

VÁŠ DOPIS Č. J.: -  
ZE DNE: -  
NAŠE Č. J.: MMB/0494880/2019  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0494880/2019

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková  
TELEFON: +420 542 174 585  
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz  
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn

DATUM: 20.12..2019  
POČET LISTŮ: 03

**Úprava směrné části Regulačního plánu bloku Příkop-Bratislavská-Koliště-Milady Horákové – ul. Milady Horákové – Milady Horákové 8**

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. 551, k. ú. Zábrdovice, která spočívá v navýšení stanoveného počtu plných podlaží na dvorní části objektu Milady Horákové 8. Důvodem žádosti je záměr na rozšíření podkrovního bytu nástavbou ve dvorní části

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> 9/19 MČ Brno-střed, k. ú. Zábrdovice, parc. č. 551  
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 8**

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

**Odůvodnění:**

Správní orgán 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.

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.

<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

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 vztaženy k funkčním plochám, nikoliv k disponibilním pozemkům.<sup>2</sup> Na pozemku je jako směrný regulativ určen počet plných podlaží 5 a překryvná funkce zeleně až k hraně objektu.

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 hrubé podlažní plochy (HPP) o cca 100 m<sup>2</sup> představuje nárůst v celé funkční ploše o 0,7% (dle RP) a 0,6% (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 6-tipodlažního objektu o 1 podlaží,
- o nesmí být narušen charakter okolní zástavby - nástavba významně nepřekračuje výšku hřebene sousedního objektu, objemově odpovídá řešení dalších objektů v uliční frontě,
- o nesmí zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí - nepředpokládají se žádné dopady z hlediska oslunění atd., nástavba navazuje na štít sousedního objektu, nepřekračuje zastavěnou plochu nižších podlaží,

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 5,0 – 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 vztažen k funkční ploše, nikoliv k disponibilním pozemkům, 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.

<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 vztažených k celé funkční ploše.

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 87 BRNO  
-33-

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

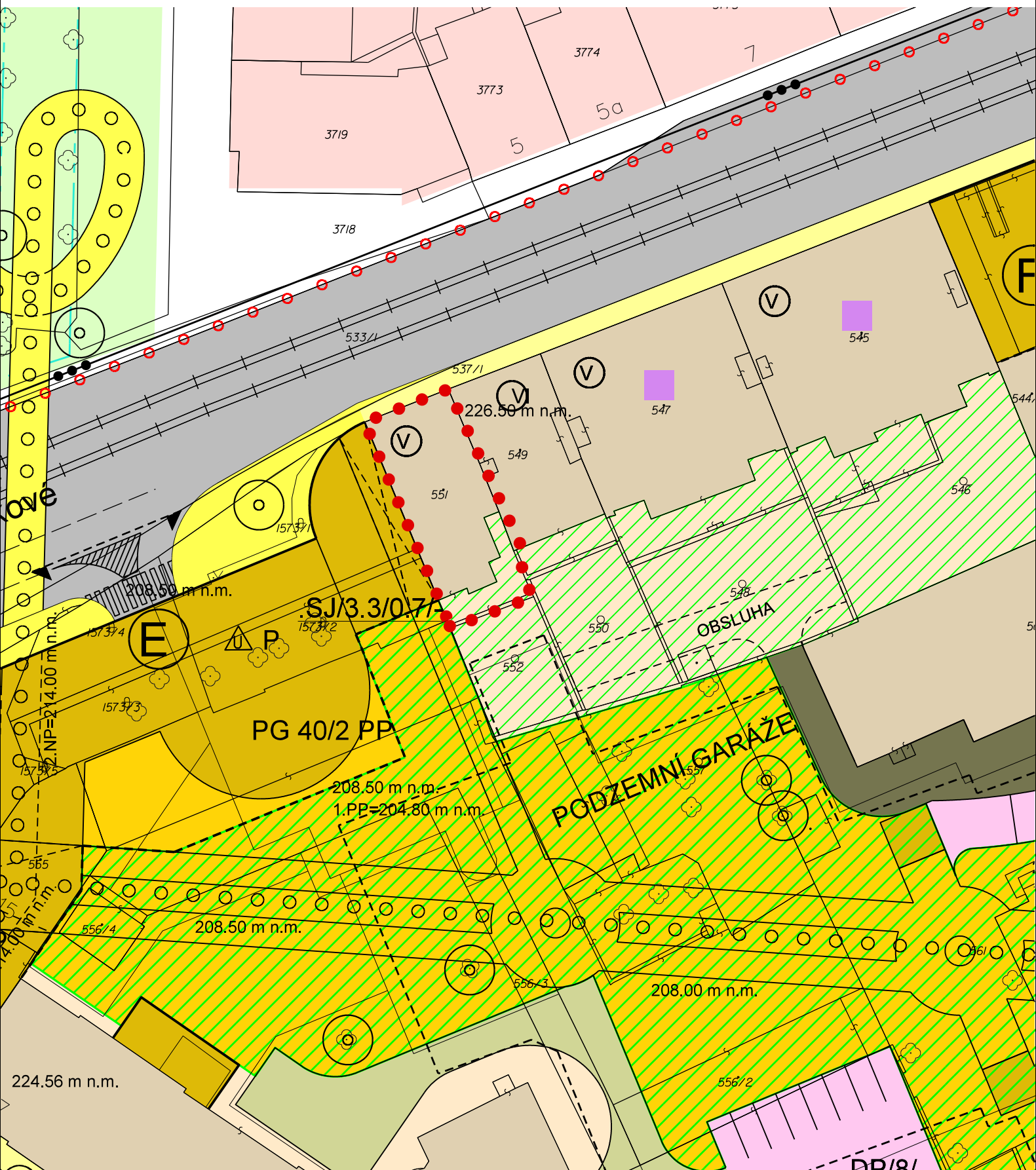
Příloha: výřez z RP Příkop – původní a nový stav

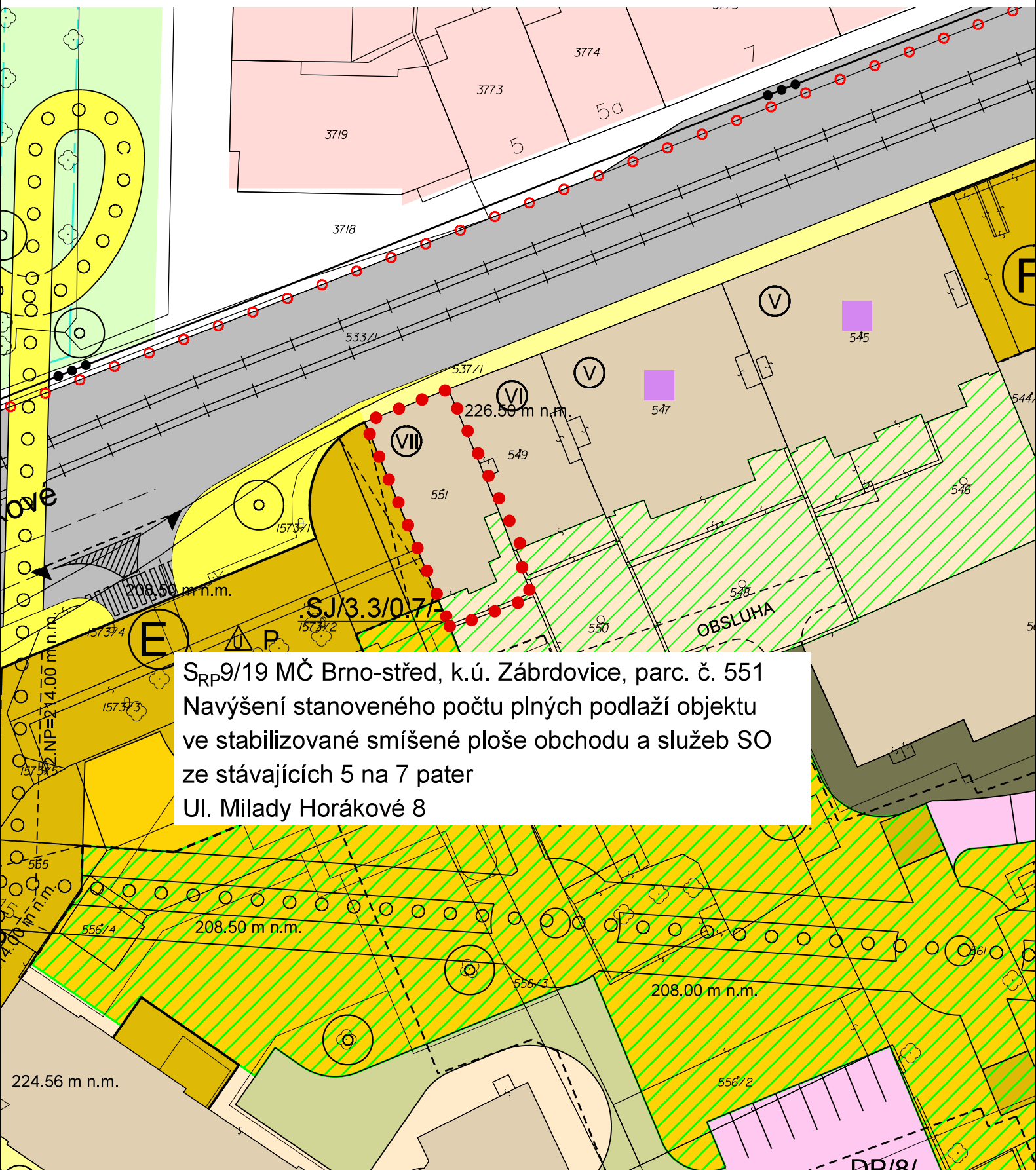
Na vědomí:

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

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

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





S<sub>RP</sub>9/19 MČ Brno-střed, k.ú. Zábrdovice, parc. č. 551  
Navýšení stanoveného počtu plných podlaží objektu  
ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb SO  
ze stávajících 5 na 7 pater  
Ul. Milady Horákové 8