

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 16.05.2023
NAŠE Č. J.: MMB/0253086/2023
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0253086/2023

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

DATUM: 31.10.2023
POČET LISTŮ: 03

dkarchitekti, s.r.o.**DS: tmpzea3**

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

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB na pozemku parc. č. 1120/1, k. ú. Štýřice, která spočívá v úpravě hranic stabilizované smíšené plochy SO, návrhové plochy čistého bydlení BC a plochy komunikace a prostranství místního významu. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu rodinného domu na pozemcích parc č. 1120/1, 1129/1, k. ú. Štýřice, pozemky jsou vlastnický propojeny. K žádosti byla na žádost MČ Brno-střed doložena studie nenarušení zelených horizontů.

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 seznamu provedených úprav směrné části ÚPmB je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S 7/23 MČ Brno-střed, k. ú. Štýřice, parc. č. 1120/1

Úprava vzájemných hranic stabilizované smíšené plochy obchodu a služeb SO, návrhové plochy čistého bydlení BC s IPP 0,5 a plochy komunikace a prostranství místního významu ul. Červený kopec

a je vyznačena v příložených výkresech ÚPmB (příloha 1 - 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,
- právní rámec úpravy,
- aktuální záměry v území,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemek parc. č. 1120/1 nachází převážně ve stabilizované smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb, v severní části je návrhová plocha krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem KV – plochy krajinné zeleně všeobecné a po jižní straně plochy je vedena plocha pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha komunikace a prostranství místního významu. Pozemek 1129/1, který je vlastnický propojen s předmětným pozemkem a bude s ním tvořit jeden funkční celek, se nachází v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC – plochy čistého bydlení s indexem podlažních ploch 0,5, severní část se obdobně nachází v návrhové ploše krajinné

zeleně všeobecné KV. Oba pozemky jsou v severní části okrajově dotčeny průchodem schematického vyznačení zeleného horizontu (vyznačeném ve výkresu U5. Urbánní a krajinná osnova v měřítku 1:25 000).

Současné vymezení stabilizované plochy SO vychází z hranic původního areálu hotelu Rustical a jeho zázemí, v současné době již areál neslouží jako jeden celek v majetku jednoho vlastníka, ale byl vlastnický i provozně rozdělen na několik samostatných celků. Čtyři objekty bývalého hotelu (Červený kopec 4, 8, 8a, 8b) jsou využívány jako bytové domy, objekt Červený kopec 6 je katastru nemovitostí evidován jako objekt občanské vybavenosti. Pozemek 1120/1 byl součástí areálu hotelu Rustical a v části pozemku poblíž hrany nad Kamennou kolonií je na něm umístěna stavba podzemního vinného sklípku, který je v současné době nevyužíván. V jihovýchodní části pozemku 1120/1 se nacházejí manipulační plochy a jednotlivé objekty řadových garáží. Po jižní části předmětného pozemku je v územním plánu navržena plocha komunikace jako napojení rozvojové lokality bydlení na ulici Červený kopec, vymezený koridor je v současné době využíván pro parkování obyvatel bytových domů Červený kopec 2a a 2b.

Předmětná úprava umožňuje:

- logické zcelení vlastnický propojených pozemků parc. č. 1120/1, 1129/1 do jedné funkční plochy,
- využití stávajícího objektu vinného sklípku a jeho dostavbu objektem, který objemově odpovídá charakteru okolní zástavy a nenarušuje zelené horizonty,
- napojení plánovaného objektu rodinného domu v příslušné funkční ploše po vlastním pozemku,
- zachování stávajícího parkování před objekty Červený kopec 2a a 2b rozšíření plochy pro komfortnější dopravní napojení dlouhodobě plánované rozvojové lokality bydlení mezi ulicemi Červený kopec a Vinohrady.

Dle neschváleného návrhu připravovaného územního plánu (06/2022) se pozemky nachází ve stabilizované ploše s funkcí W – plochy komerční vybavenosti, rezidenčním nízkopodlažním uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 2. Konceptí nového územního plánu v lokalitě je stabilizace stávajících staveb při ulici Červený kopec (v areálu bývalého hotelu Rustical) a návazný rozvoj rodinného bydlení v rozvojové lokalitě Sty-4 s nízkopodlažní rezidenční zástavbou a výškovou úrovní 2, který by pokračoval v založeném charakteru zástavby. Nevýznamný posun hranice mezi těmito funkčními celky není v rozporu s konceptí připravovaného ÚPmB.

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 rozšíření plochy BC-návrh o 1520 m² a plochy pro dopravu a 300 m², což nedosahuje velikosti samostatně vymezených ploch v ÚPmB dle § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že požadovanou úpravou směrné části ÚPmB se nemění celková koncepce ÚPmB v této lokalitě, jedná se o zpřesnění směrného prvku ÚPmB v souladu se skutečným stavem, vlastnickými hranicemi a funkčními a provozními vztahy.

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-střed na svém jednání konaném dne 04.09.2023 souhlasila s požadovanou úpravou hranic funkčních ploch SO-stab., BC-návrh a plochy komunikace a prostranství místního významu.

Na základě vyhodnocení výše uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části ÚPmB v rozsahu dle přílohy 1.

S pozdravem

Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

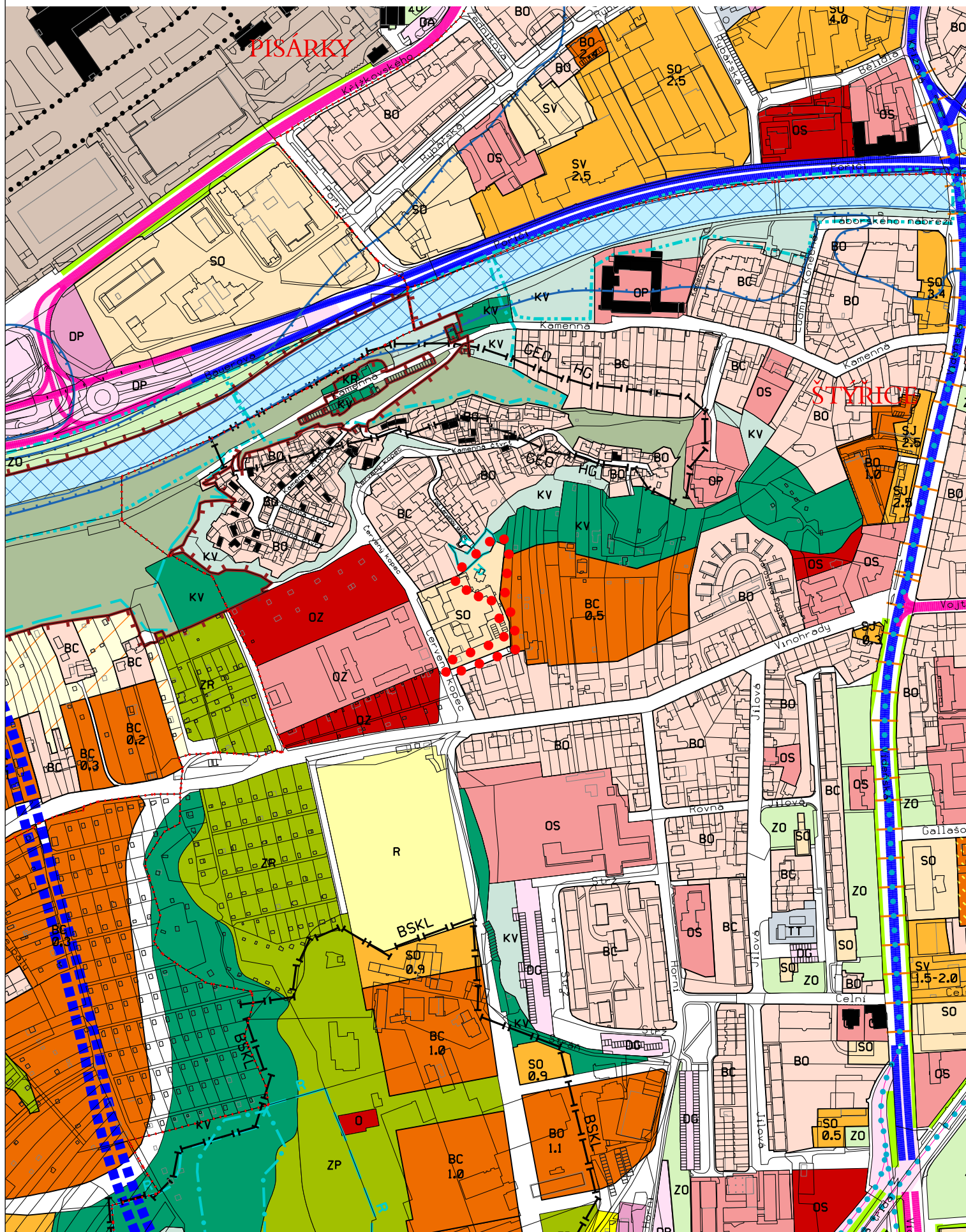
PŘÍLOHA:

1 výřez z ÚPmB – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:

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

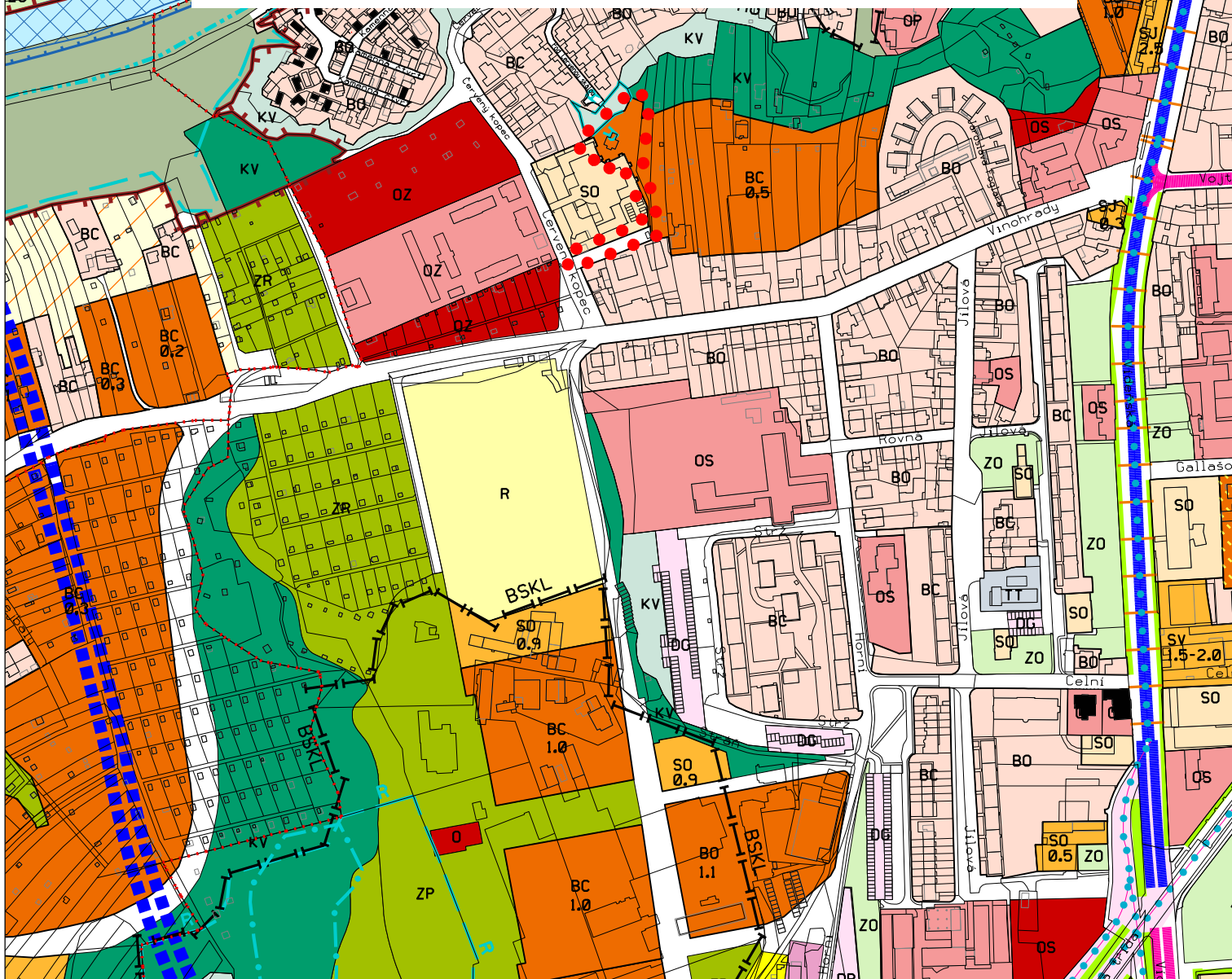
OÚPR (*předáno elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště*): Ing. Pelikánová, Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá), Ing. arch. Jašková, Ing. arch. Jakoubek, Ing. Křenková, Ing. Hřibová, spis – úpravy ÚPmB



Územní plán města Brna platný k 18. 8. 2023

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

••••• vymezení řešeného území



Územní plán města Brna platný k 31. 10. 2023

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