

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MMB/0435607/2018
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0435607/2018

VYŘIZUJE: Mgr. Ing. Kateřina Leopoldová
TEL.: 542 174 116
FAX: 542 174 425
E-MAIL: leopoldova.katerina@brno.cz

DATUM: 2018-10-18

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

Odbor územního plánování rozvoje MMB (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB spočívající v úpravě vzájemných hranic návrhové plochy smíšené obchodu a služeb SO a návrhové plochy městské zeleně ZO na pozemcích areálu Svatopetrská 7 v Brně-Komárově a přilehlého nábřeží Staré Ponávky na pozemcích p.č. 1286/1, 1286/2, 1287, 1296/2, 1306/1, 1306/2, 1307/1, 1307/8, 1606/1, 1606/2, 1606/3, 1606/4, 1606/7, 1607/1, 1607/2, 1612, 1614/1, 1614/2, 1614/3, 1615/1, 1615/2, 1616, 1617/1, 1617/2, 1618, 1662/1, k. ú. Komárov.

Důvodem žádosti je záměr revitalizace brownfieldu, dosloužilého průmyslového areálu Svatopetrská 7, dosud uzavřeného, a jeho proměny na otevřené městské prostředí. V rámci areálu při ulici Svatopetrské je navržen polyfunkční objekt, který okrajově zasahuje do plochy vymezené územním plánem jako plocha zeleně ZO podél vodního toku Staré Ponávky. Dle koncepce přestavby areálu je v návaznosti na nábřeží plánována souvislejší parková úprava, která rozšíří návrhovou plochu zeleně na úkor zastavitelné plochy smíšené na pozemcích společnosti [redacted]

Úprava hranic funkčních ploch by - dle Vaší žádosti - umožnila logické uspořádání území s polyfunkčním objektem, který doplní uliční frontu ulice Svatopetrské, a současně vytvoří podmínky pro rozsáhlejší plochu zeleně situovanou v klidném prostředí mimo ulici Svatopetrskou, přičemž doprovodná zeleň vodního toku by zůstala zachována v dostatečné míře.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zněním čl. 4.3. a čl. 8 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 4/18 MČ Brno-jih, k. ú. Komárov, pozemky p.č. 1306/1, 1606/1, 1606/3, 1606/7, 1607/1, 1607/2, 1612, 1614/2, 1615/1, 1615/2, 1616, 1617/2, 1617/1, 1618
Úprava vzájemných hranic návrhové plochy smíšené obchodu a služeb SO a návrhové plochy městské zeleně ostatní ZO
Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy pro dopravu – plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhové plochy smíšené obchodu a služeb ul. Svatopetrská

a je vyznačena v příloženém výkresu ÚPmB – původní a nový stav (viz příloha 1).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně v tomto konkrétním případě lze provést úpravu směrné části Územního plánu města Brna.

Dle ustanovení článku 4.3. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna „Vzájemné hranice návrhových ploch jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace¹⁾ nebo schváleného souborného stanoviska potvrzujícího řešení navržené v 1. etapě této dokumentace (konceptu nebo urbanistické studie.“ Dle ustanovení článku 8 uvedené vyhlášky může být pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky navazující územně plánovací dokumentace nahrazena veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem²⁾.

Z výše uvedených ustanovení vyhlášky vyplývá, že obecně úprava vzájemných hranic návrhových ploch je možná za podmínky pořízení územní studie, která požadovaný posun, resp. zpřesnění hranic funkčních ploch pro výše uvedený záměr v podrobnějším měřítku prověří, a následně bude projednána.

Dle ustanovení § 30 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), lze v zadání územní studie stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady. Dopisem ze dne 25. 5. 2018 žadatel písemně potvrdil, že zajistí na vlastní náklady zpracování potřebné územní studie dle zadání poskytnutého pořizovatelem. Územní studii zpracuje Ing. arch. Robert Sedlák, Skácelova 26, 612 00 Brno, autorizovaný architekt ČKA 04496.

Následně OÚPR MMB zpracoval Zadání Územní studie Svatopetrská, v němž je v souladu se stavebním zákonem v bodě 2 výslovně uvedeno, že zpracování územní studie zajistí na své náklady žadatel o úpravu směrné části ÚPmB. Protokolem ze dne 6. 6. 2018 bylo Zadání Územní studie Svatopetrská předáno zpracovateli Ing. arch. Robertu Sedlákovi, který je převzal na základě zmocnění žadatele ze dne 31. 5. 2018.

V průběhu zpracování územní studie byly – v souladu se Zadáním – konány 2 výrobní výbory nad rozpracovaným řešením. Jednání 2. výrobního výboru, kde byla autorem prezentována v zásadě již zpracovaná územní studie, se zúčastnili zástupci Městské části Brno-jih, stavebního úřadu ÚMČ Brno-jih, Odboru životního prostředí MMB, Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB a Veřejné zeleně města Brna, p. o.; k představenému návrhu řešení územní studie neměli připomínek.

Dokončená Územní studie Svatopetrská byla pořizovateli předána 31. 8. 2018.

Územní studie prověřila možnosti a navrhla úpravu vzájemných hranic funkčních ploch smíšených SO a plochy městské zeleně ZO v dané lokalitě dle Zadání.

Navrhované řešení je zpracováno na základě posouzení podmínek území a jeho aktuálního stavu, přičemž dotčené území prochází přestavbou v rámci několika navazujících projektů: „Tramvaj Plotní“, „Rekonstrukce objektu C areálu Svatopetrská vč. úpravy venkovních ploch“ a „Revitalizace Staré Ponávky, etapa Za mostem“. Uvedené projekty jsou vzájemně zkoordinovány a dávají poměrně přesný rámec pro změny v území. Územní studie respektuje výše uvedené projekty a v navrhovaném řešení na ně navazuje.

¹⁾ Dle § 139a odst. 4 zákona č. 50/1976 Sb. se navazující územně plánovací dokumentací míní regulační plán.

²⁾ Tzn. územně plánovací podklad ve smyslu § 25, příp. § 185 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

Úprava vzájemných hranic funkčních ploch prověřená a navržená ve studii představuje rozšíření návrhové plochy smíšené SO do návrhové plochy městské zeleně ZO v pásu o šířce o cca 7 metrů. Rozšíření plochy smíšené SO do plochy zeleně ZO je kompenzováno rozšířením nestavební plochy zeleně ZO na úkor stavební plochy smíšené SO na pozemcích p.č. 1606/1 a p.č. 1616, k. ú. Komárov. Výměry těchto ploch při navrhovaném posunu hranic funkčních ploch jsou vyrovnané a činí cca 300 m². Šířka vymezené návrhové plochy zeleně ZO (koridoru) podél Ponávky má i po úpravě šířku cca 10 metrů a má tedy dostatečné parametry pro plnění funkce městské zeleně – liniové zeleně podél vodního toku s břehovou úpravou a vedením pěší trasy.

Územní studie, v rámci zpřesnění hranic funkčních ploch a v souladu se zjištěným stavem v území, navrhla rovněž úpravu v jihovýchodním okraji areálu Svatopetrská, kde objekt C (v přestavbě) na pozemku p.č. 1606/1, k.ú. Komárov, je nárožím situován v návrhové ploše zeleně ZO. Návrhem úpravy na základě zpřesnění vzájemných hranic je nároží zahrnuto do stavební plochy smíšené, což představuje zvětšení této plochy o 47 m².

Dle článku 4.3. vyhlášky o závazných částech ÚPmB byla Územní studie Svatopetrská projednána; byla vystavena na OÚPR MMB na ulici Kounicově od 14. 9. do 15. 10. 2018, její vystavení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Ke studii bylo možno uplatnit připomínky do 15. 10. 2018. V uvedeném termínu nebyla k územní studii uplatněna žádná připomínka.

OÚPR MMB jako pořizovatel posoudil a vyhodnotil návrh úpravy vzájemných hranic funkčních ploch podrobně zpracovaný v územní studii a dospěl k závěru, že navržený posun hranic funkčních ploch v rozsahu cca 300 m² a 47 m² plochy smíšené a cca 300 m² plochy zeleně nedosahuje velikosti samostatně vymezených funkčních ploch v územním plánu, které se vymezují dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zpravidla větší než 2 000 m². Požadovaný posun vzájemných hranic funkčních ploch tedy svým rozsahem spadá pod institut úpravy směrné části územního plánu a není třeba pořídit jeho změnu.

Rovněž lze konstatovat, že předmětná dílčí úprava vzájemných hranic funkčních ploch SO a ZO nemění podstatu funkčního a prostorového uspořádání ani jiné součásti koncepce stanovené územním plánem a i při navržené úpravě těchto hranic jsou vytvořeny předpoklady pro naplnění cílů územního plánování.

Navrhovaná úprava hranic funkčních ploch, vycházející z podrobného prověření vztahů v území, umožní vytvoření souvislé plochy městské zeleně, navazující bezprostředně na zeleň vodního toku Staré Ponávky, jako zázemí pro odpočinek a rekreaci obyvatel, a tím zachovává předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Navržené řešení vychází z vlastnických vztahů v území a z aktivního hledání dohody jednotlivých aktérů. Účelně tedy využívá území a naplňuje tak požadavek na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Úpravou hranic funkčních ploch budou také s ohledem na vlastnické vztahy v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů při realizaci koncepce územního plánu. Při navržené úpravě hranic zůstává zachována vzájemná bilance ploch smíšených a ploch zeleně, přičemž revitalizací a zpřístupněním bývalého průmyslového areálu je plocha veřejné zeleně zvětšena v řešeném území o 1660 m².

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB jako pořizovatel schválil dle § 25 stavebního zákona využití Územní studie Svatopetrská jako podkladu pro úpravu směrné části ÚPmB.

Nad rámec návrhu úpravy prověřené v územní studii zahrnuje provedená úprava směrné části ÚPmB S 4/18 i úpravu vzájemných hranic stabilizované plochy pro dopravu – plochy komunikací a prostranství místního významu v ulici Svatopetrské a návrhové plochy smíšené obchodu a služeb SO, která je vymezena pro přestavbu areálu Svatopetrská, tzn. zpřesnění hranice funkční plochy smíšené v linii její uliční fronty na části pozemků p.č. 1607/1, 1607/2, 1614/3, k.ú. Komárov, na

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

základě promítnutí záměru výstavby polyfunkčního objektu zobrazeného v podrobnějším měřítku v územní studii.

Tato část úpravy směrné části je provedena v souladu s článkem 4.4. vyhlášky o závazných částech ÚPmB, dle jehož ustanovení nejsou vzájemné hranice stabilizovaných ploch a jejich hranice s návrhovými plochami vymezeny závazně, ale lze je přiměřeně zpřesňovat úpravami vycházejícími z vlastností funkčních ploch nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénní konfigurace, vedení inženýrských sítí apod), které podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporcii ploch.

Tato část úpravy představuje zpřesnění uliční fronty, tzn. umístění plánovaného polyfunkčního objektu na pozemcích vlastníka areálu. Návrhová plocha smíšená SO se tak ve vztahu ke stabilizované ploše dopravy – ploše komunikací a prostranství místního významu (ulice Svatopetrská) rozšiřuje v pásu podél plánované fasády o celkové výměře cca 200 m². I v této části úpravy tudíž rozsah zpřesnění vzájemných hranic funkčních ploch nedosahuje velikosti samostatně vymezených funkčních ploch v územním plánu dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, tj. zpravidla větších než 2 000 m². Nikterak zásadně se tím nezmění uspořádání území ani vzájemná proporce funkčních ploch.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části ÚPmB zpravidla vyžádá vyjádření samosprávy příslušné městské části. Stanovisko městské části není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části ÚPmB, je pouze nepovinným faktickým podkladem, jehož cílem je zjištění názoru městské části jakožto subjektu znalého místních poměrů v rámci principů dobré správy. V tomto konkrétním případě vyjádřil zástupce samosprávy Městské části Brno-jih svůj souhlas s návrhem úpravy na 2. výrobním výboru konaném dne 27. 6. 2018, kdy bylo zpracovatelem představeno již výsledné řešení územní studie. Následně měla městská část možnost uplatnit připomínky k výslednému řešení v rámci projednání územní studie. OÚPR MMB proto znovu o vyjádření samosprávy městské části nežádal.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností 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, jak výše uvedeno.

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

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí odboru

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
1002

Přílohy:

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

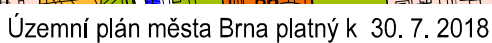
Na vědomí:

MČ Brno-jih, Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

ÚMČ Brno-jih, stavební úřad, Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

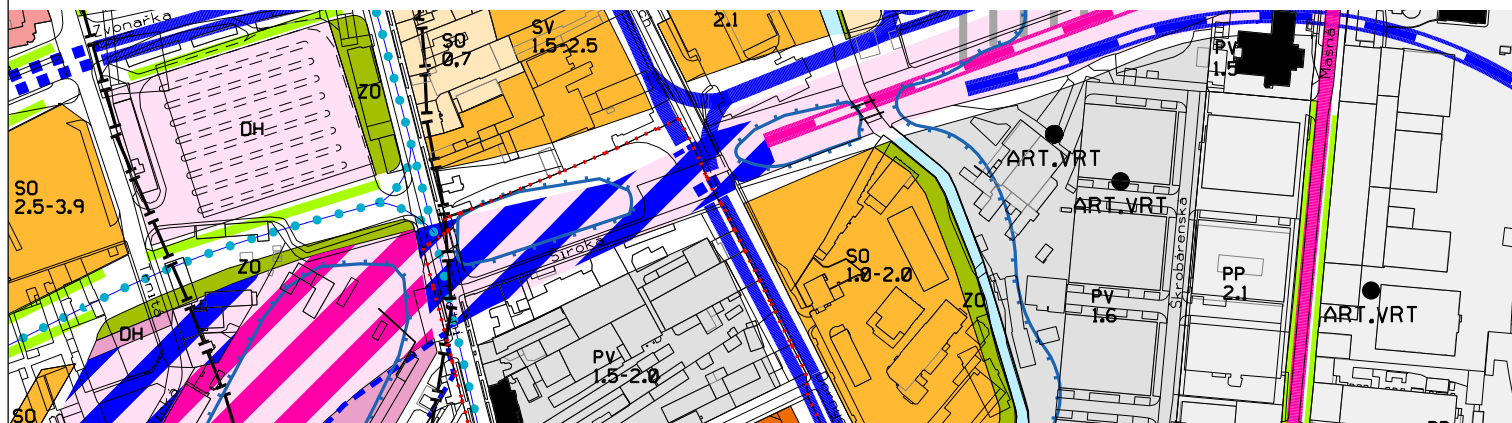
OÚPR MMB – Ing. Kuřátková, Ing. Křikavová, Ing. Sedláková, Ing. Křenková,

Mgr. Ing. Leopoldová, sektor 4, Mgr. Poledník, Ing. Hřibová, spis – úpravy ÚPmB



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

..... vymezení řešeného území

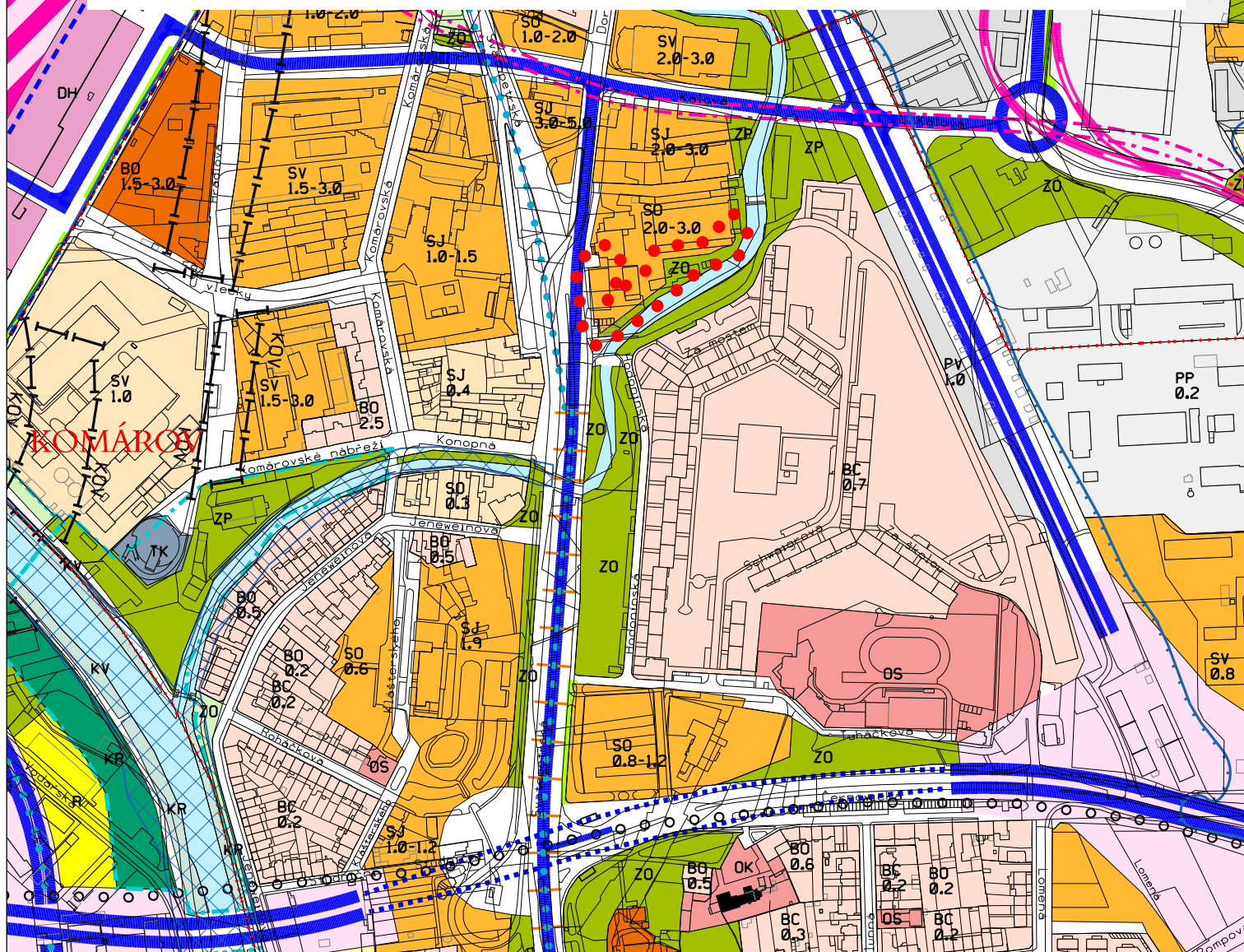


S4/18

MČ Brno-jih, k. ú. Komárov, pozemky p.č. 13606/1, 1606/1, 1606/3, 1606/7, 1607/1, 1607/2, 1612, 1614/2, 1615/1, 1615/2, 1616, 1617/2, 1617/1, 1618

Úprava vzájemných hranic návrhové plochy smíšené obchodu a služeb SO a návrhové plochy městské zeleně ostatní ZO

Úprava vzájemných hranic stabilizované plochy pro dopravu - plochy komunikací a prostranství místního významu a návrhové plochy smíšené obchodu a služeb SO a ul. Svatopetrská



Územní plán města Brna platný k 18. 10. 2018

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