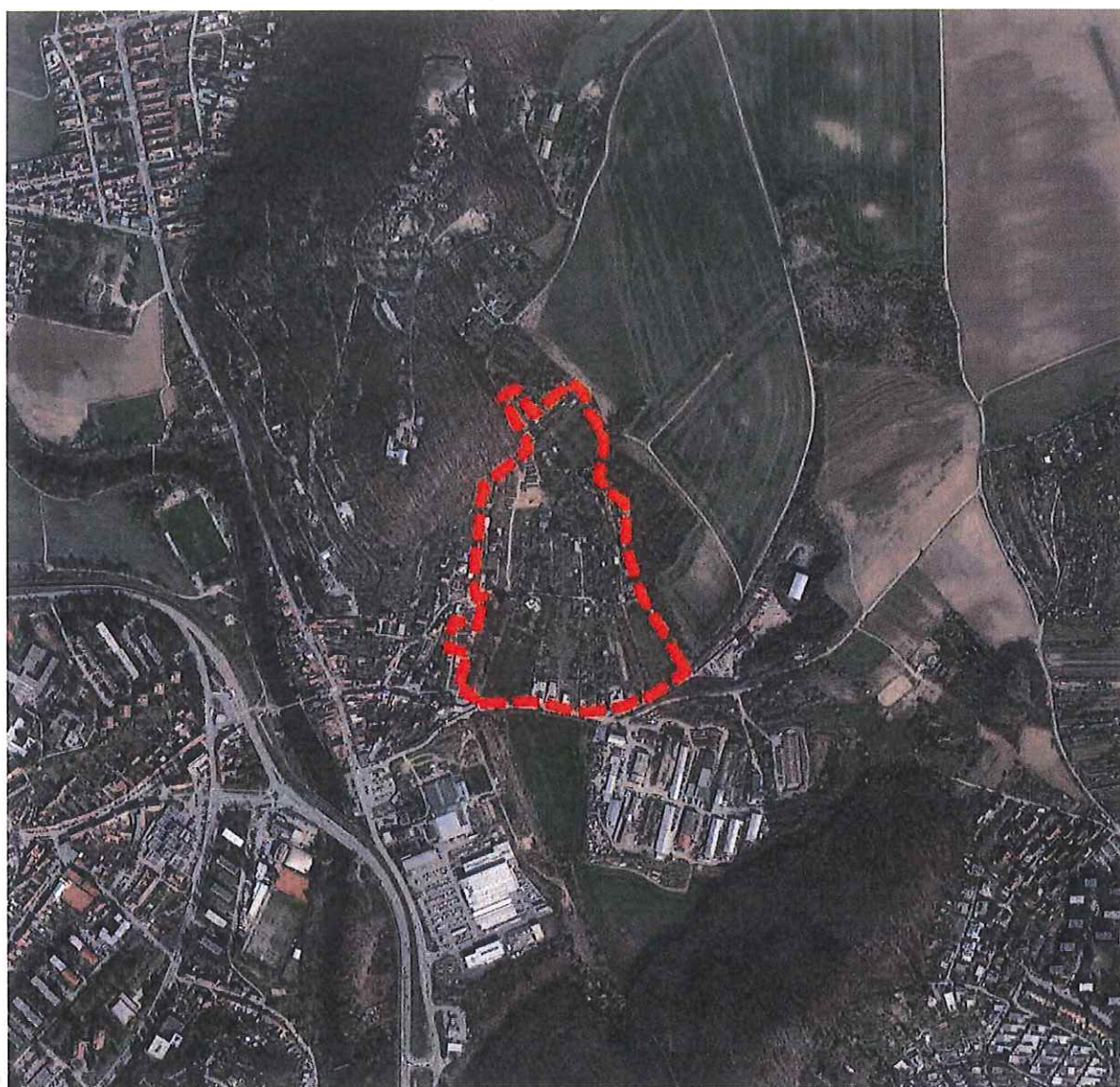


ZADÁNÍ

ÚS Komín Pod Mniší horou

(Podmínka zpracování územní studie vymezená v ÚPmB: ÚS-06)

Zákres řešeného území



OÚPR MMB (listopad 2025)

Identifikační údaje:

MČ: Brno-Komín, Brno-Bystrc
k.ú.: Komín, Bystrc
výměra: 12,56 ha
rozvojová lokalita: Kn-4 Pod Mniší horou

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. Vztah k platné ÚPD
 - 5.2. Vztah k platným ÚPP
- 6) Požadavky na řešení ÚS
 - 6.1 Analytická část
 - 6.2 Návrhová část
 - Funkční a prostorové uspořádání
 - Požadavky na návrh veřejné infrastruktury
 - Technická infrastruktura
 - Zelená infrastruktura
 - Veřejná prostranství
 - 6.3 Požadavky na zpracování odůvodnění
- 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

Zkratky:

BI = bydlení individuální
DMMB = digitální mapa města Brna
DTMB = digitální technická mapa města Brna
EÚP = evidence územního plánování
GOMB = Generel odvodnění města Brna
IAD = individuální automobilová doprava
IBO = identifikační bod objekt
k.ú. = katastrální území
KAM = Kancelář architekta města Brno p.o.
KJ = konzultační jednání
MČ = městská část
MHD = městská hromadná doprava
MMB = Magistrát města Brna
MPR = Městská památková rezervace
OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
OOP = opatření obecné povahy
OP = ochranné pásmo
OZV = obecně závazná vyhláška
OŽP = odbor životního prostředí
parc. č. = parcela číslo
PÚR = Politika územního rozvoje
RS = regulační stanice
PZPR = plán pro zvládání povodňových rizik
RL = rozvojová lokalita
RZV= rozdílný způsob využití
SMB = statutární město Brno
STL = středotlaký
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 podklady
ÚR = územní rozhodnutí
ÚRP = Územní rozvojový plán
ÚS = územní studie
ÚSES = územní systém ekologické stability
VHD = veřejná hromadná doprava
VJ = vstupní jednání
VN = vysoké napětí
VPO = veřejně prospěšné opatření
VPS = veřejně prospěšné stavby
VTL = vysokotlaký
VV = výrobní výbor
vyhláška č. 157/2024 Sb. = Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
ZK = zeleň krajinná
ZMB = Zastupitelstvo města Brna
ZPF = zemědělský půdní fond
ZÚR JMK = Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

1) Důvody pro pořízení územní studie

ÚS je pořizována na základě požadavku stanoveného ÚPmB v kapitole 12.

2) Cíle územní studie

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

- rozvíjet rezidenční charakter s nízkopodlažní zástavbou rodinných domů na plochách zahrádek při umísťování zástavby podél komunikací
- prověřit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím a vymezit plochy pro obslužné komunikace
- zohlednit návaznost na zastavěné území a přilehlé plochy zeleně krajinné
- prověřit umístění veřejných prostranství a jejich charakter

Pro zadání všech územních studií, které ÚPmB ukládá pořídit, 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.

Pořizovatel výše uvedené podmínky ÚPmB pro pořízení ÚS naplnil tím, že zpracoval zadání ÚS, které na předmětné podmínky reflektuje v příslušných kapitolách požadavků na řešení ÚS; v případě chráněných zájmů zvláštními právními předpisy, pak v zadání ÚS konkretizoval požadavky na jejich zohlednění a to s ohledem na zjištěné údaje vztahující se k danému území (ochrana veřejného zdraví – hluk, ovzduší, ochrana přírody a krajiny, ochrana vod a ochrana před povodněmi, ochrana památek a další) a v návaznosti na navrhovaná opatření ve Vyhodnocení vlivů do ÚPmB, která již byla zpracována v závazné části ÚPmB

Výsledkem ÚS je prověřené řešení promítnout do funkční a prostorové regulace území v podrobnosti na jednotlivé pozemky, které bude souladné a bude zpodrobňovat plochy s rozdílným způsobem využití v ÚPmB.

3) Účel územní studie

Územní studie bude sloužit pro rozhodování v území.

4) Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází v městských částech Brno - Komín a Brno - Bystrc. Rozsah řešeného území je 12,56 ha.

Řešené území je vymezeno:

Ze západní strany stávající zástavbou, ze severní strany areálem zoologické zahrady. Na části severní strany a z východní strany řešeného území plochami krajinné zeleně. Z jižní část území komunikací v ul. Palcary.

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

Dne 29. 10. 2024 nabyl účinnost první územní rozvojový plán. V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy a koridory sledovaných záměrů.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Dne 26. 10. 2024 nabyla účinnost krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1, 2, 3a a 3b. V ZÚR JMK je v řešeném území vymezený koridor územního systému ekologické stability (USES) RK 1471, který je ÚPmB zpřesněn a vymezen plochami s RZV ZK – zeleň krajinná umístěnými v navazujícím území.

Dne 18. 4. 2025 nabyla účinnosti Aktualizace č.4, která uvádí do souladu záměry vyplývající z PÚR. Řešeného území se tato aktualizace netýká.

Územní plán města Brna (ÚPmB)

Z jednotlivých výkresů pro řešené území vyplývá:

výkres 1.0 Základní členění území:

rozsah vymezené územní studie US.06

výkres 2.1 Hlavní výkres:

funkční a prostorové využití:

- plocha přestavby P.320 – plochy změn s RZV BI.R1 - bydlení individuální se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou 1 (3-7m)
 - BI.R1 - plochy změn s RZV bydlení individuální se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou 1 (3-7m)
 - PU - plochy změn s RZV veřejná prostranství všeobecná
- rozvojová lokalita Kn-4 (viz. Příloha č.2 Zadání)

výkres 2.2 Koncepce uspořádání krajiny:

severní okraj řešeného území je součástí vymezeného pohledově významného území č. 22. Mniší hora.

výkres 2.5 Zásobování vodou:

při jižním okraji řešeného území je veden stávající hlavní vodovodní řad.

výkres 2.6 Zásobování plynem:

při východním okraji řešeného území je navržen STL plynovod PL -153 výstup RS ZD Komín - doplnění plynovodní sítě pro lokalitu Pod Mniší horou a Zoologická zahrada. V navazujícím území pod jižním okrajem řešeného území je veden stávající VTL plynovod, je navržena jeho přeložka PL-163 VTL plynovod – propojení stávajícího VTL plynovodu s RS ZD Komín a dále je navržena VTL/STL regulační stanice plynu PL-1 „RS 2 000 ZD Komín“.

výkres 2.8 Zásobování el. energií:

podél jižního okraje řešeného území prochází stávající hlavní trasy nadzemního a podzemního vedení VN a návrhová trasa podzemního vedení VN (EL-116), severní část je dotčena hlavní trasou nadzemního vedení VN.

výkres 5.0 Urbanistická koncepce – schéma:

je řešené území vymezeno jako součást zóny se shodným charakterem Z4.8 Pod Mniší horou, typ zóny - příměstská rezidenční zástavba (viz. Příloha č.3 Zadání).

Dle textové části pro řešené území dále platí:

Kap. 6.2. – obecná podmínka využití:

- 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.

5.2 Vztah k platným ÚPP

Řešené území je z pohledu ÚPP dotčeno:

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 bylo 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 bylo 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.

Územní studie slouží pro rozhodování v území.

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 a zemědělská půda I. a II. třídy ochrany
- v navazujícím území je významný stávající areál ZOO Brno

Limity využití území:

- technická infrastruktura - ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN, bezpečnostní pásmo plynovodu VTL
- dopravní infrastruktura – vybraná ochranná pásma letišť, heliportů a leteckých staveb
- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

- plochy s RZV - Plochy bydlení BI
- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany
- biocentrum a biokoridor v navazujícím území

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

6) Požadavky na řešení ÚS

Hlavním problémem lokality je dopravní obslužnost vymezeného území pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, od kterého závisí vlastní využití území. Z tohoto důvodu bude zpracování Analytické části ÚS především soustředěno na analýzu možnosti vstupů do území a jeho dopravní obsluhu a prostupnost.

6.1 Analytická část

- Zpracujte výkres širších a vlastnických vztahů v území.
- Zpracujte problémový výkres, ve kterém zohledněte a analyzujte:
 - Limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP, ze stavu širšího využití území a vazeb do okolního území, hodnoty, limity, informace a záměry vztahujících se k danému území včetně dalších možných zjištění zpracovatele.
 - V rámci analytické části ÚS budou provedeny doplňující průzkumy a rozborů pro ověření a doplnění obsahu aktuálních ÚAP v rozsahu nezbytném pro zpracování jejího návrhu.

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.

- Vstupy do území, dopravní obsluhu a prostupnost území dle stávajícího stavu (stávající vstupy, kapacity, organizaci dopravy).
- V rozsahu řešeného území vyznačte již stavebně využitá pozemky, s rodinnými domy, příp. povolené záměry, vč., místa jejich dopravního napojení na veřejnou komunikaci. Analyzujte, zda způsobují omezení pro základní dopravní obslužnost vymezenou v ÚPmB.
- Dle zjištěných skutečností definujte základní parametry využití návrhových ploch.
- Problémy popište v textové části, proveďte jejich vyhodnocení a zpracujte závěr.

6.2 Návrhová část

Funkční a prostorové uspořádání

S ohledem na závěry vyplývající z analytické části ohledně možnosti dopravní obsluhy území navrhnete způsob zástavby rodinnými domy.

Navrhnete funkční využití jednotlivých pozemků a stanovte k nim podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně staveb veřejné infrastruktury:

- Návrh řešení zpracujte tak, aby reagoval na údaje a problémy zjištěné a identifikované v analytické části ÚS.
- Při návrhu řešení zohledněte chráněné zájmy zvláštními právními předpisy a naplnění zákonných náležitostí ochrany těchto chráněných zájmů, pokud budou v řešeném území identifikovány. V případě, že jsou již ÚPmB stanoveny konkrétní podmínky pro jejich řešení v ÚS nebo jsou již ÚPmB ošetřeny v obecných podmínkách využití či kartách lokalit s ohledem na navrhovaná opatření vyplývající z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pak tyto chráněné zájmy řešte v souladu s regulativy ÚPmB.
- Proveďte a navrhnete pozemky pro umístění veřejných prostranství a jejich charakter.
- Zpodrobněte funkční regulaci využití pozemků, tj. omezte případně další způsoby využití, které jsou pro plochy BI dané územním plánem,
- Proveďte a upřesněte rozsah a umístění veřejných prostranství v parametrech, odpovídajících navržené intenzitě využití území
- Regulační podmínky pro zástavbu navrhnete tak, aby bylo možné dodržet stanovené procentuální zastoupení zeleně dle regulativů ÚPmB. Na pozemcích pro zástavbu navrhnete vhodné umístění zeleně.
- Pro funkční využití jednotlivých pozemků navrhnete prostorovou regulaci (stavební čáry, stavební hranice, okótujte je ve vazbě na vymezené pozemky veřejných prostranství).
- Zohledněte návaznost na zastavěné území a přilehlé plochy zeleně
- Dle navrženého způsobu zástavby stanovte bilanci zatížení řešeného území (tabulková část).

Požadavky na návrh veřejné infrastruktury:

Dopravní infrastruktura

- Vyřešte napojení na dopravní infrastrukturu s využitím prodloužení stávajících ulic a s důrazem na prostupnost územím.
- Návrh řešení páteřních komunikací doložte podélnými profily komunikací.
- Vyhodnoťte dostupnost obsluhy území VHD.
- Vyřešte propojení řešeného území na systém cyklistických a pěších tras v navazujícím území.

Technická infrastruktura

- Navrhnete koncepci a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. V případě potřeby stanovte podmiňující investice; navrhnete nezbytné rekonstrukce a přeložky.
- Stanovte bilanci jednotlivých druhů médií.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury (odkanalizování, zásobování vodou, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, sítě elektronických komunikací) projednávejte průběžně s příslušnými

správcí a do návrhu ÚS zpracujte jejich připomínky. Projednání bude písemně doloženo.

- Zohledněte návrhové trasy sítě technické infrastruktury vyplývající z ÚPmB - zejména návrhovou trasu podzemního vedení VN EL-116 při ul. Palcary, zpřesněte vedení návrhové trasy STL plynovodu PL-153 (je navržen i pro zásobování navazující lokality Kn-6) včetně zohlednění související návrhové VTL/STL regulační stanice plynu PL-1 a souvisejícího VTL plynovodu PL-163
- Při návrhu systémů technické infrastruktury respektujte záměry v území, v rámci kterých je technická infrastruktura podrobněji řešena.
- Zásobování vodou a odkanalizování území řešte v souladu s požadavky uvedenými v Generelu odvodnění města Brna, Aktualizaci a správě Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace.
- Vyhodnoťte dostupnost stávajících míst pro ukládání separovaného odpadu, v případě potřeby navrhnete nové umístění v rámci řešeného území, které konzultujte v rámci zpracování studie s OŽP MMB.

Zelená infrastruktura

- Řešte prvky sídelní zeleně s logickými provozními a kompozičními vazbami na urbanistickou koncepci řešeného území a navazující území krajinné zeleně.
- Prověřte umístění stromořadí v souladu s Výrokovou částí ÚPmB.
- Prověřte možnost řešení ploch zeleně v doplňkové funkci, zejména s ohledem na zmírnění dopadů klimatických změn, prevenci vzniku tepelného ostrova, ochranu kvality ovzduší apod.
- Prvky zelené infrastruktury řešte s ohledem na potřebu uplatnění principů hospodaření s dešťovou vodou.

Ostatní požadavky

- Návrh řešení zpracujte v souladu s nařízením SMB č.14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).
- Doložte vyhodnocení ke splnění jednotlivých požadavků zadání; v samostatné podkapitole doložte způsob naplnění podmínek stanovených v textové části kap. 12 výroku ÚPmB pro pořízení ÚS, které pořizovatel uvedl v textové části kap. 2 zadání ÚS a v jednotlivých kapitolách zadání pak stanovil požadavky na jejich zohlednění při návrhu řešení ÚS.
- Zvažte účelnost etapizace stavebního využití pozemků v plochách BI ve vazbě na nezbytné vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- Respektujte požadavky ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Návrh řešení koordinujte s investičním záměrem „Pěší prostupnost v lokalitě Pod Mniší horou“ na části pozemků p.č. 1604/1 a 1605/1 v k.ú. Bystrc a p.č. 3054/1 v k.ú. Komín.
- Návrh řešení vyhodnoťte ve vztahu k evidované dispozici MO MMB ve věci návrh fyzické osoby na propachtování pozemků p.č. 3115/2, 3116/2 a části pozemku p.č. 3054/1 v k.ú. Komín.
- 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.

6.3 Požadavky na zpracování odůvodnění

- Navržené regulativy odůvodněte možným návrhem zástavby do urbanistického výkresu.
- Pro navržené řešení doplňte bilance (zpřesňující bilance uváděné v kartě Odůvodnění RL) ÚPmB nárůstu obyvatel, pracovních míst, uživatelů a celkové zatížení území doložte v tabulkové části ÚS.
- Doložte návrh řešení vložení návrhu do 3D modelu budov a zobrazením pohledů z relevantních míst pohledů.

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, vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a aktuálním pokynem ke Strojově čitelnému formátu územní studie včetně aktuální platné verze Příručky - Validátor na Národním geoportálu územního plánování. Předějte protokol o správnosti dat z validátoru na Národním geoportálu územního plánování.
- Na všech součástech územní studie (rozpisky na deskách, titulní strana výkresové i textové části) uveďte číslo smlouvy o dílo a kód EÚP.
- 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 regulatorní 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 předějte 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 měřítcích výkresů.
- Předějte soubor metadat ve formátu XML dle vzorového metadatového souboru a popisu jeho struktury zveřejněného Ministerstvem pro místní rozvoj.
- Na CD/DVD/USB nosičích (2ks) 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. 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.
- Doplnkové výkresy (řezy, vizualizace, axonometrie apod.), které nelze odevzdat v podobě usazených rastrů, předějte jako součást textové části.

