



muslvp23v005pe

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: 23.02.2023
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/17476-23/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/3580-2023/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 27.02.2023
Datová schránka: 2xfbbgj

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování k záměru

„Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s.“

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (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 nazvaný „**Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s.**“ na pozemcích parc. čís. 2796/125, 2796/62, 2796/126, 2796/178, 2737/10, 2919/59 a 2919/48 v k. ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je společnost ČEGAN HOLDING, a. s., Husova 1693/35, 664 51 Šlapanice, IČO 283 53 757, [redacted] dále jen „stavebník“.

Stavebník předložil ke své žádosti o závazné stanovisko orgánu územního plánování dokumentaci pro vydání společného povolení stavby, kterou v říjnu 2022 vypracoval [redacted], a kterou autorizoval [redacted], autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby ČKAIT [redacted].

Jedná se o záměr změny dokončené stavby:

- Přístavbou stávající haly na pozemku parc. čís. st. 2796/178 v k. ú. Šlapanice u Brna. Přístavba bude přízemní a nepodsklepená o půdorysu obdélníka s rozměry 16,90 x 23,79 m, se sedlovou střechou o mírném sklonu 5° a podélným vrcholovým světlíkem průřezu kruhového segmentu. Nejvyšší bod střechy bude vrchol světlíku s kótou +10,65 m, měřeno od úrovně podlahy objektu. Výškou, šířkou, hmotou a dispozicí přístavba naváže na již existující halu. Zastavěná plocha bude o výměře 403 m². Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno prodloužením z rozvodů navazujícího objektu.
- Novostavbou zpevněné plochy z betonové dlažby v pojízdném provedení o výměře 1 308 m².

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

záměr je přípustný.

Toto závazné stanovisko v souladu s § 96b odst. 5 stavebního zákona platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění:

Dne 23. 2. 2023 požádal stavebník prostřednictvím zástupce s plnou mocí, kterým je [REDAKCE], o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování, a ten shledal, že záměr vyvolává změnu v území, a je tedy nutné vydat závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Orgán územního plánování vydal k záměru dne 10. 5. 2022 souhlasné závazné stanovisko čís. jedn. Čj. SLP-OV/13111-22/KUD, ve kterém konstatoval soulad s platným ÚP v době vydání stanoviska, t. j. Územním plánem sídelního útvaru Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 8. 1. 1998, ve znění platných změn. Stejnou dokumentaci orgán územního plánování posoudil podle ÚP Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, a vydal dne 21. 11. 2022 nesouhlasné závazné stanovisko čís. jedn. Čj. SLP-OV/107601-22/KUD a spis. znač. Sp. SLP-OV/25411-2022/KUD. Důvodem vydání nesouhlasného závazného stanoviska bylo, že nový ÚP Šlapanice vymezil pozemky záměru v ploše územní rezervy B3 pro koridor obchvatu komunikace III/4181. Obchvat je záměrem nadřazené územně plánovací dokumentace kraje s označením RDS35. Předmětné pozemky záměru jsou situovány v tomto koridoru B3.

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, je záměr situovaný v zastavěném území v ploše:

- Stabilizované energetiky s označením písmeny TE (přístavba objektu a část zpevněné plochy)
- Stabilizované výroby průmyslové a skladování PP (část zpevněné plochy)

Pro plochu energetiky TE ÚP stanovil:

Hlavní účel využití: pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro:

- zásobování elektrickou energií;
- zásobování plynem;
- zásobování teplem.

Podmíněně přípustné využití: výroba a skladování, které slouží provádění služeb charakteru výroby CV za podmínky, že využití je doplňkem hlavního účelu využití; a negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití.

Nepřípustné využití: pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím naplňující ustanovení o „Všeobecné nepřípustnosti využití ploch“.

Pro plochu výroby průmyslové a skladování PP ÚP stanovil:

Hlavní účel využití: pozemky, stavby a zařízení, která slouží k produkci a skladování. Zastavitelné plochy musí být v případě využití současně připojeny na silniční síť se směřováním nákladní dopravy na silnici II. třídy.

Přípustné využití:

- občanské vybavení veřejné; OO – ochrana obyvatelstva – hasiči, policie; OS – školství; OK – kultura, církve, spolková činnost, osvěta; OZ – zdravotnictví;
- doprava silniční DS;
- doprava drážní DD;
- technická vybavenost, zásobování vodou a odkanalizování TV; energetika TE ; technické zabezpečení veřejných služeb města TZ včetně plnosortimentních sběrných středisek odpadů a středisek zpracování, likvidace a recyklace odpadů.

Podmíněně přípustné využití občanské vybavení – komerční (CO – obchod, administrativa a služby; CS – sport a pohybové aktivity) za podmínky, že bude doplňkem hlavního účelu využití.

Nepřípustné využití: pozemky, stavby a zařízení naplňující ustanovení o „Všeobecné nepřipustnosti využití ploch“.

Orgán územního plánování vyhodnotil záměr přístavby expediční haly a navazujících zpevněných ploch z hlediska funkčního využití jako odpovídající využití, které stanoví ÚP, tj. průmyslová výroba a skladování PP, přičemž i část umístěná v ploše energetiky TE je přípustná, neboť výroba a skladování splňuje podmínku, že využití je doplňkem hlavního účelu využití; a negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití.

Záměr doplnění zpevněných ploch orgán územního plánování vyhodnotil jako záměr související s provozem funkční plochy pro průmyslovou výrobu a skladování a její funkci podmiňující.

Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným ÚP Šlapanice.

Z hlediska prostorové regulace zařadil ÚP pozemky záměru do lokality 05 Brněnské příměstí, 05.1 celek Nádražní terasa

Charakter:

- Lokalita je převážně sídelní venkovského a příměstského charakteru.
- Struktura zástavby je převážně bloková nebo modernistická.
- Charakter lokality udává struktura zástavby ulic Jiráskova a Hybešova se skupinovou nebo řadovou zástavbou a profilem veřejného prostranství s předzahrádkami a travnatými pásy.
- Zástavba lokality je heterogenní, převládá řadová a skupinová obytná zástavba (ulice Wurmova, Hybešova, Jiráskova, Husova a Vrchlického), doplněná novodobou solitérní zástavbou (ulice Švehlova) a areálovou zástavbou (ulice Kobylnická, Hybešova, Husova a Švehlova).
- 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 produkční zástavby je převážně kolem 8 až 10 m nad úroveň veřejného prostranství.
- Areály produkční zástavby tvoří uzavřené samostatné celky napojené na komunikační síť.

Kompozice: významný pohledový horizont tvoří linie ulice Švehlova.

Výstavba ve městě Šlapanice je výškově omezena jednak z důvodů existence památkové zóny Slavkovského bojiště, jednak ochrannými pásmy letiště. V památkové zóně bojiště bitvy u Slavkova nejsou dovoleny stavby přesahující výškou stávající objekty. Hřeben střechy nesmí překročit rovinu 274 m n.m., přičemž výjimky povoluje Česká správa letišť.

Navržený objekt nepřevyšuje stanovenou výškovou hranici 274 m n. m. a výškou odpovídá okolní zástavbě, nepřevyšuje ji a je tak slučitelný s výškovou regulací pro umísťované objekty ve městě.

Nový ÚP Šlapanice, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, vymezil pozemky záměru v ploše územní rezervy B3 pro koridor obchvatu komunikace III/4181, který je záměrem nadřazené územně plánovací dokumentace kraje s označením záměru RDS35. Předmětné pozemky hodnoceného záměru jsou situovány v tomto koridoru B3. Stavebník doložil k hodnocenému záměru v této souvislosti souhlasné závazné stanovisko KÚ JMK odboru dopravy Č. j. JMK 3730/2023 a spis. znač. Sp. zn. S-JMK 466/2023 OD ze dne 3. 2. 2023 pro stavbu dočasnou SO 01 Přístavba expedičního skladu.

Záměr tedy je z hlediska prostorového uspořádání v souladu s platným ÚP sídelního útvaru Šlapanice.

Záměr po celkovém posouzení je v souladu s platným ÚP sídelního útvaru Šlapanice.

Orgán územního plánování posoudil dále záměr i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování definovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona a vyhodnotil záměr s ohledem na stávající charakter území a s ohledem na krajinný ráz lokality podle ustanovení §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona a ustanovení §18 odst. 2 stavebního zákona. Konstatuje, že záměr je v území akceptovatelný, neboť nenarušuje stanovenou koncepci území, umožňuje využitelnost navazujícího území a současně povede k účelnému využití a prostorovému uspořádání území. Záměr je tedy v souladu s ustanovením §18 odst. 2 a §19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Záměr je tedy po posouzení přípustný i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování definovaných 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 s ohledem na Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinné 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.

Pozemky předloženého záměru jsou situovány v koridoru územní rezervy obchvatu komunikace III/4181 (záměr nadřazené územně plánovací dokumentace kraje ZÚR JMK s označením RDS35 / III/4181 Šlapanice. Obchvat - územní rezerva v ÚP je úpraven v rozsahu prověřeném uspořádáním, ploch s rozdílným způsobem využití a územních rezerv s tím, že v úseku od připojení na severní úsek ulice Brněnská pole po železniční trať, bude koridor využit pro místní komunikaci a pro obsluhu železniční zastávky „Šlapanice, zastávka“. Pro záměr s názvem „Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s“ na pozemcích parc. čís. 2796/125, 2796/62, 2796/126, 2796/178, 2737/10, 2919/59 a 2919/48 v k. ú. Šlapanice u Brna dne 3. 2. 2023 vydal KÚ JMK odboru dopravy Č. j. JMK 3730/2023 a spis. znač. Sp. zn. S-JMK 466/2023 OD souhlasné závazné stanovisko pro stavbu dočasnou SO 01 Přístavba expedičního skladu, a ten je tedy dočasně v souladu se záměrem ZÚR JMK RDS35 obchvat

III/4181, vymezeným v dotčeném území. Orgán územního plánování tedy v souladu se stanoviskem KÚ JMK OD vyhodnotil záměr „Expediční sklad a zpevněná plocha v areálu Čegan Holding, a.s“ na pozemcích parc. čís. 2796/125, 2796/62, 2796/126, 2796/178, 2737/10, 2919/59 a 2919/48 v k. ú. Šlapanice u Brna jako přípustný ve vymezeném časovém období, které stanoví závazné stanovisko KÚ JMK OD.

Z uvedených důvodů je záměr přípustný.

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.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 2 roky ode dne vydání. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území. 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 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

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“

Digitálně podepsal Ing. Jiří Rufer
Datum: 28.02.2023 14:01:16 +01:00

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP











Přílohy: 1 x ověřený situační výkres, řezy a pohledy – kopie

Rozdělovník:

- Žadatel: [REDACTED]
- Na vědomí: Městský úřad Šlapanice, Stavební úřad, Opuštěná 2, Brno 656 70

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/17476-23/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/3580-2023/KUD

LEGENDA ZNAČENÍ





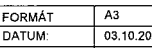
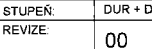
	přístavba expediční haly - SO 01
	zpevněná plocha SO 02
	Oplocení
	DEŠŤOVÁ KANALIZACE
	Katastrální parcely
	Šit' - VIVO CONNECTION, spol. s r.o.
	Šit' - Nej.cz
	Stávající stavební objemy ve vlastnictví investora
	Zatrávněná plocha
	Stávající zpevněné plochy

