



LOKALITA U HÁJOVNÝ, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN

ZADAVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

AUTOŘI: ING. MAREK HOLÁN, KATEŘINA MARKOVÁ

ČERVEN 2022

OBSAH

- 01 IDENTIFIKACE
- 02 PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- 03 SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 04 KOORDINAČNÍ, PROBLÉMOVÝ VÝKRES
- 05 TABULKOVÁ ČÁST INVENTARIZACE DŘEVIN
- 06 ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ
- 07 SITUACE NÁVRHU
- 08 PERSPEKTIVA
- 09 PERSPEKTIVA
- 10 PERSPEKTIVA
- 11 PERSPEKTIVA

IDENTIFIKACE

akce: LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN
místo: BRNO
zadavatel: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
autoři: Ing. Marek Holán, Kateřina Marková
vypracovali: Marek Holán, Kateřina Marková
datum: červen 2022



WWW.MHOLAN.WZ.CZ

Historický vývoj řešeného území

Složitý urbanismus obce Žebětín odráží středověké historické rozdělení sídla mezi tři správní subjekty (hrad Veverí, Starobrněnský klášter, Svatotomášský klášter). Struktura rostlého středověkého venkovského sídla se rozprostírá v poměrně členitém údolí modelovaném vodotečemi Žebětínského potoka a Vrbovce. Jádrem obce ovládá struktura přízemních selských stavení, na které ve 2. polovině 20. století navázala již plánovaná výstavba polořadových i řadových rodinných domů. Na počátku 21. století byl urbánní vývoj završen výstavbou menších bytových domů. Samotná lokalita se nachází při úpatí severního svahu údolí při historické lesní cestě vedoucí do údolí Augšperksého potoka respektive areálu Masarykova okruhu.

Stávající stav - doprava

Lokalitu tvoří volná extenzivně upravená parková plocha ve svahu orientovaném k severu. Jedná se o původní užitkové zahrady s ovocnými stromy vymezené místními komunikacemi a chodníky (ul. U hájovny). Okolní zástavbu tvoří přízemní solitérní a polořadové domy s předzahrádkami. Svah je členěn četnými terénními zlomy, vyrovnávající výrazné výškové rozdíly terénu. V horní části území je při přilehlé vozovce vybudován terénní násyp pro provizorní podélné parkování vozidel. Stávající dřevinné patro tvoří převážně původní užitkové stromy zrušené zahrady (viz inventarizace dřevin). Tvoří je ořešák královský (*Juglans regia*), švestka domácí (*Prunus domestica*), mirobalán obecný (*Prunus cerasifera*) a četné skupiny šeříků (*Syringa vulgaris*) a růže šípkové (*Rosa canina*). Před přilehlým domem (č.p. 131/2) bylo do příkrého svahu vybudováno do terénního zářezu nelegální místo pro parkování vozidla.

Pasport zpevněných ploch

Řešené území je vymezeno místní komunikací (ul. U hájovny) s asfaltobetonovým povrchem. Parkovací místa v horní části prostranství jsou zpevněna pouze šterkovým povrchem. Pěší cesta vymezující území od severozápadu je nezpevněná. Ve vymezeném prostoru se nenachází žádný zpevněný povrch.

Kolize, problémové vztahy

Hlavní determinantou území je výše zmíněný tlak na parkování osobních vozidel. V horní části území je nutné dočasná parkovací místa v cílovém návrhu potvrdit. Ilegální místo ve spodní části území je vzhledem k terénu situováno velmi necitlivě. Další kolizi tvoří stávající trasy inženýrských sítí. Především sloup s nadzemním vedením NN a jeho ochranným pásmem limituje rozvoj území (výsadby vzrostlých stromů). Také poloha stožáru a kabeláž veřejného osvětlení je více než kolizní. Členitost terénu znemožňuje zajistit bezbariérové napojení území na stávající provozní infrastrukturu.

Majetkové vztahy

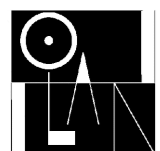
V řešeném území se nachází pouze pozemky ve vlastnictví investora (statutární město Brno).

Územní plán

Vymezené území je v platném územním plánu zařazeno do plochy v kategorii BP - plochy předměstského bydlení - stabilizované.

Architektonický návrh

Záměrem konceptu je stávající veřejné prostranství nově zformované na plochách původních užitkových zahrad kultivovat v souladu s obytným programem pro krátkodobou rekreaci. Při respektování stávajícího členitého terénu jsou do území vneseny tři etáže odpočívadel. Na horní úrovni území v návaznosti na přilehlou místní komunikaci je k legalizovanému podélnému parkování (nový povrch ze vsakovací distanční dlažby) umístěna zpevněná plošina s kruhovou lavičkou obepínající kmen stromu. Z odpočívadla je rámován pěkný výhled do údolí obce. Vyhlídkové místo s mobiliářem je od pojezdových ploch odděleno zahrazovacími prvky. Do střední části území v místě s mírnějším terénním sklonem je umístěna nad přilehlý terénní zlom zpevněná plocha s lavičkami. Nejnižší nad svahem při severním ústí ulice U hájovny umístěna třetí zpevněná plocha s odpočinkovým mobiliářem. Před přilehlým domem (č.p. 131/2) je nelegální místo pro parkování vozidla zrušeno. Všechna odpočinková stanoviště jsou vzájemně propojena alternativním pěším chodníkem (mlat, žulové odseky), který je ve svažitých částech terénu proložen schodišťovými stupni. Původní pěšina lemující severovýchodní hranici pozemku je potvrzena ve formě chodníku s vloženými stupni a horní část doplněna o vyrovnávací schodišťové rameno. Špatně přístupné území z prostoru obvodové místní komunikace je v návrhu řešeno formou jednoduchých schodišťových ramen. Pomocí sběrného žlábků nad střední terasou budou povrchové vody odváděny do vsakovacích podzemních šachet. Při úpatí terénního zlomu pod střední terasou je zbudován ve stepním záhonu vsakovací průleh pro retenci povrchových vod. Prostor je sjednocen rozvolněným baldachýnem kvetoucích stromů navozující atmosféru ovocného sadu. Nové zpevněné plochy a komunikace tvoří žulové odseky, mlatové povrchy (rovné části terénu) a betonová schodiště, stupně a panely. Legalizovaný povrch podélného stání tvoří distanční zatravněovací dlažba. Mobiliář tvoří typizovaný maobiliář opěradlových i bezopěradlových laviček. Z původních užitkových stromů jsou v území zachovány perspektivní stromy ořešáků a vytypované keře šeříků. U dominantního solitérního stromu mirobalánu bude proveden zdravotní a obvodový redukční řez a bude ponechán na dožití při sledování jeho statiky. Území bude doplněno o výsadbu solitérních užitkových stromů třešní, švestek a hrušní či alternativně území osázet okrasnými odrůdami kvetoucích stromů jako např. (*Prunus avium* ‘Plena’, *Pyrus calleryana* ‘Chanticleer’) s cílem pouze evokovat atmosféru venkovské štěpnice.



WWW.MHOLAN.WZ.CZ

LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN

ZADAVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

AUTOŘI: ING. MAREK HOLÁN, KATEŘINA MARKOVÁ

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

DATUM: ČERVEN 2022

3



LEGENDA:

- hranice řešeného území
- hranice parcel dle KN
- inventarizovaný strom listnatý
- inventarizovaný soliterní keř listnatý
- ▨ inventarizovaná skupina keřů
- ✗ stromy/keře navržené k odstranění
- pozitivní jevy
- negativní jevy

SADOVNICKÁ HODNOTA:

- s. h. 3 - dospělý, zdravý jedinec s habitem neodpovídajícím taxonu, nebo mladý jedinec
- s. h. 4 - jedinec ve špatném zdravotním stavu, který bude vyžadovat hodně péče



WWW.MHOLAN.WZ.CZ

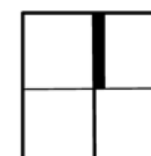
LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN

ZADAVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

AUTOŘI: ING. MAREK HOLÁN, KATEŘINA MARKOVÁ

KOORDINAČNÍ, PROBLÉMOVÝ VÝKRES

DATUM: ČERVEN 2022



4

poř. čís.	název taxonu latinský	obvod kmene plocha (cm, m2)	Ø kmene (cm)	Ø báze kmene (cm)	výška taxonu (m)	vitalita	stabilita	sadovnícká hodnota	stanoviště svažitost 1,2,3	poznámka	návrh na opatření	Parcela č.
1	<i>Prunus cerasifera</i>	160	-	-	8	4	4	4	2	rozsáhlá dutina v kmeni, proschlá koruna, esteticky významný, ponechat jako dočasnou solitéru	řez obvodový redukční, bezpečnostní řez, sledovat statiku, ponechat dočasně	328/1
2	<i>Prunus domestica</i>	49	-	-	4	4	3	3	2	tlaková vidlice	odstranění z provozně-technických důvodů	328/1
3	<i>Prunus domestica</i>	51	-	-	6	4	4	4	2	asymetrie koruny	řez opravný, ponechat dočasně	328/1
4	<i>Juglans regia</i>	170	-	-	15	2	1	3	2	-	řez zdravotní	260
5	<i>Juglans regia</i>	120	-	-	12	3	4	4	2	suché větve v koruně	řez zdravotní	328/1
6	<i>Malus domestica</i>	15	-	-	3	2	2	4	2	v keřovém porostu - špatná geometrie kmene	odstranění z provozně-technických důvodů	328/1
7	<i>Acer pseudoplatanus</i>	15	-	-	2	2	2	4	2	špatná geometrie kmene	odstranění z provozně-technických důvodů	328/1
8	<i>Prunus cerasifera</i>	6	-	-	7	3	2	3	2	solitérní keř, volně rostoucí	řez zmlazovací	328/1
9	<i>Berberis Thunbergii</i>	2	-	-	2	2	1	2	2	solitérní keř, volně rostoucí	řez zmlazovací	328/1
10	<i>Philadelphus coronarius</i>	3	-	-	2	2	1	2	2	solitérní keř, volně rostoucí	řez zmlazovací	328/1
11	<i>Forysthia suspensa</i>	4	-	-	3	2	1	2	2	solitérní keř, volně rostoucí	řez zmlazovací	328/1
12	<i>Syringa vulgaris</i> 90 % <i>Rosa canina</i> 10 %	29	-	-	3	1	1	1	2	rozvolněná skupina keřů	odstranění z provozně-technických důvodů	328/1
13	<i>Syringa vulgaris</i> 90 % <i>Rosa canina</i> 10 %	87	-	-	3	1	1	2	2	rozvolněná skupina keřů, zarostlý drátěný plot v porostu	odstranění z provozně-technických důvodů	328/1

LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO – ŽEBĚTÍN

SO 01 Příprava území				
bourací a přípravné práce	jed. cena	množství		cena
ochrana ponechávaných stromů bedněním	250.00 Kč	3	ks	750.00 Kč
kácení a zdravotní řez dřevin	5 000.00 Kč	3	ks	15 000.00 Kč
odstranění skupin keřů	700.00 Kč	116	m2	81 200.00 Kč
komplet bouracích a přípravných prací				96 200.00 Kč
SO 02 Zpevněné plochy				
zemní práce - odkopávky nových tras chodníků – komplet zemních prací	600.00 Kč	70.8	m3	42 480.00 Kč
vsakovací dlažba (plochy parkovacích míst)	1 500.00 Kč	39	m2	58 500.00 Kč
šlapákový chodník	1 200.00 Kč	7	m2	8 400.00 Kč
dlažba z divoké mozaiky (tříděný kámen – tl. konstrukce 300 mm)	1 500.00 Kč	116	m2	174 000.00 Kč
mlatové plochy – minerální beton (tl. konstrukce 300 mm)	900.00 Kč	74	m2	66 600.00 Kč
komplet zpevněné plochy				349 980.00 Kč
SO 03 Venkovní úpravy				
lavička parková	25 000.00 Kč	4	ks	100 000.00 Kč
lavička kruhová	60 000.00 Kč	1	ks	60 000.00 Kč
odpadkový koš	10 000.00 Kč	3	ks	30 000.00 Kč
zahrazovací sloupek	3 000.00 Kč	5	ks	15 000.00 Kč
betonové schodiště	8 000.00 Kč	6	m3	48 000.00 Kč
komplet včetně montáže				253 000.00 Kč
SO 04 Odvodnění povrchových vod				
komplet odvodnění povrchových vod				300 000.00 Kč
SO 05 Vegetační úpravy				
solitérní stromy	15 000.00 Kč	10	ks	150 000.00 Kč
založení trvalkového záhonu	800.00 Kč	1134	m2	907 200.00 Kč
obnova trávníku	150.00 Kč	710	m2	106 500.00 Kč
komplet vegetační úpravy				1 163 700.00 Kč
mezisoučet				1 862 880.00 Kč
kompletační činnost dodavatele, zařízení staveniště 4%				74 515.20 Kč
Cena celkem bez DPH				1 937 395.20 Kč
DPH 21%				406 852.99 Kč
Cena celkem s DPH				2 344 248.19 Kč



WWW.MHOLAN.WZ.CZ

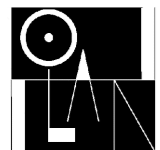
LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN

ZADAVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

AUTOŘI: ING. MAREK HOLÁN, KATEŘINA MARKOVÁ

ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

DATUM: ČERVEN 2022



LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN

ZADAVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

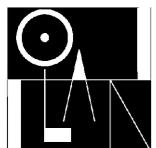
AUTOŘI: ING. MAREK HOLÁN, KATEŘINA MARKOVÁ

SITUACE NÁVRHU

DATUM: ČERVEN 2022

7





WWW.MHOLAN.WZ.CZ

LOKALITA U HÁJOVNY, MČ BRNO - ŽEBĚTÍN

ZADAVATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

AUTOŘI: ING. MAREK HOLÁN, KATEŘINA MARKOVÁ

PERSPEKTIVA

DATUM: ČERVEN 2022

09



