

**ZADÁNÍ**  
**Územní studie**  
**Komín, Palcary - jih**



**Září 2021**  
**OÚPR MMB**

## Obsah zadání

- 1) Důvody pro pořizování územní studie
- 2) Cíle územní studie
- 3) Účel územní studie
- 4) Vymezení řešeného území a jeho charakteristika
- 5) Vztah řešeného území k platné ÚPD a ÚPP a jiné podklady
  - 5.1. Vztah k platné ÚPD
  - 5.2. Vztah k platným ÚPP
  - 5.3. Jiné podklady a informace
- 6) Požadavky na obsah řešení
  - 6.1. Urbanistická koncepce řešení
  - 6.2. Dopravní infrastruktura
  - 6.3. Technická infrastruktura
  - 6.4. Ostatní požadavky
- 7) Požadavky na způsob a rozsah zpracování územní studie
- 8) Podklady pro řešení

Přílohy zadání:

č. 1 – Vymezení řešeného území

## **Zkratky:**

IAD = individuální automobilová doprava  
IPP = index podlažní plochy  
k.ú. = katastrální území  
SmB = statutární město Brno  
MHD = městská hromadná doprava  
MÚK = mimoúrovňová křižovatka  
OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna  
OŽP MMB = Odbor životního prostředí magistrátu města Brna  
RP = regulační plán  
ÚAP = územně analytické podklady  
ÚPD = územně plánovací dokumentace  
ÚPmB = Územní plán města Brna  
ÚPP = územně plánovací podklad  
ÚS = územní studie  
ÚSES = územní systém ekologické stability  
VHD = veřejná hromadná doprava  
VTL = vysokotlaký plynovod  
VN = vysoké napětí  
VJ = vstupní jednání  
VV = výrobní výbor  
ZÚR JMK = Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje  
DPMB = dopravní podnik města Brna  
MČ = městská část  
RD = rodinné domy  
OP = ochranné pásmo  
DMMB = digitální mapa města Brna  
DTMB = digitální technická mapa města Brna  
JZD = jednotné zemědělské družstvo

## **Výklad pojmů**

- Stávající, resp. platný ÚPmB = Územní plán účinný ke dni podpisu smlouvy o zpracování ÚS.
- Nový územní plán = Připravovaný územní plán, jehož upravený návrh pro opakované projednání byl OÚPR MMB zveřejněn dne 14.05.2021.

## **1. Důvody pro pořízení územní studie**

Územní studie je pořizována na základě podnětu z března 2021, který u pořizovatele OÚPR MMB podala MČ Brno-Komín. Důvodem k pořízení tohoto územně plánovacího podkladu je záměr MČ Brno-Komín získat návrh řešení smysluplného rozvoje dané lokality, který bude kompromisním řešením hledat cestu pro zohlednění požadavků MČ na rozvoj dané lokality ve vztahu k navrženému funkčnímu a prostorovému využití území podle upraveného návrhu nového ÚPmB. Navržené řešení bude podkladem pro změnu nového ÚPmB, jehož vydání se dle harmonogramu předpokládá v roce 2022.

MČ Brno-Komín si nechala v prosinci 2020 zpracovat Urbanistickou studii Komín-Palčary (zpracovatel: Ing.arch. Miroslava Zdražilová, Ph.D.), která sloužila jako příloha k připomínce MČ k projednávanému návrhu nového ÚPmB (květen-červen 2021).

Uspořádání lokality bylo řešeno předchozí Územní studií „Mniší hora-Chochola“ (12/2006, zprac. Ing.arch. Mencil), která byla dne 18.02.2015 schválena jako podklad ke změně ÚPmB. Aktuálnost ÚS byla pořizovatelem následně ověřena dne 1.7.2016.

Pořízení územní studie je požadováno z důvodu nutnosti koordinace dnešního a budoucího využití území s cílem navrhnout v souladu s cíli a úkoly územního plánování vyváženou skladbu funkčních ploch a jejich prostorové uspořádání, která bude sledovat záměry statutárního města Brna v kontextu rozvoje města s maximálně možným zohledněním požadavků městské části Brno-Komín na přeměnu řešeného území na lokalitu se smíšeným využitím. Základní systém komunikací včetně připravovaných dopravních záměrů v území má zůstat zachován a nová ÚS jej má dále doplnit tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha jednotlivých funkčních ploch. V rámci studie je dále nutno prověřit možnosti napojení jednotlivých ploch na technickou infrastrukturu.

Další rozvoj lokality bez systémového řešení dopravní a technické infrastruktury (MHD) a bez doplnění veřejného prostranství a prověření možnosti celé škály občanské vybavenosti je v daném území nežádoucí.

