

## **Moravanské lány II.**

### **územní studie**

#### PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Objednatel: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno  
zastoupené Romanem Onderkou, primátorem

Zpracovatel: K4 a. s., IČO 607 34 396  
kontaktní adresa : Kociánka 8/10, 612 00 Brno

Zpracovali: Ing. arch. Miloš Schneider  
Ing. arch. Josef Dundáček

Odborná spolupráce: odkanalizování, voda, plyn: VHS Atelier, s.r.o.  
Ing. Jiří Švestka  
doprava: Ateliér DPK, s.r.o.  
Ing. Petr Soldán  
elektrická energie, spoje: Ing. Radomír Kaisler

Brno, červen 2009

## Seznam příloh:

### Textová část:

Průvodní zpráva

Přílohy:       Kanalizace  
                  Vodovod  
                  Plyn  
                  Elektro, spoje

### Výkresová část:

Analýza:

A	Využití území dle katastru nemovitostí	1:5000
B	Vlastnické vztahy	1:5000
C	Územní plán města Brna	1:5000
D	Využití území	1:5000
E	Problémový výkres	1:5000

Návrh:

0	Širší vztahy	1:10000
1	Hlavní výkres	1:2000
2	Návrh řešení dopravy	1:2000
3	Návrh řešení technické infrastruktury	1:2000
4	Návrh funkčního využití v kontextu platného ÚPmB	1:5000

**Obsah:**

1. Úvod.....	4
2. Základní údaje.....	4
2.1 Celková charakteristika území .....	4
2.2 Cíle a požadavky na řešení.....	4
2.3 Použité podklady .....	4
3. Historický vývoj.....	5
4. Rozvojové možnosti .....	5
5. Urbanistická struktura a návrh .....	5
5.1 Hlavní kompoziční principy návrhu.....	6
6. Doprava.....	7
6.1 Širší dopravní vztahy .....	7
6.2 Dopravní vztahy uvnitř území.....	7
6.3 Hromadná doprava .....	8
6.4 Pěší a cyklistická doprava .....	8
7. Odkanalizování území, vodovod, plynovod .....	8
8. Zásobování elektrickou energií, spoje .....	8
9. Vegetační plochy .....	8
10. Etapovitost .....	9
11. Změny ÚPmB vyplývající ze studie.....	9
Přílohy .....	10

## 1. Úvod

Lokalita zpracovávána v územní studii tvoří území s potenciálem pro rozvoj pracovních příležitostí. V koncepci města Brna by pak tvořila jedno z rozvojových ploch města v oblasti služeb a drobné výroby.

## 2. Základní údaje

### 2.1 Celková charakteristika území

Řešené území spadá pod městskou část Brno- jih na části katastrálního území Přízřenice.

Ze severu je vymezeno komunikací ul. Moravanská, na západě hranicí s katastrálním územím obce Moravany, na jihu hranicí s katastrálním územím města Modřice a na východě areály při komunikaci I/52, ul. Vídeňská. Tyto areály jsou převážně využívány pro výrobu, distribuci včetně velkoobchodního i maloobchodního prodeje a také pro sídla firem.

Celková výměra řešeného území je cca 47,96 ha.

Dle územního plánu je v severovýchodní části území smíšená návrhová plocha výroby a služeb, kde je připravovaná městská investice výstavby „Provozního zázemí Veřejné zeleně města Brna“. Zbytek území je řešeno v ploše nestavební, volné s využitím pro ZPF.

V horní části území vede vodoteč Moravanského potoka. Ten rozděluje území na dvě spádové plochy, přičemž nejnižší místo se

### 2.2 Cíle a požadavky na řešení

Pro zpracování urbanistické studie daného území vyplynuly tyto základní cíle řešení plošných a prostorových regulací především pro:

- prověření rozvoje území jako lokality pracovních příležitostí navazující na platný Územní plán obce (ÚPO) Moravany z r. 1998 a platný Územní plán sídelního útvaru (ÚPN SÚ) Modřice z roku 1995 včetně jejich pořizovaných změn a připravovaných záměrů.
- v rámci řešení respektovat plošné nároky předpokládané realizaci investice „Provozní zázemí Veřejné zeleně města Brna“ (VZmB)
- návrh komunikační sítě pro obsluhu území s prověřením jejího připojení na stávající a výhledové komunikace v kontextu prověřovaného rozvoje komunikační sítě, jejíž páteří je jihozápadní tangenta.

