

Městský úřad Beroun

Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Spektra spol. s.r.o.

V Hlinkách 1548

266 01 Beroun

Datum:
30.10.2019Číslo jednací:
MBE/73071/2019/ÚPRR-VoKSpisová značka:
16445/2019/ÚPRRVyřizuje / telefon:
Ing. Kateřina Vognarová/ 311654189E-mail:
uprr7@muberoun.cz**ZÁVAZNÉ STANOVISKO
orgánu územního plánování**

Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako orgán 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“), 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:

„Novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 122/3, 289/1, 837, 122/140, 122/58, k.ú. Králův Dvůr“

který obsahuje:

Dokumentace pro vydání společného povolení obsahuje novostavbu bytového domu a související dopravní připojení, parkoviště a technickou infrastrukturu. Dům je třípodlažní s podkrovím, není podsklepen. Využívání domu je řešeno bezbariérově. Objekt je zastřešen sedlovou střechou se sklonem 40° a výškou hřebene +13,135 m nad úrovní podlahy v 1.NP. Jedná se o funkčně samostatný celek se samostatným přístupem, příjezdem, parkováním a vlastní vymezenou zahradou. Objekt je propojen s původní budovou DPS přes skleněnou hmotu v 2.NP. Bytový dům obsahuje 12 bytů o velikosti 1+kk. Všechny byty splňují požadavky na „upravitelný byt“. Novostavba bytového domu se svým prostorovým řešením odkazuje především na stávající dům s pečovatelskou službou, který se nachází v řešeném areálu. Vnější plášť bytového domu je navržen tak, aby byly splněny podmínky akustické pohody v bytech stanového platnou legislativou.

Dešťová voda z navržené zpevněné plochy pro příjezd a parkování v SZ části areálu bude svedena do retenční nádrže s objemem 5m³ a umístěna vedle této zpevněné vody. Voda z retenční nádrže bude odčerpávána do Dibeřského potoka. Odstavné stání pro 13 osobních automobilů bude umístěno na pozemku parc. č. 122/140, k.ú. Králův Dvůr a dalších 15 stání v ulici Pod Hájem (viz vyznačení na koordinačním výkresu). Zájmové území je v současnosti napojeno na stávající komunikační síť pouze v ulici Plzeňská. Toto napojení zůstane zachováno a bude vytvořeno nové napojení pro bytový dům z ulice Pod Hájem v severní části stavebního pozemku.

Celková plocha stavebního pozemku je 3859 m², zastavěná plocha obytným domem 366 m², (zastavěné a zpevněné plochy stávající a nové) činí 1244 m², plocha zeleně činí 2249 m².

Záměr je přípustný

Platnost závazného stanoviska:

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Městský úřad Beroun odbor územního plánování a regionálního rozvoje, který je dotčeným orgánem územního plánování obdržel dne 22.10.2019 žádost, kterou podala Spektra, spol.s r.o., V Hlinkách 1548, 266 01 Beroun 2, kterou zastupuje Město Králův Dvůr, náměstí Míru 139, 267 01 Králův Dvůr o vydání závazného stanoviska k „Novostavba bytového domu na pozemcích parc. č. 122/3, 289/1, 837, 122/140, 122/58, k.ú. Králův Dvůr“

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

- Dosud neautorizovaná projektová dokumentace, kterou vypracovala Ing. arch. Kristína Beranová, datum 09/2019

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako orgán územního plánování z

» Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, schválné dne Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR“)

» Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. ZÚR SK ve znění pozdějších aktualizací (dále jen „ZÚR“),

» Územního plánu města Králův Dvůr vydaného dne 12.10.2006. (dále jen „ÚP“),

» Změny č. 1 územního plánu města Králův Dvůr, která nabyly účinnosti 23.10.2010

» Změny č. 2 územního plánu města Králův Dvůr, která nabyly účinnosti 23.10.2010

» Změny č. 3 územního plánu města Králův Dvůr, která nabyly účinnosti 13.11.2014

» Změny č. 4 územního plánu města Králův Dvůr, která nabyly účinnosti 03.11.2018

Přezkoumání záměru

Městský úřad Beroun, odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako 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.

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s

- politikou územního rozvoje

Město Králův Dvůr se dle PÚR nachází na rozvojové ose OS1 Praha – Plzeň – hranice ČR/Německo (–Nürnberg). Navržený záměr je v souladu s prioritami PÚR a není v kolizi s plochami a koridory vymezenými PÚR.

- zásadami územního rozvoje

Město Králův Dvůr se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha, v místě navrženého záměru se nenachází žádné plochy ani koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR. Záměr je v souladu s prioritami ZÚR. Záměr je se ZÚR v souladu.

- územním plánem

Požadavek na umístění bytového domu je v souladu s územním plánem Králův Dvůr. Dům je umístěn v zastavěném území obce Králův Dvůr v ploše SM – Smíšené využití území městského typu s následujícími podmínkami využití:

Smíšené využití území městského typu

SM

a) využití plochy

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu – určené pro objekty a zařízení s přípustným využitím bez stanovení převládajícího zaměření;

Přípustné využití:

- obslužná funkce, zařízení nevýrobních služeb;
- drobné maloobchodní a stravovací služby;
- bydlení v bytových i rodinných domech,
- přechodné ubytování turistů, studentů a žáků, zaměstnanců;
- administrativa;
- veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s mobiliářem pro relaxaci;
- zařízení péče o děti, školská zařízení;
- zdravotnická a sociální zařízení;
- sportovní a relaxační zařízení;
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely;
- nezbytná technická vybavenost;
- parkoviště pro potřeby zóny;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím – zejména takové, které v důsledku provozovaných činností způsobují překročení stanovených limitů zatížení okolí hlukem, prachem, nebo zatěžují okolí exhalacemi, organoleptickým pachem (např. obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu; stavby pro výrobu, skladování, velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, autodílny, klempířské provozovny, ...), apod. – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže;
- přechodné ubytování jiného druhu, než je uvedeno v přípustném využití;

Podmínky:

- v případě lokalizace zařízení výrobních (i nevýrobních) služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti;
- obytné a ubytovací objekty, školská a zdravotnická zařízení a zařízení sociálních služeb v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníky (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;
- u novostaveb bytových domů investor zajistí parkování a garážování na vlastním pozemku – optimálně pod objektem, případně ve vlastní hromadné garáži (na terénu pouze příslušný počet stání pro hosty); pro nízkopodlažní zástavbu bude zajištěno parkování nebo garážování vozidel na vlastním pozemku;
- parkování vozidel návštěvníků vybavenosti a obslužných zařízení dle přípustného využití musí být zajištěno na vlastním pozemku nebo na plochách vymezených výhradně pro konkrétní zařízení územní studií nebo regulačním plánem celé lokality;
- v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást objemu stavebního objektu;

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby! Bytové domy max. do čtyř nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím; rodinné domy max. do dvou nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. V případě záměru stavby, která překročí převažující hladinu zástavby, musí být záměr doložen rozbohem kompozičních vztahů, vizualizací a zákresem do panoramatu města z individuálně určených stanovišť za účelem posouzení místně příslušným stavebním úřadem a architektem města zejména z hlediska vlivu stavby na prostředí města a jeho panorama. Vybavení veřejného parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná).

Pro zástavbu bytových domů a vybavenosti KZ = 0,50;

Pro pozemky rodinných domů KZ = 0,60 z výměry pozemku do 800m²; v případě vícebytového rodinného domu je s ohledem na zachování kvality obytného prostředí stanoven KZ progresivně: rodinný dům s dvěma byty KZ = 0,75 z výměry pozemku do 800m²; rodinný dům s třemi byty KZ = 0,90 z výměry pozemku do 800m². Z části pozemku nad 800 m² – vždy KZ = 0,90 ;

Záměrem je stavba bytového domu, což je v souladu s přípustným využitím plochy SM. Na pozemku jsou zajištěna odstavná stání na pozemku 122/140, k.ú. Králův Dvůr (13 stání) a dále v ulici Pod Hájem (15 stání), umístěné dle koordinačního výkresu v rámci dokumentace. Navržená

stavba respektuje požadavek na maximální výšku zástavby – objekt je 3 podlažní s podkrovím. Dále je splněn požadavek územního plánu na vhodné protihlukové stavební úpravy. Vnější plášť bytového domu je tedy navržen tak, aby byly splněny podmínky akustické pohody v bytech stanového platnou legislativou.

Další požadavek je na výsadbu střední a vysoké doprovodné a izolační zeleně. Vzhledem k tomu, že v současné době je již v okolí stavebního pozemku dostatek vzrostlé zeleně je požadavek územního plánu považován za splněný.

Celková plocha stavebního pozemku je 3859 m², zastavěná plocha obytným domem 366 m², (zastavěné a zpevněné plochy stávající a nové) činí 1244 m², plocha zeleně činí 2249 m². Koeficient zeleně odpovídá KZ=0,58. Požadavek na min. výměru zeleně je dodržen.

Záměr je v souladu s územním plánem Králův Dvůr.

- cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Orgán územního plánování posoudil záměr – novostavba bytového domu – také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Návrh bytového domu se snaží respektovat měřítko i kontext okolní zástavby, která je ovšem značně nesourodá. Objekt se tak především svým objem, tvarem a členěním odkazuje na stávající objekt v areálu – dům s pečovatelskou službou. Navrženou stavbu lze začlenit do území.

Záměr je v souladu cíli a úkoly územního plánování.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

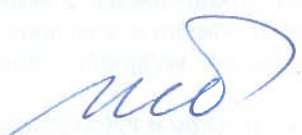
- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného 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 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Součástí odůvodnění musí být odůvodnění případné delší platnosti závazného stanoviska, než stanoví zákon (§ 96b odst. 5 stavebního zákona).

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Proti závaznému stanovisku se nelze odvolat. Jeho obsah lze napadnout pouze v rámci odvolání, podaného proti rozhodnutí ve věci samé. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který závazné stanovisko vydal.




Ing. arch. Dana Vilhelmová
Vedoucí odboru územního plánování
a regionálního rozvoje

Obdrží:

Spektra spol. s r.o., V Hlinkách 1548, 266 01 Beroun
Městský úřad Králův Dvůr – stavební úřad