



muslvp22v015s2

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:	Čj. SLP-OV/110177-22/ZEM/24.11.2022
Číslo jednací:	Čj. SLP-OV/111065-22/KUD
Spisová značka:	Sp. SLP-OV/25963-2022/KUD
Vyřizuje/linka:	Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail:	kudrova@slapanice.cz
V Brně dne:	28.11.2022
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 RD + Viladomů, Šlapanice u Brna, ulice Ponětovská – ETAPA 3 –
Viladomy VD1a,b VD2a,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 RD + Viladomů, Šlapanice u Brna, ulice Ponětovská – ETAPA 3 – Viladomy VD1a,b VD2a,b“** na pozemcích parc. čís. 2943/142 a 2943/69 v k. ú. Šlapanice u Brna, dále jen „záměr“.

Odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, požádal dne 24. 11. 2022 o součinnost orgán územního plánování ve věci uvedeného záměru, jehož stavebníkem je společnost Šlapanice invest s. r. o., Marešova 305/14, 602 00 Brno 2, která zplnomocnila [REDACTED]

K žádosti byla předložena dokumentace pro územní řízení, kterou v listopadu 2021 vypracoval [REDACTED]

Jedná se záměr novostavby obytného souboru čtyř dvojic rodinných dvojdomů, celkem tedy 8 dvojdomů, dopravní a technickou infrastrukturu na pozemku parc. čís. 2943/142 v k. ú. Šlapanice u Brna.

Jedná se o:

- 4 x viladům typ VD1, k sobě přiléhající zrcadlově převrácené objekty při západní hranici pozemku, označené VD1a – levá strana 2 x a VD1b – pravá strana. Dispozice každého domu bude o třech bytových jednotkách, z toho jedna bytová jednotka 2 + kk, jedna bytová jednotka 3 + kk, jedna bytová jednotka 4 + kk, a o jednom nebytovém prostoru

v úrovni podlaží 1 PP. S ohledem na velkou svažitosť území je vstup do objektů jednak z úrovně 1 PP a jednak z úrovně 1 NP. Dispozice levé a pravé poloviny rodinného dvojdomu bude zrcadlově obrácená (VD1a a VD1b). Střecha bude plochá s atikou v úrovni + 6,50 m, měřeno od úrovně podlahy 1 NP, přičemž poslední podlaží bude částečně ustupovat a na střešní konstrukci podlaží 1 NP bude vytvářet terasu. Stavební čára domů je 6 m od hrany přístupové komunikace, přičemž oplocení pozemků bude na úrovni uličního průčelí domů. Zastavěná plocha jedné poloviny domu bude 221 m².

- 4 x viladům typ VD2, k sobě přiléhající zrcadlově převrácené objekty při východní hranici pozemku, označené VD2a – levá strana 2 x a VD2b – pravá strana 2 x. Dispozice domu bude o třech bytových jednotkách a jednom nebytovém prostoru v podlaží 1 PP. Dispozice levé a pravé poloviny rodinného dvojdomu bude zrcadlově obrácená (VD2a a VD2b). S ohledem na velkou svažitosť území je vstup do objektů jednak z úrovně 1 PP a jednak z úrovně 1 NP. Střecha bude plochá s atikou v úrovni + 6,50 m, měřeno od úrovně podlahy 1 NP, přičemž poslední podlaží bude částečně ustupovat a střešní konstrukce podlaží 1 NP bude vytvářet terasu. Stavební čára domů je 6 m od hrany přístupové komunikace, přičemž oplocení pozemků bude na úrovni uličního průčelí domů. Zastavěná plocha jedné poloviny domu bude 221 m².
- U každého rodinného domu jsou navržena 3 parkovací stání a zpravidla jedno další parkovací stání pro osoby tělesně postižené, celkem tedy 24 běžných parkovacích stání a 7 parkovacích stání pro osoby tělesně postižené.
- Součástí záměru je i dopravní a technická infrastruktura na pozemku parc. čís. 2943/142 v k. ú. Šlapanice u Brna – napojení domů..

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 24. 11. 2022 požádal odbor výstavby Městského úřadu Šlapanice, jako stavební úřad příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, o součinnost orgán územního plánování a ten shledal, že záměr „**Výstavba RD + Viladomů, Šlapanice u Brna, ulice Ponětovská – ETAPA 3 – Viladomy VD1a,b VD2a,b**“ vyvolává změnu v území, a je tedy nutné vydat 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.

Této žádosti předcházela žádost o závazné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 30. 11. 2021, na základě které vydal orgán územního plánování souhlasné závazné stanovisko čís. jed. Čj. SLP-OV/92371-21/KUD. Dne 13. 8. 2022 nabyl účinnosti nový územní plán Šlapanice a proto je nutno posoudit záměr závazným stanoviskem podle něj.

