
Územní studie
„Kostelní zmola“

Smlouva o dílo č. 41 08 6 019 / 0308

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

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

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

Spolupráce:



Datum : srpen 2008

Obsah dokumentace

Textová část

Základní údaje	3
1.1 Hlavní cíle řešení	3
1.2 Zhodnocení vztahu ÚP MB a návrhu územní studie	3
1.3 Rozvojová problematika řešeného území a způsob zpracování studie	4
1.4 Použité podklady pro zpracování dokumentace	6
2 Řešení územní studie	7
2.1 Vymezení řešeného území	7
2.2 Specifické charakteristiky řešeného území	7
2.2.1 Historická a demografická východiska	7
2.2.2 Ochranné přírodní režimy	7
2.2.3 Zeleň	8
2.2.4 Ochrana krajinného rázu	9
2.2.5 Ochrana stavebních a kulturních památek	9
2.2.6 Ochrana zdraví obyvatel	9
2.3 Vazby řešeného území na širší okolí	11
2.4 Návrh urbanistické koncepce	12
2.5 doprava	17
2.6 Principy řešení funkčních složek	21
2.7 Řešení technické infrastruktury	24
2.8 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání	27
2.9 Limity využití území	27
2.10 Předpokládané etapy a podmínky jejich realizace	28
3 Tabulky bilancí využití území	
4 Dokladová část - zápisy a záznamy	
5 Přílohy	

Grafická část

Analýza

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

Návrh

1	Širší vztahy	1 : 10 000
2.1	Hlavní výkres - funkční a prostorové využití území – VARIANTA A	1 : 2 000
2.2	Hlavní výkres - funkční a prostorové využití území – VARIANTA B	1 : 2 000
3.1	Doprava – VARIANTA A	1 : 2 000
3.2	Doprava – VARIANTA B	1 : 2 000
4	Technická infrastruktura	1 : 2 000
5	Podélný profil páteřní komunikace	1 : 1 000/200
6	Charakteristické příčné řezy	1 : 100
7	Návrh změn ÚPmB	1 : 5 000

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení územní studie je :

- § prověřit možnosti dopravního napojení ploch pro bydlení v řešeném území
- § propojení ulice Kociánka s lokalitou Kostelní zmla včetně koridorů inženýrských sítí
- § dopravní propojení ulice Kociánka s ulicí Myslínovou
- § prověřit možnosti funkčního využití řešeného území především pro bydlení tak, aby splňovaly podmínky dopravní obsluhy a možnost napojení na inženýrské sítě
- § ve východní části území, při ulici Kociánka, navrhnout obsluhu území při využití celého stávajícího „bloku“

Územní studie je pořízena na základě požadavku OÚPR MmB a má sloužit jako podrobnější prověřovací podklad pro změny stávajícího Územního plánu města Brna. Případně může být studie využita jako podklad pro návrh nového Územního plánu města Brna.

Pro další rozvoj v lokalitě „Kostelní zmla“ je nutno definovat podmínky a předpoklady z hlediska základních rozvojových směrů a zásad dalšího rozvoje města Brna.

Dílčí cíle studie a požadavky na řešení:

- § vyhodnocení možného rozvoje v kontextu platného územního plánu města
- § prověřit a navrhnout komunikační propojení ulic Kociánka, Kostelní zmla a ulice Myslínova s ohledem na splnění podmínek stanovených ČSN 73 6110 pro obslužné komunikace, s využitím městských pozemků
- § prověřit koridory inženýrských sítí (voda, kanalizace, elektro) tak, aby byla umožněna obsluha celého území
- § v návrhu respektování funkčních ploch stávajících objektů k bydlení se všemi souvislostí (dopravní obsluha, inženýrské sítě)
- § pro stavební plochy vymezit prostorové regulativy (stavební čáry, stavební hranice, výšku zástavby, hlavní vstupy a vjezdy)
- § stanovení dopadů rozvoje na technickou infrastrukturu města
- § stanovení dopadů rozvoje na identitu řešené lokality.

1.2 ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚP MB A NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie „Kostelní zmla“ byla na základě dohody učiněné na výrobních výborech zpracována ve dvou variantách, vycházejících z vedení páteřní komunikace řešeným územím v části kolem hřbitova a intenzitou využití území při ulici Kociánka. Pro definování vztahu k platnému Územnímu plánu města Brna se v návrhu vychází z varianty A.

Specifickou záležitostí v řešeném území je projednáváná změna na využití území kolem ulice Kociánka. Jedná se o změnu B10/06-II (návrh změn ÚPmB 200 – II – 23. Soubor). Tato změna je zpracována na základě požadavku MČ Brno – Královo Pole s cílem snížit intenzitu využití návrhových ploch a omezit výstavbu v tomto území do doby vzniku podkladu pro regulaci další výstavby celého bloku.

Na základě předkládané studie navrhuje zpracovatelé možnou regulaci v předmětného bloku, včetně zajištění obsluhy dopravou a technickou infrastrukturou. Je řešena i reálná využitelnost dalšího území v oblasti Kostelní zmla. Ve studii je navržena možná úprava současně projednáváné změny B10/06-II.

Dále jsou pro celé řešené území navrženy další změny, které jsou v souladu se stávající koncepcí platného ÚPmB. Jedná se o:

- § Změnu dnešních zahrádek při vstupu do území Kostelní zmla na plochu bydlení
Podmínkou je vytvoření nového veřejného dopravního prostoru pro další vstup do lokality Kostelní zmla
- § Vymezení ochranného koridoru komunikace pro možné výhledové propojení ulice Kociánka s ulicí Myslínova. Stávající koridory (veřejná prostranství) kolem hřbitova zůstávají zachovány v původní podobě a umožňují obě řešení zpracované v územní studii.

1.3 ROZVOJOVÁ PROBLEMATIKA **ŘEŠENÉHO** ÚZEMÍ A ZPŮSOB ZPRACOVÁNÍ STUDIE

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

Jedná se o výkresy:

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

V Problémovém výkrese (výkres E) byly graficky znázorněny záměry využití území dle ÚPmB, záměry nad jeho rámec řešené jeho změnou a záměry prezentované podrobnějšími stupni projektové dokumentace a přípravy.

Rozvojové záměry v řešeném území jsou:

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

- A – Výstavba kolonie rodinných domů
(existence projektové dokumentace, soulad s platným ÚPmB, vytvoření dostatečné veřejné dopravní plochy pro vstup do lokality Kostelní zmla)
- B - Rezidenční bydlení - VILLA DOMY Kociánka.
(zvážení vstupu intenzivní zástavbou do stabilizovaného bloku, ztráta intimity prostředí, vytváření uzavřených, neprůchodných enkláv ve stávajících blocích)
- C – Záměr výstavby rodinných domů
(potřeba definování vhodné intenzity využití území, ochranné pásmo lesa, potřeba vyřešení dopravního napojení, dořešení napojení na technickou infrastrukturu, vytvoření dostatečné veřejné dopravní plochy pro vstup do lokality Kostelní zmla)
- D - Záměr zhodnocení pozemku a investic
(nejasné využití lokality, očekávaný tlak na vysokou investici využití území, využití stávající nové komunikace pro propojení s Kociánkou)
- E- Záměr výstavby čerpací stanice
(v další fázi zpracování územní studie nesledovaný záměr)

Samostatně definované dopravní problémy:

- 1 - Přemostění železnice, napojení na Svitavskou radiálu
- 2 - Soukromá komunikace, asanace objektu
- 3 - Zastavění veřejného prostoru, soukromé vlastnictví
- 4 - Nedostatečný profil komunikace (stav i návrh)
- 5 - Realizovaná výstavba bez obsluhy
- 6 - Dopravní napojení severního sektoru města

Samostatně definované urbanistické problémy:

- 1 - Chaotická zástavba řadových garáží
- 2 - Stabilizovaná oblast zahrádek a rekreace
- 3 - Výstavba s absencí regulačních nástrojů
- 4 - Využití území - vlastnický vztah
- 5 - Využití území - vlastnický vztah (komunikace)

1.4 POUŽITÉ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE

Územně plánovací dokumentace

Územní plán města Brna, aktualizován k 29.12. 2007

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

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

Změna B10/06-II - návrh změn ÚPmB 200 – II – 23. soubor

(pořizovatel – OÚPR MMB, 2008)

Změna ÚPmB projednávaná ve fázi návrhu.

Další použité podklady

Urbanistické studie s regulačními prvky „Sadová – k.ú. Královo Pole“

(Ing.arch. Urbánková, 2004)

Územně plánovací podklad, řešící navazující území Sadové. Tato studie řeší v některých profesích také území lokality Kostelní zmla, (mimo řešené území US - pozůstatek P + R a konceptu US).

Dopravní studie „Studie dopravního připojení ulice Myslínovy – sever

Ing. Šerek, 2000

Dopravní studie prověřující možné napojení území na Svitavskou radiálu a propojení ulici Myslínova se severem města Brna. Studie byla pokladem pro US Sadová.

Krajinářské posouzení - Sadová

Löw & spol., s.r.o., 2001

Studie byla zpracována jako podklad pro US Sadová.

Ostatní podklady

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

Územní generel bydlení města Brna

Územní generel dopravy města Brna

Generel zeleně města Brna

Mapové dílo

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

Ortofotomapy

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

Inženýrské sítě

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

Zpracovaná studie vychází z "Metodik OÚPR MMB", která je respektována. V některých případech dochází k malým korekcím vzhledem k charakteru výstupu a měřítkům výkresů.

2 ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na území městské části Brno - Královo Pole, v k.ú. Sadová. Ze severu a západu je území vymezeno hranicí lesa, z jihu komunikací kolem stávajícího hřbitova pokračující hranou lesa, na východě ulicí Kociánka.

Graficky je hranice řešeného území zobrazena ve výkresové části územní studie. Celková výměra řešeného území je cca 31,16 ha.

2.2 SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

2.2.1 Historická a demografická východiska

V řešeném území se nenachází žádné původní historické sídelní struktury. Stávající struktura zástavby je výsledkem rozvoje především minulého století, kromě v lokalitě dominantního hřbitova.

„Dolní část“ v prodloužení ulice Myslínova ke hřbitovu je produktem dělnické výstavby z první poloviny 20. století na zbytkových plochách za železnici, pro tehdy rozvíjející se průmysl. „Horní“ část byla založena rozptýlenou výstavbou na rozlehlých pozemcích při ulici Kociánka. Teprve po roce 1989 došlo k její intenzifikaci, většinou však chaotickou zástavbou, neboť nebyla zpracována dokumentace usměrňující její rozvoj. Vlastní lokalitu Kostelní zmola tvoří založená zahrádkářská kolonie.

Podle Generelu bydlení a jeho aktualizace se v řešeném území nachází 26 bytových jednotek v rodinných domech, ve kterých je cca 91 obyvatel.

Dá se předpokládat, že demografická skladba v řešeném území je v současnosti díky bydlení v rodinných domech vyvážená. To lze předpokládat i do budoucna vzhledem k charakteru možné další výstavby v tomto území.

2.2.2 Ochranné přírodní režimy

Památné stromy

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

Lokality Natura 2000

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

Významné krajinné prvky

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

Významné krajinné prvky registrované podle § 6 zákona nejsou v řešeném území vymezeny.

Územní systém ekologické stability

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

Navrhaná podoba ÚSES, prezentována v dokumentaci, je převzata z platného územního plánu města Brna. Návrh ÚSES přímo řešeným územím neprobíhá. Dotýká se ho pouze v západní části řešeného území, kde je v návaznosti na tok Podávky veden lokální biokoridor. Tento návrh je v územní studii akceptován.

Zeleň chráněná ve smyslu Obecně závazné vyhlášky města Brna č. 15/2007, o ochraně zeleně ve městě Brně,

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

Volné plochy se zvláštním režimem

Územním plánem města Brna je v řešeném území definována volná plocha se zvláštním režimem. Tato je z hlediska využití území definována jako krajinná zeleň. Ve stavu i návrhu je umožněno využití pro provoz kynologického cvičiště. V případě varianty A, kdy je navrhováno vedení nové páteřní komunikace kolem spodní hrany hřbitova, by došlo k částečnému zmenšení této plochy pro potřeby vytvoření potřebného veřejného prostranství.

2.2.3 Zeleň

Městská zeleň

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

Zeleň městská - ostatní

Do této kategorie jsou zařazeny menší sadovnický upravené plochy s estetickou funkcí, spoluvytvářející kultivované městské prostředí. Do této kategorie jsou zařazeny i významné plochy izolační zeleně, liniová zeleň a uliční stromořadí. Ve stavu se tato kategorie zeleně v řešeném území nenachází. V území se navrhuje:

- zelená plocha při ulici Myslínova před navrhovanou zástavbou RD
- zelená plocha před hřbitovem

Zeleň hřbitovů

Do této kategorie patří sadovnický upravené plochy hřbitovů, plnicí pietní, estetickou a klidovou funkci. Ve stavu je tato kategorie představována hřbitovem Královo Pole. Hřbitov je v návrhu stabilizován.

Krajinná zeleň

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

Krajinná zeleň všeobecná

Rozvoj ploch krajinné zeleně všeobecné je řízen především přírodními procesy. V řešeném území je ve stavu tvořena zarostlými svahy kopce nad hřbitovem a plochou kynologického cvičiště (Kynologický klub – Královo Pole). Tyto plochy jsou v návrhu stabilizovány. V případě varianty A, kdy je navrhováno vedení nové páteřní komunikace kolem spodní hrany hřbitova, by došlo k částečnému zmenšení plochy kynologického cvičiště pro potřeby vytvoření potřebného veřejného prostranství.

