

VÁŠ DOPIS ZN.: -
ZE DNE: 11. 12. 2017
NAŠE ČJ.: MMB/0505658/2017
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0505658/2017

DS

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TEL.: 542 174 585
FAX: 542 174 425
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz

DATUM: 2018-11-30
POČET LISTŮ:

Věc: Úprava směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB) –ul. Křídlovická - Leitnerova

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části ÚPmB při ulici Křídlovická, která spočívá v posunu vzájemných hranic návrhové plochy všeobecného bydlení BO a plochy komunikace a prostranství místního významu. Důvodem žádosti je stabilizace plochy komunikace dle skutečného stavu v území v souvislosti se zrušením vedení tramvajové tratě ulicí Křídlovickou – k tomuto zrušení došlo změnou ÚPmB B4/04-II, nicméně v rámci této změny nedošlo i ke změně vymezení plochy pro dopravu.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části schváleného ÚPmB dle ustanovení § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) 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 5/18 MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno

**Úprava vzájemné hranice návrhové plochy všeobecného bydlení BO a plochy komunikace a prostranství místního významu
Ul. Křídlovická – Leitnerova**

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

Odůvodnění:

Správní orgán vyhodnotil a právně vypořádal, zda lze v tomto konkrétním případě provést úpravu směrné části ÚPmB, či zda musí dojít k procesu změny ÚPmB. Při posouzení požadované úpravy vzájemných hranic ploch OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- právní rámec úpravy,
- podmínky využití území dle platného ÚPmB,
- vztah k pořizovaným změnám ÚPmB
- stav a vývoj návrhového území vč. skutečného využití pozemků,
- rozsah úpravy,
- vlastnické vztahy.
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se předmětné pozemky nacházejí v návrhových plochách: zčásti v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO – plochy všeobecného bydlení s mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažních ploch (IPP) v rozmezí hodnot 1,5 – 2,5, a zčásti v ploše pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. Plochy komunikací nejsou v grafické části ÚPmB rozlišeny jako návrhové

nebo stabilizované, nicméně z porovnání se skutečným stavem v území je zřejmé, že rozšíření ulice Křídlovické v místě napojení ulice Leitnerovy bylo v ÚPmB navrženo.¹

Dle ustanovení článku 4.3. vyhlášky nejsou **vzájemné hranice návrhových ploch** jednotlivých funkcí vymezeny závazně a je možno je upravovat (při zachování druhové skladby funkcí) na základě schválené navazující územně plánovací dokumentace; tu lze dle ustanovení čl. 8 vyhlášky nahradit pro účely aplikace regulativů ÚPmB a ustanovení této vyhlášky veřejnoprávně projednaným územně plánovacím podkladem.

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

Dle ustanovení § 30 odst. 4 stavebního zákona, lze v zadání územní studie stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady. V tomto případě žadatel potvrdil podpisem protokolu dne 22. 5. 2018, že zajistí na vlastní náklady zpracování potřebné územní studie dle Zadání „ÚS Křídlovická – Leitnerova“ zpracovaného pořizovatelem. V Zadání studie bylo v souladu se stavebním zákonem v bodě 2 výslovně uvedeno, že zpracování územní studie zajistí na své náklady žadatel o úpravu směrné části ÚPmB. Územní studii „Křídlovická – Leitnerova“ zpracoval Atelier RAW s.r.o., Domažlická 12, 612 00 Brno (06/2018).

Územní studie prověřovala pro potřeby úpravy směrné části ÚPmB přestavbové území (plochu BO-návrh, plochu komunikace a prostranství místního významu) vymezené z jihu ulicí Křídlovická, z východu ulicí Leitnerova a z vnitrobloku hranicí návrhové plochy všeobecného bydlení BO se stabilizovanou plochou BO. Před provedením předmětné úpravy vzájemné hranice plochy BO-návrh s plochou komunikace a prostranství místního významu v ulici Křídlovické v ÚPmB respektovala část založené a stabilizované uliční fronty, v části při zaústění ulice Leitnerova však stavební čára ustupovala přes stávající rekonstruovaný objekt v majetku města Brna – důvodem tohoto rozšíření bylo vytvoření dostatečného prostoru pro vedení kolejové tratě MHD. Tuto koncepci potvrdil a rozpracoval Regulační plán Leitnerova z roku 1999, nicméně trasa kolejové tratě MHD byla v ulici Křídlovické zrušena změnou B4/04-II (vyhl. č. 22/2006 s účinností od 25. 10. 2006) a nahrazena novou trasou v ulici Hybešova (dle stávajícího vedení MHD). Změnou B4/04-II však došlo pouze k přesunu trasy, nikoliv k úpravě šířky dopravního koridoru.

Původní hranice plochy BO-návrh v ulici Křídlovické nerespektovala stávající objekty, v ulici Leitnerova pak schematicky kopírovala hranice pozemků dle katastru nemovitostí bez podrobnějšího prověření šířky uličního prostoru. V územní studii je vzájemná hranice funkčních ploch BO-návrh a plochy komunikace a prostranství místního významu navržena následovně:

- v ulici Křídlovické je navržen dostatečný dopravní koridor v konstantní šířce (dle skutečného stavu), je respektována založená uliční čára i stávající objekty bytových domů, navržená hranice umožňuje pokračovat v zástavbě navázáním na štítovou stěnu objektu Křídlovická 33 na pozemku parc. č. 1552/1, k. ú. Staré Brno.
- v ulici Leitnerově je hranice funkčních ploch nově vedena lineárně tak, aby plocha komunikací a prostranství místního významu vymezila veřejný prostor konstantní šířky, odpovídající uličnímu prostoru jaký je dnes v úseku ulice na pozemku parc. č. 1544; takovéto vymezení plochy komunikace a prostranství místního významu umožňuje budoucí plnohodnotné propojení ulice Leitnerovy do ulice Křídlovické.

Co se týče rozsahu úpravy směrné části, návrhová plocha BO měla dle platného ÚPmB výměru 20 706,5 m², po úpravě došlo k rozšíření plochy BO na 21 437, 6 m². Nárůst o 731,1 m² (3,5% celkové výměry původní plochy) neznamena z pohledu vzájemné proporce dotčených ploch významný zásah, rozšíření plochy BO-návrh nedosahuje velikosti samostatně vymezovaných funkčních ploch v územním plánu 2000 m² (dle § 3 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb.).

¹ V ulici Křídlovické byla v původním ÚPmB z roku 1994 vedena trasa kolejového systému MHD, které odpovídalo i ustoupení uliční čáry v ulici Křídlovická z důvodu vytvoření prostorové rezervy pro budoucí umístění kolejové tratě MHD - ta však byla změnou ÚPmB B4/04-II (vyhl. č. 22/2006 s účinností od 25.10.2006) zrušena a nahrazena novou trasou v ulici Hybešova (dle stávajícího vedení MHD). Změnou B4/04-II však došlo pouze k přesunu trasy, nikoliv k úpravě šířky dopravního koridoru.

Z hlediska dopadu rozšíření plochy BO-návrh o 731,1 m² na navýšení intenzity využití území studie prokázala následující:

Při stanovení míry zásahu do koncepce ÚPmB byla posouzena celá návrhová plocha bydlení BO-návrh. Předmětná plocha BO má výměru 20 706,5 m², což při IPP 1,5 – 2,5 znamená max. možné počet m² HPP 51 766,25 m².

Část plochy při ulici Křídlovická a Hybešova je již stabilizována – v objektech (p.č. 1552/1, 1561, 1562/1, 1585, 1586, 1587, 1588, 1582, 1583, 1584, 1563/8, 1563/7, 1553) již bylo realizováno 16 490 m² HPP na ploše 10 450 m² (disponibilní pozemky) – v této ploše tedy vychází IPP v hodnotě 1,6 - tzn., že v této již naplněné ploše je rezerva hrubých podlažních ploch 9 635 m².

Rozšíření plochy BO o 731,1 m² znamená nárůst HPP pro celou funkční plochu BO při max. IPP 2,5 o 1 827,75 m², což je reálně pokryto rezervou z již naplněné části plochy.

Pozn.: Rozšíření plochy BO-návrh je již na 241,3 m² zastavěno objektem Křídlovická 33.

Územní studie tedy prokázala, že požadovanou úpravou vzájemné hranice funkčních ploch nedojde ke změně koncepce územního plánu jak z hlediska prostorového uspořádání území, tak z hlediska intenzity využití území. Upravená vzájemná hranice funkčních ploch umožní optimální a hospodárné využití území při zachování založené urbanistické koncepce, charakteru území a respektování veřejných zájmů (obsluha území).

Dle článku 4.3. vyhlášky o závazných částech ÚPmB byla Územní studie Křídlovická - Leitnerova projednána - byla vystavena na OÚPR MMB na ulici Kounicově od 5. 9. do 8. 10. 2018, její vystavení bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Ke studii bylo možno uplatnit připomínky do 8. 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:

- Posunutí hranice funkční plochy BO umožní logicky a městotvorně zastavět předmětné území, společně s respektováním a začleněním stávající zástavby v rámci celé funkční návrhové plochy.
- Posun hranice funkčních ploch je v souladu s reálným stavem v území, respektuje realizované stavby.
- Posunutí hranice funkčních ploch vychází ze založené struktury zástavby a umožňuje navrhnout zástavbu v souladu s charakterem okolní stávající zástavby (intenzita využití, prostorové řešení).
- Posunem hranice funkčních ploch dojde pouze k nevýznamnému zvětšení návrhové plochy bydlení BO s ohledem na velikost samostatně vymezených funkčních ploch.
- Zvětšením plochy BO o 731,1 m² nedojde fakticky k navýšení intenzity využití území s ohledem na již realizované stavby, které na svých disponibilních pozemcích nevyčerpaly maximální možný počet m² HPP – bilance HPP v rámci celé funkční plochy tedy nedosáhne hodnoty možné dle platného ÚPmB.
- Koncepce ÚPmB (intenzita využití, funkční využití, dopravní obslužnost) zůstává zachována.
- Stávající uliční prostor v ulici Křídlovická nebude úpravou hranice funkční plochy nijak dotčen.
- Upravená hranice funkčních ploch zachovává stávající uliční prostor v ulici Leitnerova v konstantní šířce a umožňuje budoucí propojení ulic Křídlovická a Leitnerova.
- Z hlediska vedení stávajících inženýrských sítí nebude mít posunutí hranice žádný vliv.

Úprava hranic funkční plochy BO je tedy možná, protože zásah do koncepce ÚPmB je nevýznamný.

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

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-střed (člen rady MČ Brno-střed pro výstavbu a územní rozvoj) svůj souhlas s předloženým řešením v průběhu pořizování územní studie s odkazem na usnesení Rady MČ o budoucí podobě zástavby ul. Leitnerova – Křídlovická ze dne 27. 11. 2017 (usnesení RMČ/2017/166/33). 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 je 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.

V území je pořizována změna ÚPmB č. B137/15-0 (43. soubor změn ÚPmB) ve znění schváleného Záměru: „*Prověřit možnost změny funkčního využití ploch, dle dokumentace „Regulační plán Leitnerova“*“. Z důvodu, že předmětný regulační plán vzhledem k době svého zpracování nemohl reagovat na změnu vedení trasy kolejové MHD (B4/04-II), bude podrobnější prověření hranic funkčních ploch dle stávajícího stavu v území i aktuálních záměrů obsažené v územní studii předáno zpracovateli Návrhu 43. souboru změn ÚPmB jako závazný podklad.

S pozdravem

Ing. arch. Dušan Novotník
vedoucí
Odboru územního plánování
a rozvoje Magistrátu města Brna

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

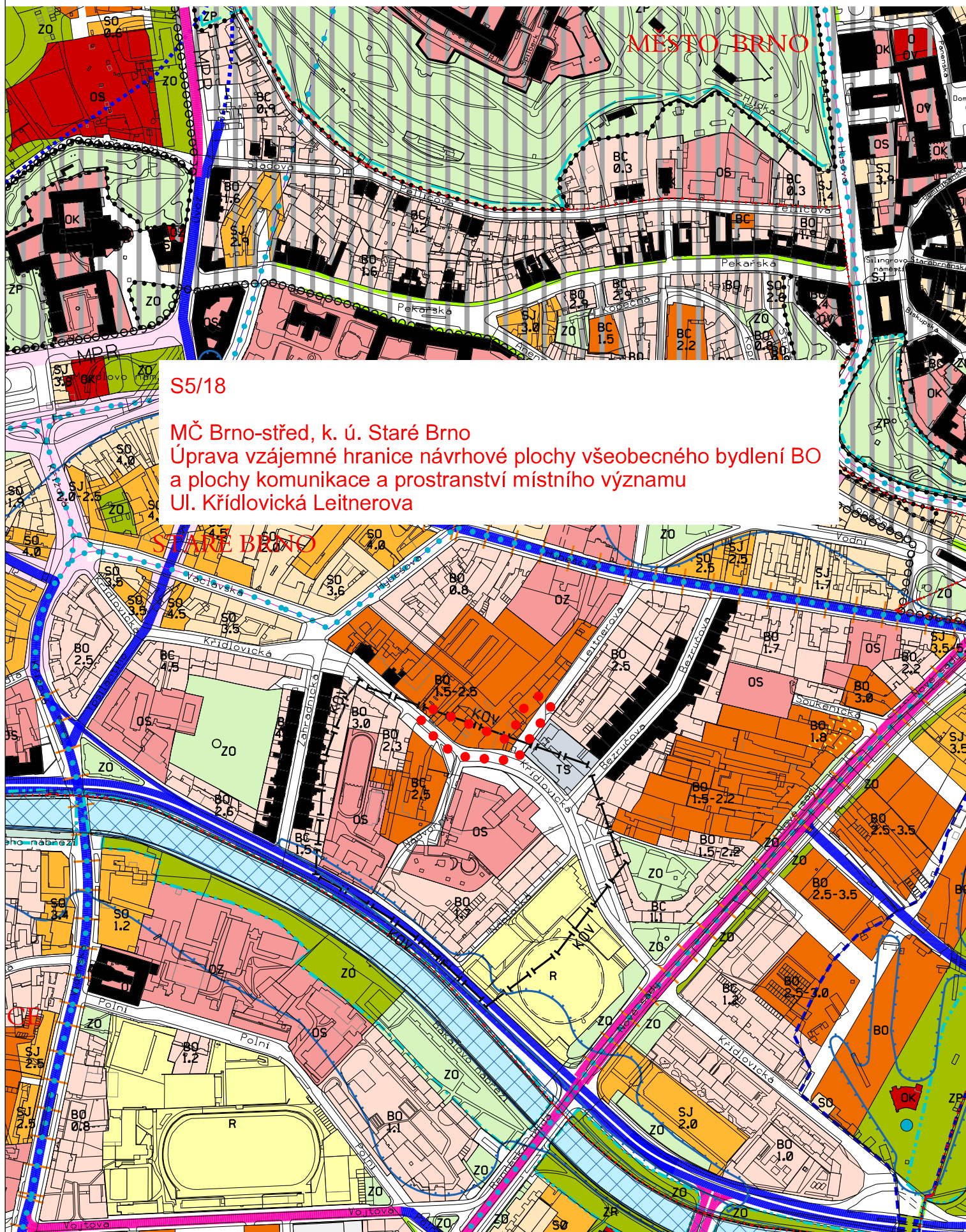
Rozdělovník:

- 1.ÚMČ Brno-střed, Stavební úřad, Měnínská 4, 601 69 Brno
- 2.OÚPR MMB: Mgr. Ing. Leopoldová, Ing. Pelikánová, Mgr. Poledník, Ing. Kuřátková, Ing. Matoušek, Ing. arch. Humpolíková, sektor I, Ing. Hřibová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB



Územní plán města Brna platný k 18. 10. 2018

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



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