

VÁŠ DOPIS Č. J.: -  
ZE DNE: 03.08.2020  
NAŠE Č. J.: MMB/0326177/2020  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0326177/2020



VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková  
TELEFON: +420 542 174 585  
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz  
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrnn

DATUM: 17.12.2020  
POČET LISTŮ: 03

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

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MPR při ulici Jaselská, na pozemcích parc. č. 372/1, 372/2, k. ú. Veverí, v majetku Biskupství brněnského, která zahrnuje:

- navýšení počtu nadzemních podlaží z +IV na +VII,
- změnu hranice spodní (podzemní) stavby pro parkování (garáže),
- změnu stavební hranice horní (nadzemní) stavby objektu a její sjednocení s upravenou hranicí spodní stavby,
- úpravu rozsahu překryvné funkce zeleně.

Důvodem žádosti je záměr na výstavbu Kolejního domu Sv. Augustína ve stávající proluce tak, aby stavební záměr i ve svém novodobém provedení respektoval a nenarušoval okolní cennou zástavbu z konce 19. století. Předložený záměr vykazuje oproti sousedním objektům vyšší podlažnost, která vychází z odlišné konstrukční výšky podlaží. Posun stavební hranice nadzemní i podzemní části objektu vychází z konkrétního dispozičního řešení a z důvodu nutnosti splnění potřebných parkovacích kapacit jak pro veřejnost, tak pro konkrétní stavební záměr.

**OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR** v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a v souladu s čl. 4.1.1., 4.1.2., 4.1.5. a 4.1.6. 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<sub>RP</sub> 6/20 MČ Brno-střed, k. ú. Veverí, parc. č. 372/1, 372/2**

- navýšení počtu nadzemních podlaží objektu církevní vybavenosti OC z +II a +IV na +VII,
- změna stavební hranice podzemních staveb,
- změna stavební hranice objektu OC včetně plošného vymezení objektu,
- úprava překryvné funkce zeleně včetně zrušení dvou položek výsadby určených k ochraně.

**Ul. Jaselská**

a je vyznačena v příložených výkresech RP MPR - původní a nový stav (viz příloha 2).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části RP MPR, či zda musí dojít k procesu změny RP MPR. Při posouzení požadované úpravy OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB a RP MPR,
- právní rámec úpravy,
- vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky nachází:

- parc. č. 372/1 v části při ulici Jaselské v návrhové ploše pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem OS – školství, v části směrem do vnitrobloku je pozemek v ploše školství stabilizované (OS-stab.),

- parc. č. 372/2 v návrhové ploše pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem OS – školství.

Dle platného RP MPR Brno se pozemky nachází:

- parc. č. 372/1 v části při ulici Jaselské v návrhové ploše pro veřejnou vybavenost s návrhovým objektem veřejné vybavenosti OC – církevní objekty, v části směrem do vnitrobloku je pozemek v ploše pro veřejnou vybavenost stabilizované,
- parc. č. 372/2 v návrhové ploše pro veřejnou vybavenost s návrhovým objektem veřejné vybavenosti OC – církevní objekty.

U objektu OC je v RP MPR uveden počet nadzemních podlaží +IV v části přiléhající k objektu Jaselská 16 a + II v části přiléhající k objektu Jaselská 18. Objekt má do ulice Jaselská vymezenou uliční stavební čáru nadzemní jako závazný prvek, směrem do vnitrobloku je vymezena stavební hranice objektu. Dále je na pozemcích vymezena stavební hranice podzemních staveb – podzemní objekty s dopravní funkcí (hromadné garáže s kapacitou 36 stání). Na pozemku parc. č. 372/1 je až ke stavební hranici vymezena plocha překryvné zeleně s registrovanými stromy a výsadbou určenou k ochraně.

Dle čl. 4 vyhlášky o závazných částech RP MPR Brno ve znění pozdějších vyhlášek (dále jen „vyhláška“) jsou závaznými prvky RP MPR:

- funkční uspořádání území kromě překryvných funkcí (čl. 4.1.1),
- regulační podmínky pro plochy stavební vymezející funkci (čl. 4.1.2.),
- uliční stavební čára (čl. 4.1.5.),
- respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů při stanovování výšky nové zástavby (čl. 4.1.5),
- objekty hromadných garáží (čl. 4.1.6.).

Rozsah překryvné zeleně (čl. 4.1.2. vyhlášky) včetně výsadby určené k ochraně, stavební hranice podzemních i nadzemních staveb a počet nadzemních podlaží je stanoven směrně.

Část pozemku parc. č. 372/1 přiléhající k ulici Jaselská tvoří proluku mezi objekty Jaselská 16 a Jaselská 18 a dle definice návrhové plochy v příloze č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Záměr na výstavbu kolejí na pozemcích Biskupství brněnského pak v sobě spojuje jak funkci OC – církev (dle RP MPR), tak funkci OS – školství (dle ÚPmB).

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), není počet nadzemních podlaží závazným prvkem regulace v RP MPR, naopak je při stanovování výšky nové zástavby závazné respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů. Navýšení počtu nadzemních podlaží tedy umožňuje na základě současných požadavků na min. výšku nadzemního podlaží umístit v proluce objekt, který bude respektovat výšky sousedních objektů. Jedná se o hodnotu maximální, která nemusí být dosažena, výška objektu bude posuzována z hlediska splnění závazných i směrných prvků RP MPR v rámci řízení o umístění stavby.

Změna stavební hranice navrhovaného objektu v RP a tomu odpovídající změna hranice podzemní stavby vychází z konkrétního detailního řešení objektu a opět stanovuje maximální reálnou možnost rozsahu zástavby směrem do vnitrobloku tak, aby byly pokryty potřeby parkování pro samotný objekt i pro potřeby veřejnosti, konkrétní projekt pak opět bude předmětem posouzení v rámci řízení o umístění stavby.

Rozsah překryvné zeleně a výsadby určené k ochraně byl upraven dle stavební hranice objektu, lze očekávat, že v rámci výstavby dojde k sadovým úpravám dle konkrétního objektu, které nelze v rámci úpravy směrné části předjímat.

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 hranic funkčních ploch Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 23.11.2020.

**Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování konstatoval, že navrhovaná úprava směrné části RP MPR zachovává celkovou koncepci regulačního plánu a rozhodl o provedení úpravy směrné části RP MPR v rozsahu, jak je uvedeno výše.**

Pro upřesnění uvádíme, že posouzení záměru, který byl impulzem pro úpravu směrné části ÚPmB, byl pouze vytvořen rámec pro umístování staveb v území a teprve v následných stupních projektové dokumentace bude projektant v konkrétním řešení prokazovat soulad se závaznými i směrnými prvky RP MPR Brno.

S pozdravem



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 BRNO  
-003-

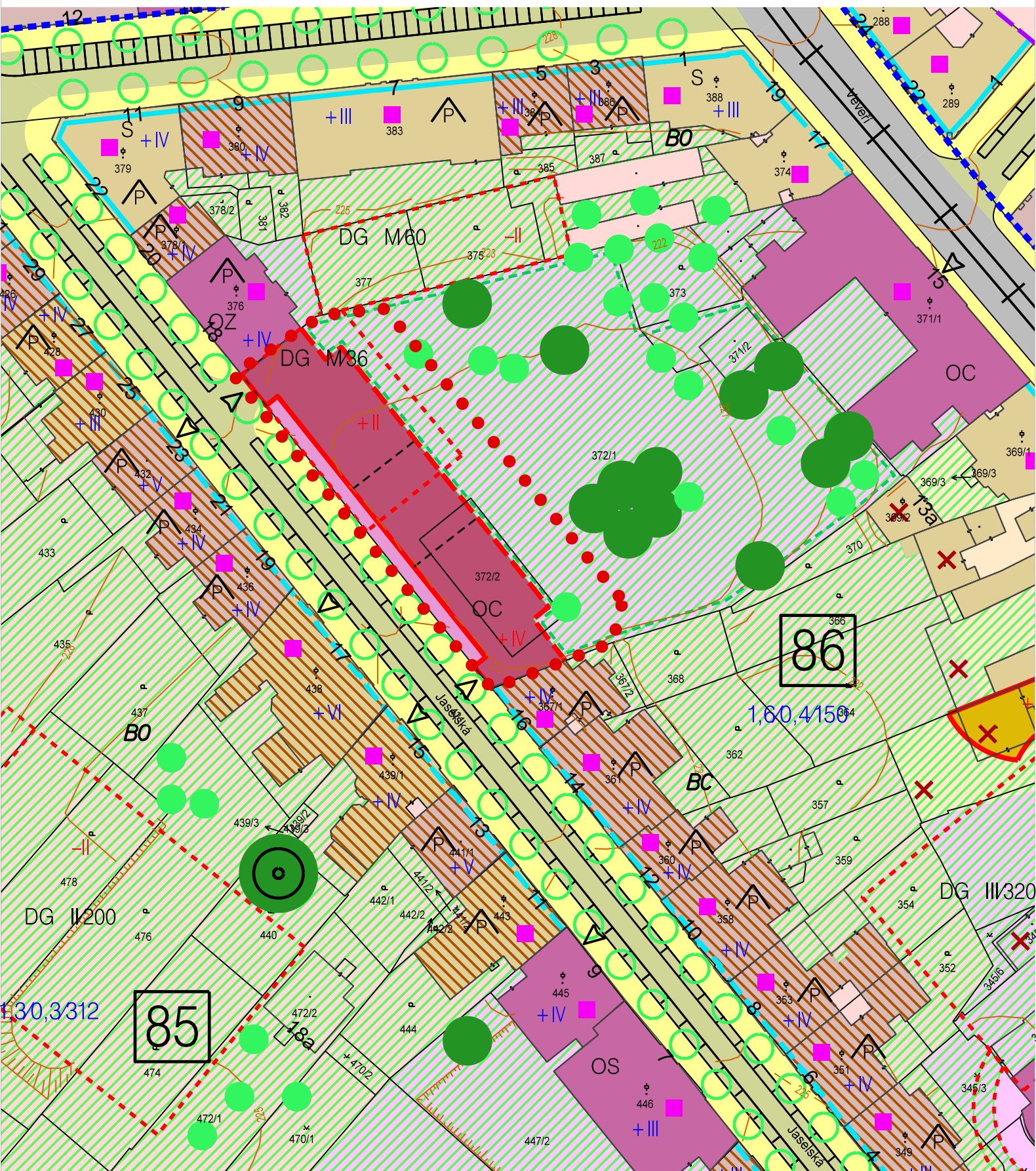
Ing. arch. Pavla Pannová  
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

**PŘÍLOHY:** výřez z RP MPR (C02 Hlavní výkres funkčního a prostorového uspořádání 1:1000) – původní a nový stav

**NA VĚDOMÍ:**

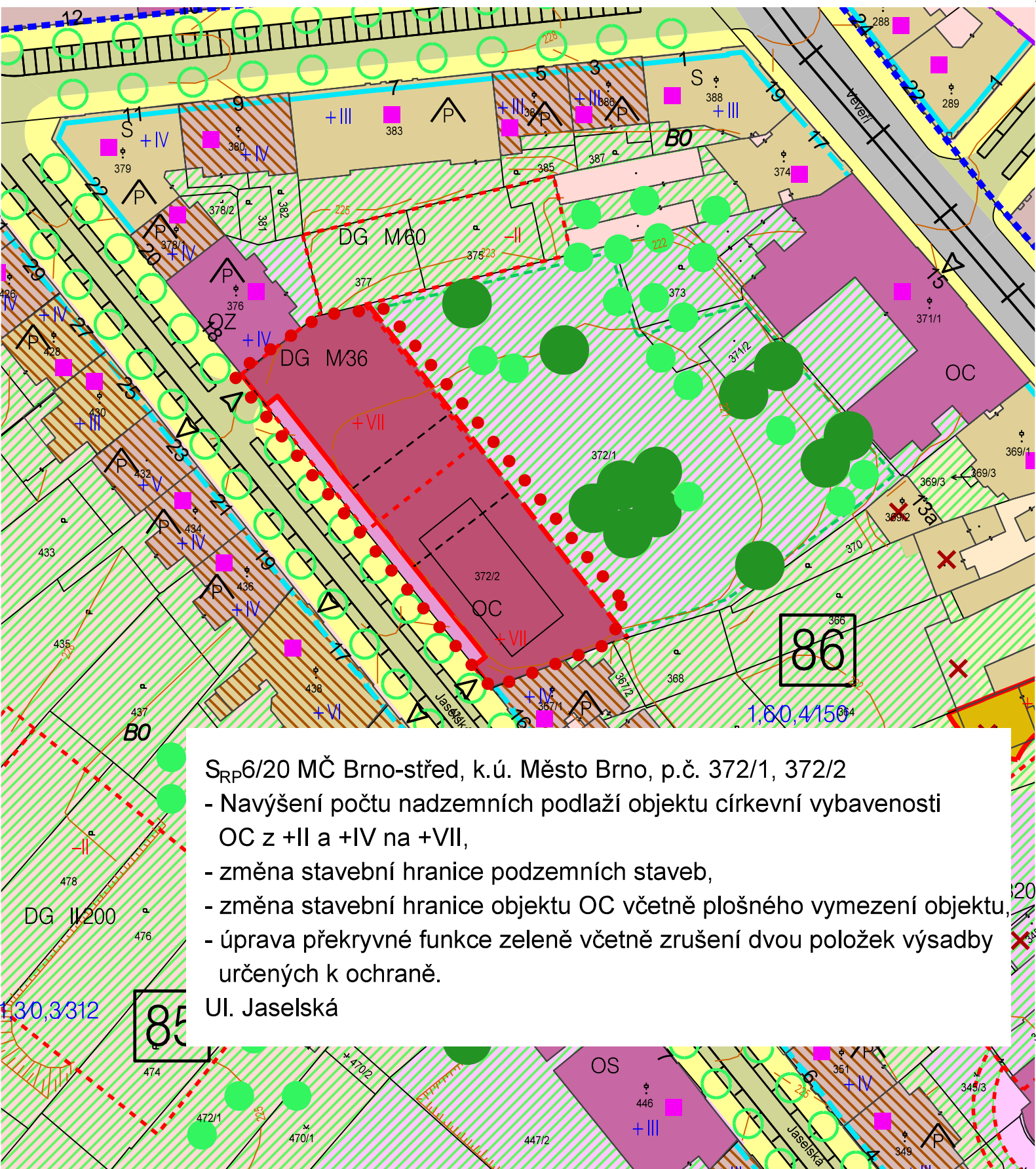
MČ Brno-střed – Ing. arch. Božecký, Stavební úřad, Měnínská 4, 601 69 Brno, ID: qykbwe7

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, Ing. Kuřátková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. arch. Tvrzníková), Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP MPR



••••• území řešené úpravou Srp6/20

M 1:1000



S<sub>RP</sub>6/20 MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno, p.č. 372/1, 372/2

- Navýšení počtu nadzemních podlaží objektu církevní vybavenosti OC z +II a +IV na +VII,
- změna stavební hranice podzemních staveb,
- změna stavební hranice objektu OC včetně plošného vymezení objektu,
- úprava překryvné funkce zeleně včetně zrušení dvou položek výsadby určených k ochraně.

Ul. Jaselská