

Urbanistická studie

„Lokalita Západní brána – západní část“

Zadání

1. Specifikace plnění

Urbanistická studie bude řešit část lokality Západní brána, která je významným územím zařazeným mezi Strategické lokality města Brna. Lokalita se nachází v městské části Brno - Starý Lískovec a je vymezena ulicemi Jihlavská, Osová a U Penzionu/Labská. Rozloha celé lokality je cca 9,6 ha. V současnosti v lokalitě působí dle majetkoprávního rozdělení území tři investoři – statutární město Brno a dva soukromé subjekty.

Zadáním je zpracování urbanistické studie na západní část lokality, která se nachází na pozemcích statutárního města Brna. Urbanistická studie stanoví rozsah, formu a funkční využití daného území vč. návazností na okolní části lokality a plánované projekty v území. Návrh bude splňovat požadavky na současný městský prostor zahrnující funkci bydlení a doplněný o další funkce a plochy potřebné v kontextu celé lokality.

S ohledem na významnost dané lokality je nutné řešit území komplexně, včetně návazností na ostatní projekty v lokalitě. Řešení by mělo být navrženo tak, aby celá lokalita působila jako celek. Předmětem návrhu je především nalezení optimálního využití zadaného území.

Součástí urbanistické studie bude i prověření širších vztahů, limitů a potřeb celého území Západní brány v návaznosti na plánované projekty.

2. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Řešené území se nachází v brněnské městské části Starý Lískovec a je součástí strategické lokality Západní brána. Dle současného územního plánu jsou v území návrhové plochy smíšené jádrové s IPP 2,4-3,5 a návrhové plochy ostatní městské zeleně. Území je dotčeno výstavbou prodloužení tramvajové trati z Osové ke Kampusu MU. Trasa tramvaje vede SJ směrem a tvoří východní hranici řešeného území a hranici mezi územím v majetku SMB a soukromého investora.

Přesné vymezení území je specifikováno v situaci, která je součástí tohoto zadání.

3. Požadavky na řešení

Cílem urbanistické studie je prověřit a vyhodnotit kapacitní možnosti zástavby v území. Bude obsahovat ideový urbanistický návrh a stanoví parametry a kapacity zástavby. Vyhodnotí regulativy ÚPmB a dá je do souvislostí se záměrem investorů východní části území. Studie dále vyhodnotí vliv kapacit a bilancí navržené zástavby na stávající stav dopravní struktury a technické infrastruktury.

Součástí studie bude také analýza širších vztahů a návaznosti území celé Západní brány v kontextu města Brna, analýza limitů a hodnot, hlavní střety zájmů, negativní prvky a problémy v celé lokalitě Západní brána. V analýze budou zohledněny všechny projekty v území – projekty soukromých investorů, záměr výstavby statutárního města Brna „U Penzionu“ i výstavba navržená touto urbanistickou studií.

Součástí předmětu plnění je představení analýzy a návrhu řešení veřejnosti, projednání se zástupci dotčených městských částí, vlastníků a správců komunikací a inženýrských sítí, včetně zpracování jejich požadavků způsobem odsouhlaseným objednatel.

3.1. Urbanistická koncepce řešení

Základní požadavky řešení:

- Návrh funkčního řešení lokality v návaznosti na potřeby v území plynoucí z analýzy celé lokality a s ohledem na plánované projekty
- Strukturovanost funkcí (resp. funkčních ploch) v návaznosti na okolní lokality – tzn. umístění funkčních ploch tak, aby vhodně doplnily stávající funkce a reagovaly jak na stávající zástavbu, tak na zástavbu novou a na jejich potřeby
- Umístění jednotlivých typů veřejných prostorů (ulice, náměstí, park ...) a jejich

odpovídající

hierarchizace pro vytvoření funkčního veřejného prostoru

- Minimalizace monofunkčních ploch ve prospěch rovnoměrnějšího rozložení funkcí po celé lokalitě
- S ohledem na navrhované funkce vymezte i odpovídající plochy veřejných prostranství
- Vyhodnoťte a navrhňte odpovídající funkční plochy veřejné vybavenosti i s ohledem na potřeby celé městské části (nová budova radnice, společenské centrum apod.)
- V nově navrhovaných veřejných prostorech umístěte dostatečné množství zeleně (parky, vnitrobloky, liniová zeleň v ulicích,...)

3.2. Dopravní a technická infrastruktura infrastruktura

Základní požadavky řešení:

- Dopravní napojení bude odpovídat velikosti, předpokládaným kapacitám a struktuře lokality
- Dopravní vazby budou navrženy s ohledem nejen na stávající ale i na budoucí struktury v lokalitě
- V návrhu budou zohledněny všechny druhy dopravy
- Z hlediska koncepce dopravy konzultujte v průběhu pořízení studie návrh řešení s Odborem dopravy MMB.

4. Rozsah a zpracování urbanistické studie

Textová část bude obsahovat popis navrženého řešení s ohledem na zjištěné údaje o území – hodnoty, limity a specifické vlastnosti území.

Grafická část

- Koordinační výkres včetně vyhodnocení stávajícího stavu hodnot, limitů a režimů využití území
- ÚP města Brna (výřez platného ÚPmB)
- Výkres širších vztahů
- Hlavní výkres – návrh funkčního a prostorového využití
- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura – vodní hospodářství
- Technická infrastruktura – energetika, spoje
- Návrh zastavění – urbanistické řešení
- Předpokládaná postupná etapizace
- Charakteristické řezy koridory veřejného prostranství s pozemní komunikací

Další požadavky

- V průběhu pořízení urbanistické studie budou probíhat interní konzultační jednání mezi pořizovatelem a zpracovatelem.
- Na jednání budou přizváni účastníci dle potřeby a zvážení pořizovatele.
- Bude provedena závěrečná prezentace dokončené studie.
- Případné další požadavky na zpracování a obsah územní studie a forma odevzdání budou upřesněny na výrobních výborech.