



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

Č.j.: UP/7110/150296/19/Ho - UPUP
CJ MML 159122/19

Liberec, dne 22. 7. 2019

Vyřizuje: Ing. Michaela Hofmanová/485 243 527



ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část:

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování jako orgán územního plánování (dále jen „ÚÚP“) 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“) k vydávání závazných stanovisek, obdržel dne 8.7.2019 žádost o závazné stanovisko orgánu územního plánování, kterou podal:



(dále jen "žadatel")

ve věci:

Novostavba RD - 2 BJ,

který spočívá v novostavbě RD - 2 BJ. Jednopodlažní rodinný dvojdom s obytným podkrovím. Objekt rodinného dvojdomu - půdorysný tvar obdélníka o rozměrech 14,55 x 9 m, s výškou hřebene 8,45 m a zastřešený sedlovou střechou se sklonem 40°. Dále bude předmětem - přípojky - voda, kanalizace splašková, kanalizace dešťová - akumulární jímka, zpevněné plochy, oplocení. Napojovací body jsou na pozemku výstavby dvojdomu - kanalizace splašková, voda, elektro je na hranici pozemku. Napojovací body pro druhou část domu budou přivedeny přípojkami - kanalizace splašková a voda je v přilehlé komunikaci - ul. Kozáková. Stávající sjezd na komunikaci - ulice Kozáková bude rozšířen.

(dále jen „záměr“)

Záměr se nachází na pozemku **parc. č. 152/34 v katastrálním území Horní Hanychov.**

Orgán územního plánování přezkoumal podle § 96b odst. (3) stavebního zákona záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a ve vazbě na § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění vydává toto závazné stanovisko:

ZÁMĚR JE PŘÍPUSTNÝ ZA SPLNĚNÍ PODMÍNEK

Podmínky:

- záměr bude dále připravován a realizován v souladu s ověřenými částmi dokumentace, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska a to bez jakýchkoliv změn týkajících se umístění stavby nebo jejího architektonického a materiálového řešení.

Odůvodnění:

Při vydání závazného stanoviska vycházel orgán územního plánování z následujících podkladů předložených žadatelem:

- » Studie „Novostavba RD“ zpracovaná 07/2019, vypracoval Ing. Jan Pavlů ČKAIT – 0500359.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

- » Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, schválné usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015 (dále jen „APÚR“),
- » Zásad územního rozvoje Libereckého kraje účinných od 22. 01. 2012 (dále jen „ZÚR LK“),
- » Územního plánu města Liberec, účinného od 25. 6. 2002 včetně jeho změn (dále jen „územní plán“),
- » příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Liberec č. 2/2002 (dále jen „regulativ ÚP“)
- » metodického stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Závazná stanoviska orgánů územního plánování“ třetí vydání. Rok vydání 2018,
- » metodického stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „KÚLK“) ze dne 19. 10. 2012.
- » urbanistická studie „Krásná Vyhlídka“, zpracovaná 2005, autorem je Ing. arch. Jaroslav Bedrník a kol.

I. Posouzení souladu s aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje.

V rámci souladu byly posuzovány pouze koridory, rozvojové osy a oblasti, které jsou záměrem dotčeny.

V souladu s charakterem území byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR zohledněny v ZÚR LK. Od doby vydání ZÚR LK došlo ke schválení aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, která pro územně plánovací dokumentace kraje z hlediska vymezení rozvojových os, oblastí a koridorů nevyvolala změny, které by byly v měřítku APÚR ČR rozeznatelné.

Z hlediska republikových priorit uvedených v kapitole 2.2 „Republikové priority“ APÚR ČR došlo ke změně u priorit (14), (16), (20), (24). Jedná se priority, které lze s ohledem na svůj obecný charakter uplatnit pouze při tvorbě územně plánovací dokumentace. Nelze z nich vyvodit konkrétní vliv na záměr.

Území města Liberec je zahrnuto dle PÚR ČR respektive APÚR ČR do rozvojové oblasti OB7 Liberec a do rozvojové osy OS3 Praha - Liberec - hranice ČR, které zpřesnily ZÚR LK jako rozvojovou oblast ROB1 – Liberec a rozvojovou osu ROS1. Předmětný záměr není v rozporu s cílem vymezení rozvojové osy a oblasti ani jejich kritérii a podmínkami pro rozhodování v území, které jsou uvedeny v kapitole B. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR ČR (2008) a vymezení dalších rozvojových oblastí a rozvojových os se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí“ v podkapitole B. 1 rozvojové oblasti“ a podkapitole B. 2 „Rozvojové osy“ výrokové části ZÚR LK.

Záměr se věci řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru se zásadami územního rozvoje, protože územní plán, kterým je území řešeno, nebyl doposud uveden do souladu se ZÚR LK a usoudil, že záměr je se ZÚR LK v souladu.

II. Posouzení souladu s územním plánem.

Pro pozemek parc. č. 152/34 v katastrálním území Horní Hanychov bylo stanoveno funkční využití „plochy bydlení venkovského“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy návrhové, které jsou zastavitelné.

Dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, (dále jen „regulativy“) byla v kapitole 3.3.3. Plochy bydlení venkovského stanovena základní charakteristika těchto ploch: „Plochy bydlení venkovského jsou území určená pro bydlení převážně ve spojení s drobnou chovatelskou a pěstitelskou, popřípadě malovýrobní zemědělskou a zahradnickou činností a s ní spojeným využitím hospodářským objektů a zahrad včetně možnosti chovu zvířectva. Určujícím typem zástavby jsou bytové domy venkovského charakteru a rodinné domy spojené s hospodářskými objekty, dvory a zahradami. Určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti.“

Dle regulativu 3.2.2 Umisťování činností ve vztahu k využívání území (přípustnost činností, staveb, objektů a zařízení) musí vymezenému využití území odpovídat způsob jeho užívání a zejména umisťování činností a povolování odpovídajících staveb, úprav a kultur, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Při povolování staveb musí být přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým. Činnosti nebo stavby, objekty a zařízení, popř. úpravy a kultury, které stanovenému využití nebo místním podmínkám neodpovídají, nesmí být v dané lokalitě umístěny nebo povoleny.

Území, do kterého je záměr umisťován, leží v městském sektoru Jihozápad. Pro tento sektor byly v kapitole 4.3.7. JZ – sektor Jihozápad stanoveny podmínky využití a uspořádání území sektoru. Základní podmínkou je, že urbanistický rozvoj by měl respektovat skutečnost, že dominantou celého území je stavba televizní věže na Ještědu, která dotváří přírodní dominantu Ještědského hřebene; výška a hmota objektů nesmí porušit pohledový a estetický ráz území a musí respektovat stávající zástavbu území.

Návrhové a přestavbové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Pozemek parc. č. 152/34 v katastrálním území Horní Hanychov se nachází v lokalitě, pro kterou byla v roce 2005 zpracována urbanistická studie „Krásná Vyhlídka“, která stanovila regulační podmínky plošného a prostorového uspořádání území. V této studii bylo mimo jiné navrženo dělení pozemků, které bylo v roce 2013 vlastníky některých pozemků upraveno.

Urbanistická studie stanovuje pro tuto lokalitu následující podmínky:

- 2 nadzemní podlaží + podkroví, přípustné je i podzemní podlaží. – Předložený záměr je jednopodlažní s obytným podkrovím.
- Maximální zastavěná plocha rodinného domu je 200 m². Zastavěná plocha je 130,95 m².
- Maximální výška hřebene 10,00 m od terénu ve směru od ulice. Navržený záměr má 8,45 m.
- V této lokalitě jsou přípustné šikmé střechy s minimálním sklonem 25° (např. sedlová, pultová, valbová...). Ploché střechy jsou přípustné pouze do 30% zastavěné plochy hlavním objektem. Záměr je zastřešený sedlovou střechou o sklonu 40°.

- Garážování je možné vestavěné nebo přistavěné pro 2 vozidla, na pozemku musí být zajištěno parkování pro minimálně 1 další vozidlo na vlastním pozemku.
- Na vlastním pozemku bude navržena zpevněná plocha pro nádobu na tuhý domovní odpad pohledově krytá z ulice (nejlépe v návaznosti na pilířek elektro a plynu).
- Oplocení je povoleno o maximální výšce 150 cm, podezdívka max. 45 cm. Směrem do ulice bude oplocení dřevěné nebo kovové v kombinaci se zděnými prvky, vnitřní oplocení mezi parcelami může být drátěné pletivo na ocelových sloupcích doplněné živým plotem. Navrhované oplocení je výšky 1,5 m, do ulice bude zděné s podezdívkou výšky 0,4 m. a ocelovými poli, mezi parcelami – drátěné pletivo na ocelových sloupcích doplněné živým plotem. Vjezdová brána bude 4 m široká a vstupní branka 1 m široká.
- Objekty nesmí být blíže k hranici pozemku směrem do ulice - vzdálenost uliční čáry od hranice pozemku je 7 m, pokud ve výkresové dokumentaci není uvedeno jinak. Objekty nesmí být blíže k hranicím jednotlivých parcel, než je regulační čára – vzdálenost regulační čáry od hranice pozemku je 5 m, pokud ve výkresové dokumentaci není uvedeno jinak. Tato podmínka je dodržena.

Předmětný záměr je v souladu s územním plánem města Liberec.

III. Posouzení souladu s regulačním plánem.

Na území města Liberec není k dnešnímu dni vydán žádný regulační plán.

IV. Posouzení souladu s cíli územního plánování a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona).

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona, zejména soulad s ustanovením § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona, podle kterého se má posuzovat soulad záměru s charakterem stávající okolní zástavby, který je nezpochybnitelným veřejným zájmem, který je třeba chránit a soulad s §19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona, podle kterého se má zkoumat, zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a jaký má vliv na veřejnou infrastrukturu.

Území, do kterého je záměr umístěn, je charakterizováno zástavbou izolovanými, převážně dvoupodlažními rodinnými domy obdélníkového nebo členitého půdorysu se sedlovými nebo plochými střechami.

Navržená novostavba rodinného dvojdomu je jednopodlažní s obytným podkrovím, má tvar obdélníku o rozměrech 14,55 x 9 m, s výškou hřebene 8,45 m a bude zastřešený sedlovou střechou se sklonem 40°. Záměr odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na prostorové uspořádání území a splňuje podmínky dané urbanistickou studií „Krásná Vