

ZADÁNÍ

ÚS Kohoutovice Žebětínská - Bašného

(Podmínka zpracování územní studie vymezená v ÚPmB: ÚS - 34)

Zákres řešeného území



OÚPR MMB (listopad 2025)

Identifikační údaje:

MČ: Brno-Kohoutovice
k.ú.: Kohoutovice
výměra: 5,64 ha
rozvojová lokalita: Ke-2 Stavební dvůr

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. Urbanistická koncepce řešení
 - 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

Zkratky:

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

ČR = Česká republika

DMMB = digitální mapa města Brna

DPMB = Dopravní podnik města Brna

EÚP = evidence územního plánování

GOMB = Generel odvodnění města Brna

KAM = Kancelář architekta města Brno p.o.

KJ = konzultační jednání

k.ú. = katastrální území

MČ = městská část

MMB = Magistrát města Brna

MO = Ministerstvo obrany ČR

MŠ = mateřská škola

OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

parc. č. = parcela číslo

PÚR = Politika územního rozvoje

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

SCZT = systém centrálního zásobování teplem

SMB = statutární město Brno

ÚAP = územně analytické podklady

ÚPD = územně plánovací dokumentace

ÚPmB = Územní plán města Brna

ÚPP = územně plánovací podklad

ÚRP = Územní rozvojový plán

ÚS = územní studie

VJ = vstupní jednání

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 na základě požadavku stanoveného ÚPmB v kapitole 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS.

2) Cíle územní studie

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.

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

- řešit dopravní propojení ulic Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a prostupnost územím samotným
- navrhnout prostorové uspořádání veřejného prostranství o minimální výměře 2 500 m² a poměru stran maximálně 1:2 (zamezení podélného tvaru veřejného prostranství) na pozemcích města v centrální části lokality
- prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti
- vytvořit vhodnou vazbu na okolní rezidenční nízkopodlažní zástavbu
- řešit napojení na technickou infrastrukturu

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.

3) Účel územní studie

Územní studie bude sloužit pro rozhodování v území.

4) Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno-Kohoutovice, k.ú. Kohoutovice. Rozsah řešeného území je 5,64 ha. Řešené území bude vymezeno popisem jeho hranice a zákresem v mapovém podkladu na výřezu z hlavního výkresu.

Orientační vymezení řešeného území je v příloze č.1 Zadání ÚS.

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

5.1 Vztah k platné ÚPD

Územní rozvojový plán (ÚRP)

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 18.04.2025 nabyla účinnost krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění

Aktualizací č.1, 2, 3a, 3b a 4. V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy a koridory sledovaných záměrů. Ve výkresech je zaznamenán informativní jev dálkový vodovod s ochranným pásmem, jehož trasa je zpřesněna v ÚPmB.

Územní plán města Brna (ÚPmB)

Dle výkresu 1.0- Výkres základního členění území se jedná o US-34, ÚS je popsána v Závazné textové části ÚPmB, v kap. 12. Stanovené podmínky dle této kap.:

- řešit dopravní propojení ulic Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a prostupnost územím samotným
- navrhnout prostorové uspořádání veřejného prostranství o minimální výměře 2 500 m² a poměru stran maximálně 1:2 (zamezení podélného tvaru veřejného prostranství) na pozemcích města v centrální části lokality
- prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti
- vytvořit vhodnou vazbu na okolní rezidenční nízkopodlažní zástavbu
- řešit napojení na technickou infrastrukturu

Dle výkresu 2.1- Hlavní výkres ÚPmB je řešené území vymezeno jako:

- plocha přestavby P.188 je definována jako plocha RZV smíšená obytná všeobecná SU.V3 se strukturou volnou a výškovou hladinou 3 (6-16 m) a tři menší plochy RZV veřejných prostranství všeobecných PU
- zastavitelná plocha Z.152 je plochou RZV veřejného prostranství všeobecného PU
- plocha přestavby P.176 je plochou RZV občanského vybavení veřejného OV.V2 se strukturou volnou a výškovou hladinou 2 (3-10 m)
- plocha RZV stabilizovaná občanského vybavení veřejného OV.V2 se strukturou volnou a výškovou hladinou 2 (3-10 m)

Dle výkresu 2.5 Zásobování vodou se v jihozápadním cípu řešeného území nachází dálkový přivaděč Vírského oblastního vodovodu, upřesnění trasy ze ZÚR.

Dle výkresu 2.7. Zásobování teplem je severozápadně od hranice řešeného území zakreslen tepelný přivaděč - návrh TE-109 Propojení HV Kohoutovice, ul. Chironova.

