

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ZN.: -

ZE DNE: 16. 6. 2014

NAŠE ČJ.: MMB/0247245/2014

SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0247245/2014

VYŘIZUJE:

TEL.:

FAX:

E-MAIL:

DATUM: 2014-12-04

POČET LISTŮ: 3

Věc: Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – Římské nám.

Vážená paní,

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel žádost o úpravu směrné části RP MPR na pozemcích parc. č. 217/1, 217/2, k. ú. Město Brno, která spočívá v:

- I. navýšení podlažnosti ze 4 na 8 nadzemních podlaží,
- II. zrušení podmínky vytvoření podloubí - odkazujete se na příložené rozhodnutí Odboru památkové péče MMB (č. j. MMB/0136945/2014 ze dne 11. 6. 2014), které připouští i jinou formu adekvátního pěšího provozu.

Důvodem žádosti je záměr na výstavbu polyfunkčního objektu v proluce na nároží ulici Františkánská a Římského náměstí. K žádosti byl doložen návrh „Objemové řešení polyfunkčního objektu Římské náměstí“ (zprac. Casková Fišer Šrom architekti, duben 2014), který zachycuje pouze základní hmotové řešení objektu, z něhož je odvozen maximální předpokládaný počet nadzemních podlaží. Předložené hmotové řešení navazuje na vítězný soutěžní návrh organizace prostoru „Římského náměstí“ (zprac. Ing. arch. Casková, Ing. arch. Fišer, 2010), který byl následně detailněji zpřesněn urbanisticko-architektonickou studií „Římské náměstí – dopracování vítězného soutěžního návrhu (zprac. Casková Fišer Šrom architekti, 9/2011). Konkrétní řešení objektu pak bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace.

I. Vzhledem k tomu, že počet nadzemních podlaží zástavby není dle vyhlášky č. 28/2006 o závazných částech RP MPR (dále jen vyhláška) stanoven závazně, **OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR na předmětných pozemcích spočívající v navýšení podlažnosti 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} 6/14 MČ Brno – střed, k. ú. Město Brno, parc. č. 217/1, 217/2
Navýšení počtu nadzemních podlaží zástavby ze 4 NP na 7 NP
Římské nám.**

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

II. Požadavek na zrušení podloubí úpravou směrné části ÚPmB nelze akceptovat, neboť předepsané podloubí je závazným prvkem RP MPR dle čl. 5 a Přílohy č. 2 vyhlášky, nelze jej proto řešit úpravou směrné části ÚPmB, ale pouze změnou RP MPR.. Na základě těchto skutečností **OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl, že odstranění regulativu podloubí nebude provedeno.**

Odůvodnění:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) se pozemky parc. č. 217/1, 217/2, k. ú. Město Brno, nachází ve stabilizované ploše smíšené obytné S, jejímž hlavním účelem využití jsou pozemky, stavby a zařízení zpravidla pro bydlení B a dále pro občanské vybavení veřejné OV, OZ, OS, OP, OK, OB, občanské vybavení komerční CS, CV a CO s prodejní plochou do 1000 m² nebo do 5000 m² s uspořádáním obchodní galerie.

Dle podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR se předmětné pozemky nachází v návrhové ploše SJ - smíšené ploše jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru, IPP není pro danou plochu stanoveno. Na pozemku je vymezena stavební čára do ulice Františkánská a do Římského náměstí a stavební hranice na hranici pozemku směrem k sousedním objektům na pozemcích parc. č. 218 a parc. č. 203, k. ú. Město Brno, dále je v ploše předepsáno podloubí, hrana obchodního parteru a služeb a počet nadzemních podlaží zástavby (+ IV). Sousední objekt na ulici Františkánská má stanoven počet nadzemních podlaží +V, sousední objekt na Římském náměstí má stanoven počet nadzemních podlaží +III.

OÚPR MMB si obvykle jako jeden z podkladů vyžádá stanovisko samosprávných orgánů příslušné městské části (MČ). 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. Rada MČ Brno-střed na svém 139. zasedání konaném dne 29. 1. 2014 projednala předmětnou žádost o úpravu směrné části RP MPR a souhlasila s maximální výškou římsy objektu 15 m a nesohlasila se zrušením regulativu závazného vytvoření podloubí v ulici Františkánská.

I. Navýšení počtu nadzemních podlaží zástavby

Počet nadzemních podlaží zástavby není dle vyhlášky stanoven závazně, naopak při stanovování výšky nové zástavby je závazným prvkem prostorové regulace respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů (dle čl. 4.1.5 vyhlášky).

