Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

ZADÁNÍ

ÚS Řečkovické kasárny

(Podmínka zpracování územní studie vymezená v ÚPmB: ÚS - 05)

Zákres řešeného území do ortofoto



OÚPR MMB (únor 2026)

Identifikační údaje:

MČ:	Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-Ivanovice
k.ú.:	Řečkovice, Ivanovice
výměra území ÚS:	50,55 ha
rozvojová lokalita:	R-3 Řečkovické kasárny
	výměra lokality R-3: 46,28 ha
další plocha:	návrhové plochy ZU a DU mimo lokalitu R-3 (na k. ú. Ivanovice)

Obsah zadání

1) Důvody pořízení územní studie
2) Cíle územní studie
3) Účel územní studie
4) Rozsah řešeného území
5) Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP a jiné podklady
   5.1. Vztah k platné ÚPD
   5.2. Vztah k platným ÚPP
   5.3. Jiné podklady
6) Požadavky na řešení ÚS
   6.1. Urbanistická koncepce řešení
   6.2. Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury
      6.2.1. Dopravní infrastruktura
      6.2.2 Technická infrastruktura
      6.2.3 Zelená infrastruktura
      6.2.4 Občanské vybavení
      6.2.5 Veřejná prostranství
   6.3. Etapizace
   6.4. Ostatní požadavky
7) Požadavky na způsob, rozsah a průběh zpracování územní studie
   7.1. Způsob zpracování
   7.2. Rozsah zpracování
   7.3. Průběh zpracování
8) Podklady pro řešení
   8.1. Podklady předávané MMB
   8.2. Podklady externí
   8.3. Podklady dostupné na internetu
9) Seznam příloh Zadání

Použité zkratky:

AGOmB = Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace
BSP = brněnské stavební předpisy, nařízení SMB č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve stat. m. Brně
č. o. = číslo orientační
DMMB = digitální mapa města Brna
DTMB = digitální technická mapa města Brna
EÚP = evidence územního plánování
IAD = individuální automobilová doprava
KAM = Kancelář architekta města Brno p.o.
k.ú. = katastrální území
KJ = konzultační jednání
kód EÚP = unikátní registrační číslo dokumentace v rámci Národního geoportálu územního plánování
LBK = lokální biokoridor
MČ = městská část
MHD = městská hromadná doprava
MMB = Magistrát města Brna
MO ČR = Ministerstvo obrany České republiky
MO MMB = Majetkový odbor Magistrátu města Brna
MPR = Městská památková rezervace
MŠ = mateřská škola
MV ČR = Ministerstvo vnitra České republiky
NTL = nízkotlaký (plynovod)
OD MMB = Odbor dopravy Magistrátu města Brna
OI MMB = Odbor investiční Magistrátu města Brna
OOP = opatření obecné povahy
OP = ochranné pásmo
OÚPR MMB = Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
OVLHZ MMB = Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství
OZV = obecně závazná vyhláška
OŽP MMB = Odbor životního prostředí Magistrátu města Brnaparc. č. = parcela číslo
PČR = Policie České republiky
PÚR = Politika územního rozvoje
RRL = radioreléové (spoje)
RS = regulační stanice
STL = středotlaký (plynovod)
SMB = statutární město Brno
stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
TMB = Technické muzeum v Brně
ÚAP = územně analytické podklady
ÚPD = územně plánovací dokumentace
ÚPmB = Územní plán města Brna
ÚPP = územně plánovací podklad
ÚR = územní rozhodnutí
ÚRP = Územní rozvojový plán
ÚS = územní studie
ÚSES = územní systém ekologické stability
VHD = veřejná hromadná doprava
VJ = vstupní jednání
VPO = veřejně prospěšné opatření
VPS = veřejně prospěšná stavby
VTL = vysokotlaký (plynovod)
VV = výrobní výbor
vyhláška č. 157/2024 Sb. = Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů
ZMB = Zastupitelstvo města Brna
ZPF = zemědělský půdní fond
ZŠ = základní škola
ZÚR JMK = Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

1) **Důvody pro pořízení územní studie**

ÚS je pořizována na základě požadavku stanoveného v ÚPmB, plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním ÚS, jsou uvedeny v kapitole 12 Textové části a vymezeny jsou ve výkrese č.1.0 Základní členění území.

Součástí kapitoly 12 je i ÚS-05 Řečkovické kasárny, ve výkresu 1.0 je označená jako US.05.

2) Cíle územní studie

Cílem ÚS je mimo jiné splnit stanovené podmínky pro pořízení ÚS uvedené v kapitole 12, které znějí:

- *rozvíjet smíšené obytné využití v severní části bývalých kasáren a na volných plochách, v návaznosti na severní a jižní stranu kasáren, rozvíjet rezidenční charakter území s doplněním veřejné vybavenosti a městské zeleně tak, aby došlo k návaznosti na zastavěné území Řečkovic a Medlánek*
- *doplnit veřejnou vybavenost v návaznosti na areál policie a v západní části kasáren*
- *prověřit kapacitní dopravní napojení ve vztahu k etapizaci výstavby v území*
- *rozvíjet sportovní využití v ploše smíšené obytné všeobecné při ulici Renčova s minimální plochou 1,5 ha*
- *prověřit umístění veřejného prostranství a jeho charakter a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím*
- *v ploše pro bydlení všeobecné od nové městské třídy (mezi ulicí Terezy Novákové a návrhovou komunikací R/1), řešit plynulý přechod výšek ke stávajícím rodinným domům u ulice Žilkova*
- *navrhnout začlenění tramvajové tratě*
- *navrhnout etapizaci území s ohledem na kapacity dopravního napojení včetně napojení na MHD*
- *řešit ochranu prameniště studánky západně od ul. Jezerůvky a jeho pěší dostupnost*
- *navrhnout propojení vstřícné pro pěší a cyklisty mezi ulicí Jezerůvky a U Křížku*

Pro zadání všech územních studií, které ÚPmB ukládá pořídit, se jako podmínka pro jejich pořízení stanovuje:

- *zohlednění zvláštními právními předpisy chráněných zájmů, zejména ochrany před hlukem a vibracemi, ochrany před účinky povodní a plynoucí například z MPR a ochranného pásma apod., a je požadováno naplnění zákonných náležitostí ochrany těchto chráněných zájmů, a to i s ohledem na konkrétní opatření navržená v části Vyhodnocení vlivů Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj území.*

Pořizovatel výše uvedené podmínky ÚPmB pro pořízení ÚS naplnil tím, že zpracoval zadání ÚS, které na předmětné podmínky reflektuje v příslušných kapitolách požadavků na řešení ÚS; v případě chráněných zájmů zvláštními právními předpisy, pak v zadání ÚS konkretizoval požadavky na jejich zohlednění a to s ohledem na zjištěné údaje vztahující se k danému území (ochrana veřejného zdraví – hluk, ovzduší, ochrana přírody a krajiny, ochrana vod a ochrana před povodněmi, ochrana památek a další) a v návaznosti na navrhovaná opatření ve Vyhodnocení vlivů do ÚPmB, která již byla zapracována v závazné části ÚPmB Výsledkem ÚS bude prověřené řešení promítnuté do funkční a prostorové regulace území v podrobnosti na jednotlivé pozemky; výsledné řešení ÚS bude souladné s ÚPmB a bude zpodrobňovat plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v ÚPmB.

3) Účel územní studie

ÚS bude sloužit pro rozhodování v území.

4) Rozsah řešeného území

Řešené území ÚS-05 se nachází většinově v městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, k. ú. Řečkovice a menší severní segment území (mezi prodlouženou ul. Jezerůvky a návrhovou komunikací R/1) náleží k městské části Brno-Ivanovice, k.ú. Ivanovice.

Území pro rozvoj rezidenční zástavby (rozvojová lokalita R-3) je vymezeno v areálu bývalých Řečkovických kasáren ohraničených na severovýchodní hranici ul. Terezy Novákové a na jihozápadě prodlouženou ul. Renčovou až po R/1, na jihu hraničí s obytným souborem při ul. Renčova. Druhá část R-3 je vymezena

mezi budoucí městskou třídou Terezy Novákové a prodlouženou ul. Jezerůvky až po R/1, toto území tvoří většinově stávající plochy ZPF. Terén v řešeném území je převážně rovinatý (oblast krajinného rázu 3 Řečkovická pláň), na plošině rozložené mezi hřbetem vyvýšeniny Malá Baba (za západní hranicí ÚS) a vyvýšeninou Západ (na severovýchodě za ul. Žilkovou).
Výměra rozvojové lokality R-3 je 46,28 ha.
Výměra řešeného území ÚS-05 je 50,55 ha.
Orientační vymezení řešeného území v mapovém podkladu na výřezu z hlavního výkresu ÚPmB je v příloze č.1 Zadání.

5) Vztah řešeného území k ÚPD a ÚPP a jiné podklady

5.1 Vztah k platné ÚPD

Územní rozvojový plán
První ÚRP vydaný usnesením vlády České republiky č. 581 dne 28.08.2024 není pro rozhodování závazný, proto neslouží jako podklad pro územní studii.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)
Dne 18.04.2025 nabyla účinnost krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1, 2, 3a, 3b a 4. V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy a koridory sledovaných záměrů.

Územní plán města Brna (ÚPmB)
Z jednotlivých výkresů pro řešené území vyplývá:

Dle výkresu 1.0 Výkres základního členění území:
- je vymezen rozsah územní studie US.05
- vymezena plocha přestavby P.333
- vymezena plocha přestavby P.334
- vymezena plocha zastavitelná Z.309

Plochy P.333, P.334 a Z.309 jsou součástí Přílohy č. 3 závazné textové části ÚPmB.

Dle výkresu 2.1 Hlavní výkres:

funkční a prostorové využití:
- návrhové plochy Bydlení všeobecné BU.R2: struktura rezidenční nízkopodlažní, výška 3-10m
- návrhová plocha Bydlení všeobecné BU.V3: struktura volná, výška 6-16m
- návrhové plochy Smíšené obytné všeobecné SU.K3: struktura kompaktní, výška 6-16m
- návrhové plochy Smíšené obytné všeobecné SU.V3: struktura volná, výška 6-16m
- návrhová plocha Občanské vybavení veřejné, podrobnější využití vzdělání a výchova OV.s.A2: struktura areálová, výška 3-10m
- návrhová plocha Občanské vybavení-sport OS.O1: struktura stavebně omezená, výška 3-7m
- návrhová plocha Občanské vybavení veřejné OV.A3: struktura areálová, výška 6-16m
- návrhová plocha Doprava všeobecná DU (v trase návrhové městské třídy Terezy Novákové)
- návrhové plochy Veřejná prostranství všeobecná PU (zejména v budoucí trase komunikace R/1)
- návrhové plochy Zeleň všeobecná ZU
- stabilizovaná plocha Občanské vybavení veřejné OV.A3: struktura areálová, výška 6-16m
- stabilizovaná plocha Smíšená obytná všeobecná SU.V3: struktura volná, výška 6-16m

V řešeném území je vymezena rozvojová lokalita **R-3 Řečkovické kasárny**. Karty zón jsou uvedeny v Příloze č. 1 závazné textové části ÚPmB a zpřesňují požadavky na využití rozvojové lokality.
Řešené území je součástí zóny se shodným charakterem ozn. **Z3.33 Kasárna Řečkovice**. Severní segment území při ul. Jezerůvky zasahuje do zóny Z3.26. Jihozápadní segment území za ulicí Renčova zasahuje do zóny Z3.17. Karty zón jsou uvedeny v Příloze č. 2 závazné textové části ÚPmB.

Dle výkresu 2.2 Koncepce uspořádání krajiny:

- v severní části řešeného území prochází lokální biokoridor LBK.IV01 (v rámci návrhové plochy zeleně všeobecné), který však nenavazuje na biocentrum situované na severním a východním úbočí kopce Západ.
- v severní části řešeného území (v rámci návrhové plochy zeleně všeobecné) je bezejmenný vodní tok (přítok Ivanovického potoka).

Dle výkresu 2.3 Souhrnný výkres dopravy:

- je vymezena návrhová sběrná komunikace R/1 Spojka Řečkovická kasárna-Ivanovice (trasována v ploše DU, zčásti vymezené v prodloužení ul. Terezy Novákové)
- je vymezena návrhová trasa tramvajové MHD R/31 v ose nové městské třídy Terezy Novákové (trasována v ploše DU)
- na západním okraji řešeného území je vymezena vybraná samostatná cyklotrasa (navazuje mimo řešené území severně na prodloužení ulice Pokorova)

Dle výkresu 2.4 Odkanalizování:

- na východním okraji řešeného území v trase ul. Terezy Novákové je vedena stávající hlavní jednotná kanalizační stoka C15

Dle výkresu 2.5 Zásobování vodou:

- vně řešeného území na severozápadní hranici je veden stávající dálkový vodovodní přivaděč
- stávající hlavní vodovodní řad je veden v trase Žilkova-Terezy Novákové

Dle výkresu 2.6 Zásobování plynem:

- stávající VTL plynovod skupiny B1 prochází severním segmentem řešeného území v ploše ZU
- návrhový STL plynovod PL-156 je veden v trase nové třídy Terezy Novákové (středem řešeného území)
- návrhový STL plynovod PL-157 je veden od ul. Černohorské v trase R/1 směrem k ul. Renčova (po západním okraji řešeného území)

Dle výkresu 2.8 Zásobování elektrickou energií:

- stávající nadzemní vedení VVN zasahuje severní okraj řešeného území
- stávající hlavní trasa nadzemního vedení VN je vedena podél západní hranice řešeného území do ul. Renčova

Dle výkresu 2.9 Sítě elektronických komunikací:

- na východním okraji řešeného území v trase ul. Terezy Novákové-Žilkova je vedeno stávající podzemní vedení elektronických komunikací

Dle výkresu 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb,opatření a asanací:

- je vymezena veřejně prospěšná stavba VD.087 – Spojka Řečkovická kasárna-Ivanovice včetně tramvaje (ve výkresu dopravy R/1 a R/31)

Dle výkresu 5.0 Urbanistická koncepce-schéma:

- řešené území je součástí zóny se shodným charakterem ozn. Z3.33 Kasárna Řečkovice. Severní segment území při ul. Jezerůvky zasahuje do zóny Z3.26. Jihozápadní segment území za ulicí Renčova zasahuje do zóny z.3.17. Karty zón jsou uvedeny v Příloze č. 2 závazné textové části ÚPmB.

