

**URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÁ STUDIE ZUBATÉHO – MOSTECKÁ
-vnitroblok ulic Vranovská-Zubatého-Jana Svobody/Husovická-Mostecká,
k.ú. Zábřdovice/Husovice**

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel:

Úřad městské části města Brna, Brno-Sever
Bratislavská 70, Brno 601 67

Zpracovatel:

Ing. arch. Lenka Kropšová
Sušilova 772/7, Brno 602 00

Datum:

prosinec 2017

OBSAH DOKUMENTACE:

- A. TEXTOVÁ ČÁST
- B. VÝKRESY

01. Širší vztahy	1 : 5000
02. Stávající stav – vlastnické vztahy v lokalitě	1 : 1000
03. Architektonicko –urbanistické řešení – varianta 1	1 : 1000
04. Architektonicko –urbanistické řešení – varianta 2	1 : 1000
05. Návrh funkčního uspořádání lokality – varianta 1	1 : 1000
06. Návrh funkčního uspořádání lokality – varianta 2	1 : 1000
07. Výkres změn ÚPmB – varianta 1	1 : 5000
08. Výkres změn ÚPmB – varianta 2	1 : 5000

1. ZADÁNÍ:

Účelem studie je prověření využitelnosti vnitrobloku Zubatého - Mostecká, a to plochy ZO vykrývající pozemek náspu původní železniční trati „Tišnovka“ a přilehlý pás pozemku. Dále zohlednit navrhovaný vjezd do areálu Krajského ředitelství HZS JmK z ulice Jana Svobody, v souvislosti se zamýšleným převodem části pozemku parc.č.1050 k.ú.Zábrdovice na ČR (příslušnost hospodařit HZS JmK).

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Řešená lokalita je součástí městské části Brno-Sever. Jedná se o blok mezi ulicemi Vranovská-Zubatého-Jana Svobody/Husovická-Mostecká. Severovýchodní část se nachází v k.ú. Husovice, jihozápadní část je v k.ú. Zábrdovice. Vnitroblokem prochází násep bývalé železniční trati Tišnovka, který je na pozemku na pozemku parc.č.1050 v k.ú. Zábrdovice. Podél náspu je pozemek parc.č.1052 v k.ú. Zábrdovice. Oba pozemky jsou v majetku Statutárního města Brna, svěřené do péče MČ Brno-Sever. V současnosti je vedeno jednání o převodu části pozemku parc.č.1050 k.ú.Zábrdovice na ČR (příslušnost hospodařit HZS JmK). Jedná se o část pozemku z ulice Jana Svobody přimykající se k pozemku parc.č.1053 v majetku ČR příslušnost hospodařit HZS JmK.

3. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:

Terén bloku mezi ulicemi Vranovská-Zubatého-Jana Svobody/Husovická -Mostecká je téměř v rovině, protíná jej hmota zeminy náspu v místě bývalé trati Tišnovka. V blízkosti ulice Vranovská je dosahuje násep výšky cca 4m. Násep je vzhledem ke svému nepříznivému tvaru neudržovaný, zeleň tvoří traviny a náletové porosty, sporadicky je využíván jako zahrádka. Svým tvarem je stávající násep značnou prostorovou bariérou v území, znemožňující smysluplnou úpravu zeleně či stavební činnost.

Zástavba je v jihozápadní části tvořena uliční řadovou zástavbou bytových domů (3 až 4 podlažních - podkroví). V severovýchodní části v ulici Vranovská pokračuje po přerušení (proluka s mostním pilířem bývalé trati Tišnovka) opět uliční řadová zástavba bytových domu a v nároží ulic Vranovská a Zubatého je ukončena dvěma samostatně stojícími bytovými domy. Podél ulice Zubatého a části ulice je areál s budovami Krajského ředitelství HZS. Mezi areálem HZS a bytovými domy v ulici Jana Svobody je opět proluka.

Doprava v ulici Vranovská je poměrně rušná, je zde vedena tramvajová linka. Do budoucna se uvažuje o přesunu tramvajové dopravy do ulice Jana Svobody/Husovická.

Po eventuálním převodu části pozemku parc.č.1050 k.ú.Zábrdovice na ČR - příslušnost hospodařit HZS JmK) bude budován vjezd do areálu Krajského ředitelství HZS JmK z ulice Jana Svobody. Dojde tak k zúžení přístupu na pozemky z ulice Jana Svobody. Rovněž případný vjezd na pozemky (pro účely údržby zeleně či přístup k případné nemovitosti) se jeví jako problematický a je nutné jej řešit zároveň s novým vjezdem do areálu HZS.

4. ŠIRŠÍ VZTAHY:

Pro řešení daného vnitrobloku je určující zejména trasa původní trati železnice Tišnovka.

Linie trasy původní železnice je v širším území patrná v návrhových plochách zeleně ZO a ZR. Vede od původní nádražní budovy u řeky na Svitavském náměstí, podél ulice Husovická k ulici Jana Svobody, zde již začíná být v terénu patrný zvedající se násep. Linie trati je fakticky ukončena v řešeném vnitrobloku. Zde je násep v blízkosti ulice Vranovská vysoký cca 4m a je ukončen původním mostním pilířem. Druhý mostní pilíř na protější straně ulice Vranovská je opět zachován a je součástí soukromého pozemku (zahrady RD). Zde se již linie původní trati v území ztrácí, v místě původního vedení jsou zahrady rodinných domů. Objevuje se opět nad ulicí Svitavská v podobě nově vybudovaného parku Tišnovka. Za parkem Tišnovka se stopa původní trati Tišnovka v území ztrácí zcela.

V minulosti byla v linii trati zamýšlena trasa cyklostezky, její realizace však vzhledem k dnešnímu vlastnictví (zahrady rodinných domů) před a za parkem Tišnovka zcela ztratila smysl.

5. STÁVAJÍCÍ FUKČNÍ VYUŽITÍ:

Těleso náspu bývalé železniční trati Tišnovky (parc.č.1052 v k.ú. Zábrdovice) a sousední pozemek (parc.č.1052 v k.ú. Zábrdovice) leží dle platného ÚPmB v návrhové ploše městské zeleně ZO.

Jihozápadní část bloku v k.ú. Zábrdovice je součástí smíšené plochy výroby a služeb SV (IPP 0,8). Větší plochu zde zaujímá areál Krajského ředitelství HZS JmK. V ploše se v současnosti nenacházejí klasické výrobní provozy, je zde sídlo firmy, která se zabývá stavební činností a prodejem oken a dveří. Ostatní objekty slouží převážně k bydlení.

Severovýchodní část bloku k.ú. Husovice je v ploše výroby a služeb SV (IPP 1,1), v této ploše už také není výroba zastoupena a domy jsou využívány převážně k bydlení.

6. NÁVRH ŘEŠENÍ:

Primárním předpokladem pro následné využití pozemků je odstranění náspu původní železniční trati Tišnovka a to v celé ploše pozemků parc.č.1050, 1052 k.ú. Zábrdovice. Využití stávajícího terénu pro zamýšlenou cyklostezku či pěší cestu v trase původní železnice pozbylo smyslu, vzhledem k vlastnictví pozemků v trase za ulicí Vranovská a za parkem Tišnovka. Hmota náspu nyní tvoří spíše bariéru smysluplného využití pozemků. A to v obou případech řešení využití této plochy (stavební i nestavební).

Orientační bilance odtěžení a odvozu zeminy náspu:

- plocha pozemku parc.č.1050: 2425m²
- plocha pozemku parc.č. 1052: 1934m²
- odhadované množství odtěžené zeminy: 7000m³
- orientační odhad ceny (1m/1.200,- až 1.800,-Kč): 8,4 až 12,6mil Kč

6.a. NÁVRH ŘEŠENÍ VARIANTA 1:

Varianta 1. řeší především změnu stávající nestavební návrhové plochy městské zeleně ZO na stavební návrhovou smíšenou plochu obchodu a služeb SO.

V souvislosti se současným stavem využívání objektů ve stávajících plochách výroby a služeb SV je navržena změna těchto ploch a to v obou částech (severovýchodní i jihozápadní) na smíšenou plochu obchodu a služeb SO. Stávající domy jsou v současnosti využívány pro bydlení, není zde realizována žádná výroba, provozovna firmy zabývající se stavební činností a prodejem oken a dveří je v souladu s funkcí plochy.

Plocha areálu Krajského ředitelství HZS je změněn ze stávající plochy výroby a služeb SV na plochu občanské vybavenosti-hasiči OH, což lépe vypovídá o jejím využití. Část pozemku parc.č.1050 k.ú.Zábrdovice, o které je nyní vedeno jednání o převodu na ČR (příslušnost hospodařit HZS JmK), je zahrnuta také do plochy OH, jako změna z původní návrhové plochy ZO.

Změna plochy ZO na stavební plochu SO umožní příznivější budoucí prostorové i ekonomické využití pozemku. Plocha SO umožňuje stavební činnost při zachování vnitroblokové zeleně využívané i obyvateli soukromých domů. Zeleň ve vnitrobloku bude řešena tak, aby bylo možné propojení s veřejným prostorem z ulice Jana Svobody a zůstala tak zachována návaznost na plochy ZR a ZO sledující původní linii trasy železniční trati Tišnovka.

Pro zachování stop v území trasy původní trati Tišnovka se jeví hodnotnější a smysluplnější spíše renovace původní nádražní budovy na Svitavském nábřeží

(s možným využitím např. pro restauraci a výstavní prostor se výhledem na objekty na protějším břehu) v trase cyklostezky podél řeky Svitavy. A úprava zeleně kolem budovy původního nádraží od Svitavského nábřeží až po ulici Jana Svobody.

Dostavbou proluky s mostním pilířem v ulici Vranovská objektem např. sociální bydlení a služby, dojde k uzavření uliční fronty a zklidnění prostoru vnitrobloku. Možná je stavba objektu (opět sociální bydlení a služby, případně mateřská škola, atd.) v ulici Jana Svobody vedle areálu HZS. Zde je nutné respektovat soukromý dům na parc.č.582 k.ú.Husovice, kde je směrem do navrhovaného vnitrobloku průčelí s okny.

Je rovněž nutné řešit vjezd na řešené pozemky v souvislosti s případnou realizací vjezdu do areálu HZS, např. rozšířením navrhovaného vjezdu.

6.b. NÁVRH ŘEŠENÍ VARIANTA 2:

Varianta 2. řeší především změnu stávající nestavební návrhové plochy městské zeleně ZO na nestavební návrhovou plochu rekreační zeleně ZR.

V souvislosti se současným stavem využívání objektů ve stávajících plochách výroby a služeb SV je navržena změna plochy v části severovýchodní na smíšenou plochu obchodu a služeb SO. Stávající domy jsou v současnosti využívány pro bydlení, není zde realizována žádná výroba.

Část jihozápadní včetně areálu Krajského ředitelství HZS je ponechána v plochách výroby a služeb SV. Část pozemku parc.č.1050 k.ú.Zábrdovice, o které je nyní vedeno jednání o převodu na ČR (příslušnost hospodařit HZS JmK), je zahrnuta také do plochy SV, jako změna z původní návrhové plochy ZO.

Změna plochy ZO na plochu nestavební ZR umožňuje stavby s doplňkovou funkcí sloužící potřebám rekreační funkce plochy, jako jsou stavby služeb a stravování. Je tedy možné realizovat dostavbu proluky s mostním pilířem v ulici Vranovská a uzavřít, tak uliční frontu v ulici Vranovská a zklidnit prostor ve vnitrobloku. Je na následném konkrétním architektonickém řešení eventuální budovy ponechání mostního pilíře jako artefaktu a připomínky původní železniční trati. Zeleň a rekreace (dětské hřiště, parková úprava) ve vnitrobloku bude řešena tak, aby zůstala zachována návaznost na plochy ZR a ZO sledující původní linii trasy železniční trati Tišnovka.

Je rovněž nutné řešit vjezd na pozemek v souvislosti s případnou realizací vjezdu do areálu HZS, např. rozšířením navrhovaného vjezdu. Zajištění vjezdu je nutné např. pro vjezd mechanizace pro údržbu zeleně.