

Kancelář  
architekta  
města Brna

## Příloha č. 1 poptávky k podání nabídky

### **Analýza výstavby nového hlavního nádraží Brno v kontextu rozvoje území Nová čtvrť Trnitá**

#### **Podrobná specifikace předmětu zakázky**

Zadávaná zakázka je vymezena územím dle ÚS Jižní čtvrť Statutárního města Brna - <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/platne-us/uzemni-studie-jizni-ctvrt/>

#### **Rozsah lokality:**

Vymezení území dle Územní studie Jižní čtvrť (dále jen ÚS) se zahrnutím širšího území ovlivňujícího danou lokalitu.

#### **Měřítko objektu nového nádraží a bezprostředního okolí – řešené území – I. fáze**

Řešené území zde vychází z vymezení území dle mezinárodní urbanisticko-dopravně-architektonické soutěže „Nové hlavní nádraží Brno / Brno New Main Train Station“. Hlavním rysem území je výhodné umístění u blízkého centra Brna, kdy se na jeho ploše nachází v současné době kolejiště Dolního nádraží.

Území je rozděleno do tří částí: na samotné drážní těleso a k němu přiléhající přednádražní a zanádražní území.

Drážní těleso je definováno závazným podkladem Správy železnic a zahrnuje kolejiště dílem na náspech a dílem na mostech v s niveletou kolejí ve výšce 206,750 m Bpv. Rozsah této části je vymezen mosty přes řeku Svratku a přes ulici Plotní, které jsou součástí řešeného území. Pod tělesem v prostoru pod mostní konstrukcí nádraží je vymezeno tzv. podnádraží, které je určeno především pro umístění veřejných ploch určených pro cestující a neveřejných ploch určených pro řádný chod železniční dopravy.

Severní část – přednádražní prostor zahrnuje veřejná prostranství a plochy pro výstavbu na severní straně od drážního tělesa vymezené řekou Svratkou, hranicí nových stavebních ploch dle platného územního plánu (dále jen „ÚP“) a ulicí Plotní.

Jižní část – zanádražní prostor zahrnuje veřejná prostranství a plochy pro výstavbu na jižní straně od drážního tělesa vymezené řekou Svratkou, hranicí nových stavebních ploch dle platného ÚP a ulicí Plotní.

# Nové hlavní nádraží Brno

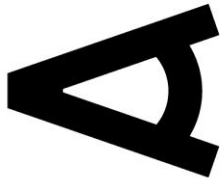
Mezinárodní urbanisticko dopravní architektonická dvoufázová užší projektová soutěž o návrh



řešené území



území pro drážní těleso



### Měřitko nově budované městské čtvrti Trnitá – dotčené území – II. fáze

Dotčené území je v souladu s vymezením území dle ÚS Jižní čtvrt'. Nachází se především v katastrálním území Trnitá, Štýřice a Staré Brno v městské části Brno-střed a Brno-Jih. Na severu je území v přímém styku s centrem Brna a současným hlavním nádražím, na západě limitováno řekou a jejím záplavovým územím a na jihu regulacemi ÚS Jižní čtvrt'.

### **Kontext:**

„Nová čtvrt' Trnitá“ je rozsáhlá část území o výměře téměř 140 ha. Na severu (při hranici s městskou památkovou rezervací) je ohraničeno stávajícím hlavním nádražím, ulicemi Benešova a Nádražní. Na západě je vymezeno ulicemi Nové sady, Poříčí až k drážnímu tělesu, po kterém je hranice vedena jižním směrem. Na jihu je rozhraní řešené lokality ve směru východ-západ v úrovni soutoku Svitavského náhonu a řeky Svratky. Na západní straně je ohraničeno ulicemi Svatopetrská a Plotní.

Desítky let zarůstalo území jižně od historického jádra Brna trávou a náletovými dřevinami. V příštích letech tam vyrostou nová městská čtvrt', která nabídne stovky nových bytů a domov až pro patnáct tisíc obyvatel. Bude to živá čtvrt' lemovaná nábřežím Svratky, parky a dominantou Petrova na horizontu. Jejím srdcem bude široký bulvár, který se rozvine od budoucího hlavního nádraží až k ulici Nové sady. Z obou stran rámované domy a stromořadími, s dostatkem místa pro pěší, cyklisty, auta i hromadnou dopravu.

