

ZADÁNÍ  
ÚZEMNÍ STUDIE  
PŘÍSTAVNÍ



## **Obsah:**

- 1) Důvody pro pořízení územní studie
- 2) Cíl územní studie
- 3) Účel územní studie
- 4) Vymezení řešeného území a jeho charakteristika
- 5) Vztah řešeného území k platné ÚPD a ÚPP a jiným podkladům
- 6) Požadavky na řešení
  - 6.1 Urbanistická koncepce území
  - 6.2 Požadavky na ochranu životního prostředí
  - 6.3 Doprava
  - 6.4 Technická infrastruktura
- 7) Požadavky na způsob a rozsah zpracování územní studie
- 8) Podklady pro řešení

## **Příloha:**

Vymezení řešeného území na výřezu z ÚPmB, výkres - Plán využití území

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

O pořízení územní studie kolem části ulice Přístavní požádala městská část (MČ) Brno-Bystrc. Území je nástupním prostorem od zastávky MHD do rekreační oblasti Brněnské přehrady. Příjezd a přístup do lokality neodpovídá celoměstskému významu této lokality. Stavební úřad nemá kromě Územního plánu města Brna k dispozici účinnější nástroj (regulační plán, územní studii), kterým by mohl regulovat stavební činnost v této lokalitě. MČ současně požádala o projednání územní studie (ÚS) s dotčenými městskými částmi, s dotčenými orgány, správci povodí, technické a dopravní infrastruktury.

### **2) Cíl územní studie**

Cílem ÚS je navržení podrobnějších regulativů pro využití řešeného území v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

### **3) Účel územní studie**

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Územní studie nahradí v rozsahu řešeného území územní studii Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh z roku 2013.

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

Řešené území se nachází v městské části Brno-Bystrc v k.ú. Bystrc při ulici Přístavní v části od tramvajového mostu až k přístavišti lodní dopravy. Prostor kolem ulice Přístavní od tramvajového mostu až k přístavišti lodní dopravy je nástupním prostorem od zastávky MHD do rekreační oblasti Brněnské přehrady. V době konání větších akcí je ulice přístavní přetížená. V přístavišti lodní dopravy DPmB se již k dnešnímu dni nachází několik architektonicky kvalitně navržených a provedených staveb DPmB, ale tyto stavby jsou umístěny v prostředí, které takovou kvalitu městské architektury nemá. V lokalitě byly vlastníky a nájemci přilehlých nemovitostí zrealizovány prodejní stánky s občerstvením, s různorodým vzhledem a materiálovým řešením. Pozemky v řešeném území jsou z části ve vlastnictví statutárního města Brna a z části ve vlastnictví právnických a fyzických osob. Celková výměra řešeného území je cca 4,6 ha.

### **5) Vztah k existující územně plánovací dokumentaci (ÚPD), územně plánovacím podkladům (ÚPP) a jiným podkladům**

#### **5.1 Vztah k existující ÚPD**

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

Dle ZÚR JMK, které nabyly účinnosti 3.11.2016 je řešené území dotčeno koridorem územní rezervy dopravní silniční infrastruktury D43 Troubsko/Ostrovačice D1- Kuřim-Lysice s označením RDS01-A Varianta Bystrcká s šířkou koridoru 600 m mimo zastavěná území a zastavitelné plochy, minimálně 250 m.

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

Dle platného ÚPmB se v řešeném území nachází návrhové a stabilizované smíšené plochy obchodu a služeb (SO), stabilizovaná plocha pro dopravu s funkčním typem hromadná osobní doprava (DH), funkčním typem významná parkoviště (DP) a funkčním typem plocha komunikací a prostranství místního významu. V řešeném území je veden biokoridor územního systému ekologické stability krajiny.

Část řešeného území je v území, pro které byl rozsudkem Nejvyššího správního soudu (NSS) č.j. 9 Ao 1/2010-84 ze dne 27.5.2010 zrušen Územní plán města Brna (ÚPmB). Území bylo také v ÚPmB dotčeno původním ochranným pásmem dálnic a rychlostních komunikací, které bylo NSS také zrušeno.

