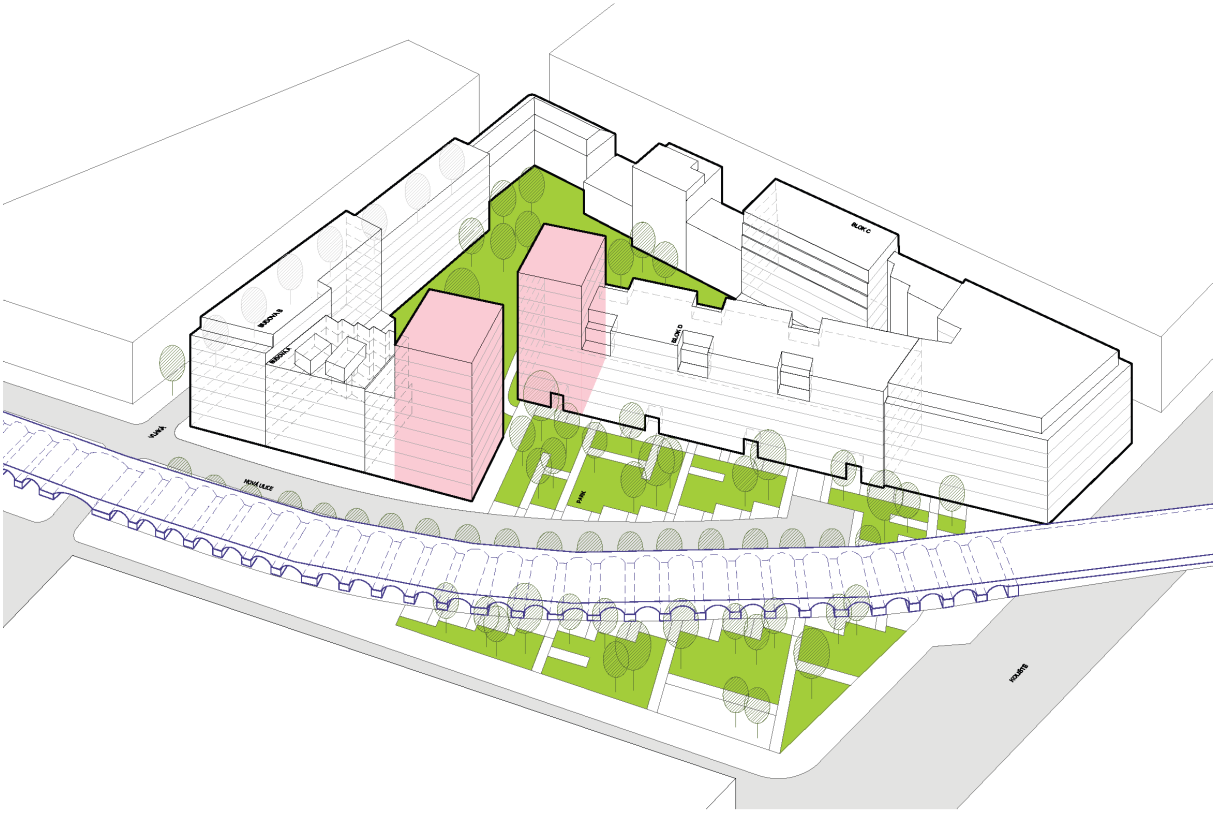


Územní studie LD/I-25/Skořepka

EÚP 00022544

EA architekti s.r.o.

EA architekti s.r.o.
Rezkova 934/54
602 00 Brno

OBSAH TEXTOVÉ A VÝKRESOVÉ ČÁSTI

A Průvodní zpráva

A1 Identifikační údaje, projekční tým a podklady 3
A1.1 Údaje o projektu 3
A1.2 Údaje o pořizovateli 3
A1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace 3

A2 Zadání 4
A 2.1 Použité zkratky 4
A 2.2 Důvod pro pořízení územní studie 4
A 2.3 Cíl územní studie 4
A 2.4 Účel územní studie 5
A 2.5 Seznam vstupních podkladů 5
A 2.6 Vymezení řešeného území 6

A3 Analytická část 7
A3.1 Vztah řešeného území k Územně plánovací dokumentaci - ÚPD 7
A3.2 Analýza platných územně analytických podkladů - ÚAP 9
A3.3 Analýza jiných podkladů 10
A3.4 Zhodnocení podmínek pro možnost výstavby lokálních dominant 12

A4 Návrh lokálních dominant 16
A 4.1 Koncepce návrhu 16
A 4.2 Plošné omezení 18
A 4.3 Výškové omezení 19
A 4.4 Významné veřejné prostranství 20
A 4.5 Dopravní napojení 22

A5 Závěr 22

B Výkresy - analytická část

B.1 Situace širších vztahů 1 : 10 000
B.2 Územní plán města Brna – výřez 1 : 10 000
B.3 Vlastnické vztahy 1 : 2000

C Výkresy - návrhová část

C.1 Hlavní výkres 1 : 2000
C.2 Urbanistické řešení 1 : 2000
C.3 Řezy, axonometrie 1 : 1000
C.4-6 Zákresy do pohledů na vedutu města

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, PROJEKČNÍ TÝM A PODKLADY

A1.1 ÚDAJE O PROJEKTU

Název projektu	**Územní studie LD/I-25/Skořepka**
Místo	Skořepka Kú. Trnitá 602 00 Brno
Zadání	Územní studie LD/I-25/Skořepka
Kód EÚP evidence územního plánování	**00022544**

A1.2 ÚDAJE O POŘIZOVATELI

Pořizovatel	**Magistrát města Brna** **Odbor územního plánování a rozvoje**
Adresa	Kounicova 949/67 601 67 Brno

A1.3 ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

Autor	**EA architekti s. r. o.** Rezkova 934/54, 602 00 Brno www.ea- architekti.cz IČ: 291 94 865 Ing. arch. Zdeněk Eichler, č. autorizace ČKA 3101 tel.: +420 602782570, eichler@ea-architekti.cz Ing. arch. Eva Eichlerová, č. autorizace ČKA 2388 tel: +420 602 462 127, eichlerova@ea-architekti.cz Spolupráce: Ing.arch. Martina Broncová
Dopravní řešení	**DPK atelier s.r.o.**, Šumavská 416/15 602 00 Brno Ing. Petr Soldán

A2 ZADÁNÍ

A 2.1 POUŽITÉ ZKRATKY

č. j.	číslo jednací
kód EÚP	kód Evidence územního plánování
DMMB	digitální mapa města Brna
IBO	identifikační bos objekt
k.ú.	katastrální území
KAM	Kancelář architekta města Brna
kap.	kapitola
MČ	městská část
MMB	Magistrát města Brna
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MPR Brno	Městská památková rezervace Brno
NPÚ	Národní památkový ústav
NV města Brna	Národní výbor města Brna
OPP MMB	Odbor památkové péče Magistrátu města Brna
OSŘ MMB	Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna
OÚPR MMB	Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
LD	lokální dominanty
RZP	rozdílný způsob využití
ÚAP	územně analytické podklady IBO
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚPmB	Územní plán města Brna
DUS	dopravně urbanistická studie
ÚS	územní studie
VJ	vstupní jednání
VV	výrobní výbor
3D model budov	digitální prostorový model zástavby města Brna

A 2.2 DŮVOD PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je pořizována na základě podmínky stanovené ÚPmB pro umístění lokálních dominant, na žádost společnosti Hutcham Real, s.r.o. ze dne 26.5.2025, pod č.j. MMB/0254423/2025.
Předmětem územní studie je prověřit urbanistické souvislosti pro výstavbu dvou výškových budov – lokálních dominant, v předmětném území ulice Skořepka v centrální části Brno – Trnitá, která se nachází v kontaktu s městskou památkovou rezervací.

A 2.3 CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je prověřit aktivaci regulativu kap. 6.4.2, bodu III.2 lokální dominanty v textové části výroku ÚPmB, tj. prověření vhodnosti umístění lokálních dominant v rozvojové lokalitě Tr – 3 Brněnská třída – areál Šmeral z hlediska jejich situačního, hmotového a výškového řešení.

A 2.4 ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude sloužit pro rozhodování o přípustnosti umístění lokálních dominant v území.

