

B | R | N | O

Základní a mateřská škola Sadová, Brno

Zadání soutěže



Urbanisticko-architektonická jednofázová
užší projektová soutěž o návrh

P01

Urbanisticko-architektonická jednofázová užší projektová soutěž o návrh

Základní a mateřská škola Sadová, Brno

Zadavatel

Statutární město Brno

Organizátor Soutěže a zpracovatel Soutěžních podmínek:



Kancelář
architekta
města Brna

Kancelář architekta města Brna, p. o.

Zelný trh 331/13,

602 00 Brno

Obsah

1	Zadání	5
1.1	Řešené území	6
1.2	Požadavky na urbanisticko - architektonické řešení	8
1.3	Požadavky na dispoziční řešení.....	10
1.4	Požadavky na etapizaci.....	15
1.5	Základní bilance	15
1.6	Podněty veřejnosti	15
2	Lokalita	16
2.1	Charakteristika lokality	16
2.2	Pozemky (majetkoprávní vztahy).....	17
2.3	Geologie.....	17
2.4	Vybavenost	18
2.5	Doprava	18
2.6	Územní plánování.....	20

Seznam použitých zkratk:

IAD	individuální automobilová doprava
K+R	krátkodobé parkoviště typu „kiss and ride“
MHD	městská hromadná doprava

1 Zadání

Lokalita Sadová je příkladem „městského satelitu“. Absence základní občanské vybavenosti a kvalitních veřejných prostranství vytvořila z žádané lokality pro bydlení místo se špatnou dostupností. Místní obyvatelé jsou tak např. v případě potřeby nákupu potravin či jiných služeb, anebo v případě školní docházky odkázáni na individuální automobilovou dopravu, popř. na městskou hromadnou dopravu.

Proto je snahou doplnit chybějící veřejnou infrastrukturu v jihovýchodní části lokality a vytvořit zde přirozené centrum s odpovídající základní vybaveností a kvalitním a funkčním veřejným prostranstvím.

Soutěž by tedy měla přinést návrh základní a mateřské školy, které budou součástí nového centra společenského života. Společně s další polyfunkční zástavbou budou vymezovat nová veřejná prostranství sloužící nejen dětem navštěvujícím školní zařízení, ale také obyvatelům obytného souboru.

Navržené budovy základní a mateřské školy by měly představovat nejen kvalitní urbanisticko-architektonické řešení ve vztahu k obytnému souboru, ale měly by být kvalitním a příjemným prostředím pro rozvoj dětí a mládeže. Návrh by měl odpovídat současnému pohledu a přístupu ke způsobu výchovy a vzdělávání dětí a mládeže.

Návrh by měl přinést kvalitní nadčasový koncept udržitelného způsobu navrhování staveb veřejné vybavenosti s ohledem na energetickou náročnost řešení. Stavby by měly být ohleduplné a šetrné ke svému okolí i ke svým uživatelům.

Do veřejných prostranství bude zahrnuta i plocha v návrhu územního plánu vymezená jako městská zeleň, která bude řešena jako park určený pro rekreaci a relaxaci obyvatel obytného souboru. Park by měl odpovídajícím způsobem nahradit stávající park, který byl v roce 2021 zrealizován na základě úspěšného projektu v participativním rozpočtu Dáme na Vás a který byl povolen jako stavba dočasná.

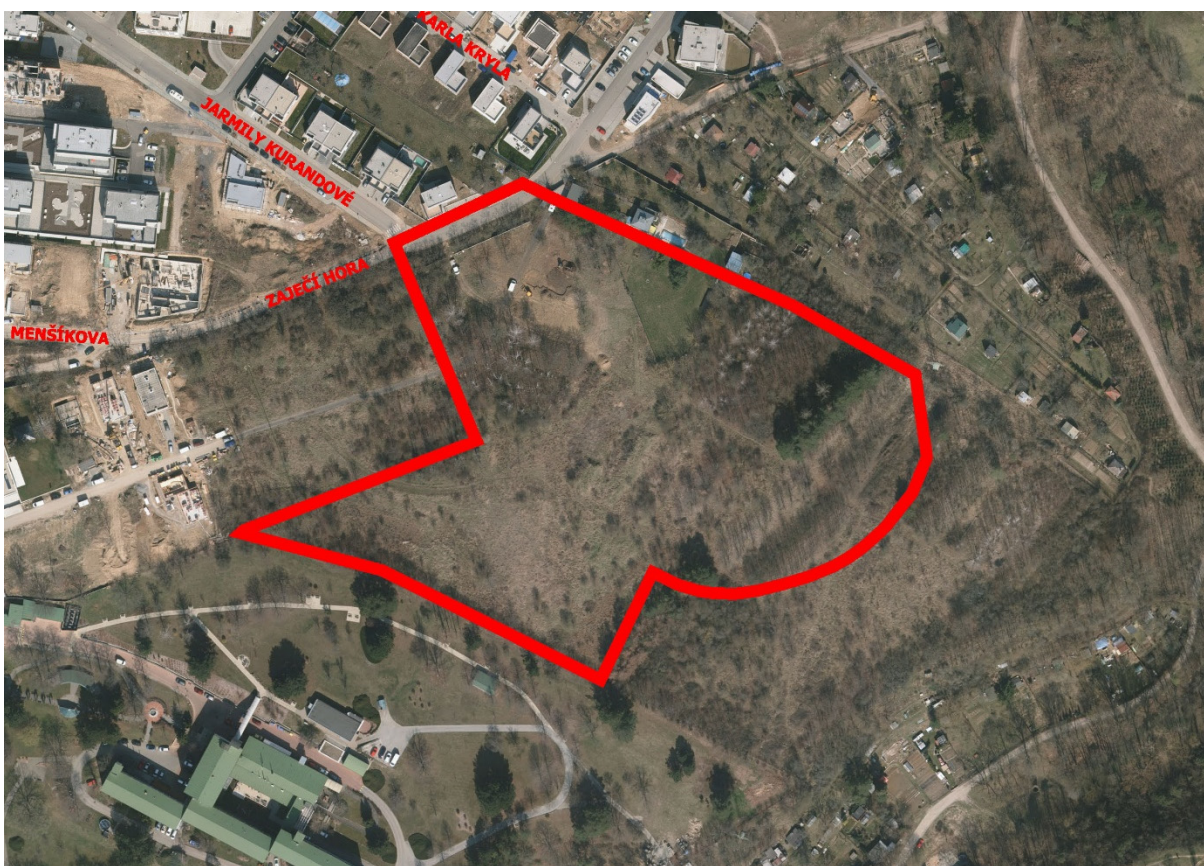
Zadavatel dále **doporučuje respektovat požadavky podrobněji popsané v následujících kapitolách**. Jejich nedodržení není důvodem k vyřazení návrhu z posuzování a k vyloučení účastníka ze Soutěže. Kvalita a komplexnost zpracování těchto požadavků do soutěžního návrhu je jedním z hodnotících kritérií Soutěže a bude předmětem posouzení porotou.

1.1 Řešené území

Řešené území se nachází v městské části Brno-Královo Pole, v katastrálním území Sadová.

Hranice řešeného území je nepravidelného tvaru a vychází z vlastnických vztahů v území a z návrhu územního plánu. Pro umístění novostaveb školských zařízení a veřejných prostranství jsou v Návrhu územního plánu města Brna vymezeny plochy **V – plochy veřejné vybavenosti, Z – městské zeleně a plochy veřejných prostranství**. Celé řešené území se nachází na pozemcích města Brna.

Plocha řešeného území	32.975 m²	3,30 ha
-----------------------	-----------------------------	----------------



— řešené území

Obr. 1 – Schéma řešeného území, zdroj: KAM

Pro naznačení vzájemných vazeb a širších vztahů je dále vymezeno tzv. dotčené území, do kterého je zahrnut obytný soubor Sadová severně od řešeného území a část údolí sv. Antonička obepínající z východu obytný soubor. Plochy dotčeného území nejsou předmětem soutěžního návrhu, ale mají přímou vazbu na řešené území. V rámci návrhu je možné v tomto území nastínit možný následný rozvoj území ve vazbě na nové objekty základní a mateřské školy a přilehlá veřejná prostranství.

Plocha dotčeného území	538.394 m ²	53,84 ha
------------------------	------------------------	----------



— řešené území - - - - - dotčené území

Obr. 2 – Zákres řešeného a dotčeného území do ortofotomapy, zdroj: Statutární město Brno (gis.brno.cz), KAM

1.2 Požadavky na urbanisticko - architektonické řešení

Navrhněte novostavby základní a mateřské školy jako základ nového centra obytného souboru Sadová. Spolu s dalšími polyfunkčními objekty vymezte nová veřejná prostranství, která by měla mít vysokou užitnou, sociální i estetickou hodnotu a která zvýší atraktivitu obytného souboru.

Nový park v jihozápadní části řešeného území bude doplňovat kompozici centrálního veřejného prostranství a bude sloužit místním obyvatelům jako místo pro trávení volného času a setkávání. Park by měl být přehledným místem s pestrou nabídkou aktivit a pobytových míst.

Dopravní napojení řešeného území bude zajištěno z ulice Zaječí hora, která navazuje na ulici Kociánka. Základní dopravní skelet je definován návrhem Územního plánu města Brna (viz kap. 2.6 Územní plánování). Budovy základní a mateřské školy budou obsluhovány z nové okružní ulice, která vede po vrstevnici.

Návrh by měl **zohledňovat** následující požadavky:

1.2.1 Obecně

- při návrhu se řiďte dokumentem Principy tvorby veřejných prostranství (<https://kambrno.cz/principy/>);
- přiměřeně respektujte návrh Územního plánu města Brna (viz kap. 2.6 Územní plánování);
- vytvořte atraktivní a dostatečně vybavené a reprezentativní centrum umožňující nejen konání společenských aktivit, ale také sloužící jako předprostor základní školy v kontextu obytného souboru v těsné blízkosti údolí sv. Antoníčka;

1.2.2 Urbanisticko-architektonické řešení

- navrhněte mateřskou a základní školu jako dvě nezávislé od sebe oddělené stavby, pro umístění školních staveb jsou v návrhu Územního plánu města Brna vymezeny rozvojové plochy V/a3/s a V/a3 (viz kap. 2.6 Územní plánování);
- respektujte topografii stávajícího terénu;
- v rámci základní školy lze uvažovat s polyfunkčním využitím pro mimoškolní volnočasové aktivity a akce v odpoledních a večerních hodinách, příp. o víkendech, základní škola tak může sloužit jako společensko-kulturní a sportovní centrum obytného souboru;
- architektonické a dispoziční řešení polyfunkčních objektů není předmětem Soutěže, Zadavatel předpokládá funkce podporující městský způsob života (obchody a služby v parteru, administrativa a bydlení);
- výšková hladina staveb mateřské a základní školy a polyfunkčních objektů, nepřekročí výšku 16 m nad úroveň přilehlého terénu, s možnou lokální výškovou dominantou do 25 m;
- nové centrální veřejné prostranství vymezte prostřednictvím základní školy a dalších polyfunkčních objektů, které nabídnou v lokalitě chybějící funkce a služby;
- centrální veřejné prostranství by mělo umožnit konání společenských akcí (slavnosti, trhy, koncerty atd.);
- v rámci veřejných prostranství navrhněte univerzální plochu hřiště volně přístupnou veřejnosti o velikosti alespoň 26/14 m (basketbal, volejbal, nohejbal, atd.);
- umožněte bezbariérové užívání veřejných prostorů a staveb základní a mateřské školy;
- zohledněte požadavek na zvýšenou bezpečnost veřejných prostranství užívaných dětmi ve vztahu k automobilové dopravě;

1.2.3 Krajinářské řešení a modrozelená infrastruktura

- zabývejte se vazbou mezi zahradou mateřské školy a novým parkem a okolními plochami zeleně, přičemž zahrada mateřské školy bude od okolí fyzicky oddělena;

- prověřte možnost zachování stávajících hodnotných stromů;
- respektujte vyhlídkový bod na vedutu města v rámci parku (viz <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/>) a odpovídajícím způsobem upravte jeho okolí;
- navrhnete provozní uspořádání a vybavenost parku pro všechny věkové kategorie uživatelů a zvažte možnost použití herních prvků z projektu Dáme na Vás (viz *P17 – Park Sadová*);
- navrhnete řešení modrozelené infrastruktury jako nedílnou součást komplexního urbanistického, architektonického a krajinářského řešení;
- při návrhu veřejných prostranství koordinujte návrh krajinářských úprav s odvodněním zpevněných ploch, koncepce odvádění dešťových vod bude v souladu s platnou legislativou a Generelem odvodnění města Brna;
- při návrhu zohledněte princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů nebo zařízení, případně možnosti využití srážkových vod k provozu nemovitosti a závlahy;
- navržené ploché střechy budov (s výjimkou ploch teras, světlíků a ploch s technickým zařízením, anebo střechních ploch, které jsou zdrojem využívaných srážkových vod) by měly mít charakter min. extenzivní vegetace na konstrukci;

1.2.4 Dopravní řešení a technická infrastruktura

- navrhnete odpovídající uliční profil zajišťující obsluhu území individuální automobilovou dopravou, cyklistickou dopravou a pěšími;
- uvažujte s autobusovou zastávkou MHD v severozápadní části řešeného území při vstupu do území, která by měla zajistit obsluhu nového centra;
- uvažujte s územní rezervou pro možnost propojení obytného souboru Sadová se sídlištěm Lesná prostřednictvím mostu (viz kap. 2.6. Územní plánování);
- navrhnete vhodný způsob parkování pro návštěvníky školských zařízení i provoz škol;
- prověřte různé provozní varianty umožňující vyloučení nadměrného počtu parkovacích kapacit, návrh by měl nabídnout hospodárné řešení nezatažující území nadměrnými prostorovými nároky pro parkující automobily a pracovat s časovým rozvržením aktivit odehrávajících se v základní a mateřské škole;
- umístění potřebných parkovacích kapacit v rámci řešeného území je ponecháno na účastníkovi Soutěže, Zadavatel preferuje alespoň umístění K+R v rámci veřejných prostranství;
- parkování pro polyfunkční objekty uvažujte v rámci objektů, např. formou podzemních garáží;
- cyklopruhy budou součástí hlavního dopravního prostoru;
- Zadavatel nepředpokládá přeložku stávajícího nadzemního vedení VVN, respektujte přiměřeně v souladu s platnými předpisy a technickými normami ochranné pásmo nadzemního vedení VVN;
- zohledněte dostupnost napojení na síť technické infrastruktury;

1.2.5 Energetické řešení staveb

- stavby základní a mateřské školy by měly splňovat nároky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie s kvalitním vnitřním prostředím;
- doporučuje se na stavby aplikovat opatření šetrná k životnímu prostředí a snižující důsledky změny klimatu (hospodaření s dešťovou vodou, zelené střechy, využití obnovitelných zdrojů energie, atd.);
- popište základní koncepci stavebně konstrukčního řešení budovy a způsobu zajištění kvalitního vnitřního prostředí budov (způsob vytápění, větrání, orientace budov, atd.).

1.3 Požadavky na dispoziční řešení

Specifický provoz školských zařízení vyžaduje odpovědný přístup k návrhu, aby byl zaručen bezvadný chod budov. Školní budovy by měly vytvořit přirozené a příjemné prostředí, které bude mít společně s výukou samotnou pozitivní vliv na vývoj každého dítěte.

Jak je uvedeno v odst. 1.2.2 Urbanisticko-architektonické řešení, základní a mateřská škola budou dvě oddělené budovy. Zadavatel pro vyloučení pochybností uvádí, že dispoziční řešení polyfunkčních objektů není předmětem Soutěže.

V následujících podkapitolách jsou popsány základní požadavky na školské stavby.

1.3.1 Mateřská škola

Navrhněte mateřskou školu s kapacitou **max. 125 dětí**, tedy **5 tříd po max. 25 dětech**.

Každá **třída** je tvořena samostatným oddělením sestávajícím se z nezbytných částí (pracovny, herny, ložnice, hygienického zázemí, přípravná na výdej stravy, atd.).

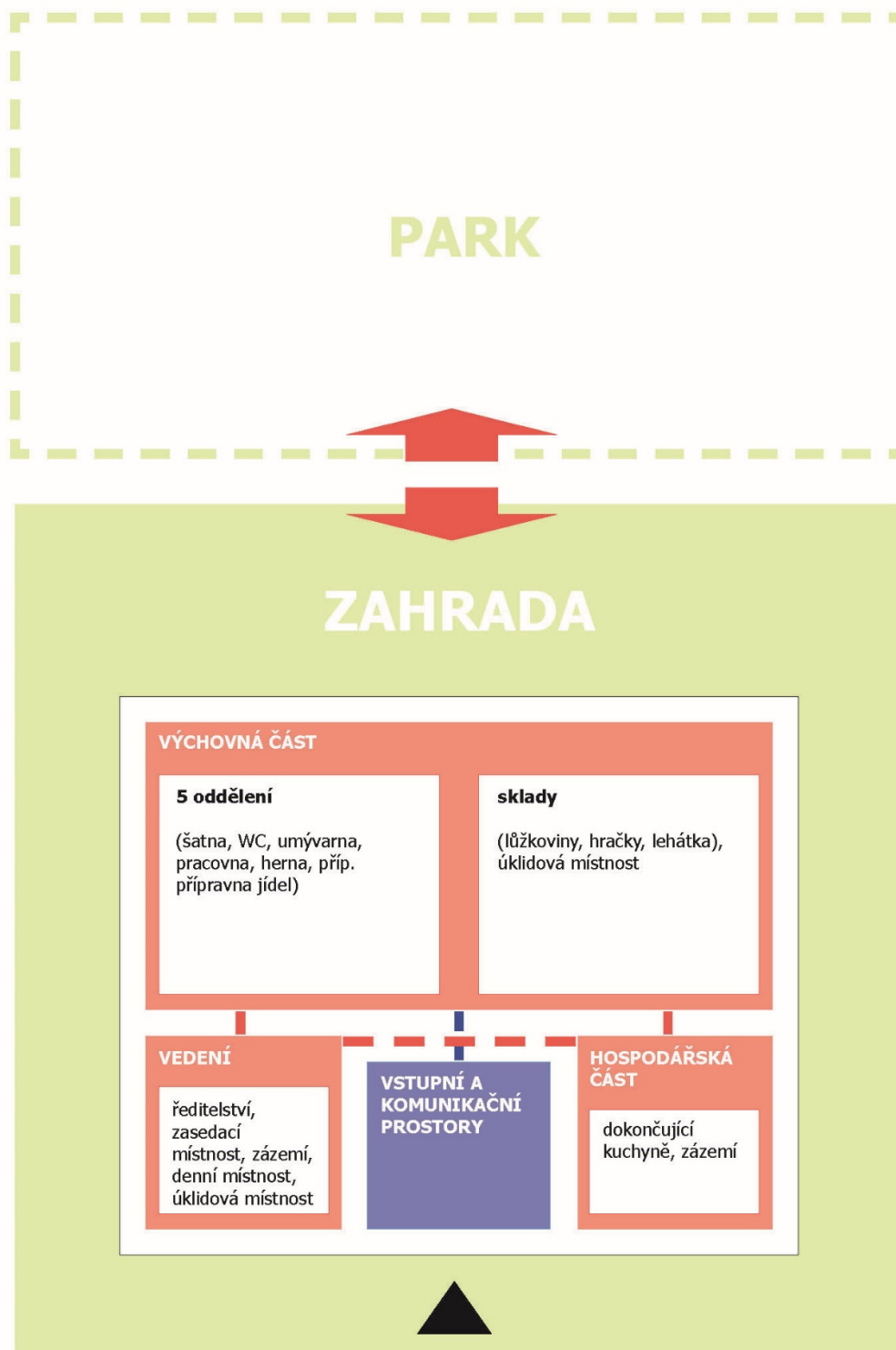
V mateřské škole bude celkem **10 pedagogů včetně ředitele/ředitelky, 2 provozní pracovníci a 2 kuchařky/kuchaři na výdej stravy**. Zázemí pro zaměstnance bude rozděleno na administrativní část pro vedení mateřské školy, hospodářskou část a společné vybavení.

Provoz hospodářské části zajišťuje stravování dětí a zaměstnanců. Jídlo bude do mateřské školy dopravováno z centrální kuchyně v základní škole a jeho další úpravu bude zajišťovat **dokončující kuchyně**. Stravování dětí bude probíhat v rámci jednotlivých oddělení.

Společné vybavení poskytuje provozní zázemí v podobě skladů a technických místností (vč. serverovny), které jsou nezbytné pro řádný chod mateřské školy.

Mateřská škola musí mít možnost vstupu na **zahradu** (dva únikové východy z každé třídy). Velikost zahrady bude vycházet z platné legislativy, přičemž Zadavatel doporučuje, aby minimální plocha zahrady (tj. nezastavěné plochy pozemku) na jedno dítě činila **12 m²**. Vzhledem k blízkosti parku je vhodné zabývat se i vazbou mezi parkem, školní zahradou a okolními plochami zeleně, přičemž zahrada bude od okolí fyzicky oddělena.

Provozní schéma mateřské školy:



1.3.2 Základní škola

Navrhněte základní školu jako **bezbariérový objekt** s kapacitou **max. 540 dětí**, tj. **10 kmenových tříd** po max. 30 žácích **na I. stupni a 8 kmenových tříd** po max. 30 žácích **na II. stupni**.

Personální obsazení na základní škole bude zajištěno **34 pedagogickými pracovníky včetně vedení školy, 12 provozními a 2 administrativními pracovníky**.

Provoz školy bude rozdělen na **část užívanou výhradně školou** (žáci, učitelé a ostatní zaměstnanci školy) **a část určenou jak pro účely školy, tak i pro veřejnost** (např. v odpoledních hodinách prostory kluboven, některých učeben, knihovny, tělocvičen, atd.).

Výukové a pobytové prostory - neveřejná část

Součástí každé **kmenové učebny** na I. stupni bude pracovní kout. Mimo kmenové učebny bude navržena **1 půlená učebna** (univerzální, výuka jazyků, rezerva) a **univerzální dílna**, která bude sloužit také II. stupni.

Pro potřeby I. stupně bude sloužit **školní družina**, dělená alespoň do 4 místností. Dle dostupných údajů navštěvuje v brněnských základních školách družinu 60 – 70 % žáků z celkového počtu žáků na prvním stupni. Ke školní družině bude zajištěno potřebné sociální zázemí pro vychovatelky a žáky.

Učitelé a učitelky budou mít společné zázemí ve formě **učitelského salonku** s kuchyňským koutem, kde by měli mít možnost připravovat se na výuku a setkávat se s kolegy. Na salonek bude navazovat zázemí. Podobné řešení bude využito i pro vychovatele a vychovatelky, kteří budou mít samostatný **salonek** se zázemím v blízkosti školní družiny.

Výuka na **II. stupni** probíhá v rámci **univerzálních a odborných učeben**. Odborné učebny budou sloužit pro výuku cizích jazyků, přírodopisu, fyziky, chemie, IT, výtvarné výchovy, hudební výchovy a pracovní výchovy (univerzální dílna společná s I. stupněm).

Výuka cizích jazyků bude zajištěna 2 až 3 malými (půlenými) učebnami.

Odborné učebny přírodopisu, chemie a fyziky budou disponovat sbírkami a přípravami s odpovídajícím vybavením. V návaznosti na učebny fyziky a chemie bude zajištěna laboratoř.

Pro potřeby **výuky IT** budou sloužit 3 učebny. Z toho jedna učebna bude sloužit pro I. stupeň a 2 učebny pro II. stupeň. Je vhodné v blízkosti situovat serverovnu pro základní školu.

Dvě místnosti **kluboven** budou sloužit především žákům II. stupně v odpoledních hodinách. Mohou být zároveň pronajímány i pro mimoškolní aktivity, např. volnočasové kroužky, soukromá výuka, atd.

Učitelé a učitelky budou mít mimo **kabinety** k dispozici **učitelský salonek** s kuchyňským koutem, který bude sloužit jako denní místnost.

Vedení školy

Část základní školy vyhrazená pro vedení zahrnuje **pracovnu ředitele/ředitelky školy, pracovnu zástupce/zástupkyně ředitele/ředitelky školy, školní poradenské pracoviště, ekonomické oddělení** se dvěma zaměstnanci, **administrativní zázemí** (copy centrum, čajová kuchyňka) a **archiv**. Součástí úseku vedení bude **sborovna pro cca 50 osob**, kde se budou konat nejen porady pedagogického sboru, vedení školy a provozních zaměstnanců, ale mohla by sloužit i např. pro účely školení.

Společné vybavení sloužící zaměstnancům školy zahrnuje zázemí pro úklid, pro školníka (dílna, sklad), sklady učebnic a školních potřeb a další sociální, technické zázemí a sklad odpadu.

Kuchyně

Kuchyně bude navržena pro celkovou kapacitu **1000 jídel za den**. Jedná se o komplexní gastronomický provoz, který bude zajišťovat stravování pro všechny žáky a zaměstnance základní školy a mateřské školy. Dále umožní prodej jídel mimo školní provoz pro externí strávníky. Nedílnou součástí stravovacího provozu je administrativní část a zázemí zaměstnanců kuchyně. Pro zaměstnance kuchyně je vhodné uvažovat s vlastním vstupem.

Společné prostory – veřejně přístupné

Školní budova bude mít **centrální vstup** s vestibulem, vrátnicí a informačním centrem (nástěnka, úřední deska, atd.). Pro potřeby jídelny a kuchyně a tělocvičny budou zřízeny **vedlejší vstupy**.

Konkrétní způsob řešení **šaten** je na zvážení účastníků soutěže.

U prostorů **audiovizuální učebny, výtvarného ateliéru, univerzální dílny a cvičné kuchyně** se předpokládá, že budou v odpoledních hodinách pronajímány veřejnosti a zájmovým organizacím.

Knihovna je primárně určena pro účely školy. Může být však ve vyhrazeném čase zpřístupněna veřejnosti. Kapacita knihovny bude **5 000 svazků**. Součástí knihovny bude čítárna, studovna, sklad knih a zázemí pracovníka knihovny.

Školní jídelna bude mít kapacitu **200 strávníků**. Během tří směn by se mělo vystřídat celkem 600 strávníků. Je možné uvažovat jídelnu jako variabilní prostor ke konání školních i mimoškolních společenských akcí.

Součástí školy může být **bufet** s prodejem dalších pochutin pro žáky a zaměstnance školy. V případě orientace do exteriéru jej bude možné využívat veřejností i z veřejného prostranství před školou.

Pro výuku tělesné výchovy by měly sloužit **dvě tělocvičny**, jedna **velká tělocvična** o rozměrech min. 18/33 m (optimálně 20/40 m zejména z důvodu možnosti využití pro účely florbalu, futsalu, atd.) a jedna **malá tělocvična** o rozměrech min. 12/24 m. Velká tělocvična by měla umožnit její předělení (vizuálně, fyzicky pomocí např. rolety ze stropu, síť není dostačující) na dva prostory.

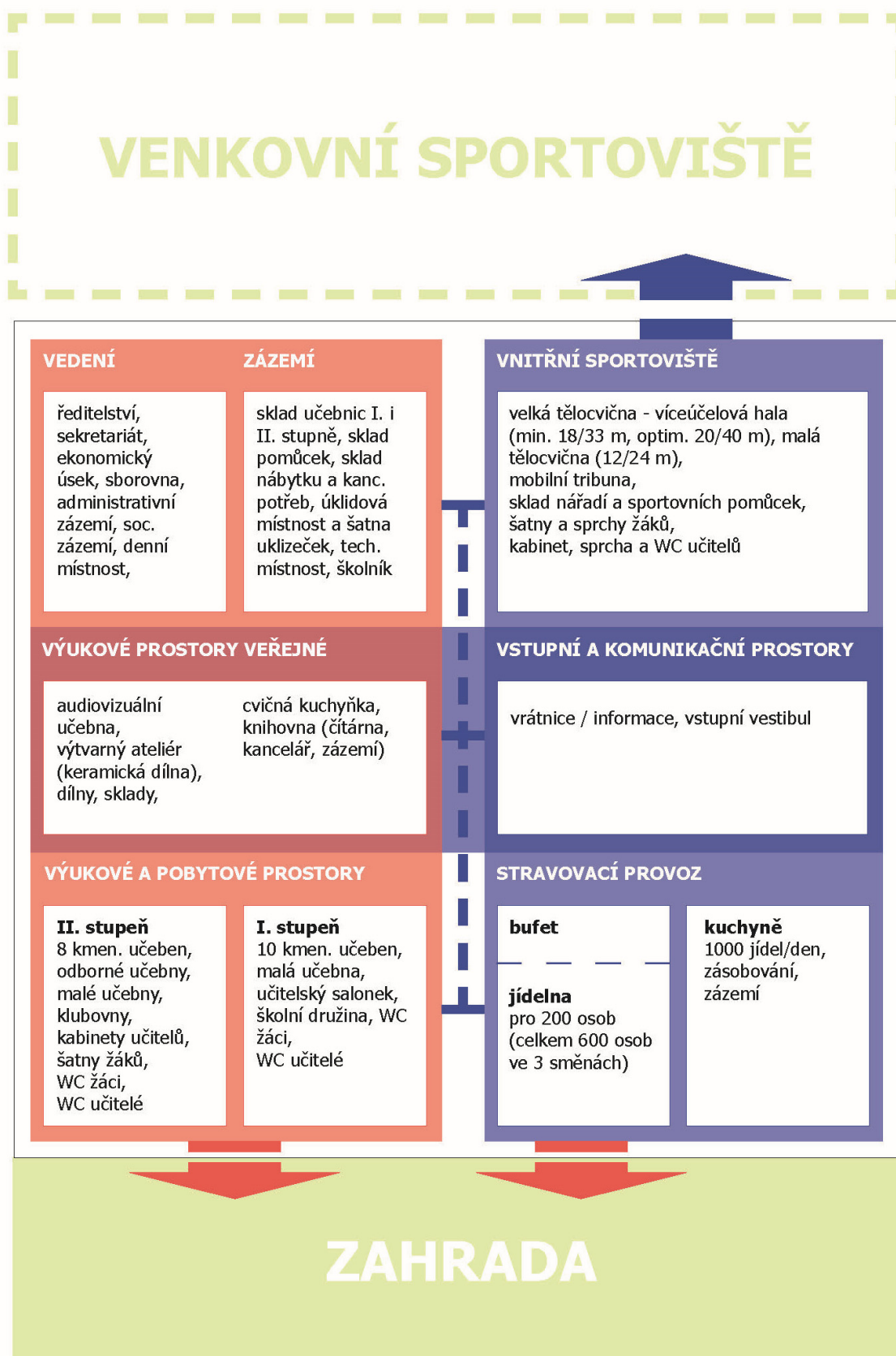
Využití tělocvičen by mělo být jak pro potřeby základní školy, tak i pro veřejnost (v odpoledních, večerních hodinách i o víkendech). Předpokládá se, že velká tělocvična bude využívána jako **víceúčelová hala**, ve které bude možné konání nejen sportovních akcí, ale také společensko-kulturních akcí obyvatel obytného souboru.

Pro možnost konání sportovních akcí by měla být velká tělocvična vybavena mobilní tribunou a také dalším dostatečně velkým vstupem pro stěhování a navážení materiálu. Vybavení obou tělocvičen bude umístěno v nářadovnách.

Pro venkovní výuku tělesné výchovy, venkovní sportovní aktivity žáků a veřejnosti bude na nezastavěném pozemku základní školy umístěn malý sportovní areál přiměřeně k velikosti školního pozemku. Předpokládá se minimálně jedno, optimálně dvě víceúčelová hřiště o velikosti 20/40 m (házená, basketbal, malé hřiště pro školní fotbal, florbal, ad.), dále plochy pro atletiku (malý běžecký ovál o délce alespoň 200 m se čtyřmi dráhami, běžecká dráha o délce 60 m s šesti dráhami, doskočiště, plocha pro hod kriket. míčkem a granátem).

Školní zahrada bude využívána výhradně žáky o přestávkách, volných hodinách, k venkovní praktické výuce (plocha pro pěstitelské práce). Pro potřeby péče o zahradu je nutné počítat s adekvátním zázemím pro techniku.

Provozní schéma základní školy:



1.4 Požadavky na etapizaci

Navrhňte způsob postupné etapizace výstavby řešeného území, která umožní nezávislou výstavbu mateřské a základní školy a další výstavby polyfunkčních objektů, včetně návrhu parku a centrálního veřejného prostranství.

Zadavatel preferuje výstavbu základní školy v rámci I. etapy.

1.5 Základní bilance

Každý účastník odevzdá v soutěžním návrhu tabulku bilancí (dle vzoru *P06 – Vzor tabulky bilancí*), která bude vyplněna **pouze v rozsahu řešeného území**. Plochy a kapacity uvedené nad rámec řešeného území nebudou porotou hodnoceny.

1.6 Podněty veřejnosti

V průběhu přípravy byl představen záměr a zadání Soutěže veřejnosti. Cílem tohoto setkání bylo seznámit veřejnost se záměrem Soutěže a získání zpětné vazby a případně dalších podnětů, se kterými by měli být účastníci Soutěže obeznámeni. V průběhu diskuze nejvíce rezonovala následující témata, která se týkala předmětu Soutěže:

1. Etapizace výstavby ve vztahu k předpokládanému demografickému vývoji

- školské stavby by měly být navrženy tak, aby byly v čase efektivně využitelné a aby nedocházelo z důvodu případné nenaplněnosti kapacit k dojíždění žáků z jiných částí Brna a v důsledku i k nadměrnému nárůstu dopravy v obytném souboru.

2. Aktuální potřeba mateřské školy

- v současnosti je akutní nedostatek míst pro děti předškolního věku, pro místní je k dispozici pouze 1 soukromá mateřská škola o kapacitě cca 50 dětí;

- panující obavy z toho, že v době realizace mateřské školy budou děti odrostlé a kapacita mateřské školy nebude plně využita.

3. Plochy hřišť

- pro veřejnost by bylo vhodné navrhnout volně přístupné plochy pro sport (např. malé fotbalové hřiště, basketbalové hřiště, atd.) pro místní obyvatele.

4. Volnočasové a komunitní centrum

- místním obyvatelům chybí prostory, které by mohli užívat pro volnočasové aktivity a ke společenským a kulturním akcím v rámci obytného souboru.

5. Dostatek zeleně

- nová veřejná prostranství by měla být řešena tak, aby zde byl dostatek zeleně.

Záznam z představení zadání veřejnosti je k dispozici na následujícím odkazu:

<https://youtu.be/EL-94PedDl0>

2 Lokalita

2.1 Charakteristika lokality

Sadová tvoří samostatný katastr, který byl vyčleněn z katastru Králova Pole. Území má mírný rovnoměrný sklon. Pomyslnou hranici s Královým Polem tvoří ulice Kociánka, která vede dále na sever do Soběšic. Ze severu lokalitu lemují údolí Zaječího potoka, na které navazuje rekreační zázemí soběšických lesů. Z východu odděluje Sadovou od Lesné nenápadné lesní údolí sv. Antonička, které je oblíbeným vycházkovým místem. Údolím prochází lesní cesta vedoucí od Trtílkovy ulice z Divišovy čtvrti, která končí u kaple se Studánkou sv. Antonína Paduánské, lidově sv. Antonička. Studánka se brzy po svém vzniku v pol. 19. století stala poutním místem. Do údolí vedou další drobné stezky z Lesné.

Území má krátkou historii. Po vyhlášení samostatného katastrálního území vznikla na Sadové nová osada až do roku 2016 bez souvislejší zástavby mezi ulicemi Kociánka a údolím sv. Antonička. Východní část Zaječí hory tvoří kolonie chat se sady a zahradami. V jižní části nad klasicistním zámečkem vyrostl domov důchodců.

Přibližně od roku 2014 probíhá v území kontinuální výstavba obytného souboru, kdy došlo k vymezení základní uliční sítě. Podél severovýchodní hranice souboru byly postaveny rodinné domy. Blíže k ulici Kociánka přechází individuální zástavba rodinných domů v zástavbu převážně monofunkčních bytových domů.



Obr. 3 – Situace širších vztahů, zdroj: KAM

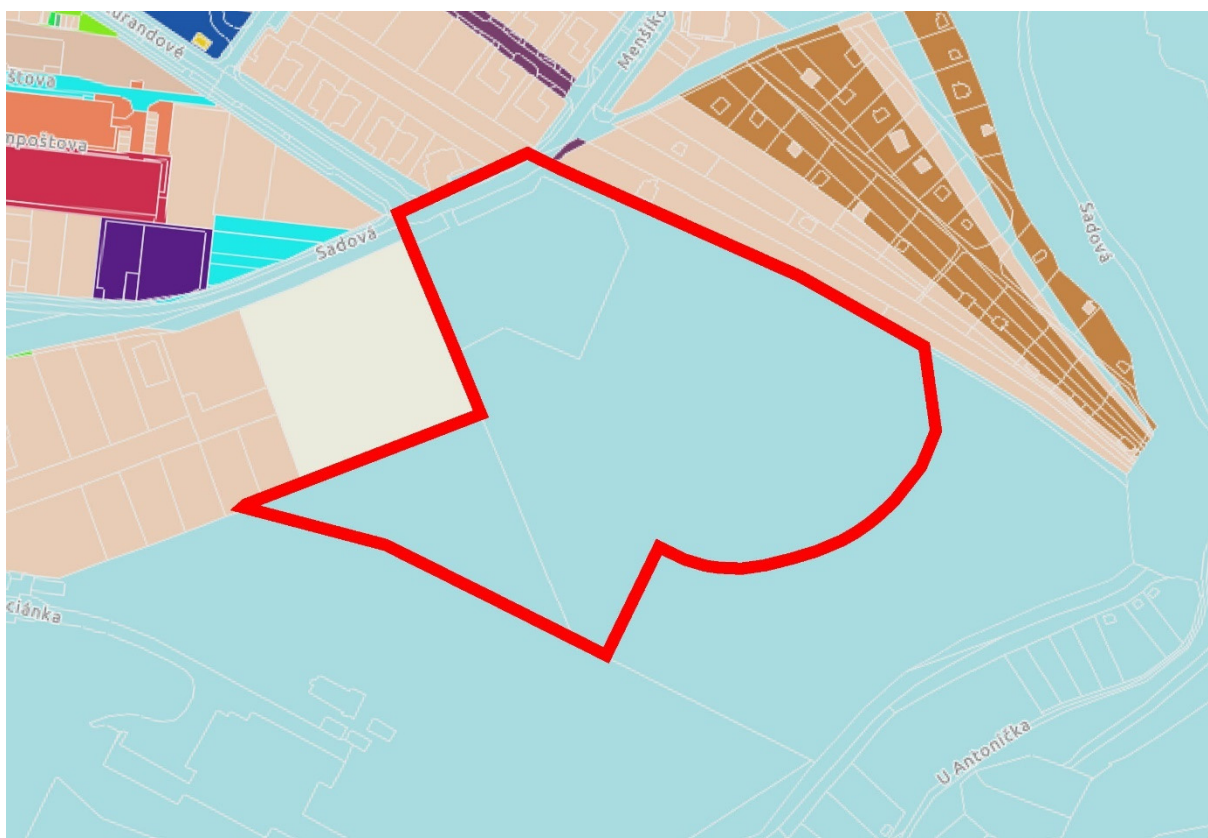
S výstavbou obytného souboru postupně vyvstaly následující problémy. Na rozdíl od původních odhadů (ze studie z roku 2004), která počítala s přírůstkem cca 5000 obyvatel v území, se v současnosti pohybuje skutečný počet obyvatel mezi 1500 až 3000 obyvateli. To může mít za následek skutečnost, že se městu např. nevyplatí do území přivést MHD nebo zřídit školu. Stejně tak se nemusí vyplatit podnikatelským subjektům v území investovat do obchodů a služeb. Nicméně výstavba v lokalitě dále probíhá.

Dalším problémem je absence kvalitních veřejných prostranství a jakéhokoliv centrálního prostoru, jakožto společenského centra obytného souboru. Veřejná prostranství jsou omezená na ulice obsluhující bytové a rodinné domy. V území chybí živý komerční parter. Plochy zeleně jsou roztrženy do jednotlivých vnitrobloků bytových domů a postrádají jasnou prostorovou a provozní koncepci. Charakter odpovídá spíš ozelenění zbytkových ploch.

Jako další nedostatek je nekapacitní dopravní propojení Sadové s okolním městem (křižovatka Kociánka-Křižikova). V území nejsou jasně definované vstupy do okolních lesů.

2.2 Pozemky (majetkoprávní vztahy)

Pozemky v řešeném území (k. ú. Sadová) jsou v majetku statutárního města Brna.



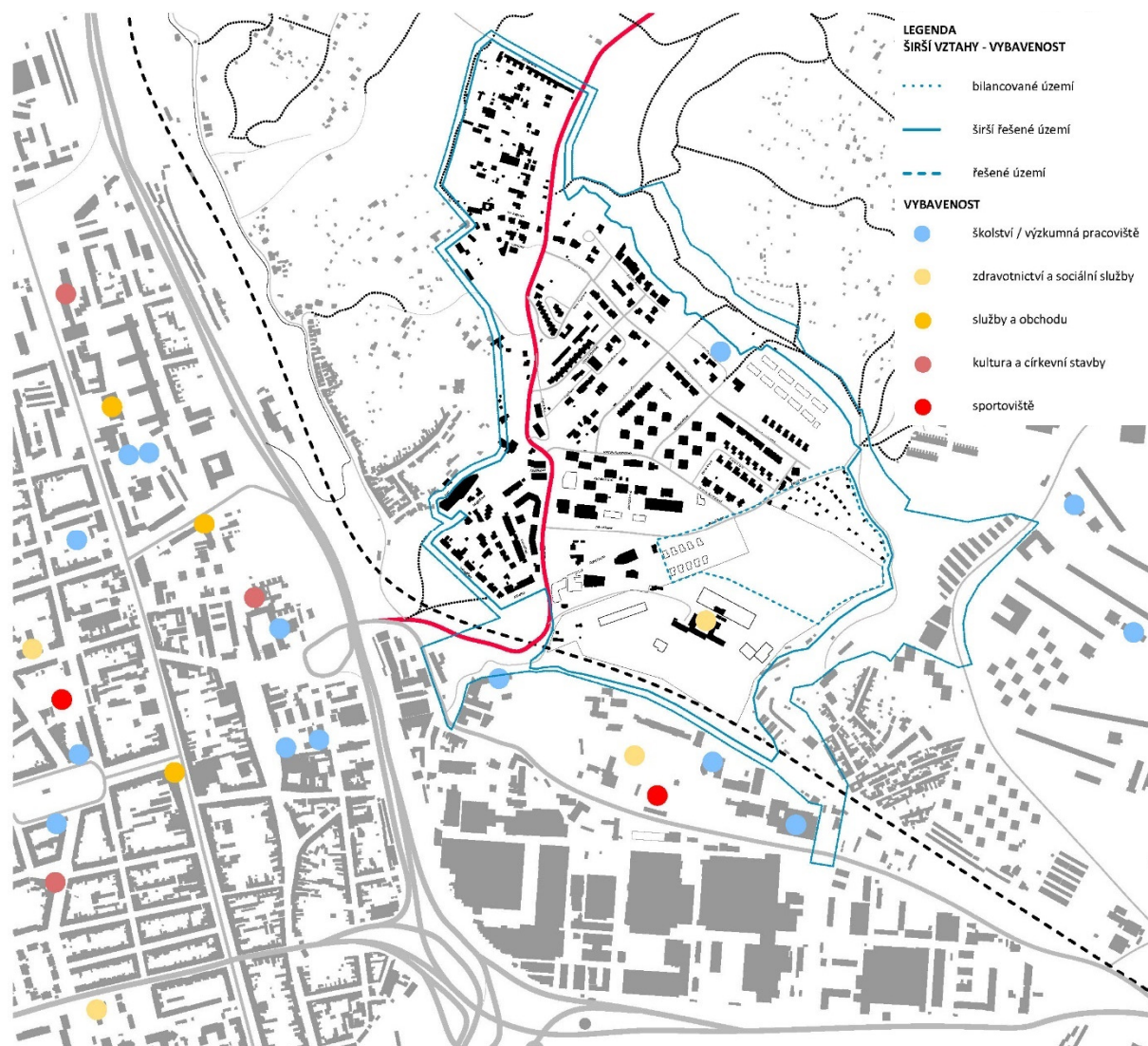
Obr. 4 – Pozemky ve vlastnictví města Brna, zdroj: KAM

2.3 Geologie

Řešené území leží na spraši a sprašové hlíně, která přechází v jílu. Základové poměry pro stavby v území jsou složité. Konkrétní geologické podmínky v území budou prověřeny v dalších stupních projektové dokumentace.

2.4 Vybavenost

Obytný soubor Sadová postrádá základní vybavenost v docházkové vzdálenosti, a tak jsou jeho obyvatelé odkázáni na MHD nebo IAD. V lokalitě se nachází soukromá mateřská škola a domov pro seniory. V současnosti je ve výstavbě polyfunkční dům mezi ulicemi Kociánka, Jarmily Kurandové a Menšíkovou, který by měl obsahovat supermarket.



Obr. 5 – Výřez ze schématu občanské vybavenosti z Územní studie lokalita Sadová, CCEA MOBA studio s.r.o., 2021

2.5 Doprava

2.5.1 Doprava MHD

Obytný soubor Sadová je v současnosti obslužen autobusovou linkou MHD, která jezdí ve směru Královo Pole, nádraží – Soběšice. Nejbližší zastávky jsou v ulici Kociánka nebo v ulici Moskalykova.

Do budoucna se uvažuje, že bude obsluženo i nové centrum se základní a mateřskou školou v jihovýchodní části obytného souboru, a to linkou po mostě na Lesnou (viz dále).

2.5.2 Automobilová doprava

Území je dostupné IAD jediné z ulice Kociánka. Jak již bylo uvedeno výše, křižovatka Křižíkova-Kociánka je v současnosti nekapacitní a je nutné ji přeřešit. S tím souvisí i potřeba upravit profil ulice Kociánka, kde v současnosti chybí na jedné straně chodník pro pěší a cyklopruhy zcela chybí.

Do budoucna se uvažuje s možným propojením s Lesnou prostřednictvím mostu přes údolí sv. Antoníčka. Záměr mostu je dlouhodobě sledován a je zaznamenán i v platném územním plánu z roku 1994. Kolem jeho možné výstavby však nepanuje obecná shoda napříč dotčenými městskými částmi (Brno-Královo Pole a Brno-Sever). V návrhu Územního plánu města Brna je záměr mostu veden jako územní rezerva pro případ, že by došlo k nečekanému stavebnímu rozvoji a neúnosnému přetížení upravené křižovatky Křižíkova-Kociánka.

2.5.3 Cyklistická doprava

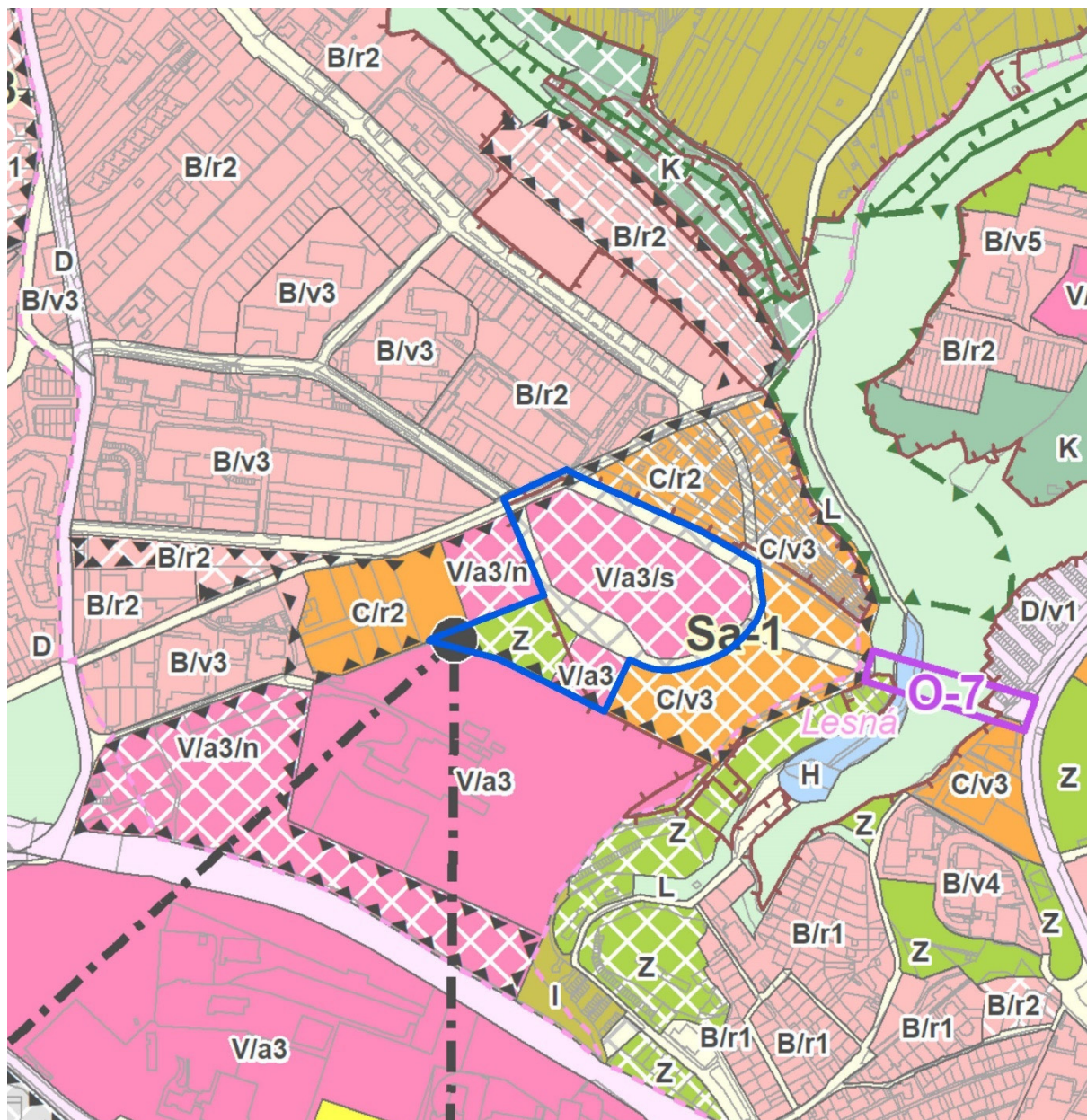
V současnosti nejsou cyklistická opatření součástí dopravního prostoru obytného souboru. Dle Územní studie lokalita Sadová (viz <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-lokalita-sadova-uzemni-potreby-a-rozvojove-moznosti/>) by mělo dojít k úpravě dopravního profilu ulice Kociánka, jehož součástí by měly být cyklopruhy v obou směrech. Na ty by měly navazovat cyklopruhy v ulici Zaječí hora až do řešeného území, kde je možné zahrnout cyklopruhy do uspořádání komunikace.

2.6 Územní plánování

2.6.1 Návrh Územního plánu

V upraveném návrhu nového územního plánu pro opakované projednání je řešené území klasifikováno v plochách s rozdílným způsobem využití jako rozvojová plocha **V – plocha veřejné vybavenosti**, se specifikací způsobu využití pro školství a rozvojová plocha **Z – plocha městské zeleně**.

Řešené území spadá do rozvojové lokality Sa-1 Sadová – východ.

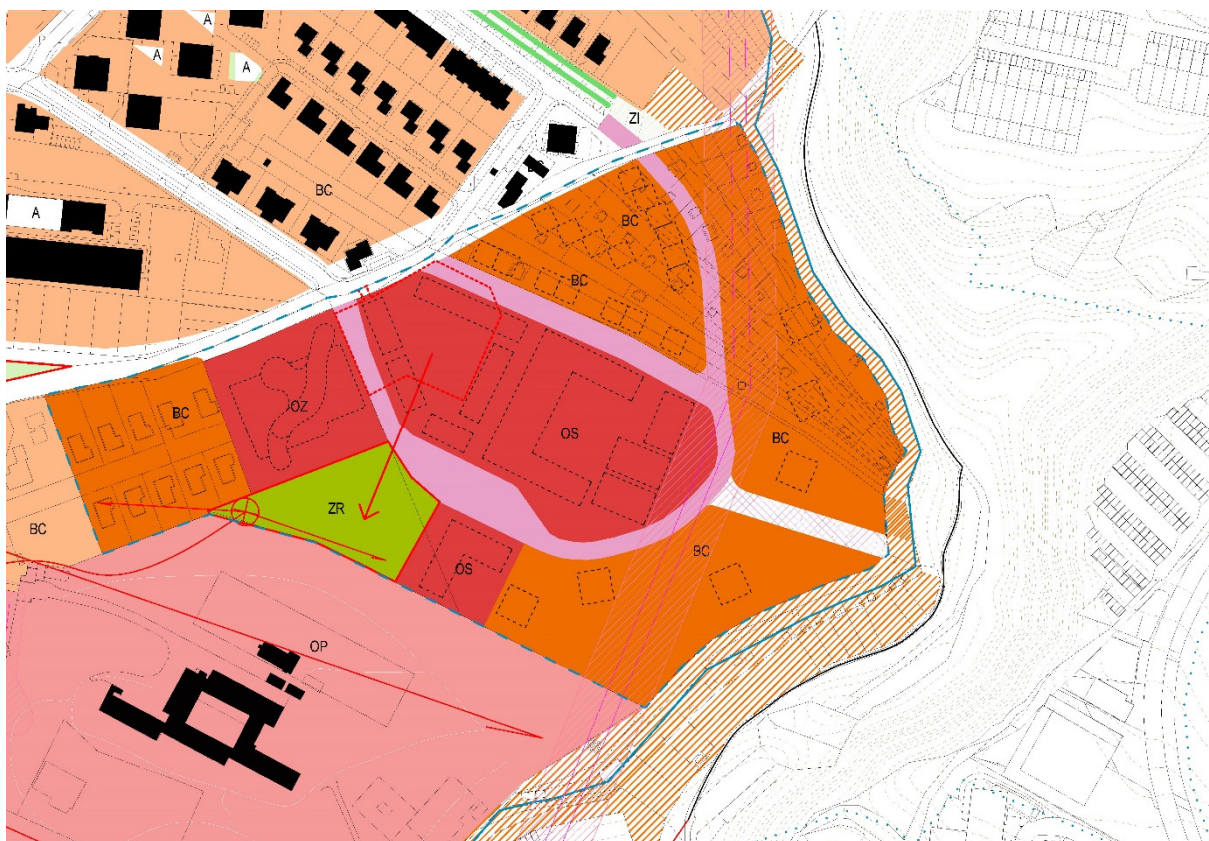


Obr. 6 – Výřez z připravovaného územního plánu – upravený návrh pro opakované veřejné projednání (gis.brno.cz)

2.6.2 Územní studie

Pro území obytného souboru Sadová byla pro účely zpracování nového územního plánu pořízena Územní studie lokalita Sadová (viz <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-lokalita-sadova-uzemni-potreby-a-rozvojove-moznosti/>), která měla vyhodnotit a bilancovat stav lokality. Územní studie definovala územní potřeby a navrhla možnosti využití dosud nezastavěných ploch.

Územní studie vymezila místo pro další rozvoj lokality a stanovila požadavky na vytvoření nového centra obytného souboru, které částečně pokryje chybějící veřejnou vybavenost.



Obr. 7 – Výřez z hlavního výkresu Územní studie lokalita Sadová, CCEA MOBA studio s.r.o., 2021

Náš projekt? Brno!

www.kambrno.cz