

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: -
NAŠE Č. J.: MMB/0255769/2023
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0255769/2023

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

DATUM: 28.07.2023
POČET LISTŮ: 02



Úprava směrné části Regulačního plánu (RP) MČ Medlánky – ul. Turistická

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části Regulačního plánu MČ Medlánky (dále jen „RP“) při ulici Turistická, která spočívá v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemcích parc. č. 278/1, 278/2 (část), k. ú. Medlánky. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 277, který tvoří s výše uvedenými pozemky jeden funkční celek (disponibilní pozemky).

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MČ Medlánky 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 předpisů, a v souladu s čl. 6 vyhlášky č. 8/2002 o závazných částech RP MČ Medlánky, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“). V seznamu provedených úprav směrné části RP MČ Medlánky je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**S_{RP} 5/23 MČ Brno-Medlánky, k. ú. Medlánky, parc. č. 278/1, 278/2 (část)
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stabilizované ploše čistého bydlení BC
Ul. Turistická**

a je vyznačena v příložených výkresech RP MČ Medlánky (původní a nový stav).

Odůvodnění:

Správní orgán při posuzování požadované úpravy směrné části regulačního plánu posuzoval kromě regulativů vyplývajících z ÚPmB a RP také skutečné využití území, aktuální záměr, charakter zástavby a vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky parc. č. 277, 278/1, 278/2, k. ú. Medlánky, nachází ve stabilizované funkční ploše bydlení s podrobnějším účelem využití BC – plochy čistého bydlení. Stabilizovaná plocha je část území, ve které se stávající účel a intenzita využití území zásadně nemění, přestavba území, jeho revitalizace nebo zástavby proluk jsou přípustné. Index podlažní plochy ve stabilizovaných plochách není stanoven, vychází se ze skutečného stavu a charakteru zástavby.

Dle platného RP MČ Medlánky se pozemky rovněž nachází ve stabilizované ploše bydlení BC, regulační plán dále vymezuje pro funkční plochu BC podrobnější prvky prostorové regulace – index podlažních ploch IPP 0,4, index zastavěné plochy IZP 0,2 a max. přípustnou podlažnost 2, zároveň vymezuje na pozemcích parc. č. 278/1, 278/2 překryvnou funkci zeleně. Překryvná funkce zeleně ve stavebních plochách je umístěna po celé ploše disponibilních pozemků, která nebyla v době vydání regulačního plánu zastavěna objektem rodinného domu č.p. 283. Pozemky se nachází v ochranném pásmu zvláště chráněného území přírodní památky Medlánecká skalka.

Předložený záměr novostavby rodinného domu je situován po pravé straně odbočky z ulice Turistická v místě původního rodinného domu č.p. 283. Navrhovaný objekt byl řádně povolen (stavební povolení č.j. MCMED/00359/2020/Nos ze dne 11. 12. 2020 s nabytím právní moci dne 28. 12. 2020), v současné době je ve fázi dokončené hrubé stavby a výstavba byla pozastavena z důvodu soudních sporů, mj. i o intenzitu využití

pozemků. Původní jednopodlažní objekt se sedlovou střechou i okolní přístřešky byly v nevyhovujícím stavu a před započítím stavby nového domu byly odstraněny. Nový záměr reaguje na svažitosť terénu a charakter okolní zástavby – sousední objekty Turistická 41a, 41c a 43 jsou 2 – 3 podlažní. Objekt je řešen jako dvoupodlažní s plochou střechou zapuštěný do terénu, zastavěná plocha novostavby činí cca 87 m² a je menší než zastavěná plocha původního RD (100 m²). Výška ploché střechy mírně přesahuje původní výšku hřebene, nicméně stále nedosahuje výšky sousedních objektů. Podle §37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je ke stavební činnosti v ochranném pásmu zvláště chráněného území nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody - předmětný záměr posoudil z hlediska ochrany přírody Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje a vydal souhlasné závazné stanovisko č.j. JMK 2455/2019. Z urbanistického hlediska je předložený záměr na náhradu původního jednopodlažního rodinného domu logický, naopak hmotové přeřesení nového objektu lépe koresponduje se stávajícím charakterem okolní zástavby (2 a více podlažní objekty).

Překryvná funkce zeleně ve stavebních plochách byla v RP ve stabilizovaných plochách většinou vymezena jako stav v době pořízení RP, tedy v roce 1998. V oblasti pod Medláneckou skalkou po pravé straně propojky mezi ulicemi Turistická a Žebětínek, kde se nacházejí předmětné pozemky, není v regulačním plánu vymezena konzistentně – u objektů Turistická 41c, 286, 43 a Žebětínek 46, 48, 52, které byly v roce 1998 realizovány, je vyznačena na disponibilních pozemcích v plném rozsahu kromě plochy zastavěné objekty. Rozsáhlé pozemky parc. č. 279/1, 280/1 u objektu Turistická 41a, který byl dostavován až v roce 2010, jsou ponechány zčásti bez překryvné funkce zeleně kromě pozemků parc. č. 279/2, 280/2 přímo sousedících s Medláneckou skalkou. U pozemků parc. č. 265–274 mezi objekty Turistická 41c a Žebětínek 52 není vyznačena vůbec, přestože jsou pozemky převážně nezastavěné, až na 2 stavby pro rodinnou rekreaci (č.ev. 207, 208), naopak pozemky parc.č. 261/1, 264 mezi objekty Žebětínek 48 a 52 jako potenciální proluka jsou plně pokryty překryvnou funkcí zeleně. Je nutné zdůraznit, že využívání částí ploch bydlení jako zeleně ve stavebních plochách (zahrady, vnitrobloky) nemusí být v RP vyznačeno překryvnou funkcí, protože i u stabilizovaných ploch je na rozdíl od umístění hlavních objektů poměrně dynamickou proměnnou podle aktuálních požadavků vlastníků na využívání klidového zázemí hlavních objektů.

Požadovaný posun překryvné funkce zeleně ve stavebních plochách z 320 m² na 100 m² ponechává podél hranice s Medláneckou skalkou průběžný pruh zeleně o min. šířce 10 m, který navazuje na překryvnou zeleň za objekty Turistická 41a, 41c a 43. Lze konstatovat, že zmenšením rozsahu překryvné funkce zeleně není v rozporu s vymezením překryvné zeleně v RP a nedochází ke změně koncepce regulačního plánu v dané lokalitě.

Dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění je OÚPR MMB oprávněn provést úpravu směrné části RP MČ Medláňky, vyjádření Zastupitelstva MČ Brno-Medláňky pak je dle čl. 7 odst. 2 vyhlášky neopominutelným podkladem pro toto rozhodnutí o provedení úpravy. Zastupitelstvo MČ Brno-Medláňky na svém zasedání konaném dne 14.06.2023 souhlasilo s úpravou směrné části RP MČ Medláňky spočívající v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy rozsahu překryvné zeleně na pozemcích parc. č. 278/1, 278/2 (část), k. ú. Medláňky, jak výše uvedeno.

S pozdravem

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

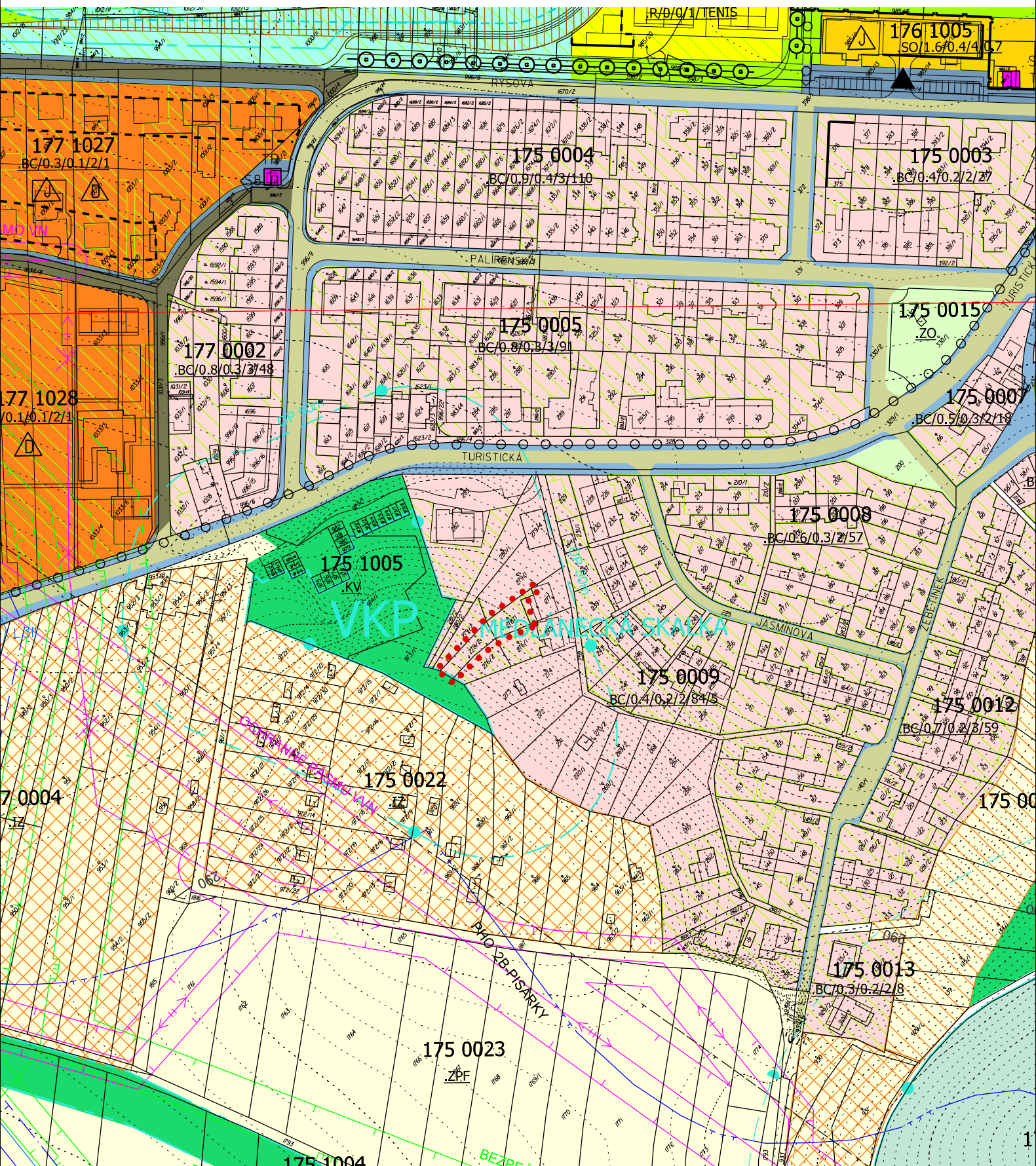
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-000-

PŘÍLOHY: výřez z RP MČ Medláňky – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

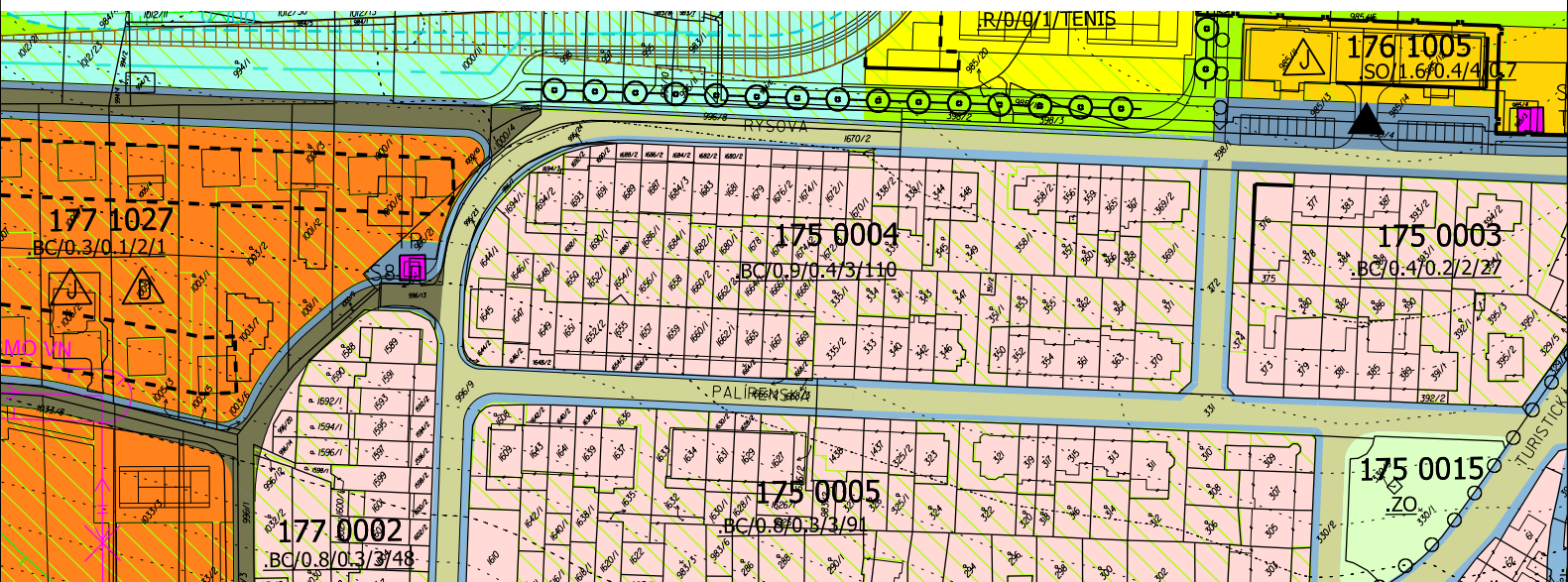
MČ Brno-Medláňky - JUDr. Marek (starosta), stavební úřad; ID: xddbgy8

OÚPR (předáno elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště): Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, sektor 2 (Ing. Kršková, Ing. Voitová, Ing. Slavíková), Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP



..... území řešené úpravou S_{RP} 5/23

M 1:2000



S_{RP} 5/23 MČ Brno-Medlánky, k.ú. Medlánky,
parc. č. 278/1, 278/2(část)
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stabilizované ploše čistého bydlení BC
Ul. Turistická

