



muslvp18v00rml

# 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 ze dne: 25.04.2018  
Číslo jednací: OV-ČJ/54864-18/NOV  
Spisová značka: OV/9941-2018/NOV  
Vyřizuje/linka: Ing. arch. Zdeňka Nováková/533 304 521  
E-mail: novakova@slapanice.cz  
V Brně dne: 17.08.2018  
Datová schránka: 2xfbbgj

Ing. arch. Blanka Zlamalová  
Olomoucká 1238/55  
785 01 Šternberk

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

**k záměru výstavby polyfunkčního objektu v Čechově ulici ve Šlapanicích**

na pozemcích parc. čísl. 772/1, 772/2, 772/3, 773, 744, 745, 746, 535/6, 535/7, 743/1, 743/2, 743/3, 1858 v k.ú. Šlapanice u Brna

Městský úřad Šlapanice, Odbor výstavby - oddělení územního plánování a památkové péče (dále jen „oddělení ÚPPP“), jako orgán územního plánování příslušný podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal 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 výstavby polyfunkčního objektu, včetně jeho připojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a zpevněných ploch, v Čechově ulici ve Šlapanicích, v bloku mezi ulicemi Nádražní a Karla Čapka (dále jen „záměr“).

Stavebníkem záměru je město Šlapanice se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice (dále jen „stavebník“). Dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí nazvanou „Projekt budovy v Čechově ulici ve Šlapanicích“ vypracoval v dubnu 2018 atelier STUDIO-ZLAMAL, Ing. Lukáš Roubal a Ing. Petr Doležal, zodpovědnou projektantkou záměru je autorizovaná architektka Ing. arch. Blanka Zlamalová, ČKA: 01708 (dále jen „projektantka“). Dokumentace navrhuje na pozemcích parc. čísl. 772/1, 772/2, 772/3, 773, 744, 745, 746 novostavbu třípodlažního polyfunkčního objektu, který bude mít 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, zastavěnou plochu 426 m<sup>2</sup> a plochou střechu s maximální výškovou úrovní atiky +9,44 m nad úrovní podlahy v hlavním vstupním prostoru objektu. V objektu je navrženo 5 obchodních jednotek, sídlo městské policie, 3 byty, veřejné toalety, administrativní prostory, klub seniorů. Součástí záměru jsou dále zpevněné plochy ve dvorní části objektu, 2 nové sjezdy na místní komunikaci, nové trasy technických přípojek (NTL plynovodu, elektro, dešťové kanalizace, komunikačního vedení), nové areálové rozvody inženýrských sítí a retenční zařízení na srážkovou vodu. Záměr vyžaduje 16 odstavných stání pro osobní automobily: 3 stání jsou zajištěna na pozemcích záměru, 13 stání bude umístěno v bývalém areálu ICEC ve Šlapanicích.

Orgán územního plánování vydává závazné stanovisko podle § 96b odst. 1 stavebního zákona ve smyslu, že

**záměr je v řešeném území přípustný.**



## Odůvodnění:

Dne 25. 4. 2018 požádala projektantka, zastupující stavebníka, o vydání stanoviska orgánu územního plánování k záměru. K žádosti doložila dílčí část výše uvedené dokumentace, ze které vyplývá poloha, rozsah, funkční využití a architektonické řešení záměru.

Podle Územního plánu sídelního útvaru Šlapanice účinného ode dne 8. 1. 1998, ve znění platných změn, je záměr umístěný ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb (**SOg**), určené převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení na těchto plochách. Jedná se o zónu stabilizovanou, s řadovou přízemní, částečně dvoupodlažní zástavbou rodinných domů; v zóně lze rozvíjet obchodní jednotky a drobné podnikatelské aktivity v parterech objektů. Navržené funkční, prostorové a architektonické řešení záměru vyhovuje funkčním a prostorovým požadavkům územního plánu, stejně jako požadavku na zachování stávajícího charakteru území.

Problémem záměru je nemožnost zajistit potřebné odstavování vozidel v „areálu“ polyfunkčního objektu – v dokumentaci je uvedeno, že na pozemcích stavby je parkování v požadovaném počtu 16 stání nereálné. V rámci polyfunkčního objektu budou zajištěna pouze 3 odstavná stání.

Úřad územního plánování k tomu uvádí, že poloha a půdorysný tvar pozemků (parc. čís. 772/1, 772/2, 772/3, 773, 744, 745, 746) jsou dány historickým vývojem obce, pozemky v historickém bloku mají velmi výrazné prostorové limity. Pokud by bylo potřebné parkování řešeno v přízemí polyfunkčního objektu, pak by vytěsnilo požadovanou obchodní, „živou“ funkci parteru. Řešení parkování v 1.PP objektu by naopak stavbu neúměrně ekonomicky prodražilo a ani tímto způsobem by zřejmě nedokázalo zajistit všechna potřebná odstavná stání (využitelnost pozemků je značně omezená kvůli jejich nepravidelnému tvaru a ostrým úhlům hranic pozemků). Projektant proto po dohodě se stavebníkem navrhuje kompenzovat nevyřešené odstavování 13 vozidel tak, že stavebník zajistí 13 stání na jiném vlastním pozemku, a to v bývalém areálu ICEC Šlapanice (ul. Lidická 28), v reálné docházkové vzdálenosti cca 370 m. Úřad územního plánování navržené řešení akceptuje a současně upozorňuje stavebníka, že jeho záměr vyžaduje udělení výjimky z ust. § 5 odst. 2 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

S ohledem na navrženou nadzemní trasu komunikačního vedení (kamerový systém) na pozemcích parc. čís. 535/6, 535/7 a 744 bude nutno požádat také o udělení výjimky z ust. § 24 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Podle uvedeného ustanovení se v zastavěném území obcí umísťuje vedení elektronických komunikací výhradně pod zem. Pokud je stávající trasa optického kabelu, ze které je vyvedena přípojka do polyfunkčního objektu, nadzemní, lze krátký úsek nadzemní optické přípojky v zastavěném území tolerovat.

Po posouzení vlivu záměru na využití území orgán územního plánování usuzuje, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, definovanými v ust. § 18 a 19 stavebního zákona.

Orgán územního plánování přezkoumal také soulad záměru s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením č. 276 vlády ČR dne 15. 4. 2015 (dále jen „PÚR ČR“), a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinnými ode dne 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR JMK“). Orgán územního plánování naznal, že předložený záměr se nedotýká úkolů PÚR ČR pro rozvojovou oblast „OB3 Metropolitní rozvojová oblast Brno“, úkolů PÚR ČR pro rozvojové osy, specifické oblasti, koridory a plochy infrastruktury, ani záměrů ZÚR JMK na správním území města Šlapanice.



Toto závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání. Není podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

**MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠLAPANICE**

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



Blanka Bábíčková  
vedoucí oddělení ÚPPP

Dále obdrží:

Městský úřad Šlapanice, OISM – Ing. Leplť, Masarykovo nám. 7, 664 51 Šlapanice