



muslvp21v00106

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: /12.05.2021
Číslo jednací: Čj. SLP-OV/38263-21/MiB
Spisová značka: Sp. SLP-OV/8961-2021/MiB
Vyřizuje/linka: Ing. Milena Brzobohatá/533304672
E-mail: brzobohata@slapanice.cz
V Brně dne: 30.07.2021
Datová schránka: 2xfbbgj

Z Á V A Z N Ě S T A N O V I S K O

orgánu územního plánování

k záměru „**Výstavba 4 RD v Hajanech, lokalita Za Zámkem**“ na pozemcích parc. čís. 1306, 1307, 1308 a 1310 v k.ú. Hajany

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby, oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „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 nazvaný „**Výstavba 4 RD v Hajanech, lokalita Za Zámkem**“, navržený na pozemcích parc. čís. 1306, 1307, 1308 a 1310 v k.ú. Hajany, okr. Brno-venkov (dále jen „záměr“).

Stavebníkem záměru je společnost AKINO CZ, s.r.o., IČ: 03232735, se sídlem Marešova 305/14, 602 00 Brno, zastoupená na základě plné moci Ing. Janem Vránou, datum narození 23. 9. 1973, bytem Pivín 266, 798 24 (dále jen „žadatel“).

K žádosti byla předložena projektová dokumentace pro výstavbu 4 rodinných domů, kterou v únoru 2019 vypracoval Ing. Karel Typl, zodpovědným projektantem je Ing. arch. Josef Pálka, ČKA 02127. Jedná se o novostavbu čtyř rodinných domů navržených jako samostatně stojící stavby. Rodinné domy jsou řešeny jako nepodsklepené, jednopodlažní stavby s využitým podkrovím a vestavěnou garáží, nepravidelného půdorysného tvaru. Rodinné domy typu A a A1 budou mít maximální půdorysný rozměr 11,95 x 14,10 m a typu B a B1 budou mít maximální půdorysný rozměr 9,10 x 14,65 m. Hlavní části rodinných domů jsou zastřešeny sedlovou střechou s výškou hřebene +7,6 m nad podlahou 1. NP. Jednopodlažní garáže budou zastřešeny plochou střechou se sklonem střešní roviny. Domy budou umístěny na samostatných pozemcích, k dělení pozemků vydal orgán územního plánování dne 1. 7. 2021 pod Čj. SLP-OV/45052-21/MiB přípustné závazné stanovisko. Součástí záměru jsou zpevněné plochy, oplocení, přípojky inženýrských sítí, sjezdy na plánovanou obslužnou komunikaci a dešťová kanalizace svedená do retenčních a vsakovacích objektů.

Součástí záměru je i výstavba obslužné komunikace. Dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí na obslužnou komunikaci zpracovala Ing. Jana Mikulášková, autorizovaný inženýr pro dopravní stavby (ČKAIT – 1003660). Navrhovaná komunikace navazuje na stávající místní komunikaci na pozemku parc. čís. 1310 k.ú. Hajany a bude zabezpečovat přístup k RD. Minimální zpevněná šířka komunikace bude 4,25 m. Součástí budou vybudována kolmá parkovací stání v počtu 17 a zpevněná plocha pro zásahové vozidlo HZS. Délka komunikace bude 107,45 m.

Součástí záměru je i prodloužení inženýrských sítí (splašková a dešťová kanalizace, vodovod). Dokumentaci pro vydání společného povolení zpracovala společnost AGROPROJEKT PSO s.r.o. v dubnu 2019 a autorizoval Ing. Jiří Hermany, autorizovaný inženýr pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství (ČKAIT – 1005181). Nový vodovodní řad bude délky 106 m a napojen na stávající řad na pozemku parc. čís. 1310 k.ú. Hajany. Dešťová kanalizace bude o celkové délce 108 m odvádět dešťové vody z uličních vpustí a pásových odvodňovačů do akumulární nádrže. Splašková kanalizace o délce 108 m bude napojena na stávající kanalizační stoku na pozemku parc. čís. 1310 k.ú. Hajany.

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 12. 5. 2021 požádal žadatel o vydání závazného stanoviska orgán územního plánování k výše uvedenému záměru. Dne 3. 6. 2021 byl žadatel výzvou s Čj. SLP-OV/44969-21/MiB vyzván k doplnění žádosti. Ve dnech 3. 6. 2021 a 12. 7. 2021 byla žádost doplněna dalšími podklady pro posouzení záměru.

Podle platného Územního plánu Hajany, účinného ode dne 26. 10. 2010 (dále jen „ÚP Hajany“), se záměr nachází v zastavěném území obce, ve stabilizované **ploše smíšené obytné SO** a v zastavěném území obce, ve stabilizované **ploše veřejných prostranství U**. Plochy smíšené obytné **SO** jsou vymezené tam, kde není účelné odděleně vyčleňovat plochy bydlení a občanské vybavenosti a kde je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižující kvalitu prostředí v této ploše patří bydlení. V této ploše jsou přípustné: občanská vybavenost, obchody a provozovny služeb, administrativa, ubytování, související zeleň a zahradní úpravy, bydlení, související dopravní a technická infrastruktura, zajišťující obslužnost území, včetně dopravy v klidu, veřejná prostranství, realizace prvků ÚSES, interakčních prvků a opatření proti erozi. Plochy veřejných prostranství **U** jsou vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků. V této ploše jsou přípustné: stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství, místní komunikace obslužné a zklidněné, pěší chodníky, cyklistické trasy, veřejně přístupné cesty, související zeleň a zahradní úpravy, související dopravní a technická infrastruktura včetně ploch pro dopravu v klidu, související občanská vybavenost - pouze v plochách zastavěného a zastavitelného území obce.

Záměrem je novostavba 4 rodinných domů, které se nacházejí v ploše smíšené obytné SO. Součástí záměru je dále novostavba obslužné komunikace a prodloužení inženýrských sítí

(splašková a dešťová kanalizace, vodovod), které se nacházejí v ploše veřejných prostranství U. Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným ÚP Hajany.

Dle podmínek prostorového uspořádání ÚP Hajany je u plochy smíšené obytné stanoveno:

- bude podporována dominantní funkce komplexu budov zámku, objekty v okolí zámku (do cca 200 m) nesmí vytvářet nežádoucí dominanty výškové nebo objemové (konkurující zámku)
- měřítko staveb musí být uzpůsobeno okolnímu prostředí
- maximální výška zástavby 2 plná nadzemní podlaží
- zastavěnost max. 40 % výměry pozemku

Orgán územního plánování vyhodnotil, že záměr se nachází v okolí zámku (do cca 200 m), ale nevytváří nežádoucí dominantu výškovou ani objemovou, která by konkurovala zámku. Měřítko staveb rodinných domů je uzpůsobeno okolnímu prostředí, ve kterém se nachází převážně domy stejné podlažnosti a objemu. Záměrem jsou rodinné domy o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím – podmínka maximální výšky zástavby je splněna.

Pozemek pro dům tytu A bude po dělení o velikosti 515 m². Zastavěná plocha objektem je 134 m², terasa a vjezd mají plochu 43 m². Celková zastavěná plocha pozemku domu typu A je 177 m², což je 34,4 %. Podmínka zastavěnosti max. 40 % výměry pozemku je splněna. Pozemek pro dům tytu B bude po dělení o velikosti 485 m². Zastavěná plocha objektem je 109 m², terasa a vjezd mají plochu 41 m². Celková zastavěná plocha pozemku domu typu B je 150 m², což je 30,9 %. Podmínka zastavěnosti max. 40 % výměry pozemku je splněna. Pozemek pro dům tytu A1 bude po dělení o velikosti 545 m². Zastavěná plocha objektem je 134 m², terasa a vjezd mají plochu 44 m². Celková zastavěná plocha pozemku domu typu A1 je 178 m², což je 32,7 %. Podmínka zastavěnosti max. 40 % výměry pozemku je splněna. Pozemek pro dům tytu B1 bude po dělení o velikosti 526 m². Zastavěná plocha objektem je 109 m², terasa a vjezd mají plochu 41 m². Celková zastavěná plocha pozemku domu typu B1 je 150 m², což je 28,5 %. Podmínka zastavěnosti max. 40 % výměry pozemku je splněna.

Prostorová regulace v ploše veřejných prostranství U není stanovena.

Záměr je z hlediska prostorového uspořádání v souladu s platným ÚP Hajany

Záměr je po celkovém posouzení v souladu s platným ÚP Hajany.

Orgán územního plánování posoudil dále záměr i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování definovaných v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona.

Záměr je situovaný v západní části obce Hajany. Okolní zástavbu tvoří převážně jednopodlažní rodinné domy se sedlovými střechami. Objekt je s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Záměr svým uspořádáním zajišťuje minimální šířku veřejného prostranství. Záměr výstavby 4 rodinných domů je svým charakterem, objemem a výškou přizpůsobený okolní zástavbě v souladu se současným charakterem území zejména dle ustanovení § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona.

Záměr je po posouzení 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 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) 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 na správním území obce Hajany.

Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

Upozornění:

Oddělení ÚPPP upozorňuje, že 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.

Orgán územního plánování dále upozorňuje, že na pozemky rodinných domů okrajově zasahuje plocha veřejných prostranství. Veřejným prostranstvím jsou dle ustanovení § 34 zákona 128/2000 Sb. o obcích všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Z výše uvedeného vyplývá, že plochy veřejných prostranství nemohou být oploceny.

Orgán územního plánování dále upozorňuje, že podle informací orgánu státní památkové péče je u Ministerstva kultury vedeno řízení o prohlášení zámku za kulturní památku. Mezi předmětné pozemky vedené v tomto řízení patří i pozemek záměru parc. čís. 1306, parc. čís. 1307 a parc. čís. 1308, vše v k.ú. Hajany.

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 standardně 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“

Ing. Jiří Rufer
vedoucí oddělení ÚPPP

Přílohy:

ověřené kopie výkresů: Katastrální situační výkres C.2, Pohled čelní (RD typ A) č.v. 6, Pohled levý (RD typ B) č.v. 7

Rozdělovník:

Žadatel (DS): Ing. Jan Vrána, datum narození 23. 9. 1973, Pivín 266, 798 24

Na vědomí: Městský úřad Rajhrad – stavební úřad, Masarykova 32, 664 61 Rajhrad (DS: rrebbtj)

Číslo jednací: Čj. SLP-OV/38263-21/MiB
Spisová značka: Sp. SLP-OV/8961-2021/MiB