

ÚZEMNÍ STUDIE

LD/I-25/Garguláková

na prověření aktivace regulativu dle kap. 6.4.2, bodu III.2 - lokální dominanta a bodu III.3 - převyšující zástavba v textové části výroku ÚPmB v rozvojové lokalitě Hu-1, plocha přestavby P.221, MČ Brno-sever, pozemky v majetku žadatele: p.č. 790/1, 790/2, 790/3, 916/3, 933, 934, 940/1, 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 956/10, 871/6, 871/11, 871/12, 871/13, 871/19, 871/20, 871/21, 871/22, 871/23, 871/35, 871/36, 871/48, 871/49, 883/3, 883/4 a pozemky v majetku SMB: p.č. 957/1, 957/2, 957/3, 916/2, 916/4 v k.ú. Husovice, II. obvod OSŘ MMB

zpracovatel

ATELIER 99

Atelier 99 s.r.o.
Purkyňova 71/99
612 00 Brno
IČO: 02463245

objednavatel

IMOS development otevřený podílový fond
Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha
IČO 75160013

pořizovatel

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 60167 Brno

kód EÚP

76886993

číslo zakázky

A-25-0337

datum

09/2026

Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST	3
A.1. Identifikační údaje	3
A.2. Řešení územní studie	4
A.2.1. Důvody pořízení, cíle a účel územní studie	4
A.2.2. Vymezení řešeného území a vymezeného území	4
A.2.3. Širší vztahy a stav území	6
A.2.4. Majetkové vztahy	7
A.2.5. Návrh urbanistického řešení	7
A.2.6. Odůvodnění	8
A.2.7. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie	10
A.3. Seznam použitých podkladů a zkratk	12
Příloha č.01 Řez územím	
Příloha č.02 Axonometrické zobrazení řešeného území	
Příloha č.03 Situační schéma pohledových bodů	
Příloha č.04 1 – Pohled ze Svitavského nábřeží	
Příloha č.05 2 – Pohled od Tomkova náměstí	
Příloha č.06 3 – Pohled z mostu přes řeku Svitavu	
Příloha č.07 4 – pohled od řeky Svitavy	
Příloha č.08 5 – Průhled k náměstí Republiky	
Příloha č.09 6 – Pohled od ulice Dolnopolní	
Příloha č.10 7 – Pohled od kostela Nejsvětějšího Srdce Páně	
Příloha č.11 8 – Pohled z Židenického kopce	
Příloha č.12 9 – Pohled od hradu Špilberk	
Příloha č.13 10 – Pohled z Husovického kopce	
B. VÝKRESOVÁ ČÁST	
B.1 Širší vztahy	
B.2 Hlavní výkres	
B.3 Urbanistické řešení	
B.4 Výkres ÚPmB	

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1. Identifikační údaje

Název: **ÚZEMNÍ STUDIE LD/I-25/Gargulákova**

Objednavatel: **IMOS development otevřený podílový fond,**
Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha

Pořizovatel: **Magistrát města Brna**
Odbor územního plánu a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno

Zpracovatel: **Atelier 99 s.r.o.**
Purkyňova 71/99, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO 02463245

Zodpovědný architekt:
Ing.arch. Veronika Hladíková
Číslo autorizace: 04932
hladikova@atelier99.cz

Otisk autorizačního razítka:



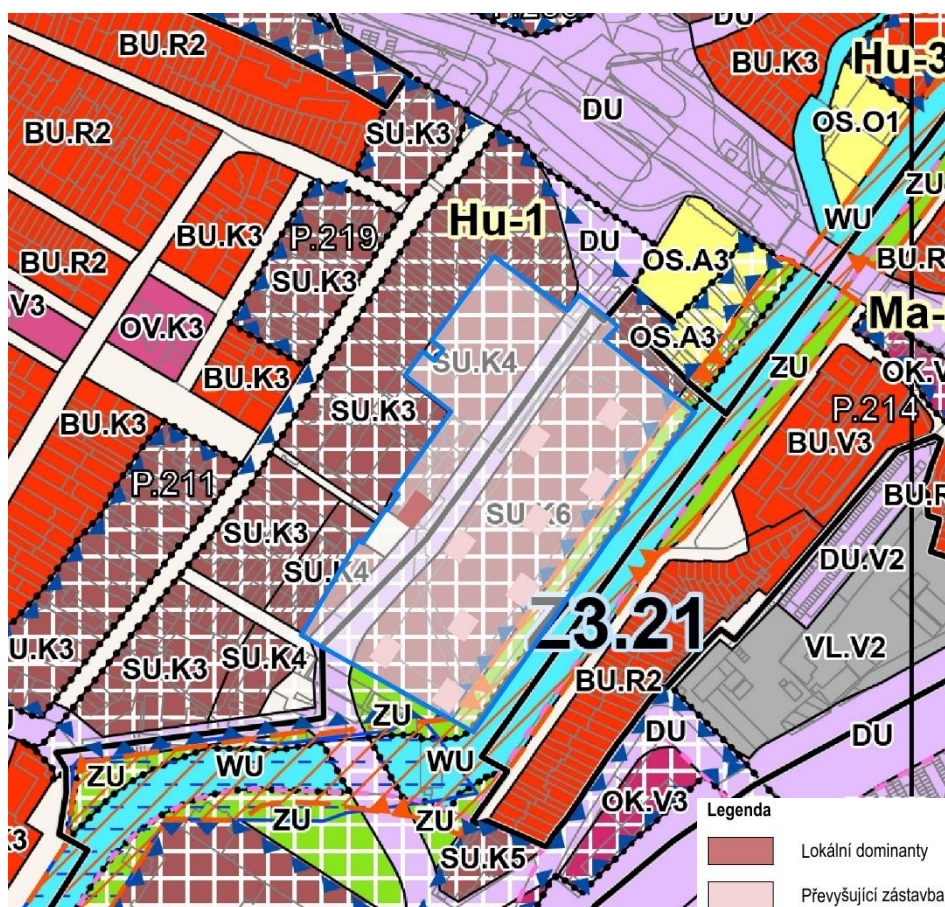
A.2. Řešení územní studie

A.2.1. Důvody pořízení, cíle a účel územní studie

Územní studie bude sloužit pro rozhodování o přípustnosti umístění lokální dominanty a převyšující zástavby v území na základě žádosti společnosti IMOS development otevřený podílový fond, Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, ze dne 27. 11. 2024, pod č. j. MMB/1020085/2024.

Cílem územní studie je prověření aktivace regulativu podle kap.6.4.2, bodu III.2 - lokální dominanty a bodu III.3 – převyšující zástavba v textové části výroku ÚPmB tj. prověření vhodnosti umístění lokální dominanty a převyšující zástavby v rozvojové lokalitě Hu -1 Nová Dukelská-Provazníková z hlediska jejího situačního (urbanistická situace, šířka ulic), hmotového a výškového řešení.

A.2.2. Vymezení řešeného území a vymezeného území



Řešené území náleží do městské části Brno-sever, katastrální území Husovice.

Rozsah řešeného území je definován zejména majetkoprávními vztahy, vlastní hranicí jednoho z největších brownfieldu bývalé motorárny Zetor a nábřežím řeky Svitavy. Výměra řešeného území je 54,8 ha. Terén území je rovinatý.

Řešené území se nachází v intravilánu města a je vymezeno těmito podmínkami ÚPmB:

- hlavními funkčními plochami v území jsou návrhové plochy smíšené obytné všeobecné - SU s kompaktní strukturou a výškovou hladinou ve dvou nerovnoměrných zónách rozdělených plochou dopravy všeobecnou – DU, která rezervuje prostor pro novou ulici s obchodním parterem,
- veškeré plochy řešeného území jsou plochy přestavby dle karty lokality Hu-1 Nová Dukelská–Provazníková orientované na vznik nové městské čtvrti s převažující rezidenční funkcí doplněnou o občanskou vybavenost včetně komerční a veřejné vybavenosti a živým městským parterem:
- kartou zóny se shodným charakterem Z2.4 Husovice:

B | R | N | O |

K ◀ M

1.11. HUSOVICE

Hu-1 Nová Dukelská–Provazníková	
Charakteristika lokality	Lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a sportovního areálu.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- zajistit propustnost k řece Svitavě přes plochu smíšenou obytnou všeobecnou v návaznosti na novou ulici od náměstí Republiky a další logická místa - přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z ulic Provazníková, městské třídy Dukelská třída a Dačického a z návrhové komunikace Hu/1 a Hu/2 Cílový stav lokality: - rezidenční území doplněné o občanskou vybavenost včetně komerční a veřejné vybavenosti - nové městské třídy doplněné o živý parter
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	Zajistit uliční stromořadí ve veřejných prostranstvích.
Doprava	
Kanalizace	Řešení lokality koordinovat s vedením stávající sítě.
Vodovod	---
Plyn	---
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	Využití části plochy umístěné v aktivní zóně záplavového území je podmíněno realizací protipovodňového opatření. Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP. Lokalita je dotčena umístěním komplexních protipovodňových opatření.

