

Název stavby:	Přestavba ul. Komenského X Husova
Místo stavby:	Město Modřice, roh ul. Komenského a Husova
Katastrální území:	Modřice [697931]
Parcela číslo:	856/2, 856/3, 856/6, 857/3, 857/2(část), 855/1(část), 855/10, 855/11
Stupeň:	Územní studie
Pořizovatel:	Městský úřad Modřice
Generální projektant:	Ing. arch. Jiří Bužek, Údolní 48, 602 00 Brno

## TEXTOVÁ ČÁST

### „PŘESTAVBA UL. KOMENSKÉHO X HUSOVA“

---

Město Modřice

**Obsah textové části**

A. 1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A. 1.1 ÚDAJE O ÚZEMNÍ STUDII

A. 1.2 ÚDAJE O POŘIZOVATELI

A. 1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI ÚZEMNÍ STUDIE

A. 2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

A. 3 ÚDAJE O CHARAKTERU ÚZEMÍ A NAVRŽENÝCH REGULACÍCH

A. 4 ÚDAJE O ÚZEMNÍ STUDII – BILANCE

A. 5 ČLENĚNÍ STAVBY NA OBJEKTY A TECHNICKÁ A TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ

**A. 1** IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**A. 1.1** Údaje o Územní studiia) Název:**PŘESTAVBA UL. KOMENSKÉHO X HUSOVA**b) Místo stavby:

Modřice, Brno-venkov

katastrální území Modřice, parcela číslo 856/2, 856/3, 856/6, 857/3, 857/2(část),  
855/1(část), 855/10, 855/11c) Předmět územní studie-zadání:

Územní studií řešené území, respektive plocha vymezená v územním plánu Modřice jako plocha přestavbová (označená kódem PA4), je v současnosti stávající plochou výrobní (označená kódem VP). Plocha PA4 byla řešením územního plánu navržena k přestavbě s nově navrženou změnou funkčního využití, a to jako plocha pro bydlení v bytových domech (BH).

Řešené území se nachází v zastavěné části města Modřice v bezprostřední blízkosti křížení ulic Husova a Komenského. Západně navazuje na stávající plochu výroby (VP) určenou v tomto prostoru převážně pro výrobní služby a v ostatních směrech na plochy bydlení v bytových domech (BH) a plochy bydlení v rodinných domech (BI). Jedná se o plochu přestavbovou (PA4) situovanou ve vnitrobloku a řešení bude vycházet z principů zástavby, které jsou pro toto území charakteristické.

Toto řešené území je nutno posoudit zejména z hlediska vlivu a dopadu stávajícího navazujícího území výrobních ploch (VP) na životní prostředí řešené plochy, která je územním plánem určena pro plochy bydlení v bytových domech (BH) a zohlednit zde jeho případné negativní vlivy.

Územní studií bude vymezeno a zpřesněno situování a velikost jednotlivých pozemků, respektive plocha určených (vymezených) pro zástavbu bytovými domy, vymezení ploch pro komunikace a parkování místního významu, respektive plochy pro veřejný dopravní prostor s účelem zajistit bezkolizní příjezd a přístup do řešené lokality. Rovněž musí být zajištěna dopravní obslužnost tohoto nově řešeného území a parkování v něm, a to včetně situování (umístění) plocha veřejné zeleně, která bude součástí veřejného prostranství. Dále bude řešeno napojení této přestavbové lokality na technickou infrastrukturu, respektive na všechny nezbytné inženýrské sítě.

Vzhledem k blízkému sousedství se stávající plochou (VP) využívanou pro výrobní služby je nezbytné, aby současně s touto územní studií byla vypracována i hluková studie a to včetně návrhu protihlukových opatření.

Dále budou touto územní studií stanoveny podmínky určující charakter zástavby, respektive budou stanoveny plošné a prostorové regulativy, včetně rozsahu a vymezení zástavby a dále pak uliční čára, výška zástavby, tvary a sklony střech apod. Pokud to bude řešení vyžadovat, tak bude stanovena i etapizace výstavby. Součástí řešení bude rovněž i případný návrh formy a způsobu oplocení.

**A. 1.2** Údaje o pořizovateli**Městský úřad Modřice**

Sídlo: Náměstí svobody 93, 664 42 Modřice

**A. 1.3** Údaje o zpracovateli projektové dokumentace:a) Obchodní firma, název, IČ, adresa sídla:**Ing. arch. Jiří Bužek**

IČ: 76137988

místo podnikání: Údolní 406/48, 602 00 Brno IČ: 76137988

b) Jméno a příjmení hlavního projektanta, číslo autorizace:

Ing. arch. Jiří Bužek, autorizovaný architekt číslo A: 04 650

c) Jména a příjmení projektantů jednotlivých částí:*Architektonicko-stavební řešení:*

Ing. arch. Jiří Bužek, Údolní 48, 602 00 Brno

E: [atelier@buzekjiri.cz](mailto:atelier@buzekjiri.cz) M: +420 774 157 146  
typ A: architektura číslo A: 04 650

*Stavebně technické řešení:*

Ing. Pavel Truhlář, Merhautova 445/36, 613 00 Brno-sever

E: [truhlar.atak@gmail.com](mailto:truhlar.atak@gmail.com) M: +420 776 686 505

*Technické zařízení budov – koordinátor:*

Ing. Ondřej Pavlica, Havlíčkova 134/20, Brno, 602 00, Česká republika

E: [ondra.pavlica@seznam.cz](mailto:ondra.pavlica@seznam.cz) M : +420 777 119 835

*Dopravní řešení:*

Ing. Martin Pěknica

E: [m.peknica@gmail.com](mailto:m.peknica@gmail.com) M: +402 732 868 089

## A. 2 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Podkladem pro zpracování projektové dokumentace byl:

- výškové a polohové geodetické zaměření pozemku
- Mapový podklad plynárenských zařízení
- Mapový podklad silnoproudých zařízení a vedení
- Mapový podklad vodovodních a kanalizačních zařízení

## A. 3 ÚDAJE O CHARAKTERU ÚZEMÍ A NAVRŽENÝCH REGULACÍCH

- a) Popis vymezené řešené plochy v souvislosti s plochami okolními, a to zejména s ohledem na dopravní obslužnost řešeného území:

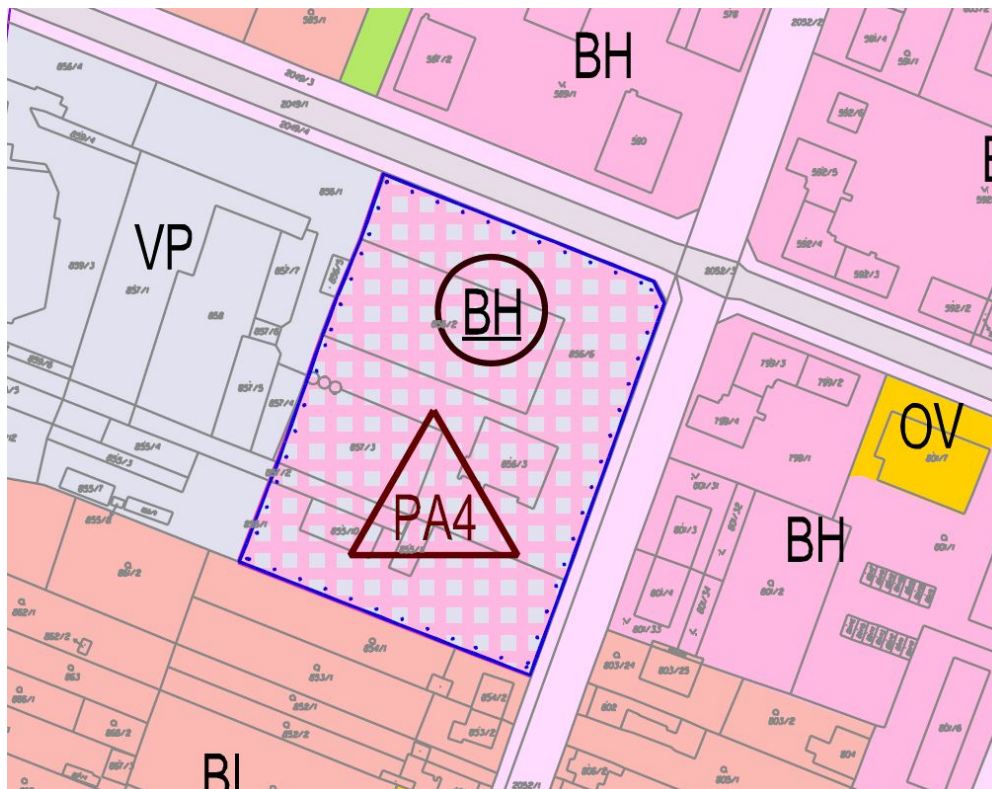
Řešené území se nachází v širším centru města Modřice okres Brno – venkov. Řešené pozemky se nachází na rohu ulic Husova a Komenského, původně sloužily jako plochy pro průmyslovou výrobu a skladování. Nyní jsou pozemky nevyužívané a tvoří takzvaný brownfield – tedy pozemky a budovy, jež jsou nedostatečně využívány a zanedbány. Existence brownfieldů v území má na okolí negativní dopad. Mimo vlastní degradace prostředí sem patří i nebezpečí ze špatného stavebně-technického stavu (odpadávání jednotlivých částí staveb, propady, zřícení...), negativními sociálně demografickými jevy a snížením ekonomického potenciálu okolí (snížení cen nemovitostí, přesun podnikatelských aktivit mimo blízké okolí brownfieldu...). Tyto dopady málokdy nastanou všechny současně, ale postupně se mohou projevovat kumulovaně – násobí se vzájemně. Záměrem územní studie je navrhnout nové využití řešené lokality s hlavním důrazem na bydlení v bytových domech a přidruženými službami, jež budou vzhledem k velikosti pozemků a množství nových obyvatel adekvátní.

Řešené parcely se nachází mezi různorodou zástavbou. Na severní straně přes ulici Husova se nachází zástavba vícepodlažních (5–7 np.) bytových domů, které urbanisticky tvoří tzv. volnou zástavbu – tedy nevytváří blokovou strukturu a prostor mezi nimi není jasným vnitroblokem uzavřeným mezi budovami a je prostorem veřejným. Z východní strany, přes ulici Komenského se nachází taktéž bytové domy o menší podlažnosti (2,5 NP + sedlová střecha), které tvoří také volnou urbanistickou strukturu, ale jejich vnitřní prostor se již dá nazvat vnitroblokem, jelikož budovy jsou situovány podél přilehlých ulic a ohraničují tak vnitřní prostor – tedy vnitroblok. Z jižní strany se nacházejí rodinné domy o 1 až 2 podlažích, se sedlovými i rovnými střechami. Jedná se o zástavbu částečně řadovou, ale objevují se zde i samostatně stojící domy, popřípadě dvojdomy. Ze západní části přiléhají k řešeným pozemkům plochy a stavby výrobních a skladovacích pozemků. Většinou se jedná o jedno až dvou podlažní objekty větších objemů se sedlovou střechou.

Stávající dopravní napojení řešeného území je jednak z ulice Husova, stávajícím vjezdem do areálu firmy DIOS s.r.o. A pak z ulice Komenského vjezdem do areálu firmy Bondy s.r.o.

b) Zohlednění požadavků vyplývajících z platného územního plánu Modřice a z územní studie Výškového zónování v k.ú. Modřice

Regulace z hlediska územního plánu Modřice:



Dle územního plánu města Modřice se řešená lokalita nachází v ploše přestavby a to konkrétně v ploše BH – bydlení v bytových domech. Navrhovaná územní studie je tedy v souladu s územním plánem města Modřice a to hlavně:

- **hlavní využití** – pozemky staveb určené pro bydlení v bytových domech
- **přípustné využití** – pozemky staveb související ch bezprostředně s bydlením v rámci městské zástavby. Pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení. Pozemky staveb a zařízení související technické a dopravní infrastruktury. Pozemky veřejných prostranství. Pozemky zeleně. Pozemky dětských a rekreačních hřišť.
- **Podmínky prostorového uspořádání** – Podíl zeleně 43 % (dle ÚP požadavek 40 %). Maximální výška zástavby je 6.NP.

**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
- pozemky dětských a rekreačních hřišť

Nepřípustné využití:

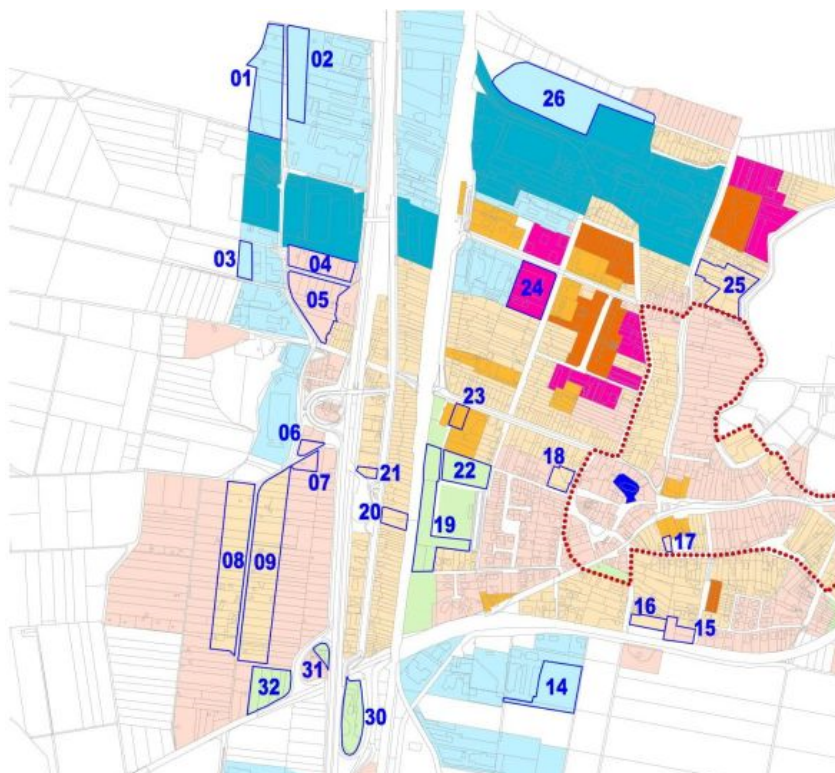
- pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

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

Regulace z hlediska územní studie Výškového zónování v k.ú. Modřice



Dle územní studie výškového zónování v k.ú. Modřice jsou v navržené územní studii zohledněny tyto regulativy:

- **volná struktura** – tedy struktura jenž nevytváří uzavřené vnitrobloky se soukromými pozemky.
- **Maximálně 6.NP**-je v souladu
- **Zastřeni** – nespecifikováno. V územní studii byly prověřeny i varianty se šikmým zastřením, ale vzhledem k charakteru území byla preferována varianta s rovnými střechami.

#### Plocha 24

##### Regulace dle ÚP:

Funkce	<b>BH</b>	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	<b>5</b>

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury a podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu.

