

Odbor územního plánování a rozvoje

VÁŠ DOPIS Č. J.: -**ZE DNE:** -**NAŠE Č. J.:** MMB/0581803/2022

Dle rozdělovníku

SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0581803/2022**VYŘIZUJE:** Ing. Zuzana Křenková**TELEFON:** +420 542 174 585**E-MAIL:** krenkova.zuzana@brno.cz**DS****DAT. SCHRÁNKA:** a7kbrm**DATUM:** 03.04.2023**POČET LISTŮ:** 02**Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – ul. Jamborova**

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Jamborova na pozemku parc. č. 5545, k. ú. Židenice, která spočívá v posunu vzájemných hranic stabilizované plochy bydlení a návrhové smíšené plochy SO. Důvodem žádosti je záměr na nahrazení stávajícího rodinného domu v havarijním stavu novým objektem obdobného charakteru.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.4. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška). V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**S 2/23 MČ Brno-Židenice, k. ú. Židenice, část pozemku parc. č. 5545
Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO a návrhové
smíšené plochy obchodu a služeb SO s IPP 2,0 – 3,0
Ul. Jamborova**

a je vyznačena v příloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 1).

Odůvodnění:

Správní orgán při pořízení úpravy hranic funkčních ploch posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- skutečné využití a záměry v území,
- rozsah úpravy,
- posouzení ve vztahu ke koncepcí připravovaného ÚPmB,
- vyjádření příslušné MČ.

Dle platného ÚPmB se pozemek nachází v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb, v ploše je index podlažních ploch stanoven rozmezím (min. a max. hodnotou) 2 – 3. Pozemek sousedí se stabilizovanou funkční plochou bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO – plochy všeobecného bydlení.

Dle čl. 4. 4 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška), nejsou vzájemné hranice stabilizovaných ploch a jejich hranice s návrhovými plochami vymezeny závazně a je možno je přiměřeně zpřesňovat úpravami vycházejícími z vlastností funkčních ploch nepostižitelných v podrobnosti územního plánu města (vlastnických hranic, terénní konfigurace, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a inž. sítí apod.), které podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

Stávající objekt Jamborova 8 je v katastru nemovitostí řádně evidován jako rodinný dům. Objekt je ve špatném technickém stavu a neobyvatelný. Jedná se o řadový dům, předposlední v uliční frontě, na nějž navazuje nárožní objekt restaurace U Indiána. Nezastavěná část pozemku zasahuje až k ulici Gajdošově, která je v ÚPmB klasifikována jako městská třída. Pozemek svým umístěním i způsobem využití odpovídá navazující zástavbě jedno- až dvoupodlažními rodinnými domy v ulici Jamborova ve stabilizované ploše všeobecného bydlení,

Navrhovaná úprava směrné části ÚPmB představuje posun vzájemných hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO o cca 115 m². Plocha dotčená úpravou nedosahuje minimální velikosti samostatně vymezených ploch v územním plánu s ohledem na § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (2000 m²), rovněž s ohledem na výměry dotčených ploch lze dovodit, že se nejedná o podstatný zásah do uspořádání území, ani se nemění proporce dotčených ploch.

Dle připravovaného územního plánu je celý blok vymezený ulicemi Jamborova – Gajdošova – Vančurova zařazen do plochy přestavby s funkcí C – plochy smíšené obytné, s kompaktním uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 3 (výška objektů 6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m) a je součástí rozvojové lokality Zi-3. V kartě lokality Zi-3 Výroku připravovaného ÚPmB je explicitně uvedeno, že vyšší zástavba se má umísťovat podél ulice Gajdošovy, podél ulice Jamborova může být zástavba nižšího charakteru. Lze konstatovat, že požadovaná úprava naplňuje závazné podmínky pro využití území vyplývající z připravovaného ÚPmB a není v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje území.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB – je pouze nepovinným faktickým podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB – je pouze nepovinným faktickým podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě souhlasila s požadovanou úpravu hranic funkčních ploch Rada MČ Brno-Židenice na svém 7. zasedání konaném dne 23.01.2023.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl, jak výše uvedeno.

Pro úplnost ještě uvádíme, že přílohou úpravy směrné části ÚPmB je výřez z ÚPmB z výkresu Plán využití území v měřítku 1:5000, který vzhledem k měřítku nejprůkazněji znázorňuje urbanistickou koncepci v podrobnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Příslušná úprava směrné části ÚPmB však bude promítnuta i do ostatních dotčených výkresů grafické části ÚPmB.

S pozdravem

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

PŘÍLOHY: výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

ROZDĚLOVNÍK:

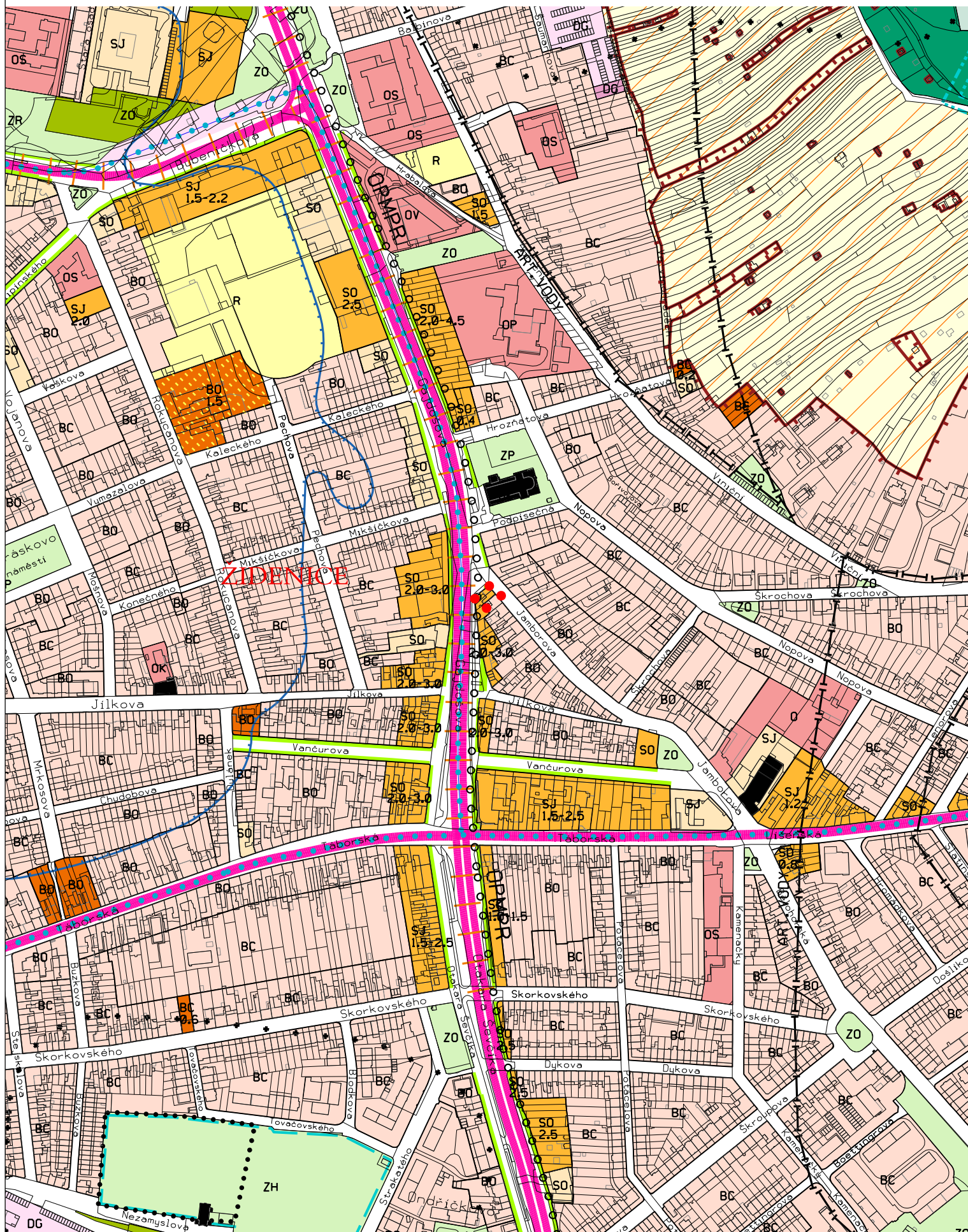
NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-Židenice, Ing. Petr Kunc – starosta, ID: rnpbwhl

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. arch. Humpolíková, sektor 4 (Ing. arch. Syptáková, Ing. arch. Kvapilová), Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

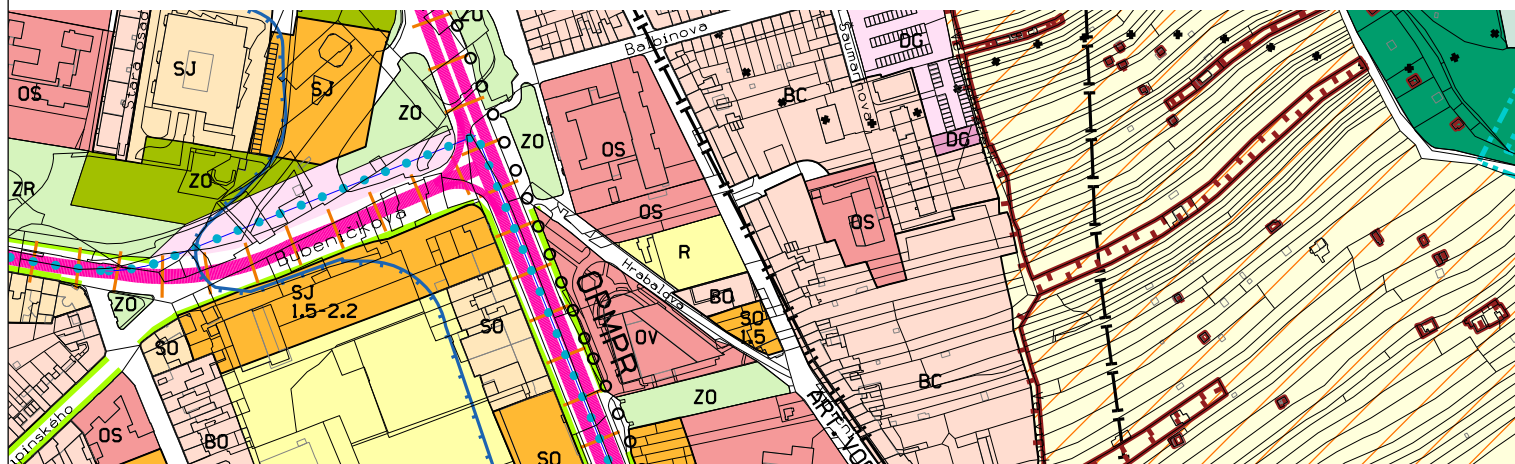
•••••••••• vymezení řešeného území

původní stav



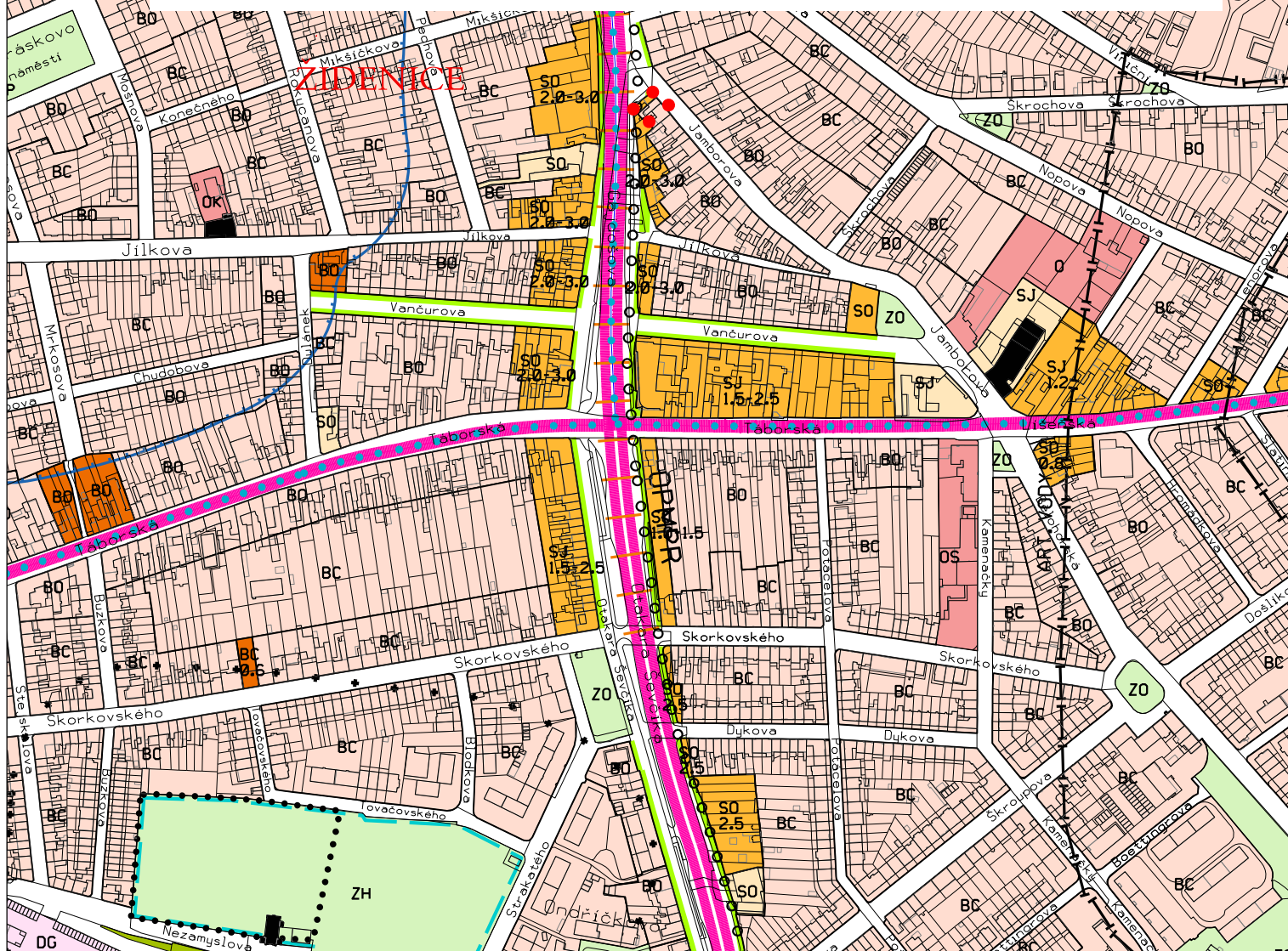
Územní plán města Brna platný k 4. 3. 2022
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

•••••••• vymezení řešeného území



S2/23

MČ Brno-Židenice, k. ú. Židenice, část pozemku parc. č. 5545
 Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO
 a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO s IPP 2,0 - 3,0
 Ul. Jamborova



Územní plán města Brna platný k 3. 4. 2023

(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)