

VÁŠ DOPIS Č. J.: -  
ZE DNE: -  
NAŠE Č. J.: MMB/0017108/2020  
SPIS. ZN.: 4100/OUPR/MMB/0017108/2020

VYŘIZUJE: Ing. Zuzana Křenková  
TELEFON: +420 542 174 585  
E-MAIL: krenkova.zuzana@brno.cz  
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn  
DATUM: 15.03.2020  
POČET LISTŮ: 02



**Úprava směrné části Regulačního plánu Městské památkové rezervace Brno (RP MPR) – ul. Pekařská 17**

Vážený pane,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (OÚPR MMB) obdržel Vaši žádost o úpravu směrné části RP MPR při ulici Pekařská 17, na pozemku parc. č. 1166, k. ú. Staré Brno, která spočívá **v navýšení počtu nadzemních podlaží z +III na +VI a regulace nadstavby plných podlaží<sup>1</sup> z +2 na +3**. Důvodem žádosti je záměr na rekonstrukci a nástavbu bytového domu a změna využití objektu na hotel typu Bed and Breakfast (B&B). Nástavba zahrnuje zbytečné podkroví a dobudování dvou dalších podlaží (1 plné, 1 uskočené) při zachování horizontální průběžné římsy v ulici, střecha je navržena plochá a respektuje hřebeny sousedních objektů.

OÚPR MMB provedl korekci požadavku žadatele dle současného výkladu regulativů ÚPmB a RP MPR - stávající objekt Pekařská 17 má pouze dvě nadzemní podlaží a nevyužitá podkroví (1. NP je zvýšené – úroveň podlahy 2,030m nad terémem, 1. PP má úroveň podlahy -1,370 m pod terémem). Vzhledem ke svažitosti terénu bude mít navrhovaný objekt při ulici Pekařská po realizaci záměru 5 nadzemních podlaží (NP) a 2 podzemní podlaží (PP), z tohoto důvodu byl upraven požadavek na navýšení počtu podlaží pouze na +V. Z tohoto pohledu tedy navrhovaný záměr zachovává stanovenou koncepci regulačního plánu, která předpokládala navýšení stávajícího objektu o 2 NP, požadavek na možnost nástavby o další podlaží (navýšení regulace nadstavby plných podlaží na +3) vyplývá ze změny způsobu zastřešení.

OÚPR MMB provedl úpravu směrné části RP MPR na předmětných pozemcích v upraveném rozsahu v souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a v souladu s čl. 4.1.5. vyhlášky č. 28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen „vyhláška o závazných částech RP MPR“). V seznamu provedených úprav směrné části RP je tato úprava na OÚPR MMB vedena pod označením:

**SRP 3/20 MČ Brno-střed, k. ú. Staré Brno, p.č. 1166  
Navýšení počtu nadzemních podlaží z +III na +V a navýšení regulace nadstavby plných podlaží z +2 na +3  
Pekařská 17**

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

**Odůvodnění:**

Správní orgán za uvedených právních okolností musel vyhodnotit a právně vypořádat, zda principiálně lze vyhovět požadavku žadatele a provést úpravu směrné části RP. Při tomto posouzení OÚPR MMB

<sup>1</sup> „Regulace nadstavby plných podlaží“ - jedná se o regulativ používaný v RP MPR, stavební zákon namísto pojmu „nástavba“ používá pojem „nástavba“; pro potřeby úpravy je používán název regulativu daný regulačním plánem, pro popis záměru je používán termín ze stavebního zákona.

vycházel zejména z vyhlášky o závazných částech RP MPR, kromě právního rámce úpravy OÚPR MMB zohlednil také podmínky využití území dle platného ÚPmB i RP MPR, zachování koncepce RP, vyjádření samosprávy příslušné městské části.

Dle čl. 4.1.5. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č.28/2006 o závazných částech RP MPR, ve znění pozdějších novel (dále jen vyhláška), není počet nadzemních podlaží ani regulace nadstavby plných podlaží závazným prvkem regulace v RP MPR, naopak je při stanovování výšky nové zástavby závazné respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů. V souladu s ustanovením § 188 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění je tedy OÚPR MMB oprávněn provést navýšení počtu nadzemních podlaží jako směrné části RP MPR.

Dle platného ÚPmB i dle RP MPR se pozemek nachází ve stabilizované ploše bydlení s podrobnějším účelem využití BO - plochy všeobecného bydlení. V RP MPR je ve funkční ploše BO na předmětném pozemku vyznačen objekt S – objekty monofunkční a smíšené bez bydlení. Regulační plán na ploše BO vymezuje index podlažních ploch 3,2 a index zastavěné plochy 0,8, pro objekt pak stanovuje další prvky prostorové regulace – počet nadzemních podlaží (NP) +III a regulaci nadstavby plných podlaží +2.

Posouzení splnění regulativů RP MPR:

- funkční využití – využití objektu jako ubytovacího zařízení je v souladu s regulativy pro plochy BO i s vymezením funkce objektu jako monofunkčního a smíšeného bez bydlení v RP MPR,
- počet nadzemních podlaží - předložený záměr nástavby objektu vyžaduje navýšení směrných regulativů počtu nadzemních podlaží a možnosti nadstavby plných podlaží, splňuje však současně závazný regulativ na respektování říms a hřebenů střech vedlejších objektů (dle čl. 4.1.5. vyhlášky o závazných částech RP MPR), zůstává zachována horizontální průběžná římsa v ulici, plochá střecha respektuje hřebeny sousedních objektů, nástavbou dojde ke sjednocení výškové hladiny objekty v uliční frontě,
- intenzita využití území - skutečné IPP stabilizované plochy BO vypočtené dle metodiky stanovené v kap. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, ve znění pozdějších novel, dosahuje před i po realizaci záměru hodnoty 4,8, při aplikaci na disponibilních pozemcích vychází IPP záměru 4,2 a není tedy překročena skutečná hodnota IPP bloku.

Rada MČ Brno-Medlánky na svém zasedání konaném dne 16. 3. 2020 souhlasila s pořizovanou úpravou směrné části RP MPR v lokalitě ul. Pekařská 17.

**Na základě vyhodnocení uvedených skutečností lze konstatovat, že navrhovaná úprava směrné části RP MPR zachovává koncepci RP MPR, a proto OÚPR MMB jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování rozhodl o provedení úpravy směrné části RP MPR, jak je uvedeno výše.**

S pozdravem

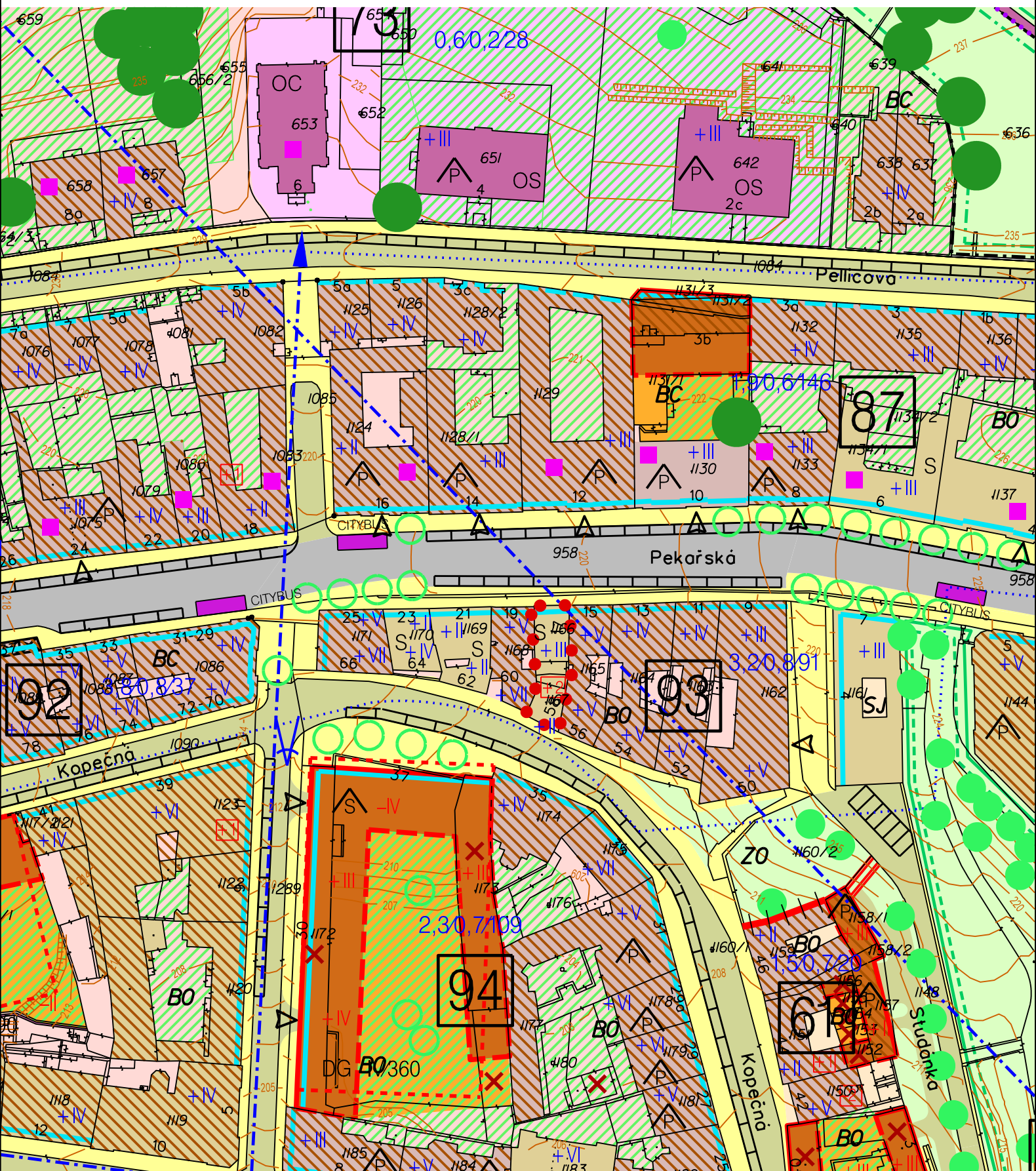
Ing. arch. Pavla Pannová  
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje MMB

