

# ÚZEMNÍ STUDIE VALCHAŘSKÁ



**B | R | N | O**

**ATELIER RAW**

## ÚZEMNÍ STUDIE VALCHAŘSKÁ

### TEXTOVÁ ČÁST

ATELIER RAW

06 / 2019

### OBSAH :

#### *A. Průvodní zpráva*

- 1.1. Základní údaje - zpracovatelé
- 1.2. Zhodnocení vztahu dříve zpracované dokumentace a konceptu řešení
- 2.1. Vymezení řešeného území
- 2.2. Specifické charakteristiky řešeného území
- 2.3. Vazby řešeného území na širší okolí
- 2.4. Návrh urbanistické koncepce
  - 2.4.1. Výchozí stav
  - 2.4.2. Koncepce řešení – návrh
- 2.5. Etapizace
- 2.6. Podmínky před vstupem stavebníka do území
3. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení
  - 3.1. Objekty
  - 3.2. Pojízdne a pochůzí plochy
  - 3.3. Omezení změn v užívání pozemků a staveb a stanovení přípustných a nepřípustných činností
4. Limity využití území
5. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení
  - 5.1. Návrh řešení dopravy
  - 5.2. Občanská vybavenost
    - 5.2.1. Průmyslová výroba
  - 5.3. Technická infrastruktura
    - 5.3.1. ZTI
    - 5.3.2. Plynovod
    - 5.3.3. Zásobování elektrickou energií
    - 5.3.4. Vytápění
  - 5.4. Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů, na tvorbu a ochranu životního prostředí a krajiny a na prvky územního systému ekologické stability
  - 5.5. Návrh zeleně
  - 5.6. Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem
  - 5.7. Nakládání s odpady
6. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu apod.)
7. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav
8. Vztah záměru k ZÚR JMK – plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES
9. Vztah záměru k protipovodňovým opatřením
10. Historický kontext

#### *B. Tabulková část*

- B. 1. Bilance: areálové plochy, zastoupení zeleně v území
- B. 2. Bilance: objekty
- B. 3. Parkování - výpočet

C. Grafická část (seznam výkresů):

č.v.	název výkresu	měřítko	formát
01	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000	A3
02	PROBLÉMOVÝ VÝKRES	1 : 2 000	A3+
03_01	ANALÝZA – VÝŠKOVÁ HLADINA	1 : 5 000	A2
03_02	ANALÝZA - OBČANSKÁ VYBAVENOST – MŠ	1 : 5 000	A3+
03_03	ANALÝZA - OBČANSKÁ VYBAVENOST – ZŠ	1 : 5 000	A3+
03_04	ANALÝZA - ZELEŇ, REKREACE, SPORTOVNÍ VYŽITÍ	1 : 5 000	A3+
03_05	ANALÝZA - DĚTSKÁ HŘIŠTĚ	1 : 5 000	A3+
04	HLAVNÍ VÝKRES – FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ VYUŽITÍ	1 : 1000	A3
05_01	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – STÁVAJÍCÍ STAV	1 : 1000	A3
05_02	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – NOVÝ STAV	1 : 1000	A3
06_01	NÁVRH ZASTAVĚNÍ - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ: SITUACE	1 : 1000	A3
06_01b	NÁVRH ZASTAVĚNÍ - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - ETAPA II (POZEMEK TEMA): SITUACE	1 : 1000	A3
06_02	NÁVRH ZASTAVĚNÍ - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ: PARTER	1 : 1000	A3
06_02b	NÁVRH ZASTAVĚNÍ - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - ETAPA II (POZEMEK TEMA): PARTER	1 : 1000	A3
06_03	NÁVRH ZASTAVĚNÍ - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ: PROSLUNĚNÍ BYTŮ	1 : 1000	A3
06_04	NÁVRH ZASTAVĚNÍ - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ: ŘEZY ÚZEMÍM	1 : 1000	A3
07	VLASTNICKÉ VZTAHY S NÁVRHEM MAJETKOVÉHO VYPOŘÁDÁNÍ	1 : 1000	A3
08	HLAVNÍ VÝKRES NOVÉHO ÚPMB SE ZAPRACOVANÝM ŘEŠENÍM DLE ÚS	1 : 1000	A3
09	BILANCE	-	A3
10_01	3D MODEL - ZÁKRES	1 : 1000	A3
10_02	3D MODEL - ZÁKRES	1 : 1000	A3
10_03	3D MODEL - ZÁKRES	1 : 1000	A3
10_04	3D MODEL - ZÁKRES	1 : 1000	A3
10_05	3D MODEL - ZÁKRES	1 : 1000	A3
10_06	3D MODEL - NÁHLED	1 : 1000	A3
10_07	3D MODEL - NÁHLED	1 : 1000	A3
10_08	3D MODEL - NÁHLED	1 : 1000	A3
10_09	3D MODEL - NÁHLED	1 : 1000	A3

## A. Průvodní zpráva

### 1.1. Zpracovatelé dokumentace

Název :	Územní studie Valchařská
Místo:	Brno
Objednatel:	Statutární město Brno Dominikánské nám.1, 601 67 Brno
Zhotovitel:	Atelier RAW spol. s.r.o. Doc. ing. arch. Tomáš Rusín Doc. ing. arch. Ivan Wahla Ing. arch. Markéta Koláčná Domažlická 12, 612 00 Brno tel: 541 242 908, atelier@raw.cz, www.raw.cz
ZTI:	Ing. Králová
Plyn:	Ing. Králová
Elektro:	Ing. Karel Rychlý
Vytápění:	Ing. Jiří Hájek
Stupeň:	Územní studie
Datum:	06/2019

### 1.2. Zhodnocení vztahu dříve zpracované dokumentace a konceptu řešení

Hlavní použité podklady :

- ÚPmB (digitálně)
- digitální mapový podklad – katastrální mapa (polohopis,výškopis)

#### 2.1. Vymezení řešeného území

Orientačně vymezená hranice řešeného území se nachází v městské části Brno-sever v k. ú. Husovice, a je vymezeno ze západu a severu ulicí Valchařskou, z východu řekou Svitavou a z jihu hranicí funkční plochy PV.

Lokalita byla historicky součástí tzv. posvitavské průmyslové zóny.

V Generelu specifických funkcí z roku 2002 je plocha evidována pod číslem PVE1090013 jako plocha výroby s funkčním typem elektrotechnický průmysl (výroba elektrických a optických přístrojů vč. zdravotnických).

V současné době je předmětná lokalita využívána jako nájemní areál, který již zastaral a neodpovídá současným standardům.

S ohledem na potřebu komplexního posouzení (včetně bilancí) a zachování logiky území v podrobnosti na funkční plochy zahrnuje řešené území nejen pozemky žadatele (p.č. 1110, 1111/1 a 1116/1), ale i přilehlé pozemky, které žadatel směřuje se Statutárním městem Brnem (p.č. 1113) a

pozemky společnosti TEMA, spol. s r.o. (p.č. 1111/2 a 1111/3).

Územní studie bude prověřována v rozsahu plochy transformace vymezené v Konceptu nového ÚPmB a bude zohledňovat vlastnické vztahy.

Převzato ze Zadání ÚS Valchařská - OUPR m. m. Brna, 03/2019

### 2.2. Specifické charakteristiky řešeného území

#### Důvody pro pořízení územní studie

Důvodem pořízení územní studie je žádost majoritního vlastníka pozemků v předmětné lokalitě (společnosti IMOS development otevřený podílový fond – dále jen „žadatel“) o prověření lokality pro budoucí funkční využití. V Konceptu nového ÚPmB je ve všech třech variantách tato lokalita (rozvojová lokalita Hu-3) vedena jako plocha transformace bez konkrétního stanovení funkčního využití s tím, že ve schválených Pokynech pro zpracování Návrhu nového ÚPmB je pro tuto lokalitu stanoveno:

*„Rozvojovou lokalit Hu-3 řešte tak, aby plocha transformace měla navrženou funkci s převažujícím hlavním využitím a současně prověřte nutnost stanovení povinnosti pořízení ÚS“.*

O prověření budoucího využití je žádáno na pozemcích parc. č. 1113, 1110, 1111/1, 1116/1, 1111/2 a 1111/3, k. ú. Husovice (viz příloha 2). Pozemky s parc. č. 1110, 1111/1 a 1116/1 jsou v majetku žadatele – část je v majetku společnosti TEMA, spol. s r.o., a to pozemky s parc. č. 1111/2 a 1111/3, a část je v majetku Statutárního města Brna, a to pozemky s parc. č. 1113 (pozemky jsou předmětem směny s žadatelem).

#### Cíle územní studie

Cílem územní studie je prověřit a navrhnout optimální funkční a prostorové uspořádání území zastaralého areálu se zohledněním vlastnických vztahů. Navržené funkční využití musí naplňovat cíle územního plánování, a to zejména účelné využití území a prostorové uspořádání při současném zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů, tak aby se lokalita stala fungující součástí města a vhodně navázala a dotvořila okolní stabilizované území.

#### Účel územní studie

Územní studie bude po schválení využití sloužit jako územně plánovací podklad pro zpracování Návrhu nového ÚPmB, který již s kategorií ploch transformačních nepočítá. Spolupráce pořizovatele s majoritním vlastníkem při návrhu optimálního využití tak povede k následné udržitelnosti a realizovatelnosti záměru.

Převzato ze Zadání ÚS Valchařská - OUPR m. m. Brna, 03/2019

### 2.3. Vazby řešeného území na širší okolí

Orientačně vymezená hranice řešeného území se nachází v městské části Brno-sever v k. ú. Husovice, a je vymezeno ze západu a severu ulicí Valchařskou, z východu řekou Svitavou a z jihu hranicí funkční plochy PV.

Lokalita byla historicky součástí tzv. posvitavské průmyslové zóny.

Řešené území je ze severní strany limitováno ulicí Valchařskou, která je oboustranně obestavěna stávající zástavbou obytného charakteru. Stávající zástavba vykazuje rozdílnou kvalitu a to do opuštěných jednopodlažních domku, přes nezastavěné proluky po vícepodlažní udržované bytové domy. V severní části navazuje na řešené území významná parková lokalita - Tyršův park. Tento je v současnosti zanedbaný, ale do budoucna skýtá významný rekreační potenciál, zvláště ve vazbě na nábřeží řeky Svitavy. Z východní strany se řešené území v celé délce přimyká k nábřeží řeky Svitavy. Z jižní strany je to areál firmy Tema s. r. o., obsahující jednu výrobní halu, pod kterou jsou jižním směrem umístěny tenisové kurty. Územím protéká významný přírodní prvek – původní náhon, který je částečně zatrubněn.

## 2.4. Návrh urbanistické koncepce

### 2.4.1. Výchozí stav

V řešeném území respektujeme koncepci všech nacházejících se celoměstských systémů: stávající a navrhované trasy komunikací, významné pěší a cyklistické trasy, hlavní trasy inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem, významné krajinné prvky.

V územní studii je stanovena výšková hladina zástavby. V územní studii jsou jednoznačně stanoveny podmínky před vstupem stavebníků do území.

#### Vztah řešeného území k existující ÚPD a ÚPP

#### Vztah k Zásadám územního rozvoje jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Řešené území je dotčeno:

- navrhovaným vedením regionálního biokoridoru RK 1470
- koridorem protipovodňových opatření POP10.

Tento biokoridor a jeho vedení a koridor pro protipovodňovou ochranu je touto územní studií zpřesněn a řešen v koordinaci s navrhovaným řešením funkčního využití území a s využitím pořízených územně plánovacích či jiných podkladů.

#### Vztah k ÚPmB

Dle platného ÚPmB zahrnuje řešené území následující funkční plochy:

- stabilizovaná plocha pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití PV – plochy pro výrobu,
- stabilizovaná plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití ZO – plochy ostatní městské zeleně,
- návrhová plocha zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KV – plochy krajinné zeleně všeobecné.

Řešené území je dotčeno stanoveným záplavovým územím a vedením biokoridoru podél řeky Svitavy.

#### Změny ÚPmB, které se dotýkají řešeného území:

##### Změna AB4/15-CM, 42. soubor změn ÚPmB

- Systém protipovodňové ochrany – nově vymezit protipovodňová opatření a upravit vymezení vodních toků a systému odkanalizování dle Generelu odvodnění města Brna

##### Změna AB5/15-CM, 42. soubor změn ÚPmB

- Územní systém ekologické stability - upravit vymezení územního systému ekologické stability dle aktuálních podkladů (Generel regionálního a nadregionálního ÚSES JMK, komplexní pozemkové úpravy, aj.)

#### Územně plánovací podklady - ÚPP

##### Územně analytické podklady města Brna 2016

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:

- hodnoty kulturně historické: historicky a architektonicky cenné /významné/ stavby a soubory, částečně dochovaná historická stopa původních sídel
- hodnoty krajinného rázu: říční niva

Dle výkresu č. 3a - **Výkres limitů využití území** - omezení vyplývající z právních předpisů se v řešeném území nachází tyto limity:

- ochrana území před záplavami - stanovené záplavové území, stanovená aktivní zóna záplavového území, koridor plánovaných PPO
- ochrana hlavních tras inženýrských sítí – ochr. pásma el. vedení VVN a VN
- ochrana elektronické komunikační sítě – zájmové území pro bezpečnost státu – MO ČR
- ochranné pásmo letiště Brno - Tuřany

Dle výkresu č. 3b - **Výkres specifických podmínek využití území a informací** se v řešeném území nachází tyto informace:

- území zasažené nadměrným hlukem z dopravy – hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době
- biokoridor ÚSES, biokoridor urbánní

Dle výkresu č. 4a - **Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů** jsou evidovány tyto záměry:

- I/42 – silnice I. třídy

Dle výkresu č. 4b - **Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů** jsou evidovány tyto záměry:

- záměr z ÚPD/ÚPP ZR7 – Přestavbové území bývalé Zbrojovky a motorárny (na hranici řešeného území)
- RK 1470 – regionální biokoridor ÚSES
- Záměr ze ZÚR– Technická infrastruktura – Protipovodňová ochrana – POP 10 na Hlavních brněnských tocích

Dle výkresu č.5 - **Problémový výkres** k Rozboru udržitelného rozvoje území jsou v řešeném území evidovány tyto problémy:

- problémy dopravní – absence částí komunikací tvořící ochranný systém města (VMO, radiály)
- problémy rozvojové – záměr ZÚR JMK – plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

Převzato ze Zadání ÚS Valchařská - OUPR m. m. Brna, 03/2019

## 2.4.2. Koncepce řešení – návrh

### Zohlednění zadání

V řešeném území navrhujeme vyvážené funkční a prostorové uspořádání území - urbanistickou koncepci, která umožní efektivní využití daného území při současném zohlednění limitů využití území a hodnot v území. V řešení byl zpracován a zpřesněn záměr ze ZÚR regionální biokoridor RK 1470 a POP 10. Pro nově vymezené plochy bylo navrženo vhodné prostorové uspořádání území – byla prověřena možnost zástavby podél ulice Valchařská, volnější uvnitř areálu s využitím přírodního potenciálu řeky Svitavy. Pro toto uspořádání byly stanoveny podrobnější prostorové regulativy (struktura zástavby, výšková úroveň zástavby, stavební čáry, stavební hranice, zastoupení zeleně). V návrhu byla prověřena možnost umístění výškové dominanty. S ohledem na navrhované funkce byly vymezeny odpovídající plochy veřejných prostranství.

### Urbanistická koncepce

Řešené území vykazuje neopominutelné hodnoty, předurčující jej pro využití pro bytovou výstavbu. Jednak je to blízkost veřejné hromadné dopravy a tím komfortní dosažitelnost centra města (13 min). Dále je to rekreační potenciál nábřeží řeky Svitavy a posléze i existence parkové plochy Tyršova parku a rekreačně sportovního areálu tenisových kurtů v blízkosti areálu. Současně je důležité zmínit i fakt snadné dopravní dostupnosti území individuální dopravou a jeho vazbu na VMO. Po zvážení možností funkčního uspořádání se z možných využití jeví nejvhodnější kombinace ploch bydlení čistého a bydlení smíšeného.

Z analýz území neplyne potřeba rozšíření rekreačních ploch nebo služeb pro stávající obyvatele. Naopak doplnění plochy bydlení umožní naplno využít potenciál místa v souladu s rozvojem Posvitavské průmyslové zóny v rámci strategie #brno2050. Nárůst obyvatel v oblasti pomůže zvýšit kvalitu městského prostředí a povzbudit znovuvyužití i některých chátrajících objektů kolem tramvajové trati v ulici Valchařská. V rámci plochy bydlení studie vymezuje prostory služeb a veřejné prostory přiměřené rozsahu zástavby a lokalitě.

Z hlediska filosofie udržitelnosti města a městského urbanismu se zástavba brownfieldů a zahušťování stávajících struktur do budoucna jeví jako zásadní ekologický imperativ. Rozšiřování města do jeho extravilánu je neudržitelné vzhledem k prodlužování dojížděkových tras pro obyvatele sateletů a tím zvyšování dopravní zátěže městské infrastruktury. Naopak zahuštěním zástavby v intravilánu města dochází k logickému zkrácení těchto tras a zobytnění a zatraktivnění míst, která byla dříve v městském organismu považována za méněcenná, případně devastovaná průmyslem. V našem návrhu nezmizí výrobní možnosti území zcela, v rámci etapizace zachováváme stávající drobnou výrobu a tím i pracovní příležitosti v místě.

Stávající průmyslový areál je v ÚAP evidován jako historicky a architektonicky cenný soubor. Soubor však nevykazuje - po mnoha přestavbách (provedených před odkoupením areálu investorem) – architektonické kvality hodné zachování a rekonstrukce. Soubor není z hlediska památkové ochrany kulturní památkou a tvoří v území bariéru, která omezuje zpřístupnění nábřeží. Areál není vhodný k rekonstrukci pro navrhované využití a proto návrh nepočítá s jeho zachováním. Urbanistický návrh počítá se zcela novou zastavovací strukturou, která je definovaná především směrem toku a polohou řeky a orientací vůči světovým stranám. Na tok řeky jsou navrženy kolmé liniové struktury bytových domů zajišťující dostatečné oslunění a osvětlení všech bytových jednotek, vytvářející vzdušnou propustnou strukturu umožňující vizuální kontakt s řekou a jejím okolím.

Vzhledem k výšce podzemní vody je navrženo řešení, kdy jsou garážová stání umístěna na terénu, na terasách nad nimi jsou pak jednotlivé bytové domy. Skupiny bytových domů jsou propojeny terasami do dílčích celků. Dle těchto skupin bytových domů propojených terasami lze uvažovat i o případné etapizaci výstavby.

Na terasách jsou navrženy soukromé zahrádky bytů či společné prostory majitelů bytů určené k rekreaci. Současně mezi těmito bytovými celky jsou na terénu umístěny obslužné komunikace,

převážně kolmo k řece, obsahující komunikaci, chodníky, parkovací a odstavná stání a stromořadí. Součástí těchto komunikací jsou také soukromé předzahrádky bytů umístěných v přízemí.

Podél ulice Valchařské je na východní straně umístěn bytový dům v odstoupené poloze od uliční čáry. Byl tak navržen především z důvodů přílišné stísněnosti stávajícího uličního profilu a také vzhledem k poloze stávajícího zatrubněného náhonu. Ustoupení vhodně reaguje na rohový stávající objekt na parcele parc. č. 1106 a umožňuje vložit do stávajícího stísněného prostoru ulice Valchařské stromořadí. Ustoupení současně minimalizuje zastínění objektů na protější straně uliční fronty.

V severní části území je navržen samostatný bytový objekt vyšší než ostatní navrhovaná zástavba. Řešená lokalita se nachází na rozhraní městských částí, přibližně v polovině cesty mezi hlavními společenskými centry Maloměřic (Proškovo nám.) a Husovic (nám. Republiky). Vzhledem k této poloze a předpokládanému nárůstu obyvatel v souvislosti s novou výstavbou v lokalitě, považujeme za vhodné umístit v rámci řešené lokality veřejný prostor lokálního významu s možností umístění služeb v jeho blízkosti. Vhodné se nám jeví právě místo u nárožního objektu u řeky s vazbou na komunikaci (MHD) a Tyršův park. V parteru nárožního objektu pak uvažujeme prostory pro služby občanské vybavenosti. Domníváme se, že vzhledem k nárožní signální poloze objektu u mostu přes řeku a významu místa jako lokálního společenského centra nově vznikající zástavby je zde vhodné počítat s určitým výškovým akcentem, který vhodně zdůrazní význam místa a usnadní orientaci v prostoru.

