



## Průvodní zpráva

## Obsah dokumentace

### Textová část

#### A. Průvodní zpráva

1	Identifikační údaje .....	3
2	Vymezení území .....	4
3	Přehled výchozích podkladů .....	4
4	Zdůvodnění práce a jejích cílů .....	5
5	Průzkumy a rozborů .....	5
5.1	Úvod .....	5
5.2	Průzkumy a rozborů .....	7
5.3	Výsledky rozborů a průzkumů .....	8
6	Návrh řešení .....	11
6.1	Priority návrhu .....	11
6.2	Vymezení pojmů .....	12
6.3	PODMÍNKY VÝSTAVBY VÝŠKOVÝCH BUDOV VE MĚSTĚ BRNĚ .....	14
6.4	Závěr .....	15

### Výkresová část

#### B. Průzkumy a rozborů

B.1	Výškové dominanty	1 : 10 000
B.2.1	Významné pohledy na město	
B.2.2	Významné pohledy na město	
B.3	Řezy, rozbor panoramat	1 : 10 000
B.4	Výškové hladiny zástavby	1 : 10 000
B.4.00	Výškové hladiny zástavby – legenda	
B.4.24	Výškové hladiny zástavby – list 24	1 : 5 000
B.4.32	Výškové hladiny zástavby – list 32	1 : 5 000
B.4.33	Výškové hladiny zástavby – list 33	1 : 5 000
B.4.34	Výškové hladiny zástavby – list 34	1 : 5 000
B.4.39	Výškové hladiny zástavby – list 39	1 : 5 000
B.4.40	Výškové hladiny zástavby – list 40	1 : 5 000
B.4.41	Výškové hladiny zástavby – list 41	1 : 5 000
B.4.45	Výškové hladiny zástavby – list 45	1 : 5 000
B.4.46	Výškové hladiny zástavby – list 46	1 : 5 000
B.4.47	Výškové hladiny zástavby – list 47	1 : 5 000

#### C. Návrh

C.1	Výškové zónování území	1 : 10 000
C.1.00	Výškové zónování území – legenda	
C.1.24	Výškové zónování území – list 24	1 : 5 000
C.1.32	Výškové zónování území – list 32	1 : 5 000
C.1.33	Výškové zónování území – list 33	1 : 5 000
C.1.34	Výškové zónování území – list 34	1 : 5 000
C.1.39	Výškové zónování území – list 39	1 : 5 000
C.1.40	Výškové zónování území – list 40	1 : 5 000
C.1.41	Výškové zónování území – list 41	1 : 5 000
C.1.45	Výškové zónování území – list 45	1 : 5 000
C.1.46	Výškové zónování území – list 46	1 : 5 000
C.1.47	Výškové zónování území – list 47	1 : 5 000
C.2	Aktivní zóny	1 : 10 000

### Tabulková část

Tabulka 1	Výškové hladiny zástavby
Tabulka 2	Aktivní zóny
Tabulka 3	Seznam výkresů
Tabulka 4	Skládání výkresů

### Dokladová část

záznamy z jednání

## 1 Identifikační údaje

Název práce:	<b>Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu</b>
Stupeň dokumentace:	Územně plánovací podklad
Objednatel	Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno zastoupené Romanem Onderkou, primátorem Ing. Dana Wendscheová, Ph.D., vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno
Zpracovatel:	Ing.arch.Gustav Křivinka Architektonická kancelář Burian – Křivinka Lelekovice 213, 664 31 Adresa kanceláře a pro korespondenci: Kalvodova 13, 602 00 Brno tel.: 543 216 817 fax.: 543 236 561 <a href="mailto:atelier@burian-krivinka.cz">atelier@burian-krivinka.cz</a>
Architektonicko-urbanistické řešení:	Ing.arch. Aleš Burian Ing.arch.Gustav Křivinka Ing.arch.Miroslava Zdražilová
Dopravní řešení :	Atelier DPK ing. Petr Soldán Žižkova 5, 602 00 Brno tel.: 541240616 fax.: 541240616 mob.: 604236070 <a href="mailto:atelier@atelier-dpk.cz">atelier@atelier-dpk.cz</a>
Fotodokumentace:	ing. Boris Pazdera Zatloukalova 1a, 621 00 Brno tel.: 541 226 730 fax.: 541 226 730 mob.: 602 791 304 <a href="mailto:polyfin@mybox.cz">polyfin@mybox.cz</a>
Analýzy GIS:	GEODIS Brno s.r.o. Ing.Vladimír Plšek Ing. Zdeněk Hotař Lazaretní 11a, 615 00 Brno Tel.: 538 702 036 Fax: 538 702 061 <a href="mailto:ZHotar@GEODIS.CZ">ZHotar@GEODIS.CZ</a>

## 2 Vymezení území

Řešené území je vymezeno Městskou památkovou rezervací a ochranným pásmem MPR (viz grafická příloha). Ochranné pásmo MPR je vyhlášeno usnesením Rady MB ze dne 28.4.1993 a jeho plošná výměra činí cca 2930 ha. Toto ochranné pásmo bylo územně specifikováno Odborem kultury MMB č.j. KULT/402/90/Sev. ze dne 6.4.1990.

Samotná hranice MPR je dána nařízením vlády ČSR č.54/89 SB. a její výměra činí cca 158 ha.

Řešené území zahrnuje k.ú. Brno-město, Staré Brno, Pisárky, Stránice, Štýřice, Bohunice, Starý Lískovec, Nový Lískovec, Žabovřesky, Královo Pole, Veveří, Ponava, Černá Pole, Zábřdovice, Husovice, Židenice, Tmitá, Komárov, Černovice a Horní Heršpice.

## 3 Přehled výchozích podkladů

- výřez příslušné části Územního plánu města Brna (ÚPmB)
- výřez Digitální mapy města Brna (DMB). DMB byla předána Odborem městské informatiky - správou GIS (dále OMI-správa GIS)
- výřez výškopisu.(byl předán OMI-správou GIS)
- výřez ortofotomapy (byl předán OMI-správou GIS)
- Digitální model výškových hladin zástavby s výškou římsy a hřebene (GEODIS)
- Územní generely jednotlivých městských funkcí
- Rozbor zastavitelnosti krajiny v okrajových částech města Brna (Ekologická dílna Brno, 2004)
- Vyhlídkové body ve městě Brně (1995)

další podklady:

- Hochhäuser in Wien – Städtebauliche Leitlinien
- Karel Kuča – Brno: Vývoj města, předměstí a připojených vesnic
- Pavel Zatloukal – Brněnská architektura 1815 – 1915
- Pavel Zatloukal – Brněnská okružní třída
- Dopravní systém města - rozpracovanost konceptu ÚPMB ke 30. 4. 2007
- Regulace centrálního území dotčeného přestavbou ŽUB - Europoint , 10/2005

## 4 Zdůvodnění práce a jejich cílů

Důvodem pořízení urbanistické studie je vyvíjený tlak investorů na zvyšování intenzity využití území a zástavbu výškovými budovami v bezprostřední blízkosti historického jádra města, což může významným způsobem narušit všesměrné působení historického panoramatu města, jeho prostorovou kompozici s typickými dominantami a zelenými horizonty a zatížit okolí neúměrnými nároky na parkování a městskou infrastrukturu.

Územní plán města Brna vyjadřuje míru stavebního využití území tzv. indexem podlažních ploch (IPP). Tento prostorový regulativ rámcově vystihuje různorodost stávající struktury města, v návrhu pak vyjadřuje limit intenzity využití základní plochy, který vymezuje možný způsob zástavby - její optimální míru. Tento prostorový regulativ území se ukazuje jako nedostatečný, je proto nezbytné zpracovat výškovou regulaci zejména u těch zón, ve kterých funkční a prostorová skladba výrazným způsobem utváří nebo bude utvářet obraz města. Jedná se zejména o území MPR a území nacházející se v její ochranném pásmu, které je citlivé na doplnění či změnu charakteru obrazu města.

Práce se stane podkladem pro nový ÚPmB, popř. pro stanovení nového limitu v současně platném ÚPmB. Studie bude dále podkladem při posuzování jednotlivých záměrů investorů a pořizovaných změn ÚPmB.

Studie si klade za úkol, na základě dostupných podkladů, vyhodnotit stávající výškovou hladinu předmětného území; prověřit území, kde by bylo možné výškovou hladinu zvýšit včetně vyhodnocení možnosti umístění výškových budov a jiných dominant v území. Nezbytné je rovněž vyhodnocení vlivu navýšení výškových hladin (zejména v případě výškových budov a jiných dominant) na intenzitu využití území v současně platném ÚPmB včetně promítnutí do platných ÚPD a pořízených ÚPP.

## 5 Průzkumy a rozbor

### 5.1 Úvod

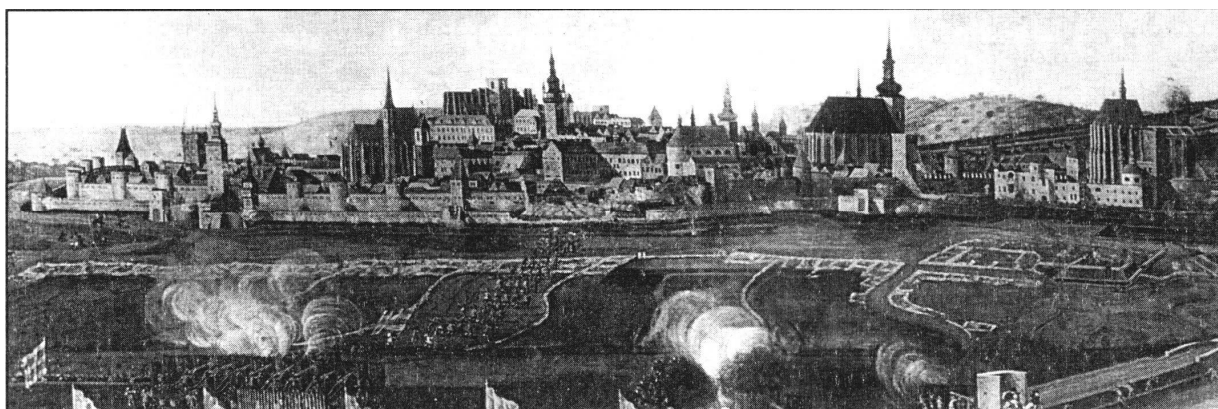
Brno se vyvinulo na předělu dolnomoravských rovin a strmě vystupujícího pásma vysočiny. Terénní reliéf je charakteristický izolovanou skupinou tří vyvýšenin, od severozápadu vklíněnou do brněnské kotliny. Jedná se o kopce Kraví hora /248,4 m.n.m./ se Žlutým kopcem /292 m.n.m./, Špilberk /285 m.n.m./ a Petrov /245 m.n.m./. Tento charakteristický terénní reliéf prostoru Brna je doplněn strmými zalesněnými srázy nad údolím řeky Svatky, částečně i Svitavy a Ponávky.

Charakteristickým rysem brněnské aglomerace je pak vztah chrámu sv.Petra a Pavla s hradním kopcem Špilberk. V průběhu 16.a 17.století přibývají charakteristické věže kostelů a radnice ve vnitřním městě. Bouřlivě se rozvíjející 19. století připojilo další charakteristický rys Brna, parkový pás okružní třídy na místě bývalého bastionového opevnění, které jasně odděluje středověké jádro města od novodobé zástavby. Vedutu města tak, jak ji známe dnes bylo tedy možné s menšími obměnami pozorovat již několik staletí. Zatímco celá severní polovina města je / tedy jeho část vymezená ochranným pásmem/ prakticky plně konsolidována, jižní segment z mnoha historických příčin čeká na postupnou urbanizaci.

Typická veduta města, zobrazovaná v průběhu staletí až do současnosti, je pak vnímána nejlépe právě z jižního segmentu, z míst, kde je nyní největší tlak na výstavbu.



Brno od jihovýchodu na rytině Houfnagela z roku 1617 (Karel Kuča: Brno)



Brno od jihu za švédského obléhání- H.B.Bayer-H.J.Zeisel, 1645-6 - výřez (Karel Kuča: Brno)



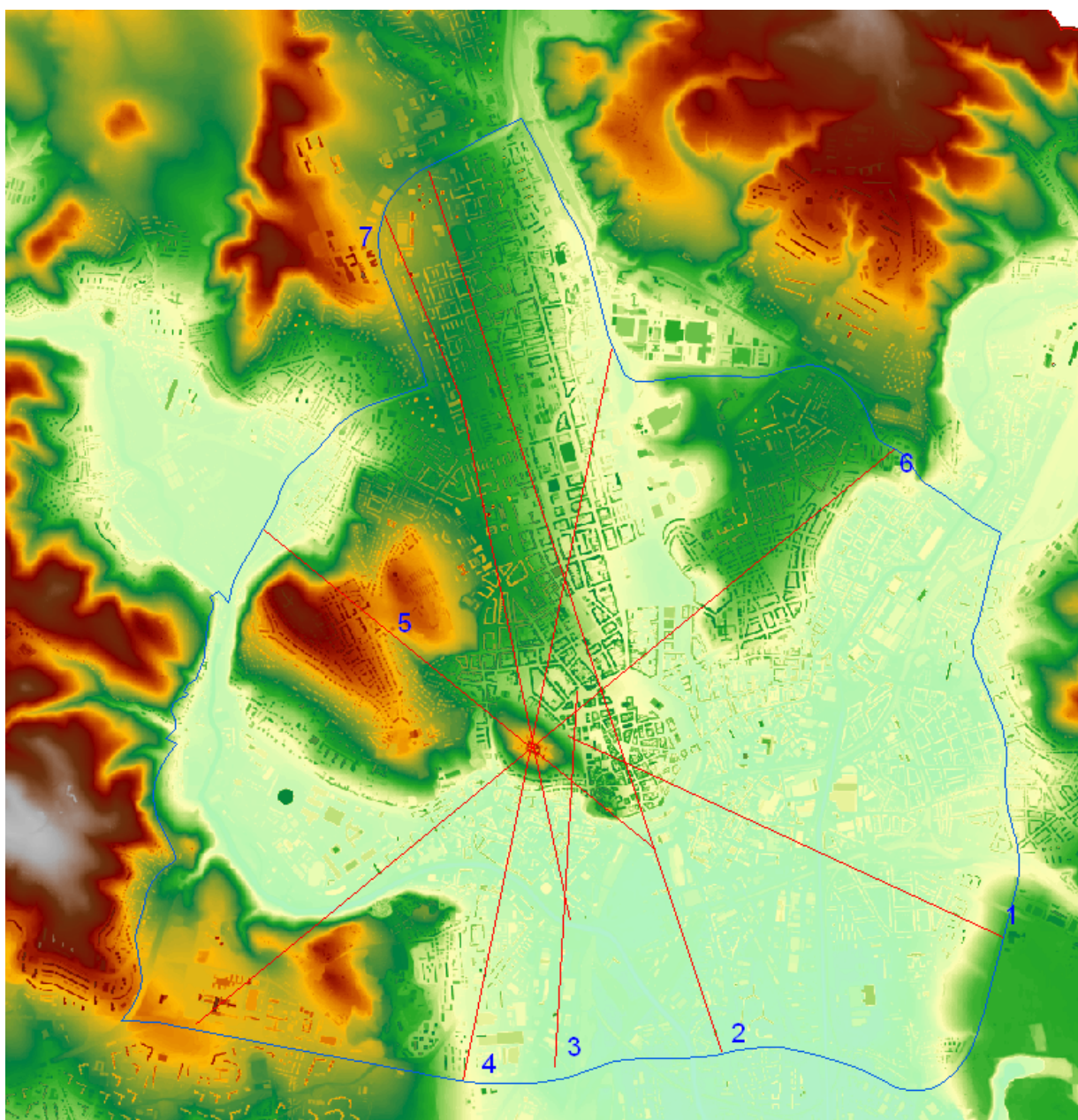
Brno od jihu 2007 (foto Ing. Boris Pazdera)

## 5.2 Průzkumy a rozborů

Průzkumy a rozborů byly provedeny z těchto hledisek:

a/ *Stávající výškové dominanty* - byly vypracovány rozborové výkresy s vyznačením současných významných výškových dominant města s vyznačením jejich nadmořské výšky i výšky v metrech. Dále byly vytipovány a vyznačeny významné památky, historicky a krajinářsky cenné lokality na území města.

b/ *Panoramatické pohledy* - byly vytipovány významné dálkové pohledy na panorama města a z těchto míst byly pořízeny panoramatické fotografie. Na základě panoramatických fotografií byly vyhodnoceny negativní i pozitivní dopady současných výškových staveb ve městě a jejich vliv na charakteristickou vedutu města.



topografie terénu: nejnižší – tyrkysová, nejvyšší – červená (GEODIS)

- c/ *Panoramatické řezy* - pro konečnou analýzu reliéfu krajiny a výškových staveb ve městě a pro vytvoření plastického obrazu o výškových poměrech, byly vytvořeny panoramatické řezy městem s výškami jednotlivých dominant.
- d/ *Výškové hladiny* - nejdůležitější částí rozboru je analýza výškových hladin současné zástavby v MPR i celém ochranném pásmu MPR s rozlišením výšek po 2 metrech.
- e/ *Charakter zástavby* - město bylo rozděleno do ucelených zón dle charakteru zástavby a vyhodnoceno z hlediska výškové hladiny zástavby /tzv. majorita výšky, průměrná výška, max. výška, min.výška/. Rozbor je proveden i v tabulkách /viz Tabulka 1/.
- f/ *Doprava* - byl proveden rozbor stávajícího a plánovaného dopravního systému ve městě.

### 5.3 Výsledky rozborů a průzkumů

#### Add a/ *Dominanty města*

Nejdůležitější dominanty města zároveň vytvářející charakteristickou vedutu jsou tři terénní vyvýšeniny: Kraví hora /248,4 m n.m./ se Žlutým kopcem /292 m n.m./, kopec Špilberk /285 m n.m./ a Petrov /245 m n.m./. Přičemž střechy Špilberku jsou ve výšce 307,5 m n.m.. Věže Petrova jsou ve výšce 326 m n.m. Pro stanovení výšky zástavby v prostoru tzv. Jižního centra byly rozhodující výška terénu Denisových sadů /231,9 m n.n./ a výška říms budov na Benešově třídě /234 m n.m./, které jasně vymezují středověké jádro města.

V severním segmentu města se nachází řada výškových staveb, které zasahují do panoramatu města zejména při pohledech z východního nebo západního směru /Černovická terasa, Bílá hora atd./. Jsou to: budova VUT /360,5 m n.m. výška 75 m/, Budova bývalého Telecomu /295,2 m n.m.výška 47 m/, Výškové budovy na ul. Šumavské /310,5 m n.m.,výška 70 m/. Tyto budovy nezasahují do veduty města negativně, jsou v dostatečné vzdálenosti od středověkého centra s jeho typickými dominantami, zároveň jsou „vyděleny“ z okolní zástavby dostatečným odstupem. Naopak vytvářejí důležité orientační body při dálkových pohledech.

Za negativní příklad zásahu do zažitého obrazu města nebo jeho struktury považujeme:

- Hotel Continental /278,3 m n.m.,výška 53 m/, který je příliš blízko historického centra, vystupuje ze souvislé zástavby okolí v její nejhodnotnější části v jakémsi pomyslném ochranném prstenci středu města. Z dálkových pohledů z východu i severu zasahuje do veduty města velmi razantně.
- Panelové domy např. na ul.Božetěchově /274,5 m n.m.,výška 45 m/ v Králově Poli, nebo v Židenicích na Staré Osadě /245 m n.m.,výška 43 m/ jsou sice v dostatečné vzdálenosti a nemají vliv na typickou vedutu města. Jsou však postaveny v prostředí nízké, původně kompaktní zástavby a zcela nevhodně rozrušily strukturu města.

V jižním segmentu města jsou výškové budovy jen ojediněle. Mimo typické pohledy na vedutu města z jihu leží budova fakultní nemocnice v Bohunicích /349,2 m n.m., výška 69 m/ a výškové budovy v areálu BVV /pavilon Z 249,5 m n.m., výška 42 m, Výšková budova BVV 248,6 m n.m., výška 42 m, hotel Voroněž 249 m n.m. ., výška 45 m/.

Výškové budovy v areálu BVV a jeho bezprostředním okolí se však uplatňují při dálkových pohledech z východní strany /Černovická terasa, Bílá hora, Hády/ a výškově se dostávají na úroveň paty Petrova. Jsou však v dostatečné vzdálenosti od středu města, a tak mu nekonkurují.

Prozatím osamocenou budovou v rovině jižně od Petrova je budova M-paláce /254,7 m n.m. ., výška 53 m/. Ve výstavbě je budova hotelu v administrativním komplexu „Spilberk“ /cca 75 m/. Tyto budovy leží rovněž v dostatečné vzdálenosti od středu města a v území, které teprve nyní dostává svou jasnou urbánní strukturu.



V řešeném území se rovněž nacházejí dvě nezastavěná zalesněná území /pravý břeh řeky Svatky a Wilsonův les/, které vzhledem k významu pro charakteristiku města mají nezastupitelný význam. - viz chráněné krajinné prvky

#### Add b/ *Panoramatické pohledy*

Důležitou stránkou rozborů bylo pořízení panoramatických snímků města ze všech významných směrů a pohledových míst. Pohledy jsou součástí studie, sloužily jednak k pochopení negativních i pozitivních dopadů současných výškových staveb ve městě a jejich vlivu na charakteristickou vedutu města. Utvrdily nás rovněž v přesvědčení jedinečnosti veduty historického jádra města, která se v podstatě od 17.století nemění a nutnosti její ochrany před výstavbou nových výškových budov.

Panoramatické pohledy byly pořízeny z těchto míst:

Špilberk – jih, Špilberk – jih, Červený kopec – skála, Černovická terasa – zatáčka, Komín, Palackého vrch, Černovická terasa, Červený kopec – věznice, Červený kopec – výstaviště, Bílá hora, Kociánka, Heršpická, Hády, Myslivna.

Pohledy rovněž sloužily k ověření správnosti stanovení max. výšky hladiny zástavby. Panoramatické fotky z Červený kopec – skála, Červený kopec – věznice, Bílá hora, Kociánka byly vybrány pro povinné zákresy při schvalovacím procesu výškových budov.

#### Add c/ *Panoramatické řezy*

Další důležitou stránkou rozborů, které přispěly k pochopení morfologie a výškové hladiny zástavby města bylo vygenerování panoramatických řezů ze všech významných směrů a pohledových míst. Řezy byly generovány firmou Geodis na základě digitálního modelu zástavby města a prostorového modelu terénu. Řezy jsou součástí studie. Bylo provedeno celkem 14 řezů. Řezy 1 až 7 byly stisknuty přes sebe tak, aby bylo možno graficky porovnat absolutní nadmořskou výšku budov jakékoli části města.



#### Add d/e/ *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.

Pozn. Dřívější práce, které území analyzovaly z hlediska podlažnosti nejsou pro tuto práci využitelné.

### Add f/ *Doprava*

Je bez pochyby, že výškové budovy jsou producentem značného objemu dopravy v závislosti na náplni a využití objektu. Častým využitím těchto budov je administrativa, u které ČSN 736110 počítá s jedním parkovacím místem na 35 m<sup>2</sup> užitkové plochy. Na jedno parkovací místo je nutno počítat s obrátkovostí minimálně 1,5 na denní interval. Dále musíme rozlišit, zda se jedná pouze o firemní nebo administrativu úřední, která v konečném důsledku přitahuje dopravu z celého města či regionu v daleko vyšší míře než administrativa firemní. V úvahu je nutno navíc brát, že v takových budovách jsou doplňkové aktivity typu restaurace, fitness, maloobchod atd. Tyto doplňkové aktivity navyšují cílovou dopravu s daleko vyšší obrátkovostí na vyhrazených parkovacích místech. Z těchto údajů tedy vyplývá, že výškové budovy je nutno dopravně napojovat na dostatečně kapacitní komunikační síť v místech krátké dostupnosti komunikací funkční třídy A a B, pokud možno u městských okruhů a radiál.

