



**OPONENTNÍ POSUDEK  
ÚZEMNÍ STUDIE „ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO – JIH“**

**1. Část**  
**CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**  
**a**  
**ANALÝZA PŘEDANÝCH PODKLADŮ**

Objednatel:  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
objednávka č.9411000069

Zpracovatel posudku:  
ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ ČR  
Ing. arch. Jan Mužík  
Ing. Rostislav Košťál  
Ing. Jan Šteflíček

srpen 2010

## **Identifikační údaje:**

Pořizovatel Územní studie: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno  
Odbor územního plánování a rozvoje, zadání říjen 2008

Zpracovatel Územní studie: Atelier ERA, Hudcova 78, Brno,  
Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel,  
prosinec 2009

Pořizovatel Oponentního posudku: Statutární město Brno, OÚPR,  
objednávka č. 9411000069, ze dne 23.6.2010

Zpracovatel Oponentního posudku: Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR  
Ing. arch. Jan Mužík, Na Kocínce 5, Praha 6  
Ing. Rostislav Košťál,  
Ing. Jan Šteflíček,  
Srpen 2010

Konzultace: UAD studio, Ing. arch. Antonín Hladík  
Občanské sdružení Pěkný jih, Ing. Ivan Konečný

## **Podklady pro vypracování posudku:**

- Zadání územní studie „Rozvojové území Brno – jih“, MMB Odbor územního plánování a rozvoje, říjen 2008;
- Územní plán města Brna, UAD studio 1994;
- Územní studie „Rozvojové území Brno – jih“, varianty A a B;
- Brno – vývoj města, předměstí a připojených vesnic, Karel Kuča, Baset 2000
- Vlastní průzkumy a rozborů
- Informace poskytnuté:  
Ing. arch. Antonínem Hladíkem – UAD studio,  
Ing. Ivanem Konečným – Občanské sdružení Pěkný jih;

## **OBSAH OPONENTNÍHO POSUDKU:**

### **Část 1.**

#### **CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

- Vymezení řešeného území a jeho vztah k organismu města
- Urbanistická charakteristika řešeného území  
Základní parametry řešeného území  
Charakteristika území  
Charakteristika zástavby
- Přírodní podmínky a charakteristika krajiny
- Dopravní vazby

#### **ANALÝZA PŘEDANÝCH PODKLADŮ**

##### **Obsah Zadání územní studie**

- Vymezení řešeného území
- Účel územní studie
- Požadavky na obsah studie
- Návrh etapizace
- Požadavky na obsah, rozsah a formu dokumentace
- Požadavky pořizovatele uplatňované v průběhu tvorby návrhu

### **Část 2.**

#### **OPONENTNÍ POSUDEK ÚZEMNÍ STUDIE „ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO – JIH“**

#### **POZNÁMKY K ANALYTICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE**

#### **POSOUZENÍ NÁVRHU**

- Úvod
- Posouzení návrhu urbanistické koncepce
- Posouzení návrhu prostorové struktury
- Posouzení návrhu funkční skladby  
Bydlení  
Občanské vybavení  
Výroba, výrobní služby, skladování
- Pozemky veřejných prostranství
- Posouzení návrhu dopravního řešení
- Etapizace výstavby - varianta A a B
  
- POSOUZENÍ SOULADU NÁVRHU SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE
- ZÁVĚRY PRO ZADÁNÍ A ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY ÚPmB

#### **Příloha**

- Orientační výpočet zátěží a dimenzování MHD, tabulky

## CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### Vymezení řešeného území a jeho vztah k organismu města

Řešené území je situováno při jižním okraji správního území města a tvoří jižní polovinu území městské části Brno – jih.

Vzdálenost od centra města je vzdušnou čarou necelé 4 km. Morfologie terénu a forma zástavby umožňují z tohoto prostoru vnímat charakteristické dominanty města a jeho siluetu.

Na jižní straně na řešené území bezprostředně navazuje zástavba severního okraje malého města Modřice, kde žije cca 4 600 obyvatel a které nabízí cca 10 000 pracovních příležitostí. Charakteristická výšková dominanta města, věž barokního kostela sv. Gottharda, je také viditelná z mnoha míst řešeného území, zejména pak z Modřické ulice.

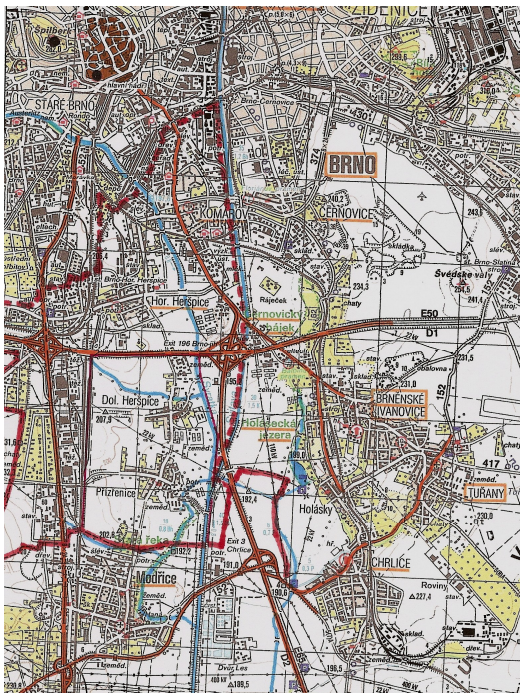
Na západní straně přiléhá k řešenému území významný dopravní koridor, který tvoří složitý a velmi široký příčný profil ulice Vídeňská s tramvají uprostřed a významná železniční trať Brno – Břeclav s nejbližší stanicí v Modřicích. Koridor doprovází nesourodá zástavba průmyslových a skladových areálů a staveb.

