

ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO-JIH

DOPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST



2011

ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO-JIH

DOPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Objednatel:

Statutární město Brno

Magistrát Města Brna, Odbor Územního plánování a rozvoje

Zhotovitel:

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

Mošnova 3, 615 00 Brno

Řešitelský tým zpracovatele:

Urbanistická koncepce:

Ing.arch. Antonín Hladík

Ing.arch. Miloš Kabel

KONZULTACE :

Doc. Ing.arch. Jan Mužík CSc.

Doprava:

Ing. Vlastislav Novák

PK OSSENDORF s. r.o.

Brno 2011

Obsah

Textová část

1.	Zadání	4
2.	Rekapitulace vývoje názorů na uspořádání území	4
2.1	Územní plán	5
2.2	ÚS Rozvojového území Brno – jih 2009	6
2.3	Oponentní posudek na ÚS Rozvojového území Brno – jih 2009	7
3.	Stav území a limity, které rozhodujícím způsobem ovlivní uspořádání území	8
3.1	Předpoklady a rámce řešení	8
4.	Urbanistická koncepce	11
5.	Způsob zástavby	13
6.	Dopravní infrastruktura	14
6.1	Předpoklady širších vztahů a návazností na výhledové řešení silniční sítě	14
6.2	Návrh dopravního řešení	15
7.	Technická infrastruktura	15
8.	Bilance	15
9.	Metodika zpracování	23

Grafická část

1. Současný stav / limity, které rozhodujícím způsobem ovlivní uspořádání území
2. Návrh funkčního a prostorového uspořádání – základ urbanistické struktury (etapa před provedením PPO)
3. Návrh funkčního a prostorového uspořádání – rozvojový potenciál
4. Schéma - výškové zónování stavebních ploch
5. Urbanistická struktura území v kontextu výškového zónování zástavby
6. Návrh funkčního a prostorového uspořádání – Podklad pro změnu ÚPmB
7. Předpoklady urbanizace „Rozvojového území Brno- jih“
8. Příklady řešení části území - intenzita využití ploch (A-D), příklad prostorového řešení ulice v rezidenčním území (E)

Nedílnou součástí dokumentace jsou i prezentace, které dokladovaly postupy řešení a byly podkladem pro jednání výrobních výborů (viz paré č.1)

1. ZADÁNÍ

Hlavním cílem dopracování ÚS je uplatnit „závěry pro zadání změny ÚPmB“ vyplývající z oponentního posudku ÚS „Rozvojové území Brno-jih“. ÚS se po projednání s veřejností stane novým podkladem pro pořízení změny ÚPmB v rámci „Aktualizace ÚPmB“, tj. pro sestavení a přijetí Zadání změny ÚPmB a její následné zpracování, projednání a schválení.

Zadání dále specifikuje věcné požadavky na dopracování studie:

1. rozsah ploch funkčního využití území použít dle varianty „A“
2. doplnit příčné veřejné koridory s liniovou zelení
3. ve stabilizovaných plochách stávajících obcí Dolní Heršpice, Přízřenice navrhnout regeneraci a dostavby se zachováním urbanistických hodnot
4. zvážit stabilizaci areálů zemědělské výroby a jejich možnou transformaci
5. rozčlenit návrhové plochy na podrobnější prostorové celky příznivého měřítka
6. respektovat výšky zástavby ve stávajících obcích Dolní Heršpice, Přízřenice 1-3 podl. s postupným zvyšováním na 4 max 6. NP.
7. posoudit vhodnost umístění logistického centra ČD v Dolních Heršpicích či Přízřenicích.
8. stanovit zásady pro utváření veřejných koridorů a dalších veřejných prostranství včetně návrhu zeleně.
9. doplnit lokální biokoridor podél Leskavy v průchodu zastavěným územím Dolních Heršpic a upravit lokální biocentrum u křížení Leskavy s dálnicí D 1 - dle požadavků na vymezování ÚSES
10. hlavní městskou třídu navrhnout tak aby přenesla dopravu ze stávající komunikace III/15278
11. ve stávajících obcích Dolní Heršpice, Přízřenice upravit místní komunikaci nejlépe na funkční třídu C se zklidněným provozem a doplňkovou autobusovou MHD
12. tramvajovou vozovnu předpokládat v prostoru křížení dálnic D1 a D2

Vzhledem k tomu, že v průběhu prací došlo na základě konzultací s pořizovatelem, a zpracovatelem oponentního posudku, i zástupci veřejnosti, k akceptování některých významných úprav nemohlo být zadání splněno v rozsahu, který je výše specifikován; to se týká především bodů 1, 7, a 10. Zdůvodnění je zřejmé z navržené urbanistické koncepce, přičemž pro bod č.7 nejsou relevantní podklady.

2. REKAPITULACE VÝVOJE NÁZORŮ NA USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

OÚPR MMB zahájil v r. 2004 na jihu města Brna v městské části (MČ) Brno-jih, katastrálním území Dolní Heršpice, Přízřenice pod dálnicí D1 a na východ od železniční tratě pořízení změny ÚPmB pod označením B54/04 – I spočívající ve změně funkčního využití plochy zemědělského půdního fondu (ZPF) na plochy pro průmysl (PV) včetně dopravního napojení za účelem vytvoření nových pracovních příležitostí pro město Brno tzv „nulť etapa“. Podkladem pro tuto změnu byla Urbanistická studie „Dolní Heršpice - Přízřenice“ (UAD STUDIO, 2001), která reagovala na požadavek vymezit další plochy pro pracovní aktivity v důsledku vyčerpání disponibilních ploch v „Brněnské průmyslové zóně na Černovické terase“. Z důvodů nevyjasněnosti koncepce dopravy regionální a nadregionální úrovně byla změna pozastavena a následně přiřazena do souboru 2007 – I - 24. Soubor

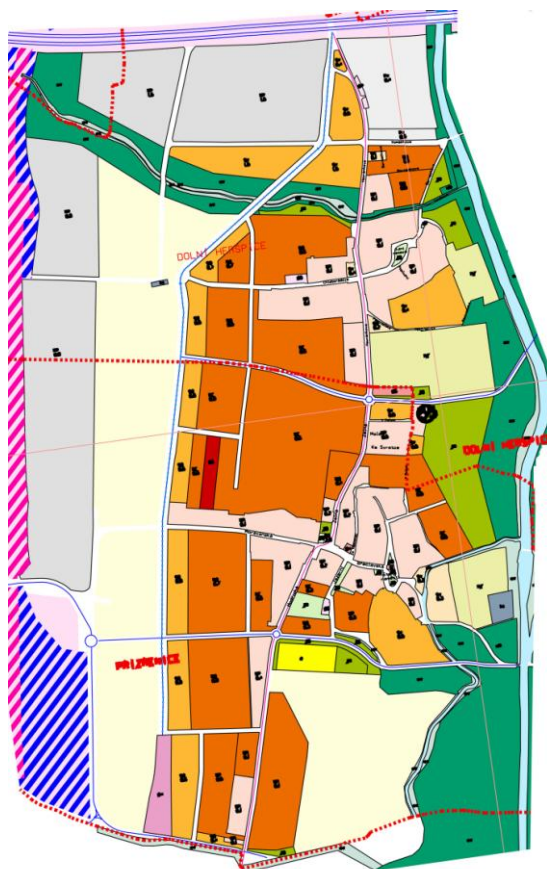
společně s návrhem změny textové části vyhlášky k ÚPmB kap. 9. Zvláštní podmínky využití území pod ozn. A11/07 – I - „využitelnost nových návrhových ploch je možná až po realizaci mimoúrovňové křižovatky Moravanská a kapacitně dostatečných inženýrských sítí“. Průtahy v pořizování této změny způsobily nutnost zpracování aktuálního územně plánovacího podkladu, který bude reagovat na nové rozvojové skutečnosti v jižní části města, kterými jsou zejména:

- rozšíření dálnice D1, kterou se mění koncepce připojení území
- měnící se skelet nadřazené dopravní sítě
- hranice záplavového území a navržených protipovodňových úprav
- vstup investorů do území s projektem bytové výstavby a tím potřeba návrhu optimálního využití území ve vztahu ke stávajícím formám bydlení
- potřeba stanovení etapizace výstavby a podmiňujících investic
- etapové možnosti využití území v kontextu provedení protipovodňových úprav

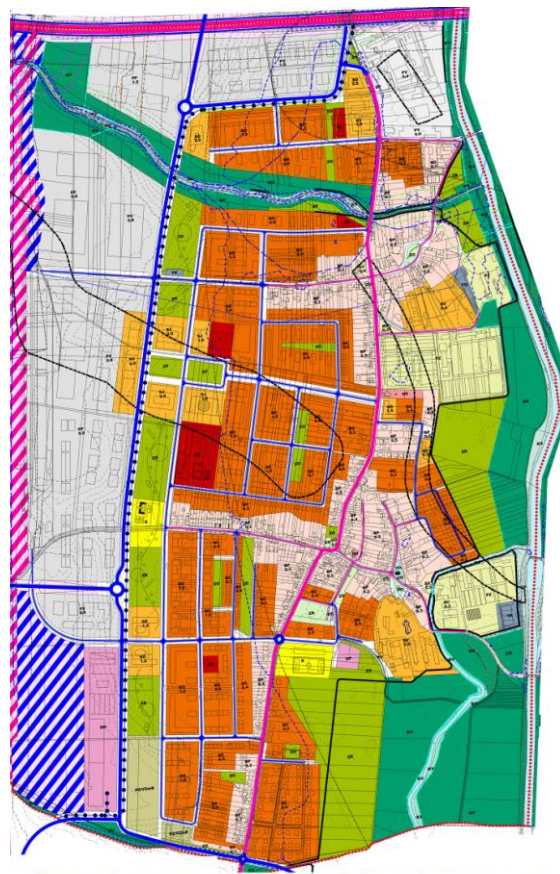
Vzhledem k tomu, že se v části území v návrhových plochách při ul. Modřické připravuje výstavba, byla pro toto území zpracována Územní studie „Modřická“, která byla v dopracování studie upravena zejména v kontextu zpracování PPO.

