

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE: 19.07. 2021
NAŠE Č. J.: MMB/0372926/2021/Sy
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0372926/2021

VYŘIZUJE: Ing. arch. Iva Syptáková
TELEFON: +420 542 174 128
E-MAIL: syptakova.iva@brno.cz
ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrnn

DATUM: 13.10. 2021
POČET LISTŮ: 04

MIMOTO s.r.o.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	18-10-2021
	1

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), jako příslušný orgán územního plánování podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a dotčený orgán dle ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

v y d á v á

v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1, 2 a 4 správního řádu

z á v a z n é s t a n o v í s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

„Bytový komplex Moravanské lány“

dotčené pozemky par. č. 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 500/1, 500/2, 501, k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno
(dále jen záměr).

Předložený záměr obsahuje:

Jedná se o novostavbu bytového komplexu v lokalitě Moravanské lány, dotčené pozemky par. č. 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 500/1, 500/2, 501, k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno. Na předmětných pozemcích se v současné době nacházejí objekty zahradních chat, které budou před zahájením stavby odstraněny. Samostatně stojící kaskádovitě řešený komplex s terasami a plochou střechou je rozdělen na dvě symetrické části L+ M, část L má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží a část M má 4 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží. Symetrie stavby je záměrně narušena představenými a vystupujícími arkýři v místech vstupu do objektu. Obě části L+M jsou propojeny podzemní podnoží, kde je umístěno parkování. Nadzemní část objektu tvoří přibližně půdorys ve tvaru „U“ o rozměrech 66,43 x 31,05m a vnitřním prostorem na střeše podzemní garáže, využitým pro zahradu, určenou k relaxaci a odpočinku obyvatel komplexu.

Další plochy zeleně určené pro odpočinek a rekreaci obyvatel komplexu jsou řešeny při západní a severozápadní fasádě komplexu.

Zastřešení obou částí stavby je řešeno rovnou střechou, krytou extenzní zelení, výška atiky ploché střechy je 16,75m od úrovně $\pm 0,000$ (podlaha 1.NP objektu).

V komplexu bude umístěno 48 bytových jednotek s balkony o různých velikostních kategoriích (16 bytů 1 +KK, 12 bytů 2+KK a 18 bytů 3+KK), v části L bude umístěna kancelářská jednotka o výměře 104,7m².

Plošná výměra jednotlivých bytů nepřesahuje 100m² užité plochy.

Zastavěná plocha navrhovaného objektu je 2600 m², obestavěný prostor je 24 751 m³.

Parkování pro bytový komplex o celkovém počtu 63 stání bude zajištěno v hromadné podzemní garáži pod objektem pro 57 osobních automobilů a 2 motocykly a na povrchu, kde budou umístěna 4 parkovací stání. Dopravní napojení komplexu je řešeno novým sjezdem z ulice Moravanské lány, z této ulice jsou řešeny i pěší přístupy ke hlavním vstupům do jednotlivých částí objektu.

Zastavěná plocha nadzemní části objektu je 2047m², obestavěný prostor nadzemní části objektu je 13 678m³.

Z hlediska technické infrastruktury se na pozemcích, určených pro výstavbu bytového komplexu nacházejí veřejné sítě vodovodu, kanalizace plynovodu, sdělovacích kabelů a kabelů VN a NN. U sítí, které kde dojde ke kolizi, bude řešeno jejich přeložení, umístění do chrániček nebo jiné úpravy dle požadavků vlastníků nebo správců sítí.

Stavba bytového komplexu je členěna na objekty:

- SO 01 – Bytový dům
- SO 02 – Objekt na komunální odpad
- SO 03 – Zpevněné a pojížděné plochy
- SO 04 – Venkovní rampa, schodiště, zídky a oplocení
- SO 05 – Sadové úpravy
- SO 06 – Městský mobiliář
- SO 07 – Vodovodní přípojka
- SO 08 – Prodloužení plynovodu
- SO 09 – Plynovodní přípojka
- SO 10 – Přípojka splaškové kanalizace
- SO 11 – Přípojka dešťové kanalizace
- SO 12 – Dešťová kanalizace, retenční nádrž a vsaky dešťových vod
- SO 13 – Přípojka sdělovacího kabelu
- SO 14 – Kabelové vedení VN, Přípojka NN, DTS distribuční trafostanice
- SO 15 – Veřejné osvětlení

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, že výše uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

p ř í p u s t n ý

Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:

- 1) Záměr nazvaný „Bytový komplex Moravanské lány“, dotčené pozemky par. č. 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 500/1, 500/2, 501, k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení zpracovanou Ing. Pavlem Bezpalcem k

datu září 2021, ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Záměr byl předložen OÚPR MMB k vydání závazného stanoviska dne 12.7.2021 na základě žádosti firmy DEFINE ONE s.r.o., Špitálka 122/33, Trnitá, 602 00 Brno, zastoupené Ing. Pavlem Bezpalcem, MIMOTO, s.r.o., Eleonory Voračické 1205/39, 602 00 Brno.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný „**Bytový komplex Moravanské lány**“ byly předloženy tyto podklady: dokumentace pro sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení zpracovaná Ing. Pavlem Bezpalcem s datací 07/2021.

Projektová dokumentace byla doplněna na základě výzvy OÚPR k doplnění podkladů ze dne 3. 8.2021 pod č.j. MMB/0494507/2021/Sy dne 21.09.2021.

Předmětem dokumentace je novostavba bytového komplexu na pozemcích par. č. 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 500/1, 500/2, 501, k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno.

OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:

- *Předložené dokumentace, grafické a textové části.*

Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 13.10. 2021 vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů, a grafické části (dále jen „ÚPmB“), který je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.
- Územní studie „Moravanské lány I“, zpracovatel UAD studio, 06/2009, evidované v systému ILAS s č. 84394471, která byla schválena jako územně plánovací podklad pro změnu územního plánu a pro rozhodování v území (dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění).

OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

PÚR

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4, která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území přiřazuje město Brno jako centrum rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu PÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy stanovenými v PÚR.

ZÚR

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizací č. 1 a 2, které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území, zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Celé správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu ZÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy a požadavky stanovenými a řešenými v ZÚR; rovněž není záměr situován v území dotčeném záměry vyplývajícími ze ZÚR.

ÚPmB

Pozemky par. č. 498/1, 498/2, 499/1, 499/2, 500/1, 500/2, 501, k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno, na kterých je umístěn předmětný záměr, jsou dle ÚPmB součástí funkční **návrhové stavební plochy bydlení** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha bydlení všeobecného (BO)**, intenzita využití plochy je dána hodnotou indexu podlažní plochy **IPP = 1,4**. Při západní hranici pozemků par. č. 498/1, 499/1, 500/1, k. ú. Dolní Heršpice, obec Brno, je část z plochy těchto pozemků součástí **návrhové plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha komunikací a prostranství místního významu**. Navrhovaný objekt je umístěn mimo tuto plochu, v této ploše jsou umístěny soukromé a veřejné travníkové plochy.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztaženy veškeré bilance ÚPmB.

Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha návrhová je dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především pro bydlení

PLOCHY BYDLENÍ VŠEOBECNÉHO - BO

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení)

Přípustné jsou: (mimo jiné)

- stavby pro bydlení

FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU

jsou určeny zejména pro zařízení systémů dopravní obsluhy města.

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

plní funkci veřejného prostranství, (konkrétně slouží jako komunikace, chodníky pro pěší, doprovodná zeleň podél komunikací) a jsou přístupné všem bez omezení.

V návrhových plochách je míra stavebního využití pozemků vyjádřená indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je index podlažních ploch v ÚPmB v předmětné dotčené **návrhové ploše bydlení všeobecného (BO)** stanoven **hodnotou 1,4**.

IPP je určen pro návrhové plochy bydlení, smíšené a pracovních příležitostí vyjma PZ, PL, vždy jako maximální, a v uvedených případech i jako minimální přípustný počet m² hrubé podlažní plochy na 1 m² základní funkční plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřipustné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Jedná se o novostavbu bytového komplexu se 48 bytovými jednotkami s balkony o různých velikostních kategoriích (16 bytů 1 +KK, 12 bytů 2+KK a 18 bytů 3+KK), v části objektu L bude umístěna kancelářská jednotka.

Záměr je v souladu s regulativy ÚPmB pro plochu BO.

Z hlediska prostorových regulativů:

Jedná se o záměr výstavby samostatně stojícího kaskádovitě řešeného bytového komplexu, sestávajícího ze dvou symetrických částí L a M, propojených podzemní podnoží. Část L má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží a část M má 4 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží. Symetrie stavby je záměrně narušena předsazenými a vystupujícími arkýři v místech vstupu do objektu. Nadzemní část objektu tvoří přibližně půdorys ve tvaru „U“ o rozměrech 66,43 x 31,05m a vnitřním prostorem na střeše podzemní garáže, využitým pro zahradu, určenou k relaxaci a odpočinku obyvatel komplexu. Další plochy zeleně jsou navrženy ze severozápadní a západní strany bytového komplexu. Zastřešení obou částí stavby je řešeno rovnou střechou, krytou extenzní zelení, výška atiky ploché střechy je 16,75m od úrovně ± 0,000 (podlaha 1.NP objektu).

Podle textové části PD je hrubá podlažní plocha objektu 3979 m², hodnota IPP, stanovená výpočtem, je 1,1, tzn. nepřekračuje hodnotu IPP = 1,4, stanovenou závazně ÚPmB.

Svým kaskádovitým a výškově odstupňovaným řešením vytváří bytový komplex vhodný přechod mezi okolními smíšenými plochami obchodu a služeb ze severní strany s velmi vysokým IPP (2 - 3,7), určenými pro výstavbu výškových staveb a plochami bydlení na jižní straně od navrhovaného komplexu, kde se podle hodnoty IPP (0,4) předpokládá a již realizuje zejména výstavba rodinných domů.

Vzhledem k výše uvedenému je záměr novostavby bytového komplexu z hlediska prostorových regulativů přípustný.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy v území dotčené návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

MMB OÚPR dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona. Bylo zjištěno:

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona bylo sledováno zejména, zda je umístění navrhované stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území.

Navrhovaný záměr novostavby bytového komplexu svým stavebním objemem a rozlohou využívá potenciál dotčených pozemků v návrhové ploše určené pro změnu účelu nebo intenzity využití.

ÚPP

Navrhovaná výstavba se nachází v území, které je podrobněji řešeno v Územní studii „Moravské lány I“, zpracovatel UAD studio, 06/2009, evidované v systému ILAS s č. 84394471, která byla schválena jako územně plánovací podklad pro změnu územního plánu a pro rozhodování v území (dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění).

Vzhledem k tomu, že změny územního plánu podle ÚPP nebyly v části území, kde má být záměr realizován, provedeny, nelze předmětnou stavbu podle ÚPP posoudit.

Na základě uvedeného dospěl OÚPR MMB k názoru, že navrhovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Na základě a po posouzení výše uvedených podkladů OÚPR MMB vyhodnotil, že záměr je v souladu s PÚR ČR, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a proto je přípustný.

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí/souhlasu příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust. 96b odst. 5 stavebního zákona má platnost 2 roky od dne vydání.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze prostřednictvím odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno.

