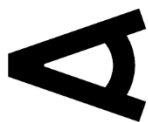


Urbanistická jednofázová otevřená projektová soutěž

Stará osada

Zadání



Kancelář
architekta
města Brna

B | R | N | O |

Urbanistická jednofázová otevřená projektová soutěž

Stará osada

Zadavatel

Statutární město Brno

Organizátor Soutěže a zpracovatel Soutěžních podmínek

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace

Zelný trh 331/13

602 00 Brno

Obsah

Úvodní slovo	7
1 Zadání	8
1.1 Řešené území	8
1.2 Požadavky na urbanistické a architektonické řešení	10
1.3 Požadavky na dopravní řešení	11
1.4 Požadavky na etapizaci	13
1.5 Podněty veřejnosti	13
2 Lokalita	14
2.1 Charakteristika lokality	14
2.2 Územní plánování	19
Platný Územní plán města Brna (dále jen „ÚPMB“)	19
Územně analytické podklady	24
2.3 Pozemky (majetkoprávní vztahy)	29
2.4 Občanská vybavenost	30
2.5 Umění ve veřejném prostoru	31
2.6 Doprava	32
Doprava MHD	32
Automobilová doprava	34
Nemotorová doprava	36
2.7 Sítě technické infrastruktury	36
2.8 Záměry	38

Úvodní slovo

Vážení účastníci soutěže,

Stará osada je jedním z nejvýznamnějších dopravních uzlů Brna. Navzdory svému významu však byla po desetiletí upozadována a teprve nyní se realizuje vůbec první soutěž na její budoucí podobu.

Významnou změnou je budování velkého městského okruhu a především jeho části – tunelu pod Vinohrady. Po dokončení by měl odvést většinu dopravy mimo řešené území, čímž se otevírá cesta k tomu dát Staré osadě nový vzhled a význam pro další století.

Městská část Brno-Židenice se snaží být progresivní obcí. Nebojíme se snížení povinných parkovacích limitů a výstavbu chápeme jako příležitost k rozvoji, nikoliv jako sprosté slovo. A ulici Gajdošovu, která se v 80. letech stala dopravní stokou, bychom rádi pro budoucí generace přetvořili v hodnotnou městskou třídu.

Podporujeme dopravu pěší, cyklistickou i tu veřejnou hromadnou, a to před individuální automobilovou.

Tomu by proto mělo odpovídat i budoucí řešení celého území. Podstatné je pro nás propojení se Židenickým nádražím a navazujícími trasami směrem do nitra Židenic či do našich lesoparků.

Dnešní městská část vznikla ze dvou historických obcí – Židenic a Juliánova – nemáme tak žádné „naše“ náměstí. Velmi nám tak chybí místo pro pořádání hodů nebo rozsvícení vánočního stromu. Zda by takový prostor měl vzniknout zde, na to nám může odpovědět právě tato soutěž.

— Ing. Petr Kunc, starosta městské části Brno-Židenice

1 Zadání

Statutární město Brno a městská část Brno-Židenice (dále jen „**MČ**“) mají zájem najít a definovat budoucí urbanistickou, a dopravní koncepci území a otevřít diskuzi o jeho budoucím prostorovém a funkčním uspořádání a podobě veřejných prostranství po dokončení stavby Velkého městského okruhu (dále jen „**VMO**“) – etapa Vinohrady, jejíž předpokládaný termín dokončení je rok 2032.

Po jejím vybudování se očekává snížení intenzity dopravy v ulicích Gajdošova a Svatoplukova a tím by z těchto ulic mohla vzniknout plnohodnotná městská třída s odpovídajícím uspořádáním uličního prostoru. Na Staré osadě by měla vzniknout urbánní struktura, která propojí části Židenic dříve rozdělené dopravní tepnou. Tato lokalita má potenciál stát se centrem městské části, které v současné době postrádá.

Aby realizace budoucích stavebních záměrů ovlivnila lokalitu pozitivním směrem, je zapotřebí koncepční dokument, který přinese ucelenou vizi rozvoje Staré osady. Právě prostřednictvím urbanistické soutěže chce Zadavatel vybrat zpracovatele koncepční studie, který navrhne konkrétní směry budoucího rozvoje území.

Cílem je vytvořit prostor se silnou identitou, který organicky doplní různorodou zástavbu Židenic, nabídne kvalitní městské prostředí přitažlivé a funkční pro všechny, kdo zde žijí, studují, pracují, tráví čas nebo pouze přestupují na dopravním terminálu, a stane se živým místem každodenního městského života podporujícím místní komunitu.

1.1 Řešené území

Řešené území zahrnuje oblast od křižovatky ulic Svatoplukova a Rokytova, část sídliště a přestupní uzel Stará osada s přilehlými veřejnými prostranstvími a obchodním centrem, část ulic Bubeníčкова a Gajdošova až po křižovatku s ulicí Tábořskou včetně navazujících veřejných prostranství u úřadu MČ a kostela sv. Cyrila a Metoděje.

Plocha řešeného území	152.375 m²	15,2 ha
------------------------------	------------------------------	----------------

Pro znázornění vzájemných vazeb a širších vztahů je nad rámec řešeného území vymezeno tzv. **dotčené území**, které zahrnuje širší okolí řešené plochy (viz obrázek 1).

Dotčené území má přímou vazbu na řešené území, avšak není předmětem soutěže. Jeho vymezení slouží především k pochopení širších územních souvislostí a kontextu, zejména k identifikaci hlavních vstupů do území, vazeb na okolní urbanistickou strukturu a připravovaných záměrů, které mají přímý vztah k řešenému území.

Soutěžní návrh bude umístěn do řešeného území. Návrhy přesahující řešené území budou porotou hodnoceny s ohledem na tuto skutečnost.



obr. 1 – Schéma řešeného a dotčeného území
Zdroj: KAM

1.2 Požadavky na urbanistické a architektonické řešení

Soutěžní návrhy by měly zohlednit následující požadavky:

- navrhnout udržitelné urbanistické (hmotové a funkční) uspořádání území, které má potenciál stát se centrem městské části a podpořit městotvorný charakter lokality. Zadavatel hledá optimální řešení využití území s ohledem na jeho význam v rámci městské části i jeho celoměstský význam, návrh nemusí respektovat platný územní plán a může být podkladem pro jeho případnou změnu;
- prověřit možnost umístění parkovacího domu na místě současného parkoviště u obchodního centra Albert na parcele č. 8146/1 v k.ú. Židenice, návrh domu by měl využít stávající terén pro využití max. parkovací kapacity;
- Tenisový klub ŽLTC počítá se zachováním tenisových kurtů i kryté haly na svých pozemcích (2406/18, 2406/3, 2406/15, k. ú. Židenice) v řešeném území na ulici Bubeníčkova. Návrh má prověřit možné zastavění pozemku v souladu s platným územním plánem města Brna tak, aby bylo možné do řešení začlenit jak krytou halu, tak venkovní kurty. Viz příloha *P13 — Rekonstrukce sportovního areálu ŽLTC Židenice*;
- uvažovat v návrhu s nahrazením stávajícího obchodního centra na Staré osadě novostavbou; respektujte přitom vlastnictví pozemků, na kterých je stávající nákupní středisko umístěno, funkční využití (majitel i do budoucna počítá s prodejnou potravin) a celkový počet uvažovaných HPP podle podkladu *P14 — Polyfunkční dům Stará osada*. Při návrhu neuvažujte se zachováním stávajících objektů garáží u nákupního střediska;
- koordinovat návrh pouze s těmi záměry, které jsou již ve fázi přípravy projektové dokumentace. Záměry, které se nacházejí pouze ve fázi návrhu stavby (architektonické či urbanistické studie), není nutné respektovat. Viz kapitola 2.8 Záměry;
- navrhnout veřejná prostranství i z pohledu potřeb a užívání všech věkových skupin, vzhledem k umístění základních škol v území je vhodné klást zvláštní důraz na bezpečnost dětí, jejich bezpečný pohyb, pobyt a možnosti hry. V rámci návrhu zvážit principy, které přispějí k prevenci vzniku sociálně problematických či bezpečnostně rizikových lokalit, zejména těch bez dostatečného sociálního dohledu a veřejné kontroly;
- v návaznosti na ulici Gajdošovu navrhnout podobu veřejných prostranství v okolí kostela sv. Cyrila a Metoděje a budovy úřadu MČ s důrazem na jejich reprezentativní a společenskou funkci a jednoznačnou vazbu na stávající park;
- zabývat se zajištěním prostupnosti území směrem ke hřbitovu a dále k lesoparku Akátka v městské části Brno-Vinohrady;

- v návrhu pracovat s vegetací jako s výrazným prostorotvorným prvkem a zároveň jako s nejúčinnějším adaptačním prostředkem proti změně klimatu;
- zabývat se hierarchií veřejných prostranství ve vztahu k vegetaci a jejími výrazovými možnostmi;
- navrhnout řešení modrozelené infrastruktury jako nedílnou součást komplexního řešení veřejných prostranství, koordinujte návrh úprav veřejných prostranství s odvodněním zpevněných ploch a zohledněte principy aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů nebo zařízení, koncepce odvádění dešťových vod bude v souladu s platnými právními předpisy a Generelem odvodnění města Brna;
- v návrhu nepracovat se stávající zatrubněnou Svitavskou strouhou (kvůli nevyjasněným majetkovým poměrům a nezdokumentované poloze);
- navrhnout nejvhodnější umístění prostorového uměleckého díla připomínajícího židenického rodáka Jana Gajdoše významného nejen pro místní komunitu;
- pracovat s možností umístění uměleckých děl jako integrálních součástí urbanistického řešení a vytvářet vhodné podmínky pro jejich umístění;
- při návrhu veřejných prostranství respektovat Principy tvorby veřejných prostranství (kambrno.cz/principy/).

1.3 Požadavky na dopravní řešení

Soutěžní návrhy by měly zohlednit následující požadavky:

- v cílovém stavu navrhnout ulice Svatoplukova a Gajdošova jako ulice městotvorného charakteru, které propojí rozdělenou MČ, nabídnou kvalitní veřejný prostor a podpoří městský život, ulice by neměly vytvářet neprostupnou bariéru;
- navrhnout prostorové a dopravní uspořádání ulice Gajdošova, Zadavatel preferuje koncepci obousměrné, dvoupruhové komunikace s přidruženými parkovacími pásy, tramvajového pásu, segregovaných cyklistických pruhů a chodníků pro pěší, řešení by mělo zohlednit městský charakter třídy, bezpečnost a plynulost všech druhů dopravy;
- prověřit úpravu řešení tramvajové smyčky na Staré osadě jako přirozenou součást urbanistického řešení;
- manipulační smyčku tramvaje na Staré osadě navrhnout jako klasickou, blokovou nebo vedenou podjezdem pod budovou, smyčka musí umožnit otočení tramvají jak od

Bubeníčkovy, tak od Gajdošovy a bude doplněna dvěma odstavnými kolejemi každá délky 50 m; zároveň musí smyčka nebo jiné obratiště umožnit i manipulační otočení autobusů ze všech tří směrů do všech tří směrů (Bubeníčкова, Svatoplukova, Gajdošova);

- navrhnout bezpečné, přehledné a plynulé trasy pro pěší a cyklisty, které propojí hlavní městské prostory, zastávky MHD a další městské části;
- navrhnout prodloužení tramvajové trati ze Staré osady na Tábořskou, včetně oblouků ve směru do centra i na Juliánov, toto řešení pravděpodobně povede ke snížení počtu jízdních pruhů na Gajdošově na dva plus řadicí pruhy pro levá odbočení, na ulicích Gajdošova, Bubeníčкова a Svatoplukova se požadují cyklostezky, doporučuje se umožnit pojezd tramvajových kolejí autobusy a vozidly IZS a rozhodnutí o zachování či zrušení doprovodných komunikací je ponecháno na soutěžících;
- navrhnout přestupní uzel Stará osada jako průjezdný pro všechny subsystémy VHD (s tím, že otáčení spojů bude pouze doplňkové), s flexibilním uspořádáním umožňujícím vedení linek všemi směry; některé přestupní vazby lze přesunout na jiné zastávky, avšak nenahraditelná je vazba tramvaje Bubeníčкова–Gajdošova a autobusu Gajdošova–Svatoplukova a naopak; zastávky musí zároveň sloužit místní obsluze a být rozmístěny tak, aby zajišťovaly snadný přestup a orientaci cestujících; spoje obracející se v obratišti musí obsloužit zastávku, ideálně shodnou s pravidelným spojem stejného směru; kapacitně mají postačovat jedna společná zastávka BUS+TRAM délky 70 m pro směr na Bubeníčkovu a Gajdošovu, jedna zastávka BUS délky 40 m pro směr na Svatoplukovu a jedna zastávka regionálního autobusu s odbavením u řidiče délky 15 m pro směr na Svatoplukovu;
- navrhnout uspořádání ostatních zastávek (Gajdošova, Otakara Ševčíka) s délkou společné zastávky BUS+TRAM 70 m a samostatné zastávky BUS 40 m; u zastávky Otakara Ševčíka je nutné zohlednit zvýšení přestupního významu, zejména vazby tramvaj Tábořská – Gajdošova na autobus Líšeňská – Otakara Ševčíka a naopak, a případně také vazby tramvaj Tábořská – Gajdošova na tramvaj Gajdošova – Líšeňská a naopak;
- navrhnout řešení podchodů a přechodů, přičemž se doporučuje zrušit podchody na Staré osadě a před kostelem svatého Cyrila a Metoděje a nahradit je úrovnňovými přechody (i z důvodu snížení provozních nákladů), a dále doplnit přechod na Jílkově nebo Vančurově, případně na jiných vhodných místech;
- navrhnout kapacitní zabezpečené a kryté parkovací stání na kola v rámci dopravního uzlu Staré osady pro podpoření multimodality;
- navrhnout parkování pro jízdní kola a odkládací plochy pro prostředky sdílené mikromobility v místech veřejné vybavenosti a zastávek MHD.

1.4 Požadavky na etapizaci

Soutěžní návrhy by měly zohlednit následující požadavky:

- navrhnout etapizaci, která umožní postupný rozvoj území po jednotlivých etapách bez ztráty koncepční návaznosti, a která v cílovém stavu zajistí dlouhodobou udržitelnost a funkční stabilitu území;
- identifikovat záměry, jež lze realizovat i bez nutnosti realizace VMO.

1.5 Podněty veřejnosti

V průběhu tvorby zadání proběhla veřejná on-line anketa.

Cílem bylo informovat veřejnost o připravované soutěži. Získané podněty se stanou jedním z podkladů účastníky soutěže a poskytnou jim představu o tom, jaké potřeby, obavy a očekávání místní komunita má a jaké funkce by měla dle jejich názorů budoucí úprava Staré osady a jejího okolí plnit. Participace se všemi, kterých se lokalita dotýká už ve fázi návrhu zadání zvyšuje pravděpodobnost úspěchu celého procesu a proporcionálního rozložení pozitivních ale i negativních dopadů na všechny zúčastněné. Město Brno jako garant tohoto procesu, proto očekává od soutěžních návrhů prověření, vyhodnocení a zapracování požadavků a podnětů vyplývajících z on-line ankety.

Závěry z on-line ankety jsou dostupné na:

<https://kambrno.cz/staraosada/>

<https://ankety.damenavas.cz/w/stara-osada>

2 Lokalita

2.1 Charakteristika lokality

Lokalita se nachází na území městské části Brno-Židenice. Z historického hlediska patří do působnosti dnešní MČ původní samostatné obce Židenice a Juliánov, připojené k Brnu v roce 1919, a část Zábrdovic, které byly připojeny k Brnu již v roce 1850.

Pro MČ je charakteristická řadová zástavba rodinných a činžovních domů, drobných živnostenských provozoven, dvěma panelovými sídlišti Juliánov a Stará osada a velkými průmyslovými podniky bývalou 1. brněnskou strojírnou, Zbrojovkou, MEZ Brno a taktéž bývalou Lakrumkou. MČ má tři náměstí – Karáskovo, Ondříčkově a Juliánovské, velký komunikační uzel městské hromadné dopravy Stará osada a železniční zastávku Brno-Židenice.

Dále se zde nacházejí společenská centra Dělnický dům a SC Karas, židenický hřbitov se smuteční síní od architekta Ivana Rullera, na který navazuje lesopark Akátka, židovský hřbitov, katolický kostel sv. Cyrila a Metoděje na ulici Gajdošova, kostel Církve československé husitské na Karáskově náměstí, TJ Sokol Brno-Židenice, parky a další veřejná vybavenost.

Dnešní podoba řešené lokality Stará osada a jejího okolí je dána zejména dopravními stavbami a bytovou výstavbou z druhé poloviny 20. století. Stará osada představuje významný brněnský přestupní uzel, kde se setkávají všechny druhy městské hromadné dopravy. Na uzel navazuje významná dopravní tepna – ulice Svatoplukova a Gajdošova. V blízkosti se nachází obchodní centrum a sídliště Stará osada, které se výrazně zapsaly do struktury MČ tím, že původní centrum obce bylo asanováno a nahrazeno urbanistickou strukturou, která nerespektovala původní kontext zástavby. V lokalitě dnes převažuje dopravní funkce nad funkcí pobytovou. Významné veřejné prostranství je využíváno převážně jako tranzitní prostor, a ne jako místo setkávání a pobytu.

Stará osady původně tvořily jádro obce Židenice. Toto vesnické centrum zůstalo relativně nezměněné až do 80. let, kdy bylo prakticky celé zbouráno. Místo vytvoření nového, funkčního centra Židenic bylo území zastavěno panelovými domy bez jasného urbanistického plánu. Nová sídlištní struktura tak v kontextu celé čtvrti působila spíše rušivě. Projekt panelové zástavby zahrnoval osmipodlažní bloky v Kosmákově ulici a třináctipodlažní dům ve Svatoplukově ulici. Právě vysoký třináctipodlažní dům kontrastuje s původní nízkou zástavbou a působí jako bariéra v prostoru Staré osady.

Přirozené centrum oblasti dnes tvoří dopravní uzel pro tramvaje, autobusy a trolejbusy, kde vzniklo i středisko služeb. V 80. letech byl navíc vybudován průtah velkého městského okruhu, který protíná hustě osídlenou část městské části a je napojen na dálniční přivaděč.



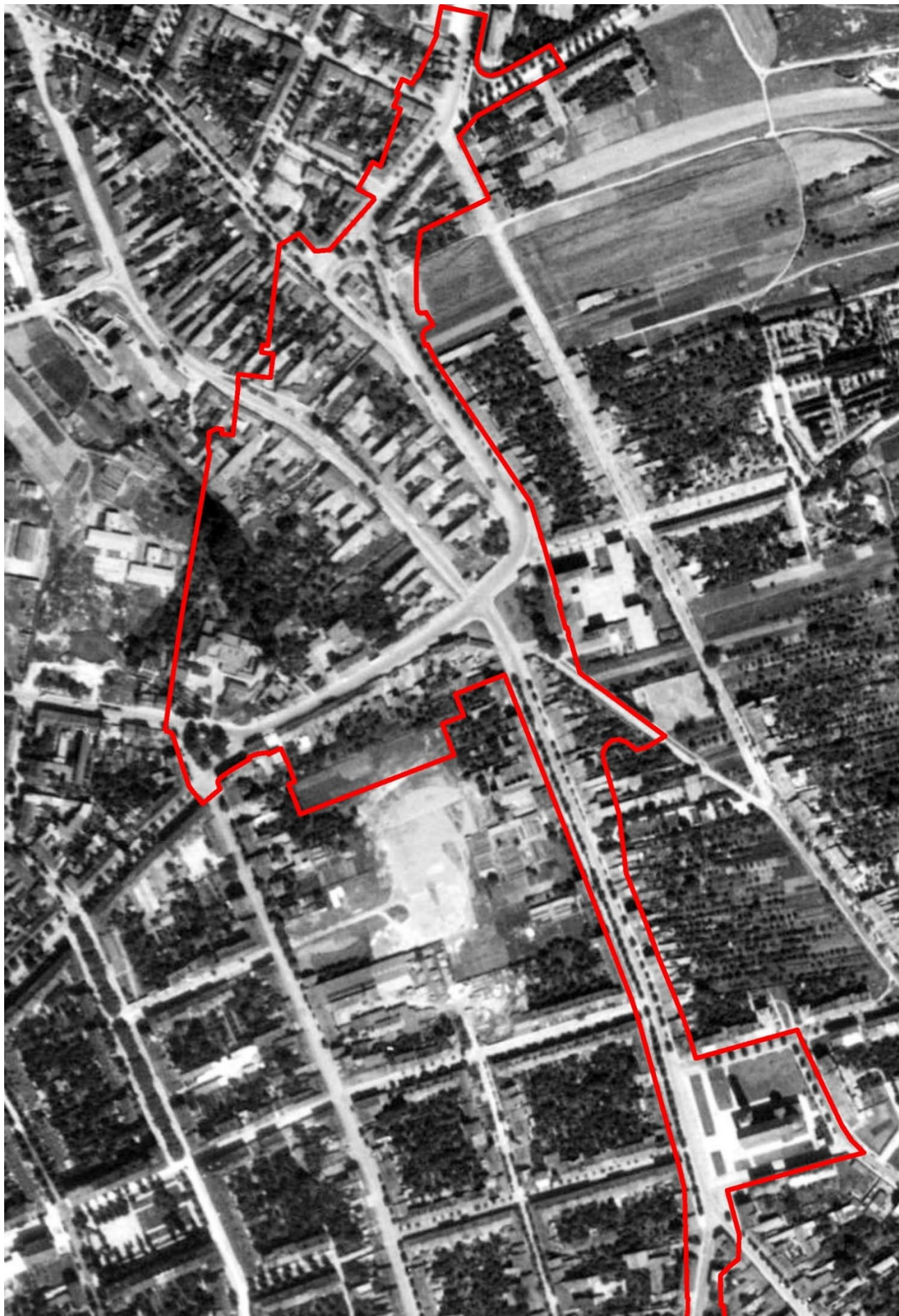
obr. 2 – Okolí Staré osady v roce 1957

Zdroj: MČ Brno-Židenice

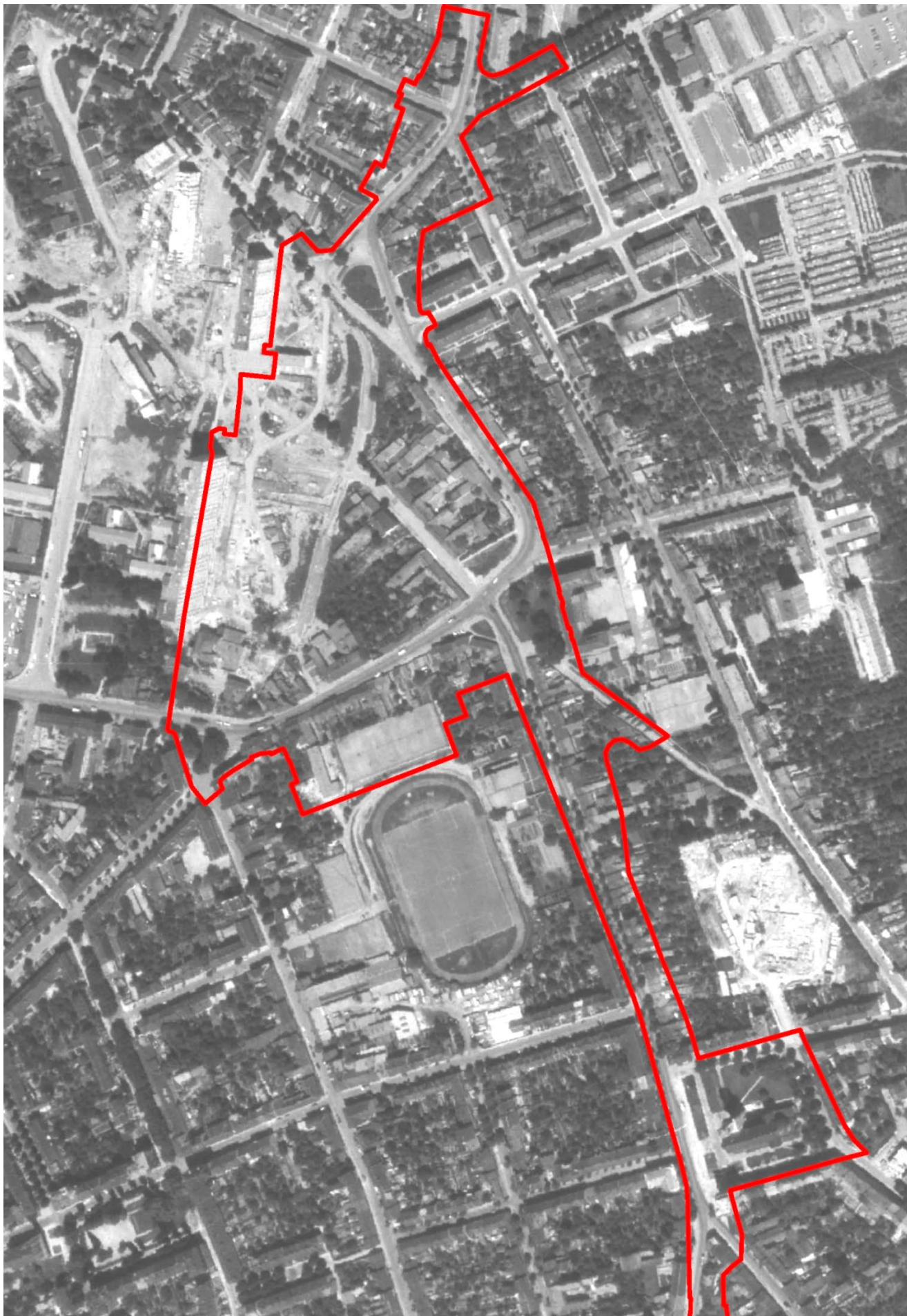


obr. 3 – Stará osada v roce 1968

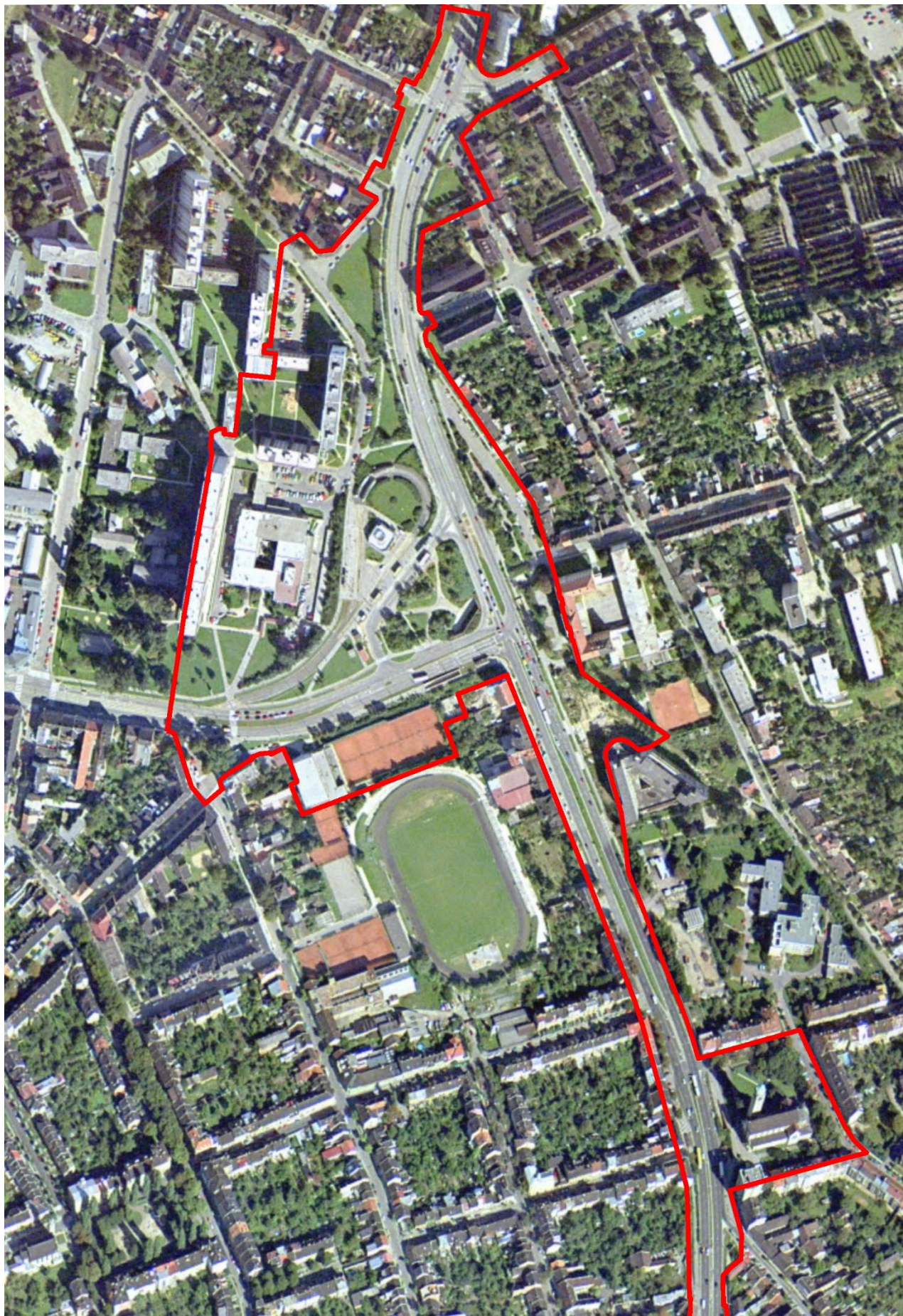
Zdroj: MČ Brno-Židenice



obr. 4 – Řešené území na ortofotomapě z roku 1953, ve střední části obrázku Základní škola Gajdošova a jádro obce Židenice
Zdroj: gis.brno.cz



obr. 5 – Řešení území na ortofotomapě z roku 1976, Ve střední části obrázku Základní škola Gajdošova, jádro obce Židenice a nové sídliště Stará osada.
Zdroj: gis.brno.cz



obr. 6 – Řešené území na ortofotomapě z roku 1997, ve střední části obrázku Základní škola Gajdošova s dopravním uzlem
Zdroj: gis.brno.cz

2.2 Územní plánování

Platný Územní plán města Brna (dále jen „ÚPMB“)

V ÚPMB je severní část území vedena jako stabilizovaná plocha zeleně všeobecné (ZU), část stabilizované plochy bydlení všeobecného s volnou strukturou zástavby a výškovou úrovní 6-16 m (BU.V3) a dále rozvojová lokalita Zi-1, která vymezuje plochu přestavby – smíšené obytné všeobecné, kompaktní zástavby s výškovou úrovní zástavby 9–22 m (SU.K4).

Zi-1 Stará osada:

Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby

- při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepříjatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP.

Souvislá hmota panelových domů uprostřed řešeného území je vedena jako stabilizovaná plocha bydlení všeobecného s volnou strukturou zástavby s výškovou úrovní zástavby 12–28 m (BU.V5).

Dále se zde nachází stabilizovaná plocha občanského vybavení komerčního s volnou strukturou zástavby, 6–16 m, místně 25 m výšky (W/v3) a plocha veřejného prostranství všeobecného.

Jih území pod křižovatkou ulic Svatoplukova a Bubeníčкова je součástí rozvojové lokality Zi-3 Gajdošova, a zahrnuje část plochy přestavby – smíšené obytné všeobecné kompaktní zástavby s výškovou úrovní zástavby 9–22 m (SU.K4) a dále část plochy veřejného prostranství všeobecného.

Zi-3 Gajdošova:

Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby.

- vyšší zástavbu umisťovat podél ulice Gajdošova, podél ulice Jamborova může být zástavba nižšího charakteru.

- podmínkou výstavby je vybudování kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření RN Ráječek, pokud se hydrotechnickým přepočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna neprokáže jinak.

- při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepříjatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP.

U kostela sv. Cyrila a Metoděje pak řešené území zahrnuje okrajové části stabilizovaných ploch zeleně všeobecné (ZU) a občanského vybavení veřejného, volné zástavby s výškovou úrovní zástavby 6–16 m (OV.V3) a občanského vybavení veřejného, volné zástavby s výškovou úrovní zástavby 9–22 m (OV.V4). Zbytek řešeného území je součástí stabilizované plochy dopravy všeobecné (DU).

Řešené území se nachází v zóně se shodným charakterem – zástavby obytných souborů Z5.24 Stará osada a zóně se shodným charakterem – kompaktní městské zástavby Z2.15 Židenice.

Z5.24 Stará osada

- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových

služeb,

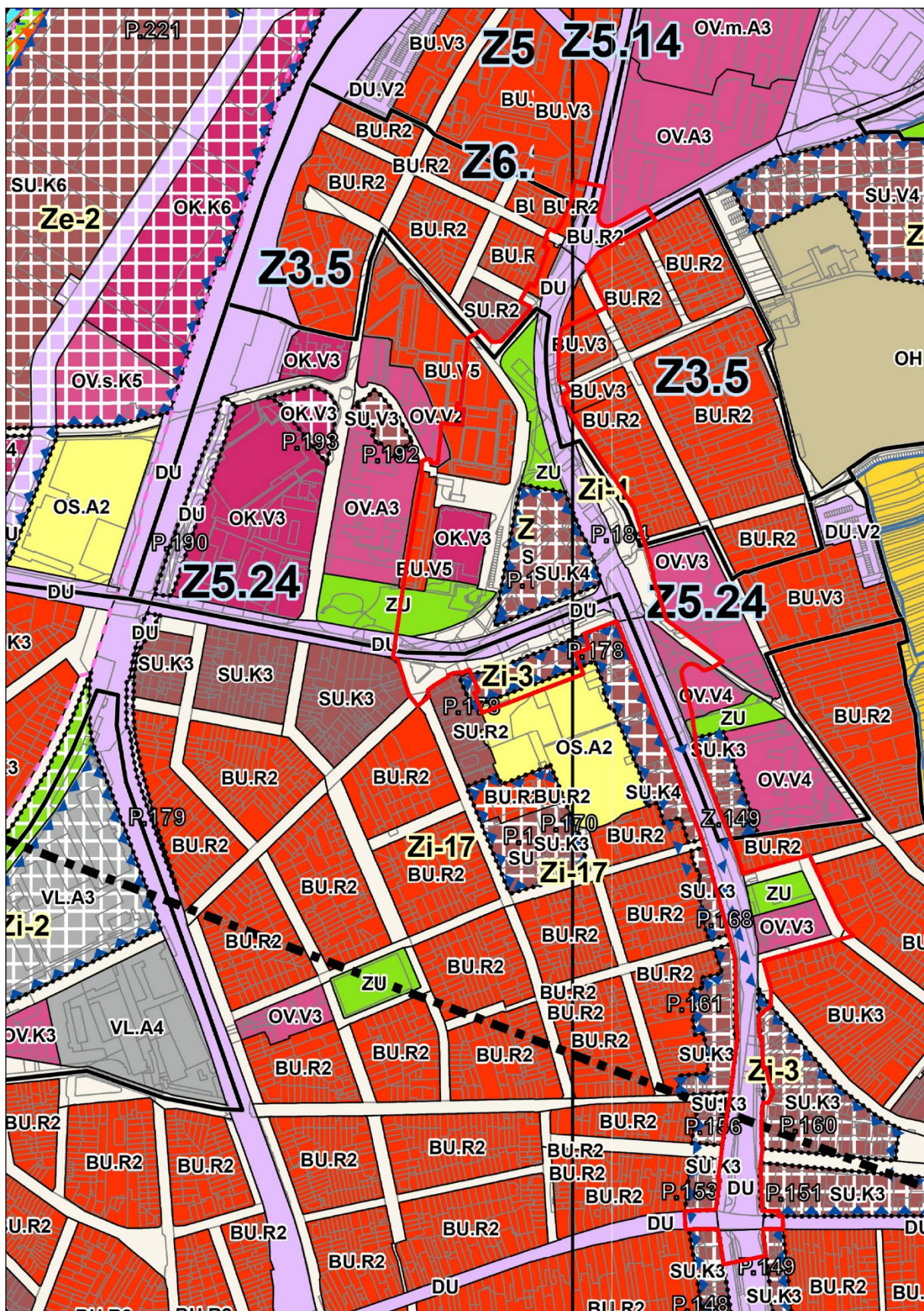
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou,
- preferovat parkování ve vícepodlažních objektech,
- podporovat a rozvíjet propojení s navazující zástavbou, která je odlišného měřítka,
- rozvíjet a transformovat veřejná prostranství u významných staveb veřejné vybavenosti,
- přizpůsobovat dopravní řešení lidskému měřítku,
- rozvíjet pěší prostupnost a orientaci v území,
- vytvářet plnohodnotná veřejná prostranství.

Z2.15 Židenice

- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby
- respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici.
- posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou.
- chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu.
- rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb.
- chránit a rozvíjet jednotný uliční profil a zeleň (stromořadí s výsadbovými pásy) v ulici Vančurova.

- chránit a rozvíjet nepevněný středový pás se stromořadím na ulici Vojanova.
- chránit a rozvíjet nábreží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky.

V daném území bylo Zastupitelstvem města Brna (ZMB) dne 11.11.2025 schváleno zadání Změny 2-25 ÚPMB z vlastního podnětu pod označením 535 spočívající v prověření možnosti změny funkčního využití plochy občanského vybavení komerčního (OK.V3) při ul. Stará osada na funkční plochu smíšenou obytnou všeobecnou (SU) s výškovou hladinou zástavby 5 a pro dané území vhodnou strukturou zástavby.



obr. 7 – Výřez z platného Územního plánu města Brna
Zdroj: upmb.brno.cz/

Limity využití území

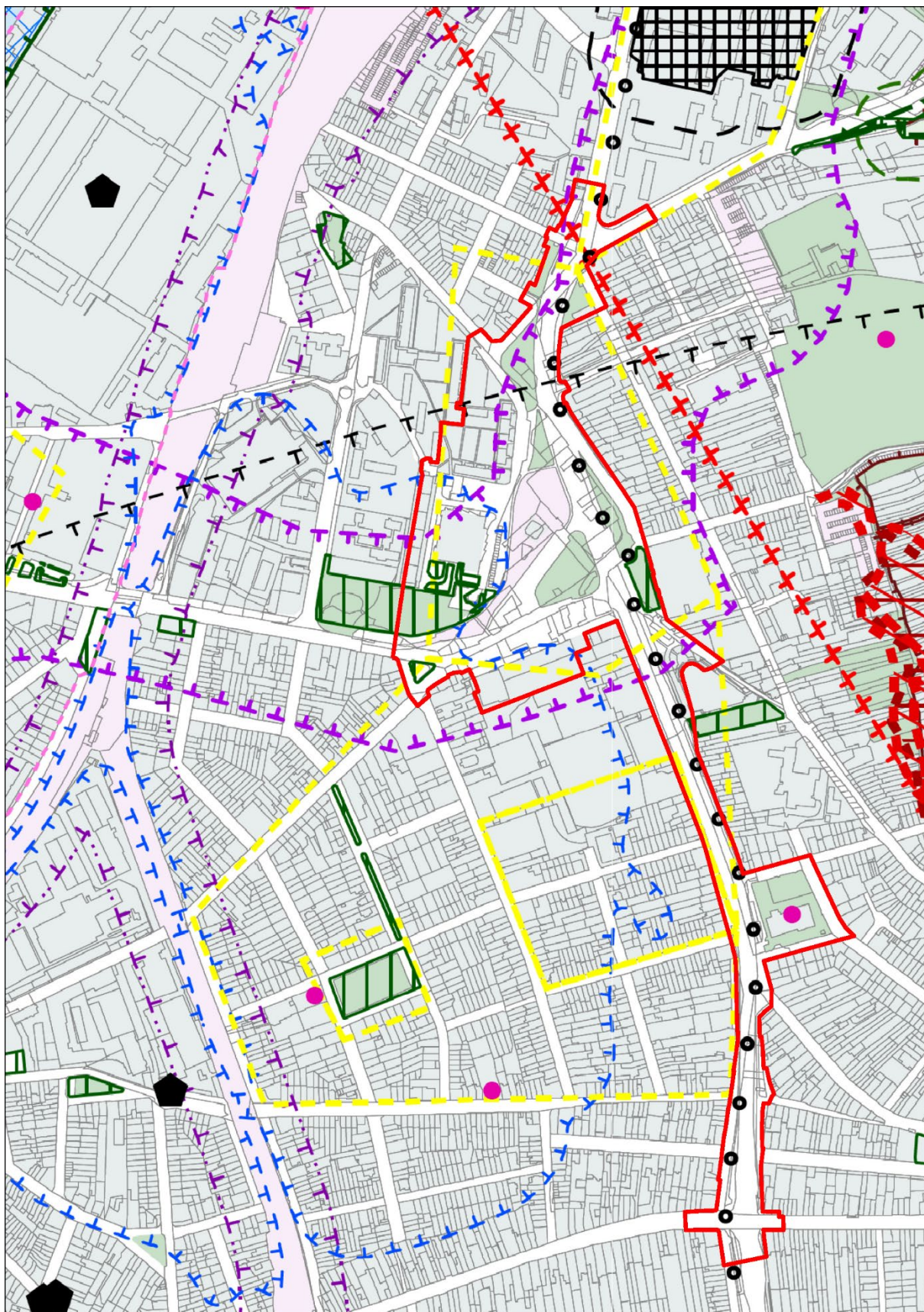
Limity přírodní a hygieny prostředí: území ohrožená zvláštní povodní – vodní nádrž Vír, Brněnská přehrada, vodní nádrž Letovice.

Limity kulturně-historické: ochranné pásmo městské památkové rezervace, území s archeologickými nálezy I a II. Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy kategorie III.

Limity dopravní infrastruktury: ochranné pásmo železnice, vybraná ochranná pásma letišť, heliportů a leteckých staveb.

Limity obrany a bezpečnosti: zájmové území ve vazbě na neveřejné RRL spoje a radiokomunikační zařízení MV ČR.

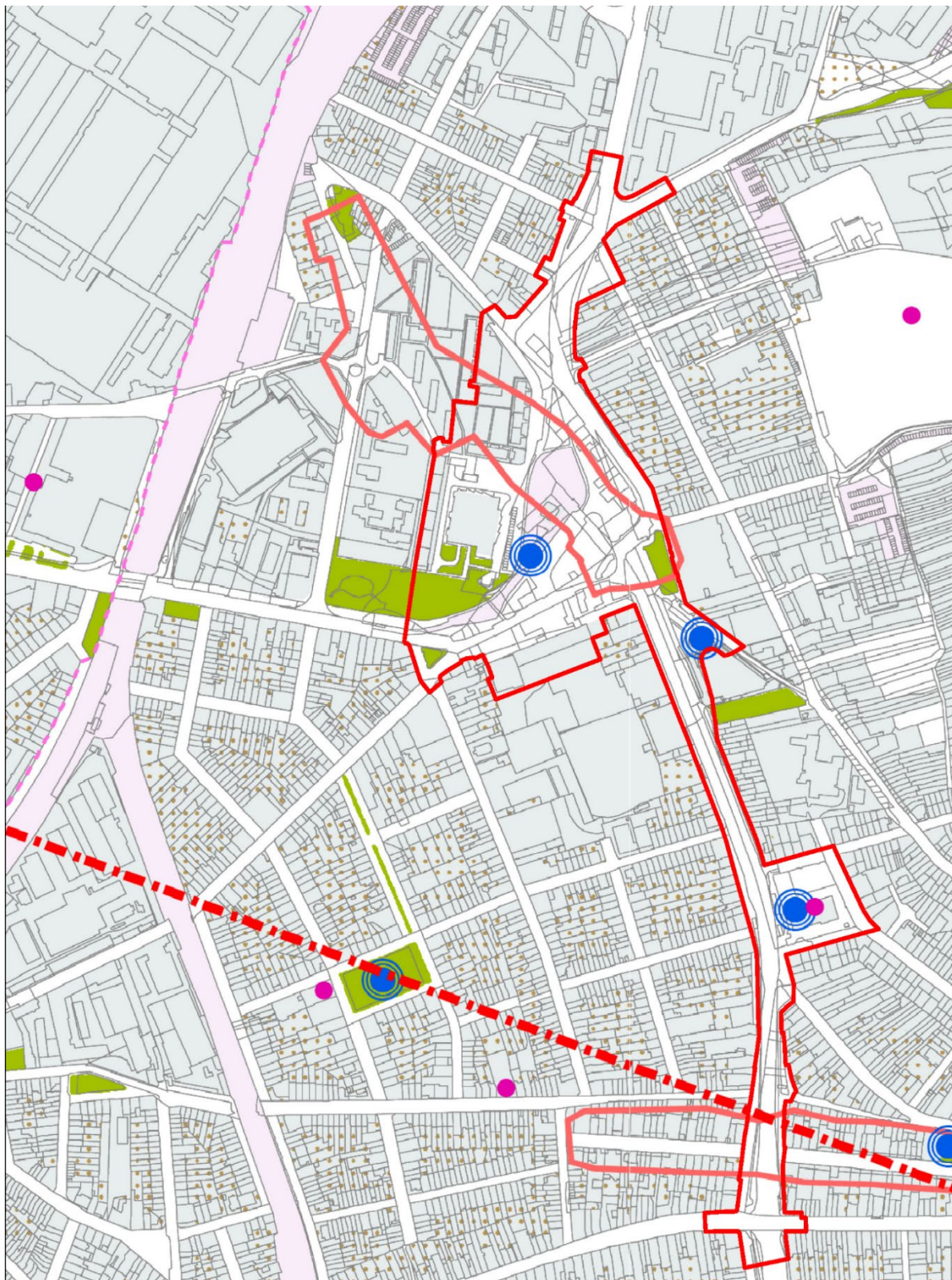
Celé správní území města Brna je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu a je součástí území vymezeného ochranného pásma leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).



