

Městský úřad Hodonín
odbor rozvoje města
úřad územního plánování

únor 2021



ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE HODONÍN – LOKALITA VELKÁ KASÁRNA

ve smyslu ustanovení § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ZADAVATEL

Město Hodonín

Masarykovo náměstí 53/1
695 01 Hodonín

POŘIZOVATEL

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města – úřad územního plánování

Masarykovo náměstí 53/1
695 35 Hodonín

oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Dalibor Novák
vedoucí odboru rozvoje města

zpracovatel zadání územní studie: Ing. arch. Veronika Waldová
referent odboru rozvoje města

	ÚVOD	3
A	CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE	4
B	ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	4
C	VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍ STUDIÍ	4
C.1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
C.2	CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	7
D	POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	7
D.1	ANALYTICKÁ ČÁST	7
D.2	NÁVRHOVÁ ČÁST	8
D.2.1	Základní koncepce řešeného území	8
D.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot řešeného území	9
D.2.3	Veřejná prostranství	10
D.2.4	Dopravní infrastruktura	10
D.2.5	Technická infrastruktura	10
D.2.6	Zeleno-modrá infrastruktura	11
D.2.7	Občanská vybavenost	11
D.2.8	Etapizace	11
D.2.9	Zvláštní požadavky na řešení územní studie	11
E	POŽADAVKY NA FORMU OBSAHU A USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	12
E.1	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ÚZEMNÍ STUDIE	12
E.1.1	Analytická část	12
E.1.2	Návrhová část	12
F	DALŠÍ POŽADAVKY	13
F.1	POŽADAVKY NA FÁZE ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	13
F.2	POŽADAVKY NA TECHNICKÉ ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	14
F.3	POŽADAVKY NA ZPŮSOB ODEVZDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	14
	SEZNAM POUŽITÝCH TERMÍNŮ A ZKRATEK	16

Příloha č. 1

Soupis podkladů pro vypracování územní studie

Příloha č. 2

Podmínky pro využití územní studií dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, ploch zastavitelných a ploch přestavby stanovené platným ÚP

Městský úřad Hodonín, odbor rozvoje města, jako orgán územního plánování příslušný podle ust. § 6 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a pořizovatel ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pořizuje územní studii, územně plánovací podklad ve smyslu ust. § 25 a § 30 stavebního zákona, pro území bývalých Velkých kasáren ve městě Hodoníně.

A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

- (A01) Vizí pořizovatele je dokončit započatou transformaci území bývalých kasáren do podoby plnohodnotné součásti města. Územní studie bude pro tento proces koordinačním podkladem.
- (A02) Cílem územní studie je navrhnout v řešeném území zejména:
- koncepci veřejných prostranství včetně parků a nestavebních bloků (struktura, charakter, dimenze);
 - koncepci zástavby stavebních bloků a pozemků (struktura, charakter, regulace, využití, kapacity);
 - koncepci a řešení infrastruktury
 - dopravní infrastruktura (organizace, dimenze),
 - technická infrastruktura (trasy, kapacity),
 - modro-zelená infrastruktura,
 - občanské vybavení.

B ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- (B01) Účelem územní studie je poskytnout především samosprávě města a potenciálním investorů ucelený dokument, který zřetelně zobrazí požadovanou budoucí podobu zájmového území a usměrní stavební činnost, a zabránit tak doposud nahodilé, v širších souvislostech nekoordinované transformaci tohoto území.
- (B02) Účelem územní studie je zároveň prověřit, zda ÚP stanovuje pro zájmové území optimální způsob využití.
- (B03) Data o územní studii budou poté, co pořizovatel schválí možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, vložena do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie se tak stane neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.

C VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍ STUDIÍ

C.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (C01) Územní studie se zaměří na území bývalého areálu Velkých kasáren, který se rozprostírá v severní části města Hodonína, východně od ulice Brněnská, a na území bezprostředně navazující, které s bývalým areálem Velkých kasáren úzce souvisí.
- (C02) Řešené území je vymezeno:
- na severovýchodě železniční tratí č. 255 Hodonín – Zaječí a zahrádkářskou osadou,
 - na severozápadě obytnou zástavbou, řadovými garážemi a zahrádkářskou osadou,
 - na jihovýchodě hustou městskou zástavbou smíšeného charakteru v ulici Žižkova,
 - na jihozápadě komunikací v ulici Brněnská.
- (C03) Minimální rozsah území, které bude územní studií řešeno, je patrný z následujícího mapového podkladu a činí přibližně 32,6 ha.



Obrázek č. 1: Vymezení řešeného území

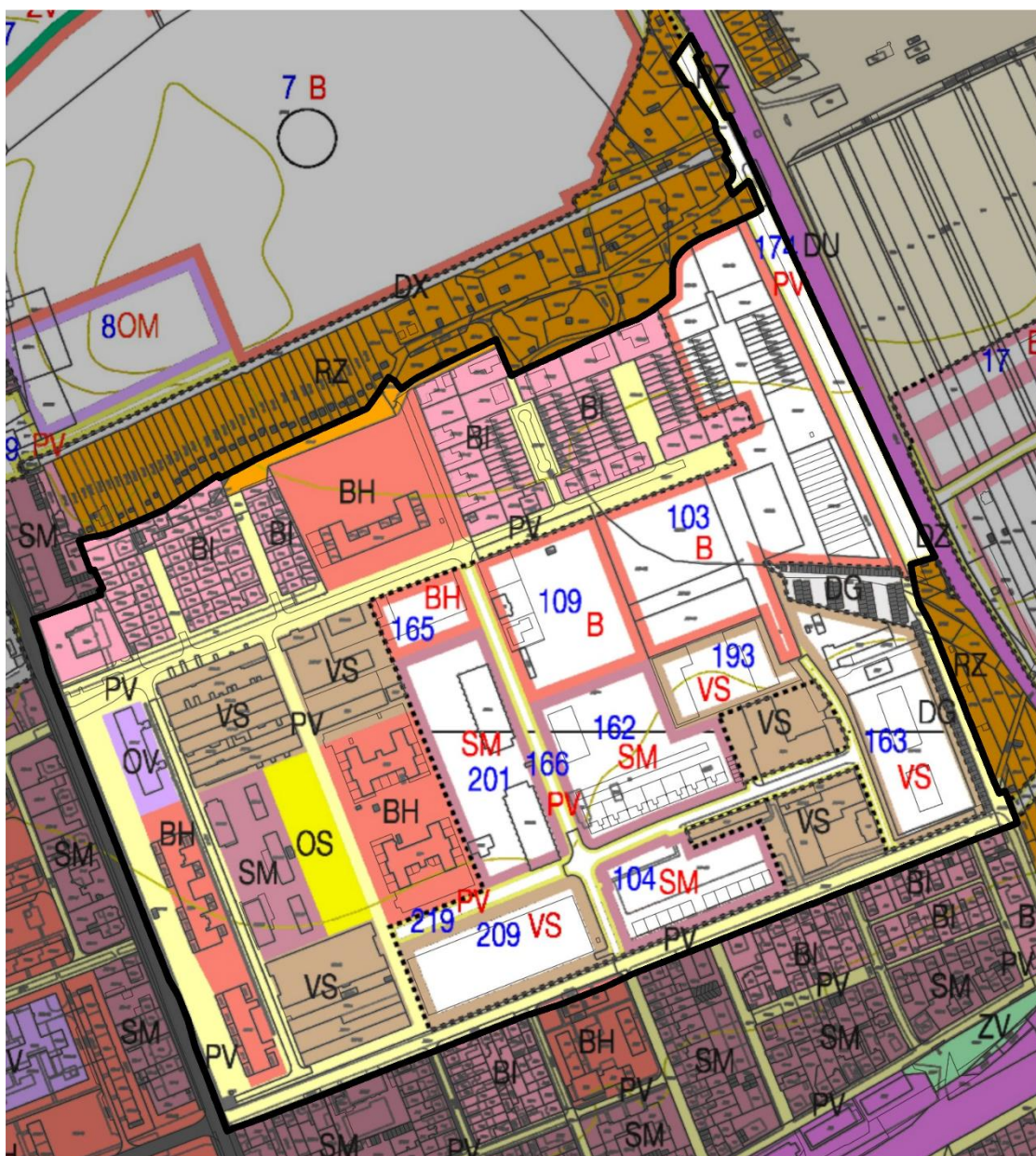
Takto stanovená hranice není vymezena pro řešení prostorových vazeb a napojení území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Hranice řešeného území může být v odůvodněných případech po dohodě s pořizovatelem přiměřeně upravena.

(C04) Platný ÚP řešené území vymezuje jako:

- stabilizované plochy
 - *BH – plochy bydlení v bytových domech,*
 - *BI – plochy bydlení v rodinných domech,*
 - *DG – plochy dopravní infrastruktury – silniční – garáže,*
 - *DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční,*
 - *OS – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport,*
 - *OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura,*
 - *PV – plochy veřejných prostranství,*
 - *RZ – plochy rekreace – plochy pro rodinnou rekreaci,*

- SM – plochy smíšené obytné,
- VS – plochy smíšené výrobní;
- zastavitelné plochy
 - i. č. 103 určenou pro B – plochy bydlení – kombinované,
 - i. č. 165 určenou pro BH – plochy bydlení v bytových domech,
 - i. č. 166 a 174 určenou pro PV – plochy veřejných prostranství,
 - i. č. 193 určenou pro VS – plochy smíšené výrobní;
- plochy přestavby
 - i. č. 104, 162 a 201 určené pro SM – plochy smíšené obytné,
 - i. č. 109 určenou pro B – plochy bydlení – kombinované,
 - i. č. 163 a 209 určené pro VS – plochy smíšené výrobní,
 - i. č. 219 určenou pro PV – plochy veřejných prostranství.



Obrázek č. 2: Výřez z hlavního výkresu platného ÚP

V souběhu s pořizováním územní studie probíhá pořízení změny platného ÚP. Ta mimo jiné prověřuje úpravu podmínek pro využití dílčích částí řešeného území. Územní studie bude na případně provedené změny týkající se zájmového území reflektovat.

C.2 CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (C05) Areál Velkých kasáren sloužil od počátku armádním účelům, čemuž odpovídá i dochovaná urbanistická struktura a charakter původních objektů. Založení kasáren se datuje k roku 1881. První budovy s byty byly předány tehdejšími důstojníkům již koncem 19. století. Většina budov byla postavena za Rakouska-Uherska. Novější výstavba v podobě dalších ubytoven pro vojáky, garáží, skladů pohonných hmot, otevřených přístřešků pro vojenskou techniku, opravárenských dílen a technických objektů cvičišť pak pochází z druhé poloviny 20. století. Dne 31.12.2002 armáda kasárna opustila. V roce 2003 byl areál Velkých kasáren (spolu s areálem tzv. Dukelských kasáren) předán městu, které následně většinu budov prodalo soukromým firmám. Oplocení kasáren bylo zbouráno, na části území byla vybudována nová infrastruktura, část budov byla zrekonstruována a realizovala se také zástavba nová. Více než sto let izolovaná kasárna se tak stala součástí města.
- (C06) Řešené území se potýká zejména s následujícími problémy:
- nekoordinovaná transformace bývalých kasáren bez představy toho, co se od území očekává,
 - ad hoc přístup,
 - realizace soukromých záměrů nemá oporu v ucelené představě o rozvoji území,
 - zanedbaný veřejný prostor,
 - nedostatečné kapacity technické infrastruktury (především kanalizace),
 - nedostačující veřejná vybavenost (především komunitní prostory, služby apod.).

D POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- (D01) Územní studie bude zpracována ve dvou celcích:
- analytická část,
 - návrhová část.

D.1 ANALYTICKÁ ČÁST

- (D02) Vlastnímu zpracování územní studie bude předcházet zhotovení doplňujících průzkumů a rozborů území včetně analýz.
- (D03) Průzkumy a rozborů budou zaměřeny na skutečnosti, které nejsou v platných ÚAP ani jiných podkladech zadavatelem poskytnutých postíženy vůbec, nebo nejsou řešeny v dostatečné podrobnosti. Analýzy budou omezeny a směřovány pouze na zjišťování skutečností, které jsou pro zpracování územní studie podstatné a mají vliv na návrh řešení.
- (D04) Analytická část se zaměří zejména na následující okruhy:
- širší vztahy,
 - historie řešeného území,
 - urbanistická struktura řešeného území, její hodnoty a problémy,
 - vazby na navazující rozvojová území Lučina a Výhon,
 - současné využití řešeného území,
 - charakter a náplň veřejných prostranství,
 - struktura a funkce sídelní krajiny,

- hydrogeologické poměry a z nich plynoucí požadavky pro výsadbu stromů a budoucí výstavbu,
 - dopravní infrastruktura v řešeném území – pěší, cyklistická, veřejná hromadná a individuální motorová doprava včetně dopravy v klidu (posouzení stavu a kapacit),
 - technická infrastruktura v řešeném území (posouzení stavu a kapacit včetně nakládání s dešťovými vodami),
 - občanská vybavenost řešeného území,
 - limity využití řešeného území,
 - majetkoprávní vztahy,
 - významné záměry soukromých investorů v řešeném území (sumarizace požadavků těchto subjektů na řešené území).
- (D05) Analytická část zahrne i participaci s veřejností. Ta bude spočívat zejména v uspořádání moderované architektonické procházky řešeným územím, jejímž účelem bude sběr podnětů od místních obyvatel a firem.
- (D06) Skutečnosti zjištěné z analytické části doplní toto zadání.

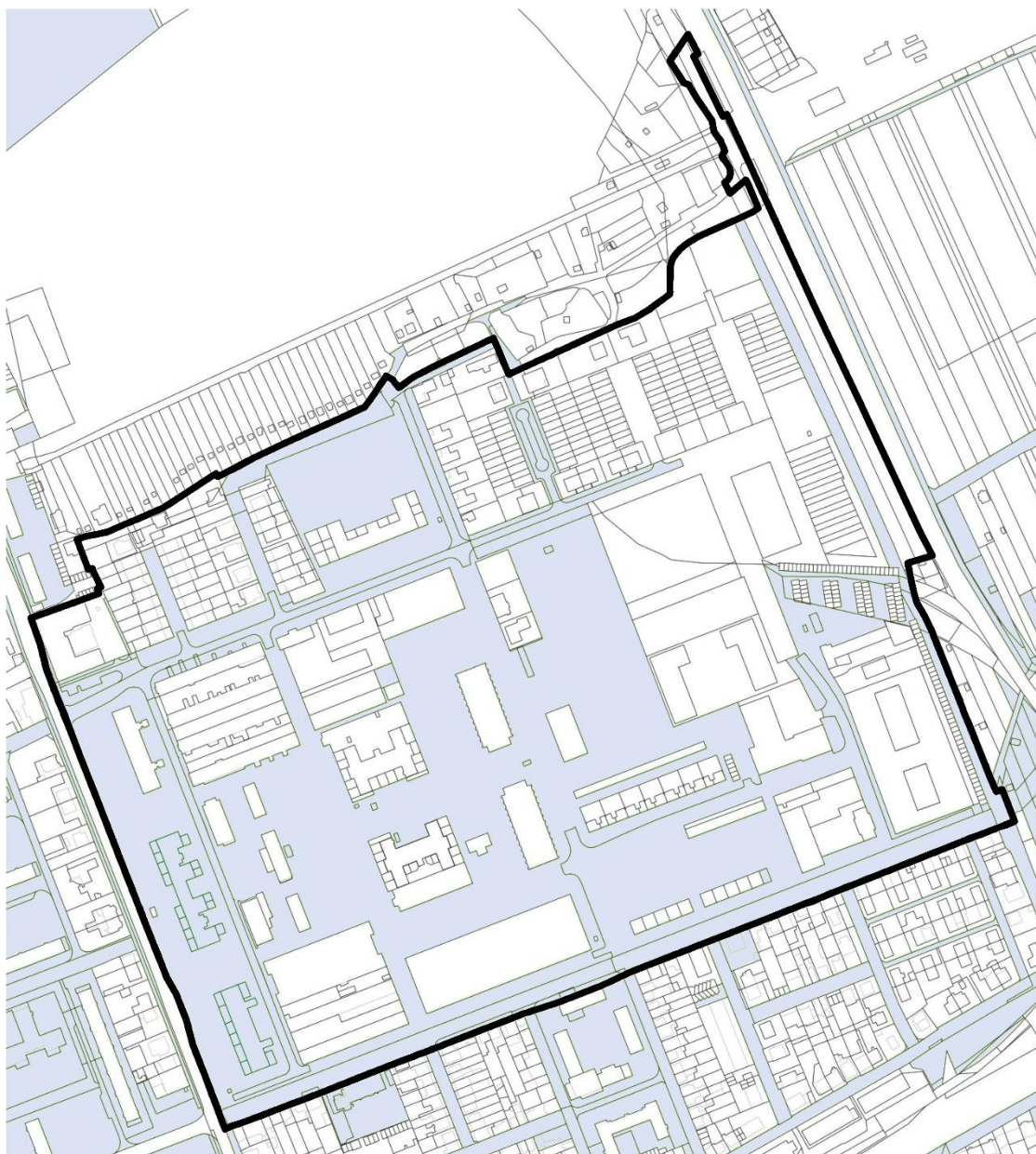
D.2 NÁVRHOVÁ ČÁST

D.2.1 Základní koncepce řešeného území

- (D07) S důrazem na harmonické začlenění řešeného území do okolní struktury města územní studie prověří a navrhne optimální doplnění stávající urbanistické struktury v zájmovém území s cílem vytvořit kvalitní městské prostředí.
- (D08) Územní studie v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, se zřetelem na stávající využití území a s důrazem na ochranu hodnot území a vytváření příznivého životního prostředí stanoví prostorové uspořádání a funkční využití řešeného území. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit zejména podrobné uspořádání ploch, cestní síť, vymezení ploch pro veřejná prostranství, parcelaci území, regulaci nových a změn stávajících staveb včetně oplocení pozemků, koncepci veřejné zeleně a rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a nezbytného technického vybavení.
- (D09) Územní studie stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb – např. uliční čáry, stavební čáry, stavební hranice, intenzity využití pozemků, formy zástavby, výšky a objemy staveb, tvary střech apod.
- (D10) Územní studie převezme a dále zpřesní urbanistickou koncepci navrženou platným Regulačním plánem Hodonín – Za kasárnami. Regulativy stanovené regulačním plánem budou případně doplněny (např. o regulaci doplňkových staveb a oplocení).
- (D11) Poskytnutý podklad ÚS Velká kasárna není pro řešení územní studie závazným.
- (D12) Územní studie prověří soulad plánovaných záměrů soukromých investorů s celkovou navrženou koncepcí řešeného území (charakter a struktura). Tyto záměry bude svým návrhem koordinovat a navrhne k nim adekvátní infrastrukturu – zejména dopravní a technickou.

D.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot řešeného území

- (D13) Navržené řešení zhodnotí potenciál, který tkví v lukrativním umístění řešeného území v rámci struktury města, v bezprostřední blízkosti dvou velmi významných městských linií – ulice Brněnská a ulic Žižkova - Družstevní čtvrť - třída Bří Čapků.
- (D14) Navrhovaná koncepce rozvoje řešeného území bude pracovat s historickou urbanistickou strukturou, která je založena na výrazně symetrickém uspořádání, a architektonickými hodnotami dochovaných kasárenských objektů.
- (D15) Navržené řešení bude chránit a rozvíjet další hodnoty území, které případně vzejdou z analytické části (kompoziční osy, průhledy, pohledy, hodnotná vzrostlá zeleň apod.).
- (D16) Nesporná přednost zájmového území spočívá v majetkoprávních vztazích. Relativně velkou část dosud nezastavěných pozemků vlastní město, což mu umožňuje do značné míry rozhodovat o podobě a využití veřejných prostranství a celkové provozní a estetické kvalitě území.



Obrázek č. 3: Vyznačení pozemků v majetku města (modré podbarvení)

D.2.3 Veřejná prostranství

- (D17) Územní studie vymezí plochy stávajících i nových veřejných prostranství (zejména náměstí, ulic, parků, dětských hřišť apod.) a definuje jejich charakter, význam a vzájemnou provázanost. Přitom bude klást důraz na dobrou prostupnost územím, snadnou orientaci v prostoru a kvalitní návaznost na blízké okolí.
- (D18) Územní studie navrhne veřejné prostranství v části území přiléhající k železniční trati č. 255 Hodonín – Zaječí, která je v platném ÚP označena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu VP1.

D.2.4 Dopravní infrastruktura

- (D19) Územní studie bude obsahovat podrobný, výpočtem podložený návrh dopravní infrastruktury, včetně dopravy v klidu.
- (D20) Územní studie stanoví řešení dopravy v klidu i pohybu. Posoudí stávající systém komunikací a za účelem zajištění plynulé obsluhy prověří a navrhne rozšíření cestní sítě v rámci celého řešeného území, případně také úpravu stávajících komunikací. Navrhne vzájemné uspořádání komunikací pro motorovou a cyklistickou dopravu a komunikací pro pěší a určí způsob napojení zejména dosud nezastavěných stavebních pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu.
- (D21) Navržené řešení bude preferovat pěší, cyklistickou a městskou hromadnou dopravu před dopravou individuální automobilovou při zachování dopravní obslužnosti řešeného území.
- (D22) Územní studie vyhodnotí stávající podmínky a kapacity pro parkování a odstavování vozidel. Pro novou zástavbu i případné přestavby stanoví způsob řešení dopravy v klidu a navrhne dostatečné kapacity parkování.
- (D23) Územní studie vyhodnotí dostupnost území městskou hromadnou dopravou, případně prověří a navrhne novou trasu pro obsluhu lokality, včetně umístění zastávek městské hromadné dopravy, v návaznosti na stávající systém hromadné dopravy.
- (D24) Parametry navrhovaných pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky, vozidel pro svoz odpadu, eventuálně autobusů městské hromadné dopravy.
- (D25) Územní studie se bude kromě řešení samotného zájmového území v koncepční rovině zabývat i širšími návaznostmi na okolí. Prověří redukci stávajících bariér a navrhne opatření podporující provázanost s okolím. Zejména bude prověřeno přímé pěší propojení s lokalitami Výhon a Lučina.
- (D26) Územní studie zohlední strategický dokument města Cyklogenerel Hodonín (Ing. Adolf Jebavý, 2019).

D.2.5 Technická infrastruktura

- (D27) Územní studie bude obsahovat podrobný, výpočtem podložený návrh technické infrastruktury.
- (D28) Územní studie stanoví požadavky na komplexní řešení technické infrastruktury. Posoudí trasy a kapacity stávajících sítí technické infrastruktury a za účelem zajištění bezproblémové obsluhy kompletně celého řešeného území prověří a navrhne jejich rozšíření včetně napojovacích míst, eventuálně zkapacitnění. Důraz bude kladen na minimalizaci prostorových nároků a šetrnost k životnímu a přírodnímu prostředí.

- (D29) Územní studie zhodnotí stávající veřejné osvětlení a prověří a navrhne rozšíření sítě veřejného osvětlení na celé zájmové území včetně umístění nových sloupů veřejného osvětlení.
- (D30) Územní studie prověří a navrhne optimální způsob hospodaření s dešťovými vodami. Preferována bude retence a zasakování dešťových vod v řešeném území.
- (D31) Územní studie prověří a navrhne optimální způsob nakládání s odpady a v rámci řešeného území určí vhodná místa pro umístění nádob na směsný komunální i tříděný odpad. Územní studie prověří a navrhne optimální typ nádob na směsný i tříděný odpad (nadzemní, podzemní).
- (D32) Územní studie prověří možnost náhrady stávajícího nadzemního vedení parovodu v ulici Žižkova vedením podzemním.

D.2.6 Zeleno-modrá infrastruktura

- (D33) Územní studie prověří a navrhne dosadbu zeleně. Stávající kvalitní vzrostlá zeleň bude v co nejvyšší míře zakomponována do návrhu veřejných prostranství.
- (D34) Územní studie navrhne v rámci uličních prostranství kompozičně významná stromořadí a kompozičně významné vegetační plochy.
- (D35) Plochy parků budou navrženy v poloze a rozloze odpovídající jejich významu. Stávající parkové plochy budou zachovány a bude podpořen jejich potenciál a rozvoj.
- (D36) Územní studie prověří a případně navrhne umístění technických prvků infrastruktury (např. vsakovací bloky, retenční nádrže, podzemní a nadzemní jímky) a prvků přírodě blízkých, které podpoří závlahu zeleně (např. mokřady, zasakovací vegetační pásy).

D.2.7 Občanská vybavenost

- (D37) V případě, že analytická fáze prokáže rámcové deficity některých druhů občanského vybavení (veřejného i komerčního), bude v návrhu vytipováno umístění takovýchto nových zařízení.
- (D38) Územní studie případně vytipuje objekty vhodné k umístění občanského vybavení do jejich parteru. Tyto vesměs komerční partery by měly být přednostně navrhovány ve vazbě na hlavní veřejná prostranství.

D.2.8 Etapizace

- (D39) V odůvodněném případě územní studie navrhne vzájemnou podmíněnost staveb či opatření.

D.2.9 Zvláštní požadavky na řešení územní studie

- (D40) Návrhová část územní studie bude věcně zpracována plně v souladu s ÚP. Pokud se během zpracování územní studie dospěje k závěru, že optimální cílové řešení vyžaduje v dílčích částech území změnu ÚP, vznikne jako součást územní studie také námětový výkres zachycující návrh tohoto optimálního řešení, doprovodný popis se základními změnovými bilancemi a schématický podklad pro změnu ÚP.

E.1 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU ÚZEMNÍ STUDIE

E.1.1 Analytická část

(E01) Analytická část územní studie bude zpracována a odevzdána v následujícím rozsahu:

- textová část,
- grafická část.

(E02) Textová část bude obsahovat zejména následující:

- analýzu témat podle odstavce (D04) tohoto zadání,
- výstupy zapojení místní veřejnosti,
- definování a vyhodnocení problémů, hodnot, hrozeb a příležitostí,
- doplňující schémata (budou-li účelné).

(E03) Grafická část bude obsahovat zejména následující:

- tematické výkresy a schémata podle odstavce (D04) tohoto zadání,
- výstupy zapojení místní veřejnosti,
- problémový výkres.

E.1.2 Návrhová část

(E04) Návrhová část územní studie bude zpracována a odevzdána v následujícím rozsahu:

- textová část,
- grafická část.

(E05) Textová část bude obsahovat zejména následující:

- zhodnocení řešeného území
 - vymezení zájmového území,
 - shrnutí analytické části,
 - širší vztahy (návaznosti, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.);
- popis urbanistické koncepce
 - architektonicko-urbanistické řešení (popis návrhu včetně řešení veřejných prostranství a zelenomodré infrastruktury);
- podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - podrobná regulace funkčního uspořádání území;
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - podrobná regulace staveb;
- řešení dopravní infrastruktury
 - podrobné řešení dopravní infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení;
- řešení technické infrastruktury
 - podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení;
- stanovení etapizace využití území (bude-li navržena);
- zachycení bilance stávajícího stavu a návrhu (stavebních bloků, nestavebních bloků, ulic) v souhrnné tabulce;
- vyhodnocení souladu návrhu územní studie s ÚP;

- náměty na změny ÚP, doprovodný popis se základními změnovými bilancemi (budou-li na základě výsledků prověření podle odstavce (D40) tohoto zadání změny ÚP navrženy).

(E06) Grafická část bude obsahovat zejména následující:

- výkres širších vztahů - M 1 : 10 000 nebo M 1 : 5000
 - s vymezením řešeného území,
 - znázornění prostorových, funkčních a provozních vazeb návrhu do širšího území;
- ortofotomapu - M 1 : 1000
 - s vymezením řešeného území;
- výkres problémů - M 1 : 1000
 - zobrazení vyhodnocení analytické fáze;
- hlavní výkres - M 1 : 1000
 - syntetický návrhový výkres s vyznačením funkčního využití ploch;
- výkres prostorové regulace - M 1 : 1000;
- výkres zeleno-modré infrastruktury - M 1 : 1000
 - znázornění komplexního řešení ploch a prvků zeleně včetně vodních prvků pro zachytávání dešťové vody či její čištění;
- výkres řešení dopravní infrastruktury - M 1 : 1000
 - návrh řešení dopravy a její organizace;
- výkres řešení technické infrastruktury - M 1 : 1000
 - návrh řešení problematiky inženýrských sítí a technického vybavení;
- výkres etapizace využití území - M 1 : 1000 (bude-li navržena);
- řezy či řezopohledy - M 1 : 1000 nebo M 1 : 500;
- základní detaily řešení veřejných prostranství včetně uličních profilů - M 1 : 200;
- doplňující schémata (budou-li účelné);
- hmotový model, vizualizace či skici
 - např. znázornění kompletního navrženého řešení v objemech, vizualizace významných míst z pohledu chodce apod.;
- syntetický námětový výkres navrženého optimálního řešení - M 1 : 1000 a námětový výkres změn ÚP (budou-li na základě výsledků prověření podle odstavce (D40) tohoto zadání změny ÚP navrženy).

Je-li to účelné, mohou být jednotlivé výkresy slučovány či dále členěny. Měřítko výkresů mohou být v odůvodněných případech po dohodě s pořizovatelem přiměřeně upravena.

F DALŠÍ POŽADAVKY

F.1 POŽADAVKY NA FÁZE ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

(F01) Územní studie bude zpracována v následujících etapách:

- analytická část
 - I. etapa – **doplňující průzkumy a rozbor**
 - vlastnímu zpracování územní studie bude předcházet fáze zpracování doplňujících průzkumů a rozborů včetně analýz,
 - výsledky analytické části budou představeny veřejnosti;
- návrhová část
 - II. etapa – **návrh územní studie**

- návrh územní studie bude vycházet z tohoto zadání a ze skutečností, které vyplynou z analytické části,
- návrh územní studie bude zkonzultován s vybranými dotčenými orgány, vlastníky, správci či provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury, stěžejními vlastníky pozemků v řešeném území, případně dalšími subjekty;
- III. etapa – **upravený návrh územní studie**
 - upravený návrh územní studie bude dle potřeby opakovaně zkonzultován s dotčenými orgány, vlastníky, správci či provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury, stěžejními vlastníky pozemků v řešeném území, případně dalšími subjekty, kteří k návrhu územní studie uplatnili své připomínky,
 - upravený návrh územní studie bude zkonzultován s širší veřejností (zejména s vlastníky pozemků dotčených územní studií);
- IV. etapa – **čistopis územní studie**
 - na základě výsledků konzultací bude územní studie upravena do finální podoby.

F.2 POŽADAVKY NA TECHNICKÉ ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- (F02) Územní studie (analytická i návrhová část) bude vyhotovena též v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- (F03) Výkresy grafických částí budou zpracovány nad katastrální mapou a polohopisným a výškopisným zaměřením části řešeného území, v souřadnicovém systému S-JTSK.
- (F04) Textové části včetně tabulkových příloh budou zpracovány a odevzdány digitálně ve formátech *.doc nebo *.docx, případně *.xls nebo *.xlsx. Současně budou odevzdány ve formátu *.pdf.
- (F05) Grafické části budou zpracovány digitálně v prostředí GIS nebo CAD. Odevzdány budou minimálně ve formátech *.shp nebo *.dwg a *.pdf.
- (F06) Grafická data budou topologicky čistá. Topologická čistota představuje dodržování určitých pravidel při zpracování dat, zejména nesmí docházet k nespojitosti polygonů, překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony apod.
- (F07) V souborech budou prostřednictvím hladin řádně odlišena jednotlivá témata. Všechny použité hladiny budou náležitě a jednoznačně popsány.

F.3 POŽADAVKY NA ZPŮSOB ODEVZDÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- (F08) Jednotlivé etapy budou pořizovateli odevzdány v následujícím počtu pare:
- I. etapa – doplňující průzkumy a rozbory – 1 pare,
 - II. etapa – návrh územní studie – 1 pare,
 - III. etapa – upravený návrh územní studie – 1 pare,
 - IV. etapa – čistopis územní studie – 4 pare.
- (F09) Jedno pare každé etapy bude obsahovat:
- textovou část v tištěné podobě ve formátu A4, v odůvodněném případě ve formátu A3, a v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD ve formátech dle podkapitoly F.2 tohoto zadání,

- grafickou část v tištěné podobě ve formátech dle zvoleného měřítka a v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD ve formátech dle podkapitoly F.2 tohoto zadání.

SEZNAM POUŽITÝCH TERMÍNŮ A ZKRATEK

město	město Hodonín
platný ÚP	Územní plán Hodonín po změnách č. 1 a 2
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Hodonín
ÚP	Územní plán Hodonín
ÚS Velká kasárna	Územní studie pro lokalitu Velká kasárna v k. ú. Hodonín (okres Hodonín)

Pro vypracování územní studie budou poskytnuty zejména následující podklady:

- platné Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Hodonín;
- platný Územní plán Hodonín;
- platný Regulační plán Hodonín – Za Kasárnami;
- návrh Regulačního plánu Hodonín – obytná zóna „Výhon“ upravený po veřejném projednání;
- zaevidovaná Územní studie Hodonín – lokalita Lučina;
- zaevidovaná Územní studie pro lokalitu Velká kasárna v k. ú. Hodonín (okres Hodonín);
- Cyklogenerel Hodonín (Ing. Adolf Jebavý, 2019);
- Generel veřejného osvětlení (AŽD Praha s.r.o., 2021);
- polohopisné a výškopisné zaměření části řešeného území;
- ortofotomapa;
- aktuální digitální katastrální mapa;
- přístupové údaje do mapového portálu města Hodonín;
- podklady k významným záměrům soukromých investorů.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

B – plochy bydlení – kombinované

Hlavní využití:

- plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením hromadného i individuálního charakteru.

Pro tyto plochy platí podmínky pro *BH – plochy bydlení v bytových domech* i *BI – plochy bydlení v rodinných domech*.

BH – plochy bydlení v bytových domech

Hlavní využití:

- plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením hromadného charakteru.

Přípustné využití:

- pozemky bytových domů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná).

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- nová výstavba na ploše dětských hřišť.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky rodinných domů za podmínky, že promísení s bytovými domy nezvýší riziko narušení pohody bydlení v individuálním bydlení;
- související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. hromadné garáže, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

BI – plochy bydlení v rodinných domech

Hlavní využití:

- plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením individuálního charakteru převážně se soukromou zelení vytvářející sevřenou urbanistickou strukturu se značnou intenzitou zastavění.

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná).

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- nová výstavba na ploše dětských hřišť.

Podmíněně přípustné využití:

- související občanské vybavení – veřejné vybavení za podmínky, že odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a že se jedná o pozemek menší než 1000 m² a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše;
- další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště) a terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

DG – plochy dopravní infrastruktury – silniční – garáže

Hlavní využití:

- plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

Přípustné využití:

- pozemky silnic včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, tunelů apod.;
- pozemky pro pěší a cyklisty;
- pozemky zeleně;
- pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže;
- pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření;
- pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí;
- pozemky technické infrastruktury;
- pozemky pro kompenzační zařízení z hlediska životního prostředí.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které omezují hlavní využití a plynulost dopravy;
- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Podmíněně přípustné využití:

- v rámci navržené plochy pro dopravní infrastrukturu je podmíněně přípustné dočasné využití pro jiné účely za podmínky, že nedojde k narušení budoucího záměru;
- pozemky staveb a zařízení veřejných překladišť, za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- stávající parkoviště lze zastavět hromadnými garážemi za podmínky, že nedojde k narušení prostorových hodnot území;
- občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že bude umístěno v rámci autobusového nádraží, parkovacího domu a nebude narušena funkce hlavní – především plynulost a bezpečnost dopravy;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční

Hlavní využití:

- plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

Přípustné využití:

- pozemky silnic včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, tunelů apod.;
- pozemky pro pěší a cyklisty;

- pozemky zeleně;
- pozemky pro odstavná a parkovací stání, hromadné a řadové garáže;
- pozemky pro zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla, protihluková opatření;
- pozemky pro čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí;
- pozemky technické infrastruktury;
- pozemky pro kompenzační zařízení z hlediska životního prostředí.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které omezují hlavní využití a plynulost dopravy;
- činnosti, děje a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Podmíněně přípustné využití:

- v rámci navržené plochy pro dopravní infrastrukturu je podmíněně přípustné dočasné využití pro jiné účely za podmínky, že nedojde k narušení budoucího záměru;
- pozemky staveb a zařízení veřejných překladišť, za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- stávající parkoviště lze zastavět hromadnými garážemi za podmínky, že nedojde k narušení prostorových hodnot území;
- občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že bude umístěno v rámci autobusového nádraží, parkovacího domu a nebude narušena funkce hlavní – především plynulost a bezpečnost dopravy;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

OS – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Hlavní využití:

- jsou plochy využívány pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování aktivních nebo pasivních sportovních a rekreačních potřeb občanů bez vymezení chráněných prostor z hlediska ochrany před hlukem a vibracemi.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně různých forem.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- není dovoleno zastavovat pozemky hřišť.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení, které mají víceúčelové využití, anebo tvoří doplňkovou funkci, např. ubytování, stravování, služby, obchodní prodej, ustájení koní za podmínky, že
 - hlavní funkci tvoří sportovní využití,
 - u ubytování budou splněny hygienické limity pro hluk a vibrace,
 - nebudou účinky svého provozu obtěžovat okolí nad přípustnou míru;
- zařízení zařazená do sítě školských, zdravotnických a funkčně obdobných zařízení za podmínky, že budou splněny hygienické limity pro hluk a vibrace;
- bydlení a doplňující stavby pro bydlení za podmínek, že
 - se jedná o osoby zajišťující dohled nebo majitele zařízení – tzv. služební byt,
 - nebude vymezen chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, bude vymezen pouze chráněný vnitřní prostor,

- nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití:

- plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení související s občanským vybavením, které je nezbytné pro zajištění a ochranu základního standardu a kvality života obyvatel a jejichž existence je v zájmu státní správy a samosprávy.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící pro školská, vzdělávací a výchovná zařízení včetně souvisejících staveb (např. ubytování), sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, církevní zařízení, veřejnou správu a administrativu, ochranu obyvatelstva, vědu a výzkum;
- pozemky sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační);
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínek, že
 - je součástí víceúčelového objektu občanského vybavení a zabírá plochu menší než občanské vybavení,
 - se jedná o osoby zajišťující dohled nebo majitele zařízení (bez možnosti pronájmu k bydlení další osobě),
 - nebude vymezen chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, bude vymezen pouze chráněný vnitřní prostor,
 - nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení – pro posuzování je rozhodující stávající stav, popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
- stavby doplňující bydlení za podmínky, že neomezí hlavní funkci;
- zařízení kultury za podmínky, že splní hygienické limity pro hluk a vibrace;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

PV – plochy veřejných prostranství

Hlavní využití:

- plochy, které jsou přístupné každému bez omezení, zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Přípustné využití:

- pozemky náměstí, návší, ulic, nábřeží s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy;
- pozemky pro motorovou dopravu;
- cyklistické stezky, pěší stezky;
- pozemky související sídelní zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, především dopravy v klidu.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují bezpečný pohyb osob, kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržiště, dětská hřiště), za podmínky, že
 - svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného prostoru,
 - budou splněny limity pro hluk a vibrace u občerstvení s venkovním posezením;
- stávající individuální a řadové garáže za podmínky, že nedojde k jejich rozšiřování;
- přestavba části veřejných prostranství na plochu zeleně za podmínky, že plocha zeleně má takový rozsah, aby plnila hygienické a estetické funkce;
- podzemní garáže za podmínky, že vjezdy a výjezdy nenaruší pěší provoz a nevytvoří dopravní závalu;
- parkovací domy za podmínky, že se jedná o plochy u obvodové komunikace okolo Jihovýchodu;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

RZ – plochy rekreace – plochy pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití:

- plochy využívané pro činnosti, děje a zařízení sloužící k uspokojování speciálních individuálních rekreačních potřeb občanů – a to bez vymezení chráněných venkovních prostor, chráněných venkovních prostor staveb a chráněných vnitřních prostor z hlediska ochrany před hlukem a vibracemi.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro objekty pro individuální rekreaci, u kterých je nepřipustné komerční využití a trvalé bydlení, jedno nadzemní podlaží s možným využitím podkrovní;
- pozemky veřejných prostranství, přičemž každý objekt individuální rekreace musí být přístupný z veřejného prostranství;
- pozemky sídelní zeleně různých forem (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná);
- pozemky staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rodinnou rekreací.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně;
- dva a více objektů pro individuální rekreaci na jednom pozemku.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci.

Zástavba ve stávajících a návrhových plochách je podmíněna zpracováním územní studie, která bude řešit podrobnější plošné a prostorové regulativy nových staveb, nástaveb a přístaveb.

SM – plochy smíšené obytné

Hlavní využití:

- plochy jsou určeny ke smíšenému využití, převážně pro bydlení a občanské vybavení, kdy není účelné území podrobněji členit.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení;
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení;
- pozemky veřejných prostranství;
- pozemky sídelní zeleně;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které snižují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení (např. rodinné rekreace, zahrad, výroby, služeb a zemědělství, zázemí ke stavbě hlavní – např. garáže), za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obsluhu nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území – splnění podmínky musí být prokázáno nejpozději v rámci řízení o umístění stavby nebo zařízení;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci;
- hromadné garáže za podmínky, že nedojde k narušení prostorových hodnot území a hlavní funkce.

