



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

Problémy a limity výstavby v Brně z pohledu investora

Brno, 23. května 2018



Obsah prezentace

1. Představení Asociace
2. Přehled aktuálně řešených témat, která blokují bytovou výstavbu
 - Aktuální stav stávajícího ÚP
 - Hlavní nedostatky stávajícího ÚP
 - Koncept ÚP
 - Balík změn ze zrušené aktualizace ÚP
 - Závazná stanoviska OUPR, výklady regulativů
 - Protipovodňová opatření

Obsah prezentace

3. Pracovní skupina pro odstraňování překážek bydlení

- Vytipování prioritních lokalit
- Budování TDI
- Strategie bydlení 2030
- Zjednodušení struktury státní správy v oblasti územního a stavebního řízení

O Asociaci

- Asociace brněnských architektů a stavitelů je profesní apolitické sdružení odborníků, kterým záleží na rozvoji Brna. Chceme se zasadit, aby se město rozvíjelo způsobem, který bude co nejlépe sloužit lidem
- Sdružení architektů, urbanistů, stavitelů, projektantů a investorů, aktuálně 28 členů
- Hlavním záměrem - stát silným partnerem města při vytváření stabilního prostředí pro trvale udržitelný rozvoj a pomoci při vytváření územního plánu
- Aktivně se vyjadřovat k aktuálním tématům města

5



Investinsta a.s.

GOODWILL



DO-REGIO a.s.



Aktuální situace

Závazná stanoviska OUPR

Dle novely SZ – přešly kompetence ze stavebních úřadů na úřady územního plánování (OUPR)

- Stavební úřady posuzovaly soulad s ÚP, nyní se závazné stanovisko posuzuje z širšího pohledu – soulad s politikou územního rozvoje a s cíli a záměry územního plánování obecně (dle metodiky MMR) – narostla pracnost, další nestabilita
- OUPR kapacitně nestíhá, příslib vedení města - navýšení

Aktuální situace

Výklady regulativů ÚP

- **Regulativ SJ** – dle výkladu OUPR – nově požadavek na 50% podíl ploch HPP pro komerční využití, dosud v těchto plochách povolovány bytové stavby až do 100% HPP
- Blokovány rozsáhlé plochy v centrální části města, v platném ÚP nyní 75 ha
- **Indexy IPP** – dle výkladu OUPR – snaha započítávat plochy hlavní funkce v podzemních podlažích
- **Zástavba ve stabilizovaných plochách** – posuzování návrhů dle IPP – zamezení zástavby proluk a novostaveb v těchto plochách

Aktuální situace

Pohled ABRAST

Obecně platné závěry:

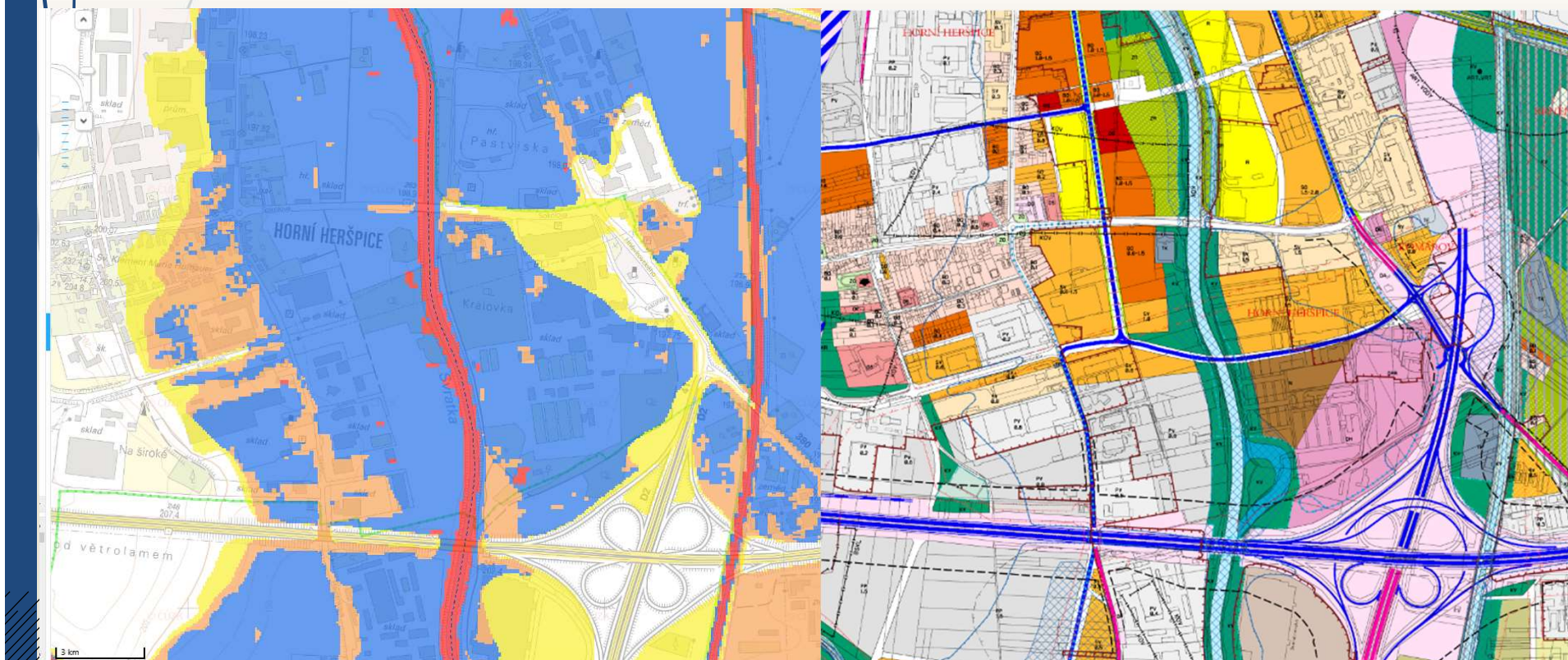
- Nelze dovozovat či připustit „ideový výklad“ a argumentaci, že správní orgán může rozhodovat za investora, který se může rozhodnout, jaký přípustný stavební záměr zrealizuje
- Nelze změnit výklad zažitých právních norem
- Dotváření neurčité právní normy přísluší pouze moci soudní, nikoliv moci výkonné

