

VÁŠ DOPIS Č. J.: /
ZE DNE: 14.05.2021
NAŠE Č. J.: MMB/0242331/2021/Zvd
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0242331/2021

PassiveArchitecture, s.r.o.
Naardenská 141
688 01 Uherský Brod

VYŘIZUJE: Ing. arch. Dana Zvolská
TELEFON: +420 542 174 154
E-MAIL: zvolska.dana@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrn

DS kq7bcr5

DATUM: 07.06.2021
POČET LISTŮ: 03

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, 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, 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:

„Kotlářská 11 – zpracování projektové dokumentace na opravu balkonů a fasády v nutném rozsahu“,

dotčený pozemek parc. č. 1053, k. ú. Veverí, obec Brno

(dále též záměr).

Předložený záměr obsahuje:

Změnu dokončené stavby bytového domu Kotlářská 11, stojícího na pozemku parc. č. 1053, k. ú. Veverí, obec Brno, spočívající v realizaci nové skladby balkonů a opravě stávající fasády v nezbytně nutném rozsahu. Navrhované stavební úpravy nemění výškové uspořádání objektu, ani jeho účel využití. V rámci změny stavby bude odstraněna stávající skladba balkonů a bude nahrazena novou skladbou s rovnými deskami a spádovými klíny z expandovaného polystyrenu vytvářející spád k nově realizovaným balkonovým vtokům pro balkony (2.NP-5.NP). Balkon v 6.NP bude spádován totožně jako ve stávajícím stavu směrem do exteriéru. Stávající kovové zábradlí bude obroušeno a opatřeno novým nátěrem.

Napojení objektu na stávající technickou a dopravní infrastrukturu zůstává beze změn.

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 uvedené podmínky:

- 1) Záměr nazvaný „**Kotlářská 11 – zpracování projektové dokumentace na opravu balkonů a fasády v nutném rozsahu**“, **dotčený pozemek parc. č. 1053, k. ú. Veveří, obec Brno** bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro provedení stavby (DPS), zpracované firmou PASSARCH, Ing. Martinem Běťákem k datu duben 2021, 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 14. 05. 2021 na základě žádosti Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupeného společností PassiveArchitecture, s.r.o., Naardenská 141, 688 01 Uherský Brod.

Předmětem záměru je změna dokončené stavby bytového domu Kotlářská 11, stojícího na pozemku parc. č. 1053, k. ú. Veveří, obec Brno, spočívající v realizaci nové skladby balkonů a opravě stávající fasády v nezbytně nutném rozsahu.

OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- předložené žádosti.

Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (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 a 2 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna ze dne 03. 11. 1994, úplné znění ke dni 20. 05. 2021, 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 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 Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, 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 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. 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

Předmětný pozemek parc. č. 1053, k. ú. Veverí, obec Brno je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plocha všeobecného bydlení BO.

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.

Plochy bydlení jsou určeny především pro bydlení.

Plochy všeobecného bydlení BO slouží bydlení, podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení.

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.

Hodnoty IPP mohou být upřesněny navazující územně plánovací dokumentací.

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 OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Záměr změny dokončené stavby bytového domu Kotlářská 11, stojícího na pozemku parc. č. 1053, k. ú. Veveří, obec Brno, spočívající v rekonstrukci stávajících balkonů a opravě fasády je situován do plochy bydlení s podrobnějším účelem využití plochy všeobecného bydlení BO. Navrhovanou změnou stavby se nemění způsob využití objektu, nadále bude využíván jako bytový dům. Změnou dokončené stavby dojde ke zvýšení komfortu stávající funkce bydlení v ploše BO, která má především sloužit bydlení.

Z hlediska prostorových regulativů:

OÚPR po posouzení předložené dokumentace konstatuje, že záměrem se objem stavby nijak zásadně nemění a že záměrem tedy nedojde k navýšení míry využití území. Současně se nemění ani tvar objektu a nedojde tedy k narušení charakteru okolní zástavby.

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

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 území 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 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.

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

POČET PŘÍLOH: 04

PŘÍLOHA:

1x Kopie části ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000
ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, výkresy:
1x výkres C.2 – Katastrální situační výkres
1x výkres D.3 – Koordinační situační výkres
1x výkres D.1.1.12 – Řez A-A' - stávající a navrhovaný stav

DORUČÍ SE:

Žadatel

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno zastoupené:

1) IS ARCH, s. r. o., Slavičkova 827/1a, 638 00 Brno.

NA VĚDOMÍ:

- 2) OÚPR MMB - sektor 1 - Ing. arch. Dana Zvolská
- 3) spis – ul. Kotlářská