Z hlediska platného Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, jsou pozemky parc. čís. 2934/142 a 2934/69 v k. ú. Šlapanice u Brna situovány v nezastavěném území v návrhové ploše:

- **Bydlení v rodinných domech** označené písmeny **BR lokalita 111a**, která je vymezena ÚP pro bydlení v rodinných domech.
- **Veřejného prostranství** označené písmeny **DA lokalita 111a**, která je vymezena ÚP pro veřejně přístupné pozemky, stavby a zařízení – například náměstí, ulice, chodníky, tržiště, plochy pro obsluhu přilehlého území, pohyb a pobyt chodců a cyklistů, pro umístění dopravní infrastruktury vč. průjezdných úseku silnic a tras a zařízení hromadné dopravy, parkování vozidel a pro umístění technické infrastruktury, koordinované způsobem, který zaručí uplatnění zeleně zejména skupin stromů a alejí; využití veřejných prostranství, ve kterých jsou vedeny průjezdné úseky stávajících silnic III. tř., neznemožní jejich vedení v plynulé trase, v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice. Pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí je pozemní komunikace budou vymezeny dle platné legislativy. Jedná se o pozemek parc. čís. 2943/69 v k. ú. Šlapanice u Brna.

Orgán územního plánování dospěl k závěru, že umístění jednotlivých staveb hodnoceného záměru je v souladu s funkčním využitím ploch, které stanovil ÚP.

Záměr 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 roslá 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.

Záměr je obytný soubor ze 4 dvoudomů, každá polovina rodinného dvojdomu o 3 bytových jednotkách a jednom nebytovém prostoru. Architektura, forma a měřítko navržených dvojdomů respektuje urbanistickou koncepci a strukturu ostatní zástavby v návrhové ploše i zástavby existující navazující.

Orgán územního plánování konstatuje, že ÚP nestanovil pro rozhodování v území, kde jsou situovány oba pozemky podmínku parcelace pozemků, vydání regulačního plánu nebo zaevidována územní studie. Plošné řešení pozemků není v ÚP regulováno. Realizaci záměru nebudou podmínky vyplývající z ÚP dotčeny.

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

Záměr tedy po celkovém posouzení je v souladu s územním plánem Šlapanice

Orgán územního plánování posoudil záměr z hledisek cílů a úkolů územního plánování, definovaných v ustanovení §18 a §19 stavebního zákona, a shledal, že záměr je v souladu s cílem územního plánování, stanoveným v ustanovení §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).

Záměr je situován v ploše památkové zóny Bojiště bitvy u Slavkova, prohlášené vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 475/1992 Sb. ze dne 10. 9. 1992, a žadatelé tedy ve smyslu ust. § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, požádají Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče Městského úřadu Šlapanice i o vydání závazného stanoviska k objektu v památkové zóně.

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: 02.12.2022 09:54:05

+01:00

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

Přílohy: 1 x ověřená kopie situace, pohledu a řezu

Rozdělovník:

Žadatel: Městský úřad Šlapanice, Stavební úřad, Opuštěná 2, Brno

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/111065-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/25963-2022/KUD

3
NÁPOJNÝ BOD
VODOVODU č.1
stávající metalická kabeláž CETIN

SLP-OV/111065-22/KUD

MĚSTSKÝ ÚŘAD SLAPANICE

Ordn. výstavby
překopání Opatovské B/2
F56 70 BRNO -4-

2206/1

UP-MR

225.4

venk. objekty - oplocení v. 1,8m
pole oplocení dl. 20m

venk. objekty - oplocení v. 1,8m
pole oplocení dl. 20m
rad "V2" D110, délka 320,50m

VN vzdušné člást - RUŠENÁ

VN zemní člást - STÁVAJÍCÍ
VN zemní člást - RUŠENÁ
VN vzdušné člást - RUŠENÁ
VODOVOD
rad "V1" D110, délka 142,00m

zemní člást

2604/1

117,6

2943/140

2943/141

2943/142

2943/69

2944/6 UP-dp1

110,5

114,3

ul. Opatovská

Název stavby: provedení na základě žebříkové
metody, započítání
jednotlivých konstrukčních vrstev.
Konečná žebříková síť bude spojitelná s
komunikací bude bý charakter komunikace obytná zóna.

Sčítání síťové přílohy musí mít
vlastní číslo
Doplňkový projekt

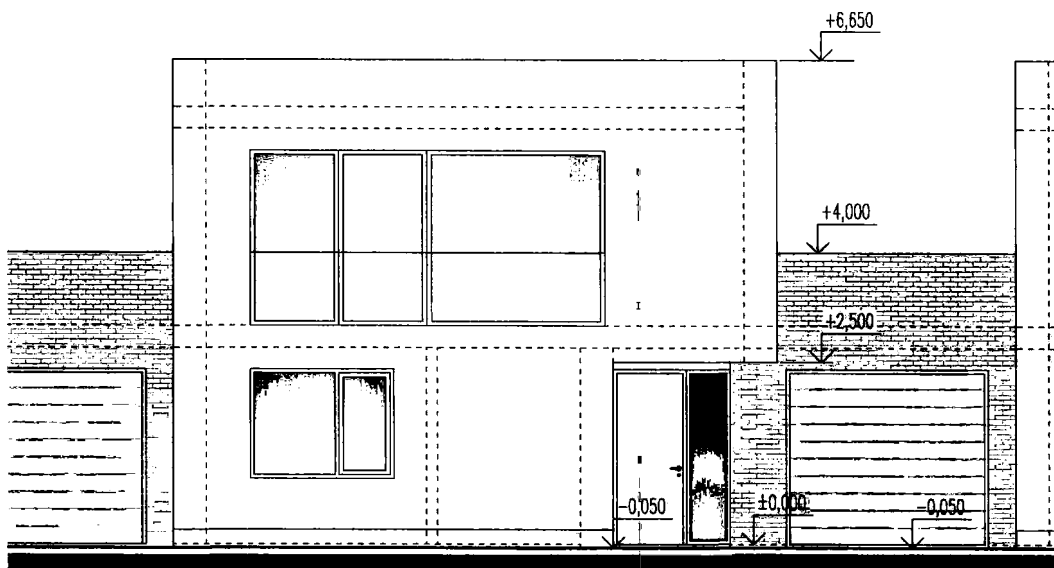
větev A1
stávající metalická kabeláž CETIN
uloženo do chráničů
návrh možného
vedení NN

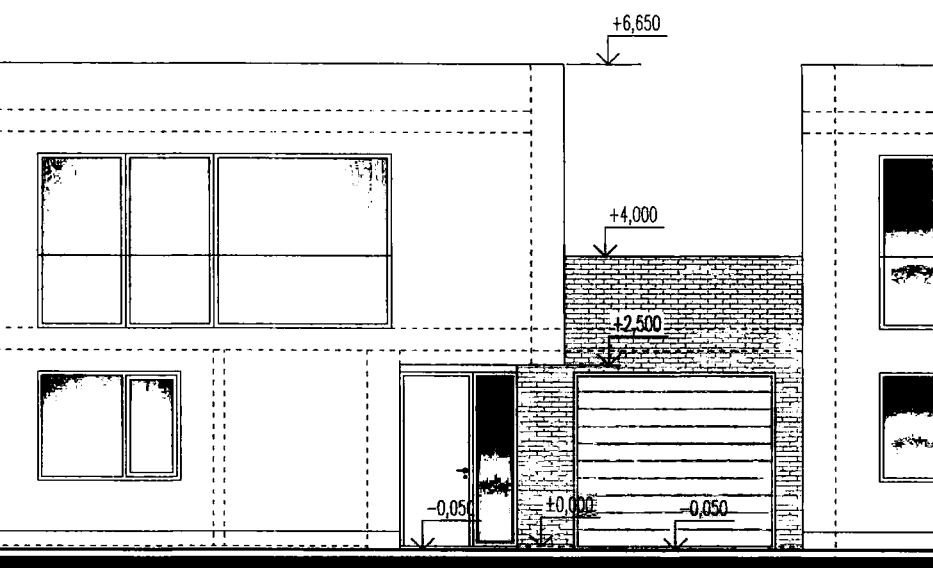
návrh možného
napojení vodovodu
-uání

2943/70

2944/6

Název stavby:
VÝSTAVBA RD + VII ADOMÍ ŠI APANICE II





SLP-0V/11025-22/KUP

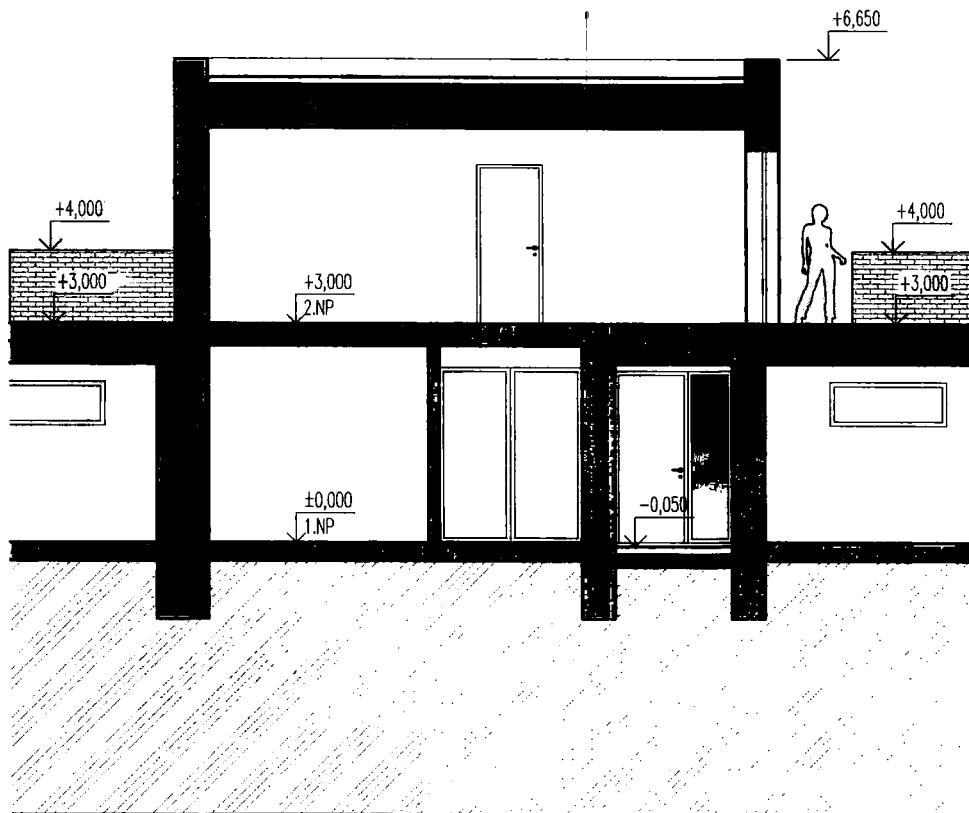
MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE

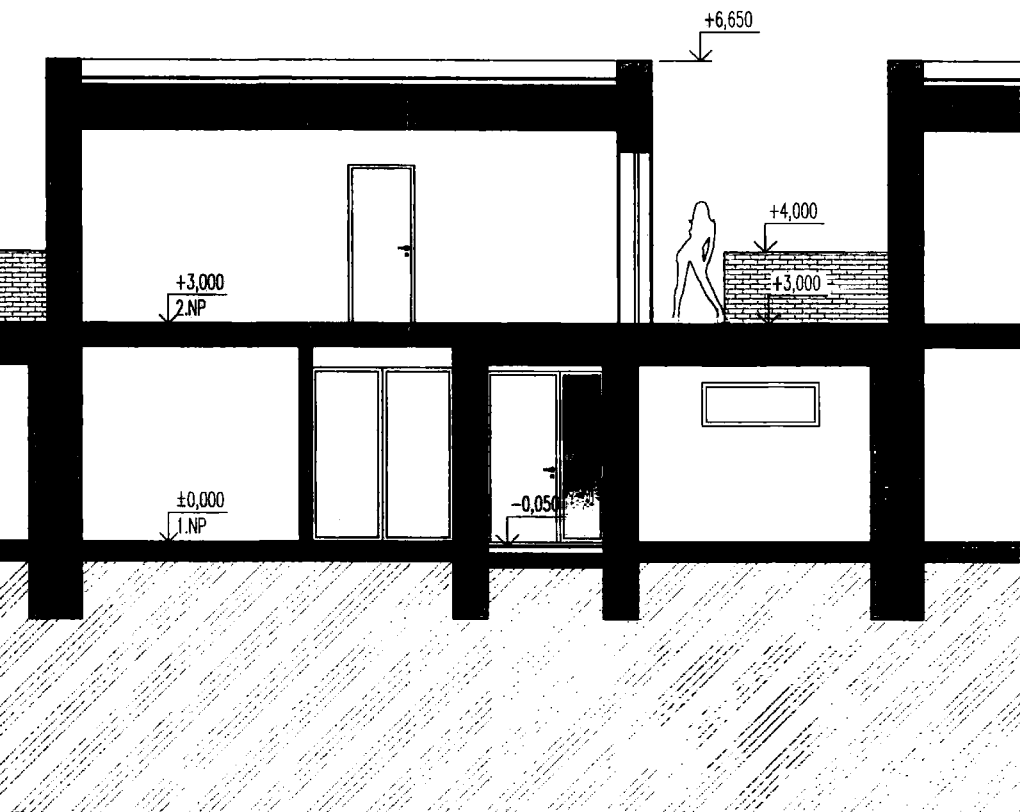
odbor vystavby

pracoviště Opustěná 9/2

656 70 BRNO -4-

Lušková





SLP-OU/111065-22/kup

MEŠTSKÝ ÚRAD SLAPANICE

odbor výstavby

pracoviště Opustěná 9/2

656 70 BRNO

Handwritten signature