

Územní studie " Soukenická"

k.ú. Staré Brno

- dopracování



Pořizovatel : Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Listopad 2014

Obsah textové části:

Závěry vyplývající z územní studie

Účel územní studie
Závěr

Odůvodnění

Východiska (podklady, limity, řešené území)
Analýza záměru
Zdůvodnění navrhovaného řešení
Záznamy z výrobních výborů

Závěry vyplývající z územní studie

Účel územní studie

- vyhledává řešení optimálního využití severní části vnitrobloku.
- komplexně řeší využití předmětné části vnitrobloku (včetně pozemku parc.č. 1480) se zohledněním a zkoordinováním jak zájmů vlastníků sousedících nemovitostí, tak i zájmů města na trvale udržitelném rozvoji (tj. s navzájem vyváženými aspekty ekonomickými, ekologickými a sociálními).
- zohledňuje možnosti realizace záměrů zainteresovaných objektů včetně statutárního města Brna, prověřuje možnosti dalšího využití řešeného území, zejména parc. p. č. 1480.
- řeší vzájemnou koordinaci záměrů a vyhledává optimální možnosti rozdělení území mezi potenciální uživatele.
- prověřuje možnost obsluhy pozemku parc. č.1480, k. ú. Staré Brno (ve vlastnictví statutárního města Brna) z ulice Soukenické
- ÚS bude užitá jako podklad pro rozhodování v území a bude možné se kvalifikované vyjadřovat k jednotlivým stavebním záměrům, protože ÚS bude aktuálním územně plánovacím podkladem v souladu s funkčním využitím stanoveným ÚPmB.

Závěr

Výsledné řešení (varianta C dle zadání) nepředpokládá uvnitř řešené části vnitrobloku potřebu další nadzemní zástavby.

- navrhuje zástavbu Nové Sady 14 , jako pozemku s využitím smíšeným obytným (ozn. S), objem stavby vymezuje stavební čarou v uliční straně, stavební hranicí ve dvorní straně , dále vymezuje využití smíšené obytné za objektem jako plochu související se záměrem zástavby Nové Sady 14, přístupnou přes tento objekt, plocha není zastavitelná nadzemními objekty, je určena např. k vybudování podzemního krytého parkování, případně užití jako jiné zázemí objektu Nové Sady 14, nekolidující s bydlením a užíváním okolních pozemků - plocha zahrnuje část parcely p.č. 1480.
- vymezuje se obytné zázemí objektů Soukenická 3 a Soukenická 5 na části parc.č. 1480, tyto plochy nejsou využitelné pro zástavbu ani odstavování vozidel.
- je navrženo veřejné prostranství v šíři 8m pro přístup na parc.č. 1480, veřejné prostranství bude obsahovat chodník, veřejnou zeleň, která má plnit zejména funkci izolační zeleně vůči objektu Soukenická 3.
- jsou navrženy plochy zeleně - s dočasným využitím jako zahrádky uvnitř vnitrobloku
- jsou vymezeny plochy bydlení v bytových domech v pozemcích při ulici Soukenické dle funkčního využití jednotlivých pozemků a v pozemku parc.č. 1479 - funkčně souvisejícím s objektem bydlení na ul. Bezručova č.or.13
- jsou vymezeny plochy smíšené obytné v pozemcích při ulici Nové Sady dle funkčního využití jednotlivých pozemků včetně souvisejících pozemků ve vnitrobloku

Výkresová část obsahuje podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání zejména na pozemcích stavebních řešeného území.