VS – plochy smíšené výroby

Hlavní využití:

- plochy slouží k umístování pozemků staveb smíšeného charakteru – od průmyslové výroby a skladování až po služby, které nevytváří riziko zhoršení životního prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení smíšeného charakteru – zejména výroby, výroby netovárního charakteru (např. řemeslná drobná výroba, výrobní služby), skladování do 1500 m² skladovací plochy, které nezpůsobují a ani nevytváří riziko negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- přípustná je pouze taková polyfunkčnost využití pozemků, při které se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
- pozemky občanského vybavení – komerční zařízení;
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- pozemky sběrných míst komunálního odpadu;
- pozemky sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují svým provozováním (např. dopravou) a technickým zařízením užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- činnosti, děje a zařízení vyžadující zvláštní ochranu před zátěží prostředí (danou legislativními předpisy – hygienickými, veterinárními apod.), popřípadě děje, činnosti a zařízení ohrožující prostředí hlukem, znečištěním ovzduší, vibracemi a organoleptickým zápachem a zařízení typu velkoobchodu na volné ploše (od 1000 m² zastavěné plochy).

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (např. výzkumných, školských, kulturních zařízení, staveb pro sport, stravování, ubytování) za podmínky, že
 - se nebudou následným provozem jednotlivé funkce navzájem obtěžovat nad přípustnou míru, přičemž pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení,
 - nejpozději v územní řízení bude v odůvodněných případech prokázán soulad s limity stanovenými z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- pozemky staveb a zařízení zemědělství za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svými nároky na dopravní obsluhu nezvyšují neúměrně dopravní zátěž v území;
- bydlení a doplňující stavby pro bydlení za podmínky, že
 - se jedná o osoby zajišťující dohled nebo majitele zařízení – tzv. služební byt,
 - nedojde k omezení využití sousedních pozemků z důvodů zajištění pohody tohoto bydlení,

- nebude vymezen chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb z hlediska ochrany před nepříznivými účinky hluku a vibrací, bude vymezen pouze chráněný vnitřní prostor,
- nedojde k omezení hlavní funkce, pro posuzování je rozhodující stávající stav popř. již vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení;
- terénní úpravy, vodní díla (např. rybník, studna), změny druhů pozemků a úprava pozemků s vlivem na vsakování vody za podmínky, že neomezí hlavní funkci;
- hromadné garáže za podmínky, že nedojde k narušení prostorových hodnot území a hlavní funkce.

PLOCHY ZASTAVITELNÉ A PLOCHY PŘESTAVBY

Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 103

- řešit plochu bydlení na území bývalých kasáren a přiléhající ploše;
- respektovat podmínky ze schváleného regulačního plánu.

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 104

- řešit přestavbu kasáren;
- řešit dopravní napojení z navrženého veřejného prostranství i. č. 166;
- řešit napojení na technickou infrastrukturu ze stávajících zařízení;
- řešit výškovou zonaci – max. tři nadzemní podlaží;
- řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách.

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 109

- řešit přestavbu velkých kasáren na plochu bydlení;
- řešit dopravní napojení ze stávajícího veřejného prostranství nebo z navrženého veřejného prostranství i. č. 166;
- řešit napojení na technickou infrastrukturu ze stávajících zařízení;
- řešit výškovou zonaci dle okolní zástavby;
- respektovat podmínky ochranných pásem technické infrastruktury.

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 162

- řešit přestavbu bývalých kasáren na plochu pro bydlení;
- řešit dopravní napojení i napojení na technickou infrastrukturu z navrženého veřejného prostranství i. č. 166;
- řešit výškovou zonaci dle okolní zástavby;
- řešit využití území se zachováním 50 % plochy zeleně.

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 163

- řešit dopravní napojení i napojení na technickou infrastrukturu z navrženého veřejného prostranství i. č. 166;
- řešit výškovou zonaci – max. dvě nadzemní podlaží;
- řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách bydlení i. č. 103.

Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 165

- řešit dopravní napojení i napojení na technickou infrastrukturu ze stávajícího veřejného prostranství;
- řešit výškovou zonaci – max. tři nadzemní podlaží.

Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 166

- řešit dopravní obsluhu i obsluhu inženýrskými sítěmi pro lokality i. č. 109, 162, 164, 104 a 163.

Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 174

- řešit propojení domova důchodců do prostoru kasáren;
- respektovat podmínky ochranného pásma železnice.

Podmínky pro zastavitelnou plochu i. č. 193

- řešit dopravní napojení i napojení na technickou infrastrukturu z navrženého veřejného prostranství (i. č. 166);

- řešit výškovou zonaci – max. dvě nadzemní podlaží;
- řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách bydlení (i. č. 103, 109 a 162).

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 201

- řešit přestavbu na plochu smíšenou obytnou;
- řešit střet s VN;
- využití plochy je podmíněno prokázáním, že nebude nadlimitně zatížena hlukem z okolních zdrojů hluku, případně, že realizace protihlukových opatření bude předcházet realizaci konkrétních záměrů (hlavní využití plochy);
- řešit riziko negativních vlivů ze sousední plochy;
- respektovat stávající vzrostlou zeleň mezi budovami bývalé jízdárny a obytným souborem jižně od ulice M. Benky;
- maximální intenzita zastavitelnosti plochy se stanovuje na 40 % plochy.

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 209

- řešit přestavbu na plochu smíšenou výrobní;
- využití plochy je podmíněno tím, že bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že celková imisní, hluková zátěž a nepříznivé vlivy vibrací ze záměrů umístěných na ploše nesmí v souhrnu kumulativních vlivů na hranici plochy překračovat hygienický limit pro navazující chráněné prostory (např. plochy bydlení, smíšené obytné a plochy občanského vybavení);
- řešit související vlivy s využitím území na sousedních plochách;
- podmínkou využití plochy je v dalším stupni projektové přípravy zajistit vyhodnocení potenciálních vlivů záměru na kvalitu povrchových a dešťových vod a stanovení podmínek pro minimalizaci rizika případné kontaminace vod a negativních vlivů na odtokové poměry;
- podíl zeleně se stanovuje na min. 20 % s podporou vnějšího ozelenění podél severní hranice plochy.

Podmínky pro plochu přestavby i. č. 219

- řešit přestavbu na plochu veřejných prostranství.