Zeleň ve stavebních plochách

Vzhledem k charakteru využití řešeného území není zeleň ve stavebních plochách graficky znázorněna, ani není bilancována.

Zeleň zahrádkářských osad

Do této kategorie spadá zeleň na plochách užitkových a okrasných zahrádek, které slouží zejména individuální rekreaci obyvatel města. V řešeném území je kategorie zastoupena ve stavu v několika lokalitách.

Nejvýznamnější je lokalita Kostelní zmola. Ta je v současnosti představována stabilizovanou podobou, kdy jsou zahrady a zahrádky plně využívány pro svoji rekreační funkci. Vedle této funkce jsou některé objekty chat a chat postupně upravovány pro bydlení. A to jak sezónní, tak trvalé. Tato lokalita je v horizontu územní studie stabilizována. Z hlediska dlouhodobého rozvoje města Brna, je s lokalitou uvažováno jako rezervou pro funkci rezidenčního rodinného bydlení.

Menší lokalita za hřbitovem je v současnosti využívána především jako trvalé bydlení. V návrhu varianty A je tato plocha stabilizována ve stávající podobě. V návrhu varianty B je plocha určena k „legalizaci“ funkce bydlení s možností dostavby zbývajících proluk.

Malá lokalita zahrádek před vstupem do zahrádkářské osady Kostelní zmola (lokalita Beníček) je v návrhu určena pro využití jako plochy bydlení a veřejné prostranství. Veřejné prostranství (převážně na městských pozemcích) by sloužilo v časovém horizontu územní studie pro vybudování obratiště, parkoviště a místo pro ukládání odpadu ze zahrádkářské osady.

Lesy (pozemky určené k plnění funkce lesa)

V řešeném území je les zastoupen v poměrně velkém rozsahu na stráních mezi spodní a horní částí řešené lokality. V návrhu jsou tyto plochy stabilizovány v maximálním možném rozsahu.

Řešení varianty A nevyžaduje v časovém horizontu územní studie zábor těchto ploch. V dlouhodobém horizontu by zábor činily plochy potřebné pro realizaci veřejných dopravních ploch nové páteřní komunikace propojující ulici Myslínovu s ulicí Kociánka.

Řešení varianty B vyžaduje v časovém horizontu územní studie zábor ploch lesa pro obsluhu výstavby v bloku při ulici Kociánka. V dlouhodobém horizontu by zábor činily plochy potřebné pro realizaci veřejných dopravních ploch nové páteřní komunikace v části nad hřbitovem.

2.2.4 Ochrana krajinného rázu

Řešené území se nachází v exponované oblasti, kde je nutno uvážlivě přistupovat k dalšímu rozvoji z hlediska ochrany krajinného rázu. Na základě možné prolongace výsledků krajinářského posouzení pro nový obytný soubor Sadová navrhovaná územní studie nenarušuje v řešené oblasti krajinný ráz. Návrh předpokládá max. dvoupodlažní zástavbu rodinnými domy, bez zástavby exponovaných svahů.

2.2.5 Ochrana stavebních a kulturních památek

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

2.2.6 Ochrana zdraví obyvatel

Při okrajích řešeného území se výrazně projevuje hluk ze silniční a železniční dopravy, zejména ze Svitavské radiály (ul. Sportovní - Hradecká). Zatížení území hlukem z dopravy roste s její intenzitou a klesá se vzdáleností od příslušné komunikace.

Na základě hlukové mapy z pozemní dopravy pro město Brno (pro US Sadová nebyla samostatně zpracována Hluková a rozptylová studie) je možno konstatovat, že řešené území je v současnosti zasaženo výrazně hlukem z železniční dopravy a automobilové dopravy na rychlostní komunikaci ve spodní části při ulici Myslínova. Zde je hladina akustického tlaku ve dne vyšší než 60 dB. Tento dopravní koridor by bylo vhodné oddělit od obytné

zástavby protihlukovou clonou. Pro další výstavbu v řešeném území bude nutno provést samostatné hlukové a rozptylové studie.

Předkládaná územní studie předpokládá, že charakter dopravy a předpokládané dopravní intenzity na komunikacích v řešeném území nezatíží danou lokalitu výrazně vyšší hlukovou zátěží, která by vyžadovala zvláštní protihluková opatření.

2.3 VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

V kontextu širších územních vazeb je nutno vnímat řešené území jako lokalitu, která již několik desetiletí odolává zástavbě díky svému odříznutí od Králova Pole, stabilizací zahrádek, nedostatečné infrastruktury a nevyhovujícímu dopravnímu napojení.

Širší dopravní vazby

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

1. V západním dotyku s řešeným územím, v ulici Kociánka, se nachází sběrná komunikace zařazená do systému ZÁKOS města Brna. Tato systémová komunikace zajišťuje obsluhu severu města (rozvojová lokalita Sadová, Soběšice, Útěchov...). Tato komunikace nemá v této územní oblasti alternativu a má v současnosti problematické napojení na ulici Křížkovu.
2. Ve východním dotyku s řešeným územím se nachází rychlostní komunikace Sportovní – Hradecká (Svitavská radiála).

Problematika problémových okruhů byla prověřována z hlediska možného nového systémového propojení ulice Kociánka s ulicí Myslínovou, případně se Svitavskou radiálou. Stávající charakter řešeného území, jeho stávající i předpokládané využití nedávají předpoklady pro vedení takové komunikace. Napojení takové komunikace na ulici Myslínova nic neřeší, vzhledem k charakteru této ulice a především jejího napojení na ulici Křížkovu. Přímé napojení na Svitavskou radiálu by nebylo všesměrné, je na hranici normových požadavků a není projednáno s dotčenými orgány (lze předpokládat již avizovaný nesouhlas). Napojení na ZÁKOS přes terminál Královopolského nádraží je možný, za předpokladu opravy mostu přes železnici a vyřešení vedení komunikace přes železniční pozemky a garážové dvory. Tuto realizaci je možné budovat v souladu se záměrem ÚPmB doplnit terminál Královo Pole odstavným parkováním typu P&R.

S výše uvedené problematiky vyplývá, že návrh nepředpokládá a neřeší přes řešenou lokalitu vedení sběrné komunikace. Přes lokalitu je navrženo pouze vedení obslužné komunikace, která by ve výhledu plnila alternativní možnost obsluhy severu města při „výpadku“ ulice Kociánka.

Dle US Sadová se předpokládá úprava křižovatky Křížkova - Kociánka. Její nový tvar zvýrazní dopravní důležitost trasy směřující do Kociánky adekvátně novému rozdělení dopravních intenzit v křižovatce, k němuž dojde po urbanizaci Sadové.

2.4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Vztah k novému územnímu plánu města Brna

Předkládaná územní studie může být podkladem pro v současnosti zpracováváný nový územní plán města Brna. Z navrhovaného řešení by bylo možné v kontextu rozvoje celého města a řešení lokality definovat:

- rozvoj území od Myslínovy je minimální a nepodstatný
- rozvoj území při ulici Kociánka je možný
- rozvoj území vlastní lokality Kostelní zmla je možný za podmínky vysokých podmiňovacích nákladů a při definování nových obytných standardů pro rozvoj funkce bydlení v novém územním plánu. V tomto případě to znamená především připustit nové plochy bydlení mimo dosah městské hromadné dopravy
- do území je možné vložit ochranný dopravní koridor pro možné vedení komunikace propojující ulici Kociánku s ulicí Myslínovou

Vstupy

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

- dosavadní rozvoj definoval řešené území především jako území zahrádek a zeleně, při možné zástavbě kolem okrajových komunikací
- vnitřní území je dopravně napojeno nevyhovujícím způsobem pouze z ulice Kociánka
- vnitřní území zůstane i nadále dopravně obslouženo pouze závlekem, i při novém propojení ulice Kociánky s ulicí Myslínovou
- území zůstane vzhledem ke konfiguraci terénu vždy rozděleno na spodní a vrchní část
- nová páteřní komunikace nemůže vzhledem k terénu sloužit ve své střední části pro přímou obsluhu území
- území je citlivé na další výstavbu z hlediska zachování přírodních horizontů
- území je funkčně i prostorově odděleno od Králova Pole
- území není v současnosti odkanalizováno a není ho možné zásobovat plynem a v plném rozsahu vodou
- vnitřní část území leží mimo docházkou vzdálenost stávající i navrhované hromadné dopravy

Návrh

Návrh předpokládá výhledové propojení ulice Myslínova s ulicí Kociánka novou páteří komunikací. Vedení této komunikace je v dolní části u hřbitova řešeno variantně, ve střední a horní části je trasování i technické parametry této komunikace pro obě varianty shodné.

Návrh využití území v časovém horizontu územní studie (platnost stávajícího ÚPmB) je řešen variantně ve vztahu k variantnímu trasování nové páteří komunikace.

Využití zahrádkářské lokality Kostelní zmla pro další rozvoj je chápáno jako dlouhodobá rezerva pro rezidenční bydlení v rodinných domech. Tento záměr je nutné prověřit v dlouhodobých koncepčních záměrech dalšího rozvoje města Brna. Využití území, včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je pro obě varianty shodné.

Varianta A

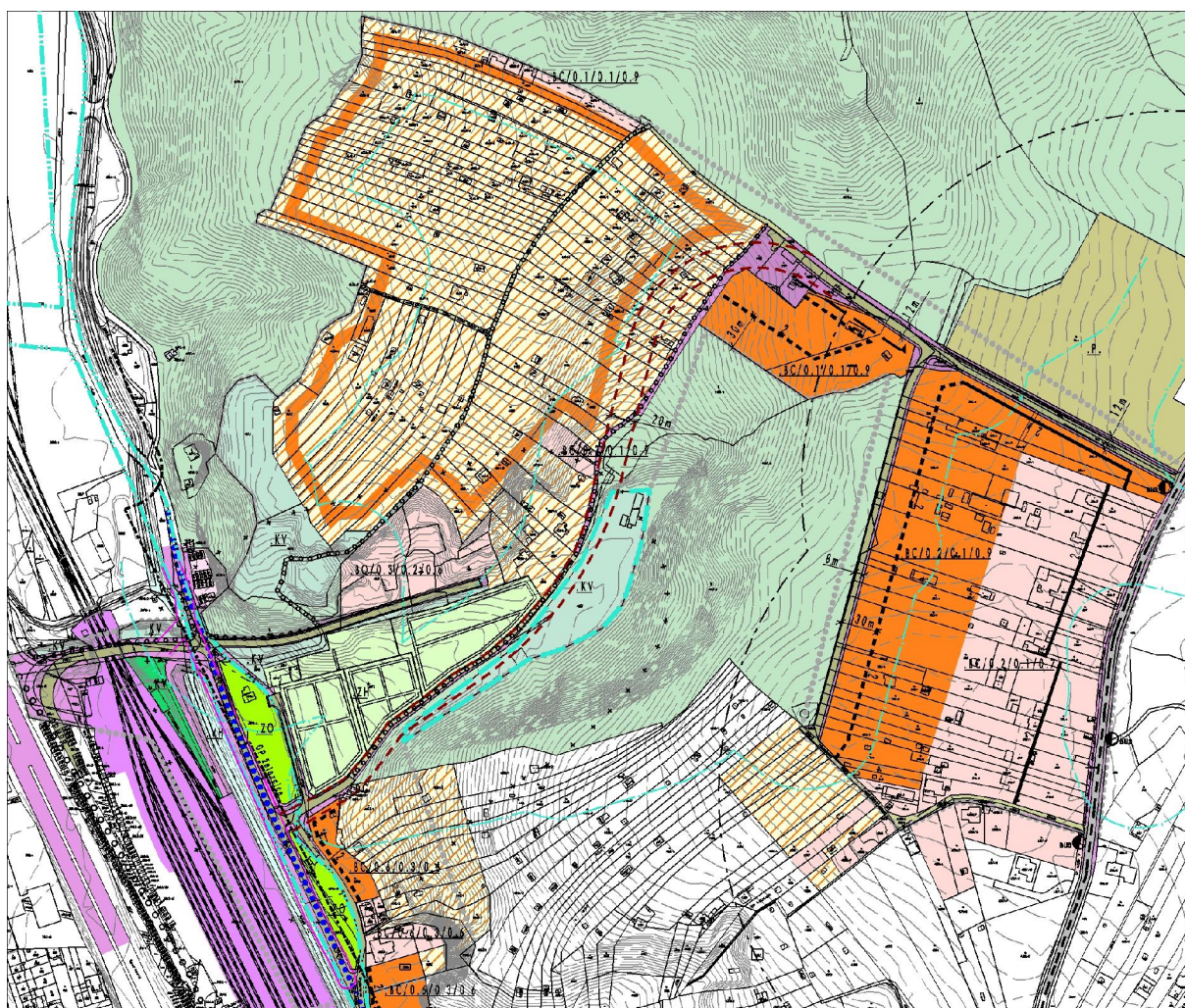
Z hlediska celkové koncepce je území rozděleno do 3 celků.

- „Spodní“ část stabilizuje stávající funkce v území, neuvažuje s rozvojem v dnešním území zahrádek využívaných pro bydlení (OP hřbitova)
- „Horní“ část je využita pro rozvoj bydlení v lokalitě při ulici Kociánka, včetně nově definovaného vstupu do lokality Kostelní zmla
- „Střední“ část je stabilizována pro současné využití v podobě zahrádkářské kolonie. V dlouhodobém výhledu je lokalita definována jako rezerva pro funkci bydlení v rodinných domech

Spodní část je převážně stabilizována ve stávající podobě. Navržena je úprava a obsluha prostoru před hřbitovem. V souvislosti s možnou navrženou dostavbou ulice Myslínova je také navržena úprava prostoru před novou zástavbou. V této lokalitě je nutno především dorešit vlastnické vztahy, protože značná část pozemků pod komunikací je vlastnictvím soukromé osoby. Ulice Myslínova je směrem k Zamilovanému hájku napřímena, obsluha ustupujících rodinných domů je zajištěna zpevněnou plochou veřejného prostranství. Mezi těmito dopravními plochami je navržena plocha městské zeleně, která by nahradila stávající chatku se zahrádkou. Nad hřbitovem je „stabilizována“ plocha bydlení, včetně polosoukromé obslužné komunikace. Budoucí využití této lokality je plně v kompetenci města a městské části. Autoři územní studie doporučují využití lokality pro maximálně rodinné bydlení. Jakékoliv intenzivnější formy zástavby jsou v rozporu s charakterem lokality přímo sousedící se hřbitovem. To stejné platí i o jiném funkčním využití než je bydlení. Lokalita zahrádek za hřbitovem, včetně jednoho legálního objektu bydlení, zůstává zachována v současné podobě. Také kynologický areál je stabilizován ve stávající podobě. V jeho případě je však z hlediska dlouhodobého rozvoje nutno respektovat územní rezervu pro novou páteří komunikaci, která by zasáhla do stávajících ploch areálu.

Horní část je představována návrhem zástavby bloku při ulici Kociánka. Využití a způsob zástavby přední části bloku směrem ke Kociánce je navržen jako dostavba založené stávající struktury. Stavební čáry jsou definovány stávající zástavbou, jsou dostatečně vzdálené od ulice Kociánka a umožňují jak zástavbu proluk, tak zástavbu volně stojícími objekty. Obsluha objektů je zajištěna z ulice Kociánka. Návrh v této lokalitě předpokládá otevření nové výstavby rodinných domů v zadní části bloku u lesa. Pro potřebnou obsluhu je navržena nová obslužná komunikace propojující ulici Na kopcích v nově navrženém dopravním napojení lokality Kostelní zmla. Tato komunikace, včetně veřejné dopravní plochy, je navržena na soukromých pozemcích bloku. Zástavba v této části se předpokládá především jako volná s nutností respektovat stavební hranici danou ochranou lesa. Pro severní část bloku je sice navržena shodná regulace, ale příprava výstavby na těchto pozemcích je v takovém stupni projektové přípravy, že není dodatečně ovlivnitelná. Nutno je však respektovat a „pohlídat“ vytvoření dostatečného veřejného prostoru, ve kterém bude možno vybudovat plnohodnotnou obslužnou komunikaci, chodníky vedení technické infrastruktury. Tím bude zajištěna možnost plnohodnotně vstoupit do lokality Kostelní zmla. Součástí tohoto vstupu je i nově navržená plocha určená pro rozvoj bydlení v lokalitě „Beníček“. Zde je uvažováno s minimální výstavbou samostatně stojících rodinných domů. Na konci nového vstupu do území je navrženo veřejné parkoviště, obratiště a prostor pro technické zázemí stabilizované zahrádkářské kolonie.

Střední část je v časovém horizontu územní studie stabilizována jako zahrádkářské kolonie. Přes jihovýchodní část tohoto území je vymezen ochranný koridor pro výhledové vedení nové páteří komunikace propojující ulici Myslínovu s ulicí Kociánka.



Varianta B

Z hlediska celkové koncepce je území rozděleno do 3 celků.

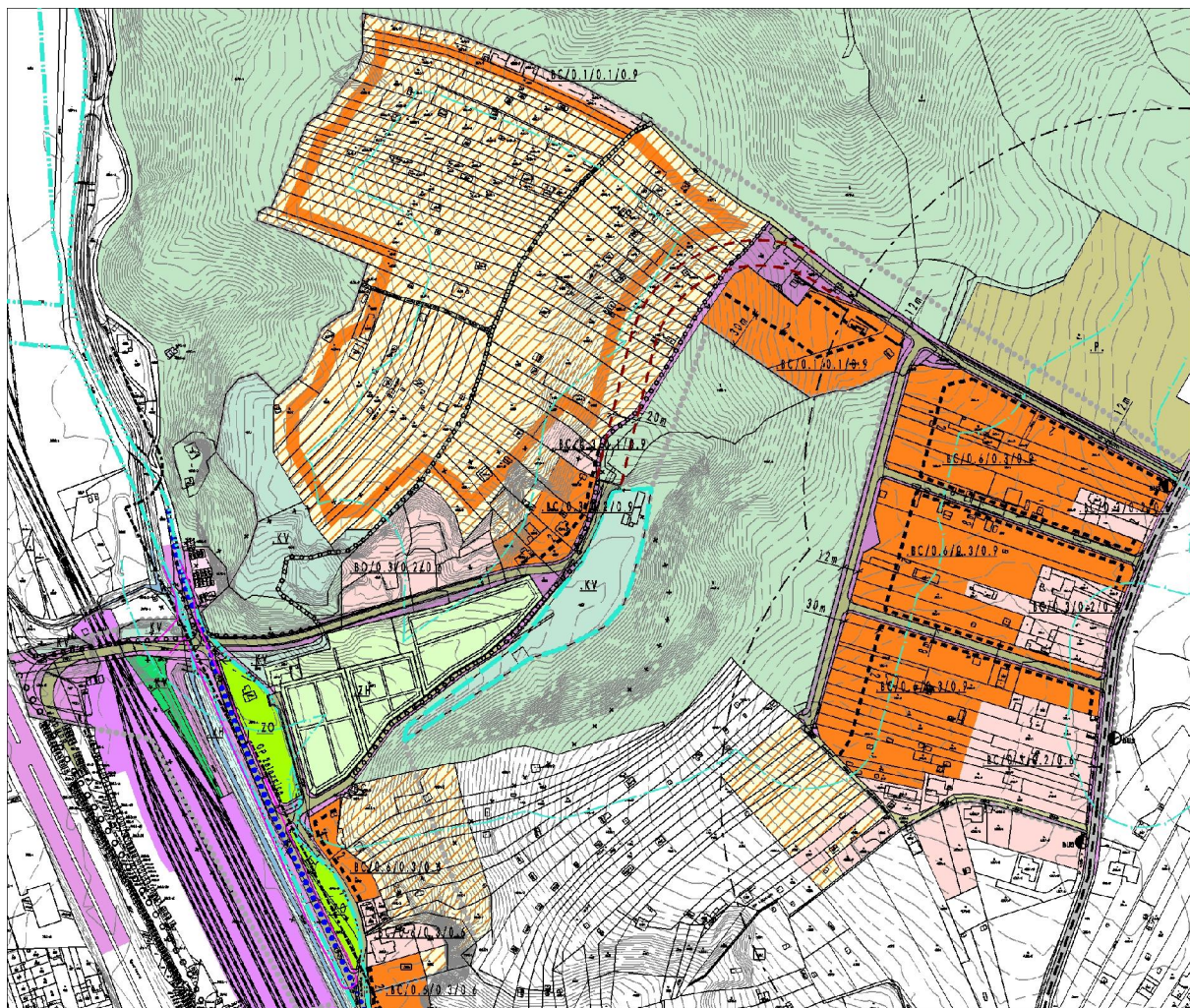
- „Spodní“ část stabilizuje stávající funkce v území, s připouštěním minimálního rozvoje v dnešním území zahrádek využívaných pro bydlení
- „Horní“ část je využita pro rozvoj intenzivního bydlení v lokalitě při ulici Kociánka, včetně nově definovaného vstupu do lokality Kostelní zmola
- „Střední“ část je stabilizována pro současné využití v podobě zahrádkářské kolonie. V dlouhodobém výhledu je lokalita definována jako rezerva pro funkci bydlení

Spodní část je převážně stabilizována ve stávající podobě. Navržena je úprava a obsluha prostoru před hřbitovem. V souvislosti s možnou navrženou dostavbou ulice Myslínova je také navržena úprava prostoru před novou zástavbou. V této lokalitě je nutno především dorešit vlastnické vztahy, protože značná část pozemků pod komunikacemi je vlastnictvím soukromé osoby. Ulice Myslínova je směrem k Zamílovanému hájku napřímena, obsluha ustupujících rodinných domů je zajištěna zpevněnou plochou veřejného prostranství. Mezi těmito dopravními plochami je navržena plocha městské zeleně, která by nahradila stávající chatku se zahrádkou. Nad hřbitovem je „stabilizována“ plocha bydlení. Stávající obslužná komunikace je rozšířena a protažena až za hřbitov, jako první část realizace výhledové páteřní komunikace propojující ulici Myslínovu s ulicí Kociánka. Lokalita zahrádek za hřbitovem je tak nově obsloužena a umožňuje legalizaci stávajícího bydlení, včetně dostavby nových proluk. Podrobně je zapotřebí prověřit možnost zachování či asanaci prvního objektu vzhledem k navrženému vedení páteřní komunikace. Kynologický areál je stabilizován ve stávající podobě.

Horní část je představována návrhem intenzivní zástavby bloku při ulici Kociánka. Navrženo je rozdělení stávajícího bloku na tři menší bloky, což umožní do území vstoupit a intenzivněji ho využít. Impulsem pro takový návrh byl záměr konkrétního investora v této lokalitě takový způsob zástavby realizovat. Tento intenzivní způsob zástavby v městě Brně není neznámý a navíc je realizován formou uzavřené soukromé komunikace, bez veřejné obsluhy a průchodnosti. Navržené řešení proto definuje celý obslužný systém jako veřejný dopravní prostor. Navržená prostorová regulace umožňuje celou škálu forem zástavby. V každém případě se však jedná pouze o bydlení v rodinných domech. Podstatným rizikem takového otevření bloku a umožnění intenzivní výstavby ztráta soukromí stávající zástavby. Pro severní část bloku je navržena regulace shodná s připravovaným záměrem výstavby. Nutno je však respektovat a „pohlídat“ vytvoření dostatečného veřejného prostoru, ve kterém bude možno vybudovat plnohodnotnou obslužnou komunikaci, chodníky vedení technické infrastruktury. Tím bude zajištěna možnost plnohodnotně vstoupit do lokality Kostelní zmola. Součástí tohoto vstupu je i nově navržená plocha určená pro rozvoj bydlení v lokalitě „Beniček“. Zde je uvažováno s minimální výstavbou samostatně stojících rodinných domů. Na konci nového vstupu do území je navrženo veřejné parkoviště, obratiště a prostor pro technické zázemí stabilizované zahrádkářské kolonie.

Zpracovatelé považují navržené řešení za negativní průkaz možné zástavby dnes již stavebně založeného obytného bloku. Doporučují v této lokalitě realizovat zástavbu dle varianty A. Z těchto důvodů je tento způsob využití prezentován v předkládaných variantách řešení páteřní obslužné komunikace a navrhované změně územního plánu města Brna.

Střední část je v časovém horizontu územní studie stabilizována jako zahrádkářské kolonie. Přes jihovýchodní část tohoto území je vymezen ochranný koridor pro výhledové vedení nové páteřní komunikace propojující ulici Myslínovu s ulicí Kociánka.



Systém sběrných komunikací

Stávající i navrhovaný systém komunikací dotýkající se řešeného území definují jako sběrnou komunikaci funkční skupiny B pouze ulici Kociánku. Tato komunikace tvoří významné propojení města se Soběšicemi. Jiní sběrné komunikace, jak stávající, tak navrhované, nemají na rozvoj řešeného území vliv ani dopad. Ostatní komunikace v řešeném území včetně přímých vazeb lze charakterizovat jako obslužné funkční skupiny C.

Jedním s úkolů územní studie bylo prověřit možnost napojení řešeného území, včetně jeho průchodu z ulice Kociánka, na základní komunikační systém města Brna. Již dřívější dopravní studie „Studie dopravního připojení ulice Myslínova – sever, Ing. Šerek, 2000“ prověřovala a navrhla variantní dopravní napojení na Svitavskou radiálu. První varianta napojovala ulici Myslínova přes stávající most rampami přímo na Svitavskou radiálu (včetně napojení na východní větev Hradecké). Druhá varianta napojovala ulici Myslínova přes stávající most a stávající garážové dvory do komunikačního terminálu nádraží Královo Pole. První varianta byla odmítnuta ŘSD. Z důvodu nevhodného napojení do rampy rychlostní komunikace v prostoru křižovatky Hradecká – Sportovní – Palackého. Druhá varianta byla provizorně uvedena do provozu, především kvůli obsluze areálu provádějícího recyklaci stavebního odpadového materiálu.

Další dokumentací řešící napojení ulice Myslínova na ZÁKOS byla dopravní část Urbanistické studie s regulačními prvky „Sadová – k.ú. Královo Pole“ z roku 2004. Návrh připojil ulici Myslínova přes most jak do terminálu nádraží Královo Pole, tak rampou do východní větve ulice Hradecké. Toto řešení nebylo v rámci uvedené studie projednáno, neboť navrhované napojení se nacházelo mimo řešené území Urbanistické studie.

Předkládaná územní studie připouští ve svém návrhu pouze napojení do terminálu nádraží Královo Pole. Přímé napojení na Svitavskou radiálu lze považovat z hlediska možného alternativního dopravního propojení ulice Kociánka s Královým Polem za neúměrné a nic neřešící. Vlastní nová možná propojovací komunikace nikdy nebude sehrávat systémové propojení města s jeho severními částmi, bude pouze možnou alternativou průchodu územím při uzavření ulice Kociánka.

Systém obslužných komunikací

V současnosti se ve vlastním řešeném území nenachází žádné obslužné komunikace. Stávající obsluha území se odehrává převážně po nezpevněných účelových komunikacích, nevyhovujících ze všech dopravních hledisek (parametry, obratiště, odvodnění, chodníky...).

Návrh řeší obsluhu ploch určených pro rozvoj bydlení v kontextu prověření možnosti dopravního propojení ulice Myslínova s ulicí Kociánka. Vedení této páteřní komunikace je zpracováno variantně, kdy se z hlediska dopravního liší pouze ve spodní části z hlediska trasování kolem hřbitova. Od zadní části hřbitova je pak trasování shodné pro obě varianty. Tím je definována v nejproblematictějších úseku pouze jedna společná trasa, která je také prověřena podélným řezem.

Z hlediska vlastní obsluhy území lze návrh rozdělit do tří problémových okruhů:

- § obsluha „spodní“ části řešeného území od ulice Myslínova
- § obsluha „horní“ části řešeného území od ulice Kociánka
- § střední část nové páteřní komunikace

Spodní část

V současnosti je spodní část obsluhována dvěma komunikacemi. „Ulice“ Kostelní zmla obsluhuje Kynologické cvičiště a malou lokalitu zahrádek, kde se nachází původně rekreační objekty dnes využívané pro bydlení.

Podél severní části hřbitova je nově realizována komunikace, která má zpřístupnit novou rozvojovou lokalitu nad hřbitovem. Tato nová komunikace má šířku 4 m, nemá chodník a na jejím konci není vybudováno obratiště. Tato komunikace se nachází na státních i soukromých pozemcích, není zkolaudována, není předána městu a není pozemkově zachycena v katastru nemovitostí.

Přístupová ulice Myslínova je ve svém průběhu nejednotná a v řešeném území je vedena v poměrně velkém rozsahu po soukromých pozemcích. Také celému předprostoru před hřbitovem chybí jasná dopravní organizace.

Návrh územní studie „narovná“ v řešeném území ulici Myslínovu a přebírá návrh úpravy před hřbitovem a obsluhu části rozvojových ploch bydlení při ulici Myslínova z Urbanistické studie s regulačními prvky „Sadová – k.ú. Královo Pole“.

Ve variantě A je nová páteřní komunikace vedena pod hřbitovem jako obslužná komunikace funkční skupiny C, v šířce 6 m. Vzhledem k tomu, že při této variantě není možnost legalizovat bydlení při této komunikaci za hřbitovem (ochranné pásmo hřbitova) má tato komunikace v této části území pouze charakter dlouhodobého výhledu. V reálném horizontu územní studie není potřeba její realizace, je zapotřebí pouze chránit koridor pro její výhledovou výstavbu.

Ve variantě B je nová páteřní komunikace vedena nad hřbitovem ve stopě nově vybudované komunikace, jako obslužná komunikace funkční skupiny C, v šířce 6 m. Jelikož další průběh komunikace umožní legalizaci bydlení při této komunikaci za hřbitovem (ochranné pásmo hřbitova leží za komunikací) je tato komunikace v časovém horizontu územní studie navržena až po poslední plochu s funkcí bydlení. Zde je také navrženo obratiště. Toto řešení si vyžádá přebudování stávající nové komunikace a zábor části stávajících zahrádek užívaných pro bydlení.

Horní část

Horní část řešeného území je představována zástavbou kolem ulice Kociánka, včetně rozsáhlého zázemí sahajícímu až k lesu a územím dnešní zahrádkářské kolonie Kostelní zmola.

V současnosti je zástavba bloku při ulici Kociánka především obsluhována přímo z této sběrné komunikace. Z jižní strany je vedena komunikace k zahrádkám a nové výstavbě. Tato komunikace je právě v úseku mezi novou výstavbou vedena z části po soukromých pozemcích a je legálně zúžena do profilu až 3,2 m. Z této komunikace jsou zároveň obsluhovány zahrady objektů při ulici Kociánka, včetně jedné novostavby. Severní okraj tohoto bloku je tvořen „ulicí“ Na kopcích. Jedná se o betonovou panelovou silnici pokračující do zahrádkářské kolonie Kostelní zmola. Nová podoba této komunikace je řešena v rámci přípravy výstavby rodinných domů při této ulici. Navržena je komunikace o šířce 5,5 m včetně chodníku.

Obě varianty dopravního řešení navrhuji shodně napojení lokality Kostelní zmola novou dopravní veřejnou plochou v šířce 12 m. Součástí této veřejné dopravní plochy bude obslužná komunikace funkční skupiny C v šířce 6 m a chodník v šířce 2 m. Tyto parametry je nutno pro další rozvoj v řešeném území v celém jeho průběhu respektovat a realizovat. V časovém horizontu územní studie je tato komunikace navržena až po dnešní zahrádkářskou kolonii. Zde je na převážně městských plochách navrženo obratiště, a parkovací stání pro návštěvníky tohoto území. Navrženo je takové řešení, které umožní další pokračování vedení výhledové páteřní komunikace směrem k ulici Myslínova.

Celková obsluha bloku pro bydlení při ulici Kociánka je ve variantě A řešena především formou vybudování nové obslužné komunikace kolem lesa. Tato komunikace umožní otevřít výstavbu i ze strany „od lesa“. Navržena je obslužná komunikace funkční skupiny C, v šířce 5,5 m. Pro tuto komunikaci je navržena dopravní veřejná plocha v šířce 8 m. Napojení na ulici Na kopcích je plnohodnotné, napojení v jižní části na stávající „úzkou“ komunikaci je doplněno obratištěm. Toto napojení bude vyžadovat novou organizaci dopravy v území, kdy bude toto napojení na ulici Kociánka zjednosměrněno.

Obsluha bloku pro bydlení při ulici Kociánka je ve variantě B řešena formou vybudování nové obslužné komunikace kolem lesa. Tato komunikace umožní otevřít výstavbu i ze strany „od lesa“. Navržena je obslužná komunikace funkční skupiny C, v šířce 6,0 m. Pro tuto komunikaci je navržena vzhledem k intenzitě využití území dopravní veřejná plocha v šířce 12 m. Vzhledem k možnosti „rozdělit“ blok na více celků jsou navržena nová dopravní propojení s ulicí Kociánka. Tato propojení musí mít charakter veřejné dopravní plochy v šířce 8 m. Podmínkou je, že jednotlivá připojení na ulici Kociánka musí být ve vzdálenostech odpovídající požadavkům ČSN (minimálně 70 m). Napojení na ulici Na kopcích je plnohodnotné, napojení v jižní části na stávající „úzkou“ komunikaci je doplněno obratištěm. Při tomto celkovém řešení bude tato neplnohodnotná komunikace nahrazena novými propojeními přes blok.

Střední část nové páteřní komunikace

Střední část nové páteřní komunikace je pro obě varianty shodná. V časovém horizontu územní studie se nepředpokládá realizace této střední části páteřní komunikace. Z hlediska územního plánování je pro tuto část páteřní komunikace definován ochranný koridor v šířce 20 m. Ten by měl zajistit nemožnost další výstavby v tomto prostoru a ve výhledu pak umožnit dokončení realizace páteřní komunikace propojující ulici Myslínova s ulicí Kociánka.

Páteřní komunikace propojující ulici Myslínova s ulicí Kociánka

Varianta A. Páteřní obslužná komunikace propojuje přes řešené území ulici Myslínova s ulicí Kociánka. Jedná se o obslužnou komunikaci funkční skupiny C v šířce 6 m. Pro tuto komunikaci je definována veřejná dopravní plocha o minimální šířce 12 m (v místě očekávaných zemních prací má tato plocha šířku 20 m). V tomto prostoru je možné souběžně s komunikací realizovat chodník v šířce 2 m. Komunikace je ve spodní části vedena po jižní straně hřbitova. Ve střední části, v lokalitě dnešních zahrádek, je překonáváno nejvyšší převýšení, které činí 12%. Na konci tohoto stoupání je ve výhledu možné dopravní připojení lokality Kostelní zmla. Další průběh komunikace sleduje stávající stav při nově definovaném rozsahu veřejných dopravních ploch. Ty nejsou zabírány na úkor lesa, ale na úkor pozemků, kterým bude umožněno stavební využití.

Varianta B. Páteřní obslužná komunikace propojuje přes řešené území ulici Myslínova s ulicí Kociánka. Jedná se o obslužnou komunikaci funkční skupiny C v šířce 6 m. Pro tuto komunikaci je definována veřejná dopravní plocha o minimální šířce 12 m (v místě očekávaných zemních prací má tato plocha šířku 20 m). V tomto prostoru je možné souběžně s komunikací realizovat chodník v šířce 2 m. Komunikace je ve spodní části vedena po severní straně hřbitova, kde využívá nově vybudovanou komunikaci (nutná je její rekonstrukce). Ve střední části, v lokalitě dnešních zahrádek, je překonáváno nejvyšší převýšení, které činí 12%. Na konci tohoto stoupání je ve výhledu možné dopravní připojení lokality Kostelní zmla. Další průběh komunikace sleduje stávající stav při nově definovaném rozsahu veřejných dopravních ploch. Ty nejsou zabírány na úkor lesa, ale na úkor pozemků, kterým bude umožněno stavební využití.

Městská hromadná doprava

Dnešní systém autobusové MHD spojující město Brno (Královo Pole) se Soběšicemi po ulici Kociánka zůstává zachován. V místě napojení lokality Kostelní zmla se již v současnosti nachází zastávka MHD, zatím jen pro směr do Brna. Další zastávka (oboustranná) je u ulice Na kopcích. Pěší dostupnost z těchto zastávek plnohodnotně pokrývá území navržené touto studií pro funkci bydlení.

Plánovaná výstavba obytného souboru Sadová předpokládá převedení autobusových linek MHD v řešeném území z ulice Kociánka do nové obytné zástavby s napojením na jižním a severním okraji tohoto obytného souboru. Ve stávající poloze tak zůstane zachována dnešní zastávka Na Kopcích.

V případě dlouhodobého výhledu využití dnešních zahrádek pro funkci bydlení není možno zajistit dostupnost zastávek MHD. Nová páteřní komunikace nebude splňovat sklonové požadavky pro trasování linek nekolejové MHD a slepý závlek do lokality s možným zatížením pro výhledových cca 250 obyvatel nelze předpokládat. V tomto případě bude nutné definovat na úrovni města Brna různé kategorie městských standardů bydlení, z nichž například jedna nebude vzhledem ke způsobu využití území (nadstandardní rezidenční bydlení) vyžadovat obsluhu městskou hromadnou dopravou.

V dotyku s řešeným územím se již v současnosti nachází nádraží Královo Pole, které je jako železniční přestupní terminál zapojeno do IDS Jihomoravského kraje. Terminál se nachází mimo pěší dostupnost řešeného území.

Železniční doprava

Okrajovou částí řešeného území probíhá železniční trať č.250 (Praha-) Havlíčkův Brod – Brno - Kúty, v této části jako součást železničního nádraží Brno – Královo Pole. Návrhem zůstává trať i plocha železniční dopravy stabilizována. Stávající plochy železnice vymezené na základě vlastnických vztahů jsou ve vlastním návrhu upraveny do podoby prezentované platným územním plánem města Brna. Na základě z předchozích studií je zapotřebí znovu upozornit na skutečnost, že most přes železniční trať umožňující propojení ulice Myslínova s terminálem před Královopolským nádražím je ve velmi špatném stavebně technickém stavu.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena pouze na úrovni hlavních principů rozvoje řešeného území. Nové veřejné dopravní plochy jsou navrhovány v takových parametrech, aby maximálně umožnily realizaci parkování v uličních profilech. Pro prezentovaný návrh, který obsahuje v horní části řešeného území shodné dopravní řešení 1. etapy podoby nové páteřní komunikace, je navržen veřejný dopravní prostor před návrhem stabilizovanou zahrádkářskou lokalitou. Zde je navrženo obratiště a parkovací stání pro návštěvníky tohoto území. Pro odstavování vozidel navrhovaného bydlení se samozřejmě počítá s vyřešením požadavků na parkování dlouhodobé na vlastních pozemcích, krátkodobé potom v uličním profilu (veřejný dopravní prostor) mimo jízdní pás komunikace.

Pěší doprava

Pěší doprava je vzhledem k charakteru územní představována především trasami zajišťujícími pěší prostupnost územím. To je v současnosti představováno propojením Králova Pole (jak z ulice Myslínova, tak pěším podchodem od ulice Božetěchova) kolem hřbitova přes zahrádkářské kolonie do přírodního zázemí města představovaný v této oblasti „Soběšickými“ lesy. Vlastní ulice Myslínova je významným pěším propojením Králova Pole s údolím Ponávky, nejbližší pak Zamilovaným hájkem.

Tyto pěší trasy jsou návrhem územní studie respektovány a stabilizovány. V případě dlouhodobého výhledu by stávající pěší propojení po „ulici“ Kostelní zmola (nezpevněná cesta kolem hřbitova přecházející v horní části v pěšinu) nahradil chodník kolem nové páteřní komunikace spojující ulici Myslínova s ulicí Kociánka. Z hlediska dlouhodobých výhledů je zapotřebí v případě zástavby v lokalitě Kostelní zmola zachovat pěší průchodnost územím.

Cyklistická doprava

V ulici Myslínova v jihozápadním okraji řešeného území probíhá v současnosti cyklistická trasa propojující Královo Pole s údolím Ponávky. Tato trasa je v návrhu respektována. Vzhledem ke konfiguraci terénu se v horizontu této studie nepředpokládá propojení ulice Myslínova s ulicí Kociánka cyklistickou trasou. V dlouhodobém výhledu by i pro cyklistickou dopravu byla využitelná nová páteřní komunikace přes řešené území.

2.6 PRINCIPY ŘEŠENÍ FUNKČNÍCH SLOŽEK

Bydlení

Stávající bydlení v řešeném území je představováno především výstavbou rodinných domů při ulici Kociánka. Poměrně hluboké pozemky jsou postupně zastavovány od ulice Kociánka. Vzhledem k existenci kapacitní komunikace byla zástavba založena v příznivém odstupu od uličního prostoru. Zástavba není dosud kompaktní a dostaly se do ní i funkce drobného výrobního a skladovacího charakteru. Začala také zástavba bloku od lesa, která nemá zajištěnou obsluhu jak dopravní, tak technickou infrastrukturou.

Ve spodní části od ulice Myslínova se v řešeném území nachází pár domků kolem této ulice. V zahrádkách za hřbitovem se nachází jeden legální objekt bydlení a chaty v zahradách, které jsou využívány pro bydlení.

V zahrádkářské kolonii Kostelní zmola se také nachází pouze jeden objekt bydlení. Pro bydlení je však v této lokalitě využíváno více chat, které jsou postupně rekonstruovány a rozšiřovány.

Navržené řešení územní studie počítá s rozvojem bydlení v několika podobách, s různým stupněm využití území.

Lokalita Kociánka

Tato lokalita je v rámci studie řešena variantně. Variantnost prověřuje možnosti intenzity využití území společně s možnou formou zástavby.

Varianta A. Varianta stabilizuje zástavbu ve straně bloku směrem k ulici Kociánka. V založených regulacích navrhuje dostavbu proluk, v intenzitách odpovídajících dnešnímu stavu. Nově je navržena zástavba tohoto bloku od lesa. Zde se předpokládá opět zástavba odpovídající stávající struktuře bloku. To znamená samostatně stojící objekty nebo dvojdomky. Struktura zástavby by měla být volná s IPP 0,2. Při ulici Na Kopcích není možno tyto principy uplatnit, neboť zde probíhá projektová příprava v duchu dosud platného územního plánu. Výsledkem je intenzivní řadová zástavba kolem celé ulice s IPP 0,6.

návrh

Počet RD	44
Počet obyvatel	176

Varianta B. Varianta prověřuje možnost dalších dopravních veřejných vstupů do hluboké zástavby. Tím je umožněno intenzivnější využití území. Struktura zástavby se dá očekávat sevřenější s IPP 0,6. Při tomto způsobu dalšího rozvoje se uplatňují nové regulace celého bloku, které ne vždy budou schopny reagovat na stávající zástavbu. Dá se říct, že blok se rozpadá na několik menších bloků.

návrh

Počet RD	110
Počet obyvatel	440

Lokalita „Beníček“

Tato lokalita je řešena pro obě varianty shodně. Možnost výstavby je limitována existencí ochranného pásma lesa. Ten je dle předchozích dohod investora s příslušnými orgány státní správy definován na 30 m od hranice lesa. Obsluha objektů je dle studie navrhována z nové obslužné komunikace napojující lokalitu Kostelní zmola na ulici Kociánku. Vzhledem k charakteru lokality „v lese“ je navrhována zástavba formou samostatně stojících rodinných domů s IPP 0,1.

návrh

Počet RD	5
Počet obyvatel	20

Lokalita U hřbitova

Tato lokalita je v rámci studie řešena variantně. Variantnost vyplývá z polohy vedení nové páteřní komunikace, která definuje využitelnost území pro bydlení vzhledem k ochrannému pásmu hřbitova.

Variant A. Varianta stabilizuje stávající zástavbu jednoho objektu. Další využití „stabilizované“ - návrhové plochy nad hřbitovem bude dáno výsledkem dohod mezi investory a městem (investor tlačí na maximální využití pozemků, město deklaruje přes ÚPmB nízké využití území pro bydlení – nejraději rodinné). Nové plochy pro rozvoj bydlení nejsou v této variantě navrhovány.

Variant B. Varianta stabilizuje stávající zástavbu, včetně problematické plochy nad hřbitovem. Nové plochy pro rozvoj bydlení jsou navrhovány kolem nové obslužné komunikace, vyplňující stávající proluku mezi stávajícím bydlením. Ve skutečnosti by se jednalo o legalizaci stávajícího bydlení v rekreačním objektem a dostavbu cca 1 – 2 objektů. Navrhována je volná zástavba rodinných domů s IPP 0,3.

návrh

Počet RD	3
Počet obyvatel	12

Lokalita Myslínova

Tato lokalita je řešena pro obě varianty shodně, převzat je návrh z US Sadová.

návrh

Počet RD	4
Počet obyvatel	16

Lokalita Kostelní zmla

Tato lokalita není v rámci studie řešena variantně a je chápána jako *rezerva v dlouhodobém výhledu možného rozvoje města Brna*.

Další využití lokality je možno na úrovni předkládané územní studie charakterizovat jako:

- § volnou zástavbu rodinných domů
- § výstavbu pro bydlení s vysokým podílem nezastavěné části pozemku
- § pozemky v rozsahu cca 1 000 m²
- § maximální IPP = 0,2

Územní a technické podmínky pro výstavbu v lokalitě:

- § nutnost respektovat ochranné pásmo lesa
- § existence dopravního napojení, definovaného územní studií
- § prověření možnosti zásobení lokality pitnou vodou
- § jako podmiňující investici vybudovat oddílnou kanalizaci. Dešťovou kanalizaci do Ponávky, splaškovou kanalizaci do jednotné kanalizace v Myslinově. Zde prověřit kapacity a stav
- § existence posílených plynovodních řadů STL od nové výstavby Sadová

Rizika a ohrožení rozvoje v této lokalitě:

- § nesplnění stávajících standardů rozvojových ploch bydlení – pěší dostupnost MHD
- § dopravní obsluha lokality pouze slepým „závlekem“
- § vzdor stávajících uživatelů zahrádek se stabilizovanou rekreační funkcí – existence Občanského sdružení Kostelní zmla, Brno (vznik: 21.05.2008, IČO: 22735054)
- § vlastnictví minima městských pozemků, jako nástroje pro prosazení uspořádání a využití lokality
- § možný soustředěný výkup pozemků v lokalitě realitními společnostmi a developery, s následným tlakem na intenzivní využití lokality

návrh

Počet RD	60
Počet obyvatel	240

Celková bilance bydlení

Základní bilance - stávající stav, včetně bydlení v rekreačních objektech

Počet obyvatel	91
Počet domů	26
Počet bytů	26

Základní bilance - navrhovaný rozvoj - varianta A (bez dlouhodobé rezervy)

RD stav	Nárůst RD	RD celkem	Obyvatelé stav	Nárůst obyvatel	Obyvatel celkem
26	53	79	91	212	303

Základní bilance - navrhovaný rozvoj - varianta B (bez dlouhodobé rezervy)

RD stav	Nárůst RD	RD celkem	Obyvatelé stav	Nárůst obyvatel	Obyvatel celkem
26	122	148	91	488	579

Výroba, výrobní služby

Drobná výroba a výrobní služby jsou v současnosti v poměrně malém rozsahu lokalizovány v zástavbě při ulici Kociánka.

Návrh předkládané studie s těmito funkcemi neuvažuje. Stávající drobné provozovny budou v území akceptovány pouze za předpokladu nerušícího provozu vůči nosné funkci bydlení v rodinných domech.

Občanské vybavení

Zařízení charakteru občanského vybavení se v řešeném území nenachází. Tato funkce také není v rámci návrhu do řešeného území lokalizována.

Potřeby základního školství budou pro novou výstavbu především zajištěny v rámci chystaného rozvoje v nové městské čtvrti Sadová. Zde je uvažováno (podle US) s výstavbou ZŠ A MŠ. Do doby realizace tohoto souboru budou využívány zařízení v Králově Poli (ZŠ Košínova, ZŠ Slovanské nám.), případně na Lesné (ZŠ Milénova, ZŠ Blažkova). V těchto školách jsou v současnosti rezervní kapacity.

Obchod, služby, ubytování a stravování

V současnosti se zařízení tohoto charakteru v řešeném území nevyskytuje. Vzhledem k charakteru rezidenčního bydlení v rodinných domech se nepředpokládá v řešeném území existence těchto zařízení. Jistou možností je integrace drobného zařízení v objektu bydlení.

2.7 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásobení vodou

Řešené území je zásobeno pitnou vodou ze dvou tlakových pásem (331 a 295 m n.m.). Z tlakového pásma 295 m n.m. (2.0 - vodojemy Holé hory II) je zásobena stávající zástavba podél ulice Myslínovy (DN 100) a Kostelní zmla (DN 80). T tohoto pásma je napojena na konci ulice Myslínovy nová AT stanice pro chatovou oblast (a několik RD) v lokalitě "Kostelní zmla", která nahradila původní AT stanici v této oblasti. Převážná zástavba je nízkopodlažní na kotě terénu 242 až 250 m n.m. s maximálními hydrostatickými tlaky 0,53 MPa a minimálními hydrodynamickými tlaky 0,30 MPa. Z AT stanice je zásobena oblast od 266 do 288 m n.m. v západní části řešeného území.

Z tlakového pásma 331 m n.m. (2.1) je zásobena novější zástavba podél ulice Kociánka (Na kopcích, Hamerláky I a Hamerláky II). Hlavním řadem je vodovod DN 100 (resp. 150 na začátku zástavby). Zástavba je na kotě 290 až 298 m n.m. s maximálním hydrostatickým tlakem 0,41 MPa a minimálním hydrodynamickým tlakem 0,23 MPa. Stávající vodojemy 2 x 650 m³ (Lesná I) jsou na kotě 331/226 m n.m., jejich rozšíření o 1000 m³ již bylo požadováno a navrženo na zvýšené odběry v lokalitě Sadová - Kociánka a Lesná (nadstavby), ale zatím se neuskutečnilo. Voda je do nich přečerpávána z vodojemů 3.000 m³ na kotě 286,7/281,2 m n.m. - Holé hory I). Obě pásma je možné provizorně propojit v křižovatce ulic Křivého a Kociánka.

Podle návrhu regulačního plánu (ÚPP) území Sadová-Kociánka bude nutné pro bezpečné zajištění zásobení vodou i již stávající zástavby přivést další řad min. DN 150 od vodojemů na Lesné, pokud možno do středu nové lokality „Sadová“ v jiné trase než přes sídliště Lesná (zajištění zásobení ze dvou řadů) a rozšíření kapacity vodojemů na Lesné. Tlakové poměry v pásmu 2.1 se tak nezmění (maximální hydrostatický tlak bude 0,74 MPa, minimální hydrodynamický tlak 0,23 MPa). Spotřeba vody se v tomto pásmu (pro nově navrženou zástavbu) zvýší o $Q_p = (372 \text{ obyv.} \times 120 \text{ l/obyv./den} = 44,6 \text{ m}^3/\text{den} (0,5 \text{ l/s}, Q_{mh} = 1,4 \text{ l/s})$. Do nově navržené zástavby postačí rozšířit řady DN 80 (na jednu trasu pro 11 RD bylo již vydáno územní rozhodnutí).

V pásmu 2.0 se zvýší spotřeba jen o $Q_p = 102 \text{ obyv.} \times 120 \text{ l/obyv./den} = 12,4 \text{ m}^3/\text{den} (0,14 \text{ l/s}, Q_{mh} = 0,4 \text{ l/s})$, vše při specifické spotřebě vody 120 l/obyv./den (jen BO, $k_d = 1,4$, $k_h = 2,1$). Tyto hodnoty jsou v souladu s předpoklady ÚP a dosud provedenými podmiňujícími investicemi (pro výstavbu Na kopcích a Hamerláky).

Dlouhodobá rezerva v lokalitě zahrádek Kostelní zmla by v předpokládaném využití (60 RD/240 obyvatel) mohla být obsloužena ze stávajícího systému (ATS Kostelní Zmla). Nutné je však podrobnější posouzení z hlediska širších souvislostí. Zatím se z rozvojem v této lokalitě nepočítalo.

Nová zástavba bude převážně nízkopodlažní (do 2 podlaží) a řady v ulicích DN 80 postačí i pro požární potřebu. Ochranné pásmo vodovodu do DN 500 je 1,5 m od okraje potrubí dle zákona 76/2006 Sb.

Odkanalizování území

Splašková kanalizace DN 300 byla vybudována v ulici Kociánka pro Soběšice, Na kopcích, Hamerláky a pro výhledovou zástavbu Sadová. Hlavní splašková kanalizace (sběrač) byla dimenzovaná již i s ohledem na stávající i výhledovou zástavbu podél této trasy.

Srážkové vody ze stávající zástavby Hamerláky II (podél ulice Kociánka) jsou svedeny povrchově jak do povodí Zaječího potoka (po lesní cestě) tak do občasné vodoteče nad ochrannou nádrží v Zamílovaném hájku.

