

# MODŘICE

REVITALIZACE VEŘENÉHO PROSTRANSTVÍ - HUSOVA / KOMENSKÉHO  
ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ  
2017

ATELIER PARTERO  
ZAHRADNÍ ARCHITEKTI

+420 777 346 437  
info@partero.cz

Elgartova 11  
BRNO 614 00



## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZPRACOVATELSKÝ TÝM	Ing. Jakub Finger Ing. Mirka Svorová Ing. Martin Vurst Bc. Michaela Voráčková
DATUM	Říjen 2017
NÁZEV DÍLA	Územní studie - Revitalizace veřejného prostranství - Husova / Komenského Modřice
ZADAVATEL	Městský úřad Modřice náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice
ZHOTOVITEL	Atelier PARTERO Elgartova 11 BRNO 614 00 IČO 04546911

## OBSAH

2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE / OBSAH
3 ZADÁNÍ
5 ŠIRŠÍ VZTAHY
6 DEFINICE ÚZEMÍ
7 FOTODOKUMENTACE STAVU
8 VLASTNICKÉ VZTAHY
9 STÁVAJÍCÍ STAV
10 INŽENÝRSKÉ SÍŤ
11 DŘEVINY
12 DŘEVINY - VYHODNOCENÍ STAVU
13 MOBILIÁŘ A VYBAVENOST
14 KOMUNIKACE A POVRCHY
15 PROBLÉMY - VYHODNOCENÍ STAVU
18 PARTICIPACE A PODNĚTY
20 KONCEPCE ŘEŠENÍ
21 ZÓNOVÁNÍ PLOCH
22 ZÁSADY NÁVRHU
23 NÁVRH - VARIANTA 01
24 NÁVRH - VARIANTA 02
25 NÁVRH - POUŽITÉ DRUHY
26 NÁVRH - MOBILIÁŘ A DOPLŇKY
27 NÁVRH - POVRCHY A DLAŽBY
27 NÁVRH - HŘIŠTĚ A AKTIVITY



Městský úřad Modřice, je ve smyslu § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) pořizovatelem v souladu s ustanovením § 30 odst. 2 stavebního zákona a

**zadáva**

územní studii veřejných prostranství pro veřejné prostranství v sídlištní zástavbě ulice Husova a Komenského v Modřicích

a

**stanoví**

tyto jednotné podmínky pro jejich zpracování:

#### 1. Cíl a účel pořízení dílčích územních studií

Cílem územní studie je zdůraznit význam veřejného prostranství na kvalitu života ve městě Modřice, respektive kvalitu života jeho obyvatel a zajistit tak zlepšení kvalitního rozvoje města jako propojeného celku.

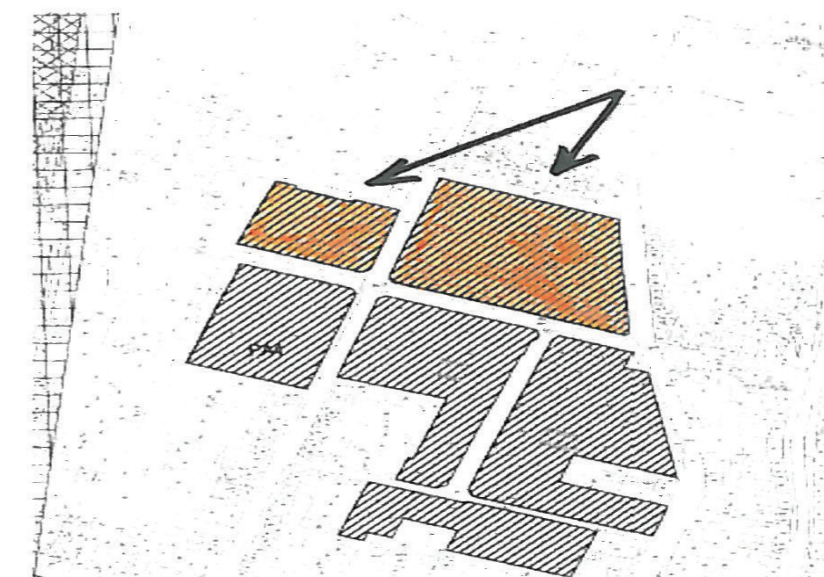
Tato územní studie bude zpracována jako základní podklad pro koncepční přístup k rozvoji tohoto veřejného prostranství, a to formou jeho celkové obnovy.

Město Modřice má mimořádný zájem na obnovení funkčnosti veřejných prostranství, která jsou občany města často využívána, ale kde schází některé podstatné prvky pro jejich řádné a komfortnější užívání. Stávající veřejná prostranství nejsou v tak dobrém technickém stavu, aby tyto prostory mohly být v současnosti využívány všemi věkovými kategoriemi obyvatel. Významným cílem této územní studie je zajistit zejména revitalizaci stávající zeleně, včetně navržení jejího případného doplnění.

Územní studie bude po jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti, a to v souladu s ustanovením § 30 odst. 4 stavebního zákona, sloužit jako závazný podklad pro rozhodování v daném území.

#### 2. Rozsah územní studie

Území studie je graficky vymezena výřezem z výkresu „Základního členění území“ územního plánu Modřice a je barevně zvýrazněna viz níže. Jedná se o stabilizovanou plochu bydlení v bytových domech.



Výřez z výkresu č. 1 Základní členění území, zdroj Územní plán Modřice

#### 3. Obecné údaje a požadavky vyplývající z územního plánu

Potřeba pořízení územní studie vyplývá z platného Územního plánu Modřice, který byl vydán Zastupitelstvem města Modřice dne 29. června 2016.

Základním požadavkem na zpracování této územní studie je revitalizace vytipovaných veřejných prostranství v lokalitách bydlení v bytových domech.

Územní studie prioritně navrhne, aby řešená stabilizovaná plocha nebyla dále zahušťována stavebními objekty a zaměří se zejména na revitalizaci veřejného prostranství s doplněním prvků pro volnočasové aktivity a na návrh řešení na doplnění stávající zeleně. Dále stanoví procentuální zastoupení podílu ploch určených ke vsaku dešťových vod a stanoví další podmínky v průběhu zpracování, a to dle pokynů pořizovatele.

Veřejné prostranství, které je předmětem zpracování územní studie je součástí ploch bydlení v bytových domech a bude zpracováno v souladu s níže uvedenými regulativy, které jsou jako závazné vymezeny platným územním plánem:

##### **BH – Plochy bydlení v bytových domech**

Plochy jsou určeny pro bydlení v bytových domech a pro pozemky staveb, zařízení a pro činnosti související bezprostředně s bydlením.

##### Hlavní využití:

- pozemky staveb určené pro bydlení v bytových domech

##### Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení souvisejících bezprostředně s bydlením v rámci městské zástavby
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (např. administrativa, služby, obchody)
- pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury,
- pozemky staveb pro civilní obranu
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky zeleně



## ZADÁNÍ

- pozemky dětských a rekreačních hřišť

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití:

- drobné výrobní služby související s hlavním využitím za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 40 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše minimálně 40%
- maximální výška zástavby 6 NP
- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem

**4. Požadavky na obsah řešení územní studie**

- Analyzovat současný stav a urbanistické vazby v řešeném území
- Navrhnout místa pro setkávání a pobyt venku
- Navrhnout plochy pro volnočasové aktivity různých věkových skupin
- Vyhodnotit a navrhnout doplnění ploch stávající zeleně
- Vyhodnotit a navrhnout průchodnost územím pro pěší
- Prověřit možnost a případně navrhnout rozšíření parkovacích míst
- Řešit odvodnění zpevněných ploch
- Navrhnout řešení směřující ke zvýšení estetické hodnoty veřejného prostoru
- Navrhnout optimální umístění kontejnerů na separovaný odpad a stání pro popelnice u jednotlivých bytových domů
- Navrhnout doplnění veřejných prostranství dalším městským mobiliářem
- V podrobnějším měřítku rozpracovat návrh na celkové řešení, přičemž je nutno stanovit podrobnou koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejných prostranství, stavebně technického řešení parteru veřejných prostranství, včetně řešení pochůzích povrchů, dále pak návrh na doplnění a revitalizaci zeleně a návrh na doplnění potřebného technického vybavení a doplnění městským mobiliářem,
- Stanovit regulativy pro drobné stavební objekty a navrhnout úpravy řešení zejména dopravní a případně i technické infrastruktury (např. vymezení parkovacích míst apod.)

Při zpracování územní studie budou v přiměřené míře respektovány a začleněny podněty občanů.

**5. Požadavky na zpracování variant**

Návrh řešení územní studie bude prověřen v pracovních variantách, které budou posouzeny a vyhodnoceny, a to zejména z hlediska ustanovení § 30 stavebního zákona. Vybraná varianta zadavatelem, respektive pořizovatelem bude následně dopracována do výsledného řešení (čistopisu) územní studie.

Návrh jednotlivých variant bude vycházet z podkladu výše vymezeného, a to dle bodu 7. pod písm. a), a c) tohoto zadání a stanovisek majitelů dotčených pozemků.

**6. Požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

Požadavek na projednání územní studie se správci a vlastníky dopravní a technické infrastruktury v tomto stupni zpracování nebyl uplatněn.

**7. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

Územní studie bude zpracována na území vymezeném celku, žlutě vybarveném, v bodě 2. tohoto zadání. Jedná se o stabilizovanou plochu bydlení v bytových domech.

Součástí zpracování územní studie bude:

- Analýza území
- Veřejná prezentace územní studie
- Plánované konzultace průběžných a celkových výsledků s pořizovatelem

Zadavatel požaduje, aby značení řešené plochy vycházelo ze značení uvedeného v platném územním plánu Modřice.

Textová část:

- Důvody a účelnost
- Koncepce uspořádání veřejných prostranství
- Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury
- Závěry a doporučení

Grafická část:

- Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000
- Hlavní výkres – návrh řešení v měřítku 1 : 500
- Vizualizace, náčrty vztahující se k jednotlivým plochám
- Případně další výkresy po dohodě s pořizovatelem

Textová část bude zpracována a předána ve formátu Adobe PDF (\*.pdf). Grafická část bude zpracována a předána ve vektorovém formátu ESRI shapefile (\*.shp) nebo v CAD formátech (\*.dgn, \*.dwg, \*.dxf,). Zhotovitel současně předá grafické tiskové výstupy ve formátu Adobe PDF (\*.pdf).

Čistopis územní studie bude vyhotoven ve 2 výtiscích a 2x digitálně na datových nosičích ve výše předepsaných formátech.

Návrh (jednotlivé varianty) řešení územní studie, určené k posouzení pořizovatelem a pro její prezentaci bude vyhotoven v 1x v tištěné podobě a 1x na datovém nosiči ve formátu Adobe PDF (\*.pdf).

Součástí studie bude propočet odhadovaných nákladů odpovídající podrobnosti studie

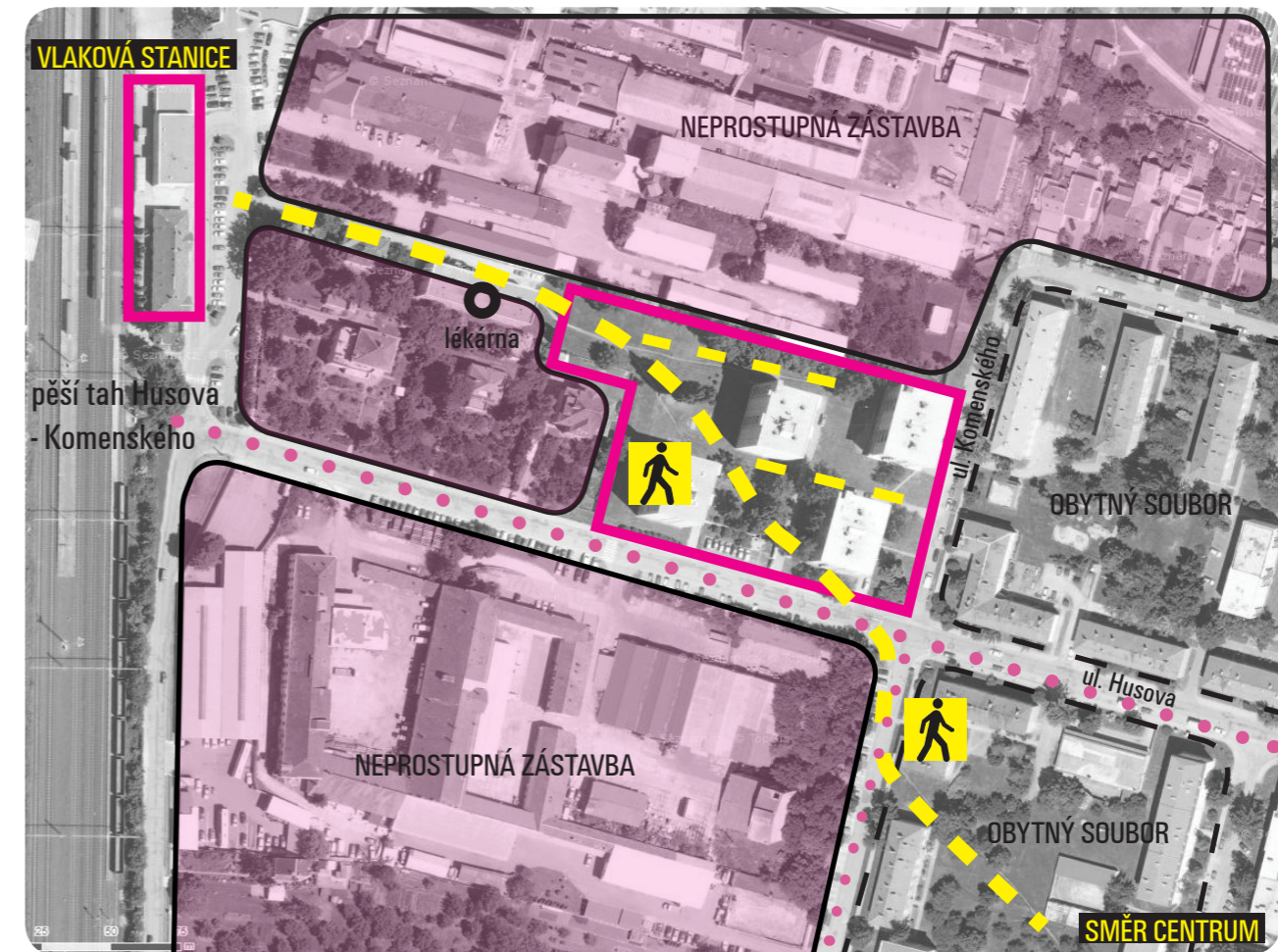
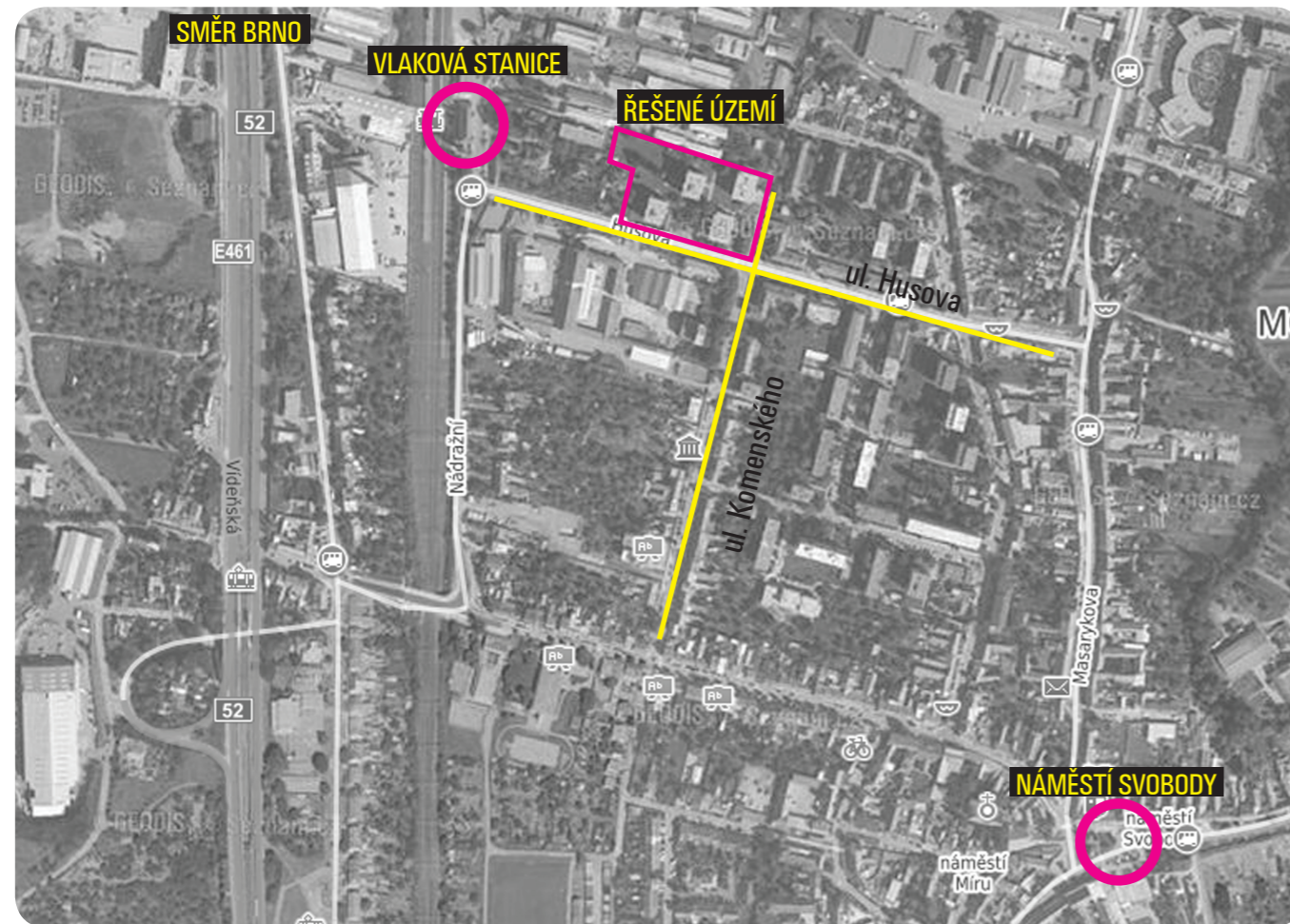
V Modřicích 18. května 2017