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

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

POČET PŘÍLOH: 07

PŘÍLOHA:

1x Výřez ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000

ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, výkresy:

1x výkres č. C.3 Koordinační situační výkres

1x výkres č. D.1.1.02 Půdorys -1.NP

1x výkres č. D.1.1.08 Řez E-E

1x výkres č. D.1.1.09 Pohledy

1x výkres č. D.1.1.10 Pohledy

1x výkres č. D.1.1.11 Pohledy

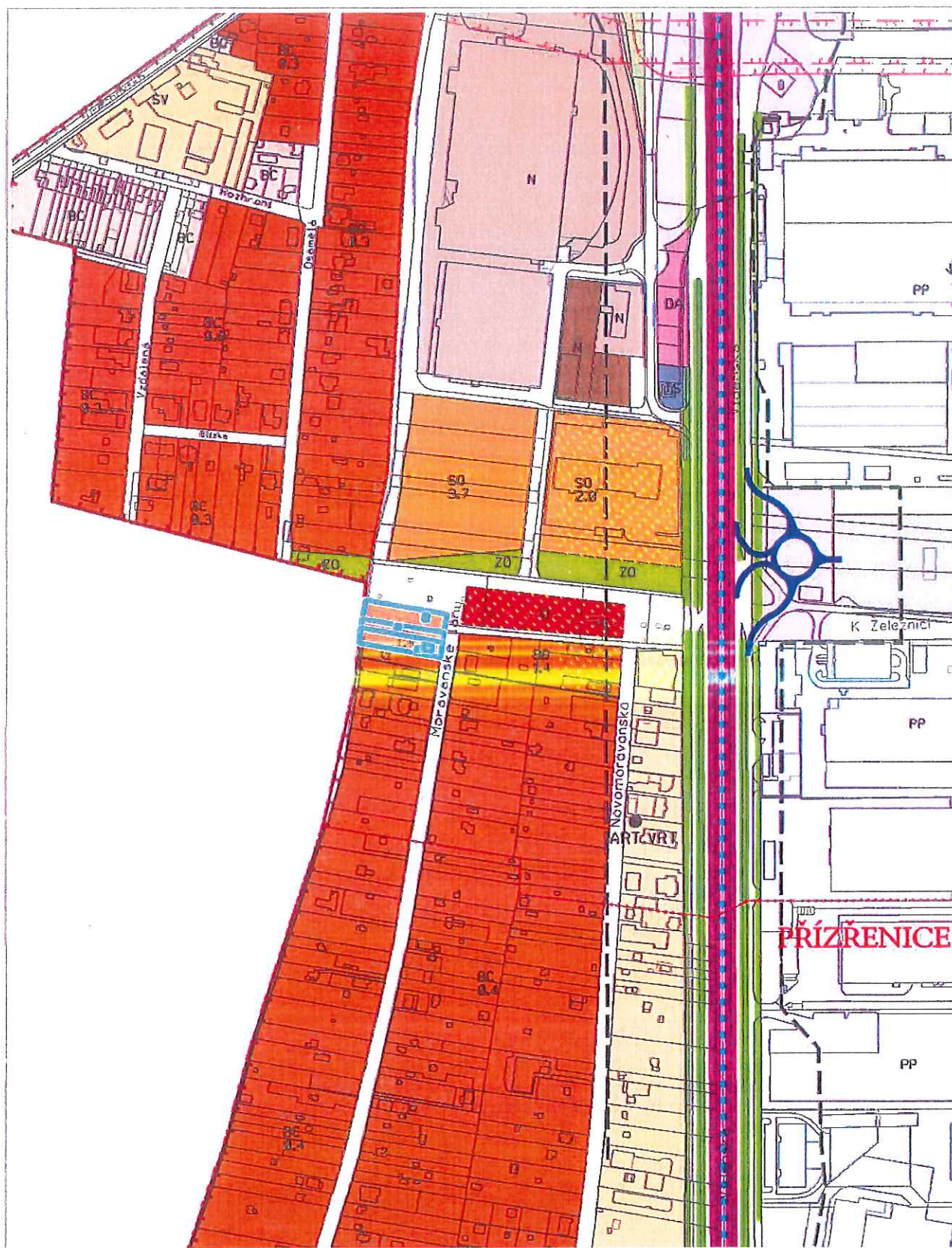
DORUČÍ SE:

1) Žadatel

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB – sektor 4, Ing. arch. /á

3) spis – ul. Moravanské lány



100 m

1:5 000

ÚPmB úplné znění k 13.10.2021