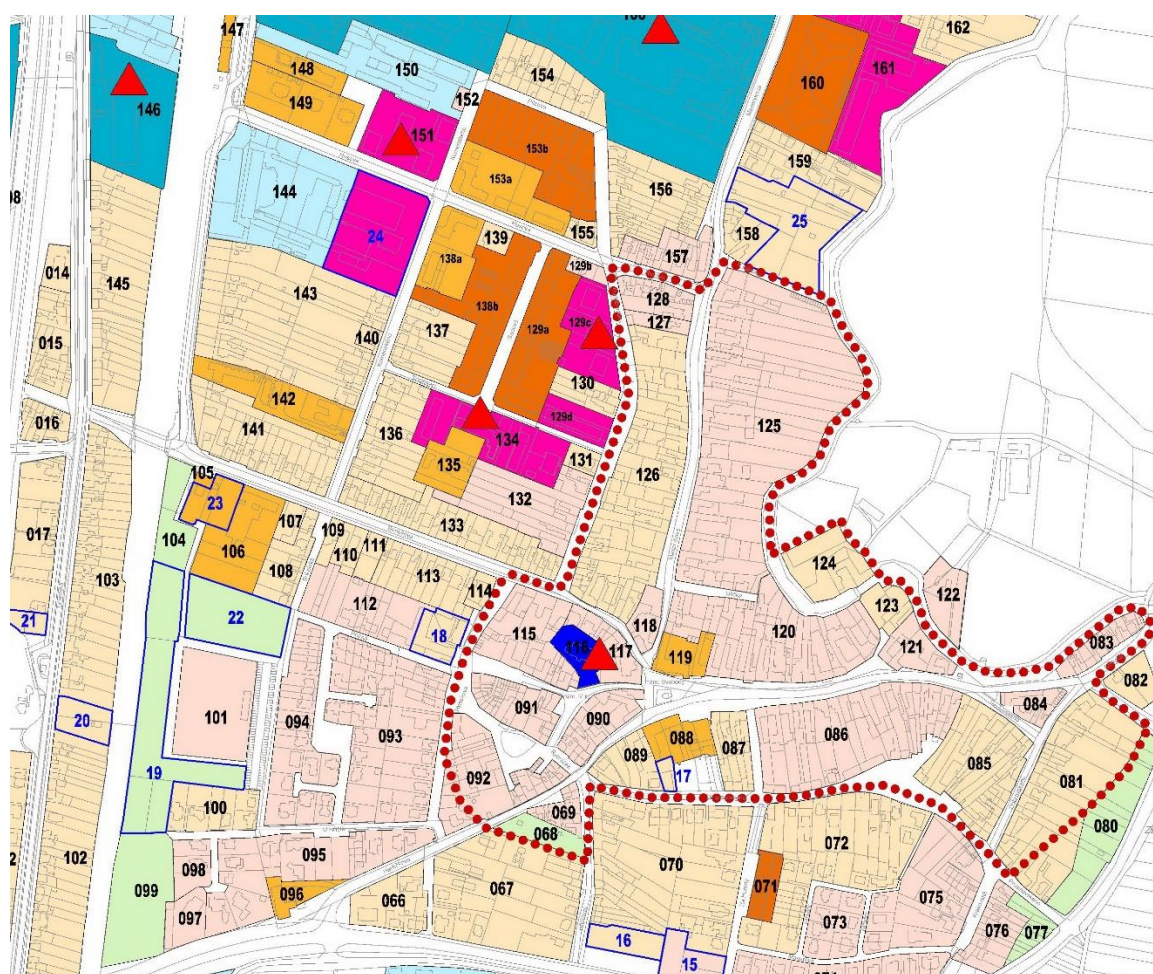




Územní studie „Výškové zónování - k.ú. Modřice“



3. etapa - čistopis Výškové zónování

srpen 2017

Objednatel: město Modřice
Náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice
Zastoupená Ing. Josefem Šiškou, starostou obce

Zhotovitel: Ing. arch. Jiří Fixel
Atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech
Hudcova 78c, 612 00 Brno
tel. 541513597
ID schránky: rk2c5w7
era@volny.cz

Pořizovatel: Městský úřad Modřice
Náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice

Číslo smlouvy: 03/2016

Brno, srpen 2017

Obsah textové části

1	Úvod.....	1
1.1	Postup zpracování 1. etapy ÚS.....	1
1.2	Postup zpracování 2. etapy ÚS.....	1
1.3	Zpracování 3. etapy ÚS - čistopis	2
2	Výšková regulace zástavby stanovená Územním plánem Modřice - rekapitulace	3
3	Návrh výškové regulace.....	6
3.1	Doplnění výškové regulace stabilizovaných ploch vymezených územním plánem	7
3.2	Doplnění výškové regulace zastavitelných ploch územního plánu	18
4	Závěry	34

Grafická část

04	Návrh výškových hladin zastavění - souhrn	1 : 10 000
05	Návrh výškových hladin zastavění	1 : 2 000

1 Úvod

Druhá etapa územní studie „Výškové zónování - k. ú. Modřice - návrh“ (dále jen ÚS) přímo navazuje na 1. etapu této ÚS, která provedla podrobné průzkumy a rozbory výškových poměrů v řešeném území.

Druhá etapa se zabývá návrhem podrobné výškové regulace vymezených ploch a doplňuje regulaci stanovenou Územním plánem města Modřice.

„ÚS Výškové zónování - k. ú. Modřice“ je pořízena jako územně plánovací podklad, který představuje odborný materiál sloužící pro rozhodování o výškové úrovni budoucí zástavby na celém katastrálním území Modřice.

1.1 Postup zpracování 1. etapy ÚS

V první etapě ÚS (Průzkumech a rozborech) byla charakterizována stávající prostorová struktura zastavění a to formou veškerých dostupných informací o využití území jako jsou funkce, struktura zastavění, podlažnost objektů, způsob zastřešení objektů, míra zastavění ploch, míra stavebního využití ploch, známé výškové body zástavby dle poskytnutého zaměření objektů, prostorové dominanty, významné dálkové a lokální pohledové osy.

Dostupné informace byly soustředěny do tabulek a zároveň graficky vyjádřeny v grafické části.

Ve výkrese „**01 - Analýza stávající struktury zastavění území**“ bylo pro celé území provedeno grafické vyjádření zjištěných vlastností prostorové struktury zastavění, které koresponduje s podrobnými informacemi soustředěnými v tabulkové části. Provázání grafické a tabulkové části je zajištěno prostřednictvím identifikace ploch.

Vymezení jednotlivých ploch vycházelo ze struktury ploch územního plánu. Pouze v případech, kdy prostorové vlastnosti zástavby vykazaly podstatné rozdíly, byly plochy podděleny podle zjištěné výšky zastavění. Pro přehlednost byl výkres vyhotoven v měřítku 1 : 2 000 a v mapových sekcích.

Ve výkrese „**02 Prostorové principy**“ byly pro celé území stanoveny základní principy stávajícího utváření prostorové struktury města a to z hlediska vnímání obrazu města (struktury zastavění, terénní konfigurace, výškových dominant, dálkových pohledů a pohledů lokálního významu). Výkres byl vyhotoven v měřítku 1 : 10 000).

Ve výkrese „**03 Výškové hladiny zástavby – stav**“ bylo na základě provedené analýzy ve výkresech 01 a 02 provedeno shrnutí v podobě stanovení stávajících výškových hladin zástavby jako podkladu pro návrh řešení.

1.2 Postup zpracování 2. etapy ÚS

V druhé etapě ÚS (Návrhu výškového zónování) byly pro všechny vymezené plochy Územním plánem města Modřice (stabilizované plochy i zastavitelné plochy) doplněny prvky výškové regulace zastavění. Zároveň byly zpřesněny výškové hladiny zástavby.

1.3 Zpracování 3. etapy ÚS - čistopis

V 3 etapě ÚS (čistopis územní studie) byly do dokumentace zpracovány tyto připomínky pořizovatele:

1. do textové části byla doplněna definice podkroví;
2. textová i grafická část dokumentace byla uvedena do souladu s dikcí ÚP Modřice (návrhové plochy byly nahrazeny výrazem zastavitelné plochy a plochy přestavby);
3. u stabilizované plochy 101 byla upravena výšková hladina podle skutečného stavu;
4. byla doplněna plocha 004 TO – stávající sběrný dvůr se záměrem revitalizace;
5. byla upravena stabilizovaná plocha 105 ve vazbě na zastavitelnou plochu 23 - dle vydaného ÚR (textová i grafická část dokumentace);
6. byla upravena zastavitelná plocha 11 dle vydaného ÚR (textová i grafická část dokumentace);
7. u stabilizované plochy 86 - byla v textové části upravena podmínka: *"nepřipustit do náměstí zvyšování podlažnosti o plná podlaží, chránit stávající nezastavěné plochy ve vnitrobloku, při jižní hraně plochy do ulice Prusinovského je přípustné zvýšit podlažnost na 2 NP s využitím podkroví"*.

2 Výšková regulace zástavby stanovená Územním plánem Modřice - rekapitulace

Základní dokument určující výškové zónování města je **vydaný územní plán**, který ve výrokové části závazně definuje prostorové atributy vymezených stabilizovaných a navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch).

Na straně 22 je stanoveno **zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách** (tento regulativ nemá přímý vliv na výškovou regulaci zástavby).

3.5 Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách je stanoveno následovně:

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – min. 40%,
- plochy bydlení v RD (BI) – min. 50%, pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak,
- plochy smíšené obytné (SO) – min. 50%,
- plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) – min. 20%, pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak,
- plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OK) – min. 20%,
- plochy občanského vybavení – tělovýchovy a sportu (OS) – min. 40%, pokud není specifickým opatřením stanoveno jinak,
- plochy rekreace (RH, RZ) – min. 80%,
- plochy výroby a skladování (VP) – min. 20%,
- plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu (VD) – min. 30 %,
- plochy smíšené výrobní (SP) – min. 20%,

Uvedené podíly jsou stanoveny pro každou jednotlivou plochu daného typu a zároveň platí pro každého vlastníka pozemku v zastavitelné ploše.

Na stranách 32 až 51 jsou v kapitole 6.1 „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ stanoveny **podmínky prostorového uspořádání** takto:

BH – Plochy bydlení v bytových domech

- 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.

BI – Plochy bydlení v rodinných domech

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 50%
- podíl zeleně ve stabilizovaných plochách a v prolukách minimálně 40%
- maximální výška zástavby 2 NP s obytným podkrovím v šikmé střeše anebo 3 NP s plochou střechou.

SO – Plochy smíšené obytné

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 50 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše minimálně 40%,
- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem.

SC - Plochy smíšené centrální

- je možná zástavba urbanistických proluk; pro dostavbu proluk (pokud není stanoveno jinak) je nutno umístit stavbu hlavní tak, aby nepředstupovala před spojnicí uličních front sousedních objektů,
- nesmí dojít k narušení okolní hmotové struktury a k překročení stávající výškové úrovně okolní zástavby jako celku,

- stavby ve stávajících prolukách budou respektovat historický kontext města s půdorysnou a hmotovou strukturou.
- podíl zeleně v zastavitelné ploše (SC/s8) i ve stabilizované ploše min. 40%

OV - Plochy občanského vybavení veřejného

- podíl zeleně v zastavitelné ploše min. 20 % za předpokladu, že v zastavitelné ploše budou realizována opatření pro zachycování dešťových vod,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20 %,
- výšková hladina a charakter navrhované zástavby budou přizpůsobeny stávající okolní zástavbě tak, aby s ní spoluvytvářely harmonický architektonický celek.

OK - Plochy občanského vybavení komerčního

- podíl zeleně v zastavitelné ploše min. 20 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20%,
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě.

OS – Plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 40%,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 40 %,
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě. U staveb situovaných v návaznosti na volnou krajinu je nutno zohlednit jejich vliv na krajinný ráz.

RH - Plochy rekreace hromadné

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 80 %
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 80%
- maximální výška zástavby bude 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví.

RZ - Plochy rekreačních zahrádek

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 80 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 80 %,
- maximální výška zástavby bude 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví.

VP – Plochy pro průmyslovou výrobu a skladování

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 20 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20 %,
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě.

VD - Plochy pro drobnou výrobu, výrobní služby a administrativu

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 30 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 30 %,
- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem.

SP - Plochy smíšené výrobní

- podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně bude min. 20 %,
- podíl zeleně ve stabilizované ploše min. 20%,
- výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě.

Pro ostatní plochy (to je plochy **TI, TO, DV, DS, DU, DZ, P, PZ, NL, NZo, NZs, NZz, NZv, NZt, NS, NP, W, WP**) nejsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny.

Na straně 51 je v kapitole 6.2 **Stanovení podmínek prostorového uspořádání**, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu stanoveno:

Výšková hladina zástavby v zastavěném území a plochách změn (zastavitelné a přestavbové plochy):

Výšková hladina zástavby je stanovena v kap. 6.1 (v podmínkách využití území).

Pro novou zástavbu rodinnými domy je stanovena výšková hladina max. 3 nadzemní podlaží (s plochou střechou) a 2 nadzemní podlaží (s využitelným podkrovím v šikmé střeše) a pro zástavbu bytovými domy max. 6 nadzemních podlaží.

Zvyšování podlažnosti v zastavěném a v navazujícím zastavitelném území je přípustné na základě posouzení souladu s charakterem a výškou okolní zástavby a za podmínky ochrany krajinného rázu.

V plochách u kterých je stanoven požadavek na pořízení územní studie (§30 SZ) bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto územní studií.

Intenzita využití pozemků

Intenzita využití pozemku určuje podíl zeleně na pozemku vyjádřený v procentech a tím je zároveň určen i podíl zastavěných a zpevněných ploch. Pro plochy změn (zastavitelné plochy a plochy přestavby) je stanovena v kap. 6.1 „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Charakter zástavby

Charakter zástavby v zastavitelných plochách navazuje na charakter stávající zástavby a je podrobně regulován v kapitole 6.1. Plochy smíšené v centrální zóně (nejsou nově vymezovány) zahrnují zejména zástavbu historického jádra města, kde se mísí historické stavby s původní zástavbou i s novodobými zásahy do původní struktury. Výrazným sjednocujícím prvkem v těchto prostorách může být doplnění zeleně veřejně přístupné a úpravy veřejných prostranství.

Struktura zástavby

Struktura zástavby je popsána v odůvodnění, v kapitole 6 „Zdůvodnění řešení urbanistické koncepce včetně odůvodnění návrhu řešení“.

Z výše provedené analýzy výrokové části vyplývá, že maximální hladina zástavby je územním plánem stanovena pro plochy:

- BH - 6 nadzemních podlaží,
- BI - 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím v šikmé střeše anebo 3 nadzemní podlaží s plochou střechou
- RH - 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví
- RZ - 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví

U ostatních ploch je stanoveno posuzovat výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem a v kontextu krajinného rázu.

U všech ploch je stanoveno % zastoupení zeleně na terénu ve vymezené ploše. Tento regulativ nemá přímý vliv na výškovou regulaci zástavby.

Územní studie výškového zónování doplňuje výškovou regulaci stanovenou územním plánem na základě podrobnějších znalostí území a vlastností založené urbanistické struktury města.

Územní studie bude využita pro rozhodování o výškové úrovni budoucí zástavby na celém katastrálním území Modřice.

3 Návrh výškové regulace

Již v 1. etapě prací bylo provedeno hrubé zařídění jednotlivých ploch do typických výškových hladin zástavby podle zjištěných vlastností zastavění.

Byly stanoveny tyto výškové hladiny:

- **hladina zástavby 0**
bez zástavby
- **hladina zástavby 1**
zástavba 1 nadzemní podlaží (převažuje šikmé zastřešení)
- **hladina zástavby 2**
zástavba 1 až 2 nadzemní podlaží + šikmé zastřešení (převládá podlažnost 1,5)
- **hladina zástavby 3**
zástavba 2 až 3 nadzemní podlaží
- **hladina zástavby 4**
zástavba 3 až 4 nadzemní podlaží
- **hladina zástavby 5**
zástavba nad 5 nadzemních podlaží
- **hladina zástavby 6**
zástavba areálů výroby a komerčních aktivit (se zastoupením halových objektů) do 12 m
- **hladina zástavby 7**
zástavba areálů výroby a komerčních aktivit (se zastoupením halových objektů) nad 12 m
- **hladina zástavby 8**
specifické zastavění – výšková dominanta kostela

V 2. etapě prací byla provedena korekce zařídění stabilizovaných ploch a ploch změn navržených územním plánem do výškových hladin zástavby vycházející z:

- regulativů stanovených územním plánem;
- kvality stavu zástavby (vyhodnocení možných změn z hlediska stavu zástavby – nové stavby nebo stavby s dřívější dobou vzniku s předpokladem stavebních změn);
- vazeb k přilehlé urbanistické struktuře (vyhodnocení prostorových souvislostí s okolní zástavbou);
- prostorových parametrů přilehlých veřejných prostranství (možnost zvyšování zástavby vzhledem k šířce a uspořádání veřejných prostranství sloužících k obsluze stavebních ploch).

Každá plocha byla zařazena a do typické výškové hladiny a dle místních podmínek formou regulativu jí byly stanoveny maximální výškové parametry zástavby a to v plných nadzemních podlažích a možnosti využití podkroví. Pro plochy výroby a komerčních aktivit je umožněno zastavění formou halových objektů ve dvou výškových hladinách.

