

MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBIC

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



Štrossova 44, Pardubice 53021

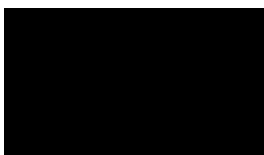
Sp. zn.: OHA/7362/2020/Zk
Č.j.: MmP 52648/2020
Vyřizuje: Z. Kavalírová, tel. 466 859 138
337.02/S.5

Pardubice, dne 29.5.2020

Vypraveno dne: 1.6.2020



S00BX01KOJSS



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 21.1.2020 podal:



ve věci projektové dokumentace:

„Firemní sídlo Husova na pozemku st. p. 651 v k. ú. Pardubice - změna stavby“

kterou zpracoval [redacted] zodpovědný projektant [redacted] s datem zpracování 02/2020, pod č. zakázky 4317.00/19 na pozemku st. p. 651, parc. č. 2720/1 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 „název projektové dokumentace“ na pozemku st. p. 651, parc. č. 2720/1 v katastrálním území Pardubice je:

PŘÍPUSTNÝ

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

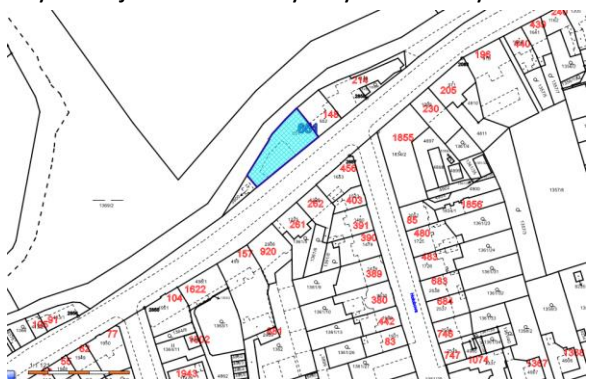
Odůvodnění:

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 pozemku st. p. 651, parc. č. 2720/1 v katastrálním území Pardubice změnu stavby před jejím dokončením, stavební povolení bylo vydáno pro novostavbu firemního sídla se služebními byty spojenou se změnou užívání jako změna stavby před dokončením. Tedy již podruhé dochází ke změně stavby před dokončením. Podle platné dokumentace byl objekt ve své polovině rozdělen vstupní halou otevřenou přes všechna podlaží s celoprosklenou fasádou. Objekt držel stávající uliční, respektive stavební čáru, byl třípodlažní, třetí podlaží bylo odsazeno z důvodu přijatelného hmotového řešení v této lokalitě.

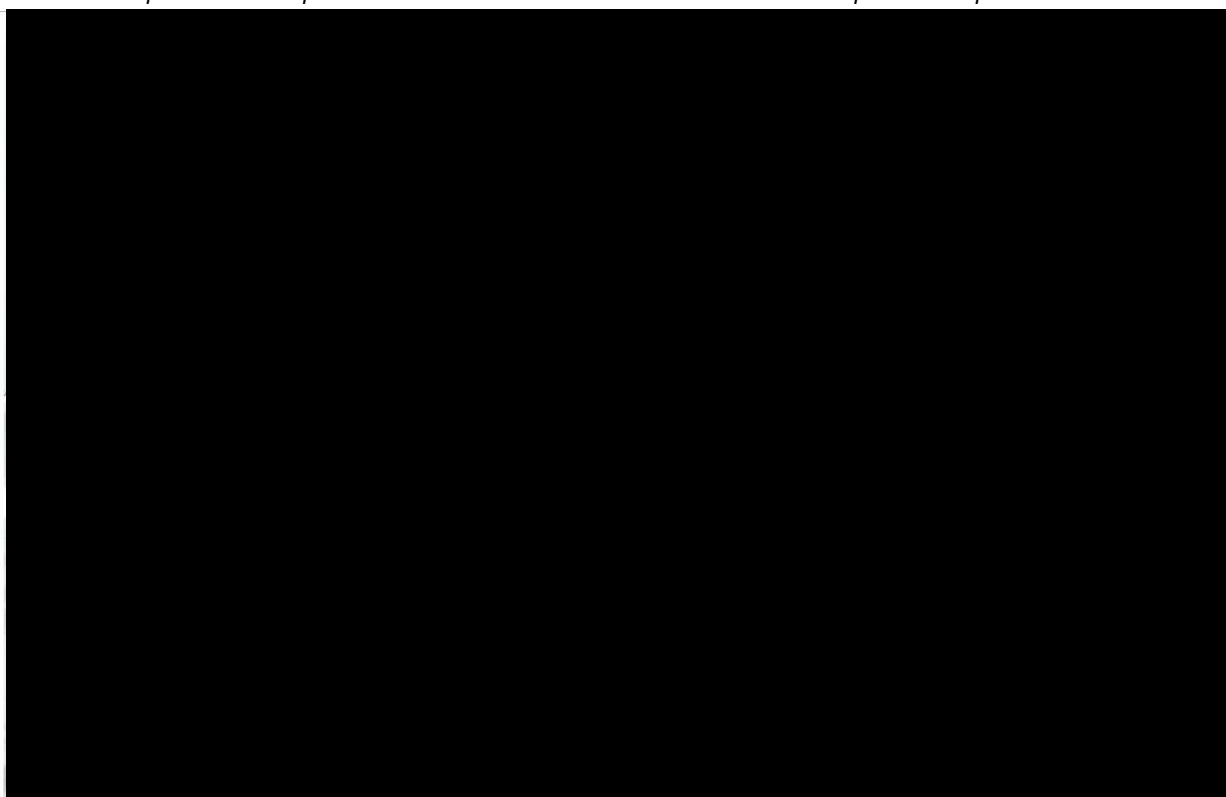
Dle předložené dokumentace spočívá změna stavby před dokončením ve změně funkční náplně objektu, kdy se objekt mění na bytový dům. Tedy z funkce administrativní na funkci bytovou.