Dle výkresu 2.8 Zásobování elektrickou energií se v severozápadní části řešeného území nachází stávající hlavní trasa podzemního vedení VN.

Dle Přílohy č. 1 Karty lokalit k Závazné textové části ÚPmB je řešené území rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr. Karta lokality Ke-2 (z výrokové části i odůvodnění) je součástí Přílohy č. 2 Zadání ÚS.

Dle Přílohy č. 2 Karty zón k Závazné textové části ÚPmB je řešené území součástí zóny se shodným charakterem Z5.9 Kohoutovice - sídliště. Karta zóny Z5.9 (z výrokové části i odůvodnění) je součástí Přílohy č. 3 Zadání ÚS.

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

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.

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, pro změnu Územního plánu města Brna, pro pořizovaný nový Územní plán města Brna, případně jeho změny a pro další územně plánovací činnost.

Územně analytické podklady (ÚAP) města Brna 2024

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

Hodnoty území: zemědělský půdní fond a zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (pouze malá jižní část dotčeného území), jihovýchodní cíp řešeného území zasahuje do historického jádra bývalé obce.

Limity využití území: zemědělská půda I. a II. třídy ochrany (pouze malá jižní část dotčeného území), ve východní části řešeného území jsou mapovaná sesuvná území a velmi složité základové poměry, 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).

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území: hygienická závada - při ulici Libušina třída hlukové zatížení v noci nad 50 dB.

Obecné problémy k řešení jsou definovány v textové části Aktualizace ÚAP 2024, v části 14 Problémy k řešení v ÚPD, které je nutné v rámci zpracování ÚS prověřit a zohlednit.

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.

6) Požadavky na řešení ÚS

6.1 Urbanistická koncepce řešení

Požadavky na zpracování analytické části:

- Zpracujte doplňující průzkumy a rozbor pro případné doplnění údajů obsažených v ÚAP 2024 v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu ÚS.
- Analyzujte stávající stav využití území, jeho kapacity z hlediska veřejné, technické a dopravní infrastruktury.
- Zpracujte přehled dopravního zatížení území a navazujících komunikací dotčeného území s využitím dat ze sčítání dopravy (OD MMB, BKOM, a.s.)
- Zpracujte problémový výkres zahrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele, tj. z analýzy stavu širšího využití území včetně vazeb do okolního území, z hodnot, limitů, informací a záměrů vztahujících se k danému území, územní problémy a dopravní deficity území, chybějící vazby do okolního území atd.
- Problémy popište v textové části, vyznačte ve výkresu a proveďte jejich analýzu.
- Ve výkresu širších vztahů mimo jiné orientačně zakreslete stávající zařízení občanské vybavenosti, vazby do okolního území, zejména pro pěší prostory, dopravu a cyklo dopravu.
- Na základě doplňujících průzkumů revidujte stav zástavby, který je v ÚS nutno respektovat. Zhodnoťte stav a způsob využití dalších pozemků v lokalitě, které doposud nejsou využity pro cílovou funkci.

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.

- Navrhněte podrobnější členění funkčních ploch s využitím na jednotlivé pozemky.
- Zpracujte funkční a prostorovou regulaci (stavební čáry a stavební hranice atd.) pro zástavbu vycházející z řešení vybraného návrhu s využitím na jednotlivé pozemky. Dle potřeby a účelnosti stavební čáry, stavební hranice okótuje ve vazbě na vymezená veřejná prostranství, součástí navrhovaných veřejných prostranství budou uliční stromořadí, vymezte aktivní parter, stanovte výšku staveb, vjezdy, vstupy atd.
- Při návrhu zohledněte jednotlivé požadavky na zpřesnění využití území nebo prostorovou regulaci na jednotlivé pozemky a prověřte aktuální záměry v území.
- Navrhněte využití dílčích bloků nebo pozemků v ploše SU přiléhajících k silnici III/15272 (Libušina tř.) mezi ul. Žebětínskou a „rampou“ Žebětínská bez přímého dopravního napojení objektů na silnici.
- Řešte dopravní propojení ulic Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a prostupnost územím samotným, včetně návrhu výškového řešení obslužné komunikace v celé její délce. V případě potřeby navrhněte variantní řešení.
- Přizpůsobte návrh řešení vzhledem k hlukovému zatížení z ulice Libušina třída a zohledněte terénní nerovnosti z této strany lokality.
- Navrhněte pozemky veřejného prostranství o minimální výměře 2 500 m² a poměru stran maximálně 1:2 (zamezení podélného tvaru veřejného prostranství) na pozemcích města v centrální části lokality s vhodným funkčním využitím (park, náměstí apod.).
- Řešte plnohodnotná veřejná prostranství a veřejnou zeleň volnočasového charakteru – relaxace, každodenní rekreace, společenské využití v pětině celého řešeného území tak, aby bylo zajištěno vhodné mikroklima a podpora pěší a cyklistické prostupnosti územím (viz Principy tvorby veřejných prostranství, KAM, 2019). Pozemky pro zeleň a veřejná prostranství řešte v odpovídajících parametrech, aby umožnily realizaci i vzrostlých vegetačních prvků (stromů).
- Navrhněte vhodné uspořádání území tak, aby pozemky určené převážně rezidenčnímu využití měly klidový charakter s minimalizovaným dopravním zatížením.
- Vytvořte vhodnou vazbu na okolní rezidenční nízkopodlažní zástavbu.
- Řešte napojení na technickou infrastrukturu. Při řešení území respektuje trasu dálkového přiváděče Vírského oblastního vodovodu včetně jeho ochranného pásma.
- Regulační podmínky pro zástavbu navrhněte tak, aby bylo možné na jednotlivých pozemcích dodržet stanovené procentuální zastoupení zeleně dle regulativů ÚPmB.
- V případě potřeby navrhněte etapy využití jednotlivých ploch v kontextu s možnostmi jejich dopravního připojení.
- Respektujte požadavky na ochranu hodnot v kartě zóny Z5.9.
- V případě účelnosti navrhněte etapy využití jednotlivých ploch.

