

ZADÁNÍ

ÚS Ořešín Klimešova - Jasná

(Podmínka zpracování územní studie vymezená v ÚPmB: ÚS-02)

Zákres řešeného území



OÚPR MMB (srpen 2025)

Identifikační údaje:

MČ: Brno-Jehnice, Brno-Ořešín
k.ú.: Jehnice, Ořešín
výměra ÚS: 11,57 ha
rozvojová lokalita: Or-2 Klimešova-Jasná
návrhová plocha BI.R1 (na k. ú. Ořešín),
výměra lokality Or-2: 9,00 ha
další plocha: stabilizovaná plocha RX (na k. ú. Jehnice a k. ú. Ořešín)

Obsah zadání

- 1) Důvody pořízení územní studie
- 2) Cíle územní studie
- 3) Účel územní studie
- 4) Rozsah řešeného území
- 5) Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP a jiné podklady
 - 5.1. Platné ÚPD
 - 5.2. Platné ÚPP
 - 5.3. Jiné podklady
- 6) Požadavky na řešení
 - 6.1. Urbanistická koncepce řešení
 - 6.1.1. Analytická část
 - 6.1.2. Návrhová část
 - 6.1.3. Odůvodnění
 - 6.2. Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury
 - 6.2.1. Dopravní infrastruktura
 - 6.2.2. Technická infrastruktura
 - 6.2.3. Zelená infrastruktura
 - 6.2.4. Občanské vybavení
 - 6.2.5. Veřejná prostranství
 - 6.3. Etapizace
 - 6.4. Ostatní požadavky
- 7) Požadavky na způsob, rozsah a průběh zpracování územní studie
 - 7.1. Způsob zpracování
 - 7.2. Rozsah zpracování
 - 7.3. Průběh zpracování
- 8) Podklady pro řešení
 - 8.1. Podklady předávané MMB
 - 8.2. Podklady externí
 - 8.3. Podklady dostupné na internetu
- 9) Seznam příloh Zadání

Použité zkratky:

AGOmB = Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace

BSP = brněnské stavební předpisy, nařízení SMB č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve stat. m. Brně

č. o. = číslo orientační

DMMB = digitální mapa města Brna

EÚP = evidence územního plánování

GOMB = Generel odvodnění města Brna

IBO = identifikační bod objekt

k.ú. = katastrální území

KAM = Kancelář architekta města Brno, p.o.

KJ = konzultační jednání

MČ = městská část

MMB = Magistrát města Brna

MO ČR = Ministerstvo obrany České republiky

MPR = městská památková rezervace

MŠ = mateřská škola

NTL = nízkotlaký

OD KÚ JMK = Odbor dopravy Krajského úřadu Jihomoravského kraje

OÚPR = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

OŽP = Odbor životního prostředí

RS = regulační stanice

STL = středotlaký

SMB = statutární město Brno

stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

ÚAP = územně analytické podklady

ÚPD = územně plánovací dokumentace

ÚPmB = Územní plán města Brna

ÚPP = územně plánovací podklad

ÚRP = Územní rozvojový plán

ÚS = územní studie

VHD = veřejná hromadná doprava

VJ = vstupní jednání

VV = výrobní výbor

VN = vysoké napětí

VVN = velmi vysoké napětí

vyhláška č. 157/2024 Sb. = Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

ZMB = Zastupitelstvo města Brna

ZMČ = zastupitelstvo městské části

ZŠ = základní škola

ZÚR JMK = Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

1) Důvody pro pořízení územní studie

ÚS je pořizována dle požadavku, který plyne z ÚPmB. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS, jsou uvedeny v kapitole 12 Textové části a vymezeny jsou ve výkresu č.1.0 Základní členění území.

Součástí kapitoly 12 je i ÚS-02 Ořešín Klimešova-Jasná, ve výkresu 1.0 je označená jako US.02.

2) Cíle územní studie

Cílem ÚS je mimo jiné splnit stanovené podmínky pro pořízení ÚS uvedené v kapitole 12, které znějí:

- rozvíjet rezidenční zástavbu rodinných domů v severozápadní části MČ Brno-Ořešín
- prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti
- propojit ul. Klimešovu s ul. Blanenskou a zajistit celkový dopravní systém v lokalitě včetně napojení na stávající komunikace
- prověřit dvě připojení na ulici Klimešova
- zajistit potřeby parkování v rámci lokality
- prodloužit ul. U Zvoničky
- napojit lokalitu na ul. Jasnou
- prověřit dostupnost VHD
- prověřit technickou infrastrukturu
- navrhnout umístění zeleně a ploch pro relaxační aktivity v rámci lokality.

Pro zadání všech územních studií, které ÚPmB ukládá pořádit, se jako podmínka pro jejich pořízení stanovuje:

- zohlednění zvláštními právními předpisy chráněných zájmů, zejména ochrany před hlukem a vibracemi, ochrany před účinky povodní a plynoucí například z MPR a ochranného pásma apod., a je požadováno naplnění zákonných náležitostí ochrany těchto chráněných zájmů, a to i s ohledem na konkrétní opatření navržená v části Vyhodnocení vlivů Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj území.

