

## **LD/I-25/Páteřní**

Územní studie – prověření lokální dominanty

Textová část

## **Identifikační údaje**

### **Pořizovatel**

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67, 601 67 Brno

### **Objednatel - žadatel**

MS-INVEST a.s.  
Koliště 13, Černá Pole, 602 00 Brno

### **Zpracovatel**

Studio acht, spol. s r.o.,  
Za Zámečkem 746/3, 158 00  
Praha 5 – Jinonice  
IČ: 25119966

### **Kod EUP**

58722659

### **Datum**

06/2026

## Obsah textové a grafické části

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Řešení územní studie.....                       | 5  |
| Důvody pro pořízení územní studie .....         | 5  |
| Cíle územní studie .....                        | 5  |
| Účel územní studie .....                        | 5  |
| Vymezení řešeného území a vymezeného území..... | 5  |
| Širší vztahy a stav území .....                 | 5  |
| Další limity .....                              | 6  |
| Majetkové vztahy .....                          | 6  |
| Návrh .....                                     | 6  |
| Urbanistická koncepce včetně regulativů.....    | 6  |
| Zastínění okolí .....                           | 8  |
| Dopravní řešení.....                            | 8  |
| Závěr .....                                     | 8  |
| Podklady k řešení .....                         | 9  |
| Zkratky a zavedené pojmy .....                  | 10 |

## Obsah výkresové části

### Seznam výkresů

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Analytická část</b>                |           |
|           |                                       | měřítko   |
| 1.1       | Širší vazby                           | 1: 5 000  |
| 1.2       | Územní plán města Brna (výřez)        | 1: 10 000 |
| 1.3       | Vlastnické vztahy                     | 1: 2 000  |
| <b>2.</b> | <b>Návrhová část</b>                  |           |
| 2.1       | Hlavní výkres                         | 1: 1 000  |
| 2.2       | Pohled - jižní                        | 1: 250    |
| 2.3       | Pohled - východní                     | 1: 250    |
| 2.4       | Řez územím - pohled východní          | 1: 500    |
| 2.5       | Urbanistické řešení - návrh zastavění | 1: 1 000  |
| 2.6       | Výkres výšek                          | 1: 1 000  |
| 2.7       | Zákres do 3D_pohled jihovýchodní_P1   | –         |

|      |                                       |   |
|------|---------------------------------------|---|
| 2.8  | Zákres do 3D_pohled jižní_P2          | — |
| 2.9  | Zákres do 3D_pohled severní_P3        | — |
| 2.10 | Zákres do 3D_pohled východní_P4       | — |
| 2.11 | Pohled z ptačí perspektivy - Pohled A | — |
| 2.12 | Pohled z ptačí perspektivy - Pohled B | — |
| 2.13 | Pohled z ptačí perspektivy - Pohled C | — |
| 2.14 | Zastínění okolí - stín dominanty      | — |

## Řešení územní studie

### Důvody pro pořízení územní studie

Územní studie je pořizována na základě podmínky stanovené ÚPmB pro umístění lokálních dominant na základě žádosti objednatele MS-INVEST a.s. ze dne 19.11.2024, pod č.j. MMB/0990689/2024.

### Cíle územní studie

Cílem územní studie je prověření aktivace regulativu kap. 6.4.2, bodu III.2 lokální dominanty v textové části výroku ÚPmB tj. prověření vhodnosti umístění lokální dominanty v rozvojové lokalitě Bc-6 Nad Dědinou z hlediska jejího situačního, hmotového a výškového řešení.

### Účel územní studie

studie bude sloužit pro rozhodování o přípustnosti umístění lokální dominanty v území.

### Vymezení řešeného území a vymezeného území

Řešené území se nachází v zastavitelné ploše Z.234, v městské části Brno-Bystrc. Jde o rozvojovou lokalitu Bc-6 Nad Dědinou a o návrhovou plochu SU.V4. Rozsah řešeného území je 2,29 ha. Lokální Dominanta bude umístěna na pozemcích ve vlastnictví investora p. č.1938/242, 1938/732, 1938/733, 1938/734, 1938/735, vše v k. ú. Bystrc. Výměra těchto pozemků je 9 090 m<sup>2</sup>. V územní studii jsou tyto pozemky značeny jako zájmové území - plocha prověření umístění LD.

### Širší vztahy a stav území

Městská část Brno-Bystrc se nachází na severozápadě statutárního města Brna. Bystrc je největší městskou částí a byla připojena k Brnu v roce 1960. Dala by se rozdělit na několik celků, a to Starou Bystrc – původní vesnická zástavba, sídliště Bystrc 1, které se rozkládá jižně od staré části, sídliště Bystrc 2 na východě a sídliště Kamechy tvořící okrajovou východní část zastavěného území.

Řešené území je umístěno mezi Starou Bystrcí a sídlištěm Bystrc 2. Území na jižní části navazuje na volnou modernistickou zástavbu a na severu na původní rezidenční řadovou zástavbu. Okolní zástavba se tedy výškově pohybuje v rozmezí od 8 m do 29 m. Terén území klesá směrem na sever k rezidenční zástavbě a k Brněnské přehradě.

Na řešeném území se nachází také stávající areál MŠ, parkoviště, vodojem včetně stávající vodovodní sítě, garáže při ul. Nad dědinou. V těsném kontaktu s řešeným územím je vstupní rozvodna VN včetně kabelových tras přes řešené území. Další plánovaný záměr na řešeném území je výstavba střediska ZS - záchranné služby (zdravotní) na pozemcích JMK. Přes území vede pěší nezpevněná trasa spojující severní a jižní část území nejspíš kvůli absenci kvalitního chodníku podél ulice Pátevní. V navazujícím území je nutno dořešit pěší propojení území ve východozápadním i severojižním směru.

Pozemky ve vlastnictví investora pro umístění lokální dominanty jsou dle ÚPmB v ploše návrhové SU.V4 smíšená obytná všeobecná s volnou strukturou zástavby.

Bývalá skládka při severním okraji lokality nezasahuje do zájmového území záměru výstavby dle požadavků z karty lokality Bc-6 (popis vymezeného území).

Z výkresu limitů ÚAP města Brna 2024 včetně vyhodnocení na základě vydaného stanoviska MV ČR vyplývá, že se řešené území nachází v dostatečné vzdálenosti od radiokomunikačních zařízení MV ČR a jejich činnost nemůže zástavba negativně ovlivnit.

### Další limity

Z výkresu limitů využití území v ÚAP města Brna 2024 (ochranný prostor letišť, zájmovém území MO ČR pro obranu a bezpečnost státu) vyplývá, že se umístění řešeného území nachází ve vybraném ochranném pásmu letišť, heliportů, ale není kolizní s tímto limitem.

### Majetkové vztahy

Řešené území se nachází v ÚP na ploše změny Z.234. Na ploše Z.234 se nachází stavba občanské vybavenosti – areál MŠ v majetku Statutárního města Brna. Dále se v území nachází objekty garáží při ul. Nad dědinou v majetku fyzických osob na parcelách vlastněných městem Brnem. Nachází se zde taky vodojem včetně stávající vodovodní sítě. Vymezené pozemky pro umístění lokální dominanty jsou v majetku žadatele (právnícká osoba). Okolité pozemky jsou zejména v majetku Statutárního města Brna. Rezidenční zástavba ve vlastnictví fyzických osob. Výrobní objekty na východě od řešeného území jsou v majetku právnických osob.

Lokální Dominanta bude umístěna v řešeném území - na pozemcích ve vlastnictví investora p. č.1938/242, 1938/732, 1938/733, 1938/734, 1938/735, vše v k. ú. Bystrc (viz. výkres – Vlastnické vztahy. Platnost k datumu 05/2026)

## Návrh

### Urbanistická koncepce včetně regulativů

Lokalita se nachází v těsné blízkosti jak modernistické zástavby, tak nízkopodlažní rezidenční výstavby. Výšková hladina modernistické zástavby dle ÚPmB na západě dosahuje úrovně 5 (12–28 m), na jihu se nachází plocha občanské vybavenosti ve výškové hladině 3 (6–16 m), zatímco na severu je nízkopodlažní rodinná zástavba a na východě plocha výroby, obě ve výškové hladině 2 (3–10 m).

Navržený objekt má charakter otevřeného bloku, tvořený dvěma hmotami ve tvaru písmene „L“ na společné podstavě. Tyto objemy rámuji přístupný vnitroblok, který zvyšuje prostupnost územím a umožňuje přirozené propojení zelených ploch a pěších tras. Architektonický koncept stavby pracuje s postupným ustupováním objemu směrem na sever, v souladu se svažitostí terénu. Vytváří tak snižující se zástavbu citlivě navazující na rodinné domy v ulici Nad Dědinou. Tímto způsobem dochází nejen ke zmírnění výškové disproporce, ale zároveň ke vzniku urbanisticky přehledného a čitelného celku, který vhodně definuje prostorovou hranici mezi odlišnými formami zástavby.

Navržený objekt splňuje specifika struktury zástavby dle ÚPmB V=VOLNÁ. Volná zástavba je tvořena budovami různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Výškové uspořádání je v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

Hmotové řešení svou výškovou různorodostí reaguje na kontext okolí. Základní hmoty zástavby dodržují maximální regulovanou výšku pro výškovou hladinu 4, tj. 22 m. Směrem k jihovýchodnímu nároží je vytvořen výškový akcent, který překračuje maximální regulovanou

výšku ve smyslu regulativu z kap. 6.4.2., bodu III. 2 Lokální dominanta stanovenou v ÚPmB. Lokální dominanta přesahuje výškovou hladinu o tři nadzemní patra a 11 m což odpovídá předmětnému regulativu ÚPmB pro lokální dominanty. Umístění lokální dominanty v jihovýchodním nároží není nahodilé. Dominanta akcentuje prostor významného dopravního a pěšího uzlu, kde se koncentrují vazby mezi ulicí Páteřní, obchodním centrem Akát, zastávkami MHD a nově navrhovaným veřejným prostranstvím. Svou polohou označuje vstup do rozvojové lokality a současně spoluvytváří lokální centrum této části Bystrce. Vzhledem k otevřené struktuře zástavby a výškové diferenciaci okolních objektů představuje přirozený kompoziční akcent, který usnadňuje orientaci v území a posiluje identitu místa.

Dominanta nepůsobí rušivě v dálkových pohledech, naopak pozitivně přispívá ke kompozici a charakteru lokality. Grafická část dokládá působení navrhované lokální dominanty v dálkových pohledech z hlavních veřejných prostranství a přístupových komunikací. Výkresy 2.8 a 2.7 - Pohled z jižní strany ulice Páteřní (vzdálený cca 100 metrů od LD) i pohled z níže umístěné ulice Vejrostové (vzdálený cca 200 metrů od LD) zobrazují, že lokální dominanta výškově reaguje a doplňuje kompozici zvýšeného nároží budovy přes ulici Páteřní a taky vytváří čitelný orientační bod v rámci nové zástavby. Okolní zástavba je tvořena různorodou zástavbou – nízkými rodinnými domy, vysokými panelovými domy i polyfunkčními budovami různých měřítek. Dominanta doplňuje kompozici nároží s veřejným prostorem, přispívá k prostorové čitelnosti lokality a svým měřítkem ani umístěním nenarušuje siluetu širšího území ani pohledové vztahy v dálkových pohledech z dalších pohledových stran (zobrazeno ve výkresech se severním a východním pohledem 2.9 a 2.10. – oba pohledy vzdálené cca 200 metrů od LD)

Situování lokální dominanty je příhodné s ohledem na tuto urbanistickou situaci, která je jednak dána stavem v území a zčásti bude dotvořena záměrem. Navrhovaný objekt s veřejným předprostorem se tak stane přirozenou součástí důležitého dopravního uzlu v bezprostředním místě zastávek MHD. Veřejné prostranství návrhu bude představovat bod koncentrace pěších a dopravních vazeb ulice Páteřní a „komunikační křížení“ spolu s otevřeným prostranstvím před OC Akát v rámci lokální spádové oblasti a přirozeně bude propojovat okolní funkce a pěší trasy. Umístění lokální dominanty je zde umístěno jako uzel lokálního centra. (Bod č.2 v "Hlavním výkresu"). Záměr navrhuje základní síť pěších tras ve směru sever–jih i východ–západ, přičemž je nezbytné jejich následné koordinování s navazujícími záměry tak, aby byla zajištěna jejich plynulá návaznost a plná funkčnost. Záměrem je realizovat veřejně přístupný a průchozí prostor s živým a aktivním parterem směrem do ulice Páteřní a propojit i vybavenost lokality službami a obchody směrem na jih k obchodnímu centru Akát a tím provázat a podpořit okolní funkce. (Bod č.4 v "Hlavním výkresu"). Původně pouze tranzitní prostor zastávek se promění v živou část a místo pro zastavení. Navržené významné veřejné prostranství je situováno v těžišti rozvojové lokality v místě křížení hlavních pěších vazeb. Prostor je veřejně přístupný, vybavený pobytovou zelení a městským mobiliářem a vytváří hlavní společenské a orientační centrum území.

Navrhovaný objekt bytového domu s významnou výškovou dominantou v nároží, také vzhledem k volné struktuře zástavby, vytváří vizuální orientační bod a místo setkávání. Přispívá k orientaci v území, posiluje charakter veřejného prostranství a její výškové či objemové řešení nenarušuje celkovou kompozici okolité zástavby. Realizace celého návrhu a veřejného prostoru tak přirozeně doplní a rozšíří lokální centrum městské části Brno-Bystrc, které spoluvytváří s OC Akát. Další

přílehlé plochy mají charakter parku, který umožňuje volný průchod lokalitou a zároveň zachovává její stávající ráz.

Vnímáme velký potenciál plochy parkoviště před obchodním centrem (v majetku města Brna). Má do budoucna možnost doplnit toto lokální centrum o nový typ veřejného prostoru. (Bod č.3 v "Hlavním výkresu")

S ohledem na stávající trasu vodovodní sítě bude trasa vodovodu v řešeném území vyřešená přeložkou, aby nebyla v kolizi se stavebním záměrem.

### Zastínění okolí

Výkres zastínění okolí, který je součástí územní studie, je zpracován na základě požadavku městské části Brno-Bystrc a vyplývá z něj, že hmotové řešení lokální dominanty na parc. č. 1938/242, 1938/732, 1938/733, 1938/734, 1938/735 v katastrálním území Bystrc je z hlediska míry stínění vyhovující. Bylo posouzeno zastínění mateřské školy na parc. č. 1938/560 od navrhovaných bytových domů. Posouzení zastínění z hlediska denního osvětlení bylo provedeno činiteli denní osvětlenosti. Míra stínění je vyhovující. Viz. Výkres: „2.14 Zastínění okolí - stín dominanty“.

### Dopravní řešení

Nové napojení záměru na dopravní infrastrukturu bude řešeno jako obslužná komunikace připojená na místní komunikaci III. třídy ul. Páteřní a bude napojená pomocí stykové křižovatky. Rozhledové poměry v křižovatce jsou splněny pro maximální dovolenou rychlost 50 km/h.

### Závěr

Územní studie lokality Bc-6 Nad Dědinou prověřuje vhodnost umístění lokální dominanty v souladu s požadavky ÚPmB a reaguje na urbanistický kontext lokality. Navržené hmotové a prostorové řešení představuje vyvážený urbanistický zásah, který respektuje limity ÚPmB a zároveň citlivě reaguje na specifika daného území.

Výšková dominanta je situována na nároží ulice Páteřní a centrálního veřejného prostranství, tedy v místě s velkou mírou prostorové exponovanosti v pohledech z ulice Páteřní a prostoru zastávek MHD. Její poloha reaguje na průsečík hlavních pěších tras vedených ve směru sever-jih a východ-západ, které propojují jednotlivé části rozvojového území s navazující městskou strukturou.

Dominanta je vnímána z hlavních přístupových směrů do území a tvoří přirozený orientační uzel lokality a bod usnadňující prostorovou orientaci uživatelům. V pohledech vedených podél ulice Páteřní akcentuje významnou kompoziční osu, zatímco v rámci centrálního veřejného prostranství vymezuje jeho těžiště a podporuje čitelnost urbanistické struktury. Svým výškovým převýšením reaguje i na zvýšené nároží budovy, která se nachází naproti přes ulici Páteřní. (Bod č.1 v "Hlavním výkresu")



Výškové zdůraznění objektu je odůvodněno významem dané polohy v rámci kompozice celého území. Nejedná se o solitérní dominantu, ale o přirozený akcent místa koncentrace veřejných aktivit, občanské vybavenosti a intenzivního pěšího pohybu mezi obytnými soubory, zastávkami MHD a OC Akát. Aktivní parter s obchody a službami (cca 80% plochy parteru) orientovaný do přilehlých veřejných prostranství přispívá k jejich atraktivitě a podporuje vznik živého městského prostředí, generuje celodenní pobytové využití, přirozeně podpoří komunitní život a kvalitu veřejného prostranství. Navržená výška dominanty současně přispívá k hierarchizaci zástavby, aniž by narušovala celkové měřítko okolního urbanizovaného prostředí.

Z těchto důvodů je umístění lokální dominanty odůvodněné jako akcent uzlu lokálního centra

#### Podklady k řešení

- Územní plán města Brna (ÚPmB) včetně textové části
- Digitální mapa města Brna (DMMB) – data z datového skladu MMB:
  - o Katastrální mapa
  - o Účelová mapa polohopisné situace
  - o Stavební objekty IBO
  - o Výškopis
  - o Ortofotomapa města Brna
  - o Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
  - o Inženýrské sítě (průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků)
  - o 3D model budov, digitální model terénu
- Územně analytické podklady města Brna 2024
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů ÚAP

## Zkratky a zavedené pojmy

|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| ÚPmB  | územní plán města Brna (OOP Č. 1/2025) |
| ÚAP   | územně analytické podklady (ÚAP 2024)  |
| ÚP    | územní plán                            |
| p.č.  | parcelní číslo                         |
| k.ú.  | katastrální území                      |
| DMMB  | digitální mapa města Brna              |
| LD    | lokální dominanta                      |
| IBO   | identifikační bod objektu              |
| č.j.  | číslo jednací                          |
| ZS    | záchranná služba (zdravotní)           |
| JMK   | Jihomoravský kraj                      |
| MČ    | městská část                           |
| MHD   | městská hromadná doprava               |
| OC    | obchodní centrum                       |
| MŠ    | mateřská škola                         |
| VN    | vstupní rozvodna                       |
| MO ČR | Ministerstvo obrany České republiky    |
| OC    | obchodní centrum                       |