

VÁŠ DOPIS Č.J.:

ZE DNE: 08/2020, 15.9.2020
NAŠE Č.J.: MMB/0333220/2020/Hus
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0333220/2020

MARK VALA s.r.o.
Josefská 516/1
602 00 Brno

VYŘIZUJE: Ing. Ivana Hussainová
TELEFON: +420 542 174 119
E-MAIL: hussainova.ivana@brno.cz
DAT. SCHRÁNKA: a7kbrn

DATUM: 05.10.2020
POČET LISTŮ: 06

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Vypraveno dne: 21 -10- 2020	2

Výroková část

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 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 í s k o

k projektové dokumentaci pro stavební záměr:

„Parkovací dům Skořepka“

na pozemcích p.č. 1107/1, 1107/3, 1107/4, 1107/5, 1079/1, 1099/1, 61/8 v k.ú. Trnitá,
obec Brno (dále jen záměr).

Předmětem záměru je:

novostavba parkovacího domu pro veřejné parkování na místě stávajícího parkoviště, bez podsklepení a parkování na střeše. Nosná konstrukce je ŽB deskový skelet se ztužujícími schodišťovými tubusy, objekt je vzhledem k místním podmínkám založen na pilotách. Jedná se o pětipodlažní nárožní budovu (s využitím posledního stropu jako plochou střechu s dalšími stání), která respektuje uliční čáry a plynule se napojuje na okolní zástavbu. Půdorys respektuje lichoběžníkový tvar parcely a pozice inž. sítí.

Navrhovaná dispozice využívá stávající vjezd na parkoviště z ulice Skořepka, přístup do objektu je z ulice Křenová a Skořepka. Světla výška 1NP je 3,6m, která je z důvodu zvýraznění parteru budovy. Ve 2-5 NP je výška podlaží snížena na minimum 2,4 m, resp. 2,5 m. Celková výška objektu od úrovně $\pm 0 = 1NP$ je 18,915 m. Stavbou bude zrušeno cca 70 parkovacích stání na stávajícím parkovišti, která budou nahrazena a navíc bude vybudováno 158, tj. celkem 228 parkovacích stání v parkovacím objektu. Součástí projektu jsou dále přípojky IS, přeložky stávajících IS, úprava stávajících zpevněných ploch a nejbližšího okolí. Odvod dešťových vod bude řešen přes retenční nádrž, za kterou bude osazen odlučovač ropných látek do místní veřejné jednotné kanalizace v ulici Skořepka. Odtokové poměry stavebními úpravami nebudou oproti stávajícímu stavu dotčeny.

Stavba je rozdělena na stavební objekty:

- SO 01 – Parkovací dům Skořepka
- SO 02 – Retenční nádrž
- SO 03 – Vodovodní přípojka
- SO 04 – Kanalizační přípojka
- SO 05 – Přípojka NN
- SO 06 – Přeložka NN – E.ON Distribuce, a.s.
- SO 07 – Přeložka TSB (Technické sítě Brno, a.s.)
- SO 08 – Přeložka sdělovacího vedení CETIN a.s.
- SO 09 – Sdělovací vedení Faster CZ, spol. s r.o.
- SO 10 – Přeložka sdělovacího vedení NetDataComm,s.r.o.

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, že výše **uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, vydanou 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 „Parkovací dům Skořepka“, bude umístěn v souladu s předloženou dokumentací zpracovanou společností MARK VALA s.r.o., Josefská 516/1, 602 00 Brno, v červenci 2020. 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

OÚPR MMB obdržel dne 12. 8. 2020 žádost a dne 16. 9. 2020 doplnění žádosti společnosti MARK VALA s. r.o., Josefská 516/1, 602 00 Brno, která na základě plné moci zastupuje společnost Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno, o závazné stanovisko k projektové dokumentaci (dále jen PD) pro společné povolení záměru: „Parkovací dům Skořepka“, dotčené pozemky p.č. 1107/1, 1107/3, 1107/4, 1107/5, 1079/1, 1099/1, 61/8 v k.ú. Trnitá, obec Brno, zpracovanou společností MARK VALA s.r.o., Josefská 516/1, 602 00 Brno, v červenci 2020.

OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona,

zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, vydanou územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování:

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 a č. 3 schválené usnesením vlády ČR č. 629 a 630 ze dne 2. 9. 2019 a Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020 (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.

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.

Z hlediska Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 23. 9. 2020, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), 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 jsou pozemky, v rozsahu dotčení záměrem, součástí:

- stavební návrhové PLOCHY PRO DOPRAVU s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem DG – HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE,
- okrajově stavební PLOCHY PRO DOPRAVU s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU.

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:

P l o c h a s t a v e b n í - 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.

P l o c h a n á v r h o v á - dílčí část území, ve kterém se předpokládá změna účelu nebo intenzita využití.

FUNKCE: PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy:

DG – HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² prodejní plochy)

PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU obecně plní funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace a jejich součástí, doprovodná zeleň podél komunikací, náměstí, ulice, cyklistické stezky, chodníky, podchody, nadchody, průchody, tržiště, hřiště, parky, veřejná zeleň apod.) a jsou přístupné všem bez omezení.

Z hlediska „Zásad regulace území prostorového uspořádání území města“ je v platnosti následující ustanovení: Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřijatelné – s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Posuzovaný záměr je součástí zastavěného území a nachází se v území, ve kterém se předpokládá změna účelu nebo intenzita využití. Jedná se o novostavbu parkovacího domu bez podsklepení s 5 nadzemními patry a parkováním na střeše, na místě stávajícího povrchového parkoviště. ÚPmB je na předmětných pozemcích vymezen funkční typ pro hromadné odstavné a parkovací garáže, což odpovídá posuzovanému záměru. Součástí záměru je připojení na inženýrské sítě, které dle „Zásad regulace území prostorového uspořádání území města“ jsou přípustné ve všech funkčních typech pro zajištění bezprostřední obsluhy předmětné funkční plochy.

Z hlediska funkčního uspořádání je posuzovaný záměr v území přípustný.

Z hlediska prostorových regulativů není v ploše pro dopravu DG stanoven index podlažní plochy (IPP) a ve vztahu k okolní zástavbě byl záměr posouzen dle ÚPP „Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu“, kde je v lokalitě č. 45 – Křenová maximální hodnota výšky budov po hřeben střechy 43,1 m; nejčtenější hodnota výšky budov po hřeben střechy je 17,0 m; průměrná hodnota výšky staveb je 13,84 m. Posuzovaný záměr předpokládá celkovou výšku objektu od úrovně $\pm 0 = 1NP$ 18,915 m, nachází se tedy cca 2 m nad nejčtenější hodnotou výšky v území, nicméně nepřevyšuje přílehlou zástavbu. Z hlediska prostorových regulativů posuzovaný záměr doplňuje blokovou strukturu a lze jej považovat jako přípustný.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru, že navrhovaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy dotčených ploch a je v souladu s Územním plánem města Brna.

Z hlediska podrobnější územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) nejsou předmětné pozemky součástí řešeného území podrobnější ÚPD.

Z hlediska územně plánovacích podkladů (dále jen ÚPP) jsou předmětné pozemky součástí řešeného území níže uvedených podkladů:

- „**Územně analytické podklady města Brna**“ (aktualizované v roce 2016), které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, slouží jako podklad k pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území podle ust. § 25 stavebního zákona. V území dotčeném posuzovaným záměrem jsou evidovány podrobnější informace a údaje o území, které však s ohledem k jeho povaze a rozsahu na něj nemají vliv a nestanovují pro něj podrobnější podmínky.

- urbanistické studie „**Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu**“ (zprac. Ing. Arch. Gustav Křivinka, schválené využití 02/2015), která je zaregistrovaná a pod registračním číslem 14921207 vložena do celostátní evidence územně plánovací činnosti jako ÚPP pro rozhodování v území, rozpracovávající dané území po věcné a obsahové stránce podrobněji než řeší ÚPmB.

Dle urbanistické studie jsou pozemky posuzovaného záměru součástí lokality č.45 - Křenová, zařazené do stabilizovaného území, kde v tabulce 1 jsou pro lokalitu č. 45 uvedeny následující údaje: maximální hodnota výšky budov po hřeben střechy 43,1 m; nejčtenější hodnota výšky budov po hřeben střechy je 17,0 m; průměrná hodnota výšky staveb je 13,84 m.

Posuzovaný záměr nepřevyšuje přílehlou zástavbu a tedy neovlivní stávající výškovou hladinu předmětného území.

- územní studie „**Výškové zónování pro Územní plán města Brna**“ (zprac. Atelier ERA, schválené využití 02/2015), která je zaregistrovaná a pod registračním číslem 1932926 vložena do celostátní evidence územně plánovací činnosti jako ÚPP pro rozhodování v území, rozpracovávající dané území po věcné a obsahové stránce podrobněji než řeší ÚPmB.

V souvislosti s předmětem posuzovaného záměru, lze konstatovat, že na posuzovaný záměr výše uvedený ÚPP nemá vliv a nestanovuje pro něj podmínky.

- Dle „**Generelu odvodnění města Brna**“ (zpracovatel POYRY, DH I, 12/2009), který je zaregistrován a vložen do celostátní evidence územně plánovací činnosti pod registračním číslem 11872501 je pro návrhové plochy požadována regulace odtoku dešťových vod na hodnotu 10 l/s/ha. Zpomalení odtoku je řešeno retenční nádrží. Záměrem nedochází ke zhoršení odtokových poměrů neboť záměr bude realizován na místě stávajícího zpevněného parkoviště a nedojde k navýšení odtoku dešťových vod ze zpevněných ploch.

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

Jedná se o novostavbu parkovacího domu v místě stávajícího parkoviště, kde dochází ke zvýšení intenzity využití území a navýšení nabídky parkovacích stání v lokalitě s jejich nedostatkem. Dále jsou záměrem vytvářeny podmínky pro dostavbu blokové struktury v území a záměrem jsou naplňovány předpoklady pro využití území dle zásad kompaktního města.

Realizací záměru dochází ke zlepšení oproti stávajícímu stavu. Tím, že jsou v ÚPmB vytvořeny územní podmínky pro tento záměr, lze konstatovat, že je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB rozhodl tak, jak je uvedeno ve Výrokové části.

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.

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

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.

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.

Upozorňujeme, že předkládaný záměr spadá svým účelem a rozsahem do kategorie staveb a využití území v celoměstském zájmu dle Přílohy č. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, tj. působnost obce jako účastníka územního řízení bude dle čl. 5 odst. 2 písm. h) Statutu města Brna vykonávat primátorka města Brna. Konkrétně se jedná o hromadné garáže s navrhovanou kapacitou větší než 100 parkovacích stání.

Na OÚPR MMB byly doručeny 2 totožné paré PD. Část paré projektové dokumentace (A,B – Průvodní a souhrnná technická zpráva, C 02 – Koordinační situace, D.1.1-02 – Půdorys 1 NP, D.1.1-08 – Řez B-B), která je podkladem pro odůvodnění závazného stanoviska si ponecháváme v rámci spisu, zbývající část dokumentace a druhé kompletní paré Vám vracíme zpět.

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


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

POČET PŘÍLOH:

01- 2 paré projektové dokumentace – (pouze pro žadatele)

NA VĚDOMÍ:

MMB OÚPR – Referát územní koncepce dopravy

SPIS: ulice Křenová

