

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ZN.: -

ZE DNE: 9. 4. 2018

NAŠE ČJ.: MMB/0153835/2018

SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0153835/2018

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TEL.: 542 174 585
FAX: 542 174 425
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz

DATUM: 2018-06-29

POČET LISTŮ: 3

Věc: Úprava směrné části Regulačního plánu (RP) MČ Medlánky – ul. Turistická - Vycházková

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MČ Medlánky při ulici Turistická, která spočívá ve změně rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemku parc. č. 1032/1, k. ú. Medlánky. Důvodem žádosti je záměr vlastníka na výstavbu malometrážního rodinného domu na místě stávající garáže. Realizací záměru dojde ke zmenšení rozsahu překryvné plochy zeleně o cca 20 m². Součástí žádosti byla zastavovací studie záměru.

Dle čl. 6 písm. c) obecně závazné vyhlášky č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, ve znění pozdějších novel, tvoří směrnou část regulačního plánu regulační podmínky pro plochy s překryvnou funkcí, vyznačené v hlavním výkrese regulačního plánu (výkres č. 2); zeleň ve stavebních plochách je překryvnou funkcí dle uvedeného ustanovení vyhlášky k regulačnímu plánu.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MČ Medlánky na předmětném pozemku v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a v souladu s čl. 6 písm. c) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky, ve znění pozdějších novel. V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**SRP 1/18 MČ Brno-Medlánky, k. ú. Medlánky, parc. č. 1032/1
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stavebních plochách
Ul. Turistická - Vycházková**

a je vyznačena v příložených výkresech RP MČ Medlánky (původní a nový stav – příloha 1).

Odůvodnění:

Dle platného ÚPmB (viz příloha 2) i **Regulačního plánu MČ Medlánky** se pozemek nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC – plochy čistého bydlení. **Regulační plán** navíc stanovuje podrobnější regulace pro předmětnou funkční plochu:

- **index podlažních ploch IPP 0,8** – při hrubé podlažní ploše 100,6 m² při výměře pozemku 230 m² bylo pro navrhovaný záměr vypočteno IPP 0,44,
- **index zastavěné plochy IZP 0,3** – při výměře pozemku 230 m² bylo pro navrhovaný vypočteno IZP 0,22,
- **maximální přípustná podlažnost 3** – navrhovaný objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou.

Na pozemku je navíc vymezena překryvná funkce zeleně, která respektuje stávajícího rozsah zastavění pozemku (garáž). Úpravou rozsahu překryvné zeleně dojde k jejímu zmenšení o cca 20 m².

Stabilizovaná plocha je dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška), dílčí část území, ve které se stávající

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažních plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

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 eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy. Dle údajů v katastru nemovitostí, leteckých snímků a průzkumu v terénu bylo vypočteno skutečné IPP v hodnotě $0,62 \pm 0,6$

- Výměra funkční plochy BC 5231,9 m²
 - Plocha záměru PZ 230 m²
 - Plocha případných proluk PP (pozemek parc. č. 1032/2) 336 m²
 - HPP stávajících objektů (není započítán objekt garáže) 2911 m² - nebyla započítávána podkroví, protože z dostupných údajů nelze stanovit, zda splňují podmínky započítatelnosti dle definice IPP dle vyhlášky č. 2/2004
 - $IPP = HPP / (BC - PZ - PP) = 2911 / (5231,9 - 336 - 230) = 0,62 \pm 0,6$
- IPP záměru bylo vypočteno v hodnotě 0,44.

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) – toto kritérium není posuzováno, neboť původní objekt garáže bude asanován a na jeho místě bude vystavěna novostavba objektu rodinného domu (RD),
- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví) - navrhovaný objekt bude navazovat na štítovou stěnu objektu Turistická 42, doplní a ukončí tak uliční frontu v ulici Turistická. Objekt je navržen jako dvoupodlažní se sedlovou střechou, zastavěná plocha objektu činí 50,3 m², svojí výškou se objekt nevymyká výškové hladině v zájmové lokalitě. Navrhovaným způsobem využití i prostorovými parametry objekt odpovídá charakteru okolní zástavby, který představují jedno- a dvoupodlažní rodinné domy se sedlovými střechami.
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí:
 - o navrhovaný objekt v nárožní poloze navazuje ze severozápadu na štítovou stěnu sousedního objektu Turistická 42, která se táhne po celé délce pozemku s umístěným záměrem, parkování bude řešeno na vlastním pozemku v místě stávajícího sjezdu, nedojde tedy ke zhoršení užívání sousední nemovitosti,
 - o u objektu Turistická 42a nedojde pravděpodobně náhradou objektu garáže za objekt rodinného domu k nadlimitnímu zhoršení oslunění objektu,
 - o vzhledem k dispozici souboru objektů na adrese Vycházková 1 (zděné oplocení, směrem k navrhovanému záměru je umístěna zadní strana objektu garáží) nedojde ke zhoršení užívání nemovitosti.

Předložený záměr, který vyvolal potřebu úpravu rozsahu překryvné zeleně, svým rozsahem splňuje podmínky pro stavební činnost ve stabilizovaných plochách, odpovídá charakteru lokality jak z hlediska funkčních, tak prostorových regulativů a nebude mít zásadní dopady na stávající míru využití území.

Pro záměr výstavby rodinného domu byly výpočtem doloženy následující ukazatele:

$$IPP = 0,44 < 0,8$$

$$IZP = 0,219 < 0,3$$

$$\text{Podlažnost} - 2 \text{ NP} < 3 \text{ NP}$$

Předložený záměr, který vyvolal potřebu úpravu rozsahu překryvné zeleně, splňuje další regulační podmínky dle RP Medlánek - IPP, IZP a maximální výšku zástavby (podlažnost). Rovněž rozsah úpravy

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

20 m² je vzhledem k měřítku hlavního výkresu RP MČ Medlánky 1:2000 marginální z hlediska celkové urbanistické koncepce.

Podkladem pro provedení úpravy bylo usnesení Zastupitelstva MČ Brno–Medlánky z 36. zasedání konaného dne 13. 6. 2018, ve kterém nemělo ZMČ námitky proti změně rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemku parc. č. 1032/1, k. ú. Medlánky. V tomto případě dochází posunem hranice překryvné funkce zeleně k jejímu zmenšení o cca 20 m². Vzhledem k měřítku hlavního výkresu RP MČ Medlánky (1:2000) se jedná z hlediska cílů a úkolů územního plánování o podrobnost místního významu, proto bylo při posuzování žádosti klíčové vyjádření MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl, jak výše uvedeno.

V této souvislosti upozorňujeme, že výše uvedené vyhodnocení záměru nelze považovat za závazné stanovisko orgánu územního plánování v rámci řízení o umístění stavby – jedná se pouze o orientační vyhodnocení přípustnosti záměru jako podkladu pro rozhodování o důvodnosti provedení úpravy směrné části regulačního plánu.

S pozdravem

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-009-

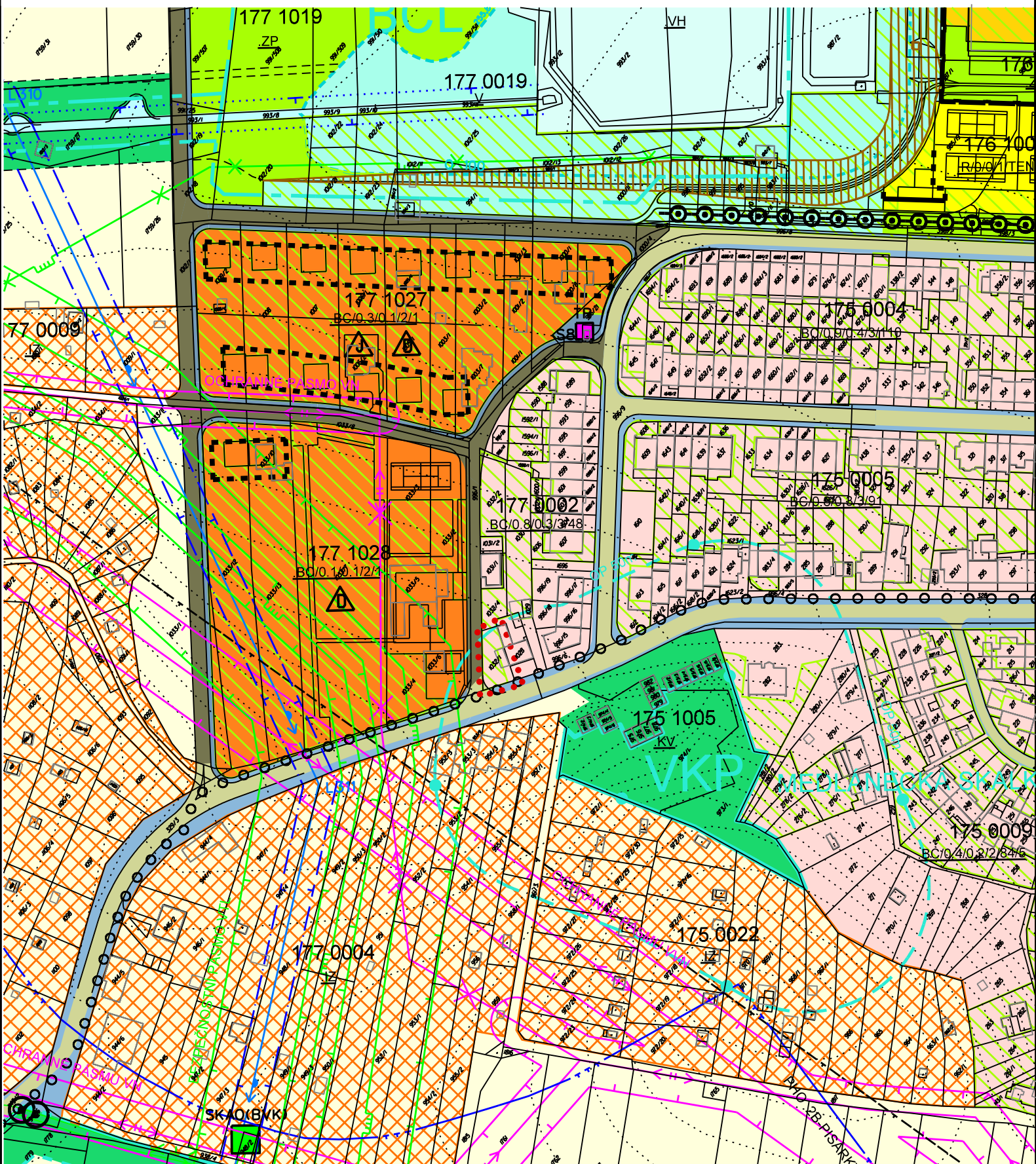
Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Přílohy:

- 1 - výřez z RP MČ Medlánky – původní a nový stav
- 2 - výřez z ÚPmB
- 3 - katastrální situace s vyznačením záměru (02/2018, zprac. [redacted])

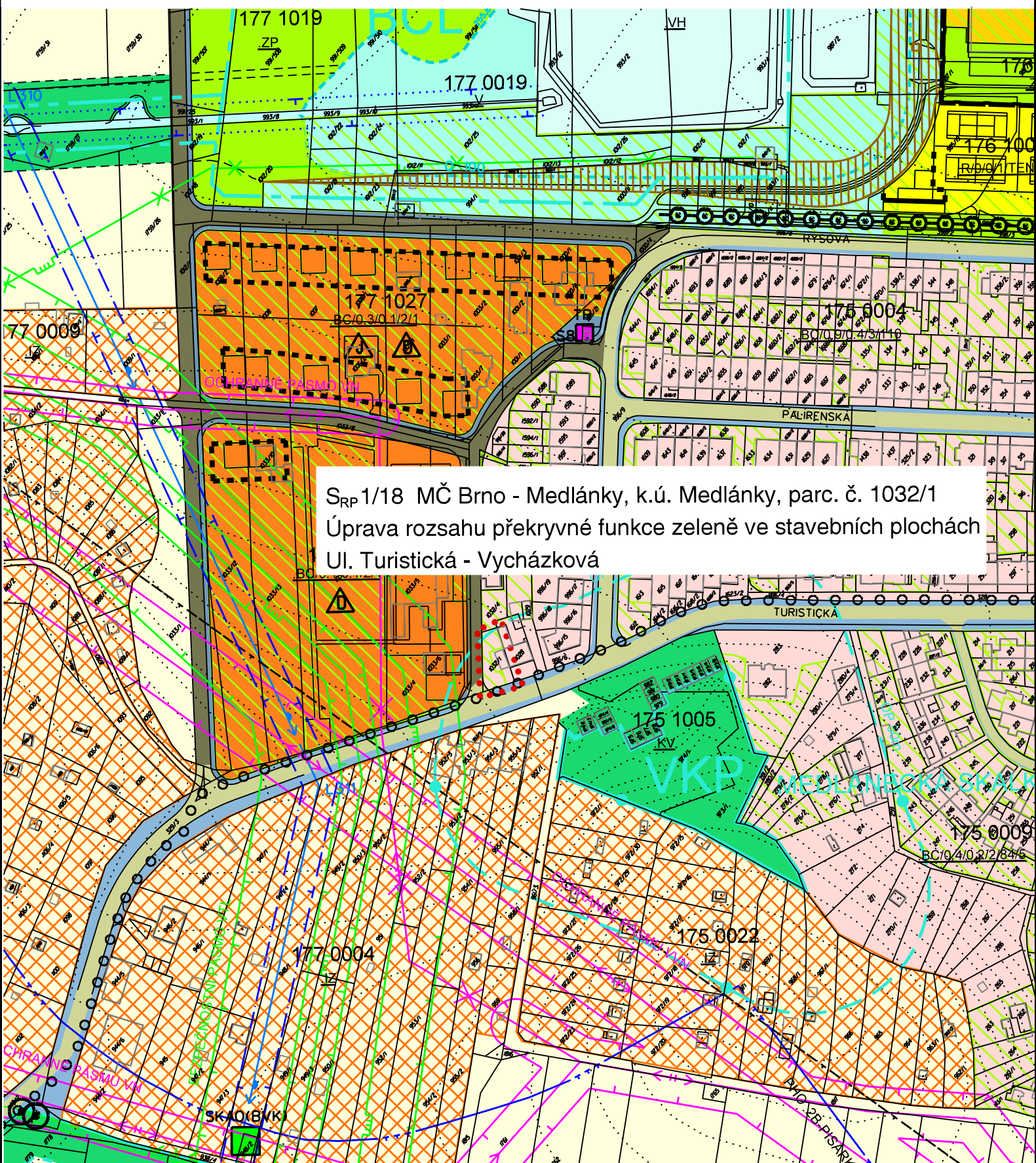
Na vědomí:

ÚMČ Brno-Medlánky, stavební úřad, Hudcova 7, 621 00 Brno
/ OÚPR: sektor 2, Ing. arch. Humpolíková, Ing. Sedláková, Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP



..... území řešené úpravou S_{RP}1/18

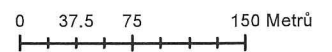
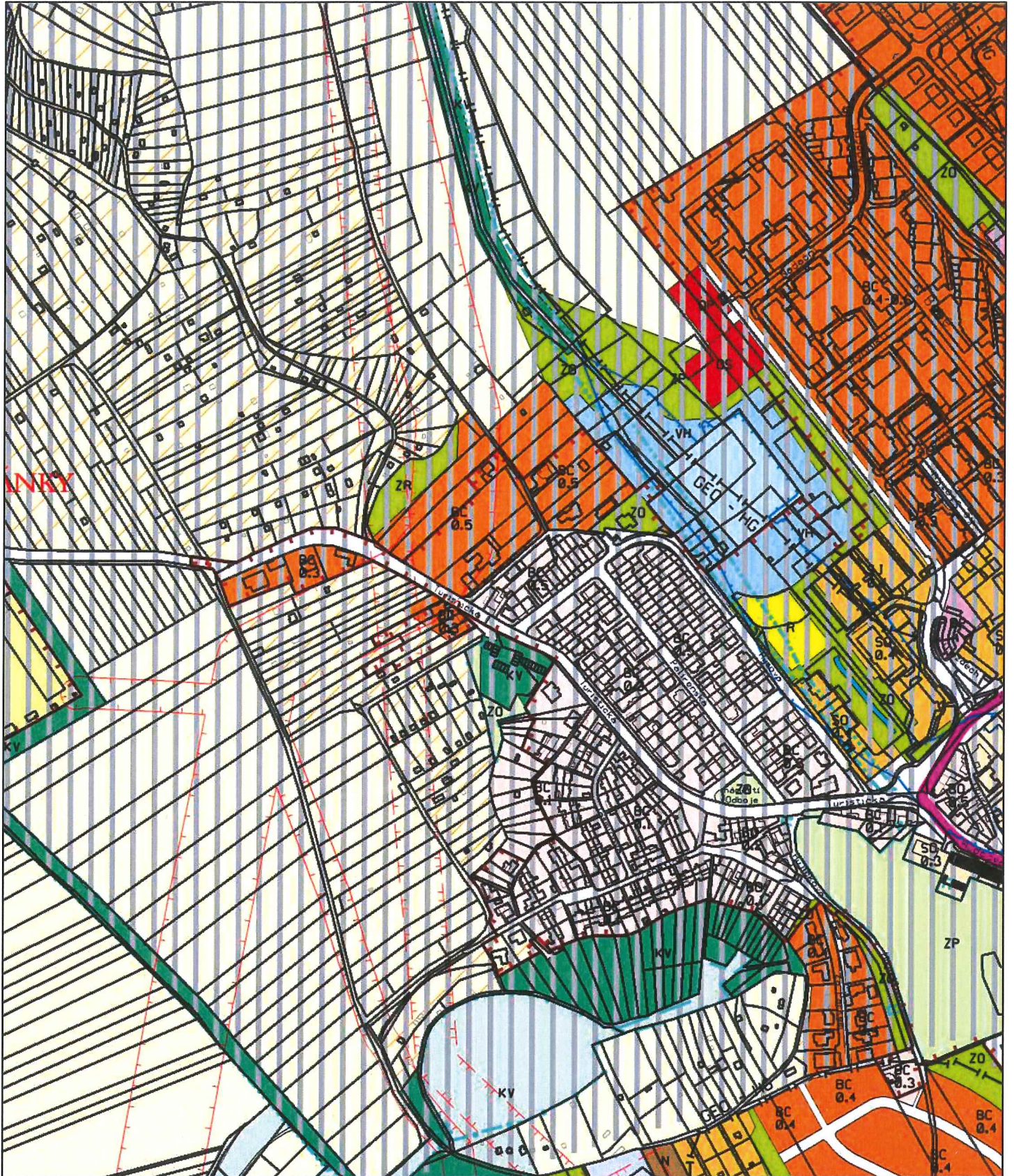
M 1:2000

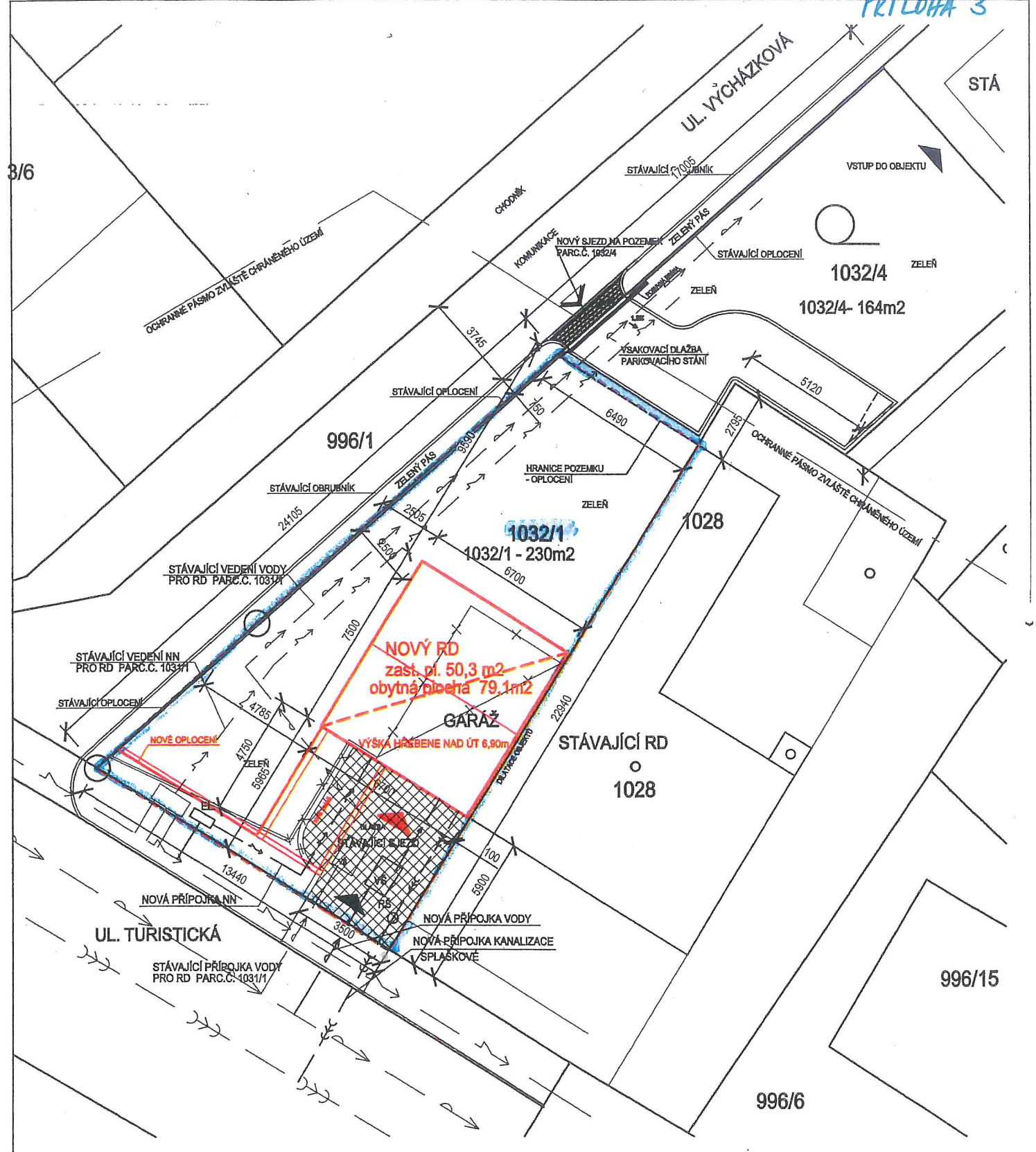


S_{RP} 1/18 MČ Brno - Medlánky, k.ú. Medlánky, parc. č. 1032/1
 Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stavebních plochách
 Ul. Turistická - Vycházková

..... území řešené úpravou S_{RP}1/18

M 1:2000





HLAVNÍ PROJEKTANT	ARCHITEKT	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	
INVESTOR				
NÁZEV AKCE RD TURISTICKÁ				FORMÁT 2x A4
PARCELA Č. 1032/1, K.Ú. MEDLÁNKY				DATUM 02/2018
NÁZEV VÝKRESU KATASTRÁLNÍ SITUACE				STUPEŇ ÚR
				MĚŘÍTKO 1:200
				ČÍSLO VÝKRESU C-04