

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE: 07.05.2021  
NAŠE Č. J.: MMB/0226628/2021/Krš  
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0226628/2021

Ing. Ilona Damborská  
Mlýnská 15/B6.1  
602 00 Brno

VYŘIZUJE: Ing. Božena Kršková  
TELEFON: +420 542 174 121  
E-MAIL: krskova.bozena@brno.cz

DATUM: 25.05.2021  
POČET LISTŮ: 03

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne:	01 -06- 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 i s k o**

k dokumentaci pro stavební záměr nazvaný:

**„MŠ NAD DĚDINOU“,**  
**dotčené pozemky parc. č. 1938/550, 1938/559, 1938/560, 1930/1, 1930/26, 339/5, 3224/2,**  
**k.ú. Bystrc, obec Brno,**  
(dále jen záměr).

#### **Předložený záměr obsahuje:**

Novostavbu objektu občanské vybavenosti – mateřské školy na pozemcích parc. č. 1938/550, 1938/559, 1938/560, 1930/1, 1930/26, 339/5, 3224/2, k.ú. Bystrc, obec Brno při ul. Nad dědinou v Brně – Bystrci. Dopravní a technickou infrastrukturou budou dotčeny pozemky parc.č. 339/6, 339/7, 6159/2, 600/2, 568, 6210/6, 1938/251, 6209/1, 6210/1, k.ú. Bystrc, obec Brno. Návrh počítá s realizací jedno až dvoupodlažního objektu s nezbytným provozním zázemím a třemi třídami pro celkem 84 dětí. Stavba je koncipována jako solitérní objekt se čtyřmi prolnutými kvádrovými hmotami – tři hmoty s třídami jsou řešeny jako jednopodlažní objekty, západní hmota se zázemím jako objekt dvoupodlažní. V prvním podlaží je situován hlavní vstup do

objektu, na který navazuje centrální hala, ze které jsou přístupné jednotlivé třídy a prostory pro personál, nezbytný gastroprovoz a zázemí objektu. Zastavěná plocha činí 1017,45 m<sup>2</sup>.

Členění stavby na objekty a technická technologická zařízení:

SO 01 MATEŘSKÁ ŠKOLA  
SO 02 OPLOCENÍ  
SO 03 VYBAVENÍ ZAHRADY  
SO 04 PŘÍSTŘEŠEK PRO ODPADY

IO 100 PŘÍPRAVA ÚZEMÍ, TERÉNNÍ ÚPRAVY  
IO 200.1 VJEZD VE SPRÁVĚ BKOM  
IO 200.2 KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY VE SPRÁVĚ MČ BYSTRC  
IO 300 PŘÍPOJKA VODOVODU  
IO 400 PŘÍPOJKA KANALIZACE DEŠŤOVÉ  
IO 401 AREÁLOVÉ ROZVODY KANALIZACE DEŠŤOVÉ  
IO 410 PŘÍPOJKA KANALIZACE SPLAŠKOVÉ  
IO 600 PŘÍPOJKA SILNOPROUDU  
IO 601 AREÁLOVÉ ROZVODY SILNOPROUDU A VO  
IO 700 PŘÍPOJKA SLABOPROUDU  
IO 800 SADOVÉ ÚPRAVY

PS 1000 GASTROTECHNOLOGIE.

Objekt mateřské školy bude dopravně napojen na pozemní komunikaci na přilehlé ulici Nad dědinou navrženým sjezdem. Tento sjezd bude dále pokračovat ke zpevněným parkovacím plochám na západní straně objektu. Objekt bude napojen na veřejný vodovodní řad, splaškové vody z objektu budou svedeny do nové splaškové přípojky, dešťové vody budou svedeny do podzemního vsakovacího zařízení umístěného v zahradě MŠ. Objekt bude dále napojen na NTL stávající plynovod a slaboproud.

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

**p ř í p u s t n ý .**

**Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže uvedené podmínky:**

- 1) Záměr nazvaný „MŠ NAD DĚDINOU“, dotčené pozemky parc. č. 1938/550, 1938/559, 1938/560, 1930/1, 1930/26, 339/5, 3224/2, k.ú. Bystrc, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro společné povolení, zpracovatel Atelier 99 s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno k datu 12/2020, 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 07.05.2021 na základě žádosti Magistrátu města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00, zastoupeného společností Atelier 99 s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný: „MŠ NAD DĚDINOU“, dotčené pozemky par. č. 1938/550, 1938/559, 1938/560, 1930/1, 1930/26, 339/5, 3224/2, k.ú. Bystřec, obec Brno byly předloženy následující podklady:

**dokumentace pro společné povolení.**

Předmětem dokumentace je novostavba jedno až dvoupodlažní mateřské školy při ul. Nad dědinou v Brně – Bystřci.

**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 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 03.11.1994, úplné znění ke dni 20.05.2021, 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 z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:**

### **PÚR**

Politika 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 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 (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

Pozemky par. č. 1938/550, 1938/559, 1938/560, 1930/1, 1930/26, 339/5, 3224/2, k. ú. Bystrc, obec Brno, na kterých je situován záměr novostavby MŠ, jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **stavební návrhové smíšené plochy** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **smíšené plochy výroby a služeb – SV se stanoveným IPP = 0,8** – viz Příloha.

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:

Přípustnost nebo podmíněná přípustnost staveb a zařízení je vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební a pro plochy nestavební-volné.

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.

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

### FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

- 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 plochsmíšených bylo využití monofunkční.

### SV SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB

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

Přípustné jsou:

- provozovny výroby a služeb,
- administrativní budovy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
- maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5 000 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,
- zahradnictví,
- **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.

### MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ

Index podlažní plochy (IPP) – vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počtem 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. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží. Za podkroví se přitom považuje takové podlaží, které má pouze střešní nebo vikýřová okna (kromě schodišťových, přípustných i v obvodové stěně), které má nad minimálně 33 % podlažní plochy šikmý strop a jehož svislé stěny navazující na šikmý strop jsou max. 1,3 m vysoké. Podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. ta, nad níž je světlá výška místnosti větší než 1,3 m) rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží. Za podzemní se přitom považuje takové podlaží, které má úroveň podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého území v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu.

Míra stavebního využití je vyjádřena indexem podlažní plochy ve výkrese Plán využití území 1 : 5 000. V daném případě je index podlažních ploch stanoven hodnotou 0,8 a je ve smyslu usnesení Rozšířeného senátu NSS č.j. 1 AOS 2/2013 – 116 ze dne 17.9.2013 stanoven závazně.

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

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

Jedná se o novostavbu mateřské školy situované v ploše smíšené pro výrobu a služby, ve které jsou mimo jiné přípustné i stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely. Lze tedy konstatovat, že mateřská škola je tak umístěna ve funkční ploše, ve které je tento způsob funkčního využití územním plánem přípustný.

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

Stavba navržené mateřské školy se nachází na volné ploše v zastavěném území v městské části Brno – Bystrc při ulici Nad dědinou. Parcela je ze severní strany ohraničena komunikací ul. Nad dědinou, ze západní strany parkovištěm a trafostanicí. Na zbylých světových stranách se momentálně nalézají volné travnaté plochy částečně porostlé náletovými dřevinami. Pozemek je mírně svažité, terén pozemku plynule navazuje na přilehlou komunikaci v ul. Nad dědinou. Navržený objekt mateřské školy je umístěn v prostoru, kde se prolíná stávající sídlištní zástavba (výškové panelové bytové domy, obchodní centrum, trafostanice) se zástavbou dvoupodlažních rodinných domků. Stavba je koncipována jako soliterní objekt se čtyřmi prolnutými kvádrovými hmotami – tři hmoty s třídami jsou řešeny jako jednopodlažní objekty, západní hmota se zázemím jako objekt dvoupodlažní. Jedno, až dvoupodlažní objekt novostavby mateřské školky okolní zástavbu koncepčně nenarušuje, ale naopak ji přirozeně doplňuje. Novostavba mateřské školy tak nemůže negativním způsobem narušit charakter okolní zástavby.

Index podlažní plochy pro danou návrhovou plochu je dán závazně hodnotou IPP = 0,8. Dle předložené PD má MŠ 1318 m<sup>2</sup> započitatelné hrubé podlažní plochy a disponibilní plochou pozemků 4199 m<sup>2</sup>, index podlažní plochy činí IPP = 0,3.

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

#### **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 naplňuje požadavky pro kvalitní podmínky bydlení související s veřejnou potřebou obyvatel přilehlého území. S ohledem na prostorové uspořádání staveb v území záměr nezhoršuje podmínky



v území. Stavba je řešena bez nároků na zábor dalších pozemků, vše s využitím existující veřejné infrastruktury. Předložený záměr svým stavebním objemem nemění stávající stav v území. Jedná se o novostavbu stavby veřejné vybavenosti – mateřské školky, která je navržena na vlastních pozemcích a neklade další požadavky na okolí. 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: 05

PŘÍLOHA:

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

Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru, výkresy:

1x Výkres C.2 – Koordinační situační výkres

1x Výkres 101 – Půdorys 1.NP

1x Výkres 102 – Půdorys 2.NP

1x Výkres 301 - Pohledy

DORUČÍ SE:

Žadatel

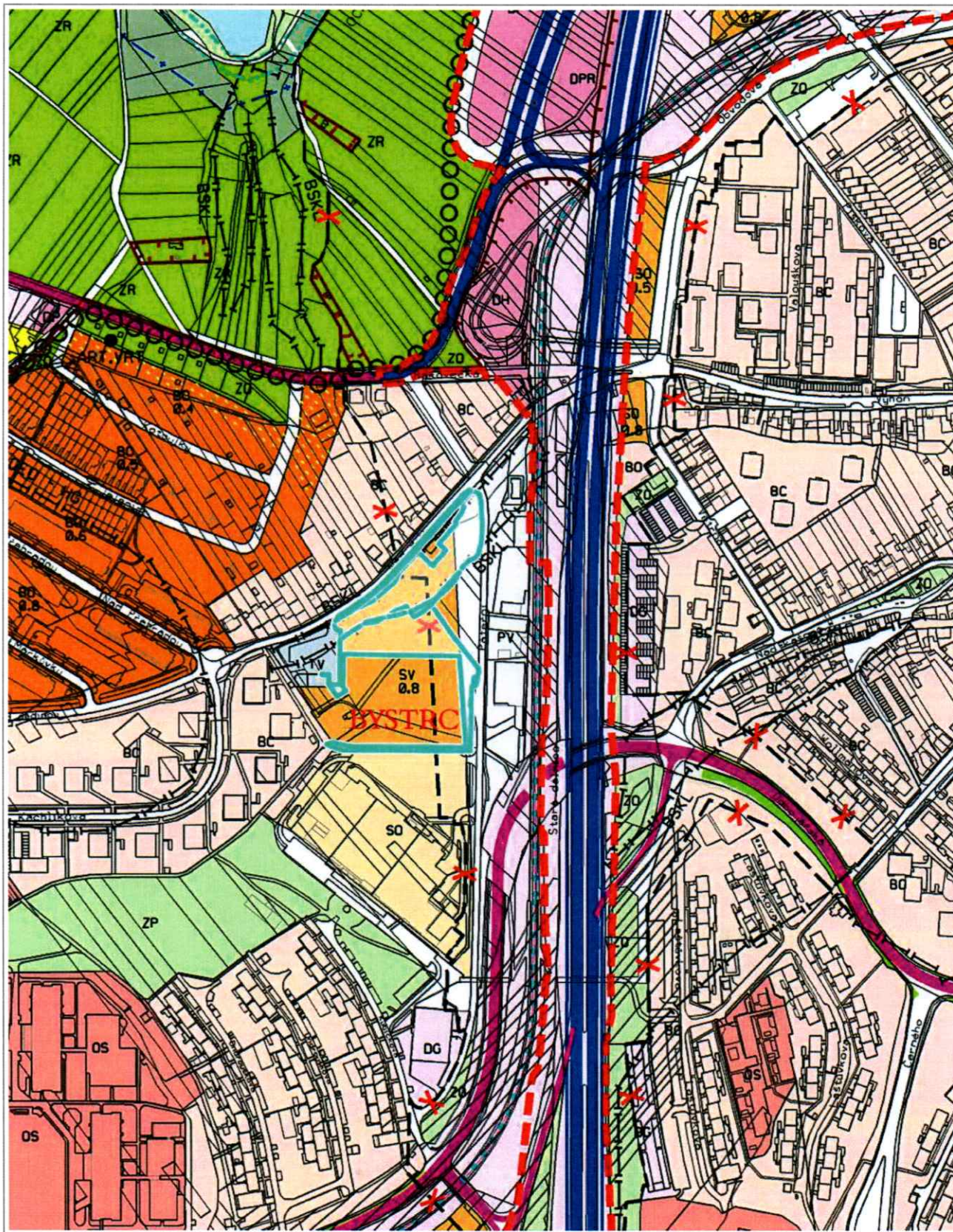
1) Ing. Ilona Damborská, Mlýnská 15/B6.1, 602 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

2) OÚPR MMB – sektor 2 – Ing. Kršková

3) spis – ul. Nad dědinou





100 m

1 : 5 000

ÚPmB úplné znění k 20.05.2021, Katastr: © ČÚZK