

VÁŠ DOPIS ZN.: -
ZE DNE: 7. 3. 2014
NAŠE ČJ.: MMB/0106382/2014
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0106382/2014

VYŘIZUJE:

TEL.:
FAX:
E-MAIL:

DATUM: 2014-11-14
POČET LISTŮ: 4

Věc: Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Pellicova 6

Vážený pane,

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel dne 7. 3. 2014 Vaši žádost o úpravu směrné části RP MPR na pozemcích parc. č. 653, 654, 655, k. ú. Město Brno, která spočívá v úpravě rozsahu překryvné funkce zeleně. Zároveň požadujete zakreslení stávajícího objektu fary na pozemku parc. č. 654, k. ú. Město Brno, jako stabilizovaného objektu. Důvodem žádosti je záměr na rekonstrukci stávajícího objektu fary na pozemku parc. č. 654, k. ú. Město Brno, a stabilizace stávajících zpevněných ploch.

Dle čl. 4.1.1. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 28/2006, o závazných částech RP MPR, je závazné funkční uspořádání území kromě překryvných funkcí, rozsah překryvné funkce zeleně lze tedy formálně měnit úpravou směrné části RP MPR. OÚPR MMB provedl úpravu směrné části na předmětných pozemcích v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění. V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**S_{RP} 5/14 MČ Brno – střed, k. ú. Město Brno, pozemky parc. č. 652, 653, 654, 655
Změna rozsahu překryvné funkce zeleně
Ul. Pellicova**

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

Odůvodnění:

1. Skutečné využití pozemků

Areál kostela Českobratrské církve evangelické (ČCE) v Brně 1 je tvořen pozemky parc. č. 625, 653, 654, 655, k. ú. Město Brno. Na části pozemků parc. č. 625, 653, 655, k. ú. Staré Brno, jsou realizovány zpevněné pochůzí a pojezdové plochy, na pozemku parc. č. 654, k. ú. Město Brno, se nachází objekt fary, který je v havarijním stavu. Objekt byl postaven v 90. letech 19. století, nedochovalo se žádné pravomocné rozhodnutí související s jeho výstavbou. Jedná se o dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou, který je využíván pro bydlení a doprovodné aktivity farního sboru ČCE v Brně 1. V Katastru nemovitostí je tento objekt č. p. 213 evidován jako jiná stavba.

2. Funkční využití pozemků dle platného ÚPmB

Dle platného ÚPmB, ve znění po novele provedené opatřením obecné povahy Statutárního města Brna č. 3/2014, se pozemky parc. č. 652, 654, 655, k. ú. Město Brno, nachází ve stabilizované ploše bydlení B s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem BK – bydlení kombinované bez určení převažujícího charakteru domů, pozemek parc. č. 653 se nachází ve stabilizované ploše občanského vybavení veřejného O s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem OK – kultura, církev, spolková činnost, osvěta (viz příloha 1).

Dle Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška) jsou příslušné funkce vymezeny takto:

Plochy bydlení B

Plochy BK – bydlení kombinované bez určení převažujícího charakteru domů

Hlavní účel využití:

pozemky, stavby a zařízení pro bydlení a související vybavení

Přípustné využití:

- *související občanské vybavení veřejné OV, OZ, OS, OP, OK, OB*
- *související občanské vybavení komerční CS, CO s prodejní plochou do 1000 m²*

Podmíněně přípustné využití:

- *občanské vybavení veřejné OA za podmínky, že nevyžaduje zajištění zvláštních podmínek pro obranu a bezpečnost státu*
- *občanské vybavení komerční CS, CO s prodejní plochou do 1000 m², které svým charakterem nebo kapacitou převyšují potřeby místních obyvatel za podmínky, že negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití*
- *technická vybavenost TO za podmínky, že negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití*

Nepřípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a odporují ustanovení o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“ a dále parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel

Plochy občanského vybavení veřejného O

OK - kultura, církev, spolková činnost, osvěta

Hlavní účel využití:

pozemky, stavby a zařízení, které slouží vymezenému účelu využití – OK

Podmíněně přípustné využití:

- *občanské vybavení komerční CO za podmínky:*
 - *je doplňkem hlavního využití*
 - *negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití*

Nepřípustné využití:

pozemky, stavby a zařízení, které nesouvisí se stanoveným hlavním využitím a odporují ustanovení o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“

3. Funkční využití pozemků dle podrobnější územně plánovací dokumentace a vyznačení objektu fary ve výkresové dokumentaci RP MPR

Dle podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR se pozemky parc. č. 652, 653, 654, k. ú. Město Brno, nacházejí ve stabilizované ploše pro veřejnou vybavenost s památkově chráněným církevním objektem na pozemku parc. č. 653. Pozemek parc. č. 655, k. ú. Město Brno, se nachází ve stabilizované ploše čistého bydlení BC. Na pozemcích parc. č. 652, 654, 655 a na části pozemku parc.

