

Územní studie — LD/I-25/Dolnopolní

na prověření aktivace regulativu kap.6.4.2, bodu III.2 lokální dominanty, v textové části výroku ÚPmB
rozvojová lokalita Hu-3, přestavbová plocha P.231, MČ Brno-sever,
část pozemku p.č. 1111/1 k.ú. Husovice, Obvod II OSŘ MMB

07/2026



Digitálně podepsal doc.
Ing. arch. Tomáš Rusín
Datum: 2026.09.07
14:09:07 +02'00'

A

Identifikační údaje

Kód územní studie z evidence územního plánování (Kód EUP):

46102272

Pořizovatel

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

Žadatel

IMOS development otevřený podílový fond

Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8

IČ: 751 60 013

Zpracovatel ÚS

Atelier RAW s.r.o., Lidická 48, 602 00 Brno

IČ: 282 99 442

Doc. Ing. arch. Tomáš Rusín, číslo autorizace 00305

Doc. Ing. arch. Ivan Wahla, číslo autorizace 00293

B

Obsah textové a grafické části

Textová část:

- A) Identifikační údaje
- B) Obsah textové a grafické části
- C) Řešení územní studie
 - Důvod pořízení, cíle a účel územní studie
 - Vymezení zájmového území, řešeného území a vymezení území pro LD
 - Širší vztahy a stav území
 - Majetkové vztahy
- D) Návrh urbanistické koncepce včetně regulativů
- E) Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie
- F) Podklady k řešení (ÚPD, ÚPP, ostatní podklady)
- G) Zkratky a zavedené pojmy

Výkresová část

1. Výkres širších vazeb (1:5 000)
2. Územní plán města Brna (výřez) (1:10 000)
3. Vlastnické vztahy (1:2 000)
4. Hlavní výkres (1:2 000)
5. Urbanistické řešení – návrh zastavění (1:2 000)
6. Zákres do 3D modelu – pohled "a": od řeky
7. Zákres do 3D modelu – pohled "b": od mostu
8. Zákres do 3D modelu – pohled "c": z parku
9. Řezy územím (1:1 000)

C

Řešení územní studie

Důvody pro pořízení územní studie

Územní studie je pořizována dle podmínky stanovené ÚPmB pro umístění lokálních dominant na základě žádosti společnosti IMOS development otevřený podílový fond, ze dne 27.11.2024, pod č.j.MMB/1020055/2024.

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 Hu-3 Valchařská z hlediska jejího situačního (urbanistická situace), hmotového a výškového řešení.

Účel územní studie

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

Vymezení zájmového území, řešeného území a vymezení území pro LD

Řešené území se nachází v přestavbové ploše P.231, v městské části Brno-sever. Prověření umístění lokální dominanty bude provedeno na části pozemku p.č. 1111/1 k. ú. Husovice, na které je vymezena návrhová plocha všeobecného bydlení BU.V4. Rozsah řešeného území je 1,1 ha.

Předmětem žádosti o prověření LD byly pozemky p.č. 1110, 1111/1, 1113 a 1116/15, vše k. ú. Husovice.

Pořizovatel posoudil rozsah požadavku ve vazbě na funkční a prostorové regulativy ÚPmB a určil řešené území pro LD v omezeném rozsahu z těchto důvodů:

Na západní část pozemku p.č. 1111/1 je vymezena návrhová plocha všeobecného bydlení BU.V3, tj. s výškovou úrovní 3. Tato část území nesplňuje podmínku bodu III/2. pro možné umístění lokální dominanty. Severní část pozemku p.č. 1116/15 není součástí přestavbové plochy, ani rozvojové lokality, a je určena pro využití jako stabilizovaná plocha všeobecné dopravy (DU). Jižní většinová část pozemku je součástí plochy BU.V3 a nesplňuje podmínku bodu III/2. pro možné umístění lokální dominanty.

Pozemek p.č. 1113 není součástí přestavbové plochy, ani rozvojové lokality. Je určen pro využití jako stabilizovaná plocha všeobecné dopravy (DU).

Malá severní část pozemku p. č. 1110 je součástí plochy BU.V3 a nesplňuje podmínku bodu III/2. pro možné umístění lokální dominanty. Většina pozemku není součástí přestavbové plochy, ani rozvojové lokality, a je určena pro využití jako stabilizovaná plocha vodní a vodohospodářská všeobecná (WU).

Proto nelze pozemky p.č. 1110, 1113, 1116/5 a část pozemku p.č. 1111/1 vše k. ú. Husovice do řešeného území k prověření LD zahrnout. Jejich části jsou v rozsahu rozvojové lokality zahrnuty do zájmového území a je na nich dokládán způsob využití v hlavním Výkrese, urbanistickém výkrese a ve 3D modelu.

Zájmovým územím je celá rozvojová lokalita Hu-3, celá přestavbová plocha P.231.

Širší vztahy a stav území

Hranice řešeného území se nachází v městské části Brno-sever v k. ú. Husovice a svým rozsahem odpovídá ploše BU.V4 v přestavbové ploše P.231 Územního plánu města Brna.

Lokalita byla historicky součástí tzv. posvitavské průmyslové zóny.

Řešené území je ze severozápadní strany limitováno ulicí Valchařskou, která je oboustranně obestavěna zástavbou obytného charakteru. Stávající zástavba vykazuje rozdílnou kvalitu, a to od opuštěných jednopodlažních domků, přes nezastavěné proluky, po vícepodlažní udržované bytové domy.

Na severu za ulicí Valchařskou navazuje na řešené území významná parková lokalita – Tyršův park. Skýtá významný rekreační potenciál zvláště ve vazbě na nábreží řeky Svitavy, který ještě vzroste po plánované revitalizaci. Ta má proběhnout během následujících dvou let.

Východní stranu území lemuje tok řeky Svitavy. Nábreží na protější straně břehu pod Maloměřickým mostem patří k nejvýznamnějším plochám zeleně města Brna (údaj z GIS města). Z jižní strany sousedí území s areálem firmy Tema s. r. o., obsahujícím jednu výrobní halu, za kterou jsou dále na jih umístěny tenisové kurty. Územím protéká významný přírodní prvek – původní náhon, který je v zájmovém území zatrubněn.

V současnosti se urbanistická struktura bloku jeví jako problematická. Jedná se o typické přestavbové území zatížené průmyslovou minulostí – brownfield. V areálu se nacházejí vícepodlažní zděné objekty v současnosti využívané pro lehkou výrobu a jako tiskárna. Také se zde nacházejí dva nefunkční komíny, v současnosti sloužící pro reklamní a telekomunikační účely. Hala firmy Tema je obsluhována z vnitra areálové komunikace. Zachování tohoto napojení je podmínkou Územního plánu.

Pod částí území vede zatrubněný náhon z řeky Svitavy. Současný stav nábreží řeky a náhonu lze považovat za neutěšený, odpovídající dosavadnímu průmyslovému využití areálu. Využití potenciálu nábreží brání malá prostupnost kompaktní zástavby stávajícího areálu.

Území je výborně dopravně napojené. Dvě stě metrů jižně vede rychlostní komunikace městského okruhu, na kterou se napojují jak ulice Karlova, tak ulice Valchařská. Ulice Valchařská je důležitá sběrná komunikace, po které je vedena tramvajová trať. Přímo za Maloměřickým mostem se nachází zastávka tramvaje s točnou.

Území je rovněž dobře napojeno na síť cyklostezek. Cyklostezka vedoucí klidným územím na protějším břehu je součástí trasy EuroVelo 9 spojující Baltské moře s Jadranem.

Nad celým územím a nad jeho okolím se nachází koridor vzdušných paprsků Ministerstva obrany. Dle vyjádření Ministerstva obrany není předložený stavební záměr v rozporu s jeho zájmy a nekoliduje s ochranou jeho zájmů.

Dle vyjádření odboru správy majetku Ministerstva vnitra se navržená zástavba nachází mimo vymezené území pro bezpečnost státu.

V zájmovém území se nachází vedení veřejné komunikační sítě společnosti Vodafone Czech Republic a.s. a optické trasy a základnové stanice společnosti T-Mobile Czech Republic a.s..