Stávající zástavba v Kostelní zmla a zahrádkářské kolonii nemá kanalizaci s výjimkou krátkého řadu dešťové kanalizace severně od hřbitova ústící přímo do Ponávky. Zde byla pro cca 25 b.j. (75 obyv.) povolena ČOV se zaústěním do této dešťové kanalizace. U zahradních objektů i řady trvale obydlených objektů jsou žumpy na vyvážení.

Pro novou zástavbu je navržena oddílná kanalizace. Splaškové vody z plochy 11 RD budou svedeny do jímky gravitačně na konci zástavby a následně přečerpávány do splaškové kanalizace DN 300 v ulici Kociánka dle již zpracované dokumentace. Do jímky čerpací stanice je možné přečerpávat i splaškové vody ze zástavby cca 5 RD (20 obyv.) v prodloužení této ulice. Alternativně pro tyto další domky je možné navrhnout tlakovou kanalizaci

s napojením přímo na výše uvedený výtlačný řad. Pro další rozvojové plochy v této lokalitě je možné část napojit gravitačně na řad DN 300 v ulici Kociánka a část napojit buď na rozšířenou čerpací stanici pro 13 RD nebo vybudovat další čerpací stanici s výtlačkem do splaškové kanalizace v ulici Kociánka. Je to odvislé od postupu výstavby, majetkoprávních vztahů a případných dohod investorů nebo BVK.

Pro další zástavbu cca 7 RD (28 obyvv.) (varianta B) v ulici Kostelní zmola je možné obdobné napojení splaškových vod na ČOV pro již navrženou zástavbu severně od hřbitova nebo u každého RD zachovat žumpy na vyvážení nebo DČOV se vsakováním vyčištěných vod na vlastním pozemku (společně se srážkovými vodami).

Pro novou zástavbu napojenou na dešťovou kanalizaci je regulačním prvkem dodržení koeficientu odtoku 0,1 z celé řešené plochy (z každé parcely včetně veřejných komunikací a veřejných ploch) tj. zachování stávajících odtoků. Znamená to u každého RD vybudovat dešťové zdrže včetně vsakování (dle hydrogeologického posudku) a z vozovek (veřejných ploch) svést srážkové vody do zdrží před jejich vypouštěním do občasných současných vodotečí či potoka Ponávky.

Dlouhodobá rezerva v lokalitě zahrádek Kostelní zmola by systémově byla odkanalizována oddílnou kanalizací. Splašková kanalizace by byla napojena na jednotnou kanalizaci v ulici Myslínova. Zatím se z rozvojem v této lokalitě nepočítalo, je tedy nutný celkový přepočít v této oblasti v následné vazbě na generely. Srážkové vody z veřejných komunikací by byly svedeny do Ponávky. Opět se zatím s rozvojem v této lokalitě nepočítalo, je tedy nutný celkový přepočít oblasti vzhledem ke kapacitě Ponávky.

Ochranné pásmo kanalizace do DN 500 a hloubky 2,5 m je dle zákona 274/2001Sb. v platném znění 1,5m od okraje potrubí.

Zásobení plynem (teplem)

Na rohu ulice Křivého a Kociánka je podzemní RS 3000 STL/NTL (typ CRYVALIS). Z ní vychází podél ulice Kociánka až po konec zástavby Hamerláky I NTL plynovod DN 225–160 (PE).

Zástavba v ulici Myslínové je zásobena z jiného systému a to z hlavního řadu NTL plynovodu DN 300 v ulici Křížkové a řad má zde dimenzi DN 100.

Nová zástavba RD je od stávajících řadů NTL dosti vzdálená a dimenze těchto řadů nezajistí požadované zvýšení odběrů. (od ulice Kociánka 93 RD x 2,6 m³/hod = 241,8 m³/hod a v ulici Kostelní zmola 32 RD x 2,6 m³/hod = 19,6 m³/hod.). Napojení by bylo možné až po vybudování STL řadů v lokalitě Sadová (viz ÚS).

Doporučuje se proto využití alternativních zdrojů pro vytápění a přípravu TUV nebo úplná elektrifikace domácností.

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

Zásobování elektrickou energií

Západním okrajem řešeného území při ulici Myslínova prochází vzdušné vedení i podzemní VN 22kV. Přes vlastní řešené území žádná jiná vedení VN a VVN neprobíhají. Navržené řešení předpokládá ponechání stávajících rozvodů VN.

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

Ochranná pásma:

Pro venkovní vedení nad 1kV do 35 kV včetně

- 10m od krajního vodiče na každou stranu

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

Pro venkovní vedení nad 1kV do 35 kV včetně:

- 7m od krajního vodiče na každou stranu

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

V současné době je struktura odběru tvořena především odběrem pro stávající zástavbu ulice Myslínova, zahrádkářskou kolonii Kostelní zmola a zástavbu kolem ulice Kociánka.

Navrhované využití území vyvolá potřebu posílení stávajících kapacit a vybudování nových distribučních transformoven 22/0.4kV. Ty bude potřeba řešit v horní části řešeného území při ulici Kociánka. Toto posílení je již v současnosti řešeno v rámci nové rozsáhlé výstavby v lokalitě Sadová

Radiokomunikace

Nad řešeným územím neprocházejí žádné paprsky radioreleových tras.

2.8 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro hlavní výkres této územní studie (výkres 2) zobrazený v měřítku 1 : 2 000 se plně uplatňuje legenda ve vlastním výkrese. Je obecně definováno funkční využití ploch (v duchu výkladu stávajícího územního plánu města Brna) a jsou definovány prostorové regulativy (stavební čára, stavební hranice, výška zástavby, IPP, IZP).

2.9 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Přehled limitů v řešeném území předložené územní studie.

(Grafické zobrazení limitů využití území je součástí výkresové části dokumentace)

Chráněná území přírody, krajiny a zeleně

LBK

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

Pozemky určené plnění funkce lesa

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

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

Ochranná pásma hlavních tras inženýrských sítí

Ochranné pásmo vodovodů.

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

Ochranné pásmo kanalizace

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

Ochranné pásmo rozvodů plynu v obci

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

Elektrická energie ochranná pásma

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

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

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

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

Ostatní ochranná pásma

Ochranné pásmo veřejného pohřebiště

Zákon č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví zřizuje toto pásmo v rozsahu 100 m od hranice stávajícího veřejného pohřebiště

Ochranné pásmo železnice

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

Ochranné pásmo železniční dráhy je ve vzdálenosti 60 m od krajní koleje nebo 30 m od hranice obvodu dráhy.

2.10 PŘEDPOKLÁDANÉ ETAPY A PODMÍNKY JEJICH REALIZACE

Předkládanou územní studii je možno chápat ve třech základní etapách postupné realizace.

I. etapa

Tato etapa je prezentována hlavním výkresem územní studie. Navržené využití území je buď v souladu se stávajícím ÚPmB, nebo je navržena podoba změny. Pro naplnění prezentované představy o podobě řešeného území je zapotřebí:

- Rozhodnout o stopě vedení páteřní komunikace kolem hřbitova
- Při vstupech do území vyžadovat a dohodnout potřebnou šířku veřejných dopravních koridorů
- Chránit nezastavitelnost koridoru páteřní komunikace
- Pro dopravní vstup do zadní části bloku u Kociánky „donutit“ vlastníky pozemků k vytvoření veřejné dopravní plochy

Podmiňující investice:

- Dopravní napojení lokality Kostelní zmla v požadovaných parametrech, včetně odkanalizování této obslužné komunikace

II. etapa

Tato etapa představuje výstavbu nové páteřní komunikace, propojující ulici Myslínova s ulicí Kociánka. Pro její realizaci je zapotřebí:

- Rozhodnout o stopě vedení páteřní komunikace kolem hřbitova
- Existence přístupové části komunikace od ulice Kociánka
- Investiční náklady ve výši cca 20 mil Kč

Rizika a ohrožení:

- Odpor nových obyvatel v části bloku u Kociánky
- V případě varianty B odpor vlastníka rozvojových ploch nad hřbitovem, případně již nových uživatelů

III. etapa

Etapa představuje možnost využít v dlouhodobém časovém horizontu lokalitu Kostelní zmla pro rezidenční bydlení v rodinných domech. Pro realizaci takového záměru je zapotřebí:

- § Rozhodnutí města o vstupu do této lokality
- § Provéřít možnosti zásobení lokality pitnou vodou
- § Existence posílených plynovodních řadů STL od nové výstavby Sadová

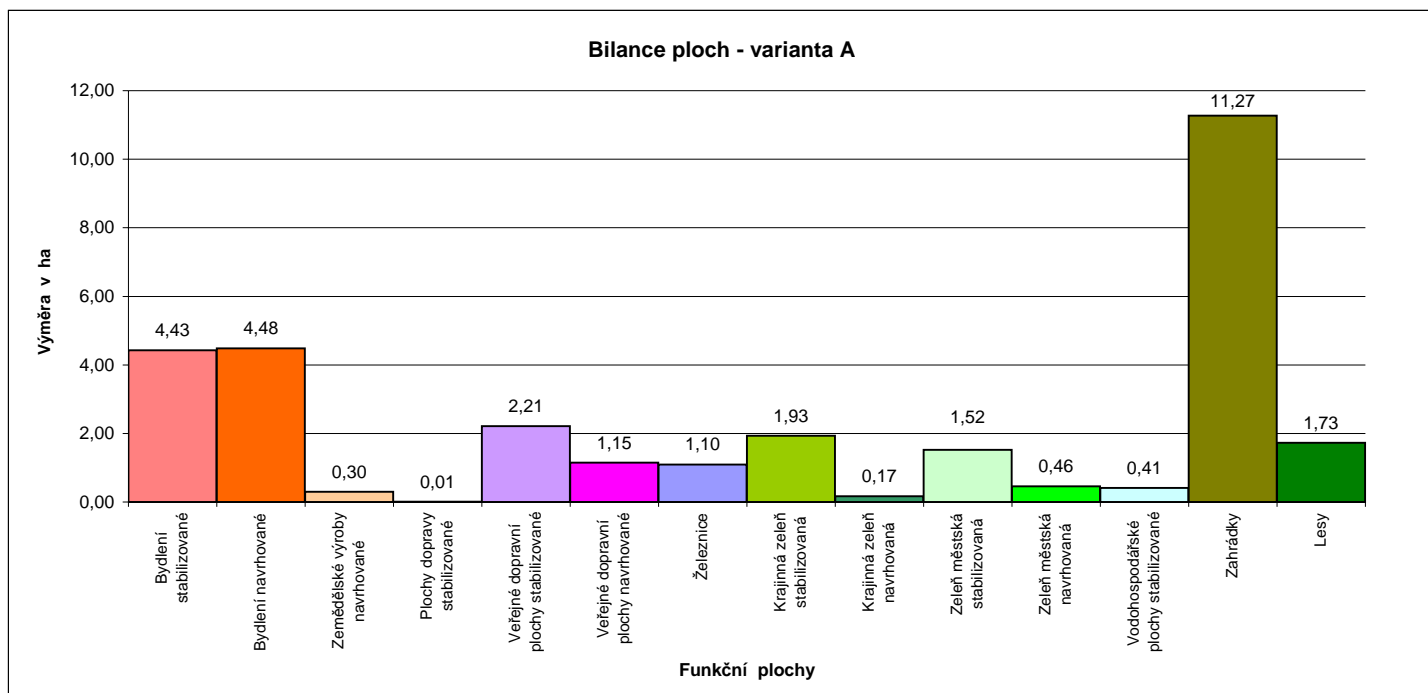
Podmiňující investice:

- Vybudování nové oddílné kanalizace

Rizika a ohrožení :

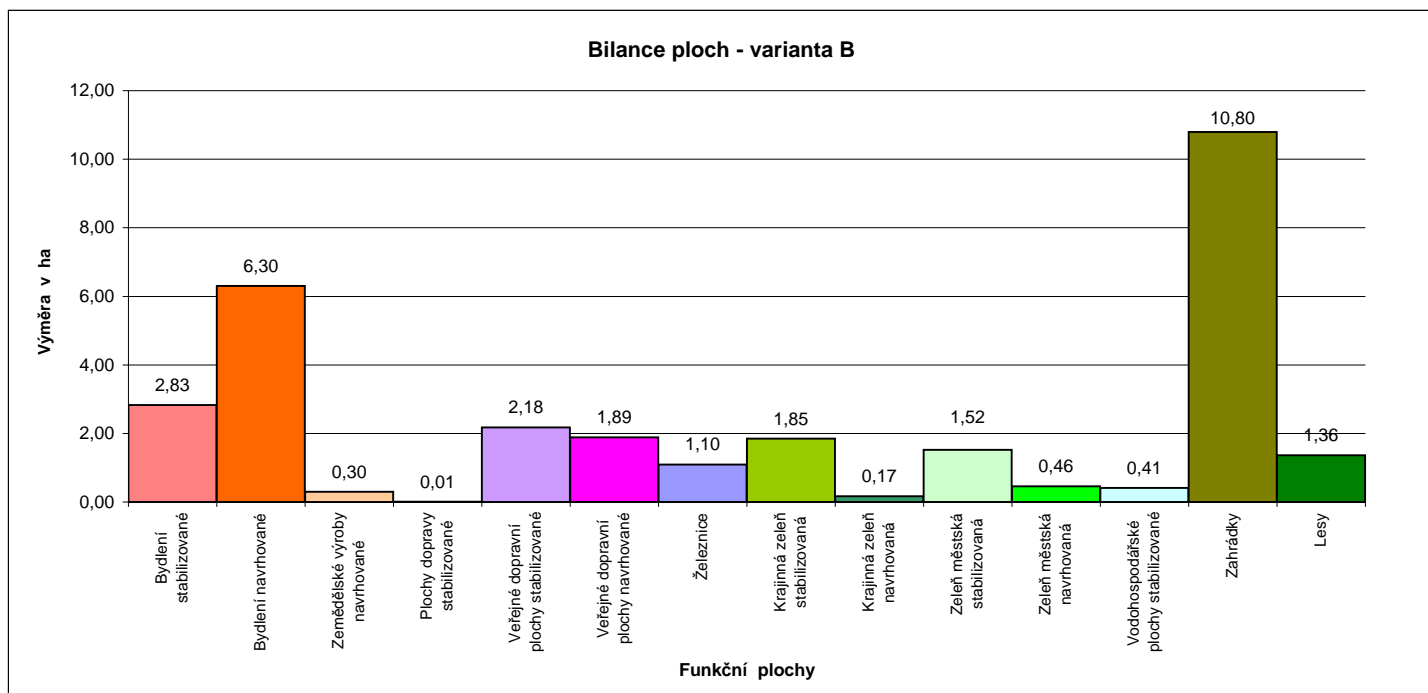
- § Nesplnění stávajících standardů rozvojových ploch bydlení – pěší dostupnost MHD
- § Vzdor stávajících uživatelů zahrádek
- § Vlastnictví minima městských pozemků, jako nástroje pro prosazení uspořádání a využití lokality
- § Možný soustředěný výkup pozemků v lokalitě realitními společnostmi a developery, s následným tlakem na intenzivní využití lokality

3 TABULKY BILANCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ



	Funkční plochy	Plocha (ha)	%
1	Bydlení stabilizované	4,43	14,2%
2	Bydlení navrhované	4,48	14,4%
3	Zemědělské výroby navrhované	0,30	1,0%
4	Plochy dopravy stabilizované	0,01	0,0%
5	Veřejné dopravní plochy stabilizované	2,21	7,1%
6	Veřejné dopravní plochy navrhované	1,15	3,7%
7	Železnice	1,10	3,5%
8	Krajinná zeleň stabilizovaná	1,93	6,2%
9	Krajinná zeleň navrhovaná	0,17	0,5%
10	Zeleň městská stabilizovaná	1,52	4,9%
11	Zeleň městská navrhovaná	0,46	1,5%
12	Vodohospodářské plochy stabilizované	0,41	1,3%
13	Zahrádky	11,27	36,2%
14	Lesy	1,73	5,5%
	Celkem	31,16	100,0%

Bydlení - dlouhodobá rezerva	8,16	26,2%
------------------------------	------	-------



Funkční plochy		Plocha (ha)	%
1	Bydlení stabilizované	2,83	9,1%
2	Bydlení navrhované	6,30	20,2%
3	Zemědělské výroby navrhované	0,30	1,0%
4	Plochy dopravy stabilizované	0,01	0,0%
5	Veřejné dopravní plochy stabilizované	2,18	7,0%
6	Veřejné dopravní plochy navrhované	1,89	6,1%
7	Železnice	1,10	3,5%
8	Krajinná zeleň stabilizovaná	1,85	5,9%
9	Krajinná zeleň navrhovaná	0,17	0,5%
10	Zeleň městská stabilizovaná	1,52	4,9%
11	Zeleň městská navrhovaná	0,46	1,5%
12	Vodohospodářské plochy stabilizované	0,41	1,3%
13	Zahrádky	10,80	34,7%
14	Lesy	1,36	4,4%
Celkem		31,16	100,0%

Bydlení - dlouhodobá rezerva	8,16	26,2%
------------------------------	------	-------

Záznam

Projednání problematiky vodního hospodářství v lokalitě „Kostelní zmola“ v Brně Králově Poli.
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 1, Brno, 26. srpna 2008

Účastníci: [REDACTED]

Zásobení vodou

- § Řešené území se nachází ve dvou tlakových pásmech – 331 a 295 m n.m.
- § „Horní“ část území při ulici Kociánka je z hlediska zásobení vodou kapacitně vyčerpáno. Pro menší rozvoj v území bude vytvořena kapacita po vybudování posilujícího řadu z Lesné pro realizaci Sadové. Větší rozvoj v území je podmíněn rozšířením vodojemu Lesná I, kóta přepadu 331 m n.m.
- § Rozvojová lokalita Imos bude zásobována přes nově vybudovanou ATS z ul. Kostelní Zmola, která bude napojena na řad DN 100 tlakového pásma 295 m n.m. Z řadu pro Imos bude zásobena lokalita „Beníček“.
- § „Spodní“ část území od ulice Myslínovy je z hlediska zásobení vodou bez problému.
- § Dlouhodobá rezerva v lokalitě zahrádek Kostelní zmola by v předpokládaném využití (60 RD/240 obyvatel) mohla být obsloužena ze stávajícího systému (ATS Kostelní Zmola). Nutné je však podrobnější posouzení z hlediska širších souvislostí. Zatím se z rozvojem v této lokalitě nepočítalo.

Odkanalizování území – splašková kanalizace

- § „Horní“ část území při ulici Kociánka bude napojeno na splaškovou kanalizaci od Soběšic. Kapacita tohoto řadu začíná být vyčerpána. Rozvojová lokalita Imos bude spolu s lokalitou „Beníček“ odkanalizována přes ČS výtlačkem do ulice Kociánka. Tento systém odkanalizování bude uplatněn pro celou lokalitu při ulici Kociánka, nelze počítat s omezenou kapacitou ČS Imos.
- § „Spodní“ část území zůstává ve stávajícím stavu.
- § Dlouhodobá rezerva v lokalitě zahrádek Kostelní zmola by systémově byly napojena na kanalizaci v ulici Myslínova. Zatím se z rozvojem v této lokalitě nepočítalo, je tedy nutný celkový přepoččet v této oblasti v následné vazbě na generely.

Odkanalizování území – dešťová kanalizace

- § Srážkové vody z veřejných komunikací jsou svedeny do nově navrhované zdrže v místě obratiště před lokalitou zahrádek. BVK, a.s. doporučují řešit vsaky z komunikace v celém jejich průběhu, z využitím zdrže jako kapacitní rezervy. Srážkové vody na plochách vlastní zástavby budou řešeny na vlastních pozemcích. Po realizaci nové páteřní komunikace budou srážkové vody svedeny do Ponávky.
- § „Spodní“ část území zůstává ve stávajícím stavu.
- § Dlouhodobá rezerva v lokalitě zahrádek Kostelní zmola by systémově byla odkanalizována oddílnou kanalizací. Srážkové vody z veřejných komunikací by byly svedeny do Ponávky. Zatím se z rozvojem v této lokalitě nepočítalo, je tedy nutný celkový přepoččet oblasti vzhledem ke kapacitě Ponávky.

Zapsal: [REDACTED] 27.8. 2008

Záznam

z prvního výrobního výboru na zpracování urbanistické studie "Kostelní zmola" konaného dne 8.7. 2008 v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna v Brně, Kounicova 67

Účastníci: dle prezenční listiny

Po úvodním slovu pořizovatele seznámili Ing.arch. Pech přítomné s výslednou analýzou území řešeného územní studií. Analýza je zpracovaná na základě průzkumů v terénu, vyhodnocení podkladových materiálů a vyhodnocení známých rozvojových záměrů v území. Prezentovány byly výstupy:

- Využití území dle katastru nemovitostí
- Vlastnické vztahy
- Využití území dle ÚPmB
- Stávající využití území, doprava, limity využití území
- Problémový výkres

Na základě provedené analýzy byl zpracovateli představen názor na nové možné využití a obsluhu řešeného území. Problematika byla rozdělena do několika problémových okruhů.

1. Využití území

Jako základní vstup pro úvahy o dalším využití byl a definovány možné rozvojové plochy, pro které bylo stanoveno možné zatížení přípustnou funkcí bydlení:

- § plocha při ulici Kociánka, dle ÚP pro RD – 350 ob, dle ÚP pro BD 690ob, dle změny ÚP 195 ob
- § plocha „Beniček“ 10 RD – 20 ob
- § Kostelní zmola „vrchní část“ 60 RD – 240 ob
- § Kostelní zmola „u hřbitova“ 18 RD – 72 ob.

Diskuze:

- nenavrhopvat rozvoj Kostelní zmola „vrchní část“
- o tomto rozvoji uvažovat jako o dlouhodobém výhledu

2. Dopravní obsluha území

Jako základní vstup byla využita dopravní studie ing. Šerka z roku 2000, která prověřila možnost propojení ulice Kociánka s ulicí Myslíkovou a následně se Svitavskou radiálou. Studie neobsahuje konkrétní výběr varianty, ale její výsledek byl zapracován do výsledné podoby Regulačního plánu Sadová (ÚPP), kde je prezentována možnost dopravního propojení přes území Kostelní zmola. Toto dopravní řešení však postrádá návrh funkčního využití, které nebylo pro toto území v rámci RP Sadová řešeno. Bylo prezentováno několik možností dopravního řešení v řešeném území:

- § Kostelní zmola „vrchní část“ napojit na ulici Kociánka, Kostelní zmola „spodní část“ napojit na ulici Myslíkovu
- § územím proložit komunikace dle RP Sadová (sklon 12%, cca 15 mil,- Kč), ve spodní části napojit tuto komunikaci přes stávající železniční most do terminálu Královo Pole
- § ve výše uvedené stopě vést územím sběrnou systémovou komunikaci, pomáhající zajistit severní rozvoj města. Komunikaci připojit na rampu Hradecké.
- § Územím proložit novou stopu komunikace v příznivějších sklonových parametrech – sklon 8 – 9%, cca 19,5 mil., s napojením na ulici Myslíkovou a do terminálu Královo Pole.

Diskuze:

- do území nevkládat systémovou sběrnou komunikaci
- pro komunikace zajistit potřebné veřejné prostory (zajistit především u záměrů)

- dopravní propojení není potřebné, není plnohodnotně zapojitelné do vyššího komunikačního systému - Svitavské radiály. Pro dlouhodobý výhled je však zapotřebí chránit koridor pro možné vedení této komunikace
- řešeným územím zajistit stávající propustnost pro pěší, eventuelně cyklisty.

3. Obsluha území technickou infrastrukturou

Na základě stávajícího stavu a rozvojových dokumentů byly definovány problémové oblasti:

- § dešťová kanalizace bude řešena na vlastních pozemcích záměřů. Splašková kanalizace, plocha při ulici Kociánka a plocha „Beníček“ výtakem do ulice Kociánka (kapacita zajištěna). Kostelní zmola (vrchní i spodní část) gravitační kanalizací do stávající splaškové kanalizace v ulici Myslínova (kapacita ano, nutná rekonstrukce)
- § zásobení vodou pro Kostelní zmola „vrchní část“ až po posílení vodojemu Lesná a vybudování přívaděče pro Sadovou. V současnosti nelze. Spodní část lze připojit na stávající síť.
- § zásobení plynem pro Kostelní zmola „vrchní část“ až po vybudování STL rozvodů pro Sadovou. V současnosti nelze. Spodní část lze připojit na stávající rozvody NTL
- § zajištění zásobení elektrickou energií není podmíněno novou investicí, lze.

4. Návrh možných variant využití území - etapizace

Předložen byl „konceptní“ návrh na možné využití území a jeho obsluhu v postupových variantách, které lze v každém stupni brát za konečnou:

- § *varianta + etapa – 1.* Plocha při Kociánce bude využita dle návrhu na změnu ÚP. Zástavba pouze v uliční frontě. Umožnění výstavby v lokalitě „Beníček“. Výstavba v části Kostelní zmola „u hřbitova“ dle ÚP a stavu. Dopravní napojení v profilech umožňující další rozvoj v území – veřejné dopravní prostory
- § *varianta + etapa – 2.* Plocha při Kociánce bude využita dle stávajícího ÚP. Zpracovatel navrhne možnou obsluhu území s regulací nové zástavby. Umožnění výstavby v lokalitě „Beníček“. Výstavba v části Kostelní zmola „u hřbitova“ dle ÚP a stavu. Dopravní napojení v profilech umožňující další rozvoj v území – veřejné dopravní prostory
- § *varianta + etapa – 3.* Plocha při Kociánce bude využita dle stávajícího ÚP. Umožnění výstavby v lokalitě „Beníček“. Kostelní zmola „vrchní část“ bude využita pro výstavbu RD při dopravním napojení na ulici Kociánka. Výstavba v části Kostelní zmola „u hřbitova“ dle ÚP a stavu. Dopravní napojení v profilech umožňující další rozvoj v území – veřejné dopravní prostory
- § *varianta + etapa – 4.* Plocha při Kociánce bude využita dle stávajícího ÚP. Umožnění výstavby v lokalitě „Beníček“. Kostelní zmola „vrchní část“ bude využita pro výstavbu RD. Územím je proložena komunikace propojující ulici Kociánka s ulicí Myslínovou. Ve spodní části je komunikace vedena pod hřbitovem kolem kynologického cvičiště. Je navržena úprava propojení ulice Myslínova s terminálem Královo Pole.