Požadavky na zpracování odůvodnění

- Navržené řešení a regulativy odůvodněte návrhem zástavby do urbanistického výkresu.
- Odůvodněte výběr varianty prostupnosti území, dopravního propojení, včetně hlavního připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská) s ohledem na naplnění cíle udržet klidový charakter existujícího rezidenčního bydlení.
- Pro navržené řešení doplňte bilanci nárůstu obyvatel, pracovních míst, uživatelů a celkové zatížení území doložte v tabulkové části ÚS a porovnejte s hodnotami uváděnými v odůvodnění Karty lokality Ke-2.
- Na základě těchto bilancí odůvodněte umístění popřípadě neumístění občanského vybavení v řešeném území.
- Doložte návrh řešení vložením návrhu do 3D modelu budov a zobrazením pohledů z míst pohledů na vedutu města.
- Odůvodněte naplnění požadavků na vymezení veřejných prostranství v souladu s ust. § 15 a ust. § 17 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění.

6.2.Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury:

6.2.1 Dopravní infrastruktura

- Řešte dopravní propojení ulic Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída, tak, aby vstup do území byl primárně řešen ze sběrné komunikace po obvodu rozvojové lokality. Navrhněte prostupnost územím na navazující uliční síť s cílem udržet klidový charakter existujícího rezidenčního bydlení, navrhněte takové řešení, které bude minimalizovat zavlékání projíždějící dopravy.
- Navrhněte způsob dopravní obsluhy území veřejnou hromadnou, automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou v parametrech odpovídajících využití území. Návrh řešení páteřních komunikací doložte podélnými profily komunikací.
- Umisťované aktivity v řešeném území propojte systémem cyklistických a pěších tras s vazbou na zastávky veřejné hromadné dopravy.
- Navrhněte prostupnost územím pro hlavní pěší tahy a cyklistické trasy umožňující bezbariérové užívání.
- Vycházejte ze základního systému komunikací a doplňte jej tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha jednotlivých stavebních pozemků v plochách.
- Stanovte konkrétní účel využití ploch veřejných prostranství, který bude odpovídat urbanistickému návrhu řešení a kapacitním možnostem území.
- Zpracujte model dopravy od navrženého využití území se stanovením přetížení na okolních komunikacích.
- Prověřte možnosti dopravní obsluhy pozemků u ulice Žebětínské a Bašného, které přímo sousedí s rozvojovou lokalitou Ke-2
- Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území navrhněte uspořádání uličního prostoru v parametrech odpovídajících předpokládanému využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a Nařízením statutárního města Brna č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).
- Navrhněte způsob řešení dopravy v klidu.

6.2.2 Technická infrastruktura

- Navrhněte koncepci a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. V případě potřeby stanovte podmiňující investice; navrhněte 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.
- Umístění tras inženýrských sítí řešte přednostně ve veřejně přístupném prostoru mimo zelené pásy a plochy zeleně. Při návrhu systémů technické infrastruktury nutno respektovat záměry v území, v rámci kterých je technická infrastruktura podrobněji řešena.
- 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 území; v rámci širšího území analytické části zakreslete stávající trasy kanalizace.
- Pro celou rozvojovou lokalitu navrhněte koncepci odkanalizování území (nové trasy) a vymezte pro její naplnění dostatečnou šířku pozemků veřejných prostranství.
- 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 bilanci produkce odpadních vod.

