Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:	-		
ZE DNE:	15.11.2023	VID Vier, a. s.	
NAŠE Č. J.:	MMB/0532075/2023	Plzeňská 103/215c	
SPIS. ZN.:	4100/OUPR/0532075/2023	150 00 Praha 5	
VYŘIZUJE:	Ing. Zuzana Křenková		
TELEFON:	+420 542 174 585	ID: 4kb22ai	
E-MAIL:	krenkova.zuzana@brno.cz		DS
DAT. SCHRÁNKA:	a7kbrrn		
DATUM:	03.04.2024		
POČET LISTŮ:	03		

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

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Vídeňská na pozemcích parc. č. 640/13, 685, 687/1 (část), 687/2, 687/3, 688/1 (část), 691, k. ú. Štýřice, která spočívá v posunu hranice stabilizované funkční plochy všeobecného bydlení BO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO. Důvodem žádosti je jednak úprava dle skutečného stavu a realizovaných staveb, jednak vytvoření územních podmínek pro výstavbu takového objektu v proluce mezi objekty Vídeňská 2 a Vídeňská 6, který by svými prostorovými parametry odpovídal založenému charakteru zástavby při ulici Vídeňské.

OÚPR MMB rozhodl o provedení úpravy směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na § 334 a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.4. 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 1/24 MČ Brno-střed, k. ú. Štýřice, parc. č. 640/13, 685, 687/1 (část), 687/2, 687/3, 688/1 (část), 691
Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO s IPP 3,4
ul. Vídeňská

a je vyznačena v přiloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 01).

Odůvodnění:
Při prověření požadované úpravy hranic funkčních ploch v ÚPmB OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:
- podmínky využití území dle platného ÚPmB a připravovaného ÚPmB,
- skutečný stav v území a charakter zástavby,
- právní rámec úpravy,
- rozsah úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky v místě požadované úpravy směrné části ÚPmB nachází v návrhové smíšené s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšená plocha obchodu a služeb a s indexem podlažních ploch (IPP) v hodnotě 3,4. Pozemky sousedí se stabilizovanou plochou všeobecného bydlení BO, která tvoří převážnou část bloku Vídeňská – Kamenná – Ludmily Konečné – Táborského nábřeží.

Důvodem žádosti je jednak úprava dle skutečného stavu a realizovaných staveb (Vídeňská 6, Kamenná 2), dále také vytvoření územních podmínek pro výstavbu objektu v proluce mezi objekty Vídeňská 2 a Vídeňská 6 na pozemcích parc. č. 691, 687/2, k. ú. Štýřice, dle založeného charakteru zástavby. Intenzita využití pozemků ve stabilizovaných plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a nikoliv matematickou hodnotou indexu podlažních ploch, který prostorové řešení stavby striktně omezuje počtem m^2 hrubých podlažních ploch na velikost disponibilních pozemků a v případě kompaktní městské řadové zástavby může výrazně determinovat prostorové parametry staveb bez ohledu na urbanistická, architektonická i provozní hlediska.

V připravovaném územním plánu – Návrh ÚPmB pro společné jednání (2024) je celý blok vymezený ulicemi Vídeňská – Kamenná – Ludmily Konečné – Táborského nábřeží zahrnut do stabilizované plochy bydlení všeobecného BU s kompaktním uspořádáním zástavby, výškovou úroveň diferencuje - výška objektů 9 – 22 m při ulici Vídeňské (výšková úroveň 4) a ve zbytku bloku výška objektů 6 – 16 m (výšková úroveň 3). Stabilizace předmětných pozemků ve funkci pro bydlení koresponduje s koncepcí připravovaného územního plánu.
Ulice Vídeňská je vymezena jako městská třída, pro kterou je stanoveno:
Městská třída je urbanisticky významný typ ulice, která má celoměstský význam. Je charakteristická vyšší mírou společenských a obchodních aktivit, aktivním parterem, vyšším dopravním významem (zpravidla je městskou třídou vedena tramvajová doprava).
Pro městské třídy nad rámec výše uvedeného platí:

- *Výška římsy, popř. atiky budov orientovaných do městské třídy zpravidla navazuje na výšku říms nejvyšších stávajících budov v širším úseku městské třídy tak, aby bylo možné postupně dosáhnout sjednocené výšky zástavby odpovídající charakteru městské třídy při dodržení příslušné výškové hladiny (v případě stabilizované zástavby), popř. dodržet výškový regulativ (v návrhových územích uvedený v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres nebo zpřesněný v konkrétní územní studii), který je závazný. V případě nástaveb stávajících nízkopodlažních budov, které neodpovídají významu městské třídy, je nezbytné dodržení minimální regulované výšky budovy a současně je přípustné do maximální regulované výšky budovy dostavovat postupně.*
- *Aktivní parter. V objektech na obou stranách městských tříd je zpravidla realizován aktivní parter s prvním podlažím v úrovni chodníku, primárně určený pro umístění provozoven obchodu a služeb.*
- *Uliční čára = stavební čára. Při dostavbě (např. proluk) nebo při výstavbě na nově navržených zastavitelných plochách podél nově vymezených městských tříd je zpravidla uliční čára uzavřená a je totožná se stavební čárou a slouží k podpoře veřejného prostoru na městské třídě.*

Z výše uvedeného vyplývá důležitost sjednocení charakteru vícepodlažní městské zástavby podél ulice Vídeňské v souladu s úpravou.směrné části UPmB.

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 proporci ploch.

Navrhovaná úprava směrné části ÚPmB představuje posun vzájemných hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO s indexem podlažních ploch 3,4 o cca 1750 m^2, plocha dotčená úpravou tedy nedosahuje minimální velikosti samostatně vymezovaných ploch v územním plánu s ohledem na § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (2000 m^2). S ohledem na skutečný stav v území a realizované stavby lze konstatovat, že požadovanou úpravou směrné části ÚPmB se nemění celková koncepce ÚPmB v této 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-střed souhlasila s úpravou směrné části na své schůzi konané dne 29.01.2024.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil výše uvedené skutečnosti a dospěl k závěru, že předmětná úprava vzájemných hranic funkčních ploch nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené platným i připravovaným územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování – účelného využití a prostorového uspořádání území. **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, rozhodl o provedení úpravy hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb s SO s IPP 3,4** v rozsahu dle přílohy 1**.**

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

[redacted]

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

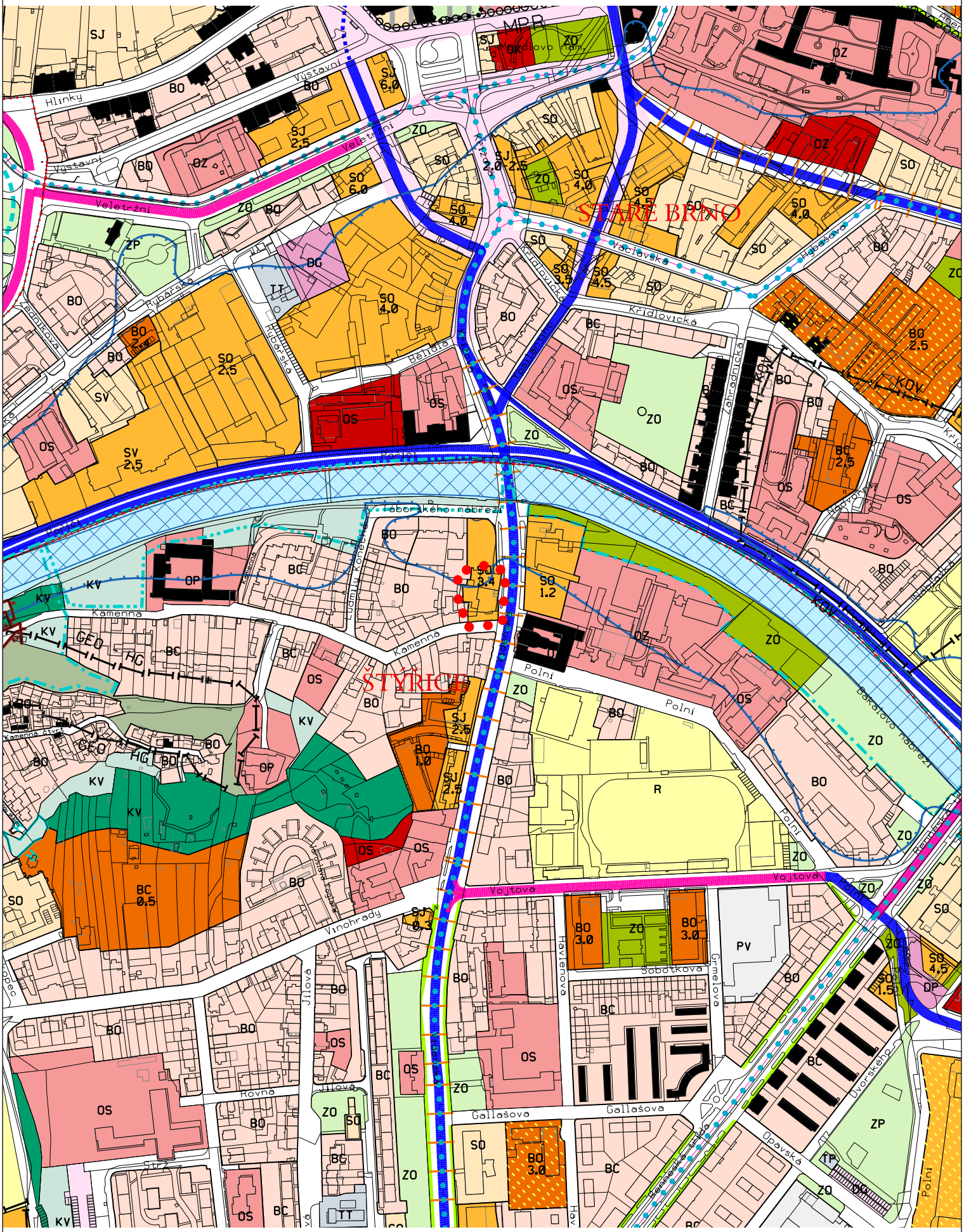
Mgr. Viktor Poledník
vedoucí odboru

PŘÍLOHY: 01 výřez z ÚPmB (Plán využití území 1:5000) – původní a nový stav

NA VĚDOMÍ:
MČ Brno-střed – starosta, stavební úřad, ID: qykbwe7
OÚPR *(elektronicky prostřednictvím sdíleného úložiště):* Mgr. Poledník, Ing. Bartošová, Ing. arch. Budíková. Ing. Pelikánová, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá), Ing. arch. Jašková, Ing. Necidová, Ing.Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB

vymezení řešeného území

původní stav

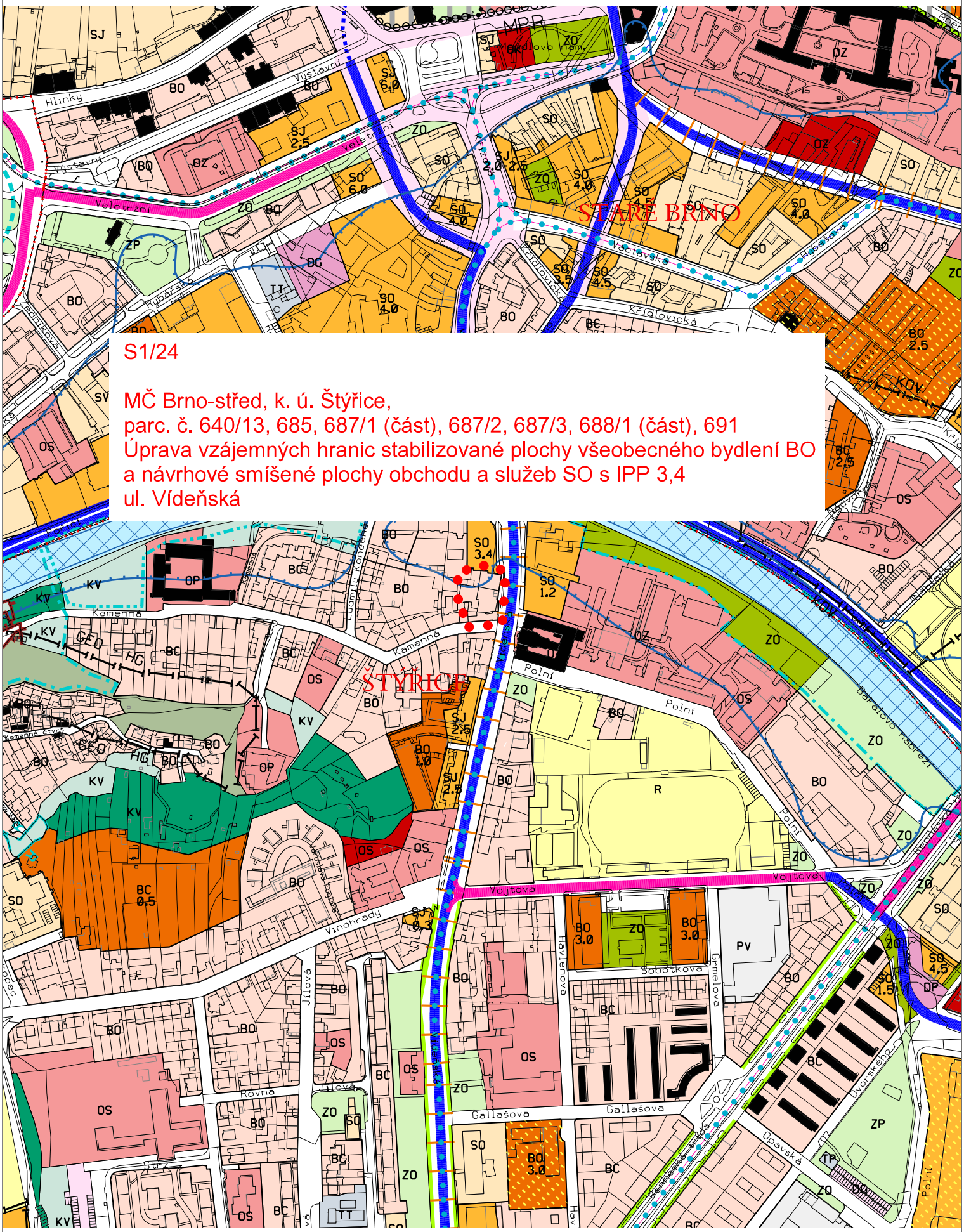


Územní plán města Brna platný k 14. 12. 2023

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

● ● ● ● ● ● ● vymezení řešeného území

nový stav



S1/24

MČ Brno-střed, k. ú. Štýřice,
parc. č. 640/13, 685, 687/1 (část), 687/2, 687/3, 688/1 (část), 691
Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy všeobecného bydlení BO a návrhové smíšené plochy obchodu a služeb SO s IPP 3,4
ul. Vídeňská

Územní plán města Brna platný k 3. 4. 2024

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