Grafické zobrazení korekce zařazení ploch je provedeno ve výkrese 04 „**Návrh výškových hladin – souhrn**“ pro celé řešené území v měřítku 1 : 5 000.

3.1 Doplnění výškové regulace stabilizovaných ploch vymezených územním plánem

Stabilizované plochy je nutno vnímat jako plochy s neměnností jejich funkčního využití dle regulativu územního plánu. Zároveň je potřeba u těchto ploch předpokládat jejich případné stavební úpravy vedoucí k zlepšení kvality a intenzifikaci využití plochy. Tyto zásahy se mnohdy projevují snahou o zvýšení podlažnosti objektů a probíhají postupně a mnohdy nekoordinovaně. Pro zajištění kvality prostředí a místních prostorových vazeb je nutno regulaci stanovenou územním plánem doplnit o podrobnější regulativ maximální přípustné výšky zástavby.

Pro stabilizované plochy územního plánu byly shrnuty základní funkční a prostorové charakteristiky vymezených ploch. Informace byly graficky zobrazeny ve výkresu 05 „Návrh výškových hladin“ (v měřítku 1 : 2000) a zároveň převedeny do „Tabulky výškové regulace zástavby ve stabilizovaných plochách dle územního plánu města Modřice – návrh“. Provázání grafické a tabulkové části je zajištěno prostřednictvím identifikace ploch.

Sledované informace:

- **ID**
(identifikační kód plochy)
- **funkce plochy**
(zatřídění plochy dle dominantní urbanistické funkce)
- **kód dle ÚP**
(funkce stanovená územním plánem)
- **typ zastavění plochy**
areál (zastavění vytváří areál)
řadová (zastavění tvoří převážně zástavba k sobě přilehlých objektů)
volná (zastavění tvoří převážně zástavba volně stojících objektů)
solitér (stavba osamocenému objektu s dominantním postavením)
bez zástavby (plocha je bez zástavby)
- **výměra plochy**
(změřená hodnota velikosti plochy v m²)
- **dosažená podlažnost objektů**
(maximální a minimální hodnoty podlažnosti zjištěné průzkumem přiřazené k vymezené ploše)
podlažnost objektů je v grafické části vyjádřena jako:
celé číslo – počet plných nadzemních podlaží objektu
desetinné číslo – využití podkroví ve sklonité střeše objektu
- **zastřešení objektů**
s (sklonité zastřešení)
p (ploché zastřešení)
h (halový objekt – typologicky odlišný stavební objem)

Výšková regulace nad rámec územního plánu byla územní studií doplněna o tyto údaje:

- **hladina zástavby**
(zařazení plochy do charakteristické výškové hladiny dle zjištěných vlastností)

- **regulace zástavby**

(maximální přípustná výška objektů v konkrétní ploše v plných nadzemních podlažích, s možností využití podkrovní při sklonitém zastřešení objektu, v případě halových staveb výška haly do 12 m nebo nad 12 m dle hladiny zástavby)

- **poznámka**

(doplňující informace o stavu, předpokládaných možnostech rozvoje, podmínkách případné intenzifikace nebo přípustnosti zvýšení zástavby v části plochy)

Definice podkrovní

Pro účely této územní studie je podkrovní definováno takto:

Podkrovní je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití. Do podkrovní je možno vestavět jedno podlaží, které svou výškou přibližně odpovídá konstrukční výšce typických podlaží stavby. Prostorové parametry využití podkrovní musí splňovat normové požadavky budoucího využití.

Zdroj:

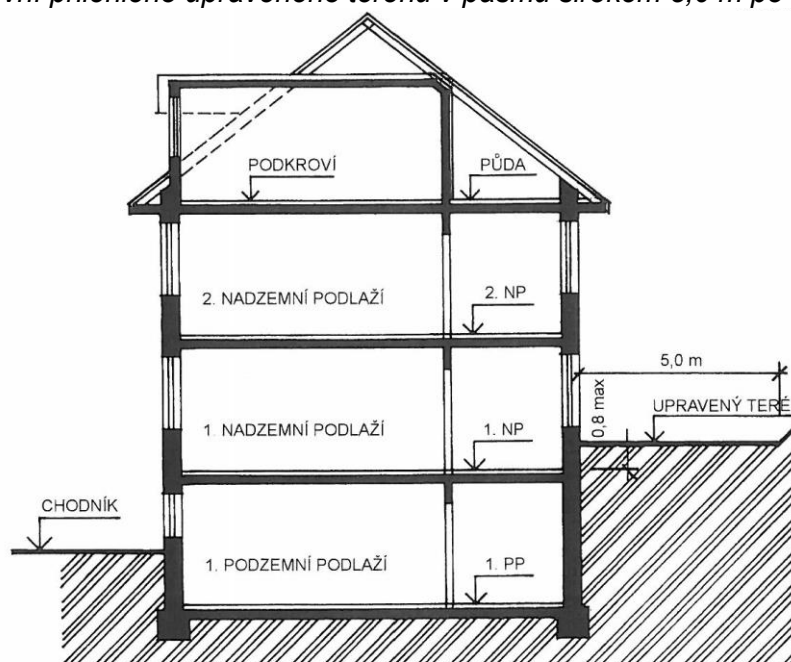
ČSN 73 4301 - Obytné budovy

Podkrovní

Přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Nadzemní podlaží

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.



ČSN ISO 6707-1, 73 0000

Podkrovní

Místnost nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou. Šikmá střecha je střecha, jejíž sklon je větší než 10° (přibližně 17,5%).

Tabulka výškové regulace zástavby ve stabilizovaných plochách dle územního plánu města Modřice – návrh

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
1	výroba	VD	areál	61 615	1 až 5	p, s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	intenzifikace areálu
2	výroba	VP	areál	20 052	2	p, s, h	7	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	intenzifikace areálu
4	technická infrastruktura	TO	areál	1 215	1	s	2	stabilizováno	hala do 6 m	revitalizace sběrného dvora
5	výroba	SP	areál	34 875	1	h	7	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	intenzifikace areálu
6	výroba	VD	areál	3 715	1 až 2	s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	rozvoj ukončen
7	výroba	VD	areál	6 677	1 až 2	s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	rozvoj ukončen
8	vybavenost komerční	OK	areál	536	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	rozvoj ukončen
9	doprava	DV	areál	4 454	1	p	1	stabilizováno	1 NP	ČS PHM
10	bydlení RD	BI	řadová	3 723	1 až 2	s	2	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
11	výroba	VD	areál	16 721	1 až 3	p, s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	rozvoj ukončen
12	rekreace	RH	areál	10 092	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zázemí areálu
13	bydlení RD	BI	řadová	4 706	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
14	výroba	SP	areál	1 562	1	p	2	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	možnost zvýšení podlažnosti na 2NP
15	smíšená obytná	SO	řadová	5 216	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
16	smíšená obytná	SO	řadová	2 292	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
17	výroba	SP	areál	8 848	1 až 3	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP	intenzifikace areálu
18	bydlení RD	BI	řadová	1 370	1	p, s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
19	bydlení RD	BI	řadová	2 344	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	problematické využití v oku křižovatky
20	výroba	VP	areál	23 270	1	h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	rozvoj ukončen
21	bydlení RD	BI	volná	1 672	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
22	výroba	SP	areál	11 455	1 až 2	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP	rozvoj ukončen
23	rekreace	RZ	volná	60 075	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
24	rekreace	RZ	volná	61 836	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
25	rekreace	RZ	volná	65 362	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
26	smíšené nezast. území	NS	areál	8 815	1	s	0	přestavba	bez zástavby	návrhová plocha 32
27	smíšené nezast. území	NS	areál	1 366	1	s	0	přestavba	bez zástavby	návrhová plocha 31
28	rekreace	RZ	volná	3 617	1	s	1	přestavba	1 NP + podkroví	zahradní domky
29	výroba	VP	areál	23 255	1	h	6	nestabilní	haly	dotčeno rezervou RA2 a RA3
30	výroba	VP	areál	60 232	1 až 2	p, h	7	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	rozvoj ukončen
31	doprava	DV	areál	6 026	1	p	1	stabilizováno	1 NP	ČS PHM
32	výroba	VP	areál	45 853	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
33	výroba	VP	areál	27 482	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
34	výroba	VP	areál	47 382	1 až 4	h	7	stabilizováno	4 NP + haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
35	výroba	VP	areál	49 198	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
36	výroba	VP	areál	64 350	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
37	výroba	VP	areál	41 640	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
38	výroba	VP	areál	15 223	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
39	doprava	DV	bez zástavby	3 729	0		0	stabilizováno	bez zástavby	parkoviště
40	výroba	VP	areál	17 463	1	h	7	stabilizováno	haly - výroba a skladování	rozvoj ukončen
41	bydlení RD	BI	volná	2 436	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
42	rekreace	RZ	volná	880	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
43	výroba	VD	areál	749	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
44	rekreace	RZ	volná	3 667	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
45	bydlení RD	BI	volná	1 460	1,5	s	1	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	
46	infrastruktura	TI	volná	1 741	1	p	1	stabilizováno	1 NP	
47	smíšená obytná	SO	řadová	1 852	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
48	bydlení BD	BH	volná	5 544	2 až 4	p	4	stabilizováno	2-4 NP	bez možnosti intenzifikace
49	výroba	VP	areál	10 884	1 až 2	p, h	6	stabilizováno	2 NP + hala - výroba a skladování	rozvoj ukončen
50	smíšená obytná	SO	volná	334	2	s	2	stabilizováno	2 NP	bez možnosti intenzifikace
51	smíšená obytná	SO	volná	7 075	1 až 3	p	2	stabilizováno	2 NP	při příjezdu novostavby 3 NP v nejnižším místě
52	bydlení RD	BI	volná, řadová	12 804	1,5 až 3	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	na východě plochy výstavba objektů 3 NP v nejnižším místě

