



muslvp22v00x70

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice
pracoviště Opuštěná 9/2, 656 70 Brno
odbor výstavby
oddělení územního plánování a památkové péče

Váš dopis značky/ze dne:	05.09.2022
Číslo jednací:	Čj. SLP-OV/87234-22/KUD
Spisová značka:	Sp. SLP-OV/21368-2022/KUD
Vyřizuje/linka:	Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail:	kudrova@slapanice.cz
V Brně dne:	07.09.2022
Datová schránka:	2xfbbgj

Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

orgánu územního plánování k záměru

„Rodinné domy Těsnohlídkova 11a + 11b Šlapanice“

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (oddělení ÚPPP), jako orgán územního plánování, dále jen „orgán územního plánování“, příslušný podle § 6 odst.1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „stavební zákon“, posoudil podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr „**Rodinné domy Těsnohlídkova 11a + 11b Šlapanice**“ na pozemcích parc. čís. 3569/9, 3569/10, 3569/12, 3569/13, 3569/17 a 3569/35 v k. ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je společnost Těsnohlídkova, s. r. o., U Leskavy 787/29, 625 00 Brno, IČO 170 88 607, dále jen „stavebník“.

Stavebník předložil k žádosti dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení stavby, kterou v červnu 2022 vyhotovil [REDAKCE]
[REDAKCE], autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, ČKAIT [REDAKCE]

Jedná se o záměr novostavby levé a pravé poloviny rodinného dvojdomu, jejichž dispozice je zrcadlově obrácena a dvou příslušejících zahradních domků, každý na společné hranici pozemku jedné poloviny rodinného dvojdomu.

Dispozice každé poloviny rodinného dvojdomu bude o třech bytových jednotkách s vestavěnou garáží pro dva osobní automobily. Půdorys bude ve tvaru obdélníka s rozměry 22,50 x 8,00 m. Dispozice úrovně 1 PP bude obsahovat vestavěnou garáž, sklepy, technické místnosti a posilovnu. Dispozice úrovně 1 NP bude tvořena jednou bytovou jednotkou 4 + kk s balkonem do ulice a částí další bytové jednotky mezonetového charakteru 4 + kk s balkonem do zahrady, jejíž další část bude v úrovni podlaží 2 NP. Úroveň 2 NP bude tvořit kromě toho i další bytová jednotka 4 + kk s balkonem do ulice. Střecha bude plochá s atikou v úrovni + 6,800 a hmotou schodiště na střežku s atikou v úrovni + 8,35 m (+271,85 m. n.v.), vše měřeno od úrovně podlahy 1 NP. Stavební čára domů naváže na stavební čáru objektu domu severovýchodním směrem čís. parc. st. 3569/68 v k. ú. Šlapanice u Brna, uliční oplocení bude na úrovni uličního průčelí domů.

Předmětem posouzení jsou i příslušející přízemní nepodsklepené zahradní domky půdorysu lichoběžníka západní domek největšího rozměru 7,54 x 8,00 m, východní domek největšího rozměru 6,90 x 9,00 m. Střecha bude pultová o mírném sklonu 7,7 % s hřebenem v úrovni + 3,545 m, měřeno od úrovně podlahy zahradního domku.

Součástí stavby bude připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, oplocení a zpevněné plochy, včetně zpevněné plochy před objekty dvojdomů pro nejméně 2 další osobní vozidla.

Orgán územního plánování vydává závazné stanovisko podle § 96b odst. 1 stavebního zákona:

záměr je nepřipustný

Odůvodnění:

Dne 5. 9. 2022 požádal stavebník prostřednictvím zástupce s plnou mocí, kterým je [REDAKCE], o závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, jsou pozemky záměru situovány v zastavěném území ve stabilizované ploše **bydlení v rodinných domech** označené písmeny **BR**, která je vymezena ÚP pro bydlení v rodinných domech. Záměrem jsou 2 rodinné dvojdomy, levá a pravá polovina, každá o třech bytových jednotkách a zahradní dům, příslušející ke každé jedné polovině rodinného dvojdomu.

Záměr tedy z hlediska funkčního využití je v souladu s územním plánem Šlapanice.

Správní území města je členěno na lokality dle převažujícího charakteru, přičemž pojem charakter je pro účely urbanistické koncepce stanoven jako souhrn podstatných vlastností území, jeho části anebo přírodních a lidských prvků, které se v něm vyskytují, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, v souladu s ustanovením § 41 stavebního zákona. Zástavba Šlapanic má charakter převážně příměstský až venkovský, měřítko zástavby je převážně drobné. Charakter města udává převážně rostlá zástavba historického jádra a bloková řadová zástavba s významným podílem vnitřních zahrad. Individuální residenční zástavba je převážně o zastavěné ploše hlavní stavby 160 až 200 m² na pozemcích o výměře převážně kolem 800 až 1 000 m². V rodinných domech na území města se nachází typicky 1 -2 bytové jednotky.

Z hlediska prostorové regulace ÚP zařadil území záměru do lokality 05 Brněnské příměstí, 05.2 Brněnská terasa. Lokalita je převážně sídelní příměstského charakteru. Struktura zástavby je většinou bloková nebo modernistická. Charakter a zástavba lokality je heterogenní a udává jej vztah solitérní zástavby bytových domů (ulice Těsnohlídkova – západní část, Brněnská a Brněnská pole) a skupinové nebo individuální zástavby rodinných domů (zejména Nerudova, Těsnohlídkova – východní část a Seifertova). Produkční zástavba je orientována na ulici Brněnská a vytváří samostatné areálové struktury. Charakteristické je proměnlivé měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy. Objemové řešení zástavby převážně sleduje rozvržení uliční sítě, výjimku tvoří solitérní zástavba. Výšková hladina residenční zástavby je

převážně 1 NP až 2NP s podkrovím nebo ustoupeným podlažím, výšková hladina solitérní residenční zástavby je převážně 3 až 4 NP. Výšková hladina produkční zástavby je převážně kolem 6 až 8 m nad úrovní veřejného prostranství. Areály produkční zástavby tvoří uzavřené samostatné celky napojené na komunikační síť. Významný pohledový horizont tvoří zástavba ulic Brněnská pole a Těsnohlídkova.

Ze základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot (textová část odstavce B. ÚP) vyplývá potřeba podpory tendence přirozeného růstu historicky vzniklé městské struktury, funkčně vyvážené a formované do prostorově uceleného urbánního tvaru. Rovněž potřeba důrazu na uchování a doplnění krajinného rámce, ochrana a rozvoj hodnot se řídí především charakterem území, jeho částí, nebo lokalit.

Současně je dle ÚP nezbytné respektovat následující postupy:

- rozvoj na zastavitelných plochách konfrontovat s polohou vůči všem jevům, které představují hodnoty, případně limity;
- v zastavěném území, při jeho obnově a s ní spojeném doplňování funkcí a staveních struktur sledovat kontext se stávající urbánní strukturou s využitím všech tvůrčích přístupů ve škále obnova – doplnění současného stavu – kontrast nové struktury; tím umožnit rozvoj a vznik nových architektonických a urbanistických hodnot;
- rozvoj hodnot kulturních, historických i přírodních založit především na péči o ty jevy, které hodnoty reprezentují; předpokladem je dodržování zásad urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny, která vytváří rámec pro tuto péči;
- rozvoj civilizačních hodnot založených na regionálním kontextu města ve struktuře osídlení, podporovat trvalým zlepšováním dopravní dostupnosti města zejména do Brna, a za tím účelem vytvářet podmínky pro dobudování dopravních systémů;

Orgán územního plánování posoudil z dostupných podkladů charakter a strukturu zástavby ulice Těsnohlídkova a shledal, že zástavba nad severní hranou komunikace na ulici Těsnohlídkova je tvořena převážně samostatně stojícími rodinnými domy přízemními s obytným podkrovím typu bungalov. Jižní hrana komunikace ulice Těsnohlídkova je lemována dvoupodlažními dvojdomy s plochou střechou, na východním konci řadovými domy, jejich štíty jsou však převážně kryty bohatou vzrostlou zelení. Přes určitou rozmanitost shledal orgán územního plánování charakter zástavby bezproblémový a sjednocený, nerušící významný pohledový horizont města.

Výška přízemní zástavby s krovy a vikýři na straně ulice, kde je situován návrh, se pohybuje dle odborného odhadu od 6 do 7,5 metrů nad úrovní terénu po hřebenu, přičemž u této zástavby je šikmá část sklonité střechy nejvýše od 3,5 m. Celková hmota domů, v některých případech i s větší zastavěnou plochou, je rozptýlena na pozemku, a do ulice působí subtilně. Navržený objekt dvojdomu naruší tento soulad už jen samotnou podlažností (2 NP + značná část úrovně 1 PP) a rovněž výškou objektu, která bude od úrovně terénu 8,80 m, a ve vystupující části nad atiku 10,35 m.

Orgán územního plánování tedy charakter, výšku a objem stavby záměru vyhodnotil ve smyslu, že neodpovídá struktuře zástavby na ulici Těsnohlídkova, naruší její jednotu a v ÚP zmiňovaný pohledový horizont.

Záměr tedy z hlediska prostorového uspořádání není v souladu s územním plánem Šlapanice.

Záměr tedy po celkovém posouzení není v souladu s územním plánem Šlapanice.

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska cílů a úkolů územního plánování, definovaných v ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, odst. 1, písmeno b), d), e) a j)). Shledal, že záměr svým objemem, výškou a architekturou koliduje s urbanistickou koncepcí a podmínkami v území, strukturou existující zástavby. Řešení stavby neodpovídá charakteru navazující zástavby a omezuje využitelnost navazujícího území.

Záměr po posouzení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, definovanými v ustanoveních §18 a §19 stavebního zákona.

Orgán územního plánování posoudil také soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, dále jen „PÚR ČR“, schválené Usnesením vlády ČR o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. 4. 2015, o Aktualizaci č. 2 a 3 schválené Usnesením vlády č. 629 a č. 630 ze dne 2. 9. 2019, o Aktualizaci č. 4 schválené Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 7. 2021 a o Aktualizaci č. 5 schválené Usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020, a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinnými ode dne 3. 11. 2016, ve znění aktualizací č. 1 a č. 2 účinných ode dne 31. 10. 2020, dále jen „ZÚR JMK“. Orgán územního plánování naznal, že předložený záměr se nedotýká úkolů PÚR ČR pro rozvojovou oblast „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“, pro rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy infrastruktury ani záměrů ZÚR JMK, vymezených v dotčeném území.

Z uvedených důvodů je záměr nepřipustný.

Upozornění:

Oddělení ÚPPP posuzovalo záměr dle své příslušnosti, resp. neposuzovalo záměr dle požadavků vyplývajících z ustanovení § 90 stavebního zákona, ke kterým je příslušný stavební úřad, zejména s obecnými požadavky na využívání území (ÚPPP neposuzoval např. odstupové vzdálenosti staveb, kapacitu parkovacích míst, atd).

Poučení:

Toto závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“, samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska lze podat v souladu s § 149 odst. 6 a 7 správního řádu až po vydání samostatného správního rozhodnutí ve věci, a to odvoláním proti tomuto správnímu rozhodnutí, v rámci něhož lze napadnout celé závazné stanovisko nebo jeho části.

Nezákonné závazné stanovisko lze v souladu s § 149 odst. 8 správního řádu zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je v tomto případě příslušný Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

„otisk razítka“

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

Přílohy: 1 x ověřená kopie situace, řezu a pohledů

Rozdělovník:

Žadatel: [REDACTED]

Na vědomí: Městský úřad Šlapanice, Stavební úřad, Opuštěná 2, Brno 656 70

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/87234-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/21368-2022/KUD