

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: OHA/9053/2021/Zk

Č.j.: MmP 16197/2021

Vyřizuje: Z. Kavalírová

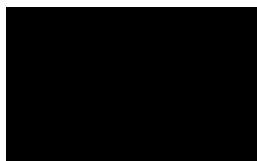
337.02 / S.5

Pardubice, dne 12.2.2021

Vypraveno dne: 15.2.2021



S00BX010AER2



ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování, jako orgán územního plánování (dále také jen „úřad územního plánování“) příslušný podle ustanovení § 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") a podle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, žádost, kterou dne 25.1.2021 podal:



ve věci projektové dokumentace:

„Bytový dům-Husova ulice Pardubice p. p. č. 880/6, 880/11 a st. p. č. 1049, k. ú. Pardubice, projekt pro územní řízení 01.2021“

kterou vypracoval [redacted] s datem zpracování 01.2021, pod č. zakázky [redacted] na pozemku st. p. 1049, parc. č. 880/6, 880/11 v katastrálním území Pardubice

přezkoumal podle ustanovení § 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 a vydává toto závazné stanovisko:

Záměr dle předložené projektové dokumentace „Bytový dům-Husova ulice Pardubice p. p. č. 880/6, 880/11 a st. p. č. 1049, k. ú. Pardubice, projekt pro územní řízení 01.2021“ na pozemku st. p. 1049, parc. č. 880/6, 880/11 v katastrálním území Pardubice je:

PŘÍPUSTNÝ

po splnění následující(ch) podmínky(ek):

1. Součástí provedení stavby bude i navázání chodníku z ulice Husovy do ulice Bezdíčkovy

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění:

Záměr dle předložené projektové dokumentace řeší stavbu bytového domu. Povaha záměru naplňuje ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona – umístěním bytového domu se mění prostorové uspořádání řešeného území. Předložený záměr je změnou v území. Úřad územního plánování posuzuje vliv této změny v území z hledisek uvedených v ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona a vydává toto závazné stanovisko.



Stávající situace



Ortofoto

Popis projektové dokumentace:

Předložená projektová dokumentace řeší na pozemku st. p. 1049, parc. č. 880/6, 880/11 v katastrálním území Pardubice.

STÁVAJÍCÍ STAV

Stavební pozemek parc. č. st. 1049 je zcela zastavěn rohovou budovou se dvěma podlažími a valbovou střechou. Objekt navazuje v ulici Husově na sousední budovu rodinného domu stejného profilu štítovou stěnou. Do ulice Bezdíčkovy je stavba ukončena dvěma přízemními garážemi a dalším hospodářským stavením. Na pozemek navazuje zahrada se vzrostlým kaštanem.

Přístup na pozemek je dvěma sjezdy ke garážím, které se ovšem nepromítly do detailu řešení obrubníku. Na jižní části zahrady je přístřešek pro popelnice zřejmě pro potřeby řadových rodinných domů. Stavba leží na pozemku investora a není zakreslena v katastru nemovitostí. Pozemek je oplocen zděným plotem. Na stavebním pozemku je umístěna studna.

NÁVRH

Navržený bytový dům kopíruje severní a západní uliční hranu stávající budovy. Štítovou stěnou navazuje na sousední rodinný dům v ulici Husově. Úzká dvoupodlažní část s využitím podkroví slouží jako spojovací prvek navazující na hmotu navrhované čtyřpodlažní budovy s plochou střechou. Ta sestupuje terasově na dvě podlaží směrem jižním od ulice Husovy do ulice Bezdíčkovy.

Budova je určena zejména k bydlení s prostory komerčními pro umístění obchodního zařízení orientovanými do ulice Husovy v přízemí.

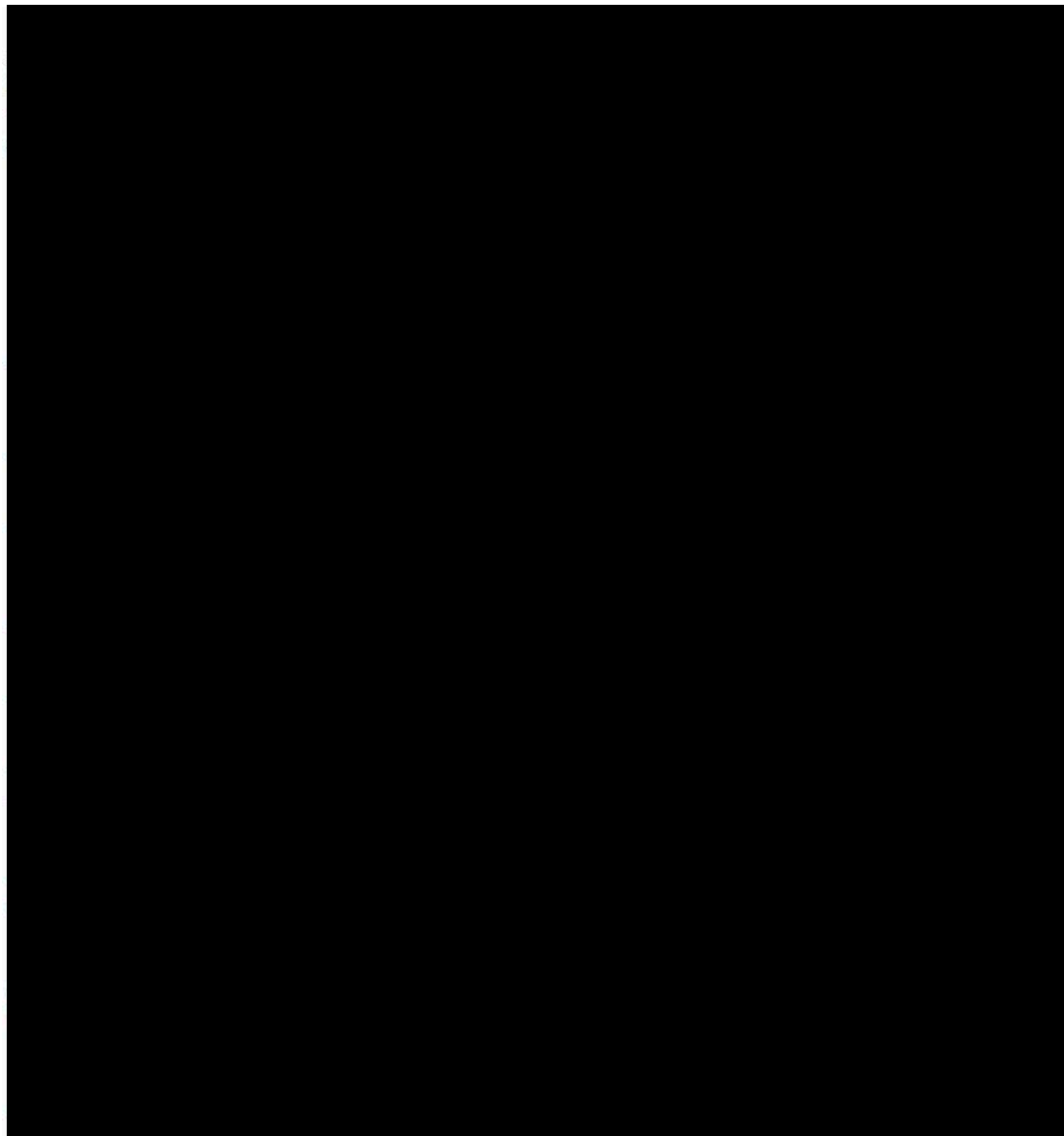
Budova doplňuje stávající uliční frontu. Zdůrazněno je nároží jako průnik dvou hmot, pod kterými je vstup do prodejny. Sestupující terasy směrem k jihu tvoří přechod mezi hmotou vyšších bytových domů na východní straně a nízkopodlažní zástavby na straně jižní a východní.

Přístup do bytové části je hlavním vstupem z ulice Husovy a technickým vstupem ze dvora od jihu. Parkování je zajištěno na terénu s částečným překrytím novostavbou. Je řešeno dvěma samostatnými vjezdy s oboustranným stáním. Jižní část pozemku je zachována v zelení se vzrostlým solitérním stromem. Předpokládá se nahrazení stávajícího kaštanu méně problematickou dřevinou, jako je javor nebo platan.