SLP-01/17476-23/KUB

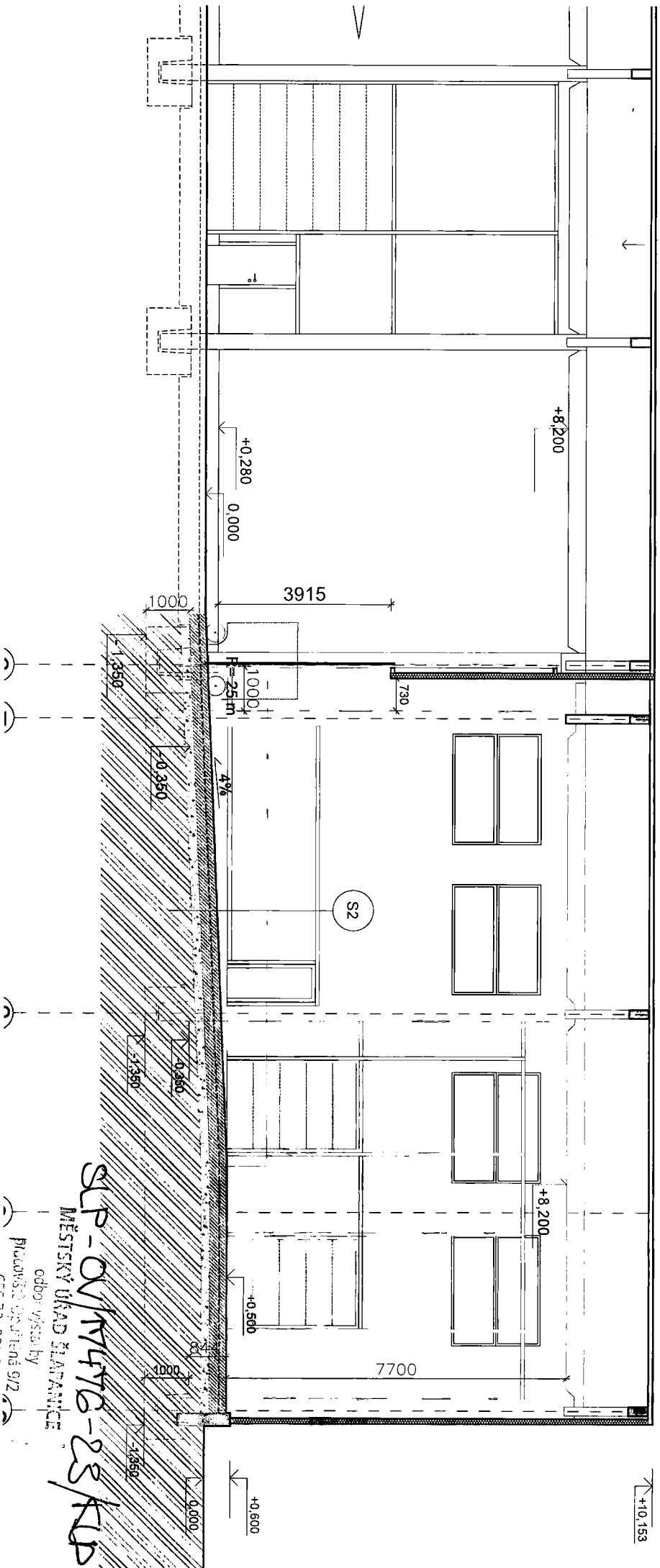
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE
odbor územní by
pracoviště Opuštěná 9/2
656 70 BRNO

Studium



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:		
VYPRACOVAL:		
STAVEBNÍ ÚŘAD:	ŠLAPANICE	
INVESTOR:	ČEGAN HOLDING, a.s. Husova 1663/35, 66451 Šlapanice	
STAVBA:	EXPEDIČNÍ SKLAD A ZPEVNĚNÁ PLOCHA V AREÁLU ČEGAN HOLDING, A.S.	FORMÁT: A3
		DATUM: 03.10.2022
		STUPEŇ: DUR + DSP
		REVIZE: 00
VÝKRES:	MĚŘÍTKO: 1:500	VÝKRES ČÍSLO: C.3
KOORDINAČNÍ SITUACE		

PODÉLNÝ ŘEZ RAMPOU A-A'



SÚP - 00/17476-23/KUP
 MĚSTSKÝ ÚŘAD SLATAVICE
 odbor výstavby
 Pracoviště: Osušená 9/2
 655 70 BRNO

Handwritten signature

STÁVAJÍCÍ HALA 3

7

8

9

10

0.000

+0.500

+0.600

+9.009

+10.153

SLP+O/17412-23/KD

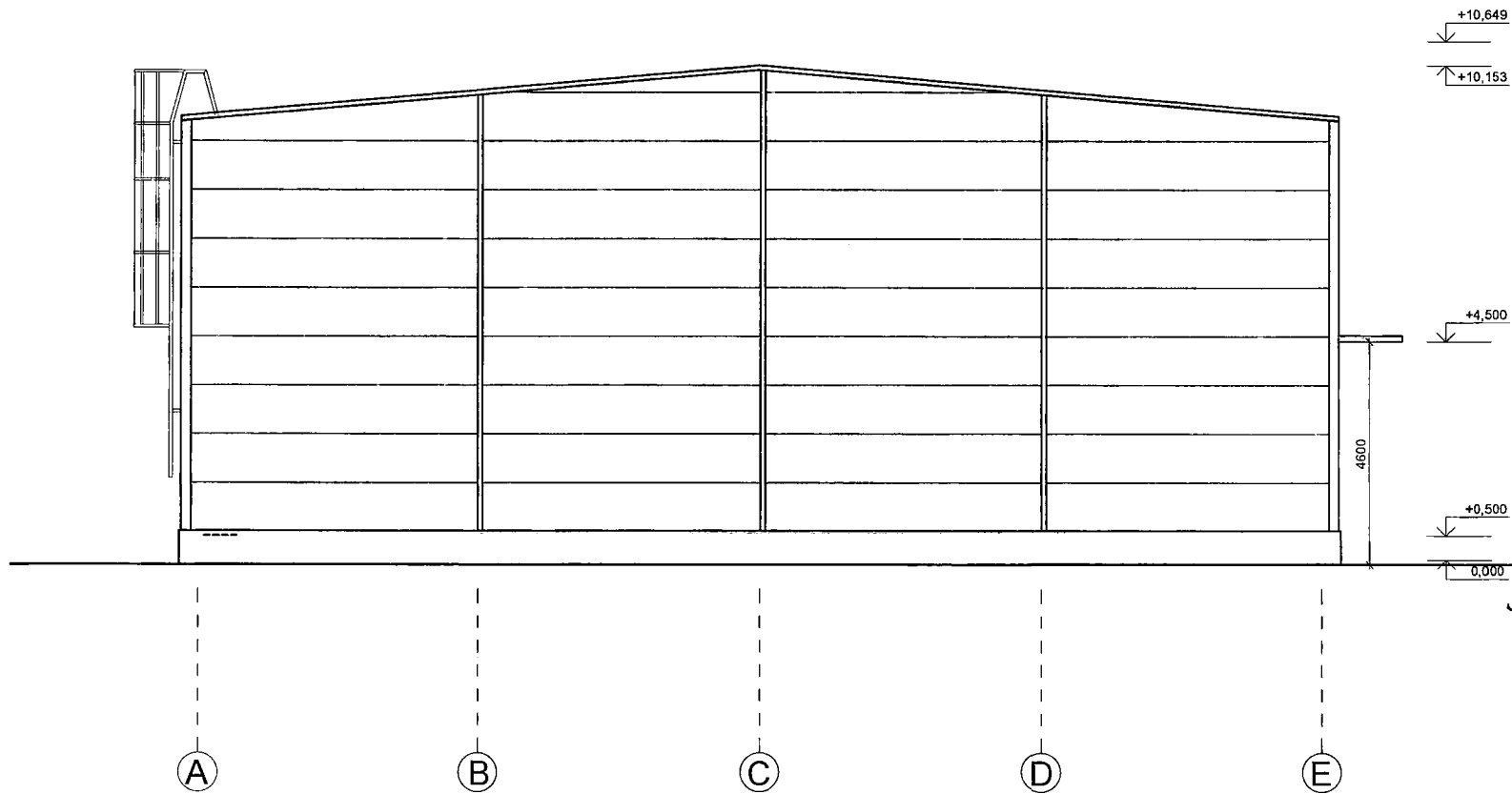
MĚSTSKÝ ÚŘAD STADANICE

ODKROVĚNÝ

PRACOVNÍ OBLASTI 9/2

656 70 BRNO

Juliana



SLP-OU/11176-23/KUB
 MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE
 odbor výstavby
 pracoviště Opuštěná 9/2
 656 70 VRNO
Jud. J. J. J.

POZNÁMKA

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| Střešní krytina | - PVC střešní fólie |
| Klempířské výrobky | - titanzinkový plech |
| Fasáda | - kompletizovaný PUR panel |
| Soklová část | - soklová omítka, barva šedá |
| Okna, | - plastové, barva bílá |
| Vrata | - šedé |

0,000 = 238.50 m n.m.		VÝŠKOVÝ SYSTÉM BPV	
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:		SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM JTSK	
VYPRACOVAL			
STAVEBNÍ ÚŘAD:	ŠLAPANICE		
INVESTOR:	ČEGAN HOLDING, a.s. Husova 1693/35, 66451 Šlapanice	FORMÁT	A3
STAVBA:	EXPEDIČNÍ SKLAD A ZPEVNĚNÁ PLOCHA V AREÁLU ČEGAN HOLDING, A.S.	DATUM:	03.10.2022
		STUPEŇ:	DŮR + DSP
		REVIZE:	00
VÝKRES:		MĚŘÍTKO	VÝKRES ČÍSLO:
POHLED JIŽNÍ	100	D.1.1.9	

+10,649

+10,153
+9,009

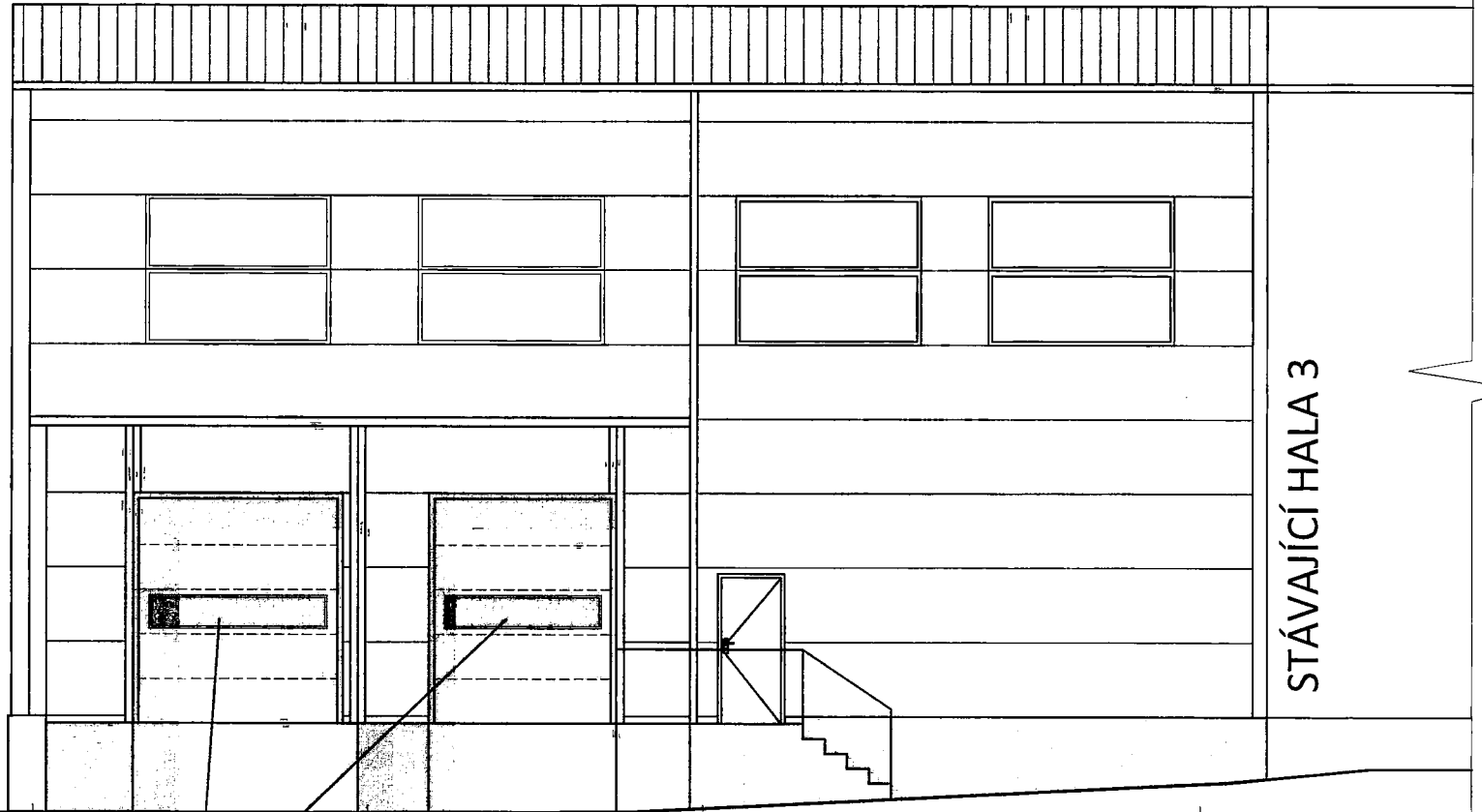
+7,600

+5,600

+4,500

+0,500

0,000



STÁVAJÍCÍ HALA 3

Proskení části sekčních vrat

SLP-0V/174TG-23/10
MĚSTSKÝ ÚŘAD BLAŽANICE
odborný úřad
pracoviště Opustěná 9/2
656 70 BRNO -4-

Audova