

ÚZEMNÍ STUDIE ZÁPADNÍ BRÁNA – západní část



TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: Statutární město Brno
Pořizovatel: Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje
Zpracovatel: Kancelář architekta města Brna, p. o.
Číslo smlouvy: 4120174057 ve znění dodatku 4120174057/1

08/2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název:	Územní studie „Západní brána – západní část“
Číslo smlouvy o vzájemné spolupráci:	4120174057 schválena RMB dne 30.09.2020, uzavřena dne 13.10.2020, publikována v Registru smluv 14.10.2020
Dodatek č. 1 smlouvy	4120174057/1 schválený RMB dne 17.02.2021, uzavřený dne 31.03.2021, publikován v Registru smluv 23.04.2021
Objednatel:	Statutární město Brno se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou
Pořizovatel:	Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje se sídlem Kounicova 67, 601 67 Brno zastoupený Ing. arch. Pavlou Pannovou, vedoucí odboru
Zpracovatel:	Kancelář architekta města Brna, p. o. se sídlem Zelný trh 331/13, 602 00 Brno zastoupená doc. Ing. arch. Michalem Sedláčkem, ředitelem
Autorský tým Urbanistický návrh:	doc. Ing. arch. Michal Sedláček, vedoucí projektu Ing. arch. Michaela Deferová, architektka s autorizací A.0 Ing. arch. Jakub Sedláček Ing. arch. Martin Velfl Ing. arch. Monika Nedbalová Ing. Helena Hradilová Mgr. Jan Ambrož
Doprava:	Ing. Martin Všečka, Ph.D., autorizovaný inženýr obor ID00 Ing. Martin Novák, autorizovaný inženýr obor ID00
Technická infrastruktura:	Ing. Radim Vítek, MSC Ing. Kryštof Chmelina
Modrozelená infrastruktura:	Ing. Radim Vítek, MSC Ing. Ondřej Nečaský, architekt s autorizací A.3

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

A	Řešení územní studie	11
A1	Úvod	11
A1.1	Cíle a účel územní studie	11
A1.2	Vymezení řešeného území	11
A2	Návrh	12
A2.1	Urbanistický návrh	12
A2.1.1	Principy urbanistického řešení a regulace	13
A2.1.2	Principy řešení zeleně a regulace	16
A2.1.3	Pojmy navržených regulativů	17
A2.2	Podklady pro nový Územní plán města Brna	21
A2.3	Dopravní infrastruktura	24
A2.3.1	Širší vztahy – celoměstský kontext	24
A2.3.2	Lokální vztahy	24
A2.4	Technická infrastruktura	27
A2.4.1	Obecné zásady	27
A2.4.2	Odkanalizování	29
A2.4.3	Zásobování vodou	31
A2.4.4	Zásobování elektrickou energií	33
A2.4.5	Zásobování plynem	34
A2.4.6	Zásobování teplem	36
A2.4.7	Sítě elektronických komunikací	38
A3	Závěr	39
B	Podklady, vyhodnocení, bilance, doklady	40
B1	Důvody pořízení územní studie	40
B2	Charakteristika území	40
B2.1	Širší územní vztahy	40
B2.2	Popis řešeného území	41
B2.3	Majetkoprávní vztahy	42
B2.4	Přírodní podmínky	43
B3	Historie	45
B4	Podklady pro řešení	51
B4.1	Územně plánovací dokumentace	51
B4.2	Územně plánovací podklady	51
B4.3	Poskytnuté dokumentace a koncepce	51
B4.4	Ostatní poskytnuté podklady	52
B4.5	Veřejně dostupné zdroje	52

B4.6	Informace o záměrech v území	53
B5	Vztah k územně plánovací dokumentaci a územně plánovacím podkladům ..	58
B5.1	Platný Územní plán města Brna	58
B5.1.1	Identifikace změn	59
B5.1.2	Upřesnění regulačních podmínek OZV	61
B5.2	Návrh nového Územního plánu města Brna	66
B5.3	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje	70
B5.4	Územně analytické podklady města Brna.....	72
B5.4.1	Současné využití území	72
B5.4.2	Hodnoty	72
B5.4.3	Limity využití území	74
B5.4.4	Záměry na změny v území	75
B5.4.5	Problémy k řešení ÚPD	76
B5.5	Další údaje o území, zjištění a dostupné informace	76
B6	Vyjádření ke splnění požadavků zadání.....	77
B6.1	Vyhodnocení potřeby MŠ, ZŠ	79
B7	Bilance ploch, obyvatel, pracujících	84
B8	Zkratky a zavedené pojmy	87

PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI

A Příloha	Vyhodnocení souladu se zadáním
B Příloha	Odstavné a parkovací plochy – výpočet celkového počtu stání

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Návrh Územního plánu města Brna, výřez Hlavního výkresu	23
Obr. 2 Znárodnění změn/úprav v návrhu Územního plánu města Brna.	23
Obr. 3 Schéma rozložení vlastnictví nemovitostí.....	43
Obr. 4 Letecký snímek z roku 1976	48
Obr. 5 Letecký snímek z roku 1953	48
Obr. 6 Letecký snímek z roku 2000	49
Obr. 7 Letecký snímek z roku 1990	49
Obr. 8 Letecký snímek z roku 2020	50
Obr. 9 Letecký snímek z roku 2008	50
Obr. 10 Schéma rozložení stavební záměrů	54
Obr. 11 Stavební záměr "Soubor staveb Západní brána" – výřez situace	55
Obr. 12 Stavební záměr "Soubor staveb Západní brána" – výřez vizualizace.....	55
Obr. 13 Stavební záměr "Městský blok Belle Rock" – výřez vizualizace.....	56
Obr. 14 Stavební záměr "Městský blok Belle Rock" – výřez situace	56
Obr. 15 Stavební záměr "Tramvajová trať z Osové" - výřez situace	57
Obr. 16 Stavební záměr "Tramvajová trať z Osové " - výřez vizualizace	57
Obr. 17 Stavební záměr "Bytová výstavba Starý Lískovec, U Penzionu" – výřez situace .	58
Obr. 18 Územní plán města Brna, výřez výkresu Plán využití území – doplňující výkres .	61
Obr. 19 Zelená osa krajinné osnovy dle ÚPmB – na podkladu ortofotomapy.....	62
Obr. 20 Brno Urban Grid – index obslužnosti – výřez	64
Obr. 21 Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, výřez Koordinačního výkresu.	71
Obr. 22 Ochranné pásmo vzletového prostoru HEMS I2 – zasazení do axonometrie	77
Obr. 23 Spádovost MŠ.....	83
Obr. 24 Spádovost ZŠ	83

GRAFICKÁ ČÁST

OBSAH

01	Širší vztahy	1: 2 000
02	Výřez z ÚPmB	1: 5 000
03	Vlastnické vztahy	1: 1 000
04	Problémový výkres	1: 1 000
05	Hlavní výkres	1: 1 000
06	Dopravní infrastruktura – návrhový stav	1: 1 000
07a	Technická infrastruktura – odkanalizování území	1: 1 000
07b	Technická infrastruktura – zásobování vodou	1: 1 000
08	Technická infrastruktura – zásobování el. energií	1: 1 000
09a	Technická infrastruktura – zásobování plynem	1: 1 000
09b	Technická infrastruktura – zásobování teplem	1: 1 000
10	Technická infrastruktura – síť elektronických komunikací	1: 1 000
11	Výkres regulativů	1: 1 000
12a	Návrh zastavění – varianta A	1: 1 000
12b	Návrh zastavění – varianta B	1: 1 000
13	Charakteristické řezy	1: 250
14	Návrh změn ÚPmB	1: 5 000
15	Průmět řešení do návrhu ÚP	1: 10 000

PŘÍLOHA GRAFICKÉ ČÁSTI

06 – P1	Příloha k výkresu 06 Dopravní infrastruktura – návrhový stav Rozhledové poměry
---------	---

A ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A1 ÚVOD

A1.1 CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie v západní části rozvojové lokality Západní brána, zejména:

- prověřila dopravní napojení řešeného území a navrhla jeho systém dopravní obsluhy;
- navrhla komplexní urbanistické řešení, definovala principy/regulace funkčního a prostorového uspořádání zástavby;
- vyhodnotila potřebu doplnění základní veřejné vybavenosti.

Územní studie „Západní brána – západní část“:

- je podkladem pro nový Územní plán města Brna;
- v těch částech, které nejsou v rozporu s funkčním využitím dosavadního Územního plánu města Brna slouží jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studie „Západní brána – západní část“ respektuje a navazuje na podmínky funkčního využití stanovené platným územním plánem.¹

A1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území:

- o rozloze 5 ha,
- je situováno v městské části Brno-Starý Lískovec, v k.ú. Starý Lískovec.

Hranice řešeného území je vymezena (tak, že zahrnuje):

- na jihu místní komunikaci na ulicích Labská, U Penzionu a vyústění ulice Vltavská,
- na západě sjezdovou rampu z tzv. Pražské radiály (dálničního přivaděče na D1),
- na severu silnici II/602 na ulici Jihlavská,
- na východě území přiléhající k tělesu budoucí tramvajové dráhy (mezi zastávkami Osová a Nemocnice Bohunice) v prodloužení ulice Netroufalky.

Hranice řešeného území je definována zobrazením v grafické části.

Pro potřeby zpracování územní studie byla v zadání určena hranice vyhodnocení širších vztahů. V řešení územní studie je tato hranice nazvána „hranice dotčeného území“.

¹ Územní studie upřesňuje podmínky prostorového uspořádání území platného územního plánu (tj. dosavadního plánu města Brna a následně, po vydání a nabytí účinnosti, nového Územního plánu města Brna.) Podmínky funkčního využití přitom nemění, neupřesňuje.

Hranice řešeného území je zobrazena ve všech výkresech územní studie (vyjma výkresu 13 Charakteristické řezy). Hranice dotčeného území je zobrazena ve vybraných výkresech (není ve výkresech 12a, 12b, 13).

A2 NÁVRH

A2.1 URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistické řešení se vztahuje a odkazuje na všechny výkresy, především ale na výkresy 05 Hlavní výkres, 11 Výkres regulativů.

Předmětné území je označováno jako Západní brána. Název vychází z umístění lokality na významné příjezdové trase do města Brna od západu ze směru vedoucího od Prahy a Jihlavy. Západní brána je díky etapizaci rozdělena na dvě části. Východní část tvořená dvěma samostatnými záměry (Městský blok Belle Rock a Soubor staveb Západní brána) je v procesu dokumentací pro územní rozhodnutí a předchází řešení západní části, která je předmětem této územní studie.

S ohledem na konfiguraci terénu nemá západní příjezd do Brna po dálnici D1 přímý pohled na vedutu města, tj. na souvrší Petrov, Špilberk a Žlutý kopec s charakteristickými stavbami katedrály, hradu a biskupského gymnázia. „První pohled na město“ ze západní strany je utvářen modernistickými strukturami sídlišť Nový a Starý Lískovec a sídlištěm Bohunice s panelovými bytovými domy výšky osm a dvanáct podlaží.

V tomto kontextu je pohledově exponované **území vhodné pro umístění výškových staveb**, které mohou **vytvořit charakteristickou hmotovou kompozici**, aniž by zasahovaly do obrazu sledované veduty města.

Vzhledem k předpokládané **intenzitě zástavby** a díky potenciálu území Západní brány stát se **lokálním centrem, je i koncepce řešení veřejného prostoru, dopravy v klidu a využití principů modrozelené infrastruktury odlišné od okolní sídlištní zástavby**.

Území s výškovými stavbami využívá možnosti hybridní zástavby, která do podzemních podlaží (podnože) umisťuje parkování, technickou infrastrukturu, některé typy funkcí apod. **Podíl ploch veřejného prostoru „na rostlém terénu“ je významně nižší než u běžné zástavby** obdobného funkčního využití a charakteru urbanistické struktury.

Limity území pro výškové uspořádání území uvedené v kapitolách B.5.4 a B.5.5 (vzletové koridory dvou heliportů ve FN Bohunice, stávající dopravní a technická infrastruktura s ochrannými a bezpečnostními pásmy apod.) umožňují předpokládaný **intenzivní typ zástavby** s výškovými objekty.

V bezprostředním okolí Západní brány (a to jak východní, tak řešené západní části) je vysoká koncentrace pracovních příležitostí, vzdělávacích a výzkumných institucí a v neposlední řadě je zde areál Fakultní nemocnice Bohunice, která je společně s Masarykovou univerzitou největším brněnským a krajským zaměstnavatelem. V současné době činí denní obrátka osob v lokalitě Jihlavská – Kampus 40 000 osob (viz strategický projekt Tramvajová trať do Kampusu).

Koncept řešení západní části lokality Západní brány vychází z urbanistické situace: Nezastavěné území jižně od ulice Jihlavská je dobře obsloužené nejenom komunikační sítí, ale i linkami VHD a vazbami na sídliště Starý Lískovec a Bohunice. V bezprostředním sousedství jsou kromě zmíněných areálů FN a MUNI i další administrativní objekty, sídlo Moravského zemského archivu a nákupní centrum Campus Square Brno. Lokalita je v severojižním směru rozdělena liniovým veřejným prostorem a vedením podzemního úseku tramvajové tratě s nadzemním objektem zastávky Nová Jihlavská na dvě území o rozloze přibližně 2 x 5 ha. Ve stejné (severojižní) stopě je umístěn i „zelený koridor“, který propojí přírodní pás podél říčky Leskavy na jižním okraji Starého Lískovce a Bohunic přes uvedený veřejný prostor (překřídí ulici Jihlavská) a dále ulicí Netroufalky se zeleným pásem nad svazích podél řeky Svratky až k oblasti Riviéra – Anthropolos.

Předmětné území jižně od ulice Jihlavská jako lokální centrum s vysokou intenzitou zástavby předpokládá důraz na kvalitu a uspořádání veřejného a poloveřejného prostoru. To znamená zejména omezení parkovacích ploch v úrovni parteru a jejich umístění v maximální možné míře do podzemních podlaží. Deficit parkování na sídlišti Starý Lískovec je řešen mimo lokalitu řešenou **Změnou ÚPmB B2/2020-CM lokalita Kyjevská a Labská, MČ Brno-Starý Lískovec, k.ú. Starý Lískovec** (zpracovatel: Atelier ERA, sdružení architektů Fixel & Pech; návrh 12/2020) dosavadního územního plánu, která plochy pro kapacitní parkování umísťuje západním směrem od řešeného území liniově podél dálničního přivaděče.

Návrh nového Územního plánu města Brna zahrnuje ulici Jihlavskou mezi městské třídy. **Regulativní podmínky městských tříd kromě dopravního významu podporují kvalitní městský veřejný prostor se stromořadími a dalšími prvky modrozelené infrastruktury, aktivním parterem s koncentrovanými provozovny obchodu a služeb, vhodně dimenzovanými chodníky, vedením cyklodopravy apod.** Charakter městské třídy ovlivní i návrh objektů přiléhajících k Jihlavské ulici.

A2.1.1 PRINCIPY URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ A REGULACE

Řešené území je rozčleněno do tří stavebních bloků viz výkresy *05 Hlavní výkres, 11 Výkres regulativů*.

Blok A (přibližně rozměru 150 x 42 m) je umístěn jižně od ulice Jihlavská a severní uliční čarou navazuje na linii vymezenou projekty ve východní části lokality. Šířka uličního prostoru podél Jihlavské tak činí cca 16 m a umožňuje úpravu dopravního uspořádání na ulici Jihlavská dle Technické studie „Ulice Jihlavská“ (AF-CITYPLAN, s.r.o., datum:

prosinec 2019). V bloku A je vhodné umístit i plochu volnočasových aktivit (dětské hřiště, prvky pro aktivní využití veřejného prostoru atd.).

Blok B (přibližně rozměru 80 x 70 m) je umístěn v jihozápadní části území. Jeho západní uliční fronta má souvislý charakter vzhledem k sousedství s hlukově exponovanou stavbou dálničního přivaděče. Východní souvislá uliční fronta spoluvytváří uliční prostor v sousedství veřejného prostoru lokálního centra, které je umístěno v bloku C.

Blok B je ve výkresech *12a Návrh zastavění – varianta A*, *12b Návrh zastavění – varianta B* zobrazen ve dvou variantách. Varianta 12a zobrazuje polootevřený blok, který zajišťuje prostupnost bloku primárně pro pěší, případně pro obslužnou komunikaci a jsou tudíž vedeny inženýrské sítě z důvodu vyřešení těchto veřejných ploch na pozemcích v majetku města. Soukromé parcely jsou pak určeny pro zastavění. Regulativy jsou obecně nastaveny tak, aby neznemožnily výstavbu kompaktního bloku B (jak je zobrazeno ve výkrese *12b Návrh zastavění – varianta B*), v tom případě je možné po vyřešení majetkoprávních vztahů a bezpečnostních pásem přesunout obslužnou komunikaci včetně sítí na západ mimo blok.

Blok C (přibližně rozměru 70 x 115 m) je vzhledem ke své poloze a vyústění podzemní tramvajové zastávky „Nová Jihlavská“ blokem s centrálním potenciálem. Je vhodný pro umístění lokálního centra (náměstí), umístění významné stavby multifunkčního sálu (MČ Starý Lískovec takový prostor dosud nemá k dispozici), vyhlídky a dalších provozů a služeb pro celé území Západní brána a přilehlou oblast sídliště Starý Lískovec a Bohunice.

Jižní uliční frontu bloku B a C je nutné řešit s ohledem na zástavbu v ulici U Penzionu.

Výškové řešení:

Ačkoli je území navržené pro výškové stavby, významným limitem Západní brány je vzletové pásmo pro heliport HEMS Brno – Bohunice I2. Návrh je založen na stanovení výšky bloku – tj. maximální výška po římsu a celková výška včetně odstoupených podlaží v dané části bloku. Pro nárožní sekce je stanovena šířka a výška rohových staveb.

Objekt s výškou bez limitu (výšková dominanta) je možné umístit pouze mimo výseč vzletového pásma; tj. v **bloku A** v jeho západní části, kde hmotové a kompoziční řešení prověřilo navrženou výšku stavby **70 m** (ekvivalent cca 20-22 podlaží) při šířce nárožního objektu 40 m respektive 25 m. Protěžší nárožní sekce (při ulici Jihlavská) s půdorysem 25 x 25 m může dosáhnout výšky 40 m po římsu. Pro zbytek stavebního bloku je nastavena výška 28 m po římsu.

V **bloku B** je navržena (s ohledem na okolní zástavbu) výška objektu po římsu a výška včetně odstoupených podlaží 22 m po římsu resp. 26 m včetně ustoupeného podlaží. Zvýšená nároží podél východní části umožňují maximální výšku 30 m a 40 m pro nárožní sekce o půdorysném rozměru max. 25 m x 25 m. Blok B je v celé ploše ve vzletovém pásmu.

V **bloku C** je výškové uspořádání navrženo s ohledem na jeho význam lokálního centra. Blok má výškovou úroveň směrem do ulice U Penzionu 22 m po římsu a 26 m po římsu ustoupeného podlaží, směrem k veřejnému prostranství u zastávky tramvaje je výška římsy 28 m (32 m ustoupené podlaží). V severovýchodním nároží bloku je umožněno významné zvýšené nároží o půdorysném rozměru 25 m x 25 m s výškou 45 m (to odpovídá nadmořské výšce 333 m n.m., tedy cca 2 m pod dolní hranou vzletového kuželu pro HEMS I2). Nárožní dominanta je rovněž určena k umístění veřejně přístupného prostoru v nejvyšších podlažích nebo na střeše objektu. Tomu odpovídá například umístění bistra, kavárny, restaurace, vyhlídkové terasy, posilovny apod. veřejně přístupné v otvírací době daného provozu. Jihovýchodní nároží umožňuje výškovou dominantu o půdorysném rozměru 25 m x 35 m až 60 m po římsu.²

V území jsou navrženy prostorové regulativy, které jsou zaměřeny na vytvoření kvalitního městského prostředí. Jedním z nejdůležitějších parametrů je prostorové uspořádání území a řešení veřejných prostranství. Navržená struktura a intenzita zástavby odpovídá významu místa a vztahu k okolní zástavbě.

Pro aplikaci platí, že zároveň s grafickým vyjádřením regulativu (uvedených ve výkresech) platí i textové regulativy, které výklad jednotlivých požadavků zpřesňují.

- Návrh řešení uspořádání vychází z dlouhodobě připravované a sledované koncepce území pro **umístění výškových staveb**
- Funkční plochy odpovídají (dle ÚPmB) plochám **smíšeným jádrovým (SJ)**, dle nového ÚP **plochám smíšeným obytným (C)**.³
- Stavební bloky respektují principy **blokové hybridní zástavby**. Stavební čára objektů je převážně totožná s uliční čarou. Umožňuje řešení bloků dle jejich rozměrů a prostorového uspořádání i prostřednictvím polouzavřených bloků. Ve vyznačených místech lze situovat veřejný nebo poloveřejný prostor. **Stavební čáry uzavřená, otevřená, popř. volná** jsou vyznačeny ve výkresech *05 Hlavní výkres, 11 Výkres regulativů*.
- V území jsou vymezeny linie s požadavkem na **aktivní parter** a vymezeny plochy pro **pěší zóny** zejména s ohledem na potenciál území jako lokálního centra s významnou tramvajovou zastávkou. V bloku C je navrženo umístění **významné stavby nebo vybavenosti** např. multifunkčního sálu.
- Všechny bloky vzhledem k intenzitě zástavby budou s **podzemními parkovacími podlažími**. Počet podlaží a velikost podsklepené části bloku budou odvozeny

² Požadavek, aby v nejvyšších podlažích nebo na střeše budovy v severovýchodním rohu bloku C byla realizována veřejně přístupná vyhlídka (např. vyhlídková terasa, restaurace s panoramatickým výhledem), má zvýšit atraktivitu lokality. Všechny pozemky v bloku C jsou ve vlastnictví statutárního města Brna. Požadavek tak lze podpořit a prosazovat také z pozice vlastníka pozemků (např. zakotvením podmínky do smlouvy o prodeji pozemků, do plánovací smlouvy s investorem výstavby).

³ Podmínky funkčního využití stanovené územním plánem (tzn. dosavadním Územním plánem města Brna a následně novým Územním plánem města Brna) se územní studií nemění.

od konkrétního stavebního záměru s ohledem na HPP/počet BJ apod. a funkční obsah záměru. Územní studie uvádí bilance pro průměrné podíly jednotlivých funkcí (zejména podíl ploch pracovních příležitostí a bydlení, odvozené občanské vybavenosti MŠ, ZŠ). **Parkovací stání ve veřejném prostoru** (podélná pohotovostní parkovací stání) jsou umožněna v podél obslužných komunikací a jsou patrná z výkresů regulativů a příčných řezů uličních profilů.

- Pro jednotlivé bloky jsou stanoveny **maximální výšky římsy, popř. nároží** (významné zvýšené nároží, zvýšené nároží). Výškové limity území jsou dány zejména kompozičními principy, limity letového koridoru, okolní zástavbou, hygienickými limity a charakterem navazující zástavby.
- **Kompoziční principy** v řešené části jsou dány uspořádáním uličního prostoru, stanovením výšek říms a nároží (předpokládanou hmotovou strukturou) požadavkem na průhledy v území atd. Ve vymezené poloze je požadavek na situování veřejně přístupného prostoru s vyhlídkou v nejvyšších podlažích objektu. **Hmotové řešení s výškovými dominantami klade mimořádné nároky na architekturu staveb**, protože se stane charakteristickým obrazem města z významného západního příjezdu do města.
- Nejvyšší objekt v území umístěný v bloku A při ulici Jihlavská – pracovní označen jako „západní věž“, je díky svému významu určen k vypsání architektonické soutěže.
- V území jsou navrženy požadované **prvky modrozelené infrastruktury** a stanoveny související požadavky na **hospodaření se srážkovými vodami** (viz kap. A2.4.2 Odkanalizování), **stromořadí a zeleň na rostlém terénu** (viz kap. A2.1.2 Principy řešení zeleně). Uspořádání a charakter veřejného prostoru je patrný i z výkresu příčných uličních profilů (*výkres 13 Charakteristické řezy*).

A2.1.2 PRINCIPY ŘEŠENÍ ZELENĚ A REGULACE

ZASTAVĚNÉ PLOCHY

Pro všechny bloky platí, že ploché střechy budov (s výjimkou ploch teras, světlíků a ploch s technickým zařízením, anebo střešních ploch, které jsou zdrojem využívaných srážkových vod) musí mít charakter extenzivní vegetace na konstrukci. V plochách vnitrobloků musí mít vegetace charakter intenzivní vegetace na konstrukci nebo na rostlém, popř. stavebně pozměněném terénu. **Minimální podíl intenzivní zeleně v bloku (na základní ploše) činí 30 % disponibilních pozemků, přičemž min. 30 % z výměry zeleně v bloku musí svou skladbou a uspořádáním umožnit trvalý růst a rozvoj stromového vegetačního patra.** Minimální mocnost souvrství pro vegetaci stromového patra na konstrukci je 1000 mm (viz kap. A.2.1.3).

KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí veřejných prostranství budou stromořadí. Stromořadí musí být zakládána na rostlém, popř. stavebně pozměněném terénu. Pro všechna stromořadí musí být zajištěn dostatečný prokořenitelný prostor. **V nově zakládaných stromořadích bude vymezen souvislý výsadbový pás** tak, aby byl prokořenitelný prostor zajištěn v těchto velikostech:

- **26 m³** pro velké stromy (standardně dorůstající do výšky 20 m a více)
- **20 m³** pro středně velké stromy (standardně dorůstající do výšky 10 až 20 m)

- **16 m³** pro malé stromy (standardně dorůstající do výšky do 10 až 12 m)

Do výsadbového pásu není možné umísťovat podzemní prvky technické infrastruktury. Výjimku tvoří prvky technické infrastruktury

- sloužící pro hospodaření se srážkovou vodou,
- přípojky inženýrských sítí v kolmém křížení s výsadbovým pásem
- dálkového horkovodu EDU (západně od stavebního bloku A).⁴

V těchto případech však musí být tyto prvky umísťovány do vzdálenosti min. **3 m**, resp. **1,5 m** s použitím technických opatření od paty kmene. Kořenový prostor musí být zajištěn proti zhutňování.

PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

Všechny vegetační prvky parkově upravených ploch **musí být zakládány na rostlém, popř. stavebně pozměněném terénu.** Výjimku tvoří stávající podzemní prvky dopravní infrastruktury. **Součástí parkově upravených ploch můžou být takové prvky vybavení, které svým rozsahem a charakterem neznemožní nebo nepřiměřeně neomezí existenci a funkci vegetačních prvků.** Do parkově upravených ploch je možné umístit takové prvky hospodaření se srážkovými vodami, které umožňují existenci a rozvoj vegetačních prvků.

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Zelená osa, která má dle ÚPmB propojit údolí Leskavy a zelené horizonty na svazích nad řekou Svratkou, bude v řešeném území realizována jednak v navržené ploše zeleně ZO jednak stromořadím ve veřejném prostranství (v kompoziční pohledové ose v ulici Netroufalky).

A2.1.3 POJMY NAVRŽENÝCH REGULATIVŮ

Pro stanovení regulativů jsou definovány pojmy. Jejich textová definice musí být použita vždy společně s výkresovou částí. Pro aplikaci platí, že zároveň s grafickým vyjádřením regulativu platí i textové regulativy, které výklad jednotlivých požadavků zpřesňují.

Pojmy jsou výkladem regulativů, které jsou zobrazeny ve výkresech 05 Hlavní výkres a 11 Výkres regulativů.

Stavební blok, též zjednodušeně **blok**, je část zastavitelného území vymezená (a obslužená) veřejným prostranstvím (ulicemi, náměstími apod.) a vyznačená prostřednictvím stavební čáry.

⁴ Stromořadí navržené západně od stavebního bloku A se zčásti překrývá s navrženou trasou horkovodu z EDU. Protože horkovod z EDU je dlouhodobě sledovaným časově neupřesněným záměrem (termín realizace není stanoven), bude prostor využit pro stromořadí. Teprve při realizaci horkovodu mohou být jednotlivé stromy, které jsou s trasou horkovodu v kolizi, odstraněny.

Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici mezi veřejným prostorem (ulicí) a plochou bloku určeného k zastavění. Podél městské třídy je uliční čára totožná se stavební čarou.

Sledovaná uliční čára (informativní jev). Již definovaná uliční/stavební čára ve východní části lokality Západní brána (tj. mimo řešené území) podél městské třídy Jihlavská bude držena i v řešeném území. Městská třída Jihlavská má být lemována uliční frontou staveb (k jednotné řídicí linii otevřené uliční/stavební čáry se s různými rozestupy přimknou jednotlivé stavby).

Stavební čára vymezuje hranici, která je nepřekročitelná směrem do veřejného prostranství pro zastavění stavebního bloku budovami.

Stavební čára uzavřená je souvislá (nepřerušovaná) linie, bez možnosti ustoupení fasády od stavební čáry.

Stavební čára otevřená je linie, kterou je možné přerušit, nikoli ale fasádou odstoupit (na rozdíl od linie otevřené stavební čáry).

Stavební čára volná je linie, kterou je možné, jak přerušit, tak od ní odstoupit. V odstoupené poloze lze realizovat souvislou zástavbu, přičemž míra odstoupení může být různá.

Budova je nadzemní stavba pevně spojená se zemí základem, zpravidla ohraničená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

U všech regulativů se **výškou budovy** rozumí délka svislice měřená v nejnižším bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, které je orientována k přístupovému veřejnému prostranství.

Maximální výška římsy maximální výška hlavní římsy/atiky budovy. Úroveň atiky je možno navrhnout v přípustném rozmezí $\pm 0,5$ m.

Maximální celková výška je nejvyšší přípustná celková výška budovy, tzn. včetně ustoupených podlaží, až po nejvyšší bod stavby. Do celkové výšky stavby se nezapočítávají doplňující prvky technického vybavení, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (např. komíny, antény, stožáry, strojní zařízení).

Výšková dominanta, tzv. západní věž na nároží stavebního bloku A, má být budovou či sekcí budovy, jejíž celková výška výrazně přesáhne hladinu okolní zástavby. Bude výrazným výškovým akcentem, zdáti viditelným signifikantním objektem, orientačním bodem při příjezdu do města. Exponovaná poloha a mimořádně vysoké nároky na architekturu stavby vyžadují vypsání architektonické soutěže. Ve výkrese je proto současně označena jako **objekt s doporučením architektonické soutěže** (informativní jev). Druhá výšková dominanta se nachází v bloku C v jihovýchodní části

a pohledově, kompozičně dotváří výškový záměr nacházející se na východ od řešeného území.

Významné zvýšené nároží je nároží orientované do městské třídy a/nebo do veřejného prostoru, na němž lze umístit lokální dominantu. Pro významné zvýšené nároží platí, že v maximální šířce sekce (v obou směrech nárožní fronty) nemusí dodržet požadavek na výšku římsy a odstoupené podlaží; přičemž sekcí se rozumí část objektu obslužená jedním vertikálním jádrem, šířka sekce může být určena absolutní hodnotou. Významné zvýšené nároží je regulativně upraveno maximální výškou, kterou nelze přesáhnout.

Zvýšené nároží je nároží orientované do uliční fronty a/nebo do veřejného prostoru, které je možno navýšit nad úroveň danou pro odstoupená podlaží. Pro zvýšené nároží platí, že v maximální šířce sekce (v obou směrech nárožní fronty) nemusí dodržet požadavek na výšku římsy a odstoupené podlaží. Sekcí se rozumí část objektu obslužená jedním vertikálním jádrem, šířka sekce může být určena absolutní hodnotou. Zvýšené nároží je regulativně upraveno maximální výškou, kterou nelze přesáhnout.

U všech zvýšených nároží je nutné prokázat, že neohrožují splnění podmínky oslunění případných pobytových místností u protilehlých a přilehlých budov.

Změna výšky římsy určuje hranici přechodu dvou rozdílných výškových úrovní na sebe navazujících hlavních říms (souvislé výšky římsy a zvýšeného nároží). V místech změny výškové hladiny je pro zachování kontinuity na sebe navazujících objektů nutno přizpůsobit architektonický návrh vhodnou formou.

Délka nároží definuje maximální přípustnou vzdálenost zvýšené výšky římsy/atiky nároží od rohu stavebního bloku.

Aktivní parter v budovách, které obklopují městskou třídu a významná veřejná prostranství. Je určen pro obchody, provozovny služeb, společenské aktivity apod., které podtrhují význam veřejného prostoru. Je vybudován ve výšce prvního podlaží (v úrovni veřejného prostranství).

Možnost významné stavby v území umožňuje vybudovat v urbanisticky exponované poloze budovu, která svým ztvárněním zvýrazňuje urbanistickou strukturu města a současně přispívá k identitě dané lokality. Její funkční náplň koresponduje s významem veřejného prostranství, na které bezprostředně navazuje (např. společenské centrum, víceúčelový sál).

Významné veřejné prostranství je plocha vymezená stavebními objekty, která definuje veřejný prostor s funkcí lokálního centra území. Veřejné prostranství doplňují adekvátní funkce v parteru, navazující významné stavby a vhodné uspořádání prvků zeleně. Veřejná prostranství vytváří prostorově spojitý systém veřejně (tzn. bez omezení) přístupných ploch. Jsou kostru urbánní struktury. Ve vyznačeném území (v bloku C) se liniový veřejný prostor otevírá do **náměstí** – tzn. jasně definovaného centrálního prostoru, který má být

těžištěm sociálních kontaktů a lokálním centrem (pořádání kulturních a společenských akcí apod.).

Prostup tramvajové trasy je vymezením trajektorie podzemního vedení tramvajové trasy skrze řešené území mezi ulicemi Jihlavská a U Penzionu.

Vyhlídky, významné stanoviště určuje potenciální umístění vyhlídkového bodu v dané lokalitě formou veřejně přístupného prostoru v ploše nad hlavní římsou objektu (terasa s vyhlídkou, střešní vyhlídka apod.).

Kompoziční pohledová osa (informativní jev) sleduje významné pohledy a průhledy v řešeném území. V místě těchto pohledů mají být podpořeny kompoziční a městotvorné principy. Cílem je posílit význam místa (uliční linie, spojující veřejná prostranství) a zajistit snadnou orientaci v městském prostoru (průhledy skrze promenádu, výškové dominanty). Je ukončena **průhledy v území** (informativní jev).

Pěší zóna je ulice nebo část veřejného prostranství uzpůsobené pohybu osob v celé své šířce bez vyznačení jízdních pruhů. V rámci regulativu jde o definované umístění pěšího propojení skrze navrženou urbanistickou strukturu.

Prostupnost bloku znázorňuje příčné rozdělení bloku veřejným prostranstvím. Plovoucí schematická značka znázorňuje, kudy má být vedeno příčné propojení. Šířka prostupu musí umožnit obsluhu budov a prostupnost územím.

Stromořadí je souvislá řada stromů vybraných, vysazených a cíleně pěstovaných jako liniový prvek podél komunikací, pěších promenád a veřejných prostranství. Přesné pravidelné rozestupy stromů určují kompoziční charakter a měřítko přilehlého prostranství.

Městská třída urbanisticky a celoměstsky významná ulice. Definována je prostorovými parametry uličního profilu, charakteristický vyšší mírou společenských a komerčních aktivit. Uspořádání, charakter zástavby a dopravní význam komunikace se mohou v čase proměňovat. Budovy, které ji obklopují podtrhují její význam – obrací se k ní svým aktivním obchodním parterem.

Stavba pro školství označuje pozemky ve vlastnictví statuárního města Brna, které jsou (dle záměru RMB) určeny pro výstavbu mateřské školy, příp. prvostupňové základní školy. Jsou sice situovány mimo řešené území (v ulici U Penzionu), ale v docházkové vzdálenosti.

Extenzivní zeleň na konstrukci je takový typ vegetace na konstrukci, jehož skladba a mocnost umožňuje růst a rozvoj bylinných vegetačních prvků s minimální péčí člověka. Mocnost souvrství bývá obvykle 60 – 200 mm v závislosti na druhové a prostorové skladbě vegetace. Zpravidla neumožňuje relaxační a pobytové využití.

Intenzivní zeleň na konstrukci je takový typ vegetace na konstrukci, jehož skladba a mocnost umožňuje růst a rozvoj vegetace bylinného, keřového i stromového patra

a umožňuje využití pro relaxační a pobytové aktivity. Mocnost souvrství bývá obvykle víc jak 300 mm. Pro růst a rozvoj vegetačních prvků stromového patra je vyžadována mocnost **min. 1000 mm**. Tento typ je závislý na cílevědomé a pravidelné odborné zahradnické péči.

Zeleň na rostlém terénu je vegetace, jejíž existence a rozvoj nejsou omezovány negativními vlivy stavební činnosti (omezení biologicky dostupného prostoru zastavěním, zhutnění půdního profilu, odvodnění, kontaminace půdního profilu). Výběr vhodných vegetačních prvků a jejich biotechnika tak vycházejí z tohoto stavu a jsou tomuto stavu přizpůsobeny.

Zeleň na stavebně pozměněném terénu je vegetace rostoucí v půdním profilu, který je výrazně ovlivněný stavební činností (typicky např. uliční stromořadí). Zahrnuje vegetační prvky, které byly do takto změněného profilu vysazeny, a ty vegetační prvky, jejichž dostupný prokořenitelný profil byl stavební činností významně ovlivněn. Nejvýznamnějšími vlivy omezující růst a rozvoj vegetačních prvků jsou omezení dostupnosti vody, omezení dostupnosti půdního vzduchu a omezení dostupnosti přijatelných živin především zhutňováním půdního profilu a jeho zakrytím nepropustnými materiály. Zajištění podmínek pro růst a rozvoj vegetačních prvků v takto pozměněném prostředí musí být zpravidla zajištěna dodatečným technologickým opatřením.

A2.2 PODKLADY PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Východiskem pro řešení územní studie je návrh Územního plánu města Brna, představený na opakovaném veřejném projednání v červnu 2021.

V něm je řešené území:

- součástí rozvojové lokality „SL-3 Západní brána“ – tvoří její západní část;
- navrženo jako souvislá, vnitřně nečleněná zastavitelná „plocha smíšená obytná C“ s „volnou strukturou zástavby“ a s „výškovou úrovní zástavby 7“ (tj. zóna pro umístění výškových budov);
- po obvodu obklopeno stabilizovanými a navrženými „plochami dopravní infrastruktury D“ a „plochami veřejné infrastruktury“.

Návrh Územního plánu města Brna (upravený pro opakované veřejné projednání) je trvale zveřejněn na webové stránce <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/>. Výtah podstatných částí, které se vztahují k řešení územní studie, a komentář (objasňující vliv na řešení územní studie) jsou uvedeny v kap. B5.2 Návrh nového Územního plánu města Brna.

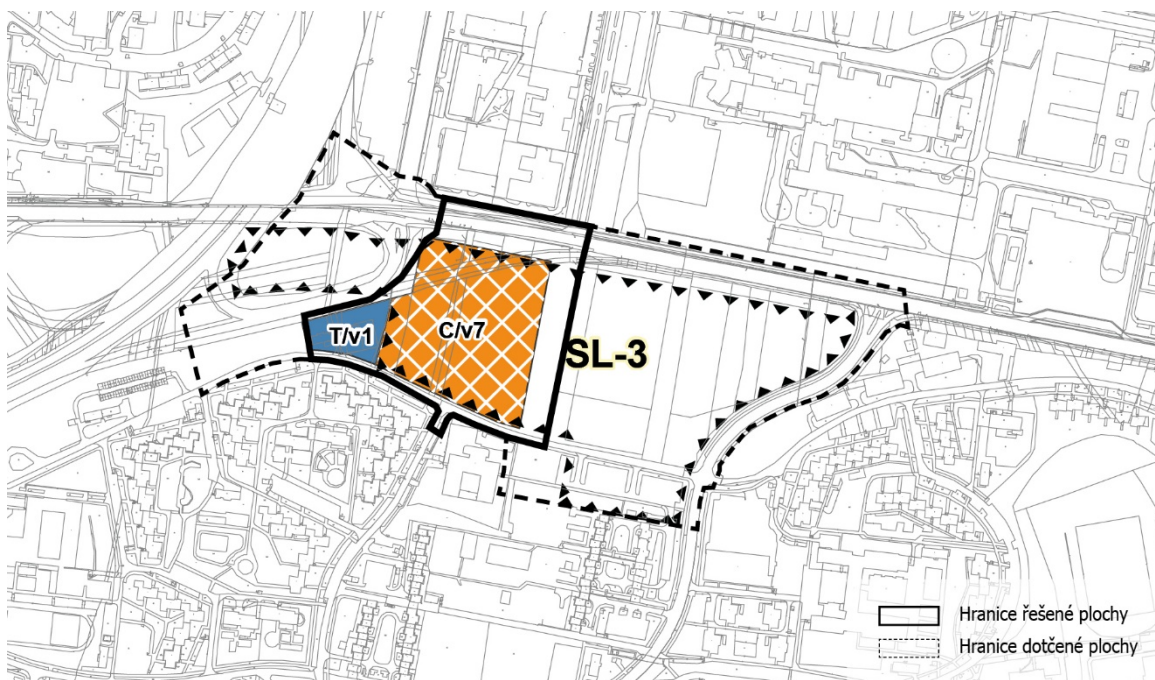
Protože územní studie má (mimo jiného) sloužit jako podklad:

- pro dopracování nového Územního plánu města Brna,
- případně pro jeho změny (tj. po vydání a nabytí účinnosti nového ÚP)

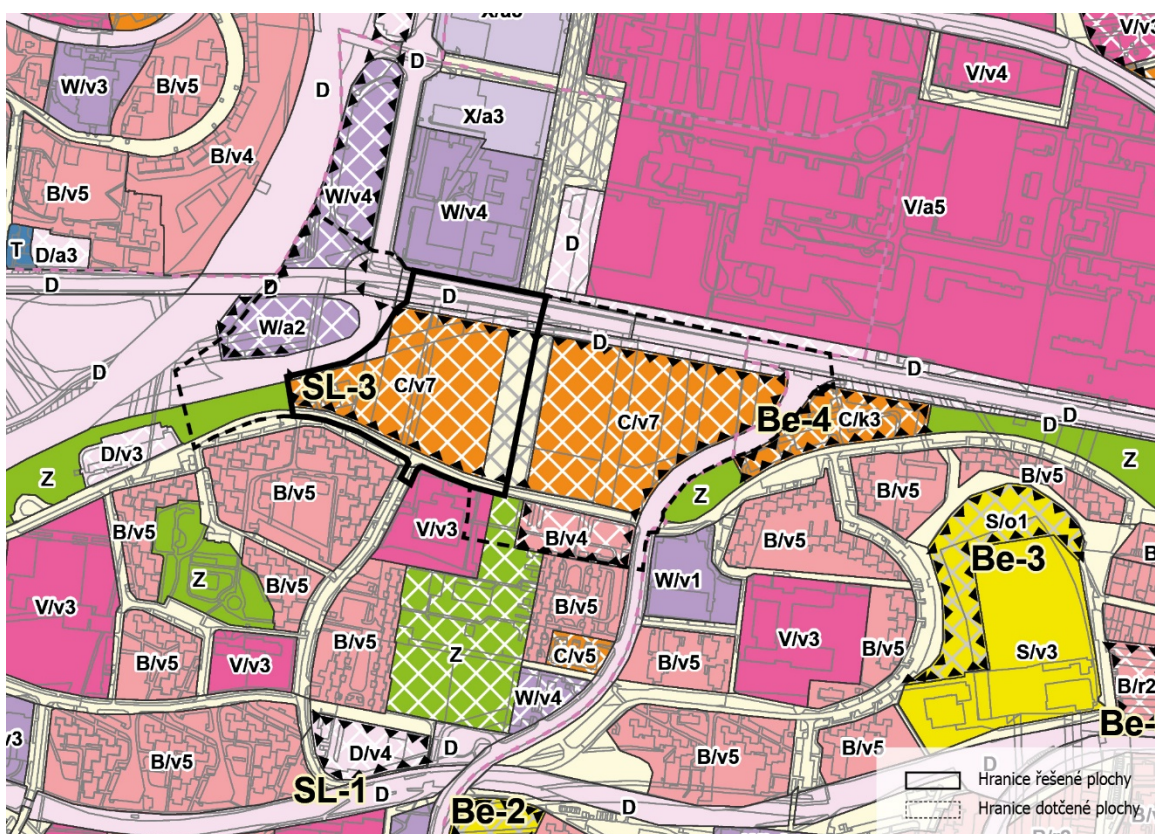
navrhuje změny/úpravy funkčního a prostorového uspořádání, které mají být v novém Územním plánu města Brna provedeny.

Územní studie:

- I nadále řadí řešené území do zastavěného území a (krom západního výběžku a pásu při ul. Jihlavské) do rozvojové lokality „SL-3 Západní brána“.
- Ponechává většinu řešeného území v návrhové „ploše smíšené obytné C“ a ani prostorovou regulaci nemění. Stále je navržena „volná struktura zástavby“ a „výšková úroveň zástavby 7“ (tj. zóna pro umístění výškových budov)
- V západním výběžku řešeného území, kolem regulační stanice plynu a kotelny vymezuje stabilizovanou „plochu technické infrastruktury T“.
- Návrhová „plocha veřejného prostranství“ podél budoucí tramvajové tratě, navržené rozšíření městské třídy Jihlavská pruhem návrhové „plochy dopravní infrastruktury D“ a ostatní části koncepce jsou ponechány beze změn (jsou shodné s návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání)



Obr. 2 Znáznornění změn/úprav v návrhu Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání, které definuje Územní studie „Západní brána – západní část“.



Obr. 1 Návrh Územního plánu města Brna představený na opakovaném veřejném projednání, výřez Hlavního výkresu – Územní studie „Západní brána – západní část“ se odkazuje na tuto fázi pořízení ÚP

Navržené změny/úpravy nového Územního plánu města Brna jsou znázorněny ve výkresu 15 Průmět řešení do návrhu ÚP.

A2.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Textovou část doprovází výkres 06 Dopravní infrastruktura – návrhový stav.

A2.3.1 ŠIRŠÍ VZTAHY – CELOMĚSTSKÝ KONTEXT

Západní brána je v celoměstském hledisku jednou z nejlépe dopravně napojených rozvojových lokalit.

VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Veřejnou dopravu zajišťuje nyní budovaná tramvajová trať Osová – Nemocnice Bohunice s budoucí jízdní dobou Západní brána – Hlavní nádraží pod 15 minut, kdy celý úsek až téměř k centru města má rychlodrážní charakter. Navíc v blízkosti lokality (do 500 m) je přestupní uzel Nemocnice Bohunice, do něhož je zavedena řada linek příměstské i městské autobusové a trolejbusové dopravy.

INDIVIDUÁLNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Lokalita je v těsné blízkosti Pražské radiály (ulice Bítešská, silnice I/23), která je součástí nadřazeného dopravního systému a díky svému čtyřpruhovému uspořádání a absenci úrovnových křižovatek nabízí vysokou kapacitu i rychlost. Po Pražské radiále je lokalita dostupná jak z regionu (přes 1,5 km vzdálenou dálnici D1 spojenou s Pražskou radiálou všesměrnou mimoúrovňovou křižovatkou Brno-západ v km 190), tak z města, a to zejména po dobudování již rozestavěného úseku VMO Žabovřeská, po jehož dokončení bude k dispozici souvislý tah rychlostní komunikace od Západní brány přes Královo Pole jednak do Husovic a jednak přes Řečkovice do České. Západní bránu napojuje rovněž ulice Jihlavská (komunikace II/602, která slouží především pro cesty do centra města a jejíž kapacita je v globálním měřítku ovlivněna právě omezenou kapacitou centrální části města.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Podobně jako v jiných částech města je i zde cyklistická síť pouze torzovitá – výhledově však cyklotrasy budou doplněny stezkou podél ulice Jihlavské (která dále pokračuje po Renneské do centra města) a stezkou od údolí Čertíka po stávající stezce v ulici Netroufalky, skrze řešenou lokalitu a podél Osové k říčce Leskavě. Lokalita tedy bude na město cyklisticky dobře napojena, ovšem s přirozenou nevýhodou výrazných výškových rozdílů a tedy stoupání, které však s narůstajícím trendem elektrokol přestává být překážkou.

A2.3.2 LOKÁLNÍ VZTAHY

VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

V rámci stavby tramvaje Osová – Nemocnice Bohunice je budována podzemní tramvajová zastávka s pracovním názvem Nová Jihlavská, která se nachází v těžišti Západní brány. Autobusová a trolejbusová doprava využívá již zmíněný terminál Nemocnice Bohunice, o něco méně zastávku Pod Nemocnicí a poněkud okrajově zastávku Vltavská. Toto rozložení zastávek je ponecháno.

INDIVIDUÁLNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Z lokálního hlediska je silniční páteří řešení lokality ulice Jihlavská (silnice II/602), na kterou jsou napojeny jednak větve MÚK Bítešská x Jihlavská, jednak ulice Osová, která v souladu se svým názvem je jistou dopravní osou sídlišť Starý Lískovec a Bohunice, ze které se napojují jednotlivé obslužné komunikace, z nichž pro řešené území je důležitá ulice U Penzionu. Topologie silniční sítě způsobuje, že velká část sídlišť Starý Lískovec a Bohunice je napojena na ulici Jihlavskou (a přes ní jak na Pražskou radiálu, tak směrem do centra města) pouze jedinou křižovatkou Jihlavská x Osová, a to se všemi kapacitními důsledky.

Navrženo je druhé připojení na ul. Jihlavskou, a to novou komunikací navazující na ulice Netroufalky a Vltavská – tato ulice bude mít charakter mírně zklidněné obslužné komunikace, která jednak bude obsluhovat řešenou lokalitu (tj. západní část Západní brány) a jednak bude umožňovat alternativní trasu z ulic Labská, Oderská, Dunajská apod. na ulici Jihlavská. Právě díky svému zklidněnému charakteru nemá být přímou konkurencí ulici Osová, spíše její doplňkovou alternativou především v době, kdy na ul. Osová je kongesce. Ve výkrese je znázorněno řešení křižovatky nové propojky s Jihlavskou se dvěma řadícími pruhy, křižovatka s ulicí Labská/U Penzionu je převzata z dopravní studie Ateliéru DPK a umožňuje variantně i řešení neřízené křižovatky doplněním ostrůvků namísto odbočovacích pruhů. Konkrétní parametry křižovatek však budou předmětem podrobnější dokumentace a projednání se silničními orgány (OD MMB, policie).

Statická doprava generována novými záměry v řešené oblasti bude řešena vždy na pozemku konkrétního záměru (domu, resp. domovního bloku) podzemním parkováním. Připojení sjezdu (vjezdu do garáží) je možno z obslužných komunikací stávajících (Labská) i nových, připojení přímo sjezdů na ul. Jihlavská je z důvodu jejího dopravního významu vyloučeno. Dle orientačního výpočtu vychází počet stání na 1758. Na povrchu bude zřízeno pouze několik parkovacích (pohotovostních) stání, jejich počet je zásadně limitován požadavkem OD MMB na jejich nezřizování podél hlavní obslužné komunikace Netroufalky – Vltavská.

Orientační výpočet celkového počtu stání je zpracován v B Příloze – Odstavné a parkovací plochy – výpočet celkového počtu stání, přičemž kontrola skutečně navrženého počtu parkovacích stání konkrétních záměrů dle příslušného předpisu je v kompetenci stavebního úřadu.

Deficit parkování stávající výstavby Starého Lískovce je řešen mimo lokalitu probíhající Změnou ÚPmB B2/2020-CM lokalita Kyjevská a Labská, MČ Brno-Starý Lískovec, k.ú. Starý Lískovec (zpracovatel: Atelier ERA, sdružení architektů Fixel & Pech; návrh 12/2020). Ta plochy pro kapacitní parkování umísťuje západním směrem od řešeného území mezi dálniční přivaděč a ulici Labskou

PĚŠÍ DOPRAVA

Pražská radiála a její mimoúrovňová křižovatka s ulicí Jihlavská vytvářejí dokonalou bariéru pohybu mezi Starým a Novým Lískovcem. Chce-li chodec využít chodník a přechod pro chodce (nikoli vyšlapané cestičky, přebíhání komunikace a v některých případech i přelézání svodidla), musí na východní straně jít až na ulici Osová nebo na západní straně až na ulici Jemelkova – mezi těmito trasami je více než kilometr široká bariéra rychlostních komunikací a neurbanizovaného území, a to včetně řešené lokality Západní brány.

Navrženy jsou přechody přes Jihlavskou v místě světelně řízených křižovatek s ulicemi Netroufalky a Akademická, čímž dojde k pěšímu propojení mezi Novým Lískovcem, kampusem, řešenou lokalitou a Starým Lískovcem.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Cyklotrasa podél Jihlavské se dle Technické studie „Ulice Jihlavská“ uvažuje v přidruženém dopravním prostoru, podobně je uvažována i cyklotrasa v ulici Netroufalky v návaznosti na již existující úsek; pokračování řešenou lokalitou na jih je uvažováno rovněž mimo hlavní dopravní prostor, částečně i zcela samostatnou trasou parkovými částmi Starého Lískovce.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Podmínkou výstavby v řešeném území je snesení části stávající přímé větve ze silnice I/23 směrem na ulici Jihlavskou (a dále k ústřednímu hřbitovu), které bude napojeno přidružením tohoto křižovatkového pohybu k té části větve, která je vůči ul. Jihlavské kolmá. Tato úprava jednak uvolní část ploch potřebných pro výstavbu a jednak uvolní možnost čtvrtého paprsku na křižovatce Netroufalky x Jihlavská, jak je uvedeno výše.

Mezi společnostmi ZÁPADNÍ BRÁNA a.s. a statuárním městem Brnem je uzavřena smlouva č. 5620174816 „Soubor staveb Západní brána Brno“ v níž se investor v bodě 4.4 zavazuje k vypracování projektové dokumentace na odstranění direktivní rampy Bítešské a její nahrazení novou krátkou rampou včetně přeložek inženýrských sítí. Předkládaná územní studie bude podkladem pro návrh přeložek inženýrských sítí dotčených touto stavbou.

A2.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

A2.4.1 OBECNÉ ZÁSADY

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce technické infrastruktury je postavena na vyváženém a koordinovaném rozvoji jednotlivých systémů, kterými jsou zásobování vodou, odkanalizování, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace.

Koncepce technické infrastruktury je zobrazena v samostatných výkresech:

07a	<i>Technická infrastruktura – odkanalizování území</i>	<i>1: 1 000</i>
07b	<i>Technická infrastruktura – zásobování vodou</i>	<i>1: 1 000</i>
08	<i>Technická infrastruktura – zásobování el. energií</i>	<i>1: 1 000</i>
09a	<i>Technická infrastruktura – zásobování plynem</i>	<i>1: 1 000</i>
09b	<i>Technická infrastruktura – zásobování teplem</i>	<i>1: 1 000</i>
10	<i>Technická infrastruktura – síť elektronických komunikací</i>	<i>1: 1 000</i>

Pro každý z těchto systémů jsou stanoveny podrobnější podmínky a požadavky vedoucí k zajištění efektivního provozu řešeného území města a jeho předpokládanému budoucímu rozvoji.

V územní studii je vymezena pouze hlavní síť technické infrastruktury a související objekty a zařízení odpovídající měřítku studie. Navrhované dimenze vedení technické infrastruktury jsou stanoveny na základě předpokládaných bilancí v době zpracování územní studie. Jedná se tedy pouze o informativní jev.

Pro všechny navržené trasy technické infrastruktury je závazné jejich směrové vedení. Pro navržené objekty a zařízení technického vybavení je pak závaznou podmínkou povinnost jejich umístění v dané lokalitě. V území jsou sítě technické infrastruktury zpravidla umístěny do společných tras nebo do souběhu se stávajícími nebo navrhovanými trasami technické a dopravní infrastruktury.

Upřesnění tras, dimenzí, polohy objektů a zařízení, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější projektové dokumentace, a to za podmínek obecně závazných předpisů a požadavků jednotlivých provozovatelů.

Ve veřejných prostranstvích je nutné v dalších stupních dokumentace koordinovat všechny prvky zde umísťované. Důležitým hlediskem při posuzování priorit jednotlivých součástí veřejných prostranství je celkový pohled na provoz a fungování města. Ten musí zohlednit i kvalitu obytného prostředí, urbanistického a architektonického řešení a kvalitu mikroklimatu ve vztahu k předpokládaným provozním nákladům. Všechna vedení technické infrastruktury a prvky modrozelené infrastruktury jsou z hlediska jejich prostorové koordinace považována za rovnocenná.

VARIANTNÍ ŘEŠENÍ

Návrh technické infrastruktury odpovídá podmínkám a záměrům v území a je plně v souladu se současnými potřebami a standardy. Aby bylo možné využít zájmové území pro výstavbu bude nutné přistoupit k přeložkám některých stávajících sítí v území, zejména plynovodu, vodovodu, kabelů vysokého napětí a sdělovacích kabelů. Jednotlivé přeložky a podmiňující investice jsou podrobněji popsány v kapitolách příslušných sítí.

Předkládaný návrh koncepce technické infrastruktury je zpracován pro tzv. variantu „A“, tedy variantu s otevřeným blokem B. V případě vypořádání majetkových vztahů může dojít ke spojení objektů B1 a B2 do jednoho uzavřeného bloku (varianta „B“), který bude neprostopný pro síť technické infrastruktury. V takovém případě bude nezbytné návrh technické infrastruktury upravit.

Odkanalizování bloku B pak bude řešeno vnitřními rozvody, které se budou napojovat na veřejnou kanalizační síť v jižní nebo východní části bloku.

Pokud budou navrhované nebo překládané sítě umísťovány do nebo podél komunikace západně od bloku B, bude nezbytné tento návrh koordinovat se stávajícím bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. Jedná se o vysokotlaký plynovod DN 300 vedoucí ze západní strany k RS Jihlavská. Bezpečnostní pásmo tohoto plynovodu je 40 m a je zaneseno v Územním plánu města Brna.

OSTATNÍ ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

Navrhované trasy inženýrských sítí i vyvolané přeložky vychází nejen ze stávajících poloh jednotlivých sítí ale také z tras, které jsou aktuálně ve výstavbě, nebo mají platná územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

Jedná se především o návaznost na právě realizovanou stavbu „Prodloužení tramvajové tratě z Osové ke kampusu MU v Bohunicích (Metroprojekt Praha a.s., 2019)“, která je umístěna podél celé východní hrany řešeného území. Pro potřeby odvodnění a zásobování vodou jsou v rámci územní studie využity trasy vodovodu a dešťové kanalizace budované v rámci této stavby.

Napojení navrhovaného horkovodu pro zásobení zájmového území teplem proběhne na již navržený horkovod v jižní části území, který bude napojen na plánovanou výstavbu východně od stavby tramvajové trati.

Mezi společnostmi ZÁPADNÍ BRÁNA a.s. a statuárním městem Brnem je uzavřena smlouva č. 5620174816 „Soubor staveb Západní brána Brno“ v níž se investor v bodě 4.4 zavazuje k vypracování projektové dokumentace na odstranění direktivní rampy Bítešské a její nahrazení novou krátkou rampou včetně přeložek inženýrských sítí. Předkládaná územní studie bude podkladem pro návrh přeložek inženýrských sítí dotčených touto stavbou.

A2.4.2 ODKANALIZOVÁNÍ

SOUČASNÝ STAV

Řešené území je v současnosti nezastavěné, ze severu ohraničené komunikací spojující silnice I/23 (Bítešská) a II/602 (Jihlavská), z jihu pak místní komunikací v ulicích Labská a U Penzionu. Dle podkladů z GIS BVK se v území aktuálně nevyskytují žádné kanalizační stoky pro veřejnou potřebu.

Při jižním okraji řešeného území se v ulicích Labská a Vltavská nacházejí stoky oddílného systému o profilu DN 400, které slouží k odvodnění a odkanalizování stávající zástavby a přísluší do povodí kanalizačního sběrače AI. V navazující ulici U Penzionu se dále nachází dešťová kanalizace o profilu DN 500, která v současné době slouží především pro odvodnění stávající komunikace. Všechny tyto stoky jsou provozovány Brněnskými vodárnami a kanalizacemi a.s. Pod ulicí Jihlavskou se nacházejí dešťové kanalizace pro odvodnění komunikace o profilu DN 300, které jsou provozovány vlastníkem komunikace.

Po východní hraně území je plánovaná výstavba retenční nádrže a dešťové kanalizace o profilu DN 300, která je součástí záměru „Prodloužení tramvajové tratě z Osové ke kampusu MU v Bohunicích (Metroprojekt Praha a.s., 2019)“.

NÁVRH

Odvodnění a odkanalizování území je řešeno prostřednictvím oddílného systému. Navržené dešťové a splaškové stoky jsou vedeny v souběhu a jsou zaústěny do šachet stávající kanalizace v ulici Labské. Odvodnění zpevněných ploch při severní hraně bloku A pak bude zaústěno do stávající dešťové kanalizace v ulici Jihlavské, zpevněné plochy podél východní hrany objektu C pak do dešťové kanalizace „Prodloužení tramvajové tratě z Osové ke kampusu MU v Bohunicích (Metroprojekt Praha a.s., 2019)“.

Návrh odkanalizování a odvodnění oblasti Západní brána – západní část je v souladu s koncepcí stanovenou v Generelu odvodnění města Brna. Stávající kanalizační systém v území je z hlediska předpokládané produkce odpadních vod kapacitní pro jejich odvádění.

V rámci územní studie je počítáno s vybudováním bytové zástavby pro 1 210 obyvatel. Součástí lokality bude také výstavba administrativních a komerčních objektů, které pojmu 652 pracovníků. Celkem se v řešeném území předpokládá s 1 862 osob.

Celkový objem splaškových odpadních vod odtékajících se zájmového území je 186 m³/den, což odpovídá hodnotě 2,15 l/s.

Pro celé území statutárního města Brna jsou stanoveny jednotné principy a zásady hospodaření se srážkovými vodami respektující pravidla daná jak současnou legislativou v oblasti hospodaření se srážkovými vodami, tak i místními regulativy vycházejícími z Generelu odvodnění města Brna – D. Část kanalizace (2009).

Orientační výpočet produkce splaškových vod je uveden v následující tabulce:

označení bloku	počet obyvatel	počet zaměstnanců	specifická potřeba vody obyvatelé	specifická potřeba vody administrativa	průměrná denní produkce OV
	(obyv.)	(prac.)	(l/os/den)	(l/os/den)	(m ³ /den)
A	286	334	127	50	53
B1	196	42			27
B2	308	66			42
C	420	210			64
CELKEM	1210	652			186

Pro odvodnění plánované zástavby platí tedy regulativ pro odtok srážkových vod daný max. hodnotou 10 l/s z neredukované plochy při četnosti překročení retenční kapacity objektu max. 1 x za 5 roků a max. době prázdnění 24 hodin. A to v případě, že majitel nebo provozovatel kanalizace (příp. správce vodního toku) nestanoví s ohledem na aktuální podmínky přísnější limity. Vzhledem k tomu, že řešené území má rozlohu 50 083 m² je celkový max. limit pro odvádění srážkových vod z oblasti 50 l/s.

Obecně platí, že přímé napojení srážkových vod do kanalizace pro veřejnou potřebu je nepřípustné a že se srážkovými vodami musí vypořádat každý majitel na svých pozemcích (např. v rámci jednotlivých bloků). Do veřejné kanalizace tak z jednotlivých nemovitostí bude vždy odtékat pouze redukované množství srážkové vody.

Kvalita srážkové vody zároveň nesmí v žádném případě ohrozit anebo kontaminovat příjemce, tj. podzemí a povrchové vody. Požadovaná jakost srážkových vod pro případ vsaku a způsoby jejího předčištění před vsakem do podloží anebo zaústěním do povrchových vod jsou podrobně popsány v normě ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod (kapitola 5 Kvalitativní principy návrhu) a v TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami.

Při návrhu odvádění odpadních vod v rámci dalších stupňů projektové dokumentace je kromě výše uvedeného nutné dodržet:

- posloupnost recipientů pro odvádění srážkových vod danou § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb.;
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu;
- Městské standardy pro kanalizační zařízení.

MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Nově navrhovaná veřejná prostranství a komunikace budou odvodněna prostřednictvím přírodě blízkých decentrálních opatření a to tak, aby také z nich odtékalo pouze redukováné množství srážkových vod. V uspořádání uličního prostoru je prostřednictvím návrhu charakteristických příčných řezů znázorněn přístup k aplikaci modrozelené infrastruktury (MZI).

Smyslem navrhovaných pravidel, je sjednotit a zkoordinovat zásady pro aplikaci prevencí proti záplavám a proti suchu formou opatření MZI tak, aby byly dostatečně respektovány ostatními stavebními profesemi a činnostmi a vytvořil se předpoklad pro vznik funkčního systému MZI. Základní podmínkou pro fungování takových pravidel (regulativů) je to, aby byla důsledně vyžadována dotčenými orgány, i samosprávou města a městských částí.

Účelem základních pravidel pro aplikaci MZI je to, aby byla srážková voda v území v co největší míře využita pro potřeby závlahy vegetace, přebytečná voda byla zadržena v retenčních objektech, z nichž se jí, pokud to bude možné a bezpečné, co nejvíce vsáкло do podzemí a jen zbytek byl regulovaně odváděn do recipientu (povrchového toku, do dešťové, resp. jednotné stoky).

K základním snahám musí patřit to, aby k řešení byla maximálně použita přírodě blízká opatření a s předčištění srážkové vody zemními filtry s vegetací. Vše by mělo probíhat decentrálně nejlépe tak, aby se celé území po jeho zastavění z hlediska odtoku srážkových vod chovalo jako před jejím zastavěním. V případě, že se při realizaci přistoupí k zavedení modrozelené infrastruktury, dojde i ke zlepšení místních klimatických podmínek (vlhkost vzduchu, snížení prašnosti, stabilizace teplot apod.), které zapadají do opatření pro adaptaci na změnu klimatu.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Z hlediska odkanalizování a odvodnění území nejsou předpokládány žádné významné podmiňující investice. V řešeném území se nachází několik krátkých úseků již nevyužívaných dešťových stok, které bude nutné v rámci přípravy území odstranit.

A2.4.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

SOUČASNÝ STAV

Řešené území je v současnosti nezastavěné. Západní část území protíná v severojižním směru stávající hlavní vodovodní řad DN 300 z šedé litiny. V současné době se dle GIS BVK v řešeném území, které je součástí tlakového pásma 1.4 VDJ Nový Lískovec, nenachází žádné jiné vodovodní řady pro veřejnou potřebu.

NÁVRH

Navrhovaná vodovodní síť se napojí na přeložku řadu DN 300 vedoucí z ulice Akademická do ulice Vltavská. Napojením ve dvou místech se zajistí částečné zaokružování stávající a nově navrhované vodovodní sítě, což nadlepší hodnoty hydrodynamických tlaků v systému sítě.

Nové trasy vodovodních řadů jsou umístěny do nově navrhovaných komunikací. Vodoměrné sestavy nových vodovodních přípojek pro nově navrhované objekty budou osazeny buď ve vodoměrných šachtách, umístěné na veřejných prostranstvích, přístupné pracovníkům provozovatele vodovodní sítě nebo v objektech, v samostatných technických místnostech.

V rámci územní studie je počítáno s vybudováním bytové zástavby pro 1 210 obyvatel. Součástí lokality bude také výstavba administrativních a komerčních objektů, které pojmu 652 pracovníků. Celkem se v řešeném území předpokládá výskyt 1 862 osob.

V dokumentaci Generelu odvodnění města Brna, oddíl B. Část vodovody, bylo provedeno vyhodnocení koeficientů denní nerovnoměrnosti k_d a hodinové nerovnoměrnosti k_h pro tlakové pásmo Brněnské vodárenské soustavy VDJ Nový Lískovec 342,0. Získané hodnoty jsou uvedeny v tabulce, ze které vyplývá potřeba vody pro zájmové území.

označení bloku		A	B1	B2	C	Celkem
počet obyvatel	(obyv.)	286	196	308	420	1210
počet zaměstnanců	(prac.)	334	42	66	210	652
spec. potřeba vody na obyv.	(l/os/den)	127				
spec. potřeba vody na admin.	(l/os/den)	50				
průměrná denní potřeba Q_p	(m ³ /den)	53	27	42	64	186,29
	(l/s)	0,61	0,31	0,49	0,74	2,16
koef. denní nerovn. k_d		1,24				
max. denní potřeba Q_d	(m ³ /den)	66	33	53	79	
	(l/s)	0,76	0,39	0,61	0,92	
koef. hodinové nerovn. k_h		1,64				
max. hodinová potřeba Q_h	(l/s)	1,25	0,63	1,00	1,50	
max. hodinová potřeba Q_h celkem	(l/s)	4,38				

Předpokládaná průměrná denní potřeba vody Q_p je 186 m³/den, resp. 2,2 l/s.

V současné době nejsou známy požadavky na zajištění minimálního průtoku vody pro hasební účely pro uvažované objekty zástavby. Lze ale předpokládat, že vzhledem k navrhovaným objektům co do velikosti a požárního zatížení, se bude potřeba vody pro hasební účely pohybovat v řádu desítek l/s. Dostatek vody pro hasební účely by měl být zajištěn navrženým zaokruhováním vodovodní sítě a navrhované přeložce vodovodu.

Navrhované plochy se nachází v poměrně rovinatém území s nadmořskou výškou 285 – 290 m n. m. Dle předpokládaného návrhu se uvažuje s výškou zástavby cca 22 m až 40 m. Na základě tohoto návrhu budou veškeré objekty pod přímým tlakem 1.4 VDJ Nový Lískovec 342,0.

Pokud by byla navržena zástavba vyšší (např. výšková budova v bloku A), tak v objektech budou muset být navrženy dvojí vnitřní rozvody. Nižší podlaží budou pod přímým tlakem VDJ. Pro ostatní podlaží budou vnitřní rozvody pod tlakem ATS stanice. Toto zařízení ATS stanice bude v majetku majitele nemovitosti, který bude zajišťovat i její provoz. Provozovatel veřejné vodovodní sítě toto zařízení nebude vlastnit ani provozovat.

Při návrhu zásobování pitnou vodou v rámci dalších stupňů projektové dokumentace je nutné dodržet zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a Městské standardy pro vodovodní síť. Dále bude potřeba ověřit skutečnou potřebu vody dle hasebně bezpečnostního řešení.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Územím určeným k výstavbě je aktuálně veden vodovodní řad DN 300 z roku 1974, který je navázán na vodovodní síť v ulicích Akademická a Vltavská. Pro uvolnění území k výstavbě je nutné provést přeložku uvedeného řadu v délce 252 m. Odhadované investiční náklady na vybudování přeložky jsou 1,83 mil. Kč bez DPH.

A2.4.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

SOUČASNÝ STAV

Řešené území je v současnosti nezastavěné a nenachází se na něm žádné vedení ani zařízení sítě VVN 110 kV. Územím však prochází síť, výhradně podzemních vedení elektrizační soustavy VN 22 kV, která slouží pro zásobování částí města elektrickou energií. Jedná se o trasy napájecích kabelů 22 kV včetně příslušejících ovládacích a signalizačních vedení z transformovny 110/22kV BOB (Bohunice). Tyto trasy procházejí severní částí řešeného území podél rušeného sjezdu z Bítešské ulice na ulici Jihlavskou a tvoří koridor v šířce cca 8 m. V koridoru se nachází sedm kabelů VN 22 kV a tři kabely ovládací a signalizační.

V území se nenachází transformovny, 22 kV, ani distribuční, ani odběratelské. Síť NN se v řešeném území nevyskytuje.

NÁVRH

Z popisu stávajícího stavu vyplývá že bude nutné přistoupit k přeložce kabelů VN. Trasa všech kabelů bude sjednocena společným vedením v multikanálech, které budou situovány do souběhu s navrhovanou komunikací podél bloku A.

Napojení navrhované zástavby bude přímo z překládaného vedení prostřednictvím transformoven 22/0,4 kV. Transformovny budou umístěny v každém bloku, transformační výkon bude v průběhu přípravy staveb upřesněn. Místo a způsob připojení určí distributor elektrické energie.

Síť NN bude budována převážně v rámci řešených objektů tedy nikoliv jako síť distribuční, ale jako součást vedení v objektu.

Pro výpočet celkového příkonu bylo uvažováno 1,2 kW/b.j., pro služby 0,1 kW/m². Stanovení měrných příkonů bylo zpracováno dle pokynu ECD-PP-046.

Označení bloku	Příkon bydlení	Příkon služby	Součet bydlení + služby
	[MW]	[MW]	[MW]
A	0,16	2,34	2,50
B	0,28	0,76	1,04
C	0,23	1,47	1,71
Celkem	0,67	4,56	5,24

Předpokládaný celkový příkon je 5,24 MW. Plocha rozvojové lokality je 3 ha, měrný příkon tedy činí cca 1,72 MW/ha. Soudobost není vyčíslena, výše uvedené hodnoty lze uvažovat jako maximální.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Trasu sedmi napájecích kabelů 22 kV a kabelů ovládacích a signalizačních bude nutno přeložit. Vzhledem k omezenému prostoru (šířka koridoru) pro novou trasu bude nutné kabely uložit do multikanálové trasy, která je součástí návrhu řešení zájmového území. Konce trasy budou opatřeny přechodovými šachtami pro korektní přechod do stávajících tras v terénu.

Odhadované investiční náklady na vybudování přeložek jsou 4,84 mil. Kč bez DPH.

A2.4.5 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

SOUČASNÝ STAV

Na západním okraji tohoto území leží regulační stanice RS VTL/STL 20.000 Jihlavská (Labská), ze které vycházejí dva středotlaké výstupy o jiných tlakových hladinách. STL výstup DN 400 (ocelové potrubí z roku 1993) je provozováno o tlakové hladině 0,3 MPa a směřuje severním směrem k okraji Bohunic. STL výstup DN 500 z roku 1970, je provozován o tlakové hladině 0,1 MPa a směřuje jižním směrem do nové a starší zástavby Starého Lískovce. Z tohoto plynovodu je vybudována a provozována středotlaká plynárenská síť.

Podle údajů vlastníka plynovodů GasNet, s.r.o. a provozovatele plynovodů GridServices, s.r.o. mají plynovody v oblasti kapacitní rezervu pro připojení dalších odběrů. Plynovody tvoří propojenou plynárenskou síť, která je funkční při případné odstávce regulační stanice, neboť středotlaká síť je zokruhovaná a napájena z více zdrojů.

Z plynárenského hlediska je významným limitem území vysokotlaký plynovod DN 300 vedoucí ze západní strany k RS Jihlavská. Bezpečnostní pásmo tohoto plynovodu je 40 m a je zaneseno v ÚP města Brna.

NÁVRH

Rozvaha potřeby plynu vychází z předpokladu výstavby převážně polyfunkčních domů s bytovými jednotkami. Dále se zohledňuje to, že zdrojem tepla pro vytápění navrhovaných objektů bude vesměs CZT v kombinaci s dosažitelnými systémy na energie zejména solárními pro elektrickou energii, rekuperací pro získávání tepla pro ohřev vzduchu a topné vody, případně tepelných čerpadel pro získávání tepla ze zvodnělého podloží.

V návrhu se proto uvažuje se s využitím plynu pouze pro provoz kuchyní restauračních zařízení a v omezené míře (asi 30 % bytů) pro provoz kuchyňských spotřebičů.

Uvažuje se potřeba plynu stávajících a navržených odběrů takto:

Označení bloku	Druh stavby	Spotřeba plynu		
		hodinově	rok	
		m ³ /hod	m ³ /rok	MWh
A	Byty	97	4 850	
	Provozovny (převážně kuchyně)	125	101 200	
	Blok A celkem	222	106 050	1 114
B1	Byty	67	3 350	
	Provozovny (převážně kuchyně)	50	40 350	
	Blok B1 celkem	117	43 700	459
B2	Byty	103	5 150	
	Provozovny (převážně kuchyně)	90	72 540	
	Blok B2 celkem	193	77 690	816
C	Byty	125	6 250	
	Provozovny (převážně kuchyně)	110	88 660	
	Blok C celkem	235	94 910	997
A + B1 + B2 + C celkem		767	322 350	3 386

Navržená výstavba bloků A, B1, B2, C bude zásobována ze STL plynovodu DN 500 o tlakové hladině 0,1 MPa, plynovody vyvedenými z obvodu území do navržených ulic. Pro navrhovanou výstavbu budou ze stávajících plynovodů vyvedeny do jednotlivých ulic větve distribuční sítě středotlakých plynovodů a vysazeny plynovodní přípojky, které budou ukončeny hlavními uzávěry plynu a navazujícím technologickým zařízením pro měření odběru plynu a redukci tlaku plynu. Kapacita STL plynovodů je pro předpokládané odběry dostatečná.

Možnost využít zásobování plynem bude rozhodnutím investora, které bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

V území daném pro výstavbu jsou vedeny středotlaké plynovody. Pro uvolnění území je třeba provést přeložku středotlakého plynovodu DN 400 v délce cca 150 m a přeložku středotlakého plynovodu DN 500 v délce cca 100 m spolu s přesunem jejich propojení včetně armatur.

Odhadované investiční náklady na vybudování přeložky jsou 2,02 mil Kč bez DPH.

A2.4.6 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

SOUČASNÝ STAV

Stávajícím zdrojem tepla v lokalitě Starý Lískovec jsou lokální plynové kotelny, které zásobují teplem své okolí. Provozovatelem kotelen jsou Teplárny Brno, a.s.

V širším řešeném území část je umístěna stávající plynová kotelná K6 (ulice Labská 8). Kotelná zajišťuje vytápění a teplou vodu pro panelové bytové domy na ulicích Labská a Vltavská. Jedná se celkem o 12 objektů. Kotelná disponuje výkonovou rezervou a v případě potřeby bude výkon kotelny navýšen tak, aby na zdroji byl dostatek tepla pro stávající odběrná místa i objekty v lokalitě Západní brána – západní část.

NÁVRH

V rámci budoucího zastavěného území Západní brána byla již vypracovaná projektová dokumentace „Soubor staveb Západní brána Brno, teplovod“ řešící napojení části území na zdroj tepla. Plánovaný teplovod bude vedený z kotelny K6 ve spodní části území v okraji prostoru západní části.

Odtud bude vyvedena jedna přípojka teplovodu pro lokalitu Západní brána – západní část. Přípojka bude vedena mezi bloky B a C k bloku A, zde se lomí a bude pokračovat mezi bloky A a B. Odbočky z této přípojky budou vstupovat do suterénu bloku A, B1, B2 a C. V rámci suterénu budou umístěny výměňkové stanice, vždy jedna pro daný blok.

Teplovodní páteřní rozvod z kotelny K6 je uvažovaný pro zásobování teplem všech plánovaných objektů v lokalitě Západní brána. Páteřní teplovod bude od kotelny K6 v dimenzi 2 x DN 300, za odbočkou mezi bloky západní části Západní brány bude dimenze

redukovaná na dimenzi 2x DN 250. Dále bude teplovod pokračovat na sousední část území Západní brána (řeší jiný projekt).

V řešeném území Západní brány – západní část jsou plánované 3 resp. 4 bloky výstavby A, B1 a B2, C. Jedná se o objekty určené jak pro bydlení, tak pro ostatní využití. Předpokladem pro zásobování teplem z kotelny K6 je přivedení tepla teplovodními přípojkami do suterénu jednotlivých bloků, kde budou umístěny tlakově nezávislé předávací stanice. Uvažováno je vždy s jednou výměňkovou stanicí pro jeden blok. Výměňkové stanice budou řešit jak přípravu topné vody pro vytápění, tak ohřev teplé vody.

Odhad potřeby tepla pro jednotlivé objekty:

Označení bloků	ÚT	TV	Přípojný výkon
A	1700 kW	360 kW	1550 kW
B1	465 kW	230 kW	556 kW
B2	715 kW	310 kW	811 kW
C	1226 kW	380 kW	1240 kW

Celkový přípojný výkon pro bloky A, B, C ze zdroje kotelny K6 dle ČSN 060310:

$$0,7 \cdot Q_{\text{ÚT}} + 0,7 \cdot Q_{\text{vzt}} + Q_{\text{tv}} = 0,7 \cdot 4\,110 + 950 = 3\,827 \text{ kW}$$

Předpokládaná spotřeba tepla za rok činí 23 140 GJ/rok.

Možnost využít zásobování teplem bude rozhodnutím investora, které bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.

Horkovod z JE Dukovany podle návrhu ÚP bude veden v okraji oblasti Západní brána – západní část v dimenzi 2 x DN 400. V oblasti Západní brána je navržen tak, aby navázal na rozvody z projektu „Připojení rozvojových lokalit podél ulice Jihlavská na horkovod Staré Brno“. Na původní vedení se navrhuje trasa napojí severně od kotelny K6.

V jednom místě se trasa nachází v těsné blízkosti navrženého objektů v bloku A souboru „Západní brána – západní část“. Při navrženém umístění budovy je ale možné dodržet trasu horkovodu včetně ochranného pásma.

Vzhledem k tomu, že je trasa vymezena jako dlouhodobý záměr a termín realizace horkovodu není stanoven, bude prostor podmíněně (dočasně) využit pro stromořadí. Stromy, které budou v kolizi s trasou horkovodu budou při jeho realizaci odstraněny. Rozsah a podoba vegetačních úprav po realizaci horkovodu bude součástí dokumentace tohoto vedení.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Výhledová teplovodní síť nevyžaduje žádnou podmiňující investici. Výhledové řady budou napojeny na stávající rozvodnou síť, resp. na rozvody vybudované v rámci zástavby sousedního území.

A2.4.7 SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

SOUČASNÝ STAV

Na západní straně řešeného území probíhá severojižním směrem stávající kabelovod CETIN, ze kterého v severozápadním rohu odbočuje trasa, která probíhá řešeným územím do jeho středu. V uvedených kabelovodech jsou uložena metalická a optická vedení elektronických komunikací. Další kabely elektronických komunikací se nachází na severu území s východozápadní orientací.

NÁVRH

Kolem navržených bloků zástavby budou umístěny trasy multikanálů, které budou sloužit k dodatečnému vedení kabelů elektronické komunikace. Umístění multikanálů umožňuje variabilní napojení návrhové zástavby. Konkrétní místa napojení si určí provozovatel objektu po domluvě s poskytovatelem služby.

V průběhu přípravy dalších stupňů projektové dokumentace je nutno doložit způsob řešení případných kolizí navržených objektů s trasami rádiových směrových spojení sítí elektronických komunikací („radioreléovými spoji“) včetně fresnelových zón, a to nejen pro uvažovaný finální stav zástavby, ale i pro období výstavby v případě použití jeřábů. V případě kolizí budou trasy rádiových směrových spojení přeloženy po uzavření smlouvy s jejich provozovateli ve smyslu platného zákona o elektronických komunikacích. Poněvadž zmíněné trasy jsou polohopisně i výškopisně proměnné v čase, jsou ve výkresové části uvedeny pouze orientačně.

PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Kabelovod CETIN v západní části řešeného území bude respektován, vyjma jihozápadního rohu, kde bude přeložen z důvodu kolize s navrhovaným blokem zástavby B. Trasa kabelovodu, která se v severozápadním rohu odpojuje a směřuje do středu řešeného území bude zrušena a metalická vedení elektronických komunikací budou přeloženy do zachovaného kabelovodu v západní části, který je dostatečně kapacitní. Trasy kabelů elektronické komunikace na severu území budou přeloženy do navrženého multikanálu, jehož trasa vede podél bloku A.

Odhadované investiční náklady na vybudování přeložek jsou 9,96 mil. Kč bez DPH.

A3 ZÁVĚR

Lokalita Západní brána je **území vhodné pro vysokou intenzitu zástavby** a zároveň má **potenciál lokálního centra** s širší nabídkou obchodu a služeb.

Dopravní napojení území je příznivé pro individuální automobilovou dopravu vzhledem k přímé vazbě na ulici Jihlavská (prověřené technickou studií), na dálniční přivaděč D1 a přivaděč VMO apod. Prodloužení tramvajové trati do Kampusu a dopravní terminál u FN vytváří optimální podmínky pro napojení Západní brány na veřejnou hromadnou dopravu.

Navržené situační řešení, které počítá s odstraněním dálničního přivaděče, **je podkladem pro řešení trasování souvisejících přeložek sítí** vedených v řešeném území Západní brána – západní část.

Řešené území i sousední východní část Západní brány odpovídají funkčním využitím **smíšené funkční ploše** s předpokládaným **významným podílem bydlení**. Zejména vyšší podlaží zástavby při **vhodném stavebně technickém řešení**, které zohlední vhodnou typologii, eliminuje hlukovou zátěž území (jak z provozu např. na ulici Jihlavská, tak z provozu dálnice D1 a jejího přivaděče), poskytuje přidanou hodnotu bydlení formou mimořádných **výhledů především jižním směrem** až k pálavským vrchům a severním směrem na zastavěné území Bohunic a Nového Lískovce se souvislým pásem lesa na svazích nad řekou Svratkou a lesy mezi Pisárkami, Kohoutovicemi a Bosonohami. Vhodné mísení funkcí v lokalitě Západní brána i v širším okolí má potenciál snížení dopravní zátěže generované každodenní dojížděnkou obyvatel za prací, vzděláváním, rekreací apod. **Smíšené plochy, které umožňují bydlení, jsou vzhledem k vysokému počtu pracovních příležitostí v docházkovém/dojížděkovém rádiu 400–800 m vhodným funkčním řešením.**

Lokalita byla prověřena z hlediska možnosti **umístění výškových staveb**, a to s ohledem na **prostorovou kompozici „západního panoramatu“ města**, dopravního řešení a limitů plynoucích z ochranných pásem, hygienických a dalších omezení.

Stávající silueta obytných struktur panelových objektů by měla být kompozičně dotvořena výškovými objekty v řešeném území. **Nejvyšší objekt „západní věže“** (s výškou až 70 m) by vzhledem k významu měl být řešen až po uspořádání **architektonické soutěže**.

Předpokládané **lokální centrum** je díky budované tramvajové zastávce „Nová Jihlavská“, velké koncentraci nových obyvatel a pracovních příležitostí územím **s vyššími nároky na kvalitu veřejného prostoru**. V regulativní části územní studie jsou požadavky na umístění stromořadí, parkově upravené prostory, využití principů modrozelené infrastruktury a vyznačeny pěší zóny a požadovaná prostupnost územím.

B PODKLADY, VYHODNOCENÍ, BILANCE, DOKLADY

B1 DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie, která by byla podkladem pro nový Územní plán města Brna, uložilo vedení města pořizovateli na své poradě (pod bodem 91/2020). Rada města Brna schválila smlouvu na zpracování Územní studie „Západní brána – západní část“ na své R8/106. schůzi konané dne 30.09.2020. Rozhodnutí RMB je odůvodněno, cit.: *„Oblast západní části Západní brány je součástí rozvojové lokality, a to i z celoměstského pohledu. V navazujícím území jsou plánovány kapacitní záměry (Soubor staveb Západní Brána, Belle Rock, U Penzionu), zaměřené převážně na polyfunkční využití se zastoupením funkce bydlení. Toto využití se předpokládá i v západní části této lokality. Z výše uvedených důvodů je nutné vyhodnotit danou lokalitu komplexně jak z hlediska dopravního (odlehčení křižovatce ulic Jihlavská a Osová), tak z hlediska občanského vybavení a urbanismu. Neexistence koordinace využití území by mohla mít negativní dopady na urbanistickou koncepci a mohla by vést k nemožnosti plnohodnotného využití území. Porada vedení pod bodem 91/2020 uložila pořídit tuto územní studii jako podklad pro úpravu Návrhu nového ÚPmB po veřejném projednání.“*

B2 CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

B2.1 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů jsou řešené pozemky při ulici Jihlavská mezi obytnou zástavbou sídliště Starý Lískovec a Bosonohy v jižním směru a územím s administrativními, komerčními, univerzitními a nemocničními areály na severní straně. Sídlíště Nový Lískovec v severozápadní poloze od lokality je přetrnuto přivaděčem VMO v ulici Bítešská, který je veden v terénním zářezu.

Sídlíště Starý Lískovec a Bohunice ve spádovém okruhu 800 m jsou monofunkční obytná území s objekty typickými pro sídliště ze 70. a 80. let 20. století – jako jsou radnice MČ Brno-Starý Lískovec na ulici Oderská, základní škola s mateřskou školou při ulici Vedlejší, mateřské školy Labská, gymnázium a ZŠ Labská, MŠ Kosmonautů, fotbalovým hřištěm Neužilova a nákupními objekty. Další školy a centra jsou v oblasti Nový Lískovec, které jsou z hlediska přirozené spádovosti méně využitelné.

V této oblasti (jižně od ulice Jihlavská) je minimální počet pracovních příležitostí. Území severně od lokality, tedy severně od ulice Jihlavská je pravým opakem. V celém spádovém území jsou komplexy a areály s vysokým počtem pracovních příležitostí a každodenní obrátkou studentů, pacientů a návštěvníků; bez objektů pro bydlení.

Jedná se zejména o administrativní komplex Campus Science Park, navazující obchodní centrum Campus Square Brno, Fakultní nemocnici Bohunice, Fakultu přírodovědeckou, Lékařskou a Sportovních studií Masarykovy univerzity, vědeckovýzkumné centrum CEITEC, simulační centrum SIMU, biotechnologický inkubátor INBIT apod.

Z hlediska dostupnosti občanské vybavenosti jsou v docházkové/dojížděkové vzdálenosti výše uvedené mateřské školy, základní školy a gymnázium, tři fakulty Masarykovy univerzity (připravuje se výstavba čtvrté, Farmaceutické fakulty), areál Fakultní nemocnice Bohunice s doprovodnými provozny lékáren a dalších zdravotnických služeb. Kromě lokálních sportovišť a hřišť v areálech ZŠ, je severně od řešené lokality vymezena sportovní plocha celoměstského významu při ulicích Netroufalky-Kamenice, která je určena pro atletickou halu.

Řešená část lokality má charakter lokálního centra a vzhledem k přirozené spádovosti (nová tramvajová zastávka) má potenciál efektivního fungování multifunkčního sálu (např. pro MČ Brno-Starý Lískovec).

Z hlediska komerční vybavenosti je území plnohodnotně obslužené jednak komplexem obchodních provozů, gastro služeb apod. v centru Campus Square (docházková vzdálenost cca 400 m), lokálními obchodními jednotkami a provozovnami ve stávajících sídlištích. Návrh využití území počítá s komerčním parterem v podstatné části nové zástavby. Kromě bydlení bude nová zástavba zahrnovat i administrativní prostory pro firmy a pronajímatele, popř. nové formy coworkingových center a území work and live.

Z hlediska **bydlení** je v území s vysokým počtem pracovních míst a díky koncentraci vzdělávacích a vědeckých institucí **velká poptávka po bydlení**. S ohledem na nedostatek nájemního bydlení, dochází k „přepřonajímání“ bytových jednotek v sídlištích studentům a zaměstnancům, kteří nemají v lokalitě trvalé bydliště. To má za důsledek, že počet obyvatel v sídlišti formálně klesá a s tím klesají příspěvky do rozpočtu města a městských částí navzdory skutečnosti, že počet obyvatel de facto stoupá. Nabídka nového bydlení, prostorů pro pronájem a další formy přechodného ubytování může v lokalitě navzdory vysokým cenám bytů a bydlení obecně situaci stabilizovat. Větší počet obyvatel může bydlet přímo v Brně a nemusí zatěžovat dopravní systém každodenní dojížděkou do školy a do práce.

Širší územní souvislosti jsou zachyceny ve výkrese 01 Širší vztahy.

B2.2 POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je:

- Vymezeno na mírně sklonitém svahu (ukloněném k jihu) v nadmořské výšce 285 m až 290 m. Jeho rozloha činí 50 084 m².
- Situováno v jihozápadním kvadrantu města Brna. Přiléhá k severnímu okraji panelových sídlišť Starého Lískovce a Bohunic a je sevřeno mezi dopravní tahy:

ze západu rampou sjezdu tzv. Pražské radiály (dálniční sjezd z D1 na ul. Bítešská), ze severu ulicí Jihlavská (silnici II/602), z jihu ulicí Labská (místní komunikace). Východní hranice řešeného území je (nyní) v území nezřetelná, neboť je definována tělesem tramvajové dráhy (ve výstavbě).

- Nezastavěnou enklávou v zastavěném území. Krom východního výběžku, kde je vybudována regulační stanice plynu a kotelna, je území volné, bez zástavby, zarostlé ruderalní zelení.
- Součástí dlouhodobě sledované rozvojové lokality „Západní brána“ (tvoří její západní polovinu), která je vytipována jako území umožňující umístění výškových staveb (výšková stavební zóna „F Jihlavská – Západní brána“).
- Limitováno tranzitním vedením technické infrastruktury (vodovod 1. tlakového pásma, VTL a STL plynovod, podzemním vedením VN, sítě elektronických komunikací), stavebními záměry (vybudování horkovodu, zrušení části rampy z dálničního přivaděče a tím vyvolané přeložky sítí, realizací tramvajové trati) a také ochranným pásmem (vzletového prostoru heliportu HEMS Brno-Bohunice I2).

B2.3 MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

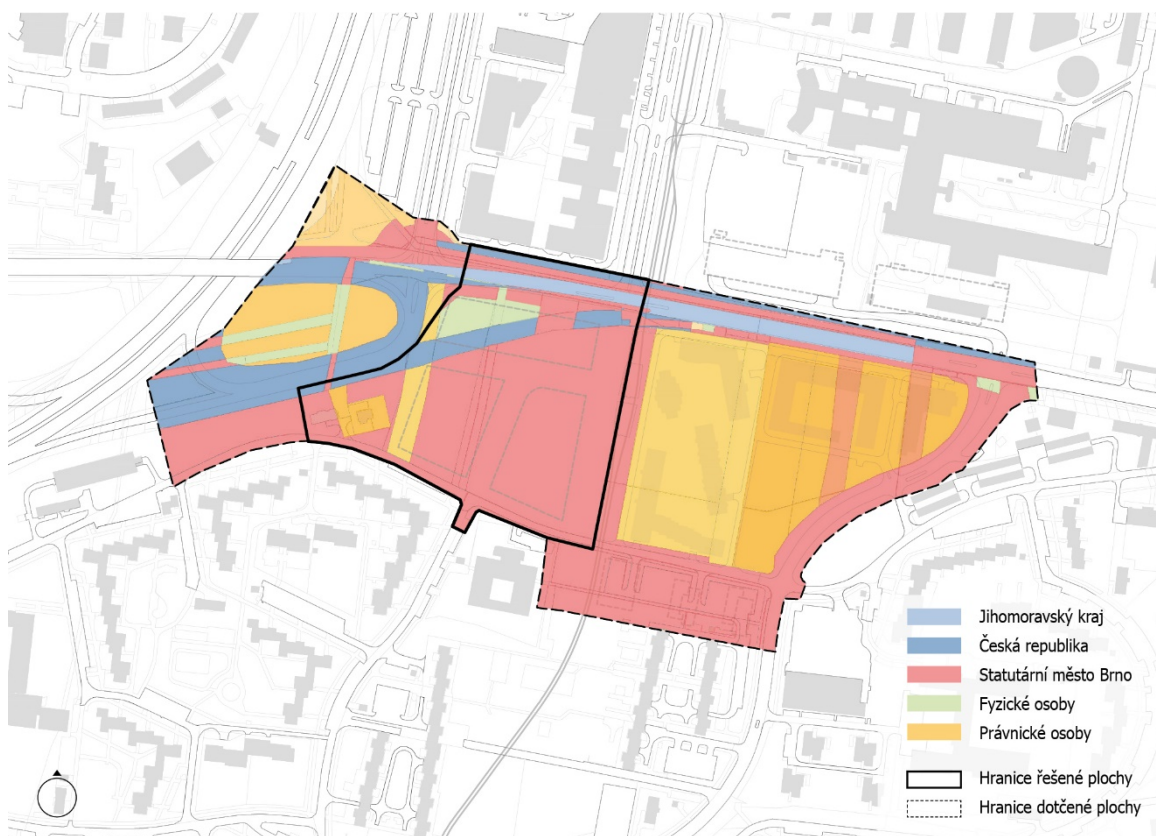
Řešené území má dle údajů katastru nemovitostí (k datu 25.11.2020) poměrně jednoduchou vlastnickou strukturu nemovitostí, k čemuž přispívá hlavně fakt, že území je (vyjma staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury) nezastavěno.

Většina nezastavěných pozemků v řešeném území je vlastnictvím statutárního města Brna.

Dopravní infrastruktura a pozemky, na kterých je vybudována, jsou majetkem státu a samosprávních celků:

- Sjezdová rampa dálničního přivaděče (tzv. Pražské radiály na ulici Bítešská) ve vlastnictví České republiky – majetkovým správcem je Ředitelství silnic a dálnic ČR,
- silnice II. třídy (na ulici Jihlavská) je v majetku Jihomoravského kraje,
- místní komunikace a chodníky na ulicích Labská a U Penzionu, a také chodníky na ulici Jihlavská jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Stavby, zařízení i související pozemky Regulační stanice plynu Jihlavská (Labská) v západním cípu řešeného území vlastní společnost GasNet, s.r.o. Sousední objekt bývalé kotelny je ve vlastnictví městské společnosti Teplárny Brno, a.s.



Obr. 3 Schéma rozložení vlastnictví nemovitostí – pro lepší orientaci jsou zobrazeny hranice navržených stavebních bloků.

Ostatní nezastavěné pozemky v řešeném území jsou ve vlastnictví fyzických a právnických osob.

Rozložení vlastnictví pozemků a staveb zachycuje výkres 03 Vlastnické vztahy.

B2.4 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

GEOLOGIE, GEORELIÉF

- Řešené území náleží do geomorfologické oblasti Českého masivu, je součástí Brněnské vrchoviny – geomorfologického celku Bobravská vrchovina.
- Leží na geologickém podloží kvartérních nezpevněných sedimentů – na spraších a sprašových hlínách.

PEDOLOGIE

- Dominantní půdní jednotkou je černozem modální.

HYDROLOGIE

- Řešeným územím neprotéká žádný vodní tok a nenachází se v něm útvary povrchových stojatých vod (vodní nádrže).
- Náleží do povodí Svatky. Prochází jím rozvodnice 4. řádu tak, že severní část řešeného území patří přímo do povodí Svatky a jižní část do dílčího povodí Leskavy.
- V řešeném území se nevyskytují prameniště ani zdroje pitné vody.

KLIMATOLOGIE

- Brno leží v klimatické oblasti teplé T2, přičemž řešené území spadá do okrsku, v němž se (v letech 1990 až 2019) průměrná roční teplota vzduchu pohybovala v rozmezí 9,0 °C až 9,5 °C a průměrný roční úhrn srážek mezi 500,1 mm až 550 mm.

BIOGEOGRAFIE, KRAJINNÝ RÁZ

- Brno je situováno na rozhraní provincie Středoevropských listnatých lesů a Panonské provincie. Řešené území spadá do Hercynské subprovincie, (1.24) Brněnského bioregionu.
- Je součástí biochory 2BE Erodované plošiny na spraších 2. vegetačního stupně,
- krajinného typu „urbanizovaná krajina“ a oblasti krajinného rázu „Leskavské údolí“.

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- Řešeným územím není trasován územní systém ekologické stability.
- Nevyskytují se v něm zvláště chráněná území, nepřesahují do něj ochranná pásma zvláště chráněných území.
- Nejsou v něm evidovány evropsky významné lokality soustavy NATURA 2000. (Ptačí oblasti na správním území města Brna nevyskytují vůbec.)
- Nezasahují na něj přírodní parky, registrované krajinné prvky a nevyskytují se v něm ani významné krajinné prvky (hájené zákonem o ochraně přírody a krajiny).
- V řešeném území nejsou vyhlášeny památné stromy ani evidovány lokality zvláště chráněných druhů.

PŮDNÍ FOND

- Žádný z pozemků v řešeném území není součástí zemědělského půdního fondu ani lesním pozemkem (není součástí PUPFL).

HYGIENA PROSTŘEDÍ

- Celé řešené území je zasaženo nadměrným hlukem v nočních hodinách (hlukový ukazatel L_{dn} přesahuje 60 dB a v blízkosti komunikací 65 dB). Severní pás řešeného území podél ulice Jihlavská je dotčen hlukem z provozu na pozemní komunikace i během dne.
- Aktuální hodnoty i výsledky dlouhodobých měření z monitorovací stanice Bohunice-Lány jsou dostupné na webové stránce brnenskeovzdusi.cz/brno-lany/. Znečištění ovzduší nepřesahuje stanovené imisní limity. Imisní zátěž koreluje s dosahem hluku z dopravy.
- V řešené lokalitě nejsou prokázány kontaminace zemin, staré ekologické zátěže, ani jiná georizika.

NEROSTNÉ SUROVINY A GEOLOGICKÁ RIZIKA

- V řešeném území nejsou doložena ložiska nerostných surovin. (Nejsou v něm vymezena chráněná ložisková území, ani stanoveny dobývací prostory.)
- Poddolovaná území ani stará důlní díla, sesuvy ani svahové nestability se v řešeném území nevyskytují.
- Náleží do oblasti s nízkým radonovým indexem.

OCHRANA VOD

- V řešeném území nejsou vybudovány monitorovací stanice ke sledování množství a kvality podzemních vod.
- Není dotčeno žádným ochranným pásmem vodních zdrojů.
- Protože jím neprotéká žádný povrchový vodní tok, monitorovací stanice ke sledování jakosti vod v území nejsou.
- Není dotčeno záplavovým územím.
- Nejsou v něm vybudována ani plánována žádná protipovodňová opatření.
- Katastrální území je zařazeno mezi zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod.

B3 HISTORIE

Řešené území lze sice vnímat jako svorník mezi významnými areály (FN, kampusu MUNI, nákupního centra Campus Square Brno, Moravského zemského archivu) severně a panelovými sídlišti (Starý Lískovec a Bohunice) jižně od řešeného území, z následujícího historického kontextu ale jasně vyplývá, že musí být řešeno jako svébytná lokalita. Nemá přebírat tvarosloví vybavenosti na severu ani čistého bydlení jižně.

Zasazení do historického kontextu a územního rámce:

- Starý Lískovec (Leskau) byl až do roku 1919 samostatnou obcí, poté byl přičleněn k tzv. Velkému Brnu. Z císařských povinných otisků stabilního katastru 1: 2 880 (z roku 1825) je zřejmé, že řešené území bylo součástí polností severozápadně od původní vsi a bylo rozčleněno na řemenité pozemky kolmo napojené na tzv. císařskou silnici. Až do 70. let 20. století převládaly v katastrálním území Starého Lískovce zemědělsky obhospodařované pozemky s minimálním podílem krajinné zeleně, lesních porostů či vodních ploch.
- Císařská (státní) silnice z Čech přes Jihlavu, Třebíč, Rosice do Brna byla budována po tereziánské reformě. Přesná datace této erární silnice není známa, ale je doloženo, že v roce 1790 byla síť základních státních silnic na území Čecha Moravy již dokončena. Po vzniku Československa význam tohoto dopravního spojení ještě vzrostl – (až do vybudování dálnice) byla součástí státní silnice, hlavního tahu Praha-Brno. V současnosti je krajskou silnicí II. třídy (II/602).
- Rozhodnutí o výstavbě dálnice Praha – Jihlava – Brno – Bratislava padlo v roce 1963. Výstavba úseku Praha-Brno byla zahájena v roce 1967. Souvislý tah dálnice byl dokončen 1980. Teprve dodatečně byla dálnice označena D1.
- Dálniční přivaděč, tzv. Pražská radiála (v délce cca 3 km), jenž se odděluje od Velkého městského okruhu MÚK Pisárky, prochází Pisáreckým tunelem, je veden ulicí Bítešská podél zástavby Nového Lískovce a Starého Lískovce až na dálnici D1 (na exit 190), byl stavěn ve dvou etapách. Úsek od dálnice D1 po Starý Lískovec byl zprovozněn v roce 1972, druhý úsek od MÚK Starý Lískovec (přes Pisárecký tunel) na VMO až v roce 1998. Nyní je součástí silnice I/23 (E461). Část sjezdové rampy z MÚK Starý Lískovec na silnici II/602 (na ulici Jihlavská), jež ze severozápadu ohraničuje řešené území, je určen ke zrušení – má být nahrazen okružní křižovatkou.
- Výborná dopravní dostupnost a současně odlehlost od města předurčili území u tzv. jihlavské silnice k vybudování dvou areálů (se specifickým využitím

a nadmístním významem): nemocnice (původně chorobince) a věznice. O výstavbě městského chorobince rozhodlo zastupitelstvo města v roce 1931. Projekt vypracoval architekt Oskar Poříška. Z důvodu hospodářské krize byla výstavba „Sociálního ústavu města Brna“ zahájena až v roce 1933 a realizována v redukovaném rozsahu. Dva pavilony s centrálním příslušenstvím byly uvedeny do provozu 1934, celá stavba (6 funkcionalistických pavilonů se 750 lůžky) pak v roce 1935. Po zestátnění v roce 1949 byla léčebna přeměněna na Infekční nemocnici. Už v roce 1946 vypracoval Ing. arch. Bedřich Rozehnal dispoziční studii nové klinické nemocnice, jeho projekt ale nebyl realizován. Teprve v 70. letech byl záměr rozvoje nemocničního areálu znovu oživen – bylo rozhodnuto o vybudování rozsáhlého komplexu fakultní nemocnice, jenž měl být propojen se staršími (již existujícími) objekty a realizován postupně v několika etapách. Studii k investičnímu záměru a následně i projekt nové klinické nemocnice (mj. počítal se výstavbou univerzitního kampusu pro jednotlivé fakulty, vědecko-výzkumnou základnou i centrem rychlé záchranné pomoci) vypracoval ateliér státního podniku Stavoprojekt Brno pod vedením architekta Spurného. Výstavba zahájená na jaře 1969 měla být dokončena v roce 1983, od počátku ale docházelo ke značnému zdržení a prodražení realizace. Ústřední výšková budova lůžkového traktu s 1028 lůžky byla otevřena až v roce 1989. Po roce 1992 byl původní architektonický plán opuštěn a další výstavba byla pozastavena až do roku 1998.

V nemocničním areálu, který se rozkládá jak v k.ú. Bohunice, tak v k.ú. Starý Lískovec, byla a jsou realizována další moderní pracoviště a rozšiřuje se spektrum ambulantních provozů. Fakultní nemocnice Brno zahrnuje (krom areálu Bohunice) další dva dislokované nemocniční areály (Dětskou nemocnici v Černých Polích a Porodnici na Obilním trhu). Je druhým největším zdravotnickým zařízením v České republice – zaměstnává v souhrnu víc než 5 400 pracovníků. Poskytuje komplexní specializovanou péči ve všech oborech, při vědecko-výzkumné práci úzce spolupracuje s Masarykovou univerzitou v Brně. Ročně provede více než milion ambulantních vyšetření, je vybaven cca 1 900 lůžky. Přestože počet pacientů (i délka jejich hospitalizace) se ročně snižuje o několik tisíc, v roce 2019 jich bylo téměř 59 tisíc.

Během mnohaleté výstavby fakultní nemocnice s poliklinikou bylo lokalita řešena územní studií využívána jako zařízení staveniště. (Stejnému účelu sloužila už předtím, při výstavbě sídliště Československo-sovětského přátelství.)

- Výstavba věznice při ulici Jihlavská, východně od areálu nemocnice byla započata roce 1953. Areál ve stylu socialistického realismu byl dokončen a uveden do provozu v roce 1956. V současnosti se profiluje jako vazební věznice, ale zajišťuje i výkon tresu a zabezpečovací detenci. Celkem disponuje více než 600 místy.
- Obytný soubor Sídliště Československo-sovětského přátelství (dnes dvě samostatná sídliště, na západě Starý Lískovec a na východě Bohunice) byl navržen jako samostatná městská čtvrť bez přímé vazby na centrum města, který měl zajistit bydlení pro více než 29 tisíc obyvatel ve zhruba 9 tisících bytech. Podle urbanistického návrhu Stavoprojektu (architektů Krchňáka, Dufka, Ryšky a dalších) mělo být sídliště rozčleněno do 6 okrsků vybavených vlastními centry občanské vybavenosti-Okrsky byly volně propojeny ústředním veřejným prostorem Voroněžského náměstí (dnes Mikulášskovo náměstí). Rozčlenění sídliště byla přizpůsobena i katastrální

hranice – nově byla hranice mezi Bohunicemi a Starým Lískovcem vedena po ulici Harusova (dnešní ulice Osová). Výstavba „nových“ Bohunic byla zahájena v roce 1972 – sídliště zabralo nejen volné území kolem původní vsi Bohunice, ale musela mu ustoupit i historická náves a vesnická zástavba jižně od ní. Koncept západní části sídliště byl k původní zástavbě Starého Lískovce o poznání šetrnější – jádro vsi nebylo asanováno, sídliště na původní zástavbu těsně navazuje. Rezidenční panelová výstavba probíhala do roku 1983.

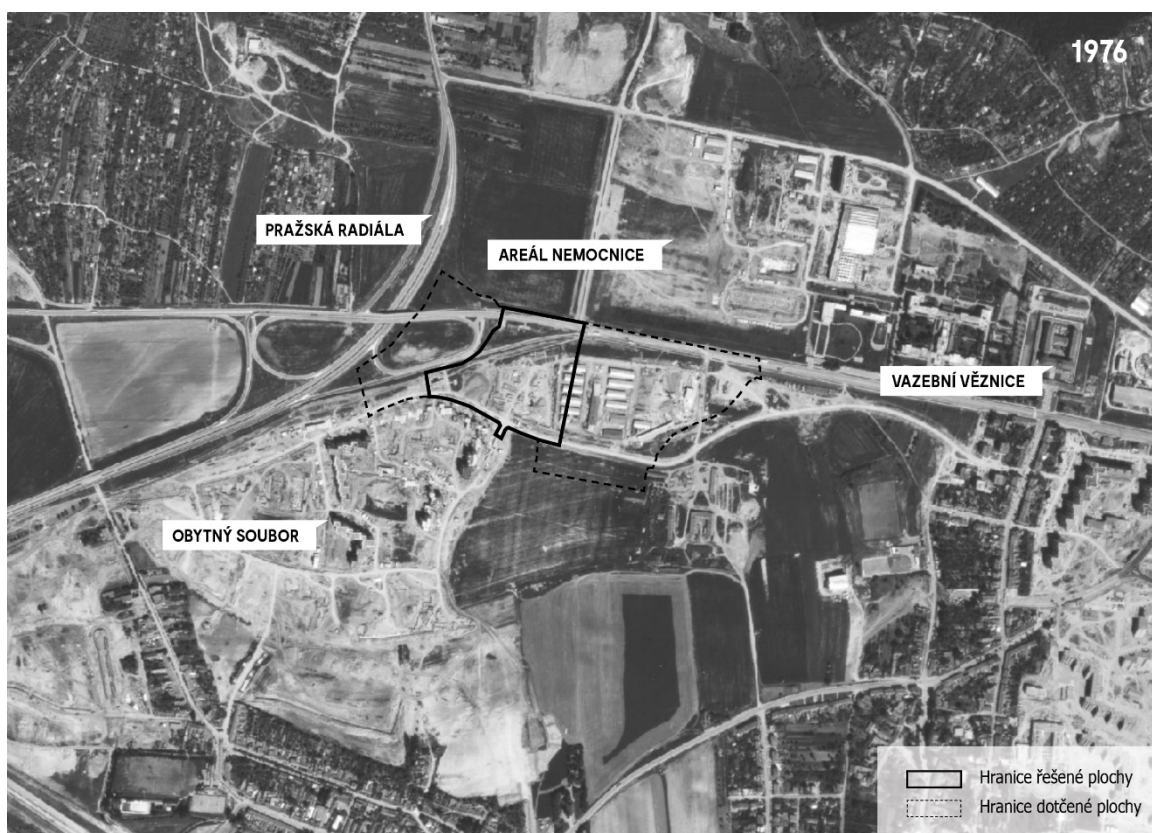
Ve Starém Lískovci byl využit nový konstrukční a dispoziční systém osmipodlažního panelového domu „B70“, jenž umožňoval mnoho variant strukturování sekcí a tím i různě členěné uspořádání bloků. Původní urbanistický projekt nebyl dodržen – z řešení byly vypuštěny některé části (tím je narušena komplexnost sídlištního celku), řada objektů občanské vybavenosti nebyla realizována (např. obchodně-společenské centrum na Mikuláškově náměstí) a byla nahrazena provizorními opatřeními (např. ordinace, jesle přímo v panelových domech). Nedodržení technologických postupů vedlo následně k hygienickým závadám. Především kvůli naddimenzované rozloze souboru, nelogické organizaci zalamovaných stavebních bloků, vizuální bariéry (hradbě) na vyvýšeném horizontu města jsou obě sídliště vnímána jako negativní příklad panelákové éry. (Na počátku roku 2021 byl počet obyvatel Starého Lískovce o málo vyšší než 12 tisíc obyvatel.)

- Univerzitní kampus MUNI: V roce 1992 bylo rozhodnuto o zahájení výstavby univerzitního kampusu Masarykovy univerzity (na více než 42 ha) v blízkosti fakultní nemocnice. Výstavba podle návrhu společnosti A PLUS, a.s., byla zahájena v roce 2004. Postupně byly realizovány pavilony Lékařské a Přírodovědecké fakulty, Fakulty sportovních studií. Univerzitní kampus se i v současnosti rozvíjí a rozšiřuje o nová vědecká, výzkumná, technologická pracoviště – koncept kampusu postupnou realizací umožňuje: jednotlivé pavilony na sebe navazují, jsou propojeny krytými koridory. V roce 2014 byl otevřen Středoevropský technologický institut CEITEC, v roce 2015 dokončena budova Biology Park Brno na ulici Studenská. Masarykova univerzita má více než 6 tisíc zaměstnanců (vyučujících je cca 5 tisíc), celkový počet studentů je bez mála 32 tisíc.
- Moravský zemský archiv je správním úřadem Ministerstva vnitra, jenž zajišťuje archivní péči, kontrolu spisové služby a badatelskou činnost. V roce 2007 byl přesídlen ze Zemského domu na Žerotínově náměstí do nové archivační budovy na náměstí Jana Palacha ve Starém Lískovci. Stavba, podle projektu architektonické kanceláře A PLUS, a.s., byla zahájena v roce 2005. Koncept budovy (dle autorů projektu) vyjadřuje dvě jeho základní (protikladné) funkce – statickou ochranu depotů a dynamickou badatelskou aktivitu.
- Areál nákupního a zábavního centra Campus Square Brno, otevřený v roce 2008 (projekt dle návrhu A PLUS, a.s.) je podnoží spojen s Moravským zemským archivem a lávkou přes ulici Netroufalky s areálem Univerzitního kampusu.

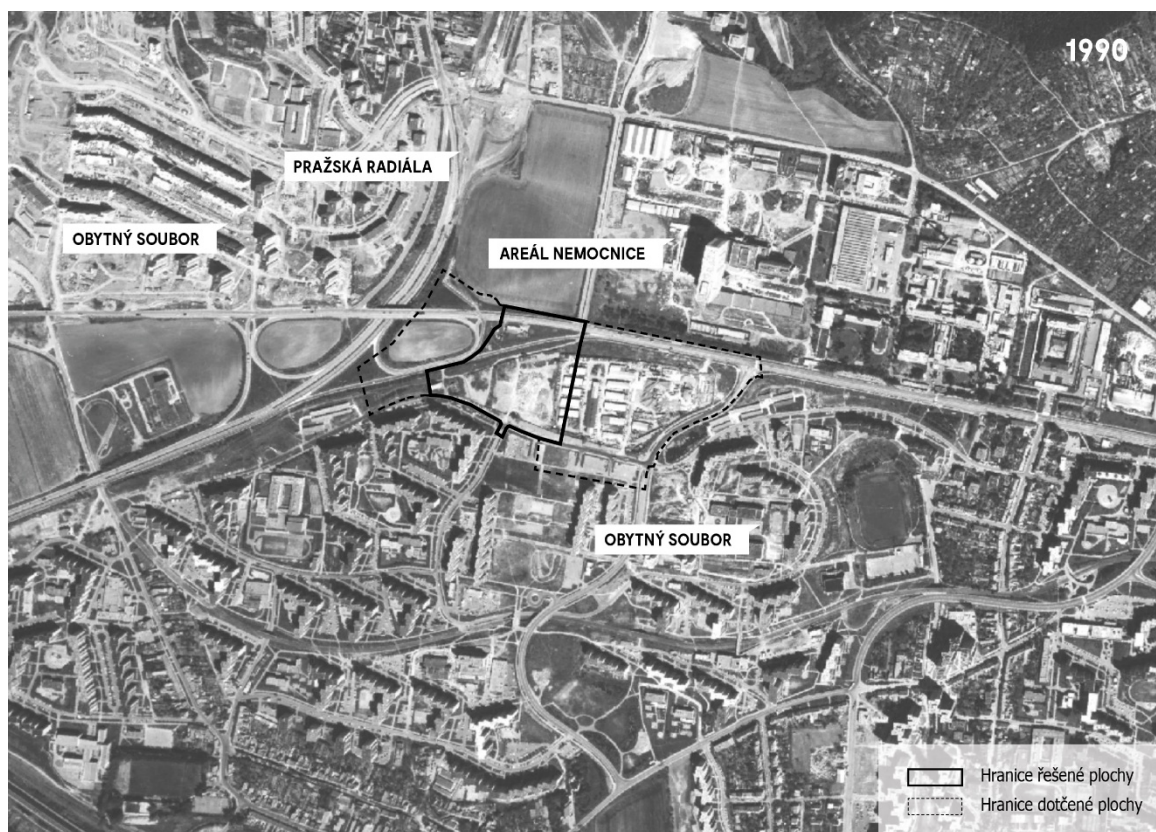
Územní souvislosti jsou znázorněny ve výkrese 01 Širší vztahy.



Obr. 5 Letecký snímek z roku 1953



Obr. 4 Letecký snímek z roku 1976



Obr. 7 Letecký snímek z roku 1990



Obr. 6 Letecký snímek z roku 2000



Obr. 9 Letecký snímek z roku 2008



Obr. 8 Letecký snímek z roku 2020

B4 PODKLADY PRO ŘEŠENÍ

Územní studie je zpracována nad podklady, které pořizovatel poskytl dne 19.10.2020 (datová sada pro zpracování výkresů ze dne 15.10.2020), 03.11.2020 a dodatky poskytnutými 06.11.2020 (informace o závazných stanoviscích) a 17.02.2021 (aktuální výkonová statistika OŠMT, informace o investičním záměru MŠ).

B4.1 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Územní plán města Brna ve znění pozdějších změn (právní stav 15.10.2020)
- Návrh Územního plánu města Brna (představený při veřejném projednání v červnu 2020) a upravený návrh Územního plánu města Brna (prezentovaný na opakovaném veřejném projednání v červnu 2021)

B4.2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

- Územně analytické podklady města Brna, ve znění úplné aktualizace 2016
- Územně analytické podklady města Brna, ve znění úplné aktualizace 2020
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP
- Územní studie „Výškové zónování pro Územní plán města Brna“ (zpracovatel: Atelier ERA, sdružení architektů Fixel & Pech; možnost využití schválena: 27.02.2015)
- Územní studie „Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu“ (zpracovatel: Ing. arch. Gustav Křivinka, Architektonická kancelář Burian a Křivinka; možnost využití schválena: 27.02.2015)

B4.3 POSKYTNUTÉ DOKUMENTACE A KONCEPCE

- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO s.r.o.; datum aktualizace: 2019) – bez textové části.
- Generel odvodnění města Brna – souhrnný model (sdružení firem Pöyry Environment a.s. a DHI a.s., datum: prosinec 2009)
- Generel odvodnění města Brna – část vodovody (Pöyry, DHI; datum: 2010)
- Přehledná situace vodovodní sítě s vyznačením hydrantů – výhledový stav
- Přehledná situace dosahu hydrantů
- Kapacity záměrů v řešeném území širších vztahů
- Generel cyklistické dopravy (ADOS, Ing. Adolf Jebavý, datum: říjen 2010)
- Generel pěší dopravy (UAD Studio, datum: říjen 2010)
- Strategie parkování ve městě Brně (Brněnské komunikace, a.s., datum: 2014)
- Objemová studie Starý Lískovec, U Penzionu (K4 a.s., datum: 2019)
- Technická studie „Ulice Jihlavská“ (AF-CITYPLAN, s.r.o., datum: prosinec 2019)
- Vyvedení tepla z JE Dukovany (Thermoplus, datum: 2010)
- Záměr Úřadu pro civilní letectví zřídit ochranné pásmo heliportu Brno Bohunice – návrh OOP. Opatření obecné povahy (veřejná vyhláška), kterým se zřizuje Ochranné pásmo heliportu HEMS Brno-Bohunice I2, včetně dokladové části a dat.

B4.4 OSTATNÍ POSKYTNUTÉ PODKLADY

- Digitální mapa města Brna (výřez k datu 19.10.2020)
 - Katastr nemovitostí
 - Parcelace rozdělená podle vlastnických vztahů
 - Účelová mapa polohopisné situace
 - Výškopis – vrstevnice po 1 m
 - Ortofoto města Brna
 - RÚIAN
 - Digitální technická mapa města Brna DTmB – průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků
- Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatňování „Metodiky pro zpracování RP“ – Územní studie
- Informace o vydaných závazných stanoviscích
- Informace o investičním záměru města k MŠ
- Výkonová stat' 2020-2021 pro ORF (OŠMT MMB)
- Informace a podklady o stavebních záměrech

B4.5 VEŘEJNĚ DOSTUPNÉ ZDROJE

- Politika architektury a stavební kultury ČR
- Program ke zlepšení kvality ovzduší SMB 2012 (Bucek s.r.o., datum: březen 2012)
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., datum: listopad 2013)
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2018)
- Geovědní mapa 1: 50 000 (Česká geologická služba)
- Půdní mapa 1: 50 000 (Česká geologická služba)
- Komplexní radonové informace 1: 50 000 (Česká geologická služba)
- Vodohospodářský informační portál (Ministerstvo zemědělství)
- Mapový projekt Ústředního seznamu ochrany přírody (Agentura ochrany a přírody ČR)
- Výsledky III. etapy Strategického hlukového mapování v aplikaci Hlukové mapy 2017 (Ministerstvo zdravotnictví)
- Mapový podklad k vyhlášce SMB č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně
- Veřejná databáze Českého statistického úřadu
- Geoportál ČÚZK
- Geoportál GIS Brno
- Průzkum maloobchodní sítě města Brna (Kancelář architekta města Brna, p.o., Altimapo, s.r.o.; 03/ 2018)
- Památkový katalog (Národní památkový ústav)
- Internetová encyklopedie dějin Brna
- Archivní mapy a letecké měřické snímky archivu Zeměměřického úřadu
- Koncepce obecního školství do roku 2020 (OŠMT MMB)
- Zásady pro zajištění základní veřejné vybavenosti (MŠ, ZŠ) při bytové výstavbě na území města Brna

- Bulletin k 70. výročí založení bohunického pracoviště Fakultní nemocnice Brno
 - Mapa sídlišť: Vybraná sídliště v českých zemích 1945-89 (výstup výzkumného projektu Uměleckoprůmyslového muzea, podpořený Ministerstvem kultury)
 - webové stránky subjektů v řešeném a dotčeném území, architektonických kanceláři,
- ...

B4.6 INFORMACE O ZÁMĚRECH V ÚZEMÍ

Pořizovatel poskytl základní informace o závazném stanovisku, které jako příslušný úřad územního plánování vydal ke stavebnímu záměru v těsném sousedství řešeného území, tj. ve východní části lokality Západní brána.

SOUBOR STAVEB ZÁPADNÍ BRÁNA

Stručná informace o záměru: Zpracovatelem dokumentace pro územní řízení o umístění stavby je ateliér Free Architects, s.r.o. Závazné stanovisko bylo vydáno v lednu 2020 k záměru umístění blokové struktury s 5 samostatnými stavebními objekty: bytový dům A s 16 NP max. výškou 49,2 m (od upraveného terénu po atiku); bytový dům B s 18 NP max. výškou 55,2 m (od upraveného terénu po atiku); ubytovací zařízení – apartmánový dům C s 12 NP max. výškou 36,5 m (od upraveného terénu po atiku); bytový dům D s 13 NP a max. výškou 39,15 m (od upraveného terénu po atiku); ubytovací zařízení – hotel E s 11 NP s doplňkovou funkcí: MŠ. Záměr má být umístěn ve východní části lokality Západní brána, tzn. v návaznosti na řešené území.

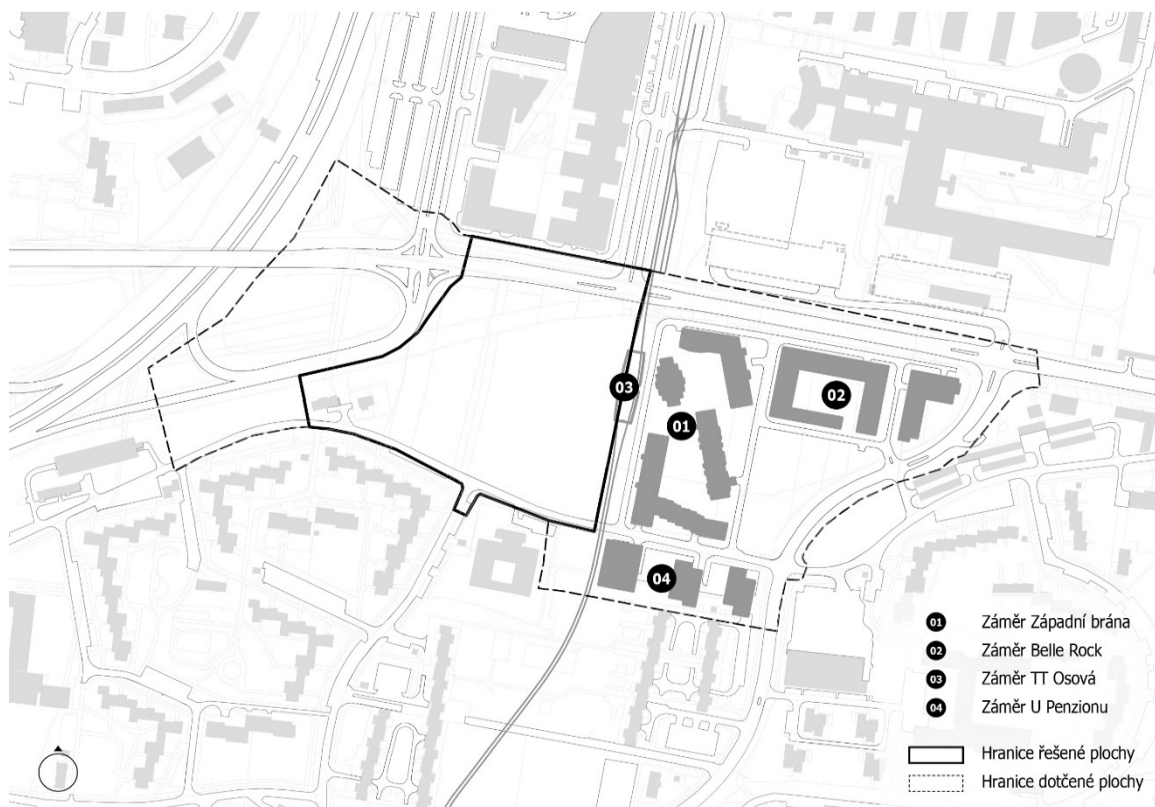
V řešeném a v navazujícím území jsou (dle dostupných informací) připravovány, povoleny či nyní realizovány následující stavební záměry:

MĚSTSKÝ BLOK BELLE ROCK

Stručná informace o záměru: Zpracovatelem dokumentace pro územní řízení o umístění stavby je Pelčák a partner architekti, s.r.o. Stavební záměr vybudování polyfunkčního objektu složeného ze dvou sekcí (A a B), kde jednotlivé objekty mají společnou podnož s hromadnými garážemi. Polyfunkční objekty jsou určeny především pro ubytování, bydlení, v přízemí podnože též pro komerční plochy a zařízení pro dětskou skupinu (jesle).

TRAMVAJOVÁ TRATĚ Z OSOVÉ K NEMOCNICI BOHUNICE

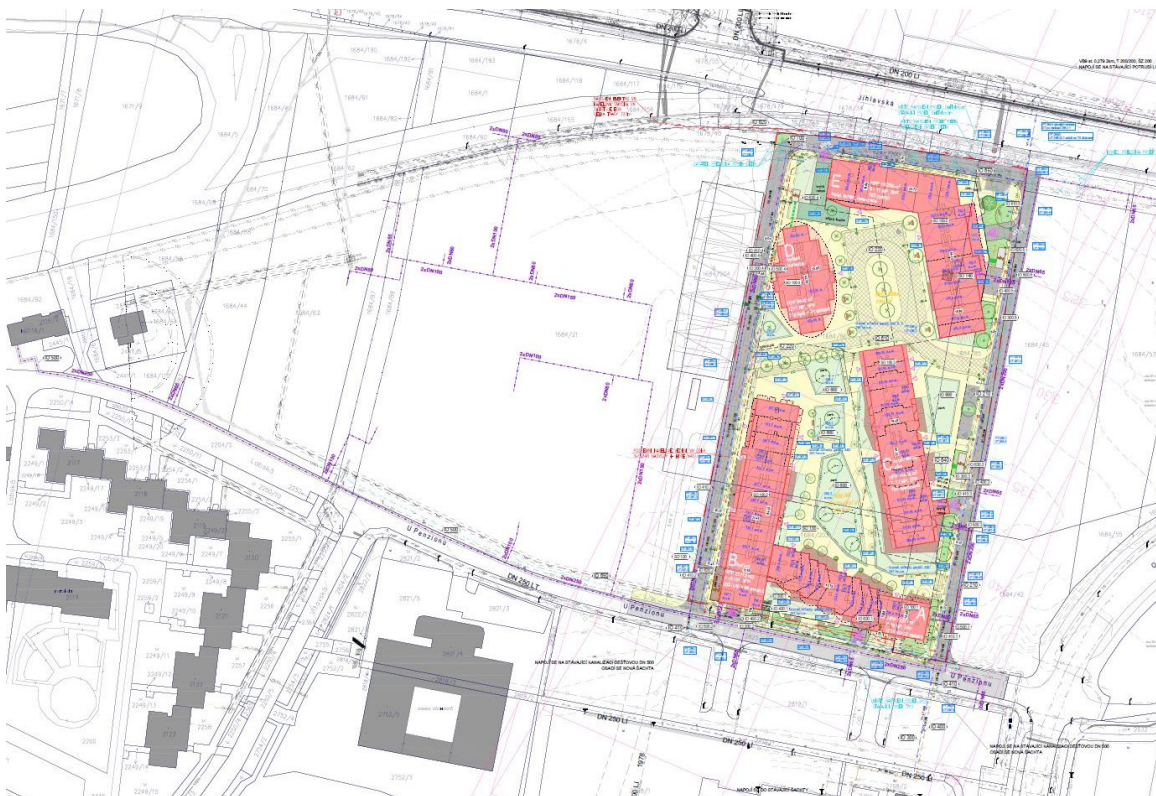
Stručná informace o záměru: Realizace záměru „Prodloužení tramvajové tratě z Osové ke kampusu MU v Bohunicích“ byla zahájen na podzim 2019. Vlastní stavba tratě probíhá od jara 2020. Úsek má být zprovozněn na konci roku 2022. Od zastávky Osová (smyčky Starý Lískovec) bude prodloužena tramvajová trať přes k.ú. Bohunice až do konečné zastávky na ul. Netroufalky. Pod Mikuláškovým náměstím a ulicí Jihlavská bude zanořena do tunelu. V lokalitě Západní brána vznikne zastávka Nová Jihlavská. Trať bude zakončena úvratí na konečné stanici Nemocnice Bohunice. Objednatel stavby je statutární město Brno, koordinací byl pověřen DPMB. Zpracovatelem je sdružení firem FIRESTA-Fišer a Metrostav.



Obr. 10 Schéma rozložení stavební záměrů

LOKALITA STARÝ LÍSKOVEC – U PENZIONU

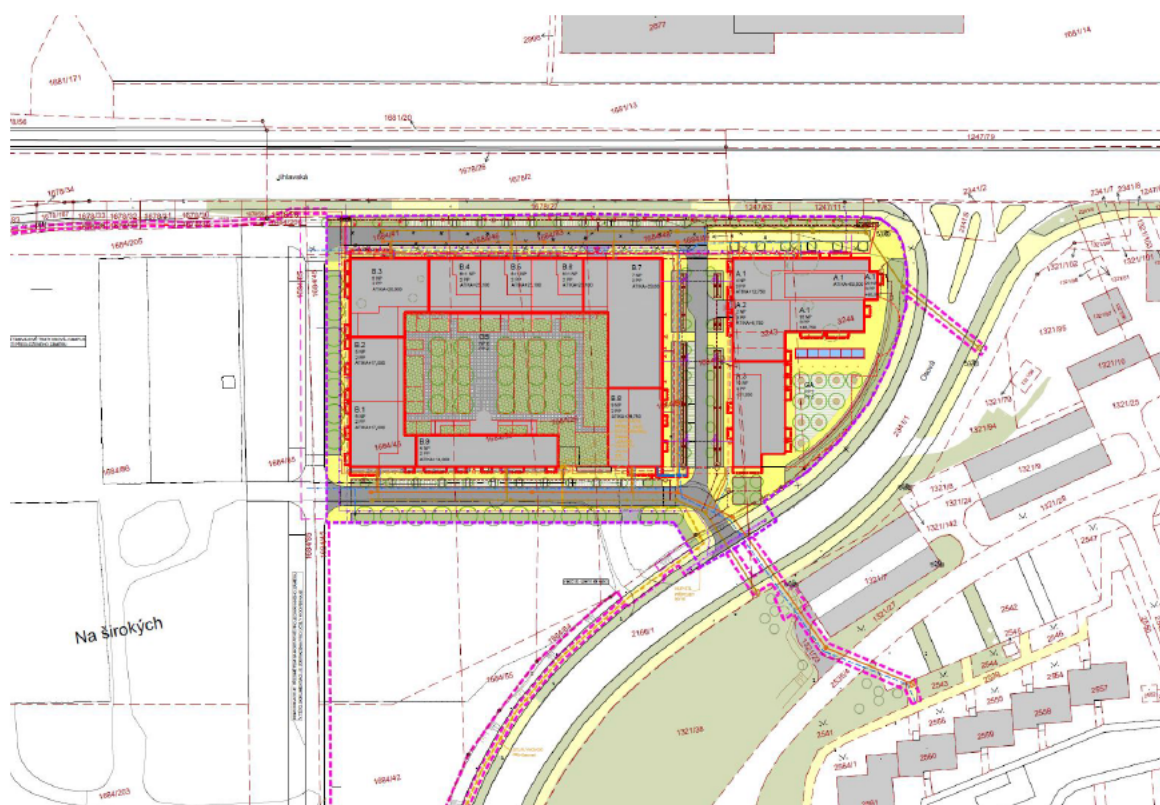
Stručná informace o záměrech: Pro záměr „Bytová výstavba Starý Lískovec – U Penzionu“ s plánovanou výstavou cca 150 bytových jednotek (se startovacími, sociálními byty a s byty pro seniory v režimu DPS) na pozemcích města, zpracovala v roce 2019 architektonická kancelář K4 a.s. objemovou studii, která měla sloužit jako podklad pro zadávání veřejných zakázek na pracování projektové dokumentace. Vedení města v roce 2020 původní záměr upravilo, zadalo jeho doplnění o investiční záměr „Vybudování sedmitřídní mateřské školy v MČ Brno-Starý Lískovec, v lokalitě Západní brána“. Dle podmínek využití platného Územního plánu města Brna by na pozemcích ve vlastnictví města mohlo být cca 4 500 m² využito pro výstavbu sedmitřídní MŠ, případně v budoucnu též pro prvostupňovou ZŠ. Město tím reaguje na předpokládaný nárůst počtu obyvatel (v lokalitě Západní brána o 2 700 a 3 500 obyvatel).



Obr. 11 Stavební záměr "Soubor staveb Západní brána" - výřez situace



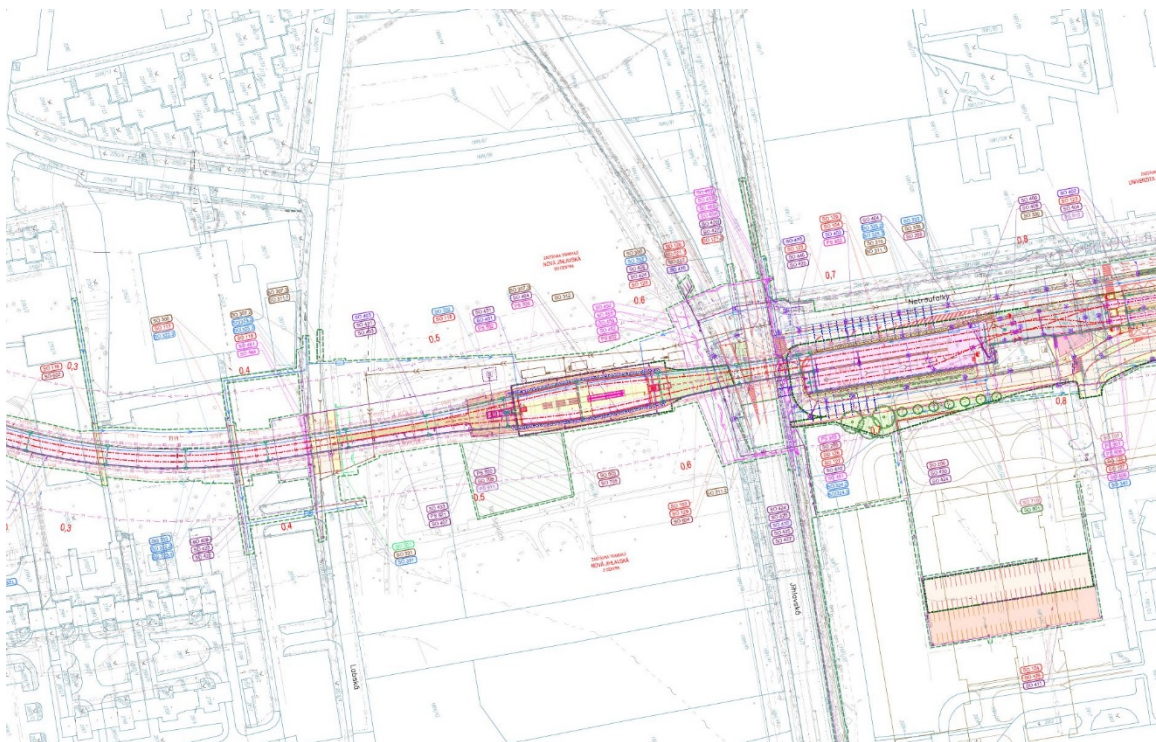
Obr. 12 Stavební záměr "Soubor staveb Západní brána" - výřez vizualizace



Obr. 14 Stavební záměr "Městský blok Belle Rock" - výřez situace



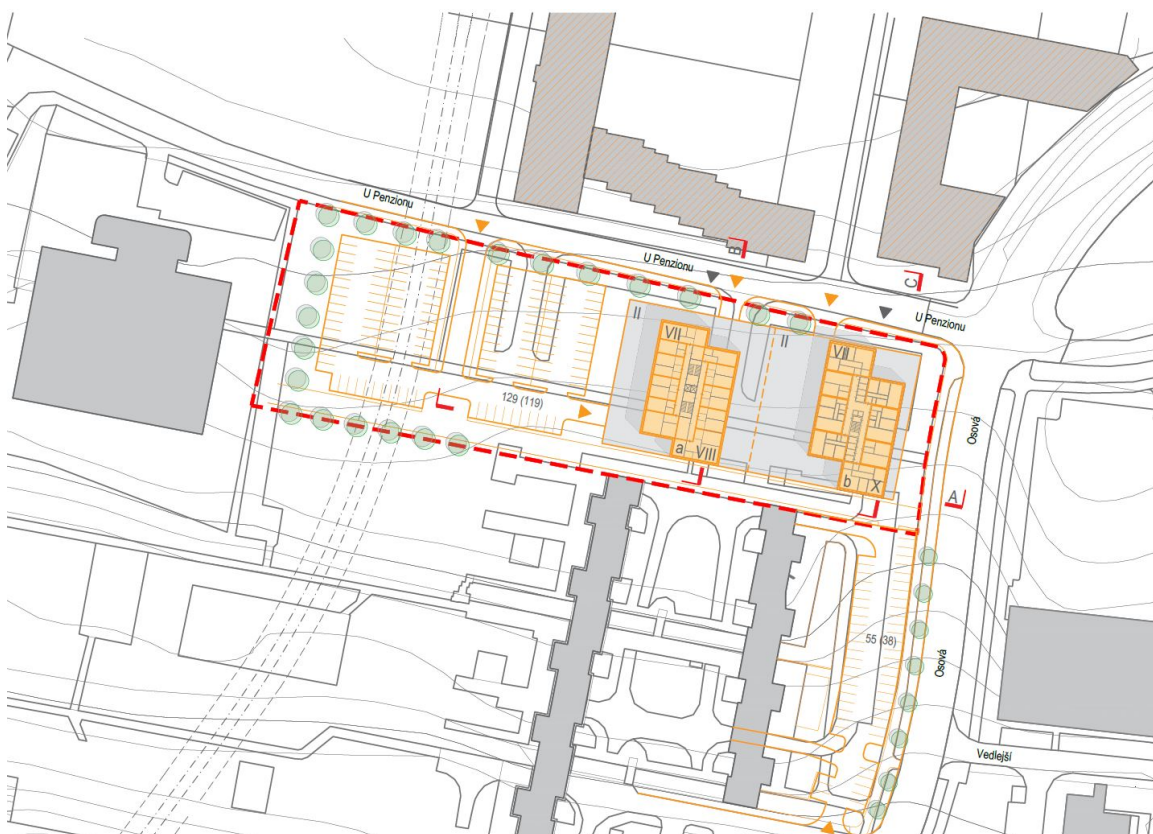
Obr. 13 Stavební záměr "Městský blok Belle Rock" - výřez vizualizace



Obr. 15 Stavební záměr "Tramvajová trať z Osové k Nemocnici Bohunice" (ve výstavbě) - výřez situace



Obr. 16 Stavební záměr "Tramvajová trať z Osové k Nemocnici Bohunice" (ve výstavbě) - výřez vizualizace



Obr. 17 Stavební záměr "Bytová výstavba Starý Lískovec – U Penzionu" - výřez situace

B5 VZTAH K ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍM PODKLADŮM

B5.1 PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

Územní plán města Brna, jehož závazné části schválilo Zastupitelstvo města Brna dne 03.11.1994, stanovuje základní koncepci rozvoje města. Územní studie čerpá z veřejně dostupného Územního plánu města Brna ve znění změny OOP č. 14/2020, která nabyla účinnosti dne 28.01.2021, a z dat ÚPmB (poskytnutých pořizovatelem 19.10.2020).

Územní plán města Brna:

- Řadí celé řešené území do zastavěného území města. Krom stabilizované plochy pro technickou infrastrukturu – plyn TP v západním cípu, kolem Regulační stanice Jihlavská (Labská), je celé řešené území součástí „sektoru přednostní urbanizace a restrukturalizace města“. Převažují v něm „návrhové“ (stavební i nestavební) plochy, což znamená, že lokalita je určena k rozvoji a ke změně využití (účelu i intenzity).

- Návrhové stavební plochy v řešeném území jsou určeny k polyfunkčnímu využití – všechny jsou zařazeny do funkčního typu: jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ. Maximální přípustná intenzita zástavby vyjádřená indexem podlažní plochy IPP je nastavena v rozmezí 2,4 až 3,5. Ze západu i východu jsou stavební plochy SJ odcloněny pásy návrhových nestavebních ploch ostatní městské zeleně ZO.
- V řešeném území jsou veřejná prostranství a kostra dopravní obsluhy vymezeny prostřednictvím ploch komunikací a prostranství místního významu. (Bez rozlišení ploch stabilizovaných a návrhových, tj. neexistujících.)
- Trasa pro automobilovou dopravu je navržena pouze na ulici Jihlavská, je vymezena jako plocha pro dopravu pro sběrnou komunikaci se 4 a více jízdními pruhy.
- Skrz řešené území je (od ulice Osová až na ulici Netroufalky) navržena trasa kolejového systému městské hromadné dopravy.
- Část výjezdové rampy dálničního přivaděče na MÚK Starý Lískovec na silnici II/602 na ulici Jihlavská je určena ke zrušení, proto není v ÚPmB prokreslena jako dopravní trasa (je součástí návrhových stavebních ploch SJ). Dálniční rampa má být (místo nynějšího napojení) vyvedena na navrženou okružní křižovatku ulic Akademická a Jihlavská.
- Řešeným územím je od jihu k severu vedena kompoziční urbánní osa propojující Mikuláškovu náměstí (významný městský prostor) s ulicí Netroufalky. V téže trase prochází územím zelená osa, která má provázat údolí Leskavy (na jihu) se zelenými svahy lemující řeku Svratku (severně od řešeného území). V řešeném území je mimo to předepsán významný kompoziční bod (územní studie v něm navrhuje lokální centrum).

Výřez z výkresu Plán využití území – doplňující výkres (1: 5 000) platného Územního plánu města Brna zachycuje výkres 02 Výřez z ÚPmB.

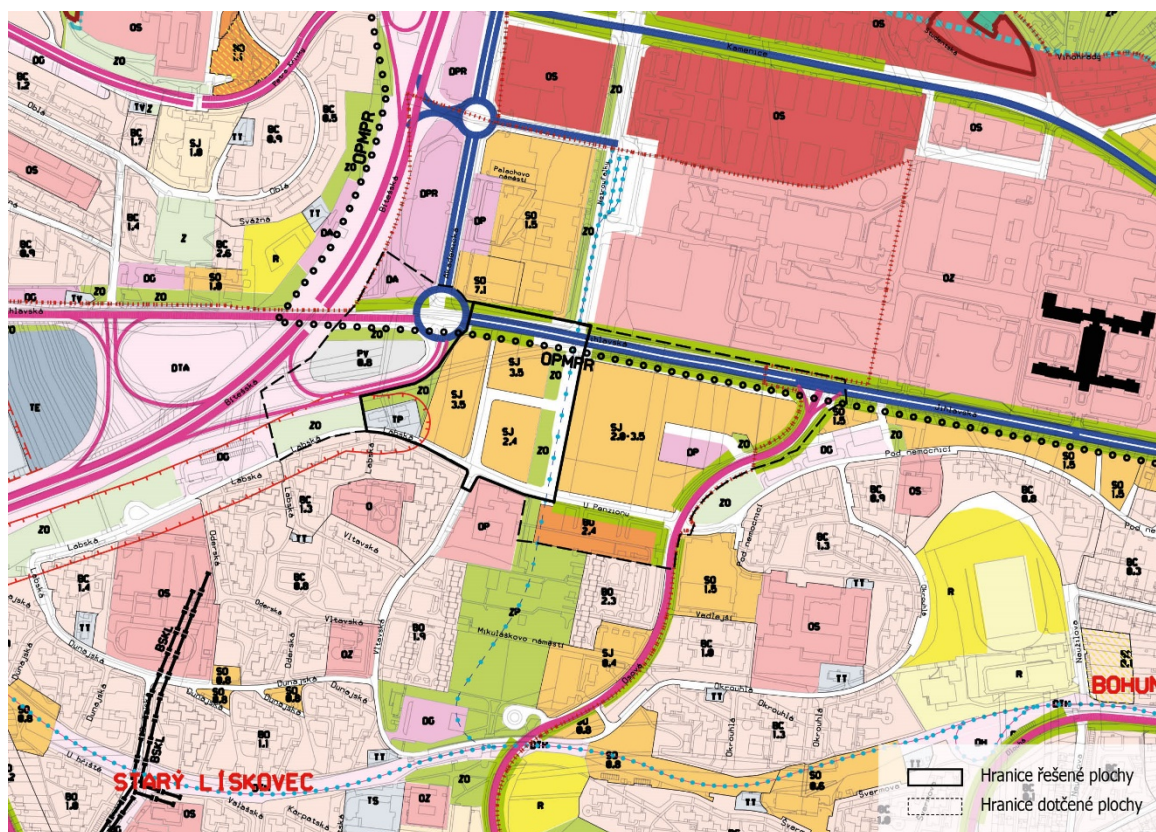
B5.1.1 IDENTIFIKACE ZMĚN

kód	stav dle platného ÚPmB	návrh na změnu ÚPmB
01	stabilizovaná jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ	plocha komunikací a prostranství místního významu
02	stabilizovaná jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ	plocha komunikací a prostranství místního významu
03	stabilizovaná jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ	plocha komunikací a prostranství místního významu
04	stabilizovaná jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ	plocha komunikací a prostranství místního významu
05	stabilizovaná jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ	plocha komunikací a prostranství místního významu
06	stabilizovaná jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ	plocha komunikací a prostranství místního významu
07	stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně ZO	plocha komunikací a prostranství místního významu
08	stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně ZO	plocha komunikací a prostranství místního významu
09	plocha komunikací a prostranství místního významu	návrhová plocha ostatní městské zeleně ZO
10	stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně ZO	návrhová jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s indexem podlažní plochy IPP 4,5

11	stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně ZO	návrhová jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s indexem podlažní plochy IPP 5,7
12	plocha komunikací a prostranství místního významu	návrhová jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s indexem podlažní plochy IPP 5,7
13	plocha komunikací a prostranství místního významu	návrhová jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s indexem podlažní plochy IPP 4,5
14	plocha komunikací a prostranství místního významu	návrhová jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s indexem podlažní plochy IPP 3,9
15	v návrhové jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ se index podlažní plochy IPP 3,5	mění na index podlažní plochy IPP 5,7
16	v návrhové jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ se index podlažní plochy IPP 3,5	mění na index podlažní plochy IPP 5,7
17	v návrhové jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ se index podlažní plochy IPP 3,5	mění na index podlažní plochy IPP 3,9
18	v návrhové jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ se index podlažní plochy IPP 2,4	mění na index podlažní plochy IPP 4,5
19	stabilizovaná plocha ostatní městské zeleně ZO	plocha komunikací a prostranství místního významu

Navržené změny Územního plánu města Brna jsou detekovány ve výkrese 14 Návrh změn ÚPmB.

Platnost stávajícího Územního plánu města Brna skončí dle § 188 odst. 1 stavebního zákona nejpozději 31.12.2022. Očekává se ale, že dosavadní „starý“ územní plán bude ještě před koncem roku 2022 nahrazen novým Územním plánem města Brna. Pořízení změn dosavadního Územního plánu města Brna se (kvůli časové a procesní náročnosti pořízení změn, i krátké době platnosti dosluhujícího územního plánu) nepředpokládá. Výčet změn, uvedený v tabulce, má proto pouze informativní charakter.



