

VÁŠ DOPIS Č. J.: /
ZE DNE: 30.04.2024
NAŠE Č. J.: MMB/0769854/2024/Slá
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0207500/2024

Vážení
Ing. Tomáš a Romana Klempovi
Hradištská 2198
686 03 Staré Město

VYŘIZUJE: Ing. Kateřina Slavíková
TELEFON: +420 542 174 158
E-MAIL: slavikova.katerina@brno.cz

DS: 5yvn6vk

ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DATUM: 21.08.2024
POČET LISTŮ: 03

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen OÚPSŘ MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s ust. § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dotčený orgán dle ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

v y d á v á

v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1, 2 a 4 správního řádu

z á v a z n é s t a n o v i s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

„Novostavba rodinný dům“,
dotčené pozemky par. č. 695/6, 698/6, 698/3, 697/1, 700/3, 702/1 a 701, k. ú. Komín, obec Brno,
(dále jen záměr).

Předložený záměr obsahuje:

Novostavbu rodinného domu navrženého na pozemku parc. č. 702/1, k. ú. Komín, obec Brno, při ulici Branka. Jedná se o jednopodlažní rodinný dům s jednou bytovou jednotkou a s půdorysným tvarem nepravidelného zkoseného tvaru písmene „L“. Záměr má zastavěnou plochou cca 253 m² a je zastřešen sedlovou střechou s výškou hřebene cca +6 m od ±0,000 m, tj. úrovně podlahy 1.NP.

Dopravní napojení bude novým sjezdem. Technické napojení - voda a elektro bude stávající. Nově bude záměr napojen na splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou retenovány s přepadem do vsakovacího objektu.

Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení:

- SO.01 Rodinný dům
- SO.02 Garáž
- SO.03 Zasakovací objekt

SO.04 Zpevněné plochy

SO.05 Přípojky sítí

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPSŘ MMB k závěru, **že výše uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

p ř í p u s t n ý

Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:

- 1) Záměr nazvaný „**Novostavba rodinný dům**“, dotčené pozemky par. č. **695/6, 698/6, 698/3, 697/1, 700/3, 702/1 a 701**, k. ú. **Komín, obec Brno**, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro společné řízení, zpracované projektantem Ing. arch. Petrem Vránou, Lidická 103/37, 783 01 Nemilany v 06/2024, dle ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPSŘ MMB musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (od 1.7.2024 OÚPSŘ MMB) k vydání závazného stanoviska dne 30.04.2024 na základě žádosti Ing. Tomáše a Romany Kelblovy, Hradištská 2198, 686 03 Staré Město. Žadatel byl vyzván k doplnění žádosti dne 28.05.2024 a žadatel doplnil dne 17.06.2024. Dne 16.07.2024 byl žadatel opětovně vyzván a žadatel doplnil svou žádost dne 25.07.2024.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný: „**Novostavba rodinný dům**“, dotčené pozemky par. č. 695/6, 698/6, 698/3, 697/1, 700/3, 702/1 a 701, k. ú. Komín, obec Brno, byly předloženy tyto podklady: **dokumentace pro společné řízení**, zpracované projektantem Ing. arch. Petrem Vránou, Lidická 103/37, 783 01 Nemilany v 06/2024.

Předmětem dokumentace je novostavba rodinného domu navržená na pozemku par. č. 702/1, k. ú. Komín, obec Brno.

OÚPSŘ MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- *Žádosti*
- *Předložené dokumentace, grafické a textové části.*

Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPSŘ MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3a (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 01.08.2024, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů, a grafické části (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.

OÚPSŘ MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

PÚR

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7, (dále jen PÚR), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území přiřazuje město Brno jako centrum rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu PÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy stanovenými v PÚR.

ZÚR

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3a, 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. Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ZÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy a požadavky stanovenými a řešenými v ZÚR; rovněž není záměr situován v území dotčeném záměry vyplývajícími ze ZÚR.

ÚPmB

Pozemky par. č. 695/6, 698/6, 698/3, 697/1, 700/3, 702/1 a 701, k. ú. Komín, obec Brno, novostavba rodinného domu, jsou součástí **stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plocha bydlení čistého BC.**

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících 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 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 stabilizovaná je dílčí část území, ve kterém se stávající účel ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení.

