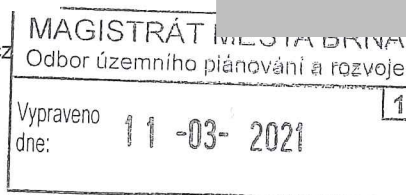


VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 16.12.2020
NAŠE Č. J.: MMB/0526966/2020
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/0526966/2020

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

DATUM: 12.03.2021
POČET LISTŮ: 02



DS

Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul Pellicova

Vážení,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MPR při ulici Pellicova na pozemcích parc. č. 641/1, 641/2, 641/1, 641/3, 643, 644, k.ú. Město Brno, která spočívá v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně na předmětných pozemcích. Pozemky tvoří jeden funkční celek s objektem Pellicova 2c na pozemku parc. č. 642, k. ú. Město Brno, ve společném oplocení. Jedná se o bývalý areál Domova mládeže, v současné době je v objektu umístěna ZŠ Heuréka. Důvodem žádosti je záměr vlastníka na stavební úpravy objektu Pellicova 2c na parcele č. 642 a na realizaci přístavby tohoto objektu směrem do zahrady. Obě části budou sloužit jako Kolejní dům Pellico Garden, v areálu bude komplexně řešena nová rozsáhlá zahrada.

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. a 4.1.4. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna 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} 4/21 MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stabilizované ploše pro veřejnou vybavenost včetně zrušení jedné položky výsadby určené k ochraně
Ul. Pellicova

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 pozemků, známých záměrů v území, zachování koncepce RP a vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky nachází ve stabilizované ploše pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem OS – školství. Dle platného RP MPR se pozemky nachází ve stabilizované ploše pro veřejnou vybavenost, na pozemku parc. č. 642, který tvoří s předmětnými pozemky jeden funkční celek ve společném oplocení, je stabilizován objekt školství OS s maximálním počtem nadzemních podlaží +III a možností půdní vestavby. Na všech předmětných pozemcích (kromě pozemku parc. č. 642 s objektem) je vymezena plocha překryvné zeleně včetně vyznačení dvou registrovaných stromů a jedné položky výsadby určené k ochraně. Pro funkční plochu veřejné vybavenosti je stanoven index podlažních ploch 0,6 a index zastavěných ploch 0,2.

Dle čl. 4.1.1. vyhlášky o závazných částech RP MPR nejsou překryvné funkce závaznou částí RP, rovněž výsadba určená k ochraně jako ochranný režim není dle čl. 4.1.4. vyhlášky o závazných částech RP MPR určena jako závazná.

Předmětné pozemky slouží jako zázemí objektu Pellicova 2c a společně tvoří areál, ve kterém v současné době funguje Základní škola Heuréka. Vymezení plochy překryvné zeleně na plné ploše předmětných pozemků neodpovídá skutečnému stavu a realizovaným stavbám – v areálu je zřízena zpevněná plocha pro parkování na pozemku parc. č. 641/2, na sousedním pozemku 641/3 je evidována v katastru nemovitostí stavba garáže; na pozemku parc. č. 643 se nachází zpevněné hřiště a na pozemku 644 jednopodlažní objekt evidovaný v katastru nemovitostí jako jiná stavba atd. Dle platného RP je rozsah ploch překryvné zeleně 2640 m², dle informace vlastníka je však reálně zeleň pouze na 1259 m² plochy areálu (po odečtu zastavěných ploch a vnitroareálových chodníků a komunikací). Úpravou směrné části RP MPR dojde k úpravě vymezení překryvné zeleně v celkovém rozsahu cca 1299 m², což znamená faktické navýšení ploch zeleně oproti současnému stavu. Navíc v souladu s požadavkem městské části má být stavební záměr doplněn o zelené střechy, které žadatel odhaduje na cca 320 m², čímž bude podíl zeleně v areálu ještě navýšen.

Žadatel pro ilustraci reálnosti záměru na dostavbu areálu předložil výpočet intenzity využití území dané indexem podlažních ploch:

- IPP pro blok 73 dle RP MPR byl vypočten 0,33 pro stávající stav a 0,36 po realizaci záměru.
- IPP pro plochu OS dle platného ÚPmB byl vypočten 0,33 pro stávající stav a 0,43 po realizaci záměru.

Pořizovatel posoudil pořizovanou úpravu směrné části RP MPR rovněž z pohledu celkové koncepce regulačního i územního plánu, jíž je stabilizace funkce veřejné vybavenosti v lokalitě - jsou zde 3 samostatné areály: areál Mateřské školy Zdislava, areál Základní školy Heuréka a areál Betlémského kostela. Stabilizované plochy umožňují za určitých podmínek i stavební činnost, která umožňuje přiměřený rozvoj stávajících objektů či areálů ve vazbě na aktuální standardy pro danou funkci. Úprava překryvné funkce zeleně, která umožní rozvoj stávajícího areálu a jeho využití na kolejní bydlení v zahradě, je z tohoto pohledu v souladu s celkovou koncepcí RP. Součástí realizace záměru bude realizace sadových úprav v areálu, v rámci úpravy směrné části nelze předjímat výsledné prostorové a druhové rozložení zeleně, z tohoto důvodu byla směrná položka výsadby určené k ochraně zrušena.

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 žadatel doložil usnesení Rady MČ Brno-střed ze dne 18.01.2021, ve kterém souhlasí s úpravou směrné části RP MPR spočívající v úpravě rozsahu překryvné zeleně. RMČ Brno-střed souběžně souhlasila s předloženým záměrem Pellico Garden, ale požaduje doplnění záměru o vzrostlou stromovou zeleň a intenzivní zelené střechy a zachování celistvosti římsy historického objektu.

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.

Dále uvádíme, že předmětná úprava pouze vytvořila podmínky pro možný stavení záměr v lokalitě, jejím předmětem však nebylo posouzení souladu předloženého záměru s platnou územně plánovací dokumentací. Ta bude předmětem závazného stanoviska v řízení o umístění stavby, kdy bude potřeba ze strany žadatele prokázat dodržení regulativů vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace a souvisejících právních předpisů, zejména dodržení požadavků pro stavební činnost ve stabilizovaných plochách, intenzita využití území a dodržení charakteru zástavby.

S pozdravem



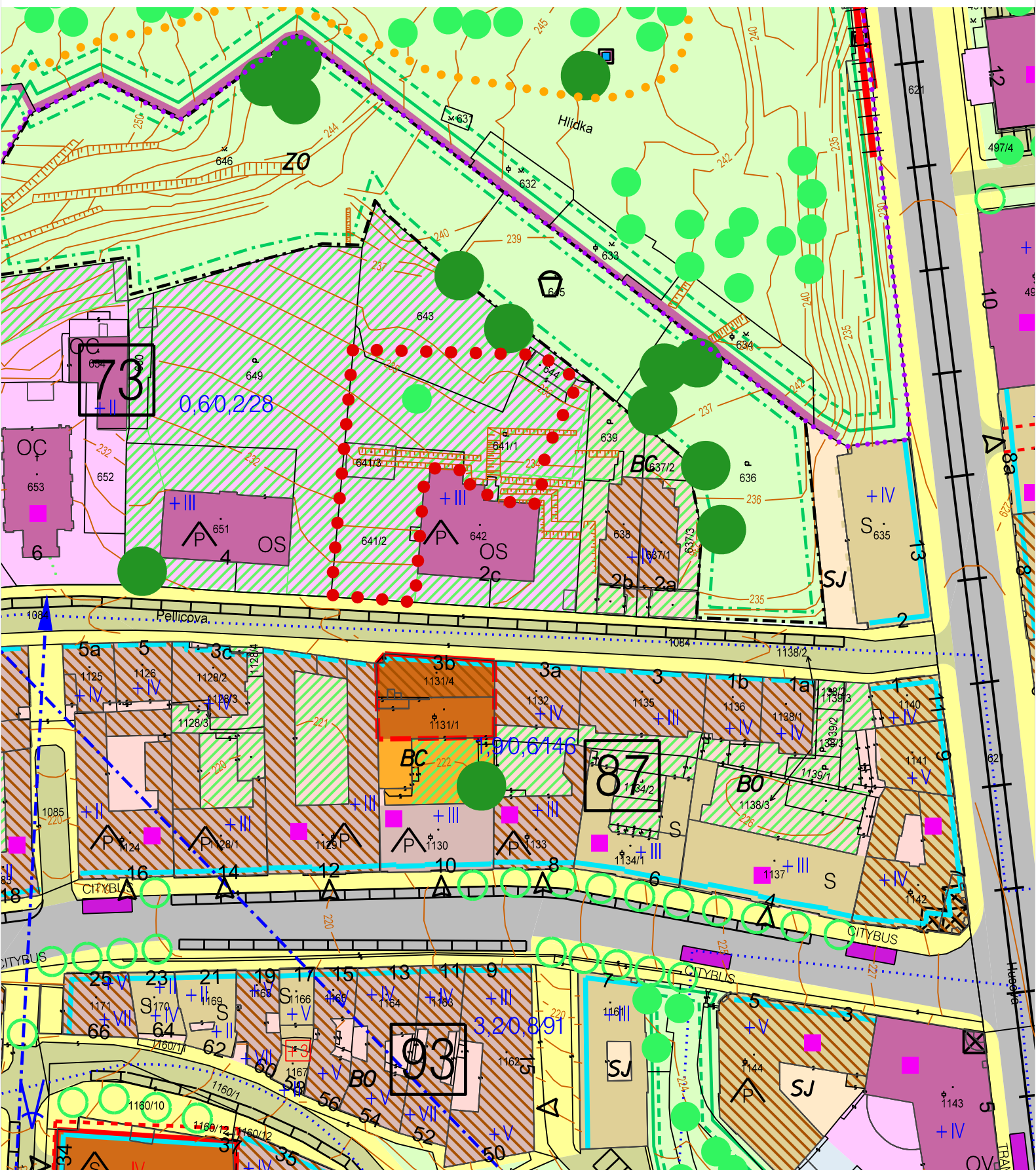
Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB

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

PŘÍLOHY: výřez z RP MPR – původní a nový stav
NA VĚDOMÍ:

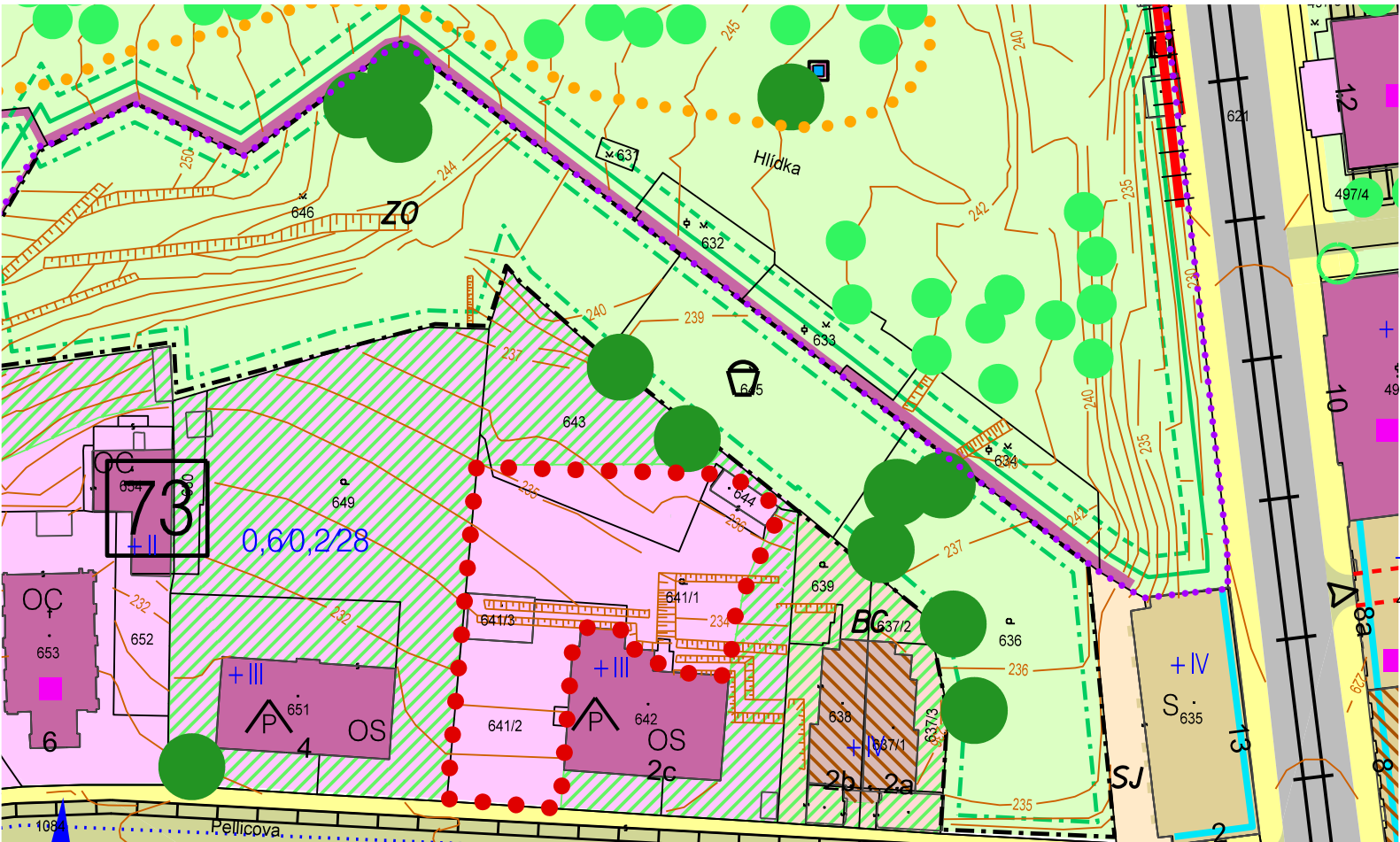
ÚMČ Brno-střed - Ing. arch. Bořecký, Stavební úřad, Měniňská 524/4, 602 00 Brno

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 R

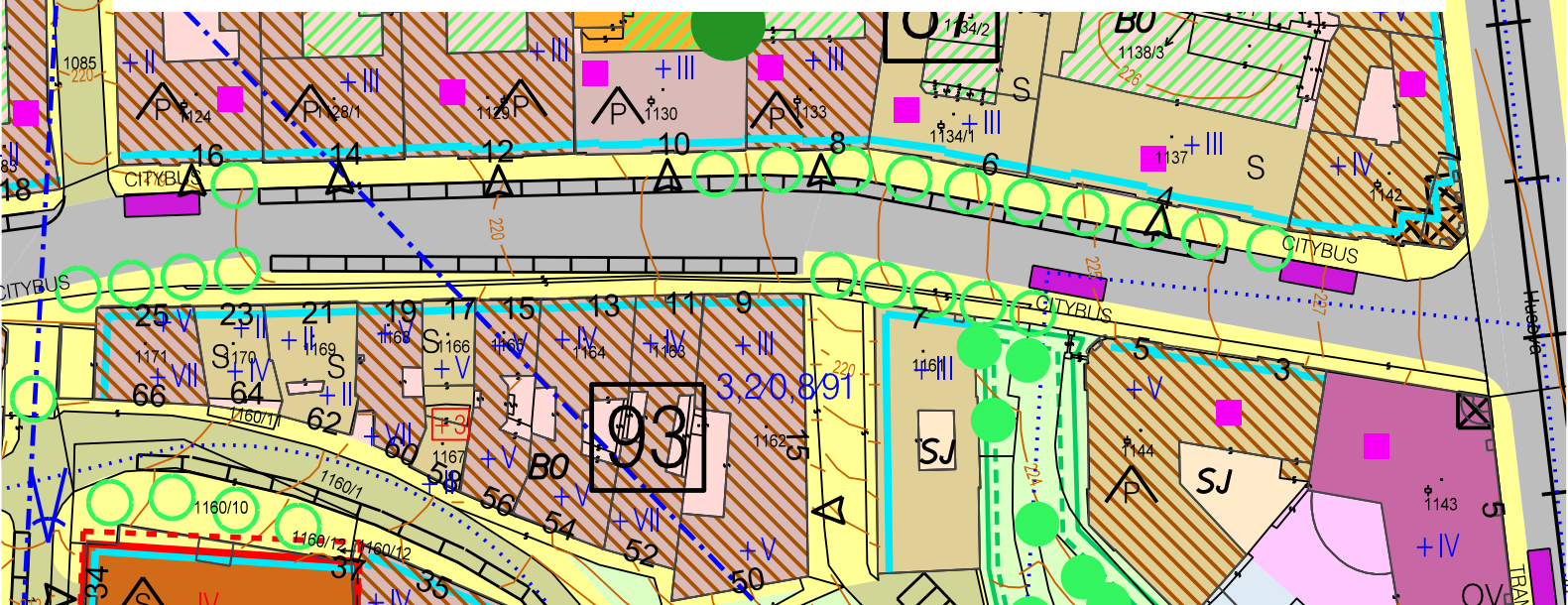


••••• území řešené úpravou S_{RP}4/21

M 1:1000



SRP4/21 MČ Brno-střed, k.ú. Město Brno, p.č. 641/1, 641/2, 641/3, 643, 644
Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně ve stabilizované ploše pro veřejnou
vybavenost včetně zrušení jedné položky výsadby určené k ochraně
Ul. Pellicova



••••• území řešené úpravou SRP4/21

M 1:1000