

praveno 12-01-2022
dic:

1

B | R | N | O | 12-01-2022

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
 ZE DNE: 28.05.2021
 NAŠE Č. J.: MMB/0275705/2021
 SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0275705/2021

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

DATUM: 12.01.2022
 POČET LISTŮ: 03

DS

Úprava směrné části Regulačního plánu (RP) MČ Medlánky – ul. Hradecká

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části RP MČ Medlánky při ulici Hradecká na pozemcích parc. č. 4602/1, 4609/1, 4609/154, 4611/3, 4611/28, 4611/31, 4611/32, 4611/39, 4611/42, 4611/43, 4611/66, k. ú. Královo Pole, která spočívá v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně ve funkčních plochách severně při ulici Hradecké v lokalitě u benzinové čerpací stanice MOL. Důvodem žádosti je zejména záměr novostavby obchodního centra HRADECKÁ GATE s několika obchodními jednotkami ve 3 NP (včetně metropolitní prodejny fy LIDL do velikosti 1500 m² prodejní plochy) a s podílem administrativy. Parkování je řešeno zčásti ve 2 podzemních podlažích, zčásti na povrchu. V rámci výstavby dojde k vybudování nové komunikace propojující ulici Hradeckou s ulicí Hudcovou, vykáčená zeleň v místě výstavby bude nahrazena novou výsadbou reagující na konkrétní řešení areálu (umístění objektu a dvou ramp - do garáží v suterénu a pro zásobování obchodních jednotek, optická bariéra od okolních komunikací).

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MČ Medlánky na předmětném pozemku v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s čl. 6 vyhlášky č. 8/2002 o závazných částech RP MČ Medlánky, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“). V seznamu provedených úprav směrné části RP MČ Medlánky je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**S_{RP} 1/22 MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole
 Úprava rozsahu překryvné zeleně v návrhových smíšených plochách výroby a služeb SV a ve stabilizované ploše služeb pro automobilovou dopravu DA
 Ul. Hradecká**

a je vyznačena v příložených výkresech RP MČ Medlánky (viz příloha 1 - původní a nový stav).

Odůvodnění:

Správní orgán při posuzování požadované úpravy směrné části regulačního plánu posuzoval kromě regulativů vyplývajících z ÚPmB a RP také skutečné využití území, založený charakter zástavby a vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Území s požadovanými úpravami rozsahu překryvné zeleně lze rozdělit na 3 na sobě nezávislé části (viz příloha 2):

- část 1 (střední) – pro výstavbu vlastního obchodního centra,

Dle platného ÚPmB i RP MČ Medlánky se lokalita nachází v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanovený funkčním typem SV – smíšené plochy výroby a služeb, v RP jsou pro tuto funkční plochu s identifikačním číslem 152 1002 stanoveny další regulační podmínky – index podlažních ploch (IPP) 0,9, index zastavěné plochy (IZP) 0,3, maximální výška zástavby daná počtem nadzemních podlaží 4, stavební hranice a směrně vymezená překryvná funkce zeleně. Záměr okrajově

zasahuje do sousední stabilizované plochy pro dopravu, a to částí zpevněných ploch určených pro obsluhu a provoz obchodního centra.

- **část 2 (západní) – stabilizované území kolem stávající benzinové čerpací stanice MOL,**

Dle platného ÚPmB se lokalita nachází ve stabilizované ploše pro dopravu, kterou RP MČ Medlánky zpřesnil na funkční typ DA – služby pro automobilovou dopravu. Pro tuto funkční plochu s identifikačním číslem 152 0001 jsou stanoveny další regulační podmínky – index podlažních ploch (IPP) 0,2, index zastavěné plochy (IZP) 0,2, maximální výška zástavby daná počtem nadzemních podlaží 1 a směrně vymezená překryvná funkce zeleně.

Disponibilní pozemky areálu v majetku žadatele zasahují i do návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO (dle ÚPmB i RP), její funkční využití i prostorové vymezení zůstává vůči platné územně plánovací dokumentaci nezměněno.

- **část 3 (východní) – prostorová rezerva pro případnou budoucí dostavbu komplexu.**

Dle platného ÚPmB se lokalita nachází v návrhové ploše pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PV – plochy pro výrobu. RP MČ Medlánky tuto plochu vymezuje jako návrhovou smíšenou s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SV – smíšené plochy výroby a služeb. Pro tuto funkční plochu s identifikačním číslem 152 1003 jsou v RP stanoveny další regulační podmínky – index podlažních ploch (IPP) 0,9, index zastavěné plochy (IZP) 0,3, maximální výška zástavby daná počtem nadzemních podlaží 3, stavební hranice a směrně vymezená překryvná funkce zeleně.

Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně (viz příloha 2):

Část 1 - pro výstavbu obchodního centra HRADECKÁ GATE

Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně vychází z konkrétního řešení areálu, a to zejména z umístění vlastního objektu obchodního centra, dopravního napojení areálu a z organizace parkování včetně rozmístění doprovodné zeleně (stromy, travnaté plochy)

Předložený záměr splňuje závazné regulační podmínky dle RP – umístění objektu v rozsahu dle stavební hranice, max. počet nadzemních podlaží do 4 NP, žadatel rovněž doložil výpočet IPP a IZP pro předmětnou funkční plochu SV 152 1002 dle konkrétního záměru:

- IZP = 0,3
- IPP = 0,9

Z výše uvedeného je zřejmé, že navrhovanou úpravou dle konkrétního záměru nedojde ke změně koncepce ÚPmB ani RP.

Část 2 – stabilizované území kolem stávající benzinové čerpací stanice MOL

Žadatel navrhuje úpravu rozsahu překryvné zeleně převážně dle skutečného stavu s rezervou pro možné rozšíření zpevněných ploch. Navrhovanou úpravou nedochází ke změně koncepce ÚPmB ani RP.

Část 3 – prostorová rezerva pro případnou budoucí dostavbu komplexu

V této části není navrhované funkční využití dle ÚPmB a RP v souladu, úprava rozsahu překryvné zeleně však váže pouze na umístění objektů v ploše, nikoliv na funkční využití – splnění závazných podmínek vyplývajících z platné ÚPD bude předmětem posouzení konkrétního záměru v následných stupních řízení. Žadatel navrhuje úpravu rozsahu překryvné funkce zeleně bez vazby na konkrétní záměr i bez posouzení splnění závazných podmínek pro funkční plochu SV 152 1003, rozsah překryvné zeleně však zůstává rámcově zachován. Lze tedy konstatovat, že navrhovanou úpravou nedochází ke změně koncepce ÚPmB ani RP.

Navrhovanými úpravami směrné části RP je celková plocha překryvné zeleně ve všech třech částech navýšena z původních 5591 m² na výsledných 6631 m². Lze konstatovat, že navrhované úpravy

směrné části RP nemění celkovou koncepci RP MČ Medlánky, úprava překryvné zeleně reaguje na aktuální stav a záměry v území.

Dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění je OÚPR MMB oprávněn provést úpravu směrné části RP MČ Medlánky, dle čl. 7 odst. 2 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 8/2002 o závazných částech Regulačního plánu MČ Medlánky je vyjádření zastupitelstva příslušné městské části neopominutelným podkladem pro rozhodnutí o provedení úpravy. Vzhledem k tomu, že pozemky s požadovanou úpravou překryvné zeleně se nachází v k. ú. Královo Pole, ale záměr má z hlediska dopravní obslužnosti vazbu i na území v MČ Brno-Medlánky, vyžádal si OÚPR MMB stanovisko jak MČ Brno-Královo Pole, tak MČ Brno-Medlánky. Zastupitelstvo MČ Brno-Královo Pole na svém zasedání konaném dne 23.06.2021 souhlasilo s předmětnou úpravou směrné části RP MČ Medlánky, ZMČ Brno-Medlánky odsouhlasilo předmětnou úpravu směrné části RP na svém zasedání konaném dne 15.09.2021 na základě dohody o naplnění podmínek uložených žadateli na zasedání ZMČ Brno-Medlánky konaném dne 24.06.2021.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy rozsahu překryvné zeleně, jak výše uvedeno.

Pro upřesnění uvádíme, že posouzení záměru, který byl impulzem pro úpravu směrné části RP MPR, byl pouze vytvořen rámec pro umístování staveb v území a teprve v následných stupních projektové dokumentace bude projektant v konkrétním řešení prokazovat soulad se závaznými i směrnými prvky RP MPR Brno.

Rovněž uvádíme, že úprava překryvné zeleně jako směrného prvku RP MČ Medlánky pouze vytváří rámec pro umístování staveb v území a teprve v následných stupních projektové dokumentace projektant v konkrétním řešení prokazuje soulad záměru se závaznými i směrnými prvky RP MČ Medlánky.

S pozdravem

Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-004-

PŘÍLOHY:

- 1 - výřez z RP MČ Medlánky – původní a nový stav
- 2 – schéma řešeného území

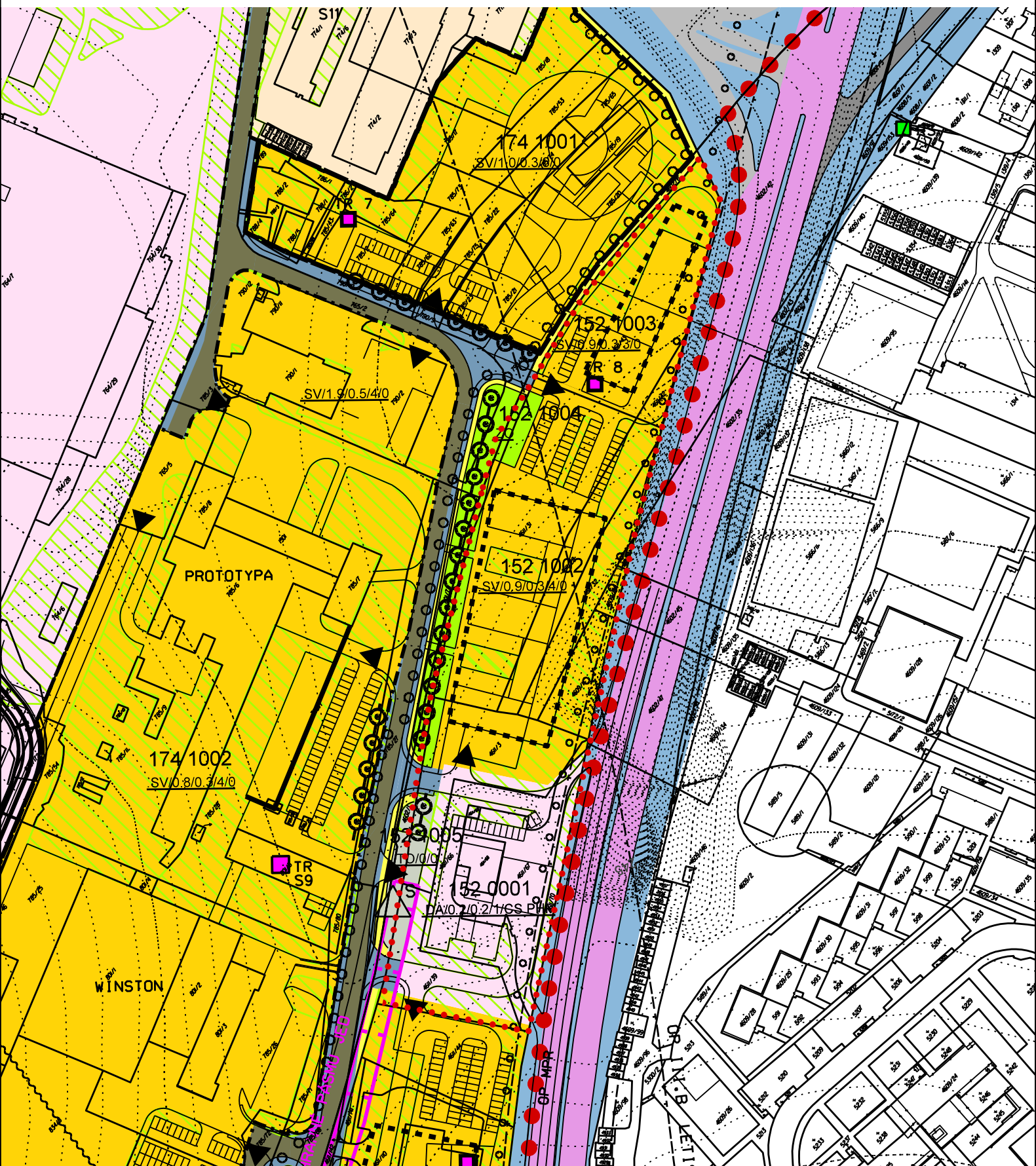
NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-Královo Pole, Ing. Karin Karasová – starostka, Mgr. Zbyněk Šolc – místostarosta, Odbor územního a stavebního řízení, ID: xyxbwj

MČ Brno-Medlánky, JUDr. Michal Marek – starosta, Stavební úřad, ID: xddbgy8

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, sektor 2 (Ing. Kršková, Ing. Voitová, Ing. Slavíková), sektor 6 (Ing. Bc. Čermáková, Ing. Gombíková), Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP

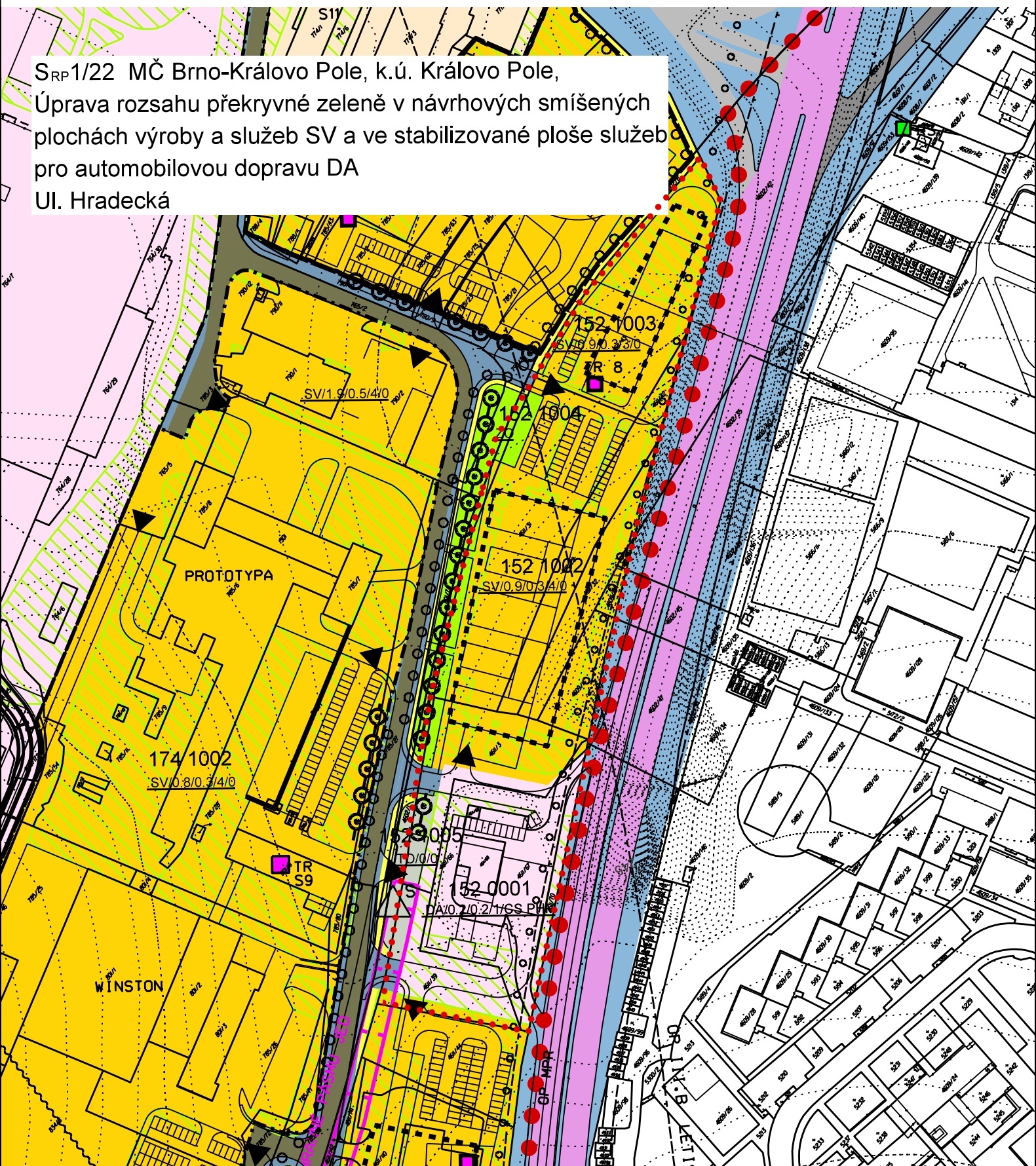




..... území řešené úpravou S_{RP}/1/22

M 1:2000

S_{RP}1/22 MČ Brno-Královo Pole, k.ú. Královo Pole,
Úprava rozsahu překryvné zeleně v návrhových smíšených
plochách výroby a služeb SV a ve stabilizované ploše služeb
pro automobilovou dopravu DA
Ul. Hradecká



..... území řešené úpravou S_{RP}1/22

M 1:2000