

# AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE VINOHRADY - ŠEDOVA

## TEXTOVÁ ČÁST

zadavatel: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
Odbor územního plánu a rozvoje MMB

zhotovitel: URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN - STUDIO, spol. s r.o.

Ing.arch. Miloš Kabela  
Ing.arch. Antonín Hladík

duben 2021

## OBSAH

## TEXTOVÁ ČÁST

1.	Důvody pořízení	3
2.	Cíl územní studie	3
3.	Účel územní studie	3
4.	Vymezení řešeného území a jeho charakteristika	3
5.	Vztah řešeného území k vydané územně plánovací dokumentaci (ÚPD) a územně plánovacím podkladům (ÚPP)	3
5.1	Územně analytické podklady 2020	5
5.2	Jiné podklady	6
6.	Návrh prostorového uspořádání v zastavitelných plochách	7
6.1	Návrh polohového prostorového uspořádání	7
6.2	Návrh prostorového výškového uspořádání	7
7.	Závěry	12

ZÁZNAM Z 1. VÝROBNÍHO VÝBORU konaného dne 24.3. 2021 na OÚPR MMB

## GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č.

1.	ŠIRŠÍ VZTAHY	1:5000
4.	HLAVNÍ VÝKRES – FUNKČNÍ A PROSTOROVÉ VYUŽITÍ	1:2000
7.	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:2000
POHLED ZE STANOVIŠTĚ Č.7 ÚPMB (ul. Černovické)		

## 1. DŮVODY POŘÍZENÍ

Důvodem pro pořízení aktualizace „Územní studie Vinohrady – Šedova“ (UAD – STUDIO, spol. s r. o., 08/2017) je prověření jejího budoucího využití pro rozhodování v území ve vazbě na vydání změny ÚPmB B5/18-CM, tj. potřeba dodatečně nastavit zejména prostorové regulativy pro městotvorný rozvoj lokality, která bude rozvojovým územím pro bytovou výstavbu s občanským vybavením.

## 2. CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem aktualizace ÚS je dopracování textové a výkresové části, které budou následně sloužit pro rozhodování v území po vydané změně ÚPmB B5/18-CM.

Cílem aktualizované ÚS bude nahradit, v rozsahu řešeného území „Územní studii Výškové zónování pro Územní plán města Brna – 2011“.

## 3. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem územní studie je její využití jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území ve stavebních plochách.

## 4. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA

Územní studie „Aktualizace územní studie Vinohrady – Šedova“ (2021) nahrazuje původní studii „Územní studie Vinohrady – Šedova“ (08/2017) v lokalitě vymezené mezi ul. Šedova a poliklinikou Viniční pouze v rozsahu vymezeném v hlavním výkrese – hranice řešené plochy. Tato ÚS upřesňuje řešené území v rozsahu vydané Změny ÚPmB B5/18-CM nacházející se v městské části Brno – Židenice a Brno - Vinohrady při ulicích Viniční a Šedova v k. ú. Židenice o rozloze 12 ha.

Významná část řešeného území je v poměrně strmých svazích se složitými inženýrsko-geologickými poměry náchylných k sesouvání, které jsou dnes využívány pro zahrádkářské účely. Orientace svahů je však příznivá pro kvalitu budoucího obytného prostředí, stejně jako předpokládané prostoupení zeleně ze svahů mezi objekty. V jižní části navazuje řešené území na stabilizované plochy bydlení a plochu veřejné vybavenosti – zdravotnictví (Poliklinika Viniční). Mezi ulicí Líšeňská a Viniční proběhla revitalizace území s vybudováním nových veřejných sportovišť (hřiště „BZZUKOT“) vymezených jako plochy zeleně rekreační (ZR). Je zde solidně zastoupena vzrostlá zeleň, která zajišťuje vhodné prostředí pro lokální biokoridor ÚSES, který dále vytváří rozhraní mezi plochou bydlení a zvláštní plochou rekreace (R) vymezenou pro plánovanou výstavbu plaveckého bazénu, wellness a fitness centra při ulici Viniční.

## 5. VZTAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ K VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI (ÚPD) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍM PODKLADŮM (ÚPP)

### ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE (ZÚR JMK)

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR JMK“) a „Vyhodnocení vlivů ZÚR JMK na udržitelný rozvoj území“ byly opatřením obecné povahy vydány Zastupitelstvem Jihomoravského kraje a nabyly účinnosti 3. 11. 2016 resp. 17.9.2020.

Ze ZÚR JMK přímo nevyplývají konkrétní požadavky na řešení prostorových regulativů, ale stanovují priority územního plánování Jihomoravského kraje, které jsou pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje nezbytné:

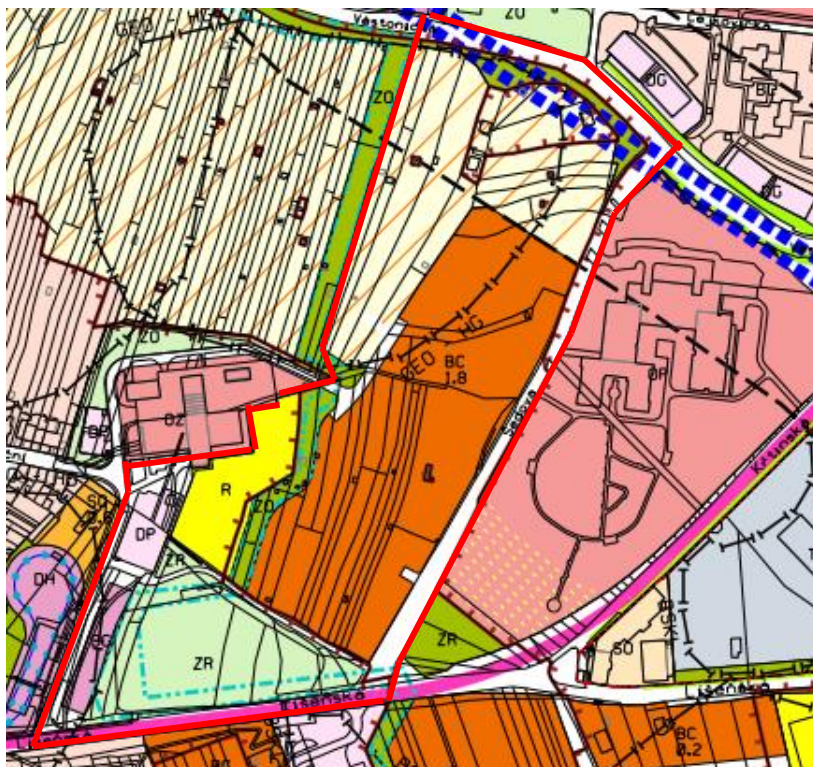
(26) ZÚR JMK stanovují následující požadavek na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování:

Ad d) Podporovat směřování rozvoje bydlení do center osídlení.

Navržené řešení vytváří územní předpoklady pro rozvoj bydlení a dalších rezidenčních funkcí.

### ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA (ÚPMB)

Funkční uspořádání odpovídá platnému ÚPmB - řešené území je vymezeno jako návrhová zvláštní plocha pro rekreaci (R), návrhová plocha bydlení (BC, IPP 1,8), návrhová plocha městské zeleně (ZO), návrhová plocha pro dopravu (DG), stabilizovaná plocha městské zeleně (ZR), stabilizovaná plocha pro dopravu (DP), stabilizovaná nestavební plocha pro individuální rekreaci (zahrádky) a přes část pozemků je vymezena plocha pro dopravu s funkčním typem plocha komunikací a prostranství místního významu.



 řešené území

Výřez platného ÚPmB

Aktualizace územní studie:

- respektuje v ÚPmB vymezené návrhové funkční plochy a regulativy typu zástavby
- v rámci plochy bydlení (BC) vymezuje překryvné funkce obecně požadované pro zajištění kvality obytného prostředí, které souvisí s prostorovým uspořádáním zejména:
  - rozsah a polohu veřejných prostranství, které budou tvořit společensky významná místa obytného souboru;
  - pás zeleně s pátevní trasou pro pěší, zajišťující prostup územím;
  - komunikace zajišťující obsluhu a napojení na komunikace a prostranství místního významu vymezené v ÚPmB;
- navrhuje prostorové regulativy, které splňují podmínku intenzity využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPmB a specifikuje regulativy pro umístění objektů.

### VZTAH K PLATNÝM ÚPP

Aktualizace územní studie současně s návrhem prostorových regulativů ověřuje vztah k jevům specifikovaným v ÚPP.

## 5.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY 2020

Nejvýznamnější jevy identifikované v ÚAP jsou vyjádřeny ve dvanácti skupinách, z nichž jsou ve výkresech konkretizovány zejména hodnoty, limity a záměry;

### Hodnoty:

- Hodnoty formální /přírodní /kulturně historické /civilizační
- Hodnoty neformální /urbanistické /rekreační /kompoziční /přírodní



ÚAP 2020 Výkres hodnot území

Územní studie reflektuje hodnoty, které mají konkrétní územní průmět.

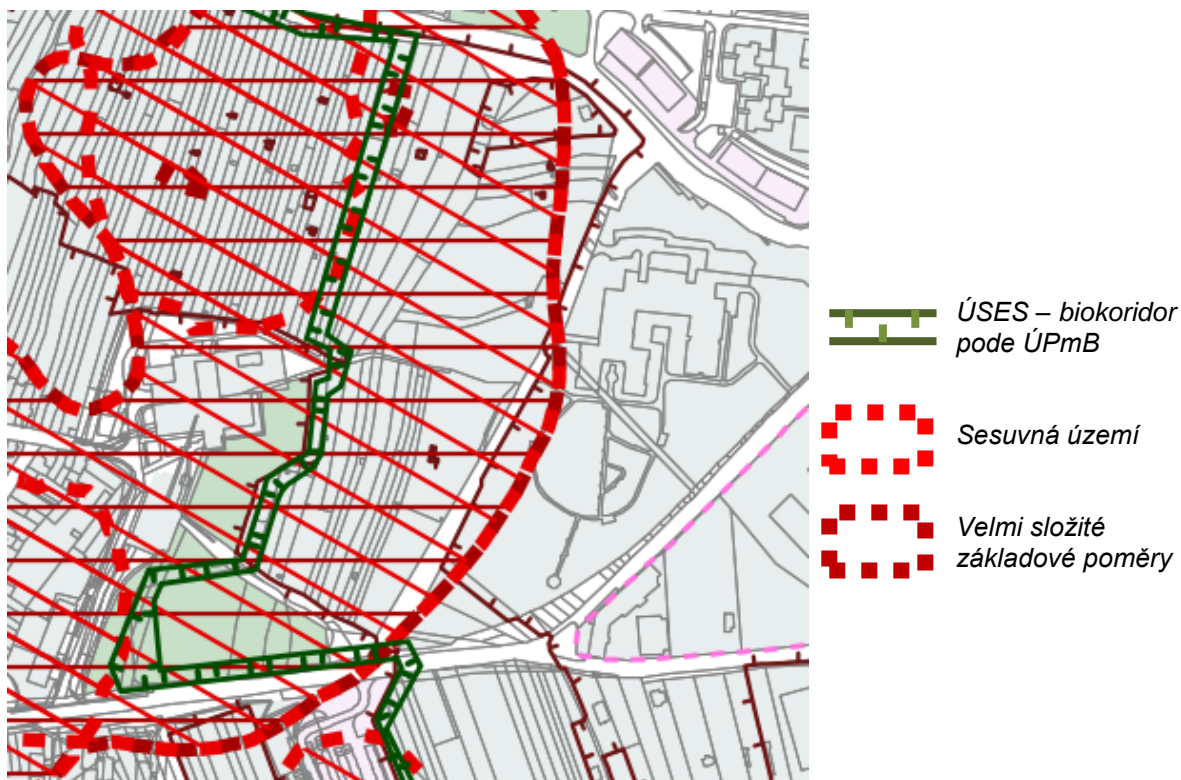
V území je identifikována pouze hodnota neformální „**přírodní osa**“ (**Hády-Vinohrady-Stránská skála**), která je ve studii vyjádřena urbánním biokoridorem.

### Limity sledované v ÚAP:

- Limity přírodní a hygieny prostředí /kulturně historické /dopravní infrastruktury /technické infrastruktury/ obrany a bezpečnosti)
- Limity vyplývající z jiných předpisů /limity všešlé z územně plánovací dokumentace /limity vyhlášené obecně závaznou vyhláškou /limity stanovené správním rozhodnutím;
- Omezení vyplývající z vlastností území

Územní studie reflektuje limity, které mají konkrétní územní průmět a jsou vyjádřené v grafické části ÚAP:





ÚAP 2020 Výkres limitů v území

- sesuvná území
- velmi složité základové poměry

Výše uvedené limity byly známy již při zpracování ÚS 2017 a pro zpřesnění specifikace byly pořízeny příslušné podklady; byl proveden inženýrsko – geologický průzkum včetně nových sond ke konkrétním stavebním záměrům. Byly prověřeny a posouzeny možnosti stabilizovat svahy pilotovým založením bytových domů. Byla zpracována urbanisticko – ekonomická studie koordinovaných komplexních stabilizačních opatření realizovatelných v rámci jednoho souboru staveb jedním stavebníkem. Inženýrsko – geologický průzkum a navazující studie stanovily podmínky, při jejichž dodržení lze v dané lokalitě uskutečnit výstavbu.

- ÚSES biokoridor je stabilizován ve vymezené poloze totožné s ÚAP.
- Ochranné pásmo dálnic a rychlostních komunikací mimo zastavěné území města vymezené za účelem ochrany koridoru pro podpovrchové vedení komunikace i/42 VMO, tunelem pod Vinohrady.

## 5.2 JINÉ PODKLADY

- ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna“ (atelier ERA 2011) Viz kapitola 7.2
- Zastavovací studie lokalita Brno – Šedova (Archdesign, 07/2020)
- Wellness a bazén Brno – východ, Parkovací dům Židenice (CHVÁLEK ATELIÉR, s.r.o., 03/2020)

## 6. NÁVRH PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH

### 6.1 NÁVRH PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ POLOHOVÉHO

Prostorové řešení sleduje následující významné aspekty prostorového uspořádání zejména v zastavitelné ploše BC a specifikuje podmínky pro polohové regulativy:

1. vymezení rozsahu a polohu veřejných prostranství, které budou tvořit společensky významná místa obytného souboru;
2. vymezení vnitřního pásu zeleně s páteřní trasou pro pěší;
3. vymezení komunikace zajišťující obsluhu a napojení na komunikace a prostranství místního významu vymezené v ÚPmB;
4. vymezení stavebních hranic zástavby

ad 1. Plochou se vymezují dvě významná veřejná prostranství, v exponovaném prostoru na přístupech do jižní části souboru, která navazují na společensky významné funkce:

- zvláštní plochy pro rekreaci (R), předpokládaný objekt bazénu a fitness, lemovaný pásem intenzivní zeleně lokálního biokoridoru;
- plochu zeleně rekreační (ZR), nové veřejné sportoviště (hřiště „BZZUKOT“) s drobnou vybaveností, předpokládá se vybavení objektem občerstvení.

Veřejná prostranství jsou v kontaktu s komunikacemi, které zaručují dostupnost jak z hlavního přístupu z ul. Viniční od polikliniky, tak z ul. Šedovy, resp. z koridoru pro pěší a cyklisty, který spojuje ul. Šedovu a Viniční, jsou tak vytvořeny podmínky pro vytvoření prostorů s různým vybavením pro setkávání obyvatel souboru.

ad 2. Vymezuje se pás zeleně s páteřním koridorem pro pěší, který vytvoří zelenou osu souboru a umožní prostupnost souborem ve směru sever – jih (ukončení koridoru před hranicí ochranného pásma velkého městského okruhu lze považovat za dočasné; pokračování koridoru bude upraveno na základě dokumentace VMO);

ad 3. Vymezuje se vedení komunikace, která zajistí prostupnost a obsluhu území mezi obslužnými komunikacemi podél západní a východní strany souboru, a dále koridor pro pěší a cyklisty, který spojuje ul. Šedovu a Viniční s návazností na zastávky MHD (tramvaj, autobus);

