

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

VÁŠ DOPIS ZN.: -
ZE DNE: 4. 9. 2017
NAŠE ČJ.: MMB/0359347/2017
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0359347/2017

VYŘIZUJE:
TEL.:
FAX:
E-MAIL:

DATUM: 2017-12-04
POČET LISTŮ: 2

Věc: Úprava směrné části Regulačního plánu (RP) MČ Medlánky – ul. Jabloňová

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MČ Medlánky při ulici Jabloňová, která spočívá ve změně rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemku parc.č. 496/8, k. ú. Medlánky (viz příloha 1). Předmětný pozemek slouží jako zahrada k objektu Jabloňová 378/47 na pozemku parc. č. 1443, k. ú. Medlánky, se kterým tvoří jeden funkční celek. Důvodem žádosti je záměr na přístavbu zimní zahrady o rozloze cca 15 m² (2,925 x 4,85 m), stavební čára včetně přístavby navazuje na sousední objekty.

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:

**S_{RP} 2/17 MČ Brno-Medlánky, k. ú. Medlánky, parc. č. 496/8
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stavebních plochách
Ul. Jabloňová**

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

Odůvodnění:

Dle platného ÚPmB i podrobnější územně plánovací dokumentace RP MČ Medlánky se pozemek parc. č. 496/8, k. ú. Medlánky, nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití plochy všeobecného bydlení BC (jsou to plochy, kde podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%); v regulačním plánu je navíc na celém pozemku vymezena překryvná funkce zeleně ve stavebních plochách (až k hraně stávajícího objektu rodinného domu). Dle textové části RP MČ Medlánky se jedná o zeleň, která má doplňkovou funkci, v případě zeleně u rodinných domů se jedná o zahrady a předzahrádky jednotlivých objektů. Překryvná funkce zeleně je dle čl. 6 písm. c) vyhl. č. 8/2002 směrnou částí regulačního plánu a její rozsah lze tedy upravovat.

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.

Správní orgán pro posouzení dopadů realizace přístavby rodinného domu na intenzitu provedl porovnání IPP celé funkční plochy v současném stavu a po případné realizaci záměru.

Výměra funkční plochy ZP = 6865,2 m²

Hrubá podlažní plocha stávajících objektů $HPP_{stav} = 4085,65$ m² (včetně stávajícího objektu; bylo stanoveno na základě údajů v katastru nemovitostí, leteckých snímků a průzkumu v území – jedná se o hrubý odhad)

Hrubá podlažní plocha po realizaci přístavby $HPP_{návrh} = 4099,85$ m²

$$IPP_{stav} = HPP_{stav} / ZP = 4085,65 / 6865,2 = 0,595 \approx 0,6$$

$$IPP_{návrh} = HPP_{návrh} / ZP = 4099,85 / 6865,2 = 0,597 \approx 0,6$$

Pro další posouzení dopadů realizace přístavby na území správní dále aplikoval další kritéria dle kap. 8 přílohy č. 1 vyhlášky z pohledu míry intenzity využití území:

- realizaci přístavby nedojde k překročení původního objemu stavby o více než 50 %, ale pouze o 32 % – objekt o 3 NP má zastavěnou plochu cca 45 m² a konstrukční výšku NP cca 3 m, objem stavby je tedy cca 135 m³, objem plánované přístavby je 43 m³
- jedná se o přístavbu řadového typizovaného objektu, sousední objekty mají realizovány přístavby v obdobném objemu (navrhovaná přístavba zachovává stavební čáru i výšku sousedních objektů ve vnitrobloku, jak vyplývá z leteckých snímků)
- obecně zůstává zachováno využití dotčené části pozemku pro bydlení, přístavba svým stavebním objemem ani účelem neodporuje charakteru lokality

Záměr jednopodlažní přístavby rodinného domu o zastavěné ploše 14,2 m² 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.

Podkladem pro provedení úpravy bylo usnesení Zastupitelstva MČ Brno–Medlánky z 31. zasedání konaného dne 9. 11. 2017 souhlasilo se změnou rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemku parc. č. 496/8, k. ú. Medlánky. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB, nicméně je neopominutelným podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jako subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě dochází posunem hranice překryvné funkce zeleně k jejímu zmenšení o cca 15 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 jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl, jak výše uvedeno.

S pozdravem

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

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

Příloha - výřez z RP MČ Medlánky – původní a nový stav

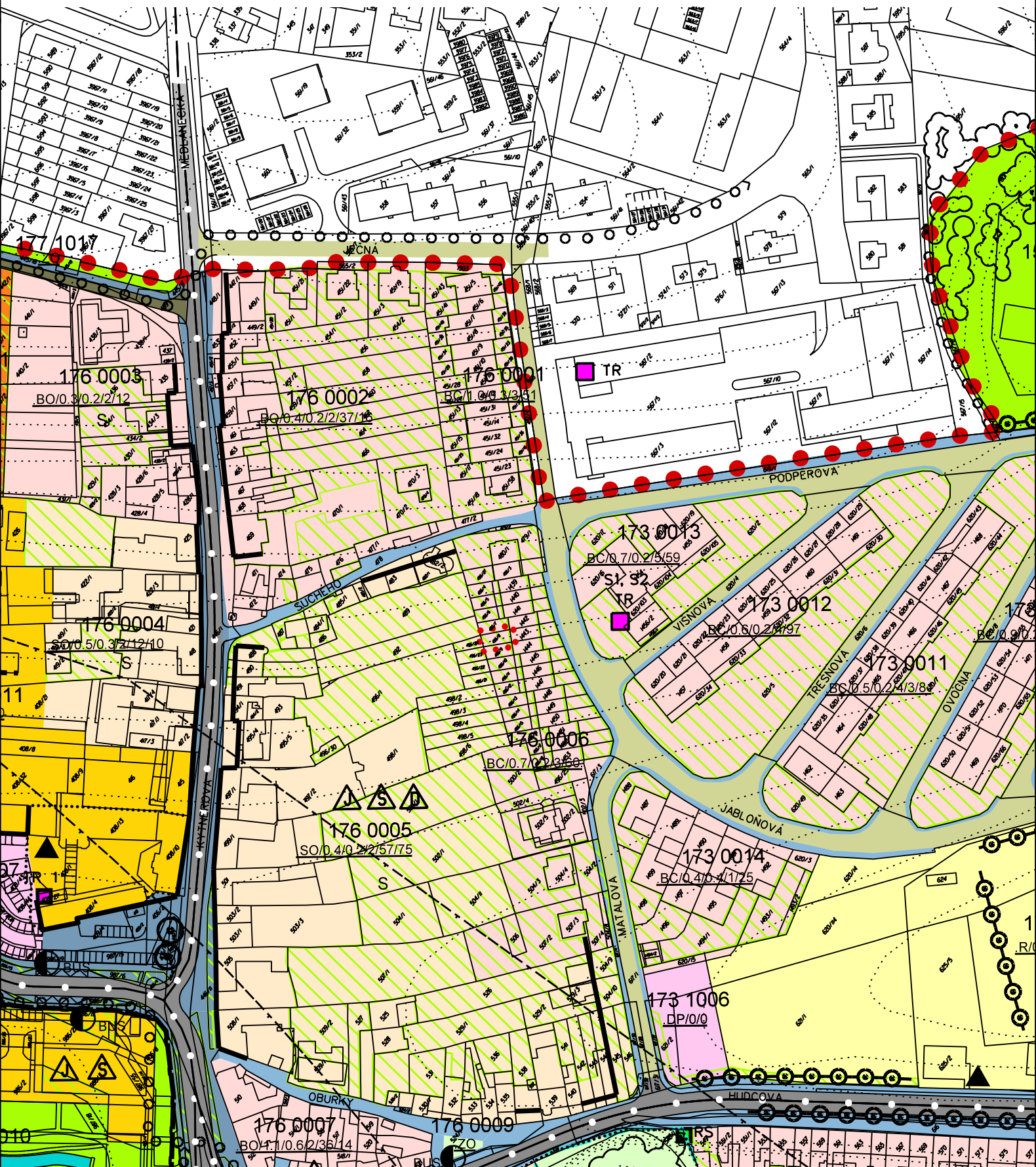
Na vědomí:

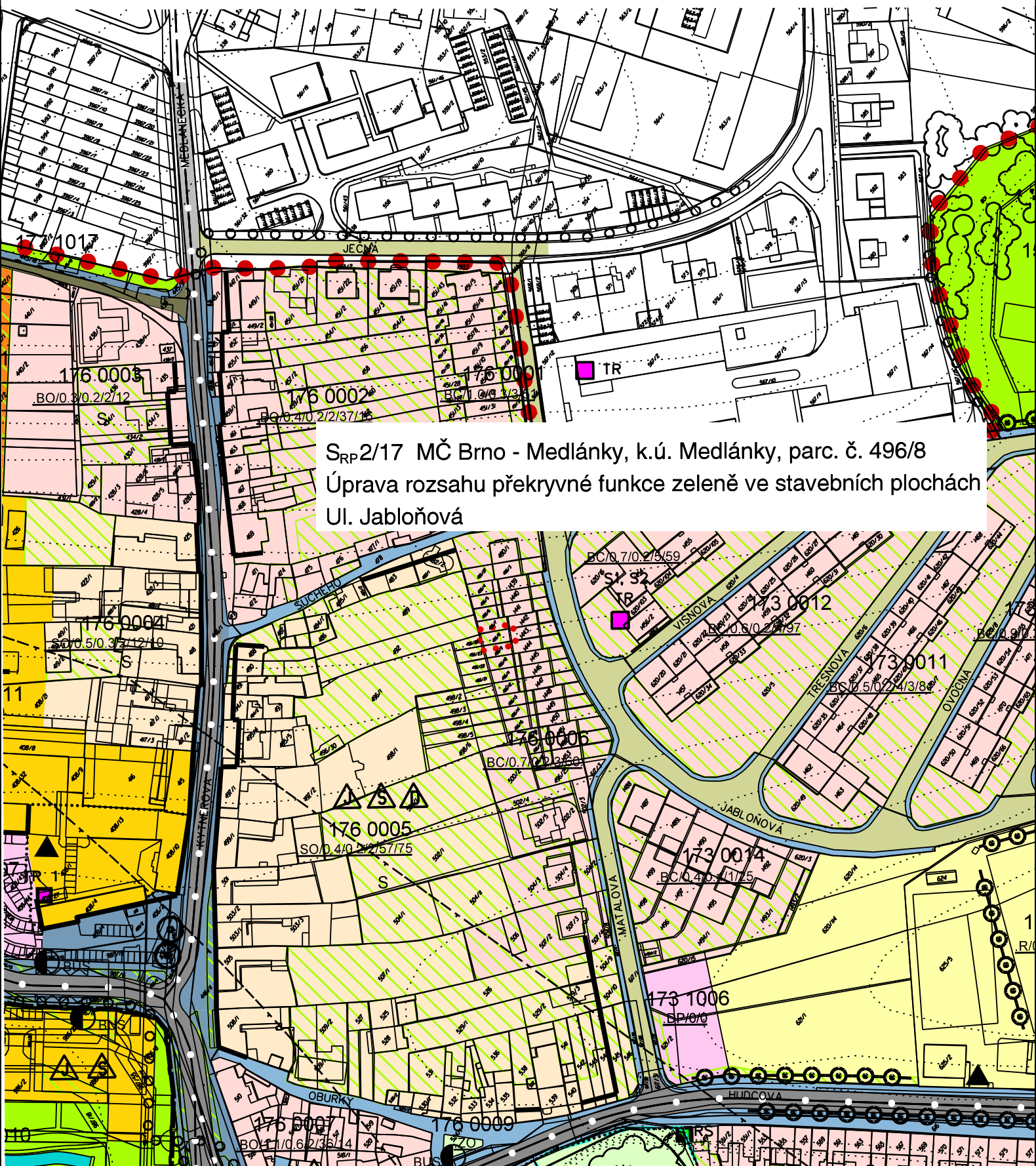
ÚMČ Brno-Medlánky, stavební úřad, Hudcova 7. 621 00 Brno

OÚPR: [redacted]

úpravy RP [redacted]

spis – [redacted]





S_{RP}2/17 MČ Brno - Medlánky, k.ú. Medlánky, parc. č. 496/8
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stavebních plochách
Ul. Jabloňová