MĚSTSKÝ ÚŘAD  
664 42 MODŘICE  
okr. Brno-venkov

Ing. Josef Šiška  
starosta města



### ŠIRŠÍ VZTAHY



#### VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v severní části oblasti Brno-Modřice a zahrnuje blok bytových domů a přilehlých veřejných prostranství na křižení ulic Husova a Komenského.

Hranici území tvoří soukromá parcela průmyslového areálu. Dále plot sousední parcely RD a dopravní komunikace.

Mezi obytnou zástavbou a průmyslovým areálem se nachází budova lékárny Modřice. Další rozvoj zástavby v sousedství sídliště není plánován.



#### VZTAHY V BEZPROSTŘEDNÍM OKOLÍ

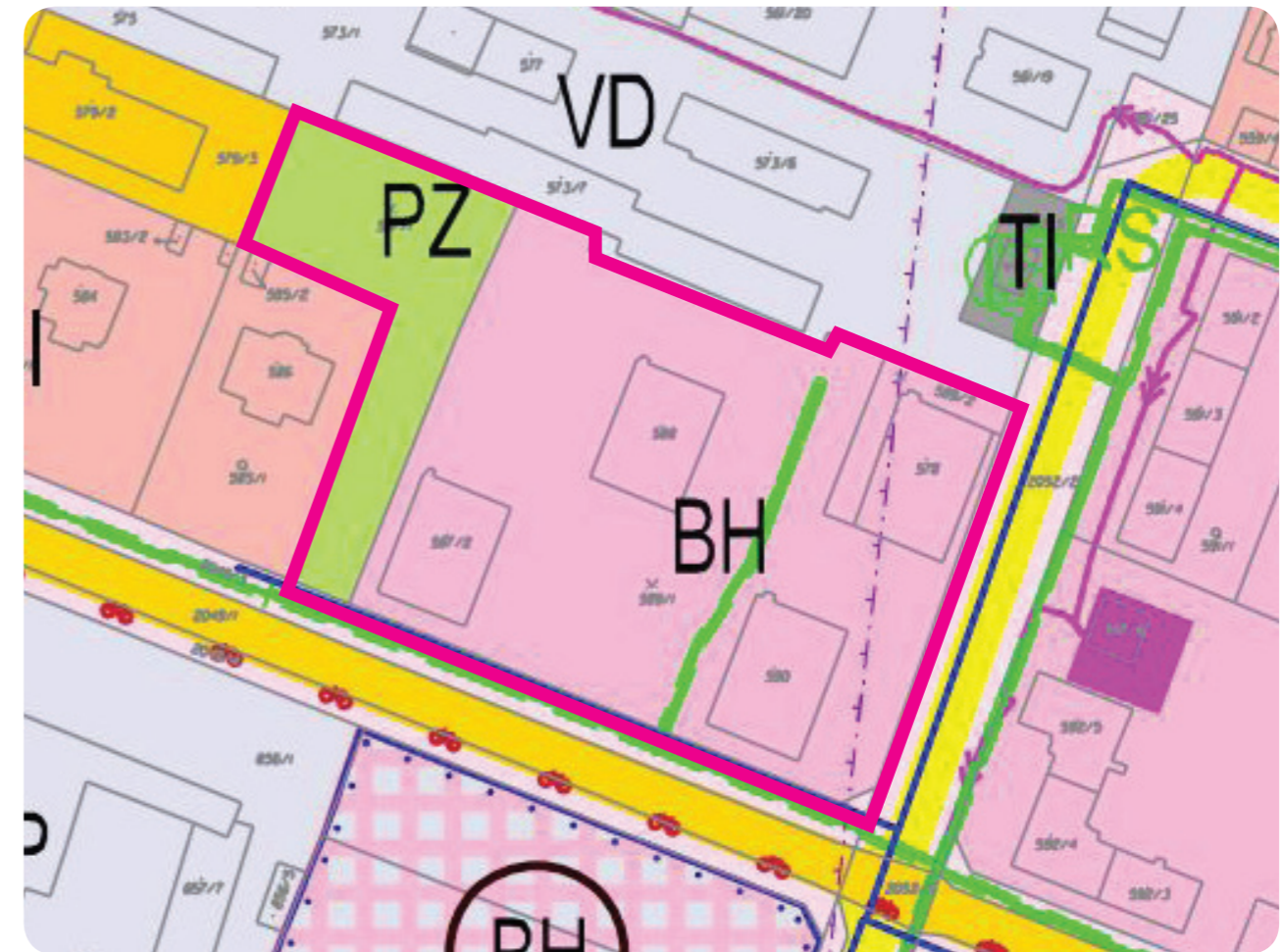
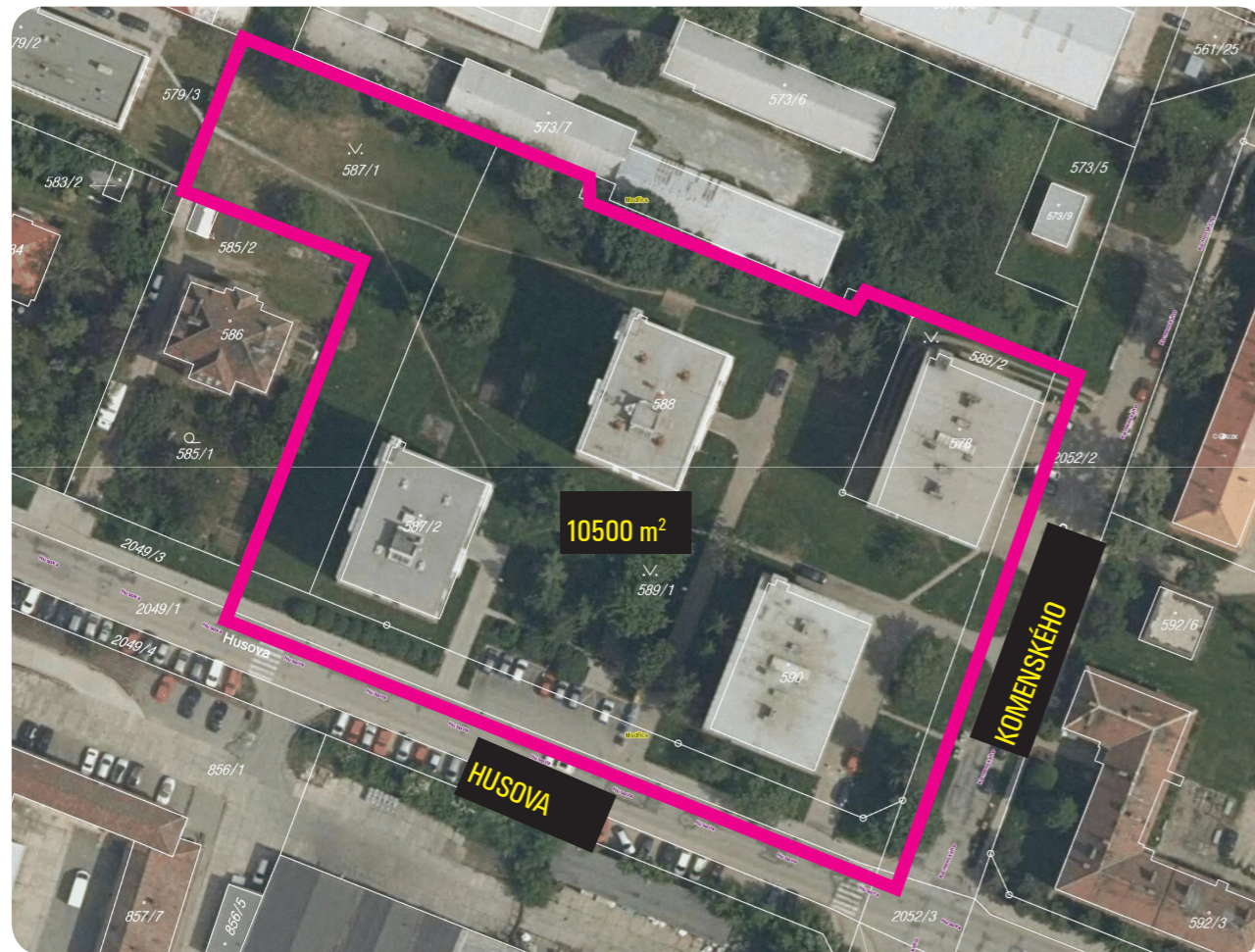
Klíčovým faktorem pro funkčnost a provoz řešeného území je jeho poloha na pěším tahu mezi centrem a vlakovým nádražím Modřice.

Část chodců dává přednost průchodu v zeleni veřejných obytných souborů oproti nevzhledné a delší trase po ul. Husova.

Neprůchozí bloky průmyslové a soukromé obytné zástavby směřují chodce napříč řešeným územím.



### DEFINICE ÚZEMÍ



### CHARAKTERISTIKA

Převážná část je v UP definována jako plochy bydlení v bytových domech. Tzn. tyto plochy lze upravit jako např. pozemky veřejné zeleně, dětských a rekreačních hřišť.

**4**   
BYTOVÉ DOMEY



**90**   
DOMÁCNOSTÍ

**50**   
cca PARKOVACÍCH MÍST

**6165 m²**   
PLOCHY ZELENĚ



### ÚZEMNÍ PLÁN - MODŘICE

Plochy bydlení

BH	
BI	




plochy bydlení v bytových domech  
plochy bydlení v rodinných domech

Plochy veřejných prostranství

P	
PZ	

plochy převážně zpevněné  
plochy veřejné zeleně

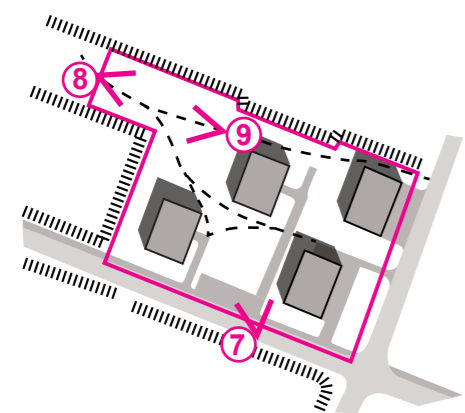
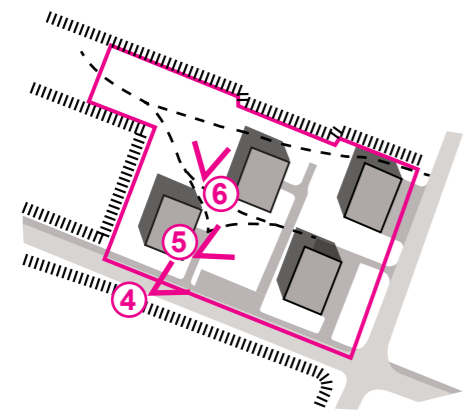
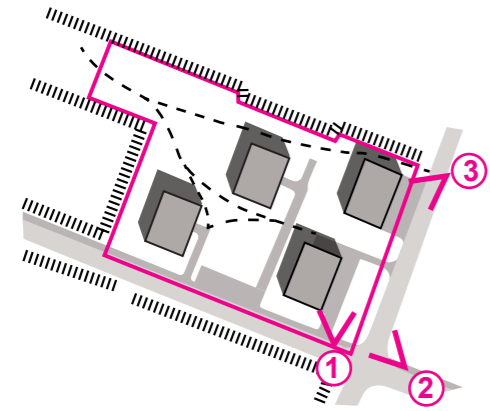
Plochy výroby a skladování

VP	
VD	
SP	

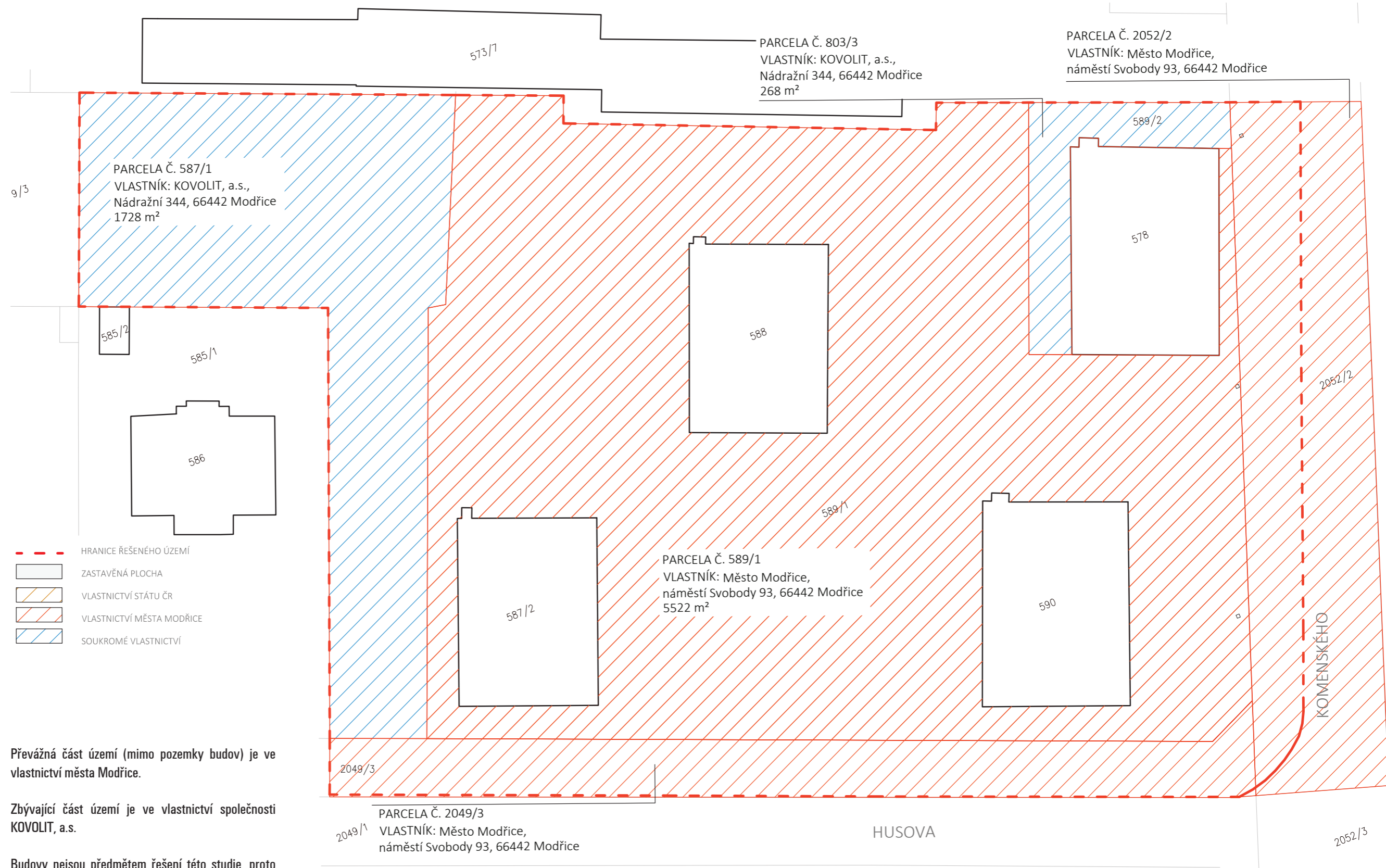
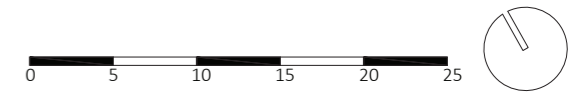
plochy pro průmyslovou výrobu a skladování  
plochy pro drobnou výrobu, výr.služby a administrativu  
plochy smíšené výrobní



## FOTODOKUMENTACE - STAV



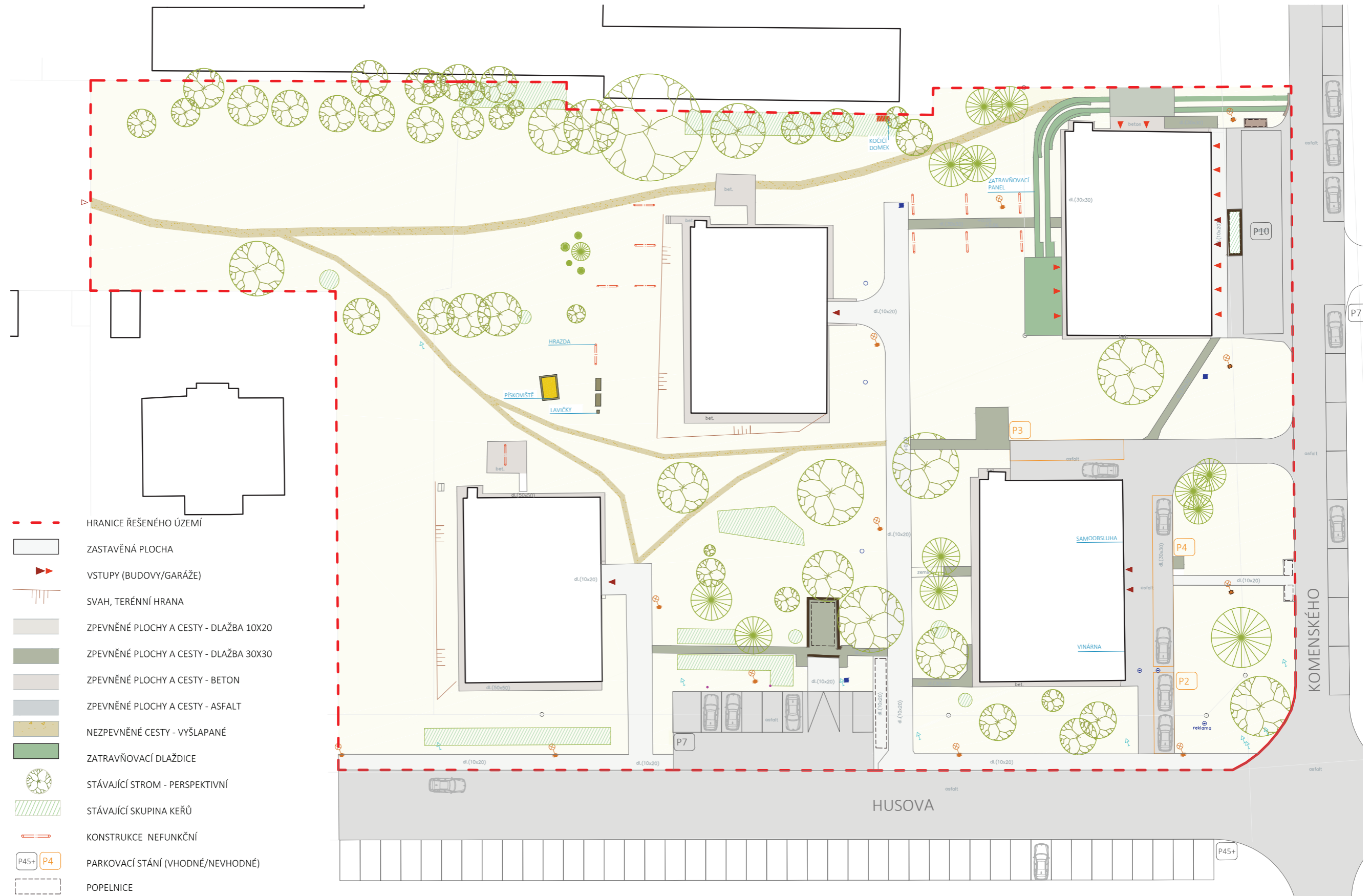
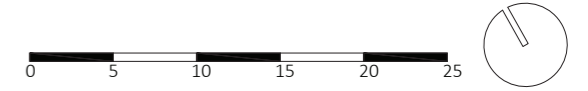




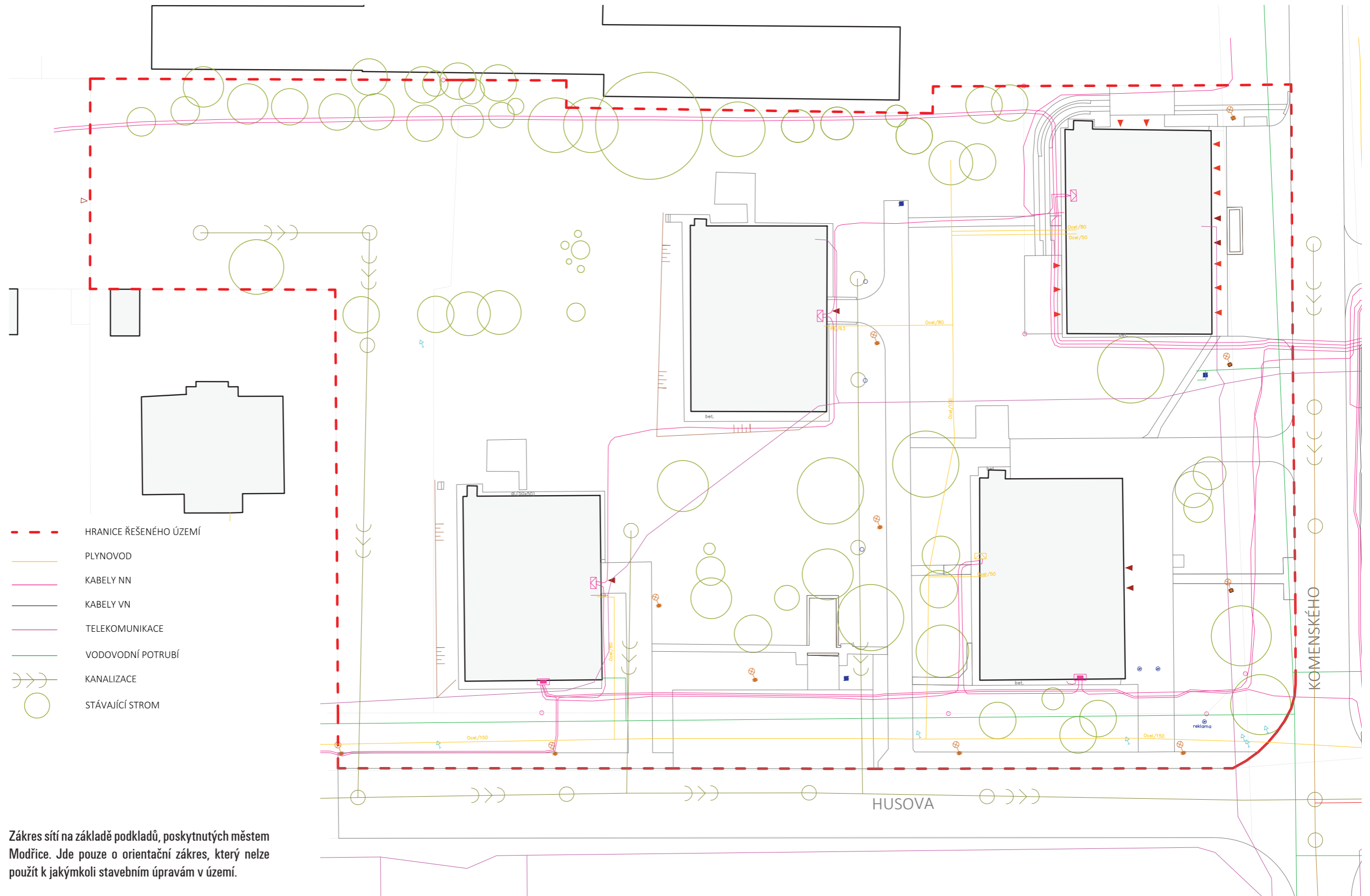
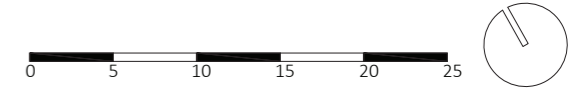
Převážná část území (mimo pozemky budov) je ve vlastnictví města Modřice.

Zbývající část území je ve vlastnictví společnosti KOVOLIT, a.s.

Budovy nejsou předmětem řešení této studie, proto jejich vlastnictví není ve schématu zobrazeno.

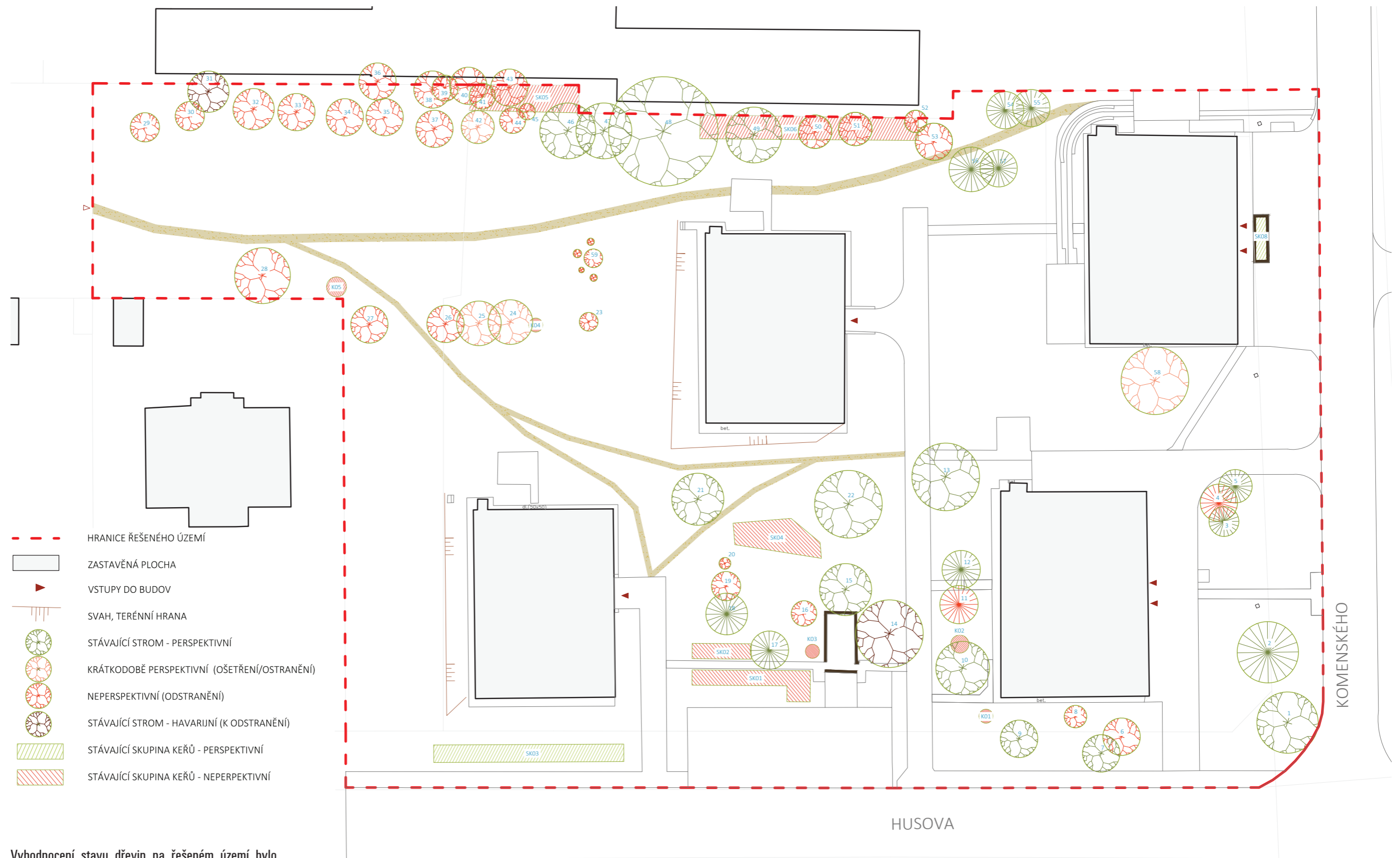
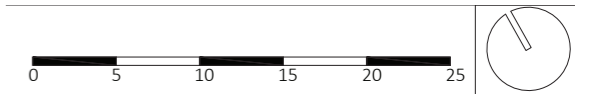


- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA
- VSTUPY (BUDOVY/GARÁŽE)
- SVAH, TERÉNNÍ HRANA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA 10X20
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA 30X30
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - BETON
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - ASFALT
- NEZPEVNĚNÉ CESTY - VYŠLAPANÉ
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE
- STÁVAJÍCÍ STROM - PERSPEKTIVNÍ
- STÁVAJÍCÍ SKUPINA KEŘŮ
- KONSTRUKCE NEFUNKČNÍ
- P45+ P4 PARKOVACÍ STÁNÍ (VHODNÉ/NEVHODNÉ)
- POPELNICE



Zákres sítí na základě podkladů, poskytnutých městem Modřice. Jde pouze o orientační zákres, který nelze použít k jakýmkoli stavebním úpravám v území.





- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA
- ▶ VSTUPY DO BUDOV
- SVAH, TERÉNNÍ HRANA
- STÁVAJÍCÍ STROM - PERSPEKTIVNÍ
- KRÁTKODOBĚ PERSPEKTIVNÍ (OŠETŘENÍ/ODSTRANĚNÍ)
- NEPERSPEKTIVNÍ (ODSTRANĚNÍ)
- STÁVAJÍCÍ STROM - HAVARIJNÍ (K ODSTRANĚNÍ)
- STÁVAJÍCÍ SKUPINA KEŘŮ - PERSPEKTIVNÍ
- STÁVAJÍCÍ SKUPINA KEŘŮ - NEPERPEKTIVNÍ

Vyhodnocení stavu dřevin na řešeném území bylo provedeno, na základě hodnocení na místě (v srpnu 2017) a na základě podkladu stromypodkontrolou.cz

### DŘEVINY - VYHODNOCENÍ STAVU

stav k 07.08.2017

#### STROMY

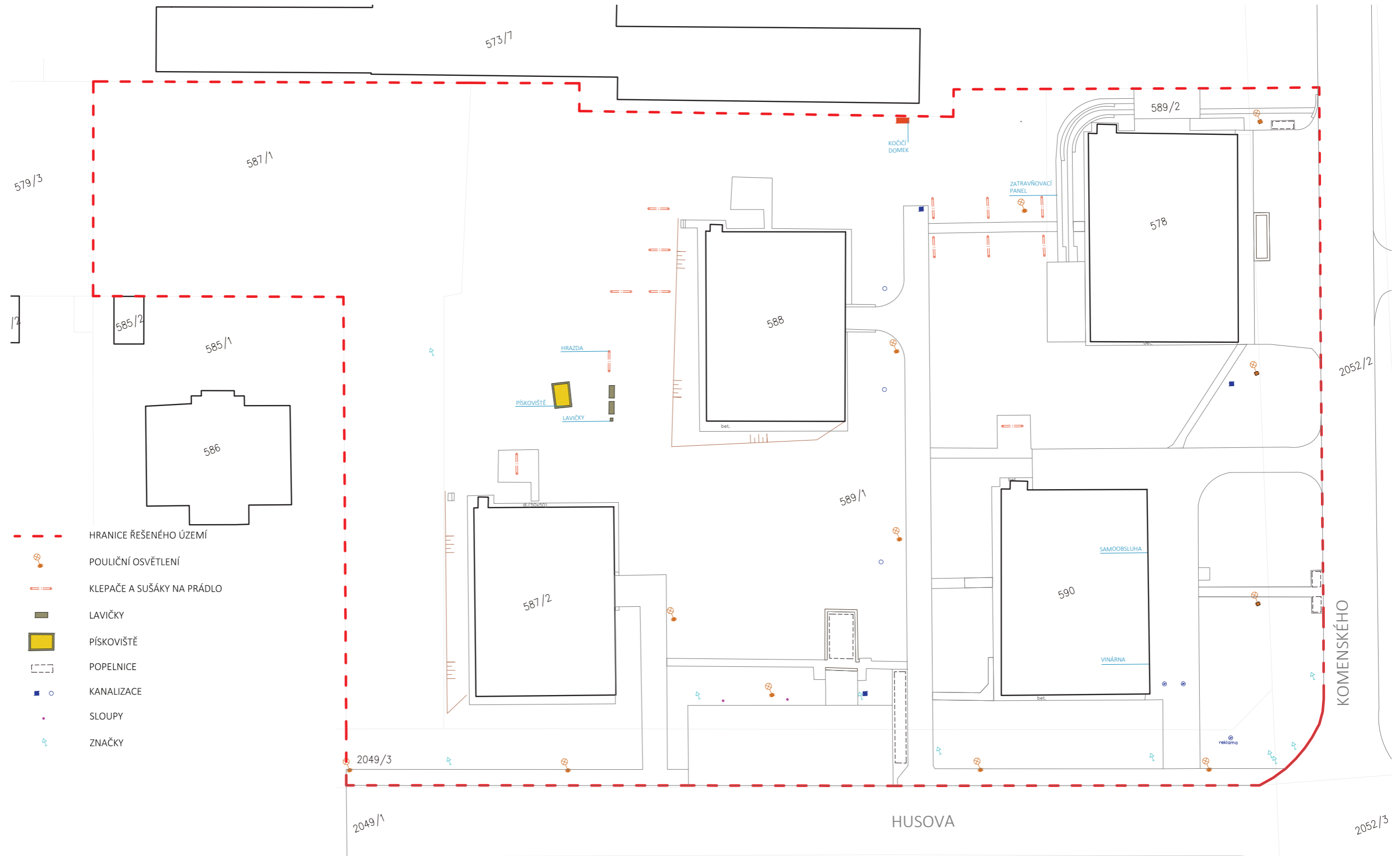
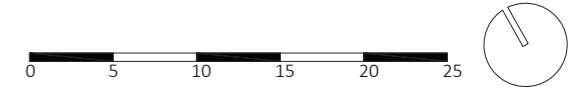
číslo prvku	název	stav
1	Acer platanoides	perspektivní
2	Pseudotsuga menziesii	perspektivní
3	Pinus sylvestris	perspektivní
4	Pinus sylvestris	neperspektivní
5	Pinus sylvestris	perspektivní
6	Picea abies	neperspektivní
7	Fraxinus excelsior	neperspektivní
8	Tamarix tetrandra	neperspektivní
9	Cersus mahaleb	perspektivní
10	Betula pendula	perspektivní
11	Picea abies	neperspektivní
12	Picea abies	perspektivní
13	Populus x canadensis	perspektivní
14	Aesculus hippocastanum	neperspektivní - havarijní stav
15	Acer platanoides	perspektivní
16	Acer platanoides	neperspektivní
17	Pseudotsuga menziesii	perspektivní
18	Pseudotsuga menziesii	perspektivní
19	Pseudotsuga menziesii	neperspektivní
20	Abies grandis	neperspektivní
21	Populus simonii	perspektivní
22	Acer platanoides	perspektivní
23	Corylus colurna	neperspektivní
24	Populus italica	neperspektivní
25	Populus italica	neperspektivní
26	Populus italica	neperspektivní
27	Corylus colurna	neperspektivní
28	Juglans regia	neperspektivní
29	Corylus colurna	neperspektivní
30	Corylus colurna	neperspektivní
31	Juglans regia	neperspektivní - havarijní stav
32	Corylus colurna	neperspektivní
33	Corylus colurna	neperspektivní
34	Corylus colurna	neperspektivní
35	Corylus colurna	neperspektivní
36	Corylus colurna	neperspektivní
37	Corylus colurna	neperspektivní
38	Juglans regia	neperspektivní
39	Juglans regia	neperspektivní
40	Juglans regia	neperspektivní
41	Juglans regia	neperspektivní
42	Populus italica	neperspektivní
43	Populus italica	neperspektivní
45	Populus italica	neperspektivní

46	Juglans regia	perspektivní
47	Juglans regia	perspektivní
48	Popus simonii	perspektivní
49	Malus. Sp	neperspektivní
50	Malus. Sp	neperspektivní
51	Juglans regia	neperspektivní
52	Prunus cerasifera	neperspektivní
53	Corylus colurna	neperspektivní
54	Picea abies	perspektivní
55	Picea abies	perspektivní
56	Pinus sylvestris	perspektivní
57	Pinus sylvestris	perspektivní
58	Prunus armeniaca	neperspektivní

#### KEŘE - STAV

číslo prvku	druhy	stav
skupiny		
SK1	Syringa vulgaris	perspektivní
SK2	Syringa vulgaris	perspektivní
SK3	Syringa vulgaris	perspektivní
SK4	Syringa vulgaris, Forsythia int., Juniperus sp.,	neperspektivní
SK5	Acer platanoides, Juglans regia, Prunus mahaleb	neperspektivní
SK6	Acer platanoides, Sambucus nigra	neperspektivní
SK7	Juglans regia, prunus mahaleb	neperspektivní
SK8	Rosa sp., Paeonia suffruticosa (záh. výsadby)	x
solitery		
K1	Forsythia x intermedia	perspektivní
K2	Forsythia x intermedia	perspektivní
K3	Syringa vulgaris	perspektivní
K4	Syringa vulgaris	neperspektivní
K5	Sambucus nigra	neperspektivní

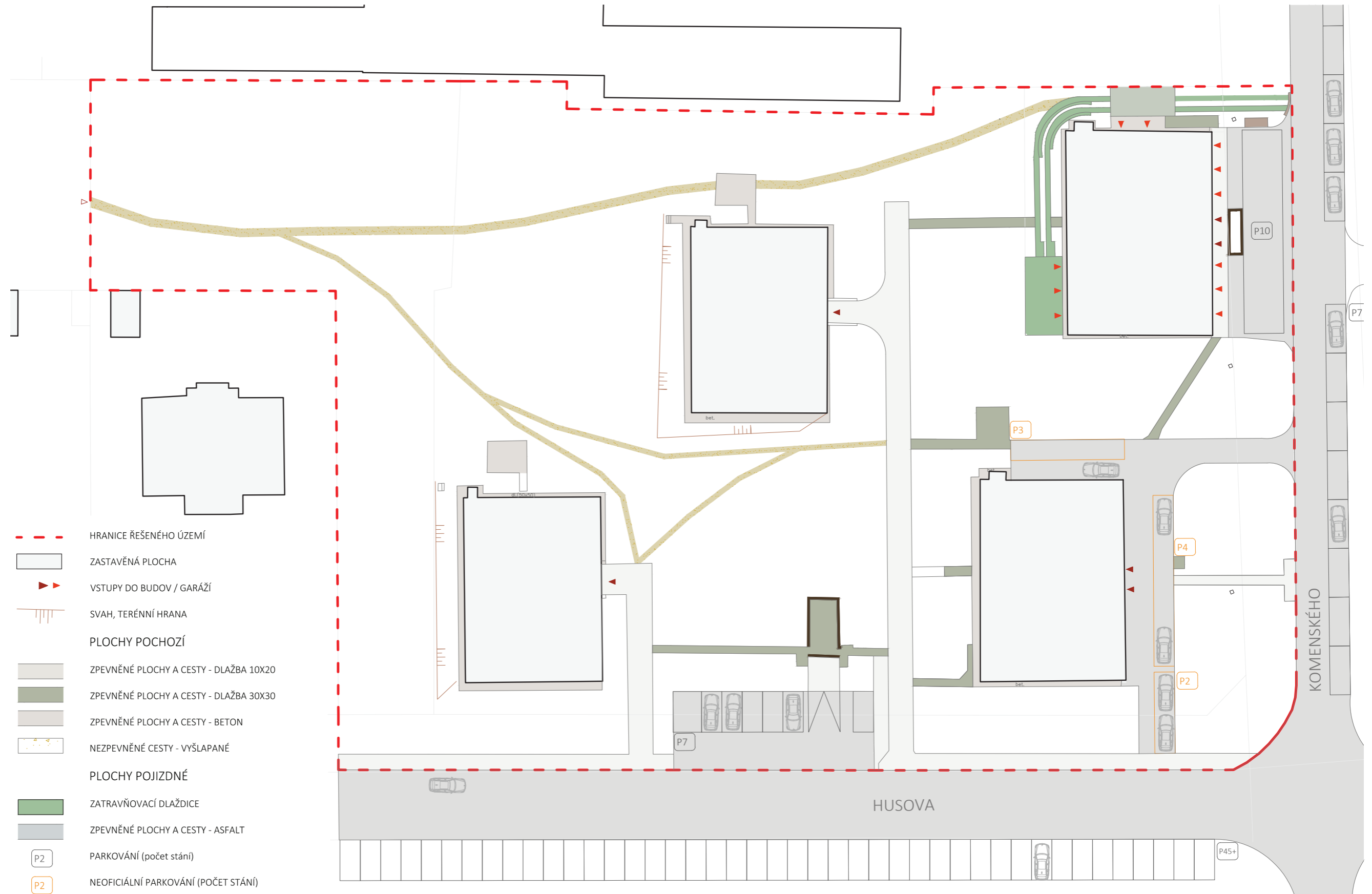
Pozn.: Hodnocení dřevin bylo provedeno v terénu 20.07.2017 a následně upraveno dle databáze Města Modřice „Stromy pod kontrolou“.



- - - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- POULIČNÍ OSVĚTLENÍ
- KLEPAČE A SUŠÁKY NA PRÁDLO
- LAVIČKY
- PÍSKOVIŠTĚ
- POPELNICE
- KANALIZACE
- SLOUPY
- ZNAČKY

### KOMUNIKACE A POVRCHY

stav k 07.08.2017

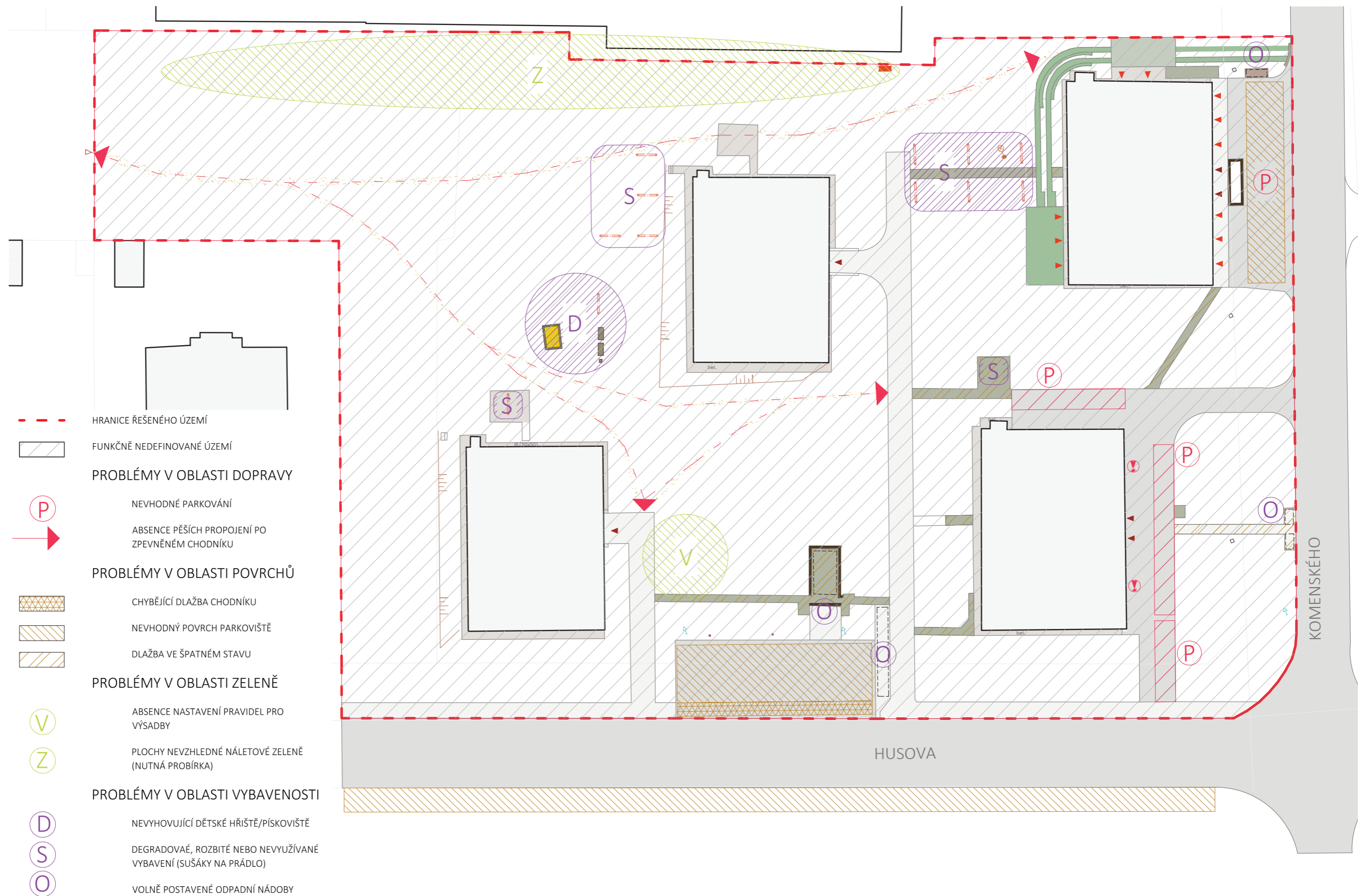


- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÁ PLOCHA
- VSTUPY DO BUDOV / GARÁŽÍ
- SVAH, TERÉNNÍ HRANA
- PLOCHY POCHOZÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA 10X20
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA 30X30
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - BETON
- NEZPEVNĚNÉ CESTY - VYŠLAPANÉ
- PLOCHY POJIZDNÉ
- ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - ASFALT
- P2 PARKOVÁNÍ (počet stání)
- P2 NEOFICIÁLNÍ PARKOVÁNÍ (POČET STÁNÍ)

### PROBLÉMY - VYHODNOCENÍ STAVU

stav k 07.08.2017

0 5 10 15 20 25



- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- FUNKČNĚ NEDEFINOVANÉ ÚZEMÍ
- PROBLÉMY V OBLASTI DOPRAVY**
- P NEVHODNÉ PARKOVÁNÍ
- ABSENCE PĚŠÍCH PROPOJENÍ PO ZPEVNĚNÉM CHODNÍKU
- PROBLÉMY V OBLASTI POVRCHŮ**
- CHYBĚJÍCÍ DLAŽBA CHODNÍKU
- NEVHODNÝ POVRCH PARKOVIŠTĚ
- DLAŽBA VE ŠPATNÉM STAVU
- PROBLÉMY V OBLASTI ZELENĚ**
- V ABSENCE NASTAVENÍ PRAVIDEL PRO VÝSADBY
- Z PLOCHY NEVZHLEDNÉ NÁLETOVÉ ZELENĚ (NUTNÁ PROBÍRKA)
- PROBLÉMY V OBLASTI VYBAVENOSTI**
- D NEVYHOVUJÍCÍ DĚTSKÉ HŘIŠTĚ/PÍSKOVIŠTĚ
- S DEGRADOVÁÉ, ROZBITÉ NEBO NEVYUŽÍVANÉ VYBAVENÍ (SUŠÁKY NA PRÁDLO)
- O VOLNĚ POSTAVENÉ ODPADNÍ NÁDOBY



### PROBLÉMY - VYHODNOCENÍ STAVU

#### OBECNÉ JEVY

Obecným problémem zástavby sídlištního typu jsou veřejné plochy postrádající charakter a náplň. Vhodnými prvky lze vytvořit pocitové bariéry oddělující rušné provozní a klidové zóny.

Do otevřené „neaktivní“ části území lze doplnit zázemí pro provozně intenzivnější prostory typu, dětské hřiště, fotbal atd.



#### VIZUÁLNÍ NEDOSTATKY

Z kompozičního hlediska se v řešeném území nenacházejí žádné vizuální vazby. Obecně lze doporučit využití drobných pohledových bariér typu živých plotů, alejí apod. k pocitovému odclonění veřejných a poloveřejných prostor. Přímo v řešené lokalitě se nacházejí dva pohledy které je vhodné pro zkvalitnění pobytovosti pohledově odclonit. Jsou jím pohled na parcelu RD s betonovým plotem a na severní hranici parcely v současnosti odcloněnou náletovou zelení.



#### POVRCHY

V území se nachází několik typů dlažeb a zpevněných povrchů. Cílem revitalizace by mělo být nastavení hierarchie provozních ploch a přiřazení odpovídajícího materiálu. Pro pochozí plochy - mlat a jednotná dlažba, pro plochy parkování dlažba žulové kostky s širokou spárou umožňující zasakování vody atd. To umožní lepší orientaci v prostoru a výrazně zjednoduší údržbu celého území.



#### ZELEŇ

Není patrné, že by mělo sídliště nějaký výsadbový plán zeleně. Spíše se jedná o změť původních a postupně sazených rostlin. Převažují listnaté stromy nad jehličnatými a až na výjimky jsou všechny vysázené v zatravněných veřejných prostranstvích. Některé vzrostlé stromy jsou vysázeny příliš blízko k objektům, což může jednak způsobovat vady konstrukcí domů, tak bránit větvemi výhledu či slunečnímu záření. Podél severní hranice parcely je patrná alejová výsadba *Corylus colurna* (líška turecká).

Před domy jsou na některých místech spontánní výsadby rostlin, udržované nájemníky. Do budoucna je jednou z možných variant vybudování komunitního prostoru se záhony tak, aby nadocházelo k zatěžování údržby.





### PROBLÉMY - VYHODNOCENÍ STAVU

#### ODPADNÍ NÁDOBY

Většina kontejnerů a popelnic je umístěna volně ve veřejném prostoru na zpevněných, někde i nezpevněných plochách. Množství volně stojících odpadních nádob v řešeném území významně degraduje celý veřejný prostor sídliště. Kontejnery a popelnice stojí podél ulic, často na okraji jízdního pruhu komunikace nebo v prostoru mezi parkujícími auty.

Množství odpadu a nároky na jeho separaci dlouhodobě rostou. Je nutné hledat řešení pro lepší organizaci odpadních nádob. Kontejnery je nutné sdružovat stavebně technickými opatřeními chránit před větrem a esteticky upravit jejich vymezení tak, aby nenarušovaly veřejný prostor a vizuální podobu ulic.



#### ODPADKOVÉ KOŠE

V řešeném území se nachází pouze jeden koš na odpadky, což souvisí s intenzitou využívání veřejného prostoru. V případě revitalizačních zásahů v území je nutné počítat s větší potřebností košů, například u dětských hřišť, u objektů občanského vybavení, podél pěších tras, které mohou procházet odpočinkovou zónou, kde se lidé na chvíli zdrží. Je doporučeno v prostoru sídliště uvažovat o odpadkových koších s integrovanými zásobníky na psí exkrementy.

#### KLEPAČE NA PRÁDLO

U každého domu v území se nachází několik kusů klepačů a sušáků na prádlo, které jsou nepoužívané a ve špatném stavu. Tyto prvky je vhodné odstranit, případně nahradit novými prvky ve zpevněné ploše. Stávající kovové konstrukce v trávníku ztěžují údržbu a kosení trávníku.



#### MOBILIÁŘ

Mobiliář představuje základní předpoklad pro aktivní využívání veřejného prostoru sídliště. Na první pohled je zřejmé, že veřejný prostor sídliště nebyl v minulosti koncepčně utvářen. Hlavní hodnotu lze spatřovat v množství volných ploch a zeleně, která významně spoluutváří kvalitní obytné prostředí, její využití je ale absencí doplňkových prvků značně omezené.

Jediným mobiliářem v území jsou dvě lavice s odpadkovým košem umístěné v blízkosti pískoviště. Jejich umístění přímo v trávníku je z hlediska údržby i přístupu nevhodné. V rámci revitalizace je nutné uvažovat o doplnění většího počtu veřejného mobiliáře na předem vytipovaných místech, která svým charakterem vybízí k odpočinku.



#### DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

V celém prostoru řešeného území se nachází pouze jedno pískoviště volně položené v trávníku a sestava kovových hrazd. V rámci revitalizace by mělo být ve vytipovaném místě vytvořena adekvátní plocha pro volnočasové aktivity pro děti různého věku, případně vymezena travnatá plocha pro míčové hry apod.

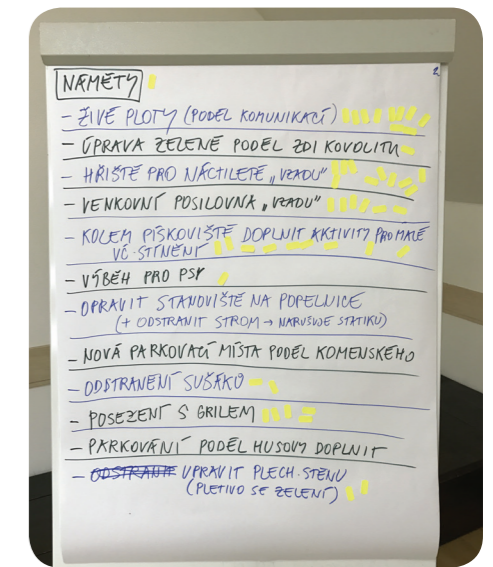
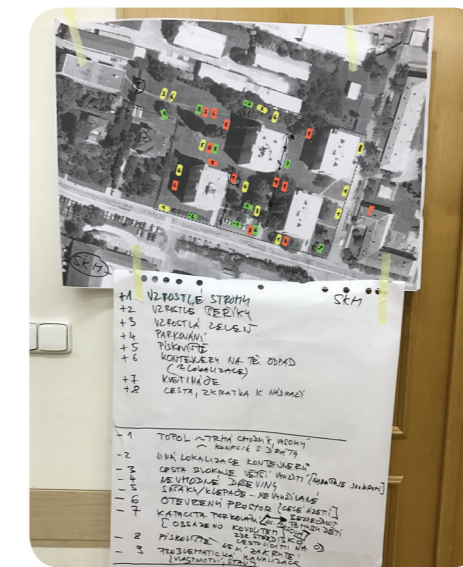
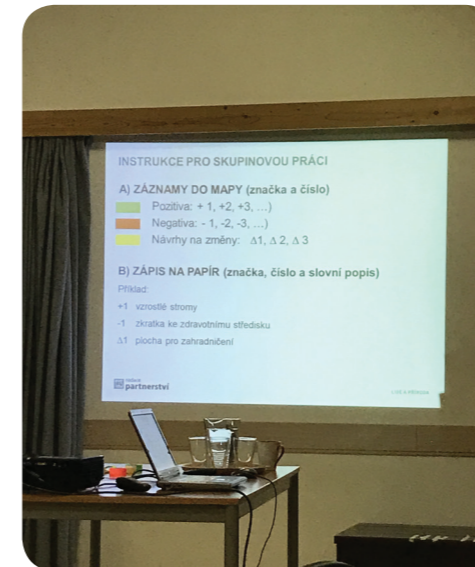




### PARTICIPACE -PODNĚTY A PŘÁNÍ

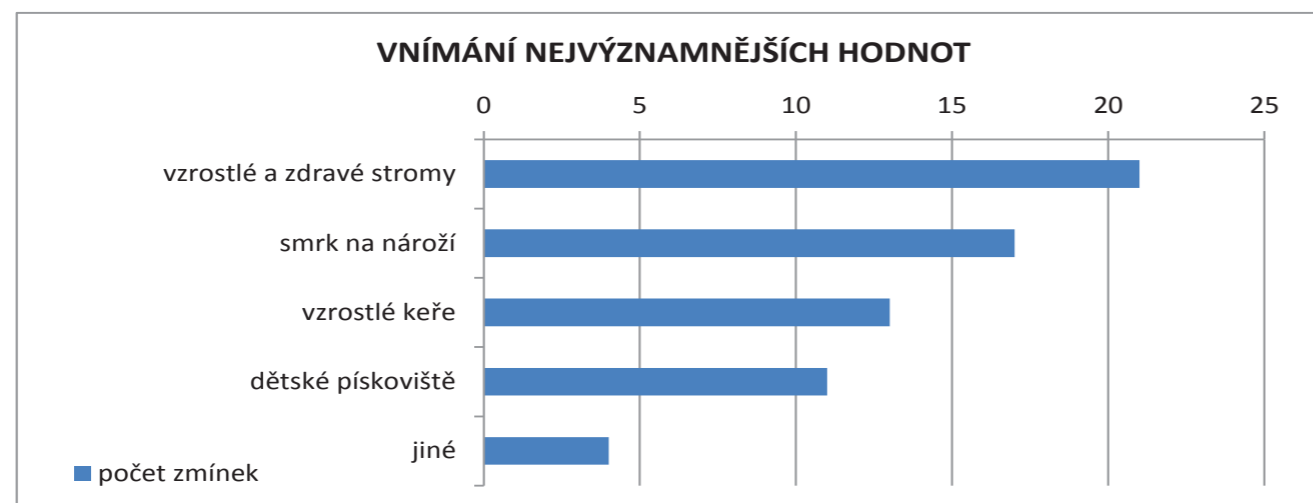
Jedním z hlavních vstupů pro zpracování analytické části je znalost názorů, postřehů a námětů na změny v území od místních obyvatel. Představa místních obyvatel o rozvoji místa, kde žijí, je klíčová pro vytvoření kvalitního návrhu.

Proto bylo v průběhu zpracování analytické části studie ve spolupráci s Městským úřadem Modřice uspořádáno setkání s obyvateli sídliště a představení záměru na budoucí revitalizaci veřejných prostorů na sídlišti. Z diskuze nad jednotlivými tématy vyplynulo několik důležitých poznámek a požadavků, které se promítly do studie.



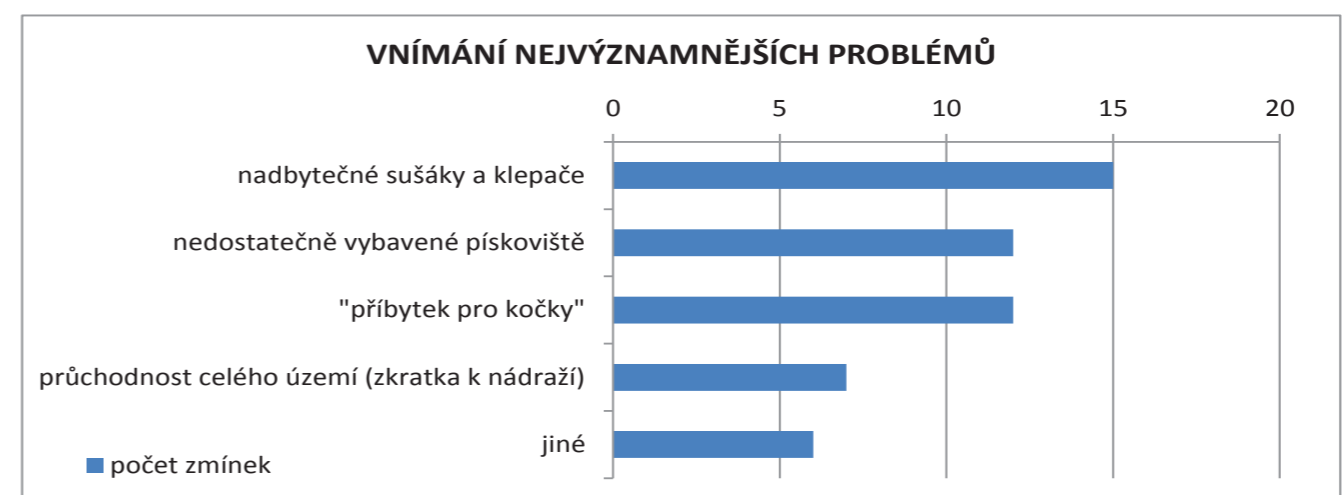
#### VNÍMÁNÍ NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH HODNOT

	počet zmínek
vzrostlé a zdravé stromy	21
smrk na nároží	17
vzrostlé keře	13
dětské pískoviště	11
jiné	4



#### VNÍMÁNÍ NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH PROBLÉMŮ

	počet zmínek
nadbytečné sušáky a klepače	15
nedostatečně vybavené pískoviště	12
"příbytek pro kočky"	12
průchodnost celého území (zkratka k nádraží)	7
jiné	6





### PARTICIPACE -PODNĚTY A PŘÁNÍ

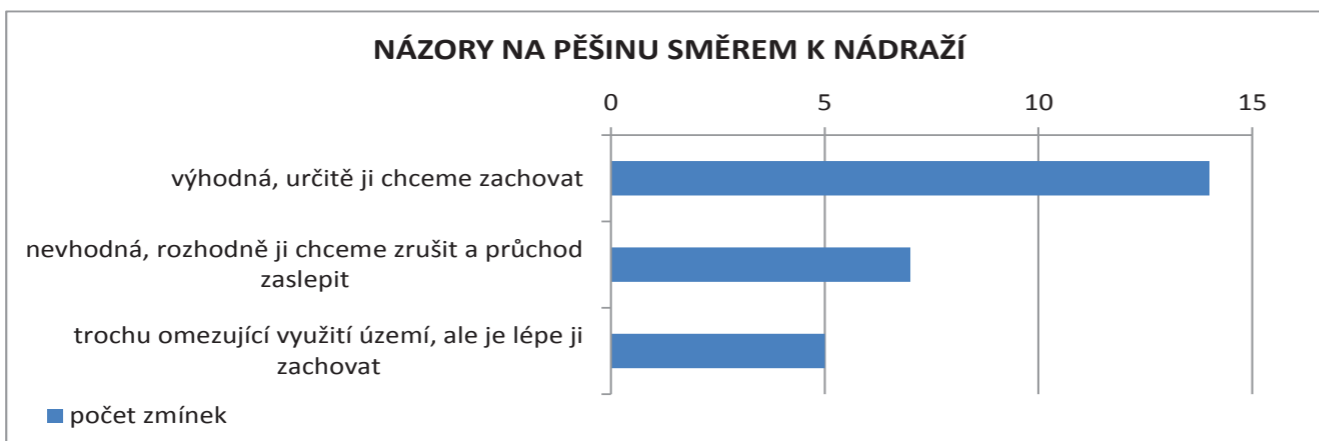
#### PŘEDSTAVY O VYUŽITÍ PROSTRANSTVÍ U DOMŮ

	počet zmínek
doplnění zeleně	18
upravit dětský koutek s pískovištěm a přidat herní prvky	16
rozšířit živé ploty (keře) podél ulic	14
venkovní posilovna pro všechny věkové kategorie	10
hřiště pro náctileté	9
posezení s grilem	5
jiné	2



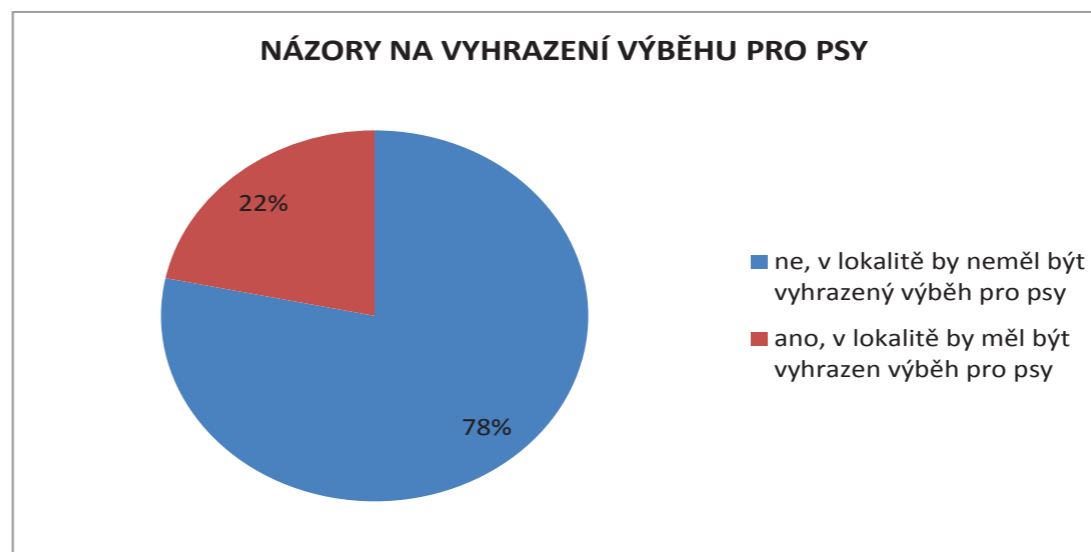
#### NÁZORY NA PĚŠINU SMĚREM K NÁDRAŽÍ

Pěšina je:	počet zmínek
výhodná, určitě ji chceme zachovat	14
nevhodná, rozhodně ji chceme zrušit a průchod zaslepit	7
trochu omezující využití území, ale je lépe ji zachovat	5



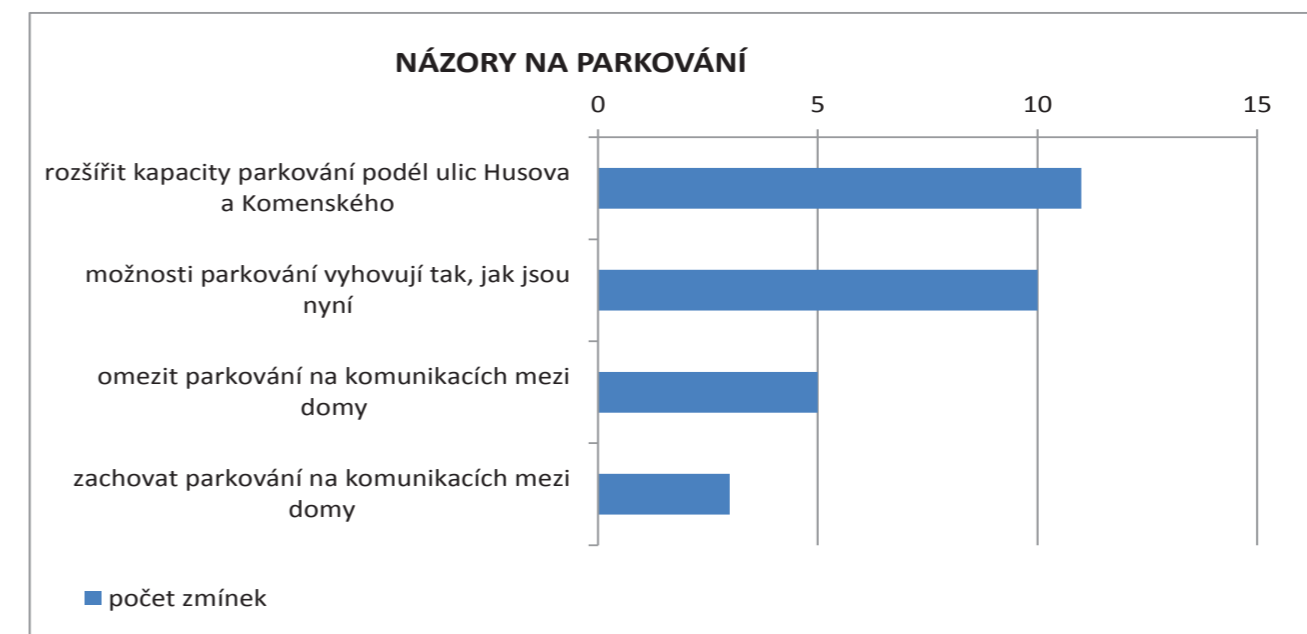
#### NÁZORY NA VYHRAZENÍ VÝBĚHU PRO PSY

	počet zmínek
ne, v lokalitě by neměl být vyhrazený výběh pro psy	18
ano, v lokalitě by měl být vyhrazen výběh pro psy	5

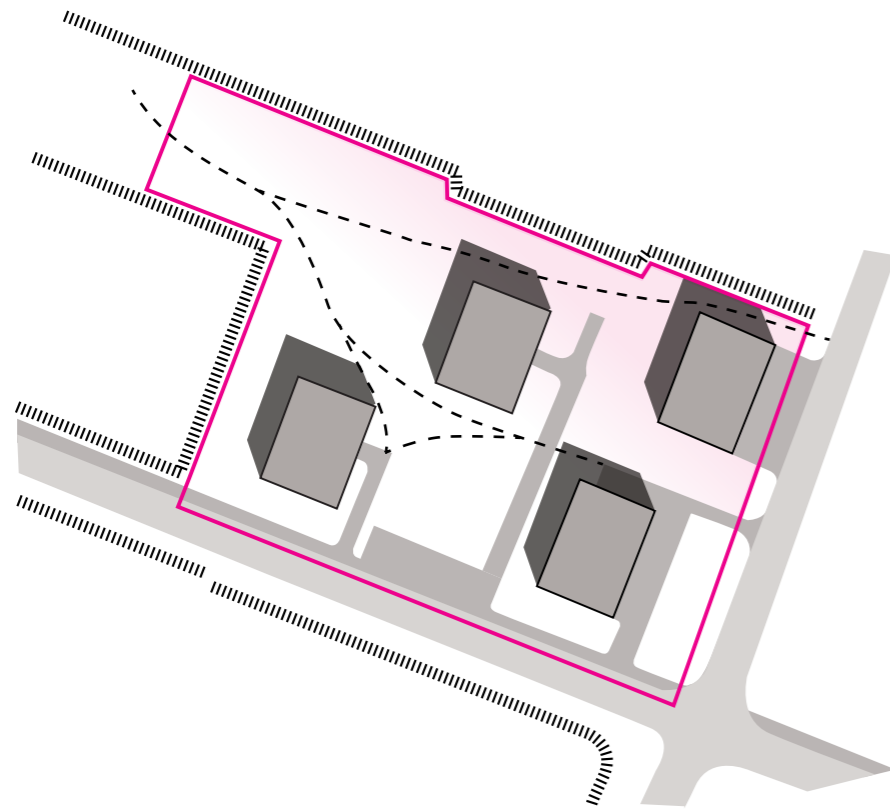


#### NÁZORY NA PARKOVÁNÍ

	počet zmínek
rozšířit kapacity parkování podél ulic Husova a Komenského	11
možnosti parkování vyhovují tak, jak jsou nyní	10
omezit parkování na komunikacích mezi domy	5
zachovat parkování na komunikacích mezi domy	3

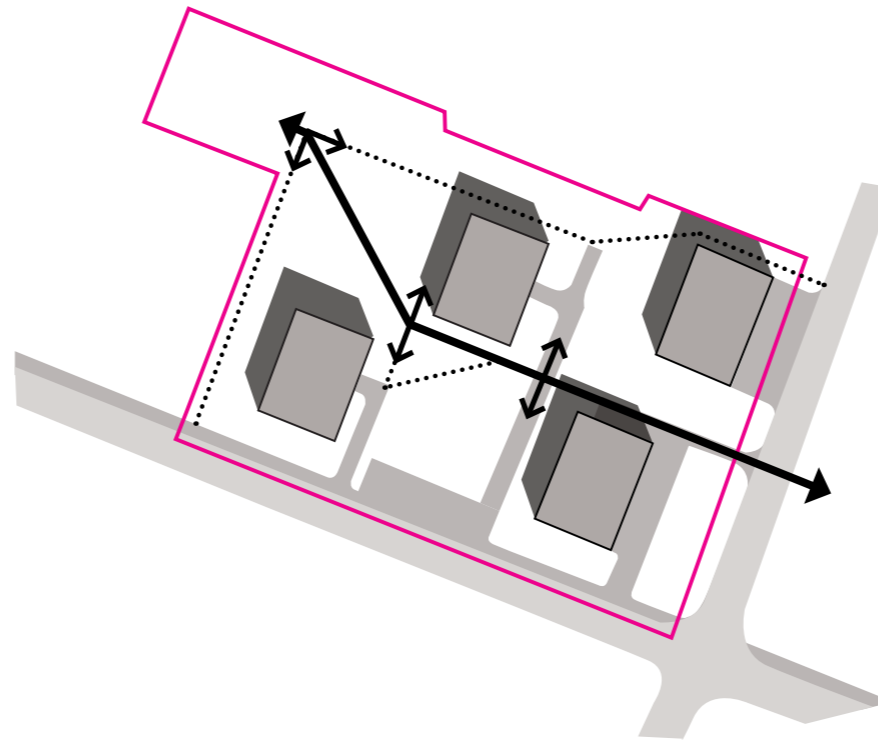


## KONCEPCE ŘEŠENÍ



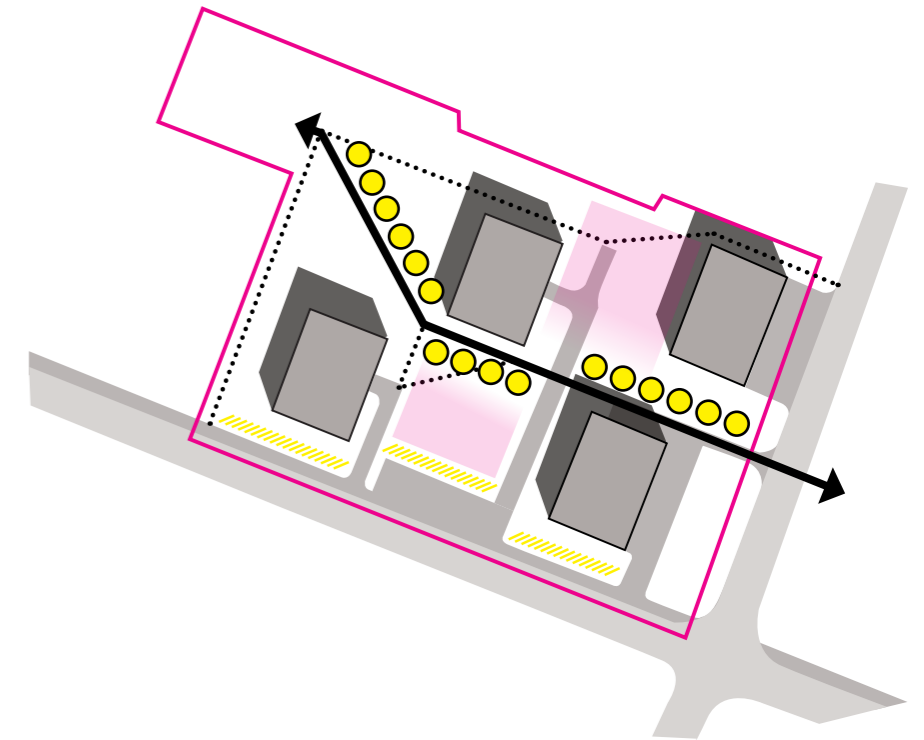
### 0 DNES: BEZ FUNKČNÍCH CEST, BEZ SOUKROMÍ

V současné době nemá území funkční prostorovou definici. Chybějící propojení zpevněných cest a oblíbená, leč pro obyvatele domů rozporuplná zkratka na nádraží daly vzniknout vyšlapaným cestičkám, které oblast protínají a narušují pocit soukromí místních obyvatel.



### 1 PÁTEŘÍ KAMKOLIV

Vytyčením páteřní komunikace pro pěší dosáhneme jak logického propojení současných zpevněných ploch, tak redukce pohybu procházejících na definovanou osu. V návrhu stále zůstávají navazující cesty nižšího stupně a soukromějšího rázu.

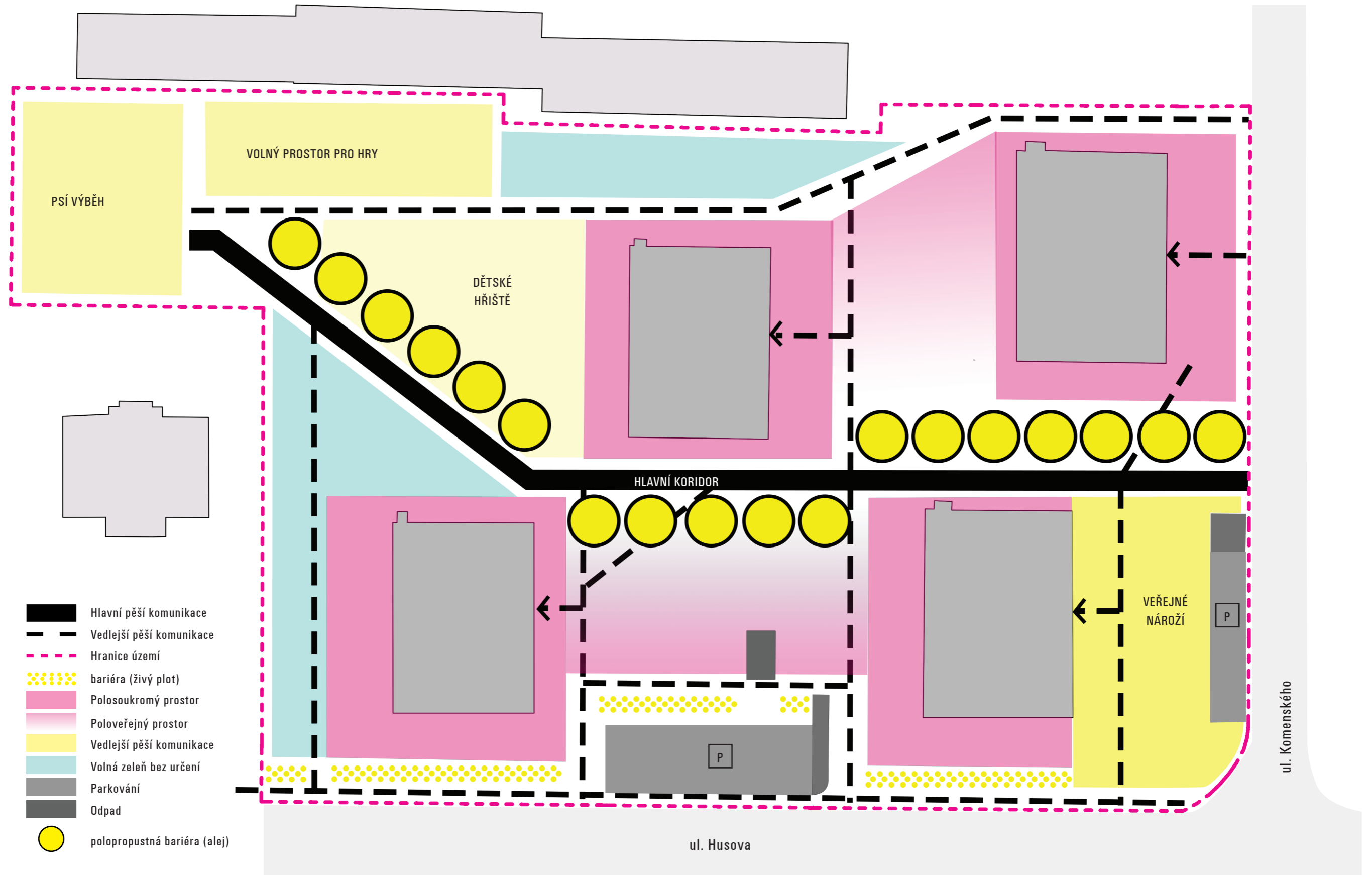


### 2 PÁTEŘÍ K SOUKROMÍ

Páteřní komunikace pomáhá rozdělit území na jednotlivé funkční plochy a definovat tak jejich stupeň soukromí. Jednostranná alej obtékající hlavní koridor funguje jako jemná bariéra mezi cestou a polosoukromými klidovými zónami (růžově). Zároveň dává stín cestě i přiléhajícím plochám.

Od hlavní silnice odděluje obytný soubor linie živého plotu z šeríků, která navazuje na současný stav a je fyzickou i psychologickou bariérou.

## ZÓNOVÁNÍ PLOCH - SCHÉMA



## ZÁSADY NÁVRHU

Typickým představitelem rozvolněné struktury je solitérní zástavba s objekty situovanými ve volném veřejném prostoru, nejčastěji reprezentovaná sídliště. V případě územní studie pro veřejná prostranství v těchto strukturách je téměř vždy potřebné zpracovat nejprve územní studii systému veřejných prostranství, která vymezí a jasně rozčlení kontinuální prostor na jednotlivá veřejná prostranství a definuje jejich vzájemné vztahy. Vymezení veřejných prostranství se nemusí odehrávat pouze stavbami. Není-li prostor dostatečně definován budovami, chybí-li logika pěšího pohybu na veřejných prostranstvích včetně orientace v nich, může tuto prostorotvornou funkci převzít zeleň, zejména stromy. Formování prostorů lze napomoci i regenerací parteru zahrnující změnu povrchů, úpravu zeleně a prvků drobné architektury a využití těchto elementů k uživatelsky přívětivému členění prostoru.

Stávající uspořádání území je v zásadě zachováno. V rámci Studie jsou řešeny veřejné prostory sídliště Husova, Komenského, tedy celý prostor vyjma budov. Koncepce uspořádání území přináší úpravy a změny veřejného prostoru - zejména komunikací, parkování, chodníků i zeleně.

Principy, na nichž je návrh založen jsou následující:

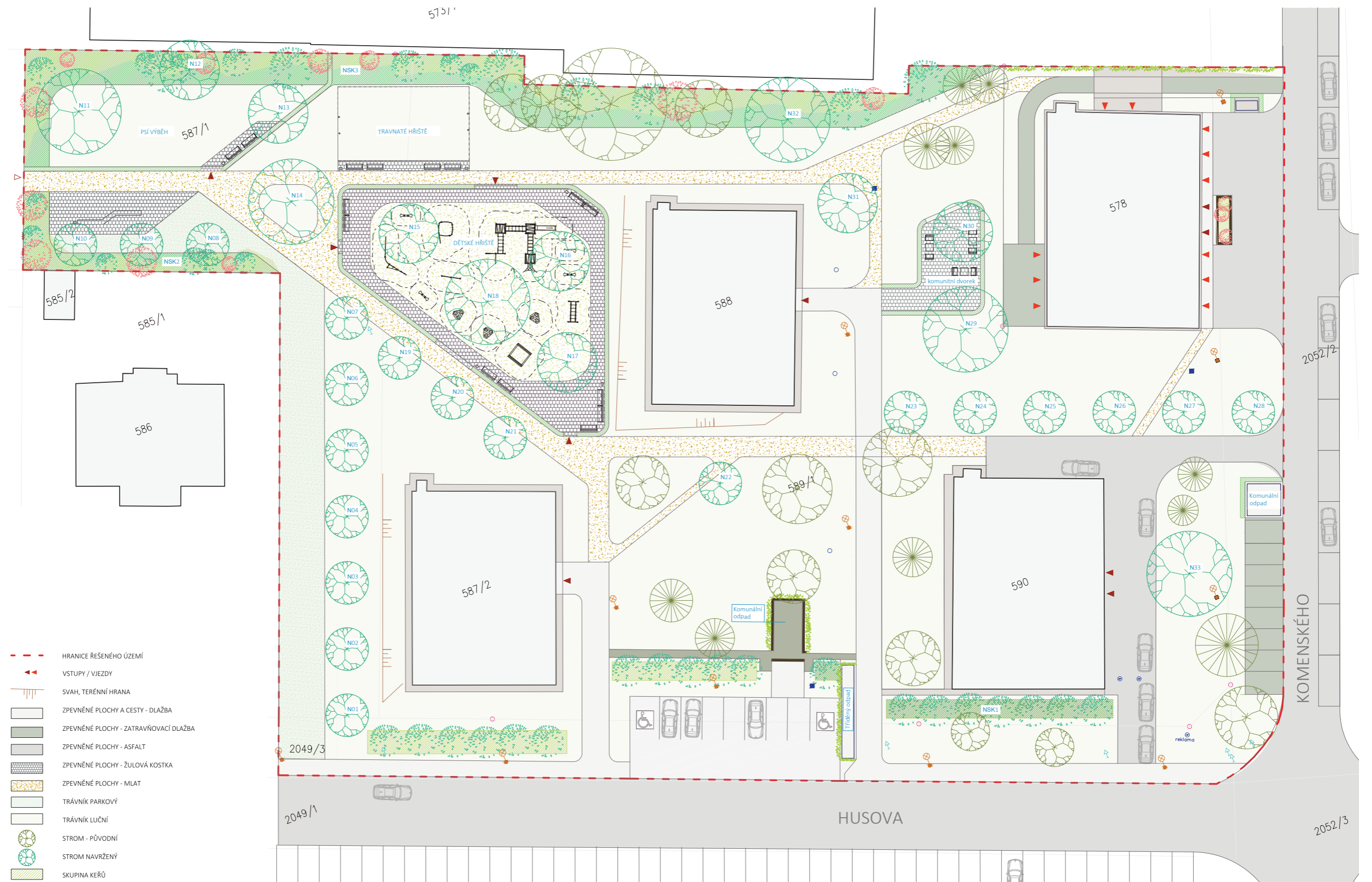
- úprava dopravních prostorů do souladu s normami ČSN
- vytvoření dostatečného počtu parkovacích stání
- rozvoj aktivit v území, vybavení prostoru pro pohyb a pobyt obyvatel sídliště
- vytvoření podmínek pro kvalitní pěší propustnost území
- kvalitativní rozvoj zeleně
- celková revitalizace všech prvků v souladu se soudobými požadavky a potřebami

Revitalizace sídlišť je nezbytným krokem ke zvyšování kvality bydlení na sídlištích. Mnohá sídliště nebyla po výstavbě budov doplněna také vytvořením veřejného prostoru - plochy mezi budovami tak zůstaly více méně bez zásahů, pouze s vymezením asfaltových komunikací pro motorovou dopravu. Se změnami životního stylu a celkovým stárnutím sídlištního prostoru přichází potřeba tyto prostory konečně „dostavět“ a naplnit tak vizi sídliště jakožto synonyma komfortního kolektivního bydlení v zeleni. Sídliště v Modřicích od svého vzniku nezískalo adekvátní péči o veřejný prostor, které se mu dostává nyní. Revitalizaci veřejného prostoru sídliště lze docílit výrazného zkvalitnění života místních obyvatel - návrhem míst pro jejich odpočinek, rekreaci, setkávání a hry.

Koncepce uspořádání území vychází z předpokladu, že pro rozvoj aktivit v území a lepší využívání veřejných prostorů je nutné vytvořit dobré podmínky. Přestože prostor sídliště v současné době příliš „nežije,“ je nezbytné vnímat navrhované změny jako platformu pro budoucí, aktivnější život sídliště. Úspěšnost revitalizací sídlišť se založením aktivit obyvatel je zřejmá z již realizovaných projektů. Koncepce uspořádání území je navržena s cílem zvýšit kvalitu bydlení na sídlišti v Modřicích a vytvořit příjemné obytné prostředí pro všechny obyvatele.

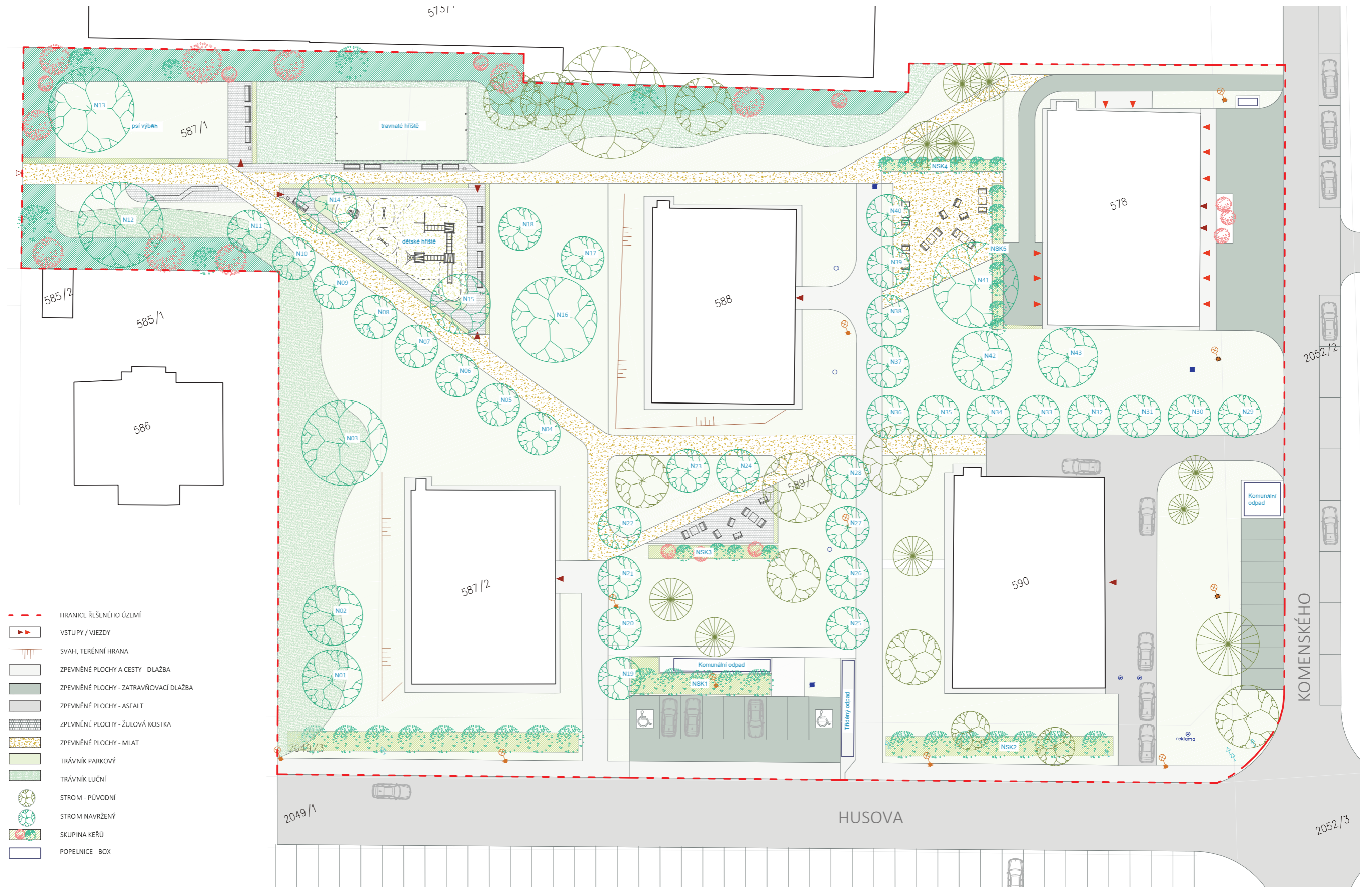
Pro řešení území je nezbytným krokem zejména doplnění extenzivní cestní sítě napříč územím, čímž dojde ke zlepšení propustnosti k vlakovému nádraží a zároveň k vytvoření kostry pro uspořádání jednotlivých aktivit. Těmi jsou plocha dětského hřiště s herními sestavami pro děti, dále vytvoření výběhu pro psy, vyclenění travnaté plochy pro fotbal a míčové hry a umístění zpevněných „komunitních“ ploch s mobiliářem do klidových částí.





- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VSTUPY / VJEZDY
- SVAH, TERÉNNÍ HRANA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ASFALT
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ŽULOVÁ KOSTKA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - MLAT
- TRÁVNÍK PARKOVÝ
- TRÁVNÍK LUČNÍ
- STROM - PŮVODNÍ
- STROM NAVRŽENÝ
- SKUPINA KEŘŮ







### NÁVRH - POUŽITÉ DRUHY

#### Doporučený sortiment stromů pro aleje:



*Prunus subhirtella* 'Autumnalis Rosea'  
višeň chloupkatá

- malý strom 5 až 7 m
- jemně větvený, koruna široce trychtýřovitá kolem 6m široká
- kvete v březnu/dubnu poloplňnými růžovými květy
- pokud je teplo, může podruhé vykvést: je-li teplý konec listopadu a začátek prosince, vykvétá podruhé v listopadu (kvetení přeruší pouze mrazy)
- neplodí
- stanoviště plně osluněné
- citlivý na posypovou sůl a zamokření

*Prunus serrulata* 'Kanzan'  
třešeň pilovitá

- 7 až 10 m
- koruna široce trychtýřovitá kolem 5-8m široká
- podzimní zbarvení žlutooranžové
- velmi bohatě kvetoucí růžovými, plnými květy
- vzpřímené stromy, s vejčitou až okrouhlou korunou
- vyžaduje teplou polohu, v tuhých zimách namrzá
- třešeň japonského původu

#### Doporučený sortiment soliterních stromů:



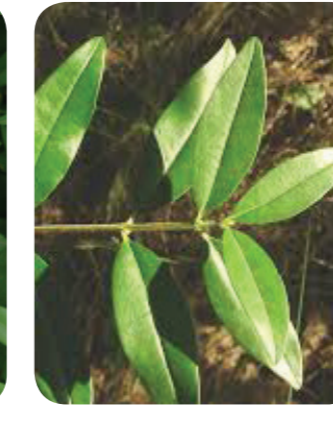
*Platanus x acerifolia* 'Tremonia'  
platan javorolistý 'Tremonia'

- 15 až 20 m
- úzce kuželovitá koruna o šířce 7-10m
- borka se rychle odlupuje, kmen často hladký, bělavý
- listy se na podzim zbarvují do žlutohnědých odstínů
- stanoviště plně osluněné až polostín
- potřebuje dost prostoru nebo včasné vyvětvení kmene
- dobře snáší městské prostředí i posypovou sůl

*Tilia cordata*  
lípa malolistá

- 18 až 25 m
- šířka 10 - 15 m
- podzim: žlutohnědá
- kvete v červnu
- stanoviště: plně slunce až polostín
- významná medonosná rostlina
- citlivá na posypovou sůl
- dlouhověká

#### Doporučený sortiment keřů na živé ploty:



*Ligustrum vulgare* | ptačí zob

- opadavý, bohatě větvený keř
- tmavozelené listy, které na podzim dlouho drží
- kvete v červnu-červenci malými bílými květy

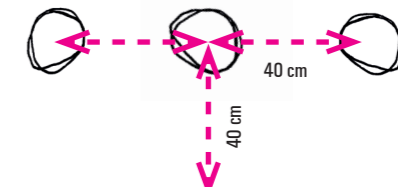


*Carpinus betulus* | habr obecný

- habr je domácí strom, který je vhodný na živé ploty
- na podzim se listy zbarvují žlutohnědě, dlouho na dřevině drží, a tak mají objem i v průběhu zimy
- jehnědy se objevují před rašením listů
- stanoviště slunné až stinné
- půda mírně suchá až vlhká



- stejně jako listy zůstávají na keři i lesklé, černé kulovité 5mm velké plody
- slunné až stinné stanoviště
- půda mírně suchá až vlhká



doporučený výsadbový spon: 2,5 ks/ b. m

čára znázorňuje překážku, od které je výsadba provedena

#### Doporučený sortiment keřů do lemů:

*Cornus mas* (dřín obecný)

- opadavý
- kvete brzy zjara v březnu žlutými květy
- plody jedlé

*Sambucus nigra* (Bez černý)

- až 7 m
- kvete v červnu, léčivka
- snáší i vlivy chemizace





## NÁVRH - MOBILIÁŘ A DOPLŇKY



mmcité - aviela  
PREFEROVANÁ



mmcité - aviela set



mmcité - preva urbana



mmcité - miela II



mmcité - woody



box na popelnice



odpadkový koš prax (mmcité)  
350x930x250; ocelové tělo, výplň z akátového dřeva



odpadkový koš diagonal (mmcité)  
45 l, o 390 x 940; ocelové tělo, opláštění dřevěnými lamelami



## NÁVRH - POVRCHY A DLAŽBY



betonová dlažba maloformát  
dlážděné chodníky, pod lavičkami



dlažba - kostka s širokou spárou pro zasakování vody, parkovací  
místa



mlat  
chodníky, stezky



žulová kostka  
dlážděné cesty, zpevnění pod lavičkami II

## NÁVRH - HŘIŠTĚ A AKTIVITY



dětské hřiště - sestavy z akátových kúlů



dětské hřiště - sestavy z akátových kúlů



výběh pro psy

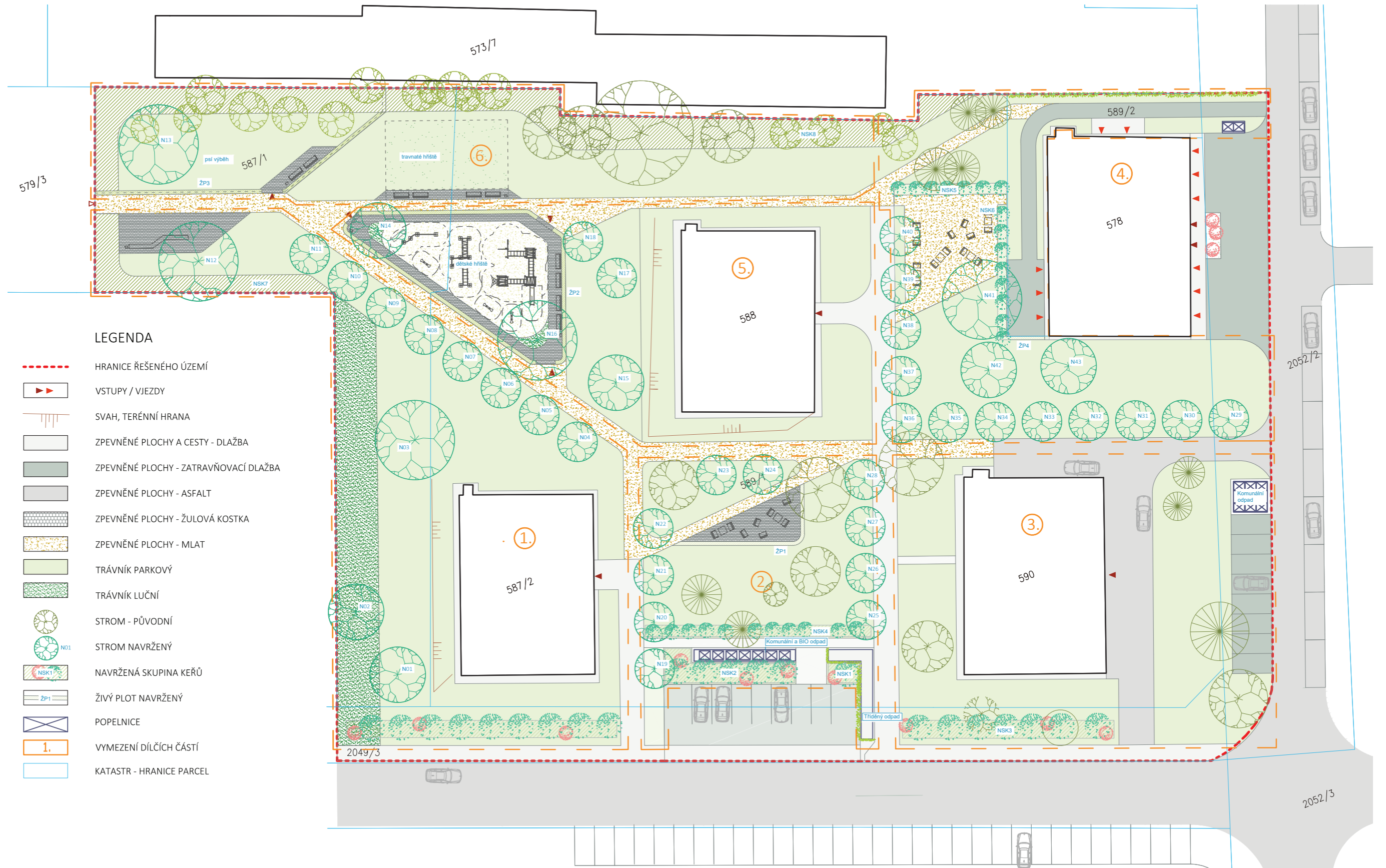


plocha hřiště vytvořená různou intenzitou seče



### NÁVRH - CÍLOVÝ STAV VARIANTA 01

Návrh vytvořený po veřejném projednání předchozích dvou variantních řešení.



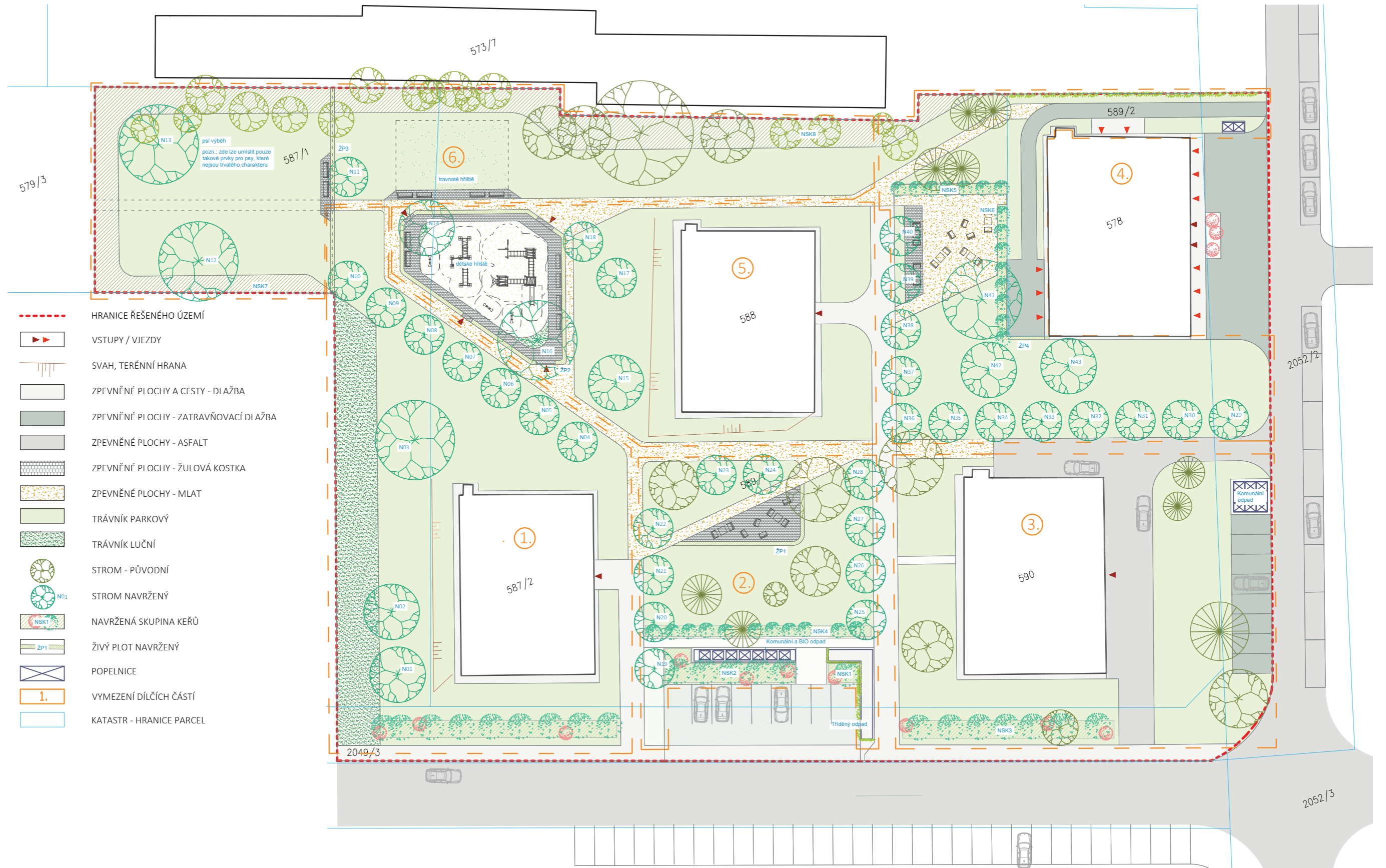
#### LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VSTUPY / VJEZDY
- SVAH, TERÉNNÍ HRANA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ASFALT
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ŽULOVÁ KOSTKA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - MLAT
- TRÁVNÍK PARKOVÝ
- TRÁVNÍK LUČNÍ
- STROM - PŮVODNÍ
- STROM NAVRŽENÝ
- NAVRŽENÁ SKUPINA KEŘŮ
- ŽIVÝ PLOT NAVRŽENÝ
- POPELNICE
- VYMEZENÍ DÍLČÍCH ČÁSTÍ
- KATASTR - HRANICE PARCEL



### NÁVRH - CÍLOVÝ STAV - FINÁLNÍ

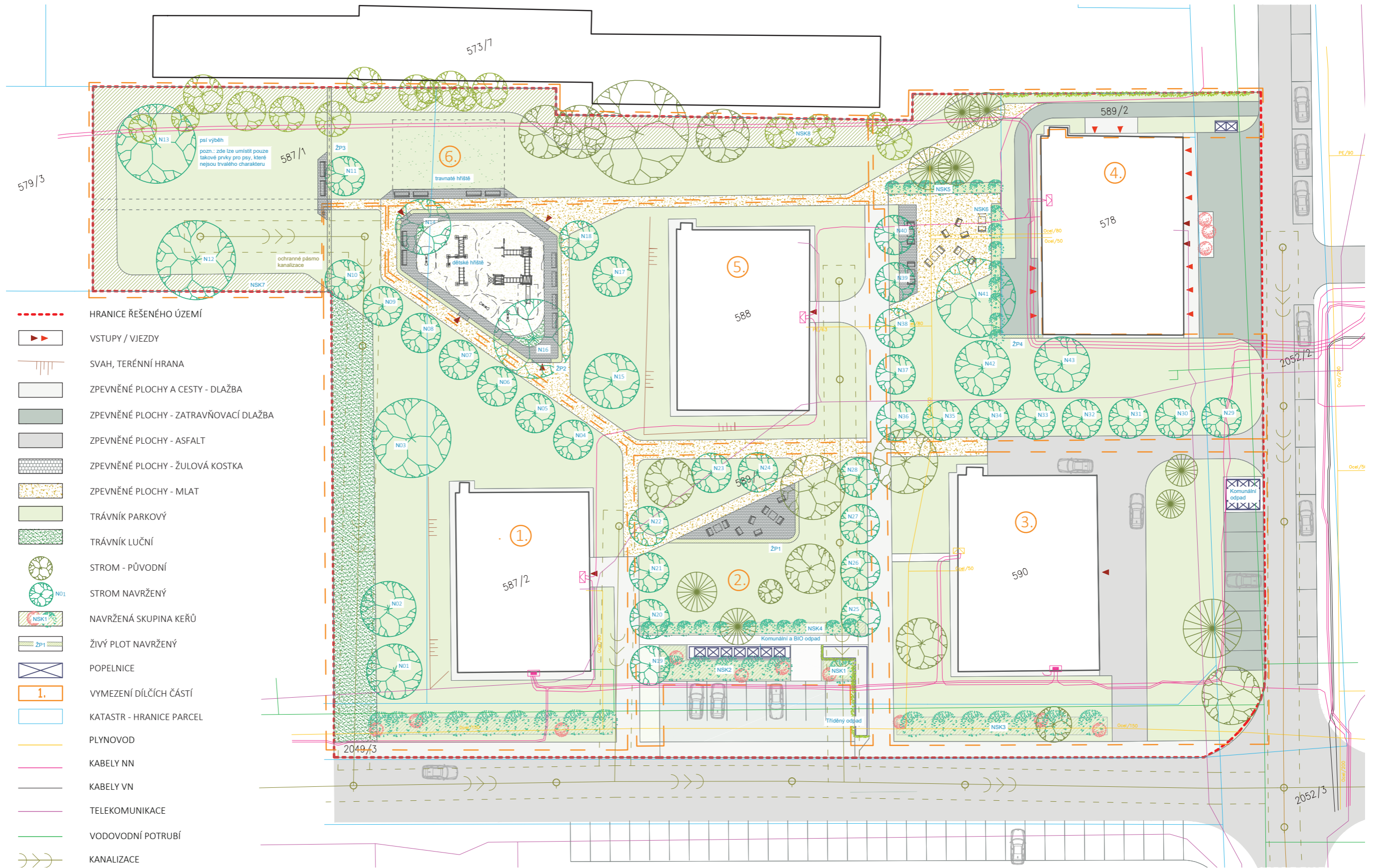
Návrh vytvořený po projednání s vlastníkem dotčených pozemků KOVOLIT, a.s.





### NÁVRH - CÍLOVÝ STAV - FINÁLNÍ + SÍTĚ

Návrh vytvořený po projednání s vlastníkem dotčených pozemků KOVOLIT, a.s.



- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- VSTUPY / VJEZDY
- SVAH, TERÉNNÍ HRANA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY A CESTY - DLAŽBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ASFALT
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - ŽULOVÁ KOSTKA
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY - MLAT
- TRÁVNÍK PARKOVÝ
- TRÁVNÍK LUČNÍ
- STROM - PŮVODNÍ
- STROM NAVRŽENÝ
- NAVRŽENÁ SKUPINA KEŘŮ
- ŽIVÝ PLOT NAVRŽENÝ
- POPELNICE
- VYMEZENÍ DÍLČÍCH ČÁSTÍ
- KATASTR - HRANICE PARCEL
- PLYNOVOD
- KABELY NN
- KABELY VN
- TELEKOMUNIKACE
- VODOVODNÍ POTRUBÍ
- KANALIZACE

Všechna práva vyhrazena.

Tento dokument neslouží k realizaci a nenahrazuje prováděcí dokumentaci.

Veškeré zákresy, perspektivy a vizualizace jsou pouze inspirační a skutečný vzhled se může lišit, zvláště v prvních letech od založení.