



Zápis

ze schůze č. 6/VII. Komise výstavby a rozvoje,
která se konala dne 23.11. 2015 na ÚMČ Brno – Tuřany.

Přítomni: dle presenční listiny, která tvoří nedílnou součást tohoto zápisu

Program schůze:

1. Změna ÚPmB Petláková, společnost Coleman, presentace záměru
2. Změna ÚPmB V Aleji, úprava IPP
3. Změna ÚPmB Přichystalova
4. Podlipná 7/16, nástavba RD
5. Ul. 1. Května, bytový dům, vyjádření
(hlasování je ve tvaru pro/proti/zdržel se)

1. Změna ÚPmB Petláková, společnost Coleman, presentace záměru

Komise se seznámila s opakovanou žádostí firmy Coleman, zastoupené Ing. Janem Benešem, o vyjádření k žádosti o změnu ÚPmB (Územní plán města Brna), spočívající ve změně komunikačního připojení návrhové plochy PV (plocha pro výrobu) z ulice Jahodové.

Usnesení:

Komise doporučuje radě doporučit firmě Coleman hledat jiné možnosti řešení nevyžadující změnu Územního plánu.

Hlasování: 6/0/1 Usnesení bylo přijato.

2. Změna ÚPmB V Aleji, úprava IPP

Komise se na základě požadavku rady zabývala možností změny ÚPmB v lokalitě Vinohrad. Změna by se měla týkat snížení IPP v návrhové ploše pro bydlení.

Usnesení:

Komise konstatuje

- Snížení IPP v současné době nelze z důvodu probíhajícího zpracování regulačního plánu. Bylo by nutné zpracování RP ukončit a poté požádat o snížení IPP.

Komise doporučuje radě:

- požadovat zpracování 4. varianty RP tak, jak prezentoval náměstek primátora Mgr. Martin Ander na veřejné prezentaci RP dne 18.10.2015 na Orlovně. Návrh RP by byl postaven na zástavbě rodinnými domy s doplněním plochy pro občanskou vybavenost.

Hlasování: 6/0/1 Usnesení bylo přijato.

3. Změna ÚPmB Přichystalova

Komise se seznámila se žádostí vlastníků pozemků o změnu územního plánu na pozemcích p.č. 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092/1, 4092/2, k.ú. Tuřany, při ulici Přichystalově, z návrhové plochy DG - hromadné odstavné a parkovací garáže na plochu, umožňující bytovou a komerční výstavbu na těchto pozemcích.

Usnesení:

Komise doporučuje radě doporučit zastupitelstvu nesouhlasit se změnou ÚPmB pozemcích p.č. 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092/1, 4092/2, k.ú. Tuřany, při ulici Přichystalově, z návrhové plochy DG - hromadné odstavné a parkovací garáže na plochu, umožňující bytovou a komerční výstavbu na těchto pozemcích.

Hlasování: 6/0/1 Usnesení bylo přijato.

4. Podlipná 7/16, nástavba RD

Komise se seznámila se žádostí o vyjádření k projektové dokumentaci nástavby a stavebních úprav rodinného domu Podlipná 7/16, Brno.

Usnesení:

Komise doporučuje radě:

- souhlasit s navrženou nástavbou domu Podlipná 7/16 za předpokladu zachování stávající výšky hřebene vyšší části domu

Hlasování: 7/0/0 Usnesení bylo přijato.

5. Ul. 1. Května, bytový dům, vyjádření

Rada se seznámila se žádostí o vyjádření k projektové dokumentaci nástavby a stavebních úprav budoucího bytového domu na Ulici 1. Května 42, Brno.

Usnesení:

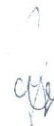
Komise doporučuje radě:

- nesouhlasit s umístěním částí stavby (balkonů a střechy) mimo pozemek stavebníka,
- požadovat, aby objem nástavby nepřekročil 50% současného objemu stavby.

Hlasování: 5/0/1 (Ing. Harašta nehlasoval) Usnesení nebylo přijato.



Ing. Martin Chvátal
předseda komise



Ing. Jan Harašta CSc.
ověřovatel zápisu

Příloha: písemné vyjádření Ing. arch. Stuchlíka

Vyjádření k bodům projednávaným dne 23. 11. 2015 na zasedání Komise výstavby a rozvoje Rady městské části Brno-Tuřany

Snížení IPP "V Aleji"

Na tuto lokalitu je v současné době zpracováván regulační plán. Požadavek na snížení IPP v ÚPmB je proto nesmyslný.

1) Hodnota IPP v ÚPmB je maximální = regulační plán může na základě podrobnějších znalostí místa tuto hodnotu libovolně snížit.

2) Z procesního hlediska je nestandardní dělat změnu ÚPmB na lokalitu, která je souběžně řešena regulačním plánem, zejména pokud se jedná o záležitost, kterou může bez problému vyřešit regulační plán. Pokud MČ takový požadavek podá, bude to z pohledu města působit jako znak neznalosti procesů územního plánování a tedy i nekompetentnosti orgánů MČ.

Neméně důležité jsou však i věcné důvody, proč IPP nesnižovat:

Mezi kvalitou budoucí zástavby a IPP není žádná přímá ani nepřímá úměra – kvalitní zástavba s vysokým IPP může existovat stejně dobře jako nekvalitní s nízkým IPP.

IPP stanovené v ÚPmB jsou obecně velmi nízké, poplatné době vzniku ÚPmB. Ve stabilizovaných plochách je často IPP stanovené ÚPmB výrazně nižší, než je realita. Při zběžném pohledu se tak může stávající IPP 0,7 jevit jako vysoké, je to však proto, že okolní hodnoty ve stabilizovaných plochách (vyskytuje se zde i hodnota 0,1!) neodpovídají realitě.

Pro stávající zástavbu Holásek jsou typické řadové domy. Pokud bude zástavba lokality v Aleji omezena příliš nízkým IPP, výsledkem může být rozvolněná satelitní zástavba, která nejen že nezapadne do charakteru Holásek, ale bude (s ohledem na nízký počet obyvatel na velké ploše) náročná na výstavbu a provoz infrastruktury a současně nevygeneruje dostatečnou kupní sílu na to, aby zde vznikla občanská vybavenost. Je prokázáno, že řídká zástavba generuje větší automobilový provoz než zástavba intenzivní – řídké osídlené satelity slouží jen jako monofunkční noclehárny, za vším je potřeba dojíždět. Naproti tomu v místech, které jsou osídleny intenzivněji, existuje občanská vybavenost.

Nesouhlasím proto se snižováním IPP v ÚPmB.

Změna ÚPmB u ul. Přichystalova

Jedná se o plochu v blízkosti plánovaného obchvatu a jeho křižovatky s ulicí Pratecká. Lze předpokládat, že tato plocha bude dotčena negativními vlivy z dopravy na obchvatu (hluk, exhalace...). Pokud by výstavba v této ploše byla realizována dříve, než obchvat Tuřan, byla by realizace obchvatu ohrožena – lze předpokládat, že noví obyvatelé by se následně proti výstavbě obchvatu bránili. V lepším případě by to znamenalo nárůst nákladů a oddálení stavby kvůli nutnosti doplnit stavbu o protihluková opatření (protihlukové zdi nebo valy). Výhledově je třeba se využitím této plochy zabývat, avšak až po realizaci obchvatu Tuřan, který je ve vysoké fázi přípravy a je pro městskou část stavbou s nejvyšší prioritou.

Nesouhlasím proto se požadovanou změnou ÚPmB.

Nástavba ul. Podlipná

Zvolený typ vikýře (štíťový) je do centra Tuřan nevhodný novotvar, navrhuji doporučit stavebníkovi, aby vikýře nahradil nejlépe střešními okny, které z perspektivy pěšáka viditelné, případně zvolil "pultové vikýře".

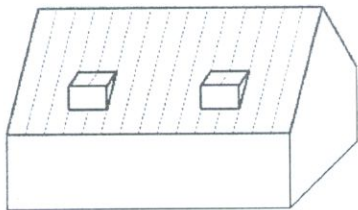


schéma pultového vikýře

Změna ÚPmB při ulici Petláková

S navrhovanou změnou ÚPmB souhlasím za předpokladu, že současně bude z ÚPmB vyřazen návrh na souběžnou komunikaci vedenou o několik set metrů severněji (tak, aby nedocházelo k dublování komunikací přetínající biokoridor).

Ing. arch. Aleš Stuchlík

člen Komise výstavby a rozvoje Rady městské části Brno-Tuřany