č. 653 (až k hraně objektu kostela), vše k. ú. Město Brno, je vyznačena překryvná funkce zeleně (a to i přes stávající objekt fary, který není v regulačním plánu jako objekt vyznačen.)

Objekt fary na pozemku parc. č. 654, k. ú. Město Brno, není v RP MPR vyznačen, ani není označen jako určený k asanaci. Z doložených podkladů, z leteckých snímků i z prohlídky na místě je zřejmé, že objekt fary na pozemku parc. č. 654, k. ú. Město Brno, skutečně existuje a prokazatelně existoval i před rokem 1999 (rok schválení podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR), jedná se tedy zjevně o chybný zakres. Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 28/2006, o závazných částech RP MPR (dále jen vyhláška o závazných částech RP MPR) neobsahuje ustanovení, na základě kterého by bylo možné provádět opravy chybného zakresu.

Na druhou stranu je třeba uvést podstatnou skutečnost: vyhláška o závazných částech RP MPR však ani nestanovuje vyznačení objektů jako závazný nebo směrný prvek prostorové regulace a nepodmiňuje tedy existenci objektů jejich barevným vyznačením ve výkresové části. K faktu vyznačení objektu¹ se ani nevztahují regulativy (s jedinou výjimkou – a tou jsou objekty určené k asanaci: u kterých je stanovena regulace až do jednotlivých individuálně vyznačených objektů – jinak vyznačení objektů samo o sobě nenese přímý regulativní význam.) Vyznačení objektů v RP má tedy spíše informativní funkci (laicky řečeno – z vyznačení objektů plyne primárně informace, že v daném místě se nachází stavební objekt) – ohledně přípustnosti – nepřípustnosti stavební činnosti však platí obvyklá regulace pro plochy, které jsou (na rozdíl od objektů) vyznačeny závazně a ve spojení s příslušnými regulativy. Z uvedeného vyplývá následující:

- žadatel řeší možnost umístění objektu fary (částečně bydlení – služební byt faráře + farní aktivity). Obecně lze konstatovat, že takový záměr se jeví jak v souladu s ÚPMB, tak i s RP MPR.

4. Vztah mezi funkčním využitím dle platného ÚPmB a RP MPR

V předmětném území se jedná o situaci, kdy je dán určitý dílčí nesoulad mezi funkčním využitím dle regulačního plánu a dle územního plánu (v RP MPR plocha OC-stab., v ÚPmB plocha BK-stab.). **Jak vyplývá z vymezení příslušných funkcí 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.** Řešený objekt fary je přípustné umístit v obou funkcích:

- v RP MPR je objekt fary jako součást areálu kostela zařazen do stabilizované plochy veřejné vybavenosti, kde je přípustná bytová funkce ve formě služebních bytů (viz čl. 13.2.3.4. textové části RP MPR), dle platného ÚPmB slouží plochy pro veřejnou vybavenost – všeobecný veřejný účel, který zahrnuje podrobnější využití veřejná správa a justice, zdravotnictví, školství, vědu a výzkum, kultura, církve, spolková činnost atd.; objekt je nahlížen jako součást církevního komplexu, s nímž je funkčně spjat;
- v ÚPmB je objekt fary zařazen do plochy bydlení kombinovaného BK : záměr fary jako stavby sloužící primárně k bydlení (bez ohledu na jeho vazbu na sousední objekt kostela), i v případě posouzení využití fary jako církevního objektu se jeví v ploše bydlení dle Přílohy č. 1 vyhlášky jako přípustný.

Dále je třeba uvést z definice stabilizované plochy dle platného ÚPmB – viz příloha 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 regulativů.*

Termínem „obnova“, který nevychází z terminologie stavebního zákona, lze rozumět nejen rekonstrukci, ale i kompletní přestavbu, případně náhradu původního nevyhovujícího objektu;

¹ Má se zde na mysli samotné grafické vyznačení objektu – nehovoříme v tuto chvíli o případných číselných hodnotách uváděných u některých již vyznačených objektů.

konkrétní řešení objektu (podlažnost, výška objektu, odstupové vzdálenosti atd.) nemusí přesně odpovídat původnímu objektu, ale musí splňovat podmínky vyplývající z platných právních předpisů.

5. Úprava rozsahu překryvné funkce zeleně

Dle čl. 4.1.1. vyhlášky o závazných částech RP MPR je závazné funkční uspořádání území kromě překryvných funkcí, rozsah překryvné funkce zeleně lze tedy formálně právně měnit úpravou směrné části RP MPR.