Na straně východní naopak řešené území plynule přechází do údolní nivy na soutoku řek Svatky a Svitavy. Velice úrodná zemědělská krajina s řadou významných krajinných prvků je již delší dobu ovlivňována dálnicemi D1 a D2. Tyto dopravní tepny, ale také volné a rovné plochy přilákaly do této krajiny výstavbu velkých obchodních center Avion, Futurum a Olympie.

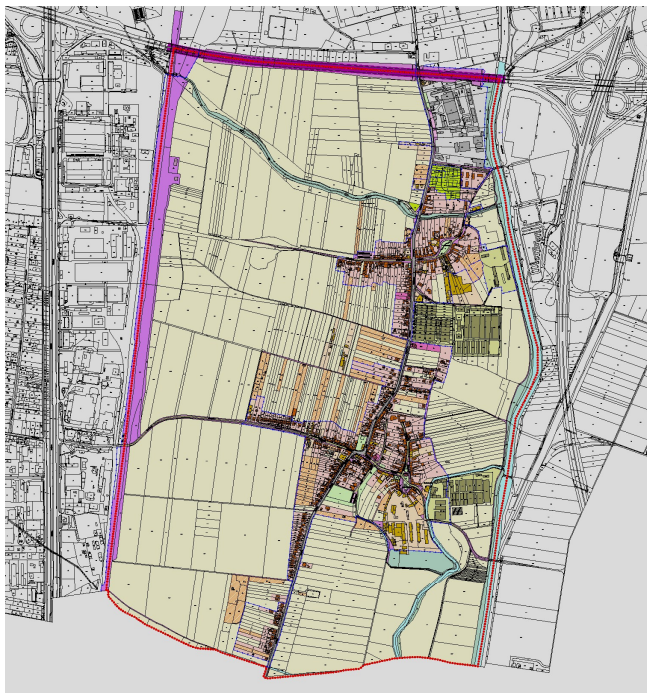
Podél obou břehů řek Svatky i Svitavy zůstaly zachovány pouze fragmenty zemědělské krajiny, které jsou dnes velice přitažlivé pro každodenní rekreaci.

Na severní straně je řešené území jasně ohraničeno tělesem dálnice D1.

Dopravně je řešené území velmi dobře propojeno s centrem města a díky blízkosti tras dálnic D1, D2 a rychlostní silnice I/52 také s Prahou, Olomoucí, Ostravou, Bratislavou a Vídní.



Poloha řešeného území ve městě



Vymezení řešeného území a jeho současná struktura

## Urbanistická charakteristika řešeného území

### Základní parametry řešeného území:

Přibližně obdélníkový půdorys má šířku 1 300 m při severním okraji a 1 500 m ve své jižní části. Délka území je 2 300 m na krajích a 2 500 m uprostřed.

Terén je v zásadě rovinný. Nejnižší nadmořská výška je na jihovýchodním okraji území 192,2 m n.m. Při jihozápadním okraji je výška terénu téměř stejná jako při jeho severozápadním okraji cca 206 - 208 m n.m. Na severovýchodním okraji je výška terénu cca 195 m n.m. Přejed výšek není ale plynulý. Znatelný terénní zlom je v podélném směru, zhruba uprostřed mezi stávající zástavbou a železniční tratí. Jeho výška je cca 10 - 12 m.

Celková využitelná plocha území je cca 358 ha. Z toho doprovodná zeleň vodních toků je cca 42 ha, stávající zástavba v obou lokalitách – Dolní Heršpice a Přízřenice zabírá včetně přilehlých zahrad a sadů cca 120 ha a zatím zemědělsky využívaná – rozvojová plocha má cca 196 ha.

Dlouhodobé statistiky dokládají teploty až o 4°C vyšší než na severu Brna.

### Charakteristika území:

Celé území městské části Brno – jih bývalo dlouhou dobu a v podstatné míře hodnotnou zemědělskou krajinou. Až po roce 1945 se zde začíná rozvíjet průmysl, jehož zhoubný vliv se nejvíce projevil v 70. a 80. letech minulého století, kdy toto území začíná být označováno jako průmyslová zóna. V té době se také mění individuální drobné hospodaření na kolektivní - zprůmyslněné zemědělství. To proměňuje i charakter krajiny. Dále jsou, do údolní nivy na soutoku řek Svatky a Svitavy s řadou významných přírodních prvků, situovány dálnice D1 a D2. Tyto dopravní tepny sem následně přilákaly výstavbu velkých obchodních center Avion, Futurum a Olympie doprovázené nezbytnými zpevněnými plochami pro individuální automobilovou dopravu.

Dnes se na obrazu území více podílí zástavba už jenom zbytky polí, zahrad a sadů většinou přičleněných k drobné rodinné zástavbě venkovského charakteru. Částečně se uplatňuje také vysoká zeleň kolem toků Svatky, Modřického ramene, Svitavy a Leskavy. Zatím méně výrazná je nově vysázená alej podél Moravanské ulice.



Krajina na pravém břehu Svatky od Přízřenic k Modřicím

Okolní krajina vybízí k oblíbeným procházkám jak podél obou řek, tak do blízkých polí. Tyto trasy jsou stále častěji a více využívány cyklisty a in-line bruslaři. V zimním období jsou pak tyto plochy vhodné pro klasické lyžování.

