

# MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

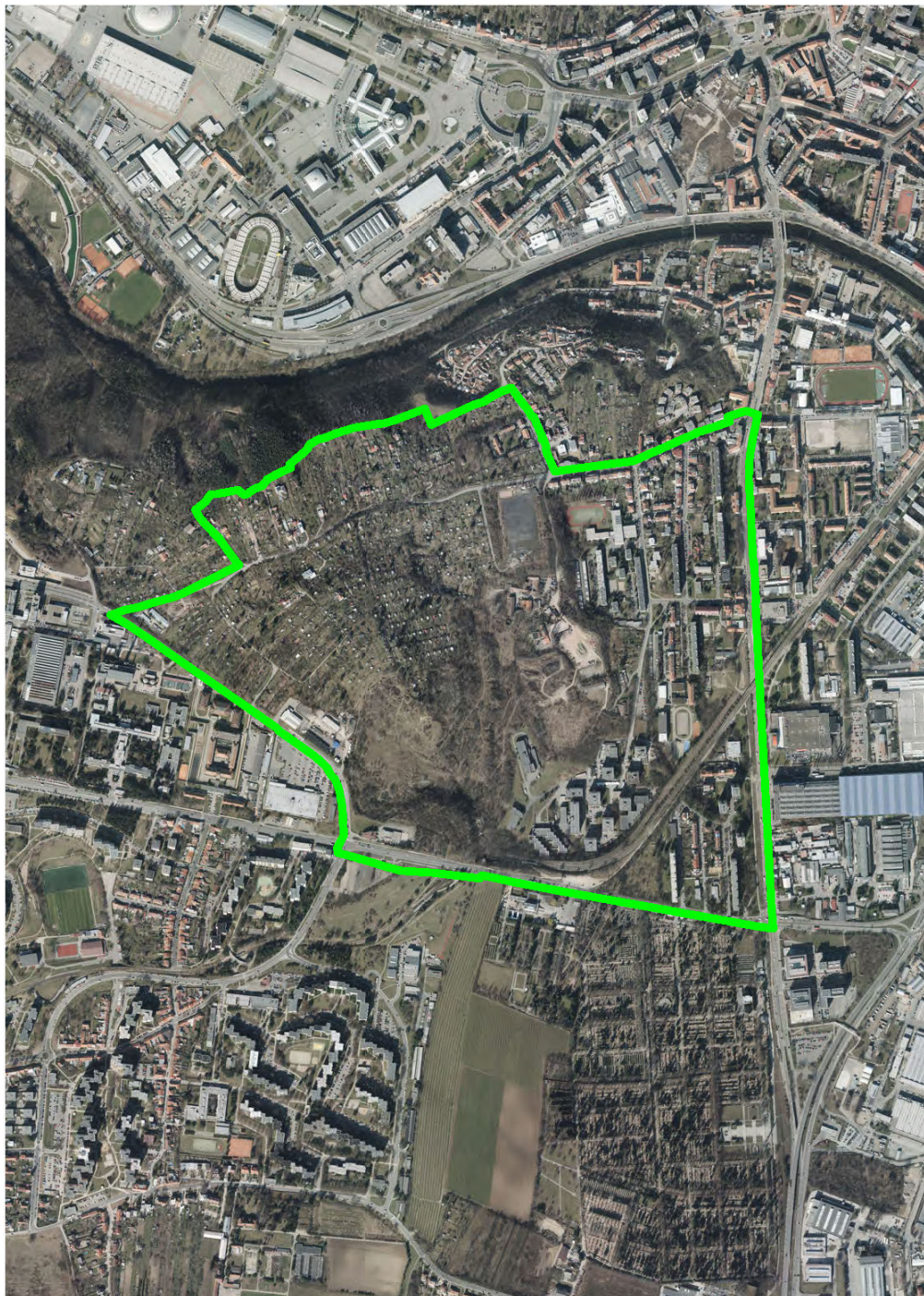
Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

---

ZADÁNÍ

Územní studie

ČERVENÝ KOPEC



## **Obsah:**

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Cíle územní studie
3. Účel územní studie
4. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika
5. Vztah řešeného území k platné ÚPD a ÚPP
6. Údaje o území vyplývající z ÚAP města Brna
7. Požadavky na obsah řešení
  - 7.1. Část I – nové dopravní připojení
  - 7.2. Část II – funkční a prostorové využití
    - 7.2.1. Urbanistická koncepce řešení
    - 7.2.2. Dopravní infrastruktura
    - 7.2.3. Technická infrastruktura
    - 7.2.4. Veřejná vybavenost
    - 7.2.5. Životní prostředí, ochrana přírody a krajiny
8. Požadavky na zpracování územní studie
9. Podklady
  - 9.1. Podklady předávané MMB
  - 9.2. Podklady externí

## **Příloha:**

Vymezení řešeného území – výřez z ÚPmB, výkresu Plán využití území, m 1: 5000.

Vyjádření samosprávy dotčených MČ:

- vyjádření RMČ Brno-Bohunice z 1.6.2016 k návrhu zadání ÚS
- vyjádření RMČ Brno-střed z 2.5.2016 k návrhu zadání ÚS

Dotčené MČ se vyjádřily k navrhovanému zadání ÚS. Pořizovatel dle svého uvážení požadavky městských částí přímo zapracoval, nebo se v textu odkazuje na předmětnou přílohu Zadání.

Zpracovateli jsou v příloze předávána vyjádření obou MČ v celém znění proto, aby se se všemi požadavky na řešení mohl seznámit a dále s nimi pracovat ve svém návrhu, či odůvodnit navrhované jiné řešení.

## 1. Důvody pro pořízení územní studie (ÚS)

Řešené území bylo v minulosti prověřeno v *návruhu Regulačního plánu Brno -Červený kopec* (11/2002), který nebyl jako RP vydán a zůstal na úrovni jiného plánovacího podkladu, a dále v *Urbanistické studii „Lokalita Kejbaly“* (04/2005).

Řešené území zahrnuje jak návrhové plochy k rozvoji města (bývalá Kohnova cihelna, návrší Kejbaly), tak stabilizovaná území. U některých stabilizovaných ploch vlastníci požadují jiný způsob využití, než tomu bylo dosud (areál bývalé střední policejní školy, hřiště u ulice Stráž), který s sebou přinese i větší zatížení území. S rozvojem výstavby i s hledáním možností nového využití souvisí zejména zajištění dostatečné kapacitní dopravní obsluhy a kapacity technické infrastruktury. Problematická je zejména možnost zajištění vhodné dopravní obsluhy s připojením na vyšší dopravní systém a odkanalizování lokality. Část náhorní lokality Kejbaly určené pro bydlení přitom závisí na svedení odkanalizování do ulice Vinohrady na katastru Štýřic. Proto je třeba veškeré záměry prověřit společně a vyhodnotit jejich vliv na území v celku.

Záměr výstavby na území bývalé Kohnovy cihelny projekčně řešil ve studii „Obytný soubor Pod Červeným kopcem“ atelier ArchDesign v lednu 2014. Součástí studie bylo zejména prověření zkapacitnění křižovatky Vinohrady-Vídeňská. OÚPR MMB v souvislosti s tímto stavebním záměrem pořídil v rámci Správy Generelu odvodnění města Brna (SGomB) mezistav Kmenová stoka A – Červený kopec, který provedl návrh opatření na stokové síti pro možnost napojení návrhové plochy (mj. rekonstrukce kanalizace v ulici Vídeňská).

Aby mohly být prověřeny veškeré vlivy na veřejnou infrastrukturu vyplývající z navrhovaného rozvoje území či z možné změny stávajícího funkčního využití území, je nyní v nezbytném rozsahu zadávána aktualizace dříve prověřených řešení v plánovacích podkladech z roku 2002 a z roku 2005.

## 2. Cíle územní studie

Cílem ÚS je v rozsahu řešeného území aktualizovat výše uvedené územně plánovací podklady z let 2002 a 2005 a prověřit aktuální záměry s ohledem na možnosti dopravní obsluhy a odkanalizování.

Zejména prověřit a navrhnout možnost nového dopravního připojení území bývalé cihelny a areálu bývalé policejní školy na vyšší dopravní systém města. Provéřit, zda je možné stabilizovanou plochu sportu (R) navrhnout k jinému funkčnímu využití. Posoudit cílové zatížení území vyplývající z těchto záměrů ve vztahu na technickou infrastrukturu, zpracovat závěry z předaných podkladů odkanalizování (zpracovaných v rámci SGomB). Podkladem bude poslední aktualizovaný přepočet. Posoudit vliv zintenzivnění využití na okolní stabilizovaná území, na kapacitní možnosti stávající veřejné vybavenosti, zejména školství.

Dále územní studie prověří a navrhne etapy možného využití území v kontextu dopravního připojení a kapacit technické infrastruktury.

## 3. Účel územní studie

Zpracovaná ÚS bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v místech, kde bude v souladu s funkčním využitím stanoveným ÚPmB. V místech, kde prověří možnosti změny funkčního využití, bude nejprve sloužit jako podklad pro změnu ÚPmB.

ÚS nahradí v rozsahu řešeného území nedokončený RP Červený kopec z roku 2002 a zcela nahradí US „Lokalita Kejbaly“ z roku 2005.

#### 4. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Řešené území zasahuje na území městských částí Brno-Bohunice a Brno-střed a je vymezeno ulicemi Vídeňská, Jihlavská, Kamenice a ulicí Vinohrady. Severně ulice Vinohrady jsou do řešeného území zahrnuty plochy bydlení, zahrad a městské zeleně na k. ú. Pisárky a dále plochy pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví při ulici Červený kopec na k. ú. Štýřice.

Přesné vymezení řešeného území je zobrazeno v grafické příloze Zadání (zákres do výřezu z výkresu Plán využití území), rozloha řešeného území je 102 ha.

Na území MČ Brno-Bohunice se jedná o náhorní mírně svažitou plošinu určenou zejména pro rozvoj bydlení (BC), v jejímž nejvyšším místě je vymezena návrhová plocha městské zeleně (ZR) s významným vyhlídkovým bodem na město. Podél ulice Kamenice jsou vymezeny smíšené plochy pro výrobu a služby (SV).

Východním směrem se ve velmi svažitém území na přechodu mezi oběma MČ nachází stávající lokalita zahrádek a hodnotné přírodní zázemí s významným krajinným prvkem (VKP) a maloplošným chráněným územím. Tato část území je vymezena jako krajinná zeleň (KV) a městská zeleň (ZR a ZP). Na přírodní předěl navazují na území MČ Brno-střed zmíněné lokality se záměry na změny:

- hřiště při ulici Vinohrady a Stráň jako stabilizovaná plocha komerčního vybavení pro sport (R);
- přestavbové území v lokalitě bývalé cihelny s návrhovými plochami pro bydlení (BC a BO) a plochami smíšenými obchodu a služeb (SO), drobnou zvláštní plochou pro rekreaci (R), plochou parkové městské zeleně (ZP) a plochou (DG);
- v dolině pod tramvajovou tratí a komunikací v ulici Jihlavská - zmiňovaný areál bývalé policejní školy vymezený jako stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti pro školství (OS).

Na zbývajícím území dále východním směrem až k ulici Vídeňská se nachází stabilizované území s plochami převážně pro bydlení spolu s několika plochami veřejné vybavenosti pro školství, smíšenými plochami SO a SJ, plochami pro dopravu-hromadné garáže (DG), plochami ostatní městské zeleně (ZO) a plochou pro technickou vybavenost (TT).

Hlavní průjezdní komunikací řešeným územím je ulice Vinohrady, z ní jsou komunikacemi Jílová, Horní a Stráň napojena stabilizovaná území. Další vstup z ulice Vídeňská je přes ulici Celní. PO komunikaci v ulici Vinohrady bude výhledově vedena trasa trolejbusové tratě v pokračování z ulice Vojtovy, v oblasti Kejbaly bude trasa trolejbusu vedena přes návrhové plochy bydlení s napojením do ulice Kamenice. Toto trasování již bylo prověřeno a stopa komunikace v oblasti Kejbal je v platném ÚPmB promítnuta. (Viz také výkres ÚPmB č. U4.2 Doprava - hromadná doprava osob.)

V zájmovém území je předpoklad výskytu kontaminace horninového prostředí, vzhledem k činnostem, které tu byly v minulosti provozovány (sklady olejů, nádrže PHM). Vytěžený prostor (po těžbě cihlářské suroviny) byl zavážen různým materiálem a odpadem. Před novým využitím území je doporučován hydrogeologický a geotechnický průzkum.

#### 5. Vztah řešeného území k platné ÚPD a ÚPP

V platném ÚPmB je řešené území vymezeno zčásti jako stabilizované a zčásti jako návrhové, s převahou návrhových ploch pro bydlení. V lokalitě Kejbaly na katastrech Bohunice a Pisárky jde o plochy pro bydlení čisté (BC) s indexy podlažních ploch (IPP) 0,2 a 0,3, které odpovídají bydlení v rodinných domech. Na katastru Štýřice v lokalitě Kohnovy cihelny jde o plochy pro bydlení čisté (BC) a bydlení všeobecné (BO) s indexy podlažních ploch 1,0 a 1,1, které odpovídají bydlení v bytových domech.

Svahy v zahrádkách na rozhraní katastru Pisárek a Štýřic na rozhraní Bohunic a Štýřic jsou vymezeny ve výkrese č. U.5 - Urbánní a krajinná osnova- jako významný zelený horizont. Mezi katastry Bohunice a Štýřice je ve svažitém území vymezen rozsáhlý komplex krajinné

zeleně (KV) a městské zeleně (ZR, ZP), který zároveň reflektuje přírodní hodnoty lokality (více viz kapitola 6.4. UAP- limity). Jde o návrhové plochy, které se podstatným způsobem podílejí na rozloze řešeného území.

Předmětné území bylo podrobněji prověřeno v *návrhu Regulačního plánu Brno-Červený kopec* (Atelier ERA, 11/2002). Zástavba na návrší Kejbaly byla následně podrobněji řešena v *Urbanistické studii „Lokalita Kejbaly“* (atelier ERA, 04/2005), kde byla podrobněji prověřena trasa komunikace pro vedení obsluhy území VHD – trolejbusu, včetně návrhu celkové etapizace výstavby v území.

K ÚAP města Brna - viz kapitola 6.)

## 6. Údaje o území vyplývající z ÚAP města Brna

Z *Územně analytických podkladů města Brna*, aktualizovaných v roce 2014, vyplývají následující informace a údaje o území:

Dle v. č. 2 –Výkres hodnot území– leží celá západní část řešeného území leží na významné pohledové ploše. Tato plocha je zároveň definována jako pól krajinného rázu č. 1 – Červený kopec. Póly krajinného rázu jsou –obecně- bodovými singularitami s výjimečným, neopakovatelným účinkem, jež tvoří akcenty v dané krajinné matici. Zde se jedná o návrší vystupující nad Bohunickou pláň, které má také hodnotu přírodní dominanty konfigurace terénu. Na tomto pólu se navíc stýkají tři různé oblasti krajinného rázu: č. 1 – Brněnská niva Svratky, č. 27 – Pisárecké údolí Svratky a č. 28 – Leskavské údolí.

Celá náhorní plošina včetně svahových partií (západní polovina řešeného území) je oblastí s vysokou kvalitou přírodního prostředí. Její součástí je maloplošné zvláště chráněné území a registrovaný významný krajinný prvek. Další maloplošné chráněné území leží při ulici Vídeňská.

Úsek komunikace Vídeňská zahrnutý do řešeného území je definován jako pohledové významný vjezd do města, orientovaný je východním směrem.

Dalším pólem krajinného rázu je oblast při ulici Hluboká, a to pól č. 21 - věžové domy na Hluboké, jež se projevují jako stavební dominanty v dané oblasti urbánní struktury.

