

# ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA SADOVÁ:

ÚZEMNÍ POTŘEBY A ROZVOJOVÉ MOŽNOSTI

*NÁVRHOVÁ ČÁST*

# OBSAH

<b>ÚVOD</b>	<b>4</b>	<b>N.2. ETAPIZACE</b>	<b>70</b>
<b>PROBLÉMY</b>	<b>6</b>	<b>N.3. NÁKLADY</b>	<b>71</b>
» <i>A.7 Problémový výkres / M1:2000</i>		<b>N.4. BILANCE A TABULKY</b>	<b>74</b>
<b>NÁVRH</b>	<b>8</b>	<b>SEZNAM ZKRATEK</b>	<b>80</b>
<b>N.0. ŠIRŠÍ VZTAHY</b>	<b>10</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	<b>81</b>
» <i>N.0 Výkres širších vztahů / M1:5000</i>		<b>VYJÁDŘENÍ ZPRACOVATELE KE SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚS – PO JEDNOTLIVÝCH BODECH ZADÁNÍ</b>	<b>82</b>
<b>N.0.1 křižovatka Křižíkova / Kociánka</b>	<b>12</b>		
<b>N.0.2 Kociánka</b>	<b>14</b>		
<b>N.0.3. most</b>	<b>16</b>		
<b>N.0.4. vstupy do krajiny</b>	<b>18</b>		
<b>N.0.5. etapizace</b>	<b>18</b>		
<b>N.0.6. doporučení nad rámec územní studie</b>	<b>19</b>		
<b>N.1. NOVÉ CENTRUM</b>	<b>20</b>		
» <i>N.1 Hlavní výkres: prostorové využití na podkladu funkčního využití / M1:2000</i>			
<b>N.1.1. urbanistická struktura</b>	<b>24</b>		
» <i>N.3.1 Návrh zastavění – urbanistické řešení / M1:2000</i>			
» <i>N.3.2 Návrh zastavění – urbanistické řešení – řezy / M1:2000</i>			
<b>N.1.2. typologie</b>	<b>30</b>		
<b>N.1.3. krajina</b>	<b>31</b>		
» <i>N.4 Vyhlídkový bod / M1:2000</i>			
<b>N.1.4. doprava</b>	<b>36</b>		
» <i>N.2.1 Výkres veřejné infrastruktury - obsluha území dopravní infrastrukturou / M1:2000</i>			
<b>N.1.5. občanská vybavenost a veřejný prostor</b>	<b>46</b>		
» <i>N.2.2 Výkres veřejné infrastruktury – občanská vybavenost a veřejná prostranství / M1:2000</i>			
<b>N.1.6. technická infrastruktura</b>	<b>52</b>		
» <i>N.2.3 Výkres veřejné infrastruktury – technická infrastruktura / M1:2000</i>			
<b>N.1.7. vlastnické vztahy</b>	<b>62</b>		
<b>N.1.8. nový územní plán</b>	<b>66</b>		
» <i>N.8 Plochy podle nového územního plánu / M1:10000</i>			

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)

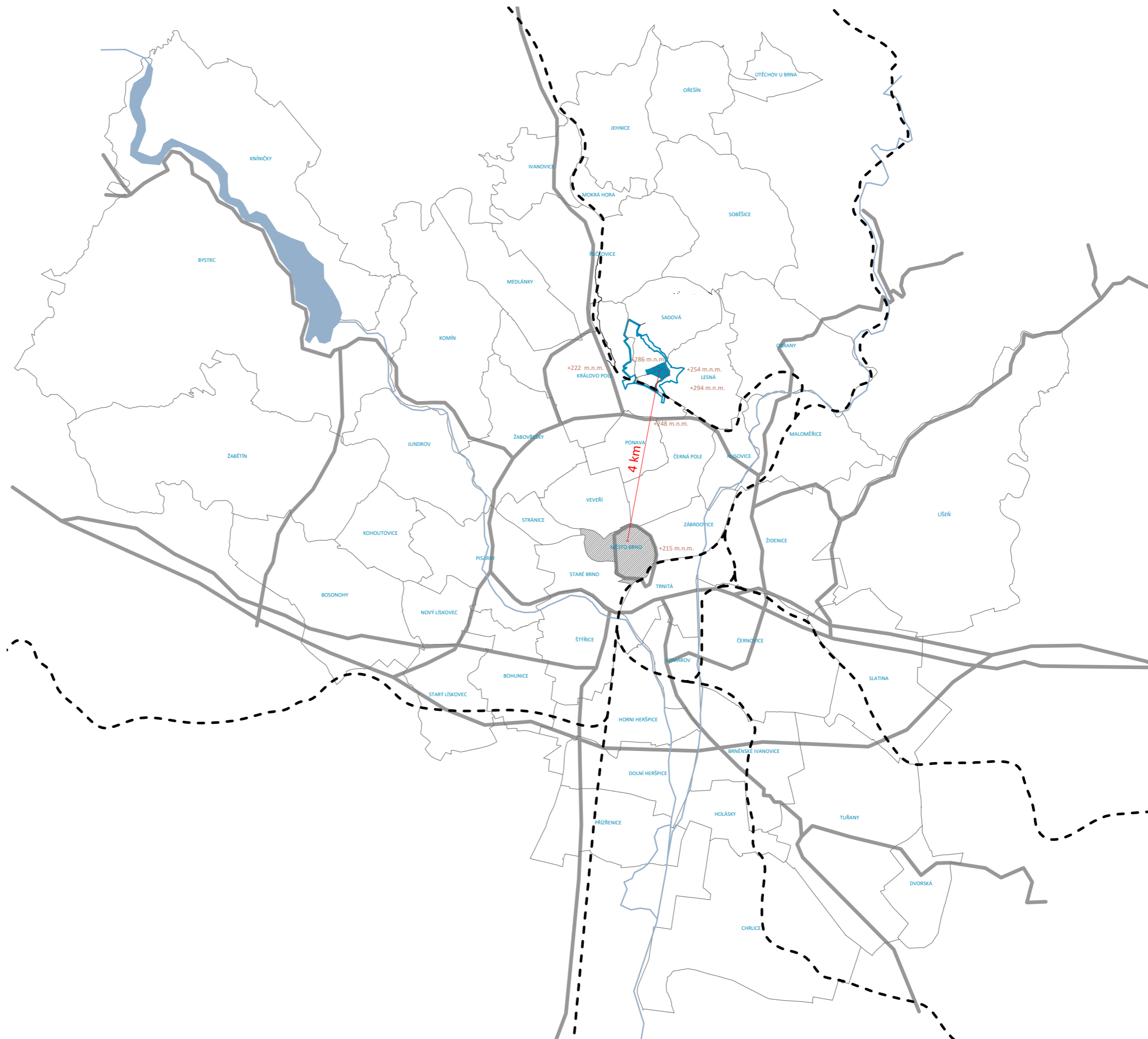
# ÚVOD

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 studie<sup>1</sup>, která slibovala vybudování funkční a formálně promyšlené čtvrti, její koncept nebyl (až na drobné výjimky dodržen) a celá lokalita má tak dnes suburbánní charakter s mnoha problémy.

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

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

Analytická část územní studie vynesla na povrch mnoho problémů a nedostatků, které v sobě k. ú. Sadová (území vybudované za sedm let bez dodržení plánu a regulace) koncentruje a mělo by řešit. Návrhová část územní studie vybírá ty problémy, které jsou zásadní pro proměnu Sadové z monofunkční suburbánní zóny, na polyfunkční a plnohodnotnou městskou čtvrť, jejíž obyvatelé by nebyli kvůli práci nebo jiným službám nuceni každý den vykonat tisíce cest do jiných částí města. K řešení těchto problémů pak územní studie určuje majetkově i prostorově vhodné lokality.



<sup>1</sup> 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.

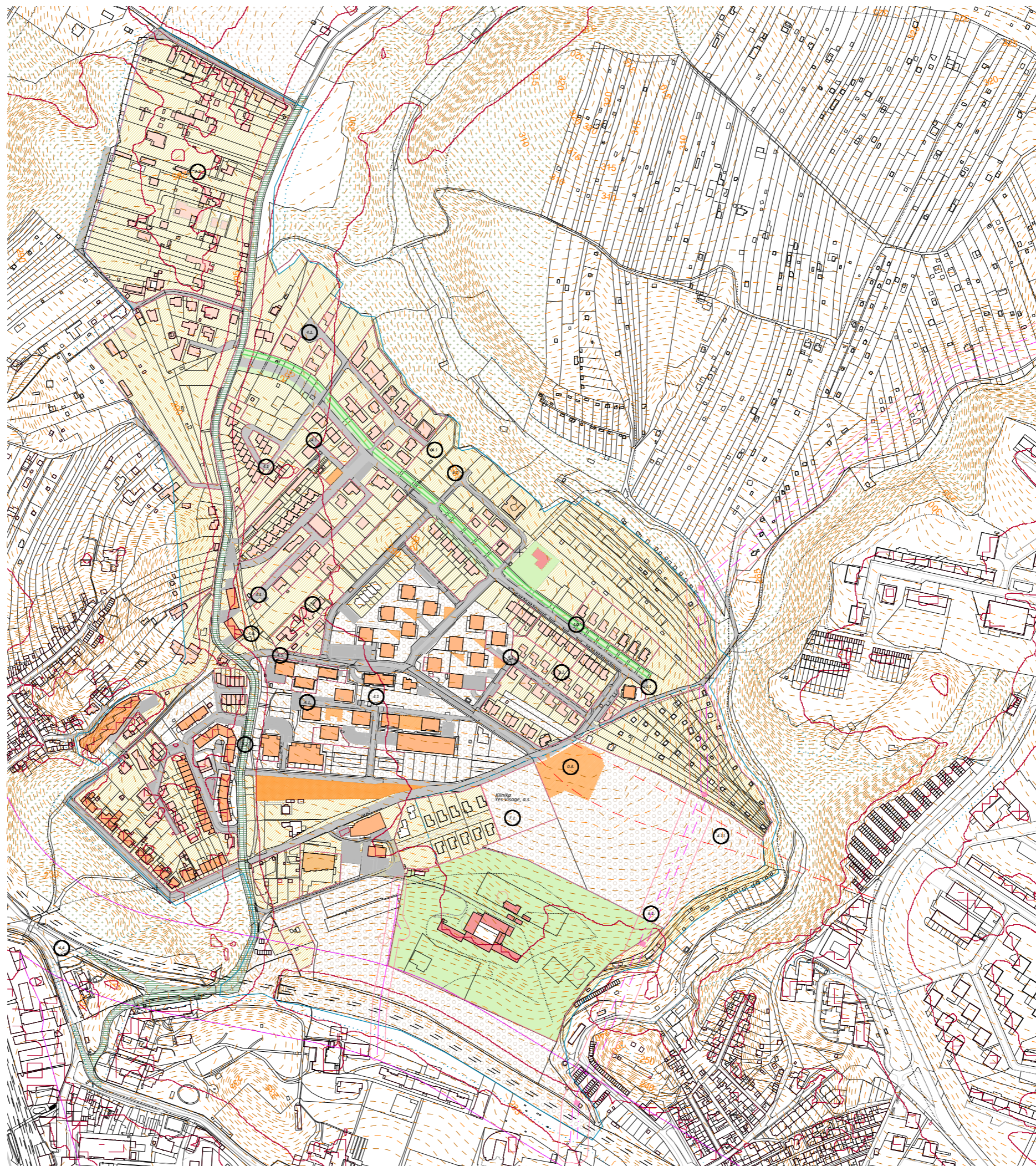
# PROBLÉMY

**Prvním problémem**, jehož vyřešení se odrazí i do řešení problémů dalších je nízká hustota osídlení území. Zatímco původní plán na zástavbu území – Urbanistická studie s regulačními prvky z roku 2004 navrhovala cílený stav 5000 obyvatel v území (71 ob./a v bilancovaném území, 84 ob./ha v zastavěném území), nyní se počet pohybuje někde mezi 1500 – 3000 obyvateli (21 ob./ha v BÚ, 50 ob./ha v ZÚ). Hustota pod 80 ob./ha znamená, že se městu jako správci nevyplácí do daného území vést technickou infrastrukturu, ani ho obsluhovat MHD. Hustota pod 30 ob./ha znamená, že se městu v oblasti nevyplácí zřizovat školu. Stejně tak se podnikatelům a soukromým společnostem většinou nevyplácí zřídit si v území vlastní podnik nebo obchod. Jednou z priorit řešení je zvýšit počet obyvatel v oblasti tak, aby bylo možné a výhodné ji kvalitně obsloužit.

**Druhým problémem** území je špatný stav veřejných prostranství a jejich nejasná hierarchie. V území se sice nachází několik parků a náměstí, všechna mají ale stejnou velikost a stejný charakter, který nijak nepodporuje veřejný život. Území jsou nejasná i svým charakterem – nejsou jasně vymezené veřejné a poloveřejné prostory. Oblasti chybí jedno hlavní centrum, které by bylo doplněno o vybavenost a potřebné služby. Nejasná hierarchie je znát i na profilech jednotlivých cest.

**Třetí problém** představuje propojení Sadové s okolním městem. Nedostatečná kapacita křižovatky Křížkova/Kociánka, nejasné vstupy do lesa i plánovaný most v území, jsou známkami nekoncepčního přemýšlení o rozvoji území a o absenci strategie při jeho plánování.

Samotný problém mostu je pro řešení dalších problémů v území velmi důležitý, protože jeho případná realizace může fungování území výrazně ovlivnit.



## Legenda Problémový výkres

- Podkladové vrstvy**
- ... .. Brší řešené území
  - ... .. bilancované území
  - ... .. území pro realizaci územních potřeb
- 021 Funkce - průzkumy - stav**
- stav
  - pozemky bydlení v bytových domech
  - pozemky bydlení v rodinných domech
  - pozemky občanského vybavení - veřejného
  - pozemky občanského vybavení - školství, věda, výzkum
  - pozemky rekreace polyfunkční rodinné
  - pozemky urbanisticky nevyužitě
  - pozemky městské zeleně zeleň polyfunkční
  - pozemky městské zeleně zeleň izolační
  - stromofaň
  - pozemky lesních ploch
  - plochy v území
- 031 Doprava - průzkumy - stav**
- Kociánka
  - komunikace
  - parkování
  - železniční trať
  - veřejná prostranství vyhrazená pro péči stav / nájem
  - hlavní páň trasy
  - okrajové cesty
- 044 Elektro**
- nadzemní vedení VN 22kV
  - nadzemní vedení VN 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 území**
- HYGIENA PROSTŘEDÍ
- území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy
- Konkrétní problémová místa**
- 0.3. plán mostu kolidující s novými měřáky
  - 1.2. RD ve sídlové pozemku
  - 2.2. RD bez vazby na okolí
  - 4.1. neprůjezdná uliční síť
  - 4.2. uliční profil neodpovídající výškovému ústupu
  - 4.4. nefunkční křižovatka Křížkova / Kociánka
  - 4.5. nelogické zúžení v ulici Jaromír Kurandrové
  - 4.6. nerealizované napřimění ul. Kociánka
  - 4.11. plánované přemostění údolí sv. Antonie
  - 5.2. nejlépe ZS s vysokou 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

# NÁVRH

Územní studie navrhuje řešení všech hlavních problémů v rámci řešeného území. Aby byla řešení realistická, byla k jejich realizaci vybrány pozemky, které buď úplně, nebo alespoň ve strategických oblastech patří městu. V těchto místech pak územní studie navrhuje změny a úpravy, které by měly hlavní problémy vyřešit a zlepšit funkční i prostorové podmínky Sadové. Nad rámec zadání doplňuje ÚS možná zlepšení klíčových míst mimo řešené území.

ÚS navrhuje změny ve dvou rovinách:

1/ zlepšuje vazby lokality s okolím;

2/ řeší rozvoj lokality, který funkčně doplní nyní monofunkční oblast o další potřebná veřejná prostranství a občanskou vybavenost.

**První rovina** řeší především dopravní problémy lokality – snaží se propojit lokalitu s okolím pomocí lepší pěší, cyklistické, městské hromadné a individuální automobilové dopravní infrastruktury. Jelikož většina území byla v nedávné době dostavěna a nelze předpokládat jejich větší rozvoj, jsou změny navrhovány v „transformačních“, nejasně definovaných místech a oblastech.

Zlepšení pěší dopravy je navrženo, mimo jiné, úpravou profilu ulice Kociánka, prostorovým zvýrazněním vstupů do přilehlé krajiny, které umožní její lepší využití nejen pro rekreaci, ale i běžné cesty a vybudování některých nových pěších cest.

Cyklistické trasy se nyní v území nikde nenacházejí. ÚS tak navrhuje způsob navázání lokality na stávající cyklistickou infrastrukturu a nové cyklistické infrastruktury uzpůsobuje profil páteřní ulice Kociánky a profily dalších stávajících i nově navrhovaných ulic.

Městská hromadná a individuální automobilová doprava vyžadují větší změny a to především na hranicích bilancovaného území. Navrhovaný přírůstek obyvatel zatíží již nyní přetíženou křižovatku Kociánka/Křižíkova další dopravou, proto ÚS navrhuje přestavbu křižovatky tak, aby byla zvýšena její kapacita. V případě, že se kapacita prokáže jako nevyhovující, doporučuje ÚS přistoupit k výstavbě mostu ze Sadové na Lesnou. I v případě realizace by most měl sloužit pouze MHD a IZS.

Nad rámec ÚS zpracovatel doporučuje zvážit urbanistickou proměnu lokality Královo pole-nádraží, které je přestupním místem vlakové, tramvajové i autobusové MHD, které denně využívá několik tisíc lidí. Charakter, ani urbanistické řešení místa ale důležitosti tohoto dopravního uzlu neodpovídá.

**Druhá rovina** rozvíjí samotnou lokalitu a to tak, aby zde vznikla občanská vybavenost a služby, které nyní v území zcela chybí. Z hlediska občanské vybavenosti je to především ZŠ, další místa v MŠ a kulturní nebo komunitní centrum. Z pohledu veřejných prostor se pak jedná o chybějící hlavní veřejný prostor čtvrtového významu – náměstí, a o chybějící hřiště pro mládež a pro dospělé.

Aby mohla být výstavba nové vybavenosti reálná, musí se obydlí v lokalitě zvýšit minimálně na 4 000, ideálně na 5 000 obyvatel. Proto je v rámci transformačních ploch navržena i maximální možná obytná výstavba.

Při rozvoji lokality se počítá s adekvátním navýšením kapacit technické infrastruktury.

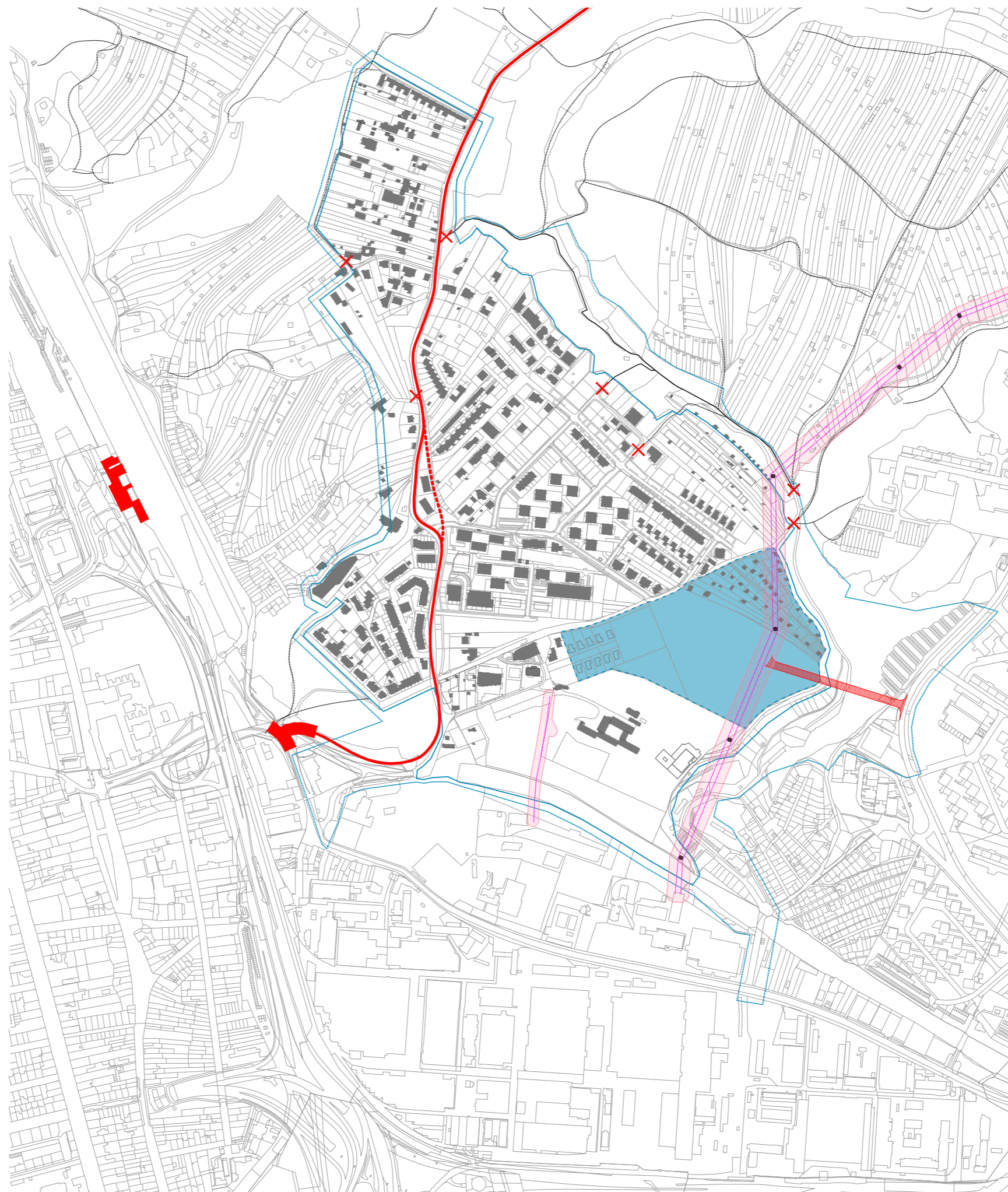


schéma – koncept návrhu

## LEGENDA KONCEPT NÁVRHU

### PODKLADOVÉ VRSTVY

- ..... širší řešené území
- bilancované území
- - - území pro realizaci územních potřeb
- hranice katastrálních pozemků
- budovy
- plánovaná výstavba

### VRSTVY NÁVRHU

- úpravený dopravní profil
- - - nový dopravní koridor
- místa dopravních úprav
- ▨ rezervní dopravní koridory
- × úprava průchodů do lesa
- území pro realizaci územních potřeb

### LIMITY ÚZEMÍ

- vedení VN a VVN
- sloupy VVN
- ▨ OP VN a VVN

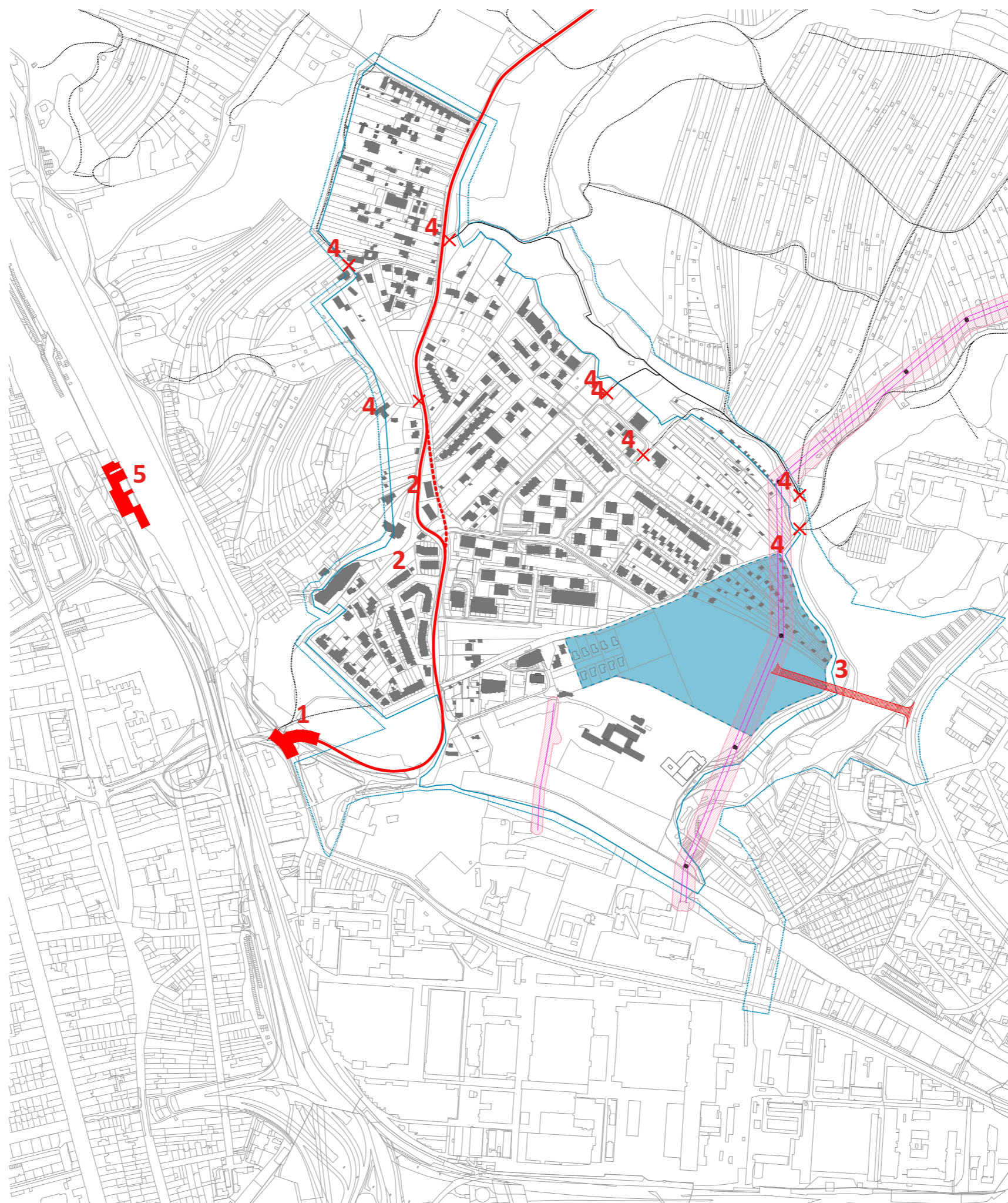
## N.O. ŠIRŠÍ VZTAHY

Jak je popsáno výše, pracuje návrh na úrovni širších vztahů především s lepším dopravním provázáním lokality s okolím. Aby byly zlepšeny všechny typy prostupnosti území – pěší, cyklistická, městská hromadná i individuální automobilová, navrhuje ÚS sérii zásahů, které zlepšují stav současné dopravní infrastruktury a také úpravu vedení tras MHD a cyklotras.

Konkrétních zásahů navržených touto ÚS je pět:

- 1/ úprava křižovatky ulic Kociánka/Křížkova;
- 2/ úprava silničního profilu a trasy ulice Kociánka;
- 3/ most Sadová-Lesná;
- 4/ vstupy do krajiny;
- 5/ úprava dopravního uzlu Královo pole-nádraží;

každý ze zásahů je podrobně popsán v následujících kapitolách.



širší vztahy – přehled řešených území

### LEGENDA KONCEPT NÁVRHU

#### PODKLADOVÉ VRSTVY

- širší řešené území
- bilancované území
- území pro realizaci územních potřeb
- hranice katastrálních pozemků
- budovy
- plánovaná výstavba

#### VRSTVY NÁVRHU

- úpravený dopravní profil
- nový dopravní koridor
- místa dopravních úprav
- rezervní dopravní koridory
- úprava průchoďů do lesa
- území pro realizaci územních potřeb

#### LIMITY ÚZEMÍ

- vedení VN a VVN
- sloupy VVN
- OP VN a VVN

#### MÍSTA DOPRAVNÍCH ZMĚN

- 1 křižovatka Kociánka / Křížkova
- 2 úprava silničního profilu a trasy Kociánky
- 3 dopravní koridor plánovaného mostu
- 4 vstupy do krajiny
- 5 doporučení nad rámec ÚS Královo pole-nádraží

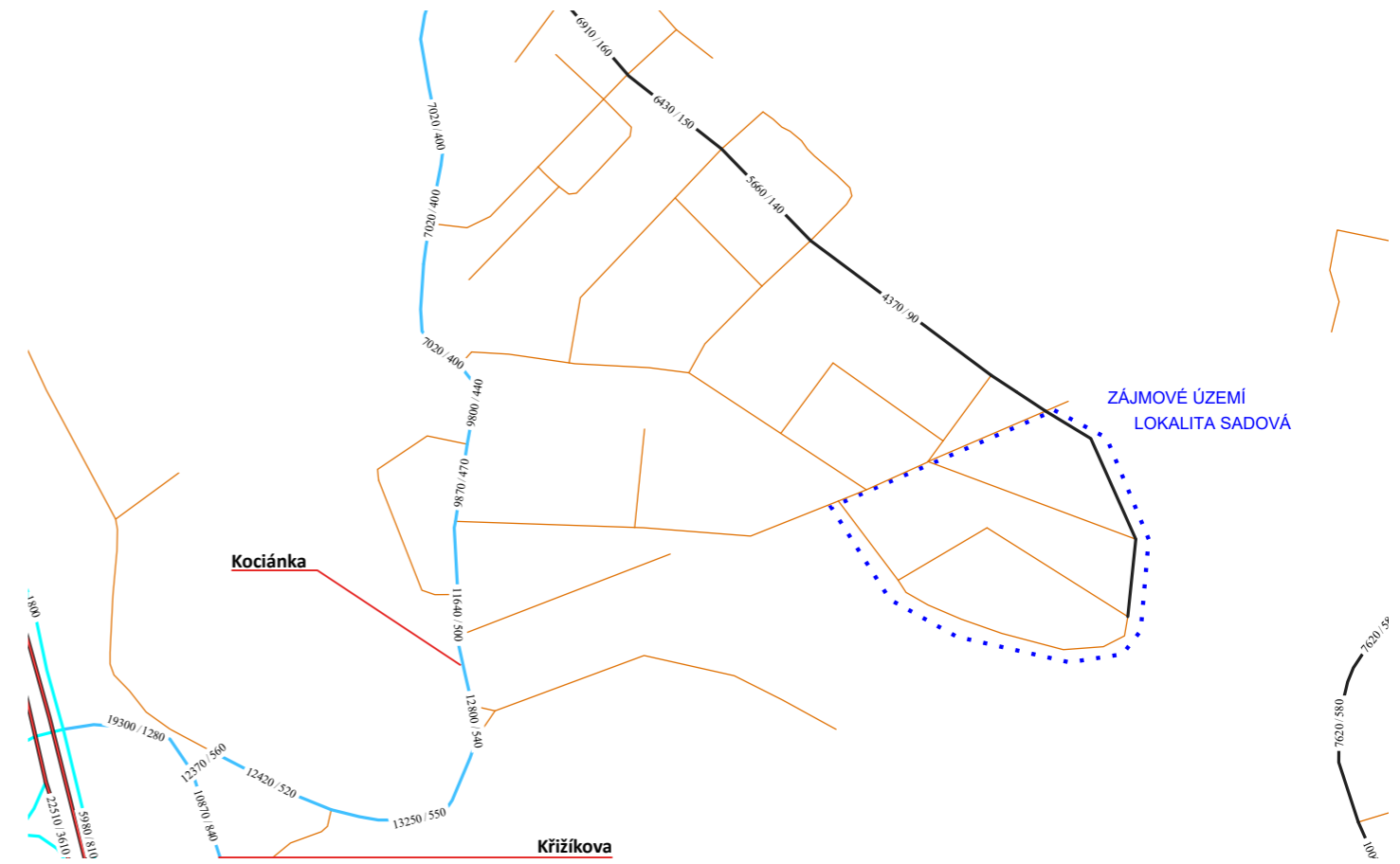
### N.0.1 křižovatka Křižíkova / Kociánka

Pro IAD je nyní jediným nápojným bodem křižovatka Křižíkova/Kociánka s intenzitou dopravu 15 000 automobilů / 24 hodin. Tato křižovatka se dle Odboru dopravy Magistrátu města Brna (OD MMB) a v dopravních špičkách ucpává a jelikož v rámci dokončení plánovaných investic a dostavbě nového centra dojde k navýšení počtu obyvatel v oblasti o cca 400 (ve spádových oblastech pak o dalších cca 1000 obyvatel), pokládá ÚS za nutnost zvýšit kapacitu křižovatky pro průjezd IAD i MHD dopravy.

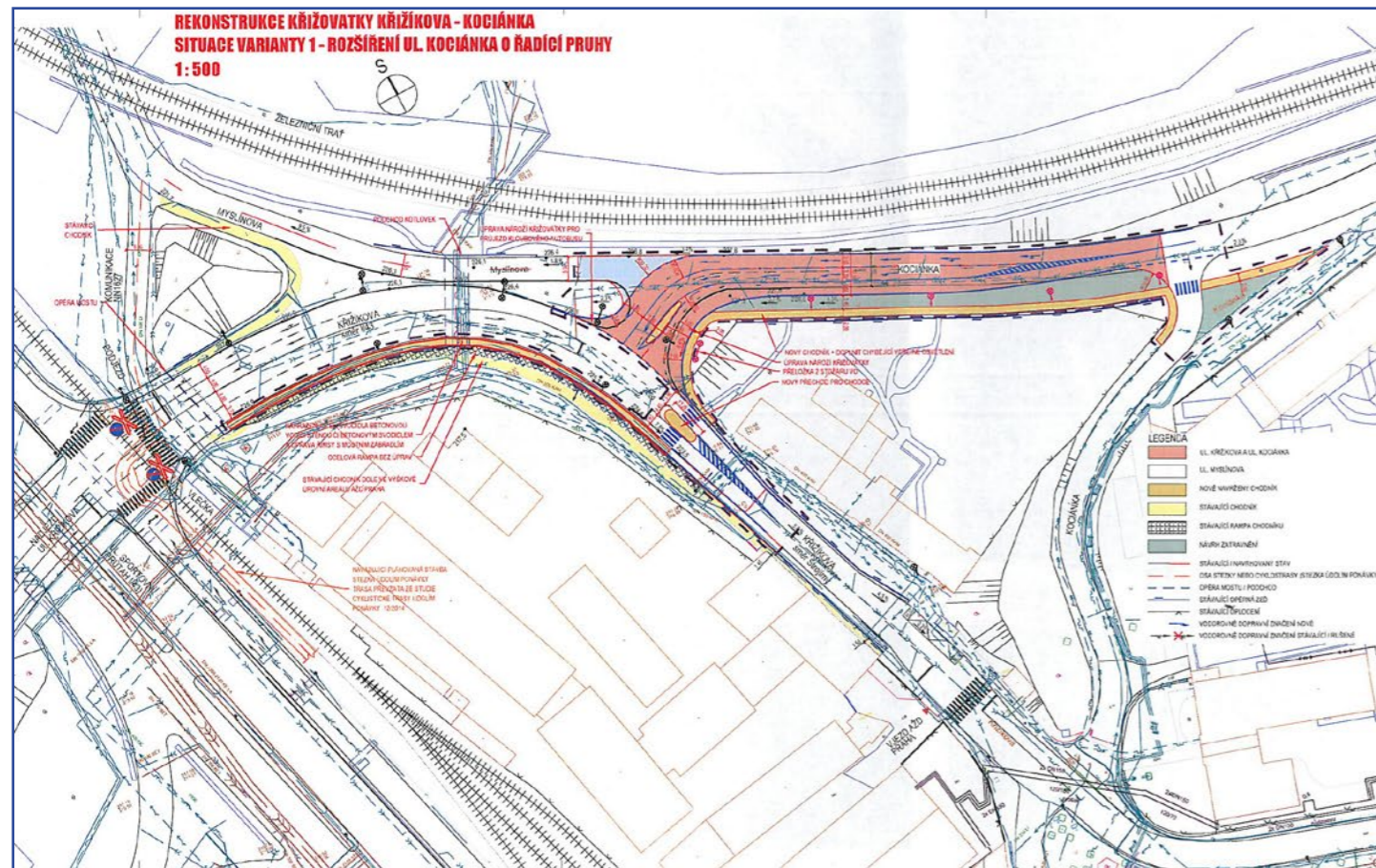
Důležitým faktem je, že zatímco z ulice Kociánka na křižovatku přijíždí 7000 automobilů / 24 hodin, z ulice Křižíkova je to o 1000 automobilů více. Při přetížení křižovatky je tak logicky snazší možnost regulovat dopravu na ulici Křižíkova, než na jediném přivaděči dopravy z k. ú. Útěchov, Soběšice a Sadová – na ulici Kociánka.

Přestavba křižovatky Křižíkova/Kociánka byla již na popud OD MMB vypracována Ing. M. Buriancem a Ing. P. Řehákem a to ve třech variantách řešení. OD MMB v současné době prověřuje finanční nákladnost a možnosti odkupu pozemků pro jednotlivé varianty. Dopravní model, zpracovaný přímo pro tuto územní studii v březnu 2021<sup>1</sup>, potvrzuje že se varianty s mostem a bez mostu liší pouze mírně. Bez realizace mostu bude křižovatkou Křižíkova/Kociánka projíždět cca 12 400 osobních a 600 nákladních automobilů za 24h, s mostem by se jednalo o 10 800 osobních a 800 nákladních automobilů denně. Provoz za křižovatkou by se pak změnil ještě mírněji z 19 300 osobních a 1 300 nákladních automobilů ve variantě bez mostu, by klesnul na 19 100 osobních automobilů a zvýšil se na 1 600 nákladních automobilů za 24h.

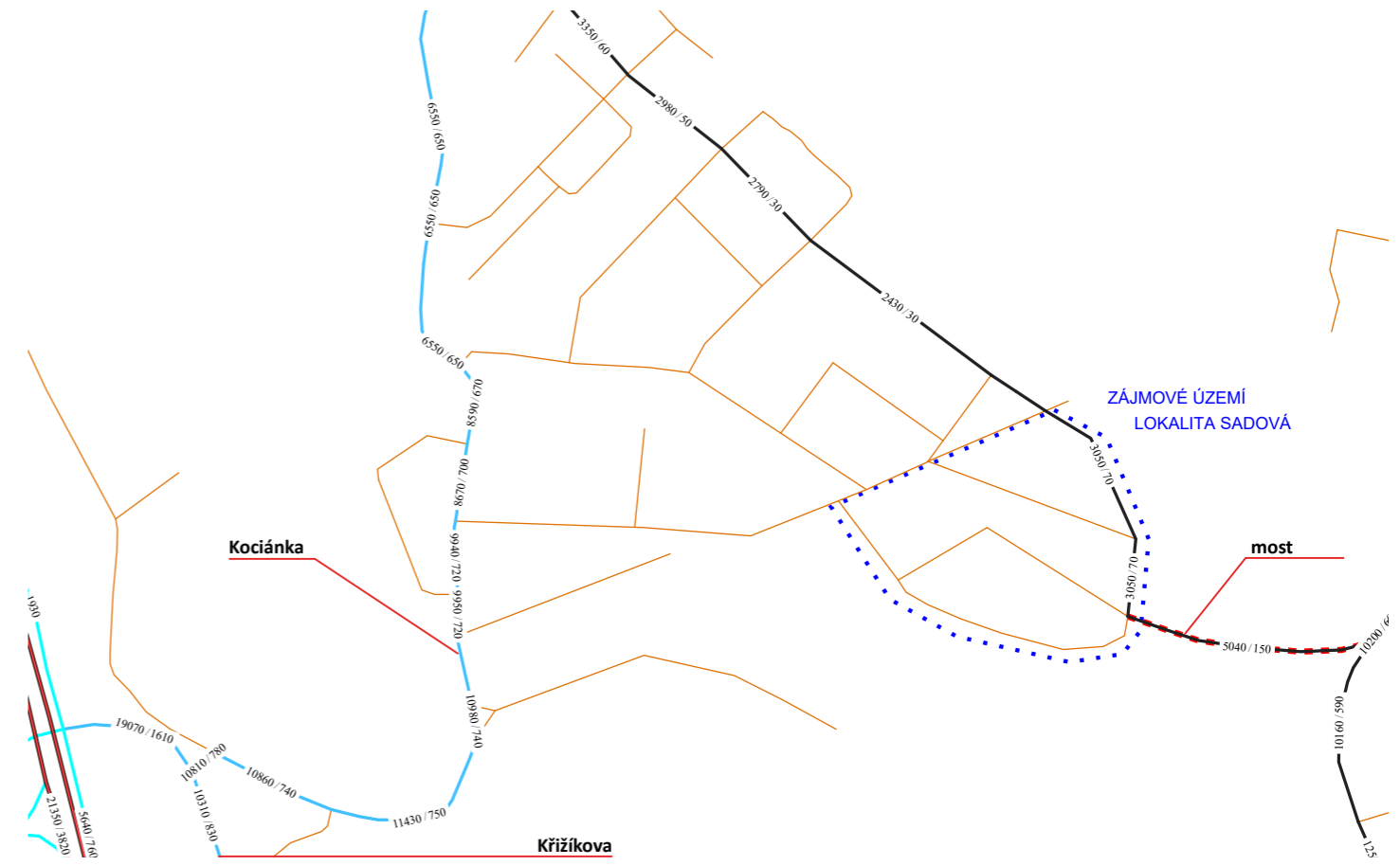
Z výše zmíněných důvodů tato územní studie navrhuje přestavbu křižovatky jako prioritu při řešení dopravních problémů propojení Sadové se zbytkem města. Teprve po prokázání nedostatečnosti tohoto řešení doporučuje přistoupit k rozšiřování uliční sítě. ÚS preferuje navrhnout úpravu křižovatky v jejích současných dimenzích, pouze pokud taková přestavba nebude (z důvodu kapacitních, ekonomických, nebo technických) možná, doporučuje přistoupit k odkupu pozemků a masivnější stavbě v území.



dopravní model – varianta bez mostu



křižovatka Kociánka / Křižíkova – preferovaná varianta



dopravní model – varianta s mostem

1 příloha 4: Model dopravních intenzit. Akce: Oblast Lesná, Lokalita Sadová (KÚ Brno – Královo pole). březen 2021. Brněnské komunikace, a.s.

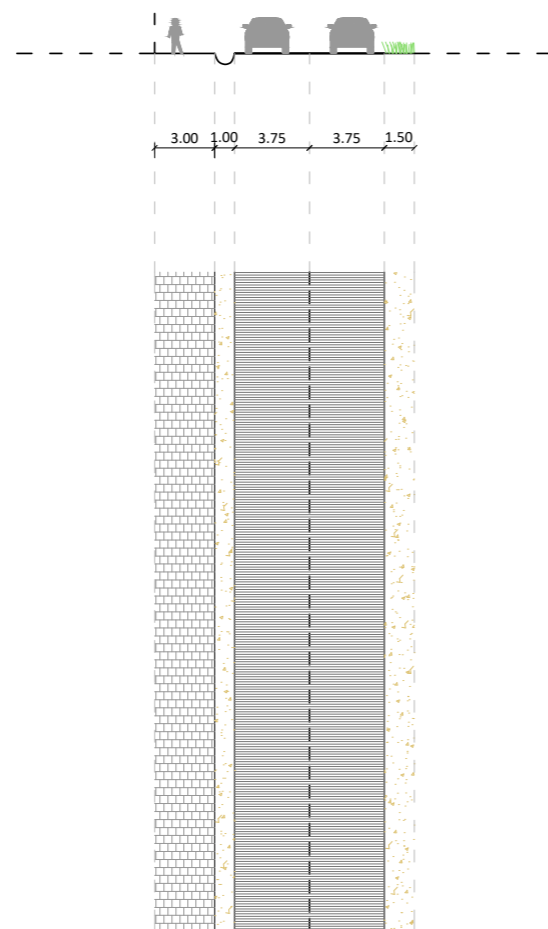
## N.0.2 Kociánka

Je nezbytné, aby spolu s rozšířením křižovatky došlo k úpravě profilu ulice Kociánka a to nejen v místě plánované investice na její narovnání, ale ideálně po celé délce jejího vedení v rámci bilancovaného území (od křižovatky Kociánka/Křižíkova po křižovatku Křižíkova/Hamerláky).

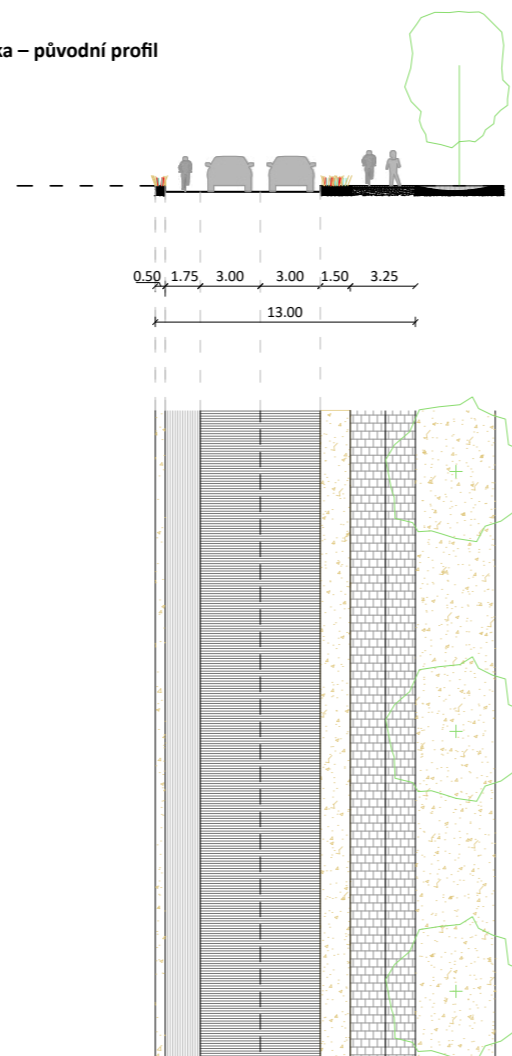
Jako nejlepší varianta řešení bylo stanoveno řešení částečného narovnání silnice, kdy automobily budou v místě současné zatáčky pokračovat rovně (i tak bude odstup od okolních domů pouze 3m), zatímco cyklisté a pěší pojedou po objížďce. Řešení není ideální, ale mělo by zabránit nepřehledné dopravní situaci v místě.

Kociánka bude jinak v celém profilu mírně rozšířena tak, aby mohla nový profil ležet na městských pozemcích, ale aby se na ni vešly jak pruhy pro auta, tak pruhy pro cyklisty a chodníky pro chodce. Kociánka bude tam, kde je to možné lemována alejí stromů a pruhem zeleně s prvky retenčního prostoru, který zpomalí odtok dešťové vody.

Výsadbou zeleně dojde i ke snížení hladiny hluku v území, která je nyní v denních i nočních hodinách z větší části 10 – 20 dB nad limitem.



Kociánka – původní profil



Kociánka – návrh nového profilu



schéma – Kociánka a její upravená verze v území



### N.0.3. most

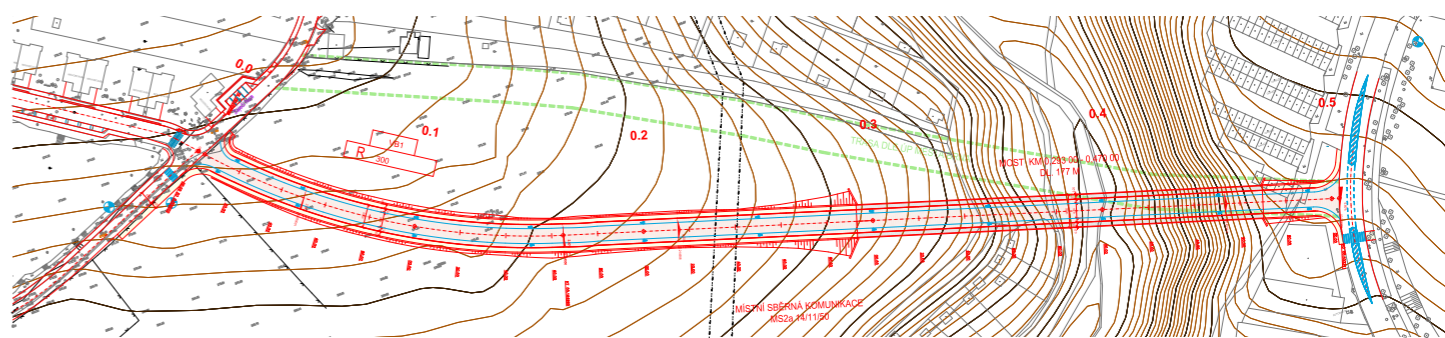
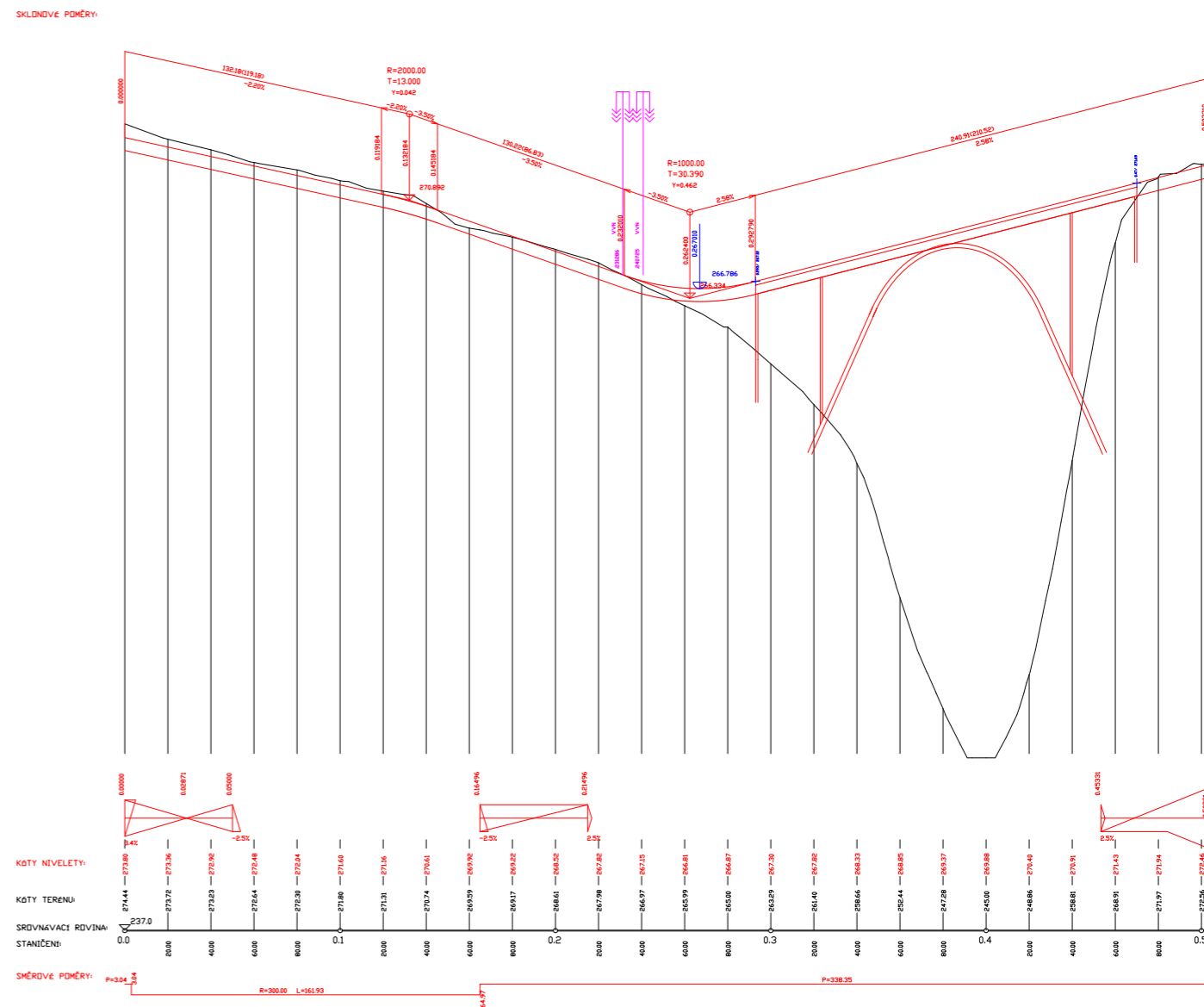
Z důvodu nízké kapacity křižovatky, kde vysoká intenzita dopravy vedla v dopravních špičkách ke vzniku kolon, vyžaduje zadání územní studie: „[upřesnit] vedení a dopravní význam dlouhodobě sledovaného dopravního propojení do ulice Okružní; ..., zadanou Odborem dopravy MMB, bude poskytnuto jako podklad; v současné době připravován souhlas se zpracováním investičního záměru na akci „Most Kociánka – Lesná“.“

Územní studie nutnost výstavby mostu s přihlédnutím k názoru jiných dopravních urbanistických studií a z hlediska vlastních odhadů hustoty osídlení oblasti Sadové, zpochybňuje. Investice za 218 mil. by vedla k znehodnocení jedinečného krajinného rázu údolí sv. Antonička a její dopad na zlepšení dopravní dostupnosti území není přesvědčivý. Dopravní model intenzity dopravy<sup>2</sup> potvrdil, že průjezd křižovatkou Kociánka/Křižíkova by vzrostl bez výstavby mostu jen nepatrně (o cca 1 600 osobních a 200 nákladních automobilů/24h). Jak již bylo několikrát zmíněno, toto zlepšení není hodno nákladů na výstavbu mostu ani ztrátám kvalit rekreační zeleně v území. Proti výstavbě mostu navíc stojí MČ Brno-sever, která výstavbu akceptuje pouze za předpokladu, že by most využívali chodci, cyklisté, MHD a IZS. Tímto omezením by se forma ani cena konstrukce nijak nesnížila, závěr je tak stále stejný.

Argument, že oblast, kde se má více jak zdvojnásobit kapacita lůžek sociální péče (z 381 na 781), potřebuje dva průjezdné body pro IZS, je sice opodstatněný, pokud však bude nakonec přihlédnuto k doporučení ÚS, aby dostavba domova pro seniory nakonec nebyla realizována, ani IZS by neměl mít problém. Důležitým faktem také je, že propojení po novém mostě by zkrátilo dojezd na nejbližší polikliniku (Poliklinika Lesná) o 400 m, k nejbližším nemocnicím (Úrazová nemocnice Brno, Vojenská nemocnice Brno) by dojezdová vzdálenost zůstala víceméně stejná. Ani dostupnost další vybavenosti (jak je dále ukázáno v kapitole N.1.5. Občanská vybavenost a veřejný prostor) by se nijak dál nezlepšila.

V souladu se zadáním a z důvodu, že most je dlouhodobě sledovaným záměrem v platné územně plánovací dokumentaci, na který je zpracován investiční záměr a tato územní studie má podle zadání upřesnit vedení tohoto významného dopravního propojení městských částí jako podklad pro návrh nového územního plánu, je v územní studii most nakonec navržen. Jeho trasa odpovídá již schválené stopě z Technické studie Ing. Matuly. Liší se ale vedení mostního přivaděče. Ten se v současném návrhu mění v okružní tak, že dává prostor pro vznik nového centra v jižní části bilancovaného území.

Návrh mostu je územní studií definován jako územní rezerva, která bude využita za předpokladu, že v severní části Brna dojde k nečekanému stavebnímu rozvoji nebo dojde k nečekanému přetížení rozšířené křižovatky a bude potřeba realizovat další dopravní propojení Sadové s městem. V této verzi návrhu se nejedná o stavbu veřejně prospěšnou.



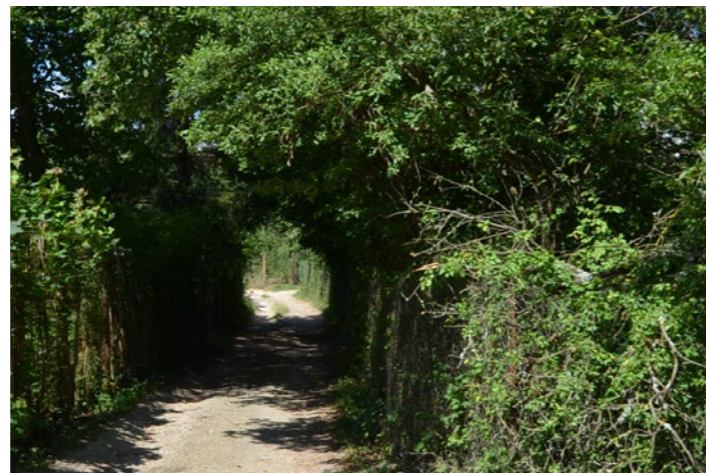
LEGENDA:  

 KONTAKT A NEKONTAKTOVÝ KříŽOVATKY  
 OKRAJINY A KONTAKT Z OBLASTI ULICÍ  
 OKRAJINY NA MOSTĚ, MOSTY

#### N.0.4. vstupy do krajiny

Z pohledu pěší dopravy územní studie navrhuje úpravu a lepší značení vstupů na stezky v údolí sv. Antoníčka a v údolí mezi Sadovou a Královým polem. Lepší orientace v místě, kde se stávající uliční systém napojuje na stezky a zlepšení prostupnosti stezek povede k lepšímu propojení zeleně s městskou strukturou, které by v konečném důsledku mohlo přispět k lepšímu využití přílehlé zeleně jako rekreační oblasti a k posílení využití stezek k cestám za prací nebo na MHD.

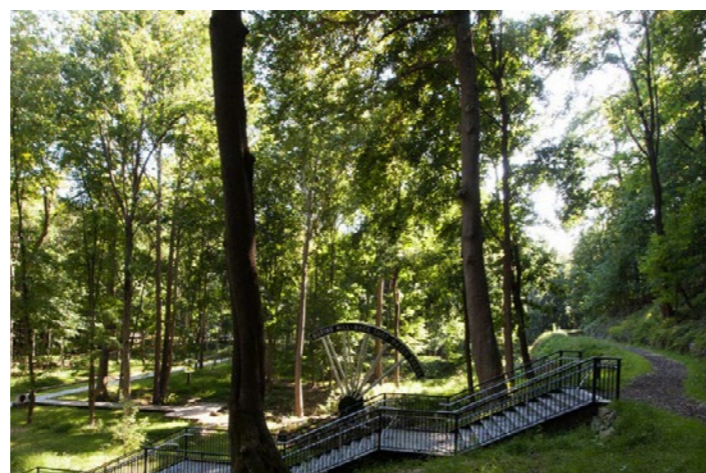
Konkrétní podoba zásahů záleží na rozhodnutí města, na referenčních obrázcích jsou prezentována řešení, která by byla v místě vhodná.



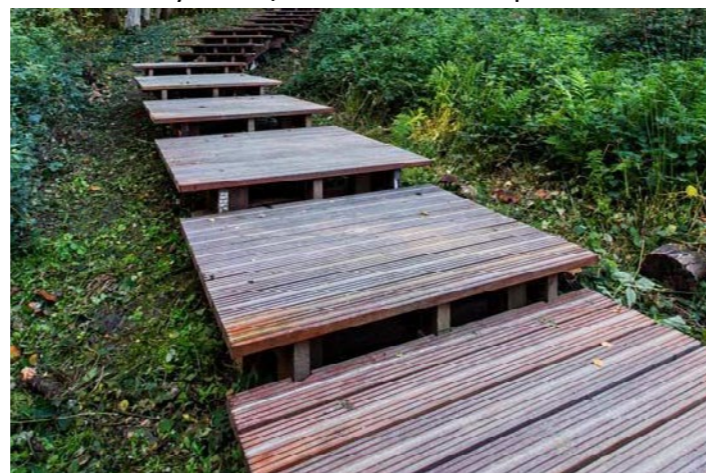
krajina v okolí



původní zeleň



reference způsobu možných zásahů pro zpřístupnění krajiny  
West Point Foundry Preserve / Mathews Nielsen Landscape Architects



reference způsobu možných zásahů pro zpřístupnění krajiny  
The Bluff, OMGEVING Landscape Architecture

#### N.0.5. etapizace

Územní studie stanovuje jako hlavní prioritu při řešení širších vztahů rozšíření křižovatky Kociánka/Křížkova, které bude doprovázeno úpravou jejího profilu. Úprava profilu by měla začít již při narovnání ulice a pokračovat v několika etapách dokud nedojde k její celkové proměně.

Prioritou pěší dopravy, která má spíše doprovodný charakter a je na ostatních řešeních nezávislá je zlepšení přístupu na pěší cesty v rekreačních oblastech. I toto řešení má ale potenciál zvýšit kvalitu života v Sadové a její lepší interakce s okolím.

Za záložní řešení považuje územní studie realizaci přemostění údolí sv. Antoníčka. Tuto stavbu nyní nedoporučuje jak z důvodu nízkého počtu obyvatel v území, tak z důvodu vysoké ceny investice.



x vstup do krajiny

schéma s lokací vstupů do krajiny

#### N.0.6. doporučení nad rámec územní studie

Hlavní přestupní uzel MHD Královo Pole-nádraží je místem, kde se kříží vlaková, tramvajová, trolejbusová a autobusová doprava a denně se zde pohybuje velké množství obyvatel Brna, kteří zde vytvářejí významnou městotvornou i kupní sílu. Přestupní uzel má ale nyní periferní, nejasně definovaný charakter. Územní studie proto doporučuje vypracovat plán na rozvoj tohoto území a umocnit a využít tak jeho význam, ze kterého by kromě obyvatel Králova Pole mohli těžit i obyvatelé Sadové.

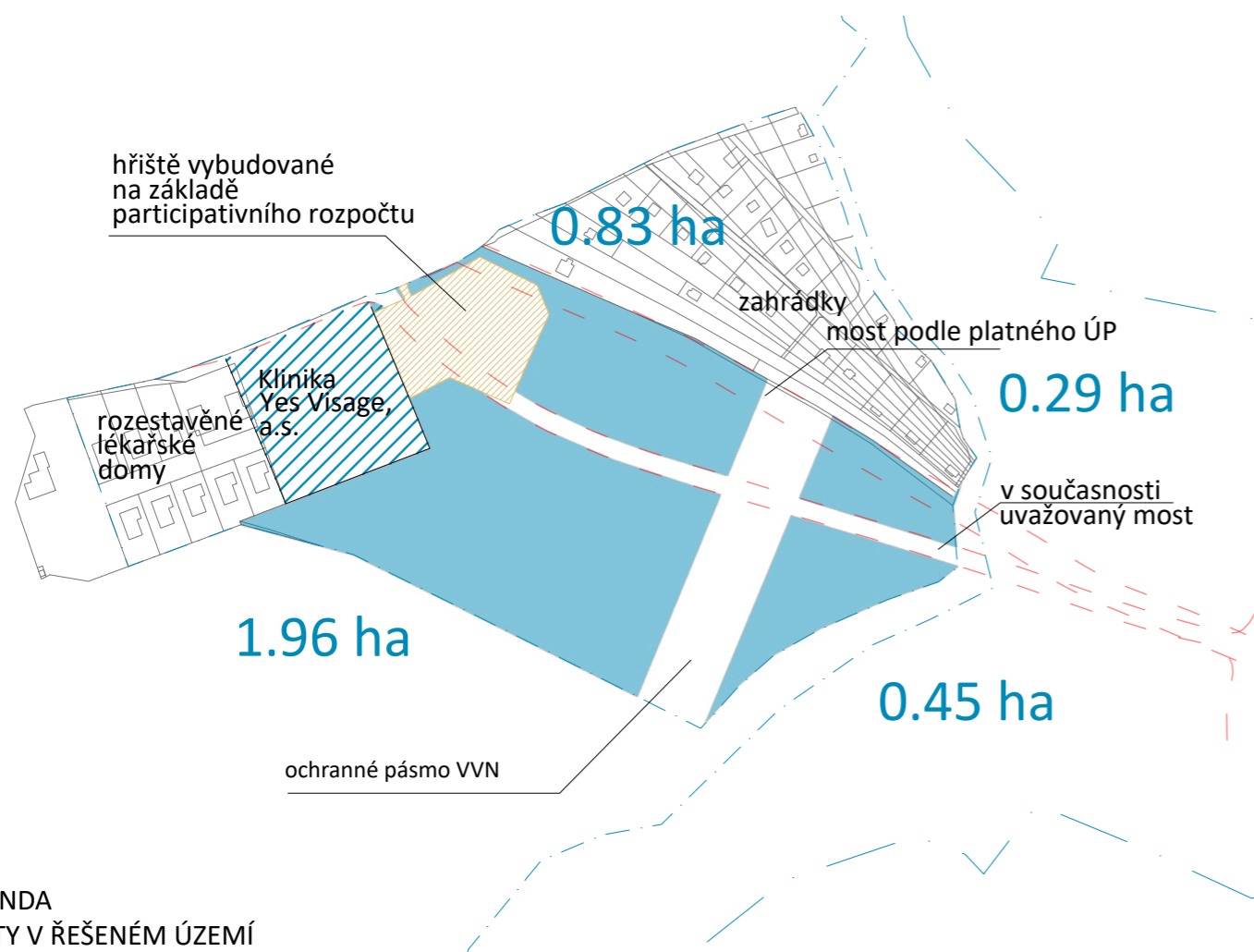


přestupní uzel Královo Pole-nádraží – současný stav

## N.1. NOVÉ CENTRUM

Pro realizaci potřeb v rámci území bylo (vzhledem ke své poloze i k majetkovým vztahům) vybráno území pro realizaci územních potřeb – Nové centrum. Nejvýraznějšími limity omezující výstavbu v území je z prostorového hlediska především vedení VVN a jeho ochranné pásmo, z politického a územně plánovacího hlediska pak nově vybudované hřiště realizované na základě participativního rozpočtu, které koliduje s územní rezervou na výstavbu mostu spojující Sadovou s Lesnou.

Územní studie ochranné pásmo VVN respektuje. Hřiště realizované na základě participativního rozpočtu se z důvodu uvolnění strategických pozemků přesouvá ve stejném rozsahu směrem na západ. Výstavbu mostu nechává jako záložní možnost.



LEGENDA  
LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

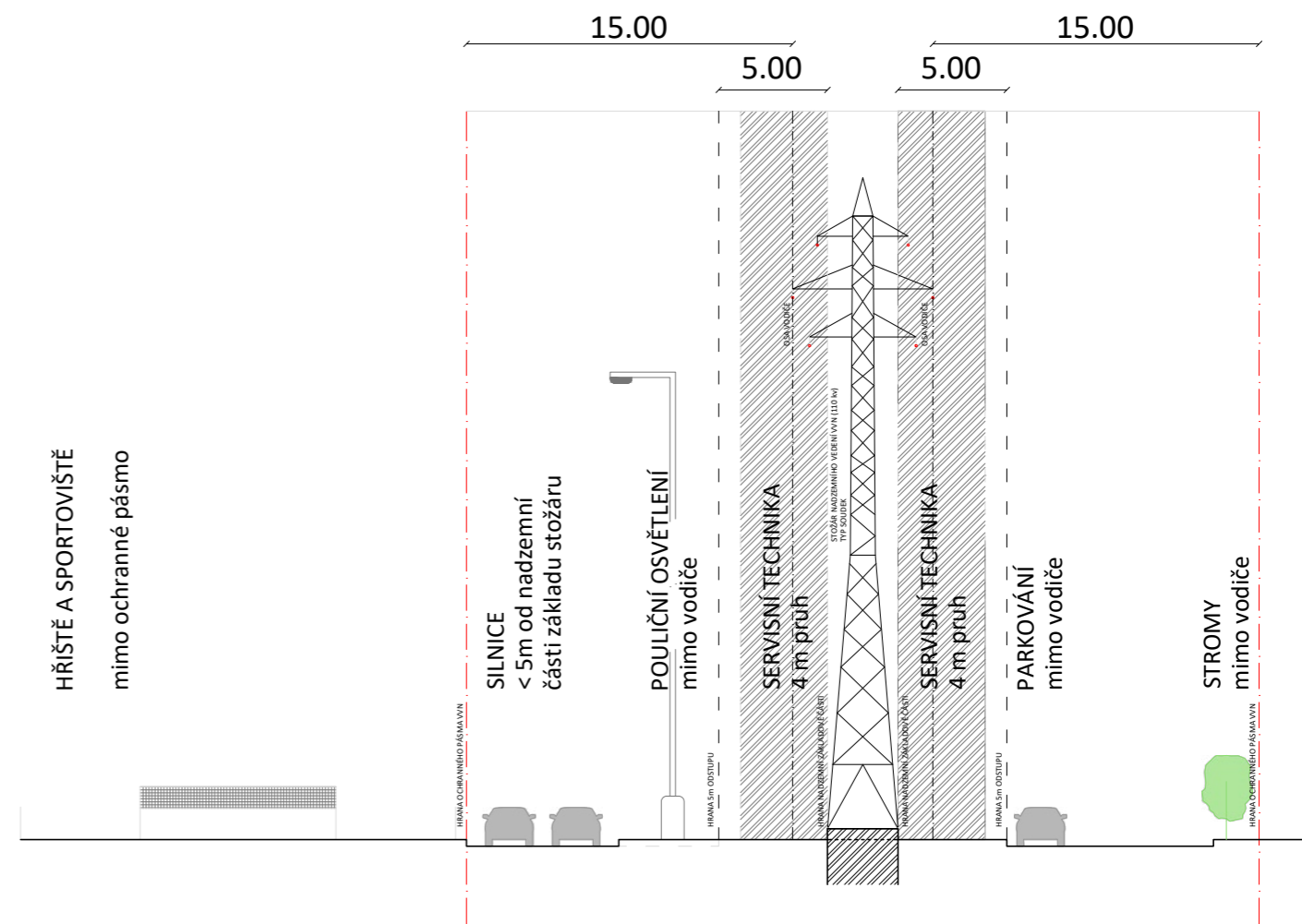
městské pozemky zbylé po vyhodnocení všech limitů

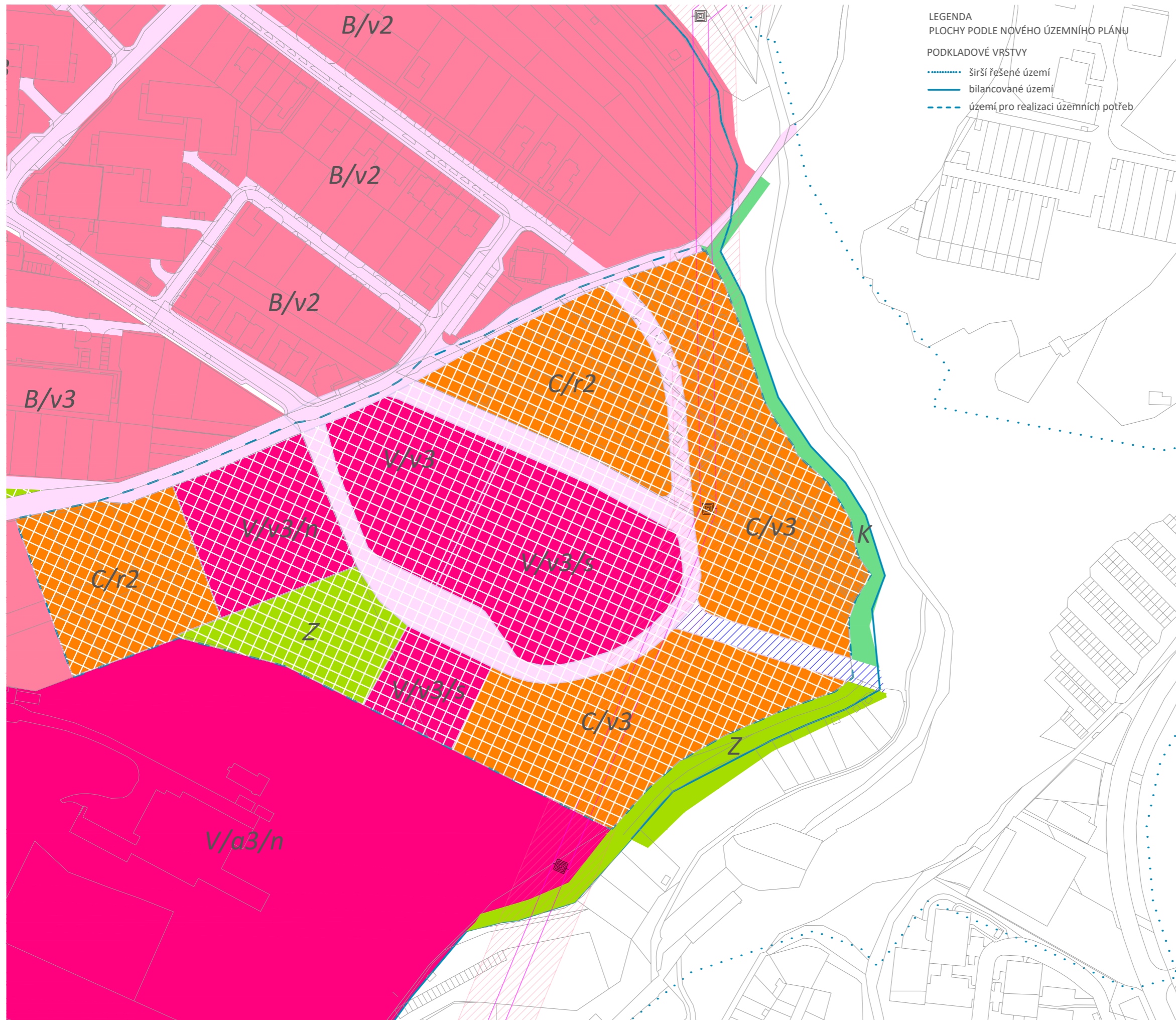
## Soupis limitů poskytnutých zřizovatelem VVN – e.on distribuce, a.s.