Odůvodnění

Východiska (podklady, limity, řešené území)

Podklady

- Územní plán města Brna, platný k 08/2014 (výřez)
- Digitální mapa města Brna (výřez)
- Výškopis (výřez)
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území
- Aktuální letecké snímky řešeného území
- DTMB obsahující stávající stav vedení jednotlivých inženýrských sítí (výřez)
- aktuální data od správců inž. sítí předaná pro ÚAP (výřez)
- Generel odkanalizování
- Generel odvodnění města Brna - požadavky na řešení dešťových vod
- Generel cyklistické dopravy (ADOS, Ing. Adolf Jebavý, 10/2010) - výřez
- Generel pěší dopravy (UAD Studio, 10/2010) - výřez
- ÚAP města Brna (aktualizace 2012)
- ÚPP – koncept regulačního plánu zóny Bezručova - Nové sady (Atelier D.R.N.H., v.o.s 09/2002)
- Metodika OÚPR MMB pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace

Limity

V řešeném území se nacházejí tyto limity:

- ochranná pásma stávajících inženýrských sítí
- stanovené záplavové území

Částečně je řešené území vyhodnoceno v ÚAP jako hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita využití může být omezena.

Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno-střed. Zahrnuje jak severní část vnitrobloku mezi ulicemi Nové Sady – Soukenická - Bezručova, a to pozemky v majetku statutárního města, tak vzhledem k vazbám vnitrobloku na okolní zastavěné území také soukromé bytové domy v ulici Soukenická a částečně i v ulici Nové Sady {č. o. 12, 14 a 16}.

Město Brno je v rámci řešeného území vlastníkem těchto nemovitostí:

- parc. č. 1474 a 1475, pozemky užívané jako zahrada za domem Nové Sady 16, u nichž byl zahájen proces privatizace bytového fondu
- parc. č. 1479, pozemek o rozloze 0,06 ha uvnitř vnitrobloku a bez dopravního napojení, užíván jako zahrada;
- parc. č. 1480, pozemek o rozloze 0,25 ha uvnitř vnitrobloku a bez dopravního napojení, užíván je v rámci nájemních smluv jako zahrádka;
- parc. č. 1490, pozemek o rozloze 0,32 ha se vzrostlou zelení, kterým je zakončena ulice Soukenická a který je využíván jako zahrada MŠ.
- parc. č. 1489, zastavěná bytovým domem Soukenická č.8, v přízemí jsou prostory mateřské školy.

Funkční vymezení pozemků dle platného ÚPmB:

- pozemky ve vnitrobloku parc.č. 1474,1475,1480 a 1481 jsou dílem součástí ploch bydlení v bytových domech (BB) , dílem součástí ploch smíšených obytných (S) - stabilizovaných ploch.
- parc.č. 1479 je součástí stabilizovaných ploch bydlení v bytových domech (BB)
- pozemek parc. č. 1490 tvoří samostatnou stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného - školství.

Z hlediska širších vazeb se jedná o stabilizované území bydlení a smíšené obytné v dostupnosti centra města, s dobrou vazbou na MHD, je tedy vhodnou lokalitou pro posílení funkce bydlení a s bydlením slučitelné funkce v území navazujícím na centrum města.

Dnes je ulice Soukenická slepá s obousměrným provozem. Přístup a příjezd je pouze z ulice Nové Sady, ukončena je plotem zahrady MŠ. Další komunikační vazby do okolního území chybí.

Bytové domy na konci ulice mají fasády s okny orientovány do zahrady MŠ, na pozemek parc. č. 1490. Problémem v území, který je třeba řešit, je zejména plnohodnotná fasáda soukromého objektu - BD Soukenická 5- orientovaná na cizí pozemek, který není veřejným prostranstvím. Na jižní straně v hranici s pozemkem parc. č. 1480 má tento objekt BD štít, v úrovni přízemního podlaží s oknem směrem na parc.č.1480

Řešeného území má rozlohu 1,36 ha.

Analýza záměru

Problémy k řešení jsou vyznačeny a pojmenovány v problémovém výkrese.

Bylo nutno se zabývat zejména těmito problémy řešeného území:

Závady urbanistické

- Objekt Nové Sady 14 je z hlediska urbanismu města překonán, jednopodlažní utilitární objekt není odpovídajícím využitím parcely v dané poloze města. Je žádoucí realizace novostavby na parcele Nové Sady 14, která bude svou velikostí, charakterem a využitím odpovídat navazující zástavbě. Je vhodné vymezit pro realizaci záměru takovou návrhovou plochu, která umožní vybudování stavby s příslušným zázemím.
- Objekty Soukenická 3 a 5 nemají pozemky pro dostatečné obytné zázemí . Je třeba vymezit přiměřený rozsah ploch jako obytné zázemí bytových domů Soukenická 3 a Soukenická 5
- Objekt Soukenická 5 je hlavními okenními průčelími orientován i do okolních pozemků, které nesouvisí s tímto objektem a nejsou veřejnými prostranstvím.
- Z hlediska budoucí potřeby užívání parc.č.1480 vzniká potřeba koordinace zájmů ve využití.

Dopravní závady

- ul. Soukenická je slepá komunikace bez obratiště potřebných parametrů
- parc.č. 1480 není zpřístupněna veřejným prostranstvím ani pěším způsobem. Je třeba řešit dopravní napojení městského pozemku parc. č. 1480 z ulice Soukenické za předpokladu částečného omezení přilehlé zahrady MŠ (parc. č. 1490).

Urbanistická studie sleduje dále tyto cíle:

- je třeba s ohledem na skutečné podmínky v území prověřit možnost dopravního propojení, navrhnout a regulovat formu nové zástavby
- řešit úbytek plochy zahrady MŠ, možnost kompenzace, první fáze územní studie (zprac.12/2012) prověřovala také možnost umístění novostavby objektu MŠ (jako náhrada za stávající prostory) na pozemku zahrady v rámci nově upraveného rozsahu stabilizované plochy OS i mimo něj



prvotní řešení z pracovní verze původní studie z r. 2012

- hledá optimální využití parc.č.1480 a navazujících městských pozemků

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Přístup k řešení a průběh projednání

Územní studie byla pro projednání zpracována v prosinci 2012, byla zpracována s ohledem na požadavky zadání a požadavky, které v průběhu zpracování zakázky vyplynuly z výrobních výborů.

Územní studie byla v 12/2012 zpracována ve dvou variantách:

Varianta A

- navrhla zástavbu Nové sady 14 jako objekt navazující na sousedící objekty Nové Sady 12 a Nové Sady 16, objem stavby vymezuje stavební čárou v uliční straně, stavební hranicí ve dvorní straně, IPP je upraven v souvislosti s předpokládanou velikostí stavby.
- vymezuje funkční plochu všeobecného bydlení návrhovou jako plochu související se záměrem zástavby Nové Sady 14, přístupnou přes tento objekt, která není zastavitelná nadzemními objekty.

Předpokládá se vybudování podzemního krytého parkování, případně užití jako zázemí obytné stavby, plochu nelze užívat jako otevřené parkoviště, protože užíváním by mohlo dojít ke snížení kvality obytného prostředí vnitrobloku. Plocha je vymezena v rámci parcel 1480, 1475.

- vymezila obytné zázemí objektů Soukenická 3 a Soukenická 5 na části parc.č. 1480, vymezeno jako plocha všeobecného bydlení, využitelné jako venkovní pobytový prostor - dvory, zahrady. Tyto plochy nejsou využitelné pro zástavbu ani odstavování vozidel.
- navrhla veřejné prostranství v šíři 8m pro přístup na parc.č. 1480, veřejné prostranství bude obsahovat chodník, veřejnou zeleň, která má plnit zejména funkci izolační zeleně vůči objektu Soukenická 3.
- navrhla plochy zeleně - určené pro zřízení parkových ploch, zajišťující denní rekreaci uživatelů okolního prostředí včetně provozování rekreačních sportovišť.
Plocha nebyla řešena jako průchozí park, protože reálnost propojení okolních ulic průchodem přes vnitroblok je velmi nízká. Je tedy předpokládáno zřízení oplocené plochy veřejné zeleně s režimem otevírací doby v denních hodinách, resp. otevírací době rekreačního vybavení. Plocha je vymezena v rámci parcel 1480, 1475 a zadní části pozemku parc.č. 1474. (je předpoklad, že tato část není nabídnuta k odprodeji).
- dále vymezila plochy všeobecného bydlení v pozemcích při ulici Soukenické, protože to odráží současný stav využití ploch a tento bude nadále zachován
- dále vymezila plochy občanského vybavení pro školství v ploše školní zahrady MŠ, protože bylo shledáno účelné stabilizování této funkce v dané ploše. Plocha zahrady je zmenšena o plochu potřebnou pro zřízení veřejného prostranství, i po tomto zmenšení však splňuje plošné a prostorové požadavky pro zahradu dvoutřídní MŠ i bez dalších kompenzací.