2.1 ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy v segmentu mezi tělesem dálnice D1, ul. Havránkovou, tokem Leskavy resp. krajinnou zelení, podél toku a tělesem železnice, a dále v segmentu západně od ul. Havránkovy, Zelné a Modřické, po koridor budoucí páteřní komunikace (obchvatu stávajícího rezidenčního území). Zásadní problém takto vymezených zastavitelných ploch je, že převážná většina je uvnitř záplavového území Q100 a jejich využití je, s ohledem na dikci příslušné vyhlášky, nemožné do doby provedení protipovodňových opatření. Samostatný pás zastavitelných ploch pro průmysl podél železniční trati je vymezen v rozsahu která byl navržen v ÚPmB již v r.1994. Je zřejmé, že bez řešení urbánní struktury jako celku, nelze platný územní plán města považovat za dostatečný pro řízení územního rozvoje.



ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA



ÚZEMNÍ STUDIE „ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO-JIH“
(ERA 2009) VAR A

2.2 ÚS ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ BRNO – JIH 2009

Územní studie „Rozvojové území Brno-jih“ (ERA, 12/2009, reaguje na změněné podmínky v území; je zpracována ve dvou variantách a území pojímá komplexně v širších souvislostech a vyvozuje změny ÚPmB nad rámec řešeného území projednávané změnou B54/04-I.

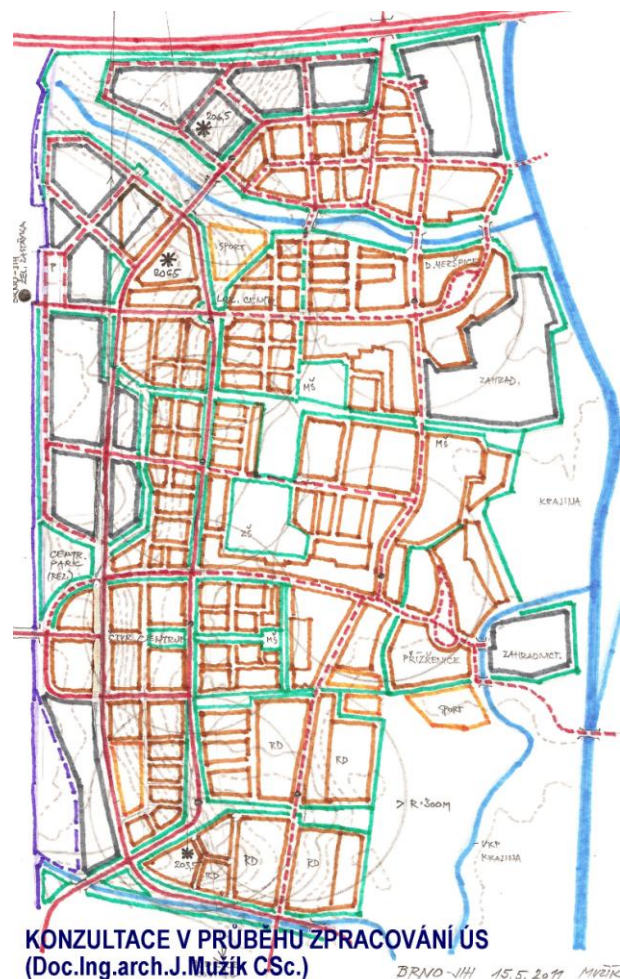
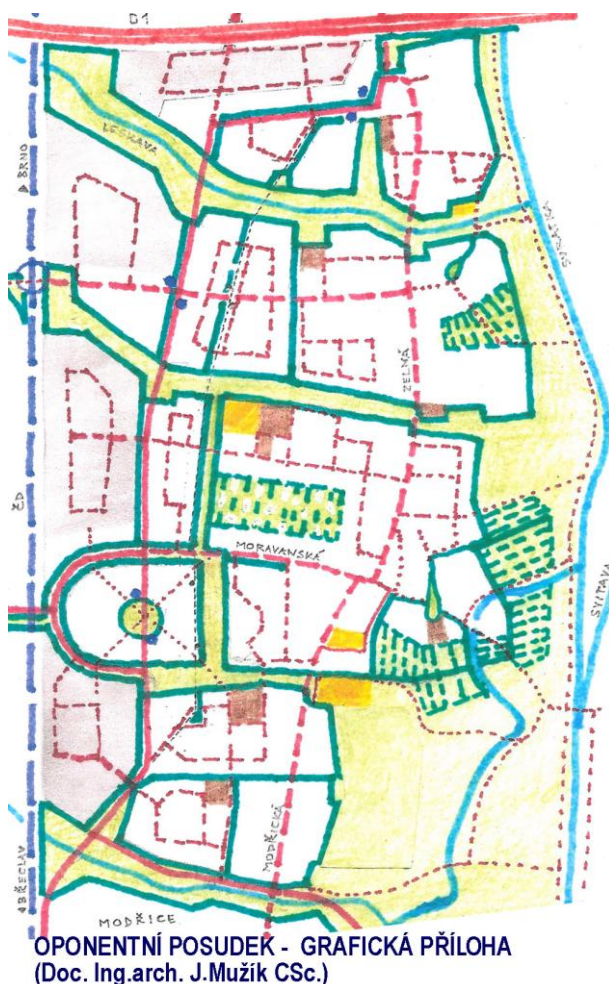
Varianta „A“

Nabízí jasné zónování území ve schématu pásů - železnice - výroba - zelený izolační pás - bydlení - přírodní zeleň říčních toků.

Využití území představuje vyváženou strukturu plnohodnotné čtvrti s novými centry na zastávkách tramvaje s důrazem na posílení ploch bydlení. Hlavní prostorovou a organizační osou území se stává nově založený a bohatě šířkově dimenzovaný „zelený pás“ oddělující výrobu od bydlení, využívaný pro každodenní rekreaci obyvatel. **(Varianta byla doporučena jako podklad pro změnu ÚPmB).**

Varianta „B“:

Doplňuje urbanistickou strukturu ploch ÚPmB založenou na vložení pásu smíšeného využití, který odděluje plochy bydlení od ploch výroby pro koexistenci těchto funkcí. Využití území preferuje vytvoření nové strategické průmyslové zóny města.



2.3 OPONENTNÍ POSUDEK NA ÚS ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ BRNO – JIH 2009

Územní studie byla podrobena oponentnímu posudku, který zpracovala Asociace pro urbanismus a územní plánování (Ing. arch. Mužík, 8/2010).

Oponentní posudek komplexně hodnotí jak zadání tak i výsledky řešení ÚS a formuluje závěry a doporučení pro zpracování změny ÚPmB, zejména:

- kapacitu území vyjádřenou počtem cca 15 000 obyvatel považovat za optimální a reálnou,
- plochy průmyslu omezit na rozsah podle územní studie - varianty A (hloubka cca 300 m)
- změnit řešení založené na fenoménu severojižní osy, tvořené cca 140 m širokým a 1 700 m dlouhým pásem zeleně, který odděluje zónu výroby od bydlení, a který by měl sloužit každodenní rekreaci všech věkových kategorií obyvatelstva; navržené řešení nelze doporučit:
 - prostor není vhodný pro rekreaci, zejména pro děti,
 - pás bude trvale vysoce přitažlivý pro stavební využití; mohlo by se stát, že plochy pro každodenní rekreaci budou chybět tam, kde jsou opravdu potřebné a nezbytné, tedy především v těsném sousedství bydlení.
- pásy zeleně s rekreační náplní vést kolmo nikoli souběžně s městskou třídou

- doplnit lokální biokoridor podél Leskavy v průchodu zastavěným územím a lokální biocentrum u křížení Leskavy s dálnicí D1 doplnit na požadovanou výměru
- hladinu zástavby regulovat s ohledem na charakter území - 3 podlaží by měla být hladina nepřekročitelná ve stávajících částech Dolní Heršpice a Přízřenice; navazující zástavba 4 podlažní může gradovat směrem ke komunikační páteři rezidenčního rozvojového území a dosáhnout výšky až 6 podlaží (případné lokální zvýšení v centru je možné po prověření podrobnější studií prostorových vztahů)
- rezervovat vhodné plochy pro základní veřejnou vybavenost, zejména základní a mateřské školy
- páteřní trasu veřejné hromadné dopravy směřovat do obytného území a potvrdit její směr k terminálu IDS v Modřicích
- po schválení změny ÚPmB zpracovat podrobné územní studie (regulační plány) jednotlivých částí území

Je zřejmé, že oponentní posudek poměrně významně mění přístup k urbanistické koncepci navržené ve variantě „A“.