Poznámka: V části Vyhodnocení vlivů Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj území, vč. hodnotící karty v Příloze 1 – svazek 3, nejsou pro lokalitu Or-2 stanoveny žádné další požadavky pro rozhodování, či opatření na minimalizaci vlivů.

Výsledkem ÚS bude prověřené řešení promítnuté do funkční a prostorové regulace území v podrobnosti na jednotlivé pozemky; výsledné řešení ÚS bude souladné s ÚPmB a bude zpodrobnovat plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚPmB.

3) Účel územní studie

ÚS bude sloužit pro rozhodování v území.

4) Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno-Jehnice, k.ú. Jehnice a městské části Brno-Ořešín, k.ú. Ořešín. Území pro rozvoj rezidenční zástavby (rozvojová lokalita Or-2) se nachází pouze v MČ Brno-Ořešín, severně ulice Klimešova a jihozápadně ulice Jasná, v mírně svažitém terénu. Dopravní napojení rozvojového území z komunikace Blanenská bude vedeno přes stávající zahrádky na území obou městských částí. V současné době je území rozvojové lokality využito jako zemědělská půda či zahrady. Při severním konci ulice Jasná jsou stavebně využitě pozemky s objekty č. o. 27 a 29, dále pozemek v majetku města s objektem vodojemu Jehnice.

Výměra rozvojové lokality Or-2 na území MČ Brno-Ořešín je 9,00 ha.

Výměra řešeného území je 11,57 ha. Orientační vymezení řešeného území je v příloze č.1 Zadání.

5) Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP a jiné podklady

5.1 Vztah k platné ÚPD

Územní rozvojový plán (ÚRP)

První ÚRP vydaný usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28.08.2024 není pro rozhodování závazný, proto neslouží jako podklad pro územní studii.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Dne 18. 04. 2025 nabyla účinnost krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1, 2, 3a, 3b a 4. V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy a koridory sledovaných záměrů

Územní plán města Brna (ÚPmB)

Z jednotlivých výkresů pro řešené území vyplývá:

výkres 1.0 Základní členění území:

rozsah vymezené územní studie US.02

výkres 2.1 Hlavní výkres:

funkční a prostorové využití:

- návrhové plochy bydlení individuální BI.R1: struktura rezidenční nízkopodlažní, výška 3-7 m
- návrhová plocha veřejné prostranství všeobecné (v prodloužení ulice Jasná)
- stabilizovaná plocha rekreace ostatní RX

zóna se shodným charakterem ozn. Z4.4

rozsah rozvojové lokality Or-2

výkres 2.2 Koncepce uspořádání krajiny:

přírodní zázemí v krajině (severní okraj řešeného území)

výkres 2.3 Souhrnný výkres dopravy:

stávající sběrná komunikace (v kontaktu se západním okrajem řešeného území)

výkres 2.4 Odkanalizování:

Stávající hlavní stoka - splašková při hranici s řešeným územím

výkres 2.5 Zásobování vodou:

stávající vodojem Jehnice a stávající hlavní vodovodní řad

výkres 2.6 Zásobování plynem:

stávající STL plynovod při hranici s řešeným územím

výkres 2.8 Zásobování el. energií

stávající nadzemní vedení VVN

stávající hlavní trasy nadzemního vedení VN

výkres 2.9 Sítě elektronických komunikací

stávající podzemní vedení elektronických komunikací

elektronické komunikační zařízení - zájmové území MO ČR

výkres 5.0 Urbanistická koncepce - schéma

zóna se shodným charakterem ozn. Z4.4, zóna příměstské rezidenční zástavby;

Dle textové části pro řešené území dále platí:

Kap. 6.2. – obecná podmínka využití (trasování nové komunikace ve stabilizované stavební ploše RX)):

- Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch stavebních lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území.

Příloha č. 1, karta rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná, která obsahuje následující podmínky:

- Součástí veřejného prostoru budou uliční stromořadí.
- Lokalita bude napojena na páteřní obslužnou komunikaci propojující ulice Blanenská a Klimešova.

- Nadzemní vedení 110 kV nutno respektovat.

Příloha č. 2, karta zóny se shodným charakterem Z4.4 Jehnice-Ořešín, která stanovuje následující požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- zachovávat stávající drobnější měřítko veřejných prostranství a podporovat lokální charakter
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb
- respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší
- chránit a rozvíjet systém krajinných prvků doprovázejících Jehnický potok, Ořešínské rákosiny a dále potok Rakovec
- pro zachování charakteristické rozvolněné zástavby v městské části Brno-Ořešín neumožňovat zástavbu bez přímé vazby na uliční veřejné prostranství tzv. zástavbu v druhé řadě.

K řešenému území se vztahují další údaje uvedené v textové části Odůvodnění ÚPmB;

Příloha 1.2, Karta lokality Or-2.

