

VÁŠ DOPIS Č. J.:	-	IVAINVEST s.r.o.
ZE DNE:	04.03.2019	Jundrovská 618/31
NAŠE Č. J.:	MMB/0094036/2019	624 00 BRNO
SPIS. ZN.:	4100/OUPR/MMB/0094036/2019	
		ID: fr33a38
VYŘIZUJE:	Ing. Zuzana Křenková	
TELEFON:	+420 542 174 585	
E-MAIL:	krenkova.zuzana@brno.cz	
DAT. SCHRÁNKA:	a7kbrn	
DATUM:	17.06.2020	
POČET LISTŮ:	03	

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

Odbor územního plánování a rozvoje a Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ul. Na Rybízárně na pozemku parc. č. 540/1, k. ú. Ivanovice, která spočívá v posunu vzájemných hranic návrhové plochy čistého bydlení BC a návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné KV. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu rodinných domů v rámci dokončení projektu „Obytný soubor Hatě, Brno-Ivanovice“. Jako žadatel o změnu v území jste nabídl zajištění zpracování územní studie v souladu s § 30 odst. 4 stavebního zákona.

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. 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 6/20 MČ Brno-Ivanovice, k. ú. Ivanovice
Úprava vzájemných hranic návrhové plochy čistého bydlení BC, návrhové plochy ostatní krajinné zeleně všeobecné KV
ul. Na Rybízárně

a je vyznačena v příloženém 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 ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- skutečné využití území,
- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- vztah k připravovanému ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- závěry ze zpracované územní studie.

Území, které bylo prověřováno pro provedení úpravy směrné části ÚPmB, bylo vymezeno tak, aby zahrnovalo související a provozně propojené území podél přírodního parku Baba - je součástí rozvojové lokality pro bydlení v sousedství přírodního parku Baba, která navazuje na stabilizované plochy bydlení podél ulice Hatě. V lokalitě je prakticky dobudována vnitřní síť obslužných komunikací a směrem od ulice Hatě se již postupně realizuje zástavba rodinnými domy.

Dle platného ÚPmB se dotčené pozemky nachází zčásti v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC – plochy čistého bydlení s indexem podlažních ploch (IPP) 0,4 a zčásti v návrhové ploše krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KV – plochy krajinné zeleně všeobecné.

V projednávaném Návrhu nového ÚPmB nebyla stávající plocha KV-návrh vymezena, resp. je agregována do plochy B/r1, určené pro bydlení s rezidenční nízkopodlažní zástavbou a výškovou úrovní 1 (3 – 7 m), což koresponduje s požadavkem a záměrem žadatele o úpravu směrné části platného ÚPmB.

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.

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.

OÚPR MMB pořídil „Územní studii Na Rybízárně – k. ú. Ivanovice“ dle § 30 odst. 4 stavebního zákona, , zpracovatelem studie byla architektonická kancelář UAD studio s.r.o. (ing. arch. Hladík, Ing. arch. Kabela). Studie byla vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 6. 1. do 6. 3. 2020 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání byly ke studii doručena 2 připomínky a stanovisko zastupitelstva MČ Brno-Ivanovice, ve kterém souhlasilo s úpravou směrné části ÚPmB dle projednané ÚS Na Rybízárně. Na základě výsledků projednání byla studie dopracována.

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

- úprava vymezení vzájemných hranic základních ploch respektuje konkrétní podmínky v území (vlastnické vztahy, terénní konfiguraci, navržený obslužný systém) tak aby zůstala zachována logika území, provozní vazby a rovný přístup k dotčeným vlastníkům,
- zůstává zachována koncepce stávajícího ÚPmB - druhová skladba funkcí a celistvost funkčních ploch BC a KV,
- urbanistický návrh splňuje podmínku specifikovanou v „Zásadách regulace území ÚPmB“, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území města musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; současně návrh zachovává stávající pěší cestu zajišťující průchodnost území do krajiny a technicky ji zlepšuje,
- nedotčen zůstává krajinný ráz, jehož fenoménem je především Přírodní park Baba; nezastavěná část pozemků - zahrady budou tvořit přirozený přechod mezi zastavěným územím a lesem;
- úprava nezasahuje do polohy technických sítí celoměstského ani lokálního významu,
- úprava umožní racionální a efektivní využití území časově kontinuální výstavby, která by v případě dodatečných stavebních prací znehodnotila kvalitu prostředí celého a v současnosti již postupně dokončovaného souboru domů.

Na základě výše uvedených prověření lze konstatovat, že navržené řešení úpravy vzájemných hranic návrhové plochy bydlení čisté a návrhové plochy zeleně krajinné všeobecné je racionální, vychází z konkrétních podmínek v řešeném území, není v rozporu s koncepcí stávajícího územního plánu ani neomezuje případné budoucí využití dle Návrhu připravovaného ÚPmB.

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, morfologii terénu, limity využití území) a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dne 20. 4. 2020 dle § 25 stavebního zákona využití „Územní studie Na Rybízárně – k. ú. Ivanovice“ (zprac. UAD Studio s.r.o., 04/2020) jako

podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB. Studie byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti ILAS a bude zveřejněna na webových stránkách odboru.

OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování, oprávněný dle § 188 odst. 3 stavebního zákona rozhodovat o úpravě směrné části Územního plánu města Brna, rozhodl, že úprava směrné části ÚPmB bude provedena v rozsahu dle ÚS Na Rybízárně – k. ú. Ivanovice (06/2020) upravené na základě výsledků projednání.

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

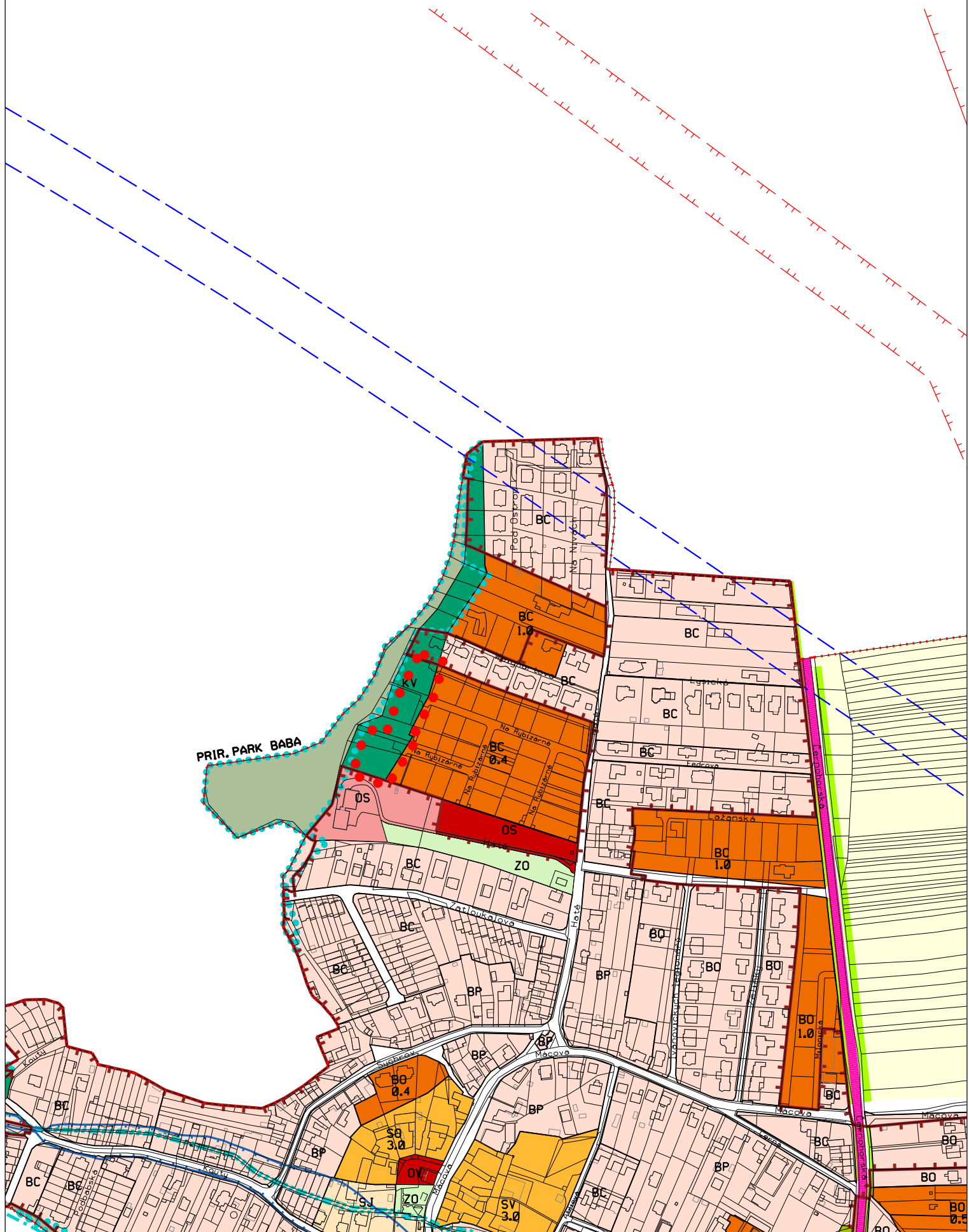
PŘÍLOHY: výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-Ivanovice - starostka, Stavební úřad, Mácova 3, 621 00 Brno, ID: e4gbwnv

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, Ing. arch. Humpolíkova, Ing. Kříkavová, sektor 6
(Ing. Buchtová, Ing. Čermáková), Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

•••••••••• vymezení řešeného území

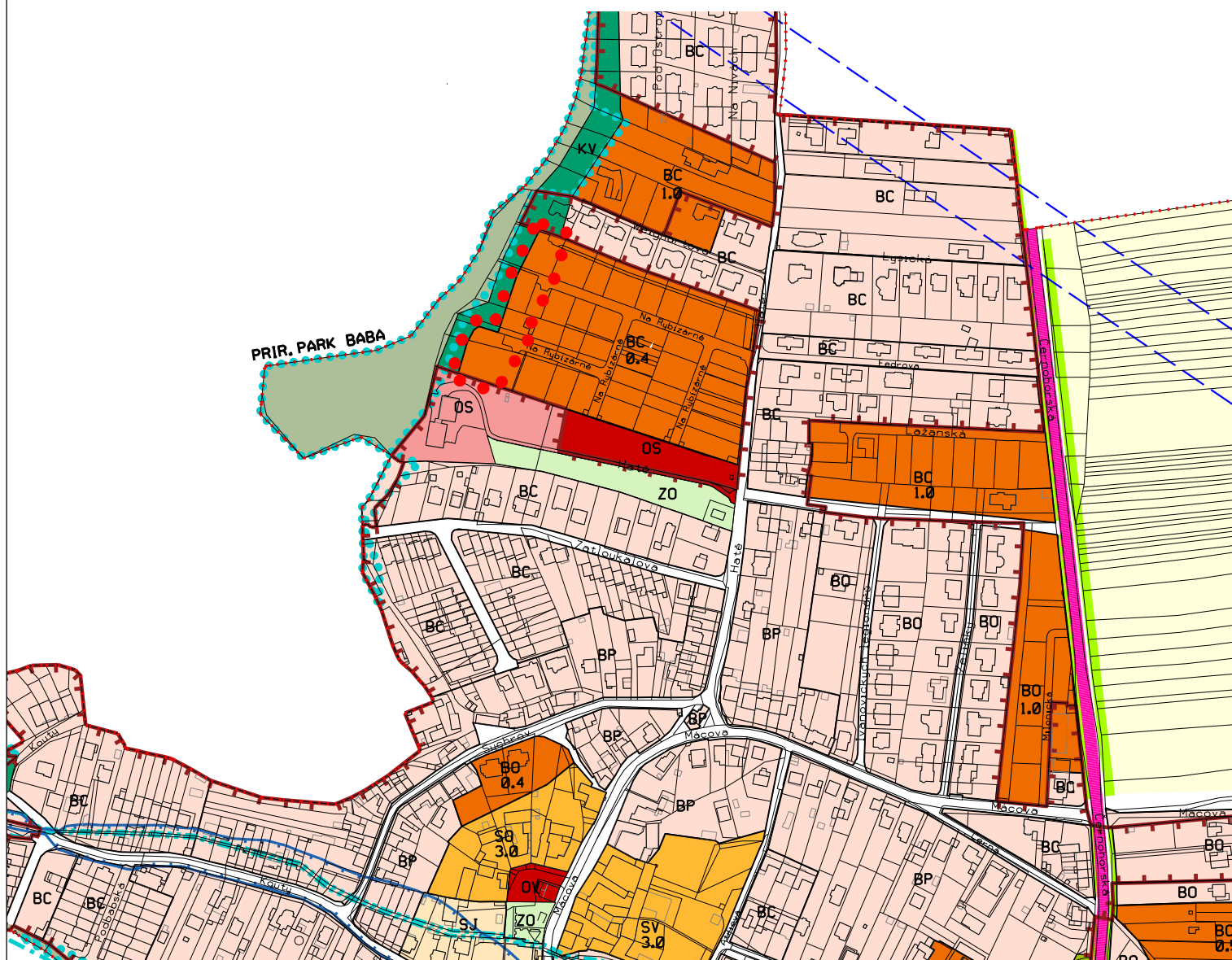


Územní plán města Brna platný k 31. 1. 2020
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území

S6/20

MČ Brno-Ivanovice, k. ú. Ivanovice
 Úprava vzájemných hranic návrhové plochy čistého bydlení BC,
 návrhové plochy ostatní krajinné zeleně všeobecné KV
 ul. Na Rybízárně



Územní plán města Brna platný k 17. 6. 2020

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