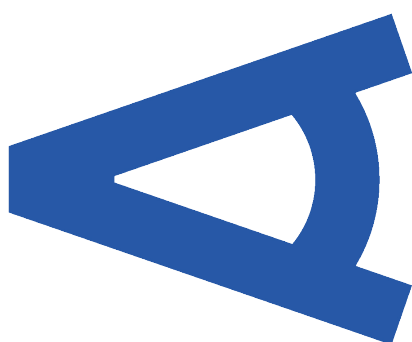


Náš projekt? Brno!

Lidé, územní plán, veřejný prostor.



**Kancelář
architekta
města Brna**

Mezinárodní urbanistická jednofázová otevřená ideová soutěž

„Špitálka“

P01 - ZADÁNÍ

Organizátor soutěže a zpracovatel soutěžních podmínek

Kancelář architekta města Brna, p. o.

ve spolupráci

s **Oddělením dat, analýz a evaluací MmB**

Zadavatel

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 1

602 00 Brno





OBSAH

PŘEDMĚT SOUTĚŽE	5
PODKLADY	5
ZÁKLADNÍ TERMÍNY	5
CENY A ODMĚNY	5
SOUTĚŽNÍ POROTA - NEZÁVISLÍ	6
SOUTĚŽNÍ POROTA – ZÁVISLÍ	8
PŘIZVANÍ ODBORNÍCI	10
PŘEZKUŠOVATEL SOUTĚŽNÍCH NÁVRHŮ	11
SEKRETÁŘ SOUTĚŽE	11
LOKALITA	13
CHARAKTERISTIKA LOKALITY	14
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	15
POZEMKY	15
HISTORIE ÚZEMÍ	16
HISTORIE AREÁLU TEPLÁREN	17
DOPRAVA	20
VYBAVENOST	20
GEOLOGIE A HYDROGEOLOGIE	21
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	21
ROZVOJOVÉ LOKALITY	22
ZADÁNÍ	23
ZADÁNÍ	24
POŽADAVKY NA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	25
POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ZELENÉ INFRASTRUKTURY	26
POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	26
PROKÁZÁNÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYHLAŠOVATELE	26

A



PŘEDMĚT SOUTĚŽE

Předmětem soutěže je urbanistický ideový návrh lokality Špitálka v Brně-Zábrdovicích. Návrh v rozsahu urbanistické studie, která stanoví rozsah, formu a funkční využití daného území vč. návazností na okolní lokality, bude zpracován na celé řešené území dle zadání soutěže (viz podklad P01). Návrh bude splňovat požadavky na současný městský prostor zahrnující funkci bydlení a doplněný o další funkce a plochy potřebné v kontextu lokality.

Projekt Špitálka je součástí rozsáhlého evropského projektu „Rotterdam, Umeå and Glasgow: Generating Exemplar Districts In Sustainable Energy Deployment“ (RUGGEDISED) , který má demonstrovat využití technologií pro rozvoj městských čtvrtí. Sdružuje 3 hlavní pilotní města, ke kterým se přidávají města Brno, Gdaňsk a Parma, do kterých budou řešení implementována za účelem rozšíření modelu inteligentního města v Evropě.

Cílem soutěže je získat kvalitní urbanistický návrh a najít takové řešení, které bude sloužit pro další kroky vedoucí ke změně Územního plánu města Brna a regulačního plánu lokality. Řešení má mít jednotící koncepci, dlouhodobou udržitelnost, které přirozeně a funkčně zapojí celé území do struktury města. Zadavatel chce získat takové řešení, které nalezne nové funkce pro části města určené k revitalizaci, zlepší život občanů a sníží dopad činností na životní prostředí.

PODKLADY

Budou poskytnuty na základě žádosti dle vzoru P01a zaslané na adresu vytiskova.katerina@kambrno.cz. Pro bezpečné odevzdání návrhu se všemi náležitostmi slouží podklad P19.

ZÁKLADNÍ TERMÍNY

30. 10. 2018

vyhlášení soutěže

30. 11. 2018

podání dotazů

21. 1. 2019 v 15:00 hodin

odevzdání návrhů

31. 1. - 1. 2. 2019

hodnotící zasedání poroty

CENY A ODMĚNY

1. cena **500.000,- Kč**

2. cena **400.000,- Kč**

3. cena **300.000,- Kč**

odměny **celkem 100.000,- Kč**

SOUTĚŽNÍ POROTA - NEZÁVISLÍ

**Univ. Prof. DI Sibylla Zech**

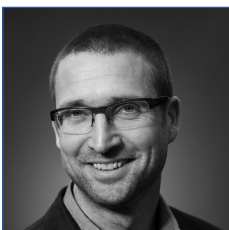
Je profesorkou oboru Regionálního plánování a rozvoje na TU Vídeň a vedoucí a zakladatelka poradenství pro územní plánování stadtländ (Vídeň a Bregenz, Rakousko). Její profesní činnost se zaměřuje na plánování a rozvoj měst a regionů, návrh a zmírnění procesů plánování pro ekologicky, sociálně-kulturně udržitelné územní plánování, zejména přístup smart city. Prostřednictvím svých projektů a publikací se věnuje různým městským a venkovským regionům v Rakousku a dalších zemích.

**Ir. Barbara van den Broek**

Narodila se v Enschede v Holandsku. Vystudovala urbanismus na Universitě v Delftu. Následně čtyři roky pracovala v kanceláři Kuiper Compagnons jako urbanistka na úkolech v různých městech po celé zemi. V roce 2011 začala pracovat pro město Rotterdam. Pracovala na několika projektech v jižní části města, dnes se zabývá centrem Rotterdamu.

**Ing. arch. Petr Hlaváček**

Vystudoval Fakultu architektury ČVUT, kde od roku 1990 působí jako pedagog. V roce 1991 s architektkou Hanou Seho-Münzovou založil architektonickou kancelář R. U. A. V roce 1993 působil jako hostující profesor na University of Michigan College of Architecture. V roce 2010 se stal proděkanem pro rozvoj Fakulty architektury ČVUT a založil atelier Headhand Architekti. V letech 2015 - 2016 byl ředitelem Institutu plánování a rozvoje Prahy, kde je v současnosti předsedou Gremiální rady.

**Ing. arch. Pavel Hnilička**

Absolvent FA ČVUT a postgraduálního studia na ETH Zürich ve Švýcarsku. Od roku 2003 vede vlastní atelier Pavel Hnilička Architekti a spolupracuje s atelierem Baumschlager Eberle. V letech 2006-2009 spolupracoval s Ondřejem Císlerem. V letech 2007-2010 vyučoval na FA ČVUT na ústavu urbanismu. V letech 2012-2014 vedl přípravu nových pražských stavebních předpisů na IPR Praha. V letech 2014 - 2018 byl prvním místopředsedou ČKA a předsedou pracovní skupiny pro legislativu. Je autorem knihy Sídlní kaše – Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů.

**doc. Ing. arch. Jakub Kynčl NÁHRADNÍK**

Brněnský rodák, architekt a urbanista, absolvent FA VUT v Brně. V roce 2001 založil spolu s Jiřím Kneslem kancelář knesl kynčl architekti. Vedle řady architektonických realizací a územních plánů má za sebou dlouhodobé působení na Fakultě architektury VUT v Brně a rovněž publikační činnost.

**Dipl. prof. Ernst Rainer NÁHRADNÍK**

Absolvent Architektury na TU v Grazu, kde nyní pracuje jako Výzkumný asistent na Institutu pro urbanismus a také vede výzkum na URBA Graz. Jeho práce se soustřeďuje zejména na smart cities, udržitelný urbánní rozvoj, urbánní technologie, financování urbánního rozvoje a dohlíží také na rozvojové projekty financované z EU. Podílel se na několika projektech v Grazu, publikoval několi odborných článků a studií, mimo jiné také článek Rozvojové možnosti územního plánování v průmyslovém regionu Zlín-Otřikovice (Urbanismus a Územní Rozvoj, č. 3, 1999).

SOUTĚŽNÍ POROTA – ZÁVISLÍ



Ing. Petr Vokřál

Současný místopředseda hnutí ANO 2011, od listopadu 2014 úřadující primátor města Brna. Vystudoval Fakultu stavební VUT v Brně a do roku 1991 pracoval ve Výzkumném ústavu inženýrských staveb. Jeho politické kariéře předcházela manažerská práce, ve které si vyzkoušel různé vedoucí pozice od generálního ředitele pro ČR, evropský region až po předsedu představenstva nadnárodního holdingu. Člen představenstva BVV.



Ing. Jaroslav Kacer

Náměstek primátora města Brna pro oblast Smart City, strategii města, informatiku a elektronizaci radnice. Vystudoval fakultu strojního inženýrství VUT v Brně. Ve své profesní praxi prošel řadou manažerských funkcí v komerčním i státním sektoru. Mj. založil reklamní agenturu a podnikal jako OSVČ v poradenských a projektových aktivitách. Od roku 2010 je členem ZMB a v letech 2010-2014 byl členem Rady MČ Brno- Bystrc.



Ing. Petr Fajmon, MBA

Místopředseda představenstva a generální ředitel Tepláren Brno, a.s. Vystudoval FEI VUT Brno a management na Nottingham Trent University. V své profesní praxi prošel obory telekomunikací, plynárenství a teplárenství. Současně je členem výkonného výboru Teplárenského sdružení ČR.

**doc. Ing. arch. Michal Sedláček NÁHRADNÍK**

Ředitel Kanceláře architekta města Brna. Vystudoval FA na VUT v Brně a Školu architektury na AVU v Praze. Po studiích odešel do zahraničí, působil v New Yorku, Moskvě, Los Angeles. Pracoval mimo jiné také v ateliéru známého architekta Franka Gehryho. V roce 2007 založil v Los Angeles pobočku architektonické firmy Aedas, kterou vedl až do jara 2016, kdy zvítězil ve výběrovém řízení na ředitele Kanceláře architekta města Brna.

**Ing. arch. Petr Bořecký NÁHRADNÍK**

Architekt, zastupitel města Brna a městské části Brno-střed. Pracuje v ateliéru a53 architekti sídlícím v Brně. V současnosti je členem hnutí ANO 2011.

**RNDr. Filip Chvátal, Ph.D. NÁHRADNÍK**

Absolvent PřF MU v Brně. Absolvoval doktorské studium v oboru Regionální geografie a regionální rozvoj – dopravní geografie. Působí jako odborný pracovník Geografického ústavu PřF MU. Je zároveň manažerem Dobrovolnického svazku obcí Šlapanicko, zastupitelem pro Brno-střed a členem KDU-ČSL. Ve městě se za KDU-ČSL věnuje problematice dopravy, územního plánování a rozvoje.

**Bc. Tomáš Koláčný NÁHRADNÍK**

Vystudoval obor silnoproudá elektrotechnika a energetika na VUT v Brně. Magisterský obor přerušil z důvodu zvolení do Zastupitelstva města Brna (v roce 2014). V zastupitelstvu se věnuje tvorbě a implementaci mechanismů participace. V roce 2016 byl zvolen do Rady města Brna jako Radní pro oblast otevřenosti města a participace obyvatel. Je členem republikového výboru Pirátské strany a předseda sdružení v Brně.

PŘIZVANÍ ODBORNÍCI



URBANISMUS A PLÁNOVÁNÍ MĚSTA

Ing. arch. Antonín Hladík

Je celostátně uznávaným urbanistou. Vystudoval ČVUT v Praze a od r. 1971 byl pracovníkem Útvaru hlavního architekta města Brna, později působil v Brnoprojektu. V r. 1991 založil vlastní společnost s názvem Urbanismus, Architektura, Design Sutido, s.r.o. Je spoluautorem ÚPmB z r. 1982 a autorem platného ÚPmB z r. 1994. Vytvořil metodiku územního plánování. Působí jako pedagog na FAST v Brně. Zpracovává materiály pro ústřední orgány ČR. V r. 2011 získal Cenu města Brna za celoživotní přínos urbanismu a územnímu plánování.



DOPRAVA

Ing. Martin Všetečka, Ph.D.

Absolvent FAST VUT v Brně, kde nyní působí na Ústavu pozemních komunikací. Spolupracoval na kapacitních posudcích křižovatek v Brně, Slavkově, Veselí n/M, Senici a Kralupech n/V a na studii rozmístění autobusových zastávek v Humpolci. Pro město Brno jako spoluautor vypracoval studie organizace dopravy v přednádražním prostoru, v ulicích Veveří-Kounicově a další. Je vedoucím oddělení dopravy v Kanceláři architekta města Brna.



DEVELOPMENT A MARKETING MĚSTA

Tomáš Ctibor

Studoval architekturu ČVUT a na VŠUP v Praze. Věnuje se poradenství a developmentu na trhu s nemovitostmi. Působil také jako člen řídicího výboru agentury CzechInvest a jako předseda sdružení pro zahraniční investice. Byl členem Metropolitní ozvučné desky a nezávislých mezinárodních institucí RICS, CRE a ULI. Působí jako externí pedagog na FA ČVUT. Byl vedoucím Odboru strategické koncepce a 1. zástupcem ředitele Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, do roku 2014 byl pověřeným ředitelem pražského IPR.



SMART CITY

Mgr. Lukáš Grůza

Absolvent Masarykovy univerzity v Brně. Pracuje v Oddělení dat, analýz a evaluací brněnského magistrátu jako manažer projektu RUGGEDISED (Horizon 2020) a specialista evaluací. Dříve na městě působil jako koordinátor pro Smart City. Zkušenosti má také z neziskového sektoru i jako volený zástupce ve veřejné správě.

SEKRETÁŘ SOUTĚŽE



Ing. arch. Kateřina Výtisková

Absolventka oboru Architektura a rozvoj sídel se zaměřením na Prostorové plánování na FAST VUT v Brně. Praxi získala již při studiu v ateliéru Velehradský a ve firmě Arch.Design, kam ihned po studiu nastoupila. Zde se dostala k vedení zakázek změn územních plánů a tvorbě územních a zastavovacích studií. Podílela se také na přípravě podkladů pro konference Odborně o Brně.

PŘEZKUŠOVATEL SOUTĚŽNÍCH NÁVRHŮ



Ing. arch. Tomáš Pavlíček

Absolvent FA VUT v Brně působil v architektonické kanceláři knesl + kynčl architekti. Během své praxe se spolupodílel na řadě projektů jak bytových či občanských staveb, tak i veřejných prostranství a větších územních celků. Z realizovaných staveb lze uvést například dopravní terminál v Novém Městě na Moravě včetně přilehlé ulice Nádražní. Dále spolupracoval na mnoha soutěžních návrzích.

A

A



LOKALITA

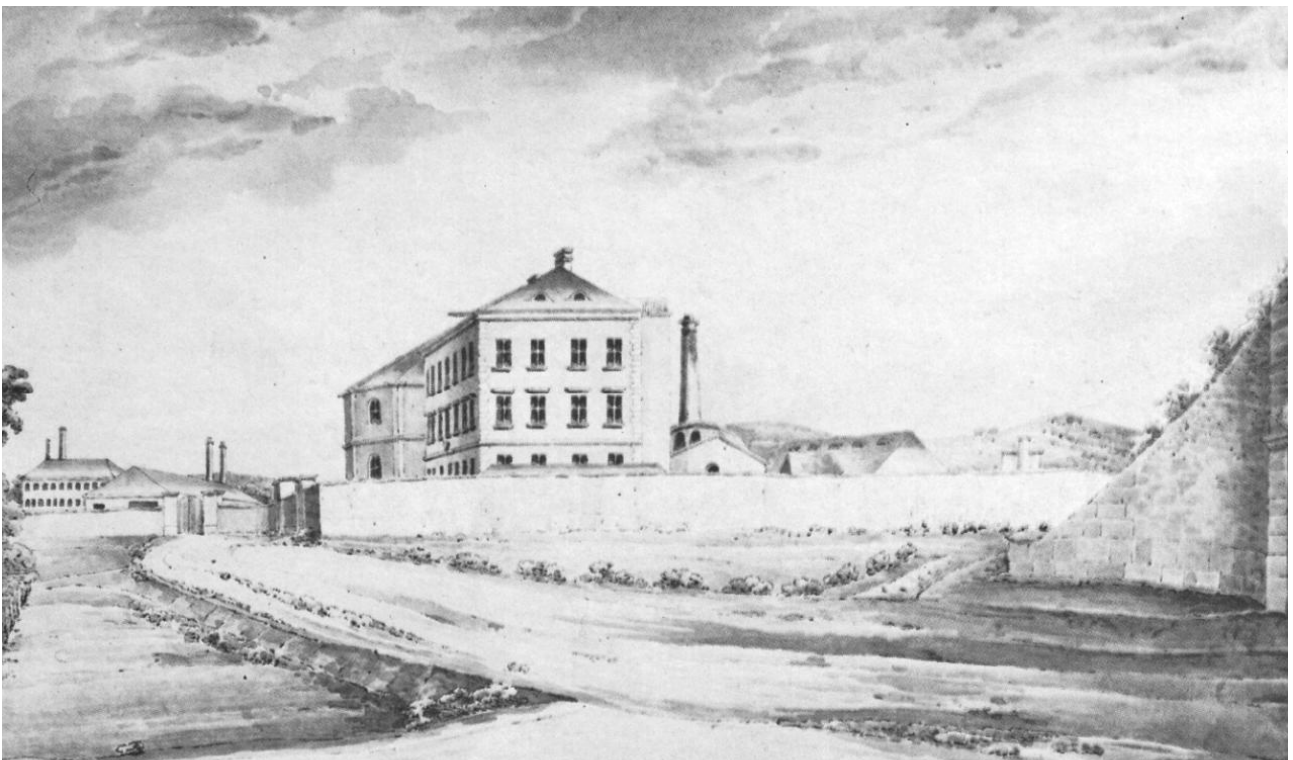
CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Řešená lokalita se nachází na katastrálním území Brno-Zábrdovice. Oblast přímo navazuje na historické centrum města a je zároveň součástí ochranného pásma Městské památkové rezervace. Jedná se o území s vysokou hustotou zastavění a uzavřenou blokovou strukturou, které prošlo dlouhým vývojem.

Starší zástavba na sever od řešeného území zůstala téměř v nezměněné podobě, má městský charakter a skládá se především z činžovních pavlačových domů postavených v 19. století. Jádrem čtvrti tvoří ulice Francouzská, Bratislavská a ulice Cejl. Jižně od ulice Cejl, v řešeném území, se nacházejí průmyslové areály, které byly dříve průmyslovým centrem města. Díky tomu se této části přezdívalo moravský Manchester. Dnes jsou však v nevyhovujícím stavu a tvoří velkou část brownfieldů ve městě.

Oblast kolem Cejlu je nepříznivě hodnocenou oblastí Brna nazývanou „Bronx“. Je obývaná sociálně slabšími obyvateli a jedná se o nejméně sociálně vyloučenou část Brna.

Je zde však vidět snaha o změnu zapříčiněná působením neziskových organizací, novou výstavbou a rekonstrukcemi. Důkazem je také nedávná soutěž na Kreativní centrum v místě Káznice, která je strategickým projektem města.



Historické foto plynárny z r. 1848

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území

Administrativně se nachází v zastavěném území městské části Brno - střed v katastrálním území Zábrdovice. Řešené území se nachází v blízkosti centra města a je ohraničeno ulicemi Koliště, Cejl, Radlas a Špitálka, v jižní části pak železniční tratí.

Ačkoliv vazby na okolí přesahují rámec řešeného území je předmět zadání nutno umístit pouze do něj, tabulka bilancí bude také vyplněna pouze v rozsahu řešeného území.

Plocha řešeného území:

245.451 m² **24,55 ha**

Dotčené území

Plochy dotčeného území nejsou předmětem řešení, ale mají přímou vazbu na řešené území. V rámci návrhu je žádoucí navrhnout úpravy okolních částí, aby na sebe stávající a nová zástavba navazovala a vytvářela kompaktní celek.

Plocha dotčeného území:

608.480 m² **60.85 ha**

POZEMKY

Pozemky v řešeném území se nacházejí v k. ú. Zábrdovice.

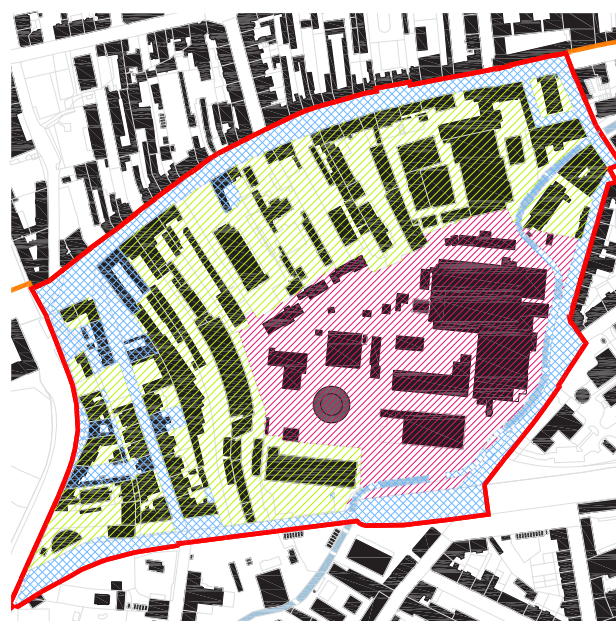
Pozemky areálu tepláren jsou ve vlastnictví Teplárny Brno, a.s.. Komunikace v ulici Cejl po křižovatku s Tkalčovskou, ulice Špitálka a Vlhká jsou ve vlastnictví České republiky. Ostatní komunikace jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna. Železniční trať je ve vlastnictví České republiky s hospodařením SŽDC. Pozemky v místě Ponávky protékající areálem tepláren jsou ve vlastnictví České republiky s hospodařením Povodí Moravy, s.p.. Ostatní pozemky jsou ve vlastnictví převážně soukromých vlastníků, v minimálním množství pak Statutárního města Brna.



 řešené území

 dotčené území

Schéma řešeného a dotčeného území



 Teplárny Brno, a.s.  řešené území

 pozemky města, ČR  dotčené území

 soukromý pozemek

Majetkové vztahy v území

HISTORIE ÚZEMÍ

Cejl vznikl jako ulicovka v návaznosti na cestu od Měnínské brány a tzv. Branky k brodu přes řeku Svitavu v Zábrdovicích již na přelomu 12 a 13. století. Poloha ulic Cejl, Bratislavská a Francouzská se prakticky beze změn dochovala dodnes.

V 18. století se Dolní Cejl rozkládal až k Přádlácké ulici, na východní straně k Radlasu a na jižní tvořil hranici Svitavský náhon. V 70. letech 18. století započala výstavba prvních továren a káznice, které změnily charakter Cejlu. Hlavně káznice v té chvíli znamenala radikální zásah do urbanistické struktury Cejlu. Od konce 18. století byla zástavba Cejlu tvořena převážně dvou či vícepodlažními klasicistními pavlačovými činžovnými domy, které sloužily pro ubytování dělníků.

Ke konci 18. století vzniká okolo nynější Bratislavské ulice Horní Cejl. Také byla zrušena jezuitská zahrada, kde byl založen Josefov. Výstavbou dělnických domků se zformovala urbanistická struktura Horního Cejlu okolo ulic Francouzské a Bratislavské. Zástavba byla tvořena malými domky se zahrádkami.

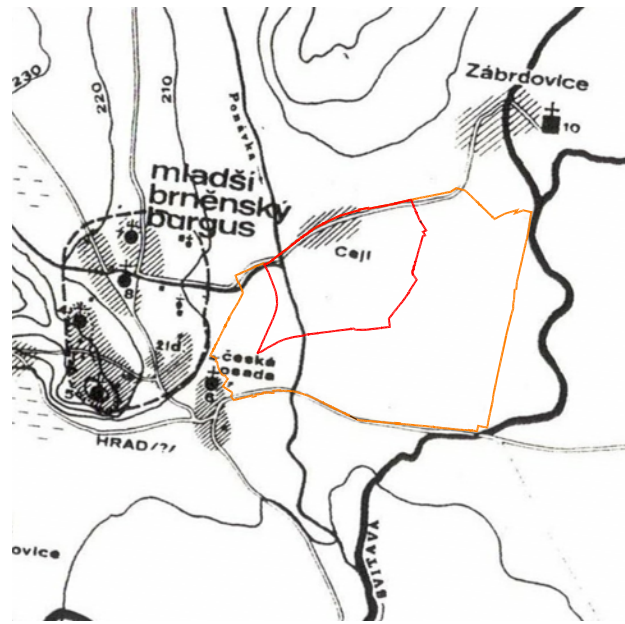
Na počátku 19. století byly části Dolní a Horní Cejl sloučeny. Díky současnému rozvoji Josefova byla část nejrozvinutějším předměstským celkem, kde vznikl rozsáhlý uliční rastr. Do pol. 19. stol. bylo na území Cejlu 7 továren, chudobinec, opatrovna, zemský soud a robotárna.

Vlivem výstavby dalších továren docházelo k přehučštění předměstí Horního Cejlu. Docházelo k výstavbě ve dvorech jednotlivých bloků. Později byla stará zástavba nahrazována moderními činžovnými domy. Na území Dolního Cejlu docházelo k rozšiřování zástavby úzkých parcel. Díky železniční trati do České Třebové byly dlouhé parcely až ke Svitavskému náhonu zastavěny průmyslovými stavbami.

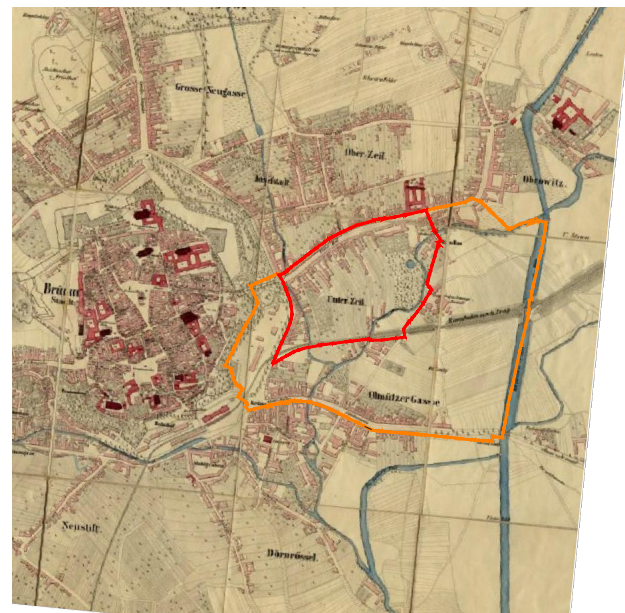
Do počátku 20. století byla ustálena kompaktní městská struktura Cejlu, na kterou navázala novorenesanční čtvrť kolem náměstí 28. října.

V jihovýchodní části Dolního Cejlu byla r. 1930 založena v místě velké zahrady teplárna, která se později rozrostla na úkor většiny dlouhých domovních parcel.

Dodnes si obě části Cejlu zachovaly ráz velkoměstských dělnických předměstí.



Výřez mapy území ve 12.-13.století



Výřez mapy z r. 1858

HISTORIE AREÁLU TEPLÁREN

Brno bylo na začátku 20. století významným střediskem textilního průmyslu. Působilo zde mnoho továren, které k výrobě potřebovaly elektřinu a teplo. Neustále se zvyšující spotřeba tepla vedla k tomu, že továrny uvažovaly o vlastních závodních elektrárnách. S návrhem výstavby tepláren přišel profesor Vladimír List, který navrhnul kombinovat výrobu elektřiny a tepla.

Výstavba areálu započala v r. 1929 a byla ojedinělou stavbou. Vlivem nevhodného podloží byla celá stavba založena na pilotách. V roce 1930 pak byla první teplárna v Československu zprovozněna.

Původně sloužila k dodávce páry do okolních továren, postupně začal počet odběratelů narůstat. Následkem bylo odstranění velkého množství kouřících komínů a tím i zlepšení ovzduší ve městě.

Po válce areál několikrát změnil vlastníka. Postupně se připojovalo čím dál více odběratelů včetně obytných budov, úřadů, dalších podniků a nemocnice. Tepelná síť byla rozšiřována až na současné 4 výrobní zdroje. Postupně byla pára, později i horká voda přivedena do nově vystavěných městských částí.

V současnosti je část areálu nevyužívaná a je k dispozici pro další rozvoj. Zbývající část areálu zůstane využívána - tzv. kritická infrastruktura, tedy infrastruktura důležitá pro zajištění energetických nároků státu a do které není možné zasahovat. Zmenšení areálu bylo umožněno změnou technologie výroby tepla a zkoncentrováním zbývajících součástí provozu do menší části areálu.

V areálu i blízkém okolí je riziko kontaminace podzemních vod.

Vzhledem ke změně technologie výroby tepla z technologie založené na tuhých palivech na technologii využívající plyn se minimalizovalo také riziko znečištění vzduchu v okolí.



Foto z výstavby teplárny, r. 1927-1930

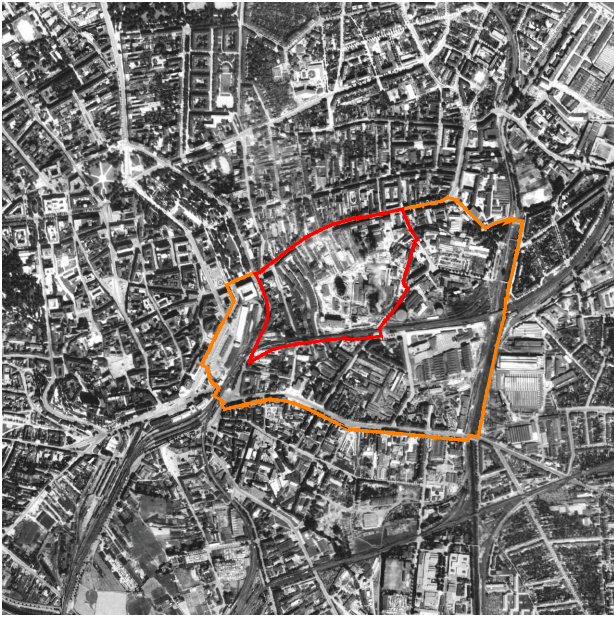


řešené území

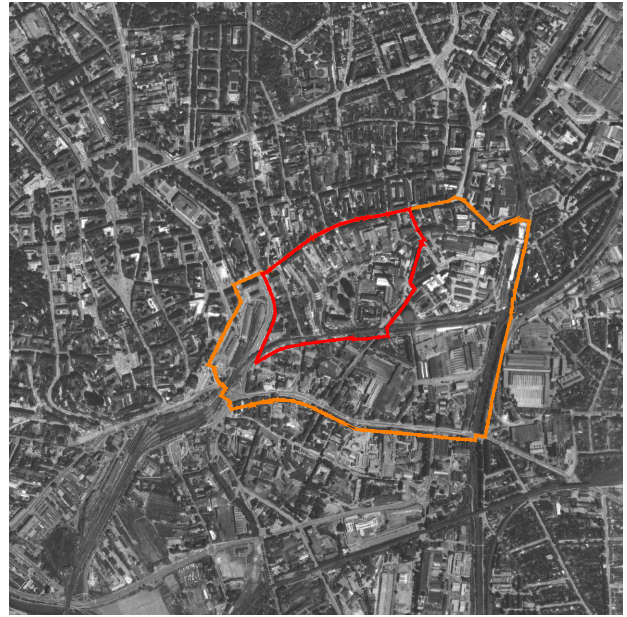
kritická infrastruktura

dotčené území

Mapa kritické infrastruktury



Letecký snímek z roku 1953



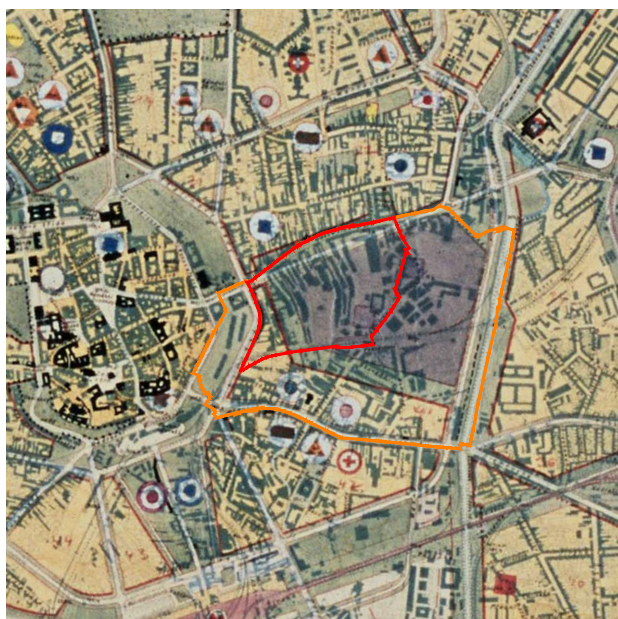
Letecký snímek z roku 1976



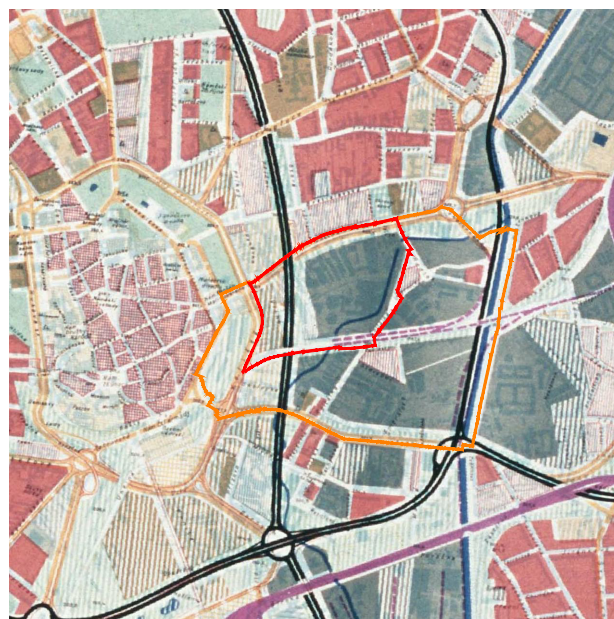
Letecký snímek z roku 1997



Letecký snímek z roku 2017



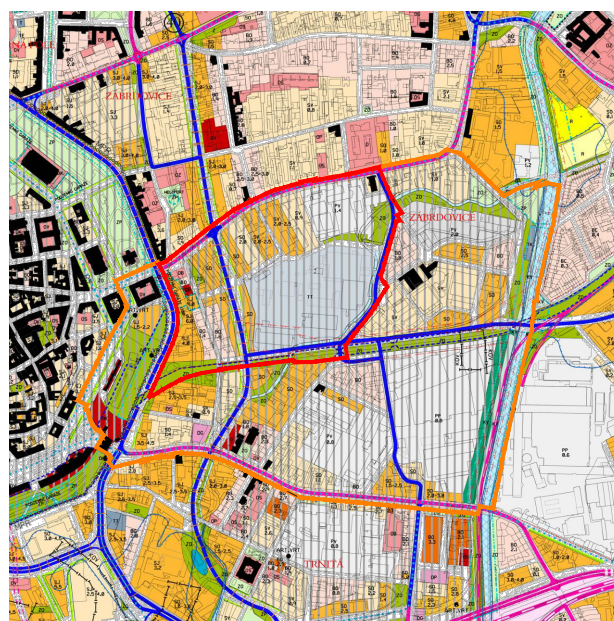
Výřez ze Směrného plánu města Brna (1952)



Výřez ze Směrného územního plánu Brna (1968)



Výřez z Územního plánu města Brna (1982)



Výřez z Územního plánu města Brna (1994)

DOPRAVA

Automobilová doprava

Z hlediska dopravy je areál ve výhodné poloze v blízkosti hlavních městských tříd Cejl a Koliště.

Ulice Cejl s tramvajovou tratí slouží k propojení centra města s Židenicemi přes Zábrdovický most, oproti tomu ulice Špitálka a Radlas jsou pro území obslužnými komunikacemi.

Cyklodoprava

Podél břehu řeky Svitavy je veden významný mezinárodní cyklistický koridor Brno - Vídeň.

Doprava MHD

Řešené území je obsluženo linkami tramvají 2,3 po ulici Cejl. Z ulice Křenová je území obsluženo tramvají č.8 a trolejbusovou dopravou, která přes území pokračuje dále ulicí Olomouckou.

Železniční doprava

Při jižní hranici řešeného území je dopravní železniční koridor. V rámci areálu teplárny je zavedena vnitroareálová vlečka.

Parkování

Parkování je řešeno parkovacími stánkami v ulicích a parkovacími plochami vzniklými v prolukách.

Předpokládaný vývoj dopravy

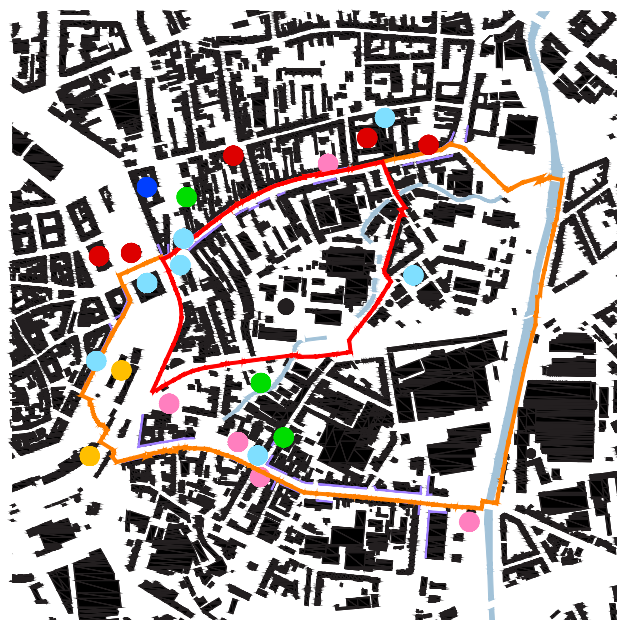
Platný územní plán vymezuje Novou městskou třídu, který prochází jak řešeným ta dotčeným územím. Městská třída bude mít charakter bulváru s vybaveností v parteru, obsluhou hromadné dopravy (trolejbus), pěšími a cyklostezskými a měla by být uživatelsky příjemná.

Územní plán také definuje novou polohu hlavního nádraží zhruba 700m jižně u řeky Svatky. Myšlenka přesunu hlavního nádraží byla poprvé navržena v roce 1924. Proces musel překonat mnoho politických a aktivistických překážek, ale v roce 2018 vláda rozhodla, že se přesun uskuteční. Nové hlavní nádraží bude mít rovná a delší nástupiště a bude schopno obsloužit i vysokorychlostní vlaky (současné hlavní nádraží je v zatáčce). Počátek stavby je naplánován na rok 2020 s dobou stavby 6-7 let.



