

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



Štrossova 44, Pardubice 53021

Sp. zn.: OHA/46081/2018/Vo

Č.j.: MmP 60564/2018

Vyřizuje: P.Vojtíšková, tel. 466 859 198

337.01 / V.5

Pardubice, dne 3.8.2018

Vypraveno dne: 7.8.2018



S00BX01AYVO4

140 00 Praha 4-Nusle

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 § 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 § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, žádost, kterou dne 25.6.2018 podal:

[redacted]

kterého zastupuje

[redacted]

ve věci projektové dokumentace:

„Soubor bytů Smilova Pardubice“

kterou zpracovala [redacted] zodpovědný projektant [redacted]

s datem zpracování 06/2018

na pozemcích st. p. 1766, 5204, 822/2, parc. č. 174/9, 174/10, 180/3, 180/5, 3036/1, 3036/3, 4805, 134/75 v katastrálním území Pardubice

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 a vydává toto závazné stanovisko:

Záměr dle předložené projektové dokumentace „Soubor bytů Smilova Pardubice“ na pozemcích st. p. 1766, 5204, 822/2, parc. č. 174/9, 174/10, 180/3, 180/5, 3036/1, 3036/3, 4805, 134/75 v katastrálním území Pardubice je:

PŘÍPUSTNÝ

po splnění následující podmínky:

1. Záměr bude zpracován dle projektové dokumentace, která je přílohou žádosti o toto stanovisko.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.**Odůvodnění:**

Záměr dle předložené projektové dokumentace je na základě ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona změnou v území, a proto v souladu s ustanovením § 96b odst. 1 vydává úřad územního plánování toto závazné stanovisko.

Popis projektové dokumentace:

Předložená projektová dokumentace řeší na pozemcích st. p. 1766, 5204, 822/2, parc. č. 174/9, 174/10, 180/3, 180/5, 3036/1, 3036/3, 4805, 134/75 v katastrálním území Pardubice výstavbu souboru bytů ve Smilově ulici, Pardubice. Součástí záměru jsou stavební objekty SO 00 – SO 10 z toho 2 stavby parkovacího domu a inženýrské objekty IO 01 – IO 07.

Záměr navazuje na strukturu stabilizované zástavby v této části města a rozvíjí ji nově vloženými principy směrem ke zvýšení užitné hodnoty pro obyvatele. Je navržena dostavba uliční fronty ulice Smilova s respektem k výškové hladině stávající zástavby a její uliční čáře, která je však prolomena pěším průchodem do nově tvořeného veřejného prostoru (piazzety). Do navrhované piazzety a do prostoru ulice Smilova jsou orientovány komerční prostory parteru obytných domů. Severovýchodní hrana území je navržena jako dostavba ulice Za Pasáží, přičemž obytný dům F vytváří protiváhu Machoňovy pasáže.

Obrázek č. 1 – situace

Obrázek č. 2 – pohledy

Obrázek č. 3 – vizualizace

1. Soulad projektové dokumentace z hlediska politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 je zapracována v Územním plánu města Pardubice; žádná omezení z tohoto dokumentu pro záměr dle předložené projektové dokumentace nevyplývají.

2. Soulad projektové dokumentace z hlediska územně plánovací dokumentace**Zásady územního rozvoje Pardubického kraje**

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 1 jsou zapracovány v Územním plánu města Pardubice; žádná omezení z tohoto dokumentu pro záměr dle předložené projektové dokumentace nevyplývají.

Územní plán

Záměr dle předložené projektové dokumentace je umístěn na pozemcích st. p. 1766, 5204, 822/2, parc. č. 174/9, 174/10, 180/3, 180/5, 3036/1, 3036/3, 4805, 134/75 v katastrálním území Pardubice, které se dle Územního plánu města Pardubice (dále také jen „územní plán“) nacházejí v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **SM – smíšené území městské**.

Plochy smíšeného území městského jsou územím využitým především pro služby obyvatelstvu v městském měřítku, částečně i pro bydlení.

Podlahová plocha bydlení v takto vymezených funkčních plochách bude min. 30%. V parteru obytných domů i v jednoúčelových objektech bez podílu bydlení převažuje občanská vybavenost.

Zástavbu tvoří uzavřené či polouzavřené bloky domů, vytvářející strukturu ulic vnitřního města s plnohodnotným městským parterem v podnoží.

Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení ve vícepodlažních objektech s integrovanou vybaveností
- stavby a zařízení pro administrativu, veřejnou správu, peněžnictví
- stavby pro obchod – vícepodlažní, do 4.000 m² prodejní plochy
- zařízení pro obchod integrované do víceúčelových budov
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení pro přechodné ubytování
- stavby a zařízení pro kulturu a společenské aktivity
- stavby a zařízení pro církevní účely

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro bydlení
- zařízení pro služby a výrobní služby bez negativních vlivů na životní prostředí, integrované do víceúčelových budov
- stavby a zařízení pro školství místního a městského významu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví místního a městského významu
- stavby a zařízení pro sport
- zařízení pro sociální péči, integrované do víceúčelových budov
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum
- zařízení pro veterinární péči
- zařízení provozního vybavení staveb
- stavby a zařízení technického vybavení
- komunikace účelové pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a plochy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a autobusy
- hromadné vícepodlažní parkinky a garáže
- veřejná WC
- veřejná zeleň, veřejná prostranství
- drobná architektura, vodní prvky
- sportovní a dětská hřiště
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu

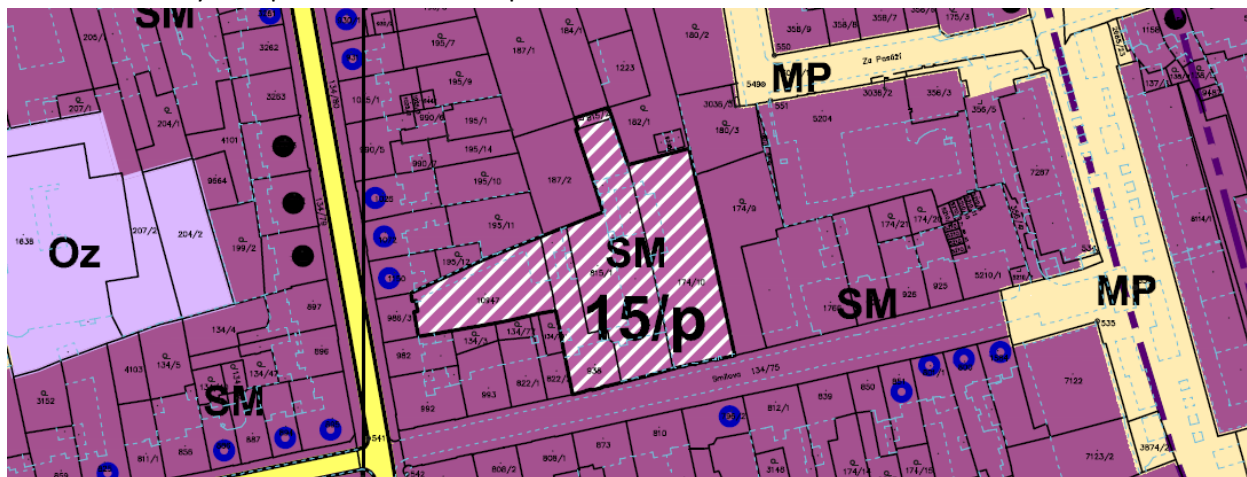
Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu lehkou a průmyslovou
- stavby a zařízení pro výrobní služby s negativními vlivy na životní prostředí
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím
- stavby pro občanskou vybavenost koncentrovanou
- řadové garáže a garáže pro nákladní vozidla a autobusy
- stavby a zařízení pro dlouhodobé skladování a likvidaci odpadů
- stavby a zařízení dopravních a technických zařízení s negativními vlivy na životní a obytné prostředí
- stavby a zařízení pro zemědělství
- zahradnictví

Podmíněně přípustné využití:

V plochách, které navazují na komunikační systém města a jsou zasaženy negativními důsledky provozu na nich, je podmíněně přípustné umístění staveb pro bydlení a ubytování. V územním řízení nebo regulačním plánu bude prokázáno (např. akustickou studií), že hluk nepřekračuje hygienické limity upravené v prováděcím předpise pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor staveb. Tyto stavby budou umístovány v těch částech vymezených ploch, kde nebudou překračovány limitní hodnoty hluku nebo objekty budou technicky řešeny tak, aby obytné části budov nebyly zasaženy nadlimitními hodnotami hluku.

Obrázek č. 4 – výřez z platného územního plánu



Pozemek p.č. 174/10 v k.ú. Pardubice je v rámci územního plánu zařazen do lokality 15/p, pro kterou platí následující regulativy:

- max. 6NP ve vnitrobloku, do ul. Smilova max. současná výšková hladina
- koeficient zastavění max. 0,8 (tedy 80% z plochy záměru musí zůstat nezastavěno)

V předložené projektové dokumentaci je uvedeno, že koeficient zastavění pozemku parc. č. 174/10 je 0,77, maximální podlažnost na pozemku je 6 NP (bytový dům A1) a směrem do Smilovy ulice je respektováno měřítko stávající zástavby.

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 regulační plán, v územním plánu není stanovena podmínka pro jeho zpracování.

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

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

Stavební záměr vhodně doplňuje dlouhou cézuru v severní uliční frontě. Rozčleněním záměru na jednotlivé stavební objekty (bytové domy) vzniká soubor staveb s rozmanitým architektonickým řešením, což se pozitivně projevuje právě v uličním prostoru, kde se nová zástavba snaží přiblížit měřítku původní zástavby. Materiálové a barevné řešení fasád je různorodé, avšak z výsledného souboru staveb lze vyčíst jistou výrazovou koherenci.

Prostupnost stavebního souboru formou velkorysého průchodu ze Smilovy ulice do piazzety a dále k ulici Za Pasáží je vnímán jako zásadní kvalitativní přínos pro fungování a oživení veřejného prostoru.

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 změnily 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 „**Soubor bytů Smilova Pardubice**“ pro územní rozhodnutí [§ 1 písm. a), b), c) popřípadě písm. d) pro společné vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, vyhlášky č. 499/2006 Sb.] zpracovaná společností Med Pavlík architekti s.r.o.;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválená dne 15. 4. 2015;
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, po aktualizaci č. 1, které nabyly účinnosti dne 7. 10. 2014;
- Územní plán města Pardubice ve znění XVII.b změny, která nabyla účinnosti dne 30.12.2018;
- 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;
- Závazná stanoviska orgánů územního plánování - příklady s komentářem. MMR ČR, Praha 2018;
- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech. MMR ČR, Ústav územního rozvoje, Praha 2017.

Poznámka:

Předloženou projektovou dokumentaci je možné vyzvednout na Odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubic, Štrossova 44, Pardubice, kancelář č. 002.

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

Obdrží:

