



muslvp23v0060u

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: 28.02.2023
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/18544-23/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/3821-2023/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 01.03.2023
Datová schránka: 2xfbbgj

Z Á V A Z N É S T A N O V I S K O

orgánu územního plánování k záměru

„Šlapanice – domovní ČOV pro RD č. p. ■■■■■“

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 „**Šlapanice – domovní ČOV pro RD č. p. ■■■■■**“ na pozemku parc. čís. ■■■■■ v k. ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je ■■■■■, dále jen „stavebník“.

K žádosti byla předložena dokumentace pro vydání společného povolení stavby, kterou v listopadu 2022 vyhotovil ■■■■■, autorizovaný inženýr v oboru vodohospodářské stavby ČKAIT ■■■■■.

Jedná se záměr změny novostavby:

- kontejnerové ČOV AS-MONOcomp 4 pro 2 až 5 EO válcovitého tvaru Ø 1200 mm celkové výšky 2020 mm a umístěním pod úroveň terénu,
- souvisejícího odpadního potrubí z PP 160 délky 25,0 m a odpadního potrubí z PP 110 délky 2,0 m se 3 Ks plastových šachet DN 400
- drenážního potrubí DN 110 délky 9,0 m pro objekt vsakovacího drénu s obsypem štěrku frakce 4 až 8 mm v objemu 18,0 m³

Je navrženo stavbu připojit na rozvod elektrické energie z budoucího domu stavebníka. Objekt domu na pozemku parc. čís. 2184 v k. ú. Šlapanice u Brna nebyl dosud postaven a nebyl ani povolen.

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

záměr je nepřipustný.

Odůvodnění:

Dne 28. 2. 2023 požádal stavebník prostřednictvím zástupce s plnou mocí, kterým je [REDAKCE], o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování k záměru. K žádosti doložil část projektové dokumentace, ze které jsou patrné poloha, rozsah, objemové a architektonické řešení záměru.

Orgán územního plánování vydal dne 1. 8. 2022 k záměru stavby domu na předmětném pozemku parc. čís. [REDAKCE] v k. ú. Šlapanice souhlasné závazné stanovisko čís. jedn. Čj. SLP-OV/71346-22/KUD a spis. znač. Sp. SLP-OV/18655-2022/KUD z hlediska tehdy platného Územního plánu sídelního útvaru Šlapanice, který nabyt účinnosti dne 8. 1. 1998, ve znění platných změn. Současně upozornil žadatele, že toto stanovisko bude platné pouze do nabytí Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“.

Dne 13. 8. 2022 nabyt účinnosti nový Územní plán Šlapanice. Do data jeho nabytí účinnosti, vzhledem ke krátkému časovému úseku, nebyla dokumentace domu pro územní souhlas a ohlášení stavby, kterou v červnu 2022 vyhotovil [REDAKCE] povolena, včetně nabytí právní moci.

Orgán územního plánování konstatuje, že nelze postupovat podle ustanovení § 96b odst. 1 písm. f) stavebního zákona, dle kterého se pro stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává a podle § 90 odst. 2 stavebního zákona soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona, posoudí stavební úřad. Pozemek parc. čís. [REDAKCE] v k. ú. Šlapanice není dosud zastavěn a pro výstavbu rodinného domu nebylo vydáno relevantní povolení pro umístění této stavby

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyt účinnosti dne 13. 8. 2022, je záměr situovaný mimo zastavěné území města v ploše **návrhové** s označením písmeny **BR, bydlení v rodinných domech**, číslo lokality **110**, která je určena převážně pro stavby a zařízení pro bydlení a související občanské vybavení veřejné.

Orgán územního plánování navržený záměr ČOV vyhodnotil jako zařízení pro bydlení v rodinném domě, stavbu související a podmiňující bydlení. Stavba ČOV je stavbou doplňující a vedlejší ke stavbě hlavní, kterou je rodinný dům. Stavba rodinného domu nebyla dosud realizována ani povolena a proto nelze ČOV vyhodnotit jako stavbu nebo zařízení pro bydlení.

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

Z hlediska prostorové regulace ÚP zařadil území záměru do lokality 03 Jiříkovické předměstí, pro které stanovil:

Charakter zástavby:

- Lokalita je převážně sídelní venkovského charakteru.
- Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.
- Charakter lokality udává struktura bloků kolem Svatojánského náměstí, typická soustavou drobných rostlých bloků a spojitých prostranství.
- Zástavba jádra lokality je převážně řadová s vysokou mírou zastavění pozemků. Ostatní obytná zástavba je převážně řadová, typická rozlehlými zahradními vnitrobloky. Novodobá obytná zástavba je převážně individuální (Akátová, Slunná).
- Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.

- Výšková hladina residenční zástavby je převážně 1 NP s podkrovím, případně 2 NP, střešní krajina je tvořena převážně střechami šikmými, typicky sedlovými, případně valbovými a polovalbovými.
- Výšková hladina produkční zástavby je převážně kolem 8 až 10 m nad úrovní veřejného prostranství.
- Produkční zástavba tvoří samostatné uzavřené areály individuálně napojené na uliční nebo komunikační síť (ulice Zemědělská).

Kompozici zástavby:

- Významným veřejným prostranstvím je Svatojánské náměstí.
- Významné prostranství tvoří funkční a významové jádro lokality. Plynule navazuje na významná veřejná prostranství lokality 02 Šlapanice město a tvoří východní pól příčné kompoziční osy města, ulice Čechova.
- Významným prvkem drobné architektury je socha sv. Jana Nepomuckého.
- Významným prostorovým celkem je soustava bloků zástavby kolem Svatojánského náměstí.
- Významný pohledový horizont tvoří ulice Ponětovská.

Orgán územního plánování prověřil, zda ÚP pro rozhodování v území nestanovil podmínku vyhotovení územní studie, regulačního plánu nebo dohody o parcelaci a shledal, že rozhodování v území ÚP podmínil dohodou o parcelaci. Dohoda o parcelaci v lokalitě BR 110 nebyla dosud vyhotovena a proto nelze v území realizovat záměry. Orgán územního plánování posoudil záměr ve smyslu, že je v rozporu s prostorovou regulací, kterou stanoví platný ÚP.

Záměr z hlediska prostorového uspořádání není v souladu s platným ÚP Šlapanice.

Záměr po celkovém posouzení není v souladu s platným ÚP Šlapanice.

Orgán územního plánování posoudil dále záměr i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování definovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona. Posoudil záměr z hlediska podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a s ohledem na stávající charakter a využitelnost území podle ustanovení § 18 a §19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona. Hodnotil jeho umístění a uspořádání s ohledem na stávající charakter území a funkci záměru se závěrem, že dosud nebyla stanovena koncepce rozvoje území dohodou o parcelaci a jeho realizace může být v této části v rozporu s koncepcí území lokality BR č. 110. Záměr tedy není v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona. Záměr není v souladu se zajištěním předpokladů pro udržitelný rozvoj území a splňuje požadavky účelného využití a prostorového uspořádání území, které stanoví § 18 stavebního zákona.

Záměr po posouzení není přípustný 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“.

SLP-OV/18544-23/KUP
MĚSTSKÝ ÚRAD SLAPANICE
odbor výstavby
pracoviště Opuštěná 9/2
656 70 BRNO
Mudrý

