

Úřad městské části města Brna, Brno-sever

Odbor stavební

601 47 B R N O, Bratislavská 70

Spisová značka: STU/04/015254/15/Poki
Číslo jednací: MCBSev/017661/15
Oprávněná úřední osoba: Ing. Jitka Pokorová, tel.: 545 542 244, fax: 545 542 247
E-mail: pokorova.jitka@sever.brno.cz
V Brně dne: 9.6.2015

Žadatel:

IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s., IČ: 28516842, Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno

ul. Okružní/Fillova/Brožíkova, odstranění objektu "Obzor", novostavby bytového domu a objektu obchodu na pozemku par. čís. 269, k.ú. Lesná, obec Brno

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební obdržel dne 13.5.2015 pod č.j. 015254/15 žádost o územně plánovací informaci na záměr nazvaný:

„Novostavba bytového domu a novostavba objektu obchodu na pozemku par. čís. 269, k.ú. Lesná, obec Brno, umístěné po odstranění objektu OBZOR na pozemku par. čís. 269, k.ú. Lesná, obec Brno,“ (dále jen „stavba“), kterou podala spol. **IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s., IČ: 28516842, Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno** (dále jen „žadatel“).

Popis záměru:

Stavební záměr předpokládá odstranění stávajícího objektu občanské vybavenosti OBZOR na pozemku par. čís. 269, k.ú. Lesná, obec Brno a následné umístění dvou novostaveb na tomto pozemku – a to pětipodlažního bytového domu a jednopatrového objektu obchodu se smíšeným zbožím.

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební (dále jen „stavení úřad“), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), k žádosti o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití na výše uvedený záměr v souladu s ustanovením § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) sděluje následující:

Dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) jsou předmětné pozemky součástí funkční plochy **stabilizované všeobecného bydlení** (dále jen „BO“) s intenzitou využití území danou indexem podlahové plochy $IPP = 0,2$.

Regulace vyplývající z ÚPmB

Z regulativů pro uspořádání území (tvořící 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 pro využití území:

Při posuzování, zda je splněna podmínka, za které lze umístit novou stavbu ve stabilizované ploše (dílčí části území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů), stavební úřad dospěl k závěru, že tato podmínka splněna není, neboť tuto stavbu nelze považovat za dostavbu proluky, to znamená, že navrhovaná stavba **není v souladu s ÚPmB**. Podle slovníku územního plánování Ústavu územního rozvoje lze obecně za proluku považovat nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. Předmětný návrh není umístěn do souvislé zástavby.

Jedná se o sídlištní zástavbu, u níž není stanovena pevná bloková struktura se souvislou stavební čarou a není zde klidové zázemí vnitrobloků. Stavební úřad kvalifikuje zástavbu v zájmovém území jako nesouvislou, tudíž o proluce v daném území nelze hovořit.

Plochy BO slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení). Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku 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:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
 - obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přílehlého území
 - jednotlivá zařízení administrativy
- i jako monofunkční objekty :
 - služebny městské policie
 - jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě) kromě jiného:

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50% normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

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.

Mimo jiné je potřeba dodržet **podmínky stanovené vyhláškou č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 501/2006 Sb.“) např.:

podle ust. § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se stavební pozemek vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

- a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,
- b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,
- c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno
 1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
 2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
 3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

Dle ust. § 21 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb., lze na pozemcích staveb pro bydlení kromě stavby pro bydlení umístit **stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující** a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení.

Za stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující stavební úřad považuje např. garáž, kůlnu na zahradní nářadí, bazén, ploty, opěrné zdi, altány, zahradní pergoly a další stavby a zařízení, které slouží k zajištění funkcí bydlení, **nikoli novostavbu občanské vybavenosti – obchodu se smíšeným zbožím. Navržený záměr tedy není v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb.**

Dle ust. § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb., jsou stanoveny vzájemné odstupy staveb:

1. Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
2. Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.
3. Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.
4. Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístěvané v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.
5. Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.
6. S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.
7. Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěvaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.
8. Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

Dle ust. § 23 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb., se stavby umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

Z hlediska platné vyhl. č. 501/2006 Sb. a platné územně plánovací dokumentace umístění novostavby bytového domu současně s novostavbou objektu občanské vybavenosti na jednom pozemku s jedním parcelním číslem, který je součástí stabilizované plochy a nejedná se o dostavbu proluky, je nepřípustné.

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Poskytnutá územně plánovací informace podle § 139 odst. 4 správního řádu, přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah.

Územně plánovací informace je od začátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

otisk razítka

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA
BRNO-SEVER
odbor stavební
Bratislavská 70, 601 47 BRNO
-2-



Ing. Vlastimil Šindler
vedoucí odboru

Doručí se:

žadatel:

IMOS development, uzavřený investiční fond, a. s., Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno

dále obdrží:

oprávněná úřední osoba, spis

Vypraveno dne: 11. 06. 2015