### 2.3 Použité podklady

- Územní plán města Brna v aktualizované podobě
- Územní plán zóny Moravanské lány
- Kompletní polohopis a výškopis řešeného území v digitalizované podobě
- Výřez DTMB obsahující stávající stav vedení jednotlivých inženýrských sítí
- Vlastnické vztahy v digitalizované podobě
- Územní generely města Brna - Generely městských funkcí
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., 2007)

- MÚK Moravanská – Vídeňská, Ing. Vlastislav Novák, 02/2005
- DUS Návrh dopravní obsluhy území přiléhajícího k dálnicím D1 a D2 s prověřením jeho napojení prostřednictvím dálničních křižovatek, zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel Via consult projekt, 12/2006
- D1, stavba 01191 – variantní řešení MÚK Brno centrum a MÚK Brno jih, zadavatel ŘSD ČR, zpracovatel Via consult projekt, 12/2006
- Aktuální letecké snímky jako podklad pro průzkum
- Změna Územního plánu města Brna - B50/07-II
- Generel odkanalizování – kmenová stoka A (Aquatis, 1997)
- Kmenová stoka A - Kalibrace a verifikace (Aquatis, 2003)
- Generel odvodnění města Brna – část Aktualizace Generelu vodovodní sítě (Pöyry, 2008)
- Podklad dopravního řešení z JmKU
- Územní plán obce Moravany z r. 1998 a koncepce nového územního plánu
- Územní plán sídelního útvaru Modřice z r. 1995
- Studie Moravanské Lány I, (UAD 2009)
- Rozvojové možnosti
- Urbanistická struktura a návrh

### 3. Historický vývoj

Lokalita neprocházela významným historickým vývojem. Z dochovaných map je patrná spojnice mezi Přízřenicemi a Moravanami, kterou dnes tvoří ulice Moravanská. Dále je zde stopa spojnice mezi Moravanami a Modřicemi. Tato cesta vedla přes vrchol kopce, který se nachází při řešeném území. Dodnes jsou v těchto místech zachovaná boží muka a jediný vzrostlý strom.

Jižní část území byla využívána jako dobývací prostor.

### 4. Rozvojové možnosti

Rozvojové možnosti jsou téměř v celé ploše řešeného území. V severovýchodní části je nutné respektovat plochu pro provozní zázemí Veřejné zeleně města Brna. Plocha byla definovaná zvláštní přílohou definující novou parcelaci.

Jako důležité považujeme v rozvoji respektovat Moravanský potok, který tvoří lokální biokoridor. Okolí potoka mimo jiné tvoří záplavovou oblast.

Dalším důležitým prvkem rozvoje území je řešení koncepce dopravy. Základem pro využití území je vybudování mimoúrovňové křižovatky Moravanská.

### 5. Urbanistická struktura a návrh

Charakterem a účelem směřuje využití území k navázání na funkci užitou v okolních plochách. Ze strany Moravan studie navazuje na návrhové plochy výroby, kde jsou již realizované některé objekty. Z východní strany je navázáno na stabilizované plochy průmyslu při komunikaci I/52. Ze severní strany studie navazuje na studii Moravanské lány I., zpracovávanou ateliérem UAD. Tato studie definuje transformaci stávajících zahrádek na

plochy bydlení. Ulice Moravanská pak tvoří pomyslnou hranici, od které se směřovat plochy bydlení směrem na sever a plochy výroby a služeb na jih. Ze strany Modřic je navázáno zejména na nestavební plochy v ZPF a hranice prochází přes lom.

Areály při ulici Vídeňské se nacházejí ve stabilizovaných plochách průmyslu. Tvoří uzavřené areály s vjezdem při ulici Vídeňské. V podstatě tvoří bariéru pro vstup do území z východní strany. Je pravděpodobné, že při stávajícím růstu města dojde ke konverzi těchto ploch na plochy služeb a může tedy dojít k otevření a průchodu těmito plochami do řešeného území.

Důležitou částí pro návrh je řešení dopravy. Dle předchozích dopravních studií má procházet územím komunikace III. třídy, která má tvořit paralelu s rychlostní komunikací R/52. Ta se na severu území napojuje na ulici Moravanskou a tvoří osu územím a definuje orientaci areálů v území. Poloha a směr osy umožňuje členit území v ortogonálním rastru.

Studie konkrétně neřeší jednotlivé areály. Pro návrh jsme si ale vymezili vhodné velikosti objektů, které mohou být realizovány v řešeném území. To je totiž poměrně svažité a neumožňuje výstavbu velkých výrobních či skladovacích objektů s požadavkem na jednotnou úroveň vnitřních ploch včetně ploch venkovních. Zemní práce tak mohou významně prodražit výstavbu. V návrhu jsme pracovali s archetypem objektu 48x60 metrů o ploše necelých 3.000 metrů čtverečních s přílehlou manipulační plochou.

Téměř celé území je řešeno ve funkční ploše výroby a služeb s důrazem na vyšší možné zastavění (například administrativní objekty) při vstupu do území a to v severní a jižní části při páteřní komunikaci.