Dle kap. 13.3.2 textové části RP MPR musí být každé konkrétní řešení prověřeno zákresem do rozvinutého uličního pohledu, zachycujícím vztah k okolní zástavbě, případně zákresem do dálkových pohledů nebo fotografií ze stanovišť, určených po dohodě s ÚHA MMB (nyní OÚPR MMB), OPP MMB a stavebního úřadu MČ Brno-střed. V tomto případě byl součástí žádosti rozvinutý uliční pohled z ulice Františkánské – viz příloha 2. Zákresy do dálkových pohledů nejsou v kap. 13.3.2 explicitně stanoveny jako podmiňující při prověření konkrétního záměru, případné zásahy do panoramatu města budou posuzovány orgánem památkové péče v dalších stupních projektové dokumentace, neboť v současné době je záměr navržen pouze rámcově a konkrétní řešení pak může mít z hlediska památkové péče zásadní vliv na výsledek posouzení. Co se týče návaznosti na sousední objekty, navrhovaný objekt navazuje na výšku římsy převažující hmoty objektů v ulici Františkánská, mírně převyšuje sousední objekt Františkánská 7 (viz nestejně výšky říms stávající zástavby).

Vzhledem k exponovanosti lokality bylo v roce 2010 prověřeno řešení Římského náměstí formou veřejné urbanisticko-architektonické soutěže. Na základě vítězného návrhu pak byla zpracována urbanisticko-architektonická studie „Římské náměstí“ (září 2011), která konkretizovala koncepční schéma budoucí podoby Římského náměstí vzešlé ze soutěže, včetně dostavby na nároží při ulici Františkánská. V předmětné studii je objekt definován šesti plnými nadzemními podlažními a sedmým ustoupeným podlažím s indexem podlažních ploch (IPP) 6,2 a indexem zastavěné plochy (IZP) 0,9. OÚPR MMB se proto při svém rozhodování opřel o výsledky prověření lokality vyplývající ze zmiňované studie, podpurným podkladem bylo rovněž stanovisko OPP MMB.

K tomu je navíc pro úplnost třeba uvést následující: V RP MPR je výška objektů regulována dvěma způsoby – jednak *směrnou hodnotou počtu nadzemních podlaží zástavby* (nikoliv vyčíslením výšky římsy nebo hřebene), jednak *závazným regulativem respektování hřebene a římsy sousedních objektů*. Tento *závazný regulativ* zůstává platným a *závazným prvkem*, který musí být v povolovacím řízení respektován, bez ohledu na stanovený počet podlaží (hodnota počtu nadzemních podlaží je přitom stanovena jako maximální a nemusí jí být dosaženo). Pozemky, na kterých je umístován záměr, se nacházejí v exponované poloze při vstupu na historické náměstí, navrhovaný objekt tedy bude muset svým objemovým řešením reagovat na odlišné výškové hladiny v ulici Františkánská a na Římském náměstí. Konkrétní řešení objektu, včetně jeho konkretizovaného řešení podlaží (vyhovující parametrům technických norem) a jeho celkové výšky, včetně návazností na hřebeny a římsy sousedních staveb, bude posuzováno v podrobnější projektové dokumentaci v rámci územního a stavebního řízení. (Pro úplnost je třeba poznamenat, že požadavek Rady MČ na konkrétní výšku římsy však nelze akceptovat, neboť se vymyká regulativům RP MPR - viz vysvětlení závazných a směrných prvků výše).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem OÚPR MMB provedl úpravu směrné části spočívající v navýšení směrného regulativu podlažnosti na 7 nadzemních podlaží.

II. Zrušení podloubí

Dle čl. 5 vyhlášky jsou veřejně prospěšné stavby (VPS) ve smyslu § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vymezeny ve výkrese č. C10 (Veřejně prospěšné stavby – situační vymezení 1:2000) a v příloze č. 2 vyhlášky. Podloubí jsou uvedeny v Příloze 2 vyhlášky jako veřejně prospěšná stavba A – stavby dopravní, stavby pro cyklistickou a pěší dopravu A 17 – podloubí, závazné veřejné pasáže a průchody. Rovněž ve výkrese C10 je vyznačeno podloubí na nároží ulice Františkánská a Římského náměstí jako VPS A17. Podloubí je v RP MPR vyznačováno schematicky, jeho šířka je dle kap. 13.4.4. směrná, nicméně tento závazný prvek nelze zrušit úpravou směrné části RP MPR, ale pouze změnou závazné části RP MPR. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem OÚPR MMB rozhodl, že Váš požadavek bude zařazen do souboru změn, které budou pořizovány v rámci celkové revize této podrobnější územně plánovací dokumentace.

