



MĚSTO MODŘICE

náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice

Váš dopis zn.: S-JMK 27629/2025 OKSÚ

Ze dne:

Číslo jednací: MOD-3376/2025

Spisová zn.:

Vyřizuje: Ing. Antonín Mazálek, Ph.D.

Telefon/mobil: 537 001 013/771278666

E-mail: antonin.mazalek@mesto-modrice.cz

Datum: 2025-08-06

Krajský úřad JMK

Odbor Krajský stavební úřad

Žerotínovo nám. 449/3

601 82 Brno

Vyjádření k podkladům rozhodnutí v odvolacím řízení proti rozhodnutí odboru výstavby MěÚ Šlapanice ze dne 31.12.2024 sp. zn. SLP-OV/9306-2024/PUJ, č.j. SLP-OV/36999-24/PUJ ke stavebnímu záměru: „ParaCENTRUM Fénix“ na pozemcích p.č. 994/7, 994/16 a 994/17 k.ú. Modřice

Vážení,

město Modřice obdrželo Vaši výzvu ze dne 21.7.2025 vydanou pod č.j. JMK 106969/2025, sp. zn.: S-JMK 27629/2025 OKSÚ, kterou byla stanovena lhůta 10 dnů k vyjádření se k podkladům rozhodnutí ve výše zmíněném odvolacím řízení.

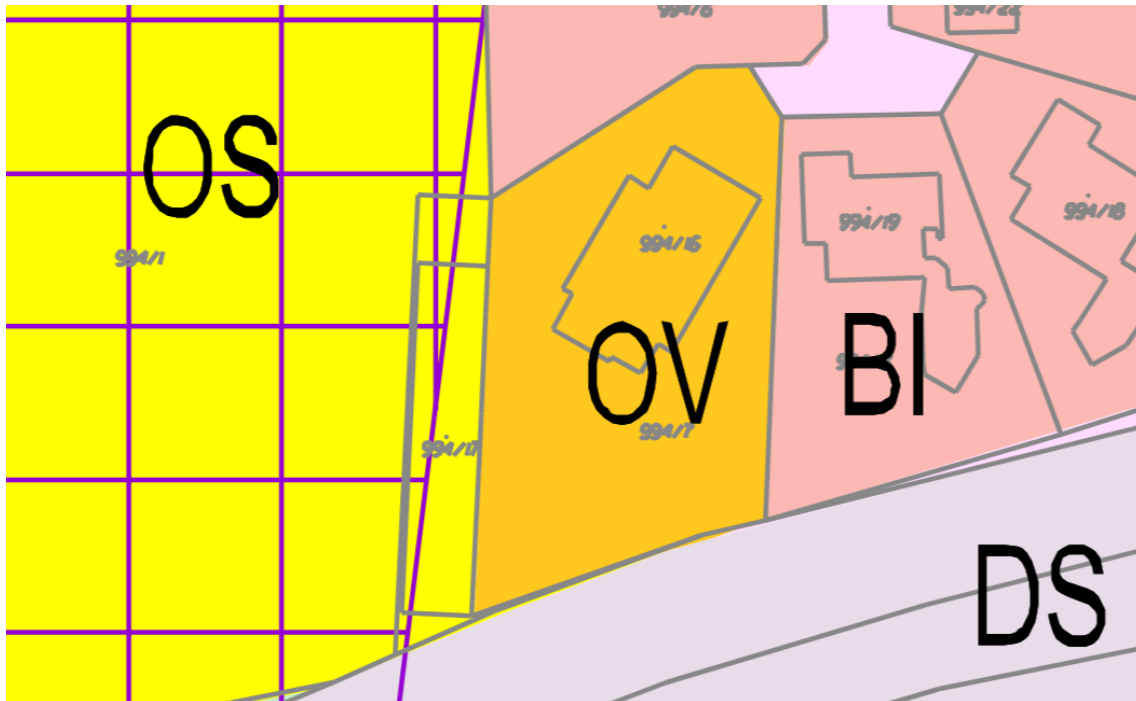
Jak vyplývá z obsahu tohoto podání, odvolací orgán pro rozhodnutí v odvolacím řízení shromáždil jakožto další podklad závazné stanovisko odboru územního plánování č.j. JMK 94702/2025 ze dne 26. 6. 2025, spis.zn.: S-JMK 36974/2025 OÚP, kterým bylo napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování, vydané Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, oddělením územního plánování a památkové péče, pod č.j. SLP-OV/12263-24/KUD ze dne 16. 2. 2024, Spis.zn.: SLP-OV/2676-2024/KUD, potvrzeno.