Obr. 18 Územní plán města Brna, výřez výkresu Plán využití území – doplňující výkres

B5.1.2 UPŘESNĚNÍ REGULAČNÍCH PODMÍNEK OZV

Východiska:

OBECE ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

o závazných částech Územního plánu města Brna č. 2/2004, v platném znění, definuje u všech funkčních typů smíšených ploch (tj. ve smíšené ploše obchodu a služeb SO, smíšené ploše výroby a služeb SV, jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ) tzv. „podmíněně přípustná využití“, které je vázáno na splnění podmínky kladného prověření v podrobnější dokumentaci. Ke způsobu prověření a následnému projednání OZV uvádí, cit.: „*podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny*“, a v článku 8 OZV upřesňuje, cit.: „*Pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky (s výjimkou 6. čl. odst. 6.5) může být navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.*“



Obr. 19 Zelená osa krajinné osnovy dle Územního plánu města Brna – na podkladu ortofotomapy

Podmínky využití funkce „smíšené plochy“ a funkčního typu „jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ“ jsou v OZV stanoveny takto, cit.:

Funkce: smíšené plochy

- Jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.
- Níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

SJ jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru

- slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.
- Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- *Obchodní, kancelářské a správní budovy.*
- *Maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu.*
- *Provozovny stravování a ubytovací zařízení.*
- *Zábavní zařízení.*
- *Podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),*
- *Zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.*
- *Byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven.*
- *Bytové domy v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za bytové domy se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.).*

Závazně nejsou vymezeny:

podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách. Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městotvorné důvody) na základě územně plánovací dokumentace zóny.

„Podmíněně přípustné využití“ jádrových, tj. smíšených ploch centrálního charakteru SJ je vázáno na ověření v podrobnějším územně plánovacím podkladu (s veřejnoprávním projednáním) a je definováno, cit.:

Podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny

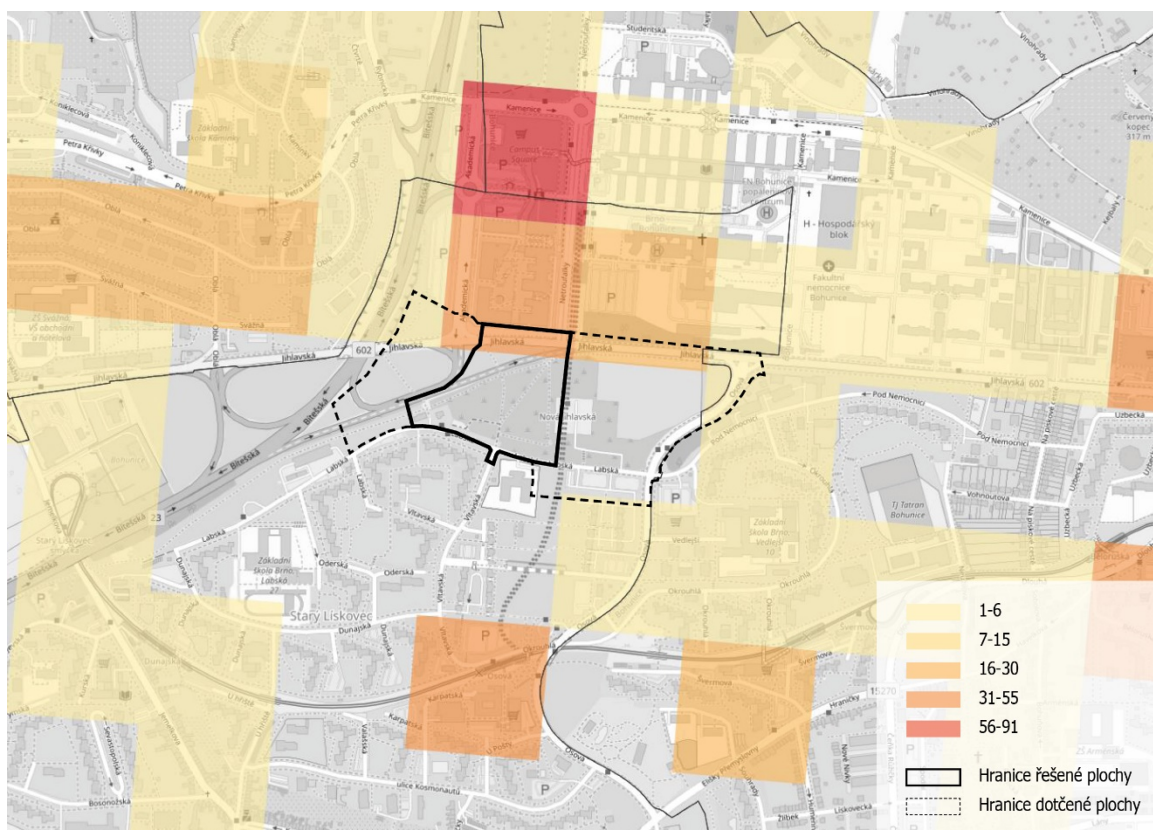
- *maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy.*

Podklady:

BRNO URBAN GRID

(gridová statistika města Brna a brněnské metropolitní oblasti; zpracovatel: Altnapo, s.r.o.)

Vizualizuje prostorová data o území města Brna s využitím čtvercové sítě o velikosti buňky 250 x 250 m na podkladu OpenStreet mapy. Pro zjednodušený přehled např. o rozloze prodejních ploch prodejen zboží a služeb, o indexu obslužnosti (na konci roku 2017) je gridová statistika dostačující. Index obslužnost je syntetickým váženým ukazatelem, jenž hodnotí dostupnost vybraných veřejných, finančních, maloobchodních a dalších služeb v dané buňce gridu. Zatímco v gridech, které pokrývají nákupní centrum Campus Square Brno a předpolí fakultní nemocnice detekují vysoké hodnoty indexu koncentraci obchodů



Obr. 20 Brno Urban Grid – index obslužnosti – výřez

i služeb, a široké spektrum nabídky, v gridech na sídlišti Starý Lískovec se hodnota indexu pohybuje v rozmezí nula až tři.

PRŮZKUM MALOOBCHODNÍ SÍTĚ MĚSTA BRNA 2017

(zpracovatel: Kancelář architekta města Brna, p.o., Altimapo, s.r.o., datum: 03/2018).
 Vyhodnocuje strukturu maloobchodní sítě v městských částech a v morfogenetických zónách města, zobrazuje rozložení prodeje zboží a služeb, interpretuje časovou dostupnost atp. Podle rozčlenění města na morfometrické zóny spadá řešené území do zóny „sídlíštních celků“. Trend dynamiky rozlohy maloobchodních prodejen je shrnut, cit.: „Zaměříme-li se na zhodnocení dlouhodobější vývojové dynamiky plochy maloobchodních prodejen, lze konstatovat celkový trend mírného poklesu, ..., v případě sídlíštních celků a příměstské zóny jsou zřetelné poklesy na přibližně 90 % stavu v roce 2013 (sídlíště o cca 7 000 m², příměstská zóna o necelých 22 000 m²). Vyjma jádra a vnitřního města dochází k více či méně zřetelnému snížení prodejní plochy přepočítané na 1000 obyvatel“ a dále, cit.: „Jako doposud maloobchodně podvybavené se mohou jevit sídlíštní celky, ve kterých žije úhrnem přibližně třetina obyvatel města (130 000 obyvatel), nicméně na počtu maloobchodních zařízení se podílejí pouze 11 %.“ Význam velkých nákupních center hodnotí, cit.: „Velká nákupní centra představují významné formáty v maloobchodním prostředí současného města. Jsou významnými koncentracemi maloobchodního prodeje a služeb – převrstvují tradiční rozložení prodejní plochy, počtu a sortimentu prodejen a provozoven a často zásadně ovlivňují spotřebitelskou spádovost a spotřební rytmy městské a příměstské populace. V aktuální analýze pracujeme se 7 maloobchodními koncentracemi definovanými jako nákupní centra – jde o centra Avion Shopping Park Brno, Campus Square Brno, Futurum Brno, Globus Brno, NC Královo

Pole Brno, Olympia Brno, Galerie Vaňkovka Brno. Tato centra v souhrnu zastupují 12 % všech maloobchodních prodejen, 6 % provozoven služeb a 27 % celkové prodejní plochy v šetřeném území."

PRACOVNÍ MÍSTA V BRNĚ

(zpracovatel: Kancelář architekta města Brna, p.o.; datum: 2018)

Znázorňuje počet a rozložení obsazených pracovních míst ve městě. Oblast Kampusu v Bohunicích hodnotí jako sekundární centrum pracovních příležitostí, cit.: „*Počet pracovních míst: 8 500, počet pracovních míst na 1 km²: 15 700. Charakter této oblasti byl od konce 60. let významně formován výstavbou Fakultní nemocnice v Brně. Na tento areál byla postupně navázána vědecko-výzkumná pracoviště brněnských univerzit (univerzitní kampus, CEITEC) a aktuálně tvoří ucelený stavební komplex. Prostředí bohunického kampusu je zároveň atraktivní pro soukromé investory, o čemž svědčí výstavba administrativního bloku a nákupního centra v jeho západní části. V těchto prostorech jsou, mimo jiné, zastoupeny i ústředí nadnárodních společností. Celkově má oblast převážně vědecko-administrativní a komerční charakter, což se odráží ve specifickém využívání tohoto prostoru. Přítomnost obyvatel a městského života obecně je zde svázána s pracovní a provozní dobou jednotlivých subjektů. Absence rezidenční funkce tak do jisté míry potlačuje městský charakter území. Oproti historickému jádru je kompaktnost území výrazně nižší, s nejasně vymezenými veřejnými prostory a nižší mírou sociální kontroly (v určitých fázích dne). Právě kvalita veřejných prostranství a jejich jasná struktura patří mezi dosud nenaplněné potřeby daného území.“*

VYHODNOCENÍ

Lokalita Západní brána je dlouhodobě sledována jako rozvojové území vytipované pro umístění výškových staveb. Na rozloze zhruba 100 ha se předpokládá více než 4 000 trvalých uživatelů (tj. obyvatel a zaměstnanců přímo v lokalitě Západní brána) a kolem 40 000 osob v každodenní obrátce. Výborná dopravní dostupnost, bezprostřední napojení na MHD, poloha mezi sídlištěm Starý Lískovec, kampusem MUNI a areálem FN (to jsou lokality s koncentrací obyvatel, studentů, zaměstnanců a návštěvníků) ji předurčuje k tomu, aby se stala významným lokálním centrem s bohatou nabídkou veřejných i komerčních aktivit. Přestože blízké nákupní centrum Campus Square Brno je důležitým centrem komerční vybavenosti, v řešeném území je možné realizovat další, nové maloobchodní provozovny s větší rozlohou prodejní plochy.

Realizace maloobchodních provozoven s rozlohou do 5 000 m² lze připustit za předpokladu, že budou splněny všechny (níže) definované podmínky. Mají zajistit, aby komerční využití ctilo urbanistické principy (intenzita, integrace, polyfunkčnost, účelné využití území, kvalita veřejného prostoru).

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění, mimo jiného ukládá povinnost zajistit potřebný počet parkovacích míst (odpovídající účelu využití) na vlastním pozemku stavby. Charakter budoucí zástavby a význam veřejných prostranství vyžadují, aby parkování bylo integrováno v budovách.

PODMÍNKY

Územní studie „podmíněně přípustné využití“ v návrhových jádrových, tj. smíšených plochách centrálního charakteru SJ prověřila.

Maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy jsou v řešeném území v návrhových jádrových, tj. smíšených plochách centrálního charakteru SJ **podmíněně přípustné, pokud jsou splněny všechny následující požadavky (podmínky) na uspořádání.**

Maloobchodní provozovna smí být umístěna/realizována jen:

- **ve vícepodlažním polyfunkčním objektu,**
- **při současném integrování parkování v objektu**
- **a pokud je obchodní funkce slučitelná s využitím navazujícího území.**

B5.2 NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

Návrh nového Územního plánu města Brna představený na opakovaném veřejném projednání v červnu 2021 zařadil řešené území (vyjma okrajů) do „rozvojové lokality SL-3 Západní brána“ uvnitř zastavěného území. Centrální část řešeného území je vymezena jako souvislá, vnitřně nečleněná návrhová plocha „smíšená obytná C“ s „volnou strukturou zástavby“ a s „výškovou úrovní zástavby 7“ (tj. zóna pro umístění výškových budov). Po obvodu je obklopena stabilizovanými a navrženými „plochami dopravní infrastruktury D“ a „plochami veřejných prostranství“.

Výtah ze zásad a regulativů obsažených v textové části koncepce ÚP.

- funkční koncepce – zásady: polyfunkční využití, kompaktnost a prostupnost

cit.: „Nastavené funkční využití zastavěného území a ploch zástavby reaguje zejména na požadavky polyfunkčnosti, kompaktnosti a prostupnosti města. Založení polyfunkční struktury nově navrhovaných území je základem pro vizi města krátkých vzdáleností, které napomáhá odlehčení dopravního zatížení celku města ...“

- prostorová koncepce

cit.: „Prostorové podmínky využití území v plochách zástavby jsou součástí urbanistické koncepce; prostorové podmínky využití stanovují typ struktury zástavby a výškovou regulaci. Struktura zástavby je popsána prostřednictvím prostorových vztahů mezi budovami, popř. bloky a veřejným prostranstvím ...“

- principy uspořádání veřejných prostranství

cit.: „Veřejná prostranství jsou klíčovým koncepčním prvkem pro tvorbu a zvyšování kvality veřejného prostoru. Společně se strukturou zastavění a výškovou regulací jsou i základním nástrojem pro udržení a posílení dochovaných hodnot území a typického charakteru lokalit.

Veřejná prostranství jsou zpravidla využívána také pro vedení liniových záměrů, zejména pro zařízení dopravní a technické infrastruktury, a pro veřejný život."

cit.: „... zobrazena zejména veřejná prostranství vyššího významu. Kromě hlavní sítě ulic, městských tříd a náměstí jsou zobrazovány i žádoucí prostupy územím. Veřejné prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezení významných pěších tras a napojení území. Součástí vymezených ploch veřejných prostranství v grafické části mohou být drobné stavby, zejména historického charakteru (např. kaple, boží muka), ochranného a relaxačního charakteru (např. přístřešky, městský mobiliář) a doplňkového charakteru (např. drobné objekty obchodu a služeb). Ve veřejných prostranstvích jsou podporovány prvky modrozelené infrastruktury."

- městská třída

cit.: „Specifický důraz v urbanistické kompozici je kladen na městské třídy jako na urbanisticky významný typ ulice, která má celoměstský význam. Je pro ně charakteristická vyšší míra společenských a obchodních aktivit, aktivní parter, komfortní šířka ulice a dopravní dostupnost, vč. VHD."

cit.: „Pro městské třídy platí:

- *Výška římsy, popř. atiky objektů orientovaných do městské třídy zpravidla navazuje na výšku říms nejvyšších stávajících objektů v širším úseku městské třídy, tak aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy při dodržení příslušné specifikace výškové úrovně zástavby (v případě stabilizované zástavby), popř. dodržet výškový regulativ (v návrhových územích uvedený v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres nebo zpřesněný v konkrétní územní studii), který je závazný. V případě změn staveb (tj. nástaveb) stávajících nízkopodlažních objektů, které neodpovídají významu městské třídy, je přípustné do úrovně horní meze výškového pásma dostavovat postupně.*
- *Aktivní parter. V objektech na obou stranách městských tříd je zpravidla realizován aktivní parter s prvním podlažím v úrovni chodníku, primárně určený pro umístění provozoven obchodu a služeb.*
- *Uliční čára = stavební čára. Při dostavbě (např. proluk) nebo při výstavbě na nově navržených zastavitelných plochách podél nově vymezených městských tříd je zpravidla uliční čára uzavřená a je totožná se stavební čarou a slouží k podpoře veřejného prostoru na městské třídě."*

- podmínky využití ploch – členění na: obecné, základní, doplňující

Z obecných podmínek, cit.: „Záměr na změnu v území je (zvláště u stabilizovaných ploch) v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace

negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití ... Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití ... Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území ... V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny ... V případě zástavby obsahující funkci bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péči a pro rekreaci, která bude přiléhat k navrhovaným plochám dopravní infrastruktury, je uvedena zástavba přípustná pouze za podmínky, že způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením jsou stavby uzpůsobeny předpokládané hlukové zátěži tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření."

Základní podmínky způsobu využití ploch smíšených obytných – C, cit.:

„Hlavní využití pro: bydlení, občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy, služby a nerušící výrobu, sport.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštní areály X.

...

Zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m², musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu ..."

Základní podmínky způsobu využití ploch veřejných prostranství, cit.:

„Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.

Podmíněně přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umístováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití."

Základní podmínky prostorového uspořádání specifikují strukturu zástavby a výškovou úroveň zástavby.

Obecně je vyžadováno, cit.: „Maximální přípustná délka strany nově vytvořeného bloku je 200 m. Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.“

Pro volnou strukturu zástavby platí tyto základní podmínky prostorového uspořádání, cit.: „v= volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

Pravidla pro uspořádání zástavby

- *Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.*
- *Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.*
- *Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.“*

Výškovou úroveň je základními podmínkami prostorového uspořádání regulována, cit.: „Specifikace výškové úrovně zástavby

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umístěvaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.). Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky. Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°. Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m ...; za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou

vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška, než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty jsou přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.)."

cit.: „úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality: ... lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus."

Doplňující podmínky využití uvedené v kartě lokality SL-3 Západní brána

cit.:

„Charakteristika lokality: Je navržena plocha určená pro komerční vybavenost a plochy smíšené obytné. Na jižním okraji je vymezena plocha bydlení.

Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot:

- *přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z městské třídy Jihlavská, ulic Osová a Bítešská a ze stávající tramvajové trati*

Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území je zpracování územní studie ÚS-21 ÚS Západní brána.

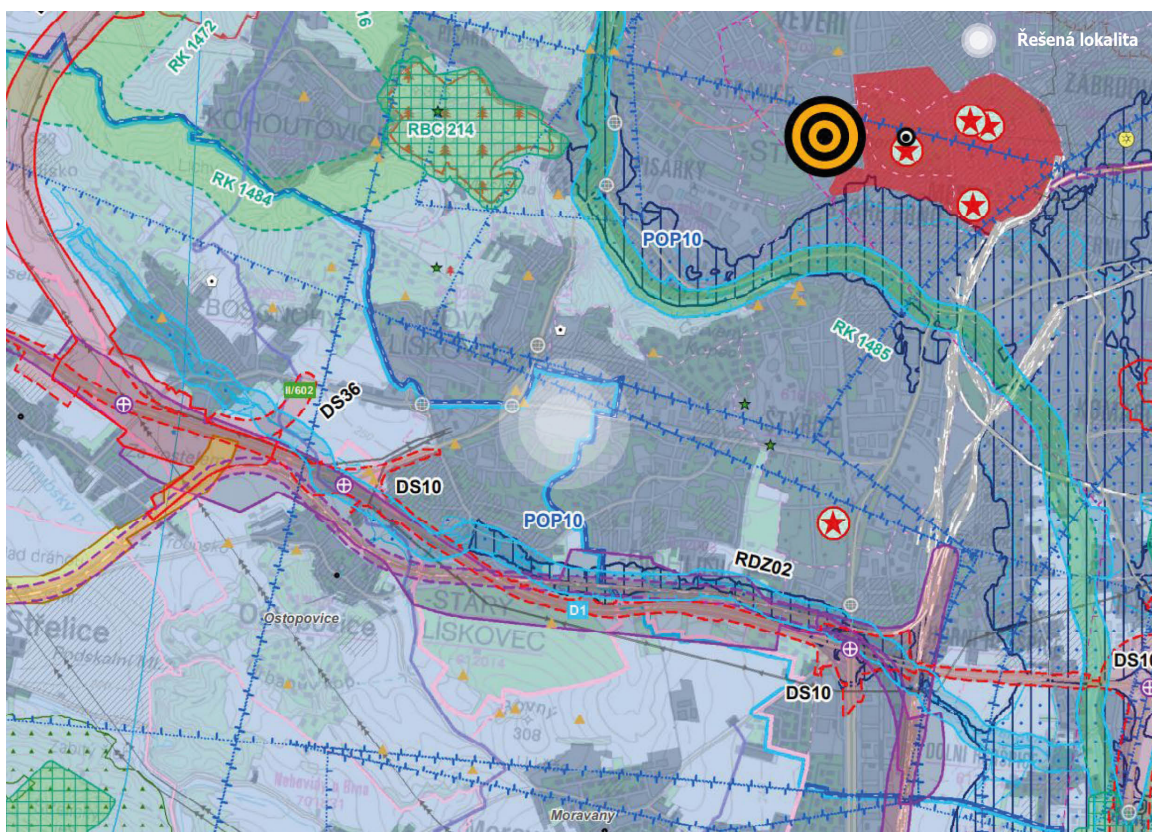
ÚS prověří:

- *rozvoj komerční a rezidenční aktivity v západním vstupu do města Brna*
- *vytvoření uliční fronty městské třídy ulice Jihlavská*
- *zohlednění částečně podzemní tramvajové trasy vedoucí do Kampusu Bohunice*
- *vymezení pozemků pro obsluhu území s ohledem na pěší propojení na okolní zástavbu*
- *napojení na ul. Jihlavskou mimo ulici Osovou, např. vstřícně vůči ulici Netroufalky*
- *umístění veřejných prostranství a jejich charakter*
- *napojení na technickou infrastrukturu."*

Návrh nového Územního plánu města Brna (pro opakované veřejné projednání) je dostupný na webové stránce <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/>.

B5.3 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 (nabyly účinnosti 30.10.2020) stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území Jihomoravského kraje a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, které jsou hájeny například pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, územní systém ekologické stability regionálního a nadregionální úrovně, systém přírodě blízkých protipovodňových opatření.



Obr. 21 Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje – výřez Koordinačního výkresu

Řešené území:

- Není plochami ani koridory ZÚR JMK dotčeno.
- Není ovlivněno ani dalšími záměry, které musí být (dle požadavků ZÚR JMK) na území města Brna jednoznačně vymezeny a (v širších územních souvislostech) koordinovány.

Město Brno je dle ZÚR JMK nadregionálním centrem osídlení a středem Metropolitní rozvojové oblasti Brno OB3, a proto dle „požadavků na uspořádání a využití území“ (formulovány jsou čl. 26 a čl. 50 ZÚR JMK) územní studie:

- vytváří územní předpoklady pro další rozvoj ekonomických aktivit v oblasti pokročilých služeb, znalostní a vzdělanostní ekonomiky,
- podporuje koordinovaný rozvoj města Brna zejména z hlediska vyváženosti residenčních a pracovních příležitostí,
- se zřetelem na širší kontext umožňuje lokalizaci komerčních, ekonomických, veřejných aj. aktivit nadmístního významu, vytváří územní podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, v platném znění, vymezují na celém území kraje unikátní krajinné celky. K ochraně a zachování charakteristických krajinných rysů definují „požadavky na uspořádání a využití území“. Řešené území náleží dle ZÚR JMK do 22. krajinného celku Brněnského. Řešení územní studie:

- podporuje zachování prioritních funkcí městského prostoru,
- neovlivňuje panorama historického jádra města ani historické stavební dominanty.

B5.4 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY MĚSTA BRNA

Územně analytické podklady města Brna vyhodnocují současné využití území, hodnoty, limity využití území, záměry na provedení změn a problémy k řešení v ÚPD. Jejich úplné aktualizace byly pořízeny v roce 2016 a v roce 2020. Pořízení územní studie bylo zahájeno v době platnosti ÚAP 2016, proto je účelné vyhodnotit soulad řešení se zněním ÚAP 2016 i ÚAP 2020.

Územně analytické podklady města Brna ve znění úplné aktualizace 2020 jsou zveřejněny na upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemne-analyticke-podklady.

Jevy z Územně analytických podkladů města Brna 2016 i 2020 jsou v potřebné míře zapracovány do výkresu 04 Problémový výkres.

B5.4.1 SOUČASNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je (v ÚAP 2016 i ÚAP 2020) definováno jako „plocha lad a nevyužitého území“. Regulační stanice plynu Jihlavská (Labská) v západním cípu lokality je „plochou technické infrastruktury“.

Hodnocení odpovídá skutečnému stavu území. Krom neudržované zeleně, protkané sítí pěšin, jsou v blízkosti sídliště zřízena provizorní parkoviště.

B5.4.2 HODNOTY

V řešeném území je hájena pouze jediná hodnota.

HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU

Zelená linie (dle ÚAP 2016)

Zelená linie je součástí systému hlavních koridorů zeleně propojujících město s okolní krajinou. Má být kompoziční osou i transversálním propojením údolí Leskavy se zalesněnými svahy podél řeky Svratky.

Řešené území protíná v severojižním směr. V řešení územní studie je respektována jako kompoziční osa. Přestože je zčásti vedena skrze veřejné prostranství (po promenádě se stromořadím), charakter „zeleného prostupu z centra města do volné krajiny“ je respektován a podpořen.

V řešeném území nejsou evidovány žádné další hodnoty, jsou ale definovány v dotčeném a navazujícím území.

URBANISTICKÉ HODNOTY

Významné areály (dle ÚAP 2016 i ÚAP 2020):

- Univerzitní kampus Bohunice,
- Fakultní nemocnice Bohunice.

Oba významné areály jsou v územní studii respektovány a jejich význam (širší územní vztahy, ekonomická aktivita, nabídka pracovních příležitostí, ...) je v řešení využít.

Centrum ve volné struktuře (dle ÚAP 2020)

- Mikulášskovo náměstí

Severojižní kompoziční osa v řešeném území na centrum (Mikulášskovo náměstí) navazuje.

KULTURNĚ HISTORICKÉ HODNOTY

Nemovitě kulturní památky (ÚAP 2020)

- pomník Edwarda Babáka (rejst.č. ÚSKP 16760/7-272) v areálu Univerzitního kampusu Bohunice;
- boží muka (rejst.č. ÚSKP 40631/7-315) v areálu FN Bohunice;
- soubor dvou pamětních kamenů (rejst.č. ÚSKP 47831/7-334) v areálu FN Bohunice;
- Sociální ústavy města Brna (rejst.č. ÚSKP 48234/7-7549).

Nemovitě kulturní památky nejsou řešením územní studie dotčeny.

KOMPOZIČNÍ HODNOTY

Významná historická urbanizační osa (dle ÚAP 2020)

- ulice Jihlavská

Význam ulice Jihlavská jako urbanizační osy je v řešení územní studie podpořen (je začleněna mezi městské třídy).

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Nejvýznamnější zeleň města (dle ÚAP 2016 i ÚAP 2020)

- Valy kolem sídliště.

Plochy zeleně nejsou řešením znehodnoceny.

HODNOTY PROSTOROVÉ

Stavební dominanty

a významné stavební dominanty ovlivňující panorama města (dle ÚAP 2016)

- 51 „Nemocnice Bohunice“ – dominanta solitérní, administrativní a komerční, celoměstského významu
- 86 „Netroufalky – ukončení Kampusu MU – ulice Studenstká“ – v OP MPR – dominanta skupinová, administrativní a komerční, celoměstského významu;
- 102 „objekt Moravského archivu – Bohunice“ – v OP MPR – dominanta solitérní, administrativní a komerční;
- 114 „věžové domy – Spodní v Bohunicích“ – dominanta skupinová, rezidenční;
- 115 „věžové domy – Oblá v Novém Lískovci“ – dominanta skupinová, rezidenční.

Do této informativní kategorie řadí ÚAP 2016 stavební objekty, které jsou dominantní vůči svému okolí. Podkategorií jsou významné stavební dominanty ovlivňující panorama města: Podle ÚAP mají tyto vybrané stavební dominanty vliv na obraz města a jeho vedutu.

Stavební dominanty evidované v ÚAP jsou v řešení územní studie akceptovány. Pozitivní či negativní hodnocení existujících stavebních dominant uvedených v ÚAP je subjektivně zatížené, na řešení územní studie nemá vliv.

Významné pohledové svahy (dle ÚAP 2016)

Jsou v ÚAP 2016 definovány jako ohraničení krajinných oblastí. Tvoří je čelní svahy a jsou považovány za citlivá místa kompozice městské krajiny. ÚAP 2016 upozorňují, že zásah do jejich výškových parametrů ovlivní celkové vnímání prostoru města a krajiny.

Významné pohledové svahy do řešeného území nezasahují. Řešená lokalita leží uvnitř krajinné oblasti, od pohledově citlivého rozhraní je vzdálena. Několikrát byla prověřena jako území vhodné pro umístění výškových staveb nad 40 m výšky.

HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU

Oblast krajinného rázu (dle ÚAP 2016, ÚAP 2020)

- 28 Leskavské údolí

Supervizuální, vnitřně členěný, krajinný celek ohraničený horizonty a vedutami, který je uvnitř sebe v nadhledech pohledově spojitý. Dle ÚAP 2016 jsou ohraničení krajinné oblasti citlivými místy kompozice města a zásah do výškových parametrů ovlivní vnímání prostoru městské krajiny.

Řešená lokalita je vymezena uvnitř krajinného celku, tj. neleží v blízkosti jeho citlivé hranice. Nastavené výškové limity budoucí zástavby propojují zástavbu sídlišť Starý Lískovec, Bohunice a Nový Lískovec s výškovými stavbami FN Brno-Bohunice, Netroufalky.

Pól krajinného rázu (dle ÚAP 2016)

- 119 „Netroufalky – ukončení Kampusu MUNI – ulice Studenstká“ – urbánní pól
- 120 „areál FN, MU, kampus MUNI“ – urbánní pól

ÚAP 2016 definují krajinný pól jako bodovou singularitu s výjimečným účinkem v krajinné matici. Odvíjí se od koncentrovaných, výrazně odlišných prostorů. Póly urbánní jsou výslednicí civilizačních zákroků především stavební povahy. Identifikace singularit krajinné matrice není informace využitelná v řešení územní studie.

B5.4.3 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

Území s archeologickými nálezy kategorie I a II

- Rozsáhlá oblast zahrnující kampus, nákupní centrum a areál nemocnice je označena jako území s předpokládaným výskytem archeologických nálezů (tzn. kategorie II). Do této oblasti je zahrnut i severní pás řešeného území.

