

ZADÁNÍ

ÚS Tuřany - Šípková

(Podmínka zpracování územní studie vymezená v ÚPmB: ÚS-26)



Identifikační údaje:

MČ:	Brno-Tuřany
k.ú.:	Holásky, Tuřany
výměra ÚS:	18,57 ha
rozvojová lokalita:	Tu-4 Šípková návrhová plocha BI.R1 a SU.V3



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
 - 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

DMMB = digitální mapa města Brna

DTMB = digitální technická mapa města Brna

EÚP = evidence územního plánování

GOMB = Generel odvodnění města Brna

IAD = individuální automobilová doprava

KAM = Kancelář architekta města Brno p.o.

k.ú. = katastrální území

MČ = městská část

MHD = městská hromadná doprava

MMB = Magistrát města Brna

MO ČR = Ministerstvo obrany České republiky

MPR = Městská památková rezervace

MŠ = mateřská škola

NTL = nízkotlaký plynovod

OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

OOP = opatření obecné povahy

OP = ochranné pásmo

OZV = obecně závazná vyhláška

OŽP MMB = Odbor životního prostředí Magistrátu města Brna

parc. č. = parcela číslo

PÚR = Politika územního rozvoje

RR = radioreléová (trasa)

STL = středotlaký plynovod

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

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 prospěšná stavby

VV = výrobní výbor

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

ZMB = Zastupitelstvo města Brna

ZPF = zemědělský půdní fond

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 výkrese č.1.0 Základní členění území.

Součástí kapitoly 12 je i ÚS-26 Tuřany Šípková, ve výkrese 1.0 je označena jako US.26.

2) Cíle územní studie

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

- navázat na stávající zástavbu v ulicích Rolencově, Holásecké a Šípkové
- prověřit umístění občanské vybavenosti
- členění pozemků navrhnout tak, aby odpovídalo navrženým strukturám jednotlivých bloků; podél ul. Rolencovy se jedná o kompaktní rodinnou zástavbu a dále k ul. Šípkové jde o volnou zástavbu rodinného bydlení
- vymezit pozemky pro obslužné komunikace v návaznosti na strukturu stávajících komunikací
- prověřit umístění veřejného prostranství o výměře min 4 000 m²
- řešit napojení na technickou infrastrukturu
- objekty podél ul. Rolencovy navrhnout tak, aby dotvářely uliční frontu.
- 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.

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.

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 bude prověřené řešení promítnuté do funkční a prostorové regulace území v podrobnosti na jednotlivé pozemky; výsledné řešení ÚS bude souladné s ÚPmB a bude zpodrobňovat 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-Tuřany, na dvou katastrálních územích – jihozápadní část v k.ú. Holásky a severovýchodní část v k.ú. Tuřany. Území je trojúhelníkového tvaru, ze severu omezeno ulicí Rolencovou, z východu ulicí Šípkovou a ze západu částečně lokalitou Písničky. Do řešeného území není zahrnuta návrhová plocha Z.027 BI-R1 přiléhající z východní strany k ul. Šípková. Území je určeno pro plochy bydlení individuálního BI, v jižním cípu je omezena plocha smíšená obytná všeobecná SU. V současné době se na většině území nachází zemědělská půda, v severní části při ul. Šípkové pak částečně i plochy zahrádek a jedna novostavba RD (adresně Šípková 64). V západní části lokality je evidována „skládka TKO nad ulicí Písničky“, situovaná ve vytěženém prostoru po těžbě štěrkopísků severovýchodně od ul. Písničky.

Téměř celá lokalita se nachází mimo zastavěné území města, terén je rovinatý.

Celková výměra řešeného území je 18,57 ha, jeho orientační vymezení je v příloze č.1 tohoto Zadání.

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

5.1 Vztah k platné ÚPD

Územní rozvojový plán

První ÚRP byl vydán usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28.08.2024. V řešeném území ÚRP nevymezuje žádné plochy a koridory sledovaných záměrů.

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 jsou vymezeny tyto informativní jevy:

- na části území zranitelná oblast povrchových a podzemních vod
- ochranná pásma letiště

Územní plán města Brna (ÚPmB)

ÚPmB byl vydán Zastupitelstvem města Brna na Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 a nabyl účinnosti dne 31.01.2025.

Z jednotlivých výkresů pro řešené území vyplývá:

výkres 1.0 Základní členění území

- rozsah vymezené územní studie US.26 Tuřany-Šípková
- zastavitelná plocha Z.037

výkres 2.1 Hlavní výkres:

- **zastavitelná plocha Z.037**, v rámci které jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:
 - návrhová plocha bydlení individuální BI.R1: struktura rezidenční nízkopodlažní, výšková úroveň 1 (3-7m)
 - návrhová plocha smíšená obytná všeobecná SU.V3: struktura volná, výšková úroveň 3 (6-16m)
- **rozvojová lokalita Tu – 4 Šípková** (plocha rozvojové lokality není zcela totožná s rozsahem ÚS-26), ze které vyplývají následující podrobnější podmínky využití (viz Příloha č. 1):
 - charakteristika: lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a bydlení v rodinných domech
 - zajistit umístění veřejných prostranství o výměře minimálně 4 000 m²
 - zajistit návaznost na stávající zástavbu v ulicích Rolencova, Holásecká a Šípková
 - zajistit umístění veřejných prostranství o výměře minimálně 4 000 m².
 - kanalizace: odvodnění bude řešeno v rámci technické studie.

- plyn: řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
- **zóna se shodným charakterem Z4.13 Šípková, Žlíbky** – příměstská rezidenční zástavba, která udává následující požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj (viz Příloha č. 2):
 - 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
 - ctít novou zástavbou stávající pěší prostupnost nejen ve stávajících pěších propojeních
 - respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší
 - chránit a rozvíjet krajinné prvky podporující pobyt mimo zastavěné území

výkres 2.4 Odkanalizování

- stávající kmenová stoka FII

výkres 2.5 Zásobování vodou

- stávající hlavní vodovodní řad

výkres 2.6 Zásobování plynem

- návrhová trasa PL-117 STL plynovod – propojení ulic Rolencova a u Viaduktu, rozvoj lokality Šípková, stávající STL plynovod

výkres 2.8 Zásobování el. energií

- stávající hlavní trasy nadzemního vedení VN

výkres 2.9 Sítě elektronických komunikací

- oblast komunikačního zařízení vzdušného – zájmové území MO

výkres 5.0 Urbanistická koncepce – schéma

- zóna se shodným charakterem Z4.13 Šípková, Žlíbky – příměstská rezidenční zástavba

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 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.

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

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.

Urbanistická studie MČ Tuřany – návrh (Atelier ERA, 03/2006)

Hlavním cílem urbanistické studie bylo zpracování územně plánovacího podkladu, který měl být dohodou mezi pořizovatelem, představiteli městské části a zpracovatelem. Měl dát představu o dalších možnostech rozvoje městské části Brno-Tuřany.

U této studie byla v souvislosti s vydáním nového Územního plánu města Brna ke dni 3. února 2025 ukončena možnost jejího využití.

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 (zemědělská půda I. a II. třídy ochrany je jen na malé části řešeného území při ul. Šípkové)

Limity využití území

- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany – na malé části řešeného území při ul. Šípkové (cca 1000 m²)
- staré zátěže a kontaminace – skládka TKO nad ulicí Písníky
- území s archeologickými nálezy kategorie I a II
- území s archeologickými nálezy kategorie III
- registrovaný významný krajinný prvek (VKP) Holásecká pískovna, nacházející se západně od řešeného území na pozemku p.č. 204/28 v k.ú. Holásky
- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN
- zájmové území MO ČR pro nadzemní výstavbu přesahující 30 m nad terénem

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

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

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

Politika architektury a stavební kultury ČR

Politika architektury a stavební kultury České republiky – Aktualizace 2022 (usnesení vlády ČR ze dne 4. 1. 2023, č. 6). Jedná se o nelegislativní strategický dokument s celostátní působností. Stanovuje vizi a základní cíle vedoucí ke zvýšení kvality vystavěného prostředí. K jejich dosažení určuje několik desítek opatření, která mají konkrétního garanta i termín splnění.

Další jiné podklady a informace o záměrech v území, které budou v průběhu procesu pořízení ÚS identifikovány, budou pořizovatelem zajištěny a předány zpracovateli.

