

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
 ZE DNE: 04.04.2023
 NAŠE Č. J.: MMB/00178474/2023
 SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0178474/2023

KYZLINK s.r.o.

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
 TELEFON: +420 542 174 585
 E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
 DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn

ID: [REDACTED]

DS

DATUM: 18.08.2023
 POČET LISTŮ: 03

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	18 -08- 2023
	2

Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) a úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Jánská 14

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel:

- žádost o úpravu směrné části ÚPmB** na pozemku parc. č. 175, k. ú. Město Brno, která spočívá v úpravě hranic stabilizované funkční plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ a plochy pro občanskou vybavenost OK - kultura,
- žádost o úpravu směrné části RP MPR** na pozemku parc. č. 175, k. ú. Město Brno, která spočívá v navýšení max. počtu nadzemních podlaží z +III na +V.

Důvodem žádosti je záměr na nástavbu objektu Jánská 14 o 2 nadzemní podlaží.

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 5/23 MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno, parc. č. 175

**Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy smíšené jádrové SJ a stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost OK – kultura
 ul. Jánská 14**

a je vyznačena v přiloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 01).

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.

Odůvodnění úpravy směrné části ÚPmB:

Správný orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části ÚPmB, či zda musí dojít k procesu změny ÚPmB. Při posouzení požadované úpravy hranic ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB a RP,
- podmínky využití území dle připravovaného ÚPmB,
- skutečné využití území,
- právní rámec úpravy,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemek parc. č. 175, k. ú. Město Brno, nachází převážně ve stabilizované ploše pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem OK – kultura. Na pozemku se nachází objekt Jánská 14, který je v katastru nemovitostí evidován jako bytový dům.

Dle platného RP MPR se pozemek parc. č. 175 nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO – plochy všeobecného bydlení, objekt Jánská 14 je vyznačen jako objekt bydlení, památkově chráněný s max. počtem nadzemních podlaží +III.

Dle připravovaného územního plánu (dále jen „NÚP“) jsou všechny dílčí funkční plochy v bloku vymezeném ulicemi Jánská – Měňínská – Orlí – Minoritská agregovány do jedné stabilizované funkční plochy veřejné vybavenosti V s kompaktní uspořádáním zástavby k a výškovou úrovní 4 (výška objektů 9 – 22 m s možností lokální dominanty do 40 m). Dle obecných podmínek využití území jsou stavby legálně umístěné ke dni účinnosti NÚP přípustné, i pokud jejich způsob využití neodpovídá hlavnímu přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy; podmíněně přípustné jsou pak i změny takovýchto staveb včetně úprav způsobu využití.

Dle čl. 4.4 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB (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.

Požadovaná úprava hranic funkčních ploch v ÚPmB vychází:

- z vlastnických vztahů – návrh úpravy hranice kopíruje vlastnické i provozní hranice areálu Minoritského konventu,
- ze skutečného využití objektu – v katastru nemovitostí je objekt evidován jako bytový dům, stejně tak je i skutečně užíván; dle přílohy č.1 vyhlášky jsou bytové domy v plochách SJ přípustné narozdíl od ploch OK, které jsou naopak určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedené funkci,
- z rozsahu úpravy – úprava hranic o 457 m² nedosahuje velikosti ploch samostatně vymezených v ÚPmB 2000 m²,
- z podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR, která potvrzuje stávající využití objektu pro bydlení.

Úpravou směrné části ÚPmB spočívající v zahrnutí pozemku parc. č. 175, k. ú. Město Brno, do plochy SJ-stab. se nemění celková koncepce ÚPmB v této lokalitě, jedná se o zpřesnění směrného prvku ÚPmB v souladu se skutečným stavem, vlastnickými hranicemi a funkčními vztahy.

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 úpravou hranic funkčních ploch SJ-stab. a OK-stab. Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 05.06.2023.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části ÚPmB, jak je uvedeno výše.

OÚPR MMB dále provedl úpravu směrné části RP MPR v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a v souladu s čl. 4.1.5. vyhlášky č. 28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška o závazných částech RP MPR“). V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

SRP 6/23

MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno, parc. č. 175

Navýšení max. počtu nadzemních podlaží ve stabilizované ploše všeobecného bydlení

BO z +III na +V

ul. Jánská 14

a je vyznačena v příložených výkresech RP MPR - původní a nový stav (viz příloha 02).

Odůvodnění úpravy směrné části RP MPR:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části RP MPR, či zda musí dojít k procesu změny RP MPR. Při posouzení požadované úpravy počtu nadzemních podlaží OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného RP MPR,
- právní rámec úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.


Dle platného RP MPR se pozemek parc. č. 175 nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO – plochy všeobecného bydlení, objekt Jánská 14 je vyznačen jako objekt bydlení, památkově chráněný s max. počtem nadzemních podlaží +III. Pozemek parc. č. 175 je součástí bloku č. 10, pro který regulační plán vymezuje index podlažních ploch IPP 1,9 a index zastavěné plochy IZP 0,7.

Dle čl. 4.1.5. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška), není počet nadzemních podlaží závazným prvkem regulace v RP MPR, při stanovování výšky nové zástavby je závazné respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů. Předpokládaná nástavba respektuje výškové uspořádání okolních objektů, nedojde k jejich převýšení. Na základě doporučení Národního památkového ústavu předpokládá stavební záměr zachování stávající římsy a odsazení nastavovaných podlaží tak, že opticky zůstává výšková úroveň objektu z ulice Jánské zachována. V dvorní části naopak nástavba se zelenou střechou doplňuje chybějící hmotu ve vztahu k sousedním objektům. Co se týče intenzity využití území, provedením navýšení podlažnosti objektu nedojde ke zvětšení plochy zastavěné objekty a ke zmenšení vnitrobloku, naopak zvýšením objektu dojde k naplnění závazného požadavku RP na respektování říms a hřebenů sousedních objektů. Lze konstatovat, že úpravou směrné části RP MPR spočívající v navýšení počtu nadzemních podlaží nedojde k narušení charakteru zástavby a nezmění se založená koncepce využití území.

OÚPR MMB si k úpravě směrné části RP MPR rovněž vyžádal vyjádření příslušné městské části, Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 05.06.2023 souhlasila s navýšením max. počtu nadzemních podlaží na +V.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části RP MPR, jak je uvedeno výše.

S pozdravem



Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

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

PŘÍLOHY:

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

2 – výřez z RP MPR (C02 Hlavní výkres funkčního a prostorového uspořádání 1:1000) – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

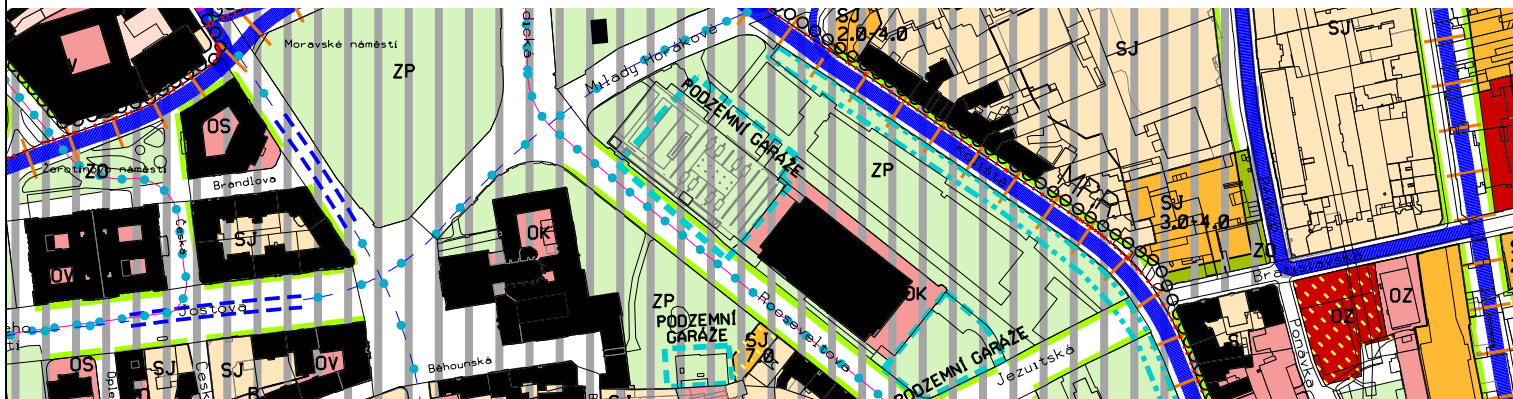
MČ Brno-střed – Ing. arch. Vojtěch Mencl – starosta, stavební úřad, ID: qykbwe7

OÚPR Předáno prostřednictvím sdíleného úložiště): Ing. Bartošová, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, Ing. arch. Humpolíková, Ing. arch. Zdražilová, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. Tvrzníková), Ing. Hříbová, Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB, úpravy RP MPR



Územní plán města Brna platný k 3. 4. 2023
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



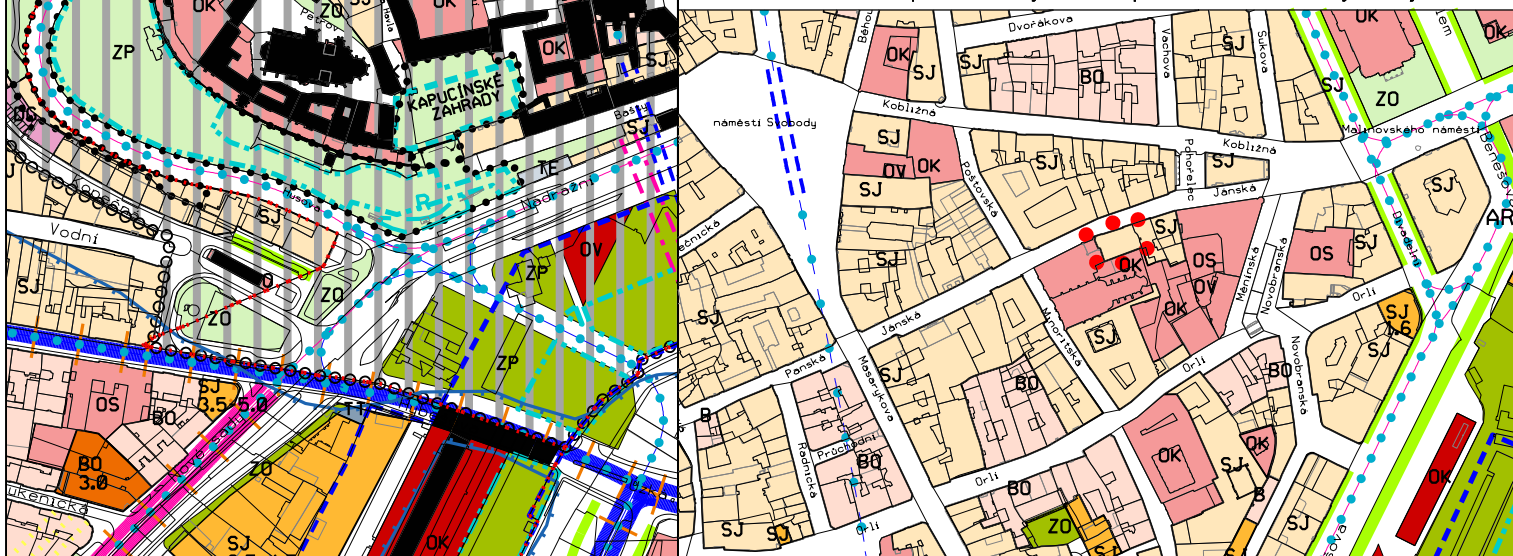
S5/23

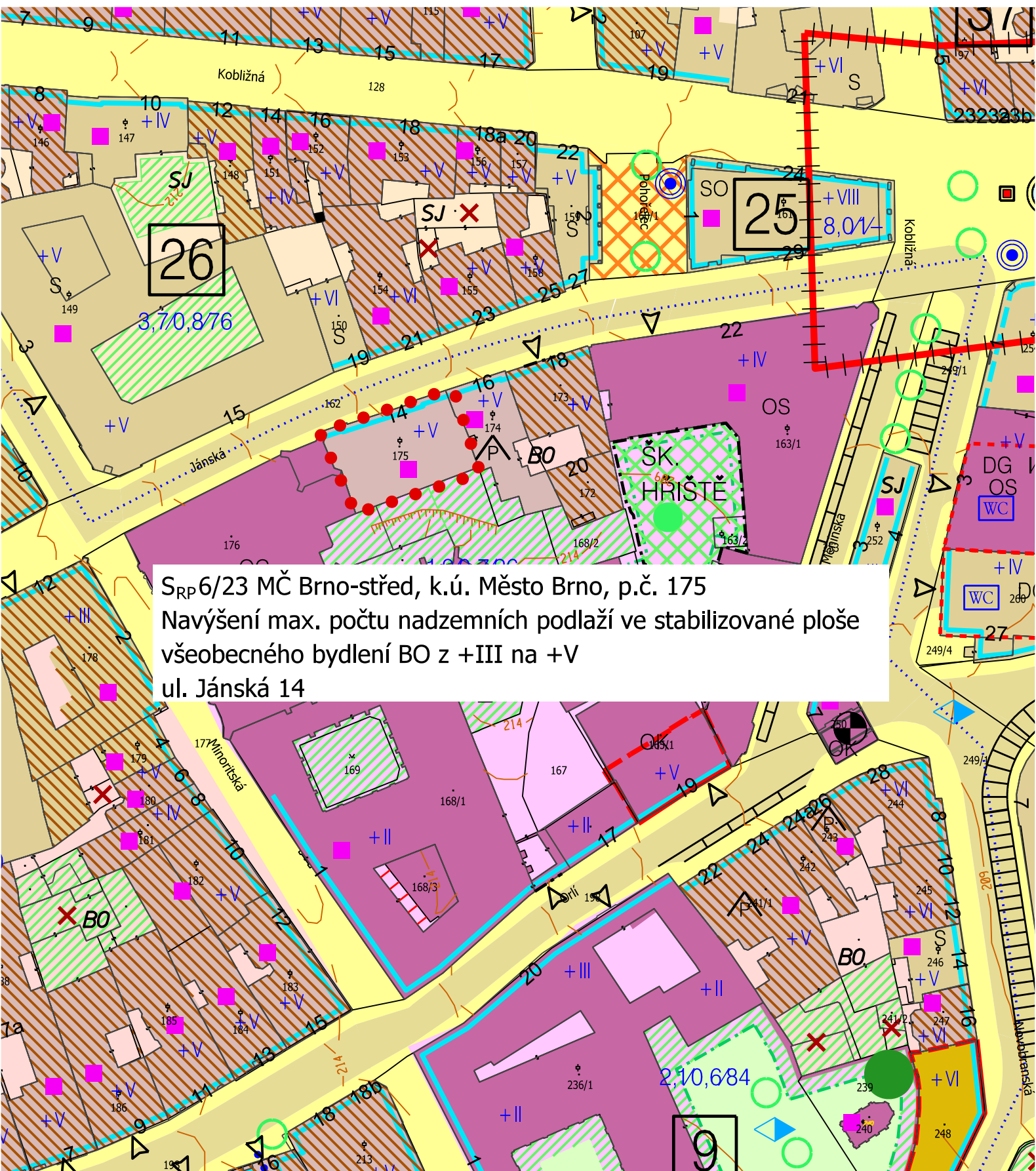
MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno, parc. č. 175
 Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy smíšené jádrové SJ
 a stabilizované plochy pro veřejnou vybavenost OK - kultura

ul. Jánská 14



hranice funkčních ploch bez vyznačení památkově chráněných objektů





S_{RP}6/23 MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno, p.č. 175
Navýšení max. počtu nadzemních podlaží ve stabilizované ploše
všeobecného bydlení BO z +III na +V
ul. Jánská 14