### Charakteristika zástavby:

Při východní straně řešeného území podél pravého, původně meandrujícího, břehu řeky Svatky se postupně rozvíjela dvě samostatná sídla – vesnice Dolní Heršpice a Přízřenice.

Pozornost poutá zejména půdorysné uspořádání řadové nízkopodlažní zástavby venkovského charakteru kolem kapkovitých tvarů návší. Půdorys obou vesnic je zachován. Zástavba prochází postupnou transformací a ne vždy šťastnou modernizací. Nebyla ale doposud zasažena měřítkově, plošně ani výškově výraznější nesourodou zástavbou. Pouze výstavba objektů kolektivizované zemědělské výroby necitlivě zasáhla jak do obrazu, tak do provozu obou sídel, zejména pak Přízřenic.

To však nemění nic na tom, že dnes patří urbanistická struktura obou útvarů mezi nejlépe dochované vesnické celky na území města Brna.

Původní i později realizované stavby, až na drobné výjimky, jsou velmi jednoduché a architektonicky skromné. Jejich nespornou hodnotou je přímá vazba na rozsáhlejší, úrodné a pečlivě udržované pozemky – zahrady a sady. Ty, jsou také výraznější estetickou hodnotou území.

Lidé si zde patrně vždy více vážili a stále váží zemědělské půdy než vlastních obydlí.



Dolní Heršpice – Jižní náměstí



Přízřenice – Staré náměstí

Na charakteru obytného prostředí se také podílejí těsné sousedské vztahy. Lidé se dobře znají a důvěrně také znají všechny prostory a zákoutí širšího obytného prostředí včetně okolní krajiny. To spoluvytváří potřebný pocit bezpečí pro všechny věkové kategorie obyvatel. Může to být také důvodem, proč žijí právě zde.

Řešené území a struktura zástavby mají také své problémy a nedostatky. Patří k nim zatížení hlukem z dopravy – železnice, dálnice a dokonce i z tramvajové trati ve Vídeňské ulici. Znamé je i znečištění spodních vod v části území.

Nedostatečné je také veřejné vybavení. V sídlech chybí základní škola, mateřská škola, zařízení pro seniory, ordinace lékařů, dětská hřiště, sportoviště a relaxační klidové a pobytové prostory.

Zanedbaný je parter veřejných prostorů. Až na výjimky chybí chodníky, ve špatném stavu jsou povrchy místních komunikací a zeleň trpí nekoncepčností výsadeb i horší údržbou keřů a stromů.



Dolní Heršpice, Jižní náměstí



Přízřenice, Břeclavská ulice

## **Přírodní podmínky a charakteristika krajiny**

### Přírodní podmínky:

Geomorfologie: západ – celek, Bobravská vrchovina, podcelek, Lipovská pahorkatina  
okrsek, Ořečovská pahorkatina  
střed – okrsek, Modřická pahorkatina  
východ – podcelek, Dyjsko - Svratecká niva

### Hydrologie:

dílčí povodí Svratka a dílčí povodí Leskava

Regulovaný tok Svratka, rameno Svratky Stará řeka (Modřické rameno) v trase původního toku, starý mlýnský náhon v Přízřenicích, potok Leskava - pravobřežní přítok Svratky, Moravanský potok - pravobřežní přítok Modřického ramene.

### Pedologie:

Klimatický region 2 - teplý, mírně suchý, skeletovitost – bezskeletovitá, orientace – všesměrná, svažitost - rovina až mírný svah do 7°, nivní půdy, černozemní půdy na spraších, lužní půdy, třída ochrany I. a II. v celém území.

Fytogeografické členění: okres 18a Dyjsko - svratecký úval

### Původní společenstva:

Dubo-habrové háje, luhy a olšiny, okrajově Subxerofilní doubravy

### Mapované biotopy:

Modřické rameno, niva Svratky - měkké luhy nížinných řek, jasano-olšové luhy, Leskava - mezofilní ovsíkové louky

Všechny zmíněné biotopy se vyskytují v drobných segmentech.



Soutok řeky Svatky se Svitavou

### Charakteristika krajiny:

Původní lužní krajina v nivě Svatky a navazující nízká terasa v západní části území byly v dávné minulosti přeměněny na intenzivní zemědělskou krajinu. Významným zásahem bylo přeložení soutoku Svatky a Svitavy a regulace koryta Svatky ve 30.-40. letech 19. století. Současné toky Svatky a Svitavy jsou tvrdě "inženýrsky" zregulované, nicméně v klínu tvořeném soutokem a po obou březích Svatky nad soutokem se vyvinuly vzrostlé břehové porosty (topol kanadský, jasan, vrby aj.). Svitava nad soutokem a Svatka pod soutokem mají charakter vodního kanálu, Svatka je na levém břehu provázená vzrostlým liniovým porostem.

Původní situaci vodní sítě dokládá umístění center obcí a trasování komunikací.

V k.ú. Přízřenice a Modřice je dochováno původní říční koryto a mlýnský náhon, později boční rameno Svatky (místní název Stará řeka) v současnosti začleněné do soustavy Natura 2000 jako EVL - Modřické rameno.

Z výše položené západní části do Svatky přitéká potok Leskava č.h.p. 4-15-01-158 (jméno odvozené od obce Starý Lískovec, jehož katastrem potok protéká).

Leskava klesá nevýrazným údolím k nivě Svatky. Tok je na území Dolních Heršpic veden ve své původní trase mezi hony orné půdy a je doprovázen sice úzkým, ale poměrně dobře vyvinutým břehovým porostem. Kolem křížení potoka s dálnicí, ul. Vídeňskou a železničním koridorem se v důsledku izolovanosti místa vyvinul spontánní porost mimolesní zeleně, který tvořící základ lokálního biocentra.

Potok s břehovým porostem je základem lokálního biokoridoru.

Méně významný je Moravanský potok, vymezující jižní hranici k.ú. Přízřenice.

V dolní části toku je Moravanský potok tvrdě zregulován.

V celé nivě a v navazujícím území se vyskytují vysoce produkční půdy (nivní a černoze), které v kombinaci s příměstskou polohou byly příčinou vzniku intenzivního zahradnictví.

V minulosti zde byly rozsáhlé zelinářské zahrady a tradičně na záhumenních pozemcích ovocné zahrady. V nové době byla zahradnická výroba soustředěna do velkých závodů, charakteristických pro celou oblast (Agro Tuřany a.s., se dvěma



skleníkovými a školkařskými závody v Přízřenicích a v Dolních Heršpicích, patří k nejvýznamnějším producentům zahradnických produktů v ČR). Velké skleníkové komplexy jsou ale negativním zásahem do krajiny, srovnatelným s jinými komerčními komplexy. Úprava zeleně uvnitř těchto areálů vnáší do krajiny cizorodé prvky - jehličnany, exoty ap.

Intenzivní zemědělská výroba na orné půdě doposud probíhá v západním sektoru území, mezi zastavěným územím obcí a železničním koridorem.

Mozaika soukromých zahrad v území pozoruhodně kopíruje původní členění plůžiny, zejména západně od silnice mezi D. Heršpicemi a Přízřenicemi.

Z hlediska zasazení do krajinného rámce je řešené území na východním okraji pohledově uzavřeno hradbou vysoké zeleně podél Svratky. Na straně západní vymezuje území v prvním plánu průmyslová a komerční zóna podél Vídeňské ulice, za kterou se otevírá pohled na stoupající terén intenzivně obdělávané Modřické pahorkatiny a zalesněné vrchy Ořechovské pahorkatiny. Na severu je možno za hradbou náspu dálnice D1 zahlédnout návrší Špilberku a Petrova. Na jihu vymezuje území okraj zástavby v Modřicích.

Dle evropské klasifikace Corine Land Cover se v území vyskytují krajinné typy 2.1.1 - nezavlažovaná orná půda, 2.4.2 - směsice polí, luk a trvalých porostů, 1.1.2 - nesouvislá městská zástavba a 1.2.1 - průmyslové a obchodní areály.

#### Krajinná zeleň:

Niva - břehové porosty:

Stávající koryto Svratky je provázeno vzrostlými břehovými porosty, místy charakteru lužního lesa, zejména v okolí soutoku se Svitavou. Pod soutokem jde spíše jen o liniový porost na pravém břehu. Druhovú skladbu je méně vhodná, je zde velký podíl hybridních topolů *Populus x canadensis*. Tendence spontánního vývoje k přirozené skladbě porostu je perspektivní, bude jí však třeba podpořit zvláště vzhledem k začlenění do regionálního ÚSES.

Nejvýznamnějším prvkem krajinné zeleně jsou místy přírodě blízké lužní porosty kolem Modřického ramene (Staré řeky). Tento fenomén je chráněn v soustavě Natura 2000, jako evropsky významná lokalita. Je také registrován jako Významný krajinný prvek Stará řeka a je součástí nadregionálního ÚSES.

Podél potoka Leskavy je úzký vzrostlý břehový porost, tvořící základ pro trasu lokálního biokoridoru.

Podél Moravanského potoka je málo významný, řídký, převážně keřovitý břehový porost s významnějšími dřevinami u křížení se silnicí Přízřenice - Modřice a před ústím do Modřického ramene.

Podle Územního plánu města Brna tvoří Svratka a Svitava osy zelených klínů pronikajících z krajiny Dyjsko svrateckého úvalu do města. Doprovodná zeleň vodních toků Svratky, Leskavy a Svitavy tvoří zelené linie celoměstského významu. Funkce zelených klínů a linií je omezena jejich stávajícím stavem - nesouvislostí, nevhodnou druhovou skladbou, neprostupností.

Lesy:

Úzký pás porostu u Modřického ramene je v PUPFL. Drobný lesní porost je také v prostoru soutoku. Lesní porosty jsou obklopeny rozsáhlejšími porosty vzrostlé mimolesní zeleně, vesměs lesolužního charakteru.

Stromořadí:

Podél silnice Přízřenice - Moravany je stromořadí javorů *Acer saccharinum*, ostatní stromořadí jsou v sídelní zeleni.

#### Sady a zahrady:

Ze zastavěného území do extravilánu zasahují zahrady a sady na úzkých parcelách původní plužiny. Tvoří zelený rámec obcí zejména na západním okraji zastavěného území. Dále od zastavěného území tvoří zahrady mozaiku s ornou půdou, případně loukami.

V současnosti jsou realizovány poměrně rozsáhlé výsadby na levém břehu Svratky v souvislosti s výstavbou a funkcí velkého obchodního, společenského a zábavního centra Olympie.

#### Zemědělský půdní fond:

V území je doposud vysoký podíl ZPF. Vyskytují se zde vysoce produkční půdy - nivní půdy, černozemě na spraších, v malém segmentu u Modřického ramene lužní půdy - převážně v 1., méně ve 2. třídě ochrany ZPF.

Niva Svratky je více zastavěná, zejména do ní zasahují velké areály zahradnických závodů, stavebních základen a skladů.

Vysoký podíl zahrad a sadů je v zastavěném území a na parcelách v původním členění plužiny. Souvislý hon orné půdy je v západní polovině území. Vzhledem k vysoké produkční schopnosti zdejší půdy doposud odolával záboru.

#### Zeleň v sídlech:

V obou obcích je patrná snaha pečovat o zeleň. Nedávné úpravy jsou ale poněkud cizí zatím ještě převažujícímu vesnickému charakteru veřejných prostorů. Velké a dnes již výrazné zastoupení jehličnanů a exotů, zejména na obou náměstích (Jižní a Staré) je nevhodné, působí zde cize a poškozují obraz těchto cenných prostorů.

Parčík u křižovatky Zelná - Moravanská - Modřická je jen minimálně upraven. Nově založený parčík u areálu Agro Tuřany v D. Heršpicích má jednoduchou koncepci výsadby stromů v trávniku. Podobně jsou řešeny další novější úpravy zeleně.

Příznivě působí široký zelený pás se vzrostlými stromy v ul. Jezerní, který navazuje na, vzrostlými stromy obklopený sportovní areál v Přízřenicích. Travnaté zelené pásy jsou také v ulicích Modřické (lípové stromořadí), Moravanské, Berňáckově (třešně), Starém nám. - slepé ulici. Pozůstatek ovocného stromořadí je podél cesty v ul. Břeclavské.

#### Ochrana přírody a ÚSES:

V území se nenachází zvláště chráněné území přírody.

Významný krajinný prvek: **Stará řeka**

Natura 2000: Staré řečiště Svratky (místní název Stará řeka), nyní ve spojení s mlýnským náhonem v Přízřenicích, tvoří boční rameno doprovázené přírodě blízkým lužním porostem. Je vyhlášeno jako Evropsky významná lokalita EVL- CZ 0620010

#### **Modřické rameno.**

Charakteristika: Nížinné toky s vegetací svazu *Ranunculion fluitantis* a *Callitrichon Batrachion*, rozloha 6,35 ha. Větší část EVL je na katastru Modřice.

#### Územní systém ekologické stability:

Regionální ÚSES: Svratka a Svitava jsou regionálními biokoridory - RBK 1485 Pod Myslivnou - Soutok (Svratka nad soutokem), - RBK 1494 Soutok - Černovický hájek (Svitava), - RBK 1486 Soutok - Rajhradská bažantbice (Svratka pod soutokem).

Umělý charakter koryt a nepůvodní porosty komplikují funkčnost obou biokoridorů. Vymezení se v dostupných podkladech (Územní technický podklad NR a R ÚSES, UAP Jihomoravského kraje, Územní plán města Brna, Územní studie Brno -jih) poněkud liší. Vyskytují se zde chyby, jako je zahrnutí zahradnických areálů a

nákupního centra Olympia do biokoridoru, také šířka biokoridoru v oblasti soutoku - až 350 m, zasahující do ZPF.

V oblasti soutoku a pod ním je vymezeno regionální biocentrum RBC 238 Soutok Svratky a Svitavy.

Vymezení dle Územní studie zahrnuje, areál Agro Tuřany v Přízřenicích do biocentra.

Výhledově v biokoridoru budou doplňovány lužní porosty, postupně upravována druhová skladba a udržovány nivní louky. V ideálním případě by mělo dojít k úpravám koryt.

#### Lokální ÚSES:

Lokální biokoridor je vymezen podél Leskavy. Zahrnuje tok potoka a doprovodný břehový porost. Funkční je v průchodu přes ZPF mezi železničním koridorem a obcí. Průchod zastavěným územím Dolních Heršpic a zaústění do RBK 1485 je nutno doplnit.

U křížení Leskavy s železničním koridorem, dálnicí D1 a ul. Vídeňskou je vymezeno lokální biocentrum. Jeho základ tvoří stávající spontánní porost vysoké zeleně. Biocentrum je třeba doplnit na požadovanou výměru a upravit dle požadavků na vymezování ÚSES.

V regionálním biokoridoru RBK 1485 je vloženo lokální biocentrum Ústí Leskavy v Dolních Heršpicích. Biocentrum je třeba podrobně vymezit a založit porosty.

#### Vymezení záplavového území:

Rovinaté partie krajiny podél řek Svratky, Svitavy a Leskavy ale také záplavovým územím, které stanovil Krajský úřad Jihomoravského kraje dne 29.1.2010 na návrh Povodí Moravy, s.p.

Do řešeného území zasahují jeho pasivní i aktivní zóny. Západní hranicí pasivní zóny tvoří hranice Q 100. Aktivní zóny v řešeném území jsou:

- Při soutoku Svratky a Leskavy,
- Na Leskavě je po obou březích říčky západně od ulice Havránkova,
- Na pravém břehu Svratky mezi obcemi D. Heršpice a Přízřenice
- Po obou březích Modřického ramene jižně od Přízřenic až po Modřice,

### **Dopravní vazby**

#### Železnice:

Po západní hranici řešeného území prochází dvojkolejná elektrifikovaná železniční trať č. 250 Břeclav – Brno – Havlíčkův Brod, která je v úseku Břeclav – Brno součástí 1. železničního koridoru Bratislava – Břeclav – Brno – Česká Třebová – Praha – Děčín - Berlín. Koridor trati byl v nedávné době upraven pro rychlost 160 km/h. Železniční zastávka nebo stanice v řešeném území není.

#### Silnice:

Po severní hranici řešeného území prochází dálnice D1 Praha – Brno – Kroměříž – Ostrava – státní hranice s Polskem. Řešené území není na D1 přímo napojeno. Osou řešeného území i dopravní osou sídel Dolní Heršpice a Přízřenice je silnice III. třídy č.15278 Modřice – Přízřenice – Horní Heršpice. Silnice slouží jak dopravě tranzitní do průmyslových Modřic, tak i přímé obsluze přilehlé zástavby. Její směrové i šířkové uspořádání ale dnešnímu provozu neodpovídá. Má stále ještě charakter původní historicky vzniklé vozové cesty.

Spojení se silnicí III/15268, která je vedena jako doprovodná komunikace podél směrově dělené silnice I/52 je zajištěno silniční propojkou s označením III/15281 z náměstí v Přízřenicích. Vzhledem k absenci mimoúrovňové křižovatky se silnicí I/52 a s ohledem na pouze úrovňové křížení s frekventovanou železniční tratí, nemá dnes tato silnice zvláštní význam.

Za východní hranicí řešeného území prochází dálnice D2 Brno – Břeclav – státní hranice se SR). Řešené území není na D2 přímo napojeno. V souběhu se západní hranicí řešeného území prochází dělená čtyřpruhová komunikace I/52 (R52) Brno – Pohořelice – Mikulov – státní hranice.

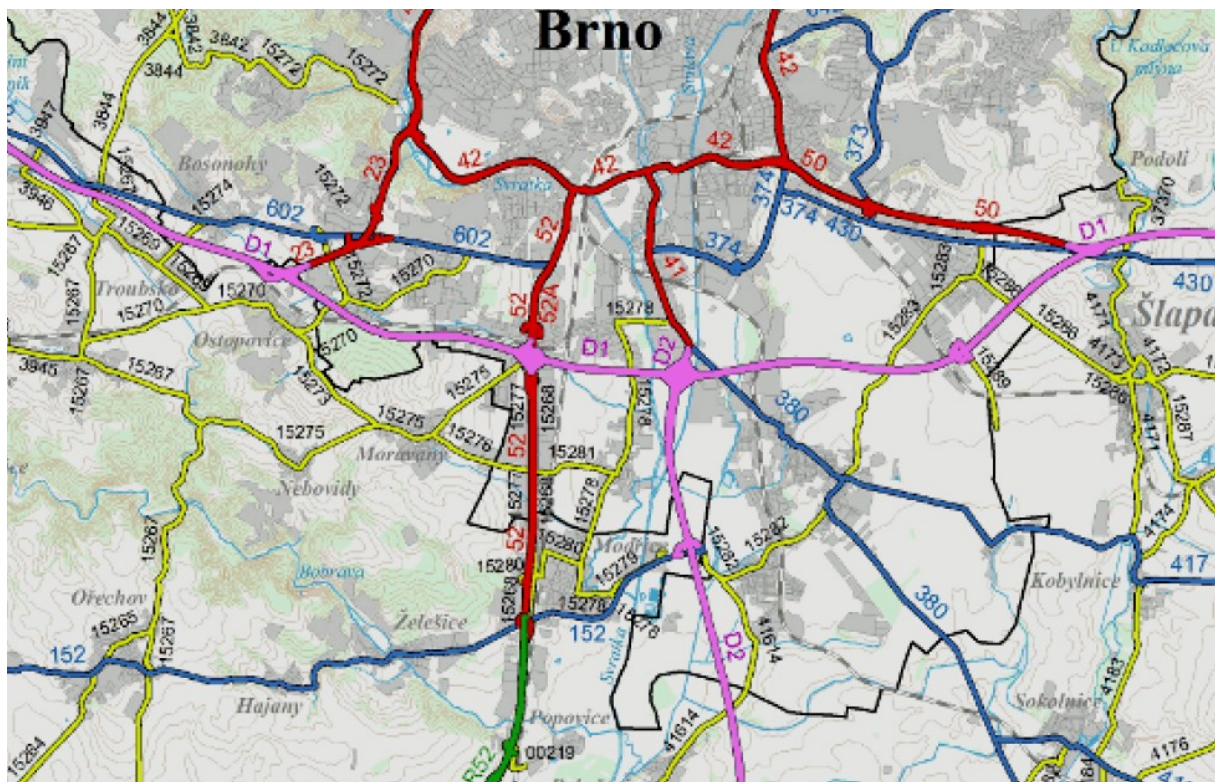


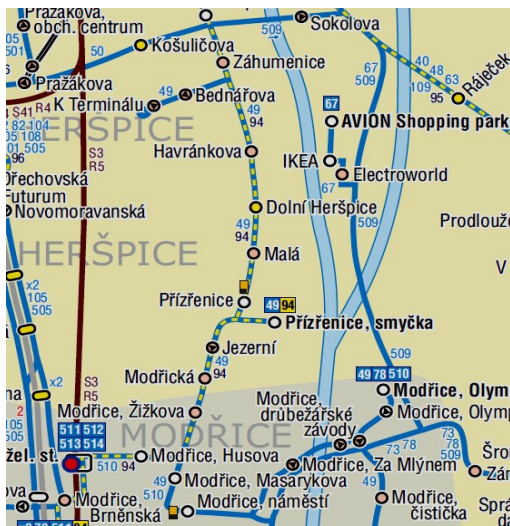
Schéma širších dopravních vztahů

#### MHD:

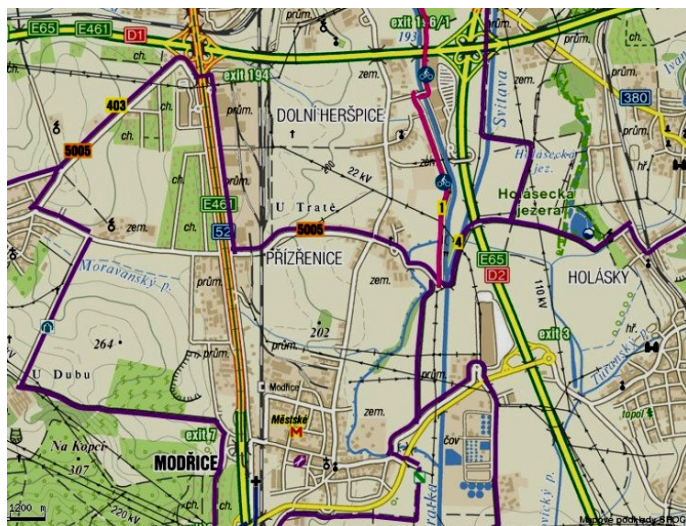
Po silnici III třídy č. 15278, která je současně urbanizační osou zastavěného území vesnického charakteru, projíždí autobusová linka č. 49 z ulice Úzké v centru Brna přes Komárov do Modřic a k obchodnímu centru Olympie. V Přízřenicích na Starém náměstí je odlehčovací smyčka pro relaci Úzká – Přízřenice. Interval mezi spoji je cca 20 až 30 min. Dopravu nelze považovat za příliš komfortní.

Před nádražím ČD v Modřicích byl v rámci IDS JMK vybudován přestupní terminál na autobusovou regionální dopravu. Ten však nemá přímou vazbu na souběžnou síť MHD, kterou zde reprezentují autobusová linka č. 49, tramvaj v ose silnice I/52 – ulice Vídeňská.

Tento nedostatek je ve všech alternativách konceptu ÚP Modřice eliminován návrhem tramvajové trati od železniční stanice Modřice přes území Přízřenic a Dolních Heršpic. To umožní vyloučit osobní přepravu z nádraží Horní Heršpice a výrazně zjednodušit kolejové řešení brněnského železničního uzlu.



Sít' MHD



Cyklistické trasy

### Cyklistické a pěší cesty a trasy:

V současném stavu prochází k.ú. Modřice významná a v terénu značená cyklotrasa č. 4, Brno – Hevlín -- Laa an der Thaya, součást mezinárodní trasy Greenways Krakov – Morava – Vídeň a mezinárodní cyklotrasy Euro-velo č. 6 Vídeň – Praha – Mnichov – Frankfurt, která je označována také jako Jantarová stezka. V současné době přichází od jihu po samostatné cyklostezce vedené na pravém břehu Svatky k soutoku Svatky a Svitavy. Odtud pokračuje jako trasa č.1 dále podél Svatky na samostatné cyklostezce. Zde také kříží cyklotrasu č.5005 v trase Moravany – Tuřany, po které cyklotrasa č.4 překračuje řeku Svatku a po pravém břehu míří do Komárova.

Cyklotrasa č.1 z Modřic do Komárova je samostatnou cyklostezkou společnou pro cyklisty a chodce. V úseku od Modřic po Přízřenice je současně účelovou komunikací pro přilehlé zahrádky. V úseku od Přízřenic do Komárova je intenzivně využívána také in-line bruslaři. Pro tento smíšený provoz je však nedostatečně šířkově dimenzovaná. Především z důvodu bezpečnosti by bylo třeba oba druhy pohybu (dopravy a sportu), prostorově oddělit a vybudovat dvě, pokud možno samostatné a volněji vedené paralelní trasy se společnými odpočívadly.

## ANALÝZA PŘEDANÝCH PODKLADŮ

### Zadání územní studie

#### Vymezení řešeného území:

V zadání je jednoznačně a srozumitelně vymezeno **hlavní a rozšířené** řešené území. Hranice hlavního území tvoří významné dopravní koridory: železniční trať Brno – Břeclav na západní straně a dálnice D1 na straně severní. Na východní straně je hranicí řeka Svatka a na straně jižní správní hranice měst Brno a Modřice. Pro potřeby řešení systému dopravy bylo řešené území rozšířeno na straně západní po Vídeňskou ulici a na straně severní po ulici Sokolova a Hněvkovského. Uváděné rozlohy území jsou 377 ha a 420 ha.

#### Účel územní studie:

- Patrně hlavním cílem studie je získat komplexně zpracovanou a podrobnější urbanistickou vizi budoucího využití a celkového uspořádání území, která se byla **podkladem pro změny ÚPmB**. (uvedeno až na str. 8)
- Územní studie **navrhne závazné podmínky** (spíše pravidla a regulativy) pro postupnou a koordinovanou realizaci dílčích investičních akcí.
- Územní studie **prověří reálnost** již známých investičních záměrů: výroby, skladů, administrativy, dopravního terminálu ČD, logistického centra a několika souborů pro bydlení.

