

SOBĚŠICE – JIH

Urbanistická studie Textová část

Pořizovatel :
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
Odbor územního plánování a rozvoje MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno

Zpracovatel :
UAD STUDIO s.r.o., Mošnova 3, 615 00 Brno

Llistopad 2006

SOBĚŠICE – JIH, urbanistická studie

Zpracovatelský kolektiv:

Urban.řešení	ing.arch.Miloš Kabela
Dopravní řešení	ing.Stanislav Prokeš
Inženýrské sítě	ing.Vítězslav Vaněk

OBSAH DOKUMENTACE

A) TEXTOVÁ ČÁST

B) VÝKRESY

1. Širší vztahy	1 : 5000
2. Komplexní urbanistický rozbor	1: 2000
3. Urbanistické řešení	1: 1000
4. Návrh řešení dopravy, situace podélný profil komunikace Útěchovská - Zeiberlichova příčný řez	1: 1000
5. Návrh řešení technického vybavení, situace řez s uložením sítí v komunikacích	1: 1000
6. 1.etapa, předpokládaný postup výstavby	1: 1000
7. Změny ÚPmB	1: 5000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1.	ZADÁNÍ A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
2.	PODKLADY.....	4
3.	PŘEDCHOZÍ DOKUMENTACE A JEJÍ ZHODNOCENÍ.....	4
4.	ŠIRŠÍ VZTAHY.....	5
5.	SOUČASNÝ STAV.....	5
5.1	TERÉNNÍ PODMÍNKY.....	5
5.2	FUNKČNÍ PLOCHY.....	6
5.3	DOPRAVA.....	6
5.4	TECHNICKÉ SÍTĚ.....	7
6.	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	8
7.	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ.....	8
7.1	FUNKČNÍ VYUŽITÍ.....	9
7.2	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ.....	10
7.3	ETAPIZACE, POSTUP VÝSTAVBY.....	10
8.	DOPRAVA.....	11
9.	TECHNICKÉ SÍTĚ.....	12

1. ZADÁNÍ A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Zastupitelstvo města Brna schválilo na svém zasedání konaném dne 8. listopadu 2005 záměr pořídit změnu územního plánu B12/05-I – MČ Brno-sever, k.ú. Soběšice, ulice Zeiberlichova (Vinohrádky) z plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci na návrhové plochy bydlení.

Urbanistická studie bude sloužit jako podklad pro zpracování návrhu změny ÚPmB. Cílem studie je stanovit funkční a prostorové regulace bytové výstavby zohledňující limity území a parametry komunikace spojující ulice Útěchovskou a Zeiberlichovou, která by vyřešila propustnost území s odlehčením středu Soběšic a současně bylo možné optimálně využít zbývající území k zastavění.

Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území Soběšice, na území městské části Brno-sever.

Území je vymezeno ulicemi Útěchovskou, Soběslavovou, Pod Kaplí, Dohnalovou, Zeiberlichovou a na jihu hranicí lesa.

Rozloha řešeného území je 22,36 ha.

2. PODKLADY

- ÚPmB
- Digitální mapový podklad – katastrální mapa (polohopis, výškopis)
- Aktuální mapa majetkových vztahů
- Pasport veřejně přístupných účelových cest, stezek a pěšin města Brna (Škvarilová, 2005) – výřez
- Hluková mapa z pozemní dopravy pro území statutárního města Brna (ENVING, s. r. o., 2005)

- ÚPZ „MČ Brno-Soběšice“ (UAD Studio, 1996)
- Rozbor zastavitelnosti krajiny v k.ú. Soběšice (Ekologická dílna Brno, 1997)
- Krajinářské posouzení Soběšice, lokalita Vinohrádky (Lów a spol., 2005)
- Koordinační situace z října 2003 „I.bytový dům a řadové domy Soběšice, ul.Útěchovská“. Vydáno ÚR pro firmu Ferex s.r.o. Podklad od SÚ.

3. PŘEDCHOZÍ DOKUMENTACE A JEJÍ ZHODNOCENÍ

Územní plán města Brna (ÚPMB) omezil, z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zemědělského půdního fondu, urbanistický rozvoj Soběšic. ÚPZ „MČ Brno-Soběšice“ upřesnil rozsah návrhových ploch a stanovil prostorovou regulaci. V souvislosti s pokračující zástavbou ploch určených územně plánovací dokumentací bylo zpracováno „Krajinářské posouzení Soběšice, lokalita Vinohrádky“ (Lów a spol., 2005), které vymezilo nové plochy vhodné, z hlediska ochrany krajinného rázu, pro bydlení v RD.

4. ŠIRŠÍ VZTAHY

Širší vztahy Soběšic jsou utvářeny krajinným rázem. V kontextu krajinného rázu jsou Soběšice příměstskou zemědělskou obcí v kopcovitém, která je ze všech stran odklopena lesy. V průběhu let vznikla proporce mezi zastavěným územím sídla s přilehlými zahradami a polnostmi sahajícími k hranici lesa. V důsledku společensko-ekonomických změn byla ukončena zemědělská velkovýroba a pozemky byly vráceny původním vlastníkům, kteří v převážné většině, přestali pozemky obdělávat a počítají s jejich stavebním zhodnocením. Technické předpoklady pro další zástavbu byly vytvořeny vybudováním nové splaškové kanalizace. Přes území vedou nadřazené řady rozvodů el.energie a plynu s možností napojení. Soběšice jsou obslouženy autobusy MHD z Lesné a z Kr.Pole. Samotné řešené území je obslouženo autobusy z Kr.Pole.

Soběšice jsou v podstatě satelitním sídlištěm, kde naprostá většina obyvatel dojíždí denně do jiných částí města za prací, vybaveností a do škol. V souvislosti s ukončením zemědělské výroby je problematické zachování historicky vzniklé proporce mezi zastavěným územím a plochami bývalých polností vymezených hranicí lesa, který obklopuje celou obec.

Širší územní vztahy řešeného území jsou definovány prvky urbanistické struktury a krajinného rázu, které je vymezují vůči okolí. Na jihu to je hranice lesního porostu, na východě a západě komunikace spojující Soběšice s Brnem a na severní straně souvislá zástavba obce. Ve středu území dominuje kopec Strom (398m), jedinečný bod dálkových pohledů, s přímou viditelností až na věž sv-Štěpána ve Vídni (historický bod výškové nivelace v českých zemích).

Ve směru V – Z protínají řešené území koridory nadřazených vedení inž. sítí. Koridor plynovodů VTL/STL s bezpečnostním pásmem zabírajícím pás území široký 80m (2 x 40m), koridor nadzemních vedení VN / VVN / VN se sdruženým ochranným pásmem 40 – 45m a koridor 3 tras sdělovacích dálkových kabelů.

Pro spojení ve směru východním je významná účelová komunikace k jízdárně Panská Lícha s pokračováním do Bílovic. V návaznosti na cestu mezi Zeiberlichovou a Útěchovskou je oblíbenou pěší a cyklistickou trasou.

5. SOUČASNÝ STAV

5.1 TERÉNNÍ PODMÍNKY

Svažité území se zvedá k homoli zalesněného kopce Strom ve středu území (398m). Maximální sklon cesty mezi Zeiberlichovou (cca 371m v místě napojení) a Útěchovskou (cca 367,5m v místě napojení) je přibližně 4% na 100m úseku ve střední části. V úseku navržené zástavby (ve východní části) je sklon minimální. V lese na jih od řešeného území terén prudce klesá do zmele Zaječího potoka.

5.2 FUNKČNÍ PLOCHY

V S-Z části území je bytová zástavba RD oboustranně podél ul.Soběslavovy a Pod kaplí. Stabilizovaná plocha bydlení je u lesa při ul.Útěchovské. V území převažují plochy zahrad s objekty individuální rekreace, z nichž některé slouží i pro celoroční bydlení. Plocha na níž je vydáno územní rozhodnutí pro firmu Ferex je nevyužitá a je nabízena jako stavební pozemek na prodej. V J-V části území při Zeiberlichově je plocha vodárenského zařízení s podzemním vodojemem

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

ZPF je převážně využíván jako zahrady. Z hlediska polohy, držby i půdní bonity nejsou předpoklady pro využití ZPF pro zemědělskou výrobu. Dle údajů z KN nebyla orná půda pod ÚR Ferex vyňata.

Zařazení do BPEJ : 33 204, 33 244, 33 224, 31 200.

LESNÍ PŮDNÍ FOND

LPF s režimem hospodařením upraveným v souladu s rekreační funkcí příměstských lesů vymezuje hranici řešeného území na jihu. Do lesa odtékají srážkové vody cca ze 60% řešeného území. Maximum dešťové vody bude likvidováno vsakem na pozemcích jednotlivých uživatelů. Části dešťových vod, zejména z komunikací a veřejných ploch, bude před odvedením do lesa zachycena tak, aby byl dodržen současný koeficient odtoku (viz. odkanalizování území).