6) Požadavky na řešení ÚS

6.1 Urbanistická koncepce řešení

Požadavky na zpracování analytické části:

- Zpracujte výkres širších a vlastnických vztahů v území.
- Analyzujte stávající stav využití území, jeho kapacity z hlediska veřejné infrastruktury (dopravní, technické, zelené infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství).
- V rámci analytické části ÚS budou provedeny doplňující průzkumy a rozbory pro ověření a doplnění obsahu aktuálních ÚAP v rozsahu nezbytném pro zpracování jejího návrhu.
- Zpracujte problémový výkres shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele, tj. z analýzy stavu širšího využití území, z hodnot, limitů, informací a záměrů vztahujících se k danému území, územní problémy a dopravní a parkovací deficity území, chybějící vazby do okolního území.
- Problémy jednotlivě popište v textové části a proveďte jejich analýzu, vyznačte ve výkresu a jeho legendě.
- 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:

- 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.
- V souladu s funkčními a prostorovými regulativy ÚPmB zpodrobnete využití předmětné části rozvojové lokality Tu-4 návrhem regulace pro výstavbu na pozemcích. Navrhněte stavební čáry, stavební hranice, minimální velikosti stavebních pozemků, upřesněte míru zastavění a výškovou regulaci, příp. stanovte další prostorové regulace (např. zastřešení).
- Návrhem navažte na stávající zástavbu v ulicích Rolencově (dotvoření uliční fronty), Holásecké a Šípkové.
- Návrhem podrobného řešení zajistěte provázanost na zbývající část návrhové plochy BI.R1 při východní straně ulice Šípková, nezahrnuté do rozsahu ÚS, respektujte rozsah stavebně využitých pozemků u RD Šípková 64.
- Prověřte umístění občanské vybavenosti.
- Členění pozemků navrhněte tak, aby odpovídalo navrženým strukturám jednotlivých stávajících bloků – podél ul. Rolencovy kompaktní rodinná zástavba, dále k ul. Šípkové volná zástavba rodinného bydlení.
- Prověřte umístění veřejného prostranství o výměře min. 4.000 m² a proveďte jeho charakter a návaznost na plochy krajinné nebo všeobecné zeleně.
- Návrhem neumožňujte zástavbu bez přímé vazby na uliční veřejné prostranství tzv. zástavbu v druhé řadě.
- Případný návrh rezidenční zástavby nad tělesem skládky zapodmínkujte provedením sanačního průzkumu a analýzou rizik.
- Na rozhraní území pro stavební využití a volné krajiny zajistěte prostupnost tohoto rozhraní pro pěší.
- Zpodrobnete regulativy ÚPmB, tj. uveďte funkční regulativy pro konkrétní využití pozemků.
- 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.

Požadavky na zpracování odůvodnění

- Odůvodněte navrženou podrobnější urbanistickou koncepci včetně vyhodnocení potřeby lokální veřejné vybavenosti.
- Pro navržené řešení doplňte bilance nárůstu obyvatel, pracovních míst, uživatelů a 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 vložení do 3D modelu budov a zobrazením pohledů z relevantních pohledových míst.

6.2. Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury:

6.2.1 Dopravní infrastruktura

- Navrhnete základní principy dopravní obsluhy území automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou, v parametrech odpovídajících využití území a v návaznosti na strukturu stávajících komunikací.
- Při návrhu komunikací je nutné uplatnit principy zklidňování dopravy a zároveň zohlednit všechny módy dopravy – pěší, cyklistickou i automobilovou – tak, aby byly řešeny rovnocenně.
- Návrh řešení páteřních komunikací doložte podélnými profily komunikací.
- Vyhodnoťte plošnou obsluhu VHD na území MČ vycházející ze stávajícího systému, navrhnete její úpravu trasováním přes rozvojovou lokalitu Tu-4, a to včetně umístění dostatečného počtu zastávek VHD v rozvojové lokalitě.
- Zajistíte potřeby parkování v rámci lokality.
- V případě návrhu napojení místní komunikace z řešeného území na silnici III/15282 respektujte normové požadavky na bezpečné rozhledy v křižovatkách
- V případě návrhu vedení inženýrských sítí v souběhu se silnicí III/15282 respektujte požadavky §36 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v účinném znění
- V případě návrhu obsluhy VHD ze silnice III/15282 prověřte vymezení potřebné plochy dopravy i mimo řešené území

6.2.2 Technická infrastruktura

- Navrhnete koncepci a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. Umístění tras inženýrských sítí řešte přednostně ve veřejně přístupném prostoru. V případě potřeby stanovte podmiňující investice; navrhnete nezbytné rekonstrukce a přeložky.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury projednávejte průběžně s příslušnými správci a do návrhu ÚS zapracujte jejich připomínky. Projednání bude písemně doloženo.
- 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.
- Při návrhu řešení odvedení dešťových vod zohledněte závěry vyplývající ze Studie odtokových poměrů povodí Ivanovického a Tuřanského potoka.

Zásobování vodou

- Vyhodnoťte stávající stav zásobování vodou území, zakreslete stávající vedení vodovodní sítě včetně objektů.
- Navrhněte bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území – trasy vodovodní sítě, včetně míst napojení na stávající systém zásobování vodou v souladu s GOMB².
- Stanovte základní bilance potřeby vody Qp, Qd, Qh včetně zabezpečení požární vody.

Zásobování plynem

- V kontaktu s řešeným územím se nachází stávající STL a NTL plynovody. Zakreslete a respektujte ochranná pásma plynovodů.
- Vyhodnoťte stávající stav zásobování plynem v území a řešení lokality koordinujte s vedením návrhové sítě – STL plynovod dle výkresu č. 2.6 ÚPmB.
- Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhněte trasy systému zásobování plynem v řešeném území v návaznosti na rozšíření STL plynovodu pro zásobování navržené zástavby.

Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic a vymezených ochranných pásem.
- Vyhodnoťte stávající stav zásobování el. energií v území.
- Provedte 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, trasy radioreléových spojů nad řešeným územím a vymezené zájmové území Ministerstva obrany ČR pro nadzemní stavby (koridory RR směrů).
- Vyhodnoťte případné výškové omezení zástavby vyplývající z nadzemních tras sítě elektronických komunikací.
- Provedte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojně body na sítě 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.
- 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 s dešťovou vodou.

6.2.4 Občanské vybavení

- Vyhodnoťte potřeby na lokální veřejnou občanskou vybavenost plynoucí z navrhovaného využití řešeného území a na základě nových bilancí proveďte potřeby a požadavky na umístění základní

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.

veřejné občanské vybavenosti (zejména školství) nejen pro potřeby předmětného řešeného území, ale také pro potřeby celé MČ.

- Dle závěrů zjištění vymezte pro občanskou 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

- V lokalitě zajistěte umístění veřejných prostranství o výměře minimálně 4.000 m².
- Promítněte do návrhu podrobnějšího využití požadavku vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění, tj. řešte veřejná prostranství, určete jejich hierarchii a systém všech prostranství promítněte do schématu.
- Pozemky veřejných prostranství zpodrobněte tak, aby umožňovaly umístění všech potřebných funkcí: infrastrukturní – dopravní, technickou, zeleň, dále pak shromažďovací, klidovou (např. park, hřiště), pro odpadové hospodářství apod. a zajistily pěší a provozní vazby na navazující území. Upřednostňujte jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou.
- Pro návrh řešení veřejných prostranství využijte i pozemek p.č. 4808/2 k.ú. Tuřany, jehož nabytí do vlastnictví SMB se připravuje.

6.3 Etapizace

- Navrhnete v případě potřeby etapizaci rozvoje území v návaznosti na podmiňující investice dopravní a technické infrastruktury pro zástavbu v jednotlivých částech území.

6.4 Ostatní požadavky

- 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.
- Návrh řešení zpracujte v souladu s požadavky na výstavbu dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 137 a další), v souladu s nařízením SMB č.14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, Brněnské stavební předpisy (BSP) a vyhláškou č.146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu).
- Respektujte vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení v řešeném území, závazná stanoviska a aktuální záměry v území, pokud budou v souladu s ÚPmB.
- Pro řešení veřejné infrastruktury využijte zejména pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna.
- 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.
- Případné další požadavky na zpracování územní studie včetně požadavků na zpracování výkresů vyplynou z výrobních výborů a konzultačních jednání.

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), odevzdejte také ve formátu PDF/A (dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.).
- Vektorová data zpracujte a odevzdejte v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické síť 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 měřítcích výkresů a budou identické s předávanou dokumentací v papírové podobě.
- Doplnkové 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 data ve formátech softwarů, ve kterých jste grafické přílohy vytvářeli.
- Důsledně dodržujte úplnost legendy a shodu legendy s grafickým vyjádřením v mapě.