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - BC

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %)

Přípustné jsou: - mimo jiné

- stavby pro bydlení.

Míra stavebního využití pozemků **ve stabilizovaných funkčních** plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a je vyjádřena indexem podlažní plochy - IPP.

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.

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.

Na základě uvedených skutečností OÚPSŘ MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Záměrem je novostavba jednopodlažního rodinného domu o jedné bytové jednotce, která je navržena dle ÚPmB ve funkční ploše čistého bydlení. Dotčená funkční plocha je dle ÚPmB určena především pro bydlení. Funkční využití je v souladu s danou funkční plochou.

Z hlediska prostorových regulativů:

Jedná se o novostavbu rodinného domu, který je navržen na předmětných pozemcích v k. ú. Komín, obec Brno.

Dotčená funkční plocha čistého bydlení je zhruba trojúhelníkového tvaru, kde při severozápadní hranici se nachází samostatně stojící objekt a řadová zástavba při ulici Branka. Při severovýchodní hranici je stávající řadová zástavba při ulici Dělnická a k jihozápadní hranici dotčené plochy je situován samostatně stojící objekt většího půdorysného rozsahu a k hranici přiléhá objekt tramvajového tělesa a ulice Kníničská. Stávající zástavba je jedno až dvoupodlažní, zastřešena převážně šikmými střechami a směrem do zahrad je rozšířena různými přístavbami a doplňkovými stavbami jako jsou např. přístřešky, skleníky, bazény apod.

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a hodnota IPP zde má pouze orientační charakter. V dotčené funkční ploše se nachází jedno, ale i dvoupodlažní zástavba objekty pro bydlení. Stávající dvoupodlažní zástavba tvoří cca polovinu objektů a se svými dvěma nadzemními podlažími a disponibilními pozemky menšího rozsahu je pravděpodobné, že bude generovat obdobnou hodnotu IPP jako navržený záměr. OÚPSŘ MMB proto vyhodnotil, že míra stavebního využití vztahená k disponibilním pozemkům nijak zásadně stávající skutečnou hodnotu IPP dotčené funkční plochy nenavýší. Z výše uvedeného důvodu se proto OÚPSŘ MMB již samotným výpočtem IPP a jeho vyhodnocením nezabýval.

Záměr je navržen tak, že do uliční proluky při ulici Branka je situován vedlejší objekt garáže, který drží stavební uliční čáru se stávající řadovou zástavbou a hlavní objekt - rodinný dům je situován směrem k ulici Kníničská. Navržený rodinný dům je jednopodlažní se sedlovou střechou a situovaný vedle stávajícího jednopodlažního objektu se sedlovým zastřešením obdobného půdorysného rozsahu.

Z hlediska prostorových regulativů záměr svým architektonickým ztvárněním a půdorysným rozsahem nenarušuje stávající charakter zástavby v dotčené funkční ploše při ulici Kníničská. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že stavba splňuje prostorové regulativy dané funkční plochy.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPSŘ MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy ÚPmB pro dotčenou stavební stabilizovanou funkční plochu čistého bydlení BC.

OÚPSŘ MMB dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Bylo zjištěno:

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je záměr a jeho řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Navrhovaný záměr naplňuje požadavky na hospodárné využívání zastavěného území. Novostavba rodinného domu je situována do zastavěného území s využitím existující veřejné infrastruktury. Na základě uvedeného dospěl OÚPSŘ MMB k názoru, že navrhovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPSŘ MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a proto je přípustný.

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. 96b odst. 5 stavebního zákona má platnost 2 roky od dne vydání.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno, případně též prostřednictvím podnětu k přezkumnému řízení dle ust. §149 odst. 8 správního řádu.

Ing. Jana Bartošová
vedoucí Oddělení pořizování ÚPD a ÚPP
pověřena podepisováním
Mgr. Viktorem Poledníkem, vedoucím odboru

POČET PŘÍLOH: 05

PŘÍLOHA:

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

ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru výkresy:

1x výkres 03 Situace koordinační

1x výkres 04 Řezy

1x výkres 05 Pohled západní

1x výkres 07 Pohled severní

DORUČÍ SE:

1) Ing. Tomáš a Romana Kelblovi, Hradištská 2198, 686 03 Staré Město, **DS: 5yvn6vk**

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB – Ing. Kateřina Slavíková

3) spis – ul. Branka