

VÁŠ DOPIS Č. J.: //
ZE DNE: 21.2.2019
NAŠE Č. J.: MMB/0079561/2019/Pou
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0079561/2019

Vážená paní
MVDr. Simona Malá, Ph.D.
Střední 397/13
602 00 Brno

VYŘIZUJE: Mgr. Jana Poulová
TELEFON: +420 542 174 593
E-MAIL: poulova.jana@brno.cz

DATUM: 30.05.2019
POČET LISTŮ: 03

Územně plánovací informace č. 29/2019.

Vážená paní,

odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna obdržel dne 21.2.2019 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 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád), ve znění pozdějších předpisů vydává

územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití pro pozemek par. č. 690/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek par. č. 690/2, k.ú. Staré Brno, obec Brno součástí stavební návrhové plochy bydlení se stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení BC a s indexem podlažní plochy IPP=0,2.

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 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.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení

Na objekty, ze kterých bylo před schválením ÚPmB zcela nebo částečně povoleno vymístění bydlení za účelem jiného funkčního využití, se nevztahuje regulativ vzájemného poměru ploch bydlení a ostatních přípustných nebo podmíněně přípustných zařízení stanovený pro příslušný funkční typ.

BC PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- 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 nevykrají 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.

Míra stavebního využití je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1:5 000. V daném případě je index podlažních ploch stanoven hodnotou 0,2 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 AOS 2/2013 – 116 ze dne 17.9.2013 **stanoven závazně, nikoli směrně.**

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy.

Index podlažní plochy (IPP) - vyjadřuje 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;

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.

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Předmětný pozemek není součástí řešeného území žádné podrobnější územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD).

Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady (dále jen ÚAP), které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie (dále jen ÚS), které ověřují možnosti a podmínky změn v území. Slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

Předmětný pozemek je součástí území následujících ÚPP:

- ÚS Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu – zpracovatel Ing. arch. Gustav Křivinka, AK Burian – Křivinka a evidované v systému ILAS s č. 14921207. Studie byla schválena jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Dle této studie leží pozemek v nestabilizovaném území s označením 43 Žlutý kopec. Tato lokalita se vyznačuje nejčastější hodnotou výšky budov pro hřeben střechy MAJ=19,4 m, maximální hodnotou výšku budov po hřeben střechy MAX=26,7 m a průměrnou hodnotou výšky budov po hřeben střechy PR=14,18 m. Nestabilizovaná území buď nejsou zastavěna, nebo jsou zastavěna chaotickou zástavbou skladů, průmyslu, garáží apod. Není zde možné stavět výškové budovy, ale stávající výškovou hladinu lze zvyšovat nebo ji nově definovat. Jedná se o území, kde dnes není výstavba konsolidována a která jsou obklopena stabilizovanou zástavbou. Výška zástavby je stanovena buď maximální výškou budov, nebo v případě svažitého terénu maximální nadmořskou výškou, kterou budovy nesmí přesáhnout. Dle výkresu C.1 „Výškové zónování území“ je stanovena maximální hladina zástavby v dotčeném území 12 m (tolerance $\pm 0,75$ m).
- ÚS Výškové zónování pro Územní plán města Brna, zpracovatel Atelier ERA 2011, evidované v systému ILAS s č. 1932926, schválené jako ÚPP pro rozhodování v území. Dle této studie leží pozemek v nestabilizované zóně, s maximální stanovenou hladinou zástavby 12 m (tolerance $\pm 0,75$ m).
- ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna – zpracovatel Ing. arch. Zbyněk Pech 2018, jako ÚPP pro nový ÚPmB, případně pro dílčí změny ÚPmB A 191/15 – 0¹. Předmětný pozemek je součástí zahrádkářské lokality s číslem 293 o výměře 151 530 m². Dle návrhu využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná plocha určena jako plocha stavební – bydlení.
- Generelu odvodnění města Brna, zpracovatel Pöyry Environment a.s. 2010, evidovaný v systému ILAS s č. 11872501. Pro generel nebyl stanoven ani schválen účel využití. Předmětný pozemek není dotčen záplavovým územím ani navrhovanými protipovodňovými opatřeními.
- ÚS "Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec", evidované v systému ILAS pod č. 73154848 a schválené jako podrobnější podklad pro zadání navazující územní studie „Žlutý kopec“, která bude sloužit jako podklad pro změny ÚPmB (B2/12-I/6, B1/11-II, B3/15-I) nebo pro nový územní plán. Zpracovatelem je Ing. Arch. Robert Sedlák. Dle výkresů D.1 Návrh - dopravní infrastruktura

¹ Změna A191/15-0 byla součástí 43. souboru změn jako jedna ze změn textové části územního plánu. Cílem změny je prověřit možnost změny závazné části regulativů ÚPmB s cílem přesněji stanovit a specifikovat podmínky využití území v plochách sloužících k rekreaci (R, ZR, ZPF-IR) a rekreační území podrobněji členit vzhledem k přípustnosti staveb. Dne 11.04.2017 byla usnesením č. ZM7/2348 Zastupitelstva města Brna na Z7/27. zasedání změna A191/15-0 vyčleněna ze 43. souboru změn ÚPmB. Problematika bude komplexně řešena až v novém územním plánu.

a D.2 Návrh - dopravní infrastruktura - variantní řešení je severozápadní část pozemku dotčena návrhem dopravní obsluhy území – ulicí Tomešova, který bude prověřen v dalších stupních projektových prací. Podél této návrhové komunikace je v uvedených výkresech také zakreslen uvažovaný způsob zástavby (samostatně stojící stavby), který bude konkrétně řešen v návazné studii využití území. Dle celkové bilance kapacitního zatížení (textová část tabulka T.1) se pozemek nachází v lokalitě D.3 s uvažovaným typem zástavby rodinnými domy, návrhem míry zastavění IPP=0,5.

Z výkresů *Územně analytických podkladů města Brna* vyplývají pro dotčený pozemek tyto údaje o území a záměry:

Dle výkresu č. 2 – *Výkres hodnot území* – se pozemku dotýká prostorová hodnota - významné pohledové svahy

Dle výkresu č. 3b – *Výkres ochranných režimů využití území a informací* – jsou pozemky částečně součástí území zasaženého nadměrným hlukem z pozemní dopravy – hladina hluku vyšší než 50 dB v noční době. Severovýchodní část pozemku leží územní geologických a ekologických rizik – velmi složité základové poměry.

Dle výkresu č. 4a – *Výkres záměrů na provedení změn v území – poskytovatelé* – leží pozemek v území záměru územního plánování – jiné územně plánovací podklady pořizované jako ÚPD – neschválené. Konkrétně se jedná o záměr s označením ID ZP3, nazvaný Žlutý kopec – návrh. Poklad navrhuje začlenit svahy Žlutého kopce do celkové struktury města především pro rozvoj obytného prostředí společně s dostatečným rozsahem ploch veřejné zeleně pro denní rekreaci. Dále návrh řeší propojení předmětného území do Masarykovy čtvrti, Mendlova náměstí a do ulice Úvoz a Hlinky. Obsahuje návrh regulačních prvků pro umístění staveb určujících jejich nové využití a prostorové uspořádání.

Jedná se o z právního hlediska nezávazné dokumenty, které nemají právní status územně plánovacího podkladu ve smyslu § 25 stavebního zákona (SZ) ani ÚPD (dle dílu 3 SZ), nejsou evidované v evidenci územně plánovací činnosti obcí (iLAS) - jsou věcným podkladem zpracovaným v území (rozpracovávajícím dané území po věcné a obsahové stránce podrobněji než ÚPmB). Tyto dokumenty však obsahují data o záměrech na provedení změn v území a jsou tedy sledovány v *Územně analytických podkladech města Brna* (Aktualizace ÚAP 2012, 2014, 2016). ÚAP slouží ve smyslu § 25 stavebního zákona (SZ) jako podklad pro rozhodování v území.

Dle výkresu č. 4b – *Výkres záměrů na provedení změn v území – ÚPD* – je území součástí záměru ÚPmB – plochy stavební - návrh – plochy bydlení.

Dle výkresu č. 5 – *Problémový výkres* se jedná o území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy.

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.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-003-

Ing. Aleš Doležel

pověřen zastupováním dočasně neobsazené funkce vedoucí/ho Odboru územního plánování a rozvoje MMB

POČET PŘÍLOH: 01

PŘÍLOHY:

1x Výřez z ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000

DORUČÍ SE:

Žadatel

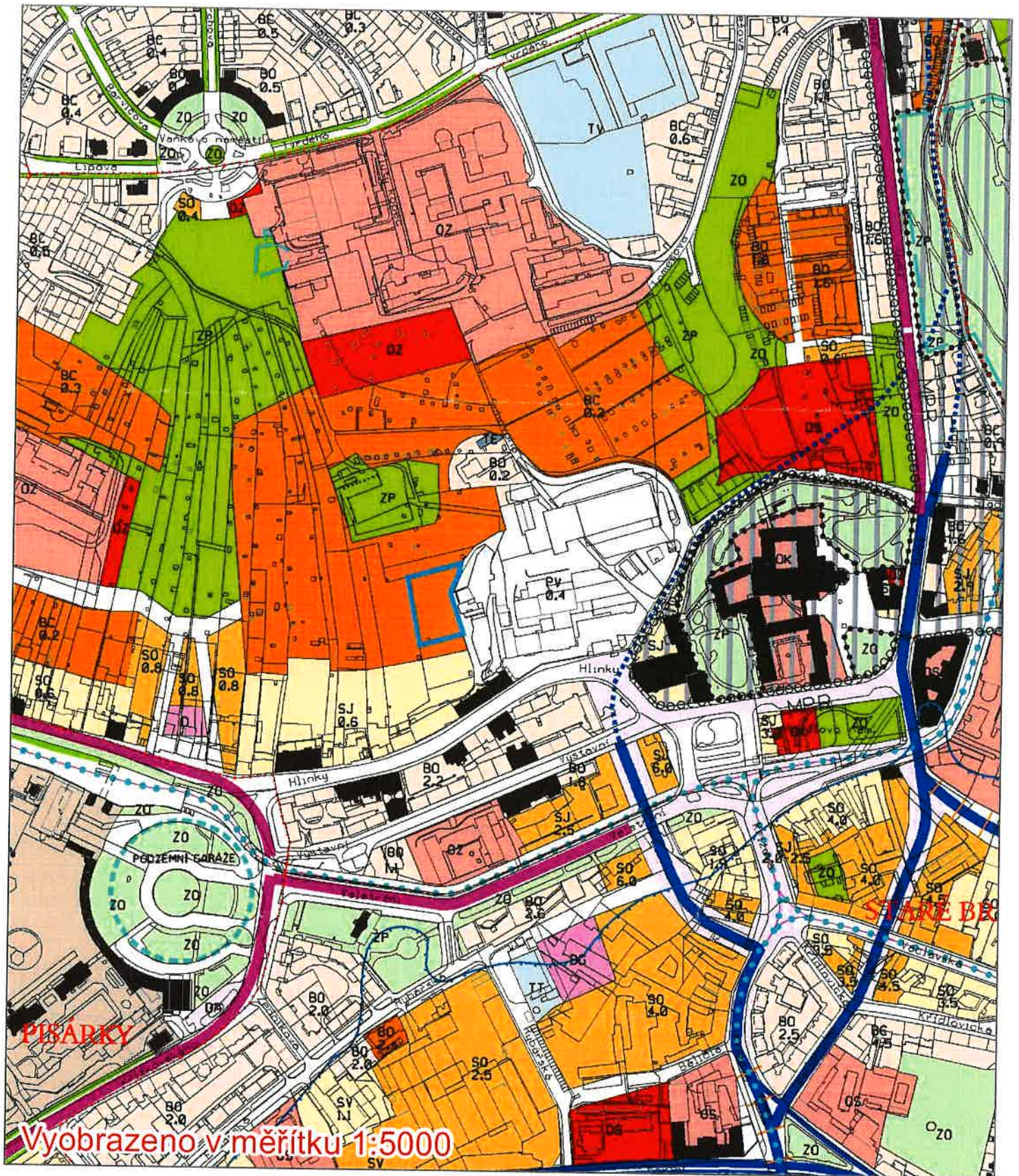
1) MVDr. Simona Malá, Ph.D., Střední 397/13, 602 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB – Mgr. Poullová, Ing. arch. Teplá

3) spis – k.ú. Staré Brno





Vyobrazeno v měřítku 1:5000

