

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA SADOVÁ:

ÚZEMNÍ POTŘEBY A ROZVOJOVÉ MOŽNOSTI

ANALYTICKÁ ČÁST

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK	4	A.5.4. Vybavenost v okolí	62
Z.0 ZADÁNÍ	5	A.5.5. Dostupnost	62
Z.0.1 Důvod pořízení územní studie	5	A.6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	64
Z.0.2 Cíle územní studie	5	<i>» A.4 Obsluha území technickou infrastrukturou / M1:2000</i>	
Z.0.3 Účel územní studie	5	A.6.1. Sítě	64
ÚVOD	6	A.6.2. Limity	66
A.0 ŠIRŠÍ VZTAHY	8	A.6.3. Záměry	66
A.0.1. Limity, zvláštní podmínky, záměry	8	A.7. VLASTNICKÉ VZTAHY	68
A.0.2. Doprava	10	<i>» A.2 Vlastnické vztahy / M1:2000</i>	
A.0.3. Občanská vybavenost	14	A.7.1. Procentuální podíly	68
A.1 URBANISTICKÁ STRUKTURA	16	A.7.2. Prodeje majetku	68
<i>» A.1 Výkres rozboru stávajícího stavu území / M1:2000</i>		A.7.3. Pozemky se specifickými požadavky	68
A.1.1. Historie	18	A.8. ÚZEMNÍ PLÁN	70
A.1.2. Urbanistická struktura	22	<i>» A.8 Výřez platného územního plánu města Brna / M1:5000</i>	
A.1.3. Charakter území	34	A.8.1. Platný územní plán	70
A.2. TYPOLOGIE BUDOV	36	A.8.2. Navrhovaný ÚP	72
A.2.1. Rodinné domy	36	A.9. HODNOTY ÚZEMÍ	74
A.2.2. Bytové domy	36	A.9.1. Hodnoty rekreační	74
A.3. KRAJINA	40	A.9.2. Hodnoty kulturně historické	74
A.3.1. Určení území v ÚP dokumentaci	40	A.9.3. Hodnoty urbanistické	74
A.3.2. Významné zelené plochy	40	A.9.4. Hodnoty prostorové	74
A.3.3. Zeleň v území	40	A.9.5. Hodnoty krajinného rázu	74
A.3.4. Modrozelená infrastruktura	42	A.10. PROBLÉMY ÚZEMÍ	77
A.3.5. Geologické podloží	46	<i>» A.3 Limity a režimy využití území / M1:2000</i>	
A.4. DOPRAVA	48	<i>» A.7 Problémový výkres / M1:2000</i>	
<i>» A.5 Obsluha území dopravní infrastrukturou / M1:2000</i>		A.10.0. Širší vztahy	77
A.4.1. IAD	48	A.10.1. Urbanistická struktura	77
A.4.2. MHD	52	A.10.2. Typologie budov	77
A.4.3. Pěší a cyklistická doprava	52	A.10.3. Krajina	77
A.4.4. Dopravní plány	54	A.10.4. Doprava	77
A.5. OBČANSKÁ VYBAVENOST	60	A.10.5. Občanská vybavenost	77
<i>» A.1 Výkres rozboru stávajícího území / M1:2000</i>		A.10.6. Technická infrastruktura	77
<i>» A.6 Systém veřejných prostranství – jejich hierarchie / M1:2000</i>		A.10.7. Vlastnické vztahy	77
A.5.1. Vybavenost v území	60	A.11. BILANCE A TABULKY	80
A.5.2. Plánovaná výstavba	60	A.12. VÝCHODISKA	86
A.5.3. Kapacity	62	PŘÍLOHY	87

projekt : Územní studie lokalita Sadová: Územní potřeby a rozvojové možnosti

objednatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

pořizovatel: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno

zpracovatel: MOBA studio s.r.o.
U Půjčovny 953 / 4
110 00 Praha 1

kontakt: IČO: 61459712
tel.: +420 603 81 00 83 fax: +420 222 222 521
e-mail: cceamoba@cceamoba.cz

vypracovali: Ing. arch. Igor Kovačević, Ph.D.
MArch. Ing. arch. Yvette Vašourková, Ph.D.
MgA. Eliška Málková
MgA. Marie Štefanová

hlavní architekti: Ing. arch. Igor Kovačević, Ph.D. ČKA A0 (04161)
MArch. Ing. arch. Yvette Vašourková, Ph.D. ČKA A1 (50/R)

SEZNAM ZKRATEK

zkratka	význam
BD	bytové domy
CZT	centrální zásobování teplem
ČPP	čistá podlažní plocha
ČR	Česká republika
DN	průměr potrubí (vnější průměr)
HPP	hrubá podlažní plocha
IAD	individuální hromadná doprava
IZS	integrovaný záchranný systém
k. ú.	katastrální území
MČ	městská část
MHD	městská hromadná doprava
MMB	Magistrát města Brna
MŠ	mateřská škola
MZI	modro-zelená infrastruktura
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký plynovod
OD MMB	Odbor dopravy Magistrátu města Brna
OP	ochranné pásmo
p. č.	parcelační číslo
RD	rodinný dům
RS	regulační stanice
ŘÚ	řešené území
SPÚ	Státní pozemkový úřad
STL	středotlaký plynovod
SZF	Státní zemědělský fond
TUV	teplá užitková voda
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚMČ	Úřad městské části
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZŠ	základní škola
ZÚ	zastavěné území

Z.0 ZADÁNÍ

Z.0.1 Důvod pořízení územní studie

Územní studie je pořizována z podnětu samosprávy statutárního města Brna (určeného zastupitele). Lokalita Sadová je rozvojovým územím pro bydlení. Dnes je z velké části zastavěna, na části probíhá výstavba. Jižní část území je určena pro rozvoj veřejné vybavenosti, její rozvoj zatím aktivován nebyl. Město Brno na návrhových plochách vybavenosti plánuje záměry v oblasti sociální péče. Lokalita se díky výstavbě bydlení profiluje do monofunkčního území, které nemá potenciál ani územní možnosti nabídnou obyvatelům další služby a aktivity, které by území doplnily do podoby soběstačně fungující lokality. Obyvatelé jsou závislí na dojezdu do navazujícího území městské části Brno-Královo Pole. Rozvoj lokality předpokládal i druhé dopravní napojení směrem do sídliště Lesná, které zatím nebylo realizováno. Bytový odbor MMB si zadal objemovou zastavovací studii lokality Kociánka (atelier K4, 10/2018), která v plochách veřejné vybavenosti kromě objektů sociální péče navrhla i využití pro další rozvoj bydlení. Posilování další funkce bydlení bez doplnění nabídky služeb, vybavenosti a volnočasových aktivit je v daném území nežádoucí. Nezbytné je nejprve definovat územní potřeby pro zkvalitnění života místních obyvatel a pro vytvoření plnohodnotné městské rezidenční čtvrti, následně je možné určit, zda a kde je možné připustit doplnění ploch pro bydlení na úkor stávajících návrhových ploch veřejné vybavenosti pro zdravotnictví (OZ) celoměstského významu.

Z.0.2 Cíle územní studie

Územní studie má vyhodnotit a bilancovat stav v lokalitě Sadová, určit deficity v oblasti veřejné infrastruktury (zejména základní občanské vybavenosti, veřejných prostranství), definovat územní potřeby pro lokalitu Sadová a navrhnout možnosti využití v dosud nezastavěných plochách tak, aby obyvatelé v lokalitě nebyli závislí na dojezdu za každodenními aktivitami a nezbytnými základními službami do navazujícího území.

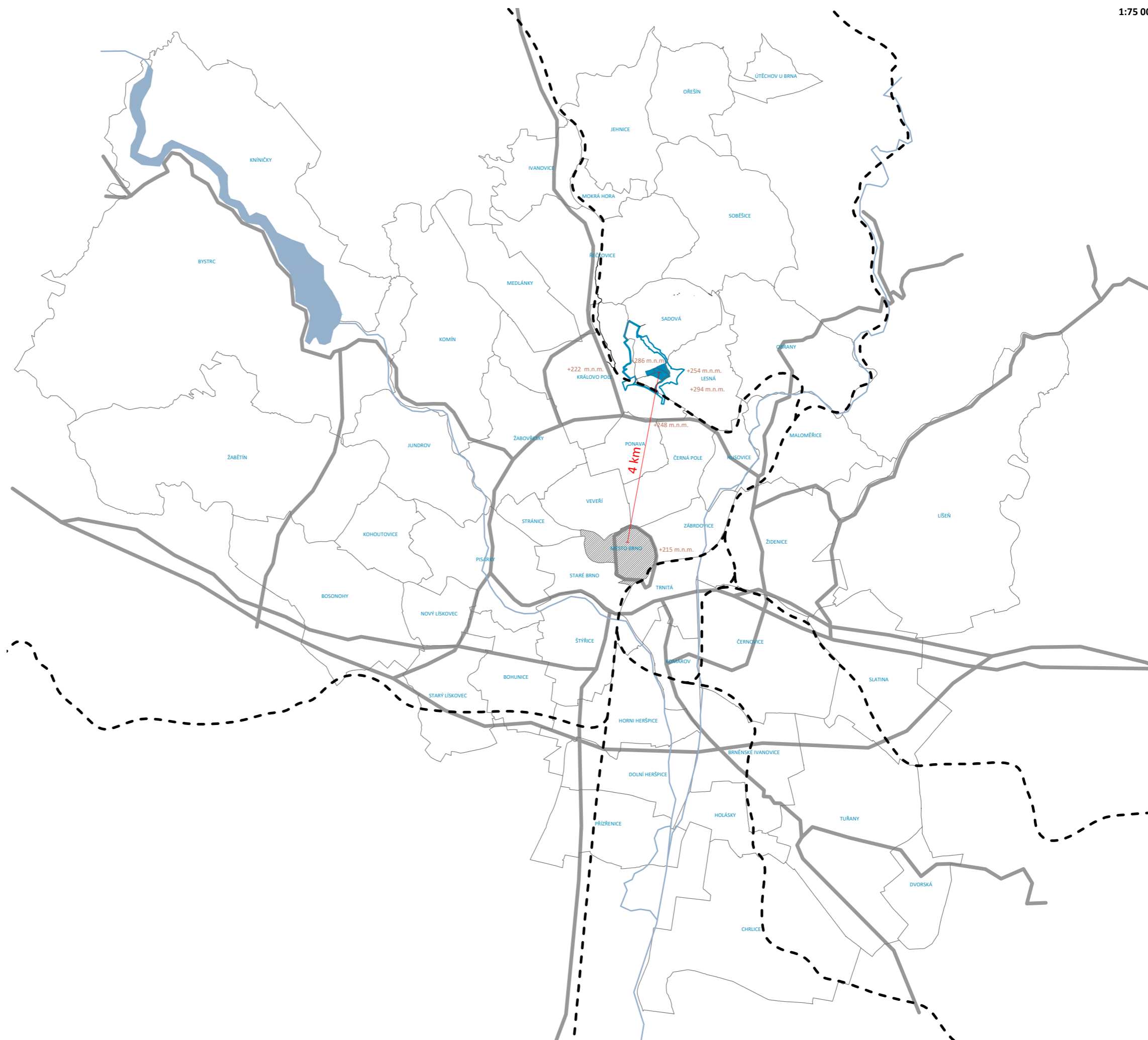
Z.0.3 Účel územní studie

Zpracovaná ÚS bude sloužit hlavně jako podklad pro nový územní plán.

Sadová je původní zahrádkářská osada, která se od roku 2013 postupně transformovala v obytnou čtvrť s bytovými a rodinnými domy. I když na území byla již v roce 2004 zpracována urbanistická studie¹, která slibovala vybudování funkční a formálně promyšlené čtvrti, její koncept nebyl (až na drobné výjimky) dodržen, a celá lokalita má dnes suburbánní charakter s mnoha problémy.

Cílem této územní studie je posoudit současný stav a nalézt možnosti doplnění stávající výstavby tak, aby se současná monofunkční čtvrť stala co nejvíce soběstačnou a zároveň adekvátně propojenou se zbytkem města.

Zadání územní studie dělí řešené území na tři části – širší řešené území (96.86 ha), bilancované území (71.22 ha) a území pro realizaci územních potřeb (8.55 ha).



¹ Urbanistická studie s regulačními prvky, Sadová – k.ú. Královo Pole, Ing. arch. Jiří Knesl, Ing. V. Vaněk, Ing. Jiří Šerek, Ing. arch. Markéta Táborská, Ing. Eliška Zimová, leden 2004.

A.0 ŠIRŠÍ VZTAHY

Širší řešené území se nachází v katastrálním území Brno-Sadová, které leží vzdušnou čarou cca 4 km severně od centra města. Ze západu a jihu sousedí s k.ú. Brno-Královo Pole, z východu s k.ú. Brno-Lesná a ze severu s k.ú. Brno-Soběšice a Řečkovice. Sadová je od okolních čtvrtí oddělená buď dopravní infrastrukturou (železnice a velký městský okruh), nebo topografií a zelení (údolí Zaječého potoka, lesy ze severu).

A.0.1. Limity, zvláštní podmínky, záměry

Výstavba v území podléhá několika limitům a zvláštním podmínkám.

Ochranná pásma ovlivňující výstavbu na území jsou především ochranná pásma VN a VVN dle zákona č. 458/2000 Sb., § 46. VVN vede skrze bilanční území i území pro realizaci územních potřeb z jihu na severovýchod. Ochranné pásmo je definované jako „... souvislý prostor vymezený svíslými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti, měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany (dle typu a doby realizace vodiče) 15 m. V území tak vzniká 40 m široký pás, kde není možná žádná výstavba. VN se nachází v jižní části území, kde vytváří 20 m široký nezastavitelný pás.

OP železnice definováno zákonem č. 266/94 sb. – Zákon o drahách v platném znění jako „... prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svíslou plochou vedenou u dráhy celostátní a u dráhy regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od obvodu dráhy...“, zasahuje do jižní části bilančního území. V této části území tak: „Každá stavba, terénní úpravy, atd. musí být řádně projednána se Správou železnic, státní organizací (účastník řízení) a příslušným Drážním úřadem a musí splňovat technické podmínky a požadavky bezpečnosti provozování dráhy a drážní dopravy a to i v případě, kdy dle stavebního zákona nevyžaduje povolení stavby.“

Celé území spadá do OP letiště Brno-Tuřany, okraj bilančovaného území se pak nachází v OP malého sportovního letiště Brno-Medlánky.

Zvláštní podmínky na užívání území představuje především nadměrné hlukové zatížení, které ve většině území přesahuje povolenou mezní hodnotu – Ln (noční hladina hlukový ukazatel) > 40 dB a Ldvn (denní, večerní, noční hladina hlukový ukazatel) > 50 dB, v blízkosti silnic o více jak 20 dB, ve vzdálenějších částech území o 10 dB².



Legenda Limity a režimy využití území

Podkladové vrstvy

- širší řešené území
- bilančované území
- území pro realizaci územních potřeb

021 Funkce - průzkumy - stav

- silnice
- pozemky bydlení v bytových domech
- pozemky bydlení v rodinných domech
- pozemky občanského vybavení
- pozemky rekreace pobytové rodinné
- rekreační využití pozemků zemědělských ploch zahrádky, chatky
- pozemky urbanisticky nevyužitě
- pozemky městské zeleně zeleni plošná
- pozemky městské zeleně zeleni plošná
- stromoladi
- pozemky dopravní infrastruktury

031 Doprava - průzkumy - stav

- místní komunikace funkční skupiny C - komunikace
- železniční trať
- veřejná prostranství vyznačená pro pěší
- osy cest
- odstráněná dopravní změny
- plánované dopravní změny

051 Limity využití území

- OCHRANA TRAS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- ochranné pásmo nadzemního vedení VVN a VV
- OCHRANA TRAS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- ochranné pásmo železnice

052 Ochranné režimy a zvláštní podmínky využití území

- OCHRANA ZÁMĚRŮ
- ochranné pásmo letišť*

053 Informace o specifických vlastnostech území

- HYGIENA PROSTŘEDÍ
- území zasazené nadměrným hlukem z pozemní dopravy

Konkrétní problémová místa

- 0.3 plán mostu kaskádující s novými hřbitvy
- 1.2 RD ve sledu pozemků
- 2.2 RD bez vazby na okoli
- 4.1 neprůjezdná uliční síť
- 4.2 uliční profil neodpovídající výrazu ulice
- 4.4 nefunkční hřbitovka Křížovka / Kocouška
- 4.5 nelegální zařízení v ulici Jarmy Kurandrové
- 4.6 nerealizované napřimění ul. Kocouška
- 4.11 plánované přemostění údolí sv. Antonínka
- 5.2 nejlíže ZS s volnou kapacitou
- 6.1 VVN a jeho ochranné pásmo
- 7.1 rozprosdí městských pozemků

* Území leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno – Tuřany.

Okrajově do bilančovaného území zasahuje OP malého sportovního letiště Medlánky.

* výkres v čitelnějším měřítku je součástí grafické části jako:
» A.3 Limity a režimy využití území

A.0.2. Doprava

Dopravně je celé území obsluženo hlavní páteří silnicí – Kociánka, která s městem částečně propojuje i Soběšice a Útěchov a na městskou dopravní síť je připojena v jediném bodě, kterým je křižovatka s ulicí Křižíkova, kde intenzita dopravy dosahuje cca 15 000 automobilů / den (7 000 z Kociánky, 8 000 z Křižíkovy).³ MHD obsluhuje území Brna-Sadové pomocí jedné autobusové linky, která sváží cestující na přestupní uzel Královo Pole-nádraží. Cesta ze Sadové do centra Brna trvá autobusem a tramvají cca 20 min jízdy.

Jako druhá možnost propojení se v roce 1994 v ÚP města Brna objevil most, který překonává údolí Zaječeho potoka a uliční síť nové čtvrti s ulicí Okružní na sídlišti Lesná. Most je v současné době obhajován především kvůli dopravním zácpám na křižovatce Kociánka / Křižíkova, které zde vznikají v ranních a odpoledních špičkách⁴ a které by v případě nutnosti mohly bránit v průjezdu vozidlym Integrovaného záchranného systému. V současné době realizovatelnost mostu ověřila Dopravní studie Ing. Matuly⁵ a je na něj připravován investiční záměr. Trasování mostu se změnilo tak, aby navazovalo na existující dopravní síť.

V minulosti bylo též uvažováno o propojení Sadové a Brna-Králova pole pomocí silnice vedoucí přes Divišovu čtvrť. Tento záměr byl však obyvateli Divišovi čtvrti výrazně odmítnut. Dopravní studie⁶, která dokazovala nevhodnost tohoto propojení vznikla v roce 2011 a mimo jiné zpochybňuje i nutnost druhého dopravního propojení jako takového.

Pravděpodobně proto, že je území od zbytku města odděleno výraznou topografií a nachází se v prudkém svahu, není napojeno na žádnou cyklistickou trasu. Nejbližší cyklostezka vede kolem jihozápadní hrany širšího řešeného území a spojuje nádraží Brno-Královo pole se sítí cyklotras a cyklostezek na sever od Brna.

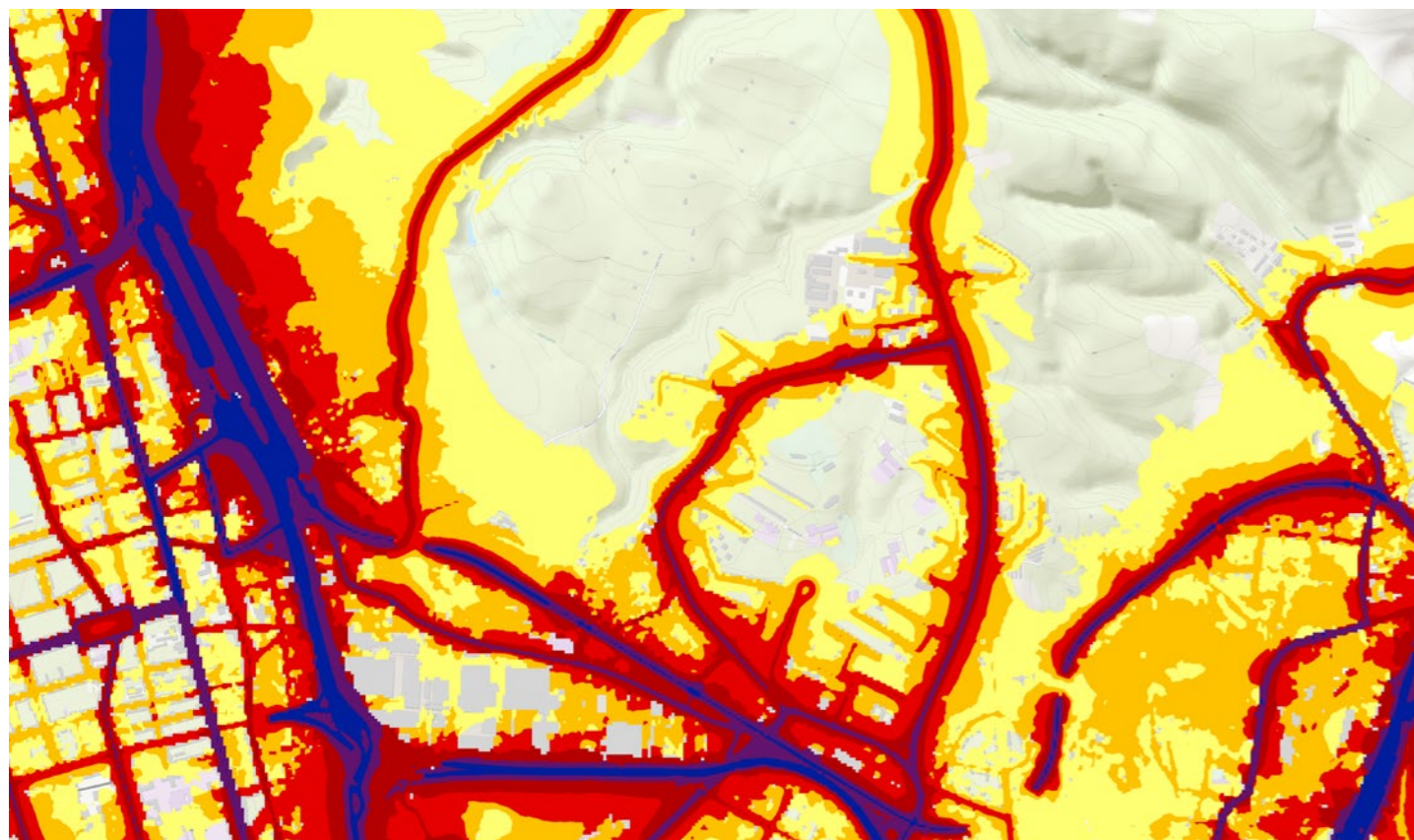


Křižovatka Kociánka/Křižíkova



Přestupní uzel, Královo pole-nádraží

Pěší cesty vedou naopak do území z jihu, východu i severu a spojují zastavěnou část území s převážně lesnatou krajinou v okolí. Pěší cesty většinou navazují na stávající uliční síť, vstupy na něj ale nejsou nijak zvýrazněné, ani podpořené a ani stezky samotné nejsou upravované. Pěší cesty okolo Sadové nejsou značené turistickými značkami.



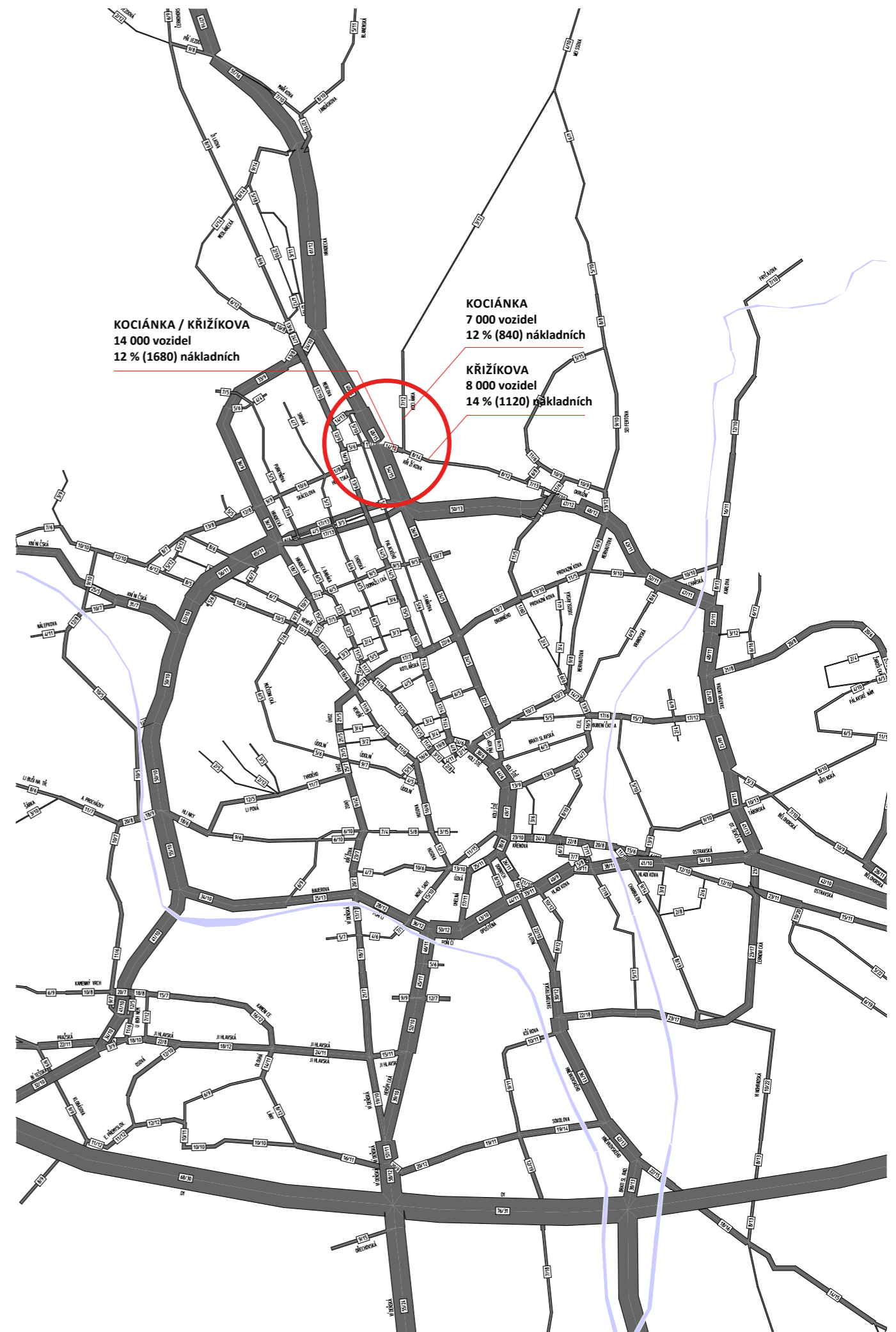
Hluková mapa (2017)

3 příloha 1 : mapa, Brno – intenzita dopravy, 2019

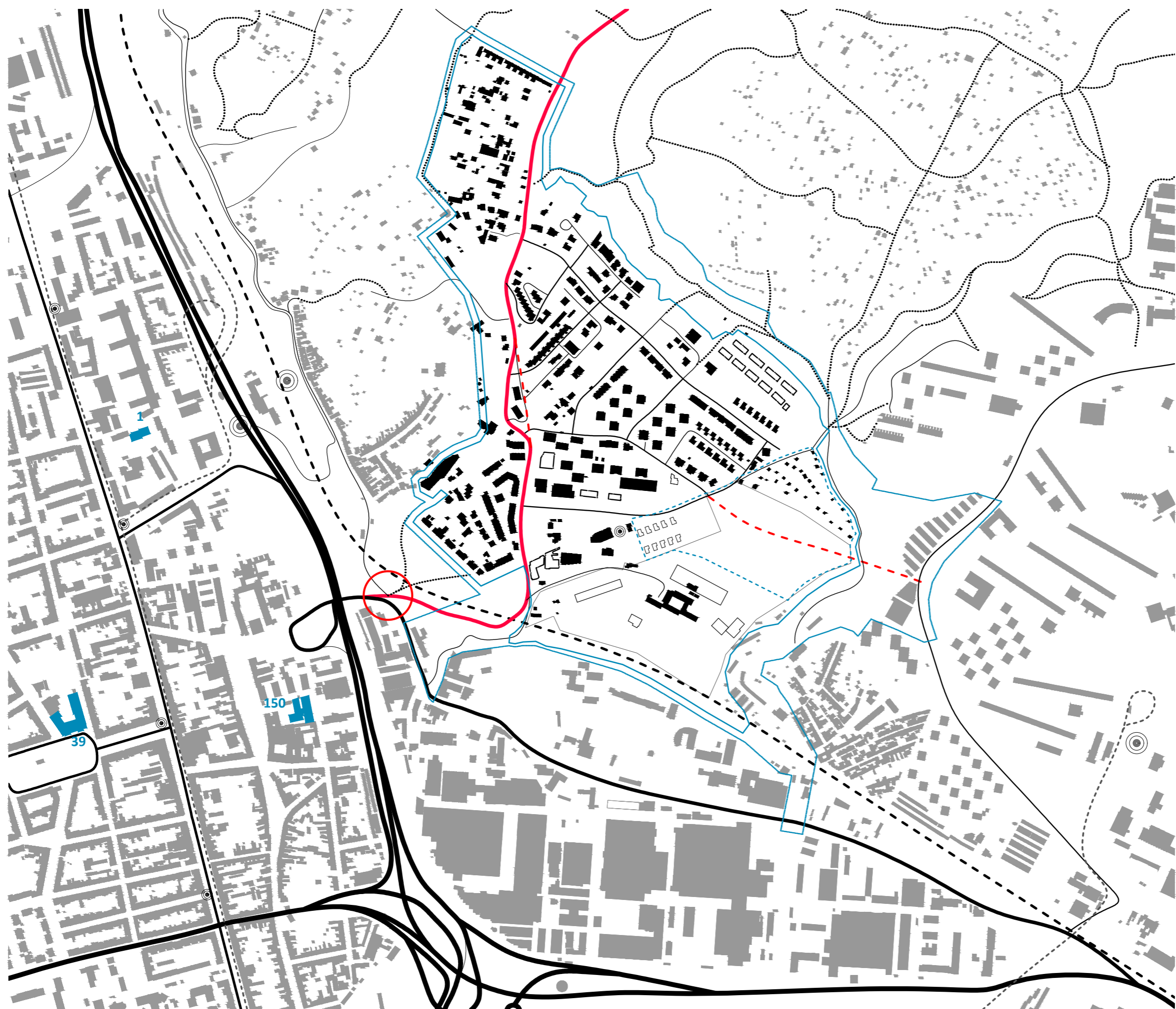
4 informace poskytnuté OD MMB v rámci výrobních skupin

5 Oblast Kociánka – technická studie. Matula, projekce dopravních sta web. Brno. květen 2019.

6 Posouzení problematiky dopravy v konceptu ÚP města Brna z hlediska napojení Obytného souboru Sadová. Ing. Rostislav Košťál. Brno. duben 2011.



Intenzita dopravy na křižovatce Kociánka/Křižíkova (2019)



LEGENDA
ŠIRŠÍ VZTAHY - DOPRAVA

- ⋯ bilancované území
- širší řešené území
- - - řešené území
- - - vlak
- ⊖ linka tramvaje
- Kociánka
- městský okruh
- významné komunikace
- významné silniční spojení s řešenou oblastí
- - - plánovaná dopravní řešení
- ⊖ zastávka vlaku / tramvaje
- 150 volné kapacity v dostupných školách

A.0.3. Občanská vybavenost

Veškerá větší občanská vybavenost je lokalizovaná mimo řešené území. Na jih od území se v lokalitě Kociánka nachází mateřská i základní škola a střední škola pro tělesně postižené. Na jihu u ulice Křížkova je sportoviště a koupaliště Královopolská. Další dostupná občanská vybavenost se nachází v Králově Poli – na Mojžírově náměstí je pobočka pošty, na Palackého třídě se nachází knihovna Jiřího Mahena a prodejna Lidlu. V lokalitě je i několik základních škol, z nichž tři – ZŠ Košanova, ZŠ Slovanské náměstí a ZŠ a MŠ Staňkova, mají podle MČ Brno-Královo Pole ještě volnou kapacitu (ZŠ Košanova 150 míst, ZŠ Slovanské náměstí 40 míst a ZŠ a MŠ Staňkova 65 míst)⁷. MŠ a ZŠ Kociánka, Brno se nacházejí v areálu Centra Kociánka a jsou určeny pro potřebu klientů centra, nejsou proto vhodné k využití obyvateli Sadové.

