

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 09.04.2018
NAŠE Č. J.: MMB/0150180/2018
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0150180/2018

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn

DATUM: 16.10.2019
POČET LISTŮ: 04

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

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB na pozemcích [REDAKCE], při ulici Poděbradova, která spočívá v úpravě vzájemných hranic plochy pro dopravu a navazujících návrhových ploch smíšených obchodu a služeb SO podle skutečně realizované stavby vyústění tunelu Dobrovského a souvisejících parkových úprav. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu polyfunkčního objektu v místě stávajícího objektu Poděbradova 47, který zakončuje uliční frontu před parčíkem nad vyústěním tunelu.

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. 4.3. 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 5/19 MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole

Úprava vzájemných hranic návrhových smíšených ploch obchodu a služeb SO, návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO a ploch komunikace a prostranství místního významu Ul. Poděbradova

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,
- právní rámec úpravy,
- závěry ze zpracované územní studie,
- vlastnické vztahy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Území s prověřovanou úpravou směrné části se nachází v městské části Brno-Královo Pole v k. ú. Královo Pole. Jedná se o přestavbové území kolem vyústění tunelu Dobrovského. V okolí vyústění tunelu bylo při ulici Poděbradova realizováno veřejné prostranství s parkovými úpravami, na které navazuje uliční fronta stabilizovaných řadových objektů povětšinou pro bydlení po východní straně ulice Poděbradova a západní straně ulice Košinova. Při vlastní realizaci tunelu však objekty na hranicích ploch pro dopravu a plochy bydlení nebyly fakticky dotčeny a zůstaly zachovány, tato skutečnost se však zpětně neodrazila v územním

plánu – jedná se o objekty Košinova 644/84, Košinova 461/102, Poděbradova 166/27 a Poděbradova 257/47. Zábór ploch pro dopravu byl zejména v jižní části naddimenzován a nebyl při realizaci dopravní stavby využit – vlastníci dotčených nemovitostí jsou tak při jakékoliv stavební činnosti limitováni regulativy pro plochy pro dopravu. Pozemky jsou zčásti ve vlastnictví České republiky (Ředitelství silnic a dálnic) a zčásti v majetku soukromých vlastníků.

Dle platného ÚPmB jsou v řešeném území vymezeny plochy pro dopravu a plocha ostatní městské zeleně ZO. S plochami pro dopravu bezprostředně sousedí návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO, na které dále navazují stabilizované plochy bydlení – na jihu jsou to plochy všeobecného bydlení BO, na severu plochy čistého bydlení BC. Celý blok vymezený ulicemi Poděbradova - Floriánova - Košinova - Škárova byl původně v územním plánu z roku 1994 vymezen jako přestavbové území sestávající z návrhových smíšených plochy obchodu a služeb SO s různými intenzitami využití protnutých plochou pro dopravu v trase VMO. V roce 2001 byly vyhláškou č. 51/2001 vydány změny vyplývající z návrhu Regulačního plánu Kontaktní zóna VMO Dobrovského - v řešeném území se jednalo o dílčí změnu B 17/01, která upravila rozsah ploch pro dopravu a vyústění podzemního vedení tunelu VMO a v části návrhových ploch SO, které neměly být dotčeny vedením VMO, stabilizovala plochy bydlení. Vymezení ploch v přestavbovém území kolem tunelu však zůstalo vymezeno schematicky bez ohledu na vedení hranic pozemků v katastru nemovitostí.

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 Poděbradova“, 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 21. 6. 2018 bylo Zadání Územní studie Poděbradova předáno žadateli, který zadal zpracování studie [redacted]. S ohledem na potřebu komplexního posouzení a zachování logiky území v podrobnosti na funkční plochy zahrnovalo řešené území nejen pozemky žadatele, ale celé přestavbové území kolem vyústění tunelu Dobrovského ohraničené ulicemi Poděbradova a Košinova a ze severu a z jihu hranou návrhových ploch SO. Studie byla v rozpracovanosti konzultována na výrobních výborech 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 25. 3. do 25. 4. 2019 (včetně). Oznámení o vystavení bylo v tomtéž termínu vyvěšeno na úřední desce. V rámci projednání nebyla doručena ke studii žádná připomínka.

