

VÁŠ DOPIS Č. J.: -
ZE DNE: -
NAŠE Č. J.: MMB/0431258/2021
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0431258/2021

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

DATUM: 30.11.2021
POČET LISTŮ: 02

Úprava směrné části Regulačního plánu bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové – Koliště-Milady Horákové

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel žádost o úpravu směrné části Regulačního plánu bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové (dále jen „RP Příkop“) při ulici Milady Horákové na pozemcích parc. č. 537/2, 555, 556/4, 556/11, 556/15, 556/21, 1573/3, 1573/4, 1573/5, 1574, k. ú. Zábrdovice, která spočívá v navýšení maximálního počtu nadzemních podlaží na VIII. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu administrativní budovy The LANDMARK a zejména zpracování výsledků prověření optimálního architektonického ztvárnění nároží ve vazbě na navazující objekty v ulicích Milady Horákové i Koliště a při zohlednění objemových parametrů existujících objektů v lokalitě. Objekt má navrženo 7 plných nadzemních podlaží, 8. podlaží je ustoupeno směrem od vnitrobloku a tvoří cca 60 % plochy 7. podlaží – v tomto podlaží se předpokládá umístění kanceláří a pochůzí terasy (viz příloha 3). Výška objektu je +32,170 m (240,570 m n. m.).¹

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP Příkop na předmětném pozemku v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s čl. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.16/2001 o závazných částech RP Příkop, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška“). V seznamu provedených úprav směrné části regulačních plánů je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

S_{RP} 13/21 MČ Brno-střed, k. ú. Zábrdovice
Navýšení maximálního počtu nadzemních podlaží objektu v návrhové smíšené ploše jádrové SJ s identifikačním označením „D“ ze stávajících VII podlaží na VIII Koliště - Ul. Milady Horákové

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

Odůvodnění:

Správním orgánem za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze vyhovět jednotlivým požadavkům a provést úpravu směrné části RP. Při tomto posouzení OÚPR MMB vycházel zejména z vyhlášky, kromě právního rámce úpravy OÚPR MMB zohlednil také podmínky využití území dle platného ÚPmB i RP, zachování koncepce RP, vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle platného ÚPmB se pozemky nachází v návrhové smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SJ – plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru s indexem podlažních ploch (IPP) stanoveným rozmezím 2,0 – 4,0. V podrobnější územně plánovací dokumentaci

¹ Jako podklad byla doložena část dokumentace ke změně územního řízení a změně stavby před dokončením ve společném řízení, AED project, a.s., 05/2021.

RP Příkop je stejné funkční využití předmětných pozemků jako v ÚPmB, tj- plochy SJ-návrh., RP Příkop zpřesňuje platný ÚPmB a reguluje intenzitu využití území pomocí výšky zástavby a indexu zastavění pozemku (IZP) – pro lokalitu „D“ je závazně stanoven IZP 1,0 a směrně určena výška stavby daná minimálním počtem nadzemních podlaží VI a maximálním počtem nadzemních podlaží VII. Závazně je předepsána nárožní dominanta, která smí max. na 1/3 půdorysu hlavního objemu stavby převyšovat předepsaný regulativ výška stavby (v tomto případě max. počet nadzemních podlaží), nejvýše však do maximální přípustné nadmořské výšky 243,9 m n. m.

Z důvodu koordinace s pořizovaným novým ÚPmB se orientačně se úprava vyhodnotila s ve vztahu k I. i II. Upravenému návrhu ÚPmB z roku 2021, které předmětné pozemky umisťují do stabilizované plochy smíšené obytné s kompaktním uspořádáním zástavby a výškovou úrovní 4 – výška objektů 9 – 22 m s lokální dominantou do 40 m. Celková výška objektu je v případě předloženého záměru předpokládána 32,390 m.

Dle čl. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.16/2001 o závazných částech RP Příkop, ve znění ve znění OOP č. 12/2020, je výška zástavby směrnou částí regulačního plánu s tím, že zástavba v bloku musí navazovat na stávající okolní zástavbu a konkrétní řešení musí být vždy prověřeno zákresem do rozvinutých uličních pohledů.

OÚPR MMB vyhodnotil předložený záměr ve vztahu k závazným i směrným prvkům RP Příkop:

- IZP 1,0 – splněno,
- maximální přípustná nadmořská výška 243,9 m n. m. – výška objektu 240,6 m n. m. - splněno,
- požadavek na zdůraznění nároží dominantou je reálně splněn ustoupeným 8. NP, z důvodů vhodnějších návazností na sousední objekty je však třeba formálně navýšit max. počet nadzemních podlaží s ohledem na poměr podlažní plochy 8.NP k plným podlažím (viz příloha 2),
- návaznost na sousední objekty byla doložena rozvinutým uličním pohledem a vizualizací (viz příloha 2) – hmota objektu ustupuje nejen v 8. podlaží, ale i v podlažích nižších a vytváří tak terasy s ohledem na navazující památkově chráněný objekt Celního úřadu a také budovy ČSOB.

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části RP zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části RP – 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 zasedání konaném dne 22.11.2021 souhlasila s úpravou směrné části RP Příkop spočívající v navýšení maximálního počtu nadzemních podlaží na nároží ulic Koliště a Milady Horákové.

Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, o provedení úpravy směrné části RP Příkop, jak výše uvedeno.

S pozdravem



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

Příloha: výřez z RP Příkop – původní a nový stav

Na vědomí:

ÚMČ Brno-střed – Ing. arch. Bořecký, stavební úřad, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. arch. Budíková, sektor 1
(Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. Tvrzníková), Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis –
úpravy RP

