

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: 10.07.2018
NAŠE Č. J.: MMB/0285148/2018
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0285148/2018

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

DATUM: 14.06.2019
POČET LISTŮ: 03

Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Pekařská 10

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel žádost o úpravu směrné části RP MPR při ulici Pekařská 10, na pozemku parc. č. 1131/1, k. ú. Staré Brno, která spočívá v

1. úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně,
2. zrušení asanace části dvorního objektu,
3. zrušení registrovaného stromu,
4. úpravě hranice návrhové plochy čistého bydlení BC a stabilizované plochy všeobecného bydlení BO dle vymezení v platném ÚPmB.

Důvodem žádosti je záměr na stavební úpravy polyfunkčního objektu za účelem rozšíření ubytovací kapacity stávajícího hotelu (areál hotelu je umístěn pozemcích parc. č. 1130, 1131/1, k. ú. Staré Brno). Předmětný záměr zahrnuje zejména jednopodlažní nástavbu na části dvorního objektu směrem ke štítové zdi domu na pozemku parc. č. 1129, k. ú. Staré Brno, modernizace koupelen, nové vytyčení parkovacích míst (při zachování parkovací plochy).

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR na předmětném pozemku 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 čl. 4.2 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} 2/19 MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno, parc. č. 1131/1
1. Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně,
2. Zrušení asanace dvorního křídla objektu
Ul. Pekařská 10

a je vyznačena v příložených výkresech RP MPR (příloha 1 - původní a nový stav).

Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze vyhovět jednotlivým požadavkům a provést úpravu směrné části RP MPR. Při tomto posouzení OÚPR MMB vycházel zejména z vyhlášky o závazných částech RP MPR. Při posouzení úpravy OÚPR MMB kromě právního rámce úpravy zohlednil také skutečné využití území, podmínky využití území dle platného ÚPmB i RP MPR, vlastnické vztahy, terénní konfiguraci, vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle čl. 4.1.1. vyhlášky o závazných částech RP MPR nejsou překryvné funkce závaznou částí RP MPR, rozsah **překryvné funkce zeleně** lze tedy formálně měnit úpravou směrné části RP MPR.

Posunem hranice překryvné funkce zeleně o cca 100 m² nedochází k faktickému úbytku zeleně, ale pouze k potvrzení stávajícího stavu, úprava umožňuje přiměřený rozvoj objektu pro krátkodobé bydlení, který je v území stabilizován v souladu s funkčním využitím dle platného ÚPmB i RP MPR.

Dle čl. 4.2 téže vyhlášky jsou závazné **objekty určené k asanaci** vymezené ve výkrese č. CO2 (Hlavní výkres funkčního a prostorového uspořádání 1:1000) a (současně) v příloze č. 3 vyhlášky; vymezené asanace ve vnitroblocích nejsou závazné, pokud se týkají památkově chráněných objektů či areálů. Objekt Pekařská je zapsán do státního seznamu kulturních památek pod číslem 1000161143, určení objektu k asanaci je vyznačeno ve výkrese CO2, ale není uvedeno v příloze č. 3 vyhlášky, **lze je tedy považovat za směrné**. Zrušení asanace pouze potvrzuje současný stav využívání objektu a umožňuje rozvoj obytného zařízení v intenzitě, která odpovídá založené struktuře území.

Registrované stromy jako závazný prvek RP MPR byly vymezeny vyhláškou č. 10/1994 Sb. o zeleni v městě Brně, která však byla s účinností od 1. 1. 2008 nahrazena vyhl. č. 15/2007 o ochraně zeleně v městě Brně, ve znění pozdějších novel - tato registrovaný strom na ulici Pekařská neobsahuje. Vyznačení registrovaného stromu není směrným prvkem RP MPR, ale je limitem, **nelze ho tedy odstranit procesem směrné části RP MPR**, nicméně z jeho vyznačení v grafické části RP MPR nevyplývají pro jednotlivé záměry žádné podmínky.

Co se týče **požadované úpravy hranic funkčních ploch v RP MPR**, vyhláška o závazných částech RP MPR je explicitně neumožňuje - na rozdíl od obecně závazné vyhlášky č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška), hranice funkčních ploch tedy **nelze upravit procesem úpravy směrné části RP MPR**.

Dle platného ÚPmB se pozemek parc. č. 1130 a část pozemku 1131/1, k. ú. Staré Brno, nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BO – plochy všeobecného bydlení a zadní část pozemku 1131/1 v návrhové ploše bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BC – plochy čistého bydlení (viz příloha 2). **Dle podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR** se pozemek parc. č. 1130 nachází ve stabilizované ploše BO, zatímco celý pozemek parc. č. 1131/1 se nachází v návrhové ploše BC. Zadní část dvorního křídla objektu Pekařská 10 je dle výkresu CO2 určena k asanaci, na pozemku parc. č. 1131/1 je mezi uličním objektem a zadní částí dvorního křídla vymezena překryvná funkce zeleně přes část stávajícího objektu dvorního křídla i parkovací stání ve dvoře.

V předmětném území se jedná o situaci, kdy je dán určitý dílčí nesoulad mezi významem plochy dle regulačního plánu a dle územního plánu (v RP MPR je celý pozemek parc. č. 1131/1 zahrnut do plochy BC-návrh, v ÚPmB je pozemek zčásti v ploše BC-stab. a zčásti v ploše BC-návrh). Je však nutno říct, že ani jedno dělení neodpovídá jak provozním a funkčním vztahům, tak vlastnickým vztahům a terénní konfiguraci, neboť celé pozemky parc. č. 1130, 1131/1, k. ú. Staré Brno, tvoří jeden funkční celek (v majetku právnické osoby) – stabilizovaný areál obytného zařízení, a pozemek parc. č. 1131/4, k. ú. Staré Brno, při ulici Pellicova (v majetku více fyzických a právnických osob) je z hlediska výškového osazení (vyplývajícího z výškového rozdílu mezi ulicemi Pekařská a Pellicova), z hlediska funkčního a provozního i z hlediska majetkového rovněž samostatným celkem (vymezení pozemků v Katastru nemovitostí viz příloha 2)

Jak vyplývá z definice návrhových a stabilizovaných ploch v ÚPmB, nelze daný stav hodnotit jako rozpor dle § 71 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého nelze rozhodovat podle těch částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s územním plánem – tedy s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Stavební úpravy objektu obytného zařízení (včetně nástavby) jsou přípustné jak v ploše stabilizované, tak návrhové (dle Příloha č. 1 vyhlášky – Výklad pojmů):

- *stabilizovaná plocha je dílčí část území, ve které je stávající funkce a prostorové uspořádání ustálené. Ve stabilizované ploše nedochází k zásadní změně účelu využití a prostorového*

uspořádání. Tomu neodporuje proces dostavby, obnovy, modernizace a úprav prostorového uspořádání v rámci regulativ,

- plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití (není specifikována její závažnost z hlediska využívání území).

Při posuzování žádosti bylo klíčové i vyjádření příslušné městské části – v tomto případě Rada MČ Brno-střed souhlasila s úpravou směrné části RP MPR – ul. Pekařská 10 na svém 26. zasedání konaném dne 3. 6. 2019.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl, jak výše uvedeno.

S pozdravem



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-050-

Ing. Aleš Doležal

pověřen zastupováním dočasně neobsazené funkce vedoucí/ho Odboru územního plánování a rozvoje MMB

Příloha: 1 - výřez z RP MPR – původní a nový stav
2 – výřez z ÚPmB, RP MPR a KN

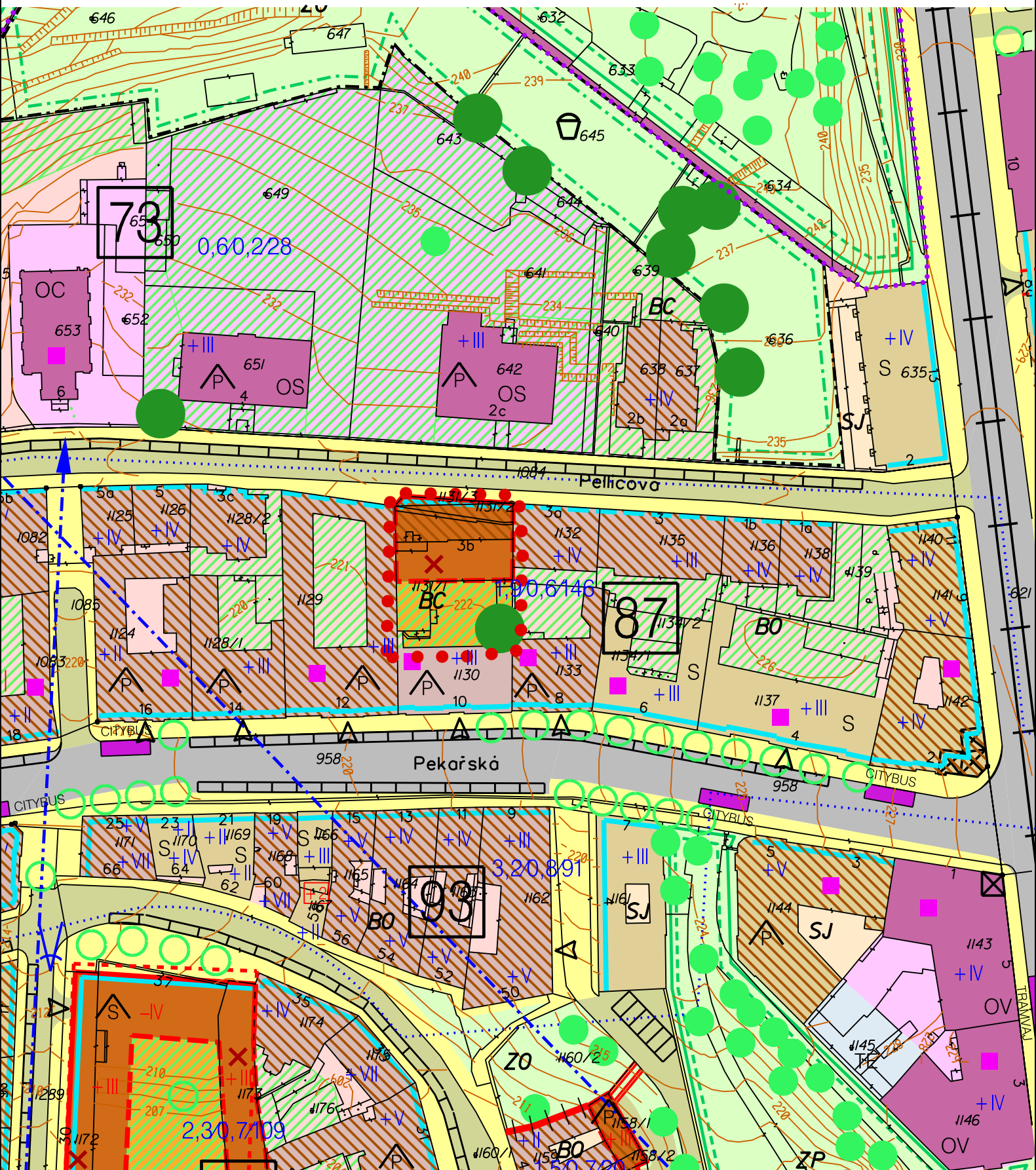
Na vědomí:

Sadia s.r.o., Radnická 376/11, 602 00 Brno

ÚMČ Brno-střed, Stavební úřad, Měnínská 524/4, 602 00 Brno

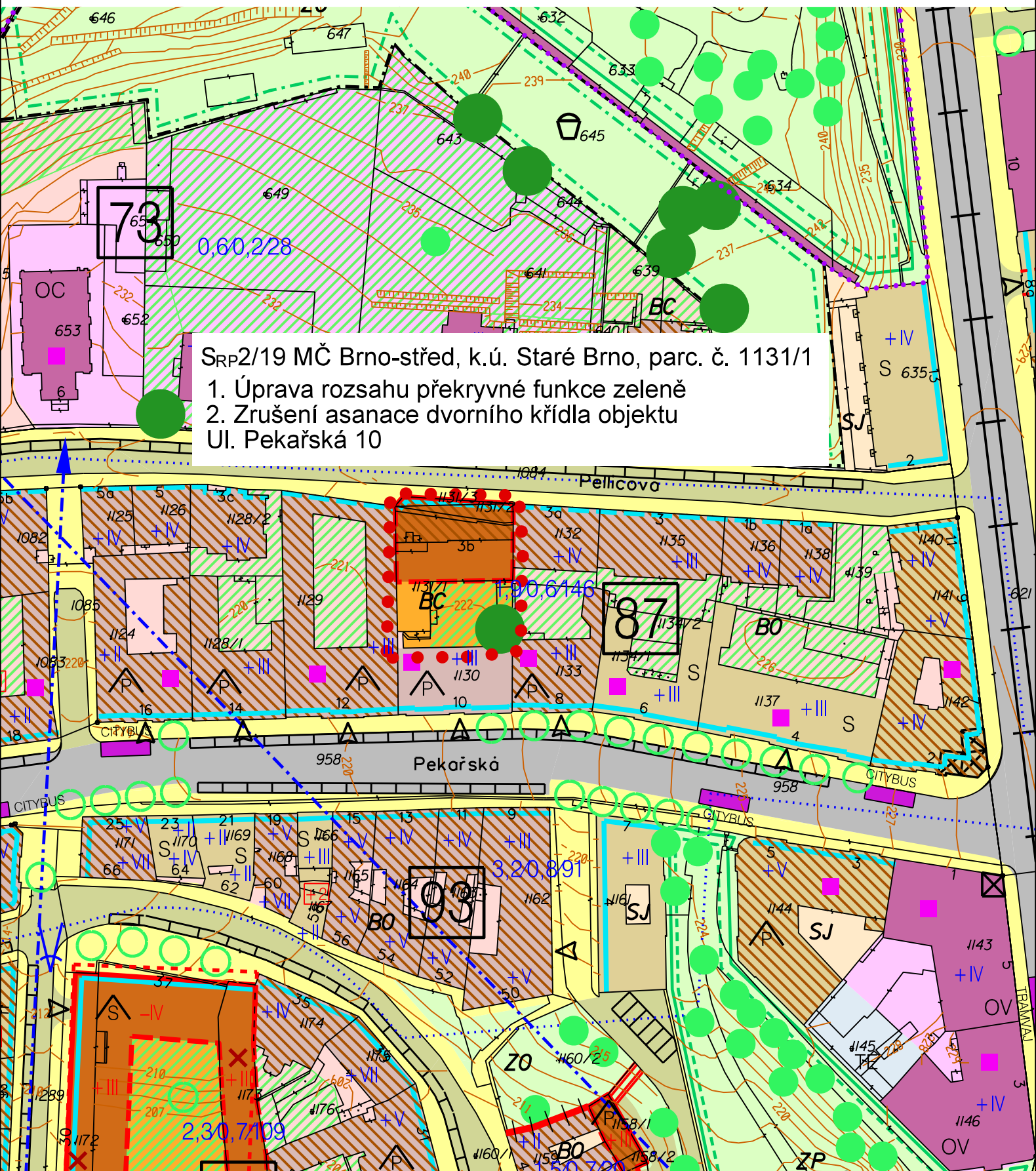
OÚPR: Ing. arch. Budíková, Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Humpolíková, Ing. Sedláková, Ing.

Matoušek, Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP



••••• území řešené úpravou S_{RP}2/19

M 1:1000



SRP2/19 MČ Brno-střed, k.ú. Staré Brno, parc. č. 1131/1
1. Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně
2. Zrušení asanace dvorního křídla objektu
Ul. Pekařská 10

••••• území řešené úpravou SRP2/19

M 1:1000