Řešené území spadá do oblastí s archeologickými nálezy I. a III. kategorie. Řešené území není součástí památkové rezervace či památkové zóny.

Majetkové vztahy

Řešené území je v majetku IMOS development otevřený podílový fond – viz výkres č. 3.

D

Návrh urbanistické koncepce včetně regulativů

Územní studie LD/I-25 navazuje na ÚS Valchařská (Atelier RAW, 2019), která sloužila jako podklad pro ÚPmB. Ten převzal řešení z ÚS Valchařská v omezené podobě (jiný rozsah návrhových ploch bydlení, jiná základní výšková úroveň).

Tato územní studie prověřuje možnost umístění lokální dominanty dle podmínky z bodu III.2 textové části ÚP a dle rozsahu vymezené návrhové plochy BU.V4.

V zájmovém území navrhujeme vyvážené funkční a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci, která umožní efektivní využití daného území při současném zohlednění limitů využití území a hodnot v území. Bylo navrženo vhodné prostorové uspořádání území – byla prověřena možnost zástavby podél ulice Valchařská, volnější uvnitř areálu s využitím přírodního potenciálu řeky Svitavy. Pro toto uspořádání jsou navrženy podrobnější prostorové regulativy (struktura zástavby, výšková úroveň zástavby, stavební čáry, stavební hranice, zastoupení zeleně).

S ohledem na navrhované funkce byly vymezeny odpovídající plochy veřejných prostranství:

- parkově upravené plochy pro rekreaci,
- pěší tahy stíněné stromořadími,
- veřejné prostranství v návaznosti na komerční parter,
- plochy pro dopravní obsluhu území,
- návštěvnická stání pro automobily i bicykly.

Takto navržené plochy veřejných prostranství reagují na zvolenou strukturu zástavby území, prostupnost územím a jeho kapacitu. Území je členěno na dílčí části, které jsou doplněny vhodně zvolenými typy veřejných prostranství, zajišťující fungování celého území jako celku. Zároveň umožňují vedení technických sítí v koordinaci s výsadbou nových alejí.

Zvolená veřejná prostranství zajišťují nejenom prvky modrozelené infrastruktury v území, ale i rekreaci a odpočinkové zóny. Veřejná prostranství reagují také na požadavky dotčené městské části.

Urbanistická koncepce

Řešené území vykazuje neopominutelné hodnoty, předurčující jej pro využití pro bytovou výstavbu. Jednak je to blízkost veřejné hromadné dopravy a tím komfortní dosažitelnost centra města (13 min). Dále je to rekreační potenciál nábřeží řeky Svitavy a posléze i existence parkové plochy Tyršova parku a rekreačně sportovního areálu tenisových kurtů v blízkosti areálu. Současně je důležité zmínit i snadnou dopravní dostupnost území individuální dopravou a jeho vazbu na VMO.

Tyršův park a navazující veřejné prostranství u lokální dominanty představují významné veřejné prostranství ve smyslu kap. 6.4.2 ÚPmB. Prostor v severní části řešeného území při křížení ulic Valchařská a Dolnopolní, navazující na Tyršův park, zastávku MHD, Maloměřický most a nábřeží řeky Svitavy, je významným veřejným prostranstvím. Jedná se o místo se zvýšenou koncentrací pěších a cyklistických vazeb, s návazností na veřejnou dopravu, rekreační funkce a hlavní prostory veřejného života v území. Jedná se o významné křížení těchto dopravních a rekreačních funkcí. Navržené veřejné prostranství při lokální dominantě, které rozšiřuje prostor významného veřejného prostranství, současně plní funkci vstupního prostoru do nové obytné lokality a vytváří kontaktní bod mezi novou zástavbou, Tyršovým parkem a nábřežím řeky Svitavy.

Z analýz území neplyne potřeba rozšíření rekreačních ploch nebo služeb pro stávající obyvatele. Naopak doplnění plochy bydlení umožní naplno využít potenciál místa v souladu s rozvojem

Posvitavské průmyslové zóny v rámci strategie #brno2050. Nárůst obyvatel v oblasti pomůže zvýšit kvalitu městského prostředí a povzbudit znovuvyužití i některých chátrajících objektů kolem tramvajové trati v ulici Valchařská. V rámci plochy bydlení studie vymezuje prostory služeb a veřejné prostory přiměřené rozsahu zástavby a lokality.

Urbanistický návrh počítá s novou zastavovací strukturou, která je definovaná především směrem toku a polohou řeky a orientací vůči světovým stranám. Rovnoběžně s řekou je navržena nová páteřní komunikace se stromořadím, která zajišťuje dopravní i technické obslužení lokality včetně navazujícího areálu společnosti TEMA s.r.o. Jedná se o novou ulici lokálního významu. Uliční prostranství je navrženo v šířce 16,1m – s ohledem na význam komunikace, výšky okolních bloků, záměr vloženého stromořadí a možnost parkování v ulici. Požadavek §7 Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně na minimální šířku uličního prostranství je splněn. Kolmo k nové ulici a říčnímu toku jsou navrženy liniové struktury bytových domů zajišťující dostatečné osvětlení všech bytových jednotek, vytvářející vzdušnou propustnou strukturu umožňující vizuální kontakt s řekou a jejím okolím. Mezi novou komunikací a ulicí Valchařskou je navržena zástavba bytových domů podél nové ulice a ulice Valchařská.

Návrh zastavění a regulace území předpokládá vznik tří bloků. Blok u řeky bude v nadzemní části dále členěn tak, aby byla zajištěna pěší prostupnost ve vyznačených koridorech kolmých k toku řeky. Rozdělení do menších stavebních útvarů zajistí dobrou prostupnost území jak východo-západním směrem mezi řekou a ulicí Valchařskou, tak od severu k jihu. Páteřní komunikace se napojí na ulici Valchařskou na severní hranici parcely a povede rovnoběžně s řekou středem zájmového území. Bude lemována stromořadím. Přímo na ni se napojují sjezdy do hromadných podzemních garáží. V polovině se z ní odpojuje účelová komunikace kolmá k řece.

Prostupnost území ve východo-západním směru je zajištěna pěšími chodníky.

Vzhledem k výšce podzemní vody jsou parkovací podnože domů zapuštěny o půl patra pod terén, nad nimi vyrůstají jednotlivé bytové domy. Skupiny bytových domů jsou propojeny garážovými patry a terasami nad nimi do dílčích celků. Dle těchto skupin bytových domů propojených terasami lze uvažovat o etapizaci výstavby.

Ortogonální struktura hřebínku staveb kolmých k řece a podélného domu u nové ulice je doplněna nižším domem při ulici Valchařské. Od původní stavební čáry továrny tento dům odstupuje, ulici rozšiřuje a vytváří místo pro krátké stromořadí.

Tyršův park na severní straně za ulicí Dolnopolní a nábřeží řeky na východní straně vytvářejí vhodnou konstelaci pro uvození celého areálu vyšší stavbou v severní části území. Je zde navržen samostatný bytový objekt, vyšší než ostatní navrhovaná zástavba, s komerční funkcí v parteru.

Řešená lokalita se nachází na rozhraní městských částí, přibližně v polovině cesty mezi hlavními společenskými centry Maloměřic (Proškovo nám.) a Husovic (nám. Republiky). Vzhledem k této poloze a předpokládanému nárůstu obyvatel v souvislosti s novou výstavbou v lokalitě je vhodné umístit služby občanské vybavenosti a rozšířit významný veřejný prostor parku i jižně od ulice Dolnopolní.

Zvýšení nárožního objektu akcentuje pravidelnou strukturu nových staveb v areálu. Tato poloha je urbanisticky exponovaná vůči významnému veřejnému prostranství Tyršova parku, u urbanisticky významného křížení řeky se sběrnou komunikací (MHD) – vhodná pro lokální dominantu, která vhodně zdůrazní význam místa a usnadní orientaci v prostoru.

Poloha lokální dominanty při severním okraji území se vzhledem k výše uvedenému jeví urbanisticky vhodná. V tomto místě u křížení dopravní tepny a řeky uvozuje nově zastavěné území. Umístění více na jih BU.V4 není vhodné, protože odsunutím od parku a ulice by stavba pozbyla výlučnou polohu.

