

Územní studie "Bohunice, ul. Lány"

TEXTOVÁ ČÁST



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

číslo smlouvy: 4117052101

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář

Urbanistické řešení, koordinace:
Dopravní řešení:
Technická infrastruktura:
Ochrana přírody a krajiny:

Září 2017

Obsah dokumentace :

TEXTOVÁ ČÁST

A Závěry vyplývající z územní studie

B. Odůvodnění

Přílohy textové části:

- č.I Tabulková část - bilance
- č.II Záznamy z výrobních výborů
- č.III Fotodokumentace
- č.IV Doklady projednání se správcí sítí

Přílohy, které jsou součástí grafické části:

- č.1 Výkres vlastníků pozemků
- č.2 Variantní řešení území
- č.3. Etapizace výstavby
- č.4 Veřejně prospěšné stavby
- č.5 Charakteristické řezy uličním prostorem
- č.6 Charakteristický řez uspořádání technické infrastruktury v uličním profilu 12m

GRAFICKÁ ČÁST

01.	Širší vztahy	1 : 5000
02.	Problémový výkres	1 : 2000
03.	Hlavní výkres – funkční a prostorové využití	1 : 2000
04.	Dopravní infrastruktura	1 : 2000
05.1.	Technická infrastruktura - vodní hospodářství	1 : 2000
05.2.	Technická infrastruktura - energetika, spoje	1 : 2000
06.	Urbanistické řešení	1 : 2000
07.	Návrh změn ÚPmB	1 : 5000
08.	Nadhledová perspektiva území	
09.	Řez územím	

Obsah textové části:

A Závěry vyplývající z územní studie

- A.1 Účel územní studie
- A.2 Závěr

B. Odůvodnění

Východiska (podklady, limity, řešené území)

- B.1. Vymezení řešeného území
- B.2. Podklady
- B.3. Limity využití území
- B.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Analýza záměru investora

- B.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Zdůvodnění navrhovaného řešení

- B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
- B.7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - Doprava
 - Technická infrastruktura
 - Ostatní veřejná infrastruktura
- B.8. Podmiňující faktory rozvoje území
- B.9. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

A. Závěry vyplývající z územní studie

A.1 Účel územní studie

- vytvoření podkladu pro pořízení změn ÚPmB, který bude následně po vydání předmětných změn sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území tam, kde bude v souladu s ÚPmB
- prověření optimálního využití bývalého školského areálu včetně navazujících pozemků v rozsahu řešeného území, při vymezení návrhových stavebních ploch stanovení podrobnějších regulačních podmínek pro zástavbu
- vytvoření komplexního řešení celého vymezeného území ve vztahu k okolním plochám, a ve vzájemných souvislostech, zohledněny a koordinovány jsou zájmy města i vlastníků pozemků v území
- návrh je koncipován tak, aby aspekty ekonomické, ekologické a sociální byly vyvážené

A.2 Závěr

V řešeném území je navrženo:

- Je navržen stavební rozvoj řešeného území umožňující vyvážený rozvoj funkčních složek
- Stávající funkční segmenty území jsou včleněny do návrhu.

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

- území je zapojeno do struktury města - severní části jsou navrženy tři nápojně body do ul. Lány. V jižní části jsou navrženy dva nápojně body
- Je navrženo rozčlenění do bloků s pozemky různého využití sítí uličních veřejných prostranství - urbanistická struktura vytváří pomocí veřejných prostranství polouzavřené bloky

Urbanistická koncepce

- v centru území je rozvíjeno občanské vybavení
- v severozápadní části území je navržen rozvoj bydlení v rodinných domech
- ve východní a centrální části území jsou navrženy pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím, uvnitř této části území je navrženo bydlení v bytových domech.
- Centrum území - veřejné prostranství - je navrženo poblíž škol při páteřní západovýchodní komunikaci
- Jižně situovaná západovýchodní komunikace je navržena podél pozemků občanského vybavení - sport, pohybové aktivity, zábava a pozemků městské zeleně
- rybník - vodní plocha – je navrženo využít pro vodohospodářské i rekreační účely

Území studie stanovuje podrobné podmínky využití pozemků,

které upřesňují využití pozemků, podrobněji stanovují přípustné funkce v pozemcích dle převoditelných funkcí platného ÚPmB, upřesňují jejich rozsah s ohledem na možnosti a potřeby řešeného území.

Obecné podmínky využití všech stavebních pozemků:

- Stavební pozemky budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v souladu s Generelem odvodnění města Brna.

Pozemky bydlení v bytových domech B-B

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech bez možnosti polyfunkčního využití

Přípustné jsou :

- zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků
- parkovací stání a garáže,
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- technická infrastruktura zajišťující obslužnost území
- zeleň zahrad a předzahrádek

Podmíněně přípustné jsou:

- kryté garážové terasy - garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích, které v závislosti na modelaci terénu mohou dosahovat i výšku 1 nadzemního podlaží
podmínka umístění:
umístění pod domy a pod vnitroblokem, kde budou opatřeny zelenou pochozí střechou s možností parkové úpravy a rekreačního využívání

Pozemky bydlení v rodinných domech B-R

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech bez možnosti polyfunkčního využití

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky)
- pozemky pro zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků

Podmíněně přípustné jsou:

- hospodářské zázemí
podmínka: nesnižující svým provozem a technickým zařízením užívání kvalitu prostředí staveb ve svém okolí a nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území

Pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím S-BB

Hlavní využití:

Bydlení v bytových domech

Přípustné jsou:

- polyfunkční využití objektů při zachování funkce bydlení (dle § 2 vyhlášky č. 501/2006)
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň včetně veřejných prostranství dotvářející obytné prostředí
- pozemky pro zpevněné plochy chodníků, teras, dvorků

Podmíněně přípustné jsou:

- kryté garážové terasy - garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích,

které v závislosti na modelaci terénu mohou dosahovat i výšku 1 nadzemního podlaží
podmínka umístění:
umístění pod domy a pod vnitroblokem, kde budou opatřeny
zelenou pochozí střechou s možností parkové úpravy a rekreačního využívání

Pozemky občanského vybavení - veřejného - školství, věda, výzkum O-VS

Hlavní využití:

pozemky pro objekty a zařízení školství základního a předškolního

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň a veřejná i volná prostranství dotvářející kvalitu prostředí,
- pozemky veřejných hřišť
- pozemky pro stavby pro vědu a výzkum

Pozemky občanského vybavení - veřejného - sociální péče, péče o rodinu O-VP

Hlavní využití:

pozemky pro občanské vybavení - veřejné - sociální péče, péče o rodinu

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň a veřejná i volná prostranství, dotvářející kvalitu prostředí
- pozemky veřejných hřišť

Pozemky občanského vybavení - obchod, služby O-O

Hlavní využití:

pozemky pro komerční stavby obchodu, ubytování, služeb a stravování.

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí,
- pozemky pro stavby vzdělávání

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení - za **podmínky**, že: rozsah hrubé podlažní plochy bydlení nesmí překročit polovinu celkové hrubé podlažní plochy objektu, parkovací stání zaměstnanců a zákazníků staveb na těchto pozemcích budou převážně umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba, zbývající odstavná a parkovací stání zaměstnanců a zákazníků mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v kapacitě dle ČSN
- kryté garážové terasy - garážová stání v suterénních a polosuterénních hromadných garážích, které v závislosti na modelaci terénu mohou dosahovat i výšku 1 nadzemního podlaží
podmínka umístění:
umístění pod domy a pod vnitroblokem, kde budou opatřeny
zelenou pochozí střechou s možností parkové úpravy a rekreačního využívání

Pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity, zábava O-S

Hlavní využití:

pozemky pro stavby sportu, pohybových a zábavních aktivit

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí
- pozemky přírodních koupališť a koupacích biotopů
- parkovací plochy a stavby garážování vozidel kapacitně odpovídající stavbám hlavního využití plochy
- pozemky pro stavby stravovacích zařízení

Podmíněně přípustné využití:

parkovací stání zaměstnanců a zákazníků staveb na těchto pozemcích budou převážně umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba, zbývající odstavná a parkovací stání zaměstnanců a zákazníků mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu v kapacitě dle ČSN

Pozemky dopravy - doprava silniční liniová D-SL

Hlavní využití:

pozemky pro stavby pozemních místních komunikací funkční skupiny MK B, zajišťujících distribuci automobilové dopravy na území města.

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků

Přípustné jsou:

- stavby dotvářející veřejná prostranství
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- vzrostlá městská zeleň – stromořadí
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- zeleň zajišťující vsakování dešťových vod (průlehy)

Pozemky městské zeleně - zeleň parková Z-P

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejná prostranství veřejná prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně vysoké kulturní nebo estetické hodnoty sloužící pro relaxaci obyvatel

Přípustné jsou:

- dětská hřiště,
- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace.
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- terénní úpravy vytvářející současně protihlukovou ochranu navazujícího území

Pozemky městské zeleně - zeleň pobytová Z-O

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území

Přípustné jsou:

- veřejně přístupná hřiště
- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- terénní úpravy umožňující zvýšení retence vod v území – přírodě blízká protipovodňová opatření

pozemky krajinné zeleně Z-K

Hlavní využití:

pozemky pro zeleň s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí

Přípustné jsou:

- zařízení a stavby související s péčí o krajinu
- rekultivační zásahy do území
- relaxační pobyt v krajině
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- pozemky pro stavby technické infrastruktury

pozemky vodních ploch a vodních toků V-V

Hlavní využití:

pozemky vodních ploch a koryt vodních toků

Přípustné jsou:

- stavby sloužící k regulaci vodního režimu
- břehové porosty plnící krajinné a ekostabilizující funkce
- pozemky pro stavby technické infrastruktury

pozemky vodohospodářských ploch V-H

Hlavní využití:

pozemky pro zajištění podmínek k ochraně před škodlivými účinky vod (poldry, suché nádrže, protipovodňové hráze)

Přípustné jsou:

- stavby sloužící k regulaci vodního režimu
- porosty plnící krajinné a ekostabilizující funkce
- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu
- pozemky pro stavby technické infrastruktury

Prostorová koncepce

- objekt bývalého Pomologického ústavu je dominantním objektem v území - nyní užíváno jako škola
- V návaznosti na pozemky školy je navržen rozvoj občanského vybavení.
- Nižší volná zástavba je rozvíjena podél hrany ul. Lány.
- Na stávající zeleň předprostoru školy a arboreta navazují volné rekreační plochy východním směrem
- V centrální části území je navržena struktura polouzavřených bloků pro rozvoj bydlení v bytových domech

- Návrh obsahuje průhledové osy, směřující na dominantní objekt.
- Jsou navržena pěší propojení v území.
- Jsou vymezeny stavební čáry a stavební hranice jako regulační prvky pro umístování zástavby.
- Je navržena výška zástavby, zastavitelnost pozemků.

Etapizace výstavby

- Je navržena etapizace rozvoje území v navazujících etapách – viz schéma Etapizace výstavby – příloha č.3

Rozvoj území zahrnuje etapy výstavby:

- 0. etapa – stávající rodinná zástavba při ul. Lány a Podsedky (beze změn)
- I. etapa – rozvoj občanského vybavení – školství podél ul. Lány
- II. etapa – výstavba komunikačního systému lokality v severní části a rozvoj severní části území
- III. etapa - výstavba komunikačního systému lokality v jižní části a rozvoj jižní části území - občanského vybavení – sport, pohybové aktivity, zábava, pozemky zeleně, revitalizace rybníka, propojení se severní částí, zástavba střední části území
- IV. etapa – propojení komunikačního systému ve východní části, zástavba východní části území
- V. etapa - propojení komunikačního systému v západní části, zástavba v západní části území – část rodinné zástavby, zeleň
- VI. etapa – dokončení propojení komunikačního systému v západní části, dokončení zástavby západní části území – rodinná zástavba, zeleň

- Zajištění odpovídající dopravní, technické infrastruktury a ostatní veřejné infrastruktury je podmínkou využití území (podmiňující investice).

B. Odůvodnění

Východiska

B.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jihozápadní části zastavěného území města, v městské části Brno - Bohunice na katastrálním území Bohunic.

Jedná se o rovinaté hlukově zatížené území v blízkosti železniční tratě a dálnice D1.

Území je vymezeno ulicí Lány ze severu, ulicí Podsedky ze západu, říčkou Leskavou na jihu a účelovou komunikací a navazujícími pozemky rodinných domů na východě.

Celková rozloha řešeného území je 22,5 ha.

Území je částečně zastavěno rodinnými domy podél ul. Podsedky a Lány, na které navazuje areál bývalé Střední zahradnické školy, obklopený volnými pozemky (orná půda).

Provoz zahradnické školy je od podzimu 2011 přesunut do Rajhradu a z větší části pozemky a objekty areálu nejsou dosud adekvátně využívány.

Nové využití ~~dosud~~ nalezl památkově chráněný objekt bývalého pomologického ústavu (který následně sloužil pro výuku a ubytování studentů zahradnické školy) a objekt bývalé konzervárny. Budova bývalého Pomologického ústavu je využívána pro základní školství – škola s Montessoriho principem vzdělávání, která využívá současně navazující pozemky zahrady (památkově chráněné, předprostor Pomologického ústavu) a pozemky se vzrostlou zelení, užívané v minulosti jako arboretum.

Objekt bývalé konzervárny je využíván pro soukromou mateřskou školu – také provozovanou jako MŠ s principy vzdělávání Montessori a dále slouží pro administrativní provozy.

Pro výuku zahradnické školy původně sloužila i třípodlažní budova ve východní části areálu. Ve školském areálu o rozloze 4,9 ha jsou situovány také další stavby - především hospodářské budovy a skleníky.

Nezastavěné pozemky, zejména ve východní a jižní části řešeného území, jsou zemědělsky obhospodařované nebo ležící ladem.

Pozemky památkově chráněných objektů a arboreta jsou ve vlastnictví města Brna, střední a východní část území je ve vlastnictví právnických osob, v západní části řešeného území jsou pozemky ve vlastnictví fyzických osob a slouží jako zahrady rodinných domů.

Podél Leskavy jsou pozemky většinou zatravněné a některé i zemědělsky obhospodařované, nachází se zde i malá vodní nádrž - rybník.

Řešené území je nadlimitně zasaženo hlukovou zátěží z provozu dopravy na dálnici D1 a ze železniční dráhy. Hodnoty hlukového ukazatele pro celodenní obtěžování hlukem L_{den} dosahují hodnot 65–70 dB, pro noční dobu (v rozmezí od 22:00 hodin do 6:00 hodin) L_n dosahují hodnot 55-60 dB (zdroj Strategická hluková mapa, 2012).

Území má značný potenciál pro rozvoj městské části a jeho současné využití není adekvátní. Návrh proto zohledňuje funkce, které jsou na území městské části i města Brna deficitní – zejména navrhuje pozemky různých druhů občanského vybavení, pozemky zeleně, pozemky bydlení. Je preferováno polyfunkční využívání území, tak, aby návrh byl dostatečně pružný z hlediska změn hospodářských podmínek.

Navržené funkce jsou v území organizovány v systému navržené uliční sítě. Tato je koncipována tak, aby logicky navázala na strukturu okolního území, směřování hlavních os v území preferuje napojení území v jižní části na nové komunikační spojnice, navrhované v ÚPmB – na východě do ul. Traťové a na západ do nové komunikace. Uliční síť je zapojena také do ul. Lány - propojení severním směrem je podstatné pro zapojení lokality do komunikační sítě městské části.

Navržené řešení směřuje ke zkvalitnění života zejména návrhem pozemků přinášejících rekreační potenciál a zeleň. Návrh umožní propojení zeleně podél Leskavy, prostupnost území pro pěší i cyklisty.

B.2. Podklady

- Územní plán města Brna, platný k 07/2017 (výřez)
- Digitální mapa města Brna
- Výškopis
- Územně analytické podklady města Brna 2016 (výřez)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., aktualizace 2015)
- Hluková mapa z pozemní dopravy pro území statutárního města Brna (ENVING, s. r. o., 2005)
- Ortofotomapa města Brna (výřez)
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje (výřez)
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP (výřez)
- Generel odvodnění města Brna (Pöyry, DHI, 2009), část Odkanalizování, část D.2 – Souhrnný model kanalizace, č.v.: D.2.V.I.3 – 05.03
- Generel odvodnění města Brna (Pöyry, DHI, 2009), C. Část Vodní toky, C.3.4. Leskava č.8, výkres č. C.3.4.2.9
- Kmenová stoka E, EI, AI Kalibrace a verifikace – Podrobná hydrotechnická situace AI.2.3 (Aquatis, 2002)
- platné Nařízení JMK – částka 8/2009
- Studie možnosti revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - část Leskava (Fontes, 03/2006)
- Strategie a koncepce rozvoje univerzitního školství v Brně (z ledna 2012)
- Urbanistická studie ulice Lány ke změně ÚPmB B5/2013-II
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, 2010)
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2005)
- Studie „Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků“ (pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel – Pöyry, 2015)
- Soupis návrhů na dispozici s nemovitým majetkem města v řešeném území – pronájmy, směny, příprava záměrů, atd. (MO MMB)
- Pořizované změny B1/15-0, B3/15-0, B3/12-II, 43. soubor změn ÚPmB
- Připomínka č. 56 k návrhu zadání změně ÚPmB B6/15-0, 43. soubor změn podaná ZŠ Five Star Montessori, s.r.o.
- Metodika OÚPR MMB pro zpracování regulačních plánů (ERA, 04/2015)
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015
- Strategická hluková mapa aglomerace Brno 2012
- Program ke zlepšení kvality ovzduší SMB 2012 (Bucek s.r.o., 3-5/2012)
<http://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/koncepcni-dokumenty/generel-ovzdusi/>
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 11/2013)
http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OZP/rozptylova_studie_Brno_2016/index.html
- Závěry stavebně-technického stavu a historického průzkumu NPÚ (2015)

B.3. Územně plánovací podklady, limity využití území

Pro území byly zpracovány Územně analytické podklady města Brna 2016 (ÚAP), zahrnující tyto údaje o území:

Z ÚAP města Brna, aktualizovaných v roce 2016, vyplývají následující informace a údaje o území:

Dle výkresu č. 2 - **Výkres hodnot území** se v řešeném území nachází tyto hodnoty: podél toku Leskavy koridor zelené linie a vymezená říční niva

Dle výkresu č. 3a - **Výkres limitů využití území** - omezení vyplývající z právních předpisů se v řešeném území nachází tyto limity: stanovená aktivní zóna záplavového území, stanovené záplavové území, ochranné pásmo železnice; ZPF – I.a.II. třídy ochrany, které je současně také hodnotou území uvedenou ve výkrese č.2; nemovitá kulturní památka (r.č. 104100 - dům a areál), která je současně také hodnotou území.

Dle výkresu č. 3b - **Výkres specifických podmínek využití území a informací** se v řešeném území nachází tyto informace: území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy (hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době)

Dle výkresu č. 4a - **Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů** nejsou v řešeném území evidovány žádné záměry, podél řešeného území z jižní strany vede linie záměru cykloopátek od záměru železniční zastávky Brno – Starý Lískovec

Dle výkresu č. 4b - **Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů** jsou evidovány tyto záměry: rezerva vysokorychlostní tratě žel. dopravy, plocha a koridor železniční tratě č. 240, záměr vyplývající ze ZÚR JMK 2016: – územní rezerva koridoru pro železniční dopravu (RDZ02-A), protipovodňová ochrana - opatření na hlavních brněnských tocích 5

Územně plánovací podklady - ÚPP

V řešeném území není mimo ÚAP zpracovaná žádná územní či jiná studie.

B.4. Územně plánovací dokumentace - vazba na územní plán

Vztah řešeného území k existující ÚPD a ÚPP

Územní plán města Brna – ÚPmB (územně plánovací dokumentace - ÚPD)

Dle platného ÚPmB je bývalý školský areál součástí stabilizované plochy veřejné vybavenosti s funkčním typem **OS – školství**.

Navazující plochy okolo areálu jsou zahrnuty do plochy **zemědělského půdního fondu**, při západní straně stabilizované plochy **BC – čisté bydlení** a plochy **BO – všeobecné bydlení** a na ni navazuje návrhová plocha BO.

Součástí řešeného území jsou ul. Podsedky a Lány vymezené jako plochy pro dopravu s funkčním typem – komunikace a prostranství místního významu.

Evidované žádosti o změnu využití ÚPmB

V řešeném území jsou evidovány žádosti na pořízení změn ÚPmB, které jsou zahrnuty do procesu pořizování změn, vyplývá z nich potřeba prověření požadavků.

Změny ÚPmB v řešeném území:

Změna B6/15-0, 43. souboru změn ÚPmB

Požaduje se možnost využití památkového objektu a parku na pozemcích parc. č. 878 a 887 k. ú. Bohunice pro veřejnou vybavenost za účelem vybudování areálu pro bydlení seniorů dle požadavku Odboru správy budov MMB - požadavek byl prověřen a již není aktuální z důvodu využití předmětných pozemků a budovy pro ZŠ Montessori. V území je však umožněn rozvoj bydlení seniorů (navrženo využití S-BB)

Změna B5/13-II, 44. souboru změn ÚPmB

Požaduje se prověření záměru přestavby majoritního vlastníka bývalého školského areálu pro bydlení, vybavenost a pracovní příležitosti včetně návrhu dopravní obsluhy prostřednictvím kruhové křižovatky v místě křižovatky ul. Lány a Ukrajinská.

Záměr investora byl doložen Urbanistickou studií ulice Lány a navrhuje v řešeném území změnu stabilizované plochy veřejné vybavenosti OS – školství na plochy bydlení BK – bydlení kombinované bez určení převažujícího charakteru, pro smíšenou plochu obytnou, plochu pro občanské vybavení komerční CS – sport a pohybové aktivity včetně ploch pro dopravu DA – komunikace a prostranství místního významu a dále pro plochy městské zeleně Z (*názvy funkcí a funkčních typů byly převzaty ze Změny ÚPmB „Aktualizace ÚPmB“*)

Návrh územní studie na základě prověření navrhuje funkční skladbu ploch řešeného území, která odpovídá požadovaným druhům využití – navrhuje kapacitně vymezený rozsah využití pro bydlení a smíšené obytné funkce, vyvážený návrhem ploch zeleně, ploch s rekreační funkcí, veřejných - prostranství. V rámci pozemků města a navazující části území je pak navrženo občanské vybavení v souladu s aktuálním využitím i potřebami jeho rozvoje tak, aby celkový rozvoj území byl vyvážený a přínosný i pro navazující obytné území Bohunic.

Změna B10/13-II, 44. souboru změn ÚPmB

Byl prověřen požadavek z usnesení Zastupitelstva MČ Brno-Bohunice - ponechat část bývalého školského areálu jižně pod památkově chráněnou budovou pro plochy zemědělské z důvodu návaznosti na stávající využívání okolních pozemků. Jedná se však o osamocenou enklávu zemědělských ploch, obklopenou zastavěným územím a zastavitelnými plochami. Obhospodařování zemědělských pozemků dávalo smysl ve spojitosti s provozem zahradnické školy, po ukončení tohoto využití je způsob obhospodařování zemědělských ploch v takto osamoceném území problematické a může vést i ke střetům s využíváním navazujícího zastavěného území. Enkláva je od ostatní volné krajiny oddělena dopravními stavbami železnice a dálnice a území má proto rozhodně bližší vazbu k zastavěnému území než k volné krajině.

Zemědělské využití sice zachová volné plochy v území, ale neposkytne možnost využití potenciálu území. Území zůstane odtrženo od zástavby Bohunic. Je proto upřednostněn podnět změny B5/13-II a navržena skladba takových využití, které zhodnotí potenciál území nejen ve smyslu rozvoje zástavby různého využití, ale i rozvoje veřejných prostranství, rekreace, zeleně a tím nasměruje městotvorný rozvoj území.

Podrobnější Územně plánovací územně plánovací dokumentace

Pro řešené území není podrobnější územně plánovací dokumentace zpracovaná.

Analýza záměru

B.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Charakteristika území

Území je svažité a otevřené k jihu - k Leskavě, což přináší jednak vynikající orientaci z hlediska oslunění, jednak hlukovou zátěž od dopravních staveb v bezprostřední blízkosti lokality – železnice a dálnice. Mimo pozemky rodinné zástavby v severozápadní části území a objektů využívaných základní školou Montessori a mateřskou školou Montessori jsou pozemky a objekty v území nevyužívané nebo mají jen provizorní využití (především pro skladování), zčásti se v území nacházejí pozemky ZPF.

Nadzemní stavební objekty zaujímají pouze 5% řešeného území, jedná se o stavby rodinných domů a stavby v areálu býv. zahradnické školy, převážně se nacházejí v zastavěném území, které zaujímá 10,61ha (z celkových 22,56ha), zemědělský půdní fond zaujímá 10,55ha – tedy téměř polovinu území.

Území se nachází na okraji zastavěného území města – tvoří jižní okraj zástavby Bohunic, nachází se jihozápadně od centra města – vzdušnou čarou cca 5km.

Dojíždka do centra města hromadnou dopravou potřebuje cca 35 min, individuální automobilovou dopravou jen cca 10 min (které však nezohledňují dopravní obtíže způsobené zahlcením celoměstského dopravního systému).

Řešené území přímo navazuje na sídliště Bohunice, které zajišťuje v rámci města výraznou kapacitu bydlení - městská část Bohunice má dnes téměř 15.000 obyvatel, převážná část bytové kapacity poskytují bytové domy (přes 90%).

Na území městské části jsou lokalizovány i výrazné kapacity vyššího občanského vybavení, které mají výrazně nadměstský dosah – na severním se nachází Univerzitní kampus Masarykovy univerzity a fakultní nemocnice Brno – Bohunice. Tato zařízení vytvářejí vysokou koncentraci pracovních příležitostí a tím generují další poptávku po bydlení, kapacitách ubytování a rekreaci. V řešeném území jsou proto tyto funkce rozvíjeny.

Základní školství, zdravotnickou péči a sociální péči poskytují zařízení v navazujícím sídlišti:

- základní škola (státní) se nachází v bezprostřední blízkosti severně od lokality na ul. Arménská a její kapacita není zatím naplněna
- zdravotnických zařízení se nachází v Bohunicích více - středisko se nejbližše nachází v ul. Běloruské, dále na ul. Kamenice přímo v bohunickém kampusu
- sociální služby poskytuje Dům Naděje Brno-Bohunice, Arménská 2 – nachází se na protější straně ul. Lány, jeho kapacita je vyčerpaná, připravován je však záměr obdobného zařízení ve východním sousedství lokality
- Centrum volného času Lány 3 se nachází v bezprostřední blízkosti a je pobočkou CVC Lužanky a poskytuje volnočasové aktivity dětem školního věku
- sportovní zařízení se nachází na ul. Neužilově – TJ Tatran Bohunice, v okolí působí tělovýchovné a sportovní organizace, využívají např. zařízení ZŠ Arménská, sportovní a rekreační příležitosti jsou vzhledem počtu obyvatel nedostatečné a jsou proto rozvíjena v řešeném území

Dnes území nemá podstatnou vazbu na městskou část – není obyvateli vyhledáváno a využíváno, není dobře přístupné vyjma ul. Podsedky a účelové komunikace na východním okraji.

Jedná se o velmi atraktivní území, obsloužené veřejnou dopravou, poblíž se nachází veškerá potřebná technická infrastruktura. Území přímo navazuje na zastavěné území, od volné krajiny je naopak jasně odděleno vodním tokem, železnicí a dále dálnicí. Logická je tedy preference stavebního rozvoje území. Je také zohledněn deficit možností rozvoje bydlení na území města návrhem nových pozemků bydlení.

Dle výkresu č.5 - Problémový výkres k Rozboru udržitelného rozvoje území jsou v řešeném území evidovány tyto problémy: území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy (železnice, dálnice D1), plocha brownfields, stanovené záplavové území záměr železniční dopravy vyplývající ze ZUR JMK 2016

Potenciál území představuje:

- nevyužívané plochy – ozn. v problémovém výkresu č.2

Území lze charakterizovat jako brownfield – pozemky a stavby jsou využívány pouze částečně a jejich současné využití není adekvátní jejich poloze v rámci města a krajiny.

Hospodářské objekty jsou využívány jako provizorní sklady, zemědělská půda je pouze zatravněna nebo leží ladem, skleníky a podobné objekty jsou z velké části zlikvidovány, aniž by pozemky byly jinak využity, sady nejsou udržovány a chátrají. To prokazuje, že zemědělské využití není bez jádra území (zahradnické školy) fungujícího jako centrum zemědělských ploch možné.

Střední zahradnická škola, která v území dlouhodobě působila a navázala tak na tradici bývalého Českého pomologického ústavu z roku 1903 od architekta Dušana Jurkoviče. V roce 2011 byl školský provoz přesunutý do Rajhradu u Brna a následně bylo hledáno nové vhodné využití. Budova býv. Pomologického ústavu je koncipována jako škola a proto je nejvhodnější její opětovné využití v souladu se současným ponechat pro školství a tím zachovat její památkovou jedinečnost. Budova a její okolí je pro školství velmi vhodná také proto, že je obklopena zelení, nachází se v odstupu od komunikace a je relativně dobře chráněna před negativními vlivy hluku, prašnosti. Objekt má výrazné estetické kvality, stejně jako jeho okolí. Parková zeleň v okolí umožňuje netradiční možnosti vzdělávání na poli biologie, výtvarné a estetické výchovy, tělovýchovy. Deficitem je pouze absence tělocvičny, kterou lze v rámci území zajistit dostavbou.

Další, především hospodářské budovy však nejsou pro školství dle současného stavu využití ÚPmB využitelné vzhledem k jejich neuspokojivému stavebnímu stavu a prostorovým možnostem.

- vodní plocha - nevyužitý potenciál – ozn. v problémovém výkresu č.7

Rybník při Leskavě není dnes dobře přístupný, není příliš udržován, skýtá však potenciál jednak vodohospodářský, jednak rekreační, pokud bude zapojeno lépe do skladby území

Problémy omezující návrh řešení jsou vyznačeny a pojmenovány v problémovém výkresu:

- zvýšený provoz na komunikaci v ul. Lány – ozn. v problémovém výkresu č.3

Komunikace v ul. Lány nemá možnost dalšího zlepšení parametrů průjezdu, dnes přenáší zátěž cca 7000 průjezdů denně, navazující Ukrajinská 8000 průjezdů a Bohunická 15000 průjezdů. Zvýšený provoz se týká zejména špičkových období dne a mimořádných situací, kdy komunikace přenáší i část nadmístní dopravy. Je proto třeba volit jen takovou kapacitu využití území, která přidáním cílové a zdrojové dopravy do řešeného území ještě nepůsobí nadměrnou zátěž komunikace ul. Lány, volit přednostně jiná dopravní napojení řešeného území než do ul. Lány

- neprovázanost volných ploch zeleně, krajinného a rekreačního zázemí – ozn. v problémovém výkresu č.6

Podél Leskavy jsou vymezeny rekreační plochy a zeleň v navazujícím území, avšak řešené území představuje cézuru, i když má potenciál pro rozvoj zeleně. To je dáno nynějším charakterem území – pole – volná krajina. Směrem západním jsou v ÚPmB vymezeny plochy zeleně, rekreační plochy, je zhodnocován potenciál vodního toku. Směrem východním pokračuje propojení krajinné zeleně podél toku Leskavy.

Směrem severovýchodním je možná vazba na meruňkový sad a rozvojové plochy hřbitova. Zde dnes neexistuje prostup územím, ale potenciálně lze toto území dále propojit s oblastí Červeného kopce až po vycházkové trasy podél Svratky. I bez tohoto propojení je vzájemná provázanost zeleně potřebná jakožto přirozeného filtru ovzduší, vytvoření přírodního či přírodě blízkého prostředí umožní pohyb volně žijících druhů.

Limity využití území představuje:

- hluková zátěž od dálnice a železnice – ozn. v problémovém výkresu č.1

postihuje prakticky celé řešené území a zasahuje až do stávajících ploch stabilizovaného bydlení v sídlišti. Je proto nezbytné zabývat se ochranou staveb obsahujících chráněné

prostory (zejména bydlení). Oproti řešenému území je těleso dráhy a dálnice situováno výše – optimálně je proto vhodné protihlukovou ochranu řešit na hraně tělesa uvedených dopravních staveb, kde by byla nejúčinnější. Je připravena jak rekonstrukce uvedeného úseku dráhy, tak projekt úpravy přilehlého dálničního úseku. Dokumentace dopravní stavby však s realizací protihlukové stěny nepočítá. Dálniční úsek ani železnice nejsou součástí řešeného území, je třeba navrhnout taková opatření v rámci řešeného území, které umožní využití pozemků pro navrženou skladbu funkčních využití.

