

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

2018-02-01

NAŠE ČJ.:

MMB/0056553/2018

SPIS. ZN.:

4100/OÚPR/MMB/0056553/2018

ARCHIKA - architektonická projekční kancelář s.r.o.

Tomešova 1

602 00 Brno

VYŘIZUJE:

Ing. Zdenka Sigmundová

TEL.:

542 174 579

FAX:

542 174 425

E-MAIL:

sigmundova.zdenka@brno.cz

DATUM:

2018-05-23

POČET STRAN:

3

Vyjádření k investičnímu záměru „BYTOVÉ DOMY TEREZA NOVÁKOVÁ – 1. ETAPA, STUDIE“

Žádáte nás o stanovisko z územně plánovacího hlediska k investičnímu záměru s názvem: „BYTOVÉ DOMY TEREZA NOVÁKOVÁ – 1. ETAPA, STUDIE“, týkající se novostaveb na pozemku par. č. 49, k.ú. Řečkovice, obec Brno.

Předložený investiční záměr zahrnuje společný návrh výstavby dvou objektů, kdy objekt č. 1 bude tvořit ubytovací dům s knihovnou a objekt č. 2 bude bytový dům s poštou, vše umístěné při ulici Terezy Novákové v Brně Řečkovicech. Celková hrubá podlažní plocha obou objektů je 2.725 m², přičemž podíl služeb je 60% a podíl bydlení 40%.

Navržené objekty jsou prostorově a hmotově uspořádány tak, aby byly snadno dopravně obsluhovány a zároveň vytvářely klidné vnitřní „náměstí“ určené nejen pro obyvatele navržených domů, ale i obyvatele navazujícího území či uživatele služeb v navržených objektech. Objekt č. 1 navazuje na stávající řadovou zástavbu při ulici Terezy Novákové, kterou ukončuje svým předsazeným štítem. Uliční část tohoto objektu má 3 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Objekt je dopravně napojen z ulice Terezy Novákové, vstupy do objektu jsou navrženy ze severní strany. Objekt č. 2 je navržen jako samostatně stojící stavba jednoduchých kubistických tvarů, půdorysně mírně natočena tak, aby byla v souběhu s nově navrženou obslužnou komunikací v severní části řešeného území. Tento objekt je dopravně napojen také z ulice Terezy Novákové, zásobování pošty je řešeno ze západní části v úrovni 1.NP z přilehlého parkoviště.

Objekt č. 1 bude sloužit jako ubytovací zařízení (2.NP, 3.NP a podkroví) v kategorii ostatní ubytovací zařízení jako ubytování pro mladé páry a v 1.NP bude umístěna veřejná knihovna, podzemní podlaží bude využito pro parkování a zázemí domu. Celkově je v objektu navrženo 9 ubytovacích jednotek. Celková hrubá podlažní plocha je 1.078 m² a celá bude využita pro funkci služeb.

Objekt č. 2 bude sloužit převážně jako bytový dům. Byty jsou navrženy ve 2.NP až 4.NP. Podzemní podlaží bude sloužit pro parkování a zázemí domu. V přízemí je navržen provoz pošty. Celkově je v objektu navrženo 14 bytových jednotek. Celková hrubá podlažní plocha objektu je 1.647 m². Hrubá podlažní plocha funkce služeb je cca 538 m² (33%) a funkce bydlení je 1.109 m² (67%).

Součástí návrhu jsou i nové obslužné komunikace, plochy parkoviště, chodníky a zpevněné a zatravněné plochy zaujímající celou plochu dotčeného pozemku par. č. 49, k.ú. Řečkovice, obec Brno, a dále celé pozemky par. č. 48/18, 48/31, 48/32, 48/38, k.ú. Řečkovice, obec Brno a část pozemků par. č. 29/1, 48/39, 51, 2108/1, vše k.ú. Řečkovice, obec Brno.

K Vašemu záměru Vám z hlediska funkčních a prostorových regulativů sdělujeme následující:

Dle Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB) je předmětný záměr umístěn v k.ú. Řečkovice do **stavební návrhové plochy smíšené se stanoveným podrobnějším funkčním využitím jako smíšené plochy obchodu a služeb – SO**, s mírou využití území danou **IPP 0,5** (pozemek par. č. 49, k.ú. Řečkovice obec Brno), a dále v **plochách pro dopravu se stanoveným podrobnějším funkčním využitím jako plochy komunikací a prostranství místního významu** (pozemky par. č. 49, 29/1, 48/18, 48/31, 48/32, 48/38, 48/39, 51 a 2108/1, vše k.ú. Řečkovice, obec Brno).

Část pozemku par. č. 49, k.ú. Řečkovice, obec Brno (cca 25 m²), dotčeného navrhovanou komunikací se nachází ve stavební návrhové ploše pro bydlení se stanoveným podrobnějším funkčním využitím jako plocha všeobecného bydlení – **BO**, s mírou využití území danou **IPP 0,7**.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Přípustnost nebo podmíněná přípustnost staveb a zařízení je vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební a pro plochy nestavební-volné.

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.

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy 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 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.

SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB – SO

- 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:

- administrativní budovy,
- 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,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- 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.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

V tomto konkrétním případě se jedná o PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU.

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; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Míra stavebního využití je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je index podlažních ploch v ÚPmB v předmětné návrhové ploše 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.**

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, 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 v dostatečném počtu.

Z výkresu U3 – Systém ochrany prostředí – Ekologické zóny (1:25 000) vyplývá, že se dotčený stavební záměr nachází v okrajové části vymezené ZÓNY EKOLOGICKÝCH LIMITŮ. Vyšší technická náročnost staveb je ovlivněna nepříznivými přírodními faktory. Navržená funkce ve stavebním území je ztížena obtížně změnitelnými ekologickými vlastnostmi území. Překonávání nepříznivých přírodních podmínek je přípustné jen na základě kladného stanoviska dotčeného orgánu státní správy v ochraně životního prostředí.

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky nejsou součástí řešeného území žádné podrobnější územně plánovací dokumentace.

Na základě posouzení všech výše uvedených skutečností konstatujeme, že předkládaný investiční záměr není v rozporu s cíli a záměry územního plánování, ani vydanou územně plánovací dokumentací a je na plochách vymezených současně platným ÚPmB přípustný.

S pozdravem

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí

Odboru územního plánování a rozvoje
Magistrátu města Brna

Příloha

- výřez z ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000

Doručí se

Žadatel

- 1) ARCHIKA – architektonická projekční kancelář s.r.o., Tomešova 1, 602 00 Brno

Na vědomí

- 2) BO MMB – Ing. Doležel
- 3) OÚPR MMB – Ing. arch. Humpolíková
- 4) OÚPR MMB – sektor 3 – Sigmundová
- 5) spis – ulice Terezy Novákové