Kromě komerčních prostorů je pro nové obyvatele území doplněno menším ozeleněným prostorem v místě nad náhonem, v klidné části areálu, v prostoru odcloněném od automobilové dopravy.

Koncepce veřejných prostor

Veřejný prostor navržený u vyššího domu v severní části území má potenciál vytvořit ohnisko nově zbudovaného areálu, poskytující prostor pro veřejné využití. V parteru bytového objektu jsou prostory pro obchodní nebo občanskou vybavenost. Tato plocha bude doplněna liniovou zelení vzrostlých stromů a bude vybavena potřebným mobiliářem – lavičky, stojany na kola, odpadkové koše atd.

Důležitým krajinným prvkem bude v budoucnu vybudovaná protipovodňová zábrana, lemující tok řeky. Nejde pouze o fyzickou technickou bariéru, zapojujeme ji do celkové koncepce veřejných prostorů v řešeném území. Jedná se o promenádu z jedné strany vymezenou protipovodňovou zábranou cca 50 cm nad pěší komunikací. Za zídou by promenádu lemoval zelený pás osázený liniovou zelení. Promenáda by byla vybavena vhodným mobiliářem, zejména lavičkami a odpadkovými koši, pro sedací prvky by bylo díky její příjemné výšce možné využít i přímo protipovodňovou zídou. Do budoucna se nabízí tento prostor obohatit o přímé přístupy k řece formou dřevěných mol, případně o umístění kavárny v dotyku s vodní hladinou. Tento prostor by tak mohl sloužit nejen obyvatelům řešeného území ale i návštěvníkům z jiných částí města, mimo jiné i ve vazbě na pěší a cyklistickou trasu probíhající po druhém břehu řeky. V budoucnu jednoznačně doporučujeme protažení promenády směrem po toku Svitavy kolem tenisových kurtů a pod velkým městským okružem k areálu Motorárny. Zajímavou možností by mohla být také rekonstrukce lávky zrušeného parovodu a její zpřístupnění pro pěší.

Zvolená podlažnost

Urbanistické řešení návrhu počítá v ploše BU.V4 s umístěním sedmipodlažních domů (výška po atiku nad 6. np od nejnižšího místa stávajícího terénu 21,6-21,9 m) s nejvyšším podlažím ustoupeným. Parkovací podnož je zapuštěná o půl podlaží pod terénem. V severním cípu pozemku je navržen devítipodlažní dům (atika 32,9 m od nejnižšího místa stávajícího terénu) se zcela zapuštěným parkovacím podlažím. Jeho 1.np je tak v úrovni veřejného prostranství a umožňuje adekvátní umístění a využití komerce a služeb.

Ve výjimečné poloze na severním okraji území je zástavba uvozena „lokální dominantou“. Pro dosažení nárožního akcentu v urbanisticky exponované poloze u Maloměřického mostu je stavba zvýšena o tři podlaží. Rozdíl tří podlaží zajistí lokální zvýraznění urbanistické struktury. Nižší podlažnost by nepřinesla kýžený účinek kvůli malému kontrastu výšek. Místa která mají akcentovat určitou výjimečnost, pohledový orientační bod, je nutné prostorově vymezit oproti okolní zástavbě. Z tohoto důvodu byla zvolena maximální možná podlažnost, kterou umožňuje územní plán.

Z analogických příkladů ve městě Brně, které vhodně zdůrazňují křížení dopravně významných ulic, můžeme jmenovat například Eden na rohu ulic Skácelova a Purkyňova, Landmark na křížení ulic Koliště a Milady Horákové. Jako zdařilé uvození areálu u řeky vysokou stavbou lze zmínit Spielberg Office Park a jeho Tower B.

Stavby při ulici Valchařské v ploše BU.V3 jsou navrženy pětipodlažní (s nejvyšším patrem ustoupeným, výška po atiku od stávajícího terénu 15,9 m). Zvolená podlažnost reaguje na stávající výšku hodnotných

bytových objektů v okolí - zejména ve směru severním za mostem a ve směru západním směrem ke křižovatce VMO - i na novou výstavbu v sousedství.

Urbanistická situace pro lokální dominantu

Vymezené území vhodné pro umístění lokální dominanty, v souladu s aktivací regulativu kap. 6.4.2, bodu III.2 lokální dominanty, bylo pečlivě prověřeno ve vztahu ke stavbám a významným prvkům v širším okolí: řeka Svitava, Maloměřický most, vedení tramvajové linky, vedení cyklostezek a veřejná prostranství, probíhající a připravovaná zástavba Posvitavské rozvojové zóny i stávající výškové dominanty v okolí (husovický a zábrdovický kostel, maloměřické komíny, nová výstavba ve Zbrojovce...). Byla zvolena severovýchodní pozice pro umístění lokální dominanty, která:

- je v kontaktu s významným krajinným prvkem, řekou Svitavou,
- vyznačuje důležité křížení řeky Svitavy a ulice Valchařská/Dolnopolská,
- poukazuje na důležitý urbanistický prvek – Maloměřický most,
- je v kontaktu s přilehlým systémem cyklostezek a bude tedy pomyslným majákem na významné cyklostezce Eurovelo 9 Balt – Jadran,
- kolem lokální dominanty vzniknou veřejná prostranství, která budou sloužit pro pěší, cyklisty a také pro rekreaci.
- má urbanisticky exponovanou polohu vůči Tyršovu parku na protější straně ulice.

Vhodnost výšky byla ověřena porovnáním kontrastu vůči základní výškové hladině. Zvýšení o jedno až dvě podlaží by se v širších pohledech a ve vztahu k sedmipodlažní zástavbě neprojevovalo jako jednoznačný orientační bod. Zvýšení o tři podlaží vytváří čitelný nárožní akcent. Lokální dominanty proto nevytváří solitérní cizorodý prvek, ale uzavírá a uvozuje navrženou strukturu ve vztahu k parku, mostu a řece – nepůsobí v místě rušivě, ale naopak jako nový významný orientační bod, který se přimyká k Tyršovu parku a k významnému křížení řeky s významnou komunikací propojující sever města Brna s velkým městským okruhem.

Podmínky pro aktivaci regulativu „lokální dominanty“ stanovené bodem III.2 Územního plánu města Brna v kapitole 6.4.2 jsou v této urbanistické situaci naplněny.

Prokázání vhodnosti zvolené urbanistické koncepce

Vhodnost navržené koncepce nebyla posuzována pouze na základě deklarovaných urbanistických cílů, ale byla ověřena konfrontací návrhu s konkrétními vlastnostmi a limity řešeného území a s požadavky ÚPmB. Prokázání je založeno na vyhodnocení vztahu návrhu k vymezeným funkčním a prostorovým regulativům, návaznostem na řeku Svitavu, Tyršův park a ulici Valchařskou/Dolnopolskou, prostupností území, dopravní a technické obsluhy, struktury veřejných prostranství a výškové gradaci zástavby včetně lokální dominanty.

Vhodnost zástavby podél ulice Valchařská a volnější struktury směrem k řece je doložena porovnáním stávajícího a navrženého stavu: Stávající areál je kompaktní brownfield s nízkou prostupností a nevhodným vztahem k nábřeží. Navržené členění na menší bloky a lineární domy kolmé k řece nahrazuje neprůchodný areál strukturou, která zachovává městské měřítko u ulice Valchařské, ale současně otevírá východo-západní pěší průchody a pohledové vazby k řece. Návrh tak odstraňuje identifikovanou závadu současného stavu – nízkou prostupnost a nevyužitý potenciál nábřeží.

Vhodnost uspořádání veřejných prostranství je prokázána jejich vazbou na konkrétní funkce v území. Prostor u lokální dominanty vytváří vstupní a orientační bod v návaznosti na Tyršův park, Maloměřický most, zastávku MHD. Dopravní obsluha je soustředěna do nové lokální ulice rovnoběžné s řekou. Uliční prostranství šířky 16,1 m umožňuje vedení místní obslužné komunikace, pěších tahů, vložení stromořadí, návštěvnických stání i technické infrastruktury. Zároveň je zajištěno napojení areálu TEMA

s.r.o. a vjezdy do hromadných garáží jsou umístěny tak, aby nezatěžovaly klidové plochy a pobytová veřejná prostranství. Promenáda podél Svitavy využívá protipovodňové opatření jako součást veřejného prostoru a umožňuje pokračování nábrežního pohybu. Každý typ veřejného prostoru tak reaguje na konkrétní urbanistickou situaci.

Prostorová a výšková koncepce byla ověřena ve vztahu k okolní zástavbě, významným veřejným prostranstvím a dálkovým pohledům. Zástavba je odstupňována od pětipodlažní hrany při ulici Valchařské, přes sedmipodlažní domy v ploše BU.V4, až k devítipodlažní lokální dominantě v severovýchodní poloze. Tato gradace není nahodilá: nižší objemy navazují na měřítko ulice, vyšší objemy využívají větší odstup od stávající zástavby a lokální dominanta je umístěna tam, kde může plnit orientační a kompoziční roli bez přerušení prostupnosti území.

Zvolená poloha soustřeďuje největší množství urbanisticky významných vazeb v řešeném i širším území. V bezprostředním kontaktu se zde nachází Tyršov park, Maloměřický most, zastávka tramvajové dopravy, nábreží řeky Svitavy a systém cyklistických tras. Současně se jedná o vstupní bod do nově navrhované obytné lokality při příjezdu i příchodu od severu a západu.

Ve srovnání s ostatními částmi plochy BU.V4 vykazuje tato poloha nejvyšší míru urbanistické exponovanosti. Jižnější části území jsou od významných veřejných prostranství, mostu, zastávky MHD i Tyršova parku vzdálenější a nacházejí se uvnitř nově vznikající struktury zástavby. Umístění lokální dominanty v těchto polohách by vedlo ke snížení její orientační role a k oslabení jejího vztahu k významným prvkům městské struktury.

Severovýchodní nároží naproti tomu umožňuje, aby lokální dominanta plnila současně funkci orientačního bodu, vstupního akcentu nové rozvojové lokality a kompozičního prvku ve vztahu k veřejným prostorům, řece Svitavě a Tyršovu parku. Z tohoto důvodu byla tato poloha vyhodnocena jako výjimečná a nejvhodnější pro umístění lokální dominanty.

Z uvedeného vyplývá, že zvolená koncepce je vhodná nikoli pouze proto, že naplňuje obecné cíle rozvoje, ale protože konkrétně řeší zjištěné problémy území: transformuje brownfield, zvyšuje prostupnost, aktivuje vztah k řece, zachovává dopravní obsluhu navazujícího areálu, koncentruje automobilovou dopravu do obslužné ulice a podzemních garáží, doplňuje veřejná prostranství podle jejich funkce a vytváří čitelnou výškovou gradaci s lokální dominantou v nejexponovanější poloze.

E

Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

Územní studie prokazuje vhodnost umístění lokální dominanty na nábreží řeky Svitavy u křížení s ulicí Valchařskou, kde byla prokázána vhodná urbanistická situace pro LD (viz hlavní výkres). Zároveň předkládá návrh možné prostorové regulace. Poloha lokální dominanty při severním okraji území se jeví urbanisticky nejvhodnější. V tomto místě se nachází u křížení dopravní komunikace a řeky, uvozuje území určené k zástavbě má výlučnou polohu ve vazbě na protilehlý Tyršov park.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot Územního plánu pro lokalitu Hu-3 jsou splněny. Návrh zajišťuje prostupnost územím jak podél řeky, tak napříč územím. Dopravní napojení areálu firmy TEMA je zajištěno. Návrh byl průběžně koordinován s projektem protipovodňových opatření na řece Svitavě a je s nimi v souladu. Ochrana jednotlivých staveb před hlukem z ulic Dolnopolní a Provazníková bude podrobněji řešena v dalších stupních dokumentace.

Karta zóny Z2.4 (příloha č. 2 Územního plánu) požaduje zachovávat charakter kompaktních bloků. Regulací struktury zástavby je určena V-volná. Byly proto navrženy 3 menší bloky, jejichž výška reaguje na charakteristickou výšku ulice. Na zástavbu ulice Valchařská navazuje pětipodlažním domem, stavby

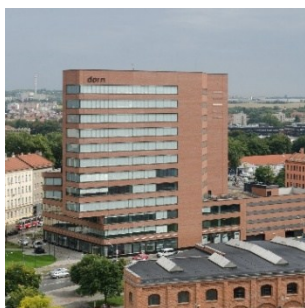
dále od ulice směrem k řece budou mít sedm podlaží. Zástavba výškově graduje u maloměřického mostu lokální dominantou s devíti nadzemními podlažími.

V souladu s požadavkem na upřednostnění společenské funkce veřejných prostranství před individuální automobilovou dopravou navrhuje studie na terénu nezbytné množství parkovacích stání. Většina odstavných stání bude umístěna v garážových podnožích staveb.

Obecné podmínky využití území dle bodu 6.2 Územního plánu jsou splněny. Nyní neprostopný areál bude nahrazen zástavbou tří obytných bloků měřítka, které dobře využívá území.

Požadavky pro plochu přestavby P.231 jsou splněny. Navržená zástavba bude sloužit bydlení, přičemž plošně minimálně 30 % bude zastoupení zeleně (na terénu nebo intenzivní na konstrukci). Volná prostranství na terénu mezi budovami jsou veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Strukturu území navrhujeme zakotvit kombinací polouzavřených a volných stavebních čar. Polouzavřené stavební čáry vymezují průběh nové páteřní komunikace územím.

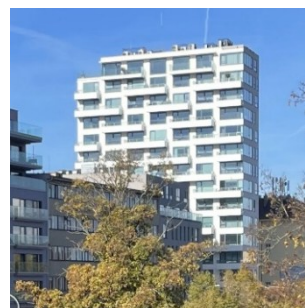
Navržená zástavba ctí Územním plánem stanovené výškové hladiny – nejvýše 16 m po atiku v ploše BU.V3 (4 a 5 podlaží) a 22 m po atiku v ploše BU.V4 (6 podlaží). Územní studie prokazuje, že v severní části plochy BU.V4 je možné aktivovat regulativ „lokální dominantu“. Stavba v tomto místě bude mít 9 podlaží a zvýšenou atikovou stěnu, která bude pohledově i akusticky clonit technologie umístěné na střeše. Celková výška stavby bude do 32,9 m od nejnižšího bodu přiléhajícího stávajícího terénu.



vhodné řešení atiky:



vysoká atika skrývá technologie na střeše a přispívá ke kultivované stavbě i městskému prostředí



nehodné řešení: technologie na střeše ruší dojem z budovy i střešní krajinu města

Popsané řešení splňuje požadavky ÚPmB stanovené v kapitole 6.4.2. bodu III.2. Lokální dominantu je oproti výškové hladině „4“ zvýšená o tři podlaží, přičemž nad atiku budovy, jejíž horní hrana je oproti výškové hladině „4“ 12 m výše, nevychází žádné strojní zařízení.

F

Podklady k řešení (ÚPD, ÚPP, ostatní podklady)

Územní studie je zpracována na základě podkladů, které pořizovatel poskytl zpracovateli. Řešené území není Územním rozvojovým plánem ve znění změny č.1a dotčeno.

B3.1 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Územní plán města Brna (úplné znění k 31.01.2025)

B3.2 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

- Územně analytické podklady města Brna, ve znění úplné aktualizace 2024
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP

G

Zkratky a zavedené pojmy

Ve studii jsou převzaty zkratky používané Územním plánem města Brna a Nařízením č. 14/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (brněnské stavební předpisy).

3D	trojrozměrný
EUP	evidence územního plánování
KN	katastr nemovitostí
k. ú.	katastrální území
LD	lokální dominanta
np.....	nadzemní podlaží
MČ	městská část
MHD.....	městská hromadná doprava
MMB OSŘ	Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna
p.č.	parcelní číslo
ÚPD.....	územně plánovací dokumentace
ÚPmB	Územní plán města Brna (vydaný zastupitelstvem města Brna v prosinci 2024)
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VMO.....	velký městský okruh
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba