

VÁŠ DOPIS Č. J.:**ZE DNE:**

08.04.2021

NAŠE Č. J.:

MMB/0164083/2021/Šta

SPIS. ZN.:

4100/OÚPR/ MMB/0164083/2021

VYŘIZUJE:

Ing. Terezie Štastná

Ing. Božena Kršková

TELEFON:

+420 542 174 172

+420 542 174 121

E-MAIL:

stastna.terezie@brno.cz

krskova.bozena@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrn

DATUM:

06.05.2021

POČET LISTŮ:

03

Územně plánovací informace č. 26/2021

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna obdržel dne 08.04.2021 Vaši žádost o vydání územně plánovací informace o podmínkách využití území a změn jeho využití a jako místně a věcně příslušný úřad územního plánování v souladu s ust. § 21 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 139 správního řádu a vydává

**územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití pro pozemky
par. č. 695/6, 697, 698/3, 701 a 702 k.ú. Komín, obec Brno.**

ZÚR

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2, které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území, zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Celé správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Dle ZÚR se pozemky 701 a 702 a část pozemku 698/3, vše k.ú. Komín, obec Brno nachází v ploše POP10 – plochy a koridory – návrh, konkrétně v ploše Vodní režim – Protipovodňová ochrana nadmístní – přírodě blízká protipovodňová opatření a v ploše RK 1473 - plochy a koridory – návrh, konkrétně v ploše územní systém ekologické stability – regionální biokoridor.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemky par. č. 695/6, 697, 698/3, 701 a 702 k.ú. Komín, obec Brno součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení – BC.

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

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaheny veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stabilizovaná – dílčí část 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;

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřípustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

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 v dostatečném počtu.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ – BC

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- 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 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

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

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

INDEX PODLAŽNÍ PLOCHY (IPP)

Vyjádřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží.

Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33% podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu;

MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

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 eventuálních 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;

Nově navrhované půdní vestavby se z hlediska výše uvedené hodnoty IPP neposuzují, pokud jejich řešení nevyvolává změnu stávajícího tvaru a výšky střechy. V opačném případě jsou považovány za nástavby.

Pozemky par. č. 695/6, 697, 698/3, 701 a 702 k.ú. Komín, obec Brno, jsou součástí zastavěného území obce.

Pozemky nejsou dotčeny žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Regulativy ÚPmB nelze vykládat tak, aby jejich výslednou aplikací bylo takové funkční využití, které je obsahem jiné funkce samostatně vymezené v ÚPmB, ledaže se jedná o smíšené plochy.

Úplné znění ÚPmB je k dispozici na webové stránce města Brna: <https://upmb.brno.cz/platny-uzemni-plan/uplne-zneni/>

Prostorové regulace a případné upřesnění funkčního využití vyplývající z územně plánovacích podkladů (ÚPP):

Předmětný pozemek je součástí území řešeného územně plánovacími podklady, které jsou podkladem pro rozhodování v území:

- Územní studie **Výškové zónování pro Územní plán města Brna (finální řešení)** (Ing. arch. Zbyněk Pech – Atelier ERA), která byla schválena pro rozhodování v území dne 27.02.2015 a je registrována v systému ILAS s č. 1932926.

Úplné znění: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatoroky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/us-vyskove-zonovani-pro-uzemni-plan-mesta-brna/>

- **Územní studie Generel odvodnění města Brna** (Pöyry Environment a.s.), která byla schválena pro rozhodování v území dne 4.6.2010 a je registrována v systému ILAS s č. 11872501.

Úplné znění: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatoroky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/gomb/>

Z jednotlivých výkresů **Územně analytických podkladů města Brna (ÚAP) – aktualizace 2020** (ÚAP zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží jako podklad ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území. Dále jsou v ÚAP sledovány limity využití území a informace o specifických vlastnostech území) vyplývají pro dotčenou plochu tyto údaje o území a záměry:

Dle výkresu Hodnoty území – pozemku par. č. 695/6, 697, 698/3 a 702 k.ú. Komín, obec Brno leží v území přírodních hodnot – zemědělská půda I. a II. třídy ochrany.

Dle výkresu Limity využití území – dotčené pozemky zasahují do vodohospodářství – Území ohrožené zvláštní povodní – Brněnská přehrada a Vířská přehrada.

Úplné aktualizované znění **Územně analytických podkladů (r. 2020)** je k dispozici na webové stránce města Brna: <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemne-analyticke-podklady/>

Tato územně plánovací informace je ve smyslu ust. § 139 odst. 1 správního řádu předběžnou informací, nejedná se o samostatné rozhodnutí. Poskytnutá územně plánovací informace platí v souladu s ust. § 21 odst. 3 stavebního zákona 1 rok ode dne jejího vydání, pokud Vám v této lhůtě nesdělí Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána. Poskytnutá územně plánovací informace přestane platit dle ust. § 139 odst. 4 správního řádu, dostane-li se do rozporu s právním předpisem, který nabude účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je rovněž od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených. Žádost o územně plánovací informaci lze dle ust. § 139 odst. 3 správního řádu požadovat v téže věci jen jednou.

Pro úplnost dodáváme, že v rámci tohoto vyjádření je pouze poskytována informace o podmínkách a možnostech, které jsou v dané lokalitě vymezeny platnou územně plánovací dokumentací, případně o dalších existujících územně plánovacích záměrech.

Soulad definitivního řešení Vašeho záměru s vydanou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování je možné dle s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu posoudit v rámci vydání závazného stanoviska k projektové dokumentaci zpracované jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon podle § 15 odst. 2, části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona z hlediska posouzení vyvolané změny v území.

Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

POČET PŘÍLOH: 01

PŘÍLOHA:

1x výřez z ÚPmB, plán využití území 1: 5000

č.j.: MMB/0164083/2021/Šťa

DORUČÍ SE:

Žadatel

NA VĚDOMÍ:

- 2) OÚPR MMB – evidence ÚPI – Ing. Horák
- 3) OÚPR MMB – sektor 2 (Ing. Kršková) - Ing. Šťastná
- 4) spis – ul. Branka