Informace o možném výskytu archeologických nálezů nemá na řešení územní studie podstatný vliv.

Ochranné pásmo městské památkové rezervace

- Ochranné pásmo Městské památkové rezervace Brno, stanovené po obvodu historického jádra města, zajišťuje ochranu historických a kulturních hodnot v MPR.

Hranice ochranného pásma prochází po ulici Jihlavská. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo jen okrajově. Řešené území leží za pohledovou hranou. Historické a kulturní hodnoty neovlivní.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Bezpečnostní pásmo regulační stanice plynu a anodového uzemnění

Bezpečnostní a ochranné pásmo VTL

- Jsou stanoveny kolem Regulační stanice plynu Jihlavská (Labská) a podél vedení vysokotlakého plynovodu.

Ochranné a bezpečnostní pásmo omezuje možné využití západního výběžku řešeného území – v návrhu uspořádání i v koncepci technické infrastruktury jsou tyto limity vzaty na zřetel.

Řešeným územím prochází další liniové stavby veřejné technické infrastruktury a je dotčeno také přesahem ochranných pásem staveb dopravní a technické infrastruktury. Omezení využití území, vyplývající z existence těchto staveb jsou v řešení vzata na zřetel – územní studie, buď navrhuje přeložky sítí, nebo limit respektuje.

OSTATNÍ VYBRANÉ LIMITY

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků Ministerstva obrany ČR).

B5.4.4 ZÁMĚRY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

ZÁMĚRY VEŘEJNÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TE02 Páteří tepelný napaječ – městský obchvat na Staré Brno

- Tepelný napaječ slouží k propojení soustav SCZT.

Záměr vybudování tepelného napaječe se již připravuje. V řešení územní studie vychází z dostupných podkladů. Záměr je respektován (tzn. není opominut) – trasa tepelného napaječe je v řešeném území upřesněna, navržena k přeložení.

Horkovod z JE Dukovany bude veden v okraji oblasti Západní brána – západní část v dimenzi 2 x DN 400 až ke kotelně K6 dle studie „Vyvedení tepla z elektrárny Dukovany“ (Thermoplus, 2010). Dále trasa upravena severním směrem ke křižovatce ulic Akademická a Jihlavská, po které pokračuje východním směrem až k propojení s plánovanou trasu

projektu „Připojení rozvojových lokalit podél ulice Jihlavská na horkovod Staré Brno“, která se po připojení stane pokračováním záměru horkovodu z JE Dukovany.

Návrh odpovídá zpřesnění trasy vycházející z ÚAP 2020 a právě projednávaného ÚP. ÚS využívá rušení direktivní rampy z ulice Bítešské a upravuje trasu horkovodu tak, aby bylo dosaženo maximální využitelnosti území.

B5.4.5 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ ÚPD

HYGIENICKÉ ZÁVADY

Hlukové zatížení v noci nad 50 dB

- Celé řešené území je zatíženo hlukem především z dopravy na pozemních komunikacích v noční době (překročena mezní hodnota 50 dB).

Regulace pro uspořádání zástavby má eliminovat průnik hluku do hloubky řešeného území.

URBANISTICKÉ A INFRASTRUKTURNÍ PROBLÉMY

Strategická rozvojová oblast

Západní brána, je v ÚAP charakterizována takto, cit.:

„Nedostatečně využitá a zanedbaná území, které má pro svou výhodnou polohu, výborné dopravní napojení, prověřené podmínky prostorového uspořádání vysoký potenciál rozvoje. Využití lokality musí naplnit vize kompaktního města a města krátkých vzdáleností.“

Územní studie potenciál rozvoje využila a prosazované urbanistické principy naplnila.

STŘET V ÚZEMÍ

Střet záměrů

- záměr vybudování páteřního tepelného napaječe TE02 prochází severozápadním cípem rozvojové lokality Západní brána.

Trasa páteřního tepelného napaječe TE02 je v řešení územní studie navržena tak, aby nenarušila celistvost navržených stavebních bloků v rozvojové lokalitě Západní brána.

B5.5 DALŠÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ, ZJIŠTĚNÍ A DOSTUPNÉ INFORMACE

Limity využití území jsou zobrazeny ve výkrese 04 Problémový výkres.

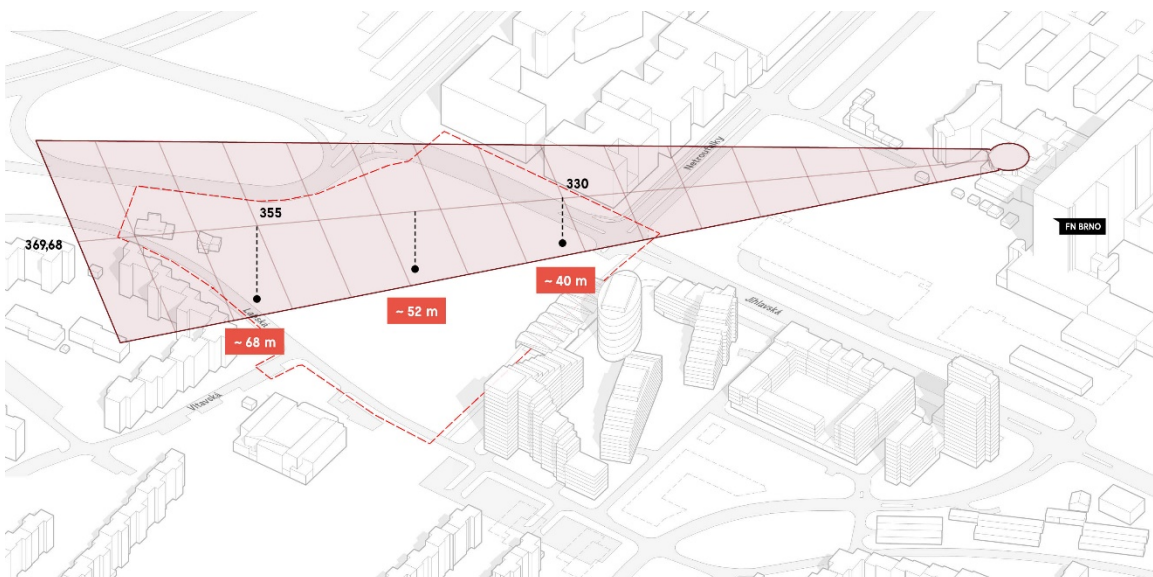
OCHRANNÉ PÁSMO HEMS

Ochranné pásmo heliportu HEMS Fakultní nemocnice Brno, zřízené opatřením obecné povahy Úřadu pro civilní letectví ze dne 08.12.2016, je limitem využití území, který omezuje mj. výšku staveb, nadzemní vedení VN a VVN. Ochranné pásmo vzletového

a přibližovacího prostoru vybíhá v kuželech směrem na západ a na východ od heliportu, umístěného na střeše gynekologicko-porodnické kliniky v areálu FN.

Ochranné pásmo do vzdušného prostoru nad řešeným územím nezasahuje.

OCHRANNÉ PÁSMO HEMS BRNO-BOHUNICE I2



Obr. 22 Ochranné pásmo vzletového prostoru HEMS I2 – zasazení do axonometrie

Úřad pro civilní letectví vydal opatření obecné povahy, kterým je zřízeno ochranné pásmo heliportu letecké záchranné služby HEMS Brno-Bohunice I2. (Opatření obecné povahy, nabylo účinnosti 02.02.2021.) Heliport je umístěn na vyvýšené plošině nad střechou Transfuzního a tkáňového oddělení FN Brno.

Letecký provoz z obou heliportů v areálu FN zajišťuje přepravu pacientů, léků, transplantátů a jsou také regionálními základnami pro leteckou záchrannou službu. Vzletový a přibližovací prostor vybíhá od heliportu v kuželech ve směru na sever a na jihozápad. Ochranné pásmo zasahuje nad řešené území a významně omezuje možnosti využití území (především výšku staveb).

B6 VYJÁDŘENÍ KE SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Územní studie vyhodnotila možnosti polyfunkčního využití západní části rozvojové lokality Západní brána a navrhla její vhodné urbanistické uspořádání, zapojení do dopravního systému města, řešení veřejné technické infrastruktury a prověřila potřebu doplnění MŠ a ZŠ.

Územní studie:

- Je zpracována jako územně plánovací podklad určený pro dokončení nového Územního plánu města Brna (příp. pro změnu po jeho vydání a nabytí účinnosti).
- Protože definuje konkrétní regulativy pro uspořádání lokality a nerozchází se s platným ÚPmB, je podkladem pro rozhodování v území.
- Je ji možné využít i k dalším účelům v rámci koordinace záměrů v území nebo projektů města Brna, a případně (ač je to nepravděpodobné) jako podklad pro změnu dosavadního Územního plánu města Brna.

Přestože lokalita Západní brána je dlouhodobě sledována pro umístění výškových staveb nad 40 m, řešení územní studie je přizpůsobena subjektivní potřebě „pohody bydlení“ obyvatel v navazujícím území – na jižní straně přivrácené k sídlišti Starý Lískovec je výška staveb odvozena od výšky (osmipodlažním) panelovým domům.

Územní studie prověřila dopravní vazby a navrhla takové dopravní řešení, které zajistí nejen obsluhu řešeného území, ale usnadní i průjezd mezi ulicemi Labská a Jihlavská. Navrhla základní principy dopravy v klidu. Konstatuje ale, že řešené území není vhodné k realizaci hromadných parkovacích stání pro veřejnost (ke zmírnění deficitu na sídlišti Starý Lískovec).

Územní studie ve svých regulativech dbá na prosazování principů modrozelené infrastruktury, na vytvoření kvalitního veřejného prostoru a na realizaci alespoň třetinového podílu zeleně v jednotlivých stavebních blocích.

Některé z výkresů jsou zpracovány v jiném měřítku, než předepisuje zadání:

- Výkres 01 Širší vztahy (zpracován v 1: 2 000, zadání předepisuje 1: 5 000) - zvolené měřítko umožnilo zachytit podrobnosti (předepsané "dotčené území" je přitom dodrženo, zobrazeno).
- Výkres 06 Dopravní infrastruktura a všechny výkresy technické infrastruktury, tj. 07a Technická infrastruktura – odkanalizování území, 07b Technická infrastruktura – zásobování vodou, 08 Technická infrastruktura – zásobování el. energií, 09a Technická infrastruktura – zásobování plynem, 09b Technická infrastruktura – zásobování teplem, 10 Technická infrastruktura – síť elektronických komunikací (zpracovány v 1: 1 000, zadání předepisuje 1: 2 000) jsou přizpůsobeny, sladěny s měřítkem 05 Hlavního výkresu (i s variantními výkresy 12a a 12b Návrh zastavění). Stejně měřítko pro výkresy, které se svým obsahem doplňují (hlavní výkres, DI, TI), usnadňuje orientaci a porovnání. Nevelký rozsah lokality umožnil zobrazit řešené území v podrobnějším měřítku, aniž by bylo třeba zvětšit formát výkresu.

Tabulka s vyhodnocením jednotlivých požadavků ze Zadání Územní studie „Západní brána – západní část“ je zpracována v A Příloze – Vyhodnocení souladu se zadáním.

B6.1 VYHODNOCENÍ POTŘEBY MŠ, ZŠ

Územní studie se zřetelem na propočet nárůstu počtu obyvatel a pracovních příležitostí posoudila současný stav veřejné vybavenosti v širším okolí.

Podklady:

KONCEPCE OBECNÍHO ŠKOLSTVÍ DO ROKU 2020

Je strategický dokument resortu školství na úrovni města Brna (zpracovatel: OŠMT MMB, dostupná je na www.bрно.cz).

Řešené území leží na hranici dvou městských částí, MČ Brno-Starý Lískovec a MČ Brno-Bohunice.

K městské části Brno-Starý Lískovec koncepce uvádí, cit.: „Na území městské části jsou dvě základní školy, jedna ZŠ s MŠ (2 třídy) a čtyři mateřské školy (celkem 14 tříd). Naplněnost ZŠ je 64 %, naplněnost MŠ je 97 %. Ke dni Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 žilo ve Starém Lískovci 12 931 obyvatel, z toho dětská složka populace tvořila 12,2 %. Oblast Starého Lískovce je z hlediska vývoje počtu obyvatel do budoucnosti stabilizovaná bez výrazných rozvojových ploch, navíc je z jižní strany její část omezena dálnicí D1. Pokračuje však výstavba rodinných a bytových domů v oblasti U Leskavy. Nenaplněná ZŠ Labská a ZŠ Bosonožská jsou částečně pronajaty soukromým středoškolským subjektem. Zařízení předškolního typu pokrývají požadavky obyvatel, v případě nedostatku je možné využít prostor základních škol.“

Školství v městské části Brno-Bohunice hodnotí koncepce takto, cit.: „Na území městské části jsou v současnosti čtyři mateřské školy (celkem 13 tříd) a jedna samostatná ZŠ a jedna ZŠ s MŠ (2 třídy). Naplněnost ZŠ je 62 %, naplněnost MŠ je 99 %. Ke dni Sčítání lidu, domů a bytů 2011 žilo v Bohunicích 14 683 obyvatel, z toho 10,6 % tvořila dětská složka populace (nejméně ze všech brněnských MČ). Z hlediska počtu obyvatel se jeví tato městská část jako stabilizovaná: počet narozených dětí bude v blízké budoucnosti pravděpodobně nepatrně klesat a do roku 2017 i 2030 se neplánuje ani výrazný nárůst počtu obyvatel této lokality (do 5 %) z důvodu obytné výstavby v lokalitě. Počet mateřských a základních škol v této městské části můžeme proto považovat za dostačující. Obě základní školy se vyznačovaly nízkou naplněností v oblasti základního školství (ZŠ Arménská 49 %, ZŠ Vedlejší 75 %), městská část proto v roce 2007 část objektu ZŠ Arménská pronajala soukromému školskému subjektu, který by měl do budoucna postupně prostory školy doplňovat. ZŠ Vedlejší by do budoucna mohla sloužit jako škola pro žáky 2. stupně z rozvojových lokalit MČ Brno-Bosonohy. V roce 2012 byly zrekonstruovány prostory v ZŠ Vedlejší pro potřeby dvoutrídni MŠ.“

GEOPORTÁL GIS BRNO

(dostupný na gis.bрно/portal/)

Znázorňuje spádovost základních škol a mateřských škol. Řešené území není zařazeno do žádné spádové oblasti. V docházkové vzdálenosti od řešeného území leží dvě základní školy:

- Základní škola Labská 27 je spádovou ZŠ pro sídliště Starý Lískovec,
- Základní a mateřská škola Vedlejší 10 je spádovou školou pro západní část sídliště Bohunice.

Ve vzdálenosti 800 m od řešeného území leží také ZŠ Kamínky v MČ Brno-Nový Lískovec. Protože vzdálenost je měřena tzv. vzdušnou čarou, nebere na zřetel prostorovou bariéru dálničního přivaděče. ZŠ Kamínky proto nelze započíst.

Řešené území není zahrnuto do spádové oblasti žádné mateřské školy. V docházkové vzdálenosti se nachází tři mateřské školy:

- Mateřská škola Labská 7 je spádovou školkou pro sever sídliště Starý Lískovec.
- Mateřská škola Oderská 2 je spádovou školkou pro jih sídliště Starý Lískovec.
- Základní a mateřská škola Vedlejší 10 je spádovou mateřskou školou pro západní část sídliště Bohunice.

VÝKONOVÁ STATISTIKA – ŠKOLNÍ ROK 2020/2021

(zpracovatel: OŠMT MMB)

Městská část	Základní škola	Počet tříd	Celkový počet žáků	Průměr dětí ve třídě	V docházkové vzdálenosti (max. 800 m)
Starý Lískovec	ZŠ Labská 27		509		ano
Starý Lískovec	ZŠ Bosonožská 9		401		ne
Starý Lískovec	ZŠ a MŠ Elišky Přemyslovny 10		227		ne
Bohunice	ZŠ a MŠ Vedlejší 10		705		ano
Bohunice	ZŠ Arménská 21		519		ne

Městská část	Mateřská škola	Počet tříd	Celkový počet žáků	Průměr dětí ve třídě	V docházkové vzdálenosti (max. 500 m)
Starý Lískovec	MŠ Bosonožská 4	4	89	20	ne
Starý Lískovec	MŠ Labská 7	3	84	28	ano
Starý Lískovec	MŠ Oderská 2	3	75	25	ano
Starý Lískovec	MŠ ulice Kosmonautů 2	4	105	27	ne
Starý Lískovec	ZŠ a MŠ Elišky Přemyslovny 10	2	48	24	ne
Bohunice	MŠ Amerlingova 4	3	77	26	ne
Bohunice	MŠ Běloruská 4	6	155	25	ne
Bohunice	MŠ Švermova 11	3	72	24	ne
Bohunice	MŠ Uzbeká 30	3	70	23	ne
Bohunice	ZŠ a MŠ Vedlejší 10	2	49	25	ano

ZÁSADY PRO ZAJIŠTĚNÍ ZÁKLADNÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI (MŠ, ZŠ) PŘI BYTOVÉ VÝSTAVBĚ NA ÚZEMÍ MĚSTA BRNA

Oborový dokument města Brna, který má sloužit jako podklad pro plánování bytové výstavby vyvolávající potřeby základní veřejné vybavenosti. Podle nastavených zásad je vypočtená potřeba míst v ZŠ a MŠ výrazně nadhodnocená.

Pro plánování mateřských škol navrhuje následující urbanistické ukazatele, cit: „... Spádové území školy je dáno docházkovou vzdáleností, která u mateřské školy nemá přesahovat 400 m – 500 m (tj. asi 10 – 15 minut dětské chůze) ... Při volbě pozemku u mateřských škol je doporučeno počítat s 30 m² nezastavěné plochy na 1 dítě, současná legislativa stanovuje minimálně 4 m² na dítě. Na 500 obyvatel je třeba vybudovat 20 míst (= 1 třída) v mateřské škole pro děti ve věku 3-6 let, přičemž jedna třída je neefektivní. Na 1.000 obyvatel 2třídní MŠ – přičemž SMB preferuje samostatný objekt, může být i součástí nějakého objektu, při vyřešení majetkoprávní náležitosti. Na 1.500 obyvatel 3třídní MŠ preferuje SMB samostatný objekt. Na 2.000 4třídní MŠ, preferuje SMB samostatný objekt.“

Pro plánování základních škol navrhuje ukazatele, cit.: „Základní kapacitní jednotkou je jedna třída. Třídy se naplňují zpravidla do počtu 30 žáků. Většina základních škol je zřizována s úplným počtem 1. – 9. ročníků, většinou v ucelených násobcích, čímž vzniká velikostní řada základních škol o 9, 18, 27 třídách (nejsou vyloučeny ani s větším počtem tříd). Mimo škol s plným počtem ročníků lze navrhnout samostatné základní školy s 1. – 5. ročníkem o velikostech 5 a více tříd, základní školy s 6. – 9. ročníkem o velikostech 12 a více tříd. Urbanistické ukazatele: Při tvorbě záměru výstavby v první fázi zpracování je možno použít pro předběžné stanovení kapacity školy průměrný urbanistický ukazatel 100-110 žáků/1000 obyvatel. Docházková vzdálenost je závislá na charakteru osídlení, zvyklostech obyvatel, komunikační síti atd. Obecně platí, že pro žáky 1. stupně by neměla být vyšší než 800 m (tj. 10 – 12 minut dětské chůze). Pro žáky 2. stupně lze docházkovou vzdálenost přiměřeně zvětšit v souladu se zajištěním bezpečné docházky nebo dojížděky veřejnými dopravními prostředky... Pravidla výstavby nových objektů, pokud není volná kapacita v okolních školských objektech: nad 3 500 obyvatel vybudování neúplné ZŠ 1. – 5. ročník, nad 8 000 obyvatel vybudování úplné ZŠ 1. – 9. ročník.“

ZÁMĚR MĚSTA

Rada města Brna na své R8/109. schůzi konané dne 21.10.2020 vyjádřila souhlas se zpracováním investičního záměru „vybudování sedmitřídní mateřské školy v MČ Brno-Starý Lískovec, v lokalitě Západní brána“. Z důvodové zprávy, cit.: „Odbor školství, mládeže a tělovýchovy předkládá Radě města Brna materiál zaobírající se žádostí o zpracování investičního záměru na akci „Vybudování sedmitřídní mateřské školy v MČ Brno-Starý Lískovec, v lokalitě Západní brána“. V lokalitě Západní brány se předpokládá navýšení počtu obyvatel o 3 500 – 4 000, v souvislosti s plánovanou výstavbou nových bytových jednotek. Vzhledem k tomu, že se počítá s osídlením převážně mladými rodinami, pak tento počet obyvatel, dle akceptovaných vzorců, vyžaduje v oblasti předškolního vzdělávání navýšení kapacit v této lokalitě o 7 tříd mateřské školy (1 třída

na 500 obyvatel). Jednotliví investoři jednali se statutárním městem Brnem a snažili se najít ve svých investorských aktivitách prostory pro vybudování několika tříd mateřské školy, z koncepčního hlediska však byl podpořen návrh vybudování jedné víceřídni mateřské školy, jejíž část by se mohla do budoucna využít jako prvostupňová základní škola. Vybraná lokalita (viz přílohy materiálu) byla svým umístěním vybrána jako nejvíce vhodná."

PROVĚŘENÍ

Protože propočet míst v MŠ i v ZŠ vychází z maximální zastavěnosti území, je potřeba nových tříd v mateřských školách a nových základních škol orientační. Vždy je nutné vycházet z aktuální situace v řešeném území. Výpočet slouží výhradně jako podklad pro řešení územní studie.

Bilance počtu bytů, hrubých podlažních ploch a z nich odvozený počet obyvatel

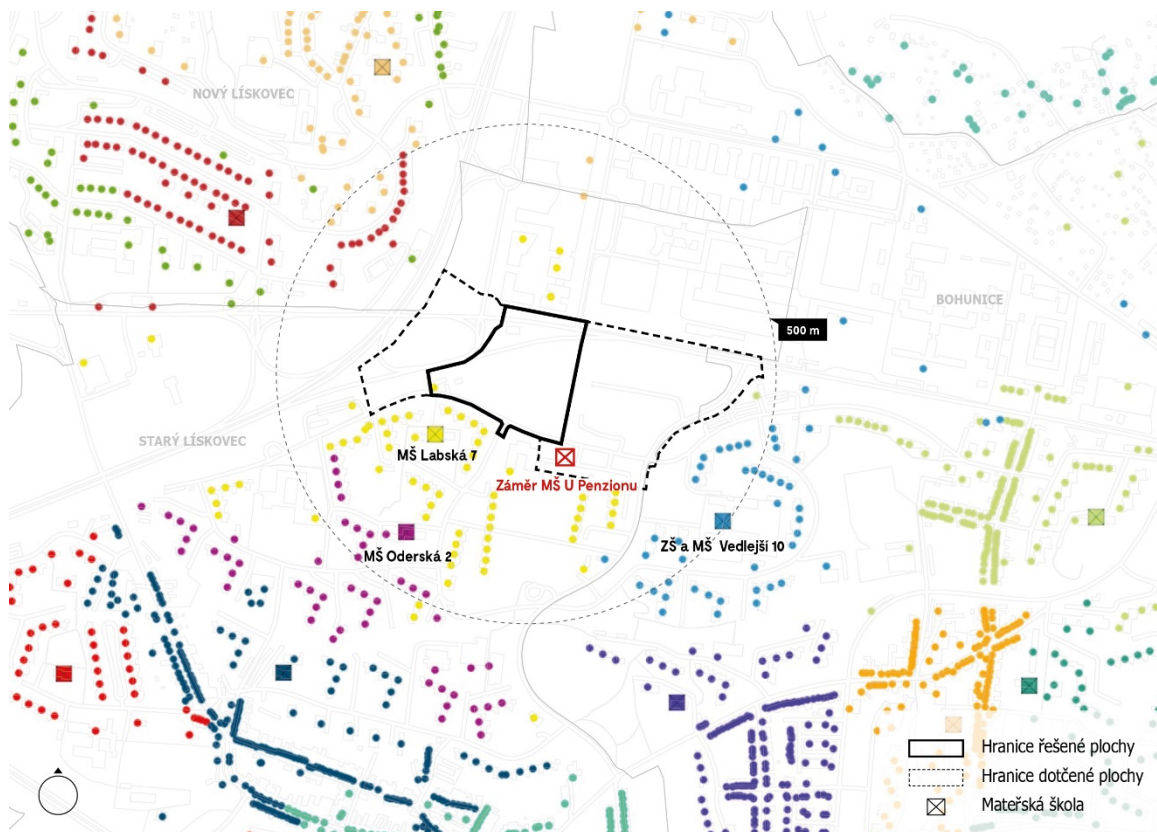
- v řešeném území (tj. západní část lokality Západní brána),
- ve východní části lokality Západní brána
- i celkové bilance pro celou rozvojovou lokalitu Západní brána

jsou uvedeny v kap. B7.

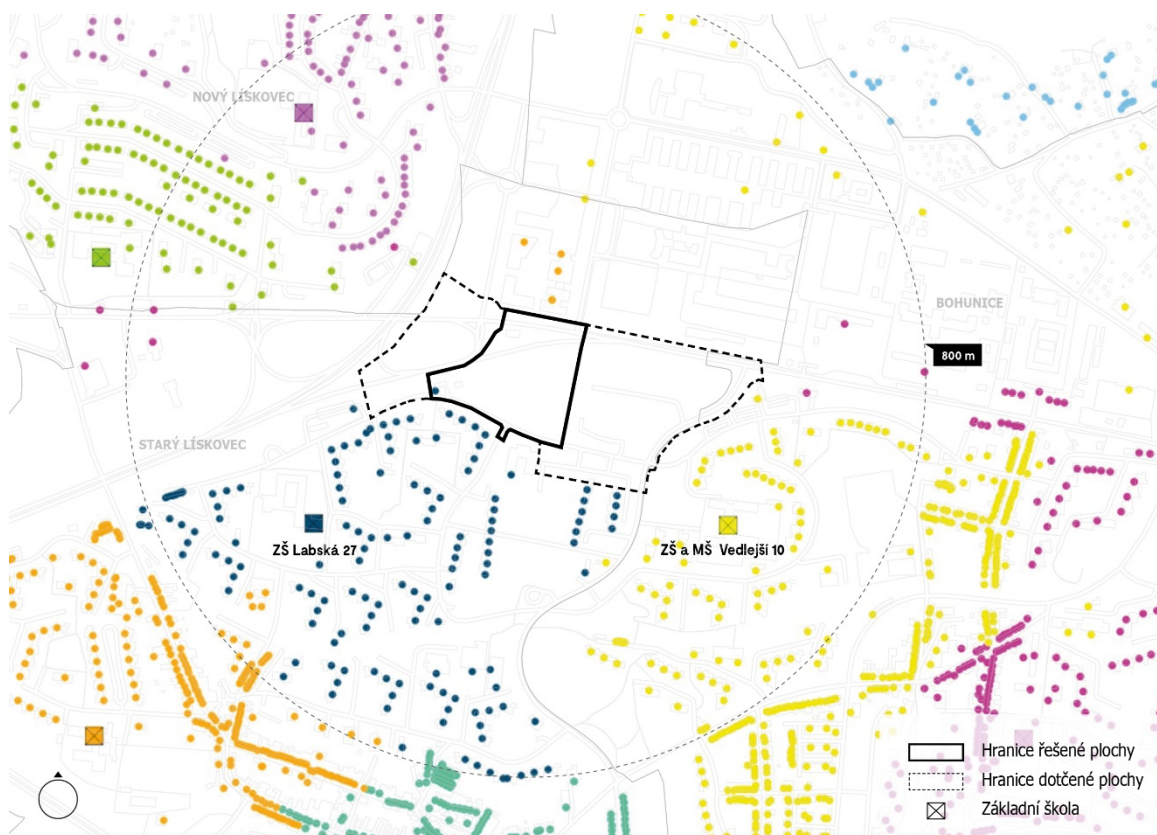
Z předpokládaného nárůstu počtu obyvatel v řešeném území (**Západní brána – západní část**) se dovozuje, že v docházkové vzdálenosti bude nutné realizovat **4třídní MŠ**.

Pro celou lokalitu Západní brána (tzn. pro její západní i východní část) by předškolní docházku dětí měla pokrýt **sedmitřídní MŠ**.

Predikovaný počet nových obyvatel v řešeném území, ani součet obyvatel v celé lokalitě Západní brána, nevyvolá potřebu realizace nové základní školy. Základní škola Labská (v docházkové vzdálenosti) má v současnosti volné kapacity a část budovy školy pronajímá jiným subjektům.



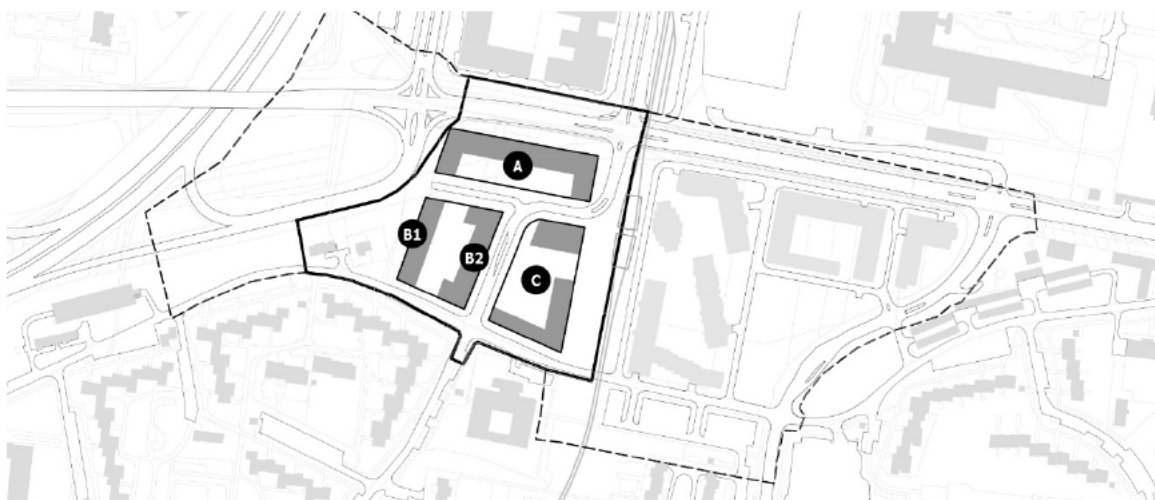
Obr. 23 Spádovost MŠ



Obr. 24 Spádovost ZŠ

B7 BILANCE PLOCH, OBYVATEL, PRACUJÍCÍCH

BILANCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

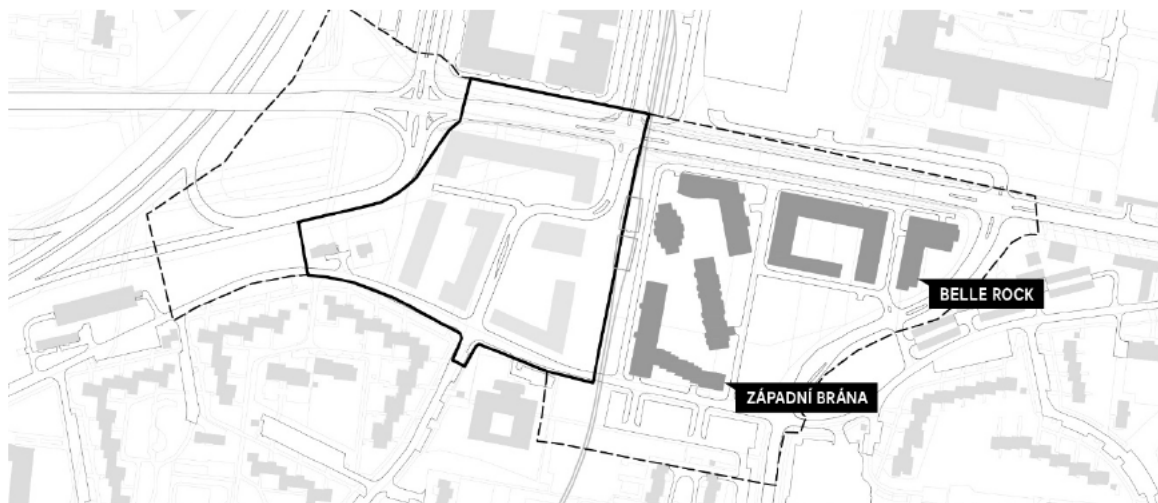


ZÁPADNÍ BRÁNA – západní část

označení bloku	A	B (B1+B2)	B1	B2	C	Celkem
funkce/návrh na změny ÚP	SJ	SJ	SJ	SJ	SJ	
plocha bloku (m ²)	5 871	5 957			6 520	
zastavěná plocha (m ²)	3 559	3692	1 452	2 240	2 968	
HPP	33 395	25 172	9 787	15 385	29 433	
zastavěnost (%)	61	62			46	
poměr bydlení	0,3	0,7	0,7	0,7	0,5	
poměr ostatní plochy	0,7	0,3	0,3	0,3	0,5	
plocha bydlení z HPP návrh	10 019	17 620	6 851	10 770	14 717	
plochy ostatní z HPP návrh	23 377	7 552	2 936	4 616	14 717	
počet bytů (čisté m ² koef. 0,72)	121	212	82	130	177	510
počet obyvatel dle výpočtu bytů	321	564	219	345	471	1 357
počet obyvatel trvale žijících (35 m ² /os)	286	503	196	308	420	1 210
počet zaměstnanců (70 m ² /os)	334	108	42	6566	210	652
maximální počet lidí	620	611	238	374	631	1 862

BILANCE V DOTČENÉM ÚZEMÍ

Ve východní části lokalita Západní brána jsou připravovány dva rozsáhlé stavební záměry.



ZÁPADNÍ BRÁNA – východní část

označení bloku	Belle Rock	Západní brána a.s.	Celkem
IPP	3,5	3,5	
zastavěná plocha (m ²)	10 479,5	7 068,0	
plocha disponibilního pozemky (m ²)	11 407	20 297	
HPP (pouze NP)	39 922	70 829	
poměr bydlení	0,5	0,5	
poměr ostatní plochy	0,5	0,5	
plocha bydlení z HPP návrh	19 829	35 117	
plochy ostatní z HPP návrh	20 093	35 712	
počet bytů	338	443	781
počet obyvatel dle výpočtu bytů	899	1 178	2 077
počet obyvatel trvale žijících (35 m ² /os)	567	1 003	1 570
počet zaměstnanců (70 m ² /os)	287	510	797
maximální počet lidí	854	1 514	2 367

ZÁPADNÍ BRÁNA – západní část + východní část

označení bloku	západní část, tj. řešené území	východní část lokality	Celkem
počet bytů	510	781	1 291
počet obyvatel dle výpočtu bytů	1 357	2 077	3 434
počet obyvatel trvale žijících (35 m ² /os)	1 210	1 570	2 780
počet zaměstnanců (70 m ² /os)	652	797	1 449
maximální počet lidí	1 862	2 367	4 229

Celá lokalita Západní brána, tj. řešené území v součtu se záměry ve východní části Západní brány, predikují v součtu 3 434 nových obyvatel (odlišným výpočtem jen 2 780) a 1 449 nových pracovních míst. V součtu 4 883 pravidelných uživatelů území (výpočtem z počtu bytů nižší součet – jen 4 229 uživatelů).

Pro srovnání, návrh Územního plánu města Brna předpokládá v rozvojové lokalitě 2 875 obyvatel a 2 756 pracovních příležitostí, tzn. v součtu 5 631.

B8 ZKRATKY A ZAVEDENÉ POJMY

A.0	autorizace se všeobecnou působností České komory architektů
A.1	autorizace České komory architektů, obor architektura
A.3	autorizace České komory architektů, obor krajinářská architektura
apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
atp.	a tak podobně
ATS	automatická tlaková stanice
atika	dekorativní architektonický prvek nad hlavní římsou budovy, který budovu opticky zvyšuje a při pohledu z ulice částečně kryje střechu
BJ	bytová jednotka
BVK	Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
cit.	citace, cituji
CEITEC	Středoevropský technologický institut, výzkumné centrum zaměřené na oblast živých věd, pokročilých materiálů a technologií. Vznikl na základě brněnských univerzit a výzkumných institucí.
CZT	centrální zásobování teplem
č.	číslo
čl.	článek
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
D1	dálnice D1
dB	decibel, jednotka hluku
DI	dopravní infrastruktura
DN	průměr, dimenze
DPH	daň z přidané hodnoty
DPMB	Dopravní podnik města Brna a.s.
DSP	domov pro seniory
DTmB	Digitální technická mapa města Brna
DÚR	dokumentace pro vydání územního rozhodnutí
el.	elektronických
exit	dálniční sjezd
FN	Fakultní nemocnice Brno – areál Bohunice
GIS	geografický informační systém
HEMS	Helicopter Emergency Medical Service, letecká záchranná služba
HPP	hrubá podlažní plocha
IAD	individuální automobilová doprava
ID00	autorizace České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, inženýr pro dopravní stavby
IPP	index podlažní plochy, definovaný v OZV
JE	jaderná elektrárna
JMK	Jihomoravský kraj

KAM	Kancelář architekta města Brna
kap.	kapitola
KN	evidence Katastru nemovitostí
koef.	koeficient
k.ú.	katastrální území
max.	maximální
MČ	městská část
MHD	městská hromadná doprava
mj.	mimo jiné
MMB	Magistrát města Brna
min.	minimálně
MPR	Městská památková rezervace Brno
MŠ	mateřská škola
MU, MUNI	Masarykova univerzita
MÚK, MUK	mimoúrovňová křižovatka
MZA	Moravský zemský archiv
MZI	modrozelená infrastruktura
např.	například
NATURA 2000	soustava chráněných území, kterou společně vytváří členské státy Evropské unie
n. m.	(metrů) nad mořem
NN	nízké napětí (elektrické energie)
NP	nadzemní podlaží
obyv.	obyvatel
odst.	odstavec
OD MMB	odbor dopravy Magistrátu města Brna
OOP	opatření obecné povahy, dle zákona č. 500/2006 Sb., správní řád
OP	ochranné pásmo
os	osob
OŠMT	Odbor školství, mládeže a tělovýchovy Magistrátu města Brna
OÚPR MMB	Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
OV	odpadní vody
OZV	Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů
p.č.	parcelní číslo
PD	projektová dokumentace
p. o.	příspěvková organizace
popř.	popřípadě
pořizovatel	odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, který jako příslušný úřad územního plánování pořizuje územní studie dle § 8 odst. 1 písm. c) stavebního zákona
prac.	pracovník, pracující
příp.	případně
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa

rejst. č.	rejstříkové číslo
resp.	respektive, přesněji řečeno, popřípadě
RMB	Rada města Brna
RP	regulační plán
RS	regulační stanice
RÚIAN	registr územní identifikace, adres a nemovitostí
řešené území	území, řešené Územní studií „Západní brána – západní část“, je zobrazeno ve výkresech a slovně vymezeno v úvodní kapitole textu
Sb.	Sbírka zákonů
SCZT	systém centrálního zásobování teplem
SJ	jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru, definovaná OZV
SMB	statutární město Brno
spec.	specifický
s.r.o., spol. s r.o.	společnost s ručením omezením
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
STL	středotlaký/á (plynovod, plynárenská síť)
TI	technická infrastruktura
tj.	to je
TNV	technická norma vodního hospodářství
TP	plocha pro technickou vybavenost – plyn, definovaná OZV
TT	tramvajová trať
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvané
ÚAP	Územně analytické podklady města Brna, v platném znění
ul.	ulice
ÚP	návrh nového Územního plánu města Brna (představený na opakovaném veřejném projednání v červnu 2021), tj. výchozí stav pro řešení územní studie
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPD zóny	územně územní plán zóny dle zákona č. 50/1976 Sb.
ÚPmB	dosavadní Územní plán města Brna (z roku 1994)
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSKP	Ústředním seznamu kulturních památek
územní studie	Územní studie „Západní brána – západní část“
ÚZSVM	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
var.	varianta
VDJ	vodojem
VHD	veřejná hromadná doprava města Brna
VMO	Velký městský okruh Brno
VN	vysoké napětí (elektrické energie)
vs.	versus, oproti tomu
VTL	vysokotlaký/á (plynovod, plynárenská síť)
VVN	velmi vysoké napětí (elektrické energie)

x	křižovatka (ve smyslu „křižovatka ulic“ Jihlavská x Netroufalky), nebo krát (např. 2 x DN 400 „dvakrát o průměru 400 mm“)
ZMB	Zastupitelstvo města Brna
ZO	plocha ostatní městské zeleně, definovaná OZV
ZŠ	základní škola
ZÚR JMK	Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (nabyly účinnosti 31.10.2020)

ÚZEMNÍ STUDIE

„ZÁPADNÍ BRÁNA – západní část“

PŘÍLOHY

TEXTOVÉ ČÁSTI

Objednatel:	Statutární město Brno
Pořizovatel:	Magistrát města Brna, odbor územního plánování a rozvoje
Zpracovatel:	Kancelář architekta města Brna, p.o.
Číslo smlouvy:	4120174057 ve znění dodatku 4120174057/1

08/2021

A PŘÍLOHA

VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Příloha doplňuje a po jednotlivých položkách vyhodnocuje kap. B6 Vyjádření ke splnění požadavků zadání v textové části Územní studie „Západní brána – západní část“.

číslo	kapitola zadání	požadavek	vyhodnocení
1.	2	ověřit reálnost využití navržených ploch komunikací a prostranství místního významu v Územním plánu města Brna (ÚPmB) pro připojení a dopravní obsluhu území	Splněno
2.	2, 6	najít řešení, které napojí dané území na křižení ulic Jihlavská – Netroufalky, zajistí dopravní obslužnost předmětného území mezi ulicemi Labská a Jihlavská	Splněno
3.	2, 6	a současně umožní urbanisticky vhodné uspořádání navazujících funkčních ploch smíšených centrálního charakteru SJ	Splněno
4.	2	navrhnout podrobnější funkční a prostorovou regulaci smíšených ploch centrálního charakteru SJ v řešeném území	Splněno
5.	2, 6	vyhodnotit a navrhnout řešení pro umístění základní veřejné vybavenosti (zejména školství) nejen pro potřeby předmětného území, ale také pro potřeby vyvolené realizací záměrů na okolních plochách	Splněno
6.	3	sloužit jako územně plánovací podklad pro zpřesnění a úpravu Návrhu nového ÚPmB po veřejném projednání	Splněno. ÚS využita při úpravě návrhu ÚP pro opak VP. Následně může být podkladem pro změnu ÚP.
7.	3	V místech, kde bude v souladu s funkčním využitím stanoveným ÚPmB, bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území	ÚS lze využít i pro rozhodování v území
8.	4	Vymezení řešeného území lze dle aktuálních potřeb upravit.	Hranice pouze upřesněna, nezměněna
9.	6	vycházejte z hlediska funkčního využití z aktuálního územního plánu s přihlédnutím k funkčnímu a prostorovému využití dle Návrhu nového ÚPmB	Splněno
10.	6	Vycházejte z koncepce všech celoměstských systémů,	Splněno
11.	6	Při řešení území využijte studii BO MMB předanou jako podklad.	Splněno

12.	6	V rámci ÚS respektujte platná územní rozhodnutí a územní souhlasy v území.	Využity podklady dodané pořizovatelem, tj. vyjádření a závazné stanovisko ke stavebním záměrům. Platná ÚR nedodána.
13.	6	Při stanovení požadavků na veřejnou vybavenost zohledněte kapacity záměrů v širším řešeném území, ke kterým vydává OÚPR MMB závazné stanovisko orgánu územního plánování, a ke kterým OÚPR MMB předal podklady	Využity podklady dodané pořizovatelem.
14.	6	sledujte stav pořizovaných změn ÚPmB a reagujte na ně	Splněno
15.	6	Zpracujte problémový výkres shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele	Splněno
16.	6	problémovém výkrese zohledněte jednotlivé požadavky na změny v území.	Splněno
17.	6	Vzájemné střety (mezi požadavky na změny ÚPmB, limity a hodnotami v území) a problémy popište v textové části, vyznačte ve výkresu a proveďte jejich analýzu.	Splněno
18.	6	Proveďte možnost řešení průchodu dopravní obsluhy územím z ul. Jihlavské v místě křížení ul. Jihlavské a Netroufalky do ul. Labské v místě křížení ulic Labská a Vltavská dle platného ÚPmB, a to s ohledem na již umístěnou tramvajovou trať do Kampusu.	Splněno

19.	6	Prověřte reálnost využití navržených ploch komunikací a prostranství místního významu v Územním plánu města Brna (ÚPmB) pro připojení a dopravní obsluhu území	Pro připojení a dopravní obsluhu území návrh vychází z koncepce navržených ploch komunikací a prostranství místního významu v platném ÚPmB. Zůstává tedy zachováno propojení ulic Vltavská a Netroufalky formou obslužné komunikace skrze řešené území. Vzhledem k vstupujícím hodnotám, limitům a realizovaným záměrům v řešeném území (stanice tramvajové trati), je však rozložení funkčních ploch (a tedy i geometrie komunikací) zpřesněno a upraveno. Z hlediska zachování vhodného poměru urbanistických bloků a veřejných prostranství (východ – významný veřejný prostor u stanice MHD, západ – forma uzavřenějšího bloku) je obslužná komunikace řešena volným prodloužením ulice Vltavská s jasným vymezením uliční fronty i prostoru centrálního charakteru v bloku C. Zpřesnění napojení území na ulici Jihlavská potom vychází z prověření možné kapacity připojení křižovatky a respektování realizovaného záměru stanice tramvajové trasy. A to včetně zohlednění tras pro pěší a cyklo. Dopravní síť dále reflektuje obsluhu západní části řešeného území při zachování souvislé uliční fronty podél stávající komunikace II/602.
20.	6	V případě negativního prověření navrhnete řešení, které napojí dané území na křížení ulic Jihlavská – Netroufalky, zajistí dopravní obslužnost předmětného území mezi ulicemi Labská a Jihlavská a současně umožní urbanisticky vhodné uspořádání navazujících funkčních ploch	Splněno
21.	6	Pro nově vymezené plochy navrhnete podrobnější funkční a prostorovou regulaci v řešeném území	Splněno
22.	6.2	Navrhnete regulační podmínky pro zástavbu s využitím na jednotlivé pozemky (stavební čáry, stavební hranice, výška zástavby, vjezdy, vstupy, možné dominanty apod.	Splněno
23.	6.2	Pro vymezené návrhové plochy navrhnete funkční a prostorové uspořádání. Návrh řešení optimalizujte s ohledem na okolní urbanistickou strukturu.	Splněno

24.	6.2	Při návrhu komunikací uvnitř řešeného území dbejte na to, aby umožňovaly vytvoření vhodné urbanistické struktury a kvalitního veřejného prostranství, sloužícího i jiné než dopravní funkci	Splněno
25.	6.2	Komunikace a veřejná prostranství řešte se zohledněním požadavku na hospodaření se srážkovými vodami a zdržení jejich odtoku z území, a to zejména s využitím principů tzv. modrozelené infrastruktury.	Splněno
26.	6.2	Respektujte stávající stabilizované plochy bydlení (sídlištní zástavby): návrhem zástavby v ploše SJ a jejího prostorového uspořádání zohledněte požadavek na zachování kvality bydlení pro stávající obyvatele sídliště.	Splněno
27.	6.2	S využitím pozemků smB hledejte v rámci nové zástavby i možnost řešení deficitu parkovacích stání pro stávající obyvatele sídliště (kapacity parkování pro veřejnost)	Požadavek prověřen. Kapacitní parkování lze realizovat na pozemcích města v okrajových polohách sídliště. Souběžně s ÚS je pořizována Změna ÚPmB B2/2020-CM lokalita Kyjevská a Labská, která se zmírněním deficitu zabývá. V řešeném území nelze (na povrchu) navrhnout více parkovacích míst též kvůli dodržení rozhledových trojúhelníků, které jsou zobrazeny v grafické příloze 06 – P1.
28.	6.2	Při využití smíšené plochy (SJ) pro stavby s uplatněním pro bydlení řešte jejich lokalizaci primárně do míst, kde lze vytvořit další zástavbou v ploše SJ zlepšení parametrů stávajícího hlukového zatížení od pozemních komunikací	Splněno
29.	6.2	Pro nové obyvatele řešte plnohodnotná veřejná prostranství se zelení volnočasového charakteru – relaxace, každodenní rekreace. (Pozn.: S ohledem na sevřenost území celé MČ komunikační sítě a na její izolovanost od okolní krajiny je nutné zajistit dostatečné plochy pro volnočasové využití společně v rámci řešení lokality; Nelze se odkazovat na stávající zelené plochy v sídlištní zástavbě, které primárně slouží pro stávající obyvatele sídliště.)	Splněno
30.	6.2	Proveďte možnost zachování ploch městské zeleně podél tramvajové tratě	Podél tramvajové trati navrženo veřejné prostranství (promenáda) s významným podílem zeleně
31.	6.2	Plochy zeleně a veřejná prostranství řešte v odpovídajících parametrech, aby umožnily realizaci i vzrostlých vegetačních prvků (stromů).	Splněno

32.	6.2	Pro navržené řešení doplňte bilanci nárůstu obyvatel a celkové zatížení území z odhadu pracovních příležitostí a návštěvnosti.	Splněno
33.	6.2	Bilance zpracujte pro řešené území a řešené území širších vztahů (zde vycházejte ze známých záměrů).	Splněno
34.	6.2	Na základě nových bilancí (viz předchozí bod) ve vazbě na rozvoj bydlení proveďte potřeby, stanovte územní průmět a požadavky na zajištění základní veřejné vybavenosti (zejména pro školství – mateřské školy) a vyhodnoťte je s ohledem na stávající stav veřejné vybavenosti v optimálních docházkových vzdálenostech. Řešte veřejnou občanskou vybavenost v řešeném území tak, aby sanovala potřeby celého řešeného území širších vztahů.	Splněno
35.	6.2	Při navrhování ploch pro komerci respektujte význam lokality v dopravním systému města.	Splněno
36.	6.2	Proveďte ve smíšených plochách možnost umístění i funkce bydlení s ohledem na plánované dopravní stavby.	Splněno
37.	6.2	Definujte maloobchod a prodejní plochu dle návrhu nového ÚPmB. Jednoznačně v rámci regulativu pro podmíněně přípustné využití ploch SJ uvádějte, jaké podmínky musí být pro realizaci podmíněně přípustného záměru splněny, či zda se od podmínek upouští.	Splněno
38.	6.2	Reagujte na možnost výstavby výškových budov v oblasti Západní brány (viz ÚPP z roku 2011 a Návrh nového ÚPmB) a dle kapacitních možností prověřené dopravní obsluhy se pokuste v západní části (s převahou pozemků v majetku SMB) navrhnout možné řešení zástavby s uplatněním výškové zástavby tak, aby západní část měla celkovou promyšlenou kompozici prostorové struktury. (Kompozici lze ve formě jednoduchých schémat vztáhnout i na území ve východní části Západní brány, kde se připravují soukromé záměry.)	Splněno
39.	6.2	S ohledem na navrhované funkce vymezte odpovídající plochy veřejných prostranství v souladu s § 7 a 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.	Splněno

40.	6.2	Při návrhu využití území respektujte požadavek na limit odtoku dešťových vod z návrhové plochy 10 l/s/ha (vč. komunikací).	Splněno
41.	6.2	Při návrhu nové zástavby zohledněte princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů a zařízení, zelených střech, případně možností využití srážkových vod k provozu nemovitostí. Jedná se o uplatňování tzv. „modrozelené infrastruktury“, která přispěje ke zlepšení vodní bilance i pohody bydlení. Na umístění těchto zařízení je nutné pamatovat, zejména při dimenzování veřejných prostorů i při návrhu funkčních ploch.	Splněno
42.	6.2	Řešte koncepčně funkční plochy městské zeleně jako možné rekreační zázemí pro plochy bydlení a jako nástroj na zmírnění dopadů klimatických změn, s ohledem na prevenci tepelného ostrova města a ochranu kvality ovzduší apod.	Splněno
43.	6.2	Přiměřeně zohledněte požadavek na respektování majetkových hranic nemovitostí.	Splněno
44.	6.2	Proveďte možnost zachování využití příp. potřebu změny využití u pozemků p.č. 1684/190, 1684/193 a 1684/117 v k.ú. Starý Lískovec, které byly bezúplatně převedeny z vlastnictví ČR (ÚZSVM), ve veřejném zájmu, případně stanovte podmínky.	Proveřeno. Pozemky nebo jejich části nejsou zahrnuty do ploch změn stávajícího ÚPmB – tzn. v neměněných částech je zachována možnost jejich využití. Všechny navržené změny ÚPmB jsou na „plochy komunikací a prostranství místního významu“
45.	6.3	IAD Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území navrhnete uspořádání uličního prostoru v parametrech odpovídajících předpokládanému využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb., která umožní prostupnost území mezi ulicemi Labská a Jihlavská	Splněno
46.	6.3	IAD Proveďte rozvahu nad rozdělením směrování zdrojů a cílů dopravy na vyšší dopravní systém (na systémové komunikace).	Splněno
47.	6.3	IAD Navrhnete základní principy řešení dopravy v klidu.	Splněno
48.	6.3	VHD Vyhodnoťte plošnou obsluhu a dostupnost území VHD, vycházející ze systému VHD, případně navrhnete jeho dílčí úpravy nebo v případě účelnosti doplňte nové trasy.	Splněno

49.	6.3	Cyklo, pěší: Navrhnete prostupnost územím, hlavní pěší tahy a cyklistické trasy vymezte plochou veřejných prostranství odpovídajících navrženému funkčnímu využití v parametrech umožňující bezbariérové užívání podél navržených komunikací s vazbou na zastávky MHD.	Splněno
50.	6.4	Při návrhu systémů technické infrastruktury nutno respektovat záměry v území, v rámci kterých technická infrastruktura je podrobněji řešena.	Splněno
51.	6.4	Návrh řešení sítí technické infrastruktury projednávejte průběžně s příslušnými správci. Projednání bude písemně doloženo.	Splněno. V příloze C vloženy kopie všech vyjádření správců technické infrastruktury.
52.	6.4	Specifikujte podmiňující investice včetně odhadu investičních nákladů.	Splněno
53.	6.4	Zakreslete stávající trasy kanalizace, v případě potřeby řešte jejich přeložky.	Splněno
54.	6.4	Odkanalizování řešte oddílným systémem. Dešťovou kanalizaci řešte s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou – nutná spolupráce specialistů, urbanistů a dopravních inženýrů.	Splněno
55.	6.4	Preferujte přírodě blízké způsoby zdržení dešťové vody – tzv. „modrozelenou infrastrukturu“.	Splněno
56.	6.4	Pro návrhové plochy zakreslete hydrotechnické okresy.	Zpracováno do textové části.
57.	6.4	Zakreslete stávající vedení a objekty vodovodů, v případě potřeby řešte jejich přeložky	Splněno
58.	6.4	Proveďte vyhodnocení stávajícího stavu zásobování vodou	Splněno
59.	6.4	Navrhnete bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území.	Splněno
60.	6.4	Stanovte spotřeby vody. Qp, Qm, Qh pro obyvatelstvo, občanskou a technickou vybavenost.	Splněno
61.	6.4	V případě, že bude zjištěna potřeba podrobnějšího prověření zásobování vodou zvláštní studií – řešte ještě v průběhu zpracování s objednatelem.	Není potřeba.
62.	6.4	Zakreslete stávající plynovody a objekty (regulační stanice VTL/STL) systému zásobování plynem včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem, v případě potřeby navrhnete jejich přeložky.	Splněno
63.	6.4	Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhnete trasy systému zásobování plynem v řešeném území včetně objektů.	Splněno

64.	6.4	Zakreslete stávající trasy a objekty systému zásobování teplem	Splněno
65.	6.4	Stanovte bilance potřeb tepla a navrhnete trasu systému zásobování teplem v řešeném území včetně objektů.	Splněno
66.	6.4	Ve zpracovaném Návrhu ÚPmB byla upravena trasa vedení návrhového horkovodu v řešeném území oproti trase podle studie „Vyvedení tepla z JE Dukovany“ (Thermoplus, 2010), tj. trasa zakreslená v ÚAP, popište, proveďte rozbor a navrhnete řešení umístění průchodu návrhového horkovodu územím v podrobnosti měřítka této územní studie.	Splněno
67.	6.4	Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně vstupní rozvodny VN Labská.	Není součástí řešeného území, nachází se mimo situaci.
68.	6.4	Respektujte stávající trasu kabelovodu pro trakční kabely DPMB ve východní a severní části řešeného území.	Dle údajů z ÚAP 2020 (viz obr.) stávající trakční kabely do řešeného území nezasahují. Jiné podklady nejsou.
69.	6.4	Proveďte návrh rozšíření distribuční sítě, navrhnete umístění trafostanic.	Splněno
70.	6.4	Stanovte výkonové bilance elektrické energie.	Splněno
71.	6.4	Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací včetně kabelovodu CETIN a trasy radioreléových spojů nad řešeným územím.	Splněno
72.	6.4	Proveďte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojný body na sítě elektronických komunikací.	Splněno
73.	7	Na všech součástech územní studie (rozpisky na deskách, titulní straně výkresové i textové části) uveďte číslo smlouvy o dílo.	Splněno
74.	7	Pro návrh řešení v rozsahu podkladu pro upravený návrh nového ÚPmB použijte měřítka, funkční a prostorové řešení dle navrhovaného nového ÚPmB.	Splněno
75.	7	Pro podrobnější řešení dodržujte Metodiku pro zpracování regulačních plánů aktualizovanou v 10/2015 včetně digitálního zpracování	Metodika využita v části ÚS, která se vztahuje k dosavadnímu ÚPmB. Pro část ÚS, která má být pokladem pro nový ÚPmB, je Metodika nepoužitelná.
76.	7	Důsledně dodržujte úplnost legendy a shodu legendy s grafickým vyjádřením v mapě. V legendě rozlište jevy regulativní a jevy informativní.	Splněno
77.	7	Veškeré regulativy ve formě textu musí být uvedeny v textové části.	Splněno



Obr. 1 ÚAP 2020 trakční kabely stav

B PŘÍLOHA

ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ PLOCHY – VÝPOČET CELKOVÉHO POČTU STÁNÍ

Odstavné a parkovací plochy - Výpočet celkového počtu stání

Základní údaje

Okres

Brno-město

Obec

Brno

Počet obyvatel v obci

377440

obyvatel

Typ objektu

Západní brána

Součinitel vlivu stupně automobilizace

Součinitel vlivu stupně automobilizace

1,25

Součinitel redukce počtu stání

Charakter území

B

Součinitel redukce počtu stání

0,6

Základní ukazatele výhledového počtu odstavných stání

Druh stavby

- obytný dům - činžovní

▼

Účelová jednotka: byt o 1 obytné místnosti

Počet účelových jednotek na 1 stání: 2

Počet účelových jednotek v objektu

Účelová jednotka: byt do 100 m² celkové plochy

Počet účelových jednotek na 1 stání: 1

Počet účelových jednotek v objektu

510

Účelová jednotka: byt nad 100 m² celkové plochy

Počet účelových jednotek na 1 stání: 0.5

Počet účelových jednotek v objektu

Počet odstavných stání

510

stání

Druh stavby

Obytné okrsky



Účelová jednotka: obyvatel

Počet účelových jednotek na 1 stání: 20

Počet účelových jednotek v objektu

1357

Počet parkovacích stání

67,85

stání

Druh stavby

- instituce místního významu



Účelová jednotka: kancelářská plocha m²

Počet účelových jednotek na 1 stání: 30

Počet účelových jednotek v objektu

35402

Účelová jednotka: plocha pro veřejnost m²

Počet účelových jednotek na 1 stání: 25

Počet účelových jednotek v objektu

Účelová jednotka: přepážka

Počet účelových jednotek na 1 stání: 1

Počet účelových jednotek v objektu

Počet parkovacích stání

1180,07

stání

Druh stavby

- jednotlivá prodejna



Účelová jednotka: prodejní plocha m²
Počet účelových jednotek na 1 stání: 50
Počet účelových jednotek v objektu

7918

Počet parkovacích stání

158,36

stání

Druh stavby

- taneční sál, diskotéka

▼

Účelová jednotka: plocha sálu m²
Počet účelových jednotek na 1 stání: 8
Počet účelových jednotek v objektu

700

Počet parkovacích stání

87,5

stání

Celkový počet stání

Celkový počet stání

1757,84

stání