

# ÚZEMNÍ STUDIE VINOHRADY – ŠEDOVA

Zakázka č. 4117052102



## TEXTOVÁ ČÁST

objednatel: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
Odbor územního plánu a rozvoje MMB

zhotovitel: URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN - STUDIO, spol. s r.o.

Srpen 2017

## Územní studie VINOHRADY – ŠEDOVA

Zpracovatelský tým:

Zhotovitel: UAD Studio, spol. s r.o.

Ing.arch. Miloš Kabela

Ing.arch. Antonín Hladík

Ing.arch.Eva Brunnerová

Spolupráce:

Dopravní řešení:

SIPROS, ing. Čapek

Vodní hospodářství:

AQUAPROCON, ing. Kolečkář

Územní systém ekologické stability: AGERIS, s.r.o.,

RNDr Kocián

Geologie:

ing. Balun

**Obsah textové části**

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Důvody pořízení územní studie.....   | 4  |
| 2.   | Cíle územní studie .....   | 4  |
| 3.   | Účel územní studie .....   | 4  |
| 4.   | Vymezení řešeného území a jeho charakteristika .....                             | 4  |
| 5.   | Vztah řešeného území k platné ÚPD a ÚÚP .....                                    | 5  |
| 5.1  | Vztah k existující ÚPD – ÚPmB .....  | 5  |
| 5.2  | Vztah k existující ÚPP .....   | 5  |
| 6.   | Územní hodnoty.....  | 5  |
| 6.1  | Kulturně-estetické hodnoty .....   | 5  |
| 6.2  | Identifikace zelených horizontů v ÚPmB .....                                     | 7  |
| 6.3  | Zpřesnění zeleného horizontu .....   | 15 |
| 6.4  | Přírodní podmínky a stav území .....   | 23 |
| 7.   | Geologické a hydrogeologické podmínky.....                                       | 25 |
| 8.   | Limity dopravní a technické infrastruktury .....                                 | 28 |
| 8.1  | Napojení na automobilovou dopravu .....  | 28 |
| 8.2  | Napojení na pěší dopravu.....  | 28 |
| 8.3  | Napojení na městskou hromadnou dopravu.....                                      | 29 |
| 8.4  | Odkanalizování území .....   | 29 |
| 9.   | Záměry v území .....   | 29 |
| 10.  | Hlavní problémy k řešení.....  | 29 |
| 11.  | Širší územní vztahy .....  | 29 |
| 12.  | Koncepce urbanistického řešení.....  | 30 |
| 13.  | Návrh funkčního využití a Prostorového uspořádání území .....                    | 30 |
| 13.1 | Funkční VYUŽITÍ .....  | 30 |
| 13.2 | Prostorové uspořádání .....  | 31 |
| 14.  | Návrh řešení zeleně a územního systému ekologické stability .....                | 33 |
| 15.  | Koncepce dopravního řešení.....  | 33 |
| 15.1 | Doprava silniční .....   | 34 |
| 15.2 | Veřejná hromadná doprava .....   | 35 |
| 15.3 | Cyklistická doprava .....  | 35 |
| 15.4 | Pěší doprava .....   | 36 |
| 16.  | Koncepce napojení na technickou infrastrukturu .....                             | 36 |
| 16.1 | Zásobování vodou .....   | 36 |
| 16.2 | Odkanalizování.....  | 36 |
| 16.3 | Zásobování energiemi, Spoje .....  | 40 |
| 17.  | Urbanistická bilance s výpočtem dopravy generované nově navrženou zástavbou..... | 42 |
| 18.  | Odhad investičních nákladů na veřejnou infrastrukturu pro napojení území.....    | 45 |
|      | ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ .....   | 47 |
|      | Dokladová část .....   | 49 |

**Obsah grafické části**

|      |  |
|------|--|
| 1.   | Výkres širších vztahů  |
| 2.   | Problémový výkres  |
| 3.   | Výkres vlastnických vztahů   |
| 4.   | Hlavní výkres - funkční a prostorové využití                                       |
| 5.   | Dopravní infrastruktura  |
| 6.   | Technická infrastruktura - vodní hospodářství, energetika                          |
| 7.   | Urbanistické řešení  |
| 8.   | Výkres VPS   |
| 9.   | Výkres změn ÚPmB   |
| 10.  | Dopravní řešení, charakteristické řezy   |
| FOTO | Regulovaná výšková hladina v lokalitě Šedova / stanoviště č.7 ÚPmB                 |
| FOTO | Zákres návrhu zástavby v lokalitě Šedova do panoramatu města / stanoviště Špilberk |

## 1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V souvislosti se záměrem umístění obytného souboru při ulici Šedova, mezi poliklinikou na Viniční a domovem důchodců, byla v roce 2009 podána žádost o změnu Územního plánu města Brna - návrh na změnu funkčních ploch zemědělského půdního fondu (ZPF) a ploch všeobecné krajinné zeleně (KV) na plochy čistého bydlení (BC) a plochy ostatní městské zeleně (ZO) a plochy komunikací a prostranství místního významu. Dále bylo požádáno o úpravu trasy biokoridoru. Současně s žádostí o změnu ÚPmB byl doložen inženýrsko-geologický průzkum (Ing. Balun, červenec 2009), realizovaný v místě navržené výstavby při ulici Šedova, ke kterému OŽP MMB vydal kladné vyjádření. Změna byla kladně projednána v Aktualizaci ÚPmB pod označením Z162. Při ulici Šedova byly vymezeny nové návrhové plochy bydlení a došlo k dílčí úpravě trasování biokoridoru. Vzhledem k problematickým faktorům v území - sesuvné území, zelený horizont, obtížné trasování dopravní a technické infrastruktury bylo využití a uspořádání území podmíněno vydáním regulačního plánu. Po zrušení Aktualizace ÚPmB je záměr „obytný soubor Šedova“ znovu vrácen do procesu pořizování a zařazen do 43. souboru změn ÚPmB pod označením B171/15-0.

Dopisem ze dne 26. 10. 2015 požádala městská část Brno-Židenice OÚPR o pořizení územní studie v rozsahu - území nad ulicí Viniční, pod Vinohrady, mezi ulicemi Balbínova a Šedova.

Řešené území (shodné s požadavkem MČ) bylo v roce 2005 prověřeno územně plánovacím podkladem „Studie možnosti využití lokality ve Vinohradech“ (Atelier ERA, 08/2005). Z hlediska dlouhodobého rozvoje byla navržena postupná přeměna ploch zahrádek a individuální rekreace na veřejný krajinný park.

Vzhledem k celoměstskému významu této rozsáhlé oblasti využívané jako zahrádkářská kolonie je třeba i s ohledem na požadavek MČ znovu prověřit lokalitu v celé šíři, veškeré záměry v území prověřit společně a vyhodnotit jejich vliv na území v celku. Proto je nyní zadávána aktualizace územně plánovacího podkladu z roku 2005. Územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu B171/15-0, zařazenou do 43. souboru změn ÚPmB a v případě úpravy trasování biokoridoru bude podkladem pro změnu AB 5/15-CM, zařazenou do 42. souboru změn ÚPmB.

## 2. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem ÚS je v rozsahu řešeného území aktualizovat výše uvedený územně plánovací podklad z roku 2005 a prověřit aktuální záměry s ohledem na možnosti dopravní a technické infrastruktury a limitující faktory rozvoje území.

Zejména prověřit a navrhnout možnost dopravního připojení obytného souboru při ulici Šedova na vyšší dopravní systém města tak, aby nebylo znemožněno zpřístupnění okolních navazujících ploch a prověřit optimální trasování biokoridoru ÚSES.

V souladu se základním principem zintenzivňování využití vnitřního města ÚS prověří podmínky pro realizaci bydlení s přírodním zázemím.

## 3. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude sloužit jako podklad pro případné dílčí změny ÚPmB, zejména pro změnu B171/15-0, zařazenou do 43. souboru změn ÚPmB. V případě nového trasování biokoridoru bude ÚS podkladem pro změnu AB 5/15-CM, zařazenou do 42. souboru změn ÚPmB. Územní studie bude sloužit jako podklad pro nový ÚPmB.

ÚS nahradí ÚPP „*Studie možnosti využití lokality ve Vinohradech*“ z roku 2005.

## 4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA

Řešené území se nachází ve východní části města, zasahuje do městských částí Vinohrady a Židenice a je vymezeno ulicemi Věstonickou, Šedovou, Líšeňskou,

Vinařického, Viniční a Balbínovou. Převážná část území je v poměrně strmých svazích, které jsou dnes využívány pro zahrádkářské účely. V jižní části při ulici Viniční a Vinařického se nachází stabilizované plochy bydlení, městská zeleň a plochy pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví (Poliklinika Viniční). Mezi ulicí Líšeňská a Viniční proběhla revitalizace území s vybudováním nových veřejných sportovišť. Při ulici Viniční je plánována výstavba plaveckého bazénu, wellness a fitness centra. V území je navržený lokální biokoridor ÚSES, vymezený jako krajinná zeleň. Podstatná část řešeného území má složité inženýrsko-geologické poměry náchylné k sesouvání.

Přesné vymezení řešeného území je zobrazeno v grafické příloze Zadání. Rozloha řešeného území je cca 55 ha.

## 5. VZTAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ K PLATNÉ ÚPD A ÚÚP

### 5.1 VZTAH K EXISTUJÍCÍ ÚPD – ÚPMB

V platném ÚPmB je řešené území vymezeno jako nestavební volná plocha s objekty pro individuální rekreaci. Při ulici Viniční jsou plochy stabilizovaného bydlení a plocha pro veřejnou vybavenost - zdravotnictví, ke které přiléhá návrhová plocha určená pro veřejnou vybavenost. Stabilizovaná obytná zástavba se nachází podél ulice Vinařického. Mezi ulicí Líšeňskou a Viniční je veřejně přístupné území vymezené plochou rekreační zeleně. Při ulici Líšeňská je pro rozšíření tramvajové smyčky vymezená návrhová plocha pro dopravu. V jižní části mezi ulicí Líšeňská a Věstonická protíná území lokální biokoridor, vymezený plochou krajinné zeleně. Pod ulicí Věstonickou je území dotčené ochranným pásmem VMO. V SZ části je území dotčené ochranným pásmem stávajícího veřejného pohřebiště. Řešené území je ve svažitém terénu s velmi složitými inženýrsko-geologickými poměry. Na části území je vymezené území s ochranou artéských vod.

Svahy v zahrádkách pod ulicí Věstonickou jsou vymezeny ve výkresu č. U.5 - Urbánní a krajinná osnova - jako zelený horizont.

### 5.2 VZTAH K EXISTUJÍCÍ ÚPP

Územní rozvoj zahrádkářské lokality byl prověřován v územně plánovacím podkladu „*Studie možností využití lokality ve Vinohradech*“ (Atelier ERA, 08/2005). Podkladem pro ÚPP byl inženýrsko-geologický posudek „*Posudek geologických, hydrogeologických a geotechnických poměrů pro území ve Vinohradech*“ (05/2005). Z hlediska dlouhodobého rozvoje byla navržena postupná přeměna ploch zahrádek a individuální rekreace na veřejný krajinný park.

## 6. ÚZEMNÍ HODNOTY

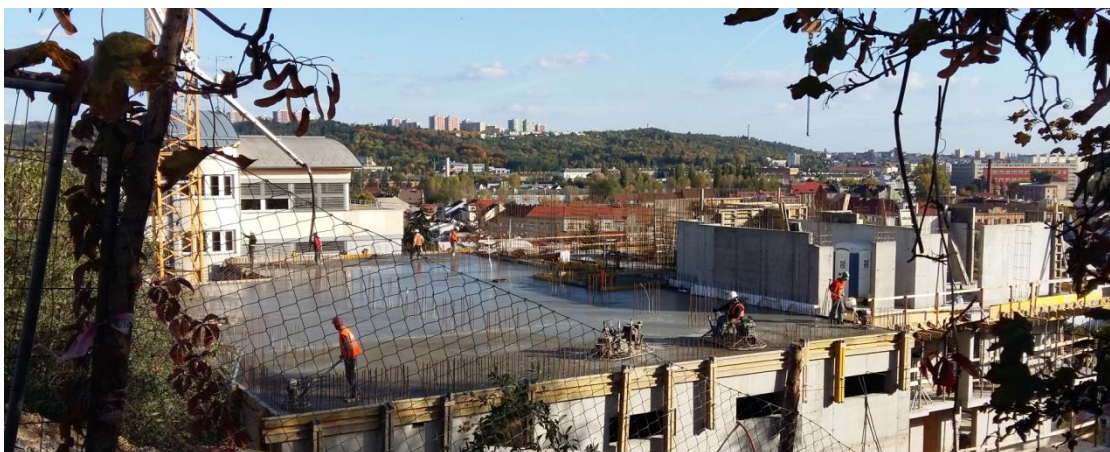
Územní hodnoty byly identifikovány v ÚAP. Dle výkresu č. 2 – Výkres hodnot území se celé řešené území nachází na významném pohledovém svahu. Ve vrcholové partii svahu se nachází významná pohledová plocha, která je zároveň přírodní dominantou konfigurace terénu. Řešené území na svazích Židenického kopce pod ul. Věstonickou je oblastí s vysokou kvalitou přírodního prostředí. Územím prochází zelená linie města.

### 6.1 KULTURNĚ-ESTETICKÉ HODNOTY

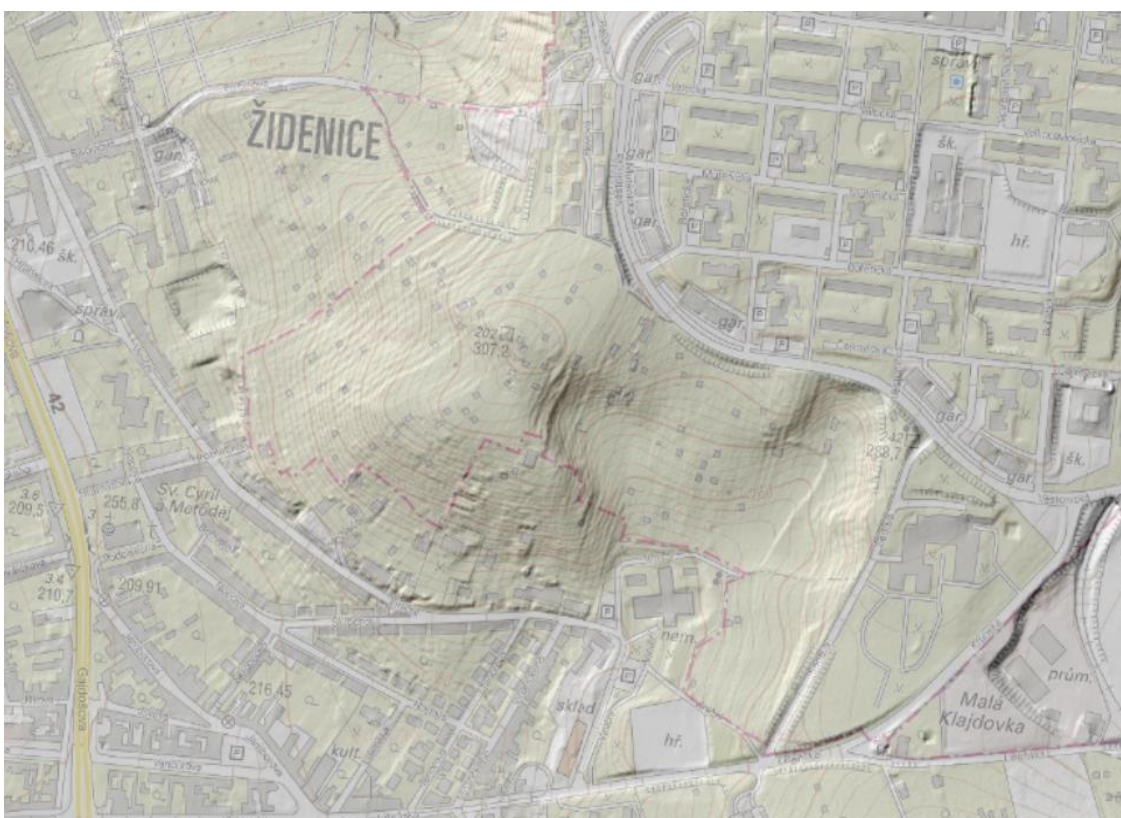
Kulturně - estetické hodnoty jsou určeny výrazem krajinné kompozice, v tomto případě obrazem krajiny, doplněné skladbou staveb, s historicky vzniklým uspořádáním, které hodnoty charakterizuje. Každý ze znaků této charakteristiky má svoji vnitřní (obsahovou) a vnější (vizuální) stránku. Vnitřní je určena významem pro dané místo a širší území, který představuje utváření kulturní krajiny a historii rozvoje sídla. Vizuelní stránka je obrazem, který spoluurčuje jedinečnost a nezaměnitelnost místa, oblasti nebo širšího území, kterou identifikuje pozorovatel z určitých (tradičních) pohledových bodů a os. Ve zvláštních případech se jedná o dominantu, jejíž hodnota

spočívá v akcentu, který umocňuje kompozici městské krajiny Tímto akcentem je v případě území „Šedova“ Židenický kopec, který je charakteristickou krajinnou dominantou, jehož pata vymezovala zastavitelné území Židenic a horizont kopce jiný typ krajiny. Tuto charakteristiku nezměnila ani výstavba sídliště Vinohrady, která nad Židenickým kopcem vytváří další, tentokrát urbánní horizont výškových objektů sídliště doplněný drobnou téměř neznatelnou strukturou rodinných domů v podnoží, částečně krytých zelení zahrad, patrný jak v dálkových pohledech tak z prakticky jediné významné pohledové osy v parteru města (ul. Bubeníčova), a částečně z ul. Černovické.

**ÚPmB vymezil závazně ochranu zeleného horizontu Akátek, Židenického kopce a Bílé hory ze stanoviště č.4 při ulici Provazníková a stanoviště č. 7 z ul. Černovické.**



*Přírodní horizonty Židenického kopce, Akátek a urbánní horizont sídliště Vinohrady ze ze stanoviště č.4 při ul. Provazníkově (viz ÚPmB)*



*Krajinný reliéf Židenického kopce a okolí (Zdroj CUZK)*

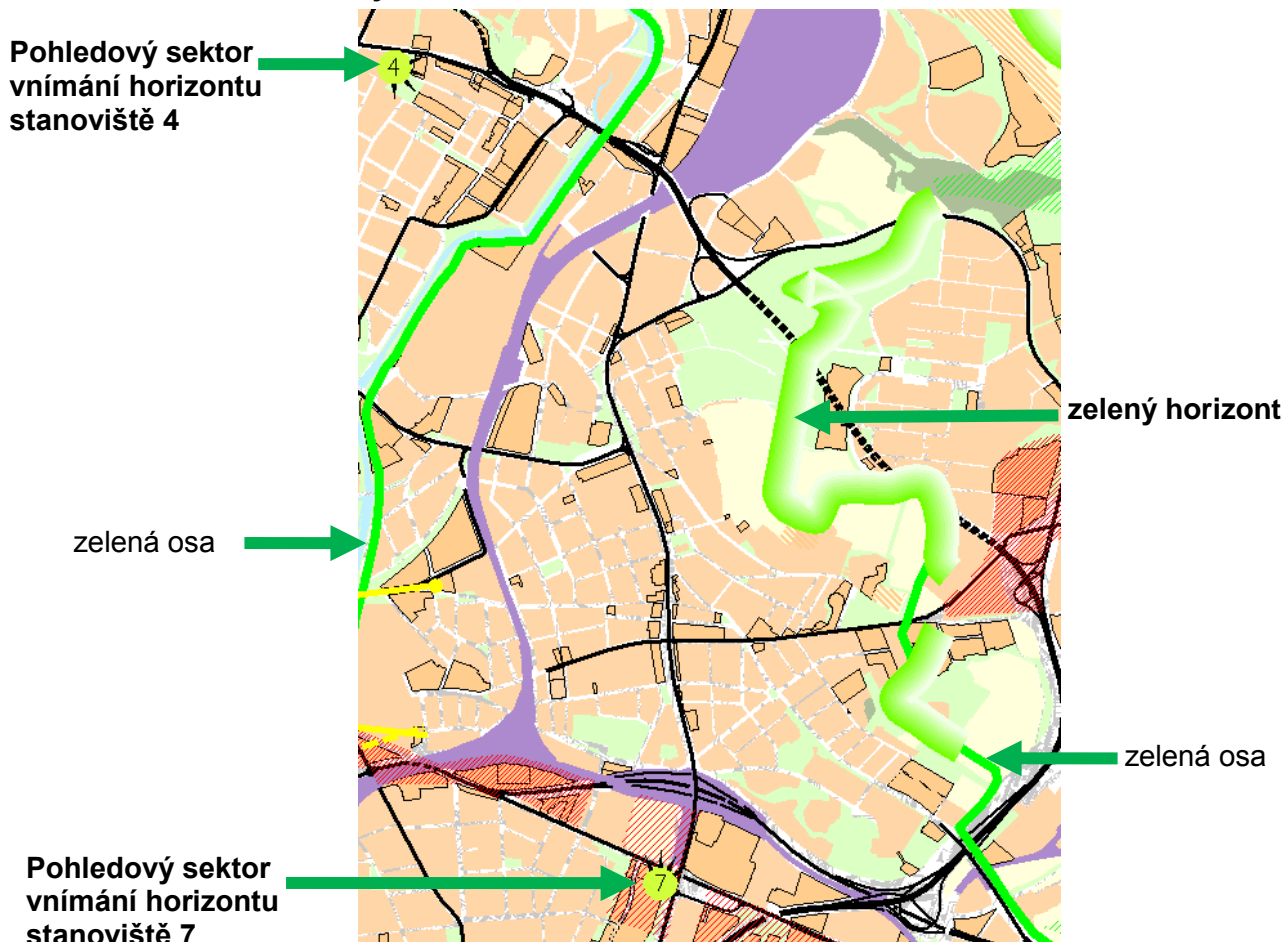
## 6.2 IDENTIFIKACE ZELENÝCH HORIZONTŮ V ÚPMB

ve vztahu k řešenému území:

V ÚPmB byla vymezena jako součást urbanistické koncepce „URBÁNNÍ A KRAJINNÁ OSNOVA“.

Krajinnou osnovu tvoří dva základní systémy:

- plošné:
  - zelené klíny a krajinné komplexy
- liniové
  - zelené osy a uzly
  - **zelené horizonty**



NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ÚPmB / VÝKRES U5 (výřez)  
URBÁNNÍ A KRAJINNÁ OSNOVA 1:25000

Základem pro vymezení zelených horizontů jsou následující zásady :

- Určení míst (stanovišť) případně os, ze kterých lze vnímat významný zelený horizont, jako charakteristický obraz městské krajiny
- Vymezení sektoru pozorování, ve kterém horizont vytváří převážně přírodní krajinný obraz města
- posouzení dominantní pozice horizontu - (první horizont)

Pro vnímání horizontu je kromě hraniční čáry mezi viditelným povrchem Země a oblohou důležitá určitá mocnost zeleného pásu, který „podtrhuje“ horizont a je tak jeho součástí.

Zelené horizonty byly zaneseny do mapového podkladu 1:25000 a schematicky vyjadřují hraniční linii přírodních prvků, které spoluutváří charakter města, a jejichž porušení by mohlo znamenat ztrátu charakteristického krajinného obrazu.

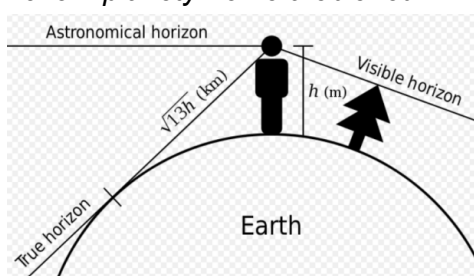
**Poznámky.:** *dominantní pozice horizontu je významný aspekt krajinného obrazu, proto nelze zaměřovat působení zelených horizontů z jiných stanovišť např. dálkových pohledů, ve kterých dominují jiné charakteristické prvky obrazu města zejména urbánní horizonty, výškové urbánní dominanty apod.*

*Ve všech případech byla místa vnímána horizontů, sektorů pozorování a dominantní pozice horizontu určena na základě terénního průzkumu.*

**Východiskem při identifikaci horizontů je význam tohoto pojmu:**

**Horizont** - obzor (z řeckého - ohraničovat) je optická hraniční čára mezi viditelným povrchem Země a oblohou.

Horizont (též obzor, z řec. ohraničovat) je optická hraniční čára mezi viditelným povrchem planety Země a oblohou.



*Astronomický, viditelný a pravý obzor*

*Viditelnost obzoru je podmíněna optickými podmínkami, panujícími v daném okamžiku v místě pozorovatele. lze rozlišovat trojí horizont:*

- *astronomický - vodorovná rovina, protínající oko pozorovatele*
- *viditelný horizont - tvořený například horami, stavbami, lesy a podobně*
- *pravý horizont - tvořený ideálním povrchem Země, například na moři.*

### **Závazné vymezení stanovišť a sektorů vnímání a z toho odvozených horizontů**

**Pro horizont Židenického kopce jsou určující (závazná) dvě stanoviště označená v ÚPmB ve výkrese U5 - NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE ÚPmB - URBÁNNÍ A KRAJINNÁ OSNOVA) čísla 4 a 7**

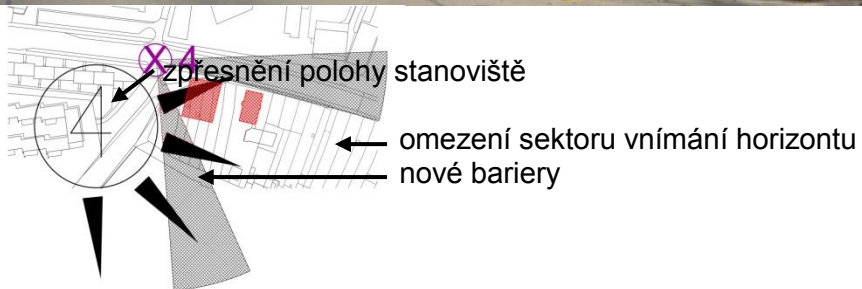
Vzhledem k tomu, že stanoviště jsou vymezena ve výkrese 1:25 000 do jisté míry schematicky tzn., že takto byla vymezena plocha, ve které lze identifikovat nejvhodnější místo konkrétního stanoviště tak, aby byla zaručena co nejlepší viditelnost horizontu, přičemž je současně důležité, aby vnímání horizontu bylo dostupné co nejširšímu množství pozorovatelů. Proto byla pro podrobnost ÚS stanoviště přesněji identifikována nad katastrální mapou a upřesněna v rámci vymezené plochy.

#### **Stanoviště a segment vnímání horizontu č.4**

Stanoviště bylo vymezeno při ul. Provazníkově, nad hranou svahu spadajícího k Husovicím se širokým segmentem vnímání horizontu Akátek, Židenického kopce, Bílé hory a hrany černovické terasy. Přesné stanoviště je na frekventovaném chodníku jižní strany ul. Provazníkovy, na který v místě stanoviště navazuje pěší trasa směrem do Husovic. Je to prakticky jediné místo které splňuje výše uvedené podmínky, pro vnímání horizontu



## Stanoviště a sektor vnímání horizontu podle ÚPmB



Je zřejmé, že vnímání zeleného horizontu Židenického kopce ve vymezeném pohledovém sektoru ze stanoviště č.4 zanikne – stavby realizované na terénní hraně překryjí horizont a to jak z původního stanoviště, tak z ul. Provazníkovy, která je nejbližší přirozenou pohledovou osou; také posun stanoviště směrem jižním k Husovicím není možný, protože by vyžadoval významný zásah do zeleně a ztráta výšky by omezila rozsah vnímání horizontu

**Vnímání zeleného horizontu a jeho vymezení - Akátky, Židenický kopec, Bílá hora**  
**Stanoviště ÚPmB 4: ul. Provazníková**

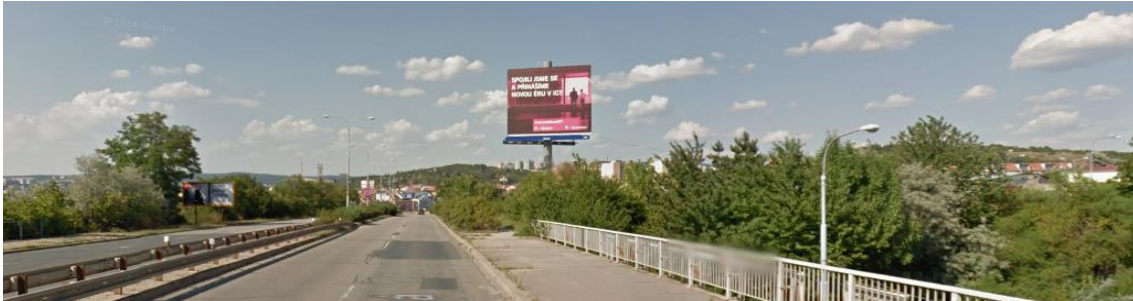
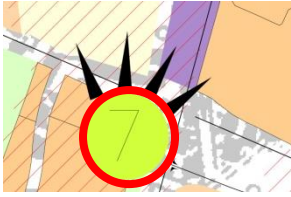


V pohledové ose ul. Provazníkovy směrem k Tomkově náměstí je viditelná pouze část horizontu a to zejména horizont Akátek viz následující pohledy; i v této ose je řada barrier, které neumožňují vnímání širšího horizontu, z tohoto důvodu prakticky neleze původní stanoviště nahradit, také frekvence pěších (pozorovatelů) je ve směru k Tomkově náměstí zanedbatelná s ohledem na obsluhu městskou hromadnou dopravou.

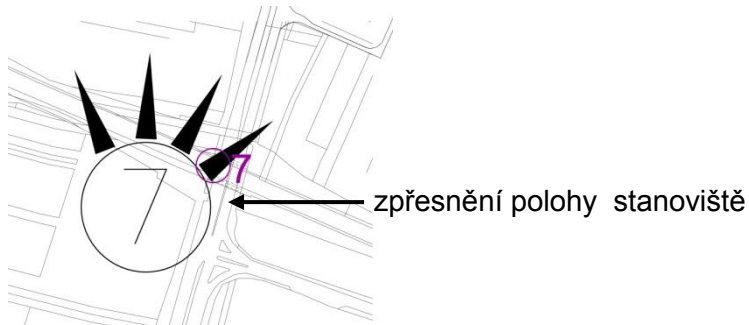


### Stanoviště a segment vnímání horizontu č.7

Stanoviště bylo vymezeno při ul. Černovické v prostoru, ve kterém ulice mostem překonává ul. Olomouckou.



Segment vnímání horizontu Židenického kopce a Bílé hory je obdobně jako u stanoviště č.4 omezen - vzrostlou náletovou zelení a billboardy.

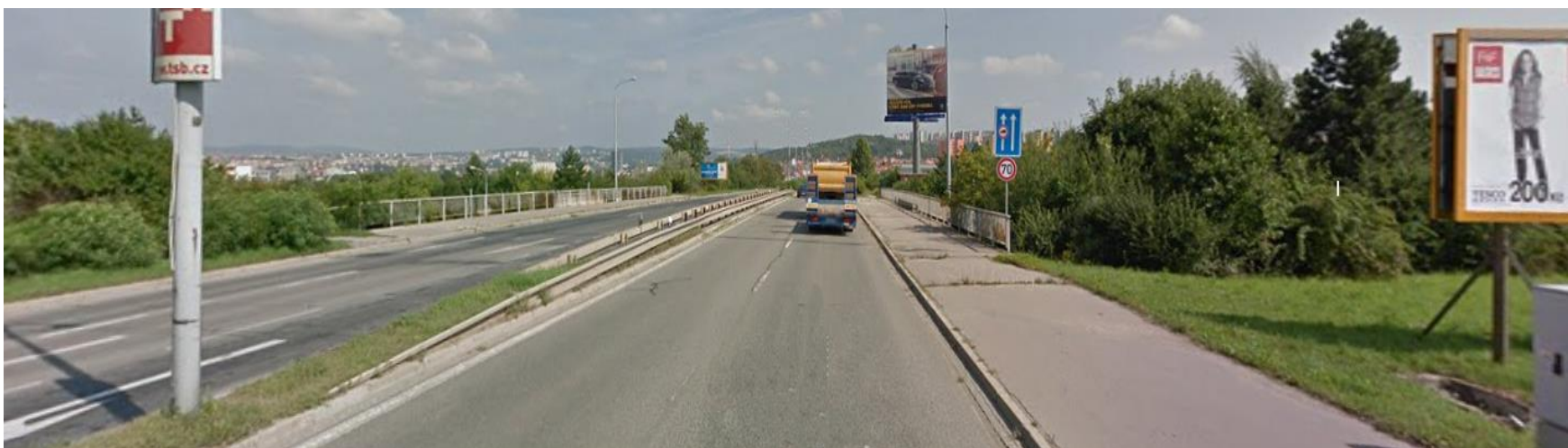


Zásadní problém pro uchování charakteristických obrazů města (a to nejen v případě zelených horizontů) jsou billboardy a jejich poloha, která je určena především majetkovými vztahy k pozemkům podél komunikací a co nevhodnější polohou billboardu pro jeho sledování v co nejdelší trase. Podobná zásada platí pro stanoviště nebo osu, ze které jsou vnímány krajinné obrazy města. Je zřejmé, že ochrana těchto hodnot je nedostatečná.

## Vnímání zeleného horizontu a jeho vymezení Židenický kopec, Bílá hora Stanoviště ÚPmB 7: ul. Černovická



Při určité péči o doprovodnou zeleň komunikací a odstranění billboardů by bylo možno z prostoru ul. Černovické vnímat zelené horizonty ve významné části pohledové osy, která přímo směřuje k Židenickému kopci, i další vzdálené horizonty; viz následující snímky.



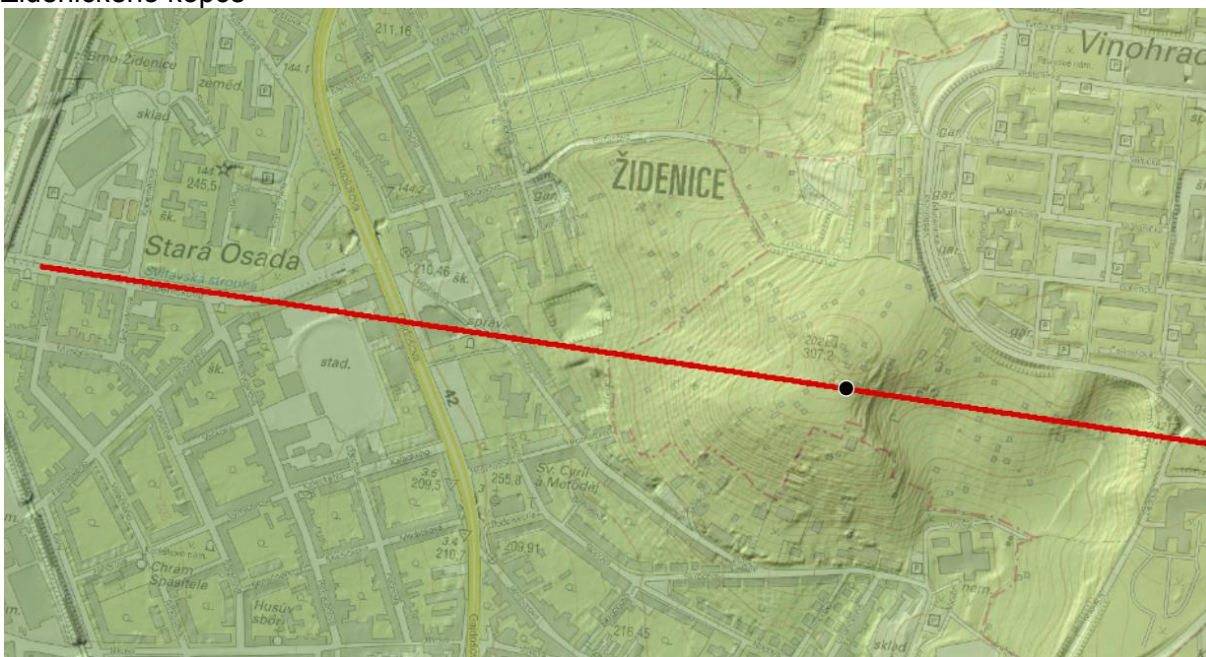
### 6.3 ZPŘESNĚNÍ ZELENÉHO HORIZONTU

Na rozdíl od ÚPmB, ve kterém byl horizont vymezen na základě průzkumu, fotografií a vrstevnicového zobrazení terénního reliéfu, byly pro identifikaci horizontů použity metody exaktního výpočtu viditelnosti, které poskytuje letecké snímkování a mapová aplikace „analýzy výškopisu“ ČÚZK.

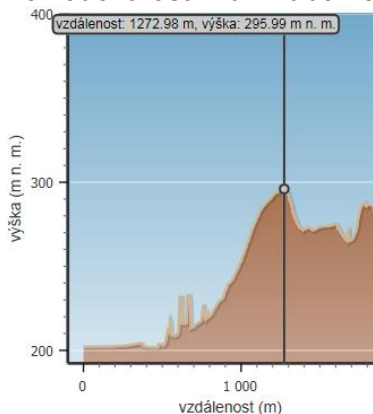
**Digitální model reliéfu České republiky 5. generace (DMR 5G)** představuje zobrazení přirozeného nebo lidskou činností upraveného zemského povrchu v digitálním tvaru ve formě výšek diskrétních bodů v nepravidelné trojúhelníkové síti (TIN) bodů s úplnou střední chybou výšky 0,18 m v odkrytém terénu a 0,3 m v terénu zalesněném.

Analýzu je možno provádět pro různá stanoviště, přičemž je nezbytné následně terénním průzkumem ověřit, zda viditelnosti ve zvoleném stanovišti nebrání např. stromy a keře, zejména však stavby, reklamní poutače, informační dopravní portály apod., které jsou hlavní příčinou porušení krajinného obrazu.

Rozhodující pohledová osa je v ul. Bubeníčkově směřující na přírodní dominantu Židenického kopce



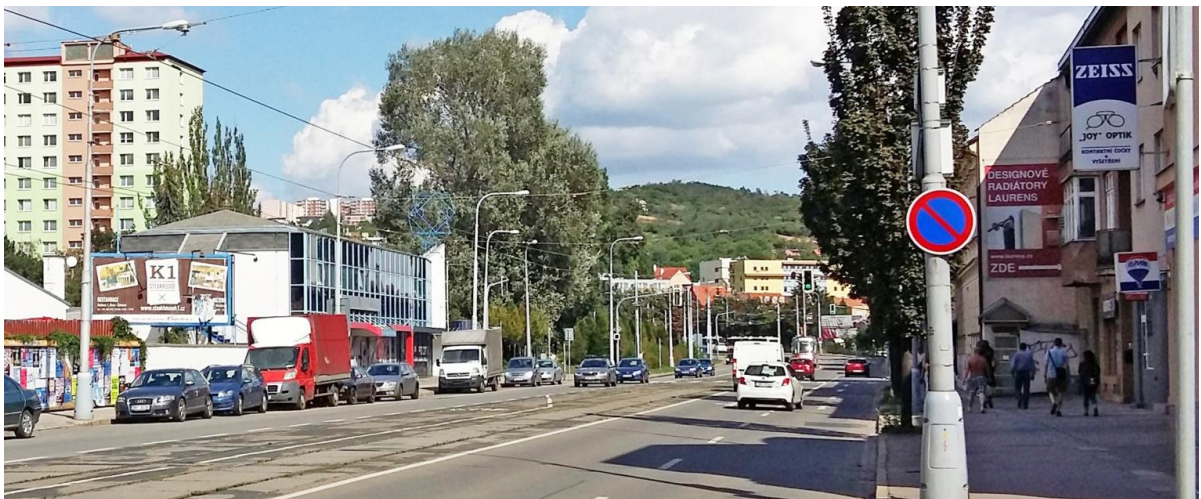
Pohledová osa v ul. Bubeníčkově a profil terénu Židenického kopce v této ose



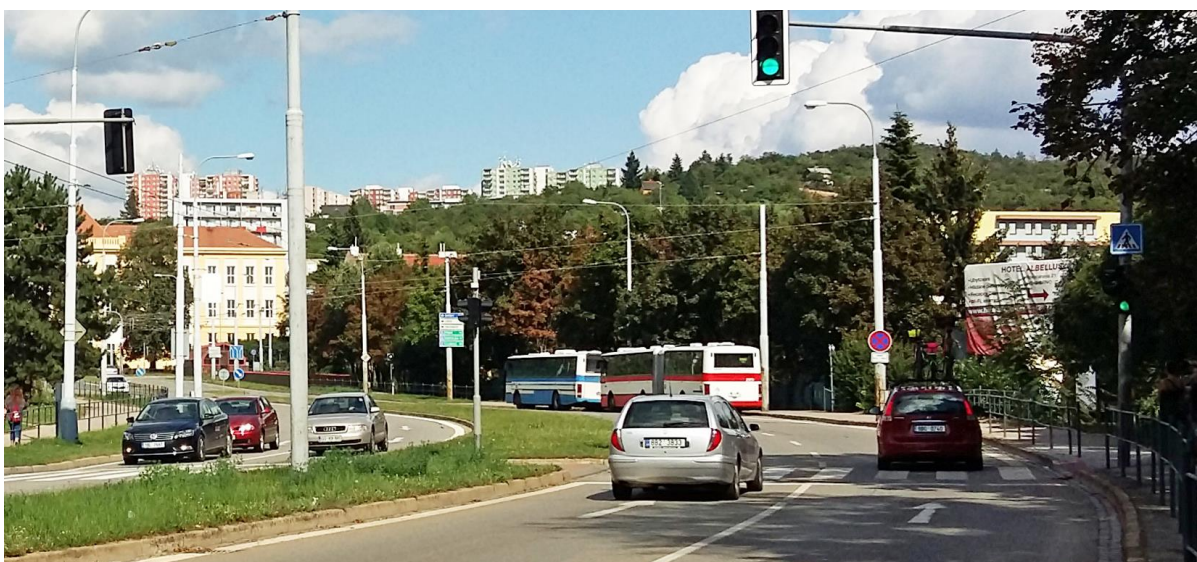
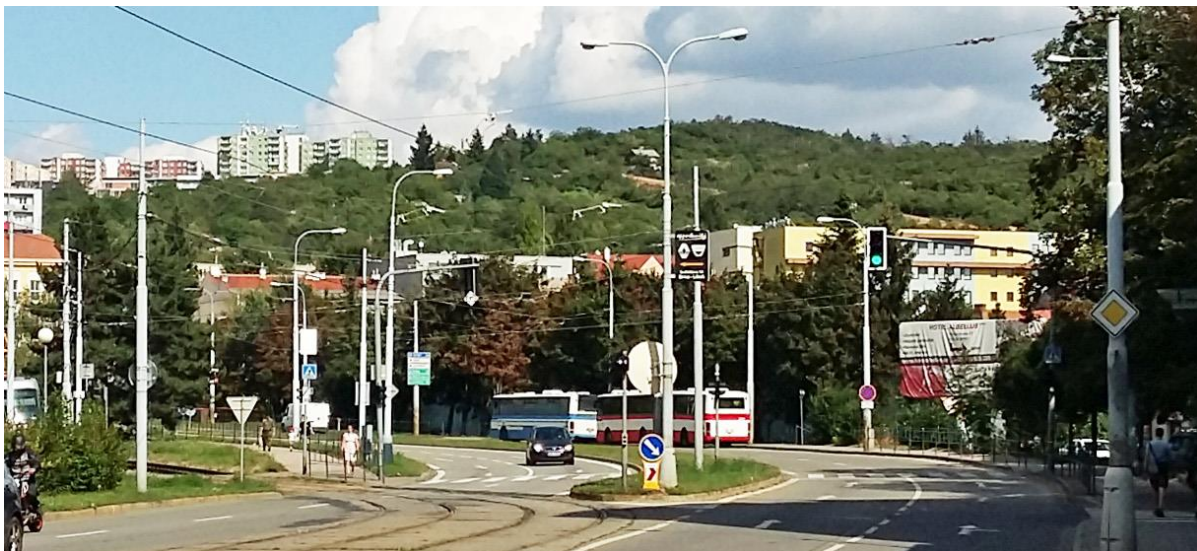
Vzhledem k tomu, že zelený horizont je významnou dominantou vnímanou z parteru veřejných prostorů v Židenicích, byly kromě závazných stanovišť ÚPmB identifikovány další stanoviště, neméně důležité být lokálního významu

Následující snímky dokládají dominantní působení Židenického kopce, který se významně projevuje v pohledové ose ul. Bubeníčkovy a hřiště u polikliniky.