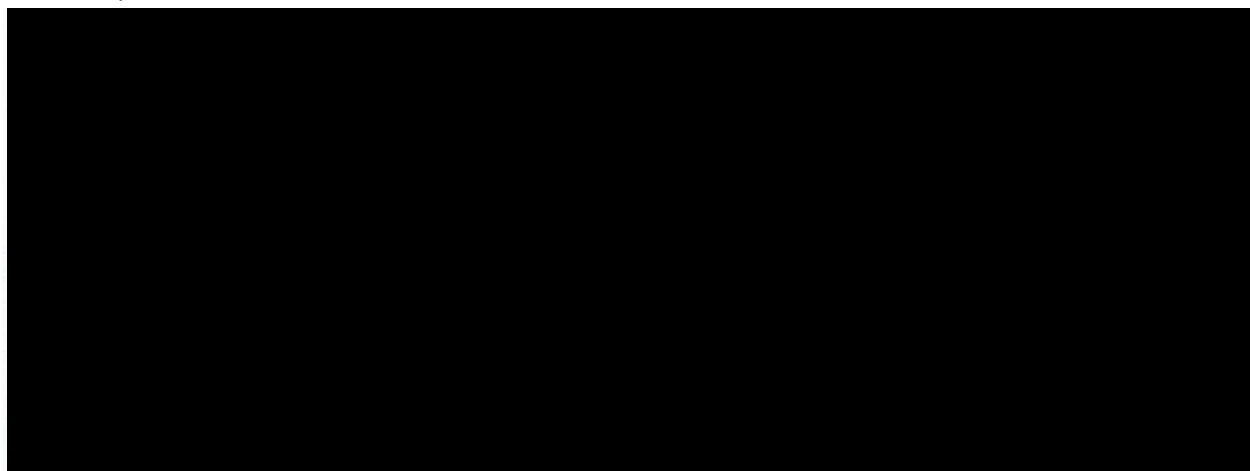
Dopravně je stavba přístupná z obou ulic. Zásobování se předpokládá na zpevněné ploše mimo komunikaci v ulici Bezdíčkově.

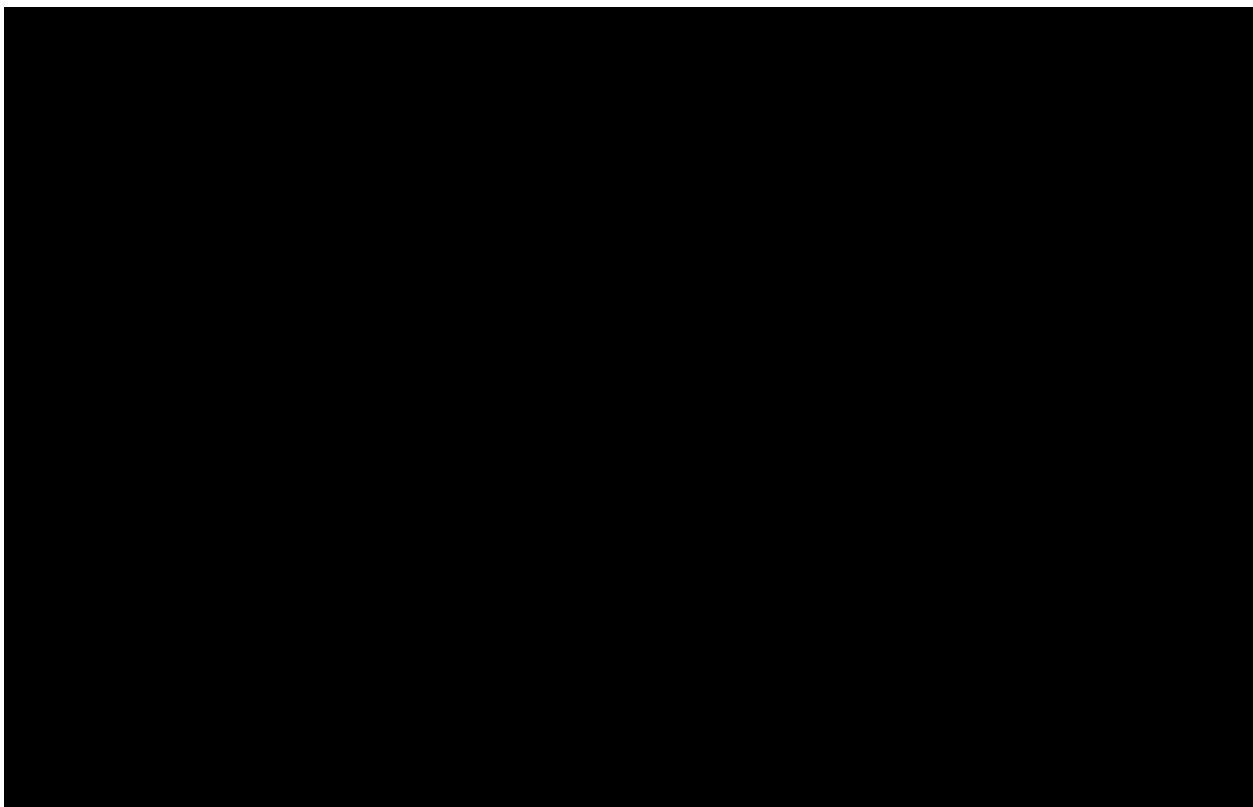
Pro řešenou aktivitu je potřeba zajistit normový počet parkovacích stání pro osobní vozidla. Pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené bude vyhrazeno 1 stání.

Situace

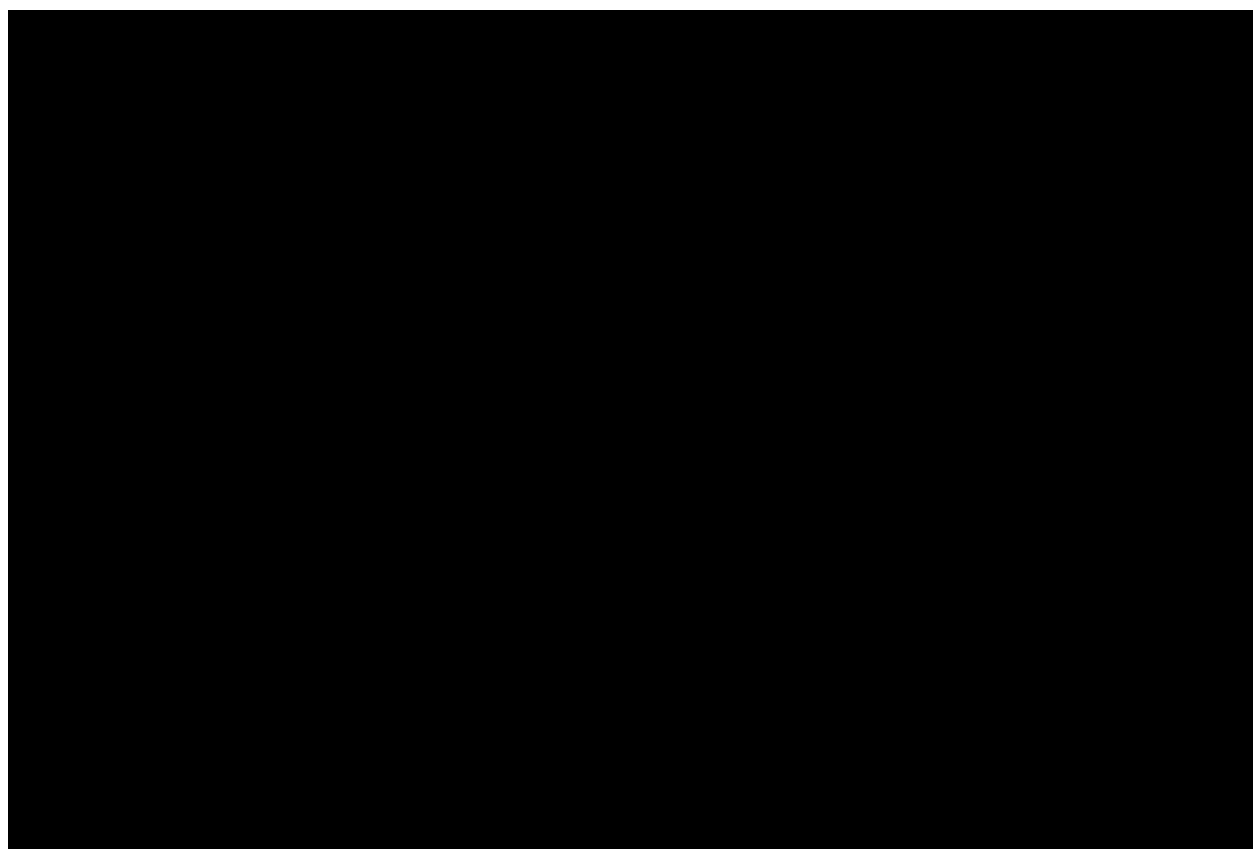


Pohled západní





Vizualizace z ulice Husovy



1. Soulad projektové dokumentace z hlediska politiky územního rozvoje

Záměr dle předložené projektové dokumentace byl posouzen z hlediska platné politiky územního rozvoje; žádná omezení z tohoto dokumentu pro tento záměr nevyplývají.

2. Soulad projektové dokumentace z hlediska územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Záměr dle předložené projektové dokumentace byl posouzen z hlediska platných zásad územního rozvoje; žádná omezení z tohoto dokumentu pro tento záměr nevyplývají.

Územní plán

Záměr dle předložené projektové dokumentace je umístěn na pozemku st. p. 1049, parc. č. 880/6, 880/11 v katastrálním území Pardubice, který se dle Územního plánu města Pardubice (dále také jen „územní plán“) nachází v ploše s rozdílným způsobem využití **BP – bydlení předměstské nízkopodlažní**. Plochy bydlení nízkopodlažního předměstského jsou územím využitým především pro bydlení a služby obyvatelům v místním měřítku.

Převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti, případně s jednotlivými objekty základní občanské vybavenosti. Zástavbu tvoří především rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy.

Předmětná stavba, jak je navrženo v předložené dokumentaci, je v souladu s funkčním regulativem plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení předměstské nízkopodlažní.

Z výše uvedeného vyplývá, že záměr dle předložené projektové dokumentace je v souladu s Územním plánem města Pardubice.

Regulační plán

Pro předmětné území není zpracován žádný regulační plán; v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje či územním plánu není stanovena podmínka pro jeho zpracování.

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

V souladu s požadavky ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr dle předložené projektové dokumentace zkoumán též z hlediska uplatňování relevantních cílů a úkolů územního plánování stanovených v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona.

Především bylo sledováno, 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.

Architektonické řešení navrhuje objekt, který se jeví jako přechod mezi bytovou zástavbou o šesti podlažích v ulici Husově a nízkopodlažní zástavbou v ulici Bezdíčkově. Kompoziční navázání na sousedící objekt rodinného domu o dvou podlažích a sedlové střeše je řešen vloženým krčkem obdobného tvar, který jednoduchou hmotou tvoří přechod k čtyřpodlažnímu objektu bytového domu se zvýrazněným nárožím.

Objekt hmotou i materiály zapadá do charakteru území. Pozemek tvoří přechod mezi vyšší zástavbou bytových domů na severovýchodě a rodinnou zástavbou řadovou a dále sôlodomy na jihozápadě.

Budova je navržena jako sestupný terasový dům, který směrem k vyšší zástavbě je čtyřpodlažní a směrem k rodinné zástavbě sestupuje na dvě podlaží.

Záměr dle předložené projektové dokumentace je v souladu z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Vydání závazného stanoviska není ve smyslu § 96b odst. 4 stavebního zákona překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území.

Závazné stanovisko platí ve smyslu § 96b odst. 5 stavebního zákona 2 roky ode dne jeho vydání, nestanoví-li úřad územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.

Platnost závazného stanoviska nelze ve smyslu § 96b odst. 6 stavebního zákona prodloužit, pokud se změnilly 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 anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Závazné stanovisko není ve smyslu § 149 odst. 1 správního řádu samostatným rozhodnutím, a tudíž se proti němu nelze samostatně odvolat.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace „Bytový dům-Husova ulice Pardubice p. p. č. 880/6, 880/11 a st. p. č. 1049, k. ú. Pardubice, projekt pro územní řízení 01.2021“;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, závazná od 11. 9. 2020;
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 3, které nabyly účinnosti dne 12. 9. 2020;
- Územní plán města Pardubice ve znění vydané XXI. změny, která nabyla účinnosti dne 31. 12. 2020;
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 5. aktualizace vydané v prosinci 2020;
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů;
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů;
- Závazná stanoviska orgánů územního plánování-příklady s komentářem. MMR ČR, Praha 2018.

Ing. arch. Zuzana Kavalírová
vedoucí odboru hlavního architekta
Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic

Obdrží:

