

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA NOVÁ ZBROJOVKA – PROVĚŘENÍ VÝŠKOVÉ ZÓNY**

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

### POŘIZOVATEL

Magistrát města Brna  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 949, 602 00 Brno-střed

### OBJEDNATEL

NOVÁ ZBROJOVKA, s.r.o  
Vladislavova 1390/17  
110 00 Praha 1

### Číslo smlouvy

C139-PO-23-000313

### ZPRACOVATEL

MAAUS s.r.o.  
IČ: 09613111  
Sídlo Gorkého 51/1, 602 00 Brno  
tel.: +420 732 251 804  
e-mail: info@maaus.cz

### Zodpovědný projektant:

Ing. arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D.

Číslo autorizace:

ČKA 04884

Vedoucí projektu:

Ing. arch. Jakub Czapek

### Dopravní řešení:

Atelier DPK, s.r.o.

Ing. Petr Soldán

IČ: 253 48 817

Sídlo Šumavská 416/15, 602 00 Brno

tel.: +420 541 240 616

e-mail: atelier@atelier-dpk.cz





## OBSAH

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Seznam použitých zkratk                                                          | 4  |
| 2. Důvody pro pořízení územní studie                                                | 4  |
| 3. Cíl územní studie                                                                | 4  |
| 4. Účel územní studie                                                               | 4  |
| 5. Seznam vstupních podkladů                                                        | 4  |
| 6. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika                                   | 5  |
| 7. Analytická část                                                                  | 6  |
| 7.1. Vztah řešeného území k ÚPD                                                     | 6  |
| 7.2. Analýza platných ÚPP                                                           | 7  |
| 7.3. Analýza území                                                                  | 12 |
| 7.4. Masterplan Nová Zbrojovka                                                      | 13 |
| 8. Zhodnocení podmínek pro možnost vzniku výškové stavební zóny                     | 14 |
| 8.1. Metodika posuzování                                                            | 14 |
| 8.2. Prověření naplnění podmínek pro možnost vzniku výškové stavební (aktivní) zóny | 14 |
| 8.3. Závěr posouzení                                                                | 16 |
| 9. Návrh výškové stavební zóny (aktivní zóny)                                       | 17 |
| 9.1. Koncepce návrhu výškové stavební zóny                                          | 17 |
| 9.2. Podmínky, za kterých je možné v zóně Nová Zbrojovka realizovat výstavbu        | 19 |
| 9.3. Podmínky pro posuzování výškových budov                                        | 20 |
| 10. Dopad do ÚPD                                                                    | 20 |
| 10.1. Dopad ÚS do platného ÚPmB                                                     | 20 |
| 10.2. Dopad do projednávané změny ÚPmB B175_p425_22                                 | 20 |
| 10.3. Dopad ÚS do nového ÚPmB – návrh na změnu                                      | 20 |
| 11. Závěr                                                                           | 20 |
| 11.1. Seznam vyobrazení                                                             | 21 |
| 12. Přílohy textové části                                                           | 21 |
| 12.1. Seznam příloh textové části                                                   | 21 |
| 13. Výkresová dokumentace                                                           | 22 |
| 13.1. Seznam výkresové dokumentace                                                  | 22 |
| 14. Dokladová část                                                                  | 22 |

## 1. Seznam použitých zkratk

|      |                                                                                                |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JMK  | Jihomoravský kraj                                                                              |
| MPR  | městská památková rezervace                                                                    |
| MPZ  | městská památková zóna                                                                         |
| MÚK  | mimoúrovňová křižovatka                                                                        |
| OP   | ochranné pásmo                                                                                 |
| OOP  | opatření obecné povahy                                                                         |
| RR   | radioreléová (trasa), radioreléový (spoj)                                                      |
| ÚAP  | územně analytické podklady                                                                     |
| ÚPP  | územně plánovací podklady                                                                      |
| ÚPD  | územně plánovací dokumentace                                                                   |
| ÚPmB | územní plán města Brna                                                                         |
| ÚS   | územní studie                                                                                  |
| ÚS1  | územní studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (označení pro účely tohoto textu) |
| ÚS2  | územní studie Výškové zónování pro územní plán města Brna (označení pro účely tohoto textu)    |
| VMO  | velký městský okruh                                                                            |
| ZÚR  | zásady územního rozvoje                                                                        |

## 2. Důvody pro pořízení územní studie

V lokalitě Nová Zbrojovka došlo ke změně podmínek v území zejména v souvislosti budováním VMO. Postupnou realizací dopravní stavby VMO – Tomkovo náměstí, která umožní napojení páteřní komunikace pro obsluhu území bývalé Motorárny a Nové Zbrojovky s připravovaným záměrem mostu přes řeku Svitavu a změnou Územního plánu města Brna pod ozn. B3/15-CM vydanou Opatřením obecné povahy č. 1/2021 (s účinností od 28. 2. 2021) se vytvořily v ÚPmB na území Zbrojovky podmínky pro rozvoj nové městské čtvrti. Došlo ke změně podmínek v území, za kterých byly pořízeny dvě územní studie: „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu“ (Architektonická kancelář Burian – Křivinka, 2007), dále jen ÚS1 a „Výškové zónování pro územní plán města Brna“ (Atelier ERA, 2011), dále jen ÚS2. Tyto územní studie analyzovaly výškové zónování městské zástavby a prověřily potenciální lokality vhodné pro výstavbu výškových budov (tj. staveb nad 40m výšky) na území města Brna. Důvodem pro pořízení územní studie je prověření aktivní či výškové stavební zóny dle metodik výše uvedených studií.

## 3. Cíl územní studie

Cílem této územní studie je prověření území Zbrojovky v rozsahu řešeného území jako tzv. aktivní zóny pro umístění výškových staveb či výškové stavební zóny. ÚS je zpracována v souladu s § 67 a 68 zákona č. 283/2021Sb., Stavební zákon v platném znění.

## 4. Účel územní studie

Účelem ÚS je na základě změny podmínek v území nahradit v rozsahu řešeného území stávající ÚPP novou analýzou; prověřit, zda lokalita Nová Zbrojovka má předpoklady stát se aktivní výškovou stavební zónou. V případě kladného prověření bude tato Územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území a v rozsahu řešeného území tak nahradí stávající územně plánovací podklady „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu“ (Architektonická kancelář Burian – Křivinka, 2007) a „Výškové zónování pro územní plán města Brna“ (Atelier ERA, 2011). Současně může ÚS sloužit jako podklad pro stanovení regulace výškové úrovně zástavby v upraveném Návrhu nového ÚPmB.

## 5. Seznam vstupních podkladů

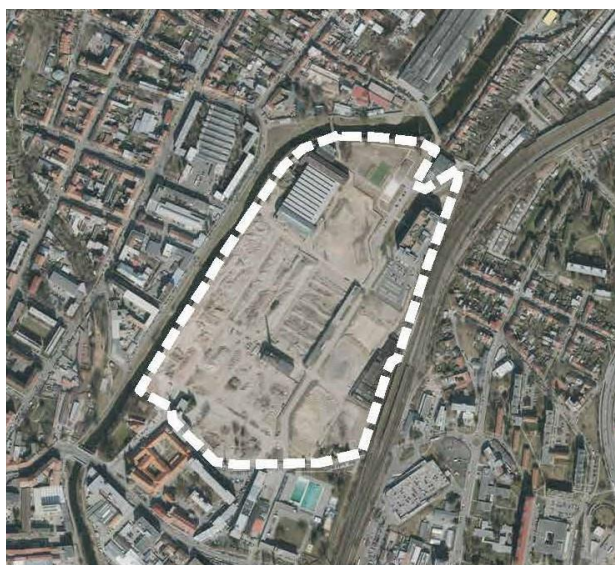
- [1] ÚS Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 2007)
- [2] ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)

- [3] Územní plán města Brna (ÚPmB)
- [4] Návrh nového ÚPmB ve znění [Návrhu pro veřejné projednání \(2024\)](#)
- [5] Digitální mapa města Brna (DMMB):
  - Katastrální mapa
  - Účelová mapa polohopisné situace
  - IBO (stavební objekty)
  - Výškopis
  - Ortofotomapa města Brna
  - DTMB – průběh inženýrských sítí v dané lokalitě
- [6] Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- [7] 3D model budov (LOD1, LOD2), Digitální model terénu
- [8] Územně analytické podklady města Brna 2020
- [9] Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP
- [10] Aktuální údaje o území od poskytovatele dat památkové péče pro ÚAP
- [11] I/42 Brno VMO Tomkovo náměstí, I/42 Brno VMO Rokytova
- [12] Úprava TT Zábrdovická, dopravní napojení ulice Šámalovy
- [13] Dopravní napojení Markéty Kuncové
- [14] Dopravní řešení Nové Zbrojovky
- [15] Modernizace ŽST Brno-Židenice a úpravy v ŽST Brno-Maloměřice
- [16] Politika územního rozvoje ČR (úplné znění ze dne 1.9.2021 ve znění Aktualizací 1,2,3,5 a 4)
- [17] Politika architektury a stavební kultury ČR (akt. usnesením vlády ČR č. 6 ze dne 4.1.2023)
- [18] Digitální data Zásad územního rozvoje JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2.
- [19] Opatření obecné povahy č. 1/2021, změna ÚPmB č. B3/15CM
- [20] Studie přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků
- [21] Masterplan Nová Zbrojovka, Kuba & Pilař architekti s.r.o
- [22] Rozhodnutí NV města Brna o určení ochranného pásma MPR
- [23] památková zóna rejst. č. ÚSKP 2501 - Brno

## 6. Vymezení řešeného území a jeho charakteristika

Rozsah řešeného území je vymezen hranicemi lokality bývalé Zbrojovky většinou situované v k. ú. Zábrdovice – viz Obrázek 1. Území lze charakterizovat jako typický průmyslový brownfield, který je v současnosti po odstranění nevyhovujících objektů transformován pro výstavbu nové polyfunkční městské čtvrti.

Území má rovinatý charakter, výška terénu je na kótě 204–206 m n.m. Území je prostorově definováno a vymezeno ze severozápadní strany korytem řeky Svitavy (podél Svitavského nábřeží), ze strany východní železničním tělesem a ze strany jižní ulicí Lazaretní. V nedávné době proběhla demolice starých průmyslových a skladových objektů, sanace ekologických zátěží a v území byly zachovány budovy bývalé kotelny s komínem (272 m n.m., výška 63 m) a průmyslová hala Industra. Nově byl zrekonstruován správní objekt na ulici Lazaretní a v roce 2020 byla dokončena rekonstrukce objektu bývalé Nářadovny na administrativní budovu.



Obrázek 1: Vymezení řešeného území

## 7. Analytická část

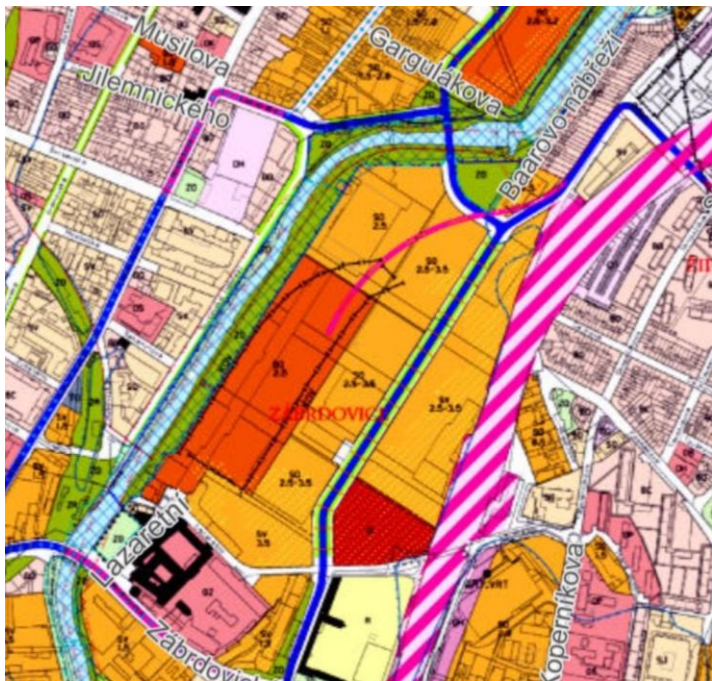
### 7.1. Vztah řešeného území k ÚPD

#### Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Dne 26.10.2024 nabyla účinnosti krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1, 2, 3a a 3b. V řešeném území jsou vymezeny plochy a koridory dopravní infrastruktury, plochy a koridory technické infrastruktury, plochy a koridory územního systému ekologické stability, protipovodňová opatření, plochy a koridory nadmístního významu. V daném území již byl uveden ÚPmB do souladu se ZÚR JMK a předmětné stavby již byly zpřesněny. Ze ZÚR JMK neplynou žádné požadavky na prověření.

#### Platný ÚPmB

Platný ÚPmB (1994) původně v lokalitě vymezoval stabilizované území pro výrobu, výrobní aktivity však byly z ekonomických důvodů ukončeny. Změnou Územního plánu města Brna pod ozn. B3/15-CM vydanou OOP č. 1/2021 (s účinností od 28. 2. 2021) byla lokalita bývalé Zbrojovky vymezena nově jako přestavbové území celoměstského významu, určené k výstavbě polyfunkční městské čtvrti. V řešeném území jsou aktuálně vymezeny převážně funkční plochy smíšené obchodu a služeb (SO) a plochy všeobecného bydlení (BO), které doplňují plochy smíšené výroby a služeb (SV), veřejné vybavenosti (O), plochy zeleně (ZO) a plochy komunikací a prostranství místního významu. Regulace intenzity a výšky zástavby je v metodice platného ÚPmB stanovena prostřednictvím indexů podlažních ploch-IPP (zde nyní v rozsahu IPP=2,5-3,5).



Obrázek 2: platný ÚPmB, Plán využití ploch - výřez 1:10 000 (zmenšeno)

#### Pořizování změny ÚPmB ozn. B175\_p425\_22

Cílem změny je vytvořit územní podmínky pro umístění mostu přes řeku Svitavu na základě vítězného soutěžního návrhu, úpravu vymezení prvku ÚSES a zpřesnění propojení na navazující uliční síť. Dále prověření s cílem úpravy hranic funkčních ploch a v nich navýšení hodnot IPP. S ohledem na časový souběh pořizování této změny platného ÚPmB s přednostním projednáním Návrhu nového ÚPmB bylo pořizování změny ÚPmB č. B175\_p425\_22 z důvodů procesní ekonomie pozastaveno.

#### Návrh ÚPmB

Návrh pro veřejné projednání (2024), zveřejněný dne 24.06.2024 v řešeném území vymezuje plochu přestavby Ze-2. A zónu se shodným charakterem Z2.8 Nová Zbrojovka. V zóně Z2.8 je definovaná kompaktní městská zástavba. Požadavky na ochranu hodnot a rozvoje jsou:

- ctít Zábrdovický klášter a kostel Nanebevzetí Panny Marie jako významnou dominantu v území
- chránit a rozvíjet nábreží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky

Způsob využití území – plocha Smíšené obytné všeobecné SU, plocha Občanské vybavení komerční OK, plocha Občanské vybavení veřejné OV a Všeobecná dopravní plocha DU.

Struktura zástavby – kompaktní

Výšková úroveň zástavby je 6 – tedy výška 12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m.



Významnou hodnotou definovanou Návrhem ÚPmB je veduta města, která vytváří jeho charakteristický obraz a je tvořena společným působením přírodních, kulturně historických a stavebních dominant – především pevností Špilberk na stejnojmenném kopci, chrámem sv. Petra a Pavla na Petrově, siluetou věží a staveb zejména historického jádra a stavebně přírodní dominantou Žlutého kopce s objektem Biskupského gymnázia. Celkový obraz města Brna je dále tvořen výrazným přírodním rámcem, projevujícím se zejména charakteristickým uspořádáním terénu a vegetačního krytu. Ochrana těchto prvků je zajišťována zejména prostorovými regulativy a stanovením chráněných pohledů na vedutu města.

Pro posuzování umístování výškových staveb jsou Návrhem ÚPmB vybrána místa pohledů na vedutu města, kterými jsou Planýrka (nad nákupním centrem Královo Pole), Terasa vily Tugendhat, *Bílá hora*, Černovice – *Na Kaménkách*, železniční Most nad Dufkovým nábřežím, *Kamenná kolonie-vyhlídka* a *Sadová-Kociánka*. Kurzívou označené pohledy jsou relevantní pro území Zbrojovky.



Obrázek 3: Návrh ÚPmB (06/2024) - Hlavní výkres - výřez 1:10 000

Návrhem ÚPmB je stanovena výšková úroveň 7, která jako jediná připouští umístění výškových staveb (staveb nad 40 m výšky), přičemž do této výškové úrovně spadají 2 lokality – lokalita Heršpická a lokalita Západní brána, situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

## 7.2. Analýza platných ÚPP

### 7.2.1. Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (2007) – ÚS1

Územní studie analyzovala stávající výškové dominanty města, vytipovala významné dálkové pohledy na panorama města a provedla analýzu výškových hladin zástavby pro centrum města a ochranné pásmo MPR. Město bylo rozděleno do ucelených zón dle charakteru a typické výškové hladiny zástavby, byl proveden rozbor stávajícího a plánovaného dopravního systému.

ÚS vymezuje aktivní zóny, tedy zóny s možností výstavby výškových budov, a dále zóny stabilizované a nestabilizované.

**Průzkumy a rozbor byly provedeny z těchto hledisek:**

*Stávající výškové dominanty*

*Panoramatické pohledy*

*Panoramatické řezy*

*Výškové hladiny*

*Charakter zástavby*

*Doprava*

## Vymezení pojmů dle ÚS1

**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

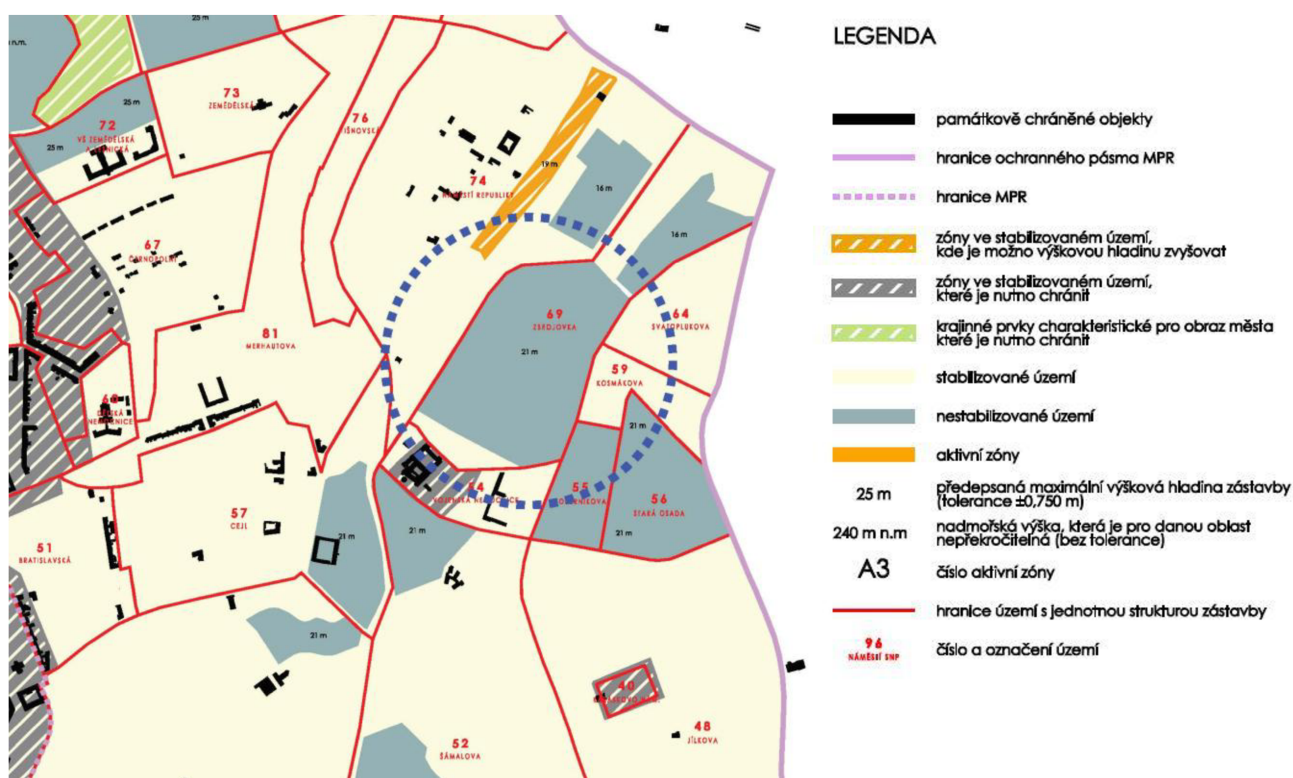
**aktivní zóna** – potenciální území pro výstavbu výškových budov

**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.

## Charakteristika zóny 69 Zbrojovka dle ÚS1

Území Nové Zbrojovky je označeno jako nestabilizovaná zóna (označena 69 Zbrojovka). Jedná se o území, kde v době zpracování ÚS nebyla výstavba konsolidována. Území bylo zastavěno chaotickou zástavbou skladů, průmyslu, garáží apod. V současnosti došlo k rekultivaci území viz kap. 6.



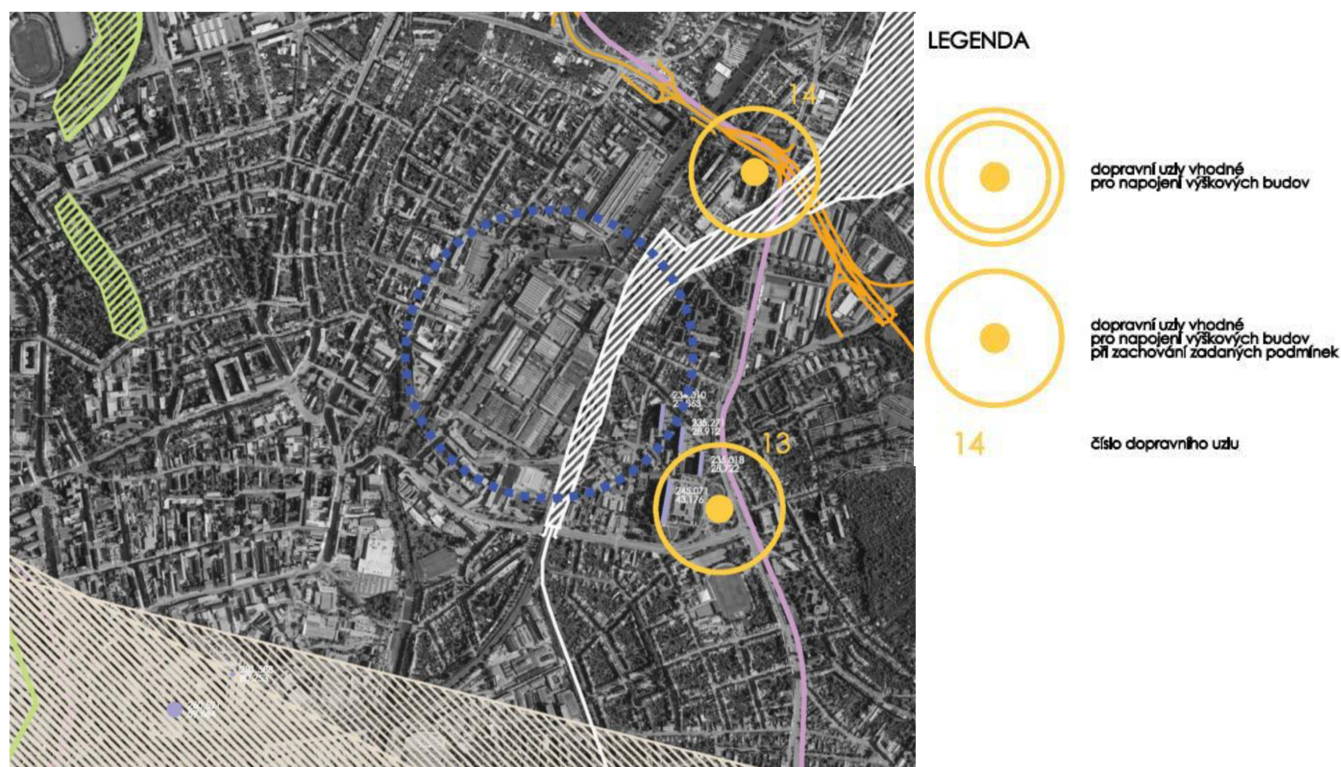
Obrázek 4: Výškové zónování v MPR a jeho OP, Výřez z výkresu C.1 s vyznačením zóny 69 Zbrojovka (modře čárkovaně)



## Definice aktivních zón

Aktivní zóna je územím, které je vhodné pro výstavbu výškových budov. Území byla vybrána následujícími kritérii:

- 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.
- území je dostatečně vzdáleno od historických dominant města a není v rozporu s dálkovými pohledy na panorama města
- od prověření z hlediska dostatečných kapacit sítí nebylo upuštěno, bude to povinností budoucích investorů.



Obrázek 5: Výškové zónování v MPR a jeho OP, Výřez z výkresu C.2 s vyznačením území Nové Zbrojovky (modře čárkovaně)

Podmínky pro vznik dopravního uzlu:

13 – vybudování městského okruhu v jihovýchodním úseku

14 – vytvoření napojení z Tomkova náměstí

Aktivní zóny jsou ve studii v tabulkové části blíže specifikovány, v některých případech je omezena výška zástavby a jsou stanoveny podmínky pro vznik aktivní zóny.

## 7.2.2. Výškové zónování pro Územní plán města Brna (2011) – ÚS2

Studie provedla podrobné vyhodnocení jednotlivých území na základě ÚAP a zjištění a návrhu předchozích ÚPP, jimiž byly:

- Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian-Křivinka 2007) – ÚS1
- Prověření technických možností umístění výškových staveb v segmentu mezi VMO a dálnicí D1 (Atelier RAW 2009).

Byly sjednoceny regulační podmínky a byl vytvořen jednotný systém přístupu k výškovému zónování a umísťování výškových staveb na celém území města Brna.

ÚS stanovila metodu ověřování výšky zástavby v režimech výškového zónování s využitím 3D modelu zástavby města Brna.

**Průzkumy a rozborů byly provedeny z těchto hledisek:**

*Stavební a výškové dominanty*

*Oblasti krajinného rázu*

*Póly krajinného rázu*

*Charakteristická veduta města Brna*

*Osy krajinného rázu*

*Hodnoty urbanistické struktury*

*Vyhlídkové body*

*Příjezdové trasy*

*Místa určené ke sledování panoramatu města*

### Vymezení pojmů dle ÚS2

ÚS pracuje s pojmem výškové stavební zóny namísto pojmu aktivní zóny.

**Území možného umísťování výškových staveb:**

Území určená územním plánem k umísťování výškových staveb, které nejsou v konfliktu s dlouhodobě utvářeným obrazem města a prokazatelně negativně neovlivní:

- území s legislativní ochranou
- území ochrany hodnotné urbanistické struktury centra města
- území ochrany oblastí významných urbánních pólů
- území ochrany exponovaných plošin, svahů a terénních hran s vlivem na krajinný ráz

### Vymezení výškových stavebních zón

ÚS posoudila vytypované výškové stavební zóny z hlediska vlivu na prostorové uspořádání města a jeho hodnot na 3D modelu města Brna. Byly uplatněny tato hlavní kritéria:

- nenarušení historické veduty města Brna,
- respektování hodnot obrazu města Brna a jeho krajinného rázu,
- situování výškových staveb na významných vstupech do města Brna,
- možnosti zvýraznění významných městských aktivit,
- možnosti dotváření celkového prostorového uspořádání města Brna.

Vybrané výškové stavební zóny pak byly posouzeny v kontextu ÚPmB. Byly stanoveny podmínky, které musí výšková stavební zóna splňovat:

- disponibilita ploch pro lokalizaci výškových staveb dle platného ÚPmB,
- vazba k významné městské radiále,
- dopravní obsluha z doprovodné paralelní komunikace,
- napojení na nosný systém MHD (tramvajovou dopravu) v docházkové vzdálenosti do 300 m (výjimečně dopravou doplňkovou),
- kapacitní pokrytí potřeb napojení na technickou infrastrukturu,



- respektování a vztah k radioreleovým spojům,
- vytvoření podmínek pro realizaci veřejných prostranství odpovídajících vysokému zatížení plochy,
- posouzení vlivu očekávaného zatížení území na obdobné aktivity ve městě nebo bezprostřední okolí (předpoklady reálného naplnění navrhovaného využití, marketingové a ekonomické posouzení – posouzení vlivu na okolní území obdobného funkčního využití),
- kvalita architektonického ztvárnění objektu a její soulad s budoucí vizí města a jeho obrazem.

Lokality pak byly na základě výše uvedených kritérií bodově ohodnoceny a čtyři nejvýše hodnocené lokality byly navrženy pro vznik výškové stavební zóny

| Lokalita                  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K |
|---------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Heršpická 1               |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Heršpická 2               |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Hněvkovského              |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Bratislavská radiála      |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Europoint                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Jihlavská – západní brána |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Šumavská                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Hradecká                  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| VUT pod Palackého vrchem  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Boželechova               |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
| Sportovní                 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

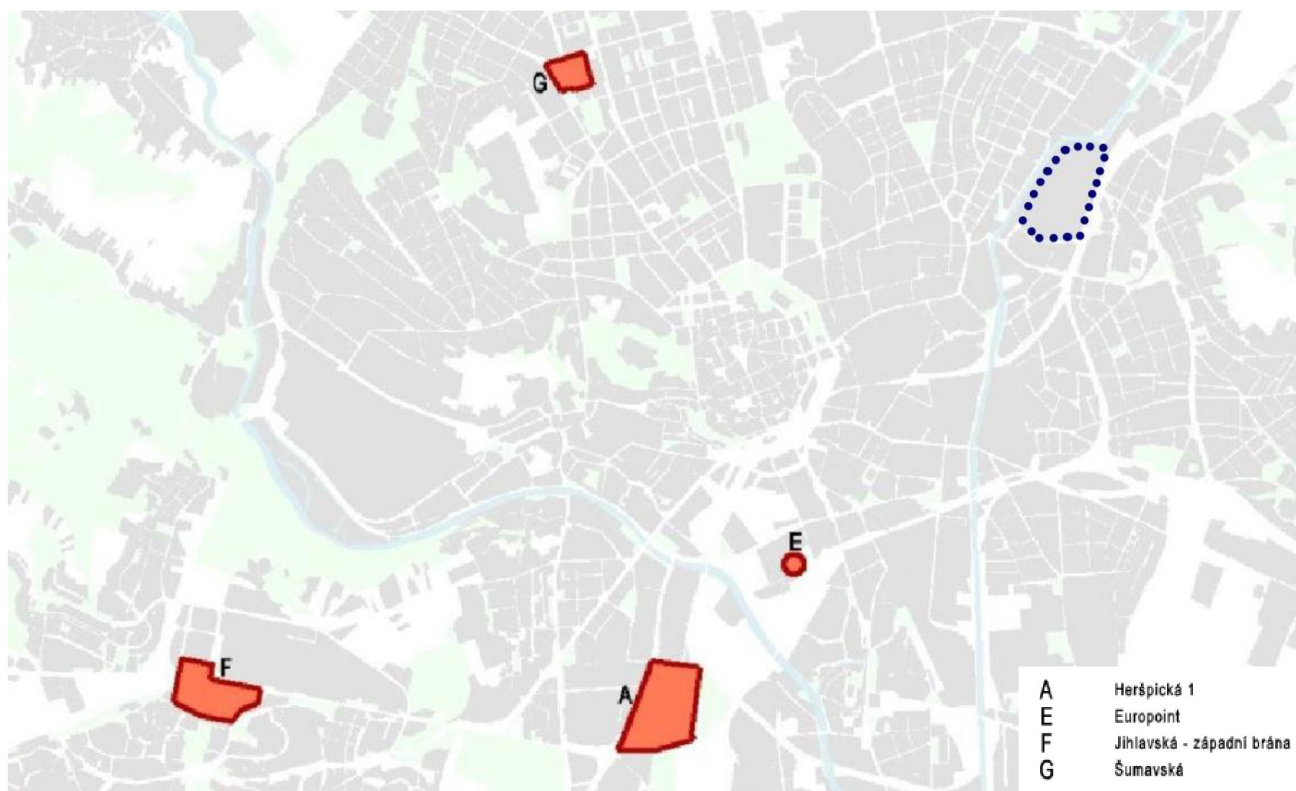
  

|                                                                    |        |
|--------------------------------------------------------------------|--------|
| lokalita má vytvořeny dobré podmínky pro umístění výškových staveb | 2 body |
| lokalita má částečné podmínky pro umístění výškových staveb        | 1 bod  |
| lokalita nemá vytvořeny podmínky pro umístění výškových staveb     | 0 bodů |

| kritérium                                                             | A | B | C | D | E  | F  | G  | H | I | J | K |
|-----------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|----|----|----|---|---|---|---|
| disponibilita ploch pro lokalizaci výškových staveb dle platného ÚPMB | 2 | 0 | 2 | 0 | 2  | 2  | 2  | 0 | 0 | 0 | 2 |
| vazba k významné městské radiále                                      | 2 | 2 | 1 | 1 | 1  | 2  | 2  | 2 | 2 | 2 | 2 |
| dopravní obsluha z doprovodného dopravního systému                    | 1 | 1 | 1 | 0 | 1  | 1  | 2  | 2 | 1 | 1 | 1 |
| napojení na nosný systém MHD                                          | 0 | 0 | 1 | 0 | 1  | 1  | 1  | 1 | 0 | 1 | 1 |
| kapacitní pokrytí potřeb technické infrastruktury                     | 1 | 1 | 1 | 1 | 1  | 1  | 1  | 1 | 1 | 1 | 1 |
| vliv na obdobné aktivity ve městě a okolí                             | 1 | 1 | 1 | 1 | 2  | 2  | 2  | 2 | 0 | 2 | 1 |
| atraktivita lokality (zájem investorů, propagace města)               | 2 | 1 | 0 | 0 | 2  | 1  | 1  | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bodové hodnocení lokalit                                              | 9 | 6 | 7 | 3 | 10 | 10 | 11 | 8 | 4 | 7 | 8 |

Obrázek 7: Výškové zónování pro ÚPmB, Bodové hodnocení lokalit



Obrázek 6: Výškové zónování pro ÚPmB, území možného umísťování výškových staveb s vyznačením území Zbrojovky (modrá tečkovaná)

### 7.3. Analýza území

Analýza území je zhotovena v rozsahu řešeného území způsobem slučitelným s oběma předchozími ÚS (ÚS1 a ÚS2).

#### Památková ochrana

Území se nachází v ochranném pásmu MPR. Podmínky ochrany dle Rozhodnutí NV města Brna o určení ochranného pásma [22] jsou:

1. V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty městské památkové rezervace
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena historická urbanistická skladba, měřítko a silueta MPR a její historicko-urbanistická vazba na území památ. ochranného pásma.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy městské památkové rezervace (zejména znečištěním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.).
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatní ve vztahu k městské památkové rezervaci.

Území se dále nachází v Nárazníkové zóně statku světového dědictví „Vila Tugendhat v Brně“.

V bezprostřední blízkosti řešeného území se nachází památkově chráněný areál premonstrátského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie.

Dále se v blízkosti řešeného území nachází památkově chráněný objekt bývalého kostela sv. Kunhuty, římskokatolická fara u kostela Nanebevzetí Panny Marie, a objekt Městských lázní.

V rámci souvisejícího katastrálního území je vymezena MPZ „Brno – městská památková zóna“ [23]. Předmětem ochrany jsou památkově hodnotné prvky stávající urbánní struktury, charakter zástavby, hmotové a výškové uspořádání objektů s charakteristickými pohledovými vazbami, charakteristickým architektonickým tvaroslovím a siluetou, veřejná prostranství a volné plochy zeleně s charakteristickými prvky městského interiéru a uličního parteru, historická zeleň. Tato městská památková zóna do řešeného území nezasahuje ani na něj bezprostředně nenavazuje.

#### Stávající výškové dominanty

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.) Církevní dominanty celoměstského významu stojí především v historické části města. V bezprostředním okolí řešeného území se nachází věž kostela Nanebevzetí Panny Marie v Zábrdovicích a dále pak tři kostelní věže – věž kostela sv. Cyrila a Metoděje v Židenicích, věž kostela Nejsvětějšího Srdce Páně v Husovicích a věž Husova sboru Spasitele v Židenicích. Přímou v řešeném území se nachází již nefunkční komín bývalé Zbrojovky. V blízkosti se nachází panelové domy v Židenicích na Staré Osadě (245 m n.m., výška 43 m). Tyto domy považují zpracovatelé ÚS [1] za *negativní příklad zásahu do struktury města, ale jsou v dostatečné vzdálenosti a nemají vliv na typickou vedutu města*. S takovým hodnocením se ztotožňuje i tato územní studie.

Území Nové Zbrojovky leží přibližně 2,4 km od charakteristických dominant města (Špilberk, Petrov). Pro srovnání je to vzdálenost přibližně stejná jako vzdálenost výškových budov na ul. Šumavské (310,5 m n.m., výška 70 m), které jsou vzdáleny 2,4 km od Petrova a 1,7 km od Špilberku. Území Nové zbrojovky je vzdáleno od hranice městské památkové rezervace cca 1,3 km.

Výškové dominanty jsou zobrazeny ve výkrese č. B.1.2

## Výškové hladiny a charakter zástavby

Na území Nové Zbrojovky postupně došlo k demolici průmyslových budov a zůstaly zachovány hodnotné budovy. V celém území tedy bude výšková hladina zástavby i charakter zástavby nově definován. Výškové hladiny zástavby jsou zobrazeny ve výkrese č. B.1.3

## Panoramatické pohledy

Pro posouzení vlivu výškové zóny Nová Zbrojovka byly stanoveny relevantní panoramatické pohledy. Zdroje panoramatických pohledů jsou uvedeny v tabulce:

| Ozn. | Název                       | Zdroj                                                               |
|------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| A    | Bílá hora                   | Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (povinný)            |
| B    | Červený kopec – skála       | Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (povinný)            |
| C    | Červený kopec – věznice     | Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (povinný)            |
| D    | Kociánka                    | Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (povinný), nový ÚPmB |
| E    | Špilberk - sever            | Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu                      |
| F    | Husovický kopec             | Výškové zónování pro ÚPmB                                           |
| G    | Černovice – Na Kaménkách    | Nový ÚPmB                                                           |
| H    | most nad Dufkových nábřežím | Nový ÚPmB                                                           |
| I    | Medlánecký kopec            | Výškové zónování pro ÚPmB (doplněno dodatečně 17.5.2023)            |

Panoramata byla posuzována jednak na panoramatických fotografiích (zdroj [1]) a dále byla nově doplněna jedna panoramatická fotografie z Husovického kopce ze střechy bunkru (dle požadavku zadání této ÚS).

Rozbory panoramat jsou zpracovány v příloze textové části (č. A.3. a A.4) Na panoramatických pohledech je zakreslena typická veduta města, církevní a technické dominanty, dominanty modernistické a dominantní sídlištní struktury a zelené horizonty.

## Panoramatické řezy

Panoramatické řezy nebyly posuzovány, neboť byl pro posouzení použit vhodnější nástroj – 3D model města Brna.

## Analýza prvků charakterizujících obraz města a krajinný ráz území Brna

Analýza prvků byla provedena v souladu ÚS2. Řešené území leží v říční nivě, které je vymezeno svahy a pohledově významnými plošinami Židenického kopce a Husovického kopce, resp. svahy Staré Tišnovky. Židenický a Husovický kopec a Bílá hora tvoří přírodní výškové dominanty v blízkosti řešeného území.

Stavební dominanty jsou znázorněny ve výkrese B.1.2. Urbánní póly jsou převzaty z ÚS2 a jsou jimi: Klášter premonstrátů, Náměstí republiky, Stará osada.

## 7.4. Masterplan Nová Zbrojovka

Územní studie pracuje s masterplanem, který poskytl investor a jehož zpracovatelem je společnost Kuba & Pilař architekti s.r.o. Navržený urbanistický koncept celého území vychází z principů tradičního města, které je postaveno na kvalitním a přehledném veřejném prostoru ulic, náměstí a parků vymezených městskými bloky. Navržené urbánní uspořádání je bloková struktura, odvozená z jasné racionální modulace současného industriálního areálu. Jednotlivé bloky určují uliční prostranství, náměstí a parkové prostory a vytvářejí hierarchii a charakter typů prostorů od veřejných ploch v ulicích, náměstích nebo podél řeky, přes polosoukromé vnitrobloky až po soukromé plochy předzahrádek. Novým lokálním centrem v území se stane náměstí s budovou bývalé kotelny. Hlavní uliční osa je směřována na nově navržený most přes řeku Svitavu – významný vstup do území od Tomkova náměstí. Především prostor náměstí a nové městské třídy jsou plochy, které jsou z hlediska urbanistické kompozice vhodné pro umístění výškových akcentů.

## 8. Zhodnocení podmínek pro možnost vzniku výškové stavební zóny

### 8.1. Metodika posuzování

Území Nové Zbrojovky bylo nejprve posouzeno dle metodiky obou platných ÚS, byly prověřeny podmínky, za jakých je možné navrhnout aktivní, resp. výškovou stavební zónu. Současně byly posouzeny urbanistické, architektonické a krajinářské podmínky v území a stanoveny limity, které umístění výškových z uvedených hledisek vylučují. Dále byly zohledněny limity technické infrastruktury. Výkres limitů č. B.1.7 je součástí výkresové části.

Posuzování bylo provedeno na panoramatických fotografiích a na 3D modelu města Brna. Ve 3D modelu byly nastaveny stanoviště panoramatických pohledů a z nich bylo prověřováno, zda zóna negativně nezasáhne do veduty města, nenaruší hodnoty městské památkové rezervace, nezasahuje negativně do zelených horizontů města a zda je nezbytné zónu výškově omezit. Zároveň byl v modelu mezi jednotlivými stanovišti sledován průlet modelem a navržená výšková zóna byla prověřována ve všech územních souvislostech.

### 8.2. Prověření naplnění podmínek pro možnost vzniku výškové stavební (aktivní) zóny

#### 8.2.1. Podmínky pro vznik aktivní zóny dle ÚS1

##### a) Velmi dobrá dopravní obslužnost

ÚS1 stanovuje požadavky pro výběr lokalit vhodných pro výstavbu výškových budov z dopravního hlediska takto:

*Obecné podmínky:*

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

Dopravní obsluha území Nové Zbrojovky je navržena tak, aby území bylo obslouženo dostatečně kapacitní formou jak pro automobilovou dopravu, tak i pro obsluhu hromadnou dopravou. Hlavní dopravní osa, ulice Nová Šámalova prochází středem území v severojižním směru a navazuje na ulici Bubeníčkovu potažmo Zábrdovickou novou světelně řízenou křižovatkou. Na severu je území napojeno na VMO skrze prodloužení ulice Markéty Kuncové a výstavbu ulice Nové Dukelská spolu s mostem přes řeku Svitavu.

Hromadnou dopravou je území obslouženo tramvajovými tratěmi v ulicích Zábrdovická a Mostecká v docházkové vzdálenosti do 400 m. Centrem území, ulicí Nová Šámalova, bude vedena linka BUS (T-Bus) navazující na přestupy na tramvaje. Dále se v území nachází vlaková zastávka Brno-Židenice.

Podmínky pro vznik aktivní (výškové stavební) zóny na základně dobré dopravní obslužnosti jsou splněny.

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

Jak bylo uvedeno v úvodu, území je vzdáleno cca 2,4 km od historických dominant města a cca 1,3 km od městské památkové rezervace, což je dostatečně velká vzdálenost, obdobná jako například u výškových domů na ulici Šumavská. Území bylo prověřeno v dálkových pohledech na panorama města, a to jak zákresem do panoramatických fotografií, tak na 3D modelu města. Z prověření bylo zjištěno, že k možnosti ovlivnění historické veduty města dochází z pohledu Červený kopec – věznice a Červený kopec – skála. Stanoviště pohledu z Husovického kopce je poměrně blízko k řešenému území, a proto se jakákoliv zástavba projeví na horizontu města. Nejedná se však o horizont zelený, neboť je pohled veden ve směru jižním, kde se na horizontu projevuje pouze městská zástavba jižního segmentu Brna (Zábrdovice, Černovice, Komárov...).

Prověřením bylo zjištěno, že je nutné výškově omezit výškovou stavební zónu tak, aby nezasahovala do zelených horizontů a nenarušila historickou siluetu města.



### 8.2.2. Podmínky pro vznik výškové stavební zóny dle ÚS2

Výšková zóna musí splňovat níže popsání podmínky. Pro zhodnocení podmínek pro stanovení výškové stavební zóny byla doplněna tabulka dle metodiky ÚS2.

Funkční využití území – ÚPmB ve vymezeném území navrhuje převážně funkční plochy smíšené obchodu a služeb (SO) a plochy všeobecného bydlení (BO), které doplňují plochy smíšené výroby a služeb (SV), veřejné vybavenosti (O), plochy zeleně (ZO) a plochy komunikací a prostranství místního významu. Index podlažní plochy je zde nyní v rozsahu IPP=2,5-3,5.

Poloha u významné radiály – Územím bude procházet nová radiála Nová Šámalova vedoucí na plánovaný most na Novou Dukelskou a VMO.

Zajištění dopravního napojení lokality – Územím Nové Zbrojovky bude procházet nově navrhovaný významný dopravní koridor spojující Tomkovo náměstí s městskou částí Zábrdovice – ulice Nová Šámalova. Sekundární dopravní osu bude tvořit prodloužená ulice Lazaretní / ulice Beranka.

Napojení na nosný systém MHD – Lokalita je v těsné blízkosti železniční stanice Brno-Židenice, jižní segment území je obslužen z tramvajové zastávky Vojenská nemocnice, severní segment ze zastávky Náměstí republiky. Územím prochází linka autobusu.

Podmínky pro realizaci veřejných prostranství – V území jsou vytvořeny podmínky pro vznik veřejných prostranství na základě projednaného masterplanu, který byl výsledkem architektonické soutěže. Veřejné prostranství je ÚPmB (platným i novým) vymezeno také v podobě plochy dopravní infrastruktury a plochy městské zeleně podél Svitavy.

Podmínky napojení na technickou infrastrukturu – Napojení na technickou infrastrukturu bylo prověřeno v rámci projektové přípravy vlastníkem pozemků.

Vliv očekávaného zvýšeného zatížení na obdobné lokality v bezprostředním okolí – Zvýšené zatížení smíšenými funkcemi a bydlením v tomto segmentu města pozitivně ovlivní bezprostřední okolí, neboť zde dojde k transformaci brownfieldu na polyfunkční městskou čtvrť.

Tabulka 1: Zhodnocení lokality Nová Zbrojovka dle metodiky ÚS2, pozn.: uvedená tabulka je převzata z ÚS2, je k ní doplněn červeně zvýrazněný sloupec L-Nová Zbrojovka

| Lokalita                                                              | Heršická 1 | Heršická 2 | Hněvkovského | Bratislavská radiála | Europoint | Jihlavská – západní brána | Šumavská | Hradecká | VUT pod Palackého vrchem | Božetěchova | Sportovní | Nová Zbrojovka |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------|----------------------|-----------|---------------------------|----------|----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|
|                                                                       | A          | B          | C            | D                    | E         | F                         | G        | H        | I                        | J           | K         | L              |
| kritérium                                                             |            |            |              |                      |           |                           |          |          |                          |             |           |                |
| disponibilita ploch pro lokalizaci výškových staveb dle platného ÚPMB | 2          | 0          | 2            | 0                    | 2         | 2                         | 2        | 0        | 0                        | 0           | 2         | 2              |
| vazba k významné městské radiále                                      | 2          | 2          | 1            | 1                    | 1         | 2                         | 2        | 2        | 2                        | 2           | 2         | 2              |
| dopravní obsluha z doprovodného dopravního systému                    | 1          | 1          | 1            | 0                    | 1         | 1                         | 2        | 2        | 1                        | 1           | 1         | 1              |
| napojení na nosný systém MHD                                          | 0          | 0          | 1            | 0                    | 1         | 1                         | 1        | 1        | 0                        | 1           | 1         | 1              |
| kapacitní pokrytí potřeb technické infrastruktury                     | 1          | 1          | 1            | 1                    | 1         | 1                         | 1        | 1        | 1                        | 1           | 1         | 1              |
| vliv na obdobné aktivity ve městě a okolí                             | 1          | 1          | 1            | 1                    | 2         | 2                         | 2        | 2        | 0                        | 2           | 1         | 2              |
| atraktivita lokality (zájem investorů, propagace města)               | 2          | 1          | 0            | 0                    | 2         | 1                         | 1        | 0        | 0                        | 0           | 0         | 2              |
| Bodové hodnocení lokalit                                              | 9          | 6          | 7            | 3                    | 10        | 10                        | 11       | 8        | 4                        | 7           | 8         | 11             |

 lokality nedoporučené k zapracování do ÚPmB

 lokality nedoporučené, i když vykazují při splnění předpokladů ÚP docela dobré podmínky

 lokality doporučené k zapracování do ÚPmB

### 8.3. Závěr posouzení

Lokalita Nová Zbrojovka naplňuje podmínky pro možnost vzniku výškové stavební (aktivní) zóny v souladu s oběma předchozími územními studiemi (ÚS1 a ÚS2).

## 9. Návrh výškové stavební zóny (aktivní zóny)

Tato územní studie prověřila, že lokalita Nová Zbrojovka je vhodná pro návrh výškové stavební zóny. V návrhu je sledována ochrana historických hodnot městské památkové rezervace, ochrana přírodních hodnot a veřejných zájmů. Dále je sledována urbanistická kompozice a prostorové uspořádání města – zvýraznění významných městských aktivit, situování výškových staveb na významných vstupech do města a zdůraznění nového lokálního centra.

### 9.1. Koncepce návrhu výškové stavební zóny

Koncepce návrhu výškové stavební zóny je založena na plošném a výškovém omezení, na zdůraznění významného veřejného prostranství a na zajištění souladu s podmínkami ochrany MPR. Tato územní studie stanovuje ještě podrobnější regulaci výškové zóny, než obsahují platné územní studie (ÚS [1], [2]). Navržená regulace přímo vymezuje body, na kterých je možné umístit výškové budovy. U každého bodu je pak stanovena maximální výška budovy.

#### 9.1.1. Plošné omezení výškové stavební zóny

Z výškové stavební zóny jsou vyloučeny následující plochy:

- koridor podél řeky Svitavy s ohledem na ochranu říčního prostoru
- plochy v blízkosti premonstrátského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie (znázorněno v příloze A.5.)
- plochy určených pro výstavbu mateřské a základní školy

#### 9.1.2. Výškové omezení výškové stavební zóny a vymezení bodů

Výška stavební zóny je v celém rozsahu omezena na 70 m a zpřesněna u jednotlivých bodů pro možné umístění výškové budovy.

Výškové omezení zástavby z hlediska letových koridorů a RR spojů není nutné, neboť se nachází zpravidla výše než navrhovaných 70 m. Pro úplnost jsou jednotlivé požadavky na výškové omezení uvedeny v tabulce.

Tabulka výškových limitů tech. sítí

| limity                        | Max výška zástavby                                                                                 | Zodpovídá                 |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Ochranné pásmo letiště Tuřany | 375 m n.m.                                                                                         | Úřad pro civilní letectví |
| RR spoje MV ČR                | 400 m n.m.                                                                                         | Ministerstvo vnitra       |
| RR spoje                      | 292-321 m n.m.                                                                                     | CRA                       |
| RR spoje                      | 263-321 m n.m.<br>Dle konzultace provozovatele je v případě nutnosti přeložka možná a proveditelná | T-mobile                  |

#### Bod pro možné umístění výškové budovy

Umístění výškových budov ve výškové stavební zóně je možné pouze v bodech, které jsou vyznačeny na výkrese č. B.2.1. Každý bod má stanovenou maximální výšku budovy, která je nepřekročitelná.

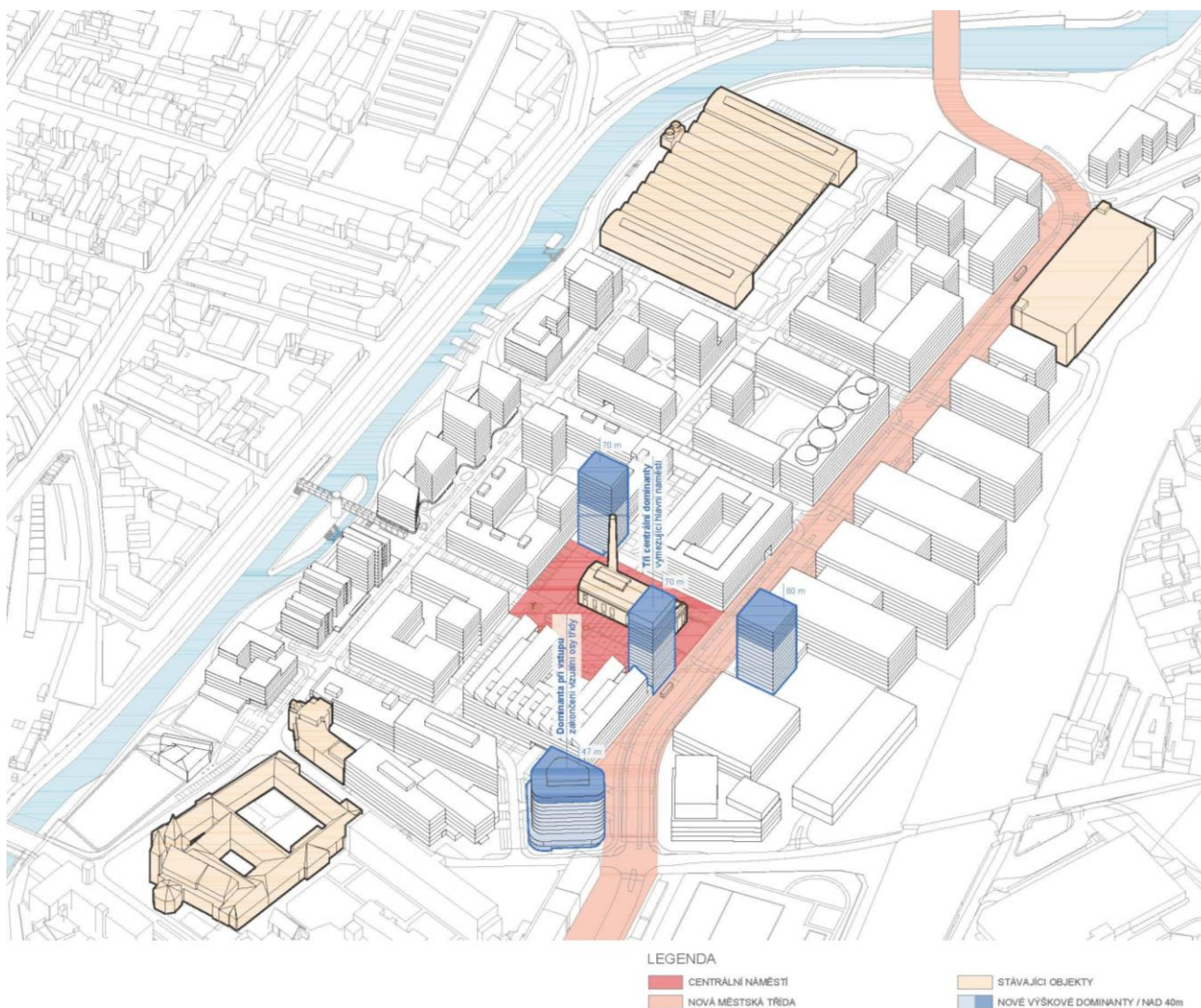
Poloha navrhovaných výškových budov se nesmí od vymezených bodů významně odchýlit a musí sledovat koncepci vymezení bodů (viz následující odstavec).

#### Koncepce vymezení bodů pro možné umístění výškové budovy

Poloha bodů byla vymezena tak, aby odpovídaly urbanistické koncepci území, akcentovaly důležité veřejné prostranství a vstupy do území. Je navržena trojice výškových budov kolem náměstí a jedna výšková budova na nároží Lazaretní a Nová Šámalova.

Při jižním vstupu reprezentativní městské třídy (Nová Šámalova) do území je navržen bod pro umístění výškové stavby, který je omezen na 50 m. Bod je umístěn na nároží ulic Lazaretní a Nová Šámalova. Kolem

nově navrženého náměstí s bývalou kotelnou jsou vymezeny tři body pro možné umístění výškových budov. Jeden bod s výškovým omezením 70 m je umístěn na jižním nároží náměstí, k ulici Nová Šámalova. Druhý leží v čele náměstí na východní straně ulice Nová Šámalova a je omezen na výšku 60 m. Kompozice je doplněna třetím bodem, který je umístěn na severozápadním nároží náměstí a je omezen na výšku 70 m.



Obrázek 8: Masterplan Nová Zbrojovka - Kuba & Pilař architekti, 2024

### 9.1.3. Výšková stavební zóna z hlediska prostorového uspořádání města

Územní studie prověřila celé území Nové Zbrojovky jako území vhodné pro vznik výškové stavební zóny s výše uvedeným plošným a výškovým omezením. Na základě podrobného prověření jednotlivých výškových budov a po dohodě především s Kanceláří architekta města Brna bylo ustoupeno od ponechání výškové stavební zóny na celém takto vymezeném území. Důvodem byly rozporuplné názory na ovlivnění veduty města z panoramatického pohledu Červený kopec – věžnice a Husovický kopec. Pro posouzení ovlivnění historických hodnot MPR je důležitý počet, tvar a umístění jednotlivých výškových budov. Územní studie tedy zpřesnila dle požadavku KAM regulaci a ve spolupráci s architekty Masterplanu Nová Zbrojovka (Kuba & Pilař architekti) byly vymezeny body, na kterých je možné výškové stavby umístit. Tyto konkrétní body byly prověřovány na 3D modelu města. Plochy kolem nového náměstí jsou z pohledu od Červeného kopce v dostatečné vzdálenosti od historických dominant města, a proto byla plocha výškové zóny omezena právě na tuto část území. Z hlediska prostorového uspořádání města zde vznikne akcent na nové lokální centrum, srdce území Nové Zbrojovky, které však nenaruší působení historických dominant na obraze města.



#### 9.1.4. Výšková zóna z hlediska podmínek památkové ochrany

Podrobněji bylo sledováno, zda návrh výškové stavební zóny nenaruší nebo neohrozí hodnoty městské památkové rezervace. Aby nebyla oslabena nebo porušena historická urbanistická skladba, měřítko a silueta MPR a její historicko-urbanistická vazba na území ochranného pásma, byla navržena plošná a výšková omezení, viz kap. 9.1.1 a 9.1.2. Důležitými podmínkami pro zajištění ochrany památkových hodnot je stanovení podmínek, za kterých je možné realizovat výstavbu a které jsou uvedeny v následující kapitole. Jde především o požadavek na stavby věžového charakteru, tedy stavby, které budou na obraze města tvořit jasné vertikály. Podmínky výškové zóny vylučují výstavbu vysokých deskových domů, které by urbanistickou historickou skladbu narušily. Dále musí být kompoziční uspořádání jednotlivých výškových budov podrobně prověřeno na 3D modelu města tak, aby se budovy z významných pohledů na vedutu města neslivaly v jednu kompaktní hmotu a tvořily bariéru ve vnímání zelených horizontů a strhávaly na sebe přílišnou pozornost. Navržené výškové domy musí být hmotově prostorově i architektonicky pojednány tak, aby z míst pohledů na vedutu nenarušily historické dominanty na území MPR.

Podmínky ochrany památky vila Tugendhat a Nárazníkové zóny statku světového dědictví "Vila Tugendhat v Brně" nejsou dotčeny ani ovlivněny návrhem výškové zóny v lokalitě Nová Zbrojovka, neboť se v této souvislosti neuplatní s ohledem na prostorové uspořádání a morfologii terénu.

Památkově chráněné objekty v bezprostřední blízkosti řešeného území (areál premonstrátského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie, býv. kostel sv. Kunhuty, římskokatolická fara u kostela Nanebevzetí Panny Marie, objekt Městských lázní) byly při posuzování návrhu výškové zóny zohledněny. Vzhledem k tomu, že fara, bývalý kostel a objekt lázní se svou siluetou významně nepodílejí na obraze města ze sledovaných bodů, byl jako hlavní limit v území z pohledu památkové ochrany brán areál premonstrátského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie. Z těchto důvodů byla stanovena nárazníková zóna zmíněného kostela a kláštera (příloha A.5). V ploše průniku této plochy a navržené výškové stanovené zóny je výška staveb více omezena než ve zbylé ploše výškové stavební zóny (výkres B.2.1)

Výšková stavební zóna byla navržena a prostorově omezena tak, aby památková ochrana všech výše zmíněných památkově chráněných objektů nebyla dotčena.

Návrh výškové zóny neovlivní předmět ochrany Městské památkové zóny – Brno. Urbanistické, architektonické, výtvarné a kulturněhistorické hodnoty vybraných částí území města Brna nejsou návrhem výškové zóny dotčeny.

Při posuzování jednotlivých výškových staveb v rámci výškové zóny se vliv těchto staveb na MPZ a památkově chráněné objekty (vila Tugendhat, areál premonstrátského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie, býv. kostel sv. Kunhuty, římskokatolická fara u kostela Nanebevzetí Panny Marie, objekt Městských lázní) již neuplatní, protože byl uplatněn při návrhu celé výškové zóny.