Součástí LPF je porost VKP Strom

KRAJINNÁ ZELENĚ, ÚSES

Do této kategorie patří rozptýlená zeleň v krajině - skupiny dřevin, meze, zarostlé strže, břehové porosty vodních toků a pod. V řešeném území se nenacházejí porosty krajinné zeleně podél úvozu cesty Zeiberlichova - Útěchovská. Charakter přírodní louky postupně nabývají delší dobu neobdělávané plochy na něž je vydáno ÚR pro firmu Ferex a zejména luční porost s ojedinělými nálety na p.č.1174/1 jižně od spojovací cesty (město Brno).

Kopec Strom je registrován dle zák.č.114/1992 Sb. jako VKP Strom.

5.3 DOPRAVA

Území je přístupné od ul.Útěchovské a ul.Zeiberlichovy. Ve směru Z –V prochází přístupová cesta k zahradám, která je přirozenou komunikační páteří. Odbočka ke kopci Strom zajišťuje spojení do Soběslavovy a příjezd ke garážím náležejícím k zástavbě ul.Pod kaplí. Hlavní nástup do území je z východu od Zeiberlichovy, kde je většina zahrad. Význam nástupu podporuje umístění zastávek MHD, odbočka do areálu jízdárny Panská Lícha a vyústění pěší a cyklistické cesty od Lesné.

Napojení přístupové cesty na Strom na Zeiberlichovu je v dopravně nepřehledném místě. Výškové a směrové zakřivení a svah jsou překážkou na příjezdu k zahrádkám a příchodu po značené turistické cestě.

Úsek prodloužené ul.Dohnalovy zůstává od Zeiberlichovy v provizorních parametrech postačujících pro příjezd k jednotlivým novostavbám RD. K propojení Dohnalovy schází souhlas vlastníka jedné parcely.

Dva domy u lesa v jihozápadní části území jsou napojeny z Útěchovské soukromou účelovou komunikací.

5.4 TECHNICKÉ SÍŤE

Vodovod:

Řešeným územím je veden výtlačný řad DN 200 z vodojemu Lesná II do vodojemu Soběšice (425 m n.m.).

V ulici Útěchovské je vodovod DN 100 zásobený jak gravitačně z vodojemu nad Soběšicemi na kotě 425 m.n.m., tak z výtlačného řadu do tohoto vodojemu .

Kanalizace splašková:

V ulici Útěchovské je položena dostatečně kapacitní splašková kanalizace DN 300 ústící do městské kanalizace v Králově Poli, a odvádějící splaškové vody z celých Soběšic

Kanalizace dešťová:

Dešťová kanalizace DN 500 je na protější straně ulice Útěchovské, odvodňuje starší část zástavby a ulici Útěchovskou. Na konci stávající zástavby ústí do terénu (údolí Zaječího potoka).

Plyn:

Řešeným územím prochází

VTL plynovod DN 500/40 s ochranným pásmem 4 m a bezpečnostním pásem 40 m od okraje potrubí. Za Zeiberlichovou se VTL dělí do 3 větví ve směrech Soběšice, Bílovice, Lesná.

STL plynovod DN 200 (dříve VTL 200/25) má ve volném terénu ochranné pásmo 4 m.V obci v ul.Útěchovské je rozvod STL v profilech DN 90 a 63. STL je vyveden z regulační stanice VTL/STL při Zeiberlichově.

Elektrické rozvody – silnoproud:

Středem řeš.území procházejí v souběhu nadřazená vedení

venkovní el.vedení VVN 110 kV (ochr.pásmo 12m od krajního vodiče),

2 x venkovní el.vedení VN 22 kV (ochr.pásmo 7m od krajního vodiče),

Uvedená ochranná pásma platí za předpokladu, že vedení bylo vybudováno po r.1994 nebo pro vyměněné vodiče staršího data.

Pro vodiče staršího data platí:

venkovní el.vedení VVN 110 kV (ochr.pásmo 15m od krajního vodiče,

venkovní el.vedení VN 22 kV (ochr.pásmo 10m od krajního vodiče,

V území jsou 2 sloupové trafostanice pro vyvedení NN rozvodů:

Tr 8002 Soběšice Pod Kaplí při ul.Útěchovské a

Tr 8008 Soběšice vodárna při ul.Zeiberlichově

Slaboproud:

Podél cesty spojující Útěchovskou a Zeiberlichovu jsou v proměnné vzdálenosti položeny 3 trasy dálkových kabelů Brno – Pardubice a Brno – V.Bystřice, Brno – Rosice. Každá trasa se skládá z více vodičů..

6. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity pro využití území jsou :

a) Ochranná a bezpečnostní pásma nadřazených vedení inženýrských sítí stanovená zákonem č.458/2000 Sb.(energet.zákon) :

bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 500/40 je 40 m od okraje potrubí,

ochranné pásmo venkovního vedení VVN 110 kV (ochr.pásmo 12m od krajního vodiče)

Uplatnění těchto limitů závisí na zákonné úpravě platné v době vydání územního rozhodnutí:

V době vydání ÚR pro FEREX bylo platné znění energetického zákona, které stanovilo menší bezpečnostní pásmo pro VTL plynovod.

Ochranné pásmo VN / VVN je stanoveno dle použitých vodičů. Uvedená ochranná pásma platí za předpokladu, že vedení byla vybudována po r.1994, nebo když starší vedení budou osazeny novými vodiči (zák. č.458/2000 Sb. platí od r.1994).

Ostatní vedení ani jejich ochranná pásma nepředstavují limity pro využití území. Jejich případné přeložky jsou lokálního významu, nebo jsou technicky řešitelné za přiměřené náklady a bez rozsáhlých územních dopadů.

b) Chráněná území přírody, krajiny a zeleně:

Významný krajinný prvek „Strom“. Geograficky významná homole zalesněného kopce Strom ve středu území (398m) je registrována dle zák.č.114/1992 Sb. Porost je součástí LPF je v majetku města. Ochrana se týká i kulturní hodnoty území. První bod výškové nivelace pro české země s přímou viditelností na věž sv-Štěpána ve Vídni (výškový systém sv.Štěpán). Na vrcholu bývala kaple. Připravuje se stavba rozhledny.

Strom je významným prvkem dotvářejícím zelený horizont města. Je definován ÚPMB jako součást krajinného rázu města.

Ochranné pásmo lesa 50m nepředstavuje v tomto případě samostatný limit využití území. Je sdruženo s ochrannou zeleného horizontu nebo s ochrannými pásmo vedení VN / VVN.

7. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zpracovatel předložil v konceptu 3.varianty, které byly předem projednány se správcem sítí Jm plynárenská, E.ON, jejichž vedení (bezpečnostní a ochr.pásma) mají určující vliv na urbanistickou koncepci. K variantě 1 bylo doloženo nesouhlasné vyjádření Jm plynárenské

z důvodu příjezdů k jednotlivým RD přes VTL plynovod. Varianty byly projednány na výrobním výboru 18.10.2006 a pro dokončení byla vybrána Varianta 2.

Urbanistické řešení přebírá a navazuje na :

- Dokumentaci pro akci „I.bytový dům a řadové domy Soběšice, ul.Útěchovská“. Převzato z koordinační situace z října 2003 předané stav.úřadem. Na akci je vydáno platné územní rozhodnutí pro firmu Ferex s.r.o.
- Studii rekonstrukce komunikace Zeiberlichova (ing.Šerek / 2006)
- US Soběšice – Zadní Růženec (UAD Studio 03/2005), předpokládá možnost výstavby sektorového hřbitova

Urbanistické řešení respektuje limity vyplývající z :

- ochrany přírody a krajiny,
- ochranných a bezpečnostních pásem nadřazených vedení inženýrských sítí,

Urbanistické řešení navrhuje :

- obslužnou komunikaci mezi Soběšickou a Zeiberlichovou,
- plochy pro bydlení (RD) podél této obslužné komunikce,
- dopravní řešení, které vyloučí příjezdy k jednotlivým RD přes VTL plynovod dle požadavku plynárny z vyjádření ke konceptu,
- propojení na stávající zástavbu Soběšic,
- hloubku zastavění podél Dohnalovy,
- ochranu VKP Strom jako součásti zeleného horizontu města a jeho kulturních hodnot,
- propojení VKP Strom s krajinnou zelení,
- průchody územím,“
- využití území v bezpečnostním pásmu VTL a ochranném pásmu vedení VN / VVN,
- postup výstavby s možností etapizace

Urbanistické řešení předkládá :

Schéma zástavby, které dokládá možnost stavby RD na stávající parcelaci. Orientační schéma maximálního zastavení.

7.1 FUNKČNÍ VYUŽITÍ

Bydlení

Podél obslužné komunikace mezi Soběšickou a Zeiberlichovou jsou navrženy nové plochy pro bydlení označené 1, 2, 3 ve výkresu změn ÚPMB. Intenzity využití území 0,3 – 0,4 předpokládají nízkopodlažní zástavbu. Plocha 1 je na severní straně vymezena vrstevnicí 383m a nepřesahuje spodní hranici lesního porostu kopce Strom v jeho jihozápadní části, kde navazuje na zástavbu Soběšic. Plochy 2, 3 jsou z jihu vymezeny ochranným pásmem venkovních vedení VN / VVN.

Ostatní návrhové plochy bydlení (Ferex s.r.o., plochy podél Dohnalovy) jsou plochy navrženy v předcházející ÚPD.

Plochy volné

Zahrádky se s jednotlivými objekty individuální rekreace (zahradními chatkami) byly ponechány na nezalesněném jižním a východním svahu kopce Strom, na ploše vnímané jako zelený horizont města.

Zahrádky v ochranných pásmech vedení VN / VVN se stanou zahradami u RD. Z důvodů jasného znázornění jejich nezastavitelnosti byl ponechán ZPF jako funkční plocha. Ze stejného důvodu byl ponechán ZPF na ploše mezi prodlouženou Velkomoravskou a spojkou Útěchovská – Zeiberlichova. Lze očekávat, že plynárna bude požadovat, aby VTL byl přístupný z veřejné komunikace.

V západní části není plocha mezi Velkomoravskou a spojkou Útěchovská – Zeiberlichova obhospodařována. Plocha je nezastavitelná, celá je v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, navíc jí prochází STL plynovod a 3 nesouběžné trasy dálkových kabelů. Předpokládá se, že bude dořešena v rámci sadových úprav stavby Ferex a zůstane součástí veřejného prostoru jako izolační zeleň. Plocha je navržena pro funkci „zeleň městská ostatní“ (ZO).

Louka na p.č. 1174/1 (město Brno) pod spojkou Útěchovská – Zeiberlichova má přírodě blízký charakter. Z důvodu zachování krajinného kontextu VKP Strom je navržena pro využití „zeleň krajinná všeobecná“ (KV). Obdobně je zachován krajinný kontext propojením do prostoru na východ od Zeiberlichovy. Na východním svahu je zachováno stávající využití - ZPF z možností zahradních chatek pro individuální rekreaci. Změnu tohoto využití bude možno posoudit v souvislosti s využitím území na východ od Zeiberlichovy.

7.2 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Prostorová regulace pro umístění staveb v navržených plochách bydlení je dána velikostí funkční plochy a stavební hranicí uvnitř funkční plochy. Max. výška zástavby je stanovena 2 nadzemní podlaží s možností podkroví, což odpovídá zástavbě RD. Předpokládá se otevřený způsob zastavění s využitím hloubky parcel pro zajištění bočních odstupů a zakomponování do zeleně zahrad. Dle šířky parcel jsou přípustné domy samostatně stojící, dvojdomy a krátké řady. **Schématické rozmístění budov v navržených plochách bydlení není doporučené vzorové řešení.** Je to výhradně teoretické rozmístění za účelem ověření, že území je zastavitelné bez přeparcelace při dodržení obecných technických požadavků na umístění staveb.

O prostorovém uspořádání volných ploch a krajinného rámce je pojednáno v kapitole o funkčním využití.

7.3 ETAPIZACE, POSTUP VÝSTAVBY

Výstavba Ferex s.r.o. je samostatná etapa nezávislá na zástavbě nových ploch podél spojky Útěchovská – Zeiberlichova jak dopravním napojením, tak napojením na inženýrské sítě.

Zahájení jakékoli výstavby na nových plochách okolo spojovací komunikace ve východní části při Zeiberlichově je podmíněno vybudováním gravitační splaškové kanalizace v trase navržené komunikace do kanalizace, kterou vybuduje Ferex pro plánované bytovky pod Velkomoravskou, nebo (dle postupu výstavby Ferex) až do splaškové kanalizace v Soběšické. Pro dopravní napojení nových ploch je možno ve východní části realizovat spojovací komunikaci Útěchovská – Zeiberlichova v polovičním profilu (viz.dopravní řešení) s rezervou pro rozšíření.. Vybudování dvoupruhové komunikace s chodníkem na jižní straně bude nezbytné v případě sektorového hřbitova na Zadním Růženci.

8. DOPRAVA

Plánovaná nová obytná skupina Soběšice jih je situována podél nově navržené komunikace propojující ulice Útěchovskou a Zeiberlichovu. Její realizace je podmínkou této bytové výstavby. Komunikace je situována v západovýchodním směru v trase dnešní polní cesty mezi ulicemi Útěchovskou a Zeiberlichovou, na které je napojena stykovými křižovatkami. Ulice Zeiberlichova je zařazena do silniční sítě jako silnice III.třídy číslo 37915, čili se jedná o průjezdní úsek silnice a je jako místní komunikace zařazena do funkční skupiny B sběrných komunikací. Pro tuto komunikaci je zpracována dopravní studie na její přestavbu (ing.Šerek) a na tuto plánovanou úpravu nová komunikace navazuje. Ulice Útěchovská je současná místní komunikace, která svým významem patří do funkční skupiny C obslužných komunikací.

Nová komunikace patří mezi obslužné komunikace ve funkční skupině C, je navržena jako dvoupruhová komunikace s jednostranným chodníkem o šířce 2,00 m na jižní straně (na straně plánované zástavby). Typ příčného uspořádání má písmenný znak MO2 9,5/7/30, tj. hlavní dopravní prostor o šířce 7,00 m ve skladbě 2 jízdní pruhy po 2,75 m s vodicími proužky 0,25 m. V přidruženém prostoru o šířce 2,50 m je dvoupruhový pás pro chodce a odstup od oplocení v šířce 1,00 m. Ve vhodných a účelných místech jsou na této komunikaci navrženy parkovací zálivy.

S předmětnou plánovanou zástavbou a komunikací souvisí připravená výstavba obytné zástavby a komunikace severně, podél nové ulice nazvané Velkomoravská, na kterou je vydáno ÚR pro firmu Ferex s.r.o. Tato ulice je plánována v souběhu s předmětnou novou komunikací, je napojena na ulici Pod kaplí a dále východně končí u jednopruhé spojky vedené kolem skupiny garáží na úpatí kopce Strom do ulice Soběslavovy. Je navržena jako dvoupruhová komunikace a zařazena do funkční podskupiny D1, v urbanistické studii jako obytná ulice včetně úseku ulice Pod kaplí od ulice Soběslavovy. Připojení této ulice na ulici Útěchovskou se v urbanistické studii předpokládá přes široký zpomalovací práh.

Dále východním směrem jako prodloužení Velkomoravské ulice je navržena jednopruhá obousměrná komunikace s nezpevněnými krajnicemi typu příčného uspořádání MO1k 5,5/4/30 s jednostranným nezpevněným pruhem o šířce 2,00 m a s výhybnami kombinovanými s parkovacími zálivy. Tato komunikace zpřístupní plánovanou výstavbu rodinných domů severně od VTL plynovodu. Komunikace je navržena na základě nesouhlasu JM plynárenské s příjezdy k jednotlivým RD přes VTL plynovod. Řešení s příjezdy k RD od spojky Útěchovská –

Zeiberlichova přes VTL plynovod bylo předloženo jako varianta 1 a bylo Jm plynárenskou zamítnuto.

Obě komunikace (nově navrhovaná a Velkomoravská) jsou propojeny krátkými dvoupruhovými spojkami přibližně ve středu řešeného území a na východní straně. Poloha spojky (spojek) na východní straně může být upřesněna podle postupu výstavby na sever od VTL plynovodu. Propojení nové komunikace s ulicí Pod kaplí může být s ohledem na značný výškový rozdíl pouze chodníkem. Na východním okraji řešeného území je zakreslena rezerva pro účelovou komunikaci souběžnou s ulicí Zeiberlichovou, která by napojila hospodářskou cestu ke kopci Strom a vyloučila by současné nevhodné a nebezpečné napojení na ulici Zeiberlichovu. Napojena je na prodlouženou ulici Velkomoravskou.

Výškové řešení sleduje terén a výškové vedení současné polní cesty. Výškové úpravy terénu jsou minimální a jsou přizpůsobeny možnostem a požadavkům odkanalizování. Niveleta od ulice Útěchovské stoupá 0,51 % po km 0,2 a v tomto prostoru je napojen chodník od ulice Pod kaplí. Dál niveleta stoupá ve sklonu 4,2 % do km 0,337. Těsně před zlomem nivelety je napojena spojka do ulice Velkomoravské. V dalším úseku do km 0,585 niveleta velmi mírně stoupá sklonem 0,27 %. Opět těsně před zlomem je napojena spojovací komunikace k prodloužené Velkomoravské. Ke konci úseku k ulici Zeiberlichově klesá niveleta 8,0 % v současném sklonu polní cesty a navazuje na příčný sklon oblouku Zeiberlichovy ulice.