Varianta B

- navrhla zástavbu Nové sady 14 jako objekt navazující na sousedící objekty Nové Sady 12 a Nové Sady 16, objem stavby se vymezuje stavební čarou v uliční straně, stavební hranicí ve dvorní straně, IPP je upraven v souvislosti s předpokládanou velikostí stavby (vzhledem k návrhové funkční ploše). Uliční čára je stanovena s ohledem na včlenění do uliční fronty staveb v ulici Nové Sady. Zastavitelnost dvorní strany je vymezena s ohledem na zachování parametrů provětrání a oslunění stávajícího nárožního objektu na parc.č. 1482.
- vymezuje funkční plochu všeobecného bydlení návrhovou jako plochu související se záměrem zástavby Nové Sady 14, přístupnou přes tento objekt, která není zastavitelná nadzemními objekty.
Předpokládá se vybudování podzemního krytého parkování, případně užití jako zázemí obytné stavby, plochu nelze užívat jako otevřené parkoviště, protože užíváním by mohlo dojít ke snížení kvality obytného prostředí vnitrobloku. Plocha je vymezena v rámci parcel 1480, 1475 a 1474. Parc.č. 1474 je využitelná v daném rozsahu jen za podmínky, že privatizačnímu záměru objektu Nové Sady 16 nebude náležet dvorní pavlačový objekt a pozemek před ním.
Dvorní stavbu tvoří jednotraktový pavlačový dům s jednostrannou severní orientací, který je za stávající dispozice velmi obtížně využitelný - pro bytové účely je vzhledem k severní orientaci nevhodný, pro nebytové účely je problematický přístup přes bytový dům, navíc nemá odpovídající zázemí, nicméně stavební stav objektu je uspokojivý.
- vymezila obytné zázemí objektů Soukenická 3 a Soukenická 5 na části parc.č. 1480, vymezeno jako plocha všeobecného bydlení, využitelné jako venkovní pobytový prostor - dvory, zahrady. Tyto plochy nejsou využitelné pro zástavbu ani odstavování vozidel.
- navrhla veřejné prostranství v šíři 12m pro přístup na parc.č. 1480, veřejné prostranství bude obsahovat komunikaci, chodník, veřejnou zeleň, která má plnit zejména funkci izolační zeleně vůči objektu Soukenická 3. Komunikace bude zakončena obratištěm na parc.č. 1480, vyhovujícím minimálně parametrům vozidel svozu odpadu, záchranné služby. Komunikace slouží dopravní obsluze uvažované novostavby bytového domu na parc.č. 1480, jako obratiště ulice Soukenické. Není přípustné propojení s dvorními trakty domů Nové Sady 14 a 16.
- navrhla plochy všeobecného bydlení - určené pro výstavbu jednoho bytového domu a jeho zázemí. Novostavba bytového domu byla navržena v odstupu od parc.č.1473/2, která se již nachází mimo řešené území, avšak výška dvorního objektu na této parcele výrazně zastiňuje severně sousedící pozemky.

- dále vymezila plochy všeobecného bydlení v pozemcích při ulici Soukenické, protože to odráží současný stav využití ploch a tento bude nadále zachován
- dále vymezila plochy občanského vybavení pro školství v ploše školní zahrady MŠ, protože bylo shledáno účelné stabilizování této funkce v dané ploše. Plocha zahrady je zmenšena o plochu potřebnou pro zřízení veřejného prostranství, i po tomto zmenšení však splňuje plošné a prostorové požadavky pro zahradu dvoutřídní MŠ i bez dalších kompenzací.
- pozemek parc.č. 1479 byl ponechán ve využití pro soukromou zeleň - pro objekt Bezručova 13.

Varianty A a B byla následně projednány.

Výsledkem projednání bylo usnesení č. RM6/11642 schváleného Radou města Brna, která schválila variantu ZMČ Brno - střed bez zástavby a beze změny stávajícího využívání území jako výsledné řešení - dále označováno jako varianta C.

Předmětem Územní studie Soukenická, k.ú. Staré Brno - dopracování je proto úprava projednané dokumentace územní studie do podoby výsledné varianty C.

Jsou vypuštěny záměry změn využití uvnitř vnitrobloku – novostavba bydlení či veřejný park; Stávající využití pro zahrádky na západní části pozemku parc. č. 1480 je ponecháno.

Výsledné řešení (varianta C)

- je navržena zástavba Nové sady 14 jako objekt navazující na sousedící objekty Nové Sady 12 a Nové Sady 16 včetně úpravy stavební čáry do souvislé linie. Objem novostavby se vymezuje stavební čarou v uliční straně, stavební hranicí ve dvorní straně, je stanovena maximální výška stavby v plných podlažích a možnost výškového ukončení stavby ustupujícím podlažím (případně využitým podkrovím).
Je stanoven požadavek obchodního parteru – jde o dostavbu na městské třídě.
- Rozsah plochy smíšené obytné je upraven – plocha je vymezena i částí pozemku parc. č. 1480, jež je určena k využití spolu objektem Nové sady 14. Pozemek ve vnitrobloku není určen k zastavění nadzemními objekty.
Předpokládá se vybudování podzemního krytého parkování, případně užití jako jiné zázemí stavby Nové Sady 14, nekolidující s bydlením a užíváním okolních pozemků. Vzhledem k uvažované kapacitě stavby bude potřeba doplnit zázemí pro objekt Nové sady 14 (zejména parkování), které však nesmí zatížit svým užíváním okolní pozemky.
- obytné zázemí objektů Soukenická 3 a Soukenická 5 je navrženo na částech parc.č. 1480 - plocha bydlení v bytových domech, využitelná jako venkovní pobytový prostor - dvory, zahrady. Tyto pozemky nejsou využitelné pro zástavbu ani odstavování vozidel.
- je navrženo veřejné prostranství v šíři 8m pro přístup na parc.č. 1480, veřejné prostranství bude obsahovat chodník, veřejnou zeleň, která má plnit zejména funkci izolační zeleně vůči objektu Soukenická 3.
- jsou navrženy plochy zeleně ve stavebních plochách, západní část pozemku parc.č.1480 je ponechána jako zahrádky, což je stávající využití v souladu s usnesením č. RM6/11642. Toto využití je však chápáno jako dočasné - v budoucnu se nabízí např. možnost doplnění veřejné vybavenosti, např. MŠ, jejichž kapacity jsou v MČ nedostatečné. Pozemky zahrádek budou zpřístupněny přímo ze Soukenické (pěší přístup veřejným prostranstvím), protože jiný přístup není možný, stávající způsob obsluhy přes objekt Nové Sady 14 je provizorní a není v souladu se záměrem na pozemku objektu Nové sady 14.

- pozemek parc.č. 1479 byl vymezen jako související s pozemkem objektu Bezručova 13 - jako plocha nestavební, určená pro zázemí objektu - zahradu, protože je to v souladu se stávajícím způsobem užívání.