#### 9.2. Podmínky, za kterých je možné v zóně Nová Zbrojovka realizovat výstavbu

- zajistit dopravní propojení do ulice Zábrdovická, Svatoplukova a Nová Dukelská (kapacitní posouzení komunikací nebylo předmětem řešení územní studie, stanovení a vyhodnocení podmínek bude předmětem řízení v rámci jednotlivých záměrů)
- výškové budovy musí být stavby věžového charakteru. Za stavbu věžového charakteru se považuje budova, jejíž celková výška převyšuje šířku nejdelšího průčelí, a tvoří v území jasnou vertikálu. Šířka průčelí výškové budovy je měřena nad průměrnou výškovou úrovní zástavby;
- výškové budovy lze umístit pouze na vymezených bodech pro možné umístění výškové budovy (viz kap. 9.1.2)
- výškové budovy musí být vzájemně uspořádány tak, aby tvořily harmonickou urbanistickou kompozici, pozitivně doplnily kompozici městského panoramatu a vytvořily pohledovou bariéru;

- kvalitu architektonického ztvárnění objektů (výška, stavební objem) a nenarušení hodnot sledovaných pro MPR z míst pohledů na MPR je nutno sledovat a posuzovat v celém procesu přípravy výstavby.

### 9.3. Podmínky pro posuzování výškových budov

Podmínky pro posuzování výškových budov tato ÚS nemění a budou posuzovány dle platných ÚS [1], [2] a ÚPmB

## 10. Dopad do ÚPD

### 10.1. Dopad ÚS do platného ÚPmB

Návrh výškové stavební zóny nemá přímý dopad do platného ÚPmB.

### 10.2. Dopad do projednávané změny ÚPmB B175\_p425\_22

Návrh výškové stavební zóny nemá dopad do pořizované změny ÚPmB.

### 10.3. Dopad ÚS do nového ÚPmB – návrh na změnu

Návrh výškové stavební zóny bude mít dopad do nového Územního Plánu města Brna. Na plochách, kde je dle této ÚS možné stavět výškové budovy, má být navržena výšková úroveň zástavby 7.

Návrh grafické části (hlavní výkres):

Viz výkres č. B.2.2

Návrh regulativů v kartě lokality Ze-2:

**Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot:**

- rozvoj území jako lokality výškových staveb. Výška staveb je omezena na 70 m. V ploše OK.K7 je výška staveb omezena na 60 m. Podél jižní hranice plochy SU.K7 je vymezen pás šíře 45 m, ve kterém je výška staveb omezena na 50 m. Umístění výškových staveb musí být v souladu s Územní studií „Lokalita Nová Zbrojovka – prověření výškové zóny“.

## 11. Závěr

ÚS prověřila, že lokalita Nová Zbrojovka je vhodnou lokalitou pro vymezení výškové stavební zóny (aktivní zóny) s výškovým omezením. ÚS navrhuje výškovou regulaci řešeného území v metodickém prostředí nového ÚPmB a v řešeném území nahrazuje platné ÚPP.

## 11.1. Seznam vyobrazení

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek 1: Vymezení řešeného území.....                                                                                            | 5  |
| Obrázek 2: platný ÚPmB, Plán využití ploch - výřez 1:10 000 (zmenšeno).....                                                        | 6  |
| Obrázek 3: Návrh ÚPmB (06/2024) - Hlavní výkres - výřez 1:10 000.....                                                              | 7  |
| Obrázek 4: Výškové zónování v MPR a jeho OP, Výřez z výkresu C.1 s vyznačením zóny 69 Zbrojovka (modře čárkovaně).....             | 8  |
| Obrázek 5: Výškové zónování v MPR a jeho OP, Výřez z výkresu C.2 s vyznačením území Nové Zbrojovky (modře čárkovaně).....          | 9  |
| Obrázek 6: Výškové zónování pro ÚPmB, území možného umístění výškových staveb s vyznačením území Zbrojovky (modrá tečkovaná) ..... | 11 |
| Obrázek 7: Výškové zónování pro ÚPmB, Bodové hodnocení lokalit .....                                                               | 11 |
| Obrázek 8: Masterplan Nová Zbrojovka - Kuba & Pilař architekti, 2024 .....                                                         | 18 |

## 12. Přílohy textové části

Součástí příloh této textové zprávy jsou schémata, panoramata a vyobrazení. Přílohy jsou začleněny na konec této textové zprávy.

### 12.1. Seznam příloh textové části

| č. přílohy                                        | Jméno přílohy                                                          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| A.1                                               | Významné pohledy na město 1                                            |
| A.2                                               | Významné pohledy na město 2                                            |
| A.3                                               | Rozbory panoramat 1                                                    |
| A.4                                               | Rozbory panoramat 2                                                    |
| A.5                                               | Koncepce návrhu stavební výškové zóny                                  |
| <b>Ověření výškové stavební zóny na 3D modelu</b> |                                                                        |
| A.6.1                                             | Bílá hora, Červený kopec – věznice, Červený kopec – skála              |
| A.6.2                                             | Kociánka, Špilberk – sever, Husovický kopec                            |
| A.6.3                                             | Černovice – Na Kaménkách, most nad Dufkovým nábřežím, Medlánecký kopec |

## 13. Výkresová dokumentace

Je samostatnou součástí této ÚS a nese označení B

### 13.1. Seznam výkresové dokumentace

| č. výkresu | Jméno výkresu                                  | Měřítko |
|------------|------------------------------------------------|---------|
| <b>B.1</b> | <b>Průzkumy a rozbor</b>                       |         |
| B.1.1      | Výkres širších vztahů                          | 1:30000 |
| B.1.2      | Výškové dominanty                              | 1:10000 |
| B.1.3      | Výškové hladiny zástavby – stav                | 1:5000  |
| B.1.4      | situace dostupnosti MHD                        | 1:5000  |
| B.1.5      | Situace – významné pohledy na město            | 1:25000 |
| B.1.6      | analýza prvků                                  | 1:10000 |
| B.1.7      | výkres limitů                                  | 1:5000  |
| B.1.8      | Schéma napojení na základní komunikační systém | 1:5000  |
| <b>B.2</b> | <b>Návrhová část</b>                           |         |
| B.2.1      | Návrh výškových stavebních zón                 | 1:5000  |
| B.2.2      | Výkres Návrhu nového ÚPmB                      | 1:10000 |

## 14. Dokladová část

Je součástí samostatné části této územní studie nesoucí označení C\_dokladová část a je dále členěna na dvě části s názvem C.1 zápisy a prezenční listiny a C.2 stanoviska a vyjádření dotčených subjektů.

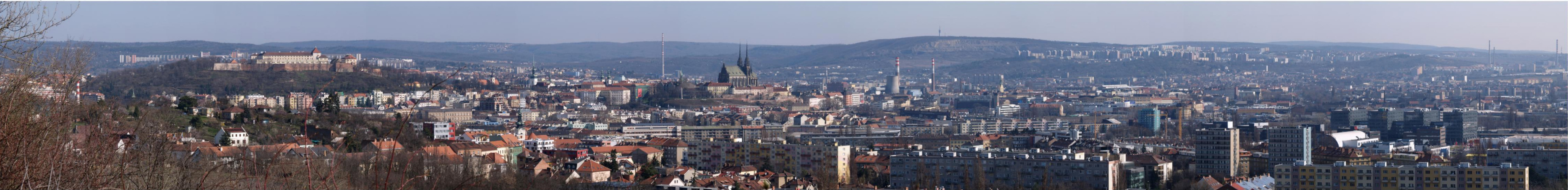


Příloha - A.1 Významné pohledy na město 1

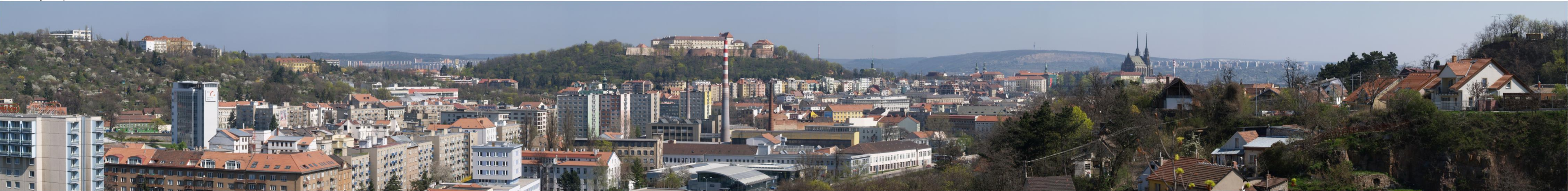
Bílá hora



Červený kopec - věznice



Červený kopec - skála





Příloha - A.2 Významné pohledy na město 2

Kociánka



Špilberk - sever



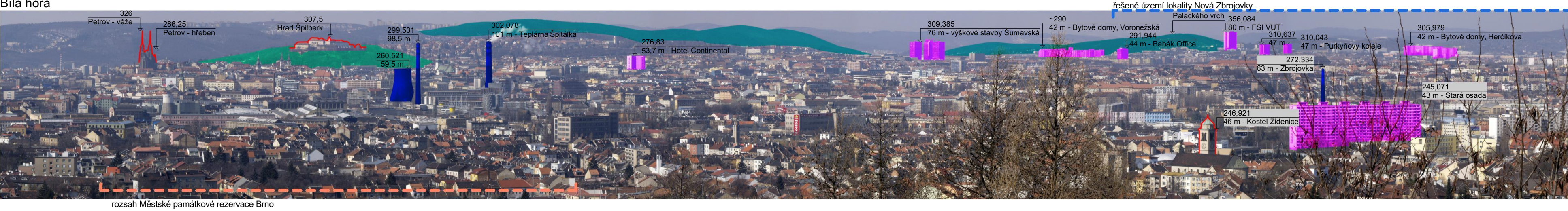
Husovický kopec



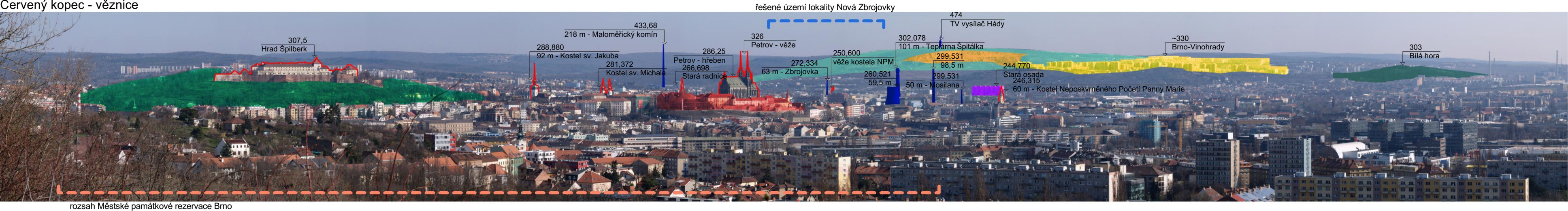


Příloha - A.3 Rozbory panoramat 1

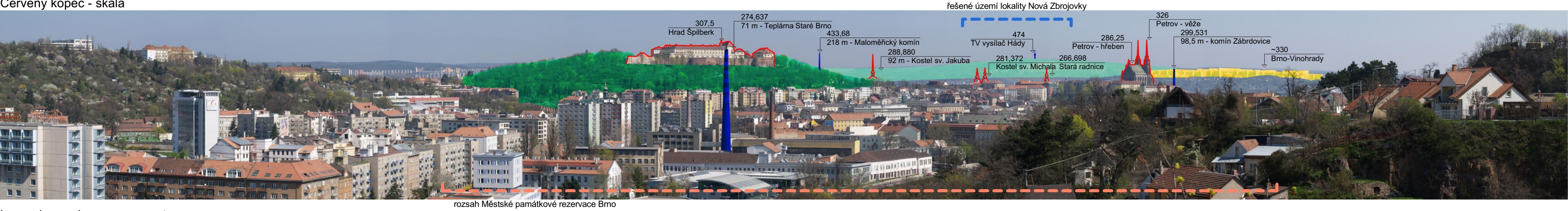
Bílá hora



Červený kopec - věznice



Červený kopec - skála



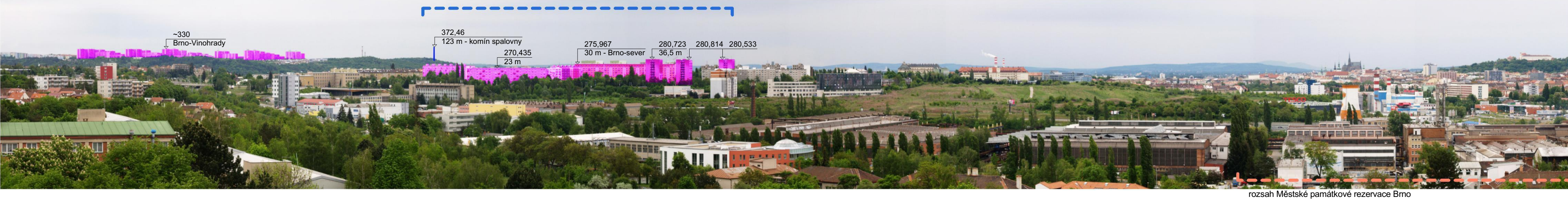
Legenda - rozbory panoramat

- řešené území
- historické dominanty
- technické dominanty
- významné zelené plochy horizontu
- významné sídlištní dominanty
- stěna lomu Hády
- pohledově významné modernistické stavby