3. STAV ÚZEMÍ A LIMITY, KTERÉ ROZHODUJÍCÍM ZPŮSOBEM OVLIVNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

3.1 PŘEDPOKLADY A RÁMCE ŘEŠENÍ

Zvýše uvedeného vyplývá, že připomínky a podněty oponentního posudku poměrně významně změní přístup k urbanistické koncepci navržené ve variantě „A“, a tím i k zadání US, které bylo založeno na dopracování této varianty. Současně je nezbytné reflektovat:

1. limity, a režimy které ovlivňují uspořádání území resp. etapizaci jeho využití, zejména nové poznatky, které nebyly při zpracování varianty „A“ známy
2. širších kontext vztahů, zvláště v dopravních vztazích a z toho se odvíjející rozložení hlavních dopravních koridorů
3. rozsah území a postup změn na plochy stavební jako několikafázový postupný proces naplnění území může být záležitostí více generací.
4. majetkové vztahy v území, mimo jiné rozsah a polohu pozemků ve vlastnictví města a možnosti jejich využití pro vytvoření kostry ploch pro dopravu a veřejných prostranství, a následně veřejné vybavenosti

ad 1. Limity a režimy

- Hluk z dopravy silniční a železniční – míra zasažení území vyplývá z „hlukové mapy“ zdroji jsou dálnice D1 a železniční trať č.250 Břeclav – Brno; hluk lze významným způsobem eliminovat formami zástavby podél těchto dopravních staveb.
- Hluk z dopravy letecké – vyhlášené hlukové pásmo 85 db zasahuje část území mezi D1 a tokem Leskavy, Probíhá přehodnocení hlukového pásma (rozšíření) tak, že zasáhne prakticky celé výše uvedené území. Hluk z letecké dopravy nelze prakticky eliminovat v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb;. V dotčeném území nelze vymezit plochy pro bydlení, veřejnou vybavenost, školství, zdravotnictví, sociální péči, a pro obdobné způsoby využití (*chráněným venkovním prostorem se rozumí nezastavěné pozemky, které jsou užívány k rekreaci, sportu, léčení a výuce*)

- Rozlivy toků Q100 (Svratka, Svitava Leskava), zasahují téměř celou polovinu území, a to zejména významnou část stávající zástavby. Území bude chráněno protipovodňovými opatřeními (hráze, stěny); do doby provedení PPO však nelze předpokládat využití jinak zastavitelných ploch. Těžiště výstavby v první etapě se posouvá mimo hranici Q100 směrem západním. Po provedení PPO zůstane část pozemků podél toku Svratky v režimu řízeného rozlivu.

ad 2. Kontext širších vztahů

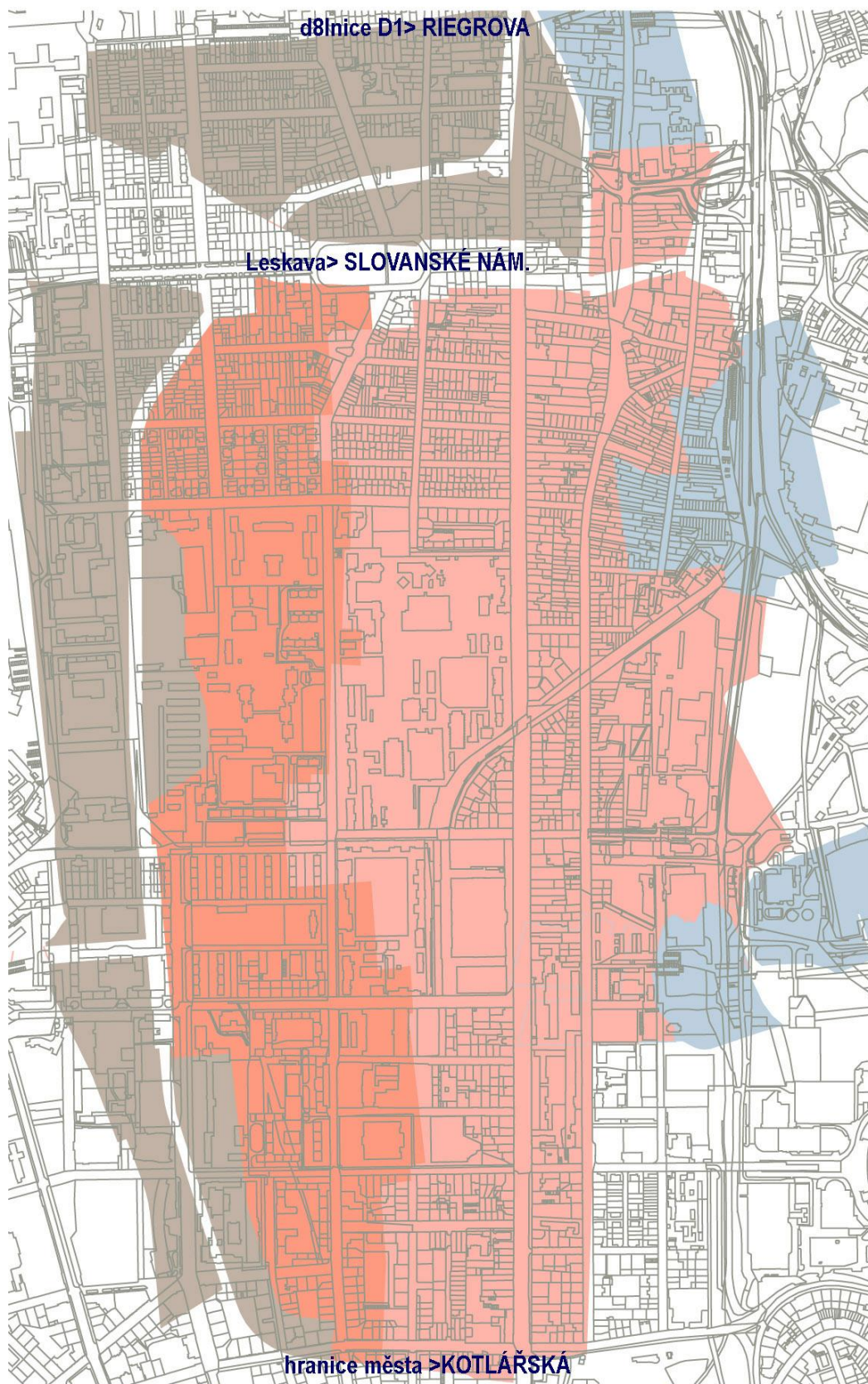
- Současnou hlavní dopravní páteří území je uliční tah ulic Havránkova - Zelná - Modřická, který je zařazen do státní silniční sítě jako silnice III. třídy č. 15278.
- Další státní silnicí v řešené zóně je silnice III. třídy č. 15281 - ulice Moravanská, která začíná na státní silnici I. třídy č. 52 - ulici Vídeňské a končí v Přízřenicích v křižovatce ulic Zelná - Modřická - Břeclavská tj. na silnici III. třídy č. 15278.
- Prakticky celá komunikační síť Dolních Heršpic a Přízřenic - ulice, náměstí, cesty, veřejné prostory - vznikla ve značně vzdálené minulosti, v období samostatného vývoje obou obcí jako zemědělských sídel daleko před rozvojem automobilizace. Uliční veřejné prostory mají proto dimenze historicky vzniklé, které prakticky nelze upravit pro zvyšující se provoz. V souvislosti se záměrem řešit mimoúrovňové křížení silnice č. 15281 Moravanské s železniční tratí (I. železniční koridor) vč. mimoúrovňového připojení na ul. Vídeňskou je nezbytné převést veškerou zbytnou dopravu na nově vymezenou přeložku silnice III. třídy č. 15278, která bude trasována mimo stávající, ale i budoucí rezidenční území, a bude tvořit obchvat a současně obsluhu výrobních zón.
- Za významný širší kontext je nutné považovat obsluhu území veřejnou hromadnou dopravou (VHD) a to jak stávajících rezidenčních území, tak rozvojových ploch. Kromě stávající obsluhy linkami autobusů je účelné vymezit koridor pro segregovanou trasu VHD, která na rozdíl od dopravy busové může zajistit rychlejší průjezdy územím a propojit terminál IDS (Modřice) s centrem města Brna resp. dalšími významnými cíli. Je však zřejmé, že o konkrétním mediu, které bude provozováno na této trase, bude rozhodováno až v souvislosti s cílovým využitím území, tedy v poměrně vzdálené budoucnosti. V území je však nezbytné rezervovat dostatečnou prostorovou rezervu (koridor). Nezanedbatelná je však poloha terminálu IDS Modřice, s dostupností do cca 5 min s nabídkou vlakového spojení na Brno – hl.n.

ad 3. Rozsah území a postup změn

- Rozsah území, pro který se připravuje změna územního plánu, lze pro ilustraci porovnat například s urbanizovaným územím Králova Pole a to území mezi ul. Kotlářskou resp. Pionýrskou a Riegrovou. Z tohoto jednoduchého porovnání – viz schéma (potenciál stavebních ploch v řešeném území Dolní Heršpice, Přízřenice, položený na mapu Králova pole) je zřejmé, že využití území se bude připravovat postupně a pro části území, ve kterých nastanou podmínky pro využití potenciálu ploch, budou zpracovány podrobnější územní studie. Přesto je nutné vymezit a schválit zásady urbanistické struktury včetně základní kostry komunikačního skeletu a veřejných prostranství, a vymezit základní rámce pro způsob využití území a prostorové uspořádání. Bez této koncepce nelze garantovat řešení širších vztahů nejen pro území jako celek ale i pro zadání dílčích projektů a studií.

Postup využití se odvíjí zejména ze dvou směrů

- Východ až střed území (plochy v kontaktu se stávající zástavbou sídel) zasažený potenciální hrozbou záplav – využití zastavitelných ploch je podmíněno realizací protipovodňových opatření, lze očekávat, že využití dotčených ploch není předmětem prvních etap.



POROVNÁNÍ ROZSAHU ÚZEMÍ S ÚZEMÍM KRÁLOVA POLE

- Západní a severní část území, kde by měl být realizován silniční obchvat, který souvisí i s připojením na ul. Vídeňskou a současně s obsluhou výrobní zóny; na tyto počiny mohou navázat také základy urbanistické struktury rezidenčních funkcí.

ad 4. majetkové vztahy v území, využití pozemků v majetku města

Aby mohlo dojít k řízenému usměrňování stavebního využití území bylo by účelné, aby se město angažovalo v přípravě klíčových staveb dopravní infrastruktury, a to dvěma způsoby:

- Organizovat scelení pozemků, které jsou ve vlastnictví města nebo budou do vlastnictví města získány, pro vytvoření koridoru komunikační páteře budoucího rezidenčního rozvojového území, která spolu s koridory příčných propojení k ul. Havránkově, Zelné a Modřické vytvoří základní kostru veřejných prostranství. Takto bude, pro postupnou a pravděpodobně dlouhodobou urbanizaci území, garantována prostupnost území, kvalitní dopravní obsluha a v neposlední řadě kvalita veřejného prostranství.
- Pro realizaci obchvatu resp. přeložky silnice III/15278 Dolních Heršpic a Přízřenic účinně vyjednávat s příslušnými partnery o zajištění investičních prostředků na propojení území do ul. Vídeňské a zavázat investory výrobní zóny a dalších ekonomických aktivit, plánovacími smlouvami k realizaci příslušných úseků obchvatu, která bude přenášet průjezdnou a nákladní dopravu mimo rezidenční části území a bude zároveň sloužit jako obsluha podniků; současně připravovat propojení směrem k terminálu IDS JMK „nádraží Modřice“
- Kromě těchto aktivit by město mělo chránit pozemky, které jsou v jeho vlastnictví a mohou sloužit pro umístění veřejné vybavenosti - tj. školství zdravotnictví sociální péče kultura atd., případně dalších veřejných prostranství v částech území s předpoklady „dostavby“ stávajících sídel (v zázemí zahrad stávajících domů dříve záhumenky) za účelem bydlení další generace majitelů domů, nebo prodeje části pozemku, v případě že se změní charakter životního stylu. V obou případech však bude podmínkou přístup k těmto pozemkům pro obsluhu dopravní a technickou infrastrukturou, a vyjednávání o poloze veřejného prostranství pro místní komunikace, které bývá obtížné může být v případě využití městských pozemků reálnější (to neznámá, že město musí tyto pozemky darovat).

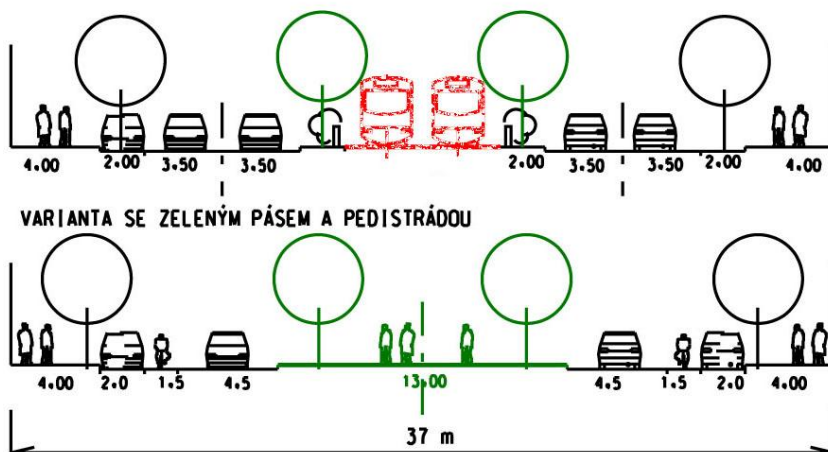
4. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Funkční a prostorové uspořádání území vychází z předpokladů uvedených v kapitole 2.

- Způsob využití území v kontaktu s významnými dopravními trasami nadmístního významu - D1, železniční trať, které území neobsluhují, ale zatěžují zejména hlukem, je navržen pro průmysl a skladování, v kontaktu s rezidenčním územím je navržen způsob využití pro vybavení komerční tj. služby výrobního charakteru případně nerušící výrobu. Toto uspořádání funkcí vytváří přechod mezi průmyslovou zónou a rezidenčním územím. Hluk z dopravy letecké – vyhlášené hlukové pásmo 85 db, které zasahuje část území mezi D1 a tokem Leskavy, kde navíc probíhá přehodnocení hlukového pásma (rozšíření) tak, že zasáhne prakticky celé výše uvedené území, limituje využití pro rezidenční funkce a je určeno pro výrobu a komerční vybavenost.
- Pás podél železniční tratě, určený pro výrobu a skladování je vymezen plochou dopravy pro komunikaci funkční třídy C, která tvoří obchvat území a přeložku silnice III. třídy č. 15278 v poloze, kterou určuje sklesání trasy od mimoúrovňového překřížení železniční trati a současně také poloha některých pozemků ve vlastnictví města, které tvoří logické pokračování trasy směrem severním, šířka pásu je cca 150 – 200 m. Směrem východním jsou plochy vymezeny pro komerční vybavenost – služby výrobního charakteru, a případně nerušící výrobu (do této kategorie spadají také například pracoviště aplikovaného výzkumu s dílnami apod.)

- Organizaci rozvojového rezidenčního území určuje ústřední městský prostor (s uspořádáním „městské třídy“), jehož šířka 37 m umožňuje dostatečně dimenzovat jak dopravní prostor, včetně případné segregované tratě po veřejnou hromadnou dopravu, tak prostor pobytový. Tak se vytváří ve směru sever – jih páteř rozvojového území, kolem které se seskupují objekty pro bydlení v bytových domech. Vzhledem k tomu, že lze očekávat pouze pozvolné naplňování tohoto území je pravděpodobné, že partery domů mohou být částečně využity pro komerční vybavenost, jejíž potřeba vzniká po převážném využití ploch bydlení.

VZOROVÝ PROFIL PÁTEŘNÍ KOMUNIKACE OBYTNÉHO ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO CHARAKTERU



- Struktura bytových domů je doplněna plochami smíšenými obytnými, které umožňují vyšší koncentraci komerční vybavenosti; tak je dána možnost vytvořit dvě nová centra rozvojového území – symetricky uspořádaná proti historickým jádrům původních obcí (vzhledem myšlené severojižní ose celého rezidenčního území). V kontaktu s těmito centry směrem k původní zástavbě jsou vymezeny dvě plošné rezervy pro školství a v návaznosti i pro sportovní aktivity; také tímto způsobem se připomíná původní existence dvou obcí. V území jsou vymezeny také další plochy pro veřejnou vybavenost, zatím bez přesného určení typů vybavenosti; i zde se jedná především o rezervování ploch pro veřejný zájem, které by mohly v budoucnu chybět.
- Specifická část území je v jeho těžišti; struktura dlouhých parcel v současnosti využívaných jako a zahrady nebo sady (včetně skleníků) evokuje původní způsob využívání území tj. zemědělskou produkci. Je zřejmé, že tato funkce je nenávratně ztracena, přesto se jeví jako účelné vymezit tyto části jako bydlení specifické více využívající zbývající volný prostor původní zemědělské krajiny. To neznamená, že je v těchto plochách znemožněna zástavba moderního typu, pouze se naznačuje možnost určitého rozvolnění zástavby individuálními stavbami, na rozdíl od výstavby developerské, která bude naopak regulována pro dodržení poměru intenzivně využitého území na jedné straně, a dostatečně dimenzovaných veřejných prostranství na straně druhé.
- Funkční a prostorové uspořádání původních obcí postupem doby přerostlo do využití smíšeného, až téměř průmyslového. Návrh zde usměrňuje tento trend zvláště v kontaktu s krajinou, která zůstává v kontextu protipovodňových opatření a řízených rozlivů trvale volná. To nevylučuje využití pro rekreační pohybové aktivity a umístění zařízení tyto aktivity podporujících - plochy jsou vymezeny jako typ krajinné zeleně smíšené. Návrh však předpokládá důslednou ochranu zemědělské půdy a to i v areálech zemědělské výroby (skleníky), tak aby v kontaktu s volnou krajinou nebyly umísťovány funkce nevhodné –

zejména sklady, průmyslová výroba, nebo servisní činnosti zemědělské výroby. Zeleň krajinná přírodní je vymezena v kontaktu s lokalitami Natura a VKP podobně jako součást ÚSES (biocentrum) u toku Leskavy.

- Městská zeleň se uplatňuje v příčných vztazích mezi rozvojovým rezidenčním územím a volnou krajinou, s akcenty parkových úprav v centrech, a jako součást bydlení v bytových domech kde se nepředpokládá způsob zástavby uzavřenými bloky.
- Převaha rezidenčních funkcí se odvozuje od zásady doplnit strukturu obou stávajících sídel o další plochy bydlení v kvalitním prostředí, tj. v plochách bezprostředně navazujících na obytné území západně od ul. Havránkova, Zelná Modřická, formami, které nenaruší charakter stávající zástavby a to jak co do účelu využití tak i výšky zástavby tj. bydlení v rodinných domech různých typů (solo domy, dvojdomy, řadové domy).
- Specifický prostor v jádru řešeného území by měl relativně dlouhodobě udržet formu jako „zóna venkovského charakteru“ s jednotlivými domy a velkými zahradami, přičemž se nevylučuje malá zemědělská produkce. Problém je, zda je únosné takový typ území regulovat tímto směrem. Spíše se jeví účelné reagovat na vývoj a ve změně ÚPmB vymezit území jako bydlení v rodinných domech s relativně nízkým indexem intenzity využití.
- Návrh vymezuje výškové zónování striktně tak, aby charakter stávající zástavby byl doplněn podobnými typy staveb zejména co do výšky. Vyšší typy zástavby se uplatní až podél páteřního veřejného prostoru, a stavby dominantní pouze jako součást komerčních ploch v návaznosti na lokální centra a plochy průmyslové zóny. Výškové zónování je výkresově doloženo stejně jako ilustrace struktury stavebních forem.

5. ZPŮSOB ZÁSTAVBY

Způsob zástavby reaguje na podnět oponentního posudku vyhnout se měřítkovému a charakterovému sjednocení urbanistické struktury na úkor pestrosti a rozmanitosti prostředí. Návrh strukturuje území do menších celků, a klade důraz na dostatek přiměřeně dimenzovaných veřejných prostranství, která jsou zárukou, že bude dosažena odpovídající kvalita obytného prostředí (uliční zeleň může být v některých případech zástavby řadovými RD jedním z mála prvků, které budou vytvářet příznivé mikroklima). Dimenze zastavitelných ploch odpovídají historii ověřenému rozměru stavebního bloku o hloubce 60-80 m, který umožňuje zástavbu prakticky všech forem. Postupně se projevuje trend minimalizace pozemků, který vyplývá ze zvyšující se ceny pozemků a v nedaleké budoucnosti také z výrazného zvýšení ceny za odvod zemědělské půdy. Tyto skutečnosti již v současné době ovlivňují intenzitu využití území; to by se mělo odrážet i v hodnotách indexu podlažních ploch, který je jedním z regulativů. Pro rozhodnutí o uplatnění tohoto regulativu uvádíme hodnoty vypočtené z vybraných realizovaných projektů, které jsou co do kvality obytného prostředí vysoce hodnoceny a přitom se lze obávat, že hodnota IPP je značně vysoká. Vzory jsou uvedeny ve výkresech 8a – 8d

Pro regulativy IPP, které budou uplatněny v územním plánu města lze doporučit následující hodnoty jako návrhové, je ovšem nezbytné posoudit indexy v kontextu ostatních návrhových ploch ÚPmB (vyšší hodnoty jsou reálné v jednotlivých případech, nikoli v průměru)

- Bydlení v rodinných domech IPP 0,7
- Bydlení v bytových domech IPP 1,2 - 2,0
- Bydlení v kombinované zástavbě bytových a rodinných domů IPP 1,0
- Zástavba v plochách smíšených obytných S IPP 2,0-2,5

(Výjimku tvoří plochy S v rodinné zástavbě)

- Plochy CO(1) komerční s převahou obchodu a služeb IPP 0,7-2,5 v závislosti na poloze v území (plochy CO(2) s převahou administrativy by mohly ve vybraných případech nahradit plochy CO(1) nebo i CV, zatím však nebyly zvažovány)
- Plochy CV komerční –služby charakteru výrobních služeb a nerušící výroby IPP 0,7-1,5 v závislosti na poloze v území
- Plochy PP průmyslové pro bilance uvažovaný typ P(2) výroba – lehký průmysl, montážní provozy (cca 50 prac/ha); plochy typu P(1), které představují těžké strojírenství skladování a logistiku nebyly uvažovány.
- Plochy PZ nejsou bilancovány – jedná se o předpokládané využití území pro areál VZmB na rozhraní obytného území a ploch výroby, resp. stavební základny SŽDC pro přestavbu ŽUB, tento typ využití by byl vhodný jako optická i fyzická clona, mezi odlišným využitím ploch.

6. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopracování územní studie navazuje na koncepci silniční dopravy navržené ve variantě A, ÚS „Rozvojové území Brno-jih“, přičemž poloha komunikací v řešeném území ve směru sever – jih je upravena v kontextu změny urbanistické koncepce, tj. zejména přeložka silnice III/15278, která nově tvoří obsluhu výrobní a smíšené zóny, její další pokračování novým přemostěním D1 se dále nesleduje.

6.1 PŘEDPOKLADY ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A NÁVAZNOSTÍ NA VÝHLEDOVÉ ŘEŠENÍ SILNIČNÍ SÍTĚ

- Výhledová realizace ochranného dopravního systému města prostřednictvím JZT, JT, JVT a zachování charakteru ulice Vídeňské.
- Zkapacitnění D1 na šestipruhové uspořádání dle DÚR stavby, včetně přestavby MÚK Brno - jih a přestavby MÚK Brno - centrum.
- Realizace 1/41 Bratislavské radiály včetně MÚK Hněvkovského a doplnění systému o propojení MÚK Hněvkovského - Kšírova jižně od ulice Sokolova s možností dopravního zklidnění stávajících ulic Hněvkovského a Sokolova.
- Realizace všesměrné MÚK Moravanská s napojením na dnešní silnici II52.
- Úprava jižního obchvatu Modřic silnice III152 s napojením na silnici 111/15278, koncipované jako dopravní páteře řešeného území.
- Realizace tří nosných nápojných křižovatek řešeného území (na silnici 111/152, MÚK Moravanská a MÚK Hněvkovského).
- Zachování osy Nová Vodařská - její charakter musí být určen samostatnou dokumentací řešící celý úsek D1 - VMO - ŽUB (ve vztahu k poloze VMO a poloze tramvajové trati).
- Mostní objekt na D1 v ulici Havránkova po zkapacitnění D1 umožní průjezd kapacitní segregované trasy VHD do území

Nosné nové úseky komunikací byly prověřovány detailnějšími dokumentacemi, jedná se především o:

- MÚK Moravanská - akce Mosty Moravanská
- Koordinační studie záměrů v lokalitě Brno - Přízřenice (Brněnské komunikace a.s. 2007) Podjezd Kšírova - Havránkova pod D1

6.2 NÁVRH DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Silniční doprava

Dle ČSN 736110 jsou komunikace rozděleny na funkční skupiny:

Funkční skupina B:

Jde především o silnice III. třídy, které přenášejí nadmístní, v některých směrech i regionální dopravu. Jedná se o úseky spojující výše zmíněné nápojně uzly:

silnice 111/15276, 111/15278 a 111/15280

Funkční skupina C:

Jde především o komunikace čistě obslužného charakteru, které mohou v další podrobné dokumentaci podle konkrétních podmínek přejít až do funkční skupiny D1 - obytná zóna. Tyto komunikace budou dvoupruhové. Detailní kategorie bude stanovena v podrobnější dokumentaci dle návrhu urbanistického řešení a požadavků na odstavování vozidel v uličním prostoru a požadavků na parkové úpravy. Návrhová rychlost se podle konkrétních podmínek předpokládá 30 až 50 km/hod, přičemž budou preferovány úsek pro „tempo 30“

Průjezd územím Dolních Heršpic a Přízřenic po dnešní trase Modřická - Havránkova bude rovněž ve funkční skupině C v kategorii M02 a šířkou jízdního pruhu 3,00 m umožňující bezpečný pohyb vozidel MHD. Dle místních podmínek může být komunikace doplňována podélným stáním.

Veřejná hromadná doprava

Koridor pro trasu segregované kapacitní VHD, je zapojen do systému VHD města (dlouhodobý výhled) a vstupuje do území pod mostním objektem na D1 v ulici Havránkova, pokračuje v těžišti rozvojových rezidenčních ploch, s pokračováním do Modřic k terminálu IDS JMK Modřice – nádraží. Obsluha ostatního území bude zajištěna dopravou busovou především v ose Havránkova, Zelná, Modřická, to však nevylučuje operativní uspořádání systému v různých etapách využití území – bude se však jednat o organizační nikoli systémovou záležitost, stejně jako vedení linek mimo řešené území. V návrhových plochách je zahrnuta plocha pro smyčku busové dopravy poblíž ul. Modřické.

Cyklistická doprava

Vychází z generelu cyklistické dopravy. Návrh respektuje založený systém s pravobřežní stezkou ve směru sever – jih, která je doplněna příčným propojením podél Leskavy, Další SJ trasa je navržena v hlavním veřejném prostoru navrhovaného rezidenčního území s pokračováním do Modřic. Vzhledem k navrhovanému charakteru veřejných prostranství v nově koncipované zástavbě (obytné ulice, ulice „tempo 30“) může být pohyb cyklistů v území poměrně flexibilní.

7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Principy řešení technické infrastruktury jsou shodné s řešením navrženým v Územní studii „Rozvojové území Brno-jih“, rozhodující koridory, zejména pro vodní hospodářství jsou respektovány.

8. BILANCE

Bilance byly provedeny pro vybrané návrhové plochy na základě zvolených regulativů – IPP, které jsou založeny na sledování koncepce rozvoje „kompaktního města“, pro jednotlivý způsob využití plochy s tím, že je nezbytné příslušné hodnoty redukovat.

Hodnoty výpočtu dle regulativů nelze považovat za hodnoty bilanční, které by měly odrážet proměnlivost intenzity využití případně nenaplnění některých ploch.

Výsledky jsou za jednotlivé plochy uvedeny v tabulce, v členění dle urbanů.

výsledné hodnoty za celé území

poč.bytů	poč. obyv.	poč.prac	poč.prac	poč.přít.os.
max	max	mimo pl. P	v pl. PP	v CO, CV
6 081	14 595	5 658	907	5 466

výsledné redukované hodnoty za celé území

poč.bytů	poč. obyv.	poč.prac	poč.prac	poč.přít.os.
max	max	mimo pl. P	v pl. PP	v CO, CV
4 865	11 676	4 527	725	4 373

Počty obyvatel budou v dlouhodobém výhledu (lze očekávat více generací) dosahovat reálné hodnotu cca 12 tis.

Počty pracovních příležitostí se zdají poněkud vysoké, to se odvíjí od předpokládaného smíšení funkcí s převahou pracovišť v terciéru, (hodnoty bude vhodné dále ověřovat na vzorcích již realizovaných areálů a zón).

ÚZEMNÍ STUDIE "ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO JIH"

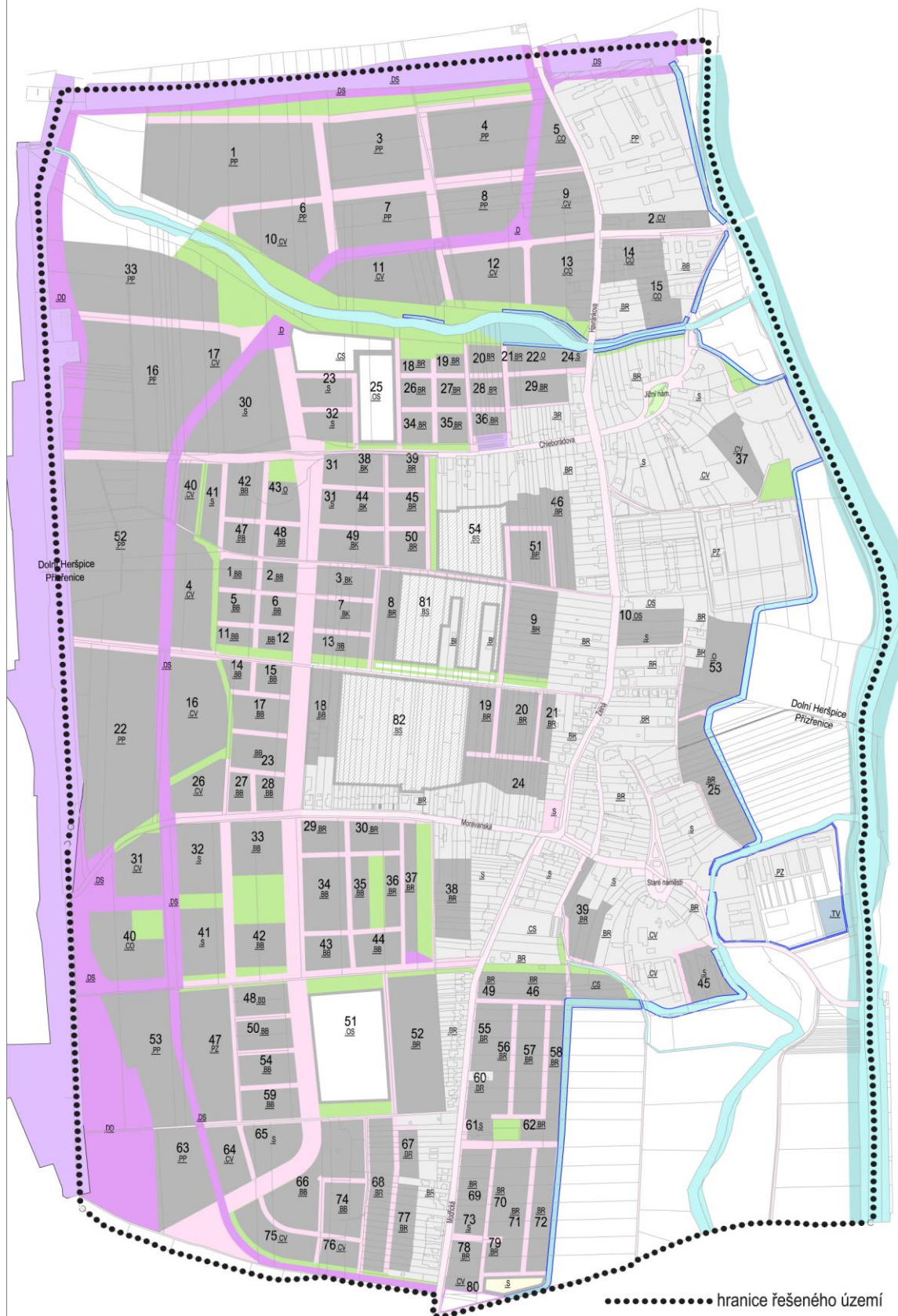


SCHÉMA - BILANCE

ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ BRNO -JIH

ZP	území	zp.využ	typ	výměra ZP	IPP	HPP	IUP	Už.plocha	Polyf.	VK	Poč.bytlů	obložnost	Poč. obyv.	intenzita	poč.prac	poč.prac	poč.přít.os.
číslo	ÚO	č.	kód	m ²	limit	m ²	index už.p.	max	zadej S> 0,5;0,75	m2/1bj	max	STÚ/2,4	max	m2/pracovi ště	mimo pl. P	v pl. P	v CO, CV
1	212	71	P1	57 150												114	
2	212	62	CV	7 262	0,7	5 083	0,60	3 050	0,0					25			121
3	212	71	P1	25 248												50	
4	212	71	P1	26 248												52	
5	212	61	CO1	7 387	1,5	11 081	0,70	7 756	0,0	100	1	2,40	2	25			307
6	212	71	P2	8 614												43	
7	212	71	P1	18 232												36	
8	212	71	P2	15 231												76	
9	212	62	CV	13 549	1,5	20 324	0,60	12 194	0,0					25			483
10	212	62	CV	10 535	1,5	15 803	0,60	9 482	0,0					25			375
11	212	62	CV	14 674	1,5	22 011	0,60	13 207	0,0					25			523
12	212	62	CV	15 582	1,5	23 373	0,60	14 024	0,0					25			555
13	212	61	CO1	17 358	2,0	34 716	0,70	24 301	0,0	100	2	2,40	6	25			962
14	212	61	CO1	10 176	0,7	7 123	0,70	4 986	0,0	100	0	2,40	1	25			197
15	212	61	CO1	6 935	0,7	4 855	0,70	3 398	0,0	100	0	2,40	1	25			135
16	212	71	P1	55 093												110	
17	212	62	CV	8 123	1,5	12 185	0,60	7 311	0,0					25			290
18	212	13	BR	1 800	0,7	1 260	0,80	1 008	1,0	100	10	2,40	24				
19	212	13	BR	2 228	0,7	1 560	0,80	1 248	1,0	100	12	2,40	30				
20	212	13	BR	3 758	0,7	2 631	0,80	2 104	1,0	100	21	2,40	51				
21	212	13	BR	1 209	0,7	846	0,80	677	1,0	100	7	2,40	16				
22	212	40	O	4 057													
23	212	20	S	6 252	2,5	15 630	0,70	10 941	0,7	80	96	2,40	230	25	234		
24	212	20	S	3 490	0,7	2 443	0,70	1 710	0,7	80	15	2,40	36	25	37		
25	212	44	OS	14 015													

ZP číslo	území ÚO	zp.využ. č.	typ kód	výměra ZP m ²	IPP limit	HPP m ²	IUP index už.p.	Už.plocha max	Polyf. zadej S> 0,5;0,75	VK m2/1bj	Poč.bytl max	obložnost STU/2,4	Poč. obyv. max	intenzita m2/pracovi ště	poč.prac mimo pl. P	poč.prac v pl. P	poč.přít.os. v CO, CV
26	212	13	BR	3 601	0,7	2 521	0,80	2 017	1,0	100	20	2,40	48				
27	212	13	BR	3 382	0,7	2 367	0,80	1 894	1,0	100	19	2,40	45				
28	212	13	BR	3 928	0,7	2 750	0,80	2 200	1,0	100	22	2,40	53				
29	212	13	BR	6 883	0,7	4 818	0,80	3 854	1,0	100	39	2,40	93				
30	212	20	S	27 190	2,0	54 380	0,70	38 066	0,7	80	333	2,40	799	25	816		
31	212	20	S	4 090	2,5	10 225	0,70	7 158	0,7	80	63	2,40	150	25	153		
32	212	20	S	5 700	2,5	14 250	0,70	9 975	0,7	80	87	2,40	209	25	214		
33	212	71	P1	37 962												76	
34	212	13	BR	3 846	0,7	2 692	0,80	2 154	1,0	100	22	2,40	52				
35	212	13	BR	3 766	0,7	2 636	0,80	2 109	1,0	100	21	2,40	51				
36	212	13	BR	2 968	0,7	2 078	0,80	1 662	1,0	100	17	2,40	40				
37	212	71	CV	8 025	0,7	5 618	0,60	3 371	0,0					25			
38	212	12	BK	7 758	1,0	7 758	0,75	5 819	0,9	90	58	2,40	140	30	39		
39	212	13	BR	4 812	0,7	3 368	0,80	2 695	1,0	100	27	2,40	65				
40	212	71	CV	5 619	1,0	5 619	0,60	3 371	0,0					25			
41	212	20	S	5 238	1,0	5 238	0,70	3 667	0,7	80	32	2,40	77	25	79		
42	212	11	BB	7 979	1,2	9 575	0,70	6 702	0,9	80	71	2,40	171	25	72		
43	212	40	O	5 531													
44	212	12	BK	7 758	1,0	7 758	0,75	5 819	0,9	90	58	2,40	140	30	39		
45	212	13	BR	4 900	0,7	3 430	0,80	2 744	1,0	100	27	2,40	66				
46	212	13	BR	13 156	0,7	9 209	0,80	7 367	1,0	100	74	2,40	177				
47	212	11	BB	4 380	1,2	5 256	0,70	3 679	0,9	80	39	2,40	94	25	39		
48	212	11	BB	4 522	1,5	6 783	0,70	4 748	0,9	80	50	2,40	121	25	51		
49	212	11	BB	8 688	1,2	10 426	0,70	7 298	0,9	80	78	2,40	186	25	78		
50	212	13	BR	5 285	0,7	3 700	0,80	2 960	1,0	100	30	2,40	71				
51	212	13	BR	8 088	0,7	5 662	0,80	4 529	1,0	100	45	2,40	109				
52	212	71	P1	68 359												137	
53	212	40	O	14 677													
54	212	13	BR	26 040	0,4	10 416	0,80	8 333	1,0	100	83	2,40	200				
	212	hodnoty za ÚO									1 480		3 552		1 850	696	3 948

ZP číslo	území UO	zp.využ. č.	typ kód	výměra ZP m ²	IPP limit	HPP m ²	IUP index už.p.	Už.plocha max	Polyf. zadej S> 0,5;0,75	VK m2/1bj	Poč.bytl max	obložnost STU/2,4	Poč. obyv. max	intenzita m2/pracovní ště	poč.prac mimo pl. P	poč.prac v pl. P	poč.přít.os. v CO, CV
1	215	11	BB	4 392	1,2	5 270	0,70	3 689	0,9	80	39	2,40	94	25	40		
2	215	11	BB	4 141	1,5	6 212	0,70	4 348	0,9	80	46	2,40	111	25	47		
3	215	11	BB	6 908	1,2	8 290	0,70	5 803	0,9	80	62	2,40	148	25	62		
4	215	71	CV	17 279	1,5	25 919	0,60	15 551	0,0					25			
5	215	11	BB	4 317	1,2	5 180	0,70	3 626	0,9	80	39	2,40	92	25	39		
6	215	11	BB	4 141	1,5	6 212	0,70	4 348	0,9	80	46	2,40	111	25	47		
7	215	11	BB	6 764	1,2	8 117	0,70	5 682	0,9	80	60	2,40	145	25	61		
8	215	13	BR	7 118	0,7	4 983	0,80	3 986	1,0	100	40	2,40	96				
9	215	13	BR	16 370	0,7	11 459	0,80	9 167	1,0	100	92	2,40	220				
10	215	44	OS	3 130													
11	215	11	BB	2 775	1,2	3 330	0,70	2 331	0,9	80	25	2,40	59	25	25		
12	215	11	BB	2 826	1,5	4 239	0,70	2 967	0,9	80	32	2,40	76	25	32		
13	215	11	BB	4 978	1,5	7 467	0,70	5 227	0,9	80	56	2,40	133	25	56		
14	215	11	BB	2 935	1,2	3 522	0,70	2 465	0,9	80	26	2,40	63	25	26		
15	215	11	BB	4 152	1,5	6 228	0,70	4 360	0,9	80	46	2,40	111	25	47		
16	215	71	CV	23 724	1,5	35 586	0,60	21 352	0,0					25			
17	215	11	BB	7 670	1,2	9 204	0,70	6 443	0,9	80	68	2,40	164	25	69		
18	215	11	BB	10 841	1,2	13 009	0,70	9 106	0,9	80	97	2,40	232	25	98		
19	215	13	BR	6 436	0,7	4 505	0,80	3 604	1,0	100	36	2,40	86				
20	215	13	BR	9 767	0,7	6 837	0,80	5 470	1,0	100	55	2,40	131				
21	215	13	BR	3 390	0,7	2 373	0,80	1 898	1,0	100	19	2,40	46				
22	215	71	P1	58 504												117	
23	215	11	BB	7 496	1,2	8 995	0,70	6 297	0,9	80	67	2,40	161	25	67		
24	215	13	BR	10 394	0,7	7 276	0,80	5 821	1,0	100	58	2,40	140				
25	215	13	BR	16 075	0,7	11 253	0,80	9 002	1,0	100	90	2,40	216				
26	215	61	CV	8 965	1,5	13 448	0,60	8 069	0,0					25			320
27	215	11	BB	3 408	1,5	5 112	0,70	3 578	0,9	80	38	2,40	91	25	38		
28	215	11	BB	3 907	2,0	7 814	0,70	5 470	0,9	80	58	2,40	139	25	59		
29	215	12	BR	5 530	1,0	5 530	0,75	4 148	0,9	90	41	2,40	100				
30	215	12	BK	5 897	1,0	5 897	0,75	4 423	0,9	90	44	2,40	106	30	29		

ZP číslo	území UO	zp.využ. č.	typ kód	výměra ZP m ²	IPP limit	HPP m ²	IUP index už.p.	Už.plocha max	Polyf. zadej S> 0,5;0,75	VK m2/1bj	Poč.bytlů max	obložnost STU/2,4	Poč. obyv. max	intenzita m2/pracovní ště	poč.prac mimo pl. P	poč.prac v pl. P	poč.přít.os. v CO, CV
31	215	71	CV	10 462	1,5	15 693	0,60	9 416	0,0					25			
32	215	20	S	12 527	2,5	18 791	0,70	13 153	0,7	80	115	2,40	276	25	282		
33	215	11	BB	11 157	2,5	27 893	0,70	19 525	0,9	80	207	2,40	498	25	209		
34	215	11	BB	12 859	1,5	19 289	0,70	13 502	0,9	80	143	2,40	344	25	145		
35	215	11	BB	5 178	1,2	6 214	0,70	4 350	0,9	80	46	2,40	111	25	47		
36	215	13	BR	4 492	0,7	3 144	0,80	2 516	1,0	100	25	2,40	60				
37	215	13	BR	6 415	0,7	4 491	0,80	3 592	1,0	100	36	2,40	86				
38	215	13	BR	11 370	0,7	7 959	0,80	6 367	1,0	100	64	2,40	153				
39	215	13	BR	9 612	0,7	6 728	0,80	5 383	1,0	100	54	2,40	129				
40	215	61	CO1	15 855	1,5	23 783	0,70	16 648	0,0	100	2	2,40	4	25			659
41	215	20	S	12 527	2,5	18 791	0,70	13 153	0,7	80	115	2,40	276	25	282		
42	215	11	BB	10 656	2,5	26 640	0,70	18 648	0,9	80	198	2,40	476	25	200		
43	215	11	BB	6 097	1,5	9 146	0,70	6 402	0,9	80	68	2,40	163	25	69		
44	215	11	BB	6 183	1,2	7 420	0,70	5 194	0,9	80	55	2,40	132	25	56		
45	215	20	S	7 690	0,7	5 383	0,70	3 768	0,7	80	33	2,40	79	25	81		
46	215	13	BR	7 810	0,7	5 467	0,80	4 374	1,0	100	44	2,40	105				
47	215	20	S	8 680	1,5	13 020	0,70	9 114	0,7	80	80	2,40	191	25	195		
48	215	11	BB	4 116	2,0	8 232	0,70	5 762	0,9	80	61	2,40	147	25	62		
49	215	13	BR	2 420	0,7	1 694	0,80	1 355	1,0	100	14	2,40	33				
50	215	11	BB	6 634	2,0	13 268	0,70	9 288	0,9	80	99	2,40	237	25	100		
51	215	44	OS	33 747													
52	215	11	BB	27 010	1,2	32 412	0,70	22 688	0,9	80	241	2,40	579	25	243		
53	215	71	P1	27 972												56	
54	215	11	BB	6 921	2,0	13 842	0,70	9 689	0,9	80	103	2,40	247	25	104		
55	215	13	BR	5 966	0,7	4 176	0,80	3 341	1,0	100	33	2,40	80				
56	215	13	BR	7 223	0,7	5 056	0,80	4 045	1,0	100	40	2,40	97				
57	215	13	BR	12 269	0,7	8 588	0,80	6 871	1,0	100	69	2,40	165				
58	215	13	BR	6 310	0,7	4 417	0,80	3 534	1,0	100	35	2,40	85				
59	215	11	BB	7 095	2,0	14 190	0,70	9 933	0,9	80	106	2,40	253	25	106		
60	215	13	BR	3 922	0,7	2 745	0,80	2 196	1,0	100	22	2,40	53				

ZP	území	zp.využ	typ	výměra ZP	IPP	HPP	IUP	Už.plocha	Polyf.	VK	Poč.bytl	obložnost	Poč. obyv.	intenzita	poč.prac	poč.prac	poč.přít.os.
číslo	UO	č.	kód	m ²	limit	m ²	index už.p.	max	zadej S> 0,5;0,75	m2/1bj	max	STU/2,4	max	m2/pracovi ště	mimo pl. P	v pl. P	v CO, CV
61	215	20	S	2 164	0,7	1 515	0,70	1 060	0,7	80	9	2,40	22	25	23		
62	215	13	BR	3 404	0,7	2 383	0,80	1 906	1,0	100	19	2,40	46				
63	215	71	P1	18 928												38	
64	215	61	CV	8 106	1,0	8 106	0,60	4 864	0,0					25			193
65	215	20	S	9 264	2,0	18 528	0,70	12 970	0,7	80	113	2,40	272	25	278		
66	215	11	BB	24 830	1,5	37 245	0,70	26 072	0,9	80	277	2,40	665	25	279		
67	215	13	BR	3 717	0,7	2 602	0,80	2 082	1,0	100	21	2,40	50				
68	215	13	BR	14 018	0,7	9 813	0,80	7 850	1,0	100	79	2,40	188				
69	215	13	BR	8 679	0,7	6 075	0,80	4 860	1,0	100	49	2,40	117				
70	215	13	BR	5 477	0,7	3 834	0,80	3 067	1,0	100	31	2,40	74				
71	215	13	BR	10 357	0,7	7 250	0,80	5 800	1,0	100	58	2,40	139				
72	215	13	BR	10 099	0,7	7 069	0,80	5 655	1,0	100	57	2,40	136				
73	215	20	S	10 006	0,7	7 004	0,70	4 903	0,7	80	43	2,40	103	25	105		
74	215	11	BB	8 383	1,2	10 060	0,70	7 042	0,9	80	75	2,40	180	25	75		
75	215	61	CV	8 907	1,0	8 907	0,60	5 344	0,0					25			212
76	215	61	CV	3 875	1,0	3 875	0,60	2 325	0,0					25			92
77	215	13	BR	7 727	0,7	5 409	0,80	4 327	1,0	100	43	2,40	104				
78	215	13	BR	4 658	0,7	3 261	0,80	2 608	1,0	100	26	2,40	63				
79	215	13	BR	1 876	0,7	1 313	0,80	1 051	1,0	100	11	2,40	25				
80	215	61	CV	1 786	1,0	1 786	0,60	1 072	0,0					25			42
81	215	13	BR	35 993	0,4	14 397	0,80	11 518	1,0	100	115	2,40	276				
82	215	13	BR	58 870	0,4	23 548	0,80	18 838	1,0	100	188	2,40	452				
	215	hodnoty za UO									4 601		11 043		3 808	211	1 517
Výpočet využití ploch																	
											poč.bytl max		poč. obyv. max		poč.prac mimo pl. P	poč.prac P	poč.přít.os. v CO, CV
	212+215	hodnoty za území celkem									6 081		14 595		5 658	907	5 466
POZN.: v plochách UO 212 č. 54 a 215 č. 81, 82 se předpokládá individuální způsob využití s velkými pozemk, případně využitými k zemědělské malovýrobě vyjma chovu zvířat																	

9. METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Vzhledem k pokročilému stavu prací na aktualizaci ÚPmB, bylo dohodnuto, že zpracování výsledné podoby bude v členění přiměřeném metodice uplatněné v aktualizaci ÚPmB a to jak co do způsobu využití ploch (včetně odpovídajících regulativů), tak grafické podoby.

Studie byla zpracována pro dvě zásadní etapy – před provedením PPO - po provedení PPO. Důležitý prvek představuje vymezení rezerv, tak aby při jednání se zástupci občanů mohl být objasněn dlouhodobý proces urbanizace prostoru. (Vzhledem k tomu, že ÚPmB nepracuje s rezervami, budou rezervy v aktualizaci převedeny do návrhu.)

Rozsah studie

Pro projednání s veřejností bylo nezbytné připravit grafické výstupy v odlišných měřítcích a skladbě, tak aby prezentovaná problematika měla dostatečnou vypovídací schopnost, a aby hlavní charakteristiky byly zobrazeny pro celé území, nikoli jen území dílčí; tento přístup se při projednávání ukázal jako vhodný a výsledná podoba studie se tak neliší od projednávaných materiálů. V následujícím přehledu je uvedena transformace výsledné, značně rozšířené struktury příloh oproti zadání:

Požadované výkresy

1. **UPRAVENÝ NÁVRH FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ DLE VARIANTY „A“**
M 1: 5 000 a
2. **PODROBNĚJŠÍ PROSTOROVÉ CELKY NOVÉ ZÁSTAVBY S NÁVRHEM URBANISTICKÉ STRUKTURY ZÁSTAVBY**
M 1: 2 000

výkresy tak aby dokladovaly předpoklady a způsob využití území a urbanistickou strukturu byly doplněny následujícím způsobem:

1. **SOUČASNÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ / LIMITY, KTERÉ ROZHODUJÍCÍM ZPŮSOBEM OVLIVNÍ USPOŘÁDÁNÍ**
M 1:5 000
2. **NÁVRH FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - ZÁKLAD URBANISTICKÉ STRUKTURY (etapa před provedením PPO)**
M 1:5 000
3. **NÁVRH FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - ROZVOJOVÝ POTENCIÁL**
M 1:5 000
4. **VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ STAVEBNÍCH PLOCH**
M 1:10 000
5. **URBANISTICKÁ STRUKTURA ÚZEMÍ V KONTEXTU VÝŠKOVÉHO ZÓNOVÁNÍ ZÁSTAVBY**
M 1:5 000
6. **NÁVRH FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ - PODKLAD PRO ZMĚNU ÚPmB**
M 1:5 000

Pozn.: tento výstup bude při začlenění do ÚPmB upraven (lze předpokládat agregaci některých ploch úpravu intenzity využití území) v kontextu ostatních změn, tak aby odpovídal pojetí a struktuře ÚPmB v aktualizované podobě.

7. **PŘEDPOKLADY URBANIZACE ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ BRNO – JIH**
M 1:5 000

Požadovaný výkres

IDEOVÁ MOŽNOST VYUŽITÍ ÚZEMÍ (VZOROVÉ PŘÍKLADY ČÁSTI ÚZEMÍ)
M 1: 2 000

byl nahrazen detaily řešeného území M 1:1000 doplněné o snímky příkladů urbanistické struktury; ty byly pro prezentaci dále doplňovány.