V místech kde NSS zrušil ÚPmB je pořizována změna B1/13-0 včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Změna je ve fázi úpravy návrhu pro veřejné projednání. Předmětem změny bude vymezení koridoru územní rezervy dle řešení dohody Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva dopravy.

Řešené území je také součástí změny B10/15-0 ve 43. souboru změn. Jedná se o změnu využití území vyplývající z územně plánovacího podkladu – územní studie „Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (Ing. arch. Pech-Atelier ERA 2013). Pro pořízení této změny bude jako jiný podklad sloužit „Návrh změn Územního plánu města Brna vyplývající z územní studie Rekreační oblast Brněnská přehrada – výsledný návrh“ (Ing. arch. Pech, atelier ERA, 9/2016).

Řešené území je dotčené i celoměstskou změnou AB5/15-CM ve 42. souboru změn - Územní systém ekologické stability krajiny, která má prověřit možnost změny vymezení skladebných částí ÚSES za účelem překonání zastaralého pojetí koncepce územního systému ekologické stability (ÚSES) a uvedení daného systému do souladu s platnými právními předpisy, aktuálními podklady.

## **5.2 Vztah k existující ÚPP**

### **Územní studie (ÚS) Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (Ing. arch. Pech Atelier ERA, 2013)**

Součástí této ÚS je pouze část řešeného území. Územní studie prověřila optimální funkční využití předmětných pozemků. ÚS navrhuje dlouhodobou koncepci rozvoje pro využívání rekreační oblasti Brněnské přehrady. U územní studie byla schválena možnost využití jako podkladu pro rozhodování v území a pro změnu ÚPmB. ÚS je zaregistrována do evidence územně plánovací činnosti v ČR v rámci lokálního aktualizacího systému – iLAS pod č. 4272098. V řešeném území jsou pozemky dle této ÚS součástí stabilizované a návrhové plochy obchodu a služeb (CO), plochy stabilizované doprava vodní (DV), stabilizované plochy doprava silniční (DS), plochy komunikace a prostranství místního významu – veřejný dopravní prostor.

### **Informace a údaje o řešeném území vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP) města Brna 2016**

Dle v. č. 2 - *Výkres hodnot území* je řešené území součástí rekreační oblasti Brněnské přehrady, a v oblasti procházkové rekreace.

Dle v. č. 3a - *Výkres limitů využití území* se v území nacházejí tyto limity:

- ochranné pásmo elektrického vedení VN (nadzemní vedení VN v území přeloženo do kabelu –nutno zohlednit aktuální data E.ON)
- území je z části součástí vymezení ploch a trasy rychlostní silnice R43 se všemi jejími objekty a stavbami včetně mimoúrovňových křižovatek s napojením na stávající silniční síť a včetně všech souvisejících ochranných pásem zrušených rozhodnutím Nejvyššího správního soudu.

Dle v. č. 3b - *Výkres specifických podmínek využití území a informací* se v území evidují následující údaje:

- v území je veden biokoridor územního systému ekologické stability krajiny
- území je součástí rekreační oblasti Brněnská přehrada
- převážná část území je s hladinou hluku vyšší než 50 dB v noční době.

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

- záměr Ředitelství silnic a dálnic ČR – vedení dálnice II. třídy D43 - koridor záměru prověřovaný technickoekonomickou studií.

Ve v. č. 4b - *Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů*:

- změna využití území celoměstského významu B1/13-0
- záměr vyplývající ze ZÚR JMK – plocha koridoru – územní rezerva D43 Úsek Troubsko/Ostrovačice(D1) – Kuřim, varianta „Bystrcká“
- celoměstský prověřený rozvojový záměr týkající se Rekreační oblasti Brněnská přehrada - Územní studie – Rekreační oblast přehrada – výsledný návrh, 2013.

Dle v. č. 5 – *Problémový výkres* k Rozboru udržitelného rozvoje jsou evidovány tyto územní problémy:

- území je zasažené hlukem z pozemní dopravy
- území je součástí záměru návrhu územní rezervy koridoru pro silniční dopravu vyplývající ze ZÚR JMK

Součástí předávaných podkladů jsou „Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury, které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o limitech využití území. Obsah výkresu č. 3a odpovídá stavu ke konci roku 2016.

