

Úřad městské části města Brna, Brno-sever

Odbor stavební

601 47 B R N O, Bratislavská 70

Spisová značka: STU/04/027037/15/Poki
Číslo jednací: MCBSev/029964/15
Oprávněná úřední osoba: Ing. Jitka Pokorová, tel.: 545 542 244, fax: 545 542 247
E-mail: pokorova.jitka@sever.brno.cz
V Brně dne: 7.10.2015

Žadatel:

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

ul. Okružní, územně plánovací informace – OBZOR, na pozemcích par. čís. 269, 277/1 a 277/2, vše k.ú. Lesná, obec Brno

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební (dále jen „stavební úřad“), obdržel dne 7.9.2015 pod č.j. 027037/15 žádost, kterou podala spol. **IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s., IČ: 28516842, Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno**, zastoupená zmocněncem, kterým je spol. **IMOS facility, a.s., IČ: 26907453, Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno** o územně plánovací informaci o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané:

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

Popis záměru dle žádosti a grafické přílohy

Modernizace a revitalizace stávajícího jednopodlažního objektu OBZOR o půdorysné ploše 61,15 x 22,825 m, při ul. Fillova, výška atiky 4,52 m, plochá střecha (tato část bude i nadále využívána jako obchody a provozovny služeb včetně restaurace, které budou sloužit pro potřebu obyvatel přilehlého území). Zbýlá část objektu do ul. Brožíkova a Okružní včetně podzemního patra bude odstraněna a následně se provede přístavba jižním směrem

- 1. PP – parkoviště pro osobní automobily, zázemí bytového domu, sklepní kóje, jednostranné byty, předzahrádky k bytům
- 1. NP – byty, pobytový prostor vnitrobloku funkčně rozdělený pro obyvatele bytů a návštěvníky obchodních prostor, venkovní terasa k restauraci
- 2. – 4. NP - byty

Půdorysná velikost a výška stavby, její tvar, vzhled a členění: zastavěná plocha 2269,7 m², obestavěný prostor stávající: 15 180,4 m³, navržený obestavěný prostor: 20 779 m³. **Nárůst objemu je tedy o 36,9 % < 50 % původního objemu stavby.** Navrhovaný objekt tvoří jeden funkční celek s rozdělením na obchodní (1395,7 m²) a bytovou část (3722,5 m²), takže 72,7 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení. Vnitroblok umístěný nad parkovištěm v 1.PP je určen jak pro obyvatele BD, tak pro návštěvníky obchodní části a provozních služeb (předzahrádka restaurace).

Modernizovaná část - 1. NP, půdorysné rozměry cca 61,15 m x 22,83 m, výška atiky 4,52 m, plochá střecha.,

1. PP – parkování, jednostranné byty do parku,

1. NP vnitroblok – předzahrádka k bytům, venkovní terasa k restauraci, pobytový prostor

1.-4. NP – byty, půdorysné rozměry cca 15,66 m x 61,36 m, výška atiky 13,1 m, plochá střecha.

Nároky na napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:

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.

Úpravy nezastavěných ploch: Sadové a parkové úpravy budou podrobněji řešeny ve stavebním řízení.

Úřad městské části města Brna, Brno-sever, odbor stavební (dále jen „stavení úřad“), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 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 ust. § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

územně plánovací informaci.

Dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) je předmětný pozemek ve stabilizované ploše všeobecného bydlení (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:

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 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 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.

Závěr:

Pro vydání územního rozhodnutí na stavbu nazvanou: „Nástavba a přístavba objektu OBZOR mezi ul. Fillova/Brožíkova/Okružní, spojená se změnou užívání na bytový dům, s podílem nebytových prostor a s parkováním v 1.PP, na pozemcích par. čís. 269, 277/1 a 277/2, vše k.ú. Lesná, obec Brno“ je z hlediska platné územně plánovací dokumentace, i dalších existujících územně plánovacích záměrů nutno splnit výše uvedené podmínky.

K žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby je potřeba doložit vyjádření a závazná stanoviska těchto dotčených orgánů:

- MMB OŽP, Kounicova 67, Brno, příp. OŽPMH ÚMČ Bmo-sever (likvidace odpadů, ovzduší, vliv stavby na ŽP, silniční stromořadí)
 - MMB OD, Kounicova 67, Brno
 - MMB OVLHZ, Kounicova 67, Brno (ZPF, PUPFL, odtokové poměry, zátopové území)
 - MMB OÚPR, Kounicova 67, Brno - územní plán
 - Oblastní inspektorát práce, Milady Horákové 3, Brno
 - Policie ČR, Kounicova 24, Brno
 - Policie ČR, DI, Bratislavská 13, Brno
 - Krajská hygienická stanice JmK, Jeřábkova 4, Brno
 - HZS JmK KŘ-st.pož.dozor, Štefánikova 32, Brno
 - Krajský úřad JmK, OD, ŽP apod., Žerotínovo nám. 3, Brno
 - Ministerstvo ŽP ČR, Vršovická 65, 100 10 Praha
 - Státní energetická inspekce, Opuštěná 4, Brno
 - v případě budování garáže nebo vjezdu do objektu na komunikaci v základním komunikačním systému je třeba doložit rozhodnutí o povolení sjezdu - MMB-OD
 - v případě napojení na místní komunikač. systém vydává ODISVH ÚMČ BS, Bratislavská 70
 - v případě napojení na základní komunikační systém vydává rozhodnutí MMB-OD, Kounicova 67
- Konzultační vyjádření:
- NIPI, Sdružení pro živ. prostředí zdrav, postižených ČR (Box č. 371)

POUČENÍ

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. Hana Rázlová
pověřená vedením odboru

Doručí se:

žadatel:

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

Zástupce žadatele:

IMOS facility, a.s., Ing. Luděk Odehnal, Gajdošova č.p. 4392/7, 615 00 Brno

Dále obdrží:

- oprávněná úřední osoba a spis