*Sekvence pohledů pohybujícího se běžného pozorovatele na dominantu Židenického kopce v ose ul. Bubeníčkově - postupně od železničního mostu po Starou Osadu*



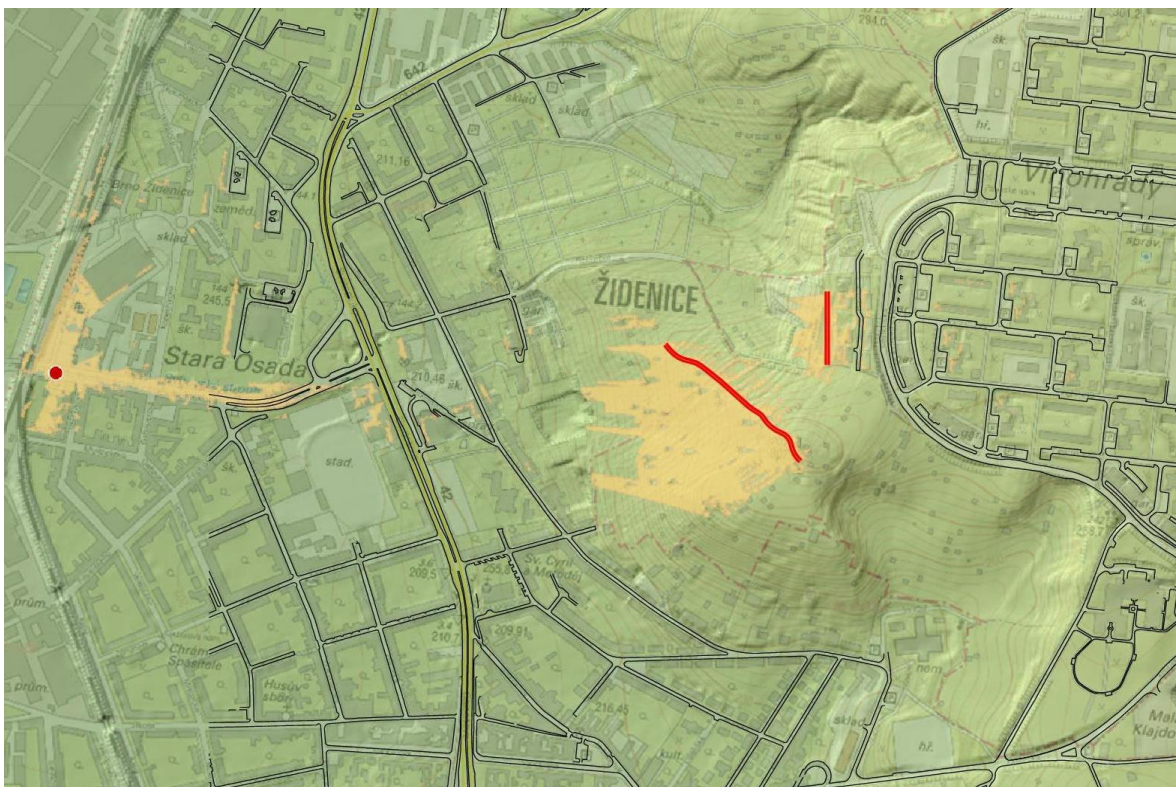




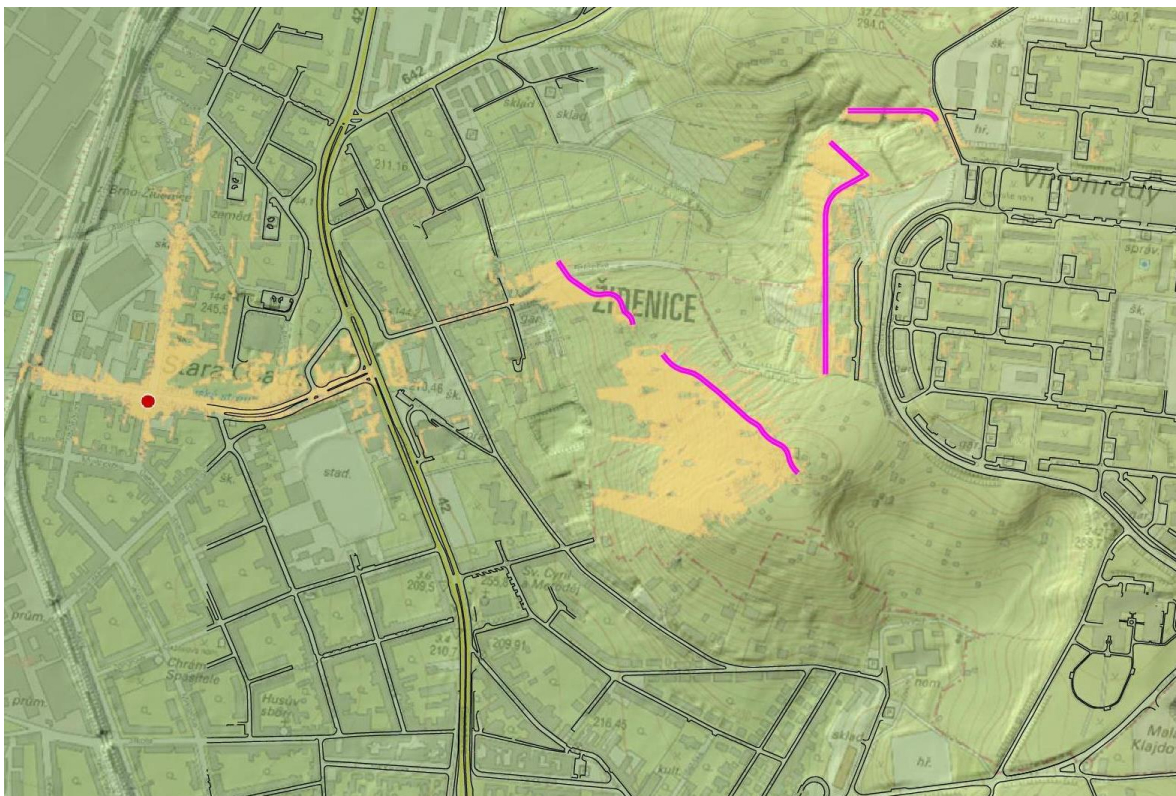
*pohled pozorovatele na Dominantu Židenického ze hřiště Bzzukot u polikliniky Viniční*



**Vnímání zeleného horizontu Židenického kopce a jeho vymezení**  
**Stanoviště 1a: ul. Bubeníčková ul. u železničního mostu**



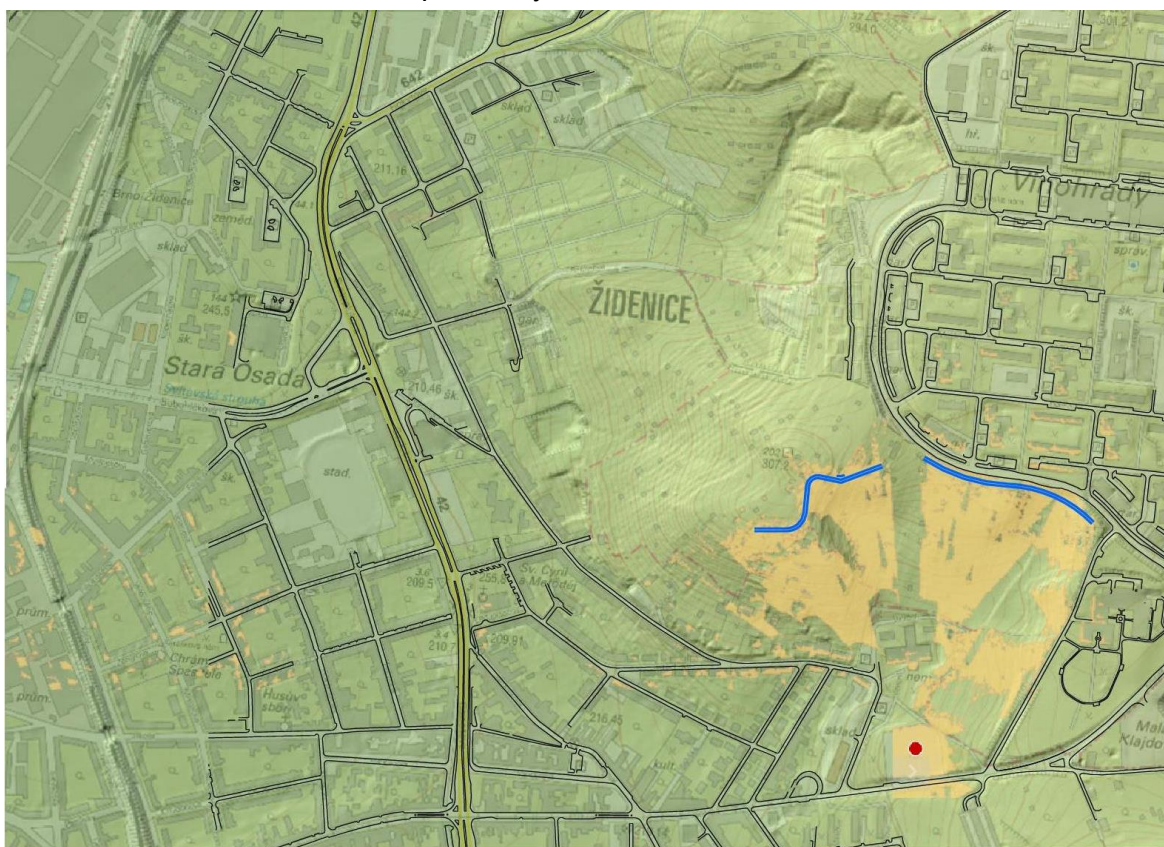
**Stanoviště 1b: ul. Bubeníčková ul. / křižovatka Gebauerova - Koperníkova**



**Stanoviště 1c: ul. Bubeníčková ul. / Stará Osada**



**Stanoviště 2: Hřiště Bzzukot u polikliniky**



Souhrn horizontů vnímaných ze všech stanovišť



Zpřesnění horizontu - podklad pro změnu ÚPmB



## Porovnání upřesněného horizontu s ÚPmB



## Zpřesněný horizont ÚPmB a kontext navrhované struktury staveb



Zelené horizonty by měly zůstat jedním z významných kompozičních prvků městské krajiny, z toho vyplývá jak ochrana vlastních horizontů, resp. jejich celistvosti, tak míst a os pozorování a segmentů, ve kterých jsou vnímány, s důrazem na dominantní pozici konkrétního horizontu, jinak jejich vymezení ztrácí smysl. Aktualizace zachycuje vnímatelný horizont terénu, nikoli vegetace, která jej podle charakteru (výšky mohutnosti a intenzity zeleně) zvyrazňuje nebo upřesňuje. Např. dvoupodlažní stavby o celkové výšce cca 7m, mohou být v zeleni stromů střední velikosti zcela zakryty.

V místech kde zastavitelné plochy prolínají do zeleného horizontu, je nezbytné v rámci projektové přípravy staveb (ÚR) provést individuální fotogrammetrické prověření průmětu potenciální stavby do horizontu, zobrazeného včetně vegetace, a posoudit vliv stavby na jeho celistvost, přičemž jednotlivé drobné stavby mohou s horizontem zcela splynout.

Na druhé straně jsou případy, kdy stavba v určitých místech zeleného horizontu zdůrazňuje jeho dominující charakter, např. vyhlídky, rozhledny, veřejné stavby kulturního nebo společenského významu, případně historické stavby. Pak se jedná cílenou a žádoucí kombinaci přírodní a stavební dominanty a její zvýraznění.

V opačné pozici tj pohledu od sídliště ze svahu pod ulicí Věstonickou a částečně od lesoparku Akátky představuje významnou hodnotu široký výhled na siluetu města. Tato hodnota se uplatňuje zejména ve vnímání jeho panoramatu, které je možné pozorovat pouze z několika míst na horizontu, která jsou veřejnosti přístupná. Je to úsek ulice Věstonické při trolejbusové zastávce poblíž zaústění Šedovy s vyvýšeninou nad zmíněným zaústěním, omezený pohled na západ od ulice Révové a nově z průklestu provedeném MČ Židenice mezi pěšinou podél zahrad za zástavbou Viniční a cestou podél severní hranice řešeného území. Výhled z Věstonické omezuje její částečná vedení v zářezu, který se v místě zaústění Bořetické zanořuje do původního terénu.

Obecně je možno konstatovat, že vnímání hlavní kulturně estetické hodnoty - panoramatu města, je vyhrazeno majitelům zahrádek a pokud se v několika místech otevře pohled i veřejnosti, chybí základní mobiliář umožňující vychutnat pohled na město při pobytu v území.

Pohledy na panorama města



#### 6.4 PŘÍRODNÍ PODMÍNKY A STAV ÚZEMÍ

Přírodní podmínky charakterizuje sklon svahu, který činí ve střední části území cca 18% mezi ulicemi Viniční a Věstonickou s převýšením cca 70 m.. Nejvyšší bod je na kótě 307,2 m.n.m. v horní třetině území mezi Révovou a Viniční. V horní třetině pokračuje směrem k Židenickému hřbitovu hřeben, za nímž terén klesá k severní hranici řešeného území. Na

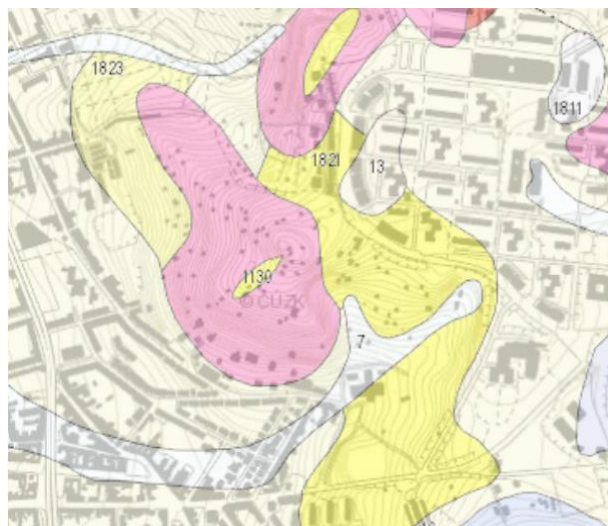
východ od nejvyššího bodu terén prudce klesá do deprese, kde se svah mírní a následně se zvedá směrem k Šedově. V obou místech terénních poklesů docházelo k sesuvům. Místa se vyznačují složitými geologickými podmínkami.

Zeleň se nachází téměř výhradně na ploše zahrádek, kde převažují ovocné stromy. Část zahrádek, zejména v západní části je neudržovaná a zarostlá náletem.





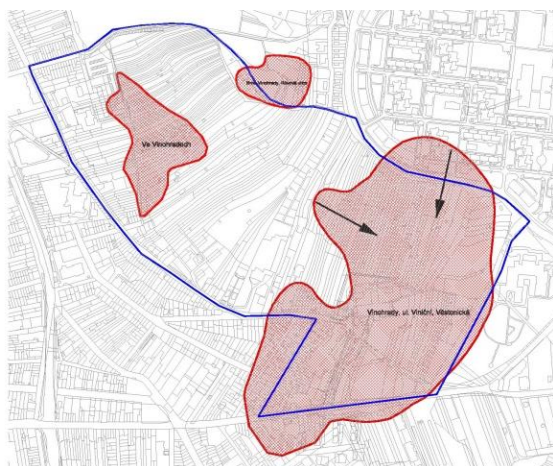
## 7. GEOLOGICKÉ A HYDROGEOLOGICKÉ PODMÍNKY



- šedý, biotitický granodiorit [ID: 1098]
- aplit, pegmatit [ID: 1130]
- vápnlitý jíł (tégł), místy s polohami písků [ID: 1821]
- klastika - písky, štěrky se zpevněnými polohami pískovce, slepence [ID: 1823]
- spraš a sprašová hlína [ID: 16]
- smíšený sediment [ID: 7]

Geologická mapa (zdroj: Česká geologická služba)

Vápnlitý jíł (ID 1821) patří k neogenním jíłům, které představují z hydrogeologického hlediska izolátor (pro vodu prakticky nepropustné prostředí). Soustředěné zasakování odpadních srážkových vod do těchto sedimentů je neproveditelné (viz. *General geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, aktualizace 2016*).



Oblasti s velmi složitými základovými poměry

Zdroj: *General geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna*

General geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna vymezuje červenou šrafou oblasti s velmi složitými základovými poměry, ve kterých je nutné provést inženýrsko-geologický průzkum. Jsou zde vyznačeny zejména úseky území, kde byly zjištěny projevy svahové nestability, případně i sesuvy. Jde jen o hrubě orientační vymezení, které vychází z dostupných archivních podkladů a neúplného terénního šetření.

Vzhledem ke zjevným projevům svahové nestability, všeobecné povaze generelu a na základě archivních a neúplných podkladů, které měl generel k dispozici, nedoporučil generel rozsáhlejší stavební činnost nebo terénní úpravy v lokalitě realizovat.

Nezávisle na Generelu geologie byl prováděn inženýrskou – geologický průzkum včetně nových sond ke konkrétním stavebním záměrům. Byly prověřeny a posouzeny možnosti stabilizovat svahy pilotovým založením bytových domů. Byla zpracována urbanisticko – ekonomická studie koordinovaných komplexních stabilizačních opatření realizovatelných v rámci jednoho souboru staveb jedním stavebníkem. Inženýrsko – geologický průzkum a navazující studie stanovily podmínky, při jejichž dodržení lze v dané lokalitě uskutečnit výstavbu.

## **Hodnocení geologických, hydrogeologických a základových poměrů na základě provedených inženýrsko – geologických průzkumů:**

Hodnocení geologických, hydrogeologických a základových poměrů vychází z předchozích průzkumů, které se v posuzované lokalitě uskutečnily. Jedná se především o následující archivní podklady:

- Brno – Židenice-nemocnice – Závěrečná zpráva o podrobném ig. průzkumu – RNDr. Blanka Krčmová, GEOTEST Brno, s.p., 12/1990
- Zpráva o inženýrsko – geologickém průzkumu provedeném pod zak.č. 9117 v červenci 2009 Ing. Danem Balunem, Kainarova 54, 616 00 Brno

Účelem průzkumu bylo stanovení geologických a základových poměrů v místě navržené výstavby, aby bylo možné navrhnout vhodný, bezpečný a hospodárný způsob založení objektů. Posuzovaná lokalita byla v minulosti hodnocena jako riziková z hlediska možnosti svahových pohybů, a proto byl rozsah průzkumu a hloubky provedené sondáže navrženy s ohledem na tuto možnost. Dále byly posuzovány vsakovací poměry pro návrh případných vsaků dešťových vod ze střech a zpevněných ploch. Součástí průzkumu bylo rovněž zjištění hydrogeologických poměrů na dané ploše a vliv případných horizontů podzemní vody na stabilitu svahu a případný způsob založení.

Lokalita průzkumu se nachází na západně orientovaném svahu ve východní části městské části Brno – Židenice, jižně od sídlištního celku Vinohrady. Posuzovaná lokalita je v současné době tvořena vesměs oplocenými zahradami. Západně od místa průzkumu se nachází areál polikliniky Viniční. V prostoru zahrad se nachází větší množství převážně dřevěných chatek a zahradních domků a dále stromový porost. Většina zahrad je neudržovaná a zarostlá nálety.

Z geomorfologického hlediska se jedná o levostranný údolní svah nivy řeky Svitavy, který v těchto místech vytváří lokální depresi příčnou k toku řeky. Podle geomorfologického členění ČR se jedná o celek Dyjsko-svrateckého úvalu, podcelek Pracká pahorkatina a okrsek Šlapanická pahorkatina.

Jak již bylo uvedeno, celý posuzovaný prostor je umístěn na západně orientovaném svahu s proměnlivým sklonem 5 až 15 %. Místně jsou zde vytvořeny umělé terasové stupně, které tvoří jednotlivé zahrady soukromých majitelů.

Geologické poměry byly poměrně obšírně popsány v předchozích etapách průzkumných prací. Novými sondami nebyly zjištěny žádné nové poznatky. Bylo pouze ověřeno, že se do hloubky 25 m nevyskytuje v daném místě skalní podloží charakteru Brněnské vyvěřeliny, tj. granodioritů, které vystupují k povrchu terénu severně od posuzovaného místa v prostoru sídliště Vinohrady a na svahu pod ním. V našem případě byly všechny provedené sondy ukončeny v tercierních sedimentech písčitého a ojediněle až štěrkovitého charakteru s různým stupněm zpevnění. Jedná se vesměs o neogenní marinní sedimenty, které byly na základě míry solidifikace zařazeny do třídy R5 podle hodnocení ČSN 73 1001. Výše se pak jedná o slabě zahliněné písky třídy S3-SF. Přejechy mezi těmito typy jsou pozvolné a neostré. Tyto písčité sedimenty přecházejí výše do neogenních jílu šedohnědého zbarvení, které jsou převážně vysoce plastické. Tyto materiály náleží do třídy F8-CH uvedené normy. Jíly obsahují nepravidelné proplasti a vrstvy jemnozrnných písků. Právě tyto vrstvy jsou pak nejvíce citlivé ke svahovým pohybům.

Kvarterní pokryv je tvořen jednak přeplavením podložních jílu a písků, které sem byly transportovány působením gravitace dešťového ronů z výše položených míst a dále rovněž eolickými sprašovými sedimenty, které však dosahují v daném prostoru minimálních mocností. Kvarterní svahové sedimenty jsou rovněž promíseny se štěrky. Z hlediska klasifikace se tak jedná o třídy F6-Cl a F3-MS. Ojediněle si kvarterní sedimenty, které vznikly přeplavením neogenního jílu, ponechávají vysokou plasticitu. V tomto případě se tedy jedná o třídu F8-CH.

Současný povrch terénu je tvořen vesměs humusovými hlínami a místně přesunutými zeminami s obsahem stavebního i jiného odpadu. Mocnost těchto vrstev je však zcela zanedbatelná.

Hladina podzemní vody se v souvislém horizontu do hloubek provedené sondáže nevyskytuje. Geologický profil je tvořen z velké části velmi propustnými písčitymi sedimenty, takže srážkové vody infiltrované do terénu zde poměrně rychle mohou pronikat do značných hloubek, kde se zřejmě zachycují na plochách nespojitosti podložních vyvřelých hornin. Výjimkou mohou být pouze dočasné podpovrchové horizonty, které by mohly vznikat na vrstvách písku uzavřených v jílovém nepropustném materiálu. Tyto horizonty jsou však pouze ojedinělé a nepravidelné a projeví se pouze po dlouhodobějších srážkách, případně po tání sněhové pokrývky. Je však nutné konstatovat, že právě tyto mělké horizonty jsou nejnebezpečnějším faktorem pro vznik smykových ploch, na kterých může docházet ke svahovým pohybům.

Posuzovanou lokalitu je nutné hodnotit jako staveniště podmíněčně použitelné. Základové půdy jsou tvořeny vesměs relativně velmi únosnými a málo stlačitelnými zeminami, které by na rovinném terénu umožňovaly bezproblémové plošné založení i u těžšího objektu. V daných podmínkách je však plošné zakládání pozemních objektů nevhodné a nebezpečné. Přetížením horních kvarterních vrstev svahových sedimentů a neogenních jílů by došlo ke zvýšení aktivních sil a tím i výraznému snížení stupně stability svahu. Mohlo by pak dojít k vytvoření nových smykových ploch, případně obnovení starých, což by způsobilo pohyb zemního tělesa a tím i výrazné poruchy stavebních objektů. Toto riziko se zvyšuje především ve vlhkých ročních obdobích, po výraznějších deštích, případně po tání sněhové pokrývky.

Z uvedených důvodů je v IG doporučeno zakládat všechny projektované domy na pilotových základech, které by byly dostatečně hluboko zapuštěny do podložních neogenních písků (pískovců), kde je již riziko vytvoření smykové plochy minimální. Tímto způsobem dojde k přenesení zatížení od horní konstrukce do relativně stabilních vrstev a bude minimalizováno riziko svahového pohybu. Zároveň tímto způsobem budou přerušeny (přetnuty) již vytvořené smykové plochy, které hrozí obnovením a dojde tak k celkové stabilizaci území.

Pro snížení rizika svahového pohybu je rozhodující odvodnění posuzované lokality. Je nutné snížit množství srážkové vody infiltrované do terénu, která ve svrchních polohách neogenních vrstev a v kvarteru vytváří mělké horizonty, které mohou být i z části napjaté, a tím snižuje podíl pasivních sil, které působí na zemní těleso. Doporučuje se proto důsledné drenážování a odvádění těchto vod mimo posuzované území. Za jistých okolností by bylo možné provedení sítě odvodňovacích vrtů, které by zasahovaly hluboko pod úroveň svrchních jílů a odváděly vodu z mělkých horizontů a drenáží do podložních písků. U těchto materiálů lze počítat s koeficientem filtrace cca 10<sup>-4</sup> až 10<sup>-5</sup> m/s v nezpevněných polohách. Vhodnější však bude odvést vodu zcela mimo posuzované území do retence, případně kanalizace.

V žádném případě není vhodné navrhovat v dané lokalitě mělké vsaky dešťových vod ze střech a zpevněných ploch. V tomto případě by mohlo dojít k intenzivnímu lokálnímu zásaku, který by zvýšil pravděpodobnost vytvoření mělkého svrchního horizontu a tím i narušení stability svahu.

Doporučuje se v dané oblasti provádět odvodnění již v průběhu stavebních a terénních prací. Jedná se především o provádění hlubších rýh pro inženýrské sítě, odřezy komunikací apod. Hlubší odřez do terénu se doporučuje zajistit pilotovými stěnami, které by byly zapuštěny opět do podložních neogenních písků (pískovců). Doporučuje se rovněž provádět veškeré zemní práce etapovitě tak, aby nedošlo k jednorázovému odkryvu většího úseku, což by mohlo být opět nepříznivým faktorem pro vytvoření smykové plochy. Zároveň bude vhodné provádět stavební práce od spodních poloh svahu a dále postupovat směrem nahoru.

Při dodržení uvedených podmínek lze v dané lokalitě uskutečnit projektovanou výstavbu. K obdobnému závěru došel i zpracovatel průzkumu z roku 1990, který byl prováděn i pro těžší až dvanáctipodlažní objekty.

Z výše jmenovaných inženýrsko – geologických průzkumů vychází Urbanisticko – ekonomická studie stabilizačních opatření, zajištění stavebních jam a pilotového založení objektů (FUNDOS 09/2015). Předmětem studie je posouzení koncepce zakládání bytových domů podle záměru „Bytové domy Šedova“ společnosti Avrioinvest. Jedná se posouzení

zajištění základových jam pro jednotlivé stavební objekty, pilotového založení, opěrných konstrukcí a celkové stability s ohledem na tvar terénu a navrhované stavební a terénní úpravy. Návrhy pažení, resp. zajištění stavebních jam jsou zpracovány s vazbou na návrh nosné konstrukce, zejména nejvhodnějších základových konstrukcí jednotlivých objektů. Součástí koncepce je i předběžná kalkulace nákladů na jednotlivé části stavby dle typu navržených geotechnických opatření.

Studie shrnuje a upřesňuje podmínky, za kterých bude lokalita Šedova vhodná pro plánovanou výstavbu:

- projektované bytové domy budou založeny na pilotových základech, které budou zapuštěny do podložních písků (pískovců),
- lokalita bude odvodněna povrchově a podpovrchově drenážemi tak, aby se omezil vsak srážkové vody do svrchních jílových vrstev,
- srážková voda ze střech a zpevněných ploch bude odvedena mimo posuzovanou lokalitu,
- odvodňování území je nutné provádět již v průběhu výstavby,
- zemní práce, které jsou spojeny především s hlubšími zářezy a odřezy budou prováděny etapovitě,
- hlubší odřezy trvalého charakteru budou zabezpečeny vhodným způsobem opěrnými stěnami, pilotovými stěnami apod.,
- bude prováděn dozor geotechnika v průběhu provádění zemních a základových prací.

S ohledem na vysoké nároky na technologické postupy při realizaci výstavby bude nutný koordinovaný a komplexní přístup investora. Je vhodné, aby výstavbu realizoval jeden stavebník, který bude snáze schopen zajistit a garantovat dodržení všech technologických opatření.

Bude proveden doplňkový geotechnický průzkum včetně inklinometrických vrtů. Před zahájením výstavby bude lokalita sledována v intervalu cca 1 rok.

Vzhledem ke složitosti výstavby a okolních podmínek bude výhodné rozdělit výstavbu do tří etap. V rámci etap bude vhodné provádět nejprve dolní objekty a teprve následně (po dokončení zajištění jam a suterénů) horní objekty.

V průběhu zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace bude vhodné výškové úrovně jednotlivých objektů a opěrných konstrukcí optimalizovat, což může přinést nižší náklady a výhodnější statické návrhy.

## **8. LIMITY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Limity dopravní a technické infrastruktury jsou znázorněny v problémovém výkresu.

### **8.1 NAPOJENÍ NA AUTOMOBILOVOU DOPRAVU**

Limitem pro dopravní napojení pro výstavbu ve východní části je kapacita křižovatek Viniční – Líšeňská a Věstonická – Křtinská, za předpokladu jednosměrné Šedovy. Limitem pro výstavbu v západní části jsou nevyhovující parametry (sklon, šířka) Balbínovy a Hrozňatovy, které umožní pouze omezený průjezd pro zásahová vozidla a údržbu. Rovněž ul. Révová je vhodná pouze jako doplňkový vjezd nejen z důvodu šířkových parametrů, ale i z důvodu délky závleku. Nové dopravní napojení z Věstonické je podmínkou pro výstavbu v severní a západní část území na Židenickém kopci.

### **8.2 NAPOJENÍ NA PĚŠÍ DOPRAVU**

Současné pěší průchody územím vedou od ul. Balbínovy (směrem na Vinohrady) a Hrozňatovy (pěšinou po vrstevnici). Jedná se o nezpevněné cesty, využívané jako přístupové komunikace

k zahrádkám a k vycházkám. Další pěšiny již zpřístupňují pouze zahrádky a neumožňují průchod územím. Strmě stoupají od ul. Viniční po úzkých parcelách, které jsou v majetku města. Zpřístupnění území představuje problém, který omezuje možnosti využití území.

### 8.3 NAPOJENÍ NA MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU

Docházkové vzdálenosti k zastávkám MHD představují urbanistickou hodnotu, která vede k úvahám o zastavění. Předpokládané úvodní etapy výstavby jsou v docházce trolejbusových zastávek na ul. Věstonické a zejména v docházce ke konečné tramvaji na ul. Líšeňské.

### 8.4 ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

O limitech v oblasti vodního hospodářství je pojednáno v kapitolách o technické infrastruktuře společně s návrhem řešení.

## 9. ZÁMĚRY V ÚZEMÍ

V návrhové ploše O nspecifikované občanské vybavenosti za poliklinikou na Viniční je prověřován záměr na výstavbu vodního světa s venkovními bazény, který nahradil původní záměr na stavbu krytého plaveckého bazénu s fitness centrem. Vzhledem k tomu, že záměr vodního světa je ve fázi rozpracované studie a plocha zůstává stejná jako pro stavbu krytého bazénu, byly bilanční údaje převzaty ze studie krytého plaveckého bazénu.

V území západně od Šedovy je situován záměr společnosti Avrioinvest na výstavbu souboru bytových domů. V současné konfiguraci se skládá z terasových domů, deskových domů a viladomů zakončených solitérem, který zkultivuje urbánní horizont tvořený panelovými domy sídliště. Dopravní obsluha je navržena z obvodových komunikací. Středem prochází pěší osa s pásem zeleně, nástupní prostor od Líšeňské je řešen jako náměstí s občanskou vybaveností v přízemí bytových domů.

Posunutí konečné tramvaje k poliklinice zlepší komfort obsluhy kapacitní tramvajovou dopravou. Záměr je dlouhodobě sledovaný v územně plánovací dokumentaci.

Severovýchodní okraj řešeného území je dotčen ochranným pásmem pro záměr výstavby tunelu VMO pod Vinohrady. Trasa tunelu je vedena mimo návrhovou plochu pro bydlení.

## 10. HLAVNÍ PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

Problémový výkres shrnuje hodnoty, omezení, limity a záměry rozvoje v území. Upřesňuje polohu pohledově vnímaných vrcholových partií terénu označovaných jako zelený horizont. Dokládá to terénními řezy, z nichž je patrné, že terénní hřbet od nejvyššího bodu terénu k židenickému hřbitovu prochází cca v jedné třetině řešeného území a část území směrem k severní hranici řešeného území je ukryta za tímto hřbetem. Nesporným limitem pro využití území je svažítost zvyšující se od vrcholových partií směrem k Židenicím a uzavřenost zástavbou podél ul. Viniční. Tato uzavřenost vylučuje napojení nové výstavby a omezuje pěší přístup na úzké a strmé pěšiny, které nevyhovují požadavkům na bezbariérové řešení. S ohledem na dostupnost území a na složité geologické podmínky pod ul. Věstonickou v SV části lze předpokládat, že plochy pro výstavbu budou vymezeny zejména v oblasti mezi poliklinikou a Šedovou a v oblasti severně a SV od výše popsaných vrcholových partií terénu, s podmínkou, že dopravní napojení bude novou komunikací od Věstonické.

## 11. ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Směrem k centru města navazuje řešené území na zástavbu Židenic, která se historicky utvářela na periférii města podél posvitavské průmyslové zóny. Převážně jednopodlažní bloková zástavba původní dělnické čtvrtě nabývá na úpatí Vinohrad charakter vilové čtvrtě se zahradami vybíhajícími do svahu kopce. Zástavba postupně zaplnila úpatí a prakticky uzavřela přístupy do území. Na sever od řešeného území pokračuje nezastavěný svah židenickým hřbitovem a lesoparkem Akátky. Za zeleným horizontem svahu Vinohrad bylo na sklonku osmdesátých let minulého století realizováno sídliště Vinohrady jako jedna z posledních staveb tzv. komplexní

bytové výstavby. Sídliště se vyznačuje se vysokou hustotou zástavby, kterou dosahuje spojením strukturálních sekcí dvanácti podlažních bytových domů. Východní okraji řešeného území zabírá rozsáhlý komplex domova důchodců s navazující zahradou. Za ulicí Křtinskou v oblasti Malá Klajdovka jsou převážně skladové dvory a dále za ul. Jedovnickou průmyslový areál Zetoru. Na jižní straně za ul. Líšeňskou je skupina čtyřpodlažních bytových realizovaná během sedmdesátých let minulého století. Východně pod Bílou horou probíhá stavba rezidence Juliana, skupiny šestipodlažních bytových domů. Dále na východ zůstávají nezastavěné plochy vymezené v UPMB pro bydlení a pro zelený koridor na Bílou horu.

Hlavní dopravní tepny jsou sběrné komunikace Gajdošova (VMO), radiála Táborská – Líšeňská – Křtinská a obvodová komunikace sídliště ul. Věstonická. Po těchto komunikacích je vedena převážná část MHD. Terminál MHD na Staré osadě slouží pro přestup na busové linky do východních částí města.

## 12. KONCEPCE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

Koncepce urbanistického řešení vychází z rezidenčního a rekreačního potenciálu území spolu s vyhodnocením možností dopravního napojení a pěších vstupů. V návaznosti na dopravní napojení prověřuje plochy vhodné pro první etapu výstavby. Idea intenzivního využití doposud nezastavěných částí v převážně zastavěném území města (vybaveném dopravní infrastrukturou, technickou infrastrukturou a základní občanskou vybaveností) pro vhodné formy městského bydlení je základním urbanistickým principem udržitelného rozvoje. Je nezbytnou podmínkou pro zachování ekologické stability, životního prostředí a přírodních zdrojů pro příští generace. Město Brno se k těmto principům přihlásilo. Deklaruje připravenost naplňovat pojmy kompaktní město, město krátkých vzdáleností, podporovat výstavbu, která zastaví trend rozšiřování bydlení do příměstských obcí spojený s každodenní dojížděnou za prací, vzděláním a službami.

Společně s vymezením ploch pro výstavbu usiluje urbanistická koncepce o rozšíření městské zeleně a zpřístupnění míst, která nabízejí jedinečnou vyhlídku na panorama města. Otevírá pěší cestu vedoucí po terénním hřbetu Židenického kopce, od židenického hřbitova na nejvyšší bod v území a dále na dnešní vyhlídku od ul. Věstonické. Vyhlídkové trasa je vedena koridorem městské zeleně, který zajistí kvalitu prostředí pro pěší návštěvníky a jako urbánní biokoridor přispěje k zachování ekologické stability.

Zpřístupnění svahu veřejnosti a pěší propojení do Židenic je založeno na využití pozemků v majetku města a zajištění zbylých průchodů v dnešní zástavbě. Na pozemcích města je založen pás zeleně sestupující od vyhlídky na nejvyšším bodě. Tato parková plocha je potenciálním základem většího parku, který se může postupně rozšiřovat zejména na strmých částech svahu. Jedinečná poloha vybízí k umístění jedinečné stavby. Pro umístění takové stavby, která svým účelem poskytne služby veřejnosti (restaurace, kavárna, galerie apod.....) a citlivým začleněním bude onou „třešničkou na dortu“ jsou vymezeny plochy SO.

## 13. NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Funkční využití a prostorové uspořádání zastavitelných ploch, vychází urbanistické koncepce, která musí být potvrzena změnou ÚPmB. Regulace je v souladu s účelem územní studie upřesněna podle metodiky pro zpracování regulačních plánů (Atelier ERA, 2015).

### 13.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Územní studie vymezuje návrhové stavební plochy pro bydlení a občanskou vybavenost (smíšené plochy obchodu a služeb SO) a návrhové plochy volné pro městskou zeleň (plochy parků ZP, plochy ostatní městské zeleně ZO). V návaznosti na návrhové plochy jsou vymezeny územní rezervy pro případné rozšíření bydlení, občanské vybavenosti (územní rezerva R pro zvláštní plochu pro rekreaci) a městské zeleně.

Územní rezervy představují část potenciálu zastavitelných ploch, kterou je možno napojit na dopravní a technickou infrastrukturu vybudovanou v rámci návrhových ploch. Tento „reálný potenciál“ dnes ale postrádá širší urbanistický kontext, protože navazující území je nedostupné nebo pro výstavbu geologicky složité. Lze očekávat, že názory a předpoklady na využití území se budou vyvíjet. Zodpovědné převedení územních rezerv na návrhové plochy bude možné až s časovým odstupem, který ukáže skutečnou hodnotu území a umožní navrhnout cílové řešení.

V rámci potenciálu zastavitelných ploch je bilancována územní rezerva č.13, která při splnění podmínek (speciální zakládání, intenzita zástavby, kapacita křižovatek dopravního napojení), může být vymezena jako „řádná“ územní rezerva. Zatím je vyznačena ve schématu pro urbanistickou bilanci v textové části územní studie.

Charakter území, zejména konfigurace terénu a geologické poměry, jsou určující pro způsob využití území:

- Lokalita „Šedova“ – vícepodlažní bytová zástava souboru bytových domů (na ploše BC-B) v kvalitním prostředí na svahu podél ulice Šedovy v dostupnosti kapacitní veřejné hromadné dopravy. Geologické poměry vyžadují zakládání staveb, které současně stabilizuje svahy; možnost rozšíření západním směrem závisí na geologických podmínkách a kapacitě křižovatek dopravního napojení.
- Lokalita „Viniční / poliklinika“ - v návaznosti na polikliniku a park „Bzzukot“ bude doplněna o další veřejnou vybavenost pro volnočasové aktivity (O) zaměřenou na wellness včetně bazénu; tím se uzavře možnost stavebního rozvoje lokality.

Funkce bydlení a vybavenosti jsou odděleny pásem městské zeleně - biokoridoru, který navazuje na stabilizované plochy zeleně (viz kap.14)

- Lokalita „Na Židenickém kopci“ - exkluzivní poloha nabízí prostředí pro výjimečný charakter rodinného bydlení (BC-R) mezi sídlištěm Vinohrady a zeleným horizontem Židenického kopce“, navazuje na zástavbu rodinných domů při ul. Révové. Podmínkou je dopravní napojení na ul. Věstonickou. Požadavky na architektonickou a technologickou kvalitu zástavby; projekty jednotlivých objektů budou vždy navrhovat architekti. Požadavky také platí pro objekty vybavenosti SO a navazující parkové úpravy, které zpřístupní svah a pěší propojení mezi Vinohrady a Židenicemi. Pás zeleně sestupující od vyhlídky na nejvyšším bodě může být základem pro park většího rozsahu (v okrajových polohách případně pro městský veřejný sad). Pro část věnovanou bydlení je s ohledem na terénní konfiguraci a vlastnické vztahy nezbytné pořídit dohodu o parcelaci.
- Západní svah – ve spodní části svahu (mezi ul. Balbínova a Hrozňatova) vybudovat pěší cestu, která zpřístupní záměr parkové úpravy (park B. Hrabala), zlepší prostupnost území a přístupy k zahrádkám. Navržené plochy veřejných prostranství a veřejně zeleně navazují na stávající prostupy do území. Plochy byly vymezovány přednostně na majetku města tak, aby se mohly stát zárodkem pro další rozšíření a umožnily průchody územím.

Zpřístupnění území umožní oživit a kultivovat zahrádky s objekty individuální rekreace, zajistit péči o zeleň a zvýšit bezpečnost území.

## 13.2 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Prostorové uspořádání je vyjádřeno Intenzitou využití zastavitelných rezidenčních ploch:

Intenzita využití navrhovaných zastavitelných ploch, se odvozuje od následujících podmínek v území:

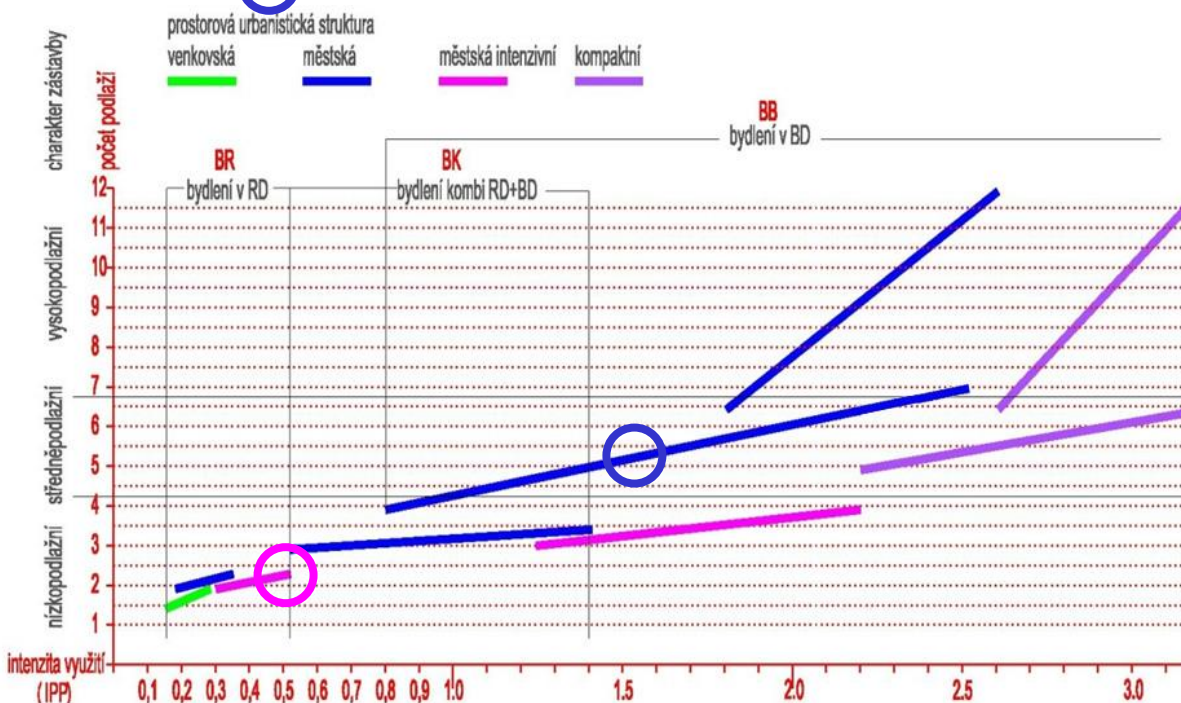
- polohy plochy v urbanistické struktuře města,
- dostupnosti obsluhy (kapacitní) hromadnou dopravou,
- kontextu stavebních struktur v lokalitě,
- terénního reliéfu,

- územně technických podmínek.

Podle obecných zásad utváření rezidenčního urbánního prostoru města jsou navrženy dvě formy zástavby a tomu odpovídající intenzita využití zastavitelných ploch:

Lokalita Na Židenickém kopci  struktura městská nízkopodlažní, intenzivní

Lokalita Šedova  městská průměrně středně podlažní IPP 1,5



### Vymezení veřejných prostranství

Podle §7 vyhlášky č.501 Sb., pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Lokalita Šedova: zastavitelná plocha bydlení, bytové domy 3,82 ha,  
 požadovaná plocha veř. prostranství: 0,19 ha  
 typ zástavby: areál - soubor staveb

V hlavním výkresu je plocha souvisejícího veřejného prostranství vymezena principiálně (ve smyslu územní studie) překryvnou funkcí významné veřejné prostranství (0,19 ha) a zeleň ve stavebních plochách (0,67 ha). Ve výkresu změn ÚPmB je plocha souvisejícího veřejného prostranství jednoznačně vymezena jako plocha komunikací a prostranství místního významu (0,19 ha). *Poznámka: Navrženou plochu veřejného prostranství lze v rámci pořizení změny B 171/15-0 vymezit jinak či uplatnit jiné zákonné nástroje územního plánování pro naplnění tohoto požadavku vyhlášky a zadání.*

Lokalita Židenický kopec: zastavitelná plocha bydlení, rodinné domy 2,94 ha,  
 požadovaná plocha veř. prostranství: 0,15 ha  
 typ zástavby: stavby volně stojící



Plocha souvisejícího veřejného prostranství 0,15 ha je vymezena jako plocha městské zeleně ZO v rámci území vyznačeného pro dohodu o parcelaci. Jedná se zejména o vrcholek Židenického kopce s navazující vyhlídkou.

### **Regulace výškové hladiny zástavby**

Regulace výškové hladiny zástavby max. 320 m n.m. je stanovena pro část plochy bydlení BC-B/1,5/a v lokalitě Šedova. Stavby, které mohou dosáhnout toto výškové maximum, se nachází v „sedle“, kterým proniká urbanizace okolo ulice Líšeňské a rozděluje pohledově spojitě mezi zelené horizonty Židenického kopce a Bílé hory. Výškové maximum nepřesahuje výšku třináctipodlažních panelových domů mezi ul. Věstonickou a Bořetickou. Umožňuje umístění jedinečného domu, který bude signalizovat, že před horizontem sídliště je urbanistický soubor soudobé kvality. Výšková hladina ostatní zástavby bude omezena IPP 1,5.

Další regulace výškové hladiny zástavby, tentokrát na max. 290 m n.m. je stanovena pro plochu SO/0,3/v vymezenou pro přednostní umístění občanské vybavenosti, která zhodnotí výjimečnost lokality a zpřístupní ji pro veřejnost. Výšková hladina umožní umístit nad zelený horizont jedinečný objekt, jehož výška nepřesáhne výšku Židenického kopce 296 m n.m.

## **14. NÁVRH ŘEŠENÍ ZELENĚ A ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

Řešeným územím prochází lokální biokoridor územního systému ekologické stability (ÚSES). V ÚPmB vstupuje do území od severu. V místě cesty mezi Věstonickou ulicí a židenickým hřbitovem se stáčí k východu a směřuje podél jižního kraje ul. Révové k ul. Věstonické. Následně vede podél Věstonické k jihovýchodu a přes zahrádkovou lokalitu k jihu, k východnímu okraji židenické polikliniky, odtud k jižní části Šedovy ulice a přes Líšeňskou ulici mimo řešené území. Většina biokoridoru je v ÚPmB vymezena na návrhových plochách krajinné zeleně, část též na stabilizovaných plochách městské zeleně (v tomto případě jde ve smyslu ÚPmB o urbánní biokoridor), dále na plochách s objekty pro individuální rekreaci a na plochách komunikací a prostranství místního významu.

Návrh ÚS zachovává biokoridor jako celek včetně míst jeho vstupů do řešeného území. V souvislosti s celkovou koncepcí řešení ÚS je významně změněna trasa biokoridoru uvnitř řešeného území a sjednocen je i jeho charakter ve vztahu k funkčním plochám. Biokoridor od severního vstupu do území nově obchází ze západní a jižní strany nové návrhové plochy bydlení při ulici Věstonické. Důsledkem úpravy trasy biokoridoru je zde zvýšení míry jeho spolupůsobení v rámci zeleného horizontu. Následně se biokoridor stáčí podél ochranného pásma tunelu VMO pod Vinohrady k jihovýchodu a napojuje se na původní trasu dle ÚPmB, kterou při průchodu kolem židenické polikliniky zachovává. V jižní části území je biokoridor s ohledem na vymezení nové návrhové plochy bydlení při ulic Šedově nově veden stávající vzrostlou zelení nad parkovištěm u polikliniky a podél ulice Líšeňské. S výjimkou nezbytných křížení s plochami komunikací a prostranství místního významu je biokoridor v rámci řešeného území důsledně vymezen nad plochami městské zeleně, z větší části nově navrhovanými. Ve smyslu platného ÚPmB tak jde o biokoridor urbánní.

## **15. KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ**

Koncepce dopravního řešení je ovlivněna charakteristickými vlastnostmi území: svažitém terénem se složitými geologickými podmínkami (zejména v SV části za poliklinikou) a omezenými možnostmi dopravního napojení. Ze strany od Židenic je území prakticky oddělené zástavbou podél ulice Viniční. Úzké, strmě stoupající uličky Balbínova a Hrozňatova sevřené zástavbou rodinných domů není možno využít pro napojení nově navrhované výstavby. Napojení je možné z obvodových komunikací podél jižní, východní a severní hranice řešeného území, tam kde to umožní terénní podmínky a parametry komunikací. Například napojení lokality „Na Židenickém kopci“, která otvírá možnosti výstavby v horní části území, je možné

z jediného místa, kde ulice Věstonická přechází ze zářezu do vrcholku židenického kopce na hranu svahu terénní deprese za poliklinikou na Viniční.

Pro běžné relace každodenní dopravy jsou ideální podmínky dané rozmístění zastávek MHD na obvodových komunikacích a zejména docházkovou vzdáleností ke konečné stanici kapacitní tramvajové dopravy na ulici Líšeňské, která bude prodloužena k poliklinice na Viniční.

## 15.1 DOPRAVA SILNIČNÍ

### Lokalita „Šedova“

(vícepodlažní bytová zástavba na ploše BC). Doprava bude rozdělena mezi ulici Viniční a obnovenou Šedovu.

Napojení z Viniční bude

- v trase dnešní účelové komunikace polikliniky, které bude rekonstruována na veřejnou obslužnou komunikaci. Tato komunikace současně zajistí napojení volnočasových aktivit navržených za poliklinikou v ploše veřejné vybavenosti O (záměr zahrnující vodní svět a fitness).
- novou obslužnou komunikací od parkoviště polikliniky směrem do hlavního nástupního prostoru obytného souboru – náměstí s občanskou vybaveností a službami,

Ulice Šedova bude rekonstruována na jednosměrnou veřejnou obslužnou komunikaci ve směru od Líšeňské po Věstonickou.

### Lokalita „Na Židenickém kopci“

(zástavba rodinnými domy na ploše BC, objekty občanské vybavenosti na ploše SO a navazujícími parkovými úpravami ZO) je napojena novou obslužnou komunikací od ulice Věstonické. Průběh této komunikace a zejména její pokračování za odbočením účelové komunikace do plochy SO, je navržen jako směrný. S ohledem na svažité terén a bude nutno optimalizovat směrové a výškové vedení, dopravní a zastavovací studií, která bude vycházet z konkrétního stavebního záměru.

Napojení na ulici Balbínovu a Révovou nebude sloužit pro dopravní obsluhu nové výstavby. Bude vyhrazeno pro zásahová vozidla, údržbu městské zeleně a příjezd k zahrádkám.

V širším kontextu bude doprava generovaná novou výstavbou využívat ul. Líšeňskou a na ni navazující ul. Tábořskou, která je napojena na velký městský okruh světelně řízenou křižovatkou s ul. Otakara Ševčíka. Na východ od řešeného území se bude jednat především o ul. Věstonickou, Křtinskou a dále Jedovnickou a Novolíšeňskou.

Pro záměr obytného souboru Šedova bylo zpracováno kapacitní posouzení čtyř křižovatek neřízených světelným signalizačním zařízením, které budou nejvíce dotčeny dopravou generovanou OS. Jedná se o křižovatky Líšeňská x Viniční, Líšeňská x Šedova, Šedova x Křtinská a Křtinská x Věstonická (Ateliér DPK, 05/2016). Posouzení konstatovalo, že tyto křižovatky jsou schopny nárůst generované dopravy bez zásadních problémů přenést. Pouze u křižovatky Křtinská x Věstonická (je mimo řešené území) bude pravděpodobně nutné přistoupit k jistým zkapacitňujícím opatřením, která ovšem budou souviset spíše s předpokládaným postupným vývojem intenzit dopravy a nikoli primárně s výstavbou nového OS.

Parametry komunikací (viz.výkres č.5)

Úsek "A", úsek "B" km 0,000 - km 0,103

Dvoupruhová místní komunikace funkční skupiny C, směrově nerozdělená, s jednostranným chodníkem a parkovacím pruhem.

PMK 12,00 m

Návrhová rychlost 30 km/h

Písemný znak MO 2p 12/9/30

Úsek "B" km 0,103 - km 0,235.96, Úsek "C" km 0,042.56 - km 0,218.12

Dvoupruhová místní komunikace funkční skupiny C, směrově nerozdělená, s jednostranným chodníkem.

PMK 9,50 m

Návrhová rychlost 30 km/h

Písemný znak MO 2 9,5/5,5/30

Úsek "C" km 0,000.00 - 0,042.56

Jednopruhová obousměrná účelová komunikace šířky 3,50 m.

PMK 8,00 m

Návrhová rychlost 30 km/h

Na základě požadavku ověřit další možnosti využití území byla navržená urbanistická koncepce doplněna o:

- urbanistickou bilanci s výpočtem intenzity dopravy generované nově navrženou zástavbou (viz. *Tabulka Urbanistická bilance s výpočtem dopravy generované nově navrženou zástavbou a Funkční schéma urbanistické bilance*) která podrobněji specifikuje funkční typ zástavby, limity prostorového uspořádání všech záměrů; (propočít byl zpracován metodikou použitou při modelování dopravních zátěží pro zpracování koordinovaných dopravních modelů, města Brna a Jihomoravského kraje);
- rozdělení intenzity generované dopravy na jednotlivé vjezdy do území,
- hypotézu rozšíření zastavitelných ploch bydlení do oblasti za poliklinikou, vyznačena jako územní rezerva č.13 (viz. *tabulka Urbanistická bilance s výpočtem dopravy generované nově navrženou zástavbou a funkční schéma urbanistické bilance*); rezerva je v docházce tramvajové dopravy.

Předpokládané intenzity dopravy generované navrženou zástavbou včetně územní rezervy č.13 budou posouzeny v dopravním modelu města. V případě, že křižovatky (upravené křižovatky) přenesou intenzitu dopravy zvýšenou o dopravu z plochy č.13, bude možno plochu č.13 považovat za reálnou územní rezervu, kterou je možno dopravně napojit. Dopravní napojení je možné prodloužením obslužné komunikace podél západní strany obytného souboru Šedova.

Územní rezerva č.13 se nachází ve složitých geologických podmínkách sesuvného území (podobně jako plocha č.1). Je tedy, stejně jako plocha č.1, bilancována pro intenzivní vícepodlažní bytovou zástavbu (IPP 1,5), která je schopna unést náklady na stabilizaci svahů. Z důvodu, doposud neprokázané kapacity v křižovatkách, není územní rezerva č.13 vyznačena v návrhu územní studie.

## 15.2 VEŘEJNÁ HROMADNÁ DOPRAVA

Kvalitní dopravní obsluha prostředky MHD zahrnuje již v současném stavu všechny návrhové plochy bydlení. Dlouhodobě je plánované prodloužení tramvajové tratě k poliklinice na ul. Viniční, pro které je v ÚPmB vymezena dopravní plocha. Izochrona docházkové vzdálenosti 500 m potom pokryje téměř celou plochu lokality Šedova, která je navržena pro intenzivní bytovou výstavbu. Efektivní využití územního potenciálu v dosahu kapacitní kolejové dopravy je jedním ze základních principů udržitelného rozvoje kompaktního města.

Kvalitní dopravní obsluha nekolejovou MHD je zajištěna trolejbusovou a autobusovou dopravou napojenou na terminál MHD Stará osada.

## 15.3 CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Koncepce cyklistické dopravy předpokládá vybudování cyklistické stezky od polikliniky podél rekreačního parku „Bzzukot“ k ulici Šedova a dále podél Šedovy do ul. Věstonické. Tato cyklistická stezka je součástí klidné dopravní cyklotrasy doplňkové navržené Generem cyklistické dopravy města Brna.

## 15.4 PĚŠÍ DOPRAVA

Podle územních podmínek pro uspořádání pěších cest ve svažitém terénu, je možno pěší trasy rozdělit na rekreační (převážně vrstevnicové) a dopravní. Dopravní pěší trasy zajišťují přednostně krátká spojení k zastávkám MHD a nemohou být v celém rozsahu řešeny bezbariérově. Základní síť pěších cest je založena na stávajících cestách a pěšinách vedoucích po pozemcích města, často v úzkých koridorech v zástavbě podél ul. Viniční a mezi zahrádkami. Vstupy do území je nezbytné chránit a rozšiřovat za účelem zpřístupnění a využívání navržené veřejné zeleně

## 16. KONCEPCE NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

### 16.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Předmětná výstavba bytových a rodinných domů je podmíněna výstavbou nového vodojemu s AT stanicí a dobudováním přívodného řadu napojeného z přívaděče Tábor – Stránská skála DN800. Místo napojení bude situováno v ul. Tvrdonická. Důvodem nutnosti výstavby nového vodojemu je nedostačující kapacita vdj Líšeň I a jejich nevhodné výškové osazení (nutná redukce tlaku).

Nově budovaný vodojem 2x1000 m<sup>3</sup> bude situován na kótu cca 304,00 m n.m. (v uvažované lokalitě na Židenickém kopci). Vodojem bude gravitačně plněn přívodným řadem TLT DN 250 z vodovodního přívaděče Tábor – Stránská skála. Z tohoto vodojemu bude gravitačně zásobena zástavba v rozmezí 240 – 265 m n.m. Ve vodojemu osazená AT- stanice bude zásobovat část plánované zástavby nad kótou 265 m n.m. ( do kóty cca 300 m n.m. ). Výstupní kóta tlakové čáry AT – stanice se předběžně uvažuje na hodnotě 325 m n.m. Zástavba případně situovaná pod kótou 240 m n.m. bude zásobena přes centrální redukční ventil.

Pátevní rozvodné řady z vdj do lokality Šedová a Židenický kopec budou z TLT DN 200, z důvodu případného dalšího rozšiřování zástavby a možnosti zaokružování rozvodné sítě. Ostatní rozvodné řady v lokalitě budou DN 100 a 80.

Voda pro požární účely bude zajišťována stávajícími nadzemními hydranty (u polikliniky na ul. Viniční a na Pálavském náměstí).

### 16.2 ODKANALIZOVÁNÍ

#### Stávající stav

Řešené území náleží k povodí kmenové stoky E. Východní část území v prostoru ulice Šedovy (dále označováno jako lokalita Šedova / LOK Šedova) náleží k povodí sběrače E08 - ulice Líšeňská a východní část ulice Viniční (od polikliniky po ulici Líšeňskou). Zbývající část území (dále označováno jako lokalita Židenický kopec / LOK Židenický kopec) náleží do povodí stok v ulicích Viniční a Balbínovy.

Stokový systém náležející do povodí sběrače E je výhradně jednotný. Mezi vlastní kmenovou stokou E a řešeným územím je vzdálenost cca 1.5-2 km a terén je zejména v pruhu území v šířce cca 1 km přiléhajícím k řece Svitavě velmi plochý. Jednotná kanalizace ve stávajícím území je schopna odvádět maximálně vody ze stávající zástavby a lze předpokládat, že jakékoliv navyšování návrhových odtoků bude způsobovat kapacitní problémy.

#### Lokalita Šedova

Území je tvořeno v současné době výhradně zelenými plochami zahrádek. Území je poměrně sklonité ze SV na JZ. Nejnižší bod se nachází v prostoru východně od stávající polikliniky Viniční.

#### Lokalita Židenický kopec

Území je tvořeno v současné době výhradně zelenými plochami zahrádek, a lze je s ohledem na přirozený odtok vody rozdělit na čtyři dílčí části:

Gravitačně napojitelné do ulice Věstonické

Gravitačně napojitelné do ulice Révové  
 Gravitačně napojitelné do ulice Balbínovy  
 Gravitačně napojitelné do ulice Viniční

Lokalita Šedova a cca 70% plochy lokality Na Židenickém kopci se nachází v oblasti neogenních jílu vycházejících na povrch terénu (Generel geologie, aktualizace 2016). Vzhledem k tomu, že neogenní jíly představují z hydrogeologického hlediska izolátor (pro vodu prakticky nepropustné prostředí) je soustředěné zasakování odpadních srážkových vod do těchto sedimentů neproveditelné. Lokalita Šedova se navíc nachází v oblasti rizikového zasakování, kde byly zjištěny projevy svahové nestability a sesuvy půd.

## Návrh

### Lokalita Šedova.

V roce 2010 byla zpracována společností Poyry studie, která řešila možnosti koncepčního odvedení splaškových a dešťových vod z tohoto ZÚ. Níže jsou uvedeny údaje převzaté z této studie.

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Plocha ZÚ                           | 3.64 ha                                      |
| Odvodňovaná plocha ZÚ               | 3.32 ha                                      |
| Max. spec. odtok dešťových vod      | 10 l/s.ha                                    |
| Limitní odtok pro LOK Šedova        | 33.2 l/s                                     |
| Počet bytových jednotek             | cca 230                                      |
| Počet obyvatel                      | cca 700                                      |
| Specifická potřeba vody             | 120 l/ob.den                                 |
| Koeficient hodinové nerovnoměrnosti | 2.4 (700 ob.)                                |
| $Q_{max}$                           | $700 \cdot 120 / 86400 \cdot 2.4 = 2.33$ l/s |

Pro odvedení splaškových vod z LOK Šedova bude postačovat potrubí dimenze DN 250.

Ve studii byl ve dvou variantách stanoven návrhový objem retenční nádrže (RN), kterou bude nutné v rámci LOK Šedova realizovat, aby byl dodržen maximální možný limitní odtok z lokality v hodnotě 33.2 l/s. Objem RN pro variantu 1 (bez opatření  $\varphi=0.396$ ) je 240 m<sup>3</sup>, objem pro variantu 2 (zelené střechy  $\varphi=0.312$ ) je 175 m<sup>3</sup>. Objemy byly stanoveny pro návrhovou srážku převzatou z Truplových tabulek pro stanici Brno a  $p=0.2$ .

V rámci provedených IGP (5 ks průzkumných vrtů do hloubky 25 m) + archivních sond (10 ks) lze konstatovat, že **v lokalitě se nedoporučuje likvidace dešťových vod ani mělkým, ani hlubinným vsakem.**

Se závěry studie lze po prostudování vyslovit souhlas a doporučuje se je převzít do navazujících stupňů PD.

Podle údajů, které jsou k dispozici ohledně plochy Šedova v době zpracování tohoto elaborátu, došlo k určitým změnám:

|  |   |
|--|---|
| Plocha lokality zvětšení               | 4.18 ha                                       |
| Odvodňovaná plocha lokality - zvětšení | 4.18 ha - předpoklad                          |
| Max. spec. odtok dešťových vod         | 10 l/s.ha                                     |
| Limitní odtok pro LOK Šedova           | 41.8 l/s                                      |
| Počet bytových jednotek                | 695 (+112 rezerva) = 807                      |
| Počet obyvatel                         | 1668 (+269 rezerva) = 1937                    |
| Specifická potřeba vody                | 120 l/ob.den                                  |
| Koeficient hodinové nerovnoměrnosti    | 2.1 (2000 ob.)                                |
| $Q_{max}$                              | $1937 \cdot 120 / 86400 \cdot 2.1 = 5.65$ l/s |

Splaškové vody - s ohledem na předpokládaný nárůst počtu obyvatel došlo i k adekvátnímu nárůstu splaškových vod. Do dalších stupňů PD budou převzaty aktualizované údaje odvozené od novějších územně-plánovacích podkladů.

Dešťové vody – obdobně jako u splaškových vod dojde i u DV k úměrnému navýšení maximálního odtoku z území (33.2 – 41.8 l/s). To bude mít dopad i na nutné navýšení objemu retenčních nádrží.

#### Lokalita Židenický kopec

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Plocha lokality                     | 6.25 ha                                      |
| Odvodňovaná plocha lokality         | 6.25 ha                                      |
| Plocha spádovaná k ulici Věstonické | 1.00 ha                                      |
| Plocha spádovaná k ulici Révové     | 0.50 ha                                      |
| Plocha spádovaná k ulici Balbínové  | 3.40 ha                                      |
| Plocha spádovaná k ulici Viniční    | 1.35 ha                                      |
| Max. spec. odtok dešťových vod      | 10 l/s.ha                                    |
| Limitní odtok do ulice Věstonické   | 10.0 l/s                                     |
| Limitní odtok do ulice Révové       | 5.0 l/s                                      |
| Limitní odtok do ulice Balbínové    | 34.0 l/s                                     |
| Limitní odtok do ulice Viniční      | 13.5 l/s                                     |
| Počet bytových jednotek             | cca 161                                      |
| Počet obyvatel                      | cca 387                                      |
| Specifická potřeba vody             | 120 l/ob.den                                 |
| Koeficient hodinové nerovnoměrnosti | 2.2  |
| $Q_{max}$                           | $398 \cdot 120 / 86400 \cdot 2.6 = 1.44$ l/s |

Odtok splaškových vod bude obdobně jako u LOK Šedova postačovat DN 250.

U této lokality nebyly k dispozici žádné informace týkající se geologie území. S ohledem na charakter území a znalost navazujících a nedávno zastavovaných lokalit (ulice Révová) lze však předpokládat, že hydrogeologické podmínky pro vsakování budou obdobné jako u LOK Šedova, tj. nevhodné pro vsakování. Z toho vyplývá, že i likvidace dešťových vod bude muset být navržena analogicky. Odtokový koeficient se s přihlédnutím k LOK Šedova uvažuje hodnotou  $\varphi=0.40$ .

