



zápis z jednání

## Komise územního rozvoje města Šlapanice

**1. 10. 2021**

45. jednání komise / zasedací místnost MěÚ Šlapanice, Masarykovo náměstí 100/7

přítomni: Jan Valehrach, Ondřej Šerý, Jaroslav Lepít, Petr Buryška

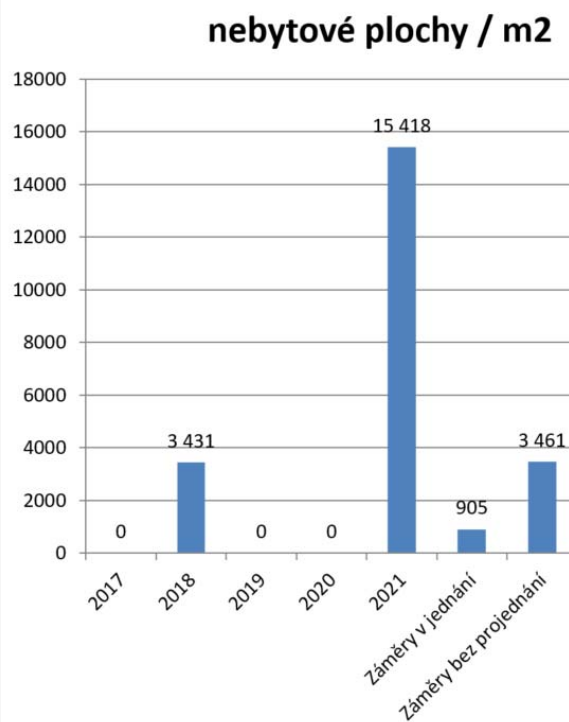
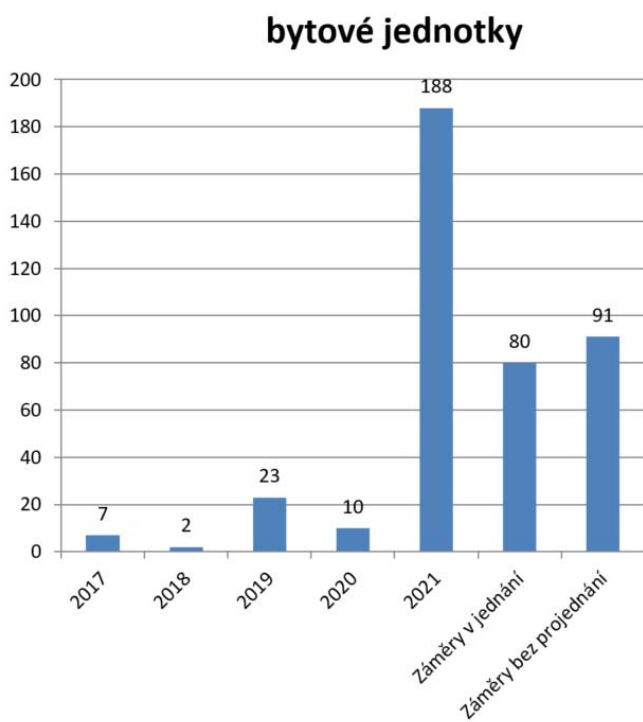
omluveni: Lýdia Šušlíková

hosté: Michaela Trněná, Stašek Žerava, Hana Strnadová

- program:
- 1. Zvyšující se počet a objemy nových stavebních záměrů**
  - 2. Vyjádření k záměru BD Čechova (p. Podborský)**
  - 3. Vyjádření k BD Nádražní (p. Špinar)**

### 1. Zvyšující se počet a objemy nových stavebních záměrů

RM požádala KÚR o úvahu k aktuálně se stupňující frekvenci avizovaných stavebních záměrů převážně ve stabilizovaném území, kdy zejména obava o kapacitu infrastruktury byla doložena grafy viz níže.





zápis z jednání

## Komise územního rozvoje města Šlapanice

Město Šlapanice aktuálně pořizuje dokumentaci **Principy rozvoje města** (ex UDS), která ve své 1. fázi **Základní principy rozvoje** bilancuje předpokládaný nárůst počtu obyvatel a v tom kontextu prověřuje stávající kapacitu infrastruktury a případně navrhuje novou. Bilance se ale vztahují k návrhovým rozvojovým plochám. Aktuálně se zpracovává 2. fáze zmíněného dokumentu **Generely lokalit**, které město Šlapanice plánuje částečně implementovat do návrhu ÚP – účelem tohoto záměru je zpřesnit regulaci i ve stabilizovaném území.

**Generely lokalit** zpracovatel řeší správným způsobem, který chrání, posiluje a přiměřeně rozvíjí charakter Šlapanic. KÚR proto doporučuje nechat zpracovatelem ověřit, v jakém řádu se přibližně může pohybovat nárůst počtu obyvatel i ve stabilizovaném území, pokud by se objem zástavby navýšil do limitu navrhované regulace. Nicméně výstupem bude pouze teoretický odhad, protože je nereálné, aby se takový objem zástavby všechen zrealizoval a pokud ano, jednalo by se o proces s horizontem např. 30 a více let, a to z dnešního úhlu pohledu.

Přibližný odhad nárůstu obyvatel v závislosti na výstavbě menších bytových domů by nicméně měl být patrný a mělo by se z něj dát odvodit, jaké složky infrastruktury by mohly v nejbližší budoucnosti vykazovat deficit. Město Šlapanice začalo vybírat příspěvky investorů na infrastrukturu, a proto může tyto prostředky účelně směřovat, ale ideálně na základě doložené úvahy. KÚR proto doporučuje obezřetný přístup k novým záměrům, dokud nebude dokončena 2. fáze **Principů rozvoje města – Generely lokalit** s aktualizací možných přírůstků počtu obyvatel v různých částech Šlapanic, což by ale nemělo trvat déle než 1 měsíc.

### 2. Vyjádření k záměru BD Čechova (p. Podborský)

Záměr se vyskytuje v území s velkým potenciálem, který bohužel neměl příležitost být důkladněji analyzován a specifikován. Jedná se o typický příklad území, kterého proměna může být úspěšná pro vlastníka a případně i pro město – návazností na významný veřejný prostor, dohodou o prostupnosti, řešením dopravy, atp. KÚR proto doporučuje RM vést s vlastníky území diskuzi o případných dalších dílčích záměrech v něm.

Nicméně lze rozumět záměru využít jeden ze stávajících objektů jeho konverzí na bytový dům, ke kterému návrhu KÚR nemá výhrad. Doporučujeme pouze konzultovat způsob vizuálního ztvárnění stěny orientované do Svatojánského náměstí s cílem jejího kultivovaného řešení.

### 3. Vyjádření k BD Nádražní (p. Špinar)

Záměr dokonale ilustruje situaci, ve které se město Šlapanice nachází ve smyslu tlaku na výstavbu. Zvětšující se zrnitost parcelace a stavebních objektů je přirozeným projevem nejen při zhodnocování stavebních pozemků, a to někdy i v historických jádrech středověkých měst - městských památkových rezervacích. Pokud by město Šlapanice mělo projednaný konsenzus na velice konzervativním přístupu ke stavebním aktivitám v centrální lokalitě (v podstatě vyhlášení stop-stavu s možností pouze „údržby“ objektů), jistě by se dalo z hlediska formy/hmoty záměr zpochybnit minimálně díky porušení historické parcelace. V rámci aktuálně nastavovaného směru regulace a pozici záměru ve městě (jedno z nejintenzivnějších míst v centru) záměr svým objemem není nepřiměřený, nicméně v případě zrealizování aktuálního stavu návrhu by způsobil významnou škodu veřejnému prostoru, a to deficitem parteru, který se ve stávajících domech nachází.

Pozice na exponovaném místě může ale být zároveň problém z hlediska dopravního. Kladně je hodnoceno deklarované vybudování všech odstavných (parkovacích) stání pro vozidla ve vnitrobloku objektu, nicméně napojení v blízkosti křižovatky ulic Nádražní a Čechovy se nejeví vhodně. Vzhledem k deklarovanému počtu 18 vozidel (vyčteno z výkresu) vyjíždějících a vjíždějících do objektu, lze toto napojení považovat za kritický bod. Vozidla vyjíždějící z BD by dávala



zápis z jednání

## Komise územního rozvoje města Šlapanice

přednost vozidlům jedoucím po ulici Nádražní (riziko stojící kolony od dopravní značky P6 - "Stůj, dej přednost v jízdě!"). Vozidla vyjíždějící z BD by v tomto případě mohla případně blokovat chodník. Obdobně vozidla jedoucí od zmíněné křižovatky a odbočující vlevo do BD by mohla v případě protijedoucích vozidel vytvořit za sebou kolonu zasahující do křižovatky. Jako další komplikaci lze považovat šířkové uspořádání komunikace na ul. Nádražní a stávající parkující vozidla, jenž by stěžovala výjezd a vjezd vozidel do BD. O situaci v daném místě vypovídá dokument "Statistické vyhodnocení nehodovosti v silničním provozu na vybrané lokalitě" dostupný na webu města.

KÚR doporučuje RM s investorem diskutovat:

- o možnosti vytvoření parteru;
- o výpočtu potřebné kapacity parkovacích stání;
- o případné změně architektonického výrazu (fasády) domu – snaha o její fragmentaci v duchu původní parcelace je vítána, ale bylo by vhodné ji řešit soudobějším způsobem.

KÚR nabízí další případné konzultace.

---

úkoly:	<b>1. Řešení prostoru křižovatky u Lípy</b>	<b>(T 15. 10. 2021)</b>
	<b>2. Informační kampaň k rozvoji města</b>	<b>(T 15. 10. 2021)</b>
	<b>3. Příprava informací pro stavebníky</b>	<b>(T 15. 10. 2021)</b>

další jednání: 15. 10. 2021 v 8 h

vyhotovil: Ing. arch. Petr Buryška, v. r.