Zásobování vodou

- Vyhodnoťte stávající stav zásobování vodou území, v rámci širšího území analytické části zakreslete stávající vedení vodovodní sítě včetně objektů.
- Pro celou rozvojovou lokalitu navrhnete koncepci zásobování vodou (nové trasy) a vymezte pro její naplnění dostatečnou šířku pozemků veřejných prostranství.
- Navrhnete bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území - trasy vodovodní sítě včetně míst napojení na stávající systém zásobování vodou v souladu s GOMB², Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 1.3.2, 1.3.2.1.
- Stanovte základní bilance potřeby vody Qp, Qd, Qh včetně zabezpečení požární vody.

Zásobování plynem

- Navrhnete bezproblémové zásobování plynem ze středotlakého systému procházejícího mezi bytovou zástavbou nad ul. Libušina třída.
- V rámci širšího území analytické části zakreslete stávající plynovody a při návrhu řešení respektujte jejich ochranná pásma, příp. navrhnete jejich přeložky.
- Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhnete koncepci (nové trasy systému) zásobování plynem v řešeném území včetně objektů a vymezte pro její naplnění dostatečnou šířku pozemků veřejných prostranství.

Zásobování teplem

- Navrhnete bezproblémové zásobování teplem s využitím stávající SCZT – oblast sídliště.
- V rámci širšího území analytické části zakreslete stávající teplovody vedené mimo řešené území - severozápadně od Libušiny třídy.
- Zohledněte záměr vedení trasy tepelné sítě podle podkladu „Vývedení tepla z elektrárny Dukovany“ (Thermoplus, s.r.o., 08/2010) podél ul. Libušina třída, odpovídá průmětu návrhové trasy TE-109.
- Stanovte bilance potřeb tepla a navrhnete možný rozvoj systému napojením vhodných objektů s intenzivnější zástavbou (např. bytové domy) na tepelné sítě nacházející se v blízkosti řešeného území, tj. severozápadně Libušiny třídy a zohledněte zároveň i možnost budoucího snadného přepojení lokality na plánovanou trasu TE-109.

Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě a trakčních kabelů DPMB.
- Proveďte návrh rozšíření distribuční sítě (včetně případných přeložek), navrhnete umístění trafostanic.
- Stanovte výkonové bilance elektrické energie.

Sítě elektronických komunikací

- Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací.
- Proveďte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojně body na sítě elektronických komunikací.

Odpady

- 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.

6.2.3 Zelená infrastruktura

- Navrhnete řešení prvků sídelní zeleně s logickými provozními a kompozičními vazbami na urbanistickou koncepci řešeného území a navazující prvky na systém sídelní zeleně.
- Proveďte možnost řešení ploch zeleně v doplňkové funkci, zejména s ohledem na zmírnění dopadů klimatických změn, prevenci vzniku tepelného ostrova, ochranu kvality ovzduší apod.

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.

- Při návrhu zohledněte princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů nebo zařízení, případně možnosti využití srážkových vod k provozu nemovitosti a závlahy.
- V případě regulace plochých střech budov (s výjimkou ploch teras, světlíků a ploch s technickým zařízením, anebo střešních ploch, které jsou zdrojem využívaných srážkových vod) stanovte charakter min. extenzivní vegetace na konstrukci.
- Zohledněte požadavek karty lokality Ke-2, že součástí navrhovaných veřejných prostranství budou uliční stromořadí.

6.2.4 Občanské vybavení

- Proveďte potřebu umístění veřejné vybavenosti vůči stávajícímu a nově navrhovanému využití řešeného území a na základě nových bilancí proveďte potřeby a požadavky na umístění základní veřejné vybavenosti.
- V souvislosti s řešeným územím prokažte dostatečnost stávajících kapacit zejména u MŠ a ZŠ, v případě potřeby pro ně vymezte potřebné pozemky a sledujte optimální docházkové vzdálenosti pro obyvatele k veřejné vybavenosti.
- Proveďte možnost umístění domova pro seniory na pozemcích v majetku města, jeho hmotová studie viz předané podklady.
- Proveďte umístění ekumenického a komunitního centra, které by sloužilo ke konání nejrůznějších aktivit pro obyvatele všech věkových skupin (například kulturních, duchovních, vzdělávacích nebo volnočasových).

6.2.5 Veřejná prostranství

- Ve vazbě na požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění řešte odpovídající veřejná prostranství a určete jejich hierarchii a provázaný systém všech prostranství.
- Navrhnete prostorové uspořádání veřejného prostranství o minimální výměře 2 500 m² a poměru stran maximálně 1:2 (zamezení podélného tvaru veřejného prostranství) na pozemcích města v centrální části lokality.

6.3 Etapizace

V případě potřeby navrhnete etapizaci rozvoje území v návaznosti na předpokládané možnosti rozvoje lokality.

6.4 Ostatní požadavky

- Návrh řešení zpracujte v souladu s nařízením SMB č.14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).
- 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.
- 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.

- Výkresy urbanistického řešení a dopravy doplňte o vyznačení výškového řešení (vrstevnic).
- Zformulujte srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle zadání).
- 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

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.
- 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 případně navíc také v dalších CAD formátech (DWG, DGN) nebo GIS formátech (GDB, APRX - soubor projektu programu ArcGIS Pro). 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). Současně odevzdejte také kompletní data, tedy všechny soubory potřebné pro vytvoření grafických příloh (je možné navíc i v dalších formátech uvedených výše). Při použití ArcGIS Pro předějte 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 zahrnujícími všechny prvky potřebné pro tvorbu grafických příloh, je možné také odevzdat tematicky rozdělené soubory nebo jeden soubor se všemi prvky výkresů. Vrstvy a prvky v nich musí být uspořádány tak, aby se grafické přílohy zobrazily správně.
- 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 měřících 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., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tato složka bude komprimována do formátu ZIP. Dále odevzdejte samostatně kompletní data ve formátech softwarů, ve kterých jste grafické přílohy vytvářeli.
- Důsledně dodržujte úplnost legendy a shodu legendy s grafickým vyjádřením v mapě.

7.1 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 (návrh funkčního a prostorového využití pozemků) | 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 na CD/DVD/USB nosiči.

7.2 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-Kohoutovice a dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby (především OD KÚ JMK, OŽP KÚ JMK) 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 řešením v hlavním výkresu 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.
- V průběhu pořízení územní studie s ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV nebo v případě, že zpracovatel nebo pořizovatel bude potřebovat součinnost, svolá zpracovatel operativně interní KJ zaměřené na konkrétní problematiku. Na KJ budou přizváni účastníci dle potřeby řešené problematiky.
- S ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV nebo na základě nedostatků díla předaného ke kontrole může pořizovatel svolat v průběhu pořizování územní studie další VV.
- Pořizovatel bude provádět zápisy z VJ, VV a KJ.
- Prezentace pro VV bude pořizovateli zaslána min. 3 celé pracovní dny předem.
- ÚS pořizovatel převezme s předávacím protokolem až po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek.
- Po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek se bude případně konat po dohodě s pořizovatelem závěrečná prezentace dokončené studie.
- Výše uvedený požadovaný rozsah zpracování, členění a měřítko výkresů mohou být upraveny na základě vzájemné písemné dohody mezi pořizovatelem a zpracovatelem nebo zápisu z výrobního výboru v souvislosti s přehledností a účelností navržených jevů. Případné další požadavky na rozsah zpracování a obsah dokumentace územní studie a forma odevzdání budou upřesněny v průběhu zpracování na VV, KJ.

- Zpracovatel se bude na žádost pořizovatele účastnit projednání ÚS v orgánech města.
- Pořizovatel může zpracovatele vyzvat k úpravě návrhu ÚS vzešlé z projednání v orgánech města. S ohledem na rozsah úprav se smluvní strany dohodnou, zda bude hrazeno prostřednictvím hodinové sazby či dodatkem smlouvy.

8) Podklady pro řešení

8.1 Podklady předávané MMB (výřezy)

- Územní plán města Brna (ÚPmB) včetně textové části
- Digitální mapa města Brna (DMMB) – data z datového skladu MMB:
 - Katastrální mapa
 - Účelová mapa polohopisné situace
 - Stavební objekty IBO
 - Výškopis
 - Ortofotomapa města Brna
 - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
 - Inženýrské sítě (průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků)
 - 3D model budov, digitální model terénu
- Územně analytické podklady města Brna 2024
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat ÚAP
- Metodika pro zpracování územních studií 2025
- Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – stav a výhled (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – AQUATIS - DHI - JVP, 2021, 2022): A.2 Souhrnná zpráva; A.3 Koncepce rozvoje hospodaření se srážkovou vodou/modrozelené infrastruktury; 02-F-A2_TZ* - technická zpráva kmenové stoky F, 02-F-B.3.09* - hydrotechnická situace kmenové stoky F; 03-F-A.2_TZ - technická zpráva kmenové stoky F; 03-F-B.3.09 - hydrotechnická 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 (Pöry Environment, DHI, 2009)³: B.1 Souhrnná zpráva; B.2 vodovodní síť – výhledový stav - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B-2-V-1-3 Tabulky, výkresy: B.2.V.2 - 6.38/II, B.2.V.2 - 6.39/II, B.2.V.2 - 6.43/II, B.2.V.2 - 6.44/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
- 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 (SHP), PDF – odkaz (kompletní dokumentace Zásad územního rozvoje)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO, 2024)
- Vyvedení tepla z elektrárny Dukovany (Thermoplus, s.r.o., 08/2010), celý výkres č. 03, Oblast – 02 Bosonohy, Kohoutovice

8.2 Podklady externí

- Hmotová studie domov pro seniory Žebětínská (KAM)
- Investiční záměr „Výstavba domova pro seniory Žebětínská, 1 fáze“ (OSP MMB)
- Záměr „Rezidence Nad Dědinou, Kohoutovice“ (MO MMB)
- Intenzity dopravy (OD MMB)
- Analýza potenciálu území (MČ Brno-Kohoutovice, 2025)

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.

8.3 Podklady dostupné na internetu:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, Změny č.9 a Změny č.8 (úplné znění ze dne 1.10.2025)
[Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky a závaznost Změny č. 8](#)
- 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](#)
- Územní rozvojový plán
https://vlada.gov.cz/assets/urad-vlady/uredni_deska/vpk_celek_2024_08_01_AR.pdf
- Politika architektury a stavební kultury ČR -Aktualizace 2022 (usn. vlády ČR ze dne 4.1 2023, č.6)
https://mmr.gov.cz/getmedia/5205003a-d175-477b-8035-8869e1dd7b1c/Politika_architektury_a_stavebni_kultury_CR_Aktualizace_1.pdf.aspx?ext=.pdf
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Brno (2020)
https://www.bрно.cz/documents/20121/187766/PZKO_aglomerace_Brno_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
- č. 2 - 2x Karta lokality Ke-2 Stavební dvůr, příloha textové části výroku i odůvodnění
- č. 3 - 2x Karta zóny Z5.9 Kohoutovice – sídliště, příloha textové části výroku i odůvodnění

