

B-16-098-001

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA Hněvkovského – dopracování dílčí etapy

stupeň ÚZEMNÍ STUDIE

A. ÚZEMNÍ STUDIE - TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel:

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

Zhotovitel:

Arch.Design, s.r.o

Sochorova 3178/23, 616 00 Brno

tel.: +420 541 420 911

www.archdesign.cz

Středisko:

430

Architekt:

Ing. arch. Jaroslav Dokoupil, Ing.arch. David Zaplatil

Vedoucí projektu:

Ing. arch. Jaroslav Dokoupil

Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Jaroslav Dokoupil

Vypracoval:

Ing. arch. David Zaplatil

Kontroloval:

Ing. arch. Jaroslav Dokoupil

Datum:

04/2019

Kód dokumentu:

B-16-098-001

Obsah:

A.1	Cíl a účel územní studie	2
A.2	Stav územně plánovací dokumentací a územně plánovacích podkladů	3
A.2.1	Zásady územního rozvoje JMK	3
A.2.2	Územní plán města Brna	3
A.2.3	Územní studie Hněvkovského	3
A.3	Technická studie velodromu – principy urbanistického a dopravního řešení, PPO	4
A.4	Důvody pro úpravu směrné části ÚPmB	4
A.5	Popis nového uspořádání funkčních ploch	5
A.5.1	Zdůvodnění úpravy:	5
A.5.2	Požadavky MČ Brno – jih	5
A.5.3	Dopady na velikost dotčených ploch	6
A.5.4	Vyhodnocení vlivu na urbanistickou koncepci:	6
A.6	Závěr	7

A.1 Cíl a účel územní studie

Statutární město Brno připravuje výstavbu nového velodromu v lokalitě Brno – Komárov při ulici Hněvkovského. Záměr je zařazen mezi strategické projekty města. Umístění velodromu bylo v roce 2008 prověřeno v Územní studii lokalita Hněvkovského (Arch.Design s.r.o.).

Území určené pro výstavbu velodromu je dle platného Územního plánu města Brna (v úplném znění k datu 30.7.2018) vymezeno pro plochy návrhové SO – smíšená plocha obchodu a služeb, R – zvláštní plocha pro rekreaci, a pro plochy komunikací a prostranství místního významu. Regulativy pro uspořádání území umožňují v uvedených plochách umisťovat stavby pro sport a rekreaci.

Protože při umístění objektu velodromu dojde k zásahu do hranic uvedených ploch s rozdílným způsobem využití, požádalo v srpnu 2018 Statutární město Brno zastoupené společností Arch. Design s.r.o., o úpravu směrné části ÚPmB, spočívající v úpravě polohy plochy místní komunikace a prostranství místního významu a s tím související úpravu hranice navazujících funkčních ploch R a SO.

Úpravu směrné části Územního plánu města Brna lze provést dle článku 4.3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, podle kterého vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace (ÚPD) nebo schváleného souborného stanoviska, přičemž dle čl. 8 uvedené vyhlášky je možné navazující ÚPD nahradit veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem, tedy územní studií.

Podmínkou provedení nezbytné úpravy hranic funkčních ploch je tedy zpracování a veřejné projednání Územní studie Hněvkovského – dopracování dílčí etapy, která vychází z platného ÚPmB a současně umožňuje využití území dle ÚS z roku 2008 a umožní postupnou realizaci záměrů v území, především výstavbu velodromu a realizaci protipovodňových opatření. Studie bude po dokončení veřejně projednána. V případě kladného projednání územní studie požadovanou úpravu OÚPR MMB provede.

A.2 Stav územně plánovací dokumentací a územně plánovacích podkladů

A.2.1 Zásady územního rozvoje JMK

Zásady územního rozvoje JMK nabyly účinnosti 3. 11. 2016. Území mezi řekou Svratkou a ulicí Hněvkovského je v ZUR dotčeno následujícími prvky.

- Přírodě blízká protipovodňová opatření POP 10, Opatření na hlavních brněnských tocích.
- Regionální biokoridor 1485, šířka koridoru pro upřesnění 200 m.

A.2.2 Územní plán města Brna

Území řešené územní studií je dle platného Územního plánu města Brna (v úplném znění k datu 30.7.2018) vymezeno pro plochy návrhové SO – smíšená plocha obchodu a služeb, R – zvláštní plocha pro rekreaci, a pro plochy komunikací a prostranství místního významu. Regulativy pro uspořádání území umožňují v uvedených plochách umisťovat stavby pro sport a rekreaci.