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 87 BRNO

Přílohy: výřez z RP MPR – původní a nový stav

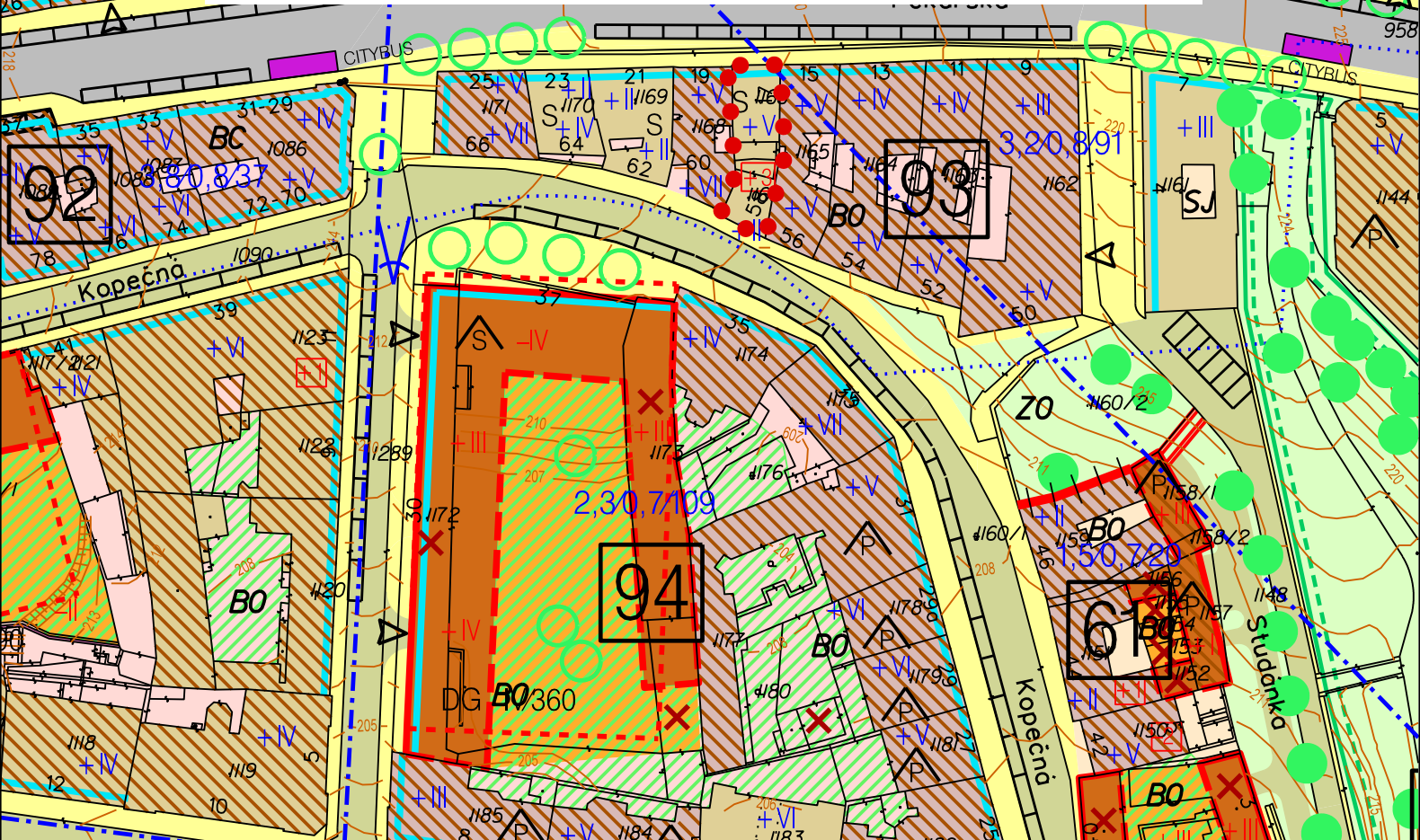
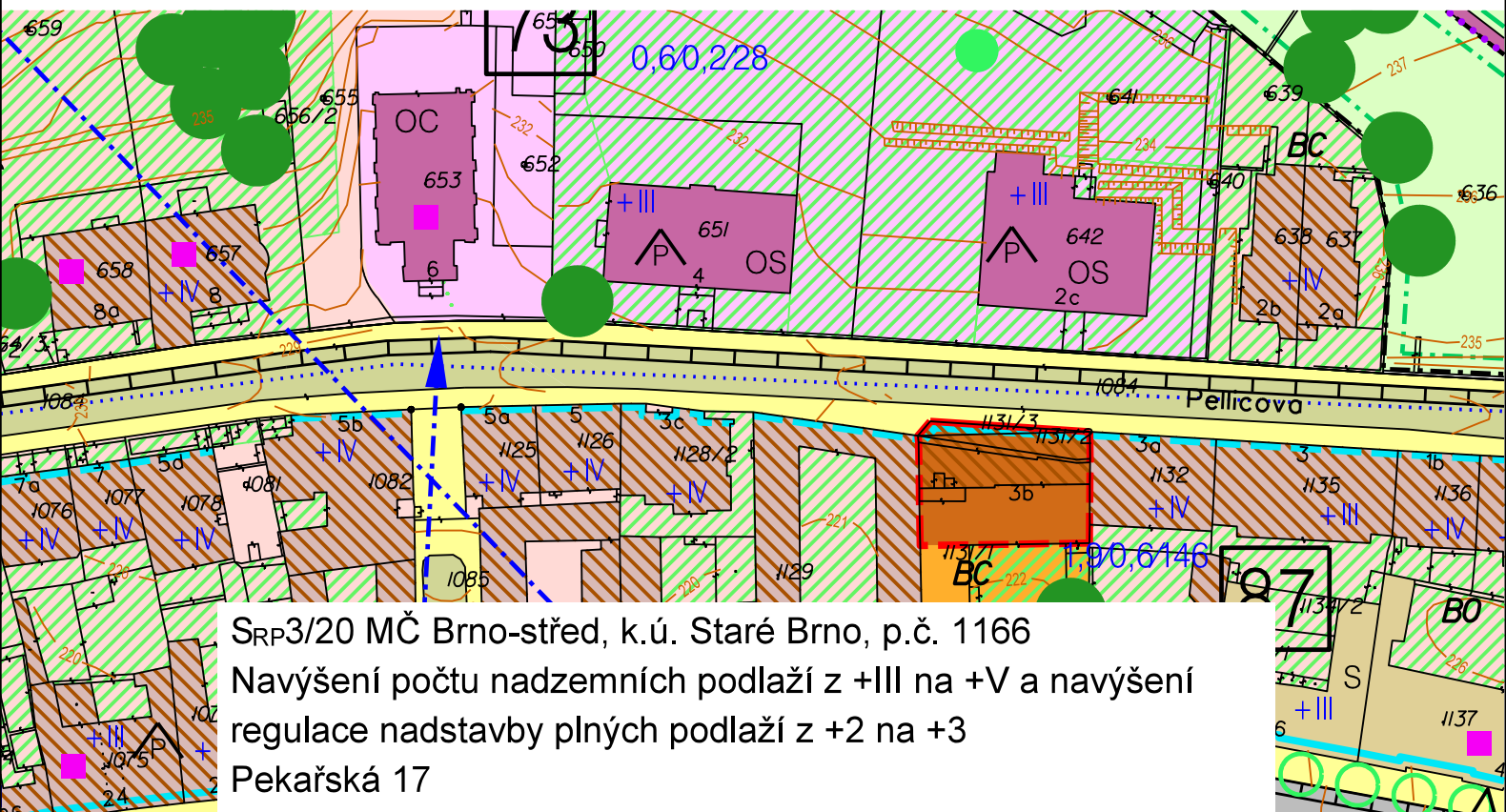
Na vědomí:

ÚMČ Brno-střed, Stavební úřad, Měnínská 524/4, 602 00 Brno  
OÚPR: Mgr. Poledník, Ing. arch. Humpolíková, Ing. arch. Budíková, Mgr. Filip Veselý, sektor 1 (Ing. arch. Zvolská, Ing. arch. Teplá, Ing. Tvrzníková), Mgr. Jakoubek, Ing. Křenková, spis – úpravy RP



••••• území řešené úpravou Srp3/20

M 1:1000



••••• území řešené úpravou SRP3/20

M 1:1000