



# REGULAČNÍ PLÁN

## BRNO - KAŠTANOVÁ - ČERNOVICKÝ HÁJEK

### ČISTOPIS

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE BYLA POŘIZOVATELEM ZADÁNA JAKO ÚZEMNÍ PLÁN ZÓNY  
( VE SMYSLU ZNĚNÍ STAVEBNÍHO ZÁKONA PLATNÉHO DO 30.6.1998 )

#### **POŘIZOVATEL :**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA - ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA  
Kounicova 67, 602 00 Brno

Vedoucí odboru : Ing.arch. Jaroslav Josífek

Vedoucí koncepce městských částí : [REDACTED]

Vedoucí koncepce rozvoje města : [REDACTED]

#### **ZPRACOVATEL :**

UAD STUDIO s.r.o. [REDACTED]

Jednatelé společnosti : [REDACTED]  
[REDACTED]

prosinec 1999

# REGULAČNÍ PLÁN

## BRNO - KAŠTANOVÁ - ČERNOVICKÝ HÁJEK ČISTOPIS

Na zpracování řešení se podíleli :

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA - ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA  
GARANT KONCEPCE POŘIZOVATELE - REFERÁT SEKTORU -D-

I [REDACTED]

REFERÁT KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA a DOPRAVY-

### ZPRACOVATELSKÝ TÝM:

#### Urbanistické řešení:

UAD STUDIO s.r.o.

[REDACTED]

#### Ekologie:

EKOLOGICKÁ DÍLNA

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Doprava:

[REDACTED]

#### Technické sítě:

Vodní hospodářství : [REDACTED]

Energetika : Ezamont Brno I [REDACTED]

#### Analýza dat :

[REDACTED]

# REGULAČNÍ PLÁN

## BRNO - KAŠTANOVÁ - ČERNOVICKÝ HÁJEK ČISTOPIS

### OBSAH DOKUMENTACE:

- 1. TEXTOVÁ ČÁST**
- 2. GRAFICKÁ ČÁST**
- 3. DOLOŽKA CIVILNÍ OBRANY**

# 1. TEXTOVÁ ČÁST

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Úvod - hlavní cíle řešení  
Zhodnocení předcházející dokumentace  
Vyhodnocení splnění souborného stanoviska výsledků projednání návrhu 1998  
Vyhodnocení projednání návrhu s DOSS 1999-2000  
Podklady předané pořizovatelem

## B. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU - PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Zájmové území , širší vztahy

### NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Charakteristika řešeného území  
Základní rozvojové předpoklady :  
Obyvatelstvo  
Bytový fond  
Zaměstnanost  
Občanská vybavenost  
Přírodní podmínky  
Urbanistická koncepce řešení a zónování

### NÁVRH REGULATIVŮ PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Funkční regulace  
Prostorová regulace  
Architektonické řešení a podmínky pro umístění staveb  
Územní systém ekologické stability

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A STANOVENÍ ZÁTOPOVÉHO ÚZEMÍ

#### NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

Návrh koncepce dopravy - komunikační systém  
Návrh koncepce dopravy - hromadná doprava

#### NÁVRH ŘEŠENÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

#### NÁVRH ŘEŠENÍ TECHHNICKÝCH SÍTÍ

Návrh celkové koncepce technické vybavenosti  
Zásobování vodou  
Odkanalizování  
Zásobování plynem  
Zásobování elektrickou energií, spoje  
Vymezení ochranných pásem a chráněných území

### VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

#### NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY - samostatná příloha -

### VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ochrana vodních zdrojů a toků  
Ochrana přírody a přírodních zdrojů  
Hluk  
Odstraňování a likvidace odpadů

### VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

#### NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

#### ZMĚNY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ POZEMKŮ OPROTI ÚP MĚSTA BRNA

C. ČÍSELNÉ ÚDAJE DOPLŇUJÍCÍ A CHARAKTERIZUJÍCÍ NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ - v textu u kapitol -

## D. ZÁVAZNÁ ČÁST - REGULATIVY

## 2. GRAFICKÁ ČÁST

VÝKRES ČÍSLO :

- A. Hlavní výkres - návrh prostorového uspořádání - 1-**
- B. OSTATNÍ VÝKRESY**
  - a. NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY - 2 -
  - b. NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ - 3 -
  - c. VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB - 4 -
  - d. VYMEZENÍ ETAPIZACE VÝSTAVBY - 5 -
  - e. VYHODNOCENÍ ZPF - 6 -
  - f. STANOVENÁ ZÁTOPOVÁ ÚZEMÍ - 7 -
- C. SCHÉMA HLAVNÍHO VÝKRESU**

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### Úvod a hlavní cíle řešení

Historické předpoklady řešení

Z brněnských pověstí a příběhů lze vysledovat, že brněnští občané jezdili na výlety do Rajského lesíku (Paradies Wald- dnes jeho jižní zachovaná část je známa jako Černovický hájek), který byl založen soudě podle dostupných map, pravouhle založených cest nasměrovaných k pohledově uplatnitelným místním vertikálním dominantám.

Prvním lineárním zásahem do přírodního území lužního charakteru přišlo poměrně pozdě až v r.1869 kdy se územím prohnala železnice Brno-Přerov s násypem, který předělil krajinu v severovýchodním směru, železnice měla přednost.

Před druhou světovou válkou regulační kancelář města koketovalo s výstavbou nové uliční sítě a nového městského systému, územím byl v severozápadní části veden městský okruh z prostoru Moravan připojený na Olomouckou. Regulační na ploše pole umístil závoďiště dostihových koní.

První poválečný Směrný územní plán z roku 1956 navrhoval plochu mimo lesní porosty na změnu využití. Na nové trasy a zástavbu však město nemělo sil. V směrném územním plánu z r.1968 je patrný vážný státní záměr na výstavbu dálnice, pro kterou se hledala ve východním sektoru, dlouho nejvhodnější poloha, variantně nad a pod Slatinou, což ovlivňovalo i trasování komunikace v řešeném území, hlavně velikost záboru lesního porostu. Nejmenší zábor byl právě jižněji položenou trasou, která neodtrhovala Slatinu od možného souvislého zastavění směrem k městu, a byla nejméně nepřijatelnou variantou pro instituce zabývající se ochranou přírody. Toto vítězství znamenalo záchranu většího celku lesíku, lužní podmáčené olšiny, kterou dnes lze již spatřit až o 20km jižněji.

Řešené území severně od Kaštanové ulice bylo pro výstavbu objektů díky neatraktivní poloze, chybějícím inženýrským sítím a přísné ochraně zemědělského půdního fondu v poválečném období plošně nedotknutelné. Připojením původních obcí s charakterem příměstského zastavění, na sebe město vzalo povinnost zajistit kvalitní připojení na městskou infrastrukturu.

Z hlediska funkčního využití orgány ochrany zemědělského půdního fondu tvrdě státní zájem a nekompromisně zahájili třicet let trvající ochranu zvláště chráněných půd. Zabránit se však nepodařilo zástavbě nad železniční tratí, kde náhodným umístěním výrobních a skladových organizací pod Vinohradskou ulicí bylo zahájeno latentní riziko znečištění spodních vod a půdy ve směru proudících vod.) V období r.1990 to bylo například zjištěné znečištění přítokem polutantů. Zdroje nebyly přesně určeny, ale předpokládalo se znečištění firmou MSK, která měla umístěn v průmyslovém okrsku venkovní sklad soli).

Výstavbou dopravní a technické infrastruktury, podzemního a nadzemního vedení, která nebyla tolik vidět, však nešlo podle zákona zabránit. Trasování sítí ve volném území nic nebránilo, proto bylo trasování hlavních linií inženýrských sítí, vedeno jen z pohledu přímého nejkratšího propojení přípojních míst.

Postupně realizovaná technická vybavenost ve volném území, pro kterou neplatila pravidla pro prostorovou koordinaci zablokovala, nebo omezila rozsáhlé plochy, které se teprve po roce 1985 začaly uvažovat pro zastavění, díky souběžně vedeným inženýrským sítím, podél Kaštanové ulice ve směru až do Brněnských Ivanovic. Některé pozemky, zvláště ty vrácené původním vlastníkům, již nebyly zemědělsky obdělávány, a díky podzemnímu vedení a příslušných ochranných pásem, dnes nejsou některé vytipované plochy územním plánem města k zastavění, po detailním prověření vhodné pro výstavbu v dohledném čase. Proto lze očekávat tlak na další plochy, které nebyly zahrnuté v územně plánovací dokumentaci, ale jsou technicky přístupné, a naopak některé plochy, nepůjde zastavět, bez přeložek sítí do nových koridorů. Dařilo se bránit zástavbě pod železniční stavbou.

Cílem řešení územního plánu zóny bylo navázat a zpřesnit koncepci stanovenou v územním plánu města, který z důvodu kapacitních sítí v území podél Kaštanové ulice předpokládal, reálné umístění smíšené funkce s převahou obchodní vybavenosti v urbanizačním pásu šířky cca 200m. Vzhledem k tomu, že zájem o zástavbu území předešel detailnější územní připravenost, investor v souladu se stavebním zákonem v květnu 1995 na vlastní náklady upřesnit urbanistickou studii širšího území, limity územního rozvoje a technické možnosti. Vlivem omezujících přírodních vlivů, regionálního biocentra a biokoridoru Svitavy a technickým pásmům komunikací a dálnice, a velkoplošnému nároku investora, uplatňujícího již od územního řízení, ideální podmínky pro rozměry staveníště, se změnila vstupní podmínky zastavitelnosti území pro reálnou investici velkoobchodního prodejního centra. Po projednání bylo dohodnuto zachování proporce zastavěného a volného území.

Plán byl vypracována jako koordinační podklad, který po projednání stanoví závazně prostorové regulativy-funkčního a prostorového uspořádání území, který zpřesní a potvrdí vydání územního rozhodnutí a umožní

potvrzení podmínek pro stavební úřad k umístění a realizaci velkoobchodního prodejního centra Makro v lednu 1997 na parcele č.44/5,44/6 v k.ú.Brněnské Ivanovice - Brno, v městské části Tuřany.

V úrovni konceptu a návrhu sloužil pro dohodnutí způsobu a podmínek zástavby přesněné první etapy, která je reálnou realizací urbanizace severní strany Kaštanové ulice, ale stanoví i výhledové využití zbývajících volného území. Začátek výstavby první etapy a prvních staveb byl předpokládán v roce 1997 až 1998. Návrh byl projednán bez zásadnějších připomínek z hlediska veřejnoprávních orgánů a organizací. Při zahájení prací na čistopisu zasáhly do územních podmínek tvrdě záplavy a rok trvající vyhodnocení protipovodňové funkce nábřežních navýšení podél Svitavy. Práce na čistopisu byly přerušeny po dohodě s pořizovatelem do doby oficiálních výsledků a návrhu nových protipovodňových opatření. Obdobně reagovala novela stavebního zákona č.83/1998 Sb. a vyhláška 131/1998, rozšířením požadavků na řešení a doplnění grafických příloh. Vzhledem k tomu, že v území již byla zahájena první etapa výstavby, bylo nutné nejen vypracovat a zpřesnit záplavové území, ale také navrhnout konkrétní protipovodňová opatření. Plán bude sloužit v nejbližším období pro upřesnění následné druhé etapy.

Regulační plán doplnil požadované přílohy a obnovil vyjádření DOSS ve vztahu k novým skutečnostem vyvolaným přetržkou vzniklou mezi dopracováním čistopisu. Poprvé v historii řešeného území, byla ověřena možnost využití stavebního území podél urbanizačních prvků a volného území, v těsné vazbě na přírodní prvky, včetně zvětšení bezpečnostního prostoru podél řeky, zvláště v prostoru umělé překážky přes řeku Svitavu, kterou je silniční most Kaštanová. Regulační plán stanoví vzájemný poměr a prostorové regulace zastavěného a volného území. Návrh by se měl stát pro pořizovatele podkladem k projednání a přípravě veřejných staveb a stát se podkladem pro případné přiznání příspěvků státu, a podkladem pro koordinaci dílčích staveb. Tento územní dokument umožní také vlastníkům pozemků se seznámit s průmětem všech územních vlivů, které limitují jejich původní představy o využitelnosti ploch k zastavění. Zpřesněním celoměstské koncepce, byl založen návrh a vodítko pro následnou urbanizaci podél Kaštanové ulice, která umožnila městskou strukturou navázat na stávající zastavěné území městské části. Návrh byl projednán a dohodnut s orgány a organizacemi. V řešeném území se dosáhlo optimálního poměru přírodního i urbanizovaného území s převahou přírodního charakteru, který je definován uplatněním protipovodňových opatření v tomto konkrétním případě, území vymezené záchranné zóny, která je silně ovlivněna zátopovými opatřeními podél toku Svitavy. Krajina v tomto území musí umožnit retenci dešťových vod, v případě zvýšených vodních poměrů také, snadný přenos do okolního záchranného území.

Regulační plán ověřil výsledky urbanistické studie a zohlednil souborné stanovisko, výsledky a připomínky z projednávání zpracované a projednané v návrhové fázi, výsledky projednání dokončeného návrhu po vyhodnocení vlivu řeky Svitavy na využití území. Regulační plán zpracovává také výsledky dalšího stupně přípravy staveb v území a nových skutečností, za účasti a pomoci stavebního úřadu Brno-Tuřany, včetně dalších skutečností, které se plně nepodařilo zahrnout do souborného stanoviska. Předkládáno je řešení biocentra a rekreační zeleně včetně zapojení stávajících soliterních urbanizovaných ploch do jednotného celku. Schválená územně plánovací dokumentace zóny bude podkladem pro umístování dalších investic následujících po realizaci velkoobchodních skladů MAKRO v území, v případě dohody města a městské části může být již podkladem, pro zahájení územního řízení..

## **Vymezení řešeného území**

Vymezení území

Řešené území bylo vymezeno s ohledem na návaznost okolních staveb a území takto :

- západní hranici tvoří nábřežní regulace řeky Svitavy
- jižní hranice je vymezena ulicí Kaštanovou
- východní hranici tvoří těleso dálnice D1
- severní hranice je vymezena jižní hranou železničního tělesa ČD

Širší vymezené území je vymezeno :

- západní hranici tvoří levý břeh řeky Svitavy
- severní hranici tvoří Vinohradská ulice
- východní a jižní hranici tvoří svah dálničního tělesa D1
- jižní hranici tvoří jižní strana Kaštanové ulice po těleso dálnice D1

## **Údaje o zadání úkolu řešení**

Identifikační údaje :

Městská část ..... Brno - Tuřany  
 Katastrální území..... k.ú. Brněnské Ivanovice.  
 Plocha řešeného území..... 1 023 251 m<sup>2</sup>

### Urbanistická studie Kaštanová

Projednaná urbanistická studie (US) - Kaštanová ul., Černovický hájek, nahradila po schválení souborného stanoviska dle § 24 odst. 2 vyhl. č.84/1976 Sb. koncept územního plánu zóny. Byla pořízena potenciálním a jediným investorem, který z pohledu podnikatelského zájmu si ověřil jaké možnosti má v dané lokalitě, která byla vytipován městem pro stavební rozvoj. Po drobných proporčních úpravách územního plánu města Brna byl připraven investovat do výstavby při ul. Kaštanové-MAKRO odhadem 380 Mil.Kč. bez úpravy okolí.

Předmětem původní US bylo především řešení umístění areálu firmy MAKRO při ul. Kaštanové a vyřešení rozložení dalších funkčních ploch v území, za předpokladu zachování vzájemných proporcí jednotlivých funkcí stanovených Územním plánem města Brna. Zájem investora studie bylo co nejnětější rozsah řešeného území, bez ohledu na zpracovatelem studie zahrnované širší souvislosti s přírodním územím Černovického hájku, který byl v bezprostřední prostorové pohledové i hlukové hranici.

Vzhledem k tomu, že US zahrnovala i území Černovického hájku, které bezprostředně s urbanizovanou lokalitou souvisí, a obě území se budou i v budoucnu bezprostředně ovlivňovat, ujal se ÚHA MMB veřejného projednání US s cílem řešit v dalším stupni pořizování územně-plánovací dokumentace zájmy celoměstského významu především z hlediska ochrany životního prostředí a tvorby krajiny ve městě Brně.

### Územní plán zóny Kaštanová-Černovický hájek

Návrhu územně plánovací dokumentace již pořizoval ÚHA MMB za město Brno proto, aby bylo možno koordinovat veřejné investice a přesně stanovit veřejný zájem, který je potřeba uplatňovat již v první etapě s připravovanou výstavbou v roce 1997. Pořizovatel přikládá zvýšenou pozornost na problematiku řešení městské zeleně. Návrhem se musí podařit také zamezit takovému nešvaru jako je živelná skládka odpadu, na přístupové cestě k Černovickému hájku, která se stala terčem novinových článků.

Proto byla v návrhu územním plánu zóny tato problematika detailněji propracována z hlediska stávajícího stavu ale hlavně výhledového řešení krajinné zeleně a městské rekreační zeleně.

Vzhledem k tomu, že stanovení regulativů využívání a především ochrany Černovického hájku významného prvku ekologické stability celoměstského významu i ve vztahu ke komerčnímu využití sousedících ploch (především smíšených a rekreační zeleně) je ÚPNZ podstatným prohloubením dlouhodobé koncepce Územního plánu města Brna.

Územní plán zóny, ÚPNZ Kaštanová - Černovický hájek ve fázi návrhu - byl vypracován, na základě objednávky v září 1996 na základě přímé objednávky ÚHA MMB č.j. 2018/96 Dom/Kre zpracovateli předchozího stupně územního podkladu UAD Studio. sro. Regulační plán v čístopise byl objednán 17.3.1998 tehdy ještě jako dopracování čístopisu územního plánu.

Rozsah řešeného území návrhu byl rozšířen o řešení volného území . Od předchozího zpracování územně technického podkladu, který byl zpracován pod názvem Urbanistické studie - Makro, Kaštanová, včetně navazujícího vazeb na prostor Černovického hájku, se zadání lišilo požadavkem na uplatnění celospolečenského pohledu a tedy nejen z pohledu vlastníka pozemků . Zpracovatel UAD Studio Brno [redacted], který zpracovával předchozí část US pro hlavního investora v území: SHV MAKRO N.V. Praha 3 , svolával jednání formou pracovních výborů s novým pořizovatelem ÚHA MMB, na které byli přizvány i ostatní odbory MMB, které řešily otázky obnovy a dostavby území.

Rozsah a obsah územní dokumentace byl sestaven souborným stanoviskem pořizovatele dopracování návrhu ÚPNZ, které je založeno v dokladové části . Původně byl navržen termín 29.11.1996, který však nebylo možno splnit pro chybějící podklady, které jsou nutné pro dokončení územního plánu, tak aby byl použitelný pro připravované stavební řízení na první investici v území.

### Zhodnocení předcházející dokumentace

#### 2.1.1. Revitalizace řeky Svitavy v Brně KM 0.000 - 5.600

Studii zpracoval Aquatis Brno ([redacted]) 12/1992 na objednávku ÚHA MMB  
 Tato studie byl zpracován jako podklad pro nový územní plán města Brna, ale svým reálným časovým horizontem z pohledu reálnosti stanovené koncepce přesáhla stanovené návrhové období územní



dokumentace. Tento podklad stanovil ideální zásady pro revitalizaci toku Svitavy , kterými jsou dány těmito změnami :

**Změnu tvarového členění koryta**, různosti dna a břehů, ale úplně opomenul stávající stav a životnost inženýrských sítí, které zcela znemožňují realizovat celkovou koncepci, i když by bylo na základě tohoto návrhu počítat při dovršení životnosti sítí, s uvolněním nábřeží od inženýrských sítí. Tento požadavek by měl být oznámen správcům všech dotčených sítí s dohodnutím časového horizontu. Během povodní v roce 1997 se ověřilo, že původně navrhovaná úprava, bez velkorysého pojetí dimenze řečiště, by byla zdrojem závad a narušení břehů při velkém průtoku.

**Změna průběhu toku** - meandrování vodního toku, návrh nakonec nevyužil vhodných volných ploch a naopak zasahoval do urbanizovaných ploch v řešeném území. Nesnažil se i když o formální, ale jen myšlenkový návrat toku do původního řečiště a původního geologického podloží. Nezhodnotil jaké možnosti jsou dnes na vodním toku, kdy již městu vlivem nádrží na horním toku Svitavy nehrozí záplavy. Narušení přímého toku bylo navrženo formou niky s mokřadem.

**Doplnění a změna břehových porostů** - domácích druhů porostů, nestanovil vhodnou hustotu výsadeb

**Změna v režimu toku Svitavy a podzemních vod** , která je však v širším kontextu kvalitních vod diskutabilní , v dalším jsou souvislosti patrné v hydrogeologickém posudku, který je součástí tohoto UPNZ.

**Změna v hospodaření s vodou, která by umožnila zaplavování lučních pozemků**

**Podpora samočisticí funkce vodního toku**

**Změna v zajištění minimálních průtoků a udržení podmínek pro život v toku**

**Změna umožňující život podél toku včetně krajinnotvorné a rekreační**

Návrh se nepodařilo ve shodě se všemi nutnými subjekty ani pro výhledové období zdárně projednat a dohodnout další postup. Proto je "Revitalizace řeky Svitavy v Brně KM 0.000 - 5.600 " pro územně plánovací dokumentaci nezávazným podkladem, který není omezený desetiletým časovým horizontem.

Návrh v řešeném území předpokládal realizaci pro lidi tolik nebezpečného vakuového jezu ( na 2,56 km nebo 2,71 km severně nad mostem přes Kaštanovou o výšce 1,5m ) a z hlediska nežádoucího přenosu chemických vlivů na životní prostředí diskutabilní korespondenci podzemních a říčních vod, nebo zaplavování volných ploch kolem řeky. Předpokládaný zásah do všech rozhodujících inženýrských sítí podél řeky byl odmítnut správci sítí. Návrh byl zpracován ve dvou variantách minimální a maximální z hlediska zásahů.

*Závěr hodnocení : Nereálné naplnění nezbytných předpokladů v návrhovém období ÚPNZ pro realizaci však neznamená, že není záměr z dlouhodobého hlediska je nereálný. Při pojednávání a povolování přeložek a rekonstrukcí inženýrských sítí v souběhu s řekou bude vhodné hledat polohu, která neznemožní urbanizaci, ale ani revitalizace řeky Svitavy. Pro reálné dosažení dohody je nutno dohodnout časový horizont pro přesun plynovodů VVN a kanalizace.*

Pozn. V příloze je doložena kopie varianty 2. maximální a nejnáročnější z hlediska rozsahu a nákladů . Vyznačeny zde byly plochy pro navrhované úpravy toku ( modře šrafováno ) s vyznačením linií pro pěší ( hnědě ), cyklistickou trasu ( červeně ) a návrh koridoru inženýrských sítí ( vyznačen žlutě ) .

**2.1.2. Urbanistická studie - Kaštanová ulice**, byla zadána investorem obchodního centra Makro jako podklad, který měl ověřit podmínky pro umístění, ale možnost zdárného projednání změny šířky urbanizačního pásu zastavění kolem Kaštanové. Snahou investora nebylo řešit vazby na širší území, které by znamenalo zasahovat do pozemků ve vlastnictví fyzických osob. Urbanistická studie - Kaštanová ulice, byla předána městské části k projednání, ale nakonec tohoto z důvodů profesionálního zabezpečení se musel ujmout odbor Magistrátu města Brna -Útvar hlavního architekta. Po projednání nahradila podklad pro vypracování souborného stanoviska k pořízení územně plánovací dokumentace. Zhodnocení urbanistické studie vypracoval ÚHA MMB a formou schváleného souborného stanoviska ji povýšil na koncept územního plánu zóny. V souborném stanovisku ne zcela přesně byly specifikovány požadavky správců sítí BVaK a naopak přemrštěné byly některé požadavky dopravních organizací státní správy. Z hlediska městotvorného a veřejně prospěšných staveb bylo doporučeno zpracovat první návrh na řešení biocentra Černovický hájek. Byly zřejmě nevhodně uplatněny požadavky z projednávání obchodního centra Makro na celé řešené území ( viz počet napojení na komunikaci první třídy )

*Závěr hodnocení : Po projednání urbanistické studie nevyvstaly nereálné podmínky pro uspořádání území, které by zpochybnilo navržené úpravy hranic funkčních ploch. Také naplno nebyly uplatněny variantní názory na využití funkčních ploch a určení stavební čáry, kterou bylo možno umístit také v těsné návaznosti na Kaštanovou ulici cca 25 od okraje výhledové komunikace. Vzhledem k reálnému investorovi, který přišel s konkrétním programem v němž dominantou projektu je halový objekt a parkoviště cca pro 700 aut, se potvrdilo jako nejvhodnější umístění parkovacích ploch otevřených do Kaštanové a odsunutí stavební čáry cca 100m od okraje Kaštanové. Tím z hlediska hlukové zátěže a exhalací od komunikace a parkoviště je bariérově chráněno regionální biocentrum halovým obchodním objektem. Z urbanistického hlediska by sice*

*bylo vhodnější řešení území pro umístění nízkopodlažní administrativně obchodní funkce s minimem parkovacích ploch, které by mohly být obráceny k dálnici a stavební čára by se mohla maximálně blížit k ulici Kaštanové, ale pro toto řešení je území dlouhodobě neatraktivní. Konkrétní investor a vlastník pozemků s přijatelným programem určuje skutečnou hodnotu území a využití území v období, které je pro česká města příznačně doplňování prodejních a obchodních aktivit .*

### **2.1.3. Obchodní a prodejní centrum MAKRO**

K dispozici na ÚHA MMB byl jen zkrácený text pro územní rozhodnutí. Na stavebním úřadu byla zapůjčena ne zcela kompletní dokumentace k územnímu řízení . Ze získaných podkladů nevyplývaly všechny skutečnosti, proto bylo nutné několikrát měnit termín dokončení územního plánu zóny tak, aby bylo možno získat potřebné podklady a usměrnit přípravu pro stavební povolení a získat poslední informace, které bylo nezbytné zpracovat do územní dokumentace. Přesto však některé věci však zůstaly ne zcela jasné zodpovězeny : jako například druh prodeje ( velkoobchodní prodej i když poloha je doporučena pro vhodnější kombinovaný prodej, tak aby prodejna mohla sloužit i obyvatelům spádového území), který může ovlivnit okolní území. Obdobně není dořešena realizace první etapy regionálního biocentra na pozemcích města Brna.

Vzhledem k tomu, že se doposud řešením území v předchozím období nikdo nezabýval, nebyla k dispozici, jak tomu převážně bývá při řešení dílčích zón na území města Brna, žádná dokumentace, nebo podklady, které by usnadnily zhodnotit výchozí předpoklady pro stabilizaci a rozvoj území. Silná snaha investora vyústěná vydaným územním rozhodnutím a vlastníků pozemků podél Kaštanové již nedávala možnost přistoupit k variantnímu řešení, které by mělo předcházet konečnému návrhu.

*Závěr hodnocení : Dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení byla výchozím podkladem pro řešení, nebyla v potřebném čase k dispozici a nebylo možno zasahovat do dokumentace, tak aby bylo dosaženo optimálnějšího výsledku, zvláště ve vazbě na zahájení rozšíření přírodního území, regionálního biocentra v souvislosti s výstavbou stavebních objektů.*

## **Vyhodnocení splnění souborného stanoviska výsledků projednání návrhu 1998**

Splnění podmínek souborného stanoviska v návrhu ÚPNZ - V Brně k 20.1.1997

Útvar hlavního architekta MMB na základě ustanovení § 27 vyhl. č. 84/1976 Sb. ve znění vyhl. č. 377/1992 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně-plánovací dokumentaci zpracoval "souborné stanovisko pro urbanistickou studii - Kaštanová ul., Černovický hájek, která nahradila koncept územního plánu zóny, které bylo schváleno 19-21.12.1995 na 11/II.zasedání Zastupitelstva pod bodem Z315/ II.

### **1. Základní údaje**

#### **Urbanistická studie - Kaštanová ul.- "Černovický hájek"**

Urbanistická studie - Kaštanová ul., Černovický hájek (dále US) byla pořízena investorem velkoobchodního prodejního centra MAKRO, jako podklad pro úpravu a konkretizaci vzájemných hranic jednotlivých funkčních ploch (ve smyslu čl.4 odst.3 vyhlášky MMB č.16/1994, kterou se vyhláší závazné části Územního plánu města Brna) a pro stanovení podrobných regulačních podmínek využívání předmětného území (ve smyslu čl.11 odst. 1 zmíněné vyhlášky). US byla dokončena v srpnu 1995 zpracovatel UAD Studio, spol. s r. o., Brno, reprezentované [redacted]

Zájem investorů realizovat v území v reálném čase vyvolalo potřebu urychleně dokončit územně-plánovací dokumentaci zóny, především přesně stanovit regulace pro stavební a nestavební území a z pohledu ochrany zeleně. Na tuto problematiku nebyla v konceptu ÚPZ, resp. v US zaměřena pozornost, protože realizace byla v dlouhodobého výhledu a nebylo v zájmu původního zadavatele řešit plochy celoměstského zájmu na parcelách, které nebyly v jeho vlastnictví.

Proto ÚHA po dohodě s ÚMČ Brno - Tuřany převzal tuto US, projednal ji ve smyslu § 24 odst. 2 vyhl. č. 84/1976 Sb. ve znění vyhl. č. 377/1992 Sb. a na základě získaných připomínek zpracoval souborné stanovisko, které se stalo přímo zadáním návrhu územního plánu zóny dle § 27 odst. 2 zmíněné vyhlášky.

### **2. K základní koncepci řešení - způsob projednání**

ÚPNZ řeší území vymezené ulicí Kaštanovou, řekou Svitavou, dále tělesem železniční trati a dálnicí D1.

Základní koncepce řešení rozvádí návrh z územního plánu města, kde je naznačena oboustranná

urbanizace Kaštanové ulice až po dálniční těleso. Zástavba byla původně uvažovaná až po řeku, je nyní ukončena v návrhu zóny v dostatečném odstupu, tak, aby bylo vytvořeno jedinečné zelené-přírodní předmostí. V místě křížení biokoridoru řeky Svitavy s městskou osou - Kaštanová- s oboustrannou alejí je vytvořen nástupní prostor, který umožňuje navíc dálkové pohledy a propojení do volné krajiny. Poněvadž se prokázalo, že šířka zastavěného území, určeného k zástavbě v šířce 150m, byla pro konkrétního investora nedostatečná, byla využita možnost upřesnění rozmístění jednotlivých funkčních ploch v řešeném území za současné podmínky zajištění původních vzájemných proporcí.

### **3. Pokyny pro úpravu a doplnění řešení byly zpracovány**

Textová část je zpracovat v potřebném rozsahu, s pozorností věnovanou těmto zvláštním požadavkům pořizovatele :

- specifický charakter zóny vyplývající z její polohy a funkcí
- vazby řešené zóny na širší území
- regulační prvky pro prostorové funkční a architektonické řešení (metodika)
- řešení dopravy a technického vybavení
- tabulkovou část - (zprůhlednou o údaje dle metodiky ÚHA MMB)

Grafická část - podkladem byla polohopisná mapa s upravenými-zvětšenými parcelními čísly pro měřítko 1:2000 a Územní plán města Brna pro řešené území v digitální podobě. Požadované byly výstupy v digitální podobě. Všechny zpracovávané výkresy budou předány po schválení a dokončení čistopisu v digitální podobě ve formátu DGN. Členění a rozdělení základních ploch do vrstev je v souladu s digitálním zpracováním metodiky pro ÚPNZ.

Po zpracování ÚPNZ předá zpracovatel spolu se soubory v předepsaném formátu i textový soubor s popisem všech používaných vrstev v jednotlivých souborech a ke všem vytištěným mapám i plotrovací soubory v HP650. Tyto podmínky budou splněny zapsáním dat na CD ROM, kde budou nastaveny a tím zakotveny všechny zapnuté aktivní hladiny výkresů.

Územní plán byl zpracováván v Microstationu, knihovny všech buněk a čar, jsou použity podle předepsané metodiky a nebyly použity ve výkresech nové. Při konstrukci je použita entita shape, eventuálně komplexní shape. Hlavní výkresy byly zpracovány pro podrobnosti v měřítku 1 : 2 000 .

### **Při dokončení územně - plánovací dokumentace byly respektovány a takto řešeny požadavky uvedené v souborném stanovisku a takto splněny :**

a / doprava

1 - Dopravní připojení lokality bylo předepsáno podle požadavků z projednávání řešené první investice v území na obchodní centrum- Makro, kdy většina dopravních organizací se vyjadřovala již k této akci a ne k celé urbanistické studii. Bylo požadováno připojení této investice **jedním společným jižně položeným vjezdem i výjezdem** na sil. I/51 s tím, druhým severnějším jako výjezdem záložním. Takto se vyjádřili k obchodnímu centru Makro OD MMB,ŘS ČR,ÚHA MMB. Pro řešení dopravní obsluhy celého řešeného území ÚPNZ však vyvstane potřeba řešit, třetí dopravně nevyhovujícím napojením obslužné komunikace vedené v souběhu s řekou Svitavou s vyústěním těsně za mostem. Toto řešené napojení je ve vzdálenosti 83m od mostu a 120 od druhého (záložního) vjezdu pro Makro. Četnost vjezdů odpovídá intervalu připojení areálů na Kaštanovou ulici pod dálnicí ve směru na Tuřany. Návrh předkládá řešení dvou vjezdů pro všechny v přijatelném uspořádání.

2 - Ulice Kaštanová je řešena s minimálním zásahem do Kaštanové ulice a stromořadí a to rozšířením v první etapě vytvořením odbočovacího a připojovacího pruhu šířky 3,5 m v min. délce 50 m a dále samostatného pruhu pro levé odbočování v délce cca 80 m dle ČSN 736102. ( viz schéma I.etapy ) Nepředpokládá se, že rozšíření komunikace I.třídy by bylo reálné v I.etapě, ale pro umístění staveb a zeleně je počítáno s rezervou pro rozšíření Kaštanové na čtyři jízdní pruhy .

3 - V návaznosti na územní rezervu pro rozšíření ul. Kaštanové je řešena poloha pro výsadbu stromořadí podél ul. Kaštanové, která je prokázána vzorovým příčným profilem prostor a zákresem uložení inženýrských sítí s respektováním ochranných pásem sítí pro výsadbu stromů v území bez sítí mezi parkovištěm Makro a veřejným chodníkem podél ulice.

4 - Jsou navrženy samostatné zálivy pro zastávky BUSU MHD mimo průběžnou vozovku I/51 včetně oboustranných chodníků podél Kaštanové ulice.

5 - Požadovaný možný dopad do území v souvislosti s variantním vedením silnice I/51 v nové trase po levém břehu řeky Svitavy, s novým mostem přes řeku severně stávajícího (požadavek Ředitelství silnic ČR) nebyl přijatý, pro svou nerealnost a obtížné technické řešení bez reálného příslibu přijatelného městotvorného řešení vůbec prověřován. Toto původní úzce technické řešení ing.Vrtiše, sledovalo přímé prodloužení městského okruhu z křižovatky Vinohradská jižním směrem napříč řešeným územím, kde lze výhledově vytvořit přírodní rámeček města, do křižovatky dálnic D1-D2. Toto řešení již nebylo zkoumáno ani v konečném návrhu územního plánu města Brna. Proto je nepochopitelný požadavek zkoumání této varianty. Přistoupit na řešení této varianty s promítnutím dopadu na koncepci tvorby zeleně by znamenala nejen zničení přírodního území z hlediska exhalací a hluku ale zároveň změnu Územního plánu města Brna z hlediska základního rozvržení volných a zastavěných ploch, která je z těchto pohledů neopodstatněná.

#### *B / zeleň, rekreace, zemědělský půdní fond*

1 - V souladu s ust. čl. 5 odst. 5 vyhl. č. 10/1994 MMB o Řádu zeleně byl zpracován samostatný výkres vyhodnocení stávající zeleně. Návrh řešení zeleně je obsažen v komplexním návrhu (z hlediska obsahového zpracován podle metodiky ÚHA MMB).

2 - V návrhu veřejně prospěšných staveb byly požadováno zahrnout plochy zeleně pro případ účelu vyvlastnění. Plochy jsou vymezeny v samostatné příloze a popsány v textové části. Uplatnění veřejného zájmu je však prokázat, před provedením vyvlastňovacím řízením, když dohody s vlastníky nebylo možno dosáhnout jinak. Proto bude vhodné s územní plán zóny v podrobnosti zpracování odpovídající územnímu projektu seznámit i dotčené vlastníky pozemků a získat je od prvopočátku pro navržené řešení.

2 - Areály ZR a KV - biocentrum podle Územního plánu města Brna jsou řešeny ve výhledovém uspořádání ale i v reálné první etapě, jako jeden celek včetně nástupů, provozních vztahů, vzájemného poměru pobytové a pohybové rekreace a navazujících rekreačních aktivit.

3 - V areálu jsou vymezeny plochy biocentra, které budou poskytovat rekreaci v přírodním a přírodě blízkém prostředí. V rámci biocentra jsou vymezeny jednotlivé kategorie ploch včetně charakteristik (les, louky, mokřady, tůň ap.), s využitím vodních prvků. V biocentru v rámci široké sítě pěších cest je umístěna naučná stezka tak, aby procházela všemi kategoriemi ploch. Na této trase jsou umístěna odpočívadla a pohledová zastavení pro pozorování přírody podle požadavků pořizovatele v podrobnosti odpovídající zadanému měřítku výkresů.

4 - Celý rekreační areál je řešen tak, že rekreační zatížení bylo odstupňováno směrem od ul. Kaštanové od nástupního prostoru s největší intenzitou rušivých vlivů přes zónu urbanizovaného území, kterou tvoří solitérní zástavba, kde je nejvyšší vnitřní zatížení až k jádru biocentra s logicky nejnižším zatížením pohybu vozidel a pěších, tak i s maximálně možným zvukovým útlumem od vzdálených dopravních komunikací. Pro dosažení tohoto útlumu také z dálnice je vhodné uplatnit při projednávání dalších záměrů, požadavek úpravy protihlukovou zábranou na straně chráněného přírodního území, kterou je nutno realizovat současně s realizací rozšíření dálnice o jeden jízdní pruh.

5 - Na severozápadním okraji je navrženo v původní zemědělské usedlosti dvojí využití: a. Zařízení zemědělské výroby v souladu s náplní celého areálu - ponechání zařízení zemědělské výroby s nutnou návazností na plochy zemědělské tak, aby nepostrádalo toto zařízení potřebné zázemí-polnosti.

b. Při změně funkčního využití stávajících ploch, je vhodný program "městské farmy" pro mládež nebo farmy poskytující občerstvení z vlastních produktů. Její umístění, je výhodně lokalizováno v napojení na pěší okružní trasy areálem.

7 - V rámci areálu ZR a KV - biocentra jsou vymezeny podrobněji jednotlivé funkční typy v návaznosti na výše uvedenou náplň areálu a stanoveny příslušné regulace. Pro návrh lokalizace staveb k rekreačnímu využití na plochách ZR je dodržena stanovená podmínka pořizovatele pro plochy volné : IPP = 0,07 vztaheno k na celou funkční plochu. Pro porovnání doloženo bilancemi ploch. Pzn. Pro stanovený index chybí srovnatelný příklad takto využitých ploch.

8 - Pro řešení zájmu jednotlivých vlastníků dotčených pozemků nebyly dostatečné informace. Jediný podklad, který poskytl v lednu 1997 stavební úřad, byl využitelný pro zpracování územního plánu zóny. Ostatní zájmy jakož další vlastníci pozemků nebyly zpracovateli v době zpracování známy.

Představy o komerčním využití ploch dvou potenciálních majitelů, jsou známy z tisku v realitním věstníku.

Ale vzhledem k tomu, že ještě není jasné, v které části souvislého pozemku mají své části umístěné nebylo možno podmínku pořizovatele na přihlídnutí k zájmu těchto vlastníků splnit. Tyto pozemky v ploše ZR při ulici Kaštanové jsou rovněž využitelné pro výstavbu komerčního charakteru s tím, že se musí jednat o stavby sloužící potřebám rekreační funkce plochy a intenzita využití je stanovena IPP .

9 - Objekty navrhované v rámci ploch ZR jsou umístěny v jednotném odstupu jako je umístěno obchodní centru Makro k ul. Kaštanové tak, aby došlo k oboustrannému obestavení s dostatečným nástupním a rozptylovacím prostorem - ve smyslu koncepce územního plánu města .

10 - Navržená retenční nádrž je řešena jen jako územní rezerva bez další specifikace, neboť v současné době nelze stanovit podrobnější požadavky na řešení nádrže (s ohledem na zatím nejasný stupeň ředění splaškových vod, které mají být v nádrži zdržovány).

11 - Návrhem je respektována ochrana podzemních vod neogenního horizontu, pro tuto problematiku je doložena speciální příloha . Zpracovatel v rámci generelu vod.hospodářství stoka E-E1 bude nárokovat optimálnější řešení v rámci profilu nové stoky.

12 - Návrhem je respektován ÚSES s rozpracováním do větších podrobností dle metodiky MŽP ČR.

13 - Návrh vyhodnotil stávající významné krajinné prvky Rájecká tůň a Černovický příkop a předpokládá jejich zařazení do vyšší kategorie ochrany dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny , do tohoto prostoru nejsou umísťovány jakékoliv objekty a minimalizován bude pohyb návštěvníků.

14 - Pro výsledný návrh je zpracována samostatnou zemědělskou přílohu, která byla v průběhu zpracování projednána hlavně z důvodu stanovení záboru velkoobchodní Makro, projednávána s orgány ochrany ZPF . Výsledkem bylo vydání souhlasu s vynětím a stanovení podmínek pro realizaci.

#### *C / inženýrské sítě*

- Jsou řešeny v souladu s metodikou ÚHA MMB, s podrobností řešené zóny zvláště ve volném území, kde jsou řešeny úpravy terénu a výsadba zeleně, kde nebude docházet k žádným stavebním zásahům.

Vypracování samostatné doložky CO zjednodušenou formou je opodstatněno převažujícím přírodním charakterem, drobných staveb pro rekreaci, přízemních nepodsklepených velkoobchodních skladů s nízkým počtem trvale přítomných a návštěvníků. V řešené lokalitě nejsou objekty, které bylo možné použít dvouúčelově pro potřeby CO.

#### **4. Vyhodnocení připomínkového řízení ke konceptu - návrhu ÚPZ)**

**5. Závěr** - Souborné stanovisko pořizovatele bylo pro zpracovatele závazné ale v opodstatněných případech bylo dle zvážení zpracovatele pozměněno řešení.

ÚHA MMB - pořizovatel - po projednání územního plánu zóny vyhodnotí připomínkové řízení a připraví schválení územně plánovací dokumentace, které bude rozhodujícím momentem pro vyhotovení čistopisu územního plánu.

ÚHA MMB - pořizovatel - spolupracoval při zpracování návrhu územního plánu zóny se zpracovatelem a v průběhu prací se proto účastnil na dvou výrobních výborech, z nichž byl proveden zápis s pokyny pro zpracovatele. Výše uvedené splnění souborného stanoviska bylo přijato jako splněné. *Zpracovatel společně s pořizovatelem svolal speciální výrobní výbor k problematice biocentra (za účasti všech zainteresovaných orgánů a organizací ochrany a tvorby ŽP) prostřednictvím , kterých byla zjištěna žádoucí kvalita pro přípravu a realizaci řešení, etapový postup .*

#### **Vyhodnocení splnění výsledků projednání návrhu - v Brně 27.11.1997**

V Brně 27.11.1997 na výstupním výboru, byly stanoveny pokyny objednavatele Územního plánu zóny Kaštanová- Černovický hájek (ÚPNZ) k dopracování čistopisu podle výsledků veřejného projednávání návrhu včetně odstranění chyb v grafickém zpracování v návrhu dokumentace, která byla předána ve třech vyhotoveních..

A- Koncepční řešení : Byly uplatněny požadavky na změnu návrhu, které se provedou jako součást čistopisu dokumentace. Úprava návrhu bude reagovat na výsledky projednání návrhu ÚHA MMB který je pořizovatelem ÚPD.

1. Původně souborné stanovisko pro vypracování návrhu ÚPNZ předepisovalo zpracovateli řešit počet dvou dopravních napojení na ulici Kaštanovou. Tento požadavek uplatnili zástupci ŘSD ČR ve vyjádření k dokumentaci pro územní řízení obchodního centra Makro, který byl také uplatněn na celou zónu Kaštanová. **Zpracovatel předložil v návrhu, z důvodu lepší obsluhy území, alternativně doporučované řešení třetího připojení, s tím, že závěrečným projednáváním se znovu ověří, zda požadavek souborného stanoviska není ještě možno změnit.**

Jak bylo patrné z došlých vyjádření v průběhu projednávání návrhu se nevyskytla žádná písemná připomínka, která by trvala nebo potvrdila řešení dvou napojení, předepsaných v souborném stanovisku (k dispozici bylo jen stanovisko Ministerstva dopravy, jako jediného dotčeného orgánu státní správy v oboru dopravy), protože nebylo k dispozici vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, kteří k návrhu v předepsaném termínu nepodalí písemné vyjádření.

K variantnímu návrhu napojení území pomocí tří připojení se naopak vyjádřili vlastníci pozemků, kterým souběžná-paralelní komunikace vedená v souběhu s Kaštanovou, neumožňovala vhodné využití ploch z hlediska intenzity zastavění a způsobu organizace dopravy. Objednavatel po vyhodnocení a uvážení všech připomínek respektoval připomínky vlastníků pozemků a zadal změnu využití ploch podél Kaštanové, změnu trasy případně vypuštění obslužné veřejné komunikace. Toto zadání na dopracování čistopisu je formulované dopisem ÚHA MMB 5300/V-112/98/Dom/Kre z 17.3.1998 ve pro jehož sestavení byly k dispozici dvě vyjádření: souhlasné stanovisko ministerstva dopravy ČR z 10.12.1997 a Odboru dopravy MMB ze 7.11.1997 k návrhu UPNZ, které umožňují úpravu napojení a zrušení obslužné komunikace souběžně s ulicí Kaštanovou. V objednávce byl dále formulován požadavek na dopracování formálních nesrovnalostí v návrhu územního plánu zóny.

Ze zadání na úpravu návrhu vyplývalo, že je možné ustoupit tlaku vlastníků a novou obslužnou je možno vypustit. Zpracovatel v rámci zahájení prací na čistopisu projedná nové řešení s ŘSD ČR za přítomnosti ÚHA MMB - oddělení dopravy.

**B - Věcné řešení:** Byly uplatněny požadavky na úpravy grafického zpracování návrhu, které se provede jako součást čistopisu dokumentace, dodržení jednotnosti vyhotovení grafické dokumentace podle metodiky.

2. *Opraví se nejednotnost mezi jednotlivými výkresy:* popisy, značky, kódy, Výkres č.5.například BO v legendě a BP ve výkresech, nejsou vyznačeny všechny kódy a trasa cyklistické stezky, vypustit prázdná černá kolečka zastávek MHD.
3. *Vypustit popisy a názvy objektů* z regulačního plánu, ponechat je v urbanistickou koncepci.
4. *Změní se obsah výkresu veřejně prospěšných staveb*, vypustí se městská a krajinná zeleň, původně zahrnovaná. Rozsah bude upřesněn na výrobním výboru k čistopisu a projednáním v ZMB.
5. Bude dodržena jednotná grafika ve výkresech.
6. Navrženo bylo vypuštění zákresu ochranného pásma dálnice, tam kde nepřipadá zastavění. (Pzn. ochranná pásma platí podél dálnice v celém úseku, bez rozlišení zda prochází intravilánem či extravilánem. Tato věc byla konzultována a je zakreslena podle připomínek z projednání dokumentace, s vlastníkem tj. MD ČR a ŘSD ČR. Ochranné pásmo bude vymezeno, a pro konkrétního investora platí před zahájením územního řízení bude požádáno vždy o výjimku pro umístění stavby v ochranném pásmu.)
7. Z dopravního výkresu vypustit některé plochy a objekty s cílem zjednodušit grafiku.  
(Pzn. objekty budou šedě protože je vhodné aby bylo patrné co navržené komunikace obsluhují.)
8. Ve výkresech funkční a prostorové regulace bude vypuštěna cesta v lese, a nástupní pěší prostor z Kaštanové bude schematizován do jednoduchého tvaru.
9. Důsledně všude zakreslit cyklistické stezky do výkresů, a zakreslit více značek kol.
10. Doplnit ohraničení základních funkčních ploch, jako očíslované schéma funkcí na stávající a návrh, možno samostatným výkresem.
11. Ve výkresech chybí hranice řešeného a katastrálního území.
12. Ve výkresech používat jednotně šrafování překryvných funkcí podle metodiky (Pzn. Toto je dnes stanoveno, že to bude jednotně ve vzdálenosti 5m 45°stupňů, a tloušťka čar stabilní a navrhované. V době kdy byl návrh zpracováván tato konvence nebyla předepsána.) Vypustit překryvnou zeleň z funkce zeleně.
13. Dokončit souvisle těleso železnice ve výkresech.
14. Obsah legend srovnat s obsahem použitého vyjádření ve výkrese. Viz. výkres č.8 v legendě značka průchody a průjezdy neodpovídá použité značce ve výkrese.

15. Jednotlivé výkresy musí být věcným obsahem v souladu např. rozsah funkčních ploch v komplexním návrhu a dopravním výkrese, plochy PZ a bydlení, těleso železnice není vymezeno jako funkční plocha, ale jen jako překryvná..
16. Legendy musí být zpracovány podle metodiky. Odděleně funkční plochy a plochy objektů.
17. Zahrádky : plochy s objekty individuální rekreace v legendě komplex.návrhu není rozlišen stav a návrh. Ve výkrese nutno zohlednit stávající zahrádky a plochy, kde se v návrhu připouští. ( Pzn.návrh nepředkládá v řešeném území žádné nové plochy pro zahrádky ani plochy a objekty individuální rekreace, proto tedy bude vypuštěna značka návrhu vypuštěna z legendy )
18. Značku vyhlídky doplnit do legendy a připojit jen ve výkrese regulací, naopak ji vypustit ve výkresech dopravy a sítí.
19. Výkres č. 8 přejmenovat. (Pzn. Budou odlišeny více názvy podle vyhlášky :

Komplexní návrh - jako výkres funkčního a prostorového uspořádání, a výkres č.5 určený pro projednání a schválení s odbornou veřejností.

Urbanistická koncepce - jako návrh urbanistického řešení výkres č. 8 tento byl více zaměřený svým vyjádřením pro projednávání s laickou veřejností. Opravy ve smyslu jednotnosti vyhotovení grafické dokumentace podle poslední metodiky ÚHA MMB pro ÚPD, budou opraveny úpravou návrhu ÚPNZ budou zahrnuty do čistopisu. Čistopis bude aktualizován podle realizovaného stavu stavby MAKRO, kolaudované v listopadu 1987.

### **Vyhodnocení dodatečného dohodovacího projednání návrhu a čistopisu s DOSS**

Závěrečná jednání byla vedena jen ve vybraných částech limitujících uzlové body řešení.

**Ministerstvo dopravy ČR** -2.3.2011 ve věci Dohody před dokončením čistopisu územního plánu zóny Kaštanová - Černovický hájek potvrdilo platnost svého stanoviska. K umístění nových objektů v ochranném pásmu dálnice, z důvodu vymezení stavebního území a stavebních hranic, zpracovatel jednal s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR.

### **ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR - oddělení majetkových vztahů**

UAD STUDIO s.s r.o. zpracoval v březnu 1997 pro Útvar hlavního architekta MMB návrh územního plánu zóny Kaštanová - Černovický hájek. Tento územně plánovací dokument byl již projednán s odborem ŘSD ČR a na výrobních výborech 11.3.1997 veřejnoprávním projednáním v září 1997. Vzhledem k tomu, že nebylo k dispozici písemné stanovisko pro zpracování čistopisu, požádal zpracovatel o vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR. Předložil několik řešení, variantní napojení a zpřesnění dopravního napojení. Zpracovatel samostatně s touto organizací projednal změny a úpravy dodatečně. V průběhu projednávání, se však kupodivu žádné vyjádření nedotklo navrhovaného řešení, který předpokládalo výjimku napojení na komunikaci, pro nově navržené objekty jihovýchodně od stávající lokality a objektu MAKRO. Navíc byla komunikace Kaštanová převedena do nižší třídy a od 1998 je v působnosti OD MMB.

V dalších etapách je předpokládalo rozšíření zástavby na zbývajících smíšených plochách, kde lze umístit zařízení pro služby-sklady-výrobu včetně vstupního administrativně správního objektu. Tyto plochy jsou situovány uvnitř ochranného 100m pásma dálnice D1, které je uplatňováno pro extravilán měst. Navržená zástavba vychází odvozením, ze stávajících stavebních čar, a stávajících objektů umístěných podél dálnice v intravilánu města, kde je navrženo fyzické- stavební ochranné pásmo 50m.

Skutečná vzdálenost pro novou zástavbu napojenou na MAKRO je cca 70m od okraje nového jízdního pruhu, jímž se výhledově rozšiřuje oboustranně dálnice. Vlastníkem parcel je dnes společnost MAKRO. Tuto iniciativu již uplatnil vlastník při projednávání rozvoje v rámci územního nebo stavebního řízení, ale nepožádal o souhlas ŘSD ČR..

Z dopravního hlediska se dopravní problematika oproti předchozím stupňům územně plánovací přípravy nemění. Je respektován návrh Dopravoprojektu na rozšíření dálnice o 2x jeden pruh, které je navrženo od mimoúrovňové křižovatky D1/D2 až po most nad Kaštanovou, který je ještě navržen k rozšíření, ale od něj jsou již jízdní pruhy připojeny do stávajícího profilu.

Po telefonické domluvě s Ing.Strakovou ŘSD ČR Praha 02- 51431306, bylo dohodnuto, že pro zpracování regulačního plánu platí toto pravidlo: **Schválené územní plány po 1.7.1998 již mají zakreslenou hranici zastavěného území, pro plochu uvnitř města platí, že ochranné pásmo dálnice je stanoveno jako v intravilánu. Pro územní plány před 1.1.1998 ve stejném místě bude uplatňováno pásmo jako pro extravilán.** Proto byl dohodnut další postup . Tato věc bude zachycena ve vyhlášce k regulačnímu plánu. Po konzultaci praktické územní a stavební činnosti, s právním odborem [redacted] platí že zástavba může být navržena v regulačním plánu uvnitř v ochranném pásmu, ale bude podmíněna kladným vyjádřením Ministerstva dopravy, pro konkrétní stavbu ( žádost o povolení stavby v ochranném pásmu dálnice, ještě před vydáním územního rozhodnutí.) Podle nového Silničního zákona, který tuto situaci neřeší detailně se již neuděluje výjimka, ale vydává se souhlas se stavbou.

### ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR - oddělení pro výstavbu

Samostatnou žádostí s příloženými situacemi variant se zákresem zpřesňujících úprav se obrátil zpracovatel, z důvodu zlepšení využití území, obsluhy a jednoznačnosti vyjádření organizace k návrhu územně plánovací dokumentace Kaštanová - Černovický hájek . Vyžádal si písemné stanovisko k návrhu územního plánu, k počtu a umístění nápojních bodů připojených na komunikaci Kaštanová, dnes snížené z I/ 51 na II/380. Teprve po roce projednaného návrhu tak 21.5.1998 zpracovatel obdržel stanovisko a doporučení prosazující variantu dvou napojení křížovatkami. ( Doposud bylo v návrhu navrženo řešení tří nápojních bodů ) . Dále byly uplatněny technické připomínky na úrovni DÚR: pro prodloužení odbočovacího pruhu a oblouků v obrubách na 12m.

UAD STUDIO sro zpracoval v březnu 1997 pro Útvar hlavního architekta MMB návrh územního plánu zóny Kaštanová - Černovický hájek. Tento územně plánovací dokument byl již projednán odborem ŘSD ČR , na výrobních výborech 11.3.1997 veřejnoprávním projednávání v září 1997 s Vaším souhlasem, poslední stanovisko čj.6301/98-625 [redacted] z 21.5.1998.

Vzhledem k tomu, že nebylo k dispozici pro zpracování čistopisu vyjádření Ředitelství silnic a dálnic ČR, bylo variantní napojení a zpřesnění dopravního napojení , zpracovatel samostatně s touto organizací projednáno a provedeny úpravy dodatečně, až ve fázi čistopisu, i když v průběhu projednávání, se žádné vyjádření nedotknulo předkládaného návrhu, který předpokládal zachování samostatného třetího nápojného místa pro obsluhu nábřeží .

### POVODÍ MORAVY akciová společnost, [redacted] – vedoucí útvaru VR - 203

Zpracovatel jednal s OVHZL o stavu příprav přehodnocení záplavových území v povodí Moravy, kde bylo Brno řešeno v r.1998 jen okrajově. V zájmu urychlení prací na dokončení regulačního plánu – Kaštanová - Černovický hájek - se písemně obrátil na správce povodí s žádostí o vyjádření ,k návrhu opatření pro čistopis původně zadaný pořizovatelem pod názvem územní plán zóny ve smyslu znění stavebního zákona platného do 30.6.1998

Z důvodu rozlivů řeky Svitavy, za hranici původně vypočtené hranice Q100 překročené v červenci 1997, na celém území, výše uvedené rozpracované územní dokumentace, se zpracovatel územně plánovací dokumentace (ÚPD), na doporučení OVHZL, obrátili o poslední informace a podklady přímo na zpracovatele na Povodí Moravy, kteří vycházely z přepočtů rozlivů odvozených z dat HMÚ. Cílem bylo zjistit stav návrhů na úpravu a stav protipovodňových opatření na řece Svitavě, tak aby bylo možno reagovat v čistopisu dokumentace na poslední výsledky a výpočty .

Podle jednání na dispečinku [redacted] a investičním oddělení Povodí Moravy [redacted] bylo dohodnuto, že jeli-to nutné získat, k výše uvedené územní dokumentaci písemné stanovisko zpracovatele protipovodňových opatření je nutné písemně zaslat technickou zprávu průvodní dopis a situaci řešeného území. Při zpracovávání projektové dokumentace Svitava km 1,984-3,921- I.stavba oprava levého břehu k.ú. Černovoce a Brněnské Ivanovice , **bylo zjištěno, že původní kapacita toku je nižší než bylo uváděno v kolaudačním eleborátu.** ( Pzn. Zátopového území z roku 1986.) Podle zákresu nového rozlivu hladiny Q100 zakreslené do mapy 1:10 000 je celé řešené území , Kaštanová - Černovický hájek, touto zátopou ovlivněno. Vzhledem k tomu, že se při povodni 07 1997 prokázalo, že opatření podél toku Svitavy nepřenesla ani 25 letou vodu, bude nutné pro urbanizované území města provést nová opatření . Podle



informací zpracovatele Povodí Moravy první návrh již zpracoval a v květnu rozeslal všem okresům – **Generel protipovodňových opatření v povodí Moravy a Zhodnocení technického stavu hrází po povodních**, kde je Brno uvedeno jen okrajově. Více jak jeden rok trvalo uzavření fáze hydrometeorologického vyhodnocení. Tento podklad byl základním vstupem pro zpracování návrhu opatření, který nebyl k dispozici na žádné území v Brně. Také nebyl k dispozici žádný technický podklad (projekt nebo studie), který by řešil v potřebném detailu (navýšení hráze do konkrétní výšky) levobřežní úpravy řeky Svitavy. V tomto období se podařilo získat jen na Povodí Moravy a.s. podklady, které zachycovaly rozliv povodně 071998 a návrh na aktualizaci rozlivu  $Q = 181\text{m}^3/\text{s}$  podle podkladů a znalostí k 05 1998, které bude toto území vyhlášeno a dáno všem na vědomí. Vlivem výše uvedeného zpřesnění hydrologických měření a výpočtů v daném povodí, došlo v průběhu roku ke změně. Doplněna byla kapitola vodní toky, a návrh využití území, tak je limitován pro novou veřejnou výstavbu opatřeními proti povodním.

Zpracovatel požádal také pořizovatele ÚPD, ÚHA MMB o zaslání návrhu územního plánu, z titulu Magistrátu města Brna - pořizovatele výše uvedení zóny k vyjádření na Povodí Moravy- s tím předpokladem, že v urbanizovaných částech větších měst budou nutná nová protipovodňová opatření. Tím bylo doporučeno odhadnout plošný rozsah a novou niveletu navýšené hráz, pro které však nejsou-li provedené potřebné výpočty. V řešeném území zóny bylo předloženo ideové řešení opatření proti povodním k posouzení, s tím že jsou možná řešení od zvýšeného násypu po betonové lárzenové zdi na tisíciletou ochranu. Vzhledem k tomu, že v území pro tato opatření mohou mít dopady na změnu využití pozemků, je nutno z hlediska koncepce odhadnout rozsah ploch, vymezit plošnou rezervu na případných pozemcích ve vlastnictví fyzických osob. Tento rozsah je uveden v územně plánovací dokumentaci-výkres č.4 -Vymezení veřejně prospěšných staveb pod písmenem G - plochy na protipovodňová opatření a zvýšení břehových hran. Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb je doloženo příčnými řezy. Z investičního hlediska, zřejmě nebude v dohledné době rozhodnuto ve vládě ČR o těchto investicích, ve velkých městech.

Pro další výstavbu bude odbor OVHZL po každém investorovi, z hlediska záplav požadovat zvláštní průkaz, který se stane brzdou dalšího rozvoje a zastavění ploch.

### **Závěrečné vyhodnocení projednání návrhu s DOSS 1999-2000**

Vzhledem k povinnosti reagovat na změněné územně technické podmínky, navozené přehodnocením stanovených zátopových území na celém území města v roce 1997 a z důvodu nutnosti aktualizace vyjádření institucí s postavením dotčeného orgánu státní správy, byl rozeslán průvodní vysvětlující a změny upřesňující text doplněný schématem hlavního výkresu.

Zpracovatel územně plánovací dokumentace UAD STUDIO zpracoval návrh již v dubnu 1997. Výchozím podkladem pro zpracování návrhu, i předchozí urbanistické studie, byly údaje platné k datu zpracování původně vypočtená hranice  $Q_{100}$  (Pzn. podle územního plánu města z r.1994 bylo počítáno v úseku km 0,00-6,466 s hodnotou kapacity koryta  $176\text{m}^3/\text{s}$ , která je dnes přepočtem v povodí zvýšena na  $181\text{m}^3/\text{s}$ .)

Návrh územního plánu zóny byl veřejnoprávně projednáván v červnu 1997 s orgány a organizacemi. V řešeném území došlo při povodních 8.7.1997 v narušených místech hrází přelivu, jižně pod mostem na Kaštanové ulici u podniku Destila, a převážná část území byly zalita vodou. ( Bylo zjištěno místo závady v části hráze, kde byla po provedení kanalizace nedostatečně vysoko a nedostatečně zhučně nová hráz. Záplava se šířila přes Kaštanovou ulici nejnižším místem kolem mostu na Svitavě a u dálnice ve směru k Černovickému hájku- zaplaveno bylo okolí všech zastavěných ploch v řešené území. Vodní hladina v prostoru mostu Kaštanová dosahoval výšky 195,85mm, tj 33cm nad spodní úroveň nosníku mostu (196,49) a 67cm pod úrovní vozovky(197,49mm).

Zpracovatel po dohodě s pořizovatelem dokumentace přerušil práce na čistopisu s tím, že bude nutné získat nové přepočtené hodnoty pro  $Q_{100}$  podle nových hydrometeorologických výpočtů. Rozliv povodně 071998 zabíral převážnou část území. Aktualizaci rozlivu  $Q = 181\text{m}^3/\text{s}$  podle propočtu 05 1998, byl potvrzen rozsah zátopového území, který je zakreslen v samostatné příloze regulačního plánu-čistopisu - "Stanovení zátopového území a návrh opatření proti rozlivu"  $Q_{100}$  jako ochrana urbanizovaného území. Čistopis regulačního plánu navrhuje, dokumentací v příčných řezech navýšení hrází, od Železničního mostu km3.336 až po dálniční most km2,07 do účinné úrovně, stanovené v níže uvedené studii .

Povodí Moravy zpracovalo, na základě požadavků v přílehlém území studii stavby Oprava pravého břehu k.ú.Brněnské Ivanovice - SVITAVA km 1,984-3,921 - II.stavba . číslo stavby 150 220, Povodí Moravy 04 1999 Vedoucí útvaru inž.služeb [redacted], Zpracoval : [redacted] V závěrečné stavbě bylo navrženo

navýšení koruny v šířce 3m se provede v minimálním výškovém navýšení o 50cm a v řešeném území maximálně 1m. Střet s pozemními sítěmi uloženými v tělese hráze(kanalizační stoka E1) a v souběhu kanalizační stoka E1 a ST VTL plyn, včetně záboru pozemků a úpravy zpevněných a nezpevněných ploch, zábory veřejných a soukromých pozemků, liniový trvalý zábor ZPF, bude možno řešit až v projektu úprav III a IV.stavby.

V dubnu do prosince 1999 se prováděla druhá stavba, investorem je Povodí Moravy závod Dyje, projektant: Povodí Moravy ř.a.s. útvar IS. Účelem druhé stavby je odtěžení nánosů z pravého břehu koryta Svitavy. Čistopis regulačního plánu pro malý rozsah zastavěných ploch se oproti Návrhu se nemění, zůstává v doposud odsouhlaseném rozsahu ( tj. Dostavba areálu MAKRO, doplnění o jeden rodinný domek a objekty doplňující funkci rekreační zeleně s nízkým indexem zastavění ZR / 0,07 /). Pro zástavbu do doby realizace protipovodňová opatření zahrnujících : Opravu pravého břehu k.ú. Černovice, Brněnské Ivanovice platí zpřesněná opatření dle podmínek předepsaných dle VLHZ MMB č.j.1570/99\_Haj z 4.5.1999 , která omezují uživatele a vlastníky pozemků a usměrňují další činnosti v území.

Obeslané instituce se všechny vyjádřily :

1. Česká inspekce životního prostředí - po posouzení dokumentace nemá připomínky k řešení.
2. Hygienik města Brna - potvrzuje původně platné 3 požadavky závazného posudku z 25.6.1977 a doplňuje 4 požadavek na vyloučení rozšiřovaného bydlení o 1.rodinný dům v inundačním území, jehož umístění se jeví jako nevhodné, s přihlédnutím na zátopové poměry. Umístění jediného obytného objektu bylo vyvoláno projednáním s vlastníky ploch, za ztížených územně technických podmínek byl objekt ponechán pro docílení určití úrovně sociální kontroly a celodenního života v území. Umístění obytných ploch předpokládalo v návrhu a čistopise realizaci protipovodňových opatření navýšení úrovně břehových hran, nebo vhodným založením stavby a osazením vstupního podlaží nad úrovní stoleté vody, tak jak je výškově již osazen sousední stávající objekt. V dalším územním řízení by byly uplatněny již vydané podmínky stanovené OVHZL v roce 1999. V případě že by nebylo dosaženo dohody zůstalo by řešení na vypuštění všech návrhových ploch pro bydlení-jeden soliterní objekt na nábřeží a postupné vymístění všech objektů v záplavovém území na dožití. Teprve v případě realizace opatření proti záplavám bude možný individuální přístup, ve věci stabilizace stávajících ploch pro bydlení. Po konzultaci bude pořizovatel sám jednat a domlouvat výsledné řešení .
3. Odbor obrany a ochrany MMB- požadoval doplnění již zpracované doložky CO, z hlediska zátopových území, doplněk byl konzultován a odsouhlasen odborem. Bylo dohodnuté zpracování speciální konzultované přílohy a doplnění zprávy, které budou znovu podány na sekretariát CO MMB k závěrečnému vyjádření. Dvě vyhotovení přílohy obdrží OCO MMB a jednu založí pořizovatel do archivu.
4. Odbor památkové péče MMB - potvrdil původní podmínku ve věci oznamovací povinnosti stavebníků již v době přípravy stavby Archeologickému ústavu. Obecně platná podmínka bude součástí vyjádření OPP MMB k územnímu rozhodnutí všech staveb, proto není nezbytně nutné tuto podmínku zpracovat do vyhlášky k regulačnímu plánu.
5. Odbor vodního a lesního hospodářství MMB - souhlas se zábořem z 27.10.1997 zůstává v platnosti.
6. Odbor životního prostředí MMB - nemá připomínky při respektování přírodní rezervace Černovický hájek a doporučuje zakreslit existující artézské vrty. Tyto již byly zakresleny a očíslovány jako součást polohopisu. Dohodnuto bylo zpřesnění území s ochranou ploch artézských vrtů. Toto území bylo vyhlášeného v doplňcích k územnímu plánu v roce 1996, podle podkladů městského geologa.
7. Ministerstvo dopravy a spojů - stanovisko z 10.12.1997 zůstává v platnosti.
8. Ministerstvo životního prostředí ČR stanovisko z 10.11.1997 zůstává v platnosti.

#### **Podklady předané pořizovatelem**

Vzhledem k tomu, že řešeným územím se nezabývala doposud žádná dokumentace nebylo k dispozici žádné srovnatelné řešení. Zřejmě jedinou dokumentací, která byla pořizena vlastníkem pozemku byl, plán výsadby zeleně, který je dochován v realizaci na dobové rytině, viz . samostatná textová část - k návrhu řešení regionálního biocentra Ráječek. Nebyla k dispozici všechna vyjádření orgánů a organizací, kteří byli účastní na veřejném projednávání, proto zpracovatel dodatečně požádal o vyjádření z důvodu dohody k datu zpracování návrhu a čistopisu.

#### **2.1.1.**

Studie Revitalizace řeky Svitavy v Brně KM 0.000 - 5.600 zpracoval Aquatis Brno

( [REDACTED] 12/1992 na objednávku ÚHA MMB

### 2.1.2.

Urbanistická studie -Kaštanová ulice, která po projednání nahradila podklad pro vypracování souborného stanoviska k pořízení územně plánovací dokumentace. zpracoval ÚAD STUDIO, [REDACTED] Brno 061995

### 2.1.3.

Obchodní a prodejní centrum MAKRO

K dispozici na ÚHA MMB byl jen zkrácený text pro územní rozhodnutí. Na stavebním úřadu byla zapůjčena ne zcela kompletní dokumentace k územnímu řízení, zadaná firmou SHV MAKRO N.V. Vloková 34, 130 00 Praha 3 a zpracovaná firmou ROSYPAL ENGINEERING Rýparova 43, 704 00 Ostrava 1 a zahraniční firmou L.V. Salamanca Ingenieros av. Menendez Pelayo 71, Madrid , SPAIN

## B. ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

### PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYMEZENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

#### Zájmové území, širší vztahy

Území zóny Kaštanová-Černovický hájek bylo postupně sevřeno v nejsevernějším výběžku katastrálního území Brněnské Ivanovice. Prostorově patřilo k území Černovice z kterého bylo odděleno železniční tratí. Dnes nejvýznamnější dopravní vazbu zajišťuje komunikace Kaštanová, která spojuje jádra původních samostatných osídlení Komárova a Brněnských Ivanovic. Území je obklopeno a značně ovlivněno ze všech stran kromě východní průmyslovou činností . Dodnes v území převažuje zemědělskou činnost a v poslední době také na drobné podnikatelské aktivity.

S okolní urbanizační pásovou zónou Komárov a Brněnské Ivanovice-Tuřany je území spojeno pravidelnou linkou městské autobusové dopravy.

Funkce rekreace je dnes výrazně potlačena a bude znamenat nejen místní změny ve využití ploch, ale také změny vlivů okolních průmyslových činností, které ovlivňují kvalitu životního prostředí .

Území si zachovalo maximum přírodních hodnot a vysokou kvalitu životního prostředí. Území má předpoklady pro vhodné využití pro každodenní a krátkodobou formu rekreace.

#### Hydrogeologické podmínky

V okolí řešeného území bylo v rámci změn územního plánu přijato doplnění ploch které jsou chráněny z hlediska ochrany kvalitních doposud neznečištěných artézských hlubinných vod. Plochy jsou vymezeny hlavně na severozápadním a severovýchodním okraji řešeného území. Menší zóna byla OŽP MMB vymezena také v řešeném území podél dálnice v místě křížení s Kaštanovou ulicí.

Z důvodu nejasností kolem hydrogeologických poměrů hlavně složité situaci přímo v navazujícím zájmovém území bylo pro řešené území zóny zadáno v rámci ÚPNZ odborné základní zhodnocení širšího území ve vztahu k řešenému území. Pro posouzení vhodnosti řešeného návrhu byl vymezen základní okruh otázek pro odbornou rešerši o hydrologických a hydrogeologických poměrech na území Ráječku v k.ú. Brněnské Ivanovice, jako informativní podklad pro územní plán zóny.

Základní okruh otázek z hlediska hydrogeologických podmínek území :

1. Předpokládaný výskyt, uložení a mocnost propustných vrstev a lokality komunikace artézských vod s vodami v kvartérních vrstvách.
2. Předpokládaná výška hladiny spodní vody (orientačně), včetně změn výšky hladiny od Svitavy směrem k Černovickému potoce.
3. Kvalita artézských vod a předpoklady jejího zabezpečení.
4. Kvalita povrchových vod a vod první zvodně v Černovickém hájku a v Černovickém potoce, předpoklady jejího zabezpečení a zlepšení (průmyslový areál za železnicí, černovická skládka, zimní solení dálnice).
5. Vliv zvýšení hladiny vody ve Svitavě na hydrologický režim v jejím okolí, vlivem uvažovaného vakuového jezu o výšce 1.5 metru, který byl navržen ve studii na revitalizaci toku řeky a vliv změny příčného profilu koryta (vytvoření přirozené bermy).

6. Možnosti vybudování odlehčovací nádrže jednotné kanalizace a omezující podmínky stavby
7. Možnosti navrhovaných nových vodních ploch a mokřin a jejich vliv na hydrologický režim .
8. Možnosti vybudování studánky (artéského vrtu), popř. její napojení na stávající vrt HVI 51. Vydátnost vrtu HVI 51 (pro případný odběr) (lokalizace viz mapová příloha).
9. Posouzení vhodnosti, opodstatněnosti vymezeného pásma ochrany artézských vod v řešeném území.

Výsledky tohoto posouzení jsou uvedeny v samostatní příloze, kterou doporučujeme poskytnout OŽP MMB.

### Technická infrastruktura

Technická infrastruktura byla v území realizována bez ohledu na koncepční vyjasněnost dlouhodobého využití území, proto bylo vedení volně uspořádáno jen vzájemných odstupů liniových staveb z hlediska ochranných pásem. Koridor liniových inženýrských sítí je veden živelně, tak jak narůstala potřeba technické vybavenosti města v souběhu s řekou Svitavou .Výhledově se předpokládá s jeho postupným uvolňováním pro revitalizaci a zpřístupnění řeky, která by mohla umožnit vytvoření městského parku kolem Svitavy.

Kanalizace plyn a vysoké napětí jsou hlavními tranzitními liniemi, které ovlivňují uspořádání výhledové úpravy nábřeží. Podle posledních sond předválečné vedení plynu je ve velmi dobrém stavu, zatím co poválečný materiál poznamenaný průmyslovým zpracování železného šrotu, svědčí o nutné obměně rozvodů . Pro nejbližší výměnu těchto vedení, bude vhodné dohodnout koordinaci správců sítí reálnost přeložek do koridoru vymezeného ve studii. Vzhledem k tomu, že časový horizont dohoda o přeložkách potřebných sítí přesahuje návrhové období ÚPNZ, není výhledový koridor pro přeložku inženýrských sítí zakreslen nikde jinde než ve zpracované Studii Revitalizace řeky Svitavy v Brně KM 0.000 - 5.600 zpracoval Aquatis Brno.

Regulační plán je omezen časovým obdobím 5-10 let realizovatelnosti. Technická infrastruktura se však zakládá i rekonstruuje na násobky desetiletí a celá století, proto bude nutná vize řešení povodňových úprav řeky Svratky a Svitavy, která by měla nastavit výhledovou koncepci. Toto řešení spadá do zracování nového územního plánu města, který by mohl založit zdánlivě nadčasovou vizi, která však může zabránit snahám snadnému trasování nových a výměně liniových sítí, nebo trasování výhledových sítí na do dnešního stavu, což je chyba. Jedině tímto způsobem pak bude možné připravit další generaci možnost úpravy nábřeží řek v Brně pro posílení jejich rekreačního a přírodního významu, dnes potlačenému díky nejjednodušším povodňovým úpravám z minulého století.

### Rekreace, životní prostředí

Celé řešené území se nachází vklíněno mezi dopravními trasami dálnicí D1, bratislavským přivaděčem vedeným v souběhu s řekou Svitavou a železniční tratí Brno-Přerov. Dříve přírodní a rekreační území na kraji města v oblasti povodí řeky Svitavy, pro kterou je v Brně typický rovinný terén, se ocitlo v těžišti urbanizace jižního sektoru. Nejednou řešeným územím dopravní inženýři proháněly ladné křivky dopravních staveb napříč územím, prvně Dopravoprojekt Praha při stabilizaci osy dálnice a posledně Ing.Vrtiš 1991.

Řešené území si zachovalo díky pokročilé ochraně orgánů ochrany přírody své přírodní hodnoty a kvalitu přírodního prostředí. Území je vhodné pro posílení přírodní funkce a krátkodobou i střednědobou formu rekreace. Z území je vyloučena individuální rekreační výstavba. Pro aktivní rekreaci je možno využít nově navrhované objekty situované podél Kaštanové ulice, plochy pro volný pohyb je vhodné situovat s vazbou na řeku Svitavu do jádra území. Ideálních podmínek však nelze dosáhnout z důvodu vlivu dopravních tras na řešené území, kde v rámci ochranných pásem je již dnes patrný vliv exhalací a zvyšující se hladiny hluku, proto je nezbytné dotvořit systém barrier, které zmírní vliv na přírodní a rekreační území.

### NÁVRH URBANISTIC3KÉ KONCEPCE

### Charakteristika řešeného území

Pozemky v řešeném území se nachází v severozápadním vrcholu hranice katastru Brněnské Ivanovice.

Jedná se převážně o ploché rovinné pozemky původního terénu s výškovým rozdílem 1 - 1,5m oproti novodobým navážkám na kterých je uložena komunikace Kaštanová . Pozemky v převážné míře zemědělsky využívané, jsou na kótě 194,10 - 194,50 m.n.m. Plochy jsou přístupné jen ze stávající Kaštanové ulice, která je na úrovni v podélném sklonu 196,97 - 195,35 m.n.m.

( Na 420m délce komunikace Kaštanová je sklon 0,47% od řeky 197.20 m.n.m.k mostu pod dálnicí 195.20 m.n.m. to znamená, že také dešťové vody jsou zřejmě sváděny do terénu Černovického potoka který je nejnižší položen).

Využitelné plochy pro stavební a nestavební volné plochy jsou limitovány stávajícími rozhodujícími řídicími plochami v území, které jsou dnes ve vzájemném kontrastu, jsou to ty v historicky krátké době prošly rozhodujícími nepředpokládanými změnami. Dosažení jednoty přírodního a urbanizovaného území je cílem návrhu, který ve svých vstupních podkladech nemohl z hlediska řešení mikroprostoru odmítnout pro území nevhodná řešení okolního prostoru a celoměstské struktury. Z tohoto pohledu například, není rozšiřování dopravních dálničních tras vhodným řešením, které pro nejbližší století bude znamenat přesycení jižního prostoru dopravou, a obslužnými funkcemi které se na ni budou nabalovat.

### Významné přírodní fenomény území.

**1. biokoridor řeky Svitavy**, který dnes není vymezen po obou stranách v 25m šířce, návrhem je šířkově doplněn. Z městotvorného hlediska není možné jeho prostorové propojení do okolní stávající případně navrhované zeleně pro zvýšenou regulaci břehů, která je dimenzována pro navýšení stoleté vody. Horní úroveň dosahuje výšky 196,80m.n.m. tj. o 1,6 -1,8m nad dnešní teren. Tato novodobá úprava ( základní trasová i výšková úprava toku Svitavy pochází z roku 1852, navigace proto 100leté vodě je pozdního data ) znamená, že povrchové vody jsou sváděny do nejnižší položeného a přístupného Černovického potoka. Z dnešního pohledu regulace Svitavy, přijatá novým městským sněmem v roce 1848 v souvislosti s plánem na rozšíření vnitřního města, byla politickými událostmi přerušena a pokračovala později, byla prvním stavebním počinem, který změnil původní lužní krajinu na jihu města.

Regulace Svitavy byla v úseku Komárova až po Židlochovice dokončena až v roce 1952. Zpracovatelé v reálném návrhovém období nenavrhují velkorysé úpravy nábřeží, ale věří že vize říčních parků v městě bude nosným motivem vize zdravého města příštího tisíciletí. Proto návrh v dostatečné vzdálenosti nenavrhuje urbanizaci která by výhledově znemožnila povodňové úpravy nábřeží a revitalizaci vodního toku.

**2. biocentrum Černovický hájek**, který dnes již nemá potřebnou minimální 30ha plochu, která by zaručovala jeho přírodní stabilitu. Jeho původní rozloha byla omezena nejprve výstavbou železniční trati Brno-Přerov 1869 a po roce 1950 umístěním průmyslové činnosti podél ulice Vinohradské začalo odlesňování původních porostů severně železniční tratě pro průmyslovou nehlídanou stavební činnost. Kolem roku 1935 jsou ještě v mapách patrné lesní porosty pod Vinohradskou ulicí, které byly odděleny výstavbou železnice ( pod názvem les Paradeis- Ganzwiesen) . Černovický hájek v dnešní rozloze 11,7388 ha a minimálním ochranném pásmo 18,63ha byl ustanoven dne 28.7.1977 usnesením rady NV města Brna. Představuje nejsevernější pozůstatek okraje aluvia Dyjsko-svrateckého úvalu v ploché terénní depresi. Vysoká hladina podzemní vody ovlivňuje tvárnost rostlinných společenstev představovaných zbytkem lužního lesa se společenstvy olšin s význačnými druhy mokřadních rostlin. Lužní les je také hnízdištěm zpěvného ptactva . V literatuře byl připomínán jako místo vyjížděk koňskými spřeženími jako místo klidné vhodné pro odpočinek. Přírodní fenomén není běžnému návštěvníkovi znám, proto návrh doporučuje umožnit omezený a vymezený přístup pro pěší, s cílem přiblížit přírodní výstavní prostor po všech stránkách, jako informační přírodní pozorovací laboratoř. Naopak pro zachování přírodního rámce je nutné limitovat všechny rušivé vlivy urbanizace a dopravy, tak aby byla zajištěna správná funkce přírodní rezervace.

### Významné urbanizační fenomény území

**3. Významné komunikace**, které z hlediska životního prostředí narušují kvalitu využití ploch , ale jsou hlavními dopravními tepny ve městě, zajišťující obsluhu území :

- **komunikace I.třídy I/51** - dnes již II/ 380 Kaštanová je napřímenou trasou, která původně procházela mezi Komárovem a Brněnskými Ivanovicemi klikatě . Nová napřímená komunikace je v řešeném území dnes jen jednostranně obestavěna solitérními objekty . Název má ulice převzatý podle vzhledu ulic s vysázenými původně kaštanovými stromy. V řešeném území má charakter silnice v extravilánu města s odvodněním do příkopů s veřejným osvětlením na severní straně komunikace. První název je známý až kolem roku 1930 ( Kaštanová alej ) svědčí o tom, že v tomto období teprve začíná být výrazné zastavění jen v části ulice vycházející z Brněnských Ivanovic, název je odvozený od původního porostu. Pozdější názvy 1939 Kastanienallee , 1942 Hornolužní , 1945 Kaštanová alej, 1946 Kaštanová . Komunikace by měla plnit funkci hlavní obslužné dopravní osy, s připojením po vzdálenostech srovnatelně s obvyklým řešením pro běžnou uliční síť města. Proto autoři návrhu věří že se překoná negativní vyjádření odboru dopravy a ŘSD ČR k třetímu napojení řešeného území, a toto vypuštěné napojení se přece jen podaří realizovat současně s rozšířením severní strany ulice Kaštanové.

- **Dálnice D1** - která je na 7-8m násypu hlukově a z hlediska exhalací a hluku nejvíce ovlivňuje stávající využití ploch. Z hlediska odstupu vyžaduje 100m vzdálenost i když jsou v zájmovém území umístěny objekty v intravilánu ve vzdálenosti nad 50m. Hluk jehož zdrojem je dálnice zatěžuje široké okolí a působí značně rušivě i při procházení chráněným územím. Rozšíření o jeden jízdní pruh není v nejbližší domě reálné, ale musí se počítat s vlivem na okolní urbanizované i území blízké přírodě. Varianta přeložení dálnice a změna části dálnice za městský okruh by mohla přinést příznivé životní parametry pro pobytovou rekreaci území, která doposud z hlediska znečištění, jako podmínka pro realizaci volných sportovních aktivit nebyla měřena.

**4.Vysílač Komárov** - nejstarší radiový vysílač v Brně je dnes, významným středovlnný rozsah vysílačem , který neumožňuje ve svém okolí umístění objektů vyšších jak 12m , které by měly negativní vliv na provoz . Také obtížné bude zajišťování jakákoliv krátkodobí stavební činnosti v území, která musí splňovat přísné podmínky 500m ochranného pásma vysílače. Rádio stanice je zakreslena na orientačních plánech města kolem roku 1935. Význam vysílače se nezmění. Se stavebním rozvojem díky moderním technologiím se nepočítá.

**5.Podzemní a nadzemní vedení hlavních řádů technických sítí**, pro které je nutné také držet dostatečná ochranná pásma vyžadují vymezit plochy, které neumožní intenzivnější využití a budou vyžadovat dostatečná horní krytí zvláště podél Kaštanové ulice. Vzhledem k tomu, že v území byla provozována rušička radiového vysílání nepřipadalo v úvahu, za posledních padesát let, v území stavět. Proto zde bez problémů jsou náhodně v nejkratších trasách vedeny inženýrské sítě , které pro svá ochranná pásma neumožňují výrazné změny ve využití území. V posledním období po projednání konceptu územního plánu správci inženýrských sítí přehodnotily význam tras a například u plynu se jen administrativní cestou změnilo vysokotlaké potrubí za středotlaké a tím se uvolnila plocha původně vymezených ochranných pásem z 40 na 4-10m. Vysokotlaké sítě jsou dnes vymezeny až pod dálnicí D1. V generelu stoky E se předpokládá realizace retenčních jímacích prostorů na jednotné kanalizaci pro stávající stoku E samostatně i pro navrhovanou stoku E1.

**6. Železnice** byla v Brně realizována postupně, zcela překotně a náhodně . V roce 1869 Severní Ferdinandova dráha zcela bez pardonu přetrhla lužní krajinu a oddělila od sebe tisíciletími utvářenou krajinu pod Černovickou terasou. Byla stavěna mnohem později než hlavní spojnice s Vídní ( Severní Ferdinandova dráha zprovozněná již v roce 1839) a při její realizaci se bylo nutno potýkat se složitým zakládáním drážního tělesa . Pro tuto trasu Brno-Přerov bylo nutno v předstihu realizovat novou složitou navigaci řeky Svitavy. Mnohdy nebyl čas na provedení řádného odvodnění povrchových vod , kterému dnes vděčíme za vytvořená přírodní společenstva - Černovický příkop. Po případném zrušení železniční trati nepředpokládá se návrat k původnímu prostorovému propojení k Vinohradské, naopak železniční násep vytvoří nový krajinný funkčně zdůvodněný předěl .

## **Základní rozvojové předpoklady :**

### **Obyvatelstvo**

Počet obyvatel v území dnes odpovídá původní funkci krajiny, která byla zastoupena lužním lesem a později zemědělsky obdělávanou krajinou ze tří zemědělských usedlostí. Území zůstalo zakonzervováno tak jak zde probíhal život v předešlých staletích. Dnešní počet obyvatel v řešeném území je hluboce pod hranicí, která je zárukou sociální kontroly území a ani územní plán města neuvažoval se zvýšením stávajícího počtu obyvatel. Územní plán zóny se v konceptu a návrhu snažil pořizovateli navrhnout řešení, které by zajistilo zabydlenost, na minimální úrovni, obytné funkce na stabilizovaných plochách v území.

Po vyhodnocení povodňové situace z roku 1997 bylo přehodnoceno záplavové území, které překročilo rozlivem stávající úroveň břehových násypů. Tato situace znamená nutnost, podle HMBm vymístění bydlení ze, záplavového území, nebo realizovat nákladná protizáplavová opatření s navýšením hrází, které však vyvolají nutnost nového výpočtu rozlivů v jiné poloze jižního sektoru města.

Odhad dnešního a výhledového počtu obyvatel na parcelách řešeného území v katastrálním území Brněnské Ivanovice :

- parcela číslo 1/2 a 1/3 starší statek - výhledově farma jeden byt .....5 obyvatel (výhled 8ob.)
- parcela číslo 9 - Vysílač jeden služební byt, původní využití objektu nezjištěno ..4 obyvatelé
- parcela číslo 17 - Rodinný domek, starší usedlost pod křížením 2 x VVN... .....2 obyvatelé
- parcela číslo 32 - Novodobý rodinný domek dnes jednopodlažní ..... 4 obyvatelé(výhled 8ob.)
- parcela číslo 39 - Starší zemědělská usedlost u Kaštanové ulice..... 3 obyvatelé
- parcela číslo 30 - Rezerva pro jeden nový rodinný domek.....( 6 obyvatel)
- parcela číslo 44/6 - Dostavba smíšené plochy Makro podél Kaštanové o služební byt .....( 4 obyvatel)

Celkem trvale bydlících obyvatel odhadem pro rok 1997..... 18 obyvatel  
 Celkem trvale bydlících obyvatel odhadem pro rok 2007..... (35 obyvatel)

Zpracovatel urbanistické studie formou ubytování-bydlení v bungalovech a později v návrhu ÚPNZ znovu předložil na prvních výrobních výběrech možnost doplnění funkčních ploch o různé prvky a formy bydlení, ale tento návrh byl odmítnut zřejmě vzhledem k nepochopení socioekonomických aspektů. Trváním na striktním dodržení formulaci regulačního předpisu pro dané funkční plochy není do budoucna řešením, protože detailně zpracovávané plány zón musí zjemňovat názory na funkci využití a zajištění životaschopnosti území. V čistopisu byla již zpochybněna původně uvažovaná nová výstavba ploch pro bydlení, ale navíc bylo zpochybněna stabilizace stávajících ploch, které bude nutné zřejmě výhledově vymístit pro nedostatek investičních prostředků na úpravu břehů.

Formy jak lze ještě dosáhnout posílení obytné funkce jsou omezené, ale stále ještě možné, za předpokladu provedení opatření proti záplavám.

Součástí smíšené plochy určené pro obchodní centrum mohl by být služební byt, stejně jako v rámci objektů umístěných v rekreační zeleni, podél Kaštanové, mohou být umístěny různé vhodné formy bydlení. Město by mělo mít zájem na tom aby území se výhledově nestalo postrachem širokého okolí, pro které je potřeba vyčleňovat policejní aparát, ale aby obytná funkce minimálně byty správců zajistily kontrolu života v území. Zpřesněn byl územní plán města na parcele číslo 30 k.ú.B.I. bylo v návrhu předloženo návrhové zastavění parcely jedním rodinným domkem, na ploše dnešní zahrady ( pozn. v územním plánu města tato plocha patříci jednomu majiteli byla zakreslena jako stávající bydlení, tuto úpravu lze zahrnout do změn a doplňků ÚPN SÚ MB, protože není koncepční změnou, kterou by musel posuzovat nový územní plán)

Při dostavbě smíšené plochy Makro podél Kaštanové na okraji ochranného pásma dálnice, s orientací do volné krajiny je možné umístit služební byt správce areálu.

V jihozápadním nástupním prostoru rekreačního území je v rámci ploch pro funkční plochu rekreačně zeleně je možno realizovat přijatelnou formou krátkodobé formy ubytování, které mohou přispět k oživení území přítomností ubytovaných návštěvníků. Předpokládaná kapacita tohoto zařízení by se mohla pohybovat na horní hranici 60-90 přechodně ubytovaných obyvatel.

## Bytový fond

V území jsou maximálně čtyři bytové jednotky výhledově návrh nepředpokládá zvýšení bytového fondu o další bytové jednotky, z důvodu vymezeného záplavového území. U nově navržených a stabilizovaných bytech se bude jednat hlavně o byty správců navrhovaných objektů a areálů. Původně v konceptu a návrhu uvažovaný jeden rodinný domek byl navržen jako možný na základě představ vlastníků pozemků, podél nábřeží Svitavy, v dostatečné vzdálenosti od břehové hrany, v návaznosti na podmínky stávajícího rodinného domu. Pro jeho podmíněčné umístění však platily omezující podmínky předepsané OVHZL MMB pro umístění staveb v záplavovém území, které předpokládaly mimo jiné navýšení hrází na nábřeží. Po obnovení vyjádření městského Hygienika MB z 24.1.2000 byla stanovena zásada pro dohodnuté dokončení čistopisu za podmínky vypuštění nové výstavby bydlení a postupné vymístití stávajícího bydlení, z důvodu nebezpečí záplav podle vymezeného pásma.) Návrh řeší postupné vymístití dvou rodinných domků, které nesplňují podmínku úrovně 1NP nad hladinou Q100, na základě fyzického dožití stavebních fondů za podmínky zákazu zhodnocování stavebních konstrukcí. Jediný obytný dům na nábřeží má již vyvýšený vstup do 1NP by mohl splňovat podmínku předepsanou OVHZL MMB. Jeho vymístití i pro jeho dobrý stavební stav bude zřejmě dlouhodobé. Funkci bydlení je navržena náhradně v nových objektech, které budou splňovat podmínky pro umístění staveb v záplavovém území po provedení navýšení břehů.

## Zaměstnanost



V území jsou dnes nejsou umístěny žádné pracovní aktivity v úhrnu větším jak 10 zaměstnanců, tj. převážně se jedná o drobné živnostenské podnikání. V rámci areálu vysílače Komárov může být zaměstnáno 50 lidí. V návrhu se tento stav změní výstavbou obchodního centra Makro, které bude výhledově zaměstnávat 250 lidí. Na rezervní ploše pro smíšenou funkci se předpokládá umístění objektu obchodu a služeb kde se může být zaměstnáno 40 lidí. V rámci rekreačně sportovních ploch zeleně v objektech, které zajišťují optimální zajištění doprovodných služeb a údržby zeleně může být zaměstnáno 120 lidí. Celková zátěž území maximálně může dosáhnout 370 pracovních příležitostí za den.

### Občanská vybavenost - základní

Kapacita občanské zvláště obchodní vybavenosti nebyla k dispozici pro řešené a navazující spádové území, i přes to však lze očekávat, že je na minimální kvalitativní i kvantitativní úrovni. Drobná obchodní vybavenost s nízkým stupněm škály a druhů zboží je soustředěna ve stávající obytné zástavbě a proto lokalizace větší obchodní jednotky již odpovídá evropskému trendu v rozvoji postkomunistických zemí, kde se ve městech vymezují územní rezervy pro výstavbu nových velkoplošných integrovaných nákupních center v rozsahu 1m<sup>2</sup> pozemku na jednoho obyvatele. V případě Brněnských Ivanovic se jedná vymezením plochy pro připravovanou výstavbu prodejního centra Makro o dostatečnou územní rezervu, která z hlediska provozu a dopravní zátěže není v rozporu s obytnou funkcí a je umístěna v poloze, kdy toto centrum může také fungovat bez přiléhající spádové obytné oblasti. Toto platí i pro rekreačně sportovní plochy, které budou mít v rámci areálu své samostatné doprovodné funkce obchodu-restaurací a služeb.

Fenoménem v území je prodejní centrum MAKRO - cash and carry bude zajišťovat svou funkci pro obyvatele nejen pro spádové místní, ale i regionální spádové území zajišťovat základní prodej potravinářského a spotřebního zboží nejširšího domácího a zahraničního původu pod jednou střechou. Plnosortimentní velkoobchodní prodejna je zásobována ze severní strany prostřednictvím 15 vrat přístupných z rampy. Prodej by měl být prováděn prostřednictvím výstupních 26 pokladen.

Stavební halový objekt má mít rozměry větší oproti územnímu rozhodnutí větší 141,4 x 98,4m se střechou sedlovou s mírným sklonem s konstrukční výškou střechy 7,92 v místě okapu a 11,84m v hřebenu. V podélném směru je objekt dělen na 9 modulů po 15,71m a v příčném směru jsou tři moduly po 25,2m modul 12,4m. Nosnou konstrukci tvoří přímopasé příhradové vazníky 2m vysoké a na nich spočívající příhradové vazníky výšky 1,3m v osově vzdálenosti 8,4m. Objekt je v podélné směru 1x dilatován. Obvodový plášť je sendvičový z ocelových plechů a investor nehodlá přistoupit na přírodní materiály, které by byly v dané lokalitě vhodnější - například dnes ve světě poslední trend - dřevo. Prosklení stěn je minimalizován i v místě vstupů do objektu. Kapacita objektu je dána prodejní plochou 13 000m<sup>2</sup> s vybavením 850 nákupních maxivozíků. Pro stravování 250 zaměstnanců ( 30%M +70%Ž) je navrženo stravovací zařízení pro současnost 250 jídel. Maximální zátěže prodejních ploch se mohou pohybovat od 800 do 1500 osob. Plocha světlíků prosvětlující prodejní plochy je 2% z provozní plochy.

### Občanská vybavenost - vyšší

Fenoménem v území je prodejní centrum MAKRO - cash and carry které bude také sloužit podnikatelům v rozsahu místním hlavně pro regionální spádové území zajišťovat distribuci a základní prodej potravinářského, spotřebního zboží nejširšího domácího a zahraničního původu pod jednou střechou. Předpokládán je odvoz pomocí malých nákladních aut s nosností do 1 500kg, které budou k nakládání přístupné v zadní části objektu přímo z rampy. Rozsah a podíl služeb pro obyvatele a podnikatele není doposud stanoven, ale z hlediska únosnosti území z hlediska zátěže, je vhodná denní kombinace s převahou činnosti pro podnikatele, čemuž svědčí ranní zátěž území a zklidnění v odpoledních hodinách. Zpracovatel neměl k dispozici studii ekologických vlivů činnosti prodejního centra na okolí, podle které by bylo vhodné vzhledem k přírodnímu rámci stanovit kapacitní a časovou maximálně přípustnou zátěž. Investor a vlastník pozemků o výměře 49 247m<sup>2</sup> p.č. 44/5 a 44/6 :

MAKRO ČR s.r.o. Evropská 15 Praha 6 16000

Základní kapacitní údaje :

Zastavěná plocha .....	13 966 m <sup>2</sup>
Parkoviště .....	19 673 m <sup>2</sup>
Komunikace a zpevněné plochy.....	7 670 m <sup>2</sup>
Ukazatel 20m <sup>2</sup> zastavěné plochy na 1 stání	

### PŘÍRODNÍ PODMÍNKY



Mají v území rozhodující prioritní postavení. Nad územím navrženým k urbanizaci jasně převládá význam přírodního volného území, které je definováno rozhodujícími přírodními podmínkami, které jsou v území jedinečné .

Navržené regionální biocentrum RÁJEČEK se bude rozkládat v nivě Svitavy nad jejím ústím do Svratky, na lokalitě vymezené zahloubeným regulovaným korytem řeky, přerovskou železniční tratí vedenou na náspu, silnicí pod Černovickou terasou, náspem dálničního tělesa a ulicí Kaštanovou. Spadá do k.ú. Brněnské Ivanovice, pouze náspe železnice, včetně příkopu, patří do k.ú. Černovice. Ráječek je posledním místem v Brně, kde můžeme alespoň v náznacích číst. bohatost někdejšího luhu.

**Geomorfologie a geologie** . Území Ráječku patří do geomorfologické provincie Západní Karpaty, celku Dyjsko-svratecký úval, podcelku Dyjsko-svratecká niva. Plochý, akumulací, rovinný reliéf údolní nivy Svitavy (nadm.výška 194-196 m.n.m.) je dnes přerušen, či spíše uměle vymezen antropogenními vyvýšeninami (náspe dálnice, železnice, popř. vyvýšená koruna svahů řeky). Geologické podloží tvoří neogenní vápnité jíly (tégly) a písky a čtvrtohorní náplavy štěrkopísků a povodňových hlín.

**Půdy** . Půdní pokryv se vytvářel v závislosti na geologickém podloží a klimatu. Silně ho ovlivnily dřívější pravidelné záplavy, jež naplavovaly aluviální hlíny. Po regulaci koryta řeky a jeho prohloubení došlo ke změně hydrického režimu půd. Charakteristiku půdního pokryvu vyjadřuje následující přehled BPEJ, jež se v řešeném území nacházejí (viz schéma):

**Klima**. Celé území patří do teplé klimatické oblasti T4, nejteplejší a nejsušší oblasti v ČR.

**Hydrologie a vodní režim**. Ráječek patří k hydrogeologicky nejkomplicovanějším územím Brna. Hydrologický režim biotopů ovlivňují vody z mělké první i druhé zvodně, vody říční a vody artéské (vrty mívají pozitivní výtlak nad úroveň terénu). Dále povrchové vody Černovického potoka, včetně Rájecké tůně, Černovického příkopu, některých tůní Černovického hájku, jež mají trvalejší charakter, a vody otevřeného příkopu, který přitéká z ul. Vinohradské. Ráječek patří do oblasti výskytu artéských vod. Na řešeném území a v jeho okolí je několik indikačních hydrogeologických artéských vrtů (HVI 51, HVI 52, HVI 56), jež vznikly při monitorování kvality přírodních vod v okolí černovické městské skládky (pro MMB prováděl GEOTEST Brno, 1994-95). Přes prováděné sanační čerpání v průmyslovém areálu za železnicí, dochází k trvalému ohrožení mělké první zvodně i artéských vod z provozu skládky a z činností v průmyslovém areálu (včetně podniku PREFA na ul. Vinohradské). Dalšími zdroji znečištění jsou splaškové vody, jež nevyšetřovaně zaústějí do Černovického potoka, zimní solení dálnice, jež nepříznivě ovlivňuje vody v retenčních příkopech dálnice a odtud Černovický potok a dále Holásecká JEZERA. Bývalá skládka v průmyslovém areálu způsobila zasolení a zvýšený obsah fosforu v půdách Ráječku. Ve studnách stávajících usedlostí byla zjištěna zvýšená hladina solí. Artéské vrty v těsné blízkosti Ráječku (u zahrádek za dálnicí a tzv. Balbínova studánka) slouží veřejnosti k odběru vody.

**Biogeografie a geobotanické rekonstrukční jednotky**. Území Ráječku náleží z biogeografického hlediska do provincie středoevropských listnatých lesů, severopanonské podprovincie, bioregionu 1.5. DYJSKO-SVRATECKÝ ÚVAL, modální biochory 1.5.1. širokých říčních niv. Fytogeograficky patří do panonského termofytika, floristického okrsku 14. Jihomoravský úval. Geobotanickými rekonstrukčními jednotkami jsou luhy a olšiny.

## Urbanistická koncepce řešení a zónování

### Závazná část regulačního plánu bude definovat :

Vymezení zastavitelného území a jednotlivých pozemků a jejich využití, umístění staveb, omezení změn v jejich využívání, přístupy k stavbám a napojení na technické vybavení, prvky územního systému ekologické stability území, pozemky přípustné pro těžbu nerostů v řešeném území nepřipadají v úvahu, regulační prvky prostorového a funkčního uspořádání ( uliční stavební čáry, výška a objemy zástavby, ukazatele využití území, řešení dopravy a technického vybavení), vymezení limity využití území a vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a provedení asanací a asanačních úprav.

Základní urbanistická koncepce vyšla z těchto hlavních myšlenek :

a - Analýzou a správným zhodnocením dnešního stavu a uvažovaného výhledového využití, / charakteru ploch a využití ploch/ lze úspěšně definovat rozhodující prvky, které ovlivní detailnější řešení území již v první etapě výstavby v území.

b - Návrh řešeného území nemusí doslova převzít zpracovanou dílčí dokumentaci pro stavební povolení, a doposud zpracované podklady a záměry pro širší území, které se projevují hlavně na okrajích řešeného území. Naopak může jako poprvé přehledně zpřesnit názory na přírodní a urbanizační tendence, které byly již ve svém základě rozloženy a schváleny v územním plánu města Brna, tj. územním dokumentu sídelního útvaru, který je nadřazen územnímu plánu zóny, nebo jeho první fázi - urbanistické studii zóny.

### Zpřesnění ÚPLMB

(Pzn. - Velkými písmeny jsou označeny funkční plochy v územním plánu města Brna)

**Návrh zpřesňuje využití ploch stanovených územním plánem města v řešené zóně za předpokladu dohodnutém v rámci změn a doplňků územního plánu města Brna, při zachování vzájemné proporce urbanizačních tendencí (stavebních - smíšených ploch) a volného území (nestavebního území - krajinné zeleně a částečně zastavitelné plochy při indexu IPP= 0,07v rámci městské zeleně)**

**Návrh zpřesňuje rozložení stavebních ploch ve smíšených funkčních plochách - SO-**, které jsou územně více orientované ke stávajícím komunikacím (jež jsou dnes zdrojem narůstajícího pohybu, hluku a exhalací). Takto se do vymezeného území soustředí negativní vlivy na životní prostředí, hlavně hluk z dálnice, naopak jsou stavbami uchráněny plochy rekreační zeleně a krajinné zeleně (zástavba hlavně podél Kaštanové ulice). Předpokládá se že bude dosaženo výjimky pro stavbu objektu v ochranném pásmu dálnice D1, tak jak je tomu dnes v intravilánu města, v navazujícím okolí, čímž by se mělo dosáhnout ekonomického využití inženýrských sítí podél komunikací a optimálního dotvoření ulice Kaštanové ulice.

**Návrh vhodně a z různých míst zpřístupňuje rekreační zeleň - ZR-** a volné plochy v užší vazbě a v návaznosti na řeku Svitavu. Takto je dán základ dlouhodobé vizi šířené ve světě jako vytvoření říčních parků ve městě, ale i ekologické revitalizace toku Svitavy. Rekreační zeleň se podařilo těsněji navázat přímo na přírodní fenomén řeku Svitavu v celém úseku západní hranice řešeného území. Naopak smíšené plochy byly více odsunuty směrem od řeky k dopravním tepnám, hlavně dálnici D1 a Kaštanové ulici. Významově jsou chápány a dotvořena dvě křížení přírodních a urbanizačních os.

**a. Křížení Kaštanové ulice s řekou Svitavou** se tak stává více zeleným bodem- křižovatkou pěších a krajinných a rekreačních vztahů, úroveň řeky je využito pro nekolizní pohyb pěších kolem řeky, kteří jsou odděleni od dopravy na úrovni terénu. Volný prostor vyplněný vzrostlou zelení umocňuje tuto myšlenku, která nedovoluje stavbám proniknout do prostoru řeky, a tak zdůraznit regionální volný logistický pohn.

**b. Křížení dálnice D1 a Kaštanové ulice** je dopravně urbanistickým bodem (v němž se prosazuje doprava dokonce ve dvou výškových úrovních). Zde naopak by bylo vhodné přimknout zástavbu komunikacím a orientačně a pohledově zdůraznit informaci o zástavbě v tomto logistickém regionálním bodě zastavěného území.

**Doplňuje krajinnou zeleň -ZK-** v reálných krocích nejprve na plochách pozemků města (i. etapa) a dále o plochy, které navazují na stávající významné přírodní krajinné prvky hlavně v severovýchodní části na Černovický hájek a Rájecká tůň. Původně uvažovaná návaznost rekreační zeleně, nebo krajinné zeleně na rezervu pro vodohospodářskou rezervní plochu byla z technického hlediska znovu zvážena. Realizace v dohledné době sice nepřichází v úvahu, ale jako optimálnější se výhledové řešení je navrhnout retenci potrubní, tj. podzemní a v místě rezervy retenční nádrže navrhnout vodní plochu a na ni navázat rekreační zeleň, která zprostředkuje postupný přechod na zeleň krajinnou.

## NÁVRH ŘEŠÍ ZPŮSOB ZÁSTAVBY A ZPŘÍSTUPŇUJE ZASTAVITELNÉ PLOCHY

**1. V čistopise je navrženo řešení dvou přípojovacích bodů**, i když návrh předkládal řešení tří nápojních bodů v řešeném území, které se od sebe liší jak technicky a zátěží a

propustností a polohou, ale i charakterem obsluhovaných ploch, zpřístupněných z Kaštanové ulice.

- severovýchodní nájezd - zajišťuje omezenou obsluhu ploch rekreační zeleně a objektů v ní umístěných, a pro stávající zařízení provozovaná uvnitř širšího vymezeného území. Je náhradou za nevyhovující stávající připojení u řeky Svitavy. Tento bod napojení nebyl přijat odborem dopravy a ŘSD ČR.

- střední nájezd - zajišťuje smíšenou obsluhu, rekreační zeleně a smíšených ploch, obchodních objektů ale hlavně parkoviště s obratem minimálně 3000 vozidel denně. Napojení by mohlo být hlavním

nápojným bodem ( v první etapě odsouhlasen pouze jako hlavní pro výjezd z areálu Makro) s průsečnou křižovatkou, která je na poloviční vzdálenosti mezi dvěma limitními místy, která omezují dopravní napojení, přemostěními Svitavy a Kaštanové ulice dálnicí D1. Návrh rozšiřuje stávající křižovátku, tak aby umožňovala více pohybů než je jen dnešní výjezd z parkoviště a obslužných ploch.

- **jihozápadní nájezd** - zajišťuje v první etapě hlavní příjezd pro smíšenou plochu a plochy výrobně obchodních služeb a výhledově také omezený vjezd a výjezd pro údržbu ploch krajinné zeleně ( kterým je nutno již v první etapě zabránit živelnému zajištění do Černovického hájku a kterým je nutno zabránit živelným skládkám). Na příjezdu do volné krajiny je navrženo účinné usměrnění účelového vjezdu, formou barier a závor, které budou zřízeny na náklad a současně s realizací dopravních ploch pod dálnicí D1 .

**2. navozuje hlavní prostorové propojení na průsečíku významných kompozičních os, řeky Svitavy a ulice Kaštanová,** kde je tento bod zvýrazněn výsadbou stromořadí a umístěním objektu hotelového ubytování a podtrženo kompozicí pěších cest a uspořádání ostatní vzrostlé zeleně.

**3 Uspořádání cest v rekreační zeleni jsou navrženo v kompozičně a trasově jasných osách , jsou navrženy ve vhodném materiálu,** který je úzce přizpůsoben hlavní funkci městské rekreační zeleně omezují rozsah asfaltových ploch na minimum. Obslužné komunikace jsou navrženy ze zámkové dlažby, která tak vhodněji zajistí ekologický kontext celého území, v němž musí převažovat přírodní prvky a plochy zeleně / -ZR-ZK- / .

## - ŘEŠENÍ DOPORUČUJE ZAPOJENÍ ÚZEMÍ DO ŠIRŠÍHO KONTEXTU - ŠIRŠÍHO OKOLÍ

- 1. Charakter dokončeného obestavění komunikace vytváří nový charakter - Kaštanovou ulici** ve městě, která si zachovává volné obestavění soliterními objekty, a umožňuje vyniknout zeleni a řadám stromů v blízkém i vzdáleném plánu a horizontu. Zachování hlubokých průhledů do krajiny ve vybraných místech by mělo být přínosem při pozorování a chápání řešeného prostředí města. Zástavba v "zeleném předmostí" na křížení Kaštanové ulice a řeky Svitavy je rozdělena do menších soliterních objektů, které obklopeny vzrostlou zelení nepřevládají nad hmotou stromů. Ve směru k "urbanizačnímu předmostí" mimoúrovňové křížení dálnice a Kaštanové, zástavba soliterním objektem obchodního centra Makro, v první etapě v délce 100m působí dojmem protáhlého řadového objektu v odsunuté stavební čáře. Po dostavbě posledním objektem v ochranném pásmu dálnice lze dosáhnout posice ulice s odsunutou řadovou stavební čarou. Svým měřítkem zástavba falešně nepředstírá charakter zastavění v centrální části města, ale přiznává extravilánový charakter staveb většího měřítka.
- 2. Nástupní prostor** byl na základě připomínek pořizovatele proti návrhu potlačen ve prospěch zástavby. Je situován do těžiště zastávek městské hromadné dopravy, ale i celostátní autobusové dopravy a parkoviště pro osobní automobily- které se podílejí vzájemně na obsluze a přístupnosti území. Z nástupního prostoru je přehled po celém území při čemž by měla být patrná integrace obchodních a sportovně rekreačních ploch. Výhledová osa je tohoto prostoru směřována do rekreační zeleně na osu vysílače, který se uplatňuje nejen svým stožárovým systémem.
- 3. Návrh vyhledává a podporuje dálkové průhledy územím a do vzdálené krajiny** k vzrostlé zeleni nejen Černovického hájku, ale také do zelených svahů k Černovické terase.
- 4. Úprava stromořadí a rozvržení vzrostlé zeleně podporuje průhledy do prostoru a krajiny,** umožňuje vnímání zástavby podél severní strany Kaštanové ulice, která není od urbanizace oddělena, jak tomu je dnes nepřehlednou barierou přerostlé zeleně podél komunikace, ale průhledným vysokokmenným stromořadím.

Toto řešení navozuje dojem městské ulice, v které je patrný při průjezdu volný způsob zastavění soliterními objekty. Vytvoření uliční fronty nepřerušené, spojitě zástavby nebylo zvoleno z důvodu přerušení optického propojení s okolní krajinou.

- 5. Návrh předpokládá doplnění zeleně biokoridoru v šířce minimálně 25m,** ale s ohledem na podzemní vedení hlavních inženýrských sítí. Tato šířka se výhledově ještě rozšíří podle projektu povodňových úprav břehů a ve vazbě na rozšíření rekreační a krajinné zeleně.

Charakter zastavění vychází z rozvržení funkčních ploch. Charakter rozvržení volných ploch vychází z předpokladu optimálního pobytu návštěvníka v území. Plochy pro oddech a rekreaci v přírodě jsou hlavním posláním funkčních ploch městské rekreační zeleně. Odděleně i integrovaném nástupním prostoru jsou navrženy krytá sportovně rekreační a obslužná zařízení včetně kluboven a potřebného zázemí pro údržbu zeleně. V nástupním prostoru je navržen kempink s formou hotelového ubytování. Ubytování v bungalovech bylo vypuštěno po prvních výrobních výběrech s pořizovatelem.

Ve smíšených plochách je volena nízkopodlažní zástavba samostatně stojících objektů, které mají svůj nástupní prostor přístupný z Kaštanové ulice. Omezená obsluha je situována z odvrácené strany.

V první etapě se zde předpokládá výstavba prvního objektu MAKRO o rozměru 141,39 x 98,4 x 11,8m (původně v územním rozhodnutí to bylo 120 x 90 x 8m), vedle kterého se předpokládala dostavba dalšího objektu, pro který je nutno získat výjimku z ochranného pásma dálnice pro stavby kolem dálnice v intravilánu města (v ÚR rezerva pro dostavbu druhého objektu 88 x 66 x 8m).

Kapacita parkovacích ploch odpovídá požadavku obchodně skladovacího zařízení cca 700-750 vozů.

V dalších úvahách se předpokládalo umístění na zbývajících smíšených plochách umístit zařízení pro služby-sklady-výrobu včetně vstupního administrativně správního objektu. Tyto plochy jsou situovány v ochranném 100m pásmu dálnice D1, které platí pro extravilán měst. Navržená zástavba vychází ze stavebních čar stávajících objektů umístěných podél dálnice v intravilánu města, kde je navrženo fyzické-stavební ochranné pásmo 50m .

#### Upřesnění územního plánu města Brna

Vzhledem k vyššímu stupni územně plánovací dokumentace regulační plán zóny Kaštanová- Černovický hájek upřesňuje územní plán města v těchto bodech , navrhuje zpřesnění :

Rozšíření biokoridoru Svitavy v pásu 25m o plochy zeleně a plochy krajinné a rekreační zeleně

Úpravu cest v biokoridoru podle bodu B3 uvedeném v urbanistické koncepci

Upravuje hranice při zachování proporce funkčních ploch SO-ZR

Upravuje hranici rekreační a krajinné zeleně ZR-Zv

Navrhuje přístupové cesty do rekreační zeleně

Zpřesňuje a potvrzuje zastávku městské hromadné dopravy

Předkládá možný návrh vedení cyklistické stezky podél Svitavy a Kaštanové

Vymezuje rezervu pro rozšíření Kaštanové ulice na 4 jízdní pruhy

Vymezuje rezervu pro rozšíření dálnice D1 o jeden jízdní pruh

Navrhuje optimalizaci polohy retenčních nádrží

Navrhuje dostavby jednoho rodinného domku podél řeky Svitavy na p.č.30

#### **Jádro řešeného území - uliční uspořádání**

Jádrem řešení urbanizační osy Komárov- Brněnské Ivanovice je nové uliční uspořádání, které plně přiznává své převažující extravilánové pojetí, které sice obestavuje Kaštanovou ulici, ale formou soliterních objektů, které umožňují prosadit se zeleni v mikro i makro prostorových vztazích.

#### **Ostatní území - obytná zóna**

Těžiště obytného spádového území se nachází mimo řešené území v liniovém tahu Brněnské Ivanovice - Tuřany. Jižní část Komárova do řešeného území nespádá, protože přirozeným zázemím je prostor Mariánského náměstí a centrální části a jádra města. Těmto základním prostorovým parametrům obytné zóny plně vyhovuje umístění navržených funkcí, které nebudou zatěžovat nadměrnou dopravou.

#### **Zóna občanského vybavení**

Vzhledem k převaze přírodních prvků a z důvodů možné těsné vazby na řeku Svitavu je v řešeném území správně vymezeno již územním plánem města Brna využití ploch podél severní strany Kaštanové pro převažující charakter občanského vybavení. Lokalizace funkčních ploch smíšené zástavby a městské rekreační zeleně v níž je možno lokalizovat doprovodný a podpůrný stavební program, vytváří takto svým významem zónu občanského vybavení lokálního spádu pro městskou část, ale vzhledem k výhodnému napojení na vyšší komunikační systém také zónu s regionálním spádem, kterým není narušen nebo omezen život a provoz nejbližšího spádového a obytného území.

#### **Výrobní zóna**

Tato funkční plocha není v řešeném území zastoupena, ale nejbližší se této funkční náplni blíží využití smíšené plochy na východní části parcely 44/6 k.ú.Brněnské Ivanovice, která je dnes ve vlastnictvím firmy

Makro. Tento objekt mezi objektem Makro a dálnicí D1 by mohl být třípodlažní a mít hlavní funkci čistých výrobních služeb a administrativy. Je předpokládáno, že ze stany dálnice by mohl tento objekt pohledově měl uzavřít exponované pohledy z dálnice. Pro realizaci této stavby lze očekávat obtížnější projednávání než u prodejního centra Makro z důvodu nutnosti udělení výjimky z ochranného pásma na Ředitelství silnic a dálnic, Šumavská 33

### Rekreační zóna

Tuto funkci návrh vkládá zpřesnění územního plánu do území mezi Kaštanovou ulicí řeku Svitavu a vysílač Komárov v rámci funkční plochy městské zeleně. Rekreační funkce byla navržena v intenzivnější stavební formě v nástupním prostoru do ulice Kaštanové v zóně mezi prodejním centrem Makro a řekou Svitavou. V tomto ve velkém prostoru jsou navrženy solitérní objekty, které svou činností jsou blízké přípustnému využití nadřazené funkční plochy městské zeleně rekreační v rozsahu pořizovatelem předepsaného indexu využití IPP 0.07. Funkce rekreační zeleně a sportovně rekreačních ploch v objektech a na volných plochách by měla vyvážit čistě komerčně obchodní aktivity firmy MAKRO, které jsou v prvních fázích atraktivní, ale po nasycení trhu, ztrácí svou přitažlivost díky monofunkčnímu programu. Realizací areálu pro rekreačně sportovní využití by mělo vytvořit přitažlivé prostředí harmonizující, které by mohlo snad irerealizovat na základě vytvořených zisků přímo obchodní středisko. Více funkční využití podél Kaštanové ulice přes svůj záměrně extravilánový výraz může vnést bohatější a víceúčelové celodenní a celoroční využití území zvláště přílehajícího k uličnímu profilu.

### A .Bilance ploch městské zeleně rekreační:

1.Plochy louky .....	97 247 m2
2.Plochy alejí 1+2 .....	22 928 m2
3.Plochy v okolí RD .....	21 558 m2
4.Plocha nástupního prostoru s objekty .....	24 646 m2
<b>Celkem .....</b>	<b>121 893 m2</b>

**B.Navržené hrubé plochy v rámci ploch městské zeleně rekreační 121 893 x 0,07.....** 8 532 m2  
**C.Vypočtené hrubé plochy v nadzemních podlažích nad plochami B 8532 - 6 342 .....** 2 190 m2

Objekty ÚPNZ	Funkce	Etapa	Hrubá podlažní plocha v m2
1	Restaurační zařízení I.	I	1400
2	Pohybové aktivity	II	600
3	Tělocvičny -sportovní hala I	I	532
4	Senior klub	II	1 480
5	Motorest -pension	II	1 330
6	Čajovna v aleji	II	42
7	Altánek - studánka	I	26
8	Restaurační zařízení II.	II	400
9	Tělocvičny -sportovní hala II	II	532
10	Správce areálu - informace	I	dnešní RD
<b>CELKEM</b>	<b>hrubá podlažní plocha</b>		<b>6 342</b>

## NÁVRH REGULATIVŮ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V návaznosti na územní plán města se regulačním plánem upřesňují jen polohové prvky a detaily, které jsou podmínkou zajištění reálné první etapy, která bude realizována v krátké době a bude v provozu na minimálně 5-10 let období, bez větších investic do přípravy území.

### Funkční regulace

Návrh funkční regulace je patrný z grafické části a ve svém základě vychází z jednání a změn a doplňků územního plánu města Brna, které byly schváleny předkladateli ÚHA MMB zastupitelstvem města. Návrh zpřesňuje možnosti přesnějšího vymezení hranic funkčních ploch. Pro větší celistvé parcely nebylo možno plně přihlídnout k dělení parcel.

#### **Prostorová regulace**

Návrh předkládá představu o výškovém uspořádání v podrobnosti na jednotlivé objekty tak jak je patrné z grafické dokumentace, ale celkově lze návrh hodnotit tak že drží nízkopodlažní hladinu současně zástavby a jen ve zvláště významných kompozičních bodech území volí vyšší podlažnost která však výrazně nebude převyšovat stanovenou nízkopodlažní hladinu zástavby.

#### **Limity využití území**

Návrh zpřesňuje předepsané limity zástavby s ohledem již na zahájenou výstavbu objektů pro smíšené plochy. Požadované limity využití nejsou překračovány ani u doprovodné zástavby v městské rekreační zeleni, jak je patrné z předcházejícího textu viz bod 4.3.5.

### **Architektonické řešení a podmínky pro umístění staveb**

#### **Podmínky pro umístění staveb pod terénem a v souvislosti s úpravou terénu**

V souvislosti s úpravami protipovodňových opatření a navýšení hrází, stejně jako před realizací zemních prací na kmenové stoce E1 bude upravován povrch stávajícího terénu. Proto bude nutné provést souhrnný projekt terénních úprav. Zásady dotvarování terénu je navrženo formou nízkého terénního reliéfu, kterým se odděluje urbanizovaná a přírodní část území.

Urbanizovaná část- území podmínečně zastavitelné- je založena na úrovni odpovídající podmínkám umístění staveb v zátopovém území tj. úrovni vstupního podlaží nad hladinou záplavových vod, podle územně technických podmínek vydaných OVHZZL MMB v roce 1998. Do tohoto území jsou zahrnuté i úpravy terénu po realizaci kanalizační stoky E1. Detailní řešení projektu není předmětem regulačního plánu.

Neurbanizovaná část plocha volného území je plochou kde se připouští možný rozliv vodního toku.

Návrh je patrný ve výkresu č.7 - stanovení zátopového území s návrhem protipovodňových opatření.

Nejvyšší úpravou terénu bude úprava navýšením pobřežních hrází kterou jsou již dnes 1-1,5m nad terénem a k dalšímu navýšení dojde, tak jak je navrženo v příčných řezech řekou Svitavou cca 0 0,5-1,2m.

Základem dílčích změn je terénní reliéf.

Výškově lze terén charakterizovat jako mělký reliéf s převažující úrovní na základní výšce původních řekou Svitavou zaplavovaných lužních lesů. Řeka byla dodatečně zahloubena kvůli záplavám a naopak z téhož důvodu byly na násypová tělesa osazena technická díla, železnice a v posledním období dálnice. Cílem řešení terénu bylo zachování úrovně původního lužního lesa, i když již bez vydatné původní dotace ze Svitavy zásoby vody jsou závislé na mělké úrovni, která je omezena jen na srážkovou vodu Černovického potoka z Černovické terasy. Kolem Černovického hájku není terén upravován, čímž je respektováno okolí přírodní památky - Rájecká tůň (vyhlášené r.1998). Nová terénní hrana s výškovým rozdílem cca 1m je vytvořena pro novou zástavbu podél Kaštanové ulice v šířce cca do 240m, do výškové úrovně, nasypané nové Kaštanové ulice. Nejsilnějším zásahem do terénního reliéfu krajinného rámce, říčního toku bylo protipovodňové řešení zvýšených nábřežních hran na úroveň stoleté vody. Toto si dnes pamětníci již nepamatuji, stejně jako násypové těleso železnice, a kritizují již jen zásah dálnice do krajiny. Dnes se začíná hovořit o nutnosti přehodnotit opatření proti 100 leté vodě. Povodně z července 1997, kdy území bylo zaplaveno vodou, a to se odehrála jen 25 - 50 letá voda, nastolili otázku zda jsou dostatečná opatření na Q100. Největší pochybnosti, v průběhu zpracování regulačního plánu Kaštanová, z hlediska úpravy původního terénu, vyvolalo řešení výstavby nové stoky E 1. Pořizovatel podrobil kritice původních řešení, které s ním nebyly projednány. Výsledkem výstupního výboru pro regulační plán bylo řešení bez větší změny úrovně terénu, i za cenu úpravy pro toto území nevhodného a zastaralého kruhového profilu stoky, který z důvodu minimálního spádu vede mělce podél terénu. Vzhledem k tomu, že tento profil byl již j jižní části realizován pod dálnicí D1, po šachtu Š7, bude z hydrologického hlediska problém, zřejmě průběh tvaru stoky E 1, v prostoru nad dálnicí a v prostoru Kaštanové-Černovického hájku změnit.

Řešení terénu a tras bylo variantně řešeno v projektovém úkolu AQUATIS BRNO. V původním projektu stavby a stavebním povolení při realizaci INGSTAV BRNO, již bylo uvažováno s násypem zemního tělesa tak, aby bylo dostatečně krytí pro zemědělské obhospodařování. Šířka pruhu dosahovala 60-75 m šířky. Případně zvýšením jen v nezbytném pásu pro novou cestu nad stokou, by znamenalo zásah do velikosti obhospodařovaných ploch, ale toto řešení nebylo z důvodu menších zemních prací tak nereálné, zvláště, když

výhledové nutné krytí zeminou, bude pro využití na rekreační městskou zeleň minimální. V reálné první etapě by to již znamenalo výkup a změnu kultury na nové nezemědělské využití. V tomto případě by nebylo nutné nasytění terénu, z důvodu krytí pro orbou. Do této věci promluví vlastnické vztahy. Předmětná část parcely 20 / 4 k.ú. Brněnské Ivanovice patří do vlastnictví fyzických osob. Z hlediska celkové koncepce využití území pro rekreačně sportovní využití městské zeleně, parkovou úpravu bylo uvažováno se zachováním dnešního terénu i za cenu změny příčného profilu stoky. Pro tento případ by bylo vhodné pozemky městem již pro výhledové využití vykoupit a neinvestovat do náročných terénních úprav.

### Architektonické řešení a podmínky pro umístění staveb

Realizovaná část : Zástavba je odstoupená cca 100m od uliční čáry Kaštanovou :

Velkoplošné obchodní centrum – MAKRO - je umístěno díky plochám pro parkování vozidel v odsunutě uliční čáře, se dvěma vstupy na nároží objektu. Hlavní vstup byl však na základě urgency u španělské firmy přepracován ve fázi stavebního povolení, na výraznější a důstojnější architektonický detail. Zastavovací podmínky byly stanoveny pro hlavní objekt již ve fázi konceptu a návrhu v roce 1996-7. V místě rezervní plochy pro rozšíření o jedním konstrukčním modul si podnik realizoval krátce po kolaudaci soliterní lehký ocelový sklad palet, bez odsouhlasení se zpracovatelem územního plánu a územním garantem sektoru. Tento je umístěn v pohledově nepříjemném kontaktu s panoramatem a výhledem do okolí. Této stavbě, na průhledu do volné krajiny nemohl již zpracovatel zabránit, ale při další dostavbě, bude nutná celková zastavovací studie, která prokáže odstranění této estetické závady v průhledu do polí - která výhledově nebude esteticky znehodnocovat nové využití okolního území, navržené rekreační zeleně. Investor měl za úkol provést výsadbu vzrostlé zeleně, jako první perforovanou- volnější stěnu stromů, oddělující urbanizované území od přírodního. Tím měl být založen přechod staveb, kontrastujících s volnou krajinou. Město tím, že nepředepsalo širší pás zeleně k realizaci, přeneslo toto řešení na neziskového investora nebo na svůj rozpočet. Je možné že z hlediska přitažení omezujícího se počtu koupěchtivých zákazníků, bude se vlastník obchodního centra, snažit realizovat doprovodný program, i na svém rezervním pozemku. Potom to bude vhodná příležitost, aby byl navýšený zisk z obchodní činnosti zdrojem investic pro dokončení okolí, hlavně pěšího korza, následně zbývajících rekreačně sportovních ploch v rekreační zeleni. Návrh připouští díky modulové a univerzálnosti v dlouhodobé vizi-výhledu funkční změnu, haly s konstrukcemi velkých rozponů i pro jinou funkci, například sportovní halu.

Část k realizaci

Těsněji navazuje na ulici Kaštanovou a stávající zástavbu :

Další navržená zástavba je řešena vytvořením stavebního bloku, pomocí nové obslužné komunikace, kolmé na Kaštanovou ulici, kterou se však nepodařilo přímo napojit na ulici. Poznámka : ( Je to paradoxní protože v severní části je uliční síť a vjezdy do provozoven a rodinných domků napojovány dle potřeby. Proto obslužný systém je založený tak, aby připojení dodatečné bylo bez problémů možné ). Navržená zástavba je vymezena stavební hranicí rovnoběžnou se systémem obslužných komunikací. Velikost staveb je tím omezena krajními řešeními, buď formou velkoprostorové konstrukce nebo 5-6 soliterními objekty drobnějšího měřítka, které umožní dostavbu v uliční čáře přiléhající do uličního profilu, i za cenu pohledového zastínění na příjezdu z příjezdu od Brna po Kaštanové, na velkoobchodního centra. Funkce objektů nebyla na rozdíl od návrhu určena, tak aby poskytovala větší volnost pro umístění vhodné investice, odpovídající určující a řídicí funkci rekreační zeleně. Pro drobné soliterní sezónní objekty jako součást rekreační zeleně nebyly stanoveny stavební ani regulační omezení. Pro realizaci rekreační zeleně bude vypracován na základě reálné nabídky investora stavby projekt pro územní řízení, který po projednání zpřesní reálně uplatnitelné požadavky.

Návrh předpokládá za hranici stavebního území, kterou tvoří cca hrana násypu za objektem MAKRO, rovnoběžně s Kaštanovou ulicí v směru od řeky až k násypu dálnice. Ve volném území budou použity jen lehké převážně přírodní materiály, případně záměrem zdůvodněná kombinace oceli a dřeva.

Architektonicky nejzajímavějším objektem by měly být navržené nárožní objekty. Nejvýraznější by měl být třípodlažní objekt na vjezdu, v prostoru nábřeží Svitavy, pracovně nazvaný jako – **PENZION**-. Tento je umístěn na ploše rekreační zeleně, která tvoří přechod z přírodního prostoru vzrostlé zeleně černovické terasy a Černovického hájku do prostoru říčního biokoridoru Svitavy. Druhý nárožní objekt je navržen v exponované poloze na ploše -SO- k dálnici jako III-IV. podlažní objekt, který by se měl pohledově uplatnit také z průjezdu po dálnici. Dnes je plocha ve vlastnictví firmy MAKRO.

## REGULACE ROZVOJOVÝCH ČÁSTÍ

Regulace území je stanovena podle metodiky zpracování UPD zóny ÚHA MMB. Závazné regulační podmínky pro plochy stavební i volné jsou stanoveny v regulačním výkrese. Umísťování staveb do ploch volných je mimo vyznačené stavby v regulačním výkrese nepřípustné. Směrné, nezávazné regulace ploch zeleně jsou vyjádřeny zvláště pro jednotlivé Rozvojové části, patrné na výkrese Návrh regenerace území a v příloze.

Regulace rozvojových částí, na které jsme území rozdělili, je uvedena v následujícím přehledu .

### Urbanizovaná část :

#### 28. rozvojová část (urbanistický návrh ) Funkční plocha – smíšená funkce – SO-

Hlavní nástupní prostor Ráječka, v němž je umístěna zastávka městské hromadné dopravy. Převážně parkově upravené plochy, doplněné stavbami občanské vybavenosti. Vytvořený prostor respektuje složitou situaci v podzemí s křížením technických sítí, umožňující výstavbu jen na plochách vymezených stavební hranicí v Regulačním plánu.

Návrh zakládá dvě kolmé obslužné komunikace na Kaštanovou ulici, které vymezují možnou zástavbu v regulační čáře, rovnoběžně s uliční osou. Průhledy z příjezdu do volné krajiny, jsou zakončené v prostoru pěšího korza a alejí drobnými čtyřmi stavbami.

Nejvýznamnější jsou zakreslené v regulačním plánu. Hlavní je objekt **-KAVÁRNA** - na průhledu ve směru k Ráječku. Na vedlejším směru v šikmém pohledu podél dálnice s Ve vazbě na řeku Svitavu je ponechána provozní komunikace pro údržbu břehů a podél dálnice je poloha **-TECHNO-STUDÁNKY-** s pozadím porostů přírodní rezervace. Drobní objekt ostře kontrastuje s přírodou, je chápán jako symbol technizovaného života člověka který s pokorou respektuje přírodu. Proto studánka je v detailu vyhotovena tak, aby srozumitelným způsobem znázornila tlak země na podzemní hladinu vody s přetlakovým sloupcem 1,2-2,5m rozdíl vývěru nad terénem (tím znázorňuje sílu přírody nad technikou). Další dva jsou meteorologické budky – které měří stejné hodnoty různými způsoby, **METEOROLOG-SATELIT** - a **-METEOROLOG - MONITOR**, drobné objekty na osách pěších cest a průhledů do volné krajiny ( na osách stávajících příjezdů k MAKRO )

### Volné nezastavěné plochy :

- 1. rozvojová část** :Převažujícími společenstvy jsou zapojené lužní porosty dřevin, místy silně podmáčené (OL,VR,JS + TO) s průsekem pod VVN, s lesními periodickými tůněmi. Návrh nové cesty s mostem přes rameno Černovického potoka a pavalových chodníků. Ukázka příkladu ze zahraničí je dokumentována barevnou foto přílohou. Chodníček musí být realizován tak, aby umožnil pěší chůzi a znemožnil jízdu terénním autem a kolem.Řídí se režimem PR.
- 2. rozvojová část**:Struktura zamokřených luk se solitéry a skupinami stromů (DB,TO,VR), osluněné i zastíněné tůně, mokřiny (VR,OL,JS,TOB), ramena revitalizovaného Černovického potoka (OL,VR+JS,TOB) a porosty dřevin (DB,HB,BAB+JS,JL,TO). Nová cestní síť, kamenný mostek.
- 3. rozvojová část** : Porost dřevin na náspu železnice, původní druhy, spíše regulovaná sukcese.
- 4. rozvojová část**: Převažují zapojené porosty dřevin (TOB,š,č,VR,OL+DB,JS,JVm,BAB) s vlhčí loukou kolem revitalizovaného Černovického potoka (OL,JS,VR+TOB).
- 5. rozvojová část** : Převažují zapojené porosty dřevin (DB,JL,HB,LP,BAB + JS). Na travnatých lesních paloučích tůně (VR,OL), mokřad Černovického příkopu (TOB,VR,BAB,JL).Dřevěný most přes tůň,
- 6. rozvojová část** : Ovocný sad vysílače, překryvná funkce zeleň ve stavebních plochách.
- 7. rozvojová část** : Kultyry rostlinné výroby bez omezení, popř.výběhy koní a dobytka, oplocení možné jen formou dřevěných ohrad. Způsob obhospodařování extenzivní. Ponechána kultura půdy orná půda.
- 8. rozvojová část** : Kultyry rostlinné výroby bez omezení, popř.výběhy koní a dobytka, oplocení možné jen formou dřevěných ohrad. Způsob obhospodařování extenzivní.
- 9. rozvojová část** : Statek či městská farma. Součástí může být výchovný program dětí a mládeže. V okolí jsou ponechány plochy pro pomocnou rostlinnou výrobu pro vlastní potřeby, v rozsahu který, se po konzultacích s pořizovatelem zdál dostatečný. Rozsah těchto ploch bude dán charakterem provozu a jeho skutečných potřeb s uplatněním vlastnických práv k území.



**10. rozvojová část :** Převaha lučních společenstev se solitery a rozvolněnými skupinami stromů (ovocné dřeviny, DB, BAB, JVm, HB, JL), místy ovocné sady a zapojené porosty dřevin (DB, HB, BAB, JVm, JL).

**11. rozvojová část :** Zahrada, sad rodinného domu, překryvná funkce bydlení předměstského typu.

**12. rozvojová část :** Pravidelně sečená louka s řídké rozptýlenými solitery a skupinami převážně ovocných vysokokmených stromů (JB, HR, TŘ, ŠV, OŘ). Nová cesta, volný pohyb a pobyt na trávníku. Možné sportovní a pohybové aktivity které nevyžadují zpevněné a speciálně upravené plochy.

**13. rozvojová část :** Travnatá plocha - korzo s dubovou a ovocnými alejemi.

Kavárna s letním i zimním provozem a zpevněnou plochou, pískové cesty, osvětlená studánka a korzo podél jedné z cest, lavice. Použití materiály budou přírodního charakteru.

Pro provoz umělého zdroje vody “**techno-studánky**” je využito artézských vrtů, které mají dnes nevyužitý vývěr vody. Odtékající voda by mohla být, trvalým přítokem, a začleněna formou malého potůčku v délce podél pěšího korza až k podzemní odlehčovací nádrži s umělou vodní plochu na střeše.

**14. rozvojová část :** Pravidelně sečená louka. Jako rezerva - vícekomorová, průtočná odlehčovací nádrž jednotné městské kanalizace s 20x50x3m cca 2800m<sup>3</sup>, na travnatém břehu nad betonovou vanou vysoké hydrofilní byliny (rákos, lesknice, orobince). S ohledem na úroveň spodních vod bude podzemní objekt mělce osazen, pro návrh doporučuje na stropě realizaci vodní plochy-umělého jezírka s odvodem vody do řeky a přítokem z prostoru artézských vrtů, kde je stálý nevyužitý přítok vody.

**15. rozvojová část :** Zapojený clonný porost dřevin, s vytvořeným porostním pláštěm (DB, JVm, BAB, HB, JS).

**16. rozvojová část :** Břehové a doprovodné porosty řeky (v břehu VR, OL, v koruně a ve svahu DB, TO, BAB, JL). Upravit cyklistickou stezku, návrh dřevěného mostu ke kapli. Revitalizace koryta Svitavy pod kaplí.

**17. rozvojová část :** Zapojené porosty dřevin (DB, BAB, JS, TOb, č.) a společenstva středně vlhkých luk se solitery a skupinami stromů (prostorově rozmístěné podle ochranných pásem technických sítí), osvětlená kaple, cyklistická stezka. Použití materiály budou přírodního charakteru.

#### **18. rozvojová část**

Zahrádky (překryvná funkce).

#### **19. rozvojová část**

Zahrádky (překryvná funkce). Již stojící a zároveň povolené zahradní objekty jsou návrhem akceptovány

#### **20. rozvojová část**

Zahrádky (překryvná funkce). Již stojící a zároveň povolené zahradní objekty jsou návrhem akceptovány

#### **21. rozvojová část**

Možnost zřízení kompostárny zahrádek.

#### **22. rozvojová část**

Rozvolněný porost dřevin vzniklý přirozenou sukcesí (OL, TO, OS, BŘ, JS) a dosadbou (BAB, HB). Na ploše objekt čerpadla zahrádkářského vodovodu).

**23. rozvojová část zeleň ve smíšené - skladovací – ploše (překryvná funkce) jako vegetační lem při ulici Vinohradské.**

#### **24. rozvojová část**

Strážní domek železnice. Porost dřevin na náspu železnice, původní druhy, spíše regulovaná sukcese.

**25. rozvojová část -** Porost dřevin na náspu dálnice

#### **26. rozvojová část**

Zahrada, sad rodinného domu, překryvná funkce předměstského bydlení .

#### **27. rozvojová část**

Zahrada, sad rodinného domu, překryvná funkce předměstského bydlení .

## **Materiály - povrchy cest**

V celém území předpokládáme maximální využití přírodních, nejlépe místních materiálů. Týká se to jak stavebních prvků vybavenosti, kaple a studánky, tak povrchů cest. Pokud jde o cesty, v území zůstává nyní živičná cesta ke statku a vysílači. Ta je doplněna okružní cestou, zpevněnou štěrkem se zakalením. Podobnou úpravu cesty, s mlatovým povrchem, je navržena na cyklistické stezce podél řeky Svitavy, tak aby převládaly přírodní materiály. Ostatní cesty jsou pískové (černovický písek). V zamokřených částech navrhujeme úseky povalových cest - povaly z tvrdého dřeva využijí místních zdrojů. Lávkou přes řeku a dlouhou lávkou skrze jezírko předpokládáme též dřevěné. Ostatní nejspíš kamenné.

## **ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)**

Územím prochází jako osa složený regionální biokoridor (RBK) údolí nivy Svitavy, jež je vyskládan z vložených lokálních biocenter. Koryto toku je napřímené a zahloubené, břehové porosty jsou většinou nesouvislé a navíc bývají odstraňovány správcem toku. V řešeném území se RBK rozšiřuje v navržené regionální biocentrum (RBC) Ráječek, jehož jádro tvoří Černovický hájek a další pozůstatky přirozené vegetace. Zbytek území je dnes zorněn. Z RBC vychází lokální biokoridor (LBK) Černovického potoka, jež pokračuje k Holáseckým jezerům a pak se napojí do Svatky. Další LBK vychází z východní části Černovického hájku, v místech dnešního podjezdu pod železnicí, a pokračuje přes černovickou terasu podél Černovic, ke Slatině a na Stránskou skálu.

## **EKOLOGICKY VÝZNAMNÉ SEGMENTY KRAJINY A ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ, VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY**

### **Přírodní rezervace (PR) ČERNOVICKÝ HÁJEK:**

Zbytek lužního lesa v ploché terénní depresi s vysokou hladinou spodní vody v severní části Dyjsko - svrateckého úvalu. Společenstva olšin s výskytem význačných mokřadních druhů rostlin a měkkýšů, trvalé a periodické tůňky a bažiny. Významné hnízdiště zpěvného ptactva. Vyhlášeno v roce 1977. V současné době je zpracováván režim péče ( ) údržba zeleně - služby ochrany přírody).

### **Navržená přírodní památka (PP) RÁJECKÁ TŮŇ:**

Silně se zazemňující tůň na Černovickém potoce s masivním břehovým porostem, obklopená pozemky orné půdy. Zbytek původních mrtvých ramen Svitavy před regulací. Významná lokalita obojživelníků a ryb, hnízdiště ptactva. V současné době existuje záměr vyhlášení o zřízení PP Rájecká tůň a probíhá schvalovací řízení obecně závazné vyhlášky, již se PP vyhlásí (někdy na začátku roku 1997).

### **Evidovaný VKP ČERNOVICKÝ PŘÍKOP:**

Z části zatopený příkop s masivními břehovými a doprovodnými porosty. Mokřadní biotop byl uměle vytvořený při stavbě náspu přerovské železnice v polovině 19. století. Útočiště ptactva, výskyt žab a mokřadních rostlin. Voda znečištěna průsaky z průmyslového areálu na druhé straně náspu.

## **AKTUÁLNÍ STAV VEGETACE**

Řešené území tvoří zemědělsky využívané pozemky (dominuje převážně orná půda), zčásti lesní porosty (lesnický pěstované i nepěstované), zbytky mimolesní vegetace různého charakteru a hodnoty, menší zastavěné plochy (zemědělská farma, budovy v areálu vysílače Komárov, tři obytné domy, stavby na druhé straně ul. Kaštanová), vegetace, jež doplňuje jejich pozemky (ovocné sady, zahrady, vegetace náspu dálnice, sadovnický upravená plocha) a zahrádkářská osada. Koryto řeky Svitavy je napřímené a zahloubeno, stejně tak je napřímen i Černovický potok.

V řešeném území byly vyhledány plochy, na nichž je hlavní funkce vázána na vegetační prvky (tzv. *základní plochy zeleně funkčně samostatné a plochy určené k plnění funkcí lesa*) a dále plochy, na nichž je základní funkce vázána na stavby, ale zeleň tvoří jejich významný doplněk (tzv. *plochy zeleně v doplňkové funkci*). Hranice těchto ploch byly upřesněny, byl jim přiřazen funkční typ, dále zpřesněný oproti územnímu plánu Brna. Plochy jsou vyznačeny na výkrese č.1 VYHODNOCENÍ ZELENĚ. v Digitální podobě mají připojenou datovou bázi s číslem plochy, výměrou a zkratkou funkčního typu.

Na takto vymezených plochách byla provedena tzv. *porostní analýza*, vycházející z dále popsané metody. Základní strukturou vegetačního prvku je porost, jež může (ale nemusí) být diferencovaný na porostní skupiny.

## LESY

Pěstované lesy na lokalitě Černovický hájek patří jako součást chráněného území do kategorie lesů zvláštního určení. Jde o zbytky luhů, lesní typ 3L1 - jasanová olšina. Náleží do hospodářského souboru 28, do oddělení 16, porostů A a B. Zaujímají celkovou výměru 10,98 ha. V současné době je platný lesní hospodářský plán z roku 1988. Do doby konce jeho platnosti (za rok) není plánovaná žádná těžba (obnovní ani výchovná), zalesnění ani prořezávky. Nejstarší skupiny (B7,A8) dosahují dnes stáří 80-90 let, v jejich druhové skladbě dominuje olše lepkavá (OL 80-100%) s jasanem (JS 10-20%), místy s vtroušenými starými vrubami bílými (VRb) či topoly černými (TOč). Skupiny A3,A4 jsou 30-40-ti leté, v druhovém složení se opakuje OL (10-50%), JS (10-20%), TO (10-40%), KL (10-20%), vtroušeně LP, JL. Ve všech skupinách byl v terénu v podrůstavém stromovém patře nalezen nepůvodní javor jasanolistý (JVjs), jež se velmi snadno šíří.

Poznámka: Na výkrese č.13 POROSTNÍ ANALÝZA je v připojené databázi k plochám lesa v poloze funkční typ písmeno L s připojeným indexem, jež odpovídá indexům u funkčních typů zeleně krajinné. Např.: Lm - lesní porost, mokřad.

## MIMOLESNÍ VEGETACE

Nejcennějšími biotopy v území jsou Černovický hájek, Černovický příkop a Rájecká tůň. Ostatní plochy vegetace je potřeba využít jako dalších zárodků stability navrženého regionálního biocentra (břehové a doprovodné porosty Svitavy a Černovického potoka, zarůstající urbánní ladum v místě bývalého zařízení staveniště dálničního tělesa).

U každého porostu (porostní skupiny) byla posuzována vnitřní stabilita funkčního typu, a to na základě jednoduchého hodnotícího systému. Každý funkční typ byl hodnocen z hlediska aktuálního druhového složení, prostorové struktury vegetačních prvků, zdravotního a pěstebního stavu a vybavenosti. V případě, že hodnocení odpovídá představám o jeho funkčnosti, označili jsme tento funkční typ za stabilní. V opačném případě za nestabilní. Výsledky rozboru byly interpretovány v návrhu regenerace regionálního biocentra.

### Návrh územního systému a prvků ekologické stability

#### VODNÍ REŽIM V ÚZEMÍ - NÁVRH

Prvotním předpokladem fungování lužního biocentra je zajištění kvality jeho vod - tedy vod, které do něho tekou, a to povrchem nebo podzemím. Tento problém je podrobně popsán v hydrogeologickém posudku RNDr. Václava Valeše a připomenut v kapitole impulsy mimo řešené území.

Ve vlastním Ráječku - po vyřešení kvality vody - je žádoucí rozšířit plochy lužního charakteru. Základem budiž revitalizace Černovického potoka, hlavního povrchového toku v území. Ten by spolu s nynějším lesním potokem umožnil zamokření a občasné zaplavení více jak poloviny biocentra. V ostatních částech přírodní části Ráječku předpokládáme vyhloubení řady mělkých tůň. Jejich umístěním se mimo jiné snažíme podpořit vztah Ráječku k řece Svitavě.

S revitalizací Svitavy návrh nepočítá, není vzhledem k technickým sítím podél toku v návrhovém období reálný. Z hydrogeologického posudku navíc vyplývá nebezpečí kontaminace artéských vod zásahem do dnešního nepropustného koryta řeky v severní části řešeného území. I v budoucnu je tedy možné počítat nejspíš jen z úpravou koryta od navržené kaple dolů po proudy.

Součástí návrhu je i umístění plošné rezervy pro odlehčovací nádrž městské kanalizace. Hydrogeologický posudek, velikost a její technické parametry (zhloubení do úrovně kanalizace - kolem 3 m, betonová nepropustná vana nádrže, možný přepad do řeky atd.) do jisté míry předurčily její podobu i umístění. Přes opačné doporučení souborného stanoviska však chceme stanovit i zásady jejího režimu, neboť nádrž splašků v rekreačně využívaném prostoru jistě není přínosem. Hlavní zásadou je zajištění průtočnosti nádrže, tedy omezení nepříjemného vyhnívání obsahu v sušších obdobích. Stálý přítok vody dále zajistí částečnou samočisticí schopnost nádrže (s režimem kořenové čistírny), a stálou hladinu vody. Nádrž navrhujeme složit ze dvou částečně oddělených komor, které by se při výlevech naplňovaly postupně. Břehy nádrží jsou nad betonovou úrovní travnaté a stupňovité s jedinou asi tři metry širokou bermou, v nejnižší části osázené vysokými hydrofytními rostlinami. Zdroj stálého přítoku zvolí podrobnější dokumentace, možností je čerpaná voda Svitavy nebo využití vody Černovického potoka.

### NÁVRH STRUKTURY BIOTOPŮ

Dnešní základ regionálního biocentra Ráječek je tvořen lužními porosty olšin a zbytky mokřadních společenstev. V závislosti na vodním režimu (a revitalizaci Černovického potoka) navrhujeme jejich doplnění strukturou biotopů zamokřených, vlhkých a středně vlhkých luk, nových mokřin (bažin), potočních ramen a tůní s nabídkou různého světelného požitku, rozvolněných a zapojených porostů dřevin. Ochranná pásma inženýrských sítí neumožňují výsadby velkých stromů (max.povolená výška je do 3 metrů), proto byly tyto úseky řešeny lužními porosty se sady, solitéry a skupinami převážně ovocných stromů. Tuto strukturu doplňuje v centrální části území intenzivněji udržovaná louka s velmi rozptýlenými ovocnými stromy a jejich skupinami - Rajský sad. V návaznosti na Černovický hájek a Rájeckou tůň by se měla rozvíjet společenstva významně závislá na nadbytku vody (povrchové i podpovrchové), směrem ke Svitavě tato závislost klesá. Nejvýznamněji jsou v cílové představě zastoupena společenstva vrbových a vrbotopolových luhů, bažinných olšin a vrbín, lužních lesů zaplavovaných a podmáčených ploch, rákosin a vysokých ostřic, luk a pastvin na vlhkých až čerstvě vlhkých stanovištích, plovoucích a vzplývavých rostlin kořenujících ve vodě, sladkovodních rostlin. (Podle J. Moravce: Rostlinná společenstva ČR a jejich ohrožení, 1995)

Nejvýznamněji zastoupenými cílovými skupinami lesních typů jsou vrbové olšiny, dubové jaseniny, topoljilmové jaseniny a habrojilmové jaseniny. V přírodní části by se měly používat původní, druhově vhodné dřeviny v závislosti na biotopu, z pěstební oblasti moravských úvalů, nejlépe pak místní typy.

Vrbová olšina (Saliceto-Alnetum) - luh s vysoko položenou hladinou spodní vody, terénní prohlubeniny se stagnující vodou, břehy toků, tůní (VRb,k,OL+TOb,š,č,JS,).

Dubové jaseniny (Querceto-Fraxinetum) - luh na území pravidelně zaplavovaném (netýká se Ráječku) nebo pravidelně podmáčeném (DBI,JS+TOb,š,č,JL,OL,VR,OS).

Topoljilmová jasenina (Ulmeto-Fraxinetum populeum) - luhy občas zaplavované nebo občas podmáčené vysokou hladinou spodní vody (DB,JS,OL,JL+TOš,b,č).

Habrojilmová jasenina (Ulmeto-Fraxinetum carpineum) - luhy se značně kolísající hladinou podzemní vody, podmáčení nedosahuje nikdy k povrchu, mimo dosah záplav (DB,JL,HB,LP+TO,JS,OL). Tato společenstva mohou přecházet do habrových doubrav.

(Podle A. Musila: Skupiny lesních typů, 1963)

Použité ovocné dřeviny by měly být ve vysokokmenném tvaru, s upřednostněním starých, místních odrůd.

### REKREAČNÍ VÝZNAM RÁJEČKA

Regionální biocentrum Ráječek bude spolu s plněním přírodních funkcí základním prvkem v zatím nesměle vytvářené struktuře volných rekreačních ploch uprostřed rychle se urbanizujících částí jihovýchodního Brna. Jeho rekreační význam bude celoměstský a s další urbanizací nesporně poroste.

Hlavní formou rekreace tu v souladu s podstatou biocentra bude jednoznačně pobyt v přírodě. Tedy možnosti procházek a posezení, odpočinku, meditací, ...vnímání ticha a klidu, přírodních rytmů a cyklů ap. Nejpřírodnější část, reprezentovaná zelení krajinou, proto bude maximálně přírodní, jen s nejnútnejšími "lidskými" prvky - cestami. Cestní síť je tudy navržena tak, aby bylo možné plynule (i okruhem) projít všemi významnými typy biotopů s cílem a možností jejich poznání.

Nenásilnou formu poznání , prezentaci informací o místě, tedy formu tzv. "naučné cesty" bude přitom nutné hledat velmi uváženě. Cílem je vyhnout se jejímu uplatnění v té nejbanálnější billboardové podobě. Typy biotopů, přírodní podmínky a historie místa budou vysvětleny na zvlášť k tomu vhodných místech, nikoli však v přírodě samé. V městské farmě (viz dále) mohou být součástí rozsáhlejší stálé expozice. Možností je užití fotodokumentace, projekce dokumentárních filmů, přednášky zasvěcených osob, provádění parkem atd. Text s plánem území s vysvětlením vodního zdroje - artéských vod - bude součástí Rajske studánky.

Rekreační aktivity území budou gradovat od přírodní části až po sportovní areál a stavby vybavenosti při Kaštanové ulici. Jejich spojujícím článkem bude hlavní, centrální prostor - Rajský sad. Představujeme si jej jako upravenou, sečenou louku s rozptýlenými ovocnými stromy, vhodnou pro klidný pobyt i nejrozmanitější hry. Ovocné stromy budou veřejné a jejich plody budou volně k dispozici. Louka se rozvírá od malé kavárny nebo čajovny s letní zahrádkou, situované u hlavního vstupu do Ráječka.

Rekreační funkci posílí i změna charakteru dnešního statku. Navrhujeme jeho postupný přechod z rostlinné výroby na formu městské farmy s využitím ovocných sadů, drobnou živočišnou výrobou, chovem koní...Farma může sloužit také výchově dětí či mladých lidí při kultivaci jejich vztahu k přírodě. Změna využití statku je vzhledem k funkci biocentra nutná. Jde o věc citlivou, věříme však, že se jeho nová forma stane Ráječku přínosem.

Funkci sociální kontroly mohou sehrát zahrádky při ulici Vinohradské. Doufáme, že se vzhledem k sousedství biocentra podaří udržet jejich vysokou kulturní úroveň. V žádném případě nelze podporovat rozšíření skladovací funkce na plochách zahrad. Narušuje se tak žádoucí spojení Ráječka se zahradami černovické terasy.

Telekomunikační vysílač respektujeme, je pro svůj nezávadný provoz a převažující podíl zelených ploch v biocentru možný. Zeleň vysílače je nutné v plné míře zachovat.

## PROVOZNÍ VZTAHY

Pro zajištění správné funkce Černovického hájku je nutné vytvoření tomu odpovídajících podmínek podle zák.č.114 §12, což předpokládá nepřekročení určití hladiny hluku v denním a večerním intervalu . Rozšíření dálnice o jeden jízdní pruh již výrazně ovlivní jedinečný přírodní fenomén a bude znamenat opatření , formou bariery proti hluku i bludným světlům v večerním intervalu. Jakékoliv jiné dopravně inženýrské akce v okruhu 200m znamenají zánik funkčnosti přírodního prostředí. Proto také nebyla schválena poloha trasa kanalizační stoky E1 , která byla původně navrhována mezi rádiovou stanicí a vzrostlou zelení Ráječku. Pro funkci Ráječka je také podstatná jeho přístupnost. Plocha podle výpisu parcel založeném na OŽP MMB je uvedena plocha 11,73888ha a v ochranném pásmu 12,5476ha , vyhlášeném cca 50 m od hranice přírodní rezervace .

Provozní osou území s automobilovou a městskou hromadnou dopravou je ulice Kaštanová. K ní je proto orientován i hlavní nástup do území. Na něj navazuje cestní síť vycházející ze stabilizovaných městských funkcí území a snažící se zároveň poskytnout rozmanité možnosti návštěvy přírodních partií Ráječka. Cestní síť zároveň determinují i inspirují rekreační trasy města Brna, ať už Ráječek slouží jako cíl či jako součást rekreační trasy.K tomu něco více:

Ráječek má býti uzlem na posvitavské rekreační trase. Dovolili jsme si ale v širších územních vztazích jihovýchodního Brna vymezit ještě některé, podle nás zásadní, pěší a cyklistické trasy, jež s Ráječkem souvisí. Tyto trasy je nutné v území znovu nacházet, jejich přirozené linie, vzniklé kdysi v otevřené krajině, jsou množstvím umělých bariér ztracené nebo jsou využity jinými dopravními médii.

Příležitost k novému založení takovéto cesty vidíme na linii Holásecká jezera, Ráječek, Černovické terasy - s výraznou dominantou Švédských valů (a to i v případě odtěžení sklářských písků).. Slatina, Líšeň. Navrhujeme v této trase realizaci pěšího podchodu pod dálnicí doprovázejícího Černovický potok. Pěšina podél potoka mine Balbínův pramen a napojí se na cestu k Holáseckým jezerům.

Dále vidíme důležitý vztah svitavského prostoru s koridorem svrateckým. Jde o dnes funkční cestu podél bývalého mlýnského náhonu s pokračováním do Dolních Heršpic a Přízvic - harmonických příměstských sídel.

Navrhujeme ještě obnovit ztracený vztah Ráječku a Černovic, místa původně bytostně spojená. K tomu je nutné vytvořit podchod pod přerovskou železnicí. Ideální se zdá proražení náspu tratě podél nové stoky "E", realizované souběžně s ní. Jiným řešením je využití mostu nad Černovickým potokem a protažení cesty podél černovických tůní k ulici Hájecké. Je jasné, že přes tichý charakter a malé měřítko těchto pěšin, resp. cyklistických cest, je při jejich realizaci nutná jistá velkorysost, úměrná ostatním dopravním stavbám dnešního Brna.

Dvě nejdůležitější zmíněné trasy - posvitavskou a holáseckou v prostoru Ráječka spojuje dlouhá promenáda, korzo, tvořící tak provozní páteř místa.

## ŘEŠENÍ PROSTORU - FORMA

Prostorové uspořádání i forma návrhu vychází z výše uvedených přírodních, provozních a funkčních vazeb. Reaguje samozřejmě i na historické kvality území, snaží se rozvinout staletí utvářenou strukturaci místa:

Dnešní cestní síť a parcelace pozemků má základ již v historickém Rajském lese - Paradies Wald (patrně na mapě Brna z roku 1845 v příloze. Hlavní osy pravidelně členěného lesa tvořily cesta z Černovické obce ke Královskému mlýnu (dnešní Královka), kompozičně mířící na Bílou horu, a cesta směřující na komárovský kostel. V křížení těchto os později vyrostla zemědělská usedlost, statek, a to spolu se smýcením Rajského lesa. Zároveň umělý vodní kanál - řeka Svitava - a násep přerovské železnice vymezily prostor Ráječku nově, poněkud východněji. V blízkosti statku následovala stavba "letohrádku" (dnes budova telekomunikací). Její hmota i umístění je přímo odvozena od zmíněného statku a dodnes tato stavba zůstává (přes stavební úpravy severního průčelí) jednou z nejkvalitnějších architektur okolí. Výrazně dominuje otevřenému prostoru Ráječka.

Návrh ctí historicky velkoryse založený prostor, v detailu však vzhledem k nynější uzavřenosti místa urbanizovaným okolím volí měřítko menší. Obrací se dnes spíše do sebe a snaží se celek definovat prvky umístěnými přímo uvnitř území. Jde tedy o jakousi negeci (opak) původní struktury lesa - Paradies Wald - vyběhajícího do širých polí a luk, navržením otevřených, klidných a přehledných ploch uvnitř hustých porostů luhu.

Celý prostor otevíráme k řece Svitavě, dnes nejdůležitějšímu toku území. Je k ní připojen hlavním kompozičním prvkem návrhu - korzem. Korzo zároveň spojuje Svitavu s přisvahovým prostorem Černovického potoka a zvýrazňuje tak základní celoměstskou rekreační trasu Ráječkem. Korzo je komponováno jako silný organizační prvek území, který by byl schopný konkurovat prostorovému chaosu okolí Ráječka a který by pomohl upevnit strukturu místa, jenž postupně ztrácí své logické historické prostorové a provozní vztahy. Tato necelý kilometr dlouhá promenáda je tvořena dvojicí pěšin uvnitř alejí ovocných stromů, resp. dubů. Její osa je posílena dvěma akcenty na obou svých koncích. Jedním je kaple ukončující zároveň hlavní osu historického Rajského lesa a stávající se počátkem kompoziční osy nové (kaple navíc dává prostorový smysl bratislavské radiále, zvýrazňuje její lomení).

Druhý konec osy tvoří Rajská studánka s vývěrem velmi kvalitní podzemní vody artéskou studnou. Korzo na jeho jižní cestě doprovází (atypické) lucerny a lavice k posezení orientované do hlavního prostoru - Rajského sadu. Tyto doplňky podtrhují ještě městský charakter parkové promenády, která tvoří přechodovou linii mezi urbanizovanou částí Ráječka a jeho přírodními partiemi. Kolmá vedlejší osa hlavního nástupu je naopak v přírodní části poněkud utlumena, končí intimním prostorem lesního jezírka při alternativním výstupu do Černovic.

V celém území se městské, pevněji strukturované části parku s organickými plynule prolínají. Reagují tak na funkční využití jednotlivých částí Ráječka.

Dálkové pohledy z území nejsou významné - prostor je uzavřen do sebe. Dnešní pohledy na černovické terasy přes navržené porosty biocentra bohužel zaniknou. Z předprostoru kaple - nejvýhodnějšího k tomu místa - budou vidět jen vrcholky stromů černovické terasy. Ze vzdálenějších částí korza bude možné zahlédnout dominanty města Brna - Petrov se Špilberkem. Je nutné dodat, že celé vymezené území je nivou. Pro ni je základní kvalitou naprosto rovný povrch.

## NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY

### Návrh koncepce dopravy - komunikační systém

## Dopravní vazba na územní plán města Brna

Nájezd z celostátní komunikační sítě je na křižovatce dálnic D1 a D2 Praha-Bratislava-Ostrava, od které 500m severním směrem k historickému jádru města je dnes úrovně, výhledově mimoúrovňová křižovatka přímo napojující ulici Kaštanovou. Toto napojení pro řešené území bude hlavním připojovacím bodem z vyššího komunikačního systému. Dopravní napojení je atraktivní pro předpokládanou skladově obchodní činnost, ale je provozně i orientačně výhodné.

Hlavní komunikační páteří území je komunikace státní silniční sítě I / 51, která ve městě plní funkční kategorie sběrná komunikace B1. Vlastník komunikace je stát, který pověřil správou této komunikace Ředitelství silnic a dálnic. Správce nepočítá s rozšířením komunikace na čtyři jízdní pruhy z investic státního rozpočtu pro střednědobý výhled do roku 2005 .

Výhledové rozšíření komunikace na čtyři jízdní pruhy však může být realizována větším investorem v území, případně městem. Obslužné komunikace jsou napojeny na ulici Kaštanovou ve dvou hlavních nových připojovacích a jednom podružném nápojném bodě. Dnešní napojení obslužné komunikace podél řeky, které je těsně u mostu navrženo ke zrušení.

## Dopravní vazba na územní plán města Brna

### Dopravní odkaz na původní variantu prověřovanou v rámci územního plánu města Brna

V rámci projednávání urbanistické studie bylo požadováno prověřit možný dopad do území v souvislosti s variantním vedením silnice I/51 v nové trase po levém břehu řeky Svitavy, s novým mostem přes řeku severně stávajícího. Tento požadavek Ředitelství silnic ČR, zahrnutý v souborném stanovisku nebyl pro svou nerealnost a obtížné technické řešení bez reálného příslibu přijatelného městotvorného řešení prověřován.

Toto původní úzce technické řešení ing.Vrtiše , sledovalo přímé prodloužení městského okruhu z křižovatky Vinohradská jižním směrem napříč řešeným územím, kde lze výhledově dotvořit přírodní rámeček města, do křižovatky dálnic D1-D2. Toto řešení již nebylo zkoumáno ani v konečném návrhu územního plánu města Brna. Proto je nepochopitelný požadavek na znovu zkoumání této varianty. Přistoupit na řešení této varianty s promítnutím dopadu na koncepci tvorby zeleně by znamenala nejen zničení přírodního území z hlediska exhalací a hluku, ale zároveň změnu Územního plánu města Brna z hlediska základního rozvržení volných a zastavěných ploch, která je z těchto pohledů neopodstatněná. Tento návrh by znamenal dále zřejmě zrušení vysílače Komárov.

## Makro

Prodejně centrum je připojeno pro první etapu a v návrhovém období bude na komunikaci první třídy napojení realizováno dvěma křižovatkami :

**1.Stykovou křižovatkou**-jižně položenou- která bude podle dopravních orgánů a organizací bude zajišťovat jen příjezdy zásobování a zákazníků. Tato lokalizace ve stínu mostního objektu dálničního mostu však není nejvhodnější lokalizací příjezdu, kterým vznikají zbytečně dopravní závlaky dopravy do větší hloubky území.

**2.Průsečná křižovatka** - severně položená - která bude hlavně zajišťovat výjezdy. U této křižovatky jsou v první etapě zachovány zastávky MHD. Výhledově by bylo vhodné při rozšíření na čtyři jízdní pruhy vhodnější přesunout tyto zastávky za křižovátku a výjezdy a příjezdy plnohodnotně umožnit, protože rychlost na této komunikaci bude již od 06 1997 jen 50 km za hodinu.

Pzn. kapacita křižovatek byla prověřována výpočtem VUT Brno , metodou HCM podle programového vybavení KAPNEK. Celková zátěž provozem obchodního centra Makro předpokládaná jako maximální za den 80 zásobovacích vozidel a 3500 vozidel zákazníků, čemuž by měly vyhovět upravené dopravní pruhy pro odbočování, ve výše uvedených křižovatkách.

## Obslužná doprava

Dopravní připojení lokality bylo řešeno podle výsledků a požadavků z projednávání urbanistické studie, ( v rámci územního řízení) navrhované první investice v území na obchodní centrum - Makro. Většina dopravních organizací se vyjadřovala hlavně k této akci, méně již z pohledu urbanistické studie Kaštanová. Bylo požadováno připojení této investice jedním společným jižně položeným vjezdem i výjezdem na sil. I/51 s tím, druhým severnějším jako výjezdem záložním. Takto se vyjádřili k obchodnímu centru Makro Odbor dopravy MMB, Ředitelství silnic ČR a ÚHA MMB.Tento požadavek je v návrhu řešení dopravní obsluhy

celého řešeného území ÚPNZ uplatněn. Variantně však bude potřeba nově řešit stávající dopravně nevyhovujícím napojením obslužné komunikace vedené v souběhu s řekou Svitavou obsluhující hlavní polnost a vysílač Komárov. Dnes je tato komunikace vyústěna, v nepřehledném a kolizním místě, těsně za mostem. Toto řešení třetího napojení je situováno do vzdálenosti 83m od mostu a 120m od druhého (záložního) vjezdu pro Makro. Od křižovatky s bratislavským přivaděčem je toto napojení vzdáleno 250m. Četnost variantně navržených tří vjezdů odpovídá intervalu bezproblémových připojení stávajících areálů na Kaštanovou ulici pod dálnicí ve směru na Tuřany. Důsledným a striktním uplatněním normy městské komunikace, by bylo možné v území křižovatky řešit po 300m. Navržení jednoho, ale i dvou nápojných bodů by však znamenalo, vést v souběhu s Kaštanovou souběžnou obslužnou komunikaci, která by umožnila obsluhu všech navrhovaných aktivit včetně náhradního obslužného příjezdu podél řeky.

Ulice Kaštanová je řešena v první etapě s minimálním zásahem do Kaštanové ulice a stromořadí. Rozšíření kapacity obsluhy je dosaženo vytvořením odbočovacího a připojovacího pruhu šířky 3,5 m v min. délce 50 m a dále samostatného pruhu pro levé odbočování v délce cca 80 m dle ČSN 736102. Řešení pohybů a kapacity křižovatek bylo posouzeno, v rámci dokumentace pro stavební povolení, posudkem VUT Brno. Nepředpokládá se, že by rozšíření komunikace I.třídy bylo reálné v I.etapě, ale pro výhledové umístění staveb a zeleně je nutno počítat s rezervou pro rozšíření Kaštanové na čtyři jízdní pruhy. Tato rezerva by byla uplatněna také v případě potřeby zvýšit kapacitu a bezpečnosti na vozidlových a pěších komunikacích, v důsledku provozu obchodního centra Makro. Kolmo na Kaštanovou ulici jsou vedeny obslužné komunikace zajišťující příjezdy k objektům a na plochu odstavných stání. Parkoviště je situováno co nejbližší ke Kaštanové ulici.

V návaznosti na územní rezervu rozšíření ulice Kaštanové je řešena poloha pro výsadbu stromořadí podél ul. Kaštanové, která je prokázána vzorovým příčným profilem prostor a zákresem uložení inženýrských sítí s respektováním ochranných pásem sítí pro výsadbu stromů v území bez sítí mezi parkovištěm Makro a veřejným chodníkem podél ulice.

### **Návrh koncepce dopravy - hromadná, pěší a obslužná doprava**

Hromadná autobusová doprava je vedena po komunikaci I / 52 Kaštanová v řešeném prostoru má zastávku zhruba ve stejné poloze jako je tomu dnes. Předpokládá se že na zastávce budou osazeny kryté přístřešky s veřejným osvětlením. V docházkové vzdálenosti 300m v severní části je také počítáno se severním přístupem do krajinné a rekreační zeleně, z autobusu zastavujícího na Vinohradské ulici. Z tohoto prostoru - parkoviště před závodem státní autobusové dopravy - je možný příchod motorizovaných návštěvníků ze severu. Celostátní osobní autodoprava má dnes integrovanou zastávku s hromadnou městskou dopravou na Kaštanové, ale není pro ni navrženo samostatné zastavení. Předpokládá se, že autobusy se na zastávce vystřídají. V případě požadavku obyvatel městské části, lze navrhnout zastávku pro zastavení dvou busů. Mimo průběžné dopravní pruhy jsou navrženy samostatné zálivy pro zastávky BUSU MHD v šířce 3,5m

Souběžně s vozovkou I/51 jsou navrženy oboustranné chodníky podél zálivů pro bus. V Kaštanové ulici je chodník veden od mostu přes Svitavu až pod dálniční most, pouze jednostranně na urbanizované straně území. Po protější straně je chodník veden pouze v místě zastávky a přístupů. Po staré Kaštanové kde nepřesáhne počet aut 4000 jízd za 24hod je ponechán smíšený pohyb aut a pěších.

Souběžně s Kaštanovou je vedena páteřní obslužná komunikace, která jde těžištěm parkoviště a je kolmými připojeními napojena na Kaštanovou ulici ve dvou nebo dle potřeby a výsledků projednávání ve třech bodech. Z tohoto systému jsou napojené další obslužné komunikace podél řeky a dálnice, které zajišťují obsluhu území v S-J směru.

Řešení pěších a obslužných komunikací na plochách krajinné a rekreační zeleně je řešen sítí chodníků pro pěší pohyb v rekreační zeleni, které v hlavních páteřních směrech zároveň umožní obsluhu pro údržbu rekreační zeleně. Střediskem údržby zeleně by mohla být dnešní usedlost - farma, kde by mohla sídlit správa a kde by mohly být soustředěny dílny a šatny personálu zajišťujícím údržbu zeleně.

## **NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU - KONCEPCE TECHNIKÝCH SÍTÍ**

### **Návrh celkové koncepce technické vybavenosti**

Návrh v desetiletém návrhovém období plně respektuje hlavní vedení inženýrských sítí, které jsou také na výhledové období stabilizována ve svých trasách hlavně vysoké napětí. Výhledově s ohledem na revitalizaci



řeky Svitavy je však nutné hledat řešení na úpravy trasy plynovodů a spojových tras. U kanalizační stoky E se nepředpokládá jiná úprava než rekonstrukce povrchu a s úpravou jejího nadloží. Stavební dokumentace pro rozestavěnou stoku E1 nepředpokládá možnou výškovou nebo trasovou změnu, proto byla trasa respektována i když z hlediska revitalizace území je možné upřesňovat výšku a tvarové upravení jejího nadloží. V rámci projednávání územního plánu je vhodné dohodnout předpokládané termíny přeložek spojených s rekonstrukcí tras inženýrských sítí ve výhledu, tak aby bylo prognosticky odhadnout reálný postup revitalizace Svitavy.

## TECHNICKÉ SÍTĚ Z HLEDISKA VLIVU NA ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Množství inženýrských sítí pochopitelně do značné míry předurčuje řešení některých partií Ráječka. Největší konflikt trvá podél řeky Svitavy, kde množství tras (po obou stranách) brání plné realizaci regionálního biokoridoru. V návrhovém období nelze počítat s přeložkami většiny z nich (vedení vysokého napětí, plynovod, kanalizace), žádoucí vitalizace Svitavy proto nebyla do návrhu zahrnuta. Je však jasné, že všechny kroky v údržbě a při realizaci nových sítí v tomto koridoru je nutné směřovat k jejich odsunutí. Přitom je ovšem třeba mít na paměti, že důsledné vitalizaci (změna profilu koryta atp.) severní poloviny toku v řešeném území brání ještě další omezující faktor, již popsany výš, nebezpečí průsaku říční vody do artéských vod (viz hydrogeologický posudek).

Další stávající technické sítě v ostatních částech biocentra jsou méně konfliktní. Je však nutné zabránit jejich dalšímu nárůstu, hlavně v jádrových prostorách biocentra. Výhledově lze uvažovat s přeložkou vedení VN procházející skrz PR Černovický hájek směrem na černovická terasy.

Velkým zásahem do území se chystá být rozestavěná trasa městské stoky "E". Její trasování je vzhledem k biocentru příznivé, její podoba, ale nikoliv. Prováděcí návrh kanalizace předpokládá vzhledem ke sklonovým poměrům a již realizované části od modřické čistírny odpadních vod její vedení (horní okraj) těsně na úrovni terénu. Tato dokumentace, která vznikla ještě před záměrem realizace regionálního biocentra, předpokládala zachování funkce zemědělského půdního fondu v podobě orné půdy po celé délce trasy stoky územím Ráječka. Problém řešila navržením metrové vrstvy zeminy nad kanálem. Tím by se ovšem vytvořila v téměř naprosto rovné nivní krajině (což je její obrovskou kvalitou) nepřijatelná prostorová překážka. Protože nynější navržené funkce v území, zeleň městská rekreační, resp. krajinná, navršení zeminy nevyžadují - alespoň ne v tak drastické míře - je třeba provést změnu projektu. Projekt má navíc řadu dalších nedorozumění, převážně vyplývajících z pochopitelné neznalosti nynějších záměrů v území. Ty je samozřejmě možné v přepracované dokumentaci vyřešit. Navrhujeme tedy minimální překrytí kanálu zeminou a její zatravnění (hlavně na plochách "Rajského sadu", mírné odsunutí trasy stoky od komunikace ke statku tak, aby bylo možné zřídit podél ní alespoň jednostranou alej. (Druhá strana je blokována elektrickým vedením). Zabráni se tak nepříjemnému rozšíření nynější cesty. Dále navrhujeme dokumentaci rozšířit o návrh pěšního podchodu přerovské železnice podél stoky. Podchod navrhujeme realizovat souběžně s kanalizací. To vše lze řešit v opětovném stavebním řízení, neboť stavební povolení, na tuto stavbu již vydané, vypršelo.

pozn.: V případě výstavby stoky "E" před realizací biocentra (louky) je nutné respektovat cílový stav a plochy dotčené kanalizací vyjmout ze ZPF.

### Zásobování vodou

Území leží v tlakovém pásmu 275 m.n.m.to znamená v současné době větší tlaky max.0,75Mpa, výhledově se však tyto sníží na max.0,55Mpa odpovídající tlakovému pásmu 255 m.n.m.V Kaštanové ulici jsou uloženy dva řady DN 400 a DN 200, na které bude možné se napojit . Tyto vyhoví kapacitně také pro požární potřebu. Přípojky budou jednotlivě projednány se správci sítí a předpokládá se jejich délka do 10m s měřicí šachtou .

### Makro

Přípojka vody z vodovodního řádu 150 je připojena na stávající 400 vodovod vedený kolem severní hranice Kaštanové ulice. Přípojka je provedena z polyetylénu a vyvedena na výhledově možné hranici pozemku Makro do vodovodní šachty s měřením. Průmyslový vodovod je v délce 295m vyveden k fasádě zadního traktu budovy, kde je provedeno připojení do objektu. Podmínky stanovil BVaK 01.1997

Spotřeba Qd 50 m<sup>3</sup>/den, Qm 70m<sup>3</sup>/den, Qn 3.94 l/sec, Q roční 16 000 100m<sup>3</sup>/rok a požární voda 12.6 l /sec

## Odvodnění území

### Vodní toky

#### Dnešní stav vodotečí a vodních nádrží

Rozhodujícím kritériem pro vyhodnocení kapacity koryta jsou hydrologické údaje toku. Využito bylo převážně údajů z Vodohospodářského generelu města Brna - Vodní toky 1984. Tam, kde měl AQT Brno k dispozici novější údaje z jiných akcí byly využity tyto. Vzhledem k přechodu HMÚ z 30-ti leté řady pozorování na 50-ti letou řadu pozorování v roce 1992, dochází k upřesnění hydrologických údajů a ke změnám dat. Údaje za rok 1997 – 98 nebyly k dispozici. Proto nutné u kapacit toků stanovených podle starších hydrologických dat počítat s jejich změnami a při upřesnění pro konkrétní tok (profil) nová data při dalších projektových činnostech vyžádat. Hydrologická data uvedená v textu jsou vždy vztažena k hodnotám uvedeným vždy na začátku popisu jednotlivých toků. Poslední údaje a přepočty prováděl Hydrometeorologický ústav, jehož data převzalo pro přepočet a stanovení rozlivů řeky Svitavy Povodí Moravy.

#### Černovický potok

Ve výustění trati Černovického potoka se nachází lokalita zvaná Holásecká jezera. Jedná se o zbytky meandrů řeky Svitavy. Je zde systém 8 přírodních a 1 umělého jezírka, který v současné době vlivem minimální údržby a stagnující vody vytváří zahrňující bažinku (hníjící stromy) s vodní faunou, které jsou důležitým krajinným prvkem.

#### Řeka Svitava

Správce : Povodí Moravy Brno a.s. závod Dyje, Dřevařská 11, 601 75 Brno

Pramení mimo hranice města v okolí obce Javorník severozápadně od Svitav. V hranicích města Brna protéká v délce cca 14,3 km. Poblíž jižní hranice města se v km 0,00 vlévá do Svatky a město opouští severně od Obřan v km 14,3.

Hydrologická data Svitavy z roku 1993

N-leté průtoky  $Q_N [m^3 \cdot s^{-1}]$

#### Profil 1 2 5 10 20 50 100 let

Svitava nad soutokem se Svatkou 39.5, 55.5, 79.5, 99.5, 121, 151, 176  $m^3 \cdot s^{-1}$

Svitava Bílovice 39, 55, 79, 99, 120, 150, 175,

M-denní průtoky  $Q_n [m^3 \cdot s^{-1}]$

#### Profil 30, 90, 180, 270, 330, 355, 364 dní

Svitava nad Svatkou 11.2, 5.8, 3.7, 2.5, 1.94, 1.55, 1.20

Svitava Bílovice 11 5.64, 3.60, 2.50, 1.90, 1.52, 1.18

V převážné délce brněnského úseku řeky Svitavy je její koryto upraveno. pro jednotlivé úseky se stáří úprav koryta velmi liší :

- **úsek km 0,00-6,466 (ústí - jez Radlas)**, úprava prochází z roku 1853. Koryto je lichoběžníkového tvaru o šířce ve dně  $B = 10-12$  m, sklony svahů průměrně 1:5, sklon nivelety cca 1,5 o/oo,  $h = 4,8-6,0$  m, pata svahu koryta je zpevněná kamennou záhozovou patkou, svahy jsou osety travou, místně jsou správcem postupně opravovány. Kapacita koryta je  $Q_{100} = 176 m^3 \cdot s^{-1}$ . Čistota vody je velmi špatná, v důsledku nekompletní a zastaralé sítě jsou do toku vypouštěny odpadní vody s minimálním naředěním.

- **úsek km 6,466-7,840 koryto bylo upraveno v roce 1923**. Koryto je lichoběžníkové, široké ve dně  $B = 23-25$  m, sklony svahů 1:1,5 jsou opevněné dlažbou opřenu o kamennou patku. Zdrž jezu Radlas je zanesena, na jezu je provedena výstavba MVE. V nadjezí odbočuje Svitavský náhon, který je zaústěn do bývalého koryta Ponávky. Náhon je v celé délce ve špatném stavu zanesený, min. průtoky nejsou koncentrovány, do náhonu jsou odlehčovány vody z kanalizačních sběračů. Kapacita koryta řeky Svitavy je cca  $Q_{50} = 151 m^3 \cdot s^{-1}$ .

## **Černovický potok**

Správce toku : Povodí Moravy Brno a.s. závod Dyje, Dřevařská 11, 601 75 Brno

Je pravobřežním přítokem Ivanovického potoka I. v cca km 6,41 v prostoru západně od Brněnských Ivanovic.

Potok pramení u trati ČD Brno-Přerov, který v prostoru " Černovického hájku " (Ráječek), který je posledním zbytkem lužního lesa řeky Svratky. Celý prostor je chráněn přírodní útvar. Jde o přirozenou vodoteč v přibližné délce 3,1 km. Od cca km 0,4 až 1,3 protéká potok " Holaseckými jezery ". Podmínkou existence " Ráječku " je zachování dostatečně vysoké hladiny podzemní vody, kterou je tento prostor dostatečně dotován z oblasti Slatiny. Nutno zdůraznit, že do potoka je zaústěna dešťová kanalizace D 47 (směr Brno-Vyškov), kterou jsou odváděny i povrchové vody z ploch kolem dálnice. Tím vzniká nebezpečí, že se do vodoteče mohou dostat i látky toxické a ty pak poškodit život v "Ráječku". Voda v " Holaseckých jezerech " zahrňuje a rekreační využití je v této situaci prakticky vyloučeno. Hydrologická data :

v profilu cca 1,4 km nad ústím do Ivanovic. potoka I. (HMÚ 1976)

Plocha povodí : 2,64 km<sup>2</sup> Průměr. srážky : 534 mm , Průměr. průtok : 0,005 m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup>

n-leté vody [m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup>]

Q 1,5, 10, 20, 50, 100

0,8, 2 2,5, 3, 4, 5

m-denní vody [l.s<sup>-1</sup>]

Q 30, 90, 180, 270, 355, 364

10, 5, 2, 1, 0, 0

### **Limitující faktory rozvoje z pohledu stávajícího stavu**

Pro další rozvoj města jsou limitujícími faktory :

- čistota toků, která je ve všech tocích nejhorší jakostní třída je spojená s nedostatečným stavem odkanalizování v horní části (mimo Brna) povodí Svratky a Svitavy, jakož i ve městě Brně.

Vypouštění splaškové vody do toků, předčasné odlehčování apod. Dále na čistotu vody má vliv špatný poměr naředění znečištěné vody za min. průtoků v řece. Oběry z řek do r. 2000 klesnou o 1/7 (vliv vyšších sazeb i změn v průmyslu), ale již v současně v roce 1993 poměr naředění za malých vodních stavů o 1/8 stoupl, což je velmi burcující.

- s tímto problémem souvisí i naprosto potlačená funkce biokoridorů na všech tocích na území města Brna a tím i celkový špatný stav životního prostředí, který má bezprostřední vliv na obyvatelstvo města. Proto by se mělo kolem všech toků přistoupit k budování biokoridorů a revitalizaci toku. Koridory by měly mít u malých vodních toků šířku 5 - 15 m oboustranně (na obou březích od hrany toku) a v místech s min. prostorem alespoň jednostranně. U velkých toků by tento biokoridor měl být až 30 i více metrů. V rámci těchto biokoridorů jsou uvažovány vždy i potřebné plochy pro revitalizace toků.

### **Požadavky na řešení systému - vodní toky , obecné zásady širšího kontextu**

Návrh vycházel daného potenciálu území, který byl předán zadavatelem a navazuje na Vodohospodářský generel města Brna (HDP Brno 1984) jakož i na demografický rozvoj, do kterého jsou zapracovány nové dnešní skutečnosti pokud byly zpracovatelům dostupné (hydrologická data, změny na tocích od doby zpracování generelů atd.), změny potenciálu území.

Z hlediska vodních toků a nádrží je nutné navrhnout pro zvýraznění funkce toků :

- připravit podmínky pro úpravy včetně revitalizace a souběžných biokoridorů řeky Svitavy
- provést bilanci vodních zdrojů řek Svratky a Svitavy s ohledem na plánovaný rozvoj města Brna .

Jako veřejně prospěšné plochy jsou z hlediska vodních toků a nádrží zvažovány :

- všechny plochy retenčních nádrží
- biokoridory kolem všech toků u malých toků min. 5-15 m oboustranně od břehové hrany v místech s min. prostorem alespoň jednostranně), u velkých toků 20-30 m a více metrů. .

U většiny vodních toků je nutné provést revitalizaci toků včetně doprovodných biokoridorů. Zásady :

- zásadním kritériem je čistota vody v tocích (na všech sledovaných tocích v Brně má čistota vody třídu V zásadním předpokladem revitalizace je udržení vodohospodářské funkce toku, t.j. přiměřená ochrana před povodněmi, stabilita toku, zachování režimu podzemních vod.

- zajištění tvarové členitosti koryta, různorodosti dna a břehů,
- umožnění výhledově meandrování toku
- dosadby vegetace tj. lučních a dřevinných břehových a doprovodných porostů domácími druhy
- zajištění komunikace vody v toku s podzemní vodou
- upřednostnění vegetačních druhů opevnění, opevnění kombinovaných a poddajných vegetačních prvků
- umožnění periodického zaplavování lučních pozemků případně lučních lesů
- podporování samočisticí schopnosti toku
- zajištění minimálních průtoků a podmínek pro život v toku
- umožnění života podél toku, funkce krajnotvorné, rekreace.

Revitalizací by měly na spravovaných tocích postupně provádět jejich správci, ale podle současných předpisů nepatří do povinností správců ji provádět. Proto by měl být tlak na změnu vyhlášky č. 19/1978 Sb. ve smyslu zakotvení revitalizací do povinností správců toků, včetně zajištění potřebných finančních prostředků. Součástí revitalizací je i vytvoření doprovodných biokoridorů a biocenter, které jsou řešeny komplexně samostatnou profesí.

Tyto všechny zásahy na tocích nejsou do návrhové mapy zakreslovány vyjma potřebných ploch pro zřízení biokoridorů a výsadby zeleně podél toků. Tyto plochy jsou zakresleny v rámci přílohy volná zeleň.

### Svitava

Provést revitalizaci v celé délce toku řeky v hranicích města, ale i zde je nutné skloubit všechny vymezené funkce území. Zakleslá hladina řeky je řešena v územním plánu města návrhem vzdouvacích objektů - 3 vakové jezy a jejich vzduť je řešeno s ohledem na odlehčování rekonstruované kanalizační sítě. A to v km 0,950, 2,560 a 4,050. Výška hradící vakové konstrukce je od výšky 1,4 do 2,0 m. Mají rovněž jako jezy na Svatce rybí přechod a vodáckou propust. Dále je nutné provést zvýšení kapacity obou břehů v úseku od dálnice D1 a Křenové ul. po Obřanský potok v Obřanech. V prvním pololetí 1989 zpracovala a.s. Povodí Moravy "GENEREL PROTIPOVODŇOVÉ OCHRANY V POVODÍ ŘEKY MORAVY", v kterém je problematika Brna řečena jen okrajově, bez větších detailů, ale s kritikou rozvoje ploch kolem vodního toku. Při zpracování projektové dokumentace "Svitava km 1,984-3,921 – I.stavba, oprava levého břehu k.ú.Černovice ,Brněnské Ivanovice bylo ( [redacted] 05.1998 ), zjištěno že původní kapacita toku je nižší než bylo uváděno v kolaudačním elaborátu Zátopového území z roku 1986. Nový rozliv hladiny Q100, bez dalších nových opatření byl zakreslen v mapě 1:10 000, a převeden do mapy řešeného území regulačního plánu zóny, které se celé nachází v tomto území. V současné době provádí a.s. Povodí Moravy výpočty pro nové stanovení Q 100 podle posledních měřených údajů HMÚ. Podle dohody s pracovníky investičního oddělení Ing.Bilík-Ing.Hrabovský zašle zpracovatel regulačního plánu zóny dílčí přílohu k připomínkám.

### **Předběžný návrh opatření na levém břehu Svitavy v řešeném území regulačního plánu Kaštanová-Černovický hájek**

Záplavy, které byly pro Svitavu časté, vedly správu města, v letech 1853 a 1923 k strohé regulaci, která měla za cíl rychle a účinně odvést vodu z města. To byl důvod ochrany původního, částečně urbanizovaného území a potřeby dostavby nábřeží a přilehlého území řeky Svitavy, které se také rychle po těchto úpravách zastavělo obytnou a průmyslovou zástavbou. Jen ve výústění řeky však bylo počítáno, a tak je tomu do dnešních dnů, s rozlivy do volné krajiny. V současné době bylo vymezeno zátopové území, Q100 pro 181l/s, v kterém bude požadováno dodržovat zákaz výstavby, do doby realizace nových opatření. Jižní sektor města je však rozvojovým směrem, který jak je vidět ze zájmu investorů nepůjde u města Brna, s jeho regionálním potenciálem zastavit, naopak bude potřeba, stejně tak jako tomu bylo v minulosti u největších měst v ČR, provést nová opatření proti rozlivům. Obezřetně byly založeny dvě dopravní linie železnice a dálnice tvoří již vyřešené dvě strany trojúhelníka, širšího řešeného území. Třetí strana v úseku pod Kaštanovou ( místo kde byly prováděny zemní práce na dešťové kanalizaci ) nevydržela při vysokém stavu vody 07 1987 a byla důvodem rozlivu Svitavy. Zde se předpokládalo, že úpravy břehů odolají průtoku Q100 164l/s. V regulačním plánu je odhadnutý předběžný návrh opatření na západní straně řešeného území, čímž dojde k uzavření třetí a poslední strany území. V řešeném území je předpokládáno zvýšení levobřežního zemního tělesa, případně

kombinací s betonovou zapuštěnou stěnou do potřebné výšky, v navázání na železniční těleso směru Brno-Olomouc až po dálniční násypová tělesa. Výhledově se počítá také se zvýšením mostu nad Svitavou v důsledku realizace mimoúrovňové křižovatky bratislavská radiála-Kaštanová.

Vlastní reliéf území je navržen regulačním plánem ve dvou úrovních :

1. - úroveň původního terénu, severní část území s režimem lužních lesů, kde není navržena zástavba, a je možný příležitostný rozliv
  2. - úroveň Kaštanové ulice , na této minimální úrovni by se měla založit urbanizace ploch( 1NP) navazujících ploch na tuto komunikaci
- Samostatným problémem pro řešení následné dokumentace stoky E1 je opatření a technické řešení odlehčovací nádrže, pro kterou je v území vyčleněna požadovaná rezerva. Detailní řešení bude aktuální v době přípravy zprovoznění celého úseku stoky E1.

### Odkanalizování

V řešeném území je kmenová stoka -E- podél řeky Svitavy DN 1200 jednotné kanalizace, která má poblíž mostu odlehčení do řeky a celé území je odvodněno jen povrchově s vyvedením do vodního toku . V projektové přípravě je nová trasa splaškové kanalizační stoky E1, která byla z důvodu nedostatku investičních prostředků zastavena a zakonzervována v šachtě pod dálnicí D1 v prostoru skleníkového hospodářství.

Pro novou zástavbu je navržena v souladu s ÚPmB, oddílná kanalizace. Dešťové vody ze střech bude vhodné ( na základě vzájemného ujednání vodoprávních orgánů a organizací a přijetí záruk investorů ) zaústit povrchově do vodních ploch biocentra, přes zdržovací jímky, a využívat je jako užitkovou vodu u jednotlivých objektů (úklid, umývání aut, WC a p.) a pouze přepad likvidovat buď vsakováním (drenáže), nebo zaústěním do dešťové kanalizace DN 800 v areálu Drukův a přes něj do řeky Svitavy.

Splaškové vody lze samostatně napojit, do vybudování stoky E I, na kmenovou stoku -E- jednotné kanalizace u řeky přes splaškovou kanalizaci DN 300 v areálu Drukův .

Po dokončení stoky E I (zatím je jen ve studii) se splašková kanalizace na ni přepojí. Výškové osazení obou kanalizací by mělo být definitivní i za cenu dočasného přečerpávání splašků do kanalizace v areálu Drukův. Množství splaškových vod nepřekročí  $Q_p = 85 \text{ m}^3/\text{den}$ . Dešťové vody z ostatních provozních ploch bude možné napojit přes vpustě kanalizace DN 800 v areálu Drukův ústící do řeky Svitavy ( její kapacita je  $878,2 \text{ l/sec}$ . Jejich množství bude ( $Q_p = 6,0 \text{ ha} \times 0,7 \times 161 \text{ l/sec/ha} = 676 \text{ l/s}$ ). Vody ze střech budou svedeny přímo do terénu a vodotečí nebo alt.1 nebo alt.2 využity jako užitková voda a bezpečnostní přepad z jímek zaústit do kanalizace DN 800 v Drukův. Vzhledem k tomu, že jejich množství ( $Q = 2,8 \text{ ha} \times 0,8 \times 161 \text{ l/sec/ha} = 360,6 \text{ l/sec}$ ) překročí kapacitu kanalizace DN 800 bude nutné na svodech ze střech vybudovat zdrže na zachycení špičkových odtoků celkem cca  $300 \text{ m}^3$ .

### Makro

Přípojka splaškové kanalizace je připojena na stávající stoku E a dílčí stoku KT 300 stoku , prodlouženo firmou Makro v délce 60m a vyvedeno kolmo na Kaštanovou ulici a ukončeno šachtou 195,10 / 193,93 m.n.m. Nad starou ulici Kaštanovou jsou již dnes vyvedena připojení dešťové a splaškové kanalizace. Kanalizační připojení je navrženo z kameniny a dále je vyvedeno na plochu parkoviště rovnoběžně s jižní hranicí pozemku Makro do kanalizační čerpací stanice CX . Toto místo je v rozporu s původně uvažovaným nápojným místem na opačném severozápadním rohu objektu Makro, takto je délka splaškové kanalizace cca o 100m delší ( platí investor). Další část přípojky splaškové kanalizace je v délce m od čerpací stanice CX vedena při západní hranici podél východní příjezdové komunikace k zadnímu traktu budovy, kde je představen ještě lapač tuků. Podmínky stanovil BVAK. Dešťová kanalizace stoka D - TBR 800 byla realizována v předstihu v délce 161.5m a ukončena ve stejném místě šachtou 195,10/192,97 m.n.m. těsně nad okrajem staré ulice Kaštanová.Odtud je složitým systémem provedený systém odvodu dešťových v cca 600m délce hlavního profilu.

Pzn . Trasově a výškově řešení dešťových vod bude složitějším systémem z důvodu výškové tuhosti a neměnnosti technického řešení prováděcí dokumentace na novou splaškovou stoku E1, která je dnes zakonzervována v poslední šachtě pod dálnicí D1 ( stoka vrchním okrajem je v úrovni stávajícího povrchu na

terénu . Tento stav byl zjištěn pozdě až v průběhu zpracování návrhu kdy nebylo ještě známo, že výškovou a trasovou změnu a změnu a technologii stoky již nejde měnit pro minimální spád a pro stanovené investiční náklady. BVaK trvaly na zachování všech technických zastaralých prvků této stoky, která dnes bude měnit možnosti využití území a upravovat vlastnická práva soukromých osob k pozemkům.

Původně navrhovaná změna trasy stoky E1 v urbanistické studii i během projednávání konceptu územně plánovací dokumentace nebyla výrazně odmítnuta. Tato variantně stanovená trasy stoky E1 byla vedena po okraji funkčních ploch a minimálně narušovala stávající vlastnické vztahy a umožňovala lépe rozvinout zastavění v jejím okolí, ale znamenala zmenšení podélného spádu a zvýšení nákladů. Tato trasa nebyla zpochybněna ani v souborném stanovisku, ale až při projednávání dokumentace pro stavební povolení bylo kanalizačním provozem Hády požadováno do detailu respektovat prováděcí dokumentaci.

Kapacitní údaje pro Makro Q dešťové vody 550 l/sec, Q splaškové vody 2,64 l/sec a 50m<sup>3</sup>/24hod, Q roční 16 000 m<sup>3</sup>/rok

### Zásobování plynem

Podél ulice Kaštanové je položen jak NTL plynovod DN 150, tak STL plynovod DN 200 k Brněnským Ivanovicím. Podél řeky Svitavy je položen řad STL DN 200 a VTL 500. Z VTL řadu odbočuje přes řešené území řad VTL DN 150 směrem východním.

Ochranné pásmo STL plynovodů je 4 m, VTL DN 500 je 8 m, VTL 150 4 m.

Bezpečnostní pásmo je u VTL 40 m a u VTL 15 m.

Podmínky pro umístění staveb v těchto pásmech stanoví přímo provozovatel (Plynárenská a.s. Brno), případně stanoví podmínky pro přeložení odbočné trasy VTL . Plyn je možné využít na vaření, vytápění ( temperování) a přípravu TUV a spotřeba plynu bude 470 m<sup>3</sup>/hod.

(v ÚPmB se předpokládalo 351m<sup>3</sup>/hod - viz tabulka ).

Napojení objektů bude možné postupně přípojkami na rozšiřované STL řady a blokové regulační stanice, včetně měření které v případě kladného projednání délky přípojky mohou být přímo v jednotlivých objektech, se samostatným uzávěrem HUP na fasádě.

Centrální zdroj tepla v této oblasti není a výhledově nebude.

### Plyn

Komerční a nekomerční aktivity včetně prodejní centra MAKRO budou napojeny na STL Dn 200 uloženém v souběhu s Kaštanovou ulicí přípojkami realizovanými protlakem pro potrubí Dn90 na zemní plyn. Hlavní uzávěr plynu a měření je umístěno cca 30m od místa připojení na hranici výhledového chodníku.

### Makro

Přípojka STL zemního plynu D90 je připojena na stávající STL 200 plynovod vedený kolem Kaštanové ulice. Pod ulicí Kaštanovou bude položeno do ocelové chráničky DN 200. Přípojka je provedena z lineárního polyetylenu SDR 11 -D90 v délce 27m a vyvedena na hranici pozemku Makro do HUP s měřením. Průmyslový plynovod je v délce 284m vyveden na fasádu zadního traktu budovy, kde je umístěna doregulace.Podmínky stanovil JM Plynárenská společnost [redacted] 23.1.1997  
Spotřeba Q Max 185m<sup>3</sup>/hod, Q Min 8m<sup>3</sup>/hod, Q roční 300 100m<sup>3</sup>/rok

### Zásobování elektrickou energií, spoje

Cílem výsledného návrhu bylo ověření umístění stávajícího vedení VN,VVN, zpracování návrhu úpravy stávajícího vedení VN , zpracování soudobého výkonového zatížení pro uvažované území , návrhu nového rozvodu VN a zásad pro výstavbu a umístění trafostanic VN / NN . Návrh by měl respektovat vyjádření dodavatele elektrické energie, bylo projednáno s [redacted] , POS-JME a.s.a.

### Ověření stávajících tras vedení VN

Stávající trasy vedení byly ověřeny v dokumentaci vedení VN na POS Brno - venkov. Upřesněné trasy venkovních vedení VN byly zakresleny do polohopisu .

### Výkonová bilance

Dohodnuté zásady

- výkonová bilance pro uvažované území je odvozena z podkladů o členění řešeného území , vyčíslené hrubé zastavěné plochy a předpokládaného počtu vzniklých pracovních sil u objektů MAKRO je uvažované zatížení podle technických dat od firmy MAKRO
- měrné zatížení v průmyslové zóně ( W/m<sup>2</sup>, W/pracovní sílu ) a koeficient soudobosti vychází z obecně uznávaných hodnot ( konzultace EGU Brno )

Rekapitulace zatížení je zřejmá z následující tabulky :

Č. objektu dle konceptu ÚPNZ	Funkce	Etapa	Zatížení
3	hlavní objekt - MAKRO	I	480,0 kW
4	parkoviště	I	31,0 kW
5a	služby + sklad	II	20,0 kW
5b	administrativa	II	32,0 kW
6	Hlavní objekt - MAKRO	II	260,0 kW
7a	restaurační zařízení a tělocvičny	II	28,0 kW
7b	senior klub	II	34,0 kW
8	motorest -pension	II	123,0 kW
9	bydlení v rodinných domech	II	22,0 kW
10	správce(byt,dílna)	III	10,0 kW
<b>CELKEM</b>			<b>1 040,0 kW</b>

### Návrh koncepce distribuční rozvodné sítě VN

Výsledné variantní řešení pro celkové řešení územního plánu.

V I. etapě umožňuje využít stávající trafostanice k staveništním účelům a vyžaduje se vypořádat s venkovním vedením procházejícím nástupním prostorem prodejního centra a parkovištěm. Variantně lze sice uvažovat s nadzvednutím venkovního vedení VN na úseku, kde bude přecházet přes nově vybudované parkoviště, s tím, že ochranní pásmo vedení se zachová. Vhodnější je však již v první etapě řešit přeložku vedení 513 VN 22kV po vlastním pozemku za objektem Makro v nezbytném rozsahu a zpětným napojením na nejbližší původní sloupy. V objektu Makro v zadní části východním směrem je lokalizováno transformační centrum což je v souladu s urbanistickou studií - konceptem ÚPNZ. Zde jsou umístěny odběratelské trafostanice o 2x630 kVA, které budou napojeny ze stávajícího kabelového vedení nebo venkovního vedení VN. Po dohodě se správcem bylo navrženo řešení připojení s na kabelový rozvod 4 x 22kV a trafostanici Kaštanová K70 zasmyčkováním - kabelem.

Ve II. etapě přechod venkovního vedení nad dálnicí D1 a řekou Svitava se přeloží tak, aby se docílilo návaznosti na předem popsané přeložené vedení. Sloupová trafostanice T11 se zruší a stávající odběry z této trafostanice se napojí na nově vybudovanou distribuční TS, která bude umístěna v objektu č.5a. Z rozvodny 110/22 kV v Komárově, lze výhledově v souvislosti s rozšířením Kaštanové ulice uvažovat s trasou kabelu, který povede podél severní strany Kaštanová, a na tento kabel se nasmyčkují trafostanice v objektech č.8 (1x400 kVA), č.3 (2x400 kVA), č.5a (1x400 kVA), a který dále povede do stávající trafostanice T15 umístěné mimo řešenou oblast. Tím se vytvoří návaznost na stávající kabelové vedení VN č.1247. Přípojka této trafostanice se z venkovního vedení zlikviduje. Pzn. Názvy objektů jsou uvedeny v tabulce. Ve III. etapě se předpokládá přeložka venkovní přípojky trafostanice T14 pro vysílač Komárov podél cesty a hranice členění tak se dosáhne větší celistvosti a estetičnosti pro nové využití plochy jako městské rekreační plochy.

#### Makro

Fenoménem z hlediska realizace i objemu spotřeby bude prodejní a obchodní centrum Makro, které uvedlo do činnosti podmínky nové energetické politiky JME, a lze předpokládat že také při realizaci napojení objektů na elektřinu, budou vyhledána nejvýhodnější řešení. Pro ostatní doplňující objekty na plochách smíšené funkce a městské rekreační zeleně jsou jen méně energeticky náročné objekty s využitím nenáročným na spotřebu energií.

Přípojka VN 22 kV pro Makro bude realizována z kabelového vedení vycházejícího z trafostanice na staré ulici Kaštanové a na jižní straně dnešní Kaštanové ulice. Připojení ze stávajícího kabelem je vedeno pod komunikací v chrániči. Původní a variantní napojení novým kabelem z trafostanice na severní straně nad ulicí Kaštanovou ve směru k Brněnským Ivanovicím z důvodu delšího rozvodu nebyla dále uvažována. Tato varianta sice byla před dokončením územního plánu projednána s JME, ale navržené napojení, které bylo uvažováno s vedením severně dnešní Kaštanové v nového kabelu již pro první etapu prodejního centra MAKRO, bylo vypuštěno.

Důvodem bylo zdárnější projednání stavební dokumentace prodejního centra Makro na JME , který přišel z jednodušším investičně méně náročným řešením, které je uvedeno v konečném návrhu dokumentace pro stavební povolení. Přípojka vedená po vlastním pozemku na hranici pozemku Makro cca 300m je přivedena do vnitřní distribuční trafostanice Makro umístěné v souladu s konceptem územního plánu. Venkovní osvětlení bude řešeno stožárovým osvětlením v prostoru parkoviště a na svislých stěnách objektu na fasádách . U zadního traktu budovy, by mělo být do stavebního povolení předepsáno, aby umístěná svítidla v nočním intervalu nezvyšovala intenzitu osvětlení přírodního a chráněného území. Podmínky připojení první etapy stanovil JME Plynárenská ulice 01.1997

#### Telekomunikace a radiokomunikace

Objekty v řešeném území budou nízkopodlažní, nebudou zasahovat do přenosových radiových tras. Podél ul.Kaštanové je veden dálkový kabel a pro další projektovou přípravu je nutné ověření polohy. Stávající rozvody místní telefonní sítě jsou zcela kapacitně nedostačující. V roce 1997 má být dokončena ústředna v objektu na Hodonínské ulici s počtem cca 2000 linek (z AU Bezručova) a pak bude možné rozšířit kabelové trasy podél ul. Svatopetrské, Hněvkovského a Kaštanová k řešenému území. Síťový rozvaděč pro celou zástavbu bude umístěn v prvním objektu (Makro I), odtud pak rozvody místní telefonní sítě. Trasy spojových kabelů jsou vedeny při jižním okraji Kaštanové ulice včetně kabelu KVVUUS.

Sdělovací rozvody vnitřní postupně v jednotlivých objektech budou zahrnovat telefonní rozvody, datovou síť televizního signálu, signalizační a zabezpečovací zařízení, domácí telefony, místní rozhlas ap. Celkové požadavky na počet linek 80 ( v ÚPmB- 188 ).

Orientační požadavky na media a porovnání s ÚPmB (urbanistický obvod 224) :

plocha obyvatelstvo, pracovníci , elektro , plyn ,voda(ubyt.)	místa výp.zat.kW	m3/hod	Qp	m3/den	
ZM-ubytov,sport	120	30	140	100	25
SO-Makro, sklady	- 120	260	230	20	velkoobchod
SO-slужby,sklady	- 240	160	140	40	drobná výroba

---

Celkem 120 370 560 470 85

dle ÚPmB SV 280 plochy 10,14,17 150 360 SV 306 351 112

#### Ochranná pásma :

Ochranná pásma inženýrských sítí jsou vymezena ve všech výkresech. Využití ploch v těchto pásmech bude odpovídat technickým požadavkům stanoveným pro jednotlivá konkrétní vedení.

#### Obecně tam kde nejsou ochranná pásma zakreslena platí přehled :

- silnice I.třídy 50m od středu vozovky na obě strany
- silnice II.třídy 25 m od středu vozovky na obě strany
- železnice 60m od osy krajní koleje
- dálkový kabel 1,5m na každou stranu
- sdělovací kabel 1m na každou stranu
- vysokotlaký plynovod 50m na obě strany
- středotlaký plynovod 10m na obě strany
- elektrické kabely 1m na obě strany
- pro vodovod stanovil provozovatel ochranné pásmo individuálně pro jiné větší řády 3,5m na každou stranu
- elektrické vzdušné vedení VVN 25m od krajního vodiče
- elektrické vzdušné vedení VN 10m od krajního vodiče
- elektrické vzdušné vedení NN nemá stanoveno ochranné pásmo, ochrana je stanovena STN

V území je vyznačeno ochranné pásmo 500m od vysílače SV Brno-Komárov v jehož poli leží částečně, nízkopodlažní objekty , jejichž výška bude maximálně dosahovat 12m /sportovní objekty/ a 8m prodejní a skladové objekty MAKRO. Toto pásmo bylo schváleno a vyhlášeno v rámci územního plánu města Brna.

V průběhu projednávání studie bude záměr stavby předložen na České radiokomunikace , Barvičova 70 , Brno 602 00, které stanoví podmínky pro realizaci, tak aby nedocházelo k negativním vlivům během stavby, například pohyb jeřábů na stavbě atd..

Ve výkrese jsou vyznačena také pásma 300m v jejichž dosahu nejsou umisťovány stavby.

Ochranné pásmo dálnice je vymezeno pro extravilán v rozsahu 100m pro intravilán. Pro vnitroměstské zastavění byla zástavba odvozena od dnes stojících objektů v odstupu 50m.

#### OSVĚTLENÍ



Kromě prostoru nástupu navrhujeme spoře osvětlit již jen korzo nízkými lucernami podél jeho jižní cesty. Na obou koncích korza pak budou slabě svítit studánka a lucerna kapličky. Naopak bude nutné omezit bezpečnostní nasvětlení stavebních objektů, které by zvýšeným nočním osvětlením mohly narušovat přirozený světelný režim přírodního území. Pro noční osvětlení volných zpevněných ploch bude vhodné zavést inteligentní systém detekovaného pohybu, podle provozní doby jednotlivých ploch. Světelné podmínky nutno předepsat ve fázi stavebního řízení jednotlivých objektů.

## **VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV**

Zpracovatel doporučuje, aby za veřejně prospěšné stavby byly v územním plánu zóny ty, které jsou považovány ve smyslu §108 zákona č.50/1976Sb., ve znění zákona č.103/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb.

**Návrh veřejně prospěšných staveb je vymezen v samostatném výkrese č.4, zahrnuje rozšíření komunikace Kaštanová II/ 380 z dvoupruhové na maximálně čtyřpruhovou komunikaci včetně zemního tělesa , nové obslužné komunikace cesty a plochy pro založení městské a krajinné zeleně, a dvě rezervní plochy pro retenční nádrže označení RNZE 15 X 30 X 3 M ( 1350M3) a RNZE1 20 X 45,5 X 3 M ( 2730M3) . Předpokládá se, že město bude provádět otevřenou politiku svých celo společenských záměrů a proto bude vhodné s územní plán zóny v podrobnosti zpracování odpovídající územnímu projektu seznámit i dotčené vlastníky pozemků a získat je od prvopočátku pro navržené řešení. Uplatnění veřejného zájmu před provedením vyvlastňovacím řízením je nutné prokázat, s tím, že dohody s vlastníky nebylo možno dosáhnout jinak . Použití tohoto konečného právního aktu není prozíravé však používat.**

Návrh zpracovatele podle zkušeností nemusí být úplný, proto se doporučuje průběh projednávání doplnit o případně uplatněné požadavky na veřejně prospěšné stavby . Schválením v územního plánu se tento může v případě nutnosti stát podkladem pro vyvlastnění.

Soupis ploch uvedený ve výkrese č.4

### **I. Veřejné komunikace a plochy pro dopravu dle výkresu číslo 2..**

Plochy pro veřejné komunikace k navrhované zástavbě a zeleni pro dořešení dopravního a pěšího skeletu

- A** .....**Rozšíření ulice Kaštanová nájezdy a výjezdy, tři jízdní pruhy**  
**B** .....**Plocha pro rozšíření dálnice D1**  
**D** .....**Plocha pro cyklistickou dopravu podél Svitavy v šířce 4m včetně pruhu zeleně**

### **II. Veřejně prospěšná nově navrhovaná technická vybavenost podle výkresu č.4**

Plochy nezbytně nutné pro zajištění zásobování vodou

Plochy nezbytně nutné pro zajištění odkanalizování města a městské části a řešeného území

Plocha rezervy pro výstavbu retenční nádrže na p.č.29, jako součást odkanalizování území města

Plochy nezbytně nutné pro zajištění zásobování území plynem

Plochy nezbytně nutné pro zásobování území VN a NN elektrickou energií

**E** .....**Rezervní plocha pro odlehčovací nádrž na kanalizační stoce E a E I .**

**G** .....**Plochy na protipovodňová opatření podél řeky Svitavy Zvýšení břehových hrází zhutněným násypem 0,5-1,2m**

**H** .....**Plochy pro výstavbu kanalizační stoky E I .**

### **III .....Veřejně prospěšná občanská vybavenost**

Plocha pro sportovní areál urbanizovaná část na parcele 44/1 v případě nekomerčního zájmu

Plocha pro sportovní areál rekreační zeleň neurbanizovaná část na části parcel 20/4 a 20/5

ale jen v případě nekomerčního využití.

#### IV. Veřejně prospěšné stavby pro ochranu životního prostředí

Plochy potřebné pro uskutečnění opatření proti živelným pohromám - záchytné příkopy, poldry  
Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §1108 odst. 2 písmene a) Stavebního zákona, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.  
Převážná část těchto ploch je na pozemcích dnes patřících městu.

Veřejně prospěšná opatření:

Zajištění potřebných ploch pro dotvoření a vytvoření funkčního systému ekologické stability

Plochy potřebné pro realizaci opatření pro zamezení vlivů dopravy na životní prostředí zóny-liniová zeleň

C ..... Plocha pro zeleň krajinnou a ekosystémy

F ..... Plocha pro stromořadí podél ulice Kaštanová a výhledové rozšíření komunikace

#### VYHODNOCENÍ

##### PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Řešené území se nachází z hlediska kvality ovzduší vyjma exhalací z dopravy v dobrém prostředí, z hlediska celkové kvality životního prostředí.

##### Znečištění ovzduší

V okolí se nenachází větší zdroje znečištění ovzduší. Největším zdrojem jsou tradiční topná média - uhlí, které mohou nejvíce obtěžovat okolí zejména v zimním období. Řešením by byla změna topného systému a to elektrická energie nebo dřevní odpad. Dále je zdrojem znečištění ovzduší silniční doprava, která prochází

jižním okrajem území, která není s ohledem na minimum obytných ploch není příliš zatěžující .

##### Ochrana vodních zdrojů a toků

V řešeném území je dnes podchyceno devět vrtů v různých hloubkách zvodní, které je nutno chránit před zásahem nebo přímým narušením . K nejvýznamnějším patří vrty které jsou v hloubce artézských vod s ovladatelným vývěrem vody nad teren.

Tato kapitola je podrobněji zachycena v samostatném hydrogeologickém posudku pro územní plán zóny. V území jako dodatek k územnímu plánu města Brna byla schválena zóna severně dálnice D1, podléhající vyjádření městského geologa a odboru životního prostředí vymezená [REDAKCE] z pohledu ochrany spodních vod před nevhodnou činností. Tato zóna je vymezená kolem vrtů v situaci označených HV 103, HV 210/2 a HV 210/3 . V majetku města jsou ochráněny některé vrty v území například HVI 51( krytý plechovým objektem sloupového charakteru). Jak vyplynulo z vodoprávních jednání není patrná snaha zachovat maximálně možné množství dešťových vod, které v historicky nevzdálené době notně dotovaly území. Dnes by bylo možné dešťové vody ze střech takto využívat, ale zatím se nedaří nalézt podmínky pro ochranu .Samozřejmě by to neplatilo pro odvodňované plochy u nichž je možná kontaminace např.parkoviště. Z hlediska ochrany povrchových a spodních vod je z hlediska širšího okolí přijat opatření která by okamžitě zamezila např.znečištění z průmyslové činnosti na ulici Vinohradské.

**Ochrana přírody a přírodních zdrojů** Je popsána v samostatných textových částech .

##### Hluk

Jediným zdrojem hluku v území meziměstská doprava na dálnici D1 a místní automobilová doprava na Kaštanové ulici, která svou hlavní trasou spojuje dvě městské části ale hlavně zajišťuje dopravu v širokém okolí a přilehlém regionu. Vzhledem ke konfiguraci terénu bude obtížná ochrana odstíněním komunikací . V případě požadavků hygienika na zajištění optimální pohody uvnitř objektů je nutno potřeba počítat s tím že bude třeba provést pevná protihluková opatření co nejbližší u zdroje D1 a na Kaštanové ulici vúdči stávající zástavbě jako je odstínění veřejnou vzrostlou zelení, odstupy objektů od komunikace apod.

##### Odstraňování a likvidace odpadů

Likvidace odpadu bude prováděna v souladu s koncepcí města Brna na tříděný a separovaný odpad zpracovanou na základě programů odpadového hospodářství. Dnešní problém černé skládky pod dálnicí D1 a v prostoru Černovického hájku je dána příliš snadnou přístupností těchto ploch. Návrh předpokládá

znejistitelnosti přírodního území pro běžné dopravní prostředky a přirozenou kontrolu přístupových cest k přírodnímu území. Z hlediska širších vztahů je předpokládáno znemožnění přístupu a ukládání materiálů na živelné skládky v rozhodujících přístupových bodech :

- a - Vinohradská - most a na něj napojená komunikace- jedině vhodnou výsadbou a umístěním skladovacího a obslužného objektu lze v této části ovlivnit chování neukázněných obyvatel.
- b - Kaštanová- most pod dálnicí D1-přístupová cesta jde přes sadově upravené plochy a hlídání plochy pro dopravu v klidu , v noci jsou plochy uzavřeny a hlídány noční hlídkou prodejního skladu Makro.
- c - Kaštanová- most přes řeku Svitavu - je již dnes zajištěn umístěním obytných domů , výhledově se ještě zlepšit umístěním dalších aktivit.

MAKRO je největším zdrojem odpadů bude prodejní centrum MAKRO, které uvažuje s lisováním odpadu pomocí dvou stabilních kontejnerových lisů a lisován do velkých kontejnerů s kapacitou 20-30m<sup>3</sup> umístěných mimo objekt. Vzhledem k tomu, že prodejní centrum je umístěno na kraji cenné přírodní lokality, je nutno při stanovení provozního řádu a provozu, počítat s přísnějšími požadavky města na likvidaci odpadu a udržení každodenního úklidu, tak aby se zabránilo úniku polévatého odpadu po krajině.

## OCHRANNÉ REŽIMY CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ PŘÍRODY, KRAJINY A ZELENĚ

V návrhu plně respektujeme hranice přírodní rezervace Černovický hájek, navržené přírodní památky Černovická tůň i hranici významného krajinného prvku Černovický příkop. V území upřesňujeme jen vymezení regionálního biocentra Ráječek. Oproti ÚPMB rozšiřujeme ochranný režim biocentra na celou plochu Rajského sadu a prostor pravého břehu Svitavy až po plánovanou bratislavskou radiálu. Zahrnujeme do něj i malé plochy jihovýchodního okraje biocentra. Jsou to dva pozemky nynějších zahrádek, dnes nepatřičně zasahujících do plochy luhu, pozemky 109/2,105/2, a drobné pozemky při výtoku Černovického potoka pod dálnicí, č.90/2, 91/5, 95/2, 96/2, 99/2.

### Vymezení ochranných pásem a chráněných území

Kapitola je detailně i v širším kontextu zpracována v samostatné příloze zpracované Ekologickou dílnou. V polohopisu situace jsou zakresleny a očíslovány všechny vrty artézských vod podle hydrogeologického posudku pro územní plán Kaštanová-černovický hájek v brně -Brněnských Ivanovicích, zpracovaný 11.96 ( Tímto je splněna podmínka k čistopisu OŽP MMB z 1.2000)

## RYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

### Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Převážná část území na kterém se zpracovává Územní plán zóny Černovický hájek je v současné době zemědělsky obhospodařována. Z celkové výměry řešeného území 88,9700 ha tvoří podíl orné půdy 58,1363 ha, zahrad 1,5533 ha, pastvin 0,4886 ha. Lesní půda dosahuje výměry 10,8330 ha.

Celé zájmové území leží v katastru Brněnské Ivanovice, který patří do zemědělské přírodní oblasti nížinné. Tuto oblast tvoří přírodní stanoviště se slabou převahou černozemních a hnědozemních půd na spraši a sprašových pokryvech, avšak s význačným podílem jiných genetických typů půd, zejména rendzin, hnědých půd na terasách a pevných matečných substrátech. Půdy jsou převážně hlinité, často i jílovitohlinité, hluboké, místně středně hluboké, v terénu rovinném až středně zvlněném.

Klimaticky se jedná o oblast teplotně i vláhově pro většinu plodin dobře zajištěnou. Z výrobního hlediska je oblast charakteristická vysokou intenzitou výroby s příznivými předpoklady pro vyrovnanost sklizní.

V řešeném území je zastoupeno pět bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) - 2.56.00, 2.59.00, 2.61.00, 2.63.00 a BPEJ 2.60.00, která zasahuje do území jen okrajově. Navrhovaná zástavba se dotýká pouze BPEJ 2.61.00, plochy na ostatních BPEJ jsou určeny pro regionální biocentrum územního systému ekologické stability a pro městskou zeď rekreační.

Převažující hlavní půdní jednotka je tvořena lužními půdami na nivních uloženinách, těžkými až velmi těžkými, obvykle mírně vlhčími se sklonem k převlhčení.

V řešeném území se nenacházejí funkční meliorační zařízení ani areály zemědělské prvovýroby. Stávající zemědělská usedlost nebude zástavbou dotčena, výhledově se předpokládá její začlenění do biocentra. Pro ekologické účely je navrhována převážná část orné půdy v území. Předpokládá se rozšíření stávajícího lužního lesa vedeného orgány ochrany přírody jako přírodní rezervace Černovický hájek o výměře 11,74 ha a navrhované přírodní památky Rájecká tůň o ploše 0,32 ha, na požadovanou výměru regionálního biocentra, které má minimální velikost 50 ha. Některé pozemky vedené v katastru nemovitostí jako orná půda byly v minulosti zalesněny. Jedná se o parcelu č. 101 a část parcely č. 26/3, které navazují na stávající lesní

porosty. Tyto parcely by měly být při zpracování nového lesního hospodářského plánu převedeny do pozemků určených pro plnění funkce lesa.

Navrhované řešení zástavby vychází z platného Územního plánu města Brna. V souladu s vyhláškou č.16/1994, článek 4, odst.3, kterou byly vyhlášeny závazné části Územního plánu města Brna, navrhuje urbanistická studie (koncept ÚPNZ) úpravu hranic funkčních ploch, přičemž nemění jejich rozsah a vzájemnou proporci. Úprava hranic vychází z následujících zásad:

- Při uspořádání území zdůraznit význam ploch zeleně. Vytvořit odpovídající nástupní prostor do ploch rekreační zeleně a regionálního biocentra. Rozšířit plochy rekreační zeleně podél ul.Kaštanové v návaznosti na přístup od města a biokoridor Svitavy. - Stavební plochy (smíšená plocha výroby a služeb, plocha pro pracovní příležitosti) umístit do hlukem a exhalacemi zatíženého území podél dálnice (dálnice na náspu).
- Hranice stavebních ploch vymežit hranicemi parcel.

Všechny plochy určené pro zástavbu i pro zeleň se nacházejí mimo současně zastavěné území obce. Rozsah záboru půdy pro navrhovanou zástavbu je 7,1449 ha, pro realizaci zeleně a územních systémů ekologické stability se předpokládá zábor 58,1785 ha zemědělské půdy. Celková výměra požadovaného vynětí je tedy 65,3234 ha. Všechny zábory zemědělské půdy byly počítány dle výměr jednotlivých parcel. Pro obsáhlost výpisu záborů pro zeleň, není podrobné členění dle parcel v tomto materiálu doloženo.

Bilance :

#### **Plochy zemědělské půdy určené pro zástavbu**

Parcelní čís. kultura BPEJ zábor v ha

44/5 orná půda 2.61.00	3,0230
44/6 orná půda 2.61.00	4,1219
Zábor pro zástavbu celkem	7,1449

#### **Plochy zemědělské půdy určené pro zeleň**

V těchto plochách jsou zahrnuté i případné protipovodňové úpravy břehů, kde dojde jen ke změně kultury za plochu ostatní.

Druh pozemku zábor v ha

orná půda	56,8924
zahrady	0,7975
pastviny	0,4886
-----	
Zábor pro zeleň celkem	58,1785

Celkový zábor zemědělské půdy 65,3234 ha

#### **Zatřídění zemědělských půd podle BPEJ do stupňů přednosti v ochraně a tříd ochrany**

BPEJ stupeň přednosti v ochrany - třída ochrany

- 2.56.00 II 2
- 2.59.00 III 5
- 2.61.00 III 4
- 2.63.00 VI 20
- 2.60.00 II 2

Postup dosavadních prací ve věci vynětí pozemků ze ZPF

1. Dne 1.4.1996 požádala inženýrská organizace zajišťující přípravu stavby MAKRO o odnětí půdy ze ZPF.
2. Dne 2.4.1996 OVHZZL MMB informuje že nemůže vydat souhlas z důvodu neschválené změny ÚPLMB.
3. Dne 2.4.1996 OVHZZL MMB upozorňuje a vyzívá ÚHA MMB k nápravě stavu, že opomenul při sestavení souborného stanoviska dotčený orgán státní správy a orgán ochrany ZPF, ve smyslu zákona č. 334/92Sb . o ochraně, a připomněl že tento musí dokumentaci před schválením opatřit souhlasem dle §5 odst.2 zákona .
4. Dne 24.4.1996 bylo dohodnuto na vstupním jednání se zástupci města MMB zpracování zemědělské přílohy a ÚPNZ Kaštanová-Černovický hájek , za účasti OVHZZL MMB a zástupce MŽP pro brněnskou oblast, který je podle zákona oprávněn k odsouhlasení ve smyslu §5 zákona č. 334/92Sb . Současně bylo dohodnuto, že dle §9 zákona č. 334/92Sb se připraví souhlas k trvalému odnětí zemědělských pozemků ze ZPF, který je možno vydat až po souhlasu s MŽP k zemědělské příloze.
5. 19.5.1997 znovu požádala inženýrská organizace zajišťující stavbu MAKRO o odnětí půdy ze ZPF, a předložila -Půdně znalecký posudek ploch 3.3.1996, z kterého vyplýval návrh na skryvku 30cm ornice .
6. Dne 17.6.1996 OVHZZL MMB vydal souhlas na plochu 71 449m<sup>2</sup> orné půdy, jako součást územního rozhodnutí na stavbu .
7. Dne 26.5.1997 OVHZZL MMB vyhověl žádosti inženýrská organizace zajišťující přípravu stavby MAKRO o odnětí půdy ze ZPF a upřesnil množství ornice podle podkladů na 8 904m<sup>2</sup> k odvozu. U dalších 5 870m<sup>3</sup> souhlasil s provedením vegetačních úprav.
8. 7. Dne 4.6. 1997 OVHZZL MMB zahájil správní řízení ve věci stanovení výše odvodů a lhůt splatnosti.
9. 7. Dne 16.7.1997 OVHZZL MMB stanovil odvod za trvalé odnětí půdy ze ZPF 5.715 920Kč.

Makro předpokládá vynětí ze ZPF v dubnu 1997 o rozsahu 14 774m<sup>3</sup> ornice kdy z tohoto množství pro odvoz se musí odečíst 5 870m<sup>3</sup> které budou použity na zpětné ozelenění . Pro terénní úpravy bude v pohybu 78 542m<sup>3</sup> zeminy. V legendě výkresu jsou vymezeny :

HRANICE ZÁBORU PRO ZELENĚ, HRANICE ZÁBORU PRO ZÁSTAVBU, HRANICE KÚ , BPEJ

## NÁVRH LHŮT ETAPIZACE

### Inženýrské sítě – vstupní investice územního rozvoje

V první etapě je navržena postupná výstavba rozestavěné kanalizace stoka E až po měřící šachtu, případně k přepojovacímu úseku, který by umožnil propojení se stokou E, jejíž starý úsek by bylo možné odstavit a stabilizovat a provádět opravy. Další úsek nové stoky E1 je ukončen až za železniční trať Brno-Přerov.

Podél Kaštanové je navrženo založení nové aleje, časově předcházející a navazující na rozšíření komunikace II/ 380, s ponecháním prostoru pro rekonstrukci stávajících souběžných inženýrských sítí..

### Zástavba

První etapa výstavby byla již realizována podle konceptu a návrhu. Zůstalo jen nedokončené oplocení, které investor požadoval pro první etapu včetně parkoviště. Díky Útvaru hlavního architekta dnes není oplocení v uličním prostoru.

V druhé etapě je navržena zástavba navazující na dnešní objekt MAKRO z východní strany v dimenzích, uspořádání objektů a měřítku, které zmírní brutální technickou holohmotu, objektu jak z ulice tak volného území. S touto výstavbou je nutné spojit související založení aleje stromů a zeleného pásu , jako základ nové funkce rekreační zeleně- PARK KORZO-. Prostorová nebo provozní vazba na dálnici D1 je vhodná.

Následně je navržena zástavba navazující na dnešní objekt MAKRO ze západní strany v dimenzích uspořádání objektů a měřítku, které potlačí brutální hmotu objektu jak z ulice tak volného území .

Programové libreto využití objektu bude dlouho čekat na svou realizaci, protože dnes nejsou investice do sportovně rekreačních objektů návratné, proto bude nutné znovu při konkrétním umístění investic zvážit možnou a ještě přípustnou, odchylku od zamýšlené programové náplně. Prostorová a funkčně provozní vazba na říční biokoridor Svitavy je vhodná.

V třetí etapě je navržena zástavba ukončující urbanizaci území zahájenou výstavbou MAKRO ze západní strany v dimenzích, formování objekt v měřítku, které naváže na sousední objekty jak z ulice tak volného území. S touto výstavbou je nutné spojit související založení aleje stromů a zeleného pásu , jako základ nové

funkce rekreační zeleně- PARK KORZO- a umístění volného objektu -KAVÁRNA-. Prostorová nebo provozní vazba na říční biokoridor Svitavy je nutná.

Programové libreto využití objektu je možné navázat realizačně i provozně na sportovně rekreační objekty , proto bude nutné znovu při konkrétním umístění investic zvážit možnou a ještě přípustnou, odchylku od zamýšlené programové náplně také pro tento objekt v daných funkčních regulacích. Prostorová a funkčně provozní vazba na rekreační zeleň a park podél Svitavy je vhodná.

Přírodní volné území :

Za prioritu druhé etapy Ráječka je považováno nastartování funkčnosti regionálního biocentra. Klíčovou roli v tomto lužním prostředí hraje vodní režim, proto je nutné začít regeneraci území jeho úpravou, zkvalitněním. To je navrženo razantní revitalizací dnes zregulovaného Černovického potoka, a to v 1. etapě alespoň v rozsahu pozemků patřících městu. Symbolický počátek obnovy biocentra je možné vidět v zřízení Rajské studánky. Další fáze pokračuje výsadbou lužních biotopů od funkčních částí biocentra - přírodní rezervace Ráječek podél Černovického příkopu k řece Svitavě. Za důležité v této nejrozsáhlejší druhé fázi považujeme i založení struktury ostatních částí území. Součástí by mohl být i sportovně-rekreační areál a stavby vybavenosti při Kaštanové ulici. Symbolickým zakončením prací může být vysvěcení kapličky za lávkou řeky Svitavy. Realizace návrhu tak postupuje ze dvou center, z ulice Kaštanové a z Přírodní rezervace Černovický hájek, resp. Přírodní památky Rájecká tůň. Tímto postupem chceme eliminovat nebezpečí uskutečnění pouze stavebních zájmů v území. Etapizaci obnovy Ráječku dokumentuje její schéma v příloze č.7

## **ZMĚNY OPRAVA a UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍHO PÁNU MĚSTA BRNA**

Opravy a upřesnění ÚPLMB ( plochy jsou označeny : pořadové číslo - číslo parcely/ podlomení ) se týkají drobných ploch pro bydlení, což není v rozporu s územním plánem, ale z hlediska časového postupu etapizace, které je vhodné v návrhovém období ještě ponechat, do doby než bude sociální kontrola území zajištěna jinou formou nebo pomocí nově navržených a realizovaných objektů.

- 1. Oprava-upřesnění - stávající bydlení ( ad 1-39 )** limitováno fyzickým opotřebením a úpravou břehů na Q100, náhradní funkce bydlení je možná a doporučená integrací v objektu –PENZION- uvedený pod číslem 8-a -9-38 .
- 2. Oprava-upřesnění - stávající bydlení ( ad 2-17+18+19 )** limitováno úpravou břehů na Q100
- 3. Oprava-upřesnění - rozšíření stávajícího bydlení ( ad 3-30/1 )** limitováno úpravou břehů na Q100

## **ZMĚNY ÚZEMNÍHO PÁNU MĚSTA BRNA**

Změny ÚPLMB ( plochy jsou označeny pořadovým číslem ve výkrese č.5 ) se týkají větších ploch pro smíšenou funkci a rekreační zeleň , což není v rozporu s koncepcí územního plánu města Brna a posledních úvah souvisejících s minimalizací nákladů do protipovodňových opatření na území města Brna, v územích vymezených jako zátopová území. Úpravy ploch byly dohodnuty již na úrovni prvních změn územního plánu, a přípravy investice MAKRO, z hlediska parametrických předpokladů a požadavků na výstavbu obchodních jednotek a zónování vnitřních ploch včetně odstavných ploch, situovaných do uličního prostoru.

1. ZMĚNA 2,9ha .....původní funkce ZO- navržená-SO-  
 2. ZMĚNA 1,33ha..... původní funkce SO- navržená-ZR-  
 3. ZMĚNA 0,98ha..... původní funkce SO- navržená-ZR-  
 4. ZMĚNA 1,9ha .....původní funkce PV- navržená- SO-  
 5. ZMĚNA 4,55ha .....původní funkce ZK- navržená- ZR-

### ZMĚNY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ POZEMKŮ OPROTI ÚP MĚSTA BRNA

Z hlediska předchozího projednávání je vhodné čístopis regulačního plánu -Černovický hájek předložit v Zastupitelstvu městské část Brno-Tuřany , potom schválit v Zastupitelstvu města Brna, které schvalovalo souborné stanovisko s využitím US jako konceptu územního plánu zóny což je i v souladu s ust. §27 odst.2 vyhlášky č.84/1976 Sb. ve znění vyhlášky č.377/1992 Sb.

### DOKLADOVÁ ČÁST

DOKLADOVÁ ČÁST - Bilance území - tabulková část

#### Prodejní centrum MAKRO - základní údaje pro -generel vybavenosti města .

1. Plocha pozemku - celková řešená plocha .....49 247m<sup>2</sup>  
     z toho zastavěná plocha..... 13 912  
     z toho plocha parkoviště ..... 19 673  
     z toho komunikace a zpevněné plochy..... 7 670  
     z toho ostatní plochy ..... 7 992
2. Obestavěný prostor - celkem ..... 137 984m<sup>3</sup>  
     Zátěž území dopravou  
     Parkoviště 850 míst,  
     Intenzita zásobování do 80 aut denně,  
     Intenzita zákaznických aut okolo 4000 osob denně,