7.2 Rozsah zpracování

a) Textová část

Titulní strana (název ÚS, datum)

Identifikační údaje (č. smlouvy, objednatel, pořizovatel, zpracovatel, kód ĚUP, 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 ze všech kapitol
- 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

- Charakteristické řezy
- Axonometrie
- Vizualizace - Návrh prostorového uspořádání ve 3D modelu (ptačí perspektiva)

b) Výkresová část

A – Návrh podrobnějšího řešení:

- | | měřítko |
|--|---------|
| - A1 Hlavní výkres (podrobnější návrh funkčního a prostorového využití pozemků) | 1: 2000 |
| - A2 Krajina a zelená infrastruktura | 1: 2000 |
| - A3 Dopravní infrastruktura (včetně dopravy v klidu)
(příp. i schémata profilů komunikací - v případě účelnosti) | 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 návrhu:

- | | |
|---|---------|
| - B1 Urbanistické řešení - možný způsob zastavění | 1: 2000 |
| - B2 Souhrnný výkres | 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 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) pro upřesnění požadavků a podkladů, minimálně tří výrobních výborů (VV) a případná konzultační jednání (KJ) dle potřeby pořizovatele nebo zpracovatele. Výrobní výbory svolává pořizovatel po dohodě se zpracovatelem.
- VV se budou konat za účasti zástupců zpracovatele, OÚPR MMB, MČ Brno-Tuřany, MČ Brno-Chrlice, 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 hlavního výkresu.
- 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.
- 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 (odborníky MMB, správci sítí, majoritní vlastníci atd.) mohli uplatnit v průběhu VV svoje připomínky.
- 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.
- Zápisy z VJ, VV a KJ bude provádět pořizovatel.
- 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 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
- Závazná stanoviska vydaná pro záměry v daném území
- 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-F-A2_TZ* - technická zpráva kmenové stoky F; 02-F-B.3.04*, 02-F-B.3.05* - hydrotechnické situace kmenové stoky F; 03-F-A.2_TZ - technická zpráva kmenové stoky F; 03-F-B.3.04*, 03-F-B.3.05* - hydrotechnické situace kmenové stoky F (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)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 - 6.47/II, B.2.V.2 - 6.48/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
- Generel odvodnění města Brna – Vodní toky - (Pöyry Environment, DHI, 2009, 2010): Tuřanský potok č. 29 - textová část, výkresová část
- Urbanistická studie MČ Tuřany – návrh (Atelier ERA, 03/2006)
- 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
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO s.r.o., 2024)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010)

8.2 Podklady externí

- Principy tvorby veřejných prostranství (Kancelář architekta města Brna, 2019)
- Studie odtokových poměrů povodí Ivanovického a Tuřanského potoka (Vodohospodářský rozvoj a výstavba, a.s., 2023)

8.3 Podklady dostupné na internetu

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9 (ve znění závazném od 1.3.2025) - [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky a závaznost Změny č. 9](#)
- Územní rozvojový plán
https://vlada.gov.cz/assets/urad-vlady/uredni_deska/vpk_celek_2024_08_01_AR.pdf
- Zásady územního rozvoje JMK (úplné znění ve znění ze dne 18.4.2025 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4)
[ZÚR Jihomoravského kraje - obsah](#)

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.

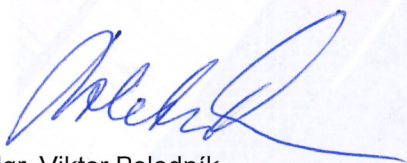
- Politika architektury a stavební kultury ČR - Aktualizace 2022 (usnesení vlády ČR č. 6 ze dne 4.1 2023)
[Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Aktualizovaná Politika architektury a stavební kultury ČR](#)
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Brno (2020)
https://www.bрно.cz/documents/20121/187766/PZKO_aglomerace_Bрно_2020.pdf/d5f5a62e-8130-1908-3e9d-32baab27756b
- 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>

9) Seznam příloh Zadání

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

Zpracoval:  Ing. arch. Jitka Vilémová a kolektiv pracovníků OÚPR MMB
Datum: prosinec 2025

Zadání územní studie je ověřeno podpisem.



Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

Územní plán města Brna Hlavní výkres

----- vymezení řešeného území ÚS Tuřany Šípková (ÚS-26)

1 : 10 000