- pozemky staveb při ulici Soukenické jsou ponechány v ploše bydlení v bytových domech (BB) a v plochách smíšených obytných (S), protože to odráží současný stav využití pozemků a tento bude nadále zachován. Jsou vyznačeny výšky staveb v plných podlažích a využití podkroví nebo možnost ustupujících podlaží (ve většině staveb je již aktuálně využíváno).

- pozemky staveb při ulici Nové Sady jsou ponechány v ploše smíšené obytné (S), protože to odráží současný stav využití pozemků a tento bude nadále zachován. Smíšené obytné využití je vyznačeno i na pozemcích vnitrobloku, funkčně navazujících na tyto stavby (zejména pozemek Nové Sady 16), protože není účelné členění na více funkčních typů - dvorní křídla staveb jsou využitelná pro funkce navazující a nekolidující s bydlením, a to i lépe než přímo pro bydlení (např. z důvodu oslunění). Jsou vyznačeny výšky staveb v plných podlažích a využití podkroví nebo možnost ustupujících podlaží (ve většině staveb je již aktuálně využíváno).

- školní zahrada MŠ je ponechána jako stabilizovaná plocha občanského vybavení veřejného pro školství. Plocha zahrady je zmenšena o část nezbytnou pro potřebnou pro zřízení veřejného prostranství pro přístup na pozemek parc. č. 1480. I po tomto zmenšení však splňuje plošné a prostorové požadavky pro zahradu dvoutřídní MŠ i bez dalších kompenzací.

Územní studie respektuje aktuální Územní plán města Brna z 08/2014.

Členění funkčního využití v platném ÚPmB bylo výchozím podkladem. V rámci řešeného bloku byl prověřen stávající stav a zakreslen do ÚS.

Vzhledem k větší podrobnosti měřítka ÚS bylo upřesněno vymezení funkčních ploch s přesností na jednotlivé pozemky.

Výkresová část obsahuje stávající dané prostorové a výškové regulace, jsou vyznačeny vjezdy na pozemky navržené výstavby, vstupy do objektů, komunikace pro pěší, vzrostlá zeleň, apod.

Stanovena je stavební čára nové zástavby ve vazbě na veřejné prostranství.

U navrhovaného objektů jsou vyznačeny vstupy, vjezdy do garáží, a navrženy výškové a prostorové regulativy.

Je stanovena plošná bilance rozsahu pozemků, který může být z majetku města nabídnut k odprodeji soukromým subjektům, a to BD Soukenická 3, BD Soukenická 5 a vlastníkově objektu Nové Sady 14:

Varianta C

parc.č.	celková výměra	plocha k odprodeji BD Soukenická 3	plocha k odprodeji BD Soukenická 5	plocha k odprodeji obj. Nové Sady 14
1480	2493	217	226	516

Není navržena etapizace výstavby, neboť se to nejeví účelné.

Bilance nárůstu obyvatel (předpokládané maximum):

Varianta C

Objekt Nové Sady 14	-	Celkový nárůst obyvatel v řešeném území
5 x 5 bytů x 3 obyv. = 75 obyvatel	-	75

Nároky na veřejnou vybavenost:

Varianta C nevyžaduje vybudování další veřejné vybavenosti

Varianta C vyžaduje vybudování přístupu na pozemek parc.č.1480 z důvodu zpřístupnění tohoto pozemku - tedy části s ponechaným využitím pro zahrádky v rámci vnitrobloku. Řešení však nevyžaduje budování příjezdu automobilovou dopravou a sítí v rámci veřejného prostranství napojeného na ulici Soukenickou. Novostavba Nové sady 14 by měla být dopravně napojena této ulice, v místě stávajícího vjezdu, tj. bez nutnosti zásahu do uliční vzrostlé zeleně na městské třídě. Předpokládá se napojení na stávající veřejné řady sítí v ul. Nové Sady.

