


VÁŠ DOPIS Č. J.:	-	Arch.Design, s.r.o.
ZE DNE:	13.12.2018	
NAŠE Č. J.:	MMB/0509020/2018	Sochorova 23
SPIS. ZN.:	4100/OUPR/MMB/0509020/2018	616 00 BRNO
VYŘIZUJE:	Ing. Zuzana Křenková	ID:s7ucc2n
TELEFON:	+420 542 174 585	
E-MAIL:	krenkova.zuzana@brno.cz	
DAT. SCHRÁNKA:	a7kbrnn	
DATUM:	31.01.2020	
POČET LISTŮ:	02	

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

Odbor územního plánování rozvoje MMB obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB na pozemcích parc. č. 989, 998/5, k. ú. Trnitá, při ulici Dornych, která spočívá v úpravě hranic stabilizovaných funkčních ploch – plochy smíšené obchodu a služeb SO a plochy komunikace a prostranství místního významu ve smyslu rozšíření plochy SO o cca 700 m². Důvodem žádosti je záměr na přestavbu území a výstavbu nového polyfunkčního komplexu na místě stávajícího obchodního domu TESCO – stávající objekt by měl být nahrazen souborem objektů se společným suterénem, v nadzemní části budou objekty seskupeny kolem nového náměstí s živým parterem v podnoží objektů. Dojde tak k propojení historického jádra s nově vznikající Jižní čtvrtí.

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 3/20 MČ Brno-střed, k. ú. Trnitá, parc. č. 989, 998/5
Úprava vzájemné hranice stabilizované smíšené plochy obchodu a služeb SO a plochy komunikací a prostranství místního významu
Ul. Dornych (TESCO)

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 a územně plánovacích podkladů,
- právní rámec úpravy,
- závěry ze zpracované územní studie,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Území s prověřovanou úpravou směrné části se nachází v městské části Brno-střed v k. ú. Trnitá, jedná se o obchodní dům TESCO a přilehlé prostranství, které je využíváno převážně jako parkoviště, zčásti také jako plocha s prodejními stánky.

Dle platného ÚPmB jsou dotčené pozemky parc. č. 989 a 998/5 k. ú. Trnitá vymezeny zčásti jako plochy komunikací a prostranství místního významu a zčásti jako stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Území již bylo jednou podrobněji prověřeno v územní studii TESCO – Dornych v rámci pořizování úpravy směrné části ÚPmB S4/12 (ze dne 27. 4. 2012), která spočívala ve změně funkčního typu z ploch SJ na SO a úpravě hranic ploch SO-návrh, SO-stab. a plochy komunikace a prostranství místního významu v místě při vyústění podchodu pod nádražím.

Dle ustanovení článku 4.4 vyhlášky 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 sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a inž. sítí apod.), které podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že pro provedení úpravy hranic stabilizovaných ploch není podmínkou zpracování územní studie, nicméně vzhledem k dřívějšímu podrobnějšímu prověření území ÚS Tesco – Dorných (podklad pro úpravu směrné části ÚPmB S4/12), která území řešila odlišně od nynějšího požadavku na úpravu hranic, si OÚPR MMB vyžádal pro současnou úpravu směrné části ÚPmB zpracování podkladové studie, která prověřila požadovanou úpravu hranic s ohledem na zachování koncepce ÚPmB v daném území, zejména co se týká vymezení dostatečné šířky veřejného prostranství podél tělesa železnice. Úprava hranice stabilizované plochy SO je navržena tak, aby byla co nejvíce sjednocena šířka celého veřejného prostranství mezi hranou kolejového tělesa stávajícího hlavního nádraží a záměrem na přestavbu OD TESCO (objekty Dorných, New Town Square Brno), a docházelo k jeho postupnému rozšiřování směrem od ulice Dorných k ulici Úzké. Šířka tohoto nově vymezeného prostranství se pohybuje od 17 m do cca 29 m. Úpravou hranice funkčních ploch dojde k rozšíření stabilizované plochy SO o cca 690 m², což představuje navýšení oproti současné výměře plochy o pouhých 6%. Podkladová studie byla konzultována i se zpracovatelem „Územní studie Jižní čtvrť“ (Kancelář architekta města), aby prověřil předložený požadavek investora na úpravu hranic funkčních ploch v širším kontextu – navrhovaná úprava hranice funkční plochy SO nekoliduje s řešením dle „Územní studie Jižní čtvrť“.

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 aktuální záměry a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu a není třeba poříditi jeho změnu.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření samosprávy 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, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 16. 12. 2019 souhlasila s úpravou směrné části ÚPmB – obchodní dům TESCO.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností 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, jak výše uvedeno.

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.

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

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

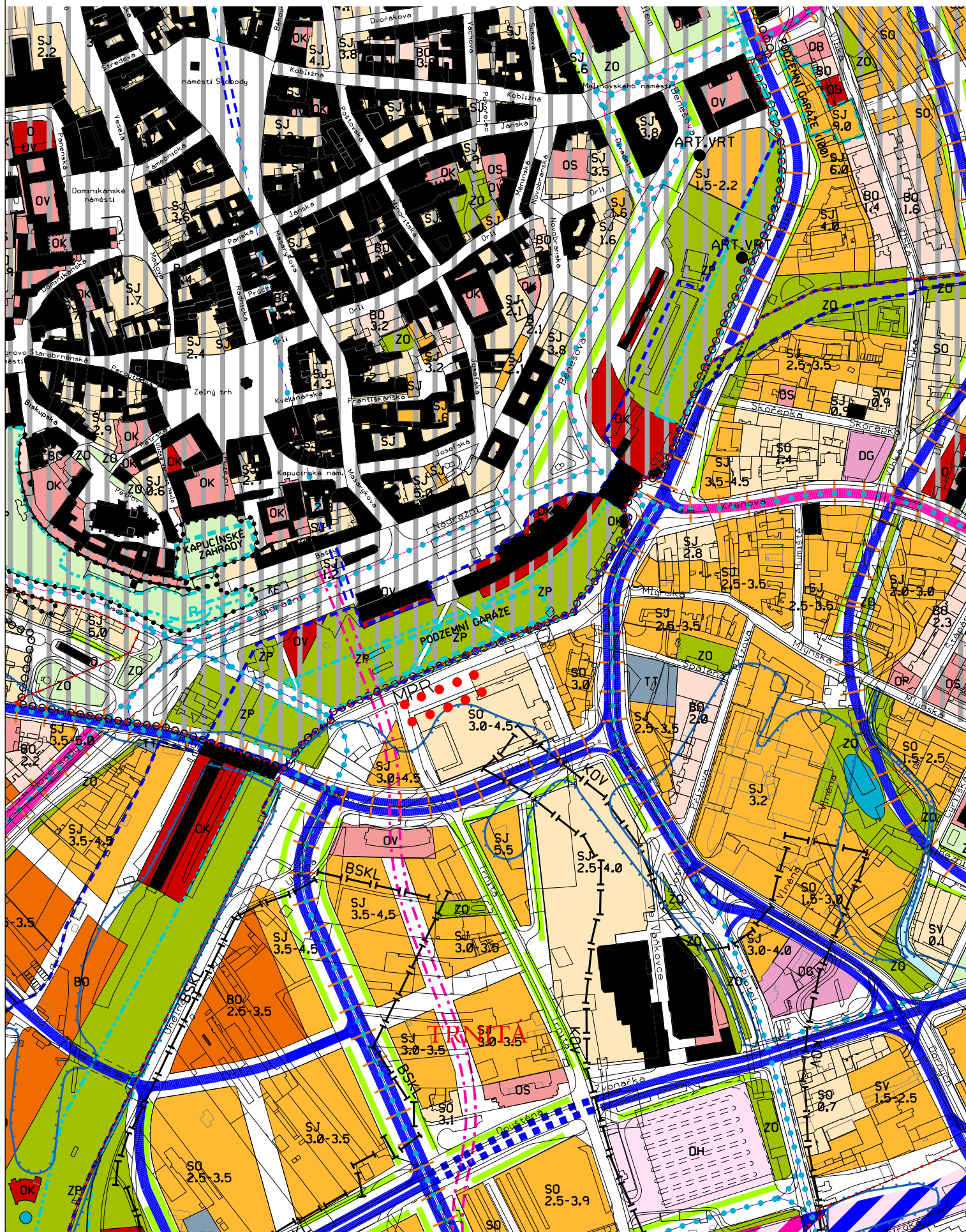
Na vědomí:

MČ Brno-střed – Ing. arch. Mencil - starosta, Ing. arch. Petr Bořecký, Stavební úřad, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno

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

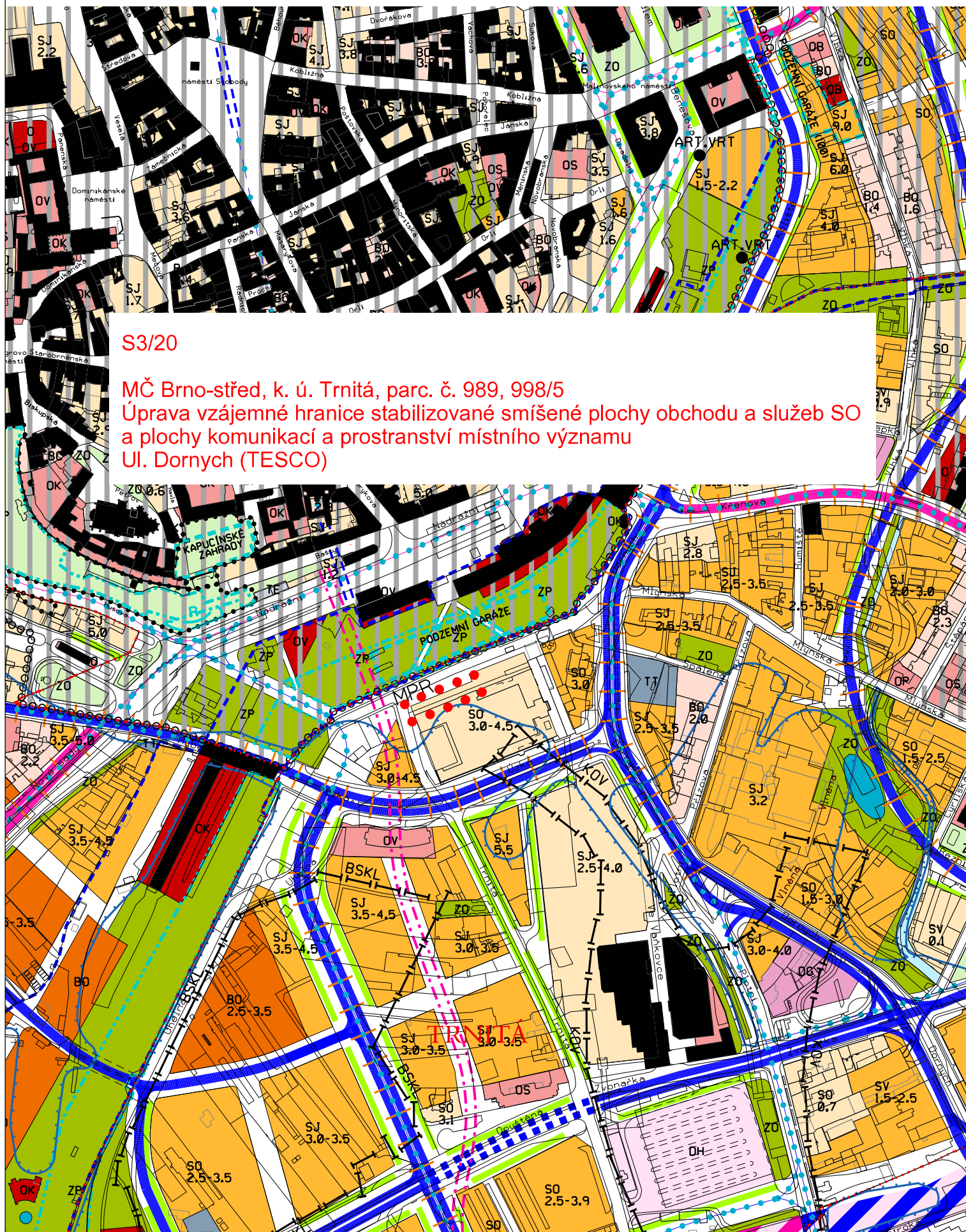
•••••••••• vymezení řešeného území

původní stav



Územní plán města Brna platný k 16. 10. 2019
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

••••• vymezení řešeného území



S3/20

MČ Brno-střed, k. ú. Trnitá, parc. č. 989, 998/5
 Úprava vzájemné hranice stabilizované smíšené plochy obchodu a služeb SO
 a plochy komunikací a prostranství místního významu
 Ul. Dorných (TESCO)