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
-003-

Mgr. Ing. Kateřina Leopoldová
vedoucí odboru

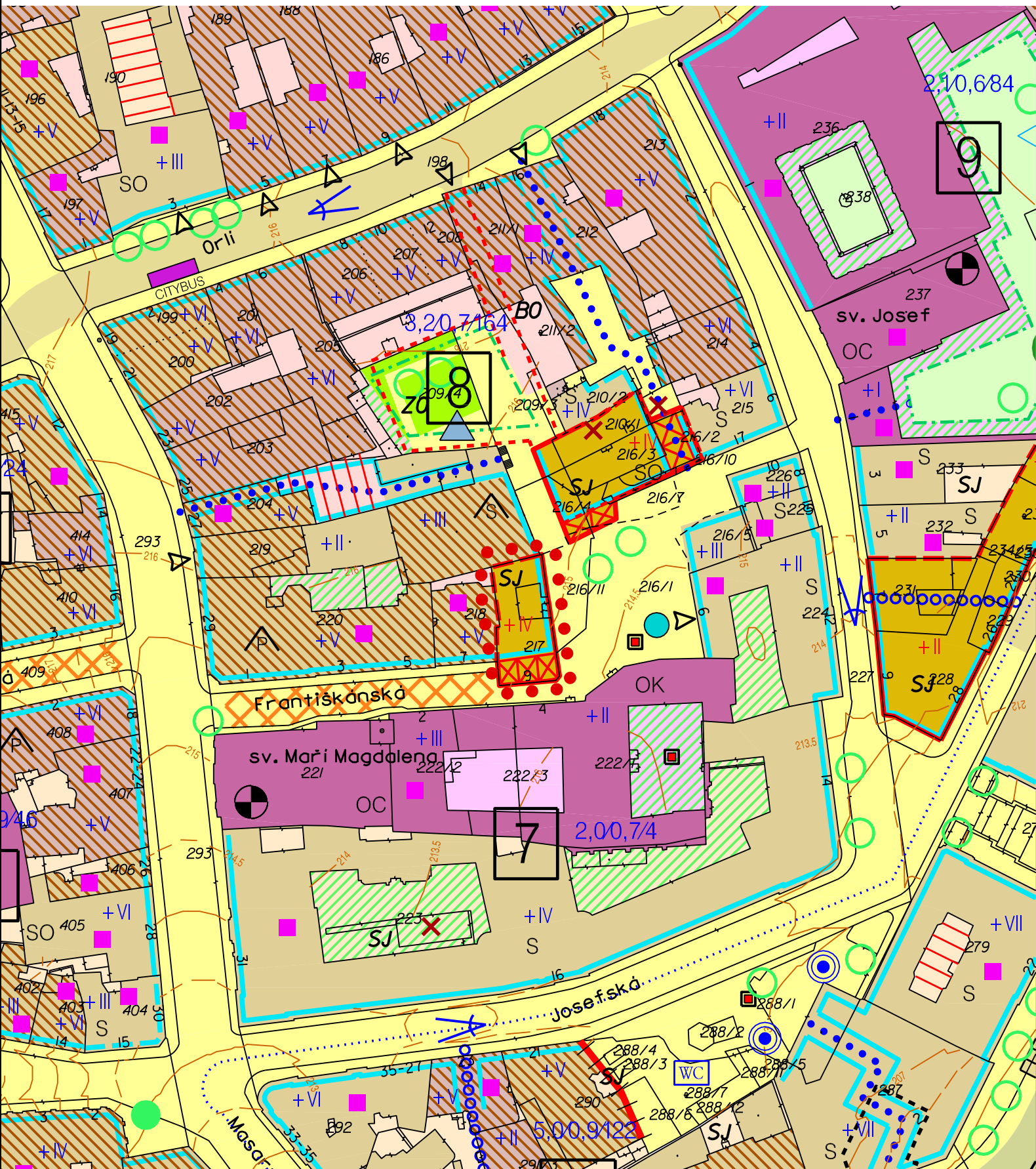
Příloha: 1 - výřez z RP – původní a nový stav
2 - rozvinutý uliční pohled z ulice Františkánské

Na vědomí:

ÚMČ Brno-střed. Odbor výstavby a územního rozvoje, Měnínská 4, 601 69 Brno

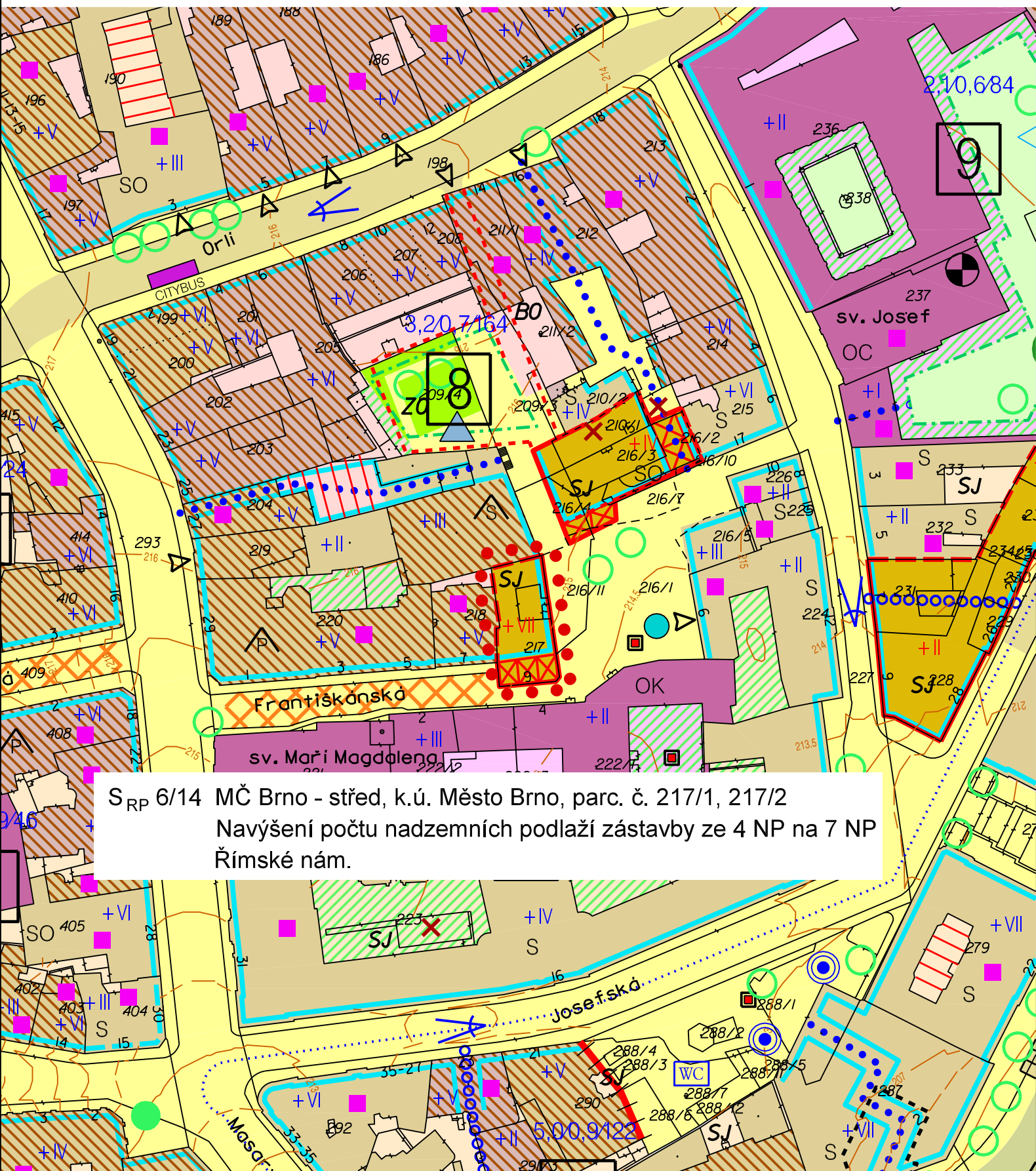
OÚPR:

spis – úpravy RP



••••• území řešené úpravou S_{RP} 6/14

M 1:1000



S_{RP} 6/14 MČ Brno - střed, k.ú. Město Brno, parc. č. 217/1, 217/2
 Navýšení počtu nadzemních podlaží zástavby ze 4 NP na 7 NP
 Římské nám.

••••• území řešené úpravou S_{RP} 6/14

M 1:1000