

ZADÁNÍ

Územní studie s regulačními prvky Lidická



Obsah:

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Cíle územní studie
3. Účel územní studie
4. Vymezení řešeného území
5. Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP
 - 5.1. Platný ÚPmB
 - 5.2. Připravovaný nový územní plán
 - 5.3. Evidovaný územně plánovací podklad
6. Údaje o území vyplývající z ÚAP města Brna
7. Požadavky na obsah řešení
8. Požadavky na zpracování územní studie
9. Podklady
 - 9.1. Podklady předávané OÚPR MMB
 - 9.2. Podklady dostupné na internetu

Příloha:

Vymezení řešeného území – výřez z ÚPmB, výkresu Plán využití území, m 1: 5000

Zkratky:

ÚPD = územně plánovací dokumentace

ÚPP = územně plánovací podklad

ÚAP = územně analytické podklady

OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

ÚPmB = Územní plán města Brna

1. Důvody pro pořízení územní studie (ÚS)

Územní studie s regulačními prvky je pořizována z vlastního podnětu samosprávy statutárního města Brna (určeného zastupitele). V řešeném území, které je dle ÚPmB stabilizovaným územím, je žádoucí určit optimální výškovou hladinu pro regulaci stavebních záměrů v ulici Lidická. Jde o území s nejednotnou výškovou úrovní původní zástavby v ulici Lidická, vliv novodobého výškového objektu v nároží s ulicí Burešova byl analyzován v UAP 2016.

Stanovená výšková úroveň bude určující pro charakter stávající zástavby ve smyslu regulativu platného ÚPmB.

Závěry vyplývající z územní studie mohou být využity pro návrh výškové úrovně zástavby v připravovaném novém územním plánu.

V širším řešeném území bude vyhodnocena stávající výšková hladina v pokračování městské třídy jižním směrem, tj. v jižní části ulice Lidická, a v pokračování městské třídy severním směrem, tj. v jižní části ulice Štefánikova. Podrobnější regulace nebude předmětem řešení.

2. Cíle územní studie

Územní studie s regulačními prvky má v podrobnějším měřítku určit výškovou hladinu, která bude:

- a) základem pro charakter zástavby stabilizovaného území při ulici Lidická, v úseku mezi ulicemi Kotlářská a Smetanova;
- b) sloužit pro stanovení výškové úrovně zástavby v novém územním plánu.

3. Účel územní studie

Zpracovaná ÚS bude sloužit hlavně jako podklad pro rozhodování v území dle platného ÚPmB a dále bude sloužit jako podklad pro stanovení výškové regulace v novém územním plánu.

4. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází při městské třídě Lidická a zahrnuje dva bloky vymezené ulicemi Kotlářská – Lidická – Smetanova – Cihlářská. Mezi těmito dvěma bloky prochází ulice Burešova, leží na území MČ Brno-střed.

Širší řešené území zahrnuje zástavbu kolem městské třídy Štefánikova po křižovatku s ulicí Hrnčířská a zástavbu kolem jižní části ulice Lidická po Moravské náměstí. Kromě MČ Brno-střed zasahuje na území MČ Brno – Královo Pole (zástavba východní fronty ulice Štefánikova).

Přesné vymezení řešeného území je zobrazeno v grafické příloze Zadání (zákres do výřezu z výkresu Plán využití území), rozloha řešeného území je 8 ha, rozloha navazujícího širšího řešeného území je 7,8 ha.

5. Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP

5.1. Platný ÚPmB

V platném ÚPmB je řešené území i širší řešené území vymezeno jako stabilizovaná plocha, která nedovoluje měnit účel ani intenzitu využití plochy. Dle výkladu pojmu „stabilizovaná plocha“ (viz Příloha č. 1 Vyhlášky o závazných částech ÚPmB) je možná modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů. Míra stavebního využití ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětných základních plochách, vyjadřuje se hodnotou skutečného indexu podlažní

plochy (IPP), jehož výpočet je popsán v kap. 8 Přílohy 1 Vyhlášky. Možné jsou dostavby, přístavby nebo nástavby za dodržení charakteru stávající zástavby.

5.2. Připravovaný nový územní plán

V připravovaném novém územním plánu je základní prostorové řešení regulováno pomocí výškové úrovně zástavby.

V řešeném území i širším řešeném území Koncept v roce 2011 navrhl úroveň 4, tj. rozmezí 9-22 m výšky, měřeno od úrovně terénu ve veřejném prostoru přes všechna plná nadzemní podlaží po hlavní římsu nebo atiku. Nad stanovenou výškovou úroveň jsou přípustné šikmé střechy nebo ustupující nástavby.

Koncepční přístup k regulaci výšky zástavby na území města je založen v novém ÚP vymezením pásma výškové regulace a vymezenými plochami (výsečemi) ze stanovišť chráněných pohledů. V tomto pásmu a těchto výsečích nelze překročit stanovenou výškovou úroveň zástavby jednotlivých funkčních ploch.

Řešené území zčásti leží v pásmu výškové regulace –to probíhá ulicí Burešova– a celé leží ve výseči chráněného pohledu ze stanoviště na Sadové. Vyplývá z toho, že zde nelze realizovat objekty přesahující stanovenou výškovou úroveň zástavby.

Zastupitelstvem města Brna nebyl dán zpracovateli nového ÚP žádný pokyn k úpravě celoměstské koncepce regulace výškové zástavby ani pokyn měnit výškovou úroveň zástavby v nyní řešeném území.

5.3. Evidovaný územně plánovací podklad

V ÚPP *Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu* z roku 2007 bylo řešené území vyhodnoceno v rámci bloku č. 70 – Kotlářská jako území s majoritní výškou zástavby po hřeben 30 m. Vymezený blok zahrnuje i objekt hotelu Continental, s výškou 53,4 m, který byl shledán jako urbanistická závada v území z důvodu, že se stavba nachází příliš blízko historického jádra (MPR) a z dálkových pohledů razantně zasahuje do veduty města. Výšková stavba v nároží ulice Lidická a Burešova není s ohledem na pozdější dobu její realizace v hodnocení ÚPP zahrnuta, ÚPP vyhodnotil původní zástavbu.

V návrhové části ÚPP řešené území zahrnul do zóny stabilizovaného území, které je nutno chránit: Z hlediska struktury města mají území takovou hodnotu, že je nutno je chránit před navyšováním jednotlivých objektů. Objekty, které nejsou památkově chráněny lze zvyšovat pouze za předpokladu, že tím nebude změněn charakter daného území.

Zástavba v ulici Lidická majoritní výšku nedosahuje, lze ji proto zvýšit do uvedené hladiny (tj. toto platí pro všechny objekty v uliční řadě).

Dále dle ÚPP výškové objekty nejsou přípustné v kuželu chráněných pohledů na vedutu města.

Širší řešené území je dle ÚPP dále vyhodnoceno v rámci bloku č. 99 - Staňkova a bloku č. 58 -Třída kap. Jaroše; celé širší řešené území je zahrnuto do zóny stabilizovaného území, které je nutno chránit.

6. Údaje o území vyplývající z ÚAP města Brna

Z ÚAP města Brna, aktualizovaných v roce 2016, vyplývají následující informace a údaje o řešeném území a širším řešeném území:

Dle v. č. 2 –Výkres hodnot území– je řešené území urbanisticky hodnotnou založenou strukturou vnějšího centra města. Při ulici Lidická je identifikována nedochovaná stopa původního sídla. Výšková dominanta č. 122 -rezidence Lužánky-je vyhodnocena v podkladech pro RURÚ jako výšková stavba, která narušila siluetu města při pohledu ze severního vyhlídkového bodu na Sadové na jedinečnou hodnotu - vedutu města. Širší řešené území v jižní části ulice Lidická leží ještě ve výseči významného vyhlídkového bodu na vedutu města z vily Tuigendhat.

Dle v. č. 3a –Výkres limitů využití území vyplývajících z právních předpisů– se v řešeném území nacházejí tyto limity:

- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- ochranné pásmo MPR Brno
- památkově chráněné objekty,
- ochrana elektronické komunikační sítě MV ČR
- ochrana elektronické komunikační sítě MO ČR.

Dle v. č. 3b –Výkres zvláštních podmínek využití území a informací– eviduje v řešeném území následující údaje:

- hlukové zatížení území z nadměrné pozemní dopravy.

Dle v. č. 4a –Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů– jsou sledovány tyto záměry:

- záměr na vyhlášení městské památkové zóny Brno

Dle v. č. 4b –Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů– není sledován žádný záměr.

V. č. 5 –Problémový výkres k Rozboru udržitelného rozvoje území– sleduje v řešeném území jako územní problém hlukovou zátěž.

Součástí předávaných podkladů –viz Ostatní podklady– jsou „Aktuální data od správců inženýrských sítí předaná pro ÚAP“, která poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o limitech využití území.

Upozorňujeme, že obsah výkresu č. 3a odpovídá stavu k roku 2016.

7. Požadavky na řešení

V **širším řešeném území** kolem navazujícího pokračování městské třídy jižním a severním směrem vyhodnoťte stávající výškovou úroveň zástavby.

- V Problémovém výkrese mimo jiné vyznačte na základě terénního průzkumu veškeré změny výškové úrovně zástavby, které nastaly od zpracování ÚPP z roku 2007. Zakreslete do výkresu hodnoty, limity, záměry a další údaje vyplývající z ÚAP.
- Určete, jaká je majoritní, nejvyšší a průměrná výška objektů v širším řešeném území a srovnajte je s údaji pro příslušná č. bloků v ÚPP z roku 2007.
- Vyhodnoťte výškovou hladinu zástavby založenou památkově chráněnými objekty při městské třídě.
- Na základě zjištění stavu území popište a charakterizujte městskou třídu v úseku od Moravského náměstí po ulici Hrnčířská.
- Podél obou stran městské třídy určete pro jednotlivé uliční bloky výškovou hladinu vyplývající ze stavu zástavby a odpovídající charakteru městské třídy.

V **řešeném území** stanovte jasné podmínky výškového řešení zástavby v ulici Lidická pro nástavby stávajících objektů i realizaci novostaveb (náhrada původních objektů).

- V Problémovém výkrese mimo jiné vyznačte na základě terénního průzkumu veškeré změny výškové úrovně zástavby, které nastaly od zpracování ÚPP z roku 2007. Zakreslete do výkresu hodnoty, limity, záměry a další údaje vyplývající z ÚAP.
- Určete, jaká je majoritní, nejvyšší a průměrná výška objektů v celém řešeném území i v jednotlivých blocích. A srovnajte je s údaji pro blok č. 70 – Kotlářská v ÚPP z roku 2007. Vyhodnoťte stávající výškové stavby v území s ohledem na charakter stabilizovaného území a s ohledem na dopad do výhledů na vedutu historického jádra.
- Určete v kontextu regulativu „stabilizovaná plocha“ platného ÚPmB optimální (tj. maximálně možnou) výškovou úroveň zástavby v ulici Lidická: pro hlavní římsu a výškovou úroveň pro přípustný rozsah ustupujících podlaží. Zohledněte přitom všechny památkově chráněné objekty a výšku hřebenů stávajících střech ulici Lidická.
- Srovnajte optimální výškovou úroveň s novostavbou nižší budovy rezidence Lužánky a vyhodnoťte vzájemné rozdíly.
- Výškovou úroveň hlavní římsy vyjádřete i počtem podlaží.
- Určete u přípustných ustupujících podlaží způsob jejich odsazení od stavební čáry.

- Stanovte maximální přípustnou hranici zástavby směrem do vnitrobloků a stanovte výškovou regulaci pro případná dvorní křídla.
- Zohledněte zejména památkové objekty při jižní straně bloku (u ulice Smetanova), kde nastavená výšková úroveň v ulici Lidická může v důsledku negativně ovlivnit objekty ve zúžené jižní části tohoto bloku.
- Zohledněte také další údaje vyplývající z UAP.
- Doložte, jak se navržené řešení promítne do chráněných výhledů na vedutu města.
- Doložte dodržení regulativu „stabilizovaná plocha“ a regulativu pro míru stavebního využití ve stabilizovaných plochách.
- Srovnajte navržené výškové úrovně v řešeném území s vyhodnocením výškové hladiny podél městské třídy v širším řešeném území, rozdíly okomentujte, odůvodněte vůči vašemu návrhu.

Navržené optimální řešení srovnajte s řešením navrženým pro oba bloky v připravovaném ÚP, kde je výšková úroveň 4 (9-22 m). Zvažte, zda je účelná úprava na výškovou hladinu č.5 (12-28 m). A zda je v širším kontextu výškového řešení území kolem jádra města a ve smyslu charakteristiky hladiny „5“ v novém ÚP taková hladina právě v daném místě odůvodnitelná:

- Prokažte dopad hladiny „5“ na regulaci výšky sledovanou pomocí pásma výškové regulace a výsečí chráněných pohledů na jádro města.
- Prokažte dopad hladiny „5“ v řešeném území na navazující stabilizované stavební plochy.

8. Požadavky na způsob a rozsah zpracování územní studie

- Zakázku označte číslem smlouvy u rozpisky na deskách, výkresech a na titulní stránce textové části.
- Územní studii zpracujte v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění tak, aby byla podkladem pro rozhodování v území
- V textové části na začátku uveďte cíl a účel pořízení územní studie – viz toto naše Zadání.
- Zpracujte srozumitelné a podrobné odůvodnění navrhovaného řešení, a to ve vazbě na údaje o území vyplývající z platné ÚPD, evidovaného ÚPP, UAP města Brna, a další údaje zjištěné z prověření aktuálního stavu v území.
- Dále musí územní studie obsahovat i věcné odůvodnění navrženého jiného řešení výškové hladiny pro připravovaný nový ÚP (pokud jej navrhnete).
- Zformulujte srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle Zadání).
- V průběhu zpracování předložte pořizovateli varianty možného řešení (ideálně na konzultačním jednání, příp. 1. výrobním výboru – viz dále v textu), z nichž bude proveden výběr varianty pro výsledný návrh.
- Digitální zpracování ÚS studie bude dle *Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015*.
- Textová část 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 ze zdrojových vektorových dat vytvořeny plotrovací soubory PLT ve formátu HPGL/2 a soubory ve formátu PDF, které budou ve správných měřítcích výkresů a budou identické s předávanou dokumentací v papírové podobě.
- Na CD/DVD nosičích (2 ks) budou odevzdány všechny soubory ve formátu DOC, XLS, DGN, PLT a PDF.

Rozsah zpracování

A. Textová část

- Obsahem a rozsahem musí mít text vazbu na celou grafickou část. Obsahovat bude zejména popis problémů a jejich zhodnocení, popis navrženého řešení, navržených změn a odůvodnění.
 - Případná grafická schémata doplňující navržené řešení či odůvodnění
 - Tabulková část – přehled stávající výškové úrovně zástavby.
- B. Grafická část (seznam výkresů):
- | | |
|--|------------|
| - Výkres širších vztahů | 1 : 5 000 |
| - Problémový výkres | 1 : 2 000 |
| - Hlavní výkres – prostorové využití na podkladu funkčního využití | 1 : 2 000 |
| - Urbanistické řešení | 1 : 2 000 |
| - Zákresy uliční fronty Lidická s vyznačením návrhu linií výškových úrovní | - - - |
| - Zákresy do foto s vyznačením výškové hladiny zástavby v navazující frontě ul. Lidická a ul. Štefánikova. | - - - |
| - Případný výkres řešení pro nový ÚP – výřez širšího území | 1 : 10 000 |
- C. Dokladová část
- Záznamy z výrobních výborů

Případné další požadavky na obsah dokumentace (další doplňující výkresy atd., co bude účelné pro srozumitelnost územní studie) a forma odevzdání budou upřesněny na výrobních výborech.

Požadovaný počet paré

Územní studie bude ve finální podobě —tj. poté, co OÚPR odsouhlasí její správnost a úplnost— odevzdána 4 x v tištěné podobě a 2 x na CD.
Na dotčenou městskou část OÚPR předá 1 paré finální podoby územní studie.

Další požadavky k zakázce

V průběhu zpracování požadujeme konání minimálně jednoho konzultačního jednání (KJ) a minimálně dvou výrobních výborů (VV). Dále požadujeme provést závěrečnou prezentaci dokončené studie:

- Před 1.VV proběhne konzultační jednání pouze mezi pořizovatelem a zpracovatelem na kterém zpracovatel předloží koncept rozpracovaného řešení (problémový výkres, širší vztahy, návrh řešení – hlavní výkres. Požadované výkresy zašle zpracovatel emailem pořizovateli min 2 celé pracovní dny před KJ. Na KJ nebo do 2 pracovních dnů po konání KJ sdělí pořizovatel zpracovateli písemně své připomínky.
- Na 1.VV bude zpracovatel prezentovat v rozpracovanosti všechny požadované výkresy, vč. zapracovaných připomínek po KJ. Požadované výkresy pro 1. VV zašle zpracovatel emailem pořizovateli min 2 celé pracovní dny předem. Specialisté OÚPR na VV nebo nejpozději do 5 pracovních dnů po konání VV sdělí písemně své připomínky.
- Na 2. VV bude zpracovatel již prezentovat všechny požadované výkresy a textovou část ve stavu před odevzdáním. Požadované výkresy a textovou část pro 3. VV zašle zpracovatel emailem pořizovateli min 2 celé pracovní dny předem. Pořizovatel je obratem zašle MČ a dalším dotčeným subjektům. MČ, dotčené subjekty a specialisté OÚPR na VV nebo do 5 pracovních dnů po konání VV sdělí písemně své připomínky, které zpracovatel zapracuje a předá pořizovateli 1 paré ÚS a 1x na CD ke kontrole.
- Po výsledné kontrole pořizovatelem a zapracování nově uplatněných připomínek zpracovatelem se bude konat závěrečná prezentace hotové ÚS. V případě schválení využití bude ÚS vložena do Evidence územně plánovací činnosti (iLAS).

S ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV může pořizovatel požadovat v průběhu pořizování územní studie svolání dalšího konzultačního jednání nebo výrobního výboru.

KJ a VV bude svolávat pořizovatel po dohodě se zpracovatelem. Na VV budou zváni zástupci MČ Brno-střed, dotčených odborů MMB a dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby a uvážení pořizovatele.
Zpracovatel bude provádět zápisy z jednotlivých výrobních výborů.

9. Podklady pro řešení

9.1. Podklady předávané MMB

Závazná územně plánovací dokumentace:

- Územní plán města Brna (výřez)

Územně plánovací podklady:

- ÚAP města Brna (atelier ERA, aktualizace 2016)
- Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 05/2007)

Ostatní podklady:

- Digitální katastrální mapa města Brna (výřez)
- Výškopis (výřez)
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území (výřez)
- Ortofotomapa města Brna (výřez)
- DTMB - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje (výřez)
- ÚAP - aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury (výřez)
- Metodika pro zpracování regulačních plánů (2015)
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů (ERA, 04/2015).
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ - Územní studie (ERA, 05/2015)

9.2. Podklady dostupné na internetu

- Politika architektury a stavební kultury ČR (usnesení vlády ČR ze dne 14. ledna 2015 č. 22), dostupná na:
<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika-architektury/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-CR-15052015.pdf>

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000

- ■ ■ ■ vymezení řešeného území ÚS s regulačními prvky Lidická
- ■ ■ ■ vymezení širšího řešeného území ÚS pro vyhodnocení výškové hladiny podél městské třídy Lidická (jižní část) a části městské třídy Štefáníkova

