit ukazatel 3 obyvatelé na bytovou jednotku.



Dotčená plocha /cca 14 000 m²/ je vklíněna mezi stávající strukturu rodinných domů, z čehož vyplývá i řada problémů. Největším problémem je obsluha výrobního provozu nákladní automobilovou dopravou, která musí projíždět obytným územím a značně zhoršuje kvalitu okolního prostředí. V současné době je plocha vymezena v územním plánu obce jako plocha výroby. S ohledem na dlouhodobý strategický rozvoj obce, bude dotčená plocha vedena jako přestavbové území s funkčním využitím pro bydlení, navazující na stávající strukturu zástavby.

Cílem změny je opatření, které povede k usměrnění dlouhodobého rozvoje obce Hrušovany u Brna a budoucí odstranění negativních dopadů, které stávající funkční využití přináší. Předpokladem nové zástavby je odstranění stávající stavby nebo její adaptace na bydlení. Z hlediska technické infrastruktury je vymezené území za předpokladu malých investic připravené na výstavbu. Zájem obce je danou lokalitu zapojit do organismu obce a vyrušit negativní dopady, které stávající využití přináší. Hlavní zásady pro eventuelní výstavbu jsou:

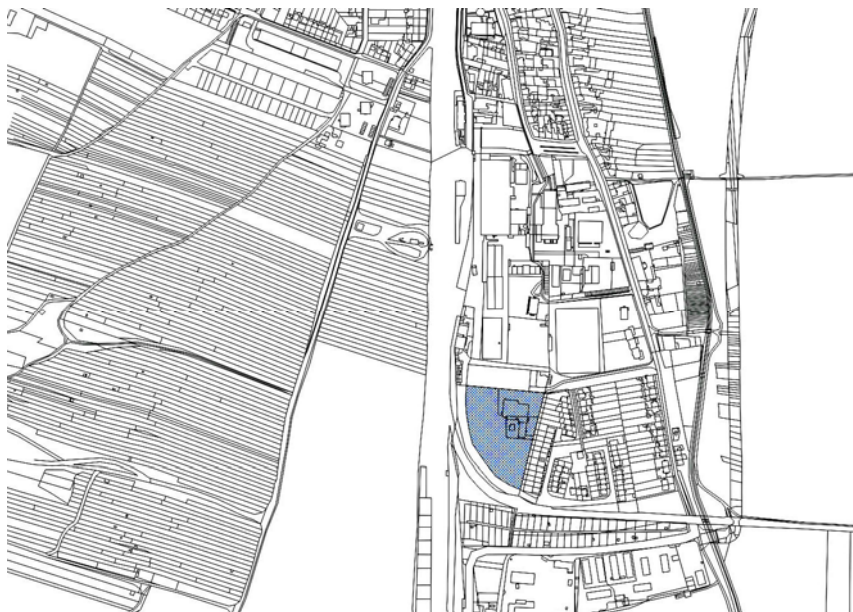
- minimální plocha pozemku bude 450 m². Maximální plocha pozemku bude 1500 m².
- přípustné zastavění pozemku u samostatně stojících RD bude 30%. Zastavění jednotlivých parcel bude vycházet z velikosti jednotlivých pozemků určených pro výstavbu RD. Minimálně 60% plochy pozemku bude využito pro zeleň.
- lokalita bude primárně určena pro bydlení v rodinných domech samostatně stojících, dvojdomcích nebo v řadových.
- v případě řadové zástavby budou určeny max. velikosti celků, sestavených z jednotlivých řadových RD.
- stanovit tvarosloví střešní roviny (tj. tvary přijatelné, podmíněčně přijatelné a nepřijatelné).

Lze doporučit: střechy budou sedlové, polovalbové, valbové nebo pultové se sklonem od 20 do 35 stupňů. Ploché střechy a střechy pultové menšího sklonu pouze bude-li skladba střešního pláště řešena jako tzv. zelená střecha. Střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny - nejlépe tašková barvy červené až hnědošedé.

