

Zakázkové číslo: 2025-18-03

INVESTOR : KOMFORT – Ivanovice, s.r.o. (Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno)

OBJEDNATEL : KOMFORT – Ivanovice, s.r.o. (Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno)

STAVBA : Bytové domy Brněnské Ivanovice

DOKUMENTACE PRO POVOLENÍ STAVBY

BILANCE STAVBY

Vypracoval: Ing. Jiří Havel

Brno, 04/2026

1 Celkový popis území a stavby

- a) **základní popis stavby; u změny staveb údaje o jejich současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí, údaje o dotčené komunikaci, údaje o dotčené dráze nebo objektu – kategorie dráhy, traťový úsek, staničení apod.,**

Projekt navrhuje nový rezidenční soubor na volné parcele na okraji Brněnských Ivanovic. Cílem je vytvořit klidné bydlení v souladu s územním plánem a stávající zástavbou v okolí. Tři bloky (označené A, B a C) se čtyřmi nadzemními podlažními jsou definovány tvarem a orientací parcely – podlouhlý pozemek v severojižním směru, území je v místě plánovaných budov poměrně rovinné. Mezi domy vznikají průchody zajišťující prostupnost území. Tři nadzemní podlaží jsou plná, 4.NP je pak ustupující o 2m vůči nižším podlažím, ustoupení je využito jako terasy.

Severozápadní konec pozemku stavby sousedí se stávajícím sportovním areálem. Při západní straně parcely – za novou příjezdovou komunikací – je samostatným projektem navržen sportovní areál – dvojice hřišť přiřazených k areálu Starez, na východě jsou zatím nevyužité zemědělské pozemky výhledově umožňující další rozvoj zástavby. Hlavní pěší a automobilová komunikace vede podél západního okraje parcely a spojuje soubor s ulicí Sladovnickou; druhá pobytová komunikace s parkovacími stáními je navržena ve východní části parcely v ploše definované územním plánem jako územní rezerva pro komunikaci.

Objekty svým objemem a výškou navazují na okolní nízkopodlažní zástavbu.

Součástí projektu je vybudování relaxační zóny s dětským hřištěm v jižní části lokality na trojúhelníkovém pozemku města vymezeném místní komunikací a plánovanou výstavbou bytového domu.

Dále je součástí projektu takzvané záchytné parkoviště – volná trojúhelníková plocha na pozemku města jižně od záměru vybudování dvojice nových hřišť areálu Starez. Toto parkoviště má sloužit pro veřejnost, zejména v době pořádání sportovních akcí a tréninků dětí, kdy je i současná kapacita parkování v okolí hřišť zcela nedostatečná.

Realizovány budou nové trasy sítí – kanalizace, vodovod, silnoproud a slaboproud. Budou realizovány nové prodloužené trasy řadů a také nové přípojky inženýrských sítí – kanalizace, vodovod, plyn, silnoproud i slaboproud. Také bude nutné zajistit přeložky některých sítí – nadzemního VN a STL plynovodu.

V současné době je pozemek stavby bytových domů volný, bez dalších staveb, kromě travin prakticky bez vzrostlé zeleně.

Na místo stavby budov je příjezd z ulice Sladovnická, kolem sportovního areálu Starez a zúženým místem kolem oploceného pozemku soukromého majitele, se kterým bude zajištěn odkup pásu jeho pozemku pro novou komunikaci potřebné šířky, včetně chodníku. Nově navržená komunikace kopíruje trasu stávající polní cesty.

V blízkosti záměru se nachází vlaková trať – tato nebude stavbou nijak dotčena.

- b) **charakteristika území a stavebních pozemků, dosavadní využití a zastavěnost území, v případě vodních děl popis povodí, stávající soustavy vodních děl a propojení s dalšími vodními díly, poloha vzhledem k poddolovanému území, záplavovému území, řešení ochrany před povodní, způsob zajištění bezpečnosti vodního díla při povodních apod.,**

Plocha pro výstavbu bytových domů je v současné době volná, bez využití, s občasným kosením travin. Podél „polní“ komunikace se nachází řada stromů z nedávné výsadby, které budou v rámci stavby přesunuty, případně nahrazeny novými v požadovaných pozicích.

Dotčené parcely se nenachází v záplavovém území ani na poddolovaném území. S výjimkou napojení kanalizací v místě Ivanovického potoka, což ale nemá na stavbu bytových domů ani okolních zpevněných ploch žádný vliv.

- c) **údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a územními opatřeními nebo s cíli a úkoly územního plánování, a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických, archeologických a urbanistických hodnot v území,**

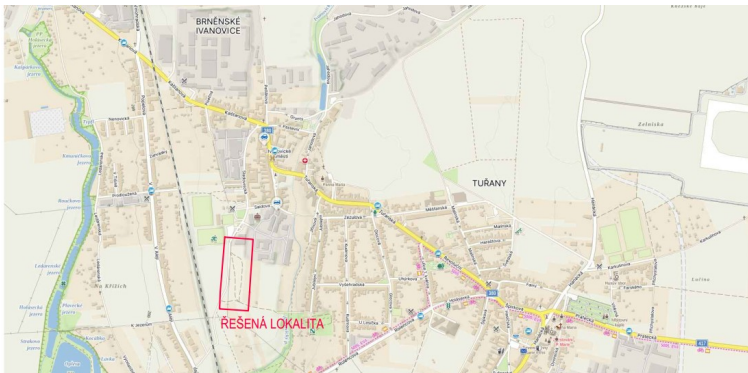
Navrhovaná stavba se nachází v katastrálním území Brněnské Ivanovice, které je podle platného Územního plánu města Brna vymezeno jako plocha bydlení.

Posuzovaný pozemek je podle Územního plánu zařazen do plochy SU – smíšené obytné všeobecné. Tato zóna umožňuje vznik polyfunkčních bloků, kde převládá bydlení doplněné drobnými službami a veřejnou vybaveností.

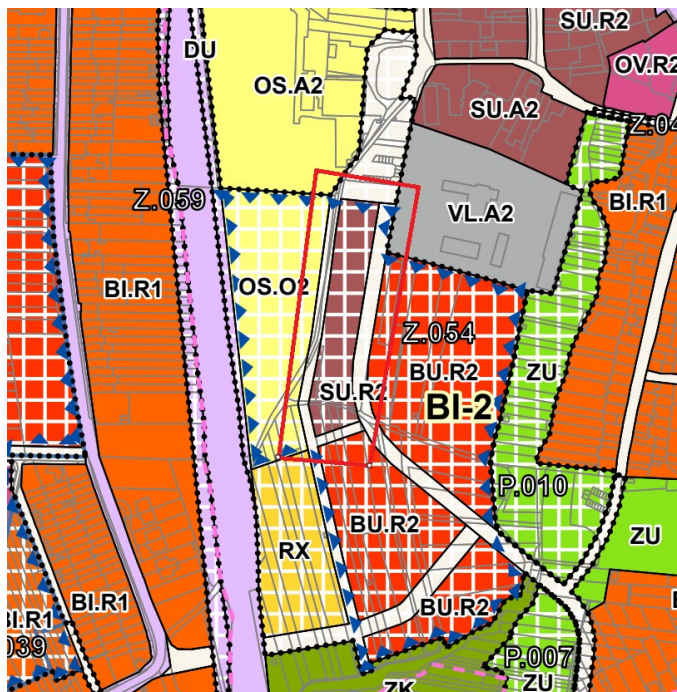
MAPA MĚSTA BRNA



MAPA MĚSTSKÉ ČÁSTI



VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU



PLOCHA ZASTAVITELNÁ	SU
KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV):	
NÁZEV RZV:	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
STRUKTURA ZÁSTAVBY:	REZIDENČNÍ NÍZKOPODLAŽNÍ
VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY:	3-10 M

Regulativy zóny SU stanovují výškovou hladinu 3-10 m, což v praxi odpovídá třem plným podlažím a jednomu ustupujícímu podlaží. V plochách SU je dále dán požadavek na minimální zastoupení zeleně 30 %.

Projekt bytových domů je s těmito regulativy v souladu: funkční využití je čistě rezidenční, navržená výška čtyř nadzemních podlaží (čtvrté ustupující) odpovídá dané výškové hladině. Zastoupení zeleně (soukromé předzahrádky, zelené střechy a další zatravněné plochy veřejných prostranství) je navrženo cca 34 %. Navržené objekty umístěním respektují kontext území a umožňují jeho další rozvoj. Návrh naplňuje požadavky plánu na kvalitu veřejného prostoru i ochranu krajiny.

Návrh je tedy v souladu s územním plánem.

2 Bilance stavby:

Počet bytů – blok A	57
Počet bytů – blok B	57
Počet bytů – blok C	90
Počet bytů – blok celkem	204
Počet parkovacích stání osobních automobilů – blok A (včetně dvou garáží na rampě)	36
Počet parkovacích stání osobních automobilů – blok B	41
Počet parkovacích stání osobních automobilů – blok C	42
Počet parkovacích stání osobních automobilů – venkovní plochy BD	68
Počet parkovacích stání osobních automobilů – celkem pro bytové domy	187