Jak již bylo výše uvedeno, je možno celé území Židenický kopec z hlediska spádového možno členit na čtyři dílčí části:

Odtok do ulice Věstonické bude plně gravitační a dešťové vody bude možno zaústit do stávající dešťové kanalizace v ulici Věstonické. Lze předpokládat, že špičkový odtok z plochy 1 ha by byl, v závislosti na skutečné zástavbě – cca 50-55 l/s. Limitní průtok je 10 l/s. Dodržení tohoto parametru by bylo možné vložением RN objemu cca 72 m<sup>3</sup>.

S ohledem na existenci oddílného systému v ulici Věstonické se v tomto případě doporučuje v dalších stupních PD projednat možnou výjimku a napojit dešťové vody na dešťovou kanalizaci v ulici Věstonické přímo, bez vložení nové RN. Tím by došlo sice k vyššímu zatížení stoky v ulici Věstonické, ale současně by se do systému nemusela přidávat další RN, což vždy vede k vyšším nákladům na provoz. Podmínkou by samozřejmě bylo hydraulické posouzení dešťové kanalizace v ulici Věstonické až po napojení na dešťovou větev sběrače FII.

V tomto případě by pro zmíněnou výjimku mohly hovořit i dvě skutečnosti – již fungující systém řízení RN Trnkova a existence retenčních nádrží v prostoru Černovické terasy. Tyto dva faktory by měly relativně malý nárůst objemu dešťových vod zvládnout bez negativního ovlivnění i v případě, kdy by se lokální RN nerealizovala.

Odtok do ulice Révové je teoreticky možný a dokonce by byl i plně gravitační. S ohledem na zadání, kdy je třeba respektovat hranici mezi stávající zástavbou na ulici Révové a LOK

Židenický kopec, nelze s odtokem do ulice Révové uvažovat a všechny vody budou i z této části zájmového území přesměrovány do oblasti náležející k ulici Balbínově.

#### Odtok do ulice Balbínově

Tato dílčí část celého návrhového území je jednoznačně plošně nejrozsáhlejší, a proto i návrhové odtoky dešťových vod budou největší. K této oblasti bude s ohledem na zadání přičleněna i část skloněná k ulici Révové.

Obdobně jako u ostatních částí lokality, i zde bude nezbytné zajistit nepřekročení limitního odtoku  $Q=39.0 + 5.0 = 44.0$  l/s retenční nádrží. Nutný objem RN bude cca 280 m<sup>3</sup>. Problematické bude zejména umístění RN, pokud bude požadavek na gravitační plnění i prázdnění RN. V rámci tohoto elaborátu byla vytipována dvě potenciálně vhodná místa pro umístění RN.

První z nich se nachází v nejnižším místě zájmového území a druhé je v prostoru nad stávajícími garážemi v prodloužené části ulice Balbínovy v blízkosti hřbitova. První místo má výhodu v tom, že je v těsné blízkosti vlastního ZÚ, druhé by bylo výhodnější zejména proto, že by umožnilo využití dostatečně nadimenzovaného objemu RN i pro další etapy rozvoje celého území.

Napojení splaškových vod bude možné do koncové šachty stávající kanalizace v ulici Balbínově. Díky velkému podélnému sklonu bude možné ve vlastním zájmovém území uvažovat i v této části s dimenzí splaškové stoky DN 250.

#### Odtok do ulice Viniční

Odvodnění této části lokality je možné gravitačně a napojení na jednotnou stoku v ulici Viniční bude možné úzkým koridorem mezi stávající zástavbou.

U dešťových vod - obdobně jako u ostatních částí lokality – bude nezbytné zajistit nepřekročení limitního odtoku  $Q=13.5$  l/s retenční nádrží. Nutný objem RN bude cca 100 m<sup>3</sup>. Umístění RN bude nutné v nejnižším bodě této části lokality. Velký sklon terénu by bylo možno využít k plně gravitačnímu provozu RN.

U splaškových vod bude možno díky velkému sklonu území uvažovat s dimenzí splaškové stoky DN 250.

#### Poznámky:

- Údaje o možných dimenzích splaškových stok jsou pouze informace o minimálních profilech, které je možno v návrhu uvažovat a které jsou v souladu s příslušnou kanalizační normou. V rámci dalších stupňů PD je však nutno všechny dimenze projednat s provozovatelem stokové sítě a popř. je s ohledem na provozní požadavky upravit.
- Obecně lze konstatovat, že celé řešené území je z hlediska polohy velmi atraktivní lokalitou pro bydlení.
- Z hlediska odvodnění se však jedná o lokalitu problematickou – a to zejména z hlediska odvádění dešťových vod. Ve stávajícím stavu, kdy je v podstatě celé území tvořeno zatravněnými zahrádkami s množstvím stromů a jiné vegetace, se účinky srážkové činnosti navenek v podstatě neprojevují. Jedinou výjimkou jsou odtoky vyvolané přívalovými lijáky v trasách nezpevněných cest a pěšin podél hřbitova. Lze tedy předpokládat, že průměrný odtokový koeficient nepřekračuje – i pro poměrně strmé svahy - hodnotu 0.10. A je vůbec otázkou, zda se nějaká dešťová voda z tohoto území (s výjimkou již zmíněných cest) dostane do stávající kanalizační sítě. V okamžiku, kdy bude nastartován proces postupného zastavování území, začne se měnit i průměrný koeficient odtoku a lze předpokládat, že zcela určitě dosáhne hodnoty cca 0.40 (viz jeho stanovení pro lokalitu Šedova, kde jsou podstatně mírnější sklonové poměry). To bude znamenat zásadní změnu v režimu odtoku povrchových vod. Přirozený a plošně rozložený však bude nahrazován koncentrovaným odtokem, který bude nutno zachycovat a transformovat v retenčních nádržích.

- Z hlediska postupu výstavby a členitosti území bude nutno vybudovat větší množství RN. A ne vždy bude zcela snadné nalézt vhodnou polohu pro RN, aby byl zajištěn plně gravitační provoz.
- S ohledem na možnost maximálního zadržování srážkové vody v místě jejího dopadu na terén se navrhuje umístění záchytných příkopů situovaných souběžně s komunikacemi. Tyto příkopy budou prioritně umísťovány v úsecích vedených přibližně po vrstevnicích. Předpokládá se trojúhelníkový příčný řez, hloubka do 1 m a sklony svahů 1:2. Pro umístění příkopu tedy bude nutno rezervovat pruh území o šířce min. 4 m. K této hodnotě je nutno připočítat odstupovou vzdálenost příkopu od vozovky. Umístění příkopů je nutno řešit ve spolupráci s geotechnikem s ohledem na složité geologické podmínky území a kontext stavby.
- Pokud by v budoucnu mělo dojít k zástavbě celého zájmového území (stávající zahrádky) o ploše cca 40 ha, znamenalo by to i při respektování specifického limitního odtoku 10 l/s.ha nárůst + 400 l/s do stávající stokové sítě. Napojení na stávající kanalizaci by samozřejmě bylo ve více nápojných bodech, nicméně veškeré takto nově napojené odtoky by se museli „protlačit“ stávající stokovou sítí Židenic a skončily v kmenové stoce E.
- Kromě výše uvedeného je třeba se zmínit i o tom, že v poslední dekádě se z hlediska vodního hospodářství ukazuje, že mnohem větším problémem než řešení ochrany před povodněmi může v budoucnu být řešení následků sucha v krajině a zástavba takto rozsáhlého území vyvolá spíše negativní, než pozitivní účinky.  
( *Předpoklad řešení viz dokladová část.*)

### 16.3 ZÁSOBOVÁNÍ ENERGIEMI, SPOJE

#### Lokalita Šedova.

Lokalita má výbornou orientaci a tedy i předpoklady pro uplatnění fotovoltaiky, základní zásobování elektrickou energií však bude realizováno z distribuční soustavy; předpokládá se vybudování inteligentní distribuční trafostanice v lokalitě. Způsoby připojení budou řešeny v dokumentaci pro územní rozhodnutí v kontextu s dalšími akcemi - výstavba vybavenosti u polikliniky, resp. zásobování přesunutě koncové stanice tramvaje. Stávající kabelové vedení VN 22 kV je uloženo v ul. Viniční a Škrochova. Napojení nové distribuční trafostanice je možno uvažovat odbočující větví o délce cca 500 m. ( *Předpoklad připojení viz dokladová část.*)

Zásobování teplem se předpokládá z SCZT. Způsob připojení bude řešen v dokumentaci pro územní rozhodnutí v kontextu s dalšími akcemi - výstavba vybavenosti u polikliniky. Záměr na výstavbu obytného souboru nepředpokládá připojení na rozvody plynu.

Lokalita je v dosahu sítí SCZT z nichž jsou zásobena sídliště Juliánov a Vinohrady. Struktura a intenzita bytové zástavby je vhodná pro jejich efektivní rozšíření. V oblasti se připravuje horkovodního propojení SAKO a horkovodní sítě Bělohorská s novou horkovodní výměňkovou stanicí v prostoru SAKO. Ze zdroje bude vyveden výkon o horkovodní soustavy PŠ větev Bělohorská, do prostoru křížení ulic Jedovnická a Bělohorská.

Součástí rozšíření sítě bude horkovodního propojení SAKO směrem Líšeň a Vinohrady. Ze zdroje bude vyveden výkon samostatnou potrubní větví napáječem 2×DN450 v délce cca 1 750 m do horkovodní soustavy PČM/PBS větev Líšeň – Vinohrady, do prostoru křížení ulic Jedovnická – Velkopavlovická s napojením na TN Líšeň. ( *Předpoklad připojení viz dokladová část.*)

#### Lokalita „Na Židenickém kopci“

Zásobování energiemi, s ohledem na rychlý vývoj systémů nezávislých na energetických firmách, není navrhováno. Lze předpokládat, že v době kdy budou plochy pro výstavbu disponibilní, cca v r. 2025 - 30, budou k dispozici stavební materiály a technologie pro výstavbu tzv. „nulových domů“. V současnosti se u pasivních domů dosahuje cca 60procentní



"nezávislosti". Lokalita má výbornou orientaci a tedy i předpoklady pro uplatnění fotovoltaiky. Také technologie, které vyvíjejí „uskladnění“ energie budou v době realizace objektů velmi pokročilé pro vytvoření „ostrovního systému“ energeticky relativně nezávislého.

Pro standardní napojení bude zásobování elektrickou energií řešeno pro jednotlivé objekty distributorem v souladu s energetickým zákonem (§ 45)

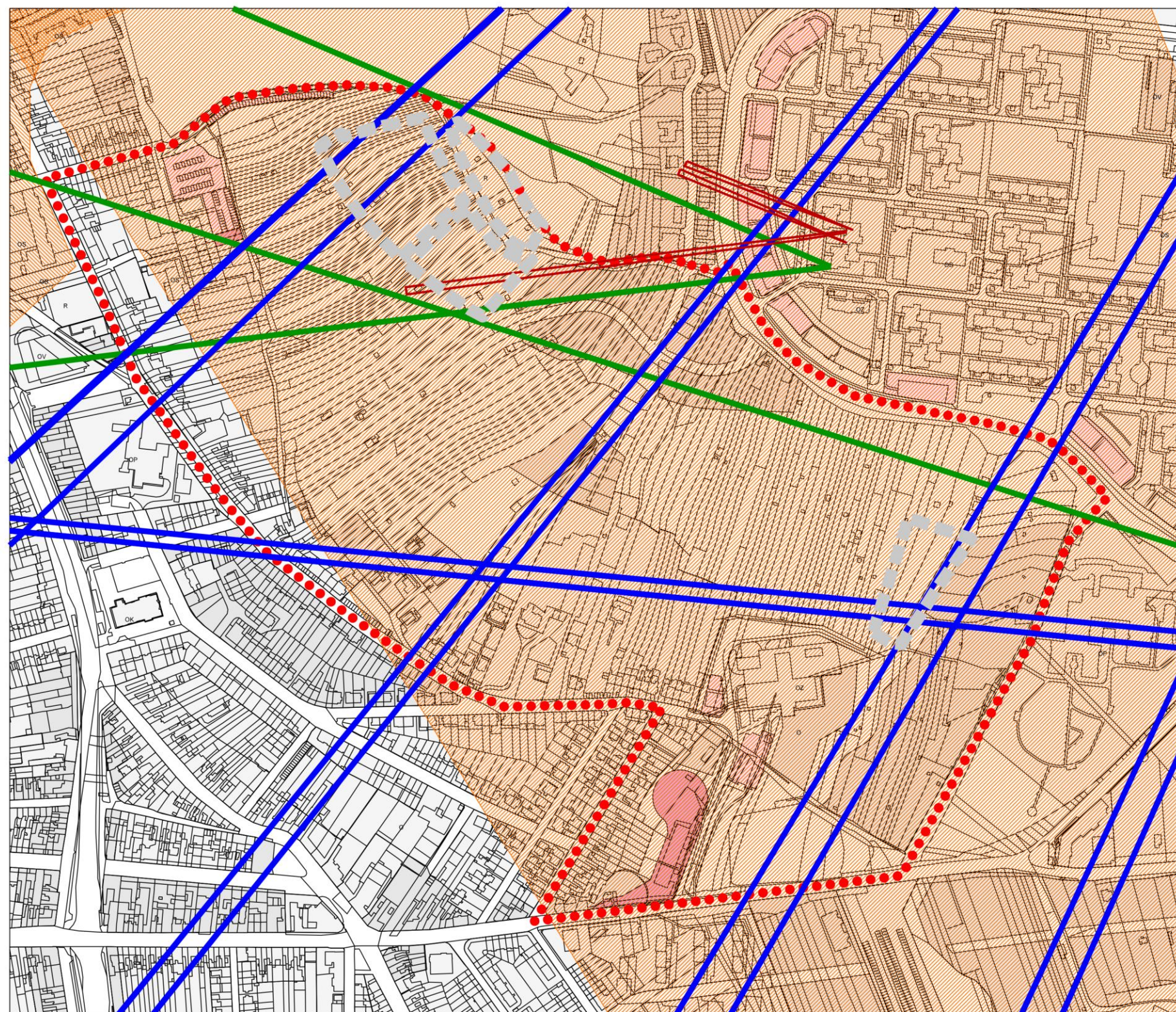
Pro vytápění lze využít návaznost na STL síť v ul. Révové. S ohledem na zástavbu rodinnými domy se nepředpokládá napojení na SCZT.

Řešené území je dotčeno radioreléovými trasami; navrhované využití

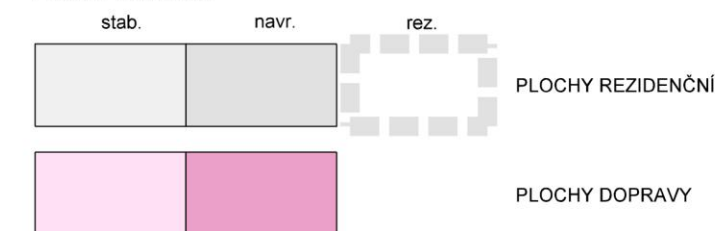
Radioreléové trasy nebudou s ohledem na konfiguraci terénu, ve kterém jsou zastavitelné plochy navrženy a prostorovým uspořádáním (s limitem výškové hladiny nejvyšších objektů) v žádném případě dotčeny.

V obou lokalitách deklarují poskytovatelé spojových služeb pevné i bezdrátové připojení.

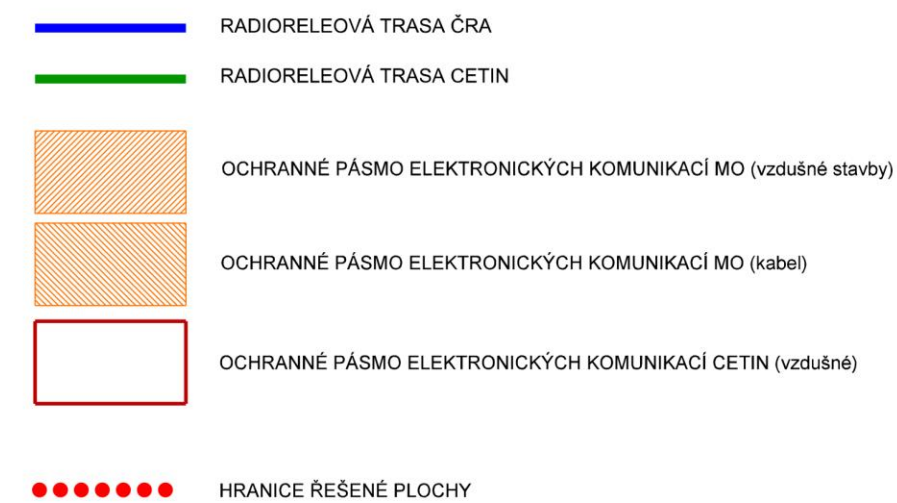
## ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE - SPOJE



### PLOCHY STAVEBNÍ



### ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE



## 17. URBANISTICKÁ BILANCE S VÝPOČTEM DOPRAVY GENEROVANÉ NOVĚ NAVRŽENOU ZÁSTAVBOU

| plocha                 | typ 2)        | výměra ZP      | IPP        | HPP            | IUP         | Už.plocha     | Polyf. B                | Už.plocha       | VelikoKat | Poč.bytů   | obložnost   | intenzita     | přepočet                             | přepočet                             | Poč.obyv.    | Poč.prac. |                            |                                       | doprava generovaná funkčním využitím plochy |                                    |                           |
|------------------------|---------------|----------------|------------|----------------|-------------|---------------|-------------------------|-----------------|-----------|------------|-------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------|----------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------------|---------------------------|
| id                     | kód           | m <sup>2</sup> | limit      | m <sup>2</sup> | index už.p. | celkem        | bydlení/ ostatní funkce | nebytové funkce | m2/1bj    | max        | STÚ/2,4     | m2/pracoviště | CO1>UJ-kancel.pl. CO2 >UJ-kancel.pl. | CO1>UJ-prodej.pl. CO2 >UJ-prodej.pl. |              |           | intenzita voz./den bydlení | intenzita voz./den kanceláře + služby | intenzita voz./den obchod + služby          | intenzita voz./den výroba + sklady | intenzita voz./den celkem |
| 1                      | BB            | 36 700         | 1,50       | 55 050         | 0,70        | 38 535        | 0,95                    | 1 927           | 60        | 610        | 2,40        | 25            | 1 927                                | 0                                    | 1 464        | 77        | 879                        | 77                                    | 0   | 0                                  | 956                       |
| 2                      | BB            | 7 900          | 1,5        | 11 850         | 0,70        | 8 295         | 0,80                    | 1 659           | 60        | 111        | 2,40        | 25            | 1 659                                | 0                                    | 265          | 66        | 159                        | 66                                    | 0   | 0                                  | 226                       |
| 3                      | BR            | 5500           | 0,5        | 2 750          | 0,80        | 2 200         | 1,00                    | 0               | 100       | 22         | 2,40        | 35            | 0                                    | 0                                    | 53           | 0         | 63                         | 0                                     | 0   | 0                                  | 63                        |
| 4                      | BR            | 6900           | 0,3        | 2 070          | 0,80        | 1 656         | 1,00                    | 0               | 100       | 17         | 2,40        | 35            | 0                                    | 0                                    | 40           | 0         | 48                         | 0                                     | 0   | 0                                  | 48                        |
| 5                      | BR            | 7 900          | 0,5        | 3 950          | 0,80        | 3 160         | 1,00                    | 0               | 100       | 32         | 2,40        | 35            | 0                                    | 0                                    | 76           | 0         | 91                         | 0                                     | 0   | 0                                  | 91                        |
| 6                      | BR            | 6 100          | 0,3        | 1 830          | 0,80        | 1 464         | 1,00                    | 0               | 100       | 15         | 2,40        | 35            | 0                                    | 0                                    | 35           | 0         | 42                         | 0                                     | 0   | 0                                  | 42                        |
| 7                      | CO1           | 3 000          | 0,1        | 300            | 0,70        | 210           | 0,10                    | 189             | 100       | 0          | 2,40        | 25            | 76                                   | 113                                  | 1            | 7         | 0                          | 3                                     | 20  | 0                                  | 24                        |
| 8                      | CO2           | 3 800          | 0,3        | 1 140          | 0,70        | 798           | 0,20                    | 638             | 100       | 2          | 2,40        | 15            | 511                                  | 128                                  | 4            | 37        | 2                          | 20                                    | 23  | 0                                  | 46                        |
| 9                      | BR            | 2 200          | 0,3        | 660            | 0,80        | 528           | 1,00                    | 0               | 100       | 5          | 2,40        | 35            | 0                                    | 0                                    | 13           | 0         | 15                         | 0                                     | 0   | 0                                  | 15                        |
| 10                     | BR            | 3 500          | 0,5        | 1 750          | 0,80        | 1 400         | 1,00                    | 0               | 100       | 14         | 2,40        | 35            | 0                                    | 0                                    | 34           | 0         | 40                         | 0                                     | 0   | 0                                  | 40                        |
| 11                     | vodní svět 1) |                |            |                |             |               |                         |                 |           |            |             |               |                                      |                                      |              |           |                            |                                       |   |                                    | 120                       |
| <b>celkem</b>          |               |                |            |                |             |               |                         |                 |           |            |             |               |                                      |                                      |              |           |                            |                                       |   | <b>1 670</b>                       |                           |
| <b>13<sup>3)</sup></b> | <b>BB</b>     | <b>41300</b>   | <b>1,5</b> | <b>61 950</b>  | <b>0,70</b> | <b>43 365</b> | <b>0,95</b>             | <b>2 168</b>    | <b>60</b> | <b>687</b> | <b>2,40</b> | <b>25</b>     | <b>2 168</b>                         | <b>0</b>                             | <b>1 648</b> | <b>87</b> | <b>989</b>                 | <b>87</b>                             | <b>0</b>                                    | <b>0</b>                           | <b>1 075</b>              |

Pozn.: 1) kapacitní údaje z arch. studie bazénu při ul.Viniční A+plus 02/2016, předpokládá se, že Vodní svět a wellness budou mít podobné nároky na dopravu

2) kód podrobněji specifikuje funkční typ zástavby, BB bytové domy, BR rodinné domy, CO1 komerční plocha

3) územní rezerva pro výstavbu v geologicky nestabilní ploše, návratnost nákladů na zajištění stability svahů je podmíněna intenzivní formou výstavby (IPP 1,5)

## Rozdělení dopravní intenzity z nové zástavby na vjezdy do území (výjezdy)

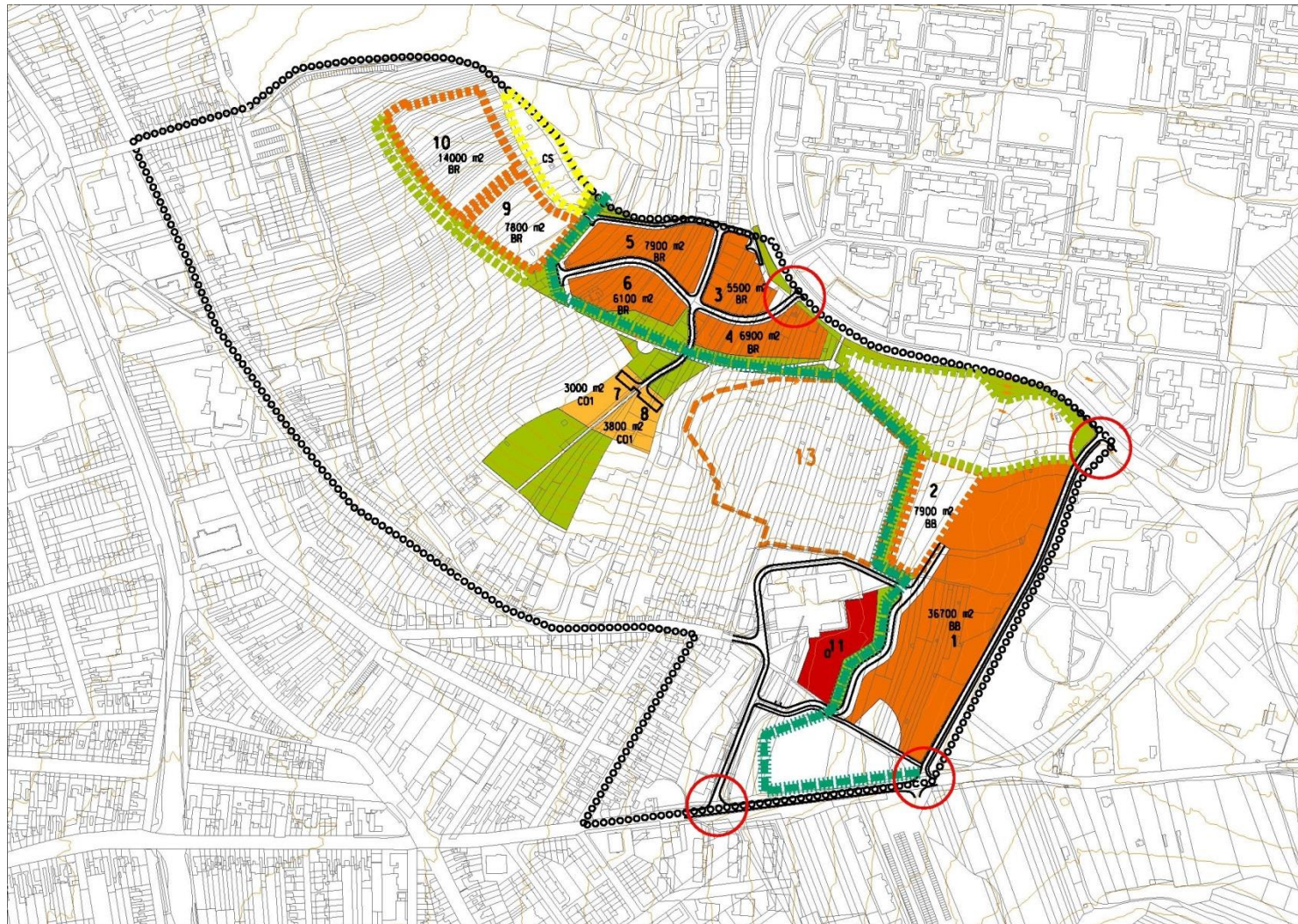
| vjezd             | ZP      | podíl         | intenzita voz./den celkem |                               |
|-------------------|---------|---------------|---------------------------|-------------------------------|
| Líšeňská-Viniční  | 1       | 70%           | 669                       |                               |
|                   | 2       | 100%          | 226                       |                               |
|                   | 11      | vodní svět 1) | 120                       | Poliklinika dnes 600 voz./den |
| celkem            |         |               | <b>1015</b>               |                               |
| Líšeňská-Šedova   | 1       | 15%           | 143                       | Šedova jednosměrná            |
| Věstonická-Šedova | 1       | 15%           | 143                       | Šedova jednosměrná            |
| Věstonická nový   | 3 až 10 | 100%          | 369                       |                               |

## Rozdělení dopravní intenzity z nové zástavby na vjezdy do území (výjezdy) včetně zastavěné úz.rezervy

| vjezd             | ZP      | podíl          | intenzita voz./den celkem |                               |
|-------------------|---------|----------------|---------------------------|-------------------------------|
| Líšeňská-Viniční  | 1       | 70%            | 669                       |                               |
|                   | 2       | 100%           | 226                       |                               |
|                   | 12      | vodní svět 1)  | 120                       | Poliklinika dnes 600 voz./den |
|                   | 13      | úz. rezerva 2) | 1075                      |                               |
| celkem            |         |                | <b>2090</b>               |                               |
| Líšeňská-Šedova   | 1       | 15%            | 143                       | Šedova jednosměrná            |
| Věstonická-Šedova | 1       | 15%            | 143                       | Šedova jednosměrná            |
| Věstonická nový   | 3 až 11 | 100%           | 369                       |                               |

Poliklinika dnes (výpočetem dle počtu účel. Jednotek) 600 voz./den

SCHÉMA FUNKCÍ PRO  
URBANISTICKOU BILANCI



| plocha | typ           | výměra ZP      | IPP   | HPP            | IUP         | Už.plocha | Polyf. B                      | Už.plocha          | VelikoKat           | Poč.bytů | obložnost | intenzita                      | přepočet  | přepočet  | Poč.obyv. | Poč.prac. | bilance spotřeby              |                  |                      |
|--------|---------------|----------------|-------|----------------|-------------|-----------|-------------------------------|--------------------|---------------------|----------|-----------|--------------------------------|---|---|-----------|-----------|-------------------------------|------------------|----------------------|
| id     | kód           | m <sup>2</sup> | limit | m <sup>2</sup> | index už.p. | celkem    | bydlení/<br>ostatní<br>funkce | nebytové<br>funkce | m <sup>2</sup> /1bj | max      | STÚ/2,4   | m <sup>2</sup> /pracovi<br>ště | CO1>UJ-<br>kancel.pl.<br>CO2 >UJ-<br>kancel.pl. | CO1>UJ-<br>prodej.pl.<br>CO2 >UJ-<br>prodej.pl. |           |           | voda m3/den                   | teplo<br>MWh/rok | elektřina<br>MWh/rok |
| 1      | BB            | 36 700         | 1,50  | 55 050         | 0,70        | 38 535    | 0,95                          | 1 927              | 60                  | 610      | 2,40      | 25                             | 1 927   | 0   | 1 464     | 77        | 165,7                         | 1 867,0          | 3 660,8              |
| 2      | BB            | 7 900          | 1,5   | 11 850         | 0,70        | 8 295     | 0,80                          | 1 659              | 60                  | 111      | 2,40      | 25                             | 1 659   | 0   | 265       | 66        | 33,2                          | 364,6            | 663,6                |
| 3      | BR            | 5500           | 0,5   | 2 750          | 0,80        | 2 200     | 1,00                          | 0                  | 100                 | 22       | 2,40      | 35                             | 0   | 0   | 53        | 0         | 5,8                           | 65,2             | 132,0                |
| 4      | BR            | 6900           | 0,3   | 2 070          | 0,80        | 1 656     | 1,00                          | 0                  | 100                 | 17       | 2,40      | 35                             | 0   | 0   | 40        | 0         | 4,4                           | 49,1             | 99,4                 |
| 5      | BR            | 7 900          | 0,5   | 3 950          | 0,80        | 3 160     | 1,00                          | 0                  | 100                 | 32       | 2,40      | 35                             | 0   | 0   | 76        | 0         | 8,3                           | 93,7             | 189,6                |
| 6      | BR            | 6 100          | 0,3   | 1 830          | 0,80        | 1 464     | 1,00                          | 0                  | 100                 | 15       | 2,40      | 35                             | 0   | 0   | 35        | 0         | 3,9                           | 43,4             | 87,8                 |
| 7      | CO1           | 3 000          | 0,1   | 300            | 0,70        | 210       | 0,10                          | 189                | 100                 | 0        | 2,40      | 25                             | 76  | 113   | 1         | 7         | dle skutečné funkce           |                  |                      |
| 8      | CO2           | 3 800          | 0,3   | 1 140          | 0,70        | 798       | 0,20                          | 638                | 100                 | 2        | 2,40      | 15                             | 511   | 128   | 4         | 37        | dle skutečné funkce           |                  |                      |
| 9      | BR            | 2 200          | 0,3   | 660            | 0,80        | 528       | 1,00                          | 0                  | 100                 | 5        | 2,40      | 35                             | 0   | 0   | 13        | 0         | 1,4                           | 15,6             | 31,7                 |
| 10     | BR            | 3 500          | 0,5   | 1 750          | 0,80        | 1 400     | 1,00                          | 0                  | 100                 | 14       | 2,40      | 35                             | 0   | 0   | 34        | 0         | 3,7                           | 41,5             | 84,0                 |
| 11     | vodní svět 1) |                |       |                |             |           |                               |                    |                     |          |           |                                |   |   |           |           | dle skutečné funkce a rozsahu |                  |                      |

Pozn.: v tabulce je uvedena celková bilance potřeby tepla; spotřeba plynu bude vycházet z předpokládané celkové bilance tepla a zohlední, zda bude plyn používán kromě vytápění a přípravy TUV také pro vaření.

## 18. ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU PRO NAPOJENÍ ÚZEMÍ

### Odhad investičních nákladů na veřejnou infrastrukturu pro napojení území

pramen: Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury, ÚÚR 08/2017

| Komunikace                                       |             | jednotka | cena<br>Kč/jedn. | poč.jedn. | cena Kč          |
|--|-------------|----------|------------------|-----------|------------------|
| <b>Lokalita "Na Židenickém kopci"</b>            |             |          |                  |           |                  |
| napojení od Věstonické, úsek po první křižovatku |             |          |                  |           |                  |
|  | vozovka     | m2       | 1 350            | 950       | 1 282 500        |
|  | chodník     | m2       | 900              | 280       | 252 000          |
|  | podél.stání | m2       | 850              | 220       | 187 000          |
| <b>celkem</b>                                    |             |          |                  |           | <b>1 721 500</b> |

|   |             |    |       |       |                   |
|---|-------------|----|-------|-------|-------------------|
| <b>Lokalita "Šedova"</b>                        |             |    |       |       |                   |
| napojení jih                                    |             |    |       |       |                   |
|   | vozovka     | m2 | 1 350 | 790   | 1 066 500         |
|   | chodník     | m2 | 900   | 180   | 162 000           |
|   | cyklostezka | m2 | 850   | 630   | 535 500           |
| napojení západ, rek.účel.komunikace polikliniky |             |    |       |       |                   |
|   | vozovka     | m2 | 1 350 | 1 650 | 2 227 500         |
|   | chodník     | m2 | 900   | 500   | 450 000           |
| ulice Šedova                                    |             |    |       |       |                   |
|   | vozovka     | m2 | 1 350 | 2 850 | 3 847 500         |
|   | chodník     | m2 | 900   | 1 000 | 900 000           |
|   | cyklostezka | m2 | 850   | 1 410 | 1 198 500         |
| <b>celkem</b>                                   |             |    |       |       | <b>10 387 500</b> |

### Kanalizace

#### Lokalita "Na Židenickém kopci"

|  |                      |    |        |     |                   |
|--|----------------------|----|--------|-----|-------------------|
| napojení do Věstonické, úsek po první křižovatku |                      |    |        |     |                   |
|  | kanalizace splašková | bm | 13 000 | 155 | 2 015 000         |
|  | Kanalizace dešťová   | bm | 17 250 | 152 | 2 622 000         |
| napojení do Balbínovy, úsek RD - Balbínova       |                      |    |        |     |                   |
|  | kanalizace splašková | bm | 13 000 | 500 | 6 500 000         |
|  | Kanalizace dešťová   | bm | 17 250 | 500 | 8 625 000         |
|  | RN                   | m3 | 22 000 | 240 | 5 280 000         |
| napojení do Viniční                              |                      |    |        |     |                   |
|  | kanalizace splašková | bm | 13 000 | 250 | 3 250 000         |
|  | Kanalizace dešťová   | bm | 17 250 | 250 | 4 312 500         |
| <b>celkem</b>                                    |                      |    |        |     | <b>32 604 500</b> |

**Lokalita "Šedova"**

|                      |                      |    |        |     |                   |
|----------------------|----------------------|----|--------|-----|-------------------|
| napojení jih         |                      |    |        |     |                   |
|                      | kanalizace splašková | bm | 13 000 | 200 | 2 600 000         |
|                      | Kanalizace dešťová   | bm | 17 250 | 200 | 3 450 000         |
|                      | RN                   | m3 | 22 000 | 300 | 6 600 000         |
| Viniční rekonstrukce |                      |    |        |     |                   |
|                      | kanalizace splašková | bm | 6 000  | 100 | 600 000           |
|                      | Kanalizace dešťová   | bm | 18 500 | 100 | 1 850 000         |
| <b>celkem</b>        |                      |    |        |     | <b>15 100 000</b> |

**Vodovod****Lokalita "Na Židenickém kopci", "Šedova"**

|               |                               |    |       |     |                  |
|---------------|-------------------------------|----|-------|-----|------------------|
|               | Vodojem 2*1000 m <sup>3</sup> |    |       |     |                  |
|               | přívodní řad TLT DN200        | bm | 5 400 | 760 | 4 104 000        |
|               | páteřní rozvod.řady TLT DN200 | bm | 5 400 | 690 | 3 726 000        |
| <b>celkem</b> |                               |    |       |     | <b>7 830 000</b> |

V lokalitě Šedova, která se nachází v geologicky nestabilní oblasti, jsou obslužné komunikace včetně inženýrských sítí vedeny v okrajových částech mimo svahy, kde byly indikovány geologické sesuvy (ulice Šedova, spodní část geologické deprese). Obslužné komunikace a inženýrské sítě budou realizovány investorem obytného souboru Šedova.

## ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ

### ÚS splnila věcné cíle stanované v zadání:

- Aktualizovat územně plánovací podklad z roku 2005 a prověřit aktuální záměry s ohledem na možnosti dopravní a technické infrastruktury a limitující faktory rozvoje území a to zejména:
- **Provéřit a navrhnout možnost dopravního připojení obytného souboru při ulici Šedova na vyšší dopravní systém města tak, aby nebylo znemožněno zpřístupnění okolních navazujících ploch a prověřit optimální trasování biokoridoru ÚSES.**
- **V souladu se základním principem zintenzivňování využití vnitřního města ÚS prověřila podmínky pro realizaci bydlení s přírodním zázemím.**

Návrh se v intencích zadání soustředil na kontext navrhovaných zastavitelných ploch s přírodním zázemím a to především z pohledu závazných podmínek ochrany zelených horizontů vymezených v ÚPmB. Zelené horizonty jsou dle závazných regulativů ÚPmB definovány jako linie nenarušitelné výstavbou nadzemních objektů.

Na základě exaktních metod byla prověřena nenarušitelnost linie a vnímatelnost zeleného horizontu ze stanovišť specifikovaných v ÚPmB (viz. výkres U5, oblast stanoviště č.4 a 7) s následujícími výsledky:

- zelené horizonty vymezené v ÚPmB byly ÚS zpřesněny (viz. textová část str.15-23);
- oblast stanoviště č.4 (prostor v ploše zeleně při ul. Provozničkově) - segment pozorování horizontu byl zásadním způsobem omezen současnou výstavbou na terénní hraně svahu nad Husovicemi, kterou umožnila změna ÚPmB (plocha smíšená návrhová SO byla přijata následnou změnou ÚPmB); výhled na zelený horizont Židenického kopce a Bílou horu tím byl z oblasti tohoto stanoviště prakticky znemožněn (viz. textová část str.9-11);
- oblast stanoviště č. 7 (prostor při ul. Černovické) – zelený horizont při pohledu na část Židenického kopce a Bílou horu není z oblasti tohoto stanoviště vnímán kontinuálně, protože je přerušen již stávající zástavbou objekty v „terénním sedle“, kterým prochází ul. Líšeňská (Domov důchodců, Administrativní budova CDV) a bodovými domy sídliště Juliánov v popředí (viz. příloha v závěru textové části); z tohoto stanoviště nová zástavba tak splyne s již stávající zástavbou;
- zelený horizont Židenického kopce byl mimo výše uvedená stanoviště identifikován ze stanovišť v parteru ulic v Židenicích, kde tvoří významnou krajinnou dominantu (viz kapitola 6.3 Zpřesnění zeleného horizontu)
- nové plochy a regulativy pro výstavbu souboru Šedova znázorněnou ve výkresu urbanistického řešení byly koncipovány tak, aby soulad stavebních struktur s přírodním zázemím byl harmonický, tj. rozvolněná zástavba městského typu (soubor staveb s jednotlivými domy v zeleni) včetně navrženého limitu omezující výšku objektů (viz zákres do pohledu ze stanoviště ÚPmB č. 7)
- nové plochy a regulativy pro výstavbu na Židenickém kopci jsou navrženy pro nízkopodlažní rozvolněnou zástavbu rodinných domů (IPP 0,3; 0,5), která do horizontu prakticky nezasahuje a jeho linii nenarušuje. Vzhledem k tomu, že zelený horizont je vymezen pouze konfigurací terénu a nikoli stromovým patrem, zástavba se zelení prakticky splyne.

### Prověření navržené koncepce z hlediska charakteristik území vymezených v ÚAP

#### Hodnoty prostorové:

- navržená struktura nové zástavby souboru Šedova je začleněna na okraj významných pohledových ploch, které jsou charakteristické stávající rozvolněnou zástavbou městského typu se zelení, v plochách Židenického kopce (poliklinika a



zástavba podél ulice Viniční a Vinařického), a v plochách Bílé hory (zástavba při ul. Došlíkova a Slatinská), ale také kompaktní zástavbou při ulici Bělohorská;

- významné pohledové plochy jsou spojitě pouze v patě svahu Židenického kopce a Bílé hory, protože je obdobně jako zelené horizonty rozděluje postupně urbanizovaný prostor ulice Líšeňské (historická radiála procházející „sedlem“ mezi Židenickým kopcem a Bílou horou), která vytváří předpoklady pro urbanizaci území a soustřeďuje okolo sebe zástavbu;
- zelený pohledový svah vnímaný ze stanoviště Špilberk se postupně opticky zužuje; výše uvedený prostor bude vnímán jako urbanizované území s rozvolněnou zástavbou-spojující kompaktní zástavbu Židenic s Vinohrady;
- v kontextu celého panoramatu vnímaného ze stanoviště Špilberk se jedná o jednotlivý obraz - zeleň prvního horizontu Akátek, židenického hřbitova a Židenického kopce, do kterých v patě svahu proniká stávající urbanizované území, je rámována výraznou pohledovou plochou zástavby sídliště Vinohrady a vzdálené Líšně, které tvoří horizont s oblohou; samostatný horizont Bílé hory bude pravděpodobně skryt v zeleni Špilberku.

**DOKLADOVÁ ČÁST****VÝROBNÍ VÝBORY:****1. Výrobní výbor**

**Záznam z 1. výrobního výboru zakázky Územní studie „Vinohrady – Šedova“  
konaného dne 19. 6. 2017  
v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 3. patro**

Přítomní: dle prezenční listiny.

Zpracovatel předložil průzkumy a rozbory území společně se schématem znázorňujícím námět na možné funkční využití a prostorové uspořádání území, které je v současné době prakticky neprostupné. Využití území je omezené zejména z důvodu svažitého, částečně nestabilního terénu. Jakákoliv výstavba v sesuvném území je podmíněna stabilizací svahu. Možnost výstavby je omezená a jako možná se jeví v návaznosti na ul. Věstonickou a Révovou v části Vinohrad (rodinné domy, veřejná vybavenost) a v části spádující do Židenic v návaznosti na ulice Vinohrady, Líšeňská, Šedova (bytové domy, veřejná vybavenost). Území je v docházkové vzdálenosti MHD, limitem je omezená kapacita dopravního napojení na IAD. Potenciál území je v jeho rekreační hodnotě (jižní svah, zeleň, jedinečné pohledy na město) a jeho zpřístupněním pro veřejnost, zejména pro obyvatele intenzivně zastavěného území Židenic a Vinohrad.

Diskuse:

MČ Vinohrady považuje dnešní stav a využití území v severovýchodní části řešeného území za hodnotu, kterou je třeba chránit s ohledem na „zelený horizont“ Vinohrad a klimatickou pohodu v sídlišti. S odkazem na kvalitu životního prostředí v sídlišti nesouhlasí se zpřístupněním nebo zastavěním části území dnešních zahrádek. Větší část dnešních zahrádek a terénního horizontu se nachází na území MČ Vinohrady.

MČ Židenice má záměr zajistit prostupnost území a zpřístupnit rekreační potenciál území pro veřejnost. Za tímto účelem zakoupila a vyčistila parcely, které nabízí pohled na panorama města.

Zástupce pořizovatele Ing. Pelikánová zdůraznila, že předmětná územní studie nemá primárně řešit jednotlivé investiční záměry v lokalitě, ale naopak stanovit budoucí koncepci a principy využití celé lokality, na základě kterých pak budou jednotlivé záměry na provedení změn v území posuzovány. Účelem studie je vyhodnotit potenciál rozvoje celého území dle možností dopravní a technické infrastruktury a dle limitujících faktorů rozvoje území, zejména s ohledem na sesuvné území.

RNDr. Kocián z firmy Ageris, s.r.o. rozvinul úvahu o vymezení ÚSES v urbánním prostředí města. funkci biokoridoru může v daných územních podmínkách plnit i zeleň zahrádek a porost na plochách zeleně rekreační (zejména vzrostlá zeleň).

Závěry z diskuse:

Přítomní zástupci samosprávy MČ Židenice a Vinohrady oznámili, že budou jednat o rozdílných představách o zpřístupnění a využití rekreačního potenciálu v ostatních částech území, starosta MČ Brno-Židenice rovněž navrhuje jednat o hranici MČ vedené napříč lokalitou.