Město Modřice se seznámilo s obsahem tohoto podkladu, ale je nuceno setrvat na svém stanovisku podávaném v odvolání proti výše popsanému rozhodnutí.

Jak vyplývá z tohoto odvolání, město Modřice kromě tvrzeného nesouladu navrhovaného záměru s územně plánovací dokumentací brojí dále proti prokazatelnému rozporu záměru s požadavky ustanovení § 94o stavebního zákona a s obecnými požadavky na výstavbu, jakož i proti vadám výrokové části napadeného rozhodnutí.

Na uvedené vady nemá výše citovaný podklad doplněný v odvolacím řízení žádný vliv. Dle platné legislativy byl záměr v přezkumném řízení posuzován již podle Změny č. 1a Územního plánu Modřice, která byla vydána 17.3.2025 a nabyla účinnosti 6.6.2025. Tato změna např. převedla parcelu 994/17 z plochy OS do plochy OV, čímž změnila možnosti funkčního využití a požadavky na zeleň/zastavitelnost pozemku. Dále zúžila koridor ZUR pro záměr VRT, který dle Územního plánu města Modřice (nabytí účinnosti 19.7.2016, platný v době vydání rozhodnutí), procházel parcelou 994/17.





Hlavní výkres ÚP Modřice z roku 2016 vydaný v souladu se ZÚR JMK

Obdobně je nutné přezkoumat platnost vydaných stanovisek a vyjádření doložených k záměru, kdy žádost o společné povolení byla podána 6.5.2024, rozhodnutí bylo vydáno 31.12.2024 a dosud nenabyla právní moci.

Pro úplnost připomínáme, že město Modřice jak v rámci námitek podaných do správního řízení, tak v rámci podaného odvolání upozorňovalo na skutečnost, že záměr není v souladu s požadavky veřejného stavebního práva na veřejnou dopravní infrastrukturu, napojení stavebního pozemku, ani zajištění odstavných a parkovacích stání (k tomu blíže viz příslušné části odvolání města Modřice).

Podpůrně máme k dispozici i vyjádření Správy a údržby silnic Jihomoravského kraje ke studiím města na úpravu dopravních závad na silnici II/152, která se nachází v těsné blízkosti záměru. Správa a údržba silnic Jihomoravského kraje jako správce komunikace II/152 nesouhlasí s úpravou závad, a to z důvodu významného zhoršení technického stavu silnice II/152, který potvrdila i pasportizace jejího stavu (zkrácení životnosti ve spojitosti s její enormní zátěží během platnosti omezení provozu ŘSD na D1 v období 2023-2025 téměř o 30 %, vyjeté koleje, trhliny a další vady).

Dále připomínáme, že už při jednání v roce 2023, kdy byl městu prezentován záměr, byl investor upozorňován, že tato lokalita, resp. nemovitost, není vhodná k realizaci záměru. Město přitom v odvolání podaném v rámci společného územního a stavebního řízení nabízelo investorovi součinnost při hledání vhodné lokality pro umístění záměru. Vývoj komunikace mezi městem a investorem je chronologicky seřazen na webu města <https://www.mesto-modrice.cz/informace/paracentrum-fenix>.

Z dostupných informací máme za to, že jde o záměr nadmístního významu, který je ale umístěn do klidné lokality bydlení U Hřiště v Modřicích. Tato lokalita nemá potenciál pro případné rozšíření záměru a nabízených služeb tohoto charakteru. Opíráme se nejen o informace podané při jednáních, ale také o informace dostupné z veřejných zdrojů. V rámci Strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti je počítáno s podporou záměru formou dotace ve výši necelých 72 milionů

korun. Nejaktuálnější verze strategie (<https://metropolitni.brno.cz/o-bmo/strategie/>) záměr popisuje „V rámci řešení dojde k pořízení nemovitosti pro potřeby vytvoření zázemí pro poskytování dvou sociálních služeb – osobní asistence a sociální rehabilitace pro osoby se získaným poškozením míchy a jejich blízké. Některé fakultativní služby, jako například **vzdělávací kurzy, výtvarné dílny, nebo společenské a kulturní akce** budou nabízeny i široké veřejnosti, čímž bude naplněn i integrační charakter centra.“ Tréninkové byty by měly být využity pouze pro nácvik dovedností během dne, nikoli pro krátký či dlouhodobý pobyt, což by vyžadovalo revizi požárního řešení stavby. V strategii se dále uvádí: „V rámci řešení dojde k pořízení nového objektu a jeho rekonstrukci pro potřeby vytvoření nového centra, které bude organizací sloužit k poskytování ambulantních služeb a jako zázemí pro služby terénní. Bude vybudováno centrum ambulantních a terénních služeb **nadregionálního charakteru.**“

