

VÁŠ DOPIS Č. J.: -  
ZE DNE: 18.11.2021  
NAŠE Č. J.: MMB/0602741/2022  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0602741/2022

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková  
TELEFON: +420 542 174 585  
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz  
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrm

DATUM: 04.05.2022  
POČET LISTŮ: 02

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Vypraveno 06 -05- 2022  
dne:

2

### Úprava směrné části Regulačního plánu městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Novobranská

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel žádost o úpravu směrné části RP MPR při ulici Novobranská, na pozemcích parc. č. 230/2, 234/1, 234/2,, k. ú. Město Brno, která spočívá v navýšení počtu nadzemních podlaží zástavby z +IV na +VII. Důvodem žádosti je záměr na výstavbu polyfunkčního domu s obchodním parterem, který je umístován v proluce.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR 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<sub>RP</sub> 3/22 MČ Brno-střed, k. ú. Město Brno, parc. č. 230/2, 234/1, 234/2  
Úprava počtu nadzemních podlaží zástavby v návrhové ploše smíšené jádrové SJ  
z +IV na +VII  
Ul. Novobranská**

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

#### Odůvodnění:

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně vůbec lze provést úpravu směrné části RP MPR, či zda musí dojít k procesu změny RP MPR. Při posouzení požadované úpravy OÚPR MMB posuzoval mj. následující skutečnosti:

- podmínky využití území dle platného ÚPmB a RP MPR,
- právní rámec úpravy,
- skutečné využití pozemků,
- záměr vlastníka pozemků,
- 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 2,1. Dle platného RP MPR Brno se pozemky nachází rovněž v návrhové ploše SJ s návrhovým objektem smíšeným s bydlením. Objekt je prostorově regulován stavební čarou do ulice Novobranská, stavební hranicí směrem do vnitrobloku a počtem nadzemních podlaží +IV. Při ulici Novobranská je předepsán obchodní parter.

Výška zástavby v RP MPR je regulována dvěma způsoby - dle čl. 4.1.5 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 28/2006 o závazných částech RP MPR ve znění pozdějších vyhlášek je závazným prvkem prostorové regulace respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů při stanovování výšky zástavby. Druhým prvkem prostorové regulace je směrná hodnota počtu nadzemních podlaží, která může být měněna procesem úpravy směrné části regulačního plánu.

Proluka je v současné době nevyužívaná a porostlá náletovou zelení, od ulice je po celé délce oddělena cihlovou zdí. Záměr doplňuje blokovou strukturu v založené stavební čáře. Návrh počítá se sedmipodlažní budovou, přičemž poslední patro bude oproti uliční čáře ustoupené. V rámci obchodního parteru se uvažuje s vybudováním schodiště spojujícího ulici Novobranskou s areálem obchodního domu v areálu Voršilek, ve vyšších patrech se předpokládá kombinace bytů a pronajimatelných prostor. Žadatel doložil rozvinutý pohled z ulice Novobranské, kterým dokumentuje oprávněnost požadavku na navýšení počtu nadzemních podlaží. Stávající objekty sousedící s prolukou mají 5 nadzemních podlaží. Navržený objekt navazuje atikou 6.NP na objekt Josefská 697/7, atikou 7.NP pak na hřeben střechy objektu Novobranská 532/20 a vytváří tak přechod mezi výškově rozdílnými objekty sousedícími s prolukou.

Dle II. Upraveného návrhu připravovaného ÚPmB se pozemky nachází ve stabilizované ploše smíšené obytné C s kompaktním typem zástavby k a výškovou úrovní 4 – výška objektů 9-22 m s lokální dominantou do 40 m (tyto však nelze umisťovat na území vyhlášené městské památkové rezervace).

OÚPR MMB si při rozhodování o úpravě směrné části RP MPR zpravidla vyžádá vyjádření příslušné městské části. Je třeba uvést, že stanovisko MČ není zákonnou podmínkou a předpokladem pro provedení úpravy směrné části RP MPR – 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 souhlasila s předmětnou úpravou směrné části RP MPR Brno Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 28.03.2022.

**Na základě vyhodnocení uvedených skutečností OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování konstatoval, že navrhovaná úprava směrné části RP MPR zachovává celkovou koncepci regulačního plánu a rozhodl o provedení úpravy směrné části RP MPR v rozsahu, jak je uvedeno výše.**

Rovněž uvádíme, že předmětem úpravy nebylo posuzování konkrétního předloženého záměru, ale pouze nastavení rámce pro umisťování staveb v území. Teprve v následných řízeních bude projektant prokazovat soulad projektové dokumentace se závaznými a směrnými prvky územně plánovací dokumentace.

S pozdravem



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

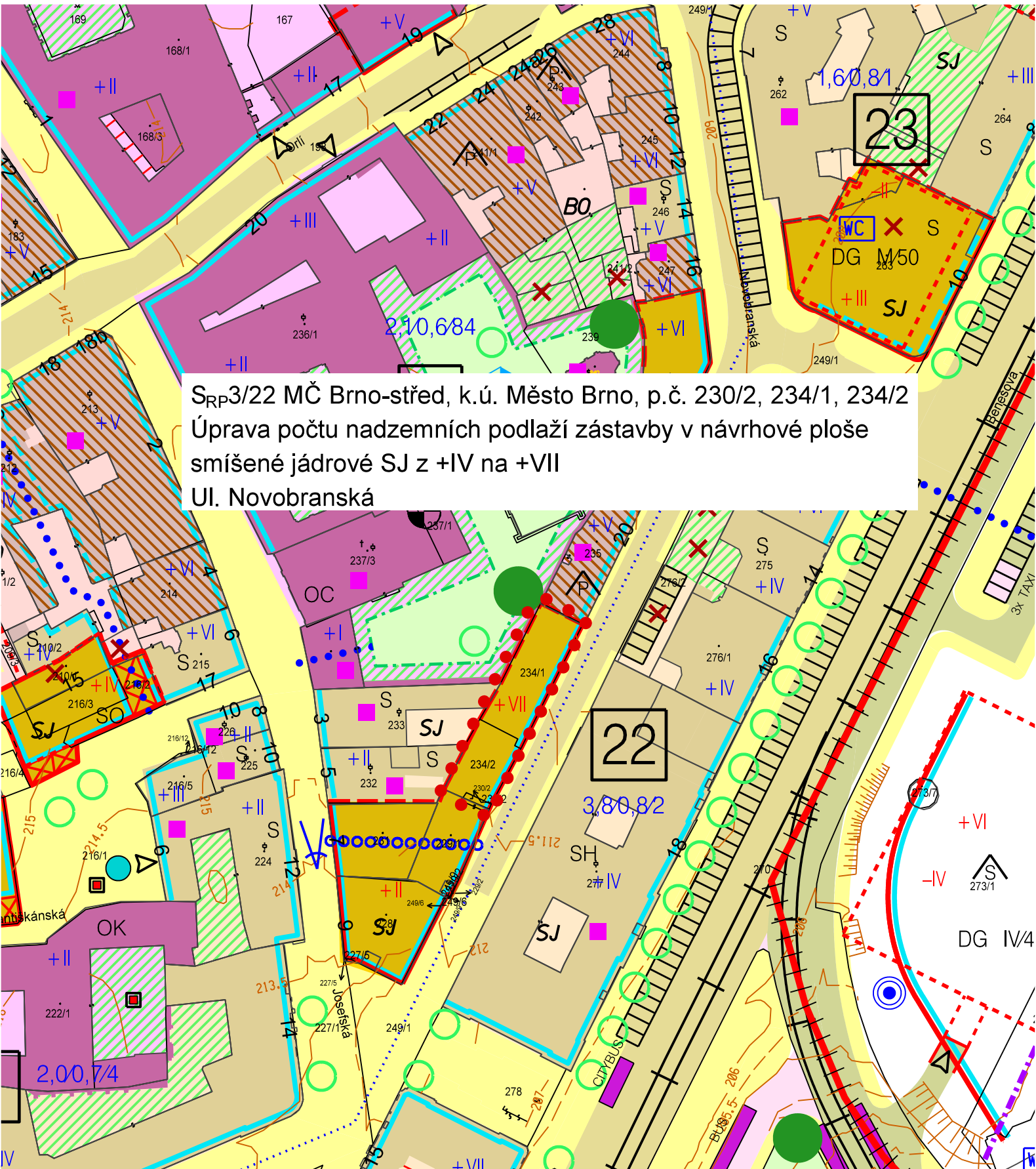
Ing. arch. Pavla Pannová  
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

**PŘÍLOHY:** výřez z RP MPR (C02 Hlavní výkres funkčního a prostorového uspořádání 1:1000) – původní a nový stav

**NA VĚDOMÍ:**

U Voršilek s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno, ID: ~~dj79ke7~~ 3mv9d7f  
MČ Brno-střed – Ing. arch. Bořecký, Stavební úřad, Měnská 4, 601 69 Brno, ID: qykbwe7  
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. arch. Budíková, Ing. Kuřátková, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. arch. Tvrzníková), Ing. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP MPR





••••• území řešené úpravou S<sub>RP</sub>3/22

M 1:1000