7.2 Rozsah zpracování

a) Textová část

Titulní strana (název ÚS, datum)

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

Obsah textové a grafické části

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 podrobného 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
 - A2.8 Regulační podmínky bloků
 - 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 navrhovaného podrobnějšího řešení
 - B5 Vyhodnocení potřeby pozemků veřejné vybavenosti a zeleně
 - B6 Bilance
 - B7.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání
 - B7.2 Vyhodnocení naplnění podmínek stanovených v textové části kap. 12 výroku ÚPmB pro pořízení ÚS, které pořizovatel uvedl v kap. 2 zadání ÚS
 - B8 Zkratky a zavedené pojmy
 - B9 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 |
| - | A1 Hlavní výkres | 1: 2000 |
| - | A2 Krajina a zelená infrastruktura | 1: 2000 |
| - | A3 Dopravní infrastruktura (včetně dopravy v klidu),
(schémata profilů komunikací - lze příp. doložit v textové části C Přílohy) | 1: 2000 |
| - | A4.1 Technická infrastruktura - odkanalizování, zásobování vodou | 1: 2000 |
| - | A4.2 Technická infrastruktura - zásobování el. energií, sítě elektronických komunikací | 1: 2000 |
| - | A4.3 Technická infrastruktura - zásobování plynem | 1: 2000 |
| - | A5 Etapizace, podmiňující investice | 1: 2000 |
| B | Odůvodnění | |
| - | B1 Urbanistické řešení – možný způsob zastavění | 1: 2000 |
| C | Analýza | |
| - | C1 Širší vztahy | |
| - | C2 Problémový výkres (včetně limitů využití území) | 1: 2000 |
| - | C3 Vlastnické vztahy | 1: 2000 |
| - | C4 ÚPmB (výřez) | 1:10 000 |

c) Dokladová část

- Záznamy z projednání se správcí 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.

7.3 Průběh zpracování

- Před započatím prací se bude konat vstupní jednání (VJ) pro upřesnění požadavků a podkladů.
- V průběhu zpracování ÚS proběhnou minimálně čtyři výrobních výbory (VV) a případná konzultační jednání (KJ) dle potřeby pořizovatele nebo zpracovatele.
- Výrobní výbory svolává pořizovatel po dohodě se zpracovatelem a budou se konat za účasti MČ Brno-Komín, MČ Brno-Bystrc, zainteresovaných subjektů dle potřeby a zvážení pořizovatele (především MO MMB a Zoo Brno a stanice zájmových činností, p.o.).
- 1.VV bude nad podklady pro řešení, výkresem širších vztahů, rozpracovaným problémovým výkresem, a rozpracovaným návrhem obsluhy území.
- 2.VV bude nad vyhodnocením analytické části včetně zjištěných závěrů.
- 3.VV bude nad řešením urbanistického výkresu a v rozpracovanosti nad všemi ostatními požadovanými výkresy včetně textové části.
- 4.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.
- 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.
- Na konci každého VV se dopřesní rozsah díla, které bude předloženo na následující VV, případně orientační termíny na jejich konání tak, aby MČ i dotčené subjekty (odbory MMB, správci sítí) mohli uplatnit v průběhu VV svoje připomínky.
- Pořizovatel bude provádět zápisy z VJ, VV a KJ.
- Po výsledné kontrole a zpracování uplatněných připomínek se bude případně konat po dohodě s pořizovatelem závěrečná prezentace dokončené studie.
- Výše uvedený požadovaný rozsah zpracování, členění a měřítka výkresů (v kap. 7.2 viz výše) 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.
- V případě požadavků ZMB na dopracování ÚS bude se zpracovatelem uzavřen dodatek smlouvy o dílo.

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
- Územní studie Komín, Palcary – jih (Ing. arch. Jenčková, 2022)
- 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-B-A2_TZ* - technická zpráva kmenové stoky B, 02-B-B.3.17* - hydrotechnická situace kmenové stoky B; 03-B-A.2_TZ - technická zpráva kmenové stoky B; 03-B-B.3.17* - hydrotechnická situace kmenové stoky B (soubory jsou ve formátech PDF, SHP, GDB, MXD, DOCX); stručný popis seskládání datových vrstev - Datovy_model_AGOMB.xlsx
- Generel odvodnění města Brna – část Vodovody (Pöyry Environment, DHI, 2009)²: 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 - 6.15/II, B.2.V.2 - 6.16/II, Přehledná situace vodovodní sítě s vyznačením hydrantů – výhledový stav – B.3.2.-2, Přehledná situace dosahu hydrantů (II. varianta) B.3.2.-3-II, B-3-1 Textová část
- Plochy a koridory ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (SHP), PDF – odkaz (kompletní dokumentace)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO, 2024)
- Vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování a známé záměry v řešeném území
- Jiné podklady:
 - Urbanistická studie Mniší hora – Chochola (Ing. arch. Mencl, 2006)
 - RP MČ Komín (Atelier DoS, 1998)
 - ÚPP Rekreační zóna Svratecké údolí (Fixel, Pech, 2004)
 - Vyhodnocení zahrádkářských lokalit na území m. Brna (AGERIS, 2006)
 - Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Pech, 2018)

8.2 Podklady externí mimo MMB

8.3 Podklady dostupné na internetu:

- Hlukové mapy 2022
<https://geoportal.mzcr.cz/shm/?locale=cs>
- Aktualizace Územní energetické koncepce statutárního města Brna na roky 2024 – 2028
<https://www.brno.cz/w/oddeleni-mestske-energetiky>
- Mapa městské zeleně

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.

<https://gis.brno.cz/mapa/mestska-zelen/>

- Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).

<https://dokumenty.brno.cz/?strana=1&rok=2024&typDokumentu=N&platnost=PLATNE#/dokument/4375>

9) Seznam příloh Zadání

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

Č. 2 - Karta lokality Kn-4 Pod Mniší horou (textová část výroku i odůvodnění)

Č. 3 - Karta zóny Z4.8 Pod Mniší horou (textová část výroku i odůvodnění)

Zpracoval: Ing. Matoušek a kolektiv pracovníků OÚPR MMB

Datum: listopad 2025

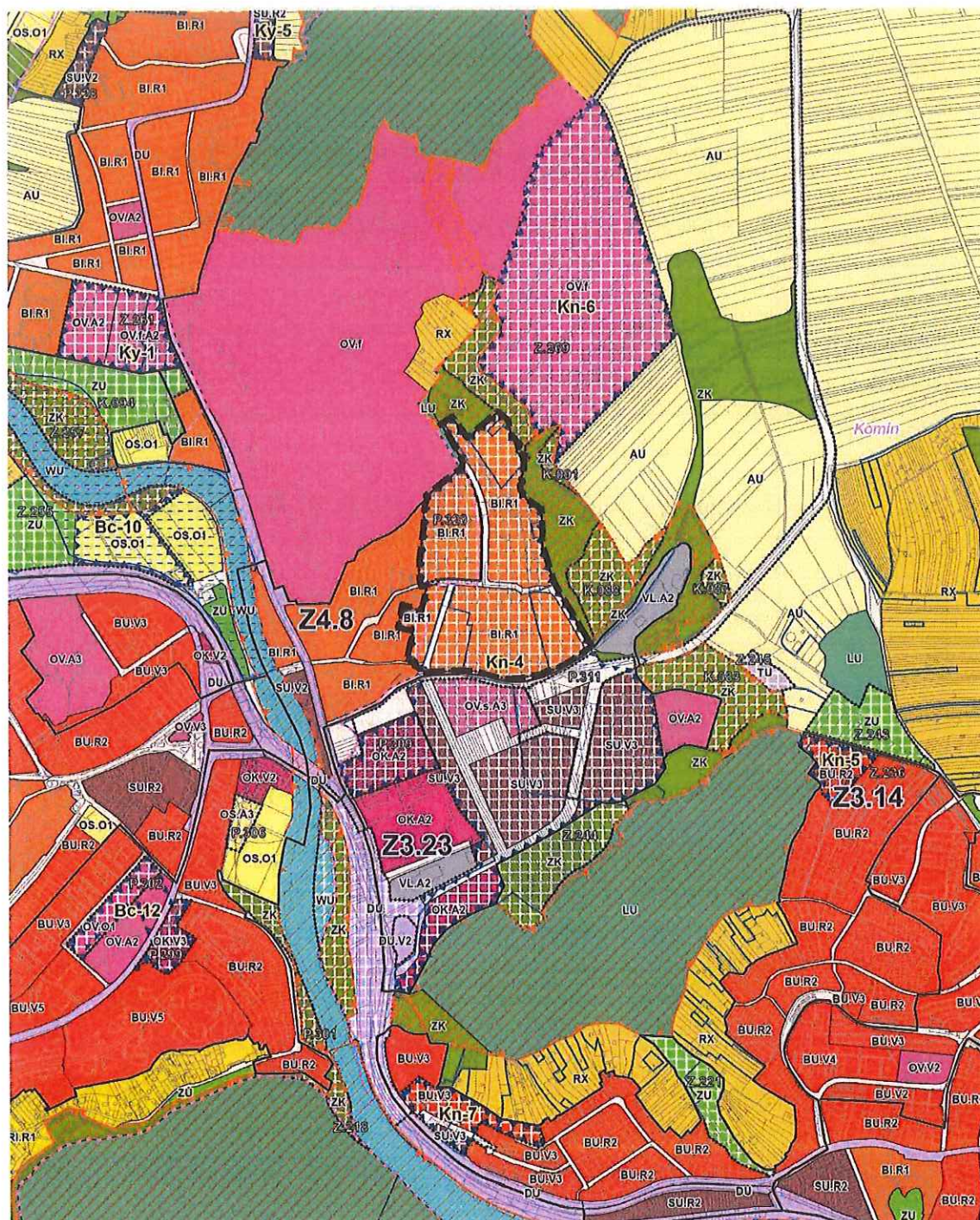
Zadání územní studie je ověřeno podpisem.

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

Územní plán města Brna Hlavní výkres

----- vymezení řešeného území ÚS Komin Pod Mniší horou (ÚS-06)

1 : 10 000



Příloha č. 2 - Karta lokality Kn-4 Pod Mniší horou (textová část výroku i odůvodnění)

K M

B | R | N | O

Kn-4 Pod Mniší horou	
Charakteristika lokality	Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby, bydlení v rodinných domech, rozvoj veřejné a komerční vybavenosti,
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- zajistit propustnost z areálu UNI HOBBY východně do nově navržené lokality - v západní ploše SU,V3 v části při ulici Palcary naproti ploše OV.s.A3 je podmínka umístění mateřské školy Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území lokality Kn-4 je zpracování územních studií ÚS-06 ÚS Komín Pod Mniší horou.
Veřejná vybavenost	Je navržena plocha pro umístění školských zařízení (ZŠ, MŠ).
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	
Doprava	
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhových sítí a umístěním RS ZD Komín.
Teplo	---
El. Energie	Řešení lokality koordinovat s umístěním trafostanice 110/22 kV – BKM a s vedením návrhové sítě.
Spoje	---
PPO	Při plánování využití je u části lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP,

Kn-4 Pod Mniší horou	
Funkční a prostorové využití	BI.R1, SU.V3, OK.A2, OV.s.A3
Současný stav území	<i>V současnosti je severní část lokality využívána jako zahrádkářská osada, v jižní části je bývalé JZD, které je částečně využíváno dílčími subjekty. Zbytek lokality je obdělávána zemědělská půda a část skladu stávajícího zahradnictví.</i>
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	<i>Lokalita řeší polyfunkční rozvoj na kraji městské části a zastavěného území. V části lokality je uložena územní studie. Studie pro severní část území prověří rozvoj rezidenčního charakteru s nízkopodlažní zástavbou (rodinné domy) na plochách zahrádkářské osady při umísťování zástavby podél komunikací, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, s důrazem na prostupnost územím a vymezení plochy pro obslužné komunikace, návaznost na zastavěné území a přilehlé plochy zeleně krajinné a také prověří vymezení veřejného prostranství a jeho charakter.</i> <i>Část lokality je zpracována podle schválené územní studie ÚS Komín, Palcary – jih (Ing. arch. Jenčková, 2023). Územní studie prověřila nové využití bývalého zemědělského areálu sousedícího s rozvojovou lokalitou a optimální využití navazujícího území, dále studie řešila možnost přeložek vedení technické infrastruktury v jižní části lokality za účelem umožnění výstavby a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. V jižní části lokality je vymezena při ulici Palcary plocha smíšená obytná všeobecná, v rámci které je v její západní části stanovena podmínka umístění mateřské školy s ohledem na zajištění dostatečné kapacity veřejné vybavenosti ve vztahu s nárůstem nových obyvatel.</i>
Veřejná vybavenost	<i>V jižní části lokality je vymezena plocha občanského vybavení veřejného se specifikací pro školství, která bude podmínkou pro fungování veřejné vybavenosti v území. V západní části plochy smíšené obytné všeobecné je podmínka umístění mateřské školy.</i>
Veřejná prostranství	<i>Lokalita je obklopena volnou přírodou a lesy, z tohoto důvodu není nutné vymezovat veřejná prostranství nad rámec pořízované územní studie, tuto funkci plní právě okolní příroda.</i>
Sídelní zeleň	<i>Provázat prvky sídelní zeleně s hospodařením s dešťovou vodou.</i>
Doprava	
Technická infrastruktura	<i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i> - vybudování celého nového systému odvodnění rozvojové lokality - napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci BIA, BI09 - odvedení dešťových vod do stávající a nové dešťové kanalizace, dále do Svatky <i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i> <i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 3.0, 3.3.</i> <i>Plyn – pro zásobování oblasti se navrhuje vybudovat v místě bývalé regulační stanice ZD Komín, RS 2000 a z ní zásobovat středotlakým plynovodem celou oblast.</i> <i>Danou lokalitou prochází VTL plynovod DN 400 obchvat Bmo-západ, který nelze vymístit. Je navržena přeložka tohoto plynovodu v rámci lokality.</i>

	<i>El. energie – Zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající D5 napájené převážně z MEY, BKM. Nadzemní vedení 110 kV nutno respektovat. Pro dostavbu lokality do plného rozsahu bude D5 nutno posílit vybudováním transformace 110/22 kV – BKM.</i>
ZPF	<i>V návrhu nového ÚPmB se lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území.</i> <i>Téměř celá lokalita je součástí půd ZPF, ty sestávají z mnoha pozemků rozdílného druhu (orná půda, zahrada) a nacházejí se na půdách I., II., III., IV. a V. třídy ochrany. Při severovýchodní hranici lokality se nachází několik pozemků bez stanovení třídy ochrany.</i> <i>Řešená lokalita je velmi rozsáhlá a již v dosavadním ÚPmB byla určena k zástavbě. V současné době je severní část lokality převážně zastavěna rodinnými domy a rekreačními objekty propsanými v katastru nemovitostí. K hranici jižní strany lokality pak přiléhají stávající výrobní areály, takéž registrovány v katastru nemovitostí, z nichž jeden je přímo součástí řešené lokality. V daném případě je třeba uvést že (prozatím) nezastavěné, zemědělsky využívané pozemky ZPF jsou spíše rozsáhlými prolukami ve stávající zástavbě a jejich dostavbou dojde k logickému doplnění a sjednocení celé lokality Pod Mniší horou. Pokud se jedná o plochy veřejných prostranství všeobecných, ty jsou vymezeny za účelem zajištění potřebné dopravní obsluhy lokality a dopravního napojení na stávající komunikace. V daném případě jsou tedy uvedené plochy veřejných prostranství všeobecných převažujícím veřejným zájmem nad ochranou půd ZPF.</i> <i>Ve veřejném zájmu dochází k využití zastavěného území a stávající dopravní a technické infrastruktury, dále viz kapitola Odůvodnění 10.1.17.</i> <i>Z hlediska ochrany ZPF se jedná o nejvýhodnější řešení, kdy se jedná o zábory zbytkových ploch ZPF uvnitř zastavěného území nebo na něj navazujících. Zastavěním ploch nebude negativně ovlivněno hospodaření na plochách ZPF, ani nebudou přerušeny zemědělské cesty nebo zhoršeny hydrologické poměry.</i>
PUPFL	<i>V dané lokalitě se nenacházejí PUPFL.</i>
ÚSES/PPD - info	<i>Lokalita těsně přiléhá k RBK 1471/K4, LBC 1471/C4, RBK 1471/K5, RBK 1471/K6 a v blízkosti se nachází LBC 1471/C5.</i> <i>Lokalita nebo její část se nachází v záplavovém území Q100.</i> <i>Aktuální mapy povodňových rizik a ohrožení, které vyjadřují míru nebezpečí a rizika během povodní, jsou dostupné na https://cds.mzp.cz/. Komplexní ochrana lokality před povodněmi bude zajištěna po realizaci protipovodňových opatření vymezených k tomuto účelu ve výkresu č. 4 Koncepce protipovodňové ochrany.</i>
VPS/VPO - info	<i>Ano – Dopravní infrastruktura, Technická infrastruktura</i>
ÚS/RP - info	<i>Požadavek na pořízení územní studie (ÚS-06).</i>
Dosavadní ÚPmB	<i>Dle platného ÚPmB se řešená lokalita nachází zčásti vně a zčásti uvnitř zastavěného území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavebními návrhovými plochami bydlení čistého, stavební stabilizovanou plochou bydlení čistého, stavebními návrhovými plochami pracovních aktivit – ploch pro výrobu, stavebními stabilizovanými plochami pracovních aktivit – plochou pro zemědělskou výrobu, stavebními stabilizovanými smíšenými plochami výroby a služeb, stavebními návrhovými smíšenými plochami výroby a služeb, nestavební volnou stabilizovanou plochou s objekty pro individuální rekreaci, nestavební volnou stabilizovanou plochou krajinné zeleně – všeobecné, nestavební volnou stabilizovanou plochou ZPF a plochami komunikací a prostranství místního významu.</i>

Významné limity	<i>OP nadzemního vedení VVN, BP VTL plynovodu, Q₁₀₀, OP letiště – vzletový koridor, Území s archeologickými nálezy I</i>
Použité podklady	<i>ÚS Komin, Palcary – jih (Ing. arch. Jenčková, 2022)</i>
Výměra lokality	<i>25,35 ha</i>
Počet obyvatel	<i>1981 obyvatel</i>
Pracovní příležitosti	<i>1619 pracovníků</i>

Příloha č. 3 - Karta zóny Z4.8 Pod Mniší horou (textová část výroku i odůvodnění)

B | R | N | O

K < M

Z4.8 Pod Mniší horou	
Typ zóny	Příměstská residenční zástavba
Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj	- 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 přístupnost tohoto rozhraní pro pěši - chránit a rozvíjet ná břehů řeky Svatky, zpřístupňovat koryto řeky

Z4.8 Pod Mniší horou	
Typ zóny	Příměstská residenční zástavba
Východiska řešení a odůvodnění	Zóna je vymezena nad zástavbou uspořádanou podél ulice U Zoologické zahrady, od které se oddělují ulice Kominská a Pod Mniší horou, které jsou postupně obestavovány nescurodou zástavbou rodinných domů, často umístěných ve druhých řadách, což je reliktem parcelace bývalých humen, později zahrádkářských osad. Veřejná prostranství, včetně těch, které nejsou jasně prostorově vymezené, nabízejí možnost k posílení jejich základních funkcí, kterými je bezpečný pohyb pěších, možnost krátkodobého pobytu, prostor pro sklení zeleň apod. Součástí veřejných prostranství jsou i místa pro individuální automobilovou dopravu, zejména dopravu v křídle, která by však neměla převážet nad funkcemi ostatními. Jednotlivá veřejná prostranství jsou definována nejen prostorově, ale i například významově, a to zejména ve vazbě na konkrétní lokalitu, strukturu, typ a objem zástavby. Souhrnem těchto charakteristik je tvořena určitá identita místa, která ve svých cenných rysech má být dále rozvíjena. Uliční prostranství jsou často znehodnocována parkujícími automobily a stromořadí neodpovídají měřítku ulice. Hodnotou, kterou je nutné zachovávat a zejména dále rozvíjet, je prostupnost sídla směrem do krajiny. Návržnost zastavěného území na krajinu je důležitým prvkem a je zde nevhodná tvorba bariér, které by zabraňovaly nejen pěší prostupnosti, ale i vizuálnímu propojení směrem ze sídla i směrem do sídla (plné ploty, rozsáhlé oplocené areály, zaslepování cest novou výstavbou apod.). Náhlíže řeky Svatky je stěžejní osou, kterou je nutné chránit před znehodnocováním a zároveň rozvíjet tak, aby sloužila potřebám obyvatel města, a to zejména jako plochy zeleně a veřejných prostranství s veškerou vybaveností, která s nimi souvisí. Důležitou součástí je i koryto řeky, které je třeba zpřístupňovat tak, aby bylo možné dojít až k vodní hladině a bezpečně využívat relaxačního potenciálu vodního toku a jeho okolí.