Při stále zhoršujícím se trendu poměru dělby přepravní práce mezi individuální automobilovou dopravou a MHD je bezpodmínečně nutné dbát při výběru lokality vhodné pro výstavbu výškové budovy i na kvalitní obsluhu MHD aby se tento trend ještě nezhoršoval. To znamená docházková vzdálenost do 200-300 m a dostatečné množství spojů MHD s napojením na kvalitní přestupní uzly.

Takto by se tedy obecně daly definovat podmínky pro výběr lokalit vhodných pro výstavbu výškových budov z dopravního hlediska.

Obecné podmínky:

1. Dostatečně kapacitní napojení na základní komunikační systém
2. Kvalitní dopravní obsluha městskou hromadnou dopravou

Základní komunikační systém města Brna je možno definovat jako radiálně okružní. V současné době v tomto systému stále chybí množství dopravních staveb hlavně v jižním segmentu města (propojení ulice Poříčí s ulicí Černovickou) a k uzavření VMO chybí mimo jiné i dostavba tunelu Dobrovského s navazujícími mimoúrovňovými křižovatkami. Chybějící části zastupuje uliční síť funkční třídy B v současné době již kapacitně vyčerpaná.

Z hlediska hromadné dopravy v současné době lze místa výstavby výškových budov navázat hlavně na dopravu autobusovou a trolejbusovou. V daleké budoucnosti je možno počítat s návazností na severojižní diametr.

Při výběru lokalit vhodných pro výstavbu výškových budov z hlediska dopravního je možno uvažovat ve dvou časových rovinách. Lokality vhodné pro zástavbu v současné době, bez podmiňujících investic do dopravní infrastruktury a lokality závislé na výstavbě nových dopravních staveb.

Bez budoucí výstavby dopravní infrastruktury nelze zastavět výškovými budovami prostor v okolí uvažovaného odsunutého vlakového nádraží (lokality A6,A7). Taktéž zástavba v okolí Tomkova náměstí (dopravní uzel 14) a ulice Gajdošovy (dopravní uzel 13) bez výstavby VMO směr Rokytova a napojení Vinohrad s Líšní na novou část VMO vnese do již kapacitně vyčerpané dopravní sítě nežádoucí dopravní vztahy a je nutné ji podmínit výstavbou již zmiňovaných dopravních staveb. Tyto místa se budou posuzovat po výstavbě VMO.

Podmínečně přípustná je výstavba výškových budov v okolí ulice Černovická (dopravní uzly 10, 11 a 12). Výstavba v těchto místech by byla vhodná až v době dostavby Bratislavské radiály a hlavně po propojení ulic Černovická s Jedovnickou, čímž se dopravně odlehčí části okruhu na ulici Gajdošové. Navíc plochy vhodné pro výstavbu výškových budov leží mimo hranici ochranného pásma MPR.

Aktivní zóna A5 v ulici Heršpické bude vyžadovat individuální posouzení. Z pohledu orgánů státní správy je ulice Heršpická chápána jako radiála s dopravní funkcí. Avšak v současné době je již severní část ulice natolik zastavěná, že ztrácí svoji dopravní prioritu a je nutno ji chápat jako městskou třídu s množstvím dopravních napojení. Dopravní odlehčení této komunikace lze očekávat po dostavbě tunelů pod Červeným kopcem s napojením na ulici Jihlavskou a VMO. Výstavba výškových budov v lokalitě A5 pravděpodobně významně nezhorší stávající dopravní stav v oblasti.

Bezproblémové se jeví dopravní napojení lokalit v okolí Pražské radiály, ať v lokalitě poblíž Campusu v Bohunicích (lokalita A4), tak i v těsné blízkosti ulice Bauerovy v jižní části výstaviště (lokalita A3).

V severní části Brna v okolí ulic Hradecká (dopravní uzly 1 až 4) a Sportovní (dopravní uzly 16 až 19) se jeví dopravní napojení uvažovaných lokalit jako dobré vzhledem k téměř dokončené výstavbě okruhu a radiály. Samozřejmě, že po dostavbě tunelu pod Dobrovského se dopravní situace v oblasti zkvalitní, ale i v současné době můžeme výstavbu v těchto lokalitách doporučit vzhledem k dostatečné komunikační síti i kvalitní obsluze hromadnou dopravou.

Závěrem lze tedy konstatovat, že ve vybraných lokalitách je výstavba výškových budov z hlediska dopravního napojení možná, je však bezpodmínečně nutné každou stavbu posuzovat individuálně a jednotlivě posoudit kvalitu dopravního napojení v detailním řešení včetně kapacitního posouzení.

## 6 Návrh řešení

Návrh výškového zónování je založen na vymezení následujících lokalit:

**A/** – lokality, kde je možno za určitých podmínek stavět výškové budovy včetně vymezení pojmu výškové budovy a podmínek jejich výstavby.

**B/** – ostatní území města, kde není možno stavět výškové budovy a která jsou dále strukturovány do následujících zón:

- kde je možno stávající hladinu zástavby zvyšovat
- kde je nutno stávající strukturu zástavby chránit
- kde je nutno výškovou hladinu určit

### 6.1 Priority návrhu

- 1/ Ochrana veduty města, ochrana MPR.  
Stanovení ochranného prstence středověkého jádra města, kde je výstavba výškových budov vyloučena.
- 2/ Ochrana stabilizovaných zón s kvalitní zástavbou.
- 3/ Ochrana charakteristických krajinných prvků

## 6.2 Vymezení pojmů

**výšková hladina zástavby** - Výška staveb nad přilehlým terénem. Je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.

