

PANORAMA KOCIÁNKÁ II

OMEZENÍ V ÚZEMÍ



Zpracoval Jiří Masopust, 8.8.2012

Revize 06/2013 – navýšení IPP

PANORAMA KOCIÁNKA II – PODKLADY K PRODEJI POZEMKŮ OMEZENÍ V ÚZEMÍ

1. omezení dané územním plánem města Brna

viz obecně závazná vyhláška 2/2004 o závazných částech územního plánu, ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán je k dispozici na webu města Brna: http://gis.brno.cz/tms/uzemni_plan_a



Obrázek 1 - výřez z územního plánu města Brna

PANORAMA KOCIÁNKÁ II – PODKLADY K PRODEJI POZEMKŮ OMEZENÍ V ÚZEMÍ

- stavební plocha navržená, funkční typ čistého bydlení
- IPP v severní části = 0,4
- IPP v jižní části = 0,5

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. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33% podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0m po obvodu objektu.

2. omezení dané typem výstavby

- v situaci je určen typ zástavby (samostatně stojící dům x dvojdům x řadový dům) – ten je vzhledem k tvaru a velikosti pozemků nutné dodržet
- nabízené pozemky jsou určeny pro stavbu rodinného domu¹

3. omezení dané obecně platnými vyhláškami, zákony, normami

mimo jiné je nutné respektovat:

- zákon 183/2006Sb., p územním plánování a stavební řádu (stavební zákon)
- vyhlášku 268/2009 „o technických požadavcích na stavby“
- vyhlášku 501/2006 „o obecných požadavcích na využívání území“, kde jsou např. řešeny vzájemné odstupy staveb (§ 25):

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence

¹ Rodinný dům = stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena.; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví

PANORAMA KOCIÁNKÁ II – PODKLADY K PRODEJI POZEMKŮ OMEZENÍ V ÚZEMÍ

závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Vzdálenost stavby samostatné garáže, stavby uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodě 1 stavebního zákona a stavby pro podnikatelskou činnost odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, umístěné na pozemku rodinného domu, od společných hranic pozemků rodinných domů nesmí být menší než 2 m.

(5) Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby a v souladu s nimi je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(6) Vnější hrany pochozí plochy rodinného domu, jako jsou terasa nebo balkon, která je nad přilehlým terénem výše než 2 m, musí být nejméně 3 m od hranice sousedního pozemku.

(7) Vzdálenost průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístovaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.