

# **ÚZEMNÍ STUDIE AREÁL SRBSKÁ, BRNO-KRÁLOVO POLE**

Průvodní zpráva

POŘIZOVATEL: Magistrát města Brna, odbor územního plánování  
a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

OBJEDNATEL: Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

ZPRACOVATEL: Josef Knotek Architekti s.r.o.,  
IČO 173 98 207, Vlčnov 1178, 687 61 Vlčnov

HLAVNÍ ARCHITEKT: Ing. arch. Josef Knotek

ČÍSLO SMLOUVY: 4123054763

DATUM: září 2024

## Obsah

1. Cíle územní studie.....	4
2. Účel územní studie.....	4
3. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika .....	4
4. Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP a jiné podklady .....	4
4.1. Vztah k platnému ÚPmB .....	4
4.2. Vztah k novému ÚPmB .....	5
4.3. Vztah k platným ÚPP .....	6
4.4. Jiné podklady.....	7
5. Řešení územní studie .....	8
5.1. Urbanistická koncepce řešení.....	8
5.1.1. Analytická část.....	8
5.1.2. Návrhová část.....	14
5.2. Sídlní zeleň, modrozelená infrastruktura .....	16
6. Funkční a prostorová regulace .....	17
6.1. Funkční regulace .....	17
6.2. Prostorová regulace.....	19
7. Dopravní infrastruktura .....	20
8. Technická infrastruktura .....	21
9. Bilance.....	21
10. Závěr.....	22

## 1. Cíle územní studie

Cílem územní studie je primárně prověření možnosti přestavby bývalého sokolského areálu v centru Králova Pole mezi ulicemi Srbská – Bulharská pro potřeby rozvoje základní školy Slovanské náměstí se zohledněním nově prohlášené památkové zóny Královo Pole.

V souladu s tímto cílem navržení podrobnější regulace území včetně řešení dopravní obslužnosti (tj. prověření a případně navržení nového uspořádání pozemků, navržení funkční a prostorové regulace pro využití pozemků a umístování staveb či zařízení.) Dále je cílem v řešeném území zhodnotit možnosti řešení dopravy v klidu, včetně prověření funkce bydlení.

## 2. Účel územní studie

Územní studie bude sloužit pro rozhodování v území.

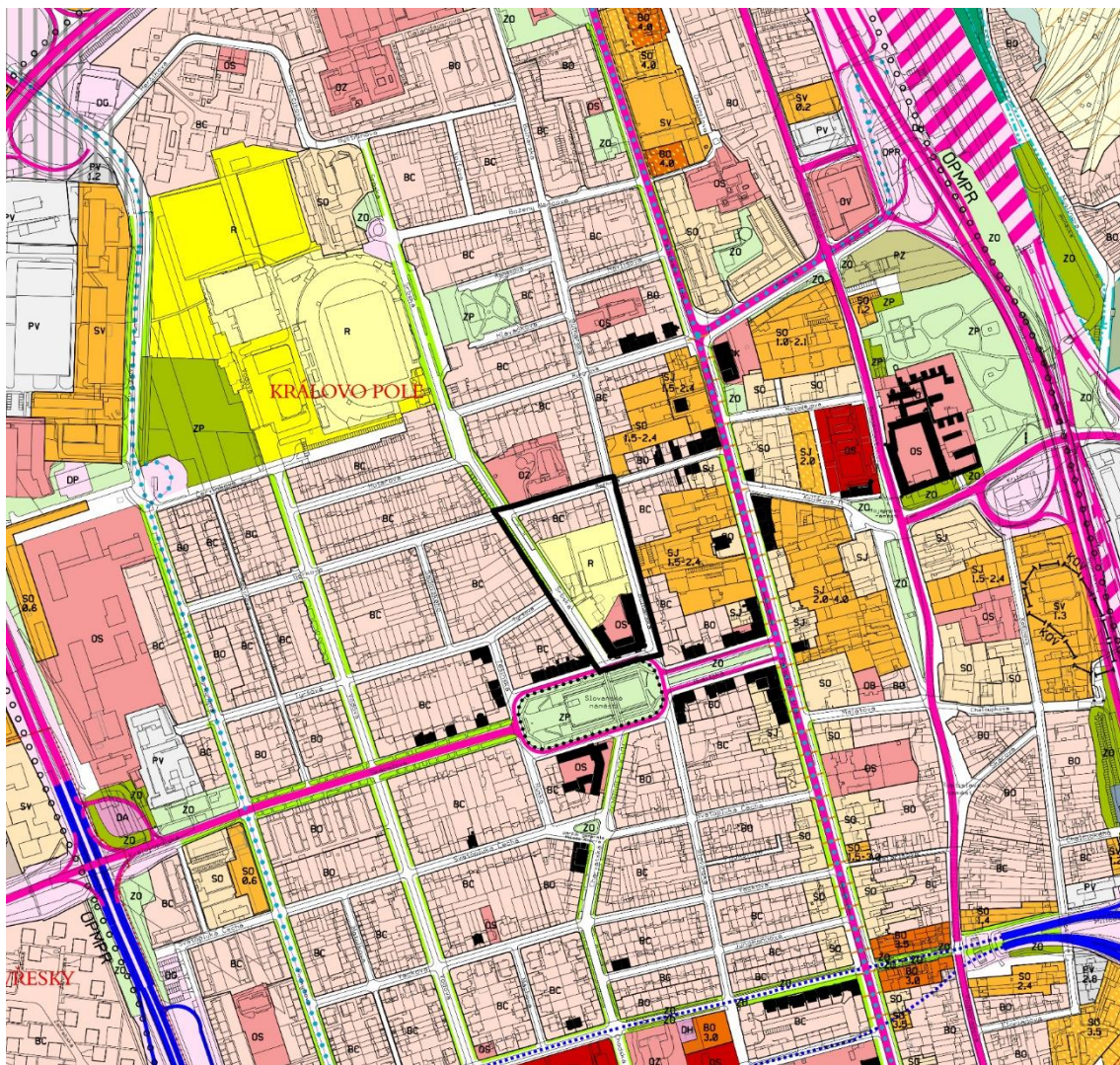
## 3. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Řešené území náleží do městské části Brno-Královo Pole, katastrální území Královo Pole. Je vymezeno na západní straně ulicí Srbská, na severní straně ulicí Berkova, na východní straně ulicí Bulharská, na jižní straně ulicí Slovanské náměstí. Výměra řešeného území je 3,1 ha.

## 4. Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP a jiné podklady

### 4.1. Vztah k platnému ÚPmB

Řešené území leží uvnitř zastavěného území v plochách stavebních. Obvodová uliční síť je vymezena v plochách komunikací a prostranství místního významu. Stavební blok je územním plánem rozdělen do tří funkčních ploch. Jižní část bloku se stávající stavbou základní školy je vymezena v ploše veřejné vybavenosti s funkčním typem OS – školství. Střední část bloku včetně stavby sokolovny je vymezena jako plocha R – zvláštní plocha pro rekreaci. Severní část je vymezena v ploše Bydlení s funkčním typem BC – plochy čistého bydlení.



Řešené území v Plánu využití území, úplné znění k 1. 8. 2024

#### 4.2. Vztah k novému ÚPmB

Nový územní plán města Brna z měsíce června 2024 je v současné době ve fázi veřejného projednání.

Nový územní plán vymezuje pro celé řešené území plochy s rozdílným způsobem využití, strukturu zástavby, výškovou hladinu zástavby, popř. podrobnější využití ploch.

Řešený blok je v novém územní plánu města Brna vymezen ve dvou stabilizovaných funkčních plochách. Severní část bloku je vymezena v ploše BU – bydlení všeobecné, strukturou zástavby R – rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou 2 (3 - 10 m).

Zbýlá jižní část bloku je vymezena v ploše OV – občanské vybavení veřejné se strukturou zástavby K – kompaktní a výškovou hladinou 3 (6 – 16m).

Řešením územní studie není dotčen nový územní plán města Brna.





Generelu odvodnění města Brna – část kanalizace – AQUATIS, DHI – JVP, 2021, 2022),  
územní studie

V řešeném území prochází vodovodní i kanalizační řady v předmětu zájmu územní studie.

- Územně analytické podklady města Brna 2020

V řešeném území se dle ÚAP nachází:

Hodnoty:

Nemovitá kulturní památka – průčelí ZŠ Slovanské náměstí.

Řešené území je součástí významného urbanistického celku – Královo Pole.

Limity využití území:

Památková zóna Královo Pole.

Ochranné pásmo Městské památkové rezervace.

Řešené území je součástí ochranného pásma letišť a heliportů – letiště Medlánky, mezinárodního letiště Brno – Tuřany.

Celé správní území města je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).

Celé správní území města Brna je územím s archeologickými nálezy kategorie III.

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

Hlukové zatížení v noci nad 50 dB.

#### 4.4. Jiné podklady

- Politika architektury a stavební kultury ČR
- Opatření obecné povahy MK ČR č. 2/2021 o prohlášení památkové zóny Královo Pole a určení podmínek ochrany

## 5. Řešení územní studie

### 5.1. Urbanistická koncepce řešení

#### 5.1.1. Analytická část

##### Historický kontext

Řešené území je součástí založené blokové struktury z počátku 20. století. Základním urbanistickým motivem je městská třída – ulice Husitská, v jejíž ose se nachází obdélníkové parkové náměstí. Z náměstí šikmo vybíhají souměrně dvě ulice (Srbská a Charvatská) vytvářející motiv trojzubce. Náměstí je umístěno ve spádovém těžišti čtvrti. V blízkosti náměstí je zástavba svým významem a objemem nejvýraznější. Nachází se zde krom reprezentativních činžovních domů základní škola, sokolovna, venkovní sportoviště, gymnázium, Husův sbor a další. V širším okolí je zástavba převážně rezidenční.

*Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že v **řešeném území** se nachází stavby a činnosti, které byly **vědomě** umístěny v kontextu celé čtvrti a tvoří **páteř** města.*

Stavební vývoj řešeného území je patrný z historických map, fotografií a pohlednic. Nejvýznamnější část bloku orientovaná do Slovanského náměstí byla prvně zastavěna budovou základní školy. Na Budovu posléze navázal objekt sokolovny s přístavbou v ulici Srbská a dále přístavba tělocvičny v ulici Bulharská. V severní části stavebního bloku postupně zaujímala svá místa individuální rezidenční zástavba. Středová část bloku byla ponechána pro sportovní zázemí s objektem dřevěného altánu. Sportovní plocha s běžeckým oválem sloužila jak pro potřeby základní školy tak pro činnost sokola. Důležitým prvkem areálu je stromořadí podél ulice Srbská, které dotváří hmotu bloku.



*Polohopisný plán Králova Pole, 30. léta 20. století*



*Ortofoto, 50. léta 20. století*





*Kluziště za ZŠ Slovanské náměstí*



*Historické fotografie hřiště*

### Stávající stav využití

Řešený blok lze rozdělit do tří částí. Jižní část je zastavěna objektem základní školy a sokolovny, střední část je převážně nezastavěná a využívána jako sportoviště a severní část je zastavěna rezidenční zástavbou.

V jižní části řešeného území se nachází neuzavřený U blok základní školy Slovanské náměstí se 3-4 NP. Ve vnitrobloku na pozemku náležejícímu ZŠ je sportovní hřiště, parkovací stání a část skleníku. Budova ZŠ přímo přiléhá západním křídlem k budově bývalé sokolovny. Na přístavbu ZŠ v ulici Bulharská navazuje přízemní objekt trafostanice.

Na severní straně je neuzavřený U blok tvořený objekty bydlení převážně s 2 NP v části se 3 NP.

Mezi ZŠ a objekty bydlení je bývalý sokolský areál s venkovními hřišti, tenisovými kurty a drobnými stavbami vybavenosti a výrobní provozovnou. Součástí sokolského areálu je i vzrostlé stromořadí v ulici Srbská a nové stromořadí v ulici Bulharská.

*Z popisu stávajícího využití řešeného území je potřeba zdůraznit, že se jedná o **jediný** blok založené struktury, který je ve svém středu **cíleně** nezastavěný.*

### Kapacity v řešení území

Rejstříková kapacita základní škola Slovanské náměstí

kapacita žáků 840

kapacita družiny 300

kapacita školní jídelny 840

Počet bytů

35

### Vlastnická struktura

Jižní část řešeného území s objekty základní školy a vnitřním dvorem s částí skleníku, ulice Berkova, Bulharská a Slovanské náměstí jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Objekt sokolovny s vnitřním dvorem a zbylou částí školního skleníku, objekt trafostanice v ulici Bulharská, nezastavěná část bloku se sportovištěm a stromořadím v ulici Srbské jsou ve vlastnictví právnických osob.

Severní část bloku s objekty pro bydlení jsou ve vlastnictví fyzických osob.

Ulice Srbská je ve vlastnictví České republiky.

### Hodnoty

Jako hodnoty v řešeném území jsou považovány stavby občanského vybavení (základní škola a sokolovna), na jejichž existenci a poloze v rámci širšího území je založená struktura města postavena. Jedná se o stavby hodnotné ve smyslu podmínek ochrany památkové zóny Královo pole.

Za hodnotnou lze z urbanistického hlediska považovat střední nezastavěnou část bloku. Jedná se o jediný blok založené struktury, který není kompletně zastavěný a je přístupný z veřejného

prostranství. Blok je definován zástavbou všech čtyřech nároží, střední část bloku je nezastavěná. Důležitou kompoziční roli zde hraje stromořadí podél ulice Srbské, které jakoby nahrazuje uliční frontu a blok zceluje.

### Záměry

Komplex budov základní školy Slovanské náměstí je navrhován na prohlášení za nemovitou kulturní památku. Návrhem jsou dotčeny všechny budovy školy, původní i přístavby.

Střední nezastavěná část bloku je dotčena záměrem na zastavění bytovými domy. Tento záměr není v souladu s dosavadní platnou ani připravovanou územně plánovací dokumentací.

### Problémy

Zásadním problémem v řešeném území je nedostatečné plošné zázemí základní školy Slovanské náměstí. Komplex budov školy uzavírá jižní část bloku a vytváří vnitřní dvůr. Ve dvoře je umístěno jedno venkovní hřiště, parkovací stání pro zaměstnance, zásobování, nádoby na odpad a školní skleník. Dvůr je oplocen a uzavřen branou. Skutečná výměra školního dvora je 1525 m<sup>2</sup>, z toho je 160 m<sup>2</sup> na soukromých pozemcích včetně části skleníku.

Dopravní napojení školy je ve stávajícím stavu nevyhovující – je vedeno přes školní dvůr vjezdovou branou přes soukromé pozemky až ke sjezdu na ulici Bulharská. Přes pozemky soukromých vlastníků je trasa vedena v délce cca 60m. Adekvátní dopravní napojení školního areálu je potřebné pro zajištění zásobování a pro zajištění potřeby dopravy v klidu. Zásobování probíhá pravidelně pro potřeby provozu školní jídelny a odvozu odpadů. Manévrování se zásobovací technikou na stísněné ploše s možností pohybu žáků při využívání venkovních prostor školy sebou přináší každodenní vznik nebezpečných situací. Kromě potřeby zásobování je dopravní napojení využíváno pro potřeby odstavování motorových vozidel zaměstnanci školy. Motorová vozidla jsou ve dvoře odstavována spontánně na nevyhrazených místech.

Za problém s dopadem do kvality dostupnosti sportovních ploch v širším okolí je označován sportovní areál v nezastavěné části bloku. V současné době se v areálu nachází plochy, jejichž využití je monofunkční s omezeným okruhem zájemců, navíc poměr sportovních ploch se v areálu stále snižuje. Nachází se zde hřiště pro beachvolejbal, tenis, plocha pro parkování – dříve hřiště na malou kopanou. Takto využívané plochy neplní původní funkci univerzálního sportoviště pro široký okruh zájemců a nejsou pro město takovým přínosem, byť jsou v místě potřebné. Z historického vývoje lze vyčíst záměr plánovačů, kterým bylo vytvořit v těžišti nové městské čtvrti dostupné sportovní plochy pro rozvoj tělesné kultury. Pro intenzivní využití byl sportovní areál umístěn do samé blízkosti staveb základní školy a sokolovny.

### Závěr analytické části

Analýza řešeného a širšího území popsala stávající využití území, jeho historický kontext, hodnoty, problémy a záměry.

Zásadním střetem je záměr na vybudování bytové výstavby v místě, které bylo od založení určeno k rozvoji sportovních aktivit obyvatel čtvrti, žáků školy a sokolů. V návrhové části bude prověřeno řešení zda je možné tyto záměry skloubit.

## Chybějící vybavenost základní školy Slovanské náměstí

Legislativní požadavky:

V úvodní části této kapitoly uvádíme legislativní požadavky na stavby základních škol. Níže jsou uvedeny požadavky na venkovní zázemí školy a oplocení pozemku.

vyhláška č. 160/2024 Sb. o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin

§3 odst. 2

*Zařízení pro výchovu a vzdělávání a poskytující základní vzdělání musí mít venkovní prostor, jehož součástí je plocha pro přestávkový pobyt žáků a plocha pro tělovýchovu a sport. Tento venkovní prostor lze nahradit využitím obdobné plochy v docházkové vzdálenosti.*

vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu

§13 odst. 1

*Oplocení nebo jiné ohrazení vyžaduje pozemek se stavbou, kterou je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob.*

§52 odst. 2

*Pro mateřské školy, základní školy, střední školy a konzervatoře musí být navržen kapacitně dostatečný venkovní prostor umožňující volný pohyb dětí a žáků. Tento venkovní prostor lze nahradit zajištěním využití obdobné plochy.*

Legislativa neuvádí konkrétní plošné potřeby na velikosti venkovních prostor školy. Prostor má být kapacitně dostatečný, což u stávajícího venkovního prostoru základní školy Slovanské náměstí není.

Pro uchopení adekvátní velikosti venkovního prostoru školy porovnáváme stávající školská zařízení se základní školou v našem řešeném území. Dalším srovnáním je analýza urbanistických ukazatelů, na základě kterých se vymezují plochy pro školská zařízení.

Principy a pravidla územního plánování, Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020

Orientační hodnoty plošné výměry pozemků základních škol:

9 tříd (270 žáků) > 18 500 m<sup>2</sup> > 69 m<sup>2</sup>/žáka

18 tříd (540 žáků) > 24 000 m<sup>2</sup> > 44 m<sup>2</sup>/žáka

27 tříd (810 žáků) > 28 300 m<sup>2</sup> > 35 m<sup>2</sup>/žáka

*Pozn. Základní škola Slovanské náměstí má rejstříkovou kapacitu 840 žáků.*

Rukověť urbanismu, Jan Jehlík, 2016

Pozemek školy 35 m<sup>2</sup>/žáka



Základní školy, Manuál pro zadávání projektů veřejných budov, FA ČVUT, 2022

Zastavěná plocha pozemku nejméně 4,6 m<sup>2</sup>/žáka

Plocha pro tělovýchovu a sport nejméně 16 m<sup>2</sup>/žáka

Plocha pro pobyt na volném vzduchu 4m<sup>2</sup>/žáka

Stávající bilance ploch základní školy Slovanské náměstí

Pozemek školy 3 881 m<sup>2</sup> > 4,6 m<sup>2</sup>/žáka

zastavěná plocha 2 408 m<sup>2</sup> > 2,9 m<sup>2</sup>/žáka

školní dvůr 1 368 m<sup>2</sup> > 1,6 m<sup>2</sup>/žáka

Na základě srovnání s urbanistickými ukazateli je stávající výměra plošného zázemí školy velmi poddimenzovaná.

Srovnání se stávajícími základními školami

ZŠ a MŠ Kotlářská, Brno 7694/kapacita 800 žáků

plocha pozemku 5 145 m<sup>2</sup> > 6,4 m<sup>2</sup>/žáka

zastavěná plocha 2 723 m<sup>2</sup> > 3,4 m<sup>2</sup>/žáka

nezastavěná plocha 2 422 m<sup>2</sup> > 3,0 m<sup>2</sup>/žáka

ZŠ a MŠ Staňkova, Brno kapacita 670 žáků

plocha pozemku 7 694 m<sup>2</sup> > 11,5 m<sup>2</sup>/žáka

zastavěná plocha 1 335 m<sup>2</sup> > 2,0 m<sup>2</sup>/žáka

nezastavěná plocha 4 334 m<sup>2</sup> > 6,5 m<sup>2</sup>/žáka

ZŠ Hálkova, Humpolec kapacita 945 žáků

plocha pozemku 12 750 m<sup>2</sup> > 13,5 m<sup>2</sup>/žáka

zastavěná plocha 2 900 m<sup>2</sup> > 3,1 m<sup>2</sup>/žáka

nezastavěná plocha 9 850 m<sup>2</sup> > 10,4 m<sup>2</sup>/žáka

ZŠ Tylovo nábřeží, Hradec Králové kapacita 800 žáků

plocha pozemku 12 150 m<sup>2</sup> > 15,2 m<sup>2</sup>/žáka

zastavěná plocha 4 850 m<sup>2</sup> > 6,1 m<sup>2</sup>/žáka

nezastavěná plocha 7 300 m<sup>2</sup> > 9,1 m<sup>2</sup>/žáka

Srovnání s připravovanými záměry na výstavbu základních škol

ZŠ a MŠ Sadová, Brno kapacita 540

plocha pozemku 11 905 m<sup>2</sup> > 22,0 m<sup>2</sup>/žáka

zastavěná plocha 4 852 m<sup>2</sup> > 9,0 m<sup>2</sup>/žáka

nezastavěná plocha 9 600 m<sup>2</sup> > 17,8 m<sup>2</sup>/žáka

<u>ZŠ a MŠ Nová Zbrojovka, Brno</u>	<u>kapacita 810</u>
plocha pozemku	8 066 m <sup>2</sup> > <u>10,0 m<sup>2</sup>/žáka</u>
zastavěná plocha	5 800 m <sup>2</sup> > <u>7,2 m<sup>2</sup>/žáka</u>
nezastavěná plocha	6 040 m <sup>2</sup> > <u>7,5 m<sup>2</sup>/žáka</u>

*Plošné ukazatele se u připravovaných záměrů velmi liší. Důvodem je využití stavebně technických vlastností konstrukcí, které umožňují umístění sportovních a pobytových venkovních ploch na ploché střechy a terasy. Tímto přístupem se částečně sdružují plošné potřeby na zastavěnou plochu staveb a venkovních ploch staveb.*

Deficit vybavení a zázemí ZŠ Slovanské náměstí

nedostatečná kapacita jídelny

stávající kapacita 88 míst

potřebná kapacita 200 - 270 míst

nedostatečné zázemí školní družiny

3 oddělení v určených prostorách

7 oddělení v nevyhovujících třídních učebnách

nedostatečné provozní a výukové zázemí

chybějící učebny pro dělenou výuku

nedostatečné zázemí učitelského sboru

zázemí pro školního psychologa, knihovna

absence venkovních ploch

plocha pro přestávkový pobyt žáků

venkovní učebna

pěstitelky, skleníky

plocha pro sport a tělovýchovu

nedostatečná kapacita tělocvičen

odstavná parkovací stání

5.1.2. Návrhová část

Navrhované řešení si klade za cíl stanovit principy rozvoje základní školy Slovanské náměstí s respektem k připravované památkové ochraně komplexu staveb a k prohlášené památkové zóně Královo Pole.

Koncept řešení chybějící vybavenosti základní školy Slovanské náměstí:

- Zapojení všech stávajících objektů do školního areálu bez nutnosti nových přístaveb
- Vytvoření soukromého vnitřního dvora pro přestávkový pobyt žáků
- Do nezastavěné části bloku umístit polyfunkční sdílené sportoviště



### *Návrh zastavění řešené plochy*

Zapojením všech stávajících objektů do školního areálu bude využit potenciál staveb. Navrhujeme ke komplexu školních budov přiřadit objekt sokolovny a umožnit využití sportovního a společenského potenciálu vnitřních prostor stavby. Sokolovna má k dispozici ve své původní historizující stavbě velký sál s podiem a ochozem. V objektu pozdější přístavby se nachází dva menší sály. Přiřazením objektu ke školnímu areálu bude sokolovna celodenně využívaná a naplní potřeby základní školy z hlediska zajištění adekvátních prostor pro tělovýchovu, ale i potřebných reprezentativních prostor pro společenské události. Navrhovaným řešením je docíleno přesunu veškeré tělovýchovy z objektu stávající tělocvičny do sokolovny.

Objekt tělocvičny navrhujeme využít k rozšíření stávajících provozů jídelny a školní družiny. Tyto provozy zde mají své zavedené místo s vazbou na samostatný vstup z ulice Bulharská a na zásobování z vnitrobloku. Přízemí objektu tělocvičny s dnešními třídami školní družiny by sloužilo k rozšíření kapacit školní jídelny. Zázemí školní jídelny, vývařovna, sklady, kanceláře a další provozní místnosti by tak zůstaly ve své stávající poloze. Rozšířením prostoru jídelny by se počet míst pro strážníky zdvojnásobil. Zachováním provozu jídelny na úrovni terénu je zajištěno jednoduché zásobování. Zachováním jídelny ve stávajícím provozu s vazbou na samostatný vstup z ulice Bulharská je umožněno veřejnosti využívat její služby.

Provoz školní družiny navrhujeme umístit do prostoru stávající tělocvičny, který navrhujeme předělit novou stropní konstrukcí. Vytvoří se tak dvě podlaží, na každém z nich bude 5 oddělení družin. Dispozičně by byl prostor rozdělen středovou chodbou s třídami po obou stranách. Směrem do ulice Bulharská by se nacházely 3 oddělení, do vnitrobloku 2 oddělení. Všechny oddělení by splňovala plošné a prostorové podmínky na provoz školních družin. Navrhovaný záměr má dopad do architektonického výrazu budovy, kdy jednotlivá oddělení není možné půdorysně vymežit v souladu s modulovými osami stavby. Řešení má proto dopad do vnějšího vzhledu stavby, zejména do osvětlovacích otvorů. Otvory v obvodové konstrukci bude proto důležité odborně řešit na základě kompozičních principů stavby tak, aby nebyla stavba znehodnocena.

Výše navrhovaným přístupem je naplněn potřebný stavební program základní školy s využitím stávajících objektů a bez potřeby dalších přístaveb, které by mohly dehonostovat stávající hodnotné objekty. Navrhované řešení tak umožňuje využití vnitrobloku školy pro venkovní pobyt žáků.

Vnitroblok školy je vymezený ze tří stran zástavbou – objekt sokolovny s přístavbou, objekt základní školy a přístavba tělocvičny. Vnitroblok má přímou vazbu na vnitřní komunikace školy. Vzhledem k těmto prostorovým vazbám má prostor potenciál k vytvoření školního dvora pro přestávkový pobyt žáků, pěstitelky, venkovní učebnu a další činnosti s přímou vazbou na interiér školy. Vnitroblok bude očištěn od nežádoucích přístaveb, stávající sportovní plochy a parkovací stání budou nahrazena v samostatné části areálu. Vnitroblok bude ve své severní části, tedy mezi objektem sokolovny a objektem tělocvičny uzavřen plotem s vjezdovou branou pro zásobování a odvoz odpadu.

Sportoviště navrhujeme umístit do střední nezastavěné části bloku. Plocha sportoviště je od areálu školy oddělena samostatným prostorem, ze kterého je vstup do sportoviště, vstup do sokolovny, vstup do vnitřního dvora školy a příčně spojuje ulice Srbská a Bulharská. Navržené řešení umožňuje využití sportoviště školou, sokolem ale i veřejností.

Areál sportoviště je dále členěn na dvě části. Plocha při vstupu je určena pro umístění dvoupodlažního objektu zázemí a víceúčelového hřiště. Pod úroveň terénu je možné umístit jednopodlažní objekt pro parkování. Vzhledem k převýšení terénu mezi ulicemi Bulharská a Srbská je vjezd do parkoviště umístěn na úrovni ulice Bulharská, objekt se pak postupně zapouští do terénu. Druhá část sportoviště je plošně navržena tak, aby zde bylo možné umístit běžecký ovál o délce 200m s doskočištěm a hřišti uvnitř. V této ploše je možné umístit doplňkové stavby přízemní stavby pro sportoviště.

Celý sportovní areál je od okolní zástavby oddělen stromořadím. Podél ulice Srbská je využito stávající vzrostlé stromořadí, nové stromořadí je navrhováno jako rozhraní sportovního areálu od stávající rezidenční zástavby v severní části bloku. Směrem k ulici Bulharská není z prostorových důvodů navrhováno stromořadí. V navazující projektové fázi je možné umístit solitérní stromy do zbytkových ploch oválu.

## 5.2. Sídlní zeleň, modrozelená infrastruktura

Územní studie navrhuje koncepci řešení zeleně, která navazuje na stanovené kompoziční a funkční principy v lokalitě. Důraz je kladen na optimální podíl nezpevněných ploch, které umožní vsakování srážkových vod a zajistí tak minimalizaci dopadů klimatické změny.

Řešení sídlní zeleně zachovává stávající vzrostlé stromořadí podél ulice Srbská a navrhuje nové stromořadí jako rozhraní mezi sportovním areálem a rezidenční zástavbou. Stromořadí



podél ulice Srbská má důležitou kompoziční, ale i praktickou funkci. Stromořadí odděluje esteticky sportovní areál od rušné ulice Srbská, vytváří bariéru pro šíření hluku, prachu a emisí a zajišťuje stínění sportovních ploch v případě polohy slunce nízko nad horizontem.

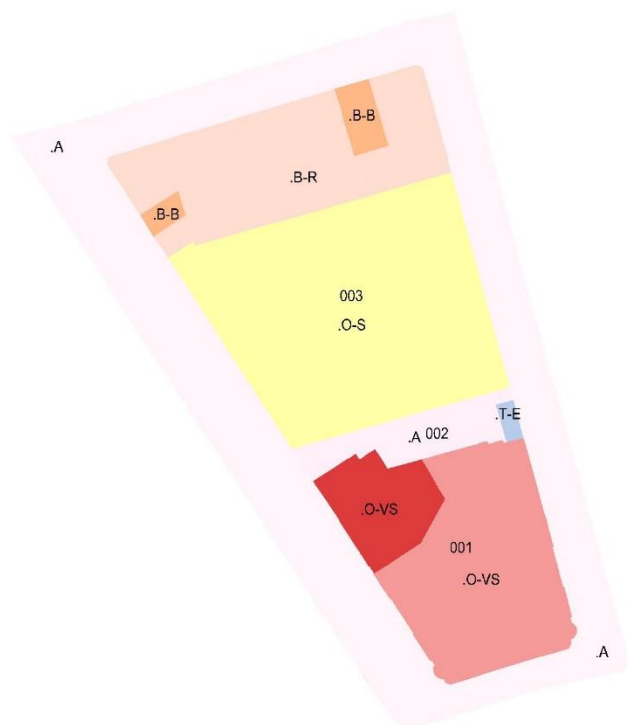
Nové stromořadí je navrhováno příčně ke stávajícímu, podél rezidenční zástavby. Návrh sleduje stejné cíle, tzn. vytvoření rozhraní mezi dvěma plochami různého využití.

Nezpevněné plochy, respektive plochy pro vsakování srážkových vod jsou navrhovány formou koeficientu míry zastavění pozemku všemi stavbami.

## 6. Funkční a prostorová regulace

V řešeném území je navržena funkční a prostorová regulace definující možné využití pozemků tak, aby byl co nejvíce naplněn cíl územní studie.

### 6.1. Funkční regulace



#### *Situace navrhovaného funkčního využití*

##### Stabilizované plochy

.B-B – pozemky bydlení v bytových domech

.B-R – pozemky bydlení v rodinných domech

.O-VS – pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum

.O-S – pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity, zábava

.A - pozemky komunikací a prostranství místního významu

##### Návrhové plochy

.O-VS - pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum

.A - pozemky komunikací a prostranství místního významu

### Charakteristika pozemků

Územní studie užívá tyto pojmy pro funkční regulaci pozemků:

Hlavní využití je využití pro určitý stanovený účel, který je pro daný pozemek určující, a proto musí být všechny záměry na změny v území posuzovány v kontextu tohoto hlavního využití. Jiné využití nesmí znemožnit realizaci staveb sloužící hlavnímu využití.

Přípustné využití je využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje zejména činnosti a zařízení, která budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující a spoluvytvářejí charakter plochy.

Nepřípustné využití je využití, které není v území přípustné. Jedná se o jakékoliv jiné využití, které není hlavním či přípustným využitím.

Vysvětlení užívaných pojmů:

Doplňující využití vůči hlavnímu využití

- záměry sloužící hlavnímu využití, nebo
- záměry s hlavním využitím slučitelné

Podmiňující využití vůči hlavnímu využití je využití, které je předpokladem, podmínkou nebo funkčně, věcně či jinak potřebnou součástí hlavního využití plochy nebo záměrů v ploše (přeložky vedení sítí technické infrastruktury, retenční nádrže, oplocení apod.)

Slučitelností schopnost společné existence využití, činností, staveb, objektů a zařízení bez vzájemného podstatného negativního ovlivňování nad rámec přiměřený účelu regulace. Pomocným pravidlem při vyhodnocování slučitelnosti je následující pravidlo: Činnosti, stavby a zařízení, které nelze podřadit pod explicitní hlavní nebo přípustný způsob využití, je třeba porovnat s hlavním a přípustným využitím této plochy a posoudit jejich slučitelnost (schopnost vzájemné koexistence bez vzájemného podstatného negativního ovlivňování nad rámec přiměřený účelu regulace, vyjádřeného rámcově hlavním a přípustným využitím) s ním.

Souvisejícím využitím vůči hlavnímu využití je využití, které je vůči hlavnímu využití nebo jeho jednotlivým záměrům ve vztahu logické souvislosti, souvztažnosti nebo návaznosti (např. ke školnímu zařízení byt správce, k areálu skladů související administrativa, ke sportovnímu zařízení restaurace apod.). V případě, že záměr předpokládá produkování emisí či jiných negativních vlivů na okolí, nesmí být překročeny limitní hodnoty stanovené právními předpisy.

### **.B-B - pozemky bydlení v bytových domech**

Přesnější specifikace není stanovena.

### **.B-R – pozemky bydlení v rodinných domech**

Přesnější specifikace není stanovena.

### **.O-VS – pozemky občanského vybavení - veřejného školství, věda, výzkum**

Hlavní je využití pro školní zařízení - stavby škol, tělocvičen, jídelen, družin, společně s úpravami venkovních prostorů pro účely pobytu žáků, stavby pro pěstitelskou činnost, venkovní učebny, altány, stavby oplocení.

Přípustné jsou stavby bydlení správců školských zařízení jako součást budov škol nebo tělocvičen.

Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a přípustném využití.

### **.O-S – pozemky občanského vybavení - sport, pohybové aktivity, zábava**

Hlavní je využití pro školní sportovní zařízení - stavby sloužící pro naplnění školských vzdělávacích programů jako jsou zejména běžecké ovály, doskočiště, víceúčelové hřiště na míčové sporty, stavby pro pěstitelskou činnost, stavby zázemí jako sklady pomůcek a nářadí, stavby sociálního zařízení, podzemní garáže, stavby oplocení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavního využití.

Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a přípustném využití.

### **.A - pozemky komunikací a prostranství místního významu**

Hlavní je využití pro veřejná prostranství, pěší zpřístupnění pozemků a obsluhu pozemků dopravní a technickou infrastrukturou.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním a přípustném využití.

## 6.2. Prostorová regulace

Pro zajištění cílového charakteru pozemků jsou využívány následující regulační nástroje.

### Stavební čára

Čára definuje umístění stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

### Stavební hranice

Čára definuje hranici, ve které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit stavbu. Objem stavby nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku.

### Průjezd a průchod

Určuje místo požadovaného průjezdu a průchodu.

### Stromořadí

Určuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba nebo zachování stromořadí.

## Regulační kód

Textový řetězec stanovující funkční a prostorovou regulaci.

B-B/0,4/4/r příklad kódu

B-B/-/-/- kód funkční regulace využití pozemku

-/0,4/-/- míra zastavění pozemku

-/-/4/- výška zástavby

-/-/-/r typ zástavby

typ zástavby:

b – stavby v blokové zástavbě

a – stavby vytvářející areál

výška zástavby

stanoveno v metrech nad terénem

x – výška zástavby není specifikována

míra zastavění pozemku

poměr plochy nadzemních staveb vůči ploše pozemku

Velikosti pozemků pro výpočet míry zastavění pozemku:

001            5 278 m<sup>2</sup>

002            1 082 m<sup>2</sup>

003            7 640 m<sup>2</sup>

## 7. Dopravní infrastruktura

Řešením územní studie není dotčena stávající síť pozemních komunikací.

Územní studie navrhuje nový sjezd z pozemní komunikace na ulici Bulharská pro napojení podzemních garáží pro osobní automobily. Sjezd je navržen kolmo k ose pozemní komunikace a předpokládá se, že rozhledové poměry budou dodrženy.

Podzemní garáže jsou navrženy pro zajištění parkovacích kapacit pro Základní školu Slovanské náměstí a pro návštěvníky sportovního areálu. Výpočet je proveden dle Brněnských stavebních předpisů (nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně).

Vstupní údaje výpočtu:

č. 1	Bydlení	2 byty školníka (1 stání na 1 byt)
č. 5a	Základní škola	9 151 m <sup>2</sup> (250 m <sup>2</sup> /1 stání)
č. 9a	Sokolovna	2 002 m <sup>2</sup> (100 m <sup>2</sup> /1 stání)
č. 9c	Plocha hřišť	3 002 m <sup>2</sup> (120 m <sup>2</sup> /1 stání)



## Základní počet stání

Bydlení	2
Základní škola	37
Sokolovna	20
<u>Venkovní sportoviště</u>	<u>25</u>
Celkem	84

## Procento ze základního počtu stání

zóna 02 – min. 35% ze základního počtu stání, max. není stanoveno

## Výsledný počet stání

$$84 \times 0,35 = 29,4 \text{ stání}$$

Minimální počet stání je 30, maximální není omezen.

## 8. Technická infrastruktura

Navržená zástavba bude v případě potřeby zásobována připojením na dostupnou technickou infrastrukturu v území. Zásobování potřebnými médii bude zajištěno předně využitím stávajících přípojek technické infrastruktury.

Řešením územní studie je dotčen stávající kabel podzemního vedení NN. Kabelové vedení je v prostorové kolizi s plánovým objektem podzemních garáží. V rámci výstavby tohoto objektu bude zajištěno přeložení kabelu.

## 9. Bilance

### Celková bilance plošného využití

Funkční využití řešené plochy	Kód funkčního využití	Rozloha (m <sup>2</sup> )	%
Pozemky bydlení v bytových domech	.B-B	468	1,5
Pozemky bydlení v rodinných domech	.B-R	4 141	13,3
Pozemky občanského vybavení veřejného školství, věda, výzkum	.O-VS	5 278	17,0
Pozemky občanského vybavení sport, pohybové aktivity, zábava	.O-S	7 640	24,5
Pozemky komunikací a prostranství místního významu	.A	13 527	43,4
Pozemky technické infrastruktury elektro	.T-E	92	0,3
Celkem		31 146	100%

### Bilance nárustu počtu obyvatel

Předpokládá se navýšení počtu obyvatel o 1 – správce sportovního zařízení.

### Bilance nárustu počtu pracovních příležitostí

Předpokládá se navýšení počtu pracovních příležitostí o 1 zaměstnance - správce sportovního zařízení.

## 10. Závěr

Základní motiv územní studie je navázání na význam místa, který byl historicky jasně dán. Význam stavebního bloku a jeho náplň byla důležitým rozvojovým elementem tehdy zakládající městské čtvrti a dodnes je pro zajištění fungování města nezbytná. Vzdělávání budoucích generací není a nebylo založeno pouze na výuce v učebnách, svou nezastupitelnou roli má taktéž pobyt žáků na čerstvém vzduchu, rozvoj pohybových aktivit, práce na poličku a další činnosti, pro které škola jako instituce potřebuje adekvátní prostor.

Územní studie komplexně prověřila problematiku plošného zázemí školských zařízení na podkladě zákonných předpisů a odborných urbanistických publikací a porovnala je jak se stávajícími areály škol tak i s připravovanými záměry. Na základě prověření bylo zjištěno poddimenzování plošného zázemí Základní školy Slovanské náměstí. Územní studie proto navrhuje zachování stávajícího řešení bloku, kdy střední nezastavěná část je využívána pro sportovní účely a nároží bloku jsou definována zástavbou. Nezastavěná část bloku slouží zejména ke sportovnímu zázemí základní školy, potřebám sokola, popř. obyvatelům spádového území. Navrhované řešení dále uspokojuje nároky na parkování a zlepšuje prostupnost územím. Stávající vzrostlé stromořadí je respektováno.

Studie je v souladu s návrhem nového územního plánu města Brna a nezakládá požadavek na jeho změnu.