

Zadávací řízení se soutěžním dialogem

Revitalizace území Ponava

Rámcové zadání

Zadávací řízení se soutěžním dialogem

Revitalizace území Ponava

Zadavatel

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace

Organizátor a zpracovatel zadávací dokumentace

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace

Zelný trh 331/13

602 00 Brno

Obsah

Úvodní slovo zadavatele.....	7
1 Zadání.....	9
1.1 Řešené území	10
1.2 Dotčené území	10
1.3 Urbanismus a architektura	12
1.4 Krajina a sídelní zeleň	14
1.5 Doprava	15
1.6 Technická infrastruktura	17
1.7 Etapizace a základní bilance území	18
1.8 Podněty veřejnosti	18
2 Lokalita.....	19
2.1 Historie lokality	19
2.2 Územní plánování.....	27
2.3 Limity využití území	35
2.4 Majetkoprávní vztahy.....	36
2.5 Bydlení.....	37
2.6 Občanská vybavenost.....	38
2.7 Přírodní poměry.....	40
2.8 Doprava	42
2.9 Sítě technické infrastruktury	45
2.10 Záměry	47

Úvodní slovo zadavatele

Areál Za Lužánkami má bohatou sportovní historii. Dlouhá etapa rozvoje vytvořila z této lokality významné sportovní centrum s nadměstským přesahem. Stalo se místem, které zažilo velký rozkvět, ale bohužel i úpadek. V současnosti se nachází ve stavu, kdy město Brno hledá cestu, jak tomuto místu vdechnout život a vytvořit zde atraktivní kus města.

Soutěžní dialog byl vybrán jako nástroj, který do celého procesu zapojí všechny důležité aktéry. Zadavatel si od celého procesu slibuje, že společným dialogem docílí nejlepšího řešení jak zapojit chátrající část města zpět, jak nejlépe lokalitu dopravně napojit a obsloužit, jak vytvořit atraktivní obyvatelná veřejná prostranství s nabídkou služeb a přitom zachovat charakter místa.

Každá změna vzbuzuje emoce, o to víc když se jedná o místo, které mají jeho obyvatelé spojené pouze s určitým způsobem využití. Proto by se postupným dialogem mezi zadavatelem, odborníky a účastníky soutěžního dialogu mělo dojít k návrhu, který nalezne optimální urbanistické řešení lokality.

— Ing. arch. Jan Tesárek, ředitel Kanceláře architekta města Brna, příspěvkové organizace

1 Zadání

Sportovní areál Ponava je na seznamu brněnských brownfieldů (dle Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí, atelier ERA, JMK, říjen 2009). Jedná se o významnou rozvojovou lokalitu v blízkosti městského centra s bohatou sportovní minulostí.

Způsob možného využití území byl prověřován již v roce 2005 urbanistickou studií (Atelier RAW) a následně v roce 2018 územní studií (atelier ERA). Důvodů proč se znovu otevírá diskuze o tom, jak by mělo vypadat toto území, je několik. Po demolici zimního stadionu stále přežívala naděje, že na jeho místě vyrostě nová multifunkční hala, že fotbalový stadion projde zásadní rekonstrukcí a legendární sportovní areál Za Lužánkami tak bude znovu oživen.

Po rozhodnutí, které definitivně přemístilo multifunkční halu na brněnské výstaviště a vzhledem k závažným nálezům stavebně-materiálového a statického průzkumu fotbalového stadionu, se představy o znovuoživení významného sportovního areálu začaly rozplývat. Důvodem k rozhodnutí o přemístění fotbalového stadionu bylo několik: využití nově vybudované infrastruktury pro novou multifunkční halu, dobrá dopravní dostupnost a eliminace vyvolaných investic, lokalita v blízkosti centra mimo obydlené území, vhodné podmínky pro vybudování nového stadionu splňujícího národní a mezinárodní regule UEFA.

Zásadním zlomem pro další rozhodování o území byla také skutečnost, že město Brno vyhrálo soudní spor o vlastnictví pozemků pod komunikacemi u hotelového komplexu. Nyní se město Brno nachází v pozici, kdy by mělo přijít s jasnou vizí, jak s celým územím naložit.

Cílem soutěžního dialogu je tedy nalézt optimální návrh řešení nového prostorového a funkčního uspořádání této pro mnohé fanoušky brněnského sportu zaslíbené lokality. Úkolem pro účastníky zadávacího řízení by měla být analýza hodnot a limitů využití nejen řešeného území, ale také jeho bezprostředního okolí s jeho vazbami na řešené území. A na základě těchto analýz nabídnout takové řešení, které přinese místu novou energii a potenciál dalšího rozvoje.

Zadavatel **doporučuje respektovat požadavky podrobněji popsané v následujících kapitolách.** Jejich nedodržení není důvodem k vyřazení rozpracovaného návrhu či finálního návrhu z posuzování a k vyloučení dodavatele ze Soutěžního dialogu.

1.1 Řešené území

Řešené území se nachází v katastrálním území Ponava.

Řešené území se rozkládá na ploše o výměře cca 27,5 ha. Je do něho zahrnuta celá oblast bývalého sportovního areálu na východě vymezeného Botanickou zahradou a arboretem Mendelovy univerzity v Brně (dále jen „**MENDELU**“), na jihu ulicí Drobného, na západě ulicí Sportovní včetně celého uličního profilu a na severu areálem Tepláren Brno, a.s.

Předmět plnění, tj. územní studie, bude řešen v rozsahu řešeného území.

Plocha řešeného území:

Celkem	275.102 m²	27,5 ha
---------------	------------------------------	----------------

1.2 Dotčené území

Předmětem zadávacího řízení je návrh řešení v rámci řešeného území. Pro naznačení vzájemných vazeb a širších vztahů je nad rámec řešeného území vymezeno tzv. dotčené území, do kterého je zahrnut areál Tepláren Brno, a.s., nákupní centrum Královo Pole s přílehlým okolím, park Planýrka, Botanická zahrada a arboretum MENDELU a území vymezené ulicemi tř. Generála Píky–Sportovní–Dělostřelecká–Střední–Skřivanova.

Plochy dotčeného území nejsou předmětem návrhu řešení a nebudou porotou hodnoceny, ale mají přímou vazbu na řešené území. V rámci návrhu je možné v tomto území nastínit možný následný rozvoj území ve vazbě na řešené území.

Plocha dotčeného území:

Celkem	649.227 m²	64,9 ha
---------------	------------------------------	----------------



obr. 1 – Schéma řešeného a dotčeného území,
Zdroj: KAM

1.3 Urbanismus a architektura

Koncepce území, která byla navržena v roce 2018, je v současnosti neaktuální. S řadou záměrů, které územní studie reflektovala (multifunkční hala, fotbalový stadion či aquapark), se již v rámci řešeného území nepočítá. Proto by v rámci dialogu měla být vedena diskuze na téma dalšího vývoje tohoto území, které více než 20 let čeká na nový impuls, který by mu znovu vrátil život. Sportovní stavby mezitím dožili nebo dožívají a na jejich místě se objevují pouze dočasná nebo sezónní sportoviště bez adekvátního zázemí. Kromě hotelového komplexu, plaveckého stadionu a tenisové haly nejsou v řešeném území další stavby trvalejšího charakteru.

Úkolem návrhu řešení bude vyhodnotit stávající využití území, které v současnosti tvoří periferii vnitřního města a navrhnout způsob řešení zapojení území do organismu města.

Ulice Sportovní je sice významnou dopravní radiálou, která ústí na Velký městský okruh (dále jen „**VMO**“), ale podobně jako ulice Drobného má potenciál být plnohodnotnou městskou ulicí.

Očekává se, že výsledný návrh řešení revitalizace území Ponava rozpracovaný do podrobnosti územní studie se stane podkladem pro změnu platné územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu není nutné respektovat platný Územní plán města Brna (dále jen „**ÚPmB**“) či připravovaný návrh Územního plánu města Brna (dále jen „**NÚP**“).

Požadavky k řešení:

- **Zpracovat záměry v území** (viz kap. 2.10 Záměry) do návrhu řešení.
- **Navrhnout prostorovou regulaci** řešeného území na základě vyhodnocení stávajících podmínek v území (hodnot a limitů využití a struktury, problémů atd.), přičemž při návrhu prostorového uspořádání by měl být brán zřetel na charakter území a okolní plochy městské zeleně a nemělo by dojít k negativnímu ovlivnění mikroklimatických podmínek okolí ve vztahu k Botanické zahradě a arboretu MENDELU.
- Uspořádání území se smíšenými funkcemi by mělo vhodně reagovat a doplnit stávající zástavbu jak přímo v řešeném území, tak v bezprostředním okolí.
- V ploše mezi plaveckým stadionem a hotelovým komplexem **zohlednit záměr umístění sportovní haly pro dráhovou cyklistiku a atletiku**, na kterou byla vypsána soutěž o návrh (viz kambrno.cz/souteze/sportovni-hala-pro-drahovou-cyklistiku-a-atletiku/).
- **Zachovat sportovní funkci** v řešeném území. Prověřit umístění veřejného běžeckého oválu s víceúčelovým hřištěm (pro rekreační účely, nemusí splňovat parametry Českého atletického svazu), umístění dalších venkovních multifunkčních hřišť pro veřejnost lokálního charakteru v rámci veřejných prostranství (např. pro florbal, basketbal, tenis, skatepark atd.). Dále v souvislosti se záměrem uvažované sportovní haly pro dráhovou cyklistiku a atletiku prověřit

možnost umístění venkovního atletického sportoviště plnohodnotných parametrů (odpovídající technickým pravidlům Českého atletického svazu) i se zázemím s diváckou kapacitou cca 4000 návštěvníků, včetně dopravní obsluhy..

- V případě návrhu obytné zástavby je nutné **počítat s návrhem doprovodné občanské vybavenosti** (zejména pak mateřská a základní škola). Kapacity okolních školských zařízení jsou na hranici svých možností a případné navýšení počtu obyvatel bez zajištění odpovídající občanské vybavenosti by znamenalo přetížení stávajících zařízení nebo nutnost dojíždění a zvýšenou dopravní zátěž.
- **Respektovat stávající městskou zástavbu** a uliční síť a v návrhu řešení na ní navázat.
- **Řešit prostupnost území** z ulice Drobného a Sportovní směrem na Planýrku.
- **Respektovat vlastnickou strukturu pozemků**. Případný zásah do pozemků v soukromém vlastnictví musí být odůvodněn.
- **Respektovat pohled na vedutu města** z parku Planýrka a vyhlídkový bod z Botanické zahrady a arboreta MENDELU.
- Provéřit možnost **umístění hlavního vstupu do Botanické zahrady a arboreta MENDELU pro veřejnost z jihozápadní strany** od ulice Drobného. V této souvislosti uvažovat s potřebným zázemím a parkovací kapacitou.
- **Založit návrh na kompozici vzájemných vztahů veřejných prostranství a budov**.
- Navrhnout optimální členění systému uličních a veřejných prostranství s cílem zajistit pestrou škálou využití. Navrhnout jejich náplň a dopravní charakter, včetně podmínek pro umístění zelené infrastruktury a hospodaření s dešťovou vodou a podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu.
- Při návrhu veřejných prostranství respektovat Principy tvorby veřejných prostranství (kambrno.cz/principy/).
- Při návrhu vzít na vědomí skutečnost, že v rámci demolice fotbalového stadionu se počítá i s demolicí stávajících podzemních garáží. Město Brno s jejich zachováním nepočítá a koná kroky k jejich demolicí.

1.4 Krajina a sídelní zeleň

Vegetace hraje v řešeném území důležitou roli. Ulice Sportovní je podle ÚPmB vedena jako zelená osa. Územní studie Areál Ponava (viz čl. 3.2.3. Územně plánovací podklady) navrhla zrušit trasu biokoridoru územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) v ulici Sportovní a nahradit ji zelenou osou podél ulice Sportovní propojující park Lužánky a budoucí park Planýrka.

V řešeném území se objevují prvky komponovaného krajinářského řešení. V úseku od ulice Pionýrské po ulici Rybníček je ulice Sportovní, resp. Sportovní 2 lemována dvouřadou lipovou alejí. Tzv. „sportovní náměstí“ definované ulicemi Sportovní, hotelovým komplexem, fotbalovým stadionem, polyfunkčním objektem a venkovním kluzišťem má svou hlavní pohledovou východo-západní osu tvořenou dvouřadým stromořadím jерlínů (*Sophora japonica*) doplněnou o krajní třetí vícedruhovou řadu stromů složenou především z jírovce maďalu (*Aesculus hippocastanum*) a javoru klenu (*Acer pseudoplatanus*). Návrh řešení by měl pracovat s krajinářským řešením v souladu s urbanisticko-architektonickým řešením. Kompozice vegetačních prvků by měla být přirozenou součástí veřejných prostranství a celkové kompozice návrhu řešení.

Na severu do řešeného území částečně zasahuje park Planýrka, který je významnou návrhovou plochou městské zeleně, na jihu navazuje park Lužánky a na východě je Botanická zahrada a arboretum MENDELU, která je jednou z nejvýznamnějších ukázek zahradního umění 20. století evropského významu. Bezprostřední napojení na uvedené významné plochy městské zeleně nabízí vítaný rekreační potenciál.

Požadavky k řešení:

- **Navrhnout komplexní krajinářské řešení** ve vztahu k urbanistickému a architektonickému řešení návrhu integrující plochy a prvky zelené infrastruktury.
- **Navrhnout řešení modrozelené infrastruktury** jako nedílnou součást komplexního urbanistického, architektonického a krajinářského řešení, a to včetně zajištění podmínek pro hospodaření s dešťovými vodami, podmínek pro jejich retenci a regulovaný odtok z území.
- Navrhnout **koncepti kostry druhové skladby vegetačních prvků**. Využívat v návrhu širší spektrum biotechnických postupů, vegetačních prvků a taxonů rostlin s cílem zajištění co nejvyšší odolnosti krajinářských úprav vůči důsledkům změn klimatu.
- **Rozvíjet zelenou osu** propojující park Lužánky a park Planýrka.

1.5 Doprava

Automobilová doprava je zajištěna po sběrných komunikacích z ulic Sportovní a Drobného. Svitavská radiála (ulice Sportovní) byla navržena jako odlehčení ulice Štefánikovy, i když došlo pouze k její částečné realizaci v polovičním profilu. Její zatížení je vysoké a je zvažováno její rozšíření na čtyřpruh, nicméně v souladu s aktuálními trendy udržitelné mobility je otázkou, zda zvyšování kapacity radiální komunikace v širším centru města je tím správným krokem. Stejná otázka se pak týká i uspořádání ulice Drobného. Nedaleko řešené oblasti je mimoúrovňová křižovatka VMO (východní předpolí Královopolského tunelu). VMO se realizuje s cílem převzít dopravní zatížení z uliční sítě, mj. z tahu Sportovní–Koliště nebo Kotlářská–Provoznicova. Napojení řešené lokality je nyní dvěma sjezdy z ulice Drobného, jedním z ulice Sportovní a jedním z ulice Cimburkova.

Veřejná doprava je zajištěna trolejbusovou a autobusovou linkou, jejíž význam (kapacita) v budoucnu může vzrůst v souvislosti se záměrem Brněnské třídy, dříve označované jako nová městská třída. Uvažovány jsou novostavby tramvajových tratí po Šumavské (propojení radiál na Veveří, Kounicově a Štefánikově) a novostavba tramvajové tratě do Dělostřelecké se zatím ne zcela stabilizovanou polohou smyčky (v souvislosti s dříve uvažovanými záměry přestaveb stadionů) – kromě jiného je případná realizace těchto tratí otázkou efektivity, zejména tedy dostatečné poptávky po přepravě a rovněž otázkou linkového vedení, kdy v tomto případě krátké prodloužení trati vyvolá potřeby zřízení další linky až z centra města. Návrh by se měl zamyslet nad možným způsobem řešení zlepšení dostupnosti městské hromadné dopravy v souvislosti s dalším rozvojem řešeného území.

V řešené oblasti jsou pouze dílčí **cyklotrasy** (krátká stezka podél Sportovní, spojka z Erbenovy). V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a v NÚP je navržena páteřní cyklotrasa (Eurovelo 4, viz Studie cyklistické trasy Údolím Ponávky, Ados, 2014) sever-jih podél Sportovní a dále přes tř. Kpt. Jaroše do parku Koliště, byť uvažované vedení cyklotrasy Lužánkami je terčem odporu ze strany památkové ochrany NKP Lužánky. NÚP dále uvažuje cyklotrasy po Drobného a Pionýrské – u těchto tras není zatím rozhodnuto, zda budou vedeny jako cyklopruh ve vozovce, nebo cyklostezka mimo vozovku.

Pro pěší dopravu není v současném stavu území příliš atraktivní. Dopravní charakter ulic Sportovní a Drobného je spíše bariérou pro pěší prostupnost. Návrh řešení by měl přinést odpověď na možný způsob propojení lokality se zástavbou západně od ulice Sportovní, se zástavbou jižně od ulice Drobného, či se sídlištěm Černá Pole.

Požadavky k řešení:

- **Navrhnout komunikační síť** (pěší, cyklisté, auta) v řešeném území včetně dopravního významu, a tedy uspořádání jednotlivých ulic.
- Navrhnout **vhodné uspořádání Sportovní a Drobného ulice** pro všechny druhy dopravy včetně modrozelené infrastruktury. Jedná se o důležité sběrné komunikace II. třídy s vedením linek veřejné dopravy. Nadále trvá i snaha o zklidnění ul. Štefánikova a převedení dopravy

na souběžné komunikace, zejména ul. Sportovní, příp. částečně vzdálenější ul. Hradeckou. Vzhledem k předpokládaným výhledovým intenzitám je požadováno prověřit nutnost zachování čtyřpruhového uspořádání, příp. doplnění na toto uspořádání. Uspořádání komunikací a zejména křižovatek by mělo být zdůvodněno základním kapacitním posouzením na výhledové intenzity zohledňující všechny vstupy v území.

- Návrh výše uvedeného **podložit kapacitní rozvahou** vycházející z intenzity využití území.
- Navrhnout **nové křižovatky a přechody na ulice Sportovní a Drobného** (stávající sjezdy a přechody mohou, ale nemusejí být využity) – z hlediska koncepce dopravy by bylo vhodné preferovat napojení automobilové dopravy co nejbližší ke křižovatce VMO u Královopolského tunelu.
- Dle intenzity využití navrženého řešení **prověřit vhodnost (efektivitu) nové tramvajové tratě** do Dělostřelecké ulice včetně umístění zastávek a smyčky; prodloužení tramvaje přes ulici Sportovní s ukončením v řešeném území není zakázáno.
- **Zajistit pěší prostupnost** územím všemi směry.
- **Respektovat** v návrhu řešení **záměr dálkového cyklistického koridoru EuroVelo 4** vedoucího severojižním směrem, jehož trasa byla prověřována ve Studii cyklistické trasy Údolím Ponávky (ADOS, 2014).
- Odstavná a parkovací stání navrhnout podle platných předpisů a technických norem přednostně na pozemcích nemovitostí (např. v rámci podzemních garáží, parkovacích domů). Parkovací stání ve veřejných prostranství budou doplněna o vegetační prvky pro zajištění co nejvyšší odolnosti vůči důsledkům změn klimatu.

1.6 Technická infrastruktura

Dá se říct, že řešené území je z hlediska kapacit napojení na sítě technické infrastruktury dostačující. Odpadní vody odvádí kmenová stoka C, která prochází rekonstrukcí. Na základě závěrů archivních rešerší geologických a hydrogeologických poměrů v území není podloží při ulici Sportovní pro vsakování srážkových vod většinou vhodné. Pro další fáze projektové činnosti bude nezbytné provést podrobnější hydrogeologický průzkum.

Vzhledem k dostatečnému množství zásobovacích vodovodních řadů v okolí řešeného území by měla být kapacita stávající vodovodní sítě pro napojení dostatečná.

V území se nachází několik tras stávajícího plynovodního potrubí (STL a NTL). Plynofikace území bude záloha pro danou oblast s možností plně funkčního využití zemního plynu pro vytápění, respektive přípravu jídla a ohřev teplé vody.

Územím prochází páteřní rozvod horkovodní sítě ze zdroje Červený mlýn při ulici Sportovní, který je dostatečně kapacitní pro napojení lokality na systém centrálního zásobování teplem.

Napojení lokality na vedení elektrické energie bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace. Pro návrh řešení lze obecně předpokládat, že bude stávající distribuční síť rozšířena.

Požadavky k řešení:

- Při návrhu veřejných prostranství **koordinovat návrh krajinářských úprav s odvodněním zpevněných ploch**, koncepce odvádění dešťových vod bude v souladu s Generelem odvodnění města Brna (upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/generel-odvodneni-mesta-brna/). Hodnota maximálního odtoku srážkových vod nepřekročí hodnotu stanovenou nařízením č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy - www.brno.cz/w/narizeni-4375), tj. 3 l/s/ha, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak.
- **Zohlednit a popsat princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami** prostřednictvím přírodě blízkých objektů nebo zařízení, případně možnosti využití srážkových vod ze střech a zpevněných ploch.
- Obecně lze uvažovat s napojením nové zástavby na horkovodní síť vedoucí řešeným územím.

1.7 Etapizace a základní bilance území

Vzhledem k rozsahu a členitosti území se předpokládá realizace výstavby po jednotlivých stavebních celcích. Rozsah a časová posloupnost jednotlivých etap rozvoje území je ponecháno zcela na účastníkovi. Návrh řešení by měl zajistit realizovatelnost a udržitelnost návrhu řešení v dlouhodobém horizontu.

Požadavky k řešení:

- **Navrhnout časovou posloupnost** etapizace výstavby.
- **Identifikovat podmiňující investice** související s výstavbou záměru.

1.8 Podněty veřejnosti

V průběhu přípravy zadávacího řízení proběhla komentovaná prohlídka místa a veřejná online anketa.

Cílem bylo informovat veřejnost o připravovaném zadávacím řízení se soutěžním dialogem a možnosti dalšího zapojení veřejnosti do procesu tvorby návrhu řešení. Participace se všemi, kterých se lokalita dotýká už ve fázi přípravy zadávacího řízení zvyšuje pravděpodobnost úspěchu celého procesu a proporcionálního rozložení pozitivních ale i negativních dopadů na všechny zúčastněné. Město Brno a Kancelář architekta města Brna, jako garant tohoto procesu, proto očekává od návrhů prověření, vyhodnocení a zapracování požadavků a podnětů vyplývajících z online ankety.

Závěry z online ankety budou dostupné na:

kambrno.cz/ponava/.

2 Lokalita

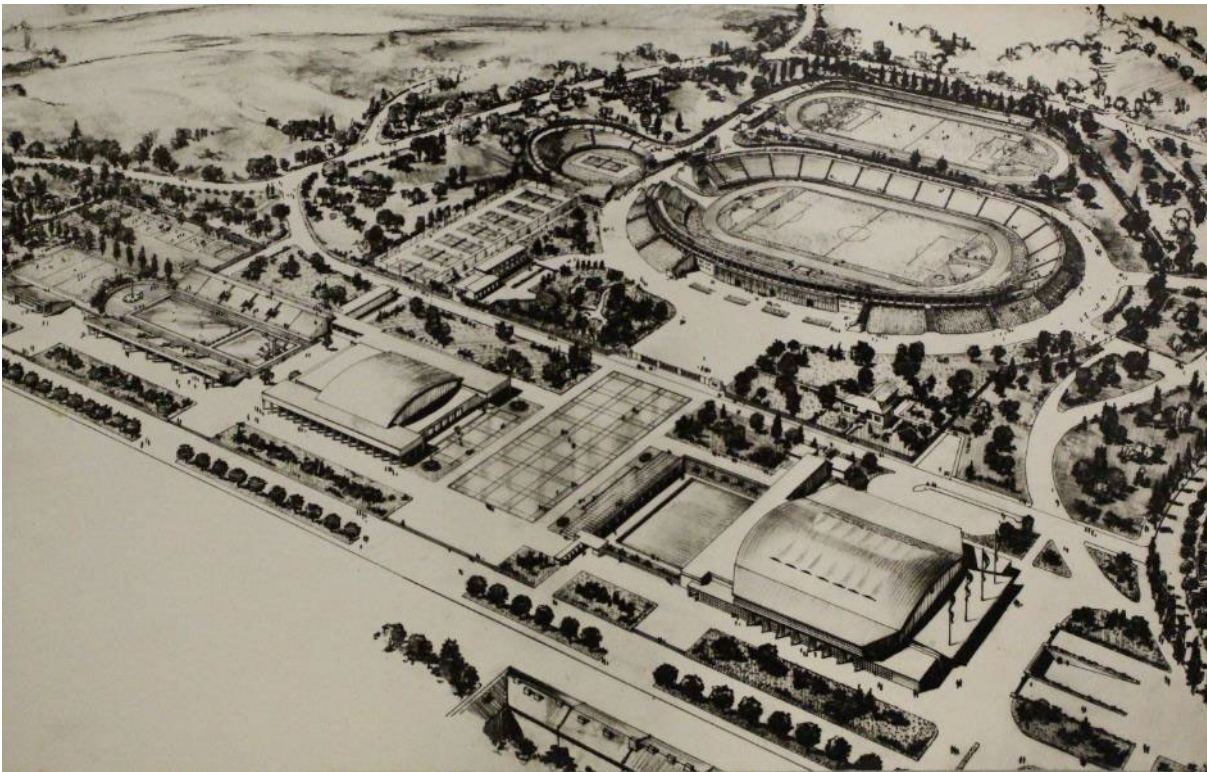
2.1 Historie lokality

Místo určené k řešení je spojeno s dlouholetou sportovní historií města Brna. V meziválečném období se vedení města Brna rozhodlo o poloze nově zamýšleného sportovního areálu celoměstského významu. V úvahu připadaly dvě lokality, areál brněnského výstaviště a nezastavěná část oblasti tzv. Planýrky. Nakonec byla vybrána poloha za Lužánkami, kde následně docházelo k postupnému vybudování sportovního areálu. Po roce 1945 zde vyrostl první zimní stadion v Brně. Po zimním stadionu následovala výstavba fotbalového stadionu s kapacitou 70 000 diváků, kde v sezoně 1977/78 vyhrála Zbrojovka Brno svůj jediný mistrovský titul. V 60. letech 20. stol. zde byl postaven městský plavecký stadion, který jako jediný v Brně má 50 m bazén. V 90. letech zde vznikl hotelový komplex Bobby centrum.

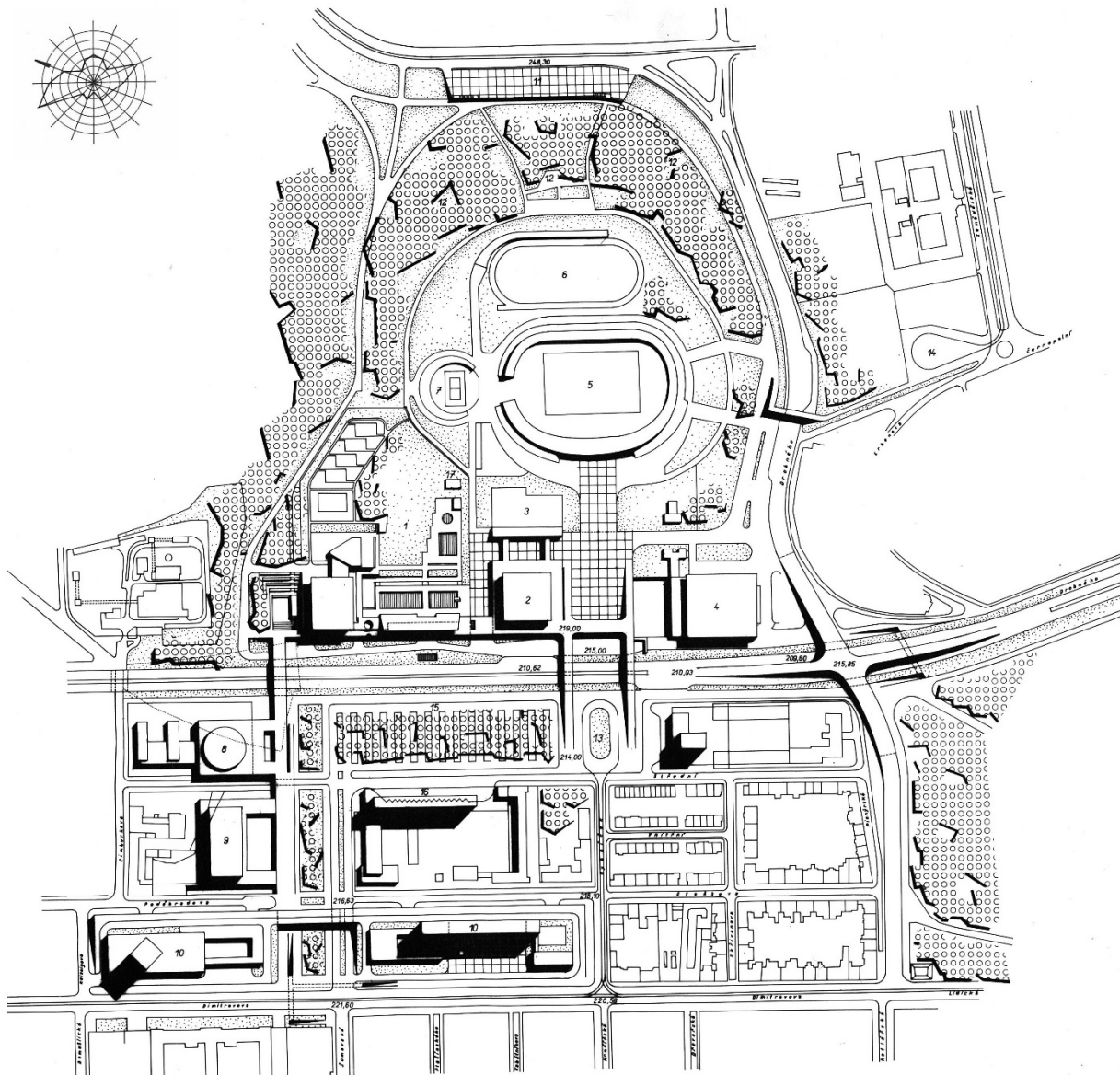
Polistopadová doba však znamenala postupný úpadek sportovního areálu, který byl privatizován a postupně poznamenán nedostatečnou údržbou, což nakonec vyústilo v demolici zimního stadionu v roce 2008. Fotbal se přestal za Lužánkami hrát v roce 2001 a od té doby není až na výjimky využíván. V současnosti je připravována demolice stadionu na základě závažných nálezů stavebně-materiálového a statického průzkumu stavby. Plavecký stadion jako jediný byl rekonstruován a rozšířen o nový 25 m bazén.

S podobným osudem se potýkal komplex Bobby centra po roce 2000, kdy zkrachoval jeho majitel a komplex nebyl po nějakou dobu plně užíván. V současnosti hotel slouží svému původnímu účelu a v komplexu se rovněž dále konají společenské a kulturní akce.

Těžiště lokality je soustředěno podél ulice Sportovní (hotelový komplex, kluziště, bazén, atd.). Východní část stále slouží svému původnímu účelu, kde jsou komerčně využívána sportoviště (tréninková fotbalová hřiště, tenisové kurty venkovní i kryté). Objekt stadionu je nevyužívaný a postupně degraduje. Přízemní komerční objekt při ulici Drobného poskytuje pronajímatelné komerční prostory. Na místě zimního stadionu je sezónní venkovní kluziště a hřiště pro malý fotbal. Veřejná prostranství v okolí hotelového komplexu a fotbalového stadionu si zachovala původní podobu z 90. let 20. století, kdy vznikl komplex Bobby centrum.



Obr. 2 – Historická koncepce sportovního areálu z roku 1959,
Zdroj: Kol. autorů, Hřiště a stadiony, Praha 1959, s.131 (artalk.cz/2015/10/02/31-10-2015-den-architektury-brnensky-sportovni-sen/)



Legenda:

1. Plavecký stadion; 2. Víceúčelová sportovní hala; 3. Hřiště košíkové a odbíjené; 4. Zimní stadion; 5. Fotbalový stadion; 6. Tréninkové hřiště; 7. Ústřední tenisový kurt; 8. Krytá cirkusová hala; 9. Rozšíření UP závodů; 10. Administrativní budovy; 11. Vyhlídková terasa; 12. Arboretum MENDELU; 13. Tramvajová smyčka - Rybníček; 14. Tramvajová smyčka – Černopolní; 15. Parkoviště automobilů; 16. Parkoviště autobusů; 17. Sauna.

Obr. 3 – Historická koncepce sportovního areálu z roku 1968,

Zdroj: Oddělení architektury a urbanismu MMB (artalk.cz/2015/10/02/31-10-2015-den-architektury-brnensky-sportovni-sen/)

Zimní stadion (1946 – 1964, Bohumil Fiala, Ferdinand Lederer, Václav Roštlapil)

Návrh zimního stadionu zpracoval Bohumil Fiala, který byl následně přepracován architektem Václavem Roštlapilem. Stavební práce byly naplánovány na rok 1946 a v lednu 1947 byl zimní stadion již otevřen. Od původní koncepce zastřešení ochozu hlediště bylo z finančních důvodů ustoupeno, a to se projevilo na komfortu vzhledem k divákům, ale také k náročnější údržbě ledové plochy.

K hlavnímu kluzišti o rozměrech 30 x 60 m bylo přisazeno menší cvičné kluziště sloužící převážně veřejnosti. Obě kluziště byly od sebe odděleny jednopatrovou budovou zázemí.

Význam stadionu přesahoval hranice kraje a dokonce se zde v roce 1959 konalo mistrovství světa v ledním hokeji.

V roce 1959 byl schválen plán zastřešení stadionu podle projektu Bohumila Fialy. Nakonec byl projekt z důvodů finančních úspor v roce 1961 přepracován pod vedením Ferdinanda Lederera, který navrhnul racionální, ekonomicky výhodné a rychlé řešení. Zimní stadion byl zrekonstruován a hlavní plocha kluziště byla zastřešena prostorovou příhradovou konstrukcí s využitím sloupů původních střešních bočních tribun, která se stala výrazným prvkem zimního stadionu. Stavební práce započaly v roce 1962 a v roce 1964 zde byla zahájena ligová sezóna.

Po celou dobu své životnosti sloužil zimní stadion jako hlavní stadion Rudé hvězdy, později Komety Brno, která zde získala celkem 11 titulů mistra republiky.

Po roce 1989 byl zimní stadion prodán do rukou soukromé organizace. Lední hokej na nejvyšší úrovni se zde přestal hrát po roce 1998. Do zimy roku 1999 se zde ještě odehrávaly hokejové zápasy třetí nejvyšší soutěže a od té doby zůstal zimní stadion opuštěný a nevyužívaný. V roce 2008 byl osud zimního stadionu nadobro zpečetěn, když byla celá stavba srovnána se zemí. Na jeho místě bylo v roce 2009 zřízeno městem Brnem mobilní kluziště, které slouží veřejnosti.

V roce 2017 přišlo město Brno s vizí nového Zimního stadionu na místě bývalého zimního stadionu. Po několika letech bylo rozhodnuto o umístění nové multifunkční haly do prostoru brněnského výstaviště.



Obr. 4 – Fotografie zimního stadionu,
Zdroj: Archiv města Brna (www.bam.brno.cz/objekt/d050-zimni-stadion)



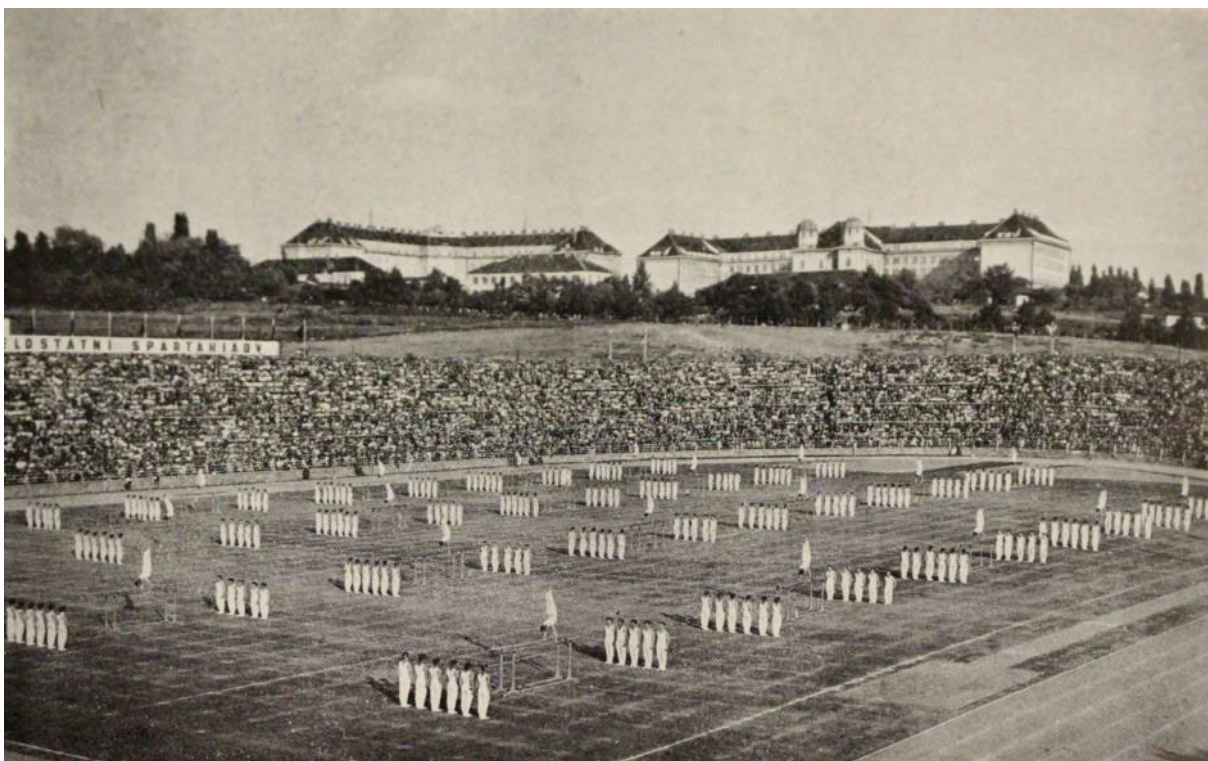
Obr. 5 – Fotografie zimního stadionu,
Zdroj: Wikipedie
(cs.wikipedia.org/wiki/Zimn%C3%AD_stadion_Za_Lu%C5%BE%C3%A1nkami#/media/Soubor:Hokejov%C3%A1_hala_Za_Lu%C5%BE%C3%A1nkami.jpg)

Fotbalový stadion (1952 – 1960, Bohumil Fiala)

Po realizaci zimního stadionu pokračovala další fáze realizace sportovního areálu Za Lužánkami. Na místě stadionu se již v minulosti konaly sportovní akce (mimo jiné se zde v roce 1922 konala první Zemská spartakiáda). V první fázi došlo k terénním úpravám, které vedly k vytvoření lehkooatletické dráhy a hrací plochy hlavního stadionu. V roce 1952 však došlo k sesuvu mezi stavenišťem a MENDELU. Pro zajištění nestabilního podloží byla vystavěna opěrná zeď a hlediště mělo být provizorně umístěno na hliněných náspech. Po usazení násypů měla být dobudována železobetonová konstrukce západní tribuny. Fotbalový a lehkooatletický stadion byl tedy dokončen v roce 1953. Na konci padesátých let byl stadion rozšířen o třípodlažní západní tribunu a se svou kapacitou 70 tisíc diváků se tak stal největším stadionem v tehdejší Československu.

Po roce 1989 v rámci rozvoje areálu BOBY centra došlo také k rekonstrukci a rozšíření jižní tribuny. V roce 2001 odkoupilo město Brno fotbalový stadion od soukromého majitele a od té doby fotbalový stadion neslouží svému původnímu účelu a postupně degraduje.

V roce 2008 byl zpracován návrh rekonstrukce fotbalového stadionu Za Lužánkami podle projektu Architekti Hrůša a spol., Ateliér Brno, s.r.o. Nový stadion na půdorysu elipsy se zastřešenými tribunami měl být městským stadionem s živým parterem a doplňkovými službami. Rekonstrukci a další rozvoj území blokovaly táhlé soudní spory o vlastnictví pozemků pod komunikacemi. V roce 2022 byl soudní spor ukončen rozhodnutím, že pozemky patří městu Brnu.



Obr. 6 – Zemská spartakiáda (20. léta 20. stol.),

Zdroj: Archiv města Brna (www.bam.brno.cz/objekt/d051-fotbalovy-a-lehkoatleticky-stadion-za-luzankami)



Obr. 7 – Fotografie fotbalového stadionu z roku 2011,
Zdroj Wikimedia commons (upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/9/9a/Brno_9847.jpg)

Městský plavecký stadion (1966 – 1979, Otakar Oplatek, Ferdinand Lederer)

Plavecký stadion byl v celkové koncepci sportovního areálu zvažován už od roku 1952, kdy se uvažovalo s letní i zimní plovárnou. Městu Brnu chyběly vodní plochy, které by splňovaly parametry světové plavecké federace FINA a zároveň byla potřeba snižovat plaveckou negramotnost, která v té době dosahovala téměř 60 %. Záměr plaveckého stadionu z roku 1966 zahrnoval krytý bazén o rozměrech 50 x 21 m s tribunou pro 1500 diváků, gymnastickou tělocvičnu a bylo uvažováno i venkovní letní koupaliště s tribunou pro 5000 diváků.

Výrazným architektonickým prvkem plaveckého stadionu se stala střešní konstrukce (dle návrhu Ferdinanda Lederera), jasně čitelná šikmina divácké tribuny a prosklená vnější fasáda.

První etapa výstavby byla po mnohých průtazích dokončena až v roce 1979. K realizaci druhé etapy, která zahrnovala výstavbu venkovního letního koupaliště, již nedošlo.

Po roce 1989 byl plavecký stadion privatizován, ale v roce 2004 jej město Brno odkoupilo zpět. V letech 2010-2013 došlo k rekonstrukci stadionu, kdy proběhla kompletní výměna prosklené fasády, renovace šaten a sociálního zázemí a byla opravena střecha. V současnosti proběhla dostavba plaveckého stadionu o 25 m bazén.



Obr. 8 – Návrh plaveckého stadionu z roku 1968,
Zdroj: Oddělení architektury a urbanismu MMB (www.bam.brno.cz/objekt/d052-mestske-plavecky-stadion-luzanky)



Obr. 9 – Fotografie plaveckého stadionu ze současnosti,
Zdroj: Wikimedia commons
([commons.wikimedia.org/wiki/Category:Městský_plavecký_stadion_Lužánky#/media/File:Brno,_Městský_plavecký_stadion_Lužánky_\(2299\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Městský_plavecký_stadion_Lužánky#/media/File:Brno,_Městský_plavecký_stadion_Lužánky_(2299).jpg))

2.2 Územní plánování

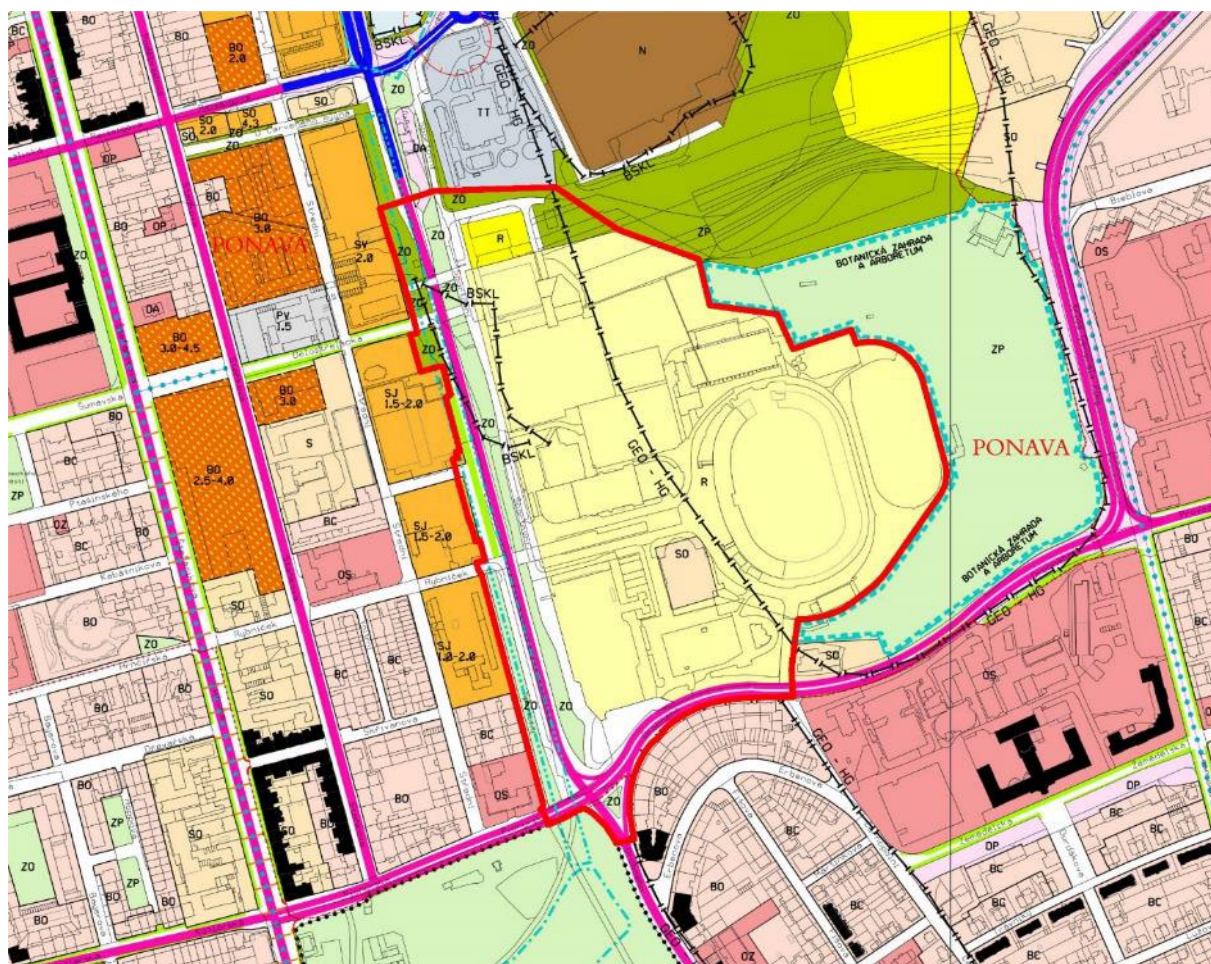
Platný Územní plán města Brna

(upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/)

Dle ÚPmB leží řešené území z převážné části ve stabilizované funkční ploše - zvláštní plocha pro rekreaci (R). Dále je součástí řešeného území stabilizovaná funkční plocha - smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a stabilizované funkční plochy - plocha ostatní městské zeleně (ZO).

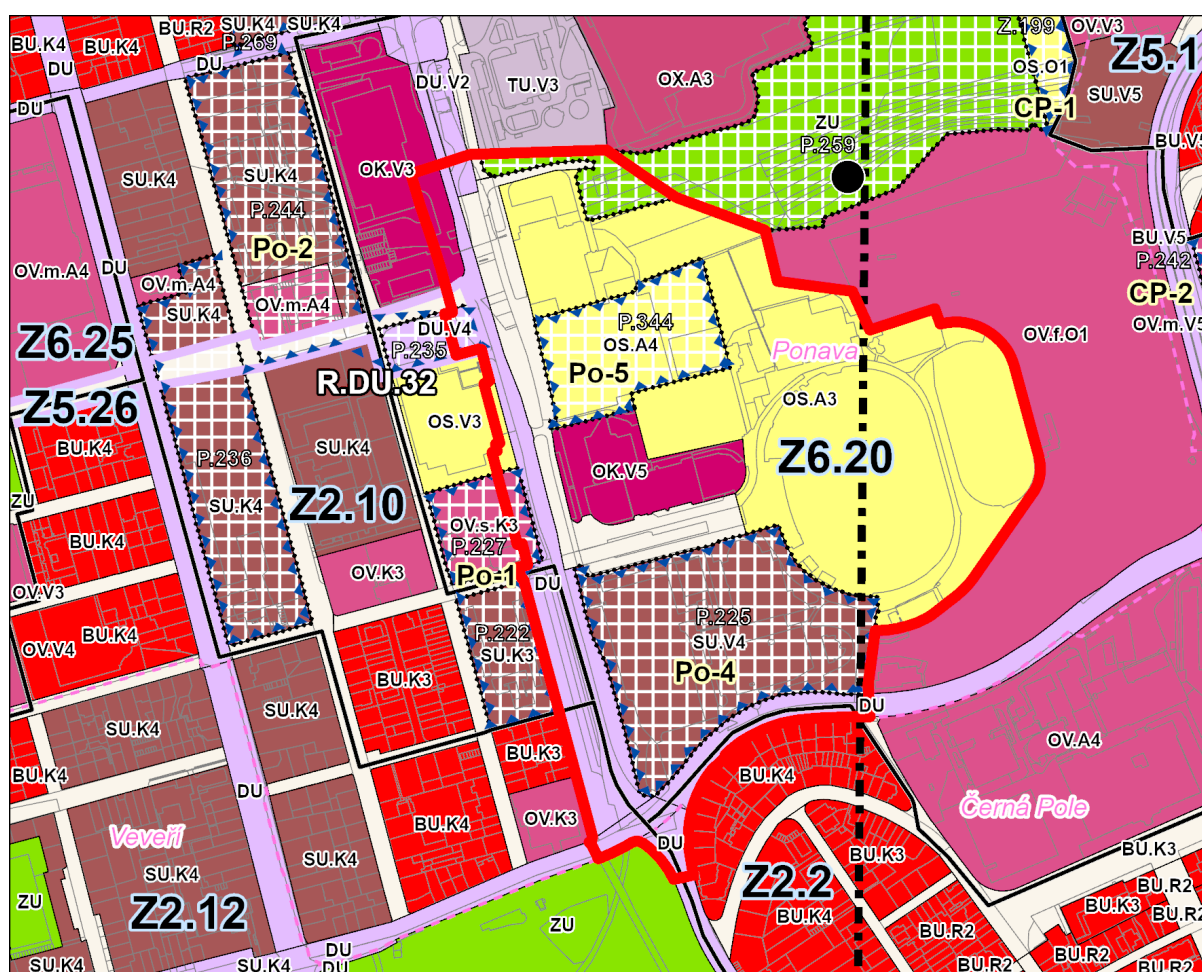
Západně od ulice Sportovní jsou v území vymezeny návrhové funkční plochy – jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru (SJ) a návrhové funkční plochy – plocha ostatní městské zeleně (ZO).

Kolem ulice Sportovní je veden urbánní biokoridor územního systému ekologické stability krajiny.



Obr. 10 – Výřez z platného územního plánu města Brna,
Zdroj: Statutární město Brno

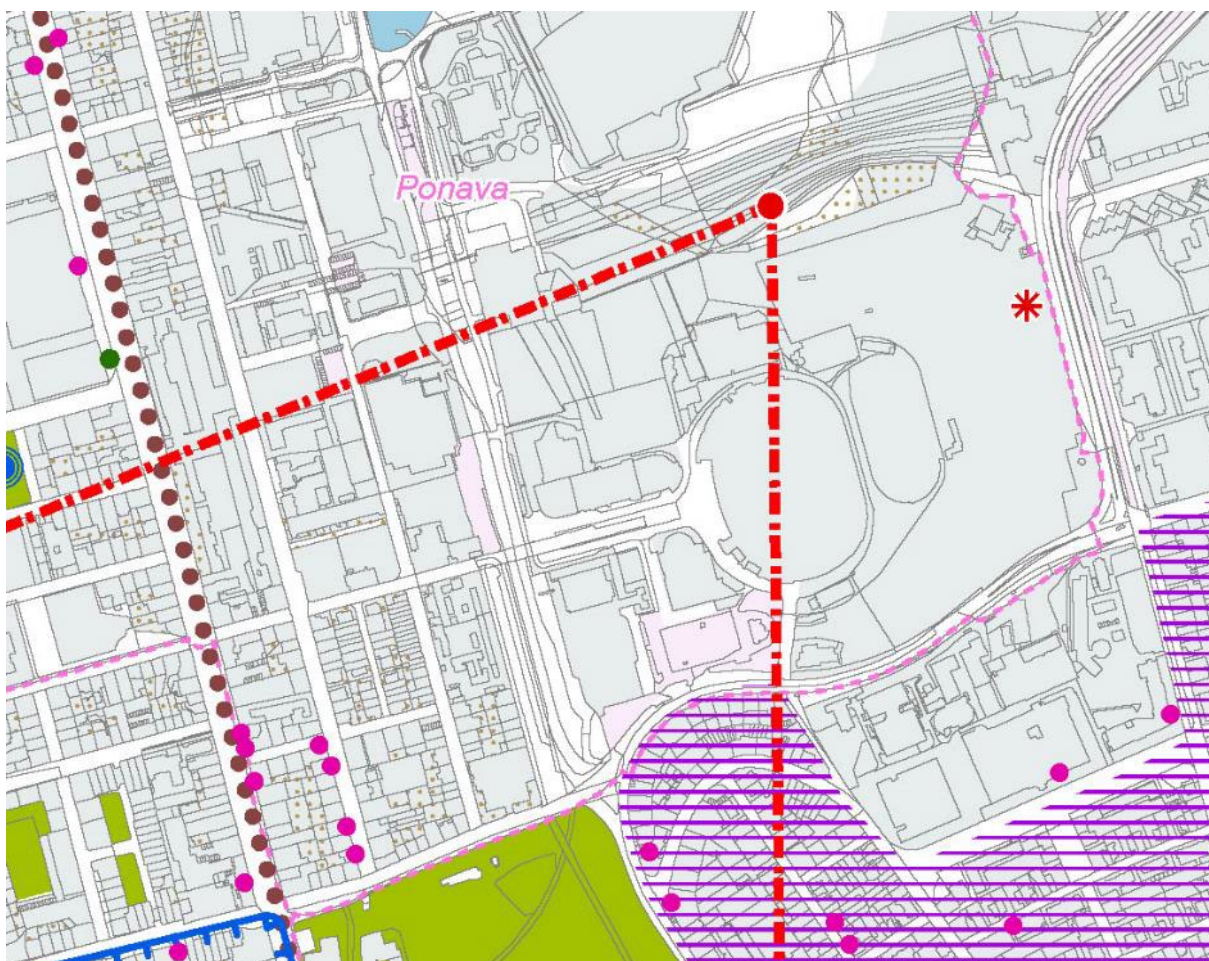
V NÚP je převážná část území vedena jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití OS.A3 – Občanské vybavení - sport, část území v jihozápadní části u křižovatky ulic Drobného – Sportovní – Pionýrská je plochou přestavby s rozdílným způsobem využití SU.V4 – Smíšená obytná všeobecná, která je zároveň rozvojovou lokalitou Po-4 Sportovní areál Lužánky. Plocha mezi plvackým stadionem a hotelovým komplexem určená pro umístění sportovní haly pro dráhovou cyklistiku a atletiku je plochou přestavby s rozdílným způsobem využití OS.A4 – Občanské vybavení - sport, která je zároveň rozvojovou lokalitou Po-5 Sportovní. Hotelový komplex je veden jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití OK.V5 – Občanské vybavení komerční. V severní části navazuje na řešené území park Planýrka, který do něj částečně zasahuje a je zastavitelnou plochou s rozdílným způsobem využití ZU – Zeleň všeobecná.




Obr. 11 – Výřez z připravovaného územního plánu města Brna,
Zdroj: Statutární město Brno

Dokumentace Územně analytických podkladů vyhodnotila stav a vývoj území se svými hodnotami, limity využití území, záměry v území a určila problémy, které by měly být řešeny územně plánovací dokumentací.


K hodnotám v území nebo v jeho těsné blízkosti patří chráněný pohled na vedutu města z parku Planýrka a významný vyhlídkový bod v areálu Botanické zahrady a arboreta MENDELU.



KULTURNĚ HISTORICKÉ HODNOTY

-  Nemovitá kulturní památka


URBANISTICKÉ HODNOTY

-  Významné urbanistické celky


-  Širší centrum

PŘÍRODNÍ HODNOTY


-  Památné stromy


-  Nejvýznamnější zeleň města

KOMPOZIČNÍ HODNOTY

-  Místa pohledů na vedutu města

-  Významné vyhlídkové body

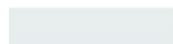
-  Chráněné pohledy na vedutu města

-  Významné historické urbanizační osy

MAPOVÝ PODKLAD

-  Správní území města Brna

-  Hranice katastrálních území

-  Stavební plochy

-  Plochy dopravy




-  Plochy vodní

Obr. 12 – Výřez z výkresu hodnot,
Zdroj: Statutární město Brno



Do řešeného území zasahuje zájmové území tras mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny), zájmové území Ministerstva obrany ČR pro nadzemní a všechny stavby. Přibližně polovina řešeného území na úpatí svahu je oblastí rizikového sesuvného území a oblastí s velmi složitými základovými poměry. Ulice Sportovní je biokoridorem ÚSES, nicméně připravovaný územní plán s tímto limitem nepočítá.







PŘÍRODA A KRAJINA

	ÚSES - Biocentra dle ÚPmB
	ÚSES - Biokoridory dle ÚPmB
	Nejvýznamnější zeleň města



PAMÁTKOVÁ OCHRANA

	Nemovitá kulturní památka
	Území s archeologickými nálezy I a II

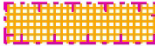




GEOLOGIE

	Sesuvná území
	Sesuvná území
	Staré zátěže v území
	Velmi složité základové poměry

OSTATNÍ VYBRANÉ LIMITY




	Zájemové území objektů důležitých pro obranu státu
	Objekty důležité pro obranu státu

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

	Ochranné pásmo elektrických stanic VVN
	Zájemové území tras mikrovlnných spojů (Fresnelovy zóny) - MO ČR
	Zájemové území MO ČR pro nadzemní stavby
	Zájemové území MO ČR pro všechny stavby
	Ochranné pásmo objektů elektronické komunikace

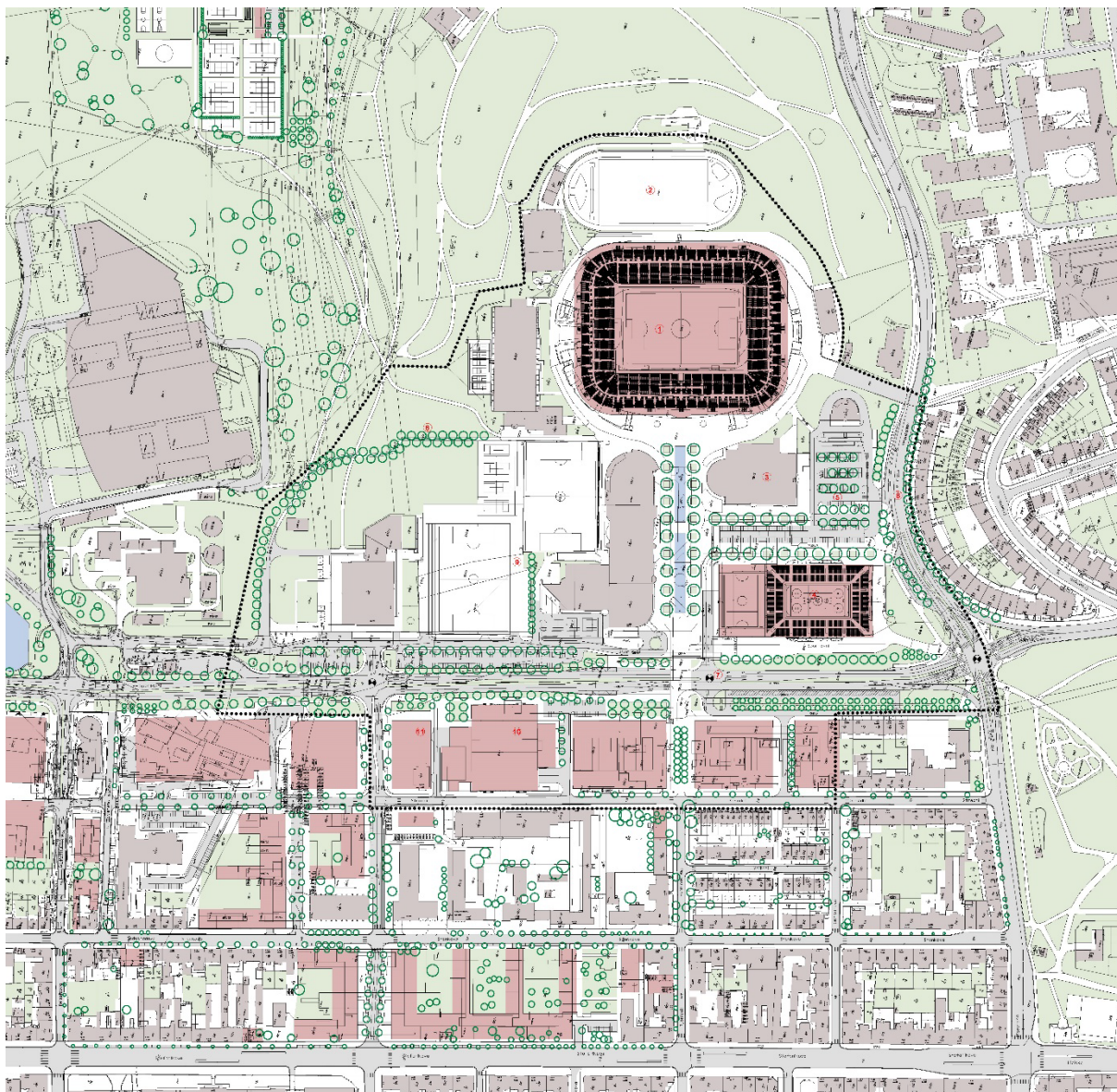
Obr. 13 – Výřez z výkresu limitů využití území,
Zdroj: Statutární město Brno

MAPOVÝ PODKLAD

	Stavební plochy
	Plochy dopravy
	Plochy vodní
	Plochy městské a krajinné zeleně
	Plochy lesní
	Plochy zemědělského půdního fondu
	Správní území města Brna
	Hranice katastrálních území

Urbanistická studie „Sportovní areál Ponava“ (Atelier RAW, 2005)

Pro lokalitu byla zpracována urbanistická studie ve 2 variantách, které navrhly variantní možnosti využití území. **Varianta A** navrhla na ploše mezi plaveckým stadionem a hotelovým komplexem tréninkové hřiště s podzemním parkováním a zachovala stávající komerční objekt mezi bývalým zimním stadionem a fotbalovým stadionem. **Varianta B** navrhla na ploše mezi plaveckým stadionem a hotelovým komplexem aquapark s podzemním parkováním, navrhla asanaci komerčního objektu mezi bývalým zimním stadionem a fotbalovým stadionem a na uvolněných plochách navrhla kapacitní parkoviště pro oba stadiony.



Legenda:

1. Fotbalový stadion; 2. Atletický ovál; 3. Big Billa; 4. Zimní stadion; 5. Parking na úrovni terénu; 6. Nová pěší trasa; 7. Napojení na podzemní parkování; 8. Napojení na parkování na terénu; 9. Tenisové kurty + fotbalové hřiště; 10. Tréninková hokejová hala; 11. Parkovací garáže.

Obr. 14 – Výkres urbanistického řešení – varianta A,
Zdroj: Statutární město Brno

Územní studie nahradila výše uvedenou urbanistickou studii. Cílem Územní studie bylo prověřit umístění připravovaných záměrů v areálu, zkoordinovat potřeby dopravní a technické infrastruktury v širších souvislostech a dát území perspektivu rozvoje, podloženou územně plánovacím podkladem. Územní studie slouží jako územně plánovací podklad pro případnou změnu platného Územního plánu města Brna, jako podklad pro návrh nového Územního plánu města Brna, pro rozhodování v území, případně pro zadání investičního záměru.



Legenda:

1. Zemský fotbalový stadion; 2. Tréninková fotbalová hřiště; 3. Tréninkové fotbalové hřiště s umělým povrchem, parkování; 4. Multifunkční hala – zimní stadion; 5. FIFA, Presentrum; 6. Fanzóna; 7. Tréninková hokejová hala; 8. Plavecký stadion; 9. Aquapark; 10. Venkovní bazény; 11. Bazén 25; 12. Tramvajová smyčka Dělostřelecká, parkování; 13. Záchraná služba JMK; 14. Polyfunkční městské domy; 15. Boby Centrum; 16. Tenisové haly; 17. Botanická zahrada a arboretum MENDELU; 18. Nákupní centrum Královo Pole; 19. Kaufland; 20. Hotel Avanti

Obr. 15 – Návrh zastavění – urbanistické řešení,
Zdroj: Statutární město Brno

Vzhledem k neaktuálnosti některých záměrů v území (víceúčelová hala, rekonstrukce fotbalového stadionu, novostavba aquaparku) Zadavatel považuje za nutné provést analýzu stávajícího využití a nalezení optimálního využití významné plochy s potenciálem možného rozvoje.

2.3 Limity využití území

Platný Územní plán města Brna

Limity pro využití území, které vyplývají z ÚPmB jsou **ochranné pásmo městské památkové rezervace a oblast složitých geologických a hydrogeologických poměrů.**

Územně analytické podklady

Z územně analytických podkladů vyplývají z právních předpisů následující limity využití území:

- ochrana elektronické komunikační sítě,
- hladina hluku přesahující 50 dB v noční době,
- oblast rizikového sesuvného území,
- oblast s velmi složitými základovými poměry,
- oblast významného pohledového svahu parku Planýrka,
- biokoridor ÚSES v ulici Sportovní.

2.4 Majetkoprávní vztahy

Převážná část pozemků v řešeném území je v majetku statutárního města Brna. Hotelový komplex, část tenisové haly a pozemky na rozhraní mezi obslužnou komunikací plaveckého stadionu a ulicí Sportovní v severní části řešeného území jsou ve vlastnictví soukromých subjektů.

Stavba na pozemcích p.č. 1075/1, 1075/11 a 1075/12 v k.ú. Ponava je ve vlastnictví SNĚŽNÍK ACTIVITY otevřený podílový fond (viz číslo 1). Stavba na pozemku p.č. 809/4 v k.ú. Ponava je ve vlastnictví společnosti HELPAS alfa, s.r.o. (viz číslo 2). Stavba na pozemku p.č. 1076/1 v k.ú. Ponava je ve vlastnictví společnosti Bobycentrum Alfa a.s. (viz číslo 3). Stavba na pozemku p.č. 1084/1 v k.ú. Ponava je ve vlastnictví společnosti ALGAF, s.r.o. (viz číslo 4). Stavba na pozemcích p.č. 1084/6, 1084/9 a 1084/10 v k.ú. Ponava je ve vlastnictví společnosti LP EXPO, s.r.o. (viz číslo 5).

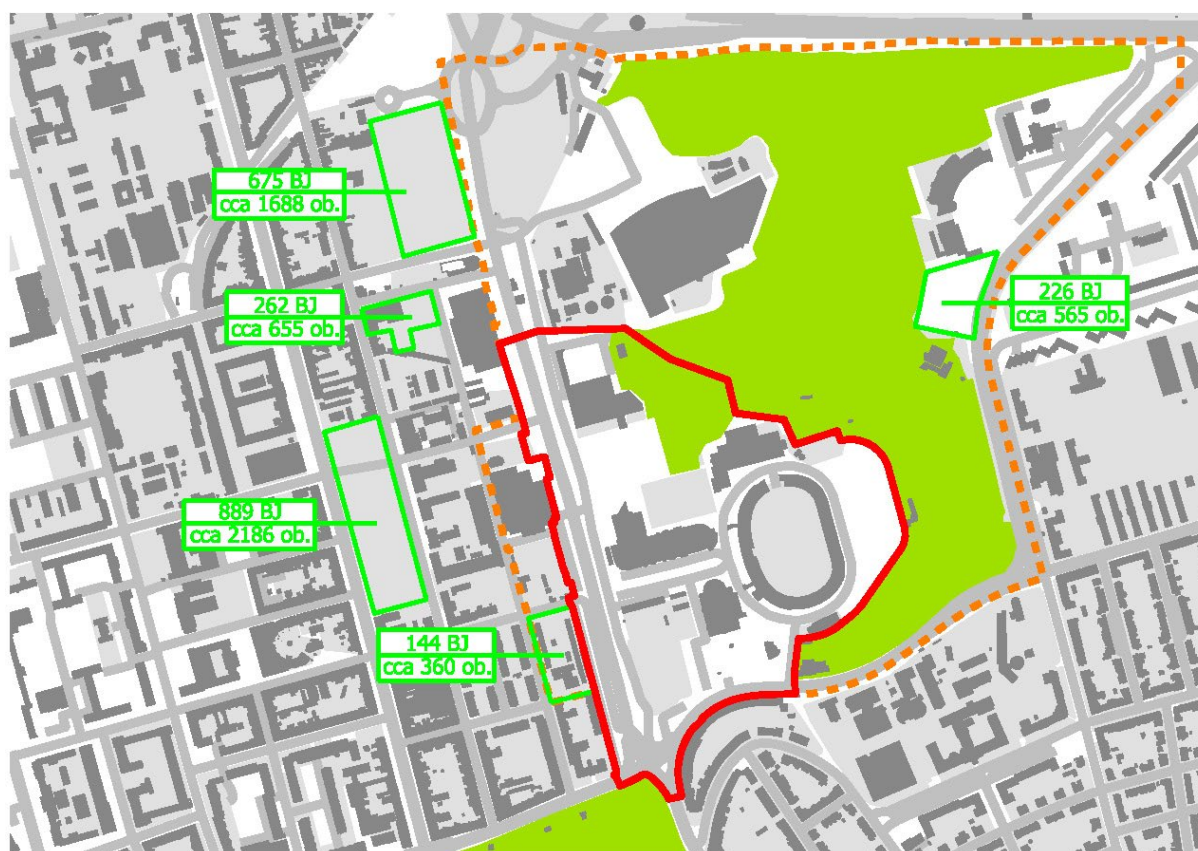


Obr. 16 – Pozemky ve vlastnictví města Brna (modře),
Zdroj: Statutární město Brno

2.5 Bydlení

Řešené území se nachází na periferii vnitřního města, jejíž hranici tvoří ulice Sportovní a Drobného. Na západ od ulice Sportovní a jižně a východně od ulice Drobného je stabilizovaná kompaktní městská bloková zástavba z konce 19. a začátku 20. století.

Smíšená obytná zástavba Králůva Pole a Černých Polí s kvalitními veřejnými prostranstvími a dostupnou vybaveností je velmi vyhledávaná. V okolí řešeného území byly realizovány nebo se připravují další záměry, které zvýší nabídku bytů v lokalitě. Jedná se o rezidenční výstavbu v místě bývalých Jaselských kasáren, bytový komplex mezi ulicemi Sportovní a Střední, bytové domy Ponavia a bytový komplex Ponava City (viz kap. 2.10 Záměry). Postupnou realizací těchto záměrů by se mohl počet obyvatel v blízkosti řešeného území téměř zdvojnásobit.



Obr. 17 – Schéma rozvojových ploch pro bydlení,
Zdroj: KAM

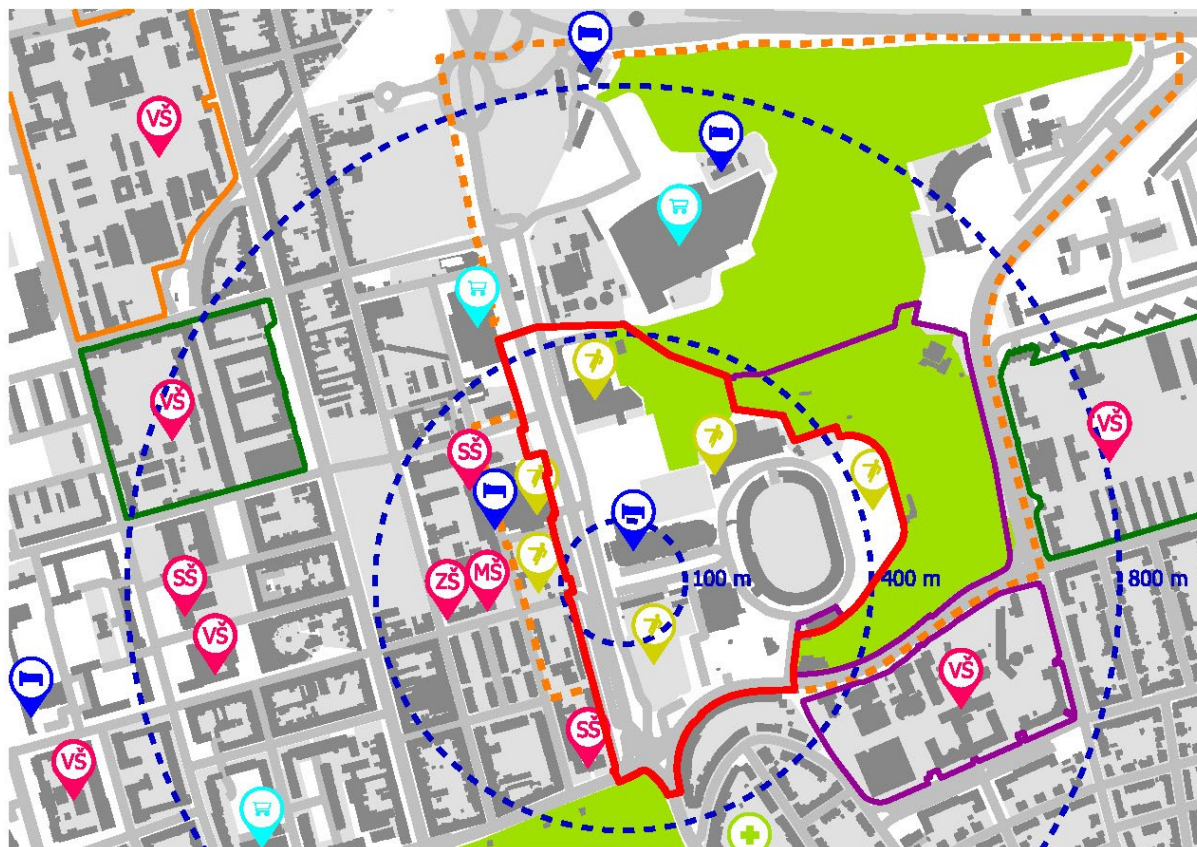
2.6 Občanská vybavenost

Řešené území v současnosti slouží jako sportovní areál s venkovními i krytými sportovišti a městským plaveckým stadionem s gymnastickým sálem. Hotelový komplex nabízí mimo ubytování sál pro konání společenských a kulturních akcí, stravovací zařízení a fitness.











Většina občanské vybavenosti je soustředěna západně od řešeného území. V nejbližší docházkové vzdálenosti se nachází základní a mateřská škola Staňkova, u kterých se do budoucna předpokládá rozšíření. Dále se zde nachází střední školy (Střední průmyslová škola chemická, Brno, na ulici Pionýrská a na ulici Střední, střední odborné učiliště na ulici Střední, sportovní gymnázium na ulici Botanická) a vysoké školy (areál MENDELU, Fakulta informatiky Masarykovy univerzity na ulici Botanické a Univerzita obrany v Černých Polích). Na ulici Rybníček je územní pracoviště finančního úřadu, na ulici Drobného soukromá klinika SurGal Clinic a domov pro seniory. V parku Lužánky se nachází centrum volného času. A severně od řešeného území je supermarket a nákupní centrum Královo Pole.

V řešeném území se v současnosti nachází řada venkovních i krytých sportovišť, která jsou využívána jak sportovci, tak i veřejností. Patří sem venkovní kluziště, fotbalové hřiště s umělou trávou, lehkooatletický ovál a tenisové kurty, městský plavecký stadion s gymnastickým sálem, tenisová a badmintonová hala. Fotbalový stadion je od roku 2001 nevyužívaný. Vzhledem k jeho stavebně-technickému stavu nelze stadion plnohodnotně využívat a připravuje se jeho demolice.

Ulice Štefánikova západně od řešeného území je významnou městskou třídou s obchodním parterem.



LEGENDA:

- | | |
|--|--|
|  MATEŘSKÁ ŠKOLA |  UBYTOVACÍ ZAŘÍZENÍ |
|  ZÁKLADNÍ ŠKOLA |  NÁKUPNÍ CENTRUM |
|  STŘEDNÍ ŠKOLA |  AREÁL MENDELU |
|  VYSOKÁ ŠKOLA |  AREÁL UNIVERZITY OBRANY |
|  SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ |  AREÁL VETERINÁRNÍ UNIVERZITY |

Obr. 18 – Schéma občanské vybavenosti,
Zdroj: KAM

2.7 Přírodní poměry

Geologické poměry

Geologické poměry jsou v rámci území proměnlivé vzhledem k pestré geomorfologii a geologii území a výrazné změny krajiny vlivem dřívější antropogenní činnosti (těžba cihlářské hlíny). Základové poměry v řešeném území jsou složité až velmi složité, což je dáno především značným plošným rozsahem navážek a nízkou únosností rostlého podloží pro plošné zakládání. Velmi složité podmínky způsobují navíc v části území aktivní svahové deformace.

Svahová nestabilita je založena v jílech spodního badenu. Na povrchu se místy mohou vyskytovat spraše a sprašové hlíny. Sesuvné území je zřetelné vlivem intenzivní nekoordinované výstavby. Sesuv se může dále rozvíjet, např. při nevhodné stavební činnosti. Aktivní faktory vzniku: přesycení silně jílovitých sedimentů, bývalé hlinišťe cihelny Červený mlýn, výstavba fotbalového stadionu, Boby centra, Plaveckého bazénu a obchodního domu Tesco, existence starého sesuvu. Případná další výstavba např. rodinných domů v odlučné části je problematická a může oživit pohyby, podobně jako v oblasti Brna-Medlánek.4).

Podzemní voda je v ploché části území vázána na rozhraní kvartér/neogén a nachází se v hloubce 5 – 8 m pod terénem a vykazuje síranovou agresivitu.

Pro potřeby zpracování Územní studie Areál Ponava (viz výše) byl vyhotoven inženýrskogeologický posudek, který definoval geologické poměry v území. Pro další výstavbu v území a další stupně projektové přípravy je nezbytné vypracování podrobného inženýrskogeologického průzkumu, který musí jednoznačně definovat základové podmínky a míru rizika budoucí výstavby v širším měřítku z pohledu stability území.

Klimatické poměry, stanovištní podmínky

Řešené území leží v teplé klimatické oblasti T2 (Atlas podnebí ČSR). Ta je charakterizována dlouhým, teplým a suchým létem, přechodné období je velmi krátké s teplým až mírně teplým jarem a podzimem, krátkou, mírně teplou zimou, suchou až velmi suchou s velmi krátkým trváním sněhové pokrývky.

Krajina a vegetace

Dle biogeografického členění leží oblast v Brněnském bioregionu, na východním okraji hercynské podprovincie s patrným panonským i karpatským vlivem. Reliéf má převážně charakter široké říční nivy, která se postupně zvedá směrem k Planýrci. Potenciální přirozená vegetace odpovídá dubohabřinám a olšinám. Primární struktura je však natolik změněná člověkem, že s potenciálními typy vegetace není možné počítat.

Na svahu východně od řešeného území mezi stávajícím sportovním areálem a Černými Poli je situována Botanická zahrada a arboretum MENDELU s cennými botanickými a dendrologickými sbírkami uspořádanými v architektonicky výjimečné krajinářské kompozici. Nad nákupním centrem v severovýchodní části je svah Planýrky, který je částečně krajinářsky upraven. Jeho větší části ale pokrývá spontánní vegetace ranných sukcesních stádií avšak s vysokým potenciálem kultivace a proměny v park celoměstského významu. Je jednou z mála volných nestavebních ploch v údolí Ponávky, která je věnována městské zeleni.

Jižně od řešeného území se nachází městský park Lužánky, který je historicky, rozlohou a funkcí nejvýznamnějším městským parkem. Je proto vhodné uvažovat o způsobu jeho propojení s řešeným územím.

Severně proti toku Ponávky se nacházejí další rekreační oblasti, Božetěchův sad, hřbitov Královo Pole Zamilovaný hájek a dále okolí Vránova mlýna a rybníků na Ponávce. Ty jsou již součástí krajinného zázemí města. Spojitost s řešeným územím mají hlavně z pohledu turistiky a cykloturistiky v údolí Ponávky.

Platný Územní plán města Brna vymezil v řešeném území vedení skladebné části územního systému ekologické stability – urbánní biokoridor v ulici Sportovní. Územní studie Areál Ponava (viz výše) navrhla zrušení trasy urbánního biokoridoru v ulici Sportovní s vazbou na urbánní biocentrum v oblasti retenční nádrže Červený mlýn. Dle vyhodnocení Územní studie se jednalo o systémově neaktuální návrhový prvek, který byl nahrazen zelenou osou podél ulice Sportovní propojující park Lužánky a lesopark Planýrka. NÚP s prvky ÚSES v této lokalitě vůbec nepočítá.

Ponávka

Původní tok Ponávky procházel z Králova Pole soustavou rybníků okolo Červeného mlýna (nedaleko dnešního Nákupního centra Královo Pole), přes park Lužánky, náměstí 28. října, v trase ulic Příkop a Ponávka a kolem ulice Vlhké, kde do ní ústil Svitavský náhon.

Na konci 19. století byla Ponávka v prostoru tehdejších předměstí (od Lužánek po soutok se Svitavským náhonem) zatrubněna, v dalších letech byl tunel vodoteče prodloužen severním směrem až k dnešní železniční stanici Brno-Královo Pole.

Od roku 1993 je vodní tok Ponávky odkloněn tunelem vedoucím pod sídlištěm Lesná do Svitavy a původní „zatrubněná Ponávka“ slouží částečně jako kanalizační systém.

2.8 Doprava

Lze říci, že stávající systém jak individuální, tak hromadné dopravy, je v současném stavu na hranici své kapacity.

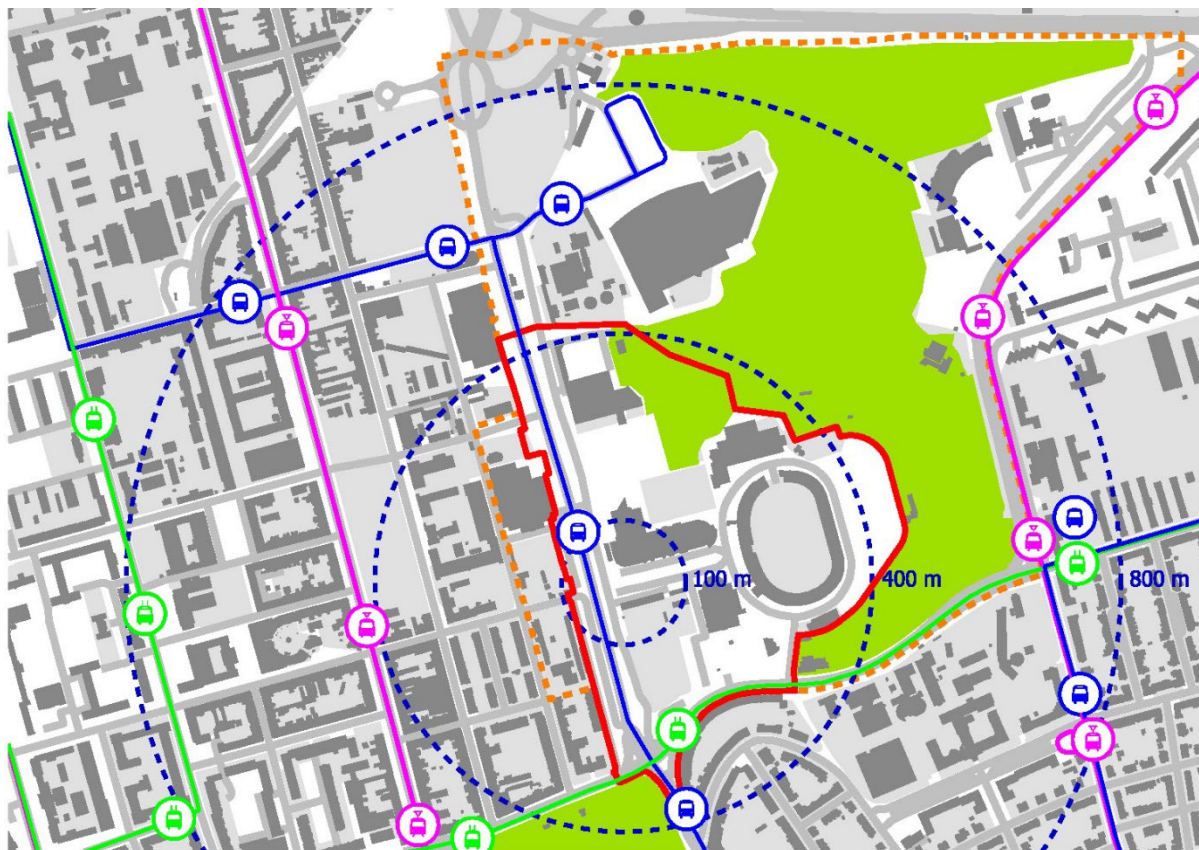
Městská hromadná doprava

Obsluhu území městskou hromadnou dopravou v současnosti zajišťuje tramvajová, autobusová i trolejbusová doprava. Jedná se o páteřní linky, které kolem řešeného území projíždějí. Kapacity linek hromadné dopravy bude potřeba prověřit dle konkrétního návrhu řešení.

Kapacitní radiální tramvajová doprava je co se týče docházkové dostupnosti, ze všech způsobů hromadné dopravy nejbližší. Nejbližší zastávky se nacházejí v ulici Štefánikova (Pionýrská, Hrnčířská a Šumavská) cca 350 m od západní hranice řešeného území. V minulosti, kdy býval areál významným sportovním centrem s fotbalovým, zimním a plaveckým stadionem, bylo území obsluhováno také tramvajovou tratí v ulici Rybníček, která umožnila odstavení či čekací prostor pro tramvajové soupravy. Tato trať však byla později zrušena a v současné době nelze uvažovat o její opětovné realizaci.

Autobusová doprava je trasována po radiální ose Drobného-Sportovní. Nejbližší zastávka je situována na ulici Sportovní před hotelovým komplexem. V souvislosti s uvažovaným záměrem Brněnské třídy, dříve označované jako nová městská třída, lze předpokládat, že její význam vzroste.

Trolejbusová doprava projíždí po tangenciální ose Pionýrská-Drobného. Jedná se o významný spoj propojující Líšeň se Starým Lískovcem, resp. Novým Lískovcem. Nejbližší zastávka je situována u křižovatky Pionýrská-Drobného-Sportovní (zastávka Zimní stadion).



Obr. 19 – Schéma městské hromadné dopravy,
Zdroj: KAM

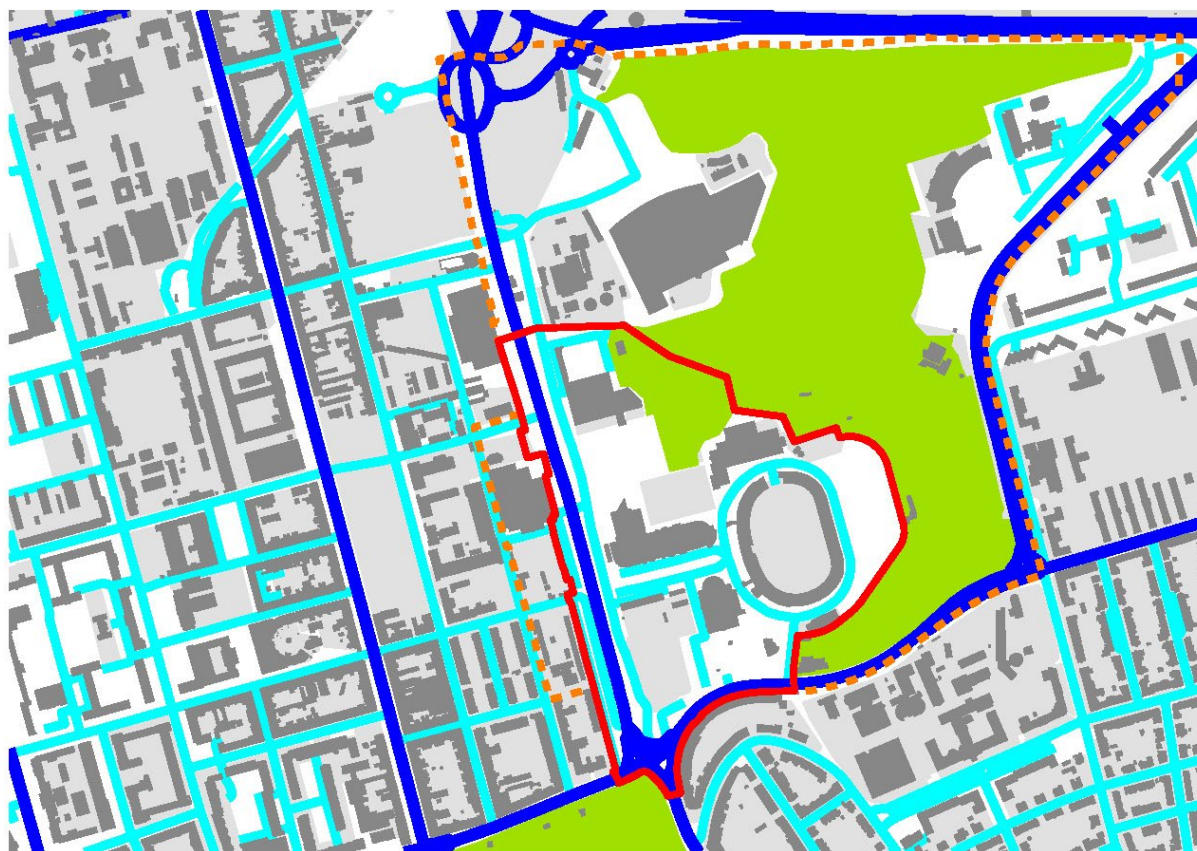
Individuální automobilová doprava

Automobilová doprava je zajištěna po sběrných komunikacích z ulic Sportovní a Drobného. Svitavská radiála (ulice Sportovní) se dále napojuje na VMO (I/42). Blízkost VMO je pro návrh řešení důležitá. VMO se realizuje s cílem převzít dopravní zatížení z uliční sítě, mj. z tahu Sportovní–Koliště nebo Kotlářská–Provazníkova a mimoúrovňové křížení Svitavská radiála severně od řešeného území zajišťuje velice dobrou dopravní dostupnost. Svitavská radiála (ulice Sportovní) zároveň zajišťuje spojení centrální oblasti města s jeho severní částí a severní oblastí brněnského regionu a severu Jihomoravského kraje. Orientační intenzity vozidel jsou veřejně dostupné na odkazu <https://gis.brno.cz/mapa/cykloopatreni/?c=-597541.85%3A-1158824.15&z=7&lb=zm-brno-seda-all&ly=pentl2023%2Cad%2Culn&lbo=1&lyo=>.

Sběrné komunikace v ulicích Sportovní, Drobného a Štefánikova plní primárně dopravní funkci, ale zároveň i funkci obslužnou pro přilehlá území. Z celoměstského hlediska k nim dále lze přiřadit ulici Reissigovu a Staňkovu, kde však převládá funkce obslužná nad funkcí dopravní. Ostatní komunikace v území jsou čistě obslužné.

Napojení řešené lokality je v současnosti dvěma sjezdy z ulice Drobného, jedním z ulice Sportovní a jedním z ulice Cimburkova.

V řešeném území se nachází množství povrchových parkovacích stání v podstatě bez jakékoli organizace a regulace a rovněž podzemní garáže, které však kvůli majetkovým okolnostem nejsou v provozu.



— páteřní komunikace — vedlejší komunikace
Obr. 20 – Schéma individuální automobilové dopravy,
Zdroj: KAM

Cyklistická doprava

V řešené oblasti jsou pouze dílčí cyklotrasy (krátká stezka podél Sportovní, spojka z Erbenovy). Výrazný dopravní charakter ulice Sportovní spíše vytváří bariéru v území jak pro cyklisty, tak i pro pěší. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje a NÚP trasují řešeným územím koridor nadmístního významu dálkového cyklistického koridoru EuroVelo 4 vedoucího severojižním směrem. Tato trasa byla prověřena studií cyklistické trasy údolím Ponávky (Studie cyklistické trasy Údolím Ponávky, ADOS, 2014).

Vedení trasy podél ulice Sportovní je navrženo po jejím východním okraji. Za tím účelem využívá existujících chodníků a obslužných komunikací. Z důvodu výrazného zvýšení podílu průjezdné dopravy v úseku mezi Boby centrem a Červeným mlýnem, souvisejícím s alternativním průjezdem územím je v návrhu studie počítáno se zjednosměrněním části této komunikace pro motorová vozidla s ponecháním průjezdu cyklistů v obou směrech. Uvolněná šířka komunikace je využita pro parkování.

Pěší

Pěší doprava v řešeném území je z jižní a západní strany předurčena možnostmi překonat ulice Sportovní a Drobného; ze severní strany využívají chodci vyšlapané cestičky na tzv. Planýrce. Z východní strany je neprůchodný areál Botanické zahrady a arboreta MENDELU.

2.9 Sítě technické infrastruktury

Řešené území je vybaveno veškerou potřebnou technickou infrastrukturou.

Kanalizace a vodovod

Okolí řešeného území spadá do povodí kmenové stoky C, která vede podél ulice Sportovní. Kapacita stávajícího systému je pro odvedení splaškových vod dostatečná. Kmenová stoka C se v současné době rekonstruuje. Podrobnější odhad množství splaškových vod vzejde z konkrétního návrhu řešení.

V rámci řešeného území bude dle platné legislativy a podle podmínek stanovených v Generelu odvodnění města Brna (upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/generel-odvodneni-mesta-brna/) navržen způsob hospodaření s dešťovými vodami. V řešené lokalitě se nenachází vhodná vodoteč pro zaústění dešťových vod do vod povrchových. Vzhledem k nevhodnému podloží pro vsakování se předpokládá odvedení dešťových vod do stávající jednotné kanalizace a dále do kmenové stoky C.

Stávající objekty v území zásobuje dostatečné množství vodovodních řadů. Podél ulice Drobného vedou dva vodovodní řady o DN 400 až k ulici Sportovní. Ze severní strany je pak situován vodovod DN 200 a propojení vodojemů DN 1000, které nelze pro zásobování této oblasti využít. Tyto vodovodní řady na jižní a severní straně území jsou propojeny řadem DN 200 vedoucím podél ulice Sportovní. Z těchto řadů pak jsou vyvedeny stávající odbočky k objektům v území.

Vzhledem k dostatečnému množství zásobovacích vodovodních řadů v okolí by měla být kapacita stávající vodovodní sítě dostatečná. Podrobnější odhad množství pitné vody vzejde z konkrétního návrhu řešení.

Plynovod

V řešeném území nebo v jeho blízkosti se nachází několik tras stávajícího plynovodního potrubí - STL plynovod na ulici Cimburkova – Reissigova – U Červeného mlýna – Poděbradova, NTL plynovod na ulici

Poděbradova – Staňkova, NTL plynovod na ulici Střední - Rybníček - Drobného s přípojkami do prostoru fotbalového stadionu.

V přípravě je výstavba STL plynovodu (STPE 160) v ulici Dělostřelecké a v místní komunikaci souběžně s ulicí Sportovní (tzv. Sportovní 2). Tato větev je kapacitně vybavena dostatečně natolik, aby plynofikovala danou oblast (dotčené území) a s přispěním již stávající sítě zajistila dostatek zemního plynu.

V dané lokalitě jsou provedeny a připravují se k doplnění systému centrálního zásobování teplem. Plynofikace by měla sloužit jako záloha pro danou oblast ovšem s možností plně funkčního využití zemní plynu pro vytápění, respektive přípravu jídla a teplé vody.

Teplovod

Řešené území je dostatečně pokryto systémem centrálního zásobování teplem – horkovodní sítí, neboť územím prochází dva páteřní rozvody ze zdroje Červený mlýn – při ulici Sportovní a při ulici Reissigova, Domažlická. Dále je pak v území horkovod vedený v ulici Střední (od ulice Reissigova až po ulici Pionýrskou).

Stávající systém je dostatečně kapacitní pro napojení řešené oblasti. Překážkou připojení je pouze obecná nemožnost napojení určitých provozů (např. vyvíječ páry pro saunu, případně pro závodní jídelnu, nebo nemocnici pro sterilizaci nástrojů).

Zásobování elektrickou energií

V řešeném území se nachází podzemní kabelové vedení VVN 110 kV (podél ulice Sportovní) a dále podzemní kabelová vedení VN 22 kV + NN 0,4kV, která jsou vedena převážně v chodnících podél komunikací. Stávající podzemní kabelové vedení VN 22 kV nemá v současné době kapacitu pro pokrytí celé plánované spotřeby, ale vzhledem k tomu, že lze předpokládat, že výstavba bude realizována v postupných etapách, lze konstatovat, že zásobování elektrickou energií v řešeném území bude zabezpečeno.

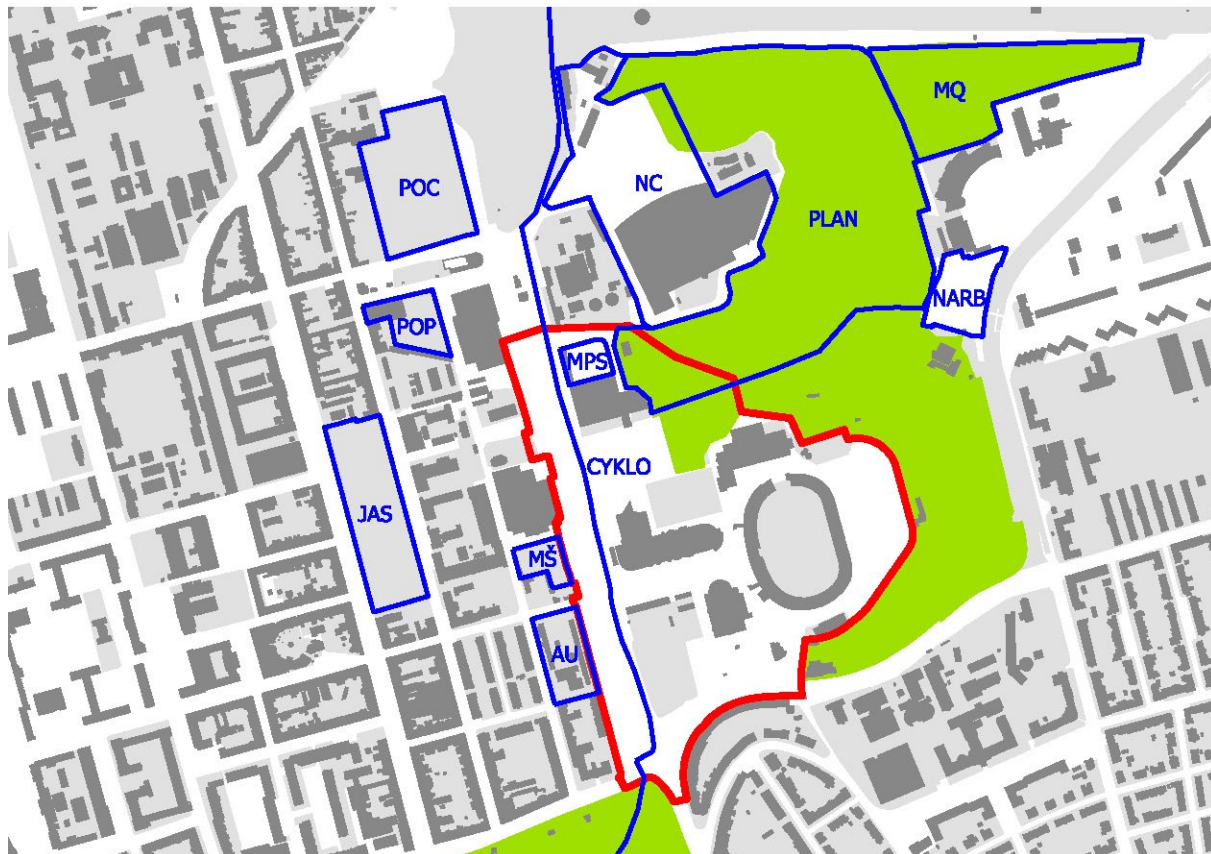
Sítě elektronických komunikací

V řešeném území jsou vedeny trasy sítě elektronických komunikací různých vlastníků a různého účelu, zejména podél jednotlivých komunikací v přilehlých chodnících a zelených pásích.

Řešené území je dotčeno nadzemní trasou radioreleového spoje Českých Radiokomunikací a.s. a nadzemní trasou radioreleového spoje CETIN a.s. a také se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR - ochrana elektronické komunikační sítě.

2.10 Záměry

Následující přehledná mapa zobrazuje níže popsané záměry v území, které jsou zadavateli známé a které jsou buď ve fázi přípravy, nebo jsou dokončené. Pro lepší orientaci jim byly uděleny zkratky (v závorkách za názvem záměru).



Obr. 21 – Přehledná mapa záměrů v řešeném území a jeho blízkém okolí,
Zdroj: KAM

Bytový komplex Augarten (AU)

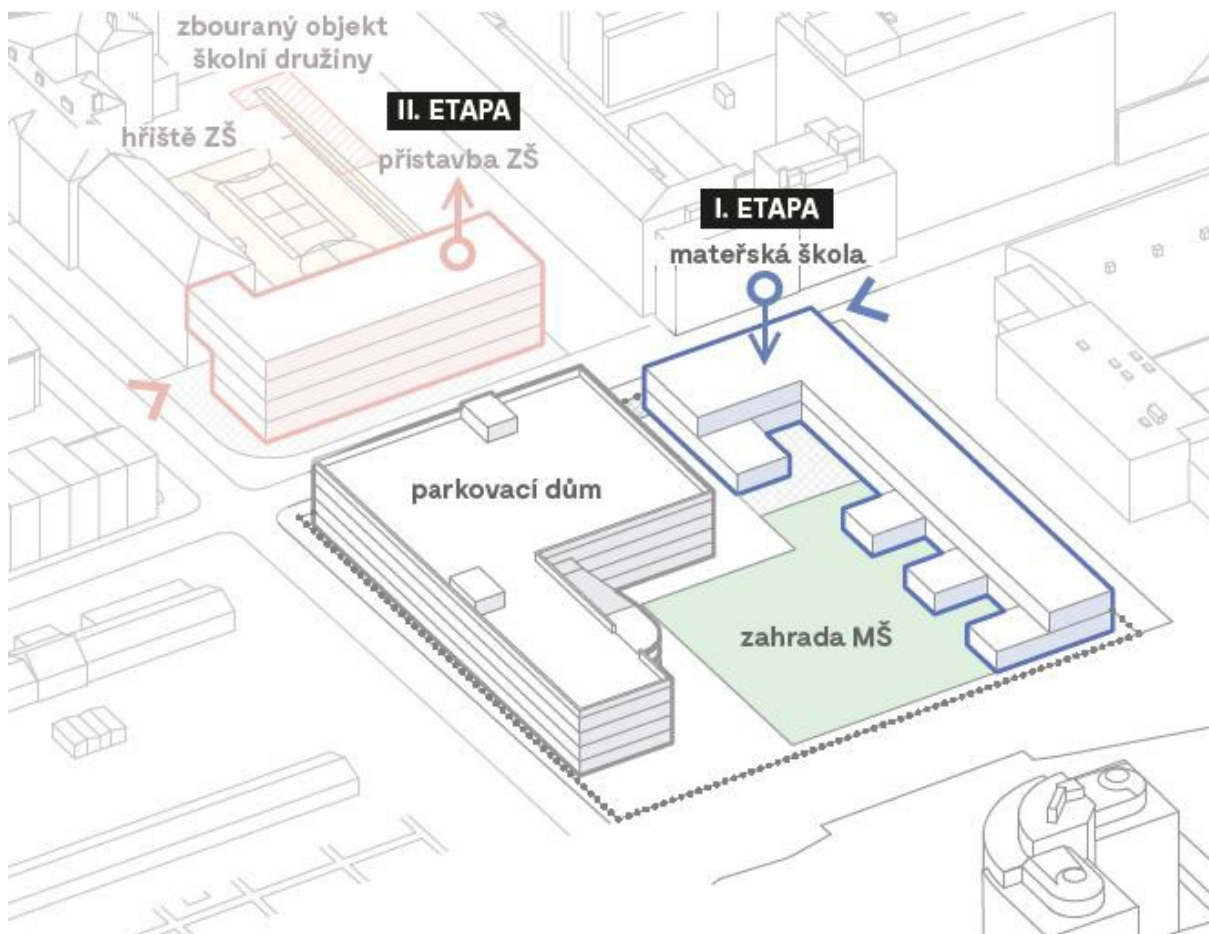
Návrh bytového komplexu z roku 2020 tvoří novostavba dvou objektů – bytového domu doplněného o komerční prostory v 1.NP a ubytovací apartmány v 2. a 3.NP a ubytovacího domu, který zahrnuje ubytovací pronajímatelné apartmány a plochy pro parkování a zázemí. V řešeném území jsou dále řešeny zpevněné plochy, pěší komunikace, opěrné zídky a plochy zeleně.



Obr. 22 – Bytový komplex Augarten,
Zdroj: Bukolsky architekti s.r.o.

Mateřská škola Staňkova (MŠ)

Záměrem je navýšení kapacit v oblasti předškolního vzdělávání v městské části Brno-Královo Pole na 9 tříd, pro maximální kapacitu 225 dětí. Mateřská škola bude umístěna na ploše, která v současné době slouží jako plocha pro sportovní využití (tenisové kurty). Potřeba výstavby mateřské školy je vyvolána plánovanou bytovou výstavbou v lokalitě. Vzhledem k tomu, že se počítá s obydlím převážně mladými rodinami, pak navýšení počtu obyvatel vyžaduje navýšení kapacit.



Obr. 23 – Prověřovací studie umístění devítitřídní mateřské školy,
Zdroj: KAM

Jaselská kasárna – Rezidenční park Štefánikova Brno (JAS)

Navrhovaný záměr z roku 2020 tvoří residenční komplex budov, polouzavřené blokové struktury, s převahou obytné funkce. Zároveň návrh využívá parter při ul. Štefánikova a ul. Dělostřelecká pro obchodní vybavenost. V menší míře je obchodní vybavenost navržena i v parteru podél ul. Staňkova (s ohledem na nižší význam této ulice). Uvnitř zastavění jsou vytvořeny klidová veřejná i residenční prostranství. Výšková hladina navržených objektů je převážně 6.NP, pouze nárožní pozice jsou doplněny výškovým akcentem 7. NP. Součástí komplexu jsou dále 3 budovy, tvořící novou výškovou dominantu v území.



Obr. 24 – Rezidenční park Štefánikova Brno,
Zdroj: alfaprojekt olomouc, a.s.

Dostavba městského plaveckého stadionu (MPS)

Nová plavecká hala má nově dva bazény. Dostavba 25 m bazénu na místě dříve nevyužívaného parku vedle stávajícího vchodu do budovy Bazénu za Lužánkami byla nedávno dokončena a slouží veřejnosti.

Výrazným prvkem novostavby je šikmá střecha, stoupající směrem ke stávající budově a navazující tak na šikminu divácké tribuny původní budovy. Nová hala bude provozně napojená se stávajícím zázemím bazénové technologie, bude tedy možné přecházet mezi 25 m i 50 m bazénem. Pro vstup do objektu využijí návštěvníci stávající vstupní halu, odkud se schodištěm nebo výtahem dostanou do suterénu s přístupem do nové haly, která bude mít vlastní šatny a hygienické zařízení.

Bazén bude sloužit pro rozplavbu závodních plavců, jako výukový bazén pro školy a pro rekreaci veřejnosti. Pro účely pořádání plaveckých soutěží bude k dispozici tribuna s kapacitou 200 osob a informační tabule. Menší ze dvou bazénu s rozměry 16 x 6 metrů, s mělkým dnem a maximální hloubkou 0,9 metru nabídne vodní plochu určenou neplavcům a začátečníkům, vhodnou též pro školní výuku plavání.

Jedná se o dokončenou stavbu.



Obr. 25 – Dostavba městského plaveckého stadionu,
Zdroj: bazenzaluzankami.starez.cz/

Rozšíření nákupního centra Královo Pole (NC)

Záměrem vlastníka je remodelling a rozšíření stávajícího nákupního centra v rozsahu stanoveném v NÚP a již vydaných povoleních dostavby nákupního centra. V I. etapě se předpokládá rekonstrukce centra ve stávající ploše s dostavbou v limitu NÚP. V dalších etapách bude následovat rozvoj výstavby na plochách přestavby.

V rámci komplexního řešení se počítá s krajinářskými úpravami sousedního parku Planýrka, který se z větší části nachází na pozemcích vlastníka nákupního centra. Podoba krajinářských úprav je ve stavu příprav a bude zahrnovat zónu přírodní, relaxační, společenskou a aktivní / sportovní. Na lokalitu Planýrky byla v roce 2018 zpracována Územní studie, která je aktuální a je zaregistrována v evidenci územně plánovací činnosti iLAS pod registračním kódem 54389154 (viz odst. 3.10.9). Nicméně studie krajinářských úprav zpřesní komplexní krajinářsko-architektonické řešení parku podle představ vlastníka pozemků.

Bytová zástavba Ponava

V blízkosti křižovatky ulic Sportovní a Reissigova vyrostla bytová zástavba Ponavia park a Ponavia City.

Ponavia park (POP) je projekt developerské společnosti Trikaya Asset Management a.s. , který představuje blok bytových domů vyplňující městskou zástavbu z 20. let 20. stol. Novostavba bloku bytových domů sestává z osmipodlažního deskového domu podél ulice Střední a naproti němu nízkého dvoupodlažního traktu ve vnitrobloku. Čelo deskového domu akcentuje nároží v křížení ulic Střední a U Červeného mlýna. Z ulice U Červeného mlýna vzniká průhled do vnitrobloku. Intimita vnitrobloku však

zůstává chráněna zapuštěním dvora o jedno podlaží a umístěním pavilonu retailu na platu na úrovni chodníku. Samostatný nízký trakt ve vnitrobloku je jakýmsi prostředníkem mezi nově definovaným dvorem a intimním světem zahrádek a dvorečků zadních traktů zástavby podél Poděbradovy. I když se tváří jako kompaktní bytový dům, ve skutečnosti je to sedm rodinných řadových domků.

Jedná se o dokončenou stavbu.



Obr. 26 – Ponavia park,
Zdroj: www.trikaya.cz/projekty/ponavia-rezidence-ii

Ponava City (POC) je nový projekt developerské společnosti IMOS Development, aktuálně patřící mezi největší rezidenční projekty ve výstavbě v Brně na rozsáhlém území cca 3,3 ha v blízkosti NC Královo Pole s benefitem docházkové vzdálenosti do centra Brna. Na tomto území, které je součástí lokality typu Brownfield mezi ulicemi Sportovní a Reissigovou vyrostou postupně v průběhu několika let v 8 etapách nová rezidenční čtvrť čítající cca 675 bytů či ubytovacích jednotek – apartmánů. Využití zde najde i 7 komerčních prostor. Základním principem urbanistického řešení je vytvoření nového veřejného prostoru – náměstí, které bude sloužit nejen rezidentům nově navržených bytových domů, ale i obyvatelům a návštěvníkům čtvrti Ponava. Toto náměstí ve stávající městské struktuře navazuje na osu ulice Střední, která území propojuje s městským parkem Lužánky. Náměstí bude ohraničeno objekty s odlišnou architekturou a zakončeno výraznou sedmipatrovou dominantou.

Jedná se o dokončenou stavbu.



Obr. 27 – Ponava City,
Zdroj: www.imos-development.cz/nove-byty-domy/ponava-city-3-a-4-etapa

Projekt Nad Arboretem (NARB)

Polyfunkční komplex obsahuje bytové, ubytovací, ateliérové a komerční jednotky v moderně architektonicky a technologicky řešeném polyfunkčním domě, situovaném v přímém sousedství Botanické zahrady a arboreta MENDELU a obklopeném množstvím zeleně. Vynikající dostupnost prakticky veškeré občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti při současné blízkosti přírody je doménou lokality na pomezí Králova pole, Černých polí a Lesné.

V současnosti probíhá výstavba komplexu.



Obr. 28 – Polyfunkční komplex Nad Arboremem,
Zdroj: www.nadarboremem.cz/

Mendel Quarter (MQ)

Návrh Kampusu Mendel Quarter z roku 2023 je koncipován jako Green Area s nízkoenergeticky náročnou objektovou skladbou. Všechny objekty budou vybaveny nejmodernějšími úspornými bezemisními systémy vytápění, chlazení, rekuperace, svícení. V celém areálu bude nastaven striktní systém pro hospodaření se srážkovými vodami s jejich bezodtokou retencí v rámci retenčního biotopu s recirkulací.

Součástí areálu jsou vědeckovýzkumné pavilony pro ICT, ubytovací kapacity pro vědecko-výzkumné pracovníky, studenty a hostující přednášející, objekty pro správu, stravovací, maloobchodní a servisní služby.

Planýrka – areál zeleně a rekreace (PLAN)

Území je navrženo jako parkové veřejné prostranství. Je provázáno s potenciálně celoměstsky významným sportovištěm. Může poskytovat doplňkové sportovní aktivity ve vazbě na toto území.

Obklopují ho rezidenční městské čtvrtě – Královo Pole, Lesná, Černá Pole. Zejména v přilehlé části Králova Pole bude stoupat počet obyvatel v souvislosti s připravovanými záměry (viz výše). Navržený park bude každodenním rekreačním zázemím tohoto okolí.

Na východním okraji území se postupně dále rozvíjí MENDELU a další instituce, zaměstnávající vědecké pracovníky a studenty. Území se může stát i jejich odpočinkovým a rekreačním zázemím.

Park je proto koncipován tak, aby poskytoval různé aktivity různým skupinám obyvatel, ale aby současně poskytoval přírodní prostředí uprostřed zastavěných území, navázal na masu zeleně sousedící Botanické zahrady a arboreta MENDELU.

Územní studie byla zaregistrována v roce 2018 jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území a podklad pro možné zpracování investičního záměru.



Obr. 29 – Územní studie veřejného prostranství, Planýrka – areál zeleně a rekreace, Zdroj: Statutární město Brno

Cyklotrasa údolím Ponávky (CYKLO)

Důvodem pořízení studie v roce 2014 bylo prověřit možnosti vedení cyklistické dopravy v údolnicové trase Ponávky v rozsahu z centra města (Koliště) až po jeho hranice v oblasti Mokré Hory. Cyklistická doprava vyhledává trasy s malým výškovým převýšením, čemuž nejvíce odpovídají údolí vodních toků. I když vodoteč Ponávka je již řadu let z větší části na území Brna kanalizována, zůstává toto území přirozenou spádnicí pro dopravní trasy. Mimo vedení železniční tratě jsou zde vedeny silniční tahy včetně silnice I/43, po které je však vedení cyklistů nereálné. Bylo tedy potřeba najít reálné vedení cyklistů tímto územím i s navázáním na příčné komunikační trasy. V území byly analyzovány problematické úseky a navrženo řešení, které umožní dopravní propustnost pro cyklisty. Studie rovněž prověřila reálné vedení cyklotrasy evropského významu EV4 na území města Brna.

V současné době je vydáno stavební povolení na úsek mezi ulicí Myslínovou a Sportovní, který ze severu napojuje řešené území na výše uvedenou cyklotrasu.

Použitá literatura a prameny

- 1) Karel Kuča, *Brno - Vývoj města, předměstí a připojených vesnic*, 2000, 644 stran, ISBN: 80-86223-11-6
- 2) Územní studie Areál Ponava – atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, březen 2018,
- 3) Územní studie veřejného prostranství, městská část – Brno, Královo Pole, Planýrka – areál zeleně a rekreace (za Tescem při ul. Sportovní) – Ing. arch. Barbora Jenčková, Architektonická kancelář, prosinec 2018,
- 4) www.geology.cz/app/pasport/viewdbs.pl?db=2&map=24-32-25
- 5) Rostislav Koryčánek, Jana Kořínková, Jan Kristek, Jaroslav Sedlák, Šárka Svobodová, Jan Zálešák, Markéta Žáčková, *Na prahu zítřka*, 2014, 344 stran, ISBN: 978-80-214-5092-9

Náš projekt? Brno!
kambrno.cz