

**Územní studie**  
**Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec**

**Zadání**  
(únor 2018)

**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 platné ÚPD a ÚPP
  - 5.1 Vztah k existující ÚPD
  - 5.2 Vztah k existující ÚPP
6. Požadavky na řešení
7. Požadavky na zpracování územní studie
8. Podklady pro řešení

**Příloha:**

Vymezení řešeného území – výřez z ÚPmB, výkresu Plánu využití území

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

Oblast Žlutého kopce je exponovanou, dosud málo využívanou oblastí v blízkosti centra města s jedinečným výhledem na Špilberk a Petrov. V Územním plánu města Brna (ÚPmB) z roku 1994 je lokalita Žlutý kopec rezervována zejména pro doplnění bydlení a nových ploch veřejné zeleně.

Pro upřesnění koncepce využití Žlutého kopce, byl v roce 2000 pořízen městskou částí Brno – střed územně plánovací podklad (ÚPP) s názvem „Regulační plán (RP) Žlutý kopec Brno“.

Vzhledem k tomu, že se od doby zpracování ÚPP změnila požadavky na využití území a je požádáno o změny ÚPmB, je potřeba pořídit územní studii (ÚS).

Vzhledem ke složitosti území je nejdříve nutné prověřit a vyhodnotit aktuální stav v území a vyhodnotit možnost využití stávajících a nových vstupů pro dopravní infrastrukturu.

Zjištěné výsledky a závěry této ÚS budou podkladem pro následné rozhodnutí o dalším postupu a prověření možností funkčního a prostorového uspořádání území v navazující územní studii.

### **2) Cíle územní studie**

Cílem ÚS je vyhodnotit aktuální stav v území, možnosti vstupů dopravní infrastruktury do území, které by sloužily především dopravnímu napojení a prověřit reálnou prostupnost územím. Zjištěné závěry budou podkladem pro zpracování navazující územní studie, která bude prověřovat možnosti funkčního a prostorového uspořádání území.

### **3) Účel územní studie**

ÚS bude využita jako podrobnější podklad pro zadání navazující územní studie „Žlutý kopec“, která bude sloužit jako podklad pro změny ÚPmB (B2/12-I/6, B1/11-II, B3/15-I) nebo pro nový územní plán.

Dále může ÚS sloužit k dalším účelům v rámci záměrů nebo projektů města Brna, např. jako podklad pro urbanisticko-architektonickou soutěž připravovanou MČ Brno-střed.

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

Řešené území Žlutého kopce se nachází na území městské části Brno-střed v k.ú. Staré Brno. V ÚPmB z roku 1994 je lokalita Žlutý kopec rezervována zejména pro doplnění bydlení a nových ploch veřejné zeleně. Na východní straně je vymezena ulicí Úvoz, na jižní straně ulicemi Pivovarskou (kolem areálu kláštera a pivovaru Starobrna) a ulicí Hlinky. Na straně západní ulicemi Vinařskou a Neumannovou. Na straně severní ulicemi Lipovou, Vaňkovým náměstím a ulicí Tvrdého.

Jedná se o svažité území. Mimo stabilizované areály (Masarykův onkologický ústav, Bakešova nemocnice, vodojemy ve správě BVK a.s., pivovar Starobrna a doškolovací zařízení zdravotnických oborů) a stabilizované plochy bydlení s původní zástavbou podél ulice Hlinky a Úvoz a doplňkovými službami je území tvořeno z velké části zahrádkářskou kolonií. Při ulici Úvoz jsou plochy bývalé cihelny z části využívány pro autobazar, na části jsou stavby provizorních garáží, dále je zde několik zahrádek a na ně navazují veřejně přístupné plochy se vzrostlou zelení (svah pod ul. Tomešova) s loukou za klášterní zdí při ul. Pivovarská). Cenné jsou skalní výstupy Helgolandu, který zasahuje i do areálu Masarykova onkologického ústavu. V polovině svahu je podzemní objekt „Kréta“, původně pivovarská vodárna. Současné využití území neodpovídá jeho atraktivní poloze mezi centrem starého Brna (Mendlovo náměstí) a obytnou Masarykovou čtvrtí. Území stávajících zahrádek uprostřed řešeného území je veřejnosti přístupné omezeně. Pěší propojení Mendlova náměstí s Masarykovou čtvrtí vede od ulice Pivovarské směrem k ulici Tomešova). Další stávající pěší propojení funguje mezi ul. Pivovarskou a Sladovou (park pod Špilberkem při ul. Pellikově).