Diskuze:

- zpracovatelem byla navrhována možná obsluha lokality u Kociánky. Prověřit možnost vstupu do území prostřednictvím požadavků na vnitroblokovou zástavbu scelených parcel. Při této formě zástavby požadovat založení nových prostupových veřejných dopravních koridorů. Ty napojit na veřejný prostor kolem lesa (varianta v lese, varianta přes soukromé pozemky)
- ze strany zadavatele není žádoucí kreslit a prezentovat další rozvoj na území Kostelní zmola „vrchní část“

5. Závěr

Na základě jednání výrobního výboru byla dohodnuta základní podoba zpracovávané dokumentace:

- § pro plochu při Kociánce bude navržen systém dopravní obsluhy a stanoveny regulace výstavby. Bude definován veřejný dopravní prostor v severní části plochy pro potřebný vstup do území Kostelní zmola „vrchní část“.
- § plocha „Beníček“ bude upravena pro rozvoj bydlení. Budou stanoveny regulativy pro její zástavbu, na severní straně plochy bude definován veřejný dopravní prostor pro potřebný vstup do území Kostelní zmola „vrchní část“

- § plocha Kostelní zmola „vrchní část“ bude stabilizována ve stávajícím funkčním využití
- § plochy Kostelní zmola u hřbitova budou dořešeny, při definování veřejných dopravních prostorů pro potřebný vstup do území Kostelní zmola „vrchní část“
- § bude definován veřejný dopravní prostor pro průchodnost územím, s prověřením možnosti vytvoření dalších veřejných ploch pro obratiště, umístění retencí dešťových vod z veřejných komunikací, atd.
- § bude zpracována samostatná příloha dokumentace. Tato příloha popíše a zprezentuje rozvojový potenciál celého řešeného území. Bude řešeno a dokladováno možné vedení nové komunikace přes řešené území propojující Kociánku s ulicí Myslínovou. Pro tuto trasu jako dlouhodobý výhled bude stanoven územní koridor pro případnou realizaci.

Zapsal: 9.7. 2008

Záznam

z druhého výrobního výboru na zpracování urbanistické studie "Kostelní zmola" konaného dne 1.8. 2008 v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna v Brně, Kounicova 67

Účastníci: Ing.arch. Herzan, Ing. Leopoldová, Ing. Pelikánová, Ing. Wendscheová, Ing. Puttnerová, Ing. Hussainová, Ing. Matoušek, OŽP – Ing. Foltýnková, Ing.arch. Pech

Po úvodním slovu pořizovatele seznámili Ing.arch. Pech přítomné s návrhem na využití území prezentované ve dvou základních variantách.

Varianta A

Tato varianta prokládá územím novou komunikaci dopravně propojující ulici Kociánku s ulicí Myslínovou. Svým charakterem se jedná o obslužnou komunikaci umožňující průjezd územím. Tato komunikace bude ve výkresu dopravy prezentována v celém průběhu a bude dokladována podélným profilem. Komunikace je prověřena územním vedením a její podélný sklon ve střední části dosahuje 12 %. V prezentaci hlavního výkresu (využití území, prostorové regulace) bude střední část této „páteřní“ komunikace chápána jako ochranný koridor pro možnost realizace této komunikace.

Od ulice Myslínova je nová komunikace vedena po východní straně hřbitova. Jsou definovány potřebné parametry komunikace a veřejného prostranství (komunikace – 6m, veřejný prostor – 12m). S výstavbou při této komunikaci se neuvažuje (OP hřbitova).

Od ulice Kociánka je nová komunikace vedena mezi novou plánovanou zástavbou RD (ve stavu ÚR) a plochami Masarykovy univerzity. Jsou definovány potřebné parametry komunikace a veřejného prostranství (komunikace – 6m, veřejný prostor – 12m). Komunikace v těchto parametrech pokračuje kolem ploch „Benička“ před zahrádkářskou lokalitou. Zde je navržen veřejný prostor (z větší části na městských pozemcích) s obratištěm, možností parkování a umístění nádob na odpady. Součástí je také retence na dešťové vody z veřejné komunikace. Výstavba na ploše „Beniček“ je možná, za předpokladu uvolnění části pozemků pro realizaci veřejného prostranství.

Pro další rozvoj lokality kolem ulice Kociánky jsou stanoveny tyto zásady dalšího rozvoje:

- § do ulice Kociánka bude držena stávající uliční čára
- § bude umožněn „vstup“ do střední části pozemků
- § kolem lesa, na pozemcích pro výstavbu je navržen veřejný prostor s obslužnou komunikací (komunikace – 5,5m, veřejný prostor – 8m)
- § pro zástavbu kolem lesa je stanovena stavební hranice ve vzdálenosti 30m od hranice lesa.

Diskuze:

- není navržen rozvoj Kostelní zmola „vrchní část“
- pro výstavbu kolem ulice Kociánka nepřipustit zástavbu střední části pozemků, pro řízení dalšího rozvoje využít s současností předkládanou změnu ÚPmB.

Varianta B

Průběh a pojetí návrhu nové „páteřní“ komunikace je shodný s variantou A.

Od ulice Myslínova je nová komunikace vedena po západní straně hřbitova s využitím již realizované nové komunikace (v šířce 5m). Jsou definovány potřebné nové parametry komunikace a veřejného prostranství (komunikace – 6m, veřejný prostor – 12m). V této variantě je možná zástavba nad hřbitovem. S propojením na komunikaci pod hřbitovem se neuvažuje.

Od ulice Kociánka je návrh totožný s variantou A.

Pro další rozvoj lokality kolem ulice Kociánky jsou stanoveny tyto zásady dalšího rozvoje:

- § do ulice Kociánka je navržena nová stavební hranice, umožňující výstavbu až k ulici
- § kolem pozemků pro výstavbu na pozemcích lesa je navržen veřejný prostor s obslužnou komunikací (komunikace – 5,5m, veřejný prostor – 8m)
- § pro zástavbu kolem lesa je stanovena stavební hranice ve vzdálenosti 30m od hranice lesa
- § pro zajištění obsluhy bloku a intenzivnějšího využití je připuštěn „prostup“ územím, za podmínky vytvoření veřejného prostranství, s komunikací 5,5 m. Prostupy jsou navrženy směrně, není možné je lokalizovat

Diskuze:

- není navržen rozvoj Kostelní zmla „vrchní část“
- vedení páteřní komunikace v západní části nad hřbitovem bude komplikovaná, není citlivá ke hřbitovu
- napojení na sběrnou komunikaci Kociánka musí splňovat požadavky na vzdálenost křižovatek – 100 m, vyjíмка 70 m
- varianta vstupu intenzivní zástavbou do založeného „vnitrobloku“ je necitlivá a vyvolá problémy vůči stávající stabilizované zástavbě RD
- v případě nových obslužných komunikací přes vnitroblok je nutno stanovit prostorové regulace pro zástavbu
- pro novou plochu bydlení v lokalitě „Beniček“ je nutno stanovit systém obsluhy nové zástavby z veřejného prostranství
- pro navrhované řešení variant je nutno získat stanovisko správců sítí, zvláště z hlediska zásobení vodou a odkanalizování

Závěr

Na základě jednání výrobního výboru byla dohodnuta témata k zapracování do výsledné podoby zpracovávané dokumentace:

- § lokalita Kostelní zmla „vrchní část“ bude navržena k rozvoji jako rezerva – dlouhodobý výhled. Pro případné budoucí využití budou stanoveny podmínky a rizika za jakých by bylo možné záměr realizovat
- § plocha při ulici Kociánka (varianta A) bude nově rozdělena na funkční plochy usměrňující další rozvoj lokality. Při ulici Kociánka bude v plochách stabilizovaného bydlení umožněna dostavba v založené stavební čáře. Zadní část lokality bude navržena pro návrhové bydlení, které bude obslouženo z nového veřejného prostranství kolem lesa po soukromých pozemcích
- § plocha při ulici Kociánka (varianta B) bude respektovat požadavky na napojení území na sběrné komunikace. Varianta bude chápána jako negativní průkaz intenzifikace a nevhodné zástavby stabilizované struktury rodinných domů v okrajové části města. Regulace pro zástavbu kolem prostupů není možno stanovit, neboť není ze strany vlastníků pozemků čitelný jejich záměr (v případě této lokality je např. prezentován záměr demolovat relativně nový objekt bydlení pro nový vstup do území)
- § nová plocha bydlení v lokalitě „Beniček“ bude mít v regulacích stanoven úsek vjezdů
- § navrhované řešení bude projednáno s BVaK

Zapsal: 4.8. 2008

Záznam

z třetího výrobního výboru na zpracování urbanistické studie "Kostelní zmola" konaného dne 26.8. 2008 v zasedací místnosti odboru Územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna v Brně, Kounicova 67

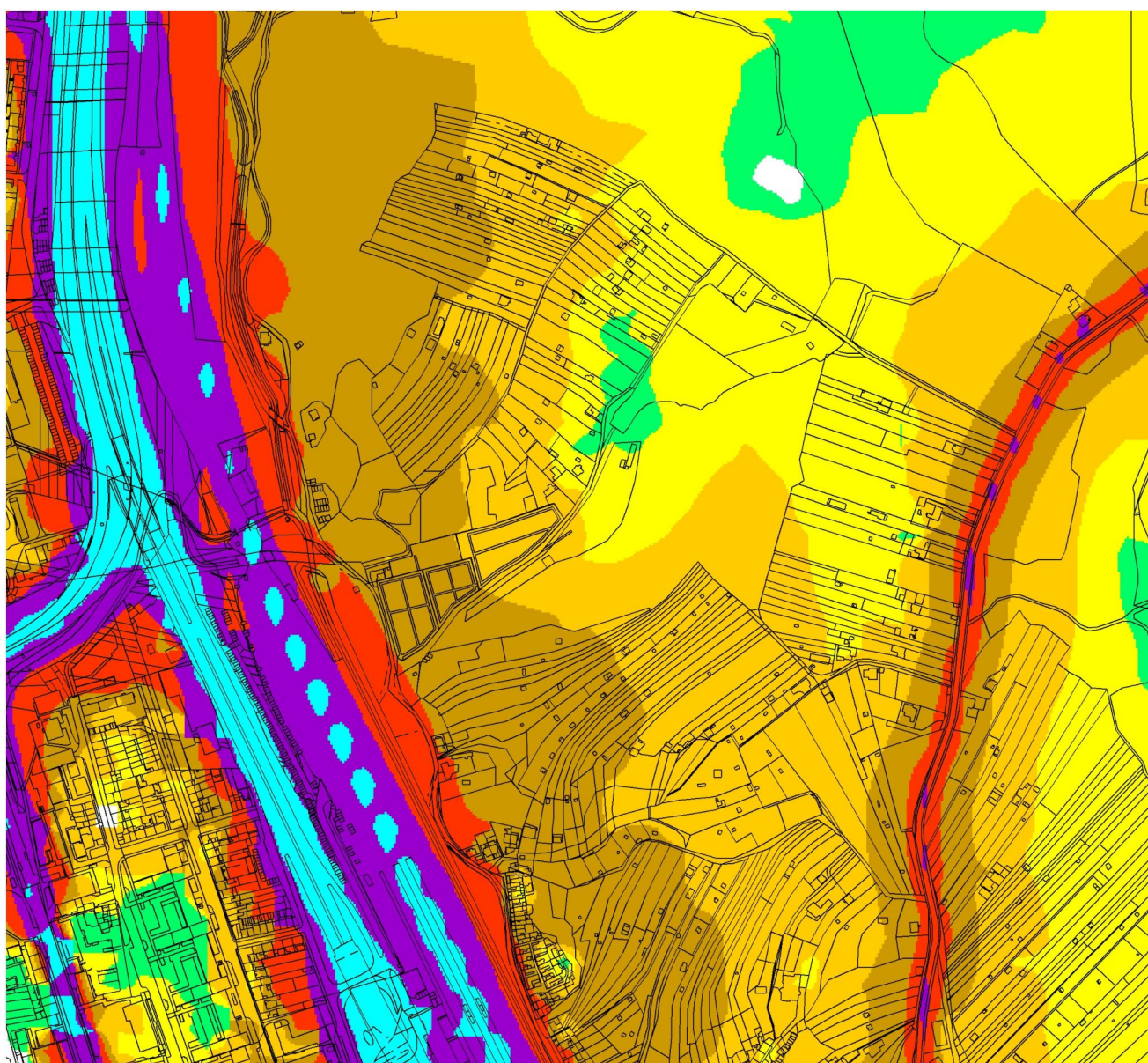
Účastníci: Ing.arch. Herzan, Ing. Leopoldová, Ing. Šamánková, Ing.arch. Pištorová, Ing.arch. Pech

Předmětem závěrečného výrobního výboru bylo seznámení objednatele se zpracováním výsledků 2. výrobního výboru a prezentace výsledné podoby územní studie Kostelní zmola.

Závěrečné požadavky byly splněny. Studie je zpracována ve variantách, využití území při ulici Kociánka ve varianta B bude bráno jako negativní průkaz. Variantní řešení páteřní komunikace bude v této lokalitě prezentovat využití území dle varianty A. Lokalita zahrádkářské lokality Kostelní zmola je z hlediska dlouhodobého rozvoje definována a zobrazena jako rezerva. Návrh obsluhy technickou infrastrukturou – vodní hospodářství, bylo projednáno se správcem sítě BvaK.

Z hlediska předání dokumentace bylo dohodnuto, že tištěná podoba územní studie bude předána ve čtyřech vyhotoveních.

Zapsal: 27.8. 2008



HLUKOVÁ MAPA Z POZEMNÍ DOPRAVY PRO ÚZEMÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Rok 2004

Výpočtová výška + 4,0 m nad terénem

LEGENDA : DENNÍ DOBA 06:00 - 22:00 hod

EKVIVALENTNÍ HLADINA AKUSTICKÉHO TLAKU L_{Aeg} :

