

ÚZEMNÍ STUDIE ŽLUTÝ KOPEC

Č. SOD.: MCB5/2020/0107304/VYTJ

A.1 PRŮVODNÍ ZPRÁVA



EA architekti s.r.o.

ÚZEMNÍ STUDIE ŽLUTÝ KOPEC

OBSAH

1	ÚVODNÍ ÚDAJE.....	3
1.1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	3
1.2.	VSTUPNÍ PODKLADY	4
1.3.	DŮVOD, A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
1.4.	CÍL ZADÁNÍ.....	5
1.5.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	6
1.6.	VZTAH K PLATNÉ ÚPD A ÚPP	7
2	ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	10
2.1.	HISTORIE	10
2.2.	ŠIRŠÍ VZTAHY	14
2.3.	OCHRANA PAMÁTKOVÁ A DALŠÍ.....	14
2.4.	TERÉNNÍ KONFIGURACE A TYPOLOGIE KRAJINY	15
2.5.	VLASTNICKÉ POMĚRY	16
2.6.	KRAJINNÁ EKOLOGIE	18
2.7.	ANALÝZA ZELENĚ.....	23
2.8.	ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ, VSAKOVACÍ POMĚRY.....	24
2.9.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	24
2.10.	ZÁMĚRY V ÚZEMÍ A SOULAD SE STÁVAJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	28
3	PROBLÉMY V ÚZEMÍ	29
3.1.	URBANISTICKÉ	29
3.2.	DOPRAVNÍ.....	32
3.3.	KRAJINNÉ	35
4	URBANISTICKÝ NÁVRH.....	36
4.1.	NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ.....	36
4.2.	VYJÁDŘENÍ KE SPLNĚNÍ DOPORUČENÍ SOUTĚŽNÍ POROTY	37
4.3.	VYJÁDŘENÍ KE SPLNĚNÍ ZADÁNÍ.....	39
5	FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULACE	44
5.1.	FUNKČNÍ REGULACE	44
5.2.	REGULACE PROSTOROVÉ.....	49
6	NÁVRH ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	59
7	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	59
7.1.	KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY	59
7.2.	NAPOJENÍ NA VYŠŠÍ KOMUNIKAČNÍ SKELET A ORGANIZACE DOPRAVY	61
7.3.	INDIVIDUÁLNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA	62
7.4.	OBSLUHA ÚZEMÍ HROMADNOU DOPRAVOU	64
7.5.	DOPRAVA PĚŠÍ.....	64
7.6.	CYKLISTICKÁ DOPRAVA	64
8	MODRO ZELENÁ INFRASTRUKTURA.....	65
9	PARKY A ZELENĚ.....	65

10	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	68
10.1.	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	68
10.2.	ODKANALIZOVÁNÍ A ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ	70
10.3.	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM.....	74
10.4.	ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	75
10.5.	ZÁSOBENÍ TEPEM.....	76
10.6.	NÁVRH NOVÝCH TRAS SÍTÍ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ_ SEK.....	77
11	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ.....	79
12	ETAPIZACE.....	79
13	KAPACITNÍ BILANCE.....	81
14	ZÁVĚR.....	85
14.1.	HODNOCENÍ EKOLOGICKÝCH FUNKCI A BIODIVERZITY PLOCH, PROSTUPNOSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	85
14.2.	ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ.....	91
14.3.	ZÁVĚR VE VZTAHU K CÍLŮM A ÚČELU POŘÍZENÍ STUDIE.....	92
15	ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ.....	93

Datum:

červenec 2021



1 ÚVODNÍ ÚDAJE

1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zadavatel	Statutární město Brno Dominikánské náměstí 1 602 00 Brno
Pořizovatel	Magistrát města Brna Odbor územního plánování a rozvoje Kounicova 67, 601 67 Brno
Zpracovatel	EA architekti s.r.o., Rezkova 934/54, 602 00 Brno IČ: 29194865 autoři: Ing. arch. Zdeněk Eichler, č. autorizace ČKA 3101 Ing. arch. Eva Eichlerová, č. autorizace ČKA 2388 spolupráce: Ing. arch. Přemysl Valový Ing. arch. Vojtěch Marek (3D, vizualizace)
Číslo smlouvy:	MCBS/2020/0107304/VYTJ
Dopravní řešení	Atelier DPK, s.r.o. Šumavská 416/15, Ponava, 602 00 Brno Ing. Petr Soldán, Ing. František Havíř
Krajinná ekologie:	Ing. Ludmila Bínová, CSc, č. autorizace ČKA 1133 Společnost pro životní prostředí s.r.o. Šeránkova 32, 616 00 Brno
Krajinářské řešení:	Ing. Zora Kulhánková, PhD Puchýřova 7, 628 00 Brno
Vodní hospodářství, zásobování plynem:	HP consult, s.r.o. Durdáková 1786/5, 613 00 Brno Ing. Ladislav Pilař
Zásobování elektrickou energií:	Puttner, s.r.o. Šumavská 416/15, 602 00 Brno Bc. Radim Pala
Elektronické komunikace:	Alexa-projekce s.r.o. Mikšíčkova 1060/9, 615 00 Brno Bc. Petr Vítek
Zásobování teplem:	Thermoplus, s.r.o. Obřanská 60, 614 00 Brno Ing. Radek Lacina

1.2. VSTUPNÍ PODKLADY

Podklady předávané MMB

- Územní plán města Brna (ÚPmB).
- Návrh připravovaného ÚPmB.
- Územní studie „Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec“ (Ing. arch. Sedlák, 2018).
- Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu – AK Burian-Křivinka, 2007).
- Výškového zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011).
- Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (ERA, 2018).
- Územně analytické podklady města Brna 2016.
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP.
- Digitální mapa města Brna (DMMB).
- Katastrální mapa.
- Účelová mapa polohopisné situace.
- Výškopis.
- Ortofotomapa města Brna.
- Digitální technická mapa města (DTmB) - průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje.
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území i s vyznačením pozemků ve vlastnictví ČR, ke kterým má příslušnost hospodařit MOÚ.
- Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015.
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015.
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ – Územní studie.
- Generel odvodnění města Brna - B. Část vodovody, B.2.V – Výhledový stav, B.2.V.1-1 Technická zpráva, vyhodnocení výhledového stavu, č.v. B-II-V-2-6-II-30 (Pöyry, a.s., 2009).
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., 2014).
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010).
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010).
- Strategie parkování ve městě Brně (Brněnské komunikace, a.s., 2014).
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2005).
- Jiný podklad Regulační plán Žlutý kopec Brno (Ing. arch. Barbora Jenčková, Architektonická kancelář, 2000).
- Jiný podklad – Studie „Tunel za klášterem na Starém Brně“ (Ing. Novák 1999).
- Vymezení plochy č. 30 Tomešova stráž dle OZV SMB č. 15/2007 o ochraně zeleně ve městě Brně.
- Geodetické zaměření vodárenských objektů 03. 11. 2020 (GEPOINT s.r.o.).
- Aktuální stavební záměry a stanoviska (ÚPmB).

Podklady externí (poskytovatel MČ Brno-střed)

- Oceněný vítězný soutěžní návrh z urbanisticko-architektonické užší jednofázové projektové soutěže Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně.
- Protokol o průběhu urbanisticko-architektonické užší jednofázové projektové soutěže Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně.

Podklady ostatní

- Fotodokumentace stávajícího stavu
- Archivní mapové podklady území
- Urban street stormwater guide / National Association of City Transportation Officials
- Historické mapové podklady - www.vilemwalter

1.3. DŮVOD, A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Oblast jižního svahu Žlutého kopce je pohledově exponovanou, avšak neurbanizovanou oblastí v blízkosti centra města, s jedinečnými výhledy na dominanty Špilberka, katedrálu sv. Petra a Pavla, Augustiniánského kláštera s bazilikou Nanebevzetí panny Marie a dalších. Ve stávajícím ÚP města Brna z roku 1994 je tato lokalita vymezena pro rozšíření bydlení a ploch veřejné zeleně. V roce 2000 byl zpracován „Regulační plán Žlutý kopec Brno“ (Ing. arch. Barbora Jenčková). V reakci na vyvíjející se požadavky na využití území začal připravovat OUPR MMB ve spolupráci s MO MMB v roce 2016 zadání urbanistické studie, již předcházelo zpracování územní studie „Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec“ (Ing. arch. Sedlák), z roku 2018. V roce 2019 byla vypsaná užší architektonicko-urbanistická soutěž – „Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně.“ Jejím úkolem bylo prověřit koncepci na využití území s ohledem na nové požadavky, včetně odpovídajícího dopravního napojení a podmiňujících investic, vhodné a účelné využití pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna a reálnou prostupnost území. Vítězný návrh EA architekti s.r.o. je jedním z podkladů pro zpracování této územní studie.

Účelem porřízení územní studie je, že se využije jako podklad pro připravovaný nový Územní plán města Brna. V místech, kde bude v souladu s funkčním využitím stanoveným platným ÚPmB, může sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

1.4. CÍL ZADÁNÍ

Cílem územní studie je rozpracovat řešení vítězného soutěžního návrhu vzešlého z urbanisticko-architektonické užší jednofázové projektové soutěže „Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně“, která byla vypsaná 09/2019 a vyhodnocena 03/2020. Navrhnout odpovídající funkční a prostorové využití území s ohledem na podmiňující investice.

1.5. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o rozloze 62 ha je součástí městské části Brno Střed, k. ú. Staré Brno. Na východní straně je vymezeno ulicí Úvoz, z jihu ulicí Hlinky, na západě ulicí Vinařskou a Neumannovou a severní hranice je tvořena ulicí Lipovou, Vaňkovým náměstím a ulicí Tvrdého. Okraje řešeného území lemují uzavřené areály, které limitují jeho zapojení do okolní městské struktury. **Masarykův onkologický ústav** při Vaňkově náměstí je centrem medicíny s vizí dalšího urbanistického rozvoje, včetně přilehlé bývalé Transfuzní stanice. Sousedí s pozemky historických podzemních vodárenských objektů při ulici Tvrdého. Nezastavěná plocha po historické cihelně při ulici Úvoz slouží jako autobazar a soubor provizorních garáží. Na Mendlově náměstí je to **Augustiniánský klášter s bazilikou a pivovar Starobrna – Heineken Česká republika a.s.** Západně leží soubor budov **Masarykovy univerzity**, vysokoškolských kolejí a **Národní centrum ošetřovatelství a nelékařských zdravotnických oborů**.

Zbývající okraje území ohraničuje rezidenční zástavba bytových domů na Úvoze a smíšená souvislá zástavba převážně historickými budovami s rozlehlými zahradami na Hlinkách. Vně řešeného území se na jihozápadě rozkládá až k řece Svatce areál brněnského Výstaviště.

Rozlehlý střed území je jen částečně a s obtížemi přístupnou zahrádkářskou kolonií s různou mírou využití či zanedbání.



Obr.1) Situace znázorňující řešené území a neprostupnost územím

Výrazným přírodním útvarem jsou skalní výstupy Helgolandu na nejvyšším místě prudce svažujícího se území, při Vaňkově náměstí. V centru území leží bývalá podzemní pivovarská ledárna – Kréta, z jejíž střechy jsou nádherné výhledy na blízký Špilberk, katedrálu sv. Petra a Pavla a další brněnské pamětihodnosti.

Z hlediska polohy ve středu města a terénní konfigurace se jedná o výrazně pohledově exponované území, které je součástí zelených horizontů města. Až na Tomešovu stráž, která patří mezi významnou městskou zeleň, je však v současnosti z hlediska dostupnosti, veřejné zeleně, rekreace a sportu místem s nevyužívaným potenciálem s nahodilým využitím.

1.6. VZTAH K PLATNÉ ÚPD A ÚPP

Dle zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č.1 a 2, které nabýly účinnosti 31. 10. 2020 není řešené území dotčeno žádnou plochou nebo koridorem nadmístního významu.

Územní plán města Brna v aktuálním úplném znění charakterizuje dotčené plochy jako stabilizované, centrálního charakteru (SJ), stabilizované i smíšené plochy obchodu a služeb (SO), stabilizované pro výrobu (PV) a technickou vybavenost – vodovod (TV), stabilizované a návrhové plochy pro občanskou vybavenost - zdravotnictví (OZ), kulturu (OK) a školství (OS), plochy čistého bydlení (BC) a všeobecného bydlení (BO), návrhovou plochu pro technickou vybavenost - elektřina (TE), návrhové a stabilizované plochy městské zeleně (ZO) a plochu parku (ZP) a plochy pro dopravu, komunikace a prostranství místního významu. Na výkrese Urbánní a krajinná osnova (U5) je v řešeném území vymezen zelený horizont.

Pořizovaná změna ÚPmB zkráceným postupem ÚPmB B1/11-II/Z se týká zapsání areálu městských vodojemů jako kulturní památka.

Vztah k platným ÚPP

Územní studie „Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec“ (Ing. arch. Jan Sedlák, 2018) vyhodnotila možné vstupy do území pro individuální dopravní obsluhu.

Územní studie „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ (ERA 2018) slouží jako podklad pro nový ÚPmB a posuzuje stávající zahrádkářské kolonie z hlediska jejich budoucího využití. Vyplývá z něj, že řešená lokalita Žlutého kopce není stabilizována, ale je určena k jinému využití.

Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (AK Burian-Křivinka, 2007), posuzuje území z hlediska výškové hladiny zástavby. Podstatná část řešeného území je zařazena jako 43 - Žlutý kopec, s nejčastější hodnotou výšky budov po hřeben střechy 19,4m. Řešené území je vyhodnoceno jako součást nestabilizovaného území bez možnosti výškové výstavby. Stávající výškovou hladinu lze zvyšovat na **max. 12 m s tolerancí ± 0,75m**.

Výškové zónování pro ÚPmB (Atelier ERA, 2011). Dle této ÚS se řešené území nachází v oblasti s pohledově významnou plošinou, svahem a terénní hranou, kterou je třeba chránit z hlediska dlouhodobě historicky utvářeného obrazu města a krajiny. Má významný vliv na krajinný ráz a vyžaduje citlivý přístup z hlediska výšky zástavby.

Údaje o území vyplývající z ÚPP – Územně analytických podkladů (ÚAP) města Brna 2016: Hodnoty území

Charakterizují celkový obraz města a jeho krajiny z hlediska jedinečnosti a neopakovatelnosti.

Hodnoty formální

- Kulturně historické objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek: Augustiniánský klášter na Mendlově náměstí, městské domy z přelomu 19. a 20.stol. a hodnotné vily v zastavěné části Hlinek a Žlutého kopce a Masarykovy čtvrtě.
- Vaňkovo náměstí je hodnotnou urbanistickou kvalitou jako významné komponované veřejné prostranství.
- Historicky cenné významné stavby a soubory – bývalé městské vodojemy, které jsou zařazeny od 16. 4. 2019 jako nemovitá kulturní památka.
- Žlutý kopec je přírodní prostorovou dominantou, pohledově významně exponovanou z jižní strany – významná pohledová plocha, svah a vyhlídkový bod.
- Hodnotou krajinného rázu je brněnská niva Svratky, Pisárecké údolí Svratky, pólém krajinného rázu je samotný ostroh Žlutého kopce.
- Jako přírodní hodnota je vymezena Tomešova stráž, která je dle obecně závazné vyhlášky SmB č. 15/2007 zařazena mezi plochy nejvýznamnější zeleně.

Hodnoty neformální

- Kulturně historickou hodnotou je založená hodnotná urbanistická struktura – dochovaná kvalitní urb. struktura s jasnou koncepcí výsledné podoby – Masarykova čtvrť. Sousedí s Městskou památkovou rezervací – historickým jádrem města Brna s vysokou koncentrací památkově chráněných objektů z různých historických období.

Limity využití území

- Registrovaný významný krajinný prvek Žlutý kopec („Helgoland“).
- Plocha nejvýznamnější zeleně dle OZV vyhlášky SMB č. 15/2007 – Tomešova stráž.
- Chráněné památky a kulturní hodnoty – objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek (plochy a soubory) vč. areálu bývalých městských vodojemů (viz výše).
- Ochanná pásma letiště Brno – Tuřany.
- V území se vyskytují zájmová území pro bezpečnost státu – ochrana elektronické komunikační sítě.
- Celé správní území města je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu.
- Městská památková rezervace Brno a ochranné pásmo Městské památkové rezervace.

Specifické podmínky využití území

- Podél komunikací (Hlinky, Úvoz, Tvrdého, Lipová) území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy – hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době.
- V řešeném území jsou vzhledem ke svažitému terénu velmi složité základové poměry (plochy kontaminace zemin a podzemních vod).

Záměry na provedení změn v území

- V oblasti dopravy je evidovaným záměrem cykloopatření – vedení cyklotrasy vrstevnicově cca uprostřed řešeného území mezi ulicemi Schovanou/Pivovarskou a Vinařskou.
- ZP3 Žlutý kopec – návrh, záměry vycházející z věcného podkladu RP „Žlutý kopec – návrh“.
- Vyhlášení Městské památkové zóny Brno.

Záměry vyplývající z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů

- V kapitole uspořádání dopravy obsahuje ÚPmB návrh sběrné komunikace z Mendlova náměstí severně na ulici Úvoz s tunelovým úsekem pod Špilberkem.
- V území je zkráceným postupem pořizovaná změna ÚPmB – B1/11-II/Z (bývalé městské vodojemy).
- Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území.
- Dle výkresu č. 5 jsou evidovány tyto problémy:
- V území dochází k přetížení dopravní trasy ve směru sever – jih (Úvoz, Koliště) z důvodu nerealizovaných dopravních vazeb uvnitř VMO. Tyto dopravní vazby jsou v ÚPmB řešeny tunelem Úvoz a Novou městskou třídou. Aktuálně nejsou tyto stavby projekčně připraveny a ekonomicky zajištěny.
- Hluk z pozemní dopravy.

„Regulační plán (RP) Žlutý kopec Brno“ – neschválená dokumentace

(Ing. arch. Jenčková, 2000)

Předmětné území bylo v roce 2000 podrobněji prověřeno územně plánovacím podkladem pořízeným městskou částí Brno – střed s názvem „Regulační plán Žlutý kopec Brno“. Ten upřesnil oproti ÚPmB vymezení návrhových ploch, doplnil je o komunikační propojení a stanovil podrobnější prostorové regulativy. ÚPP řešil území (vymezené ulicí Hlinky na jihu a ulicí Lipovou a Tvrdého na severu) veřejnou parkovou úpravou s lanovou dráhou z ulice Hlinky na Vaňkovo náměstí. Dále vymezil návrhové plochy pro občanskou vybavenost, plochy smíšené a plochy pro bydlení ve stávající zahrádkářské kolonii. Bydlení je navrženo převážně obytnými vilami s nízkou intenzitou zástavby. Mimo tyto návrhové plochy v území stabilizoval významné areály Masarykova onkologického ústavu, Bakešovy nemocnice, technického vybavení (vodojemy ve správě BVaK, a.s.), pivovaru Starobrnno a doškolovacího zařízení zdravotnických oborů.

2 ANALÝZA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

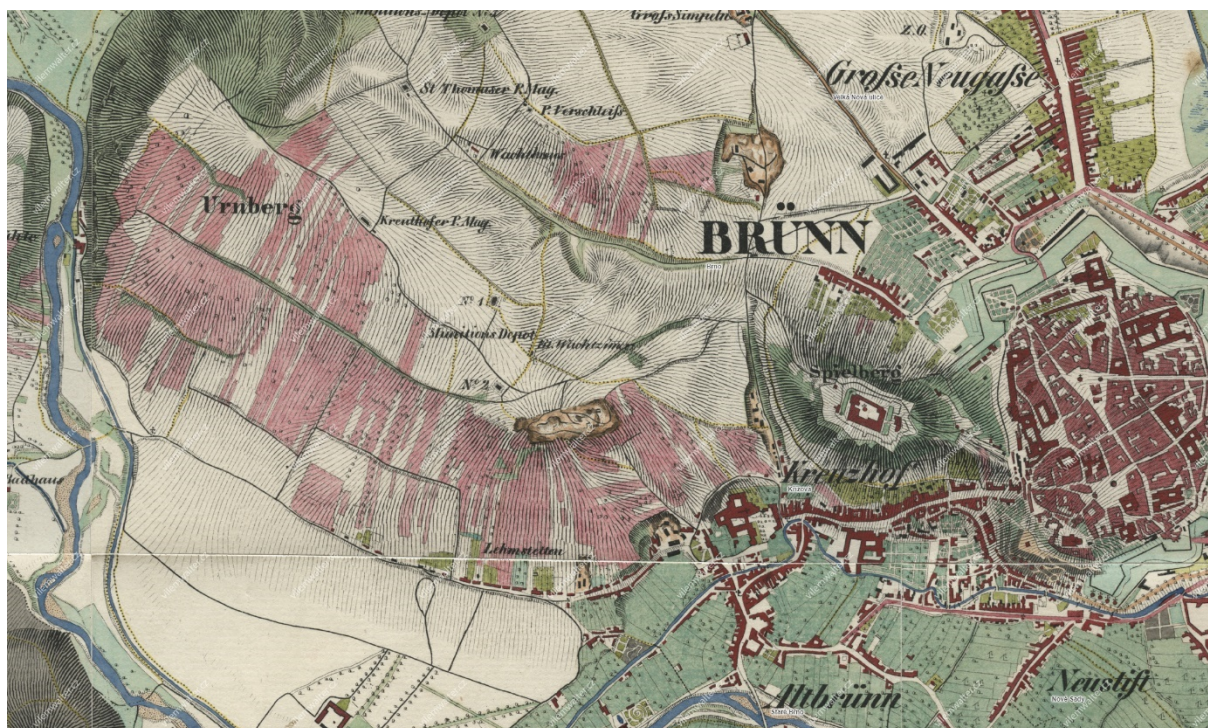
2.1. HISTORIE

Oblast Starého Brna (Bruna Antiqua) byla centrem původního Slovanského osídlení, ranně středověkým mocenským centrem, které je v Kosmově kronice vzpomínáno už v roce 1091. Později se stala s bazilikou Nanebevzetí Panny Marie významnou zastávkou na spojnici obchodních tras, což je v přeneseném smyslu Mendelovo náměstí dodnes.

Klášter cisterciáků byl založen královnou Eliškou Rejčkou a spolu s ním se rozvíjelo i vinařství a pivovarnictví na úpatí přilehlého kopce. Později přešel pod řád augustiniánů a stal se s přestávkami střediskem kulturního, vědeckého a společenského života na Moravě dodnes. Hodnotný soubor církevních staveb spojený s historií města Brna a osobností Gregora Johanna Mendela.



Obr.2) Vojenská mapa 1815, 1835 www.vilemwalter.cz



Obr.3) Vojenská mapa 1815, 1835 www.vilemwalter.cz

S rozvojem centra Brna se oblast stala jeho předměstím, s industriálními stavbami, především cihelnou na úpatí Žlutého kopce a až na počátku 20. stol byl založen systém ulic kolem Úvozu.

Začátkem 20. stol se na úpatí Žlutého kopce začalo s výstavbou individuálního či družstevního bydlení ve formě zahradního města, tzv. německá úřednická čtvrť, r. 1925 přejmenovaná na čtvrť Masarykovu.

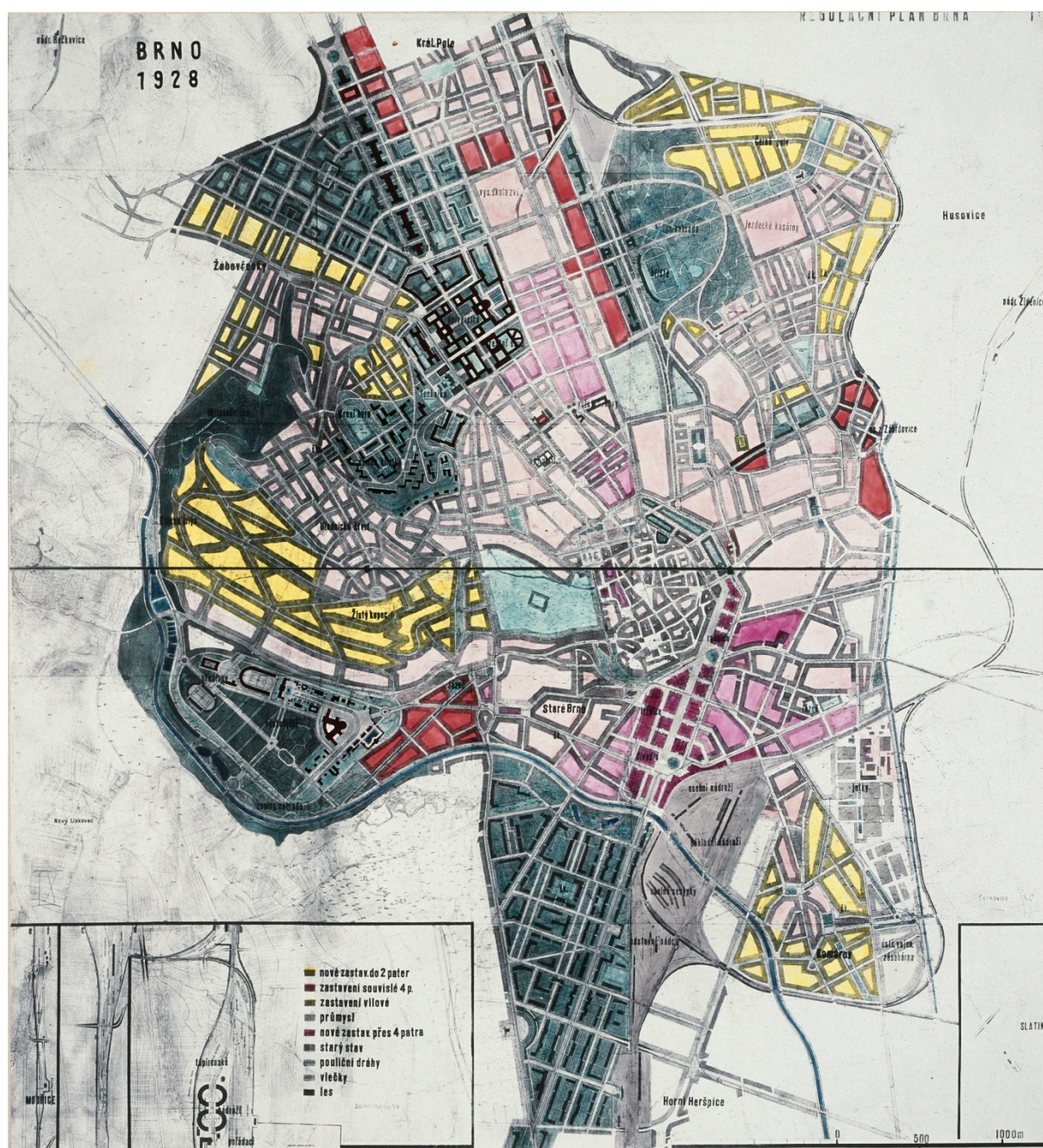
Zásadním počinem bylo založení jasné urbanistické koncepce nově vznikající čtvrti s centrem na vyvýšeném místě s nádhernými výhledy – kruhovým Vaňkovým náměstím a radiálně vybíhajícími ulicemi Barvičova, Lerchova, Lipová a Tvrdého, jejímž autorem je architekt Jindřich Kumpošt (1926). Kolem radiálních a dalších radiálně centrických ulic se rozvinula v průběhu 20. a 30. let 20. století zástavba ranně moderními, puristickými a funkcionalistickými rodinnými domy a vilami.



Obr.4) Návrh zástavby Masarykovy čtvrti 1924 J. Kumpošt

Jižním směrem od náměstí, kde se od roku 1928 postupně rozvíjel areál Masarykova onkologického ústavu (dříve Dům útěchy) a terén za budovami ústavu směrem k ulici Hlinky a Mendlovu náměstí prudce klesá, zůstal Žlutý kopec bez zástavby.

Urbanistické koncepce na jeho zástavbu (1928 Jindřich Kumpošt, Bohuslav Fuchs) se patrně z důvodu složité terénní konfigurace dosud nerealizovaly. Postupem času vnikaly na okrajích této lokality další velké areály a při ulicích řadová zástavba činžovními domy a vilami. To ji uzavřelo od okolí a umožnilo udržet původní využití k hospodářským účelům, později jako zahrádkářská kolonie.



Obr.5) Regulační plán města Brna 1926 B. Fuchs

2.2. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešená lokalita leží na jižní straně Žlutého kopce, jenž je jedním z brněnských návrší. Je součástí centrální oblasti města, sousedí přes ulici Údolní s návrším hradu Špilberk, tedy s historickým jádrem města. Z jižní strany přes ulici Hlinky sousedí s areálem Výstaviště. Z důvodu své terénní konfigurace je lokalita velmi pohledově exponována.

Záměr je propojit navrhované plochy veřejné zeleně a procházkové trasy na stávající systém – park na špilberském kopci, park u Vaňkova náměstí, na Mendlově náměstí a do pisáreckého údolí. Navrhované řešení vytváří podmínky pro realizaci dalších připravovaných projektů v území – Dětské centrum se sportovišti, zpřístupnění areálu bývalých vodojemů, zástavba na ulici Trýbově, Hlinky.

Ačkoli je lokalita dosud dopravně téměř nedostupná, hlavně z důvodu složité morfologie terénu s velkými sklony, leží mezi důležitými dopravními městskými tepnami, blízko sjezdu na dálnici D1. Je ohraničena liniemi základního komunikačního systému tvořeného na jihu ulicí Hlinky, na západě a částečně i severu ulicí Lipová, na kterou navazuje od Vaňkova náměstí ulice Tvrdého a z východní strany je řešené území ohraničeno ulicí Úvoz. Stávající vjezdy do řešeného území jsou zprostředkovány ulicemi Tomešovou, Pivovarskou, Schovanou, Vinařskou a ulicí Žlutý kopec. Významným zdrojem a cílem dopravy v řešeném území je v severní části umístěný Masarykův onkologický ústav, který je dopravně napojený na ulici Tvrdého. Dalším významným zdrojem hlavně těžké nákladní dopravy je Pivovar Starobrnno, nacházející se v jižní části řešeného území poblíž Mendelova náměstí.

2.3. OCHRANA PAMÁTKOVÁ A DALŠÍ

Lokalita není památkovou zónou, nachází se zde kulturně historické objekty, zapsané v ústředním seznamu kulturních památek: Leží na hranici městské památkové rezervace historického jádra města Brna.

Augustiniánský klášter na Mendlově náměstí - Národní kulturní památka, pól krajinného rázu č. 18. – přírodní, kulturní a historická hodnota místa. Věž baziliky vytváří dominantu církevní a historickou. Mimo jiné hodnota kláštera spočívá v tom, že soubor staveb vytváří autonomní uzavřený celek.

Památkovou ochranu mají městské domy z přelomu 19. a 20. století a dále jednotlivé vybrané vily v zastavěné části Žlutého kopce a Masarykovy čtvrti.

Historicky a architektonicky cenné (významné) stavby a soubory – bývalé městské vodojemy jsou od 16. 4. 2019 kulturní památkou.

Lokalita sousedí s Městskou památkovou rezervací – historickým jádrem města Brna s vysokou koncentrací památkově chráněných objektů z různých historických období.

Urbanistickou hodnotou je Vaňkovo náměstí jako významné komponované veřejné prostranství.

Prostorovou hodnotou je přírodní dominantu Žlutý kopec, který zároveň tvoří od jihu významnou pohledovou plochu, významný pohledový svah a významný vyhlídkový bod.

Hodnoty krajinného rázu – oblasti krajinného rázu jsou Brněnská niva Svratky, Pisárecké údolí Svratky, pólem krajinného rázu je pak samotný ostroh Žlutého kopce.

Jako přírodní hodnota je vymezena Tomešova stráž, která je dle obecně závazné vyhlášky (OZV) vyhlášky SMB č. 15/2007 zařazena mezi plochy nejvýznamnější zeleně.



Obr.6) Situace znázorňující stavby zapsané v seznamu kulturních památek

2.4. TERÉNNÍ KONFIGURACE A TYPOLOGIE KRAJINY

Čerpáno z UAP-RURÚ, 2016

Významnou předností města Brna je jeho jedinečné přírodní zázemí, kde tvoří příměstská krajina spolu s lesními komplexy přirozený zelený rámec. Ten prostupuje kopcovitými zelenými celky oddělenými údolími Svratky, Ponávky a Svitavy do zastavěného území města, kde doznívají solitéry izolovaných pahorků Kraví hory, Žlutého kopce, Špilberku a Petrova. Z jihu naopak vstupuje do městské krajiny plochá údolní niva Svratky a Svitavy, setkávající se s výběžky vysočiny na jižním okraji historického jádra města. Ochrana, využití a rozvoj tohoto přírodního potenciálu krajiny na rozhraní Dyjsko-svrateckého úvalu a Brněnské vrchoviny jsou v územním plánu prostorově vymezeny nezastavitelným územím (zejména plochy nestavební – volné a prvky urbánní a krajinné osnovy – krajinné klíny a komplexy), které je jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném propojeno především kontinuem vodních toků.

Za přírodní hodnotu ve stavebních plochách lze nesporně považovat velkou část parků, resp. městské zeleně (plošně rozsáhlejší, většinou georeliéfem determinovaná území – např. Špilberk, Wilsonův les, Lužánky), které tvoří více či méně izolované, ostrůvkovité plochy omezeně zastavěných či nezastavěných území. Jejich význam spočívá jak v hodnotě esteticky významných jedinečných struktur, které se výrazně projevují v obraze města Brna, tak i ve funkci hygienické, ekologické či rekreační. Plochy přírodního zázemí jsou přes zastavěnou část města propojeny tzv. zelenými osami tvořenými např. vodními toky (v případě Brna se jedná o řeky Svratku a Svitavu) nebo stromořadími a na ně navázanými zelenými plochami. Nedílnou hodnotu systému zeleně ve městě tvoří i ozeleněné plochy, které jsou svojí výměrou tzv. podměrečné (např. vnitrobloky) a jsou pak součástí jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití.

Vysoce hodnotný přírodní potenciál města Brna je zásadní podmínkou udržitelnosti rozvoje města, podmiňuje kvalitu jeho obytného prostředí a umožňuje velmi žádané formy rekreace ve volné harmonické krajině s množstvím přírodně cenných částí.

Terénní konfigurace je převážně prudce svažitá, ve střední části území probíhá výrazný terénní hřbet od přírodního útvaru Helgoland až na úpatí kopce blízko Mendlova náměstí. Jsou odtud imponující výhledy na pamětihodnosti města.

Geologické poměry

Červený a Žlutý kopec je tvořen devonskými pískovci a slepenci. Modelace terénu podmínila soustředění rozvojových ploch na víceméně ploché území mezi význačnými vyvýšeninami a vodními toky v prostoru tzv. brněnské kotliny. Z vyvýšenin byly již ve 2. pol. 19. století využity jen ty, které disponovaly na vrcholu rozsáhlejšími plochými terény (Kraví hora, Černá pole, Žlutý kopec). Z hornin skalního typu jsou pro zakládání staveb vhodná i devonská bazální klastika Žlutého a Červeného kopce, vyjma staveb umístěných v blízkosti hran indiferentních svahů po bývalé těžbě (v poslední době značně frekventované téma Kamenné kolonie). Devonské slepence a pískovce jsou horniny s vysokou pevností a odolností vůči zvětrávání, tedy horniny velice vhodné pro zakládání staveb. Stabilitu stěn však ovlivňují doprovodné vložky písků, po kterých může docházet k posunu skalních bloků.

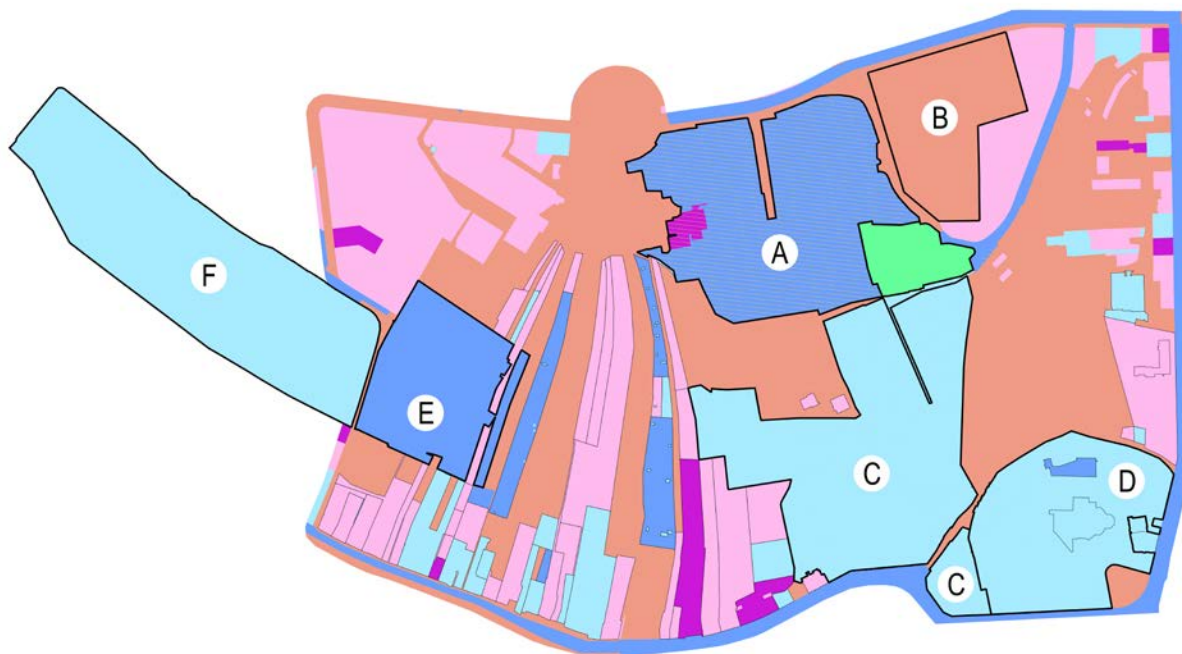
2.5. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastnické poměry v území byly důležitým podkladem už pro soutěžní návrh a v této územní studii byly dále sledovány z důvodu smysluplného využití ÚS. Velká část pozemků se nachází v majetku Statutárního města Brna, dále v majetku České republiky, Jihomoravského kraje, v majetku právnických osob a fyzických osob. S jednotlivými majiteli velkých pozemků, případně provozovatelů areálů na těchto pozemcích bylo jednáno ve smyslu souhlasu s navrhovaným řešením.

Samostatná jednání proběhla s těmito zástupci:

- Masarykův onkologický ústav - prof. MUDr. Marek Svoboda, ředitel; Ing. arch. Aleš Burian, zpracovatel generelu rozvoje MOU (21. 9. 2020).
- Masarykova Univerzita - Mgr. Markéta Velešová, MBA, kvestorka; Ing. Tomáš Říha – vedoucí provozního odboru (24. 9. 2020).
- Národní centrum ošetrovatelství a nelékařských odborů NCO NZO - Ing. Vítězslav Šudoma (22.9.2020).
- Pivovar Starobrna, Heineken Česká republika a.s. - Karel Honegr, ředitel; Lukáš Staniczek (23. 9, 7. 10. a 9. 11. 2020) a v zastoupení pivovaru JUDr. Milanem Kyjovským (13. 1. 2021).
- Opatství Staré Brno – Augustiniánský klášter - Mgr. P. Jan Biernat, OSA, ekonom opatství (6. 10. 2020).

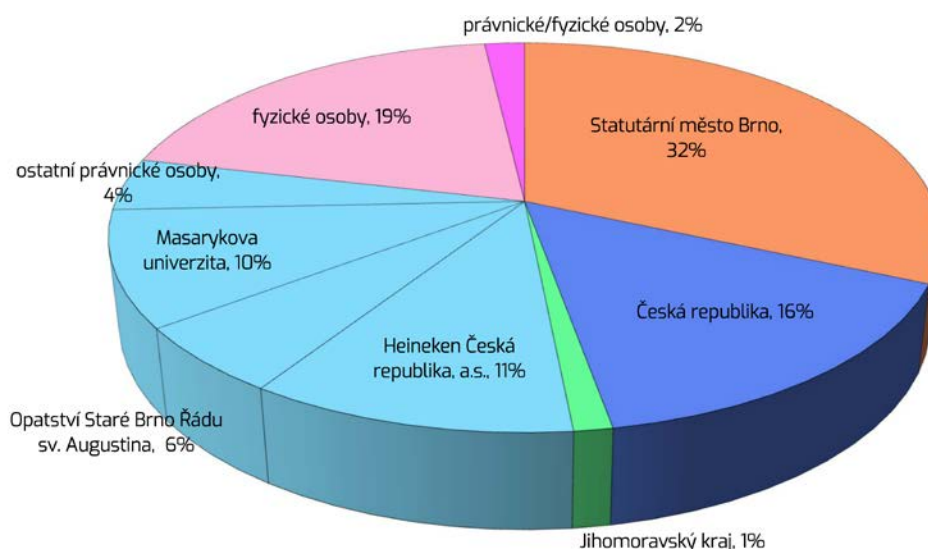
Za EA architekti - Ing. arch. Eva Eichlerová, Ing. arch. Zdeněk Eichler. Zápisy z jednání jsou součástí příloh, stejně tak i vyjádření k záměru.



Obr.7) Situace vlastnických vztahů. A – Masarykův onkologický ústav, B – areál historických podzemních vodárenských objektů, C – Heineken Česká republika a.s., D – Opatství Staré Brno řádu sv. Augustina, E – NCO – NZO, F – Masarykova univerzita MUNI

Bilance vlastnických vztahů

Vlastník	výměra pozemku (m ²)	%
Statutární město Brno	200 089	32
Česká republika	98 115	16
Jihomoravský kraj	8 036	1
Heineken Česká republika, a.s.	67 761	11
Opatství Staré Brno Řádu sv. Augustina	35 202	6
Masarykova univerzita	60 543	10
Ostatní právnické osoby	27 520	4
Fyzické osoby	123 118	19
Právnické osoby/fyzické osoby	11 772	2
Celkem	632 156	100



Obr.8) Bilance vlastnických vztahů

2.6. KRAJINNÁ EKOLOGIE

HODNOCENÍ EKOLOGICKÝCH FUNKCÍ A BIODIVERZITY PLOCH, PROSTUPNOSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – SOUČASNÝ STAV

Nositelům ekologických funkcí i biodiverzity jsou plochy s biologicky aktivním povrchem, které umožňují existenci trvalé vegetace, tj. stromů, keřů a bylin. Na tyto plochy trvalé vegetace přírodního charakteru jsou vázány další druhy organismů, mají proto vyšší biodiverzitu. Plochy s trvalou, zejména stromovou vegetací plní významné ekologické funkce. Příznivě ovlivňují mikroklima (ochlazování až o 5 °C, stékání chladného vzduchu do urbanizovaných území) a zasakování srážkových vod. Nelze opominout také funkci rekreační a estetickou. Zelenou infrastrukturu území tvoří soubor ploch veřejné i vyhrazené zeleně, liniové vegetační koridory a stávající skladebné části ÚSES.

Charakteristika řešeného území

Na území Žlutého kopce jsou plošně nejrozsáhlejší oplocené zahrádkářské kolonie. Jsou zde dvě plochy veřejné zeleně, čtyři významné plochy vyhrazené zeleně, dva rozsáhlé areály s vyšším podílem zelených ploch. Liniové prvky zcela chybí.

Plochy veřejné zeleně

Tomešova stráň má charakter lesoparku. Jedná se o prudký a pohledově exponovaný svah porostlý stromy, na který navazují dva travnaté amfiteátry. Plní funkce krajinářské a estetické, mikroklimatické, rekreační a ovlivňuje úroveň biodiverzity.

Parčík a VKP Žlutý kopec Helgoland má charakter parkově upraveného rovinatého prostoru s nedostatečným stromovým i keřovým patrem. Jeho součástí je významný geologický útvar. Plní funkce estetické, jeho součástí je vyhlídkový bod na vedutu města.

Plochy vyhrazené zeleně

Zahrady v areálu Augustiniánského kláštera jsou pohledově exponované, oplocené a s výrazným stromovým patrem. Plní funkce krajinářské a estetické, rekreační i mikroklimatické.

Zahrada Institutu vzdělávání je pohledově exponovaná, oplocená a s výrazným stromovým patrem. Je extenzivně využívána. Plní funkce estetické, rekreační, mikroklimatické a ovlivňuje i úroveň biodiverzity.

Zahrada mateřské školy na ul. Hlinky je významná především proto, že zde roste památný strom (buk), který tvoří jednu z dominant. Význam má zejména estetický.

Prostor nad vodojemem na ul. Tvrdého má charakter rovinatého, převážně travnatého oploceného území nad památkově chráněnými vodojemy, stromy jsou zde jen sporadicky. Je extenzivně využíván a jeho funkce jsou nespecifikovány.

Významné areály s vyšším podílem zelených ploch

Areál kolejí Masarykovy univerzity je poměrně rozsáhlý. Podíl zelených ploch cca 30 %. Významné je i zastoupení stromů a keřů. Plochy zeleně vzhledem ke svému rozsahu plní funkce estetické, rekreační, mikroklimatické a pravděpodobně ovlivňují i úroveň biodiverzity.

Areál Masarykova onkologického ústavu je částečně oplocený a poměrně rozsáhlý. Podíl ploch zeleně je však velmi nízký, cca 5 %. Vzhledem ke svému rozsahu plní plochy zeleně pouze funkce estetické.

Plochy zahrádkářských kolonií

Jedná se o soubor oplocených zahrádkářských kolonií, které zabírají střední část řešeného území. Jsou situovány na pohledově exponovaném svahu. Liší se způsobem a intenzitou využití, nejsou veřejně přístupné. Stromové patro buď chybí, nebo je tvořeno dozívajícími ovocnými stromy, popř. náletovými dřevinami v částech, které mají charakter urbánních lad. Tyto plochy plní omezeně funkci rekreační, ale jedná se o individuální rekreaci malého počtu lidí. Diskutabilní je i ovlivnění úrovně biodiverzity. Ta je zřejmě závislá na opuštěných nevyužívaných částech, které mají charakter urbánních lad.

Hodnocení plnění ekologických funkcí, úroveň biodiverzity a prostupnosti

Na řešeném území výrazně převažuje neveřejný oplocený prostor. Plošný podíl ploch s trvalou vegetací (stromy) přírodního charakteru je velmi malý. V současné době nejsou vytvořeny prostorové podmínky pro plnění ekologických funkcí. Zelená infrastruktura vzájemně propojených ploch a koridorů v řešeném území chybí. Z toho vyplývá, že ekologické funkce jsou omezeny. Jedná se zejména o hygienické a klimatické funkce, ovlivnění mikroklimatu. Významně omezeny jsou funkce rekreační, krajinařské i estetické. Pokud hodnotíme biodiverzitu, je sice vyšší než na okolních územích, ale je to způsobeno vyšším podílem nevyužívaných ploch s charakterem urbánních lad s náletovými dřevinami. Převážná část řešeného území je pro člověka zcela nepropustná, všude se naráží na oplocení zahrádkářských kolonií. Chybí pěší procházkové trasy a okruhy. Velká část území je využívána pro individuální rekreaci malého počtu lidí.

Problémy k řešení

V následujících bodech jsou shrnuty pouze významné problémy k řešení:

- V území chybí zelená infrastruktura, jejímž základem jsou veřejné plochy městské i krajinné zeleně přírodního charakteru.
- Pro plnění požadovaných ekologických funkcí nejsou vytvořeny prostorové podmínky.
- Zcela chybí liniové přírodní prvky, aleje, vegetační koridory.
- Území je nepropustné pro pěší, chybí procházkové trasy, pěší propojení.

- Významně je omezen rekreační potenciál území, velké plochy zahrádkářských kolonií slouží pouze k individuální rekreaci omezeného počtu lidí.
- Část významných vyhlídkových bodů na vedutu města není přístupná.
- Podíl ploch veřejné zeleně se stromovou vegetací je velmi nízký.
- Tomešova stráž má relativně vysoký podíl geograficky nepůvodních invazivních druhů (akát), chybí druhy přirozené skladby.
- V druhové skladbě nejsou téměř zastoupeny domácí původní druhy dřevin dokonale přizpůsobené stanovištním podmínkám.
- Oplocené zahrádkářské kolonie jsou zcela cizorodým prvkem, kromě toho vytváří umělé bariéry.

Záměr pro urbanistickou koncepci

Vychází z charakteristik řešeného území, požadovaných ekologických funkcí a hodnocení stávajících ploch zeleně.

- Navrhnout vzájemně propojený systém veřejně přístupných větších ploch zeleně přírodního charakteru.
- Doplnit liniové vegetační prvky s krajinářským významem, zejména aleje a koridory.
- Navrhnout systém procházkových tras a obnovit prostupnost i rekreační funkci území, zpřístupnit významné vyhlídky.
- Vegetačními prvky zdůraznit výrazná rozhraní a zelené horizonty.

HODNOCENÍ KRAJINNÉHO RÁZU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – SOUČASNÝ STAV

Krajinný ráz se odvíjí od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny, tj. přírodních podmínek území. V těchto rámcích je krajinný ráz dotvářen (krajiny přírodní) až vytvářen (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich, tj. krajinotvornými způsoby využívání území. Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a které identifikují určitý prostor. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané konkrétní krajiny.

Charakteristika řešeného území

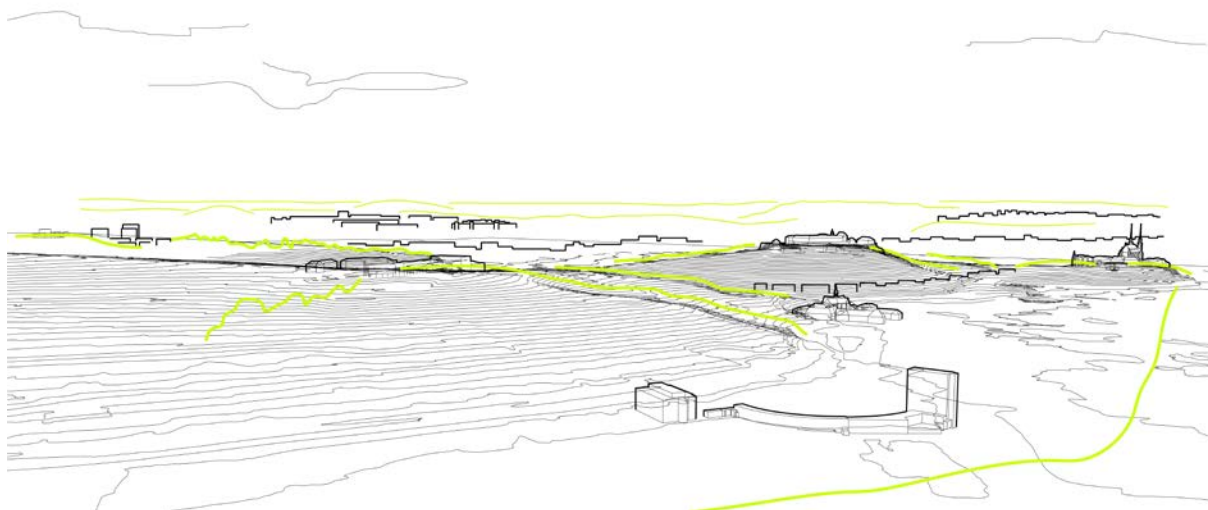
Na území města Brna je vylíšeno celkem 44 oblastí krajinného rázu. Ostroh Žlutého kopce se nalézá na rozhraní třech oblastí krajinného rázu, a je proto označen jako urbánní krajinný pól. Charakteristická je zde konfigurace terénu s pohledově exponovanou plošinou, svahem a výraznou terénní hranou. Jedná se o hodnotné přírodní území se specifickým georeliéfem, výrazným rozhraním reliéfu a otevřenými prostory.

Póly krajinného rázu

Krajinné póly a osy jsou základními prvky obrazu krajiny a necitlivé zásahy do jejich prostorových vlastností negativně a nevratně ovlivní vnímání krajiny a obrazu města. Na řešeném území byl vymezen urbánní pól Ostroh Žlutého kopce, který ovlivňuje tři oblasti krajinného rázu (1, 2, 27) a vytváří akcent ke krajinné matici.

Významné pohledové svahy a zelené horizonty

Významné pohledové svahy jsou nejcitlivějším místem kompozice města. Jejich součástí jsou i prostory linií tzv. zelených horizontů. Jedná se o výrazné rozhraní reliéfu a oblohy. Na řešeném území byl vymezen jak významný pohledový svah, tak i zelený horizont.



Obr.9) Zelené horizonty

Významné dominanty

Na území Žlutého kopce se nacházejí významné přírodní, kulturní i negativní dominanty.

Přírodní dominanty: konfigurace terénu, Tomešova stráň.

Kulturní dominanty: areál Augustiniánského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie.

Negativní dominanty: areál pivovaru, zahrádkářské kolonie s chatkami nehodnotitelné architektonické úrovně.

Vizuální hodnocení a míra zachovalosti krajinného rázu

Pro účely vizuálního hodnocení byly vymezeny dva krajinné celky. Krajinný celek musí být pohledově spojitý a je posuzován výhradně z veřejně přístupných míst. Hodnocení se provádí expertním soudem na základě bilance přírodních (geneticky primárních) a kulturních (geneticky sekundárních) charakteristik krajiny a od nich se odvíjejících typických znaků, které se podílejí na vzniku estetických anebo přírodních hodnot krajiny. Předmětem hodnocení je místo krajinného rázu (celek), kde dochází k zásahu do krajinného rázu.

Vizuální hodnocení východní části území nad Mendlovým náměstím

Tento krajinný celek byl vymezen a zkoumán ze Špilberku, a to z významného vyhlídkového bodu č. 26 na bastionu pevnosti a dalších dvou stanovišť, a také z Mendlova náměstí, a to opět ze tří stanovišť. Krajinný celek zabírá východní část řešeného území. Jedná se o pohledově exponovaný svah s jižní a jihozápadní orientací, který je ze severu ohraničen budovami Masarykova onkologického ústavu a půvabnou střešní krajinou Masarykovy čtvrti. Jižní část ovládá areál pivovaru s průmyslovými stavbami a zpevněnými plochami, který konkuruje významné kulturní dominantě Augustiniánského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie. Za negativní plošné dominanty lze považovat i zahrádkářské kolonie s chatkami nehodnotitelné architektonické úrovně. Jedná

se o zcela cizorodý prvek v městském prostředí, který jednoznačně působí rušivě a krajinný ráz celku poškozuje. Z přírodních prvků se kromě reliéfu výrazněji prosazuje pouze stromová vegetace Tomešovy stráně, Augustiniánského kláštera a nálety na svahu nad pivovarem.

Za specifické hodnoty tohoto celku lze považovat větší počet míst s krásnou vyhlídkou na vedutu města se Špilberkem a Petrovem. Část těchto vyhlídkových bodů je uvnitř oplocených zahrádkářských kolonií a tedy nepřístupná.

Hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu

Míra zachovalosti krajinného rázu se odvíjí od typických znaků, které se podílejí na vzniku přírodních, estetických a kulturních hodnot krajiny. Používá se tato stupnice k hodnocení zachovalosti krajinného rázu: výjimečně zachovalý krajinný ráz, dobře zachovalý krajinný ráz, částečně zachovalý krajinný ráz, málo zachovalý krajinný ráz a poškozený krajinný ráz. Krajinný ráz celku ve východní části území byl hodnocen jako částečně zachovalý, jsou zachovány všechny dominantní a hlavní znaky, doprovodné znaky jsou silně setřeny.

Vizuální hodnocení západní části území nad ulicí Hlinky

Tento krajinný celek byl vymezen a zkoumán z ulice Hlinky a areálu výstaviště. Významný vyhlídkový bod nebyl v ÚAP nalezen. Krajinný celek zabírá západní část řešeného území. Jedná se o pohledově exponovaný svah s jižní orientací, který je z jihu ohraničen zástavbou ul. Hlinky. V západní části se nachází areál kolejí Masarykovy univerzity a také bývalý doškolovací ústav, dnes Institut vzdělávání. Na severu navazuje vilová zástavba Masarykovy čtvrti. Z přírodních prvků se kromě reliéfu výrazněji prosazuje pouze stromová vegetace zahrady Institutu vzdělávání a památný strom (červenolistý buk) v areálu mateřské školy. Zahrádkářské kolonie, které zabírají střední část celku, tvoří zcela cizorodý prvek v městském prostředí. Působí rušivě a hodnotu krajinného rázu snižují. Jejich součástí jsou zde urbánní lada na nepřístupných terénech.

Významné vyhlídky na vedutu města nebyly nalezeny, ale dají se předpokládat zajímavé výhledy na areál brněnského výstaviště.

Hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu

Míra zachovalosti krajinného rázu se odvíjí od typických znaků, které se podílejí na vzniku přírodních, estetických a kulturních hodnot krajiny. Používá se tato stupnice k hodnocení zachovalosti krajinného rázu: výjimečně zachovalý krajinný ráz, dobře zachovalý krajinný ráz, částečně zachovalý krajinný ráz, málo zachovalý krajinný ráz a poškozený krajinný ráz. Krajinný ráz celku v západní části území byl hodnocen jako dobře zachovalý. Celek má zachovány všechny dominantní, hlavní znaky a harmonické měřítko. Nejsou zde také významné negativní dominanty.

Problémy k řešení

V následujících bodech jsou shrnuty pouze významné problémy k řešení:

- Vymezit nezastavitelné plochy k ochraně specifického georeliéfu, a to zejména okrajů plošiny u Vaňkova náměstí, zeleného horizontu na Krétském hřbetu a také nad Tomešovou strání.
- Vymezit nezastavitelné plochy nad ulicí Pivovarská k ochraně kulturní dominanty areálu Augustiniánského kláštera.

- Odclonit negativní dominantu průmyslového areálu pivovaru, který konkuruje kulturní dominantě.
- Obnovit harmonické měřítko urbanizované krajiny.
- Zpřístupnit významné vyhlídkové body na vedutu města se Špilberkem a Petrovem.
- Významně zvýšit podíl přírodních prvků, a to zejména ploch veřejné zeleně se stromovou vegetací.

Doporučení pro urbanistickou koncepci

Doporučení vychází z charakteristik řešeného území, konfigurace terénu a vizuálního hodnocení celků.

- Vytvořit přírodní rámce vycházející ze specifického georeliéfu, a to zejména z výrazných rozhraní a zelených horizontů.
- Podpořit veškeré hodnoty krajinného rázu a zakrýt z dlouhodobého hlediska negativní dominanty, popř. je odstranit.
- Obnovit harmonické měřítko urbanizované městské krajiny.
- Zpřístupnit významné vyhlídky, a to zejména na vedutu města.

2.7. ANALÝZA ZELENĚ

Jižní svah Žlutého kopce není jako celek záměrně komponován. Krajinářské úpravy na řešeném území se týkají pouze vrcholu kopce v bezprostřední blízkosti slepencové skály zvané Helgoland. Nově vybudovaná vyhlídka na město nesplňuje prostorové požadavky místa. Největší plocha, kterou tvoří zahrádková kolonie, má v současné době drobnou strukturu, kterou vytváří malé terasové zahrádky ve směru současné parcelace. Vegetace nemá žádnou koncepci, objevuje se na drobných pozemcích zahrádek a dominují zde spíše ovocné dřeviny. Na východní straně na zahrádkářskou kolonii navazuje Tomešova stráž, plocha nejvýznamnější zeleně města Brna. Zde je převažujícím druhem akát (*Robinia pseudoacacia*), nepůvodní dřevina, která se však významně podílí na zpevnění svahu. Stejný druh dominuje na svahu pod nemocnicí. Poměrně rozsáhlý náletový porost najdeme kolem Kréty, bývalé ledárny, a na západní straně pivovaru ve svahu. Při rozsáhlé přeměně celého území – budování komunikací, obytných staveb atd. nelze počítat s využitím současné vegetace. Pouze na území plánovaného parku je teoreticky možné některou z dřevin zachovat.

Hlavní problémy území

Území je neprostupné a nevyužívá potenciálu jižního svahu uprostřed města. Území je bez koncepce a nenabízí možnost rekreace všem obyvatelům města. Zahrádky území rozdrobují a není zde prostor pro rozvoj kvalitního veřejného prostoru a hodnotné vegetace.

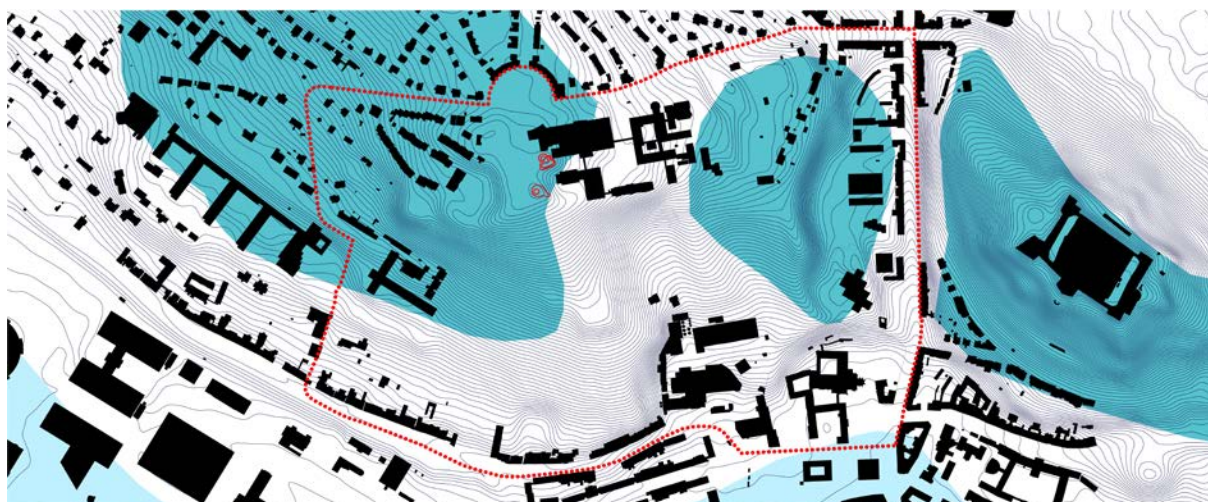
Náměty pro územní studii:

- Doplnění funkčního systému zeleně města Brna.
- Zachování charakteru zeleného kopce v panoramatu města.
- Zobytnění a zpřístupnění lokality veřejnosti – vybudování kvalitního parku se zázemím.
- Zajištění průchodnosti území s minimální kolizí pěšák x automobil.
- V přiměřeném rozsahu založit komunitní zahrady.
- Zadržet dešťovou vodu v území.

2.8. ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ, VSAKOVACÍ POMĚRY

Z územně analytických podkladů – Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (GE systém, s.r.o., 2019) vyplývá, že v zóně, která přiléhá k ulici Hlinky a Úvoz a ve střední části pozemku na krétském hřbetu od MOU až po Mendlovo náměstí nejsou vhodné podmínky pro zasakování. Vhodné podmínky jsou ve východní části území – včetně Tomešovy stráně a v západní části. Návrh modrozelené infrastruktury v konkrétním řešení detailů musí počítat zároveň také s prudkou svažitostí terénu v celé lokalitě.

Záplavové území se dotýká hranice řešeného území na Mendlově náměstí, blízko Augustiniánského kláštera.



Obr. 10) Situace znázorňující hydrogeologické poměry v území. Modře zvýrazněné plochy jsou vhodné pro zasakování dešťových vod.

2.9. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

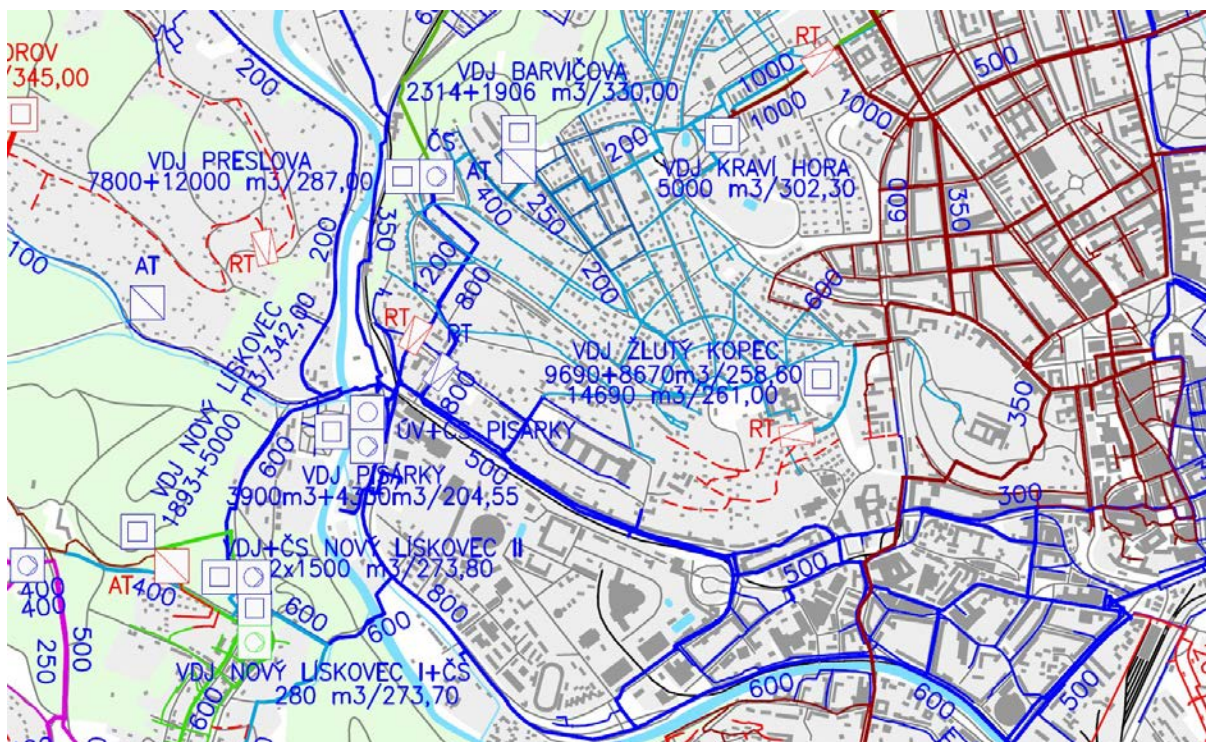
Zásobování vodou

V současné době se stávající vodovody pro veřejnou potřebu (určené k zásobování pitnou vodou) nacházejí na okrajích zájmového území, v ulicích Žlutý kopec, Vinařská, Schovaná, Tomešova, Trýbova a Hlinky jsou vodovody pro veřejnou potřebu.

Dimenze stávajících vodovodů:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| • ulice Žlutý kopec (areál MOU): | DN 150 LT |
| • ulice Žlutý kopec: | DN 100 LI |
| • ulice Jeřabinová: | DN 100 LI |
| • ulice Tomešova: | DN 200 LI |
| • ulice Schovaná: | DN 100 |
| • ulice Vinařská: | DN 100 LT |
| • ulice Vinařská (areál MU): | DN 150 LI |
| • ulice Trýbova: | DN 100 |
| • ulice Hlinky: | DN 200 LT |

Vodovod, ul. Tomešova je napojen z vodojemu Barvičova (2 314+1 906 m³ / 330 m n. m.), ostatní vodovody jsou v 1. tlakovém pásmu (272 m n. m.).



Obr.11) Generel odvodnění města Brna, B. část vodovody, příloha č.B.2.V.2-3/I

Stanovení spotřeby vody:

- Pro výpočty je uvažováno s výhledovou specifickou spotřebou pitné vody 105 l/os/den. Stanovená hodnota vychází z předpokladu, že dojde k nárůstu spotřeby vody, ale zároveň v řešeném území budou efektivně využívány srážkové vody a šedé vody (závlaha, splachování).

Návrh řešení v souladu s Generelem odvodnění města Brna:

- Dle Generelu odvodnění města Brna jsou nové objekty v řešeném území napojeny z vodovodu DN 200 (ulice Tomešova, vodojem Barvičova 330 m n.m.), kde bude osazena regulace tlaku.

Navržené řešení neumožňuje:

- Napojení na více míst, které zajistí možnost výstavby v různých částech lokality bez toho, aby bylo třeba budovat vodovod z napojení ul. Tomešova.
- Napojení na více místech, které zajistí funkčnost řešeného území i při případné poruše vodojemu Barvičova nebo přírodního potrubí.
- Vodovod DN 200 v ulici Tomešova je napojen na vodovod DN 150 v ulici Tvrdého.
- Problém více tlakových pásem lze na budoucích vodovodech vyřešit sekčními uzávěry, kterými bude možné řídit bezproblémový provoz.

Odkanalizování a odvodnění území

Řešené území leží v povodí Svratky mimo její záplavové území. Území má spád k jihu, jeho převážná část není odkanalizována. Stávající jednotné kanalizace jsou v jeho okrajových částech:

- ulice Žlutý kopec (areál MOU): DN 300/450 BET
- ulice Žlutý kopec: DN 300 KAM
- ulice Jeřabinová: DN 300 KAM
- ulice Tomešova, ulice Schovaná: DN 400 BET, KT, PVC
- ulice Vinařská: DN 400 KAM
- ulice Vinařská (areál MU): DN 400 KAM
- ulice Trýbova: DN 400 KAM
- ulice Hlinky: DN 700/1050 BE+ČŽ

Jihovýchodní částí řešeného území prochází splaškový sběrač BI (uložen ve štolě) DN 2640(1000)/2640 BEO.

Celkově lze říct, že vedení tras splaškové kanalizace bude investičně náročné, především vzhledem ke konfiguraci terénu. Zásadní problémy se pro odvedení splaškových odpadních vod nepředpokládají.

V převážné části návrhového území se nachází zahrádkářské objekty, které nejsou centrálně odkanalizovány.

Generel odvodnění města Brna (GomB) uvažuje s odvedením srážkových a splaškových vod jednotnou kanalizací do nejbližších stávajících jednotných kanalizací.

Navržené řešení – splašková kanalizace a lokální hospodaření s dešťovými vodami (propojenými) je odlišné od návrhu jednotné kanalizace, která je v Generelu odvodnění města Brna. Je to především vzhledem k charakteru navrhované lokality, velkému množství zeleně, vsakování, zadržování a využívání srážkových vod.

Navržené řešení je v souladu s principy modrozelené infrastruktury. Návrh řešení předpokládá aktualizace Generelu odvodnění města Brna i aktualizace Městských standardů pro kanalizační zařízení (v době zpracování územní studie aktualizace z 22. 12. 2010).

Pouze v jihovýchodní části území (z důvodu stávající zástavby nebo stávajících jednotných kanalizací) je navržena kanalizace jednotná.

Celé řešené území je koncipováno tak, aby v maximální možné míře byl zachován přírodě blízký způsob hospodaření se srážkovými vodami. Nedílnou částí je i volba materiálů a povrchů zpevněných ploch. Vše bude řešeno na principu modrozelené infrastruktury.

Zásobování plynem

V současné době se stávající středotlaké plynovody nachází na okrajích zájmového území v ulicích Žlutý kopec, Jeřabinová, Vinařská a Tomešova.

- ulice Žlutý kopec (areál MOU): PE/90
- ulice Žlutý kopec: PE/110
- ulice Jeřabinová: PE/90
- ulice Tomešova: PE/110
- ulice Vinařská: PE/110

Nápojení a vedení plynu nemá zásadní problémy. Otázkou je, zda do budoucna bude zemní plyn využíván v takové míře jako dnes a bude třeba nápojení. Dostatečné množství nápojných bodů ale umožňuje případně realizovat rozvody plynu i pouze v části lokality.

Zásobování elektrickou energií a veřejné osvětlení

Stávající podzemní vedení VN se nachází na ulicích Tomešova naproti bývalé transfúzní stanici a na ulici Vinařská naproti stávající distribuční trafostanici 1883 Vinařská. Nové kabely VN se na tyto sítě napojují.

Stávající podzemní vedení NN se nachází na ulicích Tomešova a na ulici Vinařská. Nové kabely NN se na tyto sítě napojují. Dále se stávající podzemní vedení NN nachází na konci ulice Žlutý kopec. Zásobování elektrickou energií této části bude řešeno prodloužením tohoto vedení.

Stávající VO, se kterým bude navržené VO propojeno je ukončeno na ul. Tomešova, Hlinky, Vinařská, Žlutý kopec.

Sítě elektronických komunikací

V řešeném území se nachází stávající podzemní vedení optických a metalických tras veřejných sítí elektronických komunikací různých vlastníků (PVVSEK). Jedná se zejména o trasy v ulicích Tomešova, Schovaná a Vinařská. Dále se v řešeném území nachází základnové stanice bezdrátových sítí. Trasy PVVSEK a základnové stanice dotčené budoucí výstavbou budou přeloženy, případně zrušeny.

2.10. ZÁMĚRY V ÚZEMÍ A SOULAD SE STÁVAJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

- MOU – dostavba vstupního objektu na Vaňkově náměstí
- (Architektonická kancelář Burian, Křivinka).
- Generel dostavby dalších budov v areálu MOU, včetně bývalých objektů Transfúzní stanice.
- Vodárenské objekty – rekonstrukce vodárenských objektů pro návštěvnícké účely.
- Dětské centrum Staré Brno – architektonická soutěž EA architekti s.r.o., následné stupně projektové dok. Atelier A99 s.r.o.
- Bytový dům při ulici Hlinky, Platforma architekti.

Předmětné projekty jsou v souladu se stávající ÚPD – stávajícím ÚP. Jsou také v souladu s navrhovanou ÚS.

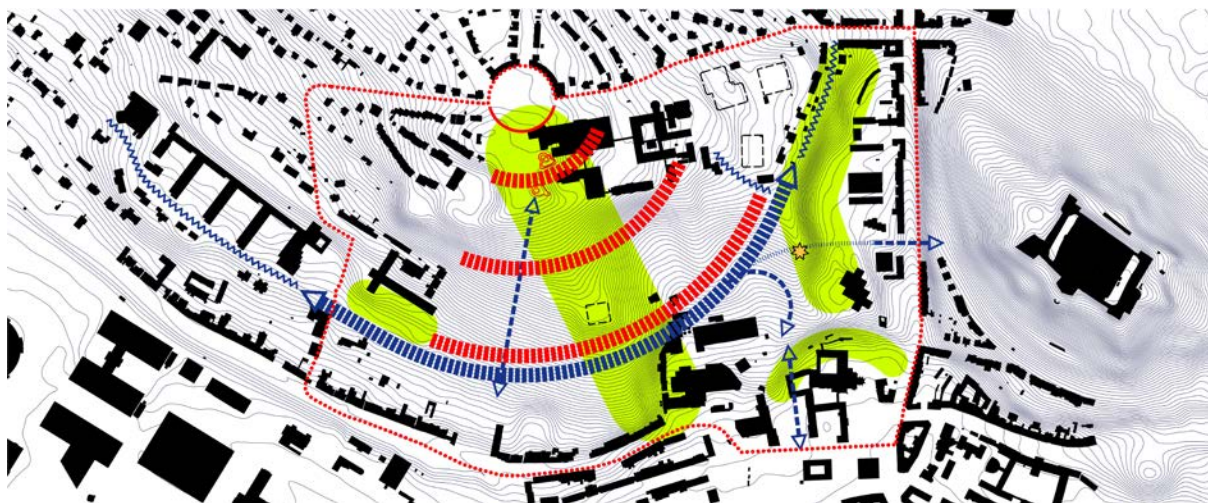
3 PROBLÉMY V ÚZEMÍ

3.1. URBANISTICKÉ

DOPLNĚNÍ URBANISTICKÉ STRUKTURY

Předmětná část Žlutého kopce je v současnosti nezastavěnou a neprostupnou minoritní částí Masarykovy čtvrti. Jedná se o pohledově exponovanou významnou lokalitu v centrální části města. Žádoucí je doplnění urbanistické struktury v započatém radiálně centrickém systému.

Navržené řešení: Doplnění urbanistické struktury radiálně centrickým systémem, se středem na Vaňkově náměstí. Základní urbanistická osnova musí být založena v takové proporci, aby nedocházelo k zástavbě uvnitř parcel (viz. Preslova – Havlíčkova – Barvičova – Bohuslava Martinů), ale při uliční frontě.



Obr.13) Vyhodnocení situace v území

DOSTAVBA VAŇKOVA NÁMĚSTÍ

Vaňkovo náměstí, dříve také náměstí na Helgolandě, je významné komponované veřejné prostranství, navržené arch. Jindřichem Kumpoštem v roce 1922–1927 – nadmístní hodnotný prostor. Stavby podél ulice Lerchovy jsou vedené v ústředním seznamu kulturních památek. Architekt Kumpošť je komponoval tak, že vznikla nástupní brána do ulice Lerchovy. Náměstí je prostorově uzavřeno na severní straně, jižní segment nemá kvalitní detail včetně nástupu do parku na ŽK. Jihovýchodní část je v předchozích záměrech vnímána jako rozvojové území MOÚ.

Navržené řešení: V jihovýchodní části je Vaňkovo náměstí možno dostavět ve smyslu rozvojových ploch MOU. Centrální charakter a původní architektonický záměr nebude dostavbou narušen. Žádoucí je zachování prostorového a vizuálního propojení. Žádoucí je vyřešit kvalitní detail vstupní části parku.

MOÚ – MASARYKŮV ONKOLOGICKÝ ÚSTAV

Instituce celorepublikového významu. Chybějí rozvojové plochy a ústav má nedostatečné kapacity parkování pro zaměstnance a návštěvníky. Odhad chybějících parkovacích stání je cca 250 PS. Celý areál není vnímán jako uzavřená autonomní jednotka, ale naopak je žádoucí vytvořit prostupné území.

Navržené řešení: Chybějící rozvojové plochy MOU je možné doplnit na straně jižní a západní. Rozvojové plochy na východní straně území jsou částečně omezeny historickými vodárenskými objekty, které jsou pod památkovou ochranu.

ÚZEMÍ S HISTORICKÝMI VODÁRENSTKÝMI OBJEKTY

Komplex vodárenských objektů pod Žlutým kopcem byl v roce 2019 prohlášen za kulturní památku. Je dokladem technické dovednosti 19. století a jedná se o soubor čtyř kolosálních podzemních nádrží. Prostorově bezprostředně navazuje na MOÚ. Území je v současnosti přístupné jen v omezeném režimu a mělo by být zahrnuto do celkové koncepce veřejných prostranství. V návrhu nového ÚP je území změněno na funkční plochu – vybavenost s určením pro zdravotnické zařízení.

Navržené řešení: Změnit režim uzavřeného areálu. Proměna území na významné veřejné prostranství – park s památkově chráněnými objekty. Území je možné i dostavět, ale v řízeném režimu a pod dohledem NPÚ.

ÚZEMÍ BÝVALÉ TRANSFÚZNÍ STANICE

Území bývalé transfúzní stanice se nachází na jihovýchodní straně MOU. V současnosti se jedná o území, které je evidováno jako brownfield. Představuje rozvojovou plochu MOU a je projednán převod majetku s JMK.

Navržené řešení: Území bývalé transfúzní stanice bude zahrnuto do rozvojových ploch MOÚ. Stávající objekty jsou určeny k demolici. Předpokládá se koordinace a úprava zúženého profilu dopravní komunikace ul. Tomešovy

AREÁL AUGUSTIÁNSKÉHO KLÁŠTERA

Kulturní památka, dochovaný významný areál kláštera, který je součástí nejstarší stavební struktury v Brně. Hodnotný soubor církevních staveb spojený s historií města Brna a osobností Gregora Johanna Mendela. Pól krajinného rázu č. 18 – přírodní, kulturní a historická hodnota místa. Věž baziliky vytváří dominantu církevní a historickou. Mimo jiné hodnota kláštera spočívá v tom, že soubor staveb vytváří autonomní uzavřený celek. V současnosti vyhrazený prostor přístupný veřejnosti v omezeném režimu.

Pivovar Mandel a Hayek – Správní budova – hodnotný architektonický bod městského urbanismu 19. století – uzavření průhledu z Mendlova náměstí směrem na severozápad.

Navržené řešení: Zachovat autonomní a uzavřený charakter kláštera z pohledu stavební struktury. Území otevřít a zpřístupnit veřejnosti, posílit komunikační vazby.

AREÁL PIVOVARU STARÉ BRNO

Areál pivovaru je spjat s historií Starého Brna a Augustiniánským klášterem. Jedná se o soubor provozních staveb určených primárně pro výrobu a skladování piva. V současnosti je provoz vnímán jako lehká výroba s typickými znaky průmyslového areálu a se všemi negativními dopady na území v centrální části města – hluk, zápach, těžká nákladní doprava a také s negativním dopadem na architektonický a urbanistický ráz Starého Brna. Majitel pivovaru Heineken Česká republika a.s. je současně významným a neopominutelným vlastníkem pozemků v řešeném území.

Navržené řešení: Řešit kamionovou dopravu a požadované kapacity parkování v místě – situace velmi složitá s ohledem na plánovaný rezidenční charakter zástavby v území. Je nezbytná participace města při hledání odpovídajícího řešení. Například formou

odloučené parkovací plochy pro kamiony a řízený systém organizace a vjezdu kamionů do areálu.

Bylo by vhodné koordinovat situaci se zpracovaným generelem a celkovou koncepcí budoucího rozvoje areálu včetně provozních vazeb.

Navrhovanou rezidenční zástavbu situovat s dostatečným odstupem.

DOŠKOLOVACÍ ZAŘÍZENÍ NCO + NZO

Areál urbanisticky a architektonicky začleněný do svažitého terénu. Příklad brutalistní architektury v jihomoravském regionu. Hlavní část areálu Ústavu pro další vzdělávání středních zdravotnických pracovníků byla vystavěna v letech 1966-1968 podle projektu Vladimíra Selzera a Miloše Holečka z brněnské pobočky Studijního, typizačního a vývojového ústavu pro výstavbu zdravotnických zařízení v Praze. Areál je obklopen zahradou s parkovou úpravou již komponoval významný brněnský architekt Otto Eisler. Vstupní část do hlavní budovy umocňuje dřevěná plastika od Zdeňka Macháčka „Člověk a příroda“ znázorňující srdce a tepny.

Na jižní straně areálu je nedávno rekonstruovaný park – Katedrála přírody podle projektu zahradního architekta Zdeňka Sendlera.

Stávající dopravní napojení je situováno na severozápadní straně z ulice Vinařské.

Částečně neprostopupné území a nedostatečné parkovací kapacity.

Navržené řešení: Začlenit park – Katedrála přírody do systému nově navržených veřejných prostranství. Vytvořit parkovací kapacity na jiho-západní straně areálu.

MUNI – AREÁL MASARYKOVY UNIVERZITY, VYSOKOŠKOLSKÉ KOLEJE

Areál studentských kolejí a menzy včetně sportovních zařízení od architekta Zdeňka Kříže, realizovaný v duchu pozdní, poválečné moderny.

Koleje pro 1 200 studentů jsou umístěny do tří ubytovacích bloků umístěných kolmo do svahu, propojeny pěší komunikací pod ulicí Vinařskou. Menza s kapacitou 900 jídel denně pro dvě jídelny uzavírá areál na západní straně. Další vybavení pro komfortní život studentů: tělovýchovné zařízení o rozloze 600 m² krytých ploch, venkovní hřiště, studentský klub, prodejny, sběrný prádla, bufet, parkovací plochy, a dále kanceláře ředitelství Ústřední správy kolejí a menz pro zajištění provozu kolejí, včetně tří služebních bytů. Hřebínkově uspořádané bloky kolejí obložené bílou a zelenou mozaikou vytvářely výraznou bílou hradbu na jižním svahu nad výstavištěm, zaoblené, lecorbusierovské, venkovní schodiště před menzou bylo také obloženo bílou a zelenou mozaikou. Vstupy do jednotlivých částí jsou zvýrazněny keramickými mozaikami s různými náměty: Kultura (František Chmelař), Věda (Miroslav Netík), Technika s motivem letů do vesmíru (Vojtěch Štolfa). Vstupní haly byly osvětleny prosklenou stěnou se zalamanými okny zdobenými vitrážemi od manželů Vašicových. Na travnatou plochu před menzou byla na vysoký sokl umístěna plastika Prométheus od Jiřího Marka.

Jedná se o stabilizovaný soubor staveb a nepředpokládá se jeho zásadní architektonická proměna. Na jižní straně areálem prochází obslužná komunikace, ze které jsou přístupné i soukromé pozemky na jižní straně směrem k ulici Hlinky. Obslužná komunikace nesplňuje šířkové parametry.

Navržené řešení: Úprava průjezdného profilu obslužné komunikace a křižovatky na západní straně areálu. Vybudování hodnotného veřejného prostranství na jižní straně areálu.

3.2. DOPRAVNÍ

Řešené území se nachází v oblasti ohraničené komunikacemi základního komunikačního systému tvořeného na jihu ulicí Hlinky, na západě a částečně i severu ulicí Lipová, na kterou navazuje od Vaňkova náměstí ulice Tvrdého a z východní strany je řešené území ohraničeno ulicí Úvoz. Stávající vjezdy do řešeného území jsou zprostředkovány ulicemi Tomešovou, Pivovarskou, Schovanou, Vinařskou a ulicí Žlutý kopec. Významným zdrojem a cílem dopravy v řešeném území je v severní části umístěný Masarykův onkologický ústav, který je dopravně napojený na ulici Tvrdého. Dalším významným zdrojem hlavně těžké nákladní dopravy je Pivovar Starobrnno, nacházející se v jižní části řešeného území poblíž Mendelova náměstí. V současné době je území dopravně neprostupné, a to hlavně z důvodu složité morfologie terénu s velkými sklony.

Řešené území je v současné době dopravně obslouženo z jedenácti vstupů:

01 - Ulice Žlutý kopec – vjezd do areálu MOÚ

Vjezd do uzavřeného areálu bez možnosti dalšího propojení na dopravní skelet oblasti Žlutý kopec. Komunikace je užívána pouze pro obsluhu areálu.

02 - Ulice Tomešova – západ

Stávající napojení na ulici Tvrdého s proměnnou šířkou komunikace. V rámci rozvoje MOÚ je zde uvažováno napojení nových parkovacích kapacit. Ulice je užívána pro podélné parkování v rozporu s vyhláškou. Jižní část ulice je pojížděna jednosměrně jižním směrem. Problémové body:

- Při zvýšení kapacitních potřeb vjezdu z ulice Tvrdého zde není samostatný odbočovací pruh vlevo
- Proměnné šířkové uspořádání
- Absence kvalitní pěší trasy
- Značný podélný sklon (10 %)

03 - Ulice Tomešova – východ

Stávající napojení ulice na ulici Tvrdého. Křižovatka s ulicí Tvrdého se nachází ve vzdálenosti cca 120 m od silně dopravně zatížené křižovatky ulic Tvrdého a Úvoz.

Problémové body:

- V celé délce stávající ulice je realizováno podélné parkování, často v rozporu s vyhláškou.
- Dopravní napojení na ulici Tvrdého postrádá samostatný levý odbočovací pruh z ulice Tvrdého na ulici Tomešovu.
- Dlouhá kongesce, tvořící se na levém odbočení z ulice Tvrdého na ulici Úvoz často brání odbočovacím manévřům v křižovatce dopravního napojení.

04 – Ulice Trýbova – sever

Stávající komunikace je napojena na ulici Úvoz. Zajišťuje dopravní obsluhu stávajících řadových garáží, prodejní jednotky a bytového domu. Ulice je ukončena u bytového domu, není dál propojena k novým bytovým domům v jižní části. Křižovatka s ulicí Úvoz se nachází v těsné (cca 40 m) blízkosti křižovatky ulice Úvoz s ulicí Tvrdého.

Problémové body:

- Vyčerpaná kapacita ulice Úvoz v dopravních špičkách.
- Krátká vzdálenost ke křižovatce s ulicí Tvrdého.

05 – Ulice Trýbova – jih

Stávající komunikace je napojena na ulici Úvoz. Zajišťuje dopravní obsluhu stávajících bytových domů a řadových garáží.

Problémové body:

- Vyčerpaná kapacita ulice Úvoz v dopravních špičkách.
- Neexistence samostatného odbočovacího pruhu pro levé odbočení z ulice Úvoz do řešeného území.

06 – Pivovarská – východ

Stávající pěší propojení ulic Pivovarská a Úvoz. Jedná se o důležitý pěší vstup do území.

Problémové body:

- Prostorové limity vymezené zdí klášterní zahrady a stávající zástavbou.
- Částečně užíváno pro dopravní obsluhu objektu Junáku.

07 – Pivovarská – západ, Schovaná

Stávající dopravní napojení oblasti v místě severozápadního okraje Mendlova náměstí (ulice Hlinky). Ulice slouží především k obsluze objektu pivovaru. Pěší trasa podél ulice je propojena s pěší trasou ulice Pivovarské od Úvozu. Na ulici Pivovarskou severně navazuje ulice Schovaná, která je využívána těžkou dopravou pro zásobování pivovaru a taktéž pro dopravní obsluhu stávajících bytových domů.

Problémové body:

- Dopravní obsluha pivovaru těžkými vozidly.
- Odstavování osobních vozidel v jízdních pruzích na komunikaci.

08 – Vstup od výstaviště

V prostoru ulice Hlinky před hlavní branou BVV je umístěn nový vstup do území. Vstup bude umožněn pro pěší v celé délce propojení až k pokračování ulice Vinařská a zároveň umožní dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí.

Problémové body:

- Vysoký podélný sklon propojení.
- Nemožnost propojení pro vozidla a zároveň nemožnost zajištění bezbariérové trasy pro chodce.

09 – Vinařská jih

Stávající dopravní propojení ulice Hlinky a Vinařské pod areálem MU jednopruhovou obousměrně pojížděnou komunikací. Stávající šířkový profil neumožňuje rozšíření.

Problémové body:

- Nedostatečný prostor pro chodce.
- Špatné rozhledové poměry při výjezdu na ulici Hlinky.

10 – Vinařská západ

Stávající dopravní napojení oblasti vysokoškolského kampusu. Účelová obousměrně pojižděná jednopruhovká komunikace s proměnnou šířkou do 4,0m.

Problémové body:

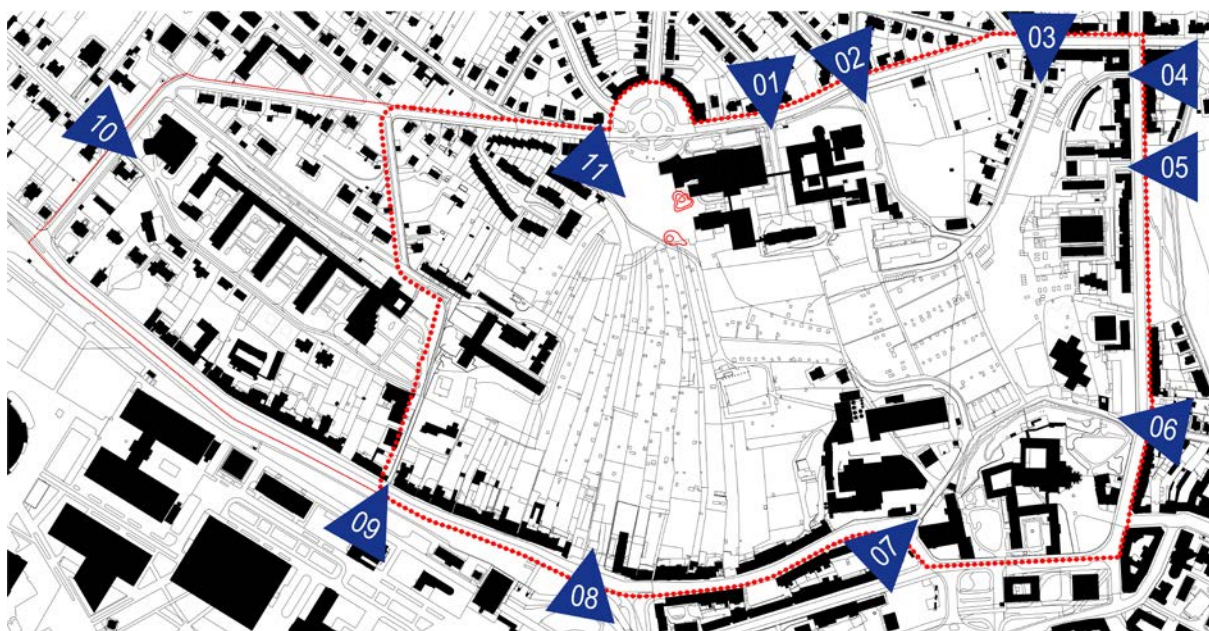
- Šířka komunikace.
- Dopravní napojení na ulici Lipová vykazuje závadu v rozhledech.
- Absence levého odbočovacího pruhu na ulici Lipová od ulice Hlinky na ulici Vinařskou.
- Nevyhovující dopravní napojení stávajících zásobovacích dvorů na ulici.

11 – Ulice Žlutý kopec (z Vaňkova nám.)

Po přestavbě Vaňkova náměstí je ulice nově napojena na okružní křižovatku bez dopravních závad.

Problémové body:

- Odstavování vozidel v rozporu s vyhláškou.
- Absence podélného chodníku, pro chůzi je nutno užít cesty parku, které nejsou přímo napojeny na ulici.



Obr.14) Vstupy do území

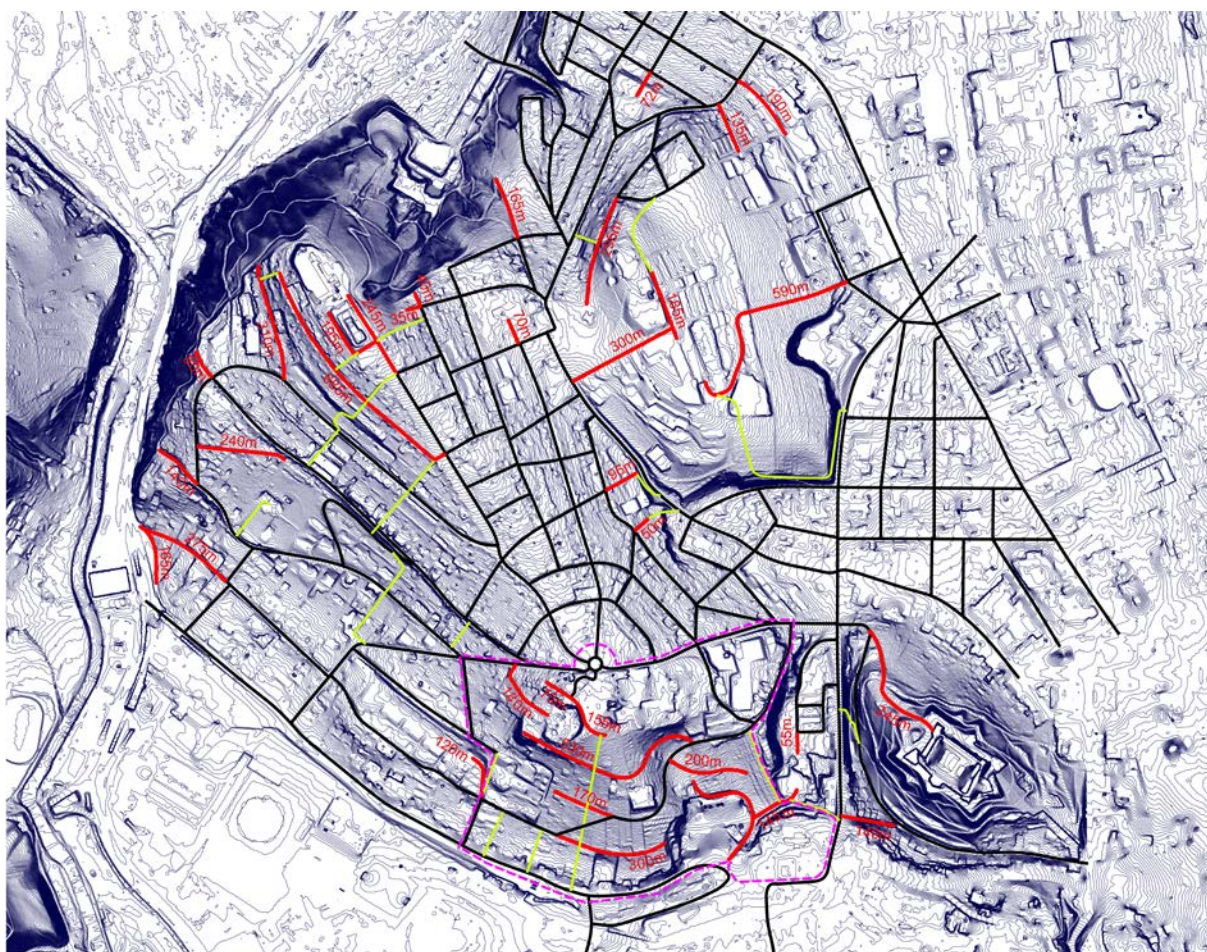
3.3. KRAJINNÉ

- V území chybí zelená infrastruktura, jejímž základem jsou veřejné plochy městské i krajinné zeleně přírodního charakteru.
- Pro plnění požadovaných ekologických funkcí nejsou vytvořeny prostorové podmínky.
- Zcela chybí liniové přírodní prvky, aleje, vegetační koridory.
- Území je nepropustné pro pěší, chybí procházkové trasy, pěší propojení.
- Významně je omezen rekreační potenciál území, velké plochy zahrádkářských kolonií slouží pouze k individuální rekreaci omezeného počtu lidí.
- Část významných vyhlídkových bodů na vedutu města není přístupná.
- Podíl ploch veřejné zeleně se stromovou vegetací je velmi nízký.
- Tomešova stráž má relativně vysoký podíl geograficky nepůvodních invazivních druhů (akát), chybí druhy přirozené skladby.
- V druhové skladbě nejsou téměř zastoupeny domácí původní druhy dřevin dokonale přizpůsobené stanovištním podmínkám.
- Oplocené zahrádkářské kolonie jsou zcela cizorodým prvkem, kromě toho vytváří umělé bariéry.
- Je třeba vymezit nezastavitelné plochy k ochraně specifického georeliéfu, a to zejména okrajů plošiny u Vaňkova náměstí, zeleného horizontu na Krétském hřbetu a také nad Tomešovou stráň.
- Je třeba vymezit nezastavitelné plochy nad ulicí Pivovarská k ochraně kulturní dominanty areálu Augustiniánského kláštera.
- Je třeba odclonit negativní dominantu průmyslového areálu pivovaru, který konkuruje kulturní dominantě.
- Obnovit harmonické měřítko urbanizované krajiny.
- Zpřístupnit významné vyhlídkové body na vedutu města se Špilberkem a Petrovem.
- Významně zvýšit podíl přírodních prvků, a to zejména ploch veřejné zeleně se stromovou vegetací.
- **Ohrožení** (viz ochrana krajiny a přírody ÚAP-RURÚ Brno, 2016):
- Nevyvážená preference úzce ekonomických a lobbistických zájmů před zájmy ochrany přírody a krajiny.
- Nedostatečná koordinace při zajištění žádoucích krajinotvorných opatření.
- Složité majetkoprávní poměry bránící provedení potřebných opatření.
- Vzrůstající kolize dopravní infrastruktury a inženýrských sítí se zelenými liniemi a stromořadími, fragmentace krajiny.
- Úbytek zeleně na úkor staveb sportovních, rekreačních a stravovacích, které jsou v těchto plochách povoleny.

4 URBANISTICKÝ NÁVRH

4.1. NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ

Územní studie vychází ze soutěžního návrhu, jehož smyslem je zapojit navrhované nezastavěné území jižní strany svahu Žlutého kopce do stávajícího radiálně centricky komponovaného urbanistického řádu čtvrti Stránice. Území bude určeno především k plochám veřejné zeleně a obytným. V centru území je navržen městský park, který vychází z parku od Vaňkova náměstí – Helgolandu, prochází přes krétský hřbet a dále navazuje na stávající plochy hodnotné vegetace – Tomešovu stráž, špilberský park. Do tohoto systému jsou zapojeny i vyhrazené plochy zeleně, které jsou součástí přilehlých areálů. Dopravní komunikace jsou lemovány alejemi a stromořadími. Rozloha navrhované veřejné zeleně významně přispěje městskému prostředí v různých aspektech jak estetických, tak hygienických a ekologických.



Obr.15) Urbanistická koncepce

Koncept dopravní obsluhy území spočívá v návrhu jedné průjezdné páteřní komunikace, která prochází diagonálně napříč celým územím a je napojena na stávající dopravní síť města. Z ní se oddělují jednotlivé obytné zóny obsloužené slepými komunikacemi. Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na rozhraní Masarykovy čtvrti s typickou funkcí bydlení převážně v rodinných domech a centra města se smíšenou funkcí bydlení

a služeb. Území navrhované k zástavbě, je děleno terénním hřbetem, který prochází od Vaňkova náměstí k Mendlovu náměstí. Východní část přiléhá k ulici Úvoz a k centru města a navazuje na městskou zástavbu činžovních domů z 19. století. Zde je navrženo funkční využití bydlení v rodinných ale i bytových domech či bytových vilách.

Západní část přiléhá k rezidenční zástavbě rodinnými domy a navrhovaná zástavba v ní pokračuje. Kolem ulice Hlinky je kompaktní městská zástavba s polyfunkčním využitím, což vede k návrhu bydlení v bytových i rodinných domech tzv. v druhém plánu za touto linií, avšak s nižší podlažností.



Obr.16) Urbanistická koncepce

4.2. VYJÁDRĚNÍ KE SPLNĚNÍ DOPORUČENÍ SOUTĚŽNÍ POROTY

Zadání obsahovalo požadavky, které hodnotící porota architektonické soutěže doporučila prověřit:

- *zahuštění zástavby při ulici Hlinky:*

Navrhovaná zástavba zde reaguje na situaci majetkoprávních vztahů a umožňuje zástavbu rodinnými i bytovými domy s koeficientem 2 dle nového ÚP, tzn. počet pater 3 nad uličním profilem. Zvyšování počtu pater by negativně ovlivnilo panorama z dálkových pohledů. Záměrem je, aby stavby nepřevyšovaly výškovou hladinu vzrostlé zeleně víc, než je nezbytně nutné. Zástavba by neměla být souvislá, ale bodová či přerušovaná, aby se včlenila do konceptu zastavění lokality.

Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (AK Burian-Křivinka, 2007), posuzuje území z hlediska výškové hladiny zástavby. Podstatná část řešeného území je zařazena jako 43 – Žlutý kopec, s nejčastější hodnotou výšky budov po hřeben střechy 19,4 m. Řešené území je vyhodnoceno jako součást nestabilizovaného území bez možnosti výškové výstavby. Stávající výškovou hladinu lze zvyšovat na **max. 12 m s tolerancí ± 0,75 m.**

Výškové zónování pro ÚPmB (Atelier ERA, 2011). Dle této ÚS se řešené území nachází v oblasti s pohledově významnou plošinou, svahem a terénní hranou, kterou je třeba chránit z hlediska dlouhodobě historicky utvářeného obrazu města a krajiny. Má významný vliv na krajinný ráz a vyžaduje citlivý přístup z hlediska výšky zástavby.

- *prostupnost pro pěší z Mendlova náměstí západně kolem areálu pivovaru do veřejného parku:*

Průchod je možno vést částečně na pozemcích pivovaru a vlastníků přilehlého domu. Je zde značné převýšení, bude se jednat o vícetahové schodiště, není zde možnost vybudovat bezbariérový přístup (vyjma výtahu). Zástupci pivovaru souhlasí.

- zprůchodnění klášterní zahrad:

Zástupci opatství kladně reagují na otevření zahrad v určitém časovém režimu, i s navrhovaným zřízením dalšího vstupu v klášterní zdi v blízkosti plánovaného dětského centra a Tomešovy strážnice.

- *možnost dopravního napojení na ulici Tvrdého západní větví ulice Tomešovy:*

Návrh dopravy pracuje s obousměrným napojením západní ulice Tomešovy na Tvrdého a jednosměrným provozem na východní části Tomešovy ulice.

- *prostupnost areálu MOU:*

Areál je, až na oplocené zahrady nejstarší části, které obklopují budovy od arch. Bedřicha Rozehnalů, které jsou určeny k pobytu pacientů, prostupný, a i v dalších fázích zástavby se uvažuje s jeho otevřením veřejnosti, včetně kavárny v plánované dostavbě vstupní části při Vaňkově náměstí, která bude tvořit zázemí parku.

- *využití prostoru nad památkově chráněnými vodárenskými objekty:*

Vlastník těchto objektů uvažuje do budoucna s jejich využitím jako expozici technické památky, pořádání kulturních akcí. Venkovní plochy mohou sloužit jako park s vyhrazeným provozem. V současné době je vypsaná architektonická soutěž na rekonstrukci vodojemů a vytvoření zázemí. ÚS uvažuje s rezervou na výstavbu parkovacího domu společně s návštěvnickým či edukačním vědeckým centrem, ze střešní terasy či skleníku budou nádherné výhledy na vedutu města. Tato budova by tvořila zázemí pro návštěvnický provoz i pacienty MOU. K tomuto účelu by bylo vhodné mimoúrovňové propojení navázané na komunikační systém nemocnice a střechu nové budovy.

- *koncepce jižní části veřejné zeleně po tzv. Krétu v duchu plně vybaveného městského parku, severní část k Vaňkovu náměstí jako prostranství s charakterem umožňujícím dálkové výhledy:*

ÚS vymezuje v těchto částech plochy veřejné zeleně a definuje body i směry významných výhledů s požadavkem na vynechání zástavby a výsadby vzrostlých stromů v těchto směrech tak, aby byly zachovány průhledy na významná místa i do otevřené krajiny. Konkrétní řešení parku bude předmětem dalších stupňů PD.

4.3. VYJÁDRĚNÍ KE SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

- *Zpracujte problémový výkres shrnující všechny limitující skutečnosti, tj. z hodnot, limitů, informací a záměrů vztahujících se k danému území, územní problémy a dopravní deficity území, chybějící vazby do okolního území atd., které ovlivní záměry v řešeném území či omezují možnost výstavby na Žlutém kopci.*

Věnujte se zejména možnosti kapacitní dopravní obsluhy území a pohledové exponovanosti. V problémovém výkrese zohledněte jednotlivé požadavky na změny v území. Vzájemné střety (mezi požadavky na změny ÚPmB, limity a hodnotami v území) a problémy popište v textové části, vyznačte ve výkresu a proveďte jejich analýzu.

ÚS se zabývá všemi jmenovanými aspekty, dokumentuje všechny dosud zjištěné problémy a limity, které jsou východiskem pro zpracování návrhu ÚS.

- *Navrhnete funkční a prostorovou regulaci vycházející z řešení oceněného soutěžního návrhu, prověření doporučení poroty a hodnot a limitů v území, s cílem jeho efektivního využití.*

ÚS studie navrhuje funkční a prostorovou regulaci a definuje jak v textové, tak výkresové části.

- *Při návrhu funkčního využití respektujte předpokládaný rozvoj komplexu Masarykova onkologického ústavu (MOÚ) vyznačený v příloze č. 2 a všechny pozemky ve vlastnictví ČR, ke kterým má příslušnost hospodařit MOÚ.*

ÚS byla připravována v součinnosti s vedením MOÚ, byly konzultovány a zohledněny potřeby ústavu s výhledem budoucího rozvoje. Navrhovaná dopravní obsluha umožní výstavbu v dosud nepřístupných částech pozemků v užívání MOÚ v jižní části. Souhlas s navrhovaným řešením je součástí dokladové části zprávy. Rozvoj MOÚ na pozemcích Vodárenských objektů je v jednání s NPÚ, z důvodu památkové ochrany areálu vodáren.

- *Návrh funkčního využití řešte i s ohledem na připravované záměry (např. Dětské centrum mezi Augustiniánským klášterem a ulicí Tomešovou) a na ustanovení § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.*

ÚS ve svém řešeném území zahrnuje všechny dostupné připravované záměry – novostavbu Dětského centra na Starém Brně, Polyfunkčního domu na Hlinkách, které jsou převzaty do urbanistické koncepce ÚS.

- *Při návrhu dále respektujte:
registrovaný významný krajinný prvek Žlutý kopec (Helgoland)*

Přírodní útvar Helgoland, který leží ve stávajícím parku na Vaňkově náměstí je středobodem, odkud vychází radiální osa nově navrženého městského parku na krétském hřebetu a pěší osa k Výstavišti. Terénní hrana mezi stávajícím a navrhovaným parkem je místem pro vyhlídkovou terasu.

- *plochu č. 30 – Tomešova stráž ze Seznamu nejvýznamnějších ploch zeleně dle OZV SMB č. 5/2007, o ochraně zeleně ve městě Brně, jejíž plošný rozsah nesmí být zmenšen.*

Tomešova stráž je zachována v plném rozsahu a navázána do systému ploch veřejné zeleně s okolím Dětského centra, zelených ploch kolem areálu pivovaru na tzv. Radiální

park až do parku na Vaňkově náměstí. Východním směrem je navrhovanou lávkou pro pěší a cyklisty spojena se špilberským parkem. Tímto propojením vzniká rozlehlá plocha veřejné městské zeleně. Její rozsah je navýšen o zpřístupněné plochy vyhrazené areálové zeleně.

- *závazné prvky urbánní a krajinné osnovy – zelený horizont – vymezený přes jižně orientovaný svah, zhruba od ulice Jeřabinová po ulici Žlutý kopec / Tomešova*
Zelený horizont na hraně parku na Vaňkově náměstí a navrhovaného Radiálního parku je zachován a je definován jako plochy veřejné zeleně s významnými výhledy do okolí.

- *maximální zachování veřejně přístupné zeleně v centrální části Žlutého kopce.*
Plocha veřejné zeleně stávající i návrhové je zvětšena na **9,27** ha (18 % z celkové plochy) z původních **6** ha v soutěžním návrhu.

ÚS navrhuje propojení veřejné zeleně od Vaňkova náměstí, přes Radiální park, prstencem ochranné zeleně kolem pivovaru až na Tomešovu stráně. Do tohoto systému je zapojena také vyhrazená zeleň na neoplocených parcelách mezi bytovými vilami a kolem Dětského centra v blízkosti Tomešovy stráně. Zpřístupněním vyhrazené areálové zeleně Augustiniánského kláštera, Areálu vodojemů, parku Katedrála přírody u NCO NZO bude vytvořena rozsáhlá procházková trasa.

- *Proveďte aktuálnost vymezení návrhové plochy pro technickou vybavenost – TE.*
ÚS v návrhové ploše umísťuje 2 objekty – trafostanice, nevymezuje plochy pro tato zařízení, ale umísťuje je na pozemky určené pro komunikace a prostranství místního významu.

- *Pro navržené řešení doplňte bilanci nárůstu obyvatel (tabulková část textové části).*
Viz tabulka v části bilance.

- *Na základě nových bilancí a ve vazbě na rozvoj bydlení proveďte potřeby a stanovte požadavky na zajištění základní veřejné vybavenosti (zejména pro MŠ, ZŠ, zařízení sociální péče pro seniory atd.) a vyhodnoťte je s ohledem na stávající stav veřejné vybavenosti v optimálních docházkových vzdálenostech.*

Viz tabulka v části bilance a výkres B.5_Vyhodnocení požadavků na základní veřejnou vybavenost. Zpracováno dle metodiky ÚÚR.

- *V souladu s § 7 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, proveďte umístění veřejných prostranství.*

§ 7 – Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

§ 22 – Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného

prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavky na plochy veřejných prostranství dle citovaných zákonů jsou v této ÚS splněny.

- *Navrhněte řešení uličního stromořadí a zobrazte je v hlavním výkresu a výkresu sítí. Doplňte i charakteristické řezy s řešením uložení sítí v kontaktu se vzrostlou zelení, okótujte.*

Součástí prostoru páteřní komunikace je navržena alej / stromořadí. Vzrostlá zeleň je navržena také jako součást obytných zón. Plochy pro výsadbu stromů jsou zároveň plochami pro zasakování dešťových vod a jsou součástí modrozelené infrastruktury. Řezy a detaily ve výkresové části C.13-15 a C.18.

- *Se zelení pracujte koncepčně jako s prvkem modrozelené infrastruktury a nástrojem na zmírnění dopadů klimatické změny, s ohledem na prevenci tepelného ostrova města a ochranu kvality ovzduší apod.*

Rozsah navrhovaných ploch veřejné zeleně přesahuje zadání soutěže a spolu s plochami vyhrazené zeleně i soukromé zeleně se bude na ekologické stabilitě místa významně kladně podílet. Výrazný efekt bude také hygienický a mikroklimatický – na snížení teploty okolí, především Mendlova náměstí.

- *Stanovte přesné plošné vymezení veřejné zeleně a parků.*

Viz výkresy a tabulka bilancí.

- *Stanovte chráněné výhledy.*

Definice chráněných výhledů a místa je na výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití

- *Navrhněte optimální propojení pěšími trasami zejména z ulice Hlinky na Vaňkovo náměstí a ze Starého Brna směrem na Masarykovu čtvrť. Pěší trasy řešte i s ohledem na stávající vlastnické vztahy v území. Pro řešení prostupu využijte především pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna.*

ÚS studie navrhuje navázání na stávající systém pěších tras v okolí. Z Vaňkova náměstí na ulici Hlinky a k Výstavišti směřuje přímá pěší radiální osa, z důvodu terénní konfigurace schodová. Radiálních spojky mezi ulicemi vedenými po vrstevnicích je ve čtvrti oblíbená, proto je v ÚS navrženo více těchto spojek pro pěší. Prostupy mezi stávajícími domy při ulici Hlinky na Žlutý kopec jsou zachovány a do sítě pěších tras zapojeny.

Z parku u Vaňkova náměstí povedou pěší trasy Radiálním parkem, zelení kolem pivovaru, Augustiniánského kláštera a Dětského centra, kde je uvažováno pěší trasu vést na špilberský kopec po lávce přes ulici Údolní.

Pěší trasy jsou převážně součástí ploch veřejné zeleně, na pozemcích v majetku města Brna, či v majetku pivovaru. Spojka na Mendlovo náměstí z parků je uvažována přes pozemky pivovaru a přes pozemek bytového domu v soukromém vlastnictví. Zástupci pivovaru vyjádřili souhlas.

- *Prověřte i pěší propojení lávkou přes Úvoz na ulici Pellicova.*

Tato pěší trasa navazuje na navrhované pěší trasy v řešeném území a je součástí návrhu ÚS.

- *Přiměřeně zohledněte požadavek na respektování majetkových hranic nemovitostí.*

Majetkoprávní poměry byly jedním z hledisek kompozice návrhu ÚS, jako základ pro její reálné použití. Se všemi majiteli nebo zástupci provozovatelů velkých celků bylo jednáno a jejich souhlas s navrhovaným řešením je v příloze.

Samostatná jednání proběhla s těmito zástupci:

- Masarykův onkologický ústav - prof. MUDr. Marek Svoboda, ředitel; Ing. arch. Aleš Burian, zpracovatel generelu rozvoje MOU (21. 9. 2020).
- Masarykova Univerzita - Mgr. Markéta Velešová, MBA, kvestorka; Ing. Tomáš Říha – vedoucí provozního odboru (24. 9. 2020).
- Národní centrum ošetrovatelství a nelékařských odborů NCO NZO - Ing. Vítězslav Šudoma (22. 9. 2020).
- Pivovar Starobrnno, Heineken Česká republika a.s. - Karel Honegr, ředitel; Lukáš Staniczek (23. 9. 7. 10. a 9. 11. 2020) a v zastoupení pivovaru JUDr. Milanem Kyjovským (13. 1. 2021).
- Opatství Staré Brno – Augustiniánský klášter – Mgr. P. Jan Biernat, OSA, ekonom opatství (6. 10. 2020).

Za EA architekti – Ing. arch. Eva Eichlerová, Ing. arch. Zdeněk Eichler. Zápisy z jednání jsou součástí příloh, stejně tak i vyjádření k záměru.

Návrh regulací a možné zástavby rodinnými domy i bytovými domy či vilami vycházel z katastrálních map. V nezbytně nutných případech, kde veřejně prospěšná stavba zasahuje do soukromého vlastnictví je potřeba dalších jednání mezi vlastníky a zástupci města.

- *Prověřte možnost zachování stávajícího funkčního využití u pozemků p. č. 281/2, 324, 377/1, 377/10-13, 527/2, 545, 547/1, 547/2, 579/1, 752/6 v k. ú. Staré Brno bezúplatně převedených z vlastnictví ČR (ÚZSVM) do vlastnictví statutárního města Brna.*

Funkční využití jednotlivých parcel je znázorněno na výkrese C.21_Výkres vlastnické vztahy – funkční a prostorové využití. Zde je soutisk katastrální mapy – vlastnických poměrů a funkčních ploch stabilizovaných a návrhových – změn.

281/2	původně BC – čisté bydlení návrh C/r2 – plochy smíšené obytné
324	původně Komunikace a prostranství místního významu návrh D – plochy dopravní infrastruktury = beze změny
377/1	původně Komunikace a prostranství místního významu návrh D – plochy dopravní infrastruktury = beze změny
377/10-13	původně Komunikace a prostranství místního významu + OZ – vybavenost zdravotnictví návrh – stejné funkce s drobnými rozdíly v hranicích vymezených ploch, D – plochy dopravní infrastruktury + plochy veřejných prostranství + V – Plochy veřejné vybavenosti = beze změny

527/2	původně BC – bydlení čisté návrh – leží v ose 1 – plochy veřejných prostranství = změna
545	původně BC – bydlení čisté návrh – C/r2 – plochy smíšené obytné = změna
547/1	původně BC – bydlení čisté + SO – smíšené plochy obchodu a služeb návrh – C/k3 plochy smíšené obytné (stav v připravovaném ÚP) + C/r2 = změna
547/2	původně SO – smíšené plochy obchodu a služeb, návrh (stav v připravovaném ÚP) - C/k3 plochy smíšené obytné = beze změny
579/1	původně Komunikace a prostranství místního významu návrh – C/k3 plochy smíšené obytné = změna
752/6	původně Komunikace a prostranství místního významu návrh – plochy veřejných prostranství = beze změny

- *Prostorové regulace navrhněte pomocí např. podlažnosti, výšky zástavby, indexu zastavění pozemku (IZP), stavební čáry a stavební hranice atd.*

Pro definici funkčních i prostorových regulací bylo použito pravidel viz Metodické podklady, Regulační plán.

Jsou definovány jak v této zprávě, kapitola 5., tak na výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití

- *Prostorové a výškové regulace zástavby stanovte tak, aby nenarušily charakter zeleného horizontu města.*

Podkladem pro návrh ÚS byly studie: Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (AK Burian-Křivinka, 2007), která posuzuje území z hlediska výškové hladiny zástavby. Podstatná část řešeného území je zařazena jako 43 – Žlutý kopec, s nejčastější hodnotou výšky budov po hřeben střechy 19,4 m. Řešené území je vyhodnoceno jako součást nestabilizovaného území bez možnosti výškové výstavby. Stávající výškovou hladinu lze zvyšovat na **max. 12 m s tolerancí ± 0,75 m**.

A Výškové zónování pro ÚPmB (Atelier ERA, 2011). Dle této ÚS se řešené území nachází v oblasti s pohledově významnou plošinou, svahem a terénní hranou, kterou je třeba chránit z hlediska dlouhodobě historicky utvářeného obrazu města a krajiny. Má významný vliv na krajinný ráz a vyžaduje citlivý přístup z hlediska výšky zástavby.

- *Návrh prostorového uspořádání (objemy) promítněte do urbanistického výkresu.*

Viz výkres č. C.1_Urbanistická situace.

- *Stanovte požadavky na případné asanační zásahy.*

Asanace v řešeném území se týká nevyhovujících objektů bývalé transfuzní stanice, které budou součástí areálu MOU. V návrhovém území se nenachází žádné stavby a zařízení, pouze oplocení a chaty v zahrádkářské kolonii. Nepředpokládají se žádné zásadní asanace.

- *ÚS bude obsahovat (v textové i výkresové části) návrh etapizace a podmiňující investice pro stavební využití ploch.*

Viz textová část odstavce 12. a výkres č. C.23_Výkres etapizace výstavby.

- *Územní studii zpracujte dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015. (Viz Podklady – Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“- Územní studie).*

ÚS byla zpracována dle zásad této metodiky.

- *Návrh funkčního a prostorového využití promítněte do podoby hlavního výkresu pro návrh připravovaného ÚPmB.*

Viz výkres č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

- *Prověřte v řešeném území možnost umístění sběrného střediska odpadu dle požadavků Odboru životního prostředí MMB pro umístění sběrného střediska odpadu o ploše cca 900 m².*

Urbanistická studie prokázala, že v navrhované lokalitě by provoz SSO negativně zatížil své okolí a není vhodné jej zde umisťovat z těchto důvodů:

- TECHNICKÉ A EKONOMICKÉ HLEDISKO: terénní konfigurace není vhodná pro plošnou stavbu, která by generovala výrazné zásahy do stávajícího terénu odkopáním svahu a dosypáváním.

- ESTETICKÉ HLEDISKO: celá lokalita je výrazně pohledově exponována z protějších svahů Špilberku a Červeného kopce a z dálkových pohledů. Dvůr SSO by byl výrazným zásahem do zeleného horizontu svahu.

- EKOLOGIE A HYGIENA: zatížení těžší dopravou není v této lokalitě, kde se počítá především s obytnými zónami, vítáno, stejně tak jako další zatížení z hlediska hygieny hluku při provozu areálu SSO. Problematická by byla také likvidace dešťových vod, z důvodu ztížených podmínek pro zasakování a ekologických dopadů na podloží.

5 FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ REGULACE

V území jsou navrženy **závazné funkční a prostorové regulativy**, které jsou zaměřeny na vytvoření kvalitního městského rezidenčního prostředí. Jedním z nejdůležitějších parametrů je prostorové uspořádání území a řešení veřejných prostranství. Navržená struktura a intenzita zástavby odpovídá významu místa a vztahu k okolní zástavbě Masarykovy čtvrti.

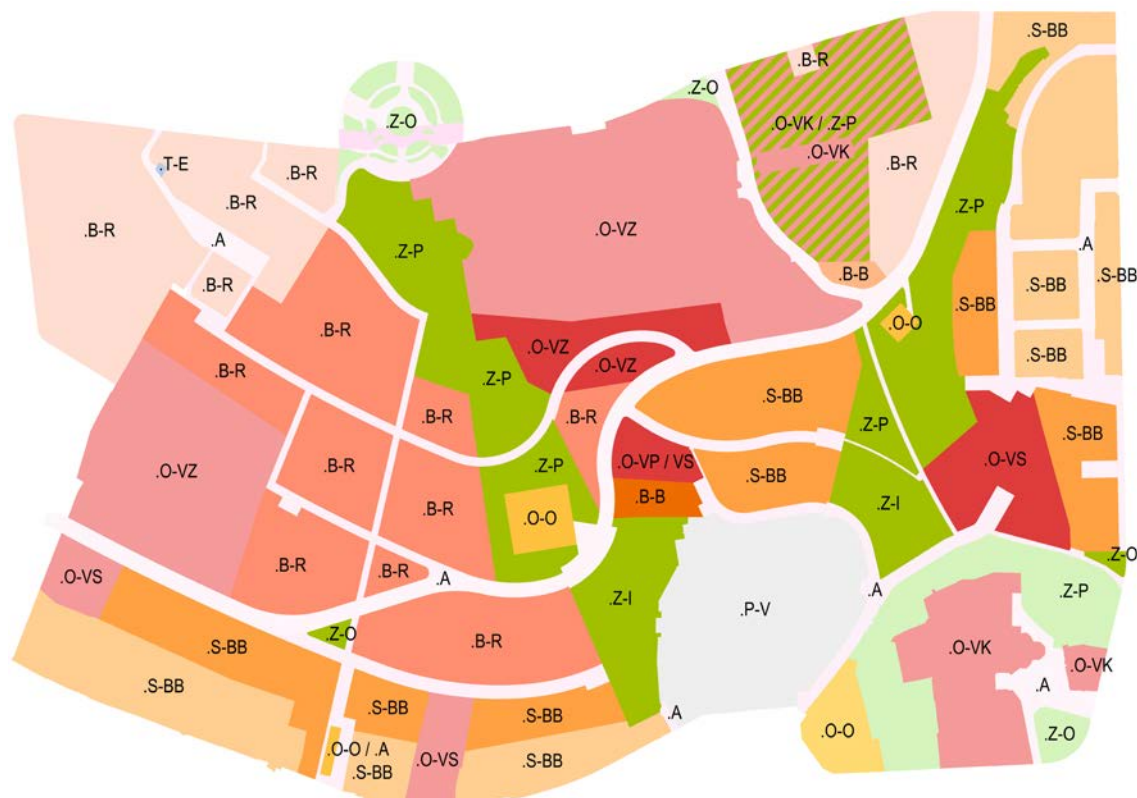
Podkladem pro stanovení regulačních parametrů je Metodika pro zpracování RP – Územní studie, Pražské stavební předpisy a návrh Nového územního plánu.

5.1. FUNKČNÍ REGULACE

V území jsou navrženy **závazné funkční a prostorové regulativy**, které jsou zaměřeny na vytvoření kvalitního městského rezidenčního prostředí. Jedním z nejdůležitějších parametrů je prostorové uspořádání území a řešení veřejných prostranství. Navržená struktura a intenzita zástavby odpovídá významu místa a vztahu k okolní zástavbě Masarykovy čtvrti.

Pro aplikaci platí, že zároveň s grafickým vyjádřením regulativu (uvedených ve výkresech) platí i textové regulativy, které výklad jednotlivých požadavků zpřesňují.

Viz výkres č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.



Obr.17) Situace funkčního využití – kódy funkčního typu

Návrhové plochy

Převažující je funkce bydlení v rodinných domech B-R – 12,18 %

Bydlení v bytových domech B-B – 0,43 %

Pozemky pro bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím S-BB – 9,05 %

Pozemky občanského vybavení veřejného – školství, věda, výzkum O-VS – 1,93 %

pozemky občanského vybavení – veřejného – zdravotnictví O-VZ – 1,65 %

Pozemky občanského vybavení – sociální péče, péče o rodinu/školství O-VP/VS – 0,55 %

Pozemky městské zeleně – zeleň parková Z-P (+ O-VK/Z-P) – 11,85 %

Pozemky městské zeleně – zeleň izolační Z-I – 3,08 %

Pozemky městské zeleně – zeleň pobytová Z-0 – 0,18 %

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A – 10,11 %

Pozemky občanského vybavení 0-0 – 0,73 %

Stabilizované plochy, které jsou v plném rozsahu zachovány

Pozemky bydlení v rodinných domech B-R – 9,41 %

Bydlení v bytových domech B-B – 0,19 %

Bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím S-BB – 9,49 %

Pozemky občanského vybavení – zdravotnictví O-VZ – 13,52 %

Pozemky občanského vybavení – školství, ... 0-VS – 1,34 %

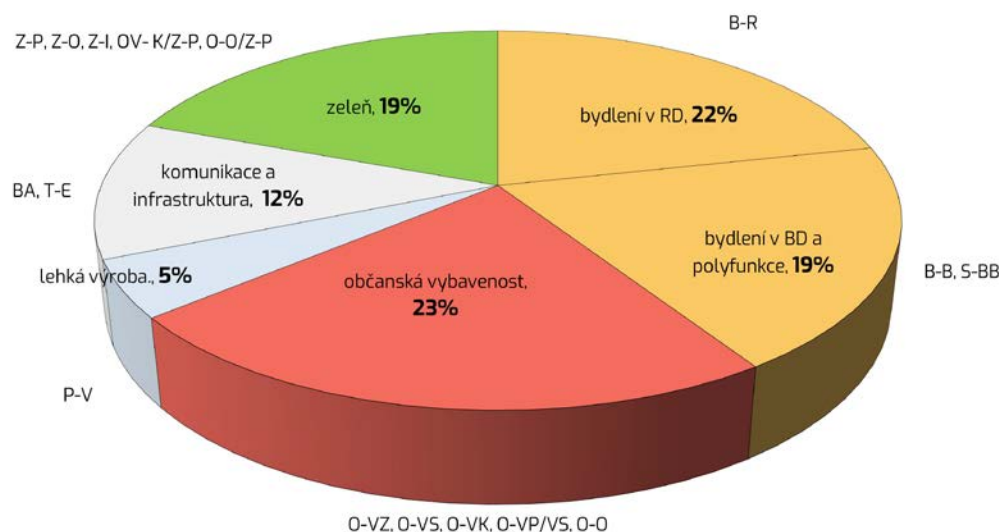
Pozemky občanského vybavení – kultura, církev, ... O-VK – 2,80 %

Pozemky městské zeleně – zeleň parková Z-P – 2,95 %

Pozemky městské zeleně – zeleň pobytová Z-0 – 1,20 %

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A – 1,68 %

Pozemky občanského vybavení O-O – 0,81 %



Obr.18) Bilance plošného využití

CHARAKTERISTIKA POZEMKŮ

B-B pozemky bydlení v bytových domech

Zahrnují pozemky pouze pro bydlení v bytových domech bez možnosti polyfunkčního využití objektů. Dále pak pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí. Stavební pozemek budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením. Poměr mezi zastavěnou plochou a zelení je dán regulačním kódem v hlavním výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

B-R pozemky bydlení v rodinných domech

Zahrnují pozemky pouze pro bydlení v rodinných domech bez možnosti polyfunkčního využití. Dále pak pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí (zahrady a předzahrádky). Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením. Poměr mezi zastavěnou plochou a zelení je dán regulačním kódem v hlavním výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

S-BB pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím

Zahrnují pozemky pro bydlení v bytových domech. Možné je polyfunkční využití objektů při zachování funkce bydlení. Index polyfunkčnosti je stanoven dle § 2 vyhlášky č. 501/2006. V objektu mohou být integrovány pouze funkce, které jsou slučitelné s funkcí bydlení. Předpokládaný poměr je 75% bydlení a 25% polyfunkčnost. Dále pak pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň dotvářející obytné prostředí. Stavební pozemky budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.

Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením. Poměr mezi zastavěnou plochou a zelení je dán regulačním kódem v hlavním výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

O-VZ pozemky občanského vybavení – veřejného – zdravotnictví

Zahrnují pozemky pro objekty a zařízení zdravotnictví. Dále pak pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí, pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů a stavby technické infrastruktury. Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením. Poměr mezi zastavěnou plochou a zelení je dán regulačním kódem v hlavním výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

O-VS pozemky občanského vybavení veřejného – školství, věda, výzkum

Zahrnují pozemky pro objekty a zařízení školství, vědy a výzkumu. Dále pak pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí, pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů a stavby technické infrastruktury. Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením. Poměr mezi zastavěnou plochou a zelení je dán regulačním kódem v hlavním výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

O-VP pozemky občanského vybavení veřejného – sociální péče, péče o rodinu

Zahrnují pozemky pro objekty sociální péče a péče o rodinu. Dále pak pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí, pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů a stavby technické infrastruktury. Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením.

O-VK pozemky občanského vybavení veřejného – kultura, církve, spolková činnost, osvěta

Zahrnují pozemky pro objekty kulturního, církevního, spolkového a osvětového charakteru. Dále pak pozemky pro doprovodnou zeleň a plochy volných prostranství dotvářející kvalitu prostředí, pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů a stavby technické infrastruktury. Stavební pozemek nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areál občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením.

O-O pozemky občanského vybavení – obchod, služby

Zahrnují pozemky pro komerční stavby obchodu, ubytování, služeb a stravování. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury a pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí. Parkovací stání zaměstnanců a zákazníků staveb na těchto pozemcích budou převážně umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba. Zbývající odstavná a parkovací stání zaměstnanců a zákazníků mohou být umístěna na pozemcích komunikací a prostranství místního významu. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě. Stavební pozemky jednotlivých staveb nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areály občanského vybavení budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením.

P-V pozemky výroby a skladování – lehká výroba

Zahrnují pozemky pro stavby výrobních provozoven a služeb souvisejících s výrobou, které negativně neovlivňují okolí vymezeného souboru těchto stavebních pozemků (areál) nad hygienicky stanovenou přípustnou mez (provozovny výroby a výrobních služeb včetně souvisejících skladů a skladových ploch). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu objektů, stavby technické infrastruktury, pozemky pro doprovodnou zeleň zajišťující kvalitu prostředí a pro zeleň sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, estetické závady). Stavební pozemky jednotlivých staveb nebo soubory stavebních pozemků vytvářejících areály výroby budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pro každý stavební pozemek a soubor stavebních pozemků vytvářející areál bude zajištěna likvidace splaškových vod v souladu s Generelem odvodnění města Brna. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením.

A pozemky komunikací a prostranství místního významu

Zahrnují pozemky pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby komunikací, technické infrastruktury a stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, zastávky hromadné dopravy, městský mobiliář, doprovodná zeleň). Dle stanovené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně – stromořadí. Hospodaření s dešťovými vodami ze zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením.

T-E pozemky technické infrastruktury – elektro

Zahrnují pozemky pro samostatné objekty a zařízení nezbytné pro zajištění obsluhy území tepelnou energií a stavby zajišťující jejich dopravní a technickou obsluhu. Stavební pozemky budou vždy napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Hospodaření s dešťovými vodami ze střech a zpevněných ploch bude v souladu s navrhovaným řešením.

Z-P pozemky městské zeleně – zeleň parková

Zahrnují pozemky s využitím jako veřejná prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně vysoké kulturní nebo estetické hodnoty sloužící pro relaxaci obyvatel. Možné je doplňkové využití pro dětská hřiště, umístění městského mobiliáře a pro pěší pohyb. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury.

Z-O pozemky městské zeleně – zeleň pobytová

Zahrnují pozemky s využitím jako veřejná prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně a sloužící pro relaxaci obyvatel přilehlého území. Možné je doplňkové využití pro veřejně přístupná hřiště, umístění městského mobiliáře a využití pozemků pro pěší a cyklistickou dopravu. Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury.

Z-I pozemky městské zeleně – zeleň izolační

Zahrnují pozemky s využitím jako veřejná prostranství, které vytváří ucelené plochy zeleně a sloužící k odclonění rušivých jevů v území (hluk, exhalace, estetické závady). Dále pak zahrnují pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu pozemků a stavby technické infrastruktury. Možné je doplnění těchto pozemků stavbami protihlukových stěn.

OV-K/Z-P pozemky překryvné funkce OV – veřejné-kultura/Z-P – zeleň parková

Zahrnují Vodárenský areál bývalých městských vodojemů s podzemními i nadzemními historickými stavbami technického charakteru, v seznamu ÚSKP, č. 106360. Objekty určeny k využití v historické podobě např. ke kulturním účelům a pozemky areálu s původními sadovými a terénními úpravami jako park.

5.2. REGULACE PROSTOROVÉ

Vzhledem k tomu, že město Brno nemá vlastní stavební předpisy, vychází návrh prostorových regulací ze Stavebního zákona a prováděcích vyhlášek a z regulací podle návrhu nového ÚP. V některých odůvodněných případech se prostorové regulace této ÚS liší (např. vzdálenost domů od hranice parcely a odstupové vzdálenosti staveb atd.) od Obecně technických požadavků na výstavbu (268/2009 Sb.) a Vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území (431/2012 Sb.) a to z důvodu zachování charakteru stávající urbanistické struktury, na kterou navazuje.

Pro řešení území jsou stanoveny tyto prostorové regulace:

Veřejná prostranství

Cílem územní studie je definovat podmínky pro vznik kvalitního veřejného prostranství:

- Hlavní páteřní komunikace se stromořadím, zasakovacími průlehy a dalšími vegetačními prvky – 14 m.
- Obytné zóny se skupinami stromů, průlehy a dalšími vegetačními prvky o šířkách 8, 10, 12 m.
- Pěší radiála o šířce 6 m se skupinami stromů, průlehy a dalšími vegetačními prvky.
- Veřejné parky a ostatní pobytové plochy.

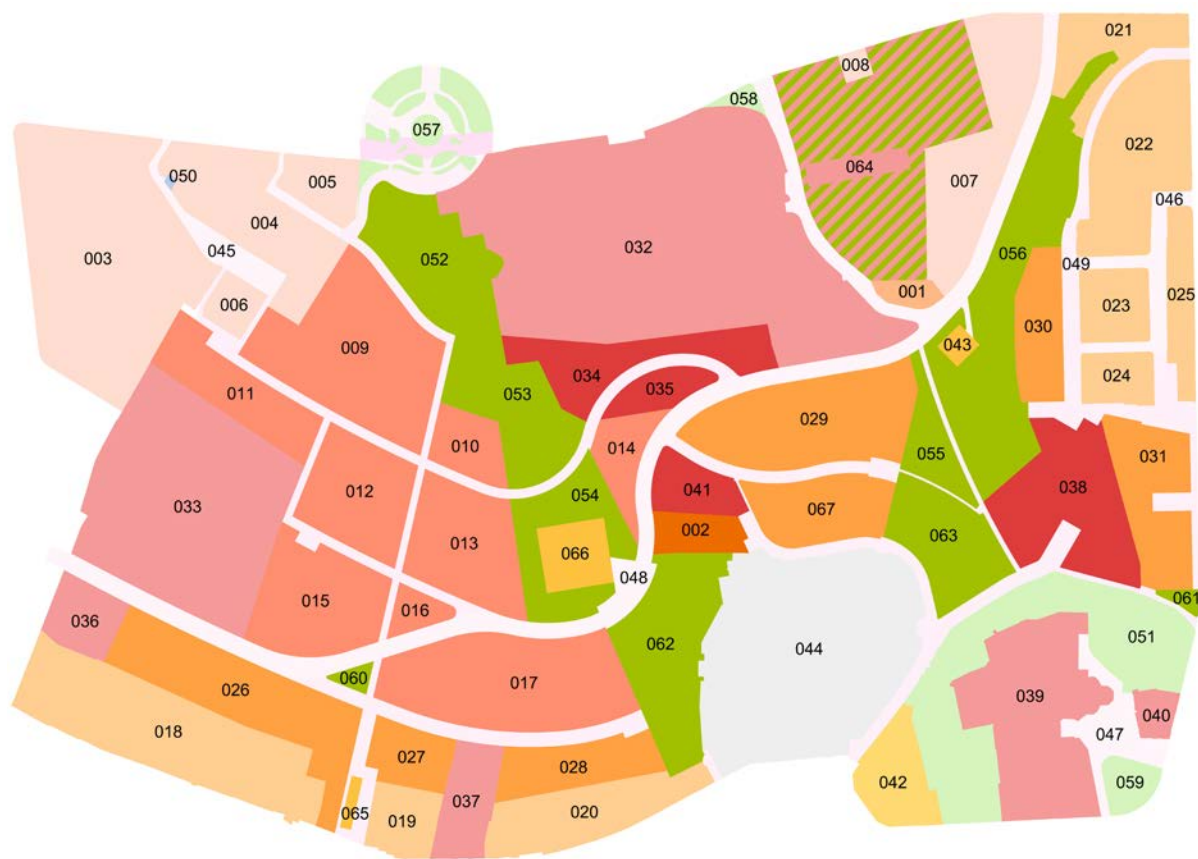
Obytná zóna je místní komunikace funkční skupiny D1 – komunikace se smíšeným provozem. Pobytová funkce této komunikace převládá nad funkcí dopravní a to je zdůrazněno jejím stavebním řešením. 25 % z celkové plochy obytné zóny je vyhrazeno pro retenční vegetační plochy.

Pozemky určené k zastavění jsou vymezeny tak, že mají přístup z veřejného prostranství, které odpovídá jejich využití.

ÚS definuje pozemky určené k výstavbě:

- oplocené
- neoplocené

Je stanovena optimální velikost stavebních parcel, která v maximální míře respektuje stávající majetkoprávní vztahy a obvyklou velikost parcel v Masarykově čtvrti 800–1000 m². S ohledem na exponovaný charakter lokality je nutné zachovat navrhovanou zrnitost zástavby, tzn., že je preferována individuální výstavba rodinných domů.



Obr.19) Situace kapacitního využití – Identifikátory vymezených pozemků

Specifické podmínky využití u těchto vymezených pozemků:

030 Zástavba bodovými bytovými domy volně stojícími, která umožní optické propojení mezi ulicí Trýbovou a Tomešovou strání. Výška zástavby je stanovena s ohledem na okolní stávající zástavbu s regulačním kódem 4 – až do 22m.

- 043** Střešní krajina využita jako stavba občanské vybavenosti – altán s občerstvením atd., s garážovým stáním v podzemí. Slouží jako vybavenost parku – významné zeleně města.
- 064** Vodárenský areál bývalých městských vodojemů s podzemními i nadzemními historickými stavbami technického charakteru, v seznamu ÚSKP, č.106360. Objekty určeny k využití v historické podobě např. ke kulturním účelům a pozemky areálu s původními sadovými a terénními úpravami jako park. Vyhrazená plocha mimo podzemní objekty je určena pro stavbu občanského vybavení jako zázemí areálu včetně parkovacího domu pro návštěvníky
- 066** Kréta – stávající historické podzemí pivovarské ledárny je určeno k dalšímu využití včetně plochy pozemku nad ním k zástavbě dominantou místního významu, vybavenost parku – kulturní stavba, pavilon, restaurace, vyhlídka.
- 065** Urbanistický prvek – nástup na pěší radiální osu spojující veřejný prostor před Výstavištěm a hodnotný krajinný prvek Helgoland u Vaňkova náměstí. Stavební čára definuje vymezení veřejného prostoru, který může být zastavěn stavbou občanské vybavenosti, jejíž součástí bude nástupní veřejné schodiště a vyhlídka ze střešní krajiny.

Míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu

Obecně poměr zastavěné plochy hlavní stavbou na úrovni terénu k celkové výměře pozemku je stanovena na max. 20-30 %. V konkrétních případech je definována regulačním kódem – viz C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Obecně poměr zastavěné plochy všemi stavbami k celkové výměře pozemku je stanoven na 50 %. Míra zastavěnosti je definována regulačním kódem – viz C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

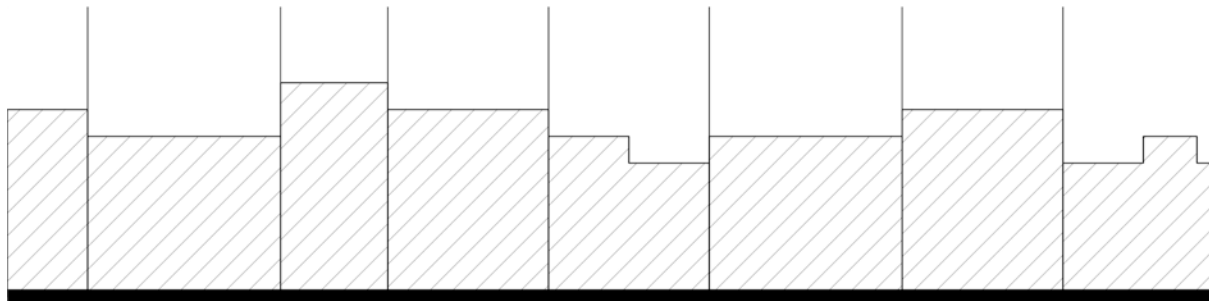
Uliční čára je linie, která definuje hranici mezi regulovanou parcelou a veřejným prostranstvím případně veřejným komunikačním prostorem. Uzavřená uliční čára definuje blok.

Stavební čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uliční čáře, vymezené pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu. V typicky městském prostředí je stavební čára shodná s uliční čarou.

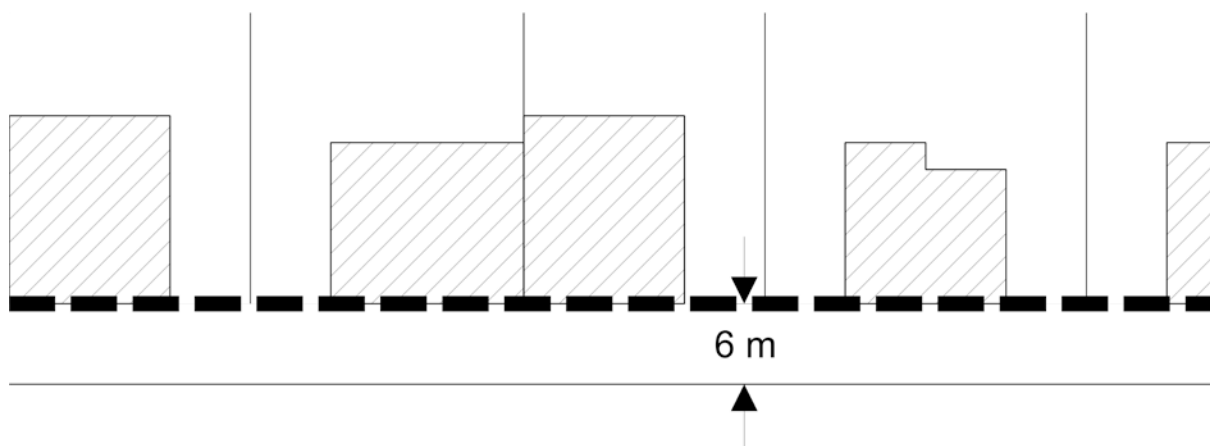
Od veřejného prostranství, pěších spojek a veřejné zeleně je stanovena minimální hranice odstupu staveb 4 m.

Definujeme zde tyto:

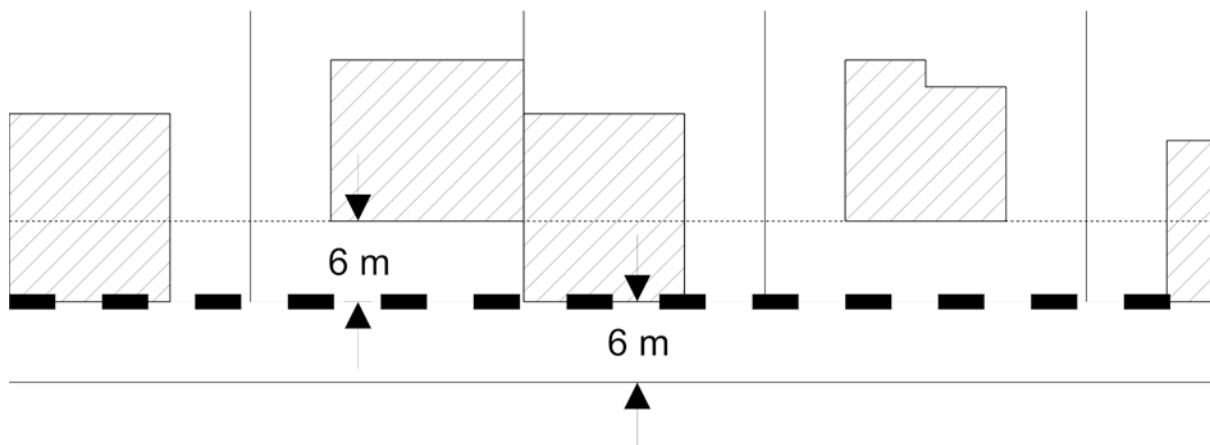
Stavební čára uzavřená je **souvislá** (nepřerušovaná) linie bez možnosti ustoupení fasády od stavební čáry, jednotlivé domy na sebe navazují štítovou stěnou. Nachází se na hranici mezi veřejným prostranstvím a stavební parcelou, např. ulice Hlinky, Údolní.



Stavební čára otevřená je **nesouvislá linie**, přerušovaná a stavba nesmí od této linie odstoupit. Typická ve vilové Masarykově čtvrti. Je stanovena 6 metrů od hranice veřejného prostranství.

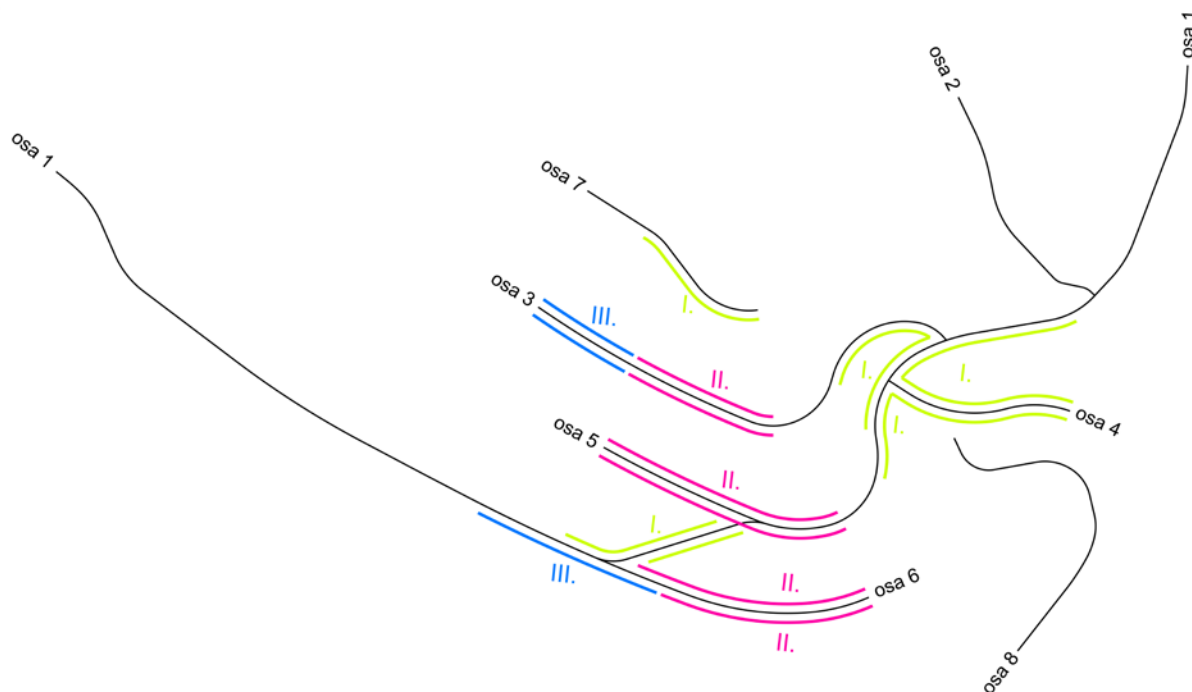


Stavební čára volná je **nesouvislá linie**, přerušovaná a stavba smí od této linie odstoupit, přičemž míra odstoupení může být různá, v rámci stanoveného regulativu je stanovena na 6-12 metrů. Charakteristická např. na ulici Preslově.

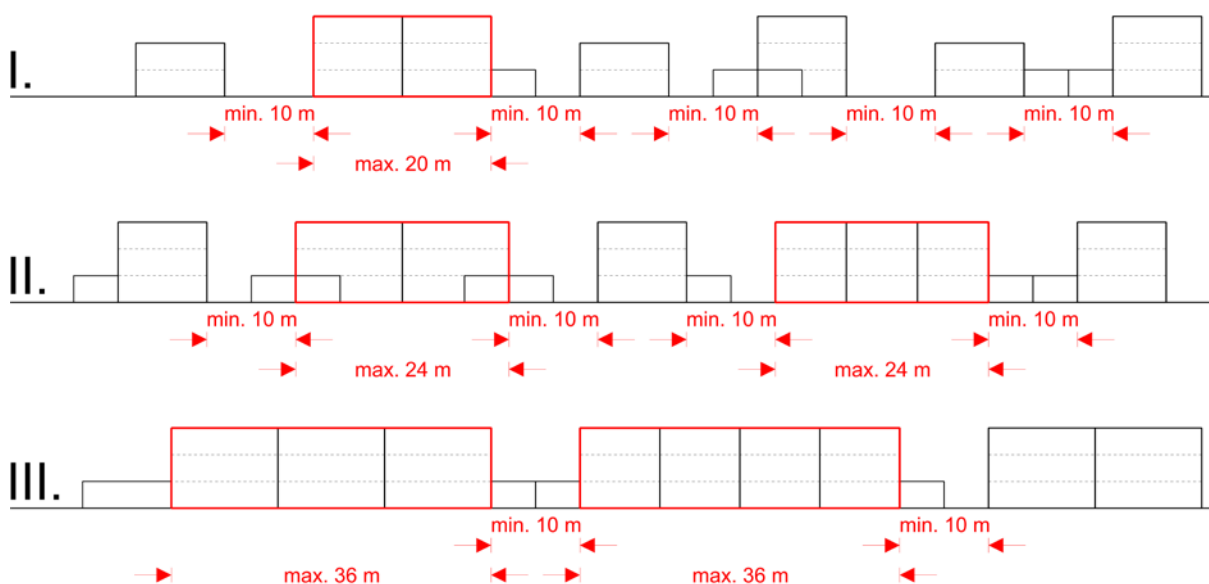


Kategorie stavební struktury

Jedná se o regulaci měřítka a proporcí. Stavební struktura je rozdělena do tří kategorií:

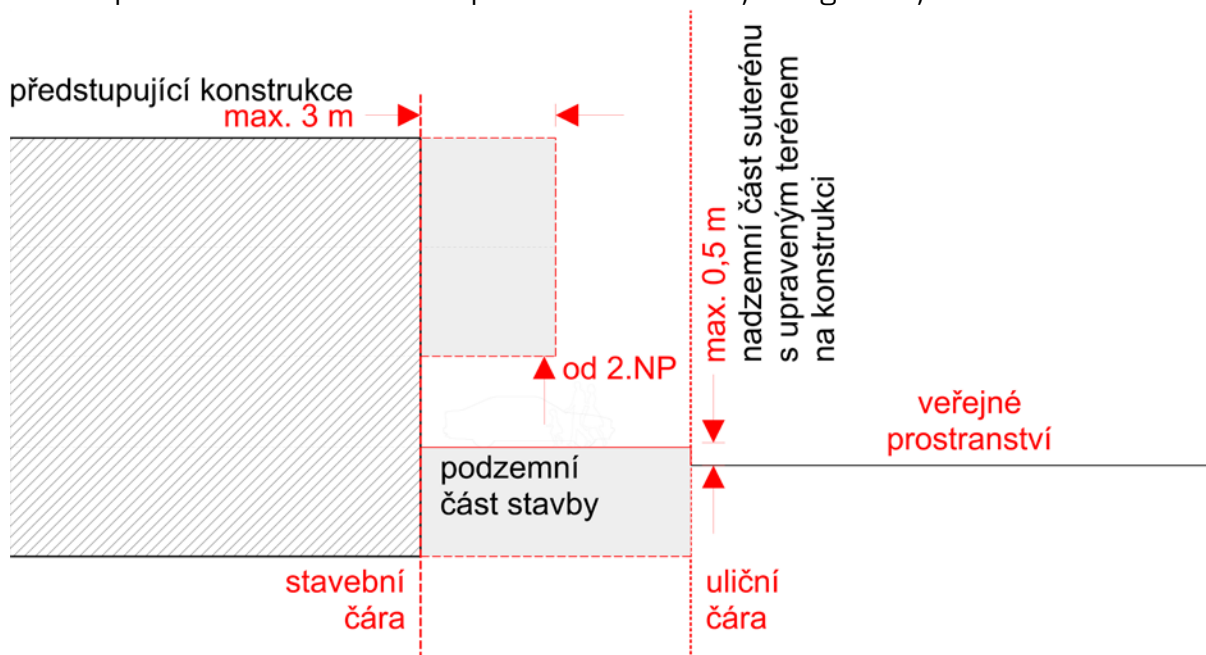


Obr.20) Schéma rozdělení kategorií stavební struktury



Obr.21) Kategorie stavební struktury

Prvky před stavební čarou jsou konstrukce v podzemních a nadzemních podlažích, které mohou překročit stavební čáru za podmínek stanovených regulativy.



Stavební hranice definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a vedlejší stavby (např. garáže, bazény, terasy). Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem ke stavební čáře pozemku. Je stanovena 26 m od uliční čáry.

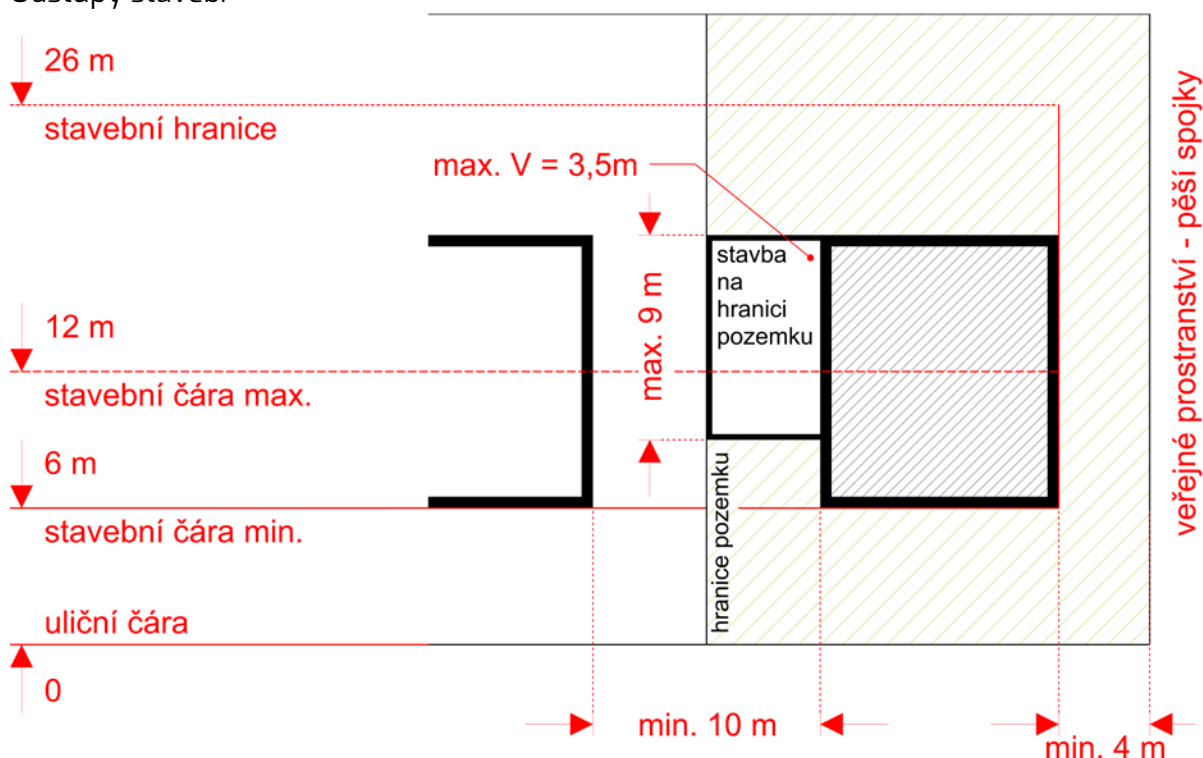
Prostor mezi uliční a stavební čarou se zpravidla zahradně upravuje a využívá pro činnosti navazující s hlavním veřejným prostranstvím. Typické ve vilové zástavbě Masarykovy čtvrti.

Kóta rozhodujících vzdáleností u prostorových regulací

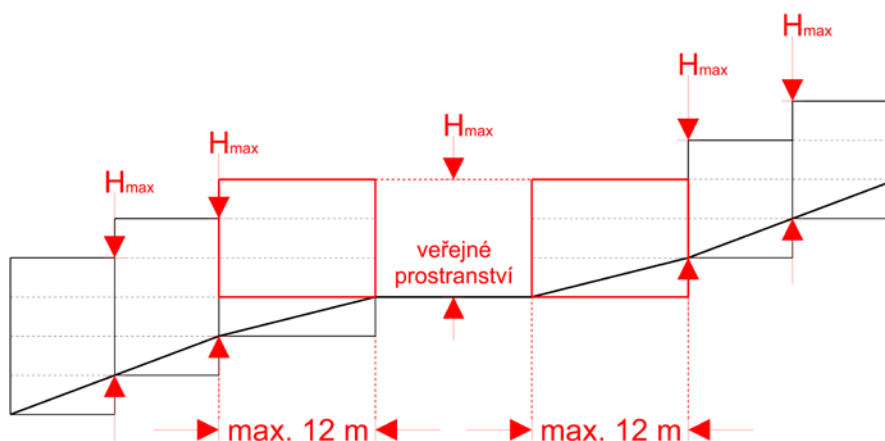
Vzdálenost definována kótou v metrech určující rozhodující parametry uplatněných prostorových regulací.

Odstupy staveb jsou maximální a minimální vzdálenost od okolních staveb a hranic pozemků.

Odstupy staveb:

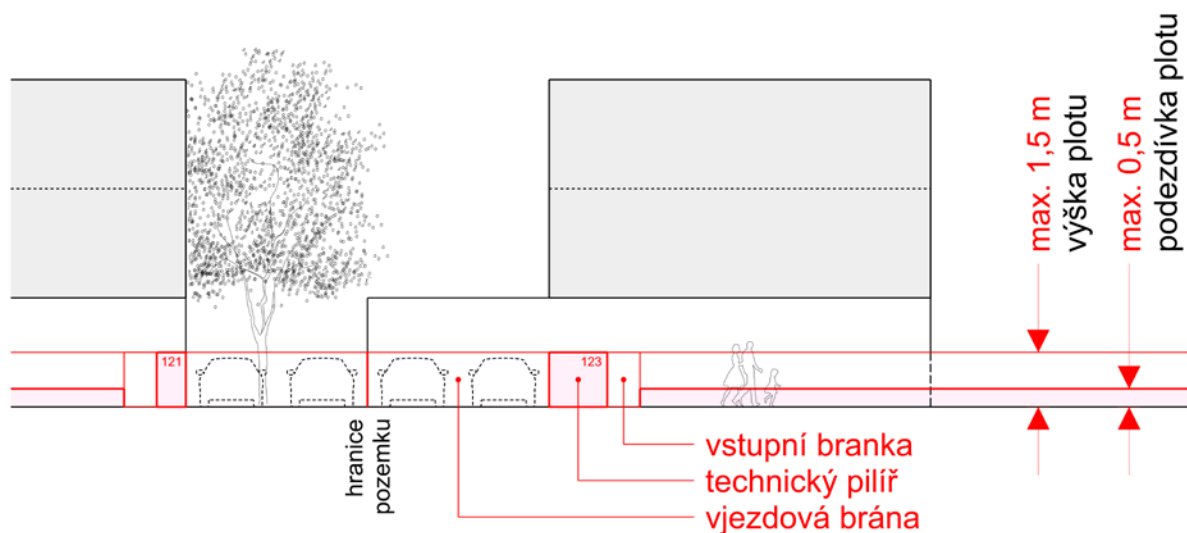


Výšková regulace stanovuje výškové maximální a minimální omezení hlavní stavby. Výškou se rozumí svislá vzdálenost od přilehlé úrovně terénu v místě vstupu do objektu v návaznosti na veřejné prostranství nebo komunikaci po úroveň hlavní římsy / atiky. V případě zástavby ve svahu se výška stanovuje do hloubky 12 m od stavební čáry s tím, že pro další části stavby se výšková regulace vztahuje opět k přilehlému terénu. Od maximální výšky stavby již není možno ve střešní krajině stavět. Max. výška stavby je dána v metrech, v souladu s návrhem ÚPmB.



Římsa / atika pro výškový regulativ je uvažovaná úroveň hlavní římsy nebo horní líc atiky.

Požadavky na oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem odpovídat oplocení v místě obvyklém. Výška plotu se omezuje na 1,5 m, poměr pevné a průhledné části max. 1:2.



Úsek vjezdů

Určuje úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru (pozemků komunikací a prostranství místního významu). Šířka vjezdu k jednomu rodinnému či bytovému domu je stanovena max na 5 m (2 jízdní pruhy či parkovací stání). Pozice sjezdu bude koordinovaná s detailem obytné zóny a podmínkou zachování 25 % z její celkové plochy pro retenční vegetační plochy.

Trasa pěšího průchodu mezi pozemky

Určuje trasu požadovaného pěšího průchodu přes pozemky. Její šířka je stanovena od 4 m do 6 m podle jejího významu.

Mimoúrovňové řešení pěší dopravy

Jedná se o lávku pro pěší a cyklistickou dopravu přes ulici Úvoz ze špilberského kopce do oblasti ulice Trýbova.

Objekty a zařízení technické infrastruktury

Tyto objekty budou součástí veřejných ploch a z tohoto důvodu se předpokládá kvalitní architektonické řešení.

Průhledy v území, vyhlídky a významná stanoviště

Průhledy v území definují nezastavitelné segmenty, kde jsou vytvořeny podmínky pro prostorové vnímání stavebních a přírodních dominant města a krajiny. Stanoven je požadavek na zachování stávajících průhledů, vyhlídek a stanovišť nebo vytvoření nových v řešené ploše.

Stavební dominanta v území

Jedná se o stavební dominantu na krétském hřbetu, která svou výškou překračuje okolní hladinu zástavby a výšku vzrostlé vegetace. Jedná se o dominantu místního významu, u níž je obhajitelné překročení výškového zónování pro tuto lokalitu (max. 15 m).

Významné nároží stavebního objektu

V řešeném území není odůvodnitelná pozice významného nároží.

Retenční vegetační plochy

Jsou součástí zpevněných ploch ve veřejném prostranství. Předpokládaný poměr retenčních vegetačních ploch je 25 % z celkové plochy určené k odvodnění srážkových vod.

Významné solitéry a skupiny stromů

Je požadavek na zachování stávajících významných solitérů a skupin stromů a v plochách zeleně v návrhových plochách jsou vyznačena místa pro jejich výsadbu.

Stromořadí a aleje

Jsou součástí dopravního prostoru spolu s retenčními vegetačními plochami. Jejich návrh je řešen v kapitole „Krajinná architektura“. Vegetační pás pro jejich výsadbu bude min. šířky 2 m.

Dětské hřiště

Stanovuje požadavek na umístění hřiště pro děti, mládež a dospělé a jsou veřejně přístupné – viz výkres č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

Regulační kód

Textový řetězec stanovující funkční a prostorovou regulaci – viz obr. 17 textové zprávy a C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

B-B/0,4/0,5/4/r	příklad kódu
B-B/-/-/-/-	kód funkční regulace využití pozemku
-/0,4/-/-/-	míra zastavění pozemku pro hlavní stavbu
-/-/0,5/-/-	míra zastavění pozemku pro všechny stavby
-/-/-/4/-	kód výšky zástavby dle metodiky připravovaného územního plánu
	/1/ 3-7 m
	/2/ 3-10 m
	/3/ 6-16 m
	/4/ 9-22 m
-/-/-/-/r	typ zástavby

Míra zastavění pozemku pro všechny stavby

Vyjadřuje poměr zastavěné plochy všech staveb na úrovni terénu k celkové výměře pozemku. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona. Míra zastavění pozemku je vyjádřena číselnou hodnotou, která je pro vymezený pozemek stanovena jako maximální. Pro jednotlivé konkrétní pozemky je uvedena v regulačním kódu na výkrese č. C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

Kategorie stavební struktury je způsob umísťování staveb dle prostorové regulace.

Typ zástavby

Určuje příslušnost stavebního pozemku k určitému charakteristickému typu zástavby vyplývající z konkrétních podmínek v řešené ploše – viz C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

v – stavby volně stojící

r – stavby v řadové zástavbě

b – stavby v uzavřené blokové zástavbě

a – stavby vytvářející areál

o – typ zastavění není stanoven

Typ zástavby může být zpodrobněn pro konkrétní funkční využití pozemku.

Typ zastřešení

Určuje požadavek na způsob zastřešení hlavní stavby – viz C.9_Hlavní výkres – funkční a prostorové využití.

a – typ zastřešení není stanoven

Index polyfunkčnosti

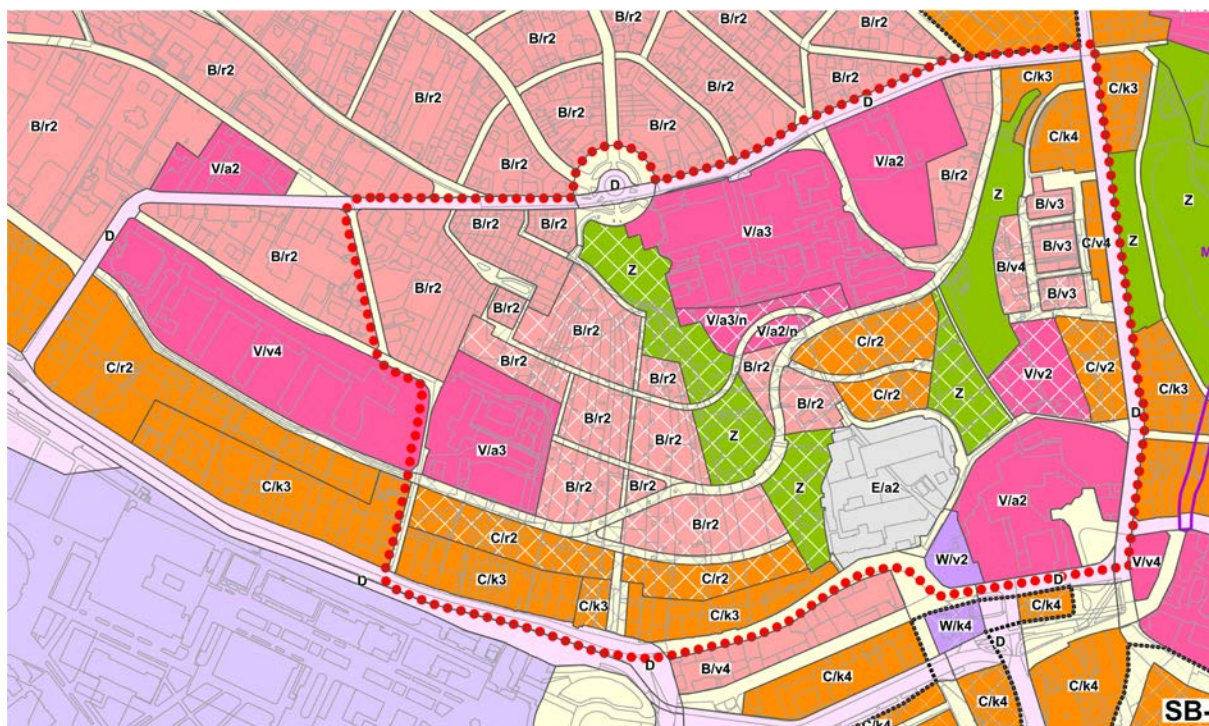
Určuje podíl hrubých podlažních ploch převažující funkce hlavní stavby k ostatním hrubým podlažním plochám přípustného funkčního využití stavby, je stanoven dle § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hrubá podlažní plocha

půdorysná plocha, včetně stavebních konstrukcí, využitá pro konkrétní funkci.

6 NÁVRH ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU

Stávající platný územní plán z roku 1994 bude nahrazen v současné době již připravovaným Novým ÚP, který zpracovává KAM Brno. Tato ÚS se vztahuje k navrhovanému Novému ÚP. Návrh změn ÚP, který tato ÚS předkládá, se využije jako podklad pro připravovaný nový Územní plán města Brna.



Obr.22) Návrh na změnu připravovaného ÚP

7 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh dopravního řešení vychází a přizpůsobuje se možnosti dopravního napojení na vyšší dopravní skelet a konfiguraci terénu. Cílem dopravního řešení bylo navrhnout takový dopravní skelet, který splní nároky na průchod a průjezd územím hlavními komunikacemi s maximálním podélným sklonem do 8,33 %. Tento požadavek bylo nutno skloubit s nutností na takový dopravní skelet vhodně napojit i navrhovanou zástavbu bez nutnosti nepřiměřených objemů zemních prací. Návrh musí splňovat požadavek na vyloučení tranzitní dopravy, tedy takové řešení, které nebude dopravně konkurovat ulici Lipové a Tvrdého v základním komunikačním skeletu. V grafických přílohách je doloženo jak situační, tak i výškové řešení dopravního skeletu.

7.1. Komunikace a zpevněné plochy

Základní osu dopravního řešení tvoří prodloužení ulice Tomešovy (v grafice OSA1) západním směrem a její napojení na ulici Vinařská v místech pod areálem Masarykovy univerzity. Ulice je navržena jako obslužná funkční úroveň C základní šířky vozovky 6,0 m mezi obrubami s podélnými parkovacími stáními v zálivech. Maximální podélný sklon komunikace je 8,33 %. Podél komunikace jsou navrženy chodníky na obou stranách s šířkou minimálně 2,0 m. V místě křížení s radiálním parkem, v úseku se staničením 0,640-0,700 km je navržen zpomalovací prvek ve formě zvýšené pojezdové plochy

a zpomalovacích prahů. V případě vedení linky hromadné dopravy jsou na této komunikaci nezávazně navrženy nácestné zastávky nekolejové MHD.

Na prodloužení ulice Tomešovy ze severu navazuje stávající ulice Tomešova vedoucí podél MOÚ. Šířkové parametry této ulice budou upraveny pro obousměrný provoz. Šířka jízdního pásu je navržena na 6,0 m mezi obrubami a podél vozovky jsou navrženy chodníky na obou stranách s šířkou minimálně 2,0 m. Komunikace je zařazena do funkční úrovně C. V severní části je na tuto ulici dopravně napojen v prostoru vodárenských objektů multifunkční objekt obsahující hromadné garáže a informační centrum pro vodárenské objekty. Návrh komunikace zcela respektuje stávající výškové řešení, které dosahuje v podélném sklonu cca 10 %. Změna nivelety s ohledem na stávající napojení okolních objektů není možná.



Obr.23) Koncepce dopravy

Na hlavní osu – prodloužení ulice Tomešovy jsou napojeny komunikace zajišťující dopravní obsluhu řešeného území. Obecně lze říct, že se jedná o slepé komunikace určené pro dopravní obsluhu obytné zástavby a jsou navrženy v módu obytných zón.

Částečně vymykající se této logice je komunikace zajišťující dopravní obsluhu rozvojové oblasti MOÚ a zároveň dopravní napojení oblasti zástavby rodinných domů (v grafice OSA3). Komunikace v délce cca 250 m od dopravního napojení na prodloužení ulice Tomešovy po začátek obytné oblasti je navržena ve funkční úrovni C s šířkou jízdního pásu 6,0 m mezi obrubami s oboustranným chodníkem šířky 2,0 m. V tomto úseku navržené komunikace na ni bude dopravně napojen nový objekt MOÚ s větším počtem parkovacích stání, případně parkovacím domem.

Po cca 250 m za radiálním parkem přejde komunikace do funkční úrovně D – obytné zóny. Celková délka komunikace je 530 m a nejvyšší podélný sklon dosahuje hodnoty 8,33 % na začátku úseku v délce cca 120 m. Ulice je ukončena obratištěm.

Navržené ulice (v grafice OSA4, 5, 6) zcela splňují charakter obytných zón jak stavebním uspořádáním, tak i podélným sklonem nepřesahujícím 8,33 %. Dopravně jsou napojeny na hlavní osu, prodloužení Tomešovy ulice. V místě napojení jsou navrženy zpomalující příčné prahy pro zklidnění dopravy. Maximální šířka sdíleného dopravního prostoru je 5,5 m. Všechny ulice v módu obytných zón jsou navrženy s dlážděným povrchem se zklidňujícími prvky (lokální zúžení) a s prvky pro vsakování dešťových vod.

Ulice Žlutý kopec, která je dopravně napojena na okružní křižovatku na Vaňkově náměstí bude prodloužena do prostoru pod MOÚ (v grafice OSA7). Ulice bude sloužit na dopravní obsluhu a dopravní napojení nově navržených rodinných domů. Ulice je navržena funkční úrovně D – obytná zóna. Jedná se o společný dopravní prostor maximální šířky 5,5 m s dopravně zklidňujícími prvky.

Na stávající ulici Schovaná v místech od dopravního napojení zásobování pivovaru až do konce je navržena změna funkční úrovně komunikace na úroveň D.

Stávající ulice Vinařská, na kterou je napojena prodloužená ulice Tomešova, bude rozšířena na plnohodnotné dva jízdní pruhy šířky 3,0 m a v celém úseku bude doplněna o oboustranné chodníky s šířkou minimálně 2 m.

Studie respektuje návrh umístění zastávky hromadné dopravy na ulici Úvoz v prostoru jižně za severním napojením ulice Trýbovy. Taktéž dopravní napojení dětského centra u ulice Trýbovy formou obytné zóny. V návrhu je dále prodloužena ulice Trýbova z důvodu dopravního napojení navržených bytových domů nacházejících se v místě stávajících řadových garáží. Severní část ulice Trýbovy v místě stávajících garáží bude s tímto prosloužením propojena jednosměrně jižním směrem.

Prodloužená ulice Tomešova (OSA1) je navržena s vozovkou z asfaltového betonu a chodníky s povrchem z dlažby. Pouze v místě určeném pro zklidnění dopravy (zvýšená vozovka a zpomalovací prahy) bude vozovka provedena s povrchem z dlažby. Ostatní navržené ulice a obytné zóny budou provedeny s vozovkou s dlážděným povrchem. Odvod dešťových vod bude zajištěn příčným a podélným sklonem do vsakovacích průlehů nacházejících se podél vozovek, a to i v úseku prodloužené ulice Tomešova. Vsakovací prvky budou prostřídány s plochami určenými pro podélné parkování, plochy okolo stromořadí podél komunikací budou taktéž uzpůsobeny pro retenci a vsakování dešťových vod.

7.2. Napojení na vyšší komunikační skelet a organizace dopravy

Dopravní napojení řešené oblasti vyžaduje stavební úpravy na stávajícím dopravním skeletu.

S ohledem na krátkou vzdálenost dopravního napojení ulice Tomešovy (východ) ke křižovatce ulice Tvrdého s ulicí Úvoz bude ulice Tomešova od křižovatky pod MOÚ vedena jednosměrně k ulici Tvrdého, přičemž zde bude umožněna jízda cyklistů v protisměru ve vyhrazeném jízdním pruhu. Vjezd do řešené oblasti z ulice Tvrdého bude realizován rekonstruovanou křižovatkou ulic Tvrdého a Tomešova u MOÚ. Přestavba zajistí vložení nového odbočovacího pruhu vlevo z ulice Tvrdého do ulice Tomešovy. Ulice Tomešova podél MOÚ bude pojížděna obousměrně.

Dopravní napojení rozšířené ulice Vinařské na ulici Lipovou bude doplněno o přechody pro chodce.

Stávající napojení ulice Vinařské na ulici Hlinky bude jednosměrné, a to ve směru od ulice Hlinky k areálu Masarykovy univerzity. Stávající chodník bude rozšířen.

7.3. Individuální automobilová doprava

Doprava v klidu

Ve stávajícím stavu je patrný deficit parkovacích a odstavných stání v území. Odstavená a parkující vozidla, stojící v uličním prostoru tak činí často v rozporu s vyhláškou. Tento deficit je patrně způsoben nedostatkem parkovacích stání v MOÚ. Proto je naprosto nezbytné navrhnout dostatečný prostor pro parkování a odstavování vozidel. Všechny stavby umísťované v řešeném území musí splnit normové požadavky na parkování a odstavování vozidel, a to na svých pozemcích. S ohledem na delší docházkové vzdálenosti na hromadnou dopravu nelze doporučit v řešeném území použití redukčních koeficientů. Na všech navržených komunikacích v místech, kde to norma umožňuje, jsou navržena podélná parkovací stání u vozovky. V místě objektu občanské vybavenosti Kréta jsou navržena stání kolmá, určená pro návštěvníky parků. Na základě plánu zástavby byl orientačně spočten požadovaný počet parkovacích a odstavných stání pro řešenou oblast. Výpočet byl proveden dle ČSN 736110. Jen pro zdravotnické zařízení MOÚ s ohledem na neznalost jeho definitivní náplně byl pro stanovení požadovaného počtu parkovacích stání použit výpočet z Pražských stavebních standardů, opírající se o HHP objektu. Výpočet počtu parkovacích stání byl následně použit i pro stanovení objemu generované dopravy. Řešené území bylo rozděleno na 8 oblastí a pro každou takto stanovenou oblast byl proveden výpočet potřebného počtu stání. Pro řešenou oblast bude potřeba minimálně 529 odstavných stání a 206 stání parkovacích. Celkem tedy je do dané oblasti potřeba umístit 735 odstavných a parkovacích stání.

S ohledem na stávající deficit parkovacích stání v oblasti jsou v území navrženy plochy pro případné umístění objektu, či plochy pro hromadné garáže. Tyto plochy jsou situovány v těsné blízkosti areálu MOÚ.

Hromadné parkovací objekty a plochy

Celkový počet je zaznamenán v následující tabulce:

Oblast	ka	kp	Oo	Po	Stání odstavných	Stání parkovacích
A	1,25	1,00	10	1,0	13	1
B	1,25	1,00	64	6,0	80	8
C	1,25	1,00	32	3,0	40	4
D	1,25	1,00	54	6,0	68	8
E	1,25	1,00	101	12,0	126	15
F	1,25	1,00	10	112,0	13	140
G	1,25	1,00	67	14,0	84	18
H	1,25	1,00	85	11,0	106	14
Celkem:					529	206
Celkem všech stání:						735

- odstavná stání je nutno realizovat na pozemku stavby
- parkovací stání mohou být na veřejných prostranstvích



Obr.24) Situace zobrazující rozdělení území na jednotlivé oblasti pro výpočet generované dopravy

Objem generované dopravy

Objemy generované dopravy byly spočteny na základě počtu parkovacích a odstavných stání a jejich určení dle užití funkce. V následující tabulce jsou zaznamenány hodnoty obrátkovosti v závislosti na funkci parkovacího stání:

Oo – Bydlení	0,8
Po – Bydlení	3,0
Po – Obchod + Služby	4,0
Po – rezerva	1,3
Po – Zdrav. zař. zaměstnanci	1,0
Po – Zdrav. zař. návštěvy	2,0

Objemy generované dopravy byly stanoveny tak, jako počty parkovacích stání pro oblasti řešeného území. Intenzita zdrojové dopravy z celé řešené oblasti bude činit cca 850 lehkých vozidel za 24 hodin a stejné intenzity lze očekávat i pro dopravu cílovou. Intenzita těžkých vozidel je stanovena na 3 % intenzity lehkých vozidel, což činí 25 vozidel pro cílovou dopravu a stejný objem – 25 těžkých vozidel pro zdrojovou dopravu.

Objemy generované dopravy lehkých vozidel v rozdělení na stanovené oblasti je zaznamenán v následující tabulce:

Oblast	Počet parkovacích stání	Generovaná doprava
A	14	14
B	88	87
C	44	43
D	75	77
E	141	146
F	153	233
G	100	110
H	120	126
Celkem	734	834

Z doložených výpočtů vyplývá, že intenzita špičkové hodiny generované dopravy s ohledem, že funkce v území je převážně bydlení, u které lze uvažovat objem 30 %

z celkových intenzit bude činit cca 250 lehkých a 3 těžká vozidla. Tato intenzita bude rozložena do tří výjezdů z oblasti, lze tedy očekávat nárůst intenzit. Na každém z výjezdů z oblasti dosáhne růstu o cca 85 lehkých vozidel v ranní špičkové hodině.

7.4. Obsluha území hromadnou dopravou

V současné době je území obslouženo hromadnou dopravou se zastávkami na ulicích Tvrdého, Hlinky, Úvoz a na Mendelově náměstí. Na ulici Tvrdého a Úvoz je území obsluhováno zejména trolejbusovou dopravou, jižní území navázané na ulici Hlinky a Mendelovo náměstí je obslouženo zejména tramvajovou a trolejbusovou dopravou. Na ulici Úvoz je navržena nová zastávka v blízkosti ulice Trýbovy se směrem k Mendelovu náměstí. Tyto zastávky však jsou v docházkových vzdálenostech nad 300 m z centra řešeného území. Nevýhodou docházky na tyto zastávky je značný výškový rozdíl trasy docházky. Proto navrhujeme umístit na prodlouženou ulici Tomešovu nové nácestné zastávky pro autobusovou hromadnou dopravu. Předpokládáme zde provoz malých autobusů. Vzhledem k tomu, že zastávky navrhujeme jako nácestné, je možné jejich polohu v dalších stupních dokumentací upřesnit. Předběžně navrhujeme umístění zastávek na ose procházející územím, a to na prodloužené ulici Tomešově. Z důvodu krátké docházkové vzdálenosti umísťujeme zastávku v blízkosti objektů rozšiřujících areál MOÚ, dále je vhodné umístit zastávku v centru řešeného území, které tvoří centrální park s objektem občanské vybavenosti Kréta. Třetí zastávka je umístěna v blízkosti areálu MU na ulici Vinařská. Zastávky jsou navrženy ve vzájemné vzdálenosti cca 450 m.

7.5. Doprava pěší

Pro pěší dopravu musí být řešené území maximálně prostupné. Prostupnost je zajištěna umístěním chodníků podél všech navržených komunikací. Chodníky jsou navrženy s šířkou minimálně 2,0 m. Kromě chodníků podél komunikací jsou v území umístěny chodníky, průchozí koridory i mimo hlavní dopravní prostory. Jedná se o propojení jednotlivých ulic hlavně v severojižním směru a navázání pěších tras pokračujících ze slepých ulic dál do území. Důraz byl kladen na bezbariérové propojení hlavně ve východně-západním směru, kde podélný sklon pěší trasy nepřekoná 8,33 %. Vzhledem k značnému svažitému terénu není možno bezbariérově zajistit severo-j jižní směr, na těchto chodeckých trasách jsou pro vyrovnání značných sklonů často umístěna schodiště. V ulicích v režimu obytných zón je pěší doprava zajištěna ve společném dopravním prostoru s dopravou automobilovou.

7.6. Cyklistická doprava

S ohledem na předpokládané nízké intenzity dopravy na dopravním skeletu řešeného území, nejsou zde navrhována zvláštní dopravní opatření pro cyklistickou dopravu. Cyklisté se budou pohybovat v hlavní dopravním prostoru na jízdních pružích společně s automobily. Jediné dopravní opatření pro cyklistickou dopravu je navrženo v jednosměrné části ulice Tomešovy, a to vložím samotného jízdního pruhu pro cyklisty jedoucí v protisměru jednosměrky. Pohyb cyklistů se předpokládá i na navržené lávce přes ulici Úvoz propojující řešené území přes ulici Trýbovu s ulicí Pellicovou. Tím je respektován požadavek Generelu cyklistické dopravy, který stanovuje potřebu propojení východní části města s lokalitou Žlutý kopec.

8 MODRO ZELENÁ INFRASTRUKTURA

Je v této ÚS uvažována jako síť prvků budovaných v harmonii s přírodou pro řešení urbanistických a klimatických problémů spadající pod urbánní ekologii. Tato infrastruktura zahrnuje vodní prvky pro zachytávání dešťové vody a její čištění. Spolu se zelenými prvky, tedy flórou zvyšuje biodiverzitu, kvalitu půdy a stav podzemní vody, omezí znečištění ovzduší a erozi, ušetří energii, zachová příznivé mikroklima, omezí přehřívání a zmírní dopady přívalových dešťů. Efektem více zeleně a vodních prvků je také pozitivní vliv na duševní a fyzický stav člověka.

Uvažovanými prvky modro-zelené infrastruktury jsou zde zelené střechy, které zvyšují energetickou efektivnost staveb, slouží jako přírodní chlazení a podporují zadržování vody. Mimo budovy, např. veřejné prostory, na ulicích jsou to prvky jako prosakovací dlažba, zatravnovací tvárnice, travnaté pásy, průlehy, stromořadí, aleje, parky.

Detailně je navrhované řešení popsáno v kapitole „Technická infrastruktura – hospodaření s dešťovými vodami“ a také v kapitole „Krajinná ekologie“.

9 PARKY A ZELENĚ

Nový koncept napojuje řešené území na stávající systém zeleně města Brna, zajistí jeho prostupnost, návaznost na mozaiku soukromé zeleně a do systému zapojí i poloveřejnou – vyhrazenou zeleň. Řešené území je rozčleněno komunikacemi – liniovými prvky, které budou doprovázet stromořadí, vsazené do zelených pásů sloužících jako dešťové záhony – průlehy.

Veřejnou zeleň představuje centrální park, a prostor kolem obytných souborů. Park bude zajišťovat průchodnost a užitnost území také pro živočichy a nabídne množství různých typů stanovišť, čímž zvýší biodiverzitu místa. Stává se srdcem celého území a dává možnost vzniku parku celoměstského významu. Součástí systému veřejné zeleně se stává i území s bytovými domy v blízkosti pivovaru, kde je možnost vybudování komunitních zahrad pro obyvatele. Tomešova stráž se po krajinářské úpravě stane hodnotným a funkčním prvkem městské zeleně. Parkovou zelení je navrženo pěší propojení od Vaňkova náměstí na Tomešovu stráž, spolu s lávkou na Špilberk a do centra města.

Vyhrazená zeleň se stává součástí přístupných prostorů, ale pouze v omezenou dobu. Umožní propojení veřejného parku s okolím (Institut vzdělávání, Augustiniánský klášter, areál Masarykova onkologického ústavu a přilehlý park s podzemními vodárenskými prostory).

Soukromá zeleň navazuje na mozaikovitou strukturu soukromých zahrad celé Masarykovy čtvrti. Protínají ji pouze ulice se stromořadími a pěší propojení vedoucí svahem dolů, včetně hlavní osy doprovázené stromořadím.



Obr.25) Situace koncepce zeleně

Charakter jednotlivých částí systému zeleně

Komunikace

Území je protnuto třemi typy komunikací. Hlavní průjezdná trasa (osa 1) bude doprovázena stromořadím z dvou druhů stromů v jejich méně vzrůstných kultivarech (např.: jasan *Fraxinus ornus* ‚Obelisk‘ a javor *Acer platanoides* ‚Emerald Queen‘). Jejich výška by měla být 8-10 metrů, podchozí výška 4 metry. Ulici v obytných zónách (osa 3-7) doplní skupiny stromů například třešní (*Prunus yedoensis*), ve kterých se může bodově objevovat červenolistá třešeň (*Prunus cerasifera* ‚Nigra‘) jako odkaz červenolistých buků v zahradách na jižní straně Žlutého kopce. Třetí typ komunikace je pouze pro pěší a tvoří hlavní osu Žlutý kopec – Výstaviště. Osu doprovází vícekmenné stromy například muchovníku (*Amelanchier lamarckii*), které mají nižší vzrůst a spojí různorodou výsadbu soukromých zahrad.

Výrazným bodem je malé náměstí, které vzniká křížením hlavní cesty s osou 6 a pěším tahem. Zde bude umístěna skupina 3-4 platanů (*Platanus acerifolia*), které zde vytvoří příjemnou atmosféru a stane se orientačním bodem při průjezdu územím. Platan by mohl být umístěn v důležitých bodech, uzlech nebo vstupech do území.

Centrální park

Centrální park je vnímán jako celek s veřejným prostorem kolem bytových domů v blízkosti pivovaru. Jeho západní hranice je jasně definovaná koncem soukromých pozemků u rodinných domů, naopak východní strana proniká do areálu nemocnice, mezi bytové domy, až k pivovaru a dál až na Tomešovu stráň. Park bude plně funkčním veřejným prostorem se sociálním zázemím a neomezenou průchodností.

Doporučení a limity pro park:

- Vybudovat prostup celým územím až k Tomešově stráni a k lávce na Špilberk.
- Umožnit různé výhledy na panorama města, zachovat otevřenost výsadby v prostoru krétského hřbetu, aby byly zachovány chráněné výhledy.
- Umístit vinohrad v louce v blízkosti bývalé ledárny pivovaru – Kréty.
- Možnost vybudování komunitních zahrad pro obyvatele bytových domů.
- Druhové složení parku by mělo odpovídat potenciální vegetaci lokality – dubohabrovému háji, kde jsou dominantní duby: dub zimní (*Quercus petraea*) nebo dub letní (*Quercus robur*) v těžších půdách a habr (*Carpinus betulus*). Patří sem také lípa (*Tilia cordata*), javor (*Acer platanoides*, *Acer campestre*), třešeň (*Prunus avium*). Z keřů sem patří líska (*Coryllus avellana*), hloh (*Crataegus laevigata*), dřín (*Cornus mas*), svída (*Cornus sanguinea*).

Park nad vodojem

Park nad vodojem bude mít charakter vyhrazeného prostoru, který bude určen veřejnosti, návštěvníkům podzemních vodojemů a případně bude propojen i s areálem nemocnice. Výsadba zde bude limitovaná podzemními stavbami.

Využití	výměra pozemku (m ²)	%
Zeleň veřejná – stav	24 484	
Zeleň veřejná – návrh	67 605	
Zeleň veřejná – celkem	92 089	16
Zeleň vyhrazená – areálová	93 992	17
Zeleň soukromá – uzavřená, otevřená	190 605	34
Ostatní využití	185 352	33
Celkem	562 038	100



Obr.26) Bilance zeleně

10 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

10.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Potřeba vody

Územní studie uvažuje se zástavbou rodinnými domy a v menší míře bytovými domy.

Počty osob – viz Tabulka bilancí = 1098 osob.

Stanovení specifické potřeby vody:

V Generelu odvodnění města Brna (GomB) je uvažováno se specifickou potřebou vody $q = 127$ l/os/den, dle současné legislativy je specifická potřeba vody $q = 95,9$ l/os/den, průměrná spotřeba vody v Brně v období 2015-2019 (zdroj www.bvk.cz):

2015: 108,7 l/os/den 2016: 109,7 l/os/den 2017: 109,2 l/os/den 2018: 107,4 l/os/den
2019: 106,5 l/os/den

Pro výpočty je uvažováno s výhledovou specifickou spotřebou pitné vody 105 l/os/den. Stanovená hodnota vychází z předpokladu, že dojde ve výhledu k nárůstu spotřeby vody, ale zároveň v řešeném území budou efektivně využívány srážkové vody a šedé vody (závlaha, splachování).

Počet osob	-	1098
Průměrná denní potřeba vody	Osoba/den	105,0 l/den
Průměrná denní potřeba vody	-	115 290,00 l/den
Maximální denní potřeba vody	koef. d 1,3	149 876,99 l/den
Maximální hodinová potřeba vody	koef. h 1,7	2,95 l/s
Maximální potřeba vody podle ČSN	-	9,68 l/s
Roční potřeba vody	-	42 080,85 m ³ /rok
Potřeba požární vody (vnitřní)	-	1,20 l/s

Návrh tlakových pásem

Nové objekty v řešeném území budou napojeny z vodovodu DN 200 (ulice Tomešova, vodojem Barvičova 330 m n.m.), kde bude osazena regulace tlaku. Toto řešení je navrženo v Generelu odvodnění města Brna. Námi navrhované řešení je doplněno propojením nových vodovodů na stávající vodovody 1. tlakového pásma (272 m n. m.) z následujících důvodů:

- Napojení na více míst zajistí možnost výstavby v různých částech lokality bez toho, aby bylo třeba budovat vodovod z napojení ul. Tomešova.
- Napojení na více místech zajistí funkčnost řešeného území i při případné poruše vodojemu Barvičova nebo přírodního potrubí.
- Vzhledem k tomu, že se jedná o různá tlaková pásma, budou na vodovodech sekční uzávěry, kterými bude možné řídit bezproblémový provoz.

Vnější odběrná místa pro zásobování požární vodou

Rozsah navržených objektů nepředpokládá zvýšené nároky na vnější odběrná místa s ohledem na dimenze vodovodů. V dalších stupních, s ohledem na aktuální legislativu, bude posouzeno, zda je nutné osadit na vodovodní potrubí požární hydranty nebo budou vyhovující stávající.

Návrh vodovodů

Obecné principy:

- Materiály a provedení musí splňovat Městské standardy pro vodovodní síť.
- Ochranná pásma a odstupy se řídí platnou legislativou a Městskými standardy pro vodovodní síť.

Napojení nových vodovodů bude z následujících bodů:

- ulice Žlutý kopec (areál MOU): DN 150 LT
- ulice Žlutý kopec: DN 100 LI
- ulice Jeřabinová: DN 100 LI
- ulice Tomešova: DN 200 LI
- ulice Schovaná: DN 100
- ulice Vinařská: DN 100 LT
- ulice Vinařská (areál MU): DN 150 LI
- ulice Trýbova: DN100 (nové objekty budou napojeny přímo na stávající vodovod bez nutnosti vybudovat nové vodovodní řady)

Přeložky a úpravy na stávajících vodovodech

V místech mezi ulicemi Tomešova a Schovaná je jeden stávající vodovod DN 100 LI v trase, která koliduje s nově navrženou zástavbou a komunikacemi. Je proto uvažováno s přeložkou části vodovodu DN 100 LI.

Obecné principy návrhu vodovodů

- Materiály a provedení musí splňovat Městské standardy pro vodovodní síť.
- Ochranná pásma a odstupy se řídí platnou legislativou a Městské standardy pro vodovodní síť.

Vyjádření BVK, a.s. ze dne 1. 4. 2021

V rámci ulice Žlutý kopec bude prodloužen vodovodní řad tlakového pásma 1.6 VDJ Barvičova, kóta přepadu 330 m n. m.

Vznikne nové tlakové pásmo 1.6.2 – redukce tlaku VDJ Barvičova.

Propojení zástavby od ulice Hlinky bude na vodovodní řady tlakového pásma 1.0 VDJ Preslova. Vodovodní řady tlakového pásma 1.6.2 – redukce tlaku VDJ Barvičova a tlakového pásma 1.0 VDJ Preslova budou propojeny, ale zároveň budou odděleny mezipásmovým šoupátkem, které bude otevřeno pouze za mimořádných provozních stavů, zejména při havárii na vodovodní síti.

Údaje ve vyjádření jsou zpracovány do dokumentace.

10.2. ODKANALIZOVÁNÍ A ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ

V řešeném území, v jeho převážné části se nacházejí zahrádkářské objekty, které nejsou centrálně odkanalizovány. Z hlediska dalšího rozvoje celého území je tedy třeba navrhnout systém odkanalizování. Generel odvodnění města Brna (GomB) uvažuje s odvedením srážkových a splaškových vod jednotnou kanalizací do nejbližších stávajících jednotných kanalizací.

Zdroj: GomB, část D – kanalizace, č. přílohy D.2.V.I.3-01.02

Navržené řešení

Splašková kanalizace a lokální hospodaření s dešťovými vodami (propojenými) je odlišné od návrhu jednotné kanalizace, která je v Generelu odvodnění města Brna. Je to především vzhledem k charakteru navrhované lokality, velkému množství zeleně, vsakování, zadržování a využívání srážkových vod.

Pouze v jihovýchodní části území (z důvodu stávající zástavby nebo stávajících jednotných kanalizací) je navržena kanalizace jednotná.

Srážkové vody ze zpevněných ploch a komunikací budou sváděny do vsakovacích a retenčních objektů, které budou vzájemně propojené (tento systém v případě potřeby (přivalové srážky), bude simulovat dešťovou kanalizací).

Celé řešené území je koncipováno tak, aby v maximální možné míře byl zachován přírodě blízký způsob hospodaření se srážkovými vodami. Nedílnou částí je i volba materiálů a povrchů zpevněných ploch. Vše bude řešeno na principu modrozelené infrastruktury.

Odkanalizování lokality má návaznost na stávající kanalizaci v ulici Hlinky a Mendlovo náměstí, kde je nutná rekonstrukce z důvodu stáří a stavebního stavu. Je zpracován dokument Správy generelu odvodnění města Brna – D část kanalizace – mezistav – 015 kmenová stoka B – Mendlovo náměstí (06/2014). Řešení je navrženo ve 2 variantách, bude proto třeba zpracovat studii proveditelnosti k rozhodnutí o optimální variantě.

Obecné principy návrhu odkanalizování

- Vypouštěné odpadní vody musí splňovat kvalitu a limity stanovené Kanalizačním řádem.
- Materiály a provedení musí splňovat Městské standardy pro kanalizační zařízení.
- Ochranná pásma a odstupy se řídí platnou legislativou a Městskými standardy pro kanalizační zařízení.

Bilance odtoku splaškových vod

Výchozí údaje jsou stejné jako u bilancí spotřeby vody:

Počet osob	-	1098
Průměrná denní potřeba vody	Osoba/den	105,0 l/den
Průměrný denní odtok splaškové vody	-	115 290,00 l/den
Maximální denní odtok splaškové vody	-	149 876,99 l/den
Maximální hodinový odtok splaškové vody	-	2,85 l/s
Maximální odtok splaškové vody	-	3,18 l/s
Roční odtok splaškové vody	-	42 080,75 m ³ /rok

Odkanalizování území (splaškové odpadní vody)

Gravitační kanalizace bude umístěna v prostoru navrhovaných komunikací. Navržená splašková kanalizace bude odvádět komunální splaškové odpadní vody do jednotlivých stok dle výškového řešení území. Předpokládané množství odváděných odpadních vod je stanoveno na základě počtu uvažovaných osob a jejich specifické spotřeby vody.

Přeložky a úpravy na stávající kanalizaci

V prostoru ulic Tomešova a Schovaná je navrženo dopravní a stavební řešení, které koliduje se stávající jednotnou kanalizací DN 400. Tato jednotná kanalizace bude přeložena do prostoru nově navržené komunikace.

Hospodaření s dešťovými vodami

Hospodaření s dešťovými vodami je zásadní problematikou (z pohledu odkanalizování a zásobování vodou) v daném území. Nepříznivě bude působit konfigurace terénu a pravděpodobně omezená možnost podzemního vsakování).

Hospodaření se srážkovými vodami je navrženo jako přírodě blízké a jeho principy jsou navrženy s platností pro soukromé i veřejné pozemky (a stavby na těchto pozemcích). Hospodaření se srážkovými vodami musí respektovat legislativní rámec (v současné době vyhláška č. 501/2006 Sb., v aktuálním znění) a při dodržení místních regulativů.

Dle geologických podmínek je pouze menší část území vhodná pro vsakování, u ostatních ploch je uvažovaná retence a využívání srážkových vod (pro závlahu a např. pro splachování).

U zpevněných ploch v parcích je uvažováno přednostně s odtokem srážkových vod na terén.

Hospodaření s dešťovými vodami je navrženo jako decentralizované, a to z důvodu, že tento způsob je nejbližší přirozenému stavu a také z důvodu možnosti postupné zástavby lokality.

U soukromých pozemků není navrženo vypouštění srážkových vod z pozemků.

Pokud to legislativa a standardy města (v době výstavby) budou umožňovat, mohou být srážkové vody z veřejných zpevněných ploch (po předčištění, případně úpravě) využívány ve veřejných nebo soukromých objektech.

Z hlediska snížení odtoku z území je podstatnou zásadou, která by měla být využívána ke snížení odtoku srážkových vod, návrh materiálů propustných nebo polopropustných u zpevněných ploch (veřejných i soukromých).

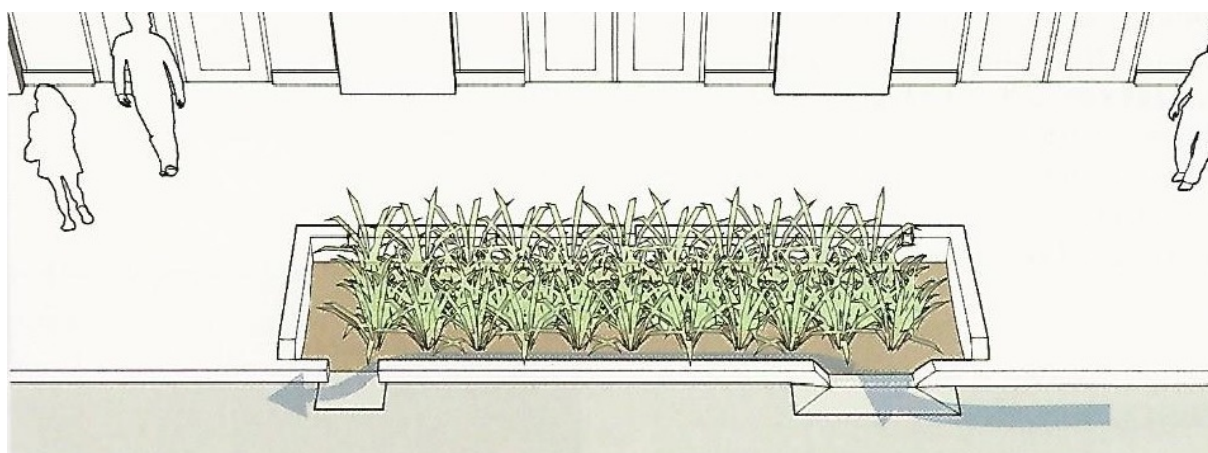
Uvažuje se, že jednotlivé objekty budou hospodařit se srážkovou vodou v rámci svých pozemků, především s využitím zelených střech na objektech, odváděním srážkových vod ze zpevněných ploch na terén a využívám srážkových vod pro závlahu nebo pro splachování WC.

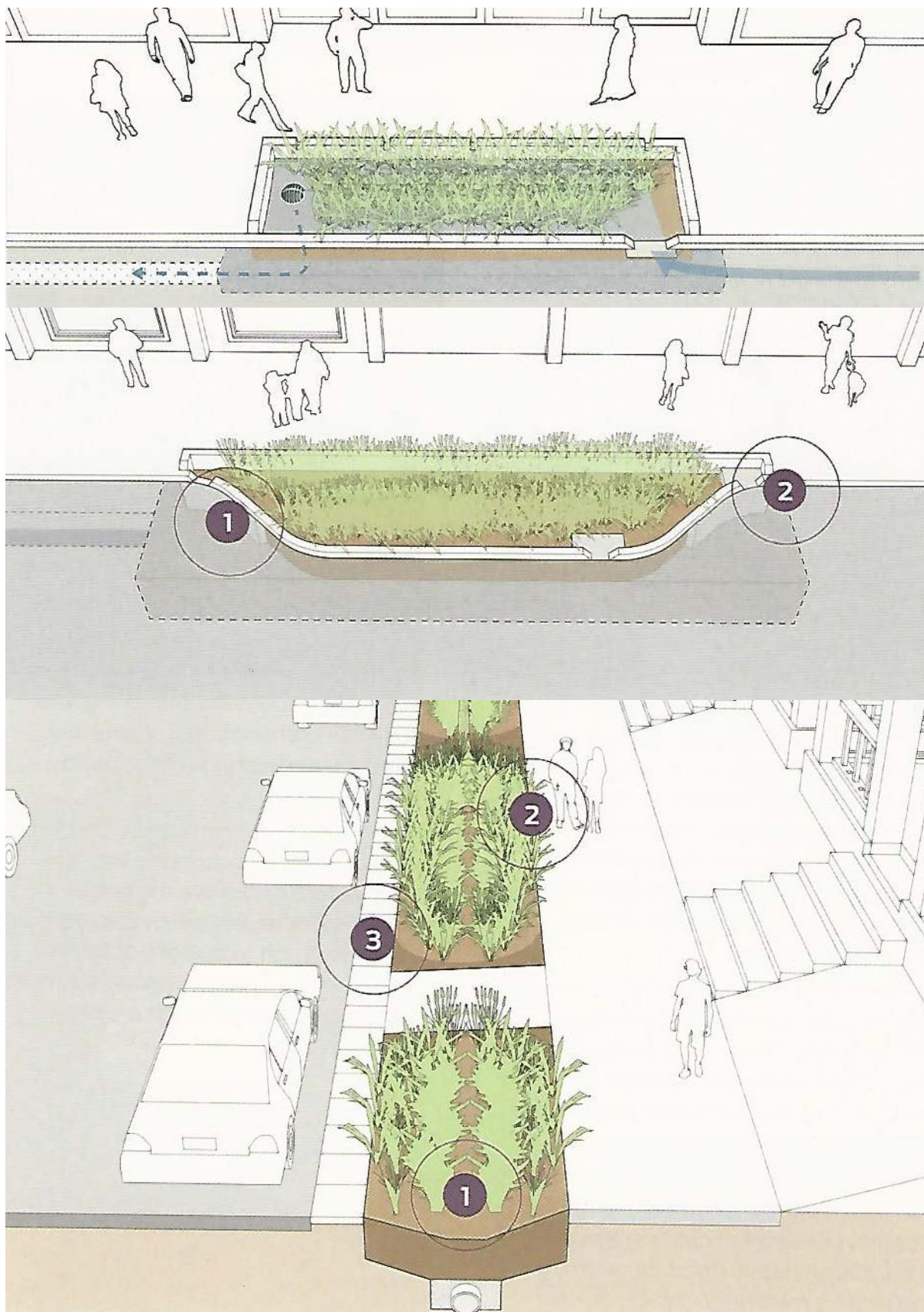
Podél komunikací a chodníků jsou navrženy zelené plochy. Spádování komunikací a zpevněných ploch bude do těchto zelených ploch, které budou sloužit:

- A** K přirozenému zdržení srážkových vod (voda se dostane do zelených ploch osázených vegetací), část vody zůstane ve vegetaci, část se odpaří, a zbývající část po zdržení oteče zpět na komunikaci.
- B** jako bod A), navíc bude voda prosakovat do podzemního retenčního prostoru, kde dojde k jejímu dalšímu zdržení a následně k řízenému odtoku do dalšího prvku nebo do dešťové kanalizace
- C** jako bod B), navíc bude doplněna akumulace srážkových vod, která bude zdrojem dešťové vody pro další využití

Nejpozději v místech napojení na stávající kanalizaci bude povolen, v souladu s Generelem odvodnění města Brna, maximální odtok do této stávající kanalizace 10 l/s/ha, tj. při ploše cca 162 000 m² je to 162 l/s.

Pro odvodnění komunikací a ostatních veřejných zpevněných ploch je uvažován systém retenčních (s částečným vsakováním) průlehmů s rýhou.





Obr.27 a-d) Referenční příklady zasakování dešťových vod, zdroj: Urban street stormwater guide, National association of city transportation officials

10.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Územní studie uvažuje se zástavbou rodinnými domy a bytovými domy.

Parametry plynu, spotřeby plynu:

Medium	-	zemní plyn
Výhřevnost	-	33,4 MJ/m ³
Rodinné domy, BD	-	327 BJ

Typ spotřebiče	-	hodinová spotřeba – m ³ /h
Plynová varná deska	-	0,80
Plynový kotel kombi	-	1,40

Při provozu spotřebičů nedochází k maximálnímu odběru všech spotřebičů současně. Pro výpočet maximální hodinové spotřeby jsou používány koeficienty současnosti. Pro vaření se uvažuje využití v 40 % BJ.

$$K1 = 1 / 2.3 \log (n + 16) \quad K2 = 1 / n^{0.15}$$

kde n je počet spotřebičů

Typ spotřeby		n	vzorec	koef. Ki	m ³ /h
1. Vaření	K1	131	$Q1 = n \times Q \times K1$	0,171	18
2. ÚT	K2	327	$Q2 = n \times Q \times K2$	0,420	192
Celkem					210

Typ spotřeby		kusů	m ³ /rok/ks	m ³ /rok
1. Vaření		131	70	6 550
2. ÚT+TV		327	1 810	591 870
Celkem				598 420

Návrh STL plynovodů

Obecné principy:

- Materiály a provedení musí splňovat standardy plynárenské organizace.
- Ochranná pásma a odstupy se řídí platnou legislativou a standardy plynárenské organizace.
- O rozsahu plynofikace bude rozhodnuto dle aktuálního legislativního rámce v době zpracování podrobnější dokumentace.

Napojení nových středotlakých plynovodů bude z následujících bodů:

- ulice Žlutý kopec (areál MOU): PE/90
- ulice Žlutý kopec: PE/110
- ulice Jeřabinová: PE/90
- ulice Tomešova: PE/110
- ulice Vinařská: PE/110

10.4. ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Cílem studie je navrhnout princip zásobování elektrickou energií, stanovit bilanci elektrické energie a návrh principu veřejného osvětlení.

Trafostanice

Zásobování elektrickou energií nového komplexu pro bydlení bude ze dvou nových distribučních trafostanic. Bude se pravděpodobně jednat o prefabrikované, samostatně stojící kioskové trafostanice, z nichž každá bude osazena dvěma olejovými transformátory o jednotkovém výkonu 630 kVA. Přístup do trafostanic bude vždy z veřejně přístupného prostranství.

Kabelové rozvody VN

Trafostanice budou napájeny novým podzemním kabelovým vedením VN, které bude na obou koncích vřazeno do stávající distribuční sítě 22 kV. Připojení do stávající distribuční sítě VN 22 kV bude na ulici Tomešova naproti bývalé transfúzní stanici a na ulici Vinařská naproti stávající distribuční trafostanici 1883 Vinařská. Nové kabely VN budou vedeny jednostranně v levé části páteřní komunikace (osa 1). V části ulice Tvrdého dojde pravděpodobně k nutnosti přeložky stávajícího kabelu VN v souvislosti s rozšiřováním komunikace. Rozšíření komunikace Vinařská přeložku stávajícího vedení VN pravděpodobně nevyvolá. Trasy kabelů VN budou v maximální možné míře sdružovány do společného výkopu, v němž budou umístěny převážně distribuční kabely VN, NN a případně kabely veřejného osvětlení. Uložení sítí bude dle normových vzdáleností.

Kabelové rozvody NN

Z nových distribučních trafostanic budou vyvedeny kabely NN, které budou smýčkovat přípojkové a rozpojovací skříně jednotlivých bytových a rodinných domů. Připojení do stávající distribuční sítě NN bude na ulici Tomešova a na ulici Vinařská naspojkováním na stávající kabely. Základním páteřním rozvodem budou kabelové smyčky NN vedené oboustranně podél páteřní komunikace (osa 1). U komunikací odbočujících z této páteřní komunikace budou osazeny rozpojovací skříně, ze kterých bude vyvedena kabelová smyčka, která bude uložena jednostranně nebo oboustranně – dle uspořádání zelených pásů s vsakovacím systémem. Kabely budou zasmyčkovány do skříní (tyto budou umístěny na veřejně přístupných místech).

Výjimku z výše popsaného tvoří prodloužení komunikace Žlutý kopec. Tato část nebude napojena na nové trafostanice, ale dojde pouze k rozšíření stávající distribuční sítě NN – na stávající kabely NN se naspojkují nové, které budou vedeny podél navržené komunikace a zasmyčkují nové skříně. Rozšíření komunikace Vinařská přeložku stávajícího vedení NN pravděpodobně nevyvolá, předpokládá se pouze s přeložkou stávajícího podzemního kabelového vedení NN na Ulici Tomešova č. p. 6 z důvodu rozšíření stávající komunikace. Trasy kabelů NN budou v maximální možné míře sdružovány do společného výkopu, v němž budou umístěny převážně distribuční kabely VN, NN a případně kabely veřejného osvětlení. Uložení sítí bude dle normových vzdáleností.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení nových komunikací bude provedeno z nového zapínacího rozváděče VO, který bude napojen na distribuční síť NN a umístěný bude cca uprostřed páteřní komunikace. Z rozváděče budou vyvedeny jednotlivé větve VO, které budou smýčkovat

navržené sloupy. Rozdělení na úseky bude pomocí rozpojovacích skříní. Osvětlení páteřní komunikace (osa 1) se uvažuje jednostranně, silničními sloupy výšky 10 m s LED svítidly. Osvětlení ostatních komunikací bude také jednostranně, LED svítidla budou osazena na sloupech výšky 8 m.

Osvětlení prodloužení stávající komunikace Žlutý kopec bude řešeno prodloužením stávajícího VO – z posledního sloupu bude vyveden kabel, který prosmyčkuje navržené sloupy VO a v posledním bude ukončen.

Rozšíření komunikací Vinařská a Tomešova vyvolá nutnost nového VO, které nahradí stávající. Trasy kabelů VO budou v maximální možné míře sdružovány do společného výkopu, v němž budou umístěny převážně distribuční kabely NN. Uložení sítí bude dle normových vzdáleností.

Propojení se stávajícím VO bude provedeno zejména na ul. Tomešova, Hlinky, Vinařská (detailně bude řešeno v dalším stupni PD).

Veškerý materiál musí odpovídat standardům správce VO. Zatřídění komunikací včetně světelně technického výpočtu bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

Energetická bilance

Pro výpočet potřebných bilancí zásobování elektrickou energií bylo použito podkladů dodaných generálním projektantem. Předmětem výstavby je 355 bytových jednotek. Topení se nepředpokládá elektrickou energií, ale plynem nebo CZT. Na základě těchto údajů činí výpočet požadovaného příkonu **890 kW**. Jedná se o výpočet dle aktuálního standardu spotřeby a do výpočtu nejsou zahrnuty budoucí požadavky např. na elektro-mobilitu. Nová lokalita bude zásobována ze dvou nových distribučních trafostanic, z nichž každá bude osazena dvěma transformátory o jednotkovém výkonu 630 kVA.

Veřejné osvětlení:

Pro osvětlení nových komunikací je uvažováno s LED svítidly o výkonu 50 W (na páteřní komunikaci) a o výkonu 40 W (na bočních komunikacích). Svítidla budou osazena na samostatných sloupech VO (výšky 10 m na páteřní komunikaci a výšky 8 m na bočních komunikacích). Celkový počet svítidel činí cca 30 ks x 50 W a 51 ks x 40 W, celkem **3540 W**. Napojení nových svítidel bude převážně z nového zapínacího rozváděče.

10.5. ZÁSOBENÍ TEPLEM

Horkovod

Základní údaje a parametry

Přenášené médium:	horká voda – dvoutrubkový systém
Jmenovitý teplotní spád:	zima 80-100/60-70 °C dle venkovní teploty léto 70/50 °C
Teplota maximální:	130 °C
Tlak maximální:	2,5 MPa
Technologie uložení:	bezkanálové uložení předizolovaného potrubí do 140 °C
Izolace PI potrubí:	zesílená – série II (B)
Rozvod topného média bude navržen jako dvoutrubkový systém venkovních rozvodů z předizolovaných trubek v bezkanálovém uložení. Pro přívodní i vratné potrubí bude	

použito potrubí se zesílenou tloušťkou izolace. Na trase horkovodu a na horkovodních přípojkách do dimenze DN 125 včetně budou navrženy předizolované zemní armatury. Přívod horké vody pro výměňkové stanice nových objektů na Žlutém kopci bude řešen novým horkovodním rozvodem předizolovaného potrubí. V současné době je stávající horkovodní rozvod 2 x DN 200/355 veden ulicí Tomešovou, kolem garáží k Masarykovu onkologickému ústavu. Nový horkovodní rozvod bude napojen na stávajícího HV potrubí směrem k MOÚ.

Od napojení nového HV potrubí ze stávajícího bude rozvod pokračovat přes komunikaci a při jejím okraji bude veden až ke křižovatce k novým BD a MŠ. V křižovatce se potrubí lomí doleva a pokračuje podél hrany komunikace k poslednímu z BD. Zde potrubí zaústí do BD. Po trase budou vysazeny přípojky pro jednotlivé BD. V křižovatce (osa 1 a osa 4) bude vysazena odbočka pro objekt MŠ. V křižovatce ul. Tomešová a ul. Roubalová bude napojená na stávající horkovod nová přeložka ve stejné dimenzi (DN 200/355) a povede ul. Roubalová až do místa budoucí přípojky plánované výstavby v prostoru bývalé transfuzní stanice. Další přeložka HV je plánovaná v prostoru budoucí výstavby multifunkčního objektu na ul. Trýbova.

Dimenze jednotlivých úseků HV trasy a přípojek budou upřesněny v dalších stupních dokumentace na základě přípojných výkonů jednotlivých BD. Dilatace potrubí budou kompenzovány přirozenými lomy trasy (kolena, U-kompenzátory)

Celková délka HV předizolovaného potrubí je cca 964 m.

Bilance ÚT a TV

Výchozí údaje: Identifikátor vymezeného pozemku č. 029

Bilance potřeby tepla

ÚT+TV	52+60	kW	112	kW
CELKEM	9	domů	1008	kW

Výchozí údaje: Identifikátor vymezeného pozemku č. 041

Bilance potřeby tepla

ÚT+TV	52+60	kW	112	kW
CELKEM	1	dům	112	kW

Výchozí údaje: DŮM

Bilance potřeby tepla

CELKEM			5,95	kW
--------	--	--	------	----

Suma všech objektů			1 126	kW
--------------------	--	--	-------	----

10.6. NÁVRH NOVÝCH TRAS SÍTÍ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ_SEK

Pro rozvody sítí elektronických komunikací v řešeném území budou navrženy páteřní trasy PVVSEK společné pro všechny případné operátory. Trasy budou tvořeny plastovým multikanálem, uloženým v chodnících, případně v obytných zónách v komunikacích. Na vytipovaných místech budou umístěny kabelové komory 2 x 1 m. Kabelové trasy pro připojení jednotlivých rodinných domů budou provedeny trubkami HDPE uloženými v chodnících, případně přilehlém zeleném pásu.

V území je uvažován rozvod optické sítě FTTH s páteří infrastrukтурой umístěnou v multikanálech a účastnickou částí rozvodu v trasách v zemi. Uzlové body sítě budou primárně umísťovány do podzemních šachet. V případě nutnosti nadzemních objektů budou instalovány sloupkové venkovní rozvaděče. Rozvaděče budou rozmísťovány koordinovaně, operátoři budou umísťovat rozvaděče do společných míst.

Na všech přístupových cestách do řešeného území budou připravena nápojná místa pro přivedení rozvodů SEK do řešeného území. Jednotlivé nápojná místa SEK jednotlivých operátorů budou řešeny v rámci dokumentace pro územní řízení, vzhledem k dynamické proměně jednotlivých sítí v čase.

Přeložky stávajících sítí

Stávající kabelové trasy v ulici Tomešova, dotčené stavbou parkovacích stání budou přeloženy do sdružené multikanálové trasy. Přípojky ke stávajícím objektům v řešeném území, které budou v rámci výstavby demolovány, budou zrušeny na hranicích řešeného území a ponechány jako rezerva.

V ulici Vinařská bude dotčen stávající kabelovod. Kabelovod je uvažováno nahradit v celé délce dotčeného úseku novým multikanálem o stejné kapacitě, jako má stávající kabelovod. Přeložky sítí provedou vlastníci sítí, případně jimi pověřené osoby, na náklady toho, kdo přeložku vyvolal.

Radioreléové trasy

V prostoru řešeného území se nachází sekundární RR trasy společnosti České radiokomunikace a.s., RR trasy T-mobile Czech republic, a.s. Hlavní uzlový bod bezdrátové sítě ČRA je na budově ČRA Barvičova, hlavní uzlový bod T-mobile na budově MOÚ.

Vzhledem k charakteru terénu, výškám umístění antén a směrování páteřních paprsků RR tras nebudou stavbami v řešeném území dotčeny páteřní RR trasy. Sekundární trasy RR spojují budou v případě dotčení novou výstavbou přeloženy. Pro možnost rozmístění antén pro posílení pokrytí signálem v řešeném území bude umožněno využití střech nových bytových domů.

Bilance

Území je rozděleno do osmi oblastí (A – H). Pro každou oblast je uvažován samostatný nadzemní optický rozvaděč s aktivními prvky, samostatné rozvaděče s aktivními prvky budou umístěny v bytových domech. Rozvaděče budou napájeny samostatným přívodem NN. Na každého uživatele (1 RD nebo bytovou jednotku) jsou uvažována dvě optická vlákna pro připojení na PVVSEK. Aktivní rozvaděče budou propojeny redundantní smyčkou OK 12 f. Smyčka bude napojena na páteřní rozvod PVVSEK kabelem o předpokládané kapacitě 24 f.

Oblast A – 5 RD – OK 12 f.

Oblast B – 32 RD – OK 64 f.

Oblast C – 16 RD – OK 32 f.

Oblast D – 27 RD – OK 64 f.

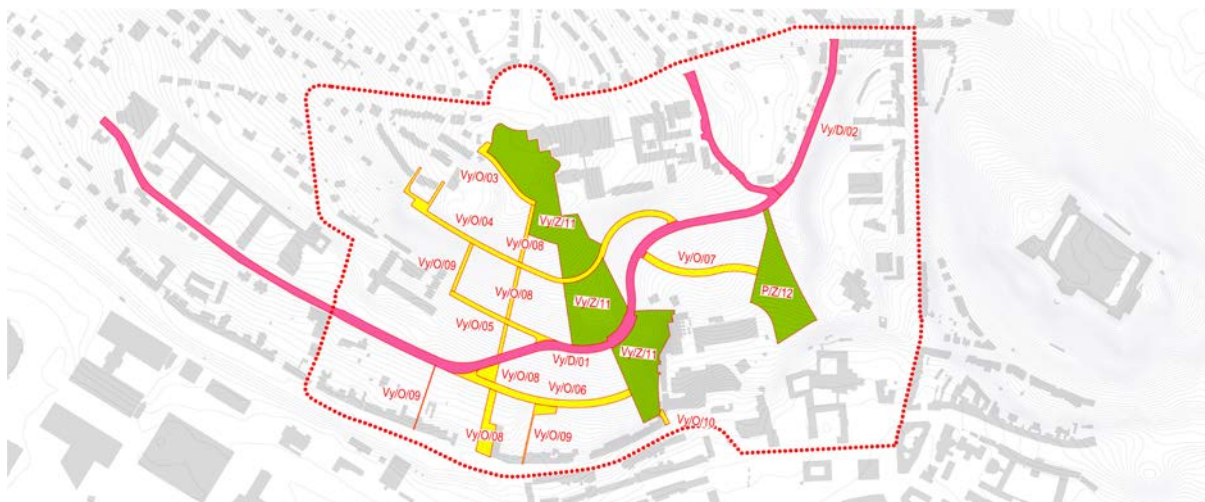
Oblast E – 11 RD a 79 BJ – OK 24 f. a 12 f.

Oblast F – 5 RD – OK 12 f.

Oblast G – 3 RD a 61 BJ – OK 8 f. a 12 f.

Oblast H – 85 BJ, – OK 12 f.

11 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ



Obr.28) Situace návrhu veřejně prospěšných staveb

Nově navržené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

Vy/D/01 páteřní komunikace obsluhující území

Vy/D/02 stavební úpravy ulice Tomešova

Pozemky veřejného prostranství – obytné zóny

Vy/O/03 prodloužení ulice Žlutý kopec

Vy/O/04 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/05 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/06 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/07 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/08 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/08 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/09 veřejné prostranství – obytná zóna

Vy/O/10 spojující komunikace pro pěší spojující Mendlovo náměstí a radiální park

Pozemky veřejného prostranství – obytné zóny

Vy/Z/11 veřejná zeleň – radiální park

P/Z/12 veřejná zeleň – izolační

12 ETAPIZACE

Pro zástavbu řešeného území je navržena etapizace. Podmiňujícím faktorem pro všechny další aktivity v území je vybudování průjezdné páteřní komunikace a rekonstrukce nápojných stávajících komunikací. Viz výkres č. C.23_Výkres etapizace výstavby

V I. etapě bude vybudována páteřní dopravní a technická infrastruktura – inženýrské sítě a rekonstruovány – rozšířeny stávající komunikace, na které se napojuje – Vinařská a Tomešova východ a západ.

II. etapa – postupně budou realizovány komunikace jednotlivých obytných zón a pěší radiální osa a prodloužení ulice Žlutý kopec.

Ve III. etapě bude založen radiální park na krétském hřbetu od Helgolandu až k areálu pivovaru.

IV. výstavba budov občanské vybavenosti, veřejných a areálových

V. výstavba soukromých objektů postupně kdykoli po přípravě infrastruktury

Odůvodnění změny použitého měřítka výkresu C.23 – Etapizace

V zadání bylo požadováno měřítko tohoto výkresu 1:5000. Z důvodu čitelnosti zobrazení a přehlednější názornosti jsme upravili měřítko na 1:2000.

