

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 11.09.2019
NAŠE Č. J.: MMB/0381595/2019
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0381595/2019

Alfa centrum NS a.s.

Masarykova 427/31
60200 Brno

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrnn

ID: xfpnhct

DS

DATUM: 17.06.2020
POČET LISTŮ: 03

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

Vážený pane,

Odbor územního plánování rozvoje a Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ul. Nové Sady na pozemcích parc. č. 1357, 1358/1, k. ú. Staré Brno, která spočívá v úpravě vzájemných hranic návrhové plochy všeobecného bydlení BO a ploch komunikací a prostranství místního významu. Důvodem žádosti je zpřesnění polohy komunikace v severní části plochy BO v rámci územního řízení, které řeší odsunutí polohy komunikace severním směrem na sousední pozemky v majetku stavebníka TIPa Telekom, je tedy žádoucí upravit hranice funkčních ploch tak, aby odpovídaly vymezení prověřené v podrobnější projektové dokumentaci. V jižní části vyplyne možná úprava hranic dle výsledků územní studie, která je nezbytná pro provedení úpravy směrné části ÚPmB. V žádosti jste uvedl, že v souladu s §30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) zajistíte zpracování tohoto územně plánovacího podkladu.

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. 4.3. a čl. 4.5. 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 5/20 MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno

**Úprava vzájemných hranic návrhových ploch všeobecného bydlení BO, návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikací a prostranství místního významu a úprava vedení trasy pro automobilovou dopravu
ul. Nové Sady**

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

Odůvodnění:

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

- skutečné využití území,
- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- prověření v podrobnější projektové dokumentaci,
- právní rámec úpravy,
- závěry ze zpracované územní studie,
- stanovisko samosprávních orgánů dotčené městské části.

Dle platného ÚPmB je severní osou území dotčeného změnou plocha komunikace a prostranství místního významu — komunikační propojení ulic Uhelné a Nové Sady, které je navrženo jako sběrná komunikace se

2 nebo 3 jízdními pruhy. Tato komunikace byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Plocha komunikace je obklopena návrhovými plochami pro bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO — plochy všeobecného bydlení a s indexem podlažních ploch (IPP) 2,5 — 3,5. Podél ulice Nové sady se nacházejí návrhové plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití ZO — plochy ostatní městské zeleně. Řešené území se nachází ve stanoveném záplavovém území.

Dle ustanovení článku 4.3. vyhlášky nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace. Dle čl. 8 vyhlášky může být pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.

K úpravě vedení trasy sběrné komunikace se vztahuje čl. 4.5. vyhlášky, dle kterého není konkrétní vedení tras dopravy a inženýrských sítí závazné a je možné je upravovat na základě následných stupňů územně plánovací a projektové dokumentace.

Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná procesem úpravy směrné části ÚPmB za podmínky pořízení územní studie, která požadovaný posun, resp. zpřesnění hranic funkčních ploch pro výše uvedený záměr v podrobnějším měřítku prověří, a následně bude projednána a pořizovatel schválí její využití jako územně plánovacího podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB. Rovněž oprava trasy komunikace je směrnou částí ÚPmB a lze ji tedy upravit v návaznosti na konkrétní řešení z projektové dokumentace stavby a ve vazbě na prováděnou úpravu hranic funkčních ploch.

OÚPR MMB pořídil „Územní studii Nové Sady“ dle § 30 odst. 4 stavebního zákona, zpracovatelem studie byla architektonická kancelář Atelier TECL. Studie byla vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 13. 12. 2019 do 13. 1. 2020 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání byly ke studii doručeny 3 připomínky a souhlasné stanovisko Rady MČ Brno-střed ze dne 6. 1. 2020.

Územní studie prověřila požadovanou úpravu hranic funkčních ploch z následujících hledisek:

- úprava respektuje vlastnické vztahy, aktuální záměry prověřené v podrobnosti dokumentace k územnímu řízení – v průběhu vyhodnocení výsledků projednání bylo vydáno územní rozhodnutí na objekt TIPA Telekom včetně severní komunikace,
- zůstává zachována druhová skladba funkcí a celistvost funkčních ploch i napojení severní komunikace na podjezd železničního náspu,
- nárůst (úbytek) upravovaných ploch nepřekračuje minimální velikosti ploch dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území samostatně vymezených v územním plánu,
- návrh úpravy hranic funkčních ploch byl koordinován s pořizovanou ÚS Jižní čtvrt, která komplexně řeší i území dotčené úpravou a předložené řešení v ÚS Nové Sady dále zpřesňuje a stanovuje konkrétní regulace pro umísťování staveb. Územní studie Nové Sady byla v příloze - odůvodnění doplněna návrhem možného urbanistického řešení, prokazující reálnost navržené úpravy hranic.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil návrh úpravy vzájemných hranic funkčních ploch zpracovaný v územní studii a dospěl k závěru, že předmětná dílčí úprava vzájemných hranic funkčních ploch nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování – účelné využití a prostorové uspořádání, soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území atd. Navržená úprava hranic funkčních ploch reaguje na konkrétní podmínky a skutečnosti (aktuální záměry, vlastnické vztahy) a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dne 15. 6. 2020 dle § 25 stavebního zákona využití „Územní studie Nové Sady“ (zprac. Atelier TECL, 05/2020) a zaevidoval ji v evidenci územně plánovací činnosti ILAS. Studie bude zveřejněna na webových stránkách odboru.

OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodl o provedení úpravy směrné části ÚPmB v rozsahu dle ÚS Nové Sady (05/2020).

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

Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

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

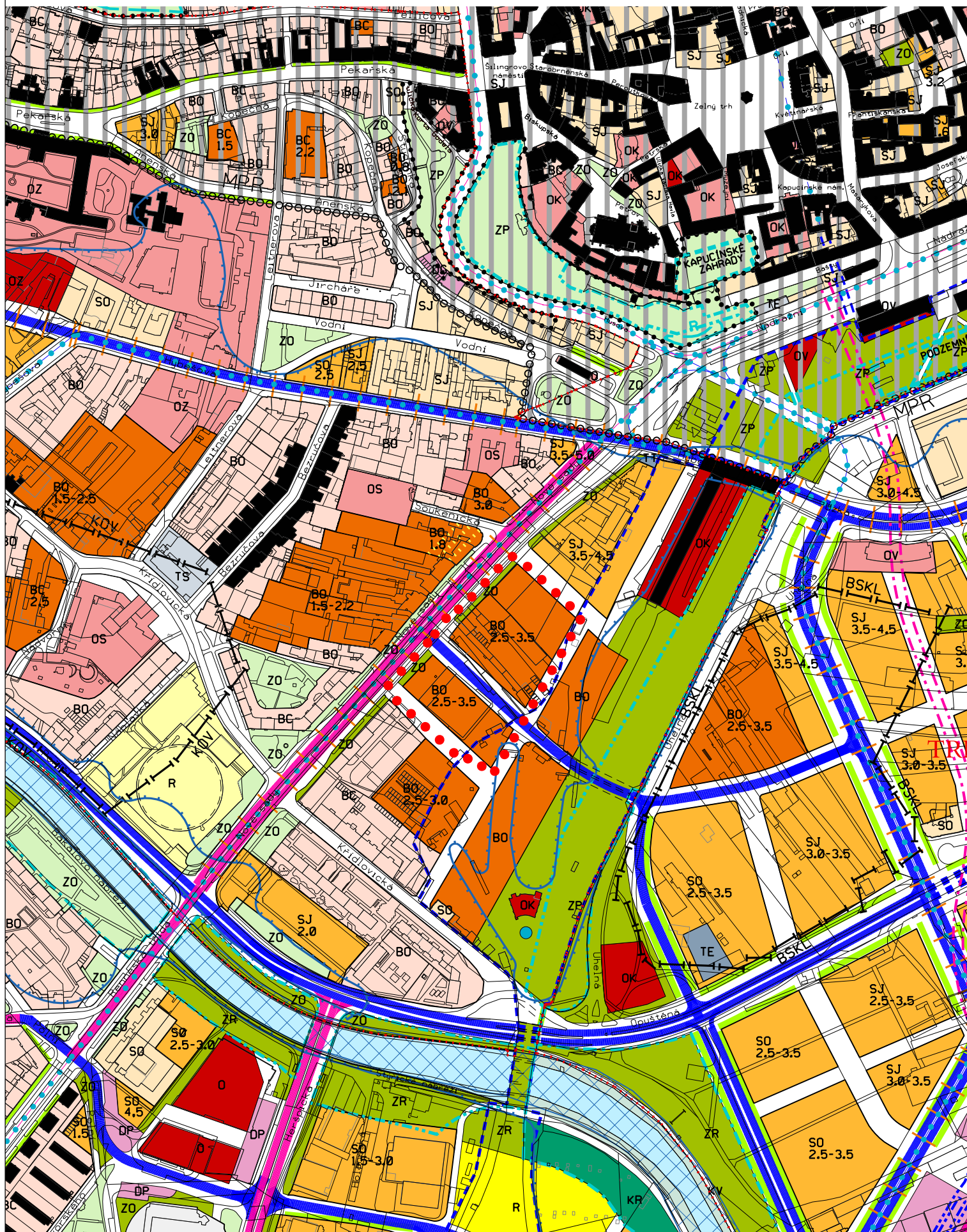
NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-střed – Ing. arch. Mencl – starosta, Ing. arch. Bořecký, Stavební úřad, Dominikánská 2, 601 69 Brno, ID: qykbwe7

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. Tvrzníková), Ing. Matoušek, Ing. arch. Humpolíková, Ing. Sedláková, Ing. Křikavová, Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

..... vymezení řešeného území

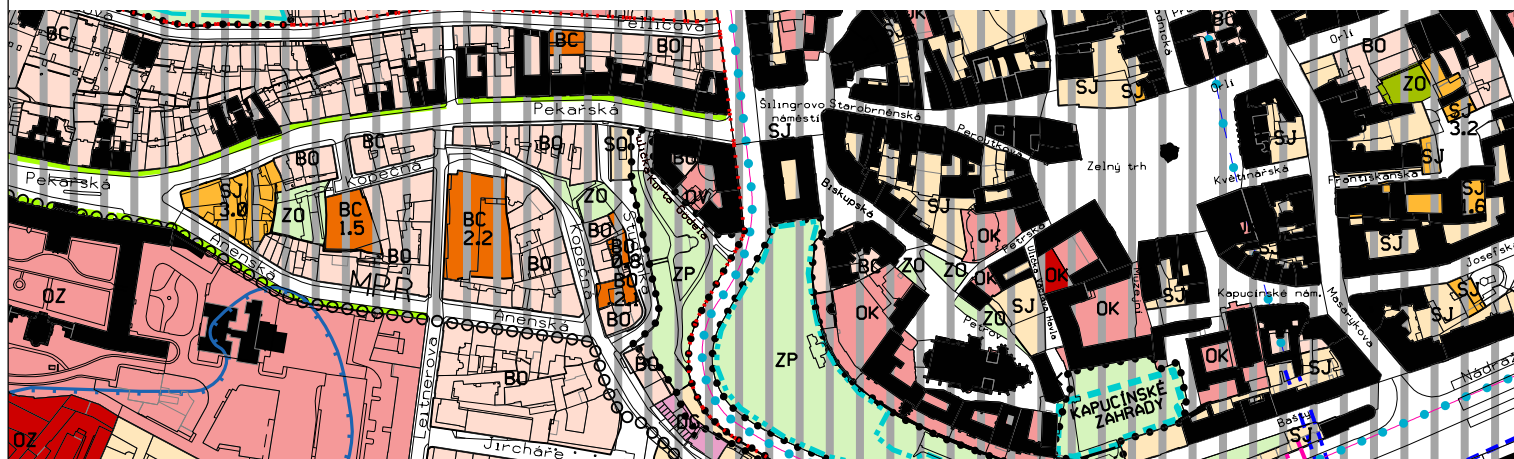
původní stav



Územní plán města Brna platný k 31. 1. 2020

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

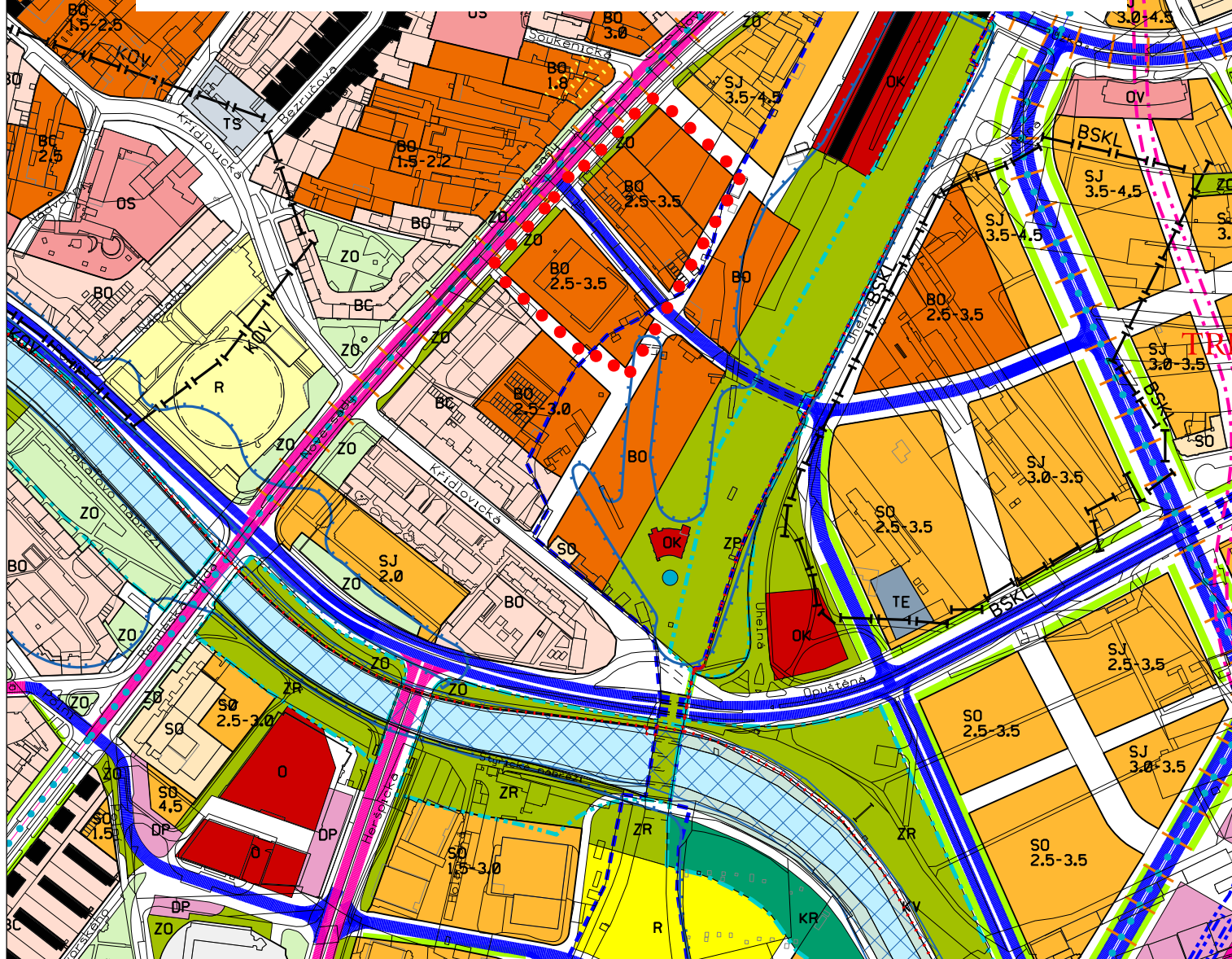
..... vymezení řešeného území



S5/20

MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno

Úprava vzájemných hranic návrhových ploch všeobecného bydlení BO, návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikací a prostranství místního významu a úprava vedení trasy pro automobilovou dopravu UI. Nové Sady



Územní plán města Brna platný k 17. 6. 2020

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