

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

VÁŠ DOPIS ZN.: -

ZE DNE: -

NAŠE ČJ.: MMB/0149024/2014

SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0149024/2014

VYŘIZUJE:

TEL.:

FAX:

E-MAIL:

DATUM: 2014-06-04

POČET LISTŮ: 3

Věc: Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Kopečná 320/39

Vážený pane architektke,

Odbor územního plánování rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MPR na pozemku parc. č. 1123, k. ú. Staré Brno, která spočívá v navýšení podlažnosti na 6 plných podlaží a 7. podlaží ustupující. Důvodem žádosti je záměr na demolici stávajícího objektu Kopečná 320/39 a následnou výstavbu bytového domu se 7 NP (z toho jedno podlaží ustupující) a 2 PP. Podzemní podlaží jsou určena pro parkování, nadzemní pro bydlení s celkovým počtem 32 bytových jednotek. Dům výškově navazuje na sousední objekt Kopečná 43 (viz příloha 1 – Pohled uliční – severní – z dokumentace k územnímu řízení). Součástí žádosti bylo závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Brna (OPP MMB) č.j. MMB/0185629/2013 ze dne 1. 7. 2013, ze kterého vyplývá, že předložený záměr je z hlediska zájmů sledovaných orgány státní památkové péče přípustný. Ze stanoviska OPP MMB rovněž vyplynulo, že u dálkových pohledů nedochází dle doložených vizualizací k žádnému výraznému uplatnění domu v panoramatu města.

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 předmětném pozemku 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} 1/14 MČ Brno – střed, k. ú. Staré Brno, parc. č. 1123
Navýšení počtu nadzemních podlaží zástavby ze 2 NP na 6 NP
Kopečná 39**

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

Odůvodnění:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) i podrobnější územně plánovací dokumentace RP MPR se pozemek parc. č. 1123, k. ú. Staré Brno, nachází ve stabilizované ploše všeobecného bydlení BO, ÚPmB stanovuje pro předmětnou funkční plochu index podlažních ploch (IPP) 1,5, RP MPR

stanovuje pro funkční plochu IPP 1,9 a index zastavěné plochy (IZP) 0,5, kdy IZP je určen jako maximální přípustný počet m² zastavěné plochy na m² základní plochy. Na pozemku je dále vymezena ochrana funkce bydlení včetně úbytku ploch bydlení, hrana obchodního parteru a služeb, počet nadzemních podlaží zástavby (+ II) a regulace nadstavby plných podlaží (+1).

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nachází ve stabilizované ploše, OÚPR MMB při rozhodování o úpravě posuzoval předložený záměr nejen s ohledem na závazné i směrné regulativy RP MPR, ale i na charakter okolní zástavby.

Dle čl. 4.1.5 vyhlášky č. 28/2006 je závazným prvkem prostorové regulace respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů při stanovování výšky nové zástavby.

Dle kap. 13.3.1. textové části RP MPR se prostorová regulace k objektům uplatní vždy, když se jedná o novou stavbu, dostavbu původní stavby vč. nadstavby a o rekonstrukci (přestavbu, regeneraci, památkovou obnovu) – bez rozlišení, zda se objekt nachází v návrhové nebo stabilizované ploše. Dle kap. 13.3.2 textové části RP MPR jsou maximální výšky zástavby stanoveny jako směrné s tím, že každé konkrétní řešení musí být 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 byly součástí žádosti tři uliční pohledy, které dokladovaly návaznosti objektu na okolní zástavbu. Co se týče zákresu do dálkových pohledů, které nejsou v kap. 13.3.2 explicitně stanoveny jako podmiňující při prověření konkrétního záměru, z doloženého závazného stanoviska OPP MMB č.j. MMB/0185629/2013 ze dne 1. 7. 2013 vyplývá, že případné zásahy do panoramatu města byly prověřeny na základě doložených vizualizací v rámci posouzení záměru Odborem památkové péče MMB.

Dle Přílohy č. 1 vyhlášky č. 28/2006 je obecně podmíněně přípustné realizování novostaveb, nástaveb a přístaveb za podmínky, že nedojde k znehodnocení všesměrného působení historického panoramatu (nové i upravované stavby musí respektovat římsy a hřebeny střech vedlejších objektů) – jak jsme uvedli výše, splnění této podmínky vyplývá z doloženého stanoviska OPP MMB.

V souladu s čl. 4.1.5. vyhlášky č. 28/2006 (viz výše) respektuje navrhovaný objekt výšku zástavby na sousedních pozemcích parc. č. 1121/2, 1117/3, k. ú. Staré Brno, s tím, že ustupujícím 7. podlažím reaguje na svažující se terén v ulici Kopečná. Podlažnost objektů na protější straně ulice Kopečné se pohybuje v rozmezí 4 – 6 nadzemních podlaží (se sedlovými střechami), objekty na nároží ulic Kopečná-Leitnerova mají 5, 6 a 7 NP. Lze tedy konstatovat, že navrhovaný objekt nevybočuje z obvyklé výškové hladiny v lokalitě.

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 konaná dne 29. 1. 2014 projednala zvýšení intenzity využití území vyvolané realizací „Bytového domu Kopečná“ dle architektonické studie zpracované atelierem ARCHicon s.r.o. (duben 2013). Z jejího usnesení vyplývá, že RMČ souhlasí objemovým řešením bytového objektu Kopečná a tím potažmo i s vyvolaným navýšením regulativu podlažnosti.

Při posouzení žádosti vzal OÚPR MMB v úvahu, že na pozemku je v RP MPR nejen směrný regulativ počtu nadzemních podlaží zástavby, ale současně regulace nadstavby plných podlaží (+1).

Vzhledem k tomu, že jak z urbanistického posouzení, tak z posouzení z hlediska zájmů státní památkové péče vyplývá, že na předmětném pozemku je možno realizovat objekt s max. sedmi nadzemními podlažími, byl směrný regulativ podlažnosti navýšen pouze na 6 nadzemních podlaží s ponecháním regulace nadstavby plných podlaží +1. Úprava směrné části RP MPR tak věcně odpovídá žádosti a přitom neumožňuje příp. další zvyšování intenzity využití území v budoucnu bez patřičného prověření.

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

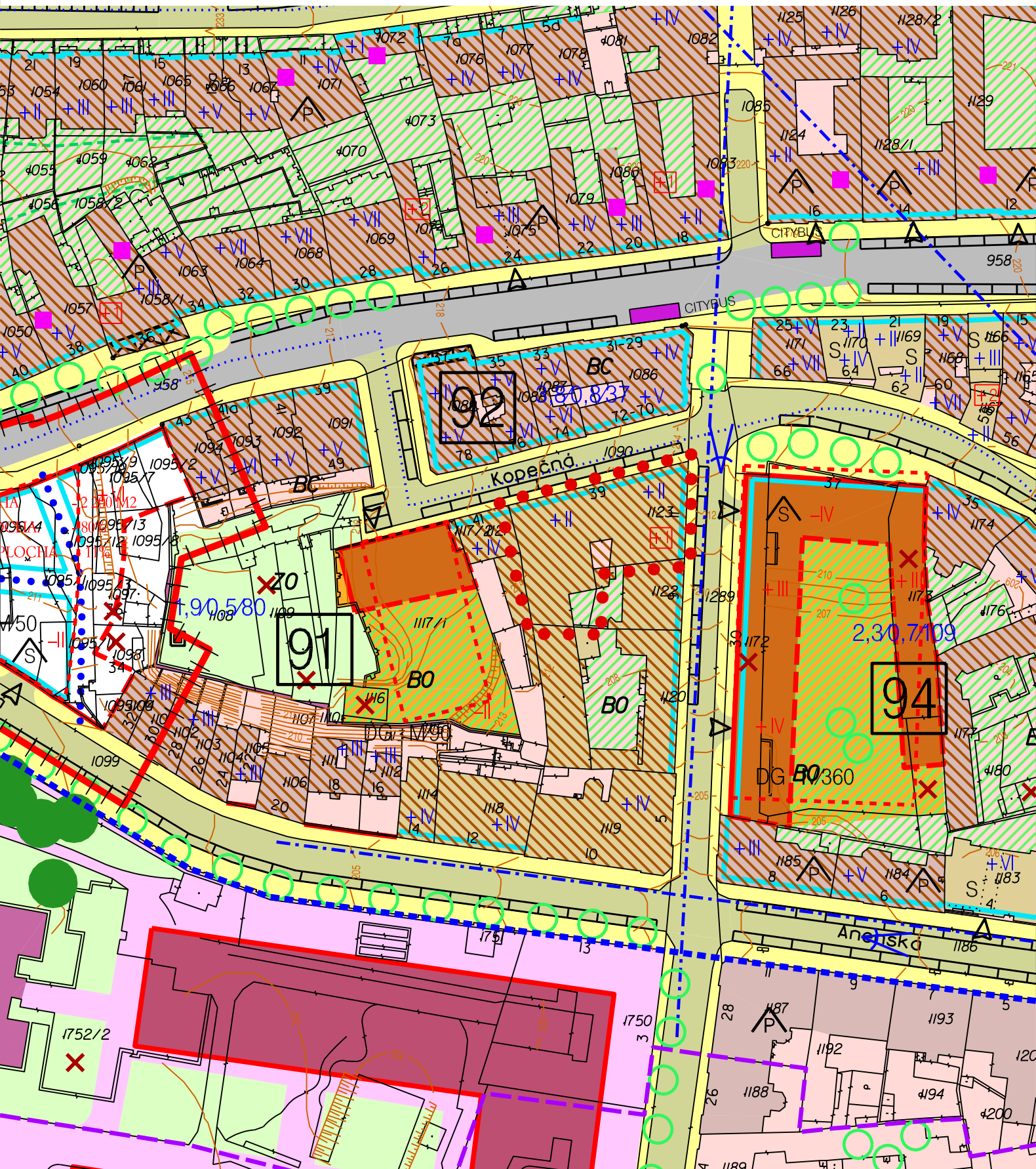
Příloha: výřez z RP – původní a nový stav

Na vědomí:

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

OÚPR: [redacted]

[redacted] spis – úpravy RP





S_{RP} 1/14 MČ Brno - střed, k.ú. Staré Brno, parc. č. 1123
 Navýšení počtu nadzemních podlaží zástavby ze 2 NP na 6 NP
 Kopečná 39

94



území řešené úpravou S_{RP} 1/14

M 1:1000