Dle výkresu O.1 Koordinační výkres:

- celé území města leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- celé řešené území leží v zájmovém území MO ČR pro obranu a bezpečnost státu
- západní část území zasahuje ochranné pásmo vnitrostátního letiště Brno- Medlánky
- v jižní části lokality vymezeno území s archeologickými nálezy kategorie I a II
- na severním okraji území ochranné pásmo nadzemního el. vedení VVN
- na severním okraji území bezpečnostní pásmo plynovodu VTL

Dle textové části ÚPmB pro řešené území dále platí:

V řešeném území je vymezena **rozvojová lokalita R-3 Řečkovické kasárny**. Karty zón jsou uvedeny v Příloze č. 1 závazné textové části ÚPmB a zpřesňují požadavky na využití rozvojové lokality:

R-3 Řečkovické kasárny

- *přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z návrhové komunikace R/1, návrhové tramvajové trati R/31 a stávající městské třídy Terezy Novákové*
- *zajistit plynulý přechod mezi stávající a novou rezidenční zástavbou*
- *plocha občanského vybavení veřejného pro vzdělání a výchovu je určena pro umístění základní školy.*

Řešené území je součástí **zóny se shodným charakterem ozn. Z3.33 Kasárna Řečkovice**. Severní segment území při ul. Jezerůvky zasahuje do zóny Z3.26. Jihozápadní segment území za ulicí Renčova zasahuje do zóny Z3.17. Karty zón jsou uvedeny v Příloze č. 2 závazné textové části ÚPmB. a obsahují požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj, zejména:

Z3.33 Kasárna Řečkovice

- *respektovat a posilovat rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší*

Z3.26 Řečkovice

- *zachovávat charakter rostlé ulicové zástavby*
- *rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb*

Z3.17 Medlánky

- *posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou*

K řešenému území se vztahují další informace uvedené v kartě lokality a kartách zón v textové části Odůvodnění ÚPmB.

5.2 Vztah k platným ÚPP

Řešené území je dotčeno těmito územně plánovacími podklady:

Územní studie

Generel odvodnění města Brna (Pöyry Environment, DHI, BVK, 2009)[1], Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace – AQUATIS, DHI, JVP, 08/2021, 09/2022)

Hlavním cílem předmětných územních studií je stanovení ucelené koncepce odvodnění zájmového území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod a bylo zajištěno jejich čištění na takové úrovni, že nedojde k překročení přípustného stupně zatížení vodních toků. Dalším cílem je stanovení zásobování vodou na území města Brna i s vazbou na region, který je zásobován z Brněnské vodárenské soustavy. V rámci GOmB jsou dále řešeny vodní toky důležité z hlediska ochrany před povodněmi a sledování jakosti vody. Stanovená koncepce definuje hlavní směry vývoje systému a určuje, jakým způsobem mají být důležité prvky systému udržovány a rozvíjeny.

Jedná se o ÚPP pro rozhodování v území, pro změnu ÚPmB a pro další územně plánovací činnost.

Poznámka k ÚS-33:

Severní segment řešeného území ÚS-05 přímo navazuje na území, pro které je stanovena v kap.12 textové části ÚPmB podmínka na pořízení územní studie ÚS-33 Ivanovice U křížku. V rámci kontaktního území je proto vhodné při pořizování ÚS-05 a ÚS-33 sledovat a koordinovat vzájemnou návaznost při podrobném řešení sousedních ploch a infrastruktury.

[1] S ohledem na skutečnost, že je připravována nová územní studie Generel odvodnění města Brna – část Vodovody, informace z podkladu Generelu odvodnění města Brna budou případně aktualizovány.

Územně analytické podklady (ÚAP) města Brna 2024

Z ÚAP města Brna aktualizovaných v roce 2024 vyplývají tyto informace a údaje o řešeném území (případně navazujícím území):

Hodnoty území

- pól krajinného rázu v kontaktním území – 62 kopec Západ
- hodnota neformální přírodní – pramen Grbal (při ul. Jezerůvky)
- hodnota neformální urbanistická – pohledově významný vjezd do města (Terezy Novákové – Banskobystrická)
- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany v severním segmentu řešeného území

Limity využití území

- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- ochranné pásmo vnitrostátního letiště Brno- Medlánky
- zájmové území MO ČR pro obranu a bezpečnost státu
- území vymezené MV ČR v zájmu zajišťování bezpečnosti státu podle §36 odst.1 a 2 zákona č.283/2021 Sb. – polygon č. 101 v MČ Brno Řečkovice a Mokrá Hora
- zájmové území ve vazbě na neveřejné RRL spoje a radiokomunikační zařízení MV ČR
- území s archeologickými nálezy kategorie I a II
- zemědělská půda I., II., V., převážně však IV. třídy ochrany
- bezejmenný vodní tok (pravostranný přítok Ivanovického potoka) v severní části území
- lokální biokoridor ÚSES – LBK.IV01 v severním segmentu území
- ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VVN, VN
- bezpečnostní pásmo plynovodu VTL
- stávající hluková zátěž z dopravy při ul. Žilkova- Terezy Novákové
- území s velmi složitými základovými poměry v jihozápadním segmentu území (za ul. Renčovou)

Záměry na provedení změn v území

- dopravní – DS35 spojka Řečkovická kasárna – Ivanovice
- dopravní – DT03 – prodloužení tramvaje Řečkovická kasárna

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

- území s hlukovou zátěží nad 50dB v noci podél komunikace Žilkova-Terezy Novákové
- chybějící dopravní propojení Ivanovice-Řečkovice-Královo Pole

5.3 Jiné podklady

Součástí předávaných podkladů jsou aktuální údaje o území od poskytovatelů dat, které poskytnou zpracovateli ÚS nejaktuálnější data o území. Případně mohou být zpracovateli ÚS poskytnuty data, která vzniknou v průběhu zpracování ÚS a jiné podklady poskytnuté pořizovateli ze strany dotčených subjektů v řešeném území.

6) Požadavky na řešení ÚS

6.1 Urbanistická koncepce řešení

6.1.1 Požadavky na zpracování analytické části:

- Proveďte dle odborného uvážení nad rámec údajů ÚAP doplňující průzkumy a rozbory potřebné pro zpracování ÚS s vyhodnocením aktuálních záměrů na změny v řešeném území (podle dostupných informací o platných stavebních rozhodnutích).
- Zpracujte problémový výkres zahrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP z doplňujících průzkumů a rozborů (hodnoty, limity, záměry v území, problémy) a další zjištění vyplývající z analýzy stavu širšího využití území, jeho kapacity z hlediska veřejné infrastruktury (dopravní, technické, zelené infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství), vazeb do okolního území, rizik lokální kontaminace (např. v servisních objektech vojenské techniky) a další specifické místní problémy .

- Zjištěné problémy vyznačte ve výkresu a jeho legendě, jednotlivě je uveďte v textové části a proveďte jejich analýzu.
- Ve výkresu širších vztahů mimo jiné orientačně zakreslete stávající zařízení občanské vybavenosti (zejména školství, sociální a sportovní zařízení), významná veřejná prostranství, vazby do okolního území, prostupy pro pěší, VHD včetně zastávek, automobilovou a cyklo dopravu.

6.1.2 Požadavky na zpracování návrhové části:

- Návrh řešení zpracujte tak, aby reagoval na údaje a problémy zjištěné a identifikované v analytické části ÚS.
- Navrhněte využití smíšeného obytného charakteru v severní části bývalých kasáren a na sousedních volných plochách na severní a jihozápadní straně kasáren. Rozvoj rezidenčního charakteru území doplňte veřejnou vybaveností a městskou zelení tak, aby došlo k přirozené návaznosti na zastavěné území Řečkovic a Medlánek.
- Prověřte doplnění veřejné vybavenosti v západní části kasáren v návaznosti na areál policie, se zohledněním rozvojových záměrů Policie ČR ve stabilizované a návrhové ploše veřejné vybavenosti OV.A3 v jižní části řešeného území.
- Navrhněte rozvoj sportovního využití v ploše smíšené obytné všeobecné při ulici Renčova s minimální plochou 1,5 ha.
- Upřesněte využití stabilizované plochy SU.V3 a návrhových ploch SU.V3 v jižní části bývalých kasáren a při ul. Terezy Novákové pro rozvojový potenciál Technického muzea v Brně a Moravské galerie v Brně.
- Navrhněte umístění a charakter významného veřejného prostranství a také jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím.
- Při zpodrobnění využití návrhových ploch SU.K3 respektujte budoucí stopu městské třídy Terezy Novákové (trasována v ploše DU), která naváže na křižovatku ul. T. Novákové-Žilkova a bude obsahovat páteřní linku MHD (tramvaj). Návrh zástavby a regulativy ploch SU.K3 a OV.s.A2 zohlední hlukovou zátěž z navrhované dopravní infrastruktury, aby byly ochráněny plochy rezidenční BU.R2, které budou přímo navazovat na smíšenou zástavbu podél komunikace R/1.
- Navrhněte využití v plochách SU.K3, BU.R2, podél komunikace R/1 ve směru Ivanovice pro rozvoj území rezidenčního charakteru. Zástavbu doplňte městskou zelení a koncipujte s plynulým přechodem k rezidenční nízkopodlažní zástavbě na území Ivanovic.
- Prověřte umístění Základní školy v ploše veřejné vybavenosti OV.s.A2 při severní straně prodloužené ul. Terezy Novákové.
- V plochách pro bydlení všeobecné BU.R2 vymezených severně od nové městské třídy Terezy Novákové směrem k ul. Jezerůvky, Žilkova navrhněte regulační podmínky pro novou rezidenční zástavbu s plynulým přechodem výšek ke stávajícím rodinným domům podél ulice Žilkova.
- V severním segmentu řešeného území upřesněte využití plochy zeleně všeobecné ZU v návaznosti na lokální biokoridor LBK.IV01. Na jižní hranici této plochy ZU navazují menší návrhové plochy pro sport OS.O a zeleň všeobecnou ZU, zpodrobněte regulativy využití těchto ploch tak, aby zajistily plynulý přechod mezi kompaktní zástavbou v ploše SU.K3 (umístěnou podél komunikace R/1) a novou rezidenční nízkopodlažní zástavbou umístěnou v plochách BU.R2 navazující na stávající zástavbu RD při ul. Žilkova
- Navrhněte do území začlenění nové tramvajové tratě R/31
- Navrhněte etapizaci území s ohledem na kapacity dopravní obsluhy nové zástavby včetně napojení území na kapacitní MHD.
- Navrhněte propojení vstřícné pro pěší a cyklisty mezi ulicemi Jezerůvky a U Křížku.
- Navrhněte regulativy v zájmu ochrany prameniště Grbal (západně od ul. Jezerůvky) a zajištění jeho pěší dostupnosti
- V návrhu respektujte požadavky definované pro rezidenční nízkopodlažní strukturu zástavby a neumožňujte umístění nové zástavby bez přímé vazby na uliční veřejné prostranství (tzv. zástavbu v druhé řadě).

- V rozhraní zastavitelného území a území volné krajiny zajistěte prostupnost tohoto rozhraní pro pěší.
- Regulační podmínky pro zástavbu navrhněte tak, aby bylo možné dodržet stanovené procentuální zastoupení zeleně dle regulativů ÚPmB.
- V plochách bydlení, smíšených obytných a v ploše občanského vybavení-sport o rozloze větší než 2 ha respektujte požadavek vyplývající z ust. § 15, 17, 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění.
- Při návrhu řešení zohledněte limity využití území vyplývající z aktuálních údajů o území poskytnutých v rámci ÚAP a z doplňkových průzkumů a rozborů.
- Navrhněte zpřesňující regulační podmínky pro zástavbu s využitím na jednotlivé pozemky dle Metodiky pro zpracování územních studií (KAM 2025). Dle potřeby a účelnosti regulace stanovte stavební čáry a definujte je ve vazbě na vymezená veřejná prostranství, výšku staveb, vjezdy, vstupy, atd.
- Stanovte podmínky pro zástavbu dotčenou hlukem z dopravních záměrů R/1 a R/31
- Zohledněte požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj uvedené v kartách zón - viz. kap. 5.1.
- Při návrhu řešení zohledněte chráněné zájmy zvláštními právními předpisy a naplnění zákonných náležitosti ochrany těchto chráněných zájmů, pokud budou v řešeném území identifikovány. V případě, že jsou již ÚPmB stanoveny konkrétní podmínky pro jejich řešení v ÚS nebo jsou již ÚPmB ošetřeny v obecných podmínkách využití či kartách lokalit s ohledem na navrhovaná opatření vyplývající z Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pak tyto chráněné zájmy řešte v souladu s regulativy ÚPmB.
- Dále řešte požadavky z kap. 6.2.

6.1.3 Požadavky na zpracování odůvodnění

- Odůvodněte navrženou podrobnou koncepci území včetně vyhodnocení potřeby veřejné vybavenosti. Odůvodněte také podmínky etapizace rozvoje území a splnění obecné podmínky využití z ÚPmB k ochraně nové zástavby v kontaktu s návrhovými trasami dopravních záměrů.
- Navržené regulativy odůvodněte vzorovým návrhem zástavby promítnutým do urbanistického výkresu.
- Pro navržené řešení doložte vyhodnocení potřeb lokální veřejné vybavenosti, doplňte bilance ÚPmB (zpřesněte bilance uváděné v kartě lokality R-3 v příloze 1.2 textu Odůvodnění), zejména bilance nárůstu obyvatel, pracovních míst a celkové zatížení území doložte v tabulkové části ÚS.
- Doložte návrh řešení území vložením vzorového urbanistického návrhu zástavby do 3D modelu budov a zobrazením vizualizací významných pohledů na řešené území.

6.2.Požadavky na vymezení veřejné infrastruktury:

6.2.1 Dopravní infrastruktura

- Navrhněte způsob dopravní obsluhy řešeného území veřejnou hromadnou, automobilovou, cyklistickou a pěší dopravou v parametrech odpovídajících cílovému využití území a v souladu s platnými předpisy. Návrh řešení páteřních komunikací doložte typickými profily komunikací.
- Navrhněte novou dopravní komunikaci R/1 Spojka Řečkovická kasárna-Ivanovice v rozsahu řešeného území, s vyznačením návaznosti do kontaktního území (napojení R/1 ve směrech Ivanovice a Medlánky, křížení a souběh komunikace R/1 s trasou tramvaje R/31, křížení a napojení R/1 s trasou ul. Žilkova – Terezy Novákové).
- Navrhněte začlenění tramvajové trati R/31 do koridoru návrhové městské třídy Terezy Novákové
- Navrhněte dílčí komunikace pro obsluhu jednotlivých bloků (příp. pozemků) v řešeném území.
- Navrhněte způsob řešení dopravy v klidu s dostatečnou kapacitou.
- Navrhněte plošnou obsluhu území VHD na cílový stav území, vycházejte ze stávajícího systému a navržené koncepce VHD v ÚPmB, návrh obsluhy VHD prověřte ve vztahu k etapizaci výstavby v území.
- Navrhněte začlenění cyklistické dopravy pro cílový stav území, vycházejte ze stávajícího systému a navržené koncepce cyklistické dopravy v ÚPmB, zohledněte vymezenou cyklotrasu na západním okraji území.

- Umisťované aktivity v řešeném území propojte systémem cyklistických a pěších tras s vazbou na zastávky VHD. Navrhněte zejména propojení pro pěší a cyklisty mezi ulicemi Jezerůvky a U Křížku, prověřte pěší přístup k prameništi Grbal (západně od ul. Jezerůvky).
- S ohledem na možnost intenzívní zástavby prověřte navržené dopravní řešení kapacitním posouzením příslušných sběrných komunikací, především silnice III/6401.

6.2.2 Technická infrastruktura

- Navrhněte koncepci a vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. Umístění inženýrských sítí řešte přednostně ve veřejně přístupném prostoru ideálně mimo plochy zeleně, aby nebyla znemožněna budoucí výsadba. V případě potřeby stanovte podmiňující investice; navrhněte nezbytné rekonstrukce a přeložky.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury projednávejte průběžně s příslušnými správci (Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., správce bezejmenného přítoku Ivanovického potoka, GasNet, s.r.o., EG.D, s.r.o., CETIN, a.s., Ministerstvo vnitra ČR) a do návrhu ÚS zapracujte jejich připomínky. Projednání písemně doložte.
- Prověřte návrh výškového řešení uložení technické infrastruktury. Navržené řešení doložte charakteristickými řezy včetně umístění pozemních komunikací a zeleně, tzn. zakreslení sítí technické infrastruktury a zařízení pro hospodaření s dešťovou vodou.

Odkanalizování

- Vyhodnoťte stávající stav odkanalizování a odvodnění v území, zakreslete stávající kanalizační síť.
- Odkanalizování navrhněte oddílným systémem v souladu s požadavky uvedenými v AGOmB a konzultací s označením K-372.
- Odvedení dešťových vod navrhněte v souladu s principy hospodaření s dešťovou vodou a zelenou infrastrukturou. Ve veřejném prostranství navrhněte objekty či opatření pro hospodaření s dešťovou vodou.
- Stanovte základní bilance produkce odpadních vod.

Zásobování vodou

- Vyhodnoťte stávající stav zásobování vodou území, zakreslete stávající vedení vodovodní sítě včetně objektů.
- Navrhněte bezproblémové zásobování vodou na celý potenciál území - trasy vodovodní sítě, včetně míst napojení na stávající systém zásobování vodou v souladu s GOmB[2]. Rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 5.0.
- Stanovte základní bilance potřeby vody Qp, Qd, Qh včetně zabezpečení požární vody.

Zásobování plynem

- V řešeném území nebo jeho blízkosti se nachází stávající VTL, STL a NTL plynovody . Zakreslete a respektujte ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů včetně objektů.
- Vyhodnoťte stávající stav zásobování plynem v území včetně možnosti předpokládaného zásobování navrhované zástavby rozšířením sítě STL plynovodů od RS Duhová pole-Medlánky až do Ivanovic a propojení na místní systém STL plynovodů.
- Stanovte bilance potřeb tepla a plynu a navrhněte trasy systému zásobování plynem v řešeném území.

Zásobování elektrickou energií

- Zakreslete stávající vedení distribuční sítě včetně trafostanic.
- Respektujte stávající nadzemní vedení 110 kV včetně ochranného pásma.
- Vyhodnoťte stávající stav zásobování el. energií v území, proveďte návrh rozšíření distribuční sítě (včetně případných přeložek), navrhněte umístění trafostanic.
- Stanovte výkonové bilance elektrické energie.

[2] S ohledem na skutečnost, že je připravována nová územní studie Generel odvodnění města Brna – část Vodovody, informace z podkladu Generelu odvodnění města Brna budou případně aktualizovány.

Sítě elektronických komunikací

- Zakreslete stávající vedení sítě elektronických komunikací, trasy radioreléových spojů nad řešeným územím a zájmové území ve vazbě na neveřejné RRL spoje a radiokomunikační zařízení Ministerstva vnitra ČR.
- Proveďte základní návrh rozšíření přístupové sítě – stanovte nápojné body na síť elektronických komunikací.

Odpady

- Vyhodnoťte dostupnost stávajících míst pro ukládání separovaného odpadu v MČ a v rámci řešeného území navrhněte nová kapacitní místa separovaného odpadu.
- Potřeby a optimalizaci míst pro ukládání separovaného odpadu konzultujte na OŽP MMB.
- Využijte materiál Standard stálých stanovišť na komunální odpad, zpracovaný KAM Brno, viz podklady.

6.2.3 Zelená infrastruktura

- V souladu s funkčními regulativy ÚPmB navrhněte podrobně způsob využití plochy ZU na pozemky, vyhodnoťte její potenciál pro zajištění každodenní relaxace rezidentů s ohledem na okolní trasy dopravní infrastruktury (nová trasa R/1). Při návrhu respektujte stávající bezejmenný přítok Ivanovického potoka včetně regulativů vyplývající z ÚPmB vedoucí k optimalizaci hydrografické sítě.
- Rozvíjejte sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na jejich měřítko, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb.
- Navrhněte v nových ulicích prvky vzrostlé a liniové sídelní zeleně; pravidelné a kvalitní stromořadí řešte zejména podél páteřní komunikace.
- Navrhněte prvky zelené infrastruktury ve veřejném prostranství s ohledem na prostorové uspořádání uličního prostoru a s ohledem na uplatnění principů a pravidel hospodaření s dešťovou vodou.

6.2.4 Občanské vybavení

- Vyhodnoťte potřeby na lokální veřejnou vybavenost plynoucí z navrhovaného využití řešeného území a na základě nových bilancí prověřte potřeby a požadavky na umístění základní veřejné vybavenosti (při návrhu veřejné vybavenosti zohledněte specifické podmínky a potřeby MČ)
- Navrhněte umístění Základní školy v ploše veřejné vybavenosti OV.s.A2 při severní straně prodloužené ul. Terezy Novákové, kapacita ZŠ bude vycházet z bilancí návrhových ploch a zohlední potřeby MČ.
- Navrhněte rozvoj sportovního využití v ploše smíšené obytné všeobecné při ulici Renčova s minimální plochou 1,5 ha.
- Navrhněte umístění kulturního centra – víceúčelový prostor, podle specifikace MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.
- Dále dle závěrů zjištění vymezte pro základní veřejnou vybavenost případné další potřebné pozemky (např. pro MŠ, sociální služby)
- V návrhu řešení respektujte vyhlášku č. 160/2024 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých a dětských skupin.
- Sledujte optimální docházkové vzdálenosti pro obyvatele k veřejné vybavenosti.

6.2.5 Veřejná prostranství

- Prověřte umístění významného veřejného prostranství v řešeném území a definujte jeho charakter a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím.
- Promítněte do návrhu podrobnějšího využití území požadavky na veřejná prostranství vyplývající z vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění.

6.3 Etapizace

- Vyhodnoťte a navrhněte komplexní etapizaci rozvoje území s ohledem na kapacity dopravní

infrastruktury včetně napojení na kapacitní VHD
- Dle hodnocení VVURÚ je rozvojová lokalita R-3 akceptovatelná za podmínky stanovení etapizace zástavby tak, aby každá zastavovaná plocha byla dopravně napojena na kapacitní komunikaci bez nadměrné zátěže stávající obytné zástavby.

6.4 Ostatní požadavky

- Návrh řešení zpracujte v souladu s nařízením SMB č.14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, Brněnské stavební předpisy (BSP).
- Respektujte účel využití pozemků bezúplatně převedených a také aktuálně převáděných z vlastnictví České republiky do vlastnictví Statutárního města Brna na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v případě, že Majetkový odbor MMB v dotčeném území takové pozemky eviduje a tuto skutečnost sdělí na výrobním výboru nebo písemně (viz dopis č.j. MMB/0570335/2025/01 ze dne 10.11.2025, který je součástí podkladů uvedených v kap.8.1 zadání ÚS).
- Respektujte požadavky ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Doložte vyhodnocení ke splnění jednotlivých požadavků zadání; v samostatné podkapitole doložte způsob naplnění podmínek stanovených v textové části kap. 12 výroku ÚPmB pro pořízení ÚS, které pořizovatel uvedl v textové části kap. 2 zadání ÚS a v jednotlivých kapitolách zadání pak stanovil požadavky na jejich zohlednění při návrhu řešení ÚS.

7) Požadavky na způsob, rozsah a průběh zpracování územní studie

7.1 Způsob zpracování

- Územní studii zpracujte v souladu s ust. § 67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů a aktuálním pokynem ke Strojově čitelnému formátu územní studie včetně aktuální platné verze Příručky – Validátor na Národním geoportálu územního plánování. Předejte protokol o správnosti dat z validátoru na Národním geoportálu územního plánování.
- Na všech součástech územní studie (rozpisky na deskách, titulní strana výkresové i textové části) uveďte číslo smlouvy o dílo a kód EÚP.
- Pro podrobnější řešení a digitální zpracování dodržujte „Metodiku pro zpracování územních studií (KAM 2025)“.
- Textovou část díla zpracujte ve formátu Microsoft Word (DOCX) a tabulkovou část ve formátu Microsoft Excel (XLSX), odevzdejte také ve formátu PDF/A (dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.).
- Vektorová data zpracujte a odevzdejte v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).
- Vektorová data odevzdaná v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů jsou pouze data mající regulatorní charakter (viz Pokyny pro zpracování do NGÚP) a jsou zpracována pouze v jednom z formátů ESRI Shapefile, DXF, GML. Odevzdejte také kompletní data potřebná pro vytvoření grafických příloh (možné ve formátech DXF; SHP či GDB a APRX; případně v jiných dle domluvy s pořizovatelem), v ArcGIS Pro vytvořený soubor APRX s připojenými datovými vrstvami a vytvořenou legendou, rozpiskou, případně dalšími informacemi obsaženými ve výkrese. Obdobně u CAD formátů – odevzdejte aktivní soubor s připojenými referenčními soubory, které obsahují všechny prvky potřebné pro vytvoření grafických příloh, je možné také odevzdat tematicky rozdělené soubory nebo jeden soubor se všemi prvky výkresů. Vrstvy a prvky v nich musí být uspořádány tak, aby se grafické přílohy zobrazily správně.
- 3D data do modelu města odevzdejte v jednoduchém objemovém modelu bez vizualizace, ve správných souřadnicích a jednotkách (S-JTSK a metry), výškový systém Bpv, ve formátu DWG.
- Ke všem předávaným výkresům předejte soubory ve formátu PDF/A a v jednom z formátů TIF, PNG, BMP s usazovacími soubory (viz vyhláška č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů), které budou

vytvořeny ze zdrojových vektorových dat ve správných měřítcích výkresů. Doplňkové výkresy (řezy, vizualizace, axonometrie apod.), budou odevzdány ve formátu PDF/A.

- Předejte soubor metadat ve formátu XML dle vzorového metadatového souboru zveřejněného Ministerstvem pro místní rozvoj.
- Na CD/DVD/USB nosičích (2 ks) odevzdejte všechny soubory ve formátu DOCX, XLSX, SHP (nebo DXF nebo GML), PDF/A, usazený TIF (nebo PNG nebo BMP) a XML, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů . Tato složka bude komprimována do formátu ZIP. Dále odevzdejte samostatně data ve formátech softwarů, ve kterých jste grafické přílohy vytvářeli.
- Důsledně dodržujte úplnost legendy a shodu legendy s grafickým vyjádřením v mapě.
- Výkresy části A (viz kap. 7.2.) zpracujte se zákresem vrstevnic.

7.2 Rozsah zpracování

Obsah textové a grafické části:

a) Textová část

- Titulní strana (název ÚS, datum)
- Identifikační údaje (č. smlouvy, objednatel, pořizovatel, zpracovatel, kód EÚP, datum)
- Obsah textové a grafické části

A Řešení územní studie

A1 Úvod

- A1.1 Cíle a účel územní studie / Důvody pořízení územní studie
- A1.2 Vymezení řešeného území
- A1.3 Širší vztahy a stav území

A2 Návrh podrobnějšího řešení

- A2.1 Urbanistická koncepce - funkční a prostorové využití
- A2.2 Koncepce veřejných prostranství
- A2.3 Koncepce veřejné občanské vybavenosti
- A2.4 Koncepce krajiny a zelené infrastruktury
- A2.5 Koncepce dopravní infrastruktury
- A2.6 Koncepce technické infrastruktury
- A2.7 Pojmy navržených regulativů, regulace doplňkových prvků
- A2.8 Regulační podmínky bloků
- A2.9 Etapizace, podmiňující investice

B Odůvodnění

- B1 Historie, Podklady pro řešení
- B2 Vztah k územně plánovací dokumentaci a územně plánovacím podkladům / Soulad s ÚPmB
- B3 Vlastnické vztahy
- B4 Odůvodnění navrženého podrobnějšího řešení (ze všech kapitol A.2)
- B5 Vyhodnocení potřeby pozemků veřejné vybavenosti, zeleně.
- B6 Bilance
- B7 Vyhodnocení splnění požadavků zadání

  B7.1 Vyhodnocení naplnění podmínek stanovených v textové části kap. 12 výroku ÚPmB pro pořízení ÚS, které pořizovatel uvedl v kap. 2 zadání ÚS.
- B8 Zkratky a zavedené pojmy
- B9 Zdroje

C **Přílohy**

- Vysvětlující přílohy a schémata k navrženému řešení použité pro jeho odůvodnění, případně schémata dalších uvažovaných podvariant řešení (pokud budou sloužit pro odůvodnění výsledného zvoleného řešení)

b) Výkresová část

A Návrh podrobnějšího řešení: měřítko

- A1 Hlavní výkres (návrh funkčního a prostorového využití pozemků) 1: 2000
- A2 Krajina a zelená infrastruktura 1: 2000
- A3 Dopravní infrastruktura (včetně dopravy v klidu), 1: 2000

- A4.1 Technická infrastruktura - odkanalizování, zásobování vodou 1: 2000
- A4.2 Technická infrastruktura - zásobování el. energií, sítě elektronických komunikací 1: 2000
- A4.3 Technická infrastruktura - zásobování plynem 1: 2000
- A5 Etapizace, podmiňující investice 1: 2000

B Odůvodnění návrhu:
- B1 Urbanistické řešení 1: 2000
- B2 Souhrnný výkres (volitelný výkres, nepovinný) 1: 2000
- SCHEMATA Charakteristické pohledy, řezy (včetně technické infrastruktury)
  Vizualizace celkového návrhu urbanistického řešení ve 3D modelu
  Snímky/vizualizace návrhu z 3D modelu z vybraných relevantních míst pohledů
  Jiné doplňující grafické přílohy (např. axonometrické zobrazení, fotopohledy, aj.)

C Analytická část:
- C1 Širší vztahy
- C2 Problémový výkres (včetně limitů využití území) 1: 2000
- C3 Vlastnické vztahy 1: 2000
- C4 ÚPmB (výřez) 1:10 000

c) Dokladová část
- Záznamy z projednání se správci technické infrastruktury
- Záznamy z jednání s dotčenými subjekty

d) Závěrečná prezentace dokončené ÚS + na CD/DVD/USB nosiči**.**

e) Požadovaný počet paré:
- Územní studie bude pro kontrolu odevzdána digitálně na CD/DVD/USB nosiči, nebo jiným způsobem dle dohody s pořizovatelem.
- Územní studie bude po projednání v ZMB a odsouhlasení OÚPR MMB odevzdána 2x digitálně na CD/DVD/USB nosiči.

7.3 Průběh zpracování

- V průběhu zpracování požadujeme konání vstupního jednání (VJ) a minimálně tří výrobních výborů (VV). Případná konzultační jednání (KJ) lze svolat dle potřeby pořizovatele nebo zpracovatele. Výrobní výbory svolává pořizovatel po dohodě se zpracovatelem.
- VJ bude sloužit pro upřesnění požadavků a podkladů dle Zadání, a pro upřesnění postupu práce zpracovatele - zejména grafických výstupů pro 1.VV.
- VV se budou konat za účasti zástupců zpracovatele, OÚPR MMB, MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, MČ Brno-Ivanovice, MO MMB, OD MMB, OI MMB, OŠML MMB, OVLHZ MMB, OŽP MMB, KAM a dalších zainteresovaných subjektů dle potřeby a uvážení pořizovatele.
- 1.VV bude nad podklady pro řešení, rozpracovaným problémovým výkresem, výkresem širších vztahů a rozpracovaným návrhem řešení.
- 2.VV bude nad návrhem v hlavním výkresu, výkresu dopravní infrastruktury a v rozpracovanosti nad všemi ostatními požadovanými výkresy včetně textové části.
- 3.VV bude před dokončením ÚS. Zpracovatel bude prezentovat všechny požadované výkresy a textovou část ve stavu před odevzdáním.
- Podklady pro VV budou pořizovateli zaslány vždy minimálně 3 celé pracovní dny předem.
- Pořizovatel bude provádět zápisy z VJ, VV a KJ.

- V průběhu pořízení územní studie s ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV nebo v případě, že zpracovatel či pořizovatel bude potřebovat součinnost, svolá zpracovatel operativně interní KJ zaměřené na konkrétní problematiku. Na KJ budou přizváni účastníci dle potřeby řešené problematiky.
- S ohledem na požadavky uplatněné v rámci VV nebo na základě nedostatků díla předaného ke kontrole může pořizovatel svolat v průběhu pořizování územní studie další VV.
- Pořizovatel převezme od zpracovatele ÚS předávacím protokolem až po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek.
- Po výsledné kontrole a zapracování uplatněných připomínek se bude případně konat po dohodě s pořizovatelem závěrečná prezentace dokončené studie.
- Výše uvedený požadovaný rozsah zpracování vychází z Metodiky pro zpracování územních studií (KAM 2025), členění a měřítka výkresů mohou být upraveny na základě vzájemné písemné dohody mezi pořizovatelem a zpracovatelem nebo zápisu z výrobního výboru v souvislosti s přehledností a účelností navržených jevů. Případné další požadavky na rozsah zpracování a obsah dokumentace územní studie a forma odevzdání budou upřesněny v průběhu zpracování na VV, KJ.
- Zpracovatel se bude na žádost pořizovatele účastnit projednání ÚS v orgánech města.
- Pořizovatel může zpracovatele vyzvat k úpravě návrhu ÚS vzešlé z projednání v orgánech města. S ohledem na rozsah úprav se smluvní strany dohodnou, zda bude hrazeno prostřednictvím hodinové sazby či dodatkem smlouvy.

8) Podklady pro řešení

8.1 Podklady předávané MMB (výřezy)

- Územní plán města Brna (ÚPmB) včetně textové části
- Digitální mapa města Brna (DMMB) – data z datového skladu MMB (OMI):
  - Katastrální mapa
  - Účelová mapa polohopisné situace
  - Stavební objekty IBO
  - Výškopis
  - Ortofotomapa města Brna
  - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
  - Inženýrské sítě (průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků)
- 3D model budov, digitální model terénu (url odkazy)
- Územně analytické podklady města Brna 2024
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat ÚAP
- Metodika pro zpracování územních studií 2025
- Pokyny pro zpracování ÚS do Národního geoportálu územního plánování (NGÚP)
- Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – stav a výhled (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – AQUATIS-DHI-JVP, 2021, 2022): A.2 Souhrnná zpráva; A.3 Koncepce rozvoje hospodaření se srážkovou vodou/modrozelené infrastruktury; 02-C-A2_TZ* - technická zpráva kmenové stoky C – stávající stav, 02-C-B.3.14*, 02-C-B.3.11* - hydrotechnické situace kmenové stoky C – stávající stav; 03-C-A2_TZ* - technická zpráva kmenové stoky C – výhledový stav; 03-C-B.3.14*, 03-C-B.3.11* - hydrotechnické situace kmenové stoky C – výhledový stav (soubory jsou ve formátech PDF, SHP, GDB, MXD, DOCX); stručný popis seskládání datových vrstev - Datovy_model_AGOMB.xlsx; konzultace s označením K-372
- Generel odvodnění města Brna – část Vodovody (Pöyry Environment, DHI, 2009)[3]: B.1 Souhrnná zpráva; B.2 vodovodní síť – výhledový stav - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B-2-V-1-3 Tabulky, výkresy:

[3] S ohledem na skutečnost, že je připravována nová územní studie Generel odvodnění města Brna – část Vodovody, informace z podkladu Generelu odvodnění města Brna budou případně aktualizovány.

B.2.V.2 - 6.05/II, B.2.V.2 - 6.06/II, B.2.V.2 - 6.10/II, B.2.V.2 - 6.11/II; Přehledná situace vodovodní sítě s vyznačením hydrantů – výhledový stav – B.3.2.-2; Přehledná situace dosahu hydrantů B.3.2.-3-II, B.3.1 Textová část

- Generel odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI, 2009): Ivanovický potok Baba č. 21 - textová a výkresová část
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 2016)
- Plochy a koridory ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění ve znění ze dne 18. 4. 2025) – SHP; kompletní dokumentace – PDF (odkaz)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO, 2024)
- Sdělení připomínek MO MMB k zadání ÚS-05 č.j. MMB/0570335/2025/01 ze dne 10.11.2025

8.2 Podklady dostupné na internetu:

- Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7,Změny č.9 a Změny č.8 (úplné znění ze dne 1.10.2025)
  Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Úplné znění Politiky územního rozvoje České republiky a závaznost Změny č. 8
- Zásady územního rozvoje JMK (úplné znění ve znění ze dne 18.4.2025 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4)
  ZÚR Jihomoravského kraje - obsah
- Územní rozvojový plán – Výkres ploch a koridorů včetně ÚSES nadregionálního významu
  https://vlada.gov.cz/assets/urad-vlady/uredni_deska/vpk_celek_2024_08_01_AR.pdf
- Politika architektury a stavební kultury ČR - Aktualizace 2022 (usnesení vlády ČR ze dne 4.1 2023, č.6)
  https://mmr.gov.cz/getmedia/5205003a-d175-477b-8035-8869e1dd7b1c/Politika_architektury_a_stavebni_kultury_CR_Aktualizace_1.pdf.aspx?ext=.pd
- Veřejná vyhláška MV ČR – OOP č.j. MV-103562-6/OSM-2025, která vymezuje území v zájmu zajišťování bezpečnosti státu podle §36 odst.1 a 2 zákona č.283/2021 Sb. – polygon č. 101
  VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA, opatření obecné povahy - vymezení zájmového území pro bezpečnost státu (Brno - Medlánky) - Ministerstvo vnitra České republiky
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Brno (2020)
  https://www.brno.cz/documents/20121/187766/PZKO_aglomerace_Brno__2020.pdf/d5f5a62e-8130-1908-3e9d-32baab27756b
- Hlukové mapy 2022
  https://geoportal.mzcr.cz/shm/?locale=cs
- Aktualizace Územní energetické koncepce statutárního města Brna na roky 2024 – 2028
  https://www.brno.cz/w/oddeleni-mestske-energetiky
- Průzkum maloobchodní sítě Brna 2021 (Kancelář architekta města, p.o.)
  https://webmaps.kambrno.cz/maloobchod/ .
- Mapa městské zeleně
  https://gis.brno.cz/mapa/mestska-zelen/
- Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).
  https://dokumenty.brno.cz/?strana=1&rok=2024&typDokumentu=N&platnost=PLATNE#/dokument/4375
- Standart stálých stanovišť nádob na komunální odpad (Kancelář architekta města, p. o.)
  Standard stálých stanovišť nádob na komunální odpad | KAM Brno
- Strojově čitelný formát územní studie (MMR ČR)
  Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Strojově čitelný formát územní studie

- Národní geoportál územního plánování, Příručka – Validátor (verze 1.9 z 18..9.2025 https://uzemniplanovani.gov.cz/documents/d/guest/ngup_validator_v1-9-pdf

9) Seznam příloh Zadání

č. 1 - Vymezení řešeného území nad ÚPmB, výřez z výkresu č.2.1, Hlavní výkres

Zpracoval: Ing. arch. Dušan Novotník a kolektiv pracovníků OÚPR MMB
Datum: únor 2026

Mgr. Viktor Poledník

Digitálně podepsal Mgr. Viktor Poledník
Datum: 2026.04.22 12:04:59 +02'00'

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

Územní plán města Brna
Hlavní výkres

vymezení řešeného území ÚS Řečkovické kasárny (ÚS-05)

1 : 10 000