V severovýchodní části je vymezeno území korespondující nastavenou strukturou pro provozní zázemí Veřejné zeleně města Brna. Budou se zde nacházet plochy pro pěstování zeleně s provozními objekty. Toto místo tvoří nejnižší bod v území a umožňuje využít přírodních vod pro zalévání.

Dále se v území nachází trojice lokalit s plochami krajinné zeleně. První se nachází při Moravanském potoce a tvoří lokální biokoridor prostupující do ploch provozního zázemí Veřejné zeleně města Brna. Druhá je situována v bývalém lomu v jihovýchodní části území (areál 05, viz výkres 1). Tato lokalita navazuje na koncepci územního plánu Modřic, kde je záměrem situovat zde lesopark. Třetí lokalita (areál 04, viz výkres 1) se nachází v severozápadním cípu území. Toto místo tvoří nejvyšší bod kopce a jsou zde panoramatické výhledy na okolní krajinu a Brno se svými historickými dominantami. K této lokalitě navrhujeme připojit plochu pro rekreaci, kde by byly umístěny sportoviště jako např. kurty, lanové centrum, dráha pro bmx, hřiště pro pétanque a jiné. Společně v této ploše by bylo umístěné provozní zázemí a objekt vyhlídkové věže. Tento areál by sloužil k volnočasovým aktivitám pracovníků v řešeném území a obyvatelům v blízkém okolí a to Moravan, Moravanských lánů a Modřic.

## 5.1 Hlavní kompoziční principy návrhu

- vytvoření páteře celého území, tedy komunikační osu, která je dále tvoří komunikací III. třídy
- vytvoření oboustranné aleje podél hlavní komunikace, obslužné komunikace budou doplněny alejí jednostrannou
- doplnění pěší komunikace napříč územím

- respektování lokálního biokoridoru Moravanského potoku, bývalého lomu, se záměrem transformace do lesoparku a vrcholu kopce tvořící další zelený bod na ose „kopec, lom, přírodní amfiteátr“ umístěném jižně od řešeného území
- prodloužení cyklostezky Bobrava při západní straně řešeného území
- vytvoření volnočasového centra situovaném při cyklostezce a na atraktivní části území s výhledem do okolí
- svažítost terénu v řešeném území

## 6. Doprava

### 6.1 Širší dopravní vztahy

Urbanistická studie vychází z dopravních studií týkající se Jihozápadní tangenty a mimoúrovňového křížení MÚK Moravanská.

Jihozápadní tangenta má tvořit „odlehčení“ dálnici D1. Ta při Brně tvoří součást velkého městského okruhu a jsou zde na ni napojeny dvě důležité komunikace, a to dálnice D2 do Bratislavy a R/52 směřující na Vídeň. Jihozápadní tangenta byla v podkladech prezentována ve variantě Modřické. Napojení v blízkosti řešeného území by bylo realizováno jižně od Moravan. Toto propojení s tangentou by zároveň mohlo tvořit jižní obchvat obce Moravan, kde prosazovaná severní varianta je dnes již nerealizovatelná.

Samotná tangenta se jeví pro území výhodná z hlediska propojení, ne však nezbytná. Stěžejní a důležitá je realizace mimoúrovňového křížení MÚK Moravanská. Samotné území je dnes přístupné pouze z ulice Moravanské. Ta je napojena na jednu stranu kolektorového vedení při ulici Vídeňské. Ulice Moravanská tvoří jedno ze dvou napojení Moravan na spojkou do města Brna, druhou tvoří ulice Ořečovská. Pro napojení ulice Ořečovské směrem do centra se využívá přetíženého podjezdu komunikace při objektu Tesca (bývalého Carrefour).

Dle vývoje řešení dopravní situace se počítá pouze s pěší a cyklistickou propojkou na ulici Bohunická a výstavbou MÚK Moravanská. Toto křížení má význam nejen pro řešené území Moravany a Přízřenice, ale hlavně na propojení mezinárodní sítě komunikací, kterou tvoří i komunikace I/52 ulice Vídeňská.

Společně s realizací MÚK Moravanská a tedy propojení rychlostní komunikace s dálnicí D1 je nutno vybudovat paralelu s R/52. Ve studii ji využíváme jako páteřní komunikaci, která je dále na jih míjí stávající přírodní amfiteátr tvořící přírodní celek a je propojena přes stávající plochy zahrádek na CTP Park v Modřicích. Odtud je dále vedena na jih.

Ve studii bylo pracováno i možnostmi napojení ulice Ořečovské na Bohunickou a s výstavbou MÚK Vídeňská. Od těchto bylo ze strany zadání upuštěno.

### 6.2 Dopravní vztahy uvnitř území

Páteřní komunikace je napojena na ulici Moravanskou a tvoří prodloužení osy dané ulicemi Moravanské lány. S přímou komunikační návazností se zde ale nepočítá, ulice Moravanské lány má tvořit obslužnou komunikaci zástavbě rodinných domů danou studií Moravanské lány I.

Komplikovanou úlohou bylo nastolit komunikační řád v závislosti na konfiguraci terénu. Pro univerzální využití, tedy možnost pojezdu kamiony, bylo nutno uvažovat o sklonu komunikací

do 6 %. Pátevní komunikaci tvoří sběrná komunikace C, ta má chodník po obou stranách a je lemován oboustrannou alejí.

Na sběrnou komunikaci jsou napojeny obslužné komunikace, ze kterých jsou vedeny přístupy do jednotlivých areálů. Na komunikacích nejsou řešeny žádné odstavné plochy, ty jsou soustředěny na plochy jednotlivých areálů.

### **6.3 Hromadná doprava**

Stávající trasy městské hromadné dopravy jsou vedeny ulicí Vídeňskou, kde uprostřed silničního tělesa jsou vedeny koleje tramvají. Řešené území se nenachází v docházkové vzdálenosti stávajících zastávek MHD, proto počítáme s vedením nekolejové MHD přes řešené území.

### **6.4 Pěší a cyklistická doprava**

Hlavní pěší trasy jsou vedeny podél pátevní komunikace. V jižní třetině území je vedena pěší komunikace vedená napříč územím.

Při západní hranici je vedena cyklostezka, která z jihu navazuje na stávající vedení cyklostezky a ze severu na cyklostezku řešenou ve studii Moravanské lány I.

## **7. Odkanalizování území, vodovod, plynovod**

Kanalizace: navrhované lokalitě bude navržen oddílný kanalizační systém.

Vodovod: stávající vodovodní rozvod není dostatečně kapacitní pro napojení výstavby v připravované lokalitě.

V této lokalitě je navrženo vybudování vodovodního přivaděče DN 600 z Vírské přehrady. Navrhovaná lokalita by byla na tento vodovod napojena.

Plyn: rozvody plynu v území budou napojeny na stávající plynovodní vedení v ulici Vídeňské  
Více viz samostatné přílohy.

## **8. Zásobování elektrickou energií, spoje**

Elektro: Podél severní a východní hranice řešeného území prochází v současné době vedení VN. Rozvodná síť v území bude napojena na tuto vedení.

Více viz samostatné přílohy.

## **9. Vegetační plochy**

Řešeným územím neprochází žádný prvek ÚSES. Pozemky v řešeném území jsou zemědělsky využívány a jsou pod ochranou ZPF. V řešeném území se také nenacházejí žádné vzrostlé dřeviny.

Navrhováno je rozšíření území kolem Moravanského potoka a vytvoření tak lokálního biokoridoru. V návaznosti na koncepci územního plánu Modřic jsou navrženy do místa stávajícího lomu plochy zeleně. Lom bude rekultivován a bude zde vytvořen lesopark. Další plocha zeleně je navržena na vrchol kopce při řešené zóně rekreace.

Podél sběrné komunikace je navržena oboustranná alej, při komunikacích obslužných navrhujeme alej jednostrannou.



## 10. Etapovitost

Zastavění celého území bude mít s největší pravděpodobností dlouhodobý charakter, dle zájmu investorů a finančních možností.

Jistým omezením výstavby mohou být vlastnické vztahy v území. Celé území je cca ze dvou třetin v majetku města, ostatní pozemky jsou v majetku fyzických a právnických osob.

Pro jakoukoliv výstavbu je nutné vystavět páteřní komunikaci včetně základních sítí zejména dešťové a splaškové kanalizace. Páteřní komunikace v první fázi nemusí tvořit sběrnou komunikaci, tedy paralelu s I/52 a může být zakončena obratištěm.

Další výstavba je odvislá od zájmu investorů v závislosti na části území velikosti zájmové plochy. Při dalším řešení pak mohou být změněny vedení obslužných komunikací.

## 11. Změny ÚPmB vyplývající ze studie

Pro nové využití řešeného území je nutná změna ÚPmB. Jako podklad pro změny, regulaci a dopřesnění daného území by měla sloužit tato studie.

Tato studie pozměňuje stávající stav ÚPmB celkovou změnou funkční plochy této lokality. Z nestavební orné půdy dochází ke změně na návrhovou funkční plochu zejména SV (smíšené plochy výroby a služeb). V severovýchodní části je vytvořena plocha pro provozní zázemí Veřejné zeleně města Brna, tato plocha je změněna na návrhovou plochu PZ (plochy pro zemědělskou výrobu). Podél Moravanského potoka, v jihovýchodním a v jihozápadním cípu řešeného území jsou vytvořeny návrhové plochy KV (plochy krajinné všeobecné). Na poslední zmiňovanou část území navazuje návrhová plocha R (zvláštní plochy pro rekreaci).