



# MĚSTO MODŘICE

náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací: Mod 3163/2024

Spisová zn.:

Vyřizuje:

Telefon/mobil:

E-mail:

Datum: 24.6.2024

Městský úřad Šlapanice  
Odbor výstavby, stavební úřad  
Pracoviště Opuštěná 9/2  
656 70 Brno  
ID datové schránky: a9heffd

## **Námítky do společného územního a stavebního řízení pro změnu stavby – přístavba „ParaCENTRUM Fénix“ na pozemcích p.č. 994/7, 994/16, 994/17 v k.ú. Modřice**

Město Modřice obdrželo dne 10.6.2024 Vaše podání označené č.j. SLP-OV/46644-24/PUJ ze dne 7.6.2024, týkající se oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení ve věci změny dokončené stavby – přístavba „ParaCENTRUM Fénix“ na pozemcích p.č. 994/7, 994/16 a 994/17 v k.ú. Modřice.

Město Modřice je nuceno v souladu s ustanovením § 94n odst. 3 stavebního zákona uplatnit k projednávanému záměru níže popsané a odůvodněné námítky. Podle citovaného ustanovení obec uplatňuje ve společném územním a stavebním řízení námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.

V této souvislosti připomínáme, že podle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: *Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.*

Podle ustanovení § 5 odst. 3 stavebního zákona platí: *Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.*

Pokud se týká cílů územního plánování, připomínáme, že podle ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona, je cílem územního plánování, cit.: **„vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“**

Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona platí: **„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového**



**uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“**

Dále podle ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona platí: „Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.“

V souvislosti s výše citovaným připomínáme, že dle platného územního plánu Modřice, který nabyl účinnosti dne 19.7.2016, konkrétně dle *Koordinačního výkresu č. 01* je navrhovaný záměr situován **ve stabilizovaných plochách občanského vybavení pro tělovýchovu a sport označené „OS“** (na pozemku p.č. 994/17) a dále občanského vybavení veřejného označené „OV“ (na pozemcích p.č. 994/7 a 994/16).

Dle části 6.1 *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* textové části územního plánu: *Plochy stabilizované jsou plochy, jejichž způsob využití byl stanoven v souladu se stávajícím způsobem využití.*

Dále dle obecného výkladu uvádíme, že plocha stabilizovaná značí také „*dílčí část území, ve které se stávající účel ani intenzita využití nebude výhledově měnit*“

Navrhovaná změna dokončené stavby – přístavba „ParaCENTRUM Fénix“ sebou přináší i změnu v účelu užívání stavby, jejíž intenzita bude výrazně ovlivňovat způsob využití svého okolí a navíc ho bude zatěžovat nepřiměřeným nárůstem dopravy.

V této souvislosti připomínáme, že na pozemku p.č. 994/17 se nachází přízemní objekt kuželny, na nějž byl vydán demoliční výměr, a na pozemku p.č. 994/16 se nachází dle aktuálního výpisu z LV č. 1442 pro k.ú. a obec Modřice budova rodinného domu č.p. 737.

Dále dle této části vztahující se k vymezení ploch OS z hlediska hlavního využití platí: *Plochy jsou určeny pro pozemky staveb, zařízení a činnosti sloužící pro uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů. Hlavní využití: pozemky pro stavby, činnosti a zařízení sloužící k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů*

Pokud se týká přípustného využití, jsou zde výslovně uváděny, cit.:

Přípustné využití:

- *pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport (např. sportovní areály, hřiště, koupaliště, koupací biotopy, kynologická cvičiště) a pozemky staveb souvisejících služeb*
- *pozemky staveb pro halové sporty*
- *sportovní hřiště s doplňujícími stavbami (např. s občerstvením, fitcentrem, šatnami a sociálním zařízením)*
- *pozemky staveb pro zařízení krytých a otevřených bazénů a pro služby související*
- *pozemky parkovacích ploch pro potřeby daného území*
- *pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím*
- *pozemky staveb a zařízení pro související ubytování*
- *pozemky staveb pro půjčovny sportovních potřeb (např. lyže, kola) a jejich údržbu*
- *pozemky zeleně*
- *služební byty, respektive bydlení správce nebo majitele, na které se hygienické limity hluku vztahují pouze k chráněnému vnitřnímu prostoru daného bytu; hygienické limity hluku pro*

*chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují.*

Dle našeho názoru je navrhovaný záměr změna dokončené stavby – přístavba „ParaCENTRUM Fénix“, který má dle obsahu předložené projektové dokumentace sloužit účelu pro sociální a zdravotní péči a dle této charakteristiky je tedy možné tento objekt zařadit mezi zdravotnická zařízení, v uvedené ploše z hlediska funkčního využití nepřijatelný.

Další naše výtky vůči předloženému záměru směřují i k posouzení prostorových regulativů platného územního plánu, když podle něho výslovně platí v ploše OS:

Podmínky prostorového uspořádání:

- *podíl zeleně v zastavitelné ploše minimálně 40%,*
- **podíl zeleně ve stabilizované ploše min.40%**
- **výšková hladina navrhované zástavby bude přizpůsobena stávající okolní zástavbě. U staveb situovaných v návaznosti na volnou krajinu je nutno zohlednit jejich vliv na krajinný ráz.**

V této souvislosti uvádíme, že v projektové dokumentaci není nijak popsán ani výpočtem doložené dodržení regulativu stanovujícího zachování minimálního stanoveného procentuálního podílu zeleně na pozemku.

Spíše pro úplnost pak z hlediska souladu s platnou územně plánovací dokumentací připomínáme, že dle již zmíněného *Koordinačního výkresu č. 01* je navrhovaný záměr situován jak v územní rezervě koridoru trasy VRT a OP, tak v návrhovém OP železnice, aniž by k záměru bylo vydáno závazné stanovisko příslušného drážního úřadu.

Kromě výše uvedených námitek směřujících k nesouladu s územně plánovací dokumentací jsme nuceni vznést námitku jakožto vlastníků pozemních komunikací, na které se navrhovaný záměr napojuje, a které budou využívány jak po dobu výstavby, tak potažmo případně pro užívání stavby.

Zásadně nesouhlasíme s tím, že pro výstavbu, tak pro budoucí užívání stavby postačí stávající napojení (sjezd) na ulici U hřiště. Tato ulice je v části styku pozemků p.č. 994/1 a 994/7 místní komunikací, na kterou je napojen výlučně stávající objekt RD č.p. 737, a která současně v tomto prostoru tvoří prostor obratiště navazující na p.č. 994/7, 994/8 a 994/9 (vzdálenost k patě komunikace je více než 50m), a tedy nemůže bez dalšího sloužit pro tuto změnu stavby, která bude mít nemalý vliv na celé okolní území. Z tohoto důvodu je tedy jasné, že tato změna stavby bude mít velmi negativní vliv na okolní území, stávající zástavbu a pohodu bydlení stávajících obyvatel.

**Další námitku, a to zcela zásadní, jsme nuceni vyslovit vůči v předložené projektové dokumentaci uvedené informaci, že stavebník není schopen zajistit potřebný počet parkovacích stání pro svůj stavební záměr stanovený dle výpočtu vycházejícího platných norem (počet potřebných parkovacích stání 41 a to ještě není uvedeno kolik přesně těchto stání má být určeno jako stání pro invalidy). Na svém pozemku jich dle předložené PD byl stavebník schopen umístit 11, tedy zlomek toho, co je na svém pozemku povinen zajistit. S naprostou nehorázností je pak v textové části projektové dokumentace uvedeno, že jako ostatní parkovací stání budou užívána veřejná parkovací stání na přilehlé veřejné ploše, která ani tento statut veřejné parkovací plochy nemá.**

Je pro nás naprosto nemyslitelné, aby byl takový přístup k povinnosti stavebníka tolerován. Dle planého územního plánu města Modřice je s navrhovanou stavbou s komerčního využití stanovena

povinnost zajistit potřebný počet parkovacích stání na svém pozemku. Celá okolní lokalita je již v současné době v oblasti parkování na veřejných plochách daleko za možnostmi zvyšování takové zátěže.

Další oblastí, která není v projektu řešena, je vymezení prostoru na pozemku stavebníka pro umístění nádob, v náležitém počtu pro ukládání odpadů.

A v neposlední řadě musíme vznést i námitku, která se týká připojení stavby na technickou infrastrukturu. V předložené projektové dokumentaci je uvedeno, že pro stavbu budou využity stávající přípojky bez dalšího upřesnění jejich dostatečné kapacity vzhledem ke změně v užívání stavby. Jedná se především o kapacitu kanalizační přípojky, kdy je obecně známo, že kanalizační přípojka vzhledem k jejímu prvotnímu účelu, pro který byla budovaná (stávající objekt je v KN stále evidován jako RD) může být již kapacitně přetížena.

S ohledem na výše popsaný rozpor navrhovaného záměru s platnou ÚPD, jakož i obecnými požadavky na výstavbu, proto město Modřice navrhuje, aby stavební úřad podanou žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení zamítl.

S pozdravem



Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA  
Starosta města Modřice