

ZADÁNÍ

ÚS Slatinské náměstí

(Podmínka zpracování územní studie vymezená v ÚPmB: ÚS - 24)

Zákres řešeného území



Identifikační údaje:

MČ: Brno-Slatina
k.ú.: Slatina
výměra: 29,48 ha
rozvojová lokalita: Sla-1 Slatinské náměstí

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
 - 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

DMMB = digitální mapa 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

MPR = Městská památková rezervace

MO ČR = Ministerstvo obrany ČR

MŠ = mateřská škola

NTL = nízkotlaký plynovod

OP = ochranné pásmo

OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

OŽP MMB = Odbor životního prostředí MMB

SMB = statutární město Brno

RZV = rozdílný způsob využití

RL = rozvojová lokalita

STL = středotlaký plynovod

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

ÚAP = územně analytické podklady

ÚPD = územně plánovací dokumentace

ÚPmB = Územní plán města Brna

ÚPP = územně plánovací podklady

ÚRP = územní rozvojový plán

ÚS = územní studie

VHD = veřejná hromadná doprava

VJ = vstupní jednání

VN = vysoké napětí

VTL = vysokotlaký plynovod

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

ZS = závazné stanovisko

ZŠ = základní škola

ZÚR JMK = Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

1) Důvody pro pořízení územní studie

ÚS je pořizována na základě požadavku stanoveného ÚPmB, který definuje v kapitole 12 plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS. Součástí kapitoly 12 je i ÚS Slatinské náměstí. Ve výkresu základního členění území číslo 1.0 je označena jako US.24.

2) Cíle územní studie

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

- *navrhnout rozvoj rezidenčního a smíšeného charakteru a podmínky pro sportovní využití*
- *prověřit umístění sportovního areálu v plochách smíšených obytných všeobecných o min výměře 3 ha*
- *upřesnit způsob a intenzitu zástavby v návaznosti na stávající zástavbu*
- *prověřit potřebu a kapacitu občanského vybavení*
- *prověřit umístění veřejného prostranství Slatinského náměstí a jeho charakter*
- *vyřešit napojení na dopravní infrastrukturu s využitím prodloužení stávajících ulic a s důrazem na prostupnost územím*
- *řešit napojení na technickou infrastrukturu*

Pro zadání všech územních studií, které ÚPmB v kapitole 12 ukládá pořídit, se jako podmínka pro jejich pořízení stanovuje:

- *zohlednění zvláštními právními předpisy chráněných zájmů, zejména ochrany před hlukem a vibracemi, ochrany před účinky povodní a plynoucí například z MPR a ochranného pásma apod., a je požadováno naplnění zákonných náležitostí ochrany těchto chráněných zájmů, a to i s ohledem na konkrétní opatření navržená v části Vyhodnocení vlivů Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj území.*

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

Výsledkem ÚS bude prověřené řešení promítnuté do funkční a prostorové regulace území v podrobnosti na jednotlivé pozemky. Výsledné řešení ÚS bude souladné s ÚPmB a bude zpodrobňovat plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚPmB.

3) Účel územní studie

ÚS bude sloužit pro rozhodování v území.

4) Rozsah řešeného území

Řešené území se nachází v městské části Brno-Slatina, k.ú. Slatina. Je vymezeno ulicemi Šlapanická - Za kostelem - Řípská a návrhovou plochou zeleně krajinné vymezené podél dálnice D1. V současné době je v řešeném území převážně orná půda, na části transformační plocha skleníků. Výměra řešeného území je 29,48 ha. Vymezení řešeného území je v příloze č.1 Zadání ÚS.

5) Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP

5.1 Vztah k platné ÚPD

Územní rozvojový plán (ÚRP)

První ÚRP vydaný usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28.08.2024 není pro rozhodování závazný, proto se pro ÚS nepoužije.

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. Řešené území je dotčeno:

- koridorem dálnice DS10 D1 Kývalka – Slatina, zkapacitnění včetně přestavby mimoúrovňových křižovatek a souvisejících staveb,
- koridor silnice III. třídy DS33 Brno, Slatina, obchvat, včetně souvisejících staveb.

Územní plán města Brna (ÚPmB)

Dle výkresu 1.0 Základní členění území: je vymezen rozsah územní studie US.24.

Dle výkresu 2.1- Hlavní výkres je v řešeném území:

- Plocha přestavby P.030 s plochou RZV - bydlení všeobecné BU.V3 se strukturou volnou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m).
- Plocha přestavby P.032 s plochou RZV - bydlení všeobecné BU.V3 se strukturou volnou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m).
- Zastavitelná plocha Z.082 s plochami RZV:
 - bydlení všeobecné BU.V3 se strukturou volnou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m)
 - občanské vybavení komerční OK.V3 se strukturou volnou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m)
 - občanské vybavení - sport OS.A2 se strukturou areálovou a výškovou hladinou 2 (3m – 10m)
 - smíšená obytná všeobecná SU.V3 se strukturou volnou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m)
 - smíšená obytná všeobecná SU.R2 se strukturou rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou 2 (3m – 10m)
 - výroba lehká VL.A3 se strukturou areálovou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m)
 - zastavitelná plocha zeleň všeobecná - ZU
 - zastavitelná plocha veřejná prostranství všeobecná – PU.

Plochy P.030, P.032 a Z.082 jsou součástí Přílohy č. 3 závazné textové části ÚPmB.

- Stabilizovaná plocha bydlení všeobecné BU.R2 se strukturou rezidenční nízkopodlažní a výškovou hladinou 2 (3m – 10m).
- Stabilizovaná plocha výroba lehká VL.A3 se strukturou areálovou a výškovou hladinou 3 (6m – 16m).
- Převážná část řešeného území je součástí rozvojové lokality Sla-1. Karta lokality Sla -1 Slatinské náměstí se zpřesňujícími podmínkami pro využití rozvojové lokality je součástí Přílohy č. 1 závazné textové části ÚPmB. Zpřesňujícími podmínkami jsou:
 - *přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z dálnice D1 a ulice Šlapanická*
 - *plyn - řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.*

- Řešené území je součástí zón se shodným charakterem: 5.23 Slatinské náměstí, Z6.5 Černovické terasy, Z3. 28 Slatina. Karty zón jsou v Příloze č. 2 závazné textové části ÚPmB a obsahují požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj, které zní:

Z5.23 Slatinské náměstí

- *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*
- *respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší*

Z6.5 Černovické terasy

- *respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší*
- *chránit strukturu a charakter zástavby bývalé dělnické kolonie Slatinka*

Z3. 28 Slatina

- *zachovávat charakter rostlé ulicové zástavby*

- *posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou*
- *zohledňovat charakteristické uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přináší; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné 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 anebo pokud nedojde k podstatnému narušení charakteru území*
- *rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb.*

Dle výkresu 2.4 Odkanalizování je v ulici Za kostelem vedena hlavní stoka splašková - stav a hlavní stoka - dešťová - stav.

Dle výkresu 2.5 Zásobování vodou je v ulici Blažovická veden hlavní vodovodní řad.

Dle výkresu 2.6 Zásobování plynem je v ulici Řípská a Šiklova veden plynovod STL – stav a středem rozvojové lokality Sla -1 plynovod STL – návrh.

Dle výkresu 2.8 Zásobování elektrickou energií jsou při ulici Řípská vedeny hlavní trasy nadzemního vedení VN – stav a v ulici Za kostelem místní trasy podzemního vedení VN - stav.

Dle výkresu 2.9 Sítě elektronických komunikací je řešené území dotčeno oblastí komunikačního zařízení vzdušného - zájmového území MO.

Dle závazné textové části ÚPmB pro řešené území dále platí obecná podmínka využití území v kap. 6.2:

- V případě zástavby obsahující funkci bydlení, školství, zdravotnictví, sociální péče a pro rekreaci, která bude přiléhat k navrhovaným plochám dopravní infrastruktury, je uvedená zástavba přípustná pouze za podmínky, že způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením jsou stavby uzpůsobeny předpokládané hlukové zátěži tak, aby nevznikly nároky na vybudování dodatečných pasivních protihlukových opatření.

