

LD/I-25/PORGESOVA

KÓD EUP: 94893697

ÚZEMNÍ STUDIE

Pořizovatel:

Odbor územního plánování a rozvoje, MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

Zpracovatel:

Arch.Design, s.r.o
Sochorova 23, 616 00 Brno
www.archdesign.cz

Ing. arch. Michal Šírek
Ing. arch. Robert Juřík
Ing. arch. Hana Petrášková

Datum:

04/2025

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

A ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	5
A.1. ÚVOD	5
A.1.3. VYMEZENÍ A ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A.1.4. MAJETKOVÉ VZTAHY	6
A.1.5. LIMITY ÚZEMÍ	6
A.2. NÁVRH	7
A.2.1 Základní urbanistická koncepce	7
A.2.2 Koncepce a řešení veřejných prostranství	7
A.2.3 Občanská vybavenost	7
A.2.4 Koncepce sídelní zeleně a modrozelené infrastruktury	7
A.2.5 Koncepce dopravní infrastruktury a dopravy v klidu	8
A.2.6 Koncepce technické infrastruktury	8
A.3. ZÁVĚR VE VZTAHU K CÍLŮM A ÚČELU ÚZEMNÍ STUDIE	8
B PODKLADY, VYHODNOCENÍ, DOKLADY	12
B.1. PODKLADY PRO ŘEŠENÍ	12
B.1.1 Územně plánovací dokumentace	12
B.1.2 Poskytnuté ÚAP	12
B.1.3 Ostatní ÚAP podklady	12
B.1.4 Územně plánovací podklad	14
B.2. VZTAH K ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍM PODKLADŮM	13
B.2.1 Účinný územní plán města Brna	13
B.2.2 Územně plánovací dokumentace	14
B.3. ZKRATKY A ZAVEDENÉ POJMY	14

GRAFICKÉ PŘÍLOHY TEXTOVÉ ČÁSTI

PŘÍLOHA Č.1	POHLED 1 A 2
PŘÍLOHA Č. 2	POHLED 3 A 4
PŘÍLOHA Č. 3	POHLED 5 A 6
PŘÍLOHA Č. 4	ŘEZY ÚZEMÍM

GRAFICKÁ ČÁST (viz samostatné přílohy dokumentace)

02	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
03	PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN
04	VLASTNICKÉ VZTAHY
05	HLAVNÍ VÝKRES
06	NÁVRH ZASTAVĚNÍ
07	RELEVANTNÍ POHLEDOVÉ BODY

A Řešení územní studie

A.1. Úvod

A.1.1 Důvody a cíle pořízení územní studie

Hlavním cílem řešení této územní studie je prověření aktivace regulativu dle kap. 6.4.2, bodu III.2 – lokální dominanty v textové části výroku ÚPmB v rozvojové lokalitě CP-1, zastavitelná plocha Z.199, MČ Brno-Královo Pole, pozemky p. č. 465/1, 465/5, 465/48, 465/58, 465/60, k. ú. Černá Pole, tj. **prověření vhodnosti umístění lokální dominanty** v rozvojové lokalitě CP-1 třída Generála Píky z hlediska jejího situačního, hmotového a výškového řešení.

Územní studie je zpracována na základě žádosti společnosti MENDEL QUARTER, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno, ze dne 31. 10. 2024, pod. č. j. MMB/0941160/2024

A.1.2 Účel územní studie

Územní studie bude sloužit pro rozhodování v území

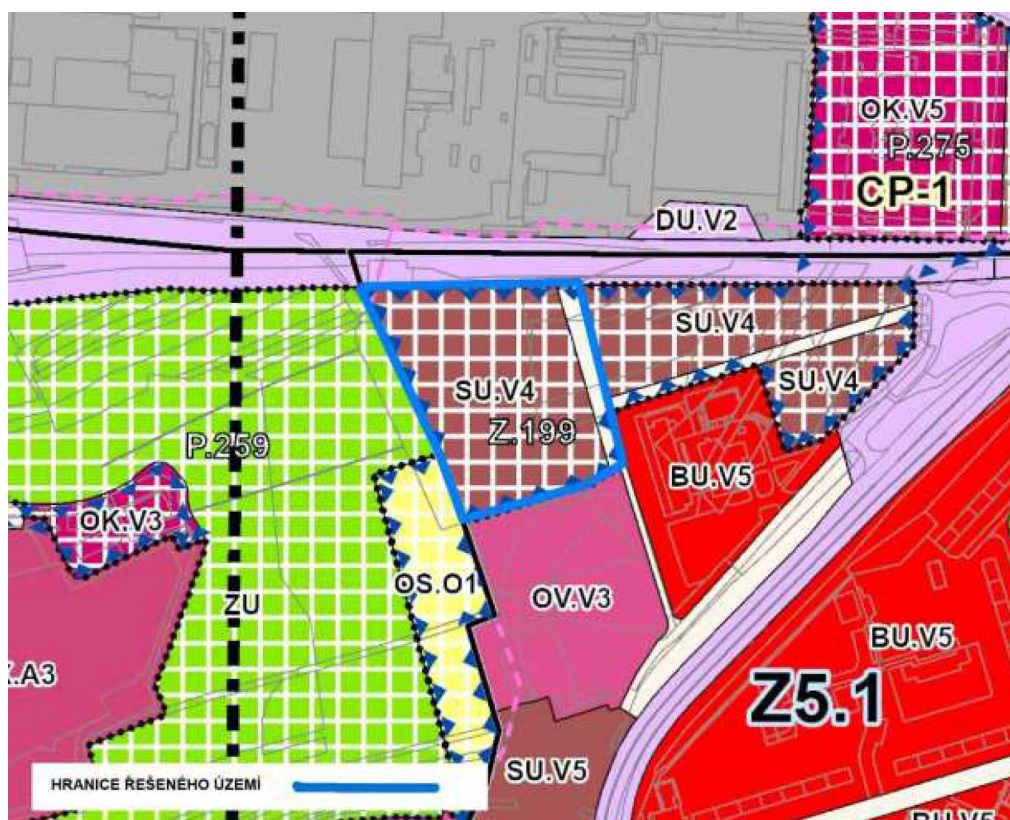
A.1.3 Vymezení a rozsah řešeného území

Jedná se o funkční plochu SU.V4 v rozvojové lokalitě CP-1, v zastavitelné ploše Z.199. Rozsah řešeného území je cca 2,72 ha, na pozemcích p. č. 465/1, 465/5, 465/48, 468/58, 468/60 v k. ú. Černá Pole [610771].

Řešené území se nachází na severozápadě katastrálního území Černá Pole, při hranici s katastrálním územím Ponava [611379], na pozemcích jižně od ul. Porgesovy.

Lokalita leží severně od centra města, ve vzdálenosti cca 3 km vzdušnou čarou od náměstí Svobody, na okraji městské části Brno-Královo Pole. Ze severní strany přiléhá k ulici Porgesova, která je součástí VMO (velký městský okruh – úsek Královo Pole), který je součástí komunikace I/42. Nedaleko východně je sjezd na třídu Generála Píky.

Na jihu lokalita sousedí s objekty Mendelovy univerzity a dvěma obytnými domy s komerční vybaveností. Na západě sousedí s volnými pozemky nad bývalou cihelnou na Ponavě, kde bylo vystavěno Nákupní centrum Královo Pole. Jde o území v cípu volného zeleného terénu. Jedná se o území dlouhodobě ladem ležících pozemků ZPF (zemědělský půdní fond) v městském intravilánu určených pro



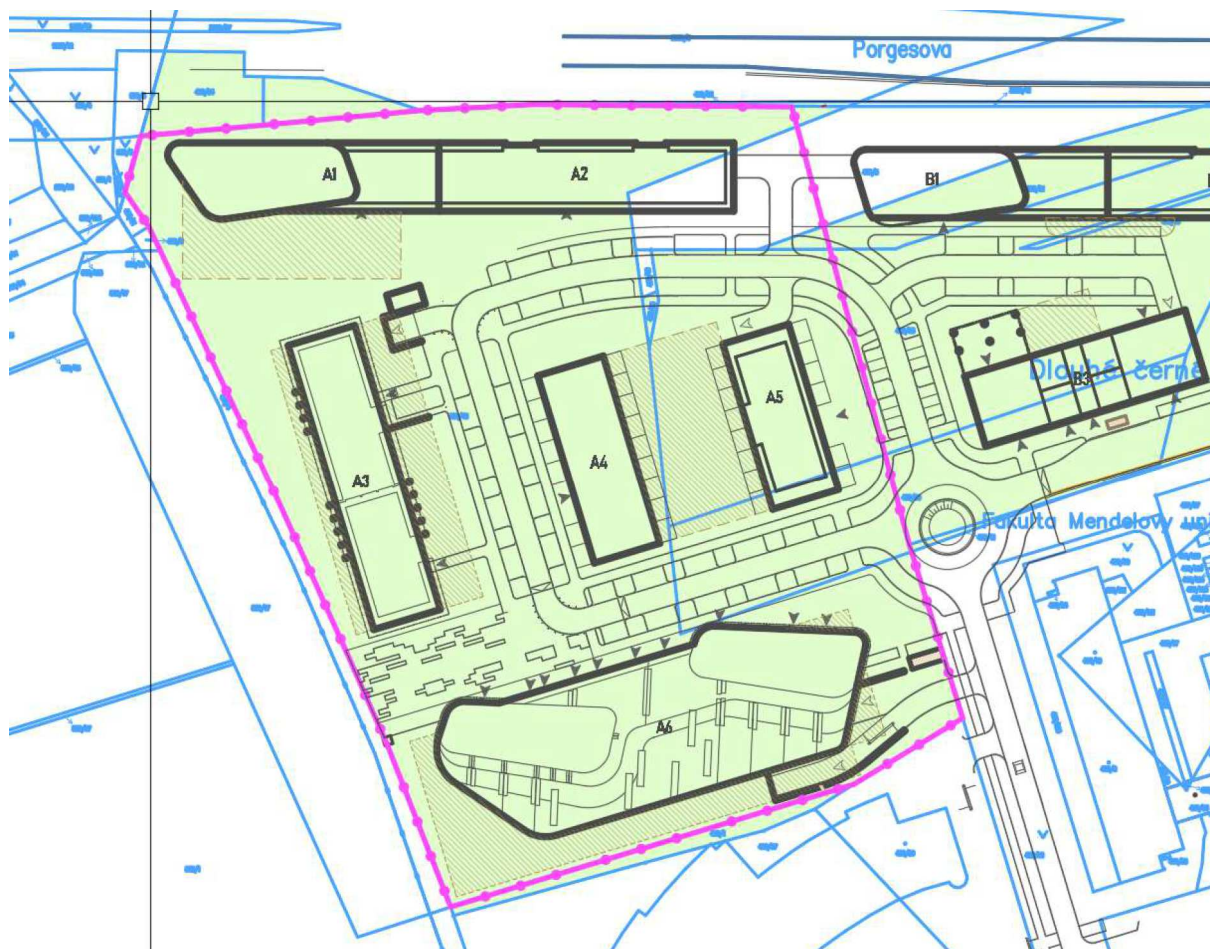
výstavbu. Plocha je významně determinována svažitém terénem směrem k ulici Porgesova, kdy výškové převýšení je až 10 m, dále hlukovou zátěží z frekventované dopravy v ul. Porgesova a také omezeným napojením na stávající síť dopravní infrastruktury.

A.1.4. Majetkové vztahy

Podkladem pro vyhodnocení majetkových vztahů v řešeném území je katastrální mapa a údaje katastru nemovitostí (vydané ke dni zpracování ÚS). Pro řešené území jsou charakteristické následující držby:

- MENDEL QUARTER, s.r.o. (zelené plochy v řešeném území na schématu níže)
- Statutární město Brno (bílé plochy v řešeném území na schématu níže)

Vlastnické vztahy jsou zobrazeny ve výkresu 04 Vlastnické vztahy



A.1.5. Limity území

- vyplývající z ÚPmB:

Ochranné pásmo městské památkové rezervace (MPR)

Navržené úpravy nemají negativní vliv na MPR – nezasahují pohledově do siluety města.

Pohledově významné území – 23 Ponava

u výstavby musí být jednotlivě prokazováno a posuzováno, aby nebyl potlačen a ztracen pohledově cenný přírodní prvek při pohledech na celek města

- vyplývající z právních předpisů dle Územně analytických podkladů (ÚAP)

Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

Zasahuje do severní oblasti řešeného území. V ochranném pásmu nejsou navrhovány stavby.

Vodovod DN 1000

Zasahuje do severní oblasti řešeného území

Specifické podmínky využití území dle ÚAP

hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době - ovlivňuje koncepci návrhu, objekty u ulice Porgesova jsou navrženy jako bariérové a zabraňují vniknutí hluku hlouběji do navrhovaného území.

A.2. Návrh

A.2.1 Základní urbanistická koncepce

Hlavní koncepce urbanistického řešení území ve výhledovém stavu spočívá ve vytvoření území s bytovými a polyfunkčními objekty, které bude uživatelsky příjemné, dostupné pro veškeré druhy dopravy i přístupné pro obyvatele okolních lokalit.

Struktura zástavby

Zástavba je hmotově složena z několika deskových objektů o různých výškách a podlažnosti (A1, A3 až A6). Objekty podél severní hranice areálu (A1) – souběžně s ulicí Porgesova, s akcenty v podobě dvou organicky tvarovaných nároží s maximální výškou dle regulativů ÚPmB (index 4 – výška 9-22 m). Objekty severní hranice mají za úkol vytvoření územní bariéry omezující či eliminující negativní vlivy dopravní tepny I. třídy v ul. Porgesova (VMO) a zkvalitnění tak vnitřního prostředí zbývajících částí území, které je tak určeno primárně pro výstavbu objektů k bydlení. Kompozice bytových a polyfunkčních domů situovaných podél nového „bulváru“ je tvořena objekty (A3, A4 a A5) orientovanými kolmo k hluk emitující ulici Porgesova s orientací hlavních fasád směr východ – západ. Tyto objekty mají výšku: A3 je 21,85m po atiku + ustoupené podlaží, A4 je 33 m, A5 21,85 + ustoupené podlaží a objekt A4 je výškově navržen jako lokální dominanta

Osa „bulváru“ je v nejjižnější části území podpořena polyfunkčním objektem A6, který je v prvních třech podlažích rovnoběžný s osou komunikace a pomáhá ji tak jednoznačně definovat. Nad třípodlažním parterem objektu je postavena dvojice organicky tvarovaných věží, reflektujících hmotové řešení stávajícího sousedního objektu Fakulty regionálního rozvoje a mezinárodních studií Mendelovy univerzity (FRRMS MU). Tento objekt má výšku 27,8 m.

Všechny objekty výškově kopírují upravenou modelaci stávajícího terénu. Pro navázání na stávající objekty Mendelovy univerzity a objekt bytového domu Nad arboretem mají věže polyfunkčního objektu A6 a objekt A4 vyšší výšku odpovídající lokální dominantě (maximální dle možností regulativu ÚPmB v předmětné funkční ploše).

Funkční uspořádání území

Polyfunkční využití parteru objektů přiléhajících k novému „bulváru“ podporuje důležitost této komunikační osy a definuje prostory pro komerční využití a vytváří aktivní městský parter.

A.2.2 Koncepce a řešení veřejných prostranství

V souladu se základní urbanistickou koncepcí lokality je umístěno těžiště nové zástavby, v podobě lokálního centra, do jižní části řešeného území v poloze vytvořeného „bulváru“

Veřejná prostranství jsou zásadní pro nově zakládanou strukturu zástavby v území. Jsou důsledně dodržovány základní urbanistické principy: půdorysné řešení, kompoziční záměry, dimenze uličního prostoru, prostupnost a obslužnost území, prvky modrozelené infrastruktury atd.

A.2.3 Občanská vybavenost

Občanská vybavenost doplňuje stávající skladbu vybavenosti v širším území. Je umístěna do těžiště lokality, v návaznosti na hlavní veřejný prostor „bulváru“. Jsou zde navrženy komerční jednotky různých velikostí pro možnost pestré nabídky služeb. V současnosti je vzhledem k očekávanému množství budoucích obyvatel lokality je v polyfunkčním objektu A6 navržena mateřská škola pro 75 dětí (3 třídy)

A.2.4 Koncepce sídelní zeleně a modrozelené infrastruktury

Součástí veřejných prostranství budou stromořadí. Stromořadí musí být zakládána na rostlém, popř. stavebně pozměněném terénu. Pro všechna stromořadí musí být zajištěn dostatečný prokořenitelný prostor. Kořenový prostor musí být zajištěn proti zhutňování.

Do výsadbového pásu nejsou umístěny podzemní prvky technické infrastruktury.

Výjimku tvoří prvky technické infrastruktury:

- sloužící pro hospodaření se srážkovou vodou,
- přípojky inženýrských sítí v kolmém křížení s výsadbovým pásem.

Všechny vegetační prvky parkově upravených ploch budou zakládány na rostlém, popř. stavebně pozměněném terénu. Výjimku tvoří podzemní prvky dopravní infrastruktury. Součástí parkově upravených ploch budou takové prvky vybavení, které svým rozsahem a charakterem neznemožní nebo nepřiměřeně neomezí existenci a funkci vegetačních prvků. Do parkově upravených ploch je možné umístit takové prvky hospodaření se srážkovými vodami, které umožňují existenci a rozvoj vegetačních prvků.

Systém sídelní zeleně se do návrhu území promítá především prostřednictvím os propojení s okolními zelenými plochami (vzájemné propojení zpracovávaného území a sousedních ploch Planýrka) a řešením městské zeleně a sídelní zeleně.

Jako funkční samostatná zeleň je chápána zeleň veřejně přístupná ve volných plochách, která není součástí žádné jiné funkce města. Tato zeleň má funkci rekreační, krajinnou i estetickou.

Plochy městské zeleně jsou záměrně vytvořeny jako náhrada za původní přírodní prostředí. Slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity obyvatel, spoluvytvářejí kultivované městské prostředí.

Jedná se o souvislé sadovnický upravené plochy, které slouží jako prostor pro krátkodobou rekreaci obyvatel města. Zahrnují městské parky a zelené plochy. Kvalitní parková zeleň by měla mít jasnou kompozici s dominantním objektem, měla by být snadno přístupná, přehledná a snadno udržitelná.

A.2.5 Koncepce dopravní infrastruktury a dopravy v klidu

Stávající dopravní napojení předmětné oblasti je již v současnosti nevyhovující a pro možnost budoucí urbanizace je nutná změna stávajícího řešení dopravní infrastruktury. Problematika dopravního napojení byla řešena v roce 2022 dopravní studií, z níž vyšly koncepční úvahy dopravního řešení pro rozvoj celé lokality. Kapacitní předpoklady navrhované zástavby ve výhledovém stavu vyžadují nové napojení a propojení silnice I. tř. v ul. Porgesova na komunikaci v ul. třída Generála Píky. S ohledem na svažitost terénu je pozice tohoto propojení možná ve východní části lokality Mendel Quarter. Kolmo na toto kapacitní napojení je pak celým územím vedena místní komunikace vytvářející hlavní „bulvár“ lokality a umožňující další podružná napojení.

Dopravní řešení lokality je řešeno obousměrným okružním systémem komunikací s napojenými vjezdy do jednotlivých objektů. Na toto dopravní napojení je napojeno také zásobování veškeré vybavenosti v objektu A1.

Doprava v klidu je řešena nad rámec požadovaný v dnešní platné legislativě. Každý objekt v území má vlastní podzemní podlaží určená pro parkování osobních vozidel rezidentů. Ve veřejných prostranstvích jsou umístěna parkovací stání návštěvnícká a stání pro komerční a občanskou vybavenost. V objektech jsou navržena parkovací stání pro kola rezidentů a ve veřejných prostranstvích parkovací stání pro kola návštěvníků bytů i komerce a vybavenosti.

A.2.6 Koncepce technické infrastruktury

V návrhu inženýrských sítí je počítáno v některých případech s přeložením sítí stávajících, v některých případech o nově navrhované inženýrské sítě, které budou sloužit pro fungování plánovaných objektů první etapy výstavby, a to objektů A3 a A6. Některé inženýrské sítě nebo přípojky pro plánované další etapy výstavby, které zasahují do nově navrhovaných komunikací a zpevněných ploch, jsou taktéž zahrnuty do této projektové dokumentace. Důvodem je eliminace zásahu do komunikací a zpevněných ploch po jejich realizaci.

A.3. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

Cílem územního plánování je rozvoj území na základě trvalého zjišťování jeho stavu a hodnot, stanovení podmínek pro změny v území a vyhodnocování jejich vlivů. Stěžejní cíl územního plánování je udržitelný rozvoj území, který zohledňuje územní podmínky pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který spočívá v předcházení takových nevyvážeností územních podmínek, které by mohly ohrožovat hodnoty území a jejich budoucí rozvoj.

Účelem pořízení územní studie je detailní prověření prostorového uspořádání území a jako podklad pro další rozhodování v území.

V souladu se základní urbanistickou koncepcí širšího území je ve zpracovávané lokalitě navržena zástavba bytových a polyfunkčních objektů. Těžiště nové zástavby, v podobě lokálního centra, je umístěno do jižní části řešeného území. Poloha

bulváru s komerční vybaveností, který je hlavní pohledovou a funkční osou v území je určující pro polohu lokálních dominant v území – objekt A6 je umístěn jižně a objekt A4 severně od této osy.

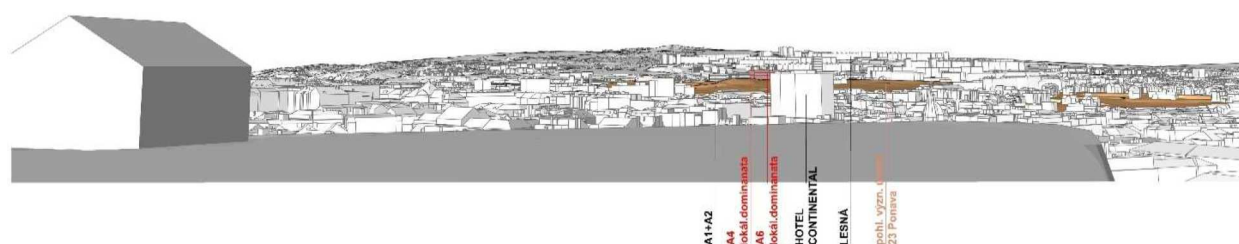
Pro dosažení stabilní přitom esteticky dynamické kompozice byly zvoleny tři dominanty – objekt A6 (9NP, dvě věže) a A4 (9NP). Opticky navazují na stávající výškové dominanty v okolí – budovu Mendelovy univerzity (8NP), bytový dům Nad Arborem (16NP), panelové bytové domy na ul. třída Generála Píky (9NP, 10NP, 13NP).

Nově navržené objekty v území jsou plně v souladu s ÚPP a ÚPD. Nedochází k porušení žádného z regulativů.

Byly provedeny kontrolní zákresy do 3D modelu města a vytvořeny pohledy z významných míst, která charakterizují, jak LD bude působit v širším pohledovém kontextu města

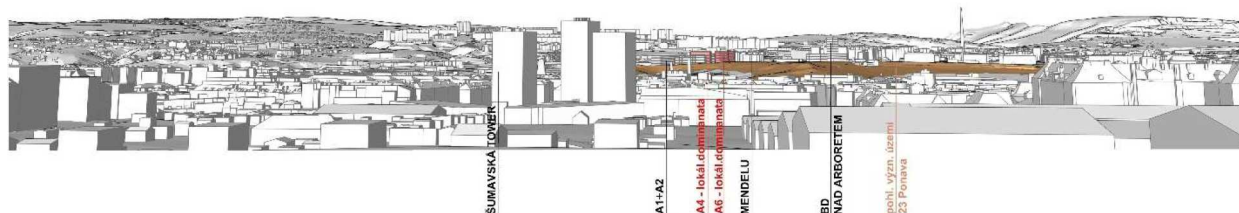
Pohledy byly vygenerovány z lokalit uvedených níže. Jednotlivé pohledy jsou připojeny ve větším měřítku v grafických přílohách 1-3 této textové části :

1 – Špilberk



Při pohledu z centra města, z teras Špilberku zástavba pohledově navazuje na stávající zástavbu kolem Třídy Generála Píky, na objekty Mendelovy univerzity a navazující bytové domy. LD nezakrývá panorama sídliště Lesná. Rámuje přírodní zelený horizont arboreta MENDELU a Planýrky, který je ÚPmB definován jako pohledově významné území 23 - Ponava. LD tvoří jemnou gradaci hmot v území navazující na stávající zástavbu.

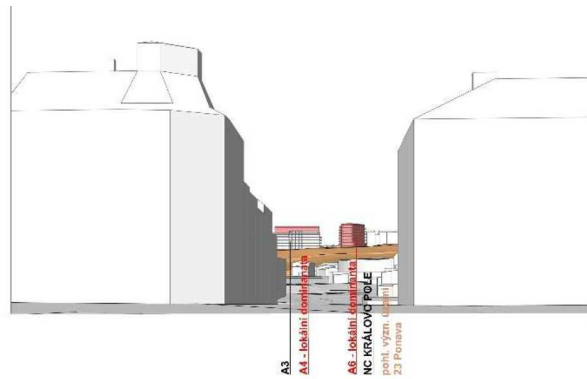
2 - Kraví Hora



Pohled z kopce Kraví Hora, v blízkosti Hvězdárny Brno, navrhované objekty navazují na stávající objekt Mendelovy univerzity. Nezasahují do svažitých částí pohledově významného území č. 23 Ponava a zanechává zelený horizont ve městě. LD tvoří gradaci ve středu území.

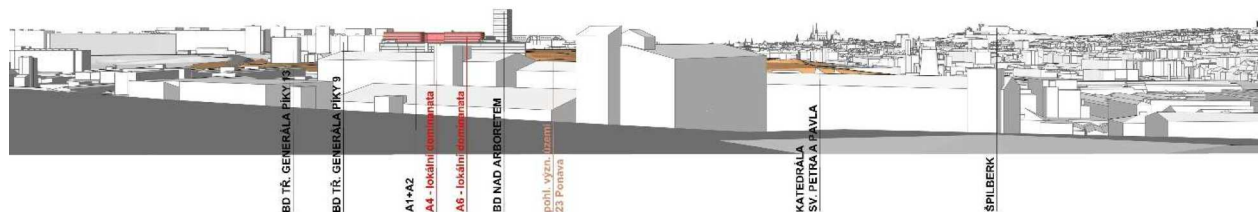
3 - Domažlická

Pohled z ulice Domažlická zabírá novou zástavbu téměř čistě ze západní strany. Lze zde vidět zelený svah Planýrka za nákupním centrem Královo Pole a Teplárnami Brno. Volně navazuje na stávající blokovou zástavbu Mendelovy univerzity.



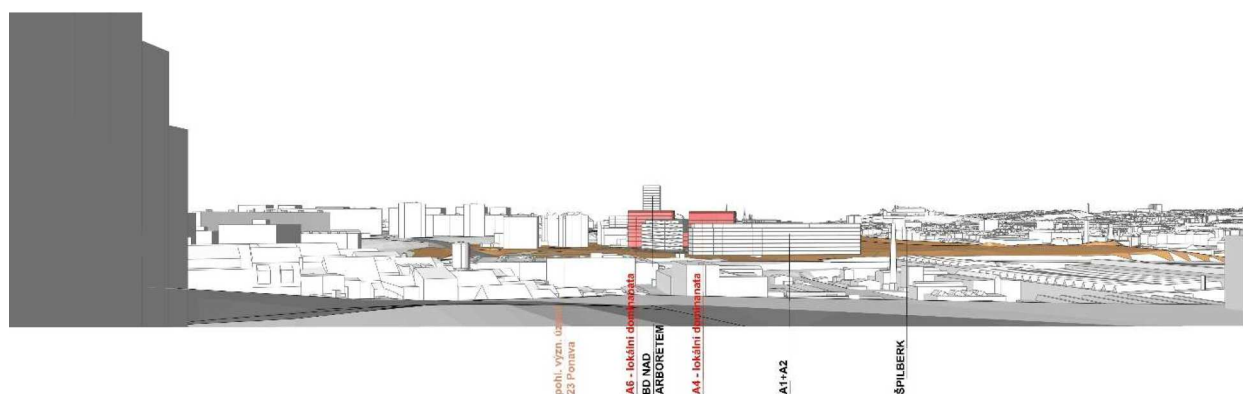
4 – Sadová, ul. Kociánka

Pohled z ulice Kociánka se dívá na komplex Mendel Quarter ze severozápadu. Lze zde vidět volnou blokovou zástavbu panelového sídliště kolem náměstí SNP. Pohledově významné území Planýrka a arboretum Mendelovy univerzity tvoří přirozený předěl mezi panoramatem centra města a novější zástavbou Černých Polí.



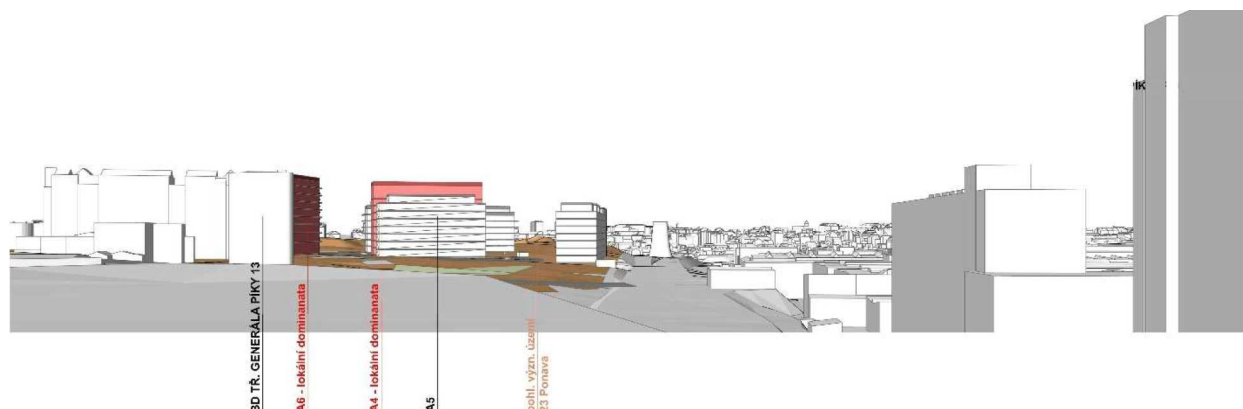
5 – Lesná, ul. Tomečkova

Pohled z ulice Tomečkova na Lesné se na objekty komplexu Mendel Quarter dívá ze severu. Je zde vidět jak volné bloky zástavby komplexu Mendel Quarter předstupují před stávající panelové domy kolem náměstí SNP v lokalitě Černá Pole. Lokální dominanty z tohoto pohledu lehce převyšují nové objekty na okraji zástavby a dávají tušit, kde je centrum nově budované lokality.



6 - Most třída Generála Píky / Porgesova

Tento pohled se na objekty dívá z východu. Navrhované objekty navazují na stávající zástavbu bytových domů. Lokální dominanty v severní části nepřevyšují stávající objekty a v jižní, viditelné části zvýrazňují centrum komplexu. Z tohoto pohledu je také zřetelná hlavní pohledová osa celého území, která propojuje celé nově navržené území komplexu Mendel Quarter.



7 – Bílá hora

LD není viditelná

8 – Červený kopec věznice

LD není viditelná

9 – Červený kopec skála

LD není viditelná

Po vyhodnocení jednotlivých pohledů může být konstatováno, že LD nezasahuje do žádných zásadních pohledově výrazných horizontů. Nijak nezasahuje do stávajících pohledů na vedutu města a nenarušuje celkový obraz města.

LD nebude po realizaci narušovat vnitřní zelený horizont významného pohledového území č.23 - Ponava (dle ÚPmB).

Dále lze konstatovat, že navrhovaný stavební komplex svým objemem nenaruší charakter okolní zástavby, a ani nezhorší podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Výška lokálních dominant je určena v souladu s podmínkami vymezenými v regulativu ÚPmB, v kapitole 6.4.2, bodu III.2 – lokální dominanty. Podmínka byla prověřena provedením řezů v území – zobrazeny v PŘÍLOZE Č.4 této textové části.

Uskutečněním záměru dojde k naplnění cílů územního plánování, zejména udržení soudržnosti společenství obyvatel území, uspokojení potřeb současné generace bez ohrožení podmínek života generací budoucích. Stavba se nachází v území, které se postupně vyvíjí a mění.

Nejedná se o území, které by pro svou nezaměnitelnou architektonickou hodnotu vyžadovalo konzervaci a striktní zachování stávajícího vzhledu, ba naopak se momentálně jedná o území spíše neuchopené až zanedbané.

Výšková hladina stávajících staveb v ul. třída Generála Píky je různorodá od staveb třípodlažních po třináctipodlažní. Předložený návrh nevybočuje ze současného způsobu zastavění, sleduje trend zahušťování zástavby.

Navrhovaná stavba není zdrojem kolizí nebo vlivů, které by dle charakteru lokality byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, což je zárukou toho, že sousedním oblastem se podmínky pro současné fungování a využívání nezhorší s ohledem na míru přípustnou stávajícím poměrům.

B Podklady, vyhodnocení, doklady

B.1. Podklady pro řešení

B.1.1 Územně plánovací dokumentace – Územní plán města Brna a regulační plány

Byl předán kompletní Územní plán města Brna (Opatření obecné povahy č. 1/2025), vydaný Statutárním městem Brnem, ve znění k 31.1.2025

B.1.2 Územně plánovací podklady

Územní studie

V minulosti zpracována Územní studie veřejného prostranství MČ Brno-Královo Pole, Planýrka – arch. Jenčková (2018). V ÚS je navrženo funkční a prostorové řešení lokality Planýrka, která sousedí s navrhovanou lokalitou na západním okraji jejího řešeného území.

Územně analytické podklady

Pořizovateli byly poskytnut soubor dat Územně analytické podklady ve znění úplné aktualizace 2024 Statutárního města Brna.

Pořizovatel poskytl zpracovateli územně analytické podklady od poskytovatelů, které spadají do řešeného území a současně nebyly zpracovány v rámci Úplné aktualizace ÚAP 2024. Součástí předávaných podkladů jsou aktuální údaje o území od poskytovatelů dat, které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o území. V řešeném území je mimo jiné nezbytné zohlednit neveřejné RRL spoje a radiokomunikační zařízení zajišťující bezpečnost a obranu státu.

- Agentura ochrany přírody a krajiny F002, z roku 2024, Památné stromy
- České dráhy F089, Data infrastruktury, dokumentace skutečného provedení staveb a terénní průzkumy území
- GasNet F357, vedení plynovodu vč. ochranného pásma a anodového uzemnění
- KU JMK, silnice II a III třídy a jejich ochranné pásmo, záplavové území Q100, aktivní zóny záplavového území
- Ministerstvo obrany MO33, inženýrské sítě ve vlastnictví Agentury hospodaření s nemovitým majetkem MO, které jsou v péči provozního střediska, a podmiňují funkčnost objektů důležitých pro obranu státu.
- NPÚ F046, zápis SPŠ Sokolská
- Ústav pro hospodářskou úpravu lesů F070, hranice přírodních lesních oblastí, kategorie lesů z rozhodnutí státní správy lesů, kategorizace lesů z lesních hospodářských plánů a osnov, vzdálenost 30 m od okraje lesa
- Vodafone F075, komunikační vedení vč. ochranného pásma
- kompletní studie sousedního území Veřejný prostor Planýrka
- 3D model terénu a budov města Brna

Ostatní ÚAP podklady

Současné využití území

V současnosti je území nevyužíváno, je zarostlé náletovou zelení. Jsou zde pouze vyšlapané stezky, které jsou příležitostně využívány pro pěší průchod územím.

Hodnoty

V územně analytických podkladech jsou hodnoty území rozčleněny (podle způsobu ochrany) na hodnoty formální a na hodnoty neformální.

▪ Formální hodnoty území mají přesné vymezení a jejich ochrana je ve veřejném zájmu prosazována právními předpisy (resp. jinými podzákonnými normami).

Člení se na:

o hodnoty přírodní,

o hodnoty kulturně-historické,

o hodnoty civilizační.

▪ Neformální hodnoty území jsou definovány na základě vlastností území a odborného úsudku.

Jsou rozčleněny:

o urbanistické hodnoty,

o rekreační hodnoty,

o kompoziční hodnoty,

o přírodní hodnoty.

Některé hodnoty území je nutné považovat současně za limit využití území, neboť veřejný zájem a požadavky na jejich ochranu významně omezují možnosti využití, ať už samotného hodnotného objektu (lokality, prvku, celku, budovy, areálu aj.), anebo jeho okolí.

Hodnoty se obvykle koncentrují a vrství. Na poměrně malém území se tak koncentruje, vzájemně ovlivňuje a podmiňuje řada hodnot území.

Limity využití území

Území je limitováno několika faktory:

- Leží v ochranném pásmu Městské památkové rezervace
- Bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
- Ochranné pásmo rychlostní komunikace I. třídy
- Problematické základové poměry
- Blízkost významných pohledových ploch a hran města
- Vedení VN, které protíná území z východu na západ
- Vedení vodovodního řadu DN 1000
- Vedení horkovodu v severní hranici
- Hlukové zatížení z rychlostní komunikace
- Zemědělská půda II. tř. ochrany

B.2. Vztah k územně plánovací dokumentaci a územně plánovacím podkladům

B.2.1 Účinný územní plán města Brna

Dle výkresu 2.1- Hlavní výkres ÚPmB je lokalita umístěna v ploše návrhové SU.V4, která je součástí rozvojové lokality CP-1 v zóně shodného charakteru Z 5.1 Bieblova. Řešené území je dále součástí zastavitelné plochy Z.199.

Plochy s rozdílným způsobem využití SU mají stanoveny podmínky pro využití: Hlavní je využití pro: bydlení; občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; služby a nerušící výrobu; sport.

Struktura zástavby je stanovena indexem $v =$ volná, je to urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení všeobecného, smíšených obytných všeobecných, občanského vybavení všeobecného a komerčního zpravidla mimo kompaktní území města.

Výška zástavby je stanovena hladinou 4, která je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště. Maximální regulovaná výška budov je 9-22m.

Karty zóny Z5.1 obsahují stanovení požadavků na ochranu základních hodnot a charakteristických urbanistických prvků a jejich rozvoj. Zpřesňující podmínky pro využití rozvojové lokality CP-1 jsou uvedeny v tabulce rozvojových lokalit v příloze č.1 textu Výroku a podrobněji v příloze č.1.1 textu Odůvodnění.

CP-1 třída Generála Píky – Charakteristika lokality: lokalita umožňuje rozvoj smíšené obytné zástavby, komerční vybavenosti a sportovních aktivit. Pro rozvoj lokality je třeba dodržet prostupnost územím ze sídliště Černá Pole do oblasti Planýrky a přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z přilehlých komunikací. Řešení sídelní zeleně bude navazovat na přiléhající plochy zeleně a bude ji rozvíjet. Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.

Z5.1 Bieblova – zóna obytných souborů. Je třeba rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb; preferovat parkování ve vícepodlažních objektech; posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou; podporovat pěší prostupnost přes třídu Generála Píky a prostupnost na Planýrku.

Podle výkresu 2.2 – Koncepce uspořádání krajiny leží řešené území v pohledově významném území 23 – Ponava, které je vymezena za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny definováno v kap. 5.2 textu Výroku, podrobněji v kap. 5.9.2 textu Odůvodnění - mírný svah zvedající se od toku dnes zatrubněné Ponávky se uplatňuje především při pohledu z vyvýšených částí centra. Oblast je velmi rozmanitá a tvoří ji bloková zástavba podél ulice Drobného, rezidenční nízkopodlažní zástavba Černých polí včetně vily Tugendhat, areál botanické zahrady a arboreta MENDELU a ostrožna Planýrky. Planýrka se spolu s areálem botanické zahrady uplatňuje jako vnitřní zelený horizont města.

Podle výkresu O.1 – Koordinační výkres leží řešené území v Ochanném pásmu MPR Brno stanoveném Rozhodnutím Národního výboru města Brna, odboru kultury (ze dne 6. 4. 1990) o určení ochranného pásma MPR Brno. Omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena). Dále je zde zakresleno bezpečnostní pásmo VTL plynovodu. Toto vedení bude přeloženo, tak aby nezasahovalo do výstavby plánovaných objektů

Záměr je v souladu s ÚPmB

B.2.2 Regulační plány

Pro území nejsou momentálně zpracovány žádné platné regulační plány

B.2.3 Územní studie

V naší navrhované lokalitě jsou pěší trasy napojeny na navrhovanou síť pěších komunikací ve studii. Funkční propojení obou lokalit je plně v souladu, vzájemně se doplňují

B.2.4 Územně analytické podklady (ÚAP) Statutárního města Brna, aktualizace 2024

Územně analytické podklady (UAP) slouží jako základní nástroj pro analýzu a hodnocení stavu území.

Návrh lokality je v souladu s UAP - klíčovým nástrojem pro rozvoj a plánování městské infrastruktury, životního prostředí, dopravy, bydlení a dalších oblastí. Byly zohledněny detailní informace o aktuálním stavu území města, což zahrnuje geografické, demografické, ekologické, infrastrukturní a další faktory, které mají vliv na rozhodování o rozvoji městské oblasti.

Návrh odpovídá moderním požadavkům a potřebám obyvatelstva a následuje trend zahušťování stávající výstavby měst v udržitelném a snesitelném měřítku.

B.3. Zkratky a zavedené pojmy

LD

lokální dominanta

ÚPmB	Územní plán města Brna
CP-1	označení rozvojové lokality
MČ	městská část
p. č.	parcelní číslo
k. ú.	katastrální území
č. j.	číslo jednací
SU.V4	označení funkční plochy s rozdílným způsobem využití
Z.199	označení zóny se shodným charakterem
VMO	velký městský okruh
ZPF	zemědělský půdní fond
ÚS	územní studie
MPR	městská památková rezervace
VTL	vysokotlaký
A1, A2, A3, A4, A5, A6	objekty navržené
B1, B2, B3	objekty navržené
B4	objekty navržené
FRRMS MU	Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií Mendelovy univerzity
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚAP	územně analytický podklad
NPÚ	Národní památkový ústav
OV	plocha s rozdílným způsobem využití – občanské vybavení veřejné
OK	plocha s rozdílným způsobem využití – občanské vybavení komerční
SU	plocha s rozdílným způsobem využití – smíšené obytné všeobecné
MENDELU	Mendelova univerzita
MO	Ministerstvo obrany
VN	vysoké napětí
RRL spoje	radioreléové spoje = prostorové vlny

V Brně dne 30. 04. 2025

vypracoval:

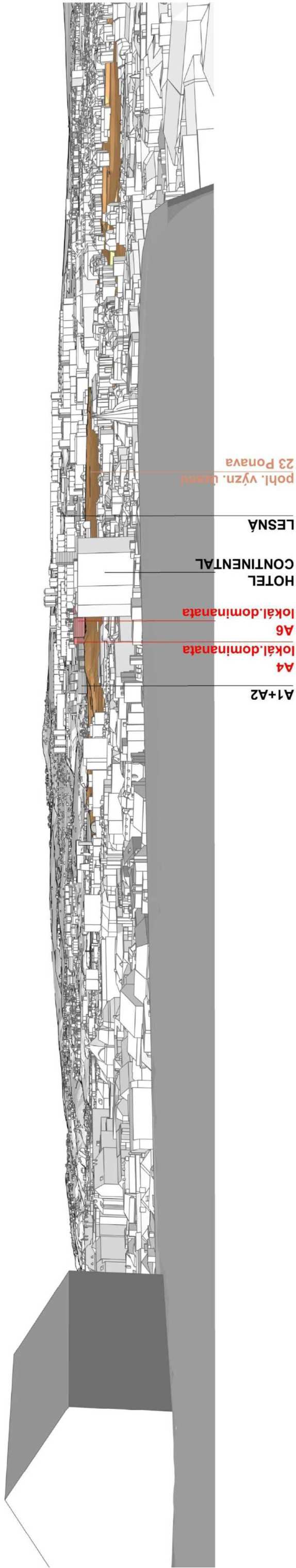
Ing. arch. Michal Šírek

Ing. arch. Robert Juřík

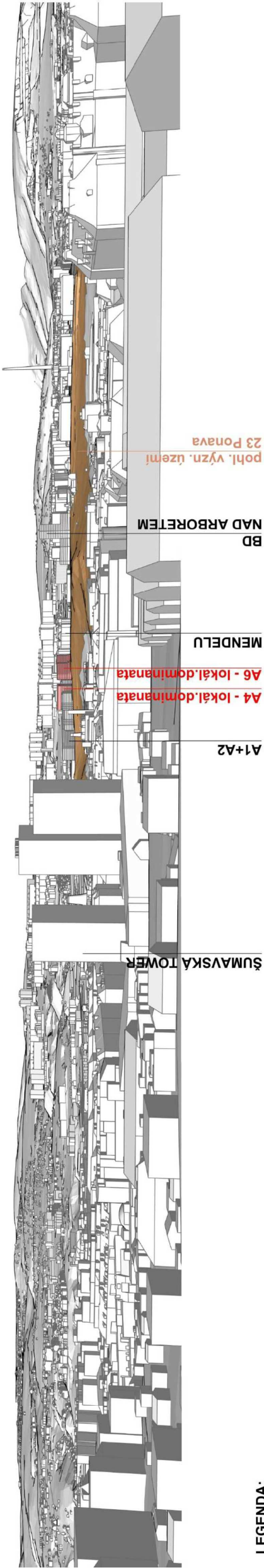
Ing. arch. Hana Petrášková

PŘÍLOHA Č. 1

POHLED Č.1 - ŠPILBERK 49.1946711N, 16.6010806E

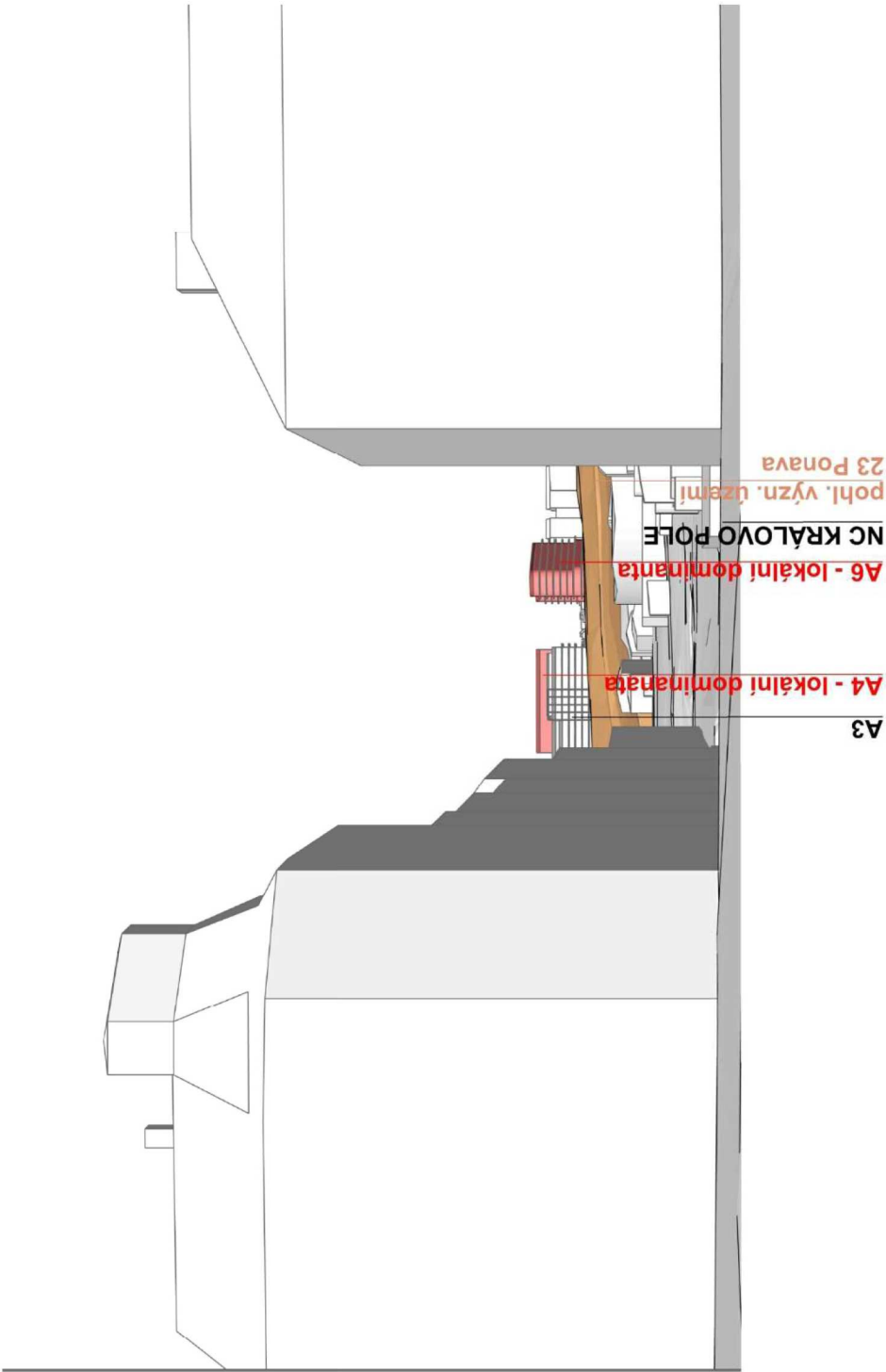


POHLED Č.2 - KRAVÍ HORA 49.2046233N, 16.5843964E

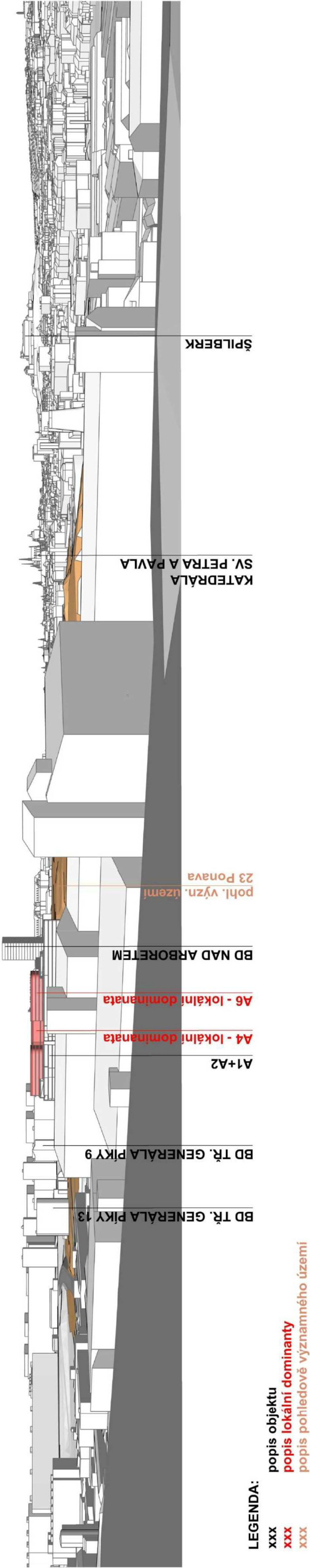


- LEGENDA:
- xxx popis objektu
 - xxx popis lokální dominanty
 - xxx popis pohledové významného území

POHLED č.3 - UL. DOMAŽLICKÁ 49.2153542N, 16.5994061E

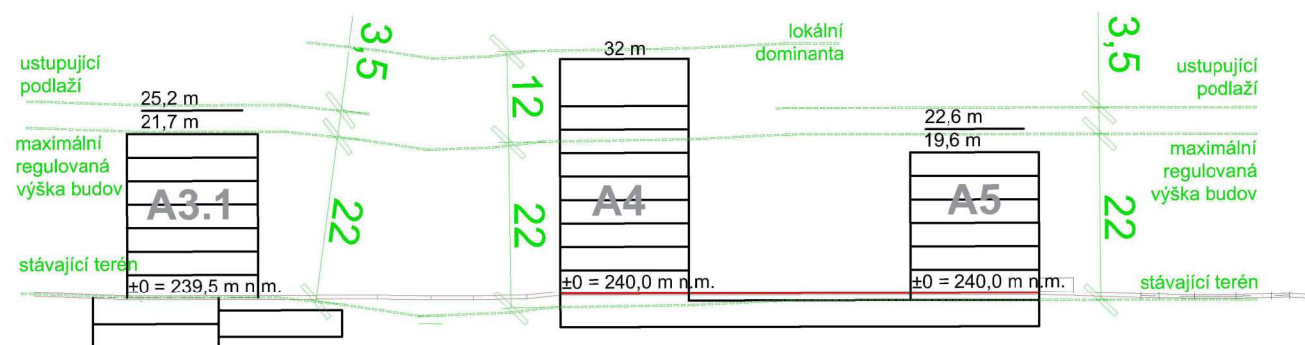


POHLED č.4 - SADOVÁ, UL. KOCIÁNKA 49.2207433N, 16.6201292E
místo pohledu na vedutu dle ÚPmB

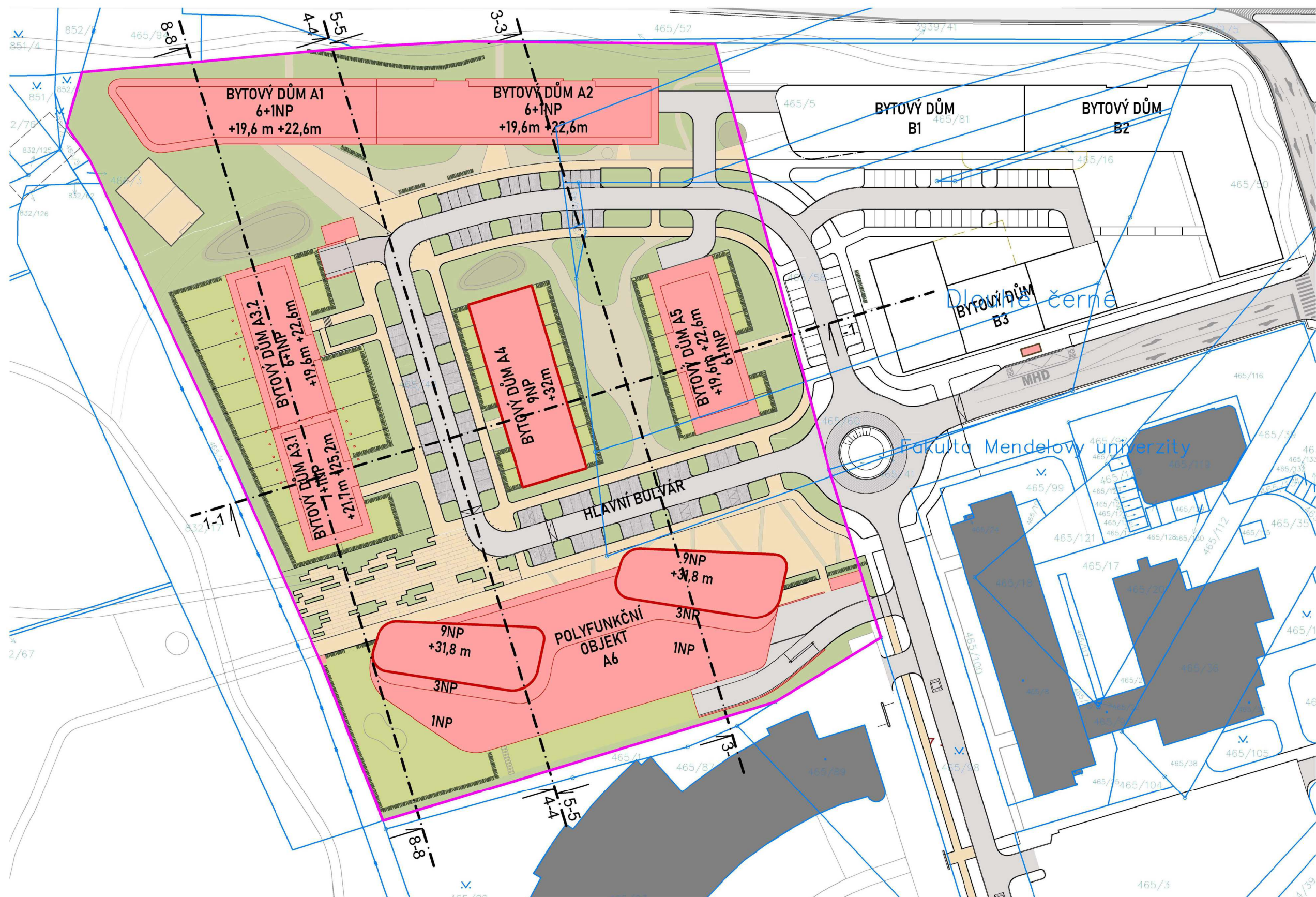


PŘÍLOHA Č. 4

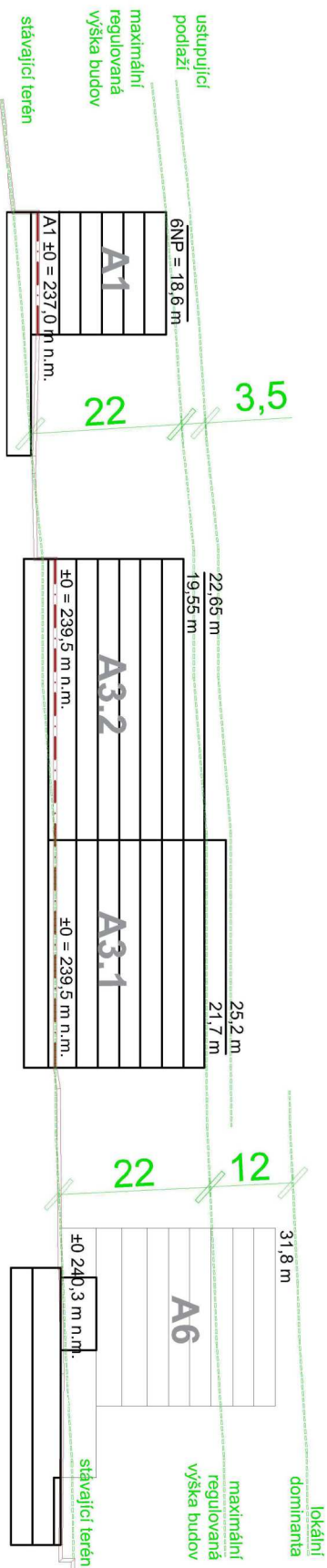
ŘEZY ÚZEMÍM



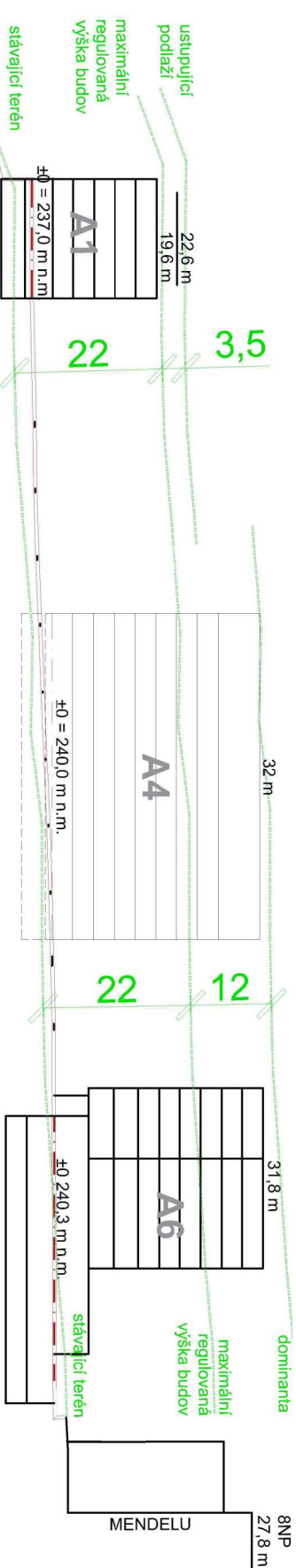
ŘEZ 1-1



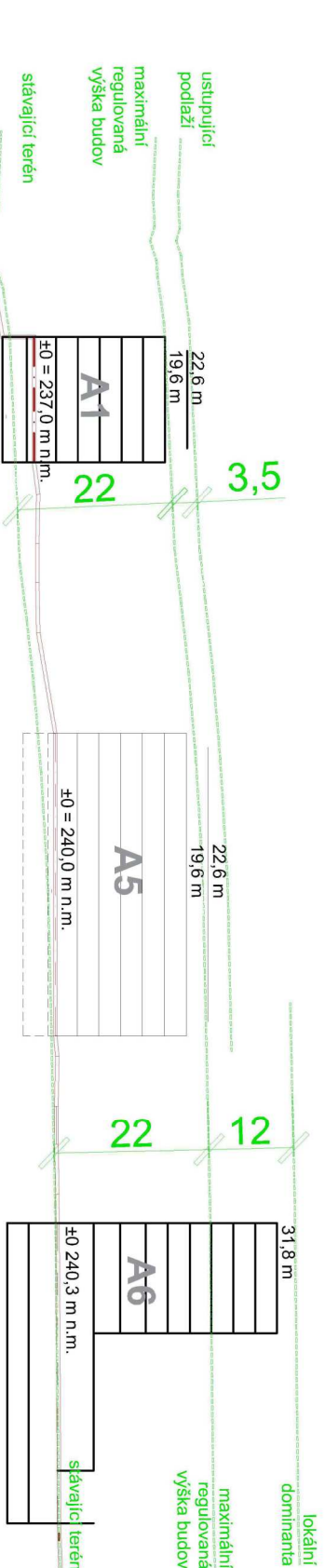
ŘEZ 8-8



ŘEZ 4-4



ŘEZ 3-3



ŘEZ 5-5

