

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE: 11.11.2020

NAŠE Č. J.: MMB/0476166/2020/Rei

SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0476166/2020

VYŘIZUJE: Ing. Petra Reichard

TELEFON: +420 542 174 233

E-MAIL: reichard.petra@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY: a7kbrnn

pan

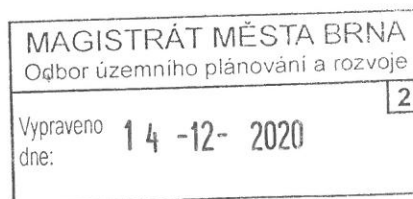
Ing. arch. Tomáš Čejka

Eliášova 700/11

616 00 BRNO

DATUM: 30.11.2020

POČET LISTŮ: 04



**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 a 2 správního řádu

### z á v a z n é s t a n o v i s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

**„Novostavba polyfunkčního domu, Táborská“,**

dotčené pozemky par. č. 616, 617/1, k. ú. Židenice, obec Brno,

kdy připojením stavby na sítě technické a dopravní infrastruktury bude dotčen také

pozemek par. č. 122/1, k. ú. Židenice, obec Brno (dále jen záměr).

#### Předložený záměr obsahuje:

Novostavbu polyfunkční šestipodlažní stavby ve tvaru písmene L (s třípodlažní dvorní částí) s 18 jednotkami, z toho 8 bytovými, 10 nebytovými – 9 administrativními a 1 komerční jednotkou. Parkování je navrženo na terénu v úrovni 1.NP v objemu dvorní hmoty stavby. Novostavba bude připojena novým sjezdem na komunikaci ulice Táborská. Elektro přípojka je stávající a dle potřeby bude posílena. Vodovodní přípojka je navržena nová, kanalizační přípojka je stávající, kdy dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže a vsakovány na pozemku stavby. Plynová přípojka a přípojka sdělovacího vedení bude vybudována nově. Stavba je navržena ve tvaru písmene L, kdy jedna šestipodlažní část stavby je navržena v proluce ulice Táborská, která vznikne odstraněním stávající stavby Táborská 193/173 a dvorní část je třípodlažní. Obě hmoty jsou zastřešeny plochou střechou.

Stavba je rozdělena na tyto stavební objekty:

- SO.01 Novostavba polyfunkčního domu
- SO.02 Nová vodovodní přípojka a vsakovací zařízení
- SO.03 Zpevněné plochy, zařízení staveniště a sjezd na pozemek
- SO.04 Nová elektro přípojka

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 „Novostavba polyfunkčního domu, Táborská“, dotčené pozemky par. č. 616, 617/1, k. ú. Židenice, obec Brno, kdy připojením stavby na síť technické a dopravní infrastruktury bude dotčen také pozemek par. č. 122/1, k. ú. Židenice, obec Brno bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro umístění stavby zpracované Ing. arch. Tomášem Čejkou k datu 08/2020 a 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 11.11.2020 na základě žádosti Ing. Mgr. Jana Slavíka, Táborská 193/173, 615 00 Brno, kterého zastupuje Ing. arch. Tomáš Čejka, Eliášova 700/11, 616 00 Brno.

**K žádosti o závazné stanovisko** pro záměr nazvaný: „Novostavba polyfunkčního domu, Táborská“, dotčené pozemky par. č. 616, 617/1, k. ú. Židenice, obec Brno, kdy připojením stavby na síť technické a dopravní infrastruktury bude dotčen také pozemek par. č. 122/1, k. ú. Židenice, obec Brno, **byly předloženy tyto podklady:**

- dokumentace pro umístění stavby zpracovaná Ing. arch. Tomášem Čejkou k datu 08/2020.

**Předmětem dokumentace je:**

- novostavba polyfunkční stavby při ulici Táborská.

**OÚPR MMB při posouzení záměru vycházel z následujících podkladů:**

- předložené dokumentace, textové a grafické části.

