





Územně plánovací podklad Studie možností využití lokality Juranka

Objednatel : **Město Brno**
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno

Zpracovatel : **ATELIER ERA - sdružení architektů**
Architekti Fixel & Pech
Hudcova 78
612 00 Brno
tel-fax 41 51 35 97

Zpracovali : 

Spolupráce : 
VIACONSULT PROJEKT Brno - doprava

 - zásobení vodou
- odkanalizování
- plyn

ATELA spol. s r.o. - elektrická energie
- spoje

Datum : září 2000

Obsah:

1	ÚVOD	3
2	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
3	ŠIRŠÍ VZTAHY	4
4	STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	4
5	ROZBOR VLASTNICKÝCH VZTAHŮ.....	4
6	NAVRŽENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ	5
7	EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ.....	6
8	ETAPIZACE – PŘEDPOKLÁDANÝ POSTUP VÝSTAVBY.....	7
9	MOŽNOSTI OBSLUHY DOPRAVOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTUROU.....	7
10	VZTAH KE STÁVAJÍCÍ ÚPD	10
11	NÁVRH MOŽNÝCH ZMĚN STÁVAJÍCÍCH ÚPD MČ	10
12	ZÁVĚR.....	12

Přílohy
Dokladová část

Seznam výkresů

1	Širší vztahy ÚPN MB	v měřítku 1 : 5 000
2	Komplexní urbanistický rozbor	v měřítku 1 : 2 000
3	Vlastnické vztahy	v měřítku 1 : 2 000
4	Přírodní limity využití území	v měřítku 1 : 4 000
5	Možnosti obsluhy dopravou a TI	v měřítku 1 : 4 000
6	Zatížení návrhových ploch	v měřítku 1 : 5 000
7	Etapizace - předpokládaný postup výstavby	v měřítku 1 : 5 000
8	Schéma využití a obsluhy území	v měřítku 1 : 5 000
9	Stávající ÚPD MČ	v měřítku 1 : 4 000
10	Změny stávajících ÚPD MČ - návrh	
10a	Varianta A	v měřítku 1 : 5 000
10b	Varianta B	v měřítku 1 : 5 000
10c	Varianta C	v měřítku 1 : 5 000
11	Ideová možnost využití území	v měřítku 1 : 4 000
	Variantní řešení páteřní komunikace	v měřítku 1 : 500/50
	Podélné profily variantního řešení komunikací	v měřítku 1 : 4 000

1 ÚVOD

Lokalita „Juranka“ je pro město Brno pojmem. Přírodní prostředí lesů hornatého ostrohu sestupující prudce k řece Svratce bylo postupně od úpatí obsazeno vilami s rozsáhlými zahradami. Těžko přístupná náhorní plošina byly následně využita jako zahrádkářská lokalita. V této podobě si „Juranka“ udržovala svůj výraz po několik desetiletí. Po otevření nových území pro rozvoj bytové výstavby se dostala „Juranka“ do podvědomí jako možná rezerva pro atraktivní bydlení. Všechny předchozí snahy však ztroskotali na nepřístupnosti území a náročnosti zainvestování území. Nicméně postupně dochází k rozšiřování zástavby. Na základě schválené dokumentaci MČ Jundrova dochází k výstavbě rodinných domů. Také ze strany MČ Kohoutovic je vyvíjen tlak majitelů pozemků na výstavbu rodinných domů na plochách dnešních zahrad.

Z těchto důvodů nechal ÚHA MMB zpracovat předkládanou studii. Cílem studie nebylo stanovit regulační zásady, ale definovat podmínky a možnosti využití území „Juranky“.

Výstup studie je odborným podkladem pro diskusi nad budoucností této plochy (připustit výstavbu či nepřipustit, když ano, tak kdy, jakou výstavbu připustit, jaké jsou zájmy města na této výstavbě a jak ji bude podporovat, jaké podmínky je nutno vytvořit pro budoucí možnosti výstavby v nejbližším časovém horizontu, je možno již v dnešní době povolit dílčí výstavbu v návaznosti na zastavěné území Jundrova a Kohoutovic atd.).

2 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Vymezení řešeného území

Řešené území se nalézá v západní části města na správních územích městských částí Kohoutovic a Jundrova. Graficky je řešené území vymezeno ve výkresové části dokumentace. Rozloha řešeného území činí 112,4 ha.

Důvody k pořízení urbanistické studie

Cílem studie bylo stanovení možností rozvoje řešeného území ve vztahu k celoměstským zájmům, možnostem městských obslužných systémů a zájmům dotčených městských částí.

Studie je podkladem pro rozhodnutí, zda je zastavění „Juranky“ v budoucnu možné, za jakých podmínek a zda je možné ze strany Kohoutovic a Jundrova připravovat výstavbu v lokalitách navazujících na dnes zastavěné území nebo dle ÚPD k zastavění určené (zastavitelné).

Při základním rozhodnutí města o výhledové možnosti výstavby na „Jurance“ studie definuje základní nástupní koridory do území, tak aby nedošlo k jejich zablokování nekoncepční činností.

V současné době existuje zájem některých vlastníků pozemků o výstavbu, především ze strany Kohoutovic. Vlastníci zahrad nad Libušinou třídou vyvolávají tlak na změnu dokončovaného RP MČ Kohoutovice. Studie vytváří jeden z podkladů pro rozhodnutí, jak dopracovat RP Kohoutovice ve vztahu k těmto požadavkům.

Zároveň je studie ve svém pojetí a způsobu zpracování jedním z podkladů pro tvorbu nového územního plánu města Brna.

Objednatel

Objednatelem územně plánovacího podkladu je město Brno – Útvar hlavního architekta MMB.

Použité podklady

- ÚPN města Brna, ÚAD STUDIO s.r.o., arch. Hladík, arch. Kabela, (1994)
Schválený územní plán města.
- ÚPN zóny – Jundrov, ÚAD STUDIO s.r.o., arch. Hladík, arch. Kabela, (1998)
Schválený dokument.
- Urbanistická studie – Brno - Kohoutovice, atelier ERA, (1998)
ÚPP, jako podklad pro zpracování regulačního plánu.

Pro potřeby zpracování studie byl využit aktuální polohopis řešeného území v digitalizované podobě, který byl zpracovateli poskytnut ÚHA MMB. V části průzkumů je urbanistická studie zpracována dle "Metodiky zpracování ÚPD zóny pro vytváření dat informačního systému o území".

3 ŠIRŠÍ VZTAHY

Pro zpracování studie bylo jako území širších vztahů sledováno nejbližší okolí řešené oblasti. Jedná se především o území městských částí Kohoutovic a Jundrova. Z hlediska celoměstských vazeb definuje vztah řešené lokality k okolí schválený ÚPN města Brna.

ÚPN MB kromě rozvojových ploch pro rodinné bydlení ze strany Jundrova definuje řešené území lokality „Juranka“ jako stabilizované. Jedná se především o plochy ZPF s překryvnou funkcí pro individuální rekreaci, plochy bydlení kolem ulic Veslařské, Ant. Procházky a Libušiny třídy a ploch plnicí funkce lesa.

4 STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Stávající využití území je představováno především zahrádkářskými koloniemi, zahrádkami a zahradami přiléhajícími k rodinným domům a vilám při ulici Veslařské, ulici Ant. Procházky a Libušině třídě. Ostatní přírodní území tvoří především lesy.

Pro potřeby studie byly v řešeném území provedeny průzkumy a rozbor, které podrobně zmapovaly stávající využití území v kontextu s územními limity.

Limity využití území:

- část území nad ulicí Veslařskou se nachází v ochranném pásmu MPR,
- při ulici Veslařské se nachází nemovité kulturní památky,
- malá část řešeného území při ulici Veslařské leží v PHO vodního zdroje Pisárky,
- pro budoucí využití území je podstatné ochranné pásmo lesa 50m a ochranného pásma figury lesa 5m,
- v dotyku s řešeným územím se nachází regionální biocentrum Žabovřeské louky, lokální biocentrum a významné krajinné prvky,
- severovýchodní částí řešeného území prochází lokální biokoridor,
- z jihovýchodu vstupuje do řešeného území rekreační oblast Holedná, která kopíruje podstatnou část řešeného území,
- z hlediska urbánní a krajinné osnovy vstupují do řešeném území zelené klíny a zelené horizonty.

Z hlediska možného využití lokality „Juranka“ lze za nejproblematictější považovat ochranné pásmo lesa a průchod komunikací (dopravního koridoru) lesem ze strany Kohoutovic. Požadavek na průchod lesem musí být předložen orgánům státní správy s žádostí o vyjádření. Dostatečným podkladem pro vyjádření je zpracovaná studie. Výsledek tohoto vyjádření je možno následně převzít do zpracovávané ÚPD, popřípadě návrhu změn stávající ÚPD.

Z hlediska celkového záměru budoucího využití je nutné vnímat nové zatížení obyvateli, které by mělo negativní dopad na stávající fungování rekreační oblasti Holedné.

Již v minulosti byl pro řešenou lokalitu proveden geofyzikálním průzkum. Výsledky v závěru konstatují, že výstavba v řešeném území bude problematická.

Všechny limity využití území společně ze stávajícím využitím územím jsou zakresleny v Komplexním urbanistickém rozboru (výkr.č.2). Pro přehlednost byl jako samostatný zpracován výkres Přírodních limitů využití území (výkr.č.4).

5 ROZBOR VLASTNICKÝCH VZTAHŮ

Na základě poskytnutých podkladů – digitalizované katastrální mapy a výpisu z Katastru nemovitostí pro katastrální území Žabovřesky, Komín, Jundrov a Pisárky byly vytvořeny a zpracovány následné kategorie vlastnictví:

- vlastnictví města
- vlastnictví ČR
- vlastnictví Pozemkového fondu
- vlastnictví ostatních subjektů.

Vzhledem k existenci parcel s více vlastníky byly vytvořeny kategorie:

- vlastnictví města a ČR
- vlastnictví města a ostatních subjektů
- vlastnictví města, ČR a ostatních subjektů
- vlastnictví ČR a ostatních subjektů.

Zastoupení jednotlivých forem vlastnictví pozemků je pro přehlednost zpracováno ve formě tabulek v rozlišení na celé řešené území a území využitelné pro výstavbu.

Bilance řešeného území

Vlastník	Rozloha (ha)	Podíl (%)
Město Brno	4,7	4,2
ČR	24,1	21,4
Pozemkový fond	1,4	1,23
Ostatní (soukromé)	78,72	70,1
Město + ČR	2,05	2,05
Město + ostatní	0,8	0,8
Město + ČR + ostatní	0,18	0,18
ČR + ostatní	0,04	0,04
Celkem	112,36	100

Bilance území využitelné pro výstavbu

Vlastník	Rozloha (ha)	Podíl (%)
Město Brno	9,3825	19,4
ČR	0,0969	0,2
Pozemkový fond	0	0
Ostatní (soukromé)	37,8945	78,4
Město + ČR	0,3037	0,6
Město + ostatní	0,6088	1,4
Město + ČR + ostatní	0	0
ČR + ostatní	0,0013	0
Celkem	48,2877	100

Z rozboru vlastnických vztahů jednoznačně vyplývá, že převážná část území (70 – 80%) je v soukromém vlastnictví.

6 NAVRŽENÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Předkládaná studie se snažila při návrhu možného využití lokality „Juranka“ postupovat poněkud nestandardním postupem. Pro potřeby bilancí nebyl určující návrh možného zastavění, z kterého by bylo možno stanovit zatížení území, ale byl zvolen následující postup.

Na základě limitů využití území a možností obsluhy území dopravou a technickou infrastrukturou bylo vymezeno základní území využitelné pro rozvoj. Toto území bylo podle konfigurace terénu a možností obsluhy technickou infrastrukturou dále rozděleno do následujících kategorií možného využití:

A - lokality pro výstavbu nízkopodlažních bytových domů

B - lokality pro individuální výstavbu rodinných domů

C - lokality pro hromadnou výstavbu rodinných domů

D - lokality pro výstavbu terasových domů

Pro tyto kategorie byl zvolen rozdílný klíč pro výpočet možného zatížení. Pro lokality typu A a C byl zpracován samostatný materiál, který vyhodnotil výstavbu v městě Brně a definoval dosažená zatížení, kterých dosahují konkrétní investoři (materiál je přílohou dokumentace). Pro lokality B a D bylo navrženo zatížení vyplývající z navržené struktury zastavění, která respektovala stávající parcelaci a konfiguraci terénu.

Výsledná bilance možného zatížení lokality

typ zástavby	počet obyvatel	počet BJ
Bytové domy (BD)	2686	814
Rodinné domy (RD)	764	191
Terasové domy (TD)	360	90
CELKEM	3810	1095

Z hlediska budoucího funkčního využití řešeného území půjde především o funkci bydlení ve výše uvedených kategoriích. Funkce bydlení bude v případě takto významné lokality doprovázena především funkcí zeleně ve všech kategoriích (krajinná zeleň, městská zeleň, zeleň v plochách bydlení).

Z městských funkcí se v dané lokalitě nepředpokládá s umístěním veřejné vybavenosti typu školy. Stávající kapacity ZŠ v přilehlých městských částech jsou dostatečné a jsou schopny pokrýt případný nárůst obyvatel. Nepředpokládá se ani administrativy a výrobních služeb. Jako nutný doplněk funkce bydlení se naopak předpokládá umístění základní vybavenosti obchodu a služeb.

Ideová možnost využití území

Pro potřeby bilancí (některých lokalit), možností dopravní a technické obsluhy a ekonomického vyhodnocení byl zpracován ideový námět na možnou zástavbu lokality „Juranka“. Jde pouze o popularizační obrázek, naznačující jednu z možností uspořádání budoucí zástavby. V žádném případě nejde o návrh budoucí zástavby, který by sloužil pro stanovení podrobné regulace využití území..

7 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Pro potřeby celkového posouzení využitelnosti řešené lokality Juranka bylo v rámci studie provedeno hrubé ekonomické vyhodnocení.

Do nákladů vyjadřujících finanční náročnost přípravy území byla zahrnuta doprava, technická infrastruktura a odhad výkupu pozemků. Plošné a délkové údaje byly odečteny z ideového řešení možné zástavby. Počet bytových jednotek byl převzat z bilancí zatížení návrhových ploch.

Tabulka investičních nákladů

Doprava	Jednotky m ²	Kč/m ²	Náklady tisíc.Kč	BJ	Náklady na BJ tisíc.Kč
Komunikace	40658	1500	60987	1095	55,7
Chodníky	6000	800	4800	1095	4,4
Doprava celkem			65787	1095	60,1

Technická Infrastruktura	Jednotky m	Kč/m	Náklady tisíc.Kč	BJ	Náklady na BJ tisíc.Kč
Kanalizace	6922	8000	55376	1095	50,6
Vodovod	5175	3500	18113	1095	16,5
Plyn	5648	2500	14120	1095	12,9
TI celkem			87609	1095	80,0

Doprava + TI			153396	1095	140,1
---------------------	--	--	---------------	------	--------------

Pozemky	Plocha ha	Kč/m ²	Výkup tisíc.Kč	BJ	Výkup na BJ tisíc.Kč
Pozemky celkem	48,3	750	362250	1095	330,8
z toho ve vlastnictví města	9,48	750	71100	1095	64,9
z toho v soukromém vlastnictví	38,82	750	291150	1095	265,9

			celkem tisíc.Kč	BJ	Náklady na BJ tisíc.Kč
Příprava území celkem			515646	1095	470,9

Z celkového výpočtu vyplývá, že celkem je na zainvestování řešené lokality „Juranka“ zapotřebí v dnešních cenách přibližně půl miliardy korun. Při uvažovaném zatížení to představuje asi půl milionu korun na jednu bytovou jednotku. Vzhledem k charakteru území nelze předpokládat snižování podmiňujících investic na jednu BJ, spíše zvyšování, v souvislosti s reálnou výhledovou podobou „bohaté“ rezidenční čtvrti.

8 ETAPIZACE – PŘEDPOKLÁDANÝ POSTUP VÝSTAVBY

Návrh etapizace je závislý především na realizaci dopravního řešení, zainvestování území technickou infrastrukturou a schopnosti získat dnes soukromé pozemky ve prospěch cílového stavu.

Pro základní funkční plochy je zpracován předpokládaný postup výstavby:

- | | |
|------------|--|
| I. etapa | výstavba ze strany Jundrova dle upraveného platného územního plánu, ze strany Kohoutovic výstavba části komunikace a částečná zástavba stávajících zahrad rodinnými domy, |
| II. etapa | úprava dopravních koridorů ze strany obou městských částí a výstavba celé páteřní komunikace zajišťující komplexní obsluhu lokality „Juranka“. Po vybudování této komunikace je možno realizovat větší celky ze strany Kohoutovic a Jundrova, |
| III. etapa | z hlediska postupu výstavby by mohla být zastavěna náhorní plošina Juranky, včetně vybudování ploch krajinné zeleně, |
| IV. etapa | dostavba exponovaných svahů terasovými domy, |
| V. etapa | pro výslednou podobu lokality budou dobudovány veřejné plochy zeleně. |

Předkládaná etapizace je pouze názor zpracovatele na možný postup výstavby, pokud nedojde k uzavření možných nástupních koridorů do lokality.

9 MOŽNOSTI OBSLUHY DOPRAVOU A TECHNICKOU INFRASTRUKTUROU

Doprava

V současné době je řešené území komplikovaně přístupné z ulice Jasanové v Jundrově a neveřejnou cestou lesem ze strany Kohoutovic. Tyto komunikace jsou především využívány zahrádkáři. Ze strany Kohoutovic však zároveň slouží jako druhý vjezd na zahrady rodinných domů. Ze strany Jundrova se původně účelová komunikace mění na veřejnou komunikaci obsluhující nově vybudované rodinné domky. Zároveň s výstavbou rodinných domů není však budována obslužná komunikace v odpovídajících parametrech (především šířka komunikace).

Z hlediska využití lokality „Juranka“ je prioritní otázka zajištění obsluhy tohoto území městskou hromadnou dopravou. Bez zajištění odpovídající obsluhy řešeného území systémem MHD není možno uvažovat o využití lokality „Juranka“ pro bydlení. Stávající nekolejová MHD je vedena po ulici Veslařské a po ulici. Ant. Procházky v pokračování do sídliště Kohoutovice. Tyto trasy nejsou schopny obsloužit lokalitu „Juranka“ v izochroně dostupnosti 500m k zastávkám MHD.

Z výše uvedených důvodů byla proto pro obsluhu řešeného území hledána taková stopa komunikace, která by svými směrovými ($r_{\min} = 100\text{m}$) i výškovými (max. 9%) parametry umožnila průjezd městské hromadné dopravy. Vedle této „optimální“ stopy“ byly hledány i další možnosti vedení komunikace řešeným územím.

Navržená řešení dokladují:

- možné napojení z Jundrova při rozšíření stávajícího dopravního koridoru a úpravě oblouků komunikace,
- možné napojení ze strany Kohoutovic v krajní poloze přes stávající les,
- velmi obtížně realizovatelné napojení ze strany Kohoutovic ve stopě mezi stávající zástavbou při Libušině třídě (15 m zářez, příčný průchod přes soukromé parcely),
- obsluhu MHD formu doplňkové autobusové dopravy.

Prověření možného vedení páteřní komunikace (v rámci dostupných podkladů) je obsahem samostatné přílohy výkresové části dokumentace.

Odkanalizování území

Předpokládá se využití stávajících systémů odkanalizování včetně návrhů dle dílčích dokumentací:

- řeka Svratka (až pod jezem),

- Kohoutovický potok (a zaklenutý potok v Libušině údolí),
- jednotná kanalizace v ulici Ant. Procházky a Libušino údolí,
- jednotná kanalizace v ulici Veslařské.

Dimenze nových řadů kanalizace bude DN 300 – 400.

Nápojně trasy kanalizace:

- v koridoru nové páteřní komunikace přes les z prodloužené Libušiny třídy,
- přes stávající zahrady do Libušiny třídy a ul. Ant. Procházky,
- alternativně do Jundrova,
- přes les a zahrady (včetně alternativ) do ulice Veslařské,
- v koridoru nové páteřní komunikace z Jundrova s napojením na trasu navrženou v ÚPN Z – Jundrov.

Investiční náklady na hlavní řady nebudou vysoké. Zvýšené náklady budou na přípojky, vnitřní instalace, provoz a výkupy (alternativně je možno řešit věcným břemenem dotčených parcel) pro trasy mimo zastavovaná území.

Zainvestování území bude velmi náročné s ohledem na:

- možnosti odkanalizování (velmi členité území- několik povodí),
- nutnost přečerpávat splaškové vody u většiny objektů umístěných ve svahu pod komunikacemi (zvýšené náklady na vnitřní investice a provoz), odtok dešťových vod je možno řešit vsakováním na vlastních pozemcích,
- majetkoprávní vztahy k pozemkům, přes které bude nutno odvodnit řešené území ke sběračům v údolí Kohoutovického potoka a Svratky,
- nutnost postupné výstavby od Libušina údolí nebo od Jundrova (s ohledem na předpokládaná povodí dílčích stok, nápojně body vodovodu (dvě tlaková pásma) a nápojně body plynovodu),
- nutnost přeparcelace větší části území (v předstihu je nutno vybudovat technickou infrastrukturu v nových komunikacích).

Pokud budou dešťové vody z komunikací svedeny přímo do vodotečí a u objektů budou vsakovací jímky (jsou zde vhodné geologické poměry) nebudou potřeba související investice,

Celková spotřeba vody (pro výpočet splaškové vody)

obyvatelstvo 3 720 x 160 l/o/den =	595,2 m ³ /den
<u>pracovní příležitost</u>	<u>10,8 m³/den</u>
celkem	607 m ³ /den

$$Q_p = 7 \text{ l/s}$$

$$Q_{mh} = 17,7 \text{ l/s}$$

Množství dešťových vod z celého území

$$Q = 112,4 \text{ ha} \times 0,15 \times 161 \text{ l/s/ha} = 2 714 \text{ l}$$

Zvýšený odtok (koeficient odtoku z 0,15 na 0,25) jen využitelného území pro zástavbu

$$Q_1 = 36,6 \text{ ha} \times 0,1 \times 161 \text{ l/s/ha} = 589 \text{ l}$$

Rozloženo do 6 – 7 dílčích povodí.

Zásobení vodou

Předpokládá se využití stávajících systémů zásobení vodou včetně návrhů dle dílčích dokumentací:

- vodovodní řad v Libušině údolí pro tlakové pásmo 380 m n.m.,
- vodovodní řad v Jundrově (prodloužená ulice Jasanova).

Dimenze nových řadů vodovodů bude DN 80- 100.

Nápojně trasy vodovodu:

- v koridoru nové páteřní komunikace přes les z prodloužené Libušiny třídy,
- v koridoru nové páteřní komunikace z Jundrova

Celková spotřeba vody

obyvatelstvo 3 720 x 160 l/o/den =	595,2 m ³ /den
<u>pracovní příležitost</u>	<u>10,8 m³/den</u>
celkem	607 m ³ /den

Z hlediska městských systémů nevyvolá zatížení lokality „Juranka“ žádné přímé podmiňující investice.

Zásobení plynem

Předpokládá se využití stávajících systémů zásobení plynem včetně návrhů dle dílčích dokumentací:

- STL plynovod v Libušině třídě,
- STL řad v Jundrově (ulice Jasanova).

Nové řady STL plynovodů budou DN 50-80.

Nápojné trasy plynu:

- v koridoru nové páteřní komunikace přes les z prodloužené Libušiny třídy,
- v koridoru nové páteřní komunikace z Jundrova.

Spotřeba plynu na vytápění, TUV, vaření 1 080 bj x 1,6 m ³ /hod/b.j.	1 728 m ³ /hod
<u>Pracovní příležitosti</u>	<u>12 m³/hod</u>
Celkem	1 740 m ³ /hod

Z hlediska městských systémů nevyvolá zatížení lokality Juranka žádné přímé podmiňující investice.

Zásobení elektrickou energií

Řešené území není v současné době adekvátním způsobem elektrifikováno. Je nutno vytvořit základní systém VN 22kV, distribuční transformovny, a na tento systém navázat kabelové distribuční rozvody NN 400V.

Stávající VN systém je pouze v okrajích uvažovaného území - v Kohoutovicích je to VN kabelové vedení 22 kV které napájí transformovnu T29 "Libušino Údolí". V Jundrově je blízko uvažovaného území kabelové vedení VN 22kV, které napájí transformovnu na ulici Jasanová.

Výkonová bilance

Dále uvedená hodnota je odhadnuta na základě dostupných údajů:

bytový odběr cca 3,4 MVA

Návrh systému - VN/NN, distribuční transformovny

Pro obsluhu daného území je uvažováno s výstavbou čtyř nových distribučních transformoven, včetně návazných rozvodů VN a NN, umístěných přibližně do těžišť jednotlivých odběrů. Jedna z těchto čtyř transformoven se již objevila jako návrhová v územním plánu Jundrova, tři transformovny budou navrženy zcela nově. Typická výkonová hodnota těchto distribučních transformoven bude 2 x 630 kVA. Všechny transformovny budou postaveny jako investice JME, včetně souvisejících kabelových rozvodů, a budou vedeny v majetku JME.

VN kabelové vedení 22kV bude řešeno dvěma paprsky, které zůstanou nepropojeny. Jeden bude vycházet od výše zmíněné transformovny T29 "Libušino Údolí", a bude napájet dvě nově navržené transformovny. Druhý bude začínat tak, jak je uvedeno v návrhu sítě v regulačním plánu Jundrova u stávající transformovny na ulici Jasanová, v souladu s tímto návrhem bude napájet další tam uvažovanou transformovnu, a od této transformovny bude VN kabel pokračovat k poslední, čtvrté navržené transformovně.

Náklady na výstavbu energetické sítě

Především je třeba uvést, že pokud bude výstavba probíhat podle legálního, schváleného a všemi institucemi odsouhlaseného regulačního plánu, celá investice půjde z prostředků JME a po dostavbě bude tento energetický systém majetkem JME.

Celková investice na část VN, NN i transformovny by se pro uvažovaný rozsah měla pohybovat v rozmezí cca 14 ~ 20 mil. korun.

Spoje a zařízení spojů

V současné době v řešeném území není adekvátní místní kabelová telefonní síť.

Napojení na stávající rozvody by bylo provedeno také ze stávajících sítí Jundrova a sídliště Kohoutovice. Český Telecom standardně buduje místní telefonní síť po obou stranách nově vznikajících ulic s kapacitou minimálně 1,5-ti násobku počtu linek k počtu nových bytů.

Celá investice na výstavbu telefonní sítě půjde z prostředků Českého Telecomu a síť bude jeho majetkem.

10 VZTAH KE STÁVAJÍCÍ ÚPD

Platný územní plán města Brna z roku 1994 a následné změny a doplňky definují řešené území jako stabilizované území zahrádek. Ze strany Jundrova se nachází tři návrhové plochy bydlení.

Územní plán zóny - Jundrov

Územní plán zóny schválený v roce 1998 podrobněji specifikuje návrhové plochy bydlení, včetně podrobných regulativů a návrhu obslužných systémů technické infrastruktury.

Urbanistická studie – Brno Kohoutovice

Urbanistická studie zpracovaná v roce 1998 stanovuje hranice stabilizovaných ploch bydlení při ulici Ant. Procházky a Libušině třídě. Druhá část pozemků těchto ploch je definována studií jako zahrádky. Pro výhledový vstup na „Juranku“ jsou definovány dva možné dopravní koridory, jako územní rezervy. V současné době probíhá projednání a schválení zadání na zpracování regulačního plánu Brno – Kohoutovice. V rámci projednání tohoto dokumentu se objevily ze strany občanů snahy o výstavbu na hraně „Juranky“ pod dnešní účelovou komunikací

Ve výkresové části dokumentace jsou ve výkrese č.9 zobrazeny výše uvedené ÚPD v platné podobě. Územní plán zóny Jundrov je doplněn schválenou změnou ÚPN MB z roku 1999.

11 NÁVRH MOŽNÝCH ZMĚN STÁVAJÍCÍCH ÚPD MČ

Vzhledem k tomu, že předkládaná studie nabízí vedle základního rozhodnutí o budoucí výstavbě na „Jurance“ více variant postupového řešení s dopadem na stávající využití území a podrobnou územně plánovací dokumentaci, jsou možné změny na území dotčených městských částí ve studii předkládány ve čtyřech základních variantách.

Varianta A (připouští budoucí využití „Juranky“)

Jundrov:

- bude provedena změna Územního plánu zóny týkající se rozšíření navrhovaného dopravního koridoru a úpravy vymezení a rozsahu navrhovaných ploch bydlení.

Kohoutovice:

- do připravovaného RP bude zpracován návrh části výstupního dopravního koridoru přes les (jasně vymezená a definovaná funkční plocha),
- do připravovaného RP bude zpracováno rozšíření stávající dopravního koridoru v nástupu do lokality „Juranka“ (pokračování Libušina třídy – u Finlandie),
- do připravovaného RP bude zpracován návrh bydlení v zahradách stávajících RD při Libušině třídě, při stanovení regulací vyplývajících z výhledové obsluhy a funkčního využití „Juranky“,
- v připravovaném RP bude zrušen druhý výstupní dopravní koridor mezi zástavbou v Libušině třídě. Stávající proluky budou v připravované RP navrženy k zástavbě RD,
- v připravovaném RP musí být rozšířena hranice RP.

Varianta B (připouští budoucí využití „Juranky“)

Jundrov:

- bude provedena změna Územního plánu zóny týkající se rozšíření navrhovaného dopravního koridoru a úpravy vymezení a rozsahu navrhovaných ploch bydlení.

Kohoutovice:

- do připravovaného RP bude zapracován celkový výstupní dopravní koridor přes les jako rezerva. Tato rezerva bude limitem definovaným v rámci regulací.
- v připravovaném RP bude zapracován i druhý výstupní dopravní koridor mezi zástavbou v Libušině třídě. Stávající proluky budou v připravované RP ponechány jako rezervní jak pro průchod dopravy, tak možného pěšího propojení a využití pro vedení inženýrských sítí.
- v připravovaném RP musí být rozšířena hranice RP.

Varianta C (připouští budoucí využití „Juranky“)

Jundrov:

- bude provedena změna Územního plánu zóny týkající se rozšíření navrhovaného dopravního koridoru a úpravy vymezení a rozsahu navrhovaných ploch bydlení.

Kohoutovice:

- do připravovaného RP bude zapracována možnost obsluhy části nových RD v zahradách stávajících RD při Libušině třídě formou úpravy stávající lesní komunikace do potřebných parametrů,
- do připravovaného RP bude zapracován celkový výstupní dopravní koridor přes les jako rezerva. Tato rezerva bude limitem definovaným v rámci regulací.
- do připravovaného RP bude zapracován návrh bydlení v zahradách stávajících RD při Libušině třídě, při stanovení regulací vyplývajících z výhledové obsluhy a funkčního využití „Juranky“,
- v připravovaném RP bude zrušen druhý výstupní dopravní koridor mezi zástavbou v Libušině třídě. Stávající proluky budou v připravované RP navrženy k zástavbě RD,
- v připravovaném RP musí být rozšířena hranice RP.

Varianta D (nepředpokládá budoucí využití „Juranky“) - Tato varianta nemá grafický výstup.

Jundrov:

- bude ponechán stávající stav a návrh daný Územním plánem zóny.

Kohoutovice:

- stávající obsluha zahrádek a zahrad RD bude realizována buď formou výjimky užívání lesní cesty, nebo pouze ze strany Jundrova.

O předkládaných variantách je nutno rozhodnout na úrovni dotčených městských částí a města Brna.

Na území MČ Jundrov se chystá výstavby nových RD, která by v každém případě měla zachovat potřebný výstupní dopravní koridor výhledového využití „Juranky“.

Na území MČ Kohoutovice se chystá zpracování návrhu regulačního plánu. Tento regulační plán by měl na základě zpracované studie definovat přesněji než urbanistická studie vztah k možnému výhledovému využití „Juranky“. Vedle toho by měl jasně odpovědět na snahy zájemců o výstavbu v tomto území.

12 ZÁVĚR

Předložená urbanistická studie prokázala možnost využití lokality „Juranka“ pro budoucí výstavbu. Zároveň stanovila nezbytné podmínky, které jsou nutné pro její realizaci.

Zhodnocení:

1. území „Juranky“ vzhledem k exponované poloze vyžaduje velmi citlivé zastavění z hlediska zelených horizontů města (budoucí zástavba nesmí mít kompaktní charakter a musí být doprovázena výraznou zelení)
2. vzhledem k exponované poloze a obtížné dopravní přístupnosti je nutno uvažovat s budoucím využitím pro residenční obytné území vyššího obytného standardu
3. pro realizaci výstavby je nutno vybudovat páteřní komunikaci napojenou na komunikační síť Kohoutovic i Jundrova. Tato komunikace musí svými směrovými i výškovými parametry umožňovat průjezd městské hromadné dopravy, aby bylo možno zajistit potřebnou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD. Je možno očekávat dopravní obsluhu prostřednictvím doplňkové autobusové dopravy navázané na existující obsluhu městských částí
4. napojení území na technickou infrastrukturu je možné prostřednictvím definovaných nápojních koridorů a bodů, které jsou napojeny na existující systémy technické infrastruktury
5. realizace páteřní komunikace i převážné většiny zástavby vyžaduje radikální změnu parcelace. Výstavbu tedy není možno provádět postupně při zachování stávajících vlastnických vztahů
6. z předchozích zjištění vyplývá:
 - celé využití lokality Juranka není v současných socio-ekonomických podmínkách reálné, diskuse o využití této lokality pro rozvoj bydlení je otázkou budoucího územního plánu města
 - podmínkou pro případné budoucí využití je zajištění dopravní obsluhy, což vyžaduje zajištění dostatečných dopravních přístupových koridorů jak z Kohoutovic, tak i Jundrova. Držení těchto přístupových koridorů vyžaduje již v současnosti zásahy do regulačních plánů obou městských částí
 - povolení nové výstavby nad rámec regulačního plánu Kohoutovic je technicky možné, ale zároveň představuje jistá rizika. Pro jejich odstranění je nutno učinit řadu dohod a přesně formulovat podmínky výstavby a podmínky technického napojení a dopravní obsluhy. Případná výstavba se nesmí stát precedencí pro nekonceptní rozšiřování zastavěného území města.

Charakteristika cílového stavu

Charakter budoucího využití území:	residenční obytná čtvrť vysokého obytného standardu
Charakter zástavby	nízko a středně podlažní bodová zástavba
Maximální využití území	1100 BJ + základní vybavenost
Podmiňující investice	páteřní komunikace a napojení na systémy TI
Odhad zainvestování území	500 milionů Kč
Obsluha MHD	doplňková autobusová doprava

Problémy a rizika

1. Zajištění dopravního napojení ze strany Kohoutovic:
 - rozšíření dopravního koridoru v Libušině třídě u „Finlandie“ při řešení disproporce parkování v této lokalitě
 - vybudování komunikace přes funkční plochu lesa při dodržení potřebných technických parametrů (dnešní cesta je pouze účelovým zařízením lesů a nemá charakter veřejné komunikace i když je takto zahrádkáři využívána)
2. Zajištění dopravního napojení ze strany Jundrova:
 - rozšíření navrhovaného dopravního koridoru dle RP Jundrova
 - úprava regulačních zásad podél dopravního koridoru
3. Negativní vliv nového využití na rekreační oblast Holedná a funkce obory
4. Při necitlivé výstavbě zásah do zelených horizontů města

Možnosti rozhodování pro stanovení dalšího postupu

Základní rozhodnutí:

1. Do budoucna s využitím lokality „Juranka“ počítat, při splnění podmínek dle předložené urbanistické studie
2. Do budoucna s využitím lokality „Juranka“ nepočítat
3. Pokud platí bod 1. zvolit jednu z variant dle výkresu 10a – 10c a zásady promítnout do RP Kohoutovic a Jundrova
4. Pokud platí bod 2. je možno opustit přístupové koridory a ponechat RP Kohoutovic a Jundrova beze změny