### Koncepce veřejných prostor

Veřejný prostor navržený u samostatného bytového objektu v severní části území, pojednáváme jako náměstí v jehož těžišti je navrženo umístění sochy valchaře, jako upomínky na průmyslovou tradici místa. Náměstí má po obvodu navrženou liniovou zeleň vzrostlých stromů a bude vybaveno potřebným mobiliářem – lavičky, stojany na kola, odpadkové koše atd. Vzniká tak ohnisko nově zbudovaného areálu, poskytující prostor pro veřejné využití. V parteru bytového objektu jsou navrženy prostory pro obchodní nebo občanskou vybavenost.

Dalším významným veřejným prostorem je okolí stávající nezatrubněné části náhonu. Po jeho nezbytné rehabilitaci a vyčištění zde navrhujeme zřídit parkové plochy s velkým dětským hřištěm a s možností posezení mezi vzrostlými stromy lemujícími říční náhon. Menší zatrubněná část náhonu je ponechána beze změn, což umožňuje adekvátní využití a obsluhu území.

Důležitým krajinným prvkem bude v budoucnu vybudovaná protipovodňová zábrana, lemující tok řeky. Aby nešlo pouze o fyzickou technickou bariéru, zapojujeme ji do celkové koncepce veřejných prostorů v řešeném území. Jednalo by se o promenádu z jedné strany vymezenou protipovodňovou zábranou cca 50 cm nad pěší komunikací. Z druhé strany by promenádu lemoval zelený pás osázený vzrostlou liniovou zelení. Promenáda by byla vybavena vhodným mobiliářem, zejména lavičkami a odpadkovými koši, pro sedací prvky by bylo díky její příjemné výšce možné využít i přímo protipovodňovou zídku. Do budoucna se nabízí tento prostor obohatit o přímé přístupy k řece formou dřevěných mol, případně o umístění kavárny nebo komunitního centra v dotyku s vodní hladinou. Tento prostor by tak mohl sloužit nejen obyvatelům řešeného území ale i návštěvníkům z jiných částí města, mimo jiné i ve vazbě na pěší a cyklistickou trasu probíhající po druhém břehu řeky. V budoucnu jednoznačně doporučujeme protažení promenády směrem po toku Svitavy kolem tenisových kurtů a pod velkým městským okruhem k areálu Motorárny. Zajímavou možností by mohla být také rekonstrukce lávky zrušeného parovodu a její zpřístupnění pro pěší.

### Zvolená podlažnost

Urbanistické řešení počítá s umístěním 5-6. podlažních domů, včetně terasového parkovacího patra, jejichž podlažnost klesá směrem k řece. Nárožní objekt u mostu je uvažován jako 9 ti podlažní. Objekt do ulice Valchařské je navržen 4-5. podlažní. Zvolená podlažnost reaguje na stávající podlažnost hodnotných bytových objektů v okolí a to zejména ve směru severním za mostem a ve směru západním směrem ke křižovatce VMO. V současnosti lze také sledovat vznikající zástavbu by-

tovými domy v části území za linií domů ve Valchařské ulici, na kterou nově navržená zástavba vhodně reaguje. Pro určení vhodné podlažnosti se jeví vhodné brát v úvahu také záměry v rámci ne-dalekých areálů, které jsou rovněž součástí Posvitavské rozvojové zóny – areál Motorárny a Zbrojovky, kde v současnosti probíhá pořizování změny ÚP. V rámci záměru areálu Zbrojovka, se uvažuje výstavba až 13-ti podlažních objektů, v současnosti je již realizován 10-ti podlažní administrativní objekt. Areál Zbrojovky přitom leží v OP MPR města Brna, areál při ulici Valchařské leží mimo oblast OP MPR.

Podlažnost v okolí řešeného území je doložena samostatným výkresem.

### **Popis problémů v území**

V současnosti se urbanistická struktura bloku jeví jako problematická. Jedná se o typické přestavbové území zatížené průmyslovou minulostí – brownfield. V areálu se nacházejí vícepodlažní zděné objekty v současnosti využívané pro lehkou výrobu a jako tiskárna. Také se zde nacházejí dva nefunkční komíny, v současnosti sloužící pro reklamní a telekomunikační účely. V jižní části území je stávající objekt průmyslové haly firmy Tema, která je obsluhována z vnitro areálové komunikace. Pod částí území vede zatrubněný náhon z řeky Svitavy. Současný stav nábřeží řeky a náhonu lze považovat za neutěšený, odpovídající dosavadnímu průmyslovému využití areálu. Využití potenciálu nábřeží brání malá prostupnost kompaktní zástavby stávajícího areálu.

### **2.5. Etapizace**

V územní studii je počítáno s etapizací. Jedná se především o výstavbu jednotlivých bytových celků, vymezených společnou terasovou základnou s patrem pro garážování individuální automobilové dopravy. V budoucnu lze také uvažovat s případnou poslední etapou – zástavbou pozemku firmy Tema bytovým domem. Vzhledem k vyjádření majitelky pozemku, paní Bantiové, o záměru pokračovat se stávajícím využitím pozemku lehkou bydlení nerušící výrobou, je v návrhu toto zohledněno a struktura zástavby je navržena tak, aby byla možná realizace bez nutnosti změny využití pozemku 1111/3, včetně zachování dopravního napojení v odpovídající kapacitě. Současně ale navrhujeme takovou strukturu zástavby bytovými domy, která může navázat i na tomto pozemku, proto, aby byl zachován potenciál adekvátního rozvoje pozemku p.č. 1111/3 v případě, že dojde v budoucnu ke změně jeho vlastníka nebo změně názoru jeho vlastníka.

### **2.6. Podmínky před vstupem stavebníka do území**

Návrh územní studie vyžaduje následující podmiňující investice:

- vybudování PPO města Brna v úseku etapy XXI
- vybudování severojižní obslužné propojovací komunikace
- vybudování pěších tras
- vybudování veřejného osvětlení podél obslužné propojovací komunikace
- zabezpečit akumulaci a likvidaci dešťových vod na pozemcích investora

Před vstupem stavebníka do území je také třeba zajistit:

- komplexní posouzení záměrů v území ve vztahu k dostatečným kapacitám občanské vybavenosti z hlediska dostupnost MŠ a ZŠ pro budoucí obyvatele.
- měření hlukové zátěže

### **3. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Regulační zásady jsou definovány v dílci konceptu nového územního plánu tak, aby nedošlo k zásadní změně urbanistické koncepce řešeného území. Pro stavební plochy specifikujeme podrobněji funkční využití území a navrhujeme prostorové regulativy zástavby - jedná se o návrh stavební čáry nebo hranice pro umístění hlavního stavebního objemu, výškové úrovně zástavby a její struktury. Jsou určeny možné polohy vjezdů do objektů / na pozemky, vyznačena je také navržená liniová zeleň lemující veřejná prostranství.

### **Popis změn funkčních ploch**

Z hlediska funkčního a prostorového využití byla změněna funkční plocha ze stabilizované (platný ÚP) na návrhovou. Toto je v souladu s konceptem nového územního plánu, který v řešeném území vymezuje plochu transformace. Dojde tak k vytvoření možnosti výstavby objemově konsolidované struktury.

Po zvážení možností funkčního uspořádání se z možných využití území jeví nejvhodnější kombinace ploch bydlení čistého a bydlení smíšeného. Které navazuje na využití okolních ploch. Z analýz území neplyne potřeba rozšíření rekreačních ploch nebo služeb pro stávající obyvatele. Naopak navržená plocha bydlení umožní naplno využít potenciál místa v souladu s rozvojem Posvitavské průmyslové zóny v rámci strategie #brno2050. Nárůst obyvatel v oblasti pomůže zvýšit kvalitu městského prostředí a povzbudit znovuvyužití i některých chátrajících objektů kolem tramvajové trati v ulici Valchařská. V rámci plochy bydlení studie vymezuje prostory služeb a veřejné prostory přiměřené rozsahu zástavby a lokalitě.

Pro zpracování regulačních zásad je v grafické části uveden navrhovaný typ plošného uspořádání a výšková úroveň zástavby.

Dále jsou uvedeny :

- Stavební čára - objemově definuje jednotlivé sektory
  - Stavební hranice - může a nemusí být definovaná hranicí objektu
- Graficky jsou v návrhu vyjádřeny stromořadí, vjezdy, umístění dětského hřiště.

Světlé výšky pro různé funkce musí být stanoveny dle normy pro druh objektů.

### **Výpočet IPP – za účelem návrhu zatížení technické infrastruktury**

Pro stanovení zatížení systémů veřejné infrastruktury, je pro plochu řešeného území jako jeden celek uvažován IPP 1,8. IPP 1,8 odpovídá zvolenému plošnému uspořádání zástavby a její výškové úrovni, tak jak je prověřeno ÚS.

### 3.1. Objekty

Podlažnost -	Nové objekty budou 3.-9. podlažní
Tvary střech -	plochá

### 3.2. Pojízdne a pochůzí plochy

Pojízdne plochy -	Veškeré přechody budou řešeny jako bezbariérové. Doporučujeme barevně oddělit plochy pro podélná stání a vozovky.
Pochůzí plochy -	Jsou navrženy jako plochy pro pěší. Všechny tyto plochy budou řešeny jako bezbariérové, kromě ploch, kde je nezbytné k překonání svazitého terénu použití schodišťových stupňů (přístup k řece).

### 3.3. Regulativy pro užívání pozemků a staveb a stanovení přípustných a podmíněně přípustných činností

Územní plán města Brna stanovuje pro typy ploch s rozdílným způsobem využití:

**Hlavní využití** je využití pro určitý účel, znamená vždy převažující využití (převažující znamená více jak ostatní dohromady, tedy více než přípustné a podmíněně přípustné využití dohromady). Hlavní využití je pro danou plochu s rozdílným způsobem využití určující, proto všechny záměry na změny v území musí být posuzovány v kontextu tohoto hlavního využití.

**Přípustné využití** je využití pro jiný účel, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu. Podmíněně přípustné využití je využití, které lze v území v konkrétních případech připustit jen na základě bližšího posouzení urbanistických, hygienických, dopravních, vodohospodářských, ekologických případně dalších hledisek a podmínek, pro typ plochy s rozdílným způsobem využití stanovených. Využití, které je pro danou plochu s rozdílným způsobem využití stanovováno jako podmíněně přípustné, nesmí vyloučit (nebo podstatně omezit) její hlavní využití. Přípustnost podmíněně přípustného využití musí být vždy prokázána v územním řízení, pokud územní plán nestanoví, že přípustnost je nutné ověřit podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem; v případě, že přípustnost nebude prokázána, je stanovené využití nepřípustné.

**Nepřípustné využití** je obecně jakékoliv jiné využití, které není hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím a které zároveň neumožňují ani stanovené obecné nebo specifické podmínky využití území. U jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití je jako nepřípustné využití uváděno jen takové nepřípustné využití, které nemusí být z hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a z obecných podmínek využití území jednoznačně zřejmé.

Pokud stávající využití základních ploch neodpovídá jejich převažujícímu účelu využití, je toto

využití přípustné až do okamžiku uvedení způsobu využití s převažujícím účelem využití do souladu. Po uvedení doby je rovněž podmíněně přípustné i jiné využití, které nezhorší podmínky pro naplnění převažujícího účelu využití.

**Podmínky využití ploch** (Převzato z ÚPMB - koncept var I, II a III.; Archdesign, s.r.o.; 2010):

### PLOCHY BYDLENÍ - B

**Hlavní využití**  
je pro bydlení.

**Přípustné**  
je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

**Podmíněně přípustné**  
je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.

### SMÍŠENĚ OBYTNÉ PLOCHY - C:

**Hlavní využití**  
není stanoveno.

**Přípustné**  
je využití pro bydlení, občanské vybavení (maloobchod do 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy), služby a nerušící výrobu, zařízení technické a dopravní infrastruktury tak, že se vzájemně negativně neovlivňují.

**Podmíněně přípustné**  
je využití pro maloobchod do 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je slučitelné s bydlením a jeho rozsah je menší než 50 % plochy, a které svým provozováním a technickým zařízením nenarušuje užívání staveb a zařízení v území, nesnižuje kvalitu prostředí a činnosti s ním spojené a svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopr. zátěž území.

**Nepřípustné**  
je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály) nebo takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí.



#### 4. Limity využití území

V hranici řešeného území se nacházejí tyto limity:

- Stávající inženýrské sítě a jejich ochranná pásma

Při provádění staveb ve zmíněné lokalitě je nutné respektovat stávající inženýrské sítě a jejich ochranná pásma. Využívání ploch v ochranných pásmech je přípustné po projednání s příslušným správcem sítí.

- Záplavové území

Nutnost vybudování protipovodňové ochrany v úseku PPO XXI a následného vyjmutí oblasti ze záplavového území před vstupem stavebníka do území. Zpřesnění průběhu PPO.

- Biokoridor ÚSES

Respektování hranice biokoridoru, vytvoření zeleného pásu kolem řeky Svitavy. Zpřesnění průběhu.

- Říční niva

Respektování charakteru říční nivy, vytvoření zeleného pásu kolem řeky Svitavy. Maximalizace vizuálního kontaktu s řekou, zpřístupnění nábřeží. Vhodná revitalizace a zpřístupnění nezatravněné části náhonu uvnitř areálu.

- Území zasažené nadměrným hlukem z dopravy – hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době

Předpoklad zasažení území nadměrným hlukem vychází z ÚPP aktualizovaných v roce 2016. V roce 2018 byla dokončena rekonstrukce vozovky včetně tramvajové trati v úseku Tomkovo náměstí – most přes řeku Svitavu – Selská včetně tramvajové smyčky.

*V průběhu projekčních prací na rekonstrukci byla samostatně zpracována hluková studie včetně měření hluku z tramvajové dopravy, která prokázala nepřekročení hygienických limitů. Přes byla závěry je v oblasti velmi blízké zástavby (úsek Tomkovo náměstí – most) navržena řada opatření omezujících zatížení hlukem, tj. zejména použití odhlučnění kolejí, gumoasfaltu jako obrusné vrstvy a antivibrační úpravy pomocí rohoží. V úseku Tomkovo náměstí – most byla navržena úprava s antivibrační rohoží, a v celém úseku bylo navrženo použití odhlučnění trati pomocí bokovnic a vytvoření obrusné živičné vrstvy z gumoasfaltu. (převzato ze souhrnné technické zprávy projektu DUR „Stavební úprava tramvajové trati ulice Valchařská úsek Tomkovo náměstí – most přes řeku Svitavu - Selská včetně smyčky“, zpracovatel Argema spol s.r.o., 2015).*

V této souvislosti předpokládáme, že skutečný stav hlukové zátěže v území je nižší, než vyplývá z ÚAP, které byly podkladem ÚS a které vycházejí ze stavu před rekonstrukcí vozovky. Nadměrnou hlukovou zátěž však na základě dostupných podkladů nelze vyloučit, proto bude nutné před zahájením výstavby provést měření hlukové zátěže. V případě nesplnění hygienických limitů

pro bytovou zástavbu musí být navržena technická a architektonická řešení zaručující dostatečnou ochranu akusticky chráněných prostor staveb. Takovými opatřeními je myšleno například použití zasklení eliminujícího hlukovou zátěž v kombinaci s nuceným větráním budov nebo použití větracích štěrbin s akustickými komponenty. V souvislosti s případnou nadměrnou zátěží hlukem je třeba také posuzovat neprůzvučnost obvodových stěn.

- Hodnoty kulturně historické

Stávající průmyslový areál, ač dle ÚAP je vyznačen jako historicky a architektonicky cenný soubor, nevykazuje však - po mnoha přestavbách – architektonické kvality hodné zachování a rekonstrukce. Soubor nemá status kulturní památky a tvoří v území bariéru, která neumožňuje zpřístupnění nábřeží. Proto návrh počítá se zcela novou zastavovací strukturou, a zachování objektů v areálu se neuvažuje.

Vzhledem k historickým nálezům v blízkosti lokality lze předpokládat potřebu záchranného archeologického průzkumu v lokalitě.

Jako upomínku průmyslové tradice místa navrhujeme ve veřejném prostoru umístit umělecké dílo upomínající k této tradici.

- záměr z ÚPD/ÚPP ZR7 – Přestavbové území bývalé Zbrojovky a motorárny (na hranici řešeného území)

Vhodná koordinace v rámci městského plánování z hlediska napojení promenády na nábřeží Svitavy na pobytové plochy u řeky v areálu Motorárny.

- zájmové území MO ČR, OP letiště B-T

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

Území se nachází v ochranném pásmu leteckého provozu letiště Brno – Tuřany.

V území je třeba respektovat podmínky Ministerstva obrany ČR a Správy leteckého provozu.

#### 5. Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení

##### 5.1. Návrh řešení dopravy

Pro navrhovaný rozvoj je zajištěna možnost obsluhy jednotlivých funkčních ploch. Šířkové parametry umožňují uložení inženýrských sítí, výsadbu zeleně a parkování.

V návrhu byly respektovány charaktery stávajících komunikací. Nové komunikace jsou napojovány v místech stávajících vjezdů do areálu. Až do výstavby poslední etapy je plnohodnotně zachován přístup na pozemky TEMA (i pro nákladní vozidla).

Z dopravního hlediska je nové propojení bloku navrženo jako obytná zóna s omezeným průjezdem pro hasičské vozy, sanitky a obsluhu obyvatel bytového domu a pro zásobování areálu firmy Tema. Komunikace je navržena jako obousměrná napojená na ulici Valchařská v místech stávajících vjezdů do výrobního areálu. V rámci pěší zóny podél nábřeží se počítá s možným průjezdem hasičských či sanitních vozů či vozidel správy povodí a údržby.

## Doprava v klidu

### Odstavování a parkování vozidel

Odstavná stání jsou místa, kde majitel automobilu nechá svůj vůz po dobu, kdy jej nepoužívá.

Parkovací stání jsou místa pro automobily, které využíváme při dojížděcí do zaměstnání, po dobu nákupu, návštěvy, naložení a vyložení nákladu apod.

Odstavná stání potřebná pro obyvatele nové výstavby jsou situována v dostatečném množství zejména v přízemí objektů, méně pak na terénu - kde se nacházejí převážně kolmá stání integrovaná do uličních profilů, střídaná stromy. Parkovací (návštěvní) stání jsou navrhována na terénu poblíž vstupů do jednotlivých objektů. Vzhledem k vysoké hladině podzemních vod a jejímu kolísání v případě zvýšené hladiny v řece nenavrhujeme podzemní garáže.

Výpočet parkování:

Bytů 1+kk / stání	49/24,5	Komerce	Počet obyvatel
Bytů 2+kk/ stání	185/185	213,1 m <sup>2</sup>	v obytném okrsku:
Bytů 3+kk/ stání	62/62		613
Bytů 4+kk/ stání	2/4	=> Odstavná stání pro komerční plochy	=> Parkovací stání pro bytný okrsek
<b>Odstavná stání pro byty</b>	<b>275,50</b>	<b>4,26</b>	<b>30,66</b>
<b>Potřeba stání celkem</b>	<b>310,4</b>		

Navrženo celkem 314 stání (z toho 260 stání v objektech, 54 stání na terénu). VYHOVUJE.

### Městská hromadná doprava

Obsluhu zajišťují stávající linky MHD. Nové zastávky nejsou navrženy. Dopravní dostupnost centra přímou linkou tramvaje (č. 4) je cca 13minut jízdy.

### Pěší provoz

Navrhované pěší trasy budou opatřeny novými povrchy provedenými v betonové dlažbě a opatřeny jednotným mobiliárem zahrnujícím lavičky, odpadkové koše, patníky, svítidla, stojany na kola atd.

V návaznosti na nábřeží řeky Svitavy je navržena nová pěší spojnice podél řeky, navazující na Tyršův park za ulicí Valchařskou a napojená na jednotlivé komunikace v území, směřované kolmo k vodnímu toku. Výše zmíněným novým pěším tahem bude docíleno otevření území veřejnosti a tím i jeho oživení. Komunikace bude pěší zónou s možností průjezdu vozidel povodí Moravy, hasičských aut či vozů záchranné služby. V budoucnu by bylo vhodné propojení pěšího tahu podél řeky směrem na severozápad kolem tenisových kurtů, pod VMO k areálu Motorárny. Vhodná se do budoucna jeví také rekonstrukce stávající lávky zrušeného parovodu a její zpřístupnění pěším.

## 5.2. Občanská vybavenost

Návrh územní studie splňuje požadavky ve vztahu k občanské vybavenosti. Rozmístění občanského vybavení v okolí areálu zachycují samostatné výkresy.

Z analytické části studie vyplývá v souvislosti s nárůstem obyvatel v území potřeba doplnění dětského hřiště, které **v lokalitě chybí a které je v rámci územní studie navrženo umístit v centrální části řešeného území, v blízkosti přírodního prvku náhonu.**

### Školství

V lokalitě je v rámci územní studie navrhováno bydlení pro 613 osob, z toho 83 osob připadá na poslední etapu BD na pozemku Tema, jejíž realizace a časový horizont realizace je nejasný. Určení možného nárůstu potřeby nových míst ve školských zařízeních je propočítáno s rezervou na základě předpokladu 650 nových obyvatel v lokalitě. Předpokládá se maximální nárůst potřeby 10 míst v 1 ročníku ZŠ a 26 míst v MŠ.

Při předpokládaném nárůstu obyvatel a při současném stavu rezidenčních ploch a zařízení občanské vybavenosti v okolí, pokrývá potřebu nových míst volná kapacita okolních základních škol. U mateřských škol je třeba hledat možnosti rozšíření.

Pokud by byl nárůst obyvatel násoben dalšími záměry v okolí a stávající kapacita by se ukázala být nedostatečná, nabízí se možnost rozšíření kapacit MŠ a ZŠ v ulici Cacovická, v rámci rekonstrukce či rozšíření objektu původní budovy ZŠ a případně i dostavbou v rohové proluce na budovu školy navazující, která je v majetku statutárního města Brna.

V rámci rozvoje MČ Brno-Sever lze vedle nárůstu potřeby nových míst ve stávajících základních a mateřských školách předpokládat i zřízení nové kapacity v rámci větších rozvojových lokalit (Zbrojovka, Motorárna).

**Studie reaguje na současný stav v území, který se ale vzhledem k předpokládanému značnému rozvoji posvitavské průmyslové zóny (zejména areálů Zbrojovky a Motorárny) a navazujících lokalit může v průběhu času zásadně měnit. Před samotnou realizací projektu (v předpokládaném časovém horizontu 5-15 let) je třeba problematiku školství podrobněji řešit, aby nedošlo v budoucnu k deficitu školních kapacit. Problematiku dostatečné občanské vybavenosti v území z hlediska školství je nutné hodnotit v širším kontextu se znalostí dalších záměrů v území a jejich koncepčního řešení na úrovni územního plánování v koordinaci KAM s MČ a s investory v území. Plocha bydlení navržená v řešeném území nevyklučuje umístění občanské vybavenosti, pokud by se v době realizace ukázalo potřebné, přestože samotný záměr Studie Valchařské negeneruje takový počet žáků, který by žádal vznik nové zš/mš.**

### Výpočet potřeby míst ve vzdělávacích zařízeních vyvolané navrhovanou výstavbou:

uvažovaný počet obyvatel v nové zástavbě:	650
potřeba míst v MŠ na 1000 obyvatel:	40
<b>vyvolaná potřeba míst v MŠ:</b>	<b>26</b>
potřeba míst v ZŠ na 1000 obyvatel:	136
<b>vyvolaná potřeba míst v ZŠ:</b>	<b>89</b> (cca 10 v každém ročníku ZŠ)

### Stávající kapacity v docházkové vzdálenosti:

ZŠ:

ZŠ JÁ Komenského, nám. Republiky: 10 tříd, obsazenost průměrně 17,5 žáků ve třídě

→ volných míst cca 90

ZŠ Brno, Hamry 12: dle výroční zprávy kapacita 445 míst, obsazenost 323 míst

→ volných míst 122

V docházkové vzdálenosti pro žáky ZŠ by byla také případná nově budovaná kapacita v rámci areálu Motorárny.

MŠ:

Stávající MŠ v docházkové vzdálenosti na ulici Cacovická – nynější provoz 2 tříd. Obsazen 50 dětmi.

Budova mateřské školy je přízemní, všechny pozemky ve vnitrobloku patří městu. Stejně tak je v majetku města sousední starší budova ZŠ, která nyní sídlí v novější zrekonstruované budově na nám. Republiky. Na budovu školy dále navazuje rohová proluka, rovněž v majetku města. Považujeme za reálné a vhodné rozšíření stávající MŠ o další třídu, třeba i za podpory investora v rámci podmiňujících investic. Další alternativou by bylo využití případných nově budovaných kapacit MŠ v rámci většího připravovaného celku Motorárny, kam by spádově mohli přejít také děti z ulic Bří Mrštíků, Hálkova, Dukelská třída, Netušilova, Nováčkova (nemuseli by při docházce křížit VMO a celková docházková vzdálenost by se jim zřejmě zkrátila). Tím by došlo k uvolnění potřebné kapacity v MŠ na ulici Cacovické pro nové obyvatele při ulici Valchařské, pro které je školka v Cacovické v těsné blízkosti. Nová místa v MŠ je třeba hledat v koordinaci s MČ a ostatními záměry v území na úrovni městského plánování.

### 5.2.1. Průmyslová výroba

Průmyslová výroba se v řešeném území nenavrhuje.

### 5.3. Technická infrastruktura

Technická infrastruktura je navržena pro kapacitu celého území, včetně výstavby poslední etapy bytových domů na pozemcích 1111/2 a 1111/3, tedy pro stav maximálního zatížení. Také počty osob v lokalitě jsou oproti příkladu zástavby prověřovanému územní studii navýšeny pro zajištění kapacitní rezervy TI. Po dobu zachování stávajícího využití pozemků spol. TEMA, bude kapacita takto navržené infrastruktury sítí dostatečná a stávající síť obsluhující pozemky 1111/3 a 1111/2 budou zachovány v provozu, případně přepojeny na nově budovanou infrastrukturu.

### 5.3.1. ZTI

technická zpráva

stupeň dokumentace: studie

vypracovala **Ing. Sylva Králová**

Pro novou lokalitu bytových domů v Brně na ulici Valchařská - bývalý areál firmy Mosilana, parc. č. 1111/1, 1111/2, 1111/3 (investor firma IMOS development otevřený podílový fond, Pobřežní 620/3, Karlín, 18600 Praha 8) byla vypracována technická zpráva ve stupni studie, která řeší ZTI, odvod splaškových a dešťových vod z lokality a napojení na veřejný vodovod a plynovod. Výstavba bytových domů je rozdělena na bloky B až G, objekt A je plánován jako polyfunkční objekt.

V blízkosti budoucí výstavby, v ulici Valchařská se nachází stoka jednotná DN500/750 BE+ČŽ (západní a severní část území-správce BVK a.s.), vodovodní řad DN200 LT (západní část území - správce BVK a.s.), vodovodní řad DN150 LI (severní část území – správce BVK a.s.) a NTL plynovodní řad OCEL/200 (západní a severní část území-správce INNOGY a.s.).

Východní strana území je lemována řekou Svitavou. Přes území je vedena zatrubněná vodoteč – mlýnský náhon - vodní linie: IDVT 10189336, povodí PMO, (správce není určen, tj. správa připadá PMO). Předpokládaná kapacita zatrubnění je 100 l/s (info. správce toku PMO). Mlýnský náhon je využíván malou vodní elektrárnou, která se nachází severně od budoucí výstavby v místě jezu na řece Svitavě (km 8,8).

Při návrhu nových stavebních objektů budou respektována ochranná pásma stávajících vodních toků a sítí dle podmínek jednotlivých správců. Bude dodržena norma ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. V případě kolize nového návrhu se stávajícím vedením sítí, bude řešena případná přeložka, která bude předem projednána se správcem sítě. V případě zatrubněné trasy vodoteče Mlýnský náhon je doporučeno dodržet předepsané ochranné pásmo a tím se vyhnout případné přeložce, u které je předpoklad vyšších finančních nákladů.

Stávající přípojky kanalizace, vody a plynu pro areál budou zrušeny. Pro lokalitu bude navrženo prodloužení inž. sítí stoky splaškové, dešťové, vodovodního a plynovodního řadu.

#### • KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Pro novou lokalitu budou vybudovány nové větve stoky splaškové v předpokládané dimenzi min. DN300-KAM, které budou napojeny do st. stoky v ulici Valchařská. Nové stoky budou vedeny v nově navržené veřejné komunikaci, budoucímu provozovateli stoky bude zajištěn přístup k celé trase stoky vč. revizních šachet. Stoka splašková bude předána k provozování BVK a.s.

Pro jednotlivé bytové domy budou vyvedeny nové přípojky kanalizace splaškové v dimenzi DN200 do nových revizních přípojkových šachet. Pro každý bytový dům je plánována jedna přípojka spl. kanalizace.

#### • KANALIZACE DEŠŤOVÁ

V místě budoucí výstavby se nachází řeka Svitava, pro území je zjištěna vysoká hladina spodní vody, což s největší pravděpodobností neumožní vhodné vsakování. Pro lokalitu je však nutné provést hydrogeologický posudek, který určí přesné možnosti případných vsaků (povrchových nebo hlubinných).

Ve studii je uvažováno s vybudováním nového výustního objektu, který bude odvádět regulované množství dešťových vod do řeky Svitavy.

Dotčená plocha lokality je 15984m<sup>2</sup> (parc.č.1111/1: 13365m<sup>2</sup>, 1111/2:1423m<sup>2</sup>, 1111/3: 1196m<sup>2</sup>),

při povoleném odtoku 10 l/s/ha bude regulovaný odtok z území max. 15,9 l/s.

Pro každý bytový dům je uvažováno s jednou retenční nádrží (RN1-6), pro komunikace bude vybudována samostatná RN7. Regulovaný odtok se rozdělí mezi navržené RN dle dotčených ploch. Pro každý BD bude vedena jedna přípojka dešťové kanalizace, která bude odvádět regulovaný odtok z RN.

Pro zmenšení velikosti RN je doporučeno u BD navrhnout zelené střechy, u parkovacích stání a komunikací prostor pro průlehy, případně navrhnout povrchy parkovacích stání s nižším koeficientem odtoku (např. zatravnovací dlaždice nebo dlažbu s širokými spárami).

RN budou počítány s periodicitou 0,1 a budou vybaveny havarijními přepady, které budou napojeny na kanalizaci.

V lokalitě jsou navrženy komunikace, podélné a kolmé parkovací stání. Správce toku určí, zda dešťové vody z těchto ploch musí být před vypuštěním do vodoteče vedeny přes OLK.

Veřejné dešťové stoky, které budou odvádět dešťové vody ze střech BD (regulovaný odtok z RN1-6) budou předány k provozování BVK a.s. Dešťové stoky z komunikací budou předány do správy BKOM a.s. (reg. odtok z RN7).

#### • VODA

V místě budoucí výstavby se nachází v ulici Valchařská stávající vodovodní řad DN250 LI a DN150 LI.

Pro novou lokalitu budou vybudovány nové větve vodovodního řadu (předpokládaná dimenze DN100-150 LI), které budou vedeny po veřejném pozemku. Případné zokruhování a místo napojení určí správce stávajícího řadu (BVK a.s.).

Na nové trase vodovodního řadu budou osazeny hydranty, které budou sloužit k odkalení nebo odzdušnění nového potrubí, případně k požárním účelům.

Na vodovodní řad budou navrtávkou zřízeny přípojky vody pro jednotlivé bytové domy. Vodovodní přípojky budou vedeny do vodoměrných šachet umístěných mimo komunikaci (nejlépe v travnaté ploše). Pro bytové domy se uvažuje s přípojkami v dimenzi DN40-DN50.

Vodovodní řad bude předán k provozování BVK a.s.

#### VÝPOČTY PRO STUPEŇ STUDIE:

#### • KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Denní odtok se řídí množstvím odebrané pitné vody

$Q_{spl. "A"} (131 os) = 12,576 \text{ m}^3/\text{den} = 0,15 \text{ l/s}$

$Q_{spl. "B"} (99 os) = 9,504 \text{ m}^3/\text{den} = 0,11 \text{ l/s}$

$Q_{spl. "C+D"} (268 os) = 25,728 \text{ m}^3/\text{den} = 0,3 \text{ l/s}$

$Q_{spl. "E+F"} (139 os) = 13,344 \text{ m}^3/\text{den} = 0,15 \text{ l/s}$

$Q_{spl. "G"} (101 os) = 9,696 \text{ m}^3/\text{den} = 0,11 \text{ l/s}$

**Bytový dům „A“:** Roční spotřeba vody: 4 585 m<sup>3</sup>/rok

**Bytový dům „B“:** Roční spotřeba vody: 3 465 m<sup>3</sup>/rok

**Bytový dům „C+D“:** Roční spotřeba vody: 9 380 m<sup>3</sup>/rok

**Bytový dům „E+F“:** Roční spotřeba vody: 4 865 m<sup>3</sup>/rok

**Bytový dům „G“:** Roční spotřeba vody: 3 535 m<sup>3</sup>/rok

**Roční množství splaškových vod pro lokalitu: 25 830 m<sup>3</sup>/rok.**

#### • KANALIZACE DEŠŤOVÁ

Dotčená plocha: 15 984m<sup>2</sup>

Max. povolený odtok z území: 15,9 l/s

Předpokládané rozdělení reg. odtoku:

Regulovaný odtok z RN 1-6: 6\*2 l/s

Regulovaný odtok z RN 7: 3,9 l/s

#### • VODA

##### Počty osob:

dům A 131 osob

dům B 99 osob

dům C+D 268 osob

dům E+F 139 osob

dům G 101 osob

**Celkem 738 osob**

Předpokládané přípojky vody pro bytové domy budou v dimenzi DN40-50.

##### Denní spotřeba vody:

Byty

Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou za rok ... 35m<sup>3</sup>/rok

35m<sup>3</sup>/rok = 96 l/den

##### Lokalita – BD A - G:

738 osob ... 96 l/den/osoba ... 70 848 l/den = 0,82 l/s

Roční spotřeba vody: 35 m<sup>3</sup>/rok x 738 os = 25 830 m<sup>3</sup>/rok

Průměrná denní potřeba  $Q_p = 70\,848 \text{ l/den} = 0,82 \text{ l/s}$

Max. denní potřeba  $Q_h = 70,848 \times 1,4 = 99,19 \text{ m}^3/\text{den} = 4\,133 \text{ l/hod} = 1,15 \text{ l/s}$

Max. hodinová potřeba  $Q_r = 4\,133 \times 1,80 = 7\,439 \text{ l/hod} = 2,07 \text{ l/s}$

Celková roční spotřeba vody pro lokalitu: 25 830 m<sup>3</sup>/rok.

#### 5.3.2. PLYN

technická zpráva

stupeň dokumentace: studie

vypracovala **Ing. Sylva Králová**

V místě budoucí výstavby se nachází v ulici Valchařská stávající NTL plynovodní řad OCEL/200. Návrh nové výstavby polyfunkčního objektu A je v kolizi se stávajícím vedením plyn. řadu. O případné přeložce bude provedena konzultace se správcem sítě.

Pro novou lokalitu budou vybudovány nové větve plynovodního řadu v předpokládané dimenzi DN150. Správce sítě zhodnotí, zda stávající kapacita plynovodu DN200/OC bude pro novou výstavbu BD dostačující.

Každý bytový dům bude mít vlastní přípojku plynu, předpokládá se napojení plynových kotlů, případně sporáků.

Plynovodní řad bude předán k provozování INNOGY a.s.

### 5.3.3. Zásobování elektrickou energií

technická zpráva  
stupeň dokumentace: studie  
vypracoval **Ing. Karel Rychlý**

#### Stávající elektrické rozvody

Celé řešené území je napájeno z napěťové hladiny 22 kV. Elektro-energetické rozvody (VN, NN) jsou kabelové. Ve stávajícím stavu, ve stávajícím průmyslovém areálu na jehož místě se plánuje nová výstavba, je umístěna zděná uživatelská transformovna 22/0,4 kV, ze které je areál nyní napájen. Stávající domy pro bydlení v ulici Valchařská (mimo řešené území) jsou připojeny z kabelového distribučního rozvodu NN – nejsou připojeny na transformovnu v areálu.

Při navrhování zástavby území je nutno uvažovat s ochrannými pásmy kolem energetických zařízení. Ochrannými pásmy jsou chráněna venkovní vedení, podzemní vedení a elektrické stanice.

Ochranná pásma :

Pro kabelové vedení do 110 kV je nejmenší vzdálenost objektů od osy kabelu v rozmezí 0.5m až 1m v závislosti na celkové šířce ulice, šířce chodníku a komunikace.

V současné době je struktura odběru tvořena především odběrem průmyslové výroby, z velmi malé části odběrem občanské vybavenosti. Stávající distribuční rozvod v řešené oblasti proveden kabelovým rozvodem VN 22kV (přívod do výše uvedené transformovny).

#### Výkonová bilance

Výkonová bilance je odvozena z podkladů o členění řešeného území, hrubé zastavěné a podlažní plochy, počtu navrhovaných bytů a z předpokládaných aktivit.

Výkonové bilance jsou zpracovány pro plošné celky s odpovídajícím charakterem odběrů v souladu s navrženou výstavbou. Podle návrhu bude charakter odběru tvořen téměř výhradně bytovou výstavbou s nepatrným zastoupením občanské vybavenosti.

O stávajícím soudobém zatížení průmyslové výroby a základní vybavenosti nejsou k dispozici přesné údaje.

Dále uvedená výkonová bilance byla stanovena pro nárůst zatížení vyplývající z nové výstavby. Výpočet pomocí perspektivních hodnot měrného zatížení vychází z obdobných srovnatelných studií. Vypočtené hodnoty závisí na rozsahu dostupných informací o budoucí výstavbě a obecně jsou v tomto případě jen hrubé.

Pro novou zástavbu se předpokládá zajištění tepla jiným médiem, než elektrickou energií.

#### Technická data platná pro všechny řešené objekty :

Napěťová soustava :                    3 ~ 50Hz, 22.000V / IT  
    3 PEN ~ 50Hz 400/230V / TN-C  
Ochrana :                                    automatickým odpojením od zdroje  
Zajištění dodávky el. energie:        III. stupeň

Objekt „A“ – 44 bytů a 213m<sup>2</sup> plochy pro občanskou vybavenost, Ps = 156 kW

Objekt „B“ – 42 bytů, Ps = 134 kW

Objekt „C+D“ – 112 bytů, Ps = 358 kW

Objekt „E+F“ – 58 bytů, Ps = 186 kW

Objekt „G“ – 42 bytů, Ps = 134 kW

Celkem za všechny objekty 968 kW

Celkové soudobé zatížení od nové výstavby : 968 x 0.9 = 871kW

#### Koncepce navrhované distribuční sítě

##### Konfigurace sítě VN

Nárůst zatížení, vyplývající z nové výstavby je značný a má charakter velkého množství relativně malých odběrů. Bude možné ho pokrýt pouze výstavbou nové transformovny 22/0,4kV, která vzhledem k charakteru zatížení musí být distribuční.

Na okraji řešeného území je stávající uživatelská transformovna, připojená na stávající systém distribučního kabelového rozvodu 22 kV. Tuto transformovnu navrhujeme zrušit. Distribuční kabely VN, které jsou přívodem do uvedené transformovny navrhujeme naspojkovat a prodloužit dále do řešeného území, až do místa nové transformovny která ale bude již **distribuční** - viz „situace“.

Trasy navržených kabelů jsou patrné ze „situace“. Distribuční rozvod E.ONu bude tvořen kabelovými rozvody VN 22kV. Kabely budou uloženy v zemi, vedeny v co největší míře v zeleném pásu a v chodníku.

Předmětem řešení této studie je pouze stanovení tras a potřebných koridorů pro tyto napaječe. Vlastní návrh rozvodů VN 22 kV není již předmětem této studie – bude součástí případných dalších stupňů dokumentace.

##### Distribuční transformovna VN/NN:

Tato územní studie předpokládá výstavbu jedné nové distribuční transformovny 22/0,4kV. Transformovnu navrhujeme provést jako kioskovou, volně stojící, přístupnou z nových komunikací.

Předpokládáme vybudování kiosku transformovny určeného pro osazení dvou transformátorů o výkonu 630kVA každý. Celkový transformační výkon stanice bude 1260 kVA.

Umístění nové transformovny v nové zástavbě je patrné ze situace.

##### Konfigurace sítě NN

Z výše uvedené nové distribuční transformovny budou vyvedeny kabelové distribuční rozvody NN 400V. Na nový distribuční rozvod NN budou připojeny všechny objekty nových bytových domů. Distribuční rozvod NN 400V bude majetkem spol. E.ON, a.s. Kabely budou uloženy v zemi, vedeny v co největší míře v zeleném pásu a v chodníku. Kabely budou smyčkovány do přípojkových skříní jednotlivých nových objektů. Předpokládáme, že bude provedeno propojení stávajícího distribučního rozvodu NN v ul. Valchařská s novým distribučním rozvodem NN, provedeným v rámci navržené výstavby.

