



muslvp22v00wsa

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: 31.08.2022
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/85857-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/21163-2022/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 06.09.2022
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

**„Výstavba rodinných domů a viladomů Šlapanice u Brna, ulice Ponětovská,
návrh rodinného domu typu B“**

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 **„Výstavba rodinných domů a viladomů Šlapanice u Brna, ulice Ponětovská, návrh rodinného domu typu B“** na pozemku parc. čís. 2943/143 v k. ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Stavebníkem záměru je společnost Šlapanice Invest, s. r. o., Marešova 305/14, Veveří, 602 00 Brno, IČO 282 71 769, dále jen „stavebník“.

Stavebník předložil k žádosti studii záměru, kterou v srpnu 2022 vyhotovil

Jedná se o záměr novostavby obytného souboru 8 nepodsklepených řadových dvoupodlažních rodinných domů, každý se dvěma bytovými jednotkami, který je 4. etapou výstavby v této lokalitě. Dispozice bude v přízemí představovat garáž pro jedno osobní vozidlo a bytovou jednotku 2 + kk s terasou do zahrady, dispozici 2 NP bude tvořit bytová jednotka 3 + kk s terasou na střeše přízemní garáže a balkonem do zahrady. Každý rodinný dům je půdorysu obdélníka s rozměry 8,25 x 15,00 m se stavební čarou 6,00 m od hrany komunikace a ustupující hmotou přízemní garáže půdorysného rozměru 3,25 x 7,20 m. Zpevněná plocha před objektem domu umožní parkování dvou dalších osobních vozidel. Atika ploché střechy dvoupodlažní hmoty domu bude v úrovni + 6,65 m, atika ploché střechy garáže bude v úrovni + 3,00 m, vše měřeno do úrovně podlahy 1 NP.

Součástí stavby bude připojení na dopravní a technickou infrastrukturu a oplocení zahrady, přičemž uliční oplocení nebude realizováno a veřejné prostranství bude až po uliční průčelí domu.

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 31. 8. 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, je pozemek parc. čís. **2943/143** v k. ú. Šlapanice u Brna situován v nezastavěném území v návrhové ploše **bydlení v rodinných domech** označené písmeny **BR lokalita 111a**, která je vymezena ÚP pro bydlení v rodinných domech. Záměrem je obytný soubor řadových rodinných domů.

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

Z hlediska prostorové regulace ÚP zařadil území záměru do lokality 03 Jiříkovické předměstí. Lokalita je převážně sídelní venkovského charakteru, struktura zástavby nejčastěji 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 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, přičemž 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). Kompozice je akcentována významným veřejným prostranstvím, kterým je Svatojánské náměstí, tvořící funkční a významové jádro lokality. Plynule navazuje na významná veřejná prostranství lokality 02 Šlapanice město a je východním pólem příčné kompoziční osy města, ulice Čechova. Prvkem drobné architektury je socha sv. Jana Nepomuckého. Významným prostorovým celkem je soustava bloků zástavby kolem Svatojánského náměstí a stěžejní pohledový horizont tvoří ulice Ponětovská.

Záměrem nebudou podmínky vyplývající z ÚP dotčeny.

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

Záměr tedy po celkovém posouzení je 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, přičemž konstatuje, že vydal v lokalitě 111a k zástavbě na navazujícím pozemku parc. čís. 2943,/142 souhlasné závazné stanovisko pro 3. etapu výstavby viladomy VD1a,b, VD2a,b dne 6. 12. 2021 pod čís. jedn. SLP-OV/92373-

21/KUD a spis. zn. SLP-OV/18930-2021/KUD. Z porovnání obou dokumentací není zcela zřejmé, jaká je šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu na pozemku parc. čís. 2943/69 v k. ú. Šlapanice. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ustanovení § 22 odst. 2 stanoví šířku veřejného prostranství při obousměrné komunikaci nejméně 8 m. Orgán územního plánování tedy vítá, že v případě posuzovaného záměru nebude provedeno uliční oplocení a veřejné prostranství bude tvořit i část pozemku domů.

Orgán územního plánování tedy shledal, že záměr je v souladu s cílem územního plánování, stanoveným v §19 odst. 1 písm. b), protože nenarušuje stanovenou koncepci rozvoje území. Záměr nekoliduje se stávajícím charakterem a hodnotami území.

