PRŮVODNÍ ZPRÁVA

OBSAH:

[A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE 2](#_Toc78547974)

[A.1.1 Akce 2](#_Toc78547975)

[A.1.2 Zadavatel 2](#_Toc78547976)

[A.1.3 Zhotovitel dokumentace 2](#_Toc78547977)

[A.2. ZDŮVODNĚNÍ studie 4](#_Toc78547978)

[A.3. ZÁJMOVá OBLAST a její charakteristika 4](#_Toc78547979)

[A.4. pODKLADY pro zpracování 5](#_Toc78547980)

[A.5. NÁVRH VARIANT 5](#_Toc78547981)

[A.6. POZEMNÍ OBJEKTY 7](#_Toc78547982)

[A.7. koordinace technické infrastruktury 7](#_Toc78547983)

[A.8. ZÁVĚR 9](#_Toc78547984)

*Obsah dokumentace:*

*01 PRŮVODNÍ ZPRÁVA*

*Přílohy:*

1. *Záznam z projednání s Policií ČR*
2. *Usnesení Městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora*
3. *Výpočet parkovacích stání – varianta 2B*

*02.1 SITUACE – DÚR 1:250*

*02.2 SITUACE – VARIANTA 1 1:250*

*02.3 SITUACE – VARIANTA 2 1:250*

*02.4 SITUACE – VARIANTA 2B 1:250*

*03 KOORDINAČNÍ SITUACE – VARIANTA 2B 1:250*

*04 KOORDINAČNÍ ŘEZY – VARIANTA 2B 1:50*

*05 PŮDORYS 1.NP SO2 – VARIANTA 2B 1:100*

*06.1 ŘEZ 1 SO2 – VARIANTA 2B 1:100*

*06.2 ŘEZ 2 SO2 – VARIANTA 2B 1:100*

*07.1 POHLED JIŽNÍ SO2 - VARIANTA 2B 1:100*

*07.2 POHLED SEVERNÍ SO2 - VARIANTA 2B 1:100*

*07.3 POHLED VÝCHODNÍ A ZÁPADNÍ SO2 - VARIANTA 2B 1:100*

*08 VIZUALIZACE – VARIANTA 2B*

# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

## **Akce**

**Název akce: BYTOVÉ DOMY TEREZY NOVÁKOVÉ – I.ETAPA**

***Návrh úpravy parkování a objektu SO2***

**Kraj: Jihomoravský**

**Katastrální území: Řečkovice 611646**

**Stupeň dokumentace: Studie**

## **Zadavatel**

**Objednatel dokumentace: Statutární město Brno**

**Magistrát města Brna**

**Bytový odbor**

**Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno**

**IČO: 44992785**

## **Zhotovitel dokumentace**

**Hlavní projektant: PK OSSENDORF s.r.o.**

**Tomešova 503/1**

**302 00, Brno**

**IČO: 255 64 901**

***Číslo zakázky: 2119-177***

**Architektonické řešení a pozemní objekty**

**ARCHIKA – architektonická projekční kancelář s.r.o.**

**Tomešova 503/1**

**302 00, Brno**

**IČO: 293 18 581**

**Dopravní a technická infrastruktura**

**DOPRAVOPROJEKT Ostrava a.s.**

**Masarykovo náměstí 5/5**

**702 00, Ostrava – Moravská Ostrava**

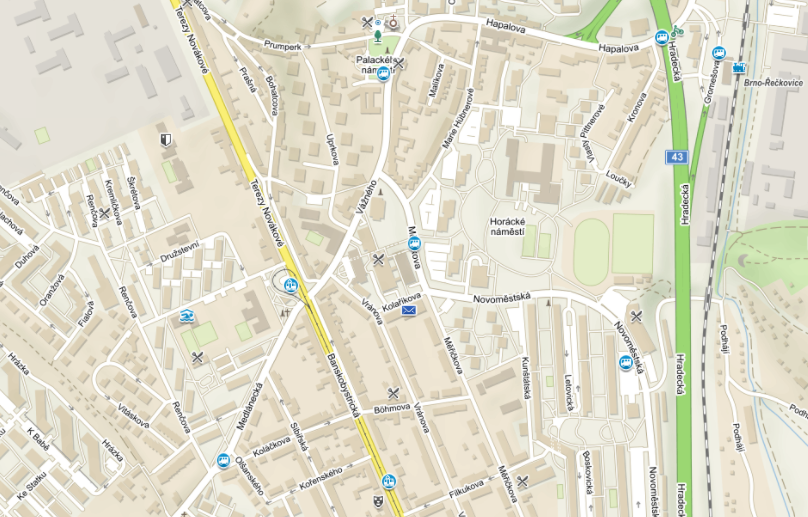
**IČO: 427 67 377**

***Číslo zakázky: 2119-177***

# ZDŮVODNĚNÍ studie

Pro stavbu „Bytové domy Terezy Novákové – I. etapa“ je v současnosti zpracována dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. V rámci projednání této dokumentace byl vyjádřen ze strany některých vlastníků sousedních pozemků nesouhlas s rozsahem projektu. Vedle toho se v řešené lokalitě objevil záměr občanské iniciativy tzn. „projekt HRáj“, který je směřován do západní oblasti celé lokality – zahrnuje navrženou propojovací komunikaci (úsek 2) a navazující území až k areálu mateřské školy. Záměrem je vyčištění lokality s maximálním zachováním stávající zeleně a vytvoření lokality parkového charakteru.

Tyto skutečnosti vedly objednatele (Bytový odbor Magistrátu města Brna) k zadání studie jejíž cílem je prověření úpravy stávajícího návrhu v DÚR. Předmětem úprav je zrušení stávající propojovací komunikace pro uvolnění lokality „projektu HRáj“ a s tím související nutnost nahrazení kolmých parkovacích stání podél rušeného úseku komunikace. Na základě těchto úprav je následně prověřena nutnost úpravy rozsahu navržených přeložek případně nových vedení inženýrských sítí, a to i s ohledem na jejich ochranná pásma tak, aby nezasahovala do soukromých parcel č.50, 51, 52 a 54.



plánovaná

výstavba

# ZÁJMOVá OBLAST a její charakteristika

Řešené území se nachází při západní hraně ulice Terezy Novákové v Brně – Řečkovicích. Určená lokalita zahrnuje především parcelu č. 49 v k.ú. Řečkovice. Parcela j v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště. Lokalita je mírně ukloněna směrem k ulici Terezy Novákové a rovněž mírně jižním směrem. V dolní části ulice zahrnuje převážně částečně zpevněné a nezpevněné plochy se zbytky původní zástavby a v horní části pak plochu vzrostlé, převážně náletové zeleně. Řešené území vytváří jeden ucelený územní celek, který se nachází ve stávající urbanizované struktuře sestávající z bytových domů, rodinných domů při ulici Terezy Novákové a objektů veřejné vybavenosti. Nová zástavba je navržena v souladu s charakterem území. V současné době je řešená lokalita dopravně přístupna pouze z ulice Terezy Novákové, přičemž se její západní hrany dotýkají dvě komunikace (jedna jednosměrná a druhá slepá) obsluhující stávající zastavěné území.

# pODKLADY pro zpracování

Pro zpracování studie byly využity následující podklady:

1. Bytové domy Terezy Novákové – I. etapa (DÚR, ARCHIKA a PK-OSSENDORF s.r.o., 01/2020, Bytový odbor MMB)

vč. podkladů zajištěných pro DÚR

# NÁVRH VARIANT

Návrh variant se odvíjí zejména od možností parkování v lokalitě a nutnosti zajištění dostatečné parkovací kapacity s ohledem na charakter navrhovaného záměru. Zrušením propojovací komunikace pro lokalitu „HRáj“ dojde ke zrušení 11 kolmých parkovacích stání, které je nutno nahradit. Vhodné je také eliminovat rozsah podélných parkovacích stání podél parcel č. 50, 51, 52 a 54 (na severní straně lokality), jejichž realizace je v těsné blízkosti těchto pozemků, a jejich, byť jen dočasné dotčení je s ohledem na odpor vlastníků problematicky projednatelný.

**Varianta 1**

Varianta zachovává funkční využití obou bytových domů (SO1, SO2) dle DÚR. Je zrušena navržená propojovací komunikace v celém úseku od parkoviště za bytovým domem SO2 až po ulici Družstevní. Ponechaný úsek komunikace je ukončen vjezdem na parkoviště s přesahem umožňující využití jako obratiště a pro budoucího možné prodloužení komunikace.

S ohledem na zachování funkčního využití bytových domů, zůstávají nároky na parkovací a odstavná stání dle DÚR a je tedy nutno nahradit 11 zrušených stání. Proto došlo k rozšíření parkoviště za bytovým domem SO2 na celkových 25 míst. Parkoviště je protaženo směrem za bytový dům SO1. V plné míře musí být zachováno i podélné stání na severní straně lokality.

Počet navržených stání je na hranici minimálního potřebného počtu s ohledem na funkční využití bytových domů bez další rezervy, navíc není možné eliminovat podélná stání jejichž realizovatelnost může být s ohledem na vlastníky sousedních pozemků problematická. Další rozšiřování venkovního parkoviště není reálné – zásah do území pro „HRáj“ nebo zásah do zbývajícího prostoru pro veřejné prostranství a pobytovou plochu mezi oběma bytovými domy.

**Varianta 2**

Varianta zachovává funkční využití bytového domu SO1, ale mění funkční využití bytového domu SO2 a to konkrétně v 1.NP ve kterém je v DÚR navržen univerzální společenský sál včetně šaten a zázemí s hlavním vstupem od domu SO1. Ve variantě 2 je využití 1.NP změněno. Část podlaží je navržena k využití jako nebytové prostory pro Městskou část Brno – Řečkovice, hlavní vstup do těchto prostor je zachován od domu SO1, ale s mírným posunem oproti variantě se sálem. Využití nebytových prostor nebylo přesně specifikováno. Ve zbývající části 1.NP (mimo původní nezbytné využití – výtah, schodiště, technické zázemí domu) je navržena garáž pro celkem 8 - 10 kolmých stání (podle rozsahu nebytových prostor). Vjezd do garáže je navržen ze západní strany domu SO2, tj. z parkoviště za domem SO2. Vjezdem do garáže dojde k nutnosti zrušení dvou stání na venkovním parkovišti z původních 13 na 11. Celkově je ovšem bilance parkovacích a odstavných stání příznivější než ve variantě 1 a to díky novým garážovým stáním v 1.NP SO2 a díky změně funkčního využití ze společenského sálu na nebytové prostory, které kladou menší nároky na parkovací stání.

Stejně jako ve variantě 1 je zrušena navržená propojovací komunikace v celém úseku od parkoviště za bytovým domem SO2 až po ulici Družstevní. Ponechaný úsek komunikace je ukončen vjezdem na parkoviště s přesahem umožňující využití jako obratiště a pro budoucího možné prodloužení komunikace.

Zlepšená bilance navržených a požadovaných stání umožňuje i omezení (případně úplnou eliminaci) podélných stání na severní straně lokality.

Obě navržené varianty byly poskytnuty zástupcům městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, kteří na Radě městské části dne 9.6.2021 odsouhlasili úpravu projektu ve variantě 2 (Usnesení je přílohou této průvodní zprávy).

Na základě doporučení varianty 2 (úprava funkčního využití bytového domu SO2), projektant tuto variantu dopracoval do tzv. finální verze – varianty 2B.

**Varianta 2B - „finální“**

Vychází z vybrané varianty 2 v těchto základních parametrech –

* Zachovává funkční využití bytového domu SO1 Dům s knihovnou.
* Mění funkční využití bytového domu SO2 Dům se sálem.
* Ruší původní propojovací komunikaci.

Změna v SO2 spočívá ve zrušení společenského sálu v 1.NP. Část podlaží je navržena k využití jako nebytové prostory pro Městskou část Brno – Řečkovice. Hlavní vstup do těchto prostor je od domu SO1 a součástí je i návrh sociálních zařízení. Předpokládá se možnost využití částečně jako kancelářské nebo skladové prostory a částečně s využitím pro veřejnost – galerie, výstavy, besedy apod. Ve zbývající části 1.NP (mimo původní nezbytné využití – výtah, schodiště, technické zázemí domu) je navržena garáž pro celkem 10 kolmých stání. Vjezd do garáže je navržen ze západní strany domu SO2, tj. z parkoviště za domem SO2.

Původně navržená propojovací komunikace, včetně přilehlých parkovacích stání, je zrušena v celém úseku od parkoviště za bytovým domem SO2 až po ulici Družstevní. Ponechaný úsek komunikace je ukončen vjezdem na parkoviště s přesahem umožňující využití jako obratiště a pro budoucího možné prodloužení komunikace.

Na základě takto upřesněného řešení včetně funkčního využití domů byl aktualizován propočet parkovacích a odstavných stání (je přílohou této průvodní zprávy). Na základě potřebného počtu stání, ale i s ohledem na celkové architektonické řešení vymezeného prostoru byl upřesněn návrh venkovních parkování. Na severní straně, podél komunikace, jsou navržena 3 podélná parkovací stání. Rozsah byl omezen z původních 7 stání. Parkoviště za domem SO2 je rozšířeno o 4 vyhrazená parkovací stání směrem k domu SO1. Rozšíření bude architektonicky i materiálově koncipováno obdobně jako přilehlé pobytové plochy náměstí a dotváří ucelený tvar na sebe navazujících ploch v těsném okolí bytových domů.

Výsledná celková bilance parkovacích a odstavných stání je příznivá i v případě použití přísnějších redukčních koeficientů dle ČSN – požadováno 46 stání, navrženo 49 stání, a umožňuje tedy i případné dílčí korekce, které mohou ještě vyplynout při projednání navazujícího stupně dokumentace.

Úprava ve variantě 2B byla následně schválena Radou města Brna na schůzi č. R8/160.

# POZEMNÍ OBJEKTY

V rámci řešené varianty 2 došlo ke změně funkčního, dispozičního i konstrukčního řešení navrženého objektu SO2.

V podzemním podlaží zůstávají navržená odstavná parkovací stání (7 parkovacích míst) s vjezdem z ulice Terezy Novákové.

Hlavní změny jsou převážně v 1.NP objektu. Společenský sál pro městskou část, který byl původně navržen v téměř celé ploše 1.NP objektu byl významně zredukován na menší univerzální prostor, umístěný ve východní části objektu. Do těchto prostor je zachován vstup z nového „náměstí“, pouze v mírně odsunuté poloze. Rozsah těchto prostor generuje významně menší potřebu pro parkovací stání.

Nově jsou v 1.NP objektu umístěna parkovací stání s vjezdem od navrženého parkoviště na západní straně objektu. Jedná se celkem o 10 nových parkovacích stání. Celý parkovací prostor v 1.NP je od okolí oddělen pouze nosnými sloupy skeletové konstrukce s železobetonovou podezdívkou výšky 300 mm a velkoplošnými kovovými výplněmi z tahokovu umožňující přirozené větrání prostoru garáží.

Změnou dispozičního řešení 1.NP došlo rovněž k úpravě konstrukční výšky tohoto podlaží, a to z původní výšky 3850 mm (nutná vyšší světlá výška pro prostory univerzálního sálu) na současných 3150 mm. Celý objekt SO2 je tedy nově o 700 mm nižší.

Drobné změny jsou navrženy i ve vyšších podlažích. Rohová okna v bytových jednotkách ve 2 – 4.NP byla upravena tak, aby do severní fasády zasahovali svojí kratší stranou (850 mm), delší strany jsou nově orientovány do štítů objektu (v délce 2400 mm). Tato změna výrazně omezí výhled z obytných místností severním směrem na přilehlé zahrady sousedních rodinných domů.

# koordinace technické infrastruktury

V rámci dopracování „finální“ varianty 2B byla také prověřována vzájemná koordinace navržených vedení podzemních inženýrských sítí a možná úprava jejich vedení tak, aby ochranná pásma těchto vedení nezasahoval do soukromých pozemků v severní části řešeného území. Z těchto důvodů došlo zejména k úpravě vedení teplovodu, který je vymístěn z krajní polohy podél severní strany lokality a ponechán v souběhu mezi plynovodem a splaškovou kanalizací, jak je tomu v horní části těchto vedení. V délce nové komunikace pak došlo k mírným korekcím vodorovných odstupových vzdáleností souběžných sítí tak, aby byly dodrženy požadavky ČSN 73 6005 a zároveň nedošlo k zásahu ochranného pásma krajní dešťové kanalizace na soukromé parcely č.50, 51, 52 a 54. Návrh uspořádání je proveden na minimální vodorovné odstupové vzdálenosti, s mírnou rezervou je pouze souběh vodovodu a dešťové kanalizace. S ohledem na možné odchylky při výstavbě je vhodné v dalším rozpracování rezervu rovnoměrně rozdělit do všech odstupových vzdáleností. Ke zlepšení prostorových podmínek na části úseku by také vedla úprava napojení teplovodu na SO2 tj. zrušení napojení ze severní strany a jeho realizace z jižní strany, kde je vedeno připojení pro SO1.

V rámci koordinace technické infrastruktury došlo k předběžné úpravě rozsahu navržených objektů inženýrských sítí oproti DÚR, podle rozsahu navržené varianty 2B. Kromě výše popsané úpravy vedení, došlo u některých vedení ke zmenšení rozsahu a v případě kanalizačních vedení jsou nerealizované úseku vyznačeny jako výhled.

V této fázi nebylo definitivně rozhodnuto, zda bude nutné vybudovat novou trafostanici a návazné vedení NN a VN. Proto byl záměr nové trafostanice v návrhu varianty 2B zachován a v další fázi přípravy je nutno potřebnost této infrastruktury ověřit s jejím budoucím vlastníkem EG.D.

Upravené rozmístění je dokumentováno v přílohách *03 KOORDINAČNÍ SITUACE – VARIANTA 2B a 04 KOORDINAČNÍ ŘEZY – VARIANTA 2B.*

*Shrnutí úprav objektů technické infrastruktury*

SO 301 Dešťová kanalizace komunikace

*Úprava vedení a zmenšení rozsahu o větev D2 – výhled.*

SO 321 Jednotná kanalizace – stoka DN600

*Úprava vedení a rozsah zachován.*

SO 322 Jednotná kanalizace – výhled II. etapa

*Výhled.*

SO 323 Přípojky jednotné kanalizace

*V původním rozsahu.*

SO 361 Vodovodní řady

*Úprava vedení a rozsah zachován.*

SO 362 Vodovodní přípojky

*V původním rozsahu.*

SO 401 ROZVODY VN

*V původním rozsahu (ověřit nutnost nové TS).*

SO 402 ROZVODY NN

*V původním rozsahu (ověřit nutnost nové TS).*

SO 403 TRAFOSTANICE

*V původním rozsahu (ověřit nutnost nové TS).*

SO 431 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

*Úprava vedení a zmenšení rozsahu.*

SO 432 PŘELOŽKA VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

*Zrušeno.*

SO 461 SDĚLOVACÍ VEDENÍ CETIN

*Zrušení úprav na ul. Družstevní, ostatní rozsah zachován.*

SO 462 SDĚLOVACÍ VEDENÍ UPC

*Zrušení úprav na ul. Družstevní, ostatní rozsah zachován.*

SO 463 REZERVNÍ TRASA

*V původním rozsahu.*

SO 501 PŘELOŽKA STL PLYNOVODU

*Úprava vedení a rozsah zachován.*

SO 502 TEPLOVODNÍ ROZVODY

*Úprava vedení a rozsah zachován.*

# ZÁVĚR

Zpracovaná studie prověřila varianty úpravy záměru stavby „Bytové domy Terezy Novákové – I. etapa“. Cílem úprav bylo reagovat na nové skutečnosti a připomínky, které byly k projektu vzneseny v průběhu projednání dokumentace pro územní rozhodnutí a respektovat požadavky objednatele a městské části. Výsledkem studie je vybraná finální varianta 2B, která byla doporučena pro další rozpracování. Předpokladem je, že varianta 2B bude zpracována v dokumentaci pro společné územní a stavební povolení (DUSP), v rámci kterého dojde k dopracování do podrobnosti potřebné pro tento stupeň a následnému projednání se všemi dotčenými stranami. Tento postup lze doporučit v případě, že stavební úřad zamítne podanou žádost o územní rozhodnutí.

V Brně, červen 2021 David Berger, Vojtěch Koudelka