Zpracoval: Ing. Petr Matoušek a kolektiv pracovníků OÚPR MMB

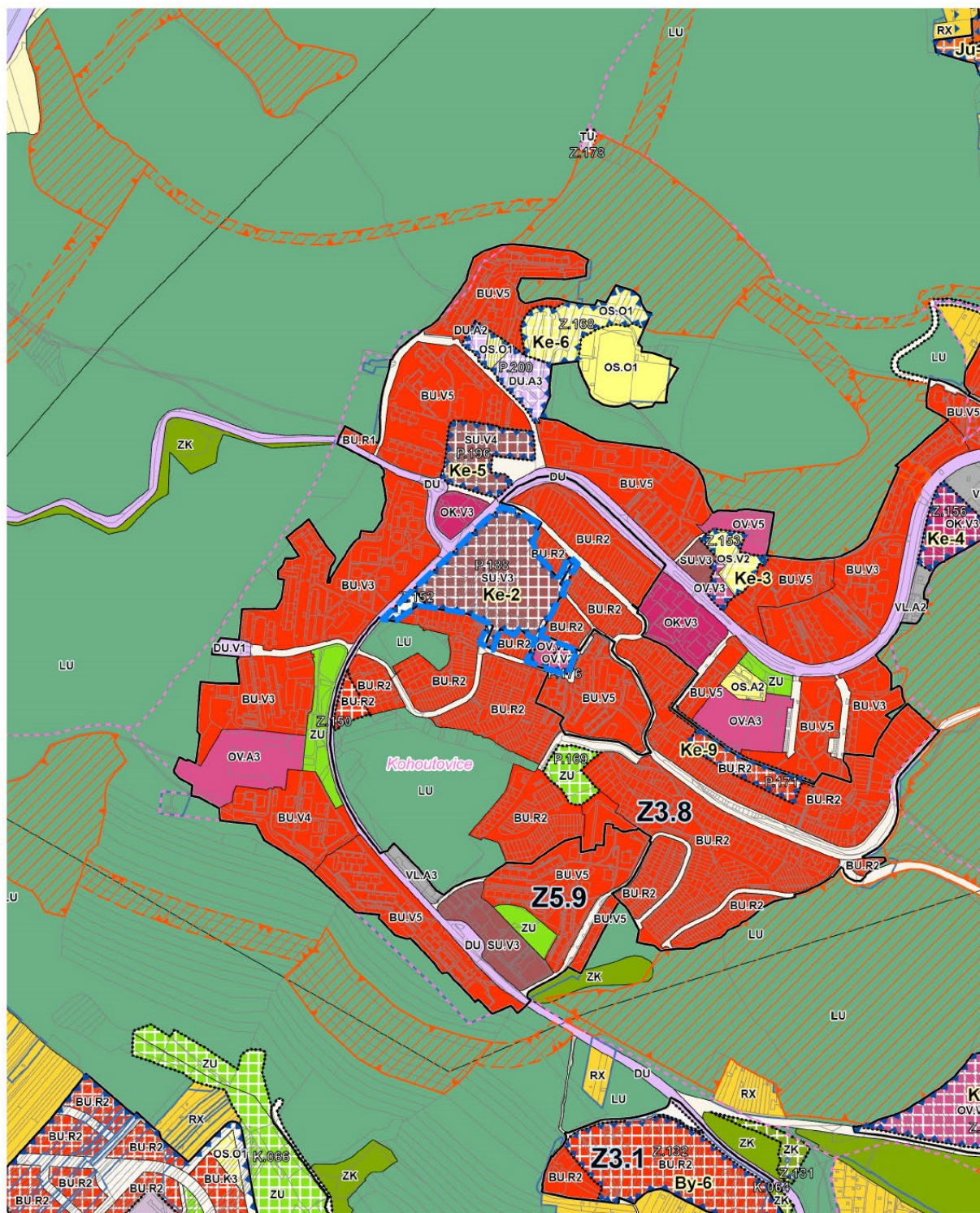
Datum: listopad 2025

Zadání územní studie je ověřeno podpisem.

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

Územní plán města Brna Hlavní výkres

----- vymezení řešeného území Územní studie „Kohoutovice Žebětínská - Bašného“ (US-34)



Ke-2 Stavební dvůr	
Charakteristika lokality	Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a veřejné vybavenosti.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z ulice Libušina třída Podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování územní studie ÚS-34 ÚS Kohoutovice Žebětínská-Bašného.
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	Součástí navrhovaných veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
Doprava	
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	---
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	---

Ke-2 Stavební dvůr	
Funkční a prostorové využití	<i>SU.V3, OV.V2</i>
Současný stav území	<i>V současnosti se jedná o proluku ve stávající zástavbě s náletovou zelení, v části lokality se nachází skladovací prostor.</i>
Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot	<i>Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinnými domy uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí prostupnost územím a dopravní propojení, včetně hlavního připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská), s cílem udržet klidový charakter existujícího rezidenčního bydlení. Význam pěších a dopravních vstupů do území vyplyne z výsledků prověření, které zohlední stávající možnosti území (vliv na stávající zástavbu rezidenčního bydlení klidového charakteru, zklidněné komunikace v ulicích Talichova, Bašného). Propojení na stávající rezidenční zástavbu s cílem umožnit pouze pěší a cyklistickou průchodnost území do ulic Talichova a Bašného a tímto opatřením zajistit základní cíl územního plánování, kterým je udržitelný rozvoj území ve smyslu zákona. Studie také navrhne veřejné prostranství o výměře min 2 500 m², které bude umístěno na městských pozemcích v centrální části lokality. Dále pak prověří potřebu a možnou lokaci veřejné vybavenosti v lokalitě. Územní studie přihlédně k potenciálním negativním dopadům dopravního zatížení.</i> <i>Vzhledem k nadměrné hlukové zátěži ze stávající (hluková mapa) i navrhované dopravní infrastruktury (předpoklad) je stanovena podmínka pro stavebně technické řešení budov, kde by se mohli nacházet chráněné prostory. Podmínka je stanovena návrhovými plochám bydlení BU a BI, občanské vybavenosti s indexem „s“ vzdělání a výchova a „pz“ sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby. U ploch smíšených obytných SU je zvolen individuální přístup stanovení podmínky, kdy je zohledněn tvar plochy a její orientace ke světovým stranám.</i>
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	<i>Cílem územní studie (ÚS-34) je prověřit umístění veřejného prostranství o minimální výměře 2500 m².</i>
Sídelní zeleň	<i>Uliční stromořadí jsou významným prostorotvorným prvkem, který zmírňuje negativní vlivy okolní zástavby (prašnost, hluchost, vznik tepelného ostrova) a zvyšuje pobytovou hodnotu veřejného prostoru.</i>
Doprava	
Technická infrastruktura	<i>Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:</i>
	<i>- napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, dále do B09</i>
	<i>- odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace</i>
	<i>Vodovod – napojení na stávající vodovodní síť.</i>
	<i>Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 1.3.2, 1.3.2.1.</i>
	<i>Teplo – napojit na stávající SCZT – oblast sídliště.</i>
	<i>Stabilizace stávajícího systému CZT v lokalitě – sídliště.</i>

	<i>Plyn – oblast bude zásobována ze středotlakého systému z Libušiny třídy.</i>
	<i>El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z BOB.</i>
ZPF	<i>V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území. Půdy ZPF pokrývají pouze skupinu pozemků v jihovýchodní části lokality. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí definovány rozdílně (převážně zahrada, dále také trvalý travní porost) a nacházejí se na půdách II. a V. třídy ochrany. Uvedené pozemky byly již v platném ÚPmB určeny k zástavbě pro plochy bydlení. V návrhu tak reálně nedochází k potlačení obytné funkce dotčených pozemků, které jsou součástí návrhové plochy smíšené obytné všeobecné a logicky doplňují rozsáhlou proluku v zastavěném území s návazností na stávající rezidenční zástavbu i technickou a dopravní infrastrukturu.</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/PPO - info	
VPS/VPO - info	<i>Ne</i>
ÚS/RP - info	<i>Požadavek na pořízení územní studie (ÚS-34).</i>
Dosavadní ÚPmB	<i>Dle platného ÚPmB se lokalita nachází uvnitř zastavěného území. Dle terminologie uvedené v OZV je stavebními návrhovými a stabilizovanými plochami čistého bydlení, stavební návrhovou smíšenou plochou obchodu a služeb, stavební návrhovou plochou pro veřejnou vybavenost – kulturu, stavební návrhovou a stabilizovanou plochou pro veřejnou vybavenost – školství, nestavební volnou návrhovou plochou městské zeleně – parků, nestavební volnou plochou ostatní městské zeleně a plochami komunikací a prostranství místního významu.</i>
Významné limity	<i>Velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území)</i>
Použité podklady	<i>ÚS Kohoutovice – Stavební dvůr (Atelier ERA, 2011)</i>
Výměra lokality	<i>4,98 ha</i>
Počet obyvatel	<i>809 obyvatel</i>
Pracovní příležitosti	<i>684 pracovníků</i>

B | R | N | O

K < M

Z5.9 Kohoutovice – sídliště	
Typ zóny	Zástavba obytných souborů
Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj	- při přestavbách a dostavbách respektovat pro danou část obytného souboru charakteristickou strukturu zástavby - rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb - preferovat parkování ve vícepodlažních objektech - podporovat a rozvíjet propojení s navazující zástavbou, která je odlišného měřítka - posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou - rozvíjet a transformovat veřejná prostranství u významných staveb veřejné vybavenosti - respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší



Z5.9 Kohoutovice – sídliště	
Typ zóny	Zástavba obytných souborů
Východiska řešení a odůvodnění	Zóna je vymezena nad zástavbou s množstvím střídajících se způsobů zastavění a typů bytových domů. Zástavba je specificky umístěna na periferii města, v návaznosti na drobné historické sídlo Kohoutovic. Bytové domy jsou vázány na páteřní komunikaci, která zónu protíná. Volná struktura zástavby, typická pro obytné soubory takového měřítka, vytváří velké množství veřejných prostranství, většinou s vysokým podílem zeleně. Nevýhodou velkého množství ploch zeleně je jejich konečná nekonceptnost a chybějící zřejmý program. Tyto plochy však vykazují veliký potenciál. Velkorysá veřejná prostranství nabízí možnost k posílení jejich vybavenosti a dalších základních funkcí, kterými je kupříkladu bezpečný pohyb pěších, možnost krátkodobého pobytu, prostor pro sídlení zeleň apod. Součástí veřejných prostranství jsou i místa pro individuální automobilovou dopravu, zejména dopravu v klidu, která by však neměla převážet nad funkcemi ostatními. Jednotlivá veřejná prostranství jsou definována nejen prostorově, ale i 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. Nová zástavba na periferii města musí reagovat nejen na volnou krajinu, ale i na stávající zastavěné území. Zásadní je respekt ke stávajícím podmínkám, které v návaznosti na zónu vytváří hodnoty přírodní i urbanistické. Tyto musejí být v co největší míře zachovány a dále rozvíjeny. Velmi důležitou hodnotou, kterou je nutné zachovávat a zejména dále rozvíjet, je prostupnost sídla směrem do volné krajiny, kterou je zóna obklopená ze všech stran a je pro ni typickým a cenným prvkem. Pro zajištění návaznosti na okolní volnou krajinu je nevhodné vytvářet bariéry, 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.).