

VÁŠ DOPIS Č. J.:	-	Hutcham real s.r.o.
ZE DNE:	14.11.2022	Husitská 107/3
NAŠE Č. J.:	MMB/0554536/2022	130 00 Praha
SPIS. ZN.:	4100/OUPR/0554536/2022	ID:bpc3gps
VYŘIZUJE:	Ing. Zuzana Křenková	
TELEFON:	+420 542 174 585	DS
E-MAIL:	krenkova.zuzana@brno.cz	
DAT. SCHRÁNKA:	a7kbrn	
DATUM:	03.04.2023	
POČET LISTŮ:	03	

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

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Vlhká na pozemcích parc. č. 1096,1097/1,1097/3,1098/1,1098/2,1098/3, k. ú. Trnitá, která spočívá v posunu vzájemných hranic návrhové plochy smíšené jádrové SJ, plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy komunikace a prostranství místního významu. Důvodem žádosti je společný záměr Města Brna a žadatele na obnovu a přestavbu lokality Skořepka – Vlhká.

OÚPR MMB rozhodl o provedení úpravy 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 1/23 MČ Brno-střed, k. ú. Trnitá, parc. č. 1096,1097/1,1097/2, 1097/3,1098/1,1098/2,1098/3
Úprava vzájemných hranic návrhových ploch ostatní městské zeleně ZO, plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ s IPP 2,5 – 3,5 a plochy komunikace a prostranství místního významu
Ul. Vlhká

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

Odůvodnění:

Při prověření požadované úpravy hranic funkčních ploch v ÚPmB OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platné územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a projednaného Návrhu připravovaného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- aktuální záměry v území,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky nacházejí:

- 1096, 1097/1, 1097/2 – zčásti v návrhové ploše městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně ZO, zčásti v ploše komunikace a prostranství místního významu
- 1097/2 - zčásti v návrhové ploše městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně, zčásti v návrhové ploše smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SJ – plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru s indexem podlažních ploch (dále jen „IPP“) 2,5 – 3,5,

- 1097/3 – zčásti v návrhové ploše městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně, zčásti v návrhové ploše smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SJ – plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru s IPP 2,5 – 3,5, zčásti v ploše komunikace a prostranství místního významu
- 1098/1,1098/2,1098/3 – v návrhové ploše městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně

Dle připravovaného územního plánu se pozemky nachází v ploše přestavby s funkcí C – plochy smíšené obytné, kompaktním uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 4 (výška objektů 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m). Požadovaná úprava je v měřítku hlavního výkresu v souladu s návrhem připravovaného ÚPmB.

Záměr včetně situačního výkresu využití pozemků byl definován Memorandem z 8. 2. 2021 a potvrzen schválením směny pozemků na zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 21.06.2021. Součástí přestavby areálu je i výstavba nové mateřské školy, která má nahradit nevyhovující a kapacitně limitovanou MČ Skořepka (jednotřídka). Nová mateřská škola se 4 třídami bude mít vlastní zahradu pro venkovní aktivity, odpovídající přípustným hlukovým parametrům, zlepší se přístup včetně možnosti parkování. Součástí výstavby školky bude realizace polyfunkčního objektu s podzemním parkovištěm, která bude probíhat souběžně, tak aby provoz nové školky nebyl rušen stavební činností na sousedních pozemcích. Současně bude realizováno parkoviště a připojení z ulice Vlhké z důvodu provozu školky a bezpečného přístupu dětí do objektu. Záměr vychází z Memoranda o spolupráci ze dne 08.02.2021 uzavřeného mezi statutárním městem Brnem a společností Hutcham Real s.r.o.

Dle čl. 4. 3. a čl. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška), nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schváleného veřejnoprávně projednaného územně plánovacího podkladu. Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná procesem úpravy směrné části ÚPmB za podmínky existenci územní studie, která zpřesnění hranic funkčních ploch v podrobnějším měřítku prověřila. V lokalitě je evidována Územní studie Přestavbová zóna - Špitálka a okolí (zprac. Atelier ERA, 03/2021), která byla schválena jako podklad pro změnu územního plánu a pro nový územní plán.

Předmětná studie byla pro potřeby provedení úpravy směrné části vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 15.12.2022 do 13.02.2023 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání byly ke studii doručena 1 připomínka veřejnosti a vyjádření MČ Brno-střed - Rada MČ Brno- střed na svém jednání konaném dne 05.02.2023 souhlasila s rozsahem části řešeného území územní studie jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB za účelem posunu hranic funkčních ploch pro realizaci záměru přesunu mateřské školy z ulice Skořepka na ulici Vlhkou. Připomínka veřejnosti se nevztahovala k předmětu projednání.

Dle zpracované studie se všechny pozemky nachází v plochách:

- O-VS/0,3/3/b - pozemky občanského vybavení veřejného - školství, věda, výzkum,
- S-BB/0,5/7/b – pozemky bydlení v bytových domech s polyfunkčním využitím
- Z-O – pozemky městské zeleně pobytové.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil, že požadovaná úprava hranic funkčních ploch, zejména vymezení rozsahu plochy stavební a plochy zeleně, je v souladu se schválenou územní studií, neboť v územním plánu lze s ohledem na měřítko obou dokumentací plochu O-VS určenou pro školku agregovat do plochy smíšené jádrové SJ, ve kterých je explicitně přípustné umístění zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely. Územní studie pouze dokladuje zpodrobnění funkční plochy SJ v podrobnosti na jednotlivé dílčí záměry.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel rozšířil stávající možnost využití „Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí“ (zprac. Atelier ERA, 03/2021) a dne 02.03.2023 schválil dle § 25 stavebního zákona využití rovněž jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB v části řešeného území (v

bloku mezi ulicemi Skořepka – a Vlhká). Možnost využití studie byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti ILAS.

Navrhovaná úprava směrné části ÚPmB představuje posun vzájemných hranic návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO, plochy jádrové SJ a plochy komunikace a prostranství místního významu. Rozsah úpravy je cca 1430 m², plocha dotčená úpravou nedosahuje minimální velikosti samostatně vymezených ploch v územním plánu s ohledem na § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (2000 m²), rovněž s ohledem na výměry dotčených ploch lze dovodit, že se nejedná o podstatný zásah do koncepce řešení území.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil výše uvedené skutečnosti 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 a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu.

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 o provedení úpravy směrné části ÚPmB spočívající v úpravě hranic funkčních ploch SJ-návrh, ZO-návrh a plochy komunikace a prostranství místního významu v rozsahu uvedeném v příloze.

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.

Dále uvádíme, že předmětná úprava směrné části ÚPmB nenahrazuje posouzení souladu záměru žadatele s platným ÚPmB – úprava hranic pouze zpřesnila vymezení funkčních ploch na základě podrobnějšího prověření v územní studii.

S pozdravem

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

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

NA VĚDOMÍ:

Ing. arch. Petr Bořecký – určený zastupitel

MČ Brno-střed – starosta, stavební úřad, ID:qykbwe7

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

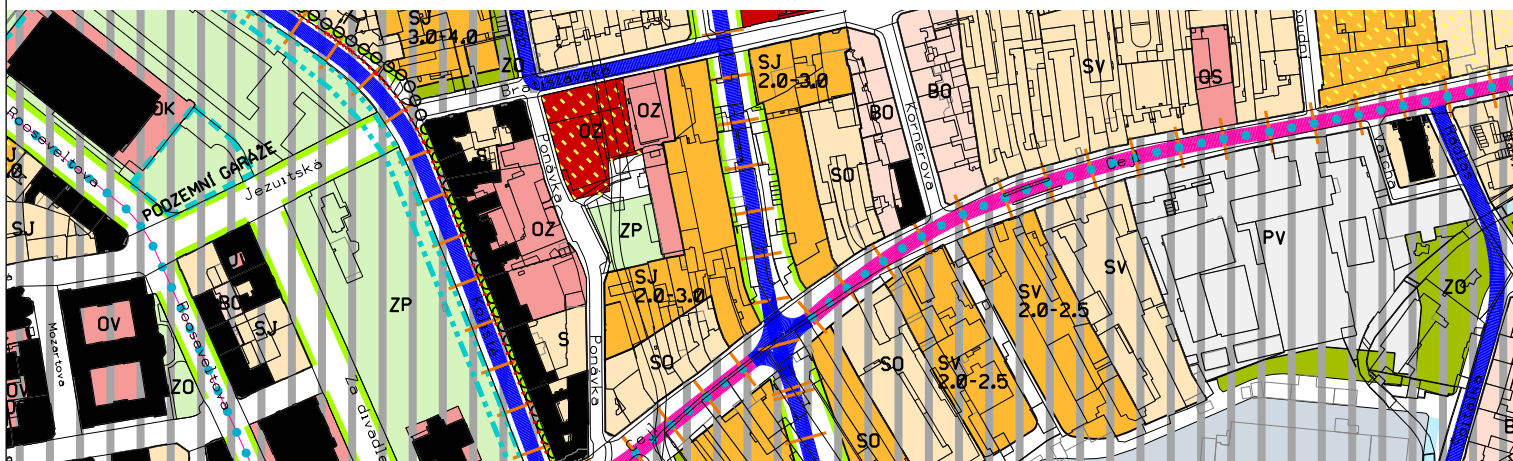
••••• vymezení řešeného území

původní stav



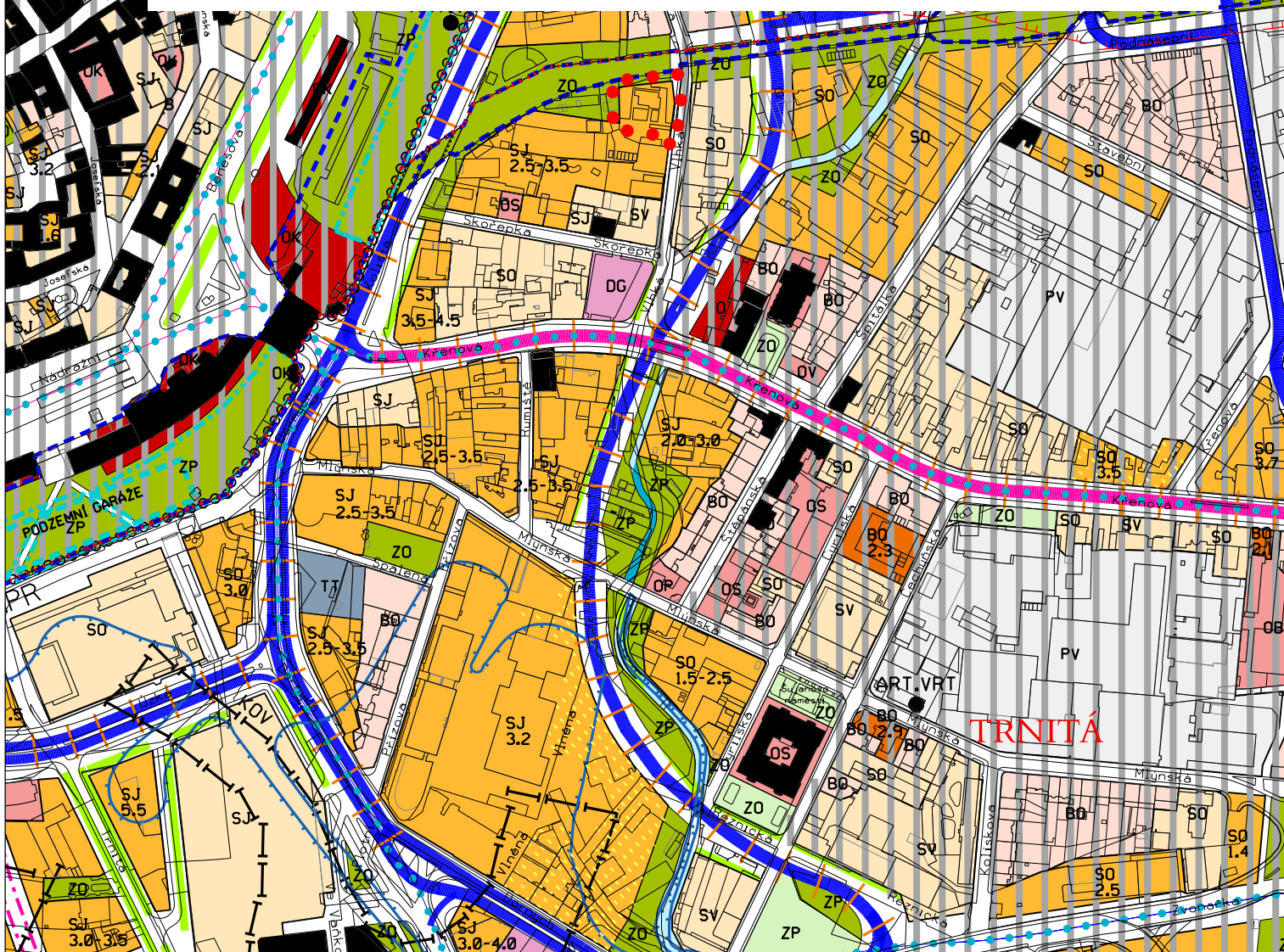
Územní plán města Brna platný k 4. 3. 2022
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S1/23

MČ Brno-střed, k. ú. Trnitá,
 parc. č. 1096, 1097/1, 1097/2, 1097/3, 1098/1, 1098/2, 1098/3
 Úprava vzájemných hranic návrhových ploch ostatní městské zeleně ZO,
 plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru SJ s IPP 2,5 - 3,5
 a plochy komunikace a prostranství místního významu
 Ul. Vlhká



Územní plán města Brna platný k 3. 4. 2023

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