

VÁŠE ŽÁDOST ČJ.:

ZE DNE: 2018-07-11

NAŠE ČJ.: MMB/0289513/2018/Tem

SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0289513/2018

VYŘIZUJE: Ing. arch. Markéta Teplá

TEL.: 542 174 124

E-MAIL: tepla.marketa@brno.cz

DATUM: 2018-11-20

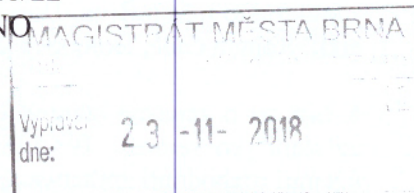
POČET LISTŮ: 2

ZEBRONA s.r.o.

Ing. arch. Roman Gale

Holubova 226/22

638 00 BRNO



**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 (stavební zákon), 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 domu s pečovatelskou službou - ubytovací zařízení pro seniory, Bratislavská 51, Brno-Zábrdovice“,  
dotčené pozemky parc. č. 140/1, 141, 142, 143, 144 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno  
(dále též záměr).**

Předložený záměr obsahuje:

Novostavbu sedmipodlažního objektu ubytovacího zařízení pro seniory, včetně jednopodlažního křídla garáží ve dvorní části řešeného území, na pozemcích parc. č. 140/1, 141, 142, 143, 144 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno. Řešený objekt ubytovacího zařízení má zastavěnou plochu 290 m<sup>2</sup>, objekt garáží 300 m<sup>2</sup>, celkový obestavěný prostor stavby včetně garáží je 6 090 m<sup>3</sup>. V navrhované stavbě je řešeno celkem 23 ubytovacích jednotek pro seniory a 9 parkovacích stání. Součástí stavby jsou zpevněné plochy, přípojky k inženýrským sítím a retenční nádrž.

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 domu s pečovatelskou službou - ubytovací zařízení pro seniory, Bratislavská 51, Brno-Zábrdovice“, dotčené pozemky parc. č. 140/1, 141, 142, 143, 144 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro územní řízení zpracované firmou ZEBRONA s.r.o., Ing. arch. Romanem Galem k datu září 2017, tj. 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. 7. 2018 na základě žádosti statutárního města Brna, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 BRNO, zastoupeného firmou ZEBONA s.r.o., Ing. arch. Roman Gale, Holubova 226/22, 638 00 BRNO.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný „Novostavba domu s pečovatelskou službou - ubytovací zařízení pro seniory, Bratislavská 51, Brno-Zábrdovice“ byly předloženy tyto podklady: dokumentace pro územní rozhodnutí zpracovaná firmou ZEBRONA s.r.o., Holubova 226/22, 638 00 BRNO.

Předmětem dokumentace je výstavba ubytovacího zařízení pro seniory včetně garáží, v proluce při ulici Bratislavská.

#### **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 Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území.
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinných od 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR“), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území.
- Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“), ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 30. 07. 2018, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů, a grafické části který je dle ust. 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.

**OÚPR MMB jako orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování:**

#### **PÚR**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“), 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 ze dne 5. 10. 2016, účinné od 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR“), 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**

**Dotčené pozemky parc. č. 140/1, 141, 142, 143, 144 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno jsou dle ÚPmB součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy smíšené výroby a služeb (SV).**



Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB) 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 ani intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy (IPP), zástavba proluk a dostavba uvnitř stávajících areálů.

#### SV SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

##### **Přípustné jsou mimo jiné:**

- provozovny stravování a **ubytovací zařízení**,
- stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,

**Míra stavebního využití** pozemků **ve stabilizovaných funkčních** plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předmětné základní ploše a je vyjádřena indexem podlažní plochy - IPP.

**Index podlažní plochy IPP** - vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na m<sup>2</sup> základní plochy; při jeho aplikaci na pozemek nebo soubor pozemků disponibilních pro konkrétní stavební záměr je výpočet nutné vztáhnout k výměře těchto pozemků.

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 výstavby v prolukách nesmí objem povolované stavby:

- 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.

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

##### ***Z hlediska funkčního využití:***

Jedná se o výstavbu ubytovacího zařízení pro seniory v proluce při ulici Bratislavská ve stabilizované funkční ploše smíšené výroby a služeb SV, která je k tomuto způsobu využití ÚPmB určena. Hromadné garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím předmětného území, v tomto konkrétním případě pro ubytovací zařízení, jsou dle regulativů ÚPmB přípustné.

##### ***Z hlediska prostorových regulativů:***

Jedná se o zástavbu proluky o rozměrech cca 13 x 55 metrů, orientované severojižním směrem, v širším centru města Brna, na ulici Bratislavská v městské části Brno-Zábřovice.

Okolní stávající zástavba je tvořena převážně dvou až sedmipodlažními bytovými domy doplněnými stavbami pro lehkou výrobu a služby. Objekty jsou zastřešeny sedlovými střechami s vikýři a střešními okny i střechami plochými.

Navrhovaná sedmipodlažní stavba ubytovacího zařízení pro seniory s jednopodlažním křídlem garáží ve dvorní části řešeného území nenarušuje charakter okolní zástavby ani nezhoršuje podmínky pro využívání sousedních nemovitostí.

**Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční i prostorové regulativy dotčené stavební stabilizované plochy smíšené výroby a služeb SV.**



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

Navrhovaný záměr naplňuje požadavky na hospodárné využívání zastavěného území. Objekt je situován do zastavěného území s využitím existující veřejné infrastruktury. 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 platným Územním plánem města Brna, 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 a 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 do správního rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno.

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

Ing. arch. Dušan Novotník  
vedoucí  
Odboru územního plánování a rozvoje  
Magistrátu města Brna

**Přílohy**

Kopie části ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000 s orientačním vyznačením pozemků parc. č. 140/1, 141, 142, 143, 144 v k. ú. Zábrdovice, obec Brno

*ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, výkresy:*

1x: výkres č. C.1.03 - situace koordinační, výkres č. D.01.08 – řez A-A podélný, výkres č. D.01.09 – řez B-B, příčný, výkres č. D.01.10 – pohled jižní

**Doručí se**

Žadatel

- 1) ZEBRONA s.r.o., Ing. arch. Roman Gale, Holubova 226/22, 638 00 BRNO

**Na vědomí**

- 2) OÚPR MMB - sektor 1, Ing. arch. Markéta Teplá
- 3) spis – ul. Bratislavská *M. Teplá*