

SPJS

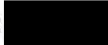
VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 22.05.2023
NAŠE Č. J.: MMB/025427/2023
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0254287/2023

Trikaya, družstvo



VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
ID DAT. SCHRÁNKY: a7kbrnn
DATUM: 18.08.2023
POČET LISTŮ: 02

DS:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	18 -08- 2023
	2

Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) – lokalita Pod Hády

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části ÚPmB v lokalitě Pod Hády na pozemku parc. č. 2230/10, k.ú. Maloměřice, která spočívá v posunu vzájemných hranic stabilizované plochy krajinné zeleně KV a návrhové plochy pro bydlení BO. Důvodem žádosti je výstavba bytového komplexu s názvem Čtvrť Pod Hády 3. etapa, Brno.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části ÚPmB na předmětném pozemku v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“) v upraveném rozsahu v souladu s požadavkem MČ Brno-Maloměřice a Obřany. V seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S 3/23 MČ Brno-Maloměřice a Obřany, k. ú. Maloměřice, parc. č. 2230/10
Úprava vzájemných hranic návrhové plochy všeobecného bydlení BO a stabilizované a návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné KV
Lokalita Pod Hády

a je vyznačena v příložených výkresech ÚPmB (příloha 01 - původní a nový stav).

Odůvodnění:

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

- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- podmínky využití území dle návrhu připravovaného ÚPmB,
- právní rámec úpravy,
- konkrétní řešení aktuálního záměru vlastníka ve vazbě na terénní konfiguraci,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemek parc. č. 2230/10, k. ú. Maloměřice, nachází převážně v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení BO s indexem podlažních ploch (IPP) 0,5, jižní část pozemku je v návrhové ploše krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití KV – plochy krajinné zeleně všeobecné a severní a východní část je dotčena stabilizovanou plochou krajinné zeleně všeobecné KV.

Dle připravovaného územního plánu je téměř celý pozemek agregován do plochy změn s funkcí C – plochy smíšené obytné s volným uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 3 (výška objektů 6 – 16 s lokální dominantou do 25 m), severní část (v platném územním plánu stabilizovaná jako KV) je zařazena do plochy změn s funkcí Z – plochy městské zeleně. Požadovaná úprava není v rozporu s koncepcí připravovaného ÚPmB.

Předmětná lokalita je bývalý povrchový lom s velkým výškovým rozdílem s okolními pozemky. Terénní reliéf determinuje možnosti dopravního napojení a inženýrských sítí a tím i možnosti rozmístění objektů. Požadovaná úprava vychází z vlastnických vztahů a zejména z podrobnější projektové dokumentace, která rozpracovává konkrétní řešení objektů a jejich osazení do složitého terénu. Záměr využívá příčně i podélně svažitý terén pro maximalizaci parkování v podzemních patrech, jeden z objektů nevýznamně zasahoval do stabilizované plochy krajinné zeleně.

Dle čl. 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.

Požadovaná úprava směrné části ÚPmB představuje posun vzájemných hranic funkčních ploch o cca 190 m², což s ohledem na vzájemné proporce ploch (KV-stab. 26 666 m², BO-návrh. 18 550 m²) i na velikost funkčních ploch vymezených v územním plánu dle §3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, nemění podstatně uspořádání území a je v souladu s koncepcí územního plánu na využití území v dané lokalitě.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření 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 v řízení, jehož cílem je zjištění názoru MČ jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto případě Rada MČ Brno-Maloměřice a Obřany na svém jednání konaném dne 14.06.2023 souhlasila s požadovanou úpravou hranic funkčních ploch BO-návrh. a KV-stab., že úbytek zeleně bude kompenzován v jižní části pozemku rozšířením plochy zeleně o stejnou výměru.

Na základě vyhodnocení výše uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části ÚPmB v rozšířeném rozsahu dle požadavku MČ Brno-Maloměřice a Obřany (viz příloha 01).

S pozdravem



Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-009-

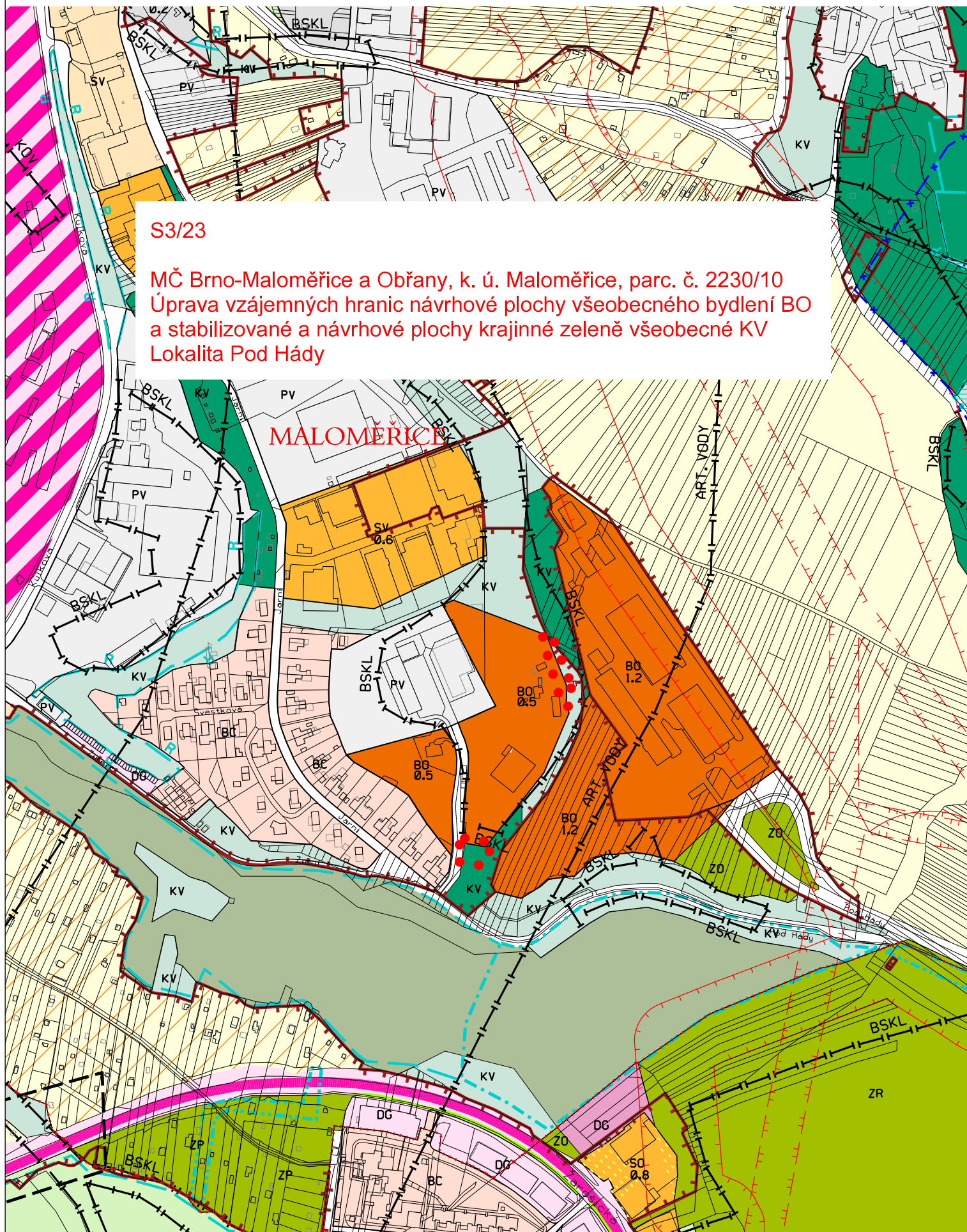
PŘÍLOHA:

01 výřez z ÚPmB – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

MČ Brno-Maloměřice a Obřany– Ing. Ludmila Kutálková (starostka), stavební úřad; ID: 3xjbvwx
OÚPR (předáno elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště): Ing. Pelikánová, Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, sektor 3 (Ing. Reichard, Ing. Sigmundová), Ing. arch. Jašková, Ing. Křenková, Ing. Hříbová, spis – úpravy ÚPmB

••••• vymezení řešeného území



S3/23

MČ Brno-Maloměřice a Obřany, k. ú. Maloměřice, parc. č. 2230/10
 Úprava vzájemných hranic návrhové plochy všeobecného bydlení BO
 a stabilizované a návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné KV
 Lokalita Pod Hády