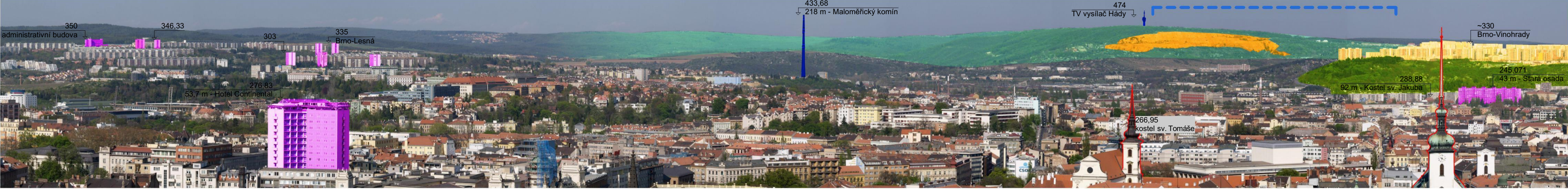


Příloha - A.4 Rozbory panoramat 2

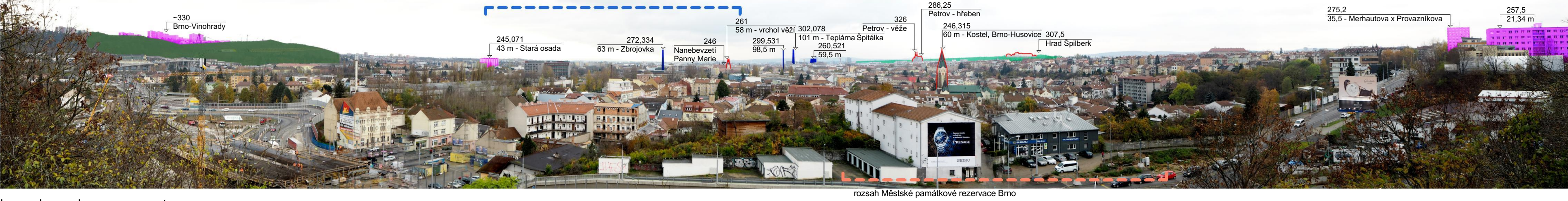
Kociánka



Špilberk - sever



Husovický kopec



Legenda - rozbory panoramat

- řešené území
- historické dominanty
- technické dominanty
- významné zelené plochy horizontu
- významné sídlištní dominanty
- stěna lomu Hády
- pohledově významné modernistické stavby



Příloha - A.5 Koncepce návrhu výškové stavební zóny

Schéma - plochy vyloučené z výškové zóny

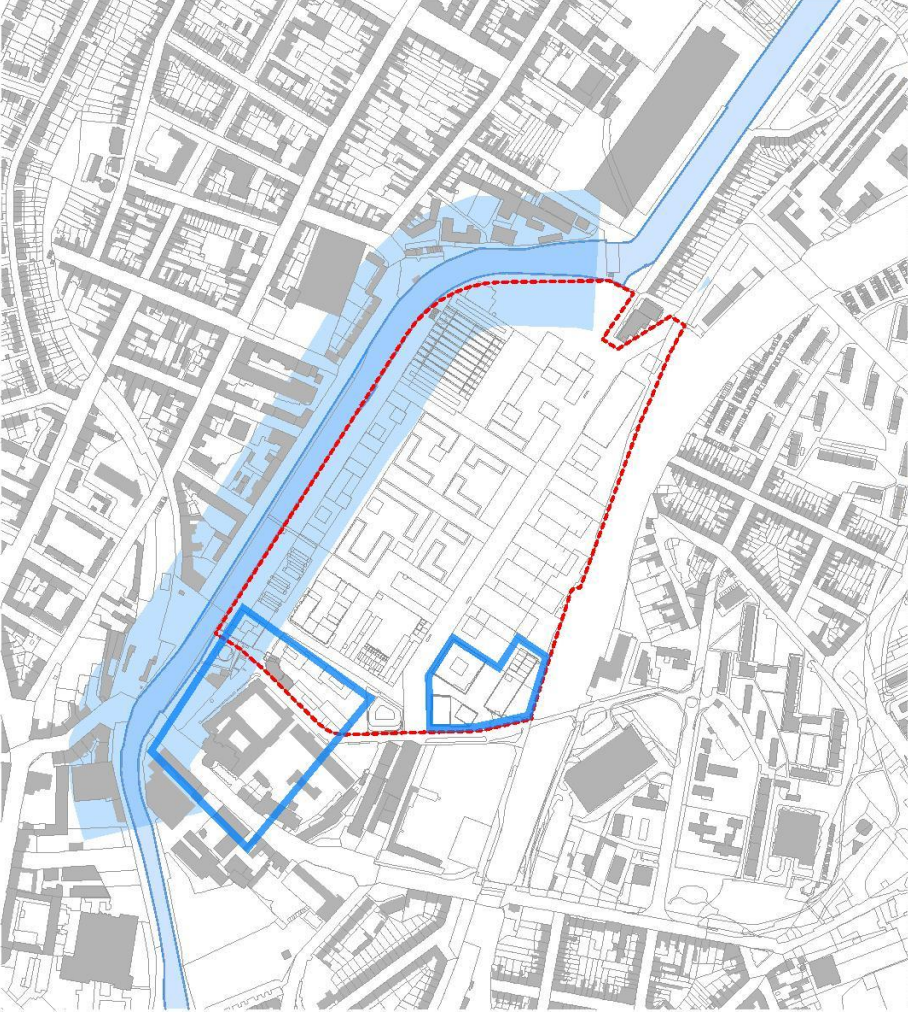


Schéma - plochy rozšíření nárazníkové zóny kláštera a kostela

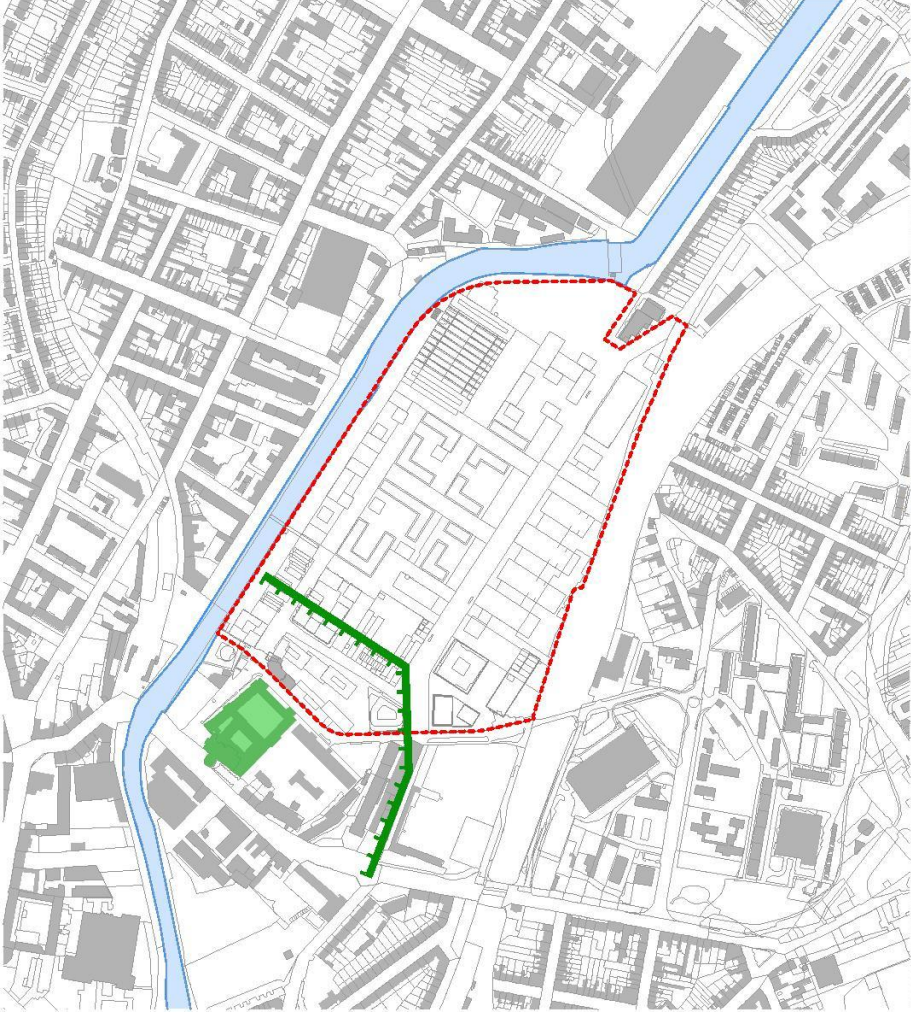


Schéma - základní urbanistická kompozice

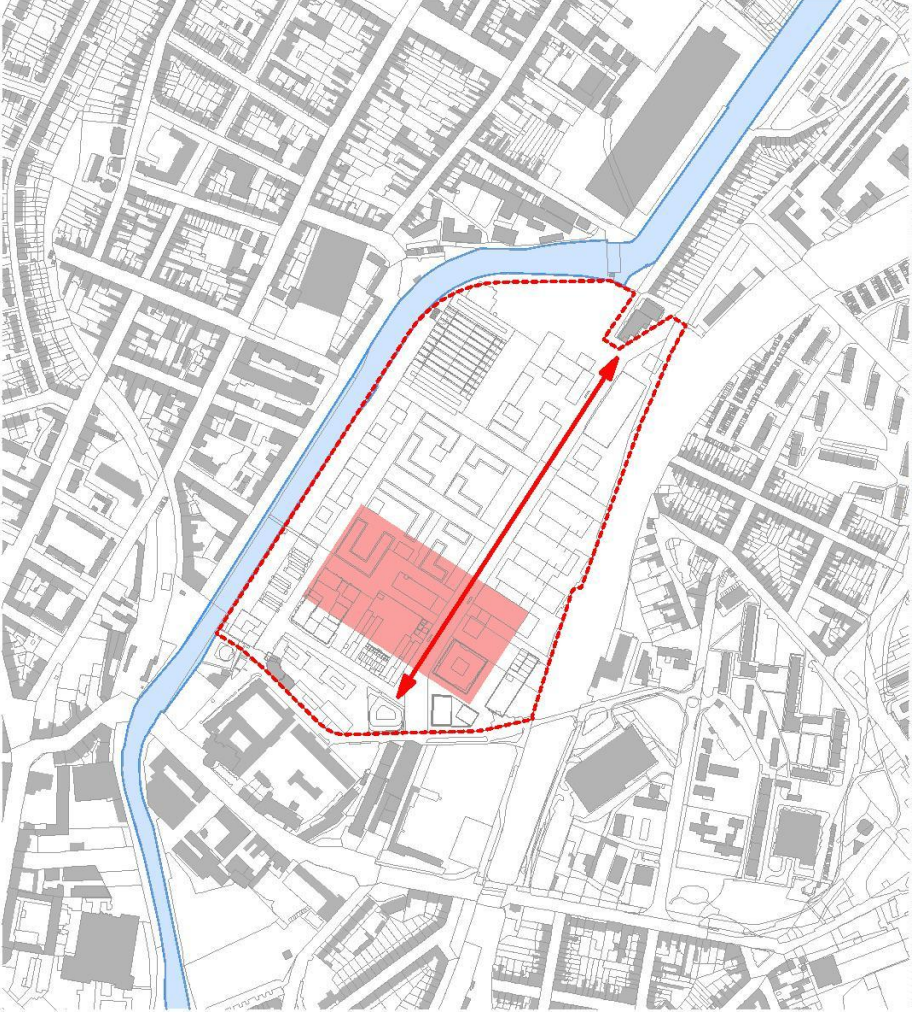
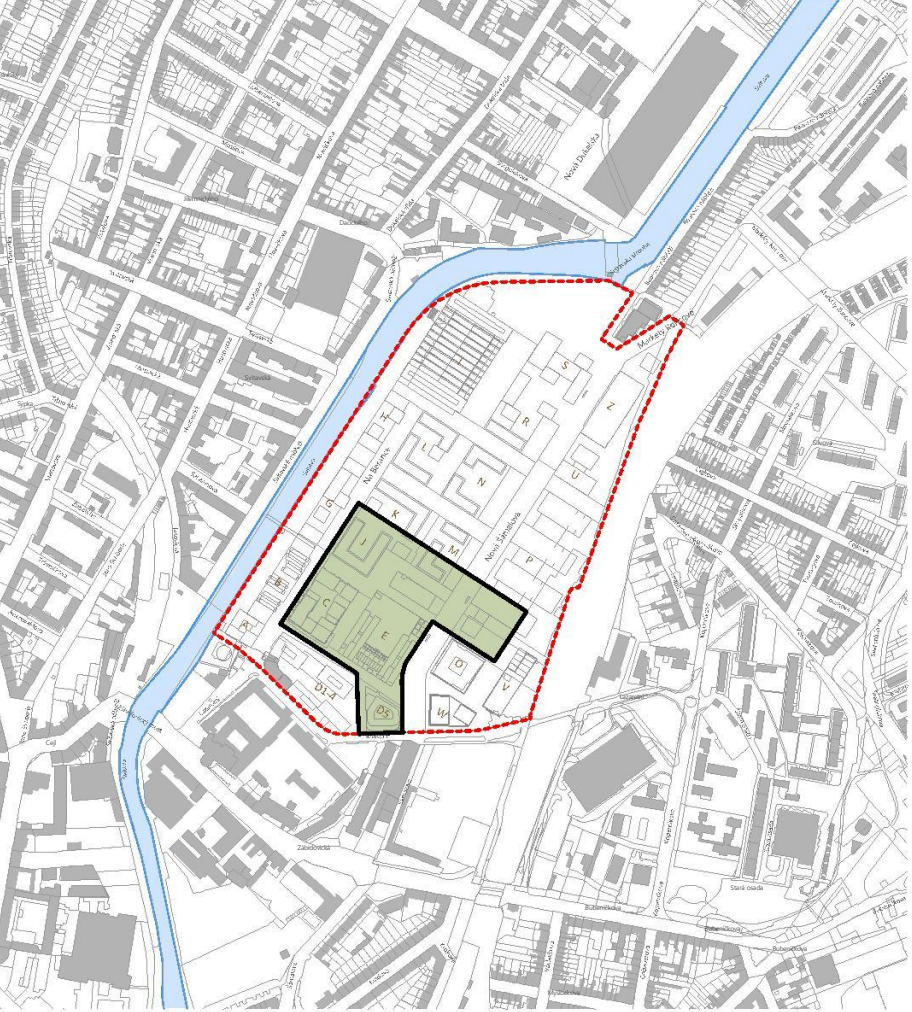