Územní studie prověřila, že návrhem úpravy hranic funkčních ploch:

- zůstává zachována prostorová a funkční koncepce ÚPmB, tj. jsou zachovány plochy pro dopravu (vyústění tunelu) obklopené prostranstvími místního významu doplněnými linií izolace zelení a na ně navazující přestavbové plochy smíšené, které mají vytvořit přechod ke stabilizované zástavbě bydlení,
- nemění se druhová skladba funkčních ploch ani intenzita využití území dle ÚPmB,
- je respektován rozsah a kvalita stávajícího veřejného prostranství a současně je umožněn rozvoj území realizací stavebních záměrů v přestavbovém území,

- jsou zpřesněny schematicky vedené hranice funkčních ploch na základě vlastnických vztahů a vymezení pozemků v katastru nemovitostí, již stabilizovaného využití pozemků (parkové úpravy kolem vyústění tunelu) a záměrů jednotlivých vlastníků,
- rozsah změn výměr dotčených ploch (celkem 1231 m²) je plošně i funkčně nevýznamný s ohledem na minimální velikost 2000 m² pro vymezování funkčních ploch v územním plánu dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- jsou vytvořeny kvalitní podmínky pro rozvoj sídelní struktury s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území – v jižní části řešeného území umožní navržené rozšíření plochy SO stavebně uzavřít blok a zvýšit tak obytnou kvalitu celého vnitrobloku jeho odcloněním od zdroje hluku z dopravy; dostavbou bloku bude prostorově vymezeno veřejné prostranství a získá přirozenou sociální kontrolu.
- jsou respektovány požadavky na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů při realizaci koncepce územního plánu - v rámci výstavby tunelu byla již provedena parková úprava na pozemcích ve vlastnictví státu, další rozšiřování není plánováno – vyžadovalo by výkupy soukromých pozemků a realizaci dalších parkových úprav.

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. Úprava hranic funkčních ploch představuje optimální využití území ve vazbě na konkrétní podmínky a skutečnosti – realizované stavby, vlastnické vztahy a aktuální záměry - 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 jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě Rada MČ Brno-Královo Pole na svém zasedání konaném dne 30. 4. 2019 souhlasila s úpravou směrné části územního plánu v rozšířeném rozsahu oproti projednávané studii, tedy s rozšířením plochy SO v jižní části řešeného území napříč pozemky ve vlastnictví Ředitelství silnic a dálnic ČR. Po konzultačním jednání pořizovatele se zástupci samosprávy potvrdila Komise výstavby a územního plánování RMČ Brno-Královo Pole dne 26. 6. 2019 stanovisko Rady MČ ze dne 30. 4. 2019.

Pořizovatel posoudil při rozhodování o provedení úpravy směrné části ÚPmB následující skutečnosti:

- zákonné požadavky na pořízení úpravy směrné části ÚPmB - rozhodnutí o pořízení úpravy směrné části je dle § 188 odst. 3 stavebního zákona plně v kompetenci OÚPR MMB jako úřadu územního plánování, stanovisko MČ není zákonným podkladem;
- principiální souhlas městské části s požadavkem žadatele, tedy s rozšířením návrhové plochy SO, není shoda pouze v rozsahu provedené úpravy,
- rozsah úpravy – požadavkem MČ by došlo k rozšíření plochy SO-návrh v jižní části řešeného území o dalších cca 370 m² (z původního rozšíření o 1191 m²), čímž by se již blížila výměře nově vymezovaných ploch v ÚPmB, které je možné vymezovat pouze procesem změny ÚPmB,
- požadavek MČ nerespektuje záměry vlastníků, vymezení pozemků v katastru nemovitostí a vlastnické vztahy – OÚPR MMB v průběhu prací při prověřování varianty „D“ konzultoval řešení s vlastníkem dotčených pozemků a toto řešení nebylo v souladu se záměry vlastníka – neplánoval odprodej části pozemků s realizovanými parkovými úpravami ani jakoukoliv výstavbu (v souladu s regulativy pro plochy SO) na těchto pozemcích,
- reálnost naplnění územního plánu s ohledem na schematicnost vedení hranice funkčních ploch napříč přes pozemky ŘSD ČR v rozporu se záměry vlastníků.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako schválil dne 14. 10. 2019 dle § 25 stavebního zákona využití Územní studie Poděbradova jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB v rozsahu, v jakém bylo řešení projednáno, a zaevidoval studii do evidence územně plánovací činnosti ILAS.

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, následně rozhodl o provedení úpravy směrné části ÚPmB spočívající v úpravě hranic funkčních ploch.

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.

S pozdravem

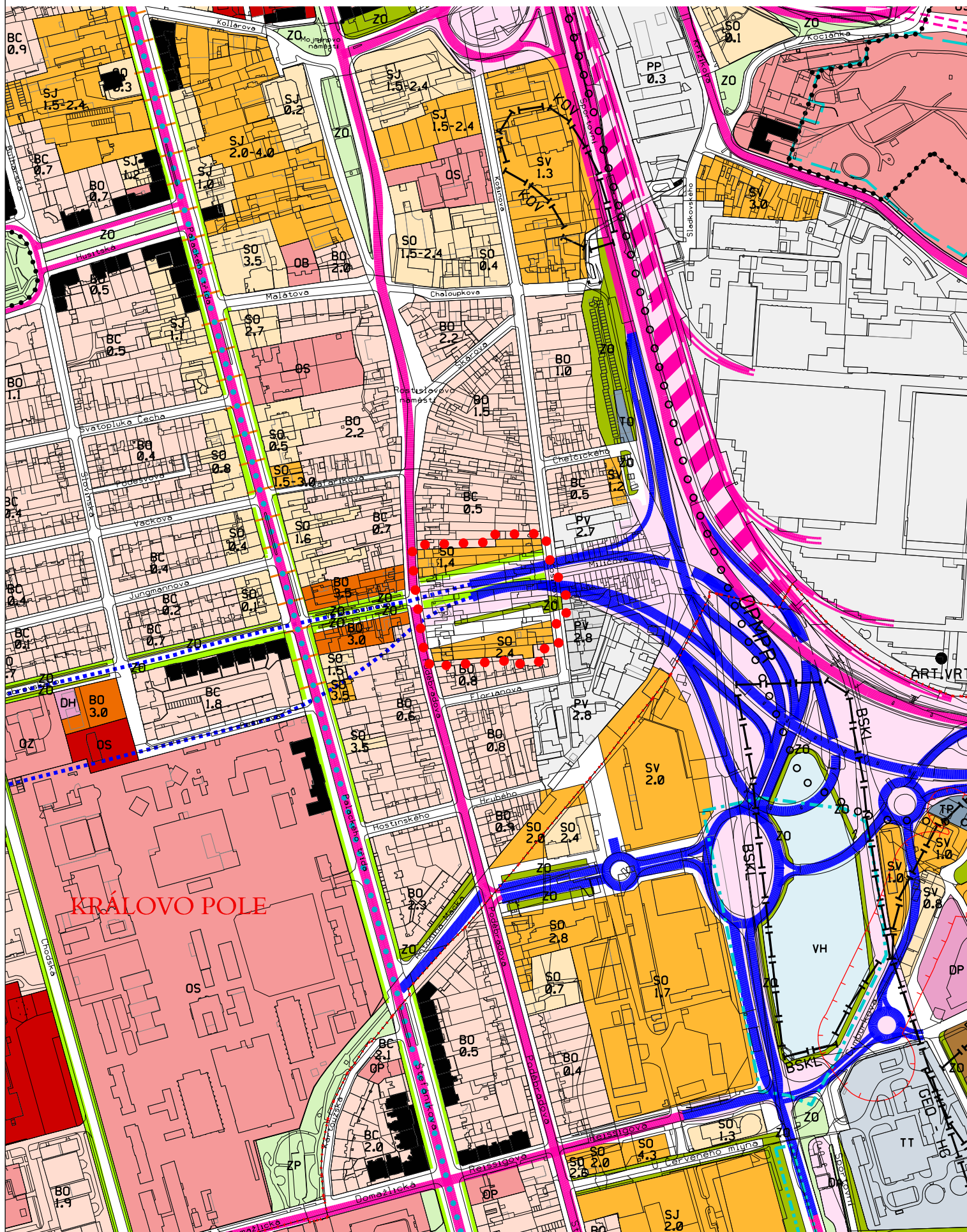
Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB

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

Na vědomí:

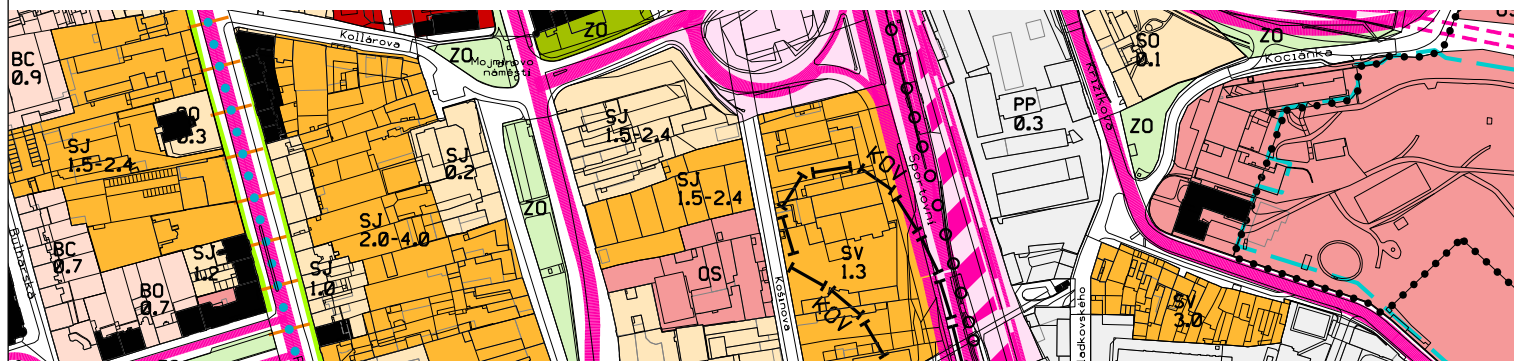
MČ Brno-Královo Pole – starostka, 1. místostarosta, stavební úřad, Palackého tř. 59, 612 93
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. arch. Budíková, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. Sedlák, Ing. Matoušek,
Ing. arch. Čermáková, Mgr. Jakoubek, Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

••••• vymezení řešeného území



Územní plán města Brna platný k 31. 7. 2019
(výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území - 1:5000)

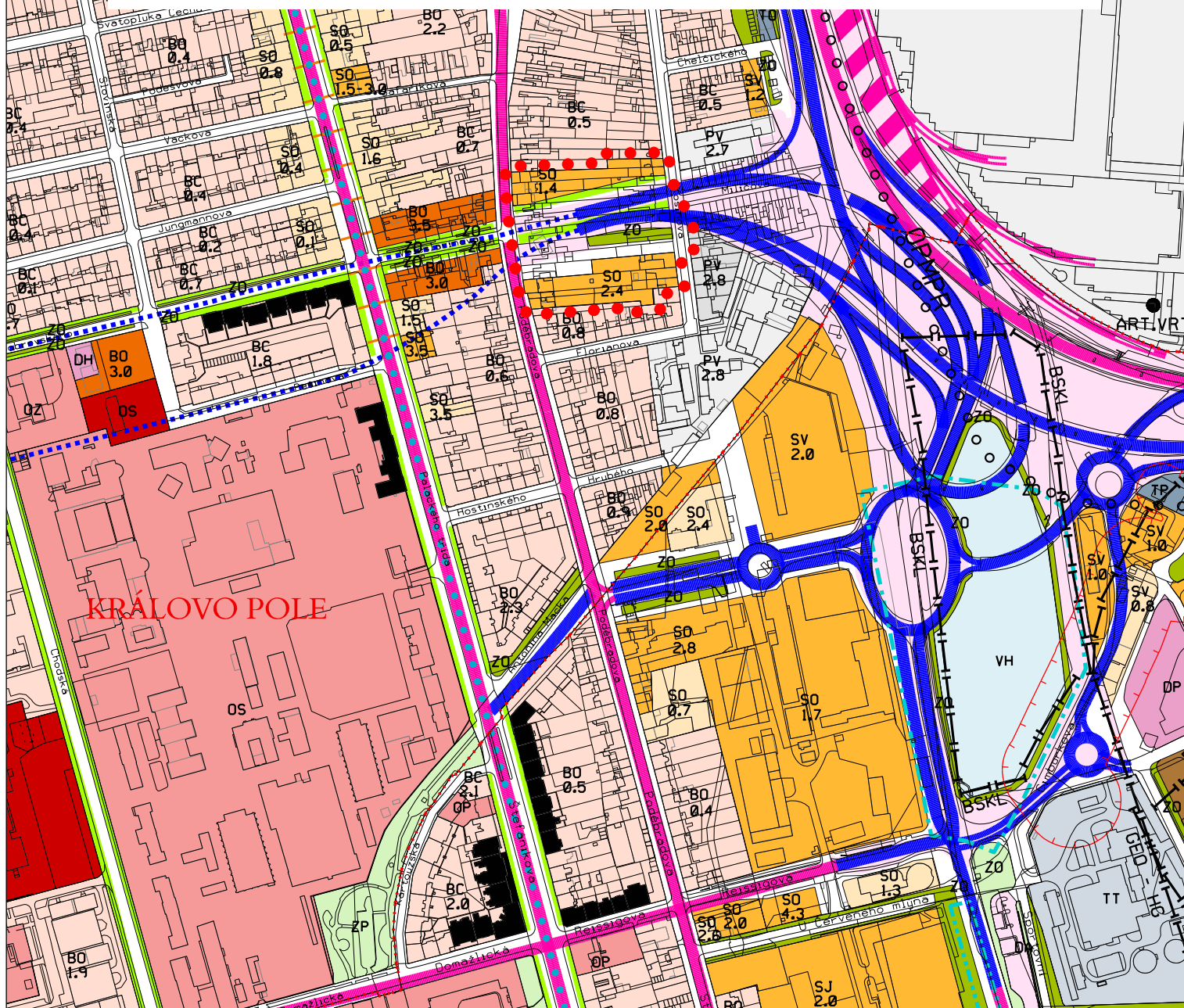
•••••••••• vymezení řešeného území



S5/19

MČ Brno-Královo Pole, k. ú. Královo Pole

Úprava vzájemných hranic návrhových smíšených ploch obchodu a služeb SO, návrhové plochy ostatní městské zeleně ZO, plochy pro dopravu a plochy komunikací a prostranství místního významu UI. Poděbradova



Územní plán města Brna platný k 16. 10. 2019

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