



LIDICKÁ TŘÍDA  
BRNO

Územní studie s regulačními prvky Lidická

**B | R | N | O**

Architekti Hrůša & spol., Ateliér Brno, s.r.o.  
smlouva č. 4119053956

<b>Obsah:</b>	
<b>Identifikační údaje</b> .....	<b>2</b>
<b>Důvody pro pořízení územní studie (ÚS)</b> .....	<b>3</b>
<b>Cíle územní studie</b> .....	<b>3</b>
<b>Účel územní studie</b> .....	<b>3</b>
<b>Vymezení řešeného území</b> .....	<b>3</b>
<b>Legislativní rámec</b> .....	<b>4</b>
<b>Přehled výchozích podkladů</b> .....	<b>4</b>
<b>Výklad pojmů dle ÚPmB</b> .....	<b>4</b>
<b>Výklad pojmů dle ÚS</b> .....	<b>4</b>
<b>Návrh řešení</b> .....	<b>6</b>
Záměr řešení .....	6
Cílový charakter v řešeném území.....	6
Severní blok .....	6
Jižní blok.....	6
Regulace výšky .....	7
Dopad do řešení nového ÚP .....	9
<b>Odůvodnění</b> .....	<b>10</b>
Aktuální stav .....	10
Problémy v území .....	10
Regulace výšky zástavby .....	11
Popis vývoje území.....	14
Historické vyobrazení území.....	15
<b>Grafické přílohy připojené ke zprávě:</b>	
Příloha 1: 14 Kociánka-1 s doplněním regulačních čar ochrany veduty historického centra	23
Příloha 2: Bilance výpočtu HPP pro jednotlivé parcely ve stávajícím stavu – Blok sever	25
Příloha 3: Bilance výpočtu HPP pro jednotlivé parcely ve stávajícím stavu – Blok jih	26
Příloha 4: Bilance výšek hlavních objektů v řešeném území	27
ŘEZ A	
ŘEZ B	
ŘEZ C	
ŘEZ D	
ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. LIDICKÁ 1	
ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. ŠTEFÁNIKOVA	
ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. LIDICKÁ 2	
ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. LIDICKÁ 3	

**Výkresy:**

návrh:	
1 Hlavní výkres	1 : 2000
2 A Regulace uliční fronty Lidická s vyznačením výškových úrovní	1:500
2 B Regulace uliční fronty Lidická s vyznačením výškových úrovní	1:500
3 Urbanistické řešení	1 : 2000
odůvodnění:	
4 Výkres širších vztahů	1 : 5000
5 Problémový výkres	1 : 2000
6 Příklad charakteru doplněné zástavby uliční fronty Lidická s vyznačením výškových úrovní	1 : 500

**Identifikační údaje**

Název akce:

**Územní studie s regulačními prvky Lidická**

Objednatel:	Statutární město Brno	
sídlo:	Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno	
IČO:	44 99 27 85	
DIČ:	CZ44992785	
zastoupený:	JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou	
ve smluvních věcech:	vedoucím OÚPR MMB	
ve věcech zpracování Návrhu:	vedoucí Oddělení územní a hospodářské koncepce OÚPR MMB vedoucím Oddělení pořizování ÚPD a ÚPP OÚPR MMB vedoucím Oddělení právní OÚPR MMB vedoucím referátu digitálního zpracování ÚPD OÚPR MMB	
Zhotovitel:	Architekti Hrůša & spol., Ateliér Brno, s.r.o.	
Se sídlem:	Žižkova 5, 602 00 Brno	
IČ:	25517562	
DIČ:	CZ25517562	
zastoupen:	Prof. Ing. arch. Petrem Hrůšou	
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. C 29562		
Autoři::	prof. Ing. arch. Petr Hrůša	Autorizace u ČKA: č. 00031; typ: A
	Ing. arch. Vít Zenkl	Autorizace u ČKA č. 03111, typ A
Spolupráce:	Ing. arch. Lukáš Hodek Ing. arch. Lucie Jestřábová	



řešené území

## Důvody pro pořízení územní studie (ÚS)

Územní studie s regulačními prvky je pořizována z vlastního podnětu samosprávy statutárního města Brna (určeného zastupitele). V řešeném území, které je dle ÚPmB stabilizovaným územím, je žádoucí určit optimální výškovou hladinu pro regulaci stavebních záměrů v ulici Lidická. Jde o území s nejednotnou výškovou úrovní původní zástavby v ulici Lidická, vliv novodobého výškového objektu v nároží s ulicí Burešova byl analyzován v UAP 2016.

Stanovená výšková úroveň bude určující pro charakter stávající zástavby ve smyslu regulativu platného ÚPmB. Závěry vyplývající z územní studie mohou být využity pro návrh výškové úrovně zástavby v připravovaném novém územním plánu.

V širším řešeném území bude vyhodnocena stávající výšková hladina v pokračování městské třídy jižním směrem, tj. v jižní části ulice Lidická, a v pokračování městské třídy severním směrem, tj. v jižní části ulice Štefánikova. Podrobnější regulace nebude předmětem řešení.

## Cíle územní studie

Územní studie s regulačními prvky má v podrobnějším měřítku určit výškovou hladinu, která bude:

- a) základem pro charakter zástavby stabilizovaného území při ulici Lidická, v úseku mezi ulicemi Kotlářská a Smetanova;
- b) sloužit pro stanovení výškové úrovně zástavby v novém územním plánu.

## Účel územní studie

Zpracovaná ÚS bude sloužit hlavně jako podklad pro rozhodování v území dle platného ÚPmB a dále bude sloužit jako podklad pro stanovení výškové regulace v novém územním plánu.

## Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází při městské třídě Lidická a zahrnuje dva bloky vymezené ulicemi Kotlářská – Lidická – Smetanova – Cihlářská. Mezi těmito dvěma bloky prochází ulice Burešova, leží na území MČ Brno-střed.

Širší řešené území zahrnuje zástavbu kolem městské třídy Štefánikova po křižovatku s ulicí Hrnčířská a zástavbu kolem jižní části ulice Lidická po Moravské náměstí. Kromě MČ Brno-střed zasahuje na území MČ Brno – Královo Pole (zástavba východní fronty ulice Štefánikova).

Přesné vymezení řešeného území je zobrazeno v grafické příloze Zadání (zákres do výřezu z výkresu Plán využití území), rozloha řešeného území je 8 ha, rozloha navazujícího širšího řešeného území je 7,8 ha.

## Legislativní rámec

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu - Stavební zákon:

### §25 odstavec

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

### §30 odstavec (1)

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“

### §30 odstavec (2)

Požizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

## Přehled výchozích podkladů

Závazná územně plánovací dokumentace:

- Územní plán města Brna (výřez)

Územně plánovací podklady:

- ÚAP města Brna (atelier ERA, aktualizace 2016)
- Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 05/2007)

Ostatní podklady:

- Digitální katastrální mapa města Brna (výřez)
- Výškopis (výřez)
- Aktuální mapa majetkových vztahů řešeného území (výřez)
- Ortofotomapa města Brna (výřez)
- DTMB - Průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTMB obsahuje (výřez)
- ÚAP - aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury (výřez)
- Metodika pro zpracování regulačních plánů (2015)
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů (ERA, 04/2015).
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ - Územní studie (ERA, 05/2015)
- digitální 3D model města Brna (OMI)
- digitální model Google Earth (<https://earth.google.com/>)

Další podklady:

- Karel Kuča – Brno: Vývoj města, předměstí a připojených vesnic
- Pavel Zatloukal – Brněnská architektura 1815 – 1915
- Pavel Zatloukal – Brněnská okružní třída
- Encyklopedie města Brna (<https://www.encyklopedie.brna.cz/home-mmb/>)

## Výklad pojmů dle ÚPmB

### Plocha stabilizovaná

dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů. (je použit závazný regulativ dle platného ÚPmB)

### Plocha základní

vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB (je použit závazný regulativ dle platného ÚPmB)

### Lokalita

soubor sousedících základních ploch, které mohou mít různé funkční využití, mají však společné urbanistické podmínky (prostorové uspořádání, dopravní napojení, inženýrské sítě, podmiňující investice apod.) (je použit závazný regulativ dle platného ÚPmB)

## Výklad pojmů dle ÚS

### Architektonický akcent

Jedná se o architektonické prvky - doplňky stavby, nebo její převyšované části, které svou výškou překračují okolní hladinu zástavby. V této ÚS jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávajících architektonických prvků, nebo vytvoření nových ve vymezených částech řešeného území, v souladu se stávajícím charakterem lokality.

Architektonické akcenty by měly vytvářet jen lokální zvýšení, nemělo by jít o souvislé zvýšení hladiny zástavby. Pro omezení rozsahu akcentů převyšujících okolní hladinu zástavby jsou stanovena tato pravidla:

- Plocha podlaží akcentů přesahující okolní hladinu zástavby může být maximálně 50% plochy nižšího podlaží.
- Šířka hmoty architektonických akcentů na posledním podlažím regulované výšky okolní hladiny zástavby může být max. 50% šířky průčelí příslušného stavebního záměru.
- Akcent může být vysoký jen max 4 podlaží nad hlavní římsou základního objemu stavby.
- Výška staveb i s akcenty nesmí přesáhnout maximální regulovanou výšku danou plošně zákazem výškových staveb (stavby vyšší než 40m) a zároveň nesmí zasáhnout do chráněných pohledů na historické jádro města určených v ÚPP výškové zónování (a zpřesněném v dotčeném místě touto ÚS).

Architektonické akcenty se ve vyznačených plochách nachází a jsou pro danou plochu charakteristické.

### Hlavní stavba

stavba pro hlavní funkční využití pozemku.

### Hrubá podlažní plocha

půdorysná plocha, včetně stavebních konstrukcí, využitá pro konkrétní funkci

### Metropolitní měřítko

Charakter vybraných parametrů jednotlivých staveb evokující velkoměstské prostředí – jde zejména o dvoupodlažní obchodní parter, výšku objektů min. 16m.

**Nadzemní podlaží**

každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část nad úrovní upraveného okolního terénu na úrovni hlavního vstupu.

**Nástavba**

Stanovuje možnost realizace nástavby nad stávajícím objektem.

**Obchodní parter**

Vymezuje požadavek na integrované polyfunkční vybavení parteru objektu ve vazbě na stavební čáru.

**Obchodní pasáž**

Obchodní pasáž vymezuje část pozemku určeného k zastavění, kde je nutno zajistit veřejný průchod pod objektem s polyfunkčním využitím. Plochu pasáže je nutno chápat jako veřejné prostranství.

**Podkroví**

přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu, určený k účelovému využití.

**Stavební čára**

Čára definuje umístění hlavní stavby vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Hlavní objem stavby musí tuto hranici respektovat. Jedná se o polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Před stavební čárou smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

**Stavební dominanta v území**

Jedná se o stavební dominantu, které svou výškou překračuje okolní hladinu zástavby. V této ÚS jsou vytvořeny podmínky pro zachování stávajících stavebních dominant, nebo vytvoření nových ve vymezených částech řešeného území, v souladu se stávajícím charakterem lokality.

- Výška staveb i se stavební dominantou nesmí přesáhnout maximální regulovanou výšku danou plošně zákazem výškových staveb (stavby vyšší než 40m) a zároveň nesmí zasáhnout do chráněných pohledů na historické jádro města určených v ÚPP výškové zónování (a zpřesněném v dotčeném místě touto ÚS).

**Stavební hranice při uličním průčeli (přední strana)**

Čára definuje hranici, na které je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu vzhledem k uličnímu profilu (veřejný dopravní prostor) vymezeného pozemky komunikací a prostranství místního významu. Objem hlavní stavby a uvedených vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale může od této čáry ustoupit směrem dovnitř pozemku – je tedy možné vytvořit předprostor před budovou, ovšem pouze tak, aby se neodhalily štítové zdi sousedních budov – ustoupit je možné ve střední části jednotlivých budov, nebo společně se sousední budovou. Před stavební hranici smějí vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné doplňkové konstrukce, které jsou součástí stavebního objemu.

**Stavební hranice ve vnitrobloku (zadní strana)**

Čára definuje hranici, po kterou je možné v rámci vymezeného pozemku umístit hlavní stavbu a definované vedlejší stavby (např. dvorní křídla, garáže, terasy) od uličního profilu směrem do vnitrobloku. Objem hlavní stavby ani vedlejších staveb nesmí tuto hranici překročit, ale nemusí k této čáře dosáhnout. Čára vymezuje volnou plochu vnitrobloku uvnitř městského bloku.

**Stromořadí**

Určuje úsek pozemků, ve kterém je požadována výsadba stromořadí.

**Významné městské veřejné prostranství**

Vymezuje plochu pozemků s požadavkem na vytvoření veřejného prostranství městského charakteru s vyššími nároky na urbanistickou a architektonickou kvalitu.

**Vyhlídková, významná stanoviště**

Vyhlídkové body a významná stanoviště jsou určující místa, kde jsou vytvořeny podmínky pro pozitivní vnímání města a jeho krajiny. Stanoven je požadavek na zachování stávajících vyhlídkových bodů a stanovišť, nebo vytvoření nových v řešené ploše.

**Výška zástavby**

Určuje maximální výšku hlavní stavby v metrech. Výška zástavby je vázána na stavební čáru či stavební hranici při uličním profilu.

Je určena výška:

- maximální výška stavebního objemu v uliční čáře – po římsu (repektive po horní hranu obemu při uliční čáře),
- maximální výšky objemu včetně ustoupených podlaží (1 či 2 – dle výkresu)
- maximální výšky případných stavebních dominant a architektonických akcentů umístěných v druhém plánu. V reakci na stávající situaci různé výšky objektů v přilehlých ulicích Burešově a Kotlářské je regulační čára maximální výšky stanovena odstupňovaná.

## Návrh řešení

### Záměr řešení

Řešené a širší území se nachází v souvislé blokové struktuře a z jihu navazuje na park na Moravském náměstí. Rozsáhlá bloková struktura je narušena pouze vynecháním uliční sítě a zástavby několika bloků parkem Lužánky.

Řešené území se skládá ze dvou bloků, dle územního plánu dvou základních ploch, (dále v textu je nazýváme bloky, nejedná se o blok 70 Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu, 2007).

Oba bloky řešeného území jsou v sousedství s parkem Lužánky tedy ve specifické pozici v blokové struktuře.

Pro oba řešené bloky je identifikován charakter lokality. Bloky spolu sousedí a patří tak oba do lokality sousedního bloku.

V širším okolí řešeného území je převažující zástavba v blokové struktuře s regulovanou výškou zástavby a lokálními stavebními dominantami umístěnými v druhém plánu k ulici Lidické (a Štefánikově), vyjma objektu Lidická 1023/63c, který je výškovým akcentem stojícím přímo na nároží ulic Lidická a Burešova a překračuje limit pro výškové stavby.

Navrhované regulace výšky zástavby vycházejí z tohoto charakteru lokality (podrobněji rozepsaného v navazujícím textu odůvodnění) a vytváří podmínky pro dosažení „cílového stavu“ = sjednocení výšky zástavby a pozvednutí „image“ Lidické třídy jako významné městské tepny s „nejlepší adresou“ v sousedství parku Lužánky.

Výška zástavby podél ulice Lidické je z různých časových období, většinou však starší než založené ostatní ulice bloku, je výškově neuspořádaná a výrazně nižší než v ostatních třech stranách bloku.

Tato část zástavby neodpovídá charakteru širší okolní zástavby lokality, ani vymezení, významu, a potenciálu Lidické třídy, která je jednou z nejvýznamnějších městských tříd

Maximální výška hlavního objemu staveb při stavební čáře či hranici (na uliční čáře) je stanovena odvozením od výšek stávajících objemů v okolí.

Maximální výška případných architektonických akcentů a stavebních dominant (umístěných vůči ulici Lidické v druhém plánu = minimálně 10m od uliční čáry) je určena linií stanovenou na základě veduty z určeného pohledového stanoviště Kociánka (viz Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu, 2007) tak, aby nové stavby nepřesáhly výšku vytyčenou spojnicí bodů stávajících staveb v předmětném území (Lidická 25 – Burešova 17 – Kotlářská 53)

Z hlediska zlepšení celkového obrazu území je žádoucí zapojit park Lužánky do prostředí Lidické třídy – odstranit neprostupnou bariéru keřů a umožnit průhledy z ulice do parku a opačně – tak jak tomu bylo na počátku 20.stol (dokumentováno na fotografiích – na konci zprávy).

## Cílový charakter v řešeném území

### Severní blok

Zástavba bloku je tvořena domy podél ulice Kotlářská, Lidická, Burešova a Bayerova.

Výška zástavby podél ulic Kotlářská, Burešova a Bayerova byla vystavěna již dříve podle zastavovacího plánu a v této studii je hodnocena jako stabilizovaná, finální – dosáhla (vzhledem k profilům příslušných ulic) maximální výšky v římsce i v hřebeni.

Návrh:

Pro zlepšení obrazu předmětné části Lidické třídy je stanoven tzv. cílový stav: regulace maximální výšky zástavby, které je žádoucí dosáhnout pro ucelený výraz bloku.

Jsou navrženy úrovně maximální výšky:

- maximální výšky stavebního objemu v uliční čáře – po římsce (repektive po horní hranu obemu při uliční čáře),
- maximální výšky objemu včetně ustoupených podlaží (1 či 2 – dle výkresu)
- maximální výšky případných architektonických akcentů či stavebních dominant umístěných v druhém plánu. V reakci na stávající situaci různé výšky objektů v přilehlých ulicích Burešově a Kotlářské je regulační čára maximální výšky stanovena odstupňovaná. Maximální výška vychází z výšky stávajících objektů: Burešova 17, které stojí v řešeném a širším řešeném území a objektu Kotlářská 931, který stojí v sousední základní ploše, která spoluutváří charakter Lokality. Výška je stanovena linkou spojující stávající stavební dominanty v lokalitě – linka je odvozena z veduty z pohledu z Kociánky a přenesena do ortogonálního pohledu na uliční frontu. (viz výkres 2.B REGULACE ULIČNÍ FRONTY LIDICKÁ S VYZNAČENÍM VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ – POHLED ZÁPADNÍ, POHLED VÝCHODNÍ).

Stavební dominanty a architektonické akcenty je možné umísťovat pouze v oblasti pro to stanovené – Plocha možné výšky zástavby architektonických akcentů a stavebních dominant (viz výkres 1- HLAVNÍ VÝKRES).

Stanovena je **Stavební čára** (stávající), **stavební hranice** – u širokých parcel je nutno dodržet umístění na stavební hranici jen v návaznosti na sousední objekty (aby nevznikla odhalená část štítu), ve středu příslušného úseku fasády je možno v souvislosti s akcentací vstupu do objektu, případně do vnitrobloku ustoupit od stávající hrany ulice.

Jednotlivé výškové hladiny jsou zaznačeny ve výkrese pohledu na uliční frontu.

Typ zástavby: stavby v řadové zástavbě na uliční čáře,

Zastřešení šikmé či ploché

Zástavby dvorními křídly nesmí přesáhnout polovinu hloubky parcely od uliční čáry směrem do vnitrobloku.

Stávající nezastavěné pozemky zahrad a ostatní plochy vedené v katastru jako využití zeleň musí zůstat nezastavěné.

### Jižní blok

Zástavba bloku je tvořena domy podél ulic Burešova, Lidická, Smetanova a Cihlářská.

Zástavba podél ulic Smetanova, Cihlářská a Burešova a byla vystavěna již dříve podle zastavovacího plánu a v této studii je hodnocena jako stabilizovaná, finální – tedy že dosáhla (vzhledem k profilům příslušných ulic) maximální výšky v římsce i v hřebeni.

Zástavba podél ulice Lidické je z různých časových období, většinou však starší než založené ostatní ulice bloku, je výškově neuspořádaná a nižší než v ostatních třech stranách bloku.

Tato část zástavby tolik neodpovídá charakteru širší okolní zástavby lokality, ani vymezení, významu, a potenciálu Lidické třídy, která je jednou z nejvýznamnějších městských tříd.

Návrh:

Pro zlepšení obrazu předmětné části Lidické třídy je stanoven tzv. cílový stav – regulace maximální výšky zástavby, které je žádoucí dosáhnout pro ucelený výraz bloku.

Jsou navrženy úrovně maximální výšky:

- maximální výšky stavebního objemu v uliční čáře – po římsu,
- maximální výšky objemu včetně ustoupených podlaží (1 či 2 – dle výkresu)
- maximální výšky případných architektonických akcentů umístěných v druhém plánu. V reakci na stávající situaci různé výšky objektů v přilehlých ulicích Burešově a Kotlářské je regulační čára maximální výšky stanovena odstupňovaná. Maximální výška vychází z výšky stávajících objektů které stojí v řešeném a širším řešeném území (Burešova 17 a Lidická 41), který stojí v sousední základní ploše, která spoluutváří charakter Lokality. Výška je stanovena linkou spojující stávající stavební dominanty v lokalitě – linka je odvozena z veduty z pohledu z Kociánky a přenesena do ortogonálního pohledu na uliční frontu. (viz výkres 2.B REGULACE ULIČNÍ FRONTY LIDICKÁ S VYZNAČENÍM VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ – POHLED ZÁPADNÍ, POHLED VÝCHODNÍ).

V reakci na stávající situaci různé výšky objektů v přilehlých ulicích Burešově a Smetanově je regulační čára maximální výšky stanovena odstupňovaná.

Stanovena je **Stavební čára** (stávající).

Jednotlivé výškové hladiny jsou zaznačeny ve výkresu pohledu na uliční frontu.

Typ zástavby: stavby v řadové zástavbě na uliční čáře,

Zastřešení šikmé či ploché

Zástavby dvorními křídly nesmí přesáhnout polovinu hloubky parcely od uliční čáry směrem do vnitrobloku.

Stávající nezastavěné pozemky zahrad a ostatní plochy vedené v katastru jako využití zeleň musí zůstat nezastavěné.

Žádoucí je uvolnit co nejvíce zpevněných ploch vnitrobloku pro zeleň, nebo alespoň realizovat zeleň na střeše podzemní stavby garáží, s vrstvou minimálně 50cm zeminy.

## Regulace výšky

Regulace výšky určuje výšku zástavby a to výšku stavby, tedy po římsu, či atiku, a ustoupených podlaží či podkroví (maximální výška objektu), a případných architektonických akcentů či stavebních dominant, pro základ charakteru zástavby stabilizovaného území při ulici Lidická, v úseku mezi ulicemi Kotlářská a Smetanova.

Regulace bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území dle platného ÚPmB.

Regulace bude sloužit také pro úpravu výškové úrovně zástavby v novém územním plánu

### Regulace výšky zástavby

Regulace je vyznačena ve výkresech č. 2.A a 2.B – „REGULACE ULIČNÍ FRONTY LIDICKÁ S VYZNAČENÍM VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ ÚROVNÍ – POHLED ZÁPADNÍ, POHLED VÝCHODNÍ“

### Výška zástavby hlavní stavby běžná v severním a jižním bloku

Na základě stávajících maximálních výšek souvislých celků zástavby předmětných bloků, která dosahuje opakovaně po římsu 23 – 26m od terénu, se střechou pak 25 – 32m od přilehlého terénu, je stanovena výšková regulace maximální výšky objektů (včetně ustoupených podlaží či podkroví) na **25**

– **31m** podle konfigurace terénu a návaznosti na stávající objekty (vyznačeno ve výkresu pro jednotlivé objekty).

V jižním bloku (vymezeném ulicemi Lidická, Smetanova, Cihlářská, Burešova) Je navržena regulovaná výška zástavby respektive korunní římsy a je srovnána s římsou domu Lidická 43 (20,5 m) a předepsáno jedno ustoupené patro (výška stavby 25 m). Tato výška je předepsána až k domu Lidická 51 (24,5 m) a výška hřebene střechy, ustoupeného podlaží (28,5 m).

Mezi domy Lidická 51 a Lidická 63 je předepsána regulovaná výška zástavby respektive korunní římsy (24,5 m) podle budovy Lidická 59 a 61. Výška hřebene střechy nebo 1 ustoupeného patra (27,5 m) po dům Lidická 59, od domu Lidická 59 jsou umožněno 1 ustoupené podlaží (a výška 27,5).

V severním bloku (vymezeném ulicemi Lidická, Burešova, Bayerova, Kotlářská) je navržena regulovaná výška zástavby respektive korunní římsy domu Lidická 69 je srovnána s korunní římsou domu Lidická 67 (23,5 m) a výška hřebene střechy, ustoupeného podlaží (27,5 m).

Výška hlavní stavby domů 71-81 je převzata z výšky staveb bloku v ulici Kotlářská - výška hlavní římsy (27 m), a střechy, případně 1 ustoupeného podlaží (31 m).

Stanovena je **Stavební čára** (stávající) a **stavební hranice**. U širokých parcel je nutno dodržet umístění na stavební hranici jen v návaznosti na sousední objekty (aby nevznikla odhalená část štítu. Stavba může ustoupit od stavební čáry, aby byla stavební čára, hranice ulice udržena, je nutné, aby stavby stály na uliční čáře, v minimální přípustné délce od hrany sousední parcely (objektu), tato vzdálenost je stanovena a) 2 m; b) 1/8 délky stavební čáry příslušné parcely, vybrána bude delší z uvedených hodnot. Příklad obdobného řešení- viz odůvodnění.

Zástavby dvorními křídly nesmí přesáhnout cca polovinu hloubky parcely od uliční čáry směrem do vnitrobloku. Maximální hloubka dvorních křídel je stanovena: čarou hranice volného vnitrobloku. Za touto linií jsou všechny plochy stávající zeleně a k nim doplněné nově navrhované plochy zeleně, která může být i na střeše podzemních garáží.

Ve vybraných částech řešeného a širšího řešeného území na ulici Lidické, je navržen dvoupodlažní parter o výšce minimálně 7 m. Rozumí se tím výrazové oddělení přízemní části objektu (přízemí a první patro), z důvodu posílení metropolitního měřítka jednotlivých staveb a tím celé třídy. Není vyžadováno, aby obě patra sloužila jako nebytový prostor, ale aby vyzuálně vypadal jako dvoupodlažní – pro zlepšení charakteru městské třídy.

Památkově chráněné objekty je v uvedených případech z urbanistického pohledu možno nadstavět, avšak každý jednotlivý zásah je nutno posoudit zejména z hlediska zásahu do stavební podstaty objemu a ochrany jeho stávajících hodnot, díky kterým je chráněn.

Pro podpoření charakteru Lidické jako metropolitní třídy doporučujeme doplnit v ulici stromořadí. Viz Výkres 1 - HLAVNÍ VÝKRES.

Navrhujeme zúžit jízdní pruh na ulici Lidické mezi Moravským náměstím a odbočením na ulici Lužánecká, ve směru od Moravského náměstí. Zúžením vozovky vznikne širší chodník, do kterého navrhujeme nové stromořadí. Tím by se obnovila stromořadí na obou stranách Lidické ulice a tvořila by zelenou spojnici mezi parkem na Moravském náměstí a parkem Lužánky.

### Výška zástavby architektonických akcentů a stavebních dominant v severním a jižním bloku

Pro architektonické akcenty platí na uliční čáře obdobná pravidla jako pro výšku zástavby hlavní stavby běžné, nad hlavní stavbou je možné v odstupě od uliční čáry (a v omezeném plošném rozsahu – viz výklad pojmů na str. 4) navýšit stavbu na výšku: Maximální výšková úroveň architektonických

akcentů viz 2.A REGULACE ULIČNÍ FRONTY LIDICKÁ S VYZNAČENÍM VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ – POHLED ZÁPADNÍ, POHLED VÝCHODNÍ).

Pro stavební dominanty platí na uliční čáře obdobná pravidla jako pro výšku zástavby hlavní stavby běžné, nad hlavní stavbou je možné v odstupu od uliční čáry (viz výklad pojmů na str. 5) navýšit stavbu na výšku: Maximální výšková úroveň výškových dominant viz 2.B REGULACE ULIČNÍ FRONTY LIDICKÁ S VYZNAČENÍM VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ – POHLED ZÁPADNÍ, POHLED VÝCHODNÍ).

U každého projektu, ve kterém bude uplatněna zástavba architektonických akcentů či stavebních dominant (v druhém plánu). Je třeba doložit zákres návrhu do kontrolní veduty: „14 Kociánka-1 s doplněním regulačních čar ochrany veduty historického centra. (viz příloha)

Navýšení platí pouze pro nástavby domů v oblasti: „Plocha s možností výstavby staveb v druhém plánu“ vyznačené na výkresu 1.3 HLAVNÍ VÝKRES. Příklad architektonické akcenty – viz odůvodnění.

#### **Výška zástavby hlavní stavby v širším území**

##### **Širší území jižně od řešených bloků – širší řešené území lidická**

Na Levé straně Lidické v pohledu od Moravského náměstí: - je navržena regulovaná výška zástavby srovnaná s římsou domu Lidická 23 (hotelu Slovan) a přidána možnost ustoupené podlaží totožné výšky jako u hotelu. Tedy výšku hlavní římsy 24 m a 1 a 2 ustoupená patra (27 a 31 m). Dále je v části u Moravského náměstí regulovaná výška zástavby navázána od domu Lidická 1 (Muzejka) a nově navýšeného domu Lidická 5 na výšku hlavní římsy 17,5m a výška ustoupeného podlaží 22 m.

Uzavřený blok památkově chráněných domů na levé straně lidické v pohledu od Moravského náměstí mezi ulicemi Antonínská a Smetanova: - výška zástavby je v této funkční ploše (bloku) finální a navrhujeme její zafixování v současném stavu.

Pravá strana lidické v pohledu od Moravského náměstí: - je navržena regulovaná výška zástavby respektive korunní římsy srovnaná s památkově chráněným domem Lidická 2 (20,5 m) a výška hřebene střechy (23,5 m). Výška je dočasně zvednuta mezi domy Lidická 18 a Lidická 20. Výška hřebene střechy mezi domy Lidická 20 Lidická 48 je odvozena od památkově chráněného domu Lidická 2 (20,5 m a 23,5 m).

##### **Širší území severně od řešených bloků – širší řešené území Štefánikova**

Na levé straně Štefánikovi v pohledu od parku Lužánky je samostatně regulován dům Štefánikova 1 na výšku korunní římsy (16 m) a výšku hřebene střechy (21,5 m). Zástavba mezi domy Štefánikova 3 a rohovou parcelou proluky k ulici Dřevařská je regulován podle vyšších stávajících domů na výšku korunní římsy (18 m) a výšku hřebene střechy, ustoupených podlaží (25 m).

V druhém bloku mezi ulicemi Dřevařská a Hrnčířská Je výška hlavní římsy zástavby finální a je navrženo její zafixování v současném stavu, Je navržena možnost půdních vestaveb a možnosti ustoupeného podlaží při nepřekročení současné výšky hřebene střechy.

Na pravé straně Štefánikovy v pohledy od parku Lužánky je v bloku mezi ulicemi Pionýrská a Skřivanova navržena regulovaná výška zástavby srovnaná s římsou domu Štefánikova 6 (16,5 m) a výška hřebene (24 m)

V bloku mezi ulicemi Skřivanova a Rybníček je navržena regulovaná výška zástavby srovnána s římsou pam. Chráněných domů Štefánikova 18 a 20. (18 m) a Výška hřebene střechy a ustoupených podlaží rovněž podle těchto domu (24 m).

Památkově chráněné objekty je v uvedených případech z urbanistického pohledu možno nadstavět, avšak každý jednotlivý zásah je nutno posoudit zejména z hlediska zásahu do stavební podstaty objemu a ochrany jeho stávajících hodnot, díky kterým je chráněn.



## Dopad do řešení nového ÚP

V novém ÚP navržená výšková hladina „4“: 9 – 22 m je nižší než stávající zástavba obou řešených bloků a měla by se tak opravit na hladinu „6“. Z důvodu že stávající zástavba obou řešených bloků (zejména v ulici Bayerově a Cihlářské) dosahuje běžných výšek po římsu 23 – 26m, po hřeben či atiku plochých střech 25 – 32m od přilehlého terénu, navrhujeme tedy do Nového územního plánu určit tuto výškovou Úroveň „6“ = „22 – 34 m, s akcentem do 40m“ která by vystihovala výškovou hladinu v této lokalitě i v jiných částech města.

Dále navrhujeme zpracovat do návrhu nového územního plánu i možnost architektonických akcentů a stavebních dominant – mezistupně mezi běžnou zástavbou a výškovými stavbami (doplnit jako termín do výkladu pojmů a připustit lokality v území města – případně vyloučit v historickém jádru).

Navrhujeme přesunout místo chráněného pohledu pohledu na historické jádro města z Kociánky – posunout bod na veřejné prostranství na ulici Kociánka cca do místa autobusové zastávky pod napojením ulice Jarmily Kurandové – místo může být vymezeno také jako vyhlídkový bod a vyznačeno v terénu.



Uvažovaný záběr z reálně veřejně dostupného místa na ulici Kociánka

Stanoviště panoramatických fotografií pro povinný zákres do fotografie může zůstat stejné, jen by se měl datový podklad (fotka) pravidelně aktualizovat - záběr je z r. 2007 a neobsahuje nové stavby.

## Odůvodnění

### Aktuální stav

S ohledem na aktuální trend stěhování obyvatel do měst a snahu o využití dosud méně využívaných míst se objevují stavební záměry i v této lokalitě a je nutné je koordinovat regulací.

Záměrem řešení je sjednotit výšku nově umísťovaných (po zbourání stávajících domů) či nadstavovaných budov na jednotnou výšku římsy a ustupujícího podlaží tak aby došlo k dokončení bloku a zároveň k modernizaci a dotvoření obrazu významné městské třídy.

Výška římsy v bloku „sever“ (Kotlářská – Lidická – Burešova – Bauerova) je odvozena od okapu krajního bytového domu v ulici Kotlářské (Kotlářská 50) a výška ustoupeného podlaží od hřebene téhož domu. V ulici Lidické by tak mohly být bytové domy o výšce průčelí 25m (24,6 – 25m podle konfigurace terénu) tedy cca 8 nadzemních podlaží pro bydlení (se zvýšeným parterem).

V jižním bloku (Burešova – Lidická – Cihlářská) byla navrhovaná výška uvažována stejná =25m.

V současné době bylo vydáno územní rozhodnutí na budovy Lidická 57/59, která tuto regulaci překračuje.

Regulace bude stanovena podrobněji po objektech s ohledem na památkovou ochranu a vzájemné návaznosti.

V obou blocích je uvažováno s možností lokálního překročení jednotné hladiny formou „věží“ – obdobně jako v této lokalitě jednotnou hladinu přesahují objekty Povodí Moravy, Ministerstva zemědělství, OHLŽS a také rezidence Lužánky, která ovšem přesahuje výšku ostatních zmíněných, a přesahuje tak charakter lokality.

Stávající stavební dominanty (Povodí Moravy, Ministerstvo zemědělství, OHLŽS) jsou umístěny v distanci od Lidické třídy i od přilehlých kolmých ulic a pohledově se uplatňují zejména v dálkových pohledech na lokalitu. Objekty od sebe mají odstupy dané urbanistickou kompozicí, ale ovlivněné pozemkovým uspořádáním lokality.

Nově umísťované architektonické akcenty či stavební dominanty budou muset vycházet z aktuálního stavu zástavby a řešit i ostupy budov navzájem z hlediska denního osvětlení a oslunění bytů.

Kompozice případných nových akcentů není stanovena, neboť by její definicí mohlo dojít k virtuálnímu omezení práv těch vlastníků pozemků „na které by se nedostalo“. Obecně je uvažováno, že by se v obou blocích mohlo umístit cca 2 nová architektonické akcenty, optimálně v přibližně stejných rozestupech od sebe i od stávajících dominant, přičemž orientačně se jeví jako vhodný odstup výška příslušného objektu. Umístění každého objektu má však své specifické podmínky dané z většiny pozemkovým uspořádáním a nelze je předjímat.

Objekty zároveň musí splňovat podmínky územního plánu z hlediska indexu podlažní plochy.

Rezidence Lužánky je umístěna přímo na nároží ulic a v dálkovém průhledu ulic (při běžném pohybu člověka po městě) je patrná, což negativně ovlivňuje charakter ulic, pro nové akcenty a dominanty je proto stanoven minimální odstup od uliční čáry 10m.

Dle zadání Odboru památkové péče na kontrolním výboru bylo stanoveno, že ve vedutě 14 Kociánka-1 (dle: Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 05/2007)) je nutné chránit panorama historického centra a Zelený svah Špilberku. V příloze „14 Kociánka-1 s doplněním regulačních čar ochrany veduty historického centra“ jsme vytvořili žlutou linku ochrany veduty, analogicky k linkám ochrany veduty dle: Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 05/2007). Žlutou linku jsme z veduty orientačně přenesly do výkresu: 2.B REGULACE ULIČNÍ FRONTY LIDICKÁ S VYZNAČENÍM VÝŠKOVÝCH ÚROVNÍ – POHLED ZÁPADNÍ, POHLED VÝCHODNÍ. Zásadní je

však zakres návrhu do: 14 Kociánka-1 s doplněním regulačních čar ochrany veduty historického centra (viz příloha)

S možnými výškovými akcenty je obecně uvažováno i v navazujícím území na jižní a severní straně Lužánek (mimo řešené území) – v místech stávající nízké zástavby, která by mohla být v brzké době předmětem investorského zájmu, bylo možné také regulovat.

V jižní části území – v navazujícím úseku Lidické třídy po Moravské náměstí

Zvýšení výšky zástavby při západní straně Lidické formou novostavby bude požadováno kompenzovat uvolněním vnitrobloku – zbouráním staveb a zřízením zeleně.

V navazujícím severním širším řešeném území – v části ulice Štefánikovy je možnost zvýšení objektů limitována památkovou ochranou mnohých objektů.

V navazujícím jižním širším řešeném území je v části bloku sousedící s hotelem Slovan (nově opět Passage) regulována možnost 2 ustoupené podlaží – odvozeno právě z budovy hotelu, která zde tvoří vzorový charakter cílové zástavby.

### Problémy v území

V problémové výkresu jsou zobrazeny stávající limity:

- stávající budovy s památkovou ochranou
- zeleň ve vnitrobloku –
- ochranné pásmo elektronických komunikací
- ochranné pásmo MPR (v celém zobrazeném území)
- objekty u nichž je aktuální záměr je přestavět (mají kladné závazné stanoviskou OUPR).

Limity jsou respektovány a návrh regulace je s nimi v souladu.

Záměry zvýšení objektů s památkovou ochranou je nutné individuálně posoudit z hlediska ochrany hodnot konkrétního objektu.

Ve výkresu jsou zároveň zobrazeny problémy v území ve vztahu k prostorovému využití území:

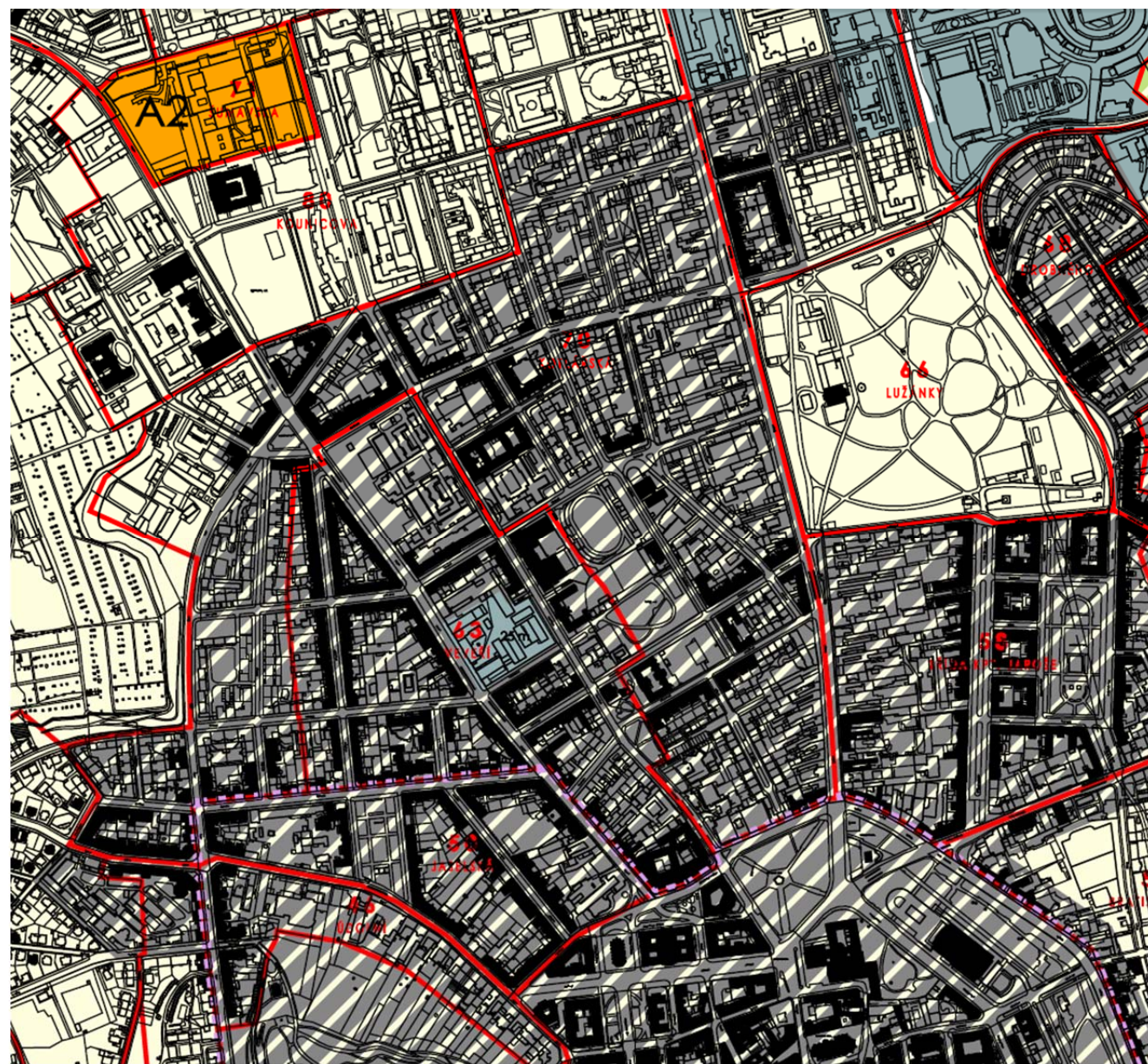
- zastavění vnitrobloků doplňkovými stavbami a parkovišti - navyšují využití území, ale na úkor ploch vnitrobloku a jeho využití pro zeleň a rekreaci obyvatele
- nevhodné využití veřejných prostranství – jsou využita pro parkování a jemu přizpůsobené terénní úpravy, které omezují jiné městské využití území (zeleň, plochy pro pěší)
- výšková stavba na nároží Lidická x Burešova překračuje limit 40 – je výškovou stavbou, které jsou v ochranném pásmu MPR dle UPP z roku 2007 zakázány
- maloměstský charakter některých objektů – objekty jsou nízké a neodpovídají svým charakterem významu městské třídy v obrazu města

## Regulace výšky zástavby

V územním plánu města Brna není výšková regulace zástavby řešena. ÚP řeší pouze Míru stavebního využití, vyjádřenou indexem podlažní plochy (IPP). Výška zástavby je posuzována pouze srovnáním se stávající zástavbou, nemělo by však jít jen o sousední stávající objekty, ale o zástavbu lokality a to ještě v uvažovaném „cílovém stavu“, který je touto studií pro řešené území i širší řešené území definován.

Pro stanovení pravidel pro posuzování a případné povolení výškových staveb pořídil OUÚPR postupně dvě územní studie (v roce 2007 a 2011).

ÚPP „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu“, zpracovaný v roce 2007 Architektonickou kanceláří Burian – Křivinka, člení území města Brna na 112 „bloků“ – území s jednotnou strukturou zástavby.



## LEGENDA

	památkově chráněné objekty
	hranice ochranného pásma MPR
	hranice MPR
	zóny ve stabilizovaném území, kde je možno výškovou hladinu zvyšovat
	zóny ve stabilizovaném území, které je nutno chránit
	krajinné prvky charakteristické pro obraz města které je nutno chránit
	stabilizované území
	nestabilizované území
	aktivní zóny
25 m	předepsaná maximální výšková hladina zástavby (tolerance ±0,750 m)
240 m n.m	nadmořská výška, která je pro danou oblast nepřekročitelná (bez tolerance)
A3	číslo aktivní zóny
	hranice území s jednotnou strukturou zástavby
96 NÁMĚSTÍ SNP	číslo a označení území

### Výškové hladiny, charakter zástavby

Jedná se nejdůležitější část fáze rozboru a průzkumů, která využívá nově zpracovaného prostorového modelu města - GIS. Podstatou této části práce bylo rozdělení města do 112 ucelených částí /zón/ podle převládajícího charakteru a struktury zástavby. Firmou Geodis byla pomocí speciálního programu provedena analýza výškových hladin současné zástavby s rozlišením výšek po 2 metrech. Vyhodnocení z hlediska výškových hladin zástavby bylo provedeno graficky na výkresech, kde každé výškové hladině byla přiřazena barva a k budovám byly přiřazeny hodnoty nadmořské výšky střechy v metrech a výšky budovy v metrech. Dále bylo provedeno vyhodnocení v tabulkách, území bylo vyhodnoceno ze čtyř hledisek: tzv. majority výšky, průměrná výšky, max. výšky a min.výšky. /viz tabulka 1/. Tyto údaje podávají nejpřesnější výškové poměry v daném území a mohou být využívány při práci orgánů státní správy.

Výběr z tabulky 1 - Blok „70 – Kotlářská“, (území s jednotnou **strukturou** zástavby) který obsahuje i řešené území studií Lidická je statisticky charakterizován takto (statistická data k výkresu „Výškové hladiny zástavby“ č. B.4):

číslo	název	MAJ	MAX	MIN	PR
70	Kotlářská	30,1	53,4	1,2	24,65

### Legenda:

MAJ nejčtenější hodnota výšky budov po hřeben střechy  
 MAX maximální hodnota výšky budov po hřeben střechy  
 MIN minimální hodnota výšky budov po hřeben střechy  
 PR průměrná hodnota výšky budov po hřeben střechy

Přitom hodnota MIN = minimální výška zástavby 1,2m je evidentní nesmysl.

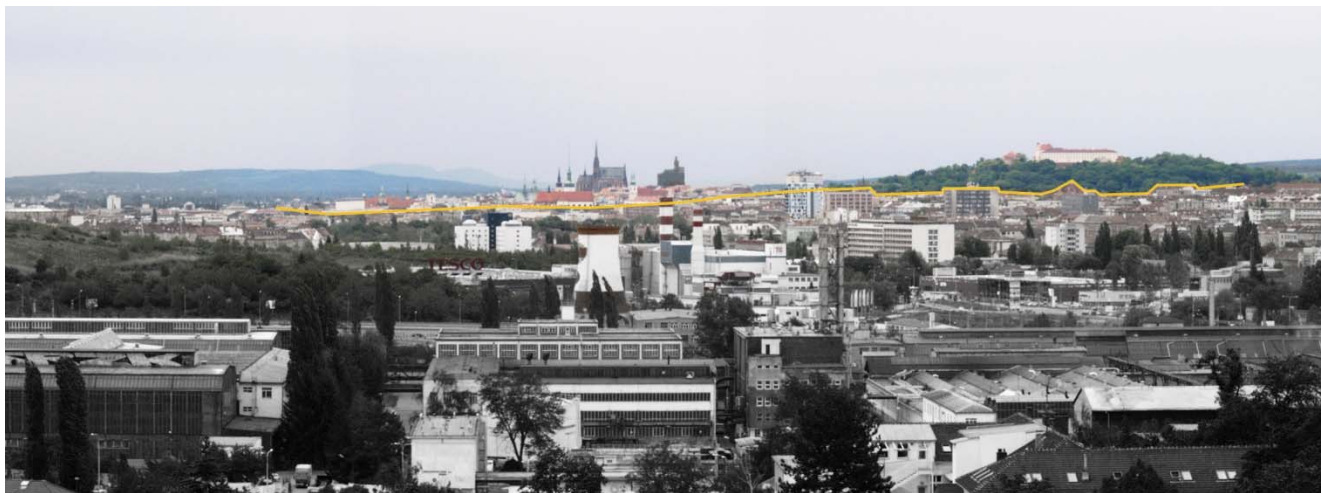
Hodnota PR = průměrná výška zástavby, vzniká z výpočtu se zapracování chyby hodnoty MIN, nelze ji tedy považovat za správnou.

Skutečné výšky jednotlivých domů (jednotlivě od terénu při uliční čáře) jsou uvedeny v tabulce na konci zprávy.

Tento UPP zároveň stanovuje potřebu ochrany pohledu na vedutu města ze stanovených míst panoramatických pohledů. Veduta je zamýšlena jako nejen silueta na horizontu, ale celkově celé MPR – tedy vše co jde z MPR z jednotlivých určených pohledů vidět. Ve vzorové vedutě je viditelná část MPR ohraničená zespodu žlutou čarou.

Řešeného území studie Lidická se týká jen pohled na vedutu z Kociánky, zde však nebyla „žlutá čára“ vyznačena.

Nadefinovali jsme ji tedy v rámci studie Lidická.

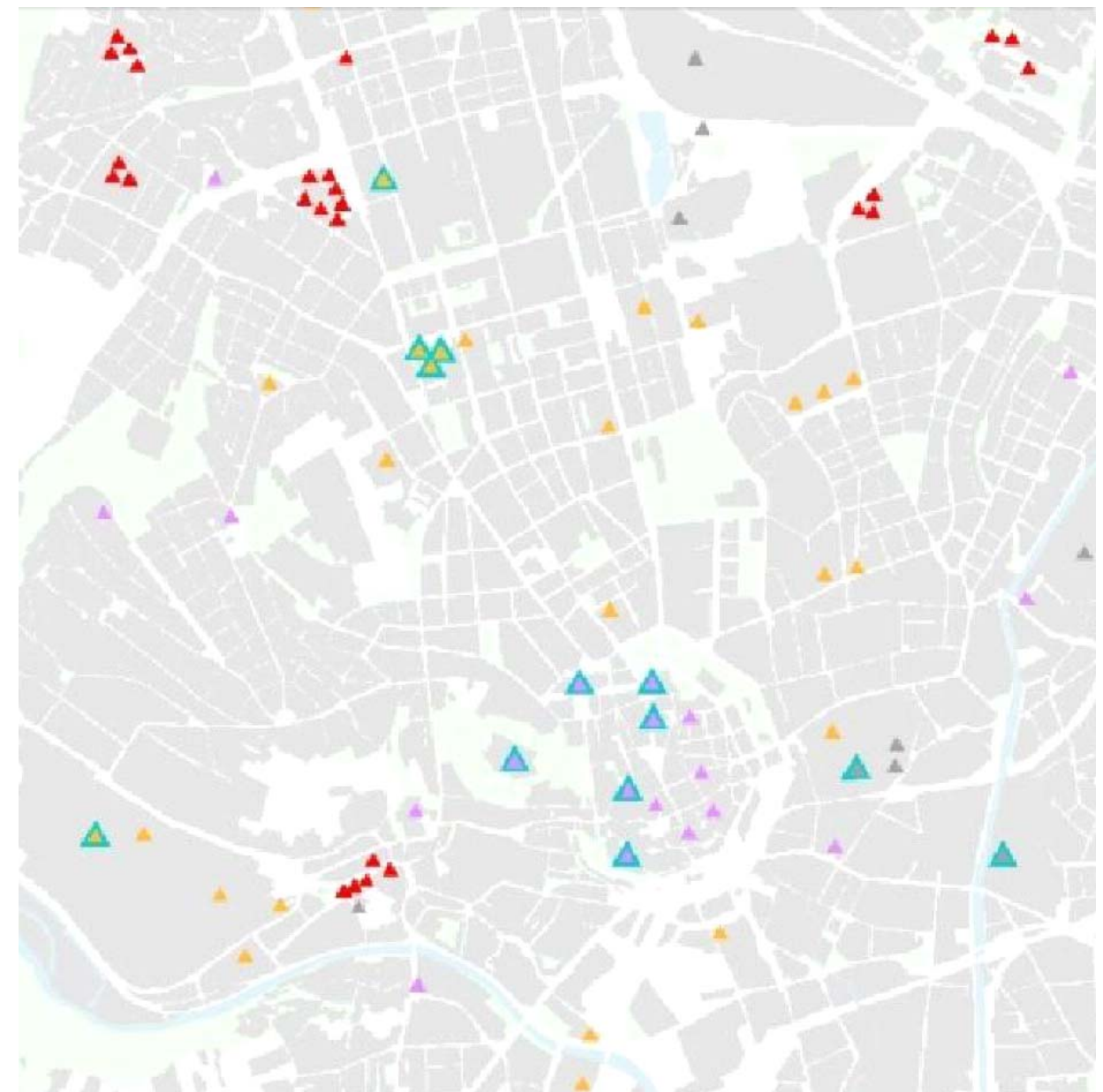


ÚPP „Výškové zónování pro územní plán města Brna“, zpracovaný v roce 2011 Architektonickou kanceláří ERA (Fixel – Pech) řeší v celoměstském měřítku „Výškové stavební zóny“ = území pro možné umístění výškových staveb. Tyto zóny jsou vytipovány a koncepčně prověřeny tak, že případné výškové stavby by nenarušily chráněné pohledy na historické jádro města (obraz města a jeho charakteristickou vedutu), ty se netýkají území kolem Lidické třídy, řešené touto studií.

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ MĚSTA BRNA 2011  
PRVKY CHARAKTERIZUJÍCÍ OBRAZ MĚSTA  
A KRAJINNÝ RÁZ ÚZEMÍ BRNA



STAVEBNÍ DOMINANTY MĚSTA  
3D model města - výšce



#### STAVEBNÍ DOMINANTY MĚSTA

- ▲ církevní a historické
- ▲ průmyslové
- ▲ administrativní a komerční
- ▲ rezidenční
- ▲ celoměstského významu

Identifikace stavebních dominant města je zobrazena ve výstupu PDF



B | R | N | O

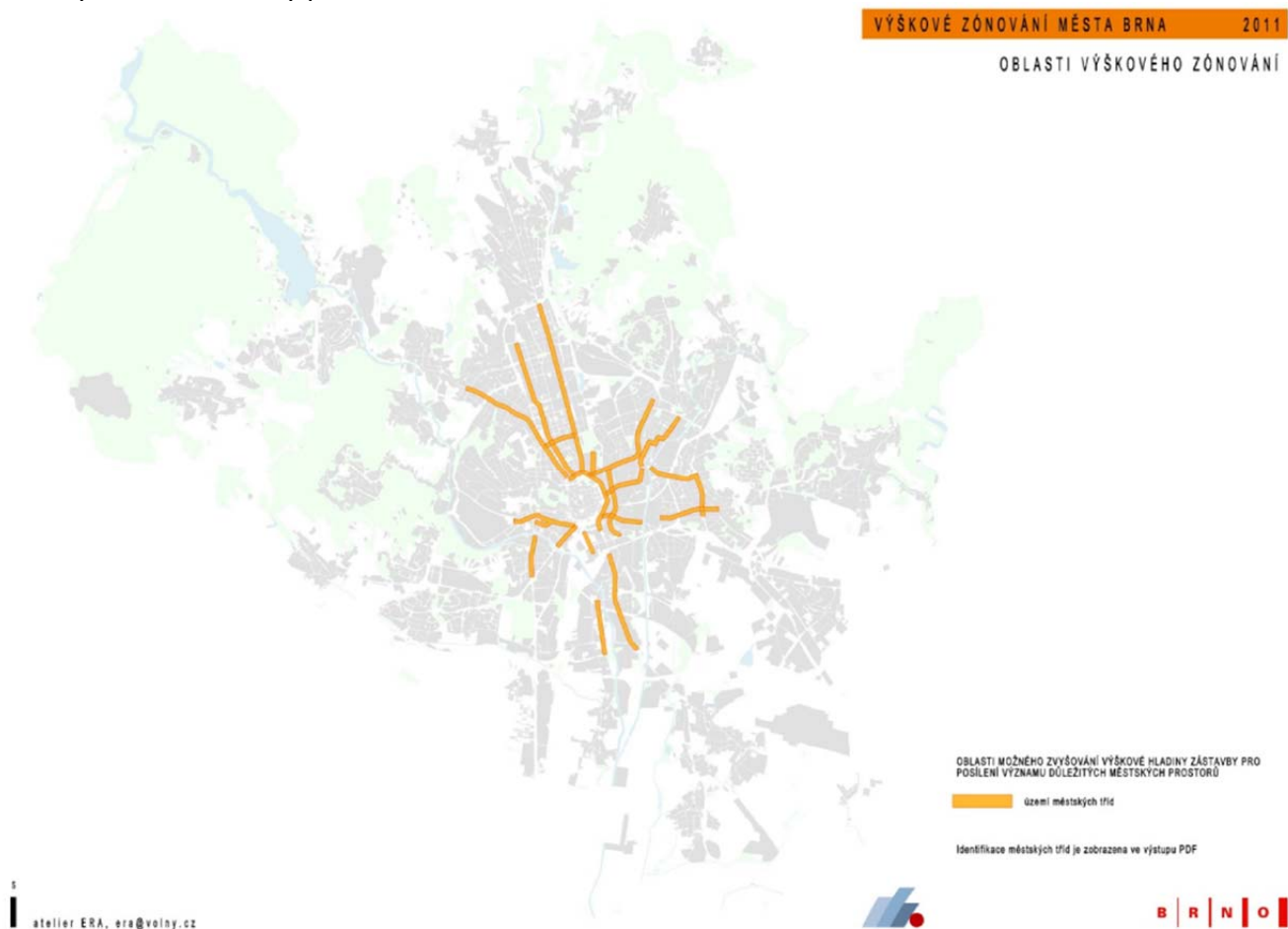
V řešeném území studie Lidická (a v širším řešeném území) se nachází 4 výškové stavby:

- Burešova 17 (administrativní budova OHLŽS) – výška dle 3D modelu 39,3m
- Lidické 63 (rezidence Lužánky) – výška dle 3D modelu 49,6m
- Kotlářská 50 (Státní zemědělský intervenční fond) – výška dle 3D modelu 42,1m
- Dřevařská 14 (Povodí Moravy) – výška dle 3D modelu 38,5m

V ÚPP „Výškové zónování pro územní plán města Brna“ však je vyznačena jako stavební dominanta pouze budova Kotlářská 53 (asi proto, že přesahuje 40m), budovy Burešova 17 a Dřevařská 14 zde chybí (budova Lidická 63 v roce 2011 ještě nestála), nebo jsou hodnoceny jako nepříliš přesahující okolní výškovou hladinu zástavby (nepřesahují hlavní hmotou 40m).

Co je však podstatné ve zařazení městských tříd do kategorie: „**Oblasti možného zvyšování hladiny zástavby pro posílení významu důležitých městských prostorů**“.

Mezi tyto Městské třídy patří i Lidická třída a Štefánikova třída.



Dá se tedy předpokládat, při zvýšení zástavby kolem městských tříd by tato zástavba měla být minimálně stejná či vyšší než v bezprostředně navazujícím území kolmých ulic a protějších stran dotčených městských bloků – jinak by se nejednalo o výškové zvýraznění městských tříd.

V řešeném území studie Lidická by tak zástavba přiléhající k Lidické třídě měla dosáhnout minimálně výšky v kolmých ulicích (Kotlářská, Burešova, Smetanova), případně výšky v „zadní straně bloků“ (Bayerova, Cihlářská) – a to buď ve výšce od terénu, nebo v v absolutní výšce (od hladiny moře) – to by se zástavba „opticky dorovnala“ a přitom by byla podél Lidické třídy vyšší – což by bylo opravdové výškové zvýraznění městské třídy jak jej doporučuje ÚPP „Výškové zónování pro územní plán města Brna“.

### Charakter zástavby lokality

„Charakter zástavby je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména parkových). Na architektonickém výrazu zástavby se podílí zejména typ domů (obdélníkový, hákový, ...), orientace hřebene vůči ulici nebo návsi (štitová, okapová) a využití přilehlých volných ploch. Na architektonickém výrazu stavby se podílí její osazení do terénu, umístění na pozemku, měřítko stavby a její členění, tvary prvků zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů, řešení aj.“

„Charakter a struktura zástavby vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.“

(z Metodického pokynu Jihomoravského kraje- „Porizovatelská praxe“ – poznámky k charakteru zástavby)

Charakter zástavby nelze stanovit ze zástavby jediného bloku, ale je nutné posuzovat celou lokalitu – tedy k řešenému území i sousední bloky a v souvislostech i další tak, aby charakteristika co nejuvěrněji vystihla hlavní rysy zástavby území. V souladu s ÚPmB, který lokalitu definuje – viz výklad pojmů.

Obecně jde o zástavbu v založené blokové struktuře vymezené víceméně pravoúhlou sítí ulic.

Šikmo trasovaná ulice Cihlářská vychází z historické trasy před zakládáním výstavby předmětné lokality.

Pozůstatkem historické cesty je také rozšíření ulice Lidické před nárožím parku Lužánky u ulice Lužánecké, které je pozůstatkem starší trasy z Brna do Králova pole před vytyčením přímé trasy Brno – Řečkovice (dnešní třída Lidická – Štefánikova – Palackého).

Zástavba vznikala nejdříve kolem dnešní Lidické třídy a teprve v rámci velkého územního rozvoje při rozšiřování města na konci 19. a počátku 20. stol. díky tomu má odlišnou zástavbu – starší, nižší.

Nově zakládaná zástavba byla většinou regulovaná do jednotné maximální výšky. Výjimkou jsou pak výškové akcenty administrativních budov z cca 70.-tých let 20. Stol, které převyšují víceméně ucelenou hladinu okolní zástavby, však svým umístěním vůči Lidické třídě „v odstupu“ se objevují v druhém plánu.

Vzhledem k době svého vzniku (v 70.-tých letech 20. Století) a politickým souvislostem (kopírování vzoru Sovětského svazu), lze předpokládat, že kompozice výškových budov podél významné městské třídy, (která byla místem Prvomájových průvodů) byla odvozena od výstavby Kalininova prospektu v Moskvě, který také směřuje do centra a třídy lemují (tam po obou stranách) čtveřice výškových budov „vsazených“ do starší zástavby.



Moskva – Kalininův prospekt

Obdobný záměr kompozice dle Kalinova prospektu byl v Brně použita i na Veletržní třídě. Na Lidické však chybí do pravidelně rozmístěné kompozice jedna budova cca v místě Lidická 75-77, osazená „odstupu“, byla by patrně osazena rovnoběžně s Lidickou třídou. Tuto potenciální kompozici však narušilo umístění výškové budovy na nároží Lidická – Burešova.

Celkově je v předmětném území převažující zástavba v blokové struktuře s regulovanou výškou a lokálními výškovými akcenty umístěnými v druhém plánu k ulici Lidické (a Štefánikově). Stávající dvorní křídla jsou různého provedení a velikosti – od přízemních staveb typu kůlna, které byly historicky technickým zázemím hlavních staveb, po dvorní rozšíření budov srovnatelným objemem s hmotou umístěnou v uliční čáře (intenzivní využití pozemku domy při ulici Bayerově). Dále se vyskytuje několik případů samostatných vícepodlažních budov umístěných ve vnitrobloku, závislých na uliční stavbě pouze přístupem (např. Lidická 73a, 75a).

Rybníček	1892
Drobného	1893
Bayerova	1896
Dřevařská	1903
Skřivanova	1903
Burešova	1913
Mášova	1935
Hoppova	1939

### Popis vývoje území

Předmětné řešené území i navazující bloky jsou v celku příkladnou městskou blokovou zástavbou budovanou postupně od poloviny 19. Stol do poloviny 20. Stol.

Na počátku 19. století obsadila Brno Napoleonova armáda. Při jejím definitivním odchodu v roce 1809 nechal Napoleon svrhnout část fortifikačního systému Brna – zničena byla většina opevnění Špilberku a také vnější bastionový pás města. Během druhého desetiletí 19. století začaly být plochy bastionů sadově upravovány, pod Petrovem dokonce vznikl okrasný park (nyní Denisovy sady). Před bastiony na východní straně města na Kolišti vznikla promenádní alej. František Josef I. vydal 25. prosince 1852 nařízení, podle kterého již Brno přestalo být vojenským městem, a zbylé části hradeb byly dále bourány. Bastionový pás byl zbourán během 60. let 19. století, část kolem vlakového nádraží zanikla již dříve. Na místě městského barokního opevnění poté vznikla reprezentativní okružní třída, později částečně zastavěná.

([https://cs.wikipedia.org/wiki/Městské\\_opevnění\\_\(Brno\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Městské_opevnění_(Brno)))

Základní páteří území byla cesta z Brna do Králova pole – od 15. Stol. „Nová ulice“ – dnešní Lidická třída (pokračuje jako Štefánikova třída, Palackého třída, Kuřimská, Banskobystrická, Terezy Novákové, Žilkova, Černoohorská), ovšem do poloviny 19. Stol obestavěná jen od Koliště po Lužánky.

Zejména u řešených bloků jde o obstavění z východní strany ovlivněno historickým vývojem - zástavba podél dnešní ulice Lidické byla realizována cca od 15. Století (dvorec na místě dnešního parku Lužánky byl již ve 13. stol) a více v 19. Stol - ještě před vznikem blokové struktury, která vznikla na konci 19 stol., do první poloviny 20 stol. jako regulovaná výstavba. Východní strana bloků je výrazně menší, přitom má větší pozemky, často přes celou hloubku dvora.

Plošná zástavba vznikala až v druhé polovině 19. Stol, v encyklopedii města Brna je vznik ulic (v dnešních názvech) zaznamenán takto:

Lidická	15. Stol.
Lužánky – park	1786
Cihlářská	1844
Antonínská	1844
Lužánecká	1867
Mezírka	1867
Třída Kpt. Jaroše	1867
Smetanova	1877
Kotlářská	1890 (v celé délce 1922)
Pionýrská	1886
Hrnčířská	1886

Historické vyobrazení území



Hieronymus Benno Beyer - Hanns Jörg Zeiser 1650 Brno – město sevřené hradbami a obklopené volnou krajinou, počátky předměstské zástavby



První vojenské mapování (1764 – 1758) – zřetelná je nová přímá trasa dnešní Lidické třídy, zahrady předcházející založení Lužánek a rozsah zástavby předměstí kolem opevněného města Brna



Mapa stabilního katastru z r. 1825  
Dokumentuje rozsah zástavby před založením parku Lužánky, a připojení katastru k městu Brnu.



Lidická třída před vstupem do Lužánek – historický snímek dokládající jiné výškové řešení v okolí dnešní zastávky tramvaje.



Ukázka harmonického působení zástavby dle jednotné regulace v dnešní třídě Kpt. Jaroše

Hotel Pasage na historické fotografii – vzor výškové regulace přilehlé části Lidické třídy od Koliště po hotel.



### První brněnská pasáž.

—o— Brno 2. června.

Regulační komise pro Velké Brno zabývá se v poslední době řešením otázky bloku, ohraničeného s jedné strany Novou ulicí, z ostatních stran Kioskem, Kaunicovou a Antonínskou. Blok má být přeseknut dvěma ulicemi, z nichž jedna by byla pokračováním dosavadní slepé ulice v Antonínské ulici, která míří proti dolnímu rohu zahrady alumnátu. Tato ulice, rovnoběžná s Kaunicovou a Novou, má rozdělit uvedený blok a vyústí na Kiosk domem číslo 7, palácím Falkensteinerově nadaci. Dám tento nebyl by zbourán, ale byl by tu zřízen podjezd. Ulice vyústila by proti sadu za Německým domem, kde si chtějí brněnští Němci postavit podle plánů divadlo. Zmíněný blok má být přefixován ještě jinou ulicí, která by šla kolmo na prvou a spojovala by Novou s Kaunicovou třídou. Tato ulice má jít tak zvanou Smálkou a vyústí asi v místě, kde je nyní konec ulice V mezírce. Budova vojenského doplňovacího velitelství na Kaunicově třídě má být zbourána. Domýšlí se postavit na tomto rozsáhlém staveništi v pozdějších letech druhé české divadlo. Bývalá Smálka má být podle návrhu regulační komise zastavena jako pasáž, jejíž pokračováním byla by právě zmíněná ulice, spojující Novou s Kaunicovou třídou. Je-li pravda, že majitel Smálky chce začít se stavbou ještě letos, mělo by Brno v dohledné době mít první pasáž, ve které by iisě mnoho brněnských obchodníků a živnostníků mohlo mít své obchodní místnosti. Byla by to první opravdová pasáž v Brně.

Tato regulaci padla by ovšem za oběť brněnské pamětihodnosti, tak zvaná Cervená ulička a ulice V mezírce. Jsou to dvě úzké uličky uvnitř bloku mezi ulicemi Novou a Kaunicovou. Uličky jsou tak úzké, že trochu větší člověk přepaží je rukama a domky v nich jsou tak nízké, že normální člověk dosáhne na okap střechy. Vchod k nim vede za budovou vojenského doplňovacího velitelství v Kaunicově. Kdož je nezná, měli by si tuto brněnskou zvláštnost prohlédnout. Musí si však popílit, aby uličky zatím nezmizely.





Příklady charakteru území v minulosti



1910 – větší zapojení stromů do prostranství ulice

Propojení parku Lužánky a ulice Lidické – průhledy, přístup



Lidická 1910



Lidická 1911



Vstup do Lužánek z dnešní Lidické třídy 1097

Příklady dodatečného zvýšení nástavby historických objektů nástavbou, která doplňuje stavbu do jednoho celku.



**Koliště 17-19.** Palác Stephana Haupta von Buchenrode – postaven 1843 Liborem Kleinem přestavbou pěti starších objektů.

1913 upraven Leopoldem Bauerem – úpravy spočívaly zejména ve zvýšení o jedno podlaží. Nová část nad mohutnou korunní římsou byla v duchu spodních pater opatřena pilastry zdobenými však reliéfem na koso postavených trojic čtverců se vsazenými rozetami, které vycházejí z kubismu a zároveň předjímají art déco. Oba rizality byly zvýrazněny atikovou balustrádou. Palác tak přestavuje vrcholný doklad brněnské pozdně klasicistní kultury a současně neortodoxního vstupu moderního revivalu do staršího kontextu. (Pavel Zatloukal).



**Moravské náměstí 6.** Původně činžovní dům postavený v letech 1869–1871 stavitelem Kellnerem, dnes Nejvyšší Správní Soud.

V roce 1902 dům přešel do majetku státu. V roce 1924 bylo podle projektu technického oddělení Moravské zemské politické správy dostavěno 4. patro, upraveny interiéry a částečně zjednodušeno průčelí.



Nejvyšší Správní Soud – současný stav s nástavbou

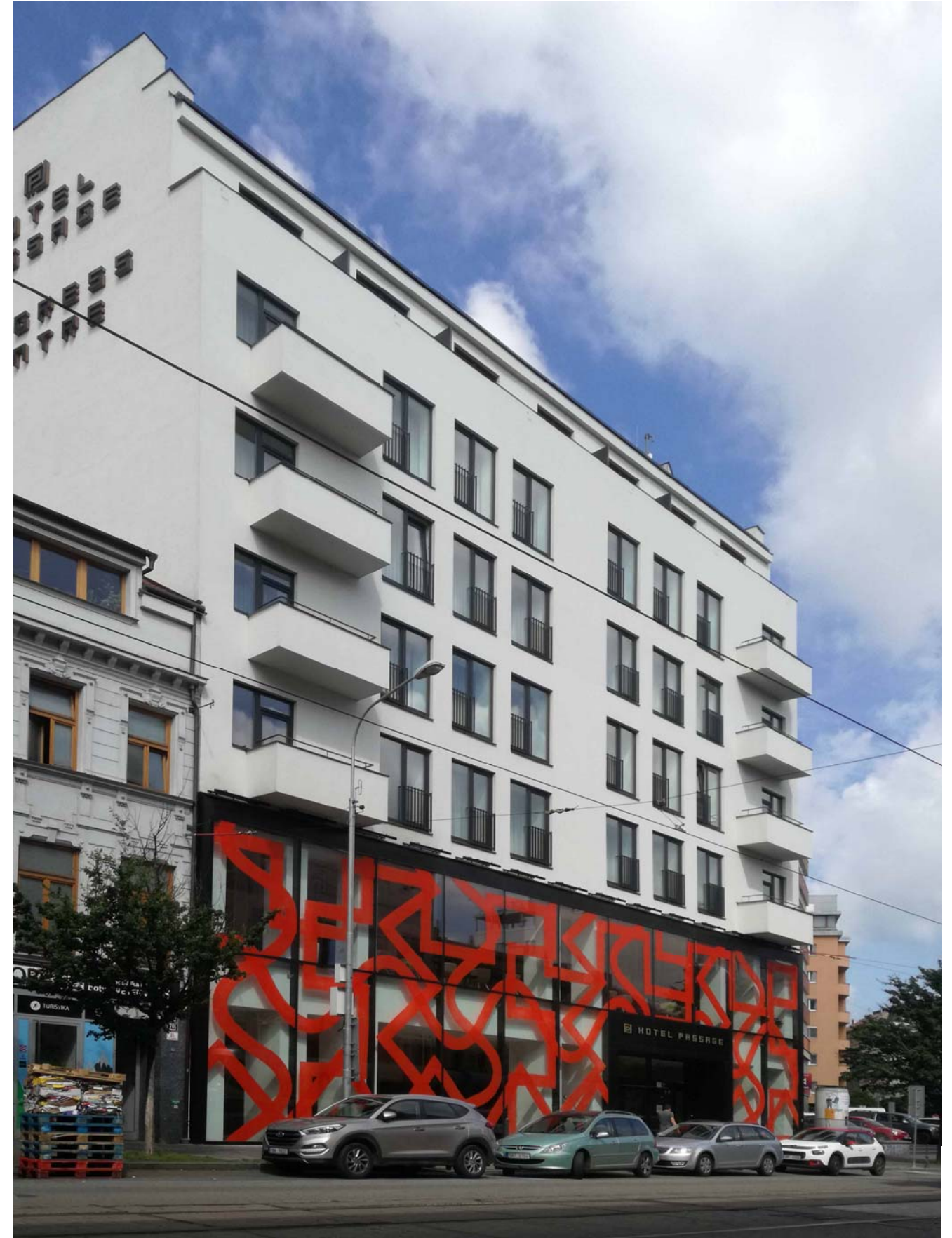
Příklad dvoupodlažního parteru



Milady Horákové 20, Brno



Minoritská 4, Brno



Lidická 23, Brno

Příklad ustoupení fasády domu od uliční čáry



Moravské náměstí 15,, Brno



Úvoz 26,27, Brno

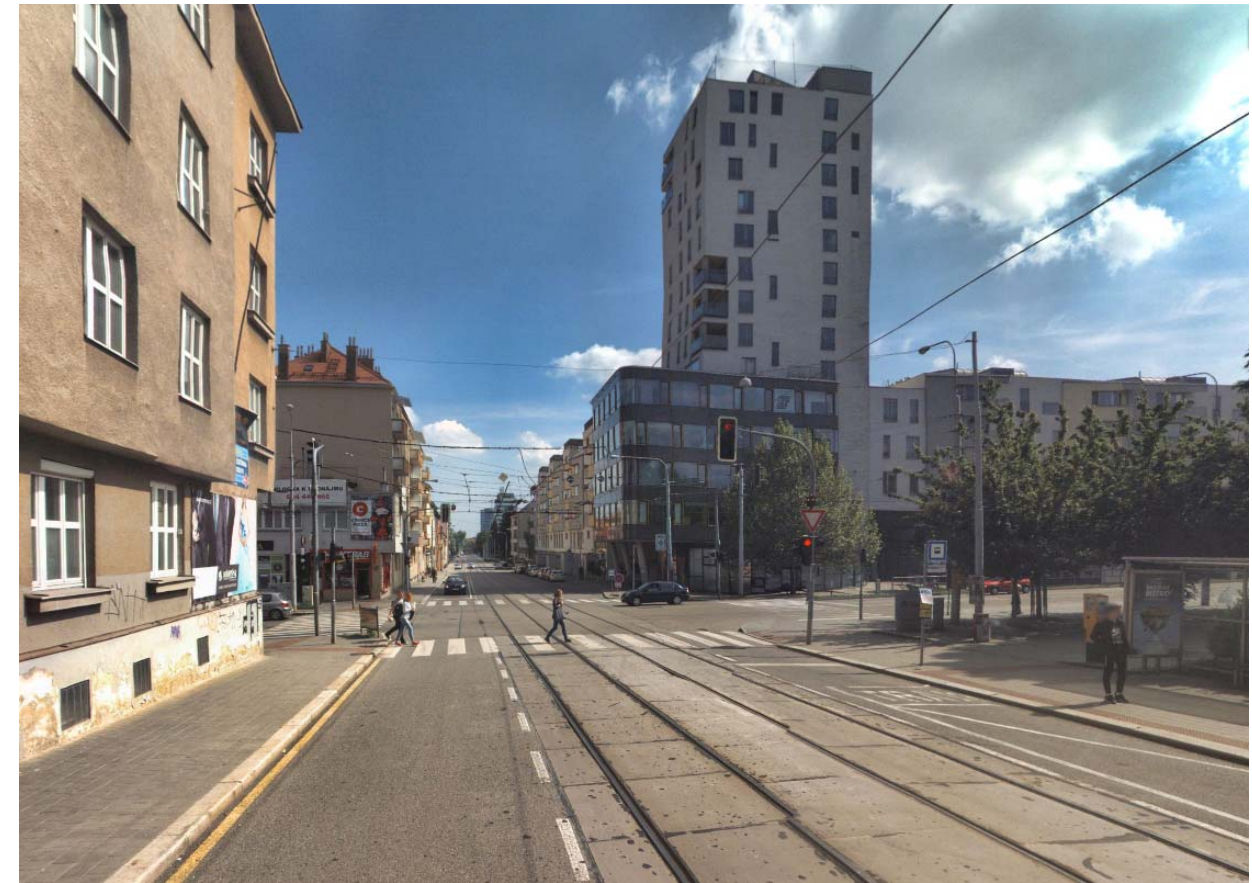


Palackého 426, Brno

Příklad architektonických akcentů – lokálních zvýšení v ustoupení



Janáčkovo divadlo, Brno



Purkyňova, Brno



Dorn, Brno



Trinity, Brno

Zákres do veduty dle: Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 05/2007)



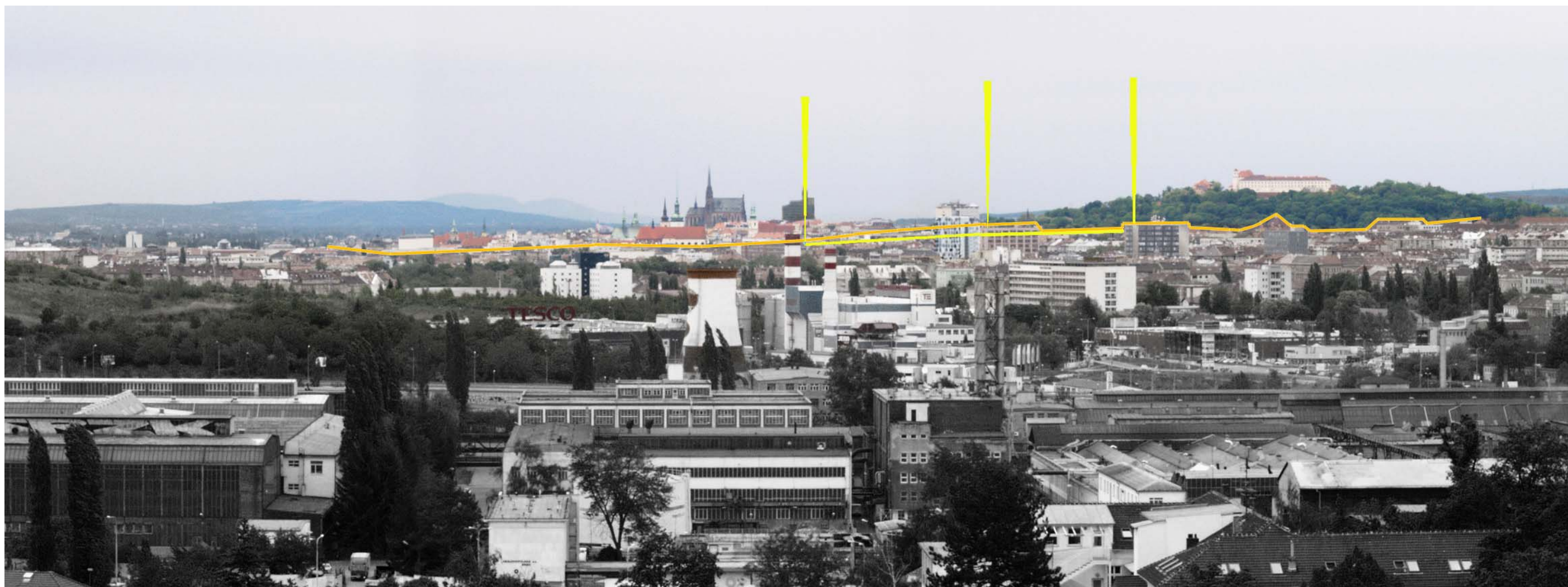
Výřez z veduty: Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 05/2007)



Legenda:

- oranžová čára – hranice viditelných částí objektů v MPR (na čarou)

Příloha 1: 14 Kociánka-1 s doplněním regulačních čar ochrany veduty historického centra



## Legenda:

- oranžová čára – hranice viditelných částí objektů v MPR (na čarou)
- žlutá čára = regulační čára – hranice max. výšky budov (architektonických akcentů či stavebních dominant) v řešeném úseku při Lidické třídě
- žluté šipky – zvýraznění polohy definičních borů regulační čáry – poloha je určena stávajícími budovami (římsovou, okny – viz výkres pohledu)



Příloha 2: Bilance výpočtu HPP pro jednotlivé parcely ve stávajícím stavu – Blok sever.

adresa	číslo parcely	disponibilní plocha parcely	zast. Plocha	podlaží	kůlny a jiné dvorní stavby	HPP	IPP vypočtený	IPP dle metodiky	poměr skutečné HPP vůči nároku HPP	výpočtové HPP	
Kotlářská 28 (Bayerova 18)	1133	416	368	7,0			2 576	6,19	2,09	2,96	870
Kotlářská 30	1131/1	873	284	7,0	362		2 350	2,69	2,13	1,27	1 857
Kotlářská 32	1128/1	1 614	362	6,0	623		2 795	1,73	2,16	0,80	3 488
Kotlářská 34	1127	280	172	6,5			1 118	3,99	2,13	1,88	595
Kotlářská 36	1126	277	170	7,5			1 275	4,60	2,12	2,17	588
Kotlářská 38	1125	277	169	7,5			1 268	4,58	2,12	2,16	588
Kotlářská 40	1124/1	279	169	7,5			1 268	4,54	2,12	2,14	592
Kotlářská 42	1123	280	169	7,0			1 183	4,23	2,12	1,99	595
Kotlářská 44	1122	278	167	7,5			1 253	4,51	2,12	2,12	590
Kotlářská 46	1121	283	173	7,0			1 211	4,28	2,12	2,02	601
Kotlářská 48	1120	169	135	7,0			945	5,59	2,12	2,63	359
Kotlářská 50	1119	237	201	7,0			1 407	5,94	2,11	2,81	501
Lidická 81	1114/1	2 390	817	6,0	682		5 584	2,34	2,13	1,10	5 082
Lidická 79	1142	2 996	359	3,0	1 200		2 277	0,76	2,27	0,33	6 806
Lidická 77	1144	6 242	932	3,0	1 155		3 951	0,63	2,47	0,26	15 433
Lidická 75	1153/1	2 833	339	4,0	668		2 024	0,71	2,27	0,31	6 425
Lidická 73	1156	1 249	465	4,5			2 093	1,68	2,16	0,78	2 696
Lidická 71	1159	974	96	3,0	293		581	0,60	2,19	0,27	2 129
Lidická 69	1161	3 067	798	3,5	36		2 829	0,92	2,26	0,41	6 929
Burešova 2 (Lidická 67)	1163/1	507	455	6,4			2 912	5,74	2,09	2,75	1 058
Burešova 6	1164	358	311	6,5			2 022	5,65	2,10	2,68	753
Burešova 8	1165	323	271	5,5			1 491	4,61	2,12	2,18	684
Burešova 10 + 12	1170	696	465	5,3			2 441	3,51	2,11	1,66	1 471
Burešova 14	1169	514	283	6,5			1 840	3,58	2,12	1,69	1 089
Burešova 16	1168	527	282	6,0			1 692	3,21	2,12	1,51	1 120
Bayerrova 2 (Burešova 18)	1167	707	605	6,0			3 630	5,13	2,08	2,47	1 470
Bayerrova 4	1166/1	1 053	264	6,0	684		2 268	2,15	2,14	1,01	2 254
Bayerrova 6	1152	1 082	519	6,0	159		3 273	3,02	2,11	1,43	2 286
Bayerrova 8	1151	1 068	563	6,0			3 378	3,16	2,11	1,50	2 252
Bayerrova 10	1150	723	530	6,2			3 286	4,54	2,09	2,17	1 511
Bayerrova 12	1148	337	168	8,0			1 344	3,99	2,12	1,88	715
Bayerrova 12a	1146	314	159	8,0			1 272	4,05	2,12	1,91	667
Bayerrova 14	1140	543	256	6,5			1 664	3,06	2,13	1,44	1 155
Bayerrova 14a	1137	536	261	6,5			1 697	3,17	2,12	1,49	1 139
Bayerrova 16	1135	346	284	7,0			1 988	5,75	2,10	2,73	728
<b>SOUČET</b>		<b>34 648</b>					<b>74 182</b>	<b>2,1</b>			



- Legenda i pro následující stranu:
- Plošné výměry jsou určeny měřením v mapových podkladech
  - Disponibilní plocha parcel je určena změřením překryvu parcely v diitální katastrální mapě a zastavitelné plochy bloku
  - HPP je součet hrubých podlažních ploch objektů (hlavní objekt = zastavěná plocha \* počet podlaží + plochy dvorních staveb souhrnem)
  - IPP vypočtený je prostý poměr součtu podlažních ploch vůči disponibilní ploše parcely
  - IPP dle metodiky je výpočet podle postupu popsaného v územním plánu
  - Poměr skutečné HPP vůči „nároku“ HPP je podíl HPP vůči výpočtové HPP
  - Výpočtové HPP je součin disponibilní plochy pozemku a IPP dle metodiky
  - Oranžově jsou podbarveny parcely, na nichž stojí objekty s více než 1,5x vyšším poměrem HPP vůči nároku HPP (nadměrně vytěžují území vůči ploše svého pozemku), zeleně jsou pozemky, na kterých stojí objekty, které využívají území „podprůměrně“ – méně než polovinou vůči výpočtu HPP vůči nároku HPP

Příloha 3: Bilance výpočtu HPP pro jednotlivé parcely ve stávajícím stavu – Blok jih.

