
Územní studie

„Kohoutovice – stavební dvůr“

Smlouva o dílo objednatele - 0041100503810

Objednatel:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno
IČ 44992785
DIČ CZ44992785

Zhotovitel:

Ing. arch Jiří Fixel
IČ 42580480
DIČ CZ5711062247
Atelier ERA, sdružení architektů Fixel & Pech
Hudcova 78, 612 00 Brno

Brno, říjen 2010 (doplněné znění na základě požadavků objednatele – únor 2011)

Obsah textové části dokumentace:

Textová část.....	1
A Cíle územní studie, širší územní souvislosti, současné využití území, problémy.....	1
A.1 Širší územní souvislosti lokality „Stavební dvůr“	3
A.2 Současné využití území a problémy ovlivňující možnosti budoucího využití	5
A.2.1 Rozbor vlastnických vztahů	5
A.2.2 Současné využití území	5
A.2.3 Problémy ovlivňující možnosti budoucího využití území	7
B Navrhované řešení.....	8
B.1 Návrh urbanistického řešení.....	8
B.2 Návrh řešení dopravy.....	19
B.3 Návrh řešení technické infrastruktury.....	22
B.3.1 Zásobení vodou.....	22
B.3.2 Odkanalizování území	22
B.3.3 Zásobování plynem a teplem	25
B.3.4 Zásobování elektrickou energií.....	25
B.3.5 Spoje.....	27
C Závěry a doporučení	28
C.1 Návrh změny ÚPmB.....	28
C.2 Návrh přeparcelace území.....	35
C.3 Závěr.....	36
Dokladová část	37

Grafická část:

Číslo výkresu	Název výkresu	Měřítko
1	Širší vztahy - Územní plán města Brna (aktuální stav 2010)	1 : 5 000
2	Rozbor vlastnických vztahů a druhů pozemků dle KN	1 : 2 000
3	Řešení dle RP MČ Kohoutovice (2002)	1 : 2 000
4	Problémový výkres širších vazeb	1 : 5 000
5	Komplexní urbanistický rozbor	1 : 1 000
6	Problémový výkres	1 : 1 000
7	Návrh využití území	1 : 1 000
7.1	Legenda regulačních zásad k výkresu č. 7	
8	Návrh prostorového uspořádání	1 : 1 000
9	Návrh dopravního řešení	1 : 1 000
10.1	Podélné řezy navrhovanými komunikacemi	1 : 500/100
10.2	Podélné řezy navrhovanými komunikacemi	1 : 500/100
11	Vodní hospodářství	1 : 1 000
12	Energetika a spoje	1 : 1 000
13	Hlukové zatížení řešeného území	1 : 2 000
14	Návrh budoucí parcelace	1 : 1 000
15	Návrh změny ÚPmB	1 : 5 000
16	Vizualizace	

Textová část

A Cíle územní studie, širší územní souvislosti, současné využití území, problémy

Důvody pro pořízení územní studie

Podnětem k pořízení územní studie (ÚS) je požadavek MČ Brno - Kohoutovice na aktualizaci části Regulačního plánu zpracovaného v roce 2002, která se dotýká lokality „Stavební dvůr“, s cílem koordinovaného řízení územního rozvoje MČ Brno - Kohoutovice. Lokalita „Stavební dvůr“ je největším a nejdůležitějším rozvojovým územím MČ Kohoutovice. V případě kladného projednání bude územní studie sloužit jako projednaný podklad pro zpracování Regulačního plánu.

Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Řešené území je ohraničeno ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného o celkové rozloze 6,8 ha. Ve vlastnictví statutárního města Brna jsou pozemky o rozloze 3,3 ha.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) se v řešeném území nachází návrhové stavební plochy smíšené obchodu a služeb (SO), plochy čistého bydlení (BC), plocha pro veřejnou vybavenost-kultura (OK) a nestavební plocha parků (ZP) - (Výkres č. 1).

Regulační plán z roku 2002 předpokládal vytvoření nového klidového a společenského prostoru obklopeného smíšenými plochami obchodu a služeb a bydlením. Ústředním motivem bylo vybudování ekumenického centra v parkově upravené zeleni propojené s předprostorem stávající radnice na ulici Bašného (Výkres č. 3).

V průběhu let došlo v lokalitě k vyjasnění dříve nepřehledných vlastnických vztahů. V jižní části území převládá vlastnictví města Brna. V severní části území je vlastnictví pozemků značně roztržštěné. V této části bude nutno jednat s vlastníky o směnách pozemků a pro realizaci jakéhokoliv záměru počítat s nutností přeparcelace.

Cíle územní studie

Cílem územní studie je vytvoření územně plánovacích podmínek pro nové řešení lokality na základě požadavků MČ Brno – Kohoutovice, vlastníků pozemků a současných společenských potřeb obyvatel sídliště Kohoutovice. K rozhodujícím záměrům patří vybudování bytového domu s pečovatelskou službou kombinovaného s malometrážními byty pro mladé. Dále se předpokládá vybudování kulturního zařízení a aktivit doplňující centrální společenský prostor Kohoutovic.

Požadavky na řešení

Výchozím podkladem územní studie je Regulační plán zpracovaný v roce 2002. V rámci návrhu územní studie je třeba respektovat především majetkoprávní vztahy v území, které ovlivní konečné řešení.

V územní studii je nutno prověřit umístění následujících aktivit:

- bytový dům s pečovatelskou službou kombinovaný s tzv. čekatelskými malometrážními byty včetně potřebného zázemí (pozemky města Brna v JV části lokality směrem k ul. Bašného),
- kulturní zařízení (specifikace upřesní MČ),
- sakrální stavba (cca 600 m²),
- umístění rodinných domů v lokalitě,
- umístění bytových terasových domů (při Libušině třídě).

Územní studie zohlední:

- přestěhování firmy MOP Brno, s.r.o. do jiné lokality v Kohoutovicích (lokalita Libušino údolí - bývalá měnírna DPmB (v současnosti na pozemcích města Brna),
- vlastnické vztahy v území a navrhne přeparcelaci pozemků podle navrhovaného řešení.

Podklady použité pro zpracování

ÚPD a ÚPP:

- Územní plán města Brna, aktualizace - 05/2010
- Regulační plán MČ Kohoutovice, 2002
- Studie výstavby areálu firmy MOP a Sběrného střediska odpadů v Brně – Kohoutovice, 01/2009
- Studie Kohoutovice – náměstí, 09/2009
- Investiční záměr – lokalita „Stavební dvůr“, MČ Kohoutovice - 7/2010

Mapové podklady:

- Polohopis – katastrální mapa, stav 03/2010
„Polohopisným podkladem je katastrální mapa, poskytnutá KÚ pro Jihomoravský kraj. Data polohopisného podkladu nesmí být dále samostatně šířena“
- Účelová mapa polohopisné situace
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- Výškopis města Brna
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- Ortofotomapa města Brna, aktualizace 2009
© GEODIS BRNO
- Situace aktuálních majetkových vztahů
© Odbor městské informatiky Magistrátu města Brna
- Výřez DTMB obsahující stávající stav vedení jednotlivých inženýrských sítí
© Odbor technických sítí Magistrátu města Brna

A.1 Širší územní souvislosti lokality „Stavební dvůr“

Grafické vyjádření širších územních souvislostí řešeného území – Výkres č. 4

Městská část Kohoutovice se nachází v západní části města Brna. Území Kohoutovic je součástí východní části Bobravské vrchoviny, která zde vytváří zalesněný hřbet ovlivňující celkový obraz města Brna. Vyvýšená poloha Kohoutovic a jejich obklopení masivy příměstských lesů, které jsou součástí rekreační oblasti Holedná, jsou příčinou izolace Kohoutovic od ostatní městské zástavby Brna. Tyto základní geografické charakteristiky jsou zároveň i předpoklady pro kvalitní obytné prostředí.

Vztahy mezi Kohoutovicemi a městem jsou zprostředkovány ulicí Antonína Procházky směrem na Pisárky a centrum města, Libušinou třídou k Novému Lískovci a Bohunicím a ulicí Žebětínskou k Bystrci a Žebětínu. Tyto páteřní komunikace jsou využívány prostředky IAD a MHD pro zajištění vazeb jak k centru, tak i k okolním městským částem.

Pro území Kohoutovic jsou typické 3 urbanistické prvky:

- přírodní zázemí okolních lesů umocněné konfigurací terénu,
- rostlá urbanistická struktura zbytku původní obce,
- založená urbanistická struktura satelitního obytného celku ze 70. let minulého století utvořená kolem Libušiny třídy.

Organizační osou torza původní obce jsou ulice Návrší Svobody a Žebětínská. Na jejich spojnici původně bylo možno identifikovat centrum staré části, které postupně ztrácí svůj význam v kontextu celých Kohoutovic.

Organizační osou nového obytného celku je Libušina třída, po jejíchž obou stranách jsou rovnoměrně rozmístěny jednotlivé obytné celky tvořené deskovými a bodovými domy o 4 a 8 podlažích. Na této páteři jsou umístěny základní centra vybavenosti, z nichž mělo dříve dominantní postavení Lipsko a centrum u GRAND PRIX (obytný objekt dříve s vyhlídkovou restaurací - koncipovaný jako pohledová uzávěra, který spolu s vodojemem tvořily významné městské dominanty). V těchto dvou centrech byla soustředěna převážná část občanské vybavenosti. Na začátku a na konci Libušiny třídy byla tato hlavní centra doplněna menšími subcentry.

Po roce 1989 byla postupně celková koncepce center narušena především díky změně vlastnických vztahů v území. Malá centra u domova důchodců a na začátku Libušiny třídy byla postupně přebudována na jiné funkce. Centrum na konečné trolejbusů (Jírovcova a Axmanova) je stabilizované. Původně dominantní centrum Lipsko ztratilo svou atraktivitu v nabídce aktivit.

Centrum u GRAND PRIX s původním zdravotním střediskem si v současnosti svůj význam udržuje, i když zdravotní středisko již přestává plnit svou původní funkci. Z těchto důvodů usiluje MČ Kohoutovice o přebudování tohoto centra na ústřední prostor Kohoutovic s náměstím a obecním domem (rekonstrukce zdravotního střediska na radnici a polyfunkční dům s nabídkou služeb pro obyvatele městské části). Předpokládá se změna umístění radnice z ulice Bašného do rekonstruovaného obecního domu, zajištění podmínek pro dislokaci lékařských pracovišť a případně i přestěhování pošty z objektu v centru Lipsko, kde je pošta v pronájmu. Podmínkou pro toto řešení je získání objektu zdravotního střediska a jeho rekonstrukce. Předpokládá se směna části pozemků pod Libušinou třídou v lokalitě „Stavební dvůr“ ve vlastnictví města s vlastníkem zdravotního střediska, vymístění provozu firmy MOP a Střediska separovaného odpadu do nové lokality při Libušině třídě (byvalá měnirna napětí DPmB). Všechny tyto okolnosti nepřímo ovlivňují i řešení lokality „Stavební dvůr“.

Areály škol Chalabalova a Pavlovská jsou umístěny v těžišti obytných lokalit v dobré pěší dostupnosti. Sdružené areály mateřských školek jsou situovány do těsné blízkosti lesních celků. Sportovní areál je situován pod ulicí Voříškovou. Při škole Chalabalova byl vybudován nový krytý bazén s přístupem pro veřejnost.

Celé území Kohoutovic je až na malé výjimky (část kolem ulic Voříškova a Myslivní) pokryto dostupností zastávek MHD do 300 m.

Městská část Kohoutovice má prvořadě charakter rezidenčního území tvořeného na jedné straně sídlištní zástavbou a na straně druhé zástavbou rodinnými domy původní obce doplněné novou výstavbou rodinnými domy z období realizace sídliště. Rezidenční území je doplněno dvěma menšími výrobně obslužnými lokalitami na začátku a konci Libušiny třídy. Vkládání dalších výrobně obslužných funkcí, i když by zlepšily bilanci nabídky pracovních příležitostí, je v místních podmínkách Kohoutovic nereálné a ve výsledku by narušilo kvalitu obytného prostředí.

Celkově je možno konstatovat, že stavební rozvoj Kohoutovic je prakticky ukončen a lokalita „Stavební dvůr“ je poslední reálnou rozvojovou lokalitou. Díky své poloze na rozhraní staré a nové zástavby, blízkosti k plánovanému centrálnímu prostoru Kohoutovic a pohledové exponovanosti je toto území významné pro dokončení celé urbanistické koncepce Kohoutovic.

A.2 Současné využití území a problémy ovlivňující možnosti budoucího využití

A.2.1 Rozbor vlastnických vztahů

Grafické zobrazení vlastnických vztahů a druhu pozemků v řešeném území dle KN – Výkres č. 2

Pro popis vlastnických vztahů bylo využito předaných informací od OMI MmB. Při porovnání těchto informací s informacemi poskytovanými přímo KN je možno sledovat odlišné zařazení rozsáhlé parcely č. 997/1. V KN je tato parcela ve vlastnictví Statutárního města Brna, dle předaných podkladů je vlastníkem Česká republika.

Bilance ploch celého řešeného území dle vlastnictví pozemků:

Vlastník	Plocha v ha	%
Statutární město Brno (100%)	2,31	34,0%
Statutární město Brno (podíl na vlastnictví)	0,29	4,3%
Česká republika	0,98	14,4%
Soukromé vlastnictví	3,22	47,4%
Celkem řešené území	6,80	100,0%

A.2.2 Současné využití území

Grafické zobrazení využití území – Výkrese č. 5

Současné využití území je tvořeno:

- Zástavbou rodinných domků při ulicích Žebětínská (7 domů převážně jednopodlažních s využitím podkroví, některé domy mají realizovány garáže na opačné straně pozemku přístupné z účelové komunikace).
- Zástavbou rodinných domků při ulici Bašného. Jde o dvě skupiny domů. Severní skupina je tvořena novější zástavbou dvoupodlažních dvojdomků s využitím podkroví. Objekty jsou vybaveny garážemi. Jižní skupinu tvoří řadová zástavba starších domů s různou podlažností 1 až 2 nadzemní podlaží. Některé objekty nemají garáže.
- V jižní části území je situována volná plocha občanského vybavení, která je součástí dnešní radnice městské části.
- Z jiho východu území navazuje na obytné území rodinných domků při ulici Myslivečkova. Propojení do této ulice je pro značný terénní rozdíl zajištěno pouze pěším chodníkem se schody.
- Ve střední části ulice Bašného je neupravený prostor komunikace a prostranství místního významu, který slouží jako příjezd do soukromého garážového dvora pro 14 automobilů.
- Ve středu území s dopravním napojením do ulice Žebětínské je situován areál firmy MOP, který využívá původních provizorních objektů staveniště z dob výstavby sídliště.
- Zbývající území je funkčně nevyužito a z převážné části je pokryto náletovou zelení již značné velikosti. V území je možno najít zbytky stavebních konstrukcí a různého materiálu, což svědčí o možnostech dřívějšího ukládání stavebního odpadu. Touto plochou procházejí pěší stezky mezi ulicemi Žebětínská a Bašného. Tyto stezky jsou neudržované a vzhledem k okolní bujné vegetaci bez sociální kontroly. Využívány jsou především majiteli psů pro jejich venčení. Z ulice Myslivečkovy je vedeno pěší propojení do ulice Žebětínské. Mimo popsání trasy je území prakticky

neprostupné. Ze strany od Libušiny třídy není do území přímý vstup a to především z hlediska značného výškového rozdílu. Horní pěší stezka je vedená rovnoběžně s Libušinou třídou v nižších partiích.

Na severo západě území při Libušině třídě je situována trolejbusová zastávka MHD. Druhá autobusová zastávka je umístěna ve východní části území na ulici Žebětínské. Dostupnost území je z těchto zastávek zajištěna v izochroně do 300 m.

Z hlediska celkové disponibility ploch je řešené území ze 70 % možno považovat za nevyužité. Tyto nevyužité plochy nejsou dopravně napojeny a nejsou obslouženy potřebnou technickou infrastrukturou. Dopravní napojení a technická obsluha území jsou nezbytnými podmínkami pro budoucí stavební využití těchto ploch. Zároveň je nutno vytvořit podmínky pro novou parcelaci území s jasným určením ploch ve vlastnictví města a ve vlastnictví soukromých subjektů.

Bilance současného využití území:

Využití území	Stav v ha	%
Plochy bydlení	1,805	26,6%
Plochy výroby	0,625	9,2%
Plochy občanské vybavenosti	0,031	0,5%
Plochy dopravy	0,044	0,6%
Plochy komunikací prostranství místního významu	0,043	0,6%
Plochy krajinné zeleně	0,066	1,0%
Urbánní lada (nevyužité plochy)	4,179	61,5%
Celkem řešené území	6,794	100,0%

A.2.3 Problémy ovlivňující možnosti budoucího využití území

Grafické zobrazení problémů – Výkrese č. 6

Za klíčové problémy, které ovlivní možnosti budoucího využití území, je nutno považovat:

- Reálné vlastnické vztahy v území, které ovlivní lokalizaci budoucích požadovaných aktivit. Cílem lokalizace městských aktivit (plochy OV a zeleně) by mělo být jejich prioritní umístění na městských pozemcích. Zároveň je nutno vytvářet podmínky pro realizaci odpovídajících ploch komunikací a prostranství místního významu (plochy v budoucím vlastnictví města) pro výstavbu sítě obslužných komunikací a řešení technické infrastruktury. V území navrženém pro funkci bydlení předpokládat budoucí soukromé vlastnictví pozemků. Je nutno počítat s nezbytnou směnou pozemků a přeparcelací území.
- Poměrně dramatický terén, který ovlivní jednak možnosti dopravního řešení a zároveň způsob odkanalizování území.
- Odkanalizování území řešit v návaznosti na zpracovaný Generel odkanalizování města Brna.
- Možnosti dopravního napojení území na ulice Žebětínská a Bašného. Dříve uvažované napojení území z Libušiny třídy je v současné době nereálné – plnilo by funkci jednoho směru křižovatky Žebětínská – Libušina třída, do území by vnášelo nadbytečnou dopravu a technické řešení odpojení v západní části území je z hlediska výškových parametrů a existence zastávek MHD obtížně proveditelné.
- Zajištění dopravní přístupnosti garáží a vjezdů na pozemky pro zadní část skupiny rodinných domů při ulici Žebětínské, která je v současnosti zajišťována z účelové cesty.
- Zajištění pěších vstupů do území z ulic Žebětínská, Myslivečkova, Bašného a od Libušiny třídy. V návrhu zajistit prostupnost pěších tras územím.
- Počítat s hlukovým zatížením území ze silniční dopravy na plochách v dotyku s Libušinou třídou.
- Nutnost vymístění areálu firmy MOP z řešeného území.
- Respektovat započaté stavby v území (výstavba RD při vstupu do území ve střední části ulice Žebětínské).
- Respektovat požadovaný stavební program dle zadání územní studie.

B Navrhované řešení

B.1 Návrh urbanistického řešení

Grafické zobrazení navrhovaného řešení – Výkresy č. 7, 7.1, 8

Navrhované řešení v zásadě vychází z Regulačního plánu MČ Kohoutovice z roku 2002, které se stalo podkladem pro návrh využití území aktuálního ÚPmB. Navrhované změny reagují především na požadavky zadání týkající se respektování reálných vlastnických vztahů a umístění ploch domova s pečovatelskou službou.

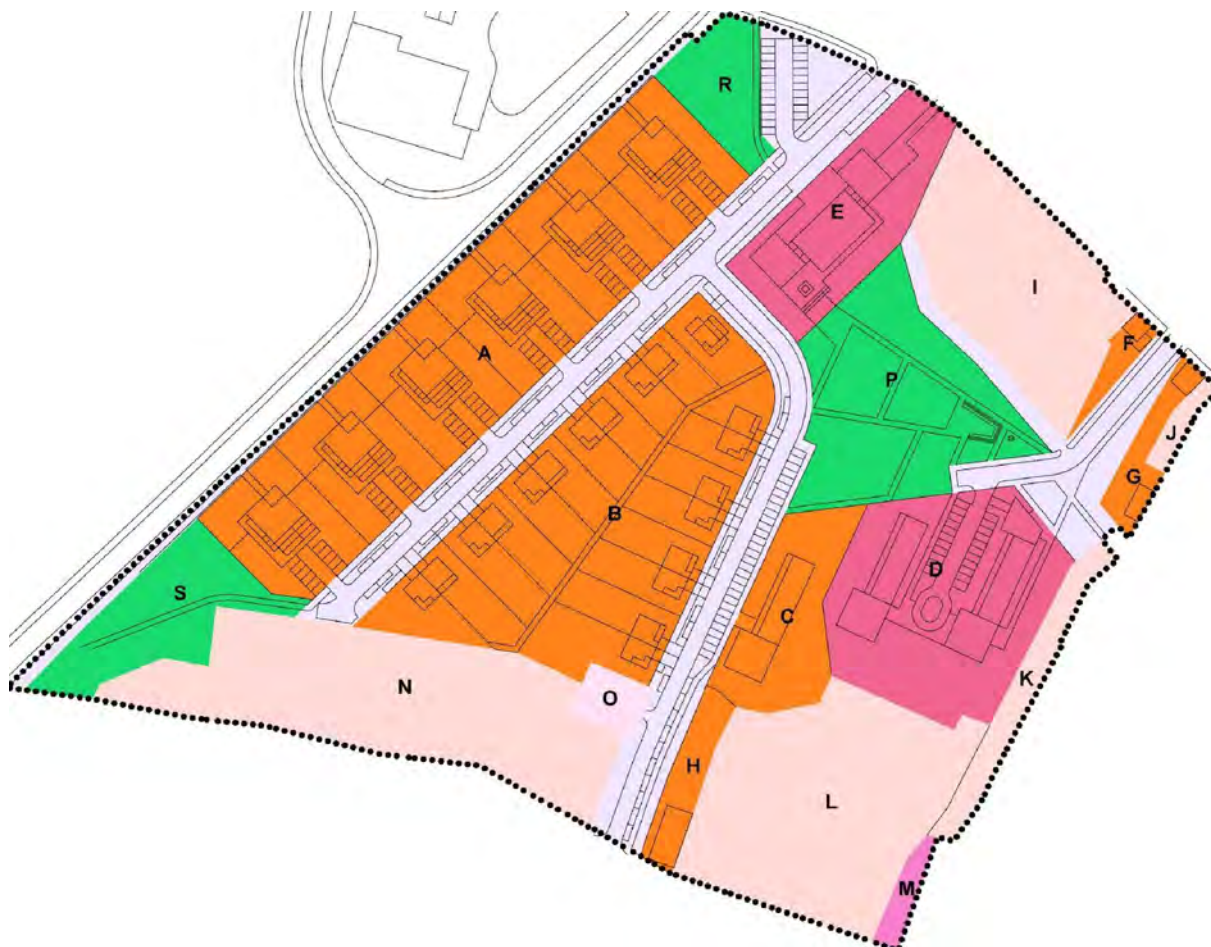
Pod vlivem těchto požadavků došlo k úpravě rozsahu jednotlivých ploch, ale také změně jejich umístění. Změnila se poloha městského parku, poloha ploch vybavenosti pro ekumenické centrum a smíšené plochy obchodu a služeb byly nahrazeny plochami občanské vybavenosti pro umístění domova s pečovatelskou službou. Rozsah jednotlivých změn mezi ÚPmB a ÚS je patrný z následující tabulky.

Celková bilance využití území – porovnání návrh ÚPmB a ÚS

Využití území	Návrh ÚPmB (ha)	Návrh ÚS (ha)	Rozdíl ÚPmB a ÚS (ha)
Plochy bydlení - celkem	4,037	4,004	-0,034/*
Plochy bydlení – stab.	2,193	1,710	-0,484
Plochy bydlení – navr.	1,844	2,294	0,450
Plochy smíšené- celkem	0,868	0,000	-0,868
Plochy smíšené – navr.	0,868	0,000	-0,868
Plochy občanské vybavenosti- celkem	0,503	0,817	0,314
Plochy občanské vybavenosti – stab.	0,009	0,031	0,022
Plochy občanské vybavenosti – navr.	0,494	0,786	0,292
Plochy dopravy- celkem	0,000	0,044	0,044/*
Plochy dopravy – stab.	0,000	0,044	0,044
Plochy komunikací prostranství místního významu - celkem	1,005	1,169	0,164
Plochy komunikací prostranství místního významu – stab.	0,000	0,043	0,043
Plochy komunikací prostranství místního významu – navr.	1,005	1,126	0,121
Plochy městské zeleně	0,381	0,759	0,378
Plochy městské zeleně – navr.	0,381	0,759	0,378
SUMA	6,794	6,794	0,000
<i>úbytek ploch</i>			
<i>přírůstek ploch</i>			

/* plochy dopravy (garážový dvůr) jsou dle ÚPmB zařazeny do ploch bydlení, v celkové bilanci je tedy rozdíl bydlení = 0

Schéma návrhu rozložení funkčních ploch



Územní studie navrhuje:

- V severo západní části území jsou navrženy plochy bydlení (ve schématu je plocha označena **A**) v pásu pod Libušinou třídou pro čtyřpodlažní bodové bytové terasové domy. Domy mají orientovány obytné části směrem na JV a na SZ je orientováno příslušenství a schodišťové prostory. Tyto objekty díky svému dispozičnímu řešení mohou částečně plnit i funkci barterového domu a tím reagovat na zvýšenou hladinu hluku v uliční frontě při Libušině třídě. Objekty jsou přístupné z Libušiny třídy, ale dopravní obsluha je zajištěna z nové obslužné komunikace rovnoběžné s Libušinou třídou v řešeném území. Je využito výškových úrovní pro zapuštění objektu do terénu. Pod objektem jsou navrženy garážová stání a před ním parkoviště na terénu. Po stranách této plochy jsou pod Libušinou třídou navrženy dvě plochy městské zeleně (ve schématu označené **R** a **S**), přes něž jsou zajišťovány pěší vazby na okolní území. Vzhledem ke značné svažitosti tyto plochy budou plnit především funkci izolační veřejné zeleně.
- Ve střední části území je navržena plocha bydlení pro zástavbu rodinnými domy (ve schématu označená **B**). Je navržena dvoupodlažní zástavba v dvojdomcích s velikostí parcely kolem 500 m². Objekty jsou dopravně napojeny na nové obslužné komunikace na SZ a JV plochy. U každého objektu se předpokládá garáž a možnost dalšího parkovacího místa na vlastním pozemku.

- Při severní části ulice Žebětínské je navržena plocha občanské vybavenosti (ve schématu označená **E**) pro možné umístění ekumenického centra a dalších kulturně společenských aktivit potřebných pro potřeby městské části. Návrh předpokládá realizaci objektu vyšší architektonické kvality a lokálního dominování části nově navrženého objektu, který bude reagovat na okolní zástavbu a konfiguraci terénu. Předpokládá se pěší napojení od severu z prostoru nové ulice a od jihu z navrhovaného parku. Dopravní napojení je navrženo z ulice Žebětínské. Potřebné parkovací plochy jsou navrženy ve veřejném prostoru místního významu jižně od přemostění ulice Žebětínské.
- Pod plochou občanské vybavenosti je navržena plocha městské zeleně s parkovými úpravami (ve schématu označená **P**). Vzhledem ke svažitosti terénu je navržena částečná úprava plochy do teras, které by vytvořily několik úrovní sloužících pro posezení a relaxaci. Park by měl sloužit jako odpočinkové zázemí pro navrhovaný dům s pečovatelskou službou a zároveň pro obyvatele Kohoutovic.
- V jihu východní části území pod navrženou propojovací komunikací mezi ulicemi Bašného a Žebětínská je navržena plocha bydlení pro výstavbu bytového třípodlažního objektu s malometrážními startovacími byty pro mladé (ve schématu označená **C**). Objekt je dopravně napojen ze severovýchodu z nové komunikace. Parkování je zajištěno dostatečnou rezervou v navrhovaném veřejném prostoru místního významu pod plochou rodinných domů.
- V jižní části území je navržena plocha občanské vybavenosti (ve schématu označená **D**) pro výstavbu objektů domu s pečovatelskou službou. Jsou navrženy dva třípodlažní objekty s vnitřní parkovací plochou. Dopravní napojení je zajištěno od ulice Žebětínské prostřednictvím nové obslužné komunikace umístěné na ploše veřejného prostranství místního významu, z které je zajištěn také příjezd na účelovou komunikaci umožňující vjezdy do garáží v zadní části stabilizované plochy bydlení při ulici Žebětínské.
- Při vjezdech do území z ulice Bašného a Žebětínské jsou navrženy úpravy ploch bydlení (ve schématu označené **F**, **G** a **H**). Je navržena možnost dostavby stávajících ploch bydlení v rodinných domech formou dostavby nároží. Dopravní napojení je navrženo z ulic Bašného a Žebětínské.
- Plocha garážového dvora (ve schématu označená **O**) zůstává zachována, stejně jako její napojení na veřejný prostor.
- Ostatní plochy v řešeném území jsou v návrhu považovány za stabilizované a nepředpokládá se jejich radikální přestavba, kromě udržovacích a rekonstrukčních prací.
- Pro zajištění dopravní obsluhy území jsou navrženy dvě plochy komunikací a prostranství místního významu, které zajišťují dopravní obsluhu území, pěší napojení, prostupnost území a možnost uložení technické infrastruktury.

Navrhované řešení je na jedné straně popsáno formou regulačních zásad (výkres č. 7). Výklad jednotlivých pojmů a zásad regulace k tomuto výkresu je obsahem Legendy regulačních zásad (výkres č. 7.1), která navazuje na regulační zásady stanovené v Regulačním plánu MČ Kohoutovice 2 002.

Zároveň je naznačeno možné využití území formou návrhu prostorového uspořádání, který představuje konkrétní možnosti zastavění území dle principů navržené regulace (výkres č. 8). Tento výkres je doplněn souborem vizualizací navrženého řešení (výkres č. 16).

Bilance ploch navrhovaného řešení

Plocha (označení)	Funkce	Stabilita	Rozloha (ha)	Zastavěná plocha (ha)	Podlažnost	Podlažní plocha (ha)	IZP	IPP
A	BC	navr	1,01	0,2352	4,0	0,9408	0,2	0,9
B	BC	navr	0,91	0,1769	2,0	0,3538	0,2	0,4
C	BC	navr	0,21	0,0499	3,0	0,1497	0,2	0,7
D	O	navr	0,50	0,0998	3,0	0,2994	0,2	0,6
E	O	navr	0,29	0,0751	1,5	0,1127	0,3	0,4
F	BC	navr	0,03	0,0072	2,0	0,0144	0,2	0,5
G	BC	navr	0,06	0,0135	2,0	0,0270	0,2	0,4
H	BC	navr	0,07	0,0176	2,0	0,0352	0,2	0,5
I	BC	stab	0,40	0,0784	1,5	0,1176	0,2	0,3
J	BC	stab	0,02	0,0086	1,0	0,0086	0,3	0,3
K	BC	stab	0,10	0,0163	1,0	0,0163	0,2	0,2
L	BC	stab	0,57	0,1296	2,0	0,2592	0,2	0,5
M	OS	stab	0,03	0,0000	0,0	0,0000	0,0	0,0
N	BC	stab	0,61	0,1173	2,0	0,2346	0,2	0,4
O	DG	stab	0,04	0,0257	1,0	0,0257	0,6	0,6
P	ZP	navr	0,42					
R	ZO	navr	0,12					
S	ZO	navr	0,22					
veřejný prostor			1,17					
Celkem			6,79					

Předpokládané zatížení návrhových ploch

Plocha (označení)	Funkce	Stabilita	Zatížení plochy		
			Počet BJ, RD	Počet obyvatel	Počet návštěvníků
A	BC	navr	48 BJ	144	
B	BC	navr	19 RD	76	
C	BC	navr	24 BJ	48	
D	O	navr	44 BJ	88	
E	O	navr			100
F	BC	navr	1 RD	4	
G	BC	navr	2 RD	8	
H	BC	navr	1 RD	4	

Bilance návrhových ploch řešeného území dle vlastnictví

Vlastník	Plocha v ha	%
Statutární město Brno (100%)	2,06	42,2%
Statutární město Brno (podíl na vlastnictví)	0,29	5,9%
Česká republika	0,98	20,1%
Soukromé vlastnictví	1,55	31,8%
Celkem návrhové plochy řešeného území	4,88	100,0%

Na návrhových plochách předložené územní studie je město Brno vlastníkem přibližně 70% ploch a bude sehrávat klíčovou roli v možnostech jejich stavebního využití.

Alternativní řešení plochy „A“ pod Libušinou třídou

Navrhované řešení lokality bytové výstavby pod Libušinou třídou (ve schématu plocha označená **A**) bylo v průběhu zpracování urbanistické studie řešeno variantně.

Byly navrženy tyto varianty:

- a) Dopravní obsluha lokality ze severu z Libušiny třídy (vjezd pod objekty do garáží z jihu)



- b) Dopravní obsluha lokality z jihu společně s vjezdy do garáží pod objekty z navrhované obslužné komunikace



Na výrobním výboru bylo konstatováno, že možnost přímé dopravní obsluhy této lokality ze sběrné komunikace (Libušiny třídy) je z dopravního hlediska nereálná, i když z hlediska možností zástavby by bylo toto řešení výhodnější. Do výsledného řešení bude zapracováno řešení dle varianty b).

Pořizovatel na jednání upozornil na potřebu zdůvodnění změny IPP (index podlažních ploch) v této ploše pokud v ÚS bude IPP upraveno oproti ÚPmB.

K změně IPP v této ploše opravdu dochází.

Změna IPP je vyvolána:

- Zpřesněním rozsahu plochy. Dochází ke zvětšení plochy na základě upřesnění vztahu k vymezeným okolním plochám a potřebě zajistit dostatečně velké vsakovací plochy pro řešení dešťové kanalizace.
- Upřesnění charakteru zástavby. Je navržena volná bodová struktura čtyřpodlažních terasových domů, která nejlépe využívá převýšení terénu a vytváří podmínky pro citlivé zakomponování zástavby této pohledově exponované lokality. Dříve uvažovaný deskový dům svým objemem a horizontálním působením nekoresponduje se strukturou bodových domů nad Libušinou třídou. Pohledová exponovanost lokality je lokálního charakteru (neovlivní panorama města z hlediska významných pohledů), ale podstatně ovlivňuje vazby na bezprostřední okolí. Jde především o vazby k zástavbě nad Libušinou třídou (průhledy do údolí) a vazby k zástavbě starých Kohoutovic (průhledy severním směrem).

Pro průkaz výše uvedených tvrzení byla prověřena i varianta c) „deskový objekt“ respektující princip dopravní obsluhy dle varianty b). Tato varianta sice více využívá území, ale z hlediska vztahu k okolní struktuře je značně necitlivá.

- c) Dopravní obsluha z jihu společně s vjezdy do garáží pod objekty z navrhované obslužné komunikace na principu deskového objektu



Porovnání využití lokality A v jednotlivých variantách:

	Rozloha (ha)	Zastavěná plocha (ha)	Podlažnost	Podlažní plochy (ha)	IPP	IZP
Dle RP (ÚPmB)	0,8273	0,3727	4,0	1,4908	1,8020	0,4505
Varianta a)	1,0100	0,2352	4,0	0,9408	0,9315	0,2329
Varianta b)	1,0100	0,2352	4,0	0,9408	0,9315	0,2329
Varianta c)	1,0100	0,3602	3,7	1,3158	1,3030	0,3560



Jižní pohled - varianta b)



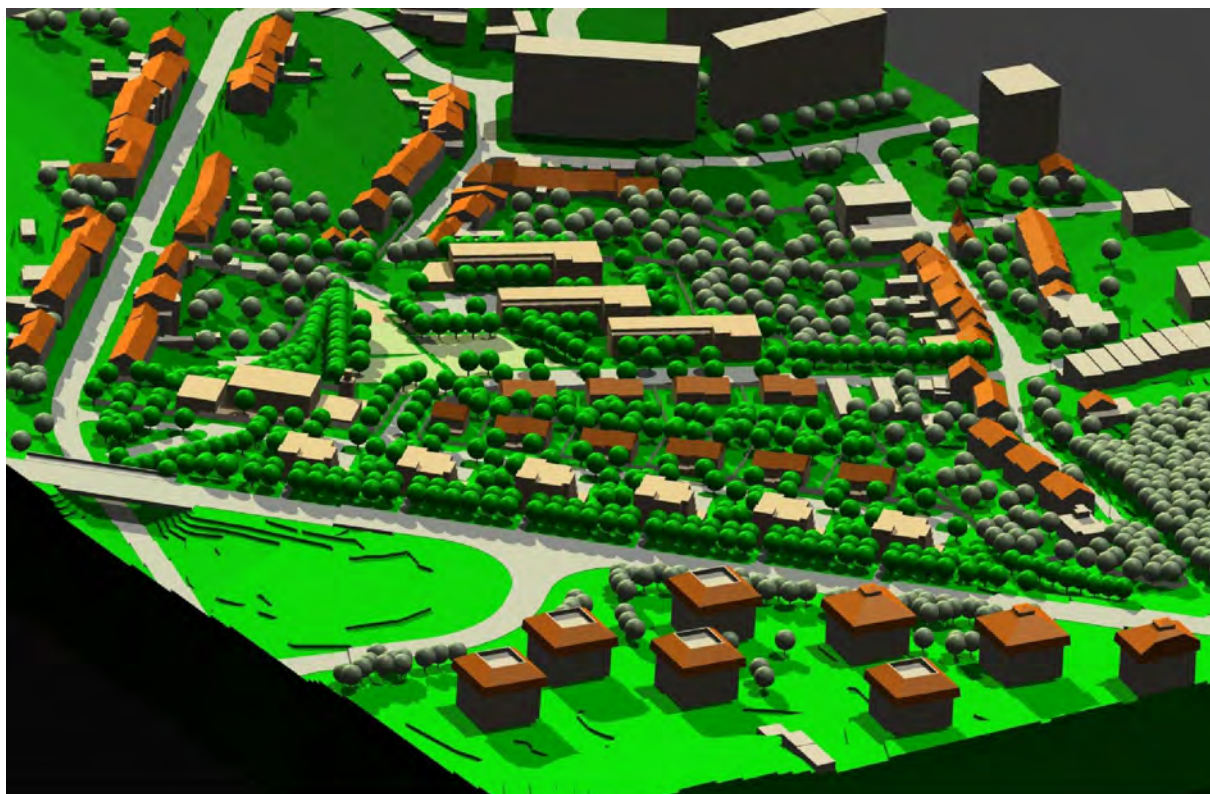
Jižní pohled - varianta c)



Jihozápadní pohled - varianta b)



Jihozápadní pohled - varianta c)



Severní pohled - varianta b)

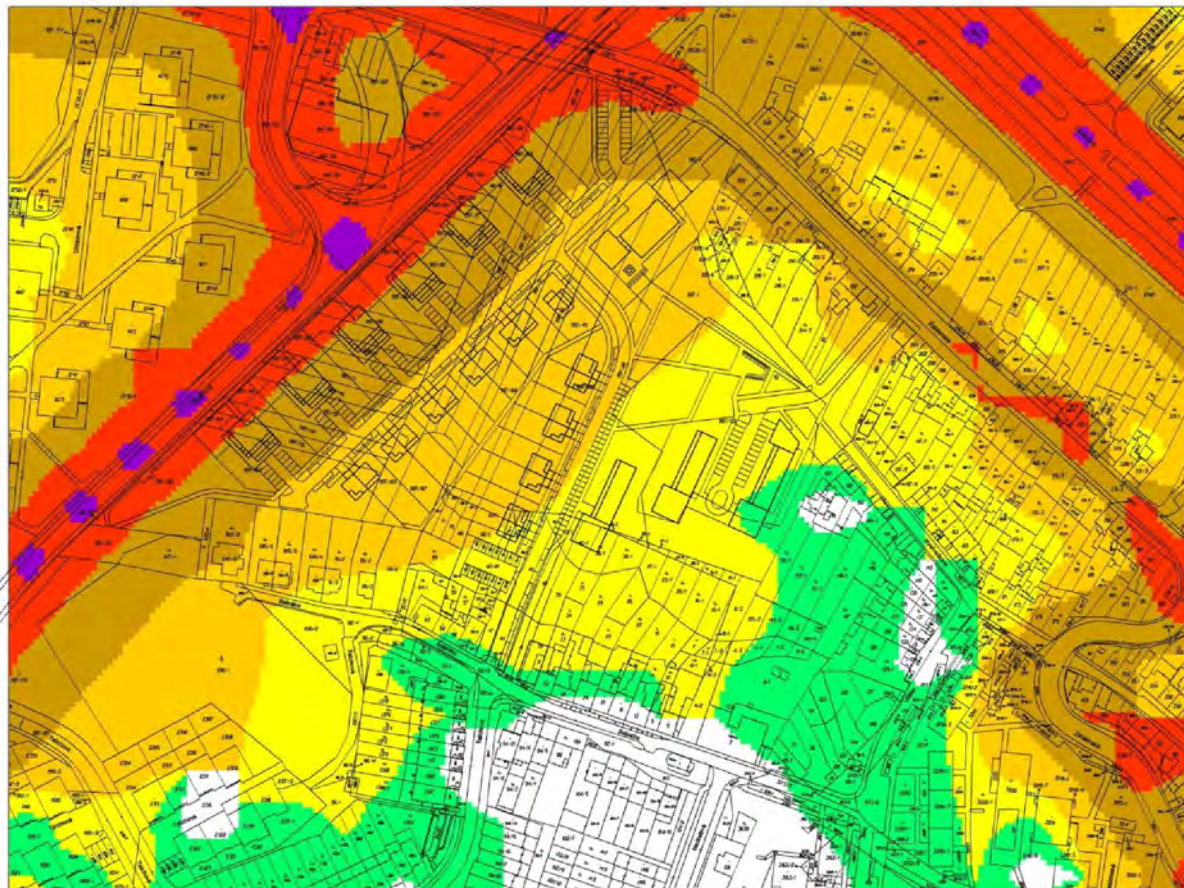


Severní pohled - - varianta c)

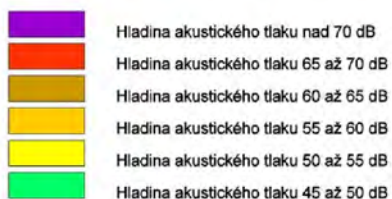
Problematika hlukového zatížení

Grafické zobrazení hlukového zatížení území – Výkres č. 13

Území pod Libušinou třídou je zatíženo hlukem z automobilové dopravy. Z hlukové mapy Brna, zpracované pro nový ÚPmB v roce 2002, byly použity limitní hodnoty akustického tlaku pro noční i denní dobu. Z řešeného území je nadlimitním hlukem zasažena plocha A.



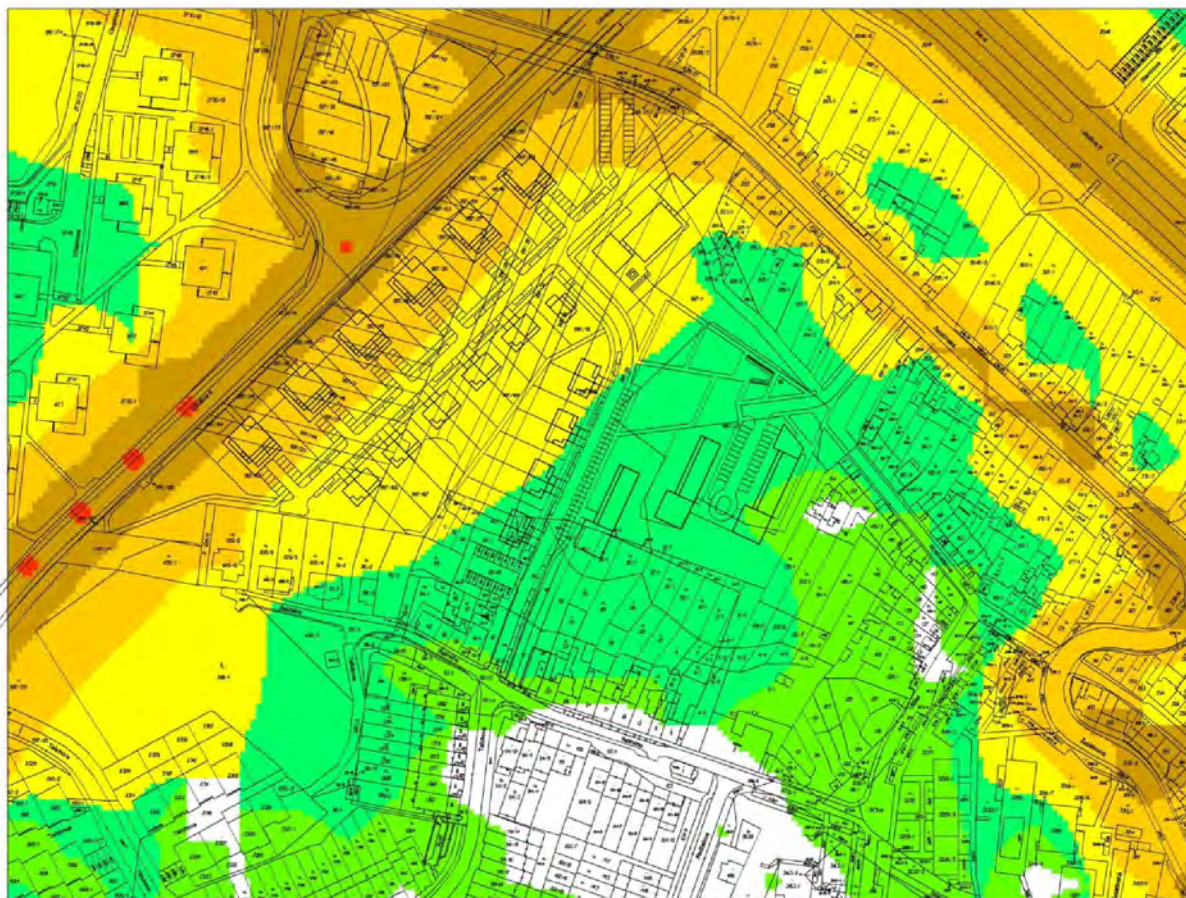
Hlukové zatížení řešeného území dle hlukové mapy - denní doba









limitní hodnota pro denní dobu 50 dB + korekce 10 dB pro hluk z pozemních komunikací = 60 dB

nebo

limitní hodnota pro denní dobu 50 dB + korekce 20 dB pro hluk z pozemních komunikací (stará zátěž) = 70 dB



Hlukové zatížení řešeného území dle hlukové mapy - noční doba

	Hladina akustického tlaku 65 až 70 dB
	Hladina akustického tlaku 60 až 65 dB
	Hladina akustického tlaku 55 až 60 dB
	Hladina akustického tlaku 50 až 55 dB
	Hladina akustického tlaku 45 až 50 dB
	Hladina akustického tlaku 40 až 45 dB

limitní hodnota pro denní dobu 40 dB + korekce 10 dB pro hluk z pozemních komunikací = 50 dB

nebo

limitní hodnota pro denní dobu 40 dB + korekce 20 dB pro hluk z pozemních komunikací (stará zátěž) = 60 dB

Dle Nařízení vlády 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, § 11, odstavec 4, přílohy č. 3 je pro stanovení limitní hladiny hluku chráněného venkovního prostoru staveb možno použít korekce. Pokud by byla použita korekce pro přípustný hluk z pozemních komunikací +10dB byla by plocha zasažena nadlimitním hlukem. Pokud by byla použita korekce pro starou zátěž + 20dB (Libušina třída je takovouto komunikací), k zasažení plochy by nedošlo. V případě hlukového zatížení, je nutno na hlukovou situaci reagovat úpravou dispozice objektů (bariérové domy) a použitím protihlukových stěn na ochranu vnějšího prostoru staveb. Navržené řešení je nutno doložit hlukovou studií.

Na výrobním výboru bylo doporučeno, aby do výsledného návrhu byla zapracována Zvláštní podmínka využití území – hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny. Pro stavební využití plochy to znamená podřídit zastavění plochy hlukové zátěži a navrhované řešení doložit hlukovou studií.

B.2 Návrh řešení dopravy

Grafické zobrazení návrhu dopravního řešení – Výkres č. 9

Širší dopravní vztahy

Nadřazený dopravní skelet Kohoutovic je tvořen sběrnými komunikacemi vedenými ulicemi Libušina třída a Žebětínská (od křižovatky Žebětínská – Libušina třída ve směru na Žebětín). Trasa vedená ve stopě Antonína Procházky, Libušino údolí, Libušina třída a Žebětínská je zařazena do sítě krajských silnic jako III/3842 Brno – Ostrovačice. Řešené území je dopravně napojené na nadřazený komunikační skelet prostřednictvím ulice Žebětínské, která plní funkci páteřní komunikace pro starou část zástavby Kohoutovic. Navržené řešení nemá vliv na uspořádání nadřazeného dopravního systému.

Síť místních komunikací

Navrhované řešení rozmístění funkčních ploch je doprovázeno návrhem ploch komunikací a veřejných prostranství místního významu, které zajišťují podmínky pro dopravní a technickou obsluhu území s vazbou na okolní území.

Jsou navrženy v zásadě tři nové plochy komunikací a veřejných prostranství místního významu vytvářející nové uliční profily v území.



- A. Plocha nové slepé ulice pro obsluhu domova s pečovatelskou službou napojená do Žebětínské (šířkový profil v nejužším místě 11 m, v nejširším místě až 19 m).
- B. Plocha nové slepé ulice pro obsluhu bydlení pod Libušinou třídou napojená do Žebětínské (šířkový profil 16 m).
- C. Plocha nové propojující ulice mezi Bašného a Žebětínskou (šířkový profil 19 m, v nejužším místě 13 m).

V těchto uličních jsou navrženy místní obslužné komunikace funkční skupiny C, MO2 -/5,5/30. Na konci slepých ulic jsou navržena obratiště. *Podélné profily navrhovaných obslužných komunikací jsou schématicky zobrazené ve výkresech č. 10.1 a 10.2.*

Pro zajištění dopravní obsluhy garáží a vjezdů na pozemky pro zadní část skupiny rodinných domů při ulici Žebětínské je navržena účelová cesta napojená v nejnižším místě nového veřejného prostranství místního významu nad ulicí Myslivečkova.

Statická doprava

Šířkové uspořádání navrhovaných obslužných uličních profilů pod Libušinou třídou a spojnice Bašného Žebětínská umožňují podélné parkování podél komunikace. V navrhované obytné zóně jsou navržena parkovací stání (pro návštěvy) v pobytovému prostoru uličního profilu. Pro veškeré nově budované obytné objekty (bytové domy a rodinné domy) musí být splněny požadavky odstavení vozidel na vlastním pozemku v souladu s ČSN 736110, aby vyhovovaly výhledovému stupni automobilizace 1:2.

Výjimku v řešeném území tvoří plocha občanské vybavenosti – objekt ekumenického centra a plocha bydlení – objekt s malometrážními startovacími byty pro mladé. Na těchto plochách není možno přímo vzhledem ke konfiguraci terénu zajistit odstavení vozidel. Pro objekt ekumenického centra je navrženo parkování ve veřejném prostoru místního významu jižně od přemostění ulice Žebětínské na navrhovaném parkovišti s kapacitou 24 parkovacích stání. Pro objekt bytového domu s malometrážními startovacími byty pro mladé je navrženo parkování v uličním profilu veřejného prostoru místního významu na parkovacích stáních s kapacitou 27 vozidel.

Městská hromadná doprava

Řešené území je dostatečně obslouženo současným systémem MHD v dostupnosti 300 m k zastávkám MHD. Pro obsluhu v této dostupnosti jsou využity stávající zastávky:

- na Libušině třídě
zastávka Bellova (TBUS – 29, 37 a BUS – 50, 68)
zastávka Voříškova (TBUS – 29, 37)
- na ulici Žebětínské
zastávka Žebětínská (BUS 52)

Tyto zastávky jsou propojeny sítí stávajících a navrhovaných peších komunikací vedených ve veřejném prostoru uličních profilů v plochách městské zeleně.

Pěší a cyklistická doprava

V současnosti řešeným územím neprochází žádná oficiální pěší trasa. V nevyužitém území jsou vedeny neudržované pěší stezky mezi ulicemi Žebětínská a Bašného. Pouze z ulice Myslivečkovy je vedeno pěší propojení do ulice Žebětínské.

Navrhované využití území je doplněno systémem peších tras, které logicky propojují stávající i nově navrhované aktivity v území a jeho okolí tak, aby byla v maximální možné míře zajištěna prostupnost území pro pěší pohyb. Je navrženo propojení ulic Bašného, Žebětínské a Myslivečkovy novými trasami

v uličních profilech. Pouze ve střední části území je vazba mezi Bašného a Žebětínskou navržena přes plochu parkově upravené městské zeleně, stejně jako vazba z nové slepé ulice pod Libušinou třídou k zastávce MHD Bellova. Návrh předpokládá vybudování nových chodníků po jižní straně Libušiny třídy pro zajištění pěšího přístupu do navrhované plochy bydlení pro terasové bytové domy.

V navrhovaných uličních profilech se předpokládá umístění chodníků po obou stranách. V plochách zeleně je nutno umístit niveletu chodníků nad niveletu okolního terénu, aby srážková voda po chodnících nestékala, ale co nejrychleji vsakovala do terénu.

Řešeným územím v současnosti žádná cyklistická trasa nevede a výhledově se nepředpokládá žádná nová trasa.

B.3 Návrh řešení technické infrastruktury

B.3.1 Zásobení vodou

Grafické zobrazení zásobení vodou – Výkres č. 11

Lokalita převážně bytové zástavby (RD a bytové domy do 4 podlaží) leží na kotě terénu 367 až 383 m n.m. a bude zásobena pitnou vodou z vodojemu v Kohoutovicích (3 000 m³- 415,0 m n.m.). Nápojnými místy budou:

- řad DN 100 připravený pro tuto zástavbu na Libušině třídě,
- řad DN 150 v ulici Myslivečkova a Žebětínská,
- řad DN 100 v ulici Bašného.

Nové řady DN 80 - 150 budou zaokružovány a na veřejných pozemcích. Orientační spotřeba vody bude $Q_p = 372 \text{ os.} \times 120 \text{ l/os/den} = 44,6 \text{ m}^3/\text{den} + \text{ekumenické centrum (cca } 1,2 \text{ m}^3/\text{den}) = 45,8 \text{ m}^3/\text{den}$ (0,53l/s), $Q_m = 0,53 \times 1,4 = 0,74 \text{ l/s}$.

Max. hydrostatický tlak bude 0,48 MPa, minimální hydrodynamický 0,27 MPa v souladu s prováděcí vyhláškou č. 428/2001 Sb. a s požárními normami.

Ochranné pásmo vodovodu je dle zákona 274/2001 Sb. v pozdějším znění 1,5 m od okraje potrubí.

B.3.2 Odkanalizování území

Grafické zobrazení odkanalizování území – Výkres č. 11

Řešené území patří do povodí kmenové stoky „B“ (odlehčovací komora do potoka Šárka, shybka pod řekou Svratkou). Zástavba v tomto povodí je podmíněna:

- kolaudací a uvedením do provozu RN Jeneweinova,
- kolaudací a uvedením do provozu OK na stoce B při RN Jeneweinova,
- kolaudací a uvedením do provozu OK na Komárovském nábřeží.

Dle Generelu odvodnění města Brna jsou kanalizace pro veřejnou potřebu v navazujících částech (ulice Bašného, Myslivečkova, Žebětínská) kapacitně přetížené. Již ve stávajícím stavu nelze spolehlivě odvádět další splaškové vody.

BVK doporučuje zpracovat odbornou studii řešící problematiku odkanalizování v návaznosti na příslušné povodí včetně kalibrace modelu detailním měřením na stávající síti. Tímto řešením dojde k optimalizaci investičních nákladů v podmiňujících částech kanalizace pro veřejnou potřebu. Zpracovanou studii následně využít jako závaznou přílohu „Územní studie Kohoutovice – Stavební dvůr“. Dle vyjádření BVK bez splnění výše uvedených podmínek nelze vydat souhlasné stanovisko pro následný stupeň tj. územní řízení.

Následující orientační výpočty, doplněné měřením a vyhodnocením OK v rámci výstavby bazénu Chalabalova, jsou podkladem pro případný přepočít Generelu odvodnění města Brna - kmenové stoky „B“. Nový návrh respektuje vyhlášku č. 500/2006 Sb., (§20, 21) a požadavek Generelu odvodnění města Brna na regulaci odtoku dešťových vod z návrhové plochy na hodnotu 10 l/s/ha.

Celkově řešené území má 6,79 ha. Z toho stávající území bez úprav a tedy možnosti regulace odtoku je 2,02 ha (RD a veřejné plochy). Nově navržená zástavba je jen na ploše 4,77 ha, kde lze regulaci odtoku snížit na požadovanou hodnotu, tj. 47,7 l/s.

Podle doporučení Generelu odvodnění města Brna – Generel kmenové stoky B budou dodrženy následující zásady:

1. Návrhové plochy budou odkanalizovány oddílným systémem.
2. Splaškové odpadní vody z návrhových ploch budou napojené na stávající splaškovou kanalizaci v ulici Žebětínská a v ulici Myslivečkova, příp. na jednotnou kanalizaci v ulici Bašného.
3. Budou zrušeny propoje na stávající kanalizaci:
v ulici Žebětínská mezi šachtami 632559 a 632350 a mezi šachtami 632325 a 172368 v ulici Myslivečkova mezi šachtami 632348 a 755331 (v Generelu odvodnění - kmenová stoka B - opatření č. 32)

Zpoždění odtoku bude řešeno podle metodiky uvedené v Městských standardech pro kanalizační zařízení. Podle hydrogeologického podkladu Generelu odvodnění města Brna v předmětném území není zasakování vhodné. Pro prokázání případné možnosti zasakování by bylo nutné provedení podrobného hydrogeologického průzkumu podle zásad uvedených v Městských standardech pro kanalizační zařízení.

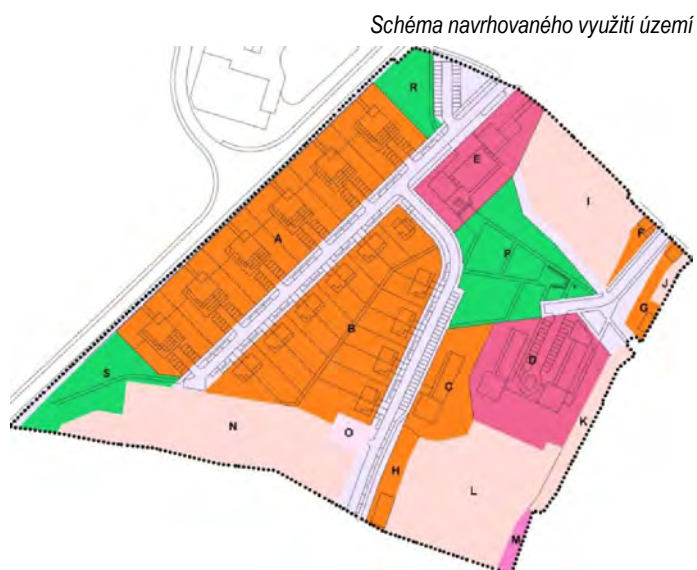
Podle podrobnějšího prověření v rámci této studie budou nápojnými místy:

- jednotná kanalizace v ulici Bašného (DN 400),
kam dnes odtéká 46,7 l/s ($Q=(1,2 \text{ ha} \times 0,25) + (1,8 \text{ ha} \times 0,1) / \times 203 \text{ l/s/ha}$).
- jednotná kanalizace v ulici Myslivečkové (DN 500),
kam dnes odtéká 87,3 l/s ($Q=(0,4 \text{ ha} \times 0,25) + (3,3 \text{ ha} \times 0,1) / \times 203 \text{ l/s/ha}$).
- splašková (jednotná) kanalizace v ulici Žebětínské, kam dnes odtékají jen splaškové vody ze stávající zástavby RD podél této ulice.

Nový návrh odtoku splaškových vod bude z nových ploch do jednotné kanalizace v ulici Bašného ($Q_p = 2,9 \text{ m}^3/\text{den}$) a do jednotné kanalizace v ulici Myslivečkové ($Q_p = 42,9 \text{ m}^3/\text{den}$).

Odtok srážkových vod z nových ploch:

- | | |
|-------------------|---|
| A | terasové bytové domy (návrh) |
| B,F,G, H | rodinné domy (návrh) |
| C | bytový dům
malometrážní byty pro mladé (návrh) |
| D | domy s pečovatelskou službou (návrh) |
| E | ekumenické centrum (návrh) |
| I,J, K,L,N | rodinné domy (stav) |
| P,R, S | městská zeleň (návrh) |



- Plochy A, R, S (1,35 ha) včetně veřejných ploch (0,62 ha) - odtok max. 19,7 l/s do kanalizace v ulici Žebětínské.
- Plochy C, D, E, F, G (1,09 ha), části plochy B (0,3 ha) a veřejných ploch (0,32 ha) – odtok max. 17,1 l/s do kanalizace v ulici Myslivečkové.
- Plocha H (0,1 ha), části plochy B (0,61 ha) a veřejných ploch (0,23 ha) – odtok max. 9,4 l/s.

Snížení odtoku srážkových vod bude dosaženo:

- U všech bytových domů a vybavenosti navržením retencí na vlastních pozemcích s regulací odtoku.
- U veřejných dopravních ploch budou povrchy ze zámkové dlažby a na parkovištích dlažba s mezerami pro vsakování (možné pouze na základě doporučení hydrogeologa). Plochy se zdržemi budou pod parkovišti. U těchto zdrží, bude bezpečnostní přepad do dešťové kanalizace. Odlučovač lehkých kapalin (OLK) je navržen jen u samostatného veřejného parkoviště při ulici Žebětínské.
- U ostatních ploch zeleně (parku) bude odtok ze zpevněných ploch zajištěn plošně do okolní zeleně (průlehy, drobné vodní plochy).

Dále je uveden orientační výpočet zdrží. Možnost vsaku je nutné ověřit podrobným průzkumem, jak je uvedeno výše (Městské standardy pro kanalizační zařízení). Pro orientační výpočet ploch a zdrží je zvolen koeficient propustnosti $k=1 \times 10^{-5}$. Technický návrh a výpočet bude podrobně proveden a dokládán v dalších stupních projektové přípravy (dokumentace pro územní rozhodnutí).

- U domů na ploše **A** je celková plocha 1 700 m² (z toho zastavěná je 390 m², parkoviště 240 m², ostatní 1 070 m²). Neredukovaný odtok by byl 10,07 l/s ($Q_n = ((0,039 \text{ ha} \times 0,9) + (0,024 \text{ ha} \times 0,4) + (0,107 \text{ ha} \times 0,05)) \times 203 \text{ l/s/ha}$). Do vsakovací plochy 150 m² může vsáknout $Q_v = 0,5 \times k \times F = 0,5 \times 0,00001 \text{ m/s} \times 150 \text{ m}^2 = 0,00075 \text{ m}^3/\text{s}$ (0,75 l/s). Potřebná velikost zdrže pod touto plochou bude $V = (Q_n - Q_v) \times 15 \text{ min} \times 60 \text{ s} \times 1,2 = (10,07 - 0,75) \times 900 \times 1,2 = 10.065 \text{ l}$ (cca 10 m³).
- U domů na plochách **C, D** je celková plocha 2 100 m² (z toho zastavěná je 500 m², ostatní 1 600 m²). Neredukovaný odtok by byl 15,87 l/s ($Q_n = ((0,050 \text{ ha} \times 0,9) + (0,16 \text{ ha} \times 0,15)) \times 203 \text{ l/s/ha}$). Do vsakovací plochy 200 m² může vsáknout $Q_v = 0,5 \times 0,00001 \text{ m/s} \times 200 \text{ m}^2 = 0,001 \text{ m}^3/\text{s}$ (1,0 l/s). Potřebná velikost zdrže pod touto plochou bude $V = (15,87 - 1,0) \times 900 \times 1,2 = 16.060 \text{ l}$ (cca 16 m³).
- U RD na ploše **B** je průměrná plocha pro 1 RD 480 m² (z toho zastavěná je 95 m², ostatní 385 m²). Neredukovaný odtok by byl 0,97 l/s ($Q_n = ((0,0095 \text{ ha} \times 0,9) + (0,0385 \text{ ha} \times 0,15)) \times 203 \text{ l/s/ha}$). Do vsakovací plochy 40 m² může vsáknout $Q_v = 0,5 \times 0,00001 \text{ m/s} \times 40 \text{ m}^2 = 0,0002 \text{ m}^3/\text{s}$ (0,2 l/s). Potřebná velikost zdrže pro 1 RD bude $V = (0,97 - 0,2) \times 900 \times 1,2 = 832 \text{ l}$ (cca 1,0 m³).
- U objektu na ploše **E** je celková plocha 2 900 m² (z toho zastavěná je 750 m², ostatní 2 150 m²). Neredukovaný odtok by byl 22,43 l/s ($Q_n = ((0,075 \text{ ha} \times 0,9) + (0,215 \text{ ha} \times 0,2)) \times 203 \text{ l/s/ha}$). Do vsakovací plochy 200 m² může vsáknout $Q_v = 0,5 \times 0,00001 \text{ m/s} \times 200 \text{ m}^2 = 0,001 \text{ m}^3/\text{s}$ (1,0 l/s). Potřebná velikost zdrže pod touto plochou bude $V = (22,43 - 1,0) \times 900 \times 1,2 = 23.145 \text{ l}$ (cca 23 m³).
- Z veřejných ploch (celková plocha 2 900 m², z toho komunikace je 3 700 m², parkoviště 1 300 m² a ostatní plochy 6 700 m²) neredukovaný odtok by byl 104,65 l/s ($Q_n = ((0,37 \text{ ha} \times 0,8) + (0,13 \text{ ha} \times 0,4) + (0,67 \text{ ha} \times 0,25)) \times 203 \text{ l/s/ha}$). Do vsakovacích ploch 1 300 m² může vsáknout $Q_v = 0,5 \times 0,00001 \text{ m/s} \times 1 300 \text{ m}^2 = 0,071 \text{ m}^3/\text{s}$ (70,7 l/s). Potřebná velikost všech zdrží pod parkovišti bude $V = (104,65 - 70,7) \times 900 \times 1,2 = 36.666 \text{ l}$ (cca 37 m³) t.j. 0,4 m³/pod jedním stáním.

Ochranné pásmo kanalizace DN 300 do hloubky 2,5 m je dle zákona 1,5 m od okraje potrubí.

B.3.3 Zásobování plynem a teplem

Grafické zobrazení zásobování plynem a teplem – Výkres č. 12

Zásobení řešeného území teplem je možné alternativně.

1. Lokálně vytápět všechny objekty zemním plynem.

Je navrženo do nové zástavby rozvést STL plynovod s napojením na STL plynovod DN 200 v zástavbě nad Libušinou třídou. Rozvody v zástavbě by byly STL DN 50 - 80 s možností na konci u ulice Myslivečkovy postavit RS STL/NTL pro posílení stávajících rozvodů ve starší zástavbě.

Orientační celková spotřeba plynu na vytápění, přípravu TUV a vaření:

$$Q = 135 \text{ b.j.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{hod/b.j.} + 10 \text{ m}^3/\text{hod/centrum} = 280 \text{ m}^3/\text{hod.}$$

2. Z centrálních rozvodů tepla vytápět terasové bytové domy pod Libušinou třídou napojením na stávající teplovody napájené z centrální plynové kotelny při ulici Bellova. Ostatní zástavu vytápět lokálně s médiem zemní plyn (RD, domy s pečovatelskou službou a startovacími byty a ekumenickým centrem).

Jje navrženo k terasovým bytovým domům pod Libušinou třídou rozšířit horkovod z rozvodů tepla ve stávajícím sídlišti, napojených na centrální kotelnu se zdrojem na zemní plyn při ulici Bellova. Pro tyto domy by jen na vaření postačovala elektrifikace.

Pro ostatní obytnou zástavbu a ekumenické centrum je orientační spotřeba plynu na vytápění, přípravu TUV a vaření $Q = 87 \text{ b.j.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{hod/b.j.} + 10 \text{ m}^3/\text{hod/centrum} = 184 \text{ m}^3/\text{hod.}$

Pro pokrytí této potřeby by postačovalo propojit stávající rozvody NTL (DN 100) mezi ulicemi Myslivečkova, Bašného a Žebětinská. Po projednání principů územní studie na RWE bylo navrženo, že veškerá nová výstavba bude napojena na systém STL. To znamená, že i po snížení celkové potřeby plynu převedením části zástavby na horkovodní vytápění zůstane navržený systém STL platný i pro tuto alternativu.

Celkovou spotřebu tepla na vytápění a přípravu TUV ovlivní zejména u RD způsob zateplení, případně využití alternativních zdrojů tepla až po tzv. pasivní domy.

B.3.4 Zásobování elektrickou energií

Grafické zobrazení zásobování elektrickou energií – Výkres č. 12

Pro řešené území zůstávají v platnosti principy zakotvené v Regulačním plánu MČ Kohoutovice z roku 2002, protože v zásadě nedochází ke změně využití území.

Výkonová bilance

Výkonová bilance je odvozena z podkladů o členění řešeného území, hrubé zastavěné a podlažní plochy předpokládanych aktivit. Struktura jednotlivých typů odběrů je odvozena z návrhu charakteru zástavby. Stávající soudobé zatížení bytového fondu, základní vybavenosti a nebytového odběru nebylo do výkonové bilance zahrnuto. Výkonová bilance byla stanovena pro nárůst zatížení nové bytové i nebytové výstavby. Výpočet pomocí perspektivních hodnot měrného zatížení vycházel z

obdobných srovnatelných studií. Vypočtené hodnoty závisí na rozsahu dostupných informací o budoucí výstavbě a v některých případech jsou jen velmi hrubé.

Pro obytnou zástavbu se předpokládá zajištění tepla a TUV jiným médiem. Byty a rodinné domky budou komfortně vybaveny běžnými elektrickými spotřebiči.

Technická data:

Napěťová soustava: 3PEN~50Hz,380 V/TN-C-S
Ochrana: samočinným odpojením od zdroje
Zajištění dodávky elektrické energie: III. stupeň

Napojení se předpokládá z nově vybudované distribuční transformovny 22/0,4 kV, 2x630kVA vybudované poblíž kabelové trasy VN 22 č. 1246 vedené v souběhu s Libušinou třídou, která slouží pro napájení VR Kohoutovice a vychází z měničny DPmB v sídlišti Kamenný vrch. Objekty budou připojeny na samostatné kabelové skříně.

Bilance spotřeby elektrické energie:

Druh spotřeby	Pi (kW)	Ps (kW)	Ar (MWh/rok)
ekumenické centrum	170	120	240
terasové bytové domy	665	220	480
bytové domy a DPS	530	175	382
rodinné domy	160	53	116
CELKEM	1525	568	1218

Instalovaný výkon: 1525 kW
Výpočtové zatížení: 568 kW
Roční spotřeba elektrické energie: 1218 MWh/rok

Konfigurace sítě VN

Území Kohoutovic je napájeno ze systému kabelového rozvodu 22 kV, procházejícího celým územím. Nárůst zatížení, vyplývající z nové výstavby, bude pokryt ze stávající sítě VN. K nové trafostanici bude nutno položit nové kabelové trasy VN. Připojení trafostanic na napaječe VN bude řešeno podle zatížení jednotlivých napaječů a konfigurace sítě VN. V plánované výstavbě na řešeném území budou distribuční transformovny umístěny přibližně do těžišť jednotlivých odběrů.

B.3.5 Spoje

V současné době je místní spojová zemní síť v území provozována společnostmi Telefonica O2 a UPC. Ulicí Žebětínská je veden hlavní kabel Telefonica O2 (do AU Kohoutovice - pod centrem Lipsko). Do oblasti nad Libušinou třídou (Bellova, Chopinova) jsou zavedeny kabely společnosti UPC. Řešeným územím neprochází žádný dálkový kabel ve správě spojů. Východní částí územím prochází RRT Hobrtenky – Děvín, jejíž ochranné pásmo není vzhledem k nízkopodlažní zástavbě území dotčeno.

Páteřní telefonní síť v okolních ulicích řešeného území je kabelová, tvořená kabelovým vedením v zemi, ve výkopu, podél chodníků a v chodnicích, přechody přes komunikace v chráničkách. Účastnická síť je z převážné většiny opět tvořena v zemi uloženým kabelovým vedením.

Návrh předpokládá možnost rozšíření zemní spojové sítě pro navrhovanou výstavbu uložením kabelů v plochách veřejných prostorů místního významu nebo plochách městské zeleně. Trasy kabelů budou vedeny po obou stranách komunikací z důvodu 100% napojení všech objektů. Jednostranný rozvod bude pouze v případech, kdy je výstavba v daném úseku vyloučena.

C Závěry a doporučení

C.1 Návrh změny ÚPmB

Grafické zobrazení návrhu změny ÚPmB – Výkres č. 15

Na základě předložené územní studie je navržena změna ÚPmB takto

MČ Brno - KOHOUTOVICE

k.ú. Kohoutovice, lokalita "Stavební dvůr" mezi ulicemi Libušina třída, Žebětínská a Bašného

Identifikace ploch změn:

- 1 Změna rozsahu BC - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na BC - navr.
- 2 Změna OK - navr., BC - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na BC - navr.
- 3 Změna ZP - navr., BC - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na BC - navr.
- 4 Změna ZP - navr., BC - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na O - navr.
- 5 Změna SO - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na O - navr.
- 6 Změna SO - navr., ZP - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na ZP - navr.
- 7 Změna BC - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na ZO - navr.
- 8 Změna rozsahu ZO - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr., BC - stab. na ZO - navr.
- 9 Změna SO - navr., OK - navr., BC - navr. ZP - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na komunikace a prostranství místního významu - navr.
- 10 Změna SO - navr., BC - navr., komunikace a prostranství místního významu - navr. na komunikace a prostranství místního významu - navr.
- 11 Změna BC - stab. na komunikace a prostranství místního významu - navr.
- 12 Změna komunikace a prostranství místního významu - navr. na BC - stab.
- 13 Změna rozsahu BC - stab.

Pro plochu 1 se uplatňuje Zvláštní podmínka využití území:

- hlukové zatížení území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.

Návrh veřejně prospěšných staveb (VPS) v souvislosti s navrženými změnami:

Plocha 4	vybudování občanského vybavení všeobecného určení
Plocha 5	vybudování občanského vybavení všeobecného určení
Plocha 9	vybudování místních komunikací pro obsluhu území
Plocha 10	vybudování místních komunikací pro obsluhu území
Plocha 11	vybudování místních komunikací pro obsluhu území

Návrh změny představuje zrušení veřejně prospěšné stavby:

Plocha 12	zrušení pěšího průchodu územím
-----------	--------------------------------

I když současný územní plán zatím neuplatňuje požadavek zpracování regulačního plánu na vybrané lokality, z hlediska díkce stavebního zákona č.183/2006 Sb. a ve znění pozdějších novel, vymahatelnost požadavku zpracování regulačního plánu je možno řešit pouze prostřednictvím ÚPmB.

Z tohoto důvodu je v rámci navrhované změny vymezena plocha s podmínkou zpracování regulačního plánu. Po dohodě s pořizovatelem byla vybrána lokalita zahrnující plochy označené 1, 2, 7 a 9 ve výkresu č. 15 - Návrh změn ÚPmB. Toto území bylo vybráno z důvodu roztržitých vlastnických vztahů a provázanosti podmiňujících investic celé lokality (především zajištění dopravní obsluhy systémem obslužných komunikací).

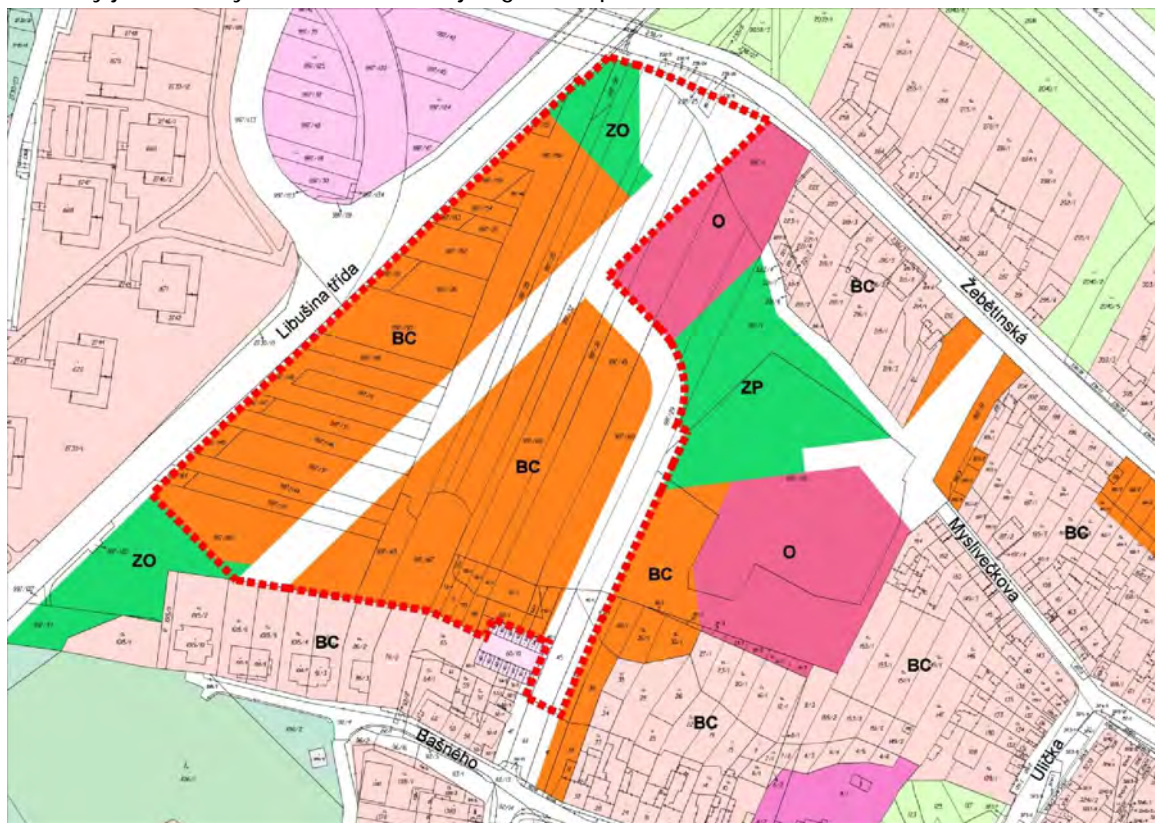
Změnou ÚPmB je vymezeno území, ve kterém je pořízení a vydání Regulačního plánu na žádost podmínkou pro rozhodování o změnách jeho využití. Jedná se o lokalitu „Stavební dvůr - Kohoutovice“, kterou je nutno řešit jako jeden celek.

Návrh zadání regulačního plánu na žádost pro lokalitu „Stavební dvůr - Kohoutovice“ (dle přílohy č. 11 k prováděcí vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

a) Vymezení řešeného území

Řešené území leží v městské části Kohoutovice. Ze severozápadu je území vymezeno Libušinou třídou, ze severovýchodu ulicí Žebětínskou, z jihu západu stabilizovanými plochami rodinných domů při ulici Bašného a z jihovýchodu vnější hranicí navrhované obslužné komunikace spojující ulice Bašného a Žebětínskou.

Graficky je území vymezeno v následující grafické příloze.



b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Územním plánem města Brna je řešené území určeno pro zastavitelné plochy čistého bydlení, plochy městské zeleně a pro plochy komunikací a prostranství místního významu.

Zastavitelné plochy čistého bydlení jsou umístěny ve dvou lokalitách. Severní lokalita pod Libušinou třídou s indexem podlažních ploch 0,9 je určena pro výstavbu terasových bytových domů. Jižní lokalita s indexem podlažních ploch 0,4 je určena pro výstavbu rodinných domů. Minimální velikost pozemků pro rodinné domy se stanovuje na 500 m².

Plochy komunikací a prostranství místního významu jsou určeny pro lokalizaci obslužných komunikací, parkovišť, chodníků, veřejné zeleně a potřebné technické infrastruktury.

Plochy městské zeleně v severozápadní části řešeného území mají charakter izolační zeleně.

Podkladem pro vymezení ploch v regulačním plánu je Územní studie „Kohoutovice – stavební dvůr“ (Atelier ERA – 10/2010).

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Na pozemcích určených pro zástavbu bytovými terasovými domy jsou přípustné volně stojící čtyřpodlažní bytové domy využívající konfigurace trénu. Na těchto pozemcích bude navrženo oddělení pozemků pro výstavbu jednotlivých domů. Dopravní napojení objektů je požadováno z jihu, z nové obslužné komunikace.

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy jsou přípustné volně stojící dvoupodlažní rodinné domy a dvojdomy. Řadové domy jsou přípustné pouze výjimečně. Na těchto pozemcích bude navrženo oddělení pozemků pro individuální výstavbu rodinných domů a zajištění odkanalizování jednotlivých objektů. Dopravní napojení rodinných domů bude řešeno z nových obslužných komunikací vedených po severní a jižní straně této lokality.

Pro navrženou parcelaci budou stanoveny regulativy zahrnující procento zastavitelnosti parcel, maximální podlažnost, tvar a sklon střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry (rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku), určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě.

Obě skupiny domů budou řešeny s důrazem na architektonickou jednotu (objem staveb, druh a rytmus zástavby, tvar střech a oplocení).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Navržené prostorové členění musí navázat na okolní urbanistickou strukturu zástavby Kohoutovic.

V uličních profílech budou v maximální možné míře navržena stromořadí. Stromořadí je též požadováno v severní části území v zastavitelných plochách bydlení při Libušině třídě.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Pro zajištění dopravní a technické obsluhy lokality budou navrženy plochy komunikací a veřejných prostranství místního významu, jako veřejný prostor sloužící pro umístění obslužných komunikací, parkovacích míst, chodníků, veřejné zeleně a potřebné technické infrastruktury. Komunikace pro pěší budou řešeny v souběhu s obslužnou komunikací. Na těchto plochách budou umístěny komunikace funkční skupiny C, MO2 -/5,5/30 pro dopravní obsluhu navrhované zástavby. Tyto komunikace budou napojeny v severní části do ulice Žebětínské a v jižní části do ulice Bašného. Pro dopravní obsluhu severní části území bude navržena slepá komunikace na západní straně

ukončená obratištěm. Pro umístění komunikací bude nezbytné provést skutečné výškové zaměření území. Navržené výškové řešení umístění komunikace ovlivní podmínky zastavitelnosti stavebních míst a bude mít podstatný vliv na celkové terénní úpravy v území.

Doprava v klidu bude řešena v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Parkovací místa budou dimenzována na výhledovou automobilizaci 1:2. Zajištění odstavování vozidel bude řešeno na vlastním pozemku každé stavby. V navrhovaných uličních profilech pod Libušinou třídou a spojnicí Bašného Žebětínská bude řešeno podélné parkování podél komunikace (parkovací stání pro návštěvy).

V severozápadní části území bude navrženo parkování ve veřejném prostoru místního významu jižně od přemostění ulice Žebětínské pro veřejnou potřebu. V jižní části území při nové komunikaci napojené do ulice Bašného budou vytvořeny podmínky pro parkování vozidel při komunikaci pro navrhovaný bytový dům jižně od řešeného území regulačním plánem.

Odkanalizování

Lokalita bude odkanalizována oddílnou kanalizací při regulaci odtoku srážkových vod z území, která nepřekročí 10 l/s/ha. Kanalizace bude vedena ve veřejném prostoru a do těchto nápojních míst:

- jednotné kanalizace v ulici Bašného (DN 400),
- jednotné kanalizace v ulici Myslivečkové (DN 500),
- splaškové (jednotné) kanalizace v ulici Žebětínské.

Snížení odtoku srážkových vod bude dosaženo:

- U všech bytových domů a vybavenosti navržením retencí na vlastních pozemcích s regulací odtoku.
- U veřejných dopravních ploch budou povrchy ze zámkové dlažby a na parkovištích dlažba s mezerami pro vsakování (možné pouze na základě doporučení hydrogeologa). Plochy se zdržemi budou pod parkovišti. U těchto zdrží, bude bezpečnostní přepad do dešťové kanalizace. Odlučovač lehkých kapalin (OLK) je navržen jen u samostatného veřejného parkoviště při ulici Žebětínské.
- U ostatních ploch zeleně bude odtok ze zpevněných ploch zajištěn plošně do okolní zeleně.

Principy řešení odkanalizování území včetně podmiňujících staveb dotčeného povodí kmenové stoky „B“ jsou definovány v Územní studii „Kohoutovice – stavební dvůr“ (Atelier ERA – 10/2010).

Zásobení vodou

Lokalita bude napojena na městské vodovodní řady. Nápojními místy vodovodní sítě budou:

- řad DN 100 připravený pro tuto zástavbu pod Libušinou třídou,
- řady DN 100 v ulici Bašného a Žebětínská.

Nové vodovodní řady budou zaokružovány a budou umístěny na veřejných pozemcích. Realizovány budou pod zeleným pásem nebo rozebíratelným povrchem.

Zásobení plynem a vytápění

Lokalita bude plynofikována STL plynovodem vedeným ve veřejném dopravním koridoru nebo veřejně přístupných plochách a napojeným na STL plynovod nad Libušinou třídou při ulici Chopinova. Předpokládá se proplouzení tohoto STL plynovodu nad ulici Myslivečkovu a vybudování

nové RS STL/NTL pro posílení dnešní zástavby starých Kohoutovic, která je dnes zásobena ze sítě NTL.

Pro vytápění je možno alternativně uvažovat s vytápěním lokality bytových domů pod Libušinou třídou z centrálních rozvodů tepla napojených na stávající teplovody z centrální plynové kotelny při ulici Bellova. Lokalita rodinných domů bude vytápěna zemním plynem nebo jinými dostupnými energetickými zdroji.

Zásobení elektrickou energií

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť NN, pro jejíž posílení bude v severovýchodní části území vybudována nová distribuční transformovna 22/0,4 kV, 2x630kVA poblíž kabelové trasy VN 22 č. 1246 vedené v souběhu s Libušinou třídou. Vybudování transformovny je nutno považovat za podmiňující investici.

Telekomunikace

Telekomunikační síť bude vedena v kabelovém zemním vedení a napojí se na místní síť v okolních ulicích.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Navrhovaná dopravní a inženýrská infrastruktura bude zařazena mezi veřejně prospěšné stavby podle jejich účelového členění. Mezi veřejně prospěšná opatření budou zahrnuta navržená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně.

g) Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Z územně analytických podkladů vyplývá, že v jihozápadní části území byly identifikovány bývalé skládky, které mohou ovlivnit základní podmínky a mohou znamenat i starou ekologickou zátěž území. Z těchto důvodů je požadováno podrobné geologické posouzení lokality.

Pro tuto lokalitu a navrhovanou zástavu je požadováno zpracování hlukového posouzení vlivu dopravy z Libušiny třídy tak, aby bylo zřejmé, že chráněné prostory budou navrhovány tam, kde budou splněny hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán bude závazný pro rozhodování v území a nahradí v řešené lokalitě ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí o:

- umístění staveb dopravní a technické infrastruktury,
- dělení nebo scelování pozemků pro budoucí výstavbu.

j) Požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

Nejsou stanoveny.

k) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu podmiňuje statutární město Brno uzavřením plánovací smlouvy mezi městem a investorem (investory). Plánovací smlouva bude řešit spoluúčast žadatele na vybudování nové infrastruktury, včetně nákladů na úpravu veřejných prostranství a zeleně, a na vyvolaných úpravách stávající infrastruktury. Součástí regulačního plánu bude dohoda o parcelaci, na základě které budou upraveny budoucí vlastnické vztahy v území.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

Textová část regulačního plánu bude obsahovat:

- vymezení řešeného území,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- druh a účel umísťovaných staveb,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona,
- údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešeného území, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury (jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují),
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- výkres pořadí změn v území (etapizace), pokud bude stanovena.

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, především vyhodnocení souladu s ÚPmB,
- údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí,
- vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres,

Dokumentace bude zpracována ve třech tištěných vyhotoveních a v podobě umožňující dálkový přístup (nejlépe ve formátu *.pdf).

Hlavní výkres a koordinační výkres budou v měřítku 1 : 1 000 (popřípadě v měřítku 1 : 500, pokud to bude potřebné z hlediska přehlednosti výkresu). Ostatní výkresy budou ve stejném měřítku, pokud nebude odůvodněno použití jiného měřítka. Výkres VPS bude zpracován v měřítku katastrální mapy.

Výkresy regulačního plánu budou předány v souřadné soustavě S-JTSK ve formátu DGN (Microstation) nebo DXF, DWG (AutoCad) nebo SHP (ESRI). Zároveň budou předány výkresy v souřadnicově umístěných rastroch ve formátu TIF a nebo JPG bez katastrální mapy pro přímé vložení do geografického informačního systému města Brna a ve formátu PDF s katastrální mapou pro vystavení na internetových stránkách města Brna.

C.2 Návrh přeparcelace území

Grafické zobrazení návrhu budoucí parcelace – Výkres č. 13

V grafické příloze jsou vymezeny jednotlivé návrhové plochy s navrženou parcelací nad aktuální parcelní kresbou. V podkresu jsou šrafováním zobrazeny majetkoprávní vztahy v rozdělení na majetek města Brna a majetek soukromý. Pro jednotlivé plochy z těchto informací vyplývají následující závěry:

Plocha A - terasové bytové domy

Stav – přibližně 1/3 ploch soukromých a 2/3 ploch ve vlastnictví města.

Návrh – plochy města prodat soukromému investorovi nebo je dle návrhu MČ směniti s vlastníkem zdravotního střediska.

Plocha B – dům s malometrážními byty – startovací byty pro mladé

Stav – plocha je ve vlastnictví města.

Návrh – plochy města využiti pro stavbu požadovaného bytového objektu nebo prodat investorovi se závazkem výstavby požadovaného cílového stavu s možností ovlivňovat jeho obsazování.

Plocha C – dům s pečovatelskou službou nebo domy pro seniory

Stav – plocha je ve vlastnictví města.

Návrh – plochy města využiti pro stavbu požadovaného objektu vybavenosti nebo prodat investorovi se závazkem výstavby požadovaného cílového stavu s možností ovlivňovat jeho obsazování.

Plocha D (ve středu území) – plocha rodinných domů

Stav – přibližně 1/2 ploch soukromých a 1/2 ploch ve vlastnictví města.

Návrh – plochy města směniti se soukromými vlastníky pozemků v území, které jsou součástí navrhovaných ploch komunikací a prostranství místního významu, nebo je prodat soukromému investorovi.

Plochy D (na okraji území) – plochy rodinných domů

Stav – přibližně 1/2 ploch soukromých a 1/2 ploch ve vlastnictví města.

Návrh – plochy města odprodat soukromým osobám a umožnit výstavbu rodinných domů.

Plocha E – ekumenické centrum

Stav – přibližně 1/2 ploch soukromých a 1/2 ploch ve vlastnictví města.

Návrh – odkoupiti soukromé pozemky a jednat s budoucím investorem (církvní organizace) o upřesnění programu a finančním zajištění. Též je možno uvažovat o investici města.

Plocha F – městská zeleň – parkově upravená plocha

Stav – přibližně 4/5 ploch ve vlastnictví města a 1/5 plochy v soukromém vlastnictví.

Návrh – plochy města využiti pro realizaci parku a odkoupiti plochy soukromé do vlastnictví města.

Plochy G – městská zeleň – izolační

Stav – přibližně 1/4 ploch ve vlastnictví města a 3/4 ploch v soukromém vlastnictví.

Návrh – odkoupiti plochy soukromé do vlastnictví města a plochy využiti pro realizaci zeleně.

Plochy komunikací a veřejných prostranství místního významu

Stav – přibližně 1/2 ploch ve vlastnictví města a 1/2 ploch v soukromém vlastnictví.

Návrh – odkoupiti nebo směniti plochy soukromé ve prospěch města.

C.3 Závěr

Další postup územní přípravy řešeného území:

1. Na základě doporučení BVK zvážit zpracování odborné studie řešící problematiku odkanalizování v návaznosti na příslušné povodí včetně kalibrace modelu detailním měřením na stávající síti. Tuto studii, je však vhodné řešit až po provedení úprav doporučených Generelem odvodnění města Brna (vyjádření správce Generelu odvodnění města Brna), jak je uvedeno v textové části B.3.2. (zrušení propojů).
2. Provést změnu ÚPmB dle „Územní studie Kohoutovice – Stavební dvůr“ a změnu podmínit:
 - kolaudací a uvedením do provozu RN Jeneweinova,
 - kolaudací a uvedením do provozu OK na stoce B při RN Jeneweinova,
 - kolaudací a uvedením do provozu OK na Komárovském nábřeží.
3. Budoucí výstavbu řídit podle ÚPmB a regulačních zásad územní studie formulovaných v Legendě regulačních zásad (výkres č. 7.1) a majetkově připravovat území pro městské investice.

Pro vymezené území s podmínkou regulačního plánu zpracovat regulační plán na žádost a podle něj dále připravovat a řídit výstavbu ve vymezeném území (přeparcelování pozemků, plánovací smlouva a výstavba podmiňující technické infrastruktury).

Pro ostatní plochy s režimem řízené výstavby, který vyjadřuje požadavek konkrétního definování záměru výstavby v duchu přípustného funkčního využití území a jeho podrobnější projektové zpracování, požadovat zpracování územní studie jako součásti dokumentace k územnímu řízení. Cílem územní studie je řešení umístění stavby na pozemku, jejího architektonického řešení, vazeb k okolní zástavbě, koordinace výstavby a řešení sítí technického vybavení území včetně regulace odtoku.

Dokladová část

Záznam

z prvního výrobního výboru na zpracování **Územní studie Kohoutovice „ Stavební dvůr“**,

konaného dne 19. 8. 2010 v budově odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

MČ Kohoutovice - Zorník, Jaeger, Kejdová, OÚPR MMB Leopoldová, Pelikánová, Herzan, Zpracovatel - Fixel

Hlavním posláním vstupního výrobního výboru bylo především upřesnit záměry rozvoje v území a možnosti jejich řešení.

Po úvodním slově pořizovatele projektant Ing. arch. Fixel seznámil přítomné s problematikou řešeného území. Byly popsány širší územní souvislosti, které ve svém dopadu ovlivňují řešené území a změny navrhovaného využití území dle ÚPmB.

Návrh ÚPmB

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) se v řešeném území nacházejí návrhové stavební plochy smíšené obchodu a služeb (SO), plochy čistého bydlení (BC), plocha pro veřejnou vybavenost-kultura (OK) a nestavební plocha parků (ZP).

RP MČ Kohoutovice 2002

Regulační plán z roku 2002 předpokládal vytvoření nového klidového a společenského prostoru obklopeného smíšenými plochami obchodu a služeb a bydlením. Ústředním motivem bylo vybudování ekumenického centra v parkově upravené zeleni propojené s předprostorem stávající radnice na ulici Bašného.

Záměry MČ

V územní studii je nutno prověřit umístění následujících aktivit:

- bytový dům s pečovatelskou službou kombinovaný s tzv. čekatelskými malometrážními byty včetně potřebného zázemí (umístit na pozemky města Brna v JV části lokality směrem k ul. Bašného),
- kulturní zařízení a sakrální stavba,
- umístění rodinných domů v lokalitě (preferovat lokalizaci na soukromých pozemcích),
- umístění bytových terasových domů - při Libušině třídě (v souvislosti s řešením centrálního náměstí a budováním obecního domu na ulici Voříškova, pravděpodobně dojde k výměně městských pozemků v této lokalitě za nemovitosti centrálního náměstí, tím by došlo k scelení vlastnictví pro reálnou realizaci obytných objektů),
- reálně se počítá s přestěhováním firmy MOP Brno, s.r.o. do jiné lokality v Kohoutovicích (lokality Libušino údolí - bývalá měnárna DPmB (v současnosti na pozemcích města Brna),
- je nutno respektovat vlastnické vztahy v území a navrhnout přeparcelaci pozemků podle navrhovaného řešení.

Problémy, které ovlivní budoucí řešené území:

- vlastnické vztahy vzhledem k požadovaným aktivitám v území,
- terénní konfigurace s možnostmi dopravního napojení a obsluhy území,
- odkanalizování území,
- změny v širším území (přestěhování radnice MČ do prostoru centrálního náměstí při ulici Voříškova, vymístění firmy MOP).

Zpracovatel předložil výkresy širších vztahů a principů řešení předmětné lokality v rozložení funkčních ploch a jejich dopravního napojení. V navrhovaném řešení byly z návrhu vypuštěny plochy smíšené – obchodu a služeb. Proběhla diskuse na toto téma. Úbytek smíšených ploch v Kohoutovicích znamená do budoucna ztrátu potenciálních ploch s možností pracovních příležitostí (pořizovatel). Smíšené plochy v této lokalitě nedávají reálné podmínky pro umístění aktivit, které by mohly zvýšit pracovní příležitosti, aniž by nedošlo k podstatnému zhoršení kvality rezidenčního prostředí – terénní konfigurace, okolní zástavba, dopravní přístupnost. (zpracovatel).

Různé:

Zástupci MČ Kohoutovice přislíbili dodat podklady k záměru výstavby služeb pro motoristy v lokalitě „Oko“.

Další výrobní výbor bude svolán do 1 měsíce.

Zapsal: Herzan, Fixel

Záznam

z druhého výrobního výboru na zpracování **Územní studie Kohoutovice „ Stavební dvůr“**,
konaného dne 16. 9. 2010 v budově odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

MČ Kohoutovice - Zorník, Jaeger, Kejdová, OÚPR MMB Leopoldová, Pelikánová, Husajnová, zpracovatel - Fixel

Cílem druhého výrobního výboru bylo představit navrhované řešení lokality.

Zpracovatel úvodem seznámil přítomné se stávající využitím území (fotodokumentace) a následně doložil navrhované řešení těmito výkresy a provedl k nim podrobný výklad

Širší vztahy - Územní plán města Brna (aktuální stav 2010)	1 : 5 000
Rozbor vlastnických vztahů a druhů pozemků dle KN	1 : 2 000
Řešení dle RP MČ Kohoutovice (2002)	1 : 2 000
Problémový výkres širších vazeb	1 : 5 000
Komplexní urbanistický rozbor	1 : 1 000
Problémový výkres	1 : 1 000
Návrh využití území	1 : 1 000
Návrh prostorového uspořádání	1 : 1 000
Návrh dopravního řešení	1 : 1 000
Návrh řešení technické infrastruktury	1 : 1 000
Hlukové zatížení řešeného území	1 : 2 000
Návrh budoucí parcelace	1 : 1 000
Návrh změny ÚPmB	1 : 5 000
Vizualizace	

Diskutované okruhy:

Navržené funkční členění území



Poživatel požaduje zařazení plochy pro výstavbu DPS do funkce občanské vybavenosti (O). Bude zpracováno oddělením JV části plochy C a její zařazení do ploch vybavenosti.

Poživatel požaduje prověření možnosti výstavby RD v severní části plochy H při vjezdu z ulice Bašného (plocha bude vystavena tlaku vlastníků s požadavky o výstavbu). Bude prověřeno.

Navrhované řešení v lokalitě bytové výstavby pod Libušinou třídou (plocha A) bylo předloženo variantně

- a) Dopravní obsluha ze severu z Libušiny třídy (vjezd pod objekty do garáží z jihu)



- b) Dopravní obsluha z jihu společně s vjezdy do garáží pod objekty z navrhované obslužné komunikace



Bylo konstatováno, že možnost přímé dopravní obsluhy této lokality ze sběrné komunikace (Libušiny třídy) je z dopravního hlediska nereálná, i když z hlediska možností zástavby by bylo toto řešení výhodnější. Do výsledného řešení bude zapracováno řešení b).

Zároveň pořizovatel upozornil na potřebu zdůvodnění IPP v této ploše pokud v ÚS bude IPP upraveno. Zpracovatel argumentoval, že změna IPP vyplývá ze zpřesnění rozsahu plochy (zvětšení plochy) a z upřesnění charakteru zástavby (volná bodová struktura čtyřpodlažních objektů – terénní hrana využívající převýšení terénu a její průhlednost z hlediska exponovanosti lokality). Byla by možná i varianta c) „deska“ postavená na principu varianty b). Více využívá území, ale z hlediska vztahu k okolní struktuře je značně necitlivá.

- c) Dopravní obsluha z jihu společně s vjezdy do garáží pod objekty z navrhované obslužné komunikace na principu deskového objektu



Problematika hlukového zatížení

Z hlukové mapy 2002 byly použity limitní hodnoty akustického tlaku pro noční i denní dobu. Z řešeného území je nadlimitním hlukem zasažena plocha A. Pokud by byla použita korekce pro přípustný hluk z pozemních komunikací +10dB byla by plocha zasažena nadlimitním hlukem. Pokud by byla použita korekce pro starou zátěž + 20dB (Libušina třída je takovouto komunikací), k zasažení plochy by nedošlo.

Bylo konstatováno, že do výsledného návrhu bude využita
ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - HLUKOVĚ ZATÍŽENÉ ÚZEMÍ, V NĚMŽ ZPŮSOB NEBO INTENZITA PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ NOHOU BÝT OMEZENY. Pro stavební využití plochy to znamená podřídit zastavění plochy hlukové zátěži a navrhované řešení doložit hlukovou studií.

Doprava

Zpracovatel požaduje doložit navrhované komunikace alespoň schematickými podélnými řezy a stanovit nezbytná pěší propojení pro prostupnost území. Bude doloženo.

Technická infrastruktura

Z hlediska obsluhy území technickou infrastrukturou je pro řešení podstatné odkanalizování, zásobení vodou a zajištění vytápění. Principy obsluhy území elektrickou energií a spoje jsou v řešeném území shodné s řešením RP z roku 2002 a není potřeba jejich návrhové zásady více upřesňovat.

Problematické odkanalizování založené na principu oddílné kanalizace a řízeného odtoku pomocí malých zdrží bude konzultováno na BVAK a výsledky projednání bude zpracováno do závěrů studie.

Způsob zásobení plynem bude konzultován na RWE a výsledek bude opět do studie zpracován.

Různé:

Bylo dohodnuto, že upravená dokumentace bude v jednom vyhotovení předložena pořizovateli ke konečné korekci a k termínu odevzdání US (19. 10. 2010) bude svolán závěrečný výrobní výbor, kde bude výstup studie prezentován zástupcům MČ.

Zapsal: Herzan, Fixel

Záznam

ze závěrečného výrobního výboru na zpracování **Územní studie Kohoutovice „ Stavební dvůr“**,
konaného dne 19. 10. 2010 v budově odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna v Brně, Kounicova 67
Účastníci: dle prezenční listiny

Po úvodním slově pořizovatele projektant Ing. arch. Jiří Fixel seznámil přítomné s výsledky zpracované studie a upozornil na problémy, které ovlivnily vlastní návrh a budou mít vliv na další průběh realizace:

1. problematika podmiňujících investic - projednáno s VaK, využití kanalizace podmíněno výstavbou retenční nádrže - Jeneweinova,.....
2. hlukové zatížení částí území

Dále seznámil s obsahem dokumentace a s vlastním řešením.

V následné diskusi byly projednávány následující připomínky:

Ing. Jana Pelikánová OUPR

- jaký bude účel dokumentace vzhledem k UPZ Kohoutovice,
- pro jednotlivé plochy dobré pořádit regulační plány,
- vjezdy k pozemkům přes celou šířku.

p. Zorník starosta MČ - studie splnila očekávání, projednat na RP.

Závěry:

- Projektant odevzdal k 19. 10. 2010 jedno paré a CD
- Studii obdrží MČ k projednání (seznámení) v RMČ
- MČ vrátí na OUPR - zpracuje připomínky do 8. 11. 2010
- Zpracovatel dokončí a odevzdá v rozsahu dle Smlouvy o dílo

Zapsal: Ing. arch. Herzan, 21. 10. 2010

Připomínky koncepce k odevzdanému výtisku ÚS „Kohoutovice - stavební dvůr“:

Zásadní připomínka:

ÚPP odkazuje na nutnost řešení jednotlivých částí lokality na podrobnější ÚS nebo RP prostřednictvím režimu řízené výstavby:

Tento požadavek je nutno převést do dikce novely stavebního zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších novel, z něhož vyplývá, že vymahatelnost tohoto požadavku je nutno řešit prostřednictvím ÚPmB a musí tedy být součástí navrhované změny ÚPmB. Na základě výše uvedeného předmětný ÚPP dopracujte:

- metodiku upravte dle dikce novely stavebního zákona,
- stanovte jednoznačně požadavek na ÚS nebo RP. V případě požadavku na RP vypracujte zadání RP dle přílohy č. 11 k prováděcí vyhlášce č. 500/2006 Sb., v případě ÚS její obsah, rozsah, cíle a účel,
- promítněte tyto požadavky do výkresu změn ÚPmB.

V kapitole urbanistická koncepce chybí zmínka o pohledové exponovanosti území a požadavky na prověření budoucí zástavby z hlediska doložení dálkovými pohledy.

Drobnosti:

V problémovém výkrese: fialová aktivita není popsána.
„Vjezdy do garáží“ opravit na „vjezdy „(bez bližší specifikace).

8. 11. 2010

Pelikánová J.