

VÁŠ DOPIS ZN.: //
ZE DNE: -
NAŠE ČJ.: MMB/0137093/2017/Zvd
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0137093/2017

Vážený pan
Ing. arch. David Vrtek
Dulánek 13
615 00 BRNO

VYŘIZUJE: Ing. arch. Dana Zvolská
TEL.: 542 174 154
FAX: 542 174 425
E-MAIL: zvolska.dana@brno.cz

DATUM: 2017-04-07
POČET LISTŮ: 4

Vyjádření k vydání rozhodnutí o umístění stavby „BD Křenová 47 – Brno“, na pozemku p. č. 152, k. ú. Trnitá

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, jako místně příslušný úřad územního plánování a dotčený orgán podle ust. § 6 odst. (1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění posoudil předloženou dokumentaci „BD Křenová 47 – Brno“, na pozemku p. č. 152, k. ú. Trnitá, zpracovanou firmou Minihouse, Ing. arch. Davidem Vrtkem v březnu 2017.

Vyjádření úřadu územního plánování představuje poskytnutí informace o podmínkách stanovených pro území, ve kterém se má požadovaný záměr uskutečnit. Obsah vyjádření úřadu územního plánování není závazný pro výrokovou část územního rozhodnutí - je jedním z podkladů, které musí stavební úřad v územním řízení vyhodnotit a toto vyhodnocení pak zdůvodnit v rámci odůvodnění územního rozhodnutí. Úřad územního plánování v rámci svého vyjádření sděluje stavebnímu úřadu, zda pro dané území je zpracována platná územně plánovací dokumentace, jaký způsob využití je pro danou plochu, popř. pozemek, stanoven (tzn. způsob využití určený jako hlavní, přípustný, podmíněně přípustný, nepřípustný, apod.), jaké jsou podmínky pro využití ploch nebo pozemků. Vyjádření úřadu územního plánování pak nezbavuje stavební úřad jeho působnosti, která je založena v ust. § 90 stavebního zákona, tj. že stavební úřad sám posuzuje soulad záměru z hledisek zde uvedených. Stavební úřad v konečné fázi sám posuzuje a v odůvodnění územního rozhodnutí zdůvodňuje soulad záměru se schválenou nebo vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území atd.

Za uvedených právních okolností vydává úřad územního plánování jako dotčený orgán podle ust. § 6 odst. (1) písm. e) stavebního zákona a podle ust. § 136 odst. (1) písm. b) a § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů toto vyjádření k umístění předmětné stavby:

Dle předložené dokumentace je záměrem realizovat rekonstrukci a nástavbu uliční části bytového domu za účelem využití pro bydlení, obchod a služby.

Regulace vyplývající z ÚPmB

Nemovitost se dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB), ve znění pozdějších novel, nachází ve stavební stabilizované smíšené funkční ploše s podrobnějším účelem využití plochy obchodu a služeb SO.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plocha stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

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.

Smíšené plochy obchodu a služeb SO

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

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.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

Podmíněně mohou být přípustné, na základě prověření v ÚPD zóny:

- maloobchodní provozovny do velikosti 10 000 m² prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

Míra stavebního využití ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše (IPP vyjadřuje intenzitu využití území, tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy). Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuálních proluk v předmětné uliční frontě.

Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby:

- překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše),

- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví),
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

Současně platí **obecný regulativ** „Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřípustné, jestliže:

- svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel.“

Kromě výše uvedených regulativů pro konkrétní funkční plochu platí obecné regulativy ÚPmB uvedené v obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel.

Upozorňujeme, že dle čl. II. bodu 4 zákona č. 350/2012 Sb. ve spojení s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. se části ÚPmB (zejména Regulativy uspořádání území) obsahující podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí nepoužijí.

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Nemovitost je součástí území, které je řešeno navazující platnou územně plánovací dokumentací, Regulačním plánem (RP) Cejl-Křenová, která ÚPmB zpochybňuje a navrhuje v daném místě částečný odsun stavební čáry a přestavbu objektu v odsunutě poloze a objekt tedy není v území stabilizován.

V současné době je připravován proces ukončení platnosti Obecně závazné vyhlášky č. 27/2006, v platném znění, o závazných částech Regulačního plánu Cejl-Křenová. Po jeho ukončení zůstane pro dané území v platnosti ÚPmB.

Prostorové regulace, případné dopřesnění funkčního využití a informace o území vyplývající z územně plánovacích podkladů (ÚPP)

„Územně analytické podklady (ÚAP) města Brna“ (aktualizace 2016) zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží, dle § 25 stavebního zákona, z. č. 183/2006 Sb., v platném znění, jako podklad ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území.

Dále jsou v ÚAP sledovány limity využití území a informace o specifických vlastnostech území, viz www.brno.cz → Územní plán → Územně analytické podklady 2016 → 3a Výkres limitů využití území a 3b Výkres ochranných režimů využití území a informací. Dle výkresu 3b se jedná o území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy, hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době dále se jedná o území ohrožené zvláštní povodní pro vodní nádrž Brno a Vír.

Limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů, které jsou vyznačeny ve zdrojích úřadu územního plánování (tj. v ÚPD a ÚPP)

Pozemek je součástí ochranného pásma Městské památkové rezervace, což znamená, že jakýkoliv záměr zde musí být projednán s Odborem památkové péče MMB.

(Poznámka: k těmto údajům je třeba poznamenat, že úřad územního plánování limity pouze vyznačuje podle dat poskytnutých orgány na specializovaných úsecích a doby zpracování a průběžně nejsou aktualizovány. Úřad územního plánování tedy není garantem jejich správnosti a aktuálnosti).

Závěr:

Pro umístění stavby „BD Křenová 47 – Brno“, na pozemku p. č. 152, k. ú. Trnitá, v územním řízení je z hlediska platné územně plánovací dokumentace, i dalších existujících územně plánovacích záměrů nutno splnit výše uvedené podmínky.

Jak již bylo uvedeno výše, vlastní posouzení souladu dokumentace pro vydání územního rozhodnutí s těmito podmínkami je dle § 90 stavebního zákona v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

Poznámka: V působnosti OÚPR MMB je vydání vyjádření pouze k územnímu řízení – předloženou dokumentaci jsme proto z hlediska stavebního řízení neposuzovali.

S pozdravem

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Na vědomí 7.

MMB OÚPR – sektor, spis-ul. Křenová