## **2. Cíle územní studie**

Cílem územní studie je prověření městotvornějšího smíšeného využití území, návrh využití bývalého zemědělského areálu ve vazbě na navržení optimálního zohlednění navazujícího území a sledovaných záměrů v dané lokalitě a to včetně návrhu zajištění ploch veřejného prostranství, základní občanské vybavenosti a stanovení podrobnějšího uspořádání lokality ve vazbě na definované deficitní a územní potřeby města. ÚS má zajistit podmínky pro koordinaci dnešního a budoucího využití území a navrhnout etapizaci provádění změn v území. Areál JZD je městem vedený brownfield, kde je žádoucí jeho revitalizace pro udržitelný rozvoj města Brna.

ÚS zohlední mimo jiné i rekreační potenciál celého širšího území, které přiléhá k řešenému území.

ÚS má dále za cíl navrhnout dopravní napojení řešení lokality (včetně bývalého areálu JZD) na MÚK Kamenolom, v lokalitě má také prověřit a navrhnout dopravní obsluhu Pily Lesů města Brna. ÚS má dále navrhnout dopravní řešení, prostupnost území směrem na Medlánky, respektovat napojení lokality s návazností na současné parkoviště při ul. Bystrcká a předložit dopravní řešení, které bude zajišťovat napojení návrhové plochy potřebné pro dlouhodobý rozvoj ZOO ze západní strany do křižovatky na ul. Kníničskou.

## **3. Účel územní studie**

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro změnu nového ÚPmB. Tato ÚS současně nahradí v rozsahu řešeného území územní studii „Mniší hora-Chochola“ (12/2006, zprac. Ing. arch. Mencil). Následně po vydání Změny nového ÚPmB, kde se řešení této územní studie promítne, pořizovatel prověří tuto ÚS a posoudí možnost jejího dalšího využití.

#### **4. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika**

Plocha řešeného území je situována v městské části Brno-Komín na hranici s městskou částí Brno-Bystrc, v blízkosti zoologické zahrady a přírodní nivy řeky Svatky. Předmětná lokalita dopravně navazuje na ulici Bystrckou, která se napojuje na komunikaci Kníničská.

Řešené území je vymezeno na západní straně ulicí Bystrckou, na severu komunikací Palcary. Na jihu je lemováno okrajovým pásem lesního porostu Chocholy a ve východní části rozhraním mezi plochami krajinné zeleně a areálu bývalého JZD, kdy se jedná o městem vedený brownfield.

Výměra řešeného území je cca 21 ha, jeho vymezení je definováno přílohou č.1. Vymezení řešeného území, které lze dle aktuálních potřeb upravit.

Na velké části území se nachází areál bývalého JZD 1. máj Brno-Komín, který celkově působí velmi zanedbaným dojmem. Většina budov je ve špatném technickém stavu. V celém areálu provozuje činnost několik firem. Ve východním cípu řešeného území se nachází útulek pro opuštěná zvířata provozovaný Městskou policií.

Na západní straně u ulice Bystrcké k řešenému území přiléhají komerční plochy - hobbymarket, supermarket Penny, zahradnictví a kamenictví. U křižovatky ul. Palcary a U zoologické zahrady je situováno záložní parkoviště pro ZOO. Vedle parkoviště se nachází sběrný dvůr přístupný z ul. Palcary. Zbývající část území je využívána pro zemědělské účely.

Majetkové vztahy jsou v řešeném území velmi komplikované. Pozemky ve vlastnictví města Brna se nachází pouze podél napojení ulice Palcary do ulice U zoologické zahrady a dále v lokalitě kolem stávajícího útulku pro opuštěná zvířata.

V rámci návrhu nového Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání je řešené území součástí návrhové plochy Kn-4 Pod Mniší horou, která je v řešeném území určena pro rozvoj lehké výroby a komerční vybavenosti. V rámci návrhu nového ÚPmB je rozhodování o změnách v území pro tuto lokalitu podmíněno zpracováním územní studie - ÚS-07 Komín-Palcary jih.

#### **5. Vztah řešeného území k platné ÚPD a ÚPP a jiné podklady**

##### **5.1. Vztah k platné ÚPD**

##### **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)**

Dne 31.10.2020 nabyla účinnosti krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1 a 2. V řešeném území jsou vymezeny koridory sledovaných záměrů:

- Plocha pro regionální biokoridor RK1471.
- Přírodě blízká protipovodňová opatření nadmístního významu.

V řešeném území jsou dále zobrazeny významné informativní jevy o území:

- Dálkový vodovod s OP.
- Elektrické vedení 110kV s OP.
- VTL plynovod s bezpečnostním a ochranným pásmem.