Příloha 2, Karta zóny se shodným charakterem Z4.4 Jehnice-Ořešín

5.2 Vztah k platným ÚPP

Řešené území je dotčeno těmito územně plánovacími podklady:

Územní studie

Generel odvodnění města Brna (Pöyry Environment, DHI, BVK, 2009)¹, Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace – AQUATIS, DHI, JVP, 08/2021, 09/2022)

Hlavním cílem předmětných územních studií je stanovení ucelené koncepce odvodnění zájmového území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod a bylo zajištěno jejich čištění na takové úrovni, že nedojde k překročení přípustného stupně zatížení vodních toků. Dalším cílem je stanovení zásobování vodou na území města Brna i s vazbou na region, který je zásobován z Brněnské vodárenské soustavy. V rámci GOMB jsou dále řešeny vodní toky důležité z hlediska ochrany před povodněmi a sledování jakosti vody. Stanovená koncepce definuje hlavní směry vývoje systému a určuje, jakým způsobem mají být důležité prvky systému udržovány a rozvíjeny.

Jedná se o ÚPP pro rozhodování v území, pro změnu ÚPmB a pro další územně plánovací činnost.

Územně analytické podklady (ÚAP) města Brna 2024

Z ÚAP města Brna aktualizovaných v roce 2024 vyplývají tyto informace a údaje o řešeném území (případně navazujícím území):

Hodnoty území

- zemědělský půdní fond, zvláště zemědělská půda I. a II. třídy ochrany na části řešeného území

Limity využití území

- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- zájmové území MO ČR pro obranu a bezpečnost státu
- území s archeologickými nálezy kategorie III
- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany na části řešeného území
- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VVN, VN
- zájmové území tras mikrovlnných spojů – MO ČR
- v kontaktu s registrovaným významným krajinným prvkem

¹ S ohledem na skutečnost, že je připravována nová územní studie Generel odvodnění města Brna – část Vodovody, informace z podkladu Generelu odvodnění města Brna budou případně aktualizovány.

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

- hluková zátěž v noci nad 50 dB na části území při ulici Klimešova.

Součástí předávaných podkladů jsou aktuální údaje o území od poskytovatelů dat, které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o území. Případně mohou být zpracovateli ÚS poskytnuty data, která vzniknou v průběhu zpracování ÚS.

5.3 Jiné podklady

Požadavky MČ Brno-Ořešín k zadání ÚS-02 Ořešín Klimešova-Jasná, které dne 9.9.2024 schválilo ZMČ Brno-Ořešín.

Usnesení ZMČ Brno-Ořešín ze dne 9.9.2024, bod 9: nesouhlas s dopravním napojením lokality Or-2 na ulice U zvoničky a Jasná pro motorová vozidla.

6) Požadavky na řešení ÚS

6.1 Urbanistická koncepce řešení

Požadavky na zpracování analytické části:

- Nad rámec obsahu ÚAP proveďte dle svého uvážení a potřeby doplňující průzkumy a rozborů potřebné pro zpracování ÚS.
- Zpracujte problémový výkres shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP, tj. z analýzy stavu využití širšího území, z hodnot, limitů, informací a záměrů vztahujících se k danému území, vyplývajících z dalších zjištění zpracovatele, postihující územní rozvojové a dopravní problémy, deficity parkování a občanské vybavenosti, chybějící vazby do okolního území, další místní problémy atd.
- Zjištěné problémy vyznačte ve výkresu a jeho legendě, jednotlivě je uveďte v textové části a proveďte jejich analýzu.
- Ve výkresu širších vztahů mimo jiné orientačně zakreslete stávající zařízení občanské vybavenosti (zejména školství a sportovní zařízení), pobytová veřejná prostranství, vazby do okolního území - prostupy pro pěší, VHD včetně zastávek, automobilovou a cyklo dopravu.

Požadavky na zpracování návrhové části:

- Navrhnete optimální trasu páteřní dopravní komunikace propojením ulice Blanenská a Klimešova, od ní se odvíjející dopravní obsluhu dílčích částí rozvojového území, provázanost na okolní území. Dopravní řešení bude základem urbanizace rozvojového území, proto návrh předložte ve variantách (viz požadavek na 1. výrobní výbor). Dbejte obecné podmínky využití z kap. 6.2 ÚPmB (viz výše) zejména u stabilizované plochy RX.
- Navrhnete využití dílčích pozemků v ploše RX s maximálním omezením dopravního napojení na silnici III/37918.
- Využití rozvojové lokality Or-2 řešte pro nízkopodlažní rezidenční zástavbu rodinnými domy s případným zastoupením lokální občanské vybavenosti, dle níže uvedených požadavků tak, aby nová zástavba vhodně doplnila charakter stávající zástavby MČ.
- V souladu s funkčními a prostorovými regulativy ÚPmB zpodrobněte využití rozvojové lokality Or-2 návrhem regulace pro výstavbu na pozemcích.
- Zpodrobněte funkční regulativy ÚPmB, tj. uveďte funkční regulativy pro konkrétní využití pozemků.
- Z hlediska prostorového upořádání navrhnete stavební čáry, stavební hranice, minimální velikosti stavebních pozemků, upřesněte míru zastavění a výškovou regulaci, příp. stanovte další prostorové regulace.
- Návrhem respektujte charakteristickou rozvolněnou zástavbu v městské části Brno-Ořešín a neumožňujte zástavbu bez přímé vazby na uliční veřejné prostranství tzv. zástavbu v druhé řadě.
- Při návrhu území respektuje umístění stávajícího vodojemu Jehnice včetně jeho čerpací stanice a souvisejících tras stávajících vodovodů.
- V rozhraní území pro stavební využití a území volné krajiny zajistěte prostupnost tohoto rozhraní pro pěší.

- Zohledněte zvláštní právní předpisy chráněných zájmů, zejména ochranu před hlukem a vibracemi apod., s naplněním zákonných náležitostí ochrany těchto chráněných zájmů.
- Dále řešte požadavky z kap. 6.2. zadání.

Požadavky na zpracování odůvodnění:

- Odůvodněte zvolený způsob (trasování) dopravní obsluhy rozvojové lokality páteřní komunikací propojující ulici Blanenská a ulici Klimešova, příp. srovnajte zvolené řešení s dalšími uvažovanými variantami. Spolu s tím odůvodněte také naplnění obecné podmínky využití ÚPmB k umístění stavby dopravní infrastruktury zejména ve stabilizované stavební ploše RX.
- Odůvodněte navrženou podrobnější urbanistickou koncepci včetně koncepcí jednotlivých složek veřejné infrastruktury, odůvodněte navržené zpřesnění funkční a prostorové regulace na pozemky, navrženou etapizaci a související podmiňující investice.
- Doložte vyhodnocení potřeb lokální veřejné vybavenosti.
- Pro navržené řešení doplňte balance nárůstu obyvatel, pracovních míst a uživatelů, celkové zatížení území doložte v tabulkové části ÚS.
- Navržené podrobnější prostorové regulativy odůvodněte v urbanistickém výkresu možným návrhem zástavby, dle bilancovaného zatížení území.
- Navržené řešení zástavby doložte vložením do 3D modelu budov a zobrazením pohledů z relevantních pohledových míst.

6.2. Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury:

6.2.1 Dopravní infrastruktura

- Navrhňte způsob dopravní obsluhy území veřejnou hromadnou, automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou v parametrech odpovídajících cílovému využití území a v souladu s platnými předpisy.
- Navrhňte dopravní obsluhu lokality Or-2 páteřní komunikací propojující ulici Blanenská a Klimešova.
- Páteřní dopravní komunikaci v ploše RX navrhňte co možná nejdále od registrovaného významného krajinného prvku Meze u křížku.
- Řešte ve spojení s prověřením případného trasování VHD po této nové komunikaci, tj. vyhodnoťte plošnou obsluhu VHD na území MČ vycházející ze stávajícího systému, a případně navrhňte její úpravu trasováním přes rozvojovou lokalitu Or-2.
- Návrh řešení páteřních komunikací doložte podélnými profily komunikací.
- Navrhňte prostupnost územím pro hlavní pěší tahy a cyklistické trasy umožňující bezbariérové užívání.
- Prověřte dvě dopravní napojení z lokality na ulici Klimešova, zohledněte přitom vlastnické vztahy.
- Prověřte možnost napojení lokality na ulici Jasnou.
- Propojení do ulice U Zvoníčky řešte pouze pro pěší provoz.
- Navrhňte způsob řešení dopravy v klidu.
- Při novém severním vjezdu do území z ulice Klimešovy prověřte možnost umístění plochy pro parkování návštěvníků MČ.

6.2.2 Technická infrastruktura

- Navrhňte koncepci a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu mimo zelené pásy a plochy zeleně. Umístění tras inženýrských sítí řešte přednostně ve veřejně přístupném prostoru. V případě potřeby stanovte podmiňující investice; navrhňte nezbytné rekonstrukce a přeložky.
- Při návrhu vedení inženýrských sítí v souběhu se silnicí III/37918 respektujte požadavky ust. §36 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v účinném znění.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury projednávejte průběžně s příslušnými správci a do návrhu ÚS zapracujte jejich připomínky. Projednání písemně doložte.
- Prověřte návrh výškového řešení uložení technické infrastruktury. Navržené řešení doložte charakteristickými řezy včetně umístění pozemních komunikací a zeleně, tzn. zakreslení sítí technické

infrastruktury a zařízení pro hospodaření s dešťovou vodou.

Odkanalizování

- Vyhodnoťte stávající stav odkanalizování a odvodnění v území, zakreslete stávající trasy kanalizace.
- Odkanalizování řešte oddílným systémem v souladu s požadavky uvedenými v AGOmB.
- Dešťovou kanalizaci řešte s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou se zohledněním principů zelené infrastruktury.
- Stanovte základní bilance produkce odpadních vod.

Zásobování vodou

- Vyhodnoťte stávající stav zásobování vodou území, zakreslete stávající vedení vodovodní sítě včetně objektů (zejména vodojem Jehnice a jeho čerpací stanici).
- Navrhněte bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území - trasy vodovodní sítě, včetně míst napojení na stávající systém zásobování vodou v souladu s GOmB². Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma A.1.1.1., A1.1., 3.7.1.
- Respektujte stávající vodojem Jehnice a trasy stávající vodovodní sítě vedoucí z tohoto vodojemu.
- Stanovte základní bilance potřeby vody Q_p , Q_d , Q_h včetně zabezpečení požární vody.

Zásobování plynem

- V kontaktu s řešeným územím se nachází stávající NTL a STL plynovody a stávající STL/NTL regulační stanice plynu (RS). Zakreslete a respektujte ochranná pásma plynovodů včetně objektů.
- Vyhodnoťte stávající stav zásobování plynem v území včetně možnosti předpokládaného zásobování navrhovaných objektů rozšířením sítě NTL plynovodů od ulic U zvoničky a Jasná.
- Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhněte trasy systému zásobování plynem v řešeném území.

Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic.
- Respektujte stávající nadzemní vedení 110 kV včetně ochranného pásma.
- Proveďte návrh rozšíření distribuční sítě (včetně případných přeložek), navrhněte umístění trafostanic.
- Stanovte výkonové bilance elektrické energie.

Sítě elektronických komunikací

- Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací a vymezené zájmové území elektronického komunikačního zařízení (trasy mikrovlnných spojů) Ministerstva obrany ČR.
- Vyhodnoťte případné výškové omezení zástavby vyplývající z nadzemních tras sítí elektronických komunikací, resp. zájmového území MO ČR.
- Proveďte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojný body na síť elektronických komunikací.

Odpady

- Vyhodnoťte dostupnost stávajících míst pro ukládání separovaného odpadu v MČ a v rámci rozvojového území navrhněte nová kapacitní místa separovaného odpadu.
- Potřeby a optimalizaci míst pro ukládání separovaného odpadu konzultujte na OŽP MMB.

6.2.3 Zelená infrastruktura

- Rozvíjejte sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb.
- Navrhněte v nových ulicích prvky vzrostlé a liniové sídelní zeleně; pravidelné a kvalitní stromořadí řešte zejména podél páteřní komunikace.
- Navrhněte v lokalitě pozemky pro zeleň určenou pro pobyt a relaxaci obyvatel; umístění volte s optimální dostupností i pro budoucí obyvatele lokality i pro stávající obyvatele MČ. Při řešení dimenze a lokalizace pozemků zeleně zohledněte plochy zeleně (v ÚPmB) přímo navazující na rozvojovou lokalitu.
- Prvky zelené infrastruktury řešte s ohledem na potřebu uplatnění principů hospodaření

² S ohledem na skutečnost, že je připravována nová územní studie Generel odvodnění města Brna – část Vodovody, informace z podkladu Generelu odvodnění města Brna budou případně aktualizovány.

s dešťovou vodou.

6.2.4 Občanské vybavení

- Vyhodnoťte potřeby na lokální veřejnou vybavenost plynoucí z navrhovaného využití řešeného území a na základě nových bilancí prověřte potřeby a požadavky na umístění základní veřejné vybavenosti (zejména školství) nejen pro potřeby předmětného řešeného území, ale také pro potřeby v rámci celé MČ.
- Dle závěrů zjištění vymezte pro vybavenost potřebné pozemky, nebo prokažte dostatečnost stávajících kapacit zejména MŠ, ZŠ.
- V návrhu řešení respektujte vyhlášku č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin.
- Sledujte optimální docházkové vzdálenosti pro obyvatele k veřejné vybavenosti.

6.2.5 Veřejná prostranství

- Promítněte do návrhu podrobnějšího využití požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, tj. řešte veřejná prostranství, určete jejich hierarchii a systém všech prostranství promítněte do schématu.
- Navrhnete prostranství, která četností a velikostí odpovídají charakteru cílové zástavby RD v zóně příměstské rezidenční zástavby Z4.4 (hodnotné stávající drobnější měřítko veřejných prostranství a podpora lokálního charakteru).
- Návrhem stanovte identitu a potenciál nových veřejných prostranství se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňujte jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou.

6.3 Etapizace

- Z důvodu nezbytného zajištění nového páteřního dopravního napojení rozvojové lokality stanovte etapizaci a podmiňující investice pro stavební využití celé rozvojové lokality Or-2.
- Případně stanovte dílčí etapizaci a podmiňující investice dopravní a technické obsluhy pro zástavbu v jednotlivých částech území.

6.4 Ostatní požadavky

- Návrh řešení zpracujte v souladu s nařízením SMB č.14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).
- Respektujte účel využití pozemků bezúplatně převedených a také aktuálně převáděných z vlastnictví České republiky do vlastnictví Statutárního města Brna na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v případě, že Majetkový odbor MMB v dotčeném území takové pozemky eviduje a tuto skutečnost sdělí na výrobním výboru nebo písemně.
- Respektujte požadavky ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Doložte vyhodnocení ke splnění jednotlivých požadavků zadání.

7) Požadavky na způsob, rozsah a průběh zpracování územní studie

7.1 Způsob zpracování

- Územní studii zpracujte v souladu s ust. § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a aktuální platné verze Příručky - Validátor na Národním geoportálu územního plánování.
- Na všech součástech územní studie (rozpisky na deskách, titulní strana výkresové i textové části) uveďte číslo smlouvy o dílo.
- Pro podrobnější řešení a digitální zpracování dodržujte „Metodiku pro zpracování územních studií 2025“.

- Textovou část díla zpracujte ve formátu Microsoft Word (DOCX) a tabulkovou část ve formátu Microsoft Excel (XLSX), dále odevzdejte také ve formátu PDF/A (dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.).
- Vektorová data zpracujte a odevzdejte v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).
- Vektorová data kromě formátů uvedených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. (použijte pro všechny výkresy pouze jeden z formátů ESRI Shapefile, DXF, GML) odevzdejte také ve formátech DGN programu MicroStation nebo GDB a APRX (soubor projektu) programu ArcGIS Pro, případně jiné dle domluvy s pořizovatelem. Vektorová data odevzdaná v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu jsou pouze data mající regulační charakter (viz vzorový metadatový soubor). V případě dat v dalších formátech se jedná o kompletní data. Odevzdejte všechny soubory potřebné pro vytvoření grafických příloh, v ArcGIS Pro soubor APRX s připojenými datovými vrstvami a vytvořenou legendou, rozpiskou, případně dalšími informacemi obsaženými ve výkrese. Obdobně u CAD formátů – odevzdejte aktivní soubor s připojenými referenčními soubory, které obsahují všechny prvky potřebné pro vytvoření grafických příloh.
- 3D data do modelu města odevzdejte v jednoduchém objemovém modelu bez vizualizace, ve správných souřadnicích a jednotkách (S-JTSK a metry), výškový systém Bpv, ve formátu DWG.
- Ke všem předávaným výkresům předejte soubory ve formátu PDF/A a v jednom z formátů TIF, PNG, BMP s usazovacími soubory (viz vyhl. č. 157/2024 Sb.), které budou vytvořeny ze zdrojových vektorových dat ve správných měřících výkresů.
- Doplňkové výkresy (řezy, vizualizace, axonometrie apod.), které nelze odevzdat v podobě usazených rastrů, předejte jako součást textové části.
- Předejte soubor metadat ve formátu XML dle vzorového metadatového souboru a popisu jeho struktury zveřejněného Ministerstvem pro místní rozvoj.
- Na CD/DVD/USB nosičích (2 ks) odevzdejte všechny soubory ve formátu DOCX, XLSX, SHP (nebo DXF nebo GML), PDF/A, usazený TIF (nebo PNG nebo BMP) a XML, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tato složka bude komprimována do formátu ZIP. Dále odevzdejte samostatně kompletní data ve formátech softwarů, ve kterých jste grafické přílohy vytvářeli.
- Důsledně dodržujte úplnost legendy a shodu legendy s grafickým vyjádřením v mapě.
- Z důvodu svažitého území zpracujte výkresy části A (viz kap. 7.2.) se zákresem vrstevnic.

7.2 Rozsah zpracování

Obsah textové a grafické části:

a) Textová část

Titulní strana (název ÚS, datum)

Identifikační údaje (č. smlouvy, objednatel, pořizovatel, zpracovatel, kód EÚP, datum)

A Řešení územní studie

A1 Úvod

- A1.1 Cíle a účel územní studie / Důvody pořízení územní studie
- A1.2 Vymezení řešeného území
- A1.3 Širší vztahy a stav území

A2 Návrh podrobnějšího řešení

- A2.1 Urbanistická koncepce - funkční a prostorové využití
- A2.2 Koncepce veřejných prostranství
- A2.3 Koncepce veřejné občanské vybavenosti
- A2.4 Koncepce krajiny a zelené infrastruktury
- A2.5 Koncepce dopravní infrastruktury

- A2.6 Koncepce technické infrastruktury
- A2.7 Pojmy navržených regulativů, regulace doplňkových prvků
- A2.8 Regulační podmínky bloků (ze všech kapitol A.2)
- A2.9 Etapizace, podmiňující investice
- B** Odůvodnění
 - B1 Historie, Podklady pro řešení
 - B2 Vztah k územně plánovací dokumentaci a územně plánovacím podkladům / Soulad s ÚPmB
 - B3 Vlastnické vztahy
 - B4 Odůvodnění navrženého podrobnějšího řešení (ze všech kapitol A.2)
 - B5 Vyhodnocení potřeby pozemků veřejné vybavenosti, zeleně.
 - B6 Bilance
 - B6 Vyhodnocení splnění požadavků zadání
 - B7 Zkratky a zavedené pojmy
 - B8 Zdroje
- C** Přílohy
 - Vizualizace návrhu urbanistického řešení (výkresu B02) ve 3D modelu - ptačí perspektiva
 - Zákresy do 3D modelu z vybraných relevantních míst pohledů
 - Charakteristické řezy (včetně technické infrastruktury a zeleně)
 - Schémata k navrženému podrobnému řešení, jeho odůvodnění
 - Ostatní navrhované varianty řešení
- b) Výkresová část**
- A** Návrh podrobnějšího řešení měřítko
 - A01 Hlavní výkres (návrh funkčního a prostorového využití pozemků) 1: 2000
 - A02 Krajina a zelená infrastruktura 1: 2000
 - A03 Dopravní infrastruktura (včetně dopravy v klidu), 1: 2000
(schémata profilů komunikací - lze příp. doložit v textové části C Přílohy)
 - A04.1 Technická infrastruktura - odkanalizování, zásobování vodou 1: 2000
 - A04.2 Technická infrastruktura - zásobování el. energií, sítě elektronických komunikací 1: 2000
 - A04.3 Technická infrastruktura - zásobování plynem 1: 2000
 - A05 Etapizace, podmiňující investice 1: 2000
- B** Odůvodnění návrhu:
 - B01 Urbanistické řešení 1: 2000
 - B02 Souhrnný výkres 1: 2000
- C** Analytická část:
 - C01 Širší vztahy
 - C02 Problémový výkres (včetně limitů využití území) 1: 2000
 - C03 Vlastnické vztahy 1: 2000
 - C04 ÚPmB (výřez) 1:10 000
- c) Dokladová část**
 - Záznamy z projednání se správcem technické infrastruktury
 - Záznamy z jednání s dotčenými subjekty
- d) Závěrečná prezentace dokončené ÚS + na CD/DVD/USB nosiči.**
- e) Požadovaný počet paré:**
 - Územní studie bude pro kontrolu odevzdána digitálně na CD/DVD/USB nosiči, nebo jiným způsobem dle dohody s pořizovatelem.
 - Územní studie bude po projednání v ZMB a odsouhlasení OÚPR MMB odevzdána 2x digitálně na CD/DVD/USB nosiči.

7.3 Průběh zpracování

- V průběhu zpracování požadujeme konání vstupního jednání (VJ) a minimálně tři výrobních výborů (VV). Případná konzultační jednání (KJ) lze svolat dle potřeby pořizovatele nebo zpracovatele. Výrobní výbory svolává pořizovatel po dohodě se zpracovatelem.
- VJ bude sloužit pro upřesnění požadavků a podkladů.
- VV se budou konat za účasti zástupců zpracovatele, OÚPR MMB, MČ Brno-Jehnice, MČ Brno-Ořešín, OD KÚ JMK, KAM a dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby a uvážení pořizovatele.
- 1.VV bude nad podklady pro řešení, rozpracovaným problémovým výkresem, výkresem širších vztahů a rozpracovaným návrhem výkresu dopravní obsluhy (požadovány varianty dopravní obsluhy) vč. vazeb do okolního území MČ.
- 2.VV bude nad návrhem v hlavním výkresu, výkresu dopravní infrastruktury a v rozpracovanosti nad všemi ostatními požadovanými výkresy včetně textové části.
- 3.VV bude před dokončením ÚS. Zpracovatel bude prezentovat všechny požadované výkresy a textovou část ve stavu před odevzdáním.
- Prezentace pro VV bude pořizovateli zaslána vždy minimálně 3 celé pracovní dny předem.
- Pořizovatel bude provádět zápisy z VJ, VV a KJ.
- V průběhu pořízení územní studie s ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV nebo v případě, že zpracovatel nebo pořizovatel bude potřebovat součinnost, svolá zpracovatel operativně interní KJ zaměřené na konkrétní problematiku. Na KJ budou přizváni účastníci dle potřeby řešené problematiky.
- S ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV nebo na základě nedostatků díla předaného ke kontrole může pořizovatel svolat v průběhu pořizování územní studie další VV.
- Pořizovatel převezme od zpracovatele ÚS předávacím protokolem až po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek.
- Po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek se bude případně konat po dohodě s pořizovatelem závěrečná prezentace dokončené studie.
- Výše uvedený požadovaný rozsah zpracování, členění a měřítko výkresů mohou být upraveny na základě vzájemné písemné dohody mezi pořizovatelem a zpracovatelem nebo zápisu z výrobního výboru v souvislosti s přehledností a účelností navržených jevů. Případné další požadavky na rozsah zpracování a obsah dokumentace územní studie a forma odevzdání budou upřesněny v průběhu zpracování na VV, KJ.
- Zpracovatel se bude na žádost pořizovatele účastnit projednání ÚS v orgánech města.
- Pořizovatel může zpracovatele vyzvat k úpravě návrhu ÚS vzešlé z projednání v orgánech města. S ohledem na rozsah úprav se smluvní strany dohodnou, zda bude hrazeno prostřednictvím hodinové sazby či dodatkem smlouvy.

