

Územní studie
„Podmíněná přípustnost prodejních ploch
areálu Šumavská tower“
TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Červen 2020

Obsah dokumentace :

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

01.	Širší vztahy	1:5000
02.	Lokalizace obchodních příležitostí v okolí	1:10000
03.	Hlavní výkres – funkční a prostorové využití	1:2000
04.	Dopravní řešení	1:2000
05.	Vlastnické vztahy	1:2000
06.	Výřez z ÚPmB	1:5000

Obsah textové části:

A. Východiska (podklady, limity, řešené území)

- A.1. Účel územní studie
- A.2. Vymezení řešeného a zájmového území
- A.3. Podklady
- A.4. Územně plánovací podklady, limity využití území
- A.5. Územně plánovací dokumentace

B. Analýza záměru

Charakteristika a problémová analýza řešeného území

C. Výsledek prověření

- C.1. Prověření limitních hodnot koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti
- C.2. Odůvodnění prověření limitních hodnot koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti
- C.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury
 - C.3.1. Prověření možnosti dopravní obsluhy, potřebných kapacit parkování a vazby na MHD
 - C.3.2. Technická infrastruktura
 - C.3.3. Ostatní veřejná infrastruktura
- C.4. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

D. Návrh úpravy směrné části ÚPmB vyplývající ze studie

A. Východiska (podklady, limity, řešené území)

A.1 Účel územní studie

Územní studie je zadávána na základě ustanovení článku č. 8 obecně závazné vyhlášky č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna (ÚPmB), v platném znění, (dále jen „vyhláška“) a na základě stanoveného regulativu pro podmíněnou přípustnost u **tj. smíšené plochy centrálního charakteru (SJ)**, uvedeného v Příloze č. 1 vyhlášky.

Územní studie prověřuje v rámci řešeného území a jeho územních vztahů podmínky pro umístění maloobchodních provozoven o velikosti větší než 1 500 m² prodejní plochy, dle požadavků uvedených v Příloze č. 1 vyhlášky:

- prověření možnosti dopravní obsluhy, potřebných kapacit parkování a vazby na MHD,
- posouzení z hlediska limitních hodnot koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti dle metodiky OÚPR (koeficient vybavenosti je stanoven podílem m² prodejní plochy k počtu obyvatel spádové oblasti); limitní hodnota koeficientu je 1,0 m²/obyv.

Územní studie vyhodnocuje, zda funkční plochy SJ v řešeném území umožňují umístit větší množství m² prodejních ploch (až 5 000 m²) než uvádí přípustné využití plochy.

A.2. Vymezení řešeného a zájmového území

Řešené území se nachází na severním okraji městské části Brno - Střed v k. ú. Veverí v těsné blízkosti k.ú. Ponava (MČ Brno – Královo pole) a k.ú. Žabovřesky (MČ Brno – Žabovřesky). Řešené území se nachází v zastavěném území a zahrnuje blok zástavby vymezený ulicemi Šumavská, Bulínova, Sevřená a komunikací severně od budovy právnické fakulty MU.

Území je v severní části zastavěno třemi výškovými budovami vyrůstajícími ze společné podnože, vystupující jedno až dvě podlaží nad terén, jižní část území je zastavěna objekty, výškově navazujícími na tuto podnož. Území nyní prochází podstatnou rekonstrukcí, a to jak výškové objekty administrativy, tak i území podnože, která je přestavována tak, aby odpovídala soudobým požadavkům, s tím souvisí i prověření záměru umístění kapacitních obchodních ploch v podnoži staveb.

Využívání prodejních prostor má dosah do podstatně širšího území, Zájmové území zasahuje do oblasti tří městských částí vzhledem k poloze řešeného území. Zájmové území představuje přibližně území do 1000 m až 1500 m od řešeného území a zahrnuje území dosahující severním a severozápadním směrem až k velkému městskému okruhu VMO, západně po oblast Kraví Hory a k ulici Údolní, jižně téměř k centru – přibližně po úroveň ulice Gorkého a k Obilnímu trhu, východním směrem po ulici Lidickou a Štefánikovu.

Zájmové území zahrnuje významné obchodní ulice města. Nachází se na spojnici centra a Žabovřesk – ulice Veverí – Minská, zahrnuje několik obchodních center lokálního dosahu (OC Sfinx v bloku Hrnčířská – Kabátníkova, OC Perla v Žabovřeskách na nám. Svornosti), několik supermarketů lokálního dosahu (Lidl Bayerova, Albert Veverí, Billa Kounicova). Poblíž zájmového území se nachází i obchodní centra nadmístního významu – hypermarket

Kaufland při ul. Sportovní a nejkapacitnější zařízení této části města – Nákupní centrum Královo Pole.

Přímo v řešeném území je již v souladu se záměrem investora umístěna prodejna Lidl a DM drogerie. Obě jednotky velikostně odpovídají prodejnám lokálního dosahu obdobným např. obchodu Lidl na ul. Bayerově.

Pozemky v řešeném území jsou dílem ve vlastnictví investora, dílem jsou ve vlastnictví České republiky, podstatná část pozemků je ve vlastnictví investora i ČR, přičemž podíl investora je majoritní (AGRIE Office s.r.o., 8161/10000 a Česká republika, 1839/10000). Okolní veřejná prostranství – ulice – jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Využití ploch řešeného území je územním plánem stanoveno jako Jádrové tj. Smíšené plochy centrálního charakteru ozn. SJ, část území jako plocha stabilizovaná, část jako návrhová.

A.3. Podklady

- Územní plán města Brna
- Digitální mapa města Brna
- Výškopis
- Územně analytické podklady města Brna 2016
- Ortofotomapa města Brna
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje.
- Aktuální data od správců inženýrských sítí předaných v rámci ÚAP
- Generel odvodnění města – Generel kmenové stoky C (výkres č. D-6-V-I-3-04-05, D-6-V-I-3-04-03)

Jiné podklady:

- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, 2010)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Průzkum maloobchodní sítě na území města Brna (Altimapo, s.r.o., 2017)

A.4. Územně plánovací podklady, limity využití území

Pro území byly zpracovány Územně analytické podklady města Brna 2016 (ÚAP), zahrnující tyto údaje o území:

Dle v. č. **1a – Výkres současného využití** - je území využíváno jako plocha smíšená.

Dle v. č. **1b – Výkres vývoje území** - je v území vymezena stabilizovaná plocha smíšená a návrhová plocha smíšená.

Dle v. č. **2 -Výkres hodnot území** - v řešeném území jsou hodnoty prostorové – významné stavební dominanty ovlivňující panorama města (č.64), hodnoty krajinného rázu (č.44).

Dle v. č. **3a – Výkres limitů využití území - omezení vyplývající z právních předpisů** se v řešeném území limity nenacházejí vyjma těchto:

- Ochranná pásma zařízení řízení letového provozu
- Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení.

Dle výkresu č. **3b – Výkres specifických podmínek využití území a informací** do řešeného území zasahuje:

- Území je zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy

Dle výkresu č. **4a – Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů**

- se v území nachází záměr ZP18 – Akademické náměstí – návrh s RP, zpracovaný r.2003

Dle výkresu č. **4b – Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných podkladů** je v řešeném území zčásti vymezena plocha ÚPmB plocha stavební – plocha smíšená - návrh

Z ÚAP města Brna, aktualizovaných v roce 2016, nevyplývají pro řešené území touto ÚS žádné konkrétní požadavky.

Územně plánovací podklady – ÚPP

Výškové zónování pro ÚPmB (finální řešení)

Dle ÚPP *Výškové zónování v ÚPmB (finální řešení)* - 01/2011 se řešené území nachází v území možného umístění výškových staveb (ozn.G). Pro doporučené výškové stavební zóny byly formulovány následující podmínky, které je nutno v ÚPmB přesně stanovit:

- ponechat územní rezervu pro vedení SJ diametru,
- zajistit reálné technické podmínky napojení území na technickou infrastrukturu,
- kvalitu architektonického ztvárnění objektů a jeho vztah k veduté města (výška, stavební objem) je nutno posuzovat v celém procesu přípravy výstavby.

Pro řešené území byl dále zpracován jiný podklad:

Regulační plán z r. 2003 – Akademické náměstí – návrh.

Řeší stanovení limitů vyplývajících z dopravního zatížení ve vazbě na kvalitu životního prostředí v předmětném území a z nich vycházející návrh funkčních a prostorových regulativů se zohledněním vyhodnocení stávajících objektů a jejich funkcí s návrhem jejich případné revitalizace – především parteru ve vazbě na řešení veřejných prostor. Stanovuje funkční a prostorovou regulaci – návrh regulačních prvků pro umístění staveb určujících jejich nové využití a prostorové uspořádání.

A.5. Územně plánovací dokumentace

Vztah řešeného území k existující ÚPD

Vztah k Zásadám územního rozvoje jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Řešené území není dotčeno záměry ze ZÚR JMK.

Vztah k ÚPmB

Dle platného ÚPmB se v řešeném území nachází následující stabilizované a návrhové funkční plochy:

- SJ – jádrové tj. smíšené plochy centrálního charakteru

Slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.

Záměrem soukromých investorů je spojit tři výškové budovy mezi ulicemi Šumavská, Sevřená a Bulínova v parteru obchodní galerií s parkováním v suterénu. Část projektu se bude realizovat na stabilizovaných plochách (SJ), část na návrhových plochách (SJ).

Stabilizovaná plocha SJ má rozlohu 9408,7 m² a jeho hodnota (skutečná) činí IPP 8,1.

Návrhová plocha SJ má rozlohu 8321,9 m² a v platném ÚP má stanoven IPP 3,0.

Dle regulativu vztaženého k jednotlivé funkční ploše SJ:

- jsou přípustné maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- podmíněně mohou být přípustné maloobchodní provozovny do 5 000 m² prodejní plochy za podmínky prověření v navazující územně plánovací dokumentaci (ÚPD).

Pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení vyhlášky může být navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem – územní studií.

Dle regulativů ÚPmB je možné v souladu s vyhláškou požadovaný rozsah prodejních ploch připustit za podmínky, že územní studie prověří přípustnost prodejních ploch pro plochu stabilizovanou SJ a pro plochu návrhovou SJ do velikosti 5000 m².

Podrobnější územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady

Pro řešené území není zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace.

B. Analýza záměru

Charakteristika a problémová analýza řešeného území

Charakteristika území

Řešené území je vymezeno ulicemi Šumavská, Bulínova a Sevřená a komunikací podél historické budovy Právnické fakulty. Nachází se v Městské části Brno - střed, k. ú. Veveří, obec Brno.

Území je zastavěno objekty administrativního charakteru – výškové dominantní stavby jsou na úrovni podzemních podlaží a 1.n.p. osazeny ve stabilizované části území do společné „podnože“ obsahující vstupní prostory, technické a jiné zázemí staveb, obsahovalo i v předchozím období část parteru vymezenou pro služby a obchodní vybavenost. V současné době je mezi stávajícími výškovými domy volný prostor, společná podnož s parkovištěm se nachází na terase v úrovni nástupního podlaží.

Území je mírně svažité východním směrem, výškový rozdíl je v zástavbě řešeném území vyrovnán v rámci řešení podnože staveb.

Výškové domy měly být původně čtyři, nakonec byly v 70. letech 20. století realizovány tři sedmdesátimetrové věže s lehkým proskleným pláštěm zavěšeným na železobetonovém skeletu. Dnes tyto stavby procházejí složitou rekonstrukcí včetně výměny obvodového pláště. Primárně je území využito jako administrativní centrum doplněné o další funkce včetně obchodu a služeb tak, aby bylo vytvořeno soudobé polyfunkčně využívané městské území.

Součástí řešeného území jsou i dvoupodlažní objekty v jižní části území s úroňovým parkovištěm uvnitř bloku a objekt archivu MZK v ploše vymezené dle ÚPmB jako návrhové – tedy určené ke změně. Objekt a pozemek archivu není předmětem projektovaných změn, je v území stabilizován.

Záměrem investora je vybudovat maloobchodní jednotky ve vzájemně propojené obchodní galerii v parteru tří výškových domů a na pozemcích řešeného území, vyjma pozemky a objekty archivu.

Potenciál území představuje:

- rozvoj polyfunkčního využívání smíšených jádrových ploch v stabilizované pozemkové struktuře, zlepšení využitelnosti území

Limity využití území představují:

- ochranné pásmo Městské památkové rezervace (MPR)
- ochranná pásma inženýrských sítí
- zájmové území pro bezpečnost státu – ochrana elektronické komunikační sítě
- ochranná pásma zařízení řízení letového provozu

V území západně sousedícím s řešeným územím, v prostoru ul. Bulínova, je navrhována trasa SJKD s umístěním zastávky v těsném sousedství řešeného území.

Hodnoty představují:

- dominanty tří výškových administrativních staveb komplexu Šumavská.

C. Výsledek prověření

Územní studie prověřila podmíněčnou přípustnost umístování maloobchodních provozoven o velikosti větší než 1 500 m² prodejní plochy v řešeném území.

C.1. Prověření limitních hodnot koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti

Z hlediska limitních hodnot koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti dle metodiky OÚPR (koeficient vybavenosti je stanoven podílem m² prodejní plochy k počtu obyvatel spádové oblasti) není dodržena limitní hodnota koeficientu 1,0 m²/obyv., protože tato již neodpovídá současnému stavu saturace obchodními plochami.

Hodnota koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti řešeného území může dosahovat hodnoty až 1,80 - takto je stanovena na základě výsledků průzkumu maloobchodní sítě města Brna 2017 zpracovatele Altimapo, s. r. o., dle zadavatele KAM, p. o. **Vychází z hodnot získaných uvedeným průzkumem (podrobněji rozvedeno v kap.C.2):**

- **Současná hodnota koeficientu v rámci Brna** – tedy celková sečtená prodejní plocha v poměru k obvykle bydlícímu obyvatelstvu v **Brně** jako celku dává hodnotu koeficientu (r. 2017) **1,86***.
- **Současná hodnota koeficientu** vybavenosti obchodními plochami v souvisejícím území (MČ Brno – Střed, MČ Brno – Žabovřesky, MČ Brno – Královo Pole) činí **1,69***.

Navrhovaná hodnota koeficientu vybavenosti obchodními plochami je tedy vypočtena zaokrouhlením aritmetického průměru obou výše uvedených hodnot (1,775, zaokr. 1,8).

Toto „navýšení koeficientu“ v rámci přirozené spádové oblasti je možné, protože skutečná saturace obchodními plochami dostatečná není, což nejlépe ilustruje hodnota současného koeficientu pro MČ Brno - Žabovřesky, která činí pouze 0,37 a nedosahuje tak ani poloviční hodnoty doporučenou platným ÚPmB. Potřeba saturace obchodní vybavenosti pro MČ Brno - Žabovřesky je přitom velmi významná, neboť v okolí řešeného území je právě část území navazující v MČ Brno - Žabovřesky významnou rezidentní oblastí.

Ve srovnání s tím navazující území v MČ Brno – Střed a MČ Brno – Královo Pole zahrnují zejména občanskou vybavenost a jiné nerezidenční funkce, koeficient zejména v MČ Brno – Střed je výrazně ovlivněn umístěním významných obchodních ploch celoměstského charakteru.

Koeficient vybavenosti obchodními plochami **1,8** znamená navýšení **do 10% od stávající hodnoty** z 1,69 (současná hodnota pro související území) a umožní nárůst obchodních ploch v oblasti až o hodnotu zaokr. 12.000m².

- V řešeném území je rozsah obchodních ploch v ploše stabilizované i rozvojové celkem limitován rozlohou 10.000m², když v každé funkční ploše lze maximálně umístit 5.000 m² obchodních ploch:
ve stabilizovaných plochách rozsah uvažovaných obchodních ploch: cca 5.000 m²
v rozvojových plochách rozsah uvažovaných obchodních ploch: cca 5.000 m²
- **Umístěním až 10.000m² obchodních ploch v řešeném území se koeficient zvýší na 1,78.**
- Zvýšení prodejních ploch v rámci řešeného území nepředstavuje významný zásah do celkové koncepce = nemění podstatně stávající poměry.
- Zvýšení prodejních ploch v rámci řešeného území umožní zachování funkčnosti původních – stávajících obchodních ploch v souvisejícím území i navržených ploch v řešeném území, umístěvaných dle poptávky lokality a souvisejícího území.
- Navýšení koeficientu vybavenosti obchodními plochami v rámci řešeného území odpovídá doporučení územní studie.
- v rámci areálu „Šumavská Tower“ jsou vhodné podmínky pro umístění maloobchodních zařízení na vymezených funkčních plochách a rozsah prodejních ploch ve dvou funkčních plochách SJ do 10.000m² je v daném území přípustný.

*) : vyhodnoceno na základě výsledků průzkumu maloobchodní sítě města Brna 2017 zpracovatele Altimapo, s. r. o., dle zadavatele KAM, p. o.

Využití ploch a jejich prostorové regulace (index podlažních ploch) se oproti platnému ÚPmB nemění.

Obecné podmínky využití všech stavebních pozemků i prostorová koncepce dle platného ÚPmB zůstává zachována.

C.2. Odůvodnění prověření limitních hodnot koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti

- 1) Koncepce platného ÚPmB obsahuje v dotčeném území jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru ozn. SJ, a to na plochu stabilizovanou o výměře 9408.7 m², s využitím limitovaným IPP 8,1 a plochu rozvojovou o výměře 8321.9 m², s využitím limitovaným IPP 3,0.
- 2) Záměrem investora je propojit stávající tři výškové budovy mezi ulicemi Šumavská, Sevřená a Bulínova v parteru obchodní galerií s parkováním v suterénu. Část projektu se bude realizovat na stabilizovaných plochách (SJ), část na návrhových plochách (SJ), kde platný ÚPmB uvádí index podlažních ploch IPP 3,0.
- 3) Navržená úprava nepředstavuje významný zásah do celkové koncepce ÚPmB, podmíněná přípustnost ploch je v řešeném území z hlediska koncepce ÚPmB možná – viz bod 4) dále.
- 4) Podkladem pro vyhodnocení ovlivnění maloobchodní prodejní sítě na důležité městské komunikační trase ulice Veverí, Minská a Horova a v bližším okolí budoucí nákupní galerie v části Žabovřesk a Ponava, vymezené náměstím Míru až po ulici Lidická a Štefánikova byly výsledky průzkumu maloobchodní sítě města Brna 2017 zpracovatele Altimapo, s. r. o., dle zadavatele KAM, p. o.,
Výkres č.02 Lokalizace obchodních příležitostí zahrnuje území, ke kterému má navýšení obchodních ploch v řešeném území vztah. Bilanční data dle průzkumu Altimapo jsou dostupná pouze ve vztahu k MČ a městu jako celku.

Řešené území se nachází v blízkosti hranic více městských částí, potenciálně může obsluhovat obyvatele MČ Brna - Králova Pole, MČ Brna – Žabovřesk a MČ Brna – Střed.

Pro výpočet stávajícího koeficientu vybavenosti obchodními plochami jsou proto využity výsledky průzkumu maloobchodní sítě města Brna 2017 zpracovatele Altimapo, s. r. o., dle zadavatele KAM, p. o. **pro tyto tři městské části**, které jsou uvedeny pro celé území těchto městských částí a představují proto průměr širšího území, nežli je zájmové území přirozené spádové oblasti ve vztahu k řešenému území. (*Zájmové území se nachází přibližně v rozsahu do 1000m až 1500m od řešeného území a je vymezeno v souladu se zadáním územní studie jako území dosahující severním a severozápadním směrem až k velkému městskému okruhu VMO, západně po oblast Kraví Hory a k ulici Údolní, jižně téměř k centru – přibližně po úroveň ulice Gorkého a k Obilnímu trhu, východním směrem po ulici Lidickou a Štefánikovu*).

Jiné relevantní údaje pro menší územní jednotky nežli městské části však nejsou k dispozici a patrně nebyly dosud vytvořeny. Výsledky průzkumu jsou proto považovány jako údaje homogenní pro celé území městských částí. Výsledný vypočtený stávající koeficient vybavenosti obchodními plochami je tímto zkrácený. Toto zkrácení působí zejména údaje pro MČ Brno – Střed, kde je nejvyšší míra saturace obchodními plochami koncentrována v jádru města a v jižní části, pro severní okraj MČ je jeho hodnota zjevně nižší (vyplývá z grafických příloh uvedeného průzkumu).

5) Vyhodnocení bylo provedeno vzhledem k současným kapacitám maloobchodní sítě a z hlediska možného navýšení prodejních kapacit v řešeném území.

Průměrně činila plocha maloobchodních jednotek v Brně vztažená k počtu obyvatel v rámci celého města Brna dle průzkumu maloobchodní sítě města Brna 2017 (koeficient) :

	trvale bydlící obyvatelstvo v Brně - 2017	obvykle bydlící obyvatelstvo v Brně - odhad 2017 (384 000 osob)	denně přítomné obyvatelstvo v Brně - odhad 2017 (550 000)
prodejní plocha v Brně	1,70	1,67	1,17
plocha sortimentu „potravin“ v Brně	0,42	0,41	0,29
celková sečtená prodejní plocha	1,89	1,86	1,30

V rámci sledovaných městských částí (bez sort. typů AUTO a STAV – tedy bez prodeje automobilů a stavebnin, vyžadujících velké územní nároky a zkreslující tak plošné ukazatele) v uvedených městských částech:

MĚSTSKÁ ČÁST	POČET PRO-DEJEN 2017	POČET PRO-DEJEN 2013	VÝVOJ POČTU 2013-17	PLOCHA 2017 (m ²)	PLOCHA 2013 (m ²)	VÝVOJ PLOCHY 2013-17	PLOCHA bez AUTO a STAV 2017 (m ²)	PLOCHA bez AUTO a STAV 2013 (m ²)	VÝVOJ PLOCHY bez AUTO a STAV 2013-17 (m ²)
Brno-Královo Pole	387	366	21	50 565	49 063	1 502	46 763	34 984	11 779
Brno-střed	1674	1 585	89	205 723	211 053	-5 330	137 652	148 851	-11 199
Brno-Žabovřesky	149	143	6	17 034	15 312	1 722	7 784	6 142	1 642

Ve vztahu k počtu obyvatel:

Koeficient saturace pro celkovou prodejní plochu, plochu (bez sort. typů AUTO a STAV) a plochu sortimentu „potravin“ za MČ v r. 2017:

MĚSTSKÁ ČÁST	OBVYKLE BYDLÍCÍ OBYVATEL-STVO	KOEFICIEN SATURACE (m ² /ob.)	KOEFICIENT SATURACE bez AUTO a STAV (m ² /ob.)	KOEFICIENT SATURACE sortiment potravin (m ² /ob.)	PODÍL SKUPINY POTRAVIN NA CELK. PLOŠE (%)
Brno-Královo Pole	28 531	1,77	1,64	0,56	31,71
Brno-střed	63 995	3,21	2,15	0,47	14,76
Brno-Žabovřesky	20 942	0,81	0,37	0,16	19,58
Celá sledovaná oblast	113 468	2,41	1,69	0,44	18,31

Citováno z průzkumu maloobchodní sítě města Brna 2017 zpracovatele Altimapo, s. r. o., dle zadavatele KAM, p. o.:

Koeficienty saturace za jednotlivé městské části, které jsou ovšem významně ovlivněny přítomností velkých prodejen působících v měřítku větším, nežli je měřítko městské části

(celoměstská či nadměstská působnost). Je nutné si také uvědomit, že uvedené počty obyvatel zachycují tzv. noční obyvatelstvo - to se může lišit od počtu osob přítomných v pracovní/světlé části dne. Nižší hodnoty koeficientu saturace v rámci města byly zaznamenány spíše v okrajových městských částech (Chrlice, Jehnice, Útěchov), kde rezidenční funkce není adekvátně doplněna funkcemi obslužnými.

Již samotné obyvatelstvo není v území rozloženo rovnoměrně - polovina obvykle bydlících obyvatel je soustředěna na přibližně 5,2 % sledovaného území, celková populace území je soustředěna na necelých 40 %. V případě maloobchodních prodejen a provozoven služeb je míra prostorové koncentrace ještě o něco vyšší - 50 % počtu zařízení, resp. prodejní plochy je lokalizován na 1,5 % území (resp. 0,5 % území v případě plochy) a celkový počet zařízení, resp. celková výměra prodejní plochy je koncentrována v 19,3 %, resp. 15 % území

Obecně lze mluvit o určité erozi komunitního zakotvení maloobchodu a služeb - spotřeba rostoucí skupiny obyvatel již není primárně vázána k užšímu území bydliště, nýbrž je realizována v mnohem širším prostorovém rámci. V souladu s evropskými trendy se patrně také rozvolňují a diferencují obvyklé časy spotřebních aktivit, resp. posouvají se do dříve okrajovějších částí dne. Naznačené trendy ovšem nejsou univerzálně přenositelné na celou městskou populaci. Přesnější charakteristika aktuální situace zahrnuje existenci řady specifických skupin obyvatel s odlišnými nároky na fyzické rozmístění zařízení maloobchodní sítě, s různou preferencí spotřebních časů a rytmů, resp. s odlišnými nároky na sortimentní skladbu.

6) Při vyhodnocení **nebylo možné aplikovat limitní hodnotu koeficientu saturace 1,0 stanovenou pro obchodní zařízení v ÚPmB ve vazbě na přirozenou spádovou oblast**, protože posuzované území se nachází v sousedství historického jádra snadno dosažitelného MHD i automobilovou dopravou, tedy v sousedství centra regionálního i nadregionálního významu a **průměrná hodnota saturace zohledňující okolní navazující území dosahovala již v r. 2017 hodnotu 1,69** (a to bez sortimentu automobilů a stavebnin). Byla proto zkoumána míra ovlivnění nad tuto výchozí hodnotu).

7) Současné kapacity maloobchodní sítě:
hodnota saturace zohledňující okolní navazující území ... 1,69

Možné navýšení prodejních kapacit v řešeném území:

Lze akceptovat navýšení, které nepředstavuje významný zásah do celkové koncepce – tedy nemění podstatně stávající hodnotu saturace – tedy lze tolerovat odchylku do cca 10 % od uvedené hodnoty.

8) **Územní studie navrhuje doporučenou hodnotu 1,80**, což stále představuje podstatně nižší hodnotu než saturace oblastí MČ Brno – Střed (2,15), avšak mírně vyšší než MČ Brno – Královo Pole (1,64) a vyrovnává deficit saturace MČ Brno – Žabovřesky (0,37)

Toto reprezentuje maximální hranici velikosti prodejních ploch 204.242,4 m² tak, aby byla zachována funkčnost původních i navržených struktur, tedy umožní nárůst ploch v oblasti o 12.043m².

Nárůst obchodních ploch o 12.000 m² nemá podstatný vliv na stávající maloobchodní zařízení.

Ve vztahu k MČ Brno – Střed se přibližně jedná o doplnění kapacity, která ubyla v předchozím období (úbytek činil 11.199 m²)

9) Obchodní plochy v řešeném území:

- Uvažovaný rozsah obchodních ploch v ploše stabilizované i rozvojové celkem (celý záměr) činí celkem 10.000 m², což zohledňuje požadavek na maximální výměru obchodních ploch do 5 000 m² prodejní plochy dle regulativu vztaženého k jednotlivé funkční ploše SJ v ÚPmB, které mohou být podmíněně přípustné v každé funkční ploše. Z toho tedy:
 - ve stabilizovaných plochách rozsah uvažovaných obchodních ploch: max. 5.000 m²
 - v rozvojových plochách rozsah uvažovaných obchodních ploch: max. 5.000 m²
- Nárůst představuje pro 113 468 obyvatel 3 městských částí nárůst hodnoty saturace o $10.000 / 113\ 468 = 0,09$ - tedy 9%.
- Celkový počet ploch (bez AUTO a STAV) pak vzroste na 202.260,92. Celkově se navrhovaným řešením koeficient saturace zvýší na 1,78.
- Hlavní výkres zahrnuje předpokládaný rozsah obchodních ploch v území dle projektu investora, komerční plochy v 2.n.p. představují spíše nájemní prostory pro služby.
- Posuzovaných cca 10.000 m² v řešeném území odpovídá předpokladu nájemních ploch pro záměr investora. Tyto nájemní plochy představují hrubé plochy, které zahrnují i prostory skladové, zázemí, služby. Využitelná obchodní plocha této hodnoty proto nedosáhne. Dle již existujících jednotek v území může být čistá obchodní plocha až o cca 30% nižší (7000 m²)
- **Navýšení koeficientu saturace v návrhu odpovídá možnostem řešeného území.**
- **Rozsah ploch v každé funkční ploše nedosáhne maximálního rozsahu 5.000 m² obchodních ploch.**