Stejný web dále uvádí (<https://metropolitni.brno.cz/projekty/vybudovani-zazemi-socialnich-sluzeb-paracentrum-fenix/>) „Již delší dobu centrum usiluje o přesun do lépe vyhovujících prostor. To se změní přestěhováním do budovy v Modřicích, která projde rekonstrukcí. Po ní se centrum konečně dočká bezbariérových přístupů, myslí se však také na energetickou udržitelnost, vybavení interiéru na míru nebo dostatek parkovacích míst. Vedle zkvalitnění služeb umožní adekvátní zázemí taky **nárůst klientů.** Záměr zřízení moderního centra rehabilitačních a sociálních služeb se inspiruje podobnými projekty ze zahraničí. Pro osoby s poškozením míchy nabídne vše potřebné pod jednou střechou.“ „Konkrétně poskytuje osobní asistenci, rehabilitace, zajišťuje bezbariérovou přepravu, nabízí bezbariérové byty či posilovnu, půjčuje kompenzační a zdravotnické pomůcky a pořádá rekondiční pobyty, **osvětové přednášky a společenské, sportovní a kulturní akce.** Zároveň zajišťuje sociální rehabilitaci a poskytuje potravinovou a materiální pomoc klientům, kteří se ocitli v nepříznivé sociální situaci.“

Dopravní kolize vyvolává jak tzv. vedlejší vjezd na pozemek města p.č. 994/40, který ale není určen jako veřejná přístupová komunikace k jeho areálu (nesoulad s požárně bezpečnostním řešením stavby), a už vůbec ne, jakožto parkovací plocha sloužící pro tento záměr, a dále, napojení záměru na místní komunikaci *U Hřiště*, která není průjezdná a je kapacitně omezena pro parkování vozidel v klidu.

Kromě toho setrváváme na námitce, že při výpočtu parkovacích stání jsou chybné výpočty nereflektující využití záměru (oprava výpočtu nesouhlasí s PD, plochy kanceláří jsou více než dvojnásobné), 4 parkovací stání pro invalidy s ohledem na využití záměru jsou evidentně podhodnocená (blíže viz podané odvolání).

Vady související s deklarovaným způsobem užívání zakládají dle našeho názoru rovněž nejasnost o způsobu využití záměru a jeho posuzování z hlediska ČSN (požárně bezpečnostní řešení) - objekt SO 01 ČSN 73 0802 pro nevýrobní objekty a objekt SO 02 ČSN 730802 a ČSN 73 0835 pro zdravotnická zařízení, jakož i nedostatečně zhodnocená otázka bezbariérového užívání stavby, když sice formálně ve vyjádření NIPI bezbariérové prostředí, o.p.s. (datum žádosti o stanovisko je 1.11.2024, vydání stanoviska 15.11.2024) se uvádí, že proti vydání stavebního povolení není námitek, ale současně se odkazuje na skutečnost, že stavební detaily a vybavení bezbariérovými prvky budou odpovídat vyhl. č. 398/2009 Sb., což však nebylo stavebním úřadem v rámci správního řízení nijak přezkoumatelně ověřeno. O problematické dostupnosti veřejné dopravy, jak bylo rovněž upozorňováno v odvolání, nemluvě.

Závěrem tohoto vyjádření bychom rádi zdůraznili, že nemáme výtky proti jistě záslužné a potřebné činnosti organizace ParaCENTRA Fenix, ale opakovaně upozorňujeme na jeho umístění **v naprosto nevhodné lokalitě.** Obáváme se, že podcenění této okolnosti může do budoucna mít za následek to, že se záměr bude moci reálně **provozovat ve velmi omezeném režimu** nebo

bude provozován v rozporu s účelem dle vydaného rozhodnutí. Pro investora se tak může potencionálně jednat o zmařenou investici.

Pokud se týká výtek vznesených proti navrhovanému záměru v rámci podaného odvolání, jedná se o natolik závažné nedostatky, že není možno je překlenout pouze s ohledem na společenský či veřejný zájem na této službě. Z tohoto důvodu nám nezbývá než setrvat na návrhu, aby nadřízený správní orgán napadené rozhodnutí zrušil.

S pozdravem

Mgr. Ing. Libor Procházka, MBA
starosta

Přílohy: 0

Na vědomí:

Metropolitní rozvojová oblast, Magistrát města Brna, Husova 12, 601 67 Brno