### **5.3 Jiné podklady**

Návrh změn Územního plánu města Brna vyplývajících z územní studie „Rekreační oblast Brněnská přehrada – výsledný návrh“. (Ing. arch. Pech, Atelier ERA, 9/2016)

Návrh změn ÚPmB vyplývajících z ÚS „Rekreační oblast Brněnská přehrada – výsledný návrh“ byl zpracován jako podklad pro změnu B10/15-0 zařazenou do 43. souboru změn a bude podkladem pro zpracovatele změny.

## **6) Požadavky na řešení**

**Zpracování ÚS bude rozděleno na 2 části:**

### **Část I**

Územní studie bude zpracovaná a předaná objednateli v jednom vyhotovení (1x tištěné, 1x CD). Po odsouhlasení správnosti a úplnosti předaného díla objednatelem (včetně zpracování případných připomínek objednatele) bude následovat II. část.

### **Část II**

Zpracovaná ÚS bude projednaná s dotčenými organizacemi a správci technické infrastruktury (DPmB a.s., Brněnské komunikace a.s., BVK, a.s., SÚS JMK, Povodí Moravy, s.p.), dotčenými odbory MMB (OD, OŽP), městskou částí Brno-Bystrc a případně dalšími subjekty. O projednání bude zpracovatel písemně informovat objednatele a předá mu Záznam o průběhu projednání včetně všech vyjádření. Podle výsledků projednání bude ÚS po dohodě s objednatelem dopracována a předána v požadovaném počtu paré.

## 6.1 Urbanistická koncepce území

- Zpracujte problémový výkres, který bude obsahovat vyhodnocení stávajícího stavu, limity a režimy využití území, vyznačte problémy k řešení a popište v textu.
- Lokalita je nástupem do rekreační oblasti, proto v rámci ploch SO neuplatňuje přípustné využití pro bydlení. Naopak navrhnete v plochách SO využití, které zlepší a podpoří jeho rekreační význam.
- Navrhnete optimální způsob zástavby. Stanovte regulativy pro polohu, vzhled, velikost a výškovou regulaci jednotlivých staveb.
- Stanovte stavební čáry pro případnou dostavbu stávajících staveb a výstavbu staveb nových, okótuje je ve vazbě na vymezená veřejná prostranství.
- Navrhnete vhodné urbanistické řešení a volbu architektonických detailů, vč. materiálového řešení, typu zastřešení staveb atd. tak, aby se toto území zkultivovalo a jeho podoba odpovídala významu tohoto nástupního místa do celoměstsky významné rekreační oblasti.
- Při návrhu prostorového uspořádání zohledněte umístění řešeného území v rámci rekreační oblasti, návaznost na stávající stavby DPmB a hodnotné veřejné prostranství.
- Z důvodu bezpečnosti v území navrhnete oddělení prostoru pro pěší, cyklisty a automobily
- Návrh prostorového uspořádání (regulativy) promítněte do urbanistického výkresu.
- Při návrhu řešení zohledněte hodnoty území, limity využití území a záměry na změny vyplývající z aktuálních ÚAP.
- Při úpravě stávajícího veřejného prostranství zohledněte i složku zeleně. Zhodnoťte stav a rozsah stávající zeleně, především její podíl ve zpevněných plochách, určete problémy k řešení a navrhnete zlepšení.
- Při návrhu zohledněte potřebu reprezentativnosti lokality jako vstupu do hojně navštěvované rekreační oblasti.
- Prokažte, že navržené prostorové regulativy budou v souladu s regulativy ÚPmB.
- Územní studii zpracujte dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015.

## 6.2 Požadavky na ochranu životního prostředí, ochran u přírody a krajiny, zeleň.

- Při návrhu řešení skladebných částí územního systému ekologické stability krajiny zohledněte Územní studii Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (Ing. arch. Pech-Atelier ERA, 2013) a celoměstskou změnu AB5/15-CM ve 42. souboru změn - Územní systém ekologické stability krajiny.

## 6.3 Doprava

- Při návrhu zohledněte řešení dle nadřazené ÚPD.
- V problémovém výkresu vyhodnoťte a popište možnosti dopravní obsluhy území dle dnešního stavu (stávající kapacity, organizace dopravy) a dále stanovte potřeby, které vyplývají z vymezených návrhových ploch a jejich intenzit využití (IPP) dle platného ÚPmB.
- V grafické podobě navrhnete a stanovte šířky koridorů prostupnosti a obsluhy území, včetně šířkového uspořádání komunikací, nutných úprav vyplývajících z navrženého řešení.
- V případě zásahu navrhovaného řešení do stávající dopravní infrastruktury definujte podmínky, rozsah dotčení a možnosti řešení.

Dopravní obsluhu v řešeném území navrhnete dle níže uvedených požadavků:

### IAD

- Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území vycházejte z platného ÚPmB, navrhnete ji v parametrech odpovídajících využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb.

## VHD

- V širším území vyhodnoťte docházkové vzdálenosti a dostupnost obsluhy území MHD, která vychází ze stávajícího systému MHD, případně navrhnete její dílčí úpravy nebo v případě účelnosti doplňte nové trasy.

## Statická doprava

- Vyhodnoťte stávající a navrhnete přiměřené parkovací kapacity odpovídající významu nástupního prostoru pro návštěvníky rekreační oblasti

## Pěší a cyklisté

- Umisťované aktivity v řešeném území propojte systémem cyklistických a pěších tras v parametrech umožňující bezbariérové užívání podél navržených komunikací s vazbou na zastávky MHD.
- Navrhnete prostupnost územím, hlavní pěší tahy a vymezte plochy veřejných prostranství odpovídajících navrženému funkčnímu využití.

## **6.4 Technická infrastruktura**

### Odkanalizování

Odkanalizování řešte oddílným způsobem, pro návrhové plochy (vč. komunikací) platí regulativ - odtok dešťových vod max 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami přednostně řešte zasakováním (v případě vhodných geologických podmínek – to je však možno prokázat podrobným hydrogeologickým posouzením až v dalším stupni projektové přípravy). Zohledněte územní nároky pro objekty hospodaření s dešťovou vodou (šířka komunikací). Navrhnete napojení na veřejnou kanalizaci.

### Zásobování vodou

Navrhnete napojení objektů na veřejnou vodovodní síť města Brna, případně provedte návrh nových tras vodovodů v řešeném území a bilanci předpokládané potřeby vody.

### Zásobování plynem

Zakreslete stávající plynovody, stanovte bilance potřeb tepla a plynu pro návrhové plochy a provedte návrh tras plynovodů.

### Zásobování elektrickou energií

Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanice a trasy trakčních kabelů DPMB, provedte návrh rozšíření distribuční sítě a v případě potřeby navrhnete umístění trafostanic. Stanovte výkonové bilance elektrické energie.

### Spoje

Zakreslete stávající trasy rozvodů sítě elektronických komunikací, provedte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojně body na sítě elektronických komunikací.

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

- Územní studie bude zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.
- Zpracujte konkrétní a srozumitelné odůvodnění navrhovaného řešení.
- Vyhotovejte stručný srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle zadání).

- Digitální zpracování 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 (2ks) budou odevzdány všechny soubory ve formátu DOC, XLS, DGN, PLT a PDF.

### Rozsah zpracování

#### a) Textová část

- Popis navrženého řešení a jeho odůvodnění v členění dle obsahu zadání.
- Tabulková bilanční část pro předpokládané aktivity.

#### b) Grafická část

měřítko

- |  |        |
|--|--------|
| - Problémový výkres včetně vyhodnocení stávajícího stavu a limitů a režimů využití území | 1:2000 |
| - Výkres vlastníků pozemků   | 1:2000 |
| - ÚP města Brna (výřez platného ÚPmB)  | 1:5000 |
| - Výkres širších vztahů  | 1:5000 |
| - Návrh funkčního a prostorového využití území - hlavní výkres                           | 1:2000 |
| - Dopravní infrastruktura  | 1:2000 |
| - Technická infrastruktura - vodní hospodářství  | 1:2000 |
| - Technická infrastruktura - energetika, spoje   | 1:2000 |
| - Návrh zastavění - urbanistické řešení  | 1:2000 |

#### c) Dokladová část

- Záznam z výrobních výborů
- Vyjádření dotčených odborů, organizací, správců technické infrastruktury atd.

Případné další požadavky na zpracování a obsah dokumentace územní studie a forma odevzdání budou upřesněny na výrobním výboru.

### Požadovaný počet paré:

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

Na všech součástech územní studie (titulní straně, výkresové i textové části) bude uvedeno číslo smlouvy o dílo.

### Další požadavky

V průběhu zpracování požadujeme konání minimálně tří výrobních výborů. Výrobní výbory bude svolávat pořizovatel po dohodě se zpracovatelem a budou se konat za účasti MČ Brno-Bystrc, dotčených odborů MMB, příp. dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby a zvážení pořizovatele.



Na výrobních výborech budou prezentovány v rozpracovanosti požadované výkresy. Zpracovatel bude provádět zápisy z jednotlivých výrobních výborů. Požadujeme provést závěrečnou prezentaci dokončené studie.

## **8) Podklady pro řešení**

### **Podklady předávané MMB**

- Územní plán města Brna (ÚPmB)
- Digitální mapa města Brna (DMMB)
  - Katastrální mapa
  - Účelová mapa polohopisné situace
  - Výškopis
  - Ortofotomapa města Brna
  - Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje (výřez)
  - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Územně analytické podklady města Brna 2016 (výřez)
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP (výřez)
- 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
- Územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (Ing. arch. Pech-Atelier ERA, 2013)
- Návrh změn Územního plánu města Brna vyplývající z územní studie „Rekreační oblast Brněnská přehrada – výsledný návrh“ (Ing. arch. Pech, atelier ERA, 9/2016)
- Generel odvodnění města Brna – Generel kmenové stoky B (výkres D.5.V.II.3-04.21, D.5.V.II.3-04.22)
- Správa Generelu odvodnění D.5.1 Řešení dešťových vod v oblasti přehrady, výkres D.5.1.V.3 – 02.01, D.5.1.V.1 – 01 Souhrnná technická zpráva
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., 2016)
- 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)

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

- **změna B1/13-0**- změna v části kde NSS zrušil územní plán  
<http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upmb/navrhovane-zmeny-upmb/zmena-b113-0/>
- **změna B10/15-0** - změna využití území vyplývající z ÚPP - územní studie „Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh“  
[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OUPR/Projednavane\\_zmeny/43\\_soubor\\_2015\\_0/ZADANI\\_SCHVALENE/3\\_0\\_ZADANI\\_schvalene\\_43\\_soubor\\_2011\\_2012.pdf](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Projednavane_zmeny/43_soubor_2015_0/ZADANI_SCHVALENE/3_0_ZADANI_schvalene_43_soubor_2011_2012.pdf)
- **změna AB5/15-CM** – změna ÚSES  
<http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upmb/navrhovane-zmeny-upmb/zmeny-cm-41-a-42soubor/zmeny-cm-41-a-42soubor-zadani/>

- **Politika architektury a stavební kultury ČR (usnesení vlády ČR ze dne 14. ledna 2015 č. 22),**  
<http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/politika-architektury/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-CR-15052015.pdf>
- **Program zlepšování kvality ovzduší**  
[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OZP/OOP\\_PZKO\\_2016.pdf](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OZP/OOP_PZKO_2016.pdf)
- **Strategická hluková mapa aglomerace Brno 2012**  
<http://www.mzcr.cz/hlukovemapy/>  
<https://eregpublicsecure.kszis.cz/Registr/shm/>

**Příloha:** Vymezení řešeného území a území širších vztahů na výřezu z ÚPmB a na leteckém snímku

Zpracoval: Ing. Kuřátková a kolektiv pracovníků OÚPR MMB

Únor 2017



