

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 30.01.2020
NAŠE Č. J.: MMB/0067929/2020
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0067929/2020

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

DATUM: 23.09.2020
POČET LISTŮ: 03

DS

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

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši:

1. **žádost o úpravu směrné části ÚPmB** na pozemku parc. č. 1160/1, k. ú. Staré Brno, která spočívá v úpravě hranic stabilizované funkční plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikace a prostranství místního významu,
2. **žádost o úpravu směrné části RP MPR** na pozemku parc. č. 1163, k. ú. Staré Brno, která spočívá v navýšení podlažnosti objektu při ulici Kopečná z 5 na 7 nadzemních podlaží.

Důvodem žádosti je záměr nástavby a stavebních úprav bytového domu Kopečná 52/Pekařská 11 včetně úpravy předprostoru - veřejného prostranství do ulice Kopečná. Objekt je v havarijním stavu a je nutná jeho bezodkladná stavební obnova.

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. 4.4. 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 8/20 MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno, parc. č. 1160/1
Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikací a prostranství místního významu
Ul. Kopečná

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

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.

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 hranic ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemek parc. č. 1160/1, k. ú. Staré Brno, nachází zčásti ve stabilizované ploše ostatní městské zeleně ZO, částečně v ploše komunikace a prostranství místního významu, podél objektů v ulici Kopečná je chodník, který je od ulice oddělen zatravněnou plochou, rozsah plochy přesně neodpovídá vymezení v RP MPR.

Dle čl. 4.4 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB 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 sítím zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a inž. sítí apod.), které podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch.

Požadovaná úprava směrné části ÚPmB na pozemku parc. č. 1160/1, k. ú. Staré Brno, spočívá v úpravě hranic funkčních ploch ZO-stab. a plochy komunikace a prostranství místního významu. Úprava hranic vytvoří podmínky pro realizaci záměru, který zahrnuje:

- zachování prostupnosti území pro pěší – stávající pěší trasa bude zachována a zkvalitněna vložením 2 schodišťových ramen (snížení sklonu chodníku),
- zkapacitnění dopravy v klidu pro objekt Pekařská 11/Kopečná 52 – v současné době nejsou v objektu žádné parkovací místa, záměr počítá s využitím nevyužívaných sklepních prostor pro vznik 3 parkovacích míst; předprostor je využit pro vjezd do objektu Kopečná 52 a pro parkovací stání,
- zlepšení zásobování a dopravní obsluhy objektu – vzhledem ke konfiguraci terénu a intenzitě provozu v ulici Pekařská nelze vytvořit plnohodnotný vstup nebo jakýkoliv vjezd z ulice Pekařské, proto je nutné řešit vjezdy a pohotovostní parkování v ulici Kopečné; vzhledem k šířce stávající jednosměrné komunikace Kopečné je žádoucí rozšíření možnosti zastavení a parkování v prostoru mezi chodníkem a komunikací obdobně jako u sousedního objektu Kopečná 54,
- zajištění bezbariérového využívání objektů (nástup do vstupního podlaží Kopečná 52 a výtahu),
- úbytek zeleně o 82 m² - bude částečně kompenzován skladbou zpevněných ploch, která umožní zasakování, a výsadbou stromu v předprostoru objektu Kopečná 52.

Řešení předprostoru bylo konzultováno s Brněnskými komunikacemi, a.s., a odsouhlaseno Majetkovým odborem MMB.

Z hlediska celkové koncepce ÚPmB je pořizovaná úprava hranic funkčních ploch marginální, nemění podstatně uspořádání území a proporci funkčních ploch, pouze modifikuje jejich vymezení podle konkrétních podmínek – konfigurace terénu a potřeb dopravní obsluhy stávajících objektů.

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 souhlasila s úpravou hranic funkčních ploch Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 13. 7. 2020 s požadavkem, aby navržená stromová výsadba nebyla realizována pouze květináčovou výsadbou a v dalších stupních PD bylo STAKO předloženo podrobnější řešení úprav veřejného prostranství. Tato podmínka je nad rámec podrobnosti ÚPmB a bude předmětem dalšího posouzení v rámci dalších stupňů projektové dokumentace.

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

OÚPR MMB dále provedl úpravu směrné části RP MPR v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a v souladu s čl. 4.1.5. vyhlášky č. 28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška o závazných částech RP MPR“). V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S_{RP} 4/20 **MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno, p.č. 1163**
Navýšení počtu nadzemních podlaží z +V na +VII
Kopečná 52

a je vyznačena v příložených výkresech RP MPR - původní a nový stav (viz příloha 2).

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 počtu nadzemních podlaží OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného RP MPR,

- právní rámec úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného RP MPR se pozemek parc. č. 1163 nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení BO, na pozemku jsou vyznačeny objekty bydlení s ochranou funkce bydlení, předložený záměr je tedy v souladu s funkčním využitím dle platného RP MPR. Regulační plán na ploše BO vymezuje index podlažních ploch 3,2 a index zastavěné plochy 0,8, pro objekt pak stanovuje další prvky prostorové regulace – max. počet nadzemních podlaží (NP) při ulici Pekařská +IV a při ulici Kopečná +V.