K řešenému území se vztahují další informace uvedené v kartě lokality a kartách zón v textové části Odůvodnění ÚPmB.

5.2 Vztah k platným ÚPP

Řešené území je z pohledu ÚPP dotčeno:

Generel odvodnění města Brna (Pöyry Environment, DHI, BVK, 2009)¹, Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace – AQUATIS, DHI, JVP, 08/2021, 09/2022)

Hlavním cílem předmětných územních studií bylo stanovení ucelené koncepce odvodnění zájmového území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod a bylo zajištěno jejich čištění na takové úrovni, že nedojde k překročení přípustného stupně zatížení vodních toků. Dalším cílem bylo stanovení zásobování vodou na území města Brna i s vazbou na region, který je zásobován z Brněnské vodárenské soustavy. V rámci GOMB jsou dále řešeny vodní toky důležité z hlediska ochrany před povodněmi a sledování jakosti vody. Stanovená koncepce definuje hlavní směry vývoje systému a určuje, jakým způsobem mají být důležité prvky systému udržovány a rozvíjeny.

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

Územně analytické podklady (ÚAP) města Brna 2024

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

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.

Hodnoty území

- Celé řešené území je tvořeno pozemky zemědělského půdního fondu a zároveň je zde zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.

Limity využití území

- Celé řešené území je součástí zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, ochranného pásma letišť a heliportů a leteckých staveb, zájmového území MO ČR pro veškerou nadzemní výstavbu.
- Od ul. Šlapanická zasahuje do řešeného území okrajově bezpečnostní pásmo plynovodu – VTL.
- Ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN.
- 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).
- Celé území města leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno-Tuřany.
- Celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy kategorie III.

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

- Řešené území je s hlukovou zátěží v noci nad 50 dB.
- Potenciální střet vybraných ploch RZV se zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany.

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:

- Udělejte doplňující průzkumy a rozboru pro případné doplnění údajů obsažených v ÚAP 2024 v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu ÚS.
- Zpracujte problémový výkres zahrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů a z ÚAP (hodnoty, limity, záměry v území, problémy) a další zjištění vyplývající z analýzy stavu širšího využití území, jeho kapacity z hlediska veřejné infrastruktury (dopravní, technické, zelené infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství), vazeb do okolního území atd.
- Zjištěné problémy, vyznačte ve výkresu a jeho legendě a popište v textové části a proveďte jejich analýzu.
- Ve výkresu širších vztahů mimo jiné orientačně zakreslete stávající zařízení občanské vybavenosti (zejména MŠ, ZŠ a sportovní zařízení), vazby do okolního území - prostupy pro pěší, VHD včetně zastávek, automobilovou a cyklo dopravu.

Požadavky na zpracování návrhové části:

- Návrh řešení zpracujte tak, aby reagoval na údaje a problémy zjištěné a identifikované v analytické části ÚS.
- Navrhněte rozvoj rezidenčního a smíšeného charakteru a podmínky pro sportovní využití.
- Prověřte umístění sportovního areálu v plochách smíšených obytných všeobecných o min výměře 3 ha.
- Upřesněte způsob a intenzitu zástavby v návaznosti na stávající zástavbu.
- Využití pozemků v ploše SU přiléhající k silnici III/15286 (ul. Šlapanická) navrhněte bez přímého dopravního napojení objektů na silnici.
- Navrhněte podrobnější prostorové podmínky pro dostavbu ve stabilizované ploše BU.R2 na dosud nevyužitých pozemcích s cílem doplnit již založený charakter zástavby v ploše.
- Pro zkvalitnění obytného prostředí řešte uplatnění vzrostlé zeleně v uličních prostranstvích, která se nacházejí mezi stávajícími stabilizovanými BU.R2 plochami a návrhovými plochami bydlení (ulice Za kostelem, ul. Šikova); včetně zpřesnění rozsahu jejich šířkového řešení.
- Při zpodrobnění využití návrhové plochy BU.V3 respektujte budoucí stopu ulice Těšínská, která naváže

na ulici Ondřeje Veselého.

