

Úřad městské části města Brna, Brno-sever

Odbor stavební

601 47 B R N O, Bratislavská 70

Spisová značka: STU/04/017478/16/Poki
Číslo jednací: MCBSev/020013/16
Oprávněná úřední osoba: Ing. Jitka Pokorová, tel.: 545 542 244, fax:
E-mail: ~~pokorova.jitka@sever.brno.cz~~
V Brně dne: 2.6.2016

Žadatel:

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

ul. Fillova/Brožíkova, vyjádření k záměru umístění stavby: „Nástavba a přístavba objektu OBZOR, spojená se změnou užívání na bytový dům, s podílem nebytových prostor a s parkováním v 1.PP, na pozemcích par. čís. 269, 277/1, 277/2, 255/2 a 279/1, vše k.ú. Lesná, obec Brno“

S D Ě L E N Í

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon"), k Vaší žádosti ze dne 16.5.2016 „o vyjádření k podlimitnímu záměru, umístění stavby: „Nástavba a přístavba objektu OBZOR, spojená se změnou užívání na bytový dům, s podílem nebytových prostor a s parkováním v 1.PP, na pozemcích par. čís. 269, 277/1, 277/2, 255/2 a 279/1, vše k.ú. Lesná, obec Brno“ sděluje následující:

Dle ÚPmB jsou pozemky par. čís. 269, 277/1, 277/2, 255/2, vše k.ú. Lesná, obec Brno součástí stabilizované plochy všeobecného bydlení (BO) s IPP 0,2, pozemek par. čís. 279/1, k.ú. Lesná, obec Brno je součástí nestavební plochy komunikace.

Plocha BO slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován character 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 přilehlého 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):

- 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,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),

- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.

Za plochu stabilizovanou se považuje dílčí část území, ve které se stávající účel a intenzita 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 areálů.

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše. 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 eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy.

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 případech, 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.

Stávající objekt je napojen na veřejnou komunikaci i na všechny inženýrské sítě. Podrobnější podmínky umístění nových sjezdů a výpočet dopravy v klidu budou řešeny v územním řízení.

Vyjádření se vydává pro potřeby Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, které bude přílohou přílohy 3a oznámení podlimitního záměru dle vyhl. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).

otisk razítka

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



Ing. Hana Rázlová
pověřená vedením odboru

Doručí se:

žadatel:

- IMOS development, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno

Dále obdrží:

- oprávněná úřední osoba a spis

Vypraveno dne: - 3. 06. 2016