#### Požadavky na obsah studie:

Stručné shrnutí hlavních obsahových požadavků uvedených v bodech 3. – 8. Zadání:

- Z hlediska širších vztahů je požadováno řešení **dopravní vazby** území na silnici I/52 - Vídeňská, na Horní Heršpice a Modřice.
- Potřeby **základního školství** je třeba řešit v souvislosti s rozvojovými plochami pro bydlení v k.ú. Komárov, Horní Heršpice a Moravanské Lány.
- Studie vymezí plochy pro nový kapacitní obytný soubor doplněný plochami smíšenými, obchodu, služeb a výroby. Soubor bude vybaven odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou.
- V návrhu zachovat hodnoty prostředí, zejména v centrech původních obcí.
- Vyhodnotit potřebu ploch pro veřejné vybavení, zejména v oblastech školství, sociální péče, rekreace a sportu.
- Vyznačit části území, pro které bude nezbytné předchozí zpracování podrobných územních studií, nebo regulačních plánů a formulovat pro ně Zadání.
- Vymezit plochy veřejných prostranství.

#### Požadavky na řešení dopravy:

Navrhnout kategorizaci místních komunikací, minimalizovat slepé komunikace, k navrženým trasám doložit vzorové podélné a příčné profily, pozornost věnovat pěší a cyklistické dopravě, navrhnout obsluhu území MHD včetně vazby na IDS.

#### Požadavky na bydlení:

Preferovat komplexnost, pestrost a celkovou kvalitu obytného prostředí, navrhnout přiměřené plochy pro rodinnou zástavbu.

#### Požadavky na občanské vybavení:

V rozsahu místních potřeb budou navrženy plochy a zařízení pro mateřské školky, základní školy, areály seniorů, pro sport a rekreaci i pro komerční aktivity.

#### Požadavky plochy výroby a služeb:

Zohledněte potřebu a probíhající změnu ÚPmB č. B51/07-II týkající se vytvoření nových pracovních příležitostí na jihu města.

#### Požadavky na technické vybavení:

Počítat s dostatečně dimenzovanými koridory inženýrských sítí – kanalizace, zásobování vodou, plynem, teplem a elektrickou energií, podporovat potřebu zpomalování odtoku vody z území, prověřit možnost umístění sběrného místa odpadů pro širší okolí.

#### Požadavky na životní prostředí, ochranu a tvorbu přírody a krajiny:

Respektujte stávající prvky ÚSES a upřesněte jejich hranice, respektujte registrovaný VKP a současně EVL - NATURA 2000 – Modřické rameno. Zohledněte krajinný ráz údolní nivy řeky Svratky, navrhnete odpovídající plochy veřejné městské zeleně. V návrhu zohledněte rizika vyplývající ze zjištěné kontaminace podzemních vod v části řešeného území.

### Návrh etapizace:

Návrh postupné realizace výstavby bude významnou součástí návrhu. V návrhu je třeba vycházet z možností napojení území na dopravní síť, probíhající rekonstrukce kanalizace a ČOV Modřice a je třeba zohlednit realizaci protipovodňových opatření.

### Požadavky na obsah, rozsah a formu dokumentace:

Dokumentace bude zpracována tak, aby odpovídala měřítku a výkladu regulativů stávajícího ÚPmB.

Grafická dokumentace bude zpracována takto:

Širší vztahy v měřítku **1:50 000**

Širší dopravní vazby (patrně v rozsahu rozšířeného řešeného území) v měřítku **1:10 000**

Návrh funkčního a prostorového uspořádání území – hlavní výkres, řešení dopravy, principy řešení technické infrastruktury, ÚSES, etapizace a návrh změn ÚP budou zpracovány v měřítku **1:5000**

V zadání je ještě požadován návrh architektonického řešení – umístění objektů s výškovým členěním podle lokalit v měřítku 1:2000.

### **Požadavky pořizovatele uplatňované v průběhu tvorby návrhu:**

V počátku prací byla věnována pozornost především dopravě. Následně byl představen urbanistický záměr zpracovatele – **jasné a čitelné funkční zónování** území (železnice, výroba, městská třída, zelený pás, bydlení, zeleň).

Zástupci pořizovatele opakovaně doporučují navrhovat v souběhu s novou páteří komunikací plochy smíšené zástavby.

Dále upozorňují na velkou vzdálenost tramvaje od bydlení a na potřebu respektovat stávající drobnou venkovskou zástavbu.

Zpracovatelé předkládají dvě modifikace návrhu (varianty **A** a **B**). Větší podporu získává varianta **A – plnohodnotná městská čtvrť**.

Dochází k dohodě o **variantním dokončení studie** a úpravě grafické dokumentace – výkres č.2 - Návrh architektonického řešení 1:2000, bude nahrazen vizualizacemi.

### Názor posuzovatele:

***V Zadání postrádáme požadavky pořizovatele týkající se celkového charakteru nové městské čtvrti, které by vycházely z potenciálu území, ze zájmu o různé typy obytného prostředí a také ze známých požadavků současných obyvatel. Uvedený požadavek, navrhnout „Kapacitní obytný soubor“ říká více o počtu obyvatel, hustotě a možné i výšce zástavby, než celkovém pojetí souboru.***

***Poloha území na okraji města, jeho přírodní podmínky a okolní krajina zde vytvářejí jedinečné předpoklady pro druhově pestrou skladbu různých typů prostředí. Nejlepší podmínky zde jsou pro obytné prostředí, které bude mít ve vhodných místech rysy předměstí velkého města. Brno takových příležitostí nemá mnoho. Větší vzdálenost k centru je na předměstích vyvažována těsným kontaktem bydliště s okolní krajinou.***

***Plochy a charakter prostředí předměstského bydlení velmi dobře definuje doposud platný ÚPmB.***

***Zadání obsahuje jak základní informace o území, tak jasné požadavky na rozsah, obsah i formu zpracování územní studie. Velký důraz je v textu kladen na řešení dopravy.***