- Regulační podmínky pro zástavbu navrhnete tak, aby bylo možné dodržet stanovené procentuální zastoupení zeleně dle regulativů ÚPmB.
- V plochách bydlení, smíšených obytných a v ploše občanského vybavení-sport o rozloze větší než 2 ha řešte požadavek vyplývající z ust. §§ 15, 17, 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění.
- Při návrhu řešení zohledněte limity využití území vyplývající z aktuálních údajů o území poskytnutých v rámci ÚAP a z doplňkových průzkumů a rozborů.
- Přizpůsobte – stanovte stavebně technické podmínky pro výstavbu budov dotčených hlukem z dálnice D1 a ulice Šlapanická vč. uvažování obchvatu Slatiny.
- Zohledněte požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj uvedené v kartách zón - viz. kap. 5.1.
- Při návrhu řešení zohledněte chráněné zájmy zvláštními právními předpisy a naplnění zákonných náležitosti 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.
- Navrhnete zpřesňující regulační podmínky pro zástavbu s využitím na jednotlivé pozemky dle Metodiky pro zpracování územních studií 2025. Dle potřeby a účelnosti stanovte stavební čáry a okótujte je ve vazbě na vymezená veřejná prostranství, výšku staveb, orientační umístění vjezdu, vstupu, atd.
- V textové části ÚS uveďte funkční a prostorové regulativy pro konkrétní využití pozemků.
- Dále řešte požadavky z kap. 6.2.

Požadavky na zpracování odůvodnění

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

6.2.Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury:

6.2.1 Dopravní infrastruktura

- Vyřešte napojení na dopravní infrastrukturu s využitím prodloužení stávajících ulic a s důrazem na prostupnost územím.
- Navrhnete způsob dopravní obsluhy území veřejnou hromadnou, automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou v parametrech odpovídajících cílovému využití území a v souladu s platnými předpisy.
- Umisťované aktivity v území propojte prostupy územím s vazbou na zastávky MHD.
- Návrh řešení páteřních komunikací doložte podélnými profily komunikací.
- 6.2.2Navrhnete způsob řešení dopravy v klidu.
- V případě návrhu napojení místní komunikace z řešeného území na silnici III/15286 respektujte normové požadavky na vzdálenost křižovatek.
- V případě návrhu napojení vstříčně v křižovatce stávající silnice III/15286 a navrženého obchvatu III/15283 vymezte dostatečnou polohu dopravy pro případné vložení okružní křižovatky.

6.2.2 Technická infrastruktura

- Navrhnete koncepci a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. V případě potřeby stanovte podmiňující investice; navrhnete nezbytné rekonstrukce a přeložky.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury projednávejte průběžně s příslušnými správci a do návrhu ÚS

zpracujte 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.
- Při návrhu vedení inženýrských sítí v souběhu se silnicí III/15286 respektujte požadavky § 36 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v účinném znění.

Odkanalizování

- Vyhodnoťte stávající stav odkanalizování a odvodnění území, zakreslete stávající trasy kanalizace.
- Odkanalizování řešte oddílným systémem v souladu s požadavky uvedenými v AGOmB. Dešťovou kanalizaci řešte s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou se zohledněním principů zelené infrastruktury.
- Stanovte základní bilance produkce odpadních vod.

Zásobování vodou

- Vyhodnoťte stávající stav zásobování vodou území, zakreslete stávající vedení vodovodní sítě včetně objektů.
- Navrhnete bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území - trasy vodovodní sítě, včetně míst napojení na stávající systém zásobování vodou v souladu s GOmB²
- Stanovte základní bilance potřeby vody Qp, Qd, Qh včetně zabezpečení požární vody.

Zásobování plynem

- V řešeném území se nachází stávající NTL a STL plynovody a stávající STL/NTL regulační stanice plynu (RS) Osvobozená. Zakreslete a respektujte ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů včetně objektů
- Vyhodnoťte stávající stav zásobování plynem v území a řešení lokality koordinujte s vedením návrhové sítě - STL plynovod dle výkresu č.2.6 ÚPmB. Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhnete trasy systému zásobování plynem v řešeném území.

Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic.
- Proveďte návrh rozšíření distribuční sítě (včetně případných přeložek), navrhnete umístění trafostanic. Zpracujte návrh přeložky nadzemního vedení VN v rámci stavby "Připojení BPZ Černovická terasa na dálnici D1, 1. etapa".
- Stanovte výkonové bilance elektrické energie.

Sítě elektronických komunikací

- Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací, trasy radioreléových spojů nad řešeným územím a vymezené zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany ČR.
- Vyhodnoťte případné výškové omezení zástavby vyplývající z nadzemních tras sítí 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 s OŽP MMB.

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.

6.2.3 Zelená infrastruktura

- Rozvíjejte sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb.
- Navrhněte v nových ulicích prvky vzrostlé a liniové sídelní zeleně; pravidelné a kvalitní stromořadí řešte zejména podél páteřní komunikace.
- Navrhněte v lokalitě pozemky pro zeleň určenou pro pobyt a relaxaci obyvatel; umístění volte s optimální dostupností i pro budoucí obyvatele lokality i pro stávající obyvatele MČ. Při řešení dimenze a lokalizace pozemků zeleně zohledněte plochy zeleně (v ÚPmB) v rozvojové lokalitě.
- Prvky zelené infrastruktury řešte s ohledem na potřebu uplatnění principů hospodaření s dešťovou vodou.

6.2.4 Občanské vybavení

- Prověřte potřebu, kapacitu a dostupnost občanského vybavení, (zejména MŠ, ZŠ - dle karty rozvojové lokality Sla-1 v odůvodnění ÚPmB se předpokládá umístění mateřské školky, sport, dále sociální péči a péči o rodinu, seniory, zdravotnictví, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), vůči stávajícímu a nově navrhovanému využití řešeného území.
- V případě potřeby pro ně vymezte potřebné pozemky nebo prokažte dostatečnost stávajících kapacit zejména MŠ, ZŠ a možnost jejich využití pro novou potřebu vyplývající z řešeného území.
- V návrhu řešení respektujte vyhlášku č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin.
- Sledujte optimální docházkové vzdálenosti pro obyvatele k veřejné vybavenosti.

6.2.5 Veřejná prostranství

- Prověřte umístění veřejného prostranství Slatinského náměstí a jeho charakter a navrhněte jeho potřebné šířkové parametry.

6.3 Etapizace

V případě potřeby s ohledem na podmiňující stavby dopravní infrastruktury stanovte etapizaci využití pozemků a definujte příslušné podmiňující investice.

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).
- 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.
- Pro řešení veřejné infrastruktury využijte zejména pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna.
- Při návrhu zohledněte příslušná opatření (zejména 1.5.3, 2.1.2., 2.1.3., 2.1.5, 2.1.6.) vyplývající z Politiky architektury a stavební kultury ČR - Aktualizace 2022.
- Zohledněte informace uvedené ve vyjádření Dopravního podniku města Brna a.s. pod č.j. 7799/2025/5040 z 1.7.2025, které jsou součástí podkladů v kap. 8.2.
- Pro zpracování ÚS využijte aktuální metodiky MMR. – např. Metodika vymezení zelené infrastruktury v územně plánovací dokumentaci, zejména v územním plánu (MMR, 3/2023), Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (MMR)

- Doložte vyjádření ke splnění 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.

7) Požadavky na způsob, rozsah a průběh zpracování územní studie

7.1 Způsob zpracování

- Územní studii zpracujte v souladu s ust. § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a aktuálním pokynem ke Strojově čitelnému formátu územní studie včetně aktuální platné verze Příručky - Validátor na Národním geoportálu územního plánování. Předějte protokol o správnosti dat z validátoru na Národním geoportálu územního plánování.
- Na všech součástech územní studie (rozpisky na deskách, titulní strana výkresové i textové části) uveďte číslo smlouvy o dílo.
- Pro podrobnější řešení a digitální zpracování dodržujte „Metodiku pro zpracování územních studií 2025“.
- Textovou část díla zpracujte ve formátu Microsoft Word (DOCX) a tabulkovou část ve formátu Microsoft Excel (XLSX), dále odevzdejte také ve formátu PDF/A (dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.).
- Vektorová data zpracujte a odevzdejte v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).
- Vektorová data kromě formátů uvedených ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. (použijte pro všechny výkresy pouze jeden z formátů ESRI Shapefile, DXF, GML) odevzdejte také ve formátech DGN programu MicroStation, GDB a APRX (soubor projektu) programu ArcGIS Pro, případně jiné dle domluvy s pořizovatelem. Vektorová data odevzdaná v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu jsou pouze data mající regulatorní charakter (viz vzorový metadatový soubor). V případě dat v dalších formátech se jedná o kompletní data. Odevzdejte všechny soubory potřebné pro vytvoření grafických příloh, v ArcGIS Pro soubor APRX s připojenými datovými vrstvami a vytvořenou legendou, rozpiskou, případně dalšími informacemi obsaženými ve výkrese. Obdobně u CAD formátů – odevzdejte aktivní soubor s připojenými referenčními soubory, které obsahují všechny prvky potřebné pro vytvoření grafických příloh.
- 3D data do modelu města odevzdejte v jednoduchém objemovém modelu bez vizualizace, ve správných souřadnicích a jednotkách (S-JTSK a metry), výškový systém Bpv, ve formátu DWG.
- Ke všem předávaným výkresům předějte soubory ve formátu PDF/A a v jednom z formátů TIF, PNG, BMP s usazovacími soubory (viz vyhl. č. 157/2024 Sb.), které budou vytvořeny ze zdrojových vektorových dat ve správných měřítčích výkresů.
- Doplnkové výkresy (řezy, vizualizace, axonometrie apod.), které nelze odevzdat v podobě usazených rastrů, předějte jako součást textové části.
- 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.

7.2 Rozsah zpracování

a) Textová část

- Titulní strana (název ÚS, datum)
- Identifikační údaje (č. smlouvy, objednatel, pořizovatel, zpracovatel, kód EÚP, datum)
- Obsah textové a grafické části

A Řešení územní studie

A1 Úvod

- A1.1 Cíle a účel územní studie / Důvody pořízení územní studie
- A1.2 Vymezení řešeného území
- A1.3 Širší vztahy a stav území

A2 Návrh podrobného řešení

- A2.1 Urbanistická koncepce - funkční a prostorové využití
- A2.2 Koncepce veřejných prostranství
- A2.3 Koncepce veřejné občanské vybavenosti
- A2.4 Koncepce krajiny a zelené infrastruktury
- A2.5 Koncepce dopravní infrastruktury
- A2.6 Koncepce technické infrastruktury
- A2.7 Pojmy navržených regulativů
- A2.8 Regulační podmínky (funkční a prostorové z kapitoly A2)
- 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 Vyhodnocení potřeby pozemků veřejné vybavenosti a zeleně
- B5 Odůvodnění navrhovaného podrobnějšího řešení
- B6 Bilance
- B7.1 Vyhodnocení splnění požadavků zadání
- B7.2 Vyhodnocení naplnění podmínek stanovených v textové části kap. 12 výroku ÚPmB pro pořízení ÚS, které pořizovatel uvedl v kap. 2 zadání ÚS.
- B8 Zkratky a zavedené pojmy
- B9 Zdroje

C Přílohy

- Charakteristické řezy (včetně technické infrastruktury a zeleně)
- Vizualizace - Návrh prostorového uspořádání ve 3D modelu (ptačí perspektiva)
- Zákresy z 3D modelu města z relevantních míst pohledů

b) Výkresová část

A - Návrh podrobnějšího řešení

- | | měřítko |
|--|---------|
| - A1 Hlavní výkres (podrobnější návrh funkčního a prostorového využití pozemků) | 1: 2000 |
| - A2 Krajina a zelená infrastruktura | 1: 2000 |
| - A3 Dopravní infrastruktura | 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 (<i>bude - li potřeba</i>) | |

B - Odůvodnění návrhu:

- | | |
|--------------------------|---------|
| - B1 Urbanistické řešení | 1: 2000 |
| - B2 Souhrnný výkres | 1: 2000 |

C - Analytická část:

- C1 Širší vztahy
- C2 Problémový výkres (včetně limitů využití území) 1: 2000
- C3 Vlastnické vztahy 1: 2000
- C4 ÚPmB (výřez) 1:10 000

c) Dokladová část

- Záznamy z projednání se správcem technické infrastruktury
- Záznamy z jednání s dotčenými subjekty

d) Závěrečná prezentace dokončené ÚS + na CD/DVD/USB/ nosiči.

e) Požadovaný počet paré:

- Územní studie bude pro kontrolu odevzdána digitálně na CD/DVD/USB nosiči, nebo jiným způsobem dle dohody s pořizovatelem.
- Územní studie bude po projednání v ZMB a odsouhlasení OÚPR MMB odevzdána 2x digitálně na CD/DVD/USB nosiči.

7.3 Průběh zpracování

- V průběhu zpracování požadujeme konání vstupního jednání (VJ) pro upřesnění požadavků a podkladů, minimálně tří výrobních výborů (VV) a případná konzultační jednání (KJ) dle potřeby pořizovatele nebo zpracovatele. Výrobní výbory svolává pořizovatel po dohodě se zpracovatelem.
- VV se budou konat za účasti zástupců zpracovatele, OÚPR MMB, MČ Brno-Slatina a dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby a uvážení pořizovatele.
- 1.VV bude nad podklady pro řešení, rozpracovaným problémovým výkresem, výkresem širších vztahů a rozpracovaným návrhem hlavního výkresu.
- 2.VV bude nad 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 a Vyhodnocení vlivů ÚPmB na udržitelný rozvoj území.
- 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 (Pöyry Environment, DHI, 2009)³: B.1 Souhrnná zpráva; B.2 vodovodní síť – výhledový stav - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B-2-V-1-3 Tabulky, výkresy: B.2.V.2 - 6.38/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)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010)
- Generel veřejné dopravy města Brna (City Plan, 2012)
- Vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování:
 - ZS - Bytový dům Slatina; ZS - Porsche Brno; ZS – Připojení BPZ na D1
- Pasport zeleně MČ Brno - Slatina
- Pokyny pro zpracování ÚS do Národního geoportálu územního plánování (NGÚP)

8.2 Podklady externí

- Vyjádření Dopravního podniku města Brna a.s. pod č.j. 7799/2025/5040 z 1.7.2025
- Informace ŘSD, Závod Brno pod č.j. MMB/0345503/2025 z 16.7.2025 včetně výřezu ze zpracované DÚR pro rozšíření dálnice D1 na šestipruhové uspořádání.

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 a Změny č. 9
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky a závaznost Změny č. 9
- Územní rozvojový plán (Výkres ploch a koridorů)
https://vlada.gov.cz/assets/urad-vlady/uredni_deska/vpk_celek_2024_08_01_AR.pdf
- Politika architektury a stavební kultury ČR -Aktualizace 2022 (usnesení 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=.pd
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Brno (2020)
https://www.brno.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.brno.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.brno.cz/mapa/mestska-zelen/>
- Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).
https://dokumenty.brno.cz/?strana=1&rok=2024&typDokumentu=N&platnost=PLATNE#/dokument/4375_Brněnské_stavební_předpisy_|KAM_Brno
- Strojově čitelný formát územní studie
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Strojově čitelný formát územní studie
- Příručka Validátoru:
https://uzemniplanovani.gov.cz/documents/d/guest/ngup_validator_v1-0
- „Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury“ (MMR 2020)
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury
- data. Brno _data.Brno
- Metodika vymezení zelené infrastruktury v územně plánovací dokumentaci, zejména v územním plánu (MMR, 3/2023)
Microsoft Word - Metodika_vymezovani_zelene_instrastr_2023-03-03.docx

9) Seznam příloh Zadání

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

Zpracoval: Ing. Ivona Kuřátková a kolektiv pracovníků OÚPR MMB

Datum: 11/ 2025

Zadání územní studie je ověřeno podpisem.

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

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