##### **Územní plán města Brna (ÚPmB)**

Dle platného ÚPmB je řešené území ve východní části (plocha bývalého JZD) vymezeno jako plocha stabilizovaná stavební s funkcí pracovních aktivit a funkčním typem PZ – plocha pro zemědělskou výrobu. Dále jsou zde vymezeny dvě stavební návrhové plochy pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy pro výrobu (PV), míra stavebního využití ploch je vyjádřena indexem

podlažní plochy IPP = 0,5. Dále jsou zde vymezeny stávající i návrhové plochy s funkcí smíšenou - funkční typ SV smíšená plocha výroby a služeb. V severozápadní části se pak nachází menší plochy dopravy - funkční typ významná parkoviště (DP) a návrhová plocha technické vybavenosti s funkčním typem likvidace odpadů (TO). Východní část vymezené plochy je dotčena rozsáhlým ochranným pásmem oblasti bývalých skládek. V areálu bývalého JZD se nachází vrt artézských vod a současně vymezené území pro ochranu artézských vod. V rámci dopravy je u západního kraje lokality vedena sběrná komunikace Bystrcká, která se napojuje na rychlostní komunikaci Kníničská. Západní část řešeného území je dotčena vymezenou hranicí záplavového území Q100 a současně se jedná o území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vířskou přehradou.

## **5.2. Vztah k platným ÚPP**

Území řešené územní studií je dotčeno:

**Územní studii „Mniší hora-Chochola“** (Ing. arch. Mencil, 2006)

ÚS byla pořízena jako podklad pro změnu ÚPmB. Tento územně plánovací podklad již nemá svou reálnou aktuálnost.

**Výškové zónování pro územní plán města Brna** (Atelier ERA, 2011)

ÚS slouží jako podklad pro rozhodování v území.

**Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna** (Ing. arch. Pech, 2018)

ÚS slouží jako podklad pro nový ÚPmB a dílčí část změny ÚPmB. Z dokumentace nevyplývají pro pořizovanou územní studii žádné požadavky.

**Územně plánovací podklad Rekreační zóna Svratecké údolí** (Atelier ERA, 2004)

Jedná se o evidovaný podklad pro Změnu ÚPmB.

**Generel odvodnění města Brna** (Pöyry Environment, DHI, BV, 2009)

Hlavním cílem Generelu odvodnění města Brna je stanovení ucelené koncepce odvodnění zájmového území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod. Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území, pro nový Územní plán města Brna a pro další územně plánovací činnosti.

**Údaje o území vyplývající z ÚPP – Územně analytických podkladů (ÚAP) města Brna 2020**

Z ÚAP města Brna, aktualizovaných v roce 2020, vyplývají následující informace a údaje o území:

### Hodnoty území

Řešené území je ovlivněno následujícími hodnotami území:

- U jihovýchodní hranice řešeného území se nachází významná plocha lesních pozemků.
- Podél západní hranice řešeného území prochází specifikovaná významná historická urbanizační osa a dole u vodního toku osa přírodní.

### Limity využití území

Omezení vyplývající z právních předpisů:

- V severní a východní části řešeného území je lokalita dotčena bezpečnostním pásmem plynovodu VTL.
- Jižní a severní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení.
- U východní hranice lokality je podle ÚPmB vymezen biokoridor.
- Ve východní části řešené lokality se nachází registrované místo staré zátěže území (bývalé skládky).
- Podél jihovýchodní hranice řešeného území je lokalizována plocha sesuvného území.
- Západní část řešeného území je dotčena vymezenou hranicí záplavového území Q100 a současně se jedná o území, které je ohroženo zvláštní povodní pod Brněnskou přehradou a Vírskou přehradou.
- Celé správní území města je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Dále se na území vyskytuje vymezené ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR).
- Dotčené území města se nachází v zájmovém území OP mezinárodního letiště Brno-Tuřany a současně v OP sportovního letiště Brno-Medlánky.
- Celé správní území města je zájmovým územím archeologicky sledovaného území v kategorii III, v západní části řešeného území se pak nachází specifikované území s archeologickými nálezy v kategorii I a II.

### Záměry na provedení změn v území

- Na jihovýchodním okraji řešeného území je specifikován záměr TE03 – Pátevní tepelný napaječ – Městský obchvat na Královo Pole, který je navržen pro propojení SCZT.
- Okrajová část řešeného území v západní části je dotčena záměrem PPO01 – Protipovodňová opatření na hlavních brněnských tocích pro ochranu stávajících a navrhovaných ploch zástavby. Jedná se o soubor opatření technického charakteru.

### Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

V problémovém výkrese jsou specifikovány následující problémy, které kolidují s řešeným územím:

- TE03 – Pátevní tepelný napaječ – Městský obchvat na Královo Pole
- ÚSES vyplývající ze ZÚR JMK
- Záplavové území Q100
- Chybějící významné městské propojení

Obecné problémy k řešení jsou definovány v textové části Aktualizace ÚAP 2020, 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 jednotlivých poskytovatelů dat (ve smyslu přílohy č. 1 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovacích dokumentacích a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění), které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o hodnotách, limitech a záměrech využití území.

### 5.3. Jiné podklady a informace

V rámci územní studie je nutné zohlednit následující další podklady a informace:

- Urbanistickou studii Komín-Palcary (zpracovatel: Ing.arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D.)
- Rozšíření ulice Palcary včetně inženýrských sítí, Ing. Jebavý – podklad od MČ Brno - Komín
- Studii Křižovatka Bystrcká – Kníničská (u Kamenolomu), Brno -Komín, pořizovanou Odborem dopravy MMB v srpnu 2020 – zpracovatel Brněnské komunikace a.s.
- Projektovou dokumentaci Dopracování křižovatky u UNIHOBBY, zpracovatel HBH Projekt spol. s r.o., prosinec 2018 (v současné době se zpracovává DÚR pro MÚK Kamenolom, zpracovatel Sagasta).
- Návrh nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání z 05/2021 - v květnu 2021 byl k opakovanému veřejnému projednání předložen Návrh nového ÚPmB: Řešené území je součástí rozvojové lokality Kn-4 (blíže popsána v kartě lokality). V řešeném území se vymezuje vedle plochy komerční vybavenosti (W), plochy lehké výroby (E) i plocha krajinné zeleně (K).
- V blízkosti řešeného území je dlouhodobě sledovaný celoměstský záměr na rozvoj ZOO.
- Podle platného ÚPmB se v areálu bývalého JZD nachází vrt artézské vody a současně vymezené území pro ochranu artézských vod. Tato oblast se částečně kryje s vymezenou plochou bývalých skládek.
- V území je sledován záměr města na rozšíření a úpravu záložního parkoviště pro ZOO, které se nachází u křižovatky ulice Palcary a U zoologické zahrady. Tento záměr vyvolá požadavek na přesunutí stávajícího sběrného dvora směrem na východ.

## 6. Požadavky na obsah řešení

- Základem pro zjištění územních potřeb a rozvojových možností je důkladná analýza stavu řešeného území. Zpracujte proto analýzu stávajícího stavu řešeného území dle Metodiky pro zpracování RP (viz. podklady), zpracujte problémový výkres shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele, tj. ze stavu využití, z hodnot, limitů, informací a záměrů vztahujících se k danému území, územní problémy a dopravní deficity území, chybějící vazby do okolního území atd., které ovlivní záměry v řešeném území. V problémovém výkrese zohledněte jednotlivé požadavky na změny v území. Vzájemné střety (mezi požadavky na změny ÚPmB, limity a hodnotami v území) a problémy popište v textové části, vyznačte ve výkrese a proveďte jejich analýzu.
- 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. Definujte změny podmínek, ke kterým došlo od pořízení ÚS „Mniší hora-Chochola“, a spolu s problémy k řešení je vyznačte a pojmenujte v problémovém výkrese, popište v textu.
- Zohledněte informace o existujících záměrech v území a v bezprostřední blízkosti; ve spolupráci s pořizovatelem prověřte na stavebním úřadu MČ Brno-Komín informace o dalších platných územních rozhodnutích či územních souhlasech na výstavbu vydaných v rámci řešeného území. Tato rozhodnutí o změnách v území také převezměte do ÚS.

### 6.1. Urbanistická koncepce řešení

- Navrhnete změny funkčního a prostorového uspořádání v řešeném území na základě prověření potřeb a potenciálu daného území pro návrh využití se zastoupením městotvorných urbanistických funkcí.



- V řešeném území navrhnete podrobnější prostorové uspořádání, návrh řešení optimalizujete s ohledem na okolní urbanistickou strukturu. Návrh funkčního a prostorového uspořádání promítnete do urbanistického výkresu.
- Pozemky pro výstavbu vymezujete v souladu s požadavky ust. §§ 20-22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- Vyhodnoťte nároky na veřejnou vybavenost vůči stávajícím zařízením vybavenosti v docházkových vzdálenostech a prověřte, zda je nutné zajistit nové kapacity. Navrhnete doplnění chybějící veřejné vybavenosti, a to včetně ZŠ a MŠ. Veřejnou vybavenost situujte k ul. Palcary v návaznosti na MHD v ul. U zoologické zahrady.
- Při návrhu komunikací uvnitř řešeného území dbejte na to, aby umožňovaly vytvoření vhodné urbanistické struktury a kvalitního veřejného prostranství se zelení volnočasového charakteru, která bude svým charakterem navazovat na přilehlé přírodní prvky krajiny. Návrh zeleně řešte jako nástroj na zmírnění dopadů klimatických změn, s ohledem na prevenci tepelného ostrova města a ochranu kvality ovzduší, se zohledněním potřeby ploch pro vsakování dešťové vody apod. Přilehlé plochy zeleně respektujte.
- U části lokality dotčené povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem respektujte podmínky vyplývající z požadavků plánu pro zvládnutí povodňových rizik.
- Při návrhu nové zástavby zohledněte princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých objektů a zařízení, zelených střech, případně možností využití srážkových vod k provozu nemovitostí. Jedná se o uplatňování tzv. „modrozelené infrastruktury“, která přispěje ke zlepšení vodní bilance i pohody bydlení. Na umístění těchto zařízení je nutné pamatovat, zejména při dimenzování veřejných prostor i při návrhu funkčních ploch.
- V případě účelnosti navrhnete etapy využití jednotlivých ploch v kontextu jejich současného a budoucího využití.
- Zhodnoťte docházkové vzdálenosti pro obyvatele k veřejné vybavenosti (viz cíl 1.4. Politiky architektury a stavební kultury).

## **6.2. Dopravní infrastruktura**

- Zpřesněte navržený systém dopravní obsluhy území, případně jej upravte v souvislosti s navrženou změnou využití území.
- Případné úpravy musí respektovat záměr přestavby křižovatky Bystrcká-Kníničská - napojení na MÚK Kamenolom a koridor procházející územím musí zajistit přístup k rozvojovým plochám areálu ZOO.
- Zpřesněte prostupnost území směrem na Medláňky.
- Prověřte a navrhnete dopravní obsluhu Pily Lesů města Brna.
- Navrhnete dopravního řešení, které bude zajišťovat napojení areálu bývalého JZD do křižovatky na ul. Kníničskou.

### IAD včetně statické dopravy

- Prověřte napojení řešeného území na dopravní infrastrukturu s návazností na současné parkoviště při ul. Bystrcké (záložní parkoviště pro ZOO).
- Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území navrhnete uspořádání uličního prostoru v parametrech odpovídajících předpokládanému využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- Základní koridory, jejichž součástí budou komunikace, doložte podélnými profily, případně charakteristickými řezy.
- Navrhnete základní principy řešení dopravy v klidu.

### MHD, pěší a cyklisté

- Vyhodnoťte plošnou obsluhu a dostupnost území MHD, vycházející ze systému MHD, případně navrhnete jeho dílčí úpravy nebo v případě účelnosti doplňte nové trasy.
- Hlavní pěší tahy a v případě účelnosti i cyklistické trasy vymezte plochou veřejných prostranství odpovídající navrženému funkčnímu využití v parametrech umožňující bezbariérové užívání podél navržených komunikací s vazbou na zastávky MHD.
- Při řešení cyklistické dopravy zohledněte předpokládané úpravy v souvislosti s řešením nové MÚK Kamenolom.

### **6.3. Technická infrastruktura**

- Umístění tras inženýrských sítí řešte přednostně ve veřejně přístupném prostoru. V případě potřeby stanovte podmiňující investice. Při návrhu systémů technické infrastruktury nutno respektovat záměry v území, v rámci kterých je technická infrastruktura podrobněji řešena a vzájemně zpřesnit řešení.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury projednávejte průběžně s příslušnými správci a do návrhu zapracujte jejich připomínky. Projednání bude písemně doloženo.
- V lokalitě u stávající čerpací stanice proveďte možnost přeložek vedení z důvodu umožnění výstavby v jižní části lokality.

### Odkanalizování

- Zakreslete stávající trasy kanalizace, v případě potřeby řešte jejich přeložky.
- Odkanalizování řešte oddílným systémem. Dešťovou kanalizaci řešte s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou – nutná spolupráce specialistů, urbanistů a dopravních inženýrů. Preferujte přírodě blízké způsoby zadržování dešťové vody jak je popsáno výše se zohledněním principů tzv. „modrozelené infrastruktury“ a zohledněním řešení dle Generelu kmenové stoky B mj. navrhované rekonstrukce stok. Při návrhu využití území respektujte požadavek na limit odtoku dešťových vod z návrhové plochy 10 l/s/ha (vč. komunikací). Navržené řešení předjednejte s BVK, a.s.

### Zásobování vodou

- Zakreslete stávající vedení a objekty vodovodů, v případě potřeby řešte jejich přeložky.
- Proveďte vyhodnocení stávajícího stavu zásobování vodou.
- Navrhnete bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území, podložte bilancí předpokládané spotřeby vody, řešte zabezpečení požární vody. Řešení předjednejte s BVK, a.s.

### Zásobování plynem

- Zakreslete stávající plynovody a objekty (regulační stanice) systému zásobování plynem včetně jejich ochranných pásem, v případě potřeby navrhnete jejich přeložky, pokud by se jednalo o návrh přeložky VTL plynovodu potom doplňte i vyhodnocení její účelnosti.
- Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhnete rozvoj tras systému zásobování plynem pro řešené území včetně případných objektů. Řešení předjednejte s GasNet Služby, s.r.o.

### Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic a ochranných pásem nadzemních

vedení VVN a VN. V případě potřeby navrhnete přeložky vedení, u případné přeložky vedení VVN 110 kV vyhodnotíte účelnost jejího provedení.

- Provedte návrh rozšíření distribuční sítě, navrhnete umístění trafostanic.
- Stanovte výkonové bilance elektrické energie.
- Prověřte umístění trafostanice 110/22 kV nadmístního významu včetně vazby na síť VVN a VN, vyplývající z návrhu nového Územního plánu města Brna pro opakované veřejné projednání.
- Řešení předjednejte s EG.D, a.s.

#### Sítě elektronických komunikací

- Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací a trasy radioreléových spojů nad řešeným územím, v případě potřeby navrhnete přeložky.
- Provedte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojně body na sítě elektronických komunikací. Řešení předjednejte s CETIN, a.s.

#### **6.4. Ostatní požadavky**

- Výkresy urbanistického řešení a dopravy doplňte o vyznačení výškového řešení (vrstevnic).
- Zpracujte srozumitelné a podrobné odůvodnění navrhovaného řešení, tj. všech funkčních a systémových složek, a to i ve vazbě na aktuální údaje o území vyplývající z ÚAP a na zjištěné údaje na základě bilančního vyhodnocení.
- 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.

#### **7. Požadavky na způsob a rozsah zpracování územní studie**

- Územní studii zpracujte v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.
- Na všech součástech územní studie (rozpisky na deskách, titulní straně výkresové i textové části) uveďte číslo smlouvy o dílo.
- Pro návrh řešení v rozsahu podkladu pro upravený návrh nového ÚPmB použijte měřítko, funkční a prostorové řešení dle navrhovaného nového ÚPmB.
- Pro podrobnější řešení dodržujte Metodiku pro zpracování regulačních plánů aktualizovanou v 10/2015 včetně digitálního zpracování.
- Textová část díla bude zpracována ve formátu Microsoft Word a tabulková část ve formátu Microsoft Excel.
- Grafická část bude zpracována ve formátu DGN programu Microstation verze V8.
- Samostatně bude vytvořen soubor obsahující hranici řešeného území a pojmenován RUxxxxxxx.DGN, kde xxxxxx představuje číslo smlouvy.
- Ke všem předávaným výkresům musí být soubory ve formátu PDF, případně plotrovací soubory PLT ve formátu HPGL/2, které budou vytvořeny ze zdrojových vektorových dat ve správných měřítcích výkresů a budou identické s předávanou dokumentací v papírové podobě.
- Na CD/DVD nosičích (2ks) budou odevzdány všechny soubory ve formátu DOC, XLS, DGN, PLT a PDF.
- Ve formátu DGN musí být zpracovány všechny soubory potřebné pro seskládání všech výkresů. Popis těchto souborů, včetně obsahu jednotlivých vrstev, musí být zpracován dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015.
- Důsledně dodržujte úplnost legendy a shodu legendy s grafickým vyjádřením v mapě. V legendě rozlište jevy regulativní a jevy informativní.

- Veškeré regulativy ve formě textu musí být uvedeny v textové části.

### Rozsah zpracování

#### a) Textová část

- V úvodu uveďte cíle a účel pořízení územní studie – viz zadání.
- Popište území a vzájemné střety mezi požadavky na změny ÚPmB, limity a hodnotami v území.
- Popište navržené řešení a jeho konkrétní odůvodnění v členění dle obsahu zadání.
- Doplňte vyjádření ke splnění/nesplnění všech bodů zadání v členění dle obsahu zadání.
- Popište podmiňující investice na vybudování dopravní a technické infrastruktury.
- V samostatné kapitole popište podstatu vydaných závazných stanovisek a námitek a připomínek k novému ÚPmB uplatněných v rámci jednotlivých veřejných projednání a území dotčené závazným stanoviskem a námitkami a připomínkami zkreslete orientačně do schématu .
- Doplňte tabulkovou bilanční část. Uveďte regulativy.
- Zpracujte stručný srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle zadání).