označení pozemku v mapě katastru

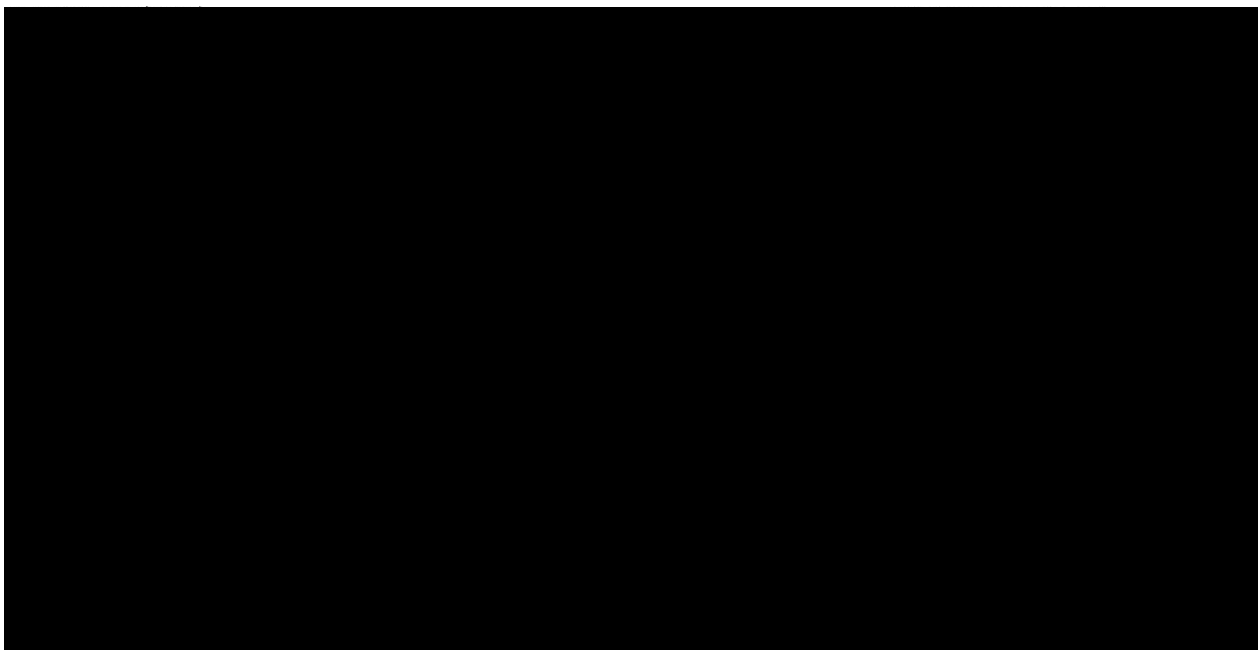


označení pozemku v platném ÚP



Základní hmota objektu je zachována až na drobné odchylky. Výška objektu nepřesáhne výšku objektu stanovenou platným stavebním povolením.

Bytový dům má 3 nadzemní podlaží. Půdorys budovy má tvar lichoběžníku, který koresponduje s tvarem pozemku.



Objekt je oproti původnímu návrhu firemního sídla více přizpůsoben nové funkci bytového domu. Zejména průčelí objektu orientované do klidové severozápadní části je více členěno a osazeno velkoplošnými okny, terasami a francouzskými okny. Naopak výraz objektu směrem do ulice je až „strohý“ bez okenních otvorů v rovině parteru. Přechod mezi hmotou objektu stávajícího sousedního RD a bytovým domem je řešen formou odskočení a přechodem přes terasu hmoty nad 2. NP. do vyšší polohy 3.NP, obdobně jak to mu je i v návrhu dle platného stavebního povolení.

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. 651, parc. č. 2720/1 v katastrálním území Pardubice, který se dle Územního plánu (Územní plán města Pardubice, který nabyl účinnosti dne 5.9.2001, ve znění po XVII.b-1 změny, která nabyla účinnosti dne 23.2.2019), nachází v ploše s rozdílným způsobem využití **BP - Bydlení nízkopodlažní předměstské - 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. Přípustné využití hlavní: stavby pro bydlení – rodinné domy Přípustné využití doplňkové: stavby pro bydlení – do 4 n. p.

Navrhovaná změna využití z funkce firemního sídla – administrativy na objekt pouze pro bydlení lze posoudit jako funkci přípustnou doplňkovou.

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 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.

Dle vymezení plochy dle platného ÚPm Pce, Bydlení nízkopodlažní předměstské, která umožňuje umístění staveb pro bydlení do 4.NP bylo přistupováno i k posouzení tohoto záměru. Vzhledem k faktu, že změna stavby spočívá zejména ve změně funkce z objektu administrativního na bydlení, je charakter objektu tomuto novému využití přizpůsoben ve změně dispozičním a výrazu fasád. Objemově nedošlo ke změně/navýšení objektu, a tedy lze i vzhledem k předchozímu vydanému stavebnímu povolení konstatovat, že objekt svým charakterem a objemem nenaruší charakter území.

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 změnila 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 „“;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 2 a 3 závazná od 1. 10. 2019;
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, po aktualizaci č. 2, které nabyly účinnosti dne 5. 7. 2019;
- Územní plán města Pardubice, který nabyl účinnosti dne 5.9.2001, v úplném znění po XVII.b-1 změny, která nabyla účinnosti dne 23.2.2019;
- Vymezení zastavěného území podle § 59 stavebního zákona;
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 4. aktualizace vydané v prosinci 2016;
- 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: [REDACTED]