**výšková budova** – budova, jejíž celková výška nad přilehlým terénem přesahuje 40 m

**aktivní zóna** – potenciální území pro výstavbu výškových budov

**stabilizovaná zóna** – území s jednotným uceleným charakterem zástavby, kde není možné stavět výškové budovy a stávající výškovou hladinu zástavby nelze libovolně zvyšovat.

**nestabilizovaná zóna** – území buď nejsou zastavěna, nebo jsou zastavěna chaotickou zástavbou. Není zde možné stavět výškové budovy, ale stávající výškovou hladinu lze zvyšovat nebo ji nově definovat.

Území ochranného pásma MPR bylo rozčleněno do následujících zón (viz výkres č. C.1)

### 1. aktivní zóny

území, která jsou vhodná pro výstavbu výškových budov. Území byla vybrána následujícími kritérii:

a/ velmi dobrá dopravní obslužnost. Většina lokalit je napojena na velký městský okruh nebo na příjezdové kapacitní tahy do města. Návrh se opírá o koncept dopravy převzatý z návrhu nového ÚP.

b/ území je dostatečně vzdáleno od historických dominant města a není v rozporu s dálkovými pohledy na panorama města

c/ od prověření z hlediska dostatečných kapacit sítí nebylo upuštěno, bude to povinností budoucích investorů.

Pro tyto zóny jsou stanoveny podmínky, za kterých je možno výstavbu realizovat (viz tabulka 2). Před splněním podmínky vzniku aktivní zóny se výšková hladina zástavby v tomto území řídí přílehlou nestabilizovanou zónou (viz tabulka 2). V některých aktivních zónách je maximální výška zástavby omezena z důvodů dálkových pohledů (např. BVV), tak aby výškové budovy nezasahovaly do krajinného rázu města (viz tabulka 2). Tato výška byla stanovena na základě dálkových panoramatických pohledů a rozboru výšek současných staveb.

### 2. stabilizované zóny

území, kde není možné stavět výškové budovy a stávající výškovou hladinu zástavby nelze libovolně zvyšovat. Jedná se o území s jednotným uceleným charakterem zástavby (viz také tabulka 1)

V těchto územích byly vyznačeny:

a/ zóny, kde je možno hladinu zvyšovat. Zvýšení hladiny zástavby je povoleno do maximální výšky, která je uvedena na výkrese „Výškové zónování území“ č. C.1 v příslušné zóně. Maximální výškou se rozumí celková výška objektu.

Tolerance je  $\pm 0,75$  m.

Jedná se zejména u území podél významných městských ulic. V případě budování Nové městské třídy je možné zástavbu podél ní zvýšit na 25 m.

b/ území, které je nutno chránit. Tato území mají z hlediska lokální struktury města takovou hodnotu, že je nutno je z hlediska možného zvyšování jednotlivých objektů chránit. Objekty v tomto území, které nejsou pod památkovou ochranou, mohou být lokálně zvyšovány (střešní nástavby apod.) pouze za předpokladu, že nebude změněn charakter daného území.

### 3. **nestabilizované zóny**

území, kde není možné stavět výškové budovy. Stávající výškovou hladinu lze zvyšovat na určenou maximální hladinu zástavby. Hodnota maximální hladiny zástavby je uvedena na výkrese „Výškové zónování území“ č. C.1 v příslušné zóně. Tolerance je  $\pm 0,75$  m.

Jedná se o území, kde dnes není výstavba konsolidována. Území buď nejsou zastavěna, nebo jsou zastavěna chaotickou zástavbou skladů, průmyslu, garáží apod. Území jsou obklopena stabilizovanou zástavbou. Výška zástavby je stanovena buď maximální výškou budov, nebo v případě svažitého terénu maximální nadmořskou výškou, kterou budovy nesmí přesáhnout.

### 4. **chráněné krajinné prvky**

nezastavěná území, která tvoří z hlediska krajinného rázu charakteristické prvky pro panorama města. Tato území je nepřipustné narušovat jakoukoli zástavbou. V ochranném pásmu MPR se nachází dvě území, které mají zásadní vliv na charakter města. Jedná se o pravý svah řeky Svratky – Červený kopec a Wilsonův les. Prudké zalesněné svahy oddělují zástavbu v údolí řeky od výstavby v Bohunicích a Masarykovy čtvrti, jednotlivé městské čtvrti jsou tak jasně vymezeny a čitelnost města je zachována.

### 6.3 PODMÍNKY VÝSTAVBY VÝŠKOVÝCH BUDOV VE MĚSTĚ BRNĚ

slouží jako závazný podklad pro plánování výstavby výškových budov

1. výškové budovy mohou vznikat pouze v aktivních zónách
2. jejich funkční využití musí být v souladu s platnou územně plánovací dokumentací
3. architektonický návrh bude předmětem soutěže (nejméně tři návrhy)
4. dopravní obsluha bude řešena tak, aby nezhoršila stávající dopravní zátěž území
5. návrh doloží zabezpečení veškeré technické infrastruktury
6. bude doloženo zastínění okolí výškovou budovou, u objektů vyšších jak 60 m se musí posoudit vliv větru.
7. součástí projektu bude příspěvek investora ke zkvalitnění veřejných prostor či doplnění stávající kulturní nebo sociální vybavenosti území. Projekt bude řešit deficity okolního území (např. parkování, zeleň....)
8. požadována je udržitelnost zamýšleného využití a flexibilita v návaznosti na nepředvídatelné změny ve využití domu. Doporučuje se zvolit vyšší výšku patra nezávislou na způsobu využití.
9. výšková budova bude k posouzení povinně zakreslena do panoramatických fotografií:

číslo	název	souřadnice X,Y,Z v metrech	ohnisková vzdálenost
06	Červený kopec - skála	X=-599969 Y=-1161935 Z=231,5	F = 138 mm EQ = 35 mm
11	Červený kopec - věznice	X =-599978 Y =-1162669 Z=282,5	F = 192 mm EQ = 35 mm
13	Bílá hora	X=-594454 Y=-1161264 Z=300,5	F = 192 mm EQ = 35 mm
14	Kociánka	X=-597836 Y=-1157071 Z=291,5 (5. patro budovy)	F = 152 mm EQ = 35 mm

(viz také výkres č. B.2)

10. k posouzení je nutno doložit:
  - koncept bezpečnosti
  - energetický koncept
  - stavebně ekologický koncept
  - plán údržby
  - plán organizace výstavby
11. prostorový model výškové budovy bude zasazen do 3D modelu města Brna. Přesné podmínky pro osazení modelu budou definovány OÚPR

12. bude vypracován plán stavebních prací se stavební logistikou šetrnou k životnímu prostředí a informování veřejnosti o stavebních pracích zatěžujících okolí, jakož i představení kontaktní osoby, které mohou občané zasílat stížnosti.
13. návrh bude ještě před získáním povolení zveřejněn a prezentován (3D model a popis projektu na internetu, výstava projektu). Připomínky je nutno protokolovat a komentovat. Po získání územního rozhodnutí musí stavebník zajistit informační bod na plánovaném místě výstavby se stanovenými otevíracími hodinami a odborným personálem.

#### 6.4 Závěr

Město Brno má bohatou historii a leží v mimořádně krásném prostředí na předělu zalesněných kopců vysočiny a dolnomoravských rovin. Přesto, že se od konce 18. století dynamicky rozvíjí ve významné průmyslové centrum byli jeho představitelé i v dobách velkých stavebních aktivit dostatečně prozíraví a soudní aby uchránili historickou vedutu Brna od vážnějšího poškození. Jsme přesvědčeni, že povinností dnešní generace je v tomto pokračovat.

Při práci na výškovém zónování jsme se tak snažily dbát na vyváženost pohledu ochrany současných urbánních hodnot města a na potřeby jeho rozvoje, abychom nepodvázali dnes velmi těžko předvídatelný vývoj.

**TABULKA 1**

statistická data k výkresu „Výškové hladiny zástavby“ č. B.4

**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

číslo	název	MAJ	MAX	MIN	PR
1	Jeneweinova	14,4	41,0	3,0	11,13
2	Jihlavská	30,3	40,6	3,2	17,79
3	Weinerovo náměstí	6,5	31,5	3,0	11,40
4	Fakultní nemocnice	10,9	69,0	3,0	14,62
5	Stráň	12,8	12,8	3,3	8,20
6	Vídeňská	9,1	29,1	3,0	16,03
7	psychiatrická léčebna	15,5	24,5	3,0	10,36
8	Svatopetrská	28,1	33,3	3,0	15,49
9	Heršpická	9,6	53,0	3,1	10,38
10	Sobotkova	14,0	18,2	5,9	11,55
11	ulice Vinohrady	16,8	28,3	3,1	14,07
12	Strážní	21,2	34,3	3,1	13,36
13	Vojtova	13,7	25,5	3,7	12,87
14	Jižní centrum	9,2	26,8	3,0	8,50
15	Červený kopec	8,9	31,2	3,0	8,08
16	Renneská třída	11,7	38,8	3,0	17,39
17	Masná	12,1	28,3	3,0	10,53
18	Elišky Krásnohorské	17,3	27,4	3,0	14,57
19	nemocnice Milosrdných bratří	27,9	27,9	3,7	17,77
20	Táborského nábřeží	16,2	24,5	3,0	14,87
21	Kneslova	15,2	36,3	3,0	14,00
22	Černovická	4,1	4,9	3,1	4,31
23	Široká	15,5	22,8	3,1	11,56
24	Charbulova	12,0	26,4	3,0	11,66
25	Křídlovická	17,9	30,3	2,6	16,93
26	Úzká	16,0	35,6	2,4	13,65
27	Poříčí	9,2	25,6	3,0	11,49
28	židovský hřbitov	15,3	23,4	3,0	10,75
29	Vodní	19,9	25,7	2,3	16,13
30	Veletržní	15,6	44,4	3,0	19,94
31	Kopečná	24,1	25,0	2,3	15,50
32	Mendlovo náměstí	20,2	21,7	3,3	18,52



číslo	název	MAJ	MAX	MIN	PR
33	Žlutý kopec	25,9	28,8	2,5	14,11
34	Anenská	15,1	27,2	3,5	17,40
35	Studánka	25,0	29,2	11,3	24,21
36	Pisárecká	11,2	19,6	3,2	11,90
37	Pekařská	17,0	29,1	1,9	18,77
38	Augustiniánské opatství	27,9	50,5	2,3	20,94
39	Pellicova	20,0	26,6	1,7	16,96
40	Karáskovo náměstí	18,1	22,5	3,7	18,08
41	Vinařská	12,6	28,0	3,7	17,58
42	Výstaviště	9,0	41,8	3,0	14,20
43	Žlutý kopec	19,4	26,7	2,8	14,18
44	Špilberk	28,3	37,6	2,7	17,90
45	Křenová	17,0	43,1	1,5	13,84
46	Údolní	16,7	30,4	1,6	15,87
47	Úvoz	23,2	30,4	1,9	16,85
48	Jílkova	14,4	22,5	3,0	10,48
49	centrum	25,4	92,6	0,5	22,00
50	Jaselská	21,3	29,3	1,0	19,31
51	Bratislavská	25,4	37,5	2,3	17,89
52	Šámalova	20,5	33,4	3,0	13,15
53	Riviéra	12,2	18,1	3,3	8,49
54	vojenská nemocnice	16,4	28,7	3,0	15,07
55	Kopernikova	7,5	20,5	3,2	7,32
56	Stará osada	8,9	43,1	3,0	14,97
57	Cejl	10,4	30,2	3,0	15,05
58	třída kpt. Jaroše	21,1	31,7	2,6	19,06
59	Kosmákova	11,1	17,1	3,0	9,90
60	dětská nemocnice	8,3	23,8	4,6	14,00
61	náměstí Míru	23,5	38,5	3,3	16,73
62	Veslařská	26,9	26,9	3,1	11,70
63	Veveří	22,3	43,8	1,7	19,74
64	Svatoplukova	17,8	23,9	3,1	11,34
65	Kraví hora	5,9	17,1	3,0	7,15
66	Lužánky	4,3	18,2	3,0	7,55
67	Černopolní	21,9	22,9	3,0	13,27
68	Drobného	33,5	33,5	3,0	20,03
69	Zbrojovka	13,3	34,5	3,0	10,99
70	Kotlářská	30,1	53,4	1,2	24,65
71	Šumavská	22,1	69,8	3,2	17,96
72	VŠ zemědělská a lesnická	31,4	34,7	3,0	16,63
73	Zemědělská	15,2	22,1	3,0	15,93
74	náměstí Republiky	13,6	26,6	3,0	11,77

číslo	název	MAJ	MAX	MIN	PR
75	Chaloupeckého náměstí	22,4	29,7	3,4	17,46
76	Tišnovská	17,1	22,7	3,6	15,99
77	Dunajevského	14,4	22,1	3,0	14,84
78	Wilsonův les	3,8	11,5	3,1	5,35
79	Chládkova	26,9	27,7	3,0	18,63
80	Kounicova	27,3	45,1	3,0	21,16
81	Merhautova	28,9	38,8	3,2	20,64
82	Masarykova čtvrť	18,2	29,4	3,0	12,95
83	Šelepova	23,5	27,9	3,7	23,15
84	kasárna	15,1	28,0	3,0	10,93
85	Korejská	21,0	21,0	3,0	16,95
86	Kartouzská	23,8	27,3	22,0	24,85
87	Kohoutova	7,1	21,9	3,0	12,36
88	Zborovská	9,5	19,4	3,0	10,63
89	Voroněžská	16,0	40,7	3,0	19,96
90	Chodská	31,8	33,3	3,1	13,82
91	Palackého třída - jih	34,0	34,0	3,6	18,81
92	koupaliště	6,9	6,9	3,3	6,36
93	Fügnerova	14,2	15,1	3,0	9,60
94	třída Generála Píky	12,9	24,2	3,0	12,94
95	Krkoškova	16,6	22,3	3,1	16,46
96	náměstí SNP	10,4	38,4	3,0	15,58
97	Dobrovského	17,0	21,0	3,5	16,47
98	VFU	10,6	25,0	3,2	12,23
99	Staňkova	9,5	34,4	3,0	13,79
100	Sportovní	12,1	39,0	3,0	12,02
101	Vackova	15,7	29,5	3,0	12,07
102	Purkyňova	19,5	47,1	3,0	16,54
103	Slovanské náměstí	26,5	26,7	3,3	21,01
104	Rostislavovo náměstí	10,9	25,9	3,0	10,99
105	Berkova	15,2	30,9	3,0	14,66
106	Palackého třída - sever	26,2	43,9	3,0	15,40
107	kartuziánský klášter	25,3	25,3	4,7	22,01
108	Vodova	12,6	42,2	3,1	12,60
109	Kr. pole - nádraží	8,3	11,0	4,2	9,10
110	Božetěchova	45,0	45,0	4,1	43,32
111	Herčíkova	8,0	46,9	3,0	13,89
112	Tylova	17,1	31,2	3,0	12,80
113	Komárovská	21,3	21,3	3,0	9,76

**TABULKA 2**  
aktivní zóny

č.	popis	podmínky pro vznik aktivní zóny	návrh
<b>A1</b>	<b>Purkyňova</b>		
	území, kde se dnes nachází několik výškových budov (47 m). V blízkosti je budova VUT (75 m) Návaznost na velký městský okruh a MHD, leží na trase plánovaného diametru	-	výška zástavby není omezena. Budovy nad 40 m musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně
<b>A2</b>	<b>Šumavská</b>		
	území, kde se dnes nachází tři výškové budovy (70 m). Dobré napojení na MHD, leží na trase plánovaného diametru	-	výška zástavby není omezena. Budovy nad 40 m musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně
<b>A3</b>	<b>Výstaviště</b>		
	území BVV v návaznosti na památkově chráněný areál výstaviště. Území v současnosti zastavěné chaotickou zástavbou. Napojení na velký městský okruh a MHD	-	výška zástavby je omezena na <b>50 m</b> . Touto výškou se rozumí celková výška objektu nad přilehlým terénem. Tolerance činí $\pm 0,750$ m
<b>A4</b>	<b>Bohunice kampus</b>		
	území Fakultní nemocnice Bohunice a univerzitního kampusu MU. Návaznost na velký městský okruh a MHD	-	výška zástavby není omezena. Budovy nad 40 m musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně
<b>A5</b>	<b>Heršpická</b>		
	území obchodu a kancelářských provozů. Již zde stojí výšková budova M-paláce (53 m). Dobrá dopravní obslužnost, ale špatné napojení na MHD	-	výška zástavby není omezena. Budovy nad 40 m musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně
<b>A6</b>	<b>Europoint</b>		
	oblast budoucího železničního uzlu	přesun nádraží  před splněním podmínky vzniku aktivní zóny je maximální výška zástavby stanovena na <b>25 m</b>	místo pro vytvoření orientačního bodu - nové budovy Europointu. Výška není omezena; pokud bude budova vyšší než 40 m, musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně

č.	popis	podmínky pro vznik aktivní zóny	návrh
<b>A7</b>	<b>Bratislavská radiála</b>		
	území zastavěné chaotickou zástavbou skladů a průmyslových objektů. V blízkosti se nachází vysoké panelové domy (29 m). Území leží na budoucí dopravní tepně Bratislavské radiály	vybudování Bratislavské radiály a Velkého městského okruhu v jižním úseku  před splněním podmínky vzniku aktivní zóny je maximální výška zástavby stanovena na <b>21 m</b>	výška zástavby není omezena. Budovy nad 40 m musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně
<b>A8</b>	<b>Královo pole nádraží</b>		
	lokality zastavěná nízkou zástavbou s funkcí služeb a výroby. V přímé návaznosti na MHD, integrovaný systém dopravy a velký městský okruh. V okolí se nachází vysoké panelové domy (45 m)	-	výška zástavby není omezena. Budovy nad 40 m musí splňovat obecné podmínky výstavby výškových budov ve městě Brně

**TABULKA 3**  
seznam výkresů

**TABULKA 4**  
skládání výkresů