

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 18.03.2024
NAŠE Č. J.: MMB/0133646/2024
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0133646/2024

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

DATUM: 16.05.2024
POČET LISTŮ: 02

Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno – ul. Jaselská 2

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (dále jen „RP MPR“) na nároží ulic Jaselská – Marešova na pozemku parc. č. 348, k. ú. Veveří, která spočívá v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně na předmětném pozemku. Důvodem žádosti je záměr na přístavbu výtahu ke stávajícímu čtyřpodlažnímu objektu.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (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 s čl. 4.1.1. vyhl. č. 28/2006 o závazných částech RP MPR ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“). V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**S_{RP} 2/24 MČ Brno-střed, k. ú. Veveří, parc. č. 348 (část)
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stabilizované ploše čistého bydlení BC
ul. Jaselská 2**

a je vyznačena v příložených výkresech RP MPR (původní a nový stav).

Odůvodnění:

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 OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB a RP MPR,
- právní rámec úpravy,
- skutečné využití pozemků,
- rozsah úpravy a aktuální záměry vlastníka,
- podmínky využití území dle návrhu připravovaného ÚPmB,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného Územního plánu města Brna se pozemek parc. č. 348 nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO – plochy všeobecného bydlení. **Dle podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR** je pozemek ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC – plochy čistého bydlení. Pozemek je součástí bloku č. 86, pro který je stanoven index podlažní plochy IPP 1,5 a index zastavěné plochy IZP 0,4. Na pozemku je stabilizován objekt s ochranou funkce bydlení a max. počtem nadzemních podlaží zástavby +IV, se závaznou hranou obchodního parteru a uliční čarou nadzemní do ulice Jaselské a úpravou, případně dostavbou štítu do Žerotínova náměstí; ve dvorní části je až k hranici objektu vymezena plocha překryvné

zeleně. Dle čl. 4.1.1. vyhlášky nejsou překryvné funkce závazným prvkem regulace prostorového a funkčního uspořádání.

Na pozemku parc. č. 348 je čtyřpodlažní objekt Jaselská 185/2 (Marešova 185/4) evidovaný v katastru nemovitostí jako bytový dům. Část pozemku o rozloze cca 55 m², která není zastavěna objektem, je vydlážděná a slouží jako dvorek pro bytový objekt. V rámci tohoto dvorku je na ploše cca 3,5 m² plánována přístavba výtahu (viz příloha 03), z důvodu seznatelnosti v měřítku RP MPR byla plocha pro požadovanou úpravu směrné části RP MPR rozšířena na 11,5 m².

Z výše uvedeného je zřejmé, že formálním zmenšením rozsahu překryvné funkce zeleně o cca 11,5 m² v bloku o celkové rozloze cca 34 000 m² nedojde ke změně koncepce regulačního ani územního plánu plánu v lokalitě. Úpravou směrné části RP MPR nedojde ani k faktickému úbytku zeleně, neboť se jedná pouze o potvrzení současného stavu a zároveň ke zkvalitnění funkce bydlení s ohledem na současné standardy pro bydlení.

Dle připravovaného ÚPmB – Návrh pro společné jednání (2024) je pozemek součástí stabilizované plochy smíšené obytné všeobecné SU s kompaktním uspořádáním zástavby K a výškovou úrovní 4 (výška objektů 9 - 22 m). Pro plochy SU je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemky záměru, které však není nutné výjimečně dodržet v případě zástavby nároží v blokové zástavbě. V tomto konkrétním případě nedosahuje podíl nezastavěných ploch na disponibilních pozemcích o výměře 442 m² ani minimálního procenta požadovaného pro plošné zastoupení zeleně již v současném stavu, požadovanou úpravou dojde ke zmenšení výměry nezastavěné plochy o pouhých 2% výměry disponibilních pozemků, lze tedy dovodit, že nedochází k narušení koncepce připravovaného ÚPmB v lokalitě.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části RP MPR zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části RP MPR – je pouze nepovinným faktickým podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. S předmětnou úpravou směrné části RP MPR Brno souhlasila Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 13.05.2024.

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

S pozdravem

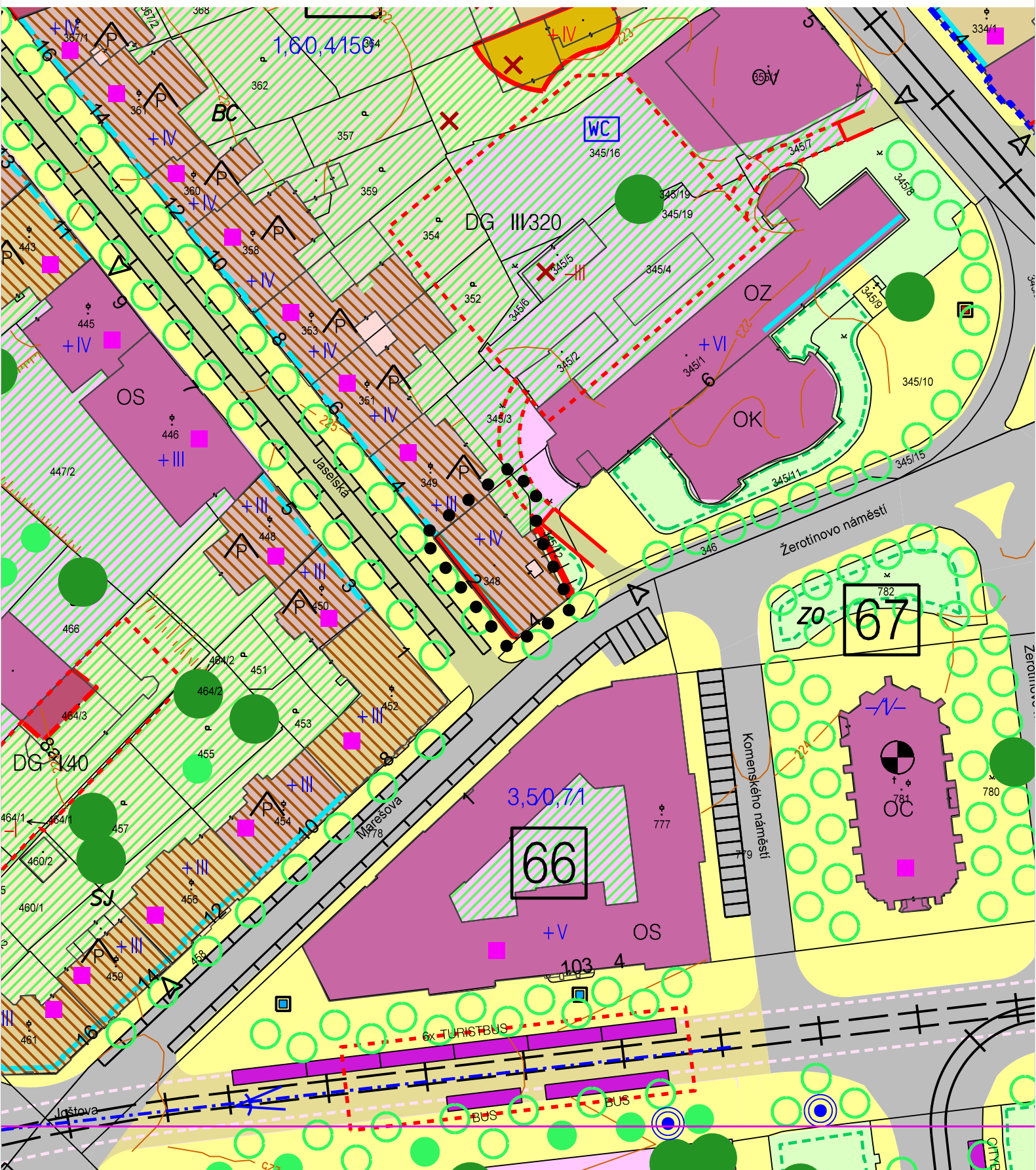


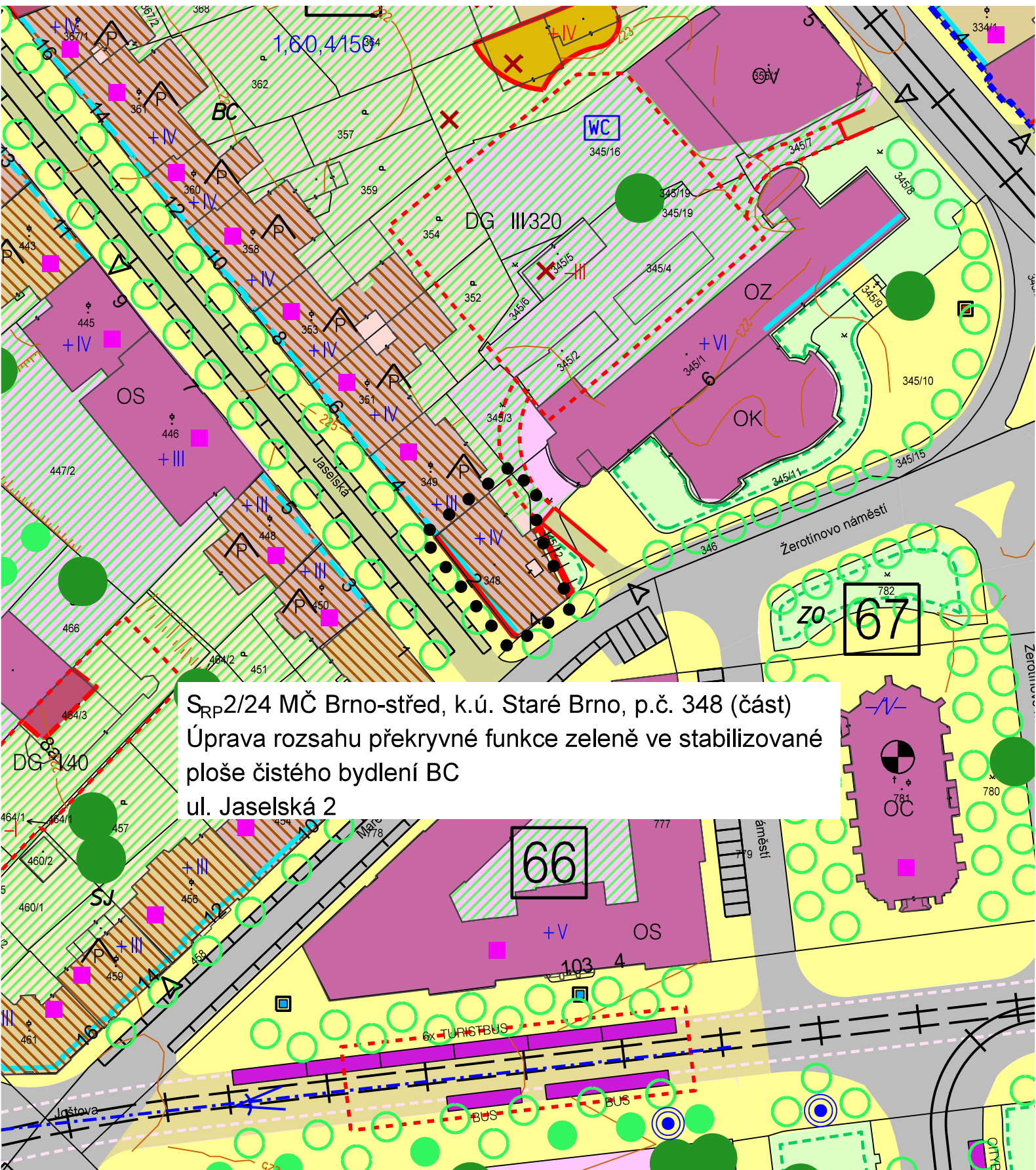
Ing. Jana Bartošová
vedoucí oddělení pořizování ÚPD a ÚPP
pověřena podepisováním Mgr. Viktorem Poledníkem,
vedoucím odboru

PŘÍLOHY: výřez z RP MPR – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

Ing. arch. Petr Bořecký – určený zastupitel, borecky.petr@brno.cz
MČ Brno-střed – Ing. arch. Vojtěch Mencl (starosta), stavební úřad; ID: qykbwe7
OÚPR (předáno elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště): Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá), Ing. Křenková, ref. pořizování RP (Ing. Dokládálová, Ing. Novotná), JUDr. Vizdal, Mgr. Jakoubek, Ing. Fasurová, spis – úpravy RP





S_{RP}2/24 MČ Brno-střed, k.ú. Staré Brno, p.č. 348 (část)
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stabilizované
ploše čistého bydlení BC
ul. Jaselská 2