Návrh územní studie, prověřil možnosti připojení jednotlivých staveb na technickou infrastrukturu a jejich prostorové uspořádání. Veškeré nové sítě a přípojky a jejich prostorové uspořádání bude v souladu s ČSN 73 6005. V následném stupni projektové dokumentace – dokumentace pro umístění stavby musí být doloženy stanoviska a vyjádření vlastníků a správců veřejné technické infrastruktury.

- **připojení staveb na NN** – v tomto stupni projektové dokumentace se předpokládá určitá průměrná bilance potřeby elektřiny u jednotlivých staveb. Předpokládá se standardní vybavení domácností bez elektrického vytápění či vysoce spotřebního zařízení. V této variantě budou jednotlivé stavby připojeny na NN, přes trafostanici v ulici Komenského. Každý jednotlivý objekt bude mít samostatnou přípojku. Na pozemku je nyní umístěna trafostanice a vedení VN. Tato trafostanice svým technickým řešením a polohou není vhodná pro další využití. Dle podkladů firmy EON a.s. Již byly firmou Bondy s.r.o. Vyvolány kroky k jejímu odstranění.
- **VO** – V územní studii jsou navrženy veřejné chodníky při ulici Komenského i Husova. Tyto chodníky budou osvětleny z nově navrženého VO, jenž bude připojeno na stávající trasy VO.
- **Plyn**-v územní studii se předpokládá, že vždy každá jednotlivá stavba bude mít centrální vytápění a ohřev teplé vody plynovým kotlem (kotel), co se týče rozvodu plynu do jednotlivých bytů je uvažováno v 50 % bytových jednotek. Každý samostatný objekt bude mít vlastní přípojku. Připojení na plyn je možné jak z ulice Komenského, tak z ulice Husova.
- **Kanalizace** – V územní studii se předpokládá, že každá jednotlivá stavba bude mít vlastní přípojku kanalizace. Je možné, aby stavby byly připojeny buď na kanalizační stoku v ulici Husova (DN500BET) nebo na kanalizační stoku v ulici Komenského (DN400BET). Stávající přípojka z ulice Komenského bude zrušena.
- **Vodovod**-V územní studii se předpokládá, že každá jednotlivá stavba bude mít vlastní přípojku vody. Je možné, aby stavby byly připojeny buď na vodní řád v ulici Komenského nebo v ulici Husova. Stávající přípojka z ulice Komenského bude zrušena.

Návrh územní studie prověřil možnosti na napojení na dopravní infrastrukturu a řešení dopravy v klidu. Ve stávajícím stavu je lokalita dopravně napojena ze severu na ulici Husova a z východní části na ulici Komenského. Podél obou ulic se nachází kolmé parkovací stání. Územní studie je vzhledem k majetkoprávním vztahům rozdělena na dva samostatné funkční celky, pod jedním urbanistickým řešením. Část A (pozemky firmy DIOS) a část B (pozemky firmy BONDY), každá tato lokalita by měla být realizovatelná nezávisle na lokalitě sousední. V návrhu územní studie, je napojení na dopravní infrastrukturu řešeno na třech místech. Menší část B (BONDY) je napojena stávajícím sjezdem na ulici Komenského. Vetší část A (DIOS) - je napojena dvěma sjezdy. Jeden ze severní strany (úprava stávajícího sjezdu) bude sloužit pro vjezd do firmy DIOS a vjezd do podzemních garáží nově navržených staveb. Druhý z ulice Komenského bude sjezd nový a bude sloužit k obslužení parkování na terénu a v garážích. Při vybudování tohoto sjezdu dojde ke zrušení dvou stávajících parkovacích stání na ulici Komenského, jež budou nahrazena na pozemcích řešených územní studií. Veškerá nutná kapacita parkování, vyvolaná nově navrženými stavbami je umístěna na pozemcích řešených územní studií. Návrh dopravy v klidu a řešení napojení dopravní infrastruktury je v souladu

s ČSN 736110.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu charakteru území:

Návrh urbanistické struktury je dle regulací ÚPD, zvolen jako volná zástavba s důrazem na uliční a stavební čáru, výškový profil a charakter jednotlivých ulic. Zvolená urbanistická struktura umožňuje volný průchod mezi jednotlivými objekty a nevytváří uzavřený vnitroblok. Pozemky mezi jednotlivými objekty mohou být veřejné. Odstupy mezi jednotlivými objekty splňují vyhlášku 501/2006 sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. A také hygienické limity dle ČSN 73 4301.

Podmínky pro ochranu charakteru území:

**uliční čára:**

Řešené území je ze strany ulice Komenského lemováno kolmým parkovacím stáním (střídánými vzrostlými stromy), za kterým je 1,5 m pruh zeleně. V tomto případě návrh navazuje na stávající pruh zeleně, umístěním chodníku (2,0 m širokým) a vytvořením veřejného prostoru. Uliční čára je tedy na hranici navrženého chodníku a řešeného území. Ze strany ulice Husova se nachází také kolmé parkovací stání na veřejném pozemku, nicméně toto parkovací stání neodpovídá normovým rozměrům. Návrh proto řeší jejich rozšíření na normových 5,0 m a umístění chodníku (2,0 šíře) na řešené území, jež bude vytvářet uliční čáru ze strany Husova.

**stavební čára:**

Stavební čára (maximální zastavění) je dáno charakterem umístění stávajících objektů. Z ulice Komenského, stavební čára nepřekročí hranici zastavění, domu na p.č. 854/2 k.ú. Modřice směrem do ulice. Z ulice Husova, stavební čára nepřekročí hranici zastavění, domu na p.č. 799/2 k.ú. Modřice směrem do ulice Husova.

**podlažnost a výška zástavby:**

Řešené území, je velice různorodé z hlediska podlažnosti okolní zástavby. Dle ÚPD je maximální podlažnost 6. NP. Z jižní strany navazují na řešené území dvou podlažní objekty o výšce 7,7 m nad terénem, z východní strany přes ulici Komenského se nacházejí dvou podlažní objekty se sedlovou střechou o výšce hřebene 11,4 m nad terénem. Ze severní strany přes ulici Husova se nacházejí 5 – 7 podlažní domy s maximální výškou 20,5 m nad terénem. Konceptem výškového řešení v územní studii je postupné gradování výšky a podlažnosti jednotlivých objektů od jižní strany (nízké sousední domy) po stranu severní (nejvyšší sousední domy). Na jižní straně (ul. Komenského) navazuje na stávající dvou podlažní dům navržený tří podlažní objekt, následuje objekt čtyř podlažní a objekt pěti podlažní, tak aby se výška navržených domů postupně zvedala ke stávajícím výškovým dominantám na ulici Husova. Na nároží ulic se nachází již zmíněný pěti podlažní objekt, který navazuje na nejvyšší šesti podlažní objekt na ulici Husova. Maximální výška objektů by neměla překročit 20,5 m, což je nejvyšší objekt v sousedství.



**charakter zástavby:**

Charakter navržené zástavby, je volná urbanistická struktura bez uzavřené uliční čáry. S veřejně přístupným vnitřním prostorem.

**Intenzita využití pozemků:**

maximální zastavěnost řešeného území je 60 %, tak aby zelených (vsakovacích ploch) bylo minimálně 40 %. Do zastavěné plochy se počítají jak samotné objekty tak i zpevněné plochy.

**A. 4 ÚDAJE O ÚZEMNÍ STUDII – BILANCE**Navrhované kapacity stavby:

řešené území	11 065 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha objekty:	4110 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha zpevněné plochy:	2253 m <sup>2</sup>
zelené plochy:	4702 m <sup>2</sup>
celkový počet bytových jednotek:	211
počet stání osobních automobilů:	225

V Brně, duben 2019

Ing. arch. Jiří Bužek