K navrženým principům využití a uspořádání území v části Šedova nebyly vzneseny za strany zástupců samosprávy MČ zásadní připomínky. Zpracovatel do příštího výrobního výboru doplní návrh řešení o aktuální vstupy. Pořizovatel požaduje řešit návrh uspořádání této části území ve vztahu k cílovému využití celé lokality.

Vyhodnocená možnost intenzifikace využití území, tj. návrh budoucího využití území, bude dále rozpracována tak, aby bylo zřejmé:

- sledovaná koncepce budoucího využití území,
- max. rozsah ploch navržených pro výstavbu s ohledem na množství dopravy, které vyvolají, a kapacitu dopravního napojení,
- zohlednění výsledků geologického posudku (Posudek geologických, hydrogeologických a geotechnických poměrů pro území Ve Vinohradech, Geotechnika, a.s., květen 2005) s náležitým odůvodněním,
- návrh změn funkčního využití území.

Příští výrobní výbor bude svolán v termínu 10. - 14. 7. 2017

Zapsal: Ing. arch. Miloš Kabela

OÚPR: Ing. Pelikánová, Ing. Kepáková, Ing. Křenková

**PREZENČNÍ LISTINA**

z 1. výrobního výboru konaného dne 19.6. 2017 v 10:00 hod. na OÚPR MMB  
ve věci zpracování územní studie  
„Vinohrady – Šedova“

| Jméno           | Organizace          | Telefon/email | Podpis |
|-----------------|---------------------|---------------|--------|
| Vítě Čejka      | n.č. B. - Vinohrady |               |        |
| ROMAN KUDIČEK   | SÚ VINOHRADY        |               |        |
| PETR KUNC       | n.č. Židenice       | 602657957     |        |
| INTOUJ HLADÍK   | VAD-STANO.CZ        | 541211330     |        |
| MIROSLAV KABELA | - II -              | - II -        |        |
| HAVO VŠKA       | OÚPR                | - 4233        |        |
| KEPA KOVA       | OÚPR                | 4103          |        |
| V. H. H. H. H.  | AGENCIJ S. R. O.    | 736606198     |        |
| DRKOŠOVÁ        | OÚPRAMB             | 4135          |        |
| SEDLÁKOVÁ       | - II -              | 4117          |        |
| HUTTOŠKOVÁ      | - I -               | 4157          |        |
| POLEBNÍK        | - II -              | 4155          |        |
| ZAMČADNÍČOVÁ    | OÚPR                | 4557          |        |
| BILÍKOVÁ        | OÚPR                | 4136          |        |
| HUSSAINOVÁ      | - II -              | 4119          |        |
| NEUMALDOVÁ      | - II -              | 4107          |        |
| REBEKKA NOVOTNÁ | LIHÉ ŽIDENICE       | 608 915 515   |        |
| PEUKÁNOVÁ       | OÚPR                | 4110          |        |
| KREŇKOVÁ        | - I -               | 4185          |        |
|                 |                     |               |        |
|                 |                     |               |        |
|                 |                     |               |        |
|                 |                     |               |        |
|                 |                     |               |        |

## 2. Výrobní výbor

Záznam z 2. výrobního výboru územní studie „Vinohrady – Šedova“  
konaného dne 25.7.2017  
v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 3.patro

Přítomní dle prezenční listiny.

Zpracovatel stručně zopakoval principy a limity urbanistické koncepce prezentované na prvním výrobním výboru.

### Lokalita za poliklinikou při ul. Šedova - rezerva

V souladu s principy udržitelného rozvoje, které kladou důraz na využití nezastavěných ploch uvnitř města a efektivní využití dopravní a technické infrastruktury, byla do posuzování zahrnuta úvaha o sanaci svahu a rozšíření zastavitelné plochy v oblasti za poliklinikou, která by umožnila maximální využití území. Vzhledem k tomu, že v této oblasti nebyl proveden podrobnější geologický průzkum, je možné pouze rámcově odvodit podmínky využití území z geologického průzkumu, včetně vrtů, provedeného pro záměr výstavby při ul. Šedově (informace Ing. Baluna). Sanace by byla možná pouze v souvislosti s hlubinným založením domů. Nákladné hlubinné založení je reálné pouze v případě soustředěné bytové výstavby; t.zn., že pro posouzení možného rozšíření zastavitelných ploch i za poliklinikou, je nezbytné předpokládat stejnou intenzitu zástavby jako v případě návrhové plochy při ul. Šedově. Vzhledem k tomu, že základové poměry, resp. nutné stabilizační opatření v této části sesuvného území nebyly podrobněji zkoumány, je návrh rozšíření zastavitelné plochy za poliklinikou (označené pod č. 13) uvažován pouze v režimu „územní rezervy“.

O možném rozvoji lze uvažovat až v případě zpracování podrobného inženýrsko-geologického průzkumu. V současné době platí pro toto území závěry z geologického posudku z roku 2005-“Posudek geologických, hydrogeologických a geotechnických poměrů pro území Ve Vinohradech, Geotechnika).

### Návrhové plochy při ul. Věstonické – napojení z ul. Věstonické

Rozvojové plochy při ulici Věstonické jsou napojeny na MČ Brno-Vinohrady a o jejich rozsahu včetně funkčního využití bude probíhat další diskuse. Zpracovatel prověří zpřesnění zeleného horizontu vymezeného ve výkresu č. 3 - Urbánní a krajinná osnova s ohledem na možnosti terénu.

### Závěr:

K navržené urbanistické koncepci zopakovali přítomní zástupci městských částí rozdílná stanoviska z předchozího výrobního výboru. Pořizovatel upozornil, že územní studie bude dopracována ve smyslu zadání v maximalistické variantě, která umožní intenzifikaci území a současně prověří rozsah ploch navržených pro výstavbu s ohledem na množství generované dopravy, kapacitu dopravního napojení, složité geologické podmínky, vymezený biokoridor ÚSES a zelený horizont.

Do územní studie bude doplněna:

- Podrobnější specifikace funkčního typu zástavby, limity prostorového uspořádání všech záměrů, způsob dopravní obsluhy a pěší prostupy
- předpoklad intenzity generované dopravy vyvolané navrženým využitím území jednotlivých funkčních ploch (propočtení generované dopravy byl zpracován metodikou použitou při modelování dopravních zátěží pro zpracování koordinovaných dopravních modelů, města Brna a Jihomoravského kraje);
- rozdělení intenzity generované dopravy na jednotlivé vjezdy do území.

Zpracovatel doplní územní limity o polohu tunelu VMO pod Vinohrady a ochranné pásmo a stanoví pravděpodobnost ovlivnění využití území na povrchu.

Dále bude doplněno vymezení všech obslužných koridorů v území včetně pěších a doplněny podmínky, které musí být splněny, aby bylo možné uvažovat s naplňováním jednotlivých vymezených funkčních ploch (např. až po realizaci VMO a snížení dopravní intenzity na ulici Líšeňské atd.).

Budou doplněny charakteristické řezy terénem pro názornost navrženého řešení.

Zaznamenal: ing.arch. Miloš Kabela

OÚPR: Ing. Kepáková, Ing. Matoušek, Ing. arch. Jašková

**PREZENČNÍ LISTINA**

z 2. výrobního výboru konaného dne 25. 7. 2017 v 11:30 hod. na OÚPR MMB  
ve věci zpracování územní studie  
„Vinohrady – Šedova“

| Jméno            | Organizace          | Telefon/email                            |
|------------------|---------------------|--|
| REVA<br>KOVOTNY  | MČ ŠTODIČKA         | 602 515 575<br>rene.kovotny@comcast.net  |
| DAN BALUN        | BALUN GEO s.r.o.    | 602 42 74 13<br>dbalun@balun.cz          |
| PETR KUČEK       | MČ ZDĚNICE          | 602 654 952<br>Lunc@ZDENICE.BRNO.CZ      |
| VÍVÍ ČEJKOVÁ     | ST.Č.B. - VINOHRADY |  |
| Radmila POKOROVÁ | MČ VINOHRADY        | pokorova.radmila@comcast.net             |
| JANA PEUKÁNOVÁ   | OÚPR MMB            |  |
| Zdenka Šamánková | OD MMB              | 542 97 4 114<br>samankova.zdenka@brno.cz |
| MILAN ŠTĚPÁNEK   | OÚPR MMB            | 602 654 952                              |
| KLÁRA HŘIVNÁ     | - - -               | 542 124 177                              |
| ZAMKOVÁ          | OÚPR MMB            |  |
| POLEDNÍK         | OÚPR                | -11- 4953                                |
| SEDLÁČKOVÁ       | -11-                | -11- 4997                                |
| KUBIČKOVÁ        | -11-                | -11- 4900                                |
| DR. KOSOVÁ       | IV                  | -11- 4955                                |
| KEPÁLKOVÁ        | IV                  | 4923                                     |
| ONDŘEJKA         | OÚPR                | -11- 4567                                |
| KURÁTKOVÁ        | OÚPR                | -11- 4991                                |
| KUBIČEK          | ČKČB - VINOHRADY    | 542 124 177                              |
| MATOUŠEK         | OÚPR                | 542 174 119                              |
| HOSAINOVÁ        | -11-                | 542 174 119                              |
| PŮTNEKOVÁ        | -11-                | -11- 4906                                |
| HYBSKÁ           | KAM                 | 423 76 35 85<br>HYBSKA.BRNO@KAM.BRNO.CZ  |
| VLADÍK           | CAD STUDIO          |  |
| KATŘEBA          | -11-                |  |

### 3. Výrobní výbor

Záznam z 3. výrobního výboru na zpracování územní studie „Vinohrady – Šedova“  
konaného dne 31.7.2017  
v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 3.patro

Přítomní dle prezenční listiny.

Na výrobním výboru byly prodiskutovány závěry z druhého výrobního výboru a formulovány požadavky na dokončení zakázky.

Požadavky na úpravu a doplnění rozpracované územní studie:

- v územní studii budou vyznačeny návrhové plochy a územní rezervy,
- pro územní rezervu za poliklinikou (plocha 13) budou specifikovány podmínky využití:
  - využití plochy je možné pouze za předpokladu stabilizace potenciálního sesuvného území odpovídajícím založením staveb, na základě podrobného geologického průzkumu (v současné době je území nedostupné)
  - intenzita dopravy generovaná využitím plochy bude prověřena v dopravním modelu města, s ohledem na kapacity v bodech dopravního napojení a dopady na dopravní síť v oblasti,
- poloha „zeleného horizontu“ bude doložena příčnými řezy, horizont bude vyznačen jako plocha městské zeleně a územní rezerva pro městskou zeleň,
- budou doplněny účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům a průchody územím, jako plochy místních komunikací a veřejných prostranství
- bude vyznačena poloha ochranného pásma tunelu VMO pod Vinohrady,
- plochy bydlení při ulici Révové budou, v souladu s ÚPmB, vyznačeny jako návrhové,
- biokoridor bude vyznačen jako urbánní na ploše městské zeleně, podél Viniční a Lišeňské bude veden stávající vzrostlou zelení okolo plochy ZR,
- v textové části budou uvedeny poslední poznatky zjištěné IG průzkumem s geologickými vrty při ul. Šedova, včetně zásad pro sanaci svahů v rámci založení nové výstavby.

Zapsal: Ing.arch. Miloš Kabela

### PREZENČNÍ LISTINA

z 3. interního výrobního výboru konaného dne 31. 7. 2017 v 9:30 hod. na OÚPR MMB  
ve věci zpracování územní studie  
„Vinohrady – Šedova“

| Jméno      | Organizace     | Telefon/email              | Podpis |
|------------|----------------|----------------------------|--------|
| FILADYK    | UAD STUDIO SPO | 541211336 info@uad-studio. |        |
| KABELA     | -  -           | -  -                       |        |
| LEOPOLDOVÁ | ČÚPE           |                            |        |
| JÁŠKOVÁ    | -  -           |                            |        |
| KUŘÁTKOVÁ  | -  -           |                            |        |
| MATOUŠEK   | -  -           | 572 174 118                |        |
| KEPALOVÁ   | -  -           | 612 5                      |        |
| NOVOTNÝK   | -  -           |                            |        |
|            |                |                            |        |
|            |                |                            |        |

**VOYJÁDRĚNÍ SPRÁVCŮ SÍTÍ**



**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.**  
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

**Zápis z jednání**

**I** Název: *Nové pesty Pětkova*

Číslo jednání

|               |                  |                          |                  |
|---------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Datum jednání | <i>9.8. 2017</i> | Datum zpracování zápisu: | <i>9.8. 2017</i> |
| Místo:        | <i>VHR</i>       |                          |                  |

| Účastníci:       |                     |
|------------------|---------------------|
| Jméno            | <i>J. Locišková</i> |
| Jméno            | <i>M. Čížková</i>   |
|                  | <i>Elimeš</i>       |
|                  |                     |
|                  |                     |
|                  |                     |
|                  |                     |
|                  |                     |
|                  |                     |
|                  |                     |
|                  |                     |
| Účastníků celkem | Rozdělovník:        |
| Zápis zpracoval: |                     |

| Číslo: | Program jednání:   |
|--------|--|
| 1.     | <i>Konkultace k návrhu nového koryta pro<br/>na ulici Pětkova až po Břeččinskou.<br/>K bezplatné odkoušečkování není k dispozici<br/>v BOKB, nutná konkultace v rámci<br/>Společnosti BOKB.<br/>K přípravě BOKB pouze pokračování K+V<br/>na nové výhledy.</i> |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |
|        |  |

|   |              |                    |
|---|--------------|--------------------|
| Znění zápisu viz příloha 1 tohoto dokumentu . | Počet příloh | Počet stran příloh |
|---|--------------|--------------------|

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Datum dalšího jednání | Pozn.: |
|-----------------------|--------|

|                              |  |                                |
|------------------------------|--|--------------------------------|
| Znění odsouhlasil:           | <i>[Redacted]</i>                      | elektronická verze nepodepsána |
|                              |  | Podpis                         |
|                              |  | Datum                          |
| Informace o předání/převzetí | Předáno elektronickou spisovou službou | Podpis/č.j.                    |
|                              |  | Datum                          |



**AVRIOINVEST, a.s.**  
**Sochorova 23**  
**616 00 Brno**  
**Česká republika**

České Budějovice  
Dne: 10.10.2017

#### **Vyjádření k developerskému záměru: „Obytný soubor Šedova“ pro potřeby územní studie**

Obdrželi jsme Vaši žádost o vydání vyjádření k developerskému záměru „Obytný soubor Šedova“ týkající se jeho připojení na hladině nízkého napětí 0,4 kV.

Připojení bytových domů bude provedeno následujícím způsobem:

V zájmovém území bude umístěna nová prefabrikovaná trafostanice, která bude připojena k distribuční soustavě spol. E.ON Distribuce, a.s. Toto připojení zajistí jako budoucí provozovatel lokální distribuční soustavy spol. Českomoravská energetika s.r.o. uzavřením smlouvy o připojení s nadřazeným distributorem.

Z této trafostanice bude spol. Českomoravská energetika s.r.o. jako licencovaný distributor elektrické energie zajišťovat připojení Obytného souboru Šedova. Připojení bude realizováno na hladině NN 0,4 kV pokládkou kabelů nízkého napětí, které budou ukončeny na patách objektů v kabelových skříních přístupných z veřejného prostranství. Měření spotřeby elektrické energie bude realizováno pro každé jednotlivé odběrné místo samostatně tak, že developer projektu Obytný soubor Šedova zajistí v každém z bytových domů místnost s elektroměrovým rozváděčem (rozdávěči) pro osazení fakturačních měření veškerých odběrných míst v obytném domě jak pro odběry typu „byt“, tak pro případná další odběrná místa typu např. „společná spotřeba“, nebo „komerce“. Do místností fakturačního měření budou mít zajištěn neustálý přístup jak vlastníci odběrných míst, tak spol. Českomoravská energetika jako distributor elektrické energie. V případě menších objektů s malým počtem odběrných míst lze uvažovat s přístupným elektroměrovým rozváděčem a nikoliv se samostatnou místností.

Hranice vlastnictví mezi nadřazeným distributorem a provozovatelem lokální distribuční bude na rozváděči VN v budoucí nově zbudované trafostanici.

Hranice vlastnictví mezi provozovatelem lokální distribuční soustavy a developerem jako žadatelem o připojení na hladině NN 0,4kV bude na odvodních svorkách pojistkových spodků v kabelových skříních na patách bytových domů. Hlavní domovní vedení (HDV) – napájecí kabel mezi kabelovou skříní a elektroměrovým rozváděčem na jednotlivých objektech (který bude již vlastnictvím odběratele)



bude blíže specifikován projektantem elektroinstalací developera a odsouhlasen zástupcem spol. Českomoravská energetika. Zároveň s HDV bude dojednáán typ fakturačních elektroměrů s rozhraním pro dálkový odečet spotřeby, které na svůj náklad osadí provozovatel lokální distribuční soustavy do elektroměrových rozváděčů, které budou v místnostech fakturačního měření a budou vlastnictvím a finančním nákladem developera.

Podmínkou připojení Obytného souboru Šedova je uzavření rámcové Smlouvy o připojení odběrných míst na hladině NN 0,4 kV mezi spol. Českomoravská energetika s.r.o. jako budoucím provozovatelem lokální distribuční sítě a developerem, který násl. po dokončení výstavby převede jednotlivá odběrná místa na nové vlastníky bytových, příp. nebytových jednotek.

S přátelským pozdravem



Petr Holý  
Projekt manager  
Českomoravská energetika s.r.o.



Korespondenční adresa  
Teplárny Brno, a.s.  
P. O. BOX 215, 658 15 Brno

AVRIOINVEST, a.s.  
Ing. Lucie Bittnerová  
Sochorova 23  
616 00 Brno

|                           |             |  |             |
|---------------------------|-------------|--|-------------|
| Váš dopis značky / ze dne | Naše značka | Vyřizuje / linka                             | V Brně, dne |
| e-mail                    | 09/10/2017  | TB/6173/17                                   | 10/10/2017  |
|                           |             | Ing.Chromá/545 162 845<br>chroma@teplarny.cz |             |

Věc: Stanovisko k možnosti připojení na soustavu ZTE společnosti Teplárny Brno, a.s.


|                     |   |
|---------------------|---|
| Akce                | Obytný soubor Šedova  |
| Žadatel             | AVRIOINVEST, a.s.   |
| Účel stanoviska     | Stanovisko k možnosti připojení na soustavu ZTE společnosti Teplárny Brno, a.s. |
| Platnost stanoviska | Do 10/10/2018   |
| MČ, k.ú.            | Brno – Židenice, Šedová   |

Vážená paní inženýrko,

k Vaší žádosti o informaci o možnosti připojení projektovaného obytného souboru Šedovav Brně – Židenicích na soustavu ZTE společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB) Vám sdělujeme, že z technického hlediska lze obytný soubor na soustavu ZTE připojit a ekonomické hledisko bude prověřeno až po obdržení požadovaných parametrů pro potřebu tepla.

S pozdravem

Ing. Martin Šroubek, MBA  
vedoucí odboru technického rozvoje

 **TEPLÁRNY BRNO**  
Teplárny Brno, a.s.  
korespondenční adresa:  
P. O. BOX 215, 658 15 Brno



Teplárny Brno, a.s.  
Okružní 25, 638 00 Brno  
tel.: 545 161 111, fax: 545 169 999  
mail@teplarny.cz, www.teplarny.cz

IČ: 46347534 DIČ: CZ46347534  
Společnost je zapsána v obchodním  
rejstříku vedeném u Krajského soudu  
v Brně, spisová značka B 786



AQUATIS a.s., Botanická 834/56, 602 00 Brno, Česká republika  
tel.: +420 541 554 111, fax: +420 541 211 205  
e-mail: info@aquatis.cz, www.aquatis.cz  
IČ: 48347526, DIČ: CZ48347526, OR Zapsán u Krajského soudu  
v Brně, oddíl B, vložka 775, UniCredit Bank  
Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. 2026637033/2700

Číslo jednací: 51/SGOMB/K-189\_Sedova\_US

Vyřizuje: Ing. Karolína Koutníková

Linka: +541 554 318

E-mail: [karolina.koutnikova@aquatis.cz](mailto:karolina.koutnikova@aquatis.cz)

V Brně dne: 27.11.2017

Statutární město Brno

Odbor územního plánování a rozvoje

Ing. Jitka Puttnerová

Kounicova 67

601 67 Brno

**Věc:** Vyjádření k ÚS „Vinohrady - Šedova“ – zpracovatel URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN – STUDIO, spol. s r.o., 08/2017

**Akce:** Správa generelu odvodnění města Brna

Vážená paní,

na základě Vaší žádosti zasláné e-mailem dne 20. 11. 2017 zasiláme v rámci Správy generelu odvodnění vyjádření k ÚS „Vinohrady - Šedova“ – zpracovatel URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN – STUDIO, spol. s r.o., 08/2017:

Odvodnění lokality Šedova je nutné v budoucnu provést oddílným systémem s odvedením splaškových vod do jednotné kanalizace v povodí kmenové stoky E. Pro dešťové vody musí být primárně prověřena možnost zasakování na pozemku pro celou posuzovanou lokalitu. Pokud zasakování není možné, je při napojení dešťových vod na dešťovou kanalizaci nutné dodržet podmínku stanovenou Generelem odvodnění – celkový maximální odtok z plochy pozemků nepřekročí hodnotu 10 l/s z neredukovaného ha.

Tak jak je uvedeno ve studii, je celá lokalita z hlediska odvedení dešťových vod problematická s ohledem na nutnost jejich zaústění do stávajícího jednotného systému, který je v současnosti v některých místech na hranici kapacitních možností, nebo přímo nekapacitní.

V současné chvíli se zpracovává „Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E“ s termínem dokončení 09/2018. Předmětná lokalita je do studie zahrnuta, řešení odkanalizování v souvislosti s dalšími podmiňujícími investicemi budou vyplývat ze závěrů této studie. V současné chvíli lze předpokládat, že podmínkou pro napojení rozvojových ploch bude vyřešení odvodnění v celém povodí.

Použité podklady:

Generel odvodnění města Brna (12/2009)

Správa generelu odvodnění města Brna (2010 – dosud)

Územní studie Vnohrady – Šedova (URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN – STUDIO, spol. s r.o., 08/2017)

Studie proveditelnosti variant řešení povodí kmenové stoky E v rozpracovanosti k 11/2017 (AQUATIS, a.s.)

AQUATIS

AQUATIS a.s.  
Botanická 834/56, 602 00 BRNO

(7)

Za tým SGOMB

Ing. Karolína Koutníková

