

### **Zadání**

### Územní studie s regulačními prvky

### Nábřežní čtvrť

Obsah:

1) Důvody pro pořízení územní studie

2) Cíle a účel územní studie

3) Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

4) Vztah lokality k existující ÚPD

5) Požadavky na řešení

6) Požadavky na způsoba rozsah zpracování

7) Podklady

Příloha: 1. Vymezení řešeného území nad platným ÚPmB

2. Vymezení řešeného území nad ortofotomapou

1. **Důvody pro pořízení územní studie (ÚS)**

V souvislosti s plánovanou přestavbou železničního uzlu Brno (ŽUB), které je součástí výstavba nového osobního nádraží na místě dnešního tzv. dolního nebo Rosického nádraží v rámci projektu s názvem „Europoint Brno“ se městu Brnu otevřela možnost přestavby rozsáhlého území mezi historickým jádrem města a městskou částí Brno-jih.

Předmětné území je jako integrální součást rozšířeného centra dlouhodobě sledováno jako jedno z prioritních, pro budoucí rozvoj města v nadcházejících cca 20 až 50 letech.

Vzhledem k velkému počtu různorodých podkladů pro dotčené území je nutné zpracovat aktualizaci ÚS s cílem sjednotit názor na jeho další rozvoj a výstavbu.

1. **Cíle a účel územní studie**

Na základě aktuálních znalostí o území a podkladů připravovaných záměrů v území ÚS stanoví prostorové regulativy, zpřesní vymezení funkčních ploch a systém dopravní infrastruktury, definuje obslužnost jednotlivých ploch a doporučí etapizaci realizace dopravní a technické infrastruktury a výstavby v území.

V rámci řešení ÚS budou prověřeny záměry jak veřejných, tak podnikatelských subjektů, a to ve všech stupních přípravy od již vydaných ÚR nebo SP až po investiční záměry. ÚS také prověří možnost uplatnění myšlenek z vítězných návrhů urbanistických soutěží, územních studií „Budoucnost centra Brna ve variantě přestavby ŽUB Řeka“ a z urbanistické ideové studie „Dostavba prostoru Opuštěná Trnitá v Jižním centru – Brno“, zpracované v rámci Memoranda o spolupráci mezi statutárním městem Brnem a vlastníky části území.

Zpracovaná ÚS bude v případě kladného projednání sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Vyplyne-li ze závěrů zpracované ÚS a z výsledků veřejného projednání potřeba změny Územního plánu města Brna (ÚPmB), bude ÚS sloužit jako podklad k provedení této změny.

1. **Vymezení řešeného území a jeho charakteristika**

Řešené území se nachází v městských částech Brno-střed, Brno-Jih, na katastrálních územích Město Brno, Staré Brno, Trnitá, Komárov, Štýřice, jižně od historického centra města, a to mezi stávajícím hlavním vlakovým nádražím a plánovaným novým vlakovým nádražím. Tzn.  jedná se o oblast Trnitá a oblast stávajícího železničního nádraží a o severozápadní část oblasti Nové Sady o celkové rozloze cca 139 ha.

Přesné vymezení řešeného území je zobrazeno v grafické příloze č.1 zadání (viz zákres do výřezu ÚPmB).

Jedná se o rovinaté území s krásnými výhledy na panorama historického centra. Převážná část řešeného území je součástí záplavového území.

V současné době se v území nachází vedle stávajícího vlakového a autobusového nádraží obchodní dům Tesco a obchodní galerie Vaňkovka, polyfunkční objekt Trinity, budova katastrálního úřadu a starší zástavba, z níž vyniká především památkově chráněný objekt Malá Amerika. Jsou zde rozsáhlé nezastavěné plochy, z nichž některé jsou již předmětem konkrétních záměrů a jiné lze označit jako urbánní lada.

1. **Vztah lokality k existující ÚPD**

V platném ÚPmB je řešené území vyznačeno jako území s převahou návrhových smíšených ploch. Tato oblast zahrnuje široké spektrum funkčních ploch:

* Plochy bydlení - všeobecného bydlení BO
* Smíšené plochy - obchodu a služeb SO, jádrové SJ
* Zvláštní plochy pro rekreaci R
* Plochy pro veřejnou vybavenost - veřejná správa OV, kultura OK, školství OS
* Plochy pro technickou vybavenost TE
* Plochy pro dopravu - hromadná osobní doprava DH
* Plochy komunikací a prostranství místního významu
* Plochy krajinné zeleně - všeobecné KV, rekreační KR
* Plochy městské zeleně - parků ZP, rekreační zeleně ZR, ostatní městské zeleně ZO
* Vodní a vodohospodářské plochy

1. **Požadavky na řešení**

Základním předpokladem je vybudování nové atraktivní městské čtvrti, která bude integrální součástí rozšířeného centra města. Území mezi starým a novým nádražím bezprostředně naváže na historické jádro města a bude moderní městskou čtvrtí, charakterizovanou stavbami významných metropolitních objektů s nadregionálními i celostátními funkcemi, přičemž nelze opomenout také městské a regionální funkce.

Jedním z nosných prvků řešení navrhněte propojení zástavby s řekou Svratkou a možnost jejího využití pro volnočasové aktivy obyvatel a návštěvníků města.

Celé území projektu „Europoint Brno“ je podrobněji řešeno v územně plánovacím podkladu (ÚPP) *Regulace centrálního území dotčeného přestavbou Železničního uzlu Brno (ŽUB),* kterou zpracoval atelier Arch.Design, s.r.o., v říjnu 2005, jehož základním obsahem bylo zanést do území stavby dopravní a technické infrastruktury na podkladě dokumentace „Přestavba železničního uzlu Brno – Studie souboru staveb – Městská infrastruktura“ z dubna 2005.

Od doby zpracování výše uvedeného ÚPP došlo ke změnám podmínek v území, které mají vliv zejména na prostorovou regulaci v území a zpřesnění funkčního využití ploch, které nevyvolávají nároky na změnu celkové urbanistické koncepce uspořádání území.

Nově navržené řešení promítněte do celého území, a to zejména do systému dopravní infrastruktury, obslužnosti jednotlivých ploch, jejich vzájemného ovlivňování a doporučené etapizace.

Na základě tohoto vyhodnocení v návrhové části upravte funkční plochy a jejich prostorové regulativy tak, aby odrážely skutečný vývoj území a současně sledovaly koncepci území založenou v roce 2005.

5.1. Aktualizujte podrobnější prvky funkční a prostorové regulace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na:

* projednávané změny ÚPmB
* vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení
* DÚR k stavbám „Přestavba ŽUB – část 6 - Stavby městské infrastruktury“ a z ní vyplývající trasování nových komunikací a inženýrských sítí v území
* známé připravované záměry v území

Návrhem reagujte na případné další změny podmínek v území.

Při zpracování vycházejte z metodiky pro zpracování podrobnější ÚPD

Požadavky na aktualizaci funkční a prostorové regulace

* Specifikujte podmínky přípustnosti v jednotlivých funkčních plochách, prověřte na podkladě regulativů dle ÚPmB podmíněnou přípustnost staveb a stanovte pro jednotlivé funkční plochy konkrétní limity přípustného využití dle stanovených podmínek. (z hlediska dopravy, z hlediska saturace v oblasti maloobchodu, apod.).
* Vyhodnoťte prostorové regulativy vyjádřené indexem podlažních ploch (IPP) dle platného ÚPmB a potvrďte nebo nově navrhněte IPP s ohledem na optimální výšku a možný způsob zástavby, pro jednotlivé funkční plochy aktualizujte další podrobnější prvky prostorové regulace.
* Specifikujte regulativy pro řešení dopravy v klidu, stanovte podmínky pro návrh řešení parkovacích ploch pod terénem s ohledem na vysokou hladinu spodní vody, vzhledem k metropolitnímu charakteru území nepřipusťte řešení parkování na střechách budov - navrhněte přednostně integrování do objektů.
* Při návrhu prvků plošného a prostorového uspořádání jednotlivých ploch zohledněte předpoklad vybudování protipovodňových opatření (PPO) s ohledem na platnou vyhlášku k ÚPmB (kap. 8 – zvláštní podmínky uspořádání území).
* Při návrhu prvků plošného a prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch zapracujte podmínky a doporučení pro umístění podzemních staveb, které vyplývají ze „Studie pro stanovení hydrogeologických regulativů pro zástavbu na lokalitě Brno-Jižní centrum“.

Zpřesněte etapy zástavby území s vazbou na projekt Europoint, které umožní jak definitivní, tak i dočasné využití území při opožďující se realizaci tohoto projektu. Přihlédněte k podmiňujícím investicím nutným pro jednotlivá území.

5.2. Navrhněte úpravy v návrhu dopravní a technické infrastruktury v intencích předaných podkladů

Doprava:

* Navrhněte dopravní řešení tak, aby v největší možné míře respektovalo zpracovanou DÚR „Přestavba ŽUB - část 6 - Městská infrastruktura“, která je zpracována ve stupni dokumentace pro stavební povolení, včetně šířkových řešení komunikací. V dokumentaci okótujte veškeré veřejné prostory pro jejich důslednou ochranu.
* Respektujte trasy průjezdné automobilové dopravy – zejména ul. Opuštěnou a Dornych.
* Navrhněte trasy městské hromadné dopravy, a to kolejové i nekolejové MHD s ohledem na plynulý průjezd MHD, přestupní vazby a obsluhu území.
* Respektujte územní rezervu pro Severojižní kolejový diametr dle posledních dokumentací.
* Navrhněte prostupnost územím pro pěší i cyklistickou dopravu ve vztahu k širším vazbám.
* Navrhněte etapizaci dopravní obsluhy území pro jednotlivé funkční plochy nebo územní celky včetně propojení historického jádra a Jižního centra.

Inženýrské sítě:

* Aktualizujte limity využití území z hlediska jednotlivých médií, možnosti zvyšování kapacity území z hlediska nároků na kapacity sítí technického vybavení území.
* Respektujte stávající páteřní trasy inženýrských sítí včetně objektů, případně navrhněte jejich přeložky.
* Aktualizujte návrh vedení tras inženýrských sítí a bilance jejich potřeb pro návrhové plochy, v případě potřeby i etapizaci rozvoje sítí.
* Zohledněte aktuální umístění transformovny 110/22 kV v oblasti ulice Trnitá včetně kabelovodu a napojení na síť VVN a VN.

Protipovodňová ochrana

* Zapracujte návrh řešení koncepce protipovodňové ochrany podle Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky a protipovodňová ochrana kanalizace.
* Zohledněte a upřesněte výstupy studie Přírodně blízká protipovodňová opatření na řece Svratce.

Životní prostředí

* V aktualizaci prvků plošného uspořádání území respektujte údaje o stavu životního prostředí v lokalitě, zejména zohledněte údaje o kvalitě ovzduší a o stavu hlukové zátěže.

Geologie, hydrogeologie:

* Respektujte informace o geologické a hydrogeologické charakteristice území zejména zohledněte staré ekologické zátěže (bývalé skládky a případné kontaminace podzemních vod) dle předaných podkladů.
* Stanovte podmínky pro využití území vyplývající z hydrogeologické charakteristiky území.

Zeleň, veřejná prostranství a vodní plochy:

* Respektujte plochu zeleně Park Trnitá zařazenou vyhláškou č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně do seznamu ploch nejvýznamnější zeleně v městě Brně, jejíž plošný rozsah musí zůstat zachován.
* Vymezte na základě požadavku § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, plochy veřejného prostranství.

Ochrana přírody a krajiny

* Respektujte vymezené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) – regionální biokoridor s vloženým lokálním biocentrem při řece Svratce a urbánní biokoridor v místě rušeného drážního tělesa, případně upřesněte jejich vymezení v souladu s navrhovaným funkčním využitím.
* V případě úpravy hranic ÚSES respektujte minimální doporučené parametry pro prvky ÚSES (regionální biokoridor – min. šířka 25 m od břehové hrany řeky, lokální biocentrum – 3 ha).

Památková ochrana a ochrana kulturních hodnot

* Spolu s vyhlášenými kulturními památkami vyznačte i další hodnoty v území a stanovte podmínky jejich ochrany.

Památky, které je nutné návrhem řešení respektovat a chránit:

* objekt skladiště VI a VII tzv. „Malá Amerika“ (Hybešova 1)
* objekt Nádražní pošty od architekta B. Fuchse (Nádražní ul.)
* budova železničního osobního nádraží (Nádražní 1)
* nástupiště hlavního nádraží - perónní přístřešky
* viadukt
* dvojice železničních mostů přes ul. Křenovou
* budovy klempírny a knihaře (zaoblená nároží při ústí ul. Křenové po stranách železničního mostu)
* objekty bývalého areálu továrny Vaňkovka

Požadavky na výtvarně kompoziční řešení

Navažte na kompoziční strukturu území, dle ÚPP Regulace centrálního území  ŽUB, která vytvořila základní kompoziční osu – bulvár s průhledy ke katedrále sv. Petra a Pavla a ke vstupu do plánovaného objektu nového hlavního nádraží a doplňte prostorové prvky, které podtrhnou výtvarné působení této osy.

V řešení ÚS vyznačte místní dominanty a pohledově exponovaná místa.

Prověřte a navrhněte plochy, kde z hlediska významu a exponovanosti místa lze doporučit vypracování návrhu formou architektonické nebo urbanistické soutěže.

1. **Požadavky na způsob a rozsah zpracování**

a) Textová část

b) Grafická část

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ozn. | Název | Měřítko |
| 1. | Situace širších vztahů v měřítku | 1: 5 000 |
| 2. | Komplexní návrh funkčních a prostorových regulativů (hlavní výkres) | 1: 2 000 |
| 3. | Návrh koncepce dopravy včetně dopravy v klidu | 1: 2 000 |
| 4. | Inženýrské sítě - vodní hospodářství | 1: 2 000 |
| 5. | Inženýrské sítě – energetika, spoje | 1: 2 000 |
| 6. | Výkres případných návrhů změn oproti ÚPmB | 1: 5 000 |
| 7. | Urbanistické řešení | 1: 2 000 |
| 8. | Další výkresy dokladující nebo doplňující navrhované řešení ( prostorový model, zákresy do fotografií apod.) |  |

c) Dokladová část

* Záznam z výrobních výborů

Počet vyhotovení a zpracování :

5 ks vyhotovení v tištěné formě a digitální zpracování na datovém nosiči – 3ks. Grafická část bude zpracována ve formátu DGN programu Microstation. Textová část bude zpracována ve formátu Microsoft Word 2000, případně vyšší verzi po vzájemné dohodě, v kódování MS Windows (CP1250), tabulková část bude zpracována ve formátu Microsoft Excel 2000, případně vyšší verzi po vzájemné dohodě.

Datový nosič bude obsahovat veškeré soubory ve formátu DGN, PLT, XLS a DOC. Ve formátu DGN budou předány všechny soubory potřebné pro seskládání všech výkresů a popis těchto souborů ve formátu XLS. Dále budou předány aktivní prázdné soubory DGN s připojenými referencemi pro vytvoření všech výkresů. Ve formátu PLT budou předány plotrovací soubory pro všechny výkresy ve formátu HPGL/2. Prezentační výstup územní studie (textová i výkresová část), bude předány ve formátu PDF.

Další požadavky mohou vyvstat v průběhu zpracovávání studie.

1. **Podklady**

Závazná územně plánovací dokumentace :

- ÚPmB 1994 v platném znění

Územně plánovací podklady :

* ÚS „Regulace centrálního území dotčeného přestavbou Železničního uzlu Brno (ŽUB)“(Arch.Design, s.r.o., říjen 2005)
* Ideová urbanistická studie „Brněnská okružní třída a nové městské parky“ (Atelier Brno s.r.o., 2005)
* Výškové zónování v MPR a Jeho OP (atelier Burian – Křivinka , 2007)
* Studie pro stanovení hydrogeologických regulativů pro výstavbu na lokalitě Brno-Jižní centrum, AQUA ENVIRO s.r.o., 2008
* Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna, (AQUA ENVIRO s.r.o., aktualizace 2010).
* Generel odvodnění města Brna (Část Vodovody, Vodní toky - Svratka, Pöyry, DHI, 2010)
* Generel odkanalizování – kmenová stoka B (Pöyry, DHI, 2010)
* Koncepce odvádění dešťových vod z území kolem Nového osobního nádraží – aktualizace

07/2010 (Pöyry)

* mapový podklad k vyhlášce SMB č. 15/2007, o ochraně zeleně v městě Brně
* Generel odvodnění města Brna (Aquatis s.r.o.)
* Výškové zónování pro ÚPmB – finální řešení 2011 (zpracovatel ERA, 2010)
* ÚS „Podmíněná přípustnost prodejních ploch v lokalitě Aupark Brno“ (Arch.Design, 2011)
* ÚS „Heršpická“ (UAD studio, spol. s r.o., 11/2011), lokalita na druhém břehu řeky Svratky, navazující území na nové hlavní nádraží
* ÚS „Lokalita Aupark Brno“ (Ing. arch. Barbora Jenčková, 1/2014)
* DÚR pro přestavbu ŽUB - část Městská infrastruktura (Sudop Brno s.r.o.)
* ÚS „Přístavba OD Tesco na ul. Dornych k. ú. Trnitá a podmíněná přípustnost prodejních ploch (Knesl + Kynčl s.r.o., 4/2014
* „Jádrová oblast Jižního centra v Brně – dopracování“ (Arch Design, s.r.o., 5/2014)
* ÚAP města Brna v poslední aktualizaci

Ostatní podklady :

* Digitální mapa města Brna (výřez)
* Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území
* Aktuální letecké snímky řešeného území
* Digitální technická mapa města Brna
* Aktuální data od správců inženýrských sítí předaná pro ÚAP
* Metodika OÚPR MMB pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace
* Energetická koncepce statutárního města Brna, 2005
* Generel VHD – v rozpracování
* Soubor opatření pro rozvoj jádrové oblasti Jižního centra (společný dokument vytvořený pracovníky MMB ve fázi konceptu – 2010)
* Generel pěší dopravy (UAD Studio, 10/2010)
* Generel cyklistické dopravy (ADOS, Ing. Adolf Jebavý, 10/2010)
* Městská pláž City Brach (Pavel Trčala, 2011)
* Studie „Prověření územních dopadů variant přestavby železničního uzlu Brno“ (UAD – studio, spol. s r.o., 2015)
* Průzkum maloobchodní sítě na území města Brna (MU Brno, 2017)

Mapové podklady budou projektantovi předány v digitální, případně tištěné podobě.

Trasy inženýrských sítí projektant prověří u správců sítí.

Zpracoval:

červen 2018