

Urbanistická studie

BUDOUCNOST ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ 5, 6a a 6b

Koncept zadání 14. 5. 2023

A. Řešené území

Řešeným územím jsou dosud nezastavěné, zemědělsky využívané pozemky, východně od zastavěného území města Slavkov u Brna. Lokalita, na mírném svahu sklánějícím se k historickému centru, je platným územním plánem určena pro bydlení. Přes území prochází vzdušné vedení VN 22 kV, trasa VTL plynovodu a vodovodů.

Zájmem města je vytvořit kvalitní koncepci pro jeho nejdůležitější rozvojovou lokalitu. Vzhledem k rozsahu rozvojového území (až 4.000 obyvatel) a jeho dominantní poloze nad městem, je žádoucí blíže definovat principy rozvoje tohoto území. Zejména pak koncepci rozvoje území, stanovení pořadí provádění změn (etapizaci), stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na uspořádání a využívání území. Vzhledem ke komplikovaným vlastnickým vztahům v území je žádoucí stanovení jednotlivých pravidel pro rozvoj území a nastavení jejich legislativní formy (např. veřejnoprávní smlouvy s vlastníky), stanovit dílčí části území, které musí být řešeny společně apod.

B. Cíle projektu

Cílem je najít nejvhodnější urbanistické a architektonické řešení vymezeného území a principy jeho regulace. Vybraný návrh bude zpracován do formy Územní studie, která bude podkladem pro Změnu Územního plánu s prvky regulačního plánu.

Návrh bude řešit zejména plochy pro bydlení, pro občanskou vybavenost, pro dopravní a technickou infrastrukturu dle platné územně plánovací dokumentace, nebo jako podklad pro její změnu. Cílem návrhu je nalézt optimální řešení, které nastaví soubor pravidel, vhodnou etapizaci rozvoje a které bude respektovat ekonomiku, životní prostředí a sociální aspekty.

C. Náplň území

Zde uvádíme pouze minimum potřeb města Slavkov u Brna. Cílem návrhu je nalézt optimální míru využití a regulace území.

územně-plánovací pohled:

- bydlení v bytových a rodinných domech pro celkem 3 - 4 tisíce obyvatel
- občanská vybavenost
- veřejná prostranství

sociální pohled:

- propojení s okolní městskou strukturou i s krajinou
- vytvoření rozmanitých typologických forem veřejných prostranství

právně-ekonomický pohled:

- nalezení optimální podoby etapizace rozvoje
- nalezení optimálních právních nástrojů ve vztahu vlastníci pozemků v území - podoba nové parcelace - financování dopravní a technické infrastruktury

- nalezení optimální hustoty zastavění z hlediska ekonomické návratnosti investice a kvality prostředí
- rozmanitost typologických forem bydlení, s důrazem na univerzálnost řešení a na možnosti snadného přizpůsobení na aktuální požadavky trhu / města / doby.

environmentální pohled:

- řešení příznivého mikroklimatu veřejných prostranství a objektů k bydlení
- řešení modrozelené infrastruktury
- řešení dopravy

Principy:

- Usnadnit sdílená řešení podporující environmentální životní způsob
- Univerzální řešení umožňující proměnu prostor pro služby na jejich různé formy podle potřeby
- Propojení s okolní krajinou a s městem

D. Vybrané limity území

- nepříznivé majetkoprávní vztahy – úzké, dlouhé parcely
- významné trasy inženýrských sítí, které svou polohou a stávajícími ochrannými pásmy limitují zásadně výstavbu a budoucí využití území. Jsou to zejména vodovodní zásobovací řady (Vodovody a kanalizace Vyškov, a.s.), VTL plynovod Dn300 (GasNet, s.r.o.), nadzemní vedení VN 22 kV (e.gd)
- zdroje hluku v území – komunikace jižně od lokality – silnice III. třídy č. 501 – Bučovická a silnice I. třídy. č. 50 na jižním okraji města
- eroze vodní a větrná na svažitém území, sklánějícím se k městu

E. Podklady

- Zadání urbanistické studie
- Územní plán Slavkov u Brna, úplné znění po Zm. č. 3
- Územně analytické podklady ORP Slavkov pro území města Slavkov u Brna
- Strategie architektonického rozvoje města Slavkov u Brna
- Územní studie veřejných prostranství rozvojových ploch bydlení S1a, S1b, S1c
- **STUDIE ZASAKOVÁNÍ, HGP ČÁSTI LOKALITY**
- Ortofotomapa řešeného území
- Katastrální mapa řešeného území
- Výškopis a polohopis řešeného území
- Polohy vybraných inženýrských sítí v území
- Státní zdravotní ústav - Strategické hlukové mapy – II. etapa

F. Bližší specifikace požadavků

BYDLENÍ

Cílem studie je kromě jiného získat urbanisticky dobře strukturované území. Zásadní je proto najít vhodné formy a typologické principy objektů bydlení. Tyto principy by měly být dostatečně univerzální, aby obstály v měnících se podmínkách (ekonomických, sociálních, majetkových...) nebo aby se těmto změnám dokázaly snadno přizpůsobit. Tyto principy by měly zaručovat dostatečnou pestrost nabídky druhů bydlení.

Mezi základní požadavky města se řadí požadavek maximální podlažnosti bytových domů 4. NP.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hierarchizovaná struktura veřejných prostranství by měla zajišťovat, vedle funkčnosti a přiměřené náročnosti na údržbu, především bezpečnost pro nejzranitelnější uživatele. Důležitá je atraktivita prostranství pro jejich uživatele, která má přispívat k ne/vědomé preferenci jiné dopravy než automobilové.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Studie musí stanovit optimální / minimální nároky umístění a kapacity občanské vybavenosti v území.

Mateřská škola

Předškolní zařízení má být optimálně umístěno v těžišti obytného území, pokud možno v návaznosti na směr docházky k ostatním druhům občanského vybavení, zvláště pak k základní škole. Docházková vzdálenost z bydlíště do mateřské školy by neměla přesahovat 600 m skutečné pěší docházky. Cílem je posílit atraktivitu a bezpečnost území pro pěší uživatele, aby spontánně preferovali dopravu pěší před dopravou automobilovou. Za vhodné město považuje návrh spíše několika menších mateřských škol rovnoměrně rozmístěných v obytném území než jedno velké koncentrované zařízení s vysokou kapacitou a s delší docházkou.

Pozemek mateřské školy by měl být celodenně osluněný a oplocený bez přístupu obecné veřejnosti.

Nezastavěná část pozemku je obvykle členěna na hřiště, zahradu, areálové komunikace a hospodářský (zásobovací) dvůr. Součástí nezastavěné části pozemku má být maximum zeleně poskytující ochranu proti prachu, nadměrnému oslunění a silnému větru. Zastavěná plocha nemá přesahovat čtvrtinu celkové plochy pozemku.

Doporučený ukazatel je 35-40 dětí / 1000 obyvatel.

*)	1000 obyvatel	2000 obyvatel	3000 obyvatel	4000 obyvatel
MŠ	1 MŠ 2 oddělení	2 MŠ 2+2 oddělení	2 MŠ 3+3 oddělení	3 MŠ 2+3+3 oddělení
	plocha cca 3500 m ²	plocha cca 2x3500 nebo 1x6000 m ²	plocha cca 2x5000 m ²	plocha cca 3500+5000+5000 m ²

Základní škola

Pro rozvojové území město počítá s využitím stávající ZŠ Tyršova, která může být v případě potřeby rozšířena (počet tříd, kapacity zázemí). Nepočítá se s výstavbou nové ZŠ na rozvojovém území.

V souvislosti s docházkou dětí do základních škol se setkáváme s fenoménem tzv. „mamataxi“, kdy velké množství rodičů dováží své děti do základní školy automobilem. Důvody jsou různé, může se jednat o důsledek

nevhodně koncipované cesty mezi bydlištěm a školou či o snahu rodičů zajistit maximální bezpečnost dětí na cestě do školy. Částečně se také jedná o důsledek obecně vysoké míry mobility, doprovázený stále rostoucím stupněm automobilizace a rostoucí dostupností vlastnictví automobilu. Cílem návrhu je posílit atraktivitu a bezpečnost území pro pěší uživatele, aby spontánně preferovali dopravu pěší před dopravou automobilovou.

Zařízení sociálních služeb

Sociální službou se rozumí činnost nebo soubor činností zajišťujících pomoc a podporu osobám za účelem sociálního začlenění nebo prevence sociálního vyloučení. Cílovou skupinou sociálních služeb a péče o rodinu jsou sociálně ohrožení obyvatelé, zejména děti, mládež, senioři, osoby se zdravotním postižením a osoby dlouhodobě nemocné, lidé v tíživé životní situaci, matky s dětmi, lidé závislí na návykových látkách, bez domova, azyloví. Sociální služby se poskytují jako pobytové, ambulantní a terénní.

Pro zařízení sociálních služeb jsou nejvýznamnějšími zásadami dostupnost sociálních služeb v místě bydliště nebo blízkém okolí, jejich rozmanitá skladba a vytváření podmínek pro integraci zdravotně handicapovaných občanů, které by směřovaly k soběstačnosti klienta, a to v přirozeném prostředí, kde žije. Pro dostupnost všech ambulantních zařízení sociálních služeb platí obdobná pravidla jako pro MŠ a ZŠ.

Nároky na území:

Domov pro seniory: na 1 místo připadá 32 m² podlažní plochy, 50 m² pozemku.

Dům s pečovatelskou službou: na 1 bytová jednotka připadá 45 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Centrum denních služeb / denní stacionář: na 1 místo profesionální pečovatelky připadá 14 m² podlažní plochy, 20 m² pozemku.

Domov pro osoby se zdravotním postižením: na 1 místo připadá 40 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Azylový dům pro matky/otce s dětmi: na 1 místo pro matku připadá 50 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Město Slavkov aktuálně nepřipravuje projekt konkrétního zařízení sociálních služeb. Vzhledem k velikosti území a k demografickým trendům je ale velmi žádoucí v rámci území navrhnout několik objektů a řešit je s možností využití jako různá, výše zmíněná sociální zařízení.

Zařízení zdravotních služeb

Vzhledem k plánovanému počtu obyvatel je možné v území navrhnout prostory pro ordinaci praktického lékaře, dětského lékaře a zubního lékaře. Ve Slavkově v současnosti funguje poliklinika s následujícími službami:

k doplnění

*)	1000 obyvatel	2000 obyvatel	3000 obyvatel	4000 obyvatel
Zdravotní péče	1 lékař pro dospělé (jen 1 den v týdnu)	1 lékař pro dospělé, 1 lékař pro děti a dorost, 1 zubní lékař	1 lékař pro dospělé, 1 lékař pro děti a dorost, 1 zubní lékař	2 lékaři pro dospělé, 2 lékaři pro děti a dorost, 2 zubní lékaři
	plocha cca 180 m ²	plocha cca 540 m ²	plocha cca 540 m ²	plocha cca 1080 m ²

Zařízení kultury

V rámci lokality je vhodné navrhnout především místa pro klubovny, určené pro uživatele různých věkových kategorií, které spojují společné zájmy (může jít o setkávání nad kávou, sledování sportovních přenosů, klubovnu pro děti, mateřské centrum, co-working, dílnu s navazujícím venkovním prostorem, „knihovnu věcí“ apod.). Nikoli jako samostatné objekty, ale sdružené s dalšími podobnými zařízeními (školaství, kultury, veřejné správy, stravování, sportu, sociální péče...). Klubovny by měly optimálně obsluhovat území s pěší dostupností 800 m.

Je vhodné vhodně umístit a propojit s ostatními funkcemi venkovní komunitní poloveřejný prostor mimo soukromé domy, který by sloužil jak místním, tak širší komunitě, ale byl od domů oddělen, aby nerušil. Např. komunitní sad, kavárna, zázemí pro venčení psů, přírodní dětské hřiště atp.

*)	1000 obyvatel	2000 obyvatel	3000 obyvatel	4000 obyvatel
Klubovny	6 míst, 30 m ²	12 míst, 60 m ²	18 míst, 90 m ²	24 míst, 120 m ²

Zařízení pro obchodní prodej

Vzhledem k velikosti řešené lokality a k potřebě zajištění dostupnosti služeb je vhodné v návrhu řešit místa pro obchodní prodej vhodné - městotvorné - formy. Je nutné mít na zřeteli pěší dostupnost, zátěž automobilovou dopravou, nároky na parkování, formu zásobování.

Vzhledem k dosavadní absenci nákupního centra ve východní části katastru zvažte možnost umístění obchodního centra (supermarket a drobné prodejny) a jeho vhodnou formu v blízkosti ulice/komunikace Bučovické.

Zařízení tělovýchovy a sportu

Zařízení tělovýchovy a sportu lze orientačně členit na zařízení pro rekreační tělovýchovu (neorganizovanou, s volným vstupem), pro školní tělesnou výchovu, pro organizovanou tělovýchovu. V území se předpokládají plochy pro „rekreační“ sportovní a volnočasové využití.

Tato zařízení musí být součástí obytného území, v pěší dostupnosti z místa bydliště. Musí tvořit hierarchizovanou síť, jejímž základem jsou dětská hřiště (pro nejmenší děti ve věku 3 – 6 let) a hřiště pro školní děti (6 – 14 let), doplněná hřišti pro dospívající mládež a dospělé. Hřiště bývají i oplocená, ale měla by zásadně zůstat veřejně přístupná. V opačném případě by byl popřen základní smysl neorganizované tělovýchovy a rekreačního sportu, které mají být dostupné všem bez omezení. Novým fenoménem jsou tzv. fitness parky, tedy hřiště určená primárně pro dospělé, vybavená specializovanými herními prvky. Dětská hřiště se dnes, na rozdíl od minulosti, zřizují i ve venkovských obcích, kde i přesto, že většina domů má vlastní zahradu, je vhodné vytvořit podmínky pro kolektivní a socializační aktivity dětí.

Dětská hřiště mají mít velikost minimálně 150 – 200 m² (pískoviště, doplněná průlezkami, houpačkami...).

Docházková vzdálenost ploch pro děti od bydliště ne větší než 200 m pro mladší děti (do 6 let), popř. 500 m pro starší děti (do 13 let).

Pro děti (6 – 14 let) se se zřizují univerzální hřiště v celkové ploše cca 500 – 1 000 m². Hřiště má být členěné na část míčových her a část s nářadím pro zručnost. Pro mládež a dospělé se počítá zejména s hřišti menších rozměrů (hřiště pro volejbal, košíkovou, minikapanou...). Plocha takového hřiště bývá 2 000 – 4 500 m².

Zvážit samostatné plochy pro neorganizovaný sport a volný čas („areály zdraví“) - dráhy pro inline, pro běh, pro cyklokros, bikepark...

Zvážit vazbu na další volnočasové aktivity a zázemí (občerstvení, WC...).

*)	1000 obyvatel	2000 obyvatel	3000 obyvatel	4000 obyvatel
tělovýchova a sport				
hřiště předškoláci	500 m ² (3x150 m ²)	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²
hřiště pro školáky	500 m ² (1x500 m ²)	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²
hřiště pro mládež a dospělé	1000 m ²	2000 m ²	3000 m ²	4000 m ²

Zařízení církví

neplánuje vlastníky pozemků, Římskokatolická církev, náhodou jejich nějaké volnočasově-sociální využití :o) ?

*) hodnoty v tabulkách jsou doporučené, vychází z metodiky zpracované ÚÚR v r. 2020

MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Obecné cíle implementace modrozelené infrastruktury

- Zachování příznivého mikroklimatu
- Podpora biodiverzity
- Dotace podzemních vod
- Snížení povrchového odtoku dešťových vod a ochrana před zaplavením
- Snížení potřeby trubních sítí

Obecná doporučení

Pro hospodaření s dešťovou vodou by měly být přednostně využívány prvky modrozelené infrastruktury. Zde hraje nezastupitelnou roli vegetace, která podporuje výpar, vsakování a pomalý odtok srážkové vody do lokálního koloběhu vody. Doporučuje se využít chladicí schopnosti vegetace jak pro veřejná prostranství, tak pro budovy. Objekty modrozelené infrastruktury by měly být navrženy tak, aby byly nedílnou součástí kvalitních veřejných prostranství.

Modrozelená infrastruktura:

- Vsakování dešťové vody - vsakovací průlehy s retenční rýhou (nebo bez ní) a regulovaným odtokem
- Použití zelených střech a jejich kombinace s fotovoltaikou
- Zvážení návrhu vegetačních fasád
- Minimalizace zpevněných ploch
- Využívání propustných povrchů na zpevněných plochách
- Výsadba stromů ve veřejném prostranství, ale i na soukromých pozemcích
- Zvážit podobu otevřené vodní plochy

DOPRAVA

Řešená lokalita je z jihu lemována silnicí III/0501 ul. Bučovická. Jedná se o historický průtah městem Slavkov u Brna, který byl v 90. letech nahrazen jižním obchvatem města - silnicí I/50.

Uvažovaný průtah, vedoucí po obvodu lokality od ul. Bučovické severním směrem na Rousínov, je v územním plánu vymezený formou koridoru územní rezervy. V současné době není trasa blíže rozpracována.

Dopravu v klidu je vhodné řešit formou míst pro rezidenty integrovaných v objektech bytových domů. Vzhledem k poloze Slavkova v metropolitní brněnské oblasti, kdy je Brno významným cílem každodenní dojížděky části obyvatel zejména za prací, je vhodné v rámci studie koncepčně řešit otázku automobilové dopravy, resp. jejího vztahu k alternativním způsobům dopravy.

G. Předpokládaný časový harmonogram

- podpis objednávky, zahájení prací - tři paralelní urbanistické studie 09/2023
- do 25. 9. 2023 možnost položení písemných dotazů k zadání studie; dotazy budou zodpovězeny do max. 5 pracovních dnů, budou zaslány mailem všem zpracovatelům; dotazy možno posílat na email: lukas@archisluzba.cz, v kopii na petr.lokaj@meuslavkov.cz

- pracovní prezentace (průběžná konzultace) před jmenovanou komisí 11/2023 (prezentace bude obsahovat principy urbanistického řešení a důležitých souvislostí, bude probíhat osobně, s využitím projekce)
 - odevzdání dopracované studie: 2/2024
- studie bude předána ve formátu A3 (příp. poskládaná na tento formát) a na prezentačních panelech formátu 700/1000 mm z lehkého materiálu pro výstavní účely tl. 5 mm (kapadeska) a 1x CD se všemi dokumenty ve formátu PDF a DOC, DWG);
- po odevzdání bude následovat autorská prezentace řešení před komisí
 - návrhy mohou být dále prezentovány veřejnosti formou výstavy odevzdaných panelů
 - komise stanoví pořadí návrhů dle kvality řešení a splnění požadavků
 - zpracovatel vybraného návrhu bude následně vyzván k zpracování Územní studie resp. Změny ÚP s regulačními prvky.

H. Forma odevzdání

Urbanisticko-architektonická studie bude obsahovat textovou a grafickou část, jejíž minimální náležitosti stanoví toto zadání:

- Tištěná část
 - Studie (poskládaná na formát A3, počet výtisků 2)
 - 2 panely s návrhem (formát 700/1000 mm na výšku)
- Digitální část
 - data odevzdaná v tištěné podobě (studie a 2 panely) ve formátu PDF a JPG, výkresy navíc ve formátu DGN nebo DWG)

G. Obsah odevzdání

- textová část, vysvětlující koncept a zdůvodňující zvolené řešení celku a jeho jednotlivých částí, popis principů etapizace, regulace
- tabulka s popisem, výměrami základních prostorových prvků
- situace širších vztahů
- schéma vysvětlující koncept, etapy, principy regulace
- situace komplexního urbanisticko-architektonického řešení, měřítko 1 : XXX
- situace dopravy
- situace etapizace, vlastnických vztahů
- vizualizace a další prostorová vyjádření návrhu
- detaily, příčné řezy
- schémata řešení objektů (podlažnost, parkování, regulace, vstupy a parter...)

I. Komise

Komise posuzující návrhy bude tvořena zástupci města a architekty v roli odborných oponentů. Předpokládají se celkem tři zasedání (1. úvod, prohlídka, výběr „divokých karet“, popř. upřesnění

zadání; 2. prezentace v poločase; 3. konečná prezentace a určení pořadí). Složení komise je následující - **předpoklad** :

9 členů s hlasem
Bc. Michal Boudný – starosta města
Ing. Marie Jedličková – místostarostka města
Bc. Veronika Slámová – člen rady města
Ing. Ivan Charvát – člen ZM
Ing. arch. Lukáš Pecka, Ph. D. – městský architekt
Ing. arch. Marek Štěpán – člen prac. skup.
Ing. David Kudla – člen prac. skup.
Ing. arch. Pavel Šemora – člen prac. skup.
Ing. arch. Vojtěch Mencl – člen prac. skup.

Jednotlivých jednání se mohou účastnit i přizvaní odborníci jako konzultanti, poradci, nemohou však hlasovat: *Přizvaný odborník – NPÚ, OÚP, doprava, sociolog...*