10) Je podstatné, že v areálu Šumavská tower není primárním záměrem budovat obchodní centrum, jedná se o administrativní komplex, doplněný dalšími funkcemi včetně obchodu a služeb, což přispívá k polyfunkčnímu užívání území a odrazí se ve skladbě obchodních ploch.

11) Zkušenost s již funkčními částmi obchodních ploch v řešeném území ukazuje, že konkurence nových jednotek nezpůsobuje likvidaci již existujících v okolí, byť s obdobným sortimentem (nový Lidl x stávající Billa)

12) Archiv je součástí řešeného území, nemá však dopad na řešenou problematiku.

13) ÚS prověřila podmínky podmíněné přípustnosti obchodních ploch v řešeném území. Ostatní regulace zůstává platná dle ÚPmB, touto studií se nemění ani neupřesňuje, protože nijak neřeší požadavky zadání.

14) Vlastnické vztahy v území jsou dokumentovány ve výkresu č. 05.

Ve vztahu k posouzení koeficientu vybavenosti obchodními plochami není řešena potřeba změny vlastnických vztahů v území.

C.3. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury

C.3.1. Prověření možnosti dopravní obsluhy, potřebných kapacit parkování a vazby na MHD

Dopravní obsluha v území

Z hlediska dopravní obsluhy je území dostatečně obsluženo individuální i hromadnou dopravou. Lze zajistit obsluhu řešených ploch individuální dopravou s vjezdy ze Šumavské a Sevřené.

Dopravní obsluha ploch jádrových smíšených je realizována po obvodu řešeného území z veřejných komunikací v ul. Šumavské, Sevřené a Bulínovy. V souvislosti se záměrem jsou upravovány nápojně body řešeného území, koncepce dopravní obsluhy území je ale zachována. Návrhu dopravní obsluhy řešeného území, vychází z platného ÚPmB, je řešen v parametrech, které odpovídají využití území a v souladu s ČSN 736110 a s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hlavní sjezdy do řešeného území jsou řešeny přes suterénní podlaží – a to z ulice Šumavské (již realizován sjezd do podzemních garáží v 1.p.p.), další sjezdy budou řešeny jako obdoba stávajících z ul. Sevřené. V ul. Bulínově jsou realizována parkovací stání na terénu před již funkčními prodejními jednotkami (pouze pohotovostní stání s omezeným časovým režimem, hlavní kapacity parkování jsou realizovány v garážích v 1.p.p.).

Území pozemků archivu není oproti stavu nijak měněno, nevyžaduje úpravu dopravní obsluhy.

Individuální automobilová doprava

Mírou zatížení křižovatek v navazujícím území způsobeným zvýšením IAD pro areál – dopadem do okolí se zabýval investor záměru v rámci projednání projektu areálu, nebylo zaznamenáno nadlimitní ovlivnění (k dispozici u investora záměru).

Obsluha IAD je navržena přes suterénní podlaží, kde jsou navrhovány v 1.PP až 3.PP potřebné kapacity pro odstavování vozidel pro všechny typy funkcí, které území poskytuje.

Předpokládá se rozdělení parkovacích kapacit dle funkcí po jednotlivých podlažích:

- zákazníci obchodů/veřejnost - v 1.PP
- parkování pro zaměstnance administrativního komplexu i služeb a obchodů - 2.PP, 3.PP

Výpočet potřeby parkování:

Obchodní plochy

Dle typu obchodní jednotky se požadavek na parkování dle ČSN 736110 pohybuje v rozptylu 1 parkovacího stání na 20 m² až 50m² obchodní plochy.

Pro plnosortimentní nákupní centrum do 5000m² plochy nebo nákupní středisko s potravinami nad 1000 m² plochy je dle ČSN 736110 požadováno:

1 parkovací stání na každých 25 m² prodejních ploch:

tedy pro max 10000 m² obchodních ploch až 400 parkovacích míst.

Administrativa:

v objektech cca 2000 m² kancelářských ploch - vyžaduje (v závislosti na návštěvnosti) cca 1 parkovací místo na 30m² ploch – tedy 67 míst.

V rámci řešené plochy je navrhována a konkrétním projektem prověřena výstavba obsahující až 3 podzemní podlaží obsahující parkovací kapacity v garážových stáních v celkovém objemu 755 parkovacích stání.

Pokud odečteme parkovací místa pro administrativu: $755 - 67 = 688$ míst

Nejsou přitom ještě zohledněna parkovací stání na terénu (pohotovostní stání na západní straně objektu)

Pro obchodní plochy a ostatní účely mimo administrativu lze v řešené ploše zajistit až **688 parkovacích stání, což je více než potřebných 400 stání** pro maximální kapacitu obchodních ploch.

Potřebu dopravy v klidu pro možný rozsah obchodních ploch **lze v řešeném území zajistit.**

Na sousedních pozemcích mezi Bulínovou a Veverí je **připravován záměr parkování P+R**. Plocha je nadále v ÚPmB vymezena jako OV – důležité uzlové území, což podporuje záměr investora na lokalizaci obchodních ploch a může mít synergický efekt na využívání obou území. Kapacity tohoto parkování nejsou předmětem bilance potřebných ploch dopravy v klidu pro kapacity řešeného území – ty jsou navrženy výhradně v rámci vlastního řešeného území.

Veřejná hromadná doprava

Řešené území se nachází v docházkové vzdálenosti MHD (300m) k zastávkám tramvaje: Tábor, Nerudova a tramvaj/trolejbus Klusáčkova. Řešené území tvoří uzlový bod širšího území a trasy hromadné dopravy jej obklopují z více stran. Všechny zastávky se nacházejí však v okraji docházkové vzdálenosti, takže dostupnost MHD není pro řešené území zcela optimální.

Pro lepší dostupnost MHD by bylo výhodné zřízení uvažované zastávky před SONO centrem, která by docházkovou vzdálenost zkrátila až na cca 150 m.

Výhledově se řešené území nachází bezprostředně v sousedství trasy SJKD, kde je navržena zastávka Šumavská (Akademické náměstí), která obslouží přímo tento uzlový bod na trase.

Cyklistická doprava

Cyklostezka je navržena při západním okraji řešeného území přes ul. Bulínovu.

Pěší doprava

Území je dobře přístupné pěším, postupnou realizací záměru investora je pěší prostupnost zvyšována, jedná se o území vysokými počty každodenně se pohybujících osob, rozhodující proto nejsou jen obvykle bydlící obyvatelé, nejbližší okolí má vysoké kapacity administrativy

Pěší prostupnost je základní podmínkou funkčnosti obchodních jednotek v území, protože podstatná část jejich potenciálních zákazníků již dnes pěší docházku využívá – zákazníci přicházejí z administrativních objektů v nejbližším okolí (vlastní území Šumavská Tower, objekty Magistrátu města Brna, administrativy VUT Brno, Platinum a dalších), z prostředí studentských kolejí na Kounicově a vysokých škol – Univerzity obrany na Kounicově, FAST VUT na Veverí, Právnické fakulta MU, Moravské zemské knihovny a také bloků stabilní obytné zástavby v okolí uliv Pod Kaštany, Tábor.

Urbánní struktura nejbližšího okolí tedy generuje podstatné procento zastoupení pěších návštěvníků.

K nim možno výhledově připočítat patrně i další, kteří budou území využívat jako uzlový přestupní bod z IAD na MHD, odstavující vozidla v plánovaném objektu a pozemku „park and ride“, který je připravován na pozemku západně navazujícím na řešené území mezi ul. Bulínovou a Veveří.

Parter – podnož administrativních budov je navrženo propojit systémem pasáží a střešních pobytových prostorů navazujících dále na okolní komunikace a ve směru k zastávkám MHD. Podél komunikací po obvodu území budou realizovány chodníky.

Dopravní řešení je v souladu s koncepcí platného ÚPmB.

C.3.2. Technická infrastruktura

Území obsahuje stávající trasy inženýrských sítí (zejména kanalizace, vodovod, STL, plynovod, podzemní vedení VN, NN, sítě elektronických komunikací podzemní i nadzemní). Stávající infrastruktura je respektována, ve vztahu k předmětu studie není podrobněji řešena. Míru dotčení je třeba upřesnit v následné projektové dokumentaci.

Území se nachází v ochranném pásmu zařízení řízení letového provozu.

Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení.

C.3.3. Ostatní veřejná infrastruktura

Území neobsahuje obytné funkce, neobsahuje proto návrh veřejného prostranství ve smyslu §7 vyhl. č. 501/2006 Sb., neobsahuje občanské vybavení. Nakládání s odpady z ploch pro výrobu je třeba řešit v souladu s platnou legislativou dle povahy využití pozemků.

C.4. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

Celé řešené území je součástí zastavěného území.
V území jsou zčásti vymezeny návrhové plochy.
V řešeném území se nenacházejí plochy ZPF ani PUPFL.

D. Návrh úpravy směrné části ÚPmB vyplývající ze studie

Územní studie prokazuje, že podmíněčně přípustné využití se po prověření touto ÚS stává v předmětném území přípustným.