8) Podklady pro řešení

8.1 Podklady předávané MMB (výřezy)

- Územní plán města Brna (ÚPmB) včetně textové části
- Digitální mapa města Brna (DMMB) – data z datového skladu MMB:
 - Katastrální mapa
 - Účelová mapa polohopisné situace
 - Stavební objekty IBO
 - Výškopis
 - Ortofotomapa města Brna
 - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
 - Inženýrské sítě (průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků)
 - 3D model budov, digitální model terénu

- Územně analytické podklady města Brna 2024
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat ÚAP
- Metodika pro zpracování územních studií 2025
- Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – stav a výhled (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – AQUATIS-DHI-JVP, 2021, 2022): A.2 Souhrnná zpráva; A.3 Koncepce rozvoje hospodaření se srážkovou vodou/modrozelené infrastruktury; 02-C-A2_TZ* - technická zpráva kmenové stoky C, 02-C-B.3.18* - hydrotechnické situace kmenové stoky C; 03-C-A.2_TZ - technická zpráva kmenové stoky C; 03-C-B.3.18* - hydrotechnické situace kmenové stoky C (soubory jsou ve formátech PDF, SHP, GDB, MXD, DOCX); stručný popis seskládání datových vrstev - Datovy_model_AGOMB.xlsx
- Generel odvodnění města Brna – část Vodovody (Pöry Environment, DHI, 2009)³: B.1 Souhrnná zpráva; B.2 vodovodní síť – výhledový stav - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B-2-V-1-3 Tabulky, výkresy: B.2.V.2 - 6.01/II, B.2.V.2 - 6.02/II;
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 2016)
- Plochy a koridory ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění ve znění ze dne 18. 4. 2025) – SHP; kompletní dokumentace – PDF (odkaz)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO)

8.2 Podklady externí

Usnesení ZMČ Brno-Ořešín ze dne 9.9.2024 ve věci ÚS, vč. Přílohy: Požadavky MČ Brno-Ořešín k zadání ÚS-02 Ořešín Klimešova-Jasná

8.3 Podklady dostupné na internetu:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9 (úplné znění ze dne 1.3.2025) https://www.ur.cz/media/cmpdwp0l/bro%C5%BEura_zpur_cz_202503.pdf
- Územní rozvojový plán https://vlada.gov.cz/assets/urad-vlady/uredni_deska/vpk_celek_2024_08_01_AR.pdf
- Politika architektury a stavební kultury ČR - Aktualizace 2022 (usnesení vlády ČR ze dne 4.1 2023, č.6) https://www.ur.cz/media/ffrczrkc/politika_architektury_a_stavebn%C3%AD_kultury_%C4%8Dr_aktualizace_2022_final.pdf
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Brno (2020) https://www.bрно.cz/documents/20121/187766/PZKO_aglomerace_Bрно_2020.pdf/d5f5a62e-8130-1908-3e9d-32baab27756b
- Hlukové mapy 2022 <https://geoportal.mzcr.cz/shm/?locale=cs>
- Aktualizace Územní energetické koncepce statutárního města Brna na roky 2024 – 2028 <https://www.bрно.cz/w/oddeleni-mestske-energetiky>
- Průzkum maloobchodní sítě Brna 2021 (Kancelář architekta města, p.o.) <https://webmaps.kambrno.cz/maloobchod/>
- Mapa městské zeleně <https://gis.bрно.cz/mapa/mestska-zelen/>
- Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy). <https://dokumenty.bрно.cz/?strana=1&rok=2024&typDokumentu=N&platnost=PLATNE#/dokument/4375>
- Strojově čitelný formát územní studie (MMR ČR) [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Strojově čitelný formát územní studie](https://www.mmr.cz/ministerstvo-pro-mistni-rozvoj-cr-strojove-citeln%C3%AD-form%C3%A1t-%C3%ADzemn%C3%AD-studie)

³ S ohledem na skutečnost, že je připravována nová územní studie Generel odvodnění města Brna – část Vodovody, informace z podkladu Generelu odvodnění města Brna budou případně aktualizovány.

- Národní geoportál územního plánování, Příručka – Validátor (verze 1.6 z 30.5.2025)
https://uzemniplanovani.gov.cz/documents/d/guest/ngup_validator_v1-0

9) Seznam příloh Zadání

č.. 1 - Vymezení řešeného území nad ÚPmB, výřez z výkresu č.2.1, Hlavní výkres

Zpracoval: Ing. arch. Hana Humpolíková a kolektiv pracovníků OÚPR MMB

Datum: srpen 2025

Zadání územní studie je ověřeno podpisem.

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

Územní plán města Brna Hlavní výkres

----- vymezení řešeného území ÚS Ořešín Klimešova - Jasná (ÚS-02)

