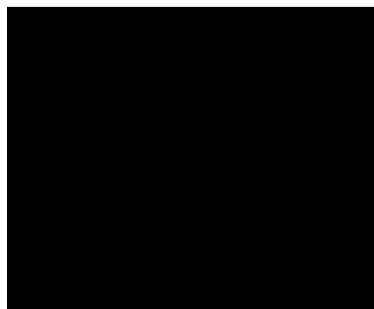


VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 17. 10. 2018
NAŠE Č. J.: MMB/0420339/2018
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0420339/2018

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

DATUM: 16.10.2019
POČET LISTŮ: 03



Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – ul. Botanická - Šumavská

Odbor územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části Územního plánu města Brna na pozemcích [redacted] spočívající v úpravě vymezení hranice funkční plochy ostatní městské zeleně ZO a plochy DG – hromadné odstavné a parkovací garáže při ulicích Botanická – Šumavská. Důvodem žádosti je záměr výstavby parkovacího domu CERIT SCIENCE PARK III – 2. etapa, který bude tvořit s existující budovou jeden stavební a urbanistický blok s nově pojatým okolním veřejným prostranstvím.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.3. a čl. 8 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 4/19 MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Ponava Úprava vzájemných hranic návrhových ploch ZO – plochy ostatní městské zeleně, DG – hromadné odstavné a parkovací garáže a plochy komunikací a prostranství místního významu Ul. Botanická - Šumavská

a je vyznačena v přiloženém 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,
- 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-Královo Pole, v k. ú. Ponava, jedná se o část bloku vymezeného ulicemi Botanická - Šumavská - Chaloupeckého nám. - Ptašinského, který je v majetku jednoho vlastníka a je tvořen jednak budovou Centra Šumavská (bývalý areál GOTEX) s kancelářskými a skladovými prostory, jednak volnou plochou, která slouží v současné době jako venkovní parkoviště pro nájemce v hlavním objektu. Řešené území se nachází v mírném svahu směrem k Chaloupeckého nám., podél ulice Botanické je oplocený areál lemován náletovou zelení.

Dle platného ÚPmB zahrnuje řešené území následující funkční plochy:

- návrhovou plochu pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem DG – hromadné odstavné a parkovací garáže
- návrhovou plochu městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem ZO – plochy ostatní městské zeleně

- plochu pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. se schematickým vyznačením liniové zeleně podél ul. Botanická a Šumavská.

V území je zkráceným postupem pořizována změna ÚPmB B201/15-0/Z (43. soubor změn ÚPmB) ve znění schváleného Zadání: „*Prověřit možnost změny funkčního využití ploch a navýšení indexu podlažních ploch za účelem dostavby objektu bývalé továrny o další administrativní objekt (s parkováním pro celý areál v podzemních podlažích).*“

V současné době se zpracovává Návrh této změny na základě Obsahu změny schváleného Zastupitelstvem města Brna dne 9. 4. 2019.

Dle ustanovení článku 4.3. vyhlášky nejsou vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace. Dle čl. 8 vyhlášky může být pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.

Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná procesem úpravy směrné části ÚPmB za podmínky pořízení územní studie, která požadovaný posun, resp. zpřesnění hranic funkčních ploch pro výše uvedený záměr v podrobnějším měřítku prověří, a následně bude projednána a pořizovatel schválí její využití jako územně plánovacího podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

Dle § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, lze v zadání územní studie stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady (včetně výběru zpracovatele). OÚPR MMB zpracoval Zadání „Územní studie Botanická – Šumavská“, v němž je v souladu se stavebním zákonem v bodě 2 výslovně uvedeno, že zpracování územní studie zajistí na své náklady žadatel o úpravu směrné části ÚPmB. Protokolem ze dne 5. 11. 2018 bylo Zadání Územní studie Botanická - Šumavská předáno žadateli, který zajistil zpracování studie. Studie byla v rozpracovanosti konzultována na výrobních výběrech a upravena dle připomínek pořizovatele. Následně byla vystavena v zasedací místnosti OÚPR MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno, a rovněž na webových stránkách odboru od 19. 6. do 22. 7. 2019 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání nebyla doručena ke studii žádná připomínka.

Územní studie prověřovala požadovanou úpravu hranic mezi návrhovou plochou zeleně (ZO) podél ulice Ptašinského, Botanické a Šumavské a návrhovou plochou hromadných garáží tak, aby při zachování koncepce Územního plánu města Brna, která je dána uvedeným funkčním uspořádáním ploch, byla umožněna výstavba parkovacího domu CERIT SCIENCE PARK III – 2. etapa a současně zůstala zachována funkčnost ploch zeleně a pěší vazby v území.

Územní studie prověřila, že návrhem úpravy hranic funkčních ploch:

- zůstává zachována koncepce ÚPmB (dotvoření bloku, navýšení parkovacích kapacit v lokalitě), studie ji pouze zpřesňuje,
- nemění se druhová skladba funkčních ploch ani intenzita využití území dle ÚPmB,
- rozsah změn výměr dotčených ploch je plošně i funkčně nevýznamný – dochází ke změně velikostí jednotlivých funkčních ploch o necelých 300 m², což nedosahuje min. velikostí funkčních ploch vymezovaných v územním plánu dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- zůstává zachována dopravní obsluha a prostupnost území, jsou vytvořeny podmínky pro kultivaci koridorů pro pěší,
- nedochází ke kolizi s prověřovanou změnou ÚPmB B201/15-0, jejímž předmětem je změna funkčního využití bloku vymezeného ulicemi Botanická-Šumavská-Chaloupeckého nám.-Ptašinského a zvýšení intenzity využití území v předmětném bloku,
- jsou respektovány ~~vlastnické vztahy~~, terénní konfigurace a návaznost na sousední objekt Centrum Šumavská,
- jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů a úkolů územního plánování, jakými jsou zlepšení kvality obytného prostředí (výstavba parkovacího objektu místo parkování na povrchu), zkvalitnění zeleně a pěšího propojení (podél komunikace Botanická), soulad veřejných a soukromých zájmů a hospodárné využití zastavěného území.

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 představuje optimální využití území ve vazbě na konkrétní podmínky a skutečnosti (aktuální záměry, morfologii terénu) a svou podstatou i rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu a není třeba pořídit 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 jako subjektu znalého místních poměrů v rámci principu dobré správy. V tomto případě Rada MČ Brno-Královo Pole na své schůzi konané dne 26. 6. 2019 souhlasila s předmětnou územní studií a s provedením úpravy směrné části ÚPmB na základě této studie.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dne 14. 10. 2019 využití Územní studie Botanická – Šumavská jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB a zaevidoval ji do evidence územně plánovací činnosti ILAS.

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

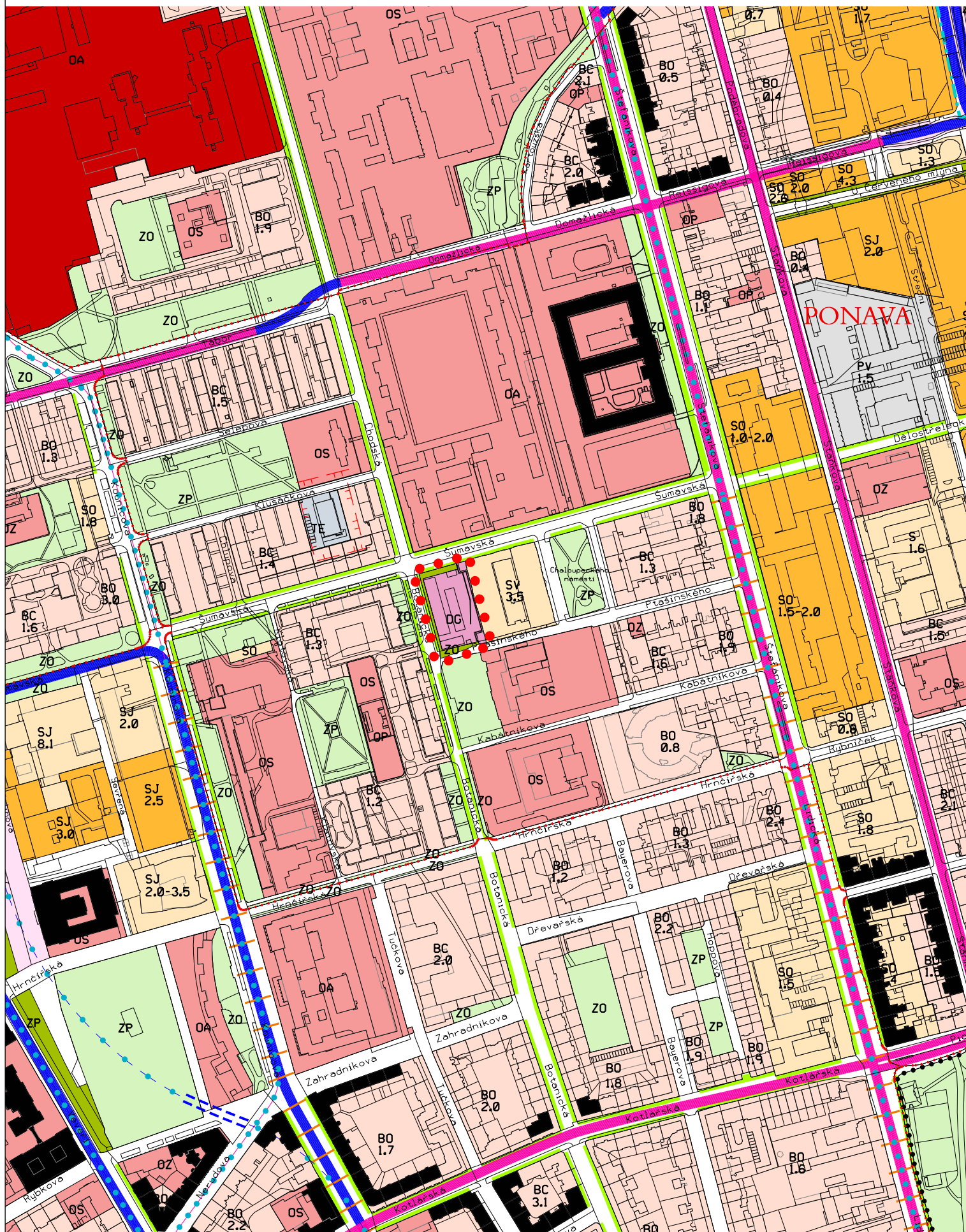
Přílohy: výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

Na vědomí:

MČ Brno-Královo Pole – starostka, 1. místostarosta, stavební úřad, Palackého tř. 59, 612 93 Brno
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, Ing. arch. Zvolská, Ing. Kuřátková, Ing. Sedláková, Ing. Matoušek, Mgr. Jakoubek, Ing. Hříbová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

..... vymezení řešeného území

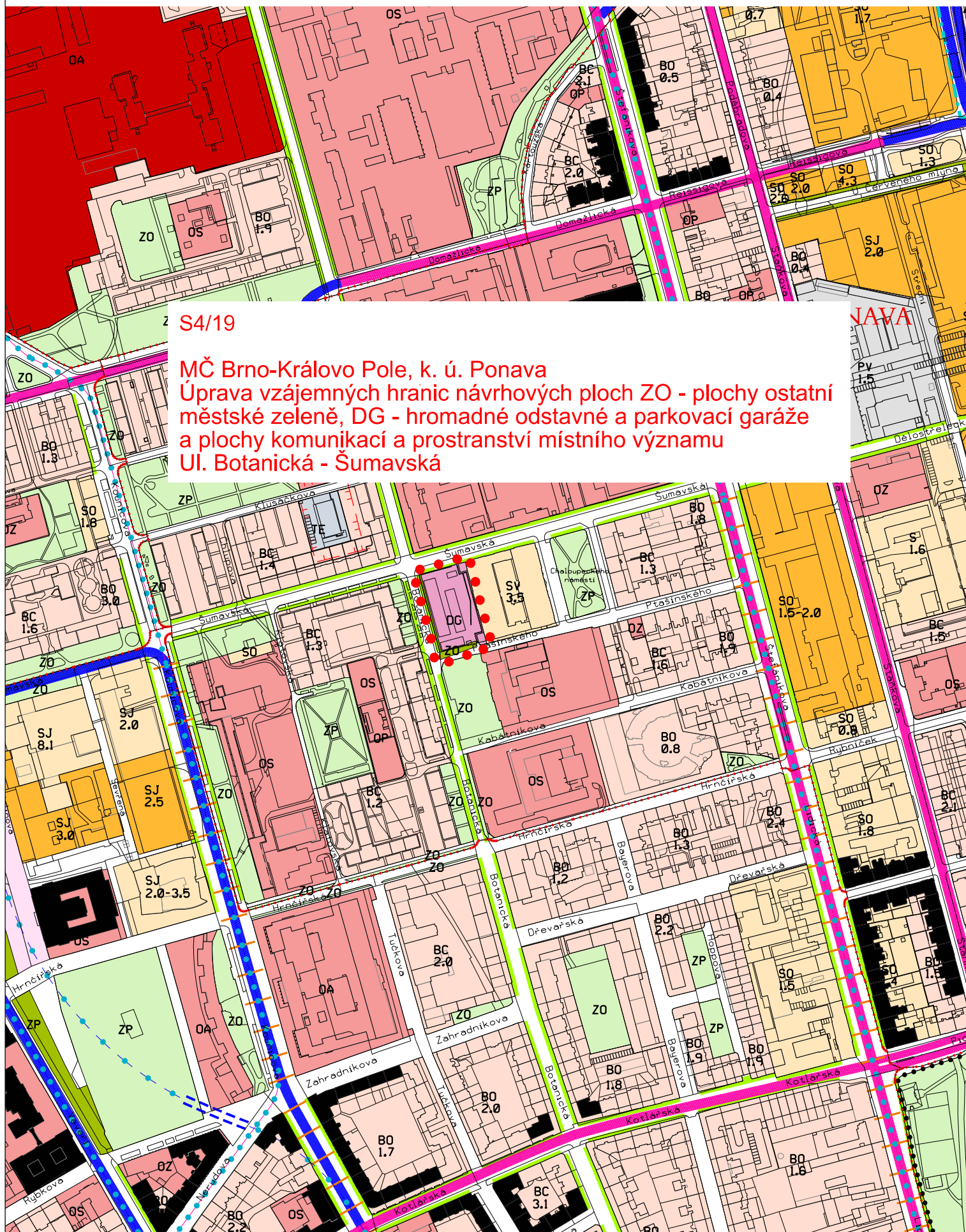
původní stav



Územní plán města Brna platný k 31. 7. 2019

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

••••• vymezení řešeného území



S4/19

MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Ponava
 Úprava vzájemných hranic návrhových ploch ZO - plochy ostatní
 městské zeleně, DG - hromadné odstavné a parkovací garáže
 a plochy komunikací a prostranství místního významu
 Ul. Botanická - Šumavská