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
53	bydlení RD	BI	volná	16 362	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	rozvoj ukončen
54	bydlení RD	BI	volná, řadová	34 632	1 až 2,5	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	rezerva na východě plochy
55	bydlení RD	BI	volná	9 072	1,5 až 2	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	rezerva 2 proluky
56	výroba	VP	areál	147 665	1 až 4	p, h	6	stabilizováno	1-3 NP + haly	intenzifikace areálu
57	rekreace	RZ	volná	25 919	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
58	smíšená obytná	SO	areál	1 943	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
59	rekreace	RZ	volná	6 000	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
60	výroba	VP	areál	36 641	1 až 2,5	s, h	6	nestabilní	1-2 NP + haly	dotčeno rezervou RA2 (Jižní tangenta)
61	smíšené nezast. území	NS	areál	8 370	1	s	0	přestavba	bez zástavby	návrhová plocha 30
62	vybavenost komerční	OK	areál	11 202	1 až 2	s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly	rozvoj ukončen
63	výroba	VD	areál	11 034	2	s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly	rozvoj ukončen
64	výroba	VD	areál	27 908	1 až 2	p, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly	vnitřní rezerva v areálu s vazbou na návrhovou plochu 14
65	doprava	DV	areál	5 966	1	p	1	stabilizováno	1 NP	ČS PHM
66	bydlení RD	BI	volná	5 278	1 až 3,5	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	objekt na parcele 984 porušuje výškovou hladinu
67	smíšená obytná	SO	volná	20 984	1,5 až 2	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	rozvoj ukončen
68	vybavenost veřejná	OV	bez zástavby	2 460	0		0	stabilizováno	bez zástavby	hřbitov
69	bydlení RD	BI	řadová	1 925	1 až 2	p, s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
70	smíšená obytná	SO	volná, řadová	27 036	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
71	bydlení BD	BH	řadová	2 298	3 až 4	s	4	stabilizováno	3-4 NP	bez možnosti intenzifikace
72	bydlení RD	BI	volná, řadová	21 193	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	dostavba 2 proluk
73	bydlení RD	BI	volná	4 853	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	rozvoj ukončen
74	bydlení RD	BI	volná	12 095	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	dostavba proluky
75	bydlení RD	BI	volná, řadová	13 405	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	dostavba proluk
76	bydlení RD	BI	řadová	4 464	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
77	rekreace	RZ	bez zástavby	2 072	0		0	stabilizováno	bez zástavby	dotyk s II/152 (kvalita prostředí)
78	rekreace	RZ	volná	1 574	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
79	rekreace	RZ	volná	1 702	1	p	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zahradní domky
80	rekreace	RZ	bez zástavby	8 248	0		0	stabilizováno	bez zástavby	dotyk s II/152 (kvalita prostředí)

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
81	bydlení RD	BI	řadová	19 867	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
82	bydlení RD	BI	volná	2 465	1,5	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
83	bydlení RD	BI	řadová	2 838	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
84	bydlení RD	BI	řadová	2 071	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
85	bydlení RD	BI	řadová	12 093	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
86	smíšená centrální	SC	řadová	20 759	1 až 2	s	2	stabilizováno	1 NP + podkroví	nepřipustit do náměstí zvyšování podlažnosti o plná podlaží, chránit stávající nezastavěné plochy ve vnitrobloku, při jižní hraně plochy do ulice Prusinovského je přípustné zvýšit podlažnost na 2 NP s využitím podkroví
87	smíšená centrální	SC	řadová	3 659	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	do náměstí max. 2 NP
88	vybavenost komerční	OK	řadová	3 441	1 až 3	p, s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	do náměstí max. 2 NP
89	smíšená centrální	SC	volná	3 853	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	
90	smíšená centrální	SC	řadová	4 574	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	do náměstí max. 1 NP + podkroví
91	smíšená centrální	SC	řadová	5 025	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
92	smíšená obytná	SO	řadová	10 006	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
93	bydlení RD	BI	volná, řadová	22 301	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	rozvoj ukončen
94	bydlení RD	BI	volná, řadová	12 118	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	rozvoj ukončen
95	bydlení RD	BI	volná	15 156	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	nezastavěné 2 proluky
96	vybavenost komerční	OK	areál	2 165	2	s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	rozvoj ukončen
97	vybavenost komerční	OK	areál	2 212	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	rozvoj ukončen
98	bydlení RD	BI	volná	2 630	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	nezastavěná proluka
99	vybavenost sport	OS	volná	10 804	1,5	s	0	stabilizováno	bez zástavby	hřiště
100	bydlení RD	BI	volná	5 310	1,5 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	rozvoj ukončen
101	vybavenost sport	OS	volná	10 566	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	hřiště se šatnami

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
102	bydlení RD	BI	řadová	19 545	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
103	bydlení RD	BI	řadová	18 705	1 až 2,5	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
104	vybavenost sport	OS	bez zástavby	3 858	0		0	stabilizováno	bez zástavby	hřiště
105	vybavenost sport	OS	řadová	280	2	s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	rekonstrukce, intenzifikace při využití podkroví
106	vybavenost veřejná	OV	areál	7 690	3	s	3	stabilizováno	3 NP	rozvoj ukončen
107	smíšená obytná	SO	řadová	1 220	1,5	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
108	bydlení RD	BI	volná	4 101	1,5 až 2,5	p, s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
109	vybavenost veřejná	OV	řadová	852	1	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
110	smíšená obytná	SO	řadová	1 644	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
111	vybavenost veřejná	OV	řadová	1 308	1	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
112	bydlení RD	BI	řadová	8 241	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	nezastavěné proluky
113	smíšená obytná	SO	řadová	6 472	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
114	vybavenost veřejná	OV	řadová	1 046	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
115	smíšená centrální	SC	řadová	8 559	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
116	vybavenost veřejná	OV	solitér	2 662	1	s	8	stabilizováno	dominanta	
117	smíšená centrální	SC	řadová	3 429	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví, do náměstí 2 NP dominantní objekt
118	vybavenost veřejná	OV	řadová	2 093	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	do náměstí 2 NP - fara - dominantní objekt
119	vybavenost veřejná	OV	řadová	2 835	1 až 2,5	s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	dominantní objekt radnice
120	smíšená centrální	SC	řadová	19 269	1 až 2	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	nepřipustit do náměstí zvyšování podlažnosti o plná podlaží
121	smíšená centrální	SC	řadová	3 358	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	nepřipustit do náměstí zvyšování podlažnosti o plná podlaží
122	bydlení RD	BI	volná	3 571	1	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
123	výroba	SP	areál	2 367	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP	
124	výroba	SP	areál	5 599	1 až 2	s, h	2	stabilizováno	2 NP - halový objekt	
125	smíšená obytná	SO	řadová	46 005	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	chránit nezastavěné plochy ve vnitrobloku

