

VÁŠ DOPIS Č. J.: -  
ZE DNE: -  
NAŠE Č. J.: MMB/0540876/2019  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0540876/2019

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

DATUM: 20.12.2019  
POČET LISTŮ: 03

**Úprava směrné části Regulačního plánu bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové – ul. Milady Horákové – Milady Horákové 24 a 26**

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části Regulačního plánu bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové (dále jen „RP Příkop“) na pozemku parc. č. 542/1, k. ú. Zábrdovice, která spočívá v navýšení stanoveného počtu plných podlaží na objektech Milady Horákové 24 a 26. Důvodem žádosti je záměr na:

- nástavbu objektu Milady Horákové 24 (dvorní část) o 2 patra namísto stávající střechy,
- vestavba bytových jednotek do stávajícího krovu objektu Milady Horákové 26 (část při ulici Milady Horákové), část krovu bude zvednuta.

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. 4 odst. 1 písm. f) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.16/2001 o závazných částech RP Příkop, ve znění pozdějších novel. V seznamu provedených úprav směrné části regulačních plánů je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**S<sub>RP</sub> 10/19 MČ Brno-střed, k. ú. Zábrdovice, parc. č. 542/1  
Navýšení stanoveného počtu plných podlaží objektu ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb SO ze stávajících 5 na 7 pater<sup>1</sup>  
Ul. Milady Horákové 24, 26**

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 skutečné využití území, podmínky využití území dle platného ÚPmB i RP, zachování koncepce RP, vyjádření samosprávy příslušné městské části.

<sup>1</sup> V této souvislosti upozorňujeme, že se nejedná o nástavbu o dvě nadzemní podlaží, navýšení podlažnosti vychází ze současného stavu, reflektuje konfiguraci terénu a zároveň posun výkladu definice podzemních podlaží – je tedy započítáno i stávající „podzemní podlaží“ ve dvorní části

Dle čl. 4 odst. 1 písm. f) obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.16/2001 o závazných částech RP Příkop, ve znění pozdějších novel, není výška zástavby závaznou částí regulačního plánu. V souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění je OÚPR MMB oprávněn provést úpravu stanoveného počtu plných podlaží jako směrné části RP Příkop.

Dle platného ÚPmB se pozemek nachází ve stabilizované smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SJ – plochy jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru, dle RP Příkop se pozemek nachází ve stabilizované smíšené ploše s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SO – smíšené plochy obchodu a služeb. V této funkční ploše jsou stanoveny index podlažních ploch 2,5 a index zastavěné plochy 0,6. Tyto regulativy jsou v regulačním plánu explicitně vztaheny k funkčním plochám, nikoliv k disponibilním pozemkům.<sup>2</sup> Na pozemku je jako směrný regulativ určen počet plných podlaží 5.

Předložený záměr jsou **v souladu s výkladem pojmu stabilizované plochy** dle ÚPmB i RP, neboť stávající účel ani intenzita využití se nebude zásadně měnit - nárůst HPP o cca 638 m<sup>2</sup> představuje nárůst v celé funkční ploše o 4% (dle RP) a 3,5% (dle ÚPmB), index zastavěné plochy se realizací záměru nezmění.

V této souvislosti je nutno upozornit, že velikost základních ploch, ke kterým se vztahuje výpočet IPP a počet hrubých podlažních ploch, se v ÚPmB a v regulačním plánu liší, neboť dotčená funkční plocha jádrová SJ-stab. v ÚPmB je v regulačním plánu zpodrobněna a rozdělena na dílčí funkční plochy, které nekolidují s „nadřazeným“ funkčním využitím dle ÚPmB.

Jako podklad pro rozhodnutí o navýšení podlažnosti OÚPR MMB posoudil **intenzitu využití území v územním plánu i v regulačním plánu** vyjádřenou indexem podlažních ploch.

**Dle platného ÚPmB** jsou hodnoty IPP pro záměry pouze orientační a při posuzování záměrů musí být splněna následující kritéria:

- o nesmí být překročeno 50% původního objemu stavby - nástavba 5–tipodlažního objektu o 2 podlaží, půdní vestavba 4-podlažního objektu – splněno,
- o nesmí být narušen charakter okolní zástavby - nástavba dvorní části výškově koresponduje s protějším objektem IBC a díky klesání terénu směrem do vnitrobloku i s výškou objektů v ulici Milady Horákové, objemově odpovídá charakteru zástavby v bloku,
- o nesmí zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí - nepředpokládá se, dopady nástavby dvorního objektu na objekt Milady Horákové 28 z hlediska oslunění bude třeba posoudit v rámci řízení o umístění stavby.

Pro úplnost byl proveden výpočet skutečné hodnoty IPP dle kap. 8 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška). Byla vypočtena skutečná hodnota IPP celé funkční plochy 2,0, při aplikaci na pozemku záměru vzhledem k velikosti disponibilních pozemků (předmětné objekty nemají téměř žádné rozptylové plochy na vlastních pozemcích) vychází IPP na disponibilních pozemcích 4,9 – je nutné si uvědomit, že IPP je matematická hodnota, která je kromě objemu stavby závislá na velikosti disponibilních pozemků a je nutné ji tedy posoudit v širších souvislostech (pro srovnání uvádíme IPP dalších stabilizovaných objektů srovnatelného objemu při ulici Milady Horákové – č.p. 10 IPP 7,0, č.p. 12 IPP 3,2, č.p. 14 a 16 IPP 3,8, č.p. 20 IPP 4,8, č.p. 22 IPP 1,8 – orientační výpočty dle leteckých snímků a katastrální mapy).

**V regulačním plánu** je v předmětné stabilizované ploše SO stanoven index podlažních ploch 2,5 - tento regulativ je v regulačním plánu explicitně vztahen k funkční ploše, nikoliv k disponibilním pozemkům,

<sup>2</sup> Z tohoto důvodu OÚPR MMB posuzoval předmětnou úpravu spolu s obdobnou úpravou podlažnosti v lokalitě při ulici Milady Horákové ve stejné funkční ploše z důvodu komplexního prověření splnění regulativů IPP a IZP vztahených k celé funkční ploše.

plocha je vymezena odlišně v ÚPmB a v RP. Skutečné IPP bylo postupem dle kap. 8 Přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel, pro stávající stav vypočteno IPP 2,4, realizací obou posuzovaných záměrů dojde k navýšení IPP o 0,1, tedy na max. hodnotu IPP 2,5.

Z výše uvedeného vyplývá, že předmětnou úpravou směrné části zůstává zachována koncepce, neboť dochází pouze k marginálnímu navýšení intenzity využití území v rámci zastavěného území.

Pro rozhodnutí o provedení úpravy směrné části regulačního plánu je neopominutelným podkladem vyjádření samosprávných orgánů příslušné městské části. Rada MČ Brno-střed na svém zasedání konaném dne 1. 8. 2019 souhlasila s úpravami směrné části RP Příkop – ul. Milady Horákové spočívající v úpravách navýšení stanoveného počtu plných podlaží u objektů Milady Horákové 8 a Milady Horákové 24 a 26.

**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-

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

Příloha: výřez z RP Příkop – původní a nový stav

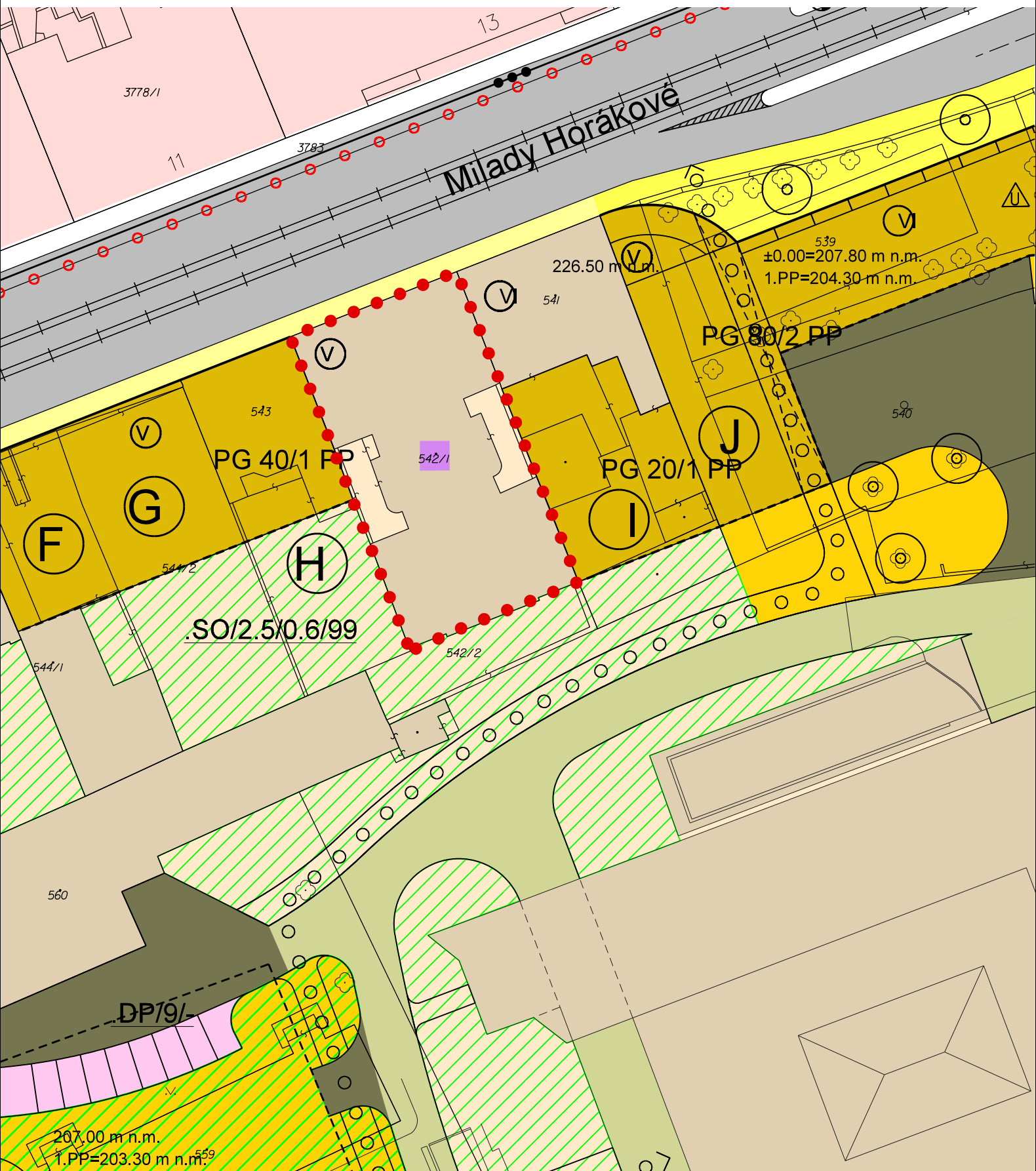
Na vědomí:

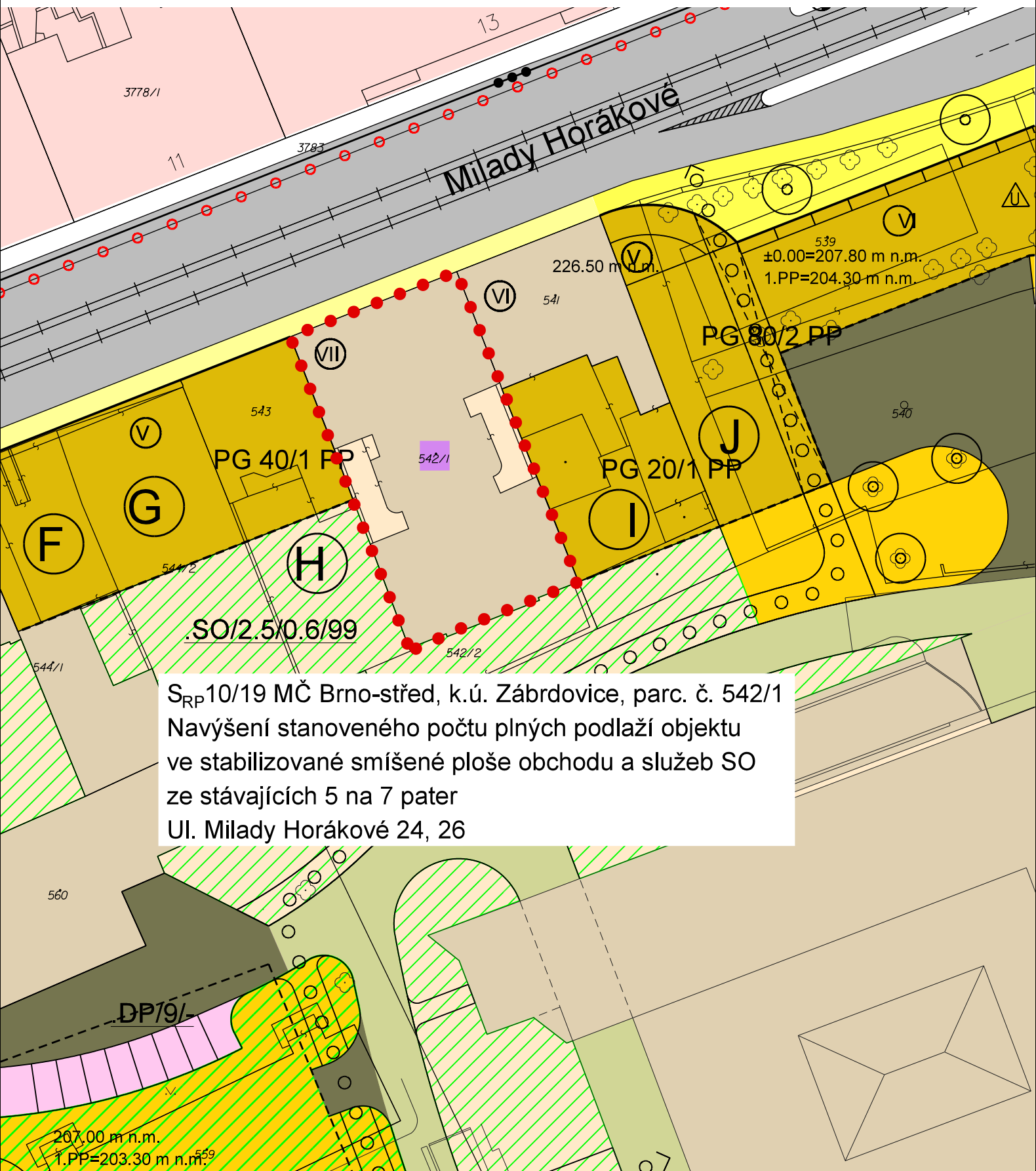
ÚMČ Brno-střed, Úsek stavební, Hudcova 239/7, 621 00 Brno

IPc brno s.r.o., Milady Horákové 329/24, 602 00 Brno

OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. Pelikánová, Ing. Kuřátková, Ing. arch. Budíková, sektor 1

(Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá), Ina. Fasurová, Ing. Křenková, spis – úpravy RP





S<sub>RP</sub>10/19 MČ Brno-střed, k.ú. Zábřovice, parc. č. 542/1  
Navýšení stanoveného počtu plných podlaží objektu  
ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb SO  
ze stávajících 5 na 7 pater  
Ul. Milady Horákové 24, 26