Zamýšleným cílovým stavem po změnách je, aby Nová čtvrt' Trnitá byla místem, které tvoří široký bulvár, kvalitní ulice a veřejná prostranství, oživené nábřeží, ale také moderní hlavní nádraží, to vše bude tvořit základy nové čtvrti. Plynule naváže na okolní zástavbu a zároveň přinese rozvoj přilehlých oblastí jako například Komárova nebo Nových sadů.

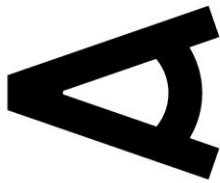
Mezi základní podmiňující faktory patří výstavba nového hlavního nádraží Brno, jehož podoba bude určena prostřednictvím mezinárodní urbanisticko-dopravně-architektonické soutěže „Nové hlavní nádraží Brno / Brno New Main Train Station“.

### **Cíl, účel a využití analýzy:**

Cílem analýzy je stanovit prioritizaci a harmonogram jednotlivých kroků, které je nutné učinit v území v období po vyhlášení výsledků mezinárodní urbanisticko-dopravně-architektonické soutěže „Nové hlavní nádraží Brno / Brno New Main Train Station“. Zvláštní zřetel je potřeba klást na stanovení legislativního rámce a legislativních limitů, rozpočtu jednotlivých podmiňujících investic, způsobu jejich financování a stanovení klíčových aktérů a jejich zodpovědností.

Hlavními cíli analýzy je nalézt odpovědi na tyto základní otázky:

- 1. Jaké jsou zásadní legislativní limity ovlivňující rozvoj území?**
- 2. Jaké jsou priority, podmiňující investice a rizika v území?**
- 3. Jakým způsobem je možné financovat jednotlivé investice v území a s jakým rozpočtem?**
- 4. Jaký je harmonogram implementace a zodpovědnosti klíčových aktérů?**



Analýza bude využita pro stanovení časového a technického rámce pro úspěšnou realizaci nového hlavního nádraží Brno v kontextu rozvoje Nové čtvrti Trnitá.

### **Design analýzy:**

- I. fáze – Návrh rozvoje řešeného území po vyhlášení výsledků mezinárodní urbanisticko-dopravně-architektonické soutěže o návrh Nové hlavní nádraží Brno / Brno New Main Train Station
- II. fáze – Návrh rozvoje dotčeného území jako celku

## **1. ANALÝZA**

### **a) Bilanční popis**

Dodavatel provede shrnutí stavu dle ÚP a dotčených ÚS, zejména „Územní studie Jižní čtvrt“ a studie „Realizace protipovodňových opatření města Brna – etapy IX, X a XI“ atd. se zaměřením na řešení jednotlivých návazností a koordinaci v území. Dodavatel provede definice řešeného území – plochy, hranice, funkce a jednotlivé infrastruktury.

Dodavatel zpracuje jednotlivé záměry v území ze strany všech potenciálních investorů – SmB, SŽ, ČD, ŘSD, JMK, BKOM, BVK apod., včetně soukromých a jejich majetkové vyrovnání.

### **b) Souhrnné zhodnocení (např. SWOT analýza)**

Dodavatel provede souhrnné zhodnocení rozvojového území.

### **c) Infrastruktura – definice klíčové infrastruktury**

Dodavatel se zaměří na definování klíčové „prioritní“ infrastruktury- zejména inženýrské sítě, demolice, kácení, obslužné komunikace, fungující dopravní systém, logistiku při realizaci staveb, ekologické zátěže apod.).

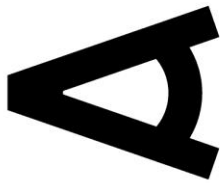
Dodavatel provede analýzu dopravní infrastruktury a její rozdělení na železniční, silniční, městskou hromadnou dopravu, dopravu pro cyklisty a pro pěší, rozdělení dle investorů a budoucích správců, příslušných stavebních úřadů a dotčených orgánů státní správy (případně dle dalších kritérií, která dodavatel identifikuje jako potřebná) a jejich prioritní etapy v kontextu výstavby nového hlavního nádraží Brno (včetně návazností na Severojižní kolejový diametr).

Dodavatel identifikuje vodohospodářskou infrastrukturu včetně protipovodňových opatření.

Dále provede zhodnocení technické infrastruktury a rozdělení inženýrských sítí, zejména kanalizace, vodovodu, plynovodu, teplovodu, silnoproudých a sdělovacích rozvodů, veřejného osvětlení apod.

### **d) Analýza majetkových vztahů, klíčových aktérů a záměrů v území**

Dodavatel zmapuje současné majetkové vztahy v území včetně klíčových aktérů a jednotlivých záměrů v území. Identifikuje především základní dohody, výkupy a směny v území a jejich prioritizaci a časovou souslednost.



**e) Analýza rizik, ohrožení a problémů v území**

Dodavatel provede analýzu rizik, ohrožení a problémů v území. Dodavatel identifikuje a popíše možné rizikové faktory, které mohou ovlivnit rozvoj území, dle síly jejich dopadu a pravděpodobnosti realizace. Dodavatel nehodnotí pouze negativní dopady, zjišťuje i dopady pozitivní.

**f) Analýza právních limitů**

Dodavatel provede analýzu právních limitů, které mohou ovlivnit rozvojové aktivity v území. Zejména se zaměří na časovou platnost jednotlivých územních regulativů, limitů a rozhodnutí – ÚP, ÚR Přestavba ŽUB, ÚR Zajištění průchodu Severojižního kolejového diametru, EIA, hlukové studie, protipovodňová opatření apod.

**2. NÁVRH A IMPLEMENTACE**

Dodavatel navrhne a rozpracuje níže uvedené body:

a) Harmonogram implementace, definice klíčových kroků a podmiňujících investic

Dodavatel pracuje s výstupy části 1. ANALÝZA a přepracuje výstupy předešlé části do čitelného harmonogramu. Součástí harmonogramu bude soupis a časové určení základních kroků směřujících k dosažení cílového stav, tj. výstavby nového hlavního nádraží Brno a rozvoje území Nové čtvrti Trnitá. Zaměří se především na harmonogram projektových prací, postup při majetkoprávního vypořádání a výstavby s označení jednotlivých klíčových subjektů – SmB, SŽ, soukromý sektor a ostatní.

Dodavatel definuje konkrétní fázování v jednotlivých klíčových bodech rozvoje (doprava, definice budov, které budou klíčové pro fungování celku a ploch, které budou uvažovány jako rezervní s budoucím využitím) a zaměří se na časovou podmíněnost a návaznost jednotlivých investic.

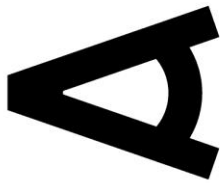
b) Návrh variantních scénářů rozvoje a jejich ekonomické posouzení

Dodavatel navrhne variantní scénář rozvoje ve dvou variantách, tj. konzervativní a progresivní varianta.

c) Financování investic v území

Dodavatel provede analýzu možností financování jednotlivých kroků – soukromé investice, investice klíčových aktérů, dotace z fondů EU se zřetelem na zajištění vícezdrojového financování. Součástí bude propočtení investičních nároků pro jednotlivé stavebníky, zejména pro Statutární město Brno a SŽ. Dodavatel se zaměří na identifikaci možných dotačních programů a jejich časové souvislosti a na vyhodnocení dopadů na rozpočet SmB v časové ose.

Propočtení by mělo umožnit objektivní zhodnocení výše investic v podrobnosti s rozdělením na jednotlivé fáze výstavby (příprava, majetkoprávní vztahy, projektová dokumentace, inženýrská činnost, realizace), včetně zhodnocení veřejné podpory z hlediska subjektů, disponujících veřejnými financemi.



d) Návrh legislativních a právních kroků

Dodavatel provede návrh postupu povolovacího procesu dle platné legislativy územních a stavebních rozhodnutí či povolení. Návrh bude zahrnovat možnost využití stávajících rozhodnutí, jejich změny či úpravy (např. prodloužení), vyřízení nových rozhodnutí a jejich vzájemná kompatibilitu.

Dodavatel navrhne postup koordinace procesu JŘBU – samostatně pro SŽ a Statutární město Brno, bude respektovat navržený legislativní postup o zadání následných veřejných zakázek na studii-[https://zakazky.spravazeznic.cz/contract\\_display\\_8077.html](https://zakazky.spravazeznic.cz/contract_display_8077.html).

e) Návrh fází zpracování projektové dokumentace a realizace stavby

Dodavatel navrhne výkonové fáze zpracování projektové dokumentace a souvisejících dokumentů a činností (zejména studie, dokumentace pro územní řízení, posuzování vlivů a koncepcí na životní prostředí – EIA, SEA, dokumentace pro stavební povolení, příp. společná povolení, dokumentace pro výběr dodavatele, dokumentace pro provedení stavby, činnost autorského dozoru, technického dozoru investora, správce stavby apod.), jejich časovou a věcnou souslednost a návaznost. Dodavatel zváží a navrhne v souvislosti s budoucím výběrem generálního dodavatele stavby či více dodavatelů optimální způsob zadání zakázky na stavební práce (např. na výkaz výměr, na výkon a funkci, dle FIDIC - Červená kniha, Žlutá kniha apod.).

f) Řízení, koordinace a evaluace

Dodavatel navrhne systém řízení, koordinace jednotlivých činností a jejich evaluaci. Dodavatel zodpoví otázku, jakým způsobem ideálně řídit celý proces a zajistit rozvoj v území.

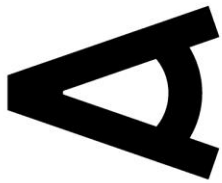
V implementační části se jedná o rozpracování záměrů I. a II. fáze do roku 2035 do konkrétních kroků (etapizace) vedoucích k úspěšné realizaci celku – rozvoje území Nová čtvrť Trnitá.

Dodavatel vypracuje model řízení s definováním základních zodpovědností jednotlivých aktérů a navrhne, jaká memoranda, smlouvy o spolupráci apod. je vhodné uzavřít pro zajištění kvalitní spolupráce jednotlivých zainteresovaných subjektů. Dodavatel rovněž identifikuje dílčí systémy řízení (např. pracovní skupiny, řídicí výbory) a navrhne funkční schéma jejich vzájemných vztahů.

Dodavatel nastaví způsob ověřování splnění jednotlivých definovaných etap a proces redefinování stanovených dílčích cílů, které nebylo možné splnit v požadovaném termínu či kvalitě.

**Dodatečné podmínky:**

Součástí prací budou průběžná koordináční setkání se zadavatelem. Na těchto setkáních bude dodavatel také prezentovat průběžné výstupy svých prací včetně odůvodnění a vysvětlení zvoleného postupu. Dodavatel navrhne harmonogram výše zmíněných setkání a předloží jej společně s nabídkou.



### **Vstupní zpráva:**

Vstupní zpráva formou stručného zápisu z první schůzky bude sloužit k písemnému sjednání detailních podmínek, postupu vypracování analýzy a harmonogramu, formy spolupráce dodavatele a zadavatele apod. (rozsah max. 2 strany A4).

### **Výstupy analýzy:**

#### **Pro každou z fází realizace bude vypracováno:**

##### **1. Souhrnná závěrečná zpráva**

Základním výstupním dokumentem provedené analýzy bude Souhrnná závěrečná zpráva, a to v následující struktuře:

- Manažerské shrnutí I. anebo II. fáze ve výše uvedené struktuře
- Harmonogram implementace, definice klíčových kroků a podmiňujících investic
- Variantní scénáře rozvoje a jejich ekonomické posouzení
- Financování investic v území
- Právní analýza
- Fáze projektové dokumentace a realizace stavby
- Systém řízení, koordinace a evaluace

Draft závěrečné zprávy pro každou z fází dodavatel předá objednateli k připomínkám. Kompletní závěrečnou zprávu dodavatel předá objednateli se zapracovanými připomínkami nejpozději do 30. 11. 2021.

K jednotlivým částem analýzy přidá dodavatel své závěry, doporučení a zhodnocení. Výstup dodá dodavatel elektronicky v preferovaném fontu objednatele ve formátu .docx a .pdf, tištěně ve dvou kopiích.

##### **2. Prezentace**

Závěry každé z fází analýzy dodavatel odprezentuje dle struktury a požadavků objednatele. Dodavatel zajistí prezentaci závěrů objednateli, popř. vedení města Brna či dalším zainteresovaným subjektům.

#### **Zadavatelem poskytnuté podklady (po zahájení prací):**

- Podklady související s mezinárodní urbanisticko-dopravně-architektonickou soutěží „Nové hlavní nádraží Brno / Brno New Main Train Station“
- Studie proveditelnosti ŽUB
- Územní rozhodnutí ŽUB
- Územní rozhodnutí SJKD
- Územní studie Jižní Čtvrť
- Platný územní plán
- Informace k navrhovanému územnímu plánu
- Případně dílčí výstupy z dopravních modelů města
- Záměry v území (aktuální investiční záměry města v lokalitě)
- Studie Realizace protipovodňových opatření města Brna