#### b) Výkresová část

	měřítko
- Výkres širších vztahů	1:5 000
- Problémový výkres	1:2 000
- Územní plán města Brna (výřez platného ÚPmB)	1:5 000
- Výkres vlastnických vztahů s případným návrhem majetkového vypořádání	1:2 000
- Hlavní výkres – komplexní návrh funkčního a prostorového využití	1:2 000
- Urbanistické řešení - odůvodňující funkční a prostorové regulace	1:2 000
- Dopravní infrastruktura, včetně dopravy v klidu	1:2 000
- Vodní hospodářství	1:2 000
- Energetika – zásobování elektrickou energií, sítě elektronických komunikací	1:2 000
- Energetika – plyn, teplo	1:2 000
- Výkres etapizace	1:5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb (bude-li účelný)	1:5 000
- Charakteristické řezy koridorů veřejného prostranství s pozemní komunikací a zelení vč. zakreslení sítí technické infrastruktury a zařízení pro hospodaření s dešťovou vodou	
- Návrh změn stávajícího ÚPmB	1:5 000
- Výkres s funkčním a prostorovým využitím promítnutý do hlavního výkresu nového ÚPmB (dle metodiky zpracování nového ÚP)	1:10 000
- Návrh změn nového ÚPmB	1:10 000
- Řešené území ÚS, které slouží jako územně plánovací podklad pro zajištění souladu s ÚPmB	schéma

#### c) Dokladová část

- Záznamy z projednání se správcem technické infrastruktury.
- Záznamy z výrobních výborů.

#### d) Závěrečná prezentace dokončené územní studie + CD

Výše uvedený požadovaný rozsah zpracování, členění a měřítka výkresů mohou být upraveny v souvislosti s přehledností a účelností navržených jevů (především výkresy veřejné infrastruktury či potřeba zpracovat samostatný výkres uspořádání zeleně). Případné další požadavky na rozsah zpracování a obsah dokumentace územní studie a forma odevzdání budou upřesněny v průběhu

zpracování na výrobních výborech.

#### Požadovaný počet paré:

Územní studie bude odevzdána v 1 vyhotovení v tištěné formě a 1x digitálně na CD nosiči.

Územní studie bude ve finální podobě, tj. poté, co OÚPR MMB odsouhlasí její správnost a úplnost odevzdána v 4 vyhotoveních v tištěné formě a 2 x digitálně na datovém nosiči.

#### Další požadavky

- V průběhu zpracování požadujeme konání vstupního jednání (VJ) pro upřesnění požadavků a požadavků na doplnění podkladů, minimálně tří výrobních výborů (VV) a případná konzultační jednání dle potřeby pořizovatele nebo zpracovatele. Výrobní výbory svolává pořizovatel po dohodě se zpracovatelem.
- VJ se budou konat za účasti zástupců zpracovatele, OÚPR MMB a MČ-Komín a MČ Brno-Bystrc. Jednání bude zaměřeno na upřesnění vstupních informací a podkladů pro zpracování ÚS.
- VV se budou konat za účasti zástupců zpracovatele, OÚPR MMB, MČ-Komín, MČ Brno-Bystrc a dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby a uvážení pořizovatele.
- 1.VV bude nad podklady pro řešení, rozpracovaným problémovým výkresem a výkresem širších vztahů.
- 2.VV bude nad rozpracovaným řešením: Návrhem řešení – hlavním výkresem a v rozpracovanosti nad všemi 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 konzultační jednání zaměřené na konkrétní problematiku. Na konzultační jednání budou přizváni účastníci dle potřeby řešené problematiky.
- S ohledem na požadavky uplatněné v rámci výrobního výboru nebo na základě nedostatků díla předaného ke kontrole může pořizovatel svolat v průběhu pořizování územní studie další výrobní výbor.
- Zpracovatel bude provádět zápisy z jednotlivých výrobních výborů a konzultačních jednání.
- Po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek se bude konat po dohodě s pořizovatelem a MČ-Komín závěrečná prezentace dokončené studie.

## **8. Podklady pro řešení**

### **Podklady předávané MMB (výřezy)**

- Územní plán města Brna (ÚPmB)
- Návrh připravovaného nového ÚPmB, (výřez z hlavního výkresu, textovou část vč. karty lokality Kn-4)
- Digitální mapa města Brna (DMMB):
  - Katastrální mapa

- Účelová mapa polohopisné situace
  - Výškopis
  - Ortofotomapa města Brna
  - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města Brna (DTMB) - průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTMB obsahuje
  - Územně analytické podklady města Brna 2020
  - Aktuální údaje o území od jednotlivých poskytovatelů ÚAP
  - Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015
  - Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015
  - Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ – Územní studie
  - Výškové zónování pro Územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)
  - Územní studie Mniší hora-Chochola (Ing. arch. Mencl, 2006)
  - Územně plánovací podklad Rekreační zóna Svratecké údolí (Atelier ERA, 2004)
  - Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Atelier ERA, 2018)
  - Urbanistická studie Komín-Palcary (Ing.arch. Miroslava Zdražilová, Ph.D., 2020)
  - Studie Křižovatka Bystrcká – Kníničská (u Kamenolomu), Brno-Komín, pořízenou Odborem dopravy MMB v srpnu 2020 – zpracovatel Brněnské komunikace a.s.
  - Projektová dokumentace Dopracování křižovatky u UNIHOBBY (č.sm. 5417054001), zpracovatel HBH Projekt spol. s r.o., prosinec 2018 DÚR pro MÚK Kamenolom, zpracovatel Sagasta - v současné době se zpracovává
  - DÚR pro MÚK Kamenolom, zpracovatel Sagasta - v současné době se zpracovává
  - Rozšíření ulice Palcary včetně inženýrských sítí, Ing. Jebavý – podklad od MČ Brno - Komín
  - Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., 2020)
  - Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
  - Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010)
  - Strategie parkování ve městě Brně (Brněnské komunikace, a.s., 2013)
  - Generel odvodnění města Brna – Generel kmenové stoky B (2010) výkresy: D.5.V.II.3 - 04.21, D.5.V.II.3 - 04.20, D.5.V.II.3 - 04.24
  - Generel odvodnění města Brna – část Vodovody: B.1 Souhrnná zpráva, B.2 vodovodní síť - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B-2-V-1-3 Tabulky, B-2-V-1-2 Matematické modely a hydraulické výpočty. Výkresy: Č.v.; B.2.V.2 - 6.15/II, B.2.V.2 - 6.16/II -, Přehledná situace vodovodní sítě s vyznačením hydrantů – výhledový stav – č.v. B.3.2.-2; Přehledná situace dosahu hydrantů B.3.2.-3-II, B-3-1 Textová část
  - Vyvedení tepla z elektrárny Dukovany (Thermoplus, 2010)
  - Kapacity záměrů v řešeném území širších vztahů
  - Vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování vztahující se k řešenému území

- Podklady z vyhodnocení výsledků veřejných projednání nového ÚPmB (uplatněné námítky v rámci jednotlivých veřejných projednání)

#### **Další podklady dostupné na internetu:**

- Politika územního rozvoje ČR (úplné znění ze dne 11.9.2020 ve znění Aktualizací č. 1,2,3 a 5):  
[https://www.mmr.cz/getmedia/4f3be369-24df-4975-81cb-c8fb91b4e65c/PUR\\_CR-Uplne-zneni-zavazne-od-11\\_9\\_2020.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/4f3be369-24df-4975-81cb-c8fb91b4e65c/PUR_CR-Uplne-zneni-zavazne-od-11_9_2020.pdf.aspx?ext=.pdf)
- Politika architektury a stavební kultury ČR (usnesení vlády ČR ze dne 14. I. 2015 č. 22), <http://www.ur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika-architektury/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-CR-15052015.pdf>
- Digitální data Zásad územního rozvoje JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2. (jak ve formátu PDF, tak vektorová pro GIS):  
[https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/zur\\_jmk\\_a2a1\\_UZ\\_kestazeni/](https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/zur_jmk_a2a1_UZ_kestazeni/)
- Program ke zlepšení kvality ovzduší SMB 2012 (Bucek s.r.o., 3-5/2012)  
[https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OZP/generel\\_ovzdusi/2013/pzko\\_MMB\\_final.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OZP/generel_ovzdusi/2013/pzko_MMB_final.pdf)
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 11/2013)  
[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OZP/rozptylova\\_studie\\_Brno\\_2016/index.html](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OZP/rozptylova_studie_Brno_2016/index.html)
- Hlukové mapy 2017  
<https://geoportal.mzcr.cz/SHM2017/>
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2018)  
<https://ekodotace.brno.cz/energetika/uek/>
- Průzkum maloobchodní sítě Brna 2017 (Kancelář architekta města, p.o.)  
<https://webmaps.kambrno.cz/maloobchod/> .

Zpracoval: kolektiv pracovníků OÚPR MMB  
V Brně 06.09.2021

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

## Plán využití území (1:5 000) - doplňující výkres - výřez

----- vymezení řešeného území ÚS Komín - Palcary

stav k 14. 7. 2021