13 KAPACITNÍ BILANCE

Celková bilance kapacitního zatížení													
Konfigurační pozemku	Funkční využití pozemků	kód funkčního typu	Výpočet						Odborný odhad zatížení pozemku				
			vyměra pozemku (m ²)	míra zastavení pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosazitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m ²)	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu) *	dosazitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m ²)	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
		B-B	1090										
001	pozemky bydlení v bytových domech - stav	B-B	2434	0,2	486,8	4	1947,2	20	60	-	-	0	0
002	pozemky bydlení v bytových domech - návrh	B-B	25964										
003	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	10258										
004	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	2981										
005	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	1774										
006	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	11343										
007	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	557										
008	pozemky bydlení v rodinných domech - stav	B-R	15185	0,15	2277,75	2,5	5694,375	15	60	-	-	15	15
009	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3105	0,15	465,75	2,5	1164,375	3	12	-	-	3	3
010	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	6355	0,15	953,25	2,5	2383,125	10	40	-	-	10	10
011	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	7536	0,15	1130,4	2,5	2826	10	40	-	-	10	10
012	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	8368	0,15	1255,2	2,5	3138	9	36	-	-	9	9
013	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	3028	0,15	454,2	2,5	1135,5	4	16	-	-	4	4
014	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	8959	0,15	1343,85	2,5	3359,625	10	40	-	-	10	10
015	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	1469	0,15	220,35	2,5	550,875	2	8	-	-	2	2
016	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	14449	0,15	2167,35	2,5	5418,375	18	72	-	-	18	18
017	pozemky bydlení v rodinných domech - návrh	B-R	16446										
018	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	3205										
019	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	7460										
020	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	5213										
021	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	10940										
022	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB											
Výška zástavby (regulativ) je stanovena od nástupu do objektu z úrovně veřejného prostranství, avšak s ohledem na svažitost terénu se do počtu nadzemních podlaží a tedy HPP zahrnují také podlaží nebo její části pod úrovní vstupu, ale nad úrovní klesajícího terénu													

* Výška zástavby (regulativ) je stanovena od nástupu do objektu z úrovně veřejného prostranství, avšak s ohledem na svažité terénu se do počtu nadzemních podlaží a tedy HPP zahrnují také podlaží nebo jejich části pod úrovní vstupu, ale nad úrovní klesajícího terénu

Celková bilance kapacitního zatížení - pokračování

Konfigurační pozemku	Funkční využití pozemků	Výpočet							Odborný odhad zatížení pozemku				
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m³)	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu) *	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m²)	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku
023	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	3543										
024	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	2599										
025	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - stav	S-BB	3959										
026	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	12068	0,3	3620,4	3,5	12671,4	100	278	30	24	45	12
027	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	3316	0,3	994,8	3,5	3481,8	31	109	16	12	40	16
028	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	5060	0,3	1518	3,5	5313	31	81	12	9	36	12
029	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	12519	0,3	3755,7	3,5	13144,95	108	290	25	20	108	54
030	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	4729	0,3	1418,7	3,5	4965,45	72	180	15	10	50	15
031	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	7161	0,3	2148,3	3,5	7519,05	92	230	20	16	70	0
032	pozemky občanského vybavení - veřejného - zdravotnictví - stav	O-VZ	50143										
033	pozemky občanského vybavení - veřejného - zdravotnictví - stav	O-VZ	25828										
034	pozemky občanského vybavení - veřejného - zdravotnictví - návrh	O-VZ	6826	0,3	2077,8	3,5	7272,3	-	-	-	-	-	-
035	pozemky občanského vybavení - veřejného - zdravotnictví - návrh	O-VZ	2343	0,2	468,6	3	1405,8	4	16	-	-	4	4
036	pozemky občanského vybavení - veřejného - školství, věda, výzkum - stav	O-VS	3446										
037	pozemky občanského vybavení - veřejného - školství, věda, výzkum - stav	O-VS	4084										
038	pozemky občanského vybavení - veřejného - školství, věda, výzkum - návrh	O-VS	10823	0,2	2164,6	1	2164,6	-	-	140	14	0	8
039	pozemky občanského vybavení - veřejného - kultura, církev, spolková činnost, osvěta - stav	O-VK	14440										
040	pozemky občanského vybavení - veřejného - kultura, církev, spolková činnost, osvěta - stav	O-VK	1287										
041	pozemky občanského vybavení - sociální péče, péše o rodinu - návrh	O-VPVS	3089	0,1	308,9	3,5	1081,15	-	-	30	7	0	2
042	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - stav	O-O	4573										
043	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	619	0,3	185,7	1	185,7	-	-	20	3	0	0
044	pozemky výroby a skladování - lehká výroba - stav	P-V	27317										

Výška zástavby (regulativ) je stanovena od nástupu do objektu z úrovně veřejného prostranství, avšak s ohledem na svahovitost terénu se do počtu nadzemních podlaží a tedy HPP zahrnují také podlaží nebo jejich části pod úrovní vstupu, ale nad úrovní klesajícího terénu

Celková bilance kapacitního zatížení - pokračování

Konfigurační pozemku	Funkční využití pozemků	Výpočet								Odborný odhad zatížení pozemku				
		kód funkčního typu	výměra pozemku (m ²)	míra zastavění pozemku pro HS (hodnota regulativu)	dosažitelná zastavitelnost pro HS pozemku (m ²)	max. počet NP hlavní stavby (hodnota regulativu) *	dosažitelné hrubé podlažní plochy HS na pozemku (m ²)	počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců	počet garážových stání na pozemku	počet stání na terénu na pozemku	
045	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	2442											
	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	3128											
	pozemky komunikací a prostranství místního významu - stav	A	3871											
	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	48737										206	
	pozemky komunikací a prostranství místního významu - návrh	A	8071										30	
	pozemky technické infrastruktury - elektro - stav	T-E	78											
	pozemky městské zeleně - zeleně parková - stav	Z-P	16566											
	pozemky městské zeleně - zeleně parková - návrh	Z-P	9241											
	pozemky městské zeleně - zeleně parková - návrh	Z-P	7969											
	pozemky městské zeleně - zeleně parková - návrh	Z-P	6774											
	pozemky městské zeleně - zeleně parková - návrh	Z-P	3129											
	pozemky městské zeleně - zeleně parková - návrh	Z-P	16481											
	pozemky městské zeleně - zeleně pobytová - stav	Z-O	4392											
	pozemky městské zeleně - zeleně pobytová - stav	Z-O	556											
	pozemky městské zeleně - zeleně pobytová - stav	Z-O	1783											
	pozemky městské zeleně - zeleně pobytová - návrh	Z-O	548											
	pozemky městské zeleně - zeleně pobytová - návrh	Z-O	490											
pozemky městské zeleně - zeleně izolační - návrh	Z-I	10450												
pozemky městské zeleně - zeleně izolační - návrh	Z-I	6840												
064	pozemky občanského vybavení - veřejného - kultura, církev, spolková činnost, osvětla/pozemky městské zeleně - zeleně parková - návrh	O-VK/Z-P	22991											
065	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	418											
066	pozemky občanského vybavení - obchod, služby - návrh	O-O	3057											
067	pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím - návrh	S-BB	6015	0,3	1804,5	3,5	6315,75							
	CELKEM		562038		30734,1		91191,2	519	1508	308	115	434	440	

* Výška zástavby (regulativ) je stanovena od nástupu do objektu z úrovně veřejného prostranství, avšak s ohledem na svažitost terénu se do počtu nadzemních podlaží a tedy HPP zahrnují také podlaží nebo jejich části pod úrovní vstupu, ale nad úrovní klesajícího terénu

Tabulka rozdělení pozemků / počtu obyvatel podle obslužnosti

	Rozdělení pozemků podle obslužnosti		výměra pozemku (m ²)						počet bytů	počet obyvatel	počet uživatelů	počet zaměstnanců
									355	1098	273	89
	pozemky obsluhované nově navrhovanými sítěmi		550148						164	410	35	26
	pozemky přidružené s vlastní obslužností - konfigurátor pozemku 030 a 031		11890						519	1508	308	115
	CELKEM		562038									

14 ZÁVĚR

14.1. HODNOCENÍ EKOLOGICKÝCH FUNKCI A BIODIVERZITY PLOCH, PROSTUPNOSTI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Hodnocení vychází z návrhové části urbanistické studie, a to zejména z výkresu, kde byly vymezeny poměrně rozsáhlé plochy veřejné, vyhrazené i soukromé zeleně na území stávajících zahrádkářských kolonií. Byly tak vytvořeny přírodní rámce, které obklopují plochy určené pro novou, především obytnou, zástavbu na Žlutém kopci.

Byla navržena nová zelená infrastruktura jako promyšlený a vzájemně provázaný systém ploch veřejné, vyhrazené a soukromé zeleně, který je doplněn liniovými prvky. Návrh vychází z trvalých ekologických podmínek a respektuje reliéf území. Jsou vytvořeny prostorové podmínky pro naplňování základních a prioritních ekologických funkcí, rekreačních i estetických funkcí území.

Zelená infrastruktura začne plnit požadované funkce v plném rozsahu cca za 20–30 let od založení. Je však nebytné, aby při vytváření jednotlivých částí systému zeleně, a to zejména ploch veřejné zeleně, byly respektovány tyto zásady:

- Vysoký až 90 % podíl ploch se stromovou a keřovou vegetací, tj. charakter lesoparku.
- Při stanovení druhové skladby důsledně vycházet ze stanovištních podmínek a preferovat domácí (geograficky původní) druhy dřevin, které jsou dokonale přizpůsobeny stanovištním podmínkám.
- Dlouhověké kosterní druhy dřevin musí tvořit minimálně 80 % druhové skladby.

Území, kde jsou zahrádkářské kolonie, není poznamenáno stavební činností, a proto zůstaly zachovány trvalé ekologické podmínky. Navážky předpokládáme ve východní části nad pivovarem. Stanovištní podmínky nejsou změněny, což je obrovskou výhodou při zakládání ploch zeleně. Celý svah patří do 2. vegetačního stupně a do biochory 2PP Pahorkatiny na neutrálních plutonitech, která je vzácná a vyskytuje se pouze v Brněnském bioregionu. Stanovištní podmínky jsou pak definovány STG, tj. vegetačním stupněm, trofickou a hydrickou řadou. Na tyto STG jsou pak vázány konkrétní druhy dřevin. Základními kosterními dřevinami jsou zde dub zimní, jeřáb břecký, habr obecný, lípa malolistá, lípa velkolistá, omezeně borovice lesní, javor babyka a javor mléč.

Plochy veřejné zeleně

Plochy veřejné zeleně byly významně rozšířeny a do této kategorie je možné zahrnout i nově navržené liniové prvky (aleje).

Krétský hřbet tvoří tři navržené plochy veřejné zeleně situované na vertikálním hřbetu mezi Vaňkovým náměstím a ul. Hlinky.

Kategorie: lesopark přírodního charakteru

Prostorové uspořádání: 90 % podíl ploch se stromy

Stanovištní podmínky: ZAB2 – vystupují kyselé a vysýchavé slepence spodního devonu

Druhová skladba: druhy typické pro acidofilní xerothermní doubravy

Funkce: ekologická, klimatická (umožní stékání studeného vzduchu, zasakování), rekreační, estetická

Plocha nad pivovarem je navržena severně od pivovaru, horizontálně propojuje Krétský hřbet a Tomešovu stráž.

Kategorie: plochy smíšené obytné

Prostorové uspořádání: více než 30% podíl ploch se stromy, z důvodu izolace negativních vlivů pivovaru.

Druhovú skladba: druhy typické pro teplomilné břekové doubravy

Funkce: ekologická, klimatická, rekreační, estetická, izolační

Tomešova stráž byla rozšířena o plochu nad terénní hranou, což umožní zapojení do systému zeleně a propojení s dalšími plochami veřejné zeleně.

Kategorie: lesopark přírodního charakteru

Prostorové uspořádání: 90 % podíl ploch se stromy

Stanovištní podmínky: 2BD3

Druhovú skladba: druhy typické pro hercynské černýšové dubohabřiny a teplomilné břekové doubravy

Funkce: ekologická, klimatická (umožní stékání studeného vzduchu, zasakování), rekreační, estetická

Parčík a VKP Žlutý kopec Helgoland je stávající plochou zeleně, která byla zapojena do systému navržených ploch veřejné zeleně. Jedná se o park, kde by bylo důležité zvýšit podíl stromů, a to zejména dlouhověkých domácích druhů dřevin dokonale přizpůsobených stanovištním podmínkám. Současná druhová skladba tato kritéria nesplňuje.

Stanovištní podmínky: 2AB2 vystupují kyselé a vysychavé slepence spodního devonu

Druhovú skladba: druhy typické pro acidofilní xerothermní doubravy

Liniové prvky – aleje byly navrženy podél páteřních komunikací a významných vertikálních os. Plochy pro aleje jsou podrobně řešeny, a to včetně vedení inženýrských sítí a prostorových podmínek, v dalších částech studie.

Kategorie: alej jednostranná i oboustranná

Prostorové uspořádání: stromy v pravidelných rozestupech

Stanovištní podmínky: jsou změněny výstavbou komunikací

Funkce: především estetická, pouze omezeně mikroklimatická

Plochy vyhrazené zeleně

Plochy vyhrazené zeleně zůstaly zachovány, nezměnila se ani jejich rozloha a předpokládané funkce.

Zahrady v areálu Augustiniánského kláštera

Zahrada Institutu vzdělávání (Chrám přírody)

Zahrada mateřské školy na ul. Hlinky

Prostor nad vodojemem na ul. Tvrdého má charakter rovinatého, převážně travnatého oploceného území nad památkově chráněnými vodojemem, stromy jsou zde jen sporadicky. Ve studii je navrhováno propojení pěší lávkou s areálem Masarykova onkologického ústavu a zpřístupnění tohoto prostoru pro pacienty a návštěvníky. V rozborové části nebyly funkce této plochy specifikovány, a proto je doplňujeme.

Kategorie: park

Prostorové uspořádání: květnatá louka (odhad 80 % plochy) se stromy a keři po obvodu
Stanovištní podmínky: jsou pozměněny, plocha je z větší části na násypu (cca 1,5 m vysoký)
nad památkově chráněnými vodojemy, odhad 2B2-3

Funkce: rekreační, estetická, mikroklimatická

Významné areály s vyšším podílem zelených ploch

Areál kolejí Masarykovy univerzity je oplocený a poměrně rozsáhlý. Podíl zelených ploch odhaduji na 30 %. Významné je i zastoupení stromů a keřů. V rámci studie byl areál zčásti zpřístupněn a bylo doplněno propojení veřejnými komunikacemi. Plochy zeleně byly proto přesunuty do kategorie veřejná zeleň. Nachází se mimo řešené území, v rozšířeném řešeném území, avšak plochy nejsou započítávány do bilancí.

Areál Masarykova onkologického ústavu je oplocený a poměrně rozsáhlý. V rámci studie bylo navrženo rozšíření ploch zeleně, a to jižním směrem. Tyto nové plochy by měly být součástí systému zeleně. Předpokládá se, že nově navržené části nebudou oploceny.

Hodnocení plnění ekologických funkcí, úroveň biodiverzity a prostupnosti

Hodnocení vychází z návrhové části územní studie, kde území výrazně převažuje veřejný prostor. Oploceny budou pouze zahrady s rodinnými domy v západní části. Plošný podíl ploch s trvalou vegetací (stromy) přírodního charakteru byl výrazně zvýšen, a to zejména podíl ploch veřejné zeleně.

Byly **vytvořeny prostorové podmínky** pro plnění **všech požadovaných ekologických funkcí** a navržena zelená infrastruktura vzájemně propojených ploch a koridorů. Po realizaci navržených ploch veřejné zeleně budou ekologické funkce zajištěny. Jedná se zejména o hygienické a klimatické funkce, ovlivnění mikroklimatu. Významně posíleny budou funkce rekreační, krajinářské i estetické.

Pokud hodnotíme **biodiverzitu, zůstane nezměněna**. Současný vyšší podíl nevyužívaných ploch s charakterem urbánních lad s náletovými dřevinami bude nahrazen plochami veřejné zeleně s přírodním charakterem. Pro biodiverzitu je podstatné využití domácích druhů dřevin, tak jak jsou popsány.

Řešené území bude pro člověka zcela propustné. Doplněny jsou pěší procházkové trasy a okruhy.

Řešení problémů

Návrhová část studie dořešila významné problémy:

- *V území chybí zelená infrastruktura, jejímž základem jsou veřejné plochy městské i krajinné zeleně přírodního charakteru.*

Zelená infrastruktura byla navržena, plochy veřejné zeleně přírodního charakteru doplněny.

- *Pro plnění požadovaných ekologických funkcí nejsou vytvořeny prostorové podmínky.*
Byly vytvořeny prostorové podmínky pro plnění požadovaných ekologických, krajinářských, estetických a rekreačních funkcí.

- *Zcela chybí liniové přírodní prvky, aleje, vegetační koridory.*
Byly doplněny liniové přírodní prvky, a to zejména aleje podél komunikací.

- *Území je nepropustné pro pěší, chybí procházkové trasy, pěší propojení.*
Území se stává propustným pro pěší, bariéry byly odstraněny, pěší propojení doplněno.

- *Významně je omezen rekreační potenciál území, velké plochy zahrádkářských kolonií slouží pouze k individuální rekreaci omezeného počtu lidí.*

Významně se zvýšil rekreační potenciál celého území Žlutého kopce, které může sloužit také obyvatelům širšího zájmového území.

- *Část významných vyhlídkových bodů na vedutu města není přístupná.*
Je navrženo zpřístupnění všech významných vyhlídkových bodů na vedutu města.

- *Podíl ploch veřejné zeleně se stromovou vegetací je velmi nízký.*
Pro nově navržené plochy veřejné zeleně je doporučen vysoký až 90 % podíl stromové vegetace. Tento požadavek je však nebytné uplatňovat v dalších stupních projektové dokumentace.

- *Tomešova stráň má relativně vysoký podíl geograficky nepůvodních invazivních druhů (akát), chybí druhy přirozené skladby.*

V rámci územní studie jsme na tento problém upozornili. Požadavek na změnu druhové skladby je však nezbytné uplatňovat v dalších stupních projektové dokumentace.

- *V druhové skladbě nejsou téměř zastoupeny domácí původní druhy dřevin dokonale přizpůsobené stanovištním podmínkám.*

Maximální využití domácích druhů dřevin, které jsou dokonale přizpůsobené stanovištním podmínkám, je nezbytné uplatňovat v dalších stupních projektové dokumentace.

- *Oplocené zahrádkářské kolonie jsou zcela cizorodým prvkem, kromě toho vytváří umělé bariéry.*

Oplocené zahrádkářské kolonie byly nahrazeny plochami stavebními a plochami veřejné zeleně.

Hodnocení urbanistické koncepce

Doporučení pro urbanistickou koncepci bylo uvedeno v kapitole 1.4 a vycházelo z charakteristik řešeného území, požadovaných ekologických funkcí a hodnocení stávajících ploch zeleně. Je možné konstatovat, že všechny čtyři body doporučení byly v urbanistické koncepci zohledněny a respektovány.

HODNOCENÍ KRAJINNÉHO RÁZU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Hodnocení vychází z návrhové části územní studie, která obsahuje veškeré potřebné podklady k hodnocení vlivu koncepce na krajinný ráz.

Základní charakteristiky krajinného rázu tohoto území byly popsány v kapitole 2.1. V návrhu jsou respektovány a zohledněny všechny významné charakteristiky, a to krajinné póly, významné pohledové svahy, zelený horizont i přírodní a kulturní dominanty.

Póly krajinného rázu

Krajinné póly a osy jsou základními prvky obrazu krajiny a necitlivé zásahy do jejich prostorových vlastností negativně a nevratně ovlivní vnímání krajiny a obrazu města. Na řešeném území byl vymezen **urbánní pól Ostroh Žlutého kopce**, který ovlivňuje tři oblasti krajinného rázu (1, 2, 27) a vytváří akcent ke krajinné matici.

Urbánní pól Ostroh Žlutého kopce byl respektován a v návrhu zohledněn. Doplněny byly přírodní akcenty (lesopark Krétský hřbet).

Významné pohledové svahy a zelené horizonty

Významné pohledové svahy jsou nejcitlivějším místem kompozice města. Jejich součástí jsou i prostory linií tzv. zelených horizontů. Jedná se o výrazné rozhraní reliéfu a oblohy. Na řešeném území byl vymezen jak významný pohledový svah, tak i zelený horizont.

Významný pohledový svah i zelený horizont byl respektován a v návrhu zohledněn. Zelený horizont na Krétském hřbetu je zvýrazněn porosty navrhovaného lesoparku.

Významné dominanty

Na území Žlutého kopce se nacházejí významné přírodní, kulturní i negativní dominanty.

Přírodní dominanty: konfigurace terénu, Tomešova stráň, Krétský hřbet

Kulturní dominanty: areál Augustiniánského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie

Negativní dominanty: areál pivovaru

Byly navrženy přírodní dominanty - lesopark Krétský hřbet.

Vizuální hodnocení a míra zachovalosti krajinného rázu

Vizuálního hodnocení krajinných celků vychází ze všech disponibilních podkladů návrhové části studie. Pro účely hodnocení byly vymezeny dva krajinné celky. Navrhované funkční využití těchto celků i hmotové řešení a výšky navrhovaných staveb byly posouzeny z hlediska vlivu na krajinný ráz.

Hodnocení se provádí expertním soudem na základě bilance přírodních (geneticky primárních) a kulturních (geneticky sekundárních) charakteristik krajiny. Prověřeny byly typické znaky, které se podílejí na vzniku estetických anebo přírodních hodnot urbanizované krajiny.

Vizuální hodnocení východní části území nad Mendlovým náměstím dle návrhu ÚS

Tento krajinný celek byl vymezen a zkoumán ze Špilberku, a to z významného vyhlídkového bodu č. 26 na bastionu pevnosti a dalších dvou stanovišť, a také z Mendlova náměstí, a to opět ze tří stanovišť.

Krajinný celek zabírá východní část řešeného území. Jedná se o pohledově exponovaný svah s jižní a jihozápadní orientací. Ze západu je ohraničen Krétským hřbetem, který je dle ÚAP tzv. „zeleným horizontem“ a ze severu je ohraničen budovami Masarykova onkologického ústavu a půvabnou střešní krajinou Masarykovy čtvrti. Hmotové řešení a výšky všech navrhovaných staveb byly posouzeny z hlediska vlivu na krajinný ráz. Nebyl

zjištěn negativní vliv, narušení „zeleného horizontu“ nebo negativní ovlivnění kulturních a přírodních dominant. Stavby také vymezují základní matici a přispívají ke změně měřítka na harmonické. Významným přínosem je doplnění přírodních akcentů. Nový přírodní akcent Krétský hřbet je opakováním vertikální osy Tomešovy stráně. Jako horizontální prvky jsou navrženy linie alejí. Stromová vegetace Tomešovy stráně a Krétského hřbetu chrání zelené horizonty a vytváří přírodní dominanty.

Areál pivovaru s průmyslovými stavbami a zpevněnými plochami je z východní a západní strany cloněn veřejnou zelení. Ze severu jsou navrženy plochy smíšené obytné, u nichž je uvažováno s vyšším procentem zelených ploch, které nebudou oploceny a budou přístupné. Tato zeleň vytváří kulisu i významné kulturní dominantě Augustiniánského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie

Za specifické hodnoty tohoto celku lze považovat větší počet míst s krásnou vyhlídkou na vedutu města se Špilberkem a Petrovem, všechny tyto vyhlídkové body byly zpřístupněny.

Hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu

Míra zachovalosti krajinného rázu se odvíjí od typických znaků, které se podílejí na vzniku přírodních, estetických a kulturních hodnot krajiny. Používá se tato stupnice k hodnocení zachovalosti krajinného rázu: výjimečně zachovalý krajinný ráz, dobře zachovalý krajinný ráz, částečně zachovalý krajinný ráz, málo zachovalý krajinný ráz a poškozený krajinný ráz.

Krajinný ráz celku ve východní části území byl původně hodnocen jako částečně zachovalý. Po vyhodnocení návrhu lze předpokládat **dobře zachovalý** krajinný ráz, jsou zachovány všechny dominantní a hlavní znaky, byly doplněny přírodní dominanty a akcenty. Podstatná je změna měřítka na harmonické.

Vizuální hodnocení západní části území nad ulicí Hlinky dle návrhu ÚS

Tento krajinný celek byl vymezen a zkoumán z ulice Hlinky a areálu výstaviště. Významný vyhlídkový bod byl stanoven na Červeném vrchu.

Krajinný celek zabírá západní část řešeného území. Jedná se o pohledově exponovaný svah s jižní orientací, který je z jihu ohraničen zástavbou ul. Hlinky. V západní části se nachází areál kolejí Masarykovy univerzity a také bývalý doškolovací ústav, dnes Institut vzdělávání. Na severu navazuje vilová zástavba Masarykovy čtvrti. Z přírodních prvků se kromě reliéfu výrazněji prosazuje pouze stromová vegetace zahrady Institutu vzdělávání a památný strom (červenolistý buk) v areálu mateřské školy. Hmotové řešení a výšky všech navrhovaných staveb byly posouzeny z hlediska vlivu na krajinný ráz. Nebyl zjištěn negativní vliv nebo negativní ovlivnění kulturních a přírodních dominant. Stavby vilových domů také vymezují základní matici a přispívají ke změně měřítka. Navrhovaná zástavba je obdobná jako v Masarykově čtvrti, a to včetně oplocených zahrad.

Významné vyhlídky na vedutu města nebyly nalezeny, ale dají se předpokládat zajímavé výhledy na areál brněnského výstaviště a na Červený kopec.

Hodnocení míry zachovalosti krajinného rázu

Míra zachovalosti krajinného rázu se odvíjí od typických znaků, které se podílejí na vzniku přírodních, estetických a kulturních hodnot krajiny. Používá se tato stupnice k hodnocení zachovalosti krajinného rázu: výjimečně zachovalý krajinný ráz, dobře zachovalý krajinný ráz, částečně zachovalý krajinný ráz, málo zachovalý krajinný ráz a poškozený krajinný ráz.

Krajinný ráz celku v západní části území byl hodnocen opět jako dobře zachovalý. Celek má zachovány všechny dominantní, hlavní znaky a harmonické měřítko. Nejsou zde také významné negativní dominanty. Nová zástavba tvoří základní matici, která je obdobná jako v Masarykově čtvrti.

Řešení problémů

Návrhová část studie dořešila významné problémy shrnuté v analýze

- *Vymezit nezastavitelné plochy k ochraně specifického georeliéfu, a to zejména okrajů plošiny u Vaňkova náměstí, zeleného horizontu na Krétském hřbetu a také nad Tomešovou stráň.*

Nezastavitelné plochy byly vymezeny, ochrana zelených horizontů na Krétském hřbetu a také nad Tomešovou stráň je zajištěna.

- *Vymezit nezastavitelné plochy nad ulicí Pivovarská k ochraně kulturní dominanty areálu Augustiniánského kláštera.*

Nezastavitelné plochy byly vymezeny.

- *Odclonit negativní dominantu průmyslového areálu pivovaru, který konkuruje kulturní dominantě.*

Negativní dominanty byly odcloněny, a to plochou veřejné zeleně nebo zelení na neoplocených pozemcích na smíšených obytných plochách.

- *Obnovit harmonické měřítko urbanizované krajiny.*

Měřítko bylo obnoveno, a to v obou krajinných celcích.

- *Zpřístupnit významné vyhlídkové body na vedutu města se Špilberkem a Petrovem.*

Významné vyhlídky byly zpřístupněny.

- *Významně zvýšit podíl přírodních prvků, a to zejména ploch veřejné zeleně se stromovou vegetací.*

Podíl přírodních prvků a ploch veřejné zeleně se výrazně zvýšil.

Hodnocení urbanistické koncepce

Doporučení pro urbanistickou koncepci je uvedeno v analýze a vycházelo z charakteristik řešeného území a vizuálního hodnocení krajinných celků. Je možné konstatovat, že všechny čtyři body doporučení byly v urbanistické koncepci zohledněny a respektovány.

14.2. ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

Navržené řešení v plném rozsahu naplňuje koncept a hlavní teze soutěžního návrhu:

Obnovuje harmonické měřítko urbanizované krajiny a navazuje na založený urbanistický koncept Masarykovy čtvrti. Ten je udržen v radiálně centrickém systému, přičemž radiální osy jsou určeny pěším, radiálně centrické komunikace jdoucí po vrstevnicích automobilové a cyklistické dopravě.

Navržené řešení zapojí dosud zanedbanou a nepřístupnou lokalitu do systému osídlení čtvrti v centrální části města. Z dálkových pohledů budou zachovány a výsadbou stromů ve veřejných parcích naopak vytvořeny zelené horizonty.

Rozsáhlé plochy veřejné zeleně budou hrát významnou roli v systému města z hlediska estetického, hygienického a rekreačního. K plochám veřejné zeleně a procházkových tras se připojí i vyhrazená zeleň v areálech, což přispěje k propojení se stávající urbánní strukturou města. Rezidenční zástavba výškově omezených staveb rodinných domů a bytových vil v zahradách přispěje k zachování stávajících estetických kvalit při dálkových pohledech na Žlutý kopec.

Dominantou místního významu se stane budova občanské vybavenosti s podzemními prostory historické ledárny – Kréta.

Dopravní zatížení pro okolní dopravní síť nebude z důvodu nízké zastavěnosti území generovat významnou zátěž. Naopak vytvořením páteřní komunikace, která spojí ulici Tvrdého a Lipovou rozmělní dopravní zátěž. Rezidenční zástavba je navržena převážně v obytných zónách se slepými ulicemi, což je příznivé z hlediska nízké hlukové zátěže v lokalitě. Zástavba kolem slepých ulic je typickým znakem Masarykovy čtvrti.

Z hlediska modrozelené infrastruktury přátelské k přírodě se uvažuje s hospodařením s dešťovými vodami tak, aby byly zadrženy v území.

14.3. ZÁVĚR VE VZTAHU K CÍLŮM A ÚČELU POŘÍZENÍ STUDIE

Územní studie je vypracována v takovém rozsahu a podrobnosti, aby mohla sloužit jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB. V místech, kde je v souladu s funkčním využitím stanoveným ÚPmB, může sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Doporučení, čemu je třeba se vyvarovat v dalších fázích vychází z citace:

Ohrožení (viz ochrana krajiny a přírody ÚAP-RURÚ Brno, 2016)

- Nevvyvážená preference úzce ekonomických a lobbistických zájmů před zájmy ochrany přírody a krajiny.
- Nedostatečná koordinace při zajištění žádoucích krajinotvorných opatření.
- Složité majetkoprávní poměry bránící provedení potřebných opatření.
- Vzrůstající kolize dopravní infrastruktury a inženýrských sítí se zelenými liniemi a stromořadími, fragmentace krajiny.
- Úbytek zeleně na úkor staveb sportovních, rekreačních a stravovacích, které jsou v těchto plochách povoleny.

Navazující dokumentace a veřejné architektonické soutěže:

Pro optimální rozvoj území doporučujeme v následných přípravných fázích řešit dílčí části území formou veřejných architektonických soutěží.

- Návrh krajinných úprav veřejných prostranství a parků návrhových včetně stávajících – parku u Vaňkova náměstí a Tomešovy stráně.
- Návrh krajinných úprav vyhrazených parků – pozemky historických vodárenských objektů, zahrad Augustiniánského kláštera.
- Objekt občanského vybavení – Kréta včetně podzemního objektu bývalých ledáren.

15 ODBORNÝ ODHAD INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ**ASANACE, KÁCENÍ****20 000 000 Kč****KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY**

Nové komunikace a zpevněné plochy (včetně průlehů) /29 145 m ² /	102 007 500 Kč
Osa 1 /11280 m ² /	39 480 000 Kč
Osa 2 /1730 m ² /	6 055 000 Kč
Osa 3 /3960 m ² /	13 860 000 Kč
Osa 4 /2150 m ² /	7 525 000 Kč
Osa 5 /1565 m ² /	5 477 500 Kč
Osa 6 /3565 m ² /	12 477 500 Kč
Osa 7 /1245 m ² /	4 357 500 Kč
Osa 8 /3650 m ² /	12 775 000 Kč
Rekonstrukce stávajících plochy /10 835 m ² /	35 560 000 Kč
Chodníky /9 232 m ² /	18 057 600 Kč
Hlavní terénní úpravy /odkopy 35 480 m ³ , násypy 24 180 m ³ = 11 300 m ³ /	35 114 200 Kč
Práce s ornici	31 192 500 Kč
celkem	221 931 800 Kč

TECHNICKÉ SÍTĚ**Zásobování elektrickou energií**

Kabelové rozvody NN, VN a trafostanice vybuduje distributor na základě paušálního připojovacího poplatku, který činí 500 Kč / 1 A. Uvažuje se s jističem 25 A/3 F a pro 355 odběrných míst činí tento připojovací poplatek	4 050 000 Kč
Odhad nákladů pro objekt veřejné osvětlení činí	12 000 000 Kč
celkem	16 050 000 Kč

Sítě elektronických komunikací

Páteřní multikanálové trasy	50 775 000 Kč
Přeložka kabelovodu	43 450 000 Kč
Přeložky stávajících PVVSEK7	545 000 Kč
celkem	102 070 000 Kč

Zásobování vodou, kanalizace, plynovod

Kanalizace, vodovod, vsaky, retence, propojení retencí	133 000 000 Kč
STL plynovod	8 000 000 Kč
celkem	141 000 000 Kč

Zásobování teplem, horkovod

Délka trasy HV 964 m x 40 000 Kč/bm	38 560 000 Kč
-------------------------------------	----------------------

ZELEŇ**Návrhové plochy** parkových úprav vč. alejí, stromořadí a retenčních / 67 605 m²/Cena 4 000 Kč/m²

Technické úpravy

Zpevněné plochy

Mobiliář a hřiště

Travnaté plochy a louky

Výsadba vzrostlých stromů a dřevin

Retenční záhony, prokořenitelný prostor stromů

Aleje a stromořadí

Celkem

270 420 000 Kč**Rekonstrukce stabilizovaných ploch veřejné zeleně**Park u Vaňkova náměstí, Tomešova stráž /24 484 m²/Cena 4 000 Kč/m²

Celkem

48 968 000 Kč**CELKOVÉ PŘEDPOKLÁDANÉ NÁKLADY** bez DPH**858 999 800 Kč**