- maximální výška zástavby rodinných domů : 2 nadzemní podlaží. Případně 1 nadzemní podlaží + podkroví.
- nebude přípustné umístění RD na zvýšené přízemí.
- zástavba RD typu bungalov, roubená stavba a srub bude nepřípustná.
- oplocení musí mít žádoucí architektonickou úroveň, jeho výška nesmí překročit 1,6 m (ze strany, jež sousedí s komunikací, se vylučují drátěné ploty), doporučuje se oplocení dřevěné, zděné, kombinované či tzv. živý stříhaný plot.
- objekty, které budou v ose průhledu pohledově exponovány by měly mít akcent (výtvarně pojednané nároží, vchodový portál, arkýř ...).
- objekt bude umístěn tak, že osa hřebene bude souběžná k obslužné komunikaci. Toto pravidlo bude možné porušit u RD s pohledově exponovaným nárožím.
- je třeba dodržet jednoduchý tvar hmoty objektu (půdorys obdélníkový, zalomené formy L nebo T), bez risalitů, zkosených rohů, věží a jiných hmotových výstupků.
- na celou lokalitu bude zpracována územní studie, která proměří možnosti výstavby v čase i prostoru, včetně dopravních a technických napojení a to především z kapacitního hlediska.

Resumé:

V dané lokalitě lze do budoucna počítat s výstavbou cca 17 rodinných domů (tj. asi 68 obyvatel) bez rozlišení zda půjde o rodinné domy či domy bytové. Pro propočet počtu obyvatel byl použit ukazatel 3 obyvatelé na RD.



Tato lokalita není řešena změnou územního plánu, nicméně pokládám za zodpovědné nastínit možnosti rozvoje i této lokality. Jak již bylo řečeno (viz. 3.C občanská vybavenost v kontextu rozvoje obce) je sportovní areál stavbou, která již nyní vyžaduje nemalé investice. Vzhledem k lokaci a technickému stavu stavby se domnívám, že případné prostředky vynaložené na rekonstrukci a rozvoj nebude obec dlouhodobě schopná financovat. Proto zde doporučuji změnit či doplnit funkci a účel stavby a to ve spolupráci se soukromým sektorem, s charitativními křesťanskými či občanskými organizacemi působící v dané oblasti.

Objekt sportovního areálu je vystavěn na parcele /cca 19 500 m²/ skýtající poměrně značné možnosti rozvoje. Parcela je lemována z jihozápadu železniční vlečkou, z jihovýchodu stávající zástavbou RD a ze severu plochou průmyslu (skladový objekt), která bezprostředně navazuje na areál fotbalového hřiště.

Navrhuji doplnění stávající parcely objekty, které budou primárně určeny pro sociální účely. Tedy objekty s malometrážními bytovými jednotkami (tj. tzv. azylové zařízení, bydlení pro seniory, LDN , tzv. startovací byty případně kombinace těchto forem). Spojením soukromého sektoru a obce na této investici, pak lze zajistit prostředky na rozvoj dané plochy a případnou rekonstrukci stávajícího objektu. Obec by zde mohla vystupovat především jako poskytovatel pozemku a objektu. Lze se zabírat i myšlenkou komponovat areál jako celek (tzv. komunitní centrum) , který bude provozovat a spravovat za dohodnutých pravidel pouze soukromý sektor. Tento model by pak zaručoval přenesení finanční zátěže na provoz na jiný subjekt. Samozřejmě muselo by dojít k dohodě, která by definovala jednak způsob využití, pravidla, součinnost s obcí a dobu trvání. V tomto případě je logický dlouhodobý pronájem stávajícího objektu a přiléhající plochy, případně prodej celého areálu, nebo jeho části. Jako zásadní pozitivum navrhovaného řešení vnímám především cílené zapojení areálu do organismu obce a její rozvoj.

