



muslvp22v00ylc

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: 19.09.2022
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/91683-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/21994-2022/KUD
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Daniela Kudrová/533304651
E-mail: kudrova@slapanice.cz
V Brně dne: 21.09.2022
Datová schránka: 2xfbbgj

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování k záměru

„Rodinný dům Šlapanice č. parcely [REDACTED]“

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 „Rodinný dům Šlapanice č. parcely [REDACTED]“, dále jen „záměr“.

Stavebníky záměru jsou [REDACTED], dále jen „stavebníci“.

K žádosti byla předložena dokumentace pro dodatečné povolení stavby, kterou vypracovala v květnu 2021 společnost A77 architektonický atelier, Taussigova 21, 615 00 Brno, IČO 062 42 308.

Jedná se o dodatečné povolení změny dokončené stavby podsklepeného přízemního koncového řadového objektu domu na objekt dvoupodlažní se třemi bytovými jednotkami a nebytovými prostory. Objekt je umístěn ve svažitém terénu ulice Komenského, což umožňuje nástup do objektu z úrovně 1 PP i 1 NP.

Dispozice je:

- 1 PP nebytový prostor a technické zázemí
- 1 NP o dvou bytových jednotkách s dispozicí 2 + kk a 3 + kk
- 2 NP o jedné bytové jednotce 4 + kk s terasou

Střecha nad převážnou částí objektu je sedlová o sklonu střešních rovin 46° s nepravidelnými valbami a dvěma vikýři s pultovou střechou o sklonu střešní roviny 10°. Hřeben je v úrovni + 11,37 m, měřeno od úrovně podlahy 1 PP. V malé části navazující na další zástavbu je střecha plochá s atikou v úrovni + 6,76 m.

Součástí stavby není nové napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, která zůstávají původní.

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

záměr je nepřijatelný.

Odůvodnění:

Dne 19. 9. 2022 požádali stavebníci prostřednictvím zástupce s plnou mocí, kterým je [REDAKCE] o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. K žádosti byla doložena část projektové dokumentace, ze které jsou patrné poloha, rozsah, objemové a architektonické řešení výchozího stavu objektu a záměru, který je řešen jako dodatečné povolení.

Žádosti předcházela žádost ze dne 19. 6. 2021 k záměru, na základě které vydal orgán územního plánování dne 25. 6. 2021 nesouhlasné závazné stanovisko čís. jedn. Čj. SLP-OV/49608-21/KUD a spis. zn. Sp. SLP-OV/10278-2021. Dokumentace předložená k předchozí žádosti se týkala rovněž dodatečného povolení předmětné stavby, objem, výška a architektura záměru se významně nezměnila. Další nesouhlasné stanovisko čís. jedn. Čj. SLP-OV/52945-22/KUD a spis. znač. Sp. SLP-OV/15055-2022/KUD k téměř totožnému záměru vydal orgán územního plánování dne 7. 6. 2022. Nová dokumentace upravuje částečně předchozí dispozici a některé otvory.

Z hlediska Územního plánu Šlapanice, dále jen „ÚP“, který nabyl účinnosti dne 13. 8. 2022, je záměr situovaný v zastavěném území města ve **stabilizované ploše smíšené obytné** s označením písmenem **S**, která je určena zejména pro pozemky, stavby a zařízení pro bydlení B (bydlení v bytových domech BB + bydlení v rodinných domech BR), a dále pro občanské vybavení veřejné OV– veřejná správa a justice, OZ– zdravotnictví OS- školství OP– sociální péče, péče o rodinu OK -kultura, církve, spolková činnost, osvěta, OO-ochrana obyvatelstva – hasiči, policie a dále pro občanské vybavení komerční CS– sport a pohybové aktivity, CO obchod, administrativa a služby se stavbou obchodního prodeje do 1000 m² prodejní plochy, pro výrobu a služby charakteru výroby CV.

Záměr je rodinný dům s dispozicí 3 bytových jednotek a nebytového prostoru v úrovni 1 PP.

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

Z hlediska prostorové regulace ÚP zařadil území záměru do lokality **02 Šlapanice město**.

Charakter:

- Lokalita je převážně sídelní městského charakteru.
- Struktura zástavby je převážně rostlá nebo bloková.
- Charakter lokality udává struktura historického jádra města typická soustavou vzájemně propojených prostranství a dominantní přírodní osnou Říčky.
- Zástavba je převážně dvorcová (centrální bloky lokality), nebo řadová s rozlehlými vnitřními zahradami u převážně obytné zástavby.
- Charakteristické je drobné měřítko zástavby a nejednotná výška korunní římsy.
- Výšková hladina zástavby je převážně 2 NP, případně 2 NP s podkrovím, v návaznosti na významná veřejná prostranství až 3NP, případně 3 NP s podkrovím nebo ustoupeným

podlažím, střešní krajina je tvořena převážně střechami šikmými, typicky sedlovými a valbovými.

