

VÁŠ DOFIS Č. J.: -
ZE DNE: 03.09.2020
NAŠE Č. J.: MMB/0373275/2020
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0373275/2020

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrrn

DATUM: 17.01.2022
POČET LISTŮ: 03

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne: 19-01-2022	1

DS

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

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MČ Medlánky v areálu bývalé cihelny při ulici Podpěrova, která spočívá v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemcích parc. č. 809, 810, 812/1, 815/27, k. ú. Řečkovice. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu nového polyfunkčního komplexu v areálu bývalé cihelny.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MČ Medlánky na předmětných pozemcích 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} 2/22 MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, k. ú. Řečkovice, parc. č. 809, 810, 812/1, 815/27
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně v návrhové smíšené ploše obchodu a služeb SO
Ul. Podpěrova

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

Odůvodnění:

Správním orgánem při posuzování požadované úpravy směrné části regulačního plánu posuzoval kromě regulativů vyplývajících z ÚPmB a RP také skutečné využití území, aktuální záměry, podmínky vyplývající z připravovaného ÚPmB a vyjádření samosprávy příslušných městských částí.

Dle platného ÚPmB se pozemky nachází:

- parc. č. 809, 810, 815/27 v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb s indexem podlažních ploch (IPP) 0,6 ;
- parc. č. 812/1 zčásti (cca 3144 m²) v návrhové smíšené ploše SO s IPP 0,6, zčásti (cca 820 m²) ve stabilizované ploše městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZP – plochy parků.

Regulační plán MČ Medlánky vymezuje obdobně na předmětných pozemcích plochy SO-návrh. a ZP-návrh. Regulační plán zpřesňuje v ploše SO hodnotu IPP na 2,1¹, stanovuje index zastavěné plochy (IZP) 0,6 a předepisuje max. počet podlaží 4. Schematicky je v ploše SO vymezena překryvná plocha zeleně ve stavebních plochách v pěti dílčích plochách v celkovém rozsahu cca 1500 m². Dle čl. 6 vyhlášky je překryvná funkce zeleň ve stavebních plochách vymezena jako směrná část regulačního plánu, kterou lze upravit procesem úpravy směrné části regulačního plánu.

¹ Hodnota IPP v ÚPmB je stanovena na disponibilní pozemky, zatímco dle RP Medlánky byly regulativy IPP a IZP vztahovány k funkční ploše.

Dle II. Upraveného návrhu připravovaného ÚPmB se pozemky nachází v ploše přestavby s funkcí C – plochy smíšené obytné, prostorové uspořádání volné a výšková úroveň 3 (výška objektů 6-16 m s lokální dominantou do 25 m). Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Předmětné pozemky jsou součástí rozvojové lokality R-8 určené pro rozvoj smíšených ploch a bydlení. Požadavkem vyplývajícím z karty lokalit je jednak doplnění existujících parkových úprav dobudováním parku, jednak zajištění průchodnosti od ulice Podpěrova k ulicím Sibiřská a Járy Cimrmana.

Areál bývalé cihelny a sousedních skladů leží v zastavěné části obce, při severozápadním okraji areál sousedí se zahrádkami a neudržovanou zelení. Směrem na jihozápad je situován jeden rodinný dům a řada montovaných, převážně nevyužívaných garáží pro osobní automobily. Další minimálně využívané garáže jsou okolo budovy bývalé cihelny směrem na jih a jihovýchod. Území je zastavěné 5 stavbami skladového charakteru, z nichž 4 jsou aktuálně využívány. Stavebně technický stav všech dotčených staveb již neodpovídá současným potřebám provozu.

Záměr na výstavbu polyfunkčního komplexu zahrnuje dva stavební objekty SO 01 a SO 02, které budou realizovány ve dvou etapách podle postupu dořešení majetkových vztahů. Polyfunkční objekt SO 01 nahradí stávající sklady a bude realizován v I. etapě na pozemcích s předmětnou úpravou směrné části RP. Objekt má navrženy 4 NP a 2PP. Parkování je řešeno v podzemních podlažích, terasa nad garážemi bude ozeleněna, navíc se počítá i s realizací zelených střech na části objektu. Dopravní připojení záměru je navrženo z ulice Podpěrova jednak stávajícím vjezdem, nové napojení je navrženo z ulice Podpěrova proti vyústění ulice Mandloňové. Součástí realizace komplexu bude i řešení pěšího propojení z Medlánek do Řečkovic k MHD.

Díličí plocha překryvné zeleně ve stavebních plochách na pozemcích parc. č. 809 a 812/1 (o rozloze přibližně 1200 m²) dle RP neodpovídala současnému záměru žadatele, který reflektuje na vlastnické vztahy, vymezení pozemků v katastru nemovitostí, terénní reliéf atd. Předmětná úprava rozsahu překryvné zeleně spočívá v transformaci této jedné plochy překryvné zeleně na 2 díličí plochy o celkové rozloze cca 2000 m², nově vymezená překryvná zeleň je dle projektu navržena v polootevřených vnitroblocích na podzemních garážích. Dle Přílohy č.1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel, připouští plochy SO umístění staveb pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy. Pokud objekty v ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevyklučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.


Dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění je OÚPR MMB oprávněn provést úpravu směrné části RP MČ Medlánek, neopominutelným podkladem pro rozhodnutí o provedení úpravy je vyjádření zastupitelstva příslušné městské části. Celý areál bývalé cihelny se nachází na území MČ Brno-Řečkovice, nicméně leží na hranici s MČ Brno-Medlánek a má z hlediska dopravní obslužnosti vazbu na území v MČ Brno-Medlánek, proto si OÚPR MMB vyžádal stanovisko jak MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora, tak MČ Brno-Medlánek. Zastupitelstvo MČ Brno-Řečkovice a Mokrý Hora na svém zasedání konaném dne 23.06.2021 souhlasilo s předmětnou úpravou směrné části RP MČ Medlánek, ZMČ Brno-Medlánek odsouhlasilo předmětnou úpravu směrné části RP na svém zasedání konaném dne 15.09.2021.

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 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

PŘÍLOHY:

výřez z RP MČ Medlánky – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Mgr. Bc. Marek Viskot – starosta, Stavební úřad, ID:py6bvvq

MČ Brno-Medlánky, JUDr. Michal Marek – starosta, Stavební úřad, ID:xddbyg8

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, sektor 6 (Ing. Bc. Čermáková, Ing.

Gombíková), sektor 2 (Ing. Kršková, Ing. Voitová, Ing. Slavíková), Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP



S_{RP}2/22 MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, k.ú. Řečkovice,
parc. č. 809, 810, 812/1, 815/27

Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně v návrhové
smíšené ploše obchodu a služeb SO

Ul. Podpěrova



..... území řešené úpravou S_{RP}2/22

M 1:2000