Vzhledem k tomu, že:

- v daném případě objekt fary prokazatelně existuje,
- objekt není Regulačním plánem MPR určen k asanaci
- překryvná zeleň je zde tedy vyznačena nedůvodně
- obnova objektu fary se nejví na základě uvedení výše uvedených skutečností v rozporu s ÚPmB ani s RP MPR, **OÚPR MMB jako místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy rozsahu překryvné funkce zeleně na pozemcích parc. č. 652, 653, 654, 655, k. ú. Město Brno.**

S pozdravem

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

Mgr. Ing. Kateřina Leopoldová
Vedoucí odboru

Příloha:

- 1 výřez z ÚPmB 1:5000
- 2 výřez z RP MPR 1:1000 (výkres C02 – Komplexní návrh funkčního a prostorového uspořádání – výhledové řešení) – původní a nový stav

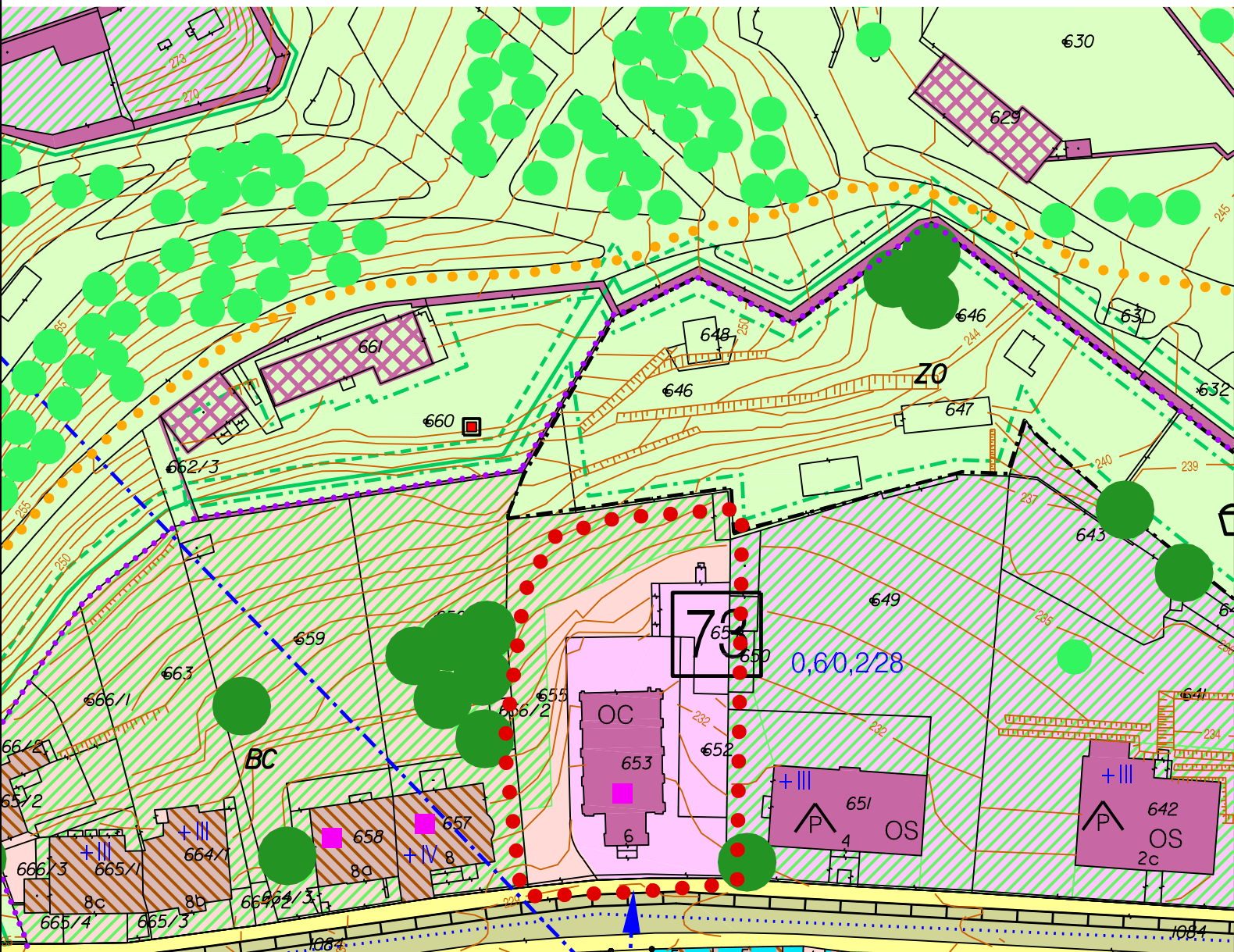
Na vědomí:

ÚMČ Brno-střed

- Odbor výstavby a územního rozvoje, Měnínská 4, 601 69 Brno
- [redacted] Dominikánská 2, 601 69 Brno

OÚPR: [redacted]

[redacted] spis – úpravy RP



S_{RP} 5/14 MČ Brno - střed, k.ú. Město Brno, pozemky parc. č. 652, 653, 654, 655
Změna rozsahu překryvné funkce zeleně
Ul. Pellicova



••••• území řešené úpravou S_{RP} 5/14

M 1:1000