

Jurčová
ko: Polidubek

B 42/22^{ko}

Návrh na pořízení změny Územního plánu města Brna zkráceným postupem pořízení

Návrh je zpracován v rozsahu ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní primátorko,

Vážená paní vedoucí,

Dovolujeme si vaším prostřednictvím požádat zastupitelstvo statutárního města Brna, aby rozhodlo o zahájení pořizování změny ÚP Brna zkráceným postupem podle ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, spočívající v prověření možnosti vytvoření územních podmínek pro rozvoj bydlení na pozemcích v katastrálním území Slatina [612286], p.č. 2275/12, 2275/117, 2275/120;

současně aby schválilo Obsah změny ÚP města Brna

a. Identifikační údaje podatele:

MS-INVEST a.s.

Koliště 1912/13

602 00 Brno

IČO: 25544756

Zastoupená:

Ing. Lubomír Malík, člen představenstva,

Ing. Vladimír Meister, člen představenstva

Ing. Pavel Strnad, předseda představenstva

Jménem společnosti jednají a podepisují vždy nejméně dva členové představenstva

Kontaktní osoba

Email:

Telefon:

Statutární město Brno
Doručeno: 11.10.2022
MMB/0502550/2022/01
listy: přílohy: 4
druh: li/sv:



Oprávnění podat Návrh na předmětnou změnu ÚPmB dokládám:

- LV viz příloha č. 1a tohoto Návrhu,
- plnou moc k zastupování viz příloha č.1b tohoto Návrhu.

b. Důvody pro pořízení změny ÚPmB

Hlavním důvodem pořízení změny je preference využití plochy pro funkci bydlení s cílem posílit rezidenční funkci v intravilánu města, a tím omezit negativní vlivy suburbanizace.

V plochách změny má podatel záměr vybudovat nový objekt pro bydlení s možností společenského setkávání na různých úrovních stavby i jejího blízkého okolí. Tento záměr byl prověřen v architektonické studii zpracované projekčním ateliérem P.P. Architects s.r.o. (2021).

Studie je přílohou č.4 tohoto Návrhu.

Plocha změny je v přímém sousedství se stabilizovanou plochou čistého bydlení při ulici Vlárská a prostorově s ní tvoří jeden celek. Dle platného ÚPmB jsou plochy změny definovány jako návrhové smíšené plochy výroby a služeb (SV). Ve smíšených plochách výroby a služeb není možné realizovat

žádnou formu bydlení (kromě služebního bytu). Proto podatel navrhuje změnu platného ÚPmB pro umožnění výstavby bytového domu.

Návrh změny je v souladu s připravovaným ÚPmB, který plochu definuje jako plochu přestavby C/v3, tedy plochu smíšenou obytnou, s volnou strukturou zástavby s výškovou úrovní zástavby 6–16 m s lokální dominantou do 25 m. Výškově, funkčně i prostorově záměr navazuje na stávající obytnou zástavbu při ulici Vlárská, která je tvořena pětipodlažními bytovými domy.

Pozemky záměru se nachází v městské části Brno – Slatina, která je charakteristická vysokým zastoupením průmyslové výroby. Významnou slabou stránkou města Brna (dle Územní studie aglomeračních vazeb města Brna a jeho okolí) je nerovnoměrné rozmístění funkcí v rámci města. Zatímco rezidenční funkce jsou umístěny především na severu města, výrobní a obslužné funkce jsou na jihu a jihovýchodě města. Tedy také ve Slatině. Možností, jak eliminovat negativní důsledky tohoto nerovnoměrného rozmístění funkcí v podobě zvýšených nároků na individuální mobilitu, je posílení rezidenční funkce v této lokalitě, na pozemcích, které jsou k bydlení vhodné.

Posílení rezidenční funkce v ploše změny je v souladu s připravovaným ÚPmB a je základem pro vizi města krátkých vzdáleností, které napomáhá odlehčení dopravního zatížení celku města s jeho doprovodnými negativními jevy pro životní prostředí.

c. Návrh obsahu změny ÚPmB

Návrh Obsahu změny je přílohou č. 2 tohoto Návrhu.

- Nepožadujeme zpracování variant řešení.

— ~~Požadujeme zpracování variant řešení.~~

d. Stanovisko orgánu ochrany přírody, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Stanovisko OŽP KrÚ JmK č.j. JMK 137982/2022 ze dne 26.09.2022 je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

e. Stanovisko krajského úřadu, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí

Stanovisko OŽP KrÚ JmK č.j. JMK 137982/2022 ze dne 26.09.2022 je přílohou č. 3 tohoto Návrhu.

f. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny ÚPmB, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovení úplného znění

- Pokud zastupitelstvo města podmíní pořízení předmětné změny ÚPmB částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona, pak s úhradou nákladů souhlasíme.

— ~~Žádáme o úplnou úhradou nákladů uvedených v ust. § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona statutárním městem Brnem~~

PŘÍLOHY:

- Příloha č.1a List vlastnictví
- Příloha č.1b Plná moc k zastupování pro MS-INVEST a.s.
- Příloha č.2 Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem s vymezením řešeného území změny ÚPmB v mapě
- Příloha č.3 Stanovisko OŽP KrÚ JmK č.j. JMK 137982/2022 ze dne 26.09.2022
- Příloha č.4 Výtah ze „Studie bytových domů Slatina“

V Brně dne 11. 10. 2022

.....
[Redacted]
Ing. Lubomír Malík
člen představenstva

.....
[Redacted]
Ing. Vladimír Meister
člen představenstva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2022 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 3523

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo TARGUS CZ s.r.o., Tř. Maršála Malinovského 269, Sady, 68601 Uherské Hradiště	26215021	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2275/12	8666	ostatní plocha	jiná plocha	
2275/104	9	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2275/117	61	ostatní plocha	jiná plocha	
2275/120	140	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo průchodu a průjezdu

Oprávnění pro

Parcela: 2279/1

Povinnost k

Parcela: 2275/120

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.03.2005.

V-2592/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zemního kabelu NN dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 2773-530/2015

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2275/120

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330031946/009 ze dne 29.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2016 13:11:56. Zápis proveden dne 10.05.2016.

V-8286/2016-702

Pořadí k 14.04.2016 13:11

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

komunikační vedení dle smlouvy v rozsahu GP č. 3403-153/2019

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 2275/104, Parcela: 2275/12

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 11010-066584 ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2022 12:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: 3523

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

03.08.2022.

V-13890/2022-702

Pořadí k 11.07.2022 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2021 10:45:24.
Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-21534/2021-702

Pro: TARGUS CZ s.r.o., Tř. Maršála Malinovského 269, Sady, 68601
Uherské Hradiště

RČ/IČO: 26215021

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.10.2022 13:10:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

PLNÁ MOC

KS

Statutární město Brno

Doručeno: 02.11.2022

MMB/0538461/2022

listy: přílohy:1

druh: li/sv:

PLNÁ MOC



mmb1es832850ae

Společnost TARGUS CZ s.r.o., IČO: 262 15 021, se sídlem Tř. Maršála Malinovského 269, Sady, 686 01 Uherské Hradiště, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 37110,

jakožto vlastníků pozemků:

- 2275/12
- 2275/104
- 2275/117
- 2275/120

v katastru nemovitostí vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3523 pro katastrální území Slatina, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

(„Zmocnitel“)

tímto

z m o c ň u j e

MS-INVEST a.s.

IČO: 255 44 756

se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 60200 Brno

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 2788

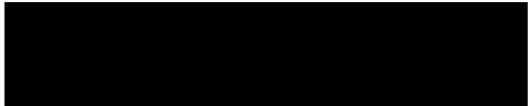
(„Společnost“)

k tomu, aby Společnost zastupovala Zmocnitele v řízení ve věci změny územního plánu města Brna.

Společnost je oprávněna zejména podávat návrhy, doplňovat je, měnit je, podávat opravné prostředky či se jich vzdávat, přijímat doručované písemnosti, a to vše i tehdy, je-li dle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Společnost je oprávněna udělit tuto plnou moc dalšímu zástupci.

V Brně dne 24.10.2022



TARGUS CZ s.r.o.
Ing. Zdeněk Pop
jednatel

42

Obsah změny Územního plánu města Brna pořizované zkráceným postupem

Cíl změny

Cílem změny je prověření možnosti využití ploch za účelem posílení rezidenčních funkcí v intravilánu města Brna, prověření změny smíšené plochy výroby a služeb na plochy všeobecného bydlení.

Požadavky na prověření

Návrhem změny prověřte možnost vytvoření územních podmínek pro rozvoj bydlení na pozemcích v katastrálním území Slatina [612286], p.č. 2275/12, 2275/117, 2275/120, tj.:

- prověřte změnu využití návrhové smíšené plochy výroby a služeb pro funkci umožňující umístit v ploše stavby pro bydlení
- s ohledem na charakter okolní zástavby prověřte míru stavebního využití, která je dle architektonické studie „Bytový dům - Slatina“ (P.P.Architects, s.r.o. 12/2021) navržena na IPP=2,5
- návrh koordinujte s cílovým stavem nového ÚPmB,
- při řešení zohledněte limity, hodnoty, informace a údaje o území, záměry vyplývající z aktuálních ÚAP,
- návrh řešení odpovídajícím způsobem odůvodněte.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu předmětné změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a zákonem č. 500/2004 Sb. a v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. Zpracování obsahu bude vycházet ze struktury Územního plánu města Brna.

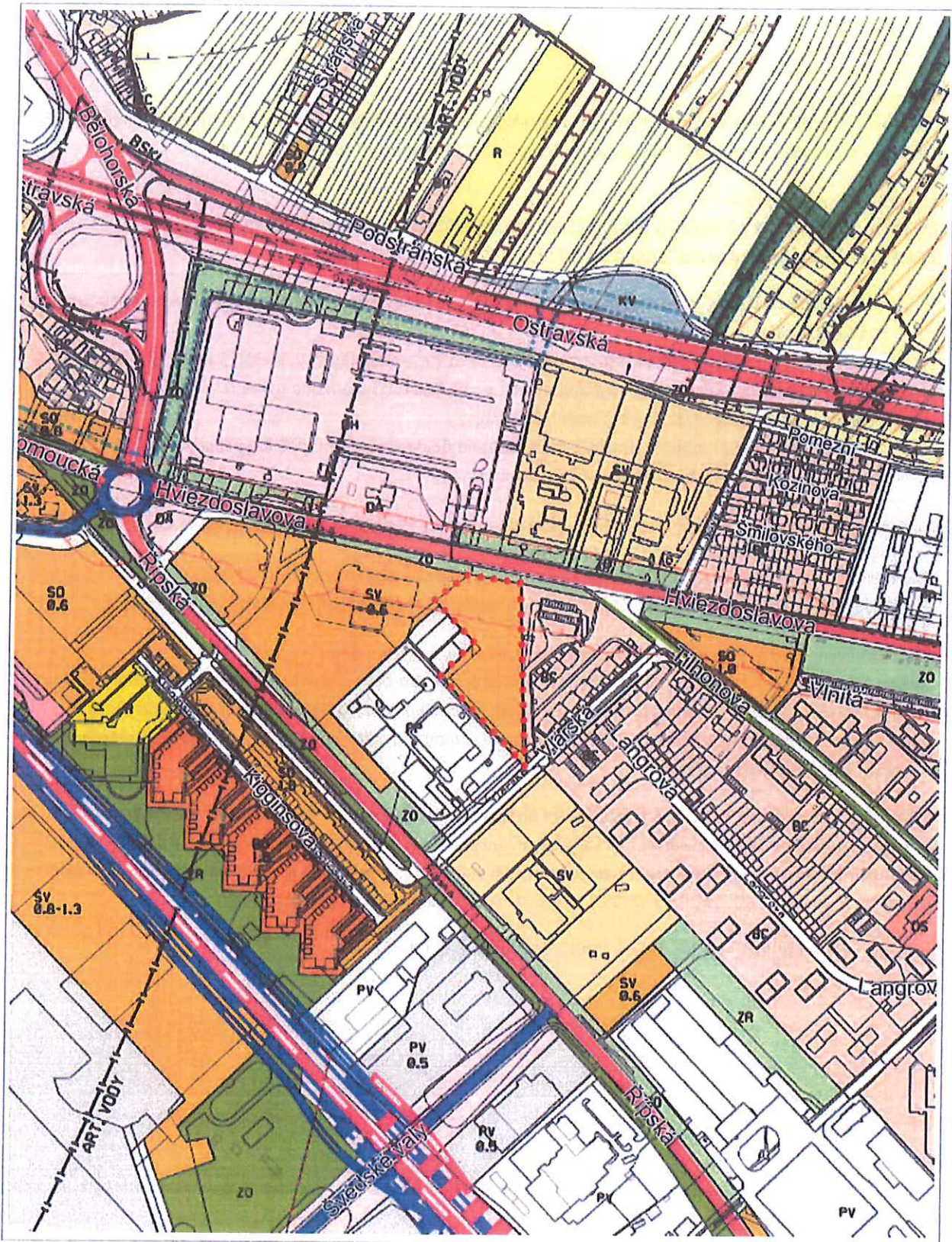
Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Změna územního plánu nemůže mít významný vliv na stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000, které jsou v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny)

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina na životní prostředí.

Viz stanovisko OŽP KrÚ JmK č.j. JMK 137982/2022 ze dne 26.09.2022.

Orientační vymezení řešeného území změny ÚPmB viz zakres v mapě



100 m ●●●●● řešené území

1 : 5 000

Krajský úřad Jihomoravského kraje

Odbor životního prostředí

Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno

váš dopis zn.: -

Ze dne: 19.09.2022

Č. j.: JMK 137982/2022

Sp. zn.: S-JMK 137226/2022 OŽP/Mar

Vyřizuje: Ing. Jana Marvanová

Telefon: 541 652 633

TARGUS CZ s.r.o.

Tř. Maršála Malinovského 269

686 01 UHERSKÉ HRADIŠTĚ

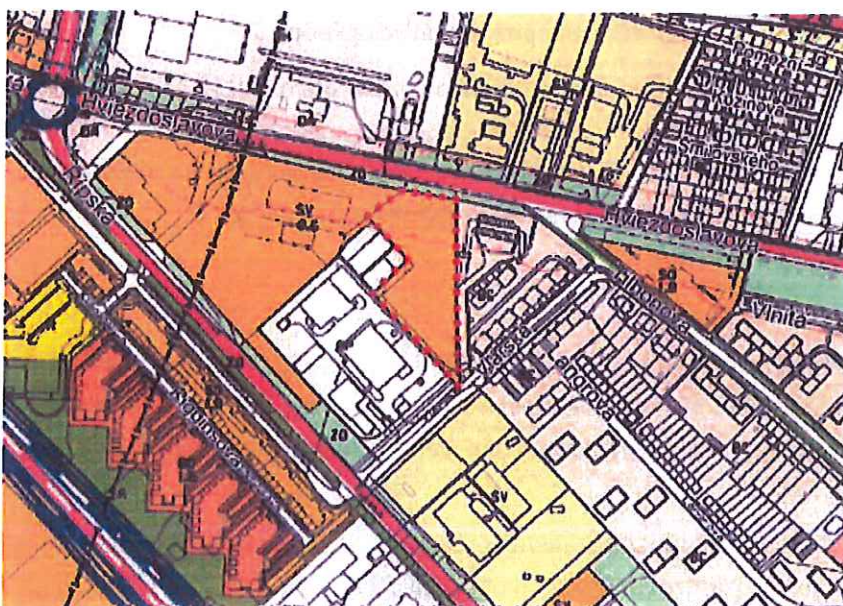
DS: 3z66b8f

Datum: 26.09.2022

„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina“ – stanoviska odboru životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje dle § 55a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen OŽP) obdržel dne 20.09.2022 žádost o stanoviska k „Navrhované změně funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina“ ve smyslu § 55a odst. 2 stavebního zákona.

Společnost TARGUS CZ s.r.o., Tř. Maršála Malinovského 269, 686 01 Uherské Hradiště, navrhuje změnu funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina z plochy smíšené výroby a služeb SV na plochu všeobecného bydlení. Rozsah řešeného území je cca 9 000 m².



IČ
70888337

DIČ
CZ70888337

Telefon
541 651 111

ID DS
x2pbqzq

Email
posta@kr-jihomoravsky.cz

Internet
www.kr-jihomoravsky.cz

1.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny):

OŽP jako dotčený orgán ochrany přírody, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4) písm. o) a z) zákona o ochraně přírody, vyhodnotil na základě žádosti, kterou podala společnost TARGUS CZ s.r.o., sídlem Tř. Maršála Malinovského 269, 686 01 Uherské Hradiště, možnosti vlivu „Navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina“ na lokality soustavy Natura 2000 a vydává

s t a n o v i s k o

podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že hodnocený návrh

n e m ů ž e m í t v ý z n a m n ý v l i v

na stav předmětu ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000, které jsou v působnosti Krajského úřadu Jihomoravského kraje.

Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh svou lokalizací zcela mimo území prvků soustavy Natura 2000 a svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit přímé, nepřímé či sekundární vlivy na jejich celistvost a stav předmětů ochrany.

Toto odůvodněné stanovisko se vydává postupem podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a nejedná se o rozhodnutí ve správním řízení. Tento správní akt nenahrazuje jiná správní opatření a rozhodnutí, která se k hodnocené aktivitě vydávají podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Kateřina Myslivcová, kl. 1556

2.) Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů:

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle ust. § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina na životní prostředí.

Odůvodnění:

„Navrhovaná změna funkčního využití pozemků p. č. 2275/12, 2275/117, 2275/120 v k. ú. Slatina“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu

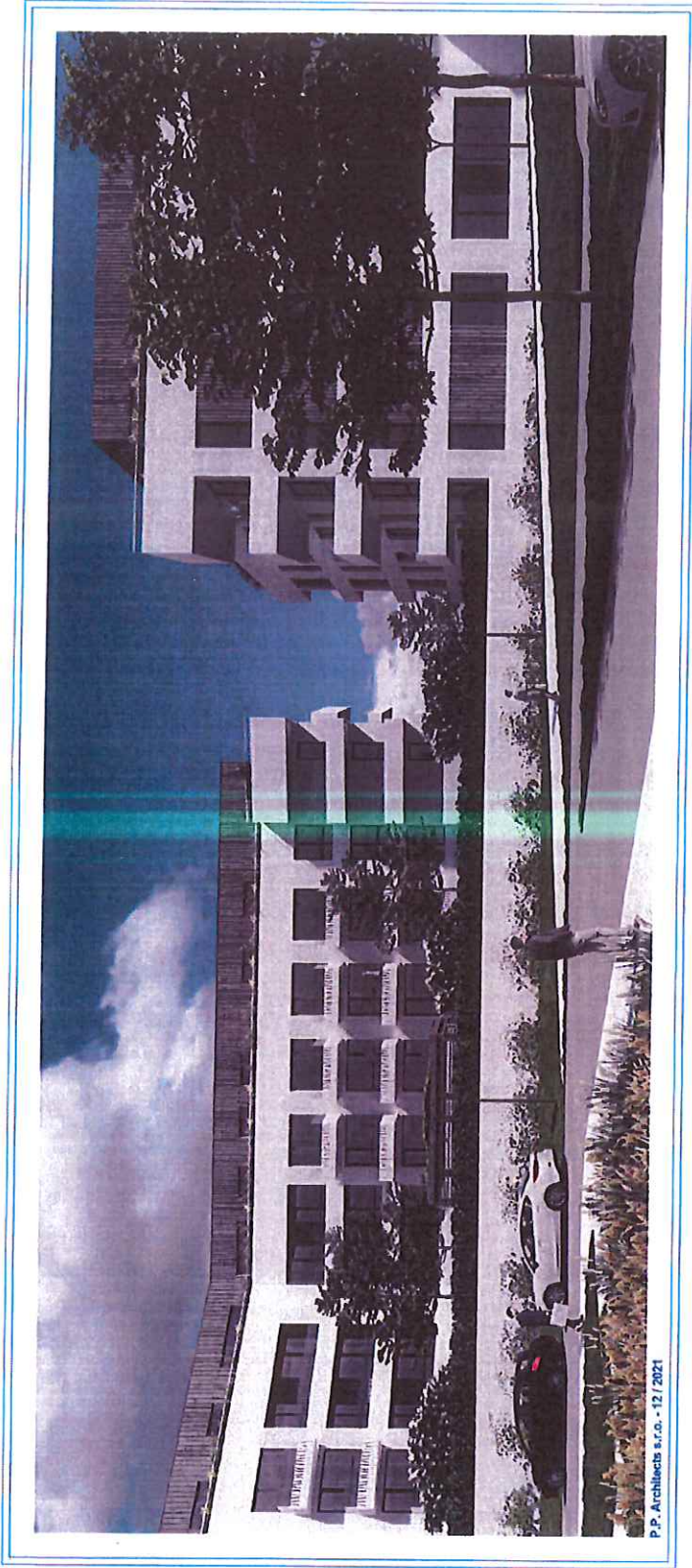
ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

Ing. Jana Marvanová, kl. 2633

Ing. Jiří Hájek v.r.

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Marvanová



P.P. Architects s.r.o. - 12 / 2021

STUDIE BYTOVÉHO DOMU DO SLATINY

Smluvní ujednání:

Studie „BYTOVÝ DŮM - SLATINA“ je vyhotovena pro developerskou společnost MS – INVEST a.s. projekčním ateliérem P.P. Architects s.r.o.

Úvodem:

Neustále se rozrůstající městská část Brno - Slatina a stále zvyšující se počet jejích obyvatel vyžaduje řešení otázky zajištění ubytování nejen pro rodiny s dětmi, ale také například pro studenty, mladé páry či pro krátkodobý pronájem. Pro řadu uživatelů bytových či nájemních jednotek je důležitou součástí kvality života i tzv. poloveřejný prostor, kde se nabízí možnost vzájemného setkávání. Přesto je i pro ně výhodou poměrně rychlá dostupnost jednak míst pro nakupování (u kruhového objezdu ulic Řípské a Hvězdoslavovi) či kulturního výtěží (centrum města Brna). To vše zabaleno do funkčního objektu s možností parkování je cílem pro vypracování tohoto projektu:

„Bytový dům - Slatina“

Cíl:

Cílem naší snahy je vytvoření nejen nového objektu pro bydlení, ale především vytvoření důstojného objektu s možností společenského setkávání na různých úrovních stavby i jejího blízkého okolí.

A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Pro lepší orientaci byl objekt bytového domu se společným provozem 1 a 2.PP rozdělen na dva nadzemní pětipodlažní bloky:

„A“ severní objekt při ulici Hviezdoslavové (vstupy A.1, A.2 a A.3)
„B“ jižní objekt při ulici Vlárské (vstupy B.1 a B.2)

A.1 Identifikační údaje

A.1.1. Údaje o stavbě

Název stavby:

BYTOVÝ DŮM - SLATINA

Místo stavby:

Brno – Slatina
(stavební pozemky jsou přístupné z ulice Hviezdoslavovi a Vlárské)

Katastrální území:

Slatina [612286]

Parcelní čísla pozemků:

Bytový dům s podzemním parkováním
2275/12, 2275/117, 2275/120

Ostatní stavbou dotčené pozemky (příprava území, zpevněné plochy, sítě technické infrastruktury ap.)

k.ú. Slatina: 798/2, 798/47, 821/1, 821/4, 821/6, 821/7, 2275/104, 2277/1, 2277/46, 2727, 2916/1, 2921, 3536/3, 3537

Předmět stavby:

stavba nová, trvalá

Charakteristika stavby:

Stavba bytového domu s podílem ateliérů.
Objekt bytového domu s dvoupodlažním podzemním parkováním, převažujícím počtem bytových jednotek a podílem jednotek ateliérů. Veřejně i areálové sítě technické infrastruktury (přeložky a přípojky) a úpravy venkovních zpevněných i nezpevněných ploch včetně parkoviště a výsadby dřevin.

A.1.2. Údaje o stavebníkovi

Objednatel:

MS – INVEST a.s.

Koliště 1912/13

602 00, Brno

IČO 255447568, DIČ CZ25544756

A.1.3. Údaje o zpracovateli dokumentace

Zhotovitel:

P.P. Architects, s.r.o.

Slovinská 693/29, 612 00 Brno

Tel: +420 541 210 454

IČO 27689778, DIČ CZ27689778

Ing. arch. Pavel Pekár

02833 A.0 (autorizace se všeobecnou působností)

GSM: +420 606 268 954

e-mail: pekarc@pparchitects.cz

Ing. arch. Bořek Knytl a Ing. arch. Pavel Pekár
Bc. Ksenia Zharova

Autorský tým:

Vizualizace:

A.2 Seznam vstupních podkladů

- Připravený územní plán města Brna, II. Upravený NÁVRH (2021) pro 2. opakované veřejné projednání

- geodetické zaměření z dubna 2021 (zpracoval Hloušek, s.r.o.)

- katastrální mapa z června 2021 (veřejný portál ČUZK)

- ortofotomapa z června 2021 (mapy.cz, Google Maps)

- osobní prohlídka místa a jeho okolí (červen 2021)

- průběžné konzultace se zástupci třetích stran (profesní specialisté ap.)

A.3 Kapacitní údaje

Zastavěná plocha (po zaokrouhlení):

5580,0 m²

2.PP včetně nepodsklepené plochy

Obestavěný prostor (po zaokrouhlení):

89308,0 m³

Objekt bytového domu

Výška od úrovně terénu je proměnlivá, ovšem nepřesahuje po horní úroveň atiky ve 4.NP 16 m.

Výška objektu po atiku 4.NP:

13,34 m

Výška objektu po atiku 5.NP:

16,19 m

Počet podlaží:

2PP + 5NP

Předpokládaný počet osob:

563

Počet parkovacích míst OA:

237

z toho 8 vyhrazeno pro imobilní

Počet parkovacích míst pro motocykly:

18

A.4 Předpokládané úkony pro další stupně PD

Hydrogeologický průzkum se zkouškou zasakování a radonový průzkum.

Měření bludných proudů (trolejbusová doprava v blízkosti stavebního pozemku.

Dendrologický a biologický průzkum (zjišťovací řízení).

Hluková studie včetně studie hluku z intenzity dopravy (zjišťovací řízení).

Dopravní studie (nárůst dopravy v místě - zjišťovací řízení).

Rozptylová studie (2 kotelny, 4 kominy od plynových kotlů - zjišťovací řízení).

Projednání záměru na KAM (rozsah stavby městského významu).

B SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 Popis území stavby

a) Charakteristika území

Pozemky pro umístění stavby jsou v době dostupné lokalitě městské části Brno - Slatina. K vymezení ploše pro objekt Bytového domu - Slatina přiléhá z jižní strany místní komunikace ulice Vlárská, která probíhá slepým raménem cca do poloviny pozemku z východní strany. Ulice se následně stáčí severovýchodním směrem k hřišti a dolnímu vjezdu do dvoupodlažních garáží. Do druhého patra se přijíždí po příjezdové rampě souběžně s východní hranicí pozemku. Ze severu je ulice Hvězdoslavova se stávajícím sjezdem na pozemek. Ze západu s pozemkem sousedí průmyslové areály. Samotná návrhová plocha je poměrně komplikovaného tvaru, s dešeti osou ve směru sever jih. Pozemek je mírně propadlý, tzv. lavor s převýšením cca 2,5 m, a to do ulice Hvězdoslavovy.

b) Soulad stavby s územně plánovací dokumentací

Poznámka: Stavební záměr je připravován na regulařivý nového územního plánu města Brna.

Funkční plochy dle připravovaného ÚPD města Brna (II. Upravený návrh - 2021):

Hlavní část řešeného území je vedena jako **plocha přestavby, smíšená obytná, struktura zástavby volná.**

Funkční kód: C / v3

C kód plochy s rozdílným způsobem využití – plocha smíšený obytná

v3 výšková úroveň zástavby 6 - 16 m s lokální dominantou do 25 m

Hlavní využití pro:

bydlení, občanské vybavení (maloobchod do 1500 m² prodejní plochy), služby a neruší výrobu, sport

Specifikace výškové úrovně zástavby:

Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu po úroveň hlavní římsy popřípadě horní úroveň atiky. Nad úrovní hlavní římsy popřípadě atiky je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy popřípadě atiky. Za ustoupené podlaží se považuje takové, kdy je ustupující fasáda odsazená min 2,0 m od fasády objektu.

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu nebo na konstrukci intenzivní) je v rozsahu 30% pro disponibilní pozemky stavebního záměru (z toho min 30% tvoří stromové patro). Mocnost zeleniny pro intenzivní bylinné a keřové patro je požadována min 0,3 m a pro patro stromové min 1,0 m.

Část pozemků na severu při ulici Hvězdoslavova zasahuje do plochy D, která je vedena jako stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury.

Funkční kód: D

D kód plochy s rozdílným způsobem využití – plocha dopravní infrastruktury

B.2 Celkový popis stavby

B.2.1. Základní charakteristika stavby a jejího užívání

Postup jednotlivých prací, resp. etap výstavby, bude přesněji specifikován v navazujících stupních projektové dokumentace. Pro účely této studie byly vyjmenovány níže předpokládané práce bez vzájemné časové posloupnosti a provázanosti, a to podle jednotlivých stavebních objektů.

Příprava území

Bude provedeno zařízení staveniště včetně jeho zabezpečení. Dojde ke skrytce omíce a jejímu depozitu. Bude provedeno vyčištění stavby, nezbytné výkopové a zajišťovací práce. Předpokládá se tzv. speciální zakládání a to včetně výkopu. Výkop jámy bude pažený (předpokládá se tzv. Berlínská záporová stěna z ocelových vetknutých stojek s výřevou a převázkou, bude upřesněno v dalších stupních PD). Předpokládá se zakládání na pilotách (bude upřesněno v dalších stupních PD).

Hlavním stavebním objektem je budova bytového domu s podílem ateliérů a podzemními garážemi. Objekt má pět nadzemních podlaží, z nichž poslední je ustoupené, a dvě podlaží podzemní.

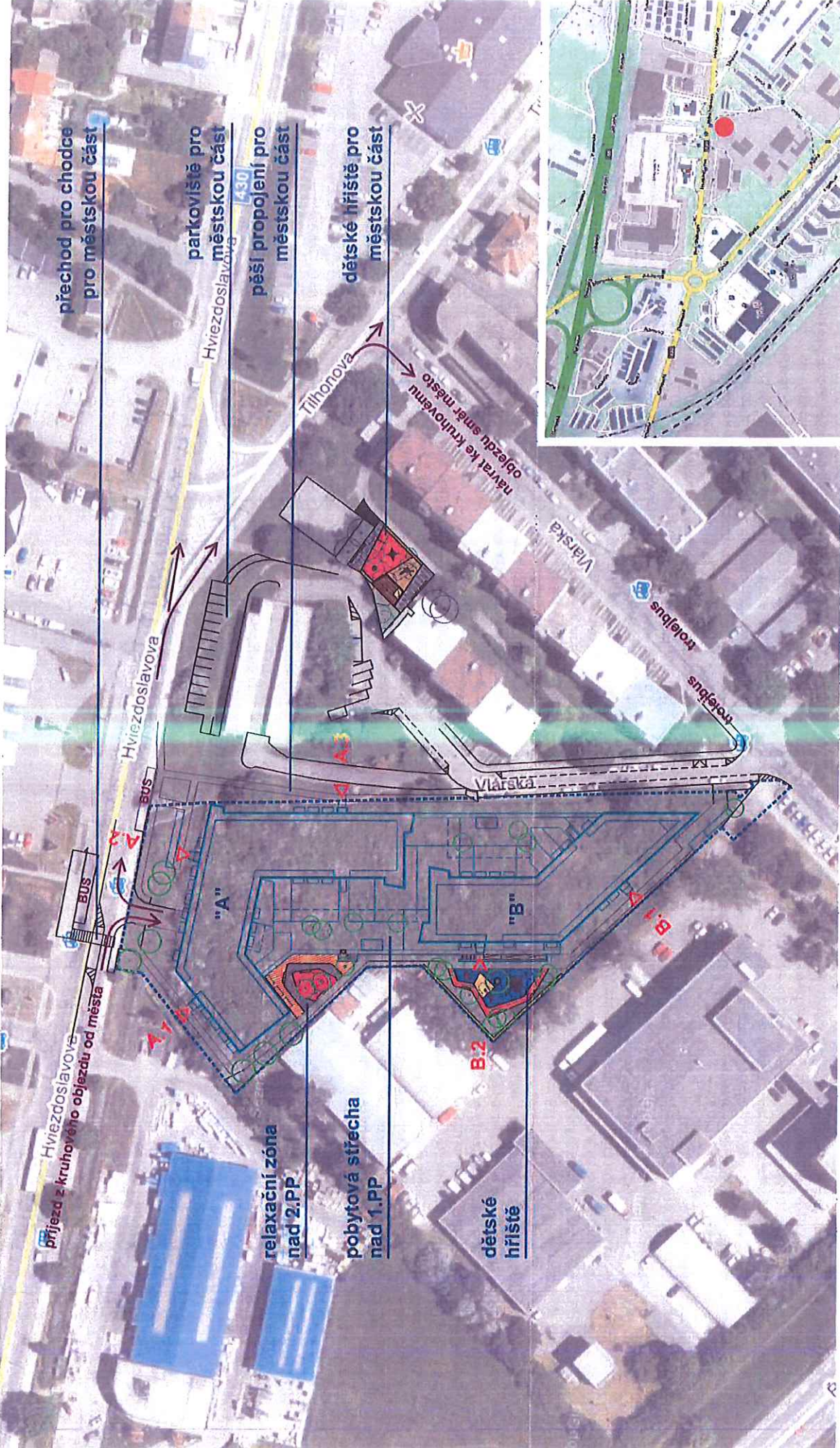
Doplňkovým stavebním objektem jsou přístřešky pro shromažďování komunálního odpadu. Přístřešky jsou nízké jednopodlažní s plochou střechou a s možností uzamykání. Do přístřešků lze umístit 10 kontejnerů u objektu „A“ a 6 kontejnerů u objektu „B“, vždy s kapacitou 1100 l.

Dalším doplňkovým objektem je dvojice zahradních altánů na pobytové sítěše nad 1.PP. Altány jsou nízké jednopodlažní s plochou střechou a volným přístupem ze sítěšní zahrady.

Komplexnost návrhu je docílena výsadbou vzrostlých stromů, popínavých rostlin, keřovou a květinovou výsadbou. Na sítěše 1.PP je pobytová zahrada s altány navazujícími na obvodovou atiku rovněž upravenou pro výsadbu. Tento prostor bude doplněn o vyvýšené záhony pro zahrádkářské aktivity rezidentů a výsadbu mimo jiné stromového patra do lokálně navýšených tzv. hrobečků ze zeminy. Na západní straně pozemku jsou pak pro rezidenty doplněny venkovní plochy o prostor pro relaxaci a malé dětské hřiště.

B.2.2. Celkové urbanistické a architektonické řešení

Objekt bytového domu je umístěn v lokalitě, která je poměrně hustě obydlená. Pozemek původně určený k průmyslovému využití je připravovaným novým územním plánem města Brna určený k přestavbě s hlavním využitím pro bydlení. Objekt je koncipován se společným podzemním podlažím o dvou patrech s plochami pro parkování, sklepní kóje a technické vybavení (VZT, kotelny, úklidové místnosti, údržba, kolárny i kočárkárny, sprinklerovna apod.). První podzemní podlaží je dopravně napojeno na ulici Hvězdoslavova a je zapuštěné do terénu o půl patra. Nad touto společnou platformou je dvojice pětipodlažních trojtraktových objektů s obytnými jednotkami a ateliéry, kdy je poslední podlaží navrženo jako ustoupené a doplněné o případnou možnost instalace výsadby po obvodu atiky. Objekt „A“ při ulici Hvězdoslavova je tvaru podkovy, kdy se rozevírá do vnitrobloku. Objekt „B“ při ulici Vlárské je zalomený s dvoukřídlem v tupém úhlu. Oba bloky se navzájem vyhybají a nejsou na obytné úrovni propojeny. Tím je docílena jistá vzdušnost a odlehčenost celého konceptu. Spojujícími prvky jsou předsazené hmoty vstupů s výrazným opláštěním. Stejný motiv je použit na pláštích balkonů a přístřešcích



ZDROJ WWW. MAPY.CZ

--- ZAJMOVÉ ÚZEMÍ
→ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
▲ A.1 VSTUPY DO DOMU

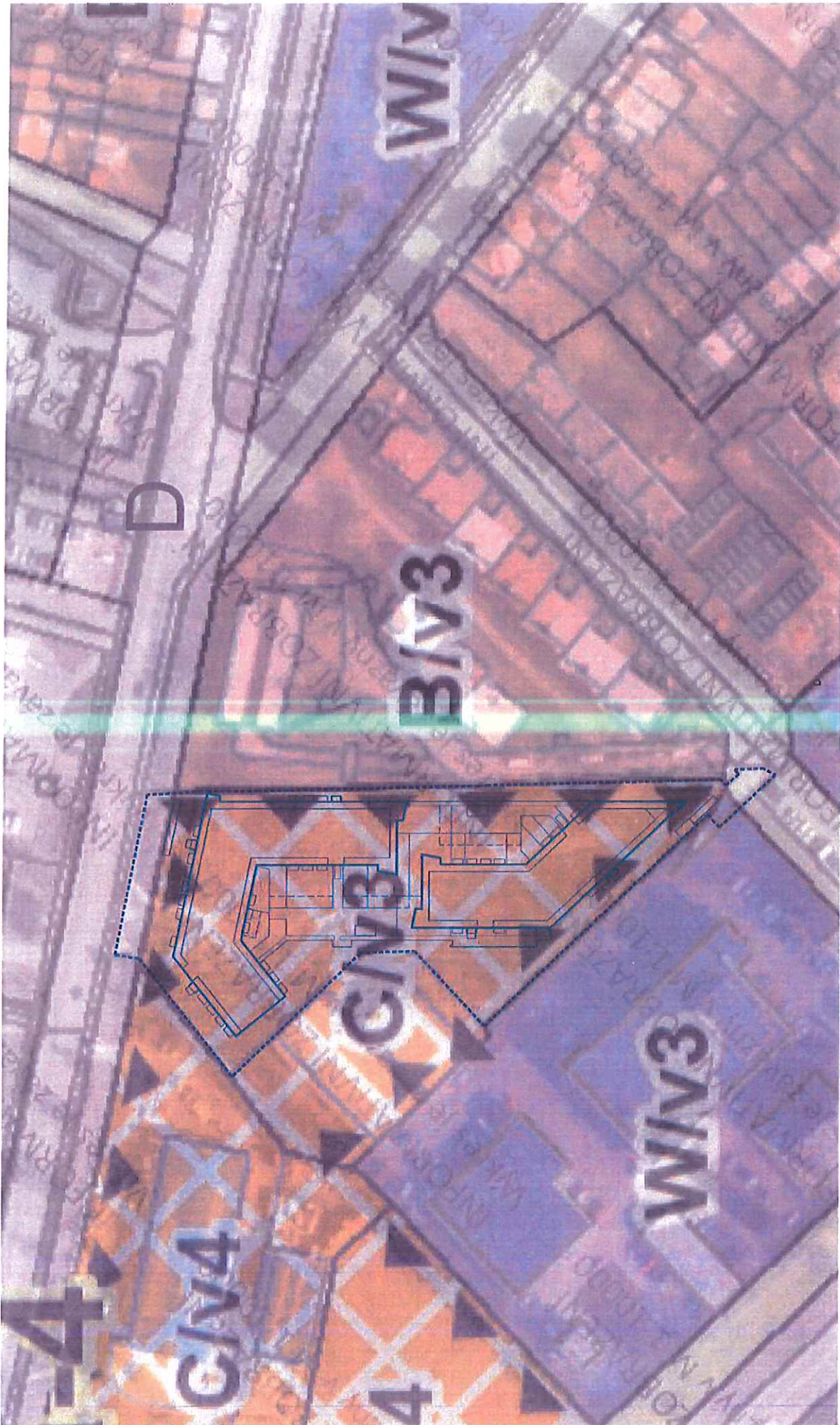
PP	12 / 2022	BYTOVÝ DŮM - SLATINA	STUDIE	1:1000	S.1
Arch					

SITUACE ARCHITEKTONICKÁ



LEGENDA MAJETKOPRÁVNÍ :

- Státuální město Brno
Domníkánské náměstí 198/1, Brno - město, 60200 Brno
- pozemek p.č. 2277/1, p.č. 2916/2, p.č. 2916/1, p.č. 2277/46
p.č. 2727, p.č. 3536/3, p.č. 3536/2, p.č. 3536/1, p.č. 3537,
p.č. 3538, p.č. 3541, p.č. 3540, p.č. 2921, p.č. 821/3,
p.č. 821/4
- Česká republika
pozemek p.č. 5022/5, p.č. 821/6, p.č. 821/7, p.č. 821/5
- PBR, a.s.
Ruměšálě 532/8, Tmílka, 60200 Brno
- pozemek p.č. 2282/3, p.č. 2282/2, p.č. 2282/6
- TARGUS CZ s.r.o.,
Tl. Maršála Malinovského 269, 68601 Uherská Hradiště
pozemek p.č. 2275/104, p.č. 2275/12, p.č. 2275/117,
p.č. 2275/120
- S.P.M.B. a.s.
Řípská 115920a, Slatina, 62700 Brno
- pozemek p.č. 2275/17, p.č. 2275/19, p.č. 2275/109, p.č.
2275/20, p.č. 2275/18, p.č. 2279/1 (p.č. 2279/6, p.č. 2279/4,
p.č. 2279/5, p.č. 2279/6, p.č. 2279/7, pozemek p.č. 2279/8,
p.č. 2279/9),
- Dopravní podnik města Brna, a.s.,
Hlíčky641/51, Pisárky, 60300 Brno
- pozemek p.č. 798/2, p.č. 798/47, p.č. 798/46,
- Společenství více vlastníků
pozemek p.č. 3539/1
- Společenství více vlastníků
pozemek p.č. 2920
- Ondra Jifi Ing., Hradecká 425/73, Újezd, 31200 Pízeň
Ondra Petr Ing., Kyšická 497/37, Újezd, 31200 Pízeň
pozemek p.č. 798/34, p.č. 798/33

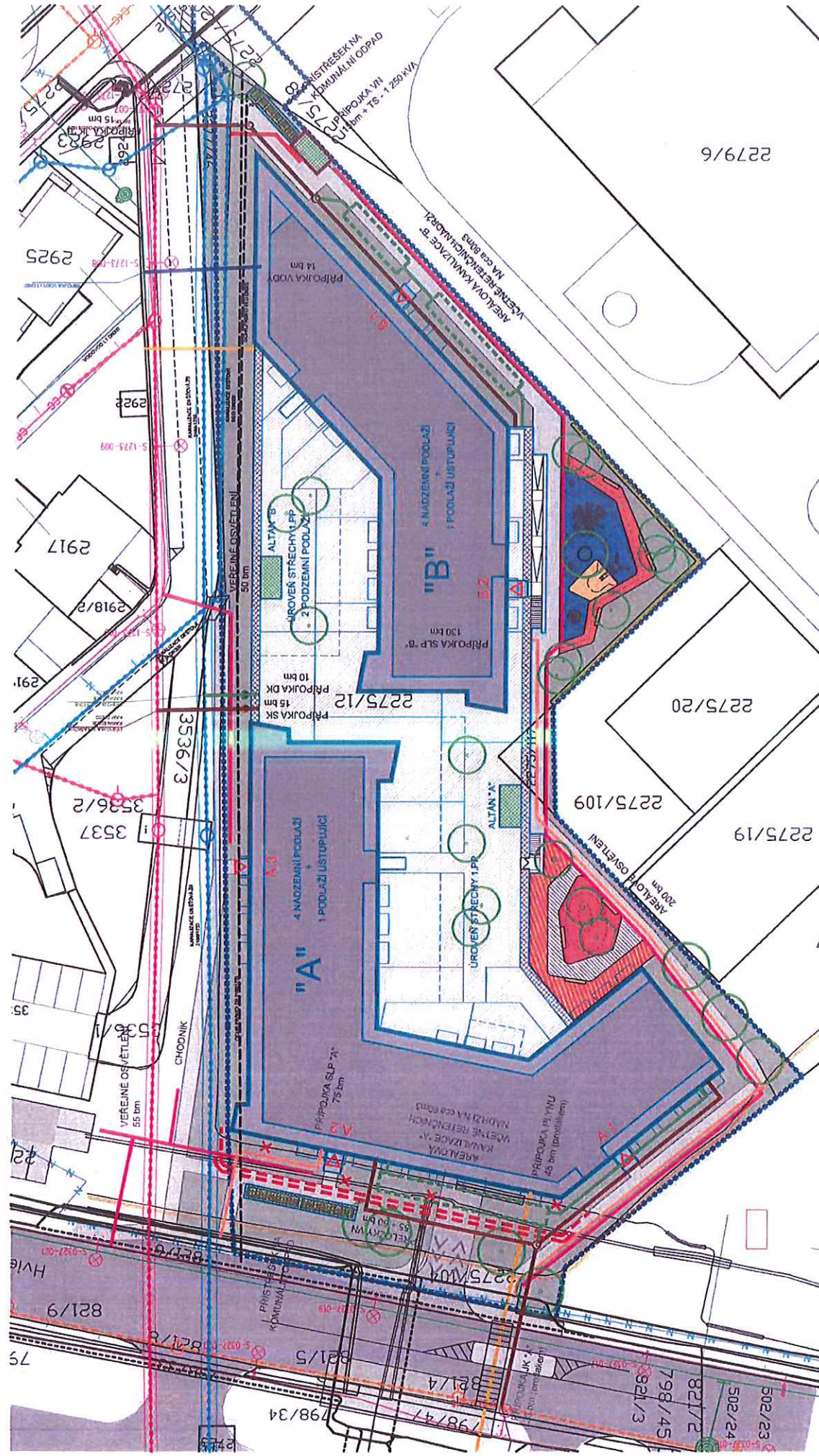


C - kód plochy s rozdílným způsobem využití – plocha smíšený obytná
 v3 - výšková úroveň zástavby 6 - 16 m s lokální dominancí do 25 m
 D - kód plochy s rozdílným způsobem využití – plocha dopravní infrastruktury

Funkční kód: C / v3

D

ZAJÍMOVÉ ÚZEMÍ



HPP všech podlaží včetně obvodových zdí (fac. balkonů a spec. zasklení)	
2.PP	5540 x 3,2 = 17728 m ³
1.PP	5340 x 4 = 21360 m ³
1.NP	3280 x 3 = 9840 m ³
2.NP	3280 x 3 = 9840 m ³
3.NP	3280 x 3 = 9840 m ³
4.NP	3280 x 3,6 = 11808 m ³
5.NP	2470 x 3,6 = 8892 m ³
celkem	86006 m ³

HPP všech podlaží včetně obvodových zdí	
2.PP	5540 m ²
1.PP	5340 m ²
1.NP	3280 m ²
2.NP	3280 m ²
3.NP	3280 m ²
4.NP	3280 m ²
5.NP	2470 m ²
celkem	25600 m ²

Počet jednotek:	
246	

Hrubá podlažní plocha dle OZ jednotky	
11031,5 m ²	

Podzemní podlaží	
4 plná nadzemní podlaží	
1 podlaží ústupující	

Vjezd do podzemní garáže	
1	

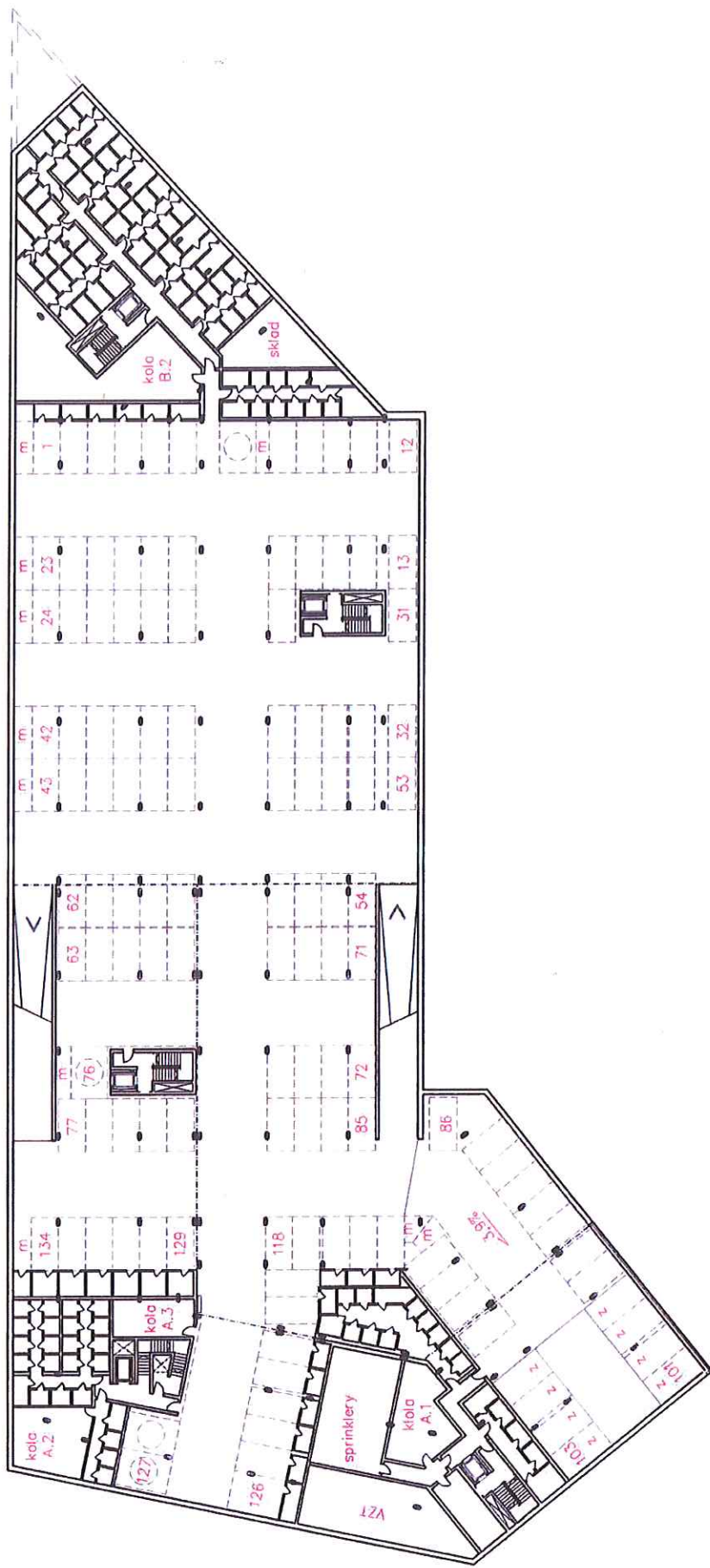
Vstupy do domu	
4	

Parkovací stání	
237	

Parkovací automobily	
18	

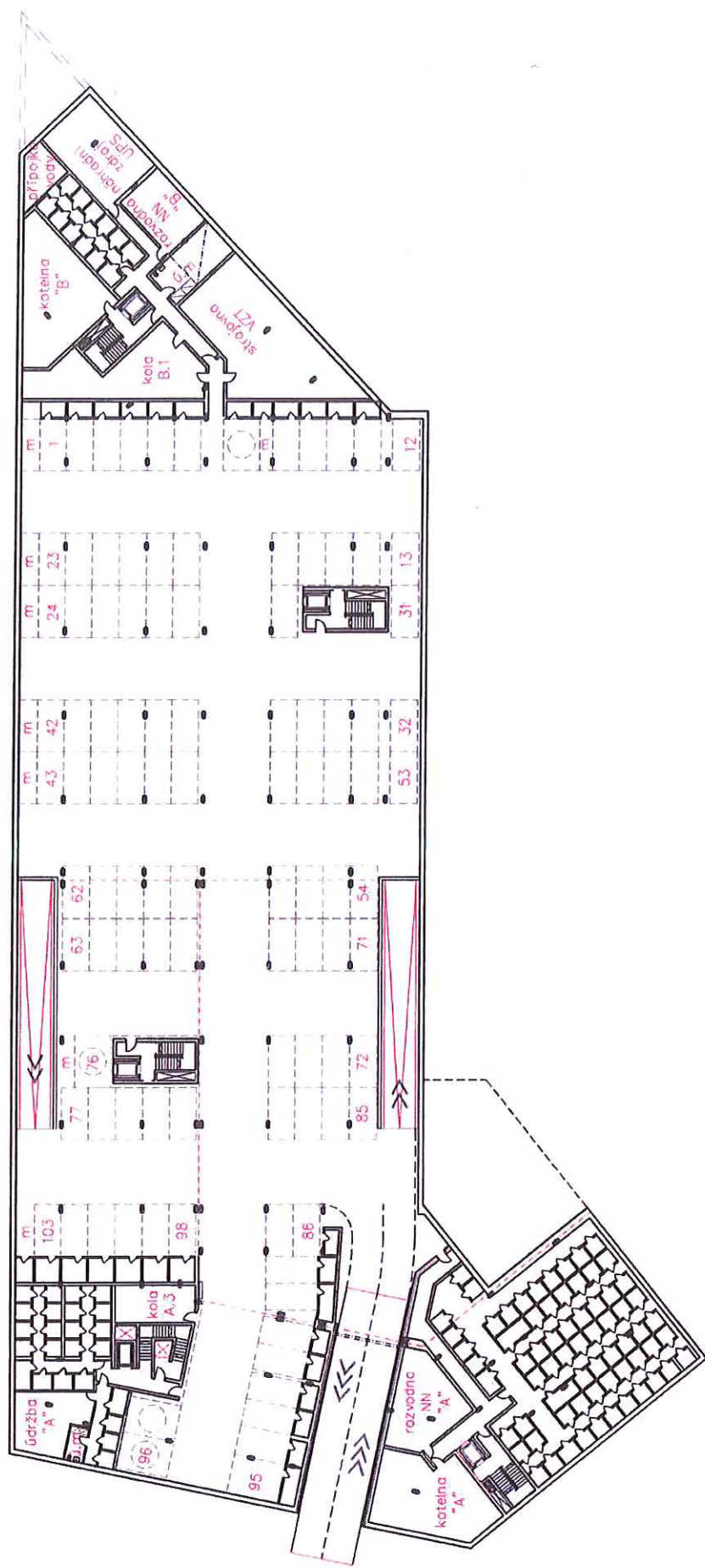
Motocykly	
18	

Celkem	
25600 m ²	



celkem v obou podzemních patrech
 237 parkovacích míst OA (103+134)
 18 parkovacích míst mopocykl (10+8)
 cca 259 sklepních kójí (127+122)

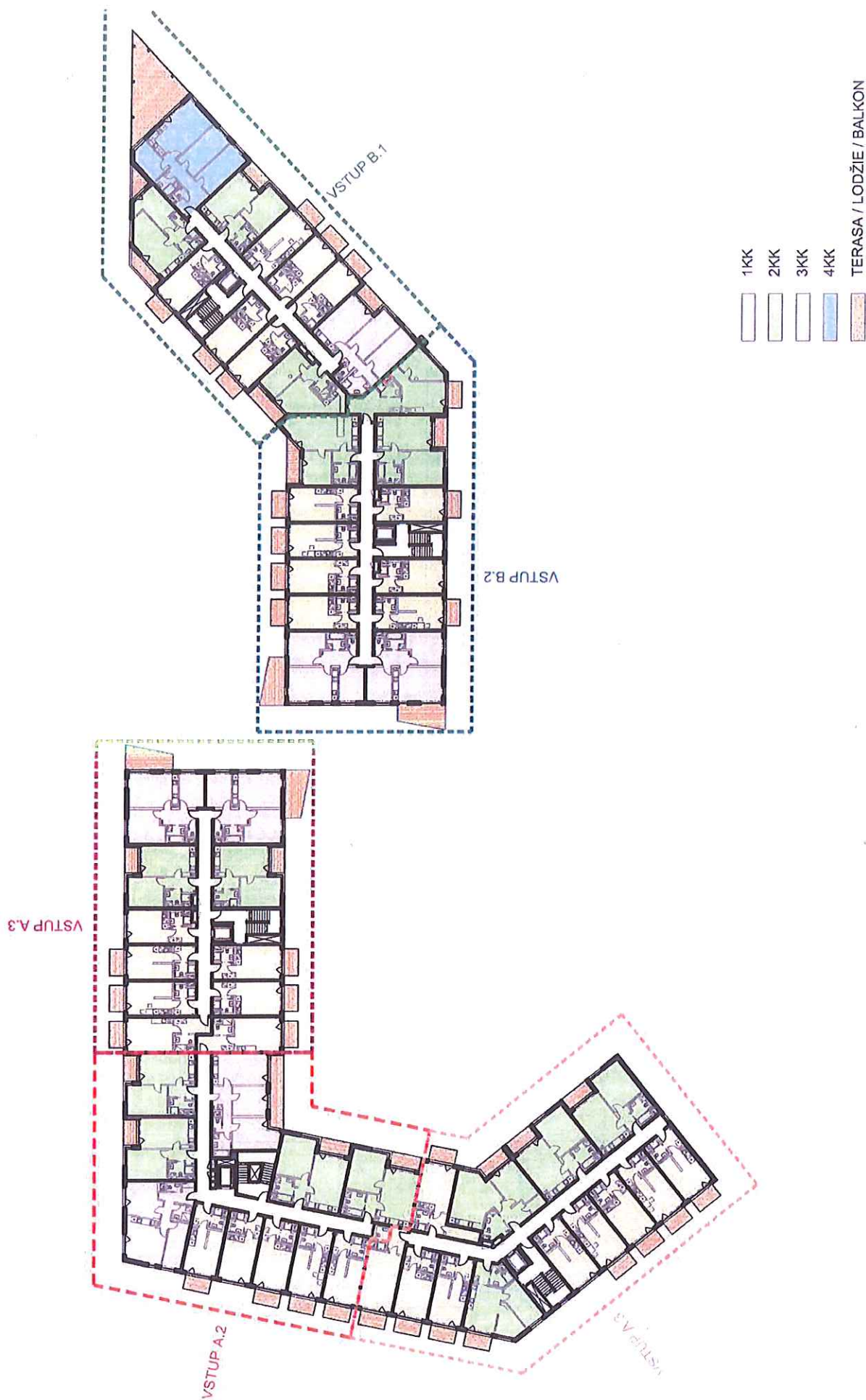
--- ZAJMOVÉ ÚZEMÍ



--- ZAJMOMÉ UZEMÍ

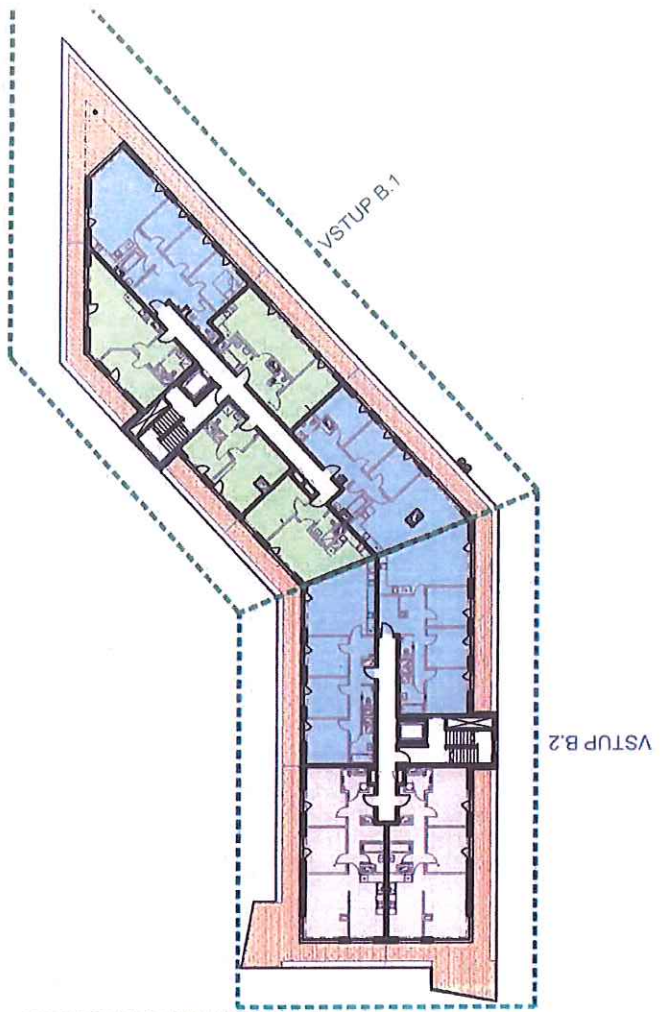
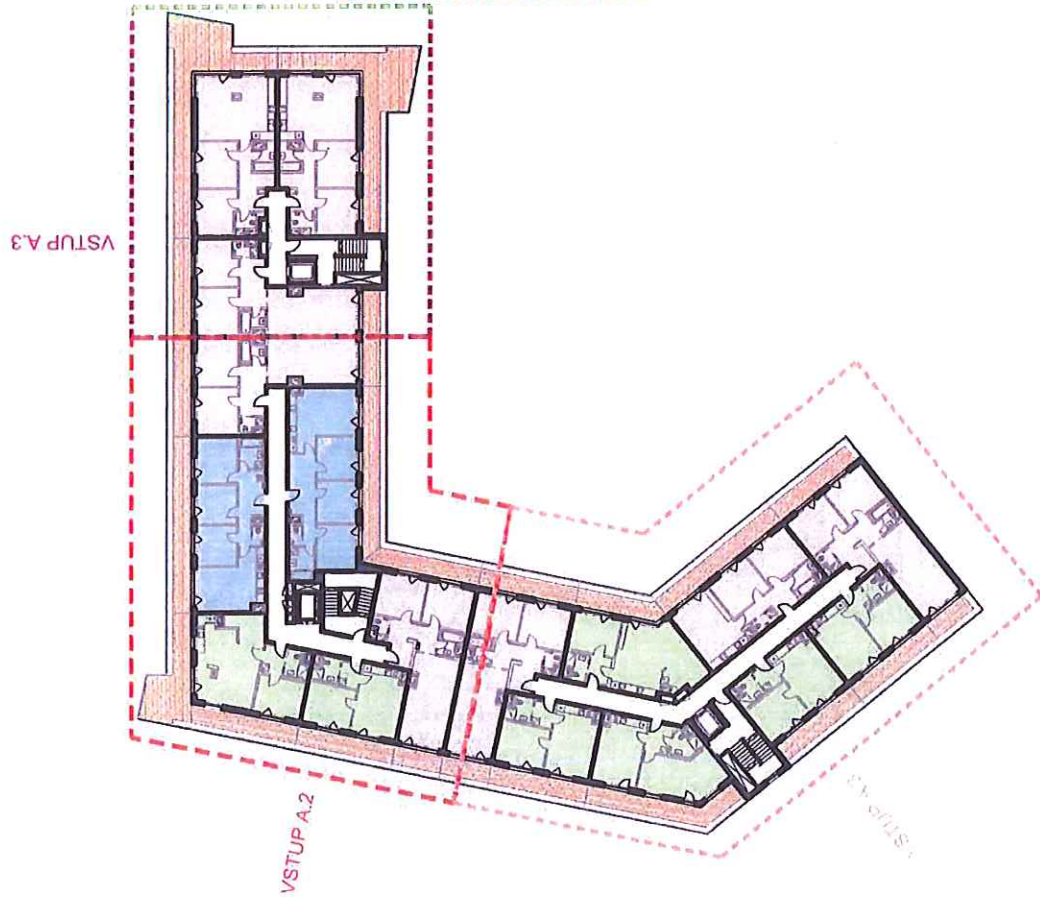
⇒⇒ VJEZD DO PODZEMNÍ GARÁŽE



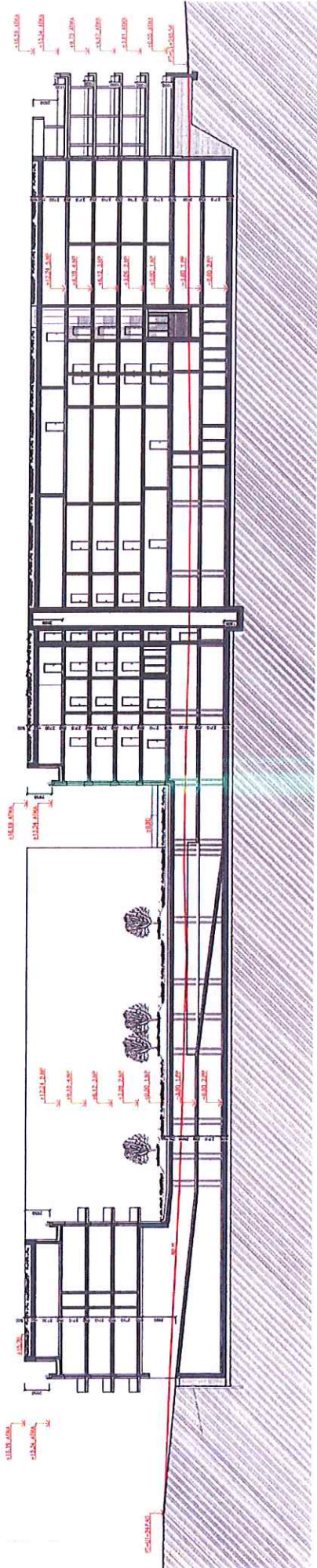


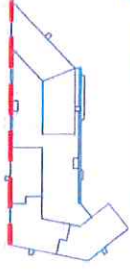
- 1KK
- 2KK
- 3KK
- 4KK
- TERASA / LODŽIE / BALKON

TYPICKÉ BYTOVÉ PODLAŽÍ (DRUHÉ - ČTVRTÉ)

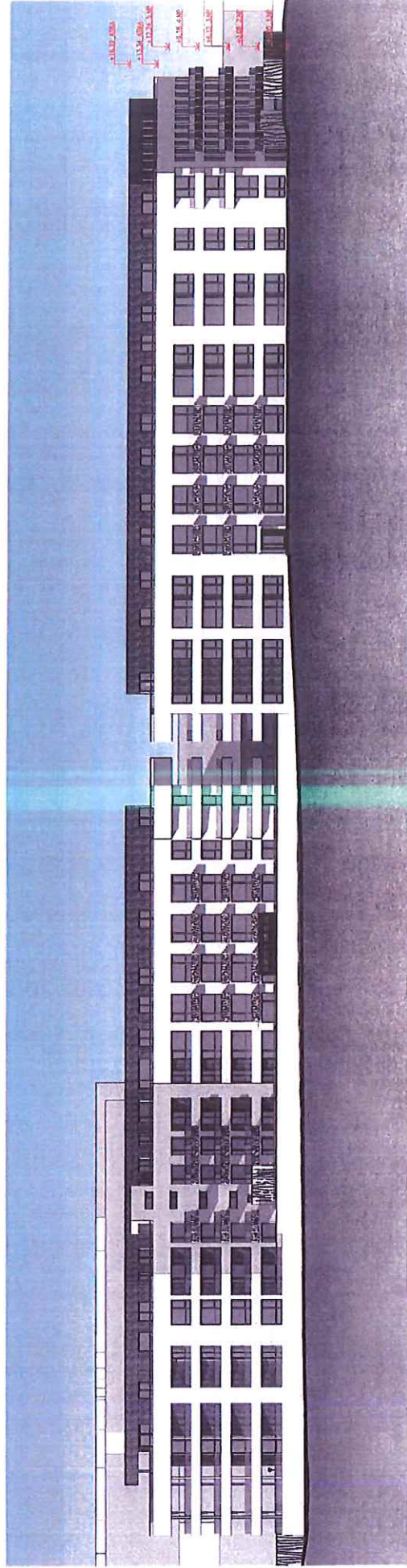


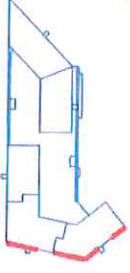
- 1KK
- 2KK
- 3KK
- 4KK
- TERASA / LODŽIE / BALKON



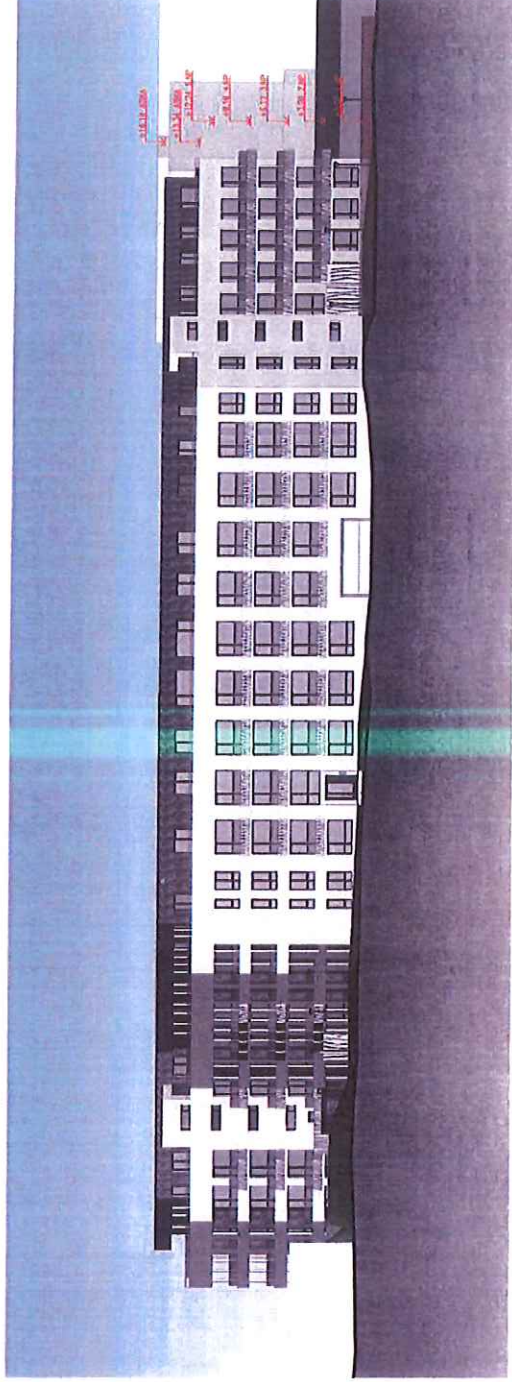


orientační schéma





orientační schéma



PP

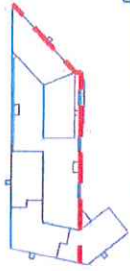
Arch

12 / 2021

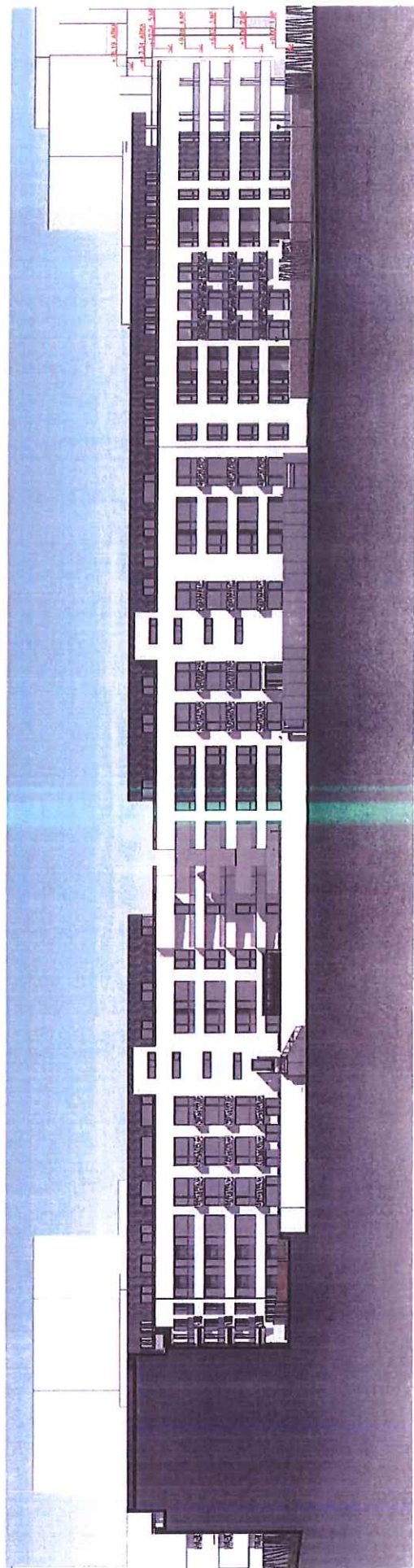
BYTOVÝ DŮM - SLATINA

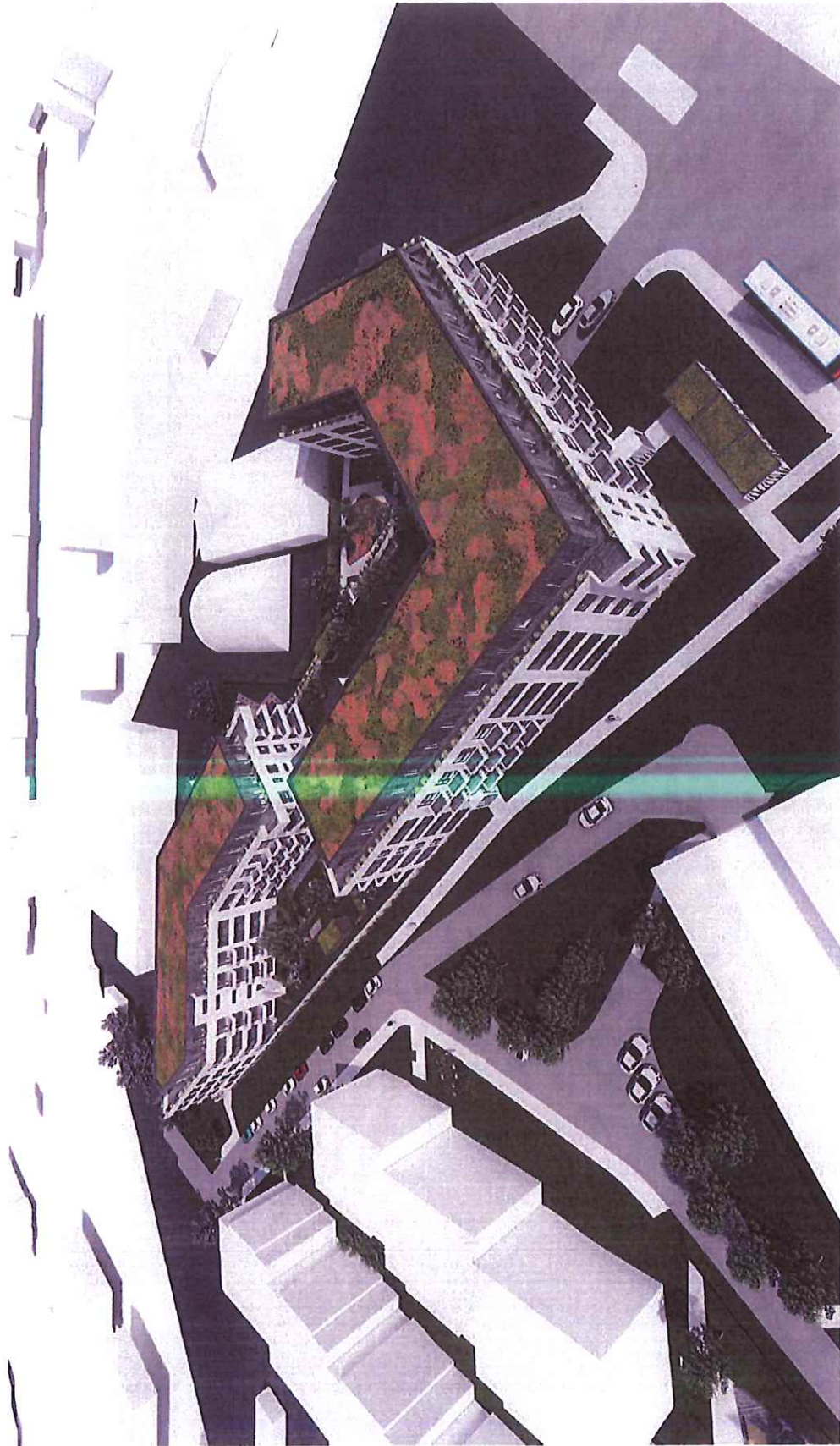
STUDIE

POHLED SEVERNÍ 1:400



orientační schéma





PP

Arch

12 / 2021

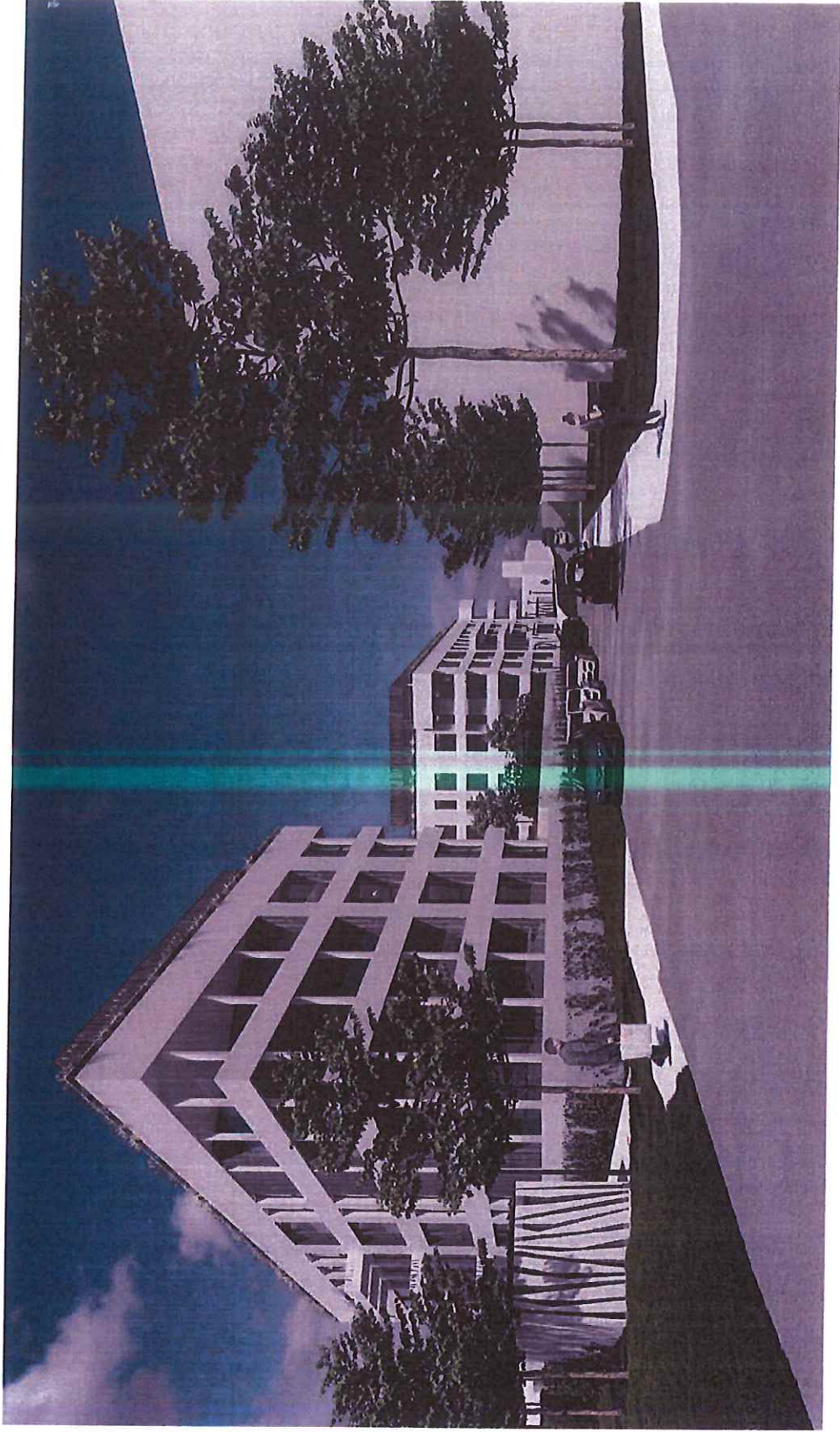
BYTOVÝ DŮM - SLATINA

STÚDIE

NADHLED SEVERNÍ

Z_01





PP

Arch

12 | 2021 ■ BYTOVÝ DŮM - SLATINA ■

STUDIE ■

POHLED OD ULICE VLÁRSKÉ ■

Z_05