Zdroj: Posudek Mgr. Zůbek

9

Problematika protipovodňových opatření

- Rozpor mezi rozsahem ploch ve stávajícím ÚP a jejich využitelností bez realizace PPO
- OOP 22.12.2015, MŽP - Plán pro zvládání protipovodňových rizik, Mapy povodňového ohrožení, Mapy povodňového rizika) stanoví omezující podmínky plošně, nepřipouští individuální řešení jednotlivých lokalit

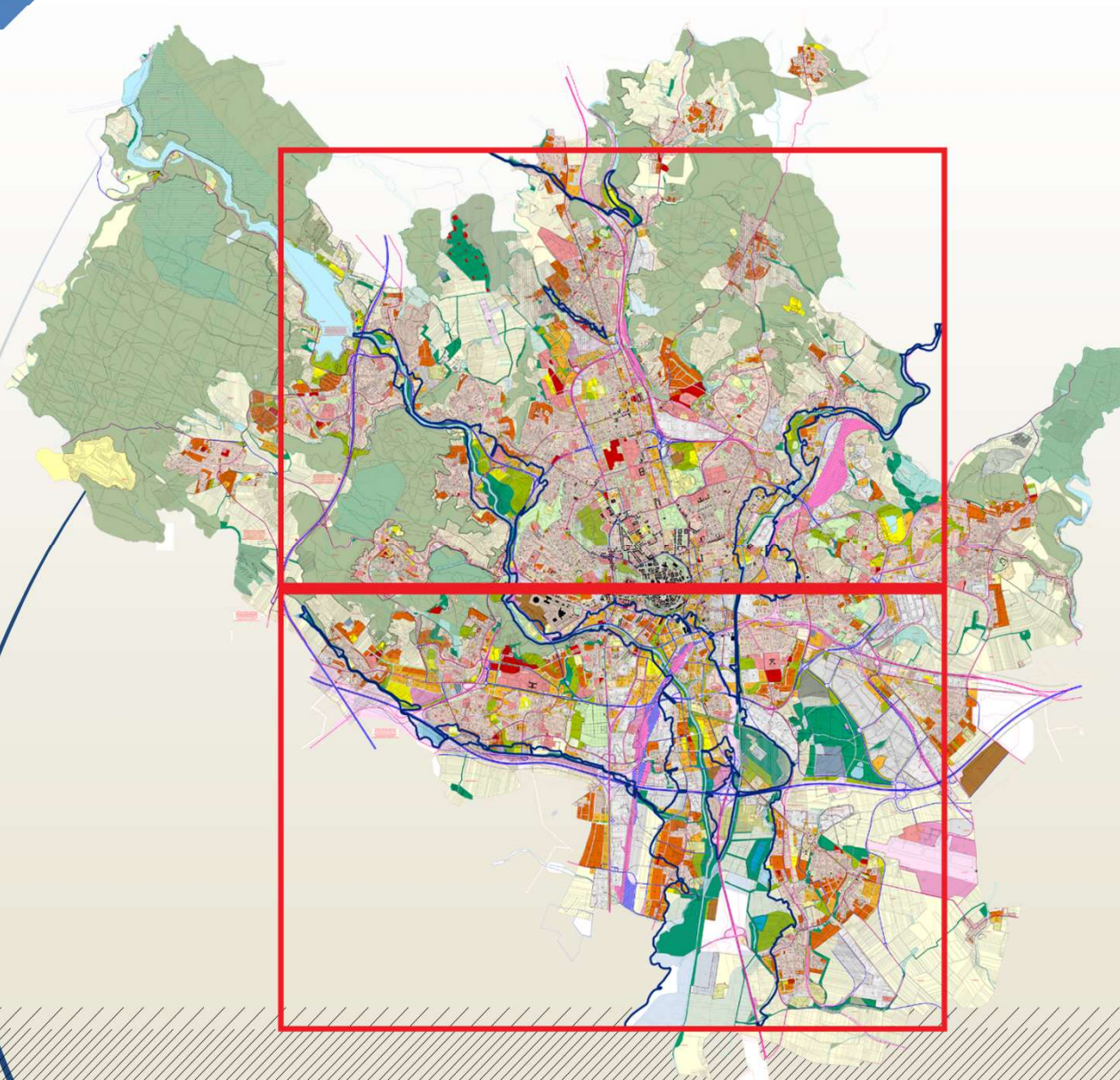


Plocha dotčeného území



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

10

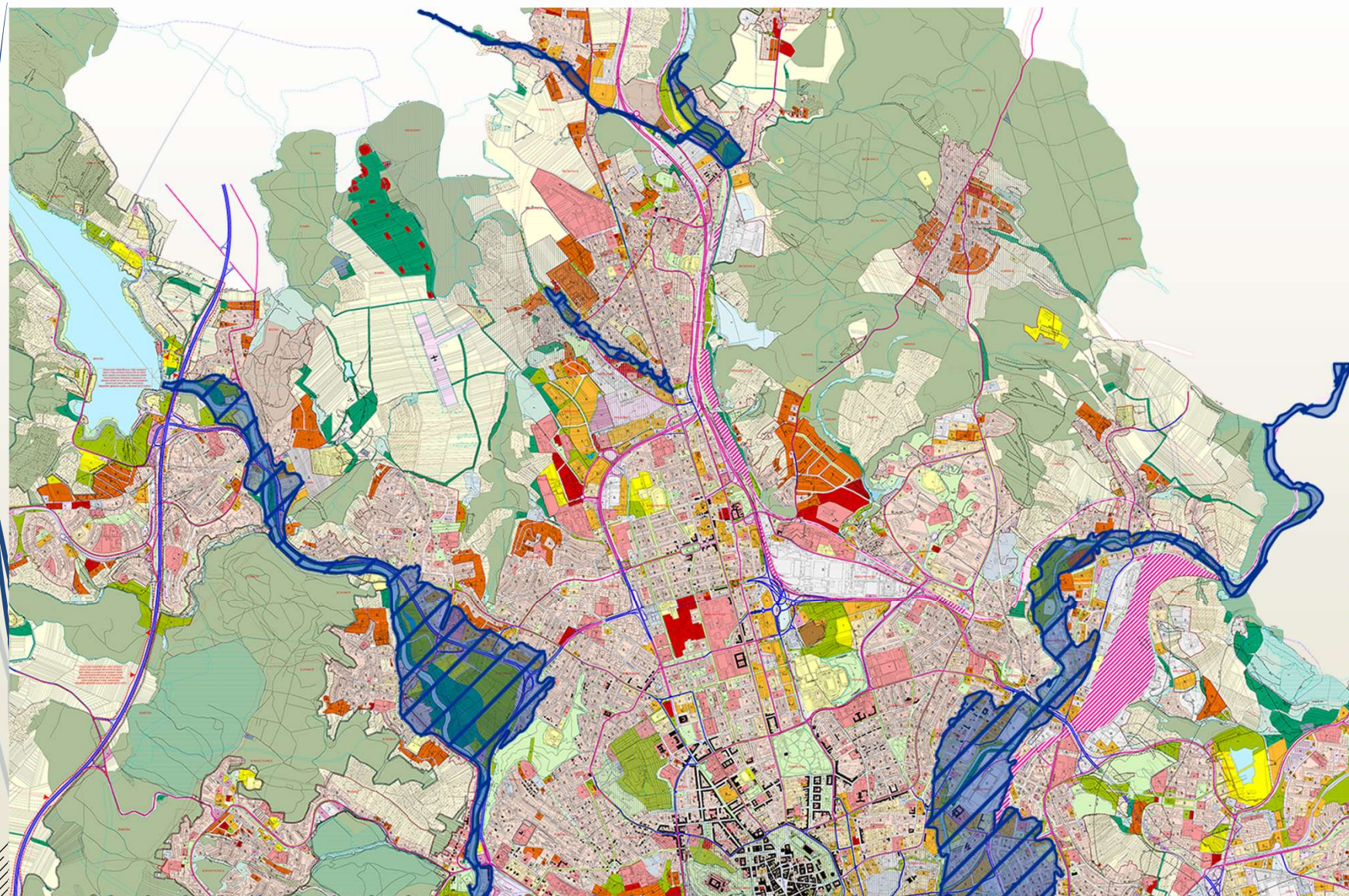


Plocha dotčeného území



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

11

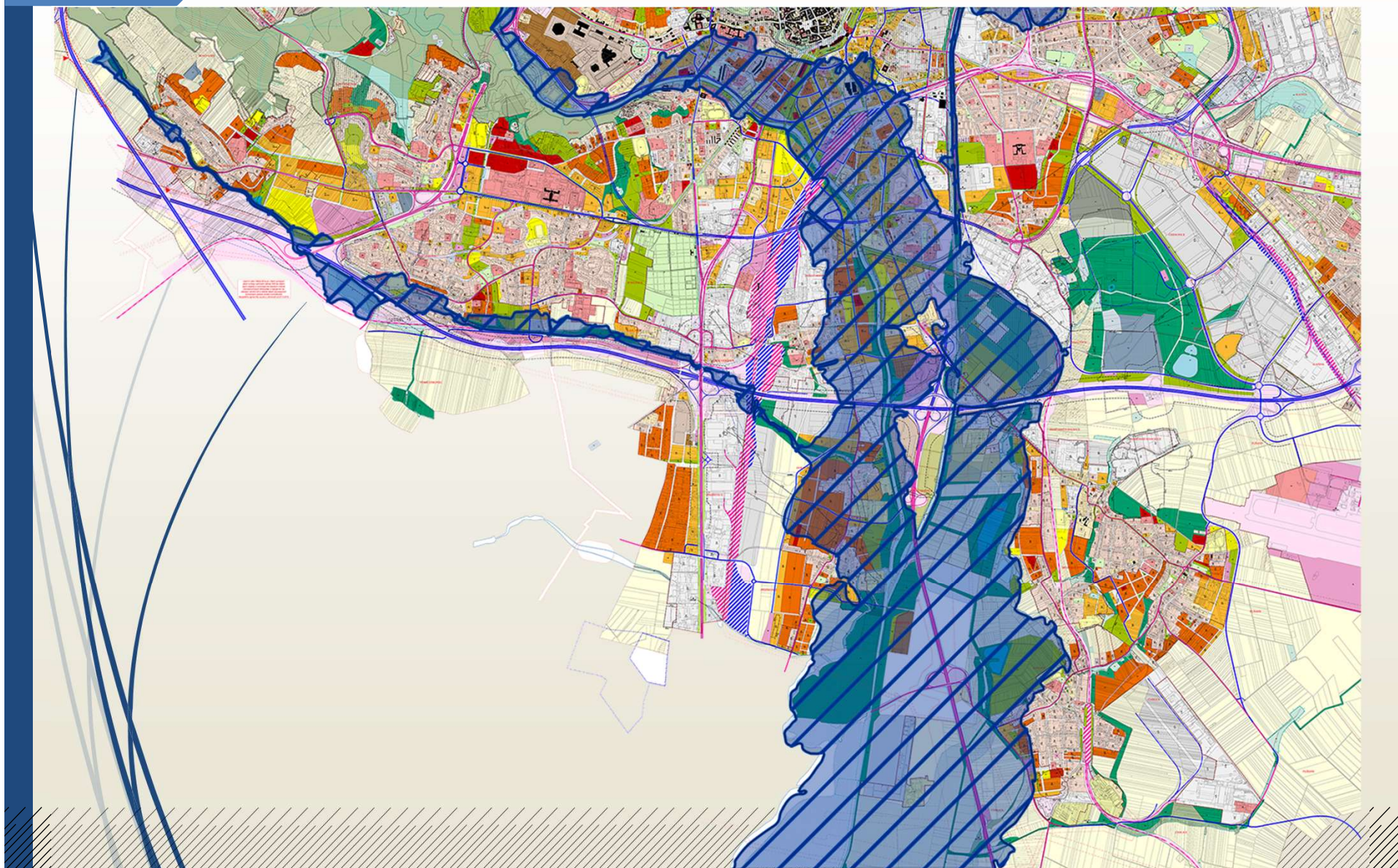


Plocha dotčeného území

ABRAST

ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

12



Disponibilní plochy pro bydlení v záplavových plochách v platném ÚPmB

- Plochy bydlení BC, BO 72 ha
- Plochy smíšené SO, SJ 77 ha
- Reálná využitelnost pro bydlení v plochách SO, SJ cca 50% 38 ha
- Celkem v záplavových územích 110 ha

Jedná se nejenom o plochy na jihu města (Dolní a Horní Heršpice, Přízřenice), ale také v kompaktním městě (Husovice, Židenice, Jižní centrum, Staré Brno)

V těchto plochách jsou zahrnuty pouze návrhové plochy dle stávajícího ÚP, ne potencionální plochy přestavby (Žbrojovka, ZETOR motorárna, Plotní)

Počet obyvatel (prům. plocha 25 m² na obyv.) 52 800 obyvatel

Investiční záměry města v rámci PPO

- Připravované akce města <https://voda.brno.cz/clanek/studie-priroda-blizka-pop>
- Zpracování investičních záměrů pro prioritní etapy:
 - Úsek na Svratce (etapy VII a VIII)
 - Úsek na Svitavě (etapy XXI a XXII)
 - Kompenzační opatření Suchý poldr Chrlice (etapa XXVI)

Investiční záměry města v rámci PPO



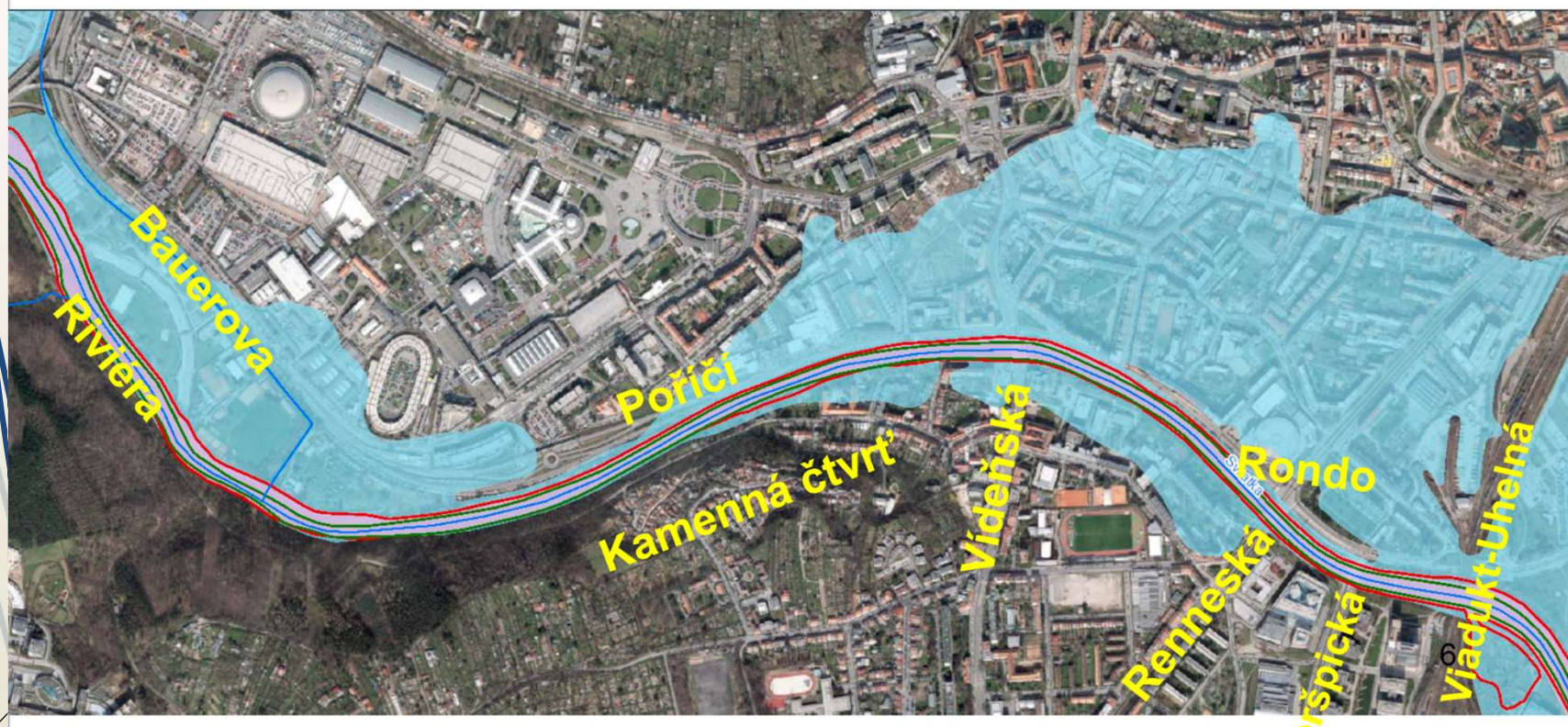
ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