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.





**LEGENDA**  
PLOCHY PODLE NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

**PODKLADOVÉ VRSTVY**

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

**NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN**

**STABILIZOVANÉ PLOCHY**

- B/-/- pl. bydlení
- V/-/- pl. veřejné vybavenosti
- K pl. krajinné zeleně
- D/-/- pl. dopravní infrastruktury

**PLOCHY ZMĚN**

- pl. smíšené obytné
- pl. vybavenosti
- pl. městské zeleně
- D/-/- pl. dopravní infrastruktury
- koridor dopravní infrastruktura

**KÓD PLOCHY**

**struktura zástavby**

- /-/- volná
- /r/- rezidenční nízkopodlažní
- /a/- areálová
- /x/- bez zástavby

**výškové úrovně zástavby**

- /2/- 3 - 10 m
- /3/- 6 - 16 m
- /4/- 9 - 22 m

**specifický způsob využití**

- /-/n přednostně pro zdravotní a sociální péči
- /-/s školství

**LIMITY ÚZEMÍ**

- nadzemní vedení VN a VVN
- OP nadzemního VVN VVN
- sloup nadzemního vedení VVN

### N.1.1. urbanistická struktura

Urbanistická struktura je navržena tak, aby dále nezhoršila periferní charakter lokality, doplnila stávající území o chybějící elementy a zároveň poskytla dostatek prostoru pro navýšení kapacity bydlení v oblasti, která umožní proměnu Sadové z monofunkční oblasti v polyfunkční městskou čtvrť.

#### N.1.1.1 veřejné prostory

##### Náměstí

V severní části Nového centra je navrženo náměstí. Lichoběžníková plocha o ploše 2 500 m<sup>2</sup> (cca 20x50, 60x50 m) doplňuje stávající, převážně parkově upravená veřejná prostranství lokálního charakteru, o čistě městský prostor čtvrtového významu, který má sloužit jako hlavní místo pro setkávání a komunitní aktivity obyvatel celé Sadové. Charakter náměstí záleží zcela na záměru investora. Zpracovatel doporučuje v ploše umístit zelené plochy a respektovat zde principy modro-zelené infrastruktury.

##### Hřiště

Z důvodu výstavby náměstí, stejně jako z důvodu kvalitnějšího využití veřejného prostoru musí dojít (po uplynutí zákonné lhůty), k přesunu hřiště vystavěného na pozemku p. č. 19. Přesun hřiště, stejně jako nová lokalita jsou popsány v kapitole N. 1. 3. 1. Přesun hřiště.

#### N.1.1.2 občanská vybavenost

Aby náměstí mohlo fungovat jako městský prostor, mělo by být ze dvou až tří stran obklopeno budovami občanské vybavenosti. Ze západu a severovýchodu by se mělo jednat o dva až čtyři polyfunkční domy s aktivním parterem s obchody a se službami a s byty v druhém až třetím nadzemním podlaží. Z východu by měl náměstí doplnit kulturní dům. Pěší zónou je od kulturního domu oddělena třípatrová budova školy. Na jih od přesunutého hřiště a v západní části území je umístěna budova mateřské školy.

Občanská vybavenost doplňuje současnou funkční mozaiku území o další funkce, které jsou definovány jako potřebné podle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury. Konkrétně se jedná o ZŠ, další MŠ, obchod a kulturní nebo komunitní centrum. Z veřejných prostranství se pak jedná o náměstí, hřiště pro mládež a dospělé a dětská hřiště. Rozložení vybavenosti a zlepšení dostupnosti je dále definováno v kapitole N.1.5. Občanská vybavenost a veřejný prostor.

Podle návrhu ÚS bude veřejná občanská vybavenost v území dostatečná. Aby byla její výstavba a provoz udržitelné, musí ale zároveň dojít k navýšení počtu obyvatel v území.

#### N.1.1.3 bydlení

V jižních částech stále strměji klesajícího území je rozmístěno 8 bytových domů o výšce 5NP. Většina domů je umístěna tak, že nabízí alespoň z části bytů výhled na zbytek města. Parter domů je užitný a může být podle potřeby využit pro interní potřeby obyvatel, nebo jako prostor pro služby a obchody.

Na východní hraně ŘÚ je zástavba doplněna řadovými domy a dvojdomy.



reference náměstí, Delfland water authority, Delft, 2017



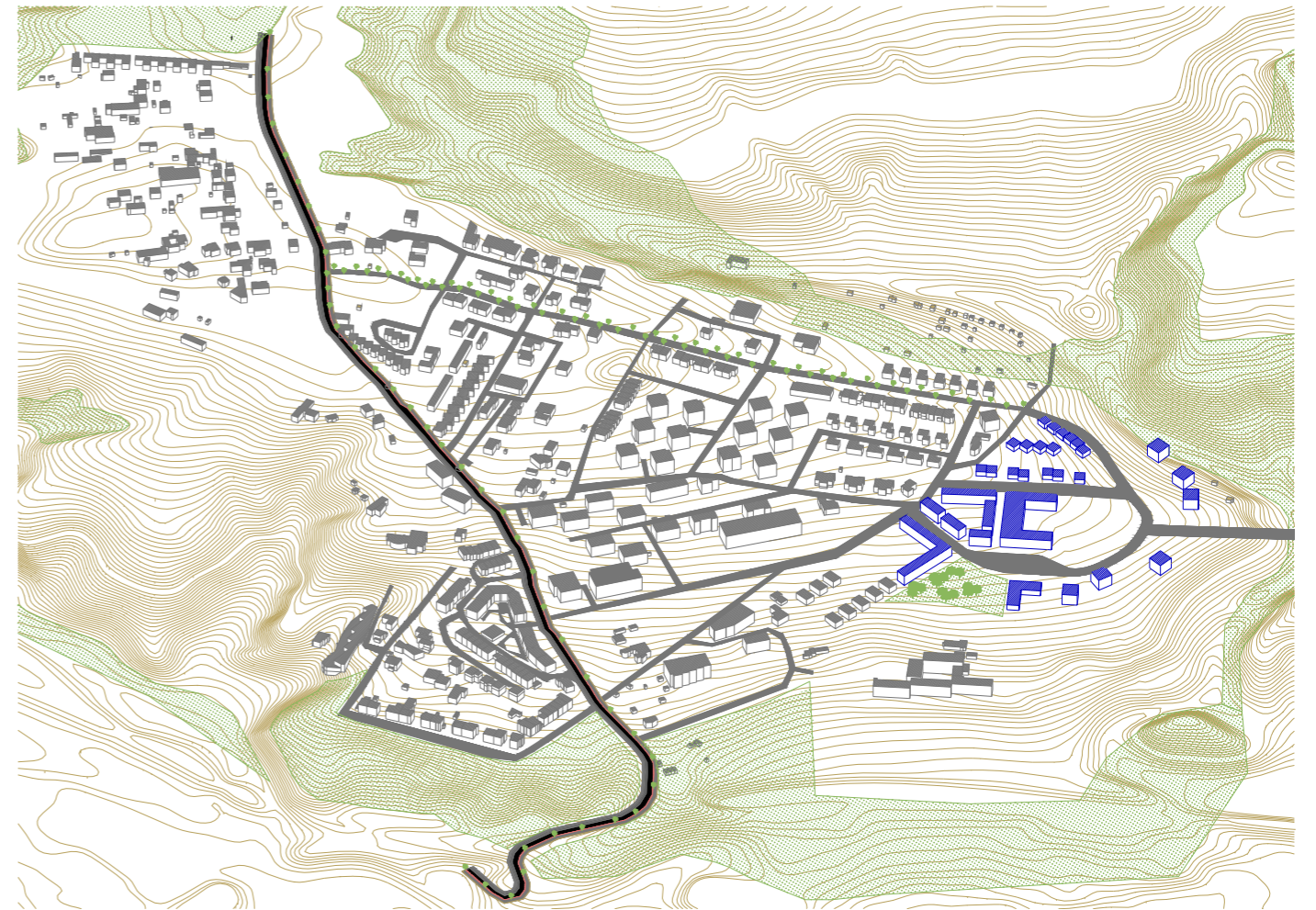
reference náměstí, Delfland water authority, Delft, 2017



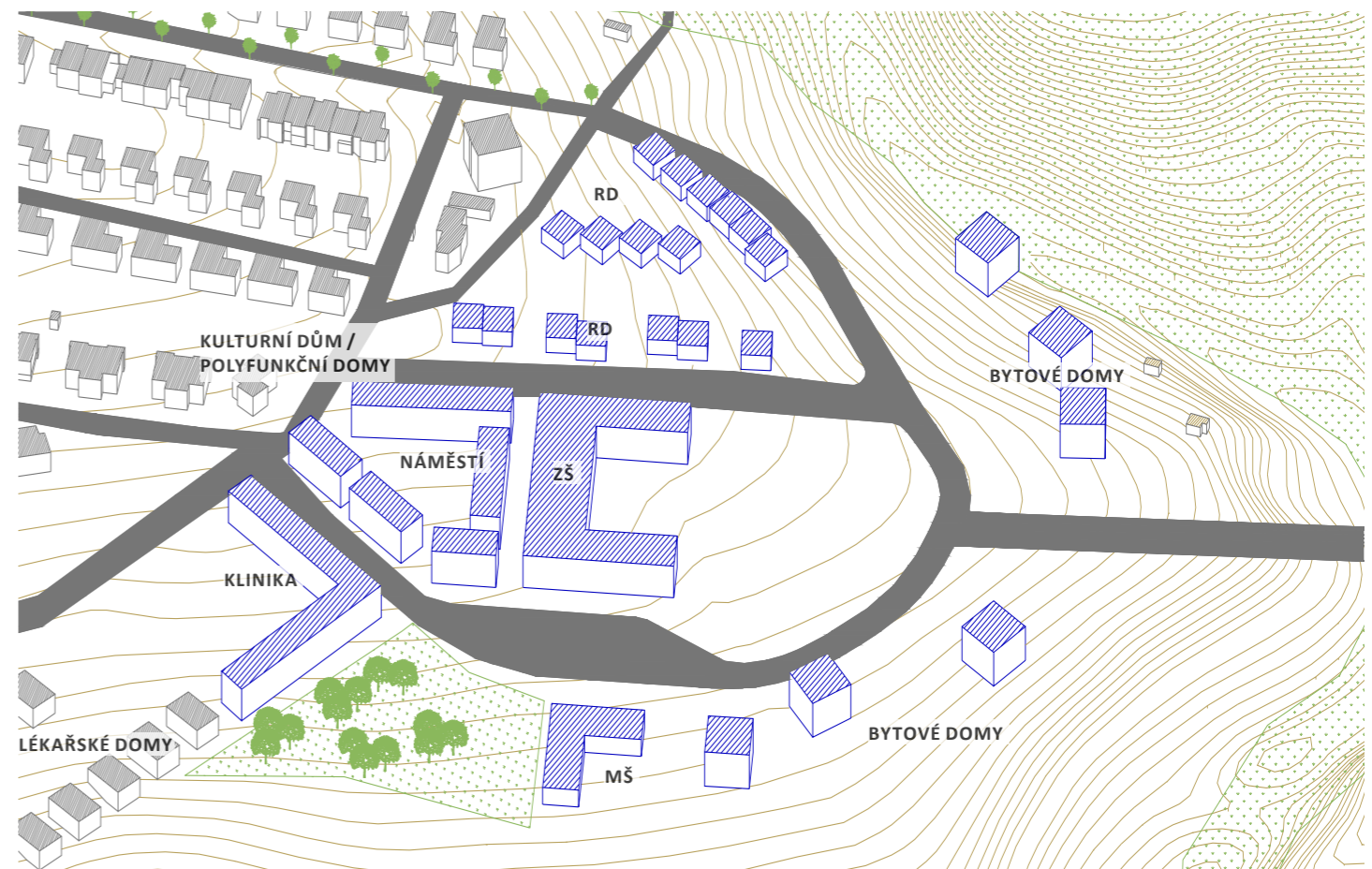
reference náměstí, Holland park Villas, Londýn, 2017



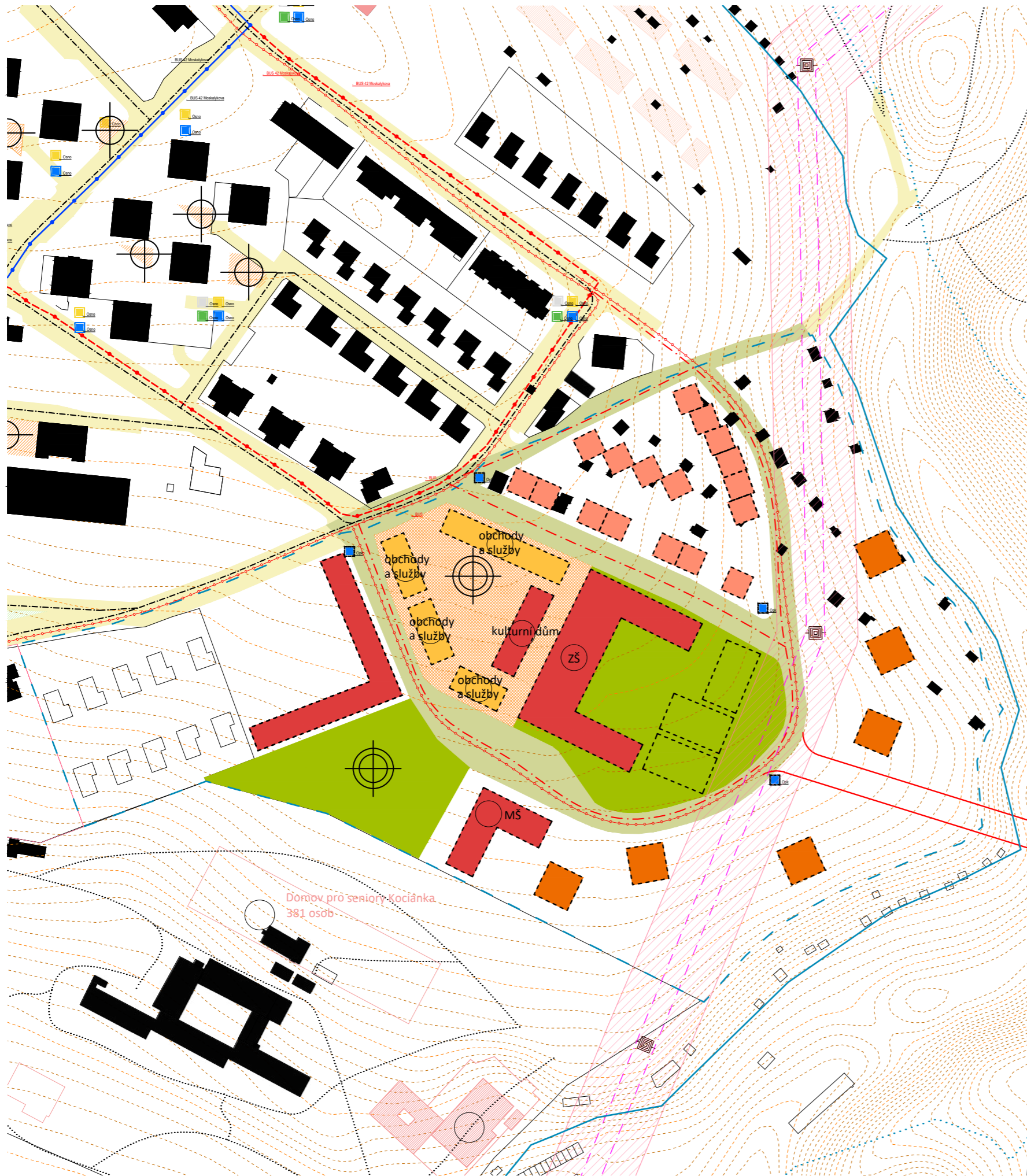
reference náměstí, Holland park Villas, Londýn, 2017



možná varianta výstavby – prostorové uspořádání



možná varianta výstavby – rozložení funkcí



# LEGENDA OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

## Podkladové vrstvy

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

## 012 Výškopis

- vrstevnice po 5 m
- vrstevnice po 1 m

## 022 Funkce - návrh

- | stav                  | návrh                 | popis  |
|-----------------------|-----------------------|--|
| [orange swatch]       | [orange swatch]       | pozemky bydlení v bytových domech                              |
| [light orange swatch] | [light orange swatch] | pozemky bydlení v rodinných domech                             |
| [red swatch]          | [red swatch]          | pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum |
| [red swatch]          | [red swatch]          | pozemky občanského vybavení - veřejného zdravotnictví          |
| [yellow swatch]       | [yellow swatch]       | pozemky občanského vybavení obchod, služby                     |
| [green swatch]        | [green swatch]        | pozemky městské zeleně zeleň parková                           |

## 032 Doprava

- | stav            | návrh           | popis  |
|-----------------|-----------------|--|
| [grey swatch]   | [grey swatch]   | MK funkční skupiny B - komunikace                              |
| [yellow swatch] | [yellow swatch] | MK funkční skupiny C - komunikace                              |
| [dashed line]   | [dashed line]   | železniční trať  |
| [dashed line]   | [dashed line]   | trať tramvaje vedená v uličním profilu                         |
| [blue line]     | [red line]      | nekolejová HD  |
| [red line]      | [red line]      | mostní objekt  |
| [red line]      | [red line]      | cyklistická doprava  |
| [dotted line]   | [dotted line]   | hlavní pěší trasy  |
| [orange swatch] | [orange swatch] | veřejná prostranství vyhrazená pro pěší                        |
| [red line]      | [red line]      | značka zastávky HD s popisem např. tramvaj, autobus, trolejbus |
| [red line]      | [red line]      | přesunutá zastávka   |
| [red line]      | [red line]      | osy komunikací   |

- veřejný prostor místního významu
- veřejný prostor čtvrtěového významu

## 048 Technické zabezpečení veřejných služeb

- | stav            | návrh           | popis   |
|-----------------|-----------------|---|
| [blue square]   | [blue square]   | objekty a zařízení např. stanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad, podzemní kontejnery |
| [blue square]   | [blue square]   | papír   |
| [yellow square] | [yellow square] | plasty  |
| [green square]  | [green square]  | sklo barevné  |
| [grey square]   | [grey square]   | sklo bílé   |
| [purple square] | [purple square] | textil  |

## 046 Elektronické komunikace - spoje

- podzemní kabel sítě elektronických komunikací
- nadzemní kabel sítě elektronických komunikací
- radioreléová trasa sítě elektronických komunikací

## Vybavenost

- existující veřejná vybavenost
- plánovaná veřejná vybavenost
- navržená veřejná vybavenost

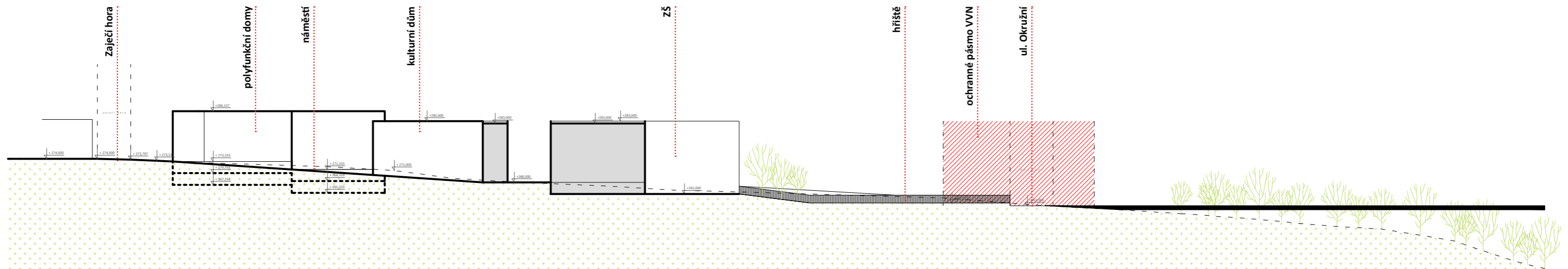
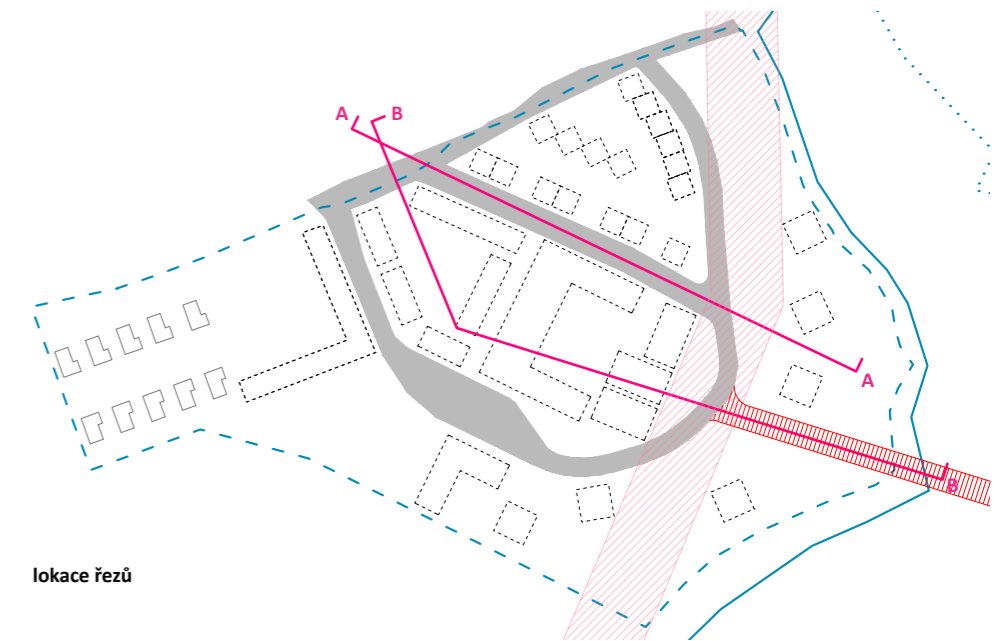
## Limity v území

- OP nadzemního vedení VN a VVN
- nadzemní vedení VN a VVN
- sloup nadzemního vedení VN a VVN

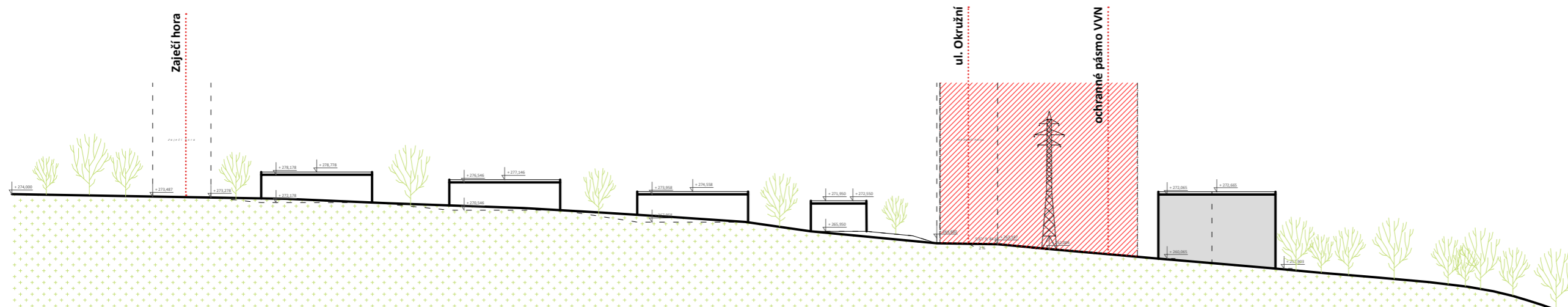
#### N.1.1.4 uliční síť

Uliční síť nově navrženého území navazuje v co největší míře na stávající uliční síť a snaží se podpořit logickou průjezdnost území. Páteří celého území je okružní ulice, která vede ze západu od budovy kliniky po vrstevnici na východ, kde se spojuje s ulicí Gustava Broma. Další ulice je navržena na severovýchod od náměstí a bude sloužit jako obslužná ulice rodinných domů a centra.

V případě nutnosti je v území ponechána územní rezerva pro výstavbu mostu, který je veden ve stopě navržené Technickou studií Ing. Matuly s tím rozdílem, že je zrušen přivaděč mostu a most místo toho ústí do nově navržené okružní ulice. V případě realizace mostu je doporučeno jeho používání pouze pro pěší a cyklistickou dopravu a průjezd IZS a MHD. Průjezd IZS a cyklistů je možný po jihovýchodní straně kulturního domu, primární je ale využití ulice jihovýchodně od kulturního domu pouze jako pěší zóny.



A – přibližný řez středem území



B – přibližný profil řez středovou ulicí

## N.1.2. TYPOLOGIE

Typologie domů je určena nad rámec ÚS.

### N.1.2.1 polyfunkční domy

Polyfunkční domy v sobě sdružují funkce obchodu, služeb a městských bytů. Jsou regulovány na max. 3 NP s podmínkou zvýšeného parteru s komerčním využitím. Polyfunkční domy ohraničují náměstí ze západní a severovýchodní strany

### N.1.2.2. škola a školka

Budova školy je od náměstí oddělena pěší zónou na jihovýchodní straně. Stejně jako další budovy vybavenosti je regulovaná na max. 3 NP. Vchod musí být umístěn směrem z pěší zóny.

Škola by měla být regulována možným procentem zastavěné plochy a uzavřenou uliční stranou směrem k náměstí. Na pozemku kromě budovy musí být umístěno i hřiště. Ideálně by měla vzniknout na základě architektonické soutěže.

Budova školky je od školy oddělena okružní ulicí a nachází se jižně od nově přesunutého hřiště. Školka je navržena jako dvoupodlažní.

### N.1.2.3. kulturní dům

Kulturní dům je ústřední stavbou na náměstí a ohraničuje ho ze jižní strany. Může být vybudovaný buď o výšce 2 NP jako samostatná stavba, nebo se 3NP s byty v posledním patře.

### N.1.2.4. bytové domy

Bytové domy jsou navrženy jako volně stojící budovy v zeleni. Jejich výška je 5NP se zvýšeným parterem, který umožňuje využití jak pro interní potřeby obyvatel BD (společenské místnosti, herny, dílny), tak pro vybudování služeb a obchodu.

Každý z BD má kapacitu 18 bytů (průměrně necelých 40 obyvatel).

### N.1.2.5. rodinné domy

Rodinné domy jsou navrženy na ploše současných zahrádek. Vzhledem ke klesajícímu terénu a velikosti parcel jsou domy navrženy jako dvojdomy a řadové domy.

## N.1.3. KRAJINA

### N.1.3.1 přesun hřiště

Aby bylo umožněno vybudování centra Sadové, je nutné přesunout nedávno dokončené hřiště, které vzniklo na základě participativního rozpočtu. I když toto řešení není ideální, přínosy rozvoje celé oblasti výrazně převýšily přínosy zachování hřiště.

Z majetkových důvodů bylo jako nejlepší možné místo pro přesun hřiště vybrána západní hrana ŘÚ. Hřiště tak bylo z pozemku p. č. 19, k. ú. Sadová, který je vlastnictví SMB přesunuto na pozemek p.č. 17/2, k. ú. Sadová, taktéž ve vlastnictví SMB. Velikosti hřiště se oproti původní rozloze zvětší o 118 m<sup>2</sup> z 4672 m<sup>2</sup> na 4790, 2 m<sup>2</sup>. Hřiště tak bude logicky navazovat na nové rozložení ploch v území a jeho dostupnost pro obyvatele ostatních částí Sadové se nijak nezhorší. Z hlediska rozšíření rozmanitosti veřejných prostor v území doporučuje zpracovatel doplnit na hřiště po přesunutí prvky pro mládež a dospělé.

### N.1.3.2. zeleň mezi bytovými domy

Dalším významným zeleným prvkem v území je zeleň mezi bytovými domy. Ta si v co největší míře udrží charakter současné zeleně s tím rozdílem, že bude umožněna její průchodnost. Podobně jako např. v jižní části Lesné, bude mít zeleň charakter travnaté plochy s vysokou schopností retence, na které budou hustě vysázenými stromy, které přispějí ke zvýšení soukromí mezi jednotlivými BD a zároveň zlepší klima v oblasti.

### N.1.3.3. zahrada školy

Parkový charakter bude mít i zahrada školy, jejíž podoba by měla (stejně podoba školní budovy) vzejít z architektonické soutěže.

### N.1.3.4. modro-zelená infrastruktura

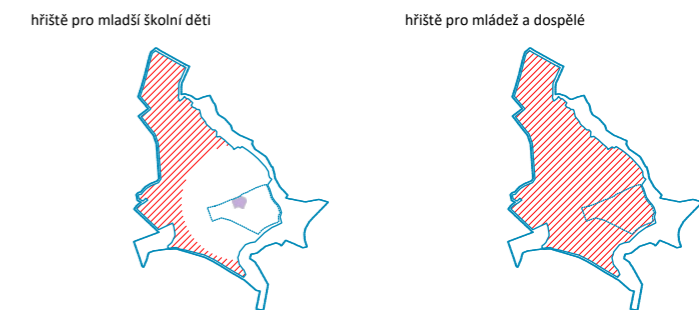
Opatření modro zelené infrastruktury jsou doporučena ve všech navrhovaných plochách.

U přesunutého parku se jedná především o zasakovací poldry.

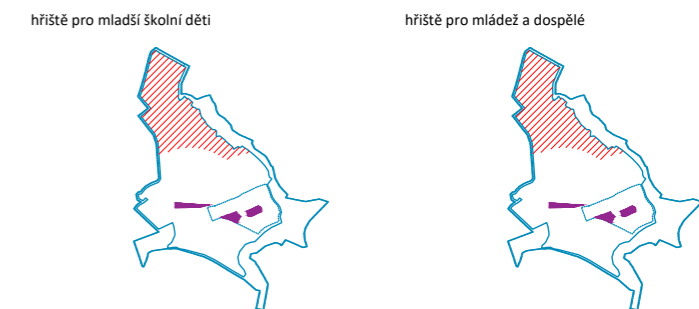
Podél nově navrhovaných a přestavovaných uličních profilů vznikají prokořeněné pásy zeleně, které umožňují rychlejší zasakování vody. Nad nimi jsou navrženy aleje stromů ochlazující oblast a zlepšující kvalitu ovzduší v Sadové.

Mezi bytovými domy jsou kromě zelených ploch s vyšší schopností retence také navrženy zasakovací průlehy a poldry.




V nově navrhovaném centru se kvůli nové zástavbě zvýší odtok dešťové vody nad požadovaných 10 l/s/ha. proto doporučujeme doplnit výstavbu novými zasakovacími opatřeními.



původní stav dostupnosti hřišť pro děti, mládež a dospělé



dostupnosti hřišť pro děti, mládež a dospělé po realizaci návrhu

- Legenda**
-  oblast neobsloužená veřejným prostranstvím
  -  hřiště pro děti a dospělé
  -  hřiště pro mladší školní děti

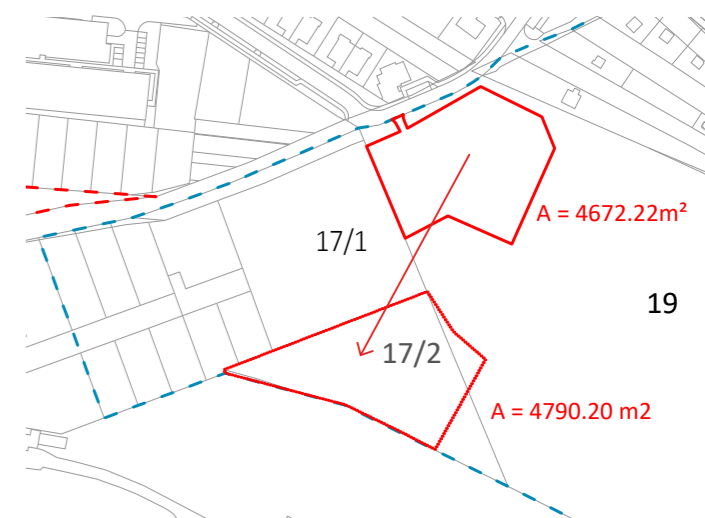


schéma přesunu participativního hřiště

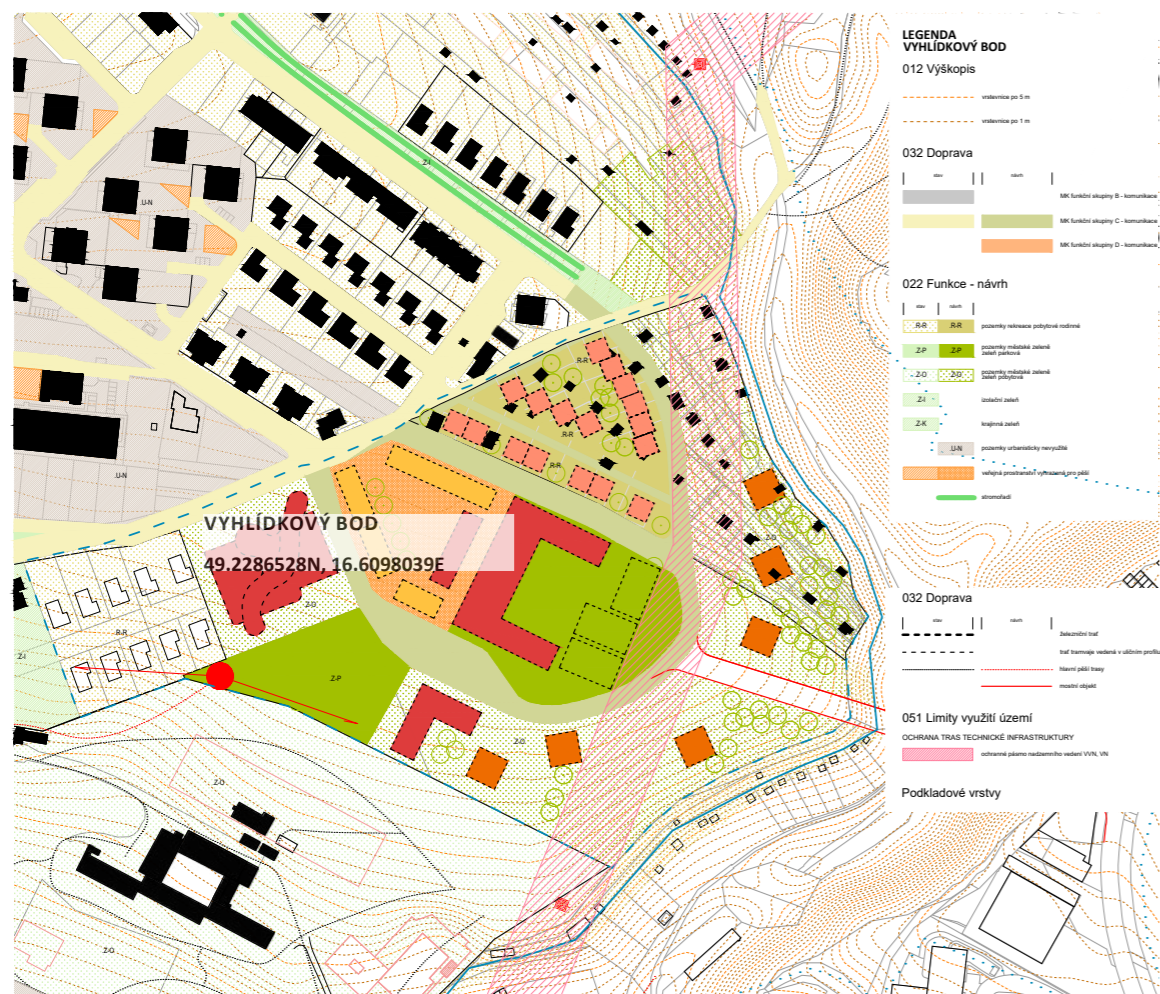


### N.1.3.5. vyhlídkový bod na vedutu města

Jako nový vyhlídkový bod, který se bude nacházet na pozemcích města a bude nabízet výhled na centrum Brna z veřejně přístupného pozemku, byl vybrán západní cíp přesunutého hřiště (49.2286528N, 16.6098039E). Z tohoto místa je možné velmi pěkně dohlédnout až k centru města a na vrch a hrad Špilberk (viz. fotografie).

V současném stavu není vyhlídkový bod potřeba nijak zvláště upravovat, pouze zajistit jeho zpřístupnění přes přesunutý hřiště. V rámci údržby bude potřeba dbát na pravidelné prosekání a prostřihání korun stromů a náletové zeleně ve vyhlídkovém koridoru.

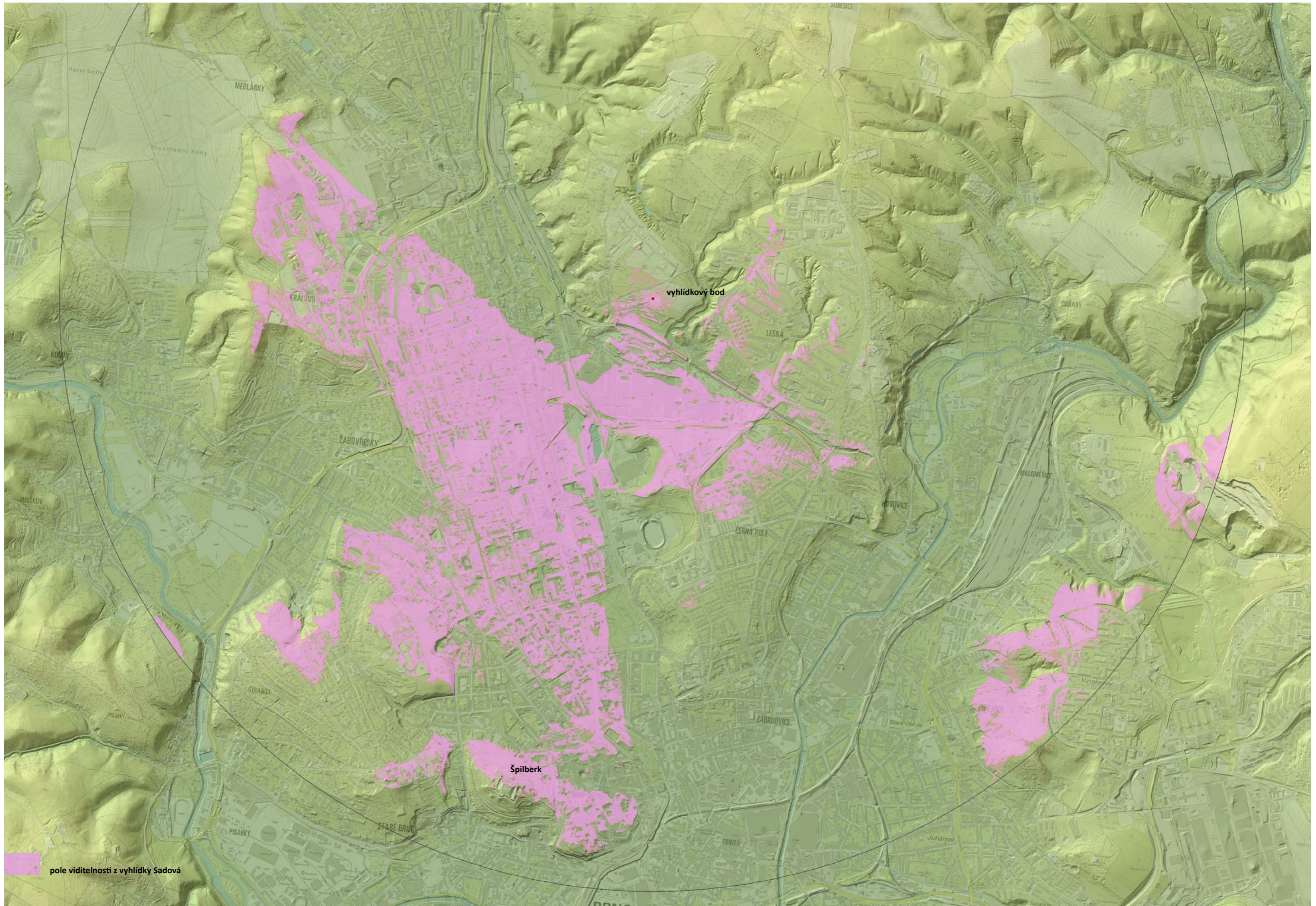
V případě dostavby domova pro seniory je potřeba pohled na vedutu města v dané výšce chránit a případně zajistit výstavbu vyzvýšené vyhlídky.



lokalizace vyhlídkového bodu



výhled z místa



vyhlídkový bod

Špilberk

pole viditelnosti z vyhlídky Sadová

## N.1.4. DOPRAVA

V rámci nové výstavby dojde v oblasti Nového centra k vybudování dvou nových ulic, jedné obslužné komunikace, jedné pěší zóny a v případě nutnosti i nového mostu.

### N.1.4.1 pěší

Pohyb pro pěší bude možný po chodnících, které budou lemovat všechny tři profily nově navržených ulic. Mimoto bude převážně k pěšímu využití navrženo centrální náměstí.

### N.1.4.2. cyklisté

Cyklopruhy jsou z ulice Kociánka vedeny ulicí Zaječí hora a dále do nově navrženého území okružní ulicí. V případě potřeby budou cyklopruhy i součástí nově navrženého mostu.

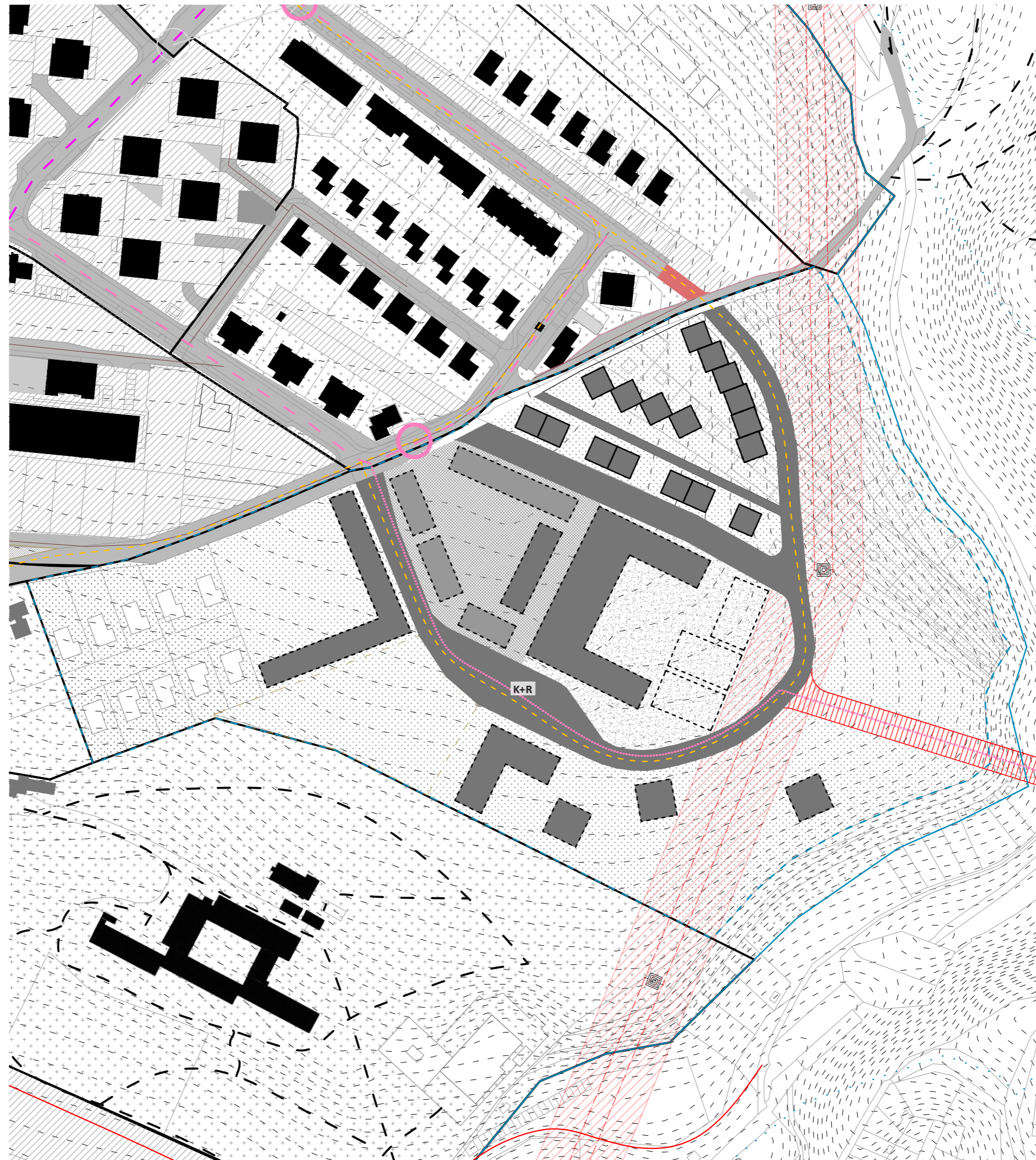
### N.1.4.3. IAD

Území bude obslouženo IAD pomocí tří nových ulic. Ulice navazují na stávající uliční síť a zajišťují tak logické doplnění dopravní sítě.

U páteřních ulic je možné zásobovat vybavenost i polyfunkční dům na náměstí. K bytovým domům je zajištěn vždy individuální příjezd.

### N.1.4.4. parkování

Parkování je řešeno v rámci každého domu individuálně. Jedinou výjimkou je škola, která nabízí několik parkovacích míst na svém pozemku a parkovací stání K+R (Kiss and Run > krátkodobé stání) na jihozápadní hraně pozemku.



## LEGENDA MHD

### PODKLADOVÉ VRSTVY

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

### ULIČNÍ SÍŤ

- hlavní obslužné komunikace
- vnitřní komunikace
- navrhované komunikace
- existující pěší cesty
- navrhované pěší cesty
- dopravní rezervy

### CYKLODOPRAVA

- existující cyklostezky
- navrhované cyklostezky

### MHD

- důležitý přestupní uzel
- stávající stanice MHD
- navrhovaná stanice MHD
- přesunutá stanice MHD
- stávající linka autobusu
- navrhovaná linka autobusu
- navrhovaná rezerva linky autobusu

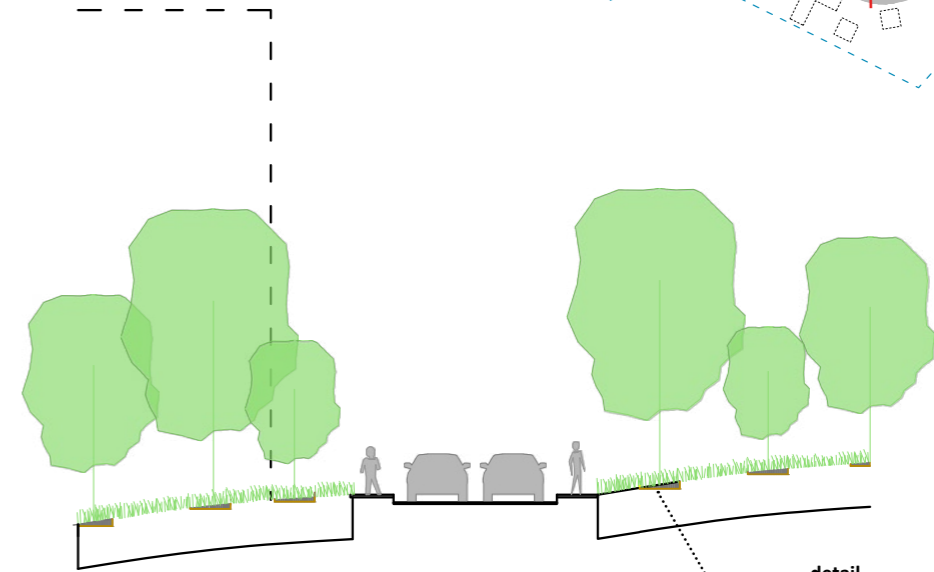
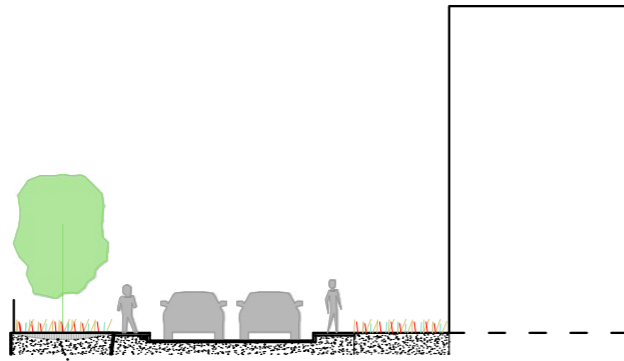
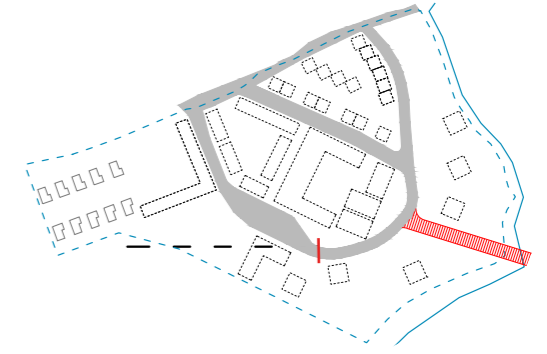
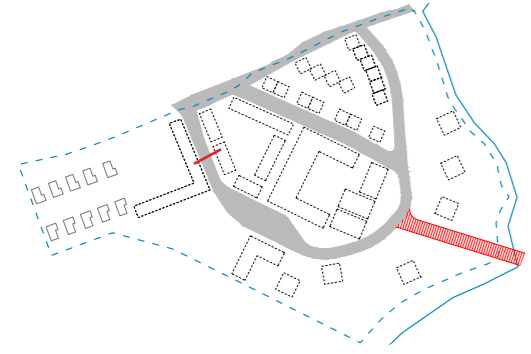
### LIMITY ÚZEMÍ

- ochranné pásmo VN a VVN
- vedení VN a VVN
- sloupy VVN

schéma s naznačeným místem řezu

\* způsob zdržení odtoku dešťové vody bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace se zohledněním principů MZI

schéma s naznačeným místem řezu

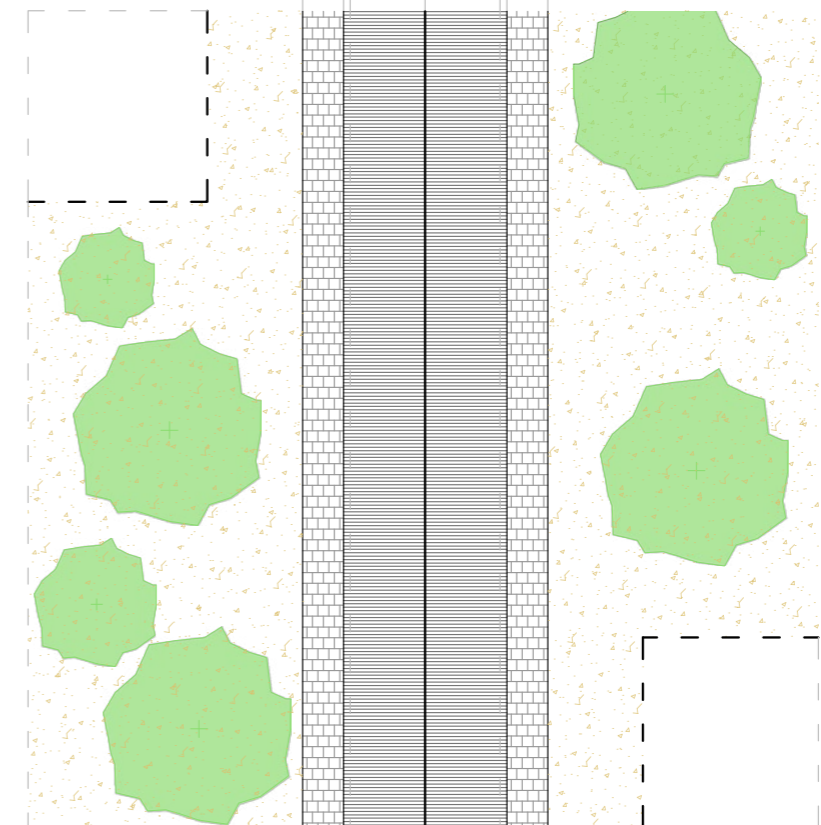
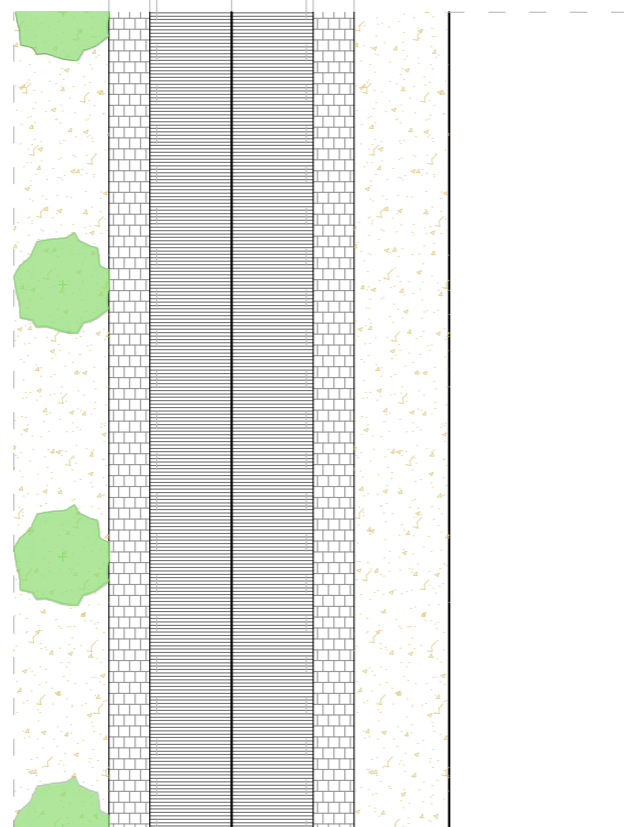
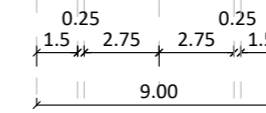
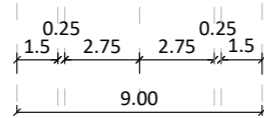
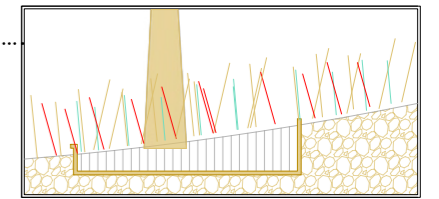
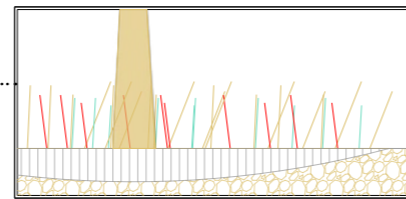


řez profilem

řez profilem

detail

detail



půdorys profilu navržené ulice

půdorys profilu navržené ulice

\* způsob zdržení odtoku dešťové vody bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace se zohledněním principů MZI

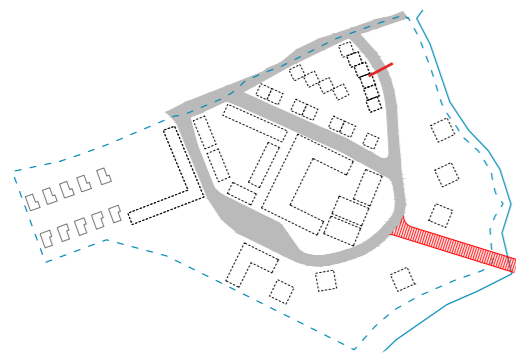
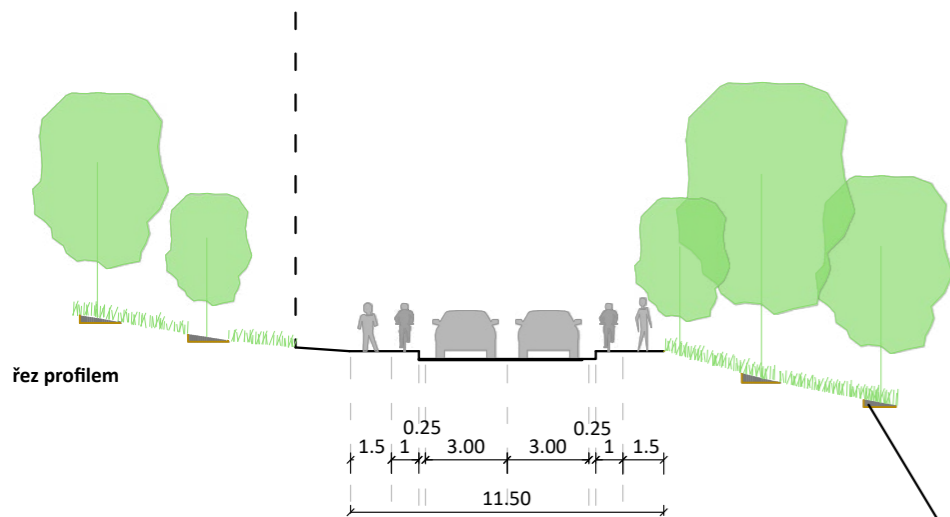
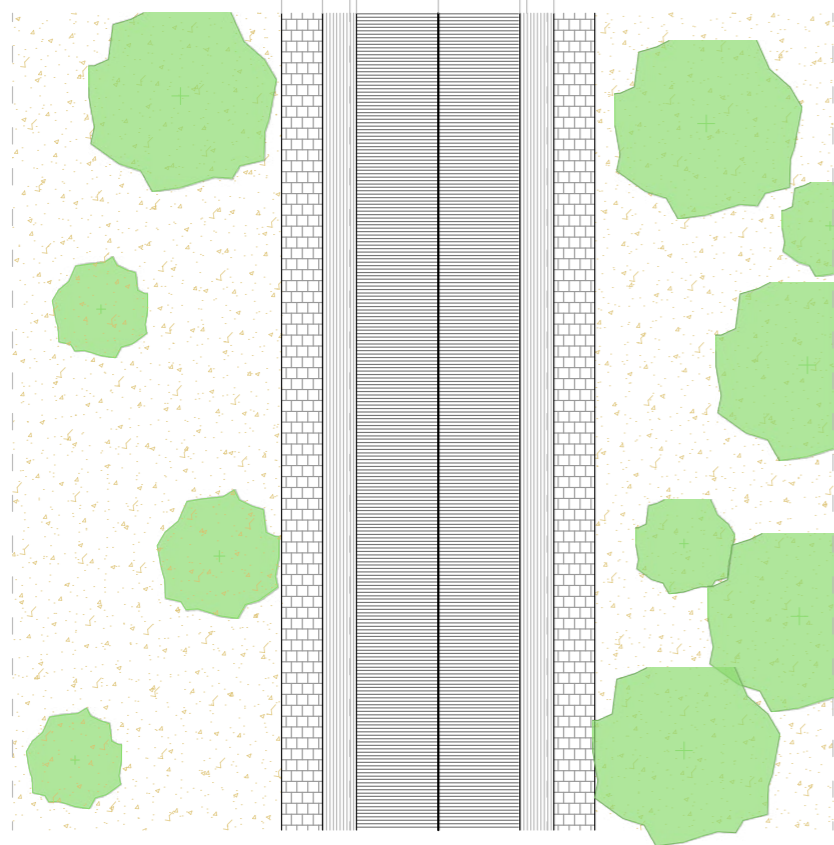


schéma s naznačeným místem řezu



řez profilem



detail

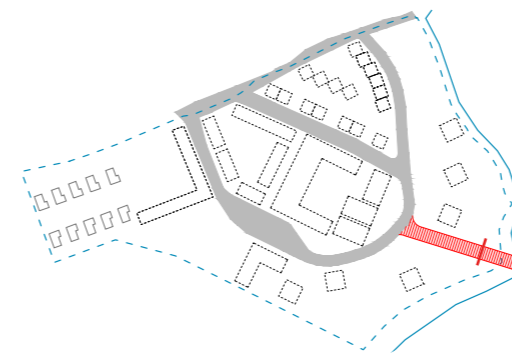
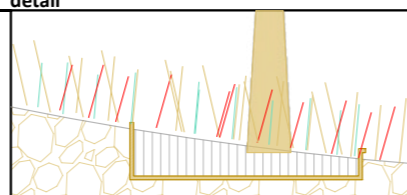
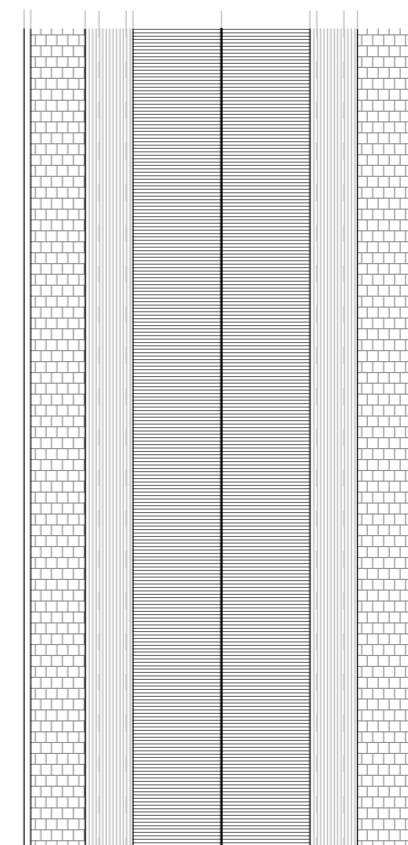
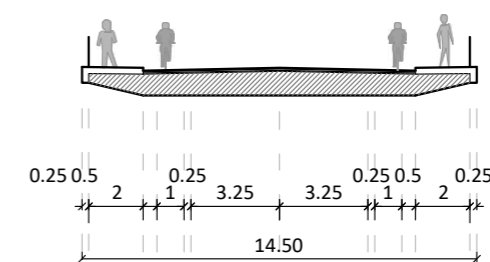


schéma s naznačeným místem řezu

řez profilem



\* způsob zdržení odtoku dešťové vody bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace se zohledněním principů MZI

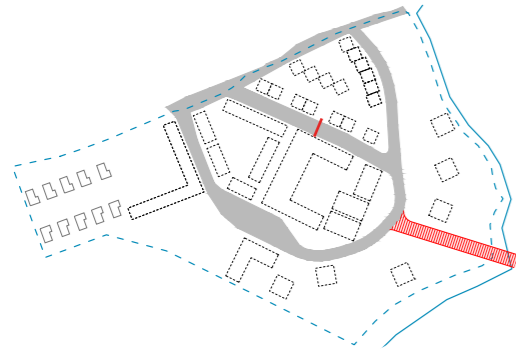
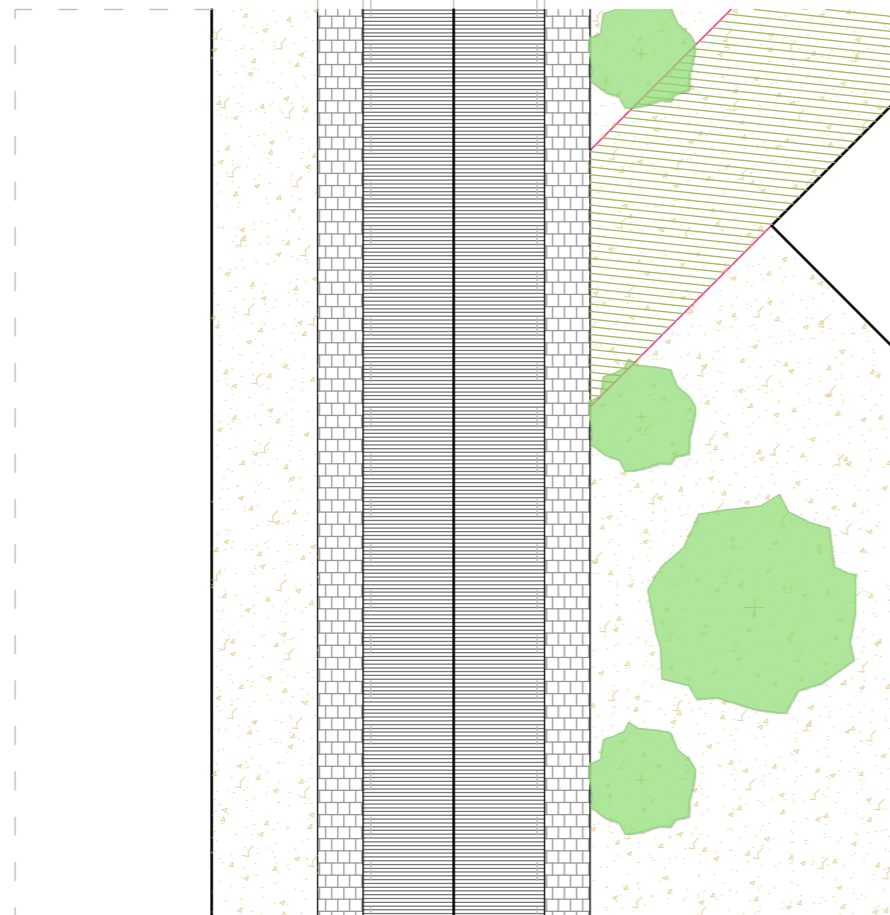
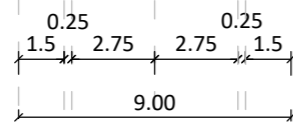


schéma s naznačeným místem řezu

řez profilem



půdorys profilu navržené ulice

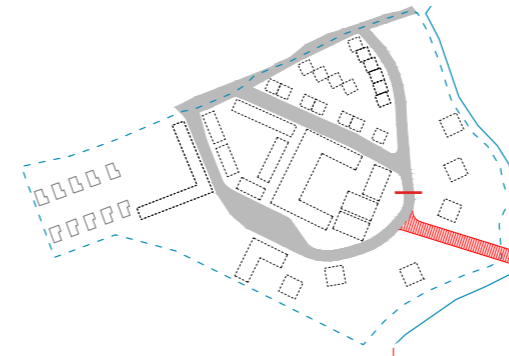
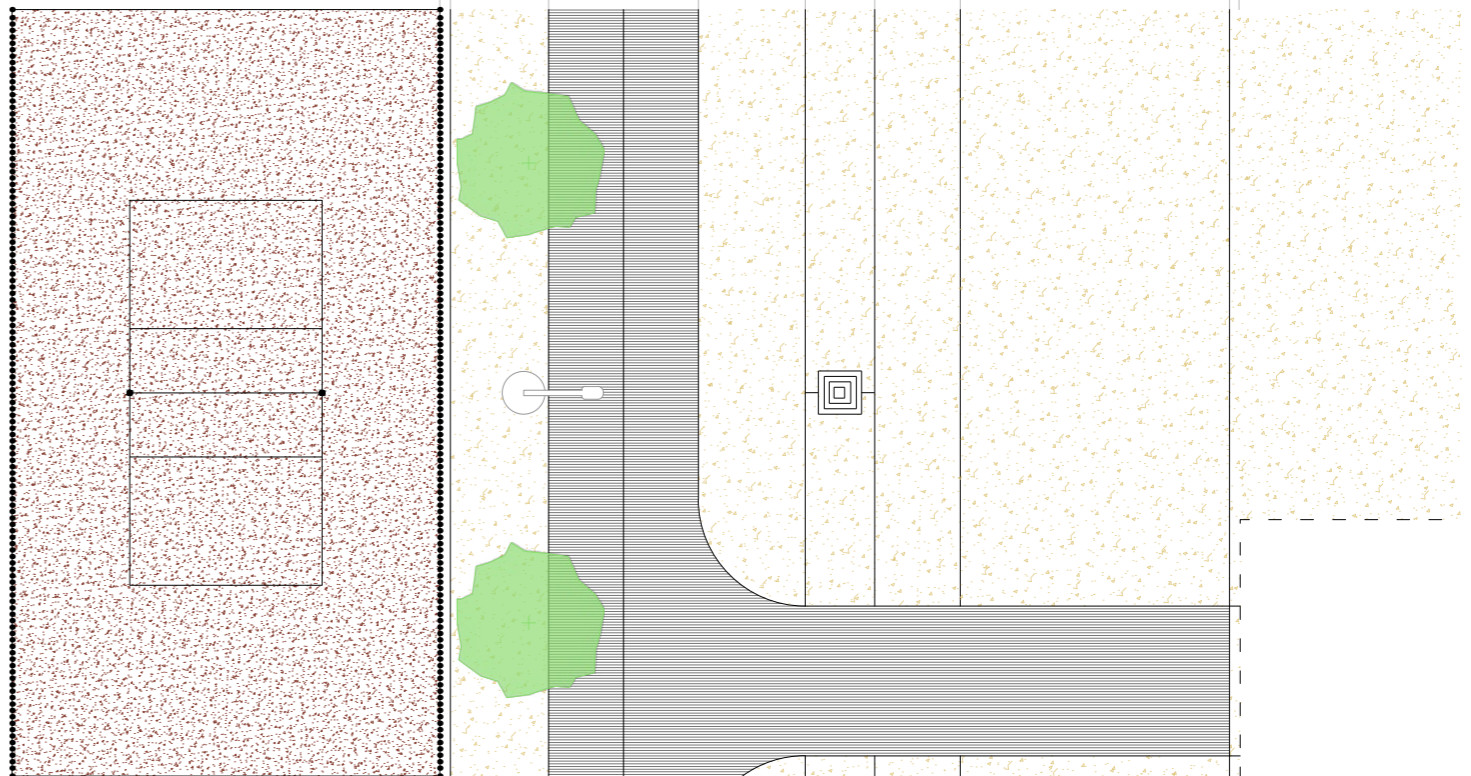
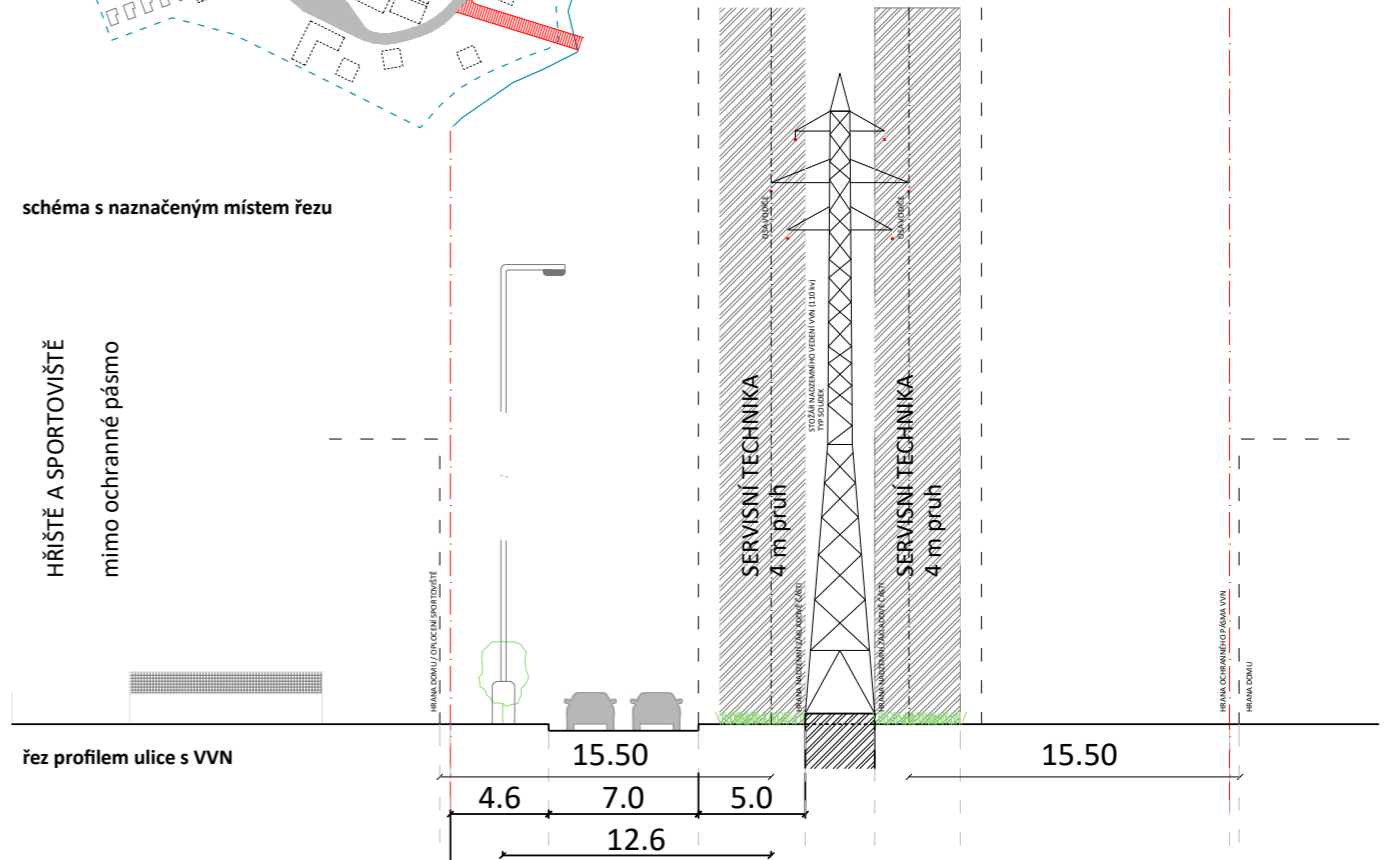


schéma s naznačeným místem řezu

HŘÍŠTĚ A SPORTOVIŠTĚ  
mimo ochranné pásmo

řez profilem ulice s VVN



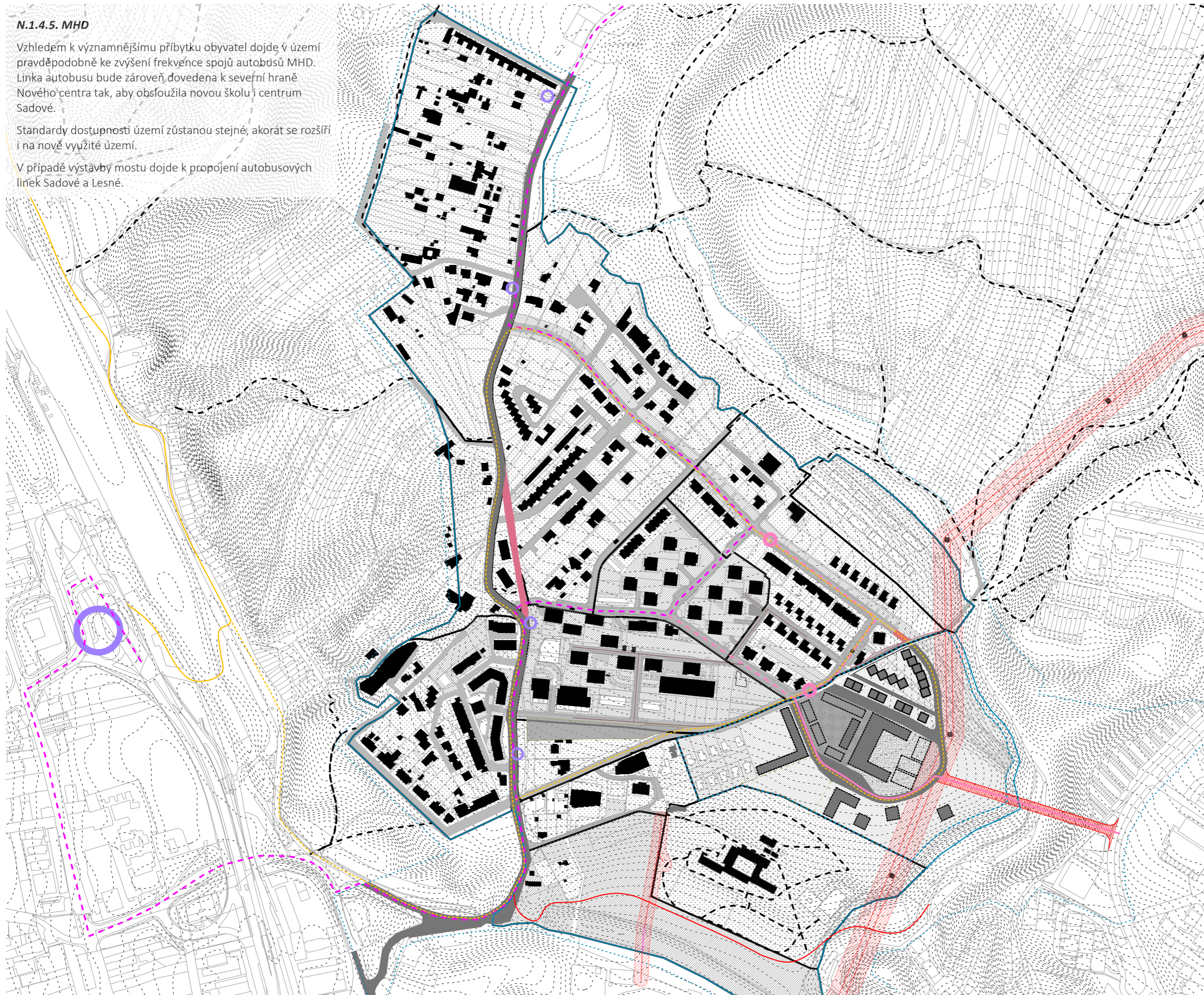
půdorys profilu navržené ulice pod vedením VVN

### N.1.4.5. MHD

Vzhledem k významnějšímu příbytku obyvatel dojde v území pravděpodobně ke zvýšení frekvence spojů autobusů MHD. Linka autobusu bude zároveň dovedena k severní hraně Nového centra tak, aby obsloužila novou školu i centrum Sadové.

Standards dostupnosti území zůstanou stejné, akorát se rozšíří i na nově využití území.

V případě výstavby mostu dojde k propojení autobusových linek Sadové a Lesné.



### LEGENDA MHD

#### PODKLADOVÉ VRSTVY

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

#### ULIČNÍ SÍŤ

- hlavní obslužné komunikace
- vnitřní komunikace
- navrhované komunikace
- existující pěší cesty
- navrhované pěší cesty
- dopravní rezervy

#### CYKLODOPRAVA

- existující cyklostezky
- navrhované cyklostezky

#### MHD

- důležitý přestupní uzel
- stávající stanice MHD
- navrhovaná stanice MHD
- přesunutá stanice MHD
- stávající linka autobusu
- navrhovaná linka autobusu
- navrhovaná rezerva linky autobusu

#### LIMITY ÚZEMÍ

- ochranné pásmo VN a VVN
- vedení VN a VVN
- sloupy VVN

## N.1.5. OBČANSKÁ VYBAVENOST A VEŘEJNÝ PROSTOR

Nová vybavenost doplňuje současnou, převážně monofunkční oblast o nové nezbytné funkce, které byly stanoveny vlastním měřením a potvrzeny podle Standardů veřejné infrastruktury.

### N.1.5.1. nové funkce

Pro cílený stav 3774 obyvatel je proto v rámci Nového centra navržena nová ZŠ a MŠ s kulturním a komunitním centrem a nová obchodní plocha v polyfunkčních domech, která může být dále rozšiřována využitím parteru BD.

### N.1.5.2. kapacity vybavenosti

Kapacita ZŠ je navržena jako 2x9 tříd – 400-450 žáků, což odpovídá cca 100-110 místům / 100 ob. MŠ je dimenzovaná na kapacitu 50-100 míst (podle dispozičního řešení), což spolu se soukromou školkou odpovídá kapacitě cca 20 míst / 1000 ob. Obchodních míst přibude v Sadové min. 1800 m<sup>2</sup>.

Kapacity občanské vybavenosti se víceméně shodují s Urbanistickou studií s regulačními prvky Sadová – k.ú. Královo Pole z roku 2004. Studie stanovuje potřebu ZŠ a MŠ v území s předpokládaným cílovým stavem uživatel 4217 na 450 míst pro žáky v ZŠ a 120 míst pro děti v MŠ.

Stejně jako studie z roku 2004, tato ÚS již reguluje dostavbu Domova seniorů a Dětského hospicu, při jejichž realizaci studie z roku 2004 doporučila sledovat: „... druhovou různorodost formou malokapacitních penzionů a sanatorií, aby nedošlo ke koncentraci jedné funkce a tím k psychosociálním problémům.“

### N.1.5.3. veřejný prostor

Výrazné zlepšení v systému veřejných prostranství přinese realizace hlavního náměstí v severní části pozemku p. č. 19. Území Sadové tím získá veřejný prostor čtvrtového charakteru., který bude moci sloužit jako místo setkávání pro obyvatele celé řešené oblasti. Náměstí tak vhodně doplní existující veřejné a poloveřejné místní dvory a náměstíčka, která slouží k setkávání především obyvatelům přilehlých domů.

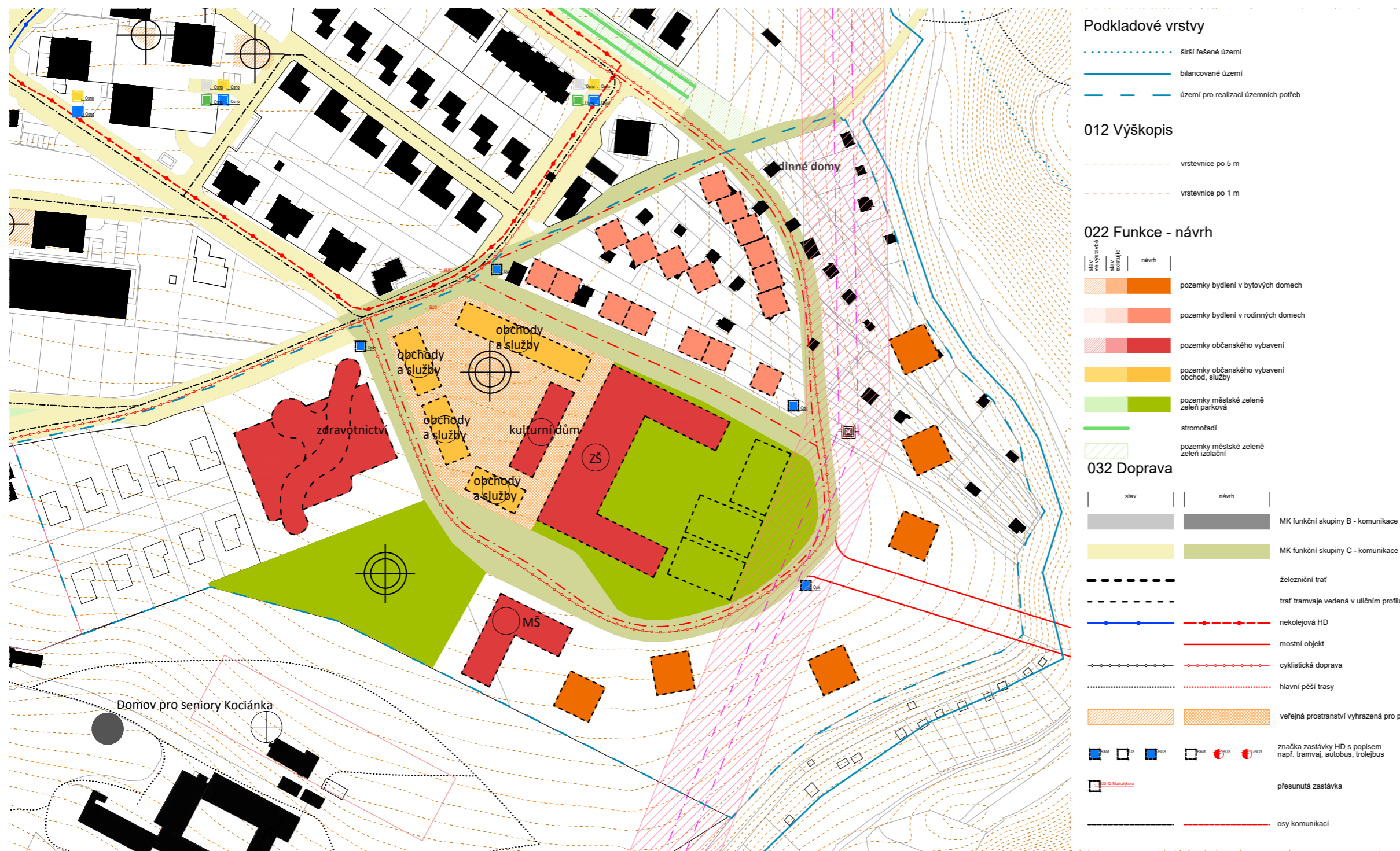
Infrastrukturu veřejných prostorů doplní i dvě hřiště realizovaná na základě participativního rozpočtu – přesunutá hřiště (viz. kapitola N.1.3.1. Přesun hřiště) a plánované hřiště na pozemku p. č. 102/1 a přilehlých pozemcích, a hřiště ZŠ. Pokud budou na participativních hřištích umístěny prvky pro mládež a dospělé, bude naplněna potřeba území na všechny typy hřišť v území.

### N.1.5.4. dostupnost

Dostupnost veřejné infrastruktury se po realizaci výraznělepší. Hlavní změnu přinese realizace nové ZŠ a MŠ. MŠ se dostane do okruhu docházkové vzdálenosti 600 m pro většinu obyvatel, ZŠ okruhem docházkové vzdálenosti 800 m, pokryje také většinu území.

Hřiště s dochozí vzdáleností 200 m pro předškolní děti a 500 m pro mladší školní děti, pro mládež a dospělé, budou po realizaci plánovaných a navržených hřišť dostupné pro většinu území.

Dostupnost veřejných prostranství a občanské vybavenosti vyhodnocuje přiložená Tabulka 5. Obecně se dá říct, že se dostupnost veškeré OV a VP výraznělepší. Neobsloužená zůstane severní část území, která je ale obydlená jen řídce několika RD. Některá OV a VP neobslouží ani oblast Nad Kotlůvkem. Zde je realizace nových VP a OV obtížná z důvodu nedostatku volných prostranství.



### Podkladové vrstvy

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

### 012 Výškopis

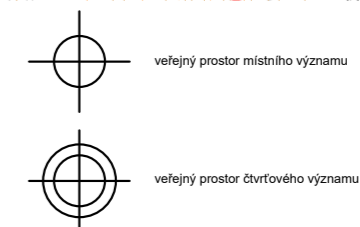
- vrstevnice po 5 m
- vrstevnice po 1 m

### 022 Funkce - návrh

- stav | návrh
- pozemky bydlení v bytových domech
- pozemky bydlení v rodinných domech
- pozemky občanského vybavení
- pozemky občanského vybavení obchod, služby
- pozemky městské zeleně zeleň parková
- stromofadé
- pozemky městské zeleně zeleň izolační

### 032 Doprava

- stav | návrh
- MK funkční skupiny B - komunikace
- MK funkční skupiny C - komunikace
- železniční trať
- trať tramvaje vedená v uličním profilu
- nekojlová HD
- mostní objekt
- cyklistická doprava
- hlavní pěší trasy
- veřejná prostranství vyhrazená pro péči
- značka zastávky HD s popisem např. tramvaj, autobus, trolejbus
- přesunutá zastávka
- osy komunikací



### 048 Technické zabezpečení veřejných služeb

- stav | návrh
- objekty a zařízení např. stanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad, podzemní kontejnery
- papír
- plasty
- sklo barevné
- sklo bílé
- textil

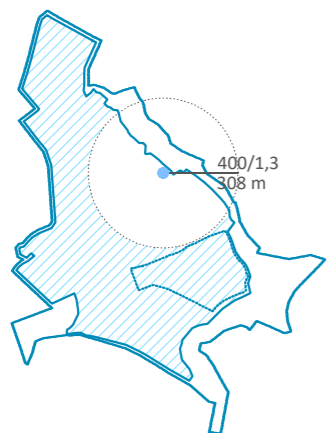
### Limity v území

- OP nadzemního vedení VN a VVN
- nadzemní vedení VN a VVN
- sloup nadzemního vedení VN a VVN



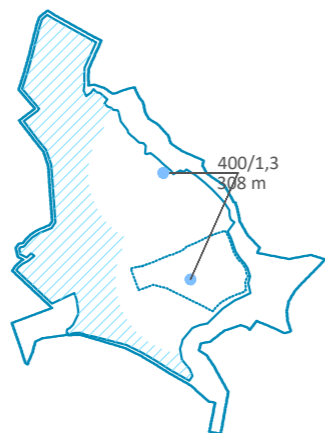
PŮVODNÍ STAV

mateřská škola



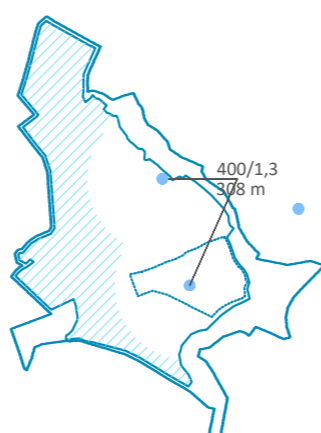
STAV PO REALIZACI NÁVRHU

mateřská škola



STAV PO REALIZACI NÁVRHU S MOSTEM

mateřská škola

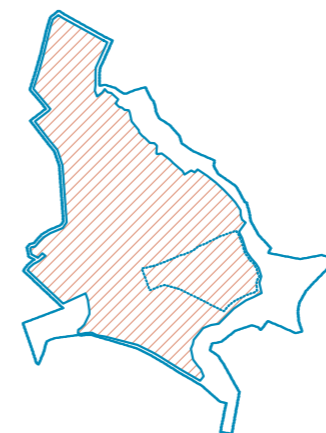


Legenda

oblast neobsloužená  
dostatkem MŠ

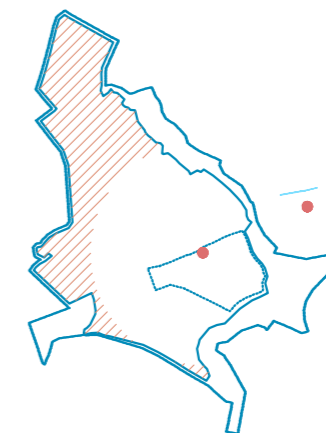
PŮVODNÍ STAV

klubovna / komunitní centrum



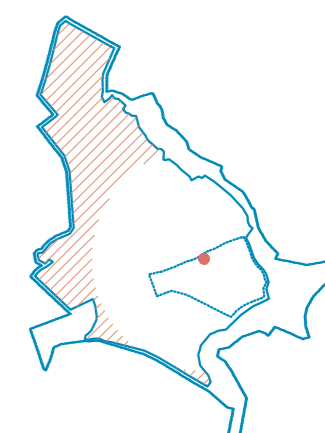
STAV PO REALIZACI NÁVRHU

klubovna / komunitní centrum



STAV PO REALIZACI NÁVRHU S MOSTEM

klubovna / komunitní centrum



Legenda

oblast neobsloužená  
dostatkem kluboven

základní škola



základní škola



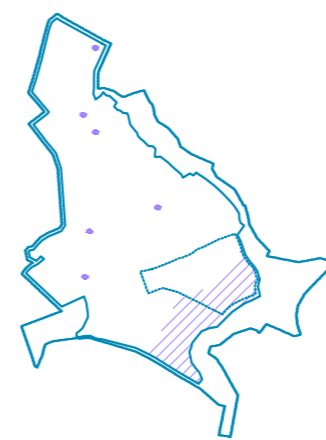
základní škola



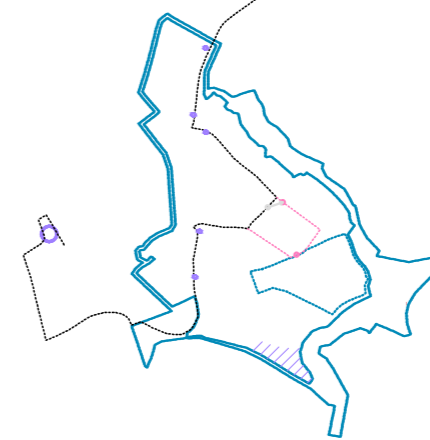
Legenda

oblast neobsloužená  
dostatkem ZŠ

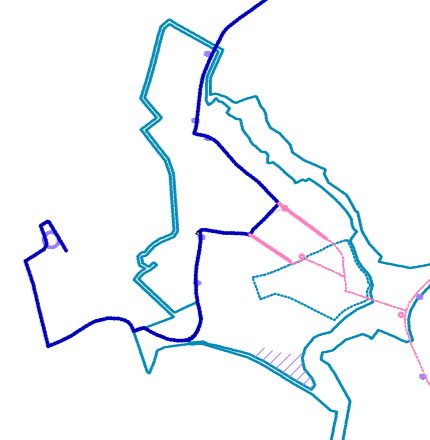
zastávky MHD



zastávky MHD



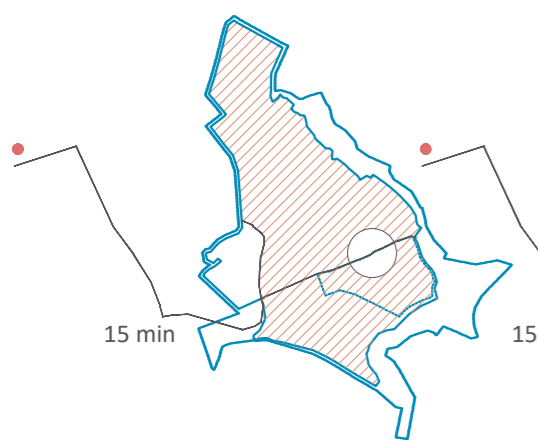
zastávky MHD



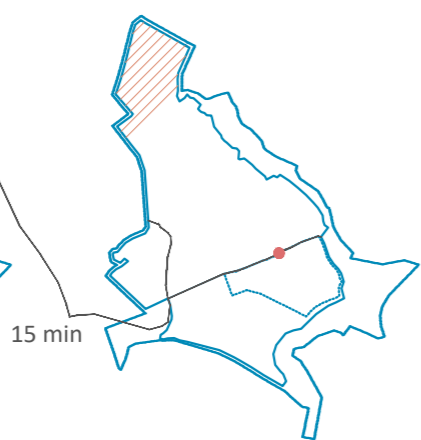
Legenda

oblast neobsloužená  
dostatkem zastávek MHD

knihovna



knihovna



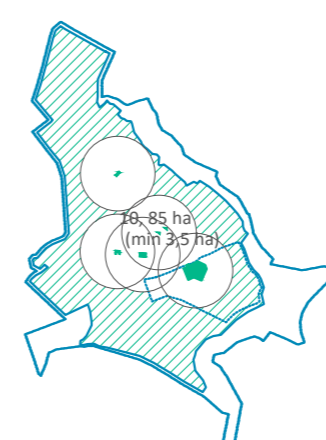
knihovna



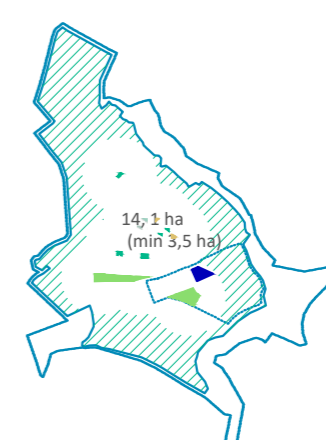
Legenda

oblast neobsloužená  
dostatkem knihoven

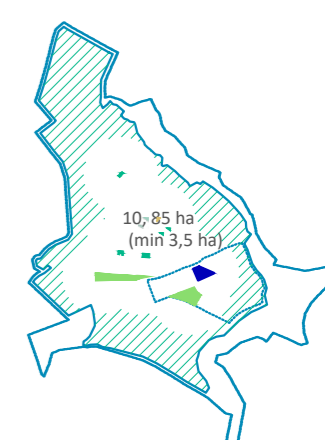
min. plocha VP



min. plocha VP



min. plocha VP



Legenda

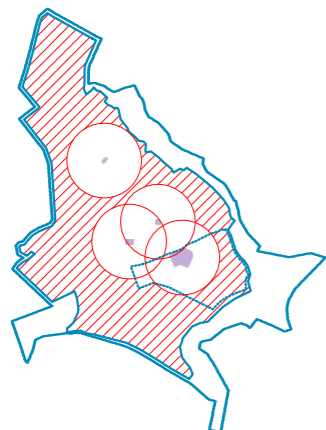
oblast neobsloužená dostatkem  
veřejných prostranství

**PŮVODNÍ STAV**

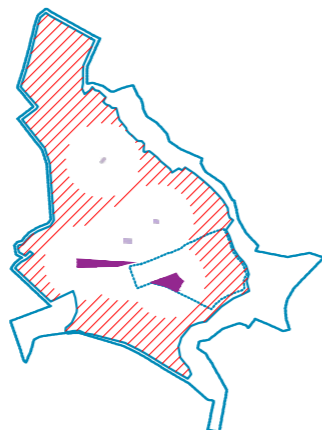
**STAV PO REALIZACI NÁVRHU**

**STAV PO REALIZACI NÁVRHU  
S MOSTEM**

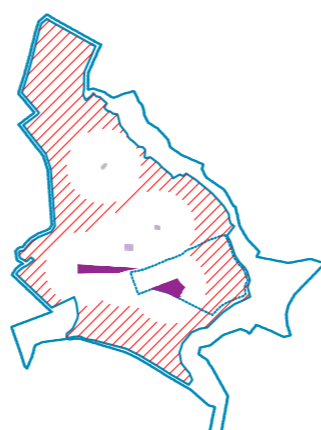
hřiště pro předškolní děti



hřiště pro předškolní děti



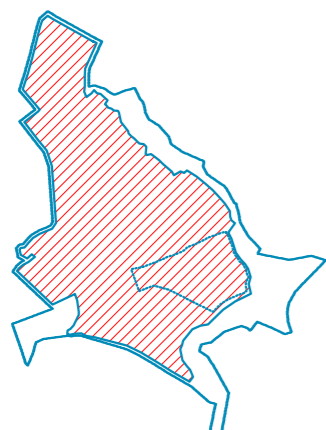
hřiště pro předškolní děti



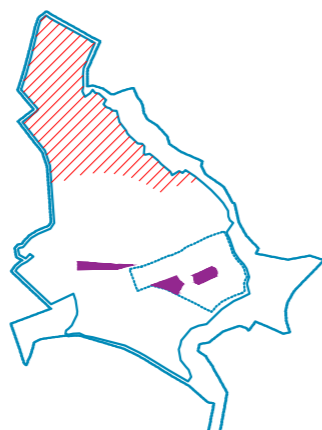
**Legenda**

oblast neobsloužená dostatkem  
hřišť pro předškolní děti

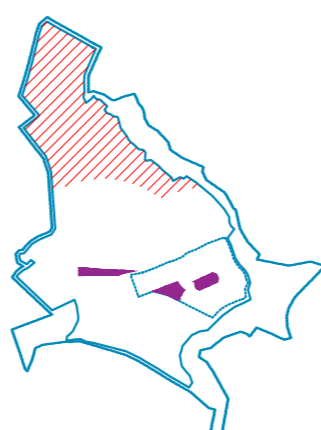
hřiště pro mládež a dospělé



hřiště pro mládež a dospělé



hřiště pro mládež a dospělé



**Legenda**

oblast neobsloužená dostatkem  
hřišť pro mládež a dospělé

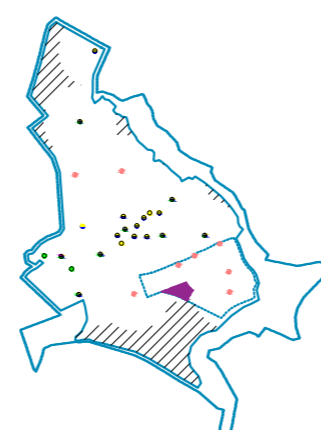
nádoby na tříděný odpad



nádoby na tříděný odpad



nádoby na tříděný odpad



**Legenda**

oblast neobsloužená dostatkem  
nádob na tříděný odpad

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

Tabulka 5 – bilance dostupnosti občanské vybavenosti a veřejných prostranství  
po realizaci návrhu (varianta bez mostu)

## N.1.6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

### N.1.6.1. Zásobování vodou

Území pro realizaci územních potřeb leží ve výšce v rozmezí 258 – 274 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 řadem. Nápojné body nové zástavby budou na stávající řad DN 150 v ulici Zaječí hora. Rozvody v nové zástavbě budou v profilech DN 150 s ohledem na požární normy.

Odhadovaná spotřeba vody podle regulací a norem bude v území pro realizaci územních potřeb (oblasti Nové centrum a Zahrádky-jih) v případě příbytku 304 obyvatel, 199 návštěvníků a 639 žáků a zaměstnanců cca  $Q_p = 92\ 100\ \text{l/den}$  a  $Q_{\text{maxd}} = 118\ 826\ \text{l/den}$ .

Tomuto objemu vyhoví stávající vodárenská infrastruktura.

Při rozhodnutí o realizaci bude vhodné přípravu doplnit o podrobnou dokumentaci zásobování vodou. Zásadní posílení vodovodní sítě (propojení s vodojemem Lesná I, 331 m n.m.) bylo v nedávné době provedeno.

### N.1.6.2. Odkanalizování území

Řešené území leží v povodí kmenové stoky C. V rámci upřesnění skutečných odtokových poměrů bude nutné provést měření odtoku a jeho vyhodnocení (ve spolupráci s BVK). Potřebné profily kanalizace budou navrženy na podkladě podrobnější studie odkanalizování. Zároveň bude vyhodnocena aktuálnost potřeby rekonstrukce stoky C08 (návrh podle generelu).

### N.1.6.3. Zásobení plynem, teplem

Zdrojem vytápění, klimatizace a ohřevu TUV mohou být v řešeném území jak trasy tepelných sítí z centrálního zdroje, tak zemní plyn, který v případě potřeby může sloužit i vaření.

Nápojným bodem pro trasu tepelných sítí CZT v území je stávající horkovod DN 150/280 pod křížením ulic Zaječí hora/Gustava Broma. Z něj by mohla být zásobena většina území přímo.

Plyn bude do území pro realizaci územních potřeb přiváděn nápojným bodem pro plynovod pod ulicí Zaječí hora. Zdrojem plynofikace je STL plynovod vedoucí pod ulicí Zaječí hora.

Tepelná náročnost navrhovaných objektů se může výrazně lišit podle různých parametrů. Jejich určení je tak velmi obtížné. Vliv budou hrát použité konstrukce, případné úsporná opatření a využití udržitelných zdrojů energie. Orientační odhad tepelné náročnosti je 2,14 MW.

Při použití plynu v celém návrhu je předpokládaná spotřeba na ploše 7,2 ha  $96\ \text{m}^3/\text{hod.}$  (cca  $691\ \text{m}^3/\text{ha}$ ). V tom případě není nutné kapacitu RS STL navýšit. Rozvody v nové zástavbě budou realizovány pomocí STL/NTL plynovodů.

Postup výstavby v případě plynofikace je od severu k jihu. V případě varianty zásobování ze zdroje CZT by mělo dojít k výstavbě od severovýchodu na jihozápad. Kombinace obou variant je závislá na konkrétním druhu řešení.

### N.1.6.4. Zásobování elektrickou energií

Celé území je napájeno z napětové hladiny 22kV. Elektroenergetické rozvody VVN, VN a NN jsou kabelové, v případě VVN a části VN nadzemní, v případě části VN a NN podzemní.

OP VVN a jeho regulace dané zákonem č. 458/2000 Sb. a správcem sítě společností e.on, a.s., návrh zástavby území pro realizaci územních potřeb OP respektuje. Ponechává jeho přístupnost a nechává ho nezastavěné.

Současná struktura odběru – především domácnosti v rodinných a bytových domech, bude i po realizaci zachována, doplní ji ale několik staveb občanské vybavenosti.

Distribuční rozvody e.on budou v území rozvádět kabely NN umístěné v zemi. V území pro realizaci územních potřeb budou umístěny dvě transformovny koncových uživatelů, do těchto transformoven bude proudit proud z podzemního VN, které vede pod ulicí Zaječí hora.

Po realizaci celého návrhu se předpokládá instalovaný příkon  $P_i = 5\ 037\ \text{kW}$  a a soudobý příkon  $P_s = 620\ \text{kW}$ .

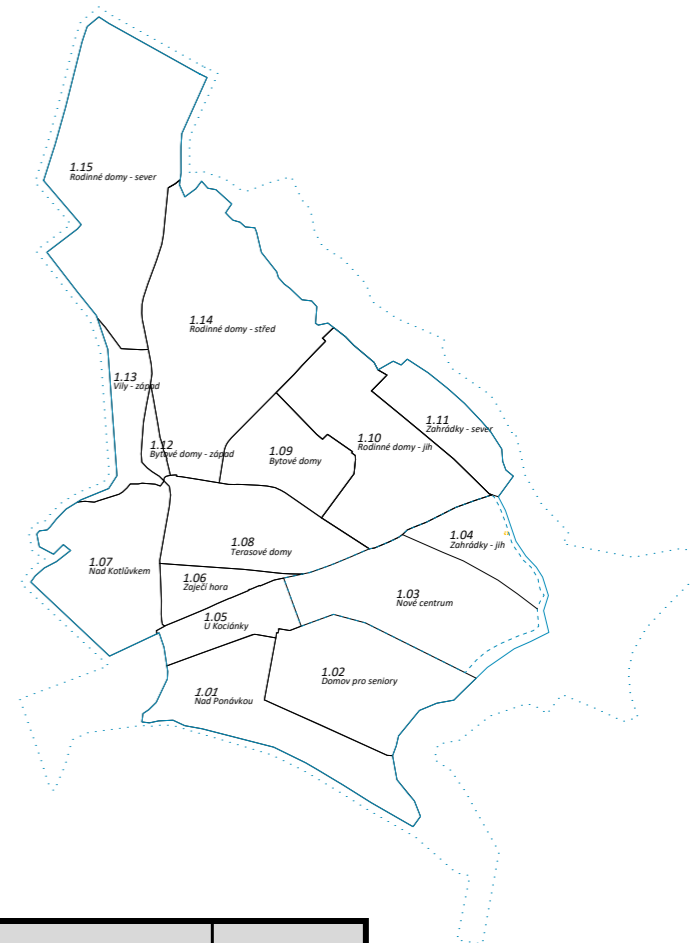
### N.1.6.5. Elektronické komunikace

V západní části území v prochází komunikační vedení společnosti Cetin, které je možné použít pro obsluhu řešeného území. Konkrétní vedení elektronické komunikace v území bude záviset na požadavcích jednotlivých stavebníků a bude řešena v dalších stupních dokumentace.

Provoz a rozvoj elektronických komunikací budou zajišťovat jednotliví operátoři komunikačních sítí. Rozvoj a zvyšování kapacity veřejných sítí elektronických komunikací bude zajišťován výstavbou nových širokopásmových sítí, zejména pro vysokorychlostní přístup k internetu a výstavbou mobilních radiokomunikačních systémů nových generací.

### N.1.6.6. Odpady

Při dostavbě nového centra je potřeba počítat se zvýšením produkce odpadu o cca 196 t odpadu / rok. Separovaný odpad tím vzroste o cca 69 t / rok. tj. 1226 kg / týden. Při svozu 1x týdně je tak potřeba v místě zajistit jeden až dva kontejnery o objemu 1100 l, případně cca 12-13 popelnic s objemem 100 l. Možnost umístění popelnic je navržena ve schématu na str. 54-55 a obslužnost území graficky znázorněna na str. 50.



IDENTIFIKACE	jméno buňky	buňka číslo	POTŘEBA VODY NÁVRH			ODTOK VODY NÁVRH		POTŘEBA TEPLA NÁVRH				POTŘEBA ELEKTRICKÉ ENERGIE NÁVRH		PRODUKCE KOMUNALNÍHO ODPADŮ NÁVRH
			Qd (l/den)	Qmaxd (l/den)	Qh (l/s)	Qspl(l/s)	Qdest (l/s)	G vyt (kW)	G vet (kW)	G tv (kW)	G h (kW)	PI (kW)	Ps (kW)	(t/rok)
Nad Ponávkou	1.01	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	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	79 261	102 247	2,72	2,45	20,52	1 416,86	376,35	137,40	1 930,62	1 106,92	553,46	171	
Zahrádky - jih	1.04	12 852	16 579	0,44	0,40	2,63	188,01	49,94	27,72	265,66	269,28	80,78	30	
U Kociánky	1.05	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	
Zaječí hora	1.06	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	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	
Terasové domy	1.08	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	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	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	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	7 218	9 311	0,25	0,22	2,55	105,58	28,05	15,57	149,20	151,23	45,37	17	
Víly - západ	1.13	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	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	50 739	65 453	1,74	1,57	28,54	742,23	197,16	109,42	1 048,81	1 063,10	318,93	119	
<b>CELKEM</b>		<b>678 517</b>	<b>875 286</b>	<b>23</b>	<b>21</b>		<b>9 855</b>	<b>2 779</b>	<b>1 294</b>	<b>13 928</b>	<b>33 224</b>	<b>4 129</b>	<b>1 427</b>	
<b>%</b>														
<b>CELKEM NÁRŮST</b>		<b>89 841</b>	<b>115 895</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>1 572</b>	<b>417</b>	<b>160</b>	<b>2 149</b>	<b>5 037</b>	<b>620</b>	<b>196</b>	

Tabulka 3 – bilance stavu po realizaci návrhu – část TI

### Legenda Technická infrastruktura

#### Podkladové vrstvy

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

#### 012 Výškopis

- vrstevnice po 5 m
- vrstevnice po 1 m

#### 041 Kanalizace

- |      |       |                                    |
|------|-------|------------------------------------|
| stav | návrh |                                    |
|      |       | stoka splaškové kanalizace         |
|      |       | stoka splaškové kanalizace tlakové |
|      |       | stoka dešťové kanalizace           |
|      |       | směr odtoku dešťové vody           |

#### 042 Voda

- vodovodní řád

#### 043 Plyn

- STL plynovod
- NTL plynovod

#### 044 Elektro

- nadzemní vedení VVN 110 kV
- nadzemní vedení VN 22 kV
- podzemní vedení VN 22 kV
- podzemní vedení NN
- transformační stanice

#### 045 Teplo

- horkovodní potrubí podzemní

#### 046 Elektronické komunikace - spoje

- podzemní kabel sítě elektronických komunikací
- nadzemní kabel sítě elektronických komunikací
- radioreléová trasa sítě elektronických komunikací

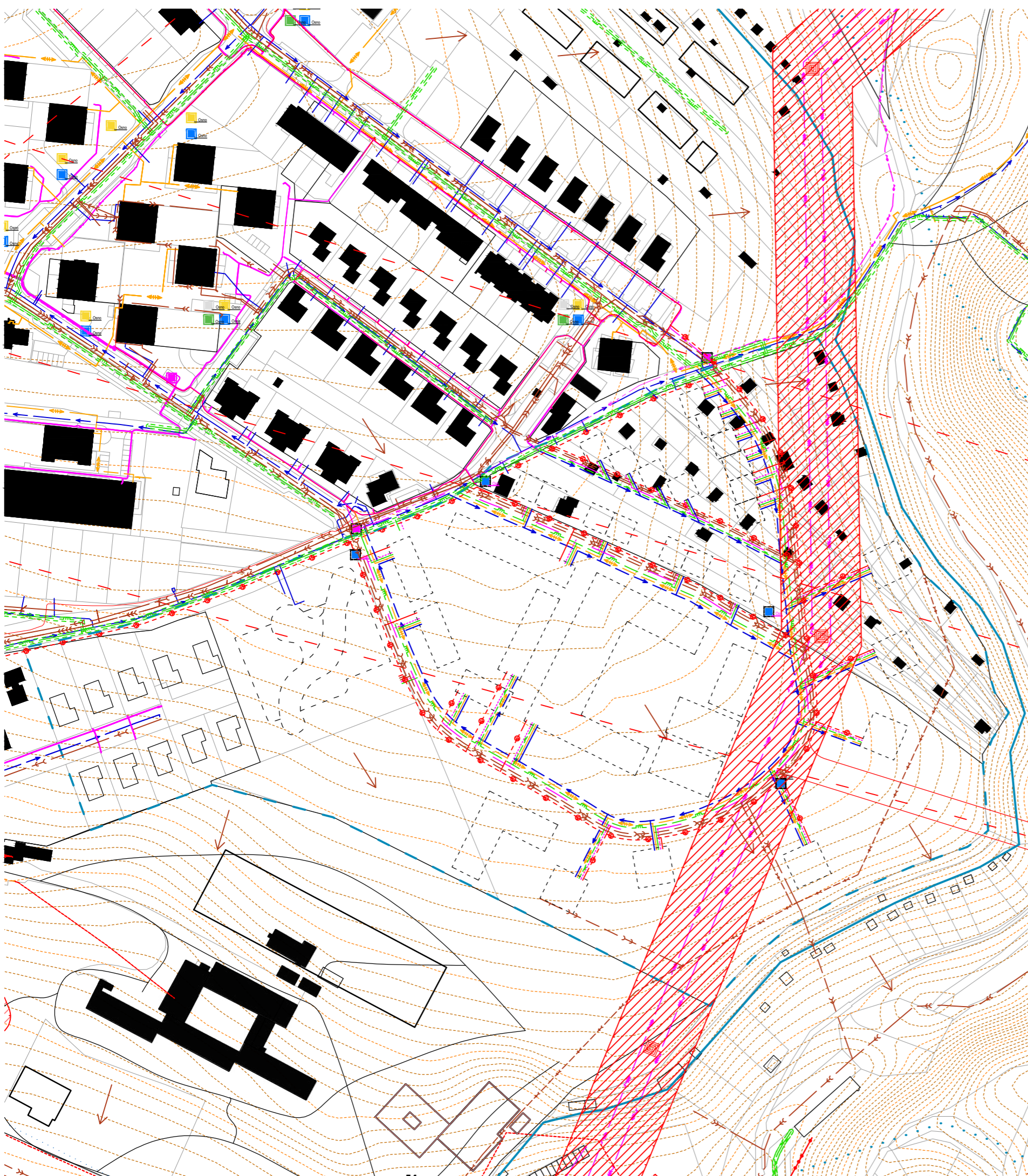
#### 048 Technické zabezpečení veřejných služeb

- |      |       |   |
|------|-------|---|
| stav | návrh |   |
|      |       | objekty a zařízení např. slanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad, podzemní kontejnery |
|      |       | papír   |
|      |       | plasty  |
|      |       | sklo barevné  |
|      |       | sklo bílé   |
|      |       | textil  |

#### 051 Limity využití území

##### OCHRANA TRAS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

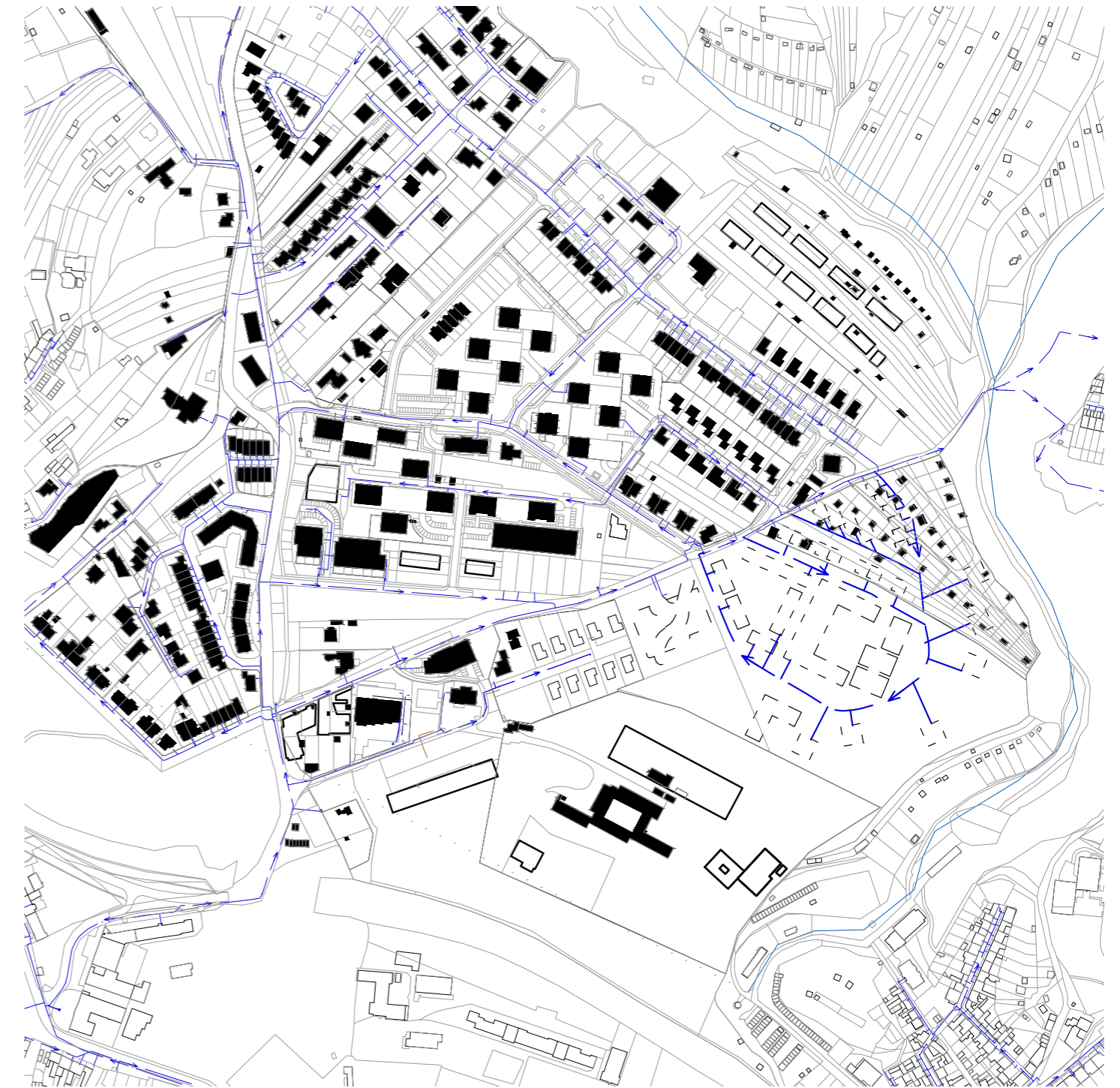
- ochranné pásmo nadzemního vedení VVN, VN
- ochranné pásmo STL a NTL plynovodu





041 Kanalizace

- |   |      |   |       |                                    |
|---|------|---|-------|------------------------------------|
| — | stav | — | návrh |                                    |
| — | —    | — | —     | stoka splaškové kanalizace         |
| — | —    | — | —     | stoka splaškové kanalizace tlakové |
| — | —    | — | —     | stoka dešťové kanalizace           |
| — | —    | — | —     | směr odtoku dešťové vody           |



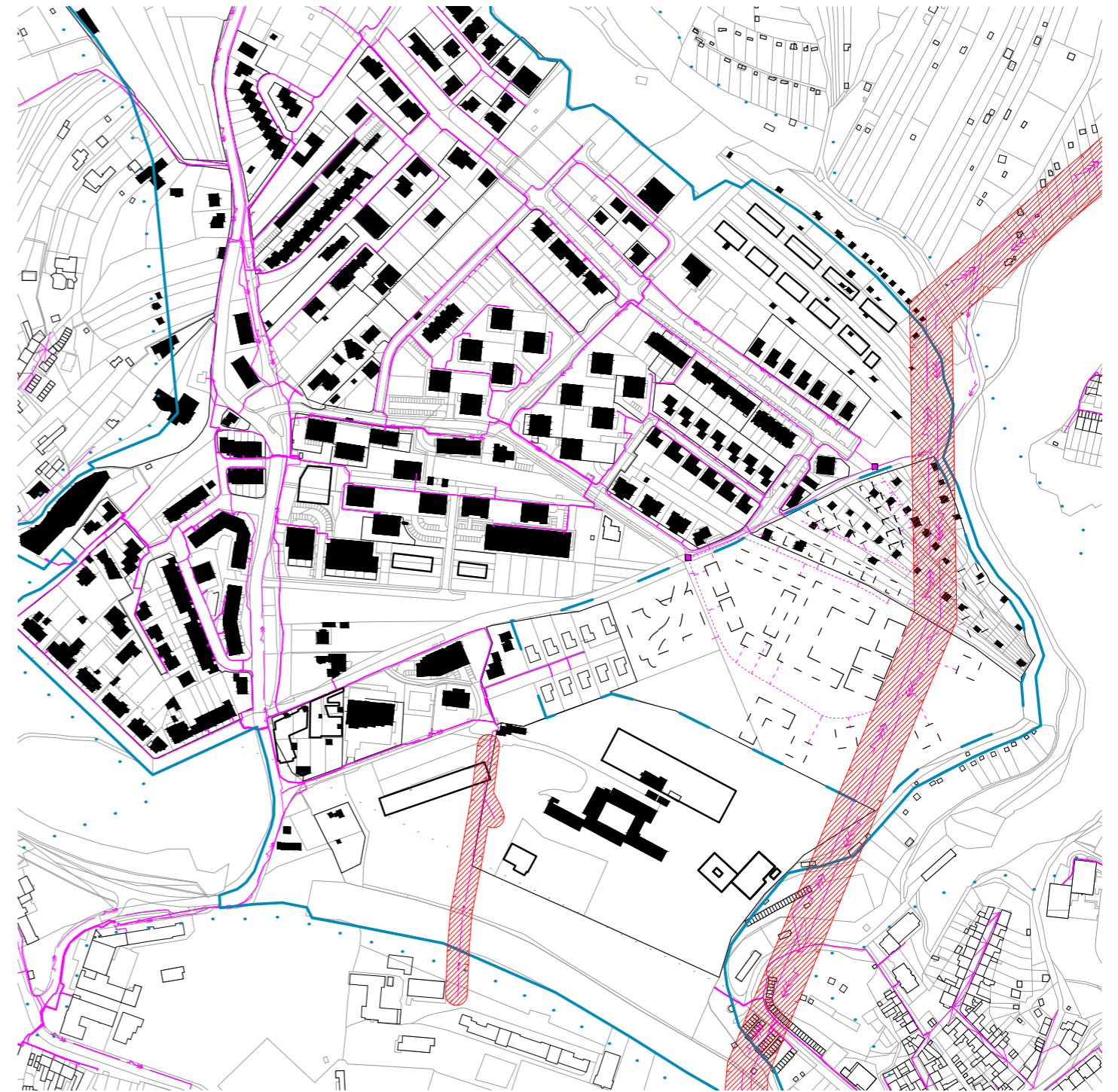
042 Voda

- |   |               |
|---|---------------|
| — | vodovodní řad |
|---|---------------|



043 Plyn

— STL plynovod  
 - - - NTL plynovod



044 Elektro

— nadzemní vedení VVN 110 kV  
 — nadzemní vedení VN 22 kV  
 - - - podzemní vedení VN 22 kV  
 - - - podzemní vedení NN  
 ■ ■ transformační stanice

051 Limity využití území

OCHRANA TRAS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY  
 — ochranné pásmo nadzemního vedení VVN, VN



## N.1.7. VLASTNICKÉ VZTAHY

### N.1.7.1. Procentuální podíly

V území patří 31 ha pozemků (44 %) fyzickým osobám; 22, 1 ha pozemků (31 %) Statutárnímu městu Brnu; 9 ha (13 %) právnickým osobám; 4, 8 ha (7 %) skupině více druhů vlastníků a 3,6 ha (5 %) vlastní ČR.

Vzhledem k tomu, že v území již došlo k většímu rozprodoji veřejných majetků, než bylo původně zamýšleno a město tak ztratilo rozhodovací moc nad velkou částí území, ÚS nedoporučuje Statutárnímu městu Brnu další rozprodej pozemků.

### N.1.7.2. Pozemky se specifickými požadavky

Vzhledem k naplnění jednoho z cílů územní studie – k realizaci Nového centra, doporučuje ÚS přesun hřiště realizovaného v rámci participativního rozpočtu z pozemku p. č. 19, k. ú. Sadová na pozemek p. č. 17/2, k. ú. Sadová tak, jak je vyznačeno v kapitole N.1.3.1. Přesun hřiště.

Mimo tento přesun bude realizováno v území další hřiště z participativního rozpočtu a to na pozemku p. č. 102/1, k. ú. Sadová.

Obě hřiště podléhají speciálnímu režimu, který znemožňuje jejich zrušení, jen v případě nutnosti umožňuje jejich přesun z původního místa a to až po třech letech, za podmínek zachování rozlohy.

### N.1.7.3. Závěr

ÚS nevyžaduje, ale ani nedoporučuje žádné změny ve vlastnictví pozemků.

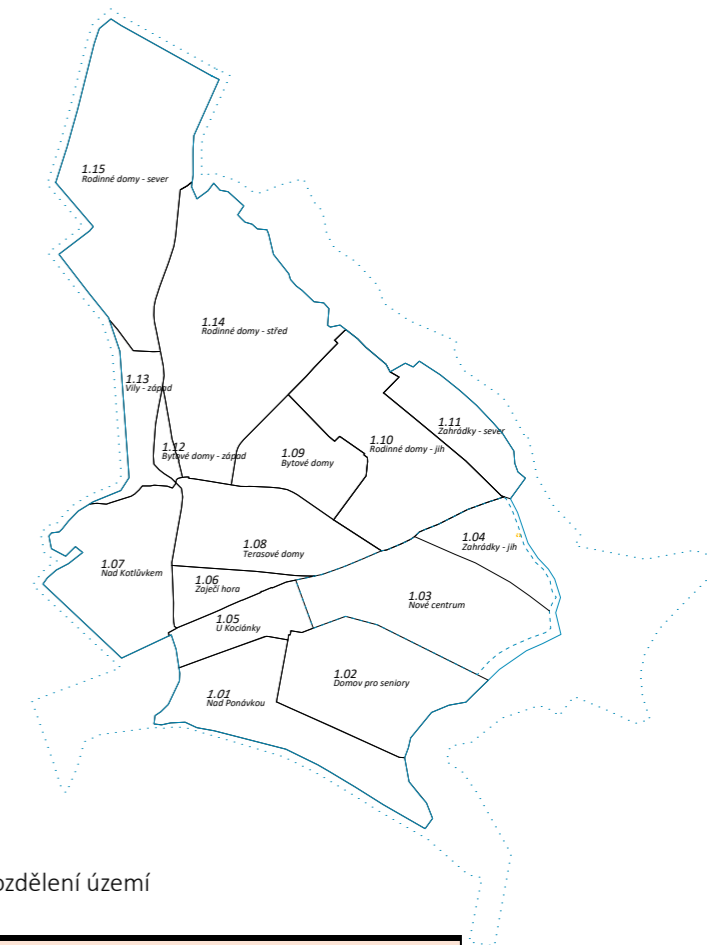
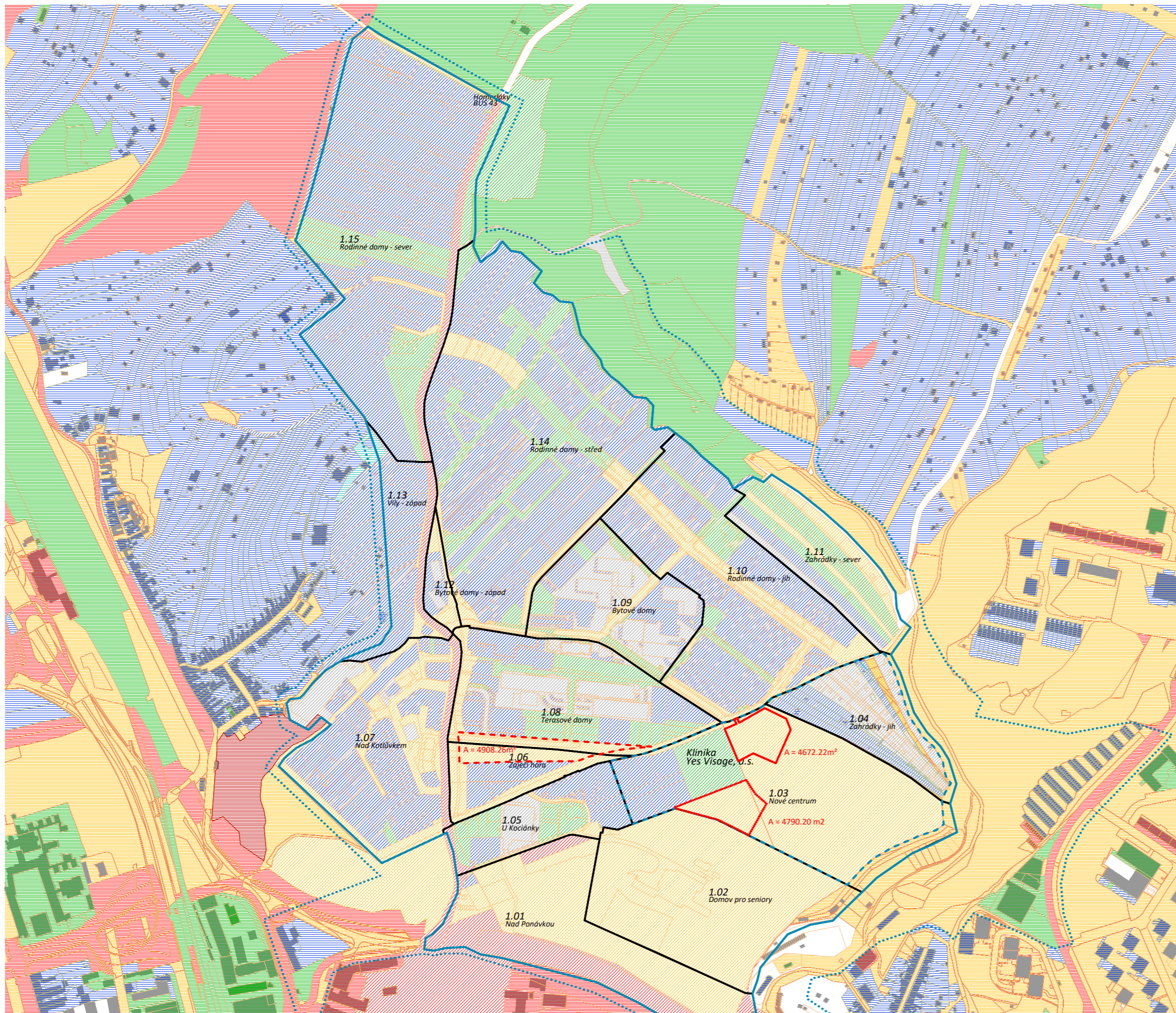


Schéma rozdělení území

IDENTIFIKACE	buňka číslo	MAJETEK				
		fyzické osoby	právnické osoby	skupiny	Brno	ČR
jméno buňky	buňka číslo	m2	m2	m2	m2	m2
Nad Ponávkou	1.01	266	0	0	30 621	24 187
Domov pro seniory	1.02	0	0	0	57 764	0
Nové centrum	1.03	7 864	6 433	0	53 559	0
Zahradky - jih	1.04	9 317	0	10 149	3 903	0
U Kociánky	1.05	7 813	6 059	4 078	1 823	662
Zaječí hora	1.06	5 073	0	0	9 275	0
Nad Kotlůvkem	1.07	31 326	521	5 088	15 254	2 957
Terasové domy	1.08	15 282	12 910	12 429	7 547	0
Bytové domy	1.09	10 279	4 826	13 591	2 876	0
Rodinné domy - jih	1.10	44 179	7 157	–	16 184	0
Zahradky - sever	1.11	4 102	10 849	2 319	7 090	0
Bytové domy - západ	1.12	1 774	0	687	2 162	0
Vily - západ	1.13	14 404	0	0	1 110	2 805
Rodinné domy - střed	1.14	80 197	21 691	0	9 504	0
Rodinné domy - sever	1.15	78 439	19 607	0	2 395	5 831
<b>CELKEM</b>		<b>310 314</b>	<b>90 054</b>	<b>48 340</b>	<b>221 068</b>	<b>36 442</b>
<b>%</b>		<b>43,6%</b>	<b>12,6%</b>	<b>6,8%</b>	<b>31,0%</b>	<b>5,1%</b>
<b>CELKEM NÁRŮST</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabulka 3 – bilance stavu po realizaci návrhu – část majetek





LEGENDA  
MAJETKOVÁ MAPA

- ⋯ širší řešené území
- bilancované území
- - - území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- $\frac{1.02}{xyz}$  identifikace buňky
- hranice pozemků
- Statutární město Brno
- Česká republika
- právnické osoby
- fyzické osoby
- podíly skupin
  
- současné umístění participativního hřiště
- - - plánované umístění nového participativního hřiště
- ⋯ navrhované umístění nového participativního hřiště

## N.1.8. NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

### N.1.8.1 Využití ploch podle nového územního plánu

Většina bilancovaného území Sadové je již zastavěna a nepředpokládá se jejich možná transformace. Proto je většina území v návaznosti na NÚP zaregulována jako plocha stabilizovaná s převážným využitím jako plocha bydlení ve formě volného bydlení s výškovou úrovní 3 (6-16m) a rezidenčního nízkopodlažního bydlení s výškovou úrovní 2 a 3 (3-10m a 6-16m), doplněné o plochy infrastruktury. V území se nachází v místě nového participativního parku severně nad ulicí Menšíkova jedna plocha nezastavitelné městské zeleně a několik ploch nezastavitelné krajinné zeleně na okrajích bilancovaného území. Jedinou stabilizovanou plochou vybavenosti je areálová vybavenost určená přednostně pro zdravotní a sociální péči v místě, kde se nachází existující domov pro seniory.

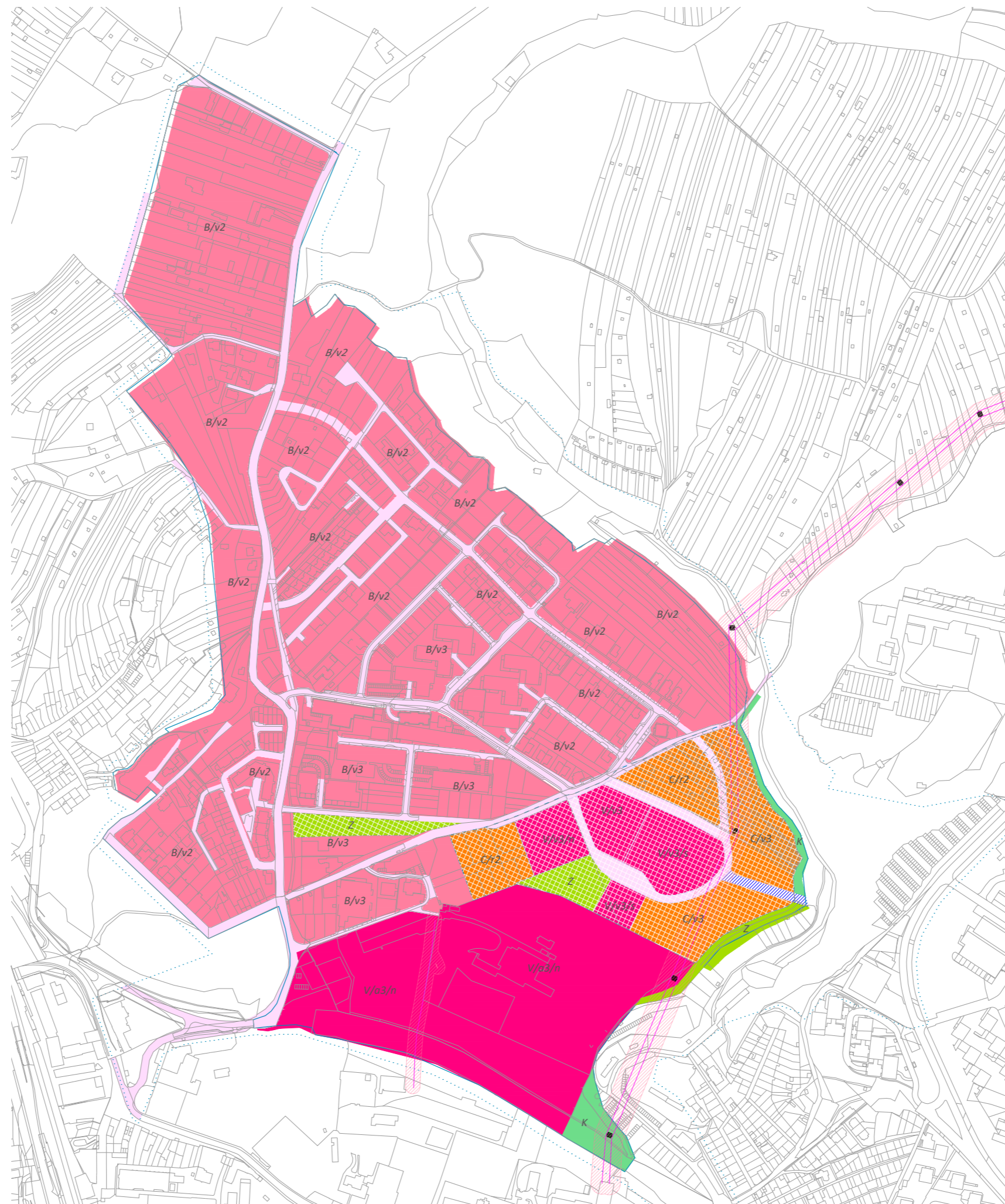
V rozvojových územích Nového centra a v místě výstavby nového parku vystavěného na základě participativního rozpočtu se nachází na celkové rozloze 88 864 m<sup>2</sup> plochy změn.

V místě přesunu parku na západní hraně Nového centra se jedná o plochu změny nezastavitelné městské zeleně. V rámci Nového centra se pak nacházejí plochy změn bydlení se strukturou rezidenční nízkopodlažní o výškové úrovni 2, a se strukturou volnou o výškové úrovni 3. Dále plochy změn vybavenosti se strukturou volnou a výškovou úrovní 3, přičemž jedna část je určena k výstavbě školní vybavenosti (viz. mapa na str. 62).

Mezi jednotlivými plochami vedou plochy nově navržené dopravní infrastruktury. V jižní části bilancovaného území je vyznačen koridor pro vedení dopravní infrastruktury.

Plošné a procentuální rozdělení jednotlivých ploch je shrnuto v následující tabulce:

stabilizované	m <sup>2</sup>	%
<b>plocha bydlení</b>	423 815	59,5%
<b>plocha vybavenosti</b>	59 062	8,3%
<b>plocha krajinné zeleně</b>	64 437	9,0%
<b>plocha městské zeleně</b>	4 908	0,7%
<b>plocha infrastruktury</b>	76 059	10,7%
<b>transformační</b>		
<b>plocha smíšeného bydlení</b>	424 679	59,6%
<b>plocha vybavenosti</b>	26 594	3,7%
<b>plocha městské zeleně</b>	4 790	0,7%
<b>plocha dopravní infrastruktury</b>	8 569	1,2%
<b>koridor dopravní infrastruktury</b>	1 324	0,2%
<b>CELKEM</b>	<b>712 237</b>	



#### LEGENDA

#### PLOCHY PODLE NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### PODKLADOVÉ VRSTVY

- ..... širší řešené území
- bilancované území
- - - - - území pro realizaci územních plánů

#### NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

#### STABILIZOVANÉ PLOCHY

- B/--/ pl. bydlení
- V/--/ pl. veřejné vybavenosti
- K pl. krajinné zeleně
- D/--/ pl. dopravní infrastruktury

#### PLOCHY ZMĚN

- pl. smíšené obytné
- pl. vybavenosti
- pl. městské zeleně
- pl. dopravní infrastruktury
- koridor dopravní infrastruktura

#### KÓD PLOCHY

- struktura zástavby
- /v/- volná
  - /r/- rezidenční nízkopodlažní
  - /a/- areálová
  - /x/- bez zástavby
- výškové úrovně zástavby
- /2/- 3 - 10 m
  - /3/- 6 - 16 m
  - /4/- 9 - 22 m
- specifický způsob využití
- /--/n přednostně pro zdravotní a sociální péči
  - /--/s školství

#### LIMITY ÚZEMÍ

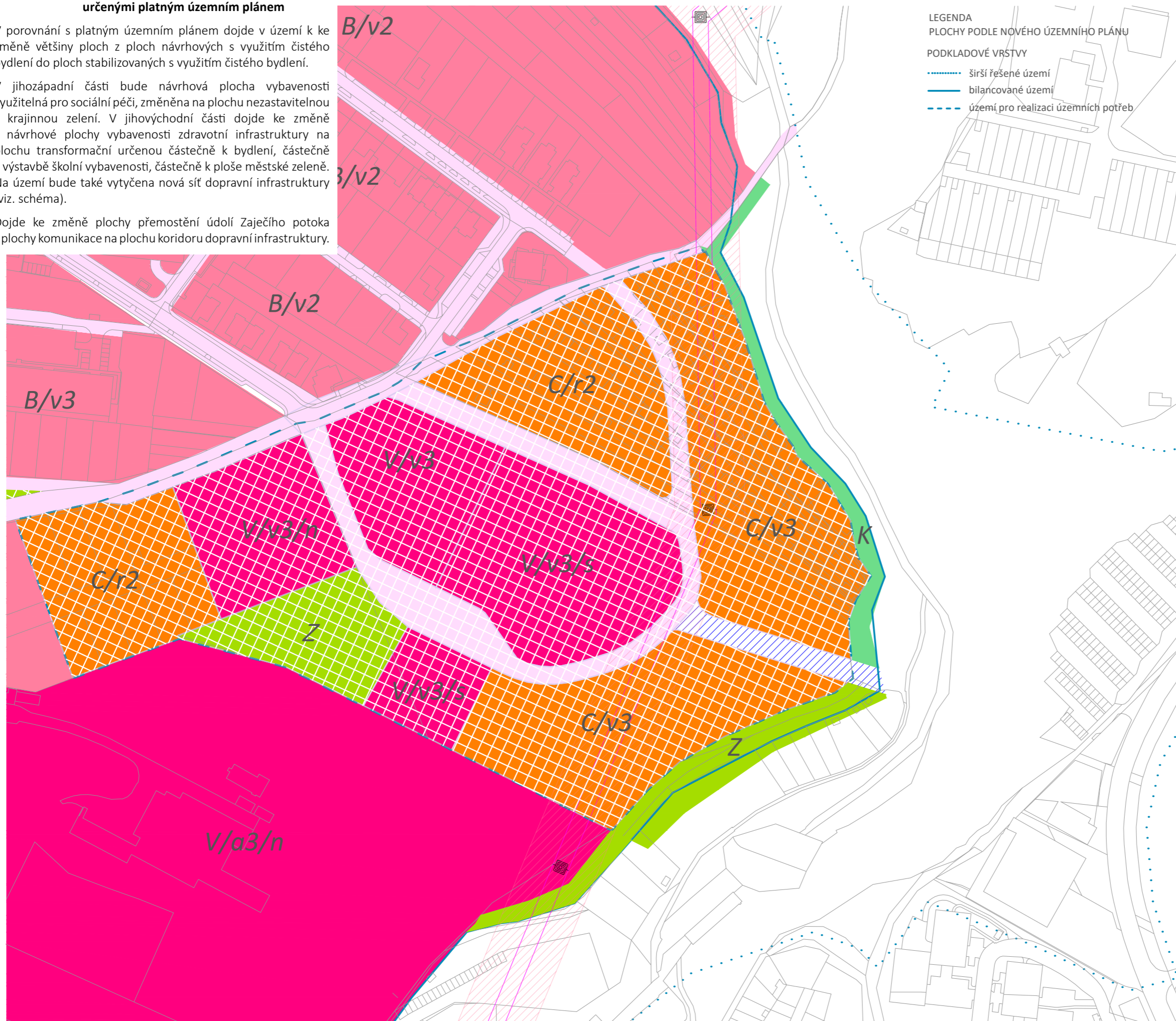
- nadzemní vedení VN a VVN
- OP nadzemního vedení VN a VVN
- sloup nadzemního vedení VVN

### N.1.8.2 Porovnání navržených ploch s plochami určenými platným územním plánem

V porovnání s platným územním plánem dojde v území k změně většiny ploch z ploch návrhových s využitím čistého bydlení do ploch stabilizovaných s využitím čistého bydlení.

V jihozápadní části bude návrhová plocha vybavenosti využitelná pro sociální péči, změněna na plochu nezastavitelnou s krajinnou zelení. V jihovýchodní části dojde ke změně z návrhové plochy vybavenosti zdravotní infrastruktury na plochu transformační určenou částečně k bydlení, částečně k výstavbě školní vybavenosti, částečně k ploše městské zeleně. Na území bude také vytyčena nová síť dopravní infrastruktury (viz. schéma).

Dojde ke změně plochy přemostění údolí Zaječického potoka z plochy komunikace na plochu koridoru dopravní infrastruktury.



LEGENDA  
PLOCHY PODLE NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

PODKLADOVÉ VRSTVY

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

NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STABILIZOVANÉ PLOCHY

- B/-/- pl. bydlení
- V/-/- pl. veřejné vybavenosti
- K pl. krajinné zeleně
- D/-/- pl. dopravní infrastruktury

PLOCHY ZMĚN

- pl. smíšené obytné
- pl. vybavenosti
- pl. městské zeleně
- D/-/- pl. dopravní infrastruktury
- koridor dopravní infrastruktury

KÓD PLOCHY

struktura zástavby

- /v/- volná
- /r/- rezidenční nízkopodlažní
- /a/- areálová
- /x/- bez zástavby

výškové úrovně zástavby

- /2/- 3 - 10 m
- /3/- 6 - 16 m
- /4/- 9 - 22 m

specifický způsob využití

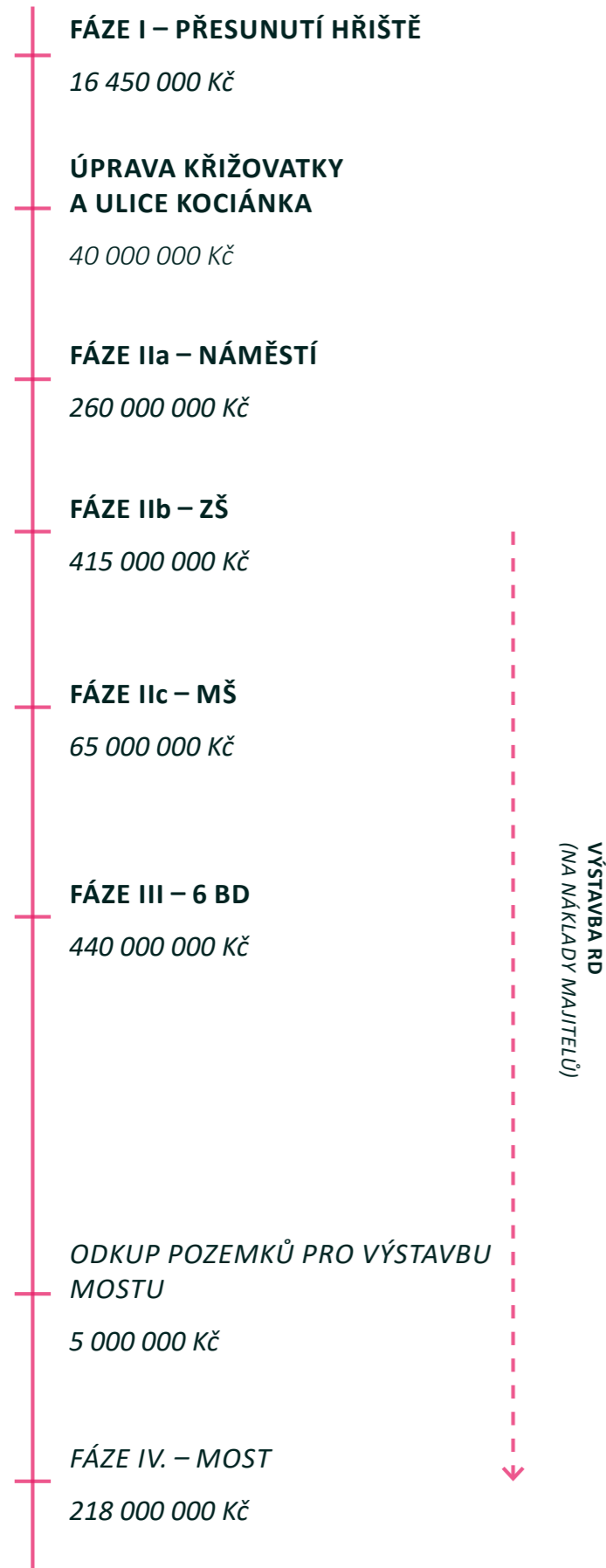
- /-/n přednostně pro zdravotní a sociální péči
- /-/s školství

LIMITY ÚZEMÍ

- nadzemní vedení VN a VVN
- OP nadzemního VVN VVN
- sloup nadzemního vedení VVN

## N.2. ETAPIZACE

Územní studie navrhuje realizovat zásahy v území v tomto pořadí.



## N.3. NÁKLADY

Přibližný odhad nákladů na výstavbu nového centra.

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu jsou zahrnuty v celkových nákladech na výstavbu.

ODHAD NÁKLADŮ – ÚS SADOVÁ							
náklady	fáze	poznámka	HPP/m2	Kč / m2	Celková cena	počet bytů	počet uživatel / obyvatel
<b>VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA</b>							
přesun hřiště	fáze 1		4700	3 500 Kč	16 450 000 Kč		
úprava křižovatky		nekvalifikovaný odhad			40 000 000 Kč		
škola	fáze 2b		12160	34 000 Kč	413 440 000 Kč		400
školka	fáze 2c		1870	34 000 Kč	63 580 000 Kč		81
kulturní dům	fáze 2a		1060	34 000 Kč	36 040 000 Kč		42
obchod – polyfunkční domy	fáze 2a		1060	34 000 Kč	36 040 000 Kč		42
<b>BYDLNÍ</b>							
polyfunkční domy	fáze 2a	HPP	3600	45 000 Kč	162 000 000 Kč		
		ČPP (HPP*0,7)	2520				
		počet obyvatel (ČPP/40 m2)	40			36	63
5 BD	fáze 3	HPP	9720	45 000 Kč	437 400 000 Kč		
		ČPP (HPP*0,7)	6804				
		počet obyvatel (ČPP/40 m2)	40			97	170
RD	fáze 0 – náklady FO	HPP	9800		0 Kč		
		ČPP (HPP*0,7)	6860				
		počet obyvatel (ČPP/40 m2)	40			98	172
<b>CELKEM</b>					<b>1 923 007 600 Kč</b>	<b>231</b>	<b>405</b>

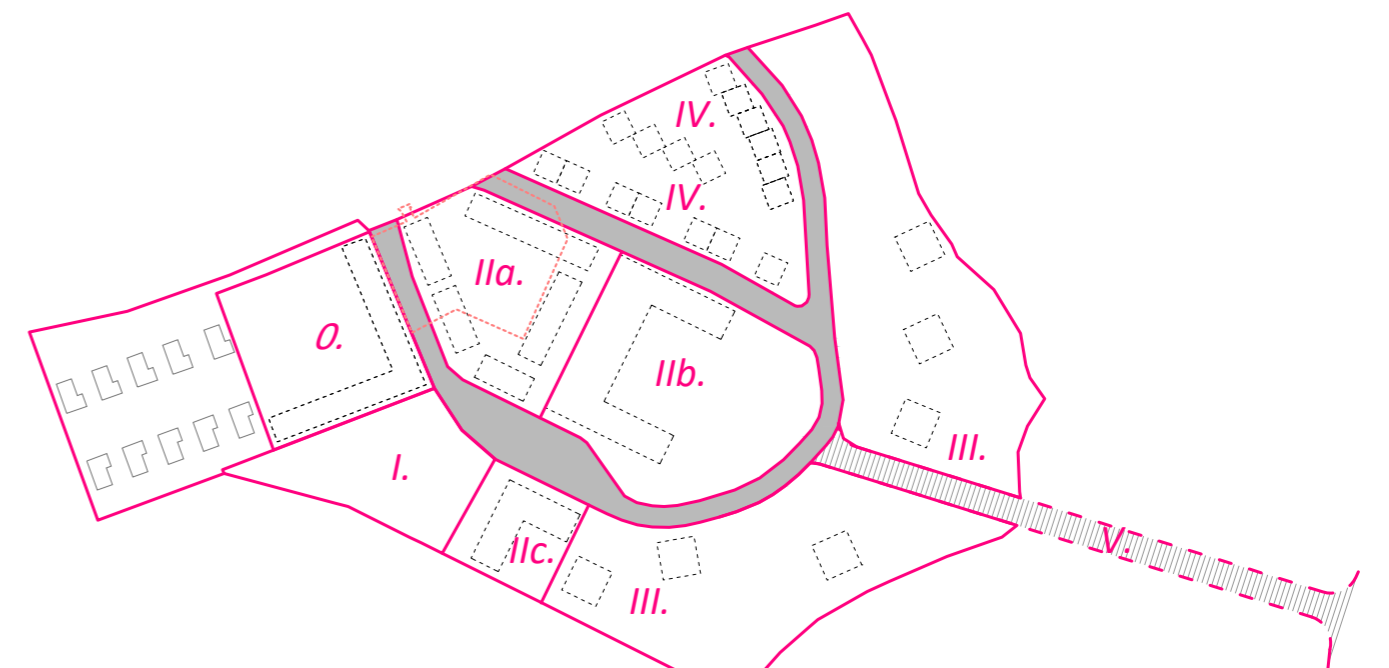
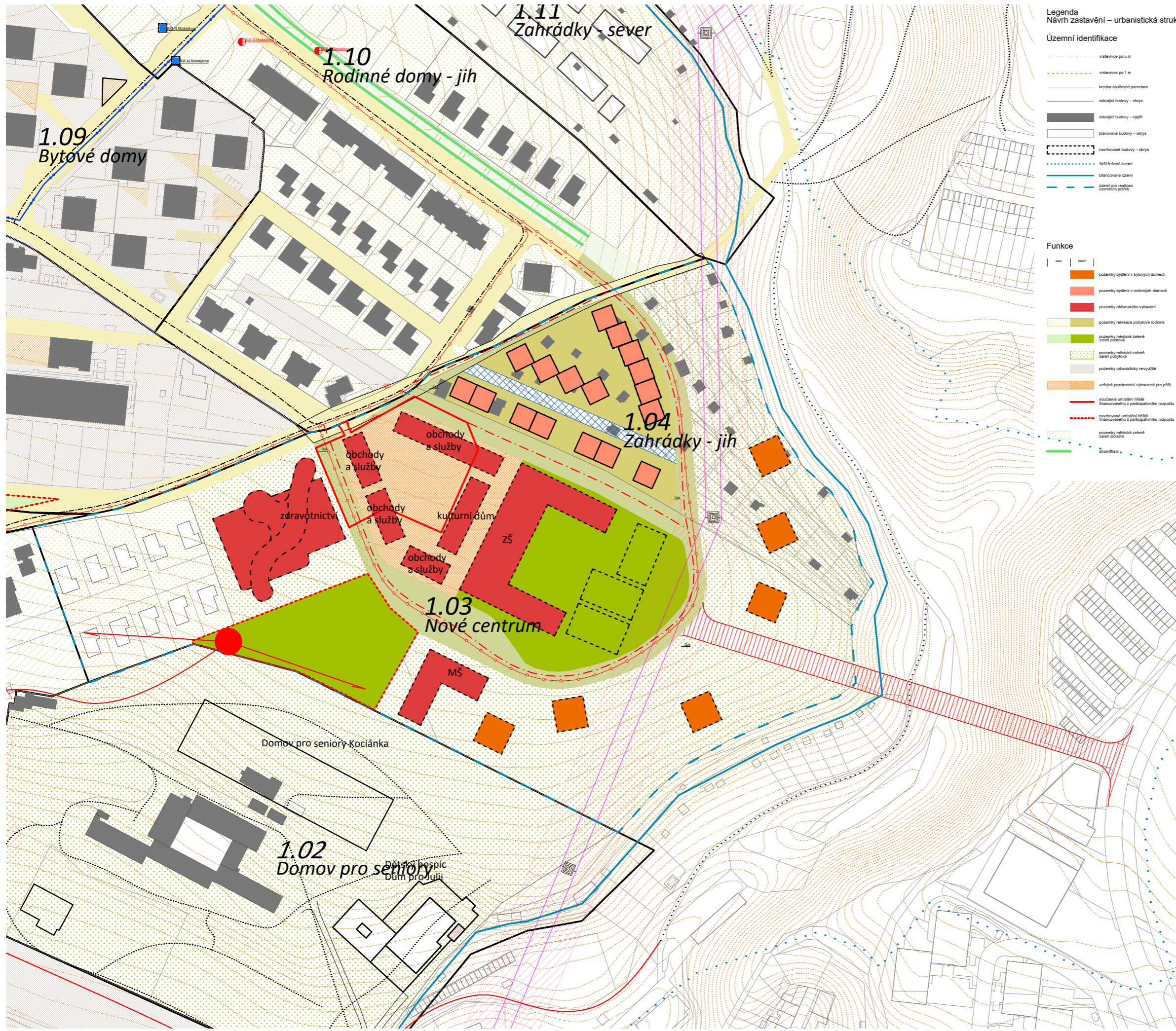


Schéma etapizace výstavby v Území pro realizaci územních potřeb



**Legenda**  
Návrh zastavění – urbanistická struktura

**Územní identifikace**

- vstevnice po 5 m
- vstevnice po 1 m
- kresba současné parcelace
- stávající budovy – obrys
- stávající budovy – výplň
- plánované budovy – obrys
- navrhované budovy – obrys
- báňí řešené území
- bilancované území
- území pro realizaci územních potřeb

**Funkce**

- pozemky bydlení v bytových domech
- pozemky bydlení v rodinných domech
- pozemky občanského vybavení
- pozemky rekreace pobytové rodinné
- pozemky městské zeleně zeleň parková
- pozemky městské zeleně zeleň pobytová
- pozemky urbanisticky nevyužité
- veřejná prostranství vyhrazená pro pěší
- současné umístění hrábě financovaného z participativního rozpočtu
- navrhované umístění hrábě financovaného z participativního rozpočtu
- pozemky městské zeleně zeleň ozdobná
- stromová

**Doprava**

- místní komunikace funkční skupiny B - komunikace
- místní komunikace funkční skupiny C - komunikace
- železniční trať
- trať tramvaje vedená v ulčinném profilu
- neokolepová HD
- neokolepová HD – rezerva
- mostní objekt – rezerva
- cyklistická doprava
- hlavní pěší trasy
- značka zastávky HD s popisem nást. stání, nástupní, výstupní
- přesunutá zastávka
- obytná zóna

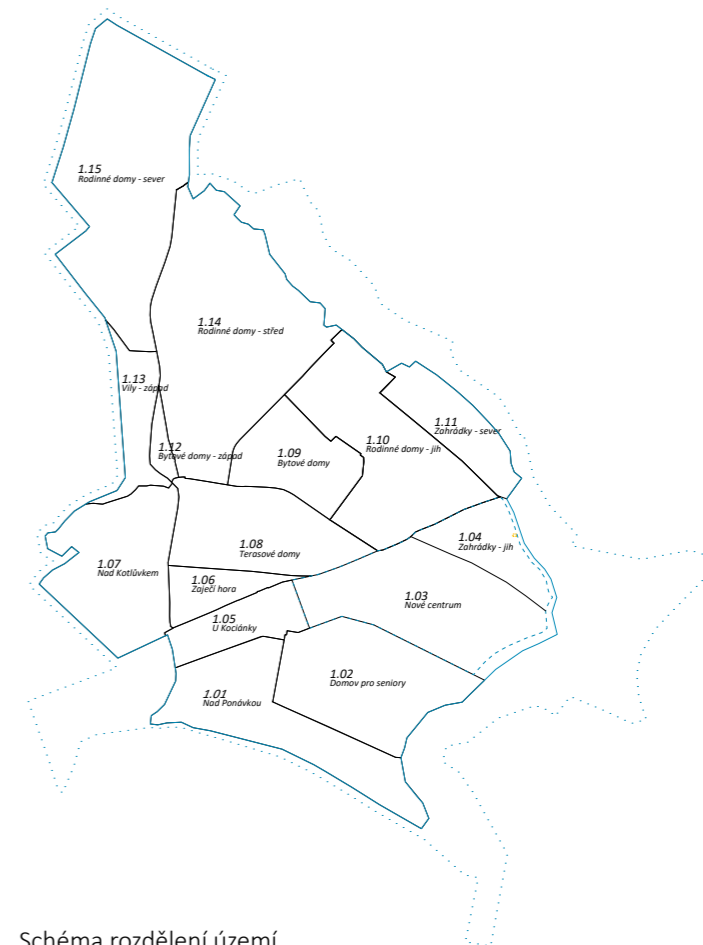
**Limity v území**

- nadzemní vedení VVN 110 kV
- ochranné pásmo VN a VVN
- sloup VVN

**Krajina a využití ploch**

- vyhledávací bod na vedlejší město

## N.4. BILANCE A TABULKY



IDENTIFIKACE	STÁVAJÍCÍ STAV																PLÁNY VE SCHVALOVACÍM PROCESU				DALŠÍ PLÁNY			PLOCHA ZASTAVĚNOSTI CELKEM		
	jméno buňky	buňka číslo	výměra buňky	Z – městská zeleň	Z/a/městská areálová zeleň	I – zahrádky	O/ transformační zeleň	D – dopravní infrastruktura	VP – hřiště/náměstí	parkoviště	parkovací místa	uzavřený areál	V – veřejná vybavenost – ZP	C – smíšené obytné – ZP	V – HPP	B – bydlení – ZP	max. počet podlaží	B – HPP	Z – městská zeleň	V – veřejná vybavenost – ZP	C – smíšené obytné – ZP	V – HPP	ZP		max. počet podlaží	HPP
		m2	m2		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	
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	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	1 498	2	2 995	4 565
Nové centrum	1.03	67 880	4 672	0	11 706	50 580	920	0	0	0	0	0	0	1 283	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 622
Zahrádky - jih	1.04	23 526	0	0	20 719	0	0	0	0	0	0	0	0	866	1	866	0	0	0	0	0	0	0	0	0	866
U Kociánky	1.05	20 462	0	0	23 439	0	3 424	0	1 570	69	0	0	0	2 566	6	10 582	0	0	0	0	0	1 784	5	8 027	4 350	
Zaječí hora	1.06	14 362	0	0	12 613	0	2 377	0	0	0	0	0	0	521	2	965	4 908	0	0	0	0	0	0	0	0	521
Nad Kotlůvkem	1.07	55 467	0	0	21 061	6 374	10 035	176	1 638	82	0	0	0	11 882	3	31 682	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 882
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	0	0	909	909	1 692	5	5 858	11 129	
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 954
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	0	0	0	0	0	0	0	0	9 650
Zahrádky - sever	1.11	25 587	0	0	24 719	0	257	0	0	0	0	0	0	251	1	251	3 709	0	0	0	0	3 477	2	6 954	3 728	
Bytové domy - západ	1.12	4 645	0	0	3 555	0	416	0	922	33	0	0	0	687	4	2 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	687
Víly - západ	1.13	18 329	0	0	13 820	0	3 518	0	0	0	0	0	0	1 697	2	3 280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 697
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 222
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 210
<b>CELKEM</b>		<b>712 208</b>	<b>4672</b>	<b>51861</b>	<b>342393</b>	<b>168902</b>	<b>75134</b>	<b>1080</b>	<b>11258</b>	<b>481</b>	<b>114 572</b>	<b>3 459</b>	<b>310,3</b>	<b>13496,0</b>	<b>65909</b>	<b>X</b>	<b>177468</b>	<b>8 617</b>	<b>0</b>	<b>909</b>	<b>909</b>	<b>8450</b>	<b>X</b>	<b>23 834</b>	<b>79037,7</b>	
<b>%</b>		<b>100,0%</b>	<b>0,7%</b>	<b>7,3%</b>	<b>48,1%</b>	<b>23,7%</b>	<b>10,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,6%</b>	<b>x</b>	<b>16,1%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>x</b>	<b>9,3%</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>1,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>x</b>	<b>1,2%</b>	<b>X</b>	<b>3,3%</b>	<b>11,1%</b>	
<b>CELKEM NÁRŮST</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>X</b>	

Tabulka 4 – bilance stavu po realizaci návrhu

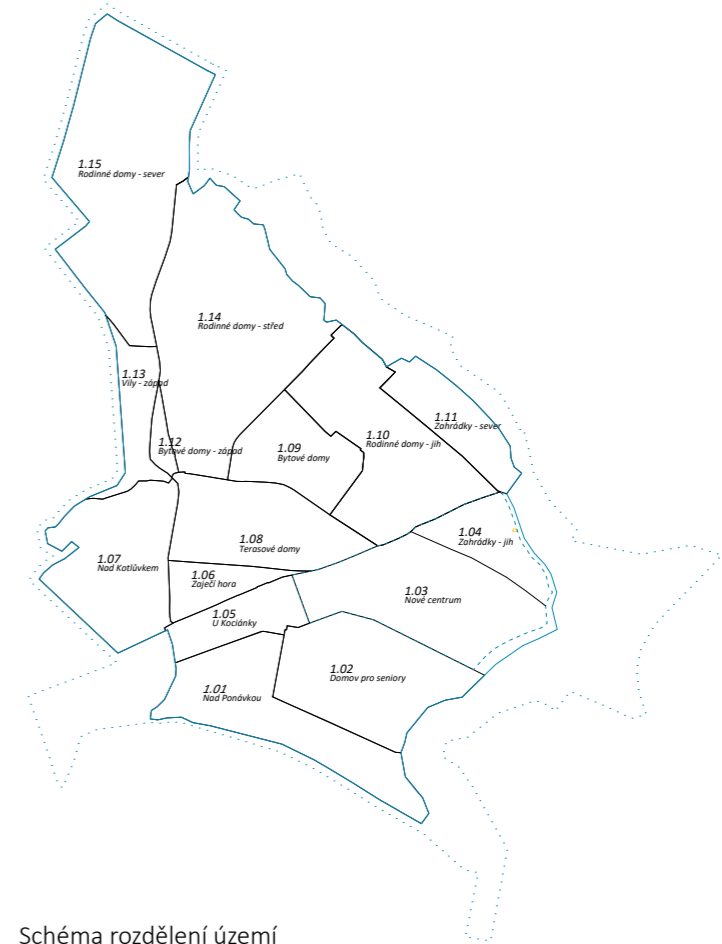


Schéma rozdělení území

IDENTIFIKACE	buňka číslo	FUNKCE						hrubá podlažní plocha (HPP) dle FUNKCE – NÁVRH						čista podlažní plocha (ČPP) dle FUNKCE NÁVRH						VÝPOČET POČTU BYTU, OBYVATEL A NÁVŠTĚVNÍKU V BUDOVÁCH – NÁVRH						UŽIVATELÉ NÁVRH						
		bydlení	obchody a služby	socialní a zdravotní služby bez škol	škola	materská škola	kultura a komunita	bydlení v bytových domech	obchody a služby	socialní a zdravotní služby bez škol	kultura	škola	materská škola	CELKEM HPP	bydlení v bytových domech	obchody a služby	socialní a zdravotní služby bez škol	kultura	škola	materská škola	CELKEM ČPP	bytu	na 1 obyvatele	na 1 návštěvníka	na 1 lůžko	na 1 návštěvníka	na 1 žáka	na 1 žáka	počet obyvatel	počet lůžek	počet zaměstnanců a žáků	počet návštěvníků
jméno buňky	buňka číslo	%	%	%	%	%	HPP/m2	HPP/m2	HPP/m2	HPP/m2	HPP/m2	HPP/m2	HPP/m2	ČPP	ČPP	ČPP	ČPP	ČPP	ČPP	ČPP	m2	70	40	25	25	5	20	5				
														m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2												
Nad Ponávkou	1.01	100%	0%	0%	0%	0%	294	0	0	0	0	0	294	206	0	0	0	0	0	206	3	5	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0
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	0	0	0	411	0	0	0	0	0	411	41	0
Nové centrum	1.03	50%	10%	13%	20%	4%	2%	13 323	1 802	6 680	1 061	12 158	1 873	36 897	9 326	1 261	4 676	743	7 903	1 217	25 127	133	233	50	0	149	395	243	233	0	639	199
Zahradky - jih	1.04	100%	0%	0%	0%	0%	0%	4 896	0	0	0	0	4 896	3 427	0	0	0	0	0	3 427	49	86	0	0	0	0	0	86	0	0	0	
U Kociánky	1.05	100%	0%	0%	0%	0%	0%	18 609	0	0	0	0	18 609	13 026	0	0	0	0	0	13 026	186	326	0	0	0	0	0	326	0	0	0	
Zaječí hora	1.06	100%	0%	0%	0%	0%	0%	965	0	0	0	0	965	676	0	0	0	0	0	676	10	17	0	0	0	0	0	17	0	0	0	
Nad Kotlůvkem	1.07	100%	0%	0%	0%	0%	0%	31 682	0	0	0	0	31 682	22 178	0	0	0	0	0	22 178	317	554	0	0	0	0	0	554	0	0	0	
Terasové domy	1.08	89%	11%	0%	0%	0%	0%	40 441	1 219	0	0	0	41 660	28 309	853	0	0	0	0	29 162	404	708	34	0	0	0	0	708	0	0	34	
Bytové domy	1.09	100%	0%	0%	0%	0%	0%	29 780	0	0	0	0	29 780	20 846	0	0	0	0	0	20 846	298	521	0	0	0	0	0	521	0	0	0	
Rodinné domy - jih	1.10	96%	0%	0%	0%	4%	0%	18 918	0	0	0	392	19 310	13 243	0	0	0	0	255	13 497	189	331	0	0	0	0	51	331	0	51	0	
Zahradky - sever	1.11	100%	0%	0%	0%	0%	0%	7 205	0	0	0	0	7 205	5 043	0	0	0	0	0	5 043	72	126	0	0	0	0	0	126	0	0	0	
Bytové domy - západ	1.12	100%	0%	0%	0%	0%	0%	2 750	0	0	0	0	2 750	1 925	0	0	0	0	0	1 925	27	48	0	0	0	0	0	48	0	0	0	
Vily - západ	1.13	100%	0%	0%	0%	0%	0%	3 280	0	0	0	0	3 280	2 296	0	0	0	0	0	2 296	33	57	0	0	0	0	0	57	0	0	0	
Rodinné domy - střed	1.14	100%	0%	0%	0%	0%	0%	24 189	0	0	0	0	24 189	16 933	0	0	0	0	0	16 933	242	423	0	0	0	0	0	423	0	0	0	
Rodinné domy - sever	1.15	100%	0%	0%	0%	0%	0%	19 329	0	0	0	0	19 329	13 530	0	0	0	0	0	13 530	193	338	0	0	0	0	0	338	0	0	0	
<b>CELKEM</b>		<b>89%</b>	<b>1%</b>	<b>8%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>215 661</b>	<b>3 021</b>	<b>22 469</b>	<b>1 061</b>	<b>12 158</b>	<b>2 265</b>	<b>256 635</b>	<b>150 962</b>	<b>2 114</b>	<b>15 728</b>	<b>743</b>	<b>7 903</b>	<b>1 472</b>	<b>178 134</b>	<b>2 157</b>	<b>3 774</b>	<b>85</b>	<b>411</b>	<b>149</b>	<b>395</b>	<b>294</b>	<b>3 774</b>	<b>411</b>	<b>731</b>	<b>233</b>	
<b>%</b>							<b>84,0%</b>	<b>1,2%</b>	<b>8,8%</b>	<b>0,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>CELKEM NÁRŮST</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>17 354</b>	<b>1 802</b>	<b>6 680</b>	<b>1 061</b>	<b>12 158</b>	<b>1 873</b>	<b>40 928</b>	<b>12 148</b>	<b>1 261</b>	<b>5 465</b>	<b>743</b>	<b>7 903</b>	<b>1 217</b>	<b>27 948</b>	<b>174</b>	<b>304</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>149</b>	<b>395</b>	<b>243</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>639</b>	<b>199</b>	

Tabulka 4 – bilance stavu po realizaci návrhu

Tabulka výpočtů a způsob sběru dat – ÚS Brno – Sadová			
Stávající stav	vlastní měření a rozdělení plocha podle pozorovaného stavu	červenec-prosinec 2020	
Plány ve schvalovacím procesu	data poskytnutá UMČ 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	červenec 2020	
HPP dle FUNKCE NÁVRH	data sebraná z vlastního měření podle katastrální mapy	červenec-prosinec 2020	
osoby přihlášené k trvalému pobytu	data poskytnutá MMB	říjen 2020	
<b>Koeficienty používané v bilanční tabulce pro buňky</b>			
<b>a) Vztah mezi HPP a CPP pro jednotlivé funkce</b>			
		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	mateřská škola	0,65	
<b>b) Vztah mezi ČPP a množstvím obyvatel / pracovních míst / návštěvníků dané funkce</b>			
		množství ČPP 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	mateřská škola	15	na 1 žáka
<b>c) Vysvětlivky</b>			
Qd	průměrná denní potřeba vody		
Qdmax	maximální denní potřeba vody		
V tabelárních 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
<b>Hodnota hodinové potřeby tepla Gh se skládá ze tří složek</b>			
<b>Gh = GvYT + GvET + GvTV</b>			
GvYT – potřeba tepla pro vytápění			
GvET – potřeba tepla pro větrání			
GvTV – potřeba tepla pro ohřev teplé vody			
<b>GvYT = V * q0 * Δt</b>			
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)			
<b>GvET = 0,34 * VV * Δt</b>			
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 tes		
<b>GvTV = ((NO * 50 + NZ * 15) / 24) kd.kh.cw.Δt</b>			
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			
<b>Zásobování plynem</b>			
HS = 10,5 kW/m3 objemové spalné teplo zemního plynu			
η = 0,85 účinnost instalovaný příkon			
<b>Instalovaný příkon</b>			
	bytová jednotka (vč. domovní režie, drobných nebyt. funkcí a VO)		5,5 kW/b.j.
	rodinný dům (vč. VO)		17 kW/RO
	komerční (neobytná) HPP (vč. VO)		0,04 kW/m3
	soudobost u obytné zástavby		0,3
	soudobost u komerce a vybavenosti		0,5
<b>Produkce komunálních odpadů</b>			
	jeden obyvateľ	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	
<b>Odtok dešťové vody</b>			
<b>Qdest = Ψ . SS . qs</b>			
kde: Q je průtok dešťových vod [l/s]			
Ψ součinitel odtoku [ - ]			
SS plocha povodí stoky [ha]			
qs intenzita směrodatných srážek uvažované periodicity p [l/(s.ha)]			
<b>Ψ součinitel odtoku</b>			
	trava	0,05	
	chodník silnice a zpevněné plochy	0,7	
	budovy	0,7	
	<b>intenzita srážek praha p [l/(s.ha)]</b>	162	
<b>Množství splaškových vod</b>			
	QSpl= (0,9-0,95). QP		
	QP...průměrná denní potřeba vody		

Tabulka 3 – aktuálnost dat a způsob výpočtu



## SEZNAM ZKRATEK

<b>zkratka</b>	<b>význam</b>
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

## PŘÍLOHY

příloha 3: Vyjádření zřizovatele elektrické sítě v území e.on distribuce.

příloha 4: Model dopravních intenzit. Akce: Oblast Lesná, Lokalita Sadová (KÚ Brno – Královo pole). březen 2021. Brněnské komunikace, a.s.



E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

Centre for Central European Architecture  
Eliška Málková  
U Půjčovny 4  
11000 Praha 1

Brno, 26.11.2020

**Vyjádření k územní studii v lokalitě Brno-Sadová z pohledu ochrany  
zařízení distribuční soustavy (elektrická síť)  
ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.**

Investor stavby: Centre for Central European Architecture  
Název stavby: Územní studie – Brno-Sadová  
Místo stavby: k.ú. Brno-Královo Pole

Toto vyjádření slouží pro informaci o stávajícím elektrickém zařízení distribuční soustavy vlastněném a provozovaném společností E.ON Distribuce, a.s. Platnost tohoto stanoviska se vztahuje výhradně na územní studii.

**E.ON Distribuce, a.s.**  
Správa vedení VVN  
Špitálka  
602 00 Brno  
www.eon-distribuce.cz

Radim Maňák  
T +420-54514-2962  
radim.manak@eon.cz

Naše značka  
R28104-26082562

Sídlo společnosti:  
F.A. Gerstnera 2151/6  
České Budějovice 7  
370 01 České Budějovice  
Společnost je zapsána  
v Obchodním rejstříku  
vedeném Krajským soudem  
v Českých Budějovicích,  
oddíl B., vložka 1772  
IČ: 280 85 400  
DIČ: CZ28085400

**V zájmovém území se nachází nadzemní venkovní vedení 110kV umístěné na příhradových stožárech typové konstrukce Soudek. Vedení požívá ochrany formou ochranného pásma které činí 15m. Podmínky definované ochranným pásmem jsou upraveny v zák.č. 458/2000Sb.**

Na základě předložené územní studie doplňujeme dodatečné podmínky a stanovujeme podmínky pro umístění objektů v průmětu ochranného pásma.

1. Navrhovaná komunikace bude vzdálena od hrany nadzemní části základu stávajícího stožáru **5m**.
2. Hřiště, nebo sportoviště budou umístěny mimo hranici ochranného pásma.
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 nutno umístit tak, aby nebylo přímo pod vodiči.
7. Parkovací, odstavné plochy navrhovat mimo průměty vodičů.

Pro další komunikaci uvádějte číslo stanoviska a obračejte se níže uvedené kontaktní údaje správce zařízení:

E.ON Distribuce, a.s

Správa vedení VVN

Radim Maňák

[radim.manak@eon.cz](mailto:radim.manak@eon.cz) +420 734 430 790

**Vyjádření má platnost do 24.11.2022.**

S přátelským pozdravem

E.ON Distribuce, **E.ON Distribuce, a.s.**  
F. A. Gerstnera 2151/6  
České Budějovice 7  
370 01 České Budějovice

351

Příloha: územní studie

**LEGENDA**  
**TYPOLOGIE DOMŮ**

**PODKLADOVÉ VRSTVY**

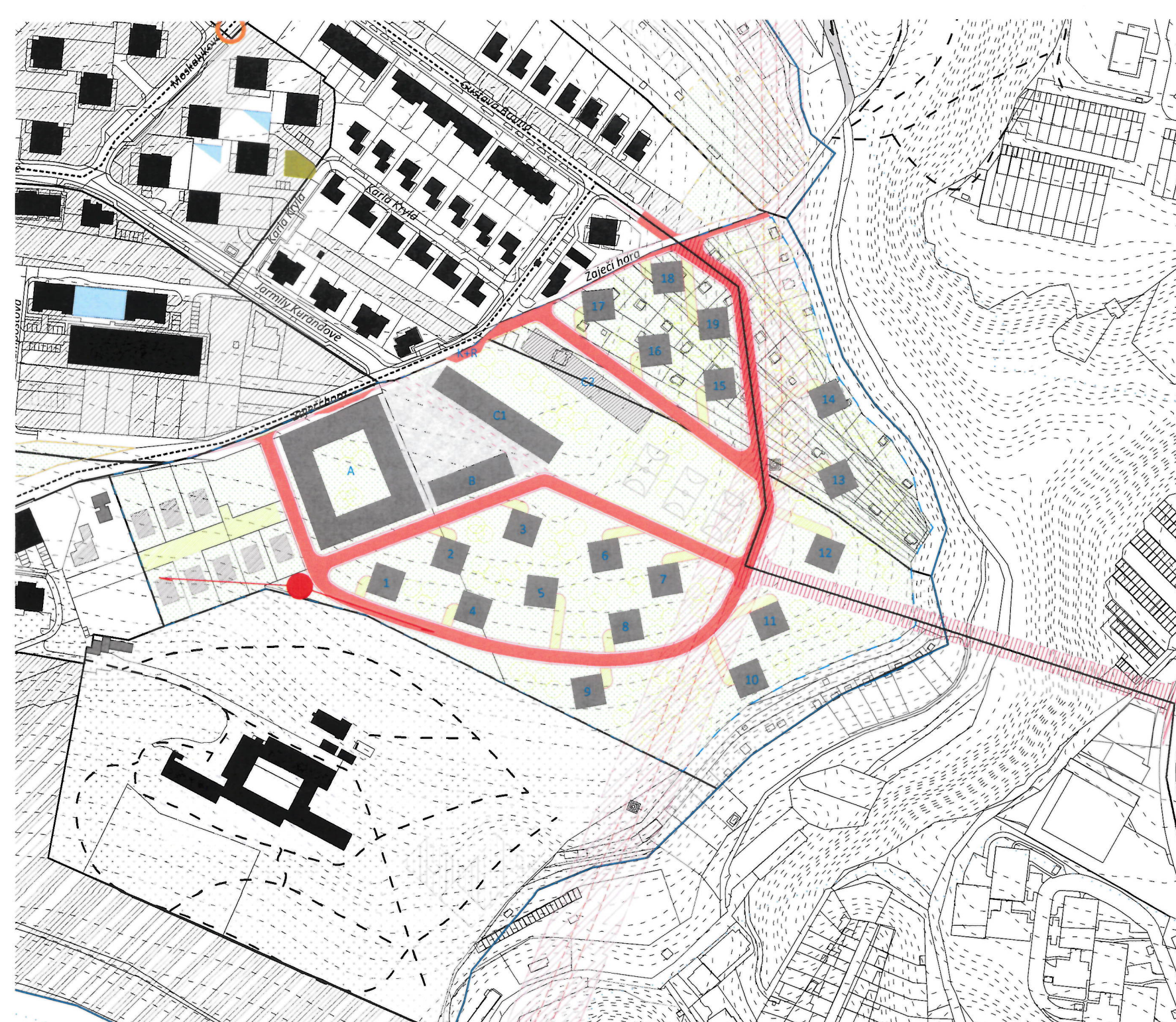
- širší řešené území
- bilancované území
- území pro realizaci územních potřeb
- hranice buňky
- kresba současné parcelace

**OKOLÍ**

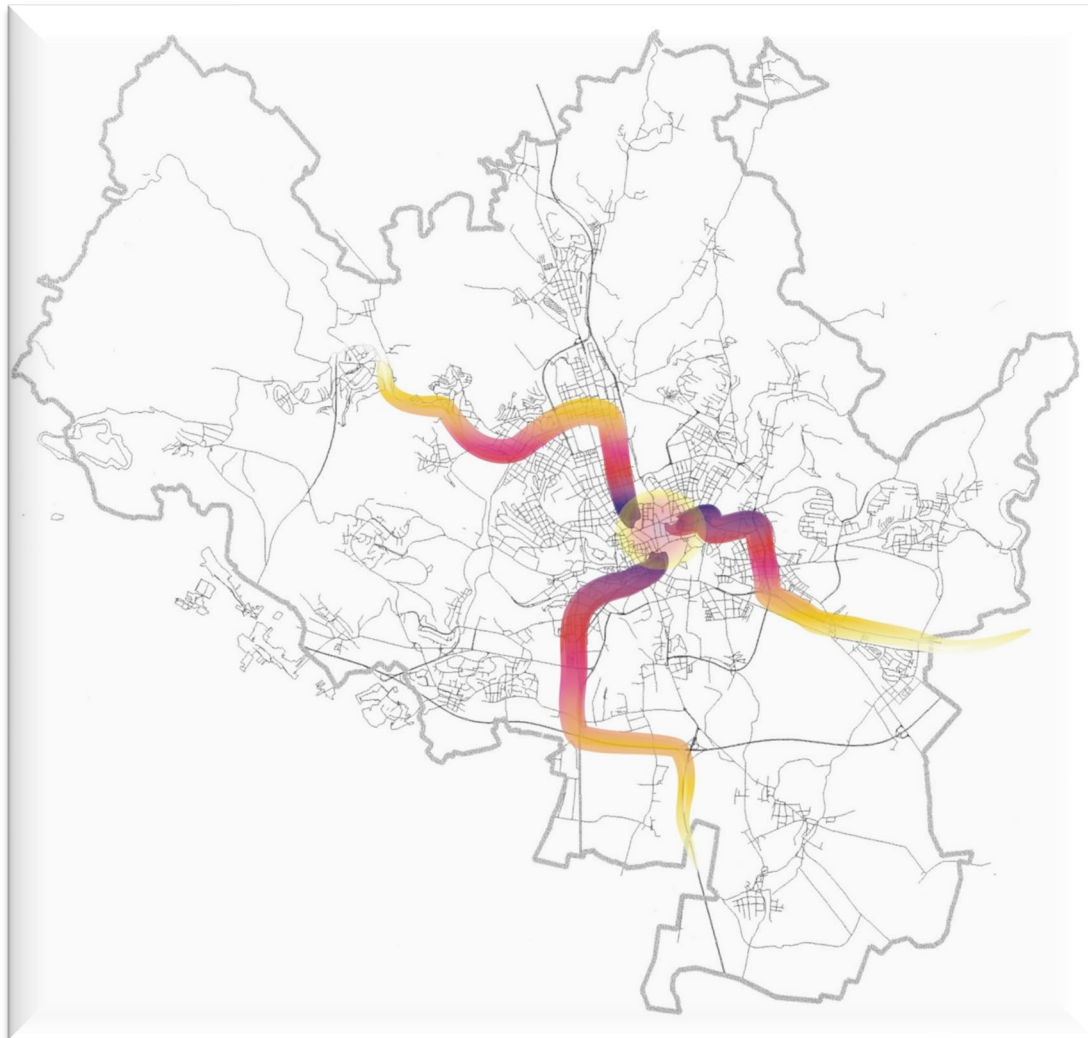
- zahrady a městská zeleň
- zbytková zeleň
- pátevní komunikace
- oblučné komunikace
- pěší cesty
- ploty
- dvory
- hřiště
- plánované hřiště na základě PR
- návrh přesunu hřiště

**ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**

- možné uspořádání nové výstavby
- rezervy výstavby
- A klinika
- B polyfunkční dům
- C ZŠ, MŠ, kulturní a společenské centrum
- 1-19 bytové domy
- náměstí
- zpevněná propustná plocha
- trávník
- stromy
- obslužné ulice
- most – dopravní rezerva
- vchody
- VVN
- ocramné pásmo VVN
- sloupy VVN



# MODEL DOPRAVNÍCH INTENZIT IAD



**AKCE: OBLAST LESNÁ**

**LOKALITA SADOVÁ**

**(KÚ BRNO – KRÁLOVO POLE)**

**BŘEZEN 2021**

**Objednatel:****OD MMB**

Kounicova 67

601 67 Brno

**Zpracovatel:****Brněnské komunikace a.s.**

Útvar dopravního inženýrství

Renneská tř. 1a, 639 00 Brno

Generální ředitel: Ing. Luděk Borový

Technický ředitel: Ing. Aleš Keller

Vedoucí střediska: Ing. Antonín Havlíček

Vedoucí úkolu: Ing. Jaroslav Nešpor

Zpracoval: Ing. Zdeněk Běloch

## OBSAH

<b>1. ZADÁNÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PODKLADY PRO SESTAVENÍ MODELU .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PROGRAMOVÉ VYBAVENÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>4. ZPRACOVÁNÍ MODELU.....</b>	<b>5</b>
<b>5. PŘÍLOHY .....</b>	<b>7</b>

## 1. ZADÁNÍ

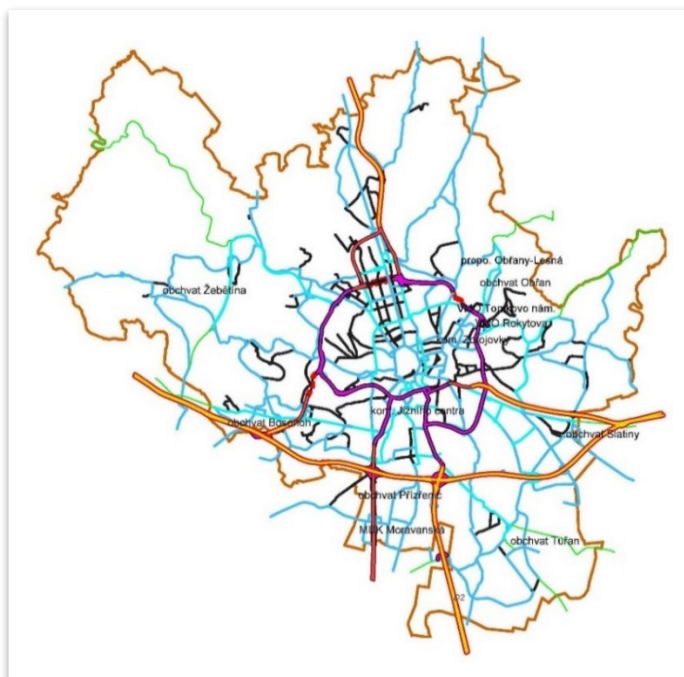
Zadáním tohoto úkolu bylo zpracování modelů individuální automobilové dopravy (IAD) města Brna pro časový horizont roku 2030, jejichž výstupem jsou pentlogramy intenzit pro lokalitu Sadová (KÚ Brno – Královo Pole). Budou vyhotoveny dva modely, jeden bez mostního propojení s KÚ Lesná a druhý model s tímto mostním propojením.

Tyto pentlogramy uvádějící intenzity dopravy za 24 hodin běžného pracovního dne. Součástí sestavených modelů nejsou trasy a počty spojů VHD (Veřejné Hromadné Dopravy) vedené na území města Brna.

## 2. PODKLADY PRO SESTAVENÍ MODELU

Základními podklady pro sestavení a následné zpracování modelů IAD pro výše uvedenou akci a časové horizonty byly použity:

– **model IAD** pro časový horizont **2030**, viz obr. 1, který zahrnuje předpokládaný rozvoj komunikační sítě k tomuto horizontu, a taktéž rozvoj města z urbanistického hlediska. Model IAD pro časový horizont 2030, ve vztahu k současnému stavu komunikační sítě, zahrnuje následující rozvoj této sítě o dopravní stavby: Dornych x Plotní, VMO Žabovřeská II, VMO Tomkovo nám. a Rokytova



Obr. 1 Komunikační síť města Brna pro časový horizont 2030



Dalším podkladem od objednatele byly počty parkovacích míst pro jednotlivé funkce nové výstavby. Nová výstavba se bude skládat z bytových domů, domů pro pečovatelskou službu, polyfunkčního domu ve smyslu kancelářských a obchodních prostor, dále MŠ, Hospic a dům se zvláštním režimem. Celkem zde bude vybudováno 3206 parkovacích stání. Na základě těchto parkovacích míst a koeficientu obrátkovosti pro jednotlivé funkční využití parkovacích míst byla vypočtena generovaná doprava, která činí 4750 OA a 100 NA

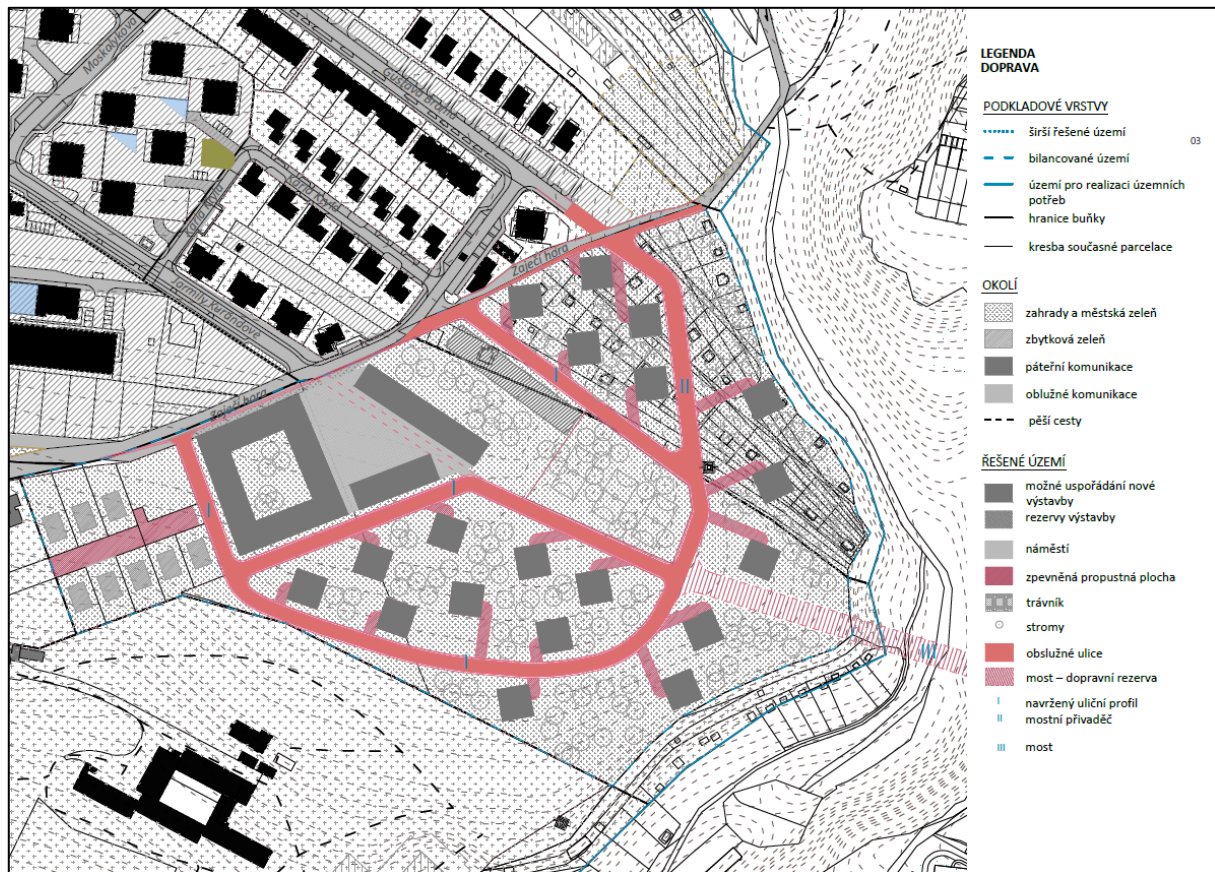
### **3. PROGRAMOVÉ VYBAVENÍ**

Výstupní textové sestavy jsou zpracovány v prostředí Microsoft Excel a Word a modely byly vytvořeny programovým vybavením firmy PTV Karlsruhe VISUM 20.01. Tento program je určen pro dopravně inženýrské výpočty v oblasti modelování a prognózy dopravy.

### **4. ZPRACOVÁNÍ MODELU**

Pro zpracování této zakázky byl vytvořen model IAD pro časový horizont roku 2030. Do výše uvedeného modelu byla zpracována generovaná doprava od nové výstavby v této lokalitě. V rámci tohoto časového horizontu byly vytvořeny pentlogramy intenzit pro osobní vozidla (OV) a nákladní vozidla (NV) ve 24hodinovém, časovém období. Zájmové území je zobrazeno na obrázku 2.

Výstupy z modelu jsou prezentovány ve dvou variantách, a sice varianta výchozí bez mostního propojení a varianta s mostním propojením s KÚ Brno – Lesná. Ve druhé zmíněné variantě byla na mostní propojce stanovena rychlost 30 km/h.



Obrázek 2 Zájmové území – lokalita Sadová

## 5. PŘÍLOHY

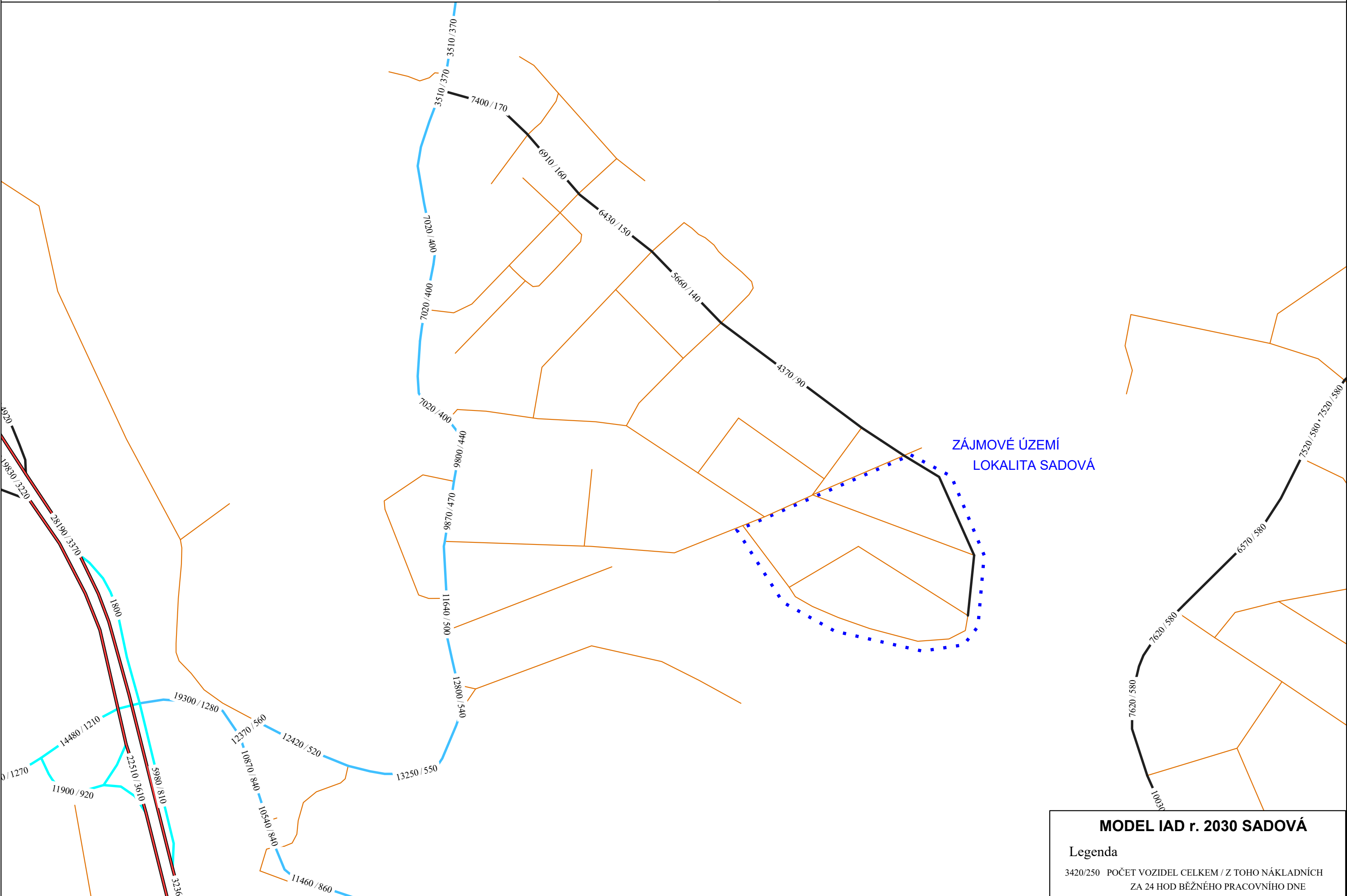
Přílohami této dokumentace jsou pentlogramy intenzit IAD:

- pentlogram intenzit IAD pro časový horizont 2030, bez mostního propojení
- pentlogram intenzit IAD pro časový horizont 2030, s mostním propojením

Zpracoval, březen 2021:

Ing. Zdeněk Běloch  
Brněnské komunikace a.s.  
Útvar dopravního inženýrství

DOPRAVNÍ MODEL IAD MĚSTA BRNA pro rok 2030 - model IAD



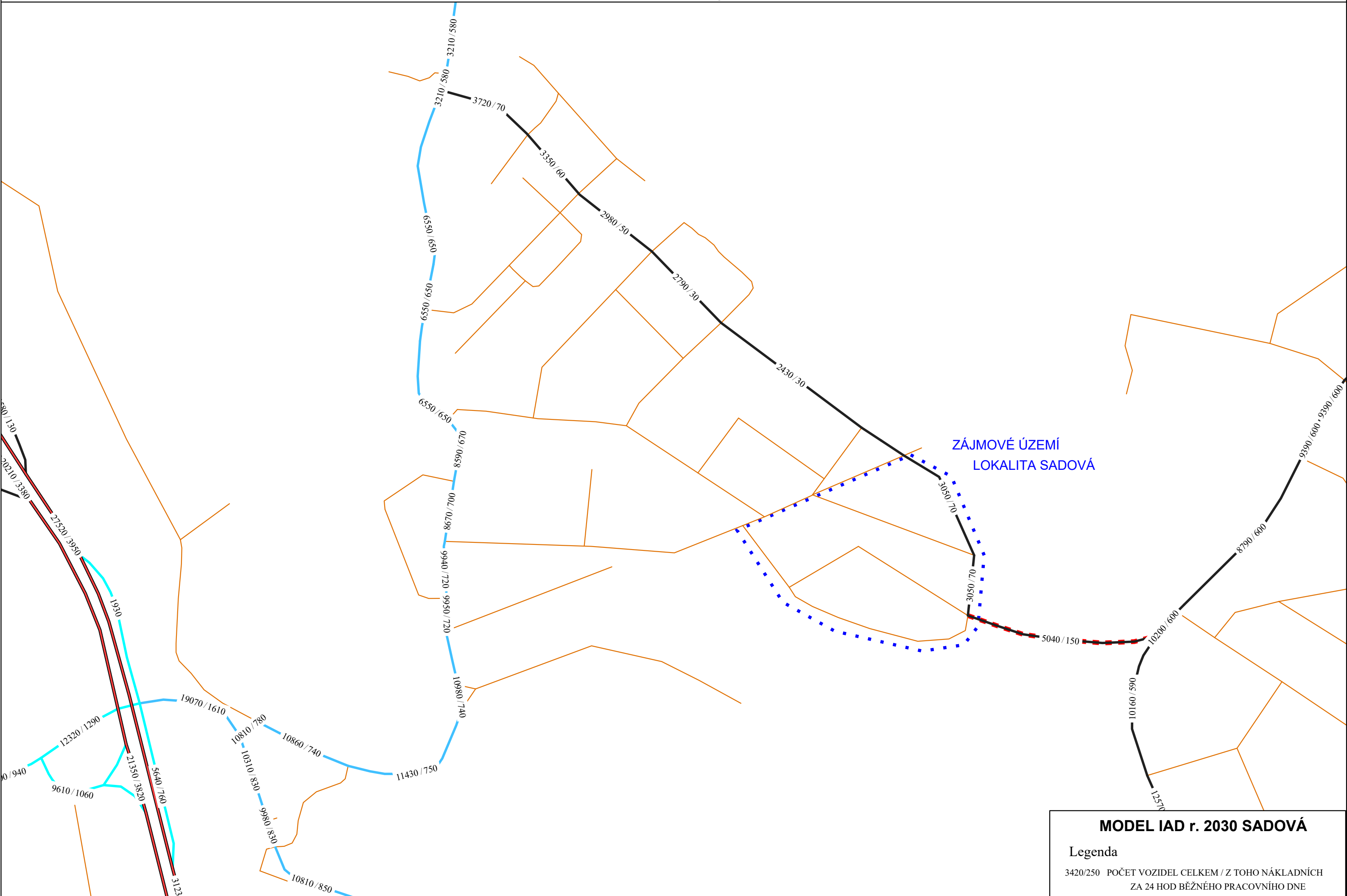
ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ  
LOKALITA SADOVÁ

**MODEL IAD r. 2030 SADOVÁ**

Legenda

3420/250 POČET VOZIDEL CELKEM / Z TOHO NÁKLADNÍCH  
ZA 24 HOD BĚŽNÉHO PRACOVNÍHO DNE

DOPRAVNÍ MODEL IAD MĚSTA BRNA pro rok 2030 - model IAD



**MODEL IAD r. 2030 SADOVÁ**

Legenda

3420/250 POČET VOZIDEL CELKEM / Z TOHO NÁKLADNÍCH  
ZA 24 HOD BĚŽNÉHO PRACOVNÍHO DNE



# VYJÁDŘENÍ ZPRACOVATELE KE SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚS – PO JEDNOTLIVÝCH BODECH ZADÁNÍ

Požadavky zadání		vyhodnocení zpracovatele	
Analytická část			
č. požadavku	řešené území	požadavek	vyhodnocení zpracovatele
1	širší řešené území	Zhodnoťte funkčnost a optimálnost stávajících dopravních propojení do navazujícího území (pro pěší, cyklistickou a silniční dopravu), které jsou pro lokalitu Sadová podstatné, a dále a možnosti rekreačního pěšího propojení do krajinného zázemí.	Zhodnoceno v analytické části A.0 širší vztahy a A.4 doprava.
2	širší řešené území	Upřesněte vedení a dopravní význam dlouhodobě sledovaného dopravního propojení do ulice Okružní; (aktuálně prověřeno technickou studií „Oblast Kociánka“ (zpracovatel Ing.Matula, 2019), zadanou Odborem dopravy MMB, bude poskytnuto jako podklad; v současné době připravován souhlas se zpracováním investičního záměru na akci „Most Kociánka – Lesná“).	Vedení mostu upřesněno tak, aby navazovalo na současnou uliční síť. Výstavba mostu navržena jako územní rezerva.
3	širší řešené území	Ve vztahu k dalšímu rozvoji na Sadové v návrhových plochách v jižní části území definujte dopravní vazby a propojení, které budou mít z hlediska dopravní obsluhy přesah do širšího řešeného území.	Zhodnoceno v analytické části A.0 širší vztahy a A.4 doprava.
4	širší řešené území	Zjištění a hodnocení shrňte do problémového výkresu a popište v textu.	Problémový výkres vytvořen a problémy shrnuty v kapitole A.10. problémy v území.
5	bilancované území	Zpracujte aktuální stav využití území zahrnující zejména naplněnost návrhových ploch v lokalitě a využití nestavebních ploch pro bydlení v rozporu s ÚPmB.	Shrnuto v kapitole A.1 urbanistická struktura a A1.. Bilance a tabulky.
6	bilancované území	Doložte bilance naplněnosti území obyvateli, uživateli, zaměstnanci.	Shrnuto v tabilce bilancí. Kapitola A.11 bilance a tabulky.
7	bilancované území	Doplňte modelové bilance pro zatím nevyužitě návrhové plochy bydlení, nebo s využitím záměrů, které mají platná rozhodnutí, příp. zpracovanou PD.	Doplněno v bilančních tabulkách.
8	bilancované území	Proveďte účel připravovaného využití (parcelace, výstavba přípojek IS) na části návrhové plochy veřejné vybavenosti na pozemcích parc. č. 17/5, 17/7, 17/10 – 17/21 k. ú. Sadová a jeho soulad s platným ÚPmB.	Účel připravované parcelace byl prověřen. Neodpovídá ÚP, na žádost pořizovatele byla současná výstavba akceptována v návrhu.
9	bilancované území	Určete, jaké potřeby na zajištění veřejné vybavenosti – školství vyplývají z bilancí a srovnajte je s předpokládanou potřebou MŠ a ZŠ navrženou dle jiného podkladu v roce 2004 – viz kap. 5.4.	Určeno ve schématech dostupnosti a v tabulce 2.
10	bilancované území	Ověřte s ohledem na stav výstavby v území reálnost územním plánem navrhovaného napřimění komunikace Kociánka.	Ověřeno. Napřimění vyhodnoceno jako možné s obtížemi.
11	bilancované území	Vyhodnoťte dle stavu v území, příp. na základě povolených příprav. záměrů stav a kvalitu nově vybudovaných veřejných prostranství: šířky komunikací, cest pro pěší, vybavení plošnou zelení, stromořadím, místy pro ukládání separovaného odpadu, hřišti, veřejnými pobytovými plochami; stanovte hierarchii veřejných prostranství pobytového charakteru.	Vyhodnoceno a stanoveno v kapitole A.1, A.3. A.5 a A.6.
12	bilancované území	Vyhodnoťte dle stavu v území, příp. na základě povolených příprav. záměrů způsob řešení statické dopravy pro potřebu rezidentů (součást objektů, na pozemku) a pro návštěvy ve veřejném prostoru. K údajům doplňte jasný závěr, že veškeré nároky plynoucí z využití objektů obyvateli/uživateli vybavenosti jsou řešeny na vlastních pozemcích, nevyplývají ze stavu deficit. Bilancujte pouze návštěvnícká parkovací místa ve veřejném prostoru.	Doplněno.
13	bilancované území	Dle aktuální technické mapy zhodnoťte stav nových inženýrských sítí v lokalitě: proveďte kapacitní možnosti inženýrských sítí pro potřebu zatím nevyužitých návrhových ploch veřejné vybavenosti a dostupnost (nápojně body). Ověřte stav záměru uvedeného v UAP, v. č. 4a.	Zhodnoceno v kapitole A.6.
14	bilancované území	Vyhodnoťte dostupnost základní občanské vybavenosti (zejména školství, obchod, služby), veřejných prostranství, hřišť pro děti a mládež, sportovišť, zastávek MHD, tj. veřejné infrastruktury sledované ve Standardech dostupnosti (viz poklady).	Zhodnoceno v tabulce 2 a 4 a v kapitole A.5.
15	bilancované území	Na základě zjištěných nedostatků určete (shrňte do problémového výkresu a popište v textu) závady v území z hlediska optimálního fungování obytné lokality pro každodenní potřeby obyvatel, stanovte územní potřeby pro zlepšení nevyhovujícího stavu.	Zhodnoceno v kapitole A.10 a změna navržena v návrhu projektu.

Požadavky zadání		vyhodnocení zpracovatele	
Návrhová část			
č. požadavku	řešené území	požadavek	vyhodnocení zpracovatele
16		Na základě analýzy a vašich dalších zjištění řešte vymezením odpovídajících funkčních ploch územní potřeby. Navrhněte je primárně v území, které je v zadání k tomuto účelu vymezeno, tj. na nevyužitých návrhových plochách.	Území vymezeno v návrhové části.
17		Zohledněte projekty Participativního rozpočtu (PaRo): Při návrhu nových parků uplatněte v území plošné výměry odpovídající alespoň parkům PaRo; k využití pro park navrhněte 1 či více nových lokalit. Sledujte přitom optimální docházkové vzdálenosti z obytných území. Výměry vyplývající z projektů PaRo je nutno považovat za minimální nezbytný plošný rozsah. V navrhovaném cílovém využití území je žádoucí parky řešit v plošném rozsahu, který bude odpovídat naplněnosti území obyvateli a jejich potřebám na každodenní rekreaci.	Participativní hřiště respektována a v plném rozsahu navržena.
18		Dle Objemové zastavovací studie lokality Kociánka (K4 atelier, 10/2018) zadávanou Bytovým odborem MMB řešte návrhovou plochu OP pro záměr města Brna na rozvoj sociálních služeb v lokalitě Kociánka (přístavba - rozšíření domova pro seniory, domov se zvláštním režimem, DPS)	Studie respektována, ale její výsledky nedoporučeny.
19		Řešte v území plochu pro umístění dětského hospice; jedno z možných řešení obsahuje výše uvedená objemová studie.	Dětský hospic převzat z dokumentace stavebního úřadu.
20		Respektujte přitom OP el. vzdušného vedení, vyhodnoťte z územního hlediska účelnost jeho přeložení.	OP respektována, jeho přeložení zhodnoceno jako nevhodné.
21		Pokuste se na Sadové vytvořit v území centrum lokálního významu.	Návrh nového centra navržen.
22		Navrhněte i opatření pro zlepšení stavu v lokalitě, které je možné řešit v převážně využitém území severně ulice Zaječí hora (zejména ve veřejném prostoru, na disponibilních plochách v majetku města).	Severně od ul. Zaječí hora je navržen nový park z PR.
23		Proveďte, zda část návrhových ploch vybavenosti pro naplnění územních potřeb lze využít pro rozvoj a posílení funkce bydlení.	Proveřeno, plochy k bydlení navrženy.
24		Navrhněte v území dalšího rozvoje komunikační síť a její zapojení do stávajících komunikací; propojení na Lesnou převeďte z výše uvedené dopravní studie.	Komunikační síť navržena, most převzat, ale doporučen pouze jako dopravní rezerva.
25		Navrhněte optimalizaci obsluhy veřejnou hromadnou dopravou v celém řešeném území.	Navrženo.
26		Navrhněte nezbytná veřejná prostranství a účel využití (ulice, náměstí, park), určete jejich význam v hierarchii celého systému.	Navrženo.
27		Vymezte v území ve veřejném prostoru vhodný vyhlídkový bod ke sledování plnohodnotné veduty města, který navrženou dostavbou nebude moci být narušen či znehodnocen. Určete jeho souřadnice, směrování na vedutu a doložte kvalitu výhledu..	Vyhlídkový bod navržen v západní části území pro realizaci územních potřeb.
28		Navrhněte způsob napojení nové zástavby na stávající inženýrské sítě, případně navrhněte jejich posílení.	Navrženo.
29		Dodržte pro nově navrhovanou zástavbu limit odtoku dešťových vod 10 l/s/ha vyplývající z Generelu odvodnění města Brna.	Odvodnění navrženo s tím, že detailní návrh bude dodržen v dalších stupních projektové dokumentace.
30		Zpracujte cílové bilance obyvatel, uživatelů v lokalitě. Doložte, že v celé oblasti Sadová budou nároky na základní občanské vybavení dostatečně zajištěny.	Zpracováno v Tabulce 3, dostupnost zhodnocena v Tabulce 4.
31		Pro potřeby zapracování řešení (zejména rozvoje území) do nového územního plánu s hlavním výkresem v měřítku 1:10 000 zpracujte výkres odpovídající způsobu vyjádření funkčního a prostorového návrhu dle nového ÚP.	Zpracováno ve výkresech N.8.

