

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

Vážený pan

Ing. arch. David Prudík
Spojovací 2
616 00 BRNO

03.07.2021

MMB/0350309/2021/Tem

4100/OÚPR/MMB/0350309/2021

VYŘÍZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Ing. arch. Markéta Teplá
+420 542 174 124

tepla.marketa@brno.cz

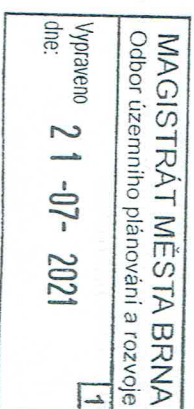
a7kbrrn

DATUM:

POČET LISTŮ:

20.07.2021

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 ě s t a n o v i s k o

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

„REKONSTRUKCE HISTORICKÉHO VODÁRENSKÉHO AREÁLU BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH VODOJEMŮ, ŽLUTÝ KOPEC V BRNĚ“,

dotčené pozemky par. č. 325, 326, 327, 328, 329, 330 v k. ú. Staré Brno, obec Brno

(dále též záměr).

Předložený záměr obsahuje:

Změnu dokončené stavby bývalých městských vodojemů na Žlutém kopci stojích na pozemcích par. č. 325, 326, 327, 328, 329, 330 v k. ú. Staré Brno, obec Brno. Bývalé historické městské vodojemy budou zpřístupněny jako technické exponáty, celý areál bude využíván jako veřejný park. Původní domek hildače vodojemů (SO 04) bude sloužit jako prodejna listků a sociální zázemí pro prohlídkový provoz. Tento objekt bude kvůli statickým poruchám rozebrán a po podsklepení objektu bude zhotovena repлика fasád. Na východní straně je navržena jednoduchá hranatá jednopodlažní přístavba obsahující sociální a technické zázemí. Navrhovaný objekt, včetně tunelů, bude mít zastavěnou plochu 249,2 m² a obestavěný prostor 1 385,9 m³.

Areál je napojen na dopravní infrastrukturu místní obslužnou komunikací napojenou na ulici Tvrdého.

Členění stavby na stavební objekty:

- SO 01 - vodojem č. 1 (včetně armaturní komory)
- SO 02 - vodojem č. 2 (včetně šoupátkového domku)
- SO 03 - vodojem č. 3 (včetně armaturní komory)
- SO 04 - dům hlídače
- SO 05 - parkoviště
- SO 06 - park

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 „REKONSTRUKCE HISTORICKÉHO VODÁRENSKÉHO AREÁLU BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH VODOJEMŮ, ŽLUTÝ KOPEC V BRNĚ“, dotčené pozemky par. č. 325, 326, 327, 328, 329, 330 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro stavební povolení, zpracované Ing. arch. Davidem Prudíkem, k datu 03/2021, 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 3. 7. 2021 panem Ing. arch. Davidem Prudíkem, Spojovací 2, 616 00 BRNO. Stavebníkem je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 BRNO.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný: „REKONSTRUKCE HISTORICKÉHO VODÁRENSKÉHO AREÁLU BÝVALÝCH MĚSTSKÝCH VODOJEMŮ, ŽLUTÝ KOPEC V BRNĚ“, byly předloženy tyto podklady: dokumentace pro stavební povolení, zpracovaná Ing. arch. Davidem Prudíkem, k datu 03/2021.

Předmětem dokumentace je přestavba areálu bývalých městských vodojemů na Žlutém kopci stojích na pozemcích par. č. 325, 326, 327, 328, 329, 330 v k. ú. Staré Brno, obec Brno. Bývalé městské vodojemy jsou inženýrským dílem a budou sloužit jako technický exponát. Původní areál bude mít funkci veřejného parku.

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 14. 7. 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.

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 cíli a úkoly 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 přirazuje 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

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou dotčené pozemky par. č. 325, 326, 327, 328, 329, 330 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, součástí plochy stavební, stabilizované funkční **plochy pro technickou vybavenost, vodovod (TV)**.

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 předemětného území:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou **Plocha stavební** je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objektů, 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.

Obecné regulativy:

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.

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.

FUNKCE: PLOCHY PRO TECHICKOU VYBAVENOST

- jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí a likvidaci odpadů (pokud není plocha rezervována pro všeobecný účel technického vybavení).

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:
TV - VODOVOD

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Jedná se o přístavbu a stavební úpravy objektů historického, nefunkčního vodojemu ve stávajícím vodárenském areálu ve funkční ploše pro technickou vybavenost, vodovod. Bývalé město ke vodojemu jsou inženýrským dílem a budou sloužit jako technický exponát a celý areál bude mít funkci veřejného parku.

Posuzovaný areál se nachází v ploše stabilizované, kde je mimo jiné přípustná dostavba uvnitř stávajících areálů. Dle posouzení OÚPR je řešený záměr navržen v souladu s charakterem dotčeného území a není tedy v rozporu s obecným regulativem prostorového uspořádání území města.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr je v souladu s regulativy dotčené stavební stabilizované plochy TV.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že záměr není v rozporu s funkcními a prostorovými regulativy vyplývajícími z ÚPmB.

MMB OÚPR dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování a 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 je řešen bez nároků na zbor dalších pozemků, beze změn a s využitím existující veřejné dopravní a technické 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 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 nabýlo 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 vydány 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.

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


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

POČET PŘÍLOH: 04

PŘÍLOHY:

1x kopie části ÚPmB, plán využití území 1 : 5 000

ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, výkresy:

1 x výkres č. C.3 - KOORDINAČNÍ SITUACE

1 x výkres č. 04.03 DŮM HLÍDAČE - ŘEZY

1 x výkres č. 04.04 DŮM HLÍDAČE - POHLEDY

DORUČÍ SE:

Žadatel

1) Ing. arch. David Prudík, Spojovací 2, 616 00 BRNO

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB - sektor 1, Ing. arch. Markéta Teplá

3) spis – ul. Tvrdého 



ÚPMB úplné znění k 14.07.2021

