

OBYTNÝ SOUBOR BRNO HOLÁSKY – LOKALITA V ALEJI

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE KVĚTEN 2013
VEDOUCÍ PRÁCE: ING. ARCH. JOSEF SÁTORA, CSC.
VYPRACOVAL: ING. ABAYOMI OMISHORE Ph.D.
VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ, FAKULTA STAVEBNÍ, ÚSTAV ARCHITEKTURY



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název práce: Obytný soubor Brno Holásky – lokalita V Aleji

Vedoucí práce: Ing. arch. Josef Sátora,

CSc Vypracoval: Bc. Abayomi Omishore

Termín odevzdání: 17. května 2013

Kraj:

Jihomoravský

Město:

Brno

Městská část: Brno – Tuřany

Městská čtvrť: Holásky

Výměra řešeného území: 182,75

ha

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Holásky jsou bývalá obec, dnes městská čtvrť a katastrální území o rozloze 182,75 ha, tvořící od 24. listopadu 1990 součást brněnské městské části Brno-Tuřany. Rozkládají se na jihozápadě této městské části a zachovaly si vesnický charakter. Území je vymezeno ze západu Černovickým potokem s přírodní památkou Holásecká jezera, ze strany východní železniční tratí Brno – Uherské Hradiště a z jihu ulicí U Potoka. Návrhové plochy jsou západně od ulice V Aleji.

3. HISTORIE

Vesnici tvořila až do 18. století pouze nedlouhá oboustranná ulicovka (ulice Na návsi). Ta se mírně svažovala k severozápadu, k potoku tekoucímu z blízkých Brněnských Ivanovic do starého ramene Svitavy či Svratky, které se dnes jmenuje Jezera. Teprve v roce 1848 vznikla samostatná obec. Vesnicí přímo neprocházela žádná cesta. Cesta vedla z Černovic do Chrlic (v trase prodloužení ulice V Aleji) podél severovýchodní hrany intravilanu, lemované stodolami. Teprve postavení přerovské železnice (1867-1870) přerušilo starou chrlickou cestu. Od 9. července 1894 zde zastavovaly osobní vlaky, řádná zastávka zde byla zbudována v roce 1910. Chrlická cesta byla přeložena do přímého pokračování holásecké ulicovky a roku 1920 byla přebudována na silnici. Nová přímá trasa byla proražena řadou drobných domkařských obydlí, postavených v druhé polovině 18. století. Kolem poloviny 19. století začalo rozšiřování zástavby mimo tradiční jádro vsi – nejprve podél cesty (od roku 1928 silnice) do Tuřan. V roce 1912 byla vybudována silnice do Brna, roku 1920 pak do Chrlic. Prudký vzrůst zaznamenaly Holásky za 1. republiky. Podnětem se stal rozvoj průmyslu (továrna na výrobu betonu, tvárnic, cihel, ledárna). Tehdy vznikla jednostranná řadová zástavba od potoka podél ulice V Aleji, směřující k Brnu. Tato cesta (od roku 1912 silnice) se stala osou stavebního rozvoje, jehož těžiště se přesunulo zcela mimi původní ves. V rohu Holáseckého katastru mezi Jezery a přerovskou tratí vznikl samostatný urbanistický celek, tvořený několika pravouhlými

bloky řadové rodinné zástavby. Holásky se zapojují do procesu srůstání Brněnských Ivanovic a Tuřan. Po roce 1945 růst Holásek již nepokračoval.

4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Stávající území představuje typickou strukturu bývalé vesnice připojené k Brnu s výhodnou polohou pro rozvoj obytné funkce a doplňkové vybavenosti. Lokalita se nachází uvnitř současně zastavěného území, ze tří stran je obklopena rodinnou zástavbou venkovského charakteru (rodinné bydlení doplněné sídly drobných firem), ze západu pak zahrádkářskou kolonií. Výška stávající zástavby je představována maximálně třípodlažními objekty, zastřešenými sedlovými střechami. Rozvojový pozemek se skládá z řady dlouhých a úzkých parcel. Je rovinatý, pouze ve východní části se svažuje a navazuje na městskou komunikaci (ulice V Aleji). Pozemek je zemědělsky využíván, bez trvalého porostu. Původní nízkopodlažní ulicová zástavba vytváří ze dvou stran otevřený blok, který je dnes již málo využíván jako pole, sady a zahrádky. Vnitrobloky jsou přístupny poľními cestami z ulice V Aleji a U Potoka. Po nezpevněné poľní cestě v soukromém vlastnictví je přístup ke garážím. V současnosti je lokalita dopravně přístupná z ulice V Aleji a U Potoka. Obě ulice prošly celkovou rekonstrukcí (vlastní komunikace, parkování, chodníky). Dostupnost lokality prostředky MHD je zajištěna stávající zastávkou autobusu na ulici V Aleji. Další potřebnou technickou infrastrukturu lze dobudovat.

4.1. Limity využití území

Řešená lokalita se nachází přímo v území dotčeném těmito ochrannými režimy:

- Elektrického vedení VN - Kmenová linka 22kV, č.820
- Celá lokalita leží mimo stanovené záplavové území

4.2. Vlastnické vztahy

Vlastnické vztahy v území jsou významným limitem pro vlastní návrh řešení. V řešeném území se nachází poměrně významné zastoupení městských pozemků. Přehled vlastnických vztahů v řešené lokalitě, včetně širších souvislostí, je zobrazeno v grafické části studie.

5. KONCEPCE NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Cílem řešení je návrh nízkopodlažního obytného souboru na základě zjištěných rámcových předpokladů využití zadaného území. Navržená koncepce využije dosavadní volné plochy příměstského stavebního bloku. Blok je možné po jeho obvodě dostavět intenzivnější, pevnější formou zástavby.

Z hlediska funkčního využití území jsou v řešeném území zastoupeny následující funkce:

- Plochy bytových objektů v kombinaci - DPS – bytové domy – řadové rodinné domy, dvojdomy, volně stojící rodinné domy.
- Plochy obslužných komunikací a chodníků
- Plochy mateřské školy

Základem výhledové koncepce zastavění je zachování dnes již založené podoby

bloku. Tato podoba bloku respektuje především stávající ulici V Aleji a prodlouženou ulici Ledárenskou. Nové příčné propojení vychází ze stávajícího rastru obsluhy území. Blok je kolem základních obslužných komunikací obestavěn pevnějšími formami obytné výstavby.

Pro obsluhu vnitrobloku jsou navrženy zklidněné komunikace, které zároveň umožní obsluhu stávajících garáží na pozemcích rodinných domů v ulici V Aleji.

Prostorové uspořádání dodržuje zásadu maximální podlažnosti 2,5 patra vůči původní zástavbě Holásek.

Využití 3. nadzemního podlaží nesmí přesáhnout 2/3 podlažních ploch 2. nadzemního podlaží.

5.1. Občanské vybavení

Vzhledem k již zrealizované i očekávané nové výstavbě v Holáskách je zapotřebí vyhodnotit další potřebu školních a předškolních zařízení. Předpokládá se, že potřebné kapacity základního školství jsou na území MČ Brno Tuřany pokryty.

Počet obyvatel – odhadovaný nárůst

1364, 500 – 700

Urbanistický ukazatel

25 – 30 dětí/1 000

obyvatel

Potřeba míst

12 – 21

Vzhledem k dalšímu rozvoji MČ Brno Tuřany, možnostem řešené lokality a provozním požadavkům na zařízení mateřské školy je navržena mateřská škola pro 40 dětí ve dvou třídách.

5.2. Doprava

Vstup do řešené lokality je řešen napojením na ulici V Aleji a na ulici U Potoka. Ulice V Aleji je nově rekonstruovaná v šířce 7,0 m mezi obrubami ve funkční skupině C. Také ulice U Potoka je nově rekonstruovaná a v místě možného napojení je v současnosti vybudováno obratiště.

Nově navrhované komunikace tvořící nový uliční rastr blokové zástavby jsou navrženy v šířce 6,0 m mezi obrubami ve funkční skupině C jako dvoupruhové obousměrné.

Veškeré nově budované obytné objekty i objekty občanské vybavenosti musí být vybaveny požadovaným počtem odstavných stání v prostoru nové zástavby.

Navrhované řešení předpokládá několik forem odstavování vozidel:

- Parkování na veřejných dopravních plochách u komunikací, podélné, kolmé, s možností kombinace s alejemi
- Parkování na vlastním pozemku – rodinné domy, občanská vybavenost
- Parkování pod objekty

Obsluha řešené lokality městskou hromadnou dopravou je zajištěna ze stávajících zastávek autobusových linek na ulici V Aleji a Na návsi. Navržená pěší doprava navazuje na stávající chodníky i hlavní pěší tahy.

5.3. Vlastnické vztahy

Řešené území se nachází na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna a také fyzických a právnických osob. Důležitou skutečností pro řešené území je převažující vlastnictví městských pozemků na přístupových dopravních plochách. Tím je zajištěna reálná možnost vstupu do území. V případě soukromého vlastnictví je zapotřebí vyřešit vlastnické vztahy - výkup pozemku.

- pozemek p. č. 2362/2 (k.ú. Holásky) - podílové vlastnictví ČR, pozemkového fondu ČR a fyzické osoby
- pozemky p. č. 438/28, 2365, 2368, 2370, a část pozemku p.č. 2292 (k.ú. Holásky)

6. DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

V řešeném území uvažuje studie s výstavbou pět typů objektů určených pro bydlení:

- domy s pečovatelskou službou
- bytové domy
- řadové rodinné domy
- izolované rodinné domy
- dvojdomy

Výstavba městských bytových domů je důležitá pro pokrytí potřeb města v oblasti nových městských i náhradních bytů.

6.1 Domy s pečovatelskou službou

Každé patro je tvořeno jednopokojovými byty s kuchyňským koutem a sociálním zázemím. Přízemí objektu je využito pro obslužné funkce domu s pečovatelskou službou (společnou jídelnu a přípravou jídla, ordinaci lékaře i ošetřovnou).

6.2 Bytové domy

Jedná se o dispozici se středovým schodištěm, jež umožňuje variabilní využití jednoho patra až pro čtyři byty. Byty mají k dispozici venkovní terasy. Základní nosný systém těchto objektů umožňuje využití suterénů objektů pro odstavování vozidel bydlících. V těchto suterénech jsou také umístěny sklepní boxy bytů. Domy navazující na původní zástavbu mají ustupující třetí podlaží, aby se co nejvíce přiblížily charakteristikám stávající okolní zástavby. Bydlení má rodinný charakter, přízemní byty předzahrádky a zahrady. Tím se přibližují svým charakterem k řadovým rodinným domům.

6.3 Řadové rodinné domy

Jedná se o řadové rodinné domy, šířka parcely je 6 a 9 metrů, což je vhodné vzhledem k existující venkovské zástavbě. Jsou navrženy jako dvoupodlažní s třetím podlažím ustupujícím. Mají k dispozici zahradu a předprostor rodinného domu.

6.4 Izolované rodinné domy

Jedná se o rodinné domy na parcele šířky 20 metrů. Jsou navrženy jako dvoupodlažní. Patří k nim zahrada a předzahrádka (velikost dle konkrétní parcelace).

7. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – KANALIZACE, VODOVOD, PLYNOVOD

Předmětem studie je prověření možnosti napojení na stávající inženýrské sítě - kanalizaci, vodovod, plynovod a jejich možná výstavba. Navrhované inženýrské sítě jsou situovány jednak v nově navržených komunikacích, zpevněných a nezpevněných plochách a rovněž v prostorách stávajících zpevněných a nezpevněných ploch. Veškeré navrhované inženýrské sítě budou respektovat v co největší možné míře stávající inženýrské sítě v dané lokalitě.

STÁVAJÍCÍ STAV

Kanalizace

V současné době se nachází v dané lokalitě splašková kanalizace DN 300 v ulici V A---leji a DN400 v ulici Ledárenská.

Dále se nachází stávající dešťová kanalizace v ulici V Aleji DN300 BET. V ulici Ledárenské se nenachází žádná dešťová kanalizace .

Vodovod

Stávající vodovodní řad DN100 se nachází v ulici V Aleji, dále se zde nachází rovněž zásobovací řad DN400 a v části ulice Ledárenské se nachází vodovodní řad DN100.

Plynovod

V dané lokalitě se nachází stávající STL plynovodní řad PE110 a PE50 v ulici V Aleji a NTL plynovod PE90 v části ulice Ledárenské.

Zásobování elektrickou energií

Napojení kabelovými rozvody NN bude ze stávající trafostanice v ulici „U potoka“

8. ZÁKLADNÍ BILANCE

Řešené území (m²): 231 500

Řešené území (ha): 35,40

Zastavěná plocha (ha): 1,86

IPP = 0.46

Podlažnost: 2NP + třetí podlaží ustupující

3NP

4NP

Plocha pro individuální rodinné domy (m²): 960

Počet řadových rodinných domů: 51

Plocha pro řadové rodinné domy (m²): 4653

Počet bytů: 449

Plocha pro rodinné dvojdomky (m²): 720

Počet bytů: 4

Plocha bytových domů (m²): 18635

Počet bytů DPS: 16

Plocha domů s pečovatelskou službou (m²): 816

Celkový počet bytů: 465

Počet obyvatel: 1322

Počet parkovacích stání na terénu: 150

Počet parkovacích stání pod terénem: 555

Hustota zalidnění (obyv./ha): 152

Seznam příloh

Grafická část

- 01 Lokalizace řešeného území
- 02 Ortofotomapa
- 03 Fotodokumentace
- 04 Struktura a Morfologie
- 05 Historický vývoj
- 06 Stávající územní plán
- 07 Analýza hluku – denní doba
- 08 Analýza hluku – noční doba
- 09 Problémová analýza
- 10 Analýza výškového zónování
- 11 Majetkoprávní vztahy
- 12 Stávající využití území
- 13 Struktura a Morfologie - návrh
- 14 Funkční členění
- 15 Architektonické řešení
- 16 Architektonické řešení - ortofotomapa
- 17 Širší vztahy
- 18 Občanská vybavenost
- 19 Dopravní řešení
- 20 Výkres zeleně
- 21 Výškové zónování
- 22 Detail bloku
- 23 Vizualizace
- 24 Vizualizace

Plakát

Fyziký model

CD

Zdroje

Podklady k zadání

Mapy města Brna – polohopis,
výškopis ÚPMB – hlavní výkres,

textová část Koncept ÚP

ÚAP – výkres limitů využití území, problémový výkres

Povodí Moravy – situace záplavového území, aktivní zóny, řezy

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

ČÚZK – majetkoprávní vztahy

Principy a pravidla územního plánování

(ÚÚR) www.cs.wikipedia.org

www.encyklopedie.brna.cz

www.mapy.cz

www.cisteturany.cz

Bibliografické citace

Literatura:

MMB - Odbor územního plánování a rozvoje. *Regulativy pro uspořádání území*. Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna. Brno, 2011. 43 s.

Elektronické zdroje:

Brno. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001-, 12.3. 2012 v 19:00 [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno>