

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 2018-10-17
NAŠE ČJ.: MMB/0424784/2018/Sy
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0424784/2018
VYŘIZUJE: Ing. arch. Iva Syptáková
TEL.: 542174 128
FAX: 542 174 425
E-MAIL: syptakova.iva@brno.cz
DATUM: 2018-11-14
POČET LISTŮ: 3

Vážená paní
Ing. arch. Veronika Jilčíková, Ph.D
Úvoz 59c
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne: 19 -11- 2018	2

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle ust. § 6 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) 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 a 2 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:

**„Stavební úpravy RD na chráněné bydlení, Štolcova 616/52, parcela č. 723, k.ú. Černovice, Brno“
dotčený pozemek parc. č.723 , k.ú. Černovice, obec Brno,
(dále jen záměr).**

Předložený záměr obsahuje:

Jedná se o stavební úpravy stávajícího rodinného domu, využívaného pro bydlení, které přizpůsobí stavbu požadavkům využívání jako chráněného bydlení, na pozemku parc. č. 723 v k.ú. Černovice, obec Brno, při ulici Štolcově 612/52. V suterénu budovy je zvýšena úroveň podlahy a navrženy rampy, které umožní bezbariérový přístup k nově navrženému výtahu (zvedací hydraulické plošině) a rovněž přístup na dvůr. U předmětné stavby dochází ke změně ve výšce hřebene střechy, která bude dorovnána na úroveň se sousední stavbou na pozemku p.č. 716, k.ú. Černovice. Střecha je do ulice řešena jako sedlová se střešními okny se stejným sklonem jako měla ta původní, do dvora zůstává beze změn, pouze s případnou úpravou pro strojovnu výtahu.

V objektu budou vytvořeny po stavebních úpravách 3 samostatné bytové jednotky s možností využití jako chráněné bydlení.

Stávající napojení na dopravní a technickou infrastrukturu zůstává beze změn, stavba je bezbariérově přístupná z ulice Štolcovy.

Zastavěná plocha RD zůstává beze změny 89,25m², obestavěný prostor stávající je 1252 m³, po provedení stavebních úprav bude 1320m³.

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR 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 uvedených podmínek:

1. Záměr nazvaný „**Stavební úpravy RD na chráněné bydlení, Štolcova 616/52, parcela č. 723, k.ú. Černovice, Brno**“ bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro sloučené řízení DÚR a DOS, zpracované Ing. arch. Janou Galíkovou k datu říjen 2018, tj. ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB, musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen OÚPR MMB k vydání závazného stanoviska dne 17. 10. 2018 na základě žádosti Ing. Jarmily Vokálové, DOMOV PRO MNE, Z.S., Kounicova 42, 602 00 Brno, zastoupené Ing. arch. Veronikou Jilčíkovou, PhD., Úvoz 59c, 602 00 Brno.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný „**Stavební úpravy RD na chráněné bydlení, Štolcova 616/52, parcela č. 723, k.ú. Černovice, Brno**“, byly předloženy tyto podklady:

Dokumentace pro společné řízení DÚR a DOS, zpracovaná Ing. arch. Janou Galíkovou k datu říjen 2018.

Předmětem dokumentace jsou stavební úpravy stávajícího řadového rodinného domu na pozemku parc. č. 723 v k.ú. Černovice, obec Brno, při ulici Štolcově 612/52, které přizpůsobí stavbu požadavkům využívání jako chráněného bydlení

OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- Předložené dokumentace, její grafické a textové části

Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinných od 3. 11. 2016 (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 30.7. 2018 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.

OÚPR MMB jako orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování:

PÚR

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (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 ze dne 5. 10. 2016, účinné od 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR“), 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 vyplývajících ze ZÚR.

ÚPmB

Pozemek parc. č. 723 v k.ú. Černovice, obec Brno, při ulici Štolcově, je dle ÚPmB součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - **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 plochu stavební.

Plocha stabilizovaná je 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.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

jsou určeny především pro bydlení.

PLOCHY BYDLENÍ ČISTÉHO – BC

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

Přípustné jsou (mimo jiné):

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou)

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 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 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 výstavby v prolukách 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.

Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, 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.

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

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Objekt je využíván pro bydlení a stavebními úpravami bude přizpůsoben pro možnost využití jako chráněné bydlení ve 3 samostatných bytových jednotkách.

Využití objektu pro bydlení je v souladu s funkční plochou bydlení čistého.

Z hlediska prostorových regulativů:

Řešený objekt je součástí kompaktní řadové zástavby při ulici Štolcově. U předmětné stavby dochází ke změně ve výšce hřebene střechy, která bude dorovnána na úroveň se sousední stavbou na pozemku p.č. 716, k.ú. Černovice. Střecha je do ulice řešena jako sedlová se střešními okny se stejným sklonem jako měla ta původní, do dvora zůstává beze změn, pouze s případnou úpravou pro strojovnu výtahu.

Zvýšení objektu a navrhované stavební úpravy korespondují s okolní zástavbou a respektují stávající charakter zástavby v dotčené lokalitě.

Záměr je s ÚPmB v souladu.

Hodnota původního obestavěného prostoru stavby je 1252m³, obestavěný prostor po stavebních úpravách bude 1320m³, dochází k nárůstu o cca 6% původního objemu stavby, tzn. navrhovaným záměrem nedochází k překročení 50 % původního objemu stavby.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy dotčené stavební stabilizované plochy bydlení čistého - BC.

Regulace vyplývající z navazující územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky nejsou součástí řešeného území žádné podrobnější územně plánovací dokumentace.

MMB OÚPR 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 umístění navrhované stavby a její 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. Předmětná stavba se nachází v zastavěném území, je řešena bez nároků na zábor dalších pozemků a s využitím existující veřejné dopravní a technické infrastruktury. Na základě uvedeného dospěl OÚPR 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 OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a proto je přípustný.

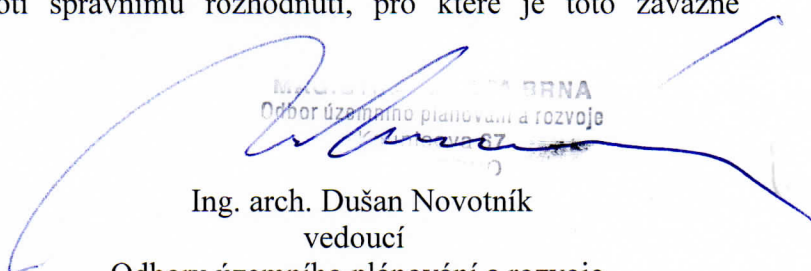
Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. § 96b odst. 5 stavebního zákona má platnost 2 roky od dne vydání.

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 a 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.


Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí
Odboru územního plánování a rozvoje
Magistrátu města Brna

Příloha

1x Výřez z ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000 s orientačním vyznačením pozemku parc. č. 723, k. ú. Černovice

ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, kopie, výkresy:

- 1x Výkres č. C.3 – Situace koordinační
- 1x Výkres č. D.1.2 - Půdorys suterénu
- 1x Výkres č. D.1.3 – Půdorys 1.NP
- 1x Výkres č. D.1.4 – Půdorys 2.NP
- 1x Výkres č. D.1.5 – Půdorys podkroví
- 1x Výkres č. D.1.6 – Řez A-A'
- 1x Výkres č. D.1.7 – Uliční pohled
- 1x Výkres č. D.1.8 – Dvorní pohled

Doručí se

Žadatel

- 1) Ing. arch. Veronika Jilčíková, Ph.D, Úvoz 59c, 602 00 Brno

Na vědomí:

- 2) OÚPR MMB – sektor 4
- 3) spis – ul. Štolcova