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
126	smíšená obytná	SO	řadová	25 161	1 až 3	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	k ulici Masarykova 1NP + podkroví, k ulici Poděbradova 2 NP + podkroví
127	vybavenost komerční	OK	řadová	1 250	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
128	smíšená obytná	SO	řadová	3 212	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	
129a	bydlení BD	BH	volná	9 743	3 až 4	p	4	stabilizováno	3 a 4 NP - zachování stavu	možnost zvýšení formou nadstavby za podmínky splnění požadavků parkování a splnění koeficientu zeleně
129b	bydlení RD	BI	volná	878	1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	zachování stavu
129c	bydlení BD	BH	volná	6 122	7	p	5	stabilizováno	7 NP	bez možnosti intenzifikace
129d	bydlení BD	BH	řadová	2 998	5	p	5	stabilizováno	5 NP	bez možnosti intenzifikace
130	bydlení RD	BI	volná	2 685	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
131	vybavenost komerční	OK	volná	1 062	2	p	2	stabilizováno	2 NP	zachování stavu
132	bydlení RD	BI	řadová	10 035	1 až 1,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
133	smíšená obytná	SO	řadová	10 206	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
134	bydlení BD	BH	volná	9 068	4 až 8	p	5	stabilizováno	4 až 8 NP	bez možnosti intenzifikace
135	vybavenost veřejná	OV	areál	4 054	2 až 3	p	3	stabilizováno	3 NP	zachování stavu
136	bydlení RD	BI	řadová	8 698	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
137	bydlení RD	BI	řadová	6 493	1 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
138a	bydlení BD	BH	volná	5 346	2	s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení formou nadstavby za podmínky splnění požadavků parkování a splnění koeficientu zeleně
138b	bydlení BD	BH	volná	10 030	3 až 4	p, s	4	stabilizováno	3 a 4 NP - zachování stavu	možnost zvýšení formou nadstavby za podmínky splnění požadavků parkování a splnění koeficientu zeleně
139	vybavenost komerční	OK	volná	1 084	1	p	2	stabilizováno	2 NP	možnost zvýšení na 2 NP
140	vybavenost veřejná	OV	řadová	684	1	s	2	stabilizováno	2 NP	možnost zvýšení na 2 NP
141	bydlení RD	BI	řadová	12 727	1 až 3	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavení	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
142	vybavenost veřejná	OV	areál	6 947	2 až 3	p, s	3	stabilizováno	2 a 3 NP	zachování stavu
143	bydlení RD	BI	řadová	29 397	1 až 2,5	p, s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
144	výroba	VP	areál	19 164	1 až 3	p, s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly výroba a skladování	intenzifikace areálu
145	smíšená obytná	SO	řadová	18 165	1 až 2,5	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
146	vybavenost komerční	OK	areál	13 568	1 až 3	s, h	7	stabilizováno	2-3 NP + haly výroba a skladování	intenzifikace areálu
147	doprava	DV	volná	1 008	1 až 2	p, s	3	stabilizováno	2 NP	nádražní budovy
148	vybavenost veřejná	OV	areál	2 936	2 až 3	p, s	3	stabilizováno	3 NP	zachování stavu
149	bydlení RD	BI	volná	7 103	2 až 2,5	s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	zachování stavu
150	výroba	VD	areál	11 417	1 až 4,5	s, h	6	stabilizováno	2 NP + haly výroba a skladování + technologie	intenzifikace areálu
151	bydlení BD	BH	volná	7 461	5 až 7	p	5	stabilizováno	5 a 7 NP	bez možnosti intenzifikace
152	infrastruktura	TI	volná	360	1	p	1	stabilizováno	1 NP	
153a	bydlení BD	BH	volná	7 312	2	s	3	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení formou nadstavby za podmínky splnění požadavků parkování a splnění koeficientu zeleně
153b	bydlení BD	BH	volná	11 810	3 až 4	p, s	4	stabilizováno	3 NP + podkroví a 4 NP (bez nadstavby)	možnost zvýšení formou nadstavby za podmínky splnění požadavků parkování a splnění koeficientu zeleně
154	bydlení RD	BI	volná	7 296	1 až 2	p, s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
155	bydlení RD	BI	řadová	944	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	intenzifikace využitím podkroví
156	bydlení RD	BI	řadová	10 428	1 až 2,5	s	2	stabilizováno	2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP + podkroví
157	smíšená obytná	SO	řadová	4 348	1 až 2,5	s	1	stabilizováno	1 NP + podkroví	intenzifikace pouze využitím podkroví, hladinu překračuje pouze objekt železářství
158	bydlení RD	BI	volná	2 744	1,5 až 2	s	2	stabilizováno	2 NP	možnost zvýšení na 2 NP + 1 proluka
159	bydlení RD	BI	volná	7 922	1 až 2	p, s	2	stabilizováno	2 NP dle stavu	rozvoj ukončen
160	smíšená obytná	SO	volná	12 920	3 až 4	p	4	stabilizováno	3 až 4 NP dle stavu	rozvoj ukončen

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
161	bydlení BD	BH	volná	19 577	3 až 5	p	5	stabilizováno	3 NP a 5 NP dle stavu	rozvoj ukončen
162	bydlení RD	BI	řadová	9 044	2	p	2	stabilizováno	2 NP	rozvoj ukončen
163	rekreace	RH	bez zástavby	18 162	0		1	stabilizováno	1 NP + podkroví	možnost doplnění zázemí areálu
164	rekreace	RZ	volná	19 158	1	s	1	nestabilní	1 NP + podkroví	dotčeno rezervou RA6 obchvat Modřic
165	bydlení RD	BI	volná	10 311	1 až 2	s	2	stabilizováno	1-2 NP + podkroví	možnost zvýšení na 2 NP
166	výroba	VP	areál	84 221	1 až 5	p, s, h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly - výroba a sklady	intenzifikace využití území areálu
167	výroba	VP	areál	55 775	1 až 4	p, s, h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly - výroba a sklady	intenzifikace využití území areálu
168	výroba	VP	areál	67 616	1 až 3	p, s, h	6	stabilizováno	1-3 NP + haly - výroba a sklady	intenzifikace využití území areálu
169	výroba	VD	areál	5 234	1 až 2	p, s	3	stabilizováno	1-2 NP	intenzifikace využití území areálu
170	rekreace	RZ	bez zástavby	15 504	0		1	možnost zástavby	1 NP + podkroví	zahradní domky
171	rekreace	RZ	bez zástavby	23 477	0		1	možnost zástavby	1 NP + podkroví	zahradní domky
172	rekreace	RZ	bez zástavby	1 357	0		1	možnost zástavby	1 NP + podkroví	zahradní domky
173	rekreace	RZ	volná	29 815	1	s	1	možnost zástavby	1 NP + podkroví	zahradní domky
174	výroba	VP	areál	66 650	1 až 5	p, h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly - výroba a sklady	intenzifikace využití území areálu
175	výroba	VD	areál	12 143	1	h	7	stabilizováno	hala	rozvoj ukončen
176	vybavenost komerční	OK	areál	169 956	1 až 3	h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly - obchod	rozvoj ukončen
177	vybavenost komerční	OK	areál	120 583	1 až 2	h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly - obchod	dostavba ve výškové hladině již realizovaných objektů
178	doprava	DV	areál	2 501	1	p	1	stabilizováno	1 NP	ČS PHM
179	doprava	DV	areál	3 351	1	p	1	stabilizováno	1 NP	myčka
180	vybavenost komerční	OK	areál	27 160	1 až 3	h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly	rozvoj ukončen
181	rekreace	RZ	volná	28 423	1	s	1	možnost zástavby	1 NP + podkroví	zahradní domky
182	infrastruktura	TI	areál	245 649	1 až 3	p, s, h	6	stabilizováno	1-3 NP + haly technologie	dostavba areálu dle požadavků rozvoje ČOV
183	vybavenost komerční	OK	areál	20 247	1 až 3	h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly	rozvoj ukončen
184	výroba	VD	areál	10 619	1 až 2	s, h	6	stabilizováno	1-2 NP + haly	intenzifikace využití území areálu
185	výroba	VP	areál	11 147	1 až 4	p, h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly technologie	rozvoj ukončen
186	zahradnictví	NZz	areál	28 383	1	h	6	stabilizováno	prodejní hala + skleníky	možnost výstavby skleníků

ID	funkce plochy	stav					návrh dle územní studie			
		kód dle ÚP	typ zastavění	výměra m ²	podlažnost dosažená	zastřešení	hladina	stabilita plochy	regulace zástavby	poznámka
187	výroba	VP	areál	72 195	1	h	7	stabilizováno	1-3 NP + haly	2/3 plochy již realizováno (návrhová plocha 10)

3.2 Doplnění výškové regulace zastavitelných ploch územního plánu

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou plochy s navrženou změnou funkčního využití dle regulativu územního plánu. U těchto ploch se předpokládá změna, která bude probíhat koordinovaně a poměrně v krátkém časovém úseku. Pro větší plochy je předepsáno územním plánem zpracování územní studie ve smyslu §30 SZ, která navrhne podrobnější výškovou regulaci výstavby.

Jako podklad pro další řešení je navrženo doplnění regulace územního plánu o podrobnější regulativ maximální přípustné výšky zástavby.