Rozloha řešeného území je cca 56 ha (viz příloha zadání – výřez z ÚPmB, výkresu – Plán využití území M 1: 5000).

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

### **5.1 Vztah k existující ÚPD**

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

Dle platného ÚPmB je vymezené území tvořeno stabilizovanými smíšenými plochami centrálního charakteru (SJ), stabilizovanými plochami pro výrobu (PV) a technickou vybavenost - vodovod (TV), stabilizovanými a návrhovými plochami pro občanskou vybavenost - zdravotnictví (OZ) a školství (OS), plochami pro čisté bydlení (BC) a všeobecné bydlení (BO), návrhovými plochami pro ostatní městskou zeleň (ZO) a plochu parku (ZP) a plochami pro dopravu - komunikace a prostranství místního významu.

Ve výkresu U.5 - Urbánní a krajinná osnova je v řešeném území vymezen zelený horizont.

### **5.2 Vztah k existující ÚPP**

#### **Územně plánovací podklad „Regulační plán (RP) Žlutý kopec Brno“.**

Předmětné území bylo v roce 2000 podrobněji prověřeno územně plánovacím podkladem pořízeným městskou částí Brno – střed s názvem „Regulační plán Žlutý kopec Brno“.

ÚPP zpřesnil oproti ÚPmB vymezení návrhových ploch, doplnil je o komunikační propojení a stanovil podrobnější prostorové regulativy. ÚPP řešil území (vymezené ulicí Hlinky na jihu a ulicí Lipovou a Tvrdeho na severu) veřejnou parkovou úpravou s lanovou dráhou z ulice Hlinky na Vaňkovo náměstí. Dále vymežil návrhové plochy pro občanskou vybavenost, plochy smíšené a plochy pro bydlení ve stávající zahrádkářské kolonii. Bydlení je navrženo převážně obytnými vilami s nízkou intenzitou zástavby. Mimo tyto návrhové plochy v území stabilizoval významné areály Masarykova onkologického ústavu, Bakešovy nemocnice, technického vybavení (vodojemy ve správě BVK, a.s.), pivovaru Starobrnno a doškolovacího zařízení zdravotnických oborů.

#### **Územně analytické podklady (ÚAP) města Brna**

Z Územně analytických podkladů města Brna, aktualizovaných v roce 2016, vyplývají následující informace a údaje o území:

Dle výkresu č. 2 - Výkres hodnot území - jsou pro předmětné území definovány tyto hodnoty:

- Kulturně historické – historicky a architektonicky cenné /významné/ stavby a soubory.
- Urbanistické – významná veřejná prostranství – Vaňkovo náměstí.
- Prostorové – přírodní dominanty konfigurace terénu, významné vyhlídkové body – Žlutý kopec, významné pohledové plochy, významné pohledové svahy.
- Krajinného rázu – oblasti krajinného rázu – Brněnská niva Svratky, Pisárecké údolí Svratky, pól krajinného rázu – Ostroh Žlutého kopce.

Formální:

- Přírodní – plocha nejvýznamnější zeleně dle vyhlášky města Brna – Tomešova stráň.
- Kulturně historické – objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek, objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek /plochy, soubory/.

Dle výkresu č. 3a - Výkres limitů využití území – omezení vyplývající z právních předpisů - jsou v předmětném území evidovány tyto limity:

- Ochrana přírody a krajiny – registrovaný významný krajinný prvek – Žlutý kopec, plocha nejvýznamnější zeleně dle vyhlášky města Brna - Tomešova stráň.
- Ochrana památek a kulturních hodnot – objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek /plochy a soubory/.
- Ochrana hlavních tras inženýrských sítí – ochranná pásma letišť.
- Ostatní ochrana území – zájmová území pro bezpečnost státu – ochrana elektronické komunikační sítě.
- Celé správní území města je zájmovým územím ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Dle výkresu č. 3b - Výkres specifických podmínek využití území a informací - jsou v předmětném území evidovány tyto informace o území:

- Území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy – hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době.
- Území geologických a ekologických rizik – riziková sesuvná území.

Dle výkresu č. 4a - Výkres záměrů na provedení změn v území (předaných poskytovateli údajů) - jsou v území evidovány tyto záměry:

- Doprava – záměry cykloopatření.
- Územní plánování - záměr – jiné územně plánovací podklady
- ZP3 Žlutý kopec – návrh, záměry vycházející z věcného podkladu RP „Žlutý kopec - návrh“ (zpracovatel Ing. arch. B. Jenčková, rok zprac. 2000)

Dle výkresu č. 4b - Výkres záměrů na provedení změn v území (vyplyvajících z platné ÚPD a dalších zpracovaných dokumentů) – jsou v území evidovány tyto záměry:

- Záměry ÚPmB – plochy stavební – návrh – plochy bydlení, smíšené plochy, plochy pro veřejnou vybavenost, plochy pro dopravu.
- Záměry ÚPmB – plochy nestavební – návrh - plochy městské zeleně.
- Záměry ÚPmB – uspořádání dopravy – sběrné komunikace – tunelový úsek.

Dle výkresu č. 5 - Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území jsou v předmětném území evidovány tyto problémy:

- Dopravní – problematické nerealizované komunikační vazby uvnitř VMO - vedení na východní straně řešeného území.

Součástí předávaných podkladů jsou „Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury, které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o limitech využití území.

## **6) Požadavky na řešení**

V řešeném území vycházejte z koncepce všech celoměstských systémů.

- Vyhodnoťte stávající stav využití území.
- Zpracujte problémový výkres, který bude obsahovat kolizní místa se stávající zástavbou; stávající způsob dopravní obsluhy, hodnoty, limity a režimy využití území a záměry na změny vyplývající z aktuálních ÚAP, vyznačte problémy k řešení a popište v textu.
- Z hlediska individuální dopravy vyznačte stávající možnosti dopravní obsluhy.
- V souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb. vyhodnoťte možnosti stávajících a předpokládaných dalších vstupů do území; možnosti propojení jednotlivých vstupů popište v textové části s ohledem na členitost terénu a uvedením konkrétních podmínek pro zajištění vstupů do území.
- U jednotlivých vstupů stanovte maximální parametry koridorů, které budou důležité pro zpřístupnění území v navazující územní studii, která se bude zabývat funkčním a prostorovým uspořádáním území.
- Z hlediska veřejné hromadné dopravy vyhodnoťte stávající docházkové vzdálenosti a dostupnost obsluhy území MHD, která vychází ze stávajícího systému MHD.
- Z hlediska cyklistické a pěší dopravy vyznačte stávající prostupnost územím, hlavní pěší tahy a cyklistické trasy.
- Z hlediska technické infrastruktury vyznačte stávající trasy (podzemní i nadzemní) a objekty v území a stanovte nápojně body pro odkanalizování, zásobování vodou, plynem, teplem, elektrickou energií a 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.
- 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 budou odevzdány všechny soubory ve formátu DOC, XLS, DGN, PLT a PDF.

#### Rozsah zpracování územní studie

##### a) Textová část bude obsahovat:

- Popis navrženého řešení a jeho konkrétní odůvodnění v členění dle obsahu zadání, a to i s ohledem na zjištěné údaje o území – hodnoty, limity a specifické vlastnosti území.
- Uvedení konkrétních podmínek pro zabezpečení vstupů do území (asanace atd.).
- Jednotlivé vyjádření ke splnění/nesplnění všech bodů zadání v členění dle obsahu zadání.
- Případná grafická schémata doplňující textovou část či odůvodnění.
- Srozumitelný závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie (dle zadání).

##### b) Grafická část

měřítko

- |  |        |
|--|--------|
| - Problémový výkres včetně vyhodnocení stávajícího stavu hodnot, limitů a režimů využití území | 1:2000 |
| - Výkres vlastníků pozemků a staveb  | 1:2000 |
| - ÚP města Brna (výřez platného ÚPmB)  | 1:5000 |
| - Dopravní infrastruktura  | 1:2000 |
| - Technická infrastruktura   | 1:2000 |
| - Charakteristické řezy koridory   |        |

##### c) Dokladová část

- Záznamy z výrobních výborů

#### Požadovaný počet paré:

- Územní studie bude ve finální podobě, tj. poté co OÚPR odsouhlasí její správnost a úplnost odevzdána ve 4 vyhotoveních v tištěné formě a 2x digitálně na datovém 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 jednoho konzultačního jednání (KJ) a minimálně 3 výrobních výborů (VV).

- Před 1.VV proběhne KJ pouze mezi pořizovatelem a zpracovatelem (případně i MČ dle povahy ÚS), na kterém zpracovatel předloží koncept rozpracovaného řešení (vlastnické vztahy, problémový výkres, širší vztahy, návrh řešení – hlavní výkres). Požadované výkresy zašle e-mailem zpracovatel 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 rozpracované řešení (minimálně vlastnické vztahy, problémový výkres, širší vztahy a návrh řešení - hlavní výkres) po zpracování připomínek po KJ prezentovat. Požadované výkresy pro 1. VV zašle e-mailem

- zpracovatel 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 v rozpracovanosti všechny požadované výkresy a v rozpracovanosti i textovou část. Požadované výkresy a textovou část pro 2. VV zašle e- mailem zpracovatel pořizovateli min 2 celé pracovní dny předem.
  - Pořizovatel je zašle MČ a dalším dotčeným subjektům. MČ dotčené subjekty a specialisté OÚPR na VV nebo do 5 pracovních dnů (případně dle dohody na VV) po konání VV sdělí písemně své připomínky.
  - Na 3. VV bude zpracovatel již prezentovat všechny požadované výkresy a textovou část ve stavu před odevzdáním. Požadované výkresy a textovou část pro 3. VV zašle e-mailem zpracovatel 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.
  - Následně po výsledné kontrole a zapracování nově uplatněných připomínek se bude konat závěrečná prezentace hotové ÚS a bude v případě schválení jejího využití vložena do Evidence územně plánovací činnosti (iLAS).
  - S ohledem na požadavky uplatněné v rámci výrobního výboru může pořizovatel požadovat v průběhu pořizování územní studie svolání dalšího konzultačního jednání nebo výrobního výboru.

## **8) Podklady pro řešení**

### **Podklady předávané MMB**

- Územní plán města Brna – výřez lokality
- Digitální mapa města Brna (DMMB)
- Výškopis
- Ortofotomapa města Brna
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- Digitální technická mapa města (DTmB) - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTmB obsahuje
- ÚAP SMB 2016
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP (výřez)
- ÚPP Regulační plán Žlutý kopec Brno (Ing. Barbora Jenčková, architektonická kancelář, 2000)
- Generel odvodnění města Brna – Generel kmenové stoky B (Pöyry, a.s.,DHI, BVK, 2009), č.v. D-5-V-I-3\_04-07
- GomB – mezistav – 015 Kmenová stoka B – Mendlovo náměstí (06/2014)
- GomB - B. Část vodovody, č.v. B-II-V-2-6-I-30,
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2005)
- Vymezení plochy č. 30 Tomešova stráž dle vyhl. SMB č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně

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

- změna B2/12-I/6, B1/11-II, B3/15-I  
[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OUPR/Pro\\_jednavane\\_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/Pro_jednavane_zmeny/43_soubor_2015_0/ZADANI_SCHVALENE/3_0_ZADANI_schvalene_43_soubor_2011_2012.pdf)
- Program ke zlepšení kvality ovzduší SMB 2012 (Bucek s.r.o., 3-5/2012)  
<http://www.brno.cz/sprava-mesta/dokumenty-mesta/koncepcni-dokumenty/generel-ovzdusi/>
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 11/2013)

[http://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OZP/rozptylova\\_studie\\_Brno\\_2016/index.html](http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OZP/rozptylova_studie_Brno_2016/index.html)

- Strategická hluková mapa aglomerace Brno 2007 (Akustika Praha s.r.o.)  
[www.mzcr.cz](http://www.mzcr.cz).

**Příloha:**

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

Zpracoval: [REDACTED] kolektiv pracovníků OÚPR MMB  
V Brně, 09.02.2018

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

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

----- vymezení řešeného území ÚS Brno - Žlutý kopec