Hlavní zásady pro eventuelní výstavbu navrhuji:

- výstavba bude primárně zaměřena na bydlení sociálního charakteru
- zastavění pozemku bude voleno tak, aby byl ponechán dostatečný prostor pro realizaci parkových úprav, které budou určeny především pro uživatele zařízení
- část parcely nutno ponechat pro rekreační využití veřejností
- jelikož do lokality zasahuje ochranné pásmo dráhy, bude nutné při formování lokality zohlednit hygienické normy
- na celou lokalitu bude zpracována územní studie, která proměří možnosti výstavby v čase i prostoru, včetně dopravních a technických napojení a to především z kapacitního hlediska
- stanovit tvarosloví střešní roviny (tj. tvary přijatelné, podmíněčně přijatelné a nepřijatelné)
Lze doporučit: střechy budou sedlové, polovalbové, valbové nebo pultové se sklonem od 20 do 45 stupňů. Ploché střechy a střechy pultové menšího sklonu pouze bude-li skladba střešního pláště řešena jako tzv. zelená střecha. Střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny - nejlépe tašková barvy červené až hnědošedé.
- maximální výška zástavby rodinných domů : 4 nadzemní podlaží. Případně 3 nadzemní podlaží + podkroví.
- oplocení musí mít žádoucí architektonickou úroveň, jeho výška nesmí překročit 1,6 m (ze strany jež sousedí s komunikací, se vylučují drátěné ploty), doporučuje se oplocení dřevěné, zděné, kombinované či tzv. živý stříhaný plot.
- je třeba dodržet jednoduchý tvar hmoty objektu (půdorys obdélníkový, zalomené formy L nebo T), bez risalitů, zkosených rohů, věží a jiných hmotových výstupků. Objekty budou drobnější proporce a jednoduchých objemů bodového charakteru a řadového charakteru.
- celkové pojetí koncipovat s ohledem na sociální komunikativnost a čitelnou hierarchii prostor. Součástí celkového konceptu areálu budou zahradní úpravy využitě jako oddychový prostor.
- do územní studie na tuto lokalitu bude nutné zakomponovat i skladový objekt přiléhající ze severu, včetně přiléhajících ploch.
- celkový rozsah možné zástavby lokality bude do značné míry podmíněný realizací protihlukových opatření vůči drážnímu tělesu.

Resumé:

V dané lokalitě lze do budoucna počítat s výstavbou cca 150 malometrážních jednotek (tj. asi 225 obyvatel) bez rozlišení velikosti a kategorie bytové jednotky. Pro propočtení počtu obyvatel byl použit ukazatel 1,5 obyvatel na bytovou jednotku.

4.D priority návrhové části

Prioritou číslo jedna spatřuji především v důsledném naplnění stávajícího územního plánu, tedy vytěžení všech lokalit určených zastavění. Plné naplnění navrhovaných lokalit lze sice očekávat v horizontu několika let „ možná desetiletí“, ale určit jim prioritu by bylo krátkozraké. Navrhuji tedy jednoznačně rozdělit lokality dle následujícího klíče:

1 - lokality, kde stávající využití přináší negativní dopady na organismus obce

- a - lokalita pod bývalou cukerní rafinerií
- b - lokalita u pošty
- c - lokalita u mydlárny

2 - lokality, kde je obec vlastníkem velké části dané plochy

- a - lokalita Červený vrch

3 - lokality, která má tzv. přidanou hodnotu v kontextu rozvoje obce

- a - lokalita pod obchvatem
- b - lokalita u sportovního areálu

pozn. – rozdělení je s vytvořeno nikoliv s ohledem na vlastní realizaci v čase a prostoru, ale z především z hlediska zájmů obce, které jsou předkládanou koncepcí deklarovány. Je tedy možné, že lokalita Červený vrch bude realizována dříve než lokality jiné.

5. POŽADAVKY NA ROZVOJ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI V KONTEXTU ROZVOJE JEDNOTLIVÝCH LOKALIT, VČETNĚ STABILIZACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

Obecným problémem, který také trápí zájemce o nové bydlení, je snižování počtu parcel ve vhodných lokalitách – v klidných místech a blízko větších měst. V méně vyhledávaných lokalitách je obvykle horší dopravní obslužnost, nedostatečná občanská vybavenost, neupravená veřejná prostranství bez zeleně, špatný stav chodníků, absence víceúčelového obecního domu, chybějící plochy pro každodenní rekreaci dětských i dospělých obyvatel, chybějící centrální prostory, problémy s dostupností, snižující se pocit bezpečí a podobně. Urbanizace (poměštění, soustředování obyvatelstva do obce formou výstavby panelového sídliště) v provedení let minulých narušila proces přirozeného a postupného vývoje obce a přispěla k rozbití tradičních komunit. Do nového sídliště se stěhovali lidé z různých koutů republiky většinou bez vztahu k místu, kde budou žít.

Dnes již nelze hovořit o obci Hrušovany u Brna, jako o tradiční vesnici, ale spíše o obci, která směřuje nejen počtem obyvatel k charakteru městečka.

Trendem let porevolučních bylo vyklidňování center měst směrem do nově vznikajících satelitů na venkově (což naštěstí není případ obce) bez koncepčního přístupu, s ohledem na dostupnost občanské vybavenosti. Docházelo a stále dochází ke vzniku pouhých nocleháren, které rozhodně nepřispívají k zdravému občanskému soužití. Berme to jako poučení.

Moderním a efektivním řešením problému, je pak koncepční přístup k dané problematice. Tedy předjímat další vývoj, který bude jednoznačně podmíněn realizací odpovídající občanské vybavenosti, technické a dopravní infrastruktury a především stabilizace stávajícího stavu . Dle předkládané koncepce je zřejmé že nárůst počtu obyvatel lze očekávat až na **cca 6200**. Předpokládané zvýšení osídlení v obci a na jednotlivých lokalitách musí dojít k posílení téměř všech forem občanské vybavenosti. Navrhuji tedy jednoznačně rozdělit požadavky na posílení občanské vybavenosti v obci dle následujícího líče:

1 - rekonstrukce a posilování technické a dopravní infrastruktury s ohledem na předpokládaný rozvoj území obce Hrušovany u Brna

2 - řešení nedostatečné kapacity mateřské a základní školy

MŠ

- a - navýšení kapacit již pro současný stav
- b - posílení kapacit s ohledem na předpokládaný vývoj (tj. průměrně 38míst / na 1000 obyvatel)
- c - posilování stavu volit s ohledem na koncentraci lidí a s ohledem na docházkovou vzdálenost (tj. 400 m)
- d - posilování stavu volit s ohledem na velikost hrací venkovní plochy bezprostředně navazující na objekt MŠ (tj. min. limit 30m² na jedno dítě)
- e - posilování stavu volit s ohledem na hygienické parametry

ZŠ

- a - navýšení nedostatečné kapacity školní družiny již pro současný stav
- b - posílení kapacit s ohledem na předpokládaný vývoj
- c - posilování stavu volit s ohledem na koncentraci lidí
- d - posilování stavu volit s ohledem na velikost hrací venkovní plochy bezprostředně navazující na objekt ZŠ (tj. min. limit 20m² na jedno dítě)
- e - posilování stavu volit s ohledem na hygienické parametry

3 - společenská a kulturní vybavenost

VÝCEÚČELOVÝ DŮM

- a - realizace kulturního domu odpovídající současným standardům

- b - optimálně situovat toto zařízení v centru docházkové vzdálenosti sídelní jednotky, v místech vysoké koncentrace lidí, v parkové zeleni a má spolu s ostatním občanským vybavením vytvářet ucelená střediska
- c - z hlediska parametrů lze uvažovat s výstavbou v lokalitě kde je koncentrováno 500 – 700 obyvatel. V lokalitě kde je nad 1000 obyvatel je lokace zařízení tohoto charakteru téměř nevyhnutelná. Z toho vyplývá, že stávající sídliště tyto parametry splňuje již v současné době. Případný rozvoj tyto parametry jen potvrdí. Navrhují tedy realizaci víceúčelového kulturního domu právě v této lokalitě
- d - doporučuji sdružit toto zařízení s dalšími objekty občanské vybavenosti z důvodů ekonomických a provozních. Vhodné je i spojení s rekreačním tělovýchovným zařízením či se zařízením obchodu a služeb.
- e - alternativou k lokaci je lokalita pod cukrovarem. Velkou výhodou této lokality je možnost využití stávajících průmyslových objektů a zapojení jejich industriální formy do organismu obce. Nespornou výhodou je rovněž přítomnost plochy bývalého autobusového nádraží, které lze bez vynaložení velkého úsilí a finančních prostředků na parkovací plochy, což je nezbytný komplement k zařízení tohoto typu.
- f - alternativou stejných kvalit s vynikající dostupností je lokalita pod cukrovarem. Velkou výhodou této lokality je možnost využití stávajících průmyslových objektů a zapojení jejich industriální formy do organismu obce. Nespornou výhodou je rovněž přítomnost plochy bývalého autobusového nádraží, které lze při vynaložení malého úsilí a finančních prostředků upravit na veřejné parkovací plochy, což je nezbytný komplement k zařízení tohoto typu.
- g - při realizaci záměru je nutné již prostřednictvím územní studie vyčlenit pozemek, který bude min. dvojnásobný než zastavěná plocha pozemku.
- h - do objektu „zařízení“ tohoto typu bude vhodné zapracovat: prostory pro klubovou činnost, kino malých forem, multifunkční sál s kapacitou cca 400 osob, případně i menší sál s kapacitou cca 60 osob s možností elevace, restaurace, dostatečně dimenzované zázemí technické a provozní
- i - v rámci stabilizace současného stavu je prioritou číslo jedna, pokusit se o rekonstrukci stávajícího objektu sokolovny. Objekt sice není v majetku obce, nicméně jeho přítomnost má v širším kontextu zcela zásadní význam.

4 - regenerace panelového sídliště

- a - posilování zeleně a realizace sadových a parkových ploch
- b - doplnění městského mobiliáře v rámci sídliště i celé obce
- c - doplnění o multifunkční hřiště a hracích sestav včetně ohrazených pískovišť v místech s největší koncentrací dětí, což je zejména tam, kde je hustá sídlištní zástavba
- d - realizace parkovišť, chodníků, vozovek a jejich rekonstrukce

5 - občanská vybavenost sociální a zdravotně sociální formy

ZDRAVOTNÍ STŘEDISKO

- a - posílení kapacit s ohledem na předpokládaný vývoj. Především na pozici stomatologa
- b - rekonstrukce stávajícího objektu

UBYTOVÁNÍ SOCIÁLNÍHO CHARAKTERU

- a - vlastní realizace objektů k bydlení s obecními byty
- b - podpora obce těm projektům které povedou k realizaci všech forem, které jsou popsány výše.

6 - nezařazená občanská vybavenost

- a - cíleně prosazovat realizaci maloobchodních zařízení, již prostřednictvím územní studie v lokalitě pod obchvatem a v lokalitě pod cukrovarem
- b - podporovat rozvoj restauračních zařízení
- c - posilovat pocit bezpečí (tj. zřízení vlastní obecní policie, kamerový systém, přehledné a čitelné urbanistické řešení návrhových ploch, prevence atd.)
- d - realizovat občanskou smuteční a obřadní síň
- e - realizace vodních ploch vhodných k rekreačním účelům, včetně navazujícího zázemí pro vlastní rekreaci (např. plážový volejbal, petang, navazující občerstvení atd.)
- f - realizovat klidovou zónu koncepce ŽP

6. MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ ROZVOJE OBCE

Vycházím-li z předpokladu, že bude plně naplněna předkládaná koncepce a to především v kontextu nové bytové výstavby, dojde k výrazným změnám podoby obce i počtu jejích obyvatel. Dle předkládané koncepce lze predikovat celkový nárůst počtu obyvatel o cca 1640 - 1865, což bude mít zcela zásadní dopad na fungování obce. Lze objektivně říci, že predikovaný nárůst počtu obyvatel bude znamenat výrazné navýšení příjmů obce a to cca o 14 000 000 Kč, přičemž vycházím z průměrné daňové výtěžnosti na jednoho obyvatele, který v obci činí cca 8252 Kč. Budou-li změněny rozpočtová pravidla formou zákona (stávající podíl daňových příjmů je rozdělen na úkor malých obcí), lze předpokládat další navýšení.

Nicméně spoléhat se jen na růst daňové výtěžnosti díky nárůstu počtu obyvatel je krátkozraké a zdaleka nedostačuje tempu růstu potřeb obce „města“ a jeho občanů. Navýšení finančních prostředků nutných pro rozvoj a obnovu obce je třeba docílit především úsporami v dosavadních výdajích na straně jedné a snahou získat prostředky formou grantů, dotací a podporou podnikatelů. Každému občanu s realizovatelným záměrem směřujícím k rozvoji a prosperitě se musí dostat maximální podpory ze strany obce, neboť příchod investorů znamená snižování nezaměstnanosti, zvyšování tržní síly občanů, kteří budou utrácet více v místních obchodech, obchodníci budou mít větší zájem zde rozšiřovat síť obchodů a nabídku, tím znovu vzniknou další pracovní místa atd. Město získá více prostředků na daních a více volných prostředků na investice než je tomu dnes! Podpora obce podnikatelům však musí být podmíněna i tím, že si případný podnikatel zvolí nebo přesune sídlo společnosti do obce.

Jak již bylo řečeno, obec by neměla být hlavním nositelem nákladů spojených s přípravou a realizací rozvojových ploch. Rovněž není možné, aby obec nesla veškeré náklady, které jsou spojené s vlastní realizací nové výstavby (tj. kdy se nová výstavba stává

příčinou změn, které nekonceptně mění požadavky na dostupnost vybavenosti a její stav v obci především ve vazbě na nárůst počtu obyvatel). Realizace nové výstavby zpravidla vyvolá navyšování kapacit mateřské školy, sportovišť, pochopitelně komunikací a technické infrastruktury, městského mobiliáře, čističky odpadních vod, školyatd.. Následné financování jednotlivých forem občanské vybavenosti obec pochopitelně není schopná financovat. Ve většině případů by se mělo jednat o sdružené financování ze strany stavebníka, investora, obce či uživatele bytu nebo domu a dále podpůrných finančních prostředků ze státních programů, s využitím hypotečních úvěrů apod.. Standardní cestou jak zajistit náročné financování je pak forma tzv. **SMLOVY O BUDOUCÍ VÝSTAVBĚ**, která řeší vztah mezi obcí a případným investorem. Ta by měla mimo jiné obsahovat i závazky investora na podílu na budování infrastruktury, podílu na vybudování potřebné vybavenosti a finančním příspěvku obci.

Zákon o územním plánování a stavebním řádu č. 183/2006 Stavební zákon, který je účinný od 1.1.2007 zavedl v § 88 i zcela nový nástroj do povolovacího procesu, a to **PLÁNOVACÍ SMLOUVU**. Jedná se smlouvu, která je podmínkou pro vydání územního rozhodnutí v případě, že investiční záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. Jedná se tedy o smluvní zajištění vybudování takových podmiňujících veřejných investic nebo úprav, bez jejichž realizace nelze primární stavební záměr vůbec uskutečnit a užívat. Plánovací smlouva může věcně řešit jak zajištění vybudování podmiňující veřejné infrastruktury, tak investice do podmiňujících dopravních staveb, přičemž za tyto považujeme jak komunikace tak parkovací a odstavná stání. K předložení Plánovací smlouvy vyzývá investora Stavební odbor, proto návrh Plánovací smlouvy obci „městu“ předkládá investor.

7. ZÁVĚR

V tomto předkládaném materiálu je citováno mnoho faktů. Některé jsem četl, citoval či stylizoval, další jsem slyšel, jiné pramení z mých zkušeností. Jsou-li citovány určité myšlenky, tak pouze ty, které se shodují s mým přesvědčením a s mou zkušeností. Dokument byl sepsán v osobním přesvědčení, že obec Hrušovany u Brna má před sebou dobrou budoucnost.

Cílem vynaloženého úsilí bylo předložit občanům obce určitý „návod“ jakým směrem se mají Hrušované v dalších desetiletích ubírat. Přeji nám všem a našim následovníkům šťastnou a přímou cestu bez překážek.

seznam použité literatury :

	Stavební zákon a vyhlášky 2007
	Koncepce rozvoje bydlení celé řady měst a obcí
	Strategie a koncepce bydlení, Metody a instrumenty, VUT sborník, 2006 Brno
	Strategický plán obce
	Ministerstvo pro místní rozvoj
	Česká společnost pro rozvoj bydlení
	Duch a místo, <i>Christopher Day</i>
UMĚLEC	Umělecké dílo ve veřejném prostoru, kolektivní katalog, rok vydání 1997