

# Příloha A

textové části Územní studie „Jižní čtvrť“

## UPŘESNĚNÍ REGULAČNÍCH PODMÍNEK OZV STANOVENÝCH PRO FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

Požadavek zadání, cit.: „*Specifikujte podmínky přípustnosti v jednotlivých funkčních plochách, proveďte na podkladu regulativů dle ÚPmB podmíněnou přípustnost staveb a stanovte pro jednotlivé funkční plochy konkrétní limity přípustného využití dle stanovených podmínek (z hlediska dopravy, z hlediska saturace v oblasti maloobchodu apod.)*“

### VÝCHODISKA

**Územní města Brna** (zpracovatel: Urbanismus, architektura, design – studio, s.r.o.; schválen 03.11.1994). Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna o závazných částech Územního plánu města Brna č. 2/2004, ve znění opatření obecné povahy č. 2/2020 (též OZV), definuje u všech funkčních typů smíšených ploch (tj. ve smíšené ploše obchodu a služeb SO, smíšené ploše výroby a služeb SV, jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ) tzv. „podmíněně přípustná využití“, které je vázáno na splnění podmínky kladného prověření v podrobnější dokumentaci. Ke způsobu prověření a následnému projednání OZV uvádí, cit.: „*podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny*“, a v článku 8 OZV upřesňuje, cit.: „*Pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky (s výjimkou 6. čl. odst. 6.5) může být navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.*“

V následujícím výtahu z OZV je „podmíněně přípustné využití“ smíšených ploch zvýrazněno (tučným písmem).

#### Funkce: smíšené plochy

- *Jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.*
- *Níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.*

*Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:*

#### SO smíšené plochy obchodu a služeb

- *Slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.*
- *Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.*

*Přípustné jsou:*

- *Administrativní budovy.*
- *Stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.).*
- *Maloobchodní provozovny do velikosti 1.500 m<sup>2</sup> prodejní plochy.*
- *Maloobchodní provozovny do velikosti 3.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu.*
- *Provozovny stravování a ubytovací zařízení, řemeslné provozovny.*
- *Služebny městské policie.*
- *Stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.*
- *Zábavní zařízení.*

***Podmíněně mohou být přípustné:***

***na základě prověření v ÚPD zóny***

- ***maloobchodní provozovny do 10.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy,***
- ***maloobchodní provozovny do 3.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.***

*SV smíšené plochy výroby a služeb*

- *slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.*

*Přípustné jsou:*

- *Provozovny výroby a služeb.*
- *Administrativní budovy.*
- *Maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1.500 m<sup>2</sup> prodejní plochy.*
- *Maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu.*
- *Provozovny stravování a ubytovací zařízení.*
- *Zahradnictví.*
- *Stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.*
- *Zábavní zařízení.*

***Podmíněně mohou být přípustné:***

- ***Byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny.***

### **Na základě prověření v ÚPD zóny**

- ***maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 10.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy,***
- ***maloobchodní a velkoobchodní provozovny do 5.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.***

### **SJ jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru**

- *slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.*
- *Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.*

### ***Přípustné jsou:***

- *Obchodní, kancelářské a správní budovy.*
- *Maloobchodní provozovny do velikosti 1.500 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu charakteru odpovídajícím dané historické struktuře okolní zástavby a zajištění parkování v objektu.*
- *Provozovny stravování a ubytovací zařízení.*
- *Zábavní zařízení.*
- *Podstatně nerušící výrobní provozovny (řemeslného charakteru),*
- *Zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.*
- *Byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven.*
- *Bytové domy v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za bytové domy se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.).*

### ***Podmíněně mohou být přípustné na základě prověření v ÚPD zóny***

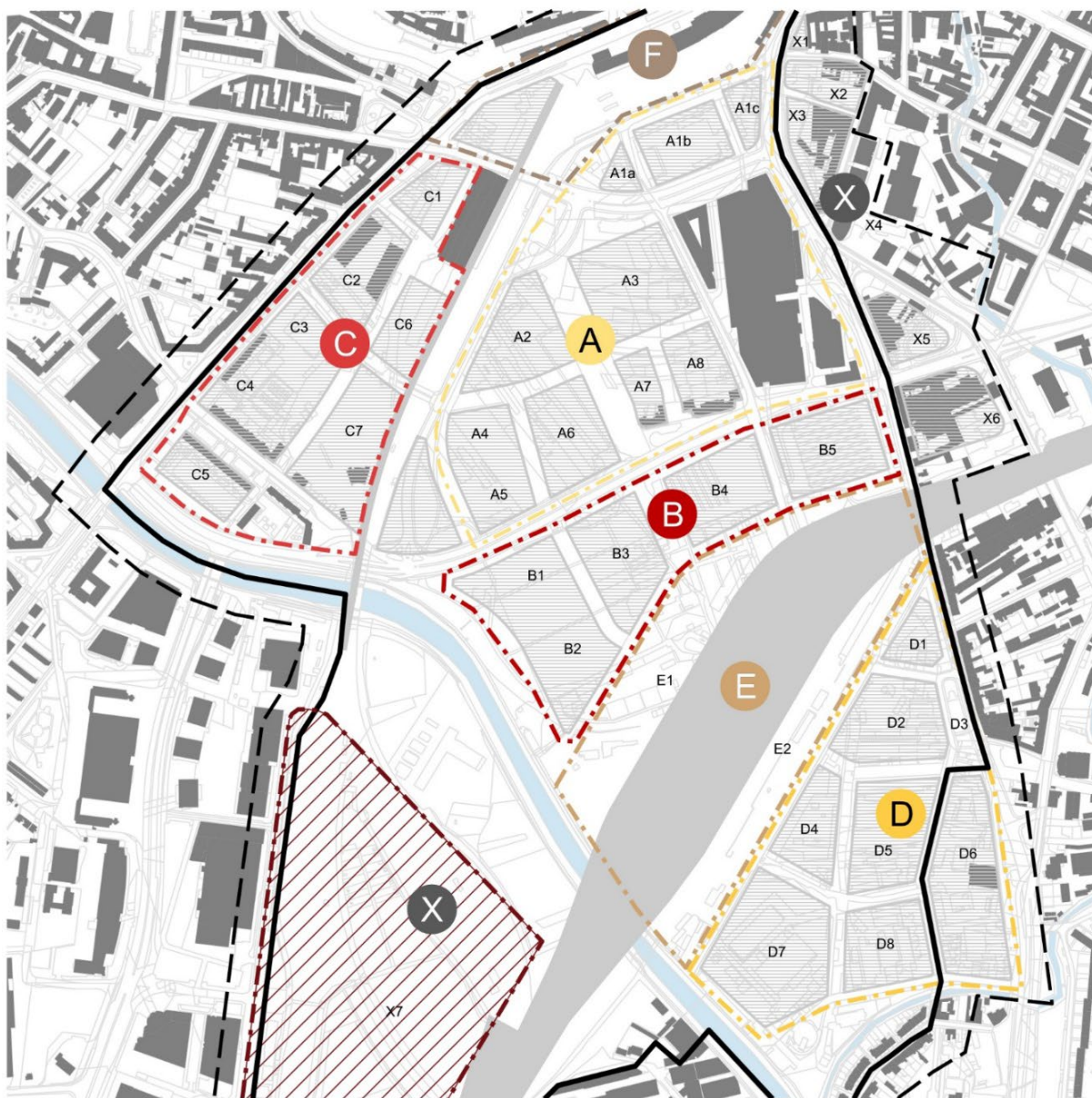
- ***maloobchodní provozovny do 5.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy.***

### ***Závazně nejsou vymezeny:***

***podíly přípustné podlažní plochy bydlení v ostatních jádrových plochách. Tato podmínka může být vymezena (když to vyžadují zvláštní městotvorné důvody) na základě územně plánovací dokumentace zóny.***

Územní studie člení řešené území na zóny a ty dále na stavební bloky. (Označení zón a stavebních bloků je identické v celé dokumentaci.)

# SCHÉMA ROZDĚLENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DO ZÓN



- |   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
|  | ZÓNA A / STŘED       |  | ZÓNA E / NOVÉ NÁDRAŽÍ                                       |
|  | ZÓNA B / PŘEDNÁDRAŽÍ |  | ZÓNA F / STÁVAJÍCÍ HL. NÁDRAŽÍ                              |
|  | ZÓNA C / NOVÉ SADY   |  | ZÓNA X / BLOKY V DOTČENÉ ÚZEMÍ<br>S DOPORUČENÝMI REGULATIVY |
|  | ZÓNA D / ZANÁDRAŽÍ   |  | NAVAZUJÍCÍ ÚZEMNÍ STUDIE NA LOKALITU X7                     |

Maximální přípustná prodejní plocha maloobchodní provozovny byla v řešeném území či jeho části prověřena v jiných dřívějších územních studiích:

### **Územní studie „Podmíněná přípustnost prodejních ploch v lokalitě Aupark Brno“**

(zpracovatel: Arch.Design, s.r.o., zpracována 2011, možnost využití pro rozhodování schválena dne 12.04.2013) prověřila rozlohu prodejních ploch maloobchodních provozoven v bloku západně od autobusového nádraží Zvonařka (tj. blok B4). Na základě prověření pak v západní části bloku přípustila maloobchodní provozovny do 4.242 m<sup>2</sup> prodejní plochy a ve východní části bloku maloobchodní provozovny do 10.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. Územní studie vycházela z požadavku na efektivní využití a uspořádání staveb a z předpokladu, cit.: *„že poroste význam dopravně exponovaných maloobchodních lokalit. ..., nové prodejní plochy v prostoru dopravního uzlu Jižního centra budou významně nadměstského významu, využívány ve zvýšené míře spotřebiteli žijícími v pracovním spádovém regionu Brna.“*

### **Územní studie „TESCO-Dornych“**

(zpracovatel: Knesl+Kynčl s.r.o., zpracována 2011, možnost využití pro rozhodování v území schválena dne 11.04.2012) prověřila maximální rozlohu prodejní plochy u maloobchodní provozovny v prostoru OD TESCO (tj. v blocích A1a, A1b, A1c) s výsledkem, cit.: *„... Na základě prověření studie lze v předmětné návrhové ploše připustit až 5.000 m<sup>2</sup> prodejních ploch...“*. Územní studie umožňuje, aby v blocích A1a a A1c byly přípustné maloobchodní provozovny do rozlohy 5.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy. Současně konstatuje a akceptuje, že ve stabilizované ploše SO, v níž je situován obchodní dům TESCO, dosahuje rozloha maloobchodních prodejních ploch v souhrnu 13.107 m<sup>2</sup>.

### **Územní studie „Jádrová oblast Jižního centra v Brně - dopracování“**

(zpracovatel Arch.Design, s.r.o.; zpracována 2013, možnost využití pro rozhodování schválena dne 28.05.2014) prověřila území mezi starým a budoucím nádražím, a pro každý stavební blok v návrhových stavebních plochách stanovila maximální rozlohu prodejních ploch maloobchodu.

Vyhodnocení maximální možné prodejní plochy maloobchodu vychází z premisy, cit.: *„Z hlediska limitní hodnoty koeficientu vybavenosti obchodními plochami v přirozené spádové oblasti dle metodiky OUPR hodnota 1,0 m<sup>2</sup>/obyvatele nelze použít vzhledem k tomu, že se jedná o území, které svým významem přesahuje administrativní hranici města.“* I tato územní studie vidí řešenou lokalitu jako čtvrť s nákupními centry nadmístního významu, proto při výpočtu rozlohy prodejních ploch navýšila koeficient saturace, a v důsledku připouští, aby každá maloobchodní jednotka měla prodejní plochu o rozloze do 5 000 m<sup>2</sup> (u ploch SJ) a do 10 000 m<sup>2</sup> (u ploch SO). Současně ale upozorňuje, že větší rozlohy obchodních jednotek mění nákupní chování zákazníků (ve smyslu: cílené cesty za většími nákupy, nutnost odvozu individuální automobilovou dopravou, doprava a logistika objemného zboží,), cit.: *„V rámci rozvoje území nesmí dojít k urbanistickému oddělení území Jižního centra od historického jádra a převaze zaměření sortimentu u maloobchodních prodejen na mobilního zákazníka, což by mohlo způsobit příliš ostré rozhraní mezi atraktivitou Jižního centra a středem města v neprospěch jádra. Kompromisním řešením musí být zajištění komfortní dostupnosti hromadnou dopravou a vyřešení bezproblémové pěší prostupnosti daného území.“*

Další použité podklady:

**„Průzkum maloobchodní sítě na území města Brna za rok 2003 – prostorové, ekonomické a plánovací aspekty rozvoje maloobchodu“** (zpracovatel: Výzkumné centrum regionálního rozvoje MU v Brně; 12/2003) mimo jiného hodnotí vliv velkoplošných nákupních center, cit.: *„Velké maloobchodní jednotky (nad 5 000 m<sup>2</sup>) nerespektují přirozenou hranici dlouhodobě se vyvíjející městské maloobchodní sítě, čímž radikálně narušují tradiční nákupní proudy a komunitní charakter maloobchodu... Velká nákupní centra svým významem překračují měřítko města a působí na regionální úrovni.“*

**Brno Urban Grid** vizualizuje prostorová data o území města Brna s využitím čtvercové sítě o velikosti buňky 250 x 250 m na podkladu OpenStreet mapy. Pro zjednodušený přehled o rozloze prodejních ploch prodejen zboží (na konci roku 2017) je dostačující. Je zřejmé, že v řešeném území přesahují rozlohu 10.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy pouze prodejny v obchodní domě TESCO Dornych a v obchodní Galerii Vaňkovka. V Územním plánu města Brna jsou obě obchodní centra situována ve stabilizovaných smíšených plochách, OD TESCO ve smíšené ploše obchodu a služeb SO a obchodní Galerie Vaňkovka v jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ.

Vlastní podklady:

**„Průzkum maloobchodní sítě města Brna 2017“** (zpracovatel: Kancelář architekta města Brna, p.o., Altimapo, s.r.o., datum: 03/2018), která mimo jiného analyzuje vliv typu maloobchodního prodeje na spotřebitelskou spádovost městské a příměstské populace. U velkých nákupních center, kam řadí i obchodní Galerii Vaňkovka (s celkovou rozlohou maloobchodních prodejen 22.884 m<sup>2</sup>) hodnotí, cit.: *„Jsou významnými koncentracemi maloobchodního prodeje a služeb – převrstvují tradiční rozložení prodejní plochy, počtu a sortimentu prodejen a často zásadně ovlivňují spotřebitelskou spádovost a spotřební rytmy městské a příměstské populace.“* Ostatní prostorové shluky maloobchodu a služeb – nákupní ulice hodnotí, cit.: *„Z funkčního a urbanistického hlediska jsou významné zejména nákupní ulice – tradiční nákupní okrsky liniového, resp. stuhového charakteru s převažujícím umístěním zařízení maloobchodu a služeb v uličním parteru. Identifikované komerční shluky jsou charakteristické typickým, relativně různorodým sortimentem, ve kterém zpravidla početně dominují prodejny potravin a oděvů...“*

**„Zpracování analýzy a vyhodnocení komerčního potenciálu vymezeného území – podklad pro zadání soutěže hlavní nádraží Brno“** (zpracovatel: 4ct, s.r.o. a JONES LANG LASALLE, s.r.o., objednatel: Kancelář architekta města Brna, p.o., datum: 11/2019), která vyhodnotila komerční potenciál oblasti ve dvou mezních variantách, ve variantě konzervativní a ve variantě maximální, předestřela maximální a minimální plochy maloobchodu (v obou uvedených variantách) ve třech typických lokalitách: podnádraží, přednádraží a zanádraží).

## Maloobchod

Konzervativní varianta			
	podnádraží (HPP m <sup>2</sup> )	přednádraží (HPP m <sup>2</sup> )	zanádraží (HPP m <sup>2</sup> )
min. plocha	9.000	2.000	1.000
max. plocha	12.000	3.500	1.500

Maximální varianta			
	podnádraží (HPP m <sup>2</sup> )	přednádraží (HPP m <sup>2</sup> )	zanádraží (HPP m <sup>2</sup> )
min. plocha	25.000	2.000	1.000
max. plocha	30.000	3.500	1.500

Maloobchodní trendy a potenciál trhu hodnotí takto, cit.: „*Předmětné území se nachází v samé blízkosti centra města a z maloobchodního hlediska uvažujeme jako přímou konkurenci projekty, které se nachází v jeho primární spádové oblasti. Tyto projekty představuje Galerie Vaňkovka, ..., a plánovaná přestavba obchodního domu TESCO Dornych. Tyto dva projekty vnímáme jako stěžejní a limitující pro případnou další výstavbu formátu obchodního centra v této lokalitě... Z tohoto důvodu dále uvažujeme funkci maloobchodu čistě jako podpůrnou funkci...*“ a dále, cit.: „*Maloobchodní trh v Brně je relativně saturovaný a v případě dokončení všech plánovaných projektů můžeme hovořit o úplné saturaci trhu... Dále se zde promítá trend v oblasti nákupních parků, které již necílí jen na větší regionální města, ale doplňují maloobchodní nabídku i ve městech pod 10 000 obyvatel. Tyto nákupní parky pokrývají každodenní potřeby zákazníků v daných lokalitách a snižují nutnost cestovat do větších měst, která se tak stávají klíčovou destinací v případě větších, či zážitkových nákupů.*“

### PROVĚŘENÍ A UPŘESNĚNÍ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ

Územní studie „Jižní čtvrť“ (dále též zkráceně „územní studie“) definuje podmínky pro funkční a prostorové uspořádání, které mají vést k vytvoření plnohodnotné živé městské čtvrti, jejíž hlavní kompoziční osa, tj. městská třída Bulvár harmonicky (bez ostrého rozhraní) propojí centrum města s novým nádražím. Územní studie proto v řešeném území podporuje mix funkcí, kombinující maloobchod, služby, administrativu, krátkodobé i dlouhodobé ubytování, bydlení, pracovní aktivity a další.

Analýzy komerčního potenciálu upozorňují, že maloobchodní trh v Brně je relativně saturovaný. Funkce maloobchodu v řešeném území by proto neměla působit jako zdrcující konkurence, vést k vytěsnění či likvidaci existujících prodejen v centru města a v navazujícím území. Dalším trendem je, dle analýzy, doplnění maloobchodní nabídky v menších městech v okolí Brna – saturace poptávky v těchto lokálních centrech snižuje potřebu zajíždět na nákupy do centra Brna. Územní studie proto opustila premisu, o kterou se opírali předchozí územní studie (tzn. novou čtvrť vnímali jako novou obchodní zónu regionálního významu zacílnou, spoléhající na mimobrněnské zákazníky).

Předchozí prověření (podmíněně přípustného využití smíšených ploch) z dřívějších územních studií jsou proto touto územní studií revidována, nahrazena.

- **V návrhových smíšených plochách obchodu a služeb SO v přednádražním prostoru (tj. zóny A, B) jsou přípustné maloobchodní provozovny do 3.000 m<sup>2</sup>.** Územní studie navrhla v přednádražním prostoru (v zónách A, B) vícepodlažní zástavbu uspořádanou do bloků (tzv. hybridní strukturu zástavby). Územní studie definuje požadavky na řešení dopravy v klidu (tj. odstavování a parkování výhradně v podzemních podlažích či v 1 NP budov, ve veřejném prostoru možné parkování jen pro taxi, bus, ...). Všechny tři podmínky, tj. „situování ve vícepodlažním objektu“, který „odpovídá charakteru území“, „se zajištěním parkování v objektu“, byly při řešení územní studie prověřeny. Pokud bude územní studie využita jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území, prosazování těchto podmínek je zajištěno. Shrnutí: V zónách A a B jsou v návrhových smíšených plochách obchodu a služeb SO přípustné maloobchodní provozovny do 3.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, přičemž v jedné stavbě (budově) lze umístit více samostatných maloobchodních provozoven.
- **V návrhových jádrových, tj. smíšených plochách centrálního charakteru SJ v přednádražním prostoru (tj. zóny A, B) jsou přípustné maloobchodní provozovny do 3.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy.** Územní studie nastavuje v přednádražním prostoru (v zónách A, B) jednotné podmínky pro umístění maloobchodních provozoven, a proto, nejen v návrhových plochách SO, ale také v návrhových jádrových, tj. smíšených plochách centrálního charakteru umožňuje maloobchodní provozovny do 3.000 m<sup>2</sup>. Nastavuje jednotné konkurenční podmínky a usnadňuje rozhodování správních úřadů. Maximální rozloha maloobchodní jednotky již není determinována rozlohou stavebního bloku, ale je odvozena od „urbanisticky příznivého nákupního chování“ (preferuje pochůzky místních za nákupy, tzv. zastavení se na nákup po cestě, využívání hromadné dopravy apod.). Maloobchodní prodejny s větší rozlohou prodejní plochy by narušily charakter nové městské čtvrti (jsou určeny pro jiný typ nákupního chování, generují větší dopravní zátěž – zákazníci i dodavatelé zboží, vyžadují více manipulačních a skladovacích ploch), proto jsou v zónách A a B neakceptovatelné. Shrnutí: V zónách A a B jsou v návrhových jádrových, tj. smíšených plochách centrálního charakteru SJ přípustné maloobchodní provozovny do 3.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, přičemž v jedné stavbě (budově) lze umístit více samostatných maloobchodních provozoven.
- **Ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb SO (v bloku A.1b) jsou přípustné maloobchodní provozovny do 10.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy.** Ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb SO v bloku A.1b je nyní situován obchodní dům TESCO Dornych, v němž maloobchodní jednotky přesahují rozlohu prodejní plochy 10 000 m<sup>2</sup>. Při plánované přestavbě lze tuto rozlohu prodejní plochy u maloobchodní provozovny akceptovat (s odkazem na dosavadní využití).
- Územní studie „Jižní čtvrt“ prověřila i ostatní podmíněně přípustné využití smíšených ploch – s negativním výsledkem. Jiné tzv. „podmíněně přípustné využití“ (tj. prověřené v ÚPD zóny) není u smíšených ploch SO, SJ, SV přípustné. Velkoobchodní provozovny v řešeném území nejsou přípustné.



- V plochách SV mohou být dle OZV podmíněně přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínky, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny. Toto využití nepodléhá prověření v územní studii.
- Ve stabilizované jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru SJ se nachází obchodní Galerie Vaňkovka. Objekt je územně stabilizován, v době platnosti dosavadní územně plánovací dokumentace se nepředpokládá podstatná změna ve využití území. Územní studie pro ni nestanovila limitní hodnotu prodejní plochy malobchodní jednotky.
- Regulativy této územní studie (v kap. 3.5) současně stanovují, že **ve všech smíšených plochách SO, SJ je stanoven povinný minimální podíl rezidence 30 %.** Tento regulativ platí současně s výše uvedenými upřesňujícími podmínkami. Musí být respektován.

## SCHÉMA ROZMÍSTĚNÍ SMÍŠENÝCH PLOCH



SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB  
SV SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

SJ SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU  
NAVAZUJÍCÍ ÚZEMNÍ STUDIE NA LOKALITU X7