**Kromě podkladů předložených žadatelem OÚPR MMB vycházel z:**

- Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (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 15. 10. 2020, 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 Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu, zpracované Ing. arch. Gustavem Křivinkou, AK Burian – Křivinka a evidované v systému ILAS s č. 14921207 (dále jen Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu), která byla schválena jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

**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 a 5, 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

#### **ÚPmB**

Pozemky dotčené polyfunkční stavbou:

- par. č. 616, 617/1, k. ú. Židenice, obec Brno jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **stavební stabilizované smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb – SO**.

Pozemek dotčený připojením stavby na sítě technické a dopravní vybavenosti:

- par. č. 122/1, k. ú. Židenice obec Brno je dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu s trasou kolejového systému MHD**.

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 vztaheny 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 stabilizovaná** je dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

### **FUNKCE: SMÍŠENÁ PLOCHA**

- jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.
- níže uvedené regulativy nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční.

### **SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - SO**

- slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

#### **Přípustné jsou:**

- administrativní budovy,
- stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadzemní stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)
- maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,
- provozovny stravování a ubytovací zařízení,
- řemeslné provozovny,
- služebny městské policie,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- zábavní zařízení.

### **FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU**

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města

**PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU**, které plní funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace, chodníky pro pěší, doprovodná zeleň podél komunikací) a jsou přístupné všem bez omezení.

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

### **MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ**

Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše. Při výpočtu skutečné hodnoty IPP pro již existující zástavbu se z předmětné základní funkční plochy nezapočítávají výměry pozemků, na nichž má být uvažovaná výstavba realizována, ani plochy eventuelních proluk v uliční frontě existujících v rámci předmětné základní plochy.

Takto získaná hodnota IPP má při aplikaci na jednotlivých pozemcích orientační charakter s tím, že při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby:

- překročit 50 % původního objemu stavby (při nástavbách či přístavbách – toto omezení neplatí v případě, kdy navrhovanou dostavbou nebude překročena stanovená hodnota IPP, jejíž výpočet je popsán výše).
- narušit charakter okolní zástavby (daný převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení včetně eventuálního podkroví);
- zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

**Stavby uvedené v popisu funkčních typů jsou v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže:**

- svým situováním, dispozičním uspořádáním nebo stavebnětechnickým řešením jsou v rozporu s požadavky právních předpisů a technických norem platných pro předmětný druh stavby nebo provozovanou činnost,
- počtem, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality,
- mohou být zdrojem závad nebo vlivů, které dle charakteru lokalit jsou neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí,
- nemají zajištěno odpovídající dopravní napojení a odstavování vozidel v dostatečném počtu.

**Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:**

***Z hlediska funkčního využití:***

Jedná se o polyfunkční stavbu, obsahující

- nebytovou funkci – 9 administrativních jednotek, 1 komerční jednotku a
- funkci bytovou - 8 bytových jednotek.

Jedná se o stavbu, u níž převažuje nebytová funkce administrativy doplněná funkcí bydlení. Tato funkční náplň je ve stavbou dotčené smíšené funkční ploše přípustná. Stavba svými podzemními přípojkami na síť technického vybavení zasahuje do ploch komunikací ulice Tábořská, kdy stavby komunikací a zařízení technické vybavenosti jsou přípustné ve všech funkčních plochách.

Část dvora je navržena se zelení, kdy příjezd vozidel ke stavbě je navržen z ulice Tábořská s tím, že vozidla budou odstavována v přízemí stavby na ploše dvora (v rámci objemu dvorní hmoty stavby). Toto řešení odstavování vozidel není v dotčené lokalitě neobvyklé. Řada staveb má průjezd do dvorních částí z ulice Nezamyslova a na ploše dvora, či garážích jsou odstavována vozidla.

*Na základě toho lze konstatovat, že funkční využití posuzovaného záměru včetně s ním souvisejících staveb je v souladu s funkčními regulativy dotčených funkčních ploch.*

***Z hlediska prostorových regulativů:***

Posuzovaný záměr je navržen s šesti podlažími směrem do ulice a pěti podlažími ve dvorní části stavby v proluce, která vznikne odstraněním stávající stavby Tábořská 193/173. Směrem do ulice je šesté podlaží částečně ustoupené směrem od ulice. Zastřešení stavby je plochou střechou s výškou atiky uliční hmoty 20,06 m a dvorní hmoty 10,31 m – vztaženo k úrovni podlahy 1.NP.

Stávající charakter lokality vymezené ulicemi Tábořská, Nezamyslova a drážním tělesem je velmi různorodý od jednopodlažních staveb se sedlovým zastřešením a rozsáhlými dvorními částmi, které jsou pozůstatkem původní venkovské zástavby, až po čtyřpodlažní bytové domy. Stavby v těsné blízkosti posuzovaného záměru mají řadu dvorních staveb, které zasahují do velké vzdálenosti za uliční hmoty staveb. Tyto dvorní hmoty jsou jedno a dvoupodlažní.

Navržená novostavba dodržuje stávající výšky přilehlých sousedních staveb, ke kterým přiléhá (jejich výška bude překročena pouze výškou atiky o cca 1,0 m). Vzhledem k nižší konstrukční výšce nově navržených podlaží oproti stávajícím historickým stavbám má navržená stavba více podlaží oproti stávajícím stavbám, avšak při zachování shodné hmoty a půdorysného řešení stavby. Území prochází postupnou přeměnou, kdy



nově navržené stavby korespondují se stávajícím trendem staveb s plochým zastřešením. Vzhledem k tomu lze konstatovat, že novostavba je v souladu se stávajícím charakterem lokality.

*Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy dotčené návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb – SO.*

**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.

Pro území, ve kterém se výše uvedený záměr nachází, je zpracován podrobnější územně plánovací podklad – „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu“. Z uvedené studie pro konkrétní stavbu vyplývají následující skutečnosti – záměr je umístěn ve stabilizované zóně - území. Tato území mají z hlediska lokální struktury města takovou hodnotu, že je nutno je z hlediska možného zvyšování jednotlivých objektů chránit. Objekty v tomto území, které nejsou pod památkovou ochranou, mohou být lokálně zvyšovány (střešní nástavby apod.) pouze za předpokladu, že nebude změněn charakter daného území. Dále se dle studie stavba nachází v území s jednotnou strukturou č. 52 Šámalova, ve které byly zjištěny nejčtenější hodnoty výšky budov po hřeben střechy 20,5 m, maximální hodnota výšky budov po hřeben střechy 33,4 m, minimální hodnota výšky budov po hřeben střechy 3,0 m a průměrná hodnota výšky budov po hřeben střechy 13,15 m. Navržená novostavba je navržena s maximální výškou 20,06 m – vztaženo k úrovni podlahy v 1.NP. Dle výše uvedené studie novostavba nepřesáhne maximální ani nejčtenější uvedené hodnoty výšky budov po hřeben v daném území s jednotnou strukturou. Na základě těchto skutečností lze konstatovat, že navržený záměr není v rozporu s územní studií „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu“, jelikož se nijak nevymyká jednotné výškové struktury dotčené lokality.

Navrhovaná novostavba naplňuje požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a svým navrženým využitím splňuje smíšenou funkci v předmětné ploše. Záměr stavby je řešen bez nároků na zábor dalších pozemků, beze změny a s využitím existující veřejné dopravní a technické infrastruktury při zachování a dodržení stávajícího urbanisticko architektonické rázu dotčené lokality, jak je uvedeno výše.

*Na základě uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 BRNO  
-003-

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

POČET PŘÍLOH: 07

PŘÍLOHA:

- 1x Výřez ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000
- 1x dokumentace záměru s ověřenou částí, a to:
  - výkres C3 –Koordinační situační výkres
  - výkres D.1.1.07 –Řez A-A'
  - výkres D.1.1.08 –Řez B-B'
  - výkres D.1.1.09 – Pohled z ulice Táborská
  - výkres D.1.1.10 – Dvorní pohled

DORUČÍ SE:

Žadatel

Ing. Mgr. Jan Slavík, Táborská 193/173, 615 00 Brno, kterého zastupuje

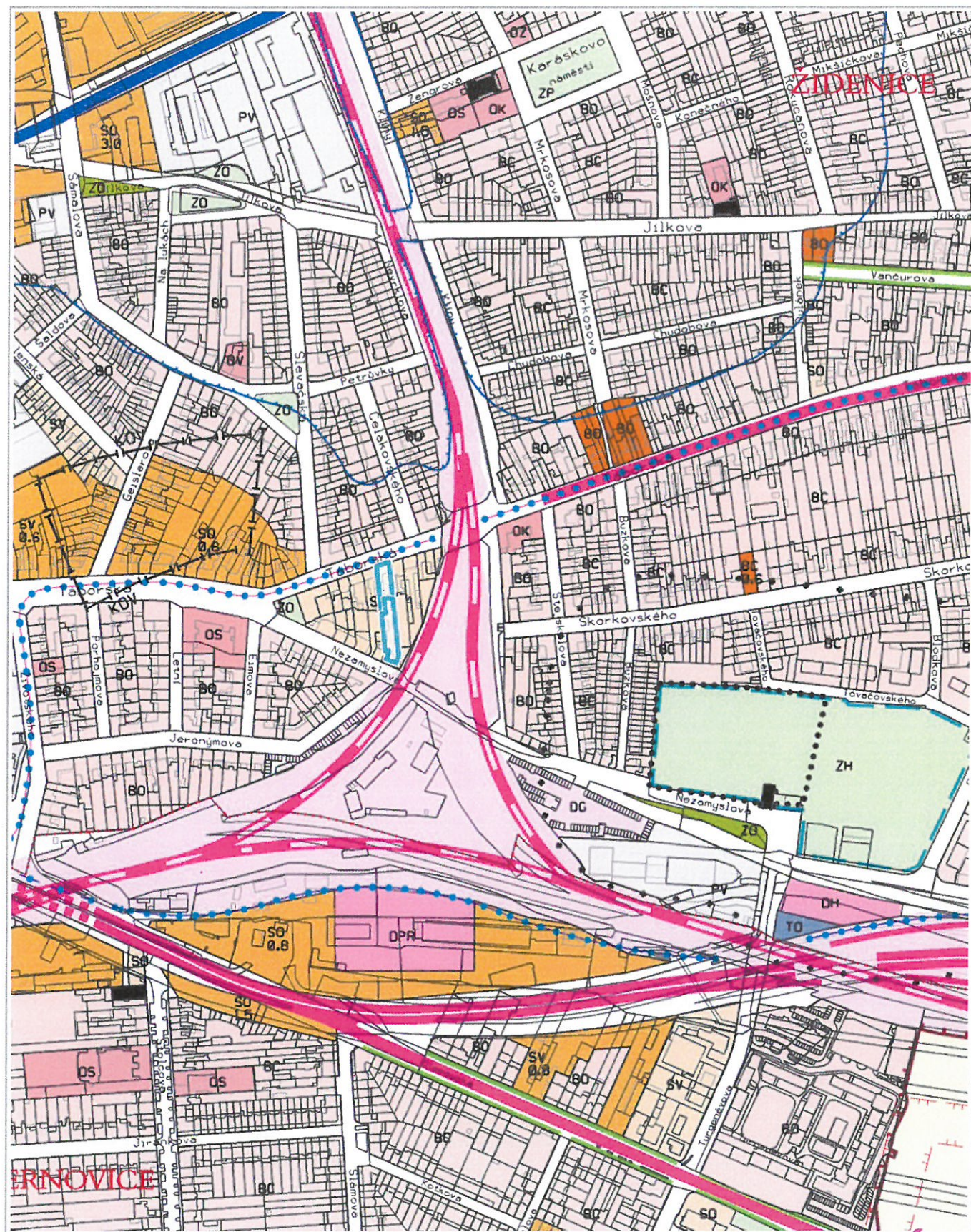
- 1) Ing. arch. Tomáš Čejka, Eliášova 700/11, 616 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

- 2) OÚPR MMB – sektor 3 - Reichard
- 3) spis – ul. Táborská







1 : 5 000