Předpokládá se, že plánovaná nová komunikace bude realizována po etapách, v první etapě jen jako polovina. Přiložené příčné řezy dokumentují navržené uspořádání typů obou místních komunikací včetně předpokládané etapy.

V situaci je také naznačeno možné připojení předpokládaného nového hřbitova na ulici Útěchovskou vstřícně plánované předmětné komunikace. Tím by se styková křižovatka doplnila na průsečnou. Případnou existencí hřbitova by se zvýšil význam plánované komunikace a propojení ulice Zeiberlichovy s ulicí Útěchovskou by bylo nezbytné.

9. TECHNICKÉ SÍŤE

ZÁSOBENÍ VODOU

Řešeným územím je veden výtlačný řad DN 200 z vodojemu Lesná II do vodojemu Soběšice (425 m n.m.), který bude návrhem nové zástavby výškově a částečně směrově ovlivněn. Po podrobnějším zaměření a technickém řešení komunikace bude asi nutné trasu přeložit do souběhu s ostatními sítěmi do nově rozšířené komunikace spojující ulice Zeiberlichovu s Útěchovskou (nahrazuje současnou polní cestu) a Pod Kaplí.

Nová zástavba cca 40 RD bude napojena buď přímo na tento řad, nebo na odbočné řady DN 80 v nových komunikacích. Spotřeba pitné vody v nové rozšířené zástavbě bude $Q_p = 120 \text{ obyv} \times 130 \text{ l/obyv/den} = 15,6 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,18 l/s). Zástavba RD bude na kótě terénu od

369,0 do 381,0 m n.m. a tlakové poměry budou od 0,62 MPa (v době čerpání) do 0,44 MPa (v době klidu).

Ostatní dílčí lokality v řešeném území (ulice Velkomoravská, prodloužená ulice Dohnalova a Pod Kaplí) mají již svá územní rozhodnutí nebo jsou rozestavěny a nebudou novou zástavbou ovlivněny (může se jen zaokružovat).

Ochranné pásmo vodovodu dle zákona je 1,5 m od okraje potrubí.

ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

V řešeném území bylo již navrženo odkanalizování oddílnou kanalizací území severně od kopce Smrk (prodloužená ulice Dohnalova) k ulici Zeuberlichové a zástavby RD „FEREX“ (nová ulice Velkomoravská) včetně části ulice Pod Kaplí k ulici Útěchovské. Návrhy se pouze přebírají beze změny a novou zástavbou nebudou ovlivněny.

Pro novou zástavbu RD podél nové komunikace propojující ulici Zeiberlichovu a Útěchovskou v trase bývalé polní cesty je nově navržena oddílná kanalizace. Splašková kanalizace bude gravitačně svedena do stávající splaškové kanalizace v ulici Útěchovské ($Q_p = 0,18$ l/s). Část RD pod komunikací nelze napojit gravitačně a bude nutné splaškové vody přečerpávat. Dešťové vody z komunikací a chodníků budou svedeny převážně ($Q = 60$ l/s) do povodí Zaječího potoka a jen malá část (5 l/s) k ulici Zeiberlichové. Dešťové vody z ploch RD budou likvidovány na vlastních pozemcích (zdrže, vsakování – geologické podmínky jsou vhodné). Část těchto vod jen z komunikací bude tak jak dosud odtékat do dešťové kanalizace v ulici Útěchovské a následně přes záchytné zdrže a vsaky do lesa v údolí Zaječího potoka. Větší část bude vhodné svádět přímo do lesa obdobným způsobem (přes záchytný a vsakovací objekt) jako kanalizace z ulice Útěchovské a to v místech dnešního přirozeného odtoku vod z tohoto území. Současný stav by se tak prakticky nezměnil.

Ochranné pásmo kanalizace do hl. 2,5 m a DN 500 je 1,5 m od okraje potrubí a větších hloubek či profilů pak 2,5 m. Způsob vyústění do lesa je nutné projednat se správcem polesí.

ZÁSOBENÍ PLYNEM (TEPLEM)

Části řešeného území prochází VTL plynovod, jehož trasu včetně ochranného pásma (4 m) a bezpečnostního pásma (40 m) dle zákona 458/2000 Sb. nová zástavba respektuje. Návrh zástavby současně respektuje požadavek JMP na minimální křížení tohoto řadu příjezdy k jednotlivým RD. Zástavba RD FEREX byla odsouhlasena ještě dle vyjímek staršího zákona a zástavba kolem prodloužené ulice Dohnalovy je mimo toto pásmo.

Návrh nových RD respektuje i trasu STL plynovodu DN 500 (bývalý VTL), na který je ale možné aby se napojily nové řady STL plynovodu DN 50 (PE 63) v nových ulicích. Zemní plyn je možné použít na vaření, přípravu TUV a vytápění. Orientační spotřeba plynu bude jen v nově navržené zástavbě cca 40 RD bude 90 m³/hod.

ELEKTRICKÉ ROZVODY – SILNOPROUD:

Do území je doveden dostatečný výkon a potřebná struktura vedení. V území bude vybudována nová distribuční trafostanice. Způsob napojení a umístění distribuční stanice stanoví správce dle postupu výstavby po předložení konkrétního záměru. Uložení kabelů je zakresleno ve vzorových řezech komunikacemi.

SLABOPROUD

3 trasy dálkových kabelů Telefónica O2, které jsou položeny severně podél spojovací cesty Útěchovská – Zeiberlichova budou částečně dotčeny až v 2.etapě rozšířením spojovací komunikace. Rozšíření bude nutné v případě výstavby sektorového hřbitova na Zadním Růženci. V místě napojení spojovací komunikace (1.etapy v polovičním profilu) na Zeiberlichovu, bude potřeba zajistit ochranu nebo přeložku 2 kabelů označených jako V.Bystřice a Sokolnice, které kříží spojovací komunikaci.

ZÁVĚRY, DOPORUČENÍ

Podmínkou pro schválení ploch navržených pro bydlení bude jejich další posouzení v kontextu širších územních vztahů nového územního plánu města Brna a to zejména z hlediska:

- koncepce rozvoje bydlení
- systému ochrany prostředí, záborů půdního fondu
- koncepce krajinného řešení, zachování krajinného rázu
- kontextu s podmiňující dopravní infrastrukturou pro plánovanou veřejnou vybavenost (hřbitov) na Zadním Růženci, tj., aby komunikace Útěchovská – Zeiberlichova byla vybudována pro příjezd ke hřbitovu s možností obestavení podél jižní strany.

Do návrhu urbanistického řešení lokality Soběšice – jih byla vybrána a dopracována varianta s nejlepšími předpoklady pro flexibilní postup a organizaci výstavby. Při posouzení lokality v kontextu širších územních vztahů je potřeba znovu zvážit obtížné urbanistické a územně technické podmínky lokality, které se promítnou do nákladů na technickou infrastrukturu a do technického a majetkoprávního řešení výstavby, zejména:

- Dodržení územních limitů (viz. výkr.č.2 Komplexní urbanistický rozbor), zejména bezpečnostních a ochranných pásem nadřazených vedení inž.sítí (stanovených zákonem) a technicky a investičně náročných podmínek ochrany vedení požadovaných jejich správci.
Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu vylučuje možnost výstavby uliční fronty podél severní strany propojovací komunikace Útěchovská – Zeiberlichova. Pro napojení výstavby je nutno realizovat další obslužnou komunikaci severně od VTL. Plynárna nesouhlasí aby příjezdy k jednotlivým RD vedly přes nechráněný VTL. Ochrana vyžaduje složité a nákladné technické řešení.
- Zajištění a koordinace přípravy výstavby podmiňující technické infrastruktury. Následně potom zajištění a koordinace vlastní výstavby a provozování dokončené stavby, pokud nebude předána příslušným správcům. Týká se zejména zástavby napojené na souběžnou obslužnou komunikaci severně od VTL.
- Možného přerušení návaznosti výstavby, v případě, že Ferex s.r.o nezhájí výstavbu a nebude mu dále prodlouženo územní rozhodnutí. Zastavovací plán lokality spol.Ferex byl odsouhlasen Plynárnou dle v té době platného energetického zákona. V současné době umístění domů nesplňuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. Dle nového energetického zákona není možno na pozemcích spol.Ferex stavět.

Pro získání podrobných podmínek napojení by bylo žádoucí projednat urbanistickou studii s vybranými dotčenými orgány a správci tech.infrastruktury.