Záměr po posouzení je 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 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: 27.09.2022 08:37:19
+02:00

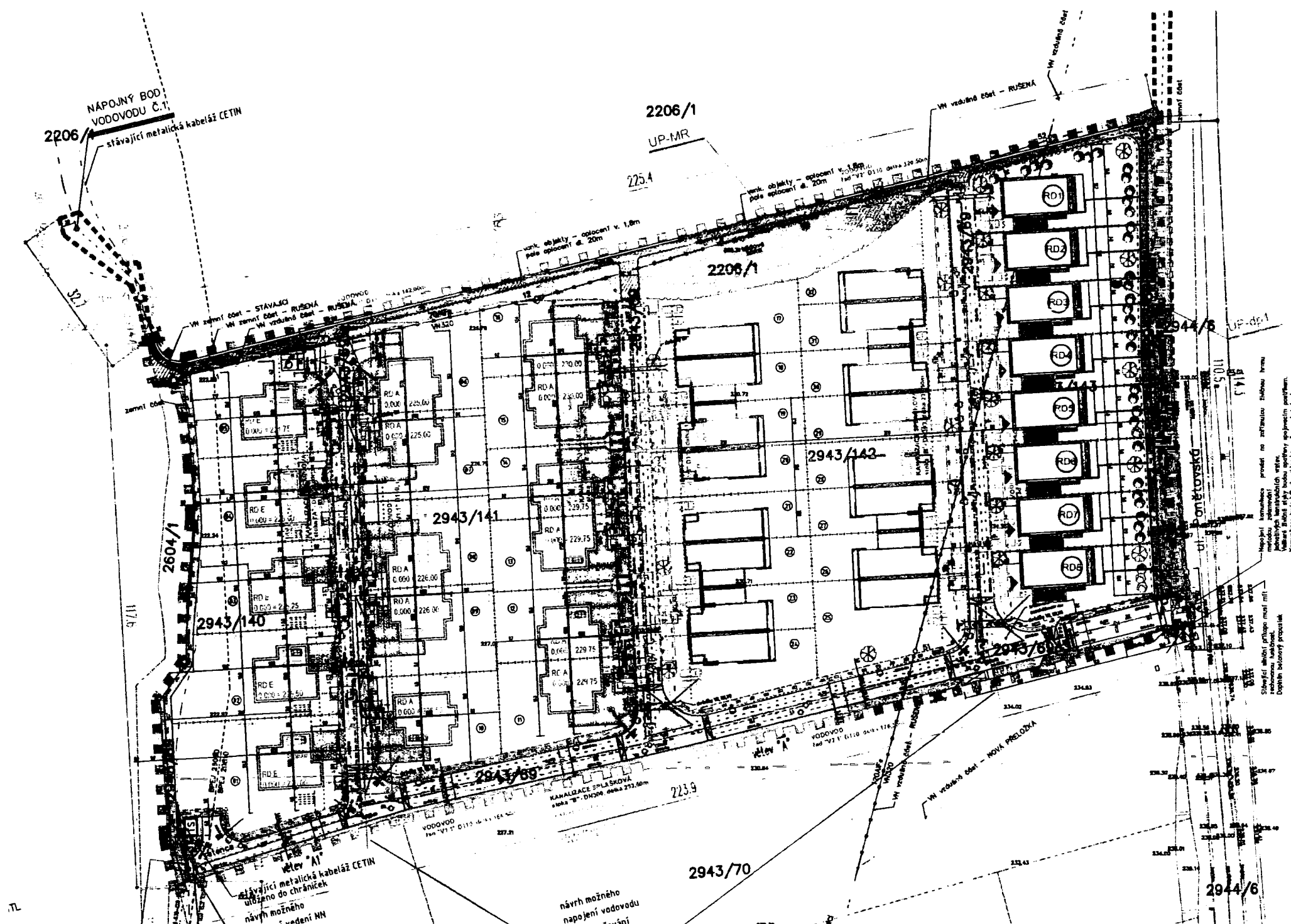
Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

Přílohy: 1 x ověřená kopie situace, řezu a pohledů

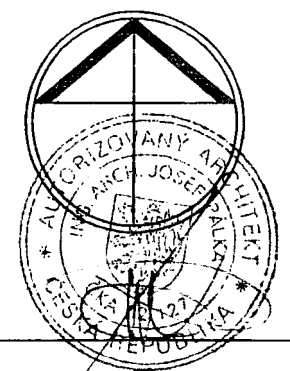
Rozdělovník:

Žadatel: [REDACTED]

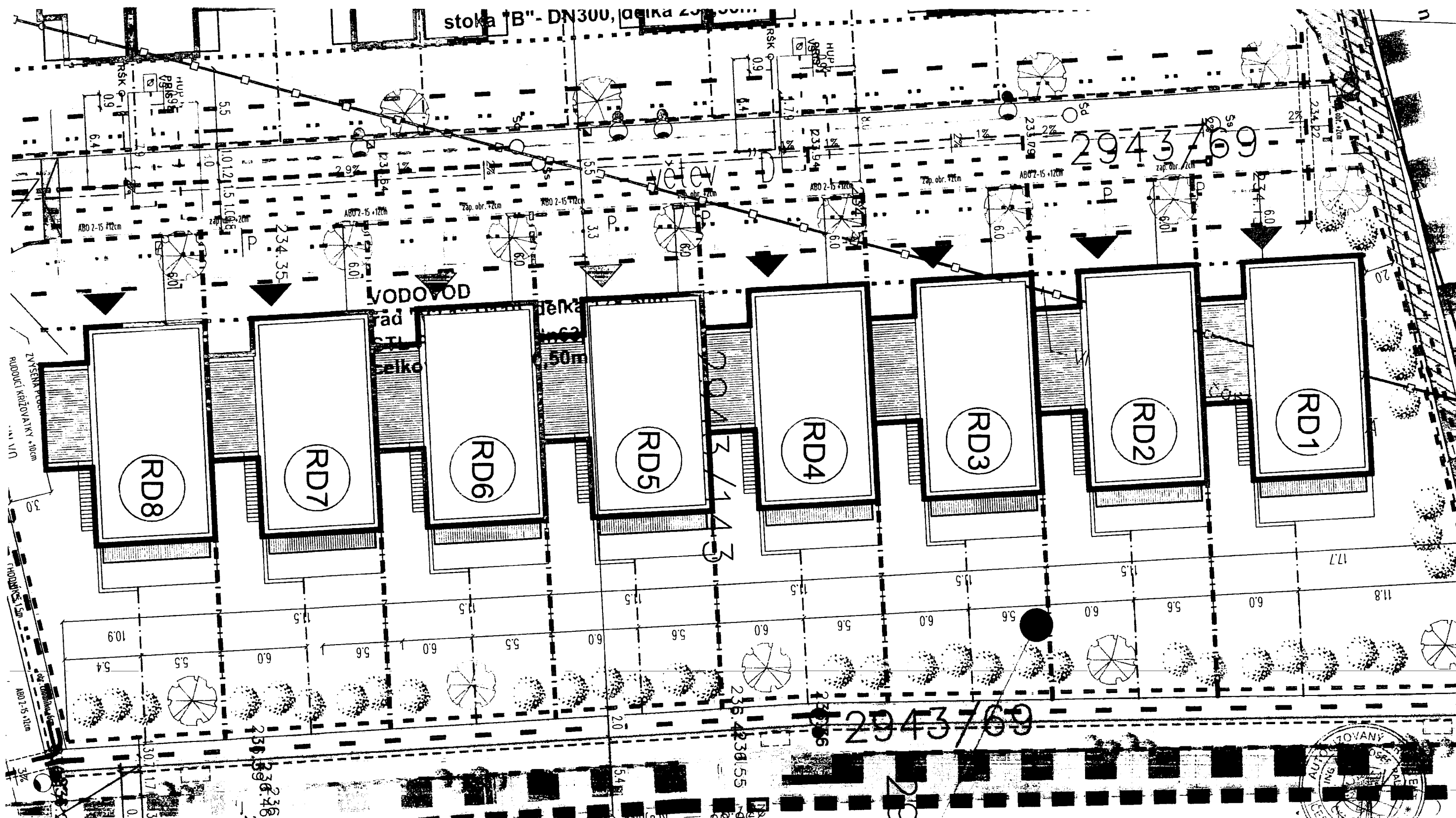
Na vědomí: Městský úřad Šlapanice, Stavební úřad, Opuštěná 2, Brno 656 70



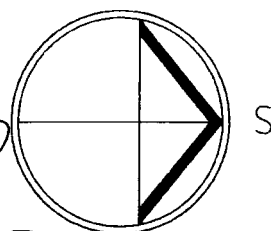
SLP-01/85857-22/KUD
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE
odbor výstavby
pracoviště Opuštěná 9/2
656 70 BRNO -4
Kudura



Název stavby : VÝSTAVBA RD + VILADOMŮ ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ RD typ B			
Investor:	Šlapanice invest s.r.o. ,Marešova 305/14, 60200 Brno		
Místo stavby :	ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ, k.ú. ŠLAPANICE u BRNA		Zak. číslo : -
Zodpovědný projektant	[REDACTED]		Datum : 08 / 2022
Vypracoval :	[REDACTED]		Měřítko : 1 : 1000
Stupeň :	STUDIE		Čís. výkresu : 01
Část :	Rodinný dům typ B		
Název výkresu :	Situace celé lokality		

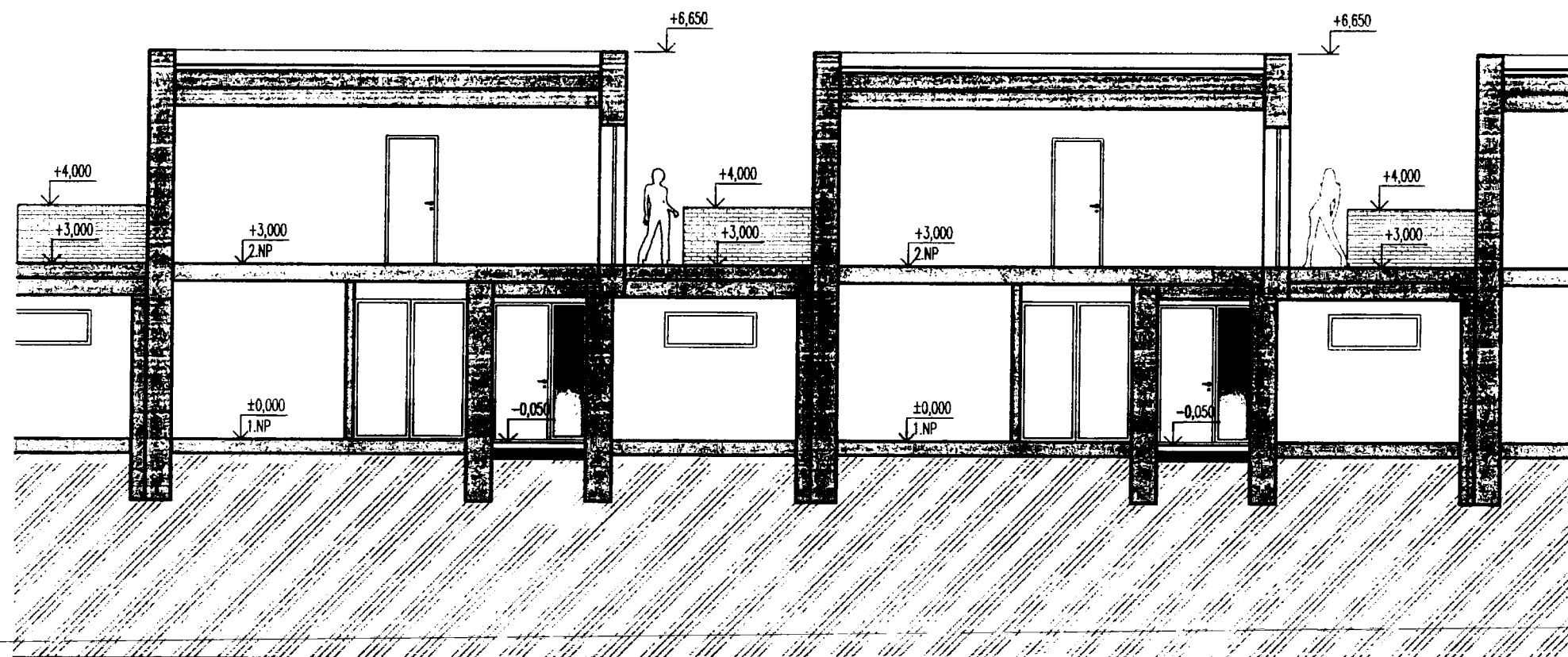


SLP-OV/25857-22/KUD
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE
odbor výstavby
pracoviště Opuštěná 9/2
656 70 BRNO -4-

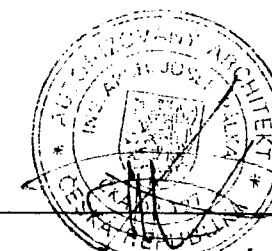


Judová

Název stavby : VÝSTAVBA RD + VILADOMŮ ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ RD typ B		
Investor:	Šlapanice invest s.r.o. ,Marešova 305/14, 60200 Brno	Zak. číslo : Datum : 08 / 2022 Měřítko : 1 : 250 Čís. výkresu : 02
Místo stavby :	ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ, k.ú. ŠLAPANICE u BRNA	
Zodpovědný projektant		
Vypracoval :		
Stupeň :	STUDIE	
Část :	Rodinný dům typ B	
Název výkresu :	Situace řadové domy typ B	



SLP-OV/85857-22/KUD
MĚSTSKÝ ÚRAD SLAPANICE
odbor výstavby
pracoviště Opuštěná 9/2
656 70 BRNO -4-

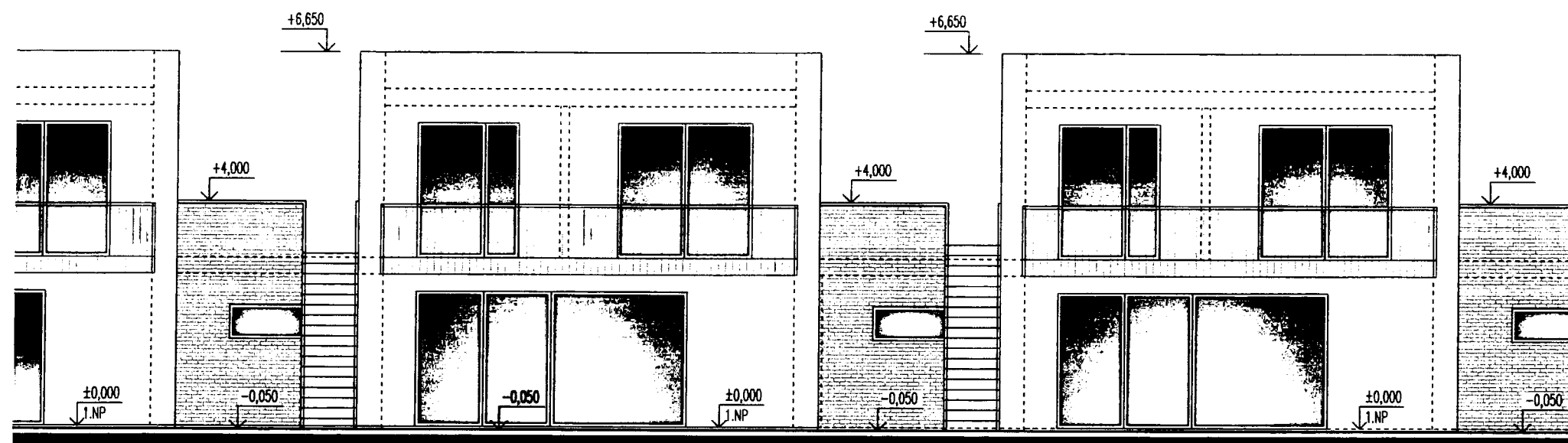


Název stavby :

VÝSTAVBA RD + VILADOMŮ ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ
RD typ B

Investor:	Šlapanice invest s.r.o. ,Marešova 305/14, 60200 Brno	Zak. číslo : -
Místo stavby :	ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ, k.ú. ŠLAPANICE u BRNA	
Zodpovědný projektant		Datum : 08 / 2022
Vypracoval :		Měřítko : 1 : 100
Stupeň :	STUDIE	Čís. výkresu : 05

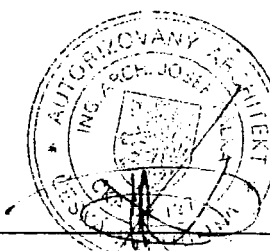
Část :	Rodinný dům typ B
Název výkresu :	Řez A-A



SLP-0V/85857-22/KUP
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

odbor výstavby
pracoviště Opuštěná 9/7
656 70 BRNO 1-

Judera

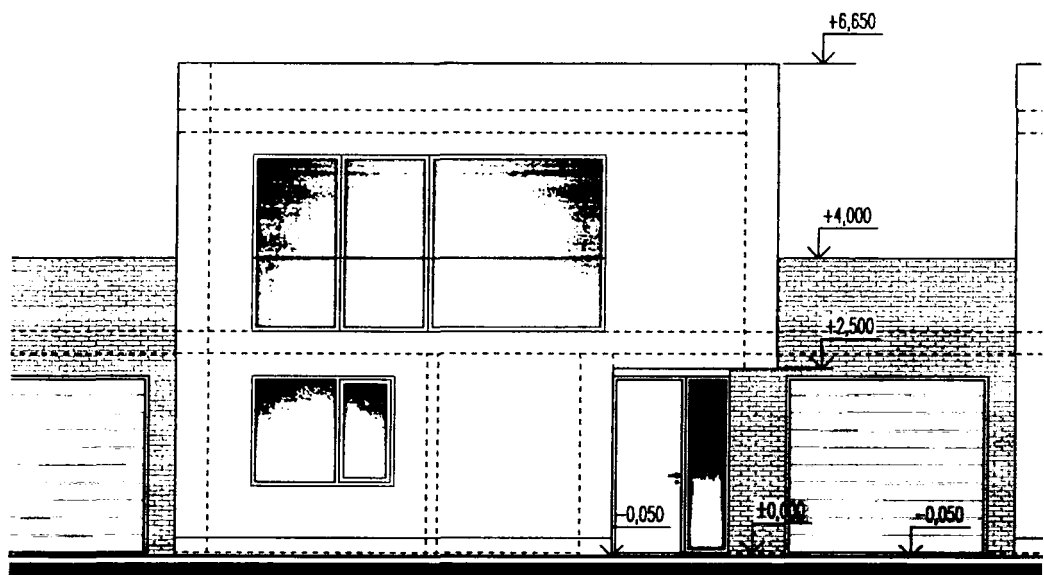


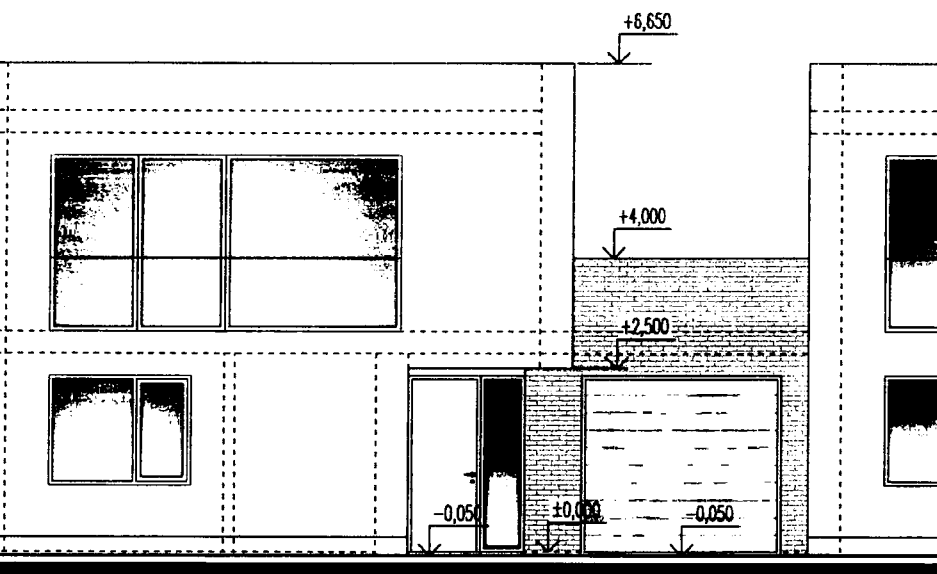
Název stavby :
**VÝSTAVBA RD + VILADOMŮ ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ
RD typ B**

Investor:	Šlapanice invest s.r.o. ,Marešova 305/14, 60200 Brno	Zak. číslo :	-
Místo stavby :	ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ, k.ú. ŠLAPANICE u BRNA	Datum :	08 / 2022
Zodpovědný projektant		Měřítko :	1 : 100
Vypracoval :		Čís. výkresu :	09
Stupeň :	STUDIE		

Část : Rodinný dům typ B

Název výkresu : Pohled ze zahrady



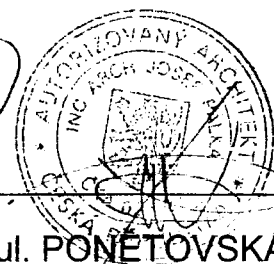


SLP-OV/85857-22/AUD

MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

odbor výstavby
pracoviště Opustěná 9/2
656 70 BRNO -4-

Handwritten signature: T. J. Dvořák



Název stavby :

VÝSTAVBA RD + VILADOMŮ ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ
RD typ B

Investor:	Šlapanice invest s.r.o. ,Marešova 305/14, 60200 Brno	
Místo stavby :	ŠLAPANICE u BRNA, ul. PONĚTOVSKÁ, k.ú. ŠLAPANICE u BRNA	Zak. číslo : -
Zodpovědný projektant	██████████	Datum : 08 / 2022
Vypracoval :	██████████	Měřítko : 1 : 100
Stupeň :	STUDIE	Čís. výkresu : 08
Část :	Rodinný dům typ B	
Název výkresu :	Pohled z ulice	