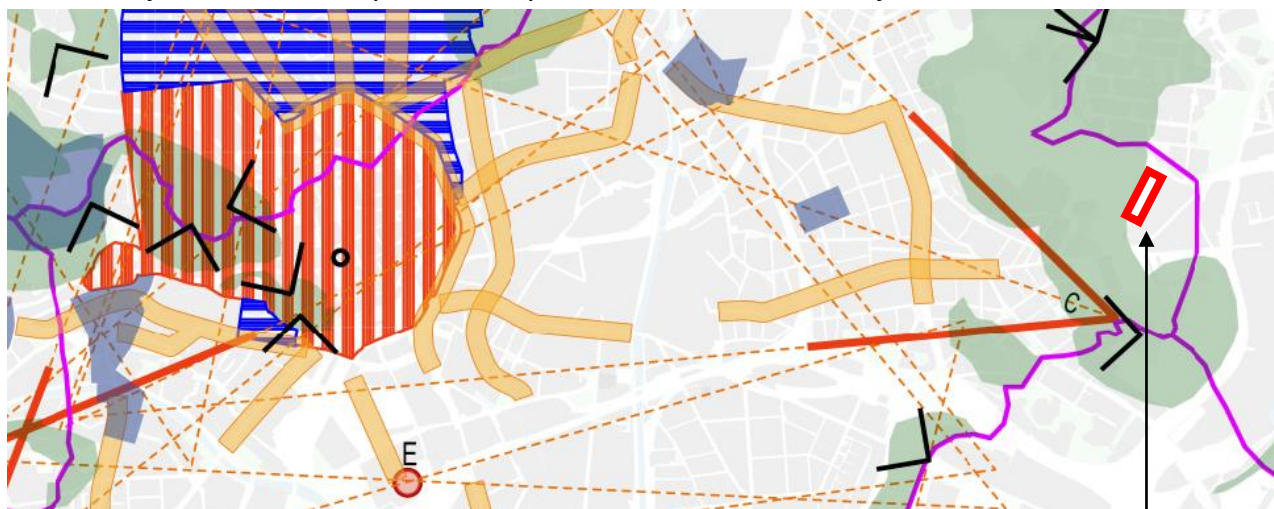
ad 4. Vymezují se hranice zastavění jednotlivých skupin objektů a prostorové uspořádání, které splňuje podmínky:

- intenzity využití zastavitelné plochy,
- výstavby ve svažitém terénu,
- způsobu zakládání v poměrně složitých geologických poměrech na základě geologického a technického prověření.





### 6.2 NÁVRH PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VÝŠKOVÉHO

Návrh výškového uspořádání, vychází ze základních charakteristik členění území města specifikovaných v „ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna“ (atelier ERA 2011), resp. ÚPmB, *Návrh Urbanistické koncepce – urbánní a krajinná osnova.*

### ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna - oblasti výškového zónování



OBLASTI, KTERÉ JE POTŘEBA Z HLEDISKA DLOUHODOBĚ HISTORICKY UTVÁŘENÉHO OBRAZU MĚSTA A KRAJINY CHRÁNIT

-  území s legislativní ochranou
-  území ochrany hodnotné urbanistické struktury centra města
-  území ochrany oblastí významných urbánních pólů
-  území ochrany exponovaných plošin, svahů a terénních hran s vlivem na krajinný ráz

LOKALITA ŠEDOVA

OBLASTI MOŽNÉHO ZVÝŠOVÁNÍ VÝŠKOVÉ HLADINY ZÁSTAVBY PRO POSÍLENÍ VÝZNAMU DŮLEŽITÝCH MĚSTSKÝCH PROSTORŮ

-  území městských tříd

VÝŠKOVÉ STAVEBNÍ ZÓNY

-  území možného umístování výškových staveb



místa určená ke sledování panoramatu města -



nastavení kuželů kamery 3D modelu



vyhlídkové body

 plochy zastavěné

 plochy vzrostlé zeleně

 vodní plochy a toky

Na základě analýzy a zhodnocení možností umístování výškových staveb, bylo ve studii „Výškové zónování pro územní plán města Brna“ město rozděleno do několika oblastí, kde je navrženo uplatňování specifických režimů s cílem ovlivňovat výšku zástavby tak, aby i v budoucnu byl zachován pro město charakteristický obraz a krajinný ráz.

Ve studii se uvádí:

Je zřejmé, že rozvoj města nemůže být výškově zakonzervován, ale zároveň je nutno učinit alespoň základní omezení nebo navodit systém průkazů vlivu výšky zástavby na obraz města a krajiny. Výsledkem těchto úvah je vymezení oblastí výškového zónování:

A. Oblasti, které je potřeba z hlediska dlouhodobě historicky utvářeného obrazu města a krajiny chránit

- Území s legislativní ochranou - MPR
- Území ochrany hodnotné urbanistické struktury centra města
- Území ochrany oblastí významných urbánních pólů
- Území ochrany exponovaných plošin, svahů a terénních hran s vlivem na krajinný ráz

B. Oblasti možného zvyšování výškové hladiny zástavby pro posílení významu důležitých městských prostorů

- území městských tříd

C. Ostatní oblasti zastavěného území a zastavitelných ploch

- ostatní území, které není vymezeno v bodě A a B

D. výškové stavební zóny

- území možného umístování výškových staveb



*Pro oblasti A a B jsou specifikovány - režimy, které by měly být včleněny po ověření správnosti „úvah“ o vlivech výšky zástavby do regulativů ÚPmB.*

*Pro oblasti C nejsou uplatňovány režimy výškového zónování a výšková regulace je stanovena dle obecných regulativů územního plánu.*

Vzhledem k tomu, že lokalita Šedova spadá do oblasti „C“ (viz. schéma výše), je návrh výškového zónování upraven na základě:

- a) obecných regulativů územního plánu tj. hodnoty IPP, která na jedné straně limituje intenzitu využití území, ale na straně druhé umožňuje ve stavebních plochách umístit dominantní stavbu,
- b) prokázání kontextu výšky objektů resp. stavební dominanty v širším kontextu – ze stanoviště č. 7, které je vymezeno v ÚPmB jako bod, ze kterého se posuzuje vliv zástavby na zelený horizont a současně i reálný pohled na scénu stávající urbánní struktury s objekty navrhovaného souboru;
- c) ověření, že umístění stavební dominanty nezasahuje do veduty historického jádra

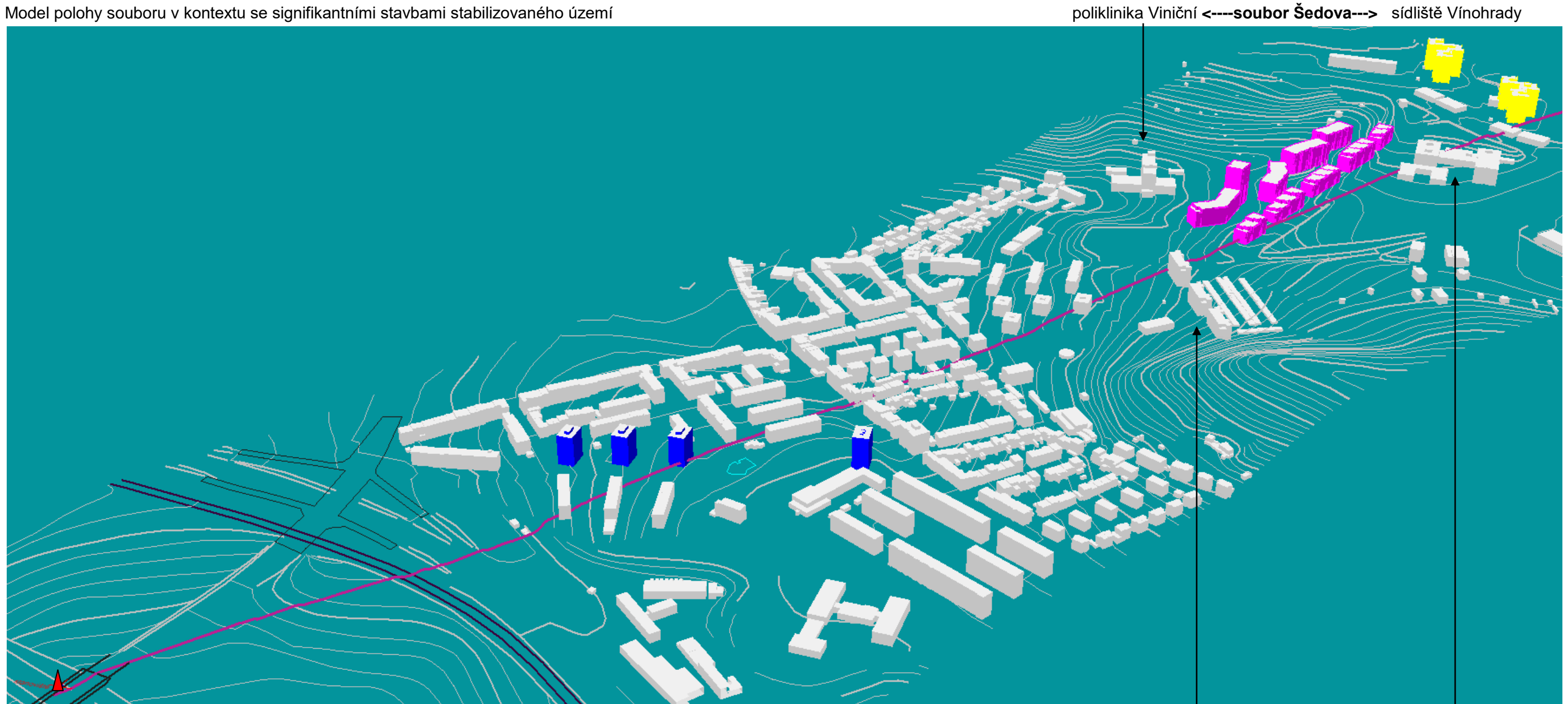
#### Návrh úpravy „ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna“ v lokalitě Šedova

- ad a) navržený index podlažních ploch umožňuje v zastavitelné ploše vymezené v ÚPmB umístit dominantní stavbu, aniž by IPP byl překročen.
- ad b) návrh výškového zónování reflektuje specifiku lokality zejména její terén, který neumožňuje stanovit jednotný výškový limit, byť v členění vymezeném hranicemi zastavění jednotlivých skupin objektů; s ohledem na významný výškový rozdíl, který vyžaduje individuální osazení objektů nebo jejich sekcí v terénu je výškové zónování stanoveno hodnotami vztaženými k nadmořské výšce a to pro maximální výšku objektů v nejnižším místě části plochy vymezené stavební hranicí, a pro maximální výšku objektů v nejvyšším místě téže části plochy, tím je také určena poloha dominantní stavby s limitem výšky do hladiny 305,00 m.n.m.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

Model polohy souboru v kontextu se signifikantními stavbami stabilizovaného území



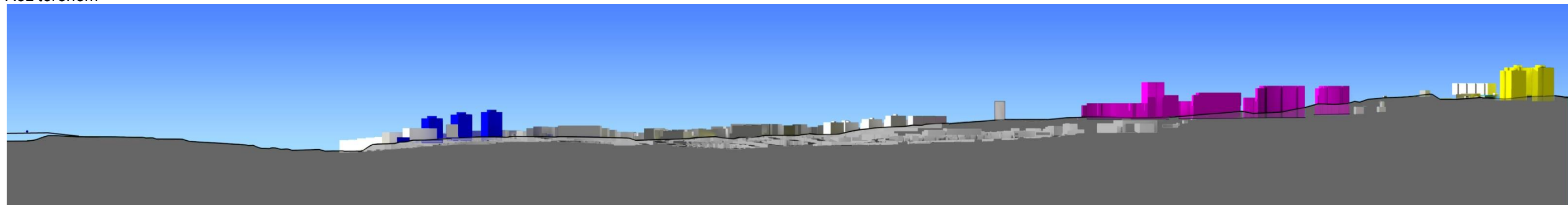
stanoviště č.7 podle ÚPmB  
(most nad ulicí Olomouckou)

<-----sídlíště Juliánov----->

soubor Juliána

Domov pro seniory

Řez terénem



most nad ulicí Olomouckou

<-----sídlíště Juliánov----->

soubor Juliána

<-----soubor Šedova----->

sídlíště Vínohrady

pozn.: na schématu jsou vyznačeny objekty ve směru nahoru od linie řezu včetně objektů pod horizontem (linií povrchu terénu vymezeného v řezu)



Zákres modelového stavu do snímku ze stanoviště č. 7 (barva objektů souboru Šedova odpovídá modelu)

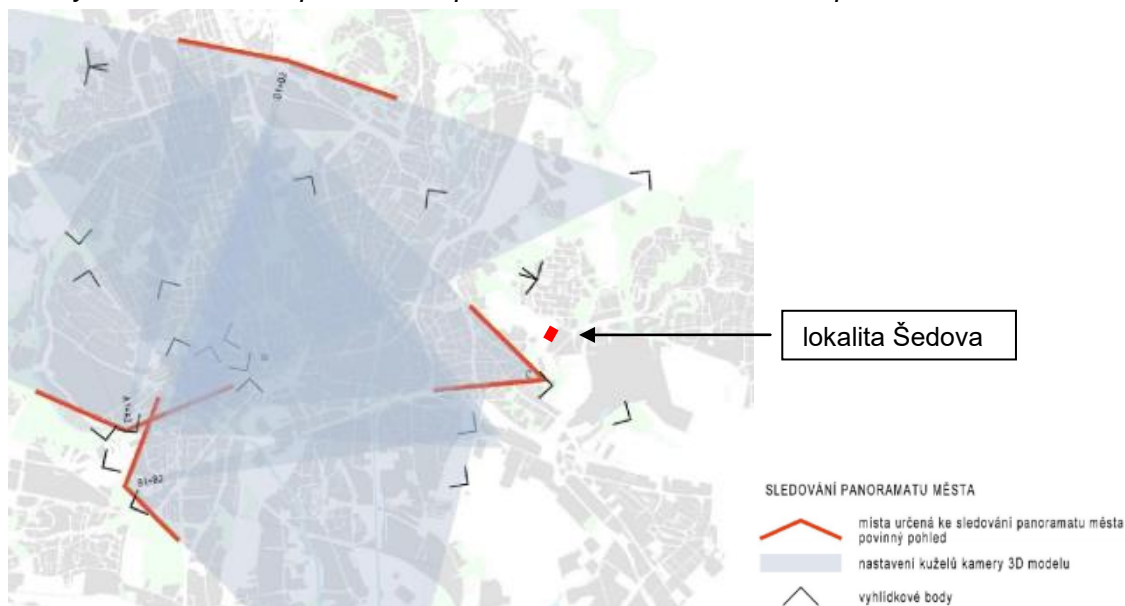


Zákres do snímku v charakteristice odpovídající reálnému prostředí



ad c) lokalita Šedova je mimo výseče segmentů orientovaných z míst určených ke sledování panoramatu města

### ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna – sledování panoramatu města



Z výše uvedených schémat je zřejmé, že zpravidla každý z větších rezidenčních souborů je akcentován dominantní stavbou nebo stavbami, které orientačně zvýrazňují význam místa zejména veřejných prostorů a lokálních center.

V případě souboru Šedova se dominantní stavba nachází mimo výseče segmentů orientovaných z míst určených ke sledování panoramatu města; z toho vyplývá, že panorama města nebude ovlivněno.

Nepatrná část souboru je viditelná je pouze ze stanoviště č. 7 podle ÚPmB, (viz schémata zákres do fotografie). Nejedná se ovšem o stanoviště, které by bylo běžně dostupné obyvatelům či návštěvníkům města. Pokud by se pozorovatel posouval kamkoli podél chodníku, byl by výhled zcela zakryt. Stanoviště bylo primárně stanoveno pro posuzování ochrany zeleného horizontu Židenického kopce, který je viditelný v ose ulice Černovické.

## 7. ZÁVĚRY

Studie dokládá správnost návrhu prostorového řešení výškového uspořádání lokality a oprávněnost umístění dominantní stavby, souboru Šedova, kterou se posiluje význam lokálního centra při ul. Viniční. V tomto smyslu se:

- Aktualizuje „Územní studie Vinohrady - Šedova“ v části Šedova o prostorové regulativy polohové a výškové, které jsou určeny pro rozhodování v území po vydané změně ÚPmB B5/18-CM pro umístění“
  - staveb,
  - veřejných prostranství,
  - zeleně ve stavebních plochách,
- prostupy územím.