Dále jsou v řešeném území lokalizovány tyto hodnoty:

- vyhlídkový bod na vedutu města ozn. B Červený kopec – věznice, orientovaný V směrem;
- významný vyhlídkový bod č.14: Bohunice – Jihlavská (nad cihelnou) v nadmořské výšce 270 m vedený V-SV směrem;
- významný vyhlídkový bod č.15: Štýřice – Kejbaly v nadmořské výšce 310 m vedený SV směrem;
- významné vyhlídkové body č. 16 a č. 17 orientované severním směrem leží v severní hranici řešeného území;
- skupinová stavební dominanta rezidenční povahy č. 68 – obytné věžové domy na ulici Hluboká ve Štýřicích;
- skupinová stavební dominanta administrativní povahy č. 87– administrativní objekty na ulici Horní ve Štýřicích;
- plochy významné zeleně dle vyhlášky smB č. 15/2007 při ulici Vídeňská;
- objekty zapsané v seznamu kulturních památek při ulici Celní/Vídeňská;
- ulice Vídeňská: významný městský prostor – obchodní ulice.

Dle v. č. 3a –Výkres limitů využití území vyplývajících z právních předpisů– se řešeném území nacházejí tyto limity:

- objekty zapsané na seznamu nemovitých kulturních památek č. p. 14 a č. p.15 k.ú. Štýřice v nároží ulic Celní a Vídeňská
- 2 maloplošná zvláště chráněná území na parc. č.1836/10 a parc. č. 1965/2 vše k. ú. Štýřice vč. jejich ochranných pásem
- registrovaný významný krajinný prvek

- plocha zeleně č. 69 – Vídeňská – Kamenná - ze Seznamu nejvýznamnějších ploch zeleně ve městě Brně dle vyhlášky SMB č. 15/2007 o ochraně zeleně ve městě Brně na parc. č. 1220/1, 1220/2, 1220/6, 1228/1 vše k. ú. Štýřice při ulici Vídeňská a Jílová
- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- ochranné pásmo elektronické komunikační sítě MV ČR
- ochranné pásmo MPR Brno.

Dle v. č. 3b –Výkres zvláštních podmínek využití území a informací– eviduje v řešeném území následující údaje:

- hlukové zatížení území z nadměrné pozemní dopravy podél komunikací Vídeňská, Jihlavská, Kamenice, Vinohrady, Horní, Celní, Stráž a podél tramvajového tělesa v prodloužení Renneské třídy;
- kontaktní území - územní ochrana pro záměr rozšíření veřejného pohřebiště (částečně v ulici Jihlavská);
- území geologicko ekologických rizik – bývalá skládka v lokalitě bývalé Kohnovy cihelny a areál VAŠSTAV při západním konci ulice Vinohrady;
- zvláštní využívání ploch zemědělských – zahrádky a chaty – v oblasti zahrádek severně - ulice Vinohrady na pozemku parc. č.1384/1 k.ú. Bohunice;
- průběh biokoridoru a biocentrum cca ve stopě rozhraní katastrálních území Pisárky a Štýřice, Pisárky a Bohunice;
- městská třída – ulice Vídeňská.
- požadavek na intenzivní liniovou zeleň – uliční stromořadí v profilu ulic Vídeňská, Jihlavská, Kamenice a podél tramvajového tělesa v prodloužení ulice Renneská třída

Dle v. č. 4a –Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů– jsou sledovány tyto záměry:

- 2 záměry dopravní – cyklopatření: propojení ulic Hluboká a Horní, trasa podél části ulice Jihlavské s odbočením do ulice Kamenice;
- záměr technické infrastruktury – kabel sítě elektronických komunikací podél tělesa tramvaje v prodloužené Renneské třídě a v ulicích Jihlavská a Oblouková;
- záměr technické infrastruktury – horkovod, přivaděč z EDU podél ulice Jihlavská a směrem do ulice Pšeník, dále navazující rekonstrukce trasy horkovodu v ulici Pšeník s křížením ulice Vídeňská do výrobního areálu východně ulice Vídeňská;
- Lokalita od ulice Vídeňská západním směrem až po přivaděč Bítešská je podrobněji řešena v jiném plánovacím podkladu - Regulační plán – návrh Červený kopec, záměr má identifikační označení ZP 14.
- Část území při ulici Vídeňská je podrobněji řešena jiným plánovacím podkladu - Regulační plán území při západním vstupu na ÚH v Brně-Bohunicích, jehož závaznost byla zrušena OOP č. 1/2014 s účinností od 28.6.2014; záměr má identifikační označení ZD 13.

Dle v. č. 4b –Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývající z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů– je sledován záměr:

- tunelová trasa jako součást JZ trasy VMO (I/42) pod lokalitou Kejbaly;
- úprava komunikace Vídeňská.

V. č. 5 –Problémový výkres k Rozboru udržitelného rozvoje území– sleduje v řešeném území jako územní problémy:

- hlukovou zátěž podél komunikací a tramvajové trati;
- 2 plochy brownfields: bývalá Kohnova cihelna a areál VAŠSTAVu na pozemku parc. č.1384/1 k.ú. Bohunice.

Dopravním problémem je absence části komunikace tvořící ochranný systém města, zde – tunelová trasa VMO.

Součástí předávaných podkladů –viz Ostatní podklady– jsou „Aktuální data od správců inženýrských sítí předaná pro ÚAP“, která poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o limitech využití území.

Upozorňujeme, že obsah výkresu č. 3a odpovídá stavu k roku 2014.

## **7. Požadavky na řešení**

Primární bude najít v území možnost nového dopravního připojení na vyšší dopravní systém v oblasti katastru Štýřic, od kterého závisí možnost intenzifikace využití či změn funkčního využití. Proto bude vlastní zpracování ÚS rozděleno do 2 samostatných obsahových částí:

- **Část I** – nové dopravní napojení
- **Část II** – funkční a prostorové využití

Nejprve územní studie prověří možnosti dopravního připojení k ulici Vídeňské a Jihlavské. Bude případně projednána s příslušnými dotčenými odbory MMB (OD MMB), popř. s dalšími zainteresovanými subjekty, a to v rozsahu části **I** – nové dopravní připojení.

### **7.1. Část I – nové dopravní připojení**

- V Problémovém výkrese definujte možnosti dopravní obsluhy území dle dnešního stavu (stávající kapacity, organizace dopravy) a definujte potřeby, které vyplývají z vymezených návrhových ploch a jejich intenzit využití (IPP).
- Revidujte možnost dalšího zatížení území úpravou v křižovatce Vinohrady –Vídeňská dle podkladu zpracovaného ke studii Obytný soubor pod Červeným kopcem (atelier ArchDesign, leden 2014) a porovnejte ji s možnými intenzitami využití dle platného ÚPmB.
- V grafické podobě proveďte a navrhnete možné způsoby nového dopravního připojení na vyšší dopravní systém v ulicích Vídeňská a Jihlavská, včetně profilů trasování komunikací, nutných úprav vyplývajících z navrženého řešení.
- V případě zásahu navrhovaného řešení do stávající dopravní infrastruktury (např. tramvajových tratí, výhledových dopravních staveb, atd.) definujte podmínky, rozsah dotčení a možnosti řešení.
- U každého řešení definujte klady a zápory řešení, jejich vlivy na stávající území, nutnost změny funkčního využití, vlivy vyplývající ze zhoršení životního prostředí a hlukové zátěže, zejména vůči územím obytného charakteru, a orientační odhady náročnosti investic. Jednotlivá srovnání přehledným způsobem zpracujte v textové části.
- Uveďte jaké dopravní zatížení ve sledované lokalitě umožní navržené řešení, tj. jaké intenzity využití je možné v území dále navrhnout (počet obyvatel, atd. ).
- Navrhnete, dle Vašeho odborného názoru, nejvhodnější způsob dopravní obsluhy, který by měl být následně změnou promítnut do ÚPmB, a takto zpracujte závěr části **I** - ÚS Červený kopec.

### **7.2. Část II – funkční a prostorové využití**

#### **7.2.1. Urbanistická koncepce řešení**

- Funkční využití dle platného ÚPmB je výchozím podkladem pro řešení studie.
- Vyjděte ze závěrů vyplývajících z výsledků části **I** územní studie - nové dopravní připojení.
- Problémy k řešení vyznačte a pojmenujte v problémovém výkrese, popište v textu.
- Shrňte na základě části **I** územní studie, zda je možné zintenzivnit využití území a navrhnout změny funkčního využití.

- Prověřte možnost změny plochy R při ulici Stráž k jinému účelu. Vycházejte přitom z Generelu sportovních zařízení ve městě Brně a z dostupnosti a nabídky sportovní vybavenosti v lokalitě. Prověřte případné umístění plochy R v jiné části lokality. Navrženým řešením vždy zajistíte dostupnost občanské vybavenosti pro sport a rekreaci v lokalitě.
- Prověřte možnost změny plochy OS (bývalá střední škola policejní) k jinému účelu využití.
- Prověřte možnost změny návrhových ploch zeleně ZR, KV, ploch smíšených SO, SJ a plochy komunikací a prostranství místního významu v nároží ulic Jihlavská a Kamenice na podkladu žádosti o změnu podanou společností Alreo, a.s. (zpracoval atelier ERA, 6/2013) – viz ostatní podklady od MMB.
- Navrhněte plochy a trasy dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu nové zástavby. V lokalitě Kejbaly se zabývejte požadavky RMČ Brno-Bohunice na úpravu trasování komunikací, organizaci dopravní obsluhy a šířky prostranství, na doplnění pěšího propojení, (viz příloha Zadání).
- Prověřte možnost využití pozemku parc. č. 1425 k. ú. Bohunice dle požadavku č. 5 RMČ Brno-Bohunice (viz příloha Zadání).
- Navrhněte způsob zástavby, ve vztahu k dopravnímu připojení a uspořádání komunikací a prostranství místního významu v lokalitě.
- Revidujte návrh prostorových regulativů zástavby v oblasti bývalé cihelny s návrhem investora ve studii „Obytný soubor pod Červeným kopcem“ (viz externí podklady) a Vaše řešení odůvodněte.
- Zohledněte bezprostřední kontakt návrhových ploch se stávajícím hodnotným přírodním prostředím a řešte možnost každodenní rekreace zejména v plochách ZP.
- Zohledněte při návrhu prostorových regulativů v oblasti Kejbaly vymezený zelený horizont, který se projevuje při pohledu na město z dalších vyhlídkových míst; např. nejbližší JZ vyhlídka ze Špilberku (viz výkres č. U.5 z ÚPmB a další vyhlídky viz výkres č. 2 Hodnoty z UAP 2014).
- Vzhledem k větší podrobnosti měřítka ÚS upřesněte vymezení funkčních ploch s přesností na jednotlivé pozemky.
- Prověřte a navrhněte etapy využití jednotlivých ploch v kontextu s možnostmi jejich dopravního připojení a připojení na technickou infrastrukturu, zejména odkanalizování.
- Navrhněte kvalitní veřejná prostranství jako pobytová zázemí pro návrhové plochy bydlení. Aplikujte také Opatření 2.1.4. uvedené v Politice architektury a stavební kultury ČR.
- Veřejná prostranství vymezte dle požadavků § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, řešte včetně chodníků a zeleně. Navržená veřejná prostranství, komunikace i další součásti uličního prostoru okótuje.
- Při návrhu využití území respektujte požadavek na limit odtoku dešťových vod z návrhové plochy 10 l/s/ha (vč. komunikací).
- Stanovte nové stavební čáry, stavební hranice, okótuje je ve vazbě na vymezená veřejná prostranství.
- V podrobnějším řešení navrhněte prostorové regulace pomocí obvyklé podlažnosti, příp. pomocí výšky římsy, a indexu zastavění pozemku (IZP). U stávající zástavby doplňte odpovídající údaje.
- Prověřte soulad navržených prostorových regulativů v návrhových plochách BC, BO, SO s hodnotami IPP stanovenými pro jednotlivé plochy v ÚPmB. Prověření (výpočty) doložte v textové části.
- Návrh prostorového uspořádání (objemy) promítněte do urbanistického výkresu.
- Při návrhu řešení zohledněte hodnoty území, limity využití území a záměry na změny vyplývající z aktuálních ÚAP.
- Na základě výsledného řešení a nového vymezení funkčních ploch zpracujte výkres změny ÚPmB. (Upozorňujeme, že na základě rozhodnutí soudů jsou v ÚPmB závazně vymezeny



nejen hodnoty IPP ale i jednotlivé funkční typy.) Navrhněte ve výkrese změn ÚPmB i hodnoty IPP pro jednotlivé plochy, pro něž se IPP obvykle stanovuje.

### 7.2.2. Doprava

#### IAD

Dopravní obsluhu v řešeném území navrhněte dle níže uvedených požadavků:

- Pro dopravu celoměstského významu respektujte komunikační koridory dle platného ÚPmB; nepředpokládá se zásadní změna komunikačního propojení v trase Vinohrady – Kejbaly. Mírná úprava trasy v lokalitě nad bývalým sportovním stadionem je možná při zohlednění uvažované nové zástavby území.
- Nová komunikace propojující ulici Vinohrady přes oblast Kejbaly od ulice Kamenice musí umožňovat trasování trolejbusové/autobusové MHD, čemuž musí odpovídat její návrhové parametry (při zohlednění požadavku na regulaci odtoku dešťové vody). Zároveň musí obsluhovat území, proto je nutné zachovat její výškové vedení tj. trasování přibližně dle ÚPmB. Připojení na ulici Kamenice je možné v kterékoliv z obou poloh rezervovaných dle ÚPmB.
- Respektujte trasu tunelového vedení VMO pod lokalitou Kejbaly, ale s ohledem na její vedení až 80 m pod terénem není pravděpodobné ovlivnění využití území na povrchu.
- Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území vycházejte z platného ÚPmB, navrhněte ji v parametrech odpovídajících využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- V samostatných funkčních celcích navrhněte možnosti jejich předpokládané dopravní obsluhy (např. úseky vjezdů).

#### VHD

- Vyhodnoťte dostupnost obsluhy území MHD, která vychází ze stávajícího systému MHD, případně navrhněte její dílčí úpravy.
- Navrhněte obsluhu území MHD v trase nové komunikace Vinohrady – Kejbaly, umístění jednotlivých zastávek s průkazem optimální docházkové vzdálenosti.

#### Pěší a cyklisté

- Umisťované aktivity v řešeném území propojte systémem cyklistických a pěších tras v parametrech umožňující bezbariérové užívání podél navržených komunikací s vazbou na zastávky MHD.
- Navrhněte prostupnost územím, hlavní pěší tahy a vymezte plochy veřejných prostranství odpovídající navrženému funkčnímu využití.

### 7.2.3. Technická infrastruktura

Do textové zprávy uveďte ochranná pásma technických sítí. Koncepti návrhů řešení technických sítí projednejte s příslušnými správci sítí technické infrastruktury.

#### Zásobování teplem

- Zakreslete stávající plynovody a respektujte jejich ochranná pásma. Stanovte bilance potřeb tepla a plynu pro návrhové plochy a proveďte návrh tras plynovodů včetně případných regulačních stanic se zohledněním jednotlivých etap.

#### Zásobování plynem

- Zakreslete stávající plynovody a respektujte jejich ochranná pásma. Stanovte bilance potřeb tepla a plynu pro návrhové plochy a proveďte návrh tras plynovodů včetně případných regulačních stanic se zohledněním jednotlivých etap.

### Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic a vstupní rozvodny VN, proveďte návrh rozšíření distribuční sítě a navrhnete umístění trafostanic. Stanovte výkonové bilance elektrické energie.

### Spoje

- Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací a trasy radioreléových spojů nad řešeným územím. Proveďte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojně body na sítě elektronických komunikací.

### Zásobování vodou

- Navrhnete způsob napojení na systém vodovodní sítě města Brna, proveďte návrh tras vodovodů v řešeném území a bilanci předpokládané potřeby vody.

### Odkanalizování

- Odkanalizování řešte oddílným způsobem, pro návrhové plochy (vč. komunikací) platí regulativ - odtok dešťových vod max. 10 l/s/ha, (podle regulativu vyhl. 2/2004 ve znění novel k ÚPmB) a v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb., § 20). Zohledněte územní nároky pro objekty hospodaření s dešťovou vodou (mj. šířka komunikace). Vzhledem ke konfiguraci terénu zvažte zařazení dalších ochranných prvků proti zaplavení stávající zástavby při extrémních déle trvajících srážkách. Navrhnete reálné trasy kanalizace pro napojení na stávající veřejné stoky.

#### **7.2.4. Veřejná vybavenost**

- Revidujte původní bilance z dříve zpracovaných podkladů a pro navržené řešení doplňte bilance nárůstu obyvatel (tabulková část ÚS).
- Na základě nových bilanci stanovte požadavky na zajištění základní veřejné vybavenosti (zejména pro MŠ, ZŠ, zařízení sociální péče, atd.).
- Vyhodnoťte nároky na veřejnou vybavenost vůči stávajícím zařízením vybavenosti docházkových vzdálenostech a určete, zda je nutné zajistit nové kapacity. Sledujte přitom vždy optimální docházkové vzdálenosti pro obyvatele k veřejné vybavenosti (viz cíl 1.4. Politiky architektury a stavební kultury).
- Případně navrhnete doplnění veřejné vybavenosti v rámci řešeného území.
- Konkretizujte cílové využití návrhové plochy O, jež je bez konkrétního funkčního typu a je nyní určena pro všeobecný veřejný účel.

#### **7.2.5. Životní prostředí, ochrana přírody a krajiny**

- Respektujte plochu zeleně č. 69 – Vídeňská – Kamenná - ze Seznamu nejvýznamnějších ploch zeleně ve městě Brně dle vyhlášky SMB č. 15/2007 o ochraně zeleně ve městě Brně, jejíž plošný rozsah nesmí být zmenšen. Řešte koncepčně funkční plochy městské zeleně jako možné rekreační zázemí pro plochy bydlení.
- Všechny navržené dopravní koridory v maximální možné míře doplňte uliční zelení (stromořadím); uliční stromořadí zobrazte v hlavním výkrese i výkrese sítí. Doplňte i charakteristické řezy s řešením uložení sítí v kontaktu se vzrostlou zelení, okótujte.
- Při návrhu řešení funkčních ploch umožňující umístění chráněných objektů pro bydlení, školství, zdravotnictví, sportovní účely zohledněte hlukovou zátěž z pozemní dopravy.
- Při návrhu funkčního uspořádání území zohledněte ekologická rizika – bývalou skládku. Z dostupných podkladů uveďte předpokládaný rozsah skládky a potenciální kontaminace

horninového prostředí. Zohledněte doporučení na provedení hydrogeologického a geotechnického průzkumu.

- Navrhněte využití plochy ZR se zakomponováním výhledu na VKP; dejte rekreačnímu a volnočasovému využití plochy ZR a plochy ZP ideový námět s využitím jedinečnosti přírodní lokality a bývalé cihelny.
- Řešte v rámci veřejných prostranství rozmístění stanovišť separovaného komunálního odpadu v rozvojových lokalitách tímto způsobem: místo (ohrazená zpevněná plocha, přístřešek apod.) navrhněte tak, aby bylo možno provádět svoz obsahu nádob (umístění vedle komunikace splňující požadavky na průjezd nákladních vozidel). Na stanovišti budou umístěny sběrné nádoby objemu 1100 litrů na papír a plasty (2-4x1100 litrů) a kontejnery na sklo.
- Rozmístění stanovišť i docházkové vzdálenosti pro obyvatele konzultujte v rámci zpracování územní studie s OŽP MMB.
- Ve stabilizovaných území po konzultaci s OŽP MMB navrhněte optimalizaci rozmístění stávajících stanovišť či úpravu jejich stávajícího řešení formou vhodného zakomponování do veřejných prostranství.

## 8. Požadavky na způsob a rozsah zpracování územní studie

- Zakázku označte číslem smlouvy u rozpisky na deskách, výkresech a na titulní stránce textové části.
- Územní studie zpracujte v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění tak, aby byla podkladem pro rozhodování o změnách v území (rozhodování o využití území i jako podklad pro změnu ÚPmB).
- Zpracujte srozumitelné a podrobné odůvodnění navrhovaného řešení, tj. všech funkčních a systémových složek, a to i ve vazbě na údaje o území vyplývající z UAP i na zjištěné údaje na základě bilančního vyhodnocení.
- Zformulujte srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle zadání).
- Dále musí územní studie obsahovat konkrétní a srozumitelné odůvodnění navrženého řešení.
- V průběhu zpracování předložte na výrobních výborech i varianty možného řešení z nich bude proveden výběr varianty výsledné.
- Digitální zpracování studie bude dle „Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015“.
- Textová část bude zpracována ve formátu Microsoft Word a tabulková část ve formátu Microsoft Excel.
- Grafická část bude zpracována ve formátu DGN programu Microstation verze V8.
- Samostatně bude vytvořen soubor obsahující hranici řešeného území a pojmenován RUXXXXXX.DGN, kde XXXXXX představuje číslo smlouvy.
- Ke všem předávaným výkresům musí být ze zdrojových vektorových dat vytvořeny plotrovací soubory PLT ve formátu HPGL/2 a soubory ve formátu PDF, které budou ve správných měřítcích výkresů a budou identické s předávanou dokumentací v papírové podobě.
- Na CD/DVD nosičích (2ks) budou odevzdány všechny soubory ve formátu DOC, XLS, DGN, PLT a PDF.

### Rozsah zpracování

Část I územní studie bude mít textovou a grafickou část zpracovanou v nezbytném rozsahu pro prověření dopravního připojení dle požadavků v kapitole 7.1. v minimálním rozsahu:

#### A. Textová část:

- Popis navrženého řešení, jeho odůvodnění

**B. Grafická část (seznam výkresů):**

- Výkres širších vztahů 1 : 5 000
- Problémový výkres 1 : 2 000
- Situace 1 : 2 000
- Podélné profily komunikací 1 : 2 000/ 1: 200
- Charakteristické příčné řezy

**C. Dokladová část**

- Záznamy z výrobních výborů

Obsah části **II** bude následující:

**A. Textová část:**

- Popis navrženého řešení, jeho odůvodnění včetně uvedení podmiňujících investic
- Případná grafická schémata doplňující textovou část či odůvodnění
- Tabulková část - bilance

**B. Grafická část (seznam výkresů):**

- Výkres širších vztahů 1 : 5 000
- Problémový výkres 1 : 2 000
- Výkres vlastnických vztahů 1 : 2 000
- Hlavní výkres – funkční a prostorové využití 1 : 2 000
- Dopravní infrastruktura 1 : 2 000
- Technická infrastruktura - vodní hospodářství 1 : 2 000
- Technická infrastruktura - energetika a spoje 1 : 2 000
- Urbanistické řešení 1 : 2 000
- Výkres etapizace (bude-li vhodné navrhnout) 1 : 2 000
- Výkres VPS (bude-li třeba navrhnout) 1 : 5 000
- Výkres změn ÚPmB (platný stav–výkres změny–výsledný stav), (bude-li třeba navrhnout) 1 : 5 000

**C. Dokladová část**

- Záznamy z výrobních výborů
- Vyjádření dotčených orgánů a správců sítí technické infrastruktury

Případné další požadavky na obsah dokumentace (další doplňující výkresy, atd., co bude účelné pro srozumitelnost územní studie) a forma odevzdání budou upřesněny na výrobních výborech.

**Požadovaný počet paré**

Územní studie v rozsahu částí **I.** i **II.** bude ve finální podobě —tj. poté, co OÚPR odsouhlasí její správnost a úplnost— odevzdána 5 x v tištěné podobě a 2 x na CD. Na dotčené městské části OÚPR předá po 1 paré finální podoby územní studie.

**Další požadavky k zakázce**

V průběhu zpracování požadujeme svolání minimálně dvou výrobních výborů pro část **I** územní studie; pro část **II** územní studie minimálně tří výrobních výborů, nebo čtyř výrobních výborů - v případě návrhu variant řešení. Požadujeme provést závěrečnou prezentaci dokončené studie.

Výrobní výbory bude svolávat pořizovatel po dohodě se zpracovatelem a budou se konat za účasti zástupců MČ Brno–střed a MČ Brno–Bohunice, dotčených odborů MMB, příp. dalších zainteresovaných subjektů dle uvážení pořizovatele.

Zpracovatel bude provádět zápisy z jednotlivých výrobních výborů.

## 9. Podklady pro řešení

### 9.1. Podklady předávané MMB

#### Závazná územně plánovací dokumentace:

- Územní plán města Brna (výřez)

#### Územně plánovací podklady:

- ÚAP města Brna (atelier ERA, aktualizace 2014)
- ÚPP: Regulační plán-návrh Brno – Červený kopec (atelier ERA, 11/2002)
- Urbanistická studie „Lokalita Kejbaly“ (atelier ERA, 04/2005)
- Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian + Křivinka, 05/2007)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., aktualizace 2013).
- Generel odvodnění města Brna (Část Vodovody, Vodní toky - Svratka, Pöyry, DHI, 2010)
- mapový podklad k vyhlášce SMB č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně

#### Ostatní podklady :

- Digitální mapa města Brna (výřez)
- Výškopis (výřez)
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území (výřez)
- Ortofotomapa města Brna (výřez)
- DTMB - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTMB obsahuje (výřez)
- ÚAP - aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury (výřez)
- Generel odvodnění města Brna (Část Vodovody – příl. B-2.V.2 – 6.30/II, B-2.V.2 – 6.36/II, B. – Textová část, C - Vodní toky - Svratka, Poyry, DHI, 2009)
- Správa GomB – D Část kanalizace
- SGomB – Přepočítání kmenové stoky A v souvislosti se změnou koncepce (Pöyry, DHI, 12/2014)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, Ing. Adolf Jebavý, 10/2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, s.r.o. 10/2010)
- Generel sportovních zařízení ve městě Brně (UAD studio, s.r.o., 1/2007)
- Energetická koncepce statutárního města Brna, 2005
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů (ERA, 04/2015).
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ - Územní studie (ERA, 05/2015)
- Politika architektury a stavební kultury ČR (usnesení vlády ČR ze dne 14. ledna 2015 č. 22), dostupná na:  
<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika-architektury/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-CR-15052015.pdf>
- Změna ÚPmB – lokalita Červený kopec (atelier ERA, 6/2013) – podklad od žadatele o změnu, Alreo, s.r.o., u souboru změn ÚPmB 2013-I
- Lokalita Kejbaly a bývalá Kohnova cihelna, ÚPP z hlediska ekologických zátěží, SEPARA-EKO, 1999

Další podklady dostupné na internetu:

- Program ke zlepšení kvality ovzduší SMB 2012 (Bucek s.r.o., 3-5/2012)  
<http://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/koncepcni-dokumenty/generel-ovzdusi/>
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 11/2013)  
[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OZP/rozptylova\\_studie\\_Brno\\_2016/index.html](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OZP/rozptylova_studie_Brno_2016/index.html)
- Strategická hluková mapa aglomerace Brno 2007 (Akustika Praha s.r.o.)  
[www.mzcr.cz](http://www.mzcr.cz).

**9.2. Podklady externí**

- Obytný soubor pod Červeným kopcem (leden 2014) – poskytovatelem bude společnost ArchDesign, s.r.o.

\*\*\*

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994  
Plán využití území (1 : 5 000) - doplňující výkres - výřez