### 5.3.4. Vytápění

Jako zdroj tepla pro vytápění, přípravu teplé vody a pro potřebu tepla vzduchotechnických zařízení mohou sloužit plynové kotelny v jednotlivých objektech (alternativně 1 centrální kotelna pro všechny řešené objekty), ve kterých budou použity kotle s nízkoemisními hořáky. V kotelně bude umístěno strojní zařízení vytápění včetně pojistných a expanzních zařízení. Otopná voda bude potrubím rozvedena do jednotlivých míst spotřeby tepla. Příprava teplé vody bude navržena v místě

spotřeby teplé vody.

Zároveň je v místě možnost napojení na rozvody centrálního zásobování teplem. Rozhodnutí o využití plynu či parovodu je rozhodnutím developera.

Pro obě řešení je pak vhodné mít malou předávací místnost pro každý z objektů i při jednom centrálním zdroji.

Celková vytápěná plocha	16,6 tis m <sup>2</sup>
Celkový výkon zdrojů tepla	1,6-1,8 MW pro vytápění a ohřev TV (objekty A až G)
Roční potřeba energie pro vytápění	1900 MWh.

#### 5.4. Požadavky na využitelnost přírodních zdrojů, na tvorbu a ochranu životního prostředí a krajiny a na prvky územního systému ekologické stability.

Řešeného území se nedotýká žádný významný krajinný prvek dle zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Průchodnost území pro pěší a cyklisty je řešena v návaznosti na stávající pěší a cyklistické trasy. Návrh respektuje a zpřesňuje vedení biokoridoru ÚSES RK 1470.

#### 5.5. Návrh zeleně

##### Návrh úprav

Navrhovaná vegetace má přímou vazbu k upravovanému prostoru, respektuje a dotváří charakter výstavby a doprovází komunikační trasy. Stává se významným prvkem, přispívajícím k pobytovému charakteru území. V případě nové úpravy prostoru ulic se počítá s důležitou výsadbou kvalitních alejových stromů, definujících předprostor jednotlivých domů. Významnou úlohu v celkovém konceptu budou hrát nově vysazené kvalitní vzrostlé stromy v pěštých trávnickových plochách.

Nově navržené terasy budou opatřeny ozeleněnými střechami, které budou určeny pro rekreaci obyvatel jednotlivých domů. Projekt počítá s úpravou prostoru do podoby klidného pobytového prostoru pro uživatele bytů.

V rámci revitalizace stávající zeleně bude rekonstruováno a upraveno okolí stávajícího náhonu na veřejný park s dětským hřištěm.

Významnou novou zelenou osou bude zřízení promenády podél řeky Svitavy, osázené vzrostlou linií zelení a navazující terénními úpravami na protipovodňová opatření.

Součástí návrhu budou extenzivně ozeleněné střechy bytových domů.

V bezprostřední blízkosti řešeného území za ulicí Valchařskou se nachází významná parková plocha - Tyršův park. Po jeho rekonstrukci bude možné zapojit jeho plochy do celkové koncepce využití zeleně v řešeném území. Pro zvýšení rekreačního potenciálu oblasti se jako vhodné jeví zpřístupnění severně od parku umístěného splavu a ústí náhonu a umožnění průchodu podél nábřeží řeky směrem k Obřanům.

#### Popis rekonstrukce Tyršova parku

Převzato z Revitalizace parku „Tyršův park“ při ulici Valchařská a prověření zpřístupnění pravého břehu Svitavy v navazujících úsecích  
Ing. Eva Wagnerová 11/2014

*Návrh úpravy řeší nově prostor parku a jeho vazbu s ulicí Valchařskou.. Jednoduchým způsobem je akcentována voda, jako velmi cenný fenomén v intravilánu měst a v pobytovéch prostorech zejména*

*na. ... V návrhu zachováváme velkorysost kompozice parku, jehož těžiště je v ose se sochou M. Tyrše. Těžiště parku je v travnatých plochách pod stromy s výhledy na řeku a náhon. Důležitou součástí kompozice parku je nový specifický vodní prvek, vložený do středové pobytové travnaté plochy. Dětem ke hrám bude sloužit symbolický „potok“ s cirkulací vody. Vodní prvek je důležitou součástí prostoru, je navržen ve střídme podobě nízké kašny navozující atmosféru klidné a přístupné vodní hladiny. Kašna je s napouštěním vody a přepadem v obvodovém žlábků.*

*V srdci parku, v kamenné dlažbě před pomníkem Tyrše budou cíleně vytvořeny mělké dolíky, kde se bude po dešti chvíli zdržovat voda v podobě lesklých „louží“, využitelných také pro hry dětí, ale atraktivních i pro ptáky a drobné živočichy jako přirozená napajedla.*

*Kolem sochy bude oboustranně na místě stávajících jehličnanů vysazen symbolický „ lužní háj“ ... Mezi tyto stromy budou rozmístěny nepravidelných pozicích mobiliářové prvky – odpočinková parková křesla ... navrhujeme úpravu břehů náhonu, stupňovité uspořádání hrany ve vztahu k ulici. Ve svahu nad jezem navrhujeme dřevěnou terasu jako vyhlídkové molo. ... V závěru ulice Valchařské navrhujeme novou lávku v místě, které vychází z polohy původní dřevěné lávky spojující Husovice a Maloměřice. Propojení s protilehlým břehem by mělo být pouze pěší formou lehké např. visuté lávky. Rekreační by měla být posílena vazbou ul. Valchařská tedy ve směru z Tomkova náměstí směrem na Cacovický ostrov po levém břehu říční nivou. ...*

#### Procentuální zastoupení zeleně v řešeném území

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách a plochách přestavby je stanoveno v rozsahu 30 % pro celou plochu a zároveň pro jednotlivý pozemek. Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

CELKOVÉ PROCENTUÁLNÍ ZASTOUPENÍ ZELENĚ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ: 31%  
Viz. tabulka bilancí

#### 5.6. Požadavky na ochranu kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem

V řešeném území se nenacházejí žádné kulturní památky ve smyslu § 3 zák. č.20/1987Sb.o státní památkové péči.

#### 5.7. Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude řešeno v rámci celoměstského systému likvidace komunálního odpadu. Pro umístění prostor pro odpadní nádoby a kontejnery nebyla určena vyhrazená místa. Tato místa budou řešena individuálně v rámci jednotlivých objektů na jejich pozemcích.

Vhodné místo pro umístění nádob pro separaci odpadů bude určeno v dalším stupni dokumentace záměru. Toto místo bude určeno v blízkosti vstupu do území, s ohledem na snadnou dopravní dostupnost a minimalizaci nutného rušení obyvatel hlukem při odkládání a svozu třízeného odpadu (zejména skla).

## 6. Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů (např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžbu apod.)

Z hlediska dalších právních předpisů nejsou kladeny žádné požadavky.

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

Území se nachází v ochranném pásmu leteckého provozu letiště Brno – Tuřany.

V území je třeba respektovat podmínky Ministerstva obrany ČR a Správy leteckého provozu.

## 7. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav

Seznam veřejně prospěšných staveb je významnou součástí územně plánovací dokumentace. Vymezení těchto staveb v závazné části územně plánovací dokumentace je podmínkou pro vyvlastnění pozemků, staveb a práva k nim potřebných pro jejich uskutečnění .

Návrh veřejně prospěšných staveb :

- obvod nových veřejných komunikací
- ochranná zeleň
- trasy navržených inženýrských sítí včetně navržené trafostanice

Trasy inženýrských sítí je možno zpřesňovat na základě podrobnější dokumentace.

V řešeném území se předpokládají asanační práce objektů charakteru dočasného i stálého užívání.

## 8. Vztah záměru k ZÚR JMK – plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

Řešené území je dotčeno navrhovaným vedením regionálního biokoridoru RK 1470. Tento biokoridor a jeho vedení je touto územní studií zpřesněn a řešen v koordinaci s navrhovaným řešením funkčního využití území a s využitím pořízených územně plánovacích či jiných podkladů.

Větev R ÚSES vedená po toku Svitavy navazuje v severovýchodní části města na NRBC Svitava-Hády-Říčky, odkud směřuje celkově k jihu, do RBC 238 Soutok Svatky a Svitavy, kde se napojuje na větev R ÚSES vedenou po toku Svatky (viz výše). Větev má celkově hydrofilní charakter a jejími součástmi na území města je:

RBK RK 1470 – propojující ve vazbě na tok Svitavy od Maloměřic po Komárov

Cílovými ekosystémy uvedených skladebných částí větve R ÚSES jsou společenstva tekoucích vod a různorodá nivní společenstva (lužní lesy, mokřady, podmáčené louky, příp. tůně).

## 9. Vztah záměru k protipovodňovým opatřením

Řešené území je dotčeno navrhovaným souborem protipovodňových opatření zpracovaných v rámci projektu

Název: Studie Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků

Zadavatel: Povodí Moravy, s.p.

Zhotovitel: AQUATIS a.s.

Datum: září 2015 .

Řešeného území se přímo dotýká etapa XXI, která je dle projektu POP mezi hlavními prioritami v rámci realizace PPO města Brna.

## Realizace uceleného celku ETAPY XXI PPO a následné vyjmutí řešeného území ze záplavové zóny je nutnou podmínkou k realizaci záměru ÚS Valchařská.

Koridor pro protipovodňovou ochranu v řešeném území je touto územní studií zpřesněn a řešen v koordinaci s navrhovaným řešením funkčního využití území a s využitím pořízených územně plánovacích či jiných podkladů.

## Popis protipovodňových opatření

Protipovodňová ochrana je navržena za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní. Nezastavěná území nejsou chráněna a jsou využívána pro retenci vod.

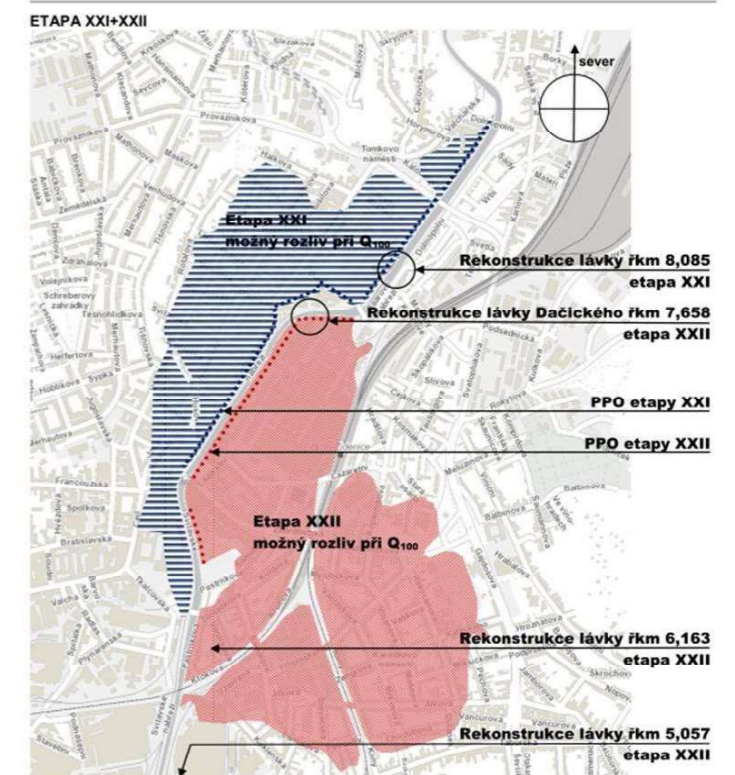
Protipovodňová ochrana města bude řešena komplexně. Protipovodňová opatření budou primárně umísťována v odsazené poloze. V inundaci budou vytvářeny podmínky pro terénní úpravy zvyšující kapacitu koryta (snížení nivelety bermy). Multifunkční prostor bermy bude kromě vodohospodářských funkcí využíván k regeneraci přírodního prostředí, realizaci ÚSES a zlepšení podmínek pro rekreaci.

V úsecích, kde to umožňuje zástavba, jsou navrženy průtočné bermy (zatravněné povodňové parky s rozptýlenou zelní), výškově snížené. V místech stísněných prostorových podmínkách stávající zástavby jsou navrženy železobetonové úhlové zdi, v místech s nutnou dopravní propustností mimo období povodní doplněné mobilním hrazením. Součástí navrhovaných opatření je také zkapacitnění tří jezů (včetně přechodů a vodáckých propustí), jejichž investorem bude společnost Povodí Moravy, s.p. Předmětem navrhovaných opatření není zkapacitnění silničních mostů.

## Lineární protipovodňové stavby

Jejich poloha je znázorněna překryvnou značkou (linií) bez rozlišení charakteru opatření (hráz, zeď, mobilní hrazení, terénní úprava). Volba typu opatření je závislá na podmínkách v dané lokalitě a bude řešena v rámci projekčních prací zpřesňujících koncepci danou Generelem odvodnění města Brna. Realizovatelnost, účelnost a způsob technického řešení je třeba podrobně prověřit, zejména s ohledem na nebezpečí průsaku podloží a zpětného vzduť kanalizačními výstři. Poloha protipovodňového opatření je graficky vymezena jako nejzazší, tzn. na rozhraní plochy, která má být navrhovaným protipovodňovým opatřením ochráněna. Protipovodňová ochrana vodních toků musí být řešena vždy ve vazbě na protipovodňovou ochranu kanalizace.

Aktualizace IZ „Realizace PPO města Brna – etapy XI, XXI a XXII“



## 10. Historický kontext



Název připomíná valchy na řece Svitavě poblíž textilních továren.

Stejně jako výrobci střelného prachu potřeboval valchař moč. Ve středověku se tkalo hlavně vlněné plátno a po utkání je bylo potřeba odmastit a zvalchovat, aby se vlákna pospojovala mezi sebou a nerozplétala. Valchař vložil vlněnou látku do bečky a zalil rozkládající se močí. V té době nebyly veřejné záchody, proto musel valchař objíždět lidi v městech a vesnicích, aby mu dávali svou moč a moč domácích zvířat. Tu nechal ustát několik dní, aby se začal tvořit čpavek. Ustátou moč nalil do sudu s vlněnou látkou a průměrně osm hodin se po ní šlapalo. Při této činnosti se vystřídala celá rodina, pokud se tedy nechodilo sbírat moč. Moč fungovala jako prací prášek a odmašťovala látku. Šlapání po látce zase valchovalo vlnu, za účelem ztužení a zhuštění, aby šla dobře stříhat a sešívat. Po vyprání vodou a usušení se látka barvila a šily se z ní vznosné obleky pro šlechtu.

Na valchářství navazovalo barvířství. Jeho počátky spadají do Vých. Indie k modrému indigo. Fěničanům byl znám již 2000 l. př Kr. náhodně objevený purpur (nach).



Tyršův pomník byl zbudován na pozemku Za valchou, který získal Sokol Husovice na žádost, podanou v dubnu 1920. S myšlenkou zbudovat Tyršův pomník přišel bratr Hlaváček. Pomník je dílem akademického sochaře V. H. Macha. Socha byla ulita E. Skřivánkem, členem obřanského Sokola, a to bezplatně. Celkové náklady na zbudování pomníku byly 15 015 Kč. V předvečer (17. 9.), v den stých narozenin zakladatele, prošel Husovicemi průvod a na cvičišti byla zapálena hranice. Den nato oznámil bratr František Suchánek, předseda místního výboru, rozhodnutí zastupitelstva města Brna, že sad kolem pomníku nese jméno zakladatele Sokola, tedy „Tyršův sad“. Pomník M. Tyrše byl v roce 1941 z rozkazu nacistů odstraněn a jenom díky odvaze místního hasičského sboru uschován, takže se v roce 1945 mohl vrátit na své místo.



V popisném čísle 132 byl zachycen žárový hrob, obecně datovaný do období popelnicových polí. Kultury popelnicových polí (nesprávně kultura popelnicových polí) je souhrnné označení několika středoevropských kultur mladší doby bronzové a pozdní doby bronzové na základě toho, že měly společná tzv. *popelnicová pole*, tedy příbuzné projevy v pohřebním ritu, který spočíval v žárových hrobech (navzdory názvu jak popelnicových – urnových, tak i bezpopelnicových – bezurnových žárových hrobů). Kultury popelnicových polí netvoří jeden kulturní komplex. V tomto období vznikají zárodky pozdějších dodnes známých národů, zejména Keltů a Ilyrů.



B. TABULKOVÁ ČÁST

**B. 1. Bilance: areálové plochy, zastoupení zeleně v území**

ZPEVNĚNÉ PLOCHY:	
chodníky nepojížděné:	3435 m <sup>2</sup>
chodníky pojížděné:	475 m <sup>2</sup>
vnitroareálové komunikace:	2414 m <sup>2</sup>
parkovací stání na terénu:	844 m <sup>2</sup>
<b>Zpevněné plochy celkem:</b>	<b>7168 m<sup>2</sup></b>

ZASTAVĚNÉ PLOCHY:	
<b>Zastavěná plocha - parter:</b>	<b>6889 m<sup>2</sup></b>

ZELEŇ:	
soukromé zahrádky na terénu	985 m <sup>2</sup>
veřejně přístupná zeleň	3571 m <sup>2</sup>
dětské hřiště	241 m <sup>2</sup>
<b>Zeleň celkem:</b>	<b>6363 m<sup>2</sup></b>

POZEMKY	
<b>Pozemek investora:</b>	<b>18550 m<sup>2</sup></b>
<b>Řešené území:</b>	<b>20420 m<sup>2</sup></b>



PROCENTUÁLNÍ ZASTOUPENÍ ZELENĚ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ: 31%

V RÁMCI ZASTAVĚNÉ PLOCHY JE NAVÍC UVAŽOVÁNA:

Pobytová zeleň na terasách objektů (v úrovni podlahy 2. np) :	2030 m <sup>2</sup>
Zelené střechy – extenzivní zeleň:	4143 m <sup>2</sup>

**B. 2. Bilance: objekty**

**OBJEKT A**  
**bytů: 44 jednotek, 3136,4 m<sup>2</sup>**  
z toho 7x 1+kk, 7x 2+kk, 28x 3+kk, 2x 4+kk  
113 osob  
**komerce 213,1 m<sup>2</sup>**

**OBJEKT B**  
**bytů: 42 jednotek, 2158 m<sup>2</sup>**  
z toho 7x 1+kk, 31x 2+kk, 4x 3+kk  
81 osob  
**komerce 0 m<sup>2</sup>**

**OBJEKT C+D**  
**bytů: 112 jednotek, 5822 m<sup>2</sup>**  
z toho 16x 1+kk, 84x 2+kk, 12x 3+kk  
220 osob  
**komerce 0 m<sup>2</sup>**

**OBJEKT E+F**  
**bytů: 58 jednotek, 3086 m<sup>2</sup>**  
z toho 12x 1+kk, 34x 2+kk, 12x 3+kk  
116 osob  
**komerce 0 m<sup>2</sup>**

**OBJEKT G**  
**bytů: 42 jednotek, 2196 m<sup>2</sup>**  
z toho 7x 1+kk, 29x 2+kk, 6x 3+kk  
83 osob  
**komerce 0 m<sup>2</sup>**

---

**A – F CELKEM**  
**bytů: 256 jednotek, 14202,4 m<sup>2</sup>**  
z toho 42x 1+kk, 156x 2+kk, 56x 3+kk, 2x 4+kk  
530 osob  
**komerce 213,1 m<sup>2</sup>**

---

**A – G CELKEM**  
**bytů: 298 jednotek, 16389,4 m<sup>2</sup>**  
z toho 49 x 1+kk, 185 x 2+kk, 62 x 3+kk, 2x 4+kk  
613 osob  
**komerce 213,1 m<sup>2</sup>**

### B. 3. Parkování - výpočet

Výpočet parkování:

Bytů 1+kk / stání	49/24,5	Komerce	Počet obyvatel
Bytů 2+kk / stání	185/185	213 m <sup>2</sup>	v obytném okrsku:
Bytů 3+kk / stání	62/62		613
Bytů 4+kk / stání	2/4	=> Odstavná stání	
<b>Odstavná stání pro byty</b>	<b>275,50</b>	<b>pro komerční</b>	<b>=&gt; Parkovací stání pro</b>
		<b>plochy 4,26</b>	<b>bytný okrsek 30,66</b>

**Potřeba stání celkem 310,4**

Navrženo celkem 314 stání (z toho 260 stání v objektech, 54 stání na terénu). VYHOVUJE.

stání pro byty	275,5
stání komerce	4,262
stání obytný okrsek	30,65
<b>potřeba stání celkem</b>	<b>310,412</b>

#### **PARKOVÁNÍ NÁVRH**

PARKOVÁNÍ NA TERÉNU	<b>54</b>
PARKOVÁNÍ V OBJEKTECH	260

**CELKEM PARKOVACÍCH STÁNÍ 314**