
Územní studie
„Maloměřice – Pod Hády“

Smlouva o dílo č. 41076032

Objednatel : **Statutární město Brno**
Dominikánské nám. 1
601 67 Brno

Zpracovatel : **ATELIER ERA - sdružení architektů**
Fixel & Pech
Hudcova 78
612 00 Brno

Zpracovali : Ing.arch. Zbyněk Pech
Ing.arch. Jiří Fixel

Spolupráce:



Datum : prosinec 2007

Obsah dokumentace

Textová část

1	Základní údaje	3
1.1	Hlavní cíle řešení	3
1.2	Zhodnocení vztahu ÚP MB a návrhu územní studie	3
1.3	Rozvojová problematika řešeného území a způsob zpracování studie	4
1.4	Použité podklady pro zpracování dokumentace	5
2	Řešení územní studie	6
2.1	Vymezení řešeného území	6
2.2	Specifické charakteristiky řešeného území	6
2.2.1	Inženýrsko – geologické rizikové faktory a základací poměry	6
2.2.2	Historická a demografická východiska	6
2.2.3	Ochranné přírodní režimy	8
2.2.4	Zeleň	9
2.2.5	Ochrana stavebních a kulturních památek	10
2.2.6	Ochrana zdraví obyvatel	10
2.3	Vazby řešeného území na širší okolí	11
2.4	Návrh urbanistické koncepce	12
2.5	Principy řešení dopravy	16
2.6	Principy řešení funkčních složek	17
2.7	Principy řešení technické infrastruktury	21
2.8	Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	23
2.9	Limity využití území	23
2.10	Předpokládané etapy realizace	24
3	Tabulky bilancí využití území	

Grafická část**Analýza**

A	Využití území dle katastru nemovitostí	1 : 5 000
B	Vlastnické vztahy	1 : 5 000
C	Územní plán města Brna	1 : 5 000
D	Využití území	1 : 2 000
E	Problémový výkres	1 : 5 000

Návrh

1	Širší vztahy	1 : 10 000
2	Hlavní výkres - funkční využití území	1 : 2 000
3	Doprava	1 : 2 000
4	Principy řešení technické infrastruktury	
4.1	Odkanalizování území	1 : 5 000
4.2	Zásobení vodou	1 : 5 000
4.3	Zásobení plynem, teplem	1 : 5 000
4.4	Zásobení elektrickou energií	1 : 5 000
5	Principy řešení ÚSES a krajiny	1 : 5 000
6	Etapizace	1 : 5 000

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem řešení předložené územní studie je zpracování dokumentace, která prověřuje možnosti rozvoje města Brna a MČ Maloměřice v oblasti mezi vlakovým seřaďovacím nádražím a bývalým lomem Hády.

Studie je pořízena na základě požadavku OÚPR MmB a má sloužit jako podrobnější prověřovací podklad pro nový Územní plán města Brna. Případně může být studie využita jako podklad pro definování dílčích změn stávajícího Územního plánu města Brna.

Pro další rozvoj v lokalitě "Maloměřice – Pod Hády" je nutno definovat podmínky a předpoklady z hlediska vnitřních vazeb MČ – řešené oblasti vzhledem k obslužným systémům celého města Brna.

Dílčí cíle studie:

- vyhodnocení možného rozvoje v kontextu platného územního plánu města,
- vyhodnocení možného rozvoje v kontextu nového územního plánu města,
- stanovení urbanistických požadavků na rozvoj ploch městských zájmů,
- vyhodnocení dopadů rozvoje (především bydlení) na veřejnou vybavenost,
- stanovení dopadů rozvoje na dopravní síť města,
- stanovení dopadů rozvoje na technickou infrastrukturu města,
- stanovení dopadů rozvoje na identitu řešené lokality.

1.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚP MB A NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie „Maloměřice – Pod Hády“ byla na základě dohody učiněné na výrobních výborech zpracována v jedné variantě maximálně využívající řešené území pro další rozvoj. Ukazuje možnosti využití území zohledňující především možné řešení dopravních vazeb a míru zatížení území novými městskými funkcemi, při odpovídajícím vybudování nezbytné obslužné občanské vybavenosti. Zároveň jsou respektovány přírodní limity v území a je posílena role tohoto území jako jednoho z významných nástupných míst do přírodního zázemí města Brna.

Ve vztahu k platnému Územnímu plánu města Brna (1994) studie zpřesňuje využití území a vytváří podmínky nového využití nad jeho rámec. Studie v zásadě vycházela z dvou variant konceptu nového územního plánu, které zpřesnila a dílčím způsobem upravila navrhované využití území.

Návrh výsledného využití území v řešené oblasti je na odpovědnosti zpracovatele a pořizovatele nového územního plánu. Ti jsou jako jediní schopni komplexně a zodpovědně posoudit širší územní dopady budoucího využití lokality Pod Hády.

Protože v současnosti je koncept nového územního plánu již odevzdán, je možno studii využít jako podkladu pro diskuzi při jeho projednávání, popřípadě využít některých námětů pro dopracování návrhu. Vlastní řešení územní studie v kontextu s odevzdanými variantami konceptu územního plánu nemá vliv na podobu připravované III. varianty nového územního plánu města Brna.

1.3 ROZVOJOVÁ PROBLEMATIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ STUDIE

Územní studie obsahuje potřebné analytické výkresy, které byly završeny problémovým výkresem. Problémový výkres shrnuje rozvojovou problematiku a je podkladem pro řešení vlastního urbanistického návrhu.

Jedná se o výkresy:

- A Vlastnických vztahů
(zmapování území dle aktuálních vlastnických vztahů)
- B Využití území dle katastru nemovitostí
(zmapování území dle aktuálních kultur jednotlivých pozemků)
- C Územní plán města Brna
(zobrazení platného Územního plánu města Brna)
- D Využití území
(analytický rozborový výkres zobrazující dnešní využití území a územní limity využití území)
- E Problémový výkres
(syntetický rozborový výkres zobrazující záměry využití území, dopravní záměry a problémy)

V **Problémovém výkrese** (výkres E) byly graficky znázorněné záměry využití území dle ÚPmB a záměry nad jeho rámec prezentované v konceptu nového územního plánu. Zvlášť byly vyzdvíženy klíčové rozvojové záměry a problémy, které mohou ovlivnit celkovou urbanistickou koncepci.

Klíčové rozvojové záměry v řešeném území jsou:

(text v závorce záměr blíže specifikuje a nastiňuje případné problémy spojené s jeho realizací)

- A – Hledání dalšího využití bývalého areálu těžby
(potřeba dopravního napojení, odkanalizování, využití bez negativních dopadů na stávající i předpokládané plochy v dotyku))
- B - Hledání dalšího využití nedostavěného areálu výroby – ERGON.
(potřeba definování vhodného využití, dořešení odkanalizování území)
- C – Rozhodnutí o dalším využití areálu cementáren
(potřeba definování vhodného využití, potřeba vyřešení dopravního napojení, dořešení napojení na technickou infrastrukturu)
- D - Záměr výstavby objektů pro bydlení
(výstavba v území se zhoršenou obsluhou dopravy a technického vybavení)
- E- Výhledová podoba seřaďovacího nádraží Maloměřice
(dopady budoucího využití na předpokládané využití navazujících ploch)
- F- Nástupní bod na lesní cestu Šumbera
(potřeba jasné podoby nástupu do přírodního zázemí města ve vztahu na pěší vazby řešeného území a MHD)

Samostatně byly definovány dopravní problémy:

1. Křižovatka VMO – Rokytova, napojení ulice Kulkova
2. Požadované dopravní propojení ulice Zimní s ulicí Jedovnickou
3. Nepříznivé sklonové poměry ulice Hády – spodní část
4. Nepříznivé sklonové poměry ulice Hády – horní část
5. Zdroj hluku z železniční dopravy

1.4 POUŽITÉ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE

Územně plánovací dokumentace

Územní plán města Brna v aktualizované podobě

(UAD studio s.r.o., 1994)

Schválená a platná územně plánovací dokumentace. Výchozí podklad prezentující stávající představu o rozvoji řešeného území.

Další použité podklady

Koncept nového územního plánu města Brna

2 varianty řešení (ARCHDESIGN – 11/2007)

Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna

(AQUA ENVIRO s.r.o., 2004)

Ostatní podklady

Brno, vývoj města, předměstí a připojených vesnic, Ing.arch. K. Kuča

Hády u Brna

Maloměřice - Obrány

Územní generel bydlení města Brna

Územní generel dopravy města Brna

Územní generel smíšených funkcí města Brna

Územní generel výroby města Brna

Generel zeleně města Brna

Mapové dílo

Pro potřeby zpracování studie byl využit kompletní polohopis řešeného území v digitalizované podobě. Mapový podklad a výškopis byl poskytnut OMI MmB.

Ortofotomapy

Pro potřeby zpracování studie byly využity digitální ortofotomapy. Podklad byl poskytnut OMI MmB.

Inženýrské sítě

Pro potřeby zpracování studie byl zpracovateli poskytnut výřez DTMB obsahující stávající stav vedení jednotlivých inženýrských sítí v řešeném území. Podklad poskytl OTS MmB.

Zpracovaná studie vychází z "Metodik OÚPR MmB", která je respektována a upravena pro potřeby grafických výstupů v měřítku 1 : 5 000 a 1 : 10 000.

2 ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází území městské části Brno – Maloměřice – Obřany, v katastrálním území Maloměřice. Západní a severní hranici řešeného území tvoří železniční seřaďovací nádraží, východní pak „přírodní“ území Hády a jižní ulice Zimní v prodloužení k ulici Jedovnické.

Graficky je hranice řešeného území zobrazena ve výkresech grafické části územní studie. Celková výměra řešeného území je cca 119,5 ha.

2.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.2.1 Inženýrsko – geologické rizikové faktory a základací poměry

Řešené území se nachází na svazích a návrších na levé straně řeky Svitavy. Pro toto území jsou generelem geologie definovány jednotlivé charakteristiky z hlediska geologie a základacích poměrů.

Sesuvy

ve svazích, lokální výskyt fosilních sesuvů stabilizovaných překrytím mladšími sedimenty

Svahová nestabilita

může vzniknout při zemních pracích, zejména při větším zásahu do neogenních sedimentů

Navážky mocné

výskyt je nesouvislý, nahodilý

Navážky nepravidelné

Lokální nepravidelný výskyt zejména ve vytěžených prostorách zemníků a lomů

Zakladací podmínky pro běžnou zástavbu

SLOŽITÉ, území s velmi složitými geologickými podmínkami - kontakt brněnské vyvřeliny s horninami devonu a mladšími

Zakladací podmínky pro náročné stavby

SLOŽITÉ

2.2.2 Historická a demografická východiska

V řešeném území se nenachází žádné původní historické sídelní struktury. Stávající struktura zástavby je výsledkem rozvoje z první poloviny 20. století, kdy do území „za železniční trať“ vstoupilo rodinné bydlení. V tomto případě dobře založené s poměrně vysokým plošným standardem. Tato struktura byla ve druhé polovině (70 léta) minulého století doplněna areály výroby a administrativním objektem Českých drah. To se dělo v souladu s koncepcí rozvoje města Brna, kdy byla realizována tzv. „Posvitavská černá výrobní zóna“.

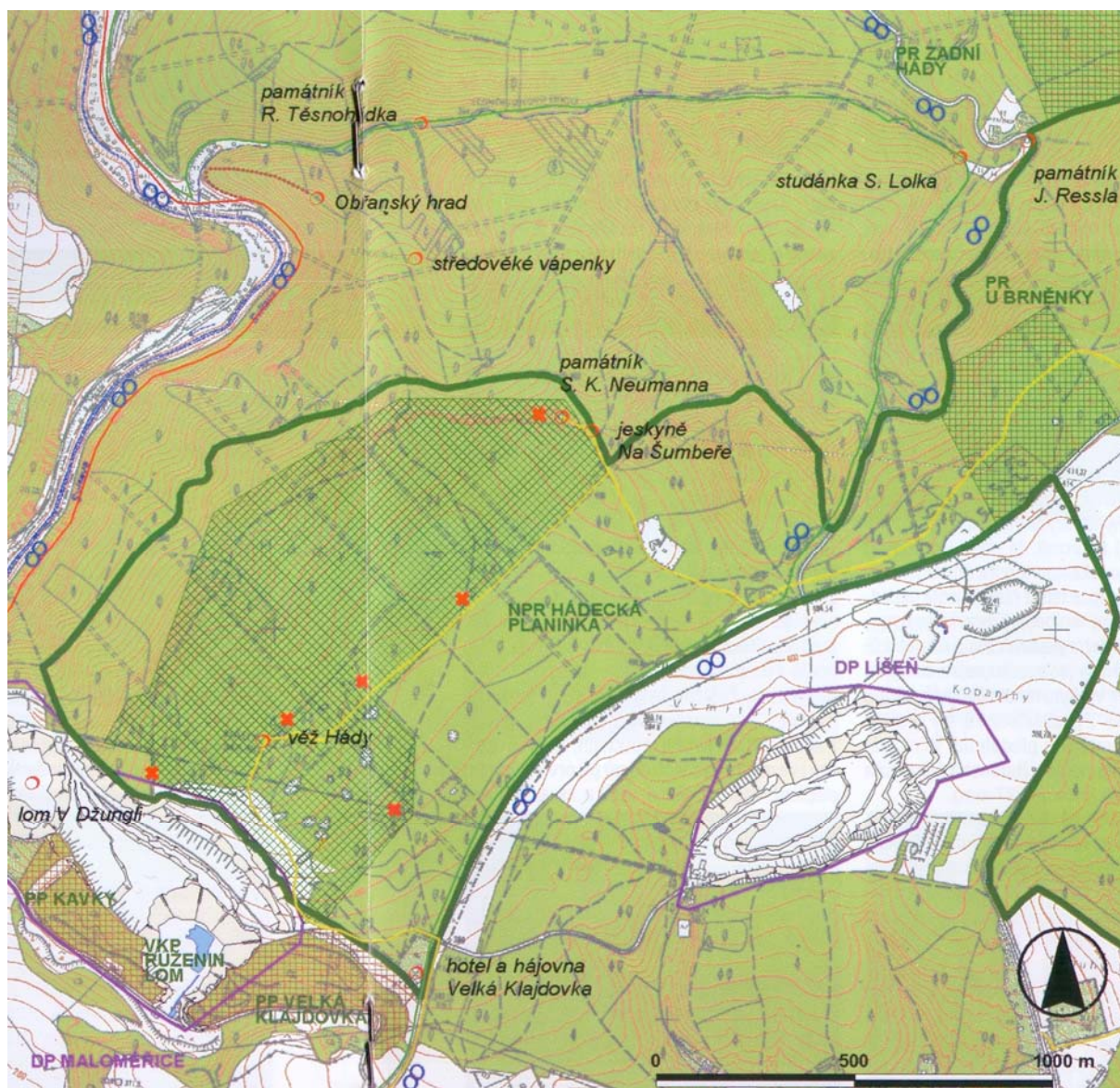
Pro řešené území měla podstatný význam železniční doprava. V padesátých letech minulého století byla dokončena nová železniční trať Brno – Havlíčkův Brod – Praha a s ní seřaďovací nádraží. Po této realizaci bylo území definitivně odříznuté od Maloměřic.

Pro Maloměřice byla posledních sto let významná existence těžby vápence a výroby cementu. Kopec Hády představoval pro Brno odedávna zdroj stavebního kamene. V roce 1906 byla zahájena výstavba závodu na výrobu portlandského cementu v Maloměřicích. Provoz byl zahájen v roce 1908. Od začátku byl jako zdroj vápence využíván vápenec z lomu Džungle. Po vyčerpání zásob byl otevřen Růženin lom, lom Habeš u Velké Klajdovky a později také lesní lom v katastru obce Líšeň. Od roku 1960 byl pro těžbu otevřen Městský lom situovaný mezi Džunglí a Růženiným lomem. Výroba cementu v Brně Maloměřicích vždy představovala velký ekologický problém, takže o se o jejím zrušení diskutovalo již od šedesátých let minulého století. K trvalému zastavení těžby však došlo teprve na konci roku 1997. O rok později byla ukončena také výroba cementu v Maloměřické cementárně.

Podle Generelu bydlení a jeho aktualizace se v řešeném území nachází 84 bytových jednotek v rodinných domech, ve kterých je cca 211 obyvatel.

Dá se předpokládat, že demografická skladba v řešeném území je v současnosti díky bydlení v rodinných domech vyvážená. To především díky postupnému doplňování a regeneraci stavebního fondu zatím bez velkých územních zásahů.

Hády u Brna



Hradisko v Brně - Obřanech**2.2.3 Ochranné přírodní režimy****Památné stromy**

Mimořádně významné stromy, jejich skupiny a stromořadí lze vyhlásit dle § 46 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. za památné stromy. V řešeném území nebyl vyhlášen žádný památný strom.

Lokality s výskytem zvláště chráněných druhů organismů

Druhy rostlin a živočichů, které jsou ohrožené nebo vzácné, vědecky či kulturně velmi významné, lze vyhlásit dle § 48 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. za zvláště chráněné. V současné době jsou zvláště chráněné druhy rostlin vyjmenovány v příloze č. II prováděcí vyhlášky č. 395/1992 Sb. k zákonu č. 114/1992 Sb. a zvláště chráněné druhy živočichů v příloze č. III téže vyhlášky. V dotyku s řešeným územím se nachází přírodní památka Kavky.

Lokality Natura 2000

Natura 2000 je dle § 3 odst. (1) písm. p) zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat přírodní stanoviště a stanoviště druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit. Na území České republiky je Natura 2000 tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami, které požívají smluvní ochranu (viz § 39 zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů) nebo jsou chráněny jako zvláště chráněné území (§ 14 zákona 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů). V řešeném území se lokality Natura 2000 nevyskytují. V přípravě je návrh na zařazení oblasti Hádů do lokalit Natura 2000.

Významné krajinné prvky

V rámci obecné ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb. mají zvláštní postavení významné krajinné prvky (VKP) - ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability (§ 3 písm. b). Významnými krajinnými prvky jsou obecně (podle § 4 odst. 2 zákona) lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a dále jiné části krajiny, které příslušný orgán ochrany přírody zaregistruje podle § 6 zákona.

Významné krajinné prvky registrované podle § 6 zákona jsou zastoupeny v řešeném území lokalitami Skalka, Maloměřická stráž a Špice.

Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES) je v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, definován jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní (lokální), regionální a nadregionální systém ekologické stability. Základními skladebnými částmi (prvky) ÚSES, tvořícími jeho povinnou součást, jsou biocentra a biokoridory. Doplňkovými skladebnými částmi ÚSES jsou interakční prvky.

Návrhem ÚSES dotýkajícího se řešeného území se zabývá několik různých dokumentací. Stávající podoba ÚSES, prezentována v analytické části dokumentace, je převzata z platného územního plánu města Brna. Pro návrh územní studie bylo převzato řešení zpracované do konceptu nového územního plánu města Brna.

Rozdílné řešení ÚSES výše uvedených podkladů:

- nově dochází k rozšíření RBC Hády;
- RBK na řece Svitavě je shodné,
- rozšířeno je LBC Borky,
- nově je navrženo LBC pod ulicí Jarní,
- nově navržený LBK propojuje RBC Hády s LBC pod ulicí Jarní po hraně železničního seřaďovacího nádraží,
- LBC pod ulicí Jarní je napojen na LBK propojující v nové stopě LBC Borky a LBC Akátky.

Zeleň chráněná ve smyslu Vyhlášky města Brna č. 10/1994, o zeleni ve městě Brně,

V řešeném území se zeleň chráněná ve smyslu Vyhlášky města Brna nenachází.

2.2.4 Zeleň

Městská zeleň

Plochy městské zeleně jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí. Slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity obyvatel, spoluvytvářejí kultivované městské prostředí.

Zeleň městská - ostatní

Do této kategorie jsou dle vyhlášky města Brna č. 10/94 zařazeny menší sadovnický upravené plochy s estetickou funkcí, spoluvytvářející kultivované městské prostředí. Do této kategorie jsou zařazeny i významné plochy izolační zeleně, liniová zeleň a uliční stromořadí. Ve stavu je tato kategorie zeleně v řešeném území představována:

- zelenou plochou při ulici Podzimní pod bytovnou BVaK,
 - zelenou plochou při ulici Jarní před administrativní budou ČD,
- obě plochy zeleně jsou v návrhu stabilizovány.

V území se navrhuje:

- soustava zelených ploch kolem „parkového“ náměstí při nástupu do nového obytného celku,
- pás zeleně oddělující bývalý areál ERGON od navrhovaných ploch školství, sportu a rekreace.

Zeleň městská - rekreační

Jedná se o souvislé krajinářsky upravené plochy větší výměry, které slouží jako prostor pro krátkodobou rekreaci obyvatel města. Tyto plochy jsou navrženy v návaznosti na sportovní rekreační plochy se stavebními objekty a školní zařízení pod novou páteří obslužnou komunikací nového obytného celku. Tyto plochy vytváří potřebné zázemí obytného celku s možností umístění hřišť a volnočasových aktivit. Zároveň zajišťují pěší a cyklistickou propustnost územím.

Krajinná zeleň

Plochy krajinné zeleně slouží pro zachování a obnovu přírodních hodnot území.

Krajinná zeleň všeobecná

Rozvoj ploch krajinné zeleně všeobecné je řízen především přírodními procesy. V řešeném území je ve stavu tvořena porosty pod bývalou cementárnou, při úpatí ulice Hády, porosty svahů pod ulicí

Jarní a porosty svahů pod areálem ERGONU. Tyto plochy krajinné zeleně jsou stabilizovány. Nově se tato zeleň navrhuje tak, aby dotvořila ozelenění přírodních svahů a propojila celé řešené území uceleným systémem krajinné zeleně.

Zeleň ve stavebních plochách

Vzhledem k charakteru a měřítku zpracované dokumentace není zeleň ve stavebních plochách graficky znázorněna, ani není bilancována.

Zeleň zahrádkářských osad

Do této kategorie spadá zeleň na plochách užitkových a okrasných zahrádek, které slouží zejména individuální rekreaci obyvatel města. V řešeném území je kategorie zastoupena ve stavu v několika lokalitách. Návrh řešení počítá s minimálním omezením aktivních ploch zahrádek. V návrhu zůstávají stabilizovány plochy zahrádek nad Maloměřickým nádražím, předpokládá se naopak jejich rozšíření. Dále se stabilizuje plocha zahrádek severně od ulici Hády pod bývalým areálem cementáren. Stabilizována je také lokalita zahrádek pod výrobními areály při jižní straně ulice Hády. V zahrádkách se nepřipouští výstavba objektů.

2.2.5 Ochrana stavebních a kulturních památek

V řešeném území se nenacházejí památkově chráněné objekty zapsané ve Státním seznamu nemovitých kulturních památek.

2.2.6 Ochrana zdraví obyvatel

Na základě hlukové mapy z pozemní dopravy pro město Brno je možno konstatovat, že řešené území není v současnosti výrazně hlukem zasaženo. To se týká především nových rozvojových ploch.

Na úrovni této studie však není možno odhadnout další podobu Maloměřického seřaďovacího nádraží. V současnosti se díky celkovému útlumu železniční dopravy plně neprojevuje charakteristické hlukové pozadí z provozu seřaďovacího nádraží. Je proto zapotřebí na úrovni nového územního plánu města Brna definovat podmínky pro podobu a provoz tohoto nádraží v kontextu na možnost rozvoje bydlení v lokalitě Pod Hády.

Zatížení rozvojových ploch hlukem z automobilové dopravy se nepředpokládá vzhledem k charakteru navržených komunikací.

2.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

V kontextu širších územních vazeb je nutno vnímat celý severozápadní sektor města, kde řešené území několik desetiletí odolává zástavbě díky svému odříznutí od Maloměřic, dřívější těžební činnosti, nedostatečné infrastruktury a nevyhovujícímu dopravnímu napojení.

Širší dopravní vazby

Z hlediska širších dopravních vazeb jsou pro řešené území a jeho bezprostřední okolí důležité dva dopravní problémy.

1. Nemožnost prostoupit územím základním komunikačním systémem města Brna, především v souvislosti s řešením problému dopravní zátěže Obřan a napojení Bílovic nad Svitavou.
2. Napojení řešeného území (ulice Kulkova) na ulici Svatopluka Čecha, Rokytovu.

Problematika 1. problémového okruhu byla prověřována. Překonání údolí Svitavy by bylo ekonomicky velmi náročné a z hlediska ochrany kulturního dědictví je nereálná průchodnost přes území Obřanského hradiska. Alternativní připojení do Maloměřic mimoúrovňovým překonáním seřadovacího nádraží, by bylo opět investičně velmi náročné a není dořešeno napojení ve struktuře Maloměřic. Také napojení těchto nových dopravních stop až do ulice Jedovnické je pro město nevýznamné a nepodstatné. Tento závěr je prezentován i v konceptu nového územního plánu města Brna.

Problematika napojení ulice Kulkova na městský komunikační systém města Brna je problémem spojený s řešením mimoúrovňové křižovatky VMO Rokytova. V současnosti je zpracována projektová dokumentace na řešení této křižovatky. Toto řešení napojilo ulici Kulkovu přes ulici Podsednickou do ulice Svatoplukova. Napojení do ulice Rokytova bylo uslepeno. Město Brno zadalo ke konci roku zpracování projektu, které má pověřit možnost napojení Ulice Kulkova do ulice Rokytova (zatím bylo vyřešeno, lze) a připojení ulice Kulkova přímo na VMO (dosud nebylo vyřešeno).

S výše uvedené problematiky vyplývá, že řešenou lokalitou nebudou procházet základní městské komunikační systémy a lokalita bude „pouze“ na tento systém připojena ve dvou bodech (Rokytova, Jedovnická) obslužnou páteří komunikací.

2.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Vztah k novému územnímu plánu města Brna

Hlavním cílem řešení předložené územní studie je prověření možnosti rozvoje území Pod Hády v kontextu s odevzdaným konceptem nového územního plánu města Brna.

Návrh územní studie v zásadě potvrzuje základní koncepci rozvoje řešeného území dle nového územního plánu města Brna. Definuje však podrobněji podmínky, za kterých je možné území pro dané funkce využít. Dále navrhuje korekce z hlediska funkčního využití ploch a celkového uspořádání řešeného území.

Soulad s předloženým konceptem územního plánu města Brna:

- Území je vhodné pro rozvoj bydlení
- Území umožňuje stabilizaci některých zahrádek, včetně dalšího rozvoje
- Stabilizace výrobních aktivit při ulici Kulkova a Jarní
- Využití areálu ERGONU pro bydlení

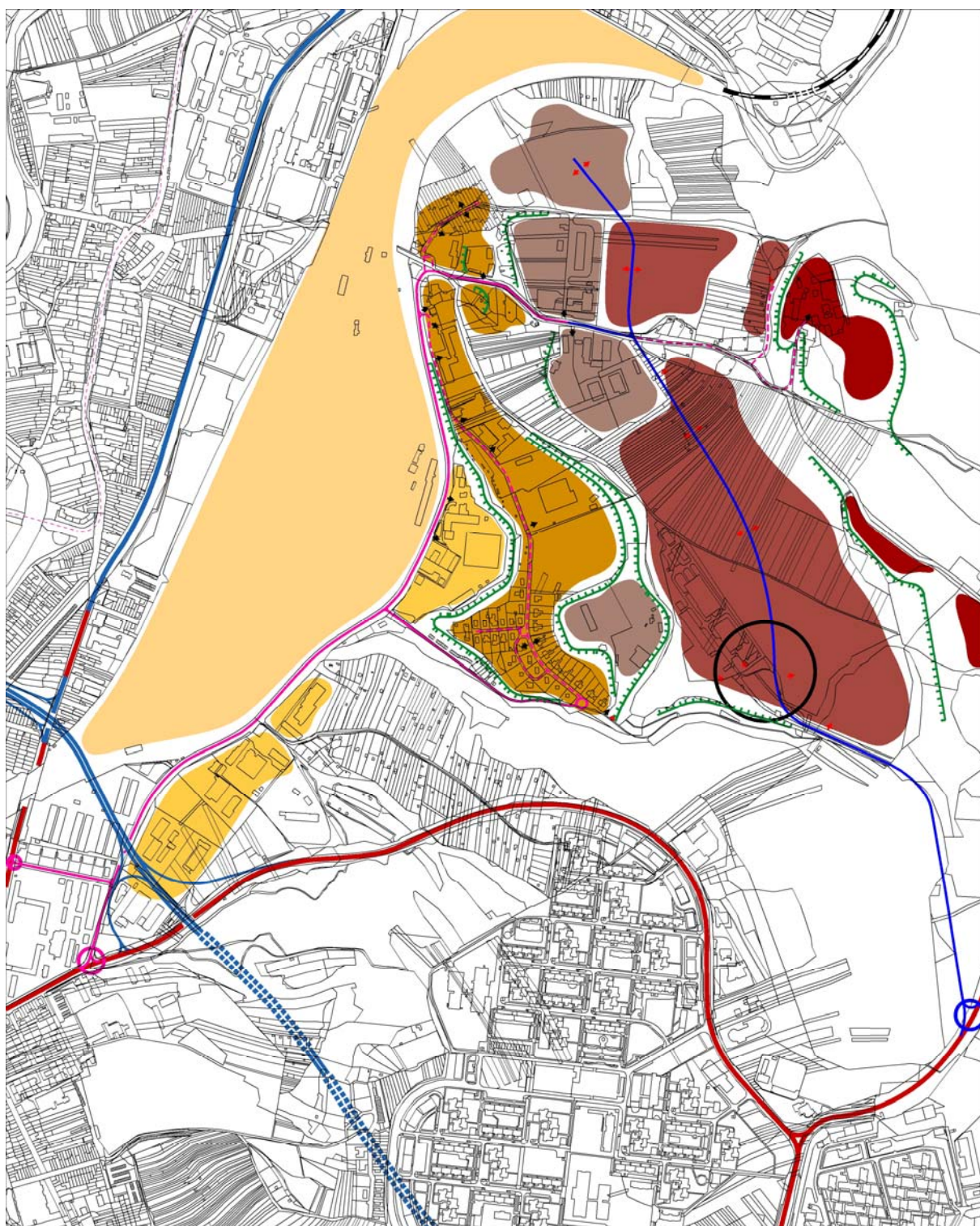
Polemika s předloženým konceptem územního plánu města Brna:

- Varianta II je svými rezervami shodná s variantou I, při nevhodné stabilizaci výroby v dotyku s bydlením a nedořešením dopravní obsluhy území
- Přestavba a rekonverze stávajících areálů při ulici Hády na plochy smíšené a plochy komerčního vybavení je z hlediska utváření nové obytné čtvrtě, dopravní obsluhy území a reálnosti výstavby problematická
- Z hlediska etapizace výstavby je reálný postup od ulice Jedovnické, čemuž neodpovídá navržená struktura nové obytné čtvrti

Vstupy

Pro vlastní návrh územní studie byly definovány hlavní podmínky a předpoklady dalšího rozvoje:

- Dosavadní rozvoj definoval řešené území jako výrobní zónu
- Celé území je dnes dopravně napojeno nevyhovujícím způsobem přes ulici Podsednickou na ulici Svatopluka Čecha (VMO) a na ulici Rokytovu
- V rámci rozvoje města Brna a jeho severovýchodního sektoru se neuvažuje s vedením významných městských sběrných komunikací přes řešené území
- Území zůstane i nadále dopravně obslouženo pouze závleky, při dořešení napojení na ulici Rokytovu a ulici Jedovnickou, tomu musí odpovídat způsob a intenzita využití
- Území je mimořádně hodnotné z hlediska přírodního prostředí Hádů
- Území je citlivé na další výstavbu z hlediska zachování přírodních horizontů
- Území je funkčně i prostorově odděleno od Maloměřic
- Území není v současnosti možné odkanalizovat

Základní výškové zónování řešeného území

Návrh

Návrh předpokládá vytvoření základního obslužného systému formou obslužné páteřní komunikace, propojující ulici Rokytovu s ulicí Jedovnickou. Tato komunikace není součástí základní sítě sběrných komunikací města Brna, je na ni pouze plnohodnotně připojena. Doplnková síť obslužných komunikací zajišťuje obsluhu stávajících aktivit v území a navrhované plochy pro rodinné bydlení. Celé území je pokryto příznivou dostupností zastávek MHD.

Návrh plně stabilizuje výrobní funkce při ulici Kulkova. Stejně stabilizuje výrobní areály při ulici Jarní. Tento výrobní pás při ulici Jarní je v souladu s rozvojovými dokumenty navržen pro dostavbu výrobně smíšených funkcí. Tyto funkce jsou odděleny od stávajícího i návrhového bydlení krajinnou zelení. Obsluha tohoto území zůstává po ulici Jarní a regulovanou neprůjezdností obytné části. Původní krystalizační území za pěší lávkou z Maloměřic zůstává ve stávající podobě. Lze očekávat přestavbu jednotlivých objektů pro smíšené funkce, především firemního charakteru. To se týká i administrativního objektu ČD drah, který musí dořešit svou obslužnost. Nově je do této části situováno záchytné veřejné parkoviště pro návštěvníky směřujícími do přírodního zázemí Hádů.

Stávající obytná zástavba při ulici Jarní a Podzimní zůstává zachována a stabilizována.

Výrobní a obslužné areály při ulici Hády jsou stabilizovány v současné podobě.

Nová obytná čtvrť Pod Hády je navržena ve středních partiích řešeného území. Za krystalizační jádro tohoto nového obytného celku je navržen prostor před bývalým výrobním areálem ERGON. Zde by mělo vzniknout parkové náměstí s dopravním rondelem. Směrem k Líšni jsou navrženy smíšené plochy nového centra. Navržena je rekonverze areálu ERGONU a přilehlých ploch na bydlení, převážně v bytových domech. Středem dnešního volného území je navrženo vedení obslužné páteřní komunikace. V pásu pod touto komunikací jsou v návaznosti na centrum navrženy areály školských zařízení a plochy pro výstavbu sportovních zařízení. Pro obsluhu těchto zařízení a vytvoření dalšího nástupu do přírodního prostředí Hády je navrženo další veřejné záchytné parkoviště. Spodní část obytného celku je dokoňována plochami rekreační zeleně, umožňujícími realizaci volně přístupných sportovních rekreačních aktivit, a při komunikaci plochami pro výstavbu rodinných domů. Nad páteřní obslužnou komunikací jsou navrženy plochy pro výstavbu bytových objektů. Výstavba však musí být pečlivě regulována a posouzena z hlediska vztahu ke krajinným horizontům Hádů. Za komunikací Hády je navrženo pokračování obytné zástavby směrem k Maloměřicím formou výstavby rodinných domů. Tomuto zatížení odpovídá i navržená obsluha této části v podobě slepé obslužné komunikace s obratištěm.

Bývalý areál cementáren pod vrcholem Hádů je ponechán s návrhem na radikální změnu funkčního využití. Navrženo je využití pro zařízení pokrývající přírodně – ekologické aktivity na území Hádů, případně Moravského krasu směrem od Brna. V návaznosti na toto zařízení jsou v řešeném území navrženy další dvě lokality pro činnosti vzdělávání, odpočinku a relaxace. Pod areálem bývalých cementáren je „legalizována“ výstavba objektů rodinné rekreace určených pro trvalé bydlení.

V řešeném území je vzhledem k celkovému charakteru přírodního prostředí navržena stabilizace zahrádek nad areály výroby při ulici Jarní a v horní části ulice Hády pod bydlením v rekreačních domech. Stabilizovány jsou také zahrádky nad maloměřickým nádražím, u kterých se připouští i další územní rozvoj.

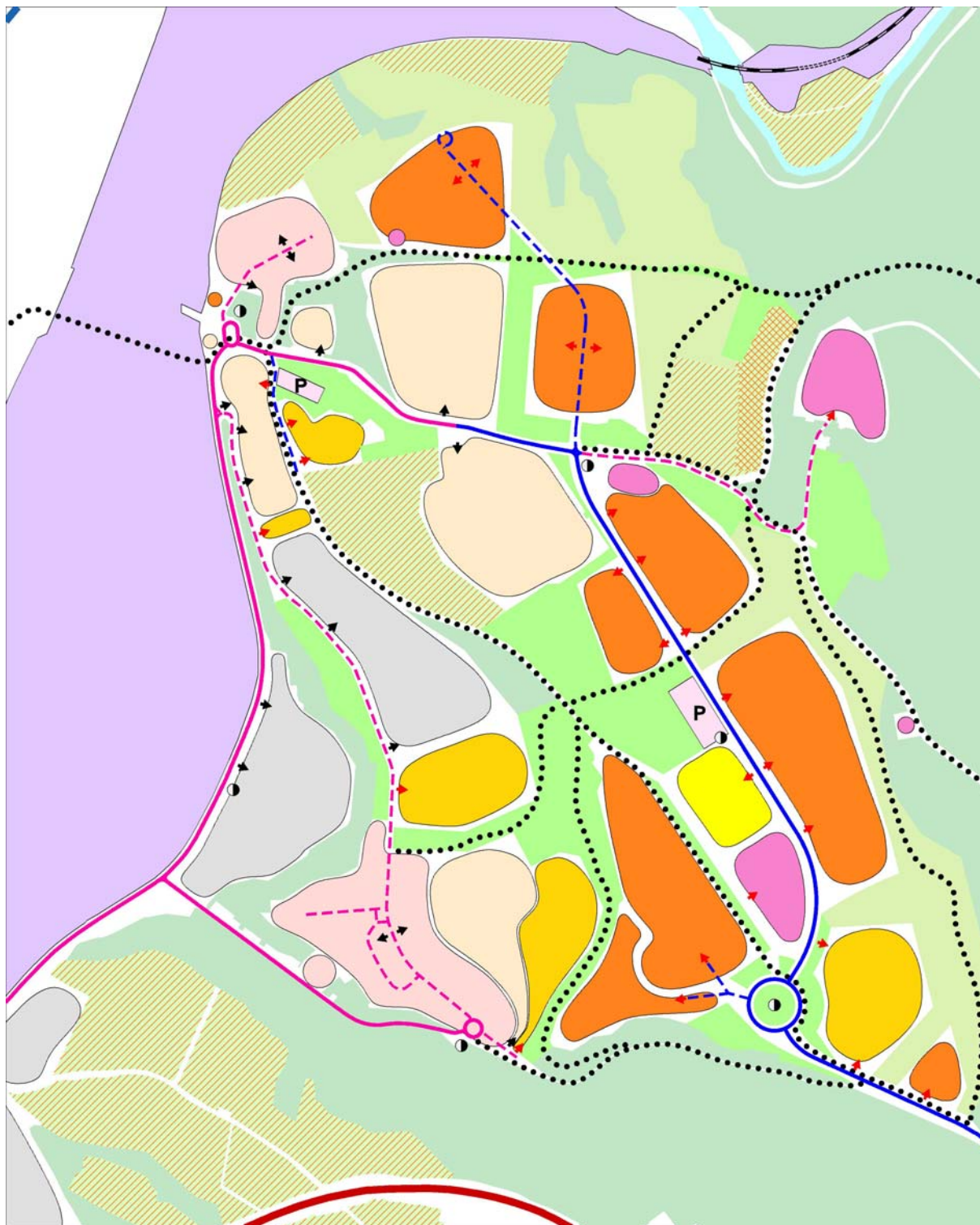
Z hlediska celkové koncepce je území rozděleno do 3 celků.

- „Spodní“ část stabilizuje stávající funkce v území, převážně výrobně smíšeného charakteru s bydlením na okraji tohoto pásu
- „Střední“ část je využita pro rozvoj bydlení v lokalitě Pod Hády. Směrem od Vinohrad je navrženo centrum, bydlení v bytových domech, občanské vybavení, sport a rekreace a v koncové části bydlení v rodinných domech.
- „Horní“ část je ponechána přírodní podobě západních svahů Hádů. Doplněna je využitím pro přírodně – ekologické aktivity v řešeném území v návaznosti na Moravský kras.

Pro vytvoření identity nové obytné čtvrti Pod Hády je navrženo nové centrum s parkovým náměstím v nástupu od ulice Jedovnické. Toto místo musí mít vyšší hodnotu veřejných prostorů a to především svou kompozicí a uspořádáním zeleně formou parkové úpravy. V neposlední řadě musí nové centrum na sebe vázat navrhované veřejné aktivity vybaveností kterou je škola, sport, zábava nebo obchody každodenní potřeby.

Území má vzhledem ke svému dnes převážně přírodnímu charakteru i podobu oázy klidu a neporušené přírody na území města Brna. Pro zachování této podoby je navržen systém zeleně, který maximálně „rozbíjí“ navržené plochy pro novou výstavbu a umožňuje volnou průchodnost celým územím. Důležitou myšlenkou je vytvoření nové kategorie zeleně v podobě luk a pastvin. Ta může relativně úspěšně dotvořit podobu obytné čtvrti, která přímo navazuje na významné přírodní zázemí města Brna.

Schéma návrhu řešení



2.5 PRINCIPY ŘEŠENÍ DOPRAVY

Systém sběrných komunikací

Pro řešené území jsou zpracovatelem dokumentace definovány tzv. páteční obslužné komunikace. Tyto komunikace nejsou dle výkladu stávajícího územního plánu města Brna komunikace sběrné. Páteční obslužné komunikace v tomto pojetí zajišťují plnohodnotnou obsluhu území, při vytvoření podmínek na možnost vést po těchto komunikacích městskou nekolejovou hromadnou dopravu.

Navržený dopravní skelet řešené oblasti je tvořen „pytlem“ propojujícím ulici Kulkovu s Jedovnickou. Vede tedy po stávající ulici Kulkově, na ulici Hády je zhruba v polovině navrženo nové propojení přes obytnou skupinu do rondelu v novém centru obytné čtvrtě Pod Hády. Z rondelu je plně využito již dnešní plnohodnotné napojení na ulici Jedovnickou.

Systém obslužných komunikací

Dnešní síť obslužných komunikací je doplněna o novou obslužnou komunikaci v rozvojové lokalitě rodinných domů Pod zahradami. Tato komunikace je navržena jako slepá s obratištěm, bez propojení na ulici Podzimní. Další obslužná komunikace je navržena za administrativním objektem ČD jak pro další obsluhu tohoto areálu, tak pro obsluhu existujících výrobních aktivit.

Jako provizorní je navrženo dopravní propojení ulice Zimní s ulicí Jedovnickou. Návrh vychází především z požadavků městské části na zkvalitnění obsluhy stávajících aktivit v území. Jako provizorní je tuto „spojku“ nutno chápat z důvodu možného zneužití pro průjezdnou dopravu a možného ohrožení obytného prostředí na ulici Zimní.

Městská hromadná doprava

Dnešní systém autobusové MHD pro obytné území kolem ulice Zimní a Jarní zůstává zachován. V dnešní době slepý závlek na ulici Hády je v návrhu propojen přes novou obytnou čtvrt' do Líšně na ulici Jedovnickou. Problematické sklonové poměry ulice Hády je v případě nesjízdnosti možno řešit dvoustrannou obsluhou území, jak z ulice Kulkova (s využitím stávající smyčky), tak z Jedovnické až po ulici Hády (s nově vybudovanou smyčkou).

Do budoucna lze uvažovat s realizací železniční zastávky Maloměřice a využitím železnice pro příměstskou železniční dopravu.

Železniční doprava

V dotyku s řešeným územím se nachází Maloměřické seřaďovací nádraží. Další podoba a nároky na provoz tohoto nádraží jsou odvislé od konečné podoby Brněnského železničního uzlu. Zatím zůstává plocha železniční dopravy stabilizována.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena pouze na úrovni hlavních principů rozvoje řešeného území. Nové veřejné dopravní plochy jsou navrhovány v takových parametrech, aby maximálně umožnily realizaci parkování v uličních profilech. Pro odstavování vozidel jednotlivých funkcí se samozřejmě počítá s vyřešením požadavků na parkování na vlastních pozemcích.

Se samostatnými plochami pro parkování vozidel se uvažuje v rámci systému zachytných veřejných parkovišť pro návštěvníky Hádu a Moravského krasu. První parkoviště je navrženo na začátku ulice Hády, druhé je navrženo v nové obytné čtvrti v návaznosti na plochy sportu a rekreace.

Pěší doprava

Pěší doprava je vzhledem k charakteru územní studie představována hlavními pěšími trasami zajišťujícími pěší prostupnost území a propojujícími významné aktivity v území. Návrh předpokládá vedení těchto tras především v systému územím prostupující zeleně.

Cyklistická doprava

V současnosti je připravována úprava cyklistické trasy propojující Líšeň s Maloměřicemi. Ta je vedena od Jedovnické kolem komunikace vedoucí k ERGONU, dále pak po ulici Zimní a Jarní na pěší lávku přes Maloměřické seřaďovací nádraží. Územní studie toto trasování respektuje. Návrh definuje i další cyklistickou trasu, která vede od lávky nad Maloměřickým nádražím po ulici Hády k lesní cestě Šumbera.

2.6 PRINCIPY ŘEŠENÍ FUNKČNÍCH SLOŽEK

Bydlení

Stávající bydlení v řešeném území je představováno výstavbou rodinných domů při ulici Podzimní a obytnou skupinou na ulici Jarní. Obě skupiny rodinných byly založeny v první polovině minulého století. Postupný rozvoj výroby a železniční dopravy v tomto území však bydlení vytlačil do role přežívajícího. Teprve po ukončení výroby v Maloměřické cementárně a výrazném poklesu provozu Maloměřického seřaďovacího nádraží došlo k výrazné obnově stávajícího bytového fondu. Rodinné domy jsou rekonstruovány a přestavovány.

Územní plán z roku 1994 stávající bydlení stabilizoval, s dalším rozvojem neuvažoval.

Navržené řešení územní studie počítá s rozvojem bydlení v několika podobách, s různým stupněm využití území odpovídajícímu charakteru lokality Pod Hády.

Lokalita bývalého areálu ERGON

Vzhledem k podobě a charakteru celého území Pod Hády návrh předpokládá transformaci areálu na obytný celek. Ta se může uskutečnit jak formou rekonstrukce stávajících objektů, tak formou celkové asanace a nové výstavby. Výstavba na území areálu je uvažována jako maximálně čtyřpodlažní s IPP 0,8. Na navazujících plochách navrhovaného bydlení směrem k Borkám, dnes nezastavěných, je uvažováno s výstavbou rodinných domů s IPP 0,4.

Lokalita Pod Hády

Jedná se rozsahem o největší plochy určené návrhem pro bydlení. Dnes je toto území jen těžko využitelné vzhledem k zatížení limity technické infrastruktury, především vzdušným vedením VVN. Návrh předpokládá přeložky těchto vedení pro „očišťení“ ploch určených pro bydlení. Uvažované využití území je opět regulováno vzhledem k přírodním podmínkám řešené lokality. Výstavba nad novou páteří obslužnou komunikací nesmí svým uspořádáním a výškou zasáhnout do stávajících krajinných horizontů. Nová výstavba bytových domů je proto uvažována jako maximálně čtyřpodlažní. Struktura zástavby by měla být volná s IPP 0,8. Další výstavba v této lokalitě pod páteří obslužnou komunikací je uvažována formou rodinných domů s IPP 0,4.

Lokalita Zahrádky

Navržené plochy pro bydlení jsou opět zatíženy limity technické infrastruktury. Nacházejí se ve špatné dopravní obslužnosti a mají špatnou orientaci pro výstavbu obytných objektů. Navrhována je proto zástavba formou rodinných domů s IPP 0,4.

Lokalita Pod cementárnou

Jako novou formu bydlení připouští územní studie výstavbu objektů rodinné rekreace určené pro trvalé bydlení. Definice podmínek výstavby na těchto plochách na úrovni této studie:

- město není povinno zajistit dopravní obslužnost lokality v požadovaných parametrech,
- město není povinno zajistit obsluhu těchto ploch technickou infrastrukturou.

Předpokládá se volná zástavba volně stojících objektů s IPP 0,2.

Základní bilance obyvatel - stávající stav

Počet obyvatel	211
Počet domů	79
Počet bytů	84

Základní bilance obyvatel - navrhovaný rozvoj

Nárůst bytů	Bytů celkem	Obyvatelé stav	Nárůst obyvatel	Obyvatel celkem
1 373	1 457	211	4 295	4 506

Výroba, výrobní služby

Výroba a výrobní služby jsou v současnosti převážně soustředěny při ulici Kulkova, při ulici Hády a při ulici Jarní.

Areály při ulici Kulkova byly založeny v území nejdříve. V současnosti zde sídlí ŽS Brno a AŽD Praha. Areály jsou přímo napojeny na ulici Kulkovu. V návrhu se předpokládá stabilizace těchto výrobních ploch.

Areály při ulici Hády byly také založeny dříve, v posledním období však prošly rekonstrukcemi a dostavbami. V současnosti jsou v území plně stabilizované. Jedná se především o BVaK (kanalizační sekce), ENERG SERVIS, SEKV a SPECIALBAU. Součástí těchto areálů jsou také v současnosti frekventované ubytovny. V návrhu se předpokládá stabilizace těchto smíšených výrobních ploch.

Výrobní areály při ulici Jarní byly vystavěny po roce 1990 a tomu také odpovídá jejich stav a podoba. Jedná se o PLAST Brno a FRENCKEN s.r.o.. Zatím málo využitý je areál VUES Brno s.r.o.. Na další nezastavěné ploše byly snahy o vybudování slévárny, jejíž výstavba se však nerealizovala. Vlastníci pozemků hledají další možné využití, včetně záměru výstavby rodinných domů. Územní studie tuto plochu i nadále určuje pro rozvoj smíšených funkcí. Problémem areálů kolem ulice Jarní je jejich dopravní napojení na ulici Kulkovu. Při nájezdu na ulici Jarní se nachází administrativní objekt ČD. Tento je dnes využíván především pro pronajímané komerční účely. Součástí objektu je také ubytovna. Problémem tohoto zařízení je nedostatek parkovacích míst. V návrhu se předpokládá stabilizace těchto smíšených a výrobních ploch.

Nad stávající obytnou skupinou při ulici Jarní se v bývalém lomu nacházejí dvě aktivity. Do podoby fungujícího a nerušícího zařízení se dostala výroba balónů Kubíček Ballons. Zbytek lokality je však nevyužit (včetně prázdných objektů) a hledá majitele s přijatelným využitím. Územní studie dnes nevyužití plochy i nadále určuje pro rozvoj smíšených funkcí.

Pod Hády se nachází bývalý areál Maloměřické cementárny, který sloužil pro úpravu vytěženého vápence. V současnosti je spodní část, dříve s odkalovacími nádržemi, zrušena. Horní část závodu u lomu V Džungli je v současnosti využívána pro drobnou výrobu jako např. slévárna, umělecké kovářství, výroba oken a podobně. Objekty jsou částečně udržovány, hlavní objekt slévárny je postupně rekonstruován. Problémem tohoto areálu je neexistence obsluhy technickou infrastrukturou a špatná dopravní obslužnost – nevyhovující sklony příjezdových komunikací. V návrhu se předpokládá ukončení výrobních a smíšených funkcí v těchto plochách. Navrženo je využití pro zařízení přírodně – ekologických aktivit.

Samostatnou kapitolou k řešení je nedostavěný areál ERGON. Tento areál, postavený v době socialismu, byl sice dostavěn ale nebyl zkolaudován. Následně pak prošel obdobím různých privatizací, zástaveb a teprve v posledních letech našel konkrétního majitele. Za celé předchozí období neprojevil nikdo (ani současný majitel) snahu o využití areálu pro výrobu. Problémem dalšího využití objektů a areálu je neexistence napojení na kanalizační síť a předurčenost stavebního fondu pro určitý druh výroby. Návrh předpokládá, že další využití areálu by mělo být v souladu s celkovou koncepcí dalšího rozvoje lokality Pod Hády. Tato koncepce předpokládá, že pro území je únosná a přijatelná funkce bydlení. V tomto kontextu je proto pro stávající areál navrhováno využití pro funkce bydlení. Alternativně je možné připustit i funkci obchodu a služeb. Připuštění funkce výroby (v současnosti v souladu s platným územním plánem) by do budoucna celé území Pod Hády degradovalo a předurčilo jeho další možné využití.

Občanské vybavení

V charakteristice občanského vybavení jsou v řešeném území navrhovány zařízení přírodně – ekologických aktivit.

V návrhu se předpokládá ukončení činnosti výrobních a smíšených funkcí ve výrobním areálu Maloměřické cementárny. Navrženo je využití pro zařízení přírodně – ekologických aktivit. Tato funkce by v území, které nese všechny znaky přírodního bohatství, byla nanejvýš vhodná a potřebná. Zároveň by toto zařízení plně využilo své polohy vůči nově vybudovanému nástupu z města Brna do jeho přírodního zázemí a Moravského krasu. Nemalou podporou realizace této myšlenky je návrh na vyhlášení oblasti Hády za Naturu 2000.

Jako doprovodná zařízení tohoto přírodně – ekologického centra jsou v řešeném území navrženy dvě lokality pro činnosti vzdělávání, odpočinku a relaxace. Jedná se u lokality při cestě na Klajdovku pod přírodní památkou Kavky, která je jedinečná svými panoramatickými výhledy na město Brno. Dále je to lokalita za ulici Podzimní (dnes plocha technického vybavení cementáren), která leží na významném pěším tahu od Maloměřic.

Občanské vybavení - školství

Základní školy

V současnosti se základní škola pro obyvatele řešeného území nachází v Maloměřicích ulici Hamry 12. Dle Koncepce školství v působnosti města Brna je kapacita této školy dostatečná. Problémem řešeného území je dostupnost základních škol.

Bilance základního školství

Nová škola 1 – 5 ročník

Počet obyvatel	4 500
Potřebný počet míst v ZŠ - ukazatel	405
Počet kmenových učeben	10
Počet žáků	250
Plocha pozemku - ukazatel	8 500 m ²
Plocha pozemku - návrh	10 150 m ²

Pro předkládaný rozvoj řešené lokality je navržena výstavba nové základní školy I. stupně (1 – 5 třída) v lokalitě při hlavním nástupu do obytného celku od ulice Jedovnické. Škola je lokalizována u centra, v dostupnosti ploch bydlení a v dostupnosti MHD.

Z hlediska úvahy o dalším rozvoji nového obytného celku se předpokládá, že pro pokrytí školství II. stupně jsou dostatečné rezervy ve školách sídliště Líšeň a Vinohrady. Z řešeného území je do těchto škol příznivá dostupnost prostředky MHD, popřípadě lze do budoucna předpokládat vznik školních autobusů.

Mateřské školy

V řešeném území se v současnosti mateřská škola nenachází. Stávající školky městské části jsou mimo pěší dostupnost.

Bilance mateřských škol

Počet obyvatel	4 500
Potřebný počet míst v MŠ	112 - 135

Nová mateřská škola - u Základní školy

Počet tříd	4
Počet dětí	80
Plocha pozemku - ukazatel	3 200 m ²
Plocha pozemku - návrh	3 230 m ²

Nová mateřská škola – ulice Hády - rezerva

Počet tříd	2
Počet dětí	40
Plocha pozemku - ukazatel	1 600 m ²
Plocha pozemku - návrh	3 040 m ²

Pro další rozvoj území je navržena nová 4. třídní mateřská škola pro 80 dětí u nového centra vedle nové základní školy. Jako rezerva v případě potřeby při rychlém rozvoji území je navržena další 2. třídní mateřská škola na ulici Hády. Rozmístění školek splňuje požadavky na dostupnost těchto zařízení.

Tělovýchova, sport a rekreace

Zařízení sportu a rekreace nejsou v současnosti v řešeném území zastoupeny.

Koncepce města Brna v oblasti tělovýchovy a sportu na léta 2004-2010 stanovuje pro nová rozvojová území urbanistický ukazatel potřeby ploch pro sport a rekreaci 8,33 m²/obyvatele.

Bilance tělovýchovy a sportu

Počet obyvatel	4 500
Potřebná plocha tělovýchovy a sportu	37 485 m ²
Navrhované plochy celkem	44 110 m ²

Návrh pokrývá požadavky na tyto funkce v několika úrovních. Plochy pro sport s možností výstavby objektů jsou navrženy při hlavní obslužné komunikaci v návaznosti na plochy školství. Tyto aktivity jsou situovány v blízkosti nového centra, jsou přístupná z veřejného parkoviště a jsou obslouženy městskou hromadnou dopravou. Plochy pro veřejný sport a rekreaci jsou v návrhu představovány plochami rekreační zeleně s možností realizace veřejných sportovních zařízení. Tyto plochy jsou součástí systému zeleně, která umožňuje průchodnost celým územím lokality Pod Hády. Další formy každodenní rekreace budou dle navrhovaného řešení uspokojovány v zahrádkářských osadách a v plochách bydlení.

Zdravotnictví a sociální péče

Zdravotnictví je v řešeném území dnes zastoupeno ordinacemi v administrativním objektu ČD. V návrhu se nepředpokládá realizace zdravotnického zařízení v řešeném území. Navržené využití území však umožňuje zdravotní služby v území realizovat, především pak v centrálních smíšených plochách.

Obchod a služby

V současnosti se zařízení tohoto charakteru v řešeném území nevyskytuje. Jediný obchod u administrativní budovy ČD byl před lety zrušen a objekt je využíván jako nevěstinec. V návrhu se vzhledem k budoucímu charakteru obytné čtvrtě bez průjezdné dopravy neuvažuje s realizací větších obchodních zařízení. Návrh předpokládá integraci menších obchodních zařízení do smíšených objektů v centru, popřípadě dle potřeby do objektů bytových.

Kultura, ubytování a stravování

Z těchto funkcí je v řešeném území zastoupena pouze funkce ubytovací. V areálech výrobních a smíšených funkcí se nachází buď původní (BVaK, objekt ČD) nebo nově (ENERG SERVIS) realizované ubytovací kapacity. Jedná se o ubytování pracovníků jak vlastní firmy, tak o komerční pronájmy. Toto ubytování má a musí mít pouze charakter dočasného ubytování.

Návrh předpokládá, že výstavba kulturních a stravovacích zařízení je pro potřeby nového obytného celku možná v navržených plochách smíšených (obchodu a služeb) a v plochách všeobecného bydlení.

2.7 PRINCIPY ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Územní studie „Maloměřice – Pod Hády“ je zpracována jako koncepční územně plánovací podklad, který má prověřit možnosti rozvoje dosud převážně nezastavěného území v kontextu předpokládaného územního rozvoje celého severovýchodního segmentu města Brna. Studie zpřesňuje koncepční principy naznačené v odevzdaném konceptu nového územního plánu města.

V grafické části dokumentace (výkres 4.1,4.2,4.3 a 4.4) jsou zobrazeny trasy jednotlivých médií technické infrastruktury a schématicky naznačeny nejdůležitější zásahy do stávajících systémů odpovídající úrovni navrhovanému využití území. Na této úrovni studie nebyly řešeny konkrétní detaily technického napojení jednotlivých lokalit.

Výsledná podoba řešení obsluhy území technickou infrastrukturou bude obsahem návrhu nového územního plánu města. Detailní technické řešení bude navrženo generely technické infrastruktury, popřípadě dalšími prověřovacími studiemi.

Zásobení vodou

Řešené území se nachází ve svažitém území od koty terénu cca 225 po 325 m n. m.. Stávající převážně průmyslová zástavba je zásobena pitnou vodou hlavně z tlakového pásma 318,0 m n.m. řadem DN 200 v ulici Kulkové. Tlakové poměry jsou v dolní části větší (až 0,9 MPa). Malá část území při ulici Kulkové je zásobena z řadu DN 250 a při ulici Podzimní z řadu DN 100 od Maloměřic z tlakového pásma 272,5 m n.m. po kotu cca 230 m.n.m.. Stávající spotřeba je zde $Q_p = 100 \text{ m}^3/\text{den}$ se značnými rozdíly v Q_{mh} .

Nová navržená zástavba, převážně bytová s vybaveností, se předpokládá že bude zásobena hlavně z tlakového pásma 318,0 m n.m. prodloužením řadu DN 200 od ulice Kulkovy a rozšířením do nové zástavby. Pro území mezi 250,0 – 285 m n.m. budou tlakové poměry v souladu s normou, pro níže položené však vyšší. Doporučuje se proto zejména pro stávající zástavbu osazení redukcí včetně rozdělení pásma. Pro zástavbu nad kótou 285 m n. m. bude nutné přivést nový řad od sídliště Líšeň a to buď z tlakového pásma 360,0 m n.m. nebo z plánovaného nového vodojemu 4000 m^3 na kotě 330 m n.m.. Rozhodující bude postup výstavby a hlavně velikost spotřeby v tomto pásmu. Celkově by v tomto území vzrostla spotřeba vody cca o $Q_p = 550 \text{ m}^3/\text{den}$ z pásma 318,0 m n.m. a z vyššího pásma cca $100 \text{ m}^3/\text{den}$.

Odkanalizování území

V řešeném území se v současné době nachází jednotná kanalizace v ulici Kulkové, která je ale vedena v této části po pozemcích ČD (stoka E14) a částečně oddílná kanalizace v ulici Hády. Jednotná kanalizace v ulici Podzimní je svedena přes pozemky ČD do Maloměřic (stoka E17). Areál BVK a přilehlých objektů je odvodněn splaškovou kanalizací do ulice Podzimní a dešťovou kanalizací samostatně severním směrem přímo do řeky Svitavy. Stávající hlavní stoky (zejména E14) jsou ve špatném stavebně technickém stavu, jsou poddimenzované a částečně vedou i po soukromých pozemcích.

Dle generelu kmenové stoky E je podmiňující investicí již pro stávající zástavbu (bez ohledu na další rozšíření) nutná rekonstrukce hlavní stoky E14 od ulice Kulkovy po napojení na kmenovou stoku E (podél řeky Svitavy) jako jednotné kanalizace včetně retence a odlehčení. Pro odvedení splaškových vod je nutné vybudovat hlavní stoku E1 od Černovic po Maloměřice. V nově navržené zástavbě bude navržena oddílná kanalizace. Dešťové vody budou odvedeny do nově navržené stoky E15 (dle generelu) od ulice Kulkovy po zaústění do řeky. Obtížné bude najít vhodnou trasu přes areál ČD a přes zástavbu podél ulice Karlovy. Ke zvážení je, zda tuto trasu nespojit s E14. V každém případě však rozšířením zástavby v tomto území oproti podkladům pro generel dochází ke změnám, které vyžadují podrobnější propočet hlavních stok E13, E14 a případně E17. Větší část srážkových vod z nově navržené zástavby může být odvodněna do dešťové kanalizace od objektů BVK přímo do Svitavy, jenom bude nutné odtok před zaústěním regulovat. Alternativně může podrobnější hydrogeologický průzkum podloží ověřit možnosti vsakování do podloží, ale tak, aby nebyla ohrožena vyplavením stávající zástavba (zkušenosti s podmáčením zástavby v ulici Jarní z bývalé laguny struskovodu).

Zásobení plynem

Řešeným územím prochází VTL 500/40 a VTL 300/20, které nově navržená zástavba respektuje. V případě potřeby může menší přeložka umožnit vhodnější využití území. Stávající zástavba je zásobena z NTL rozvodů v ulici Kulkové, Zimní, Jarní a Podimní.

Vzhledem ke skutečnosti, že územím prochází horkovod, bude zemní plyn převážně využit jen na vaření. V případě bydlení formou RD i na vytápění a přípravu TUV. Celková spotřeba bude v tomto případě orientačně cca 300 m³/hod. Pro nové rozvody STL (NTL) v nové zástavbě je navržena nová RS VTL/STL z řady DN 300. Její velikost bude odvislá na povoleném způsobu vytápění navržené zástavby. V případě úplné plynofikace navržené zástavby by spotřeba vzrostla až na 1600 m³/hod.

Zásobení teplem

Řešeným územím prochází horkovod 2x700 z VTS do sídliště Líšeň a Vinohrady s odbočkou 2 x 300 do průmyslové zóny podél ulice Kulkovy.

Pro novou zástavbu jak bytových domů tak i většiny RD se mohou rozšířit rozvody horké vody pro vytápění a přípravu TUV. Spotřeba bude při této variantě cca 14.500 kW. Toto řešení by bylo v souladu s přijatou Energetickou koncepcí města Brna. Nutné bude ale posoudit z hlediska životního prostředí vliv výtopny Maloměřice na řešené území, zejména pokud by se změnil zdroj vytápění (dosud plyn).

Zásobování elektrickou energií

Středem dnes nezastavěných a nevyužitých ploch v řešeném území prochází vzdušné vedení VVN 110kV hlavního obslužného systému města Brna. V zastavěném území probíhá již v koexistenci se stávajícími výrobními areály několik tras vzdušného i kabelového vedení VN 22kV.

Navržené řešení předpokládá přeložení části vzdušného vedení VVN 110kV. Pouze toto řešení je schopno plnohodnotně uvolnit území pro rozvoj městských funkcí, převážně pak bydlení. Jiné řešení bude výrazně ovlivňovat budoucí výstavbu příslušnými ochrannými pásmy při nevhodném zatěžování obytného území vzdušným rozvodem energií. Trasa přeložky vzdušného vedení VVN je situována do souběhu s vedením podzemního VTL plynu v navrhovaných plochách luk a pastvin

Stávající zastavěné území je napájeno z napěťové hladiny 22kV. To se předpokládá i u nových rozvojových ploch. Nové elektro-energetické rozvody (VN, NN) by měly být převážně kabelové, uložené v nových uličních profilech.

Ochranná pásma:

Pro venkovní vedení nad 1kV do 35 kV včetně	- 10m od krajního vodiče na každou stranu
Pro venkovní vedení nad 35kV do 110 kV včetně	- 15m od krajního vodiče na každou stranu

Pro vzdušná vedení realizovaná od roku 1995 a pro vedení navrhovaná, jsou stanovena podle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. :

Pro venkovní vedení nad 1kV do 35 kV včetně:	- 7m od krajního vodiče na každou stranu
Pro venkovní vedení nad 35kV do 110 kV včetně:	- 12m od krajního vodiče na každou stranu

Pro podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV činí ochranné pásmo 1 m po obou stranách krajního kabelu.

V současné době je struktura odběru tvořena především odběrem pro stávající výrobní areály kolem ulice Kulkovy, ulice Hády a ulice Jarní.

Navrhované využití území vyvolá potřebu posílení stávajících kapacit a vybudování nových distribučních transformoven 22/0.4kV umístěných do těžišť jednotlivých odběrů.

Z hlediska distribuce potřebných výkonů je pro rozvoj řešeného území příznivá jejich výhodná poloha vůči rozvodně v sídlišti Vinohrady.

Pro novou zástavbu se předpokládá zajištění tepla jiným médiem.

2.8 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro hlavní výkres této územní studie (výkres 2) zobrazený v měřítku 1 : 2 000 se plně uplatňuje legenda a výklad stávajícího územního plánu města Brna.

2.9 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Přehled limitů v řešeném území předložené územní studie.
(Grafické zobrazení limitů využití území je součástí výkresové části dokumentace)

Chráněná území přírody, krajiny a zeleně

Zvláště chráněná území – přírodní památka

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
Ochranné pásmo přírodní památky je 50,0 m.

Významný krajinný prvek

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

RBC a RBK

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

LBC a LBK

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a Vyhláška č.395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pozemky určené plnění funkce lesa

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Pásmo ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa je 50 m.

Chráněná území využitelných přírodních zdrojů

Ložiska nerostných surovin

Zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dobývací prostory nerostných surovin

Zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Ochranná pásma hlavních tras inženýrských sítí

Ochranné pásmo vodovodů

Ochranné pásmo vodovodu do DN 500 je 1,5 m od okraje potrubí dle zákona 76/2006 Sb.

Ochranné pásmo kanalizace

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 je dle zákona 274/2001 Sb. 1,5 m od okraje potrubí a 2,5 m pro větší profily.

Ochranné pásmo rozvodů plynu v obci

Ochranné pásmo dle zákona 458/2000 Sb. VTL plynovodů, RS a STL plynovodů mimo zástavbu 4,0m od okraje potrubí. Ochranné pásmo STL a NTL plynovodů v zástavbě je 1,0 m

Bezpečnostní pásmo plynovodu

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 400 je 40 m a RS VTL 10 m od okraje potrubí či objektu.

Elektrická energie ochranná pásma

Pro venkovní vedení nad 1kV do 35 kV včetně	- 10m od krajního vodiče na každou stranu
Pro venkovní vedení nad 35kV do 110 kV včetně	- 15m od krajního vodiče na každou stranu

Pro vzdušná vedení realizovaná od roku 1995 a pro vedení navrhovaná, jsou stanovena podle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. :

- | | |
|--|---|
| Pro venkovní vedení nad 1kV do 35 kV včetně: | - 7m od krajního vodiče na každou stranu |
| Pro venkovní vedení nad 35kV do 110 kV včetně: | - 12m od krajního vodiče na každou stranu |

Pro podzemní vedení elektrizační soustavy do 110 kV činí ochranné pásmo 1 m po obou stranách krajního kabelu.

Ostatní ochranná pásma

Oblasti ekologických limitů a rizik – oblasti bývalých skládek

Limit dle Generelu geologie města Brna.

Ochranné pásmo železnice

Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

Ochranné pásmo železniční dráhy je 30 m od hranice obvodu dráhy.

2.10 PŘEDPOKLÁDANÉ ETAPY REALIZACE

Stávající stav

Klíčové problémy:

- Disproporce kanalizační sítě (kmenová stoka E), znemožňující odpovídající odkanalizování stávajícího využití území (prahová situace)
- Zhoršená dopravní obsluha celého území vlivem špatného napojení ulice Kulkovy na síť sběrných komunikací
- Dopravní napojení na Rokytovu a Svatopluka Čecha

I. etapa

V etapě dojde k využití dosud nezastavěných pozemků, v souladu s platným územním plánem města Brna. V případě zájmu o nové využití areálu ERGON (pro funkce bydlení, alt. funkce smíšené obchodu a služeb) je nutno pořídit změnu územního plánu města Brna. Realizuje se provizorní dopravní propojení ulice Zimní s ulicí Jedovnickou.

Podmiňující investice:

- Max. využití rezerv v kanalizační síti pro odkanalizování dostaveb kolem ulice Jarní do stoky E
- Prověření možnosti čerpání splaškové kanalizace do oddílné kanalizační sítě v oblasti sídliště Líšeň
- Provizorní dopravní spojení ulice Zimní s ulicí Jedovnickou pro zlepšení dopravní obsluhy celého území

Pro další etapy rozvoje území je nutná realizace kmenové stoky E a sítě v jejím povodí s možností napojení splaškové kanalizace rozvojových ploch

II. etapa

V etapě je zakládáno nové centrum obytné čtvrti Pod Hády. Pro novou čtvrt' je realizováno školní občanské vybavení. Dostavují se navazující plochy areálu ERGONU. Bývalý provoz cementárny je městem (státem) vykoupen a začíná se přeměňovat v přírodně – ekologické centrum. Připouští se výstavba rekreačního bydlení pod bývalou cementárnou.

Podmiňující investice:

- Rekonstrukce kmenové stoky E a sítě v jejím povodí s možností napojení splaškové kanalizace rozvojových ploch
- Důsledné oddělení dešťové a splaškové kanalizace
- Dopravní napojení JV části území na ulici Jedovnickou (možnost zavedení doplňkové MHD)
- Přeložka sítě VVN v jihovýchodní části území

III. etapa

V etapě je realizována hlavní část obytné čtvrti Pod Hády. Jde o výstavbu především bytových domů, doplněnou bydlením v rodinných domech. V obytném celku se realizují sportovně rekreační zařízení ve vazbě na upravené zelené veřejné plochy. Dopravně dochází k propojení s ulicí Hády, provizorní dopravní propojení z ulice Zimní je zrušeno.

Podmiňující investice:

- Důsledné oddělení dešťové a splaškové kanalizace
- Tlakové posílení vodovodních řadů ve východní části území nebo vybudování nového vodojemu
- Prodloužení páteřní komunikace z JV části území k ulici Hády
- Založení nové trasy doplňkové MHD
- Přeložka sítě VVN ve střední části území
- Zrušení provizorního dopravního spojení ulice Zimní s ulicí Jedovnickou

IV. etapa

V etapě je realizována obytná lokalita Pod zahradami s dopravním a technickým „slepým“ napojením.

Podmiňující investice:

- Důsledné oddělení dešťové a splaškové kanalizace
- Vybudování systému obslužných komunikací v severní části území za ulicí Hády
- Případné propojení tras doplňkové MHD přes ulici Hády

3 TABULKY BILANCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Bilance využití území

NÁVRH	STABILIZOVANÉ PLOCHY (ha)	NÁVRHOVÉ PLOCHY (ha)	CELKEM (ha)	CELKEM (%)
PLOCHY BYDLENÍ	5,9604	20,4096	26,3700	21,2%
PLOCHY BYDLENÍ REKREAČNÍ	0,5196	0,3701	0,8897	0,7%
PLOCHY SMÍŠENÉ	12,0016	8,2166	20,2182	16,3%
PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT	8,2944	0,0000	8,2944	6,7%
PLOCHY ZVLÁŠTNÍ REKREACE	0,0000	1,4860	1,4860	1,2%
PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI	0,0000	3,4163	3,4163	2,8%
PLOCHY DOPRAVY	0,0696	0,5256	0,5952	0,5%
VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ PLOCHY	6,6156	4,0595	10,6751	8,6%
PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ	9,0898	12,2911	21,3809	17,2%
PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ	0,3777	4,0893	4,4670	3,6%
PLOCHY ZPF - louky a pastviny	0,0000	16,2573	16,2573	13,1%
PLOCHY ZPF - zahrádky	5,9414	1,8236	7,7650	6,3%
PLOCHY PUPFL	2,3513	0,0000	2,3513	1,9%
CELKEM	51,2214	72,9450	124,1664	100,0%

Počet obyvatel - stav

211

Počet obyvatel - návrh

4 295

Počet obyvatel - celkem

4 506