V rámci vymezení různých využití je v jižní okrajové poloze navrhována zástavba smíšená tak, aby bylo možné navrhnout v rámci staveb takové „barierové“ řešení, které ochrání nejen stavby samotné, ale i navazující území. Z téhož důvodu je v urbanistickém řešení počítáno s podélnými objekty orientovanými sever – jih, řešitelnými jako barierové.

- záplavové území Q100 (mimo aktivní zónu) – ozn. v problémovém výkresu č.4

Zasahuje do jihozápadní části území a limituje jej co do využitelnosti. V dotčené části území nelze navrhovat stavby. Adekvátnímu využití tohoto území se věnuje také studie „Možnosti revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků“ (Ateliér Fontes, 2005), která navrhuje v této části území realizovat terénní úpravy. Území je určeno k rozlivu vody, což územní studie respektuje, navrhuje zde plochy zeleně

- územní rezerva VRT – ozn. v problémovém výkresu č.8

Zasahuje přes část území v podobě koridoru. Vzhledem k úpravám trasy VRT v ZÚR v navazujícím území nelze však reálně vést trasu VRT touto částí koridoru a musí být situována jižněji tak, jak je ostatně ve variantách polohově připravována. Tento koridor není proto v návrhu zohledňován jakožto stavební uzávěra a naopak při projednávání změny ÚPmB by měl zahrnut do ÚPD tak, aby nezasahoval do řešeného území – obdobně jako je tomu v případech navazujících území

Hodnoty v území

- památkově chráněný objekt s parkem - dominanta území – ozn. v problémovém výkresu č. 5

Bývalý Pomologický ústav je zásadní hodnotou území – je jeho logem, srdcem, okolo kterého lze území smysluplně rozvíjet, je proto respektována jeho výlučná pozice, zdůrazněná volbou urbanistické koncepce území, je respektováno parkové okolí stavby související se stavbou.

Jedná se o jednu z největších Jurkovičem realizovaných staveb a současně je to jediná školní budova. Návrh půdorysu stavby a základní kompozici pravděpodobně zpracoval Antonín Tebich, který byl významným členem brněnského Klubu přátel umění (od roku 1900), kde se angažoval i Jurkovič. Ze vzájemné spolupráce tak mohla vzniknout tato hodnotná stavba (zdroj: Závěry stavebně-technického stavu a historického průzkumu NPÚ, 2015)

- pohledově exponované plochy z hlediska krajinného rázu - jsou podstatné pro zachování charakteru území a to nejen v rozsahu nejen památkově chráněných ploch, zásadní objem zeleně tvoří navazující plocha arboreta a jeho okolí

Zdůvodnění navrhovaného řešení

B.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území

Je navržen stavební rozvoj řešeného území proto, aby se mohlo stát plnohodnotnou součástí města. Je proto navrženo polyfunkční využívání území, zahrnující občanské vybavení, bydlení, smíšené funkce, pozemky určené pro zeleň a pozemky pro rekreaci.

Do návrhu jsou zakomponovány stávající funkční segmenty území - budova bývalého Pomologického ústavu, parkový předprostor budovy a tzv. arboretum, objekt bývalé konzervárny – dnes MŠ Montessori rodinné centrum včetně jeslí s dětmi od 2 let – Květ života Brno z.ú. (v části sídlo firmy November Rain), zástavba rodinného bydlení a navazující zahrady v západní části území.

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

Území je zapojeno do uliční sítě města. Je navržena uliční síť v řešeném území, která jej člení do jednotlivých bloků s pozemky různého využití a tím udává i charakter a měřítko území. Tato síť uličních veřejných prostranství vychází z původní pozemkové struktury a sítě účelových cest v území, pouze je modifikuje pro podmínky nového rozvoje. V území jsou proto navrženy dvě ulice západovýchodní – páteřní a podstatné pro organizaci území, doplněné ulicemi v severojižním směru, z nichž dvě jsou propojeny až do ul. Lány.

V severní části jsou navrženy tři nápojně body do ul. Lány. V jižní části jsou navrženy dva nápojně body – východně směřující k ul. Traťové, kde je plánované propojení zachyceno v ÚPmB, západní napojení směřuje na Podsedky, ovšem s tím, že bude provázáno dále západně přes rozvojové plochy do nové komunikace, která by přenesla nárůst dopravní zátěže. Je tedy podstatné vymezení propojení západ – východ v jižní poloze území, které má podstatný význam pro zapojení do širších dopravních vztahů města. Severní propojení do Lánu primárně sleduje provázanost území s navazujícími plochami sídliště, traktuje řešené území v pravidelném rytmu tak, aby pozemky v území nebyly izolovány a území se stalo plnohodnotnou součástí Bohunic. Je v současnosti jediným funkčním napojením, neboť propojení na východ do Traťové ani na západ směrem k nové komunikaci a dále k ul. Čenka Růžičky není zatím realizováno.

Je navržena taková urbanistická struktura území, která vytváří pomocí veřejných prostranství polouzavřené bloky, využití pozemků je navrženo pro funkce, které vhodně doplní rezidenční území Bohunic, je proto vymezeno využití pro občanské vybavení, bydlení, zeleň parkovou i krajinnou, vodní a vodohospodářské využití a rekreační funkce

Urbanistická koncepce

V rámci navržených bloků je územní studií navrhováno funkční využití, a to tak, aby využití bloků bylo celistvé, logicky navazující na okolí.

V centru území je rozvíjeno občanské vybavení v návaznosti na stávající využívání.

V severozápadní části území je navrženo rozvoj bydlení v rodinných domech – v návaznosti na stávající pozemky s tímto využitím.

Východní a centrální část území obsahuje v okrajových částech pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím, uvnitř této části území je navrženo bydlení v bytových domech, jižní část území, která je hlukově nejvíce exponovaná, obsahuje návrh pozemků občanského vybavení – obchod, služby.

Odstupňování polyfunkčnosti území sleduje především možnost realizace protihlukových opatření v rámci objektů staveb vhodnou funkční skladbou a dispozicí staveb – zejména v jižní části území. V severní části pak polyfunkčnost zástavby umožní umístování služeb a doprovodných funkcí v objektech bydlení tak, aby pokrylo aktuální potřeby území i navazujícího území za ul. Lány a tím přispělo k provázanosti se stávajícím územím.

Polyfunkčnost je navrhována také s ohledem na možné využití pro ubytování studentů, dočasné ubytování pracovníků vědecké sféry a jiných forem ubytovacích zařízení.

Centrum území se formuje při páteřní západovýchodní komunikaci (větev A) v severní části – přirozené centrum vytváří území škol, kde je z jižní strany navrhováno nové centrální veřejné prostranství.

Jižně situovaná západovýchodní komunikace (větev B) lemuje rozvojové území zástavby a odděluje je od pozemků věnovaných rekreaci a zeleni. Jádrem této „rekreační části území“ je vodní plocha rybníka, který je umožněno dále revitalizovat a užívat jej jednak pro vodohospodářské funkce (zadržování dešťových vod, zlepšení vodní bilance), tak i pro účely rekreační (sportovní rybářství), v sousedství jsou rozvíjeny pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity, zábava, v rámci kterých může být dále navazováno na téma vodního prvku v krajině např. realizací koupacího biotopu. Dále lze navržené pozemky využít pro různé sportovní aktivity a rekreační hřiště, pozemky lze vhodně doplňovat stavebními objekty pro toto využití a tím lze pokrýt deficit tohoto vybavení v rámci městské části.

Jihozápadní část řešeného území se nachází v záplavovém území, je zde proto navrženo využití pro pozemky městské zeleně – zeleň parková, zeleň pobytová. Toto vymezení neznemožňuje realizaci opatření pro revitalizaci toku Leskavy navržených ve studii (Fontes, 2005) umožní však současně obyvatelům území každodenní rekreaci v prostředí zeleně.

Prostorová koncepce

Jádrem území a hlavní dominantou je památkově chráněný objekt bývalého Pomologického ústavu, využívaný jako základní škola (Montessori, soukromá ZŠ). Předprostor školy a areál arboreta je využíván spolu s tímto objektem, je proto navržen jako občanské vybavení s tím, že jsou vyznačeny pozemky věnované zeleni, včetně cenných dřevinných porostů. Potřebný rozvoj školy je navržen tak, aby se zejména odehrával na pozemcích města – jediná vhodná část, kde se nenachází ani památkově chráněné území, ani vzrostlá zeleň se nabízí mezi arborem a ul. Lány v rámci původního nevyužitého hřiště. Pro fungování základní školy je zde třeba zajistit tělocvičnu, kterou nelze ve stávající budově realizovat a venkovní sportovní plochu – školní hřiště.

I zástavba navazující na budovu býv. Pomologického ústavu (již na pozemcích právnických osob) je věnována funkcím občanského vybavení tak, byl umožněn rozvoj těchto funkcí v rámci území – a to pro školství včetně volnočasových aktivit, případně pro sociální potřeby. Prostorově je zástavba navrhována tak, aby objekt býv. Pomologického ústavu zaujímal v území nadále dominantní funkci – není proto řazena nová zástavba v jeho návaznosti a je respektováno prostředí zachováním i býv. objektu konzervárny, vytvořen dostatečný odstup od veřejných prostranství komunikací, který zabezpečí i dobré hygienické podmínky pro rozvoj školství v tomto areálu.

Rozvoj občanského vybavení veřejného – školství, věda, výzkum a občanského vybavení veřejného – sociální péče, péče o rodinu – je navržen ve vazbě na funkční objekty a pozemky pro toto vybavení, tak aby mohly těžit ze vzájemného synergického efektu – posilovat vazby mezi institucemi (např. školskými a volnočasovými), využívat zázemí zeleně.

Rozvoj občanského vybavení veřejného je koncentrován při středu severního okraje území v blízké docházkové vzdálenosti stávajících a navržených zastávek hromadné dopravy, v poloze při komunikační větvi A, dobře obsluhovatelné automobilovou dopravou.

Měřítko a velikost objektů občanského vybavení veřejného umožní v navržené poloze přirozený přechod stávající a navržené rodinné zástavby při ul. Lány v západní části k odlišné zástavbě většího měřítka při ul. Lány v části východní i nenásilný přechod k polouzavřenému blokové zástavbě centra řešeného území.

Návrh pozemků pro občanské vybavení vychází z potřeby rozvoje území.

Je potřeba zajištění kapacity předškolního vzdělávání:

Pro 1790 obyvatel činí tato potřeba 4% - tj. $1790 \times 0,04 = 71,6$ zaokr. 72 míst. V území je 24 stávajících míst, je navrženo doplnění kapacit dvoutřídní MŠ zajišťující 60 míst.

Je potřeba zajištění kapacit základního školství:

Pro 1790 obyvatel činí tato potřeba 13,6% - tj. $1790 \times 0,136 = 243,44$ zaokr. 244 míst.

V území je základní škola s kapacitou 125 míst, 119 míst je třeba zajistit kapacitou základní školy v Arménské – je předpoklad volné kapacity, rozhodující však bude vývoj populační křivky a aktuální obsazenost v době výstavby území. Pro umožnění rozvoje základního školství jsou navrženy pozemky 009, 009a, které však lze variantně využít i pro rozvoj jiného typu školství nebo využití pro sociální stavby (pokud by nedošlo k realizaci záměru východně od řešeného území nebo pokud by kapacita sociálních staveb byla stále nedostatečná), nejasnost časového horizontu výstavby a možnost pružněji reagovat na potřebu občanského vybavení v lokalitě vedla k variantnímu návrhu regulací v pozemcích (návrh O-VS, O-VP).

Protože se jedná o kapacity veřejné infrastruktury, které přímo vyplývají z potřeby rozvoje území a de facto jej podmiňují, jsou stavby občanského vybavení pro školství v ploše ozn. 008, 009, 009a, 009b navrženy jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, neboť se jedná o stavby veřejného vybavení, navrhované na soukromých pozemcích.

Severní hrana území přiléhající k Lánům je věnována nižší zástavbě, pod ní jsou v rámci otevřeného vnitrobloku ponechány větší plochy určené zeleni a rekreaci jako zázemí nejen navržené zástavby. Tímto je sledována jednak prostorová koncepce území, která navrhuje první plán zástavby na hranu ul. Lány a další pak s odstupem odpovídajícím předprostoru školy a arboretu až jižněji za tento dominantní objekt, kde je rozvíjena blokově organizovaná struktura území. Druhým důvodem je potřeba vymezení dostatečného zázemí a veřejných prostranství dle vyhl. č.501/2006Sb., §7. Potřeba denního rekreačního zázemí souvisí i s očekávaným využitím části navržených kapacit bydlení pro bydlení dočasné typu studentských kolejí, ubytování vědeckých pracovníků v souvislosti se stavem a dalším rozvojem univerzitního školství ve městě.

Centrální část území je zastavěná polouzavřenými bloky, které jednak vytvoří prostředí bytových domů vzdušnější, lépe osvětlené a provětrané, umožní lepší pěší prostupnost a využití vnitroblokových částí např. pro dětská hřiště (rozvoj sousedských vztahů atp.)

Jsou respektovány průhledové osy, zejména směřující na dominantní objekt proto, aby byla posílena jeho pozice v území.

Jsou navržena pěší propojení mimo prostranství ulic tak, aby usnadnila bezpečný pohyb pěších v území (zejména dětí) a tak, aby usnadnila přístup k rekreačním aktivitám v jižní části území.

Jsou vymezeny stavební čáry pro zástavbu v blocích orientovanou západovýchodně proto, aby zástavba jednoznačně směřovala prostup územím ve směru sever – jih a propojovala stávající území Bohunic přes nově koncipované území v rekreačním zázemí u Leskavy. Celistvost stavebních čar je přerušena tam, kde blokovou strukturu protínají pěší komunikace, blokovou strukturu je v těchto místech nezbytné respektovat i tehdy, pokud by konkrétní návrh staveb nerespektoval doporučenou formu zástavby.

Jsou vymezeny stavební hranice tam, kde je určen maximální rozsah zástavby vůči veřejným prostranstvím, ale kde je možné hloubku zástavby ještě ustoupením modifikovat – to se týká zejména zástavby na severní hraně území, protože zde přirozená stavební čára v navazujícím území neexistuje a zástavby na jižním okraji území, která může vytvořit pozvolnější přechod do krajiny.

Je navržena výška zástavby a zastavitelnost pozemků, která se promítá do návrhu hodnoty indexu podlažních ploch (IPP) pro změnu ÚPmB.

Návrh IPP ve výkresu navržených změn ÚPmB vychází tedy z celkových bilancí území, IPP je vypočítán z hodnoty zastavitelné plochy x počet nadzemních podlaží, ale zohledňuje také zastavitelnou plochu garáží v polosuterénu pod vnitrobloky, které vzhledem ke svažitosti území bude patrně třeba bilancovat v návrhu stavby jako nadzemní podlaží.

Zástavba nesmí opticky potlačit dominantní objekt, vzhledem ke sklonitosti terénu lze uvažovat až o 4 nadzemních podlažích a podlaží parteru nebo polosuterénu, lokálně je navrženo i doplnění dalšího – např. ustupujícího. Celkově tedy výška zástavby v blokové zástavbě bydlení v bytových domech může lokálně dosahovat 5 plných podlaží a 1 ustupujícího.

Kapacita území dle navrhovaného řešení

Kapacita území činí zaokr. **1790 obyvatel, 1027 uživatelů, 92 zaměstnanců**

Z toho obyvatelé

- obyvatelé rodinných domů navržených	227 osob
- obyvatelé bytů	1563 osob

Bydlení:

Počet RD	63 (<i>jednobytové rodinné domy</i>)
Počet bytů BD	625 (<i>při vel. 85 m² HPP</i>)
Celkem bytů	688

Navržené kapacity občanského vybavení veřejného – školství, věda, výzkum:

Základní škola - stávající	125 žáků, 11 zaměstnanců
Mateřská škola	60 dětí (+ 24 stávajících), 11 zaměstnanců

Navržené kapacity občanského vybavení veřejného – školství, věda, výzkum a občanského vybavení veřejného – sociální péče, péče o rodinu :

95 uživatelů, 10 zaměstnanců

Navržené kapacity občanského vybavení – obchod, služby :

Variabilita využití pozemků občanského vybavení – obchod služby – je uváděna, protože regulativ umožňuje využívání pro obchodní aktivity a služby, ale i komerční ubytování.

- Je uvažována - možnost využití pozemků z 50% pro obchodní plochy, služby - to činí 11.820 m² hrubých podlažních ploch a možnost využití pozemků z 50% pro Komerční ubytování – to činí - 261 lůžek,
- Nebo je uvažována možnost pouze komerčního ubytování – to činí 523 lůžek,
- Nebo je uvažována možnost pouze 100% pro obchodní plochy, služby - to činí 23.640 m² hrubých podlažních ploch.