A 2.5 SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- ÚS Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (Burian – Křivinka, 2007)
- ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)
- Dopravně urbanistická studie oblasti Špitálka-Radlas (KAM, 28.2.2025), objednatel statutární město Brno
- Územní plán města Brna (ÚPmB)
- Katastrální mapa
- Účelová mapa polohopisné situace
- IBO (stavební objekty)
- Výškopis
- Ortofotomapa města Brna
- DTMB – průběh inženýrských sítí v dané lokalitě
- Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- 3D model budov (LOD1, LOD2), Digitální model terénu
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP
- Digitální mapa města Brna (DMMB) – data z datového skladu MMB:
- Inženýrské sítě (průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků)
- Územně analytické podklady města Brna 2024
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat ÚAP
- Souřadnice míst pohledů na vedutu města
- Panoramatické snímky

Veřejně dostupné:

- Ochranné pásmo MPR podle Rozhodnutí NV města Brna, odboru kultury (ze dne 6.4.1990).
- https://pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/ochranne-pasmo-pro-historicke-jadro-mesta-brna-prohlasene-narizenim-vlady-csr-c-54-ze-dne-19-4-1989-za-mestskou-pamatkovou-rezervaci-477910909
- Územní plán města Brna - 2025
- Brněnské stavební předpisy – nařízení č. 14/2024 (o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně – brněnské stavební předpisy – účinnost 1.7.2024)
- Územní studie – Přestavbová zóna Špitálka a okolí (03_2021) – Atelier ERA
- Komplexní revitalizační studie Staré Ponávky Špitálka a okolí (06_2010) – 1.Černopolnís.r.o.
- Geodetické zaměření (08_2023) - GEO75 s.r.o.
- Nová městská třída – koncept – PK OSSENDORF s.r.o. (01/2024)
- Fotodokumentace stávajícího stavu – EA architekti s.r.o.

Podklady externí

- Podnět Hutcham Real, s.r.o. ze den 26.5.2025 pod č.j. MMB/0254423/2025.



Obr.1 _Foto – historické souvislosti 1935 (archiv EA)

A 2.6 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

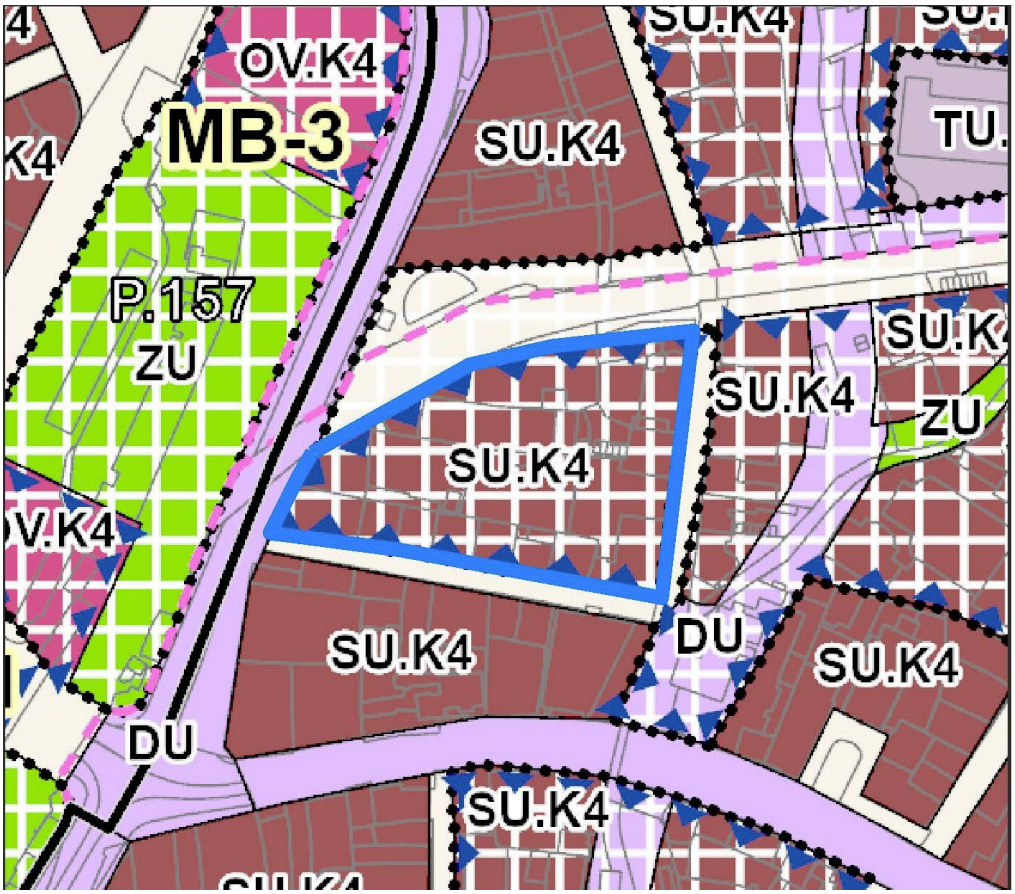
Řešené území je vymezeno ulicemi Vlhká, Skořepka a Koliště. Rozsah řešeného území je 1,6311 ha.
Rozloha bloku bytových domů vymezena stavební čárou je 13 192 m2.
Pozemek ve vlastnictví HUTCHMAN REAL 7 514 m2,

Řešené území – v části rozvojové lokality Tr-3 Brněnská třída – areál Šmeral se nachází v přestavbové ploše P189 v rozvojové lokalitě Tr -3 Brněnská třída – areál Šmeral v městské části Brno-střed.

Prověření umístění lokálních dominant bude na pozemcích par. č. ve vlastnictví:

- Hutcham Real, s.r.o.
  1083,1084,1087/1,1087/3,1087/4,1087/5,1088/1,1088/2,1092/1,1092/2,1092/3,1092/4,1091/2,1090/2,1090/3,1090/4,1090/5,1090/6,1102/2,1097/1,1097/3,1098/1,1098/3
- statutární město Brno
  1091/1,1090/1,1102/1,1097/4,1092/2,1098/2,1093/1,1087/2,1087/7,1096
- soukromé a právnické osoby
  1086,1085,1082,1081/1,1081/2, 1081/3,1080,1104,1089,1103,1093/2,1093/6.
  vše v k.ú. Trnitá.

V předmětném městském bloku na ulici Skořepka, se nachází Židovská synagoga Agudas Achim, chráněná kulturní památka – funkcionalistická synagoga na ulici Skořepka postavená v letech 1935–1936 podle návrhu architekta Otto Eislera.



Obr.2_Vymezení řešeného území na hlavním výkrese (ÚPmB, 06/2025)

A3 ANALYTICKÁ ČÁST

A3.1 VZTAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ K ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI - 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. Ze ZÚR JMK neplynou pro tuto studii žádné požadavky na prověření.

Aktualizace č. 4 ZÚR JMK byla vydána dne 24. 2. 2025 a nabyla účinnosti 18. 4. 2025. Od té doby je tak platné úplné znění ZÚR JMK ve znění **Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4**.

Ze ZÚR JMK neplynou žádné požadavky na prověření.

Územní rozvojový plán

V dubnu 2026 vláda vydala změnu č. 1 Územního rozvojového plánu, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Územní rozvojový plán je celostátní územně plánovací dokumentací. Z Územního rozvojového plánu, ve znění změny č. 1, neplynou pro tuto územní studii žádné požadavky na prověření.

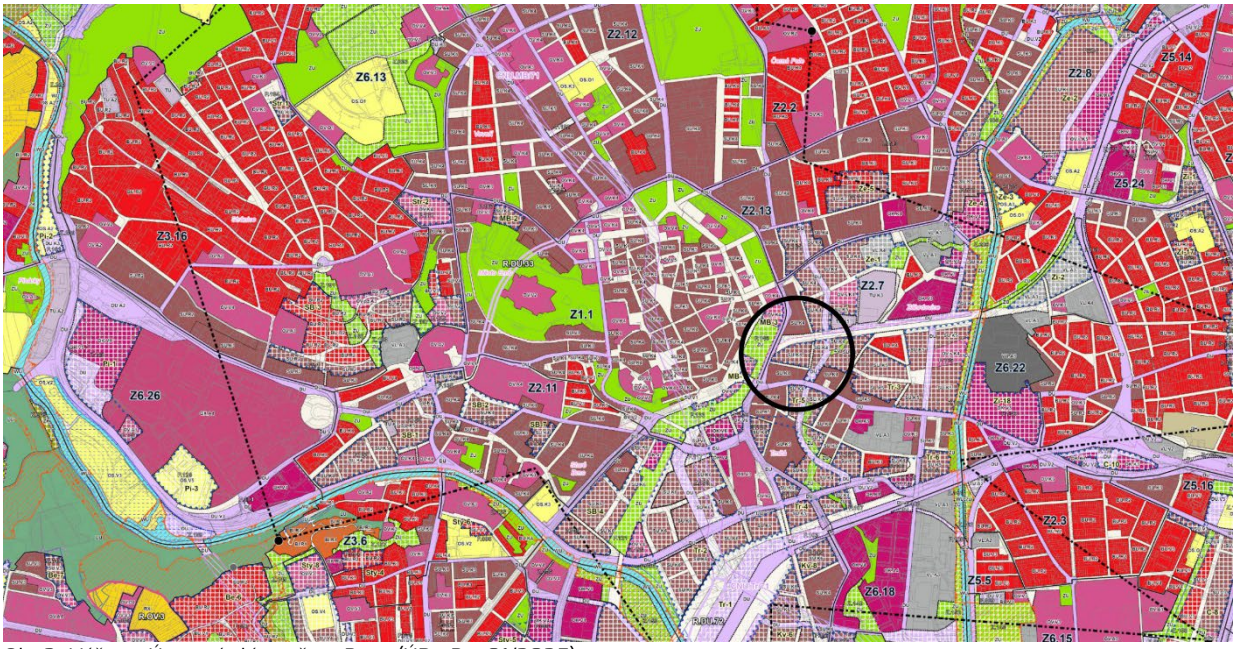
Územní plán města Brna - ÚPmB

K 31.lednu 2025 nabyla účinnosti nová právní územně plánovací dokumentace – nový Územní plán města Brna (ÚPmB), která nahrazuje dosavadní územní plán z roku 1994.
Od 31. 1. 2025 už oficiálně neplatí starý Územní plán města Brna z r. 1994, ale nový ÚPmB (vč. jeho textové i grafické části). **Nový Územní plán města Brna (ÚPmB)** je závazný pro rozhodování o využití území.
Řešené území je podle nového ÚPmB součástí centrální městské struktury. Funkční regulace v lokalitě Skořepka/Vlhká umožňuje smíšené městské využití, zejména bydlení, polyfunkční zástavbu, občanskou vybavenost, služby a další funkce typické pro komerčně-obytné centrální lokality.
Dle výkresu 2.1 -Hlavní výkres ÚPmB je řešené území součástí přestavbové plochy P189 s plochou RZV – smíšená obytná všeobecná SU. K4, se strukturou kompaktní a výškovou hladinou 4 (9m – 22m) **v rozvojové lokalitě Tr-3 Brněnská třída – areál Šmeral**.
Karta rozvojové lokality Tr-3 se zpřesňujícími podmínkami pro využití rozvojové lokality je v Příloze č.1 k závazné textové části ÚPmB.
Řešené území je ve výseči chráněných pohledů na vedutu města a je v zóně se shodným charakterem Z2.7 Nová čtvrť, Špitálka. Karta zóny Z2.7 obsahuje požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj – viz Příloha č. 2 k závazné textové části ÚPmB.

Dle ÚPmB - Textová část 2 – pro lokální dominantu jsou dány tyto podmínky:
Budova, případně její část, která v urbanisticky exponované poloze lokálně zvýrazňuje urbanistickou strukturu města.
Je umožněna v těchto případech:

- v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostranství obvyklá (urbanisticky exponovaná poloha vůči významnému veřejnému prostranství jako je zejména náměstí, park, nároží u urbanisticky významných křížení ulic), není-li to v rozporu s charakterem území, resp. v nově zakládaných územích u nově vznikajících významných veřejných prostranství;
- v rámci areálové zástavby v plochách občanské vybavení – sportu (OS), plochách výroby všeobecné (VU) a plochách výroby lehké (VL) (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy); a to za současného splnění následujících podmínek:
- nachází se **ve výškových hladinách 4 nebo 5**;
- stanovenou výškovou hladinu **přesáhne maximálně o 3 podlaží, nejvýše však o 12m**, přičemž nad tuto mez není přípustné další navýšení sklonitou střechou, ustupujícím podlažím ani jiným obdobným řešením střechy či strojním zařízením ovlivňujícím hmotové působení budovy;
- vhodnost situačního, hmotového a výškového řešení bude **prověřena územní studií**.

Tato ÚS LD ve všech bodech splňuje podmínky stanovené ÚPmB jak v textové, tak ve výkresové části.



Obr.3_Výřez – Územní plán města Brna (ÚPmB – 01/2025)

A3.2 ANALÝZA PLATNÝCH ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ - ÚAP

Řešené území je součástí ochranného pásma letišť, heliportů a leteckých staveb, zájmové území MO ČR pro veškerou nadzemní výstavbu. Celé správní území města Brna je zájmovým územím MO ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR"), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, **vydává**
souhlasné závazné stanovisko k územní studii lokality Skořepka – Vlhká v k.ú. Trnitá s umístněním dvou dominant o celkové výšce 34 m tak, jak byl doložen v písemné a grafické dokumentaci.
bylo vydáno 28.11.2025, Čj. MO 1054192/2025-1322
Odůvodnění:
Ministerstvo obrany ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení vaší žádosti o vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu vyhodnocení předloženého záměru, prověřilo evidenci technické infrastruktury v jeho vlastnictví. Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Sekce majetkové Ministerstva obrany neeviduje inženýrské sítě a podzemní telekomunikační vedení, které by byly s daným stavebním záměrem v kolizi.
Daný stavební záměr je lokalizován v územích vymezených Ministerstvem obrany u stavebních úřadů. Tato vymezená území Ministerstva obrany jsou shodná s údaji o území poskytovanými Ministerstvem obrany pro ÚAP a jejich součástí jsou podrobné specifikace

podmínek ve vymezeném území Ministerstva obrany a zákonná určení. Po posouzení stavebního záměru odbornými složkami Ministerstvo obrany konstatuje, že předložený stavební záměr není v rozporu se zájmy Ministerstva obrany a nekoliduje s ochranou zájmů Ministerstva obrany (viz ÚAP - jev 82a, 102a, 119).
Realizace stavebního záměru provedená v souladu s předloženou projektovou dokumentací neohrozí naplnění veřejného zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu

A3.3 ANALÝZA JINÝCH PODKLADŮ

Územní studie Přestavbová zóna Špitálka a okolí
Územní studie Přestavbová zóna Špitálka a okolí (Atelier ERA, 03/2021) je územně plánovacím podkladem, u něhož byla dne 21. 7. 2026 ukončena možnost využití. Z tohoto důvodu není v této územní studii používána jako platný podklad pro rozhodování ani jako určující podklad pro vyhodnocení souladu návrhu.
Případné údaje z tohoto podkladu mohou být chápány pouze jako historická informace o dřívějších úvahách v území. Pro vlastní posouzení návrhu lokálních dominant jsou rozhodující platný ÚPmB, aktuální ÚAP, Dopravně-urbanistická studie oblasti Špitálka–Radlas a další aktuální podklady uvedené v této kapitole.

Památková ochrana
Řešené území leží **v Ochranném pásmu MPR Brno** stanoveném Rozhodnutím NV města Brna, odboru kultury (ze dne 6.4.1990) o určení ochranného pásma MPR Brno. Omezení vyplývající z vyhlášeného ochranného pásma MPR nejsou územním plánem dotčena (měněna ani rušena).
Podmínky ochrany, tak jak jsou definovány, jsou v této územní studii akceptovány:

- V ochranném pásmu není dovoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty městské památkové rezervace
- 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 památkového ochranného pásma.
- 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.).
- 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.

Návrh umístění LD je s uvedenými podmínkami památkové ochrany v souladu. V průběhu zpracování studie byl návrh konzultován s Národním památkovým ústavem (NPÚ), na základě čehož byla stanovena maximální přípustná výška lokální dominanty na úrovni

233,00 m n. m. Tato výšková hladina reaguje na výšku říms budov v ulici Nádražní, které vytvářejí pohledově významnou hranu historického jádra města, a zachovává tak historické siluety a urbanistické hodnoty chráněného území.

Brněnské stavební předpisy
Jsou účinné od 1.7.2024, mají vliv na vymezování pozemků, umisťování staveb a technické požadavky na stavby ve městě Brně. Jsou zde dána pravidla na navrhování a uspořádání veřejných prostranství a umisťování staveb v nich. Zabývají se také výškovou regulací a odstupy staveb. Návrh LD je v souladu s BSP, především s umístěním LD v návaznosti na významný veřejný prostor.

Dopravně urbanistická studie oblasti Špitálka – Radlas (KAM, 28.2.2025), objednatel statutární město Brno, zpracovatel: KAM, 9/2024.
Dle této dopravně urbanistické studie, v části Veřejná prostranství zvláštního významu, jsou na navrhovaná prostranství zvláštního významu kladeny nároky odpovídající jejich významu a prostorové komplexnosti. Vyžadují proto zvláštní pozornost při návrhu konkrétní podoby tak, aby bylo dosaženo kvalitního architektonického a krajinářského řešení; týká se to zejména nových náměstí a parkového okruhu. Dle citované DUS je předprostor LD významným veřejným prostorem. V souladu s hlavním výkresem je významný veřejný prostor o celkové rozloze 0,8 ha tvořen dvěma částmi: 0,4 ha v rámci vlastního záměru a 0,4 ha mimo řešené území. Celková rozloha 0,8 ha je pro umístění LD odpovídající velikostí.



Obr.4 _Výřez – dopravně urbanistická studie Špitálka - Radlas (KAM 28.2.2025)

A3.4 ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO MOŽNOST VÝSTAVBY LOKÁLNÍCH DOMINANT

Územní studie prověřuje vhodnost situačního řešení definovaného v kapitole 6.4.2, část III. bod 2. Lokální dominanty v závazné textové části ÚPmB a vhodnost hmotového a výškového řešení lokálních dominant umisťovaných v řešeném území ÚS.

Navrhovaná bloková zástavba bytových domů dosahuje výšky základních hmot do 22,0 m od stávajícího terénu, doplněných ustupujícím podlažím o výšce 3,5 m. V souladu s regulativy ÚPmB a stanoviskem OÚPR mohou lokální dominanty přesáhnout stanovenou běžnou výškovou hladinu 22,0 m maximálně o tři nadzemní podlaží, nejvýše však o 12,0 m, přičemž celková výška lokálních dominant nesmí překročit 34,0 m.
Při projednání s NPÚ byla stanovena **maximální přípustná výška LD na úrovni 233,00 m. n. m.** Tato kóta odpovídá celkové výšce objektů 31,43 m nad úrovní stávajícího terénu ±0,000 = 201,57 m n. m. a převyšuje základní hmotu o 9,43 m ve třech nadzemních podlažích. Navržené LD respektují výškové limity stanovené pro lokální dominanty v řešeném území.

Návrh LD je vložen do předaného 3D modelu budov a zobrazen v pohledech z určených míst na vedutu města. Pohledová místa jsou rozdělena na podstatná místa vyplývající z ÚPmB a na ostatní místa pohledů předaná pořizovatelem. Rozsah území širších vazeb i poloha pohledových míst byly odsouhlaseny s pořizovatelem.

Podstatná místa vyplývající z ÚPmB: Planýrka, terasa vily Tugendhat, Bílá hora, Černovice – Na Kaménkách, Kamenná kolonie – vyhlídka a Sadová. Pohled z mostu nad Dufkovým nábřežím je mimo záběr řešeného území, navrhované hmoty LD nejsou z tohoto pohledového bodu viditelné, proto není doložen v zákresu.

Další místa pohledů předaná pořizovatelem jsou Černovická terasa – vyhlídka, Černovická terasa – zatáčka a Červený kopec – věznice.

Pozice míst pohledů jsou vyobrazeny ve výkresu B.1 Situace širších vztahů. Zákresy LD do pohledů jsou vyobrazeny ve výkresech C.4–C.6 a zároveň vloženy do této zprávy. Současně je doplněn zákres LD do panoramatických snímků předaných pořizovatelem, které jsou uvedeny přímo ve zprávě.

Vyhodnocení jednotlivých stanovišť bylo provedeno podle míry viditelnosti navrhované hmoty LD, jejich vztahu k historickým dominantám města, k panoramatu MPR Brno, k okolní zástavbě a k výškové linii římsové hrany v rámci Pohledově významného území č. 30 Centrum. Z pohledů z Bílé hory, Černovic – Na Kaménkách, Černovické terasy – vyhlídky a zatáčky se navrhované hmoty LD v pohledu uplatňuje, avšak nenarušuje okolní urbanistickou strukturu ani pohledové působení historických dominant města; svojí výškou nepřesahuje výškovou linii říms hrany historického jádra. Z Červeného kopce – věznice a Kamenné kolonie – vyhlídky je ve větší vzdálenosti a mimo historické jádro viditelná pouze část hmoty LD, bez významného zásahu do veduty města. V pohledech ze Sadové a z terasy vily Tugendhat je navrhovaná hmota skryta ve stávající zástavbě a v pohledu se neuplatňuje. Z Planýrky je hmota téměř skryta v zástavbě, vystupuje pouze

její nepatrná část. Závěr o nepřítomnosti negativního vlivu byl učiněn na základě ověření zákresů v 3D modelu a v panoramatických snímcích, posouzení viditelnosti LD z jednotlivých stanovišť, porovnání s výškovou hladinou okolní a historické zástavby a prověření, že LD nepřekrývá, nepřevyšuje ani vizuálně nekonkuruje historickým dominantám města.

Obr.5_Zákresy LD do pohledů na vedutu města do pořizovatelem předaných panoramatických snímků



P1 BÍLÁ HORA



P2 ČERNOVICKÁ TERASA - VYHLÍDKA



P4 ČERNOVICKÁ TERASA_ZATÁČKA



P5 ČERVENÝ KOPEC - VĚZNICE



P9 VILA TUGENDHAT_TERASA_LD SE V POHLEDU NEZOBRAZUJE, JE SKRYTÁ V ZÁSTAVBĚ

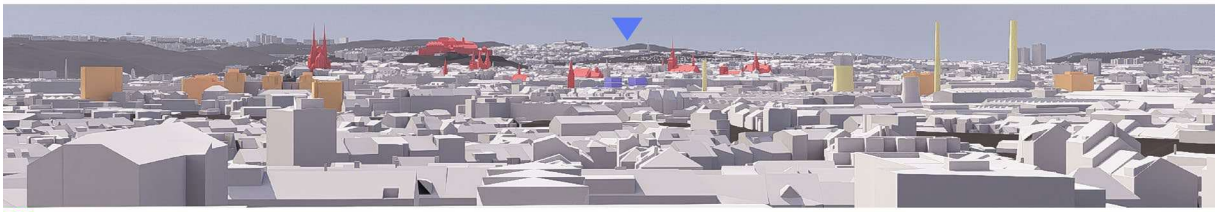


P8 PLANÝRKA_LD SE V POHLEDU NEZOBRAZUJE, JE MIMO ZÁBĚR LETECKÉHO SNÍMKU

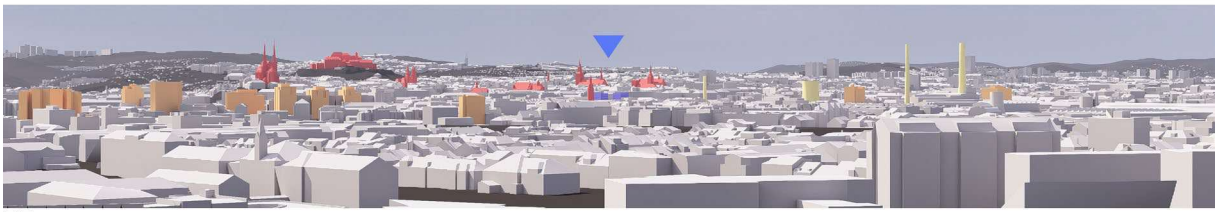
Obr.6_Zákresy LD do pohledů na vedutu města - do 3D modelu



P1 BÍLÁ HORA



P2 ČERNOVICKÁ TERASA - VYHLÍDKA



P3 ČERNOVICE - NA KAMÉNKÁCH



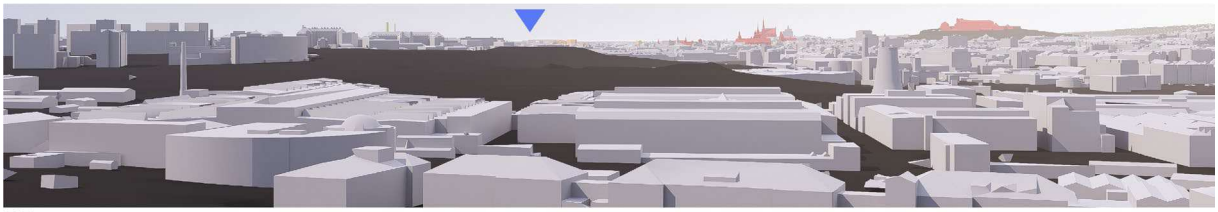
P4 ČERNOVICKÁ TERASA_ZATÁČKA



P5 ČERVENÝ KOPEC - VĚZNICE



P6 KAMENNÁ KOLONIE - VYHLÍDKA



P7 SADOVÁ _LD SE V POHLEDU NEZOBRAZUJE, JE SKRYTÁ V ZÁSTAVBĚ



P8 PLANÝRKA

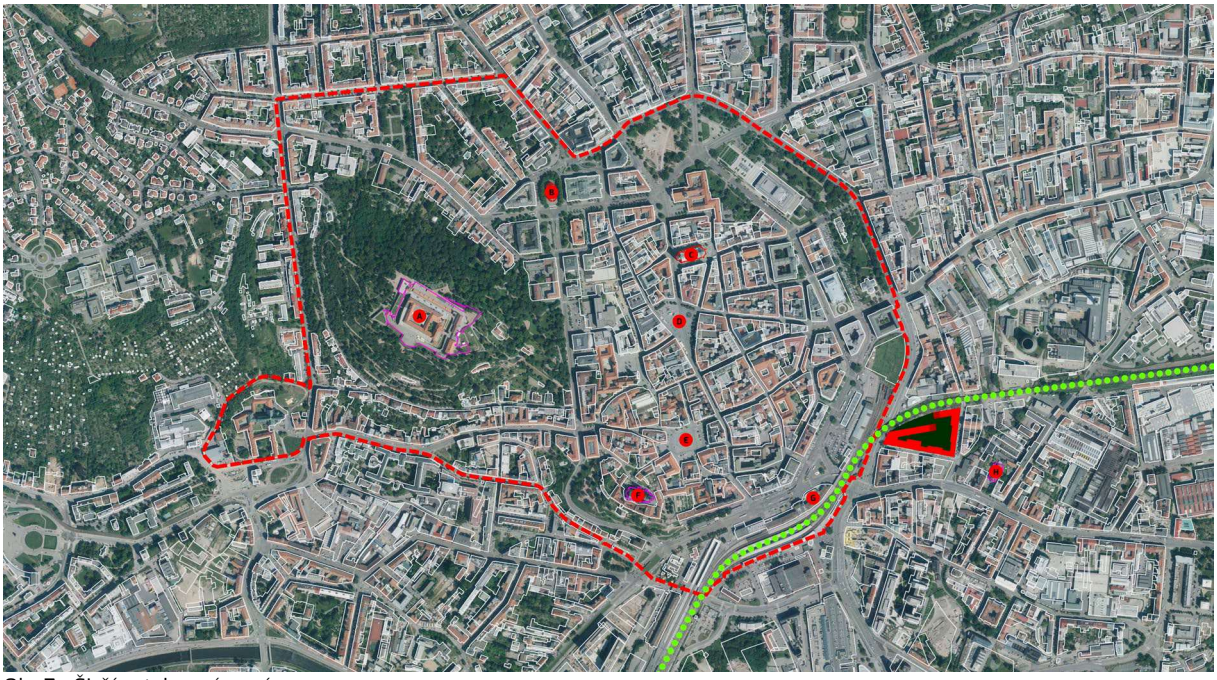


P9 VILA TUGENDHAT_TERASA _LD SE V POHLEDU NEZOBRAZUJE, JE SKRYTÁ V ZÁSTAVBĚ

V hlavním výkresu C1 jsou stanoveny zpřesňující podmínky funkční regulace, zejména návrh veřejných prostranství a prostorové regulační podmínky pro zástavbu – výšku a hmotu stavby. Jsou stanoveny stavební čáry ve vazbě na vymezená veřejná prostranství. Vhodnost situačního řešení LD je doložena návrhem zastavění ve výkresu C2 - Urbanistického řešení.

Navrhované řešení splňuje podmínky, které klade **Dopravně – urbanistická studie oblasti Špitálka-Radlas** z února 2025(KAM) na navrhovaný veřejný prostor, který je předprostorem LD. Tento je dostačující jak rozlohou 0,8ha, tak navrhovaným architektonicko – krajinářským řešením. Rozloha veřejného prostoru, který je součástí Architektonicko urbanistické studie a Dokumentace pro povolení záměru - Obytný blok Skořepka - Vlhká, zpracovaný EA architekti s.r.o. je 0,4 ha. Tento veřejný prostor bude realizován jako součást výstavby obytných budov a budovy Mateřské školy a nájemních bytů v rámci společné dohody vlastníků pozemků.

Navržené řešení je odsouhlaseno zainteresovanými subjekty - MČ Brno-střed, MO ČR, Správou železnic, KAM, OPP MMB a NPÚ. Souhlasná stanoviska jsou součástí samostatné DOKLADOVÉ ČÁSTI.
Realizace stavebního záměru, provedená v souladu s předloženou projektovou dokumentací, neohrozí naplnění veřejného zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu – viz souhlasné stanovisko MO ČR.



Obr.7 _Širší vztahy v území

A4 NÁVRH LOKÁLNÍCH DOMINANT

A 4.1 KONCEPCE NÁVRHU

Stávající stopa původního bloku je definována zbývající zástavbou činžovních domů, některé původní domy jsou již odstraněny a prostor po nich je zastavěn nesourodými objekty různého charakteru a nekvalitního stavebního i estetického stavu. Uvnitř rozsáhlého vnitrobloku se nachází dezurbanizované prostředí s nekvalitní zástavbou garáží a skladů.

Severní hranice řešeného území je vymezena železniční tratí na původním historickém viaduktu, která vede na blízké brněnské Hlavní nádraží. Předpokládá se, že v budoucnu ztratí tato železniční trať svoji funkci a stane se veřejným prostorem – trasou pro pěší a cyklisty. Podél železniční trati povede obslužná komunikace.

Jižní hranici území tvoří ulice Skořepka, součástí zástavby bloku je zde významná budova Židovská synagoga AGUDAS ACHIM, chráněná kulturní památka – funkcionalistická synagoga na ulici Skořepka postavená v letech 1935 – 1936 podle návrhu architekta Otto Eislera. Východní hranici vymezuje ulice Vlhká, západní hranici dopravní koridor Koliště.

Z urbanistického hlediska je koncepce budoucí dostavby území založena na principech stávající tradiční městské blokové zástavby s přehledným veřejným uličním prostorem.

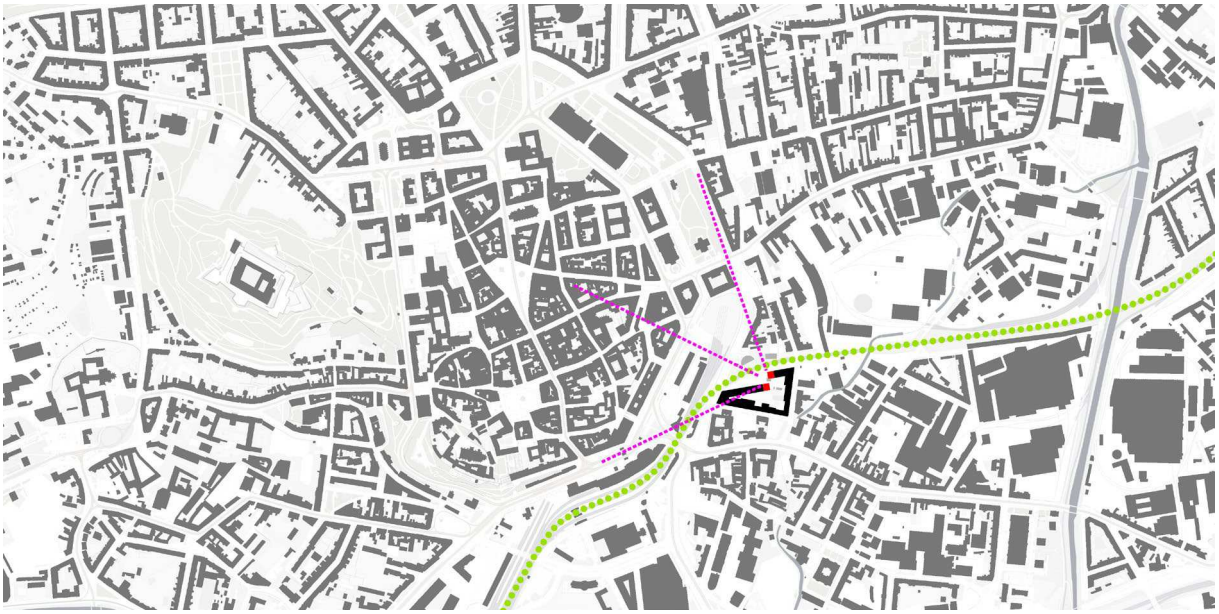
Půdorys bloku je lichoběžníkový, přičemž zástavba při ulici Skořepka a Vlhká navazuje na stávající uliční frontu. Severní fronta zástavby je rozdělena, při železniční trati částečně ustupuje, mezi tratí a obytnou zástavbou vzniká veřejný prostor – park. Vnitroblok se zde otevírá do veřejného prostoru. Vnitroblok je uvažován jako poloveřejný, s vymezenou zahradou mateřské školy. Zástavba ustupuje veřejnému prostoru na úkor rozlehlého vnitrobloku.

Významný veřejný prostor vytváří dostatečnou odstupovou vzdálenost v pohledové ose z centra města a městské okružní třídy směrem k navrhovaným dvěma LD. Dvě LD jsou umístěny na vnitřním nároží rozestoupené severní hrany bloku a svým vzájemným odstupem lemují vstup do poloveřejného vnitrobloku.
Volba dvojice lokálních dominant vychází z urbanistické koncepce rozestoupené severní hrany bloku. Dvě samostatné hmoty lépe odpovídají měřítku blokové zástavby než jedna soustředěná dominanta a současně umožňují čitelně vymezit vstup do poloveřejného vnitrobloku. Jejich vzájemný odstup vytváří průhled a prostorové odlehčení v místě, kde se veřejný parkový prostor propojuje s vnitroblokem.
Poloha na vnitřním nároží je z urbanistického hlediska nejvhodnější, protože vyšší hmoty zde navazují na významné veřejné prostranství, rozvolněnou severní frontu zástavby a budoucí proměnu prostoru podél železničního viaduktu. Umístění v jiné části bloku by oslabovalo vazbu na veřejný prostor, zhoršovalo čitelnost vstupu do vnitrobloku nebo by přibližovalo vyšší hmoty k uličním frontám Skořepka a Vlhká, kde je vhodné zachovat tradiční měřítko kompaktní blokové zástavby. Varianta jedné dominanty byla v rámci urbanistického prověřování vyhodnocena jako méně vhodná, protože by soustředila objem do jednoho bodu, působila by hmotově výrazněji a méně přesvědčivě by rámovala vstup do vnitrobloku.

Na opačné straně železniční trati je v Dopravně-urbanistické studii oblasti Špitálka–Radlas z února 2025 (KAM) navržen téměř stejně rozlehlý veřejný prostor. Oba veřejné prostory společně tvoří plochu větší než 0,8 ha a po uvažované rekonstrukci viaduktu by měly být propojeny průchody pro pěší.

Navrhovaný významný veřejný prostor navazuje přímo na urbanisticky významný městotvorný prvek – historickou stopu městského opevnění, kterou nahradila okružní městská třída – ring, a je tak adekvátním předprostorem pro navrhované lokální dominanty.

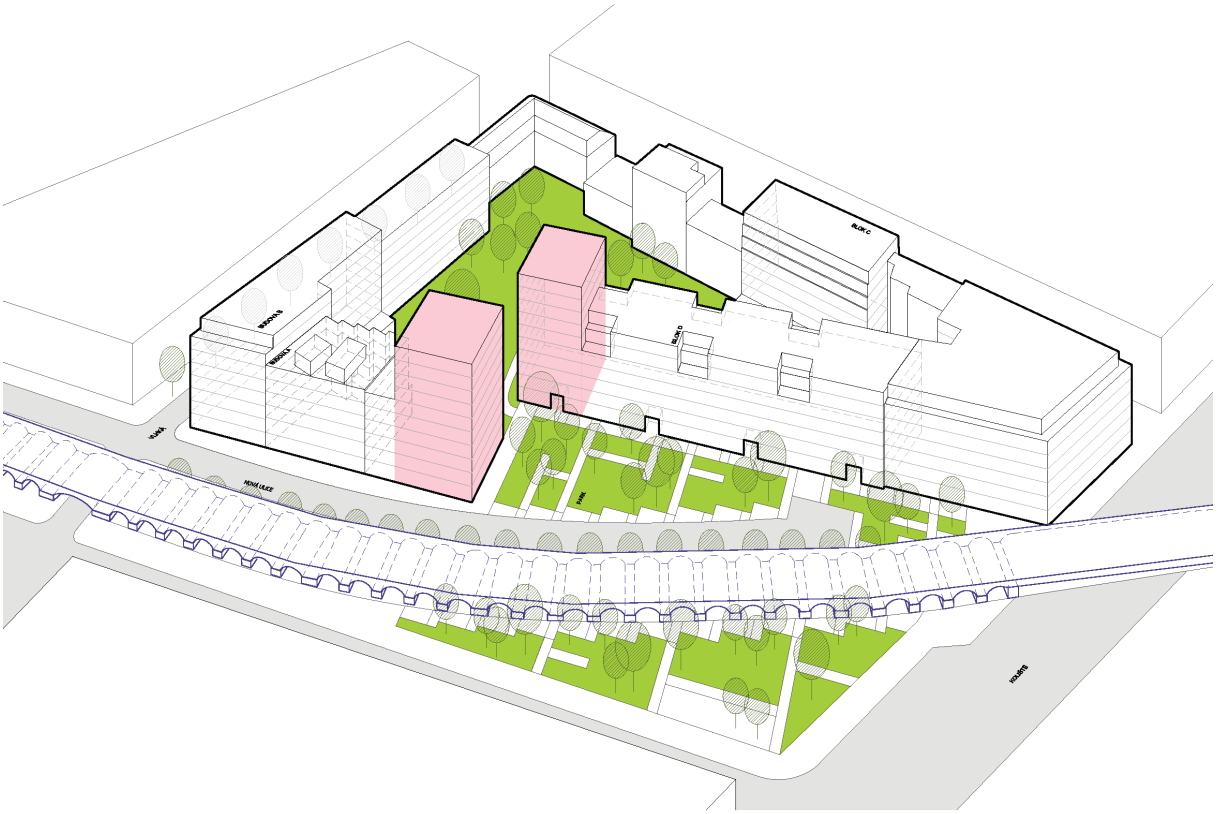
Pohled v ose z historického centra města a v osách Benešova/Koliště na navrhované dvě LD zapojuje lokální dominanty v plánované dostavbě do stávající městské struktury. V této lokalitě jsou vymezeny rozvojové plochy s předpokládanými výškovými stavbami. Jedná se převážně o brownfieldy v místech bývalých továren, které jsou určeny k přestavbě a dostavbě.



Obr.8 _Urbanistické a kompoziční souvislosti

A 4.2 PLOŠNÉ OMEZENÍ

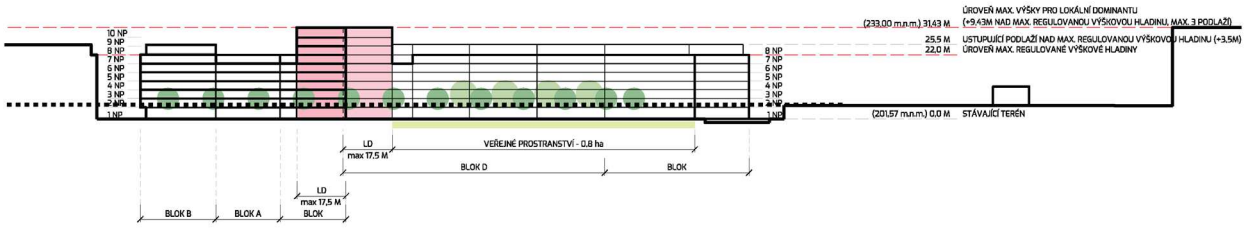
Lokální dominanty jsou půdorysně definovány strukturou stavebního bloku, v rozsahu dvou oddělených schodišťových sekcí, umístěných ve vnitřním nároží veřejného prostoru.



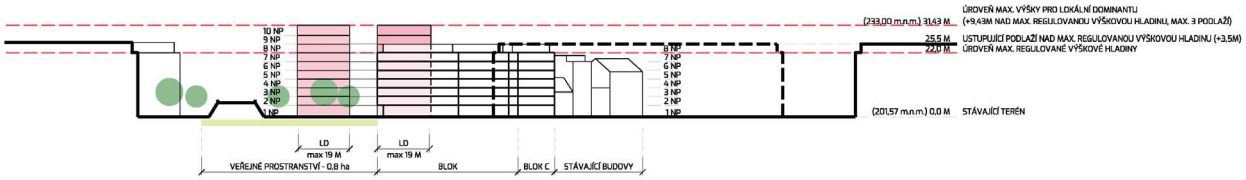
Obr.9 _Významný veřejný prostor – park a navazující poloveřejný vnitroblok

A 4.3 VÝŠKOVÉ OMEZENÍ

ŘEZ X-X´



ŘEZ Y-Y´



Obr.10 _Návrh výškového uspořádání – řez

Z hlediska územně plánovací dokumentace a aktuálního územního plánu se řešené území nachází ve **funkční ploše návrhové, smíšené obytné a kompaktní, s výškovou hladinou 4, v rozsahu 9–22 m**. Navrhované dvě **lokální dominanty** (LD), které leží v ploše přestavby na vnitřním nároží veřejného prostoru, tuto úroveň překračují. Jejich maximální výška je stanovena na hodnotu **233,00 m n. m.**, po projednání s NPÚ. Tato kóta představuje výšku 31,43 m nad úrovní stávajícího terénu ±0,000 = 201,57 m n. m. Stanovenou maximální regulovanou výšku budov v dotčené funkční ploše přesahuje o 9,43 m, v rozsahu tří nadzemních podlaží. Nad tuto celkovou výšku není navrženo žádné další řešení střechy ani strojní zařízení ovlivňující hmotové působení lokálních dominant. Navržené LD tak respektují výškové limity stanovené pro lokální dominanty v řešeném území.

Vhodnost výškového řešení byla posouzena nejen podle přípustných limitů ÚPmB, ale také ve vztahu k měřítku okolní zástavby a k poloze lokálních dominant v kompozici bloku. Okolní zástavba má převážně charakter kompaktní městské blokové struktury s uličními frontami podél ulic Skořepka a Vlhká, kde je žádoucí zachovat základní výškovou hladinu odpovídající souvislé městské zástavbě. Vyšší hmoty proto nejsou umístěny do průběžných uličních front, ale do vnitřního nároží rozestoupené severní hrany bloku, kde navazují na významné veřejné prostranství a mají dostatečný odstup od okolních objektů. Výška 31,43 m byla zvolena jako kompoziční zvýraznění místa, které má být v rámci nové zástavby čitelné jako lokální městský akcent, nikoliv jako samostatná výšková dominanta celoměstského významu. Převýšení o 9,43 m nad základní hladinu 22,0 m odpovídá třem nadzemním podlažím a umožňuje odlišit dvojici LD od okolních základních hmot, aniž by došlo k narušení měřítka bloku nebo k převýšení limitů stanovených pro lokální dominanty. V porovnání s okolními objekty zůstává návrh v rozsahu městského měřítka přiměřeného centrální přestavbové lokalitě; vyšší části se uplatňují především ve vazbě na veřejné prostranství a nejsou navrženy jako souvislá navýšená uliční fronta.

Nižší varianta výškového řešení byla v rámci urbanistického prověření posouzena jako méně vhodná, protože by dvojice hmot zanikala v základní výškové hladině okolní blokové zástavby a neposkytla by dostatečně čitelný prostorový akcent u významného veřejného prostranství. Nižší výška by sice splňovala požadavky na přípustnost, avšak nezajistila by stejný urbanistický účinek: nevymezila by dostatečně vstup do poloveřejného vnitrobloku, nezdůraznila by rozestoupenou severní hranu bloku a méně přesvědčivě by reagovala na měřítko budoucí přestavby území podél železničního viaduktu. Navržená výška 31,43 m proto představuje vyvážené řešení mezi požadavkem na lokální zvýraznění místa a ochranou měřítka okolní zástavby, panoramatu města a hodnot MPR Brno.

A 4.4 VÝZNAMNÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Významné veřejné prostranství je tvořeno dvěma propojenými částmi.
Plocha veřejného prostoru v řešeném území má rozlohu 0,4 ha, z toho 0,17 ha je v majetku Hutcham Real s.r.o., 0,07 ha v majetku statutárního města Brna a 0,16 ha v majetku Správy železnic ČR. Tato část bude realizována v rámci výstavby obytného bloku a budovy mateřské školy a nájemních bytů. Je zamýšlena jako parková úprava veřejného prostoru, která bude realizována na základě dohod vlastníků pozemků. Na jižní hranici tohoto prostoru, ve vnitřním nároží rozestoupené blokové zástavby, jsou navrženy dvě LD.

Plocha veřejného prostoru mimo řešené území má rovněž rozlohu 0,4 ha, z toho 0,01 ha je v majetku statutárního města Brna, 0,35 ha v majetku Správy železnic ČR a 0,04 ha v majetku právnických osob. Podle Dopravně-urbanistické studie oblasti Špitálka–Radlas z února 2025 (KAM) je určena jako veřejný prostor zvláštního významu a její provedení bude koordinováno za účasti města Brna, Správy železnic ČR, dalšími vlastníky a s uvažovanou rekonstrukcí železničního viaduktu. Tato část není přímou podmínkou realizace záměru v řešeném území, ale navazujícím veřejným prostorem koordinovaným v rámci širších městských a infrastrukturních záměrů.

Obě části veřejného prostoru společně tvoří **významné veřejné prostranství o celkové rozloze 0,8 ha**. Při plánované revitalizaci železničního koridoru dojde k jejich propojení průchody ve drážním tělese. Z urbanistického hlediska je třeba tuto plochu posuzovat jako jeden funkční celek, který přiléhá k ulici Koliště – městskému ringu a rozšiřuje plochy významné zeleně na hranici městské památkové rezervace.

Obr.11_Schéma ploch veřejného prostoru včetně majetkového odlišení



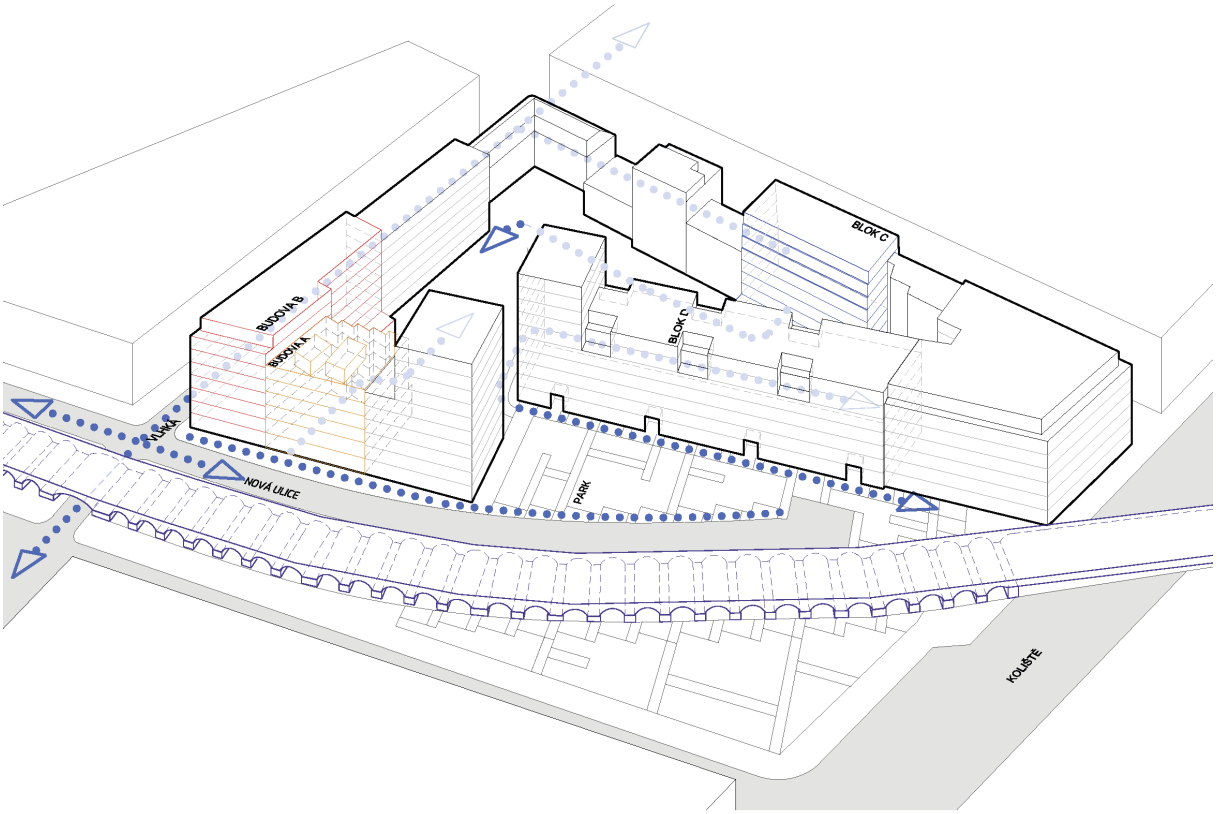
LEGENDA

	VEŘEJNÝ PROSTOR_PLOCHA CELKEM	**0,8 ha**
	VEŘEJNÝ PROSTOR_MIMO ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	**0,4 ha**
	PLOCHY NA POZEMKU STATUTRÁNÍHO MĚSTA BRNA	0,01 ha
	PLOCHY NA POZEMKU ŽS ČESKÝCH DRAH	0,35 ha
	PLOCHY NA POZEMKU PRÁVNICKÝCH OSOB	0,04 ha
	VEŘEJNÝ PROSTOR_ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	**0,4 ha**
	PLOCHY NA POZEMKU HUTCHAM REAL s.r.o.	0,17 ha
	PLOCHY NA POZEMKU STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	0,07 ha
	PLOCHY NA POZEMKU ŽS ČESKÝCH DRAH	0,16 ha
	POLOVEŘEJNÝ PROSTOR_ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	**0,3 ha**
	PLOCHA POLOVEŘEJNÉHO VNITROBLOKU HUTCHAM REAL s.r.o.	0,2 ha
	PLOCHA ZAHRADY MŠ STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA	0,1 ha

NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA NADZEMNÍ
NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA PODZEMNÍ
LOKÁLNÍ DOMINANTY NAVRŽENÉ ÚZEMNÍ STUDIÍ

DALŠÍ LEGENDA NA VÝKRESECH

A 4.5 DOPRAVNÍ NAPOJENÍ



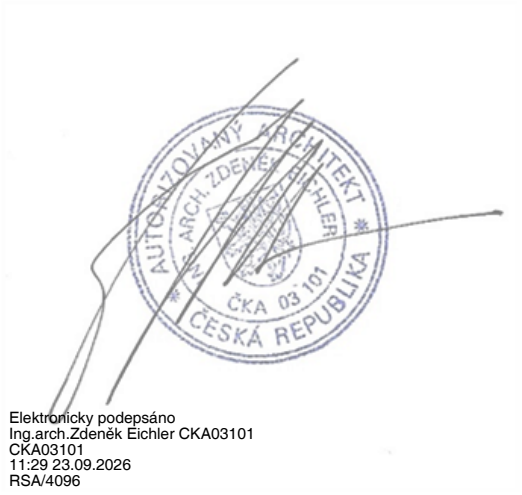
Obr.12 _Dopravní napojení

Dopravně je lokalita napojena z ulic Vlhká a Skořepka, dále na dopravní strukturu města. Podél drážního tělesa je navržena nová obslužná komunikace.

A5 ZÁVĚR

Územní studie dospěla k závěru o vhodnosti navržených lokálních dominant na základě prověření jejich situačního, hmotového, výškového a pohledového působení v širších urbanistických souvislostech. Návrh nevychází pouze z ověření přípustnosti podle ÚPmB, ale z posouzení vztahu LD k městské blokové struktuře, významnému veřejnému prostranství, pohledům na vedutu města a měřítku okolní zástavby.
Z hlediska urbanistické koncepce je poloha LD vhodná, jsou umístěny na vnitřním nároží rozestoupené severní hrany bloku, v přímé vazbě na veřejný parkový prostor a vstup do poloveřejného vnitrobloku. Dvojice samostatných hmot lépe odpovídá měřítku blokové zástavby než jedna soustředěná dominanta, rámuje vstup do vnitrobloku a zároveň zachovává prostorové uvolnění bloku směrem k železničnímu viaduktu.
Výškové řešení je vyhodnoceno jako vhodné, lokální dominanty se nachází v ploše přestavbové ve výškové hladině 4 (9–22 m), přiměřeně převyšují základní hladinu o 9,43 m v rozsahu tří nadzemních podlaží a nepřekračují limit stanovený ÚPmB. Výška 31,43 m vytváří čitelný lokální akcent u významného veřejného prostranství, aniž by zakládala dominantu celoměstského významu nebo navýšenou souvislou uliční frontu.

Pohledové prověření v 3D modelu a panoramatických snímcích prokázalo, že LD nenarušují vedutu města, ani pohledové působení historických dominant. V pohledech, kde se hmota uplatňuje, nepřevyšuje výšku římsové linie v rámci Pohledově významného území č. 30 Centrum; v dalších pohledech je skryta ve stávající zástavbě nebo se uplatňuje pouze okrajově. Záměr tak nepřekrývá, nepřevyšuje ani vizuálně nekonkuruje historickým dominantám města ani sledovaným liniím říms na okraji městské památkové rezervace.
Významné veřejné prostranství je tvořeno dvěma propojenými částmi o celkové rozloze 0,8 ha. Jejich společné posouzení je odůvodněno kompoziční návazností podél severní hrany bloku, vazbou na železniční viadukt, pěší prostupností a napojením na městský ring. Část veřejného prostoru v řešeném území bude realizována jako součást výstavby záměru za spolupráce vlastníků pozemků. Část mimo řešené území je převzata z Dopravně-urbanistické studie oblasti Špitálka–Radlas a bude koordinována v rámci širších městských a infrastrukturních záměrů.
Na základě těchto skutečností územní studie prokazuje, že navržené řešení je z urbanistického, hmotového, výškového a pohledového hlediska vhodné pro rozhodování v území a zároveň vykazuje architektonickou kvalitu, která odpovídá místu výstavby.
Současně je doloženo souhlasné vyjádření dotčených a zainteresovaných subjektů MČ Brno-střed, MO ČR, Správy železnic, KAM, OPP MMB a NPÚ.



Elektronicky podepsáno
Ing.arch.Zdeněk Eichler CKA03101
CKA03101
11:29 23.09.2026
RSA/4096

Vypracovali: **EA** architekti s. r. o.
06 / 2026 Ing. arch. Zdeněk Eichler a Ing. arch. Eva Eichlerová