

Váš dopis ze dne	Naše značka	Vyřizuje / telefon / e-mail	Datum
7. 2. 2024	MUCK 11771/2024/OUUP/He	Ing. Jana Hermanová / 380 766 704 / jana.hermanova@ckrumlov.cz	7. 3. 2024

SP Studio s.r.o.
Ing. Pavel Pecha
Budějovická 58
381 01 Český Krumlov

ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad Český Krumlov, odbor úřad územního plánování, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, 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

„Třicet bytových jednotek v bloku A 17, Vyšný, Český Krumlov“

na pozemcích parc. č. 1532/1, 677/2, 677/4, 678/1 a 678/3, katastrální území Vyšný, město Český Krumlov

obsahující: SO 01 Dům A, B, C
SO 02 Příprava území
SO 03 Přípojky splaškové kanalizace
SO 04 Přípojky dešťové kanalizace
SO 05 Přípojky vodovodu
SO 06 Přípojky plynovodu
SO 07 Přípojky NN
SO 08 Rozvody VO
SO 09 Zpevněné plochy
SO 10 Sadové úpravy
SO 11 Rozvody slaboproudu
SO 12 Přeložka vodovodu
SO 13 Příprava pro dobíjecí stanice

a shledal, že

záměr je přípustný
s podmínkou:

Stavební objekty a jejich části zasahující do koridoru VPS3 budou technicky řešeny tak, aby neznemožnily ani významně neztížily realizaci veřejné dopravní a technické infrastruktury, pro níž je koridor platným územním plánem vymezen.

Odůvodnění:

Žádost o závazné stanovisko byla podána Ing. Pavlem Pechou, SP Studio s.r.o., Budějovická 58, Český Krumlov, na základě plné moci ze dne 9.10.2023, udělené městem Český Krumlov, které je stavebníkem záměru a vlastníkem dotčených pozemků.

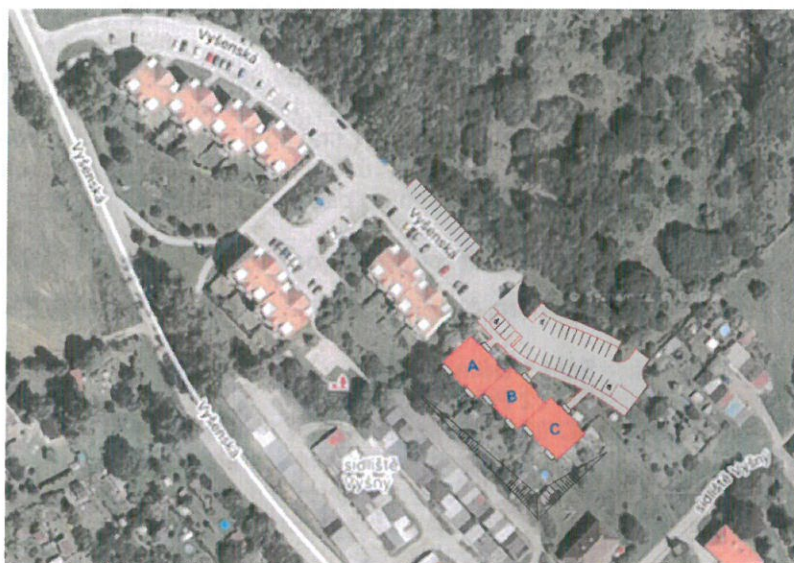
Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- K žádosti přiložená projektová dokumentace nazvaná "30 bytových jednotek v bloku A17, Vyšný, Český Krumlov", zpracovaná ve 12/2023 v architektonické kanceláři SP Studio s.r.o., Budějovická 58, Český Krumlov, jako zakázka č. SP 2023/32, opatřená podpisem a razítkem autorizovaného inženýra pro techniku prostředí staveb a pozemní stavby Ing. Pavla Pechy (ČKAIT 0100060).
Stavebníkem záměru je Město Český Krumlov.
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 6 závazné od 1. 9. 2023.
- Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění po 11. aktualizaci (dále jen „ZÚR JČK“), datum nabytí účinnosti poslední aktualizace 14.7.2023.
- Územní plán obce Český Krumlov, vydaný dne 30. 3. 2006 usnesením zastupitelstva č. 23/3/2006, ve znění změny č.5 účinné od 21.1.2010.

Popis záměru dle projektové dokumentace:

Novostavba tří bytových domů s celkem třiceti samostatnými bytovými jednotkami (10 bytových jednotek v jednom domě) + jejich napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.

Zákres záměru v leteckém snímku:



SO 01

Soubor tří bytových domů, který doplňuje stávající obytný komplex (viz výše - zákres záměru v leteckém snímku). Navrhované domy jsou svým provedením připodobněny stávajícím bytovým domům. Jsou spojeny do řady, ve které jsou jednotlivé domy vzájemně posunuté.



Jednotlivé domy jsou obdélníkového půdorysu (v souhrnné TZ je chybně „čtvercového“), mají tři nadzemní podlaží + obytné podkroví, zastavěnou plochu 235,5 m², sedlovou střechu s výškou hřebene 15,1 m nad okolním terénem (14,9 nad ± 0,00 – podlaha v 1NP). V každém domě je 10 bytů, z toho 1x byt 1+kk, 7 x byt 2+kk, 2 x byt 3+kk. Vnitřní dispoziční řešení všech tří domů je stejné.

Fasády domů:

- omítky v kombinaci barev hnědá, červenohnědá, lomená bílá+ hnědý keramický obklad soklu
- pohledové beztonové konstrukce přírodní šedé

Střešní krytina:

- cihlově červené betonové tašky
- cihlově červená a antracitová plechová krytina falcovaná

Barevnost klempířských a ocelových prvků - antracit

Barevnost oken, vchodových a balkonových dveří – antracit

Pohledy:



SO 02 – Příprava území

Hrubé terénní úpravy

SO 03 – Přípojky splaškové kanalizace

Splaškové vody z bytových domů budou odkanalizovány do veřejné kanalizace – do stávajícího kanalizačního řadu DN 300.

SO 04 Přípojky dešťové kanalizace

Dešťové vody ze střech domů budou svedeny společně s dešťovými vodami z přilehlého terénu do vsakovacího zařízení č.1, za nímž bude proveden řízený odtok a havarijní přepad. Z parkovacích stání a pojezdových ploch budou dešťové vody odvedeny přes uliční vpusti do usazovací nádrže, z ní do odlehčovací šachty před odlučovačem lehkých kapalin a dále do vsakovacího zařízení č.2, za nímž bude proveden řízený odtok a havarijní přepad do stávající šachty veřejné kanalizace.

SO 05 Vodovodní přípojky, vodovodní řad

Stávající veřejný vodovod – vodovodní řad DN 110 bude prodloužen a jednotlivé domy budou přípojkami do tohoto prodlouženého řadu napojeny.

SO 06 Plynovodní přípojky, plynovodní řad

Na stávající STL plynovod bude napojen nový plynovodní řad a na něj pak budou přípojkami připojeny jednotlivé domy.

SO 07 Rozvody NN

Kabelové distribuční rozvody NN pro připojení bytových domů SO 01.

SO 08 Rozvody VO

Kabelové rozvody napojené na stávající vedení VO + 10 stožárů pro osvětlení veřejného prostoru a parkoviště před domy

SO 09 – Zpevněné plochy

Dle PD zpracované v 11/2023 jako zakázka č. 23 122, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby Ing. Ondřejem Zenklem, nazvané „SO 101 Komunikace a zpevněné plochy“:

- obousměrná místní komunikace v délce 60 m, s asfaltovým povrchem, široká 6 m, napojená na stávající komunikaci stávající obytné zóny
- tři parkovací pásy obsahující celkem 41 kolmých stání (dle výpočtu je pro 30 bytových jednotek potřeba 37 stání)
- pěší komunikace kolem nově navrhovaných bytových domů, navazující na pěší komunikace stávající obytné zóny

SO 10 Sadové úpravy

Ozelenění ploch kolem domů a parkovacích pásů zahrnující zatravnění ploch, vysazení stromů a keřů.

SO 11 Rozvody slaboproudu

Venkovní rozvody slaboproudu – elektronických komunikací – po připojení 30 bytových jednotek v SO 01.

SO 12 Přeložka vodovodu

Přeložka stávajícího vodovodního řadu z důvodu navrhované stavby bytových domů SO 01.

SO 13 Příprava pro dobíjecí stanice

Kabelový distribuční rozvod NN pro připojení dvou dobíjecích stanic, s ukončením v plastovém připojovacím pilíři, vedle něhož bude osazen připojovací rozvaděč dobíjecích stanic.

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Politika územního rozvoje České republiky:

Pozemky záměru jsou situovány mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti vymezené v Politice územního rozvoje České republiky. PÚR ČR podrobnost záměru neřeší, záměr je v souladu s PUR.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje:

Záměr se nenalézá v žádné ploše, koridoru, rozvojové ose, územní rezervě či specifické oblasti vymezené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje (ZUR). Nalézá se pouze v ZUR vymezené rozvojové oblasti Českokrumlovsko N-OB5. Pro rozhodování v území této rozvojové oblasti jsou ZUR, stanoveny zásady, z nichž se předmětného záměru dotýká zásada „podporovat rozvoj obytných, sportovních rekreačních a sociálních funkcí“.

Z hlediska této zásady je záměr umístění a povolení bytových domů v souladu se ZUR Jč. kraje a stanovenými zásadami pro rozhodování v rozvojové oblasti N - OB5.

ÚPO Český Krumlov v platném znění, v předmětné lokalitě ve znění změny č. 5:

Záměr je situován v ploše s rozdílným způsobem využití.

Bydlení hromadné

BH

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- bydlení v bytových domech;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci;
- dětská hřiště;

Eventuální dostavba proluk musí měřítkem, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat kontext a charakter okolní zástavby. Současně s realizací staveb musí být řešeny i parkovací plochy. Výstavba nových obytných celků se předpokládá max. o 4 až 6 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím (podrobnější dokumentace může s ohledem na ochranu siluety města stanovit přísnější podmínky – nižší podlažnost, apod.). U novostaveb se vyžaduje, aby investor zajistil parkování, resp. garážování přímo v objektu nebo ve vlastní hromadné garáži. Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru města.

Doplňující funkce:

- maloobchodní a stravovací služby,
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- drobné lokální služby obyvatelům,
- zdravotnická zařízení (ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- nezbytná technická vybavenost,

Podmínky:

- přípustná zařízení a služby (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) jsou lokálního významu - pro potřeby obyvatel lokality,
- parkování a garážování automobilů musí být zajištěno na vlastním pozemku investora; pro lokální obslužná zařízení je mimo to v případě nutnosti možné zajistit parkování na pozemcích k tomuto účelu určených a prověřených z hlediska vlivu na okolí.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, apod.),
- zejména: výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb, záchytná parkoviště, plochy řadových nebo hromadných garáží.

V kapitole „5.017 Doprava v klidu“ je územním plánem stanoveno, že doprava v klidu má být řešena v souladu se zásadami stanovenými v §10, odstavec 2, vyhlášky MMR ČR č. 137/98 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v platném znění. Pro krytí potřeb na odstavná stání u objektů bydlení je u bytových domů přijata zásada uspokojení těchto potřeb přednostně návrhem hromadného stání v garážových objektech.

V záměrem dotčeném území je platným územním plánem vymezen koridor veřejně prospěšných staveb:

Vzhledem k tomu, že PD záměru neobsahuje situační výkres zobrazující umístění záměru ve vztahu k platné územně plánovací dokumentaci, vychází správní orgán ze svého přibližného zákresu:

VPS.3	Místní obslužné komunikace pro obsluhu území včetně liniových vedení technické infrastruktury (EI, vodovodní řady, kanalizace dešťová, kanalizace splašková, plynovod, VO)
-------	--



Vyhodnocení záměru z hlediska územního plánu:

Záměr realizovat bytové domy v ploše BH, je v souladu s podmínkami využití této plochy. Domy jsou navrženy tak, že svými hmotami a architektonickým řešením navazují na stávající zástavbu této obytné zóny. Jsou tedy též v souladu s obecnými prostorovými zásadami pro novou zástavbu v ploše BH, (text psaný v podmínkách využití plochy BH kurzivou).

Parkování vozidel není řešeno formou hromadné garáže ani přímo v bytových domech, nicméně je řešeno jako nedílná součást záměru na jeho pozemcích. Tímto řešením odstavných a parkovacích stání navazují na řešení existující v navazující obytné lokalitě, tj. respektují kontext a charakter okolní zástavby.

Z obrázku výše je zřejmé, že do koridoru VPS vymezeného pro budoucí veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zasahují části záměru. Dle správního orgánu je tento rozsah „střetu“ různých komunikací s parkovacími pruhy a inženýrských sítí technicky řešitelný. **Proto je ve výroku závazného stanoviska stanovena podmínka.**

Z uvedení je zřejmé, že při splnění stanovené podmínky je záměr v souladu s platným územním plánem.

Cíle a úkoly územního plánování:

Vzhledem k existenci územně plánovací dokumentace pro území města Český Krumlov nebylo specificky provedeno vyhodnocení záměru z hlediska souladu cílů a úkolů územního plánování, neboť při vydávání územně plánovací dokumentace byly zohledňovány požadavky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj města, na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Předmětem tohoto závazného stanoviska není hodnocení souladu záměru s technickými normami, zvláštními právními předpisy, požadavky dotčených orgánů, správců sítí atd.

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 ne společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

S pozdravem

Ing. Jana Hermanová
vedoucí odboru úřad územního plánování



Příloha:

PD záměru přiložená k žádosti, s částmi opatřenými razítkem s číslem jednacím a datem vydání tohoto závazného stanoviska.

Na vědomí (bez přílohy):

Stavební úřad - zde

K založení:

Spis OUUP