- kartou zóny se shodným charakterem Z2.4 Husovice:

B | R | N | O |

K ◀ M

Z2.4 Husovice	
Typ zóny	Kompaktní městská zástavba
Požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj	- zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby - respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici - posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou - chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu - rozvíjet sídelní zeleň ve veřejných prostranstvích s ohledem na měřítko ulice, prostorové uspořádání uličního prostoru a poskytování očekávaných ekosystémových služeb - chránit a rozvíjet sídelní zeleň na tělese bývalé železniční trati (tzv. Tišnovka) - respektovat a rozvíjet náměstí Republiky jako stěžejní veřejný prostor plánovitě založené struktury města - ctít kostel Nejsvětějšího Srdce Páně jako dominantu v území, zejména stávající pohledové vazby na tuto stavbu - chránit a rozvíjet nábřeží řeky Svitavy, zpřístupňovat koryto řeky

A.2.3. Širší vztahy a stav území

Řešenou lokalitu představuje brownfield v intravilánu města Brna, v městské části Brno-sever. Jedná se o bývalý areál motorárny Zetor. Aktivní výroba zde probíhala od 80. let 20. stol. do roku 2007. Následně areál chátral. Změnou vlastníka ožívá a v největší výrobní hale na území Brna nacházejí své působiště drobné firmy i komunity umělců. Před výstavbou motorárny území sloužilo místním obyvatelům, ústily zde dvorní trakty a dílny domů z Dukelské třídy. Při nábřeží se potom nacházelo fotbalové hřiště. Samotné nábřeží získalo současnou podobu v 30. letech narovnáním koryta řeky Svitavy.

Lokalita bývalé motorárny Zetoru se nachází v severovýchodní části širšího centra Brna, mezi čtvrtěmi Husovice, Zábrdovice a Židenice. Jde o velmi dobře dostupnou a exponovanou oblast, která:

- navazuje na rozvojové území Zbrojovky (Nová Zbrojovka – jižní soused),
- je v těsné blízkosti centra města – s přímou vazbou na severní radiální osy (ul. Dukelská, Provoznickova) a VMO
- leží při řece Svitavě, tedy na hranici s nadmístním ÚSES

Součástí širší přestavbové oblasti Zbrojovka–motorárna.

Tato oblast představuje jeden z největších brownfieldových souborů v Brně, spolu s areály Nové Zbrojovky (již probíhá výstavba), bývalé teplárny Špitálka (plánuje se smart city projekt) a motorárny Zetoru – klíčová rozvojová území pro bydlení a služby.

Spolu tyto plochy tvoří urbánní transformační klín, který zásadně mění prostorovou strukturu severního centra města

Dopravní a komunikační vazby

- radiální osa Dukelská třída – hlavní městská dopravní tepna napojující severní Brno na centrum, zároveň důležitá MHD trasa, vymezená ÚPmB i v rámci výkresu 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- budoucí „Nová Dukelská“ – plánovaný bulvár, který propojí areál Zetoru se Zbrojovkou a zároveň vytvoří nový městotvorný veřejný prostor,
- most přes Svitavu –lepší dostupnost mezi Novou Zbrojovkou, motorárnou Zetoru a Tomkovým náměstím,
- napojení na páteřní cyklistické trasy (podél řeky Svitavy) a pěší sítě.

Urbanistické vazby a rozvojové záměry města

- lokalita je součástí hustě zastavěné městské struktury s možností pokračovat v blokové zástavbě a vytvořit novou městskou čtvrť,
- v souladu s Územním plánem města Brna je plocha zařazena mezi plochy přestavby a transformačního rozvoje (Hu-1),
- veřejná vybavenost, školství, zeleň a zaměstnanost jsou nedílnou součástí návrhové koncepce.

Sociální a ekonomické souvislosti

Revitalizace brownfieldu přinese pozitivní impuls pro okolní čtvrti jako jsou sociální stabilizace, zhodnocení okolních nemovitostí nebo zlepšení image oblasti.

Vazby na městskou ekologickou infrastrukturu

- přímé napojení na modrozelenou infrastrukturu města: říční koridor Svitavy + rekreační a ekologické stezky
- napojení na připravovaný ekologický pás podél Svitavy (součástí PPO) – sportovní náplavka, parková plocha, krajinné prvky

Dálkové pohledy

Navrhovaná zástavba byla prověřena v rámci dálkových i blízkých pohledů prostřednictvím 3D modelu města Brna ze stanovišť definovaných v přílohách studie. Z těchto analýz vyplývá, že navržené objemy nevstupují do siluety hlavních historických dominant města (Petrov, Špilberk) ani do významných lokálních dominant v území (kostel Nejsvětějšího Srdce Páně). V žádném ze sledovaných pohledů nedochází k jejich překrytí ani k jejich výškovému konkurenčnímu působení. Oproti stávajícímu stavu dochází pouze k doplnění nové zástavby v rámci vymezeného území, aniž by se změnila čitelnost hlavních historických dominant nebo základní siluetní charakter města. Nová zástavba zůstává v podružné roli a respektuje kompoziční hierarchii města. Zásahy do veduty jsou omezeny na místní měřítko rozvojového území a neovlivňují celkové vnímání panoramatu města. Toto odůvodnění je podpořeno grafickou přílohou v kap. A3 – Příloha č. 03 -13.

A.2.4. Majetkové vztahy

Řešené území se rozkládá na parcelách k. ú. Husovice v majetku žadatele i SMB.

Parcely v majetku žadatele:

790/1, 790/2, 790/3, 916/3, 933, 934, 940/1, 956/1, 956/2, 956/3, 956/4, 956/10, 871/6, 871/11, 871/12, 871/13, 871/19, 871/20, 871/21, 871/22, 871/23, 871/35, 871/36, 871/48, 871/49, 883/3, 883/4.

Parcely v majetku SMB:

957/1, 957/2, 957/3, 916/2, 916/4.

A.2.5. Návrh urbanistického řešení

Poloha bývalé motorárny formuje návrh masterplanu na základě několika urbánních vazeb a souvislostí. Mezi nejzásadnější patří nová významná ulice „Nová Dukelská“, nábřeží řeky Svitavy, nově vznikající čtvrť Nová Zbrojovka a současná zástavba Husovic.

Nová Dukelská představuje důležitou páteřní komunikaci. Na území Nové Zbrojovky bude přecházet v městskou třídu Nová Šámalova čímž dojde k napojení Zbrojovky na VMO. Uliční profil třídy o šířce 28 m bude totožný v celé této trase. Nová Dukelská nabude celoměstského významu. Této skutečnosti odpovídá i forma a prostorové řešení navrhované zástavby.

Směrem ke stávající Dukelské třídě se výška zástavby postupně snižuje a reaguje tím na stávající městskou strukturu s proměnlivou výškovou hladinou v rozmezí od 7-20m. Rozdílné výšky budov způsobuje růst města, kdy nízkopodlažní domy jsou postupně nahrazovány městskými domy. Zástavba při Nové Dukelské v tomto trendu pokračuje a podtrhuje tak význam nově vznikající ulice.

Výšková úroveň navrhované zástavby při nábreží je založena na rytmickém střídání věžových bodových a nízkých pětipodlažních domů. Uspořádáním jednotlivých objemů budov s různou výškou se zajistí různorodost zástavby a prostorová bohatost. Postupné rozvolnění objemu bloku směrem k nábreží odlehčuje celkovou hmotu a vytváří průhledy do vnitrobloku. Samotné nábreží musí projít zásadní proměnou a stát se nedílnou součástí městského prostoru, jako jsou ulice a náměstí. Městotvorné nábreží by mělo sloužit jako živý aktivní prostor s parkovým charakterem.

Společné ukazatele Nové Zbrojovky a „Nových Husovic“, řeka Svitava a nově vznikající komunikace celoměstského významu, vymezují a formují novou zástavbu. Lze tedy uvažovat o „Nových Husovicích“ jako o logickém pokračování charakteru zástavby definovaným Novou Zbrojovkou.

Hierarchie veřejných prostor vychází z intenzity užívání. Územím procházejí dvě hlavní linie: nová významná ulice Nová Dukelská a rekreační Sportovní nábreží vzájemně propojeny vedlejšími ulicemi. Ulice i nábreží představují živé veřejné prostory s nabídkou odpovídajících aktivit. Zároveň vymezují hranici uzavřené stavební čáry - městskou blokovou strukturu. Vnitrobloky představují polosoukromý prostor určený převážně obyvatelům bloků.

Lokální dominanta (LD) je navržena na okraji nově vznikajícího veřejného prostoru, který představuje klíčový propojující prvek mezi husovickým náměstím Republiky a budoucí zástavbou směrem ke Sportovnímu nábreží. V místě křížení hlavní pěší trasy z náměstí Republiky a komunikace celoměstského významu vzniká piazzetta, k níž je lokální dominanta orientována, a která přirozeně funguje jako hlavní veřejný prostor v rámci nové komunikace. Vzniká tím urbanistická situace opravňující umístění lokální dominanty.

A.2.6. Odůvodnění

Prověření lokální dominanty

V rámci řešeného území je navržena lokální dominanta (dále jen LD) dle podmínek kapitoly 6.4.2, část III. bod 2 Územního plánu města Brna (ÚPmB). Dle ÚPmB je lokální dominantou budova, která v urbanisticky exponované poloze lokálně zvýrazňuje strukturu města, typicky ve vazbě na významné veřejné prostranství, jako je náměstí nebo park.

V rámci návrhu byly prověřeny různé možnosti umístění lokálních akcentů. Za nejvhodnější místo byla vyhodnocena poloha při křížení hlavní pěší osy z náměstí Republiky a nové městské třídy, neboť se jedná o nejvýznamnější veřejný prostor vznikající čtvrti, který koncentruje pěší pohyb, orientaci návštěvníků i vazby mezi stávajícími Husovicemi a novou zástavbou. Umístění lokální dominanty v tomto bodě zvyšuje čitelnost urbanistické struktury a vytváří jednoznačný orientační bod v území. LD je navržena na hranici nového veřejného prostoru, který propojuje významné veřejné plochy mezi husovickým náměstím Republiky a budoucí zástavbou až ke Sportovnímu nábreží a vytváří tak novou prostupnou osu územím. Toto náměstí představuje místo křížení nové významné ulice s hlavní pěší osou z náměstí Republiky. Akcent na nároží v podobě navržené LD umožňuje jasnější orientaci v prostoru, hlavně pro pěší, kde si nemůžeme z hlediska majetkových vztahů dovolit propojení s Dukelskou třídou i pro automobilovou dopravu. Navržené náměstí je z hlediska absence automobilové dopravy primárně určeno pro krátkodobý pobyt, tím naplňuje požadavky karty zón.

Územní plán určuje v dané ploše výškovou hladinu K4 – tedy prostor určený k výraznějším výškám, kde jsou přípustné výšky římsy do 22 m. ÚPmB stanovuje pro LD v plochách s výškovou hladinou 4 nebo 5 přesné limity: přesah o maximálně 3 podlaží, nejvýše však o 12 metrů nad stanovenou hladinu. LD na exponovaném místě má výšku 31 m a tím splňuje tuto podmínku uvedenou v ÚPmB.

LD s návrhovou výškou atiky do 31m v této pozici posílí orientační logiku a estetickou kvalitu veřejného prostoru. Umístění LD přímo na nové uliční čáře vytváří jasný městský rytmus, akcentuje nároží, navazuje na uliční síť a určuje strukturu průčelí, čímž posiluje urbanistickou kompozici a kontinuitu místa. Tyto jevy vytváří urbanistickou situaci vhodnou pro umístění lokální dominanty.

Vztah lokální dominanty vůči navržené blokové zástavbě je přiměřený jak z proporčních, tak výškových parametrů.

Prověření převyšující zástavby

V rámci řešeného území je navržena převyšující zástavba (dále jen PZ) dle podmínek kapitoly 6.4.2, část III. bod 3. Převyšující zástavby v závazné textové části ÚPmB. Územní plán určuje v dané ploše výškovou hladinu K6 – tedy prostor určený k výraznějším výškám v lokalitách s rozsáhlým rozvojovým územím, kde je zakládána nová uliční mřížka, která svými parametry směřuje k zástavbě s římsou ve výšce do 28m.

Základním konceptem navržené struktury spočívá v rozmístění trojice městských bloků. Bloky pomáhají vytvářet srozumitelnou strukturu, která usnadňuje orientaci ve městě a posiluje vnímání logiky území, podporují vytvoření kompaktního uličního profilu – definice prostoru ulic a dalších veřejných prostorů je zřetelná. Pravidelná bloková typologie usnadňuje plánování sítí a dopravní infrastruktury a zároveň umožňuje efektivní využití pozemků.

Prostorová pestrost v rámci městských bloků generuje stupňování výšek – menší objemy vs. výrazné akcenty. Strategické rozmístění vyšších objektů umožňuje vytváření osvětlených vnitrobloků, otevřených průhledů k řece a otevřenosti uliční sítě, což je klíčové pro kvalitní městské prostředí. PZ tvoří městský orientační prvek – vymezuje uliční mřížku a zároveň vizuálně ukotvuje městskou třídu, posiluje identitu a orientaci v prostoru. Výškové členění dotváří uliční profil. Zástavba u nábřeží plynule přechází v menší bloky, což umožňuje urbanistickou integraci k hranici nábřeží Svitavy. Prosvětlené vnitrobloky, průhledy a blízkost vody zvyšují atraktivitu, pocit bezpečí a pobytovou kvalitu oblasti. Navržená uliční síť zpřístupňuje nábřeží řeky Svitavy z ulic Gargulákova, Bratří Mrštíků i náměstí Republiky, zajišťuje celkovou prostupnost územím, v souladu s požadavky na ochranu hodnot z karty zóny Z2.4 Husovice.

Zpřístupnění koryta řeky a tím podpoření městotvorné funkce nábřeží budou zajištěny v rámci realizace PPO blízkým přírodě. Nábřeží řeky bude veřejným obytným prostorem s přístupem k hladině řeky.

Současně PPO budou svým charakterem respektovat funkci koryta řeky jako regionálního biokoridoru.

Samotná převyšující zástavba převyšuje maximální výškovou hladinu (12-28m) pouze o jedno podlaží s celkovou výškou atiky 31m. V situaci jednoho bloku se jedná o 3 věže se vzájemným rozestupem v šachovnicovém systému.

Věže vycházejí z jednotlivých menších hmotových celků tak, aby byly podtrženy urbanistické souvislosti, průhledy a tvarová pestrost založená na kontrastu, měřítku i rytmu jednotlivých hmot s výškou atiky od 16,5m do 31m.

Navržená PZ plně respektuje vymezené jevy ÚPmB:

- nachází se v ploše s rozdílným způsobem využití SU
- bloková zástavba splňuje podmínku kompaktní struktury zástavby
- PZ neovlivňuje vymezenou plochu regionálního biokoridoru
- nachází se v ploše rozvojové lokality HU-1 Nová Dukelská – Provazníkova a naplňuje podmínky dané kartou lokality:
 - zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a sportovního areálu
 - zajišťuje prostupnost k řece Svitavě přes plochu smíšenou obytnou všeobecnou v návaznosti na novou ulici od náměstí Republiky a další logická místa
 - tech. řešení domu bude zajišťovat splnění všech hyg. limitů
 - v parteru budou navrženy prostory občanské i komerční vybavenosti
 - v rámci nových ulic bude realizováno stromořadí
 - rozmístění jednotlivých bloků je koordinováno se stávajícím vedením inž. sítí, zejména pak s páteří kanalizační stokou
- je součástí zóny se shodným charakterem Z2.8 Nová Zbrojovka, kdy:
 - naplňuje podmínku kompaktní městské zástavby,
 - ctí Zábrdovický klášter a kostel Nanebevzetí Panny Marie jako významnou dominantu (vzhledem k daleké poloze kláštera i kostela nemůže navržená PZ tyto ovlivňovat)
 - uspořádáním zástavby se zpřístupňuje koryto řeky i nábřeží řeky (jehož podoba bude upravena dle PPO blízkým přírodě)

Vztah lokální dominanty a převyšující zástavby se stávající městskou strukturou

Nová ulice celoměstského významu není pouze dopravní infrastrukturou (kategorie sběrné komunikace), ale především urbanistickým prostorem vysoké intenzity. Její význam pro strukturu města vyžaduje odpovídající měřítko zástavby, které tento charakter reflektuje a současně definuje silný a identifikovatelný obraz města.

Vyšší budovy v podobě akcentů převyšující zástavby v blokové struktuře podél městské třídy jasně definují její postavení v hierarchii městského prostoru – tvoří páteř nové čtvrti a čitelnou osu, která se výrazně odlišuje od běžné uliční sítě. Výška budov pomáhá vytvářet vztah dominantní osy vůči svému okolí a napomáhá orientaci v území. Vyšší budovy (v podobě PZ) umožňují větší koncentraci funkcí (bydlení, kanceláře, obchody), což je klíčové v místech s intenzivní dopravní dostupností a návazností na městské systémy – tramvajové tratě, cyklo infrastrukturu, veřejná prostranství, atd...

Nově navrhovaná zástavba u městské třídy přirozeně nese větší urbánní nároky než historická, menší a nižší zástavba v nejbližším okolí. Hmotový nárůst je však:

- funkčně přiměřený - změna výšky odráží potřebu vyšší kapacity a intenzity využití území, které je přirozeným dopravním, komerčním i komunitním uzlem – nejedná se o dominanci, ale o funkčně a dopravně odůvodněné zahuštění městské struktury,
- postupný a prostorově čitelný – z hlediska urbanistické kompozice je nárůst výšek veden postupně – od okrajových nižších bloků směrem k ose třídy, kde se výška zástavby akcentuje. Tento princip zajišťuje měřítkový přechod mezi stávající a novou strukturou bez násilných kontrastů,
- založený na veřejné infrastruktuře – nově založená ulice nese i novou technickou a dopravní infrastrukturu (kolektory, vedení sítí, zelené pásy), která umožňuje vyšší zátěž a zástavbu vyšší intenzity – na rozdíl od historického prostředí, které nebylo projektováno na obdobnou hustotu.

Vztah zástavby k záplavovému území

V rámci Plánu pro zvládání protipovodňových rizik budou na korytě řeky Svatky realizována PPO blízka přírodě. V řešeném území dnes protéká Svitava v již upraveném lichoběžníkovém korytě, které je však z hlediska průchodu stoleté povodně nekapacitní. Stávající koryto neumožňuje pohodlný přístup obyvatel k řece a nevyužívá plnohodnotně potenciál nábřeží řeky protékající zastavěným územím.

A.2.7. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

Výškový nárůst zástavby při nové městské třídě je legitimní urbanistickou odpovědí na význam prostoru v měřítku města. Je i nástrojem pro strukturování nové čtvrti a její integraci do širší sítě a předpokladem pro udržitelný rozvoj – kombinací vyšší hustoty, dostupnosti, efektivity a atraktivity.

Studie prokázala vhodnost umístění lokální dominanty a převyšující zástavby v území prostřednictvím zákresu do 3D modelu města Brna ze stanovišť definovaných v přílohách studie, které v kapitole A.2.6. studie vyhodnocuje. Hlavním průkazem je, že se stávající silueta města nemění, v příloze č. 10 a 11. studie prokázala, že při pohledu ze Špilberku a Židenického kopce nedojde k zakrytí historické lokální dominanty – kostela Nejsvětějšího srdce Páně a stávajících dominant celoměstského významu.

ÚS vychází z principů uvedených v kap. 5.3.3 Odůvodnění ÚPmB – Posuzování výškových záměrů a prokazuje, že navržená LD:

- nenarušuje dálkové pohledy a siluetu města,
- podporuje orientaci v prostoru a identitu lokality,
- je měřítkově přiměřené k navržené Nové Dukelské, která má charakter městské třídy v podobě aktivního parteru.

ÚS v kap. A.2.3 a A.2.6. zdůvodnila a prokázala oprávněnost umístění LD a PZ v řešeném území.

Vysoká zástavba v tomto kontextu není excesem, ale systémovým prvkem městské kompozice, který je řízený, čitelný a promyšlený – v duchu soudobého evropského urbanismu.

Na základě provedených analýz a vyhodnocení lze konstatovat, že navržená lokální dominant a i převyšující zástavba jsou v řešeném území umístěny oprávněně, odpovídají charakteru území, podporují orientaci a čitelnost nové městské struktury a jsou v souladu s cíli a podmínkami Územního plánu města Brna. Studie proto prokazuje vhodnost aktivace regulativu lokální dominanty a převyšující zástavby v řešené lokalitě.

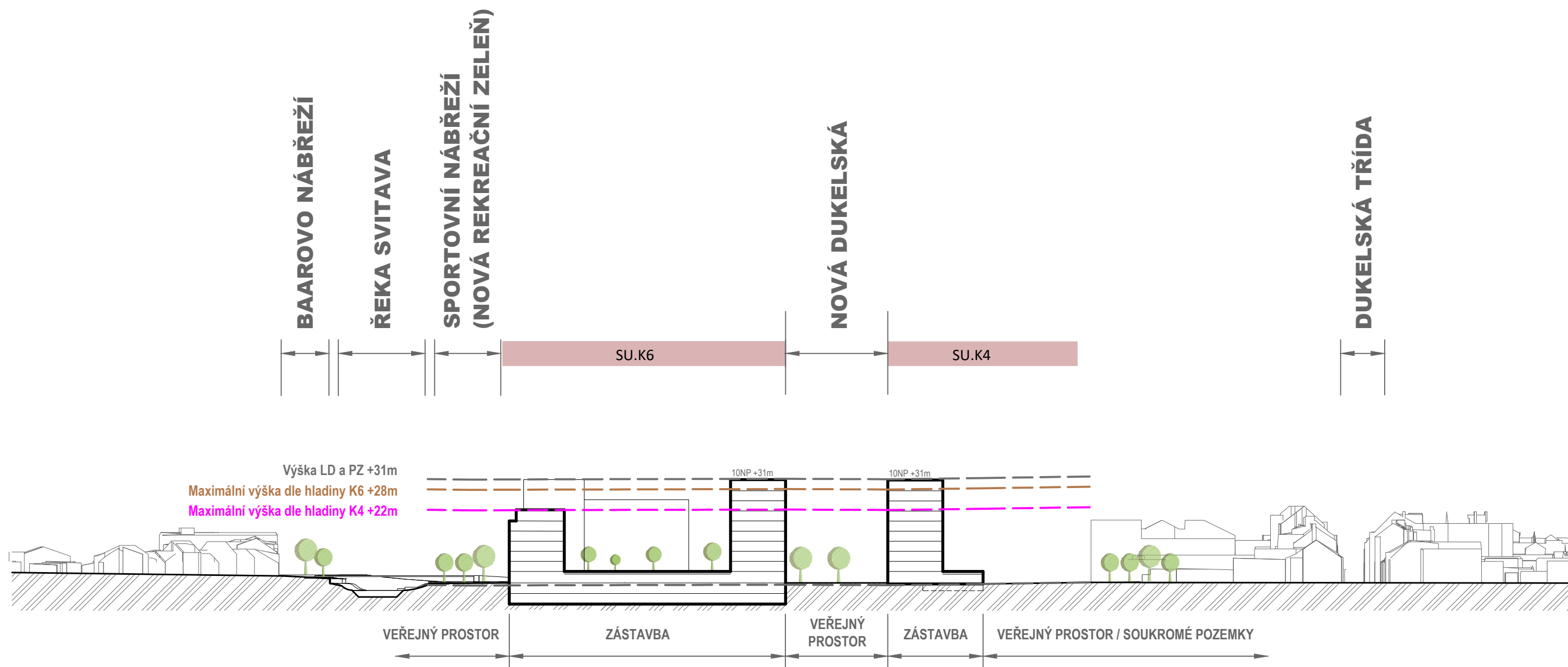
A.3. Seznam použitých podkladů a zkratk

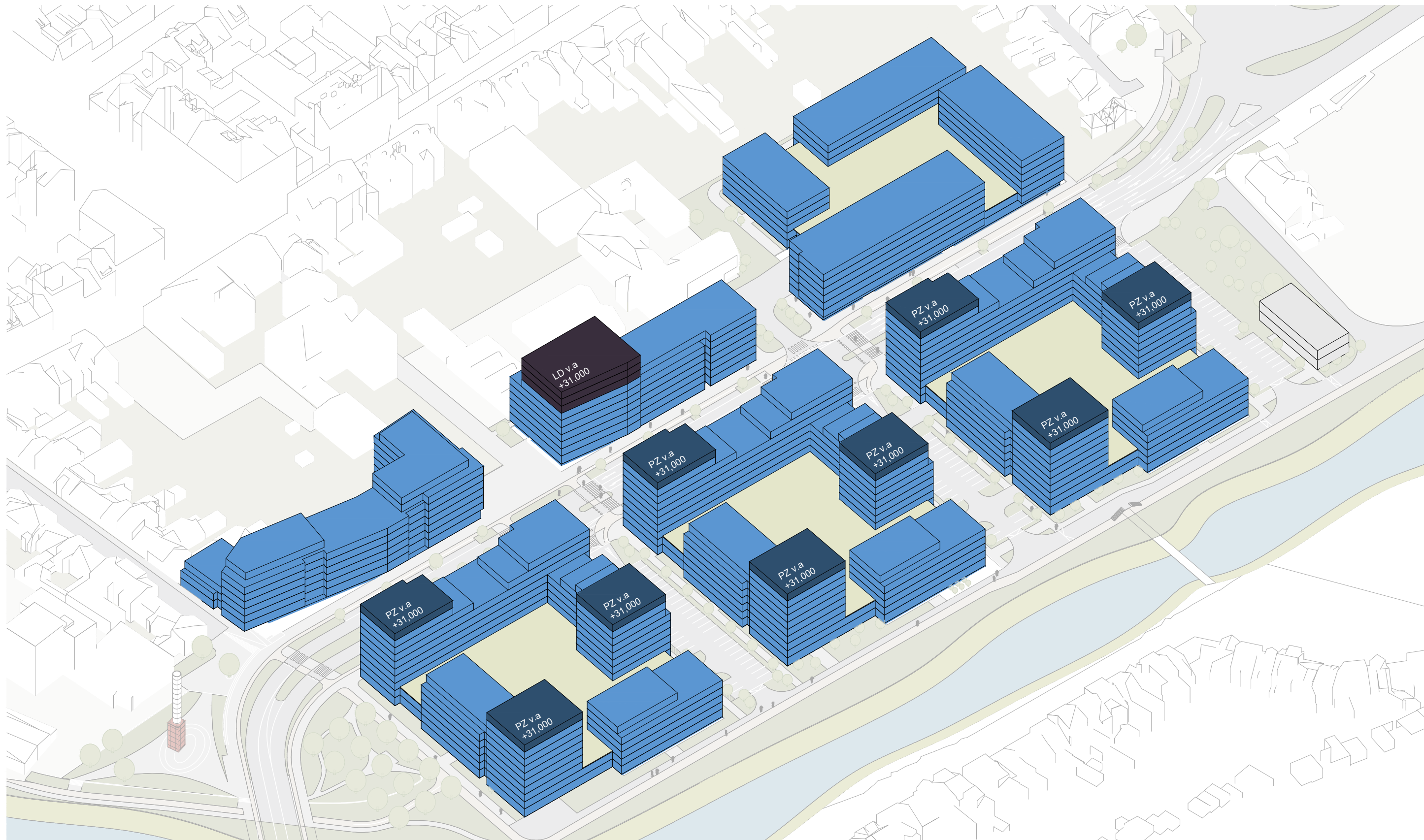
- **atd.** – a tak dále
 - **CETIN** – název společnosti / operátor elektronických komunikací
 - **č.** – číslo
 - **č. j.** – číslo jednací
 - **ČR** – Česká republika
 - **DU** – doprava všeobecná
 - **EÚP** – evidence územně plánovací činnosti / kód EÚP
 - **Hu-1 / HU-1** – označení rozvojové lokality
 - **hyg.** – hygienické
 - **IČO** – identifikační číslo osoby
 - **Ing. arch. / Ing.arch.** – inženýr architekt
 - **K4 / K6** – označení výškové hladiny
 - **kap.** – kapitola
 - **k. ú. / k.ú.** – katastrální území
 - **LD** – lokální dominanta
 - **MČ** – městská část
 - **MHD** – městská hromadná doprava
 - **MMB** – Magistrát města Brna
 - **MO** – Ministerstvo obrany
 - **OD MMB** – Odbor dopravy Magistrátu města Brna
 - **OPP MMB** – Odbor památkové péče Magistrátu města Brna
 - **OSŘ MMB** – Odbor stavebního řádu Magistrátu města Brna
 - **p. č. / p.č.** – parcelní číslo
 - **PPO** – protipovodňová opatření
 - **PZ** – převyšující zástavba
 - **s.r.o.** – společnost s ručením omezeným
 - **SMB** – statutární město Brno
 - **SU** – smíšená obytná všeobecná plocha
 - **tech.** – technické
 - **tj.** – to jest
 - **ul.** – ulice
 - **ÚPmB** – Územní plán města Brna
 - **ÚS** – územní studie
 - **ÚSES** – územní systém ekologické stability
 - **UPTS/OS** – součást čísla jednacího Českých radiokomunikací
 - **VMO** – velký městský okruh
 - **Z2.4 / Z2.8** – označení zóny se shodným charakterem
-
- Elektronická data o inženýrských sítích, podklady ke dni 30.4.2026
 - GIS databáze města Brna, podklady ke dni 30.4.2026
 - Územní plán města Brna (ÚPmB) včetně textové části, ve znění k 31.1.2025
 - Digitální mapa města Brna (DMMB), podklady ke dni 1.4.2026
 - Katastrální mapa, podklady ke dni 1.4.2026
 - Účelová mapa polohopisné situace
 - Výškopis
 - Ortofotomapa města Brna, ze dne 1.4.2026
 - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území, ze dne 1.4.2026.

- 3D model budov, 3D model terénu – soubor s odkazy na data (3D model budov - stahování / 3D Building Model - download | data.Bрно; Digitální model terénu Brna 2019 / Brno Digital Terrain Model 2019 | data.Bрно), podklady ke dni 30.9.2025
- Digitální technická mapa města Brna (DTMB) - průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, podklady ke dni 30.9.2025
- Územně analytické podklady města Brna 2024
- údaje o území od poskytovatelů dat ÚAP, podklady ke dni 30.9.2025
- Výškové zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)
- Územní studie Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu (Burian-Křivinka, 05/2007)
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 2013)
- Zásady územního rozvoje JMK ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a a 3b - PDF soubor s odkazy na data, podklady ke dni 30.9.2025
- Politika architektury a stavební kultury ČR – Aktualizace 2022 (usnesení vlády ČR ze dne 4. 1. 2023, č. 6): Politika architektury a stavební kultury České republiky - Česká komora architektů
- Nařízení č. 14/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně (Brněnské stavební předpisy) <https://www.brno.cz/w/narizeni-4375>
- KAM Brno – Principy tvorby veřejných prostranství, podklady ke dni 30.04.2026

V Brně dne 16.7.2025

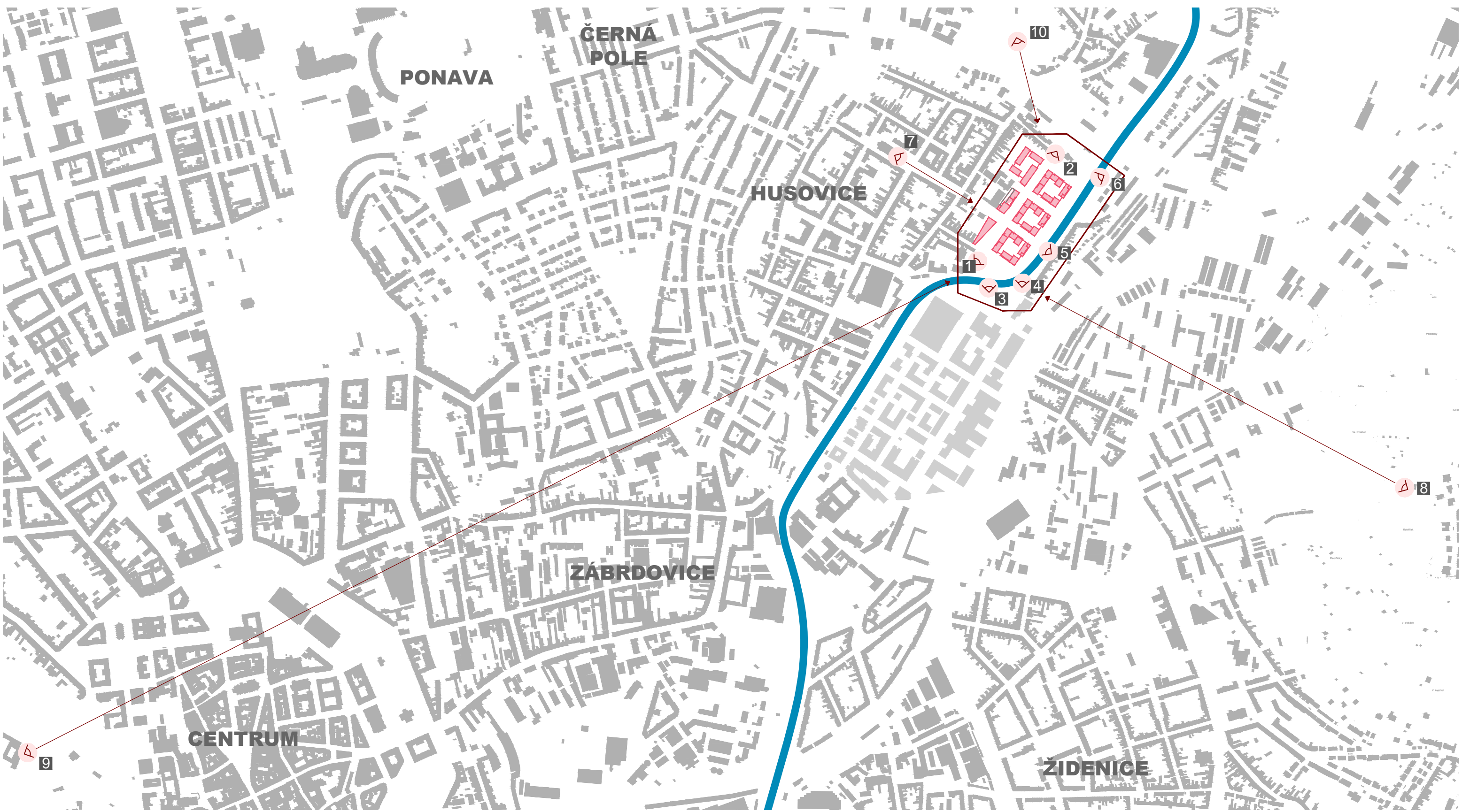
Ing. arch. Jiří Betlach, Ing. arch. Vojtěch Kolář





Legenda

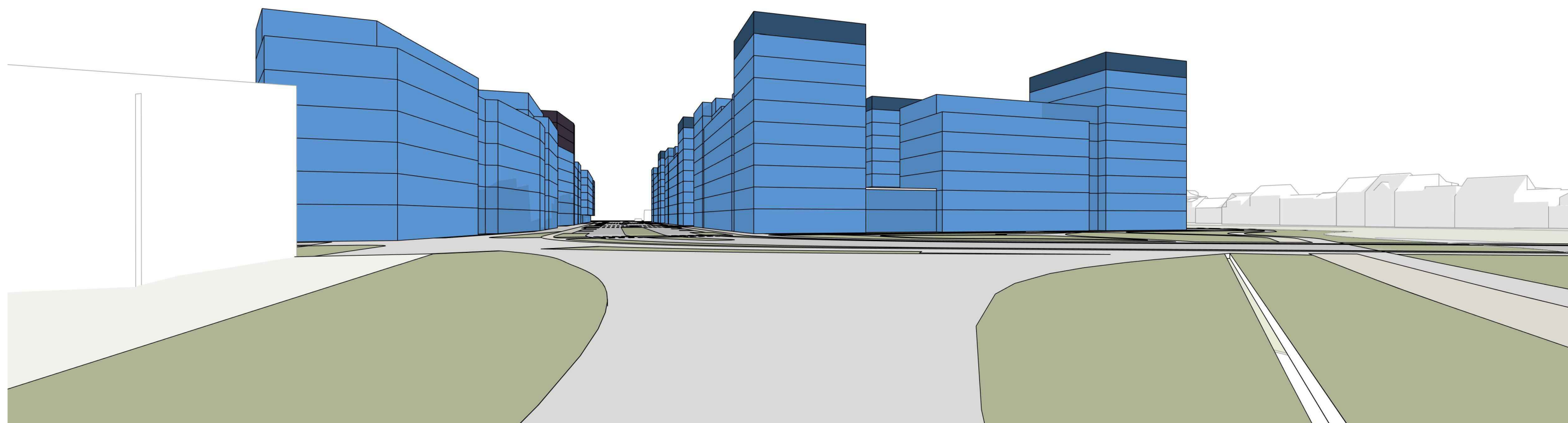
- | | | |
|--|---|--|
| Navržená zástavba | Převyšující zástavba | Lokální dominanty |
|--|---|--|



1	Pohled ze Svitavského nábřeží	-596 058,930	-1 159 391,258
2	Pohled od Tomkova náměstí	-595 839,682	-1 159 088,668
3	Pohled z mostu	-596 026,987	-1 159 464,906
4	Pohled od řeky	-595 931,758	-1 159 452,483
5	Průhled k Náměstí Republiky	-595 859,058	-1 159 362,381

6	Pohled od ulice Dolnopolní	-595 713,618	-1 159 154,548
7	Pohled od kostela Nejsvětějšího Srdce Páně	-596 282,371	-1 159 095,875
8	Pohled z Židenického kopce	-594 855,105	-1 160 028,247
9	Pohled od hradu Špilberk	-598 733,842	-1 160 774,825
10	Pohled z Husovického kopce	-595 945,675	-1 158 771,413

Příloha č.03 Situační schéma pohledových bodů



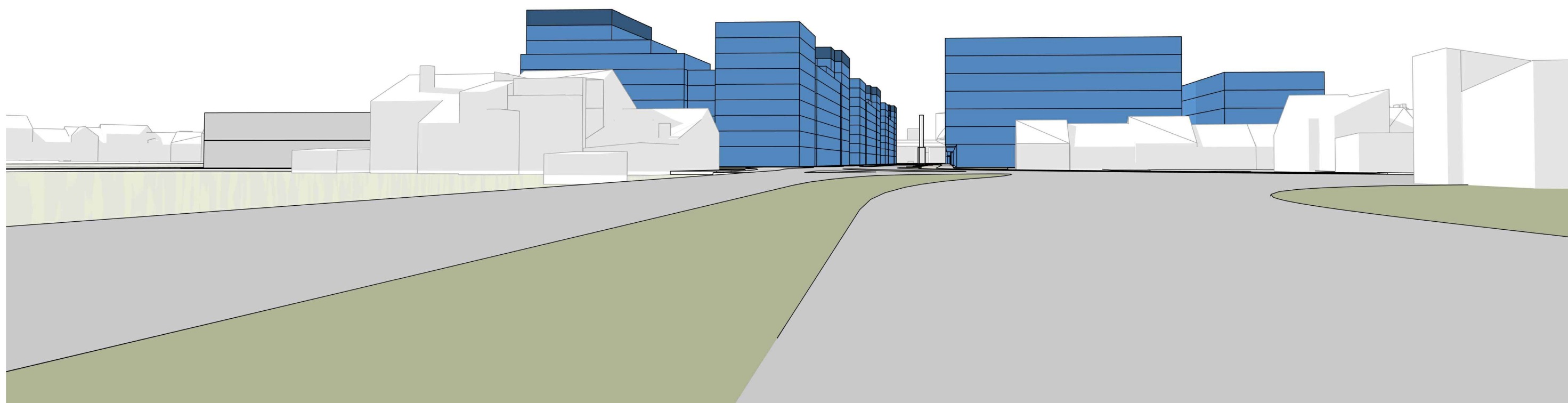
navržená zástavba



převyšující zástavba



lokální dominanta



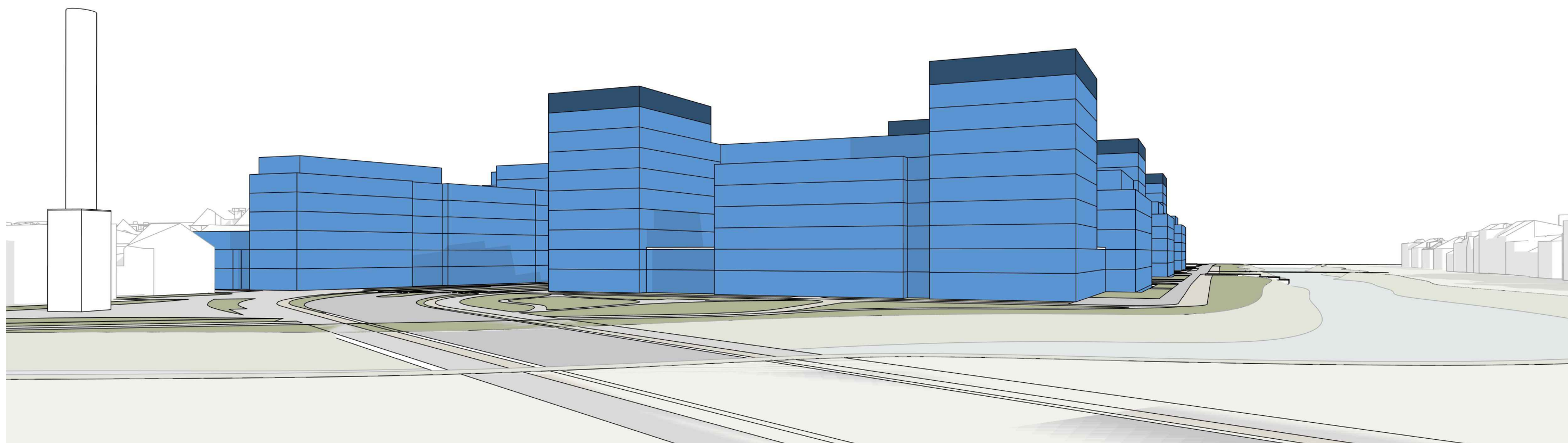
navržená zástavba



převyšující zástavba



lokální dominanta



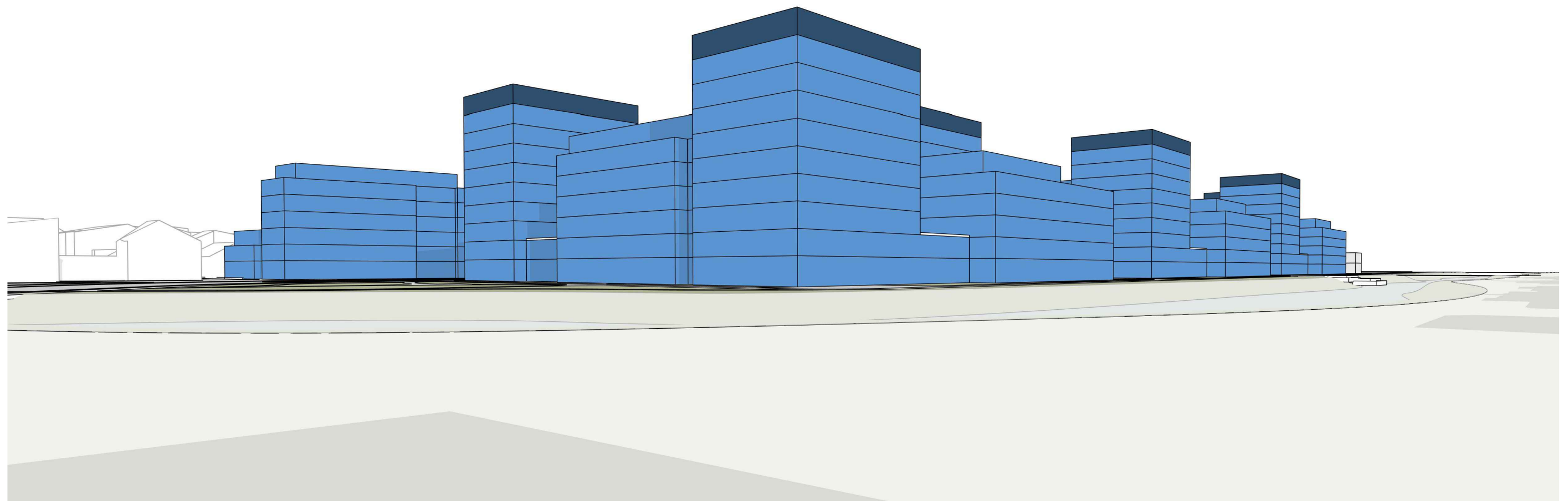
navržená zástavba



převyšující zástavba



lokální dominanta



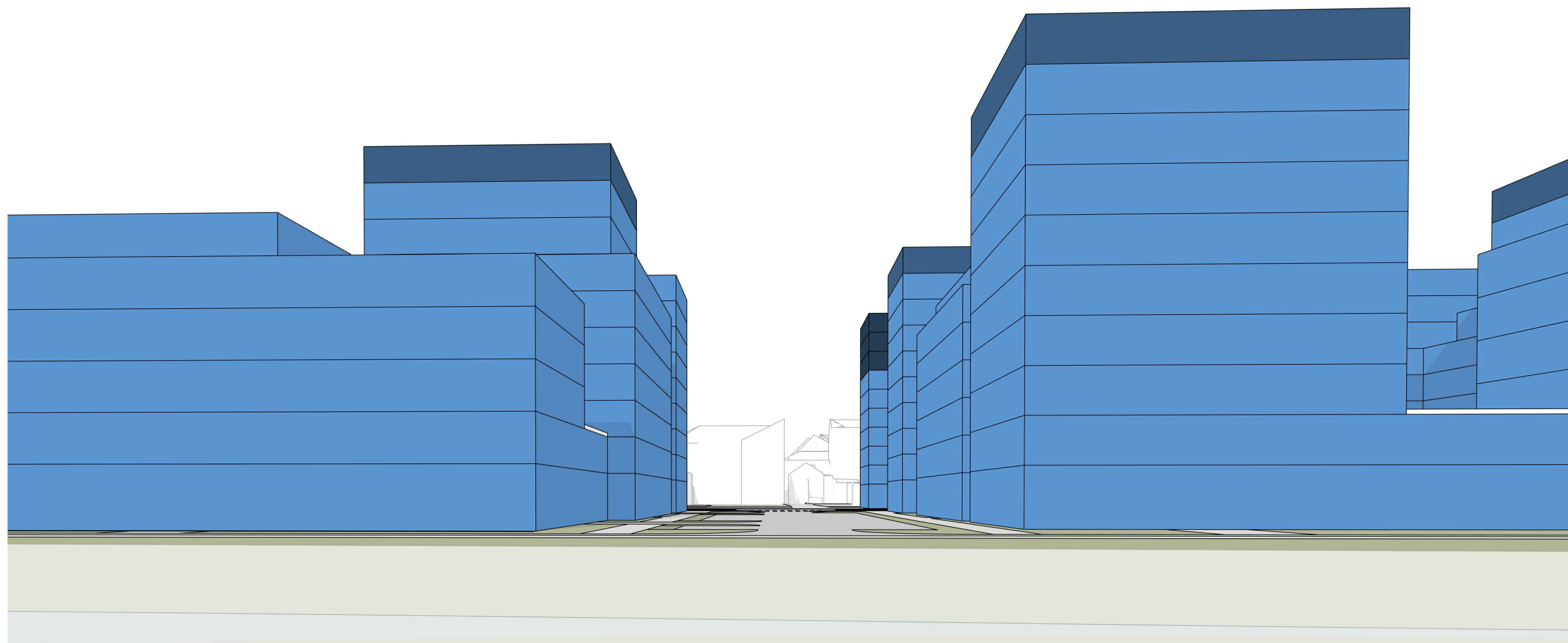
navržená zástavba



převyšující zástavba



lokální dominanta



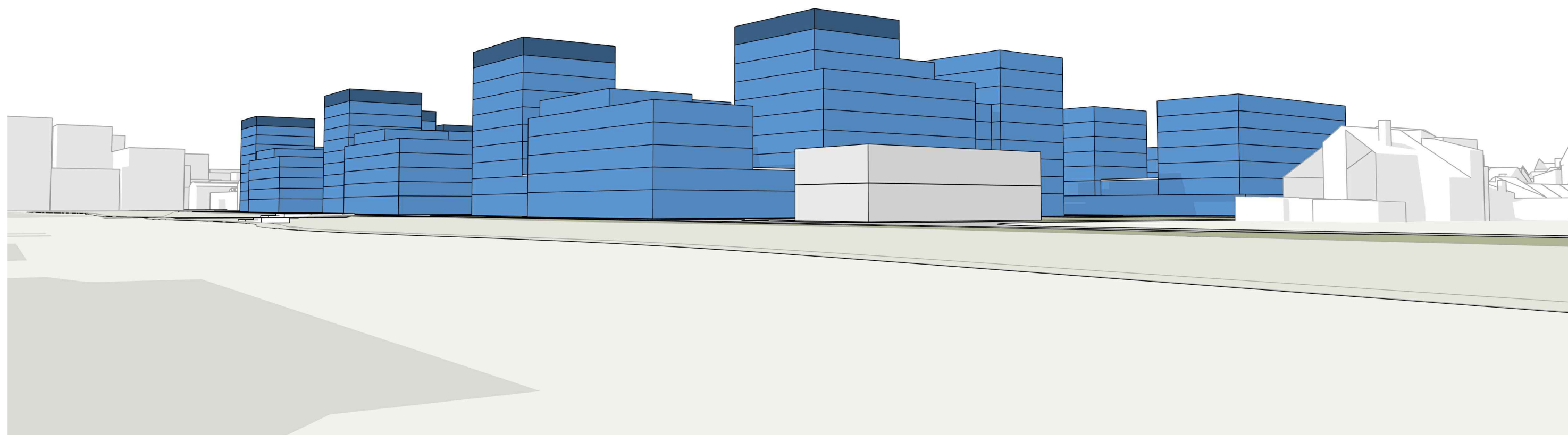
navržená zástavba



převyšující zástavba



lokální dominant



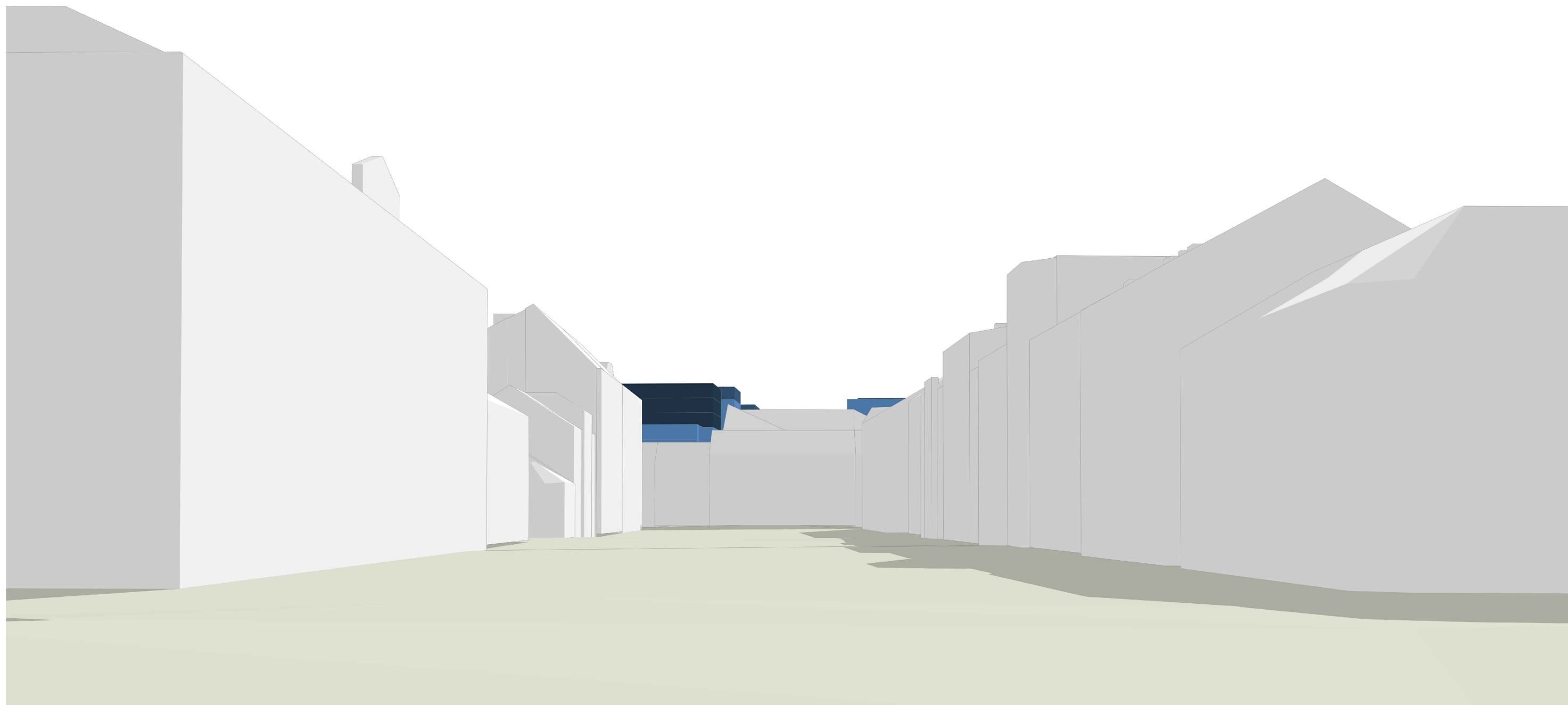
navržená zástavba



převyšující zástavba



lokální dominanta



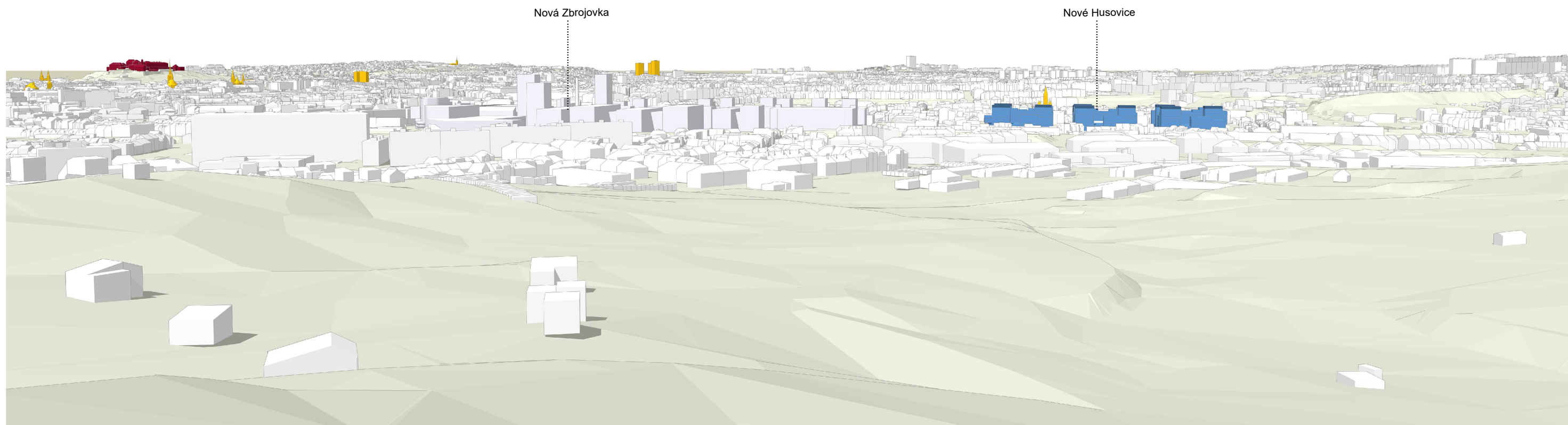
navržená zástavba



převyšující zástavba



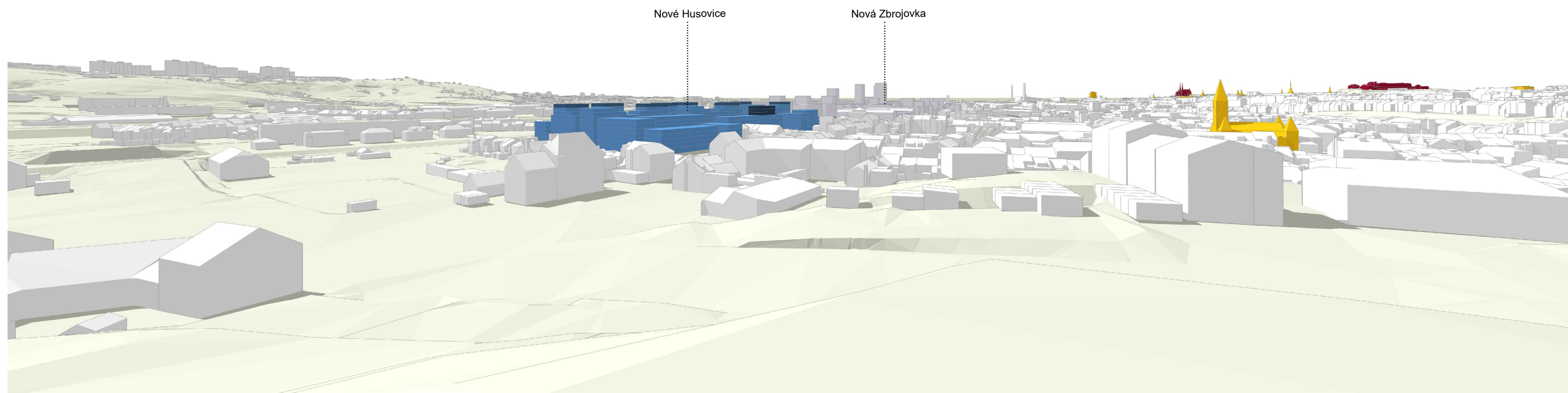
lokální dominanta



- | | | |
|---|---|---|
| navržená zástavba | převyšující zástavba | lokální dominanta |
| dominanta Špilberk a Petrov | dominanty celoměstského významu | |



- | | | |
|---|---|---|
| navržená zástavba | převyšující zástavba | lokální dominanta |
| dominanta Špilberk a Petrov | dominanty celoměstského významu | |



- | | | |
|---|---|---|
| navržená zástavba | převyšující zástavba | lokální dominanta |
| dominanta Špilberk a Petrov | dominanty celoměstského významu | |