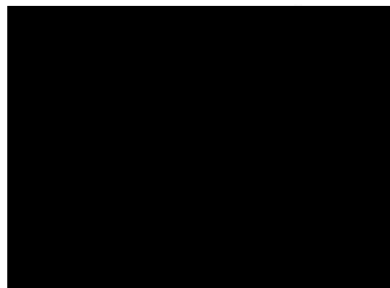


VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 12.07.2023
NAŠE Č. J.: MMB/0335473/2023
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/0335473/2023

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn
DATUM: 30.05.2024
POČET LISTŮ: 02



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

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) při ulici Kaštanová na části pozemků parc. č. 1457/1, 1457/20, k. ú. Brněnské Ivanovice, která spočívá v úpravě hranic stabilizované plochy předměstského bydlení BP a návrhové plochy pro zemědělskou výrobu PZ v rozsahu cca 1975 m². Důvodem žádosti je jednak náprava dle skutečného stavu a vlastnických vztahů na pozemku parc. č. 1457/20 a jednak záměr na výstavbu rodinného domu na části pozemku parc. č. 1457/1 přiléhajícímu k příjezdové komunikaci, zbytek pozemku bude nadále sloužit jako zahrada.

OÚPR MMB rozhodl o provedení úpravy směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 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 4/24 MČ Brno-Tuřany, k. ú. Brněnské Ivanovice, parc. č. 1457/1 (část), 1457/20 (část)
Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy předměstského bydlení BP a návrhové plochy
pro zemědělskou výrobu PZ
ul. Kaštanová**

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

Odůvodnění:

Při prověření požadované úpravy hranic funkčních ploch v ÚPmB OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

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

Dle platného ÚPmB se převážná část pozemku parc. č. 1457/20 včetně rodinného domu Kaštanová 570/351 (na pozemku parc. č. 1460) nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným

funkčním typem BP – plochy předměstského bydlení. Část pozemku s požadovanou úpravou směrné části ÚPmB se nachází v návrhové ploše pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PZ – plochy pro zemědělskou výrobu. Pozemky parc. č. 1457/20 a 1460 spolu tvoří jeden funkční celek v majetku jednoho vlastníka (vlastník 1) a oba jsou dle skutečného stavu zahrnuty do zastavěného území. Plocha zahrnutá do plochy PZ-návrh. činí cca 595 m². Hranice funkčních ploch je vedena schematicky napříč pozemkem parc. č. 1457/20.

Pozemek parc. č. 1457/1 v majetku žadatele o úpravu, který navazuje na pozemky s řadou 4 rodinných domů, je součástí návrhové plochy pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PZ – plochy pro zemědělskou výrobu. Pozemek je celý využíván jako zahrada. Vlastnický (vlastník 2) i provozně je pozemek oddělen od zbylých pozemků v ploše PZ-návrh., které jsou převážně v majetku vlastníka 3. Od těchto společně obhospodařovaných pozemků je pozemek parc. č. 1457/1 oddělen provozně i konfigurací terénu – remízem.

Oba předmětné pozemky parc. č. 1457/1, 1457/20, jsou součástí stanoveného záplavového území.

Pozemky se stávajícími rodinnými domy i s pozemkem 1457/1 jsou obsluhovány po zpevněné příjezdové komunikaci v majetku vlastníků pozemků dotčených úpravou (vlastník 1 a vlastník 2), tato komunikace odbočuje z hlavní větve ulice Kaštanové, která je na pozemcích statutárního města Brna.

V připravovaném územním plánu – Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024) je celý pozemek parc. č. 1457/20 zahrnut do stabilizované plochy individuálního bydlení BI s rezidenční nízkopodlažní zástavbou a výškovou úrovní 1 (výška objektů 3 – 7 m) a pozemek parc. č. 1457/1 v ploše přestavby s funkcí SU – plochy smíšené obytné všeobecné SU s rezidenční nízkopodlažní zástavbou a výškovou úrovní 1 (výška objektů 3 – 7 m). Plocha SU je součástí rozvojové lokality BI-7 a zóny Z6.3 Brno-jih. Po východní a jižní hraně pozemku parc. č. 1457/1 je navrženo liniové protipovodňové opatření, takže předmětné pozemky budou mimo retenční prostor. Úprava hranic funkčních ploch koresponduje s koncepcí připravovaného ÚPmB v měřítku hlavního výkresu.

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.

Úprava směrné části ÚPmB dle žádosti představuje posun vzájemných hranic funkčních ploch o cca 1975 m², úpravou se protáhne stabilizovaná plocha BP podél východní části pozemku 1457/1 v pásu o šířce cca 40 m a umožní tak dostavbu založené uliční řady. Zadní část zahrady stávajícího rodinného domu na pozemku parc. č. 1457/20 zůstane v této variantě v ploše PZ-návrh. 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) a s ohledem na výměru dotčených funkčních ploch (BP-stab. 7057 m², PZ-návrh. 299797,5 m²) lze dovodit, že se nejedná o podstatný zásah do koncepce řešení 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. V tomto případě Rada MČ Brno-střed souhlasila s úpravou směrné části na své schůzi konané dne 13.05.2024 s tím, že úprava bude provedena pouze v rozsahu nezbytném pro výstavbu jednoho rodinného domu.

OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona v návaznosti na § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl o provedení úpravy hranic funkčních ploch BP-stab. a PZ-návrh. v rozsahu dle přílohy 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.

S pozdravem



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

Ing. Jana Bartošová
vedoucí oddělení pořizování ÚPD a ÚPP
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,
vedoucím odboru

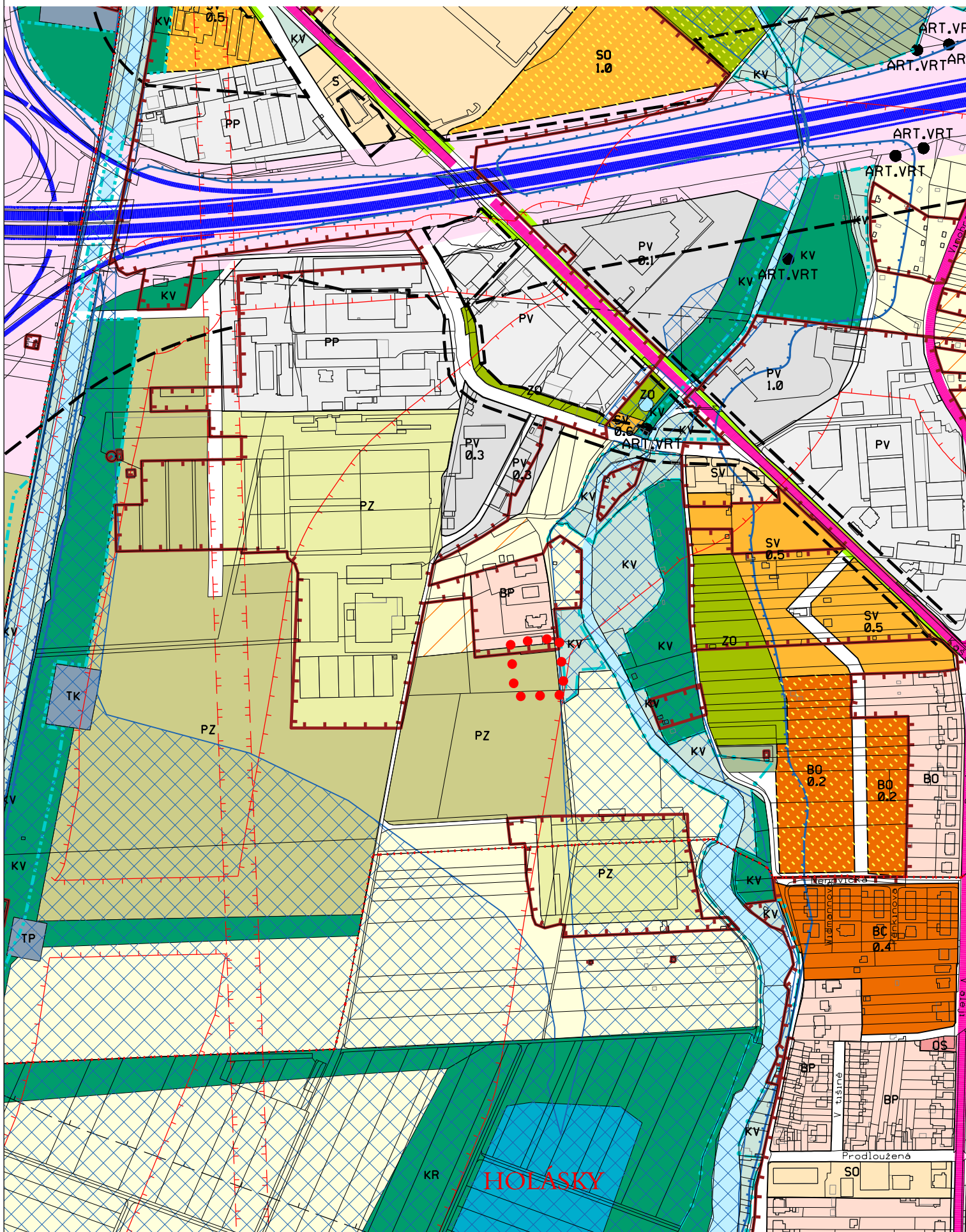
PŘÍLOHY: 01 výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

ÚMČ Brno-Tuřany, Radomír Vondra – starosta, Tuřanské nám. 1, 620 00 Brno, ID:f9ubyeq
OÚPR (*elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště*): Mgr. Poledník, Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková,
Ing. Pelikánová, sektor 4 (Ing. arch. Syptáková, Ing. arch. Kvapilová), Ing. Necidová, Ing. Hřibová, Ing.
Křenková, Mgr. Jakoubek, JUDr. Vizdal, spis – úpravy ÚPmB

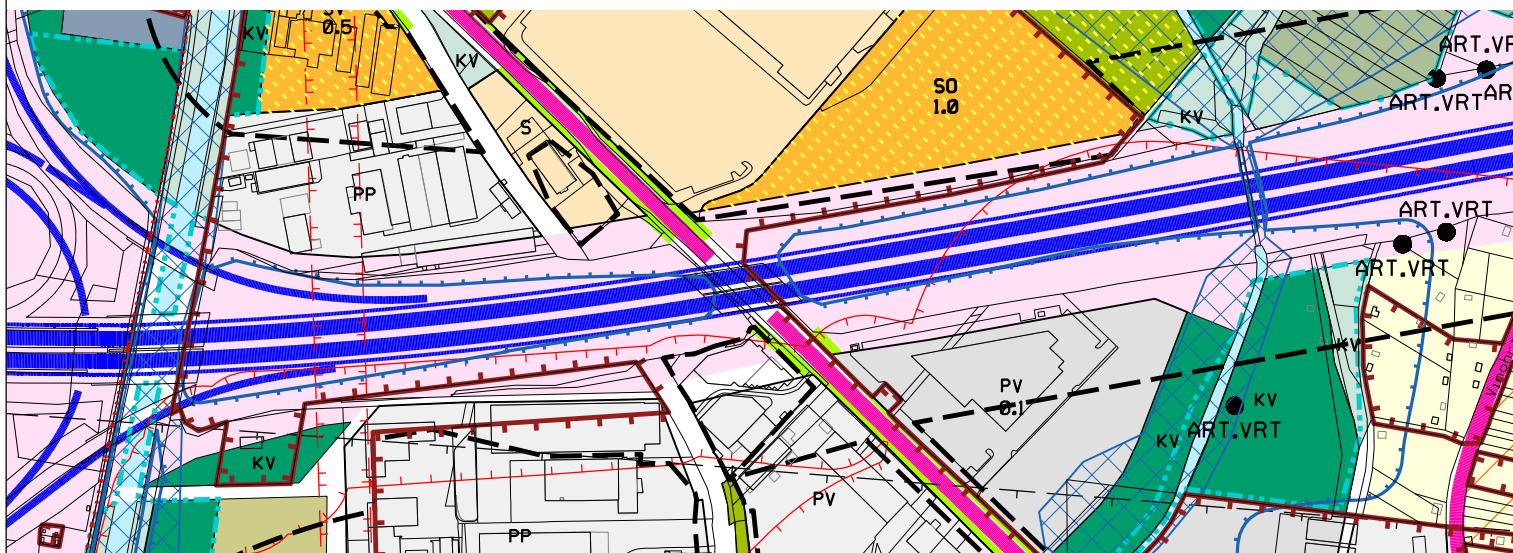
••••• vymezení řešeného území

původní stav



Územní plán města Brna platný k 3. 4. 2024
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S4/24

MČ Brno-Tuřany, k. ú. Brněnské Ivanovice, parc. č. 1457/1 (část), 1457/20 (část)
 Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy předměstského bydlení BP
 a návrhové plochy pro zemědělskou výrobu PZ
 ul. Kaštanová