Významný je přestupní uzel Královo Pole-nádraží.

I Lesná nabízí poměrně širokou škálu vybavenosti, pro obyvatele Sadové je ale daleko hůře dostupná.

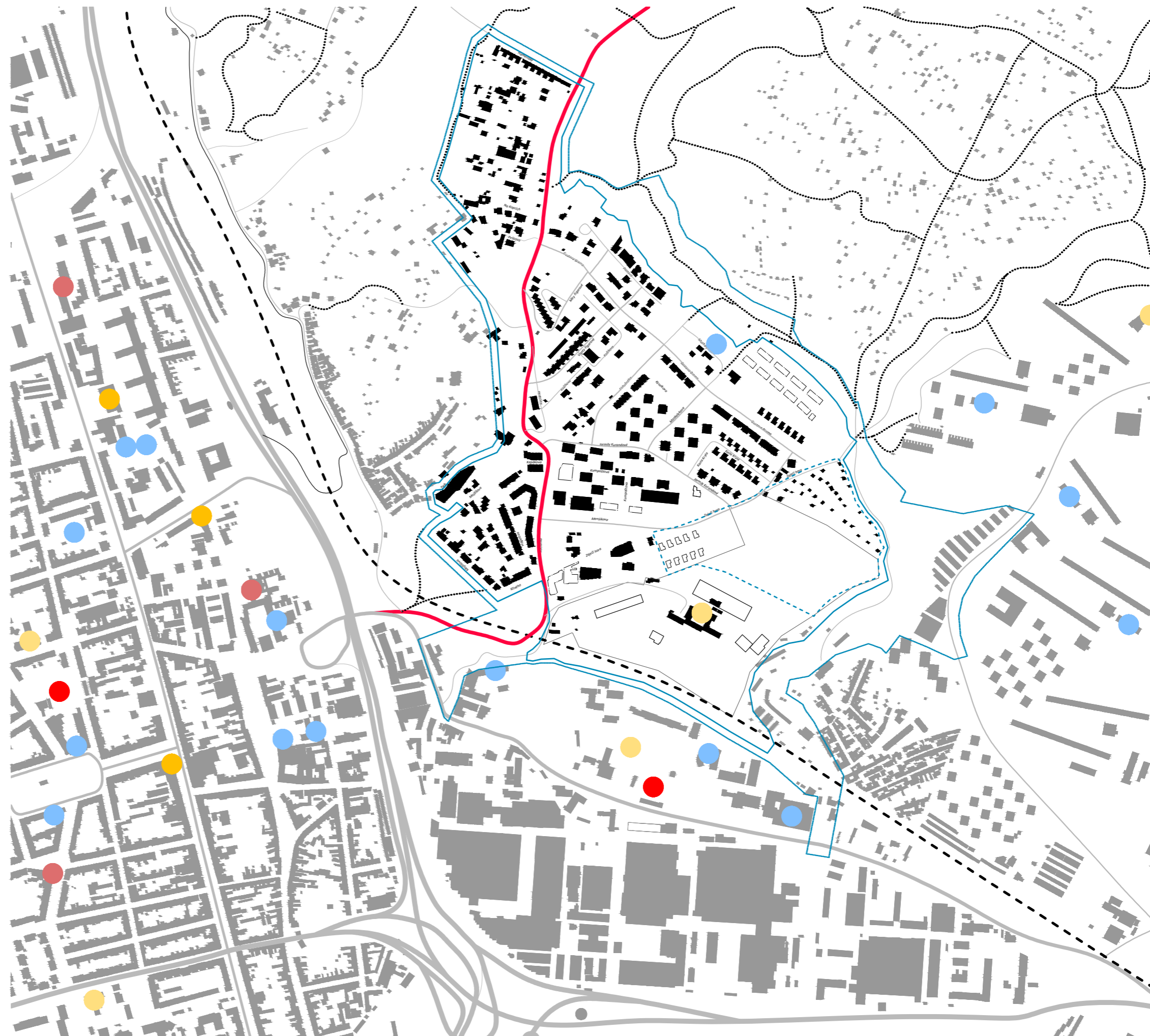
LEGENDA

ŠIRŠÍ VZTAHY - VYBAVENOST

- ⋯ bilancované území
- širší řešené území
- - - řešené území

VYBAVENOST

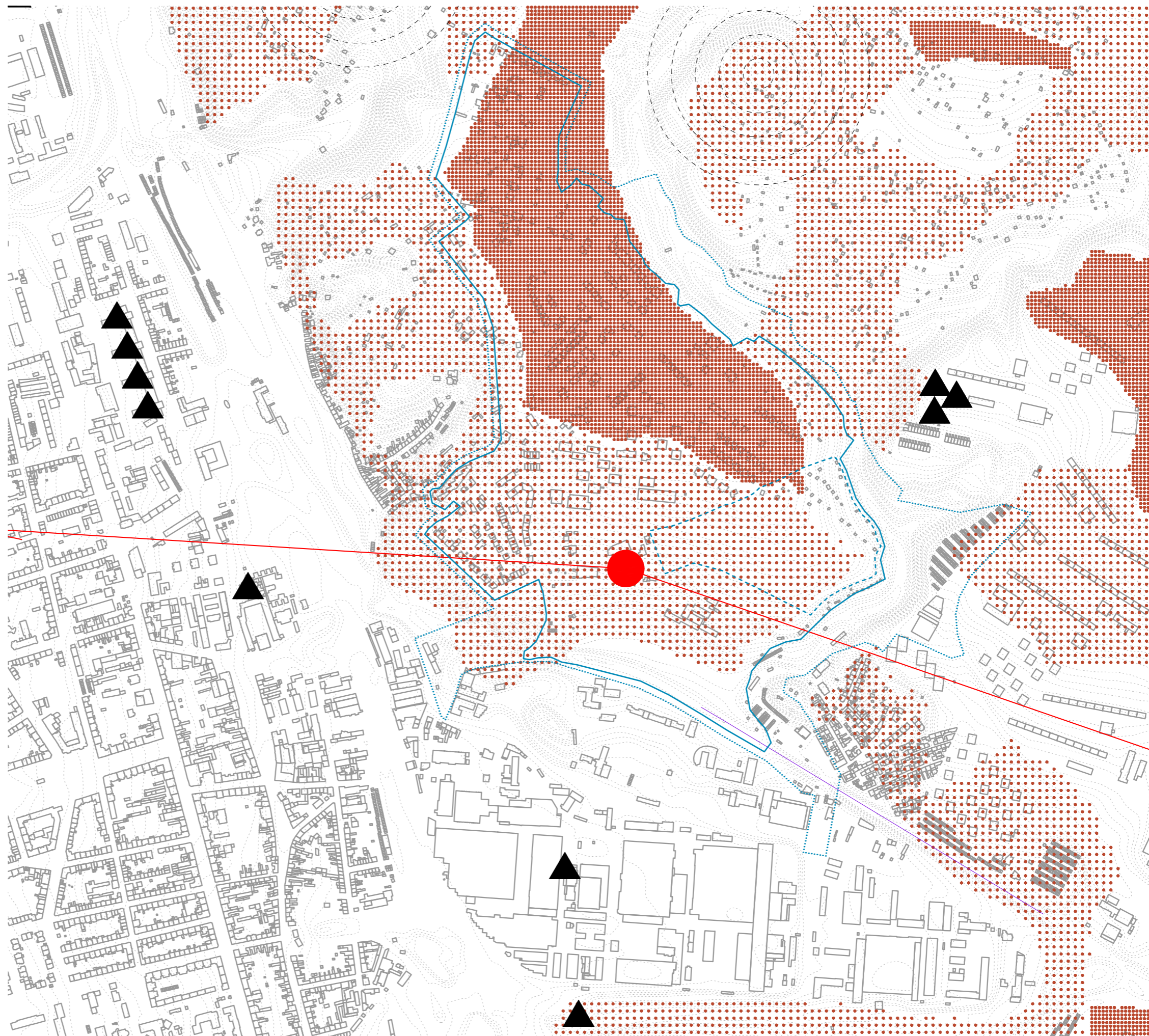
- školství / výzkumná pracoviště
- zdravotnictví a sociální služby
- služby a obchodu
- kultura a církevní stavby
- sportoviště



A.1 URBANISTICKÁ STRUKTURA

1:7500

Území leží na severní urbanistické hranici souvisle zastavěné části města Brna. Na sever od něj se tak nacházejí už jen lesy a samostatné vesnické celky. Z řezů urbanistickou strukturou (vizte stranu 18) je vidět, že topografie stoupá mezi ulicemi Křížíkova, Sportovní a Zaječím potokem směrem na sever. To dává vzniknout velkému množství vyhlídkových míst ze svažitého území Sadové směrem do centra města a naopak.



LEGENDA

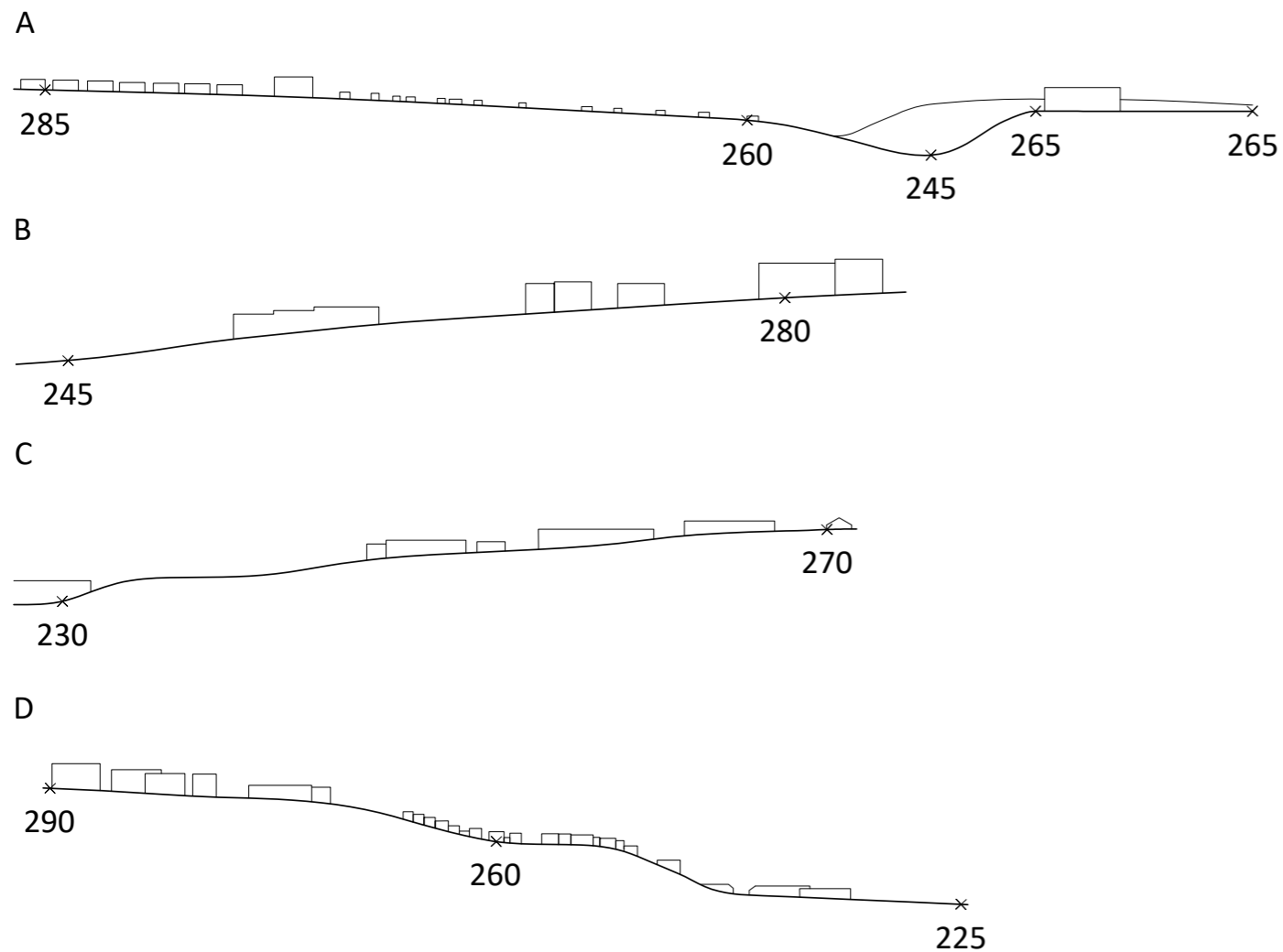
ŠIRŠÍ VZTAHY – TOPOGRAFIE

PODKLADOVÉ VRSTVY

- širší řešené území
- - - - - bilancované území
- území pro realizaci územních potřeb

TOPOGRAFIE

- ▲ stavební dominanty
- ↘ vyhlídkové body na vedutu města
- pohledové plošiny
- pohledové svahy



A.1.1. Historie

A.1.1.1. Zahrádkářské osady

Řešené území bylo poprvé využito v 50. letech 20. století, kdy zde byly vybudovány zahrádkářské osady. Ty typologicky odpovídaly lánovému dělení pozemků a rozprostíraly se přes většinu území. V rámci zahrádek začaly od 50. let vznikat menší obytné stavby. Tam, kde je tato typologie dodnes zachovaná (jižní a západní část území), dochází na některých pozemcích k přestavbě původních zahradních domků na stavby s trvalou obytnou funkcí.

A.1.1.2. 90. léta

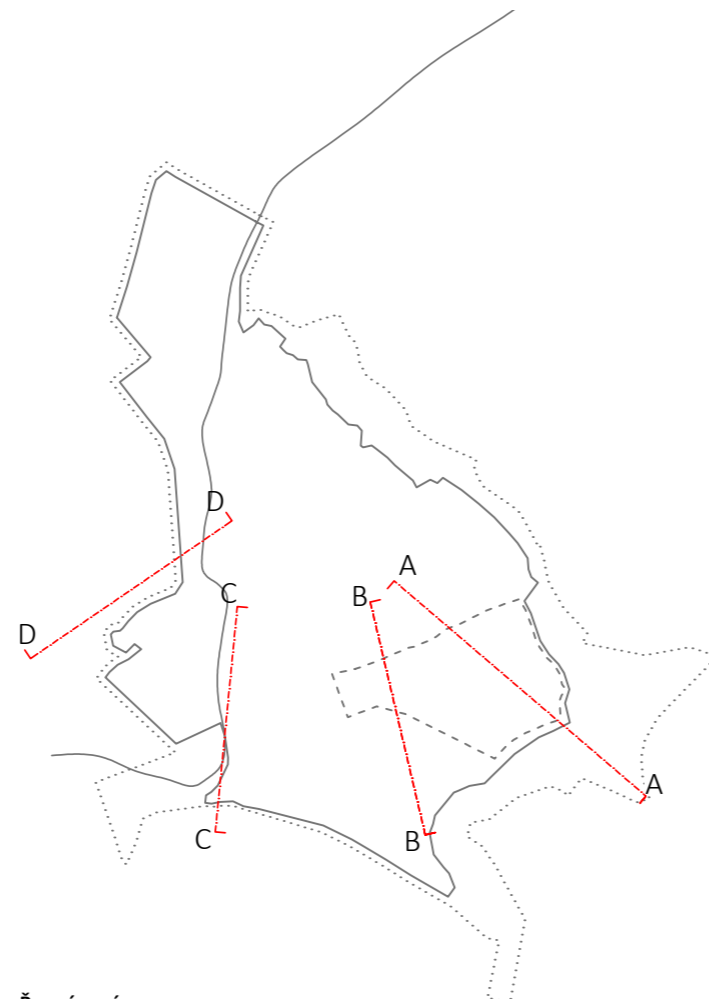
Další vlna výstavby přispěla k rozvoji jihozápadní části území kolem ulic Černíkova, Högrova, Kepákova a Kociánka. Vznikly při ní především řadové bytové a rodinné domy.

Výstavba se dá považovat za poměrně kvalitní. I když nevytváří žádné větší veřejné prostory s přidanou hodnotou, všechny domy drží uliční čáru a jsou dostatečně dopravně obsluženy.

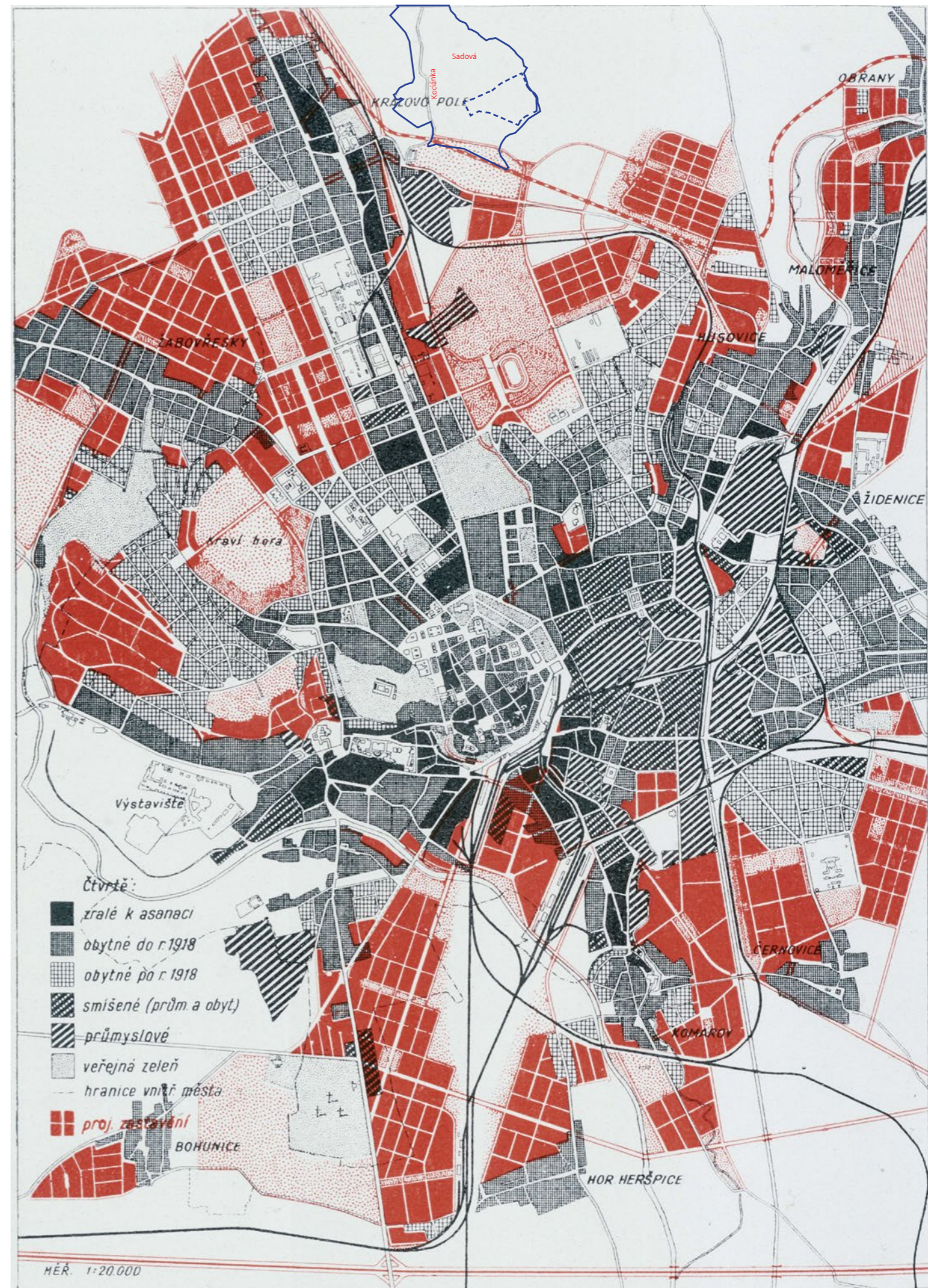
A.1.1.3. Suburbie Sadová

K zastavění největší části řešeného území a tím k největšímu rozvoji Sadové dochází od roku 2013 a rozvoj pokračuje dodnes.

V roce 2004 vznikla na území urbanistická studie s regulačními prvky⁸, která navrhovala zastavění území s předpokládaným konečným stavem počtu obyvatel v území 5 000. Urbanistická studie ale nikdy nebyla propsána do územního plánu, a tak byl její koncept zástavby, funkčního využití i dopravy změněn. Výstavba realizovaná od roku 2013 má dodnes mnoho problémů.



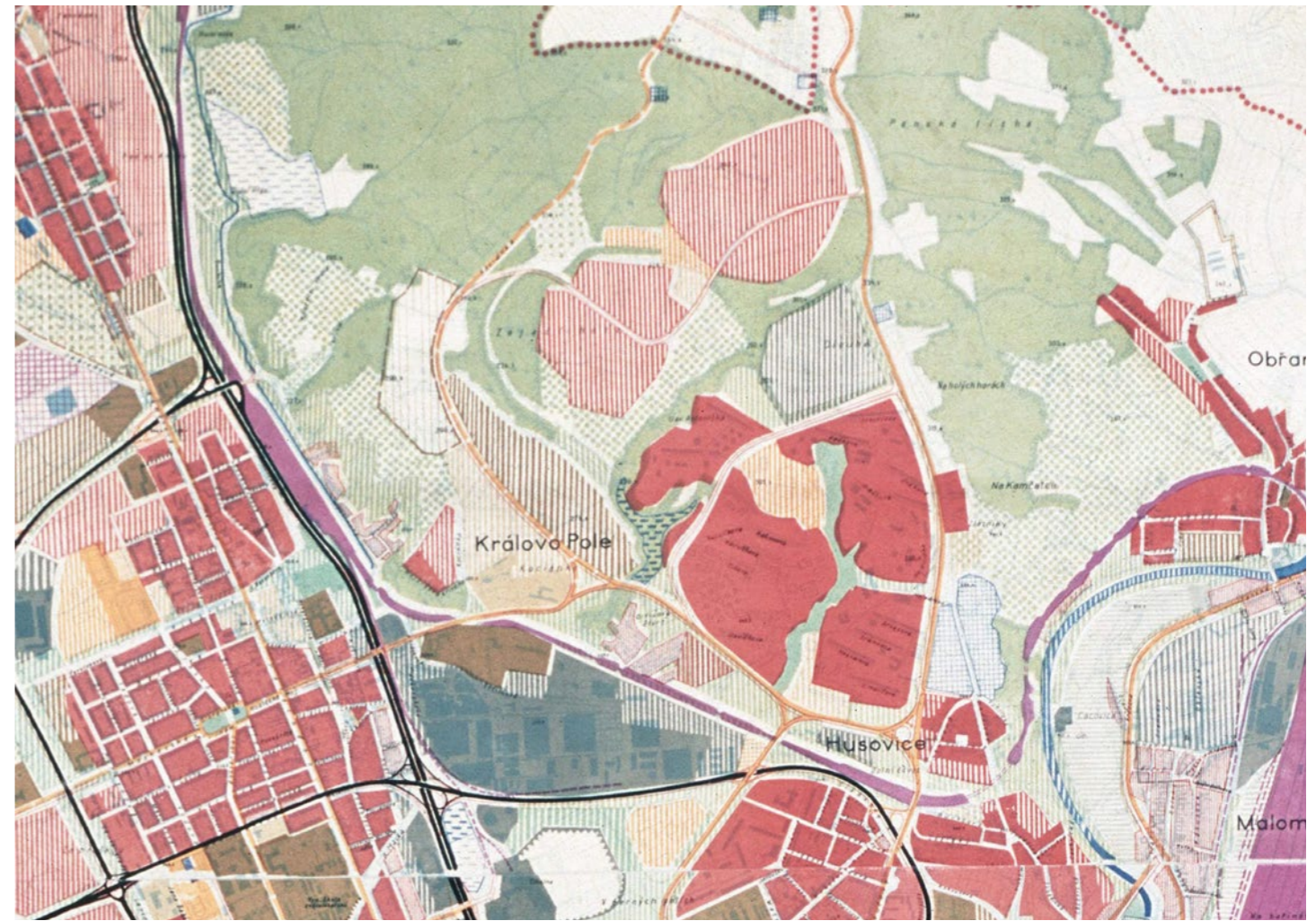
Řezy územím



⁸ Urbanistická studie s regulačními prvky, Sadová – k.ú. Královo Pole, Ing. arch. Jiří Knesl, Ing. V. Vaněk, Ing. Jiří Šerek, Ing. arch. Markéta Táborská, Ing. Eliška Zimová, leden 2004.



Směrný plán města Brna 1952



Směrný územní plán Brno 1968



Směrný plán města Brna 1956



Územní plán města Brna 1982

A.1.2. Urbanistická struktura

A.1.2.1. Dopravní infrastruktura

Hlavní dopravní osou území je ulice Kociánka, která funguje jako jediná spojnice s centrem města, a to nejen pro obyvatele řešeného území, ale i pro obyvatele Soběšic a Útěchova. Kociánka má charakter tranzitní komunikace bez větších kvalit a bez atraktivity pro pěší nebo cyklistické využití. Její profil o šířce 11 – 13 m je využit pro dva jízdní pruhy pro auta a žádný nebo úzký chodník pro chodce. Silnici občas rozšíří autobusová zastávka. Kolem silnice se nachází zbytková zeleň.

Ze západu i východu je na Kociánku navázána uliční síť, jejíž doba výstavby odpovídá době výstavby přilehlých domů.

V důsledku nelogického rozprodeje veřejných pozemků, nezdárnému výkupu klíčových pozemků a výstavbě území bez ohledu na jakýkoliv plán je uliční síť často špatně průjezdná nebo neprůjezdná.

Profily ulic se výrazně liší. Někde je ulice sotva průjezdná pro auta (zúžení v ulici Jarmily Kurandové), někde má šířku městské třídy (ulice Gustava Broma). Hierarchie proporcí není z pohledu chodce vždy čitelná. Ulice Gustava Broma se nachází v místě dálkového pohledového horizontu, je proto z krajinářských důvodů rozšířena tak, aby umožnila výsadbu aleje v potřebné kvalitě. Ulice ale z urbanistického hlediska ústí do prázdné parcely a její význam v daném místě je tak ztracen. Naopak ústřední ulice Jarmily Kurandové, po které jezdí všechny autobusy a která má v budoucnosti propojit Sadovou a Lesnou, je lemována parkovacími místy a v jednom místě zúžená do jednosměrky.

LEGENDA

INDIVIDUÁLNÍ

AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

PODKLADOVÉ VRSTVY

- širší řešené území
- bilancované území
- - - - - území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- $\frac{1,02}{x,y,z}$ identifikace buňky

DOPRAVA

- hlavní obslužné komunikace
- vnitřní komunikace
- - - - - ulice realizované v původně zamýšlené šíři
- parkování
- P: 20 kapacita parkování
- - - - - plánované dopravní změny
- - - - - plánované, ale odmítnuté dopravní změny
- dopravně problematická místa
- značené cyklotrasy
- - - - - pěší trasy



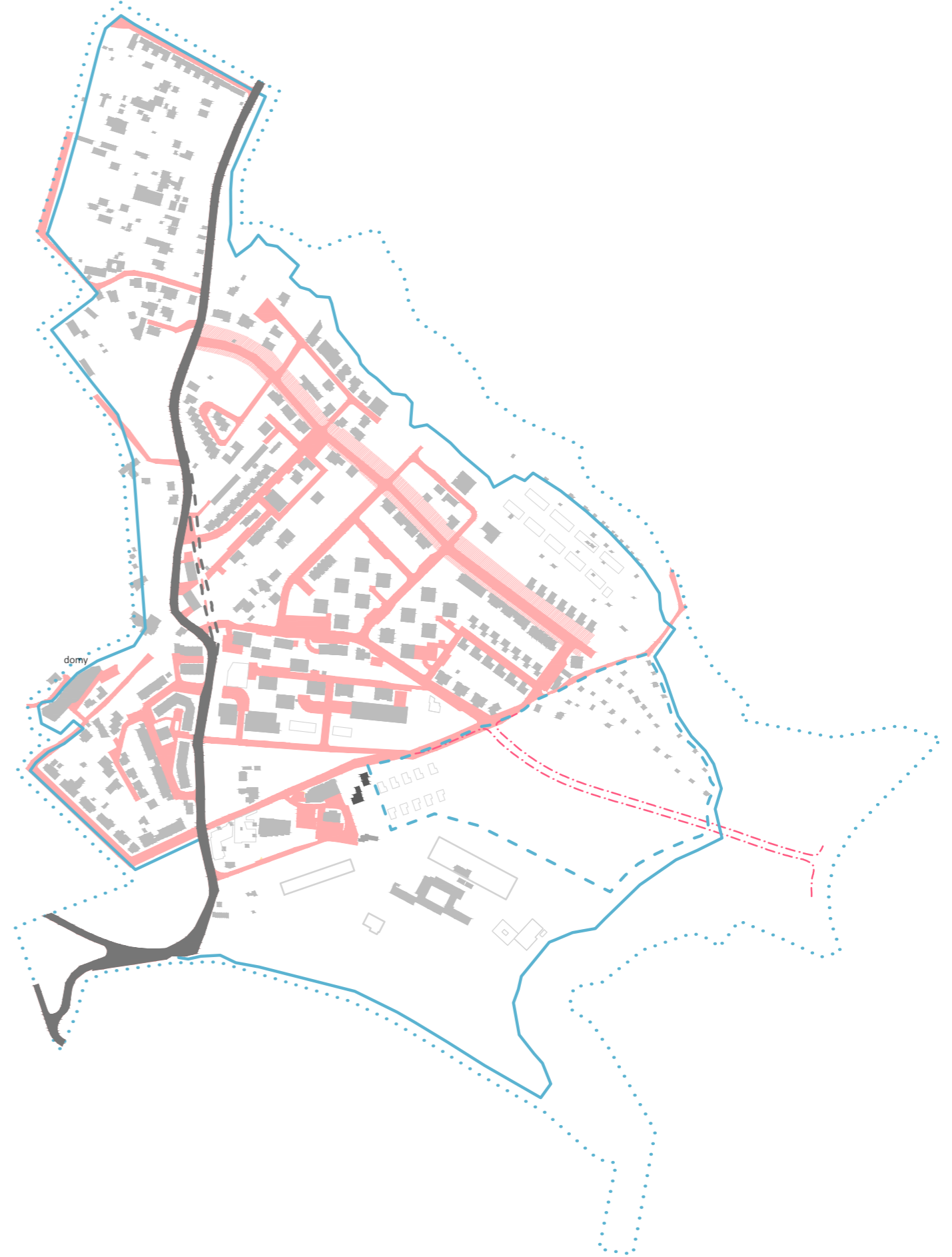
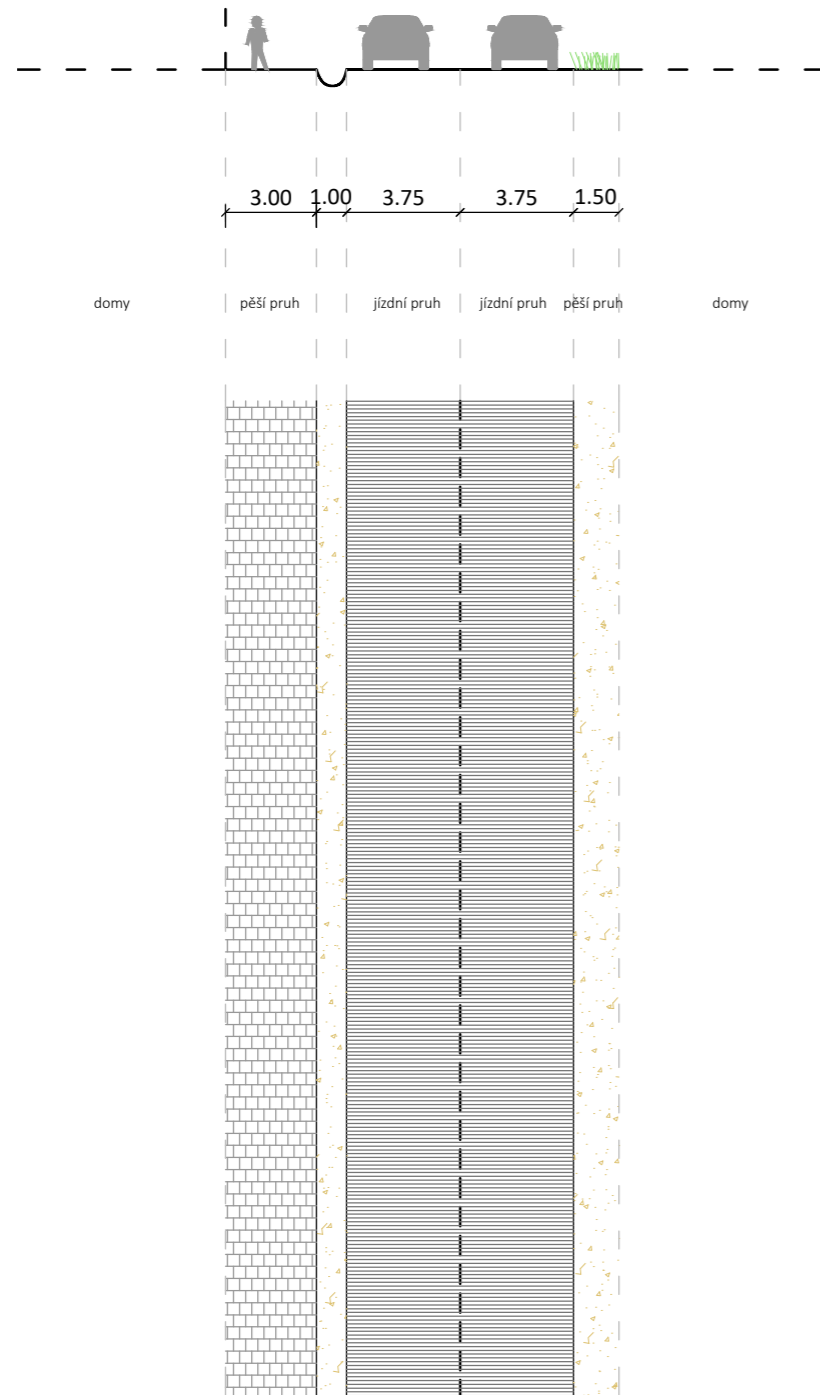
TABULKA PARKOVACÍCH MÍST

jméno buňky	buňka číslo	výměra buňky m ²	parkoviště m ²	parkovací místa počet
Nad Ponávkou	1.01	55 509	0	0
Domov pro seniory	1.02	59 062	0	0
Nové centrum	1.03	67 880	0	0
Zahrádky- jih	1.04	23 526	0	0
U Kociánky	1.05	20 462	1 570	69
Zaječí hora	1.06	14 362	0	0
Nad Kotlůvkem	1.07	55 467	1 638	82
Terasové domy	1.08	47 994	3 349	132
Bytové domy	1.09	31 661	2 933	132
Rodinné domy- jih	1.10	67 814	221	6
Zahrádky- sever	1.11	25 587	0	0
Bytové domy- západ	1.12	4 645	922	33
Vily- západ	1.13	18 329	0	0
Rodinné domy- střed	1.14	113 144	625	35
Rodinné domy- sever	1.15	106 766	0	0
CELKEM		712 208	11258	489

