

Předmět: FW: Bytové domy Terezy Novákové - I. etapa

From: Buchtová Dagmar (MMB) <buchtova.dagmar@brno.cz>

Sent: Monday, July 12, 2021 3:39 PM

To: Vojtěch Koudelka <koudelka@pk-archika.cz>

Subject: RE: Bytové domy Terezy Novákové - I. etapa

Vážený pane architektě,
navazuji na náš telefonický rozhovor. Ke změně projektu sděluji, že bude potřeba opět dodržet regulativy Územního plánu města Brna. Zejména upozorňuji na dodržení přípustného funkčního využití plochy SO. Pokud budete měnit funkční využití staveb je třeba spočítat a doložit, že je v souladu s přípustným využitím ploch SO. Pozor na poměr funkce bydlení ve funkční ploše a podíl bydlení vztahený na podlahové plochy jednotlivých staveb.

Pozemek par. č. 49 (větší část), k.ú. Řečkovice, obec Brno je dle ÚPmB součástí **stavební návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – smíšené plochy obchodu a služeb SO, intenzita využití plochy je dána indexem podlažní plochy IPP = 0,5.**

V této ploše mají být záměrem umístěny stavby SO 1, SO 2, potřebné komunikace, inženýrské sítě, parkoviště, úpravy terénu, zeleň.

Záměr, který byl naposledy předložen, zasahuje i do dalších ploch:

Pozemky par. č. 48/32, 29/1, 48/17, 48/18, 48/31, 48/38, 2108/1, 48/10, 48/31, 48/35 (část), 48/36, 48/39, 225/27, k.ú. Řečkovice, obec Brno jsou dle ÚPmB součástí **stavební stabilizované funkční plochy pro dopravu s**

podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy komunikací a prostranství místního významu. Pozemky par. č. 46/1, 225/25, 46/4, 46/6, 46/7, 225/21, 225/28, 225/96, 225/20, k.ú. Řečkovice, obec Brno jsou dle ÚPmB součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy čistého bydlení BC.

Pozemky par. č. 48/11, 48/37 48/35 (část), k.ú. Řečkovice, obec Brno jsou dle ÚPmB součástí stavební stabilizované funkční plochy pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – školství OS.

Pozemek par. č. 28, k.ú. Řečkovice, obec Brno je dle ÚPmB součástí stavební návrhové funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy čistého bydlení BC, intenzita využití plochy je dána indexem podlažní plochy IPP = 0,4.

Pozemek par. č. 27, k.ú. Řečkovice, obec Brno je dle ÚPmB součástí stavební návrhové funkční plochy smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – smíšené plochy obchodu a služeb SO, intenzita využití plochy je dána indexem podlažní plochy IPP = 0,6.

Uvádím vybrané regulativy ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění):

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaheny veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách

- níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.

Funkční typ:

SO - SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou mimo jiné:

- **stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)**

- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,

- provozovny stravování a ubytovací zařízení,

- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,

- zábavní zařízení.

FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Funkční typ:

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

Současně s ustanoveními platnými pro přípustnost staveb a zařízení ve stavebních plochách platí závazně následující **ustanovení pro řešení dopravy v klidu:**

Přípustná jsou:

- parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není územně plánovací dokumentací zóny (regulačním plánem) stanoveno jinak, pouze pro potřebu vyvolanou přípustným (nebo podmíněně přípustným) využitím předmětného území.

Míra stavebního využití

je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1:5 000. Ve funkční ploše SO, kde jsou umístěny stavby SO 1 a SO 2 je index podlažních ploch stanoven hodnotou 0,5 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 AOS 2/2013 – 116 ze dne 17.9.2013 **stanoven závazně, nikoli směrně**. V ostatních návrhových plochách se stanoveným IPP nejsou umístěny stavby, u kterých se IPP posuzuje (inženýrské sítě, oplocení).

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, **smíšené** a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy. Index podlažní plochy (IPP) - vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu;

Obecný regulativ prostorového uspořádání území města, mimo jiné:

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřípustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.

Další, kompletní regulativy viz. úplné znění ÚPmB:

https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/UPmB_uplne_zneni/Vyhlaska_2_2004.pdf

<https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>

Pokud byste přece jen chtěl osobní konzultaci, dejte vědět, dohodneme se na termín. Nicméně nové závazné stanovisko bude vydáno na základě podání žádosti o závazné stanovisko včetně kompletní nové dokumentace nového záměru, v rozsahu potřebném pro posouzení souladu s Územním plánem města Brna, další ÚPD, Politikou územního rozvoje a cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona.Pokud se tedy bude jednat o nový záměr. Nevím přesně v jaké fázi to máte na stavebním úřadě.

S pozdravem,

Ing. Dagmar Buchtová

urbanista sektoru

Referát sektorů

Odbor územního plánování a rozvoje

Magistrát města Brna | Kounicova 67 | 601 67 Brno

T: +420 542 174 629 | E: buchtova.dagmar@brno.cz

www.brno.cz