Zastavitelné plochy stanovené územním plánem byly:

- identifikovány (číselný kód 01 až 32)
- popsány regulací vyplývající z územního plánu (souhrn regulativů vyplývajících z výroku územního plánu)
- doplněny prostorovou regulací nad rámec ÚP, která byla stanovena na základě porovnání s prostorovými vlastnostmi okolní urbanistické struktury (typ zástavby, výška zástavby, zastřešení a hladina zástavby)

Plocha 01

Regulace dle ÚP:

Funkce	SP	Plochy smíšené výrobní
Regulace	q1	
Výměra	1,88 ha	
Podmínky dle ÚP	- rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 8 m nad terén, ostatní objekty do 2 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	6

Plocha 02

Regulace dle ÚP:

Funkce	VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba
Regulace	v3	
Výměra	1,12 ha	
Podmínky dle ÚP	- rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova - respektovat vedení VN a jeho ochranné pásmo - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 30% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 8 m nad terén, ostatní objekty do 2 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	6

Plocha 03

Regulace dle ÚP:

Funkce	VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba
Regulace	v4	
Výměra	0,31 ha	
Podmínky dle ÚP		- rozšíření komunikace a úpravy ulice Tyršova - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 30% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem.
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 8 m nad terén, ostatní objekty do 2 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	6

Plocha 04

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s1	
Výměra	0,84 ha	
Podmínky dle ÚP		- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52 (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - nutno vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - nutno respektovat trasu dálkového optického kabelu včetně OP - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	1 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	1

Plocha 05

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s2	
Výměra	1,38 ha	
Podmínky dle ÚP	- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52 (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - nutno vymezit plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - nutno respektovat trasu dálkového optického kabelu včetně OP - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	1 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	1

Plocha 06

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s5	
Výměra	0,15 ha	
Podmínky dle ÚP	- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52 (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy)
Výška zástavby	1 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	1

Plocha 07

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s7	
Výměra	0,19 ha	

Podmínky dle ÚP	- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice I/52 (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem
Požadavek ÚS	územní studie ve smyslu §30 SZ společně pro plochy 07, 08 a 09)

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	1 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	1

Plocha 08

Regulace dle ÚP:

Funkce	BI	Plochy bydlení v RD
Regulace	b2	
Výměra	2,72 ha	
Podmínky dle ÚP	- úprava šířky komunikace a vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - maximální výška zástavby 2 NP s obytným podkrovím v šikmé střeše anebo 3 NP s plochou střechou.	
Požadavek ÚS	územní studie ve smyslu §30 SZ společně pro plochy 07, 08 a 09)	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	2 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	2

Plocha 09

Regulace dle ÚP:

Funkce	BI	Plochy bydlení v RD
Regulace	b3	
Výměra	3,37 ha	
Podmínky dle ÚP	- úprava šířky komunikace a vymezení plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - maximální výška zástavby 2 NP s obytným podkrovím v šikmé střeše anebo 3 NP s plochou střechou.	
Požadavek ÚS	územní studie ve smyslu §30 SZ společně pro plochy 07, 08 a 09)	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	2 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	2

Plocha 10

Regulace dle ÚP:

Funkce	VP	Plochy výroby a skladování - průmysl
Regulace	v7	
Výměra	7,22 ha	
Podmínky dle ÚP	- zajistit zásobování vodou a odkanalizování připojením na ČOV - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě.	
Požadavek ÚS	ne	
Aktuální využití	2/3 plochy již zastavěno halovým objektem (stávající hala napojena na IS a odkanalizování řešeno samostatnou ČOV)	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty nad 12 m nad terén, ostatní objekty do 3 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	7

Plocha 11

Regulace dle ÚP:

Funkce	DV	Plochy dopravní infrastruktury - vybavenost
Regulace	d7	
Výměra	0,15ha	
Podmínky dle ÚP	parkoviště CTP nesmí být v kolizi s lokálním biokoridorem a okolní zelení	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volně stojící objekt parkovacího domu
Výška zástavby	1 NP (výška podlaží 4,1 m)
Zastřešení	plochá pojízdná střecha
Hladina zástavby	1

Plocha 12

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s4	
Výměra	0,33ha	
Podmínky dle ÚP	- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze železnice (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - plocha je součástí koridoru územní rezervy pro VRT (nutné stanovisko MD) - lokalita je v záplavovém území mimo aktivní zónu	

	- dořešit odkanalizování plochy
	- realizace opatření pro zachycování dešťových vod
	- minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50%
	- výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem
Požadavek ÚS	ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	2 NP
Zastřešení	nespecifikováno
Hladina zástavby	2

Plocha 13

Regulace dle ÚP:

Funkce	RH	Plochy rekreace hromadné
Regulace	r2	
Výměra	0,94ha	
Podmínky dle ÚP	- bez objektů pro ubytování a staveb trvalého charakteru (časové omezení staveb) - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 80% - maximální výška zástavby 1 nadzemní podlaží s možností využití šikmé střechy pro podkroví	
Požadavek ÚS	územní studie ve smyslu §30 SZ	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	1 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	nespecifikováno
Hladina zástavby	1

Plocha 14

Regulace dle ÚP:

Funkce	VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba
Regulace	v5	
Výměra	1,24 ha	
Podmínky dle ÚP	- dopravní obsluha ze stávající plochy VD (rozšíření areálu) - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 30% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 12 m nad terén, ostatní objekty do 3 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	6

Plocha 15

Regulace dle ÚP:

Funkce	DV	Plochy dopravní infrastruktury - vybavenost
Regulace	d10	
Výměra	0,33 ha	
Podmínky dle ÚP	řadové garáže	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	1 NP
Zastřešení	ploché
Hladina zástavby	1

Plocha 16

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s6	
Výměra	0,26 ha	
Podmínky dle ÚP	- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze silnice II/152 (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50% - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy)
Výška zástavby	2 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	2

Plocha 17

Regulace dle ÚP:

Funkce	SC	Plochy smíšené centrální
Regulace	s8	
Výměra	0,07 ha	
Podmínky dle ÚP	- respektována bude výšková hladina zástavby v centrální zóně - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 40% - nesmí dojít k narušení okolní hmotové struktury a k překročení stávající výškové úrovně okolní zástavby jako celku • - stavby ve stávajících prolukách budou respektovat historický kontext města s půdorysnou a hmotovou strukturou	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	návaznost na stávající zástavu
Výška zástavby	2 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	nespecifikováno
Hladina zástavby	2

Plocha 18

Regulace dle ÚP:

Funkce	OV	Plochy občanského vybavení veřejného
Regulace	o2	
Výměra	0,29 ha	
Podmínky dle ÚP	- technické zázemí MÚ - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina a charakter navrhované zástavby budou přizpůsobeny stávající okolní zástavbě tak, aby s ní spoluvytvářely harmonický architektonický celek	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	2 NP
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	2

Plocha 19

Regulace dle ÚP:

Funkce	OS	Plochy občanského vybavení - sport
Regulace	o7	
Výměra	1,49 ha	
Podmínky dle ÚP	- bez objektů pro ubytování a staveb trvalého charakteru - případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 40% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě. U staveb situovaných v návaznosti na volnou krajinu je nutno zohlednit jejich vliv na krajinný ráz.	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	-
Zastřešení	-
Hladina zástavby	0

Plocha 20

Regulace dle ÚP:

Funkce	SO	Plochy smíšené obytné
Regulace	s3	
Výměra	0,26 ha	
Podmínky dle ÚP	- podmíněně vhodná lokalita k bydlení s ohledem na ohrožení hlukem ze železnice (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci)	

- plocha je součástí koridoru územní rezervy pro VRT (nutné stanovisko MD)
 - realizace opatření pro zachycování dešťových vod
 - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50%
 - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem
- Požadavek ÚS ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	2 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	sklonité střechy
Hladina zástavby	2

Plocha 21

Regulace dle ÚP:

Funkce	SP	Plochy smíšené výrobní
Regulace	q2	
Výměra	0,11 ha	
Podmínky dle ÚP	- případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě.	

Požadavek ÚS ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	2 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	2

Plocha 22

Regulace dle ÚP:

Funkce	OS	Plochy občanského vybavení - sport
Regulace	o6	
Výměra	0,79 ha	
Podmínky dle ÚP	- případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 40% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě. U staveb situovaných v návaznosti na volnou krajinu je nutno zohlednit jejich vliv na krajinný ráz.	

Požadavek ÚS ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	-
Zastřešení	-
Hladina zástavby	0

Plocha 23

Regulace dle ÚP:

Funkce	OS	Plochy občanského vybavení - sport
Regulace	o1	
Výměra	0,20 ha	
Podmínky dle ÚP	- v ploše budou provedena opatření ke snížení okamžitého odtoku dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 40% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě. U staveb situovaných v návaznosti na volnou krajinu je nutno zohlednit jejich vliv na krajinný ráz.	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

(v souladu s ÚR 18/2017 – Rozhodnutí o místě víceúčelové haly)

Typ zastavění	řadová – návaznost na objekt restaurace, mezi novým objektem a školou ponechán volný prostor pro vybudování veřejného prostoru k obsluze území	
Výška zástavby	halový objekt víceúčelové haly do 12 m	
Zastřešení	valbová střecha s prosklenými pásy	
Hladina zástavby	3	

Plocha 24

Regulace dle ÚP:

Funkce	BH	Plochy bydlení v BD
Regulace	PA4 (plocha přestavby)	
Výměra	1,10 ha	
Podmínky dle ÚP	- postupné odstranění stávajících objektů - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 40% - maximální výška zástavby 6 NP - výškovou úroveň staveb a hmotovou strukturu posuzovat individuálně v kontextu s okolní zástavbou a jejím architektonickým výrazem	
Požadavek ÚS	územní studie ve smyslu §30 SZ	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy)
Výška zástavby	maximálně 6 NP
Zastřešení	nespecifikováno
Hladina zástavby	5

Plocha 25

Regulace dle ÚP:

Funkce	BI	Plochy bydlení v RD
Regulace	b1	
Výměra	1,13 ha	
Podmínky dle ÚP	- při silnici III/15278 řešit problematiku chráněného vnějšího prostoru staveb (případná protihluková opatření budou navržena v podrobnější dokumentaci) - respektovat EVL Modřické rameno a zeleň lokality Natura 2000 - respektovat vedení TI a jejich OP	

- území chránit protipovodňovou hrází v souladu s Generelem odvodnění města Brna
 - realizace opatření pro zachycování dešťových vod
 - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 50%
 - maximální výška zástavby 2 NP s obytným podkrovím v šikmé střeše anebo 3 NP s plochou střešou.
- Požadavek ÚS ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná struktura (volně stojící domy nebo dvojdomy)
Výška zástavby	2 NP s možností využití podkroví
Zastřešení	nespecifikováno
Hladina zástavby	2

Plocha 26

Regulace dle ÚP:

Funkce	VP	Plochy výroby a skladování - průmysl
Regulace	v1	
Výměra	3,05 ha	
Podmínky dle ÚP		- nutné respektovat vedení VVN a VN a jejich ochranná pásma - respektovat koridor územní rezervy pro tramvajovou trať z Brna a koridor pro přeložku silnice III/15279 - dořešit dopravní napojení - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě.

Požadavek ÚS ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 12 m nad terén, ostatní objekty do 3 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	6

Plocha 27

Regulace dle ÚP:

Funkce	OK	Plochy občanského vybavení komerčního
Regulace	o3	
Výměra	4,89 ha	
Podmínky dle ÚP		- přeložka VTL plynovodu - dořešit dopravní napojení na kapacitně vyhovující veřejnou komunikaci - výšková hladina zástavby nesmí překročit hladinu okolní stávající zástavby - realizace opatření pro zachycování dešťových vod - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina zástavby nesmí překročit hladinu okolní stávající zástavby

Požadavek ÚS ne

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 12 m nad terén, ostatní objekty do 3 NP
Zastřešení	ploché střechy

Hladina zástavby 6

Plocha 28

Regulace dle ÚP:

Funkce	OK	Plochy občanského vybavení komerčního
Regulace	o4	
Výměra	8,32 ha	
Podmínky dle ÚP	- realizace protipovodňových opatření - realizace opatření pro zachycování dešťových vod (retenční nádrže) - minimální plošné zastoupení zeleně na terénu 20% - výšková hladina zástavby nesmí překročit hladinu okolní stávající zástavby	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	areál
Výška zástavby	halové objekty do 12 m nad terén, ostatní objekty do 3 NP
Zastřešení	ploché střechy
Hladina zástavby	6

Plocha 29

Regulace dle ÚP:

Funkce	DV	Plochy dopravní infrastruktury - vybavenost
Regulace	d4	
Výměra	0,44 ha	
Podmínky dle ÚP	parkoviště v návaznosti na komerční obchodní zónu	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	bez zástavby
Výška zástavby	-
Zastřešení	-
Hladina zástavby	0

Plocha 30

Regulace dle ÚP:

Funkce	NS	Plochy smíšené nezastavěného území
Regulace	PA1 (plocha přestavby)	
Výměra	0,84 ha	
Podmínky dle ÚP	stávající objekty a zařízení motokárové dráhy nebudou rozšiřovány, ale postupně odstraňovány	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná plocha
Výška zástavby	-
Zastřešení	-
Hladina zástavby	0

Plocha 31

Regulace dle ÚP:

Funkce	NS	Plochy smíšené nezastavěného území
Regulace	PA3 (plocha přestavby)	
Výměra	0,14 ha	
Podmínky dle ÚP	stávající objekty a zařízení budou postupně odstraňovány	
Požadavek ÚS	ne	

Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná plocha
Výška zástavby	-
Zastřešení	-
Hladina zástavby	0

Plocha 32

Regulace dle ÚP:

Funkce	NS	Plochy smíšené nezastavěného území
Regulace	PA2 (plocha přestavby)	
Výměra	0,88 ha	
Podmínky dle ÚP	stávající objekty a zařízení budou postupně odstraňovány	
Požadavek ÚS	ne	

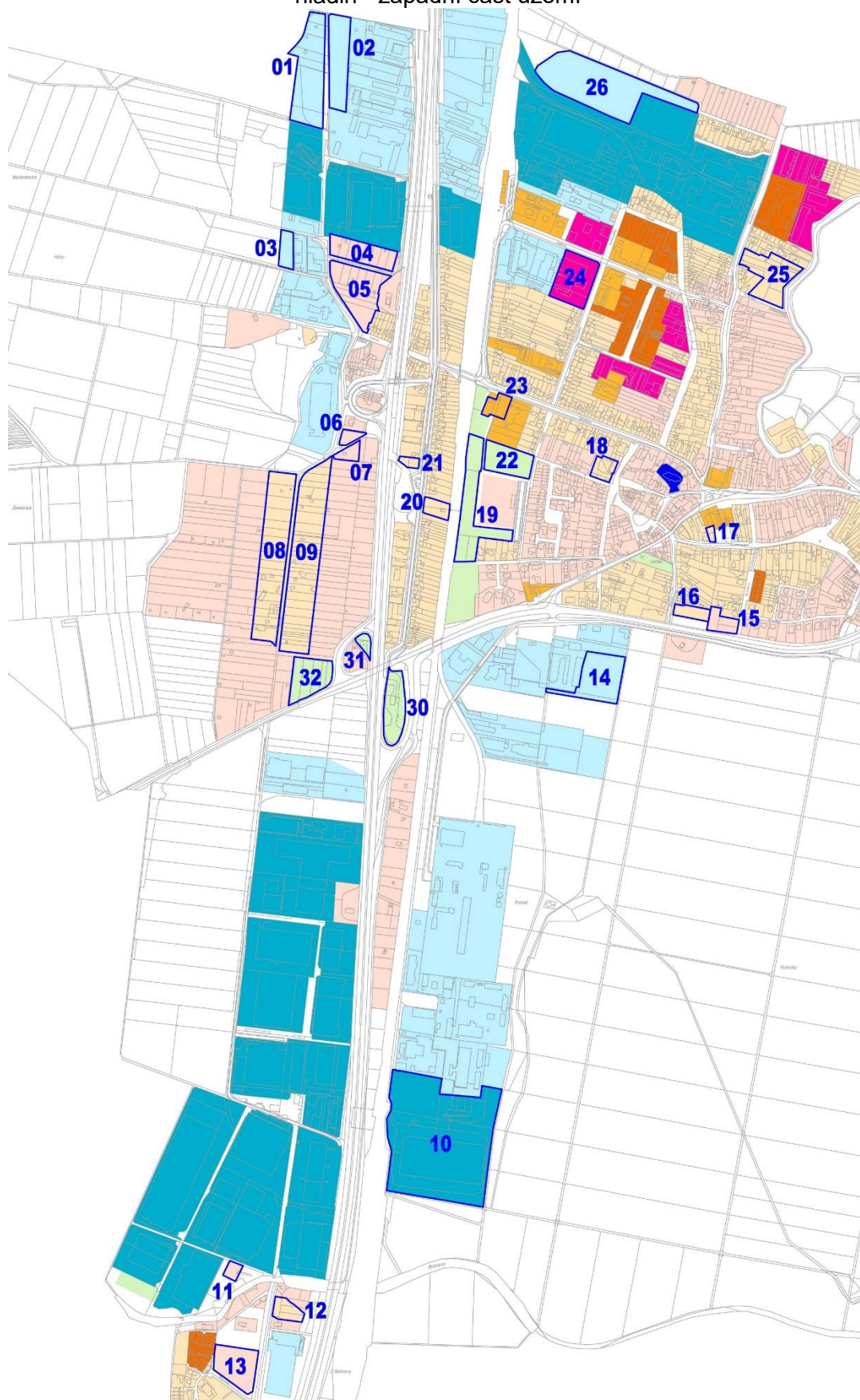
Doplnění prostorová regulace pro tuto plochu dle ÚS výškového zónování:

Typ zastavění	volná plocha
Výška zástavby	-
Zastřešení	-
Hladina zástavby	0

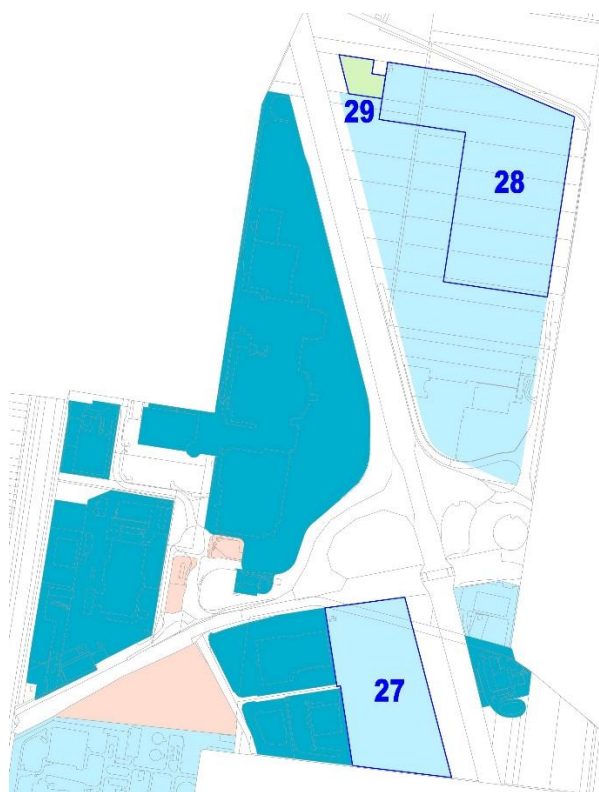
Souhrn zastavitelných plochy územního plánu s doplněním výškových regulativů

ID	Funkce plochy	kód ÚP	regulace ÚP	výměra m ²	typ zastavění	podlažnost		zastřešení	hladina
						haly	ostatní		
1	výroba	SP	q1	18 761	areál	do 8 m	do 2 NP	p	6
2	výroba	VD	v3	11 171	areál	do 8 m	do 2 NP	p	6
3	výroba	VD	v4	3 061	areál	do 8 m	do 2 NP	p	6
4	smíšená obytná	SO	s1	8 405	volná	-	1 NP	s	1
5	smíšená obytná	SO	s2	13 829	volná	-	1 NP	s	1
6	smíšená obytná	SO	s5	1 533	volná	-	1 NP	s	1
7	smíšená obytná	SO	s7	1 948	volná	-	1 NP	s	1
8	bydlení RD	BI	b2	27 210	volná	-	do 2 NP	s	2
9	bydlení RD	BI	b3	33 657	volná	-	do 2 NP	s	2
10	výroba	VP	v7	72 195	areál	nad 12 m	do 3 NP	p	7
11	doprava	DV	d7	1 448	volná	-	1 NP	p	1
12	smíšená obytná	SO	s4	3 305	areál	-	do 2 NP	neurčeno	2
13	rekreace	RH	r2	9 378	areál	-	1 NP	neurčeno	1
14	výroba	VD	v5	12 436	areál	do 12 m	do 3 NP	p	6
15	doprava	DV	d10	3 310	areál	-	1 NP	p	1
16	smíšená obytná	SO	s6	2 570	volná	-	do 2 NP	s	2
17	smíšená centrální	SC	s8	661	návaznost na okolní zástavbu	-	do 2 NP	neurčeno	2
18	vybavenost veřejná	OV	o2	2 896	areál	-	do 2 NP	neurčeno	2
19	vybavenost sport	OS	o7	14 909	areál	-	-	-	0
20	smíšená obytná	SO	s3	2 619	volná	-	do 2 NP	s	2
21	výroba	SP	q2	1 102	areál	-	do 2 NP	p	2
22	vybavenost sport	OS	o6	7 853	areál	-	-	-	0
23	vybavenost sport	OS	o1	2 016	návaznost na okolní zástavbu	do 12 m	-	s	3
24	bydlení BD	BH	PA4	11 024	volná	-	do 6 NP	neurčeno	5
25	bydlení RD	BI	b1	11 262	volná	-	do 2 NP	neurčeno	2
26	výroba	VP	v1	30 481	areál	do 12 m	do 3 NP	p	6
27	vybavenost komerční	OK	o3	48 923	areál	do 12 m	do 3 NP	p	6
28	vybavenost komerční	OK	o4	83 214	areál	do 12 m	do 3 NP	p	6
29	doprava	DV	d4	4 371	bez zástavby	-	-	-	0
30	smíšené nez. území	NS	PA1	8 370	bez zástavby	-	-	-	0
31	smíšené nez. území	NS	PA3	1 365	bez zástavby	-	-	-	0
32	smíšené nez. území	NS	PA2	8 815	bez zástavby	-	-	-	0

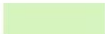
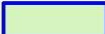
















Identifikace ploch přestavby a zastavitelných ploch územního plánu s doplněním výškových hladin - západní část území



Identifikace ploch přestavby a zastavitelných ploch územního plánu s doplněním výškových hladin - východní část území kolem dálnice D2



Legenda

Výškové hladiny zastavění		
stabilizované plochy	zastavitelné plochy	
		hladina zástavby 0 bez zástavby
		hladina zástavby 1 zástavba 1 nadzemní podlaží /převažuje šikmé zastřešení/
		hladina zástavby 2 zástavba 1 až 2 nadzemní podlaží + šikmé zastřešení /převládá podlažnost 1,5/
		hladina zástavby 3 zástavba 2 až 3 nadzemní podlaží
		hladina zástavby 4 zástavba 3 až 4 nadzemní podlaží
		hladina zástavby 5 zástavba nad 5 nadzemních podlaží
		hladina zástavby 6 zástavba areálů výroby a komerčních aktivit s objekty do 12 m
		hladina zástavby 7 zástavba areálů výroby a komerčních aktivit s objekty nad 12 m
		hladina zástavby 8 specifické zastavění
		identifikace plochy

4 Závěry

Závěrem práce je nutno konstatovat, že parametry výškového zónování města Modřice, jsou určeny již realizovanou zástavbou a případné změny budou představovat pouze kosmetické zásahy do současného stavu.

Popsaný obraz města v analytické části a jeho vnímání z vnějších i lokálních pohledů není možno podstatně změnit. Na druhé straně je nutno chránit vnitřní část města v podobě jeho centrální části. Jde o prostor tvořící jedinou spojnicí mezi historií a současností města, který je velmi citlivý na změnu měřítek zástavby a jejího funkčního využití. Pro oblast centra je navrženo ponechání hladiny zástavby s 1 NP a možností využití podkroví. Dominantní polohu mají radnice a objekt hotelu se zvýšenou podlažností a samozřejmě objekt kostela jako jediná historická dominanta centra. Zároveň je nutno chránit vnitřní části přilehlých vnitrobloků před neuváženými stavebními zásahy.

Územní studie výškového zónování pro město Modřice stanovila pro stabilizované a zastavitelné plochy maximální výšku zástavby v nadzemních podlažích a možnost využití podkroví.

Možnost zvyšování zástavby o 1 NP byla přiznána pouze v plochách, kde jsou založeny přilehlé obslužné ulice (veřejná prostranství) v širších parametrech (ulice Poděbradova, Benešova, Brněnská a Komenského).

U většiny ploch se připouští možnost intenzifikace využití území formou nadstaveb do podkroví. Pro plochy bydlení v bytových domech je možnost využití podkroví podmíněna zajištěním potřebného parkování na vymezené ploše bydlení a splnění požadovaného koeficientu zeleně.

U ploch výroby a komerčních aktivit je v souladu se současným stavem přiznána možnost halových staveb a to v hladině do 12m a nad 12 m nad okolním terénem.

V zadání požadované stanovení výškové regulace v metrech je vzhledem k dostupným informacím ze zaměření objektů nerealizovatelné. Pro každou vymezenou plochu by bylo potřeba provést zaměření minimálně 3 a 4 objektů.

Navržená regulace formou výškových hladin a maximální výšky zástavby se ukazuje jako plně dostačující nástroj pro regulaci případné budoucí zástavby. Při dodržení regulativů Územní studie výškového zónování, regulativů územního plánu a podmínek vyplývajících z vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou vytvořeny dostatečné předpoklady pro kvalitní usměrňování stavební činnosti v území vedoucí k jeho harmonickému rozvoji.