SOUČASNÝ STAV ULIČNÍCH PROFILŮ
 uliční profil – Kociánka



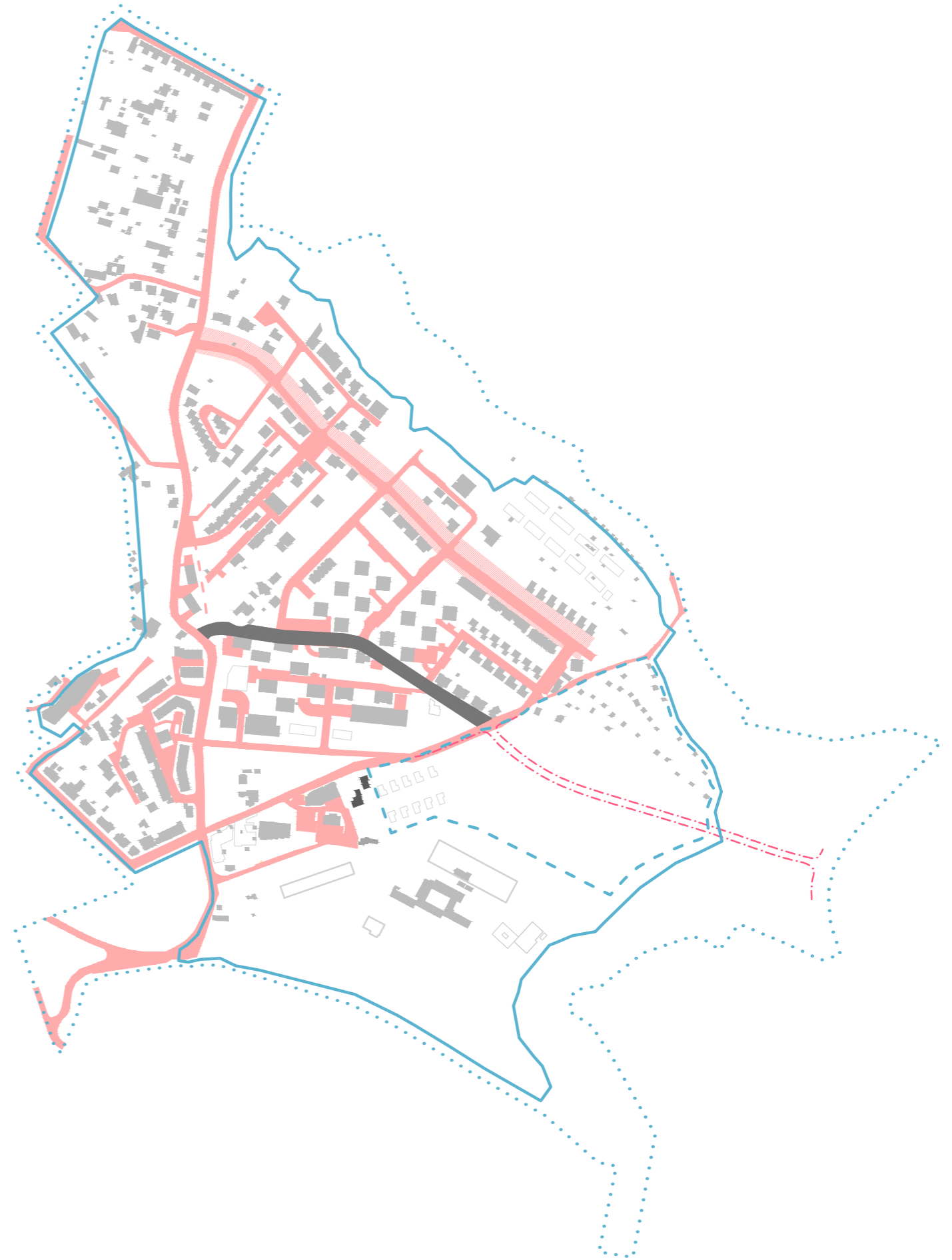
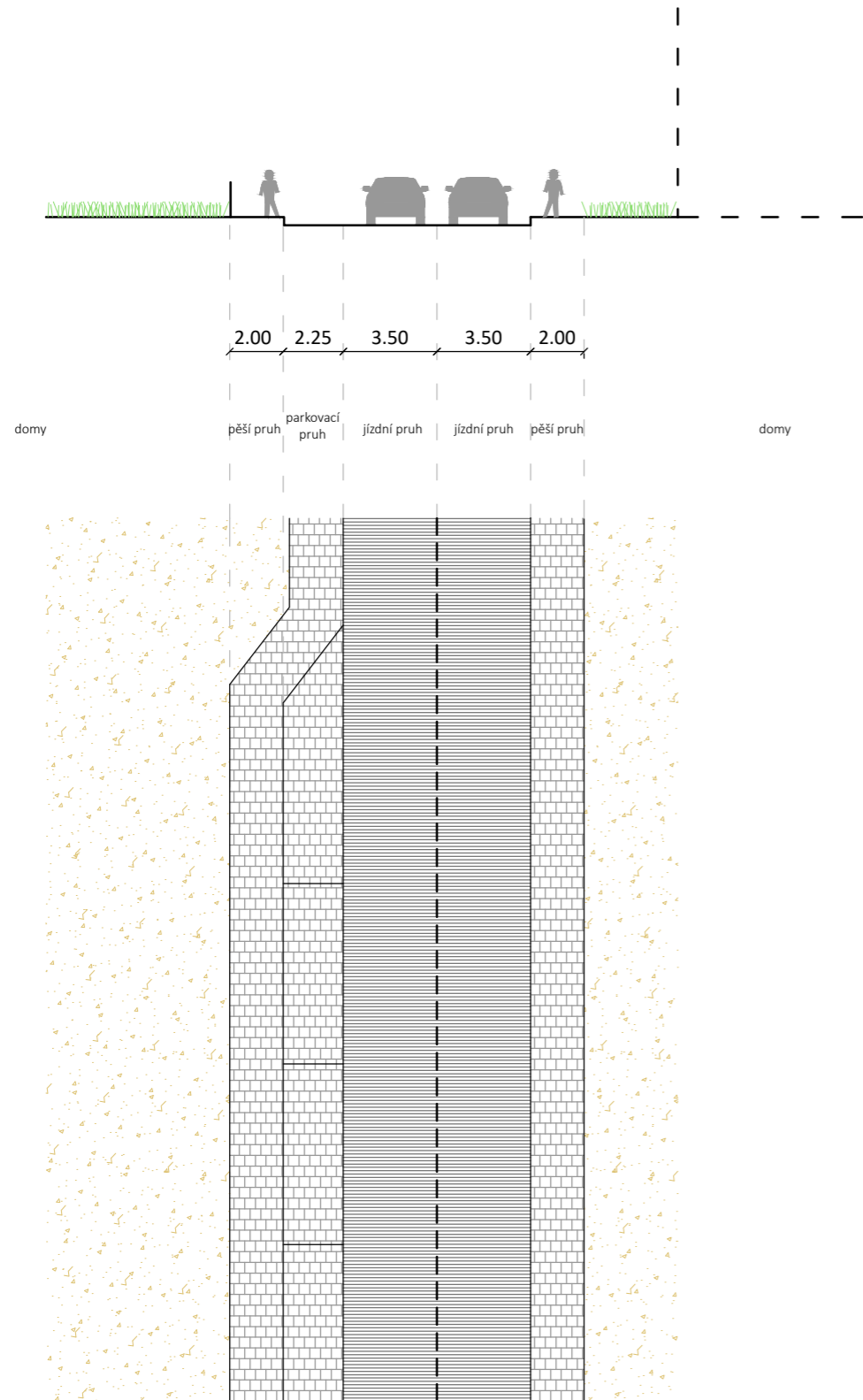
řez ulicí Kociánka



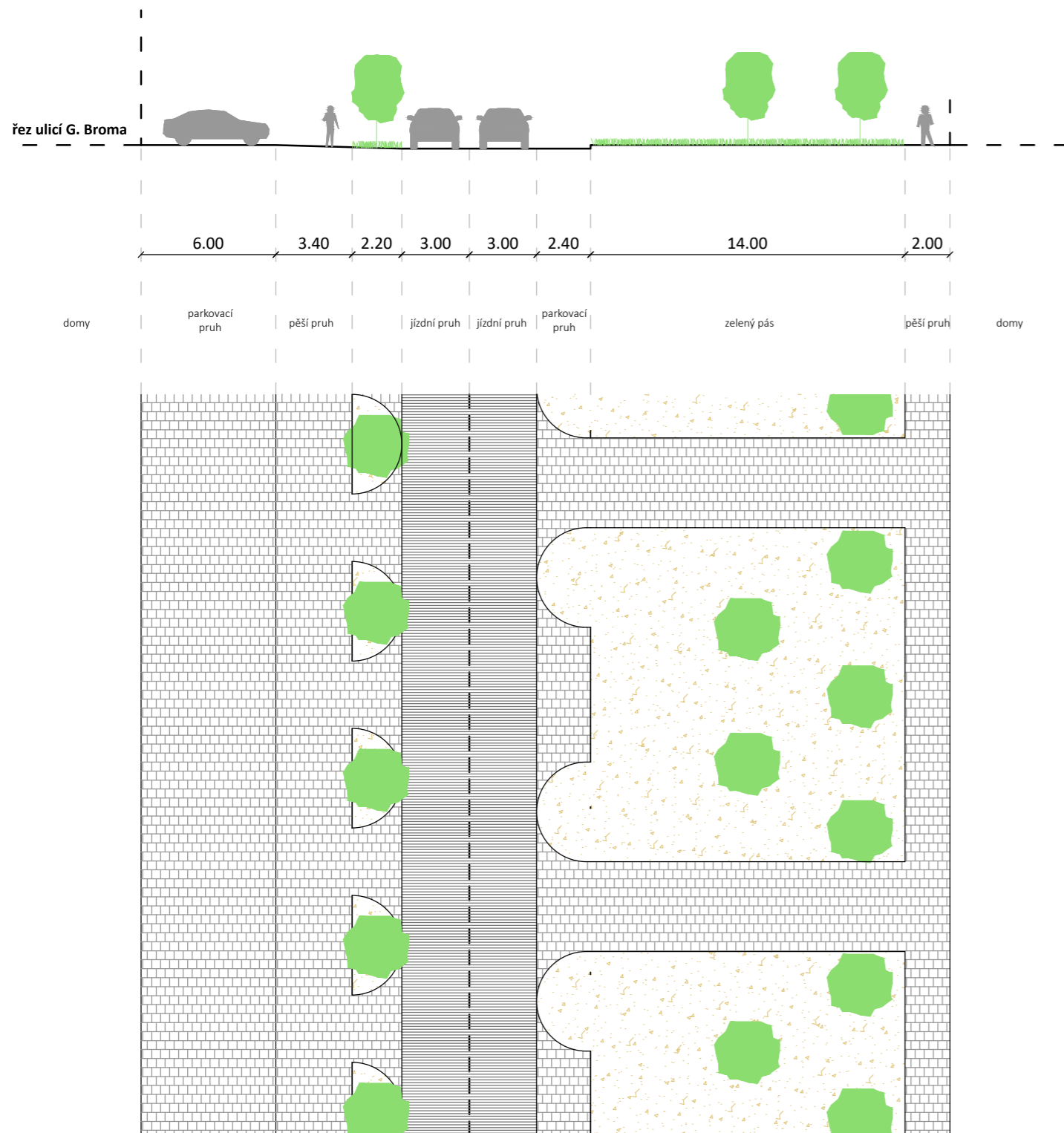
SOUČASNÝ STAV ULIČNÍCH PROFILŮ
 uliční profil – Jarmily Kurandové



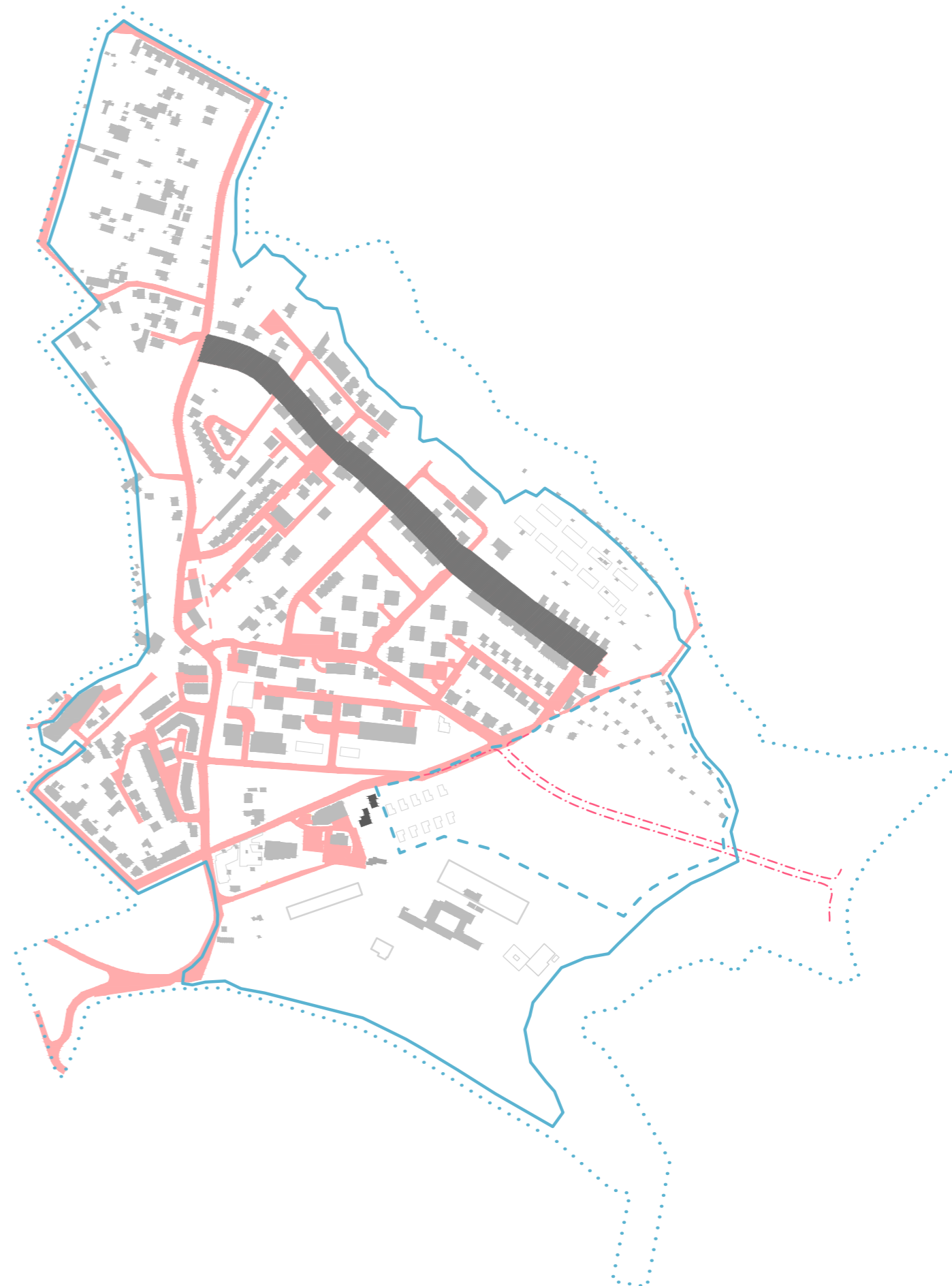
řez ulicí J. Kurandové



SOUČASNÝ STAV ULIČNÍCH PROFILŮ
 uliční profil – Gustava Broma



půdorys ulice Gustava Broma

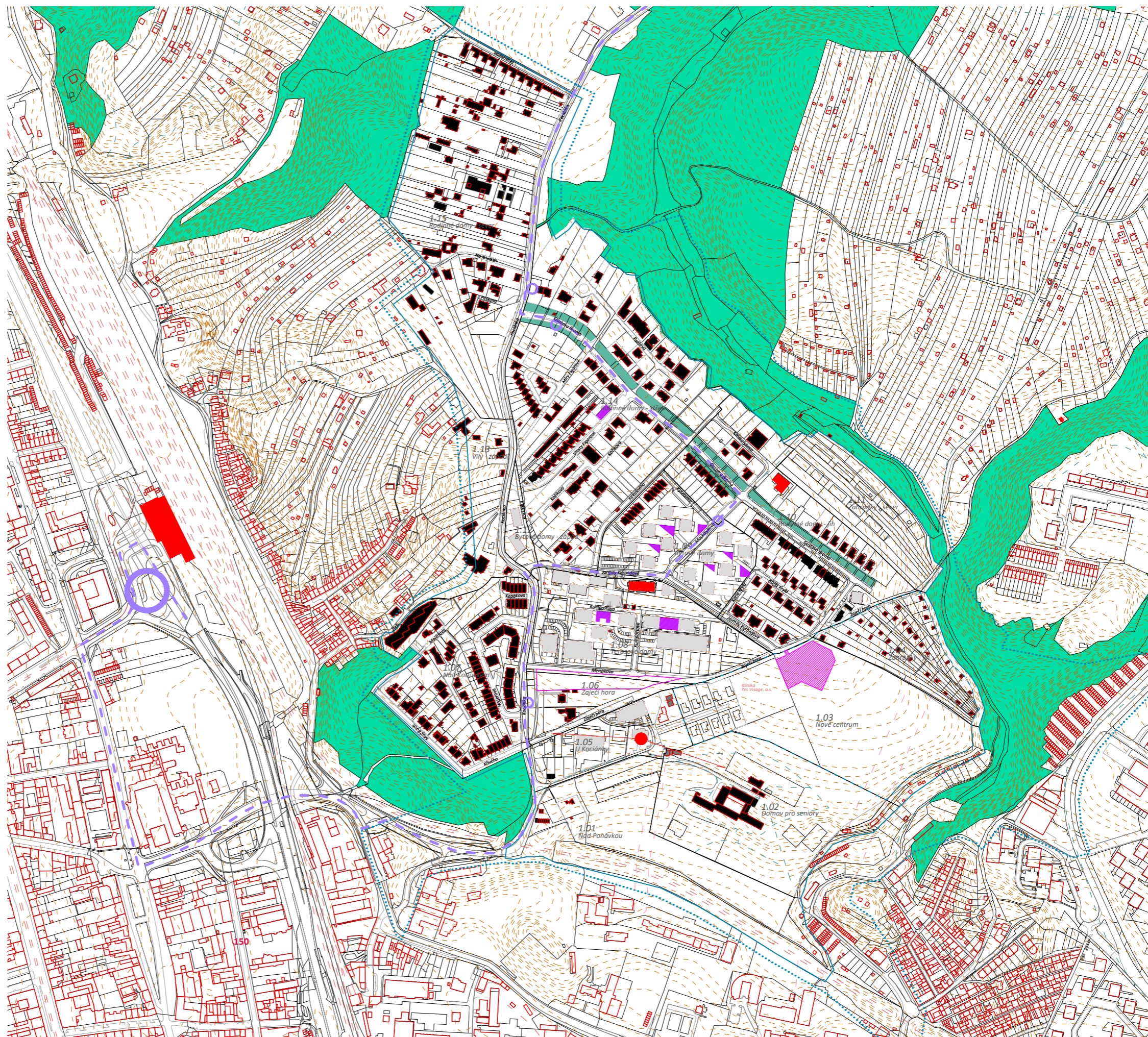


vyznačení polohy ulice Gustava Broma

GRAFICKÁ LEGENDA

PODKLADOVÉ VRSTVY

- širší řešené území
- bilancované území
- - - území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- $\frac{1.01}{xyz}$ identifikace buňky
- les
- stromořadí
- - - pěší cesty
- - - koleje
- ▨ hřiště realizované na základě PR
- projekt na hřiště realizované na základě PR
- ▨ veřejná prostranství
- občanská vybavenost
- vyhlídkový bod
- zastávka autobusu
- - - trasa autobusu



A.1.2.2. Veřejné prostory

Zatímco ani v místech zahrádkářských osad, ani výstavby z 90. let, se žádné veřejné prostory nenacházejí, výstavba realizovaná po roce 2013 jich několik nabízí. Veřejná prostranství (náměstí i parková zeleň) svou rozlohou (více než 6 ha) výrazně převyšují požadavek na veřejné prostory v území (3,5 ha). Náměstí, odpočinková zákoutí a hřiště jsou však většinou špatně lokalizovaná a není jasná jejich hierarchie.

Náměstí

Náměstí mají dimenzi dvorků. Nacházejí se mezi domy a obvykle se jedná o částečně zelenou plochu s několika stromy a keři doplněnou o dlážděné nebo štěrkové cestičky a několik laviček. V jejich okolí se nenachází žádná vybavenost, ani živý parter, který by generoval veřejný život.

Náměstí jsou většinou čerstvě dokončena nebo ve výstavbě a jejich změna tak v dohledné době pravděpodobně nebude možná. Jednotlivá náměstí nejsou nijak koncepčně ani funkčně provázána.

Podobný charakter z nich tak dělá generické prostory, které nijak nepřispívají k podpoře komunitního života, ani nezlepšují orientaci v území. V území chybí jedno centrální místo, které by bylo obklopeno potřebnou vybaveností a fungovalo by jako hlavní centrum.

Hřiště

Dalším druhem veřejných prostranství v území jsou hřiště. Menší hřiště leží na křižování ulic Moskalykova/Kyselkova, druhé, o rozloze téměř 0,5 ha, se nachází u křižovatky ulic Jarmily Kurandové/Zaječí hora. Obě hřiště jsou podle vlastních terénních šetření poměrně hojně využívána. Větší hřiště bylo navíc vybudováno na základě participativního rozpočtu⁹ a pro místní obyvatele tak má důležitý komunitní význam. Specifický způsob financování klade na hřiště specifické nároky – nesmí se tři roky přesunout a pokud se bude přesouvat pak, musí být realizováno ve stejné ploše. Právě dostavěný park leží přesně v místě, kde by měl být v budoucnosti realizován most propojující Sadovou a Lesnou.

V současné době se v rámci území připravuje na pozemku p. č. 102/1 další participativní park o výměře 0,49 ha.¹⁰ Obě hřiště jsou dočasné povahy s udržitelností tři roky.

I když celková rozloha hřišť je podle *Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury* dostatečná, jejich rozmístění neodpovídá požadovaným docházkovým vzdálenostem, a ani počet jednotlivých druhů hřišť není dostatečný. V oblasti úplně chybí hřiště pro mládež a dospělé. Počet hřišť pro předškolní děti a mladší školní děti je zase podle *Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury* v území málo.

Všechny veřejné prostory, kromě hřišť financovaných z participativního rozpočtu, leží na soukromých pozemcích, jejich chod to ale nijak zásadně neovlivňuje. Pokud nebude omezen nebo zakázán vstup na veřejná prostranství, vlastnictví pozemků nemá na jejich provoz žádný vliv.



Čerstvě dokončené veřejné prostory mezi bytovými domy



Náměstí mezi bytovými domy



Hřiště

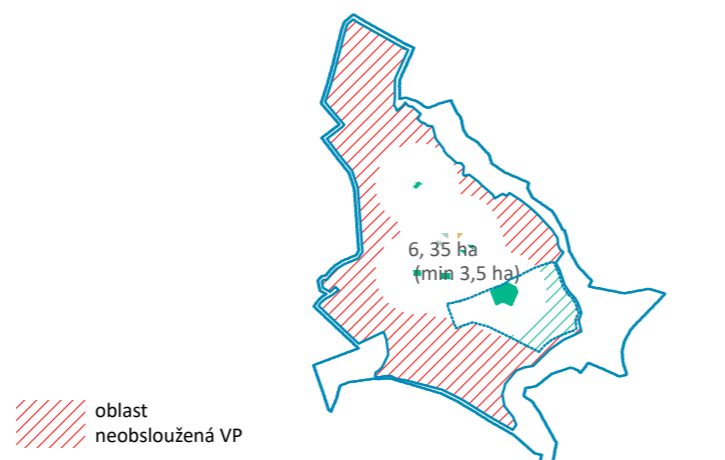


veřejná prostranství

hřiště pro předškolní děti

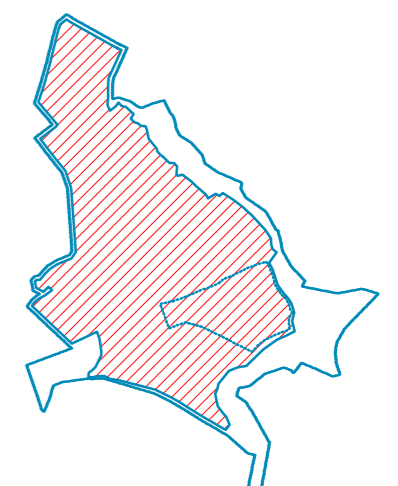
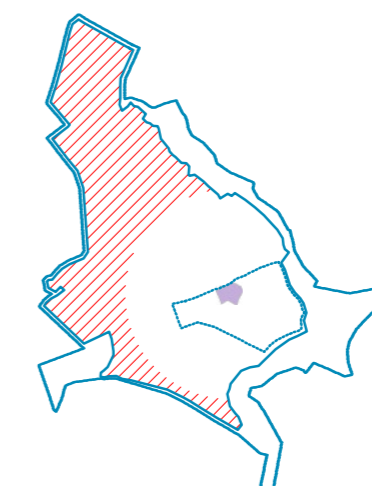
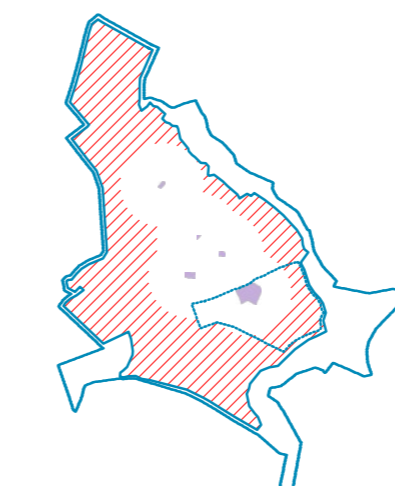
hřiště pro školní děti

hřiště pro mládež a dospělé



oblast neobsložená VP

schémata vyznačující oblasti mimo dochozí vzdálenost jednotlivých typů občanské vybavenosti a veřejných prostranství



9 Park Sadová – nový park pro Brno: <https://damenavas.brno.cz/projekt/?id=940#diary>
10 Nový park pro Sadovou: <https://damenavas.brno.cz/projekt/?id=1062#diary>

A.1.3. Charakter území

V současné době jsou veškeré plochy v území funkčně využity, s výjimkou zadaného území pro realizaci územních potřeb (které je dále řešeno v návrhové části této studie) a jižní části Sadové (okolí domova pro seniory a části území nad Ponávkou. Pro ty však již existují návrhy na novou zástavbu (vizte mapu na straně 31). Výstavba v jižní část je navíc limitována svažitostí terénu a ochranným pásmem železniční trati.

A.1.3.1. Současný stav

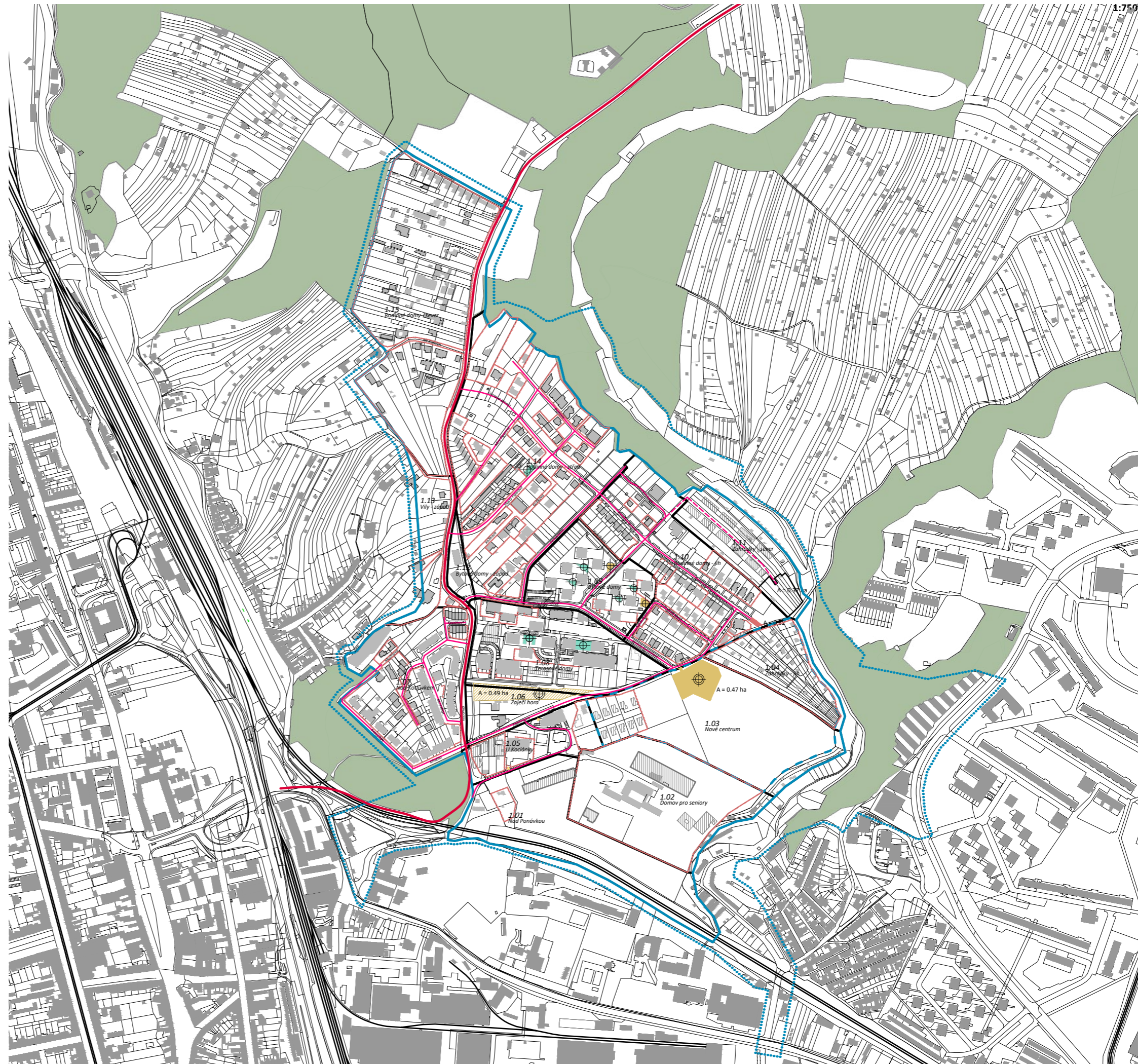
Území je z hlediska využití ploch a povrchů z většiny (567 828 m², 80%) zelené, s tím, že největší podíl na zelené ploše mají soukromé zahrady, ať už se v jednotlivých případech jedná o zpevněnou nebo zelenou plochu. Druhým nejčastějším využitím je plocha dopravní infrastruktury (86 392 m², 12,1 %), kde většinu (10,6 %) představují silnice, které doplňují parkovací stání (1,6 %). Zastavěná plocha v území zabírá 9,7 % (68 977 m²) území a nejmenší plocha patří veřejnému prostoru – náměstím a hřištím, ta v bilancovaném území zabírají pouze 1080 m² (0,15 %).

A.1.3.2. Stav po dokončení plánovaných investic

V současné době je na stavebním úřadě MČ Brno-Královo Pole v různých povolovacích fázích několik stavebních projektů. Kromě projektů bytových domů a souboru rodinných domů se jedná o polyfunkční dům s obchodem a byty v oblasti „Terasové domy“ na východní straně ulice Kociánka, dětský hospic Domov pro Julii v oblasti „Domov pro seniory“ a pak dva veřejné prostory: hřiště financované participativním rozpočtem v oblasti „Zaječí hora“ a hřiště plánované jako doplněk výstavby rodinných domů v oblasti „Zahrádky – sever“.

Nové projekty zastaví plochy v území téměř stejně výstavbou jako veřejnými prostory. Poměr zastavěné plochy území zvedne jen mírně o 11 % (o 8 450 m², o trochu více než 1 % plochy území), plocha veřejných prostranství se více než zdvojnásobí (o 8 617 m², opět na trochu více než 1 % z celkové plochy území).

V území také existují záměry na dostavbu a novostavbu domova pro seniory. Jejich dokumentace ale ještě není ve schvalovacím řízení a jejich prospěšnost pro území je sporná.



VEŘEJNÝ PROSTOR – ANALÝZA

PODKLADOVÉ VRSTVY

- širší řešené území
- bilancované území
- území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- 1.02
xyz identifikace buňky
- významná zeleň v okolí
- ploty

VEŘEJNÝ PROSTOR

- osa čtvrtvého významu
- obslužná ulice místního významu
- plánovaná ulice místního významu
- poloveřejný prostor
- existující hřiště pro děti
- plánované hřiště pro děti/mládež/dospělé
- veřejný prostor místního významu
- veřejný prostor čtvrtvého významu

A.1.3.3. Charakter výstavby

Území je zastavěno smíšenou zástavbou rodinných a bytových domů, která se mění podle jednotlivých oblastí. Severní část je tvořena především zástavbou solitérních domů, severovýchodní část tvoří převážně dvojdomy a řadové domy, ve středu vznikly převážně 4 – 5 podlažní bytové domy, na západě je 2 – 3 podlažní zástavba rodinných a bytových domů z 90. let. Jih je zastavěn nejméně. Na jihovýchodě je oblast zahrad s dočasnými stavbami a pod ní jsou nezastavěné městské pozemky. Ještě jižněji je uzavřený areál Domova pro seniory, který se má v budoucnu rozšířit minimálně o dětský hospic.

Plánované investice mají především dokončit stavbu na současně zastavěných parcelách. Dům pro seniory by se měl rozšířit minimálně o 8, maximálně o 392 lůžek.¹¹

A.1.3.4. Hustota osídlení

Hustota osídlení oblasti je velmi nízká, když vyjdeme z hrubých odhadů počtu obyvatel, které se v dolním limitu shodují s počtem obyvatel přihlášených v řešeném území k trvalému pobytu a vycházejí zhruba na 1500¹², dojdeme k tomu, že hustota osídlení území je cca 20 obyvatel/ha s tím, že nejvyšší hustoty, cca 130 ob./ha, dosahuje v centrální části, kde se jsou vystavěny 4-5 podlažní bytové domy. V průměru je tak celé území ještě o 10 ob./ha pod limitem toho, kdy se městu vyplatí oblast zasítovat a obsluhovat ji MHD a o 60 ob./ha méně, než je minimální optimální míra zastavění. Jak uvádí autoři knihy Města a automobilová závislost citovaná Pavlem Hniličkou¹³: „... hranice hustoty osídlení, pod níž se již nelze vyhnout závislosti na automobilu, se pohybuje mezi 30 – 40 ob./ha. ... Veřejnou dopravu lze přitom zavést pouze do oblastí, které vykazují hustotu osídlení minimálně 50 ob./ha. Při nižší hustotě osídlení je četnost spojů tak nízká, že je téměř nikdo nevyužívá. ... Městská zástavba, kde lze pěšky dojít k nějakému skutečnému cíli, jako je např. obchod nebo pošta, musí mít hustou min. 100 ob./ha.“ Při započítání vyššího počtu obyvatel¹⁴ a zúžení území o nezastavěnou plochu, vyjde hustota osídlení cca 70 ob./ha, což je stále o 10 ob./ha méně než minimální chtěný výsledek.

Kromě nízké hustoty osídlení způsobují rodinné domy a areály vybavenosti svým oplocením i horší prostupnost území.

A.2. TYPOLOGIE BUDOV

A.2.1. Rodinné domy

Rodinné domy a drobné stavby v zahrádkářských osadách zabírají většinu území. Jejich celkový počet je 211. Ve východní a centrální části se jedná většinou o dvojdomy nebo řadové domy o výšce 2NP, v severní části o samostatně stojící domy a vily. Urbanistická ani architektonická kvalita většiny staveb není vysoká. Domy jsou zpravidla oplocené a nijak neinteragují se svým okolím.

A.2.2. Bytové domy

Bytové domy jsou v území realizovány především v centrální části (jedná se přibližně o 485 bytových jednotek). Mají výšku 4-5 NP a výrazně tak zvyšují hustotu osídlení řešeného území. Urbanistická kvalita domů ale není nijak vysoká. Domy mají většinou uzavřený parter, nekomunikují s ulicí a průchodnost mezi nimi je často nejasná a komplikovaná.



Nové rodinné domy v ulici Gustava Broma



Nové bytové domy okolo ulic Jarmily Kurandové a Moskalykovy



Nové bytové domy okolo ulice Krumpoštovy



Bytové domy z 90. let podél ulic Kociánka, Žleb, Mojžíšovy a Högerovy



11 Urbanistická studie s regulačními prvky, Sadová – k.ú. Královo Pole, Ing. arch. Jiří Knesl, Ing. V. Vaněk, Ing. Jiří Šerek, Ing. arch. Markéta Táborská, Ing. Eliška Zimová, leden 2004.

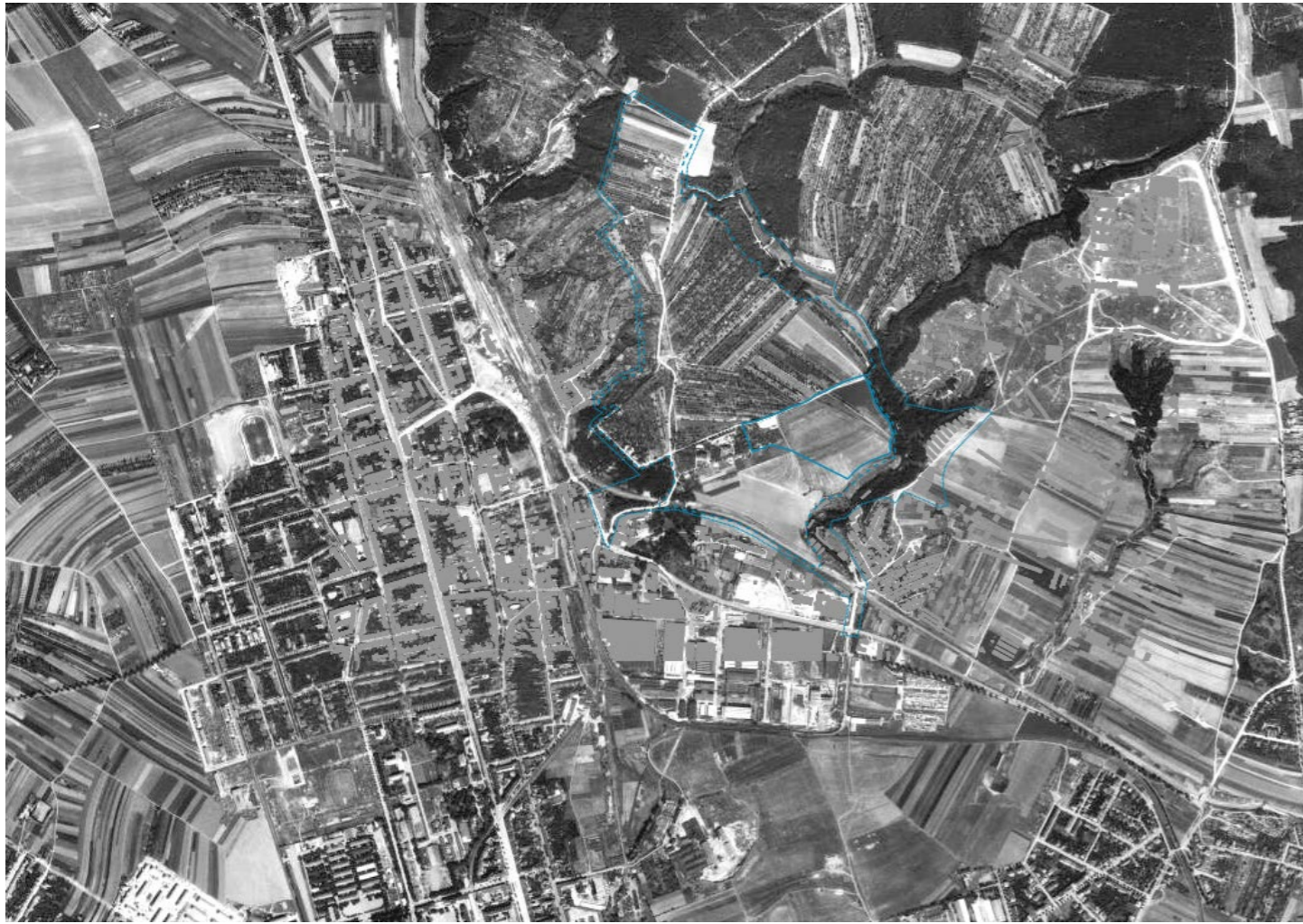
12 vizte tabulka – ÚS Sadová – počet obyvatel přihlášených k trvalému pobytu

13 HNILUČKA, Pavel. Sídlení kaše. Host – vydavatelství, s.r.o., 2012. ISBN 978-80-7294-592-4, str. 18.

14 vlastní výpočty založené na odhadu počtu obyvatel podle ČPP a počtu RD

počet obyvatel = počet obyvatel BD + počet obyvatel RD

počet obyvatel = (ČPP BD / 34 m²) + (ČPP RD / 50 m²)



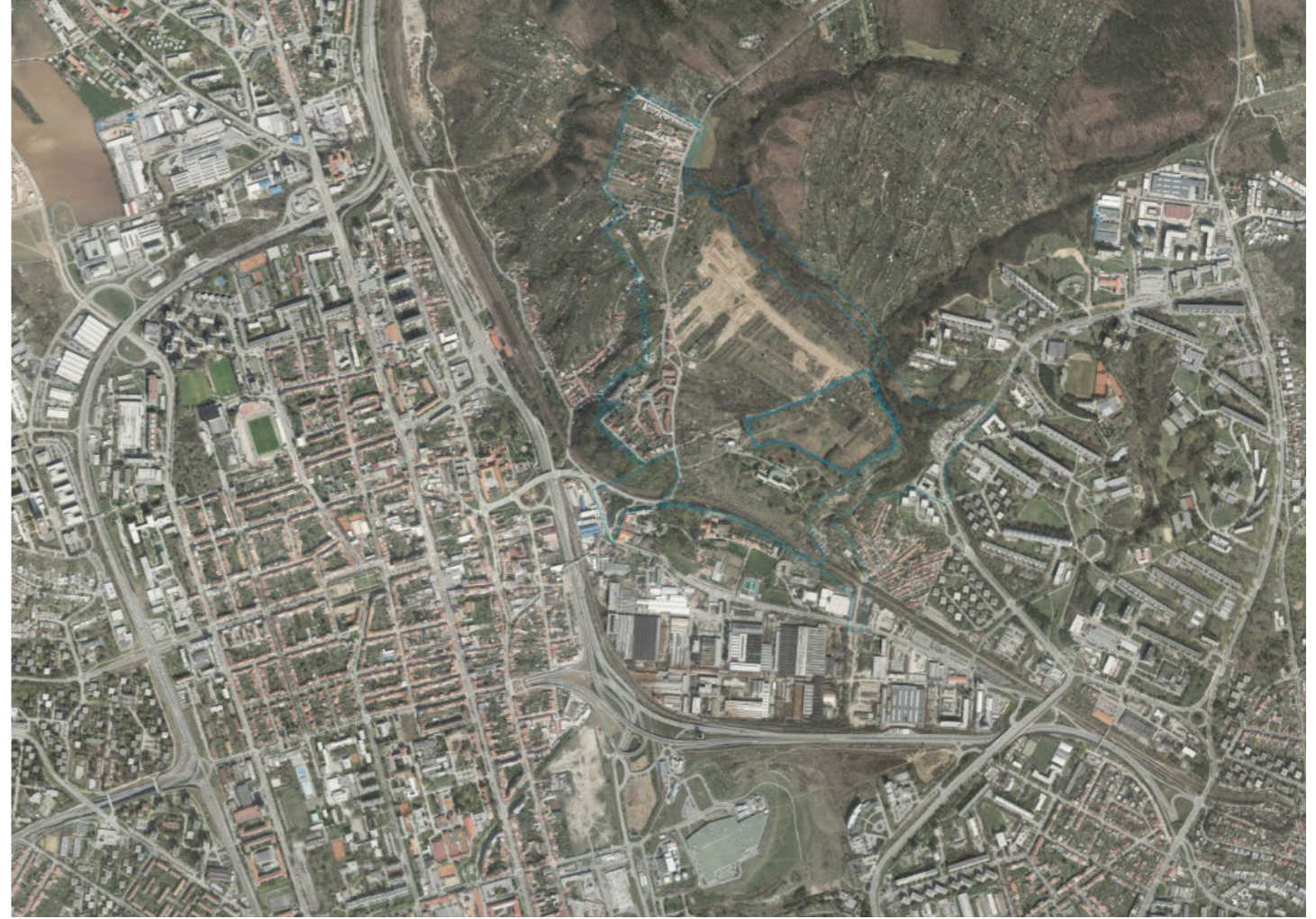
1953



1997



1976



2013

A.3. KRAJINA

Řešené území se nachází na severní hranici souvisle zastavěné části města Brna. Z východu i západu je obklopeno začínajícími souvislými zelenými plochami, které směrem na sever stoupají a mají charakter lesa občas narušeného zahrádkářskou osadou. Směrem na východ – Lesné strmě klesá do údolí Zaječeho potoka.

A.3.1. Určení území v ÚP dokumentaci

ÚSES je v platném ÚP¹⁵ stanoven pomocí zón ekologické stability, které jsou do jednotného systému provázány s pomocí klidových zón. Do řešeného území zasahuje zóna ekologické stability na severovýchodní části území v místě rybníčků na Zaječím potoce. Klidová zóna pak lemují téměř celou východní hranu řešeného území. Hluběji do území zasahuje v jižní části.

Nový územní plán¹⁶ definuje krajinu v okolí řešeného území jako přírodní zázemí v krajině. Tato území pak definuje jako „... území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádným přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové uspořádání bioty ...“¹⁷

A.3.2. Významné zelené plochy

V blízkosti řešeného území se nachází několik rekreačních parků a lesoparků. Na jihu je to lesopark Kotlůvek, na východě údolí sv. Antonička / údolí Zaječeho potoka se soustavou rybníků a na severu začínající les. Všechny plochy jsou dobře přístupné a protkané sítí pěších cest. Dostupnost oblasti u rybníků by se měla ještě zlepšit po realizaci projektu, na kterém nyní spolupracuje MČ Brno-sever, MČ Brno – Královo Pole, Statutární město Brno a Mendelova univerzita se Školním lesním podnikem Křtiny.¹⁸ Jediná významná zelená plocha v rámci řešeného území je nejasně definovaný porost pokrývající skoro celé území určeného k realizaci územních potřeb. Plocha je dnes ale nepřístupná a neudržovaná.

Krajinářsky je významná alej stromů v ulici Gustava Broma, která byla vysazena z důvodu zachování zeleného horizontu.

A.3.3. Zeleň v území

A.3.3.1. Zahrady

Většinu zelené plochy v území (48,1 %) tvoří soukromé zahrady. Zahrady jsou zpravidla oplocené a pro veřejnost nepřístupné. Jejich kvalita kolísá podle konkrétního zpracování.

A.3.3.2. Městská zeleň

Veřejně přístupný park se v území nachází prakticky jeden, rozkládá se na území necelého 0,5 ha (0,7 % z ŘÚ) v oblasti nového centra. Byl vystavěn na základě projektu vybraného v rámci participativního rozpočtu v roce 2018¹⁹. Participativní projekty jsou projekty participativní povahy s udržitelností tři roky. Vzhledem k otevření parku v červenci roku 2020 se jeho kvalita ještě nedá zhodnotit. Už teď je ale jasné, že svým umístěním blokuje další možný rozvoj území a jeho realizace je v konfliktu s potřebami a plánovanými projekty v území jako je například údržba vedení VN v jižní části území nebo realizace investičního záměru mostu propojujícího Sadovou s Lesnou.

V území se nacházejí i další veřejná prostranství, jejichž charakter by se dal zařadit někam mezi náměstí a park. Tyto prostory jsou



Nezpevněné cesty do okolí



Nejasně definovaný porost v rámci řešeného území



Okolní zahrady



Městská zeleň



15 odkaz
16 Odkaz – výkres Krajiny
17 Územní plán města Brna, Závazná textová část, Návrh pro veřejné projednání. str. 42. Brno. březen 2020
18 Informace od starosty MČ Brno-střed
19 <https://damenavas.brno.cz/projekt/?id=940#diary>

také nově vybudované, a podobně jako u participativního parku je tak těžké určit jejich budoucí kvalitu. Jejich rozměry, umístění ve zbytkových prostorách mezi bytovými domy a často obtížná přístupnost ale naznačují, že ani z pohledu modrozelené infrastruktury, ani z pohledu komunitního života, jejich přínos nebude velký.

A.3.3.3. Městská zeleň - areálová

Specifickým druhem zeleně je pak parková úprava zeleně v rámci areálů. V současné době se v řešeném území nachází pouze v rámci Domova pro seniory a rozkládá se na ploše 5,1ha (cca 7,3 % z ŘÚ). Dá se přepokládat, že v budoucnu se podobný typ zelených území bude rozrůstat. Dojde sice k částečné zástavbě současného parku v oblasti Domova pro seniory kvůli výstavbě dětského hospicu a možná i dostavbě současného domova pro seniory, zároveň se však oblast rozroste o nový areál v oblasti nad Ponávkou.

Areálová zeleň se svým charakterem neliší od běžného parku. Funguje ale v jiném provozu, kdy zeleň v areálu mohou využívat pouze klienti, zaměstnanci a návštěvníci Domova pro seniory a celá oblast areálu je pro veřejnost neprostopupná.

A.3.3.4. Transformační zeleň

Zeleň, která je neprostopupná nebo z jejího charakteru není patrný žádný smysluplný způsob využívání, nyní zabírá 23,7 % z ŘÚ. Toto poměrně vysoké číslo je převážně tvořeno dvěma velkými nezastavěnými plochami v oblastech „Nad Ponávkou“ a „Nové centrum“. U obou se v budoucnu počítá s kultivací a částečným zastavěním.

Procento transformační zeleně pak zvyšují ještě plochy bez zvláštního účelu uvnitř území. Tvoří je především trávníky mezi vystavěnými bytovými domy a rozlehlými ulicemi (například ulice Gustava Broma). Tato zeleň by byla vhodným místem pro zlepšení kvality modrozelené infrastruktury v území, zvláště vsakování vody v oblasti. Nyní se na ní však nacházejí především sesychající trávníky, které žádnou kvalitu území nepřinášejí.

A.3.3.5 Plánované realizace

V roce 2019 byl v rámci projektu participativního rozpočtu schválen k realizaci další park. Měl by vzniknout jižně od ulice Menšíkova na pozemku p. č. 102/1. Rovněž jsou v procesu schvalování plány společnosti Impera, která chce vybudovat park na pozemku p. č. 156/118. Tím by podíl městské zeleně v území vzrostl o 0,9 ha.

A.3.4. Modrozelená infrastruktura

Území se nachází v převážně jižním svahu²⁰, který se pod sklonem 17°–22° ze tří stran svažuje do hlubokých údolí.²¹ Vybudování modrozelené infrastruktury, která by na jedné straně přispěla k ochlazení území, na straně druhé zlepšila schopnost zadržení vody v území, by proto byla vhodná, zatím se ale žádná nerealizovala.

Jako hlavní retenční oblasti tak nyní fungují dvě oblasti se zbytkovou zelení – „Nad Ponávkou“ a „Nové centrum“. Při jejich proměně a částečnému zastavěním ale svou funkci ztratí.

Jak při nových návrzích, tak při návrzích úprav a rekonstrukcí veřejných prostranství by se mělo myslet na dodržení pravidel MZI.

Výraznější opatření MZI by měla být realizována hlavně v územích, kde odtok dešťové vody přesahuje 10l/s/ha. Konkrétně se jedná o lokality U Kociánky (12,34 l/s/ha), Nad Kotlůvkem (18,77 l/s/ha), Terasové domy (26,73 l/s/ha), Bytové domy (19,07 l/s/ha), Rodinné domy (29,34 l/s/ha), Rodinné domy-střed (40,74 l/s/ha) a Rodinné domy-sever (28,54 l/s/ha).



Zeleň v areálu domova pro seniory



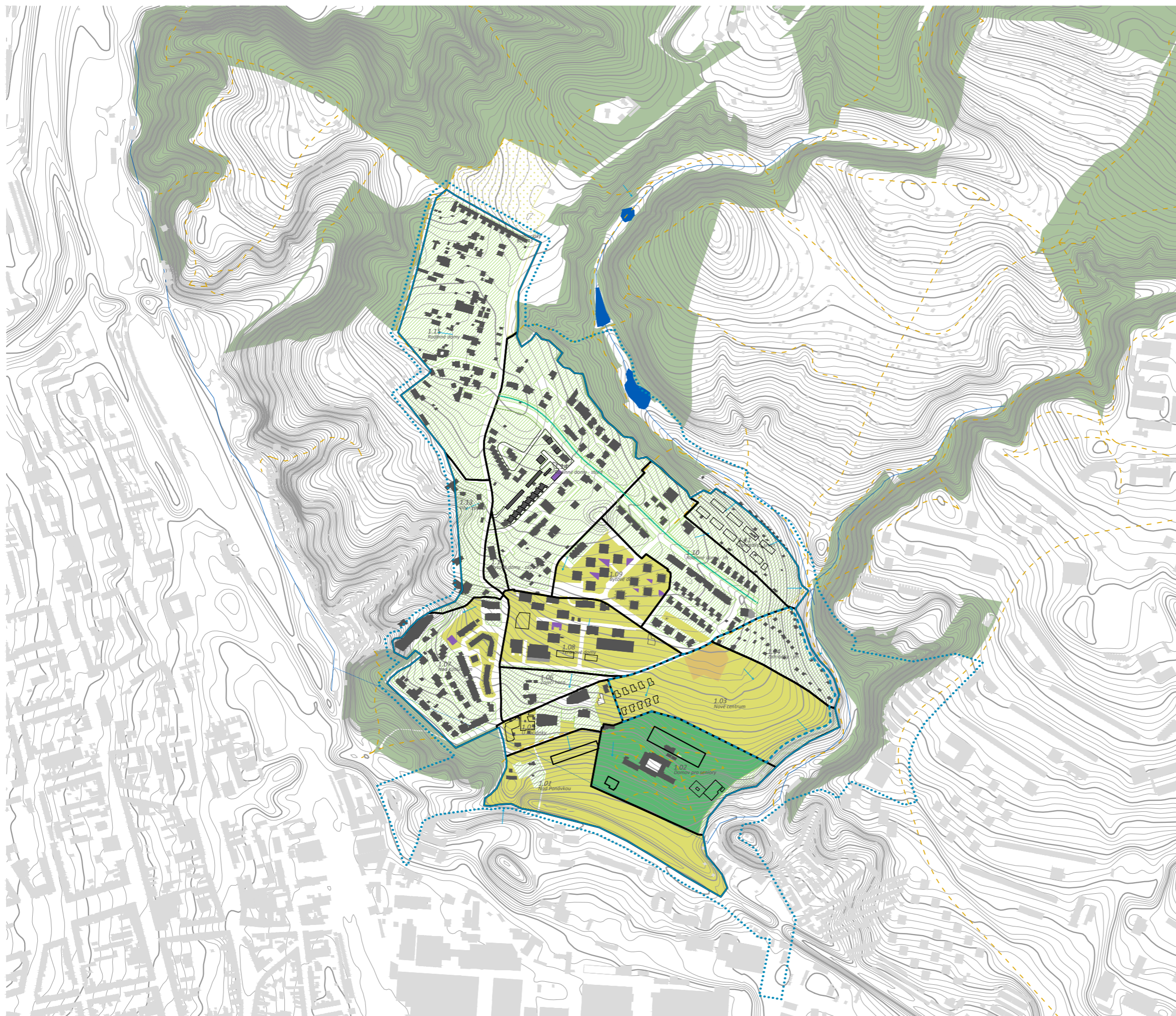
Trávníky mezi domy a na ulici Gustava Broma



Neprostopupná transformační zeleň



20 Mapa orientace svahů, in: <https://ags.cuzk.cz/av/>
21 Mapa sklonitost svahů, in: <https://ags.cuzk.cz/av/>



LEGENDA
KRAJINA - ZELEŇ V ÚZEMÍ
PODKLADOVÉ VRSTVY

- ⋯⋯⋯ širší řešené území
- bilancované území
- - - území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- $\frac{1.02}{xyz}$ identifikace buňky

ZELEŇ

- voda
- lesy
- ▨ zahrady
- areálová zeleň
- ▨ zelený pás / stromořadí
- hřiště
- zbytková zeleň
- náměstí
- ⋯⋯⋯ krajinářský významná alej
- - - pěší cesty
- směr odtékání vody

A.3.5. Geologické podloží

Většina řešeného území se rozkládá na spraši a sprašové hlíně, jen na západní straně řešeného území je podloží tvořené granodioritem a v menších celcích vápniťm jílem.²²



LEGENDA

GEOLOGICKÉ PODLOŽÍ

PODKLADOVÉ VRSTVY

- ⋯⋯⋯ širší řešené území
- bilancované území
- - - území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- 1.02
xyz identifikace buňky

GEOLOGICKÉ PODLOŽÍ

- klastika / neogén
- vápniť jíl / neogén
- granodioritový, dioritový porfýrit / proterozoikum
- šedý, načervenalý biotitický granodiorit / proterozoikum
- písek, štěrk / kvartér
- spraš a sprašová hlína / kvartér
- písčito-hlinitý až hlinito-písčitý sediment / kvartér
- smíšený sediment / kvartér
- nivní sediment / kvartér

A.4. DOPRAVA

Na zlepšení dopravní dostupnosti území, především IAD a MHD, je pohlíženo jako na klíč, který povede ke zlepšení fungování celého území. I když oba druhy motorové dopravy představují problém související především v propojení území se zbytkem města, nefunkční je i pěší a cyklistická dostupnost území, která obyvatele nemotivuje k využívání území a nepřímo tak zapříčiňuje nárůst cest vykonaných autem.

A.4.1. IAD

A.4.1.1. Uliční síť

Osou IAD je ulice Kociánka. Ta funguje jako hlavní a jediný přívaděč motorové dopravy do jiných částí města. Denně po ní projede cca 7 000 automobilů (z toho 12 % nákladních)²³, kromě obyvatel Sadové ji částečně využívají i obyvatelé Soběšic a Útěchova. Na Kociánku navazuje uliční síť, která obsluhuje vnitřní území. Rozvržení ulic, naplánované v roce 2004 Urbanistickou studií s regulačními prvky²⁴, bylo uspořádáno logicky a adekvátně využití území z pohledu trasování ulic i rozvržení uličních profilů. Původní návrh ale nebyl dodržen, a dnešní zrealizované ulice tak končí často slepým ramenem a ústí do ztracena.

A.4.1.2. Uliční profily

I rozvržení silničních profilů je často nelogické. Původní zamýšlenou velkorysou šířku uličního profilu (22 a 17 m) se podařilo realizovat pouze v ulici Gustava Broma, která má nyní od plotu k plotu šířku 36 m. Široký profil ale vůbec nevyužívá svého potenciálu. Zatímco by se podle původní urbanistické studie²⁵ do ještě menší šířky (22 m) vešly současně dva pruhy pro auta rozšířené o cyklopruh z každé strany a zelené ostrůvky uprostřed, dnes ulice disponuje pouze dvěma jízdními pruhy pro auta, které obklopují široké pásy nijak nevyužívaných trávníků. Pozitivně lze hodnotit nově vysazenou alej na okrajích ulice. Ostatní uliční profily jsou výrazně užší. Klasicky se jedná o jeden pruh pro auta v každém směru, který je doplněn o cca 2 m široký chodník a často rozšířen kvůli autobusové zastávce nebo podélnému i kolmému parkovacímu zálivu.

A.4.1.3. Parkování

Plochy parkovišť, mimo parkování v rámci domů a soukromých zahrad, zabírá v území cca 11 258m² (1,6 % plochy z ŘÚ), což je 10,4 × víc, než součet veřejných prostor. Parkování je v území realizováno buď v parkovacích ostrůvcích podél ulic, nebo jako samostatné parkovací plochy v okolí bytových domů. Plochy pro parkování jsou většinou vydlážděné betonovými dlaždicemi a chybí na nich jakékoli stromy nebo zeleň. I přesto, že bylo parkování v ulicích plánováno původně jako dočasné, dnes se používá jako odstavné. U stavebních záměrů byly nezbytné kapacity pro obyvatele u uživatele součástí stavebních záměrů na vlastních pozemcích. Nelze do budoucna nárokovat pro tuto potřebu veřejný prostor (tj. průjezdný profil komunikací). Využívat lze pouze parkovací zálivy.



Široký profil ulice Gustava Broma



Parkování v okolí bytových domů



Problématické zúžené místo na ulici Jarmily Kurandové



Křižovatka Kociánka / Křížkova

Tabulka parkovacích míst				
jméno buňky	buňka číslo	výměra buňky m ²	parkoviště m ²	parkovací místa počet
Nad Ponávkou	1.01	55 509	0	0
Domov pro seniory	1.02	59 062	0	0
Nové centrum	1.03	67 880	0	0
Zahrádky- jih	1.04	23 526	0	0
U Kociánky	1.05	20 462	1 570	69
Zaječí hora	1.06	14 362	0	0
Nad Kotlůvkem	1.07	55 467	1 638	82
Terasové domy	1.08	47 994	3 349	132
Bytové domy	1.09	31 661	2 933	132
Rodinné domy- jih	1.10	67 814	221	6
Zahrádky- sever	1.11	25 587	0	0
Bytové domy- západ	1.12	4 645	922	33
Víly- západ	1.13	18 329	0	0
Rodinné domy- střed	1.14	113 144	625	35
Rodinné domy- sever	1.15	106 766	0	0
CELKEM		712 208	11258	489

23 příloha 1 : mapa, Brno – intenzita dopravy, 2019

24 Urbanistická studie s regulačními prvky, Sadová – k.ú. Královo Pole, Ing. arch. Jiří Knesl, Ing. V. Vaněk, Ing. Jiří Šerek, Ing. arch. Markéta Táborská, Ing. Eliška Zimová, leden 2004

25 Urbanistická studie s regulačními prvky, Sadová – k.ú. Královo Pole, Ing. arch. Jiří Knesl, Ing. V. Vaněk, Ing. Jiří Šerek, Ing. arch. Markéta Táborská, Ing. Eliška Zimová, leden 2004

A.4.1.4. Kolizní body

Vzhledem k nekoncepčnímu rozvoji území, které bylo doprovázeno rozprosem městských pozemků, vzniklo v území několik kolizních bodů.

A.4.1.4.1. Křižovatka Kociánka / Křížkova

Nyní jediné dopravní spojení území se zbytkem města je nejproblematičtější místem celého území. I když je v okolí dostatek volné plochy a všechny pozemky patří městu, z každého směru je do ulice Kociánka na křižovatce umístěn pouze jeden pruh s tím, že ze směru od Sadové se po pravé straně před křižovatkou připojuje ulice Myslínova. Křižovatka je zatížena celkovým objemem 15 000 automobilů (12 % nákladních), přičemž z Kociánky na křižovátku přijíždí 7 000 automobilů (12 % nákladních) a z Křížkovy 8 000 automobilů (14 % nákladních). Spádovou oblastí obyvatel, kteří denně využívají tuto křižovátku, jsou především obyvatelé Sadové s částí obyvatel Soběšic a Útěchova. Kvůli nepřehledné situaci vznikají na místě v ranních a odpoledních špičkách, dle údajů Odboru dopravy MMB, kolony. Proto je křižovatka považována za nevyhovující.

V září 2020 byla Dopravně inženýrskou kanceláří, Ing. Buriancem a Ing. Řehákem vypracována dopravní studie²⁶, která navrhla možnosti rozšíření křižovatky. Vybrané varianty v současné době prochází nacenením.

Legenda Obsluha území dopravní infrastrukturou

Podkladové vrstvy

- území řešené území
- bilanované území
- území pro realizaci územních potřeb

012 Výškopis

- vrstevnice po 5 m
- vrstevnice po 1 m

032 Doprava - návrh

- vnitřní komunikace
- MK funkční skupiny B - komunikace
- MK funkční skupiny C - komunikace
- železniční trať
- trať tramvaje vedená v uličním profilu
- neoklepná HD
- cyklistická doprava vedená převážně v dopravním prostoru
- pěší cesty
- značka zastávky HD s popisem: směr, tramvaj, autobus, vstoupit
- parkování
- počet parkovacích míst
- P: 8
- cesty komunikací
- cesty komunikací - plánované, ale odlišná změny

Dopravně problematická místa



Narovnání Kociánky

Kvůli problému s výstupem pozemků se prodloužil i plán na narovnání Kociánky od křižení s ulicí Jarmily Kurandové směrem na sever. V místě zatáčky podle údajů Dopravního odboru města Brna vzniká nadměrné množství nehod. Na opravu byl už v roce 2020 schválen investiční záměr.



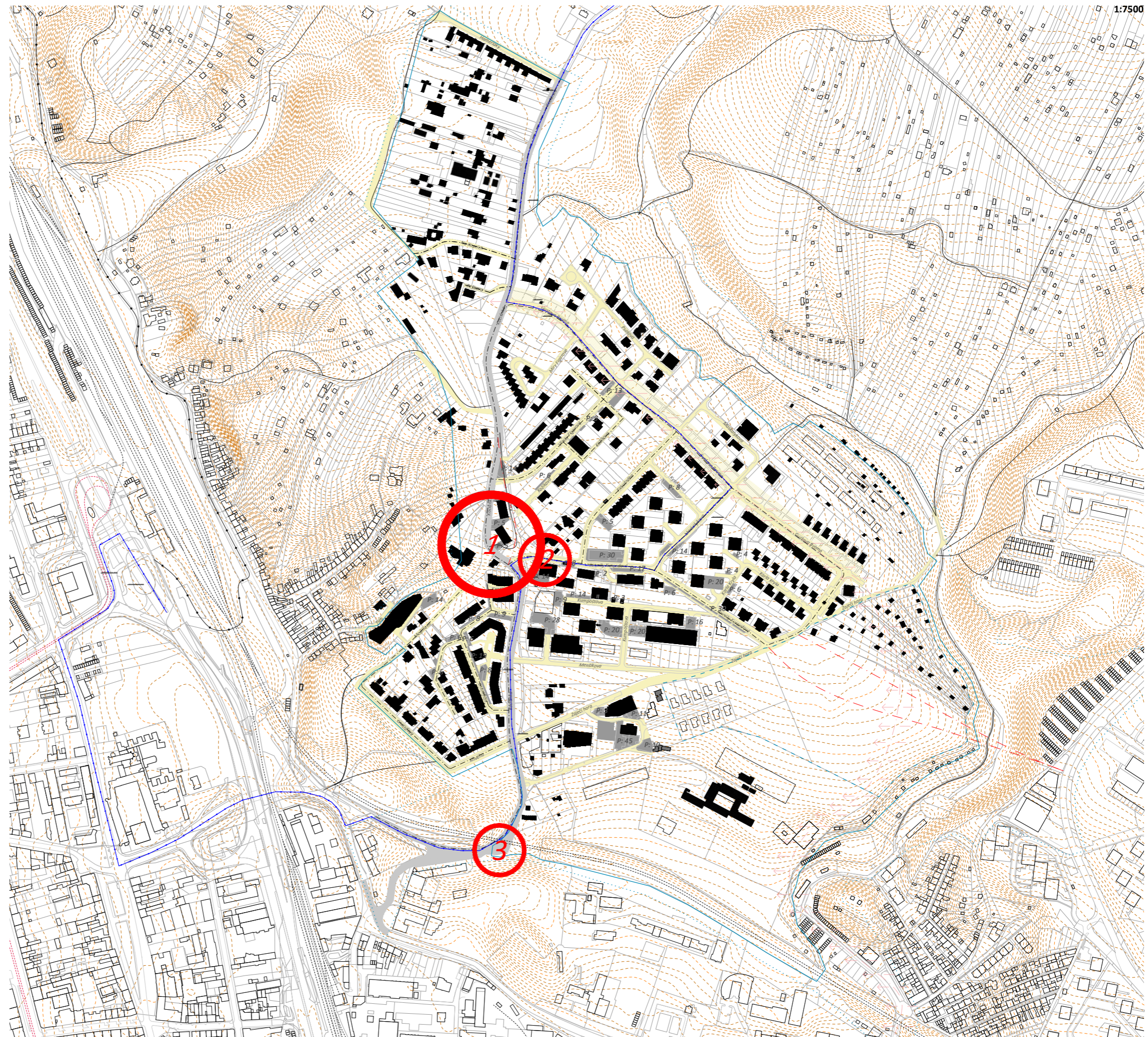
Zúžení ulice Jarmily Kurandové

Zúžení vozovky v ulici Jarmily Kurandové má na svědomí nezdařené odkup pozemků. Nepřehledná situace, kdy se vozovka těsně před nájedem na Kociánku zúží v jeden jízdní pruh, je problematická tím víc, jelikož tudy vede trasa autobusových linek MHD.



Křižovatka Kociánka / Křížkova

Do ulice Kociánka vede pouze jeden pruh s tím, že ze směru od Sadové se po pravé straně před křižovatkou připojuje ulice Myslínova. Křižovatka je zatížena celkovým objemem 15 000 automobilů (12 % nákladních), přičemž z Kociánky na křižovátku přijíždí 7 000 automobilů (12 % nákladních) a z Křížkovy 8 000 automobilů (14 % nákladních). Kvůli nepřehledné situaci vznikají na místě v ranních a odpoledních špičkách, dle údajů Odboru dopravy MMB, kolony.



A.4.4. Dopravní plány

A.4.4.1. Most

Komplikovaná dostupnost a rychlý rozvoj území vedou město Brno k potřebě vybudovat na Sadové další dopravní propojení. Po zvažování vybudování silnice vedoucí z Divišovi čtvrti, která byla odmítnuta místní občanskou iniciativou²⁷, se do platné územně plánovací dokumentace nakonec propsala možnost přemostění údolí Zaječského potoka.²⁸ Most, který by překonal údolí o hloubce 20 m byl v roce 2019 prověřen ve studii Oblast Kociánka – Technická studie²⁹, na rozdíl od trasy zanesené v platném ÚP by navržený most nekopíroval jižní hranu pozemků současných zahrádek, ale vedl by středem území tak, že by ve středu protnul dětské hřiště. Trasování je sice vhodnější vzhledem k napojení mostu na stávající uliční síť, vzhledem k rozvoji posledního nezastavěného území je ale výrazně komplikovanější. Investice do výstavby mostu je odhadovaná na cca 218 mil. Kč.

Zadáním této ÚS je: „... upřesnit vedení a dopravní význam dlouhodobě sledovaného dopravního propojení do ulice Okružní...“, proto je nutné s přemostěním počítat.

Již ÚS z roku 2004 ale říká, že: „Ačkoliv model dopravních zátěží pro r. 2010 neprokázal nezbytnost její realizace, je žádoucí perspektivně s touto komunikací uvažovat. Komunikace odbočující z ul. Okružní a překonávající údolí U Antonička po mostním objektu umožní příjezd do řešeného území z východu a odstraní absolutní závislost dopravní obsluhy území na trase Kociánka - Křižíkova.“ Přemostění je tak bráno jako alternativa k jediné přístupové cestě, z hlediska kapacit však nutné není.³⁰

ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ STAVBY KOMUNIKAČNÍHO PROPOJENÍ SADOVÁ - LESNÁ

Varianta trasy „Přímá“

- Celková délka trasy od křižovatky Jarmily Kurandové – Zaječí Hora k ul. Okružní – 503 m.
- Šířka jízdního pásu vč. cyklist. pruhů 10,0 m (2 x 3,25 m, 2 x 1,75 m), oboustranný chodník 2 x 2,0 m, celková šířka mostu 14 m
- Celková délka mostu 177 m

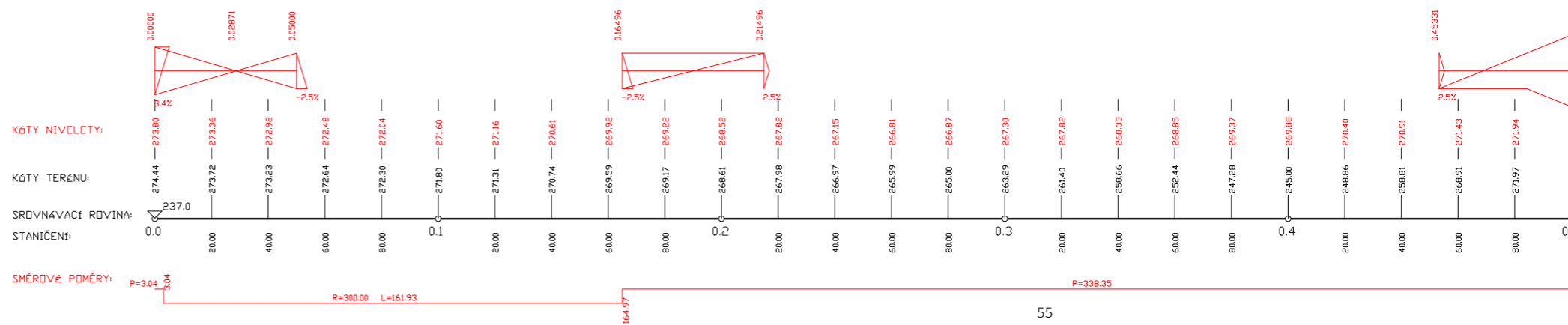
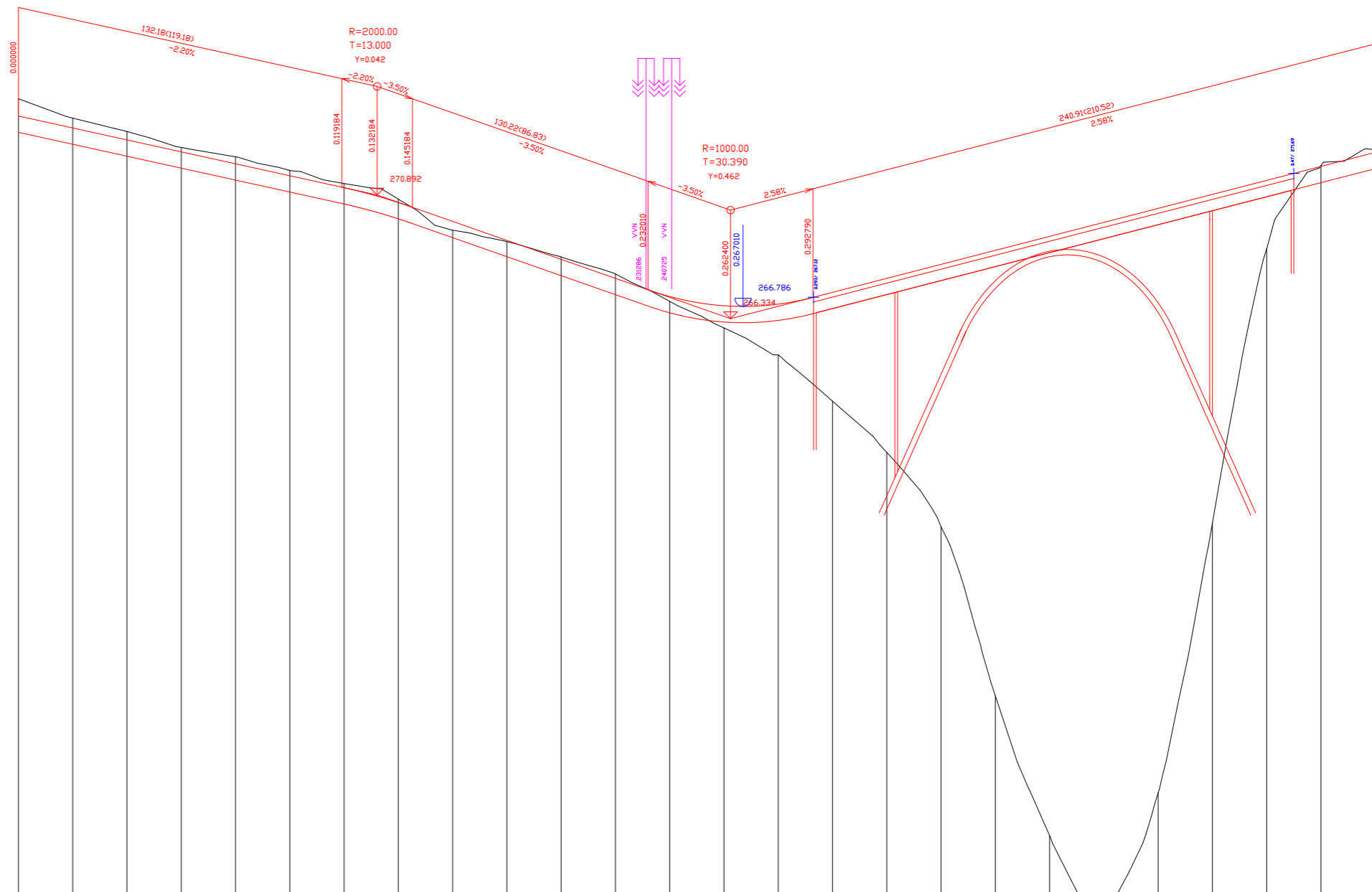
Odhad investičních nákladů – CÚ 2019

Mostní objekt, dl. 177 m, š. 14 m 161 000 tis. Kč
Komunikace – délka 326 m, š. 10 m 11 410 tis. Kč
Chodník – délka 326 m, š. 4 m 2 600 tis. Kč
Odvodnění	4 000 tis. Kč
Osvětlení	1 000 tis. Kč
Celkem bez DPH	180 000 tis. Kč
DPH 21%	37 800 tis. Kč
Celkem vč. DPH	217 800 tis. Kč

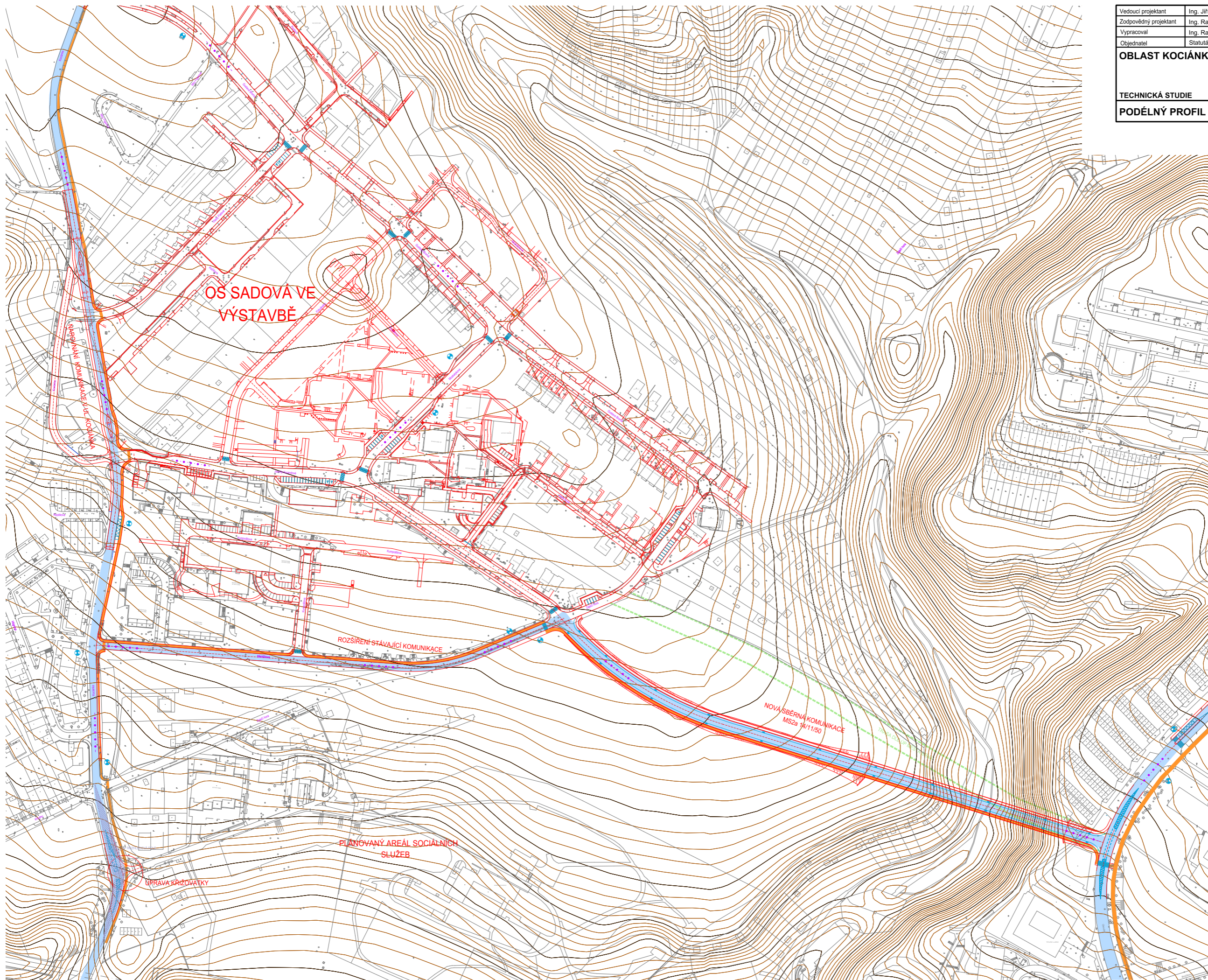
- 27 Posouzení problematiky dopravy v konceptu ÚP města Brna z hlediska napojení obytného souboru Sadová. Ing. Rostislav Košťál. Brno, duben 2011
- 28 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA. OÚPR, MMB, 1994.
- 29 Oblast Kociánka – technická studie. Matula, projekt dopravních staveb. Brno, květen 2019
- 30 Urbanistická studie s regulačními prvky, Sadová – k.ú. Královo Pole, Ing. arch. Jiří Knesl, Ing. V. Vaněk, Ing. Jiří Šerek, Ing. arch. Markéta Táborská, Ing. Eliška Zimová, leden 2004, str. 23.

Výškový systém: Bpv

Vedoucí projektant	Ing. Jiří Matula	matula PROJEKCE DOPRAVNÍCH STAVEB ŠUMAVSKÁ 15, 602 00 BRNO tel.: 541 235 048 email: matula@matula.biz	
Zodpovědný projektant	Ing. Radka Matulová		
Vypracoval	Ing. Radka Matulová		
Objednatel	Statutární město Brno, odbor dopravy MMB		
OBLAST KOCIÁNKA		Formát	8 A4
		Datum	03/2019
		Stupeň	TS
TECHNICKÁ STUDIE			
PODÉLNÝ PROFIL		měřítko	č. výkresu
		1:1000/100	06



Vedoucí projektant	Ing. Jiří Matula	matula PROJEKCE DOPRAVNÍCH STAVEB ŠUMAVSKÁ 15, 602 00 BRNO tel.: 541 235 048 email: matula@matula.biz	
Zodpovědný projektant	Ing. Radka Matulová		
Vypracoval	Ing. Radka Matulová		
Objednatel	Statutární město Brno, odbor dopravy MMB		
OBLAST KOCIÁNKA		Formát	8 A4
		Datum	03/2019
		Stupeň	TS
TECHNICKÁ STUDIE			
PODÉLNÝ PROFIL		měřítko	č. výkresu
		1:1000/100	03



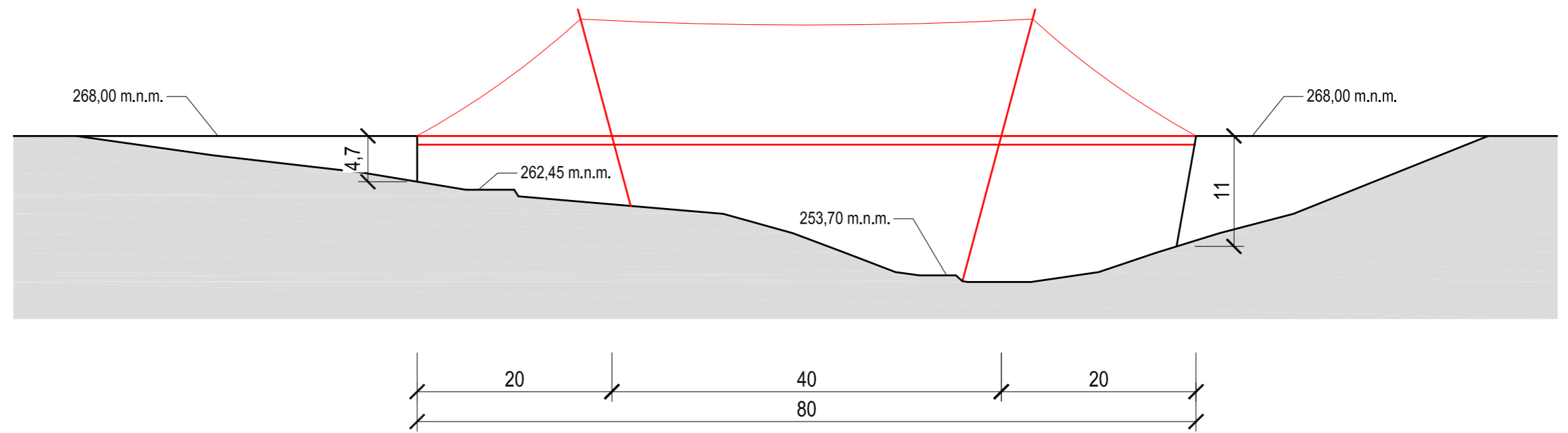
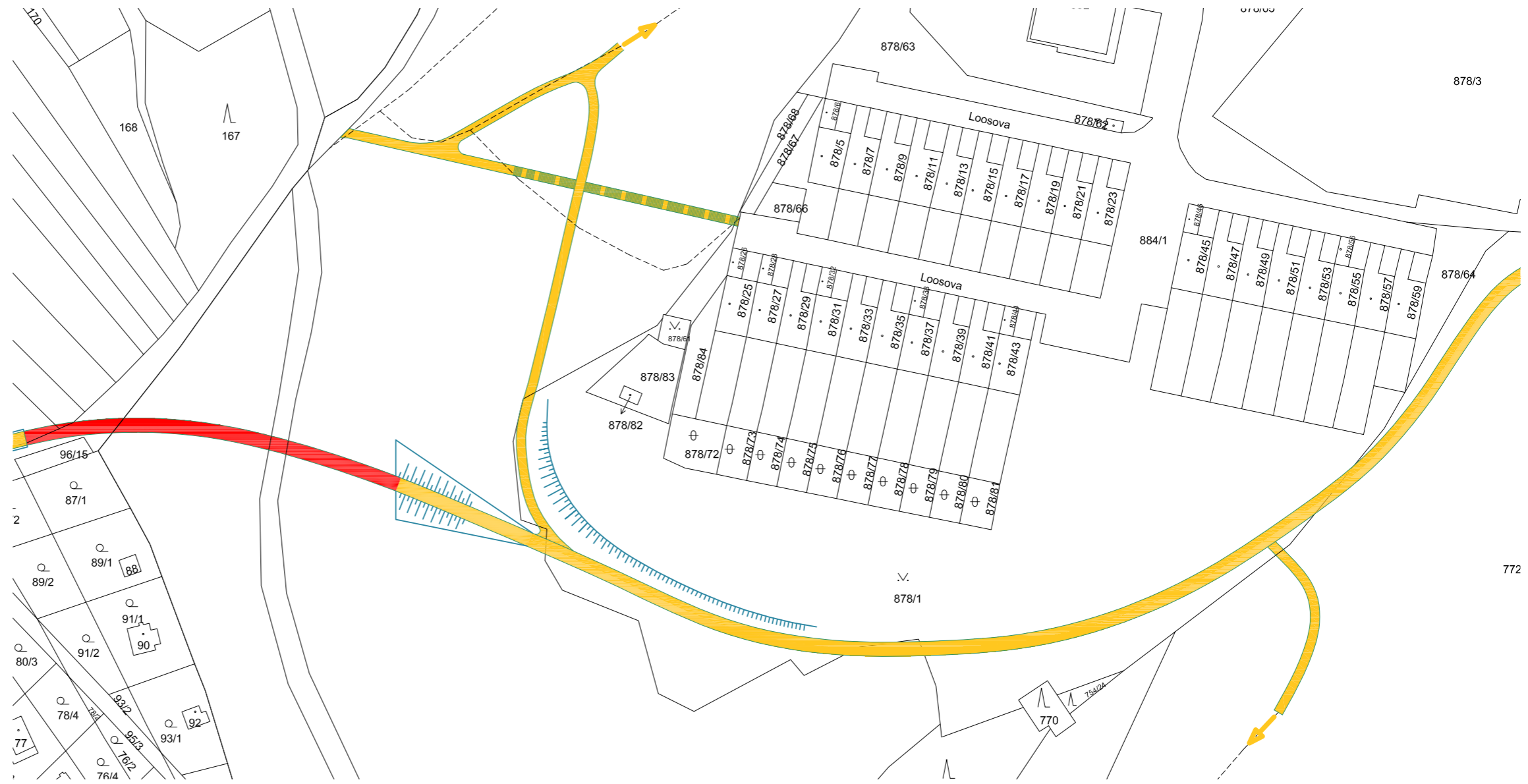
LEGENDA:

	MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE
	HLAVNÍ PĚŠÍ TAHY
	TRASY MHD
	POLOHA ZASTÁVKY MHD

A.4.4.2. Lávka

V roce 2017 byla Ing. arch. Janem Chlupem vypracována studie lávky, která by přemostila údolí Zaječčího potoka. Lávka by sloužila pěším a cyklistům a umožnila tak průjezd ze Sadové na Lesnou do ulice Loosovy.³¹

ÚS přemostění lávkou nehodnotí jako vhodné. Lávka by nevyřešila hlavní problém území – zlepšení průjezdnosti území pro IZS. Zároveň by zničila jedinečný krajinný ráz údolí Zaječčího potoka.



A.5. OBČANSKÁ VYBAVENOST

1:7500

Charakter Sadové jako suburbánní oblasti je z velké míry způsoben absencí občanské vybavenosti.

A.5.1. Vybavenost v území

V území, které obývá minimálně 1 500 obyvatel, se nachází pouze jedna soukromá školka s kapacitou necelých 50 dětí a dva luxusní obchody.

Nejvýznamnější vybaveností v území Domov pro seniory v jižní části, který je se svou kapacitou 381 lůžek významným poskytovatelem ústavní péče. Do fungování místa ale nijak nezasahuje.

A.5.2. Plánovaná výstavba

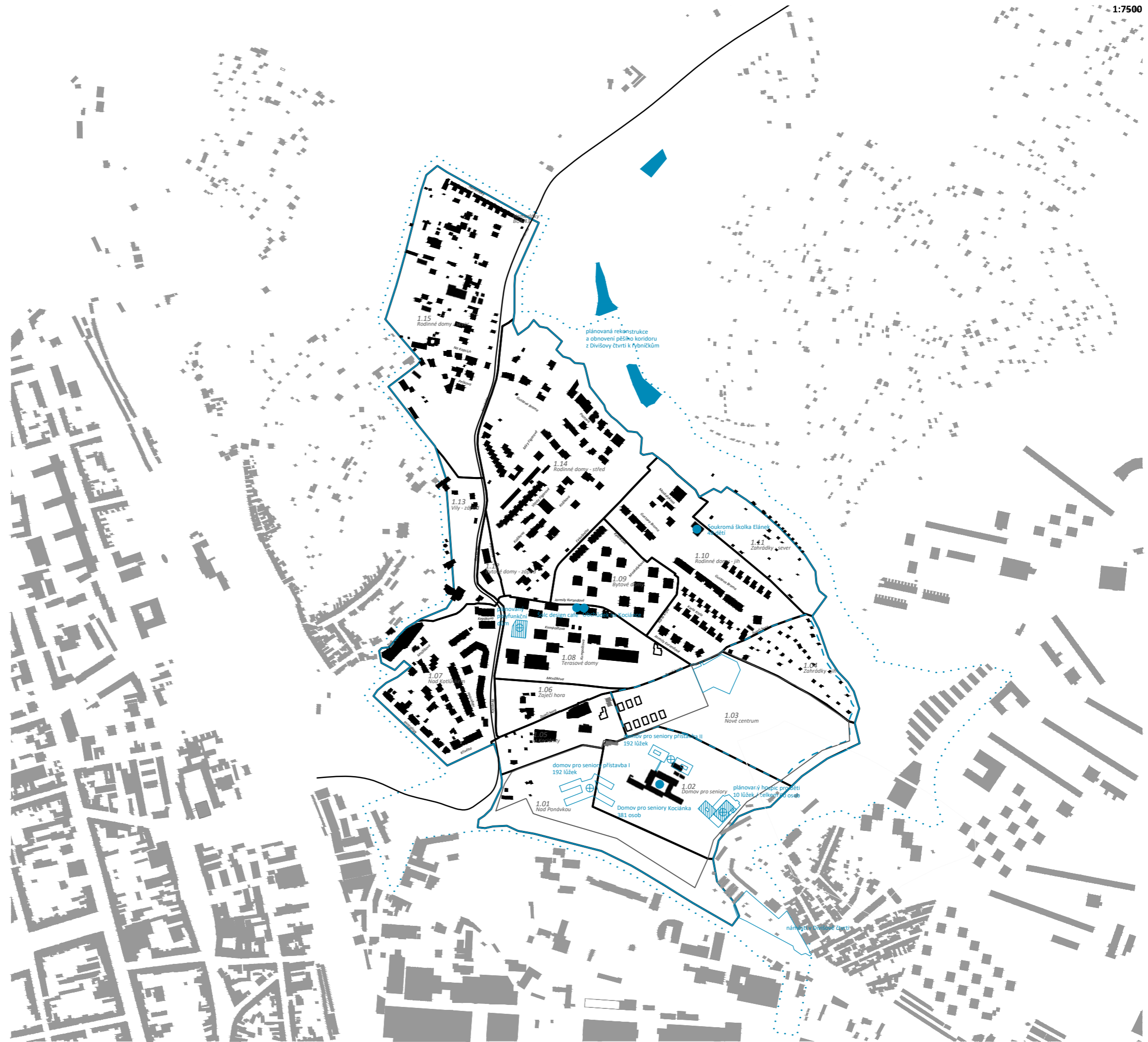
Významným doplněním spektra občanské vybavenosti je plánovaná výstavba polyfunkčního domu, který již prochází procesem schvalování. Polyfunkční dům v sobě kombinuje funkci bydlení a funkci obchodu, s HPP pro obchod 908 m².

Areály sociální vybavenosti by se měly v budoucnosti ještě rozšířit do oblasti „Nad Ponávkou“. Jejich kapacita se plánovanou výstavbou dětského hospicu (kapacita cca 10 lůžek)³² a dostavbou a novostavbou dalšího domova pro seniory (kapacita necelých 400 lůžek)³³ více než dvojnásobně navýší.

Cílem této územní studie je prověřit nutnost a případné kapacity další vybavenosti.

- LEGENDA
VYBAVENOST
- PODKLADOVÉ VRSTVY
- širší řešené území
 - bilancované území
 - území pro realizaci územních potřeb
 - hranice buňky
 - 1.02 xyz identifikace buňky
- VYBAVENOST
- plánovaná vybavenost
 - existující vybavenost

32 podle plánů na výstavbu dětského hospicu Hospic pro Julii
33 Objemová zástavovací studie lokality Kociánka, ateliér K4 architects & engineers, Beno, 2018



A.5.3. Kapacity

V území dnes žije podle přibližných výpočtů 1 500 – 3 000 obyvatel. Tento počet odpovídá potřebě 45 – 90 míst v MŠ³⁴ a 165 – 330 místům v ZŠ³⁵. Vzhledem k tomu, že kapacita jediné MŠ je nyní na spodní hranici a kapacita volných míst v dostupných školách v Králově Poli je nyní cca 190 míst³⁶ a při jakékoliv další výstavbě je potřeba počet míst navyšovat, zdálo by se vhodné v místě realizovat jak MŠ, tak ZŠ. Už i Územní studie s regulačními prvky Sadová z roku 2004 uvádí, že se v lokalitě nenachází dostatek školní občanské vybavenosti, a proto navrhuje umístění školních budov do oblasti „Nového centra“, které vnímá jako „těžiště spádového území“.³⁷ Pro stanovení kapacity používá stejné ukazatele (tedy 30 žáků/1000 obyvatel u MŠ a 110 žáků/1000 obyvatel u ZŠ), a počítá s nárůstem počtu obyvatel Sadové o dalších 3 185 obyvatel, tedy na celkových 4 217 obyvatel. Určuje tedy potřebu kapacity pro 120 žáků v MŠ a 450 žáků v ZŠ.

A.5.4. Vybavenost v okolí

Sadová je funkčně zcela závislá na okolí. Brno-Královo Pole i Lesná jsou slušně obslouženy - nachází se v nich veškerá potřebná vybavenost (vizte schéma občanské vybavenosti na stranách 14- 15). MČ Brno-sever se ale obává přímého napojení Sadové s Lesnou z důvodu možného následného přetížení kapacit zdejší vybavenosti.

A.5.5. Dostupnost

Podle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury je Sadová oblast, ve které by měla být v docházkové vzdálenosti 800m přístupná ZŠ s oběma stupni vzdělání a v docházkové vzdálenosti 600m by zde měla být přístupná mateřská školka. Ze schémat vyplývá, že ZŠ je nedostupná téměř pro celou oblast Sadové. Mateřská škola pak cca pro polovinu území.

Kulturní vybavenost není v území přístupná vůbec. Zcela zde chybí potřebná klubovna nebo komunitní centrum. Knihovna Jiřího Mahena, která se nachází v Brně-Králově Poli leží od Sadové na hraně dojezdové vzdálenosti, proto je potřeba v návrhu zvážit její doplnění.



soukromá MŠ – pohled ze zahrady

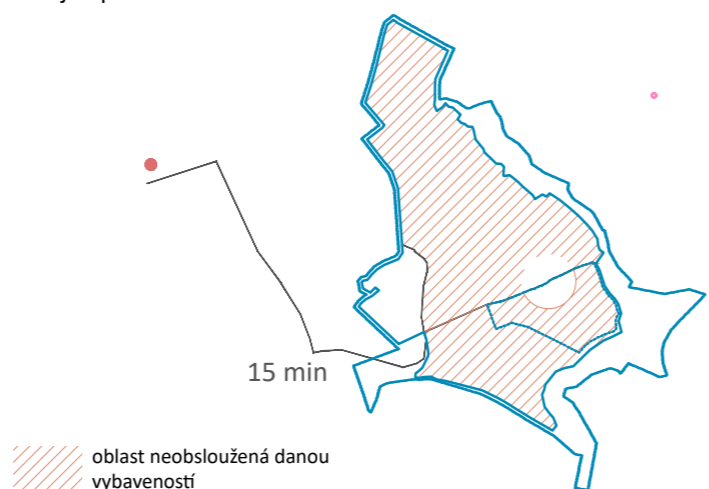


soukromá MŠ – pohled z ulice Gustava Broma



obchody v území

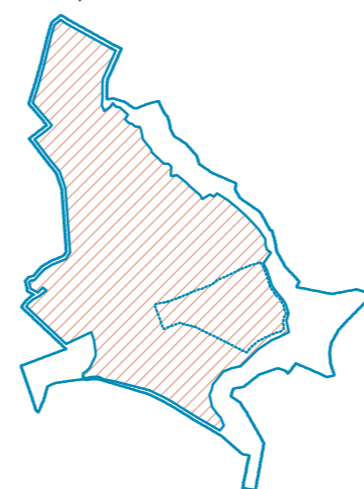
veřejná prostranství



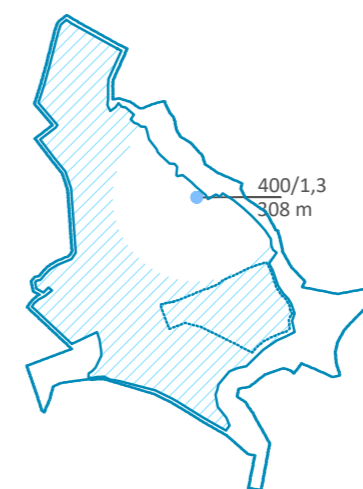
oblast neobsložená danou vybaveností

schémata vyznačující oblasti mimo dochozí vzdálenost jednotlivých typů občanské vybavenosti a veřejných prostranství

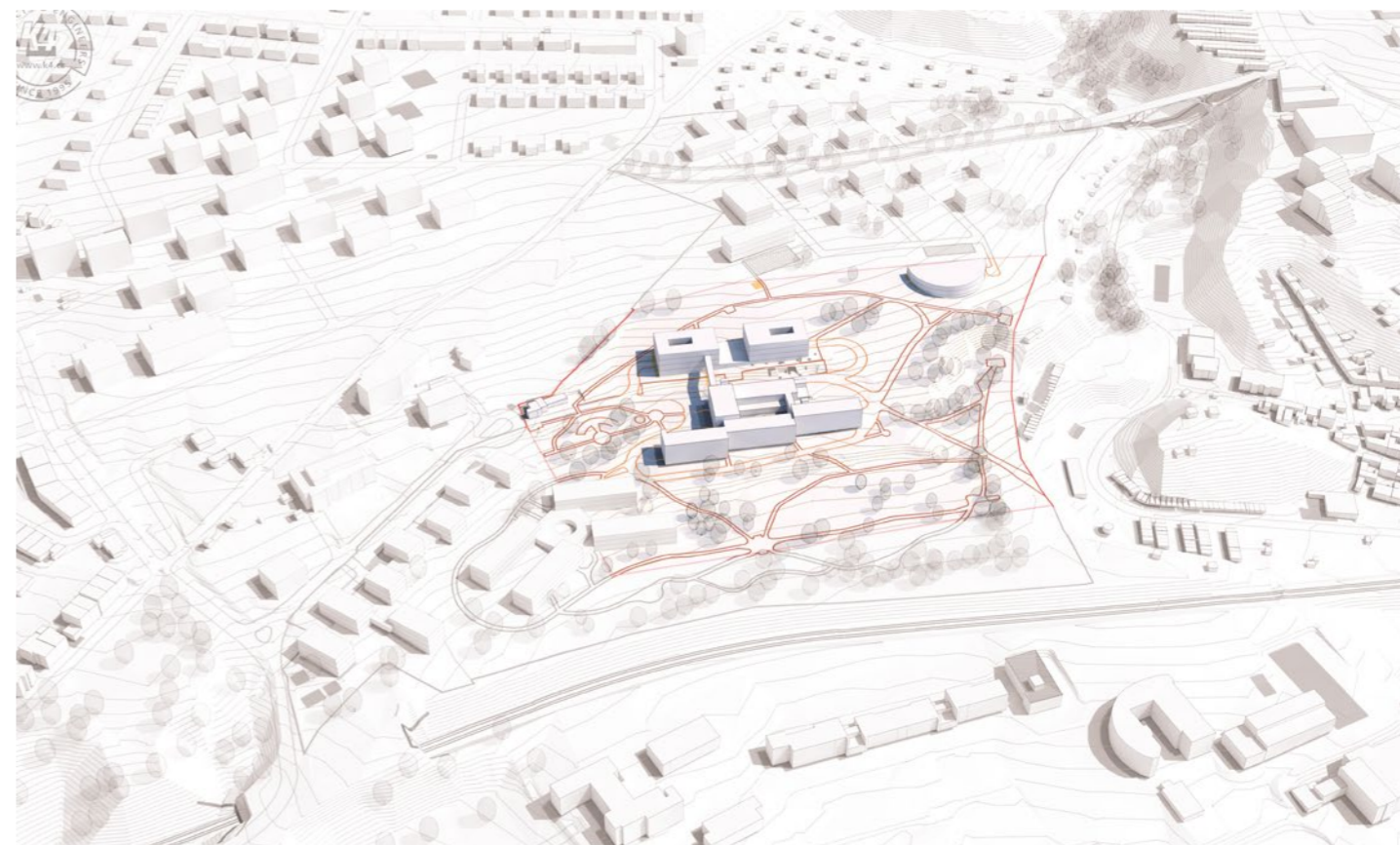
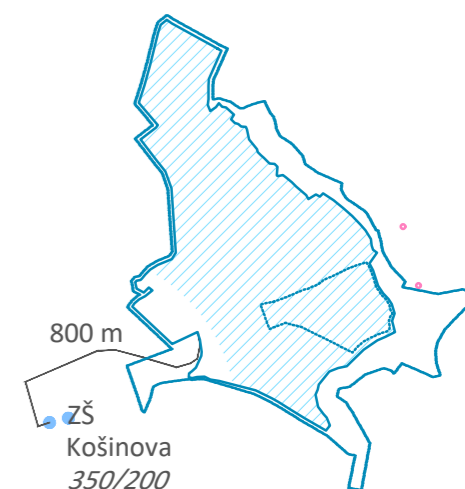
klubovna / komunitní centrum



mateřská škola



základní škola



plán na rozšíření areálu sociální péče podle objemové studie ateliéru K4

34 při kapacitě 30 žáků / 1 000 ob.
 35 při kapacitě 110 žáků / 1 000 ob.
 36 volná místa ZŠ Košínova a ZŠ Slovanské náměstí, podle přílohy 5
 37 Územní studie s regulačními prvky Sadová, 2004

A.6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A.6.1. Sítě

Řešené území je zasítované vodou, kanalizací, elektřinou i plynem. Nové sítě bude potřeba vybudovat v případě potřeby v území pro realizaci územních potřeb, přičemž nejvhodnějším napojovacím místem se zdá páteří vedení infrastruktury pod ulicí Zaječí hora. Současná kapacita jednotlivých sítí byla stanovena jako dostatečná. Nutnost navýšení kapacit stávajících rozvodů z důvodu výstavby bude nutné ověřit v návrhové části.

A.6.1.1. Zásobování vodou

Bilancované území leží ve výšce v rozmezí 243 – 294 m.n.m. a patří do spotřebiště vodojem tlak. pásma 2.1-VDJ Lesná I 331,00/326,00, který se na ulici Kociánka propojuje se stávajícím vodovodním řádem. Správcem vodní sítě v území jsou Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. Voda je rozvedena pod všemi ulicemi Sadové.

Průměrná denní spotřeba vody v území je $Q_d = 588\ 675$ l/den, maximální denní spotřeba $Q_{maxd} = 759\ 391$ l/den.

A.6.1.2. Odkanalizování území

Správcem kanalizace v území jsou Brněnské vodovody a kanalizace, a.s. Nižší kanalizační řady s dešťovou stejně jako odpadní vodu jsou sváděny do sběrače pod ulicí Kociánka, který odpadní vodu dále svádí do kanalizační stoky (DN 800) v Brně Králově Poli nebo v případě dešťové vody kanálem (DN 800) pod Divišovou čtvrtí a Lesnou do řeky Svitavy. Bilancované území patří do povodí kmenové stoky C.

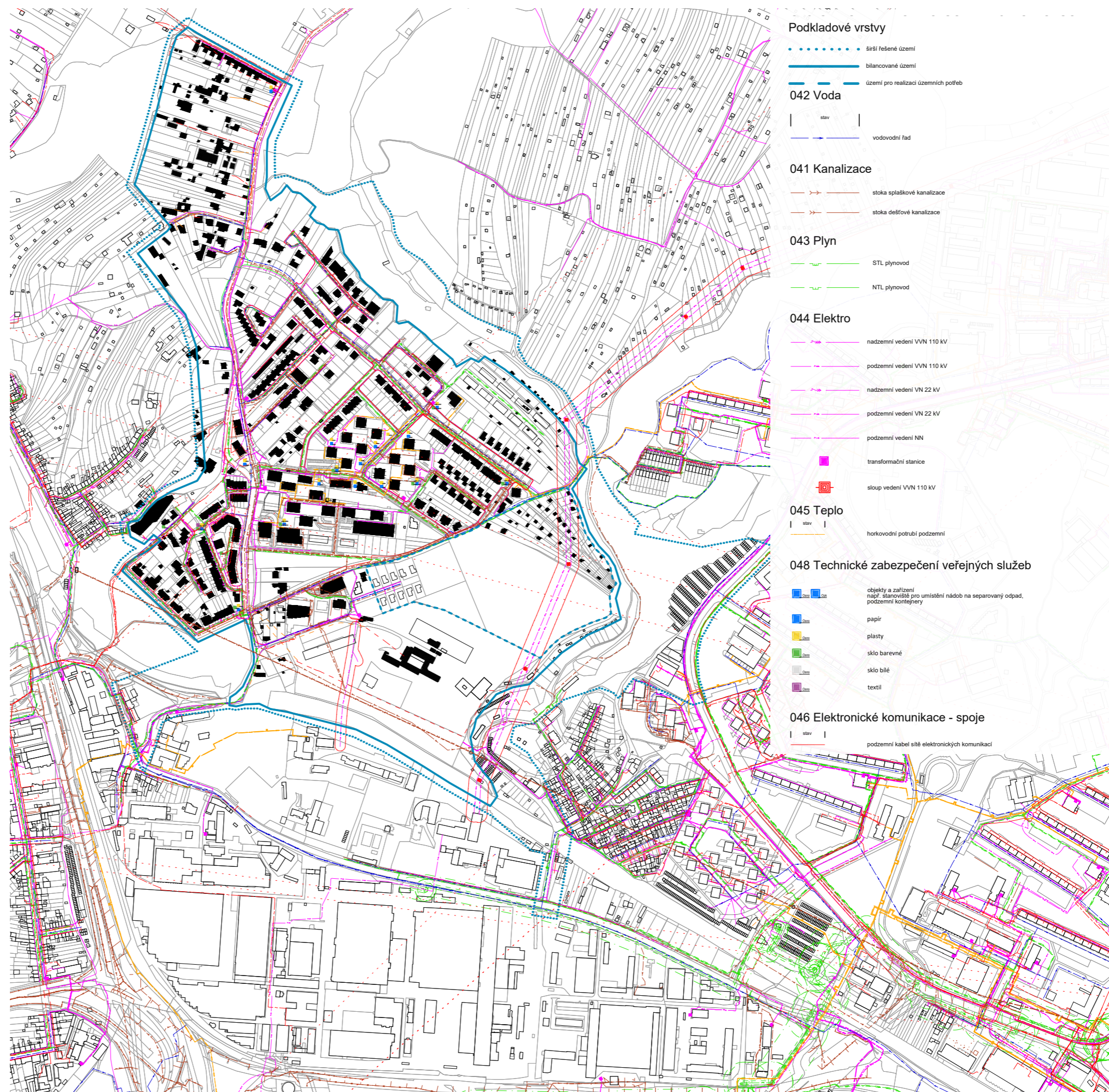
A.6.1.3. Zásobování elektrickou energií

Zřizovatelem a správcem elektrické sítě v území je E.ON Česká republika, s.r.o. Územím v jižní části prochází nadzemní VVN s ochranným pásmem 15 m od obou vodičů. VN je v severní části území realizováno jako podzemí a vede většinou pod ulicí Kociánka a pod ulicemi Jarmily Kurandové, Moskalykova, Gustava Broma. Pouze v jižní části, v okolí Domova pro seniory, vede nadzemní VN s ochranným pásmem 10m na obě strany od vodiče. Zbytek území je obslužen podzemním NN.

V území byl stanoven instalovaný příkon na $P_T = 28,2$ MW a soudobý příkon na $P_S = 3,5$ MW.

V rámci analýz bylo zpracovatelem prověřeno přeložení vedení VVN mimo řešené území pro realizaci územních potřeb tak, jak je naznačeno v Objemové studii lokality Kociánka (ateliér K4).

Zpracovatel vyhodnotil, že získaná volná plocha o rozloze cca 1,3 ha by vedla k nepřiměřenému navýšení nákladů o cca 500mil. Kč. Proto se rozhodl s přeložkou nepracovat a navrhnout řešení, které bude respektovat současné vedení VVN a jeho OP.



A.6.1.4. Zásobení teplem a plynem

Zřizovatelem a správcem teplovodné sítě jsou Teplárny Brno, a.s. Teplo je přiváděno do území pomocí horkovodu, který vede z k.ú. Lesná především do oblastí 1.09 Bytové domy a 1.08 Terasové domy. V území existuje plán na výstavbu horkovodu v území 1.08 Terasové domy.

Dodavatelem plynu a zřizovatelem sítě v území je společnost Gas-Net, s.r.o. Pod nově vystavěným územím se vyskytuje STL plynovod s anodovým uzemněním. Páteřní osa plynovodu vede pod ulicí Zaječí hora a pod údolím Zaječího potoka se spojuje s vedením STL plynovodu pod Lesnou. Na STL plynovod se pod křižovatkou ulic Zaječí hora a Kociánka napojuje NTL plynovod, který plynem zásobuje zástavbu z 90. let.

Celková potřeba tepla v území je $G_n=11,8$ MW.

A.6.1.5. Sdělovací síť

Západní části území prochází komunikační vedení společnosti Cetin, které poskytuje služby elektronické komunikace oblastí 1.07 Nad Kotlůvkem a 1.05 U Kociánky. V západní části se nachází komunikační vedení společnosti Smart Comp. Společnost Smart Comp dále plánuje výstavbu nových sítí ve střední části ulice Kociánka, v oblasti 1.07 Nad Kotlůvkem a na severu území.

Území je obsluhováno širokopásmovými sítěmi pro vysokorychlostní přístup k internetu od společností České radiokomunikace a Faster.

Pokrytí televizním vysíláním zajišťují vysílače Brno-Hády a Brno-Barvičova.

Nad územím prochází trasy radioreléových spojů, které jsou vysílány z několika zdrojů. Většinu území pokrývá z východu vysílač Brno-Hády, částečně na území dosahují i spoje z jihozápadu z vysílače Brno-Barvičova.

A.6.1.6 Odpady

V lokalitě Sadová jsou pravidelně rozmístěny nádoby na tříděný odpad. V současné době lokalita vyprodukuje cca 1231 t odpadu/rok. Separovaný odpad tvoří cca 35 % objemu celkového odpadu, tj. 430 t odpadu / rok, 7680 kg separovaného odpadu / týden (2,2 kg odpadu / osobu / týden). Při svozu 1x týdně je tak potřeba v místě zajistit cca sedm kontejnerů o objemu 1100 l, případně cca 77 popelnic s objemem 100 l. Tato potřeba je v místě naplněna dostatečně.

A.6.2. Limity

Kolem všech sítí technické infrastruktury se nacházejí ochranná pásma daná ČSN 73 6005.

V řešené lokalitě se nachází nadzemní vedení VN i VVN, která spadají pod správu e.on. Vedení VVN vede napříč územím pro realizaci územních potřeb a jeho ochranné pásmo – 15 m, odděluje jižní část pozemku od severní a vytváří zde nezastavitelnou zónu. K napětí je nutné zachovat přístup kvůli údržbě (vizte též soupis limitů). Vodiče VN v jižní části území mají OP o šířce 10 m a stejně jako vodiče VVN ovlivňují nadzemní části výstavby.

Podzemní vedení VN a NN kolem sebe musí mít ponecháno OP v šířce 1m.

Vedení vodovodu a kanalizace kolem sebe v případě šířky DN ≤ 500 budou mít OP 1,5m, v případě DN>500 pak OP 2,5m.

Plynovody mají podle ČSN definováno OP pro STL a NTL plynovod v zastavěném území na 1m. VTL plynovody se v území nenachází.

Rozvody CZT kolem sebe mají mít OP v šířce 2,5m.

OP telekomunikace je 0,5m na každou stranu.

A.6.3. Záměry

V oblasti 1.08 Terasové domy existuje záměr na realizaci horkovodu. Tento záměr zlepší komfort vytápění v území, ale výstavbu, ani kapacity tepla v rozvojových územích nijak neovlivní. Proto ÚS jeho vybudování schvaluje, nepodmiňuje jím ale žádný jiný krok.

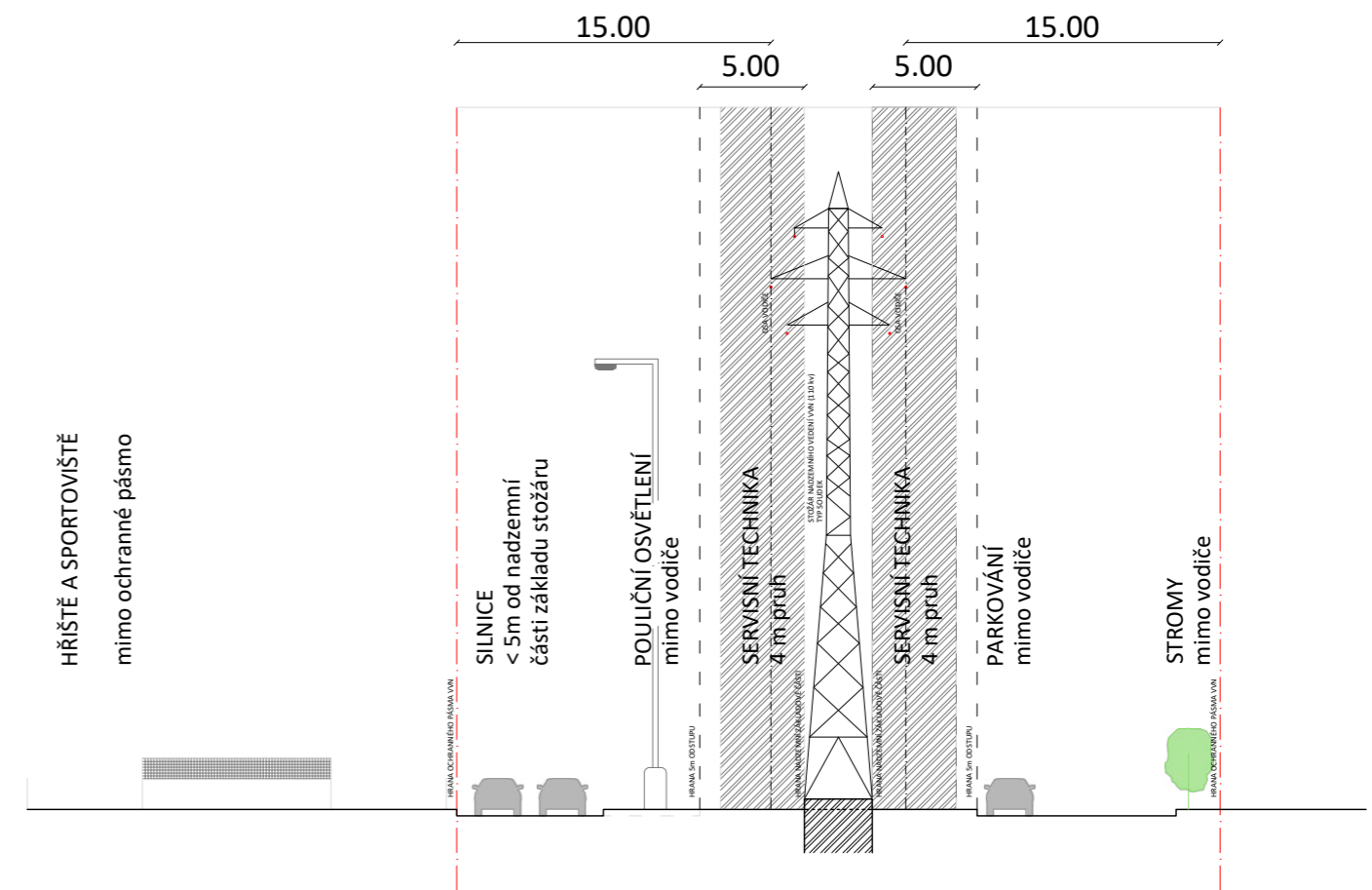
Soupis limitů poskytnutých zřizovatelem VVN –

e.on distribuce, a.s.

Podmínky definované ochranným pásmem jsou upraveny v zák. č. 458/2000Sb.

Na základě předložené ÚS doplňujeme dodatečné podmínky a stanovujeme podmínky pro umístění objektů v průmětu OP.

1. Navrhovaná komunikace bude vzdálena od hrany nadzemní části základu stávajícího stožáru 5m.
2. Hřiště, nebo sportoviště budou umístěny mimo hranici OP.
3. Pod vodiči nebudou vysazovány stromy.
4. V průmětu vodičů musí být zajištěn volný pruh šíře 4m pro možný průjezd servisní techniky.
5. Pro další stupeň dokumentace je již nutno uvažovat s podmínkou předložení výpočtu křížení vedení s navrhovanou komunikací.
6. Případné veřejné osvětlení je nutné umísťovat tak, aby nebylo přímo pod vodiči.
7. Parkovací, odstavné plochy navrhovat mimo průmět vodičů.



A.7. VLASTNICKÉ VZTAHY

1:7500

A.7.1. Procentuální podíly

Vzhledem k vysoké míře zastavěnosti širšího řešeného území patří většina pozemků (31 ha, 44 %) fyzickým osobám. Jedná se zpravidla o pozemky pod rodinnými domy a parcely, které by měly být v budoucnu RD zastavěny.

Druhým největším vlastníkem v území je Statutární město Brno (22, 1 ha, 31 %). Kromě komunikací patří městu větší pozemky v území „Nad Ponávkou“, kde se v budoucnu plánuje výstavba dalšího domova pro seniory (3 ha), pozemky v areálu současného domova pro seniory (5 ha) a pozemky v území „Nového centra“ (4,9 ha).

Právnícké osoby a developerské firmy vlastní v širším řešeném území menší procento pozemků (9 ha, 13 %). Jedná se především o nezastavěné parcely určené pro stavbu RD a části komunikací. Právě jim byly prodány některé strategické pozemky, jako např. pozemek současné soukromé školky, nebo parcela p. č. 17/1 v území „Nového centra“. U menších pozemků se občas objevují vlastníci, kteří jsou v Brně známí nepříjemnými strategiemi při odprodeji pozemků.

Právnícké osoby mají často podíl i ve skupinovém vlastnictví pozemků, které také tvoří menšinu (4, 8 ha, 7 %). Skupiny vlastní většinou pozemky pod a kolem nově postavených bytových domů. Podíl na vlastnictví mají fyzické osoby, pravděpodobně majitelé, a právnícké osoby.

Nejmenším vlastníkem v území je ČR (3,6 ha, 5 %). Pod správou ÚZSVM jí patří pozemky komunikace Kociánka a pod správou železnic pozemky okolo vlakové trati. SZF spravuje dva pozemky s tratí sousedící (p. č. 31/1 a 686/1), SPÚ pak spravuje pozemek p. č. 21/1 v severní části oblasti „Nad Ponávkou“.