Doprava

Individuální automobilová doprava

Je řešena dopravní obsluha v rámci lokality, jsou vyznačeny příjezdy pro objekty Nové Sady 14 a 16 (kde je umožněn průjezd do vnitrobloku).

Výsledné řešení předpokládá pouze pěší přístup do jižní části vnitrobloku k parc. č. 1480. Zpevněný chodník ve veřejném prostranství musí umožnit údržbu přístupu a zahrádek (průjezd multikáry a jiné zahradní mechanizace), jinak se jedná pouze o pěší komunikaci doprovázenou veřejnou zelení. Vnitroblok nebude obsahovat stavební objekty, které vyžadují dopravní obsluhu.

Komunikace v Soukenické zůstává nadále slepá a obousměrná, trvá dopravní závada nedostatečného obratiště.

Novostavba Nové Sady 14 a její zázemí je přístupná výhradně z ul. Nové sady stávajícím sjezdem.

Veškeré parkovací nároky nových objektů musí být realizovány na pozemcích investora v kapacitách dle ČSN 736110.

Pěší a cyklisté

Přístupnost lokality pro pěší je příznivá a je dána blízkostí zastávek městské hromadné dopravy v Nových Sadech a Hybešovy(tramvaje). Dobrá dostupnost lokality pro cyklisty je dána vedením pásu pro cyklisty v rámci komunikace Nové Sady.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Ve výsledné variantě C není nutné současný stav měnit

Odkanalizování

Ve výsledné variantě C není nutné současný stav měnit

Zásobování plynem, teplem

Podle schválené Energetické koncepce statutárního města Brna se řešené území nachází v oblasti s preferencí napojení na systém CZT. Mimo řešené území, v ulici Nové Sady je veden stávající horkovod.

Ve výsledné variantě C není nutné současný stav měnit

Rekonstrukce (novostavba) domu č.14 na ulici Nové Sady bude využívat zejména stávající nápojně body k objektu.

Zásobování elektrickou energií

Řešení respektuje stávající kabelové rozvody VN a NN včetně stávajících trafostanic. Vzhledem k celkové kapacitě obyvatel pro var. C není předpokládána potřeba umístění trafostanic VN/NN, případná nedostatečnost kapacity by byla řešena jejich posílením.

Spoje

Jsou respektována stávající podzemní vedení sítě elektronických komunikací a nadzemní trasu radioreléového spoje společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s.

V kontaktu s řešením územím se nachází síť elektronických komunikací — vymezené zájmové území Ministerstva vnitra — Bezpečnostní informační služby.

Životní prostředí

Návrh zástavby se omezuje na stávající zastavěné a zpevněné plochy bez zeleně - nekoliduje se stávající kvalitní vzrostlou zelení.

Návrh veřejného prostranství přes parc.č. 1490, kde se nachází vzrostlá zeleň zohledňuje vzrostlou kvalitní zeleň, dle dostupných podkladů (ortofotomapa) se nepředpokládá nutnost kácení velkých stromů.

Veřejná prostranství vymezená v obou variantách mají dostatečné parametry i z hlediska potřeby výsadby izolační zeleně.

Ve výsledné variantě C jsou vymezeny plochy zeleně - zahrádek jako dočasného využití vnitroblokových ploch pozemku parc.č. 1480 - jedná se o kontinuitu stávajícího využití v souladu s usnesením č. RM6/11642 schváleného Radou města Brna - jsou vypuštěny záměry změn využití uvnitř vnitrobloku – novostavba bydlení či veřejný park zeleně parkové. Doplnění stromořadí v ulici Soukenická vzhledem k šířkovým parametrům ulice a potřebě zachování obousměrnosti dopravy není možné, o to větší důraz je třeba klást na zachování a doplnění zeleně v navazujícím vnitrobloku.

Záznamy z výrobních výborů

- přílohou dokumentace je záznam z provedeného výrobního výboru č.1.

Obsah dokumentace :

A. Textová část:

Závěry vyplývající z územní studie

Účel územní studie

Závěr

Odůvodnění

Východiska (podklady, limity, řešené území)

Analýza záměru investora

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Záznamy z výrobních výborů

B. Grafická část (seznam výkresů):

01	Širší vztahy	1: 2 000
02	Problémový výkres	1: 1 000
03	Hlavní výkres - funkční a prostorové využití	1: 1 000
04	Doprava	1: 1 000
05	Vodní hospodářství, energetika a spoje	1: 1 000
06	Urbanistické řešení	1: 1 000

Záznam

z prvního výrobního výboru na zpracování zakázky

Územní studie „Soukenická“

konaného dne 31. 10. 2014 v 8 hod.

v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

Po úvodním slově pořizovatele (OÚPR MMB) představila zpracovatelka (Ing.arch. Barbora Jenčková) úpravy v Územní studii „Soukenická“- dopracování, a to ve srovnání s řešením Územní studie „Soukenická“ k. ú. Staré Brno (z r. 2012).

1. úpravy vyplývající z aktuální podoby ÚPmB od 14.8.2014:
 - pozemky řešeného území jsou v plochách S - smíšených obytných, plochách BB - bydlení v bytových domech, dále OS školství. Došlo ke stabilizaci plochy ve vnitrobloku. Dále navrhla v ÚS upřesnit hranici mezi plochou BB a S tak, že pozemky náležející k budově Nové Sady 16 budou také zahrnuty do plochy S.
2. úpravy vyplývající z usnesení č. RM6/11642 schváleného Radou města Brna - jsou vypuštěny záměry změn využití uvnitř vnitrobloku – novostavba bydlení či veřejný park: Stávající využití pro zahrádky na západní části pozemku parc. č. 1480 bude ponecháno. Zpracovatel i pořizovatel se shodl, že toto využití bude i nadále považováno za využití dočasné. Nabízí se možnost doplnění veřejné vybavenosti, např. MŠ, jejichž kapacity jsou v MČ nedostatečné. Části pozemků parc. č. 1480, které byly v původní ÚS navrženy pro využití pro bytové domy Soukenická 3 a Soukenická 5, budou zachovány. OÚPR doplnil informaci, že společenství vlastníků zažádaly MO MMB o dispozici s majetkem. Část pozemku parc. č. 1480, který byl v původní ÚS navržen pro potřebu novostavby objektu Nové Sady 14, bude zachován. OÚPR doplnil informaci, vlastník zažádal MO MMB o dispozici s majetkem.

OÚPR upozornil, že již byl zahájen proces privatizace objektu Nové Sady 16 včetně přilehlých pozemků. parc. č. 1474 a 1475. Dle této skutečnosti bude upraveno výsledné řešení v ÚS.

V dokumentaci bude vyznačena:

- na pozemku parc. č. 1481 bude dle Metodiky (viz jeden z podkladů) vyznačen „navrhovaný objekt v ploše smíšené“ a bude stanovena maximální výška zástavby počtem podlaží. IPP nebude uváděno.
- bude zváženo vyznačení obchodního parteru staveb směrem do Nových Sadů
- pro stávající zástavbu v řešeném území bude určena možnost nástaveb/půdních vestaveb, vyznačena maximální podlažnost.

U nového návrhu řešení zpracovatelka upozornila:

Přestavbou objektu Nové Sady 14 bude zrušen stávající přístup k zahrádkám na pozemku parc. č. 1480 uvnitř vnitrobloku. (V KN není žádný zápis břemene průchodu ve prospěch

SmB.) Proto je nutné zajistit přístup pro pěší na pozemek parc.č. 1480 ze Soukenické, a to v nezbytném rozsahu přes pozemek parc. č. 1490 – zahradu MŠ.

Závěr

Územní studie bude dle potřeby projednána ještě se zástupci Bytového odboru města, následně dopracována a předložena ke kontrole objednateli.

Zapsala: Ing. arch. Jenčková, 3.11.2014

