

**INVESTIČNÍ ZÁMĚR (IZ)**

**ZÁZEMÍ PRO SPORTOVCE  
V AREÁLU FCB BRNĚNSKÉ  
IVANOVICE**

Vypracoval:

OI MMB, Oddělení předprojektové přípravy staveb a kontroly  
Ing. Simona Cahová, září 2024

*Cahová*

*Valy*

Souhlasím s návrhem řešení dle IZ  
Mgr. Martin Jelínek, vedoucí OS MMB:

*Jelínek*

# Zázemí pro sportovce v areálu FCB Brněnské Ivanovice

## 1. Základní údaje

Název	Zázemí pro sportovce v areálu FCB Brněnské Ivanovice
Žadatel	Odbor sportu (OS)
E-mail žadatele	jelinek.martin@brno.cz
Místo investice	Sladovnická 580/18, Brněnské Ivanovice
Věcné zařídění investice	Odbor sportu (OS)
Útvar zpracování IZ	Odbor investiční (OI)
Útvar zajišťující realizaci	Odbor investiční (OI)
Referent IZ	Cahová Simona (MMB_OI)
Popis	<p>Souhlas se zpracováním investičního záměru vydala Rada města Brna R9/100 na svém zasedání dne 2.10. 2024.</p> <p>Předmětem investičního záměru je vybudování nového zázemí pro sportovce v areálu FCB. Fotbalové centrum se nachází v městské části Brno – Tuřany v k.ú. Brněnské Ivanovice. Příjezd k areálu je po ulici Sladovnická. V současné době slouží celý areál k celoročním fotbalovým tréninkům a mistrovským zápasům převážně mládeže.</p> <p>V areálu FCB se nacházejí momentálně tři hrací plochy s umělou trávou a osvětlením, čtvrté je ve fázi výkresové části a předání na DOSS a další dvě jsou již těsně před schválením stavebního povolení.</p> <p>Stávající hřiště:</p> <p>UT1 – Hlavní hřiště s rozměry 104 x 66 m (schváleno na 1.ligu dorostu + 3.ligu mužů a nižší úrovně) s umělým osvětlením a s jednou tribunou pro 300 sedících a cca 500 stojících diváků.</p> <p>UT2 – Tréninkové hřiště, nyní nově rekonstruované, rozšířené na rozměry 95 x 55 m (schváleno na 1.ligu dorostu a 4.ligu mužů a nižší úrovně) s umělým osvětlením, s malou zónou pro stojící diváky.</p> <p>UT3 – Venkovní hřiště (duben – říjen), nafukovací hala (listopad – březen) vždy s umělým osvětlením s rozměry 38 x 26 m. Využíváno na tréninky fotbalistů a víkendové velké a pravidelné turnaje s možností diváckých návštěv pro cca 100 osob.</p> <p>Plánováno je hřiště UT4, sloužící pro nejmenší sportovce, o rozměrech 36 x 22 m, s bočními mantinely do výšky 80 cm a ochrannou sítí nad nimi, vedeno jako víceúčelové hřiště na fotbal, tenis, nohejbal a volejbal. Momentálně ve stavu výkresové části dokumentace k projektu před odesláním na DOSS.</p> <p>Před schválením stavebního povolení je výstavba dvou hřišť UT5 a UT6 o rozměrech 115 x 75 m s tribunou a jedno menší 70 x 51 m, obě s umělým osvětlením.</p> <p>Budova nového zázemí by byla přízemní liniová. Stavba bude umístěna na hraně svahu u parkoviště směrem k tréninkovému hřišti UT2. Tvořit bude vstupní bránu do tréninkového centra a bude směřována s výhledem na Brno. Jednat se bude o jednoduchou formu šaten, která je orientována chodbou s výhledem ke hřištím a městu. Směrem k parkovišti je strohá, kvůli soukromí v šatnách. V suterénu stavby je myšleno na strojní zázemí pro potřeby údržby hřišť.</p> <p>S plánovanou výstavbou dvou nových hřišť s osvětlením a zároveň víceúčelového hřiště je nutné počítat s výstavbou zázemí ve formě šaten a sociálního zázemí pro další sportovce. Už nyní je složité všem účastníkům pronájmů zajistit samostatnou šatnu a stávající budova nenabízí ani všechny šatny včetně sociálního zázemí.</p> <p>Zvolenou variantou je výstavba nové stavebně pevné zděné budovy nebo</p>

jednostranně řazených modulů čítající blok 8 místností šaten s 4 místnostmi sprch se sociálním zázemím, místností pro zástupce provozovatele, zasedací místností, vstupem se zázemím a jedno veřejné WC. Tato stavba by vyrostla na pomezí pozemku č.1101 a č.1097. Součástí vybudování je i provedení příslušné infrastruktury vč. provedení statického zajištění. Stávající parkoviště, které má nyní 46 parkovacích míst se vybudováním zázemí sníží na cca 25 parkovacích míst, které budou sloužit pouze pro zaměstnance a nájemce s možností vjezdu/výjezdu do brány areálu přes GSM systém.

Součástí projektu „Dostavby fotbalového centra“ je 80 nových parkovacích míst.

Projektové práce budou součástí investice.

## Zdůvodnění

Hlavním důvodem vybudování nového zázemí je navýšení kapacity šaten a prostorů pro fungování střediska. Vzhledem k nově opravenému hřišti UT2 se už nyní rapidně zvýšil zájem o jeho pronájem. Dříve hřiště nebylo dostatečně využíváno z důvodu nezájmu z řad sportovců, pro jeho kvalitu a špatnou viditelnost. Kapacity obsazenosti jsou jak v pracovních dnech, tak i o víkendech skoro zcela zaplněny, zůstávají volné termíny až v pozdních večerních hodinách (20,30-22,00). O víkendech jsou při zhoršeném počasí obsazovány termíny pro možnost odehrát utkání na umělém povrchu, od konce října do dubna jsou pořádány mistrovská utkání/turnaje dětí (za jeden den se nyní protočí v areálu okolo 25-30 týmů), což obnáší povinnost obsadit šatnu při turnajích dětí 2-3 týmy v jeden okamžik. Vzhledem k plánovanému rozšíření areálu o tři nová hřiště potřebuje provozovatel vyřešit narůstající počty sportovců i diváků a nabídnout jim adekvátní prostory šaten. Bez těchto prostorů nemůže provozovatel plnit standarty pro uspokojení potřeb nájemců a zájemců o sportoviště v areálu. Dalším, důležitým cílem, je funkčně propojit plánované rozšíření se stávající částí s hlavní budovou, rozptýlit pohyb osob po areálu a také vytvořit zázemí pro techniku.

Výstavba nového zázemí vyřeší komplikace s umístováním týmů do šaten, zajistí bezproblémový průběh všech akcí a umožní komfortní pronájem všech hřišť a spokojenost uživatelů.

Budoucí provozovatel

STAREZ-SPORT, a.s. ;

E-mail budoucího provozovatele

info@starez.cz

Koordinace s ostatními záměry

IZ Dostavba Fotbalového centra Brno  
Dostavba Tuřany a rekonstrukce ulice Sladovnická

## 2. Finanční parametry

### 2.1. Přípravná fáze

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Majetkoprávní vypořádání	0 Kč	21 %	0 Kč
Projektová příprava	1 500 000 Kč	21 %	1 815 000 Kč
<b>Příprava celkem</b>	<b>1 500 000 Kč</b>		<b>1 815 000 Kč</b>

### 2.2. Realizační fáze

Stavební náklady	28 000 000 Kč	21 %	33 880 000 Kč
TSB a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
DBPM a.s.	0 Kč	0 %	0 Kč
BVK a.s.	0 Kč	21 %	0 Kč
Nestavební náklady	0 Kč	21 %	0 Kč
Rezerva	1 400 000 Kč	21 %	1 694 000 Kč
Inženýring	994 000 Kč	21 %	1 203 000 Kč
Autorský dozor	200 000 Kč	21 %	242 000 Kč

---

<b>Realizace celkem</b>	<b>30 594 000 Kč</b>	<b>37 019 000 Kč</b>
-------------------------	----------------------	----------------------

### 2.3. Přípravná a realizační fáze

<b>Příprava a realizace celkem</b>	<b>32 094 000 Kč</b>	<b>38 834 000 Kč</b>
------------------------------------	----------------------	----------------------

### 2.4. Provozní fáze

Provozní náklady Provozní náklady zahrnují předpokládanou částku na úhradu vodného, stočného, plynu a elektrické energie celkového objemu rekonstruované části objektu.

Provozní náklady lze vyčíslit Ne

	Náklady bez DPH	DPH	Náklady včetně DPH
Roční provozní náklady	0 Kč	0 %	0 Kč

Nároky na pracovní místa Ne

### 2.5. Příjmy

Příjmy Investice bude generovat příjmy z pořádaných turnajů, zápasů z pronájmu sportovních ploch.

Příjmy lze vyčíslit Ne

Celkové příjmy

### 2.6. Finanční zdroje

Způsob zajištění finančních zdrojů Investice bude financována z rozpočtu SMB. V současné době do rozpočtu zařazena není.

Podrobný finanční rozpis v příloze Ne

Etapizace, varianty jsou v příloze Ne

Sazba DPH podle zákona o DPH č. 235/2004 Sb. v platném znění - § 47.

---

## 3. Termíny

Předpoklad zahájení realizace 06.01.2025

Přípravné a projektové práce 12 (měsíce)

Délka realizace stavby 8 (měsíce)

---

## 4. Rizika a jejich kategorie

Riziko - majetkoprávní vztahy Nebylo identifikováno

Riziko - techn. a dopr. infrastruktura Nízké

Riziko - ÚPmB Nebylo identifikováno

Riziko - hydrolog. a geotechn. Nebylo identifikováno

Riziko - vlivy projektu na ŽP Nebylo identifikováno

Riziko - koordinace v území Střední

Jiné

---

## 5. Umístění (vazba na GIS)

Městská část Brno-Tuřany

Katastrální území Brněnské Ivanovice

Ulice

Seznam parcel	Brněnské Ivanovice 1085/6, Brněnské Ivanovice 1097, Brněnské Ivanovice 1101
Nároky na zábor pozemků	Realizace investice si vyžádá trvalý zábor pozemků v ploše nových objektů, rozsah bude upřesněn v dalším stupni PD. Nároky na dočasný zábor vzniknou pouze krátkodobě, a to v průběhu realizace investice. Rozsah dočasného záboru bude upřesněn v projektu organizace výstavby (součást DSP). Není třeba vynětí ze ZPF.
Návrh vypořádání MJP vztahů	Investice bude realizována na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Brna.

## 6. Technické řešení

Technické řešení	<p>Nové zázemí pro sportovce je plánováno vybudovat v místě svahu u tréninkového hřiště s umělým povrchem UT2. Přístup do zázemí bude ze strany stávajícího parkoviště tohoto areálu.</p> <p>V souvislosti s novou investicí bude realizovány tyto stavební úpravy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- příprava území - sejmutí ornice v místech dotčených stavbou</li> <li>- vybudování základové konstrukce - zachycení svahu formou zděné stavby s betonovými základy. Ve spodní části stavby bude umístěna garáž pro stroje k obsluze a údržbě hracích ploch</li> <li>- výstavba pevné zděné stavby v celkové využitelné ploše, které pokryjí zázemí pro šatny, koupelny s WC, vstupní místnost, kancelář provozovatele, zasedací místnost a veřejné WC. Návrh spočívá ve výstavbě jednotlivých místností na sebe navazujících v jednopodlaží o výměře cca 4 x 6 m, včetně napojení na nutnou infrastrukturu.</li> <li>- součástí investice budou nové zpevněné plochy mezi novým zázemím a stávajícím parkovištěm</li> </ul>
Nároky na energie	<p>Projektové práce a případné průzkumy budou součástí investice.</p> <p>Vzhledem ke zvětšení disponibilní plochy oproti původní, lze předpokládat navýšení potřeby elektrické energie; bude zpřesněno v projektové dokumentaci. Kapacitní navýšení ale bude kompenzováno vyšším uživatelským standardem.</p>
Opatření na ochranu ŽP a úsporu energií	<p>Stavba bude navržena v souladu s platnou legislativou (zákon 458/2000 Sb., energetický zákon) jako stavba s téměř nulovou potřebou energie. Konkrétní opatření ke snížení energetické náročnosti stavby budou navržena a vyhodnocena v průběhu zpracování architektonicko-dispoziční studie.</p> <p>Na objektu bude zelená střecha. Dešťové vody budou svedeny do akumuláční nádrže a využity k zálivce pozemku zahrady. Bude posouzena také možnost jejich vsakování na pozemku. Přebytek bude odveden do retenční nádrže.</p> <p>Bude prověřena možnost využití prvků „modrozelené“ infrastruktury, což je sít prvků budovaných v harmonii s přírodou.</p>

## 7. Legislativa

Legislativa	<p>Záměr lze umístit v souladu s platným územním plánem.</p> <p>Investice bude realizována na základě povolení Stavebním úřadem.</p> <p>V průběhu povoloovacího procesu bude zpracována odpovídající dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro výběr zhotovitele v rozsahu dokumentace pro provádění stavby, v souladu s aktuálně platnou legislativou, vše na podkladu IZ.</p> <p>V dalším stupni projektové dokumentace je nutné dodržet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konceptci Brněnských stavebních předpisů platných od 1.7.2024</li> <li>• Principy tvorby veřejných prostranství zpracované Kanceláří architekta města Brna z roku 2019</li> <li>• Principy Akčního plánu udržitelné energetiky a klimatu, zpracované městem Brnem v roce 2019</li> </ul>
-------------	---

- Principy Územní energetické koncepce statutárního města Brna z roku 2018
- Podmínky Poradního sboru pro bezbariérové Brno:
  - projekty musí odpovídat (respektovat) vyhlášce MMR č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
  - projekt bude ve věci bezbariérového užívání staveb konzultován s Poradním sborem RMB pro bezbariérové Brno, kontaktní osoba: Mgr. Eva Rossi (tajemnice), Odbor zdraví MMB, email: rossi.eva@brno.cz, tel.: 542 172 433 (pozn. lze využít i pro konzultace projektových dokumentací již v průběhu přípravy, spolupracující externí konzultant vyhotoví vyjádření)
  - Bude prověřena možnost využití prvků „modrozelené“ infrastruktury, což je síť prvků budovaných v harmonii s přírodou. Zahrnuje vodní prvky pro zachytávání dešťové vody či její čištění. Příkladem prvků modro-zelené infrastruktury jsou zelené střechy nebo zelené stěny, které zvyšují energetickou efektivnost staveb, slouží jako přírodní chlazení a podporují zadržování vody. Mimo budovy, např. ve veřejných prostorech a na ulicích jsou to prvky jako prosakovací dlažba, zatravnovací tvárnice, travnaté pásy, průlehy, stromořadí nebo dešťové zahrady.
- Projekty statutárního města Brna by měly respektovat priority a opatření definované ve Strategii #brno2050 (dokument VIZE 2050, schválený ZMB v září 2020, dokument PLÁN 2030, schválený ZMB v březnu 2021):
  - hodnota Architektonická tvář města
    - o Respektovat a využívat principy stanovené v Manuálu veřejných prostranství
  - hodnota Příroda ve městě
    - o Zajistit širší využití zeleně a vodních prvků u veřejných i soukromých projektů
    - o Realizovat zelené střechy u městských staveb tam, kde je to možné a vhodné
    - o Podpořit revitalizaci a výsadbu stromů a liniové zeleně v uličním prostoru
  - hodnota Město s efektivní a udržitelnou mobilitou
    - o Podporovat bezbariérová řešení u stávající a nově připravované infrastruktury
    - o Zlepšit veřejný prostor zastávek a přestupních terminálů
    - o Budovat novou infrastrukturu pro pěší a cyklistickou dopravu a důsledně implementovat cykloinfrastrukturu při rekonstrukcích ulic
    - o Při budování nových přestupních terminálů zahrnovat všechny druhy dopravy
  - hodnota Zdravé životní prostředí
    - o Při obnově dopravní infrastruktury, včetně vozového parku MHD, zohledňovat jejich hlukovou zátěž,
    - o Při rekonstrukcích ulic nahrazovat stávající osvětlení pouličními lampami, které znečištění minimalizují, a upravit standardy pro budování veřejného osvětlení dalšími investory
    - o Zohledňovat potenciál brownfields a rozvojových lokalit města pro realizaci adaptačních a mitigačních opatření jako nedílnou součást jejich dočasného i budoucího trvalého využití, zejména z hlediska jejich potenciálu pro zasakování srážkových vod a ochlazování města.
    - o V rámci rekonstrukcí a revitalizací stávajících a návrhů nově připravovaných veřejných prostranství (vč. ulic, ploch pro parkování ad.) zohlednit jejich potenciál pro adaptaci na změnu klimatu (efektivního využití zeleně a vody pro potřeby ochlazování, stínu a zasakování v rámci zastavěných částí města)
    - o V rámci výstavby a rekonstrukce městských bytů a domů zohledňovat možnosti energetických úspor, úspor vody vč. využití šedé vody či obnovitelných zdrojů energie s ohledem na snižování uhlíkové stopy města
  - hodnota Město efektivně hospodařící s vodou
    - o Realizovat přírodě blízká protipovodňová opatření jako reakce na problematiku přívalových dešťů (např. zvyšování ploch zeleně pro retenci dešťových vod, budování nových malých vodních ploch)

- o Budovat retenční nádrže a jejich napojení na další přírodě blízká protipovodňová opatření
- o Preferovat úpravy vedoucí k eliminaci půdní eroze
- o Preferovat oddílný systém kanalizace v nové výstavbě
- o Realizovat pilotní projekty veřejné sféry (nad rámec zákona) – zelené střechy, chytré a inovativní projekty na retenci a druhotné využití dešťové vody atd.
  - Hodnota Energeticky šetrné, nezávislé a odolné město
- o Podpořit kombinaci centrálního zásobování a decentralizovaných zdrojů pro optimalizaci fungování zásobování energiemi
- o Zavést využívání OZE jako nezbytnou podmínku rekonstrukcí a výstavby nových budov / splnit požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle platné legislativy ČR a EU
  - hodnota Sdílená vize a dobré jméno města
- o Zohledňovat při plánování investic do rozvoje města (investičních staveb) důsledně jejich provozní náklady
- o Zavádět nové nástroje, které zmírňují prodlevy v investiční přípravě (např. důsledná koordinace staveb, majetkoprávní příprava se zapojením všech relevantních složek města včetně městských společností a městských částí = ochrana před spekulanty v rozvoji města, spoluvytváření lokalit – sdílená odpovědnost mezi městem a jeho partnery, využívání inovativních informačních a digitálních technologií a nástrojů)

V předstihu je vhodné prověřit záměr podrobnou architektonicko-dispoziční studií.

Projektové dokumentace budou součástí investice.