Využití v pozemcích občanského vybavení – obchod, služby představuje nárůst cca 34 zaměstnanců.

Variantní řešení v průběhu zpracování návrhu a jejich srovnání

V rámci pracovních výborů byla předložena i variantní řešení, zabývající se modifikacemi návrhu z hlediska vymezení organizace území, přístupů do území i rozmístění různých využití v rámci území. (1.a 2.výrobní výbor).

Rozpracována byla výsledně varianta, sledující celistvost území pro občanské vybavení – školství včetně rozvojových pozemků pro tuto funkci a přirozeněji vytvářející přechod různých forem zástavby v území - v západní části tvoří komunikačně oddělené bloky rodinná zástavba, v centrální a východní části pak polouzavřená bloková struktura bytových domů a

občanského vybavení, která postupně výškově graduje ke středové části, vyšší zástavba je pohledově odcloněna od historické dominanty školy.

Obě varianty vzešlé z 3. výrobního výboru směřovaly k zapojení území do organismu města, k zpřístupnění Leskavy a rekreačnímu zázemí situovaném v jejím okolí.

Při 3. výrobním výboru bylo rozvíjené řešení porovnáno s alternativní druhou variantou (příloha č. 2):

Varianta posouvá oproti vybranému návrhu polohu severozápadního napojení do polohy dnešního sjezdu na pozemek školy a zpracovává i námět napojení kruhovým objezdem do křižovatky Ukrajinská – Lány.

Návrh v této podobě znamená nutnost odstranění objektu býv. konzervárny – dnes MŠ. Návrh lépe akceptuje vlastnické vztahy v území, z hlediska celkové koncepce se však jeví méně vhodný, protože přibližuje komunikaci směrem k budově školy (dopravní zátěž), vyžaduje odstranění původní stavby konzervárny a tím mění i postavení památky býv. Pomologického ústavu v území (jedinečnost původní zástavby z pohledu urbanistické hodnoty- funkčně související stavby), ruší tedy i MŠ a vyžaduje proto její nahrazení. Umožní situování větší zástavby západně od této komunikace, tím však z návrhu mizí jednoznačnost vymezení části západní pro rozvoj rodinné zástavby a části střední a východní zejména pro bydlení v bytových domech. To může vést k vzájemnému nesouladu v rámci bloků – bytové domy a jejich společné zázemí navazuje na klidové privátní zahrady rodinných domů, drobná struktura západní části území, která je ukončena areálem školy by byla narušena stavbami jiného charakteru i v této části území, což je z hlediska prostorové koncepce nevhodné.

Napojení kruhovým objezdem na Ukrajinskou se v situaci, kdy je již připravováno napojení v severovýchodním nároží lokality (z důvodu připravované výstavby východně od území) nevhodné. Napojení je sice logicky orientováno do křižovatky s ul. Ukrajinskou, je však v blízkosti napojení v severovýchodním nároží území. Vzhledem k tomu, že navazující křižovatky na ul. Lány nejsou regulovány kruhovými objezdy ani světelnou signalizací, mohla by regulace vjezdu kruhovým objezdem naopak působit komplikaci plynulosti dopravy.

S ohledem na výše uvedené zdůvodnění rozdílnosti v řešení byla vybrána varianta, která organizuje strukturu území ve funkčních celcích logičtěji a citlivěji reaguje na velikost zástavby a měřítko stávajících staveb v území.

Etapizace výstavby navrhovaného řešení

Etapizace výstavby je navržena z důvodu celkové rozlohy území a předpokládané postupné realizace investičních záměrů i z důvodů různé vlastnické struktury území.

Je navržena etapizace rozvoje území v navazujících etapách – viz schéma Etapizace rozvoje území – příloha č.3

0. etapa

Nevyžaduje změny v území, jedná se stabilizovanou funkční část řešeného území – stávající rodinná zástavba při ul. Lány a Podsedky

I. etapa –

rozvoj občanského vybavení – školství podél ul. Lány - nevyžaduje budování veřejné dopravní a technické infrastruktury, jedná se z podstatné části o funkční segment území – základní a mateřskou školu, dále doplnění školy o sportovní vybavení – hřiště a tělocvičnu

II. etapa

výstavba komunikačního systému lokality v severní části a rozvoj severní části území je vázána na vybudování přístupů z ul. Lány, na které je navázána část výstavby o omezené kapacitě, především rodinné zástavby a občanského vybavení, část kapacity bydlení

III. etapa –

výstavba komunikačního systému lokality v jižní části a rozvoj jižní části území - občanského vybavení – sport, pohybové aktivity, zábava, pozemky zeleně, revitalizace rybníka, propojení se severní částí, zástavba střední části území je vázána na možnost napojení lokality z jihozápadu a jihovýchodu (viz širší vztahy). Dle postupu rozvoje území navazujícího západně a východně lze tuto etapu předřadit etapě II. a zástavbu centrální části budovat tak, aby bylo minimalizováno dopravní napojení do stávající komunikační sítě (ulice Lány)

IV. etapa

představuje dokončení zástavby východní části území - propojení komunikačního systému ve východní části, zástavba východní části území

V. etapa

představuje dílčí propojení komunikačního systému v západní části, zástavbu RD v západní části území, zeleň je určena především pro ochranu oblasti RD před hlukem – vybudování protihlukového opatření typu valu, modelací terénu

VI. etapa

představuje dokončení propojení komunikačního systému v západní části, dokončení zástavby západní části území, zástavbu RD v západní části území, zeleň je určena především pro ochranu oblasti RD před hlukem – vybudování protihlukového opatření typu valu, modelací terénu

Je požadováno vybudování příslušné etapy dopravní a technické infrastruktury pro přístup na pozemky staveb a jejich obsluhu před započítáním výstavby bydlení, občanské vybavenosti a ostatních funkcí. Zajištění odpovídající dopravní, technické infrastruktury a ostatní veřejné infrastruktury je podmínkou využití území. Tyto podmiňující stavby – jsou vymezeny ve Výkresu veřejně prospěšných staveb – příloha č.4.

Stavby občanského vybavení pro školství v ploše ozn. 008, 009, 009a, 009b jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo z důvodu zajištění kapacity veřejné infrastruktury, vyplývající z potřeby lokality.

Zpracování podmínek zadání do navržené urbanistické koncepce

Územní studie je zpracována v podrobnosti, která umožňuje po vydání předmětných změn sloužit pro rozhodování v území za účelem koordinace uspořádání území.

Byl vyhotoven problémový výkres, který zahrnuje vyhodnocení stávajícího stavu a zjištěné problémy v území – popis viz výše kap. B.5. Problémy mimo rozsah řešeného území tohoto výkresu jsou vyznačeny do výkresu širších vztahů.

V řešeném území je navrhována taková prostorová skladba a využití, které napomůže řešit potřeby MČ Brno-Bohunice v současné době i v dlouhodobém výhledu – vymezení zejména rekreačního zázemí a zeleně směřuje ke zlepšení kvality navazujícího obytného území a k rozvoji deficitních funkcí v předmětné městské části.

Rozvoj zejména pozemků městské zeleně a pozemků občanského vybavení – sport, pohybové aktivity, zábava je ve veřejném zájmu, tyto záměry však nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, neboť není účelné pozemky za tímto účelem vyvlastňovat nebo na ně uplatňovat předkupní právo. Na základě navrženého využití při následném zpracování do změn ÚPmB lze zajistit rozvoj těchto funkcí i na pozemcích právnických a fyzických osob.

Identifikované potřeby - deficity ploch zeleně, sportu, veřejné vybavenosti a územní problémy – např. zátěž hlukem jsou prioritně řešeny v rámci v řešeného území vhodnou skladbou funkčního využití i návrhem prostorových podmínek.

Požadavek MČ na umístění sportovně volnočasových aktivit je zohledněn návrhem pozemků občanského vybavení různých druhů.

V území je v souladu s požadavky zadání zachováno občanské vybavení pro školství a rozvíjeny jsou i jiné druhy občanského vybavení.

Návrh je zpracován na základě podkladů - ÚAP města Brna 2016, respektují limity využití území, specifické vlastnosti území

Pořizované změny ÚPmB v kap. 6.2., jsou vyznačeny v problémovém výkresu.

V návrhu je zohledněno vlastnictví pozemků, výkres vlastníků pozemků je uveden v příloze č.1.

Návrh funkčního využití zohlednil návaznost na okolní převážně obytnou zástavbu a blízkost vysokoškolského Kampusu (centrum vzdělávání, vědy a výzkumu včetně služeb) s areálem nemocnice v Bohunicích, a to ve skladbě funkčního využití pozemků.

V ul. Podsedky je zpracován aktuální stav území včetně již dokončené stavby na původně rozvojové ploše (dle ÚPmB).

V návrhu je zakomponován stávající vodní prvek – drobnou vodní plochu na pozemku parc. č. 903/1 a 903/2 v k. ú. Bohunice.

Význam řešeného území je posílen vymezením centrálního veřejného prostranství, které zdůrazňuje těžiště území.

Nejsou navrhovány další dominanty, jako dominantní stavba a centrum území je respektována budova býv. Pomologického ústavu.

Jsou navrženy podrobnější prvky prostorové regulace.

Je zohledněna hluková zátěž území vymezením polyfunkčnosti okrajových ploch a takové (blokové) struktury, která je schopna ochránit proti hluku objekty v rámci struktury – sama vytváří překážky šíření hluku do území.

Je navrhován rozvoj bydlení, protože je potřebný z hlediska rozvoje celého města, kde rozvojové plochy bydlení nedostačují, potřeba řešit bydlení se přesouvá za hranice města a následně vyvolává podstatné dopravní problémy při dojížděcí za prací do Brna a tím následně dále ztěžuje dopravní situaci – mimo jiné i v Bohunicích, které se stávající průjezdným územím dojíždějících.

Zástavba území vyžaduje podmiňující investice do technické a dopravní infrastruktury v rozsahu vybudování komunikačního systému nejen v řešeném území, ale i pro zajištění propojení komunikačního systému směrem západním (na novou propojující komunikaci do ul. Čeňka Růžičky a směrem východním do ul. Traťové.

Je zohledněna imisní situace v území, relevantním opatřením ke zlepšení kvality ovzduší je návrh zeleně v území, kdy pozemky zeleně obklopují ze všech stran navrhované plochy zástavby pro bydlení i občanské vybavení.

Ve výkrese změn ÚPmB jsou navrženy hodnoty IPP pro jednotlivé plochy, které vycházejí z prověření touto studií.

Bilance území jsou obsaženy v tabulkové části.

B.7. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

B.7.1. Doprava

Organizace dopravy širších územních vazbách

Řešené území je v současnosti přístupné pouze ze severní strany od ul. Lány. Tedy komunikací, která je dnes zatížena cca 7000 průjezdy (navazující Ukrajinská 8000 průjezdy a Bohunická 15000 průjezdy). V území se uvažuje s funkční skladbou, která vyvolává dopravu cílovou a zdrojovou. Území není dále průjezdné a neobsahuje nadmístní dopravu (ani toto není navrhováno). Dopravní obsluha území tedy vyvolá přetížení dopravní situace o cca 3000

průjezdů. Přilehlá ulice Lány dokáže přenést až zátěž 12000 průjezdů/ den celkem, ale je v současnosti opakovaně přetěžována důsledky nadmístní dopravy.

Jsou proto navržena další napojení území:

- směrem západním, která vyžaduje vybudování komunikačního propojení do prodloužení ul. Čenka Růžičky
- směrem východním, které vyžaduje vybudování propojení do ul. Traťové

Dopravní obsluha v území

Území je členěno sítí místních komunikací – pro komunikace jsou navržena veřejná prostranství v šíři 12m - 14m - 16m dle povahy komunikace a zástavby proto, aby veřejná prostranství kromě komunikací typu C, případně D, mohla obsahovat i zeleň, parkovací stání, chodníky, případně průlehy pro vsakování.

Parametry komunikací uvažují s možností průjezdu autobusu středovou západovýchodní komunikací.

Území je ve svažitém terénu a napojení do Lánů proto překonává ve všech nápojných bodech výškový rozdíl, který představuje sklon komunikace od cca 7% do 10%. Nejvíce sklonitý je střední vjezd do území.

Pro MHD (autobusy) jsou proto využita krajní napojení, poloměry směrových oblouků (9.0 m resp. 12,5m) i podélný sklon komunikace (max. cca 8%) průjezd umožní. Střední napojení bude vzhledem ke stávajícímu terénu s větším podélným sklonem (cca 10%), vzhledem k tomu bude následně nutné podrobné řešení průchodu chodců.

Stávající komunikace (ul. Lány) je komunikací sběrnou MS 8,0/50, navrhované komunikace v řešeném území jsou obslužné, převážně MO 6,0/50. Lokalita s rodinnými domy může být řešena jako obytná zóna, kdy by bylo možné umístění většího množství zeleně v území. Komunikace v obytné zóně by byly doplněny o příčné prahy na vjezd do území a dále o zpomalovací prvky při průjezdu územím (lokální zúžení komunikace, šikany).

Podél komunikací jsou navrženy podélná parkovací stání, pruhy zeleně a chodníky.

Pěší doprava

Pro pěší je navrženo další lokální propojení územím vedené východozápadním směrem, dále dvě severojižní propojení, zásadní je zajištění prostupnosti ve směru sever-jih ze sídliště k rekreačním pozemkům podél Leskavy. Pěší propojení jsou navrhována v šíři 3m.

Cyklistická doprava

Podél Leskavy jsou trasovány cyklotrasy, neprocházejí však řešeným územím (viz výkres Širších vztahů).

Dle Generelu cyklistické dopravy je ulicí Lány vedena rychlá dopravní základní cyklotrasa, jižně od řešeného území procházejí trasy rekreační doplňková – sleduje tok Leskavy, dále cyklotrasa klidná dopravní doplňková, sledující paralelně část rekreační trasy a odkloněná na komunikaci směrem na Moravany.

Vzhledem k návrhu rekreačních ploch je navrženo také trasování cyklostezky – cyklotrasy podél těchto sportovišť – jedná se o alternativu části cyklotrasy klidné dopravní doplňkové, která je přesměrována anebo paralelně směřována tak, aby zapojila jižní část řešeného území .

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - dle ČSN 73 6110.

Druh stavby	Účelová jednotka	Množství	Počet úč. jednotek na 1 stání	P _o	O _o
Byty do 100m ² (<i>bytové domy</i>)	počet bytů	625	1	-	625,0
Byty nad 100m ² (<i>rodinné domy</i>)	počet bytů	63	0,5	-	126,0
Ubytování	lůžko	523	5		105
Domov důchodců (<i>sociální péče</i>)	lůžko	250	5	-	50,0
Obytné okrsky	obyvatel	1790	20	89,5	-
Jesle, mateřská škola	dítě	84	5	17,0	-
Základní škola	žák	125	5	25,0	-
Tělocvična, hala (<i>sport a rekreace</i>)	návštěvníci	200	2	100,0	-

231,5 906,0

$$N = O_o * k_a + P_o * k_a * k_p$$

$$N = 906 * 1,25 + 231,5 * 1,25 * 1$$

součinitel vlivu stupně automobilizace k_a 1,25

součinitel redukce počtu stání k_p 1,00

suma odstavných stání O_o 906,0

suma parkovacích stání P_o 231,5

Celkový počet stání N 1422

Z toho vyhrazeno TP 29

V území je navrženo:

V podélných parkovacích stáních :	319 míst
V podzemních garážích míst	833 míst
Na pozemcích rodinných domů	124 míst
V parkovišti (nebo garáži) u biotopu	66 míst
Na pozemcích staveb mimo RD	80 míst

Celkem 1422 míst

Výpočet parkovacích stání vycházel z bilancí uvedených výše. Vzhledem k tomu, že tabulka s účelovými jednotkami pro jednotlivé druhy staveb obsahuje některé konkrétní druhy staveb a jiné naopak nikoliv, je nutné obzvláště u parkovacích stání použít podobný druh stavby. Jedná se zejména o sociální služby, sport a rekreaci.

Územím bude projíždět MHD, ale snížený koeficient redukce počtu stání není ve výpočtu užit, neboť navrhovaná MHD nebude územím zřejmě projíždět v takových intenzitách, které by užití sníženého koeficientu umožnily.

Potřebný počet parkovacích stání bude v území navržen a to v garážových místech pod vnitrobloky, u rodinných domů v garážích a dále podél navrhovaných komunikací. U základní školy a mateřské školky budou stání vyhrazena jako K+R, aby bylo dosaženo vyšší obslužnosti. Stání pro tělesně postižené budou vyznačena svislým a vodorovným dopravním značením.

Hluk z dopravy

Celé území je zatíženo hlukem z dopravy. Problém je zohledněn v navržené formě zástavby a organizaci území – viz výše v kap. B.5 a B.6.

Pro odstínění hlukové zátěže je navrženo:

- pro zástavbu rodinných domů vybudování protihlukového valu formou modelace terénu v přiléhajících plochách zeleně parkové
- pro zástavbu bytových a polyfunkčních bytových domů odstínění hluku bariérovými objekty v pozemcích občanského vybavení – obchod, služby

B.7.2. Technická infrastruktura

Zásobení vodou

Řešené území bude zásobeno z řadu DN 150 v ulici Lány. Napojení vodovodních řadů v nové, většinou bytové zástavbě bude ve třech místech a rozvody v profilu DN 100 v zástavbě zaokružovány.

Území patří do tlakového pásma 1.2.2 Holé Hory (11.931 m³, 272/5 m n.m.), pro terén na kótě 228-238 m.n.m. budou tlakové poměry v rozmezí 0,22-0,50 MPa. Vodovod vyhovuje i jako požární. V rámci výstavby lokality je možné navrhnout přepásmování části ulice Lány tak, aby navržené vodovodní řady mohly být zaokružovány v rámci jednoho tlakového pásma.

Průměrná spotřeba vody pro převážně bytovou zástavbu s běžnou vybaveností bude pro 1991 obyv. $Q_p = 1991 \text{ obyv.} \times 127 \text{ l/obyv./den} = 253 \text{ m}^3/\text{den}$ (2,93 l/s) a $Q_m = 354 \text{ m}^3/\text{den}$ (4,1 l/s).

Odkanalizování území

Odkanalizování území je řešeno oddílným způsobem, v řešeném území platí regulativ - odtok dešťových vod max. 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami je požadováno přednostně řešit zasakováním (v případě vhodných geologických podmínek). Šířky veřejných prostranství pro komunikace jsou voleny tak, aby umožnily umístění objektů hospodaření s dešťovou vodou (průlehy, retenční objekty) – pohybují se od 12m do 16m šíře.

Řešené území je v povodí říčky Leskavy, zástavba je rozvíjena výhradně mimo její záplavové území. Navržená kanalizace bude oddílná. Splaškové vody v množství $Q_p = 253 \text{ m}^3/\text{den}$ budou svedeny gravitačně přímo do sběrače AI (DN 1200). Srážkové vody budou při využití hospodaření s dešťovou vodou svedeny gravitačně do Leskavy. Redukce odtoku bude v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. § 20,21 v pozdějším znění s ohledem na hydrogeologické poměry (na př. průlehy u komunikací, zdrže s regulací odtoků u objektů ap. Ty jsou v tomto území poměrně nepříznivé (spraše) a bude třeba upřesnit sondami možnosti zasakování či zvýšené retence s redukovánými odtoky z objektů. Celá odvodňovaná plocha je cca 16 ha a současný odtok $Q = 16 \text{ ha} \times 0,15 \times 163 \text{ l/s/ha} = 391,2 \text{ l/s}$. Redukovaný odtok bude $Q_{\text{red}} = 16 \times 10 \text{ l/s/ha} = 160 \text{ l/s}$.

Zásobení plynem (teplem)

Pro řešené území není navrženo napojení na stávající teplovody vyvedené z centrálního zdroje tepla ze sídliště umístěného severně od ulice Lány.

Podle Energetické koncepce statutárního města Brna (2005), schválené Zastupitelstvem města Brna, se předmětné pozemky nachází v oblasti s preferencí napojení na okrskové a centrální zdroje tepla, nicméně nejbližší rozvody teplovodů se nacházejí nejblíže v pozemcích sídliště za ulicí Lány a od těžiště území, kde je plánována bytová výstavba jsou poměrně vzdáleny (cca 160m), jejich využití pro řešené území není efektivní. (Možnost rozhodnutí o případné výstavbě nového okrskového zdroje tepla pro více bytových domů je ale ponechána na rozhodnutí investora a schválení příslušných úřadů.)

Pro zástavbu RD je navrženo přímé napojení na rozvody zemního plynu nebo vlastní

alternativní zdroje tepla. Pro bytové domy a vybavenost to budou především místní kotelny v jednotlivých objektech napojené na rozvody plynu, ale rovněž s možností využití alternativních zdrojů.

Oblast je zcela plynofikována. Zdroj je RS VTL/STL 15.000 m³ u ulice Podsedky a hlavní řad STL DN 300 je v ulici Podsedky a Lány. Rozvody v zástavbě budou STL plynovody DN 63-90.

Orientační spotřeba zemního plynu (100% plynofikace) bude 2140 m³/hod (53 RD x 2,0 m³/RD + 720 bytů x 1,5 m³/byt). Spotřeba ale bude nižší při respektování snižování energetické náročnosti budov (např. zákon č. 148/2007) či využitím náhradních zdrojů energií.

Zásobování elektrickou energií

Řešení respektuje stávající kabelové rozvody VN a NN procházející po obvodu řešeného území zejména v ul. Lány a v ul. Podsedky. Řešení si vyžádá přeložku distribuční trafostanice v severozápadní části území k přilehlé navržené komunikaci. Trafostanice je vzhledem ke kapacitě využívána nedostatečně a řešené území na ni lze zčásti napojit. Pro pokrytí potřebné kapacity bude do území doplněn VN kabelový rozvod ze stávající smyčky a doplněny dvě nové distribuční trafostanice.

Rozvody NN se nacházejí v okolních ulicích – Lány, Podsedky.

Území má kapacitu celkem cca 730 domácností.

Z energetického hlediska se u nové výstavby předpokládá dvojcestné zásobování energiemi, a to elektřinou a plynem (vaření + topení + TUV). Návrh nových kapacit pro bydlení představuje nárůst instalovaného příkonu $P_i = 6935$ kW. Soudobost $B = 0,31$. Nárůst soudobého příkonu (požadovaného) je cca 2150 kW.

Další nárůst příkonu bude třeba zajistit pro objekty občanského vybavení – školy, služby a zázemí sportovišť. Nárůst může být proměnlivý dle charakteru těchto zařízení – cca 250 kW.

V území nebudou umístovány výrobní a jiné energeticky náročné provozny.

Celkově je třeba uvažovat nárůst soudobého příkonu cca 2400 kW.

Spoje

Jsou respektována stávající podzemní vedení sítě elektronických komunikací. Jsou navrženy nápojné body na síť elektronické komunikace.

B.7.3. Ostatní veřejná infrastruktura

Navržená veřejná prostranství se nacházejí v docházkové vzdálenosti od ploch s obytnou funkcí. V území je navrženo centrální veřejné prostranství poblíž školy a navržených zastávek autobusu v centru území, jedná se o shromažďovací prostor, neplní funkci komunikace, může tedy plnit funkci veřejného prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb. Jeho výměra činí 1850 m². V rámci vymezeného území jsou navrženy pozemky s rozdílným funkčním využitím, z nichž rozměr žádného nedosahuje 2 ha.

V území může dojít k nárůstu obyvatel až o cca 1790.

Z celkového počtu obyvatel mohou až cca 13,6% tvořit děti ve školním věku a 4 % děti v předškolním věku. V území se nachází základní škola s kapacitou 120 dětí, jedná se však o specializovaný způsob výuky, pro školní docházku bude využívána i stávající státní základní škola v ul. Arménské. Společně tato dvě školská zařízení pokryjí potřebu cca 224 míst v základním školství.

Předškolní vzdělávání je v rámci území zajištěno v MŠ Montessori, nicméně nově může přibýt v území až 72 dětí v předškolním věku. Je proto potřeba zajistit minimálně jedno

předškolní vzdělávací zařízení - doplnění základního občanského vybavení – mateřské školy, která je potřeba pro území minimálně dvoutřídní. Jsou proto vymezeny pozemky pro rozvoj občanského využití.

Návrh pozemků pro občanské vybavení vychází z potřeby rozvoje území – viz výše v kap. B.6

potřeba kapacity předškolního vzdělávání: Pro 1790 obyvatel 4% - tj. $1790 \times 0,04 = 71,6$ zaokr. 72 míst.

potřeba zajištění kapacit základního školství: Pro 1790 obyvatel 13,6% - tj. $1790 \times 0,136 = 243,44$ zaokr. 244 míst.

Ostatní funkce občanského vybavení jsou zajištěny v rámci navazujícího zastavěného území – zdravotnická péče, vyšší školství, sociální péče.

Dle potřeby lze v pozemcích bydlení v bytových domech polyfunkčně využívaných doplnit specializované bydlení pro seniory (tyto seniorparku, domu s pečovatelskou službou), nicméně aktuálně je navrhováno nové zařízení tohoto typu v území východně navazujícím, je možné, že tím bude poptávka po takovém zařízení v oblasti již naplněna.

Odkládání směsného komunálního odpadu u bytových domů bude zajištěno v rámci bytových domů (§39 Vyhlášky č. 268/2009 Sb. - v bytovém domě musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu).

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) řešen s ohledem na docházkové vzdálenosti v rámci veřejných prostranství.

Je umožněno doplnění veřejné vybavenosti v rámci řešeného území – zejména v rámci pozemků veřejných prostranství místního významu (ozn. A)

B.8. Podmiňující faktory rozvoje území

- odstranění stávajících staveb v areálu bývalé zahradnické školy, které nejsou určeny k dalšímu využití (bývalá výuková budova jihovýchodně od původní školy, skleníky, kolny apod.) a všech případných zátěží s nimi souvisejících.
- využití pozemků v severozápadní části území (bydlení v rodinných domech) je podmíněno provedením přeložky kabelového VN zásobujícího TS v území a této trafostanice – provedení nové TS bude řešeno v pozemku přiléhajícím k veřejného prostranství místního významu nebo v pozemku veřejného prostranství místního významu
- dopravní propojení území novými komunikacemi na západ a na východ
- protihluková ochrana území, situovaná co neblíže zdroji hluku – tedy na hraně tělesa železnice, dálnice, případně řešená v rámci území vhodnou dispoziční skladbou „bariérových staveb“ na jižním okraji území, pro rodinné domy řešení terénní úpravy zmírňující hluk v rámci navazujících pozemků zeleně
- vybudování dostatečné veřejné infrastruktury odpovídající potřebám rozvojového území (dopravní technická infrastruktura i občanské vybavení).

B.9. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

Do řešeného území zasahuje záplavové území říčky Leskavy - Q100 s vyhlášenou aktivní zónou, záplavové území je respektováno.

V území se nachází památkově chráněný objekt - bývalý Český pomologický ústav od arch. Dušana Jurkoviče (pozemek p. č. 878 v k. ú. Bohunice) a památkově chráněný okolní park s kvalitní zelení (2.10.2010 Ministerstvem kultury prohlášeny za kulturní památky). Při

návrhu byly zohledněny závěry stavebně-technického stavu a historického průzkumu NPÚ. Památky byly vhodně zakomponovány do návrhu.

Část řešeného území je zastavěným územím, část se nachází v nezastavěném území. V území je vymezena zastavitelná plocha (zábor vymezený ÚPmB), tato je nyní již využita a je tudíž součástí zastavěného území. V území nejsou vymezeny plochy přestavby.

Navržená koncepce řešení si vyžádá zábor zemědělského půdního fondu, protože část území tvoří zemědělská půda na II. třídě ochrany.

Bilance dotčení nezastavěného území:

Celková plocha řešeného území 22,56ha

Celková plocha území, zahrnutá do zastavěného území (dle vymezení v ÚPmB) 10,61ha.

Celková plocha předpokládaného záboru ZPF 10,5044 ha.

Zábor půd je navržen na pozemcích orné půdy, zahrad a sadů – v celém území záboru se jedná o II. třídu ochrany půd.

. Navržené řešení však považujeme za nejvýhodnější, protože ve srovnání s předchozími návrhy na využití území uchovává podstatnou míru volných ploch v území, věnovaných zeleni, minimalizuje potřebu reálných záborů - sejmutí kvalitní ornice. Tam, kde jsou navrženy objekty podzemních garáží, jsou zpravidla navrženy střešní terasy se zelení, které umožní účelné využití sejmuté ornice v pozemcích výstavby.

Jedná se o ojedinelou enklávu zemědělské půdy, která se v takové blízkosti města uchovala pouze díky obhospodařování zahradnickou školou, která v lokalitě působila. Od doby, kdy byla v území ukončena její činnost, nejsou pozemky již adekvátně využívány (zemědělsky obhospodařovány). Obhospodařování zemědělských půd v řešeném území je nadále již neudržitelné, protože přístup zemědělské techniky do území není umožněn jiným způsobem než přes zatížené komunikace města, v území se zemědělská výroba již nevyskytuje. Zemědělské půdy se nyní nacházejí v sousedství základního a mateřského školství, obhospodařování pozemků konvenčním zemědělstvím by mohlo vyvolat střet s využitím pro školská zařízení – působením nadměrné prašnosti, hluku.

Vzhledem k bariéře dálnice a železnice je území podstatně více spjato s městem než s volnou krajinou.

Vzhledem k bezprostřední návaznosti města a městských čtvrtí s potřebou posílení občanské vybavenosti je jistě účelnější v území rozvíjet a doplňovat deficitní funkce města než vyvíjet zemědělskou činnost na osamocené lokalitě s přístupem nedostatečným pro obhospodařování.

Návrh splňuje kritérium převažujícího veřejného zájmu, protože směřuje rozvoj města do přímé návaznosti na zastavěné území města. V území posiluje funkce nezbytné pro rozvoj města – především různé druhy občanského vybavení, zeleň.

Do území směřuje rovněž rozvoj bydlení, které bude umístěno v obvodu města a nebude tedy zvyšovat dojížďku obyvatelstva. Řešené území může poskytnout různé formy obytné zástavby, podmínky území toto umožní – obsahuje možnost rozvoje rodinné zástavby ve vazbě na stávající rodinnou zástavbu, nabízí bytové domy jak s možností polyfunkčního využívání (v klidovém centru území), tak i s možností polyfunkčního využívání podél okrajů území, kde lze bydlení vhodně spojit s vybavením a službami. Bydlení může být obsaženo i v objektech na okraji území, kde ostatní využití může vytvořit bariéru proti negativním vlivům okolí, ale zároveň jej skloubit s pracovními a jinými příležitostmi. Území tedy

poskytuje možnost vhodného doplnění monofunkčního bytového komplexu sídliště o jiné formy bydlení ve spojitosti s vybavením.

Navržené stavební plochy, jsou vybaveny vzrostlou zelení nezbytnou pro kvalitu veřejného prostranství – v ulicích jsou stromořadí, rekreační území doprovází rovněž rozsáhlé pozemky zeleně parkové a zeleně pobytové.

V jižní části řešeného území je využíváno přírodně rekreačního potenciálu vodního toku říčky Leskava, kde jsou navrženy nestavební plochy (krajinná zeleně a následně městská zeleň a rekreační plochy). Vodní tok je respektován jakožto významný krajinný prvek ze zákona (zákon č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Při jižním okraji území prochází prvek ÚSES (lokální biokoridor) – pro optimální prostorové parametry je v jeho návaznosti navržena krajinná zeleň. Tímto je současně respektována zelená osa lemující jižní hranici řešeného území, jakožto závazně vymezený prvek vyznačený ve výkrese U5 Návrh urbanistické koncepce - Urbánní a krajinná osnova.

Záznamy z výrobních výborů

- přílohou dokumentace (č.II) jsou záznamy z provedených výrobních výborů č.1, č.2 a č.3

Celková bilance plošného využití

Funkční využití řešené plochy	kód funkčního typu	Rozloha (m ²)	(%)
pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	19600	8,838
pozemky bydlení v rodinných domech – stav	B-R	16706	7,533
pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	29845	13,457
<i>pozemky bydlení v rodinných domech - celkem</i>		<i>46551</i>	
pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	24395	11,000
pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - stav	O-VS	12495	5,634
pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	7717	3,479
<i>pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - celkem</i>		<i>20212</i>	
pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	12424	5,602
pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity, zábava - návrh	O-S	14628	6,596
pozemky dopravy doprava silniční	D-SL	8558	3,859
pozemky městské zeleně zeleně parková - návrh	Z-P	7081	3,193
pozemky městské zeleně zeleně pobytová - návrh	Z-O	11528	5,200
pozemky krajinné zeleně - návrh	Z-K	7797	3,516
pozemky vodních ploch a vodních toků -stav	V-V	2069	0,933
pozemky vodohospodářských ploch - návrh	V-H	1689	0,762
pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	2515	1,134
pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	42732	19,268
<i>pozemky komunikací a prostranství místního významu - celkem</i>		<i>45247</i>	
CELKEM - stav + návrh		221779	100

Celková bilance kapacitního zatížení

identifikátor pozemku	Funkční využití pozemků	výpočet						odborný odhad zatížení pozemku					
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m ²)	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu)	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m ²)	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
001	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	5421	0,19	1060	2	1940	7	25,2	-	-	7	7
002	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	4410	0,26	1155	2	2310	9	32,4	-	-	9	9
003	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3789	0,29	1100	2	2200	8	28,8	-	-	8	8
004	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	2054	0,10	200	2	400	1	3,6	-	-	1	1
005	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	6498	0,42	2720	2	5440	19	68,4	-	-	19	19
006	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	4800	0,36	1720	2	3440	12	43,2	-	-	12	12
007	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	2873	0,38	1080	2	2160	7	25,2	-	-	7	7
008	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	1194	0,35	410	3	1230	-	-	60	5	-	10
008a	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - stav	O-VS	1053	0,41	430	2	860	-	-	24	5	-	-
009	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS/ O-VP	2209	0,55	1210	4	4840	-	-	50	5	28	-
009a	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS/ O-VP	719	0,46	330	4	1320	-	-	25	5	-	5
009b	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	2142	0,03	55	2	110	-	-	20	1	-	-
009c	pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	1453	0,42	605	3	1815	-	-	25	1	-	-

[illegible]

032	pozemky krajinné zeleně - návrh	Z-K	967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
033	pozemky krajinné zeleně - návrh	Z-K	2806	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
034	pozemky krajinné zeleně - návrh	Z-K	4024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
035	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	1555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
036	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	1399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
037	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
038	pozemky městské zeleně – zeleň pobytová	Z-O	11528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
039	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	598	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
040	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	1182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
041	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
042	pozemky městské zeleně – zeleň parková	Z-P	738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
043	pozemky dopravy – doprava silniční liniová	D-SL	8558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
044	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	40217	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
045	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	2409	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
046	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	4258	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	CELKEM		224920					688	1789,9	1027	92	896	267

Záznam

z prvního výrobního výboru na zpracování zakázky

Územní studie „Bohunice – ul. Lány“

konaného dne 22.6.2017 v 10 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) Územní studii „Bohunice – ul. Lány“ v rozpracovanosti:

1. Analytická část je zpracována v rozsahu výkresu stávajícího využití území, výkresu vlastnických vztahů, limitů a režimů v území, obsluhy území dopravou a obsluhy území technickou infrastrukturou, výkresu výřezu Územního plánu města Brna. Sumarizuje údaje o stávajícím stavu území

2. Problémový výkres pojmenovává problémy podstatně ovlivňující návrh řešení :

- hluková zátěž,
- nevyužívané nebo neadekvátně využívané pozemky v území,
- zvýšený provoz na ul. Lány, záplavové území Q100 zejména v jihozápadní část území,
- památkově chráněný objekt bývalého Pomologického ústavu, později zahradní školy a jeho parkové předprostory,
- neprovázanost volných ploch zeleně, krajinného a rekreačního zázemí,
- nevyužitý potenciál vodní plochy
- územní rezerva VRT zasahuje částečně do řešeného území

3. Schematický návrh řešení prezentuje možnosti budoucí organizace území s napojením do dopravní sítě města v ul. Lány a alternativními propojeními jižní části území do komunikací koncepčně vymezených v ÚPmB, dosud nerealizovaných.

Pozemky v území jsou navrženy pro zeleň a rekreační funkce, občanské vybavení, bydlení (v bytových domech i rodinné). Jsou respektovány stabilizované funkční části území. Předkládaný návrh bude dále rozpracován do více variant, které budou přestaveny na dalším výrobním výboru.

OÚPR upozornil na některé skutečnosti návrhu, kterým je třeba dále věnovat zvýšenou pozornost, dále je rozpracovat:

- řešit ve variantách západní část území, navrženou především pro rodinné bydlení (rozdílné intenzity využití)
- rozpracovat návaznost nového řešení na původní rodinnou zástavbu západně od budovy bývalé zahradnické školy v ul. Lány
- funkční plochy občanské vybavenosti je vhodné blíže specifikovat (určit spektrum možných konkrétních využití), je třeba vysledovat, co je deficitem území z hlediska veřejné potřeby, z hlediska potřeby zajištění volnočasových aktivit
- zvážit možnost prostřídání navržené zeleně při ul. Lány např. s rekreačním využitím

OVLHZ upozornil na nutnost řešit likvidaci dešťových vod a skutečnost, že v území je zasakování problematické. Při dimenzování uličních profilů je třeba ponechat dostatek prostoru pro průlehy, zpomalení odtoku vod z území, využití dostatečných ploch zeleně. Pro další využití rybníčku v jižní části je třeba počítat s úpravami (stávající stav nedovolí např. zvýšení hladiny).

Upozorňuje na meliorace v území. Je známá funkční část meliorací západně od řešeného území, ale v rámci řešeného území je třeba situaci prověřit. (Státní pozemkový úřad – oddělení meliorací – je kompetentní určit, zda lze některá odvodňovací zařízení zrušit, za jakých podmínek). Před zpracováním návrhu je nezbytná konzultace zpracovatelky s úřadem, aby byla zřejmá vyplývající omezení ze stávajících meliorací.

Z dostupných podkladů z předešlých aktualizací ÚAP máme pasport k jevu 43 – Hlavní i podrobné odvodňovací zařízení podle vodního zákona - digitalizace v letech 2003-2006 od Zemědělské vodohospodářské správy ze dne 28.8.2007 (*příloha*).

Zástupce MČ Brno – Bohunice upozorňuje na problém zvýšení dopravní zátěže z navrhovaného území na stávající komunikace v městské části a potřebu zabývat se etapovým řešením – postupným zapojením, využitím alternativních propojení

NPÚ upozorňuje na rozsah objektů památkově chráněných, ale i na hodnoty původního arboreta a považuje za vhodné řešení navazujícího území s pásem zeleně. K dispozici je již SHP objektu původně Pomologického ústavu, který bude poskytnutý OÚPR a předán zpracovateli.

Dopravní specialista OÚPR upozorňuje, že řešené území bude zatíženo především dopravou cílovou a zdrojovou. Pro dopravní napojení severovýchodní části upřednostňuje napojení v místě křižovatky dnešní účelové komunikace, napojení proti Ukrajinské je z hlediska výškových poměrů problematičtější.

Z hlediska širších dopravních vztahů není možnost alternativního napojení na koncepčně vymezenou komunikaci západně od území příliš pravděpodobná v blízkém časovém horizontu; z hlediska prostupnosti území bylo doporučeno prověřit možnost propojení lokality k ulici Traťové.

OÚPR rovněž upozorňuje na skutečnost, že navržené využití pro bydlení je podmíněno realizací protihlukových opatření, které buduje investor. OÚPR doporučuje zvážit variantní řešení uspořádání ploch tak, aby vhodnou zonací ploch došlo ke snížení průniku hluku do území, např. pomocí smíšených ploch.

Závěr

Územní studie bude dále rozpracována a projednána v dalších výrobních výborech v průběhu následujícího zpracování (2 – 3 výrobní výbory).

Zapsala: [redacted], 24.6.2017

OÚPR: [redacted]



PREZENČNÍ LISTINA

z 1. výrobního výboru konaného dne **22.6. 2017 v 10:00 hod. na OÚPR MMB**
ve věci zpracování územní studie
„Bohunice - Lány“

[illegible]

Záznam

z druhého výrobního výboru na zpracování zakázky

Územní studie „Bohunice – ul. Lány“

konaného dne 28.7.2017 v 9:00 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) Územní studii „Bohunice – ul. Lány“ v rozpracovanosti:

Návrh řešení je předkládán
ve třech variantách, které dále rozpracovaly schémata z prvního výrobního výboru.

Všechny varianty pracují se základními tezemi:

1. V území je dominantní památkově chráněný objekt bývalého Pomologického ústavu, uvozený parkovým předprostorem, proto v severní části území - první linii vzhledem k ul. Lány - jsou ponechány převážně volné plochy (zeleň, rekreace a sport nebo sad)

2. Podél toku Leskavy je rozvíjeno přírodní prostředí, zeleň a rekreační funkce s využitím stávající vodní plochy rybníčku s návrhem na jeho zkapacitnění pro případné rekreační účely.

3. V západní části území je v návaznosti na stávající zástavbu rozvíjeno rodinné bydlení, v centrální a východní části bydlení v bytových domech – resp. polyfunkční využívání, zástavba navazující na budovu býv. Pomologického ústavu je věnována funkcím občanského vybavení, jednotlivé varianty prezentují různé možnosti využití – zázemí školy (tělocvična), volnočasové aktivity, sociální péče (např. o seniory), zázemí vysokoškolského školství nebo další možnosti.

4. Dopravní napojení lokality směřuje zejména severně k ul. Lány a Bohunické do tří nápojných bodů – křižovatek. Východním směrem je možnost propojení do prodloužení ul. Traťové (dle koncepce ÚPmB). Zpravidla je počítáno i s propojením do ul. Podsedky. Vnitřní komunikační síť území vytváří bloky o šíři cca 100m. Jsou respektovány průhledové osy v území, je navržena síť pěších komunikací včetně cyklostezky.

5. Zástavba nesmí opticky potlačit dominantní objekt, je tudíž uvažována do výškové hladiny 4 nadzemních podlaží.

6. Kapacita území se může dle návrhů pohybovat kolem cca 1500 obyvatel, v území se může vyskytnout cca 750 stání pro vozidla (předběžné bilanční ukazatele).

Varianta 1

Zástavba je orientována zejména severojižním směrem (objekty mají převážně orientaci západ – východ). Je rozvíjeno území okolo rybníčku, navrženo doplnění zejména rekreačních funkcí (např. koupací biotop). Okrajové části jižního pásu jsou věnovány různým sportovištím.

Lokalita je co nejvíce zapojena do organismu města, zeleň bývalého arboreta je navázána na zelený pás vedený přes území severojižně k rybníčku.

Komunikační spojnice v jižní části lemuje zástavbu, odděluje rekreační a přírodní pás.

Rodinná zástavba lemuje průjezdnou komunikaci.

Varianta 2

Zástavba centrální části je kompaktnější, v severovýchodní části navazují sportovně - rekreační plochy na občanské vybavení zejména určené školství. Rodinná zástavba v západní části území je neprůjezdná, pouze prostupná pěším. Tato varianta vytváří více oddělené prostory.

Varianta 3

Vytváří zástavbu území jako kompaktní organismus oddělený z jižní části „bariérovými objekty“, které mají území co nejvíce ochránit před hlukem z dopravy (dálnice, železnice).

Jižní komunikace ve směru východ – západ je umístěna až severně od těchto objektů, jižněji – v trase účelové komunikace je vedena již pouze cyklostezka a obsluha ploch sportovišť a zeleně. Lokalita není dopravně propojena s Podsedky, pouze pěšími trasami.

Lokalita je lemována zelení a sportovišti po obvodu celého území. Území je tak ale více separováno.

K předloženým návrhům byly sděleny tyto náměty, upozornění a připomínky k dalšímu rozpracování:

- 1) Návrhové plochy sportovišť jsou pozemky občanského vybavení (sport, pohybové aktivity, zábava) – není vhodné je navrhovat v záplavovém území.
- 2) Obsluha hromadnou dopravou – jak je řešena? - prověřit docházkové vzdálenosti – je možné zvážit závlek autobusů do řešeného území.
- 3) Pro plochy občanského vybavení preferovat lepší obsluhu hromadnou dopravou.
- 4) Jak funguje jádro – centrum – území ? - potřeba hledat možnost oživení přístupů od centra Bohunic, od MHD do území.
- 5) Respektovat a vytvářet pohledové osy na památkový objekt do území.
- 6) Podpořit propojení do stávajících okolních území, do sídliště.
- 7) Není vhodné navrhovat slepá zákoutí, pro celkové řešení je vhodnější preferovat průjezdnost lokality.
- 8) Pro běžné městské pozemky rodinných domů prověřit ještě skladbu území pro velikosti cca 300 m² /pozemek – západní část.
- 9) Podél severojižní komunikace západně od býv. Pomologického ústavu vyřešit zakončení bloku rodinné zástavby vhodným členěním území a skladbou zástavby.
- 10) Hledat alternativní řešení severovýchodní části (navrhován sad, park) pro zástavbu nekolidující s průhledem do území.
- 11) Dnes je v ÚPmB ve stopě pozemku parc. č. 1176 k. ú. Bohunice vymezena plocha komunikací a prostranství místního významu. Var. 1 i var. 3 návrhu ÚS zde navrhuje pozemky dopravy silniční, tj. vyššího dopravního významu. (Rozdíl v charakteristice pozemků DS a A – viz *Metodika pro zpracování podrobnější ÚPD* poskytnutá jako podklad.) Navrhovaným řešením významu dopravní trasy může dojít k negativnímu ovlivnění v možnosti využití přilehlé návrhové plochy BO.

Závěr

Dále bude rozpracována varianta 1. se zohledněním výše uvedených připomínek, případně kombinací s prvky dalších variant:

- nenavrhovat pozemky umožňující zástavbu do záplavového území
- v severovýchodní části území zvážit umístění zástavby podél ulice Lány
- zdůraznění přístupových tras – podpora jádra území
- umožnit průjezd MHD východní částí území

- při napojení komunikace ve východní části na ul. Lány preferovat jako hlavní přístup z řešeného území, průjezd na Traťovou do něj zapojit
- prověřit ještě další možnosti rodinné zástavby v západní části (např. řadová, s menšími pozemky).
- napojení do ul. Podsedky přizpůsobit možnostem rozestavěného území (patrně posunout jižněji)
- zohlednit při zpracování odůvodnění skutečnost, že v území se nacházejí půdy I. či II. třídy ochrany
- pozemky pro rozšíření území vodních ploch pro vodohospodářské i rekreační účely řešit spíše směrem východním a západním
- řešit dostatečnou kapacitu veřejných prostranství pro průlehy, rozšířit proto veřejná prostranství na 14 až 16 m
- zohlednit při zpracování, že vodní tok Leskava plní funkci závazně vymezeného lokálního biokoridoru ÚSES, který omezuje účel využití plochy
- v návrhu dopravního řešení zohlednit realizovanou zkolaudovanou stavbu RD na pozemku p.č. 53/3 k.ú. Bohunice při ulici Podsedky

Další výrobní výbor se uskuteční **v úterý 29. 8. 2017 v 9:00 hod.**

Příloha: Pracovní výkresy z 2. výrobního výboru

Zapsala: [redacted] 28.7.2017

OÚPR: [redacted]

PREZENČNÍ LISTINA

z 2. výrobního výboru konaného dne **28.7. 2017 v 9:00 hod. na OÚPR MMB**
ve věci zpracování územní studie
„Bohunice - Lány“

Jméno

Organizace

Telefon/email

Podpis

Záznam

z třetího výrobního výboru na zpracování zakázky

Územní studie „Bohunice – ul. Lány“

konaného dne 29.8.2017 v 9 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) Územní studii „Bohunice – ul. Lány“ po rozpracování varianty č.1 z předchozího výrobního výboru, doplněnou o skutečnosti, doplněné v průběhu mezi pracovními výbory:

Jádrem území je památkově chráněný objekt bývalého Pomologického ústavu, využívaný jako základní škola (Montessori). Předprostor školy a areál arboreta je využíván spolu s tímto objektem, je proto ponechán funkčně jako občanské vybavení s tím, že je třeba vyznačit pozemky věnované zeleni, včetně cenných dřevinných porostů. Pro rozvoj školy je navržena část pozemků města – mezi arborem a ul. Lány v rámci nevyužitého hřiště.

Území je členěno sítí místních komunikací – navržena jsou veřejná prostranství v šíři 12m - 14m -16m dle povahy komunikace a zástavby tak, aby veřejná prostranství kromě komunikací typu C, případně D, mohla obsahovat i zeleň, parkovací stání, chodníky, případně průlehy pro vsakování.

Území je zapojeno do uliční sítě města – v severní části jsou navrženy 3 nápojně body do ul. Lány a 2 nápojně body v jižní části území – východně směřující k ul. Traťové, kde plánované propojení je zachyceno v ÚPmB, západně směřuje na Podsedky, ovšem s tím, že bude provázáno dále západně přes rozvojové plochy do nové komunikace, která by přenesla nárůst dopravní zátěže. Propojení do Lánů primárně sleduje provázanost území s navazujícími plochami sídliště, traktuje řešené území v pravidelném rytmu tak, aby pozemky v území nebyly izolovány a území se stalo plnohodnotnou součástí Bohunic.

Parametry komunikací uvažují s možností průjezdu autobusu středovou komunikací.

Území je ve svažitém terénu a napojení do Lánů proto překonává ve všech nápojných bodech výškový rozdíl, který představuje sklon komunikace od cca 7% so 10%. Nejvíce sklonitý je střední vjezd do území.

V západní části území je v návaznosti na stávající zástavbu rozvíjeno rodinné bydlení, v centrální a východní části bydlení v bytových domech kombinované s polyfunkčním využíváním, část území je navrženo pro bydlení dočasné – charakteru studentského bydlení. Zástavba navazující na budovu býv. Pomologického ústavu je věnována funkcím občanského vybavení.

Severní hrana území přiléhající k Lánům je věnována zástavbě, pod ní jsou v rámci otevřeného vnitrobloku ponechány větší plochy určené zeleni a rekreaci jako zázemí nejen navržené zástavby. Centrální část území je zastavěná polouzavřenými bloky.

Podél toku Leskavy je rozvíjeno přírodní prostředí, v pozemcích dotčených záplavovým územím zeleň, mimo něj rekreační funkce, využívána a rozvíjena vodní plocha rybníčku.

Jsou respektovány průhledové osy, jsou navržena pěší propojení.

Zástavba nesmí opticky potlačit dominantní objekt, vzhledem ke sklonitosti terénu lze uvažovat o 4 nadzemních podlažích a podlaží parteru nebo polosuterénu, lokálně je navrženo i doplnění dalšího – např. ustupujícího.

Kapacita území se nyní pohybuje kolem cca 2000 obyvatel, v území se může umístit cca 1400 stání pro vozidla (předběžné ukazatele).

Je předložena i 2. varianta dopracování návrhu, která posouvá oproti prvému návrhu polohu severozápadního napojení do polohy dnešního sjezdu na pozemek školy a do návrhu zapracovává i námět napojení kruhovým objezdem do křižovatky Ukrajinská – Lány. Návrh v této podobě znamená nutnost odstranění objektu býv. konzervárny – dnes MŠ. Návrh lépe akceptuje vlastnické vztahy v území, z hlediska celkové koncepce se však jeví méně vhodný, protože přibližuje komunikaci směrem k budově školy (dopravní zátěž), vyžaduje odstranění původní stavby konzervárny a tím mění i postavení památky v území, ruší tedy i MŠ a vyžaduje proto její nahrazení. Umožní situování větší zástavby západně od této komunikace.

Napojení kruhovým objezdem na Ukrajinskou se v situaci, kdy je již připravováno napojení v severovýchodním nároží lokality (z důvodu připravované výstavby východně od území), jeví jako poněkud nadbytečné.

K předložené rozpracovanosti byly sděleny tyto náměty, upozornění a připomínky k dalšímu rozpracování:

- 1) Pro školství je vhodné vymezit parkoviště K+R – časově limitované, řešící dovážení dětí do školy
- 2) Pěší prostupy v území – zvážit průchody mezi pozemky rodinných domů (vzájemné rušení soukromých zahrad a veřejného průchodu)
- 3) Vymezit přehledné umístění zastávky MHD – bezpečný příchod zejména ke škole
- 4) Autobus nezavádět o komunikace s 10% sklonem – nereálné – nutno protáhnout územím až k severozápadnímu výjezdu
- 5) Jeden kruhový objezd v ulici Lány, na trase přístupu do území neřeší plynulost dopravy.
- 6) Je připravována cyklotrasa podél Leskavy, lze skloubit s výsledkem této ÚS
- 7) Pěší prostupy je vhodné v ÚS zachytit zejména v částech bytové výstavby
- 8) Uvažovaný nárůst cca 3000 průjezdů v Lánech dle OÚPR možný (lze uvažovat až do 12000 průjezdů celkem), pro MČ Bohunice je přetížení dopravy v Lánech nevhodné – dnes často musí suplovat alternativní průjezd nadmístní dopravy, proto je vhodné napojení východním a západním směrem, nezatěžující Lány, projektantem komentována potřeba koncepčního vymezení veřejných prostranství – ulic – směrem severním pro propojení se stávající zástavbou (nevytváření odděleného satelitu), posloupnost výstavby a řešení napojování výstavby na komunikační síť v území lze zajistit plánovací smlouvou – není předmětem ÚS
- 9) Pro shromažďování dešťových vod zvážit využití rezervoáru nad hřbitovem
- 10) Je vhodné doplnit stavební hranice zástavby podél Lánu v severovýchodní části území.
- 11) Pro investora střední části území je vhodnější řešení severozápadního sjezdu dle varianty 2. Střední napojení se jeví nadbytečné.
- 12) Vymezení veřejných prostranství (bílé plochy v ÚP) určuje strukturu zástavby v území.
- 13) NPÚ preferuje 1. variantu a hodnotí bývalý objekt konzervárny jako hodnotný, potřebný v území.
- 14) Výsledná podoba studie bude obsahovat porovnání a zdůvodnění výběru varianty řešení.
- 15) Tam, kde to velikost rozvojové plochy vyžaduje, budou vymezena veřejná prostranství v území dle vyhl. 501/2006Sb, §7. Zvážit vymezení veřejného prostranství centrálního charakteru (náměstí před školou).

16) S ohledem na nárůst obyvatel bude dokladováno zajištění potřeb pro MŠ, ZŠ.

Závěr

Bude dopracována varianta 1. se zohledněním výše uvedených připomínek, výsledná podoba studie bude obsahovat porovnání a zdůvodnění výběru varianty řešení. Varianta 2. bude součástí dokladové části.

Zapsala: [REDACTED], 30.8.2017

OÚPR: [REDACTED]

PREZENČNÍ LISTINA

z 3. výrobního výboru konaného dne **29. 8. 2017 v 9:00 hod. na OÚPR MMB**
ve věci zpracování územní studie
„Bohunice - Lány“

Jméno

Organizace

Telefon/email

Podpis

--	--	--	--

Územní studie
" Bohunice, ul. Lány "

z.č. 4117052101

Příloha č.III

FOTODOKUMENTACE
Doplňující průzkum

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

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková



Září 2017



1. Ulice Lány před vstupem do školy (býv. Pomologického ústavu)



2. Ulice Lány – zastávky autobusu (při severovýchodní hranici řešeného území)



3. Budova bývalého Pomologického ústavu, pak střední zahradnické školy, dnes ZŠ Five star Montessori – od vstupu do areálu (kulturní památka)



4. Budova bývalého Pomologického ústavu, pak střední zahradnické školy, dnes ZŠ Five star Montessori - jižní průčelí (kulturní památka)



5. Parkově upravené prostranství před ZŠ Five star Montessori (kulturní památka)



6. Území mezi ul. Lány a bývalým arboretem – pozemek pro rozvoj školy (tělocvična)



7. Vnitroareálová komunikace – napravo objekt bývalé konzervárny, nyní MŠ Montessori a sídlo firmy



8. Objekt bývalé konzervárny, nyní MŠ Montessori (jižní část – na foto) a sídlo firmy



9. Návaznost budovy býv. konzervárny a býv. domova mládeže – pozemek před vstupem nyní parkování pro MŠ



10. komunikace podél školy (plocha budoucího veřejného prostranství v centru území)



11. Objekt bývalého domova mládeže – nyní pouze provizorní využití



12. Vstup k zahradě mateřské školy na pozemku původního sadu



13. Původní hospodářské objekty v centrální části území



14. Původní hospodářské objekty v jižní části území



15. Pohled od hospodářských objektů na jižním okraji východním směrem



16. Komunikace od hospodářských budov – pohled k severu, nalevo býv. domov mládeže



17. Jižní část řešeného území – zemědělská půda, býv. hospodářské budovy



18. Jihovýchodní část řešeného území – pohled k severu



19. Rybník při Leskavě



20. Rybník při Leskavě



21. Leskava jižně od hospodářských staveb, nalevo zahrádka



22. Pěší most přes Leskavu jihovýchodně od řešeného území



23. Účelová komunikace na východním okraji řešeného území



24. Křižovatka účelové komunikace na východním okraji řešeného území s ul. Lány



25. Křižovatka Lány - Ukrajinská



26. Okrajové domy řady rodinné zástavby podél ul. Lány - severozápadní okraj řešeného území



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: 46347526, DIČ: CZ46347526, 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-188_Lany_US

Vyřizuje: [redacted]

Linka: [redacted]

E-mail: [redacted]

V Brně dne: 27.11.2017

Statutární město Brno

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

Věc: Vyjádření k ÚS „Bohunice, ul. Lány“ – zpracovatel Ing. arch Barbora Janečková, Architektonická kancelář, 09/2017

Akce: Správa generelu odvodnění města Brna

Vážená paní,

na základě Vaší žádosti zaslané e-mailem dne 21. 11. 2017 zasíláme v rámci Správy generelu odvodnění vyjádření k ÚS „Bohunice, ul. Lány“ – zpracovatel Ing. arch Barbora Janečková, Architektonická kancelář, 09/2017:

Vzhledem k tomu, že odkanalizování plánované zástavby je navrženo oddílným systémem s odvedením dešťových vod do recipientu při dodržení regulovaného odtoku 10 l/s z neredukovaného ha a s odvedením splaškových vod do kmenové stoky AI, není třeba žádných podmiňujících investic. Dle vyjádření BVK je předpokládáné návrhové množství rovno spotřebě vody uvedené ve studii (4.1 l/s), toto množství lze do kmenové stoky AI napojit, aniž by byla významně ovlivněna její kapacita.

Použité podklady:

Generel odvodnění města Brna (12/2009)

Územní studie „Bohunice, ul. Lány“ (Ing. arch Barbora Janečková, Architektonická kancelář, 09/2017)

Vyjádření BVK, a.s., 722/029201/2017/MK1 ze dne 31.10.2017

Za tým SGOMB



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





Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 783

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

BRNO

722/029201/2017/MK1

31.10.2017

VĚC

171031M2

Brno, k.ú. Bohunice, ul. Lány, objekt bývalé zahradnické školy, územní studie "Bohunice - ul. Lány" - informativní vyjádření ke koncepci zásobování vodou a odkanalizování

Předmětem předložené studie je návrh využití území a koncepce technické infrastruktury v areálu bývalé zahradnické školy na ulici Lány v Bohunicích. Celková rozloha řešeného území je 22,5 ha.

V území je plánována výstavba 63 rodinných domů a 625 bytů (celkem 1790 obyvatel), výstavba mateřské školy (60 dětí + 24 stávajících a 11 zaměstnanců), základní škola (stávající – 125 žáků + 11 zaměstnanců) a občanské vybavení pro sociální péči (95 uživatelů + 10 zaměstnanců). Dále jsou navrženy objekty obchodu a služeb. Celkový plánovaný počet obyvatel je 1790, uživatelů 830 a zaměstnanců 65. Územní studie bude sloužit jako podklad pro pořízení změn ÚPmB.

Zásobování vodou

Předložená studie uvažuje s vybudováním nových vodovodních řadů pro zásobování lokality, které se napojí na vodovodní řad DN 150 v ulici Lány. Nové rozvody budou vybudovány z trub DN 100 a budou zaokružovány.

Upozorňujeme, že ulice Lány je rozdělena do dvou tlakových pásem, a to pásma 1.2.2 zásobeného z přerušovacího vodojemu Kamenný vrch II a pásma 1 Holé hory (zásobováno z vodojemu Preslova). Rozhraní tlakových pásem je v současné době u p.č. 1197/85, k.ú. Bohunice. Vzhledem k tomu, že napojením uvažované lokality na vodojem Kamenný vrch II s maximální hladinou vody na kótě 305 m n. m. by došlo k překročení tlaku ve vodovodních řadech v dané lokalitě, a to přes hodnotu 0,8 MPa, je toto řešení nevhodné. Pro napojení lokality je tedy nutné využít vodovodní řad DN 150 zásobený z tlakového pásma 1 Holé hory, kde maximální úroveň hydrostatického tlaku je v úrovni cca 272,5 m n.m. V rámci výstavby lokality je možné navrhnout přepásmování části ulice Lány tak, aby navržené vodovodní řady mohly být zaokružovány v rámci jednoho tlakového pásma.

Ve výpočtu potřeby vody je uvažováno s 1991 obyvateli a s průměrnou denní potřebou vody na obyvatele 127 l/ob/d. Celková denní potřeba vody je 253 m³/d, maximální denní potřeba vody je 354 m³/d (4,1 l/s). Toto množství vody je možné zajistit.

Odkanalizování

V předmětné lokalitě je uvažováno s oddílným systémem odkanalizování. V řešeném území platí regulativ odtoku dešťových vod max. 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami je požadováno přednostně řešit zasakováním (v případě vhodných geologických podmínek). Šířky veřejných prostranství pro komunikace jsou voleny tak, aby umožnily umístění objektů hospodaření s dešťovou vodou (průlehy, retenční objekty) - pohybují se od 12 m do 16 m šíře. Řešené území je v povodí říčky Leskavy, zástavba je rozvíjena výhradně mimo její záplavové území. Navržená kanalizace bude oddílná. Splaškové vody v množství $Q_p = 219 \text{ m}^3/\text{d}$ budou svedeny gravitačně přímo do sběrače AI (DN 1200). Možnosti navýšení oproti generelu je nutno ověřit (zástavba nebyla v původním generelu). Srážkové vody budou svedeny gravitačně do Leskavy. Redukce odtoku bude v souladu s vyhláškou 501/206 Sb. § 20,21 v pozdějším znění s ohledem na hydrogeologické poměry (na př. průlehy u komunikací, zdrže s regulací odtoků u objektů apod. Ty jsou v tomto území poměrně nepříznivé

(spraše) a dle předložené studie bude třeba upřesnit sondami možnosti zasakování či zvýšené retence s redukovanými odtoky z objektů.

Celá odvodňovaná plocha je cca 16 ha, redukovaný odtok bude $Q_{red} = 16 \text{ ha} \times 10 \text{ l/s/ha} = 160 \text{ l/s}$.

K předložené studii Vám z hlediska provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu sdělujeme následující:

- S navrženou koncepcí oddílného systému odkanalizování souhlasíme.
- Požadujeme respektovat ochranná pásma stávajících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
- Návrhové množství odváděných splaškových vod nebylo doloženo, předpokládáme tedy, že bude rovno potřebě vody. Z hlediska kapacity stávající splaškové kanalizace lze do kmenové stoky DN 1200 BEO množství splaškových odpadních vod 4,1 l/s odvést.
- Dle platného Generelu odvodnění města Brna (GOMB) z 12/2009 není napojení předmětných ploch na kanalizaci pro veřejnou potřebu uvažováno. Obecně lze konstatovat, že pro návrhové plochy dle platného Územního plánu města Brna je stanoveno dodržení limitního okamžitého odtokového množství dešťových vod $q = 10 \text{ l/s/ha}$. V předložené studii je uvažováno s celkovým okamžitým odtokem dešťových vod z řešené plochy 16 ha $Q = 160 \text{ l/s}$. Předložená studie předpokládá odvedení dešťových vod navrženou dešťovou kanalizací do stávající dešťové kanalizace DN 1000 BEO v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s., která je vyústěna do řeky Leskavy. Z hlediska kapacity této stávající dešťové kanalizace lze návrhové množství dešťových vod 160 l/s do této kanalizace odvést.
Pozn.: V souladu s platnou legislativou a Městskými standardy pro kanalizační zařízení je prioritou prověřit možnost vsakování (hydrogeologický průzkum) a v případě příznivých podmínek řešit likvidaci dešťových odpadních vod tímto způsobem.
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. nejsou správcem vodního toku Leskava, možnost navýšení odtoku dešťových vod do tohoto vodního toku projednejte s jejím správcem. O kapacitě vodního toku a možnostech navýšení odtoku dešťových vod nemáme informace. Požadujeme doložit souhlas správce vodního toku Leskava s navýšením odtoku dešťových vod z předmětné lokality o návrhové množství.
- Při návrhu způsobu likvidace dešťových odpadních vod požadujeme dodržet decentrální systém odvodnění (DSO) - odtok způsobený srážkou je řešen na pozemku, kde vznikl a za prostředky majitele odvodňované nemovitosti. Objekty DSO jsou nedílnou součástí odvodňovaných staveb. To znamená, že kompletní zařízení k zasakování resp. zadržování srážkové vody jsou vždy na pozemku subjektu, který je vlastníkem stavby (nemovitosti evidované v katastru nemovitostí), kterou odvodňuje. Předem upozorňujeme, že Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. nebudou provozovat žádné zařízení sloužící pro hospodaření s dešťovými vodami, tato zařízení nebudou součástí kanalizace v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
- Vzhledem k tomu, že platný Generel odvodnění města Brna (GOMB) z 12/2009 neřeší napojení předmětných ploch na kanalizaci pro veřejnou potřebu, projednejte koncepci odkanalizování a případné podmiňující investice pro napojení těchto ploch na kanalizaci na MMB OÚPR. Zápis z projednání předložte k žádosti o vyjádření pro další stupeň PD.
- Pro zásobování dané lokality pitnou vodou je nutné využít vodovodní řad DN 150 zásobený z tlakového pásma I Holé hory.

Upozornění: Toto vyjádření je pouze informativní a nelze ho použít pro potřeby územního řízení, resp. pro stavební povolení.

Upozornění: Vyjádření platí pouze pro vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Vyjádření platí po dobu jednoho roku od data odeslání vyjádření.

Předloženou PD si ponecháváme pro naši interní potřebu.

Další stupeň projektové dokumentace nám předložte k vyjádření.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno
útv. VHR a GIS

S pozdravem

vedoucí útvaru VHR

Barbora Jenčková

Od: [redacted]
Odesláno: pondělí 20. listopadu 2017 9:36
Komu: [redacted]
Kopie: [redacted]
Předmět: Nápojný bod CETIN pro výstavbu v Brně Bohunicích ul. Lány
Přílohy: Situace nápojný bod.pdf

Příznak pro zpracování: Zpracovat
Stav příznaku: Opatřeno příznakem

Dobrý den paní architektko,
v příloze posílám situaci nápojného bodu pro napojení lokality v Brně Bohunicích ul. Lány ve stupni územní studie na síť elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti CETIN. Pro napojení na metalickou síť společnosti CETIN není v této lokalitě dostatečná kapacita. Je nutno počítat s napojením na optickou síť CETIN a zasíťování lokality optickou infrastrukturou.

Nápojným bodem pro napojení na optickou síť společnosti CETIN je průběh HDPE trubek, které jsou uloženy podél ul. Lány (HDPE 40mm červená + OK, HDPE 40mm zelená + TS + OK a HDPE 40mm bílá rezervní). Napojení je možné provést v jakémkoliv místě trasy HDPE trubek a tedy vámi zvolené napojení ze strany ulice Lány s nápojnými body v křižovatkách s nově vymezenými ulicemi je možné.

Podmínky pro případnou realizaci sítě společnosti CETIN projedná stavebník v dostatečném předstihu s obchodním zástupcem naší společnosti [redacted].

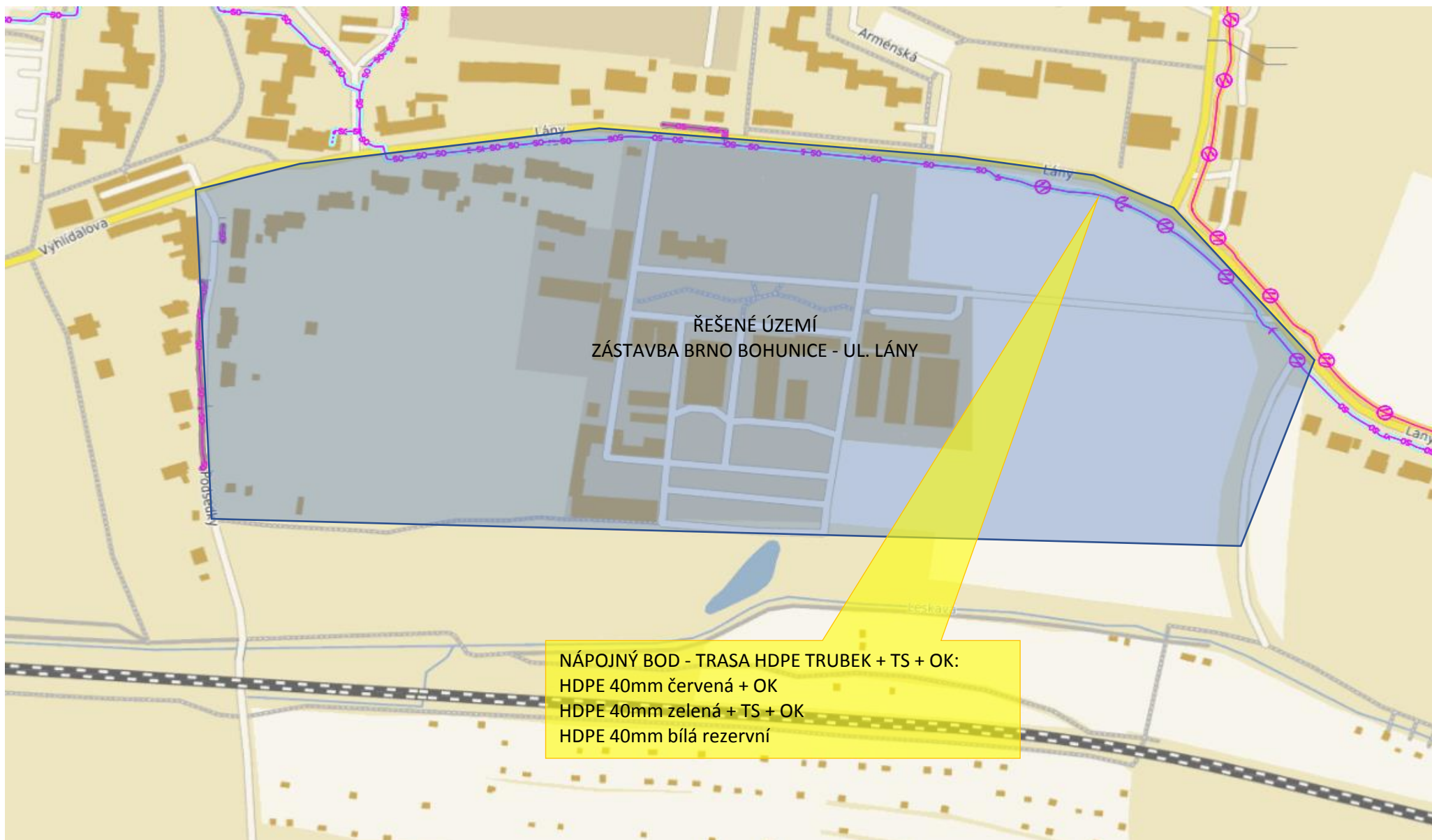
Přeji pěkný den.

[redacted]
Senior specialista pro výstavbu sítě

► Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
Jana Babáka 2733/11 621 00 Brno
m: +420 724 124 045
[redacted]

Obsah této zprávy má výlučně komunikační charakter. Nepředstavuje návrh na uzavření smlouvy či na její změnu ani přijetí případného návrhu. Smlouvy či jejich změny jsou společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s. uzavírány v písemné formě nebo v podobě a postupem podle příslušných všeobecných podmínek společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., a pokud jsou dohodnuty všechny náležitosti. Smlouvy jsou uzavírány oprávněnou osobou na základě písemného pověření. Smlouvy o smlouvě budoucí jsou uzavírány výhradně v písemné formě, vlastnoručně podepsané nebo s uznávaným elektronickým podpisem. Podmínky, za nichž Česká telekomunikační infrastruktura a.s. přistupuje k jednání o smlouvě a jakými se řídí, jsou dostupné [zde](#).

The content of this message is intended for communication purposes only. It does neither represent any contract proposal, nor its amendment or acceptance of any potential contract proposal. Česká telekomunikační infrastruktura a.s. concludes contracts or amendments thereto in a written form or in the form and the procedure in accordance with relevant general terms and conditions of Česká telekomunikační infrastruktura a.s., if all requirements are agreed. Contracts are concluded by an authorized person entitled on the basis of a written authorization. Contracts on a future contract are concluded solely in a written form, self-signed or signed by means of an advanced electronic signature. The conditions under which Česká telekomunikační infrastruktura a.s. negotiates contracts and under which it proceeds are available [here](#).



NÁPOJNÝ BOD - TRASA HDPE TRUBEK + TS + OK:
HDPE 40mm červená + OK
HDPE 40mm zelená + TS + OK
HDPE 40mm bílá rezervní



E.ON Distribuce, a.s., Lidická 36, 65944 Brno
DOPORUČENĚ

E.ON Distribuce, a.s.
Příprava investic
a připojování východ
Lidická 36
659 44 Brno
www.eon-distribuce.cz

Brno, 3.11.2017

Vyjádření k projektové dokumentaci územní studie Bohunice – ul. Lány

Společnosti E.ON Distribuce, a.s. (dále jen „Provozovatel DS“) byla dne 16.10.2017 emailem předložena žádost o vyjádření k projektové dokumentaci územní studie Bohunice – ul. Lány, která popisuje změnu okolí bývalé zahradnické školy na ul. Lány na rozvojové území pro polyfunkční využití včetně bydlení a rekreačních funkcí. Na základě připomínek Provozovatele DS byla dokumentace doplněna a předána ke schválení 1.11.2017.

Požadovaný elektrický příkon (až 2 400 kW) je v daném území z napěťové hladiny vysokého napětí (VN) dostupný. Pro napájení odběratelů z úrovně nízkého napětí (NN) je nutné vybudovat alespoň dvě nové distribuční trafostanice (navíc ke stávající trafostanici, která bude dle dokumentace přeložena do nového umístění), jak je navrženo v projektové dokumentaci.

Do dalšího stupně projektové dokumentace je nutné doplnit kabelové trasy VN a NN pro připojení nových trafostanic a objektů v řešeném území.

Na základě posouzení uvedených skutečností a výše uvedeného tedy s projektovou dokumentací k územní studii **souhlasíme**. V budoucnu požadujeme předložit k odsouhlasení dokumentaci pro územní a stavební řízení.

Připojení nových objektů bude realizováno na základě podaných žádostí o zřízení nového odběrného místa a následně uzavřených smluv o připojení.

Realizaci stavby energetických rozvodů VN, případně NN a trafostanic provede Provozovatel DS na základě uzavřených smluv o připojení, přeložení stávajícího zařízení pak na základě smlouvy o přeložce.



Definitivní podmínky, včetně vyčíslení podílu na oprávněných nákladech spojených s připojením budou stanoveny v souladu s platnou legislativou.

Toto stanovisko nelze použít pro účely územního nebo stavebního řízení.

Vyjádření má platnost 12 měsíců, tj. do 3.11.2018.

S přátelským pozdravem

Příprava investic a připojování východ
E.ON Distribuce, a.s.

E.ON Distribuce, a.s.
F. A. Gerstnera 2151/6
370 49 České Budějovice

019

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

Barbora Jenčková

Od: [redacted]
Odesláno: čtvrtek 26. října 2017 8:02
Komu: [redacted]
Předmět: RE: žádost o vyjádření k územní studii

Dobrý den.

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci Územní studie „Bohunice – ul. Lány“. K tomuto sdělujeme následující stanovisko.

Nemáme a není žádný požadavek na významnější rozvoj plynárenské sítě. V případě zájmu o plynofikaci zájmové lokality a zajištění kapacity je nutné kontaktovat naši zákaznickou kancelář (tel.: 800 11 33 55) a podat Žádost o prověření volné kapacity v DS. Toto stanovisko nenahrazuje smlouvu o připojení k plynárenské síti.

Prosím berte na vědomí, že tento dopis je pouze informativního charakteru. Dopis žádným způsobem nenahrazuje budoucí smlouvu majetkoprávní a následně nutné schválení projektové dokumentace. Nelze ho žádným způsobem použít jako záruku budoucí dodávky plynu.

S pozdravem

[redacted]
GasNet, s.r.o.
odbor správy DS-Morava jih
technik správy DS-Morava jih
Plynárenská 499/1, 60200 Brno
T (interní) (911) 6522
T +420 547 116 522
M +420 602 109 041
F +420 267 956 522
E [redacted]



Upozornění: Tato zpráva může obsahovat důvěrné informace a je určena výhradně zamýšlenému adresátovi. Pokud jím nejste, nebo se domníváte, že jím nejste, informujte neprodleně o této skutečnosti odesílatele a vymažte zprávu, včetně příložených příloh z Vašeho počítače. Pokud nejste zamýšleným adresátem, nejste oprávněn šířit, zveřejňovat, kopírovat nebo zpřístupňovat obsah této zprávy ani příložených příloh. Tato e-mailová zpráva, a ani její obsah včetně jejích případných příloh nezavazuje jejího odesílatele k uzavření ústní či písemné smlouvy, není-li v textu e-mailové zprávy výslovně uvedeno jinak. Odesílatel si vyhrazuje právo smlouvu neuzavřít, a to v kterékoli fázi jednání, zejména pokud nebudou získány potřebné interní souhlasy a schválení v rámci innogy. Možnost uzavření smlouvy, aniž by byl beze zbytku výslovně sjednán celý její obsah formou všemi stranami schváleného písemného smluvního návrhu, je vyloučena. Jakákoliv sdělení, která obsahuje tato e-mailová zpráva, v žádném případě nezakládají jejímu adresátovi nárok na náhradu škody podle § 1729 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ani žádný jiný nárok vůči jejímu odesílateli.

Notice: This message may contain confidential information and is intended solely for the use of the individual or entity to which it is addressed. If you are not the intended recipient, or you think that you are not the intended recipient, please immediately notify the sender and delete the message and any attachments thereto from your computer. If you are not the intended recipient, you are not authorized to disseminate, distribute, copy or make the content of the message and any attachments thereto available to third persons. This e-mail including its content and any attachments does not bind its sender to the conclusion of an oral or written contract, unless explicitly stated otherwise in this e-mail. The sender reserves the right not to enter into an agreement in any phase of the negotiation, in particular if necessary internal consents and approvals within the innogy were not obtained. The possibility of concluding the contract without all its content expressly agreed in the form of the contractual proposal approved in writing by all parties is excluded. Any communications contained in this e-mail do not constitute for its addressee any claim for damages under § 1729 of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, or any other claim against the sender.

From: [redacted]
Sent: Friday, October 20, 2017 8:40 AM

To: [REDACTED]

Subject: žádost o vyjádření k územní studii

Dobrý den,

dovoluji si Vás požádat o vyjádření či stanovisko k Územní studii Bohunice – ul. Lány – k navrhované koncepci, která znamená také rozšíření sítě veřejné dopravní a technické infrastruktury do území. Děkuji za kladné vyřízení žádosti

S pozdravem



Bez virů. www.avast.com

Barbora Jenčková

Od: [redacted]
Odesláno: čtvrtek 20. července 2017 7:38
Komu: [redacted]
Kopie: [redacted]
Předmět: RE: POZ

Příznak pro zpracování: Zpracovat
Stav příznaku: Opatřeno příznakem

Dobrý den,
tímto Vám sdělujeme, že v zájmovém území studie Bohunice – Lány (dle Vámi přiložené situace) neevidujeme žádné vodní dílo- hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) v příslušnosti hospodařit SPÚ. Dle nám dostupných informací se zde nenachází ani podrobné odvodnění pozemků (POZ).

S pozdravem

[redacted]
oddělení vodohospodářských staveb Brno

Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a I 130 00 Praha 3 - Žižkov
mobil: + 420 602 462 060
e-mail: [redacted]
www.spucr.cz



From: [redacted]
Sent: Thursday, July 20, 2017 7:12 AM
To: [redacted]
Subject: FW: POZ

Prosím o vyřízení. Díky J.

From: [redacted]
Sent: Friday, July 14, 2017 11:20 AM
To: [redacted]
Subject: RE: POZ

Dobrý den,
Dle náhledu na LPIS eagri jsem zjistila že území řešené Územní studií Bohunice – Lány neobsahuje patrně POZ – viz snímek z LPIS a rozsah řešeného území v dalším výkresu pdf. Prosím ještě o potvrzení, zda se v řešeném území nevyskytuje HOZ nebo jiná investice do půdy, kterou byste registrovali.
Děkuji velice za informaci. S pozdravem
[redacted]

From: [redacted]
Sent: Thursday, July 13, 2017 9:06 AM

To: [REDACTED]
Subject: POZ

Dobrý den, dle dohody posílám odkaz na POZ:

Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích.

Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/>) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

upozorňujeme, že podrobné odvodnění (POZ), které je součástí těchto stavebních objektů, má vazbu v souladu s § 126 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb o vodách (vodní zákon) na vlastnictví pozemků, na kterých se nachází.

S pozdravem

[REDACTED]
vedoucí oddělení vodohospodářských staveb Brno

Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a | 130 00 Praha 3 - Žižkov

[REDACTED]
www.spucr.cz



Bez virů. www.avast.com