15

1. Prioritní úsek na Svratce (etapa VII a VIII)

Území od Riviéry, ul. Bauerova po viadukt Uhelná

Ohrožení: 9 tis. obyvatel



Zdroj: OVLHZ prezentace

Investiční záměry města v rámci PPO



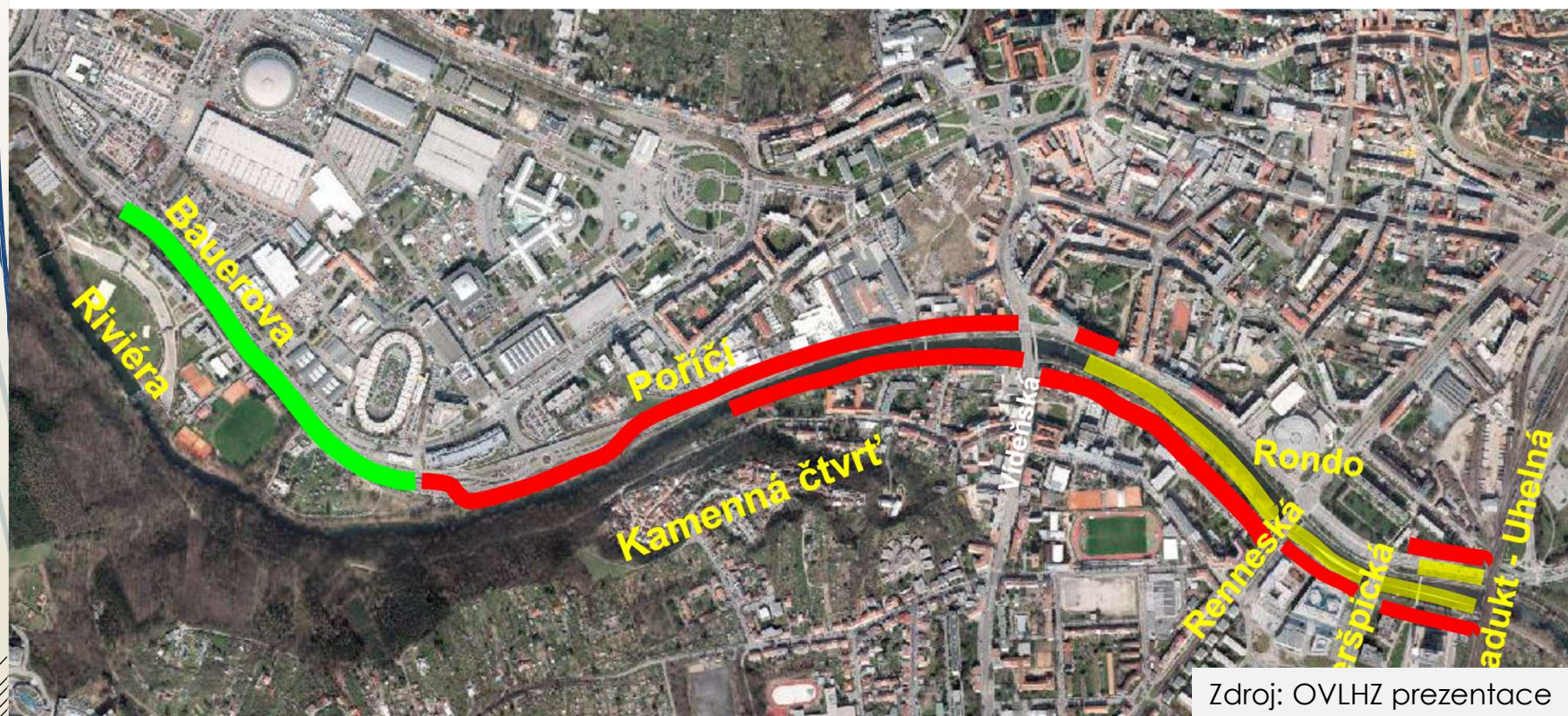
ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

16

Navržená opatření:

- předpokládané investiční náklady: 341 mil. Kč
- dotační prostředky: alokace ITI 120 mil. Kč
- 2017 / Architektonická soutěž

- zemní hráze
- zdi
- snížená berma



Zdroj: OVLHZ prezentace

Investiční záměry města v rámci PPO



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

17

2. Prioritní úsek na Svitavě (etapy XXI a XXII)

Území Židenice - Husovice (areál Zbrojovky, Zetor)

Ohrožení 5.500 obyvatel



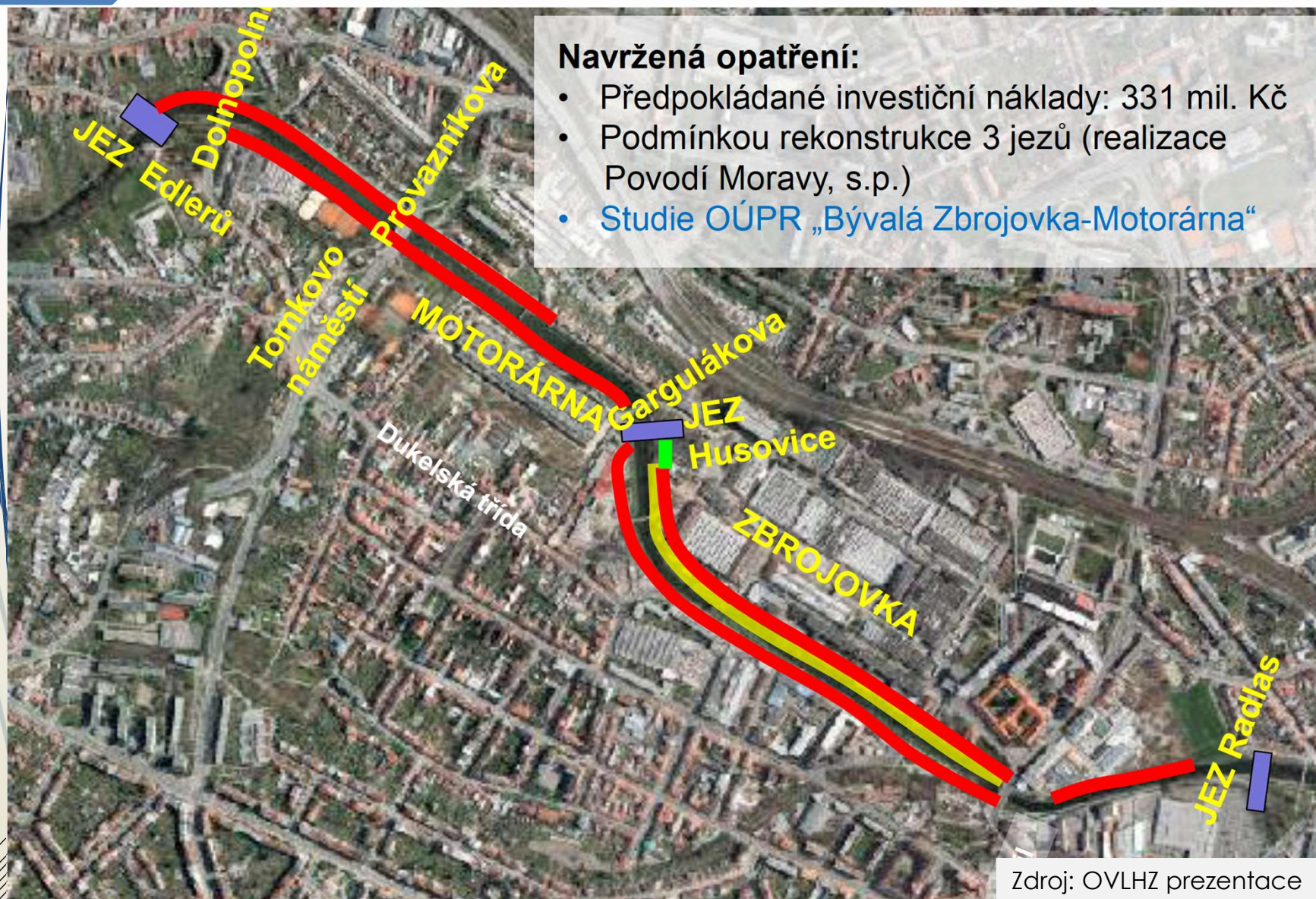
Zdroj: OVLHZ prezentace

Investiční záměry města v rámci PPO



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

18



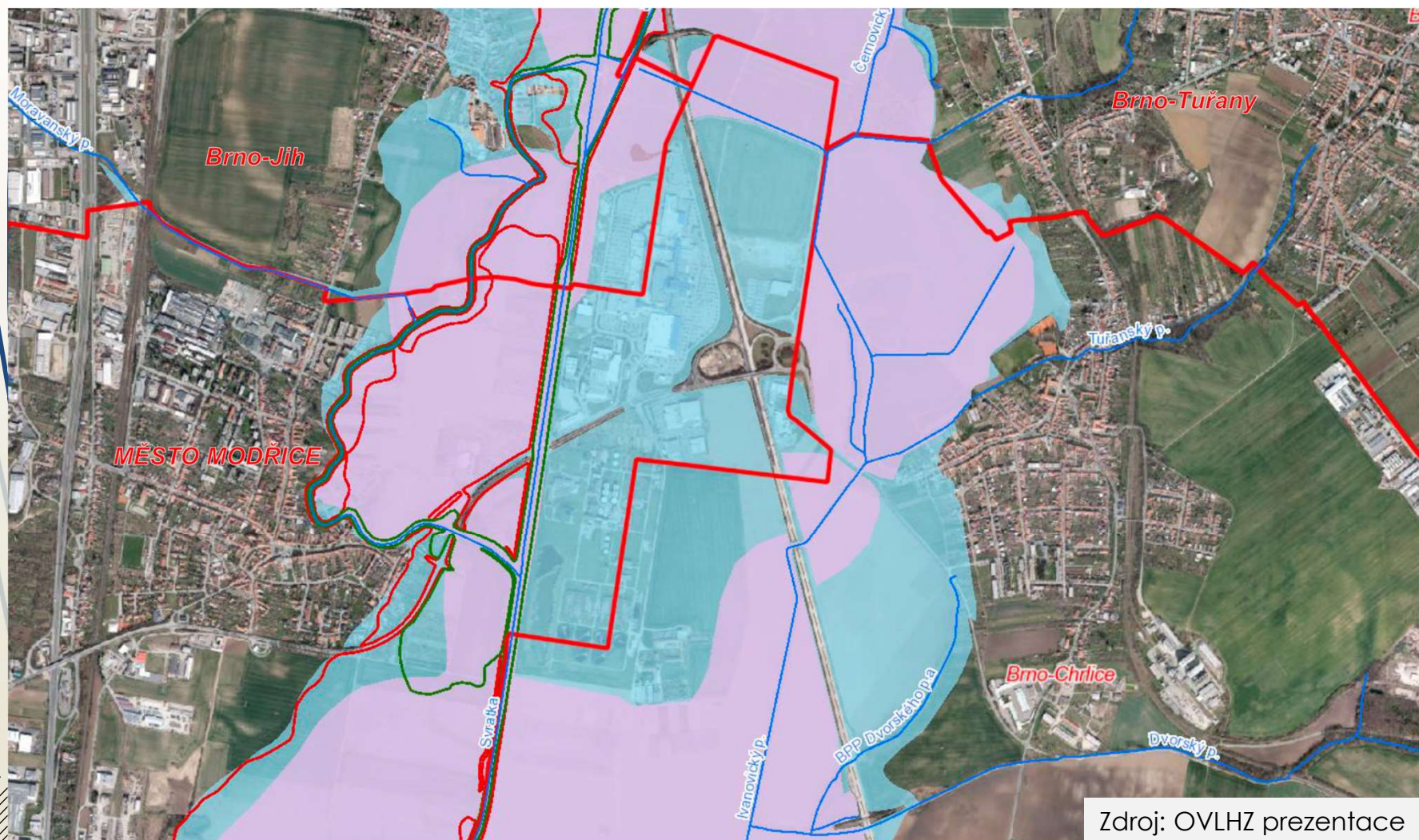
Investiční záměry města v rámci PPO



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

19

3. Prioritní úsek: Suchý poldr Chrlice



Zdroj: OVLHZ prezentace

Investiční záměry města v rámci PPO



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

20

Navrhovaná opatření:

- Předpokládané investiční náklady: 234 mil. Kč
- Výkup pozemků: 31 mil. Kč
- OÚPR / Územní studie „Optimalizace řešení poldru Chrlice“



Zdroj: OVLHZ prezentace

Pracovní skupina - odstraňování překážek rozvoje bydlení

Vytipování prioritních lokalit – z 16 stanoveno 9

- Na Kaménkách Černovice
- Kamenný vrch - Nový Lískovec (2 domy se budou soutěžit)
- Červený kopec – Bohunice
- Kohoutovice – stavební dvůr
- Moravanské Lány
- Západní brána – Starý Lískovec
- Jižní centrum
- Pod Hády – Vinohrady
- Nově Rolencova - Tuřany

Pracovní skupina - odstraňování překážek rozvoje bydlení

Další řešené okruhy

- Urychlená realizace podmiňující TDI v prioritních lokalitách
- Podpora prodloužení tramvaje do Bosonoh
- Nabídka KAM na participaci při projednávání projektů s veřejností
- Reorganizace SÚ
- Výklad regulativů SO, SJ
- Protipovodňová opatření
- Strategie bydlení 2018 – 2030 – podněty za ABRAS



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH
ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ

Děkuji za pozornost

Správní rada Asociace BRAST
www.brast.cz