obr. 9 – Výřez z výkresu limitů využití území z platného Územního plánu města Brna
Zdroj: upmb.brno.cz/

Hodnoty území

K hodnotám v řešeném území i jeho těsném okolí patří historické jádro bývalé obce Židenice a obce Juliánov. Mezi významná veřejná prostranství se řadí prostor u dopravního uzlu Stará osada, prostranství před Úřadem městské části Brno-Židenice a parková plocha u nemovité kulturní památky – kostela sv. Cyrila a Metoděje, kde se zároveň nachází archeologické naleziště. Jižní část ulice Gajdošova protíná chráněný pohled na vedutu města z Bílé hory.



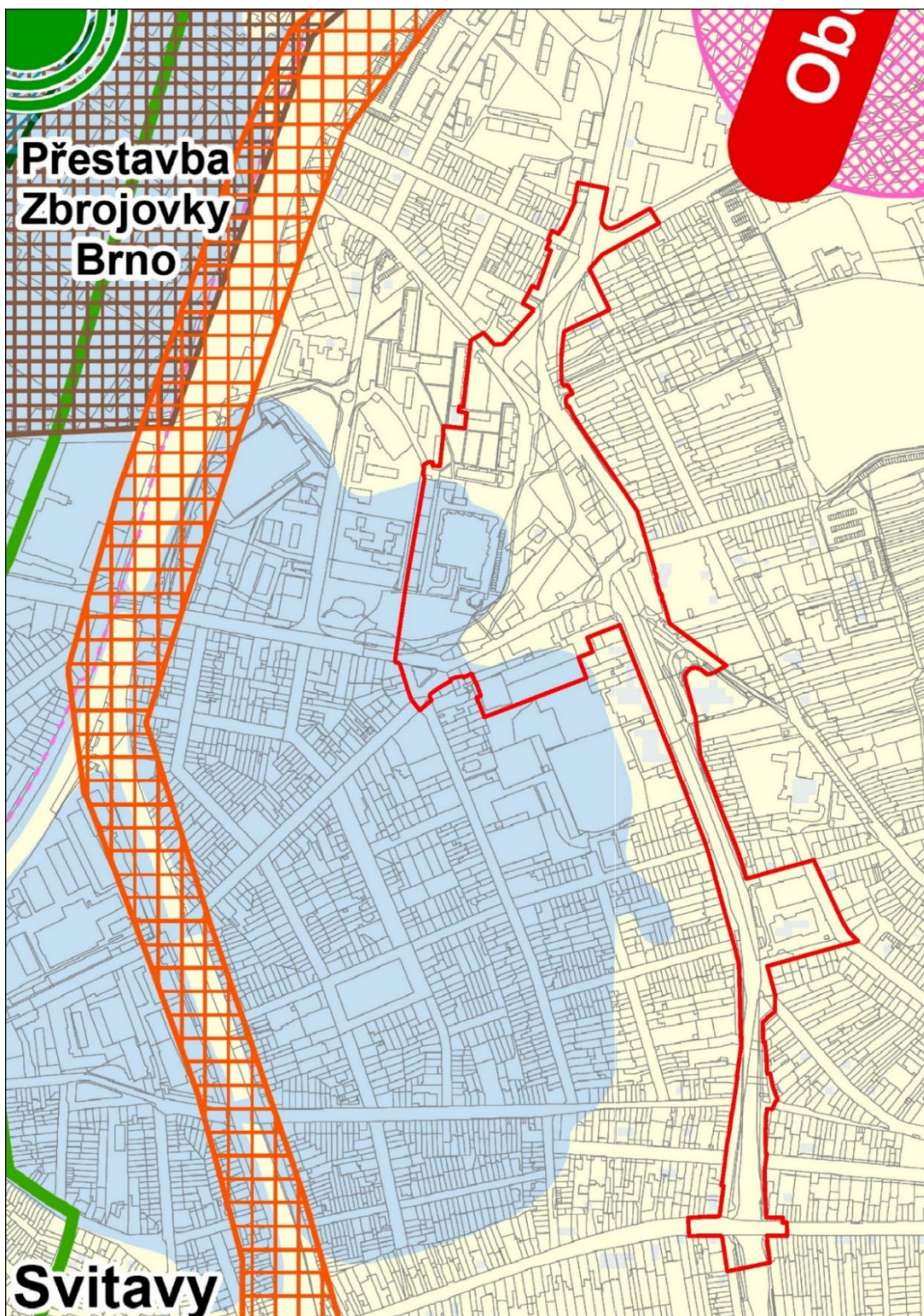
obr. 10 – Výřez z výkresu hodnot z platného Územního plánu města Brna

Zdroj: Statutární město Brno

Problémy v území

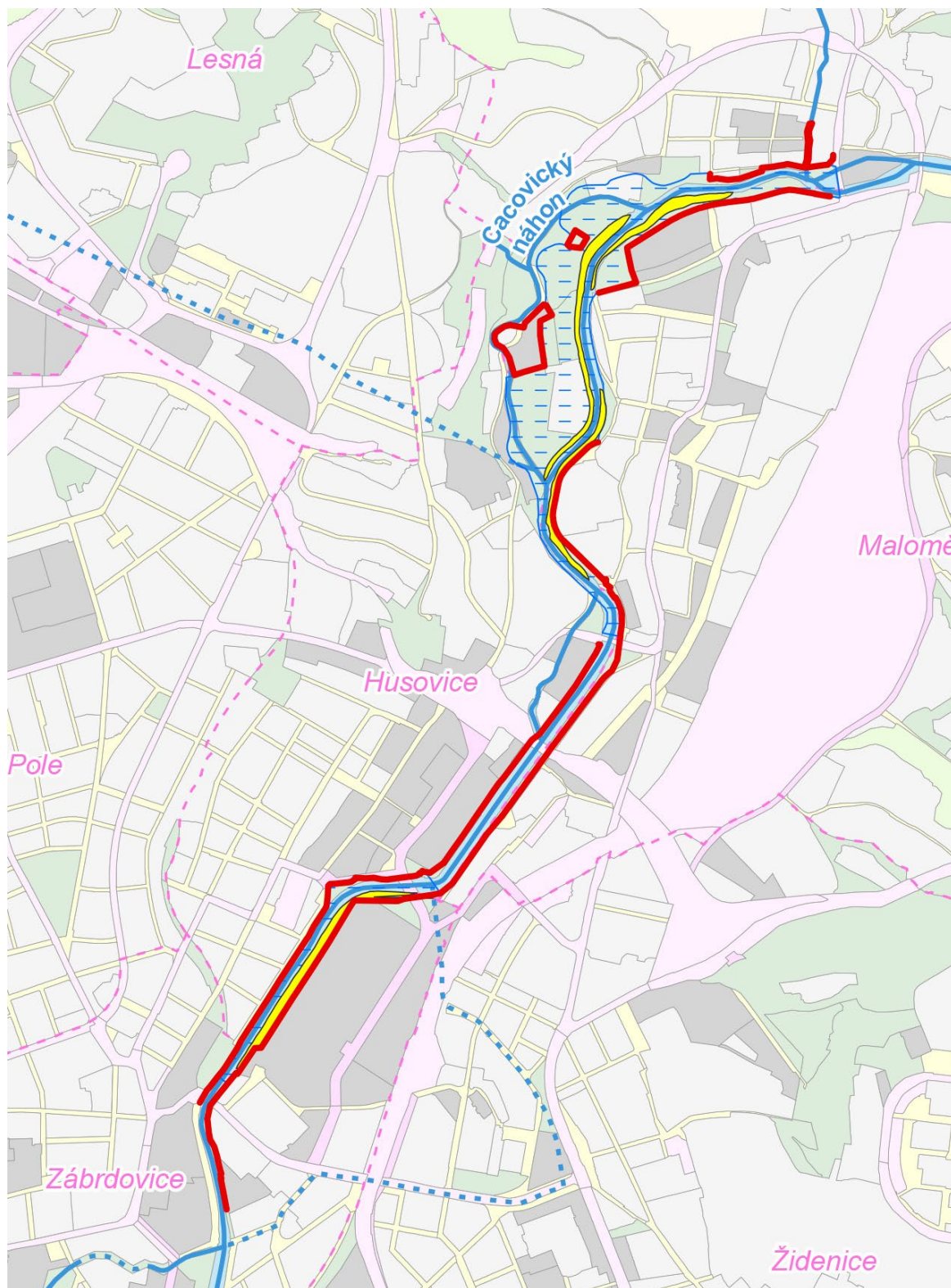
Hlavním problémem v území je skutečnost, že se jeho část nachází v záplavovém území Q100.

V současné době vzniká dokumentace pro povolení záměru Protipovodňových opatření, etapy XXI a XXII, jejichž realizací bude dané území vyjmuto z aktivní zóny záplavového území. Zahájení stavby se předpokládá v roce 2028. Dalším problémem je hlukové zatížení v noci, které v některých částech území přesahuje 50 dB.



obr. 11 – Výřez z problémového výkresu z platného Územního plánu města Brna

Zdroj: Statutární město Brno



obr. 12 – Výřez z Koncepce protipovodňové ochrany z platného Územního plánu města Brna.

Zdroj: Statutární město Brno

2.3 Pozemky (majetkoprávní vztahy)

Převážná část pozemků v řešeném území je v majetku Statutárního města Brna, případně Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Obchodní centrum Stará Osada (Albert) v centrální ploše, a více dalších parcel v řešeném území včetně pozemku uprostřed tramvajové smyčky jsou ve vlastnictví soukromých subjektů. Tenisové kurty a zázemí v řešeném území při ulici Bubeníčкова jsou ve vlastnictví ŽLTC Brno, z.s, a část ve vlastnictví BZC invest s.r.o.



obr. 13 – Pozemky ve vlastnictví města Brna (červeně)
Zdroj: Statutární město Brno (gis.brno.cz)

2.4 Občanská vybavenost

Řešené území v současnosti plní funkci významného dopravního uzlu a zároveň centra občanské vybavenosti přilehlé zástavby. Klíčovým prvkem je nákupní komplex, vybudovaný v 80. letech 20. století pro potřeby tehdy nově vznikajícího sídliště Stará osada. Objekt dnes zahrnuje supermarket, pobočku Knihovny Jiřího Mahena, restaurační zařízení a řadu dalších drobných provozoven, jako jsou kadeřnictví, kosmetické služby či prodejna chovatelských potřeb. V bezprostředním prostoru dopravního uzlu se nachází pekárna, trafika, pobočka Dopravního podniku města Brna a další menší provozovny ve formě stánkového prodeje.

Za hranicí dotčeného území, blíže k železniční trati, se nachází hypermarket s navazujícími drobnějšími provozovnami, jako jsou lékárna, květinářství a pekařství. V širším okolí jsou dále situovány sběrný dvůr, parkoviště, automyčka, restaurační zařízení a bytový dům s obchodním parterem.

V rámci dotčeného území se nachází Mateřská a základní škola speciální a Praktická škola Elpis Brno, Evangelické gymnázium a základní škola Brno a Veřejně správní akademie. Další školská zařízení – Základní škola Brno, Gajdošova 3 a Základní umělecká škola PhDr. Zbyňka Mrkose – se nacházejí mimo řešené území, jejich předprostor však do něj částečně zasahuje.

V parkových plochách při ulici Bubeníčкова a v prostoru křižovatky s ulicí Gajdošovou se nacházejí dětská hřiště a výběh pro psy. Jižněji jsou situovány tenisový klub ŽLTC, v budově Centrum Nová Osada další komerční prostory a úřad městské části, Tyršův sad a TJ Sokol Židenice. Dále jižně, při ulici Gajdošova, se nachází kostel sv. Cyrila a Metoděje.



Židenice, katolický kostel sv. Cyrila a Metoděje

obr. 14 – Kostel sv. Cyrila a Metoděje na ulici Gajdošova v roce 1953

Zdroj: MČ Brno-Židenice

2.5 Umění ve veřejném prostoru

V řešeném území se nachází několik uměleckých i pamětních děl. Součástí obchodního komplexu na Staré osadě je socha *Matka s dítětem* od autora Jaroslava Přindiše instalovaná v roce 1982. V parku Tyršův sad u úřadu MČ se dále nachází pomník Miroslavu Tyršovi. V území jsou rovněž umístěny pamětní desky obětem nacismu a Janu Gajdošovi a pomník obětem 1. a 2. světové války. Více informací o těchto uměleckých a pamětních realizacích, včetně jejich polohy, je k dispozici v mapě projektu Odboru kultury Magistrátu města Brna Sochařské Brno nebo na tomto odkazu:

https://experience.arcgis.com/experience/a916c37c027242b189e96740fc3b0602/#data_s=id%3AdataSource_3-OMI_OK_Paoda_Papam_Socharske_bрно_7155%3A553.

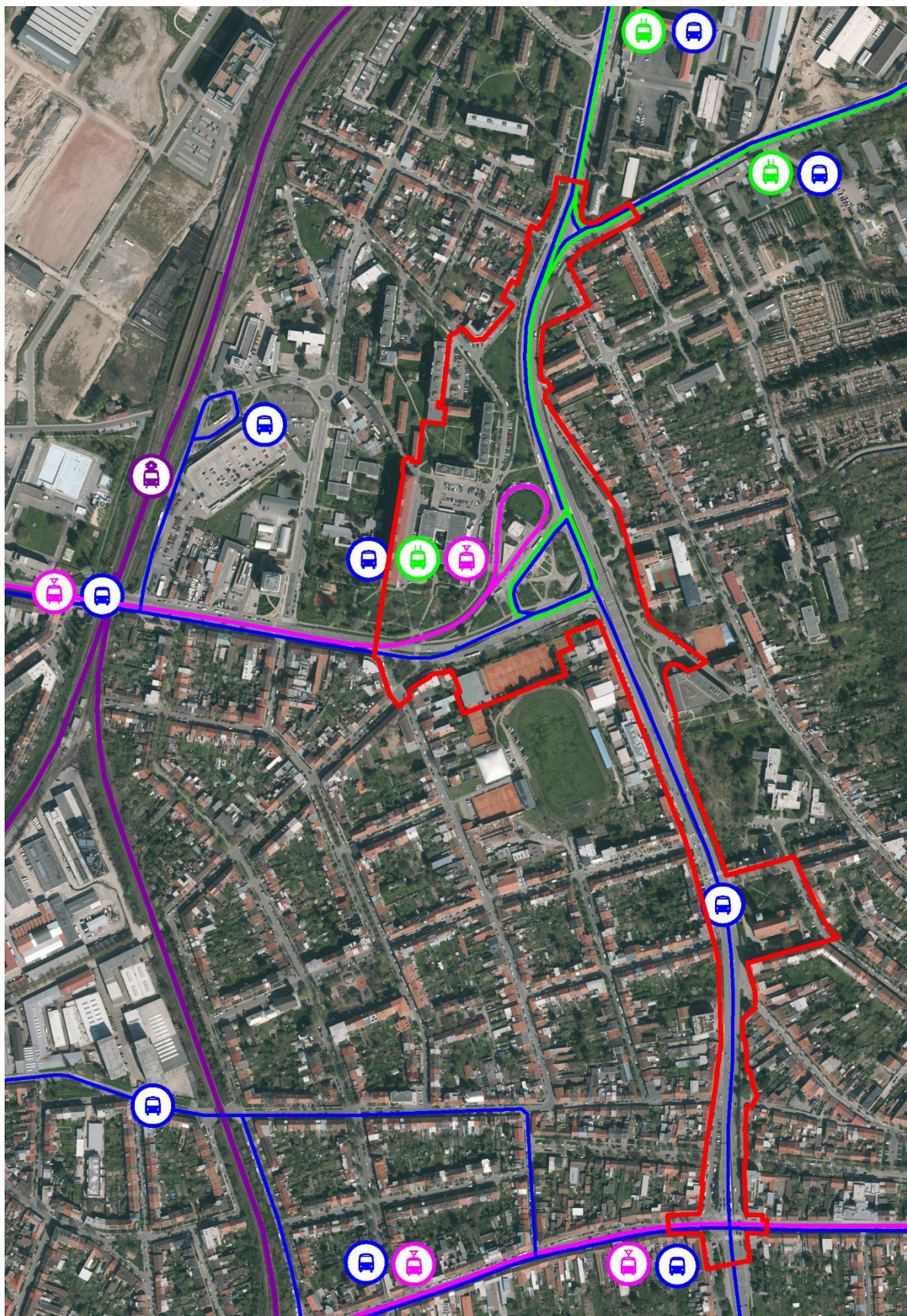
2.6 Doprava

Doprava MHD

Obsluhu řešeného území městskou hromadnou dopravou v současnosti zajišťují tramvajové, autobusové i trolejbusové linky a také noční autobusové linky. Jednotlivé linky územím procházejí nebo zde mají konečné a přestupní zastávky.

Stará osada je nyní důležitým dopravním uzlem. Územní plán předpokládá propojení tramvajových tratí ze Staré osady přes Juliánov na Novolíšeňskou, což povede k významné změně linkového vedení v celé oblasti včetně přesunu některých přestupních vazeb a konečných.

Ze Staré osady je zároveň zajištěno přímé spojení městskou hromadnou dopravou k železniční zastávce Brno-Židenice, která je součástí systému integrované dopravy. Zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti od řešeného území a zajišťuje napojení na regionální i dálkovou železniční dopravu.



obr. 15 – Schéma městské hromadné dopravy
Zdroj: KAM

Automobilová doprava

Oblast Staré osady představuje významný dopravní uzel celoměstského významu. Ulice Svatoplukova, Gajdošova a Bubeníčková tvoří hlavní dopravní osy, které zajišťují napojení území na širší městský dopravní systém a navazují na přilehlé části Velkého městského okruhu (VMO) vedené po ulici Provazníková.

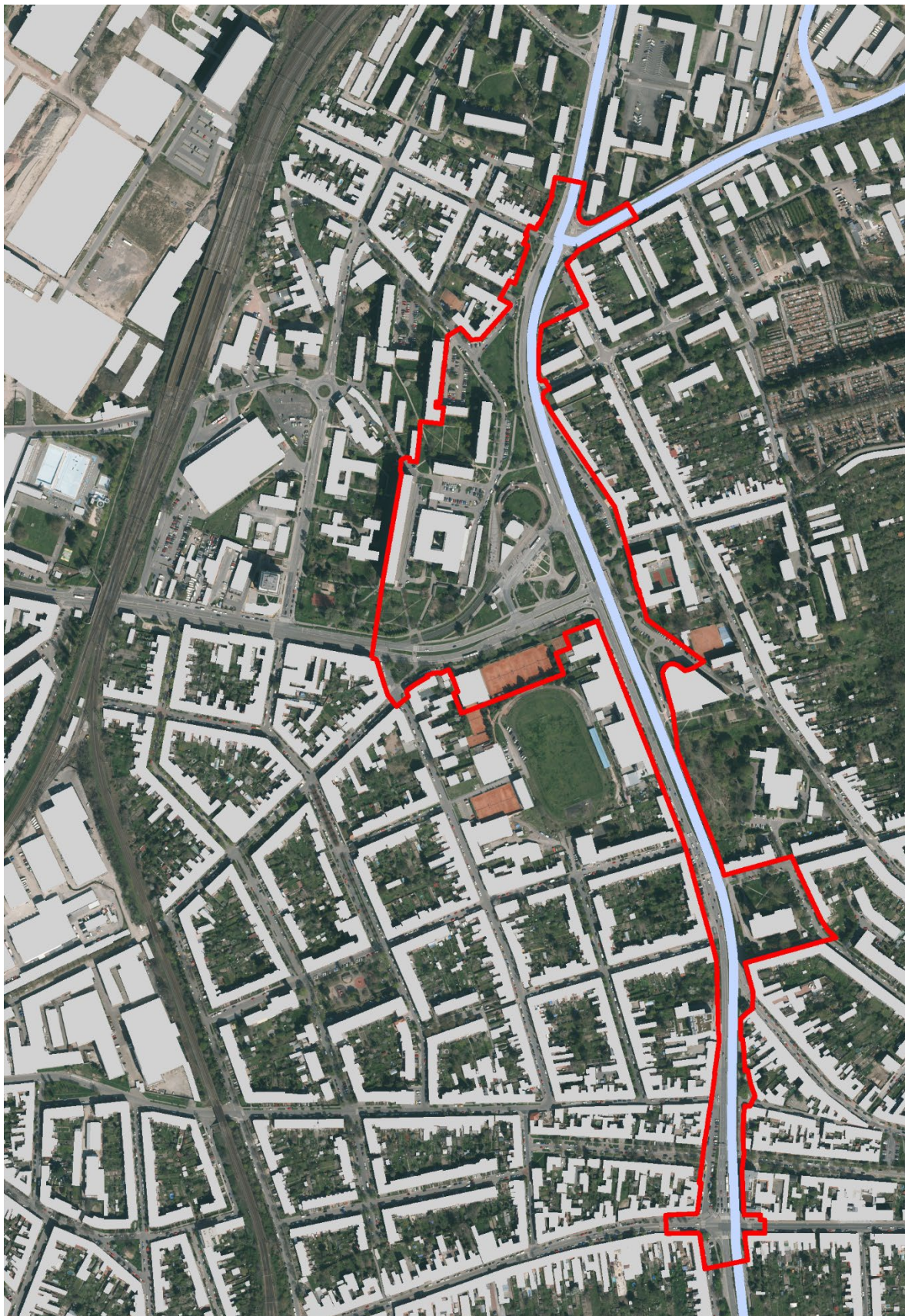
Ulice Svatoplukova je součástí městské sběrné komunikační sítě zajišťující propojení mezi ulicemi Gajdošova a Provazníková. Dopravní zatížení je zde vysoké, zejména v ranních a odpoledních špičkách, a situaci dále ovlivňuje přítomnost zastávek MHD a pohyb pěších.

Ulice Bubeníčková představuje významnou radiální osu městského dopravního systému, která navazuje na dopravní uzel Stará osada a pokračuje ve směru na Zábrdovickou ulici. Zajišťuje napojení východní části města na nadřazenou komunikační síť a částečně přebírá tranzitní dopravu z vnitroměstských oblastí. Díky přítomnosti tramvajové trati a zastávek MHD dochází v ulici k mísení dopravních módů, což vyžaduje zvýšené nároky na bezpečnostní opatření a organizaci dopravního prostoru.

Ulice Gajdošova je významnou sběrnou komunikací v městské části Brno-Židenice, která tvoří důležitou dopravní osu spojující Provazníkovu (součást VMO) s Tábořskou a dále s ulicí Olomouckou. Zajišťuje tak vazbu mezi východní částí města a centrem Brna a současně slouží k rozvodu dopravních proudů do přilehlých obytných oblastí. Provozně je kapacitně vytížená, zejména v úseku mezi křižovatkou Tábořská – Gajdošova a napojením na ulici Svatoplukova, kde se soustřeďuje značná část dopravy směrem ke Staré osadě a na východní tangenty města.

V širším okolí Staré osady přetrvávají problémy s nedostatkem parkovacích kapacit, zejména v rezidenčních a smíšených částech území. Uliční síť je kapacitně vytížena a její prostorové možnosti jsou limitovány historickou zástavbou a vysokým podílem dopravní infrastruktury.

Územní plán uvažuje novou trasu silnice I/42 (VMO), a to tunelem pod Vinohrady. Pro tento tunel se již realizuje průzkumná štola. Zprovoznění tunelu předpokládané v roce 2032 by z principu výstavby okruhu za účelem vyvedení dopravy mimo ulice města mělo být využito pro přeřešení průtahu Svatoplukova – Gajdošova.



obr. 16 – Schéma základní komunikační sítě
Zdroj: KAM

Nemotorová doprava

V oblasti Staré osady a ulice Gajdošova směřuje hlavní proud pěší dopravy k dopravnímu uzlu Stará osada, který je důležitým přestupním bodem na tramvaje, autobusy i vlak a nachází se zde obchodní středisko. Lidé z okolních obytných částí využívají přímé a logické pěší trasy spojující domy, služby a dopravní uzly.

Hlavní překážkou pro přímý pohyb pěších představuje Gajdošova ulice, která je frekventovanou dopravní tepnou. Chodci ji překonávají zejména pomocí podchodů, což určuje jejich směry pohybu a soustředí pěší dopravu na tato bezpečná místa. Přejechy na ulici samotnou jsou omezené, a proto podchody tvoří přirozené spojnice mezi různými částmi Židenic, propojují obchody, školy, zastávky MHD a terminál Stará osada.

Co se týče cyklistické dopravy, řešeným územím neprochází žádná samostatná cyklotrasa. Hlavní silnice, včetně Gajdošovy, jsou frekventované a cyklistům vozovka nenabízí ideální prostor. Cyklistická doprava je vedena na ulici Gajdošova po oboustranné nedělené stezce C9 pro chodce a cyklisty a částečně podél ulice Bubeníčкова, trasy na sebe však komfortně nenavazují.

V nově navrhované cyklostrategii jsou páteřní trasy vedeny po ulicích Bubeníčкова, Gajdošova a Viniční, přičemž se předpokládá, že Stará osada bude významným uzlem obsluhujícím MČ Brno-Židenice, Vinohrady, Líšeň i Slatinu, včetně vazby na Černovickou terasu jako významnou pracovní oblast, a dle modelu se očekává vytížení těchto tras v řádu vyšších stovek cyklistů za 24 hodin.

2.7 Sítě technické infrastruktury

Pod řešeným územím vede celá řada sítí technické infrastruktury. Navržené řešení by mělo stávající vedení sítí technické infrastruktury respektovat do takové míry, aby byly minimalizovány zvýšené náklady na podmiňující přeložky.

Významné sítě technické infrastruktury:

- souběh s významným STL plynovodem v ul. Gajdošova a Svatoplukova,
- křížení v ul. Gajdošova s významnou tepelnou sítí,
- kabelovod sítě elektronických komunikací nadmístního významu v ul. Bubeníčкова, Svatoplukova, Meluzínova,
- křížení v ul. Gajdošova s hlavní stokou E08,
- křížení v ul. Svatoplukova s hlavní stokou E12,

- křížení v ul. Gajdošova s vodovodním řadem DN200,
- vodovodní řad DN400 v ulici Gajdošova, Bubeníčková a Svatoplukova.

Dle územní studie Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace v ulici Stará osada je navrženo opatření č. 23, tj. rekonstrukce jednotné kanalizace ve stávající trase a zvětšení profilu z kapacitních důvodů na Staré osadě, a v ulici Bubeníčková je navrženo opatření č. 8, tj rekonstrukce odlehčovací komory OKE18 Bubeníčková. Osazení regulace na odtoku směrem na ČOV, regulovaný odtok $Q_{\text{hran}} = 0.110 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$.

Při ulici Bubeníčková, Svatoplukova se nachází zatrubněná Svitavská strouha.

2.8 Záměry

Následující mapa zobrazuje níže popsané záměry v území, které jsou zadavateli známe. Pro lepší orientaci jim byla udělena čísla (v závorkách za názvem záměru).



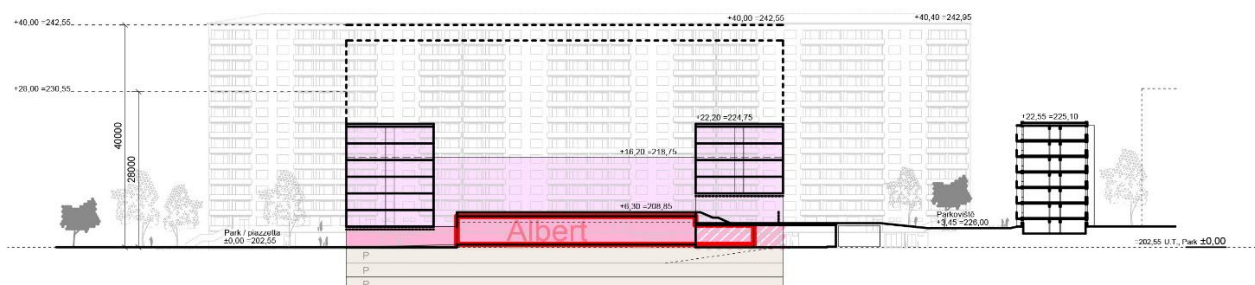
obr. 17 – Schéma známých záměrů v území

Zdroj: KAM

Řešené území:

Polyfunkční dům Stará osada (1)

Developerská firma Crestyl připravuje ve spolupráci se společností Ahold, která provozuje prodejny potravin Albert, projekt polyfunkčního domu v lokalitě Stará osada, který nahradí současné obchodní středisko s prodejnou Albert. Nová stavba bude mít prodejnu potravin, další služby, bytové jednotky a komerční prostory. Projekt je ve fázi studie.

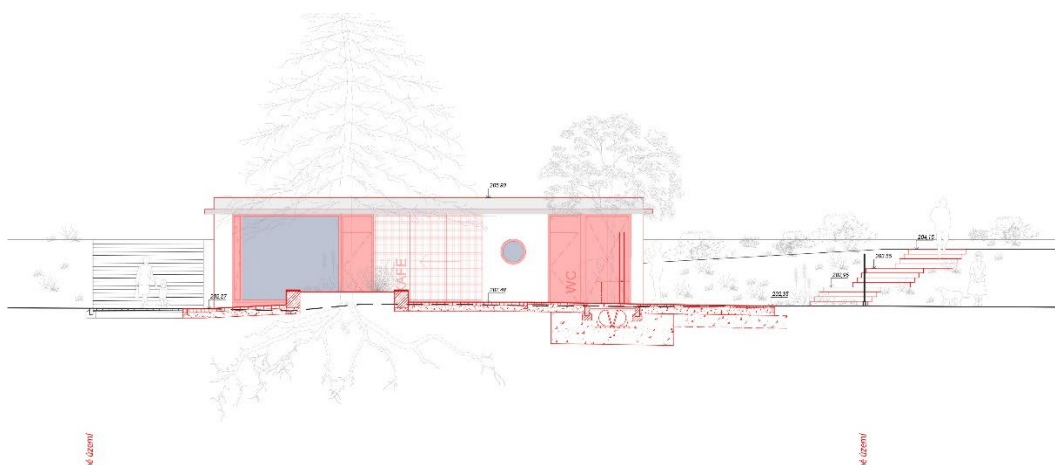


obr. 18 – Polyfunkční dům Stará osada

Zdroj: Crestyl Brno Židenice, s.r.o.

Revitalizace tržnice na Staré osadě (2)

Projekt má za cíl využít bývalý areál tržnice v těsné blízkosti přestupního terminálu Stará osada. Předpokládá se využití stávajících objektů, případné nástavby, přístavby a změny zastřešení. Areál bude sloužit pro sezónní trhy a provoz jako kavárna, rychlé občerstvení nebo pekárna. Projekt je ve fázi studie.



obr. 19 – Revitalizace tržnice na Staré osadě

Zdroj: MČ Brno-Židenice

Rekonstrukce sportovního areálu ŽLTC Židenice (3)

Tenisový klub ŽLTC Brno, z.s. připravuje rekonstrukci sportovního areálu na Bubeníčkově ulici, zahrnující sportovní plochy, zázemí a infrastrukturu. Probíhá výběr zhotovitele stavby.



obr. 20 – Rekonstrukce sportovního areálu ŽLTC Židenice

Zdroj: ŽLTC Brno, z.s.

Bytový dům GBC (4)

Bytový dům GBC je plánován na nároží ulic Gajdošova a Bubeníčкова jako bytový objekt s bytovými jednotkami. Projekt je ve fázi dokumentace pro stavební povolení.



obr. 21 – Bytový dům GBC

Zdroj: stavby-brno.webz.cz/

Polyfunkční dům Quadro (5)

Nový komplex budov spojených společnými podzemními parkovišti. Hlavní funkce zahrnují obchod, administrativu, služby a bydlení, doplněné technickým zázemím. Veřejné prostory budou napojeny na stávající Tyršův sad. Záměr je ve fázi dokumentace pro územní rozhodnutí.



obr. 22 – Polyfunkční dům Quadro

Zdroj: Hexaplan International s.r.o.

