



Městský úřad Hlinsko

Poděbradovo náměstí 1, 539 23 Hlinsko

stavební úřad – úsek územního plánování a GIS

Adresa pracoviště: Adámkova třída 554, 539 23 Hlinsko



Váš dopis ze dne: 24.06.2024

Vaše značka:

Č. j.: HI 32654/2024/SÚ

Spisová značka:

Sp. zn. – sk. zn./lhůta: 330-A20

Počet listů/příloh: 3/0

Opráv. úřední osoba: Ing. Dušek, Ing. Zavřel

Telefon: 469 326 131

E-mail: dusek@hlinsko.cz

Datum: 08.07.2024

BS projekt architektonická a projekční kancelář s.r.o.
náměstí Míru 30/16
276 01 Mělník

Závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, k záměru realizace akce „Novostavba komunitního domu sociálních služeb Hlinsko“ na pozemcích parc. č. 3737/2, 3737/3, 673/30, 723/2, 723/3, 725/6 v k. ú. Hlinsko v Čechách z hlediska územně plánovací dokumentace pro společné povolení (územní rozhodnutí a stavební povolení)

Městský úřad Hlinsko, stavební úřad – úsek územního plánování a GIS, jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve spojení s ustanovením § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal záměr podle ust. § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a § 19, zákona č. 183/2006 Sb., záměr:

„Novostavba komunitního domu sociálních služeb Hlinsko“

ve věci projektové dokumentace, kterou zpracoval zodpovědný projektant Ing Petr Picmaus - ČKAIT 0009194, datem zpracování květen 2024 na pozemcích parc. č. 3737/2, 3737/3, 673/30, 723/2, 723/3, 725/6 v k. ú. Hlinsko v Čechách

a vydává toto závazné stanovisko:

Záměr dle předložené projektové dokumentace na pozemcích parc. č. 3737/2, 3737/3, 673/30, 723/2, 723/3, 725/6 v k. ú. Hlinsko v Čechách

JE PŘÍPUSTNÝ

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Předložená projektová dokumentace řeší novostavbu komunitního domu na pozemcích parc. č. 3737/2, 3737/3, 673/30, 723/2, 723/3, 725/6 v k. ú. Hlinsko v Čechách. Objekt je nepodsklepený, půdorysně ve tvaru obdélníku o maximálních rozměrech 36,84 x 23,28 m, zastřešený plochou střechou (částečně zelená střecha) o maximální výšce 6,725 m. Celkem bude vybudováno 10 bytových jednotek, a zázemí pro 5 zaměstnanců. Budou provedeny přípojky inženýrských sítí: elektro – řešeno samostatnou PD, vodovod – v délce 41,5 m, splašková kanalizace – v délce 40,1 m. Dešťové vody budou svedeny do retenční jímky o objemu 10 m³ a následně zasakovány. Bude provedeno oplocení pozemku, uliční – jeklová konstrukce o výšce 1,5 m, výplň z tahokovu vč. brány a branky, ostatní oplocení – drátěné pletivo o výšce 2,0 m. Budou provedeny zpevněné plochy v okolí objektu (sjezd, parkovací stání, chodníky). Dopravní napojení bude provedeno sjezdem z místní komunikace na pozemku parc. č. 723/2.

1. Soulad projektové dokumentace z hlediska politiky územního rozvoje

Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 - 5 je zpracována v Územním plánu Hlinsko ve znění Změny č. 7. Aktualizace č. 6, 7 není zpracována v platném Územním plánu Hlinsko – žádná omezení z těchto dokumentů pro záměr dle předložené projektové dokumentace nevyplyvají.

2. Soulad projektové dokumentace z hlediska územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 3 jsou zpracovány v Územním plánu Hlinsko ve znění Změny č. 7 - žádná omezení z tohoto dokumentu pro záměr dle předložené projektové dokumentace nevyplyvají.

Územní plán Hlinsko

Územní plán Hlinsko, ve znění Změny č. 7, vydané formou opatření obecné povahy dne 5. 9. 2022, která nabyla účinnosti dne 21. 9. 2022.

Pozemky parc. č. 3737/2, 3737/3, 673/30, 723/3, na kterých bude záměr realizován, jsou dle platného Územního plánu Hlinsko zařazeny jako plocha s rozdílným způsobem využití: plochy smíšené obytné - městské – SM. Hlavní využití této plochy je polyfunkční využití představuje bydlení a obslužnou sféru místního a nadmístního charakteru v centrální části města. Přípustné využití této plochy jsou: pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení a služeb veřejného a komerčního charakteru místního a nadmístního významu, pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně, pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území. Podmíněně přípustné využití této plochy jsou: pozemky, stavby a zařízení výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, v ploše přestavby PsIII/1 je bydlení přípustné pouze za podmínky, že se jedná o služební byty, které jsou prostorově a funkčně vázané na provoz objektu občanského vybavení. Nepřípustné využití této plochy jsou: pozemky, stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, hromadné garáže, další stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou zvyšují dopravní zátěž v území. Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu: dostavby a přestavby budou respektovat stavební čáry a výškovou hladinu okolní zástavby, podlažnost max. 4 nadzemní podlaží, vždy však s ohledem na podlažnost navazující zástavby podmínky využití přestavbových a zastavitelných ploch jsou uvedeny v kapitole 3. Pozemky se nacházejí v ploše přestavby PS1 (plocha přestavby pro rozvoj městské smíšené zástavby, respektovat v místě obvyklou výškovou hladinu zástavby a hustotu zástavby).

Plánovaný záměr je tedy v souladu s přípustným využitím dané plochy, tzn.: „stavby a zařízení občanského vybavení a služeb veřejného a komerčního charakteru místního a nadmístního významu“. Objekt je dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou.

Pozemky parc. č. 723/2, 725/6, na kterých bude záměr realizován (dopravní napojení), jsou dle platného Územního plánu Hlinsko zařazeny jako plocha s rozdílným způsobem využití: Plochy veřejných prostranství – PV. Hlavní využití této plochy jsou plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a obytnou funkci. Přípustné využití této plochy jsou: pozemky veřejně přístupné, plochy zeleně, pozemky, stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití jsou: pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství, které zvyšují využitelnost těchto ploch pro obyvatele (např. altány, půjčovny sportovních potřeb, informační kiosky a pro občerstvení s venkovním posezením dětská hřiště, veřejná WC, vodní prvky a umělecká díla apod.), parkoviště, pokud nejsou v rozporu s hlavním využitím. Nepřípustné využití této plochy je jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Plánovaná část záměru (dopravní napojení) je tedy v souladu se přípustným využitím dané plochy, tzn.: „pozemky veřejně přístupné, související dopravní a technická infrastruktura“.

Úřad územního plánování tedy shledal soulad plánovaného záměru s platným Územním plánem Hlinsko.

3. Soulad projektové dokumentace z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Při posouzení předloženého záměru z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v ustanoveních § 18 a § 19, zákona č. 183/2006 Sb., bylo zejména zkoumáno, zda je umístění stavby a její řešení v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a zda je umístění stavby v souladu s charakterem území. Přitom orgán územního plánování zjistil, že navržená novostavba respektuje stávající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na prostorové uspořádání území.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace „Novostavba komunitního domu sociálních služeb Hlinsko“
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 7
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, po aktualizaci č. 3, které nabyly účinnosti dne 12. 9. 2020
- Územní plán Hlinsko, ve znění Změny č. 7, vydané formou opatření obecné povahy dne 5. 9. 2022, která nabyly účinnosti dne 21. 9. 2022
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

.....
Ing. Vladimír Zavřel
vedoucí stavebního úřadu