

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 09.03.2023
NAŠE Č. J.: MMB/0129485/2023
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0129485/2023

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
ID DAT. SCHRÁNKY: a7kbrn
DATUM: 21.06.2023
POČET LISTŮ: 02

DS: 7zvryya

Úprava směrné části Regulačního plánu Cejl - Křenová – ul. Plynárenská

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel žádost o úpravu směrné části Regulačního plánu Cejl – Křenová (dále jen „RP“) při ulici Plynárenská, na pozemcích parc. č. 885/1, 885/20 a části 885/23, k. ú. Zábrdovice, která spočívá v úpravě vymezení hranice „změny intenzity využití ploch“ v urbanistickém obvodu 093 1113. Důvodem žádosti je záměr na přestavbu areálu v souvislosti se záměry města, především na výstavbu nové městské třídy, kterou do území umisťuje Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí (zprac. Atelier ERA, sdružení architektů Fixel & Pech, 03/2021).

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR 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. V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S_{RP} 4/23 **MČ Brno-střed, k. ú. Zábrdovice, parc. č. 885/1, 885/20, 885/23 (část)**
Úprava vymezení hranice „změny intenzity využití ploch“ v urbanistickém obvodu
093 1113
ul. Plynárenská

a je vyznačena v příložených výkresech Regulačního plánu Cejl – Křenová (původní a nový stav).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části RP či zda musí dojít k procesu změny RP Cejl - Křenová. Při posouzení požadované úpravy OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platné ÚPD (ÚPmB, RP), ÚPP (územní studie) a připravovaného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) se pozemky parc. č. 885/1, 885/20 a část 885/23, k. ú. Zábrdovice, nachází v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb s indexem podlažních ploch (dále jen „IPP“) 2,5. Po východní straně plochy je navržena plocha pro komunikace a prostranství místního významu.

Dle platného RP se pozemky nachází rovněž v návrhové ploše SO v urbanistickém obvodu č. 093 1113, pro který je zpřesněn IPP na hodnotu 4,2 a stanoven index zastavěné plochy IZP 0,8. Dalšími prostorovými regulativy v RP je stavební hranice, která stanovuje max. rozsah zastavěnosti pozemků, a výška zástavby daná min. a max. počtem nadzemních podlaží III – IV. V rámci funkční plochy jsou schematicky vymezeny 2 dílčí lokality se změnou intenzity využití ploch na max. VIII nadzemních podlaží, hranice těchto ploch není

vymezena závazně. Zatímco v RP je jedna lokalita orientována na nároží ke křižovatce ulic Radlas - Plynářská a druhá je cca v centru funkční plochy, požadovaná úprava počítá s přesunutím nárožní lokality k nově navržené dopravní ose s vedením MHD (Nová Tkalcovská) a s úpravou tvaru a polohy lokality v centru funkční plochy SO.

Dle podrobnějšího územně plánovacího podkladu **Územní studie Přestavbová zóna - Špitálka a okolí** (dále jen „ÚS“) je blok stabilizován v ploše občanského vybavení veřejného - služby charakteru výroby O-V. Po východní straně návrhové funkční plochy SO je vedena část dopravní páteřní osy „Nová Masná“ s vedením tramvaje (úsek mezi ulicí Cejl a železničním tělesem – část I. s pracovním názvem „Nová Tkalcovská“).

Dle **územní studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu** je řešená lokalita součástí plochy označené číslem 45 - Křenová, která je ve studii označena jako nestabilizované území s výškovou hladinou zástavby 21 metrů, kde není možné stavět výškové stavby s výškou nad 40 m nad přilehlým terénem, přitom ale stávající výškovou hladinu lze zvyšovat nebo ji nově definovat. Jedná se o území, kde ještě není výstavba konsolidována, maximální výška budov v lokalitě po hřeben střechy činí 43,1 metrů. Zároveň dle **územní studie Výškové zónování pro Územní plán města Brna** se řešené území nachází mimo oblasti, které je potřeba z hlediska dlouhodobě historicky utvářeného obrazu města a krajiny chránit.

Dle **připravovaného ÚPmB** se předmětné pozemky nachází ve stabilizované ploše pro komerční vybavenost W s volným uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 3 (výška objektů 6 – 16 m s lokální dominantou do 25 m). Po východní straně areálu je vedena plocha dopravní infrastruktury vymezená jako veřejně prospěšná stavba Vy/D/0196 (Prodloužená Tkalcovská Tr/4). Rozložení oblastí s odlišnými výškami objektů v rámci funkční plochy je nad rámec podrobnosti územního plánu a není v rozporu s celkovou koncepcí v území.

V čl. 4.1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 27/2006 o závazných částech RP Cejl – Křenová (dále jen „vyhláška“) jsou uvedeny následující závazné prvky prostorové regulace, kterými je regulována intenzita využití území:

- index podlažní plochy IPP (dle čl. 4.1.3. vyhlášky), který určuje max. počet m² hrubé podlažní plochy v nadzemních podlažích na disponibilních pozemcích záměru,
- index zastavěné plochy IZP (dle čl. 4.1.3. vyhlášky), který numericky stanovuje podíl zastavěných a nezastavěných ploch na disponibilních pozemcích,
- stavební čára (dle čl. 4.1.5. vyhlášky), která vymezuje přesné umístění objektů ve funkčních plochách,
- stavební hranice (dle čl. 4.1.5. vyhlášky), která vymezuje max. možné hranice objektů s tím, že mohou být využity v plné míře nebo pouze částečně,
- výška zástavby (dle čl. 4.1.5. vyhlášky) jako nejvyšší možná výška vyjádřená počtem nadzemních podlaží.

Vymezení hranice „změny intenzity využití ploch“ není dle vyhlášky závazným prvkem prostorového uspořádání RP Cejl – Křenová, pouze navrhuje možné rozložení podlažnosti v rámci funkční plochy s tím, že u konkrétních záměrů musí být současně splněny všechny závazné prostorové regulativy.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části RP Cejl - Křenová zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části regulačního plánu – je pouze nepovinným faktickým podkladem v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě souhlasila s předmětnou úpravou směrné části RP Cejl - Křenová Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 05.06.2023.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování konstatoval, že navrhovaná úprava směrné části RP Cejl - Křenová není

v rozporu s celkovou koncepcí regulačního plánu ani územního plánu a rozhodl o provedení úpravy směrné části RP Cejl – Křenová v rozsahu, jak je uvedeno výše.

Rovněž uvádíme, že předmětem úpravy nebylo posuzování konkrétního záměru, ale pouze nastavení rámce pro umísťování staveb v území. Teprve v následných řízeních bude projektant prokazovat soulad projektové dokumentace se závaznými a směrnými prvky územně plánovací dokumentace.

S pozdravem



Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
003

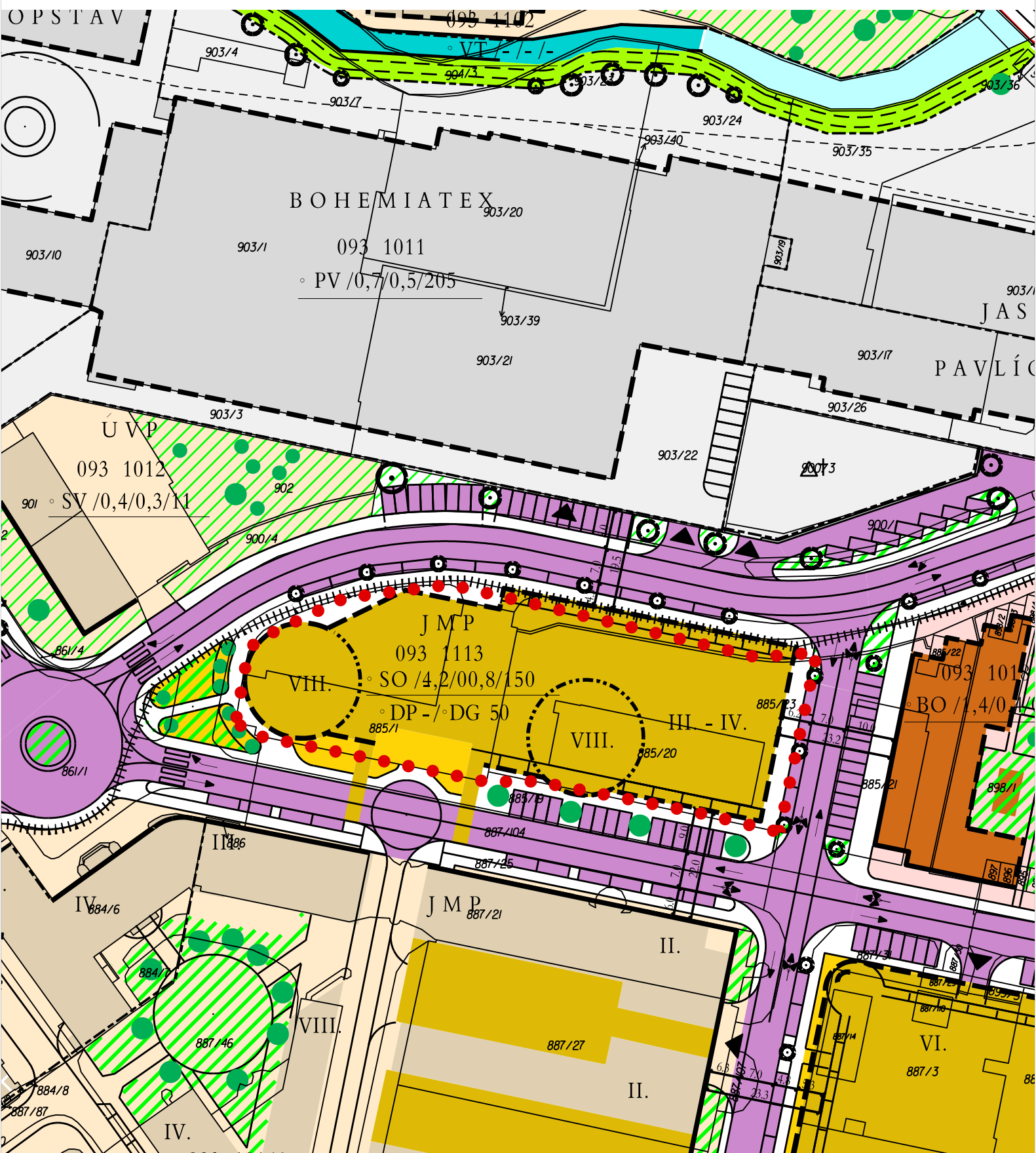
PŘÍLOHY: výřez z RP Cejl - Křenová – původní a nový stav

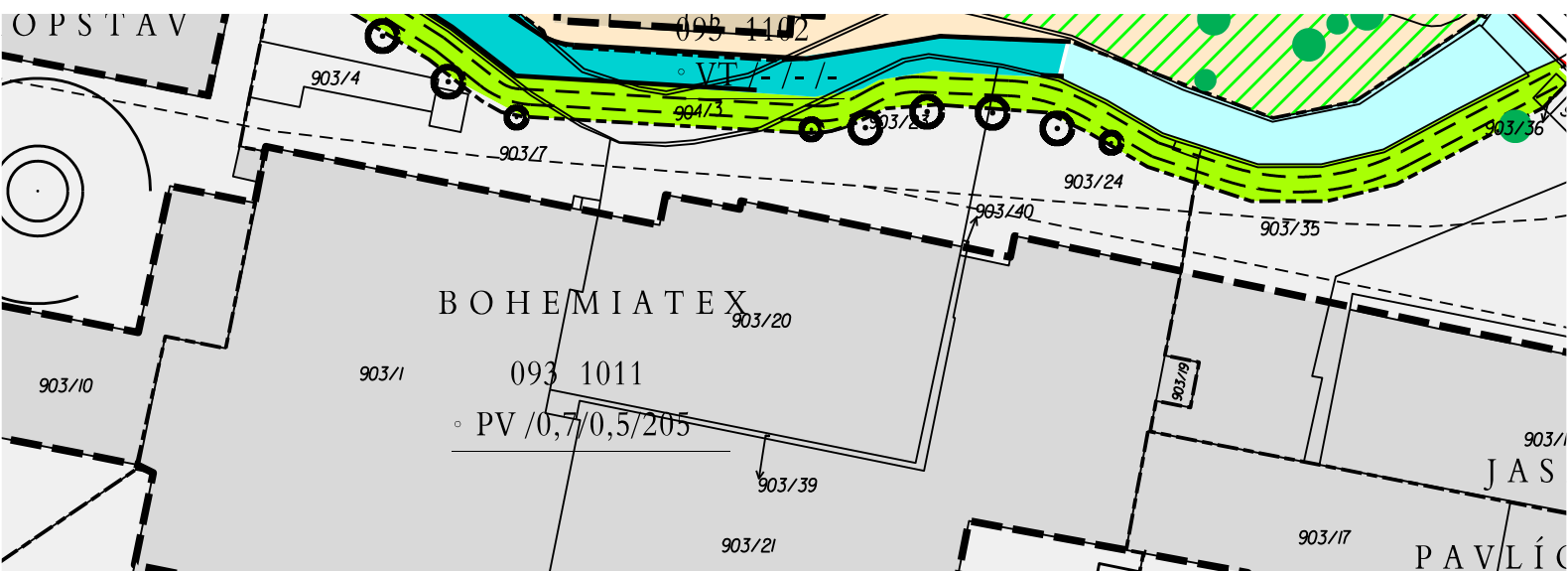
NA VĚDOMÍ:

Ing. arch. Petr Bořecký – určený zastupitel, borecky.petr@brno.cz

MČ Brno-střed – Ing. arch. Vojtěch Mencl (starosta), stavební úřad; ID: qykbwe7

OÚPR (elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště): Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. Tvrzníková), Ing. Křenková, ref. pořizování RP (Ing. Dokládalová, Ing. Novotná), Ing. Fasurová, spis – úpravy RP





S_{RP}4/23 MČ Brno-střed, k.ú. Zábrdovice, p.č. 885/1, 885/20, 885/23 (část)
Úprava vymezení hranice „změny intenzity využití ploch“
v urbanistickém obvodu 093 1113
ul. Plynářská