- Areály a stavby občanského vybavení (základní škola, gymnázium, správní objekty) jsou integrovány do blokové struktury, do uliční fronty nebo do prostoru vnitrobloků.

Kompozice:

- Významná veřejná prostranství tvoří spojitá soustava prostranství Masarykovo náměstí, část ulice Hřbitovní, Riegrova, Brněnská, Kalvodova, Lidický a odpovídající úsek nábřeží Říčky.
- Soustava významných veřejných prostranství vymezuje prostor historického, společenského a funkčního centra města. Krajinnou osnovou soustavy veřejných prostranství je prostor nábřeží Říčky. Významové póly soustavy veřejných prostranství tvoří Masarykovo náměstí a areál bývalého cukrovaru.
- Významnými stavebními dominantami jsou kostel Nanebevzetí P. Marie, zámek (gymnázium) Šlapanice, zástavba Masarykova náměstí a špalíčku mezi Masarykovým náměstím a ulice Riegrova.
- Prostorovou dominantou je kostel Nanebevzetí P. Marie.
- Významnými prostorovými celky jsou areál zámku a Městského parku, areál hřbitova a Městských sadů a areál základní školy.
- Významný pohledový horizont tvoří prostor Městských sadů a západní hrana Městského parku. (např. pohledová osa – průhled z ulice Komenského).

Orgán územního plánování posoudil výšku dodatečně povolovaného záměru, s tím, že záměr dodržuje úroveň podlažnosti požadovanou ÚP 2 NP. Reálně došlo k nepatrnému zvýšení úrovně původní střechy ve tvaru jehlanu. Celková forma, zvětšený objem 2 NP a objemné zastřešení záměru oproti původnímu stavu, který byl subtilní, výrazně mění hmotovou strukturu objektu. Orgán územního plánování shledal, že hmota posuzovaného záměru je v tomto pohledově exponovaném místě nepřiměřená a neodpovídá navazující zástavbě. Nerespektuje charakter okolních objektů a je v jejich kontextu nežádoucí výstavbou. Platný územní plán zmiňuje průhled ulic Komenského jako významný pohledový horizont a pohledovou osu a orgán územního plánování má za to, že se jedná o hodnotu území, kterou je třeba zachovat.

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

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

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska podmínek pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a s ohledem na stávající charakter a využitelnost území podle §19 odst. 1 písm. b), d) a i) stavebního zákona. Z předložené dokumentace a dalších dostupných podkladů shledal, že záměr není v souladu s urbanistickou koncepcí území a nezohledňuje jeho hodnoty a podmínky. Objekt je umístěn na pohledově exponovaném místě nároží ulice Komenského v místě, kde se tato ulice prudce zvedá ve směru jihozápadním. Při pohybu opačným směrem, to je do centra ke křižovatce s ulicí Riegrova, se nabízí harmonické panorama části města s vystupující věží památkově chráněného kostela Nanebevzetí Panny Marie. Orgán územního plánování shledal, že tento cenný průhled bude nepřiměřeným zvětšením hmoty objektu o plné 2 NP a objemnou střechu narušen, byť dle dokumentace bude vrchol střechy zvýšen jen nepatrně. Umístění objektu na zlomu ulice Komenského a na patě svahu je v ulici Komenského specifické, a není možno jej díky tomu rovnocenně porovnávat s další dvoupodlažní zástavbou

této ulice, která je vesměs řadová z přízemních, místy i dvoupodlažních rodinných domů, je různorodá, ale působí harmonicky.

Navržený objekt svou hmotou, podlažností (na příjezdu od ulice Riegrova vzhledem k umístění ve svahu vystupuje v průčelí dokonce jako objekt třípodlažní), objemným krovem, charakterem a formou se stávající zástavbou nekoresponduje a vytváří v ní nežádoucí dominantu.

Záměr po posouzení není 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 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 nepřipustný.

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.

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: 10.10.2022 13:52:54
+02:00
Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

Rozdělovník: 
Na vědomí: Městský úřad Šlapanice, stavební úřad, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/91683-22/KUD
Spisová značka: Sp. SLP-OV/21994-2022/KUD