## 8. Schvalování

Stav investičního záměru      Projednávání

Datum předání IZ odvětv.  
odboru

Souhlas s návrhem řešení dle Ne  
IZ

Kontrola věcné správnosti      Ne

Stavba dokončena              Ne

### 8.1. Schvalování v RMB

Schválení IZ                      -

Schválení - číslo RMB

Schválení - datum schválení

Schválení - poznámka

### 8.2. Zařazení do rozpočtu

Schválení zařazení do  
rozpočtu

Schválení zařazení do  
rozpočtu - číslo RMB

Schválení zařazení do  
rozpočtu - datum

Částečné financování              Ne

ORG

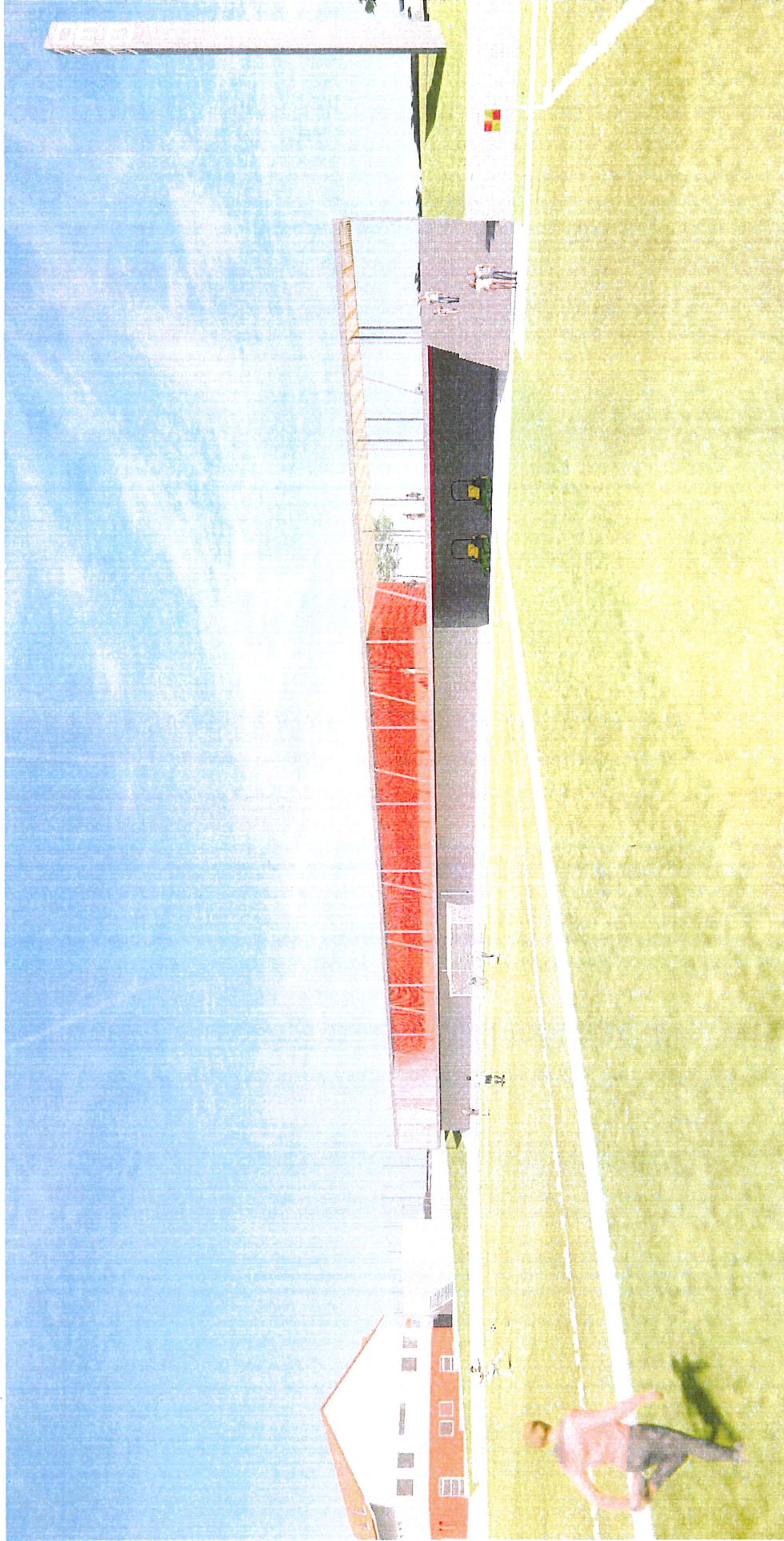
Přiděleno k realizaci

## 9. Přílohy

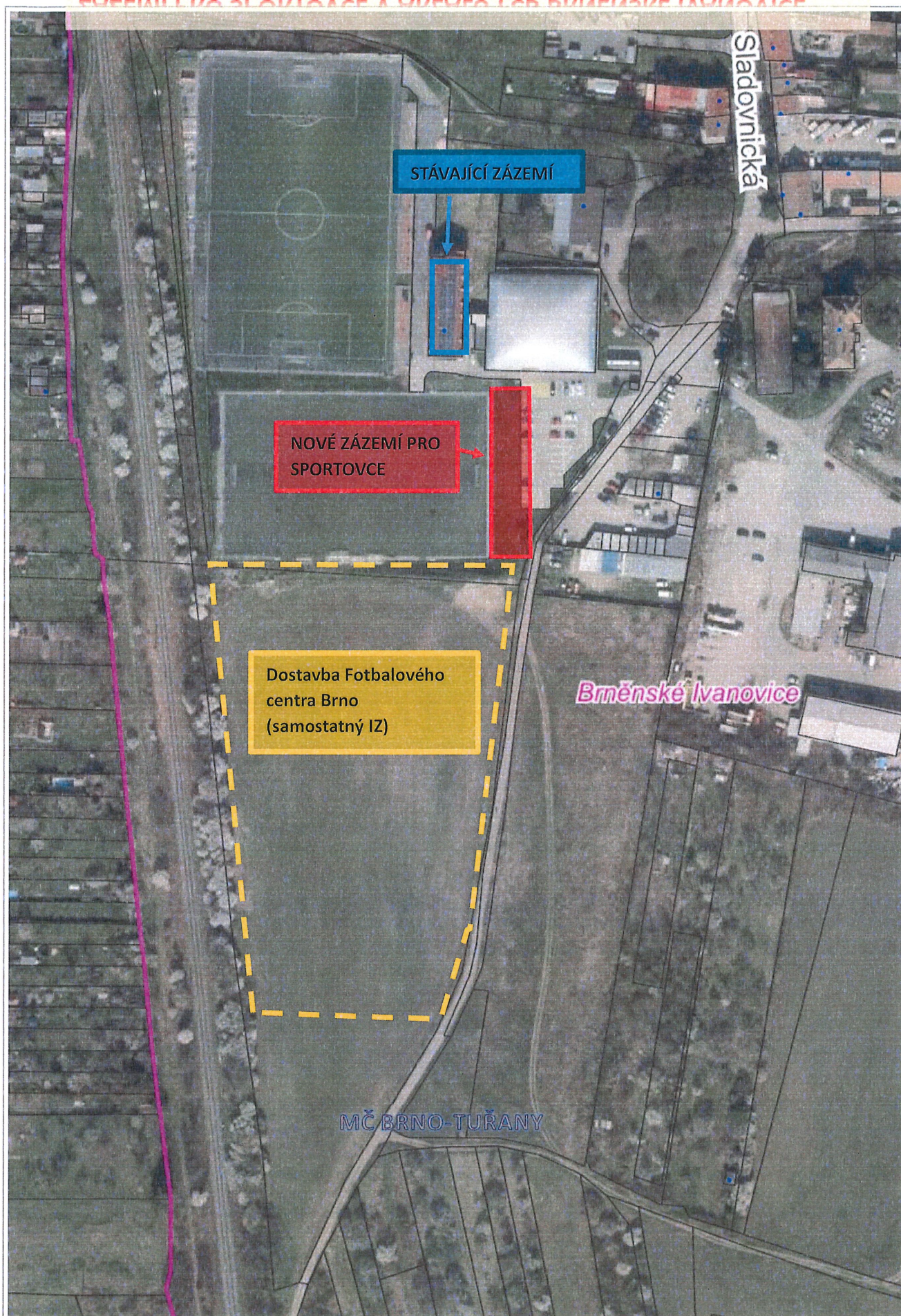
## Soupis příloh

1. Grafická část - situace
2. Grafická část - situace širších vztahů
3. Vizualizace nového zázemí - nově amýšlený stav





# ZÁZEMÍ PRO SPORTOVCE V AREÁLU FCB BRNĚNSKÉ IVANOVICE



**ZÁZEMÍ PRO SPORTOVCE V AREÁLU FCB BRNĚNSKÉ IVANOVICE**

