

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: -
NAŠE Č. J.: MMB/0377126/2020
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0377126/2020

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková
TELEFON: +420 542 174 585
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrm

DATUM: 28.01.2021
počet listů: 02

Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Pekařská 74

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši **žádost o úpravu směrné části RP MPR** při ulici Pekařská na pozemcích parc. č. 986, 987, k.ú. Staré Brno, která spočívá:

- v navýšení počtu nadzemních podlaží (NP) objektu Pekařská 74 na pozemku p.č. 986, k. ú. Staré Brno (dále jen „budova“), při ulici Pekařská z +III na +IV,
- v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně na obou předmětných pozemcích,
- ve zrušení předpisu asanace zahradního objektu - vedlejší stavby (dále jen „altán“) na pozemku parc. č. 987.

Důvodem žádosti je záměr rekonstrukce budovy na pozemku parc. č. 986 včetně nástavby o jedno NP a rekonstrukce altánu na pozemku parc. č. 987 na objekt sloužící jako příslušenství bytů v budově v podobě wellness se saunou a vířivou vanou, příp. jako pokoj pro krátkodobé ubytování. Budova slouží jako bytový dům, neodpovídá však již současným požadavkům na kvalitu bydlení, altán je v havarijním stavu. Vzhledem k terasovitému uspořádání pozemků je zeleň na pozemku parc.č. 987 obtížně udržovatelná a využitelná pro obyvatele budovy. Pozemek parc. č. 986 je zčásti zastavěn budovou, zbytek slouží jako zpevněná plocha pro parkování, zásobování a obsluhu budovy.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR na předmětných pozemcích v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a v souladu s čl. 4.1.1., 4.1.5. a 4.1.8. obecně závazné vyhlášky č. 28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška o závazných částech RP MPR“). V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S_{RP} 2/21 MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno, p.č. 986, 987

- 1. navýšení počtu nadzemních podlaží z +III na +IV objektu Pekařská 74 na pozemku parc.č. 986,**
- 2. úprava rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemcích parc.č. 986, 987,**
- 3. zrušení předpisu asanace objektu na pozemku parc. č. 987.**

Ul. Pekařská 74

a je vyznačena v příložených výkresech RP MPR (původní a nový stav).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně lze vyhovět požadavku žadatele a provést úpravu směrné části RP. Při tomto posouzení OÚPR MMB vycházel z podmínek využití pozemků dle platného ÚPmB a RP MPR, právního rámce úpravy, skutečného využití území, známých záměrů v území, zachování koncepce RP a vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení BO, severní část pozemku parc. č. 987 ve vnitrobloku (v šířce cca 4 m) se nachází ve stabilizované ploše čistého bydlení BC – jedná se o schematické vedení hranice funkčních ploch BO a BC, které neodpovídá vlastnickým vztahům ani provozním vazbám a je nad rámec podrobnosti ÚPmB.

Dle platného RP MPR se pozemky nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení BO, na pozemku parc. č. 986 je stabilizován objekt bydlení s ochranou funkce bydlení včetně zákazu úbytku ploch bydlení, budova není vyznačena v rozsahu dle skutečného stavu, na celém dvorní křídle i zpevněné ploše sloužící pro obsluhu objektu a parkování je vymezena plocha překryvné zeleně. V ploše BO je stanoven index podlažních ploch 1,9 (IPP) a index zastavěné plochy 0,4 (IZP), na budově je stanoven počet nadzemních podlaží zástavby +III s možností půdní vestavby. Budova je vyznačena jako památkově chráněný objekt, dle údajů z památkového katalogu Národního památkového ústavu však již památkově chráněna není. Přes altán na pozemku parc. č. 987 je vyznačena překryvná plocha zeleně a objekt je navržen k asanaci.

Počet nadzemních podlaží není závazným prvkem regulace v RP MPR, naopak dle čl. 4.1.5. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“), je při stanovování výšky nové zástavby závazné respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů. Překryvná funkce zeleně je v souladu s čl. 4.1.1. vyhlášky směrnou částí RP MPR a rovněž tak dle čl. 4.1.8. vyhlášky platí, že vymezené asanace ve vnitroblocích nejsou závazné, pokud nejsou vymezeny současně ve výkrese č. C02 (Hlavní výkres funkčního a prostorového uspořádání) a v příloze č. 3 této vyhlášky nebo se týkají památkově chráněných objektů či areálů.

Budova slouží jako bytový dům, neodpovídá však již současným požadavkům na kvalitu bydlení. Altán je v havarijním stavu a není v současné době využíván vůbec. Navýšením počtu nadzemních podlaží uličního objektu o 1NP dojde ke vhodnějšímu navázání na hřebeny a římsy sousedních objektů a vytvoření plynulejšího přechodu mezi odlišně vysokými sousedními objekty v souladu s požadavkem čl. 4.1.5. vyhlášky o závazných částech RP MPR.

Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně reaguje jednak na skutečné využití pozemku parc. č. 986, který je zčásti zastavěn budovou, zbytek slouží jako zpevněná plocha pro parkování, zásobování a obsluhu budovy. Úpravou překryvné zeleně na pozemku parc. č. 987 bude umožněno využít i altán v souladu s regulativy pro plochy bydlení, provozním propojením budovy s altánem pak dojde ke kvalitnějšímu využívání stávající zeleně na pozemku parc. č. 987, která bude přirozeně sloužit pro rekreaci a odpočinek obyvatel budovy i pro zlepšení mikroklimatu ve vnitrobloku.

Záměr vlastníka pozemků na rekonstrukci budovy a její nástavbu s byty z hlediska funkce obecně odpovídá regulativům pro plochy BO dle ÚPmB i RP MPR; funkční využití altánu bude předmětem posouzení v navazujících řízeních. Realizací záměru nedojde k rozšíření zastavěné plochy objektů (budovy a altánu), a tím ani k navýšení IZP, rovněž index podlažních ploch předložený vlastníkem splňuje max. limitní hodnotu dle RP MPR 1,9 na disponibilních pozemcích (pro budovu s nástavbou 4. NP a altán s 1 NP byl vypočten cca 1,4), splňuje i podmínky ÚPmB pro míru využití ve stabilizovaných plochách týkající se nástaveb stávajících objektů a stanovující max. možné zvětšení objemu do 50% objemu původní stavby (v tomto případě je objem budovy navýšen o cca 30%). Úprava rozsahu překryvné zeleně vychází jednak ze skutečného stavu zastavění pozemku, jednak dojde realizací záměru ke zkvalitnění a zintenzivnění využívání stávajících ploch zeleně v souladu s požadavkem pro plochy BO dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů, na využití vnitrobloku pro každodenní rekreaci zde bydlicích obyvatel.

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 souhlasila s úpravou směrné části RP MPR Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 14. 12. 2020

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností lze konstatovat, že navrhovaná úprava směrné části RP MPR zachovává koncepci RP MPR, a proto OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části RP MPR, jak je uvedeno výše.

S pozdravem

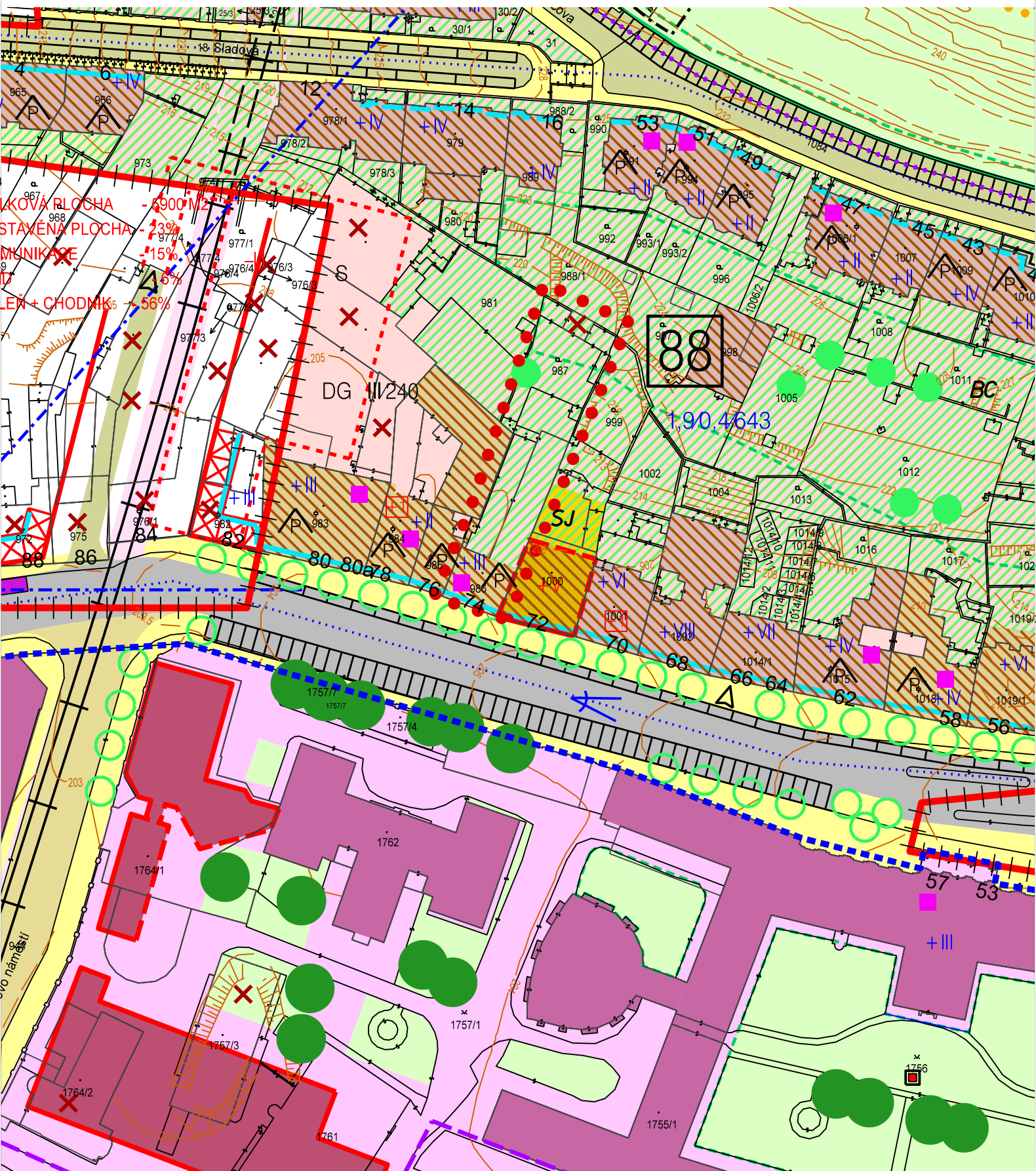


Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB

PŘÍLOHY: výřez z RP MPR – původní a nový stav

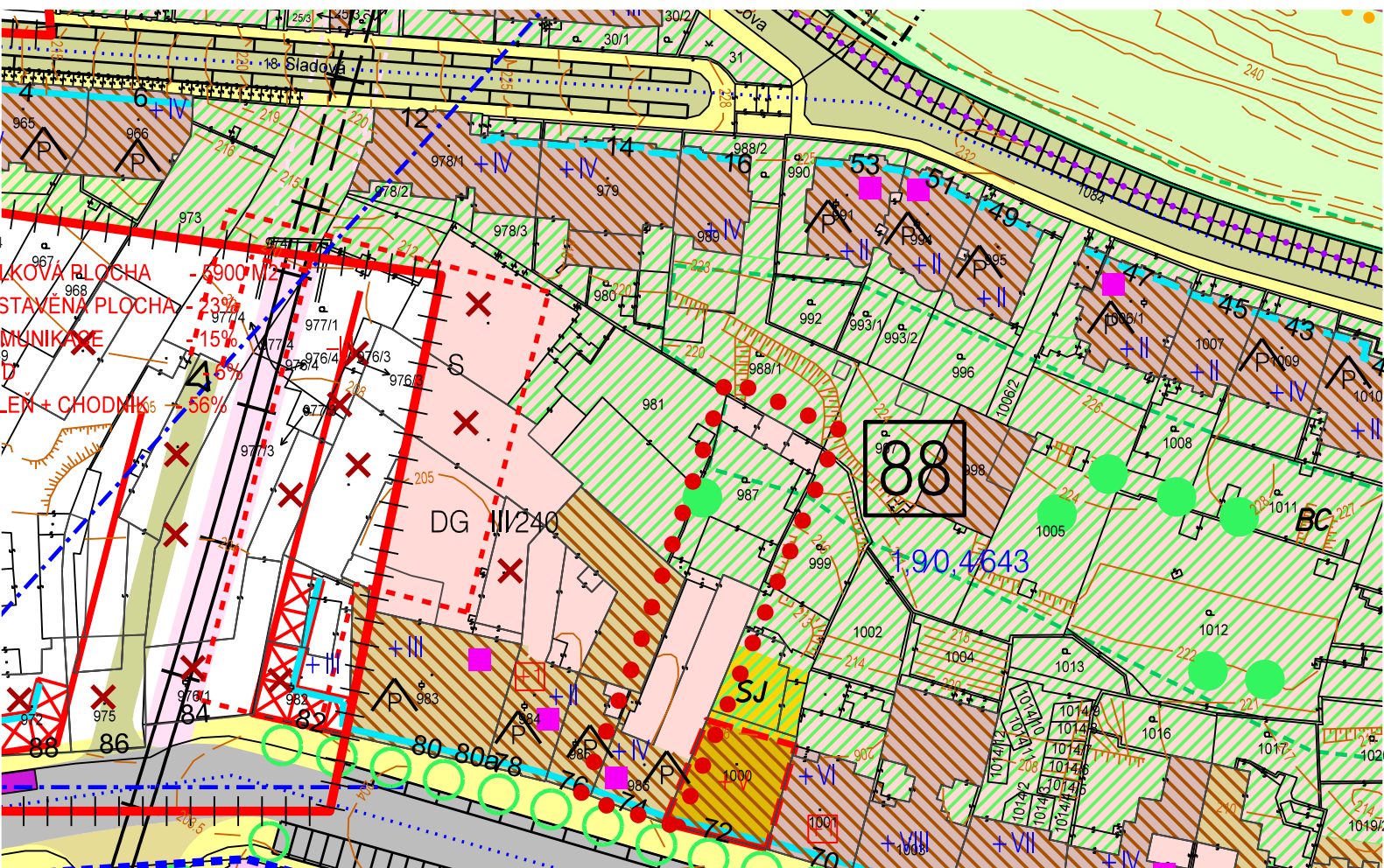
NA VĚDOMÍ:

ÚMČ Brno-střed - Ing. arch. Bořecký, Stavební úřad, Měnínská 524/4, 602 00 Brno
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. Tvrzníková), Ing. arch. Humpolíková, Ing. Křenková, spis – úpravy RP



••••• území řešené úpravou Srp2/21

M 1:1000



S_{RP}2/21 MČ Brno-střed, k.ú. Staré Brno, p.č. 986, 987

1. Navýšení počtu nadzemních podlaží z +III na +IV objektu Pekařská 74 na pozemku p.č. 986,
2. úprava rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemcích p. č. 986, 987,
3. zrušení předpisu asanace objektu na pozemku p. č. 987.

Ul. Pekařská 74