Schéma - návrh výškových stavebních zón



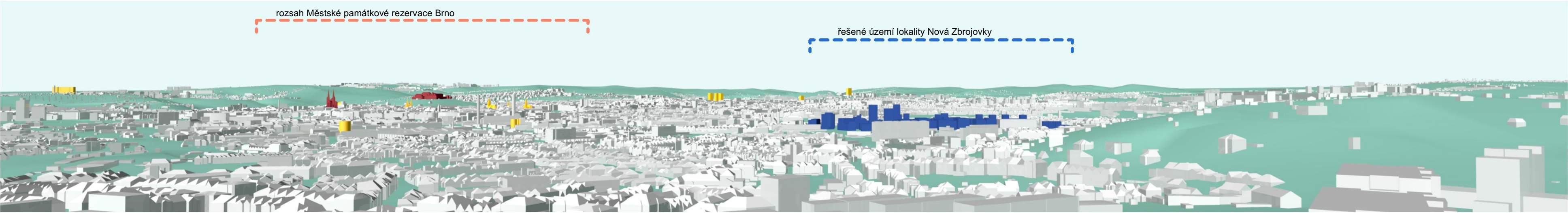
Legenda

 výšková stavební zóna

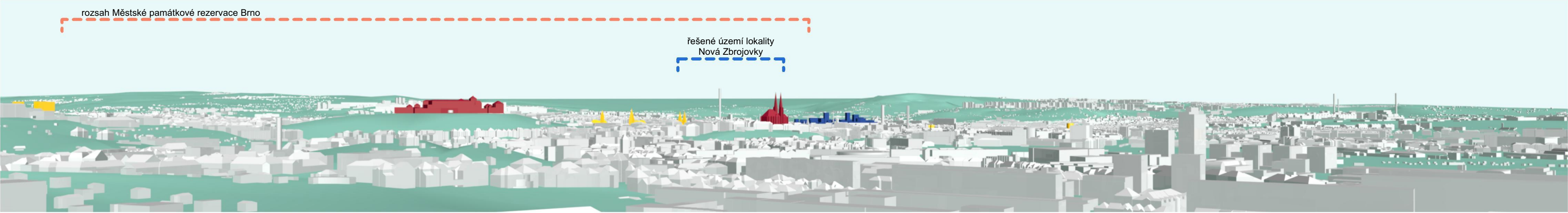


Příloha - A.6.1 Bílá hora, Červený kopec - věznice, Červený kopec - skála - Ověření výškové stavební zóny na 3D modelu

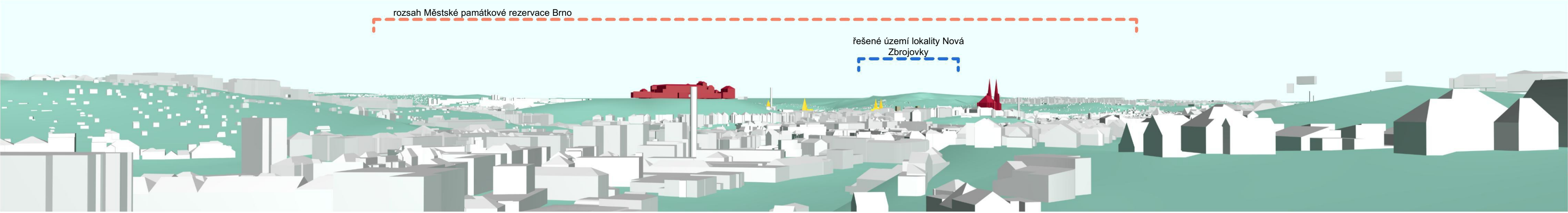
Bílá hora



Červený kopec - věznice



Červený kopec - skála



Legenda



zástavba Nové Zbrojovky dle masterplanu



dominanta Špilberk a Petrov

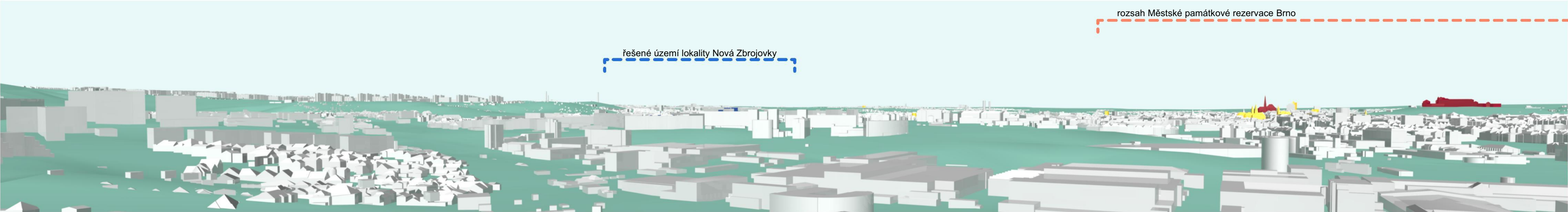


ostatní dominanty celoměstského významu



Příloha - A.6.2 Kociánka, Špilberk – sever, Husovický kopec - Ověření výškové stavební zóny na 3D modelu

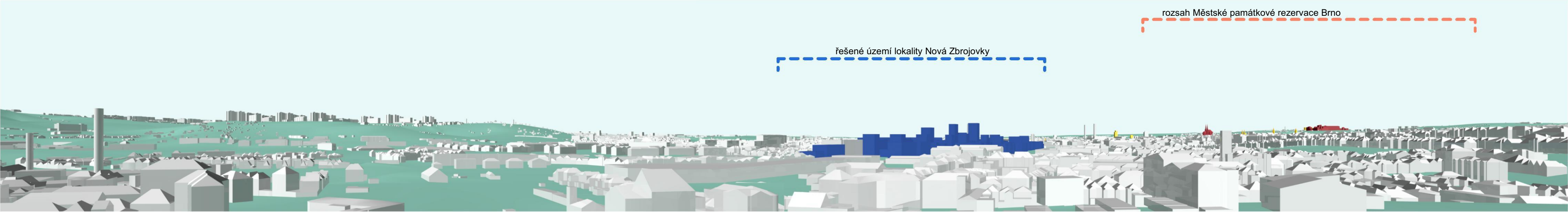
Kociánka



Špilberk - sever



Husovický kopec



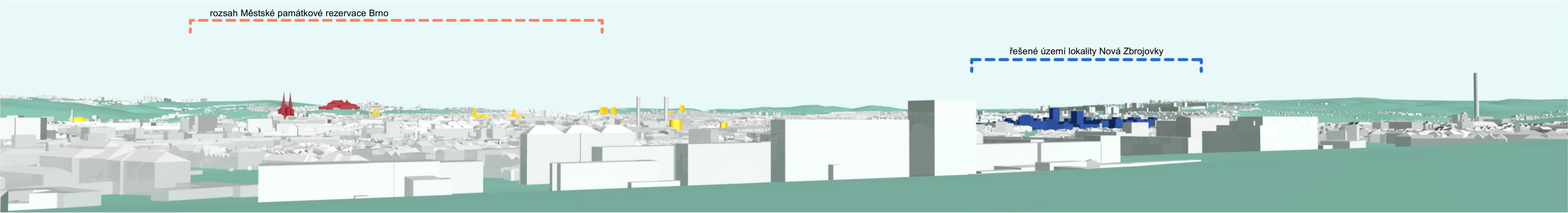
Legenda

|                                                                                     |                                         |                                                                                       |                             |                                                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | zástavba Nové Zbrojovky dle masterplanu |  | dominanta Špilberk a Petrov |  | ostatní dominanty celoměstského významu |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

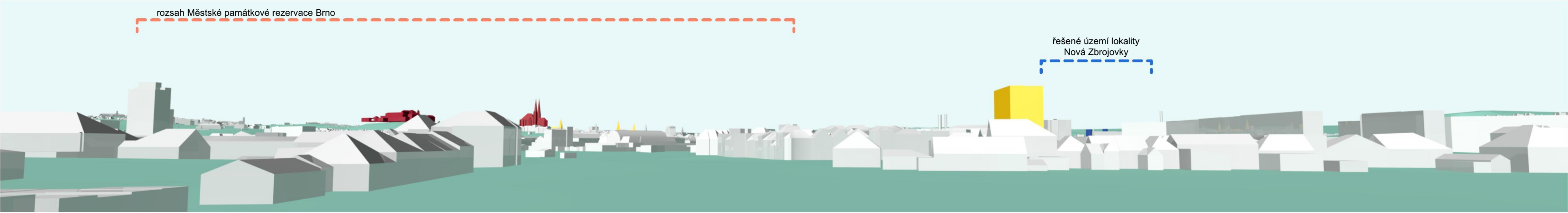


Příloha - A.6.3 Černovice – Na Kaménkách, most nad Dufkovým nábřežím, Medlánecký kopec - Ověření výškové stavební zóny na 3D modelu

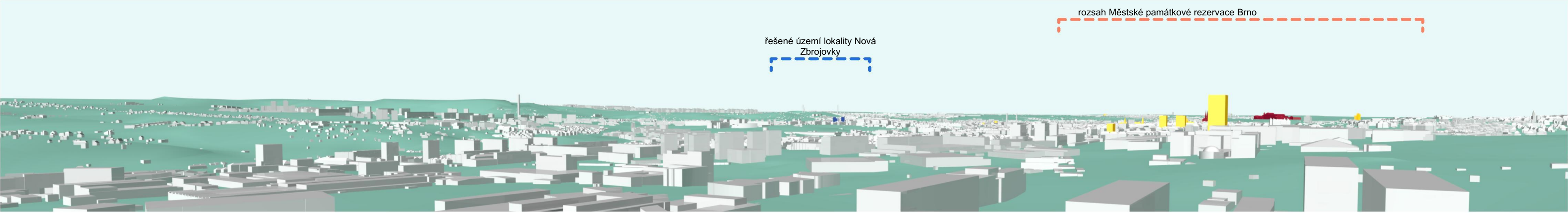
Černovice, Na Kaménkách



Most nad Dufkovým nábřežím



Medlánecký kopec



Legenda



zástavba Nové Zbrojovky dle masterplanu



dominanta Špilberk a Petrov



ostatní dominanty celoměstského významu