



URBANISTICKÁ STUDIE „LOKALITA KEJBALY“  
ú z e m n ě p l á n o v a c í p o d k l a d

**textová část**

a t e l i e r E R A  
Brno  
Duben 2005

Číslo smlouvy objednatele :

**67056014**

Číslo smlouvy zhotovitele :

**01/05**

Objednatel:

**Město Brno**

Dominikánské nám.1

601 67 Brno

Zhotovitel:

Ing.arch. Zbyněk Pech

**ATELIER ERA - sdružení architektů**

Fixel & Pech

Hudcova 78

612 00 Brno

tel-fax 541513597

era@volny.cz

Zpracovali:

Ing. arch. Jiří Fixel

Ing. arch. Zbyněk Pech

Ing. Jiří Matula

Ing. Vítězslav Vaněk

Atela spol s r.o.

doprava

vodní hospodářství, plyn

elektrická energie, spoje

Datum:

duben 2005

## Obsah

### A. Textová část

1	Základní údaje	4
1.1	Hlavní cíle řešení	4
1.2	Zhodnocení vztahu ÚP MB (1994) a návrhu Urbanistické studie	4
1.3	Vyhodnocení splnění zadání US	4
1.4	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	5
1.4.1	Použité podklady pro zpracování dokumentace	5
2	Řešení urbanistické studie	6
2.1	Vymezení řešeného území	6
2.2	Specifické charakteristiky řešeného území	6
2.2.1	Ochranné přírodní režimy	6
2.2.2	Ochrana stavebních a kulturních památek	6
2.3	Vazby řešeného území na širší okolí	7
2.4	Návrh urbanistické koncepce	7
2.5	Regulační prvky funkčního a prostorového uspořádání	7
2.6	Limity využití území	7
2.7	Návrh řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	8
2.7.1	Doprava	8
2.7.2	Bydlení a bytový fond	9
2.7.3	Výroba a výrobní služby	10
2.7.4	Občanské vybavení a rekreace	10
2.7.5	Vodní hospodářství	10
2.7.6	Energetika	12
2.7.7	Spoje a zařízení spojů, radiokomunikace	13
2.7.8	Nakládání s odpady	13
2.8	Vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	13
2.9	Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav	13
2.10	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí na životní prostředí, na zemědělský půdní fond podle zvláštních předpisů	15
2.11	Etapy výstavby, podmiňující investice	15
3	Tabulka odhadu nákladů	18

## **B. Grafická část**

1 Hlavní výkres - návrh funkčního a prostorového uspořádání území	měřítko 1 : 1 000
2 Návrh dopravy	měřítko 1 : 1 000
3 Etapizace výstavby dopravy	měřítko 1 : 1 000
4 Etapizace výstavby TI – kanalizace	měřítko 1 : 1 000
5 Etapizace výstavby TI – zásobení vodou	měřítko 1 : 1 000
6 Etapizace výstavby TI – zásobení plynem	měřítko 1 : 1 000
7 Etapizace výstavby TI – zásobení elektrickou energií, spoje	měřítko 1 : 1 000
8 Etapizace výstavby	měřítko 1 : 2 000
9 Veřejné prostory potřebné pro realizaci výstavby (návrh VPS)	měřítko 1 : 1 000
10 Vlastnické vztahy	měřítko 1 : 2 000
11 Širší vztahy – výřez územního plánu města Brna	měřítko 1 : 5 000

# 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## 1.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Hlavním cílem ÚPP je zpracování podkladu, který stanoví postup výstavby v řešené lokalitě, včetně stanovení očekávaných podmiňujících investic.

Urbanistická studie bude sloužit pro jednání s případnými investory a stane se podkladem pro zpracování technicko ekonomického zadání.

## 1.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚP MB (1994) A NÁVRHU URBANISTICKÉ STUDIE

Urbanistická studie „Lokalita Kejbaly“ vychází z dříve zpracovaných ÚPP - RP Brno-Červený kopec (2002) a Prověřovací studie - lokalita Kejbaly (2002). Na základě těchto dokumentací byla provedena Změna Územního plánu města Brna jak z hlediska využití území, tak z hlediska vedení nové trasy MHD a šířkového uspořádání v ulici Kamenice..

Územní plán města po výše uvedených změnách nechává nosný nový dopravní koridor pro MHD variantní pro řešení Regulačního plánu i Prověřovací studie. Úprava do konečné podoby prezentované předkládanou urbanistickou studií je na úrovni Územního plánu města možná v rámci upřesnění hranice funkčních ploch.

## 1.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ US

Pro zpracování urbanistické studie „Lokalita Kejbaly“ jako územně plánovacího podkladu bylo v lednu 2005 zpracováno Zadání, které nebylo ani projednáno ani schváleno.

### Požadavky vyplývající pro řešené území z ÚPMB a z programu rozvoje obce

Splněno se zpřesněním hranic funkčních ploch.

### Požadavky vyplývající z širších vztahů řešeného území k ostatním částem obce z hlediska urbanistické kompozice, dopravy, občanského a technického vybavení

Splněno.

### Požadavky na vymezení a uspořádání zastavitelných území a pozemků a na zohlednění hodnot území

Splněno.

### Požadavky na řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Splněno.

### Požadavky na nutné asanační zásahy

Splněno, upraveno do podoby definování veřejných prostorů potřebných pro realizaci výstavby.

### Požadovaný způsob regulace (použití přiměřených regulačních prvků) plošného a prostorového uspořádání, s ohledem na funkce a polohu pozemků

Splněno, zpracovaný RP tyto požadavky splňoval.

### Výkres limitů využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí, včetně stanovení záplavových území (§10 odst. 3)

Splněno.

### Požadavky na způsob a rozsah zpracování urbanistické studie

Obsah a rozsah upřesněn v rámci výrobních výborů.

### Úkoly vyplývající z projednané „Prověřovací studie úpravy dopravního napojení lokality Kejbaly“

- v US uvažovat obsluhu území nekolejovou hromadnou dopravou  
Splněno.
- prověřit vzdálenosti mezi křižovatkami v řešeném území s optimalizací dopravní obsluhy  
Splněno.

- nově navrženou trasu ul.Kejbaly řešit v šířce cca 6,0 m pro obousměrný provoz  
Splněno.
- obslužné komunikace řešit ve funkční třídě C3, výjimečně lze řešit i v dopravně zklidněné D, šířkové uspořádání min. 6,0 m, bez možnosti parkování (pokud budou obousměrné).Parkování řešit mimo hlavní komunikační prostor  
Splněno.
- cyklostezku podél ul.Kamenice řešit v odpovídajícím šířkovém uspořádání jako kombinovanou, včetně pěší trasy  
Splněno již v RP.
- v uličním prostoru počítat s výsadbou stromořadí  
Splněno, respektován RP.
- zohlednit v etapizaci výstavby, že odvedení dešťových vod do ul. Vinohrady je podmíněno vybudováním oddílného kanalizačního systému v ulici a navazující oblasti ulice Vídeňské až po odlehčovací komoru OKA 9 v ul. Renneské u řeky Svratky. Dále také pro odvedení dešťových vod do údolí Čertíku je nutná koordinace s výstavbou Kampusu a akcí „Údolí potoka Čertík – rekonstrukce kanalizace“ včetně rekonstrukce shybky  
Zpracováno.

## **1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

---

Předkládaná urbanistická studie splňuje dle zpracovatelů všechny cíle a úkoly tak, jak jsou definované ve Stavebním zákoně – oddíl 1.

### **1.4.1 POUŽITÉ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE**

#### **Územně plánovací dokumentace**

##### **ÚPm Brna, UAD STUDIO s.r.o., arch. Hladík, arch. Kabela, (1994)**

Schválený územní plán města, včetně schválených změn a doplňků. Závazný podklad.

#### **Územně plánovací podklady**

##### **Regulačního plánu Červený kopec - čistopis, atelier ERA, (01/2002)**

Projednaná dokumentace. Z důvodu legislativního výkladu podoby Regulačního plánu dokumentace neschválená, ale přijatá jako projednaný územně plánovací podklad. Z hlediska využití území a regulativů (funkčních i prostorových) závazný podklad.

##### **Prověřovací studie – lokalita Kejbaly, atelier ERA, (08/2002)**

Územně plánovací podklad, který prověřil a navrhl efektivnější dopravní napojení lokality Kejbaly na Červeném kopci. ÚPP byl pojat jako doplněk zpracovaného regulačního plánu a byl jako RP projednan. Z hlediska využití území a regulativů (funkčních i prostorových) závazný podklad.

##### **Přehled vlastnických vztahů**

Podklad poskytnutý OÚPR MmB, aktuální stav k 3/2005.

##### **Mapové dílo**

Pro potřeby zpracování ÚPP byl využit kompletní polohopis řešeného území v digitalizované podobě. Mapový podklad byl poskytnut OMI MmB. Výškopis byl poskytnut OÚPR MmB.

##### **Inženýrské sítě**

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

Zpracování územně plánovacího podkladu je v souladu s "Metodikou zpracování ÚPD zóny pro vytváření dat informačního systému o území". Tato metodika, včetně pozdějších úprav, byla předána zpracovateli jako závazný podklad pro zpracování grafické části dokumentace.

### 2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno na severozápadě ulicí Vinohrady, na jihozápadě ulicí Kamenice, na jihovýchodě prostorem bývalé Kohnovy cihelny a na východě prochází zahrádkářskou lokalitou „Nad cihelnou“.

Rozloha řešeného území je 21,25 ha.

Řešené území se nachází na katastrálním území Bohunice a na území městské části Bohunice.

#### Hranice

Ve většině grafických příloh je zobrazena hranice řešeného území.

### 2.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

(vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území)

#### 2.2.1 OCHRANNÉ PŘÍRODNÍ REŽIMY

##### Významné krajinné prvky

V dotyku z řešeným územím se nachází registrovaný významný krajinný prvek (VKP) „Kohnova cihelna“, r.č. 52.

##### Památková péče

Mimo řešené území, v blízkosti lokality Kejbaly, se nachází zvláště chráněné území Národní přírodní památky Červený kopec, které bylo vyhlášeno jako chráněný přírodní výtvar. Pro tuto NPP je také stanoveno ochranné pásmo.

Začátkem roku 2005 byl Ministerstvem životního prostředí oznámen záměr nově vyhlásit zvláště chráněné území Národní přírodní památky „Červený kopec“, včetně nových hranic jak chráněného území, tak ochranného pásma. Z takto vymezených nových hranic zasahuje do řešeného území ochranné pásmo NPP.

##### Krajinný ráz

Regulační plán Červený kopec analyzoval morfologii terénu a upřesnil v souladu s ÚPmB zelené horizonty města. **Zelené horizonty** jsou definovány jako pohledově exponovaná místa, plochy nebo terénní hrany, které z hlediska obrazu města je potřeba chránit před stavebními zásahy a terénními úpravami. Tyto prvky obrazu města jsou nenahraditelné především z hlediska dálkových pohledů a vytváření siluety města. Urbanistická studie zelené horizonty stanovené v RP přebírá a respektuje.

#### 2.2.2 OCHRANA STAVEBNÍCH A KULTURNÍCH PAMÁTEK

Celé řešené území se nachází v **ochranném pásmu městské památkové rezervace**.

Z hlediska archeologických nálezů je Červený kopec významná geologická, paleontologická a archeologická lokalita, kde mohutné sprašové pokryvy ukazují vývoj nejmladší geologické epochy – čtvrtohor. Celé širší okolí Červeného kopce je nutno považovat za území s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2. zák. č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů a při veškerých zásazích do stávajícího terénu je nutno oznámit tento záměr Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo jiné oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. Paragraf 23 (odst. 7) zák. č. 20/1987 Sb. ve znění pozdějších předpisů o archeologických nálezech, k nimž dojde v souvislosti s přípravou a prováděním stavby, odkazuje na § 127 Stavebního zákona, kde jsou stanoveny zásady záchrany.

## 2.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

---

Širší vztahy jsou prezentovány z hlediska územního a dopravního ve výkrese č.11, v podobě výřezu platného územního plánu města Brna.

## 2.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

---

***Urbanistická koncepce vychází a respektuje dříve zpracované ÚPP - RP Brno-Červený kopec (2002) a Prověřovací studii - lokalita Kejbaly (2002).***

Podstatná část lokalita Kejbaly je navržena pro výstavbu rodinných domků, kdy v nejvyšším místě nově navrhované komunikace pro MHD je odpojována obslužná komunikace, která se dále větví na komunikace kopírující vrstevnice stávajícího terénu. Tyto komunikace jsou oboustranně obestavěny rodinnými domky. Nová zástavba nesmí být kompaktní a musí umožňovat vizuální prostoupení zeleně z temene kopce do nižších partií. Tento základní dopravní systém je z ulice Kamenice napojen přímo dopravní spojkou. Stávající koridor ulice Vinohrady je ve spodní přerušeno tak, aby se zabránilo průjezdu vozidel územím Červeného kopce. Ve výsledku to znamená, že celá horní část Červeného kopce je dopravně obsloužena z ulice Kamenice.

V západní (horní) části ulice Vinohrady je v topograficky výhodné rovinné poloze navržena výstavba čtyřpodlažních řadových bytových domů. Navržena je zástavba formou dvou obytných skupin. Situování objektů vytváří možnost realizace vnitřní ulice doplněné parkovacími místy. Z této ulice by mohly být zároveň nájezdy do podzemních garáží. Toto řešení zaručuje dosažení potřebných parametrů pro nájezdové rampy do garáží. Každá obytná skupina má v návrhu dostatek volných míst pro realizaci dětských hřišť. Součástí krajních bytových domů mohou být v parteru zařízení obchodu a služeb.

Nejvyšší partie kopce jsou navrženy jako městská zeleň s možností umístění rozhledny a s pěším propojením do veřejných dopravních koridorů (průchodnost územím).

Zastavění při ulici Kamenice je koncipované jako smíšené. Předpokládá se umístění smíšených výrobně obslužných objektů firem s dopravním napojením na ulici Kamenice. Nová zástavba je od hrany komunikace odstoupena, jsou tak vytvořeny podmínky pro vedení cyklostezky a pro výsadbu aleje, která by měla vizuálně zlepšit prostory podél této sběrné komunikace.

## 2.5 REGULAČNÍ PRVKY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

---

***Regulační prvky prezentované v předkládané Urbanistické studii, vychází a jsou v souladu s obsahem Legendy regulačních zásad, která jsou součástí grafické části Regulačního plánu Brno – Červený kopec (ÚPP, 2002) a je nedílnou přílohou výkresu č.2 této dokumentace, kterou je Hlavní výkres.***

## 2.6 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

---

Přehled limitů v řešeném území urbanistické studie „Lokalita Kejbaly“. Grafické zobrazení limitů využití území je součástí výkresu č. 1 – Hlavní výkres - návrh funkčního a prostorového uspořádání území.

### **Chráněná území využitelných přírodních zdrojů**

Dobývací prostor Bohunice, ev. č. 7 0340 –stanoven pro dobývání výhradního ložiska cihlářské suroviny (ev. č. lož. 3 135 700).

Zákon. č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství - horní zákon

### **Ochrana památek a kulturních hodnot**

Ochranné pásmo městské památkové rezervace

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů

Ustanoveno rozhodnutím odboru kultury NV města Brna 6.4.1990, č.j. Kult/402/90/Sev



## Ochranná pásma inženýrských sítí

### Ochranné pásmo vodovodů.

Ochranné pásmo vodovodu do DN 500 je 1,5 m od okraje potrubí dle zákona 274/2001 Sb.

### Ochranné pásmo kanalizace

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

### Ochranné pásmo rozvodů plynu v obci

Ochranné pásmo dle zákona 458/2000 Sb. je u STL rozvodů v zástavbě 1 m od okraje potrubí.

### Elektrická energie ochranná pásma

Pro kabelové vedení do 110 kV je nejmenší vzdálenost objektů od osy kabelu v rozmezí 0.5m až 0.75m v závislosti na celkové šířce ulice, šířce chodníku a komunikace.

Ochranné pásmo venkovní transformovny je podle energetického zákona č.222/1994 Sb. 10 m.

### Radiokomunikace – ochranná pásma

Pro RR spoj vydal odbor územního plánování a architektury NV města Brna dne 18.7.1973 pod č.j. OÚPA/2315/1973/Har-V územní rozhodnutí, jímž se vyhlašuje vertikální ochranné pásmo pro tento RR spoj s horizontálním ochranným pásmem.

## **2.7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY**

---

***Koncepce řešení vychází a respektuje dříve zpracované ÚPP - RP Brno-Červený kopec (2002) a Prověřovací studii - lokalita Kejbaly (2002).***

### **2.7.1 DOPRAVA**

#### **Místní komunikační síť**

Místní komunikační síť lze rozdělit na komunikace sběrné kategorie B2 a na komunikace obslužné kategorie C.

Ulice Kamenice plní sběrnou i obslužnou funkci v území. Jedná se o úpravu stávající dvoupruhové komunikace na čtyřpruhovou kategorie B2 jako MS15/60. Z této komunikace nebudou obsluhováni okolní navrhované areály přímo, ale přes nový obslužný koridor, případně z ulice Vinohrady. Obsluha území MHD bude rovněž realizována z této komunikace. Bude zvětšena stávající četnost křižovatek v odpovídajících parametrech požadovaných mezikřižovatkových vzdáleností.

Ostatní komunikační síť lze zařadit do komunikací obslužných kategorie C1 až C3.

Ulice Vinohrady a Kejbaly nebyly v RP přímo dopravně propojeny (pouze přes systém zklidněných komunikací C3 a D1). Plnily by tak pouze funkci dopravního napájení území Červeného kopce. V následné prověřovací studii bylo oproti návrhu Regulačnímu plánu Brno – Červený kopec navrženo zaslepení komunikace Vinohrady tak, aby byl úplně znemožněn průjezd územím Červeného kopce. Celý vrch lokality Červený kopec je tedy napojen na ulici Kamenice. Pouze malá část území Červeného kopce je napojena na stávající ulici Vinohrady.

Ulice Vinohrady je navržena v kategorii C1 jako MO 9 (v souladu s TEZ ulice Vinohrady). Z této komunikace je napojováno území a rovněž je zde zabezpečen pojezd nekolejové MHD. Jedná se o linku spojující centrum města s Bohnickou fakultní nemocnicí a Kampusem Masarykovy univerzity. Dle návrhu bude propojení ulic Kejbaly - Vinohrady pouze pro potřeby MHD. V reálu bude navrženo organizační opatření k zamezení využívání této komunikace průjezdnou dopravou (úsek se zvláštním režimem). Navržené řešení předpokládá plnou šířku vozovky (min. 6m pro obousměrný provoz. Ulice Kejbaly je navržena (stejně jako horní úsek ulice Vinohrady) v kategorii C2 jako MO8. Před křižovatkou s ulice Kamenice je navrženo rozšíření na umístění zastávky a odbočovací pruhy. Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné kategorie C3 a D1.

#### **Dopravní obsluha území MHD**

V systému obsluhy území městskou hromadnou dopravou se dle RP Červený kopec objevuje nová dopravní stopa Vinohrady - Kejbaly. Tato komunikace by měla být plnohodnotná pro průjezd autobusové MHD linky přednádražní prostor ČD - Kamenný vrch nebo Labská. Tato linka byla v ÚPmB zvažována především pro lepší obsluhu Kamenného vrchu, areálů FN a MU. Její výhodou bylo zajištění dopravní přístupnosti těchto aktivit i z jižní části centra města a ne pouze z oblasti Mendlova náměstí. Jak prokázal dopravní model, je nutno organizačními nebo technickými opatřeními zajistit vyloučení ostatní dopravy z této komunikace, která by jinak na sebe vážala část přepravních vztahů IAD. Vzniklé dopravní zatížení je z hygienických hledisek pro stávající i navrhované zastavění kolem ulice Vinohrady nepřijatelné.

Navrhované bytové domy v řešeném území i aktivity kolem ulice Kamenice se nachází v požadované docházkové vzdálenosti.

### **Pěší a Cyklistická doprava**

Vedení pěších vztahů v řešeném území je navrženo tak, aby především umožnilo průchod mezi zástavbou. Navrženy jsou dva průchody mezi rodinnými domy propojující obytné území s parkem. Další navržený průchod umožňuje pěší propojení obytné zástavby s ulicí Kamenice. Zároveň navazuje tento průchod na stávající dopravní koridor, který by měl být zachován v podobě pěší komunikace. Další průchod je navržen tak, že umožňuje propojení stávající ulice Kejbaly s nově navrženou slepou ulicí ústící do ulice Vinohrady. Všechny průchody územím jsou zahrnuty do návrhu veřejných dopravních koridorů které mají charakter veřejně prospěšných staveb.

Cyklistická doprava je vedena v souladu s RP Červený kopec v trase Renneská - Kamenice - Kamenný vrch a to samostatnou stezkou při ulici Kamenice.

### **Parkování a odstavování vozidel**

V nově navrhované bytové zástavbě se předpokládá jak parkování na terénu, tak v garážových stáních integrovaných do objektů. V lokalitě vilové čtvrti (rodinné domy) Červený kopec budou parkovací a garážová stání na pozemku každého jednotlivého objektu. Počet parkovacích stání musí odpovídat aktuálnímu stupni motorizace (pro rok 2010 min. 1 b.j./1 park. stání).

## **2.7.2 BYDLENÍ A BYTOVÝ FOND**

Urbanistická studie navrhuje bydlení ve třech základních způsobech výstavby. Jde o výstavbu nových bytových domů, terasových domů a výstavbu rodinných domů.

### **Lokalita „Kejbaly – bytové domy“**

Počet navrhovaných BD / BJ	8 / 120
Počet obyvatel	360

Nová výstavba má charakter řadových bytových domů. Bytové domy vytváří vlastní ulici na které je situováno parkování na terénu. Vnitřní obslužná komunikace zajišťuje nájezd do garáží situovaných pod objekty. Lokalita je dobře obsloužená dopravou i technickou infrastrukturou

### **„ Kejbaly“ – terasové domy**

Počet navrhovaných TD / BJ	4 / 40
Počet obyvatel	160

V severní části řešené lokality je při ulici Vinohrady navržena zástavba terasovými domy. Celá zástavba je navržena na citlivém přírodním horizontu, který vyžaduje respektování prostorových regulativů stanovených regulačním plánem. Výstavba na stávajících parcelách bude ve většině případů vyžadovat úpravu majetkoprávních vztahů. Lokalita je dobře obsloužená dopravou i technickou infrastrukturou.

### **Lokalita „vilová čtvrť Kejbaly“**

Počet navrhovaných BJ	85
Počet obyvatel	360

Nová výstavba má charakter dvojdomů a samostatně stojících rodinných domů. Zástavba je navržena na citlivém přírodním horizontu, který vyžaduje respektování stanovených prostorových regulativů. Výstavba na stávajících parcelách bude ve většině případů vyžadovat úpravu majetkoprávních vztahů. Lokalita je dobře obsloužená dopravou i technickou infrastrukturou.

### 2.7.3 VÝROBA A VÝROBNÍ SLUŽBY

Výroba a výrobní služby jsou v řešeném území představovány již v současnosti několika výraznými aktivitami situovanými při ulici Kamenice. Jedná se především o Pneuservis Bílý a syn a nově realizovaného areálu prodejny stavebnin. Stávající areály jsou v návrhu, stejně jako celý pás kolem ulice Kamenice, zařazeny do návrhových ploch smíšených výrobních (SV), které odpovídají jak současnému využití, tak představám městské části.

Napojení areálů ploch smíšených výrobních je řešeno především z ulice Kamenice. Pro kvalitní obsluhu areálů jsou z komunikace Kamenice navrženy dva obslužné dopravní koridory. Pro lokalitu při areálu Bílý a syn je obslužný koridor navržen v celé délce stávající parcely tak, aby nebyl znemožněn přístup do stávajících i nových areálů v této lokalitě. Oba obslužné koridory jsou zařazeny do veřejně prospěšných staveb. Samostatným vjezdem na ulici Kamenici je již v současnosti řešen areál stavebnin Peroutka. Tento nájezd je možno ve výhledu využít i pro návrhovou smíšenou plochu situovanou směrem k nové komunikaci Kejbaly. V případě, že nedojde k dohodě, je možno tento areál obsloužit ze severní strany z nové ulice Kejbaly. Malou část smíšených ploch je možno také obsloužit z rekonstruované horní části ulice Vinohrady.

### 2.7.4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ A REKREACE

V řešeném území se nenachází, ani není navrhováno občanské vybavení a zařízení rekreace. Pro potřeby obyvatel se předpokládá využití a fungování těchto funkčních složek v souladu s Regulačním plánem Červený kopec.

### 2.7.5 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### Zásobení vodou

V souladu s územně plánovacím podkladem (RP Brno-Červený kopec) bude řešené území zásobeno z řadu DN 150 (125) v ulici Vinohrady v tlakovém pásmu 1.3 (vodojemy Nový Lískovec – 342 m n.m.). Pro zástavbu na kotě terénu od 275 po 295 m n.m. jsou tlakové poměry v rozmezí 0,39 - 0,67 MPa. V současné době jsou zde zahrádky s letním odběrem vody a ojedinelé objekty trvale obydlené či komerční.

Spotřeba vody výhledově v I. etapě bude

pro BC	$Q_p = 400 \text{ obyv.} \times 125 \text{ l/obyv./den} = 50 \text{ m}^3/\text{den}$
pro S	$Q_p = 220 \text{ zam.} \times 60 \text{ l/zam./den} = 13,2 \text{ m}^3/\text{den}$

Spotřeba vody výhledově ve II. etapě bude

pro BC	$Q_p = 424 \text{ obyv.} \times 125 \text{ l/obyv./den} = 53 \text{ m}^3/\text{den}$
--------	--

Spotřeba vody výhledově ve III. etapě bude

pro BC	$Q_p = 40 \text{ obyv.} \times 125 \text{ l/obyv./den} = 5 \text{ m}^3/\text{den}$
--------	--

Pro napojení objektů v I. etapě postačí zaokružovat řad DN 150 od křižovatky ulice Vinohrady a Kamenice podél ulice Kamenice s řadem DN 150 u OD Kaufland a v ulici Kejbaly provést rekonstrukci řadu DN 50 na DN 100 (po stávající dva RD). Objekty podél ulice Vinohrady mohou se napojit na stávající řad DN 150 (125) pokud rekonstrukcí komunikace nebude výškově dotčen.

Pro napojení RD ve II. etapě bude nutné provést řad DN 100 z řadu DN 150 od ulice Vinohrady po konec zástavby v této nové ulici a další odbočku DN 80 z řadu DN 150 v ulici Vinohrady do nové zástavby.

Ve III. etapě postačí provést odbočky DN 80 k 10 RD od ulice Kejbaly.

Položení řadu DN 150 do nové trasy komunikace (ulice Vinohrady), který nahradí starý řad DN 125, bude závislé na době výstavby (rekonstrukce) ulice Vinohrady. Současně s tím se upřesní zrušení řadu DN 125 a přepojení všech přípojek ke stávajícím RD na nový řad. Napojení 1 a 3. etapy může být provizorně i na stávající řad DN 125.

## Odkanalizování území

V listopadu 2003 zpracoval AQUATIS přepočít kmenové stoky A programem MOUSE v rámci tzv. kalibrace a verifikace a přehodnotil původní požadavek na oddílnou kanalizaci v povodí hlavní stoky A08 na jednotnou kanalizaci v souladu s doporučením v regulačním plánu Červeného kopce a také rozsah rekonstrukcí stávajících řadů DN 400/600 v ulici Vinohrady a DN 600/900 v ulici Vídeňské. Současně upravil i hranice rozvodí mezi hlavními stokami A08, A04 a B06 dle konceptu tohoto regulačního plánu nové zástavby.

Nová urbanistická studie části zástavby (Kejbaly) tyto změny přebírá, ale s ohledem na etapy a upřesnění způsobu zástavby, upřesňuje velikost dílčích hranic povodí. Současně upřesňuje koeficienty odtoku z ploch RD, neboť velikost zahrad umožní část dešťových vod zdržet na vlastních pozemcích a využít jako užitkovou vodu.

Rozdíly jsou malé (zmenšení o cca 62 l/s) a budou upřesněny podrobnějšími výpočty (mimo rámec této studie) programem MOUSE. Orientační výpočet odtoků do A08 je :

k bodu 4 (odpovídá přibližně bodu A 0101 v přepočtu) od bodu 6 (odpovídá přibližně bodu A 0106) bude  $Q_p = 3,18 \text{ ha} \times 0,25 \times 161 \text{ l/s/ha} = 128 \text{ l/s}$  (dle AQUATIS z plochy 3,1 ha bude 165 l/s).

bodu 4 od bodu 5 z plochy 5,3 ha (odpovídá přibližně bodu A 0102) bude odtok  $Q_p = (2,46 \text{ ha} \times 0,2) + (1,08 \text{ ha} \times 0,3) + (1,8 \text{ ha} \times 0,25) / \times 161 \text{ l/s/ha} = 203,5 \text{ l/s}$  (dle AQUATIS z plochy 5,39 ha 190 l/s)

Celkem do povodí A08 z plochy 8,52 ha – 331,8 l/s (dle AQUATIS z téže srovnatelné plochy 394 l/s, resp. z plochy 10,19 ha od bodu A 0101 k bodu A 0100 500 l/s). Množství splaškových vod do této jednotné kanalizace A08 bude  $Q_p = 32,5 \text{ m}^3/\text{den}$  (0,38 l/s).

Porovnání odtoků do povodí hlavní stoky B06 je možné pouze s výpočty kanalizace pro FN Bohunice z roku 1968 (koeficienty odtoku 0,25-0,35) nebo částečně s generelem kanalizace města z roku 1984. Stoka DN 700 (800) má minimální kapacitu 2.670 l/s a má odlehčení do řeky Svratky před zaústěním do shybky.

Orientační odtok do B06 bude:

k bodu 1 bude z plochy 5,27 ha  $Q_p = (0,67 \text{ ha} \times 0,35) + (4,6 \text{ ha} \times 0,35) / \times 161 \text{ l/s/ha} = 297 \text{ l/s}$

k bodu 2 od 3  $Q_p = 1,37 \text{ ha} \times 0,25 \times 161 \text{ l/s/ha} = 55,1 \text{ l/s}$

k bodu 3  $Q_p = (3,47 \times 0,25) + (4,19 \times 0,25) + (1,26 \times 0,25) / \times 161 = 359,2 \text{ l/s}$ .

Celkem do údolí z plochy 15,56 ha odteče 711,3 l/s, což odpovídá předpokladům původních výpočtů a návrhu regulačního plánu.

Množství splaškových vod do této jednotné kanalizace je  $Q_p = 93,5 \text{ m}^3/\text{den}$  (1,08 l/s).

Pro I. etapu bude nutné provést, v souladu s regulačním plánem, novou jednotnou kanalizaci v profilech DN 300 – 400 od stoky DN 700 v cestě do údolí k bodům 1A,2,3 a pak v prodloužené ulici Vinohrady tak, aby se do ní mohly odkanalizovat i stávajícím dva RD v ulici Kejbaly (nutná větší hloubka ve vrcholovém bodě). Pro odvodnění zóny služeb, výroby a administrativy bude nutné podél ulice Kamenice provést nový řad jednotné kanalizace DN 300-500 k bodu 1 (napojení na řad DN 700 od FN), neboť stávající kanalizace DN 400 na protější straně ulice odvodňuje jen vozovku (je kapacitně nedostačující).

Pro II. etapu postačí pro větší část plochy rozšířit, v souladu s regulačním plánem, jednotnou kanalizaci z I. etapy (od bodu 3) v profilech DN 300-400 do nové zástavby (v alternativě též k bodu 1). Pro zástavbu při ulici Vinohrady bude nutné prodloužit stávající jednotnou kanalizaci (v souladu s přepočtem kmenové stoky A) od ulice Červený kopec do nové zástavby (k bodu 4 a 5) v profilu DN 300-400 a podílet se na rekonstrukci stávající kanalizace DN 400/600 v ulici Vinohrady až k ulici Vídeňské. Ta je sice kapacitně vyhovující, ale stavebně již nevyhovuje zvýšené zátěži ze stávající zástavby.

Pro III. etapu je možné v alternativě využít napojení RD na II. etapu přečerpáváním splaškových vod (nezávisle na nové komunikaci) a v nové komunikaci provést jen dešťovou kanalizaci anebo provést

v nové komunikaci jednotnou kanalizaci od bodu 6 po bod 4 v ulici Vinohrady a do ní RD napojit (časová prodleva). To ale již vyžaduje celou rekonstrukci kanalizace v ulici Vinohrady a Vídeňské.

## 2.7.6 ENERGETIKA

### Zásobení plynem

V ulici Vinohrady je stávající STL plynovod DN 300/0,3, který je dostatečně kapacitní a pro novou zástavbu postačí rozšíření této STL plynovodní sítě v profilech DN 63-90 postupně dle jednotlivých etap v souladu s regulačním plánem.

V I.etapě bude spotřeba zemního plynu na vaření, přípravu TUV a vytápění

ve 120 b.j. v bytových domů	120 b.j. x (1,8+0,25 m <sup>3</sup> /hod) = 246,0 m <sup>3</sup> /hod
v 10 RD	10 RD x (2,1+0,25 m <sup>3</sup> /hod) = 23,5 m <sup>3</sup> /hod
ve výrobě, službách, administrativě ap.	= 250,0 m <sup>3</sup> /hod

V II.etapě v RD a TD	106 b.j. x (2,1+0,25 m <sup>3</sup> /hod) = 249,1 m <sup>3</sup> /hod
-------------------------	---

Ve III.etapě v 10 RD	10 RD x (2,1+0,25 m <sup>3</sup> /hod) = 23,5 m <sup>3</sup> /hod
-------------------------	---

### Zásobování elektrickou energií

Základní koncepce zásobování elektrickou energií lokality Kejbaly, včetně předpokládaných výkonových bilancí, vychází z návrhu Regulačního plánu Brno – Červený kopec (2002) a Prověřovací studie – lokalita Kejbaly (2002).

Z hlediska etapizace se předpokládá následující postup.

#### I. etapa výstavby

Plocha smíšených funkcí při ulici Kamenice (Vašstava)

Zásobení z kabelového vedení VN 22 kV – č. 1299, rozšířením stávající transformovny Kejbaly na výkon 2 x 630 kVA.

Výstavba bytových domů při ulici Kejbaly, včetně částečné výstavby RD při stávající ulici Kejbaly

Zásobení z kabelového vedení VN 22 kV – č. 232, vybudování nové transformovny (ve výkresové části označení T1) s výkonem 630 kVA.

Plocha smíšených funkcí při ulici Kamenice (při novém vjezdu do území)

Zásobení z kabelového vedení VN 22 kV – č. 232, vybudování nové transformovny (ve výkresové části označení T2) s výkonem 630 kVA.

Nutná přeložka stávajícího vedení vedená v dopravním koridoru ulice Kamenice.

#### II. etapa výstavby

Výstavba terasových domů a rodinných domů při ulici Vinohrady

Zásobení z kabelového vedení VN 22 kV – č. 1299, vybudování nové transformovny (ve výkresové části označení T3) s výkonem 630 kVA.

Zásobení z tohoto vedení je podmíněno souhlasem společnosti EON, která v současnosti v tomto vedení smluvně zajišťuje kapacitní rezervu výkonu pro Brněnské výstavy a veletrhy.

Výstavba rodinných domů kolem vrchu Červeného kopce

Zásobení z transformoven T2 a T3 podle skutečného postupu výstavby v lokalitě Kejbaly.

Nutná nová přeložka stávajícího vedení VN 22 kV – č. 232 dle struktury nových komunikací.

#### III. etapa výstavby

Výstavba rodinných domů v prodloužení stávající ulice Kejbaly

Zásobení z nově navržené transformovny T2.

## 2.7.7 SPOJE A ZAŘÍZENÍ SPOJŮ, RADIOKOMUNIKACE

Koncepce obsluhy území telefonní sítí je shodná s návrhem předchozích územně plánovacích podkladů.

Nad řešeným územím vede radioreléová trasa Českých radiokomunikací (směrově RS Barvičova – NRS Děvín). Pro tento RR spoj vydal odbor územního plánování a architektury NV města Brna dne 18.7.1973 pod č.j. OÚPA/2315/1973/Har-V územní rozhodnutí, jímž se vyhláší vertikální ochranné pásmo pro tento RR spoj s horizontálním ochranným pásmem. Pro řešené území se jedná o úsek c v délce 1,55 km ve staničení od RKS barvičova 2,0 km – 3, 55 km. Spodní okraj 2. Fresnelovy zóny paprsku pro kmitočet 2 Ghz nad řešeným územím regulačního plánu prochází ve výšce 12 až 25 m nad terénem.

Pro upřesnění a stanovení podrobnějších podmínek pro výstavbu, především v oblasti prodloužené ulice Kejbaly, musí být o stanovisko požádány České radiokomunikace v Praze.

## 2.7.8 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Koncepce nakládání s odpady lokality Kejbaly je shodná s předchozími územně plánovacími podklady.

## 2.8 VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

---

Řešené území je částečně zasažen dobývacím prostorem Bohunice (ev. č. 7 0340), stanoveným pro dobývání výhradního ložiska cihlářské suroviny (ev. č. lož. 3 135 700).

DP je zaevidován na firmu Thermoservis recyklace, s. r. o., Znojemská 1002, 691 23 Pohořelice. V zájmovém území není vyhlášeno chráněné ložiskové území (CHLÚ). Hranice CHLÚ se shodují s hranicí DP dle ustanovení § 43 odst. 3 horního zákona. Dle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) § 18 se v zájmu ochrany nerostného bohatství nesmí v CHLÚ zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, pokud k tomu nebyl dán souhlas podle tohoto zákona.

V současné době probíhá jednání o povolení hornické činnosti – plánu likvidace části DP a plánu zajištění části dobývacího prostoru.

Teprve až po ukončení hornické činnosti může být zahájeno řízení o zrušení DP na návrh organizace nebo z podnětu obvodního báňského úřadu v součinnosti s dotčenými orgány státní správy, zejména v dohodě s orgány životního prostředí a s orgánem územního plánování a stavebním úřadem.

## 2.9 VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

---

*Vzhledem charakteru předkládaného územně plánovacího podkladu, kdy se dokumentace nebude ani projednávat a ani schvalovat, má tato kapitola pouze informativní charakter.*

*Jedná se spíše o přehled veřejných prostorů potřebných pro realizaci výstavby.*

### A Veřejné dopravní koridory (VDK)

#### I. Etapa

##### A.1

Úprava a rekonstrukce VDK ulice Vinohrady

1383/1, 1384/3, 1384/4, 1384/2, 1384/1, 1365, 1512/2, 1511/2, 1259/3, 1259/4, 1259/1, 1258, 1511/1, 1512/1, 1513, 1451/9, 1510/9, 1510/3, 1510/1, 1515/1, 1510/8, 1514/1, 1591, 1120, 1119, 1002/2, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1885/5

##### A.2

Nový VDK pro obsluhu smíšených funkcí při ulici Kamenice

1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1408

##### A.3

Nový VDK pro nájezd do lokality Kejbaly

1426/1, 1425, 1427/1, 1451/6, 1428, 1429/2, 1429/1, 1430/1, 1431, 1432, 1451/5, 1451/3

A.4

Vytvoření VDK pro stávající smíšené funkce při ulici Kamenice

1260/153

A.5

Úprava a rekonstrukce VDK ulice Kejbaly

1591, 1560, 1588/1, 1588/2, 1574, 1572, 1570, 1568, 1566, 1565/1, 1564, 1562, 1561/1

## II. Etapa

A.6

Nový VDK pro obsluhu rodinných domů v lokalitě Kejbaly

1510/9, 1510/3, 1510/4, 1510/1, 1510/2, 1510/6, 1509/1, 1509/2, 1515/2, 1504/1, 1504/2, 1503/1, 1503/2, 1502/2, 1502/1, 1500/1, 1497/1, 1496, 1492, 1491/1, 1489/1, 1489/2, 1488, 1487, 1486, 1483, 1482, 1481, 1479, 178, 1473, 1472, 1470, 1471, 1467, 1464, 1465/3, 1463, 1461/2, 1459, 1456, 1454/1, 1453, 1452/1, 1451/3, 1439/9, 1439/19, 1439/7, 1439/2, 1442/1, 1441, 1443, 1445/1, 1146, 1448/2, 1448/1, 1449/1, 1449/2, 1450/18, 1260/173, 1260/204, 1260/203, 1260/202, 1260/34, 1260/201, 1260/200, 1260/198, 1260/199, 1260/197, 1260/33, 1260/161, 1260/1, 1260/160, 1551, 1553, 1555, 1557, 1559

A.7

Nový VDK pro obsluhu terasových domů napojených na ulici Vinohrady

1598, 1599, 1600, 1589, 1581, 1579, 1572, 1570, 1568, 1566, 1655, 1656, 1635, 1634, 1632, 1633, 1601, 1602

## III. Etapa

A.8

Nový VDK pro výstavbu komunikace umožňující průjezd nekolejové MHD lokalitou Kejbaly

1453/3, 1465/3, 1463, 1461/2, 1459, 1456, 1454/1, 1433, 1452/1, 1439/5, 1432, 1433, 1435, 1437, 1439/1, 1439/22, 1439/3, 1439/2, 1441, 1444, 1445/1, 1446, 1448/2, 1448/1, 1449/1, 1449/4, 1260ú173, 1260/180, 1260/189, 1260/190, 1260/182, 1260/194, 1836/13, 1600, 1811, 1812, 1809, 1810, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1775, 1772, 1773, 1770, 1746, 1746, 1748, 1749, 1751, 1732, 1733, 1730, 1731, 1729, 1707, 1708, 1709, 1710, 1693, 1694, 1691, 1692, 1685, 1686, 1687, 1671, 1669, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1647, 1648, 1645, 1646, 1643, 1644, 1626, 1623, 1624, 1622, 1621, 1614, 1616, 1618

## **B Veřejné dopravní koridory pro pěší**

### I. Etapa

B.1

Pěší propojení lokality Kejbaly s ulicí Kamenice

1406, 1407, 1408, 1451/3

### II. Etapa

B.2

Pěší propojení nové zástavby s veřejným parkem

1439/9, 1439/11, 1439/12, 1439/14

B.3

Pěší propojení nové zástavby s veřejným parkem

1443, 1450/13, 1445/1, 1450/14, 1260/200, 1260/201

B.4

Pěší propojení nové zástavby s ulicí Vinohrady

1568, 1566

## **C. Veřejná zeleň**

### II. Etapa

C.1

Realizace veřejného parku na Červeném kopci

1518/2, 1518/1, 1451/1, 1517, 1516, 1451/2, 1498/1, 1498/2, 1499, 1497/2, 1496, 1494, 1493, 1465/1, 1495/2, 1491/1, 1490, 1491/2, 1488, 1487, 1486, 1484, 1482, 1480, 1481, 1479, 1477, 1474, 1475, 1476, 1468, 1469, 1465/1, 1465/2, 1462, 1461/1, 1458, 1457, 1454/2, 1454/1, 1453, 1452/1, 1452/2, 1453/3, 1451/4, 1450/8, 1450/9, 1450/7, 1439/17, 1439/14, 1439/16, 1439/23, 1442/1, 1443, 1442/2

### III. Etapa

#### C.2

Realizace krajinné zeleně nad bývalou Kohnovou cihelnou  
Tato plocha se převážně nachází mimo řešené území.

#### **D Technická infrastruktura**

Veškeré sítě technické infrastruktury jsou navrženy ve veřejných dopravních koridorech.

### **2.10 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ**

---

*Návrh řešení vychází a respektuje dříve zpracované ÚPP - RP Brno-Červený kopec (2002) a Prověřovací studii - lokalita Kejbaly (2002). Je v souladu se schváleným územním plánem města Brna.*

### **2.11 ETAPY VÝSTAVBY, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE**

---

Výstavba v lokalitě Kejbaly je dle této urbanistické studie rozdělena do tří základních etap.

Etapizace byla navržena na základě těchto kritérií“:

- obsluha etapy technickou infrastrukturou. Jako prioritní bylo stanoveno odkanalizování území
- dopravní obsluha
- vlastnictví pozemků
- připravenost potřebných investic

#### **I. etapa výstavby**

##### Výstavba na smíšených ploch kolem ulice Kamenice

###### *Technická infrastruktura*

Napojení z ulice Kamenice, podrobně popsáno v kapitole technického vybavení.

###### *Doprava*

Napojení z ulice Kamenice. Realizace není podmíněna rekonstrukcí a rozšířením ulice Kamenice.

###### *Vlastnické vztahy*

Vlastní výstavba a obslužné dopravní koridory na soukromých pozemcích. Nájezdny dopravní koridor pro připojení celé lokality na městských pozemcích.

##### Výstavba bytových domů

###### *Technická infrastruktura*

Napojení do ulice Vinohrady (kanalizace do Bohunic), podrobně popsáno v kapitole technického vybavení.

###### *Doprava*

Napojení z ulice Vinohrady. Realizace je podmíněna rekonstrukcí celé ulice Vinohrady (až k ulici Vídeňské), která bude sloužit v první etapě pro obsluhu horní části lokality Kejbaly. Pro realizaci výstavba lze uvažovat s provizorním připojením na ulici Kamenici.

###### *Vlastnické vztahy*

Vlastní výstavba i obslužné dopravní koridory se nacházejí na pozemcích města.

###### *Podmiňující investice mimo řešené území*

Rekonstrukce celé ulice Vinohrady, včetně uložení technické infrastruktury.

Vybudování kanalizačního systému v ulici Vinohrady a navazující oblasti ulice Vídeňské až po odlehčovací komoru OKA\_9 v ulici Renneská u řeky Svratky.



## Výstavba rodinných domů ve stávající ulici Kejbaly

### *Technická infrastruktura*

Napojení do ulice Vinohrady (kanalizace do Bohunic), podrobně popsáno v kapitole technického vybavení. Důležité je výškové osazení kanalizace v ulici Vinohrady pro spádové odkanalizování nové zástavby.

### *Doprava*

Napojení z ulice Vinohrady. Realizace je podmíněna rekonstrukcí celé ulice Vinohrady (až k ulici Vídeňské), která bude sloužit v první etapě pro obsluhu horní části lokality Kejbaly.

### *Vlastnické vztahy*

Vlastní výstavba bude realizována především na soukromých pozemcích. Stávající VDK je nutno rozšířit do potřebných parametrů na pozemcích města.

## **II. etapa výstavby**

### Výstavba vilové čtvrti na Červeném kopci

#### *Technická infrastruktura*

Napojení do ulice Vinohrady a Kamenice, podrobně popsáno v kapitole technického vybavení.

#### *Doprava*

Napojení z ulice Kamenice (z hlavního přístupového koridoru do lokality) a propojení s ulicemi Vinohrady a Kejbaly. Uslepení spodní části ulice Vinohrady, z důvodu zamezení možného průjezdu lokalitou Kejbaly.

Z důvodu možností odkanalizování je v prodloužené ulici Kejbaly uvažováno pouze ze zástavbou kolem nové ulice.

#### *Vlastnické vztahy*

Vlastní výstavba a obslužné dopravní koridory převážně na soukromých pozemcích.

### Výstavba lokality s terasovými domy při ulici Vinohrady

#### *Technická infrastruktura*

Napojení do ulice Vinohrady (kanalizace do ulice Vídeňské), podrobně popsáno v kapitole technického vybavení.

#### *Doprava*

Napojení z ulice Vinohrady, po uslepení do ulice Vídeňské.

#### *Vlastnické vztahy*

Vlastní výstavba a i obslužné dopravní koridory se nacházejí na pozemcích města.

#### *Podmiňující investice mimo řešené území*

Vybudování kanalizačního systému v ulici Vinohrady a navazující oblasti ulice Vídeňské až po odlehčovací komoru OKA\_9 v ulici Renneská u řeky Svatky.

### Realizace veřejného parku na Červeném kopci

#### *Vlastnické vztahy*

Realizace především na soukromých pozemcích.

### **III. etapa výstavby**

#### Výstavba rodinných domů při ulici Kejbaly

Výstavba v této lokalitě je navržena v podobě přístupových „kapes“. V těchto bude realizována technická infrastruktura a zajištěn přístup k rodinným domům nacházejících se ve středu lokality.

##### *Technická infrastruktura*

Napojení do ulice Kejbaly a nové kanalizace v účelové komunikaci určené pro městskou hromadnou dopravu. Podrobně popsáno v kapitole technického vybavení.

##### *Doprava*

Napojení z ulice Kejbaly.

##### *Vlastnické vztahy*

Vlastní výstavba a obslužné dopravní koridory převážně na soukromých pozemcích.

#### Realizace účelové komunikace pro průjezdnost územím městskou hromadnou dopravou

##### *Vlastnické vztahy*

Realizace především na pozemcích ve vlastnictví města.

#### Realizace krajinné zeleně nad bývalou Kohnovou cihelnou

##### *Vlastnické vztahy*

Realizace především na pozemcích ve vlastnictví města.



## Urbanistická studie "Lokalita Kejbaly"

### Odhad nákladů pro jednotlivé etapy výstavby

	Plocha komunikace (m <sup>2</sup> ) C3,D1	Plocha komunikace účelová - MHD (m <sup>2</sup> )	Plocha chodníku (m <sup>2</sup> )	Plocha VDK (m <sup>2</sup> ) odvodnění	Kanalizace (m) 300 - 400	Kanalizace (m) 500	Vodovod (m) 80 - 100	Plyn STL (m) 63 - 90	kabel VN 22kV (m)	Podmiňující investice celkem (Kč)
<b>I. etapa výstavby</b>										
Počet jednotek	10 498	0	1 930	21 804	1 483	152	1 144	530	475	
Jednotková cena (Kč)	1 700	3 000	1 100	85	7 200	8 200	2 700	1 700	1 500	
Cena (Kč)	17 846 600	0	2 123 000	1 853 340	10 677 600	1 246 400	3 088 800	901 000	712 500	<b>38 449 240</b>
TR rekonstrukce - 2x630 kVA = 1,8 mil.Kč ( 50% EON)										<b>900 000</b>
2 x TR 630 kVA = 2,8 mil.Kč ( 50% EON)										<b>1 400 000</b>
I. etapa - celkem										<b>40 749 240</b>
<b>II. etapa výstavby</b>										
Počet jednotek	6 221	0	2 288	10 572	945	342	864	903	462	
Jednotková cena (Kč)	1 700	3 000	1 100	85	7 200	8 200	2 700	1 700	1 500	
Cena (Kč)	10 575 700	0	2 516 800	898 620	6 804 000	2 804 400	2 332 800	1 535 100	693 000	<b>28 160 420</b>
TR 630 kVA = 1,4 mil.Kč ( 50% EON)										<b>700 000</b>
II. etapa - celkem										<b>28 860 420</b>
<b>III. etapa výstavby</b>										
Počet jednotek	2 254	3 180	600	13 914	1 131	0	207	182	0	
Jednotková cena (Kč)	1 700	3 000	1 100	85	7 200	8 200	2 700	1 700	1 500	
Cena (Kč)	3 831 800	9 540 000	660 000	1 182 690	8 143 200	0	558 900	309 400	0	<b>24 225 990</b>
III. etapa - celkem										<b>24 225 990</b>
<b>Lokalita Kejbaly - celkem</b>										
										<b>93 835 650</b>