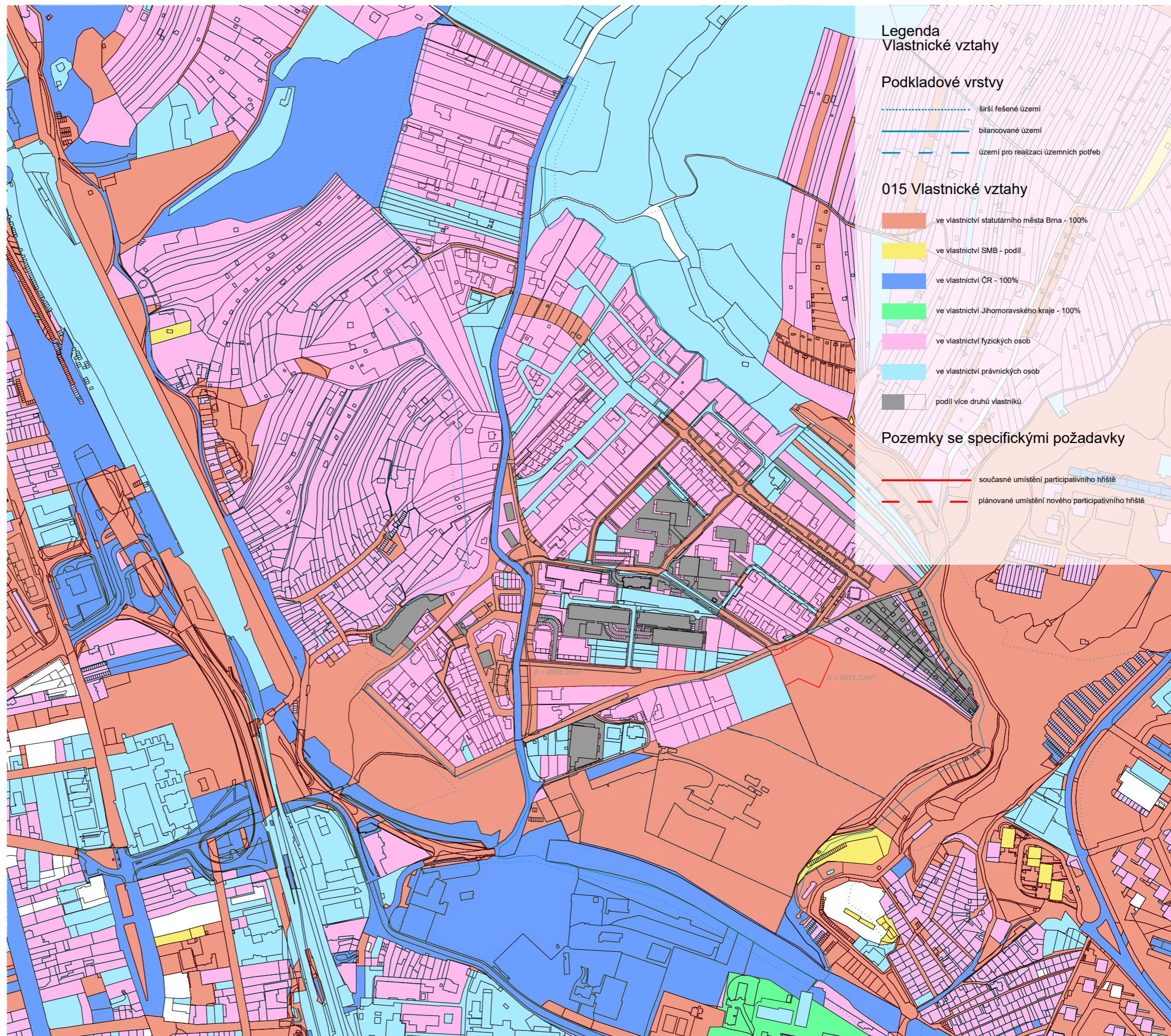
A.7.2. Prodeje majetku

Statutární město Brno původně vlastnilo větší podíl pozemků v území, v průběhu výstavby od roku 2013 došlo k rozprodeji některých klíčových pozemků. Jedná se především o pozemky p. č. 17/1, 17/4, 17/5, 17/7, 17/10-21, 17/23-25 v území Nového centra prodané společnosti Klinika Yes Visage, a.s. a fyzickým osobám a o pozemky školky p. č. 157/24-26 prodané společnosti IMPERA ŽSD, a.s.

Prodej pozemků znamená pro město oslabení vlivu na možnost vývoje v území. Proto by až do doby dokončení ÚS nemělo docházet k žádnému dalšímu rozprodeji pozemků.

A.7.3. Pozemky se specifickými požadavky

Pozemky, které patří městu, ale vztahují se na ně specifická pravidla a požadavky, jsou pozemky určeny k realizaci záměrů participativního rozpočtu – p. č. 19 a p. č. 102/1. Na těchto pozemcích nesmí být tři roky realizované nic jiného, než navržený projekt (v obou případech park), v případě zrušení po třech letech je potřeba projekt nahradit ve stejné rozloze jinde.



A.8. ÚZEMNÍ PLÁN

A.8.1. Platný územní plán

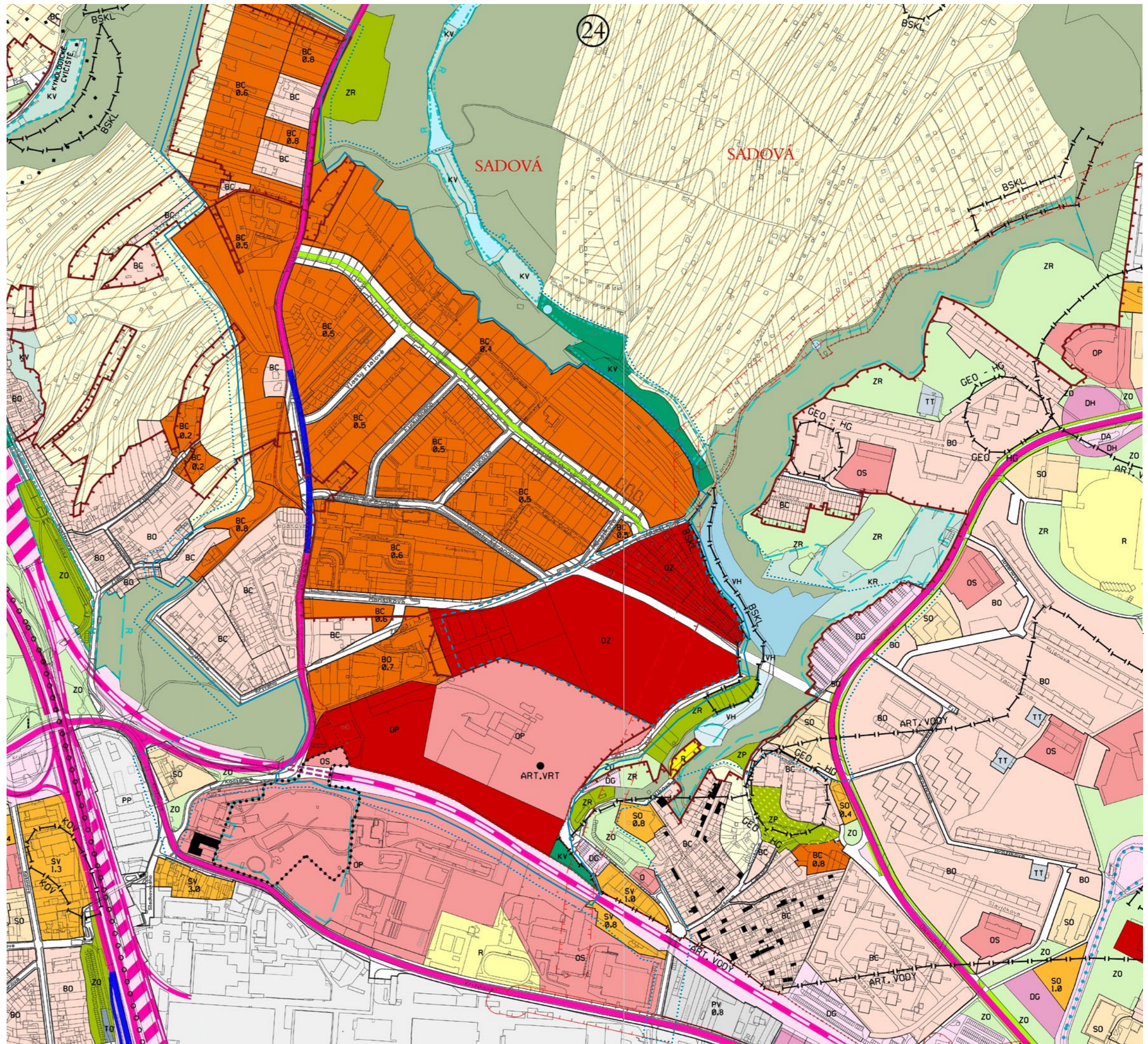
Podle platného územního plánu z roku 1994³⁸ je většina širšího území definována jako plocha čistě obytná s koeficientem 0.4 – 0.8, jihozápad území je čistě obytný stabilizovaný a v jižní části jsou navrženy plochy pro veřejnou vybavenost - v jižní části pro sociální péči, na severu pak pro zdravotnictví.

- širší řešené území
 - bilancované území
 - území pro realizaci územních potřeb
- | | |
|--------------|---|
| BC BC | PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ |
| BO BO | PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ |
| SO SO | SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB |
| SV SV | SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB |
| R R | ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI |
| OP OP | PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST - SOCIÁLNÍ PÉČI |
| OZ OZ | PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST - ZDRAVOTNICTVÍ |
| TT TT | PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST - TEPLA |
| DG DG | HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE |
| | PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝVOJE |
| KV KV | PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ VŠEOBECNÉ |
| ZR ZR | PLOCHY REKREAČNÍ ZELENÉ |
| ZO ZO | PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENÉ |
| | ZEMĚLÉSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) |
| | POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL) |
| | PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI |
| VH VH | VODOHOSPODÁŘSKÉ PLOCHY |
| | ŽELEZNIČNÍ TRATE |
| | SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PRUHY |
| | BIOKORIDOR ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY |
| | VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK |
| | HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ MĚSTA (§2 odst.1 písm.d) staveb č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) |
| | OBLASTI BÝVALÝCH SKLÁDEK |
| | OBLASTI SLOŽITÝCH GEOLOGICKÝCH A HYDROGEOLOGICKÝCH VYMEZENÍ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTÉZSKÝCH VOD |
| | PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ PLOCHY ZELENÉ A HRBITOVŮ |

0 m 50 100 150 200 250

výškový systém BPV, souřadnicový systém S - JTSK, kotováno v metrech

38 úplné znění Územního plánu města Brna, 1994, dostupné na: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>

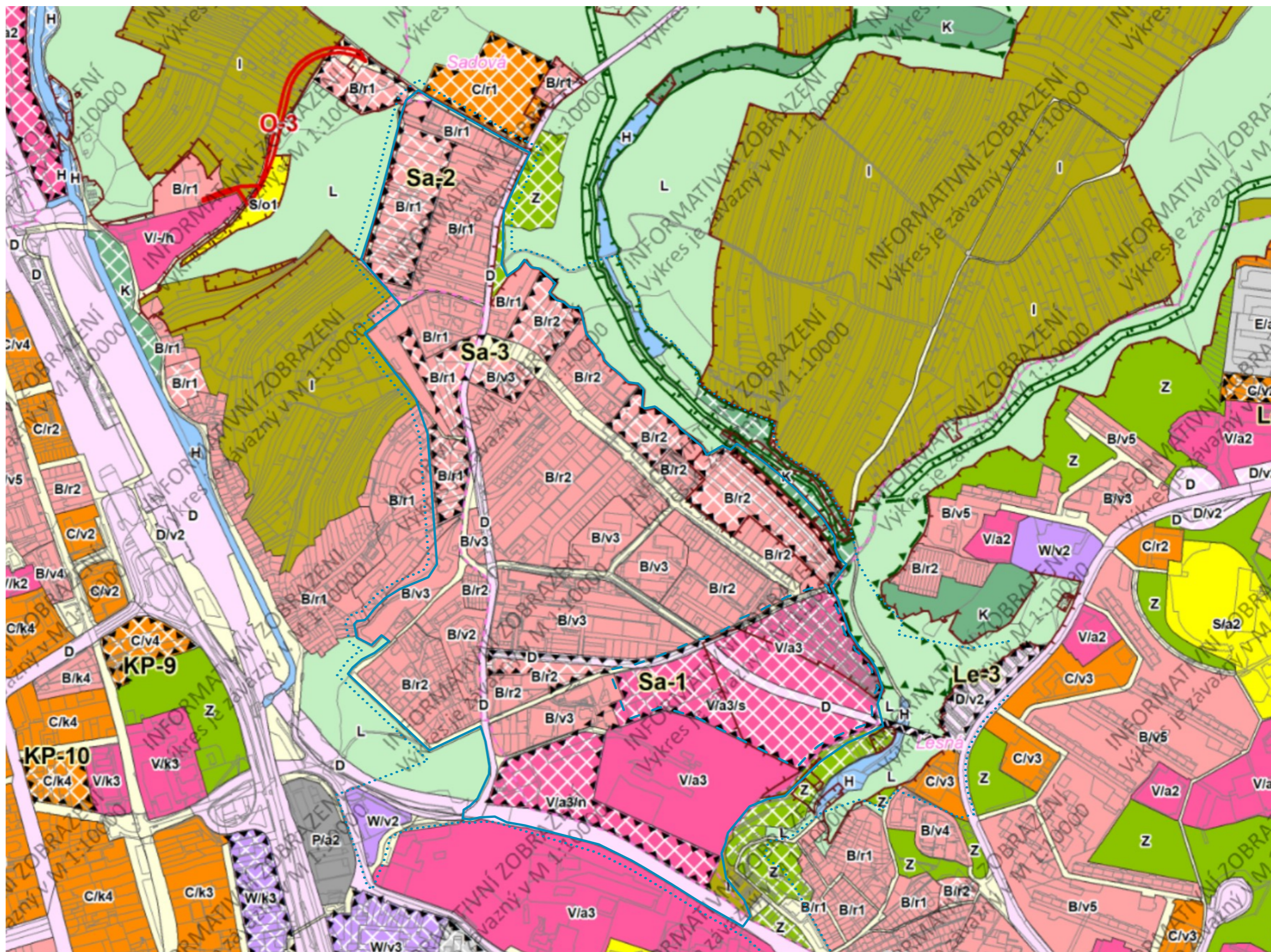
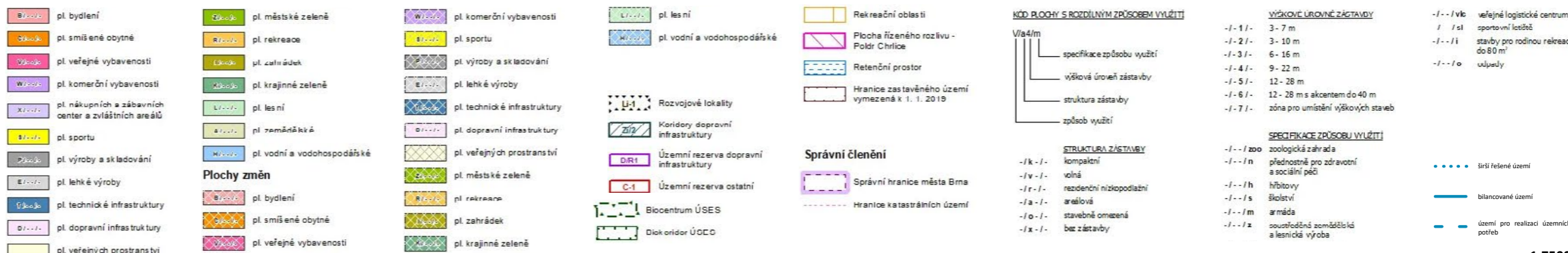


A.8.2. Navrhovaný ÚP

Návrh ÚS pracoval s návrhem nového ÚPmB, který byl veřejně projednáván v roce 2020.

Podle této verze ÚP se víceméně stabilizuje stav určený současným ÚP. Většina oblasti je určena k volnému nebo rezidenčnímu nízkopodlažnímu bydlení o výšce 6 – 16 nebo 3 – 16m. V jižní části jsou pak plochy pozemků určené k výstavbě areálové veřejné vybavenosti o výšce 6 – 16 m s určením pro zdravotní a sociální péči nebo pro školství.

Jelikož tato ÚS má sloužit jako podklad pro nový ÚP, který by měl být schválený v roce 2021/2022, z projednávané verze automaticky vycházela a v návrhové části vyhodnotila a navrhla potřebné změny.



Sadová na připravovaném Územním plánu města Brna

A.9. HODNOTY ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v podstatě v dochozí (4 km) vzdálenosti od centra města. Je dobře obslouženo linkou autobusu a vhodně rozmístěnými zastávkami v krátkých dochozích vzdálenostech. Výhodou je také blízkost většího dopravního uzlu, tedy železniční stanice Brno - Královo Pole. Zároveň leží na hraně městské a příměstské zástavby, v sousedství, kde město přechází do přírody a rekreačních zahrad.

A.9.1. Hodnoty rekreační

Poloha na okraji města s sebou přináší výhody spojené s blízkostí volné krajiny snadno dostupné po pěších cestách, která poskytuje dostatečné zázemí pro oddech a rekreaci. V těsném sousedství širšího řešeného území se tak nachází lesy, údolí i zahrady. Překotný rozvoj ale nejenže nedokázal tuto výhodu vhodně využít, zároveň způsobil řadu problémů, které území sužují dodnes. Krajina a lokace na kraji města jsou tak v podstatě jediné výhody, které dnes území má.

A.9.2. Hodnoty kulturně historické

Vzhledem k relativně nedávnému stavebnímu rozvoji se v širším řešeném území nenachází žádné historické památky. Historická stopa se v území vyskytuje pouze v podobě dnes již málo čitelného bývalého „lánového“ dělení pozemků sadů a zahrad, které je z části propsáno i do dnešní orientace a dělení jednotlivých parcel.

A.9.3. Hodnoty urbanistické

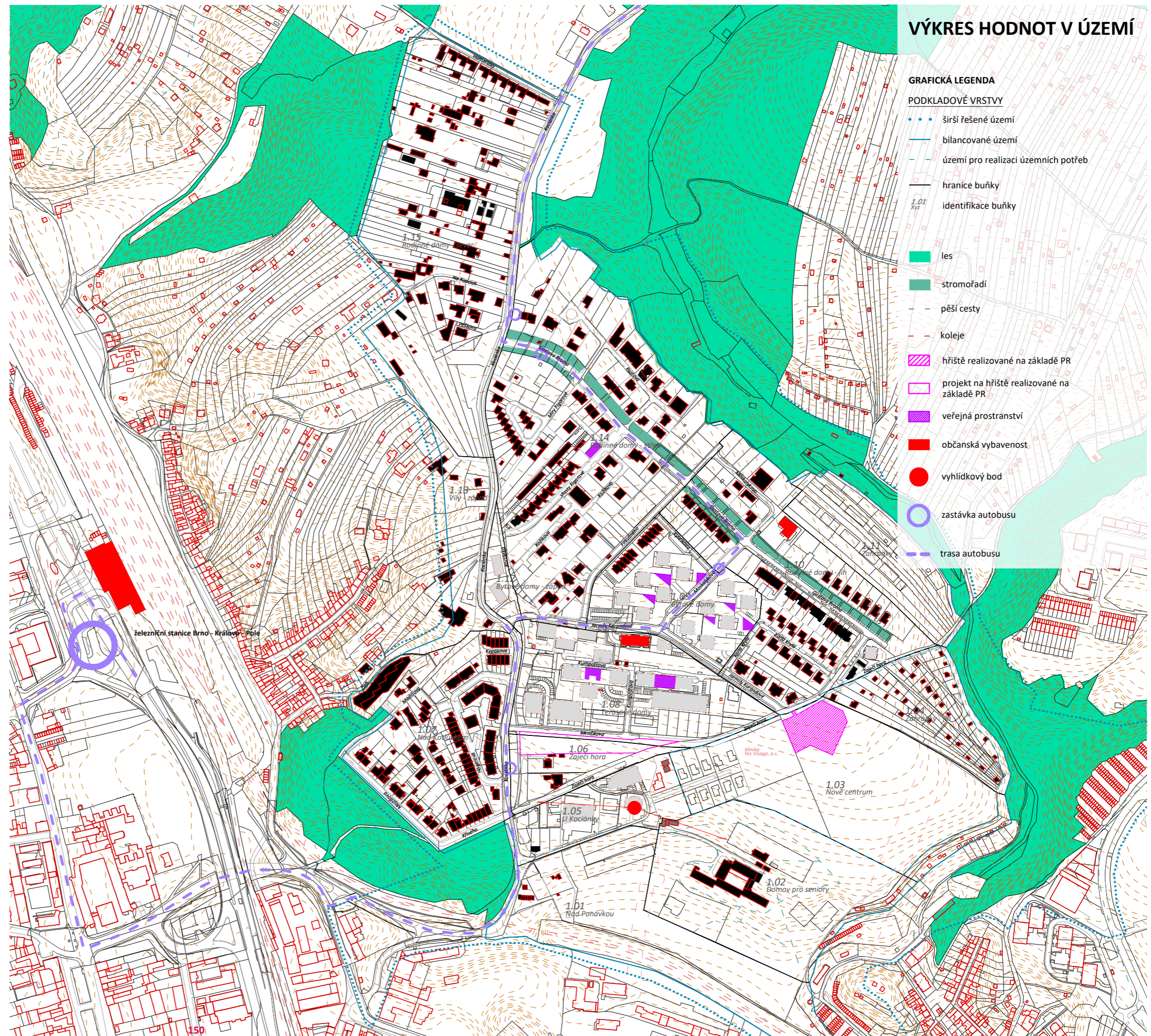
V území se nenachází žádné významné stavební dominanty. Jelikož výstavba probíhala překotně a bez výraznějších regulací, nemá území ani žádné přirozené spádové centrum s reprezentativním veřejným prostorem. V okolí bytových domů se nicméně zrealizovalo několik menších hřišť či odpočinkových veřejných prostranství. Svou plochou je největší hřiště umístěné v části „Nové centrum“. Co do měřítka z území Sadové výrazně vybočuje velmi široký profil ulice Gustava Broma s vysázeným stromořadím. K největším stavbám Sadové patří Domov pro seniory Kociánka.

A.9.4. Hodnoty prostorové

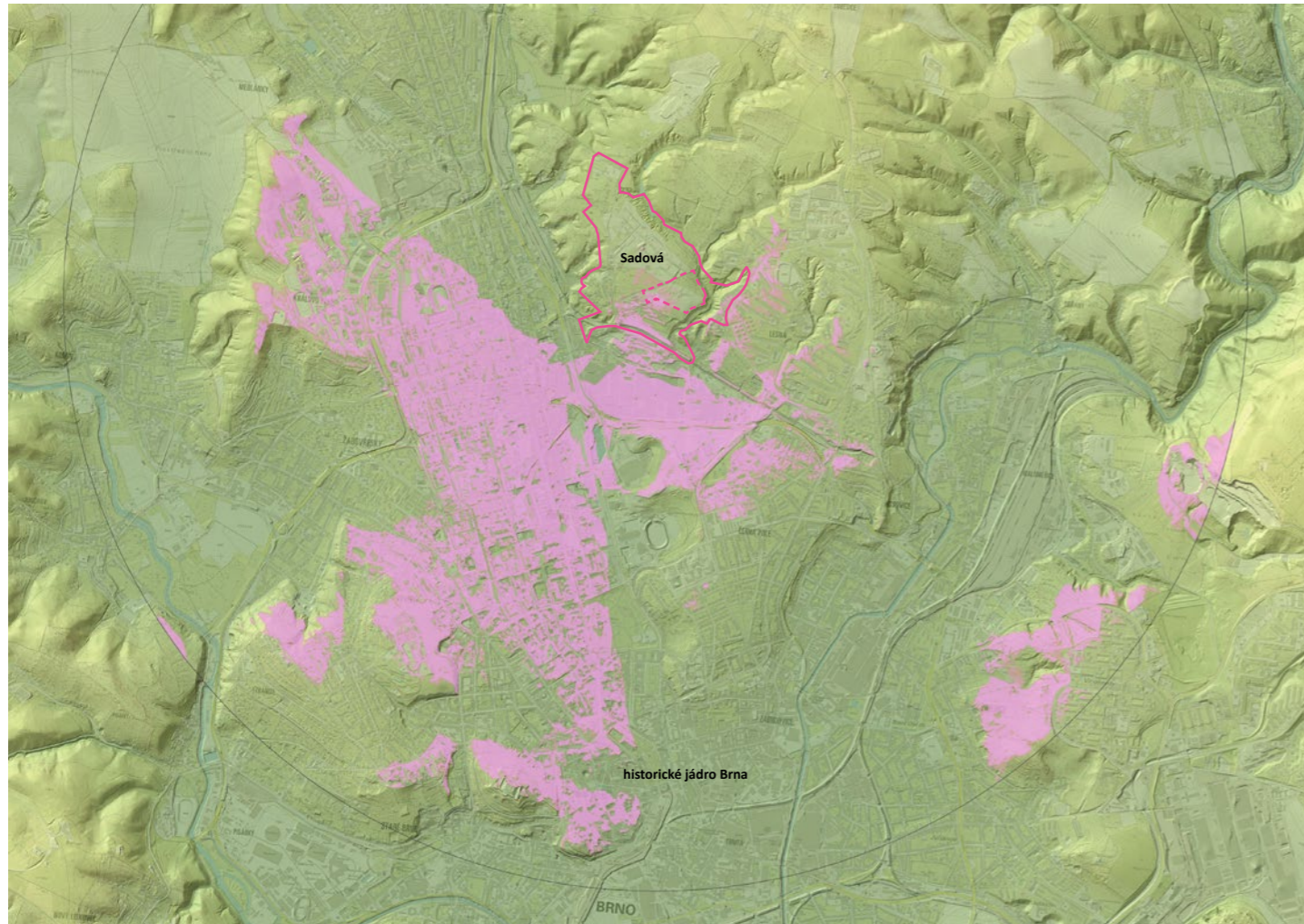
Díky umístění Sadové ve svahu se zde nabízí několik výhledů na historické jádro města (z ulice Kociánka, oblast „U Kociánky“, byty orientovány na jižní stranu). Poloha na, z větší části, jižně orientovaném svahu tak patří k nejvýznamnějším hodnotám Sadové (vizte schéma viditelných ploch na straně 76).

A.9.5. Hodnoty krajinného rázu

Přímo v širším řešeném území a jeho sousedství se nachází nivní údolí U Antonička a Zaječího potoka s několika studánkami a jezírky lemující Zaječí horu. Údolí zabíhá až do zástavby okraji Divišovy čtvrti.



A.10. PROBLÉMY ÚZEMÍ



Analýza ploch viditelných z jižního svahu MČ Sadová - viditelné plochy jsou vybarveny růžovou barvou

Problémů má území celou řadu. Následující výčet se je snaží systematizovat podle struktury analýz, platí ale, že každý z problémů se zároveň promítá do více oblastí a ovlivňuje i problémy další.

A.10.0. Širší vztahy

10.0.1. Oddělení Sadové od okolních čtvrtí a to především terénem, zelení a dopravní infrastrukturou – silnicemi a železnicí.

10.0.2. Nedostatečně dimenzovaná křižovatka Kociánka / Křižíkova

10.0.3. Nejasně určený plán přemostění území Zaječského potoka kolidující s právě realizovaným hřištěm

10.0.4. Ochranné pásmo VVN vedoucí skrze bilanční území i území pro realizaci územních potřeb.

10.0.5. Ochranné pásmo železnice zasahující do jižní části bilančního území.

10.0.6. Nadměrné hlukové zatížení části území.

A.10.1. Urbanistická struktura

10.1.1. Nízká hustota zástavby (20 – 40 ob./ha).

10.1.2. RD jsou umísťovány do středu pozemků, ulice jsou tak zbytečně široké a nepůsobí bezpečně.

10.1.3. BD rozmístěné tak, že netvoří uliční čáru.

10.1.4. Nově vybudovaná veřejná prostranství bez jasného charakteru a hierarchie.

10.1.5. Nová veřejná prostranství a nejasně definované (transformační) plochy realizované bez důrazu na podporu retence vody a bez dalších opatření modrozelené infrastruktury.

10.1.6. Uliční profily sloužící pouze motorové dopravě, které nepodporují pohyb chodců a cyklistů.

10.1.7. Oplocené pozemky a areály, které komplikují pěší pohyb v území.

A.10.2. Typologie budov

10.2.1. Architektura BD bez aktivního parteru, který by ztrávil život v území.

10.2.2. Častá typologie RD, která nijak nekomunikuje s okolím.

A.10.3. Krajina

10.3.1. Zeleň v území je buď nepřístupná (zahrady RD, areály) a často neudržovaná (nezastavěné pozemky), zabraňuje tak přístupu k cenným místům s výhledy v území.

10.3.2. Nově vzniklá náměstí/parky obsahují zelené prvky (travníky, keře), které ale nijak nepodporují vsakování vody v území.

10.3.3. Zeleň v okolí území je sice kvalitní, ale v současné době nedostatečně propojená s obytným souborem.

10.3.4. V území není nijak přihlíženo k opatřením modrozelené infrastruktury.

A.10.4. Doprava

10.4.1. Uliční síť v území je v mnoha místech neprůjezdná. Jde o obě slepá zakončení ulice Psotova a její chybějící návaznost na ulici Moskalykova, dále o jihovýchodní konec ulice Gustava Broma, o východní a severní slepý konec ulice Kumpoštova opět nenavazující na Moskalykovu ulici, o neprůjezdnost ulice Míry Figarové, také o slepý severozápadní konec ulice Vlasty Figarové, o problematickou ulici Kožíkova či o nenávaznost ulice Karla Kryla

10.4.2. Uliční profily neodpovídající důležitosti dané ulice. Ulice Gustava Broma je obklopena nízkou zástavbou a v území Sadové se nejedná o důležitou spojnicí či o centrální veřejný prostor, jelikož se na ní nenacházejí téměř žádné služby, pouze MŠ a řadové rodinné domy. Její široký uliční profil tak není dostatečně opodstatněn. Náročná údržba, kterou rozsáhlé zelené plochy v ulici budou vyžadovat, tak bude věnována z hlediska čtvrti relativně nevýznamné části.

10.4.3. Parkování v území zabírá významné množství ploch podél silnic i v okolí bytových domů.

10.4.4. Jediné místo propojení Sadové s městem – křižovatka Křižíkova/Kociánka je špatně vyřešená a v dopravních špičkách se ucpává.

10.4.5. Zúžení ulice Jarmily Kurandové.

10.4.6. Odbočení na ulici Kociánka.

10.4.7. Nízká hustota obyvatel vedoucí k nízké frekvenci linek autobusu MHD (1 autobus / 20 minut).

10.4.9. V místě neexistuje žádná infrastruktura pro cyklisty.

10.4.10. Místo je svou strukturou a charakterem neatraktivní pro chodce.

10.4.11. Dopravní plány na přemostění údolí Zaječského potoka zabraňují výstavbě v území pro realizaci územních potřeb. Zároveň pravděpodobně zničí jedinečný přírodní charakter území.

A.10.5. Občanská vybavenost

10.5.1. Nedostatečná kapacita občanské veřejné a komerční vybavenosti.

10.5.2. Dostupnost škol, školek i obchodů je možná pouze pomocí vlastního automobilu, což z lokality, která reálně sousedí s širším centrem, dělá z funkčního hlediska satelit.

10.5.3. V oblasti se koncentrují areály sociální péče, které na jednu stranu dělají z místa neprostupnou zónu, na druhou stranu přispívají k vnímání místa jako vyloučené lokality.

A.10.6. Technická infrastruktura

10.6.1. Ochranné pásmo VVN vedoucí skrze bilanční území i území pro realizaci územních potřeb.

10.6.2. Ochranné pásmo VN.

10.6.3. Podle Generelu kmenové stoky C je část dešťové stoky vedena jižně pod řešeným územím určena k rekonstrukci z DN 800 na DN 1000.

A.10.7. Vlastnické vztahy

10.7.1. Pozemky v území pro realizaci územních potřeb byly rozprodány a nepatří všechny městu.

10.7.2. V území jsou někteří developeři, kteří v minulosti způsobili městu Brnu určité problémy.³⁹



39 https://www.idnes.cz/brno/zpravy/stary-dum-lidicka-brno-developer-zbourani-protesty.A191106_512541_brno-zpravy_krut

https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/druzstevni-byty-brno-pet-let_2009112216_vi

Legenda

Problémový výkres

Podkladové vrstvy

-  území federálního území
-  plánované území
-  území pro realizaci územních požadavků

021 Funkce - průzkumy - stav

-  stav
-  pozemky bydlení v bytových domech
-  pozemky bydlení v rodinných domech
-  pozemky občanského vybavení - veřejná správa, justice
-  pozemky občanského vybavení - školství, věda, výzkum
-  pozemky rekreace pobytové rodinné
-  pozemky urbanisticky nevyužité
-  pozemky městské zeleně zateňovací
-  pozemky městské zeleně zateňovací
-  stromovářství
-  pozemky lesních ploch
-  plochy v území



031 Doprava - průzkumy - stav

-  Kocianka
-  komunikace
-  parkování
-  železniční trať
-  veřejná prostranství vyhrazená z stavů / náměstí
-  hlavní páteř trasy
-  obyčejná cesta

044 Elektro

-  nadzemní vedení VN 22kV
-  nadzemní vedení VVN 110 kV











051 Limity využití území

- OCHRANA TRAS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
-  ochranné pásmo nadzemního vedení VVN, VN
- OCHRANA TRAS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**
-  ochranné pásmo železnice

053 Informace o specifických vlastnostech ú.

- HYGIENA PROSTŘEDÍ**
-  území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy

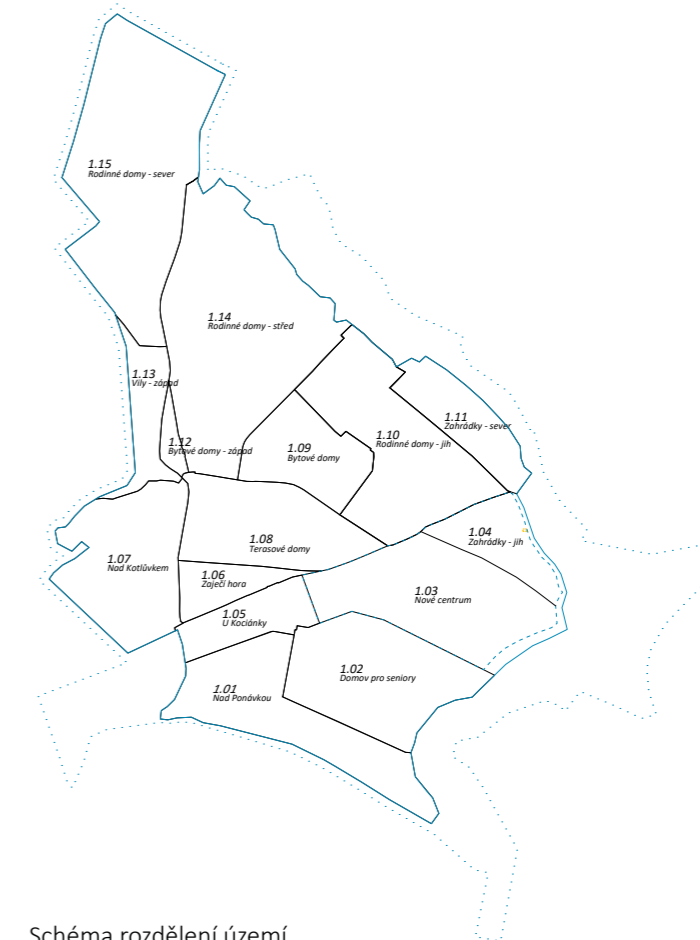
Konkrétní problémová místa

-  0.3. plán mostu kolidující s novým třísměrím
-  1.2. RD ve sledu pozemků
-  2.2. RD bez vstupu na okoli
-  4.1. nepřijížděná uliční síť
-  4.2. uliční profil neodpovídající významu ulice
-  4.4. nefunkční křižovatka Křížkova / Kocianka
-  4.5. nelogické zúžení v ulici Jaroslava Kurandové
-  4.6. neřešitelné napětí ul. Kocianka
-  4.11. plánované přemostění údolí sv. Antonínka
-  5.2. nejbližší ZŠ s vhodnou kapacitou
-  6.1. VVN a jeho ochranné pásmo
-  7.1. rozprodání městských pozemků

* výkres v čitelnějším měřítku je součástí grafické části jako:
» A.7 Problémový výkres

A.11. BILANCE A TABULKY

IDENTIFIKACE	buňka číslo	STÁVAJÍCÍ STAV															
		výměra buňky	Z – městská zeleň	/a/městská a rešlová zeleň	– zahrádky	/j/ transformační zeleň	/j/ – dopravní infrastruktura	VP – hřiště/náměstí	parkoviště	parkovací místa	uzavřený areál	/ – veřejná vybavenost – ZP	C – smíšené obytné – ZP	V – HPP	B – bydlení – ZP	max. počet podlaží	B – HPP
jméno buňky	buňka číslo	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	počet	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
Nad Ponávkou	1.01	55 509	0	0	2 457	52 213	1 327	0	0	0	55 510	0	0	0	294	1	294
Domov pro seniory	1.02	59 062	0	51 861	3 510	0	0	0	0	0	59 062	3 067	0	12 794	0	6	0
Nové centrum	1.03	67 880	4 672	0	11 706	50 580	920	0	0	0	0	0	0	0	1 283	2	0
Zahrádky - jih	1.04	23 526	0	0	20 719	0	0	0	0	0	0	0	0	866	1	866	
U Kociánky	1.05	20 462	0	0	23 439	0	3 424	0	1 570	69	0	0	0	0	2 566	6	10 582
Zaiečí hora	1.06	14 362	0	0	12 613	0	2 377	0	0	0	0	0	0	521	2	965	
Nad Krtlůvkem	1.07	55 467	0	0	21 061	6 374	10 035	176	1 638	82	0	0	0	11 882	3	31 682	
Terasové domy	1.08	47 994	0	0	–	31 500	6 839	300	3 349	132	0	0	310	310	8 218	5	34 583
Bytové domy	1.09	31 661	0	0	2 332	16 597	6 426	361	2 933	118	0	0	0	5 954	5	29 780	
Rodinné domy - jih	1.10	67 814	0	0	39 973	6 703	12 993	0	221	20	0	392	0	392	9 258	4	18 918
Zahrádky - sever	1.11	25 587	0	0	24 719	0	257	0	0	0	0	0	0	251	1	251	
Bytové domy - západ	1.12	4 645	0	0	3 555	0	416	0	922	33	0	0	0	687	4	2 750	
Vilv - západ	1.13	18 329	0	0	13 820	0	3 518	0	0	0	0	0	0	1 697	2	3 280	
Rodinné domy - střed	1.14	113 144	0	0	77 962	4 935	17 368	243	625	27	0	0	0	12 222	2	24 189	
Rodinné domy - sever	1.15	106 766	0	0	84 527	0	9 234	0	0	0	0	0	0	10 210	2	19 329	
CFI KFM		712 208	4672	51861	342393	168902	75134	1080	11258	481	114 572	3 459	310 3	13496 0	65909 4	177468 3	
%		100.0%	0.7%	7.3%	48.1%	23.7%	10.5%	0.2%	1.6%	x	16.1%	0.5%	0.0%	x	9.3%	x	x



IDENTIFIKACE	buňka číslo	PLÁNY VE SCHVALOVACÍM PROCESU				DALŠÍ PLÁNY			PLOCHA ZASTAVĚNOSTI CELKEM	MAJETEK				
		Z – městská zeleň	/ – veřejná vybavenost – ZP	C – smíšené obytné – ZP	V – HPP	ZP	max. počet podlaží	HPP		fyzické osoby	právnícké osoby	skupiny	Brno	ČR
jméno buňky	buňka číslo	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Nad Ponávkou	1.01	0	0	0	0	0	0	294	266	–	–	30 621	24 187	
Domov pro seniory	1.02	0	0	0	0	1 498	2	2 995	4 565	–	–	57 764	–	
Nové centrum	1.03	0	0	0	0	0	0	1 283	7 864	6 433	–	53 559	–	
Zahrádky - jih	1.04	0	0	0	0	0	0	866	9 317	–	10 149	3 903	–	
U Kociánky	1.05	0	0	0	0	1 784	5	8 027	4 350	7 813	6 059	4 078	1 823	662
Zaiečí hora	1.06	4 908	0	0	0	0	0	521	5 073	–	–	9 275	–	
Nad Krtlůvkem	1.07	0	0	0	0	0	0	11 882	31 326	521	5 088	15 254	2 957	
Terasové domy	1.08	0	0	909	909	1 692	5	5 858	11 129	15 282	12 910	12 429	7 547	–
Bytové domy	1.09	0	0	0	0	0	0	5 954	10 279	4 826	13 591	2 876	–	
Rodinné domy - jih	1.10	0	0	0	0	0	0	9 650	44 179	7 157	–	16 184	–	
Zahrádky - sever	1.11	3 709	0	0	0	3 477	2	6 954	3 728	4 102	10 849	2 319	7 090	–
Bytové domy - západ	1.12	0	0	0	0	0	0	687	1 774	–	687	2 162	–	
Vilv - západ	1.13	0	0	0	0	0	0	1 697	14 404	–	–	1 110	2 805	
Rodinné domy - střed	1.14	0	0	0	0	0	0	12 222	80 197	21 691	–	9 504	–	
Rodinné domy - sever	1.15	0	0	0	0	0	0	10 210	78 439	19 607	–	2 395	5 831	
CFI KFM		8 617	0	909	909	8450	x	23 834	79037 7	310 314	90 054	48 340	221 068	36 442
%		1.2%	0.0%	0.1%	x	1.2%	x	3.3%	11.1%	43.6%	12.6%	6.8%	31.0%	5.1%

Tabulka 1 – bilance současného stavu

IDENTIFIKACE	buňka číslo	FUNKCE						hrubá podlažní plocha (HPP) dle FUNKCE							čista podlažní plocha (ČPP) dle FUNKCE						
		bydlení	obchody a služby	sociální a zdravotní služby bez škol	škola	mateřská škola	kultura a komunita	bydlení v bytových domech	obchody a služby	sociální a zdravotní služby bez škol	kultura	škola	mateřská škola	CELKEM HPP	bydlení v bytových domech	obchody a služby	sociální a zdravotní služby bez škol	kultura	škola	mateřská škola	CELKEM ČPP
Nad Ponávkou	1.01	100%	0%	0%	0%	0%	294	0	0	0	0	0	294	206	0	0	0	0	0	0	206
Domov pro seniory	1.02	0%	0%	100%	0%	0%	0	0	15 789	0	0	0	15 789	0	0	10 263	0	0	0	10 263	
Nové centrum	1.03	100%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zahrádky - jih	1.04	100%	0%	0%	0%	0%	866	0	0	0	0	0	866	606	0	0	0	0	0	606	
U Kociánky	1.05	100%	0%	0%	0%	0%	18 609	0	0	0	0	0	18 609	13 026	0	0	0	0	0	13 026	
Zaieří hora	1.06	100%	0%	0%	0%	0%	965	0	0	0	0	0	965	676	0	0	0	0	0	676	
Nad Kotlůvkem	1.07	100%	0%	0%	0%	0%	31 682	0	0	0	0	0	31 682	22 178	0	0	0	0	0	22 178	
Teravové domy	1.08	89%	11%	0%	0%	0%	40 441	1 219	0	0	0	0	41 660	28 309	853	0	0	0	0	29 162	
Bytové domy	1.09	100%	0%	0%	0%	0%	29 780	0	0	0	0	0	29 780	20 846	0	0	0	0	0	20 846	
Rodinné domy - jih	1.10	96%	0%	0%	0%	4%	18 918	0	0	0	0	392	19 310	13 243	0	0	0	0	255	13 497	
Zahrádky - sever	1.11	100%	0%	0%	0%	0%	7 205	0	0	0	0	0	7 205	5 043	0	0	0	0	0	5 043	
Bytové domy - západ	1.12	100%	0%	0%	0%	0%	2 750	0	0	0	0	0	2 750	1 925	0	0	0	0	0	1 925	
Vilv - západ	1.13	100%	0%	0%	0%	0%	3 280	0	0	0	0	0	3 280	2 296	0	0	0	0	0	2 296	
Rodinné domy - střed	1.14	100%	0%	0%	0%	0%	24 189	0	0	0	0	0	24 189	16 933	0	0	0	0	0	16 933	
Rodinné domy - sever	1.15	100%	0%	0%	0%	0%	19 329	0	0	0	0	0	19 329	13 530	0	0	0	0	0	13 530	
CFI KFM		92%	1%	7%	0%	0%	198 307	1 219	15 789	0	0	392	215 707	138 815	853	10 263	0	0	255	150 186	
%		X	X	X	X	X	91.9%	0.6%	7.3%	0.0%	0.0%	0.2%	100.0%	X	X	X	X	X	X	X	

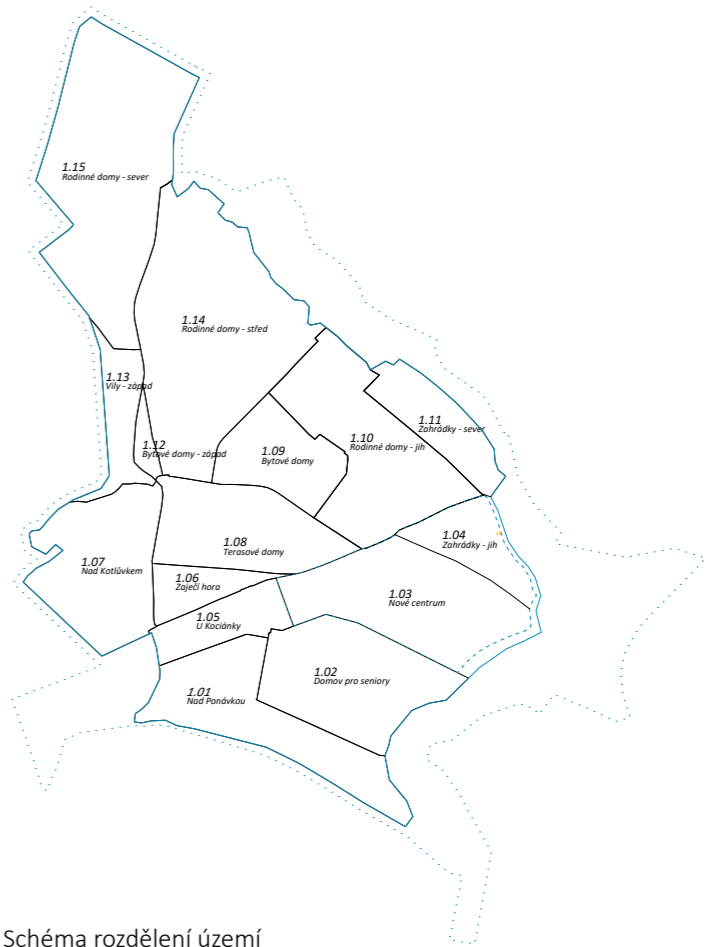


Schéma rozdělení území

IDENTIFIKACE	buňka číslo	VÝPOČET POČTU BYTU, OBYVATEL A NÁVŠTĚVNÍKU V BUDOVÁCH							UŽIVATELÉ				POTŘEBA VODY				ODTOK VODY				POTŘEBA TEPLA				POTŘEBA ELEKTRICKÉ ENERGIE		PRODUKCE KOMUNÁLNÍHO ODPADŮ
		bydlení v bytových domech	bydlení v bytových domech	obchody a služby	sociální a zdravotní služby bez škol	kultura	škola	mateřská škola	počet obyvatel	počet lůžek	počet zaměstnanců a žáků	počet návštěvníků	Qd (l/den)	Qmaxd (l/den)	Qh (l/s)	Qspl(l/s)	Qdest (l/s/ha)	G vyt (kW)	G vet (kW)	G tv (kW)	G h (kW)	Pl (kW)	Ps (kW)	(t/rok)			
																									bytu	na 1 obyvatele	na 1 návštěvníka
Nad Ponávkou	1.01	3	5	0	0	0	0	5	0	0	0	771	995	0,03	0,02	6,19	11,28	3,00	1,66	15,94	16,16	4,85	2				
Domov pro seniory	1.02	0	0	0	411	0	0	0	411	41	0	64 040	82 612	2 20	1 98	9 54	606 30	322 10	6 64	935 03	473 67	236 84	6				
Nové centrum	1.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	7,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				
Zahrádky - jih	1.04	9	15	0	0	0	0	15	0	0	0	2 272	2 931	0,08	0,07	2,63	33,24	8,83	4,90	46,97	47,61	14,28	5				
U Kociánky	1.05	186	326	0	0	0	0	326	0	0	0	48 847	63 013	1,68	1,51	12,34	714,57	189,81	105,35	1 009,72	1 023,47	307,04	114				
Zaieří hora	1.06	10	17	0	0	0	0	17	0	0	0	2 534	3 269	0,09	0,08	4,65	37,07	9,85	5,47	52,38	53,09	15,93	6				
Nad Kotlůvkem	1.07	317	554	0	0	0	0	554	0	0	0	83 166	107 284	2 86	2 57	28 77	1 216 60	323 16	179 36	1 719 11	1 742 52	522 76	195				
Teravové domy	1.08	404	708	34	0	0	0	708	0	0	34	107 181	138 264	3,68	3,31	26,73	1 599,74	424,93	228,94	2 253,61	2 224,24	667,27	248				
Bytové domy	1.09	298	521	0	0	0	0	521	0	0	0	78 171	100 841	2,68	2,42	19,07	1 143,53	303,75	168,59	1 615,87	1 637,87	491,36	183				
Rodinné domy - jih	1.10	189	331	0	0	0	0	331	0	51	0	52 715	68 003	1,81	1,63	29,34	741,50	196,96	112,04	1 050,50	1 040,50	312,15	123				
Zahrádky - sever	1.11	72	126	0	0	0	0	126	0	0	0	18 913	24 397	0,65	0,58	6,74	276,66	73,49	40,79	390,94	396,26	118,88	44				
Bytové domy - západ	1.12	27	48	0	0	0	0	48	0	0	0	7 218	9 311	0,25	0,22	2,55	105,58	28,05	15,57	149,20	151,23	45,37	17				
Vilv - západ	1.13	33	57	0	0	0	0	57	0	0	0	8 611	11 108	0,30	0,27	6,95	125,97	33,46	18,57	178,00	180,42	54,13	20				
Rodinné domy - střed	1.14	242	423	0	0	0	0	423	0	0	0	63 497	81 911	2,18	1,96	40,74	928,87	246,73	136,94	1 312,55	1 330,42	399,13	149				
Rodinné domy - sever	1.15	193	338	0	0	0	0	338	0	0	0	50 739	65 453	1 74	1 57	28 54	742 23	197 16	109 47	1 048 81	1 063 10	318 93	119				
CFI KFM		1 983	3 470	34	411	0	0	51	3 470	411	34	588 675	759 391	20	18		8 283	2 361	1 134	11 779	28 187	3 509	1 231				
%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																

Tabulka 1 – bilance současného stavu

požadavky na dostupnost podle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury						vyhodnocení – současný stav
okruh / druh / typ	kategorie	bod sledovaný pro dostupnost		typ dostupnosti	standard	
		výchozí	cílový			
vzdělávání a výchova						
MŠ	základní	obytný dům	MŠ	fyzická – pěší docházka – skutečná	600 m	nedostatečná kapacita
ZŠ - úplná	základní	obytný dům	ZŠ	fyzická – pěší docházka – skutečná	800 m	mimo docházkovou vzdálenost
kultura						
knihovna	základní	obytný dům	knihovna	časová – pěší chůze nebo dojíždka MHD / autem	15 min	na hraně dojíždkové vzdálenosti
klubové zařízení, klubovna / komunitní centrum	základní	obytný dům	klubovna	fyzická – pěší docházka – skutečná	600 m	mimo docházkovou vzdálenost
hřiště						
hřiště pro předškolní děti	základní	obytný soubor	hřiště	fyzická – pěší docházka – skutečná	200 m	nedostatečný počet
hřiště pro mladší školní děti	základní	obytný soubor	hřiště	fyzická – pěší docházka – skutečná	500 m	nedostatečný počet
hřiště pro mládež a dospělé	základní	obytný soubor	hřiště	fyzická – pěší docházka – skutečná	500 m	chybí
veřejná hromadná doprava						
zastávka MHD	x	vstup do objektu / na pozemek areálu z veřejného prostranství	střed nástupiště	fyzická – pěší docházka – skutečná	500 m	v dostatečném počtu i vhodně rozmístěné
nakládání s tuhými komunálními odpady						
stanoviště sběru odpadu		obytný soubor	stanoviště	fyzická – pěší docházka – skutečná	50 m	dostatečné
stanoviště tříděného odpadu		obytný soubor	stanoviště	fyzická – pěší docházka – skutečná	150 m	dostatečné
veřejná prostranství						
veřejná prostranství		obytný dům	veřejné prostranství	sídelně strukturální	min. 1000 m2 pro každé 2ha (min. 3,5 ha (splněno parkem) zastavěné plochy, do této výměry se nezapočítávají komunikace	dostatečné množství
veřejná parková zeleň jako součást VP		obytný dům	okraj parku	fyzická – pěší docházka – skutečná	300m	v dostatečném počtu i vhodně rozmístěné

Tabulka 2 – bilance dostupnosti veřejné vybavenosti

Tabulka výpočtů a způsob sběru dat – ÚS Brno – Sadová			
Stávající stav	vlastní měření a rozdělení plocha podle pozorovaného stavu	žerivec-prosinec 2020	
Plány ve schvalovacím procesu	data poskytnutá ÚMČ Brno-Královo Pole – Odbor územního a stavebního řízení	18.09.2020	
Majetek	vlastnické vztahy v území poskytnutá pořizovatelem v červnu 2020 a prověřena zpracovatelem v červenci 2020	žerivec 2020	
HPP dle FUNKCE NÁVRH	data sebraná z vlastního měření podle katastrální mapy	žerivec-prosinec 2020	
osoby přihlášené k trvalému pobytu	data poskytnutá MMB	říjen 2020	
Koeficienty používané v bilanční tabulce pro buňky			
a) Vztah mezi HPP a ČPP pro jednotlivé funkce			
		koeficient ČPP	
1	bydlení	0,70	
2	obchody a služby	0,65	
3	socialní a zdravotní služby bez škol	0,60	
4	kultura	0,70	
5	škola	0,65	
6	materáská škola	0,65	
b) Vztah mezi ČPP a množstvím obyvatel / pracovních míst / návštěvníků dané funkce			
		množství CPP m2 na jednu osobu pro dané využití	
1	bydlení v bytových domech a rodinných domech	40	na 1 obyvatele
2	obchody a služby	25	na 1 návštěvníka
3	socialní a zdravotní služby bez škol	25	na 1 lůžko
4	kultura	5	na 1 návštěvníka
5	škola	20	na 1 žáka
6	materáská škola	15	na 1 žáka
c) Vysvětlivky			
Qd	průměrná denní potřeba vody		
Qdmax	maximální denní potřeba vody		
V tabulárních přílohách jsou uvedeny základní bilance technické infrastruktury, které vycházejí z následujících vstupních údajů			
	specifická potřeba pitné vody pro obyvatele		150 l . os-1 . d-1
	specifická potřeba pitné vody pro zaměstnance		60 l . os-1 . d-1
	specifická potřeba pitné vody pro návštěvníka		30 l . os-1 . d-1
	součinitel denní nerovnoměrnosti		1,29
	součinitel hodinové nerovnoměrnosti:		2,3
	intenzita návrhového deště		t10: i = 160 l . s-1 . ha-1
Hodnota hodinové potřeby tepla Gh se skládá ze tří složek			
Gh = GVYT + GVET + GTV			
	GVYT – potřeba tepla pro vytápění		
	GVET – potřeba tepla pro větrání		
	GTV – potřeba tepla pro ohřev teplé vody		
GVYT = V * q0 * Δt			
objem vytápěného prostoru V = HPP . * vp 0,8 (je počítáno s 80 % vytápěného prostoru z celkového obestavěného prostoru)			
q0 je tepelná charakteristika budov (uvažováno průměrné q0 = 0,5 W . m-3 . K-1			
Δt je rozdíl výpočtových teplot (vnitřní tis = 20°C a venkovní tes = -12°C			
GVET = 0,34 * V * Δt			
množství přiváděného vzduchu VV = 0,8 * HPP . * vp * nV			
nV – intenzita výměny vzduchu je uvažována průměrnými hodnotami			
		nV = 0,5 pro obytné objekty	
		nV = 1,0...pro ostatní	
Δt – rozdíl výpočtových teplot (tis – tes) tis = 20oC, tes = -5 oC			
číslo 0,34 udává součin průměrných hodnot hustoty vzduchu při teplotě tis a měrné tepelné kapacity vzduchu při teplotě tis			
GTV = ((NO * 50 + NZ * 15) / 24) kd.kh.cw.Δt			
cw – měrná tepelná kapacita vody cw = 4,186 kJ/kg . k = 1,163 Wh/ kg .			
Δt – rozdíl teplot teplé a studené vody tTV – tSV [oC]... (tTV = 55 oC, tSV = 10 oC)			
specifická potřeba teplé vody pro obyvatele: 50 l . os-1 . d-1			
specifická potřeba teplé vody pro zaměstnance: 15 l . os-1 . d-1			
Zásobování plynem			
	HS = 10,5 kW/m3 objemové spalné teplo zemního plynu		
	η = 0,85 účinnost instalovaný příkon:		
Instalovaný příkon			
	bytová jednotka (vč. domovní reže, drobných nebyt. funkcí a VO)		5,5 kW/b.j.
	rodinný dům (vč. VO)		17 kW/RD
	komerční (neobytná) HPP (vč. VO)		0,04 kW/m3
	soudobost u obytné zástavby		0,3
	soudobost u komerční a vybavenosti		0,5
Produkce komunálních odpadů			
	jeden obyvatele	dle statistických údajů pro rok 2018	351 kg/rok
	jeden zaměstnanec	40 % obyvatele	140 kg/rok
Bilance elektrické energie			
	Výkonové zatížení byty		0,9 kW b.j.
	Výkonové zatížení byty		0,04kW/m2
	Výkonové zatížení administrativa		0,03kW/m2
	Výkonové zatížení obchody a služby		0,08kW/m2
	Výkonové zatížení veřejná vybavenost		0,03kW/m2
	Výkonové zatížení MŠ		15+0,3d
	Výkonové zatížení ZŠ		20+3t
Odtok dešťové vody			
	Odest = W . SS . qS		
	kde: Q je průtok dešťových vod [l/s]		
	W součinitel odtoku [-]		
	SS plocha povodí stoky [ha]		
	qS intenzita směrnatých srážek uvažované periodicity p [l/(s.ha)]		
	W součinitel odtoku		
	trava		0,05
	chodník silnice a zpevněné plochy		0,7
	budovy		0,7
	intenzita srážek praha p [l/(s.ha)]		162
Množství splaškových vod			
	QSpI= (0,9-0,95) . QP		
	QP . .průměrná denní potřeba vody		

Tabulka 3 – aktuálnost dat a způsob výpočtu

A.12. VÝCHODISKA

Území vybudované rozsáhlou výstavbou prakticky za sedm let bez jakéhokoliv plánu a regulace v sobě, bohužel, koncentruje mnoho problémů a nedostatků. Jejich náprava v mnoha případech buď není možná vůbec anebo bude možná až v řádu desítek let při renovaci nyní dostavěných míst.

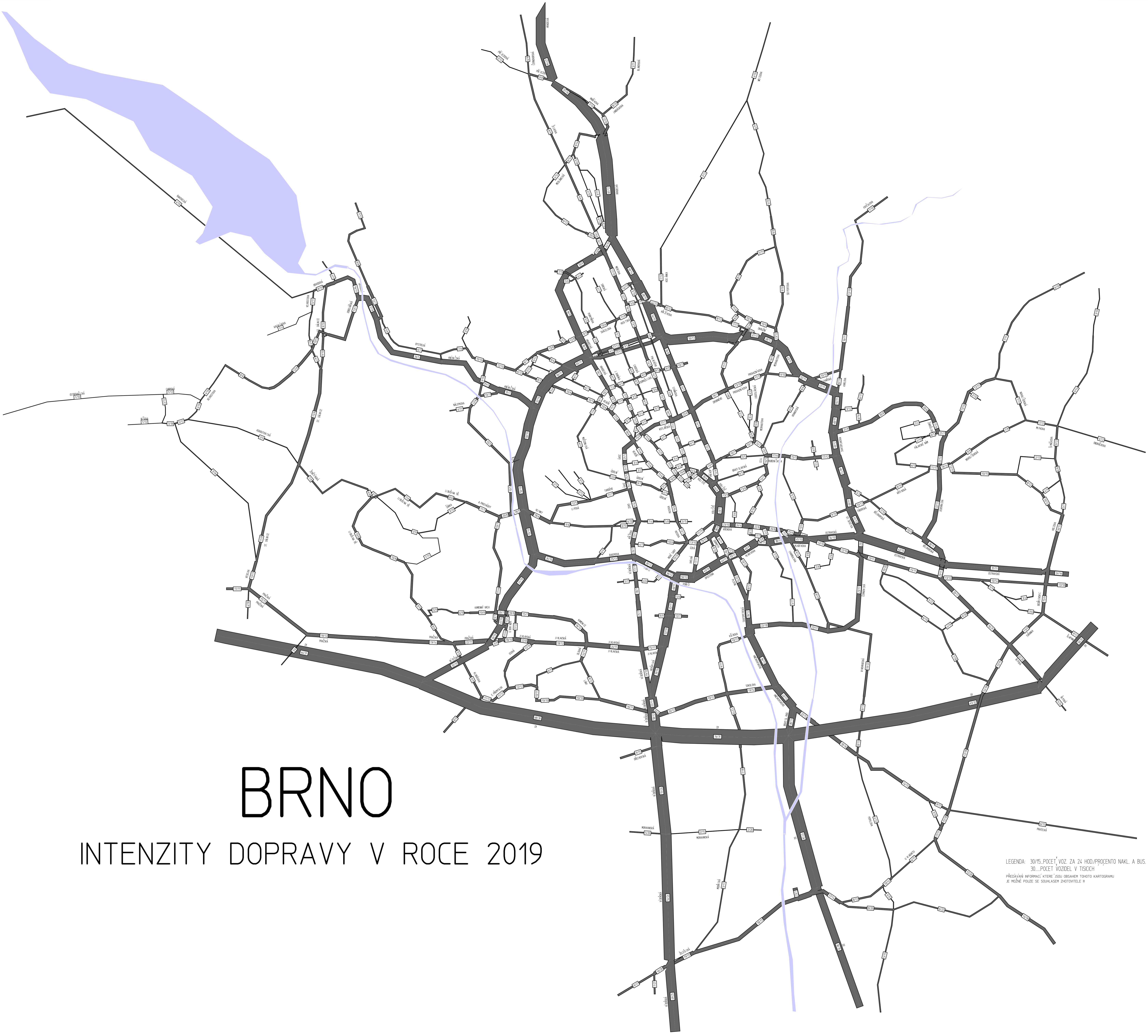
Návrhová část územní studie se koncepčně zabývá všemi problémy, detailně však řeší především ty, které ještě dokončeny nebyly a mohly by život v lokalitě zkomplikovat ještě víc, než je tomu nyní.

Konkrétně se jedná především o koncepci dopravního propojení Sadové se zbytkem města a dále o dostavbu posledních nezastavěných pozemků v řešeném území – oblasti Nad Ponávkou a Nové centrum. Spolu s tím si Územní studie klade za cíl navrhnout vizi možného směřování vývoje celého území tak, aby při případných změnách nebo rekonstrukcích docházelo ke zkvalitňování prostředí Sadové a ne k jeho další destrukci.

PŘÍLOHY

příloha 1 : mapa, Brno – intenzita dopravy, 2019

příloha 2 : Kapacita základních a mateřských škol, MČ Brno-Královo pole. ÚMČ Brno – Královo Pole, říjen 2020



BRNO

INTENZITY DOPRAVY V ROCE 2019

LEGENDA: 30/15...POČET VOZ. ZA 24 HOD./PROCENTO NAKL. A BUS.
30...POČET VOZIDEL V TISÍCIH
PŘEDÁVÁNÍ INFORMACÍ KTERÉ JSOU OBSAHEM TOHOTO KARTOGRAMU
JE MOŽNÉ POUŽÍTE SE SOUHLASEM ZHOTOVITELE #

**KAPACITA ZÁKLADNÍCH A MATEŘSKÝCH ŠKOL
MČ BRNO – KRÁLOVO POLE**

NÁZEV ŠKOLY	KAPACITA dle rejstříku škol	Počet žáků/děti k 1.9.2020
MŠ, Brno, Božetěchova 65, příspěvková organizace	81	80
MŠ, Brno, Bulharská 62, příspěvková organizace	78	78
MŠ, Brno, Dobrovského 66, příspěvková organizace	50	50
MŠ Rozárka, Brno, Herčíkova 12, příspěvková organizace	81	81
MŠ, Brno, Herčíkova 21, příspěvková organizace	81	81
MŠ, Brno, Chodská 5, příspěvková organizace	100	100
MŠ, Brno, Chodská 15, příspěvková organizace	81	80
MŠ, Brno, Purkyňova 21, příspěvková organizace	75	75
MŠ, Brno, Vackova 70, příspěvková organizace	37	37
ZŠ, Brno, Herčíkova 19, příspěvková organizace	820	661
ZŠ, Brno, Košinova 22, příspěvková organizace	350	200
ZŠ, Brno, Slovanské nám. 2, příspěvková organizace	840	801
ZŠ a MŠ, Brno, Staňkova 14, příspěvková organizace	670	605

V Brně dne 1.10.2020

Zpracovala: Šárka Kubátová, ÚMČ Brno – Královo Pole

