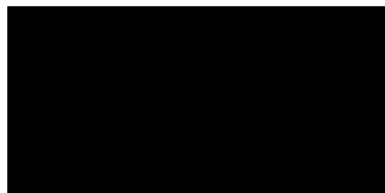


VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 08.09.2023
NAŠE Č. J.: MMB/0415319/2023
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0415319/2023

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
ID DAT. SCHRÁNKY: a7kbrnm

DATUM: 31.10.2023
POČET LISTŮ: 03



Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – ul. Bratislavská

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Bratislavská na pozemcích parc. č. 15, 14/1 (část), 9 (část), k. ú. Zábrdovice, která spočívá v posunu vzájemných hranic stabilizované a návrhové plochy obchodu a služeb SO. Důvodem žádosti je jednak náprava dle skutečného stavu, jednak záměr na obnovu stávajícího objektu Bratislavská 80 při zachování charakteru navazující zástavby.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části ÚPmB na předmětném pozemku v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“). V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S 8/23 MČ Brno-sever, k. ú. Zábrdovice parc. č. 9, 14/1 (část), 15

Úprava vzájemných hranic stabilizované smíšené plochy obchodu a služeb SO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO s IPP 3,5

Ul. Bratislavská

a je vyznačena v příložených výkresech ÚPmB (příloha 1 - původní a nový stav).

Odůvodnění:

Správní 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 OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- skutečné využití území a aktuální záměry v území,
- podmínky využití území dle návrhu připravovaného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se předmětné pozemky nachází v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO - smíšené plochy obchodu a služeb (viz příloha 1). Návrhová plocha je tvořena:

- na jihu převážně řadou stávajících bytových domů při ulici Cejl,
- na severu neúplnou uliční frontou zahrnující stávající bytové domy Bratislavská 76 a Bratislavská 80,

- střed plochy je tvořen bývalým areálem pekáren, který ústí až na ulici Bratislavskou a je v současné době přestavován na objekty s prostory prodejnými, administrativními a pro bydlení (Rezidence Pekárenský dvůr).

Předmětná žádost o úpravu se dotýká severní části plochy SO-návrh.:

- na pozemku parc. č. 9 v majetku města je katastru nemovitostí evidován bytový dům Bratislavská 267/76,
- na pozemku parc. č. 15 je v katastru nemovitostí rovněž evidován bytový dům 268/80, který byl původně v majetku statutárního města Brna, teprve v průběhu přestavby bývalého areálu pekáren byl odkoupen žadatelem o úpravu,
- část pozemku parc. č. 14/1 při ulici Bratislavská tvoří proluku mezi stávajícími řadovými bytovými domy Bratislavská 76 a 80 a bylo na ní vydáno pravomocné stavební povolení na objekt pro administrativu, obchod a bydlení s 8 NP (nabytí právní moci rozhodnutí 15.04.2023),
- pozemky se stávajícími objekty a povoleným objektem v proluce přímo navazují na stávající řadové objekty v sousední stabilizované ploše SO.

Objekty a pozemky svým využitím odpovídají charakteru stabilizované plochy. Dalším argumentem pro převedení části plochy SO-návrh. do plochy stabilizované je fakt, že objekt Bratislavská 268/80 je ve velmi špatném technickém stavu a bylo by ekonomicky i urbanisticky vhodnější objekt demolovat a nahradit novým objektem tak, aby jeho prostorové parametry mohly reagovat na charakter sousední vícepodlažní městské zástavby v souladu s kap. 8 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB. Intenzita využití pozemků ve stabilizovaných plochách je totiž dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a nikoliv matematickou hodnotou indexu podlažních ploch, který prostorové řešení stavby striktně omezuje počtem m² hrubých podlažních ploch na velikost disponibilních pozemků – v příloze 2 jsou v uličním zákresu povolené objekty Bratislavská 78 a 82 a mezi nimi je zakreslen záměr na možnou výstavbu nového polyfunkčního objektu Bratislavská 80.

Dle neschváleného návrhu připravovaného územního plánu (06/2022) se pozemky nachází ve stabilizované ploše s funkcí C – plochy smíšené obytné, kompaktním uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 4 (viz příloha 1). Stabilizace území s posílením funkce bydlení a zachováním charakteru zástavby je v souladu s koncepcí připravovaného ÚPmB.

Dle čl. 4. 4 vyhlášky 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.

Rozsah navrhované úpravy směrné části ÚPmB je cca 1150 m², plocha dotčená úpravou tedy 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 (SO-stab. 7485 m², SO-návrh. 9200 m²) lze dovodit, že se podstatně nemění uspořádání území a úprava nepředstavuje zásah do koncepce řešení území v dané lokalitě.

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 Rada MČ Brno-sever na svém jednání konaném dne 04.10.2023 souhlasila s požadovanou úpravou hranic funkčních ploch SO-stab. a SO-návrh. ve prospěch stabilizované plochy.

Na základě vyhodnocení výše uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části ÚPmB v rozsahu dle přílohy 1.

S pozdravem

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

PŘÍLOHA:

1 - výřez z ÚPmB (Plán využití území 1 : 5 000 – doplňující výkres) – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-sever– Mgr. Martin Maleček - starosta, stavební úřad; ID: cqubvxs

OÚPR (*předáno elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště*): Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá), Ing. arch. Jašková, Mgr. Jakoubek, Ing. Křenková, Ing. Hřibová, spis – úpravy ÚPmB

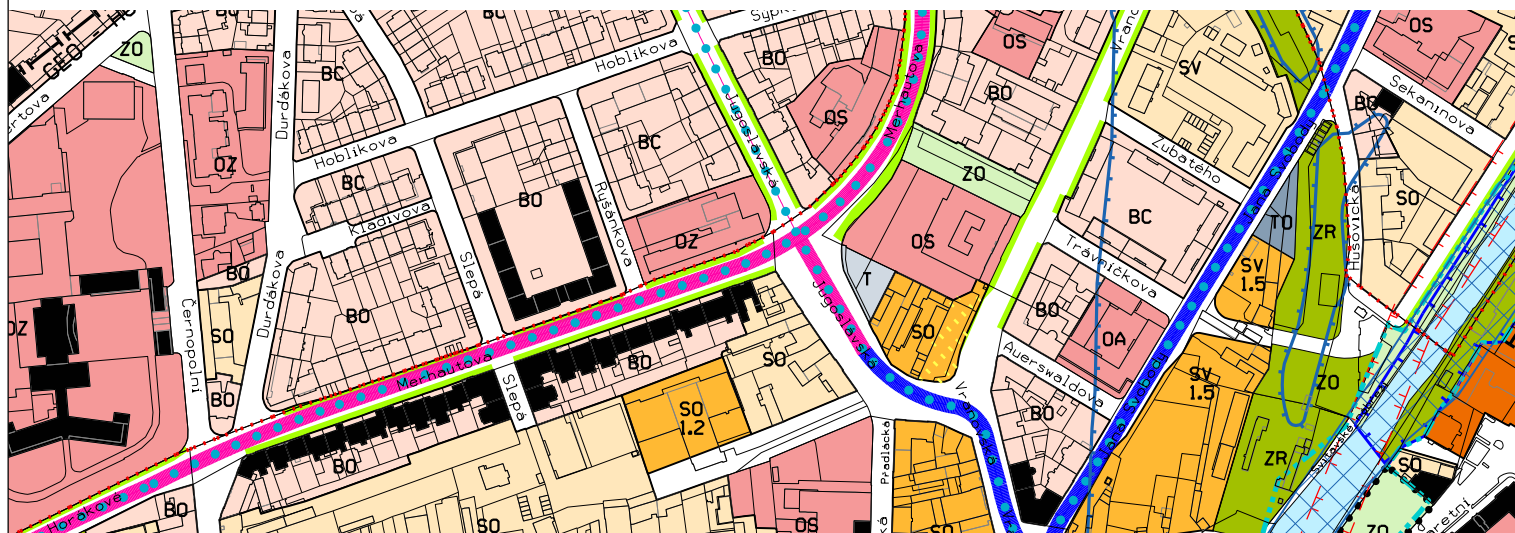
••••• vymezení řešeného území

původní stav



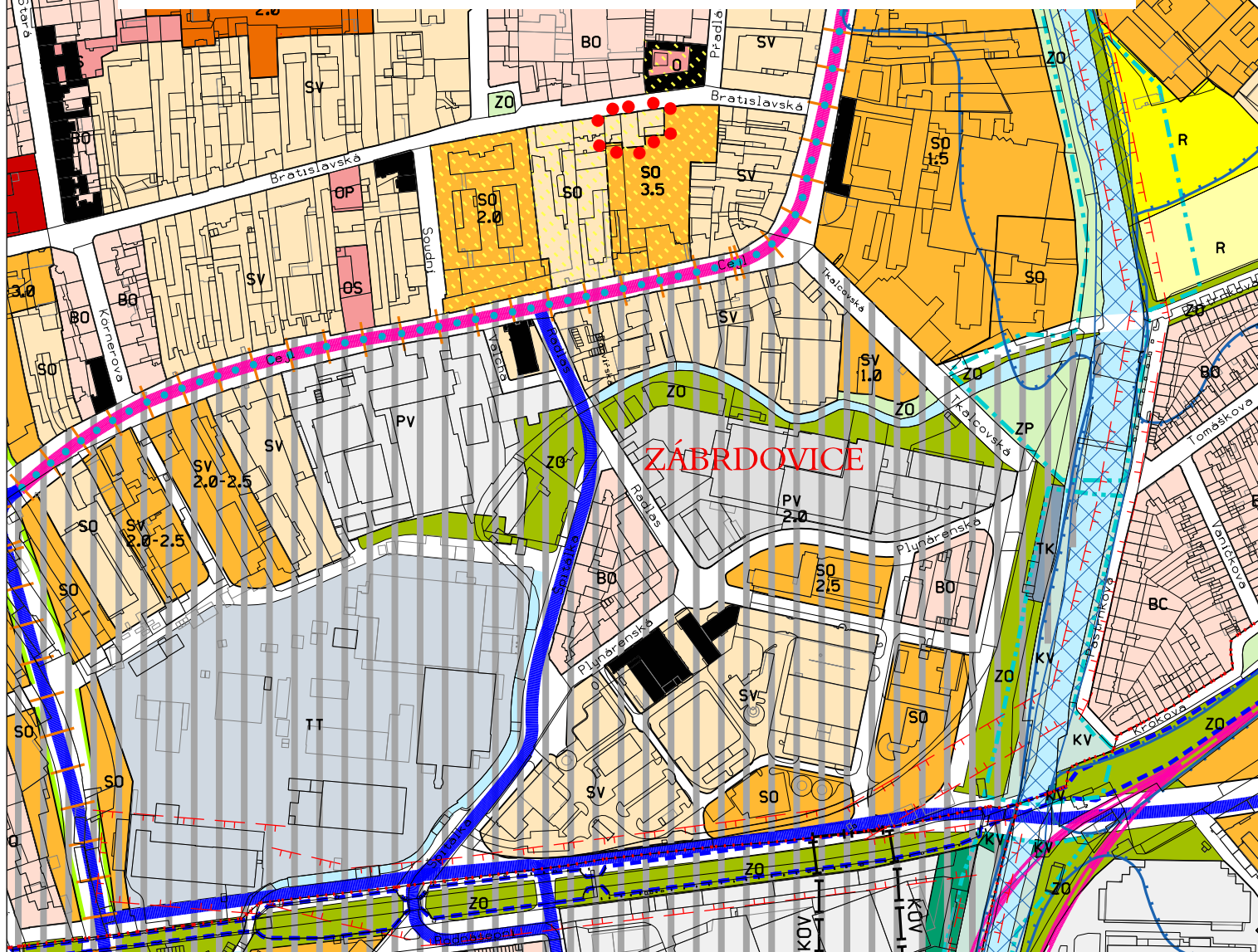
Územní plán města Brna platný k 18. 8. 2023
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S8/23

MČ Brno-sever, k. ú. Zábrdovice, parc. č. 9, 14/1 (část), 15
 Úprava vzájemných hranic stabilizované smíšené plochy obchodu a služeb SO
 a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO s IPP 3,5
 ul. Bratislavská



Územní plán města Brna platný k 31. 10. 2023

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