Adaptační opatření na úrovni městské části Brno-Židenice (6)

Ve studii jsou navržena přírodě blízká opatření pro hospodaření se srážkovými vodami. Cílem je snížit množství vody odváděné do kanalizace, chránit vodní toky, obnovovat zásoby podzemních vod, zachovat hydrologickou bilanci a mikroklima, snižovat spotřebu pitné vody a vytvářet atraktivní veřejná prostranství. Tato opatření tvoří součást modrozelené infrastruktury, pomáhají předcházet záplavám a suchu a zvyšují odolnost městské části vůči změnám klimatu. Studie je zpracována jako koncepční dokument.

Dotčené území

Hasičská zbrojnice Židenice (7)

Novostavba hasičské zbrojnice v Židenicích je situována ve stejné poloze jako původní stavba. Budova je navržena jako třípodlažní nepodsklepená stavba obdélníkového půdorysu cca 17 × 16 m. Stávající sklepní prostory a požární nádrž budou rekonstruovány, zachováno bude i antukové hřiště. Součástí projektu je nové oplocení areálu. Projekt je ve fázi výběru zhotovitele stavby.



obr. 23 – Hasičská zbrojnice Židenice

Zdroj: MČ Brno-Židenice

Dům pro seniory Nopova (8)

Stávající Domov pro seniory Nopova je trvale uzavřen a probíhá demolice původních budov. Na jeho místě bude vybudováno nové zařízení pro seniory. Projekt má zpracovanou dokumentaci pro stavební povolení a připravuje se jeho realizace.



obr. 24 – Dům pro seniory Nopova

Zdroj: LIVINGSTAV s.r.o.

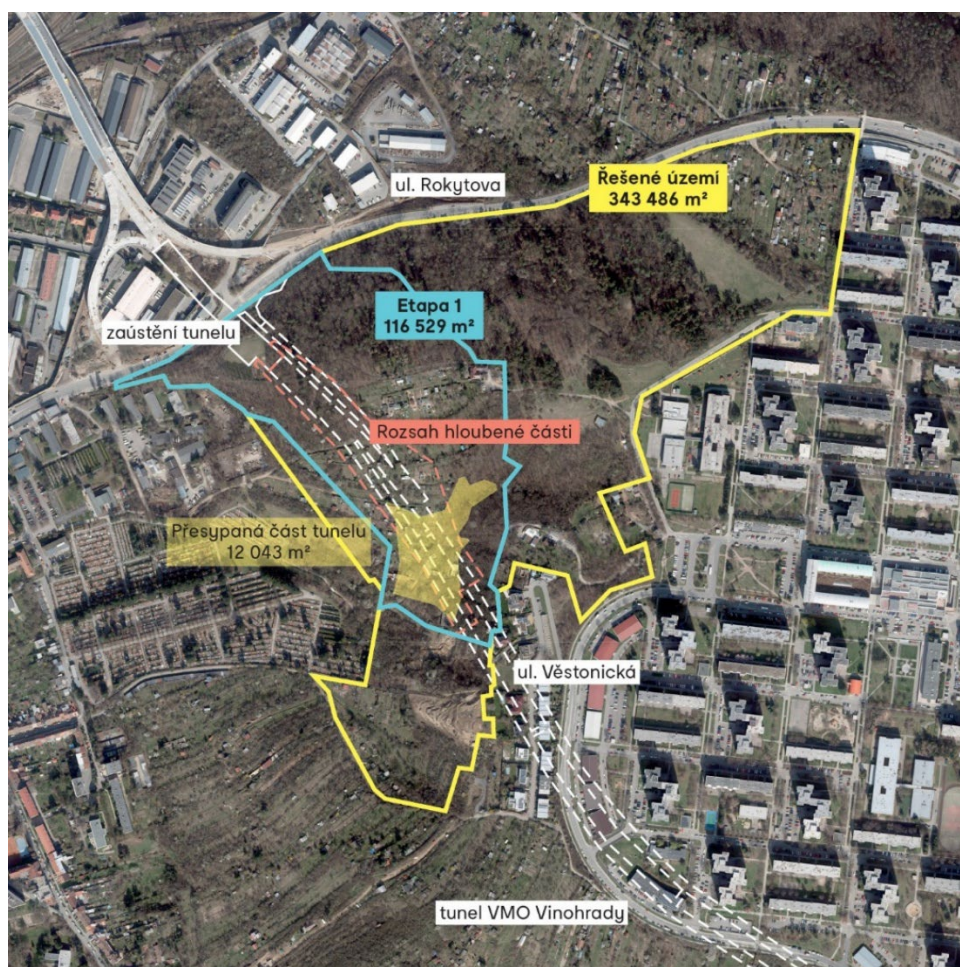
Další

Velký městský okruh, etapa Vinohrady (9)

Jedna z nadcházejících etap Velkého městského okruhu zahrnuje výstavbu přibližně 1,5 km dlouhého silničního tunelu pod brněnským sídlištěm Vinohrady. V současnosti je připravován prostřednictvím ražby průzkumné štolý téměř 1 km dlouhé, která ověřuje geologické i hydrogeologické podmínky a slouží jako podklad pro stavební povolení. Úsek propojí mimoúrovňové křižovatky Rokytova a Líšeňská a výrazně zlepší průjezdnost městem ve směru sever–jih. Dokončení celého úseku je plánováno přibližně do roku 2032.

Architektonicko-krajinářská soutěž Revitalizace lesoparku Akátky (10)

Předmětem soutěže je návrh architektonicko-krajinářského řešení lesoparku Akátky, který vznikne po realizaci Velkého městského okruhu – etapa Vinohradský tunel. Tunel bude v této části prováděn jako kopaný/přesýpaný a dojde k výraznému zásahu do stávajícího lesoparku i do morfologie terénu. Po realizaci tunelu vznikne významná plocha, která nabízí příležitost pro vytvoření atraktivního a oblíbeného místa k rekreaci v návaznosti na stávající lesopark Akátky. Soutěž organizuje Kancelář architekta města Brna a výsledky soutěže budou oznámeny v druhém čtvrtletí roku 2026.



obr. 25 – Architektonicko-krajinářská soutěž Revitalizace lesoparku Akátky (řešené území)

Zdroj: KAM

Nová Zbrojovka (11)

Nová Zbrojovka je developerský projekt přeměny bývalého průmyslového areálu Zbrojovky v brněnských Židenicích na městskou čtvrť kombinující bydlení, kanceláře, obchodní a veřejné prostory. Projekt je realizován postupně v několika etapách, přičemž část budov je již hotová, nebo ve výstavbě a příprava dalších zahrnuje i dopravní úpravy a infrastrukturu. Součástí plánů je také zachování některých historických objektů a vybudování nové školy pro místní obyvatele.



obr. 26 – Nová Zbrojovka

Zdroj: novazbrojovka.cz/

Železniční uzel Brno, etapa Židenice (12)

Etapa Židenice modernizuje brněnský železniční uzel tak, aby stanice byla blíže tramvajím a autobusům a poskytovala pohodlné přestupy. Součástí je nový podchod, který usnadní přístup z Nové Zbrojovky i okolních oblastí. Modernizace zároveň připraví tratě i stanici na vyšší kapacitu a rychlost. Připravuje se výběr zhotovitele projektové dokumentace pro povolení záměru.

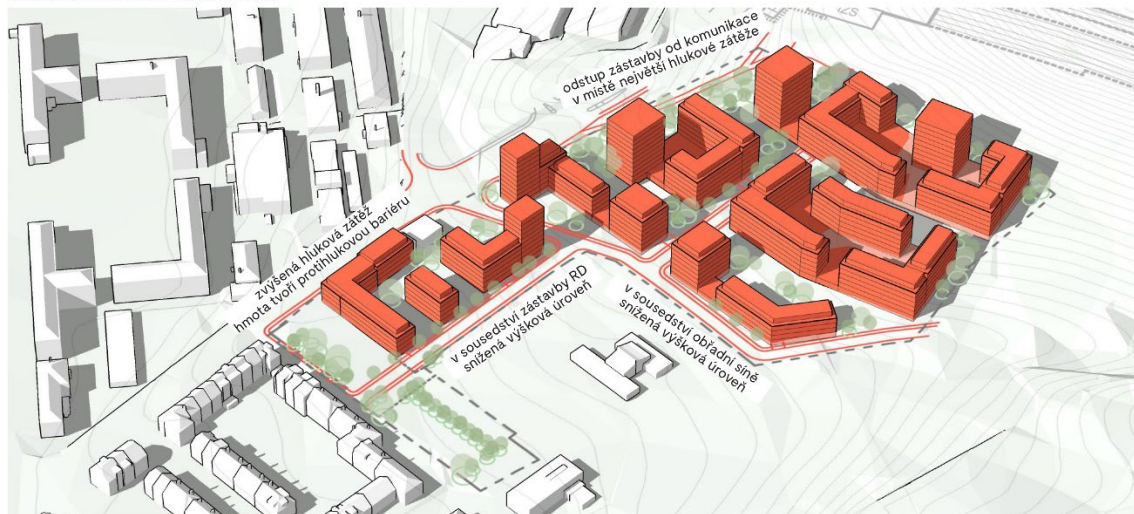
Objemová studie Rokytova (13)

Objemová studie prověřila využití plochy přestavby určené pro obytnou zástavbu v blízkosti Židenického hřbitova. Větší bloky tvoří lineární veřejná prostranství a zahrnují poloveřejné či soukromé vnitrobloky.

KAM

OBJEMOVÁ STUDIE - VARIANTA D

OBJEMOVÁ STUDIE
ROKYTOVA, ŽIDENICE



obr. 27 – Objemová studie Rokytova

Zdroj: KAM

Rozvoj areálu kasáren Židenice (14)

Areál bývalých kasáren v brněnských Židenicích je plánován k revitalizaci, během níž vznikne sídlo Policie ČR s různými útvary a občanskou vybaveností. Projekt je v současné době ve fázi studie.



obr. 28 – Rozvoj areálu kasáren Židenice

Zdroj: Policie ČR

Protipovodňová opatření, etapa XXI, XXII (15)

Předmětem plánovaných úprav je návrh přírodě blízkých protipovodňových opatření na řece Svitavě, a to v úseku začínajícím v blízkosti mostu u ulice Křenové až po pravobřežní náhon nad jezem Edler u Maloměřického mostu. Řeka Svitava v řešeném území dnes protéká technicky upraveným, kapacitně nevyhovujícím korytem, které neumožňuje bezpečný průchod stoleté povodně ani kvalitní kontakt obyvatel s řekou. Území zároveň zahrnuje významné průmyslové brownfieldy určené k transformaci, konkrétně na levém břehu areál bývalé Zbrojovky, na pravém břehu lokalitu u Zábrdovického mostu mezi řekou a ulicí Cejl, dále areál bývalé Motorárny a areál u ulice Valchařské. V současné době vzniká dokumentace pro povolení záměru a realizace by měla začít v roce 2028.



obr. 29 – Protipovodňová opatření, etapa XXI, XXII

Zdroj: KAM