- autobusová
- trolejová
- tramvajová
- zastávka MHD
- cyklotrasa národní
- železnice
- vnitroareálová vlečka
- řešené území
- dotčené území

Schéma dopravy



- instituce
- školství
- kultura
- zdravotnictví
- sport
- maloobchod
- dopravní stavby
- řešené území
- dotčené území

Schéma vybavenosti

VYBAVENOST

Celé řešené i dotčené území pokrývají převážně průmyslové areály. Z hlediska vybavenosti jsou veškeré služby koncentrovány především podél hlavních ulic Cejl, Křenová, Koliště a Benešova, vymezující dotčené území.

V území se vyskytuje několik mateřských škol v ulici Skořepka a na Křenové. Na ulici Cejl se nachází střední škola. Ostatní vzdělávací instituce v této lokalitě chybí. Veřejné instituce se nacházejí na ulici Křenové, Benešově, na Malinovského náměstí.

Z významných kulturních institucí se v blízkosti nachází Káznice, která bude přeměněna na kreativní centrum, dále 2 divadla a Muzeum romské kultury.

Z dopravních staveb se v blízkosti nachází autobusové nádraží před hotelem Grand a hlavní nádraží.

GEOLOGIE A HYDROGEOLOGIE

Lokalita se nachází v oblasti údolní nivy nad soutokem řek Svratky a Svitavy, v katastrálním území Zábřovice. Převládající charakter tvoří štěrky, písčité štěrky, hrubozrný a středně zrnitý písek a jíly.

Sesuvy v tomto území nejsou, svahová nestabilita se vyskytuje pouze ojediněle jen u umělých svahů. Výskyt mocných navážek je nesouvislý a nahodilý, výskyt nepravidelných navážek je v místech se zástavbou

V území se vyskytují mocné navážky s nesouvislým a nahodilým výskytem, nepravidelné navážky v místech se zástavbou. Základové poměry pro běžnou zástavbu i pro náročné stavby jsou složité.

Znečištění podzemních vod

Areál tepláren je rizikovou oblastí z hlediska zasakování dešťových vod. V území byla prokázána kontaminace podzemních vod a horninového prostředí ropnými látkami.

Při stavební činnosti se zásahem do pozemku je v tomto území a v jeho blízkém okolí zapotřebí ověřit znečištění zemin a stanovit případná omezení pro využití vodních zdrojů, případně jejich využití zakázat.

Pro ostatní část řešeného území je zasakování vhodné.

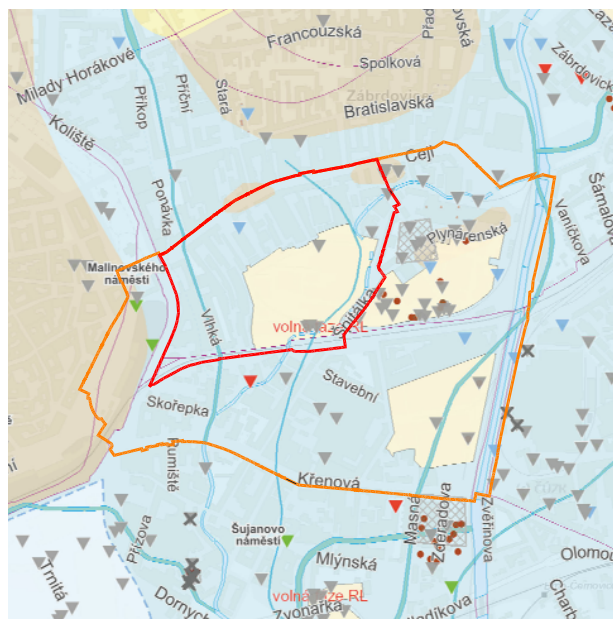


Schéma geologických a hydrogeologických poměrů

Zasakování

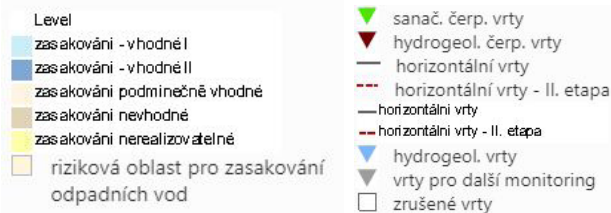
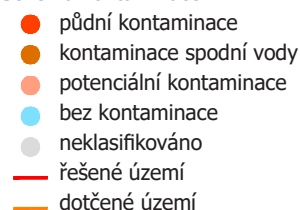


Schéma kontaminace



ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

V platném územním plánu je řešené území tepláren vedeno v ploše TT – teplo. Tyto plochy jsou určeny pro technickou vybavenost. Slouží provozování zásobovacích sítí.

Ostatní plochy jsou v ploše SO-smíšené plochy obchodu a služeb, které slouží k umístění obchodních provozoven a administrativy. Plochy SV-smíšené plochy výroby a služeb pro umístění výrobních provozoven nerušících bydlení. Plochy SJ-plochy jádrové centrálního charakteru.

Plochy BO-plochy všeobecného bydlení, kde je HPP bydlení více než 60%.

Plochy PV-plochy pro výrobu k umístění provozoven bez negativního ovlivnění okolí.

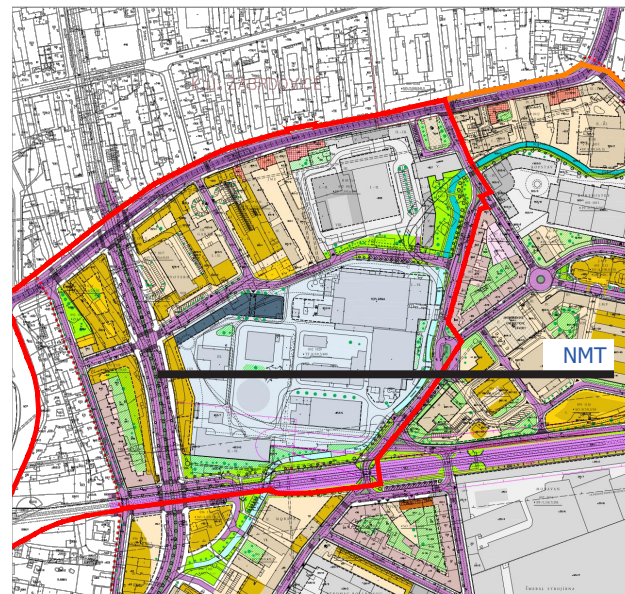
Plochy ZO-plochy ostatní městské zeleně, které zahrnují plochy zeleně na veřejných prostranstvích a uliční zeleň.

Lokalita je zpřesněna regulačním plánem RP Cejl-Křenová.

Soutěž má za cíl změnu Územního plánu města Brna a Regulačního plánu lokality, není tedy nutné dodržet tyto plány v rozsahu řešeného a dotčeného území.



Výřez z výkresu ÚPmB plán využití území, doplňující výkres, z r. 1994



Regulační plán lokality

ROZVOJOVÉ LOKALITY

V přímé návaznosti na řešené území jsou tyto rozvojové lokality:

1. Vlněna

Projekt zahrnuje administrativní budovy s vnitřním parkem, je rozdělen do několika fází. První etapa je již v pokročilé fázi výstavby.

plocha lokality	cca 6 ha
HPP (1. etapa)	cca 51 945 m ²
HPP (2. etapa)	rekonstrukce Bochnerova paláce
HPP (3. etapa)	cca 24 562 m ²

2. Šmeralovy závody

Stávající výrobní areál, vlastník prověřuje možnosti komplexní transformace - obchod, administrativa, bydlení

plocha lokality	cca 11 ha
potenciální HPP	281.000 m ²

3. Innogy

Stávající areál plynáren, vlastník připravuje komplexní transformaci - obchod, administrativa, bydlení

plocha lokality	cca 7 ha
potenciální HPP	131.100 m ²

4. Mosilana - revitalizace Ponávky

Stávající výrobní a administrativní areál procházející průběžnou transformací - obchod, administrativa, bydlení

plocha lokality	cca 4 ha
potenciální HPP	100.000 m ²

5. Dřevopodnik

Brownfield s transformačním potenciálem, ve kterém město prověřuje možnosti využití - obchod, administrativa, bydlení

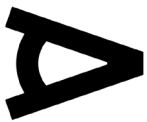
plocha lokality	cca 2 ha
potenciální HPP	30 - 70.000 m ²



projekty revitalizace	brownfields	řešené území
změny ÚP v místech projektu	rozsah zásahu na území Tepláren	dotčené území

- | | |
|----------|---------------|
| 1 Vlněna | 4 Dřevopodnik |
| 2 Šmeral | 5 Mosilana |
| 3 Innogy | |

Schéma rozvojových lokalit v okolí



Změny ÚP v rámci rozvojových lokalit

Lokality Vlněna, Dřevopodnik a Mosilana jsou řešeny v rámci změny č. B139/15-0. Více v podkladu P 17.

V okolí se nachází i další brownfieldy. Z nejvýznamnějších můžeme jmenovat:

- areál bývalé věznice, Bratislavská, kde probíhá příprava projektu Kreativního centra Brno;
- rozsáhlý areál Zbrojovky, ve kterém probíhá postupná revitalizace (viz P17);
- areál bývalých Technických služeb, Skořepka;
- lokalita Masná-Křenová;
- lokalita bývalé Brněnské továrny plstí,
- lokalita Cejl - Jana Svobody.

a další.

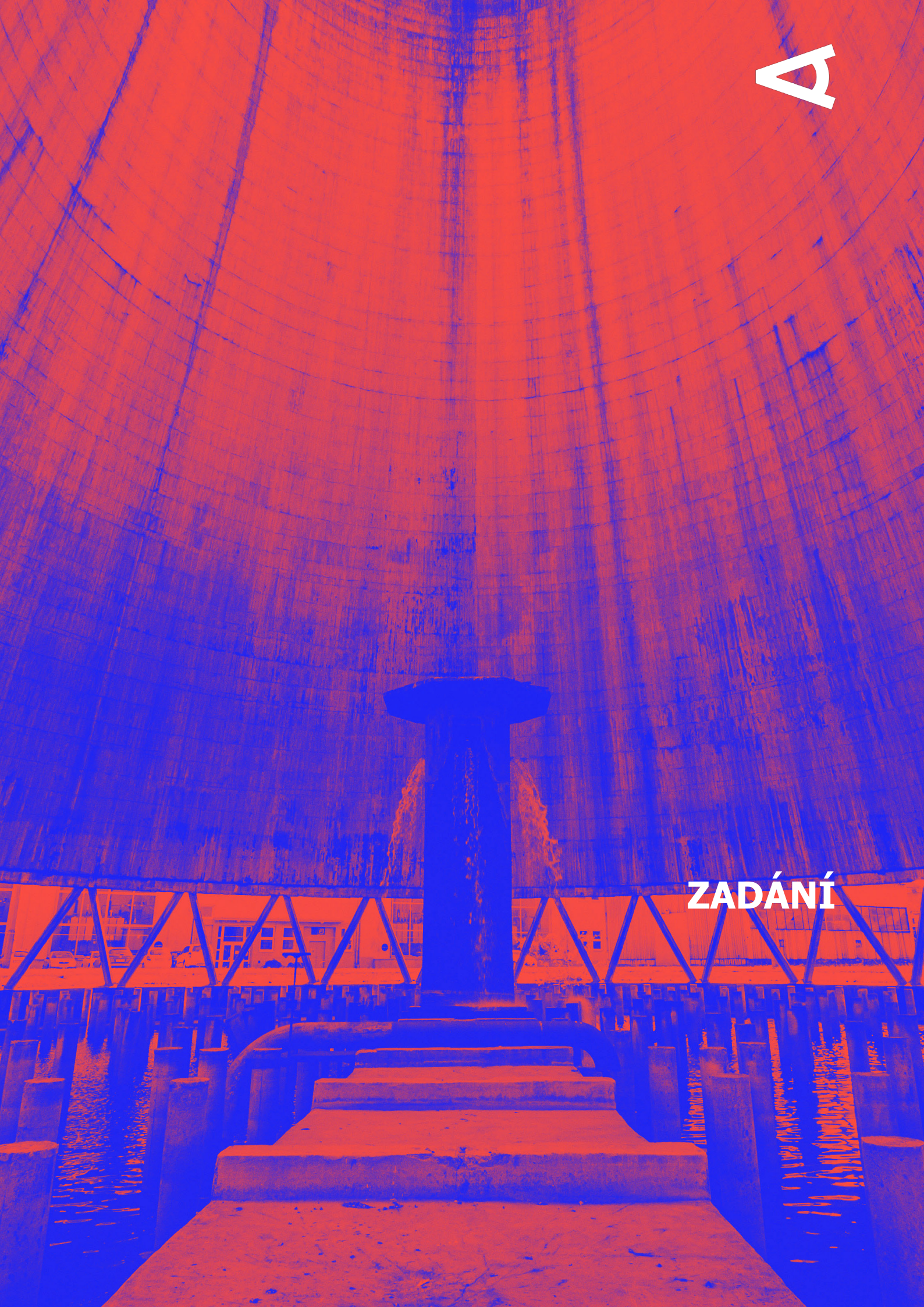
Dále byl v rámci mezinárodního projektu REURIS řešen Svitavský náhon (<https://ponavka.brno.cz/index> a podklad P17 - pouze v českém jazyce).

STRATEGICKÉ CÍLE MĚSTA BRNA

Město Brno nadefinovalo své strategické cíle v dokumentu Brno 2050 (<https://brno2050.cz/strategy-for-brno-2050/>). Hlavními oblastmi zájmu jsou kvalita života, městská správa a zdroje města.

A

ZADÁNÍ



A

ZADÁNÍ

Předmětem soutěže je návrh urbanistického řešení lokality „Špitálka“ v Brně Zábřevicích. Urbanistický návrh bude v rozsahu studie, která stanoví rozsah, formu a funkční využití daného území vč. návazností na okolní lokality. Návrh bude splňovat požadavky na současný městský prostor zahrnující funkce bydlení a doplněný o další funkce a plochy potřebné v kontextu lokality.

S ohledem na významnost dané lokality a nutnost řešit celé území komplexně, navazuje na řešené území území dotčené, ve kterém by měly být navrženy vazby tak, aby celá lokalita působila jako celek.

Záměrem města Brna je postupná revitalizace brownfieldů východně od centra Brna, jejichž součástí je i lokalita Špitálka. Pro budoucí výstavbu chytré čtvrti je nezbytné toto území z urbanistického hlediska řešit komplexně. Výstavba v západní části areálu Tepláren Brno a.s. – Špitálka by tak měla být 1. etapou postupné modernizace celého řešeného území.

Předmětem návrhu je především nalezení optimálního využití zadaného území s důrazem na udržitelnost rozvoje, tedy na maximální možnou energetickou efektivitu a soběstačnost, na adaptabilitu na změny klimatu a na sociální resilienci. Při tvorbě urbanistické koncepce je potřeba pracovat s tvarováním budov z hlediska tepelných ztrát, orientací vůči světovým stranám, zohlednit výhled na Brno, současné i budoucí hlukové zatížení lokality, vše za účelem zajištění zdravého životního prostředí v území.

