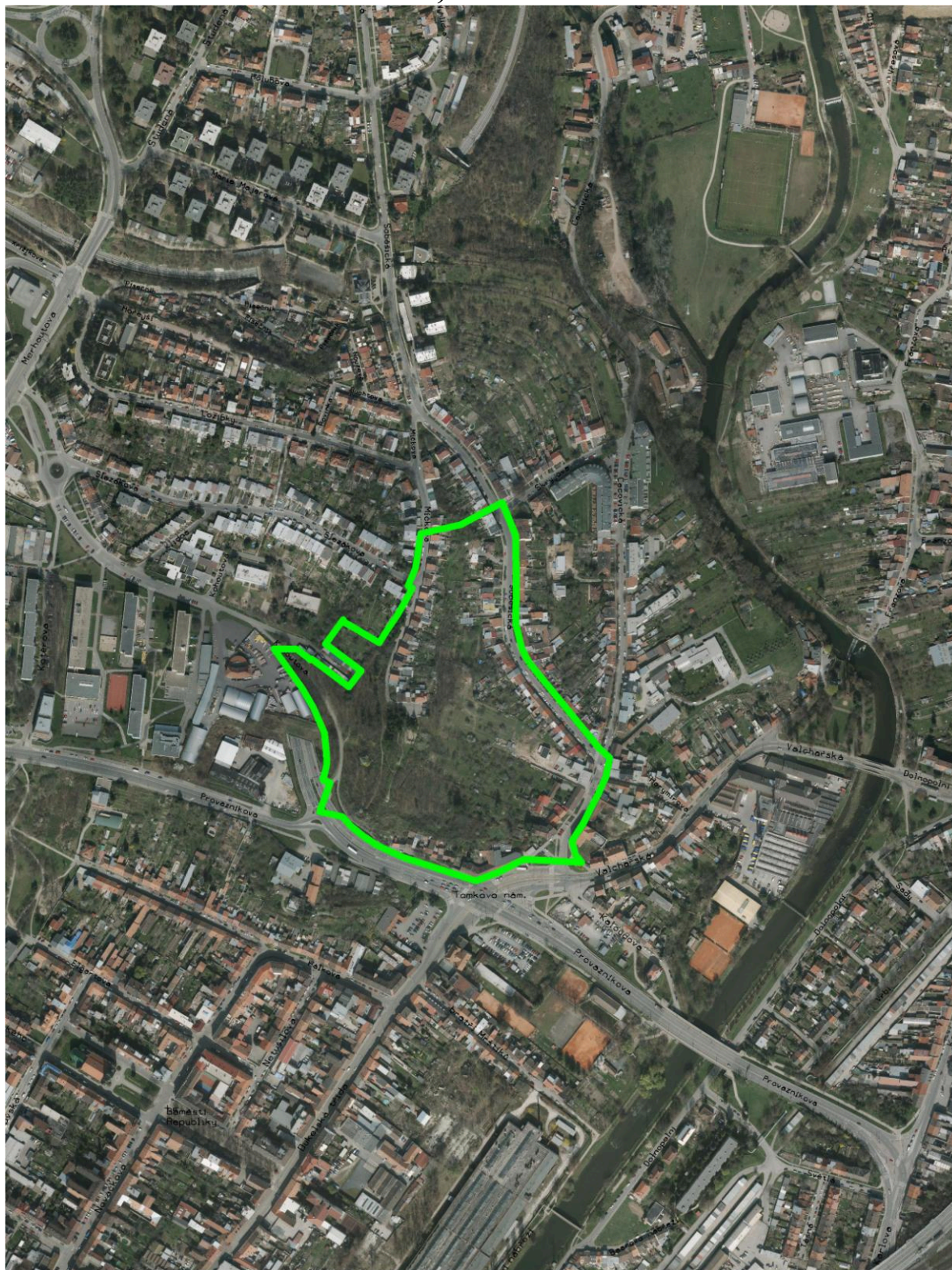


ZADÁNÍ
Územní studie
HUSOVICE, ul. SOBĚŠICKÁ



Brno, červen 2017

Obsah:

1. Důvody pro pořízení územní studie
2. Cíle územní studie
3. Účel územní studie
4. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika
5. Vztah řešeného území k existující ÚPD a ÚPP
6. Požadavky na řešení
 - 6.1. Urbanistická koncepce řešení
 - 6.2. Zadání změny ÚPmB
 - 6.3. Dopravní infrastruktura
 - 6.4. Technická infrastruktura
 - 6.5. Ostatní veřejná infrastruktura
 - 6.6. Zeleň, ochrana přírody a krajiny
7. Požadavky na způsob a rozsah zpracování územní studie
8. Podklady
 - 8.1. Podklady předávané MMB
 - 8.2. Podklady dostupné na internetu:
 - 8.3. Podklady poskytnuté od MČ Brno - sever

Přílohy:

- Vymezení řešeného území na podkladu výkresu č. 2 Hlavní výkres - Plán využití území
- Změna ÚPmB B26/11-I

1. Důvody pro pořízení územní studie

Pořízení územní studie vyplynulo z potřeby zajištění územně plánovacího podkladu (ÚPP) pro pořizovanou změnu Územního plánu města Brna (ÚPmB) v předmětném území. Jedná se změnu lokálního charakteru ze zrušené změny Územního plánu města Brna "Aktualizace ÚPmB" ve 43. souboru změn ÚPmB vedenou pod označením B26/11-I, jejíž obsah je uveden v kap. Požadavky na řešení 6.2.

2. Cíle územní studie

Cílem územní studie je získat podklad pro pořízení výše uvedené změny ÚPmB, který bude následně po vydání předmětné změny sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území tam, kde bude v souladu s ÚPmB.

3. Účel územní studie

Účelem územní studie je prověřit optimální využití pozemků v rozsahu řešeného území. V rozsahu řešeného území pro využití pozemků stanovit podrobnější regulační podmínky pro zástavbu.

4. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Řešené území se nachází v severovýchodní části zastavěného území města v městské části Brno-sever na katastrálním území Husovic, které je již částečně zastavěné podél ulic Soběšická, Cacovická, Míčkova, Provazníková a Tomkovým náměstím. Vnitřní nezastavěná část, ve svažitém terénu, je tvořena zahradami, které navazují na obytnou zástavbu (převážující - řadové rodinné domy). Podél západní strany řešeného území v příkrém svahu na pozemcích statutárního města Brna je vzrostlá zeleň s vyhlídkovým místem, z kterého lze pozorovat vedutu města a přilehlou městskou krajinu.

V severní části řešeného území při ulici Soběšická se nachází dočasně uklidněný frontální sesuv, kde by mohlo při nevhodném stavebním zásahu dojít k dalšímu oživení a rozšíření svahového pohybu a k poruchám na objektech (území s velmi složitými základovými poměry).

Jedná se o území se složitými územně technickými a majetkovými vztahy s celkovou rozlohou řešeného území 8,4 ha.

5. Vztah řešeného území k existující ÚPD a ÚPP

Vztah k Územnímu plánu města Brna – ÚPmB (územně plánovací dokumentace -ÚPD)

Dle platného ÚPmB řešené území zahrnuje stabilizované i návrhové plochy stavební i nestavební. Největší rozsah zaujímá stabilizovaná plocha čistého bydlení BC tvořená zástavbou podél ulic: Soběšická, Míčkova. Podél ulice Cacovické, Tomkovým náměstím a ulicí Provazníkovou je navržena návrhová smíšená plocha obchodu a služeb, která umožňuje postupnou přestavbu stávající obytné zástavby. Uvnitř řešeného území se nachází plocha zemědělského půdního fondu na místě stávajících zahrádek, na kterou podél západní strany navazuje stabilizovaná plocha parků. Součástí řešeného území jsou ul. Míčkova, Soběšická, Cacovická a část Tomkova náměstí vymezené jako plochy komunikací a prostranství místního významu.

Vztah k existujícím územně plánovacím podkladům - ÚPP

Část řešeného území je součástí zpracované Urbanistické studie lokality mezi ul. Míčkovou, Provazníkovou a Soběšickou (2005), která navrhla dopravní napojení území z ul. Soběšické a z ul. Cacovické. Oba dopravní koridory předpokládají vyřešení majetkoprávních vztahů, protože jsou vedeny přes pozemky soukromých vlastníků. Tento ÚPP nemá právní status ve smyslu § 25 stavebního zákona (není evidovaný v územně plánovací činnosti) a není součástí sledovaných záměrů na provedení změn v území v rámci ÚAP 2016.

Dle Územně analytických podkladů města Brna (ÚAP), aktualizovaných v roce 2016 vyplývají následující informace a údaje o území:

Dle výkresu č. 2 - **Výkres hodnot území** se řešené území nachází: v oblasti krajinného rázu - Maloměřické údolí Svitavy s pólem urbánního krajinného rázu- Husovický ostroh; na přírodní dominantě Husovického ostrohu s významným pohledovým svahem; součástí řešeného území je: významný vyhlídkový bod na město, plocha nejvýznamnější zeleně dle vyhlášky č.15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně (současně je i limitem využití území), nedochovaná historická stopa původního sídla Husovic (informativní jev)

Dle výkresu č. 3a - **Výkres limitů využití území** - omezení vyplývající z právních předpisů se v řešeném území nachází tyto limity: zájmové území pro bezpečnost státu – ochrana elektronické komunikační sítě zasahující částečně do řešeného území, ochranné pásmo Městské památkové rezervace – v jihozápadní části řešeného území.

Dle výkresu č. 3b - **Výkres specifických podmínek využití území a informací** se v řešeném území nachází tyto informace: území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy (hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době), velmi složité základové poměry v části řešeného území

Dle výkresu č. 4a - **Výkres záměrů na provedení změn v území předaných poskytovateli údajů** je na okraji řešeného území evidován záměr – neschválený územně plánovací podklad RP Husovice – návrh (2000).

Dle výkresu č. 4b - **Výkres záměrů na provedení změn v území vyplývajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů** jsou evidovány záměry z ÚPmB: návrhové plochy stavební a nestavební včetně návrhu uspořádání dopravy- návrh rychlostní silnice (I/42 - „Velký městský okruh“- VMO).

Dle výkresu č.5 - **Problémový výkres** k Rozboru udržitelného rozvoje území je v řešeném území evidován dopravní problém – absence části komunikací tvořící ochranný systém města (VMO)

Požadavky vyplývající z ÚAP 2016 jsou zahrnuty v následující kap. 6. v podkapitole 6.1. Urbanistická koncepce řešení.

6. Požadavky na řešení

6.1. Urbanistická koncepce řešení

Níže uvedené požadavky zahrnují požadavky, které budou prověřeny a zpracovány do předmětné studie tak, aby byla podkladem pro pořízení změny ÚPmB B26/11- I. Zpracujte ji v takové podrobnosti, aby mohla po vydání předmětné změny sloužit pro rozhodování v území za účelem koordinace uspořádání území.

- Do problémového výkresu, který bude zahrnovat vyhodnocení stávajícího stavu, vyznačte zjištěné problémy v území a popište je v textové části (např. významné hlukové zatížení, svažitý terén, velmi složité základové poměry).
- V návrhu řešení prověřte způsob využití plochy zemědělského půdního fondu a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb a současně prověřte možnost vytvoření územních podmínek pro rozvoj obytné zástavby s ohledem na stávající problémy v území.
- Při návrhu řešení vycházejte z možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby navržené prostorové uspořádání území bylo začleněno do stávající struktury zástavby tvořené převážně zástavbou rodinných domů.
- V případě více možností způsobu řešení zpracujte varianty návrhu řešení včetně vyhodnocení, aby bylo možné po prvním výrobním výboru vybrat výslednou variantu řešení pro dokončení ÚS v rozsahu dle tohoto zadání.

- Zajistěte veřejná prostranství pro dopravní napojení a obsluhu stavebních ploch v souladu s požadavky § 22 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění.
- Při návrhu řešení vycházejte ze soupisu údajů z uvedených podkladových výkresů ÚAP města Brna 2016 (viz: kap. 5. Vztah k existující ÚPP)
 - respektujte limity využití území - omezení vyplývající z právních předpisů
 - zohledněte ochranné režimy využití území a informace o specifických vlastnostech území – omezení vyplývající z rezortních požadavků orgánů státní správy
 - zohledněte požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území:
 - krajinná dominanta Husovického ostrohu, pólem urbánního krajinného rázu, významný pohledový svah, významný vyhlídkový bod na město – využití místa jako kontrolního bodu pro průkaz vhodnosti či nevhodnosti stavebních zásahů do pohledově exponovaného místa v oblasti vyplývajících z hodnot krajinného rázu (ochrana pohledově exponovaného svahu, ochrana hodnotného urbánního krajinného pólu)
 - zohledněte evidované problémy určených k řešení v ÚPD a dalších evidovaných problémů v území (chybějící VMO)
- Při návrhu řešení zohledněte složité inženýrsko-geologické poměry a uveďte za jakých podmínek zde bude možné realizovat případnou zástavbu. Vycházejte ze závěrů Posudku a z mapy míst ohrožených svahovou nestabilitou na území města Brna – (MS ARCADIS Geotechnika, a.s., 2012), které jsou součástí zpracovaného Generelu geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO, s.r.o., aktualizace 2016).
- Prostorové uspořádání zástavby navrhnete s ohledem na významný pohledový svah, který je v lokalitě husovického ostrohu definován v ÚAP 2016.
- Stanovte požadavky na stavební vymezení pozemků v ploše, stanovte index zastavění pozemků v ploše, navrhnete způsob zástavby a její podlažnost včetně dalších prvků prostorové regulace (např. stavební čáry, stavební hranice...). Při návrhu prostorových regulativů zohledněte návaznost na okolní obytnou zástavbu převážně nízkopodlažních rodinných domů.
- Při návrhu řešení zohledněte vlastnictví pozemků, zpracujte výkres vlastníků pozemků ve formátu A3 (příloha textové části).
- V případě potřeby stanovte etapizaci zástavby a podmiňující investice technické a dopravní infrastruktury pro navrhované řešení.
- Zpracujte požadavek městské části na návrh protihlukové stěny podél VMO v jihozápadní části řešeného území po portál tunelu dle podmínky z platného ÚR na stavbu VMO Tomkovo náměstí (podmínka č.12 z platného územního rozhodnutí na stavbu VMO Tomkovo náměstí – viz podklad kap. 8.3.).
- Při návrhu řešení zohledněte imisní situaci v území, zohledněte relevantní opatření ke zlepšení kvality ovzduší (Generel ovzduší SmB).
- Ve výkrese změn ÚPmB navrhnete hodnoty IPP pro jednotlivé plochy, pro něž se IPP obvykle stanovuje.
- Pro navržené řešení doplňte bilanci (tabulková část).

6. 2. **Zadání změny ÚPmB**

Požadavek na prověření pořizované změny B 26/11-I, 43. souboru změn ÚPmB dle schváleného zadání:

Návrhem změny, spočívající v prověření změny využití plochy zemědělského půdního fondu a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb, proveďte možnost vytvoření územních podmínek pro situování obytné zástavby.

Grafické vymezení uvedené změny ÚPmB je součástí přílohy zadání.

6.3. **Dopravní infrastruktura**

Dopravní obsluhu v řešeném území navrhnete dle níže uvedených požadavků.

- Vyhodnoťte a při návrhu řešení zohledněte stávající vlivy dopravních staveb i připravovaných záměrů v území (např. Velký městský okruh, vedení tramvajové dráhy) a navrhnete odpovídající uspořádání funkčních ploch, které povede k eliminaci těchto negativních účinků.
- 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. Prověřte možnost umístění dvou plnohodnotných vstupů do území v návaznosti na stávající systém průjezdných nezaslepených ulic. Prověřte možnost návrhu nové ulice uvnitř řešeného území s napojením do ulice Soběšické v odpovídajících parametrech.
- Vyhodnoťte dostupnost obsluhy území MHD, která vychází ze stávajícího systému MHD, případně navrhnete její dílčí úpravy.
- Umisťované aktivity v řešeném území propojte systémem pěších tras v parametrech umožňující bezbariérové užívání podél navržených komunikací s vazbou na zastávky MHD.
- Seznamte se závěry z Urbanistické studie lokality mezi ul. Míčkovou, Provazníkovou a Soběšickou (2005) a prověřte navržené pěší propojení na ul. Cacovickou především z důvodu přístupu k MHD.
- Navrhnete pěší prostupnost územím (především prostup z plochy bydlení západním směrem do ploch zeleně - park na Husovickém kopci, propojení do ulic Míčkova a Kohoutova).
- Vymezte plochy veřejných prostranství odpovídající navrženému funkčnímu využití.

6.4. Technická infrastruktura

V textové zprávě u všech druhů technické infrastruktury uveďte jejich ochranné pásmo.

Kanalizace

- Odkanalizování řešte oddílným způsobem, pro návrhové plochy (vč. komunikací) platí regulativ - odtok dešťových vod max. 10 l/s/ha, hospodaření s dešťovými vodami přednostně řešit 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 komunikace). Vzhledem ke konfiguraci terénu zvažte zařazení dalších ochranných prvků proti zaplavení stávající zástavby při extrémních srážkách. Navrhnete reálné trasy kanalizace pro napojení na stávající veřejné stoky.

Zásobování vodou

- Navrhnete způsob napojení na systém vodovodní sítě města Brna, proved'te návrh tras vodovodů v řešeném území, posuďte tlakové poměry a a proved'te bilanci předpokládané potřeby vody.

Zásobování plynem

- Zakreslete stávající plynovody, stanovte bilance potřeb tepla a plynu pro návrhové plochy a proved'te návrh tras plynovodů včetně případných regulačních stanic.

Zásobování elektrickou energií, spoje

- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanice, proved'te návrh rozšíření distribuční sítě a v případě potřeby navrhnete umístění trafostanic. Stanovte výkonové bilance elektrické energie.
- Zakreslete stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací a trasy radioreléových spojů nad řešeným územím. Proved'te základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojný body na sítě elektronických komunikací.

6.5. Ostatní veřejná infrastruktura

- Na základě nových bilancí stanovte požadavky na zajištění základní veřejné vybavenosti (zejména pro MŠ, ZŠ, zařízení sociální péče, atd.) a vyhodnoťte je s ohledem na stávající stav veřejné vybavenosti v docházkových vzdálenostech.

6.6. Zeleň, ochrana přírody a krajiny

- Vytvořte dostatek kvalitních veřejných prostranství v souladu s jejich vymezováním dle vyhlášky č. 501/2006, zejména § 4, 7 a 22.
- Všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybaveny dostatečným množstvím vzrostlé zeleně s ohledem na pohledovou exponovanost této lokality; rozsah zeleně bude určen v následných stupních územně plánovací nebo projektové dokumentace.
- Respektujte plochu zeleně č. 111 – Husovický kopec - ze Seznamu nejvýznamnějších ploch zeleně ve městě Brně dle vyhlášky č. 15/2007 o ochraně zeleně ve městě Brně, jejichž plošný rozsah nesmí být zmenšen.
- Navrhněte kultivaci místa – významného vyhlídkového bodu č.4 Husovický kopec (viz výkres hodnot ÚAP č.2) v návaznosti na pěší trasu přes plochu městské zeleně, v které proveďte možnost umístění dětského hřiště.
- „Při návrhu respektujte a zohledněte skutečnost, že část pozemků, které jsou součástí řešeného území, je dotčena projektem „Revitalizace zeleně na Husovickém kopci – 2. část“, který bude realizován v termínu 2017-2018 za podpory Operačního programu životního prostředí. Udržitelnost projektu je stanovena po dobu 10 let od dokončení realizace. Cílem druhé etapy revitalizačního projektu, která navazuje na 1. část realizovanou v letech 2002 – 2005, bude zlepšení ekosystémové funkce zeleně a zvýšení biodiverzity v lokalitě.
- Proveďte možnost změny plochy ostatní městské zeleně při ústí do ulice Soběšické na Tomkově náměstí jako veřejné pobytové prostranství a to s ohledem na návrh zastávky MHD a prostupnost pro pěší a cyklisty od parku z ul. Kohoutové, přes Tomkovo náměstí a Kaloudovu k řece Svitavě (ve smyslu vyjádření k dokumentaci pro SR na stavbu VMO Tomkovo náměstí, viz podklady kap. 8.3.).

7. Požadavky na způsob a rozsah zpracování ÚS

- Zakázku označte číslem smlouvy u rozpisky na deskách, výkresech a na titulní stránce textové části.
- Územní studie zpracujte v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění tak, aby byla podkladem pro rozhodování v území.
- Dodržujte „Metodiku pro zpracování podrobnější ÚPD“ vč. vzorového příkladu ÚS aktualizovanou v 04/2015.
- Zpracujte srozumitelné a podrobné odůvodnění navrhovaného řešení, tj. všech funkčních a systémových složek, a to i ve vazbě na údaje o území vyplývající z ÚAP i na zjištěné údaje na základě bilančního vyhodnocení.
- Zformulujte srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle zadání).
- V průběhu zpracování předložte na výrobních výběrech i varianty možného řešení.
- Textovou část díla zpracujte ve formátu Microsoft Word a tabulkovou část ve formátu Microsoft Excel.
- Grafickou část díla zpracujte ve formátu DGN programu Microstation verze V8.
- Ve formátu DGN musí být zpracovány všechny soubory potřebné pro seskládání všech výkresů, popis těchto souborů, včetně obsahu jednotlivých vrstev, musí být v samostatném souboru XLS.
- Součástí díla budou i aktivní prázdné soubory DGN s připojenými referencemi pro vytvoření všech výkresů. Samostatně bude vytvořen soubor obsahující hranici řešeného území a pojmenován RU_XXXXXXX.DGN, kde místo písmen XXXXXXX bude číslo smlouvy objednatele. Hranice řešeného území bude tvořena jako komplex shape respektující parcelní kresbu.

- Ke všem předávaným výkresům musí být zhotoveny plotrovací soubory PLT ve formátu HPGL/2 a dále soubory ve formátu PDF.
- Na CD/DVD nosičích (2ks) musí být veškeré soubory ve formátu DGN, XLS, DOC, PLT a PDF.

Rozsah zpracování

a) Textová část včetně tabulkové části (bilance ploch)

b) Grafická část

	měřítko
- Širší vztahy	1 : 5000
- Problémový výkres	1 : 2000
- Hlavní výkres – funkční a prostorové využití	1 : 2000
- Doprava	1 : 2000
- Technické sítě	
- vodní hospodářství	1 : 2000
- energetika, spoje	1 : 2000
- Výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 2000

Požadovaný počet paré

Územní studie bude odevzdána ve **4** vyhotoveních v tištěné formě a **2 x** digitálně na CD nosiči.

Další požadavky na zpracování územní studie

V průběhu zpracování požadujeme svolání minimálně tří výrobních výborů, ze kterých budou zpracovatelem provedeny záznamy, a na kterých bude prezentován rozpracovaný grafický návrh všech výkresů. V případě variantních návrhů řešení bude výsledná varianta vybrána na prvním výrobním výboru a ta bude následně vyhotovena dle rozsahu zpracování.

Případné další požadavky na zpracování územní studie mohou vyplynout z výrobních výborů.

Účast zástupců ÚMČ Brno – sever a zástupců vybraných magistrátních odborů na výrobních výborech bude zajišťována dle uvážení pořizovatele.

8. Podklady

8.1. Podklady předávané MMB

- Územní plán města Brna (výřez)
- Digitální mapa města Brna
- Výškopis
- Územně analytické podklady města Brna 2016 (výřez)
- Ortofotomapa města Brna (výřez)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO, s.r.o., aktualizace 2016 – zahrnuje Posudek a mapu míst ohrožených svahovou nestabilitou na území města Brna - sever)
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje (výřez)
- Aktuální data od správců inženýrských sítí předaných v rámci ÚAP (výřez)
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2005)
- Vymezení plochy č. 111 – Husovický kopec dle vyhlášky smB č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD Studio, 2010)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel odvodnění města Brna (Pöyry, DHI, BVK 2009), čís. příl. D.2.V.I.3 – 04.11
- Generel odkanalizování povodí kmenové stoky D (Aquatix, DHI, BVK, 01/2017)

- Generel odvodnění města Brna (Pöyry, DHI, BVK 2009) – B. Část vodovody, příl. B.2.V.1-1 – Technická zpráva, vyhodnocení výhledového stavu, B.2.V.1-2 – Matematické modely a hydraulické výpočty, výkresy č. B.2.V.2 – 2/II, B.2.V.2 – 3/II
- RP Husovice – návrh (2000)
- Urbanistická studie lokality mezi ul. Míčkovou, Provazníkovou a Soběšickou (Ing. arch. Burian, 2005)
- Pořizovaná změna B26/11-I, 43. soubor změn ÚPmB
- Projekt „Revitalizace zeleně na Husovickém kopci – 2.část“ (OIEF)
- Metodika OÚPR MMB pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace (ERA, 04/2015)
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015

8.2. Podklady dostupné na internetu:

- Strategická hluková mapa aglomerace Brno 2012 <http://www.mzcr.cz/hlukovemapy/>, <https://eregpublicsecure.ksrzis.cz/Registr/shm/>

8.3. Podklady poskytnuté od MČ Brno – sever

- ÚR Tomkovo náměstí včetně podmínky – část Územního rozhodnutí č.316
- Koordinační situace Souhrnné řešení stavby VMO - Tomkovo nám

Brno, červen 2017

Zpracoval: Ing. arch. M. Drkošová a kolektiv pracovníků, OÚPR

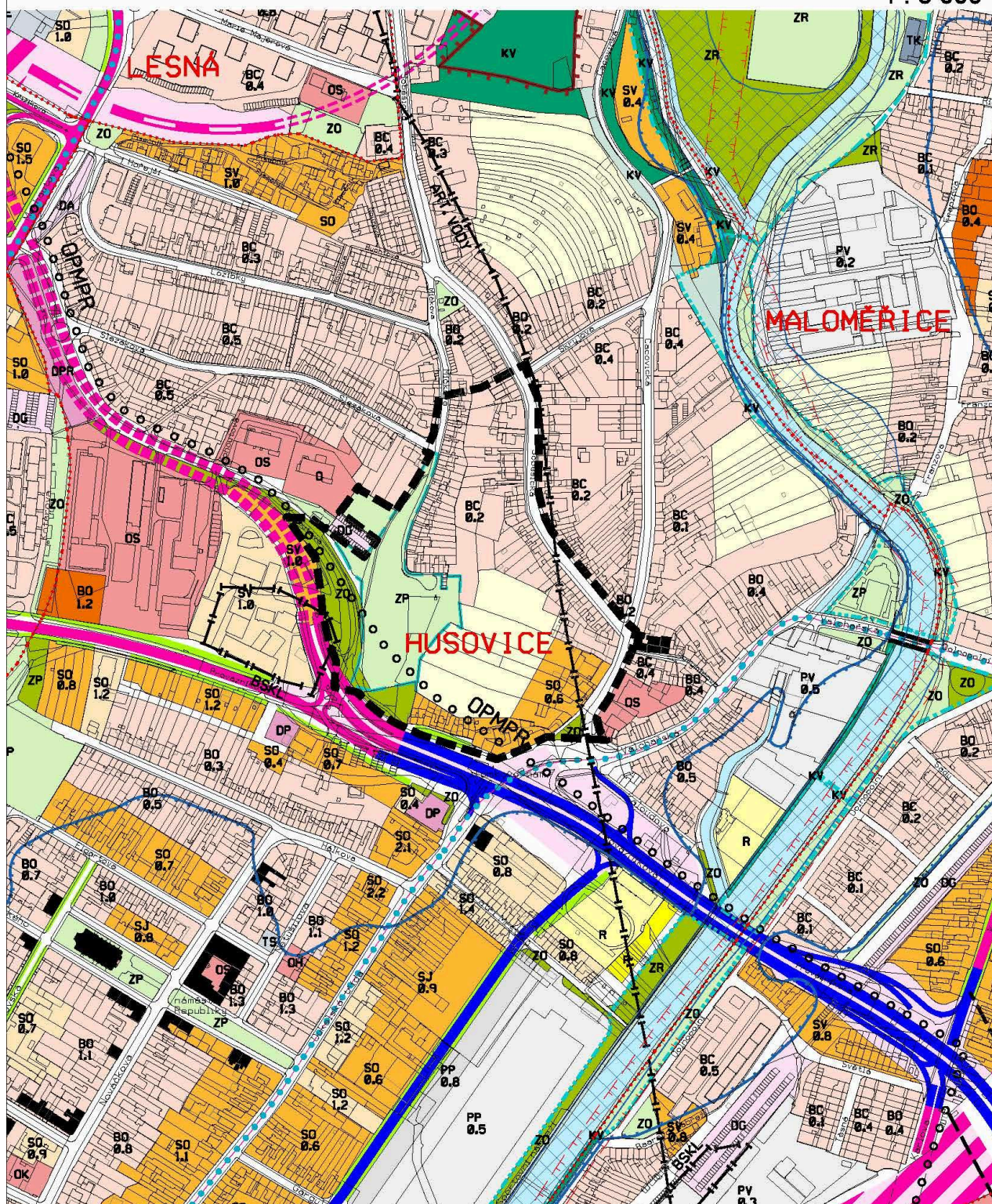
ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

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



vymezení řešeného území ÚS Husovice, Soběšická

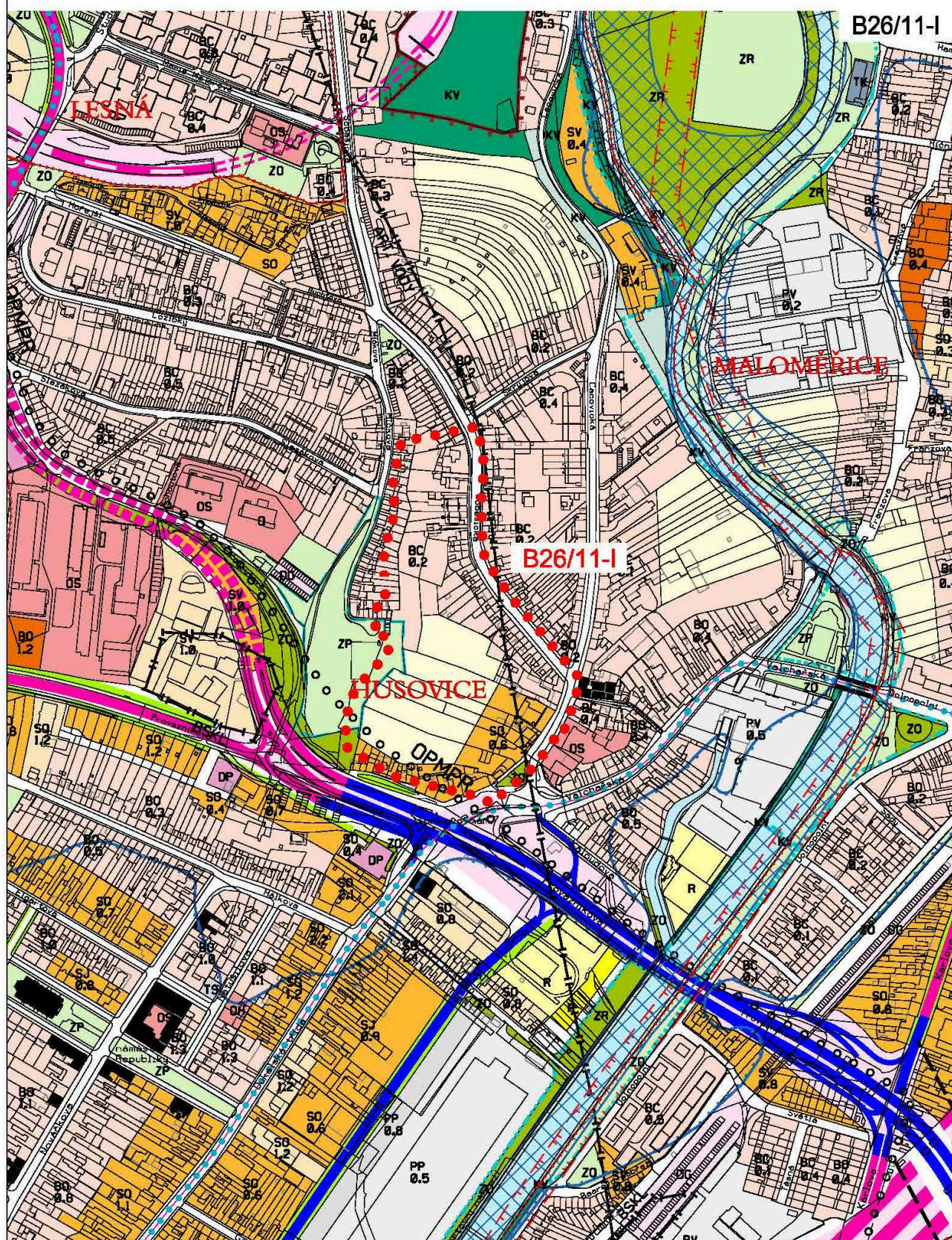
1 : 5 000



••••• orientační vymezení řešeného území

43. soubor a změny z 2011, 2012
ZADÁNÍ

B26/11-I



Územní plán města Brna platný k 1. 7. 2016
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)