ULICE	Č.P.	číslo parcely	disponibilní plocha parcely	zast. plocha	podlaží	kůlny a jiné dvorní stavby	HPP	IPP vypočtený	IPP dle metodiky	skutečné HPP vůči nároku HPP	výpočtové HPP
Burešova	622	1189	271	254	7,0		1 777	6,56	2,72	2,41	737
Burešova	621	1188	284	248	7,0		1 737	6,12	2,72	2,25	773
Burešova	620	1186	514	276	7,0		1 930	3,75	2,74	1,37	1 408
Burešova	938	1173/1	3 161	560	11,0	510	6 667	2,11	2,85	0,74	9 008
Lidická	1023/63c	1172	1 000	318	16,0		5 090	5,09	2,67	1,91	2 667
Lidická	1023/63	1172	1 946	650	8,0	2 981	8 177	4,20	2,64	1,59	5 143
Lidická	712	1174	6 194	533	6,0	5 330	8 529	1,38	3,19	0,43	19 772
Lidická	711	1196	1 363	301	7,0		2 109	1,55	2,83	0,55	3 853
Lidická	710	1197	535	310	3,0		931	1,74	2,78	0,63	1 488
Lidická	709	1198	276	144	3,0		431	1,56	2,77	0,56	765
Lidická	708	1199	758	368	2,2	55	865	1,14	2,81	0,41	2 129
Lidická	707	1200	759	212	5,0	408	1 467	1,93	2,78	0,69	2 114
Lidická	788	1201	1 167	806	3,5	71	2 892	2,48	2,77	0,89	3 236
Lidická	706	1206	956	425	3,0		1 276	1,33	2,81	0,47	2 690
Lidická	787	1207	360	282	5,0		1 412	3,92	2,74	1,43	988
Lidická	705	1211	397	310	5,0		1 549	3,90	2,74	1,42	1 089
Smetanova	765	1210	294	218	5,0		1 092	3,71	2,75	1,35	808
Smetanova	633	1209	502	412	5,0		2 060	4,10	2,73	1,50	1 372
Cihlářská	635	1208	490	259	6,0	126	1 680	3,43	2,75	1,25	1 346
Cihlářská	637	1205	639	410	6,0		2 462	3,85	2,73	1,41	1 746
Cihlářská	642	1203	573	382	6,0	47	2 341	4,09	2,73	1,50	1 564
Cihlářská	644	1194	614	276	7,0		1 933	3,15	2,75	1,14	1 689
Cihlářská	645	1193	426	239	7,0		1 672	3,92	2,74	1,43	1 167
Cihlářská	646	1192	236	237	7,0		1 656	7,01	2,72	2,58	642
Cihlářská	647	1191	240	240	7,0		1 677	6,99	2,72	2,57	653
Cihlářská	648	1175	289	157	8,0		1 258	4,35	2,74	1,59	792
Cihlářská	649	1176	410	240	7,0		1 677	4,09	2,74	1,49	1 123
Cihlářská	650	1178	323	190	7,0		1 329	4,11	2,74	1,50	886
Cihlářská	651	1180	325	190	7,0		1 329	4,09	2,74	1,49	891
Cihlářská	652	1182	332	194	7,0		1 357	4,09	2,74	1,49	911
Cihlářská	653	1184	368	200	7,0		1 400	3,80	2,74	1,39	1 010
<b>SOUČET</b>			<b>26 002</b>				<b>71 758</b>	<b>2,8</b>			



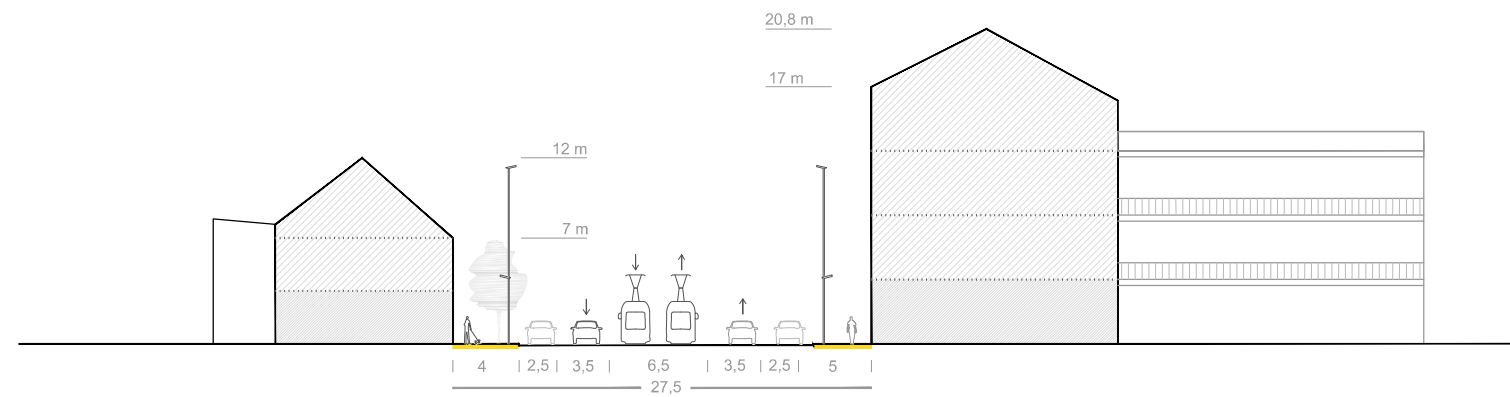
Příloha 4: Bilance výšek hlavních objektů v řešeném území.

adresa	číslo parcely	výška
Kotlářská 28 (Bayerova 18)	1133	26
Kotlářská 30	1131/1	25
Kotlářská 32	1128/1	22
Kotlářská 34	1127	22
Kotlářská 36	1126	22
Kotlářská 38	1125	23
Kotlářská 40	1124/1	23
Kotlářská 42	1123	23
Kotlářská 44	1122	23
Kotlářská 46	1121	23
Kotlářská 48	1120	23
Kotlářská 50	1119	23
Lidická 81	1114/1	22
Lidická 79	1142	13
Lidická 77	1144	15
Lidická 75	1153/1	7
Lidická 73	1156	18
Lidická 71	1159	12
Lidická 69	1161	18
Burešova 2 (Lidická 67)	1163/1	23
Burešova 6	1164	22
Burešova 8	1165	19
Burešova 10 + 12	1170	17
Burešova 14	1169	19
Burešova 16	1168	19
Bayerrova 2 (Burešova 18)	1167	24
Bayerrova 4	1166/1	23
Bayerrova 6	1152	22
Bayerrova 8	1151	22
Bayerrova 10	1150	21
Bayerrova 12	1148	24
Bayerrova 12a	1146	24
Bayerrova 14	1140	25
Bayerrova 14a	1137	25
Bayerrova 16	1135	26
Průměrná hodnota výšky		21
maximální hodnota výšky		26
majoritní hodnota výšky		23

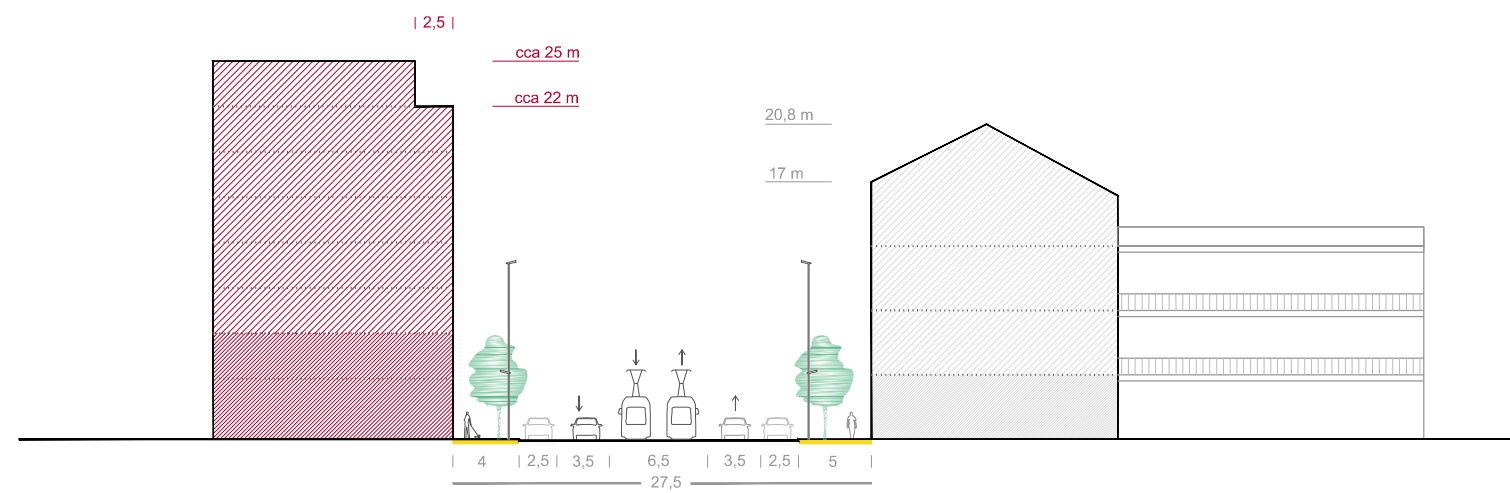
ULICE	Č.P.	číslo parcely	výška
Burešova	622	1189	24
Burešova	621	1188	24
Burešova	620	1186	27
Burešova	938	1173/1	40
Lidická	1023/63c	1172	50
Lidická	1023/63	1172	26
Lidická	712	1174	23
Lidická	711	1196	24
Lidická	710	1197	16
Lidická	709	1198	14
Lidická	708	1199	12
Lidická	707	1200	17
Lidická	788	1201	19
Lidická	706	1206	12
Lidická	787	1207	21
Lidická	705	1211	20
Smetanova	765	1210	21
Smetanova	633	1209	21
Cihlářská	635	1208	22
Cihlářská	637	1205	22
Cihlářská	642	1203	22
Cihlářská	644	1194	25
Cihlářská	645	1193	25
Cihlářská	646	1192	25
Cihlářská	647	1191	25
Cihlářská	648	1175	25
Cihlářská	649	1176	25
Cihlářská	650	1178	25
Cihlářská	651	1180	25
Cihlářská	652	1182	25
Cihlářská	653	1184	25
Průměrná hodnota výšky			23
maximální hodnota výšky			50
majoritní hodnota výšky			25

Výšky jsou změřeny z 3D modelu města

ŘEZ A - STÁVAJÍCÍ

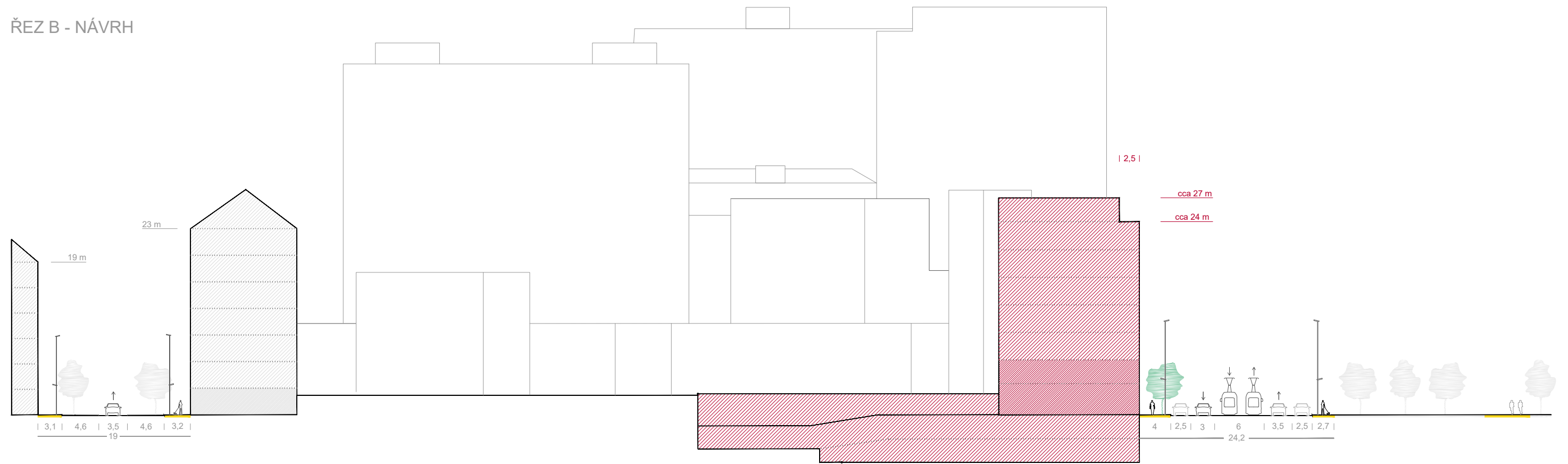


ŘEZ A - NÁVRH



ŘEZ A

ŘEZ B - NÁVRH



ŘEZ B - STÁVAJÍCÍ



ŘEZ B

ŘEZ C - NÁVRH

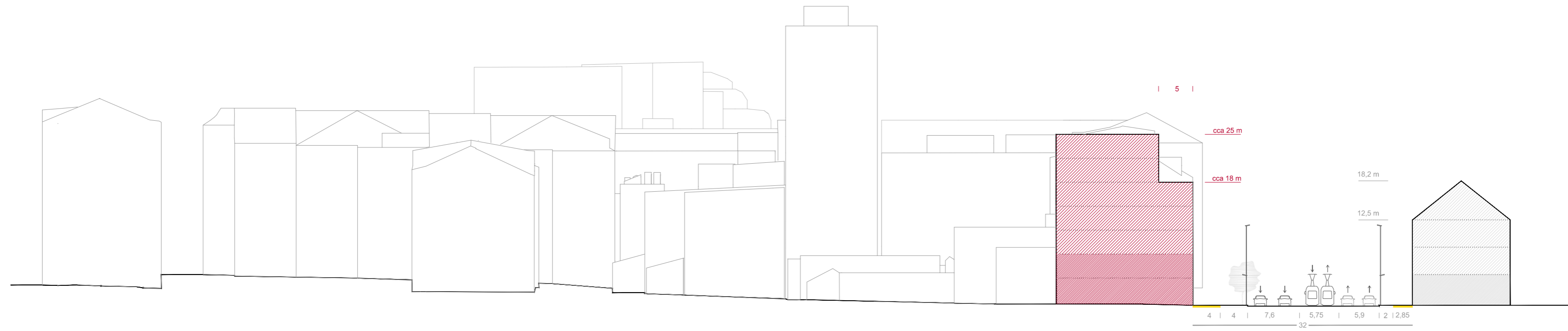


ŘEZ C - STÁVAJÍCÍ

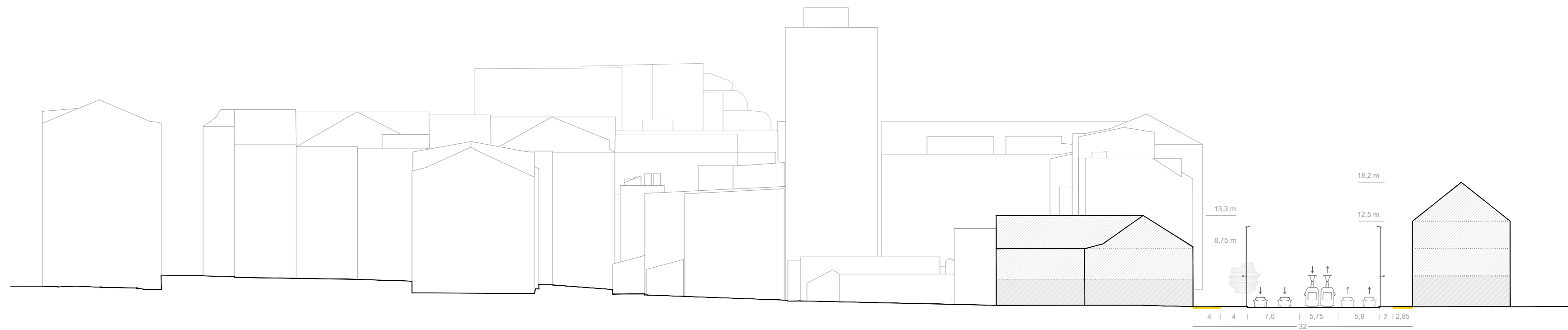


ŘEZ C

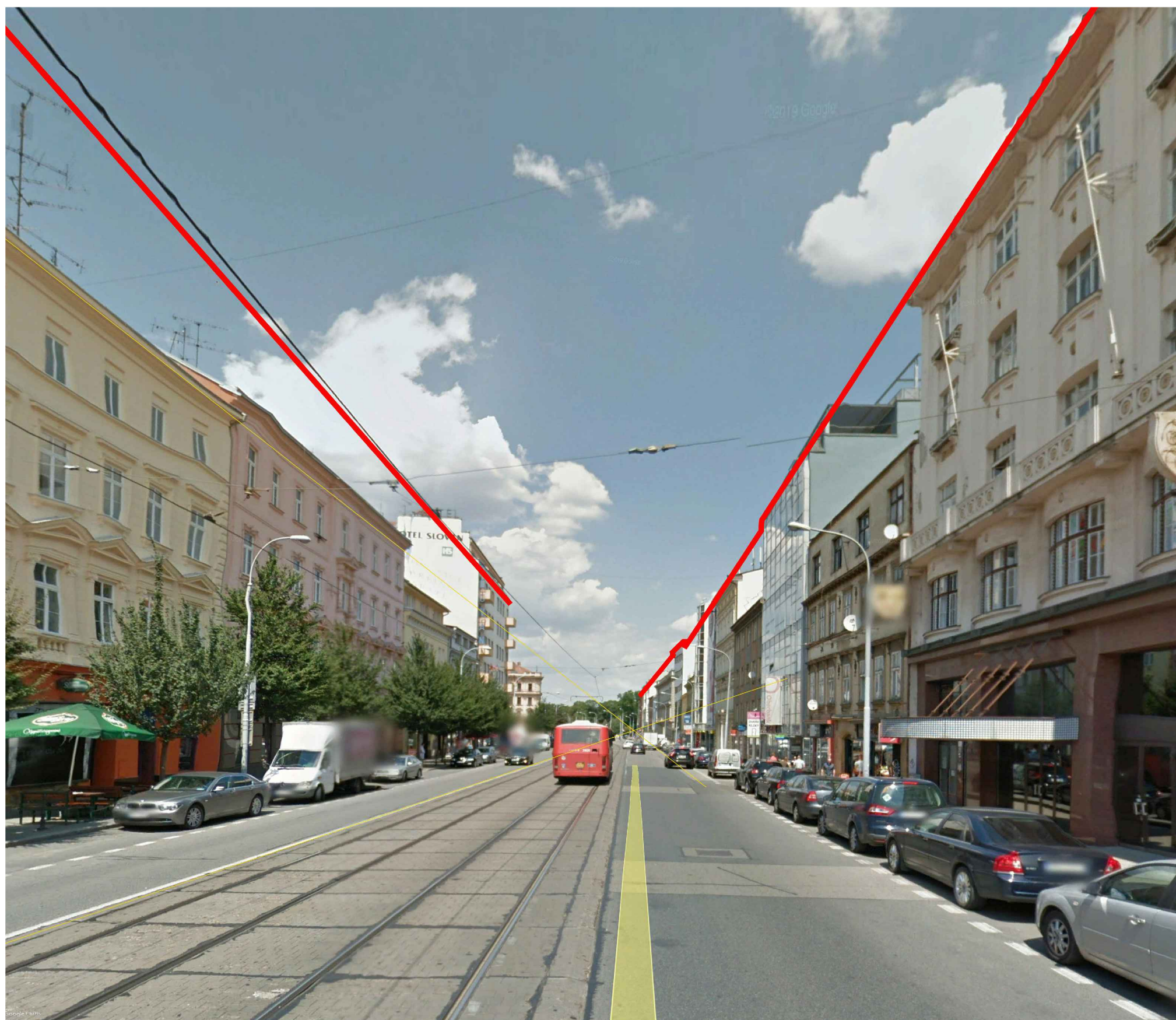
ŘEZ D - NÁVRH



ŘEZ D - STÁVAJÍCÍ

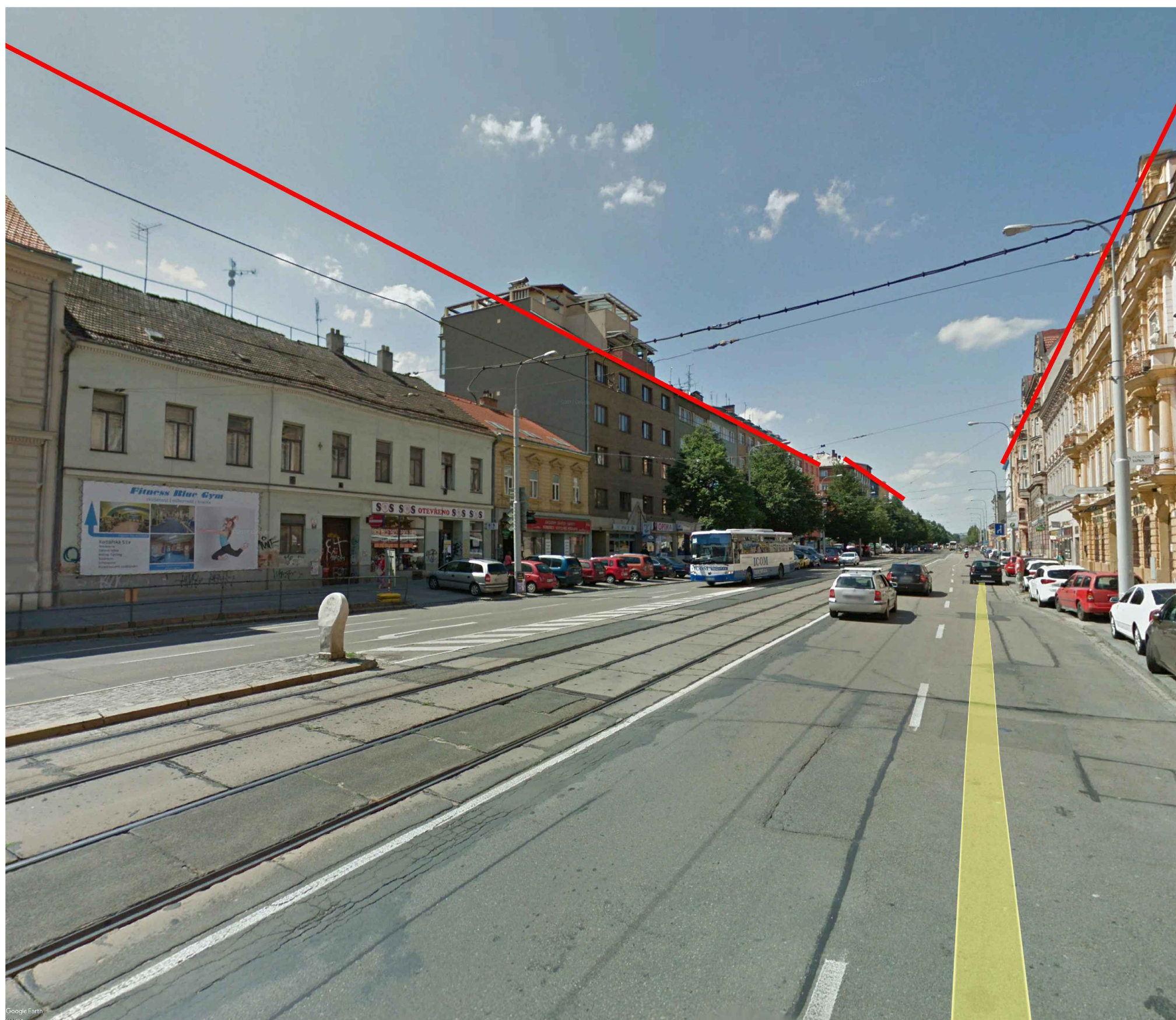


ŘEZ D

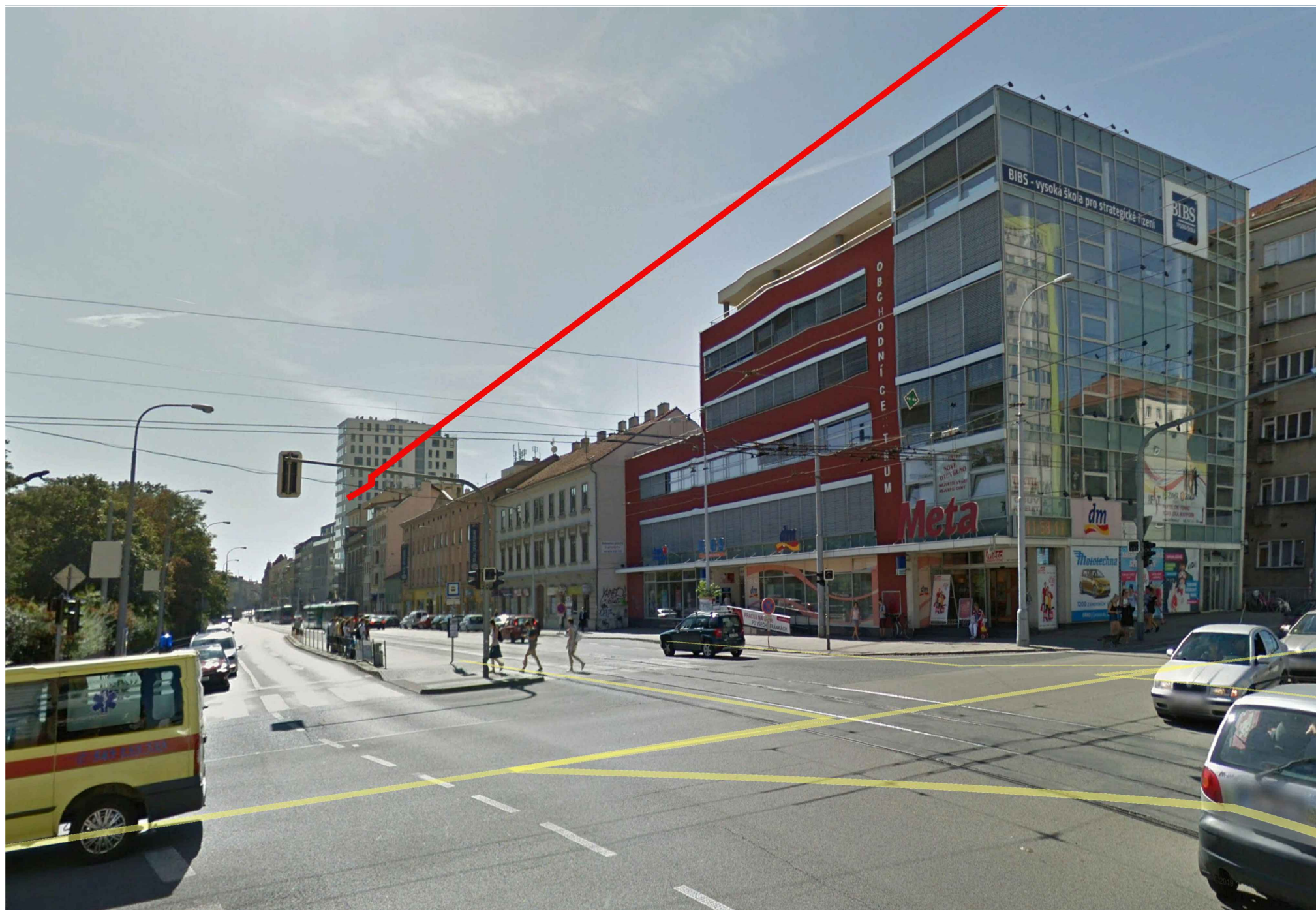


ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. LIDICKÁ





ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. ŠTEFÁNIKOVA



ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. LIDICKÁ



ZÁKRES DO FOTOGRAFIE UL. LIDICKÁ