Řešené území skrývá značný potenciál územního rozvoje a nebyly pro něj doposud zpracovány žádné studie navrhující jeho urbanistický rozvoj. Záměr vyhlásit urbanistickou soutěž je jedním z kroků z již dříve Radou města Brna schváleného postupu při využití západní části areálu Tepláren Brno a.s. - Špitálka pro zpracování investičního a replikačního plánu v projektu „Rotterdam, Umeå and Glasgow: Generating Exemplar Districts In Sustainable Energy Deployment“ (RUGGEDISED) a pro plánovanou budoucí výstavbu tzv. chytré čtvrti (www.ruggedised.eu).

SOUTĚŽNÍ ZADÁNÍ NEOBSAHUJE POŽADAVKY, JEJICHŽ NESPLNĚNÍ BY BYLO DŮVODEM K VYŘAZENÍ NÁVRHU Z POSUZOVÁNÍ A K VYLOUČENÍ ÚČASTNÍKA ZE SOUTĚŽE.

NEDODRŽENÍ NÁSLEDUJÍCÍCH POŽADAVKŮ NENÍ DŮVODEM K VYŘAZENÍ NÁVRHU Z POSUZOVÁNÍ A K VYLOUČENÍ ÚČASTNÍKA ZE SOUTĚŽE. KVALITA A KOMPLEXNOST ZAPRACOVÁNÍ TĚCHTO POŽADAVKŮ DO SOUTĚŽNÍHO NÁVRHU JE JEDNÍM Z HODNOTÍCÍCH KRITÉRIÍ SOUTĚŽE A BUDE PŘEDMĚTEM POSOUZENÍ POROTOU.

Zadavatel požaduje respektovat:

- požadavky na urbanistické řešení;
- požadavky na řešení zelené infrastruktury;
- požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

Tyto požadavky jsou podrobně popsány v následujících kapitolách.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Předmět zadání bude umístěn do řešeného území, tabulka bilancí bude rovněž vyplněna pouze v rozsahu řešeného území.

Plochy dotčeného území nejsou předmětem řešení, ale mají přímou vazbu na řešené území, proto zadavatel doporučuje definovat charakter a formu jejich využití. U řešeného, ani dotčeného území není nutno, pro potřeby této soutěže, respektovat funkční plochy platného územního a regulačního plánu. V dotčeném území předpokládejte funkce související s veřejným zájmem.

POŽADAVKY NA URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

- Dotvoření lokálních center (ulice, náměstí apod.) s bytovými domy s komerčním parterem umožňujícím i umístění prostorů např. pro zdravotní péči, rodinné/mateřské centrum apod.
- Umístění jednotlivých typů veřejných prostorů (ulice, náměstí, park ...) a jejich odpovídající hierarchizace pro vytvoření funkčního veřejného prostoru
- Práce s charakterem prostorů (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý)
- 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. V okolních lokalitách (mimo řešené a dotčené území) respektujte platný územní plán a jeho plánované změny.
- rovnováha mezi inovací a tradicí - práce s historickými strukturami při zachování genius loci industriální čtvrti
- Ohled na sociální aspekty - prevence fluktuace a gentrifikace, vzniku vyloučené lokality aplikací různé velikosti bytů, rovnoměrně zastoupené a propojenost lokality se současnou MČ.
- principy kompaktního města - budování kompaktních čtvrtí se smíšenými funkcemi
- strategie vývoje - popis fází návrhu
- Minimalizace monofunkčních ploch ve prospěch rovnoměrnějšího rozložení funkcí po celé lokalitě i s ohledem na dostupnost ze stávající městské struktury
- V návrhu bude popsána aplikace sedmi principů konceptu Smart City Brno, kterými jsou:

Otevřenost - město by mělo být otevřené nápadům, podnětům a řešením a také by mělo umět transparentně a efektivně využívat svá data, která umožní tvorbu nových řešení, aplikací, motivací k podnikání a vytváření nových pracovních míst a služeb.

Odpovědnost - město by mělo být rozvíjeno tak, aby i další generace jeho obyvatel mohly zažít vysokou kvalitu života, fungující služby a vysokou míru bezpečnosti a pořádku ve městě.

Modularita - městský ekosystém umí městu pomoci nacházet optimální a přiměřená technologická řešení, která nevedou k závislosti na dodavatelích. Dále umožňuje modulárně přidávat nebo ubírat segmenty (moduly), které již neplní potřeby uživatelů města a nahrazovat je za nové a efektivnější řešení.

Ohleduplnost - vůči obyvatelům města a životnímu prostředí - město by mělo být spravováno tak, aby neměl rozvoj negativní dopad na životní prostředí (kvalitu života ve městě) a aby v nezbytných případech byly negativní dopady rozvoje vhodně kompenzovány.

Efektivita - město by svůj rozvoj mělo vnímat jako příležitost k zamyšlení a hledání těch řešení, která zároveň stimulují vznik pracovních míst a jeho ekonomický rozvoj. Zároveň by mělo být efektivní a šetrné při jeho řízení (nízké provozní náklady energetické i ekonomické). Součástí jsou i inovativní obchodní modely umožňující zapojení především malých a středních firem (SME) včetně start-up společností, pro které město vytváří podpůrné prostředí.

Diverzita - město by mělo ve svém rozvoji dávat možnost uplatnění široké škále možností (volnočasové aktivity) a to nejen ve smyslu druhové nabídky, ale také v dostatečné dostupnosti v různých



částech města a tím nestimulovat zbytnou mobilitu, která stojí dodatečné zdroje a energii.

Chytrost - město by mělo efektivně využívat potenciál znalostí, které má k dispozici a najít možnost jak jej uplatnit v rozvoji a také v každodenním provozu. Nejen centra excelentní vědy, ale také nadějně start-upy mohou město využívat jako svoji "laboratoř" či jako referenční prostředí.

▪

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ZELENÉ INFRASTRUKTURY

V nově navrhovaných veřejných prostorech umístěte dostatečné množství zeleně at' už formou liniové v ulicích nebo ve formě parků či zelených vnitrobloků.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní řešení, které je neodmyslitelně součástí urbanistického návrhu, bude navrženo na základě následujících požadavků:

- V řešeném území respektujte kritickou infrastrukturu
- V území bude vedena ulice, která je v současnosti označována jako tzv. „Nová městská třída“. Není nutné dodržet její dopravní charakter - severojižní radiála městotvorného významu (viz podklad P18).
- Tvar, poloha a charakter „Nové městské třídy“ bude součástí návrhu, je však potřeba, aby na hranici řešeného území navazovala na její předpokládané vedení dle ÚPmB.
- V „Nové městské třídě“ předpokládejte vedení linky T bus.
- Zohledněte všechny druhy dopravy s prioritou dopravy pěší.
- Dopravní napojení bude odpovídat velikosti, předpokládaným kapacitám a struktuře lokality v kontextu celé městské části, předpokládaného VMO, omezení zbytné mobility i s ohledem na okolní městské části.
- Dopravní vazby nejen na stávající a rozvojové, ale i na budoucí struktury vč. návrhu ob-
služnosti MHD.
- Požadavky na parkovací a odstavné plochy navrhnete dle aktuálních evropských trendů a podle předpokládaného vývoje charakteru individuální automobilové a veřejné hromadné dopravy.
- Část dešťových vod bude jímána pro potřeby zálivky nebo vsakována s přihlédnutím k sou-
časným tendencím v hospodaření s vodou a k dlouhodobému horizontu vývoje těchto
tendencí tak, aby navržené formy byly v řešeném území technicky proveditelné.
- V návrhu bude hospodárně zacházeno se stávajícím vedením inženýrských sítí v ulici, aby nedocházelo k zbytečným vyvolaným investicím.

PROKÁZÁNÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYHLAŠOVATELE

U každého návrhu budou přiloženy vyplněné tabulky popisující bilance - viz podklad P04.

V Brně 12. října 2018

Klára Cejpková, KAM
David Mikulášek, KAM
Kateřina Výtisková, KAM
Tomáš Pavlíček, KAM