



MĚSTO MODŘICE

náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací: Mod 665/2025

Spisová zn.:

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

Vyřizuje: Ing. Antonín Mazálek, Ph.D.

Telefon/mobil: 537 001 013/771278666

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

Datum: 17.02.2025

Námítky do řízení o změně stavby před dokončením „DIOS REZIDENCE na pozemcích parc.č. 856/1, 856/2, 856/3, 856/5, 856/6, 856/13, 857/3, 857/5, 2049/1, 2049/4, 2052/1 v k.ú. Modřice

Město Modřice obdrželo dne 4.2.2025 Vaše podání označené č.j. SLP-OV/5264-25/KRD ze dne 24.1.2025, týkající se oznámení o zahájení řízení ve věci změny stavby před dokončením „DIOS REZIDENCE na pozemcích p.č. 856/1, 856/2, 856/3, 856/5, 856/6, 856/13, 857/3, 857/5, 2049/1, 2049/4, 2052/1 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 výše uvedeném řízení námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.

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.*

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.*

V souvislosti s projednávanou změnou stavby před dokončením jejím rozsahem a celkovým dopadem na stavební záměr – bytový komplex DIOS REZIDENCE, který je realizovaný na výše uvedených pozemcích, jsme nuceni v první řadě na tomto místě uvést, že předmětný stavební záměr je realizován v ploše vymezené v Územním plánu Modřice jako plocha přestavby (označená kódem PA4). Plocha PA4 byla řešením Územního plánu navržena k přestavbě s nově navrženou změnou funkčního využití, a to jako plocha pro bydlení v bytových domech (BH).

Pro uvedenou plochu byla zpracována Územní studie – „Přestavba ulice Komenského x Husova“, která byla dne 26.2.20218 zaevidovaná do Územního plánu města Modřice a stala se tak podkladem pro rozhodování v územní.



Územní studií bylo vymezeno a zpřesněno situování a velikost jednotlivých pozemků, ploch určených pro zástavbu bytovými domy, vymezení ploch pro komunikace, parkování místního významu, respektive ploch pro veřejný dopravní prostor s účelem zajistit bezkolizní příjezd a přístup do řešené lokality. Rovněž tak touto Územní studií byly vymezeny plochy veřejného prostranství a veřejné zeleně, která bude jeho součástí. Dále bylo stanoveno, že celkové řešení zástavby musí vycházet především z principů zástavby, které jsou pro toto území charakteristické.

Původní návrh zástavby této lokality byl zpracovaný tak, aby byly splněny podmínky a regulativy Územního plánu města Modřice včetně podmínek vyplývajících z Územní studie zpracované pro tuto plochu. A to nejen z hlediska navržených staveb bytových domů, ale i z hlediska zahrnutí návrhu veřejných ploch v centru zástavby a veřejných ploch v okolí zástavby bezprostředně na ni navazujících jako součástí řešení zástavby této ploch přestavby. Úprava centrálního veřejného prostoru byl navržena tak, aby zajišťovala plnohodnotné využívání nejen rezidenty tohoto bytového komplexu, ale i široké veřejnosti, pro kterou měl být bez omezení přístupný. Využití veřejného prostoru bylo zajištěno bohatou zelení, osazením prvky - parkovým mobiliářem k možnosti oddechu, dětským hřištěm atd. Forma zpracování – návržení použitých materiálů a způsobu provedení staveb např. fasády bytových domů odpovídala poznatkům vlivu klimatických změn na kvalitu života obyvatel těchto lokalit.

V kontextu výše uvedených skutečností se domníváme, že navrhovaná změna stavby před dokončením je v naprostém odklonu od charakteru původní výstavby bytového komplexu DIOS REZIDENCE. Změnou konstrukčních prvků jako jsou fasády objektů, velikosti stavebních otvorů (velikost a členění oken) mění architektonický charakter tohoto komplexu, který dle původního návrhu měl být přínosným charakteristickým prvkem tohoto projektu pro město Modřice.

Samostatnou částí je vliv změny stavby před dokončením na veřejný prostor – veřejné prostranství, které bylo dle původního návrhu významnou částí v charakteristice nového bytového komplexu. Jedná se o vypuštění částí prvků – mobiliáře a vybavení hřiště ve vnitroareálové části veřejného prostranství. K další změně dochází v přístupnosti veřejných prostor parkovací plochy při komunikaci ulice Husova, která bude mít vliv i na následnou údržbu tohoto prostoru. Parkovací plocha při ulici Husova v původním projektu byla přístupná z přilehlého chodníku, který dle *Smlouvy o úpravě právních vztahů* uzavřené dne 8.12.2021 mezi stavebníkem DIOS, rezidence s.r.o. a městem Modřice bude po kolaudaci bytového komplexu DIOS REZIDENCE převeden spolu s dalšími objekty specifikovanými touto Smlouvou do vlastnictví města. S tímto přejde na město i povinnost zajištění údržby prostoru chodníku parkovací plochy i plochy zeleně. Z hlediska užívání parkovací plochy bude zelený pás mezi chodníkem a parkovací plochou velmi těžko udržovatelný.

Dále v souvislosti s navrhovanou změnou stavby před dokončením uvádíme, že městu byla předložena projektová dokumentace s popsány a vyznačenými změnami stavby bytového komplexu DIOS REZIDENCE před dokončením. Město Modřice po prostudování projektové dokumentace vydalo v této věci nesouhlasné stanovisko č.j. MOD -1695/2024 ze dne 14.10.2024, které přikládáme jako přílohu.

S ohledem na výše popsané skutečnosti město Modřice navrhuje, aby stavební úřad podanou žádost o vydání povolení změny stavby před dokončením nazvané „DIOS REZIDENCE“ zamítl.

S pozdravem

Mgr. Ing. Libor procházka, MBA
Starosta města Modřice

Příloha dle textu