

VÁŠ DOPIS ZN.: -
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MMB/0254619/2012
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/024619/2012

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

ÚMČ Brno – Líšeň
Mgr. Břetislav Štefan - starosta
Jírova 2
628 00 BRNO

DATUM: 2012-07-25
POČET LISTŮ: 3

Věc: Sdělení k probíhající úpravě směrné části Územního plánu města Brna (ÚPmB)
- ul. Chmelnice

Vážený pane starosto,

Odbor územního plánování a rozvoje MMB (OÚPR MMB) obdržel dne 16. 04. 2012 žádost o úpravu směrné části ÚPmB, která spočívá v navýšení indexu podlažních ploch IPP z hodnoty 0,4 na hodnotu 0,9 v návrhové ploše čistého bydlení BC-návrh na pozemcích parc. č. 5073/3, 5075/6, 5076/5, 5077/3, 5077/4, 5077/5, 5076/6, 5078/3, 5079/1, 5079/3, k. ú. Líšeň, mezi ulicemi Chmelnice a Markovičova. V předmětné lokalitě je plánována výstavba areálu bydlení (umístěná územním rozhodnutím č. 495, které nabylo právní moci dne 24. 8. 2011). Důvodem žádosti je změna zastřešení ze sedlové střechy na plochou a drobné úpravy objemu, čímž se při nezměněném počtu 8-mi bytových jednotek zvýší využitelnost podlažní plochy pro bydlení (bez vyvolaných nároků na dopravní a technickou infrastrukturu). K žádosti byl doložen souhlas RMČ Brno – Líšeň ze dne 04.04.2012, která předmětnou úpravu směrné části ÚPmB projednala a která si klade podmínky - současně se změnou územního rozhodnutí umístit 7 veřejných parkovacích stání při ul. Chmelnice (v místech již vybudovaných 4 veřejných parkovacích stání, z nichž 1 stání je výstavbou rušeno – vjezd do garáží) a dále výstavbu 10 veřejných parkovacích stání v sídlištní zástavbě na ul. Hochmanova. Podmínky výstavby parkovacích stání MČ nejsou vyvolány plánovanou změnou zastřešení staveb areálu bydlení.

Dne 21. 05. 2012 podalo 14 občanů připomínku k pořizované úpravě, občané upozornili zejména na tyto skutečnosti:

- vysoké IPP vzhledem k okolní stávající rodinné zástavbě Staré Líšně i nově vznikajícímu Zahradnímu městu
- pochybení stavebního úřadu v územním řízení na areál bydlení Chmelnice – umístění části veřejných parkovacích míst v soukromém objektu
- objemové řešení nerespektuje charakter okolní zástavby (délka uliční fronty, zastřešení)
- není zajištěna realizace propojky ulic Markovičova – Chmelnice a tudíž neúměrný nárůst dopravy (cca 50 bytových jednotek - nových)
- nerespektování Urbanistické studie (US) „Kubelkova – Markovičova – Chmelnice“ z roku 2000

Dne 07. 06. 2012 byla na OÚPR MMB doložena petice občanů proti usnesení RMČ Brno – Líšeň, která odsouhlasila navýšení IPP z 0,4 na 0,9, a proti vydanému územnímu rozhodnutí na Areál bydlení Chmelnice.

Dne 02. 07. 2012 byla připomínka k pořizované úpravě doplněna o sdělení, že ZMČ Brno - Líšeň dne 28.06. 2012 doporučilo Radě MČ, aby své usnesení k navýšení IPP revokovala v plném rozsahu.

OÚPR MMB pozastavil proces úpravy, neboť v současné době existují dvě protikladná stanoviska samosprávných orgánů městské části (RMČ a ZMČ), která slouží jako podklad pro rozhodování o pořízení úpravy směrné části ÚPmB.

K připomínkám ze strany občanů uvádíme z hlediska územně plánovacího následující:

Areál bydlení „Chmelnice“, k.ú. Líšeň, při ul. Chmelnice je umístěn územním rozhodnutím č. 495, které nabylo právní moci 24. 08. 2011. Dle doložených podkladů je v současné době zvažována změna objemu staveb spočívající ve změně způsobu zastřešení, a to ze sedlové střechy na střechu plochou, čímž se při nezměněném počtu 8-mi bytových jednotek zvýší komfort ve využití podlažní plochy pro bydlení (bez vyvolaných nároků na dopravní a technickou infrastrukturu). Tato změna má vliv na intenzitu využití plochy vyjádřenou v ÚPmB indexem podlažních ploch (IPP), neboť se do výpočtu započítává plně nadzemní podlaží v celém rozsahu. Na základě doloženého výpočtu dochází k navýšení IPP ze současných 0,4 na 0,9. Požadovaná hodnota IPP je relativně vysoká, v tomto případě však navýšením nedochází k úbytku ploch nezastavěným ploch vůči zastavěným, ten zůstává vůči ÚR nezměněn. Odráží se tu především ta skutečnost, že obecně formulované regulativy v ÚPmB nemohou vždy vystihnout všechny případy, které mohou v praxi nastat. Obecně se nepředpokládá, že plocha v podzemí či podkroví je využitelná natolik, aby měla vliv na kapacitní bilanci v ÚPmB či charakter zástavby. Jak ukazují případy z praxe např. ve svažitém území - viz vedlejší lokalita firmy Picador, která při striktním použití regulativů ÚPmB vykazovala téměř nulovou intenzitu využití – všechna podlaží byla uváděna jako podzemní – tudíž bez vlivů na IPP, což nebylo možné akceptovat. Z těchto důvodů je vždy při posuzování IPP nutno vycházet z podstaty, smyslu a účelu tohoto regulativu.

Skutečný stav zástavby v navazujících stabilizovaných plochách na ul. Chmelnice a Markovičova na základě průzkumů a rozborů v „Územním generelu bydlení města Brna – obecná analýza“ dosahuje hodnoty IPP 0,6 při průměrné výšce podlaží 1,5. Ve skutečnosti je tato průměrná výška zástavby v mnoha případech překročena, tj. skutečné IPP již stávající navazující zástavby je podstatně vyšší než uvádí ÚPmB.

Co se týká architektonického a objemového řešení areálu bydlení, OÚPR MMB předmětnou žádost o úpravu posuzuje ve vztahu k platnému Územnímu plánu města Brna a nástrojům jeho regulace. Uvažovanou změnou zastřešení nedochází k podstatné změně charakteru zástavby v dané lokalitě (objemově odpovídá nízkopodlažnímu charakteru staveb rodinného bydlení definovaného příslušnými prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu, tj. dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví), zástavba je od stávající řadové zástavby oddělena veřejným chodníkem (tj. přímo nenavazuje na stávající řadovou zástavbu tvořenou dvěma nadzemními podlažími a podkrovím a nedovoluje to ani konfigurace terénu), z hlediska výšky zástavby dochází ke snížení hladiny zástavby o 900 mm oproti zastřešení sedlovou střechou, nemění se poměr zastavěné a volné plochy oproti původnímu projektu na úkor ploch zeleně a nejsou vyvolány zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, která byla prověřena DÚR a potvrzena platným územním rozhodnutím (pouze se zvyšuje komfortnější využití podlažní plochy pro bydlení).

Napadanou kompaktnost zástavby jednou souvislou řadou lze i při vyšším IPP architektonicky řešit různými výrazovými prostředky – členěním hmot či odlišnou barevností fasád.

Zmiňovaná Urbanistická studie (US) „Kubelkova – Markovičova – Chmelnice“ byla pořízena Městskou částí Brno-Líšeň v r. 1999-2000, je tedy US pořizovanou za platnosti předchozího stavebního zákona. V § 185 odst.(4) stavebního zákona je podmíněna využitelnost urbanistických studií, zpracovaných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pro další územně plánovací činnost prověřením z hlediska jejich aktuálnosti a vložení dat o nich do evidence územně plánovací činnosti. Tato US nebyla ze strany MČ Brno-Líšeň posouzena jako aktuální, nebyla zaevidována a tedy neplní funkci neopominutelného podkladu pro rozhodování v území.

Z doloženého archívního paré, které bylo podkladem pro vydání stanoviska OÚPR MMB k této ÚS vyplývá, že ÚS uvažovala v daném území s IPP 1,25 a stavebními čarami, které striktní umístění jednotlivých domů neurčují. Nelze tedy konstatovat, že návrh řešení Areálu bydlení Chmelnice by byl i při jejím využití v rozporu s touto ÚS.

Z výše uvedeného vyplývá, že OÚPR předmětnou žádost posoudil ve vztahu k platnému Územnímu plánu města Brna a nástrojům jeho regulace a neshledal územně plánovací důvody, proč dané žádosti nevyhovět a to alespoň v rozsahu hodnoty IPP, kterou vykazuje stávající okolní zástavba. K navyšování intenzity využití území dochází na celém území města Brna a v případech, kdy je odborně posouzeno a doloženo, že území je schopno vyvolanou zátěž unést, což v tomto případě potvrdilo vydané pravomocné územní rozhodnutí č. 495, je těmto požadavkům ze strany OÚPR vyhověno.

S pozdravem



Mgr. Ing. Kateřina Leopoldová
vedoucí odboru

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-004-

Na vědomí s přílohami:

1. ÚMČ Brno-Líšeň, Jírova 2, 628 00 Brno
 - Mgr. Břetislav Štefan - starosta
 - Stavební úřad
2. OÚPR – Ing. arch. Makovská, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. Matoušek, Ing. Hříbová, Ing. Křenková, spis – úpravy ÚPmB