

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

21.12.2021

MMB/0669612/2021/Šťa

4100/OÚPR/MMB/0669612/2021

Vážená paní

Ing. Bc. Ilona Lišková

Veletřní 5

603 00 Brno

VYŘIZUJE:

Ing. Terezie Šťastná

Ing. Božena Kršková

TELEFON:

+420 542 174 124

+420 542 174 121

E-MAIL:

stastna.terezie@brno.cz

krskova.bozena@brno.cz

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

a7kbrnn

DATUM:

18.01.2022

POČET LISTŮ:

03



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:

„Biopharma Hub Masarykovy univerzity“,

dotčené pozemky par. č. 1329/2, 1329/5, 1329/9, 1329/51, 1329/80, 1329/81, 1329/99, 1349/1, 1349/15, 1350/1, 1357/1, 1357/2, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363/1, 1363/2, v k.ú. Bohunice, obec Brno
(dále jen záměr).

Předložený záměr obsahuje:

Novostavbu samostatně stojícího objektu Biopharma Hub Masarykovy univerzity mezi ulicemi Studentská a Vinohrady ve stávajícím areálu Univerzitního kampusu Bohunice. Jedná se o stavbu o třech podzemních a šesti nadzemních podlaží, přičemž páté a šesté podlaží jsou ustoupené. Objekt je navržen ve svažitém terénu - z uliční části se jeví jako čtyřpodlažní stavba s ustoupeným pátým a šestým podlažím - v ustoupených podlažích jsou navrženy strojovny. Novostavba má navrženou plochou střechu, nejvyšší bod střechy se nachází ve výšce cca 25,2 m od úrovně ±0,00 úrovně podlahy 1.NP. Objekt je v podzemních podlažích nepravidelného půdorysu o rozměrech cca 156,60 m x 48,95 m, v nadzemních podlažích má objekt tvar dvou obdélníků napojených za sebou - první obdélník (pavilon G61) má rozměry cca 34,50 m x 56,55 m, druhý obdélník

(pavilon G62) má rozměry cca 73,80 m x 36,90 m. Zastavěná plocha SO 01 je 5932 m² a obestavěný prostor je 133 000 m³. Objekt bude vytvářet infrastrukturu pro farmaceutické, medicínské a přírodovědecké obory Masarykovy univerzity – bude v něm umístěna Farmaceutická fakulta, preklinické centrum vč. zvířetníku a Národní institut infekčních chorob. Parkování je řešeno v 3.PP objektu (66 parkovacích stání), v 2.PP objektu (86 parkovacích stání), při ulici Studentská (16 parkovacích stání) a při vjezdu do 3.PP (5 parkovacích stání) – každé z podzemních podlaží má svůj vlastní vstup/vjezd ze stávající ulice Vinohrady, která bude ve své druhé polovině rozšířena a doplněna o chodníky. Hlavní vstup je navržen v 1.NP z ulice Studentská. Součástí záměru je dále úprava ulice Studentská a pěší propojení ulic Studentská a Kamenice. Součástí záměru je realizace technické infrastruktury (dešťová, splašková a jednotná kanalizace, vodovod, plynovod a NN), ozelenění, venkovních schodišť, chodníků a dalších zpevněných ploch a vybudování opěrných stěn. Severně od navrženého objektu, ve svahu v místě stávajících zahrádek, jsou navrženy parkové úpravy.

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 „**Biopharma Hub Masarykovy univerzity**“, dotčené pozemky par. č. 1329/2, 1329/5, 1329/9, 1329/51, 1329/80, 1329/81, 1329/99, 1349/1, 1349/15, 1350/1, 1357/1, 1357/2, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363/1, 1363/2, v k.ú. Bohunice, obec Brno, bude umístěn v souladu s částí předložené dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, zpracované prof. Ing. arch. Petrem Pelčákem k datu 12/2021, 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 21.12. 2021 na základě žádosti Masarykovy univerzity, Žerotínovo náměstí 617/9, 601 77 Brno, kterou zastupuje Pelčák a partner architekti, s.r.o., Dominikánské nám. 656/2, 602 00 Brno, zastoupení Ing. Bc. Ilona Lišková, Veletržní 5, 603 00 Brno.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr nazvaný: „Biopharma Hub Masarykovy univerzity“, byly předloženy tyto podklady: dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, zpracované prof. Ing. arch. Petrem Pelčákem k datu 12/2021.

Předmětem dokumentace je novostavba samostatně stojícího objektu Biopharma Hub Masarykovy univerzity mezi ulicemi Studentská a Vinohrady ve stávajícím areálu Univerzitního kampusu Bohunice a úprava okolí.

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, 5 a 4 (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** (dále jen „ÚPmB“), ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 13. 10. 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 který je dle ust. 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území.
- **Územně plánovacího podkladu Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu**, zpracovaného Architektonickou kancelář Burian-Křivinka v květnu 2007, který má dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění schváleno využití jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území a je registrován v evidenci územně plánovací činnosti pod číslem 14921207.
- **Územně plánovacího podkladu Výškové zónování pro Územní plán města Brna**, zpracovaného Atelierem ERA v lednu 2011, který má dle § 25 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění schváleno využití jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území a je registrován v evidenci územně plánovací činnosti pod číslem 1932926.
- **Generel odvodnění města Brna** (GOMB, z r. 2009, č. ILAS: 11872501) byl schválen dle § 30 odst. (4) SZ jako podklad pro rozhodování v území, pro nový ÚPmB a pro další územně plánovací činnost. Dne 23.11.2018 byla potvrzena dle § 30 odst. (5) SZ možnost dalšího využití GOMB jako územně plánovacího podkladu dle § 25 SZ pro nový ÚPmB, rozhodování v území a pro další územně plánovací činnost.

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, 5 a 4, závazná od 1. 10. 2019, 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, 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. 1329/5, 1329/9, 1329/51, 1329/80, 1329/81, 1329/99, 1349/1, 1350/1 a část pozemků par. č. 1329/2, 1349/15, vše k.ú. Bohunice, obec Brno jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební **návrhové funkční plochy pro veřejnou vybavenost** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – **školství OS**, pro kterou není stanovena míra stavebního využití vyjádřena hodnotou indexu podlažní plochy (IPP).

Pozemky par. č. 1357/1, 1357/2, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363/1, 1363/2 a část pozemků par. č. 1329/2, 1349/15 vše k.ú. Bohunice, obec Brno jsou dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí **nestavební-**

volné návrhové plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha krajinné zeleně všeobecné (KV)**, **nestavební-volné návrhové plochy městské zeleně** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha parků (ZP)** a **plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **komunikace a prostranství místního významu**. V těchto funkčních plochách pro zeleň a dopravu jsou záměrem navrženy pouze terénní úpravy, úpravy okolí a úpravy technické a dopravní infrastruktury, samotná stavba v této ploše nebude umístěna. A proto se OÚPR MMB dále těmito plochami nezabývá.

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:

Plocha základní je vymezená část území, pro kterou je podrobně určen účel a intenzita využití a ke které jsou vztahy 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: PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST

- jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel).

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

OS – ŠKOLSTVÍ

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.

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 v dostatečném počtu.

Na základě uvedených skutečností OÚPR MMB posoudil záměr následovně:

Z hlediska funkčního využití:

Záměrem je novostavba objektu Biopharma Hub Masarykovy univerzity ve stávajícím areálu Univerzitního kampusu Bohunice. Objekt bude vytvářet infrastrukturu pro farmaceutické, medicínské a přírodovědecké obory Masarykovy univerzity – bude v něm umístěna Farmaceutická fakulta, preklinické centrum vč. zvířetníku a Národní institut infekčních chorob. Záměr je součástí funkční plochy pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – školství OS, které jsou určeny pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě ve školství. Posuzovaná stavba uvedený regulativ splňuje.

Z hlediska prostorových regulativů:

Záměrem je novostavba samostatně stojícího objektu Biopharma Hub Masarykovy univerzity mezi ulicemi Studentská a Vinohrady ve stávajícím areálu Univerzitního kampusu Bohunice. Jedná se o stavbu nepravidelného půdorysu o třech podzemních a šesti nadzemních podlaží, přičemž páté a šesté podlaží jsou ustoupené. Objekt je navržen ve svažitém terénu - z uliční části se jeví jako čtyřpodlažní stavba s ustoupeným pátým a šestým podlažím - v ustoupených podlažích jsou navrženy strojovny. Novostavba má navrženou plochou střechu, nejvyšší bod střechy se nachází ve výšce cca 25,2 m od úrovně $\pm 0,00$ úrovně podlahy 1.NP. Součástí záměru je realizace ozelenění, venkovních schodišť, chodníků a dalších zpevněných ploch a vybudování opěrných stěn, severně od navrženého objektu, ve svahu v místě stávajících zahrádek, jsou navrženy parkové úpravy.

Pro funkční plochu pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - plochy školství OS není stanovená hodnota IPP. V dotčené návrhové ploše i v přilehlých plochách pro školství se nachází různě vysoké objekty (od objektů se třemi nadzemními podlažími až po objekty s osmi nadzemními podlažími, některé objekty mají ustoupená podlaží, objekty umístěné ve svahu mají i podzemní podlaží) nepravidelných půdorysů většinou s plochými střechami. Stavba svým půdorysem, objemem a typem zastřešení odpovídá charakteru okolní zástavby; respektuje a doplňuje zástavbu Univerzitního areálu Bohunice.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že dostavbou stávajícího Univerzitního areálu Bohunice nebude narušen postupně utvářený charakter návrhové plochy pro veřejnou vybavenost - školství i charakter okolní zástavby, který je dán převládajícími půdorysnými rozměry staveb, počtem nadzemních podlaží a způsobem řešení zastřešení (včetně eventuálního podkroví) a proto je záměr v souladu s prostorovými regulativy dotčené funkční plochy OS.

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

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.

Předmětné pozemky jsou součástí území řešeného územně plánovacími podklady (ÚPP), a to Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu a Výškové zónování pro Územní plán města Brna, které slouží jako podklady pro prostorovou regulaci z hlediska výšky zástavby. Stávající zástavba areálu Univerzitního kampusu Bohunice je tvořena objekty podobné výšky, navržený záměr novostavby bude svou výškou odpovídat výšce okolních staveb v areálu. Na základě uvedeného OÚPR MMB vyhodnotil, že předmětný záměr nemá ve vztahu k daným územním studiím na dotčené území negativní vliv.

Posuzovaný záměr je dále součástí území řešeného ÚPP Generel odvodnění města Brna. Vzhledem k tomu, že je dodržena podmínka stanovená Generelem odvodnění města Brna, že celkový maximální odtok z plochy pozemků nepřekročí hodnotu 10 l.s-1 z neredukovaného ha (včetně komunikací), OÚPR MMB vyhodnotil, že posuzovaný záměr je v souladu s tímto územně plánovacím podkladem. Výhledově je v ulici Vinohrady uvažováno vybudování nové dešťové kanalizace.

Navrhovaný záměr je řešen bez nároků na zábor dalších pozemků 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 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.

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

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

POČET PŘÍLOH: 08

PŘÍLOHA:

1x výřez z ÚPmB, plán využití území 1: 5 000

ověřená část předložené dokumentace k posouzenému záměru, a to:

- 1x Výkres C.3 – Koordinační situační výkres
- 1x Výkres D.2 201 – Podélný řez AA
- 1x Výkres D.2 202 – Podélný řez BB
- 1x Výkres D.3 301 – Pohled severní
- 1x Výkres D.3 302 – Pohled jižní
- 1x Výkres D.3 303 – Pohled východní
- 1x Výkres D.3 304 – Pohled západní

DORUČÍ SE:

Žadatel

Masarykova univerzita, Žerotínovo náměstí 617/9, 601 77 Brno, Brno, kterou zastupuje
Pelčák a partner architekti, s.r.o., Dominikánské nám. 656/2, 602 00 Brno, zastoupení
1) Ing. Bc. Ilona Lišková, Veletržní 5, 603 00 Brno

NA VĚDOMÍ:

- 2) OÚPR MMB - sektor 7 (Ing. Šťastná), Ing. Kršková
- 3) spis – ul. Studentská