

Příloha C

textové části Územní studie „Jižní čtvrť“

MINIMÁLNÍ PODÍL REZIDENCE 30 % V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH SO, SJ

VÝCHODISKA

Územní plán města Brna (zpracovatel: Urbanismus, architektura, design – studio, s.r.o.; schválen 03.11.1994). Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna o závazných částech Územního plánu města Brna č. 2/2004, ve znění opatření obecné povahy č. 2/2020 (též OZV), v regulačních podmínkách funkce smíšené

- Ukládá tzv. povinný funkční mix.
- V něm nemusí být zastoupeno bydlení.
- Podíl bydlení ve funkční ploše je limitován – bydlení v plochách SO, SJ nesmí překročit 50 % výměry funkční plochy.

Uvádíme citace podstatných částí OZV, cit.:

„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.*

SO smíšené plochy obchodu a služeb

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.).*
- *....*

SJ jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru

Přípustné jsou:

- *...*
- *Byty pro osoby zajišťující dohled a pohotovost, či pro majitele a vedoucí provozoven.*
- *Bytové domy v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za bytové domy 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.).*

Územní studie „Jižní čtvrt“ respektuje Územní plán města Brna (jehož platnost skončí 31.12.2022) – nezavádí povinný podíl „bydlení“, ale v regulativu 3.5.1 požaduje alespoň 30% zastoupení tzv. „rezidence“, cit.:

„Všechny vyznačené bloky se smíšenou funkcí SO, SJ mají stanovený minimální podíl rezidence 30 %. Tím se rozumí, že součet všech hrubých podlažních ploch (HPP) určených pro bydlení, ubytování, přechodné bydlení, dále plochy tzv. „work and live“ popř. byty charakteru „home office“ apod. činí minimálně 30 % všech hrubých podlažních ploch. S ohledem na převažující kompaktní (převážně blokový) charakter navržené zástavby je třeba využít všech stavebně technických a legislativních možností pro umístění rezidenčních ploch s pobytovými místnostmi.“

KOMENTÁŘ K REGULATIVU 3.5.1 ÚZEMNÍ STUDIE

- Územní studie v regulativu 3.5.1 záměrně neodlišuje bydlení od ubytování, a zahrnuje je pod společný pojem „rezidence“. Cílem územní studie je vytvoření územních podmínek pro vybudování živé a zabydlené městské čtvrti. Předpokládá se, že v počátku transformace (kdy bude volné území mezi dvěma nádražími postupně zastavováno a v lokalitě bude probíhat rušná stavební činnost) **bude lokalita nepříliš lákavým územím pro trvalé bydlení**. V tomto překlenovacím období by efekt živé a bezpečné čtvrti měly podpořit i jiné formy ubytování – např. hotely a hostely pro návštěvníky města, vysokoškolské koleje, dlouhodobě ubytování pro tzv. expaty.
- Regulativ vychází mimo jiné ze skutečnosti, že v bezprostředním sousedství návrhových ploch jsou umístěny, zahájeny nebo dokončovány rozsáhlé stavební záměry, které mají převážně monofunkční charakter, popř. polyfunkční, avšak bez obytných funkcí (SPILBERK OFFICEPARK při ulici Heršpická, komplex TITANIUM na Nových sadech, areál VLNĚNA a DORN při ulici Dornych apod.). Všechny tyto objekty a areály slouží administrativě, obchodu a službám; výjimku tvoří hotel COURTYARD (MARRIOTT) Brno při ulici Holandská s kapacitou 200 pokojů. Dalším územím bez obytné funkce je galerie VAŇKOVKA a obchodní dům (TESCO) s převahou obchodních aktivit a služeb s velkým počtem parkovacích míst. Plošně významný je blok autobusového nádraží Zvonařka, který slouží jako dopravní terminál. Tuto funkci je nezbytné zachovat do doby vybudování nového autobusového nádraží, které bude součástí řešení ŽUB. Poté je možné tuto plochu transformovat na blok se smíšenou funkcí (po transformaci pro tento blok bude rovněž platit požadavek na 30 % rezidenčních ploch z HPP).
- Dosavadní Územní plán města Brna pozbude platnosti nejpozději 31.12.2022. Podmínky využití smíšených ploch SO a SJ stanovené dosavadním ÚPmB územní studie **upřesňuje jen do té míry, aby již připravované stavební záměry nebyly poškozeny podstatným zpřísněním požadavků pro výstavbu** (tj. na funkční využití staveb).
- Bilance ploch, obyvatel a pracujících v kap. 3.10 textu územní studie, stejně jako nároky na zajištění veřejné vybavenosti – školství (tj. výpočet tříd MŠ a ZŠ v příloze B textu) vychází z premisy, že cit.: „30 % výměry HPP v nové zástavbě bude sloužit pro bydlení trvale žijících osob.“ **Všechny relevantní propočty jsou tak nastaveny tzv. na stranu bezpečnou (předpokládají vyšší nároky na obsluhu území pro trvalého bydlení).**