V území pořizuje v současné době město Brno změnu platného ÚPmB B 32/15-0 (ve znění schváleného Záměru: „*Provéřít možnost změn vyplývajících z ÚS lokalita Hněvkovského, 2008*“). Změna je zařazena do 43. souboru změn ÚPmB a v současné době dokončuje zpracovatel Návrh změny.

Lokalita je dále dotčena změnou ÚPmB celoměstského významu AB 7/15-CM – úprava dopravního systému v jihovýchodním sektoru města Brna, která prověřuje úpravu trasy bratislavské radiály a velkého městského okruhu. Změna je zařazena do 41. a 42. souboru změn ÚPmB.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva statutárního města Brna bude Návrh změn ÚPmB celoměstského významu – 41. soubor a 42. soubor, Návrh změn ÚPmB vyplývajících ze Zásad územního rozvoje JmK a Návrh změn ÚPmB 43. soubor a změn z 2011, 2012 zpracován a projednán společně (viz usnesení č. ZM7/2348 Zastupitelstva města Brna, Z7/27. zasedání dne 11. 04. 2017).

A.2.3 Územní studie Hněvkovského

Územní studie Hněvkovského byla zpracována v roce 2008, pořizovatel Odbor územního plánování a rozvoje MMB, zpracovatel Arch.Design s.r.o.

Důvodem pro pořízení územní studie byl zájem vedení města na podrobnějším prověření využití lokality jako víceúčelového sportovního areálu. Hlavním záměrem bylo prověření umístění velodromu, ve zbývajících částech lokality pak umístění vybavení pro další sportovní aktivity např. cyklokros – BMX, inline bruslení, U-rampy pro skateboard atd.

Studie respektovala stávající baseballový stadion, objekty W.A.K, spol. s r.o, firmy Čiperka a.s. a Multi Dekor s.r.o. a v rámci lokality vymezil územní rezervu pro 2 fotbalová hřiště a tréninkové baseballové hřiště.

Hlavním cílem bylo prověřit možnost rozšíření nabídky sportovních, rekreačních a zábavních příležitostí a zkoordinovat nároky jednotlivých stávajících a připravovaných sportovních zařízení v lokalitě z hlediska celkového uspořádání území, polohy a kapacity technické a dopravní infrastruktury i z hlediska vzájemných vazeb a řešení protipovodňové ochrany.

Byla zachována rezerva pro vedení tramvajového tělesa podél západní strany komunikace Hněvkovského. Při řešení bylo potřeba zohlednit skutečnost, že se jedná o území v záplavové zóně.

Plánované areály jsou obsluhovány z páteřní obslužné komunikace.

Územní studie byla schválena jako územně plánovací podklad sloužící ke změně ÚPmB a pro rozhodování v místech, kde není nutná změna ÚP. Je zaregistrována do evidence územně plánovací činnosti pod č. 97728992.

A.3 Technická studie velodromu – principy urbanistického a dopravního řešení, PPO

Technickou studii velodromu zadalo Statutární město Brno na základě výběrového řízení v roce 2018 společnosti Arch.Design s.r.o. Cílem studie bylo vytvořit podklad pro provedení zadávacího řízení na výběr dodavatele stavby velodromu na základě vzorových smluvních podmínek Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils („FIDIC“) pro dodávku technologických zařízení a projektování - výstavbu (Conditions of Contract for Plant and Design-Build, tzv. Yellow Book) a v souladu s relevantními právními předpisy.

Principy urbanistického řešení stavby velodromu vychází z Územní studie lokality Hněvkovského (Arch.Design s.r.o. 2008) a jsou zapracovány do předložené *Územní studie lokalita Hněvkovského – dopracování dílčí etapy*.

Velodrom je umístěn na jihu Brna podél významné dopravní radiály ulice Hněvkovského. Řešené území je územním plánem vymezeno pro plochy smíšené a pro rekreaci, v současné době se profiluje jako sportovní areál celoměstského významu.

Objekt velodromu je umístěn západně od ulice Hněvkovského, podélnou osou je ale od ní o cca 25° odkloněn. Vzniká tak nástupní prostor před hlavním vchodem do objektu od křižovatky Hněvkovského. Současně se tak hmota stavby z hlavních směrů pohledově zmenšuje.

Základní hmotové řešení sleduje tvar dráhy a navazujícího hlediště. K jednoduše tvarované hlavní hmotě velodromu je v jeho jižní části připojen rozšířený vstupní segment. Pro obsluhu objektu je ze severní strany pozemku od FC Sparta navržen vjezd do suterénu.