Dle čl. 4.1.5. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška), není počet nadzemních podlaží závazným prvkem regulace v RP MPR, naopak je při stanovování výšky nové zástavby závazné respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů.

Záměr předpokládá vybudování podkrovního bytu v traktu při ul. Pekařská, který se promítne do změny tvaru střechy; v traktu při ulici Kopečná bude původní podkrovní podlaží nahrazeno dvěma novými nadzemními podlažími; výška hřebena do ulic Pekařská zůstává zachována a respektuje hřebeny sousedních objektů, navýšením objektu v ulici Kopečné dojde k vyrovnání výškové hladiny objektů v uliční frontě.

Co se týče intenzity využití území, žadatel doložil výpočet skutečného IPP pro funkční plochu BO dle metodiky stanovené v kap. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel. Skutečné IPP stabilizované plochy BO dosahuje před realizací záměru hodnoty 4,6, při aplikaci na disponibilních pozemcích vychází IPP záměru 4,5 a není tedy překročena skutečná hodnota IPP bloku.

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 souhlasila s úpravou hranic funkčních ploch Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 13. 7. 2020 s požadavkem ohledně řešení zeleně (viz výše), který se nevztahuje k předmětu úpravy směrné části RP MPR.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností lze konstatovat, že navrhovaná úprava směrné části RP MPR zachovává celkovou koncepci regulačního plánu, a proto OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části RP MPR, jak je uvedeno výše.

S pozdravem

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
=002=

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

PŘÍLOHY:

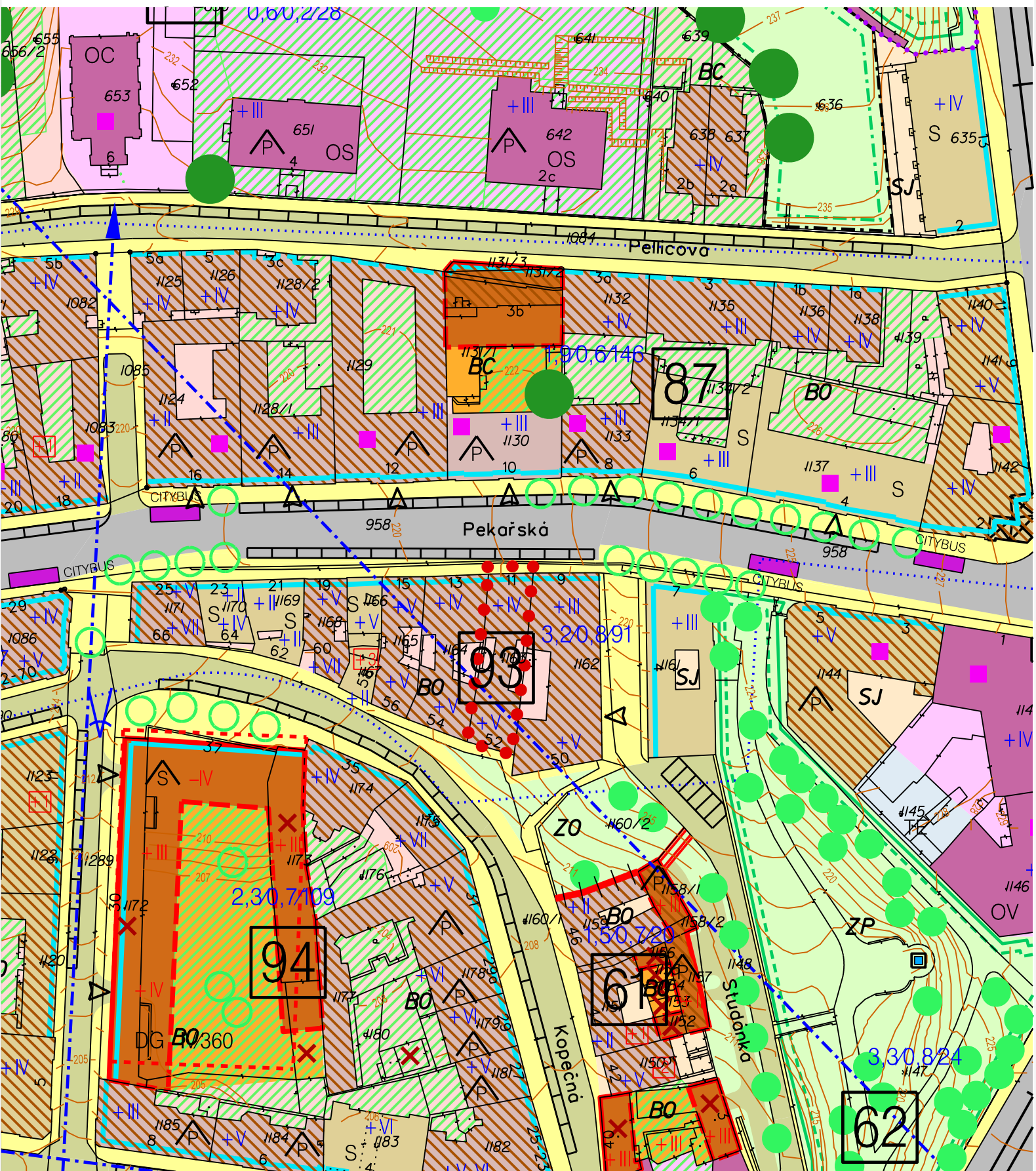
- 1 - výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav
- 2 – výřez z RP MPR (C02 Hlavní výkres funkčního a prostorového uspořádání 1:1000) – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-střed – Ing. arch. Bořecký, Stavební úřad, Měniňská 4, 601 69 Brno, ID: qykbwe7

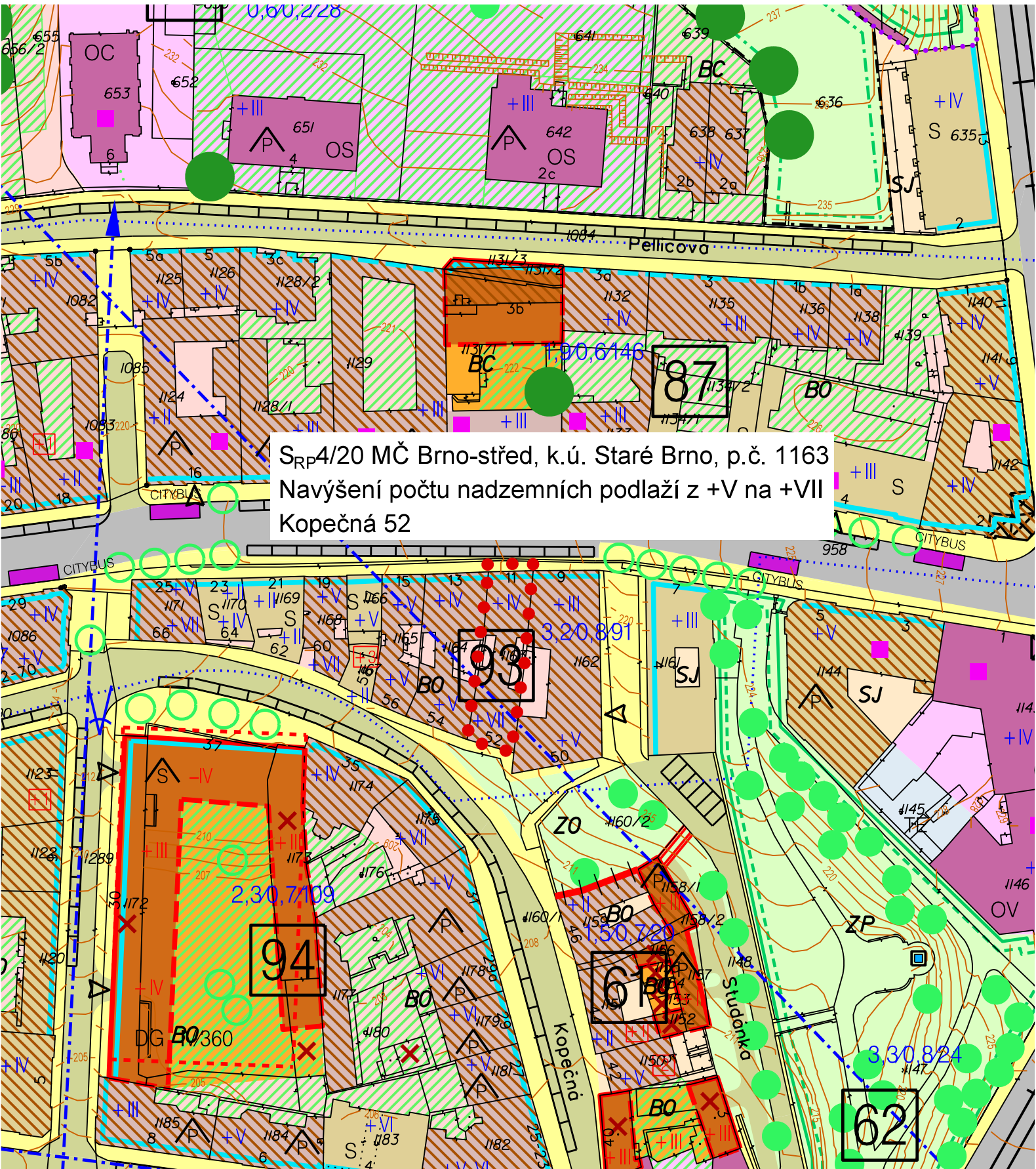
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, Ing. arch. Humpolíková, sektor 1 (Ing. arch.

Zvolská, Ing. arch. Teplá), Ing. Hřibová, Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB, úpravy RP MPR



••••• území řešené úpravou Srp4/20

M 1:1000



S_{RP}4/20 MČ Brno-střed, k.ú. Staré Brno, p.č. 1163
Navýšení počtu nadzemních podlaží z +V na +VII
Kopečná 52