Dopravní obsluha je navržena ze světelně řízené křižovatky na ulici Hněvkovského, kde je v rámci stavby doplněno 4. rameno křižovatky. Komunikace podél hlavního vstupu mírně stoupá a v prostoru za objektem velodromu se na tuto komunikaci připojuje další větev, která zajistí obsluhu velodromu a parkoviště severním směrem, jižním směrem potom napojuje území mezi touto komunikací a řekou Svratkou (sportovní areály) a současně samostatným sjezdem zajišťuje obsluhu mateřské školy a navazující volné plochy v majetku města Brna. Krátce za tímto napojením je komunikace v šířce 6m ukončena.

Dále jižním směrem je již komunikace navržena jako pěší chodník umožňující najetí vozidla obsluhy a údržby v šířce 3,0 m. V úseku před napojením na ul. Sokolovu je opět rozšířena a řešena jako místní obslužná komunikace umožňující vjezd k areálu autoservisu WAK a k v současnosti nevyužitému území při ulici Hněvkovského. Směrem západním je navrženo nové napojení stávajícího a rozšířeného parkoviště areálu Draků Brno. Vjezd na parkoviště Draků i autoservisu WAK přímo z ulice Sokolovy tak bude uzavřen.

Páteřní komunikace v území včetně pěšího úseku vykonává současně funkci protipovodňového valu a proto je i její směrové a výškové řešení podřízeno požadavkům protipovodňové ochrany. Niveleta komunikace sleduje tuto úroveň, která se v území postupně snižuje směrem k ul. Sokolově.

Podrobně je řešení protipovodňové ochrany stavby velodromu popsáno v technické studii *Řešení protipovodňové ochrany v rámci výstavby nového velodromu v Brně – Komárově* (Odbor VLHZ MMB, leden 2019).

A.4 Důvody pro úpravu směrné části ÚPmB

Záměr na výstavbu nového velodromu v lokalitě Brno – Komárov při ulici Hněvkovského je zařazen mezi strategické projekty města s předpokladem získání územního rozhodnutí v roce 2019 a zahájení stavby v roce 2020. Rozsah stavby a požadavky na obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou vyplývají z technické studie velodromu, vypracovaná na základě zadání a stavebního programu, zpracovaného Odborem školství, mládeže a tělovýchovy v roce 2018. Koncepte řešení stavby včetně dopravní obsluhy a návaznosti na protipovodňová opatření je popsána v kpt. 3.2.1.

Průběh páteřní obslužné komunikace, tvořící současně protipovodňové opatření, sleduje v zásadě směrové řešení zpracované již v Územní studii z roku 2008. Protože ale změna územního plánu B32/15-0, promítající trasu páteřní komunikace, změny funkčních ploch a s tím související úpravu jejich hranic do Územního plánu, není dosud provedena, je nutné provést na základě doplněné Územní studie úpravu směrné části ÚPmB.

Úprava představuje mezistupeň (etapu), upřesňující hranice funkčních ploch v dané části území. Etapa neznemožňuje budoucí cílové využití lokality dle „ÚS lokalita Hněvkovského“(2008) a její rozsah spadá pod režim úpravy, není tedy nutná změna ÚPmB. Provedení úpravy zajistí soulad záměru na výstavbu velodromu s ÚPmB.

Úprava ale nemění základní principy fungování celého území podle ÚS 2008, pouze upřesňuje umístění objektů, jejich výškové osazení, trasy obslužných komunikací a jejich koordinaci s protipovodňovým opatřením, doplňuje kapacity parkovacích ploch a řeší obslužnost jednotlivých areálů v řešeném území (viz. Výkres č. 04 – Zákres do ortofotomapy).

Úprava současně ponechává index podlažních ploch IPP v plochách s rozdílným způsobem využití SO v souladu s platným Územním plánem města Brna.

A.5 Popis nového uspořádání funkčních ploch

A.5.1 Zdůvodnění úpravy:

Úprava hranic funkčních ploch je vyvolána umístěním stavby Velodromu v severovýchodní části řešeného území. Z hlediska prostorových nároků na stavbu velodromu a jeho umístění v daném území by došlo ke kolizi mezi velodromem a funkční plochou komunikace a prostranství místního významu. Tato plocha neumožňuje umístění objektů tohoto charakteru. Proto je navrhována úprava hranic funkčních ploch tak, aby bylo možné objekt velodromu umístit v řešené lokalitě.

Dále je upřesněna plocha komunikace a prostranství místního významu vedoucí k ulici Sokolova a tvořící současně protipovodňová opatření. Trasa komunikace včetně odbočení k řece Svatce respektuje již realizované stavby v území, zejména rozhlednu „Komec“, skatepark, hranice softbalového hřiště a umístění pěší lávky přes Svatku.

Stávající dětské softbalové hřiště, realizované v rozporu s ÚP a Územní studií v ploše vymezené pro komunikace a prostranství místního významu, je trasou komunikace a protipovodňových opatření dotčena a bude zrušeno.

Úpravy funkčních ploch (ploch s rozdílným způsobem využití) jsou dokumentovány na výkrese č.3 – Navrhovaná změna směrné části ÚPmB.

A.5.2 Požadavky MČ Brno – jih

V průběhu prací na studii byly podrobně konzultovány a do výsledného návrhu zapracovány požadavky MČ Brno – jih nejenom v území dotčeném úpravou směrné části ÚP, ale v rozsahu území celé Územní studie. Požadavky jsou dokumentovány na výkrese č.04.

Jedná se o následující požadavky.

- Nahradiť parkovací místa u příjezdu ke Spartě a na volné ploše pro BMX, doplnit celkovou bilanci parkovacích míst řešeném území:

V rámci výstavby velodromu bude zrušeno trvalých 18 stání u příjezdu a cca 20 provizorních stání vedle areálu BMX.

Celková bilance v řešeném území:

umístění	zrušeno	navrženo	způsob užívání
příjezd ke Spartě	18		
volná plocha u BMX	20		
podzemní parking velodrom		95	vyhrazené
parkoviště na terénu u velodromu		66	užívání v obou režimech – veřejné/vyhrazené
kolmá parkovací stání na PPO		35	veřejné
Rozšíření softbal		188	veřejné
Celkem bilance	38	384	

Celkem v řešeném území přibývá 346 stání.

- Doplnit oboustranný chodník podél příjezdové komunikace od ul. Hněvkovského k PPO
Splněno. V rámci územního řízení bude nutné dořešit obsluhu stávajícího rodinného domu
- Umístit zastávku MHD (autobus) u západního okraje ul. Hněvkovského
Splněno. Studie respektuje koridor pro vedení tramvaje v ulici Hněvkovského bez předjímání její konkrétní polohy; umístění autobusové zastávky je schematické, její konkrétní umístění bude prověřeno dle aktuálních potřeb MČ v podrobnějších stupních projektové dokumentace v koordinaci s ostatními záměry v území a časovým harmonogramem jejich realizace (posun křižovatky u Lídla, rozšíření ul. Hněvkovského, prodloužení tramvajové tratě, výstavba velodromu, změna obsluhy MŠ atd.);
- Upravit trasu pěšího chodníku kolem „Komecu“ a skateparku – přisunout ke skateparku, zrušit stávající chodník severně od „Komecu“.
Splněno.
- Upravit křižovatku u skateparku tak, aby zajišťovala obsluhu mateřské školy a volné plochy vedle areálu Čiperka.
Splněno.
- Zrušit připojení areálu WAK a parkoviště softbalu na ulici Sokolovu, napojit je na novou obslužnou komunikaci vedenou po PPO. Současně dořešit obsluhu volné plochy mezi areály WAK a Čiperka.
Splněno.

A.5.3 Dopady na velikost dotčených ploch

Funkční plocha	plocha stávající (m2)	plocha navrhovaná (m2)	+/- (%)	+/- (m2)
	100%			
Komunikace	11759	11680	-0,33%	+79,00
SO	79935	81794	+2,33%	-1859,00
R	66926	65146	-3,00%	-1780,00

Tabulka dokládá změnu velikosti jednotlivých funkčních ploch vyvolanou úpravou jejich hranic v rozsahu řešeného území (viz. v.č.02 Hlavní výkres). Změna velikosti vyjádřená v procentech se pohybuje od + 2.33% do – 3.00 %. Velikost zásahu je tedy zanedbatelná a neovlivňuje prakticky výpočet hrubých podlažních ploch.

A.5.4 Vyhodnocení vlivu na urbanistickou koncepci:

Cílem původního návrhu Územní studie 2008 bylo vytvořit v území mezi řekou Svratkou a ulicí Hněvkovského podmínky jednak pro sport a rekreaci, v části území při ulici Hněvkovského plochy pro smíšené plochy obchodu a služeb. Obě části území jsou podélně rozděleny páteří obslužnou komunikací, která současně vytváří protipovodňové opatření. Významným prvkem s přírodní hodnotou je prostor vodního toku Svratky s pásem zeleně podél řeky. Pás zeleně umožňuje plnit funkce biokoridoru a rekreační využití s cyklistickou stezkou.

- Územní studie – dopracování dílčí etapy, popsanou urbanistickou koncepcí v celém rozsahu zachovává, pouze upřesňuje hranice funkčních ploch na základě podrobné technické studie stavby velodromu v lokalitě Brno – Komárov.
- Dopravní řešení zachovává koncepci původní Územní studie 2008. Hlavní páteř řešeného území tvoří obslužná komunikace, napojená na světelně řízenou křižovatkou na ulici Hněvkovského na severu a na ulici Sokolovu z jihu. Z páteří komunikace jsou pak napojeny jednotlivé areály. Urbanistická koncepce respektuje rezervu pro vedení tramvajové tratě podél západní strany ul. Hněvkovského. Podrobně je dopravní řešení popsáno v kap. A.3.1.

- Řešení protipovodňové ochrany – Generel odvodnění města Brna – Částí vodní toky (Pöry, 2009) a Studie přírodě blízkých PPO (AQUATIS, a.s. 09/2015.), navrhuje řešení protipovodňové ochrany zájmového území vybudováním linie protipovodňových opatření v odsunutě poloze zvýšením tělesa středové komunikace a pokračováním linie PPO podél ulice Sokolova. Navržená linie protipovodňových opatření ochrání východní část území teprve po realizaci souvisejících úseků na Svatce a po realizaci protipovodňové ochrany podél řeky Svitavy. Navržené opatření je tedy dílčím, avšak nezbytným úsekem komplexní protipovodňové ochrany města Brna.
- Trasa protipovodňových opatření je oproti studii z roku 2008 upřesněna na základě reálné velikosti objektu velodromu a s ohledem na již realizované stavby a sportovní plochy v území. Současně respektuje vlastnické vztahy.
- Nově navržené hranice funkčních ploch splňují požadavky stanovené v územní studii zpracované v roce 2008. Úpravy hranic funkčních ploch nejsou velkého rozsahu. Jedná se pouze o drobné posuny oproti hranicím stanoveným v platném Územním plánu města Brna a velikost funkčních se mění nepatrně (podrobněji viz výkres č. 03, tabulka A 4.2.).
- Úpravy hranic funkčních ploch jsou provedeny na plochách ve vlastnictví Statutárního města Brna, plochy ve vlastnictví právnických a fyzických osob nejsou dotčeny. Výjimkou je p.č. 582 (zahrada rodinného domu při ulici Hněvkovského), která rohem zasahuje do násypu upřesněné trasy obslužné komunikace. Zásah je možné řešit buď opěrnou stěnou na hranici pozemku nebo směnou pozemku v místě zásahu.

A.6 Závěr

Předložená územní studie byla zpracována na základě Zadání OÚPR MMB z listopadu 2018 s cílem vytvořit podmínky pro přípravu výstavby velodromu v lokalitě Brno – Komárov, při ulici Hněvkovského. Územní studie zpřesnila vzájemné hranice návrhové plochy smíšené obchodu a služeb SO, návrhové plochy pro dopravu – plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhové zvláštní plochy pro rekreaci R.

Přípustnost úpravy směrné části ÚPmB je přípustná zejména z následujících důvodů:

- Je zachována druhová skladba funkcí (SO, R, plocha pro dopravu – plochy komunikací a prostranství místního významu)
- Nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy
- Úprava hranic uvedených funkčních ploch se promítá do jejich vzájemného poměru nepatrně, dochází pouze ke zpřesnění na základě zohlednění aktuálního vývoje území
- Jsou respektovány vlastnické vztahy v území
- Nemění se koncepce urbanistického řešení území dle Územní studie lokality Hněvkovského (2008).
- Navrhovaná úprava není v kolizi s prvky vymezenými s ZUR JMK - Přírodě blízká protipovodňová opatření POP 10, Regionální biokoridor 1485

Provedením popsané úpravy směrné části ÚPmB bude zajištěn soulad záměru výstavby velodromu v lokalitě Brno – Komárov při ulici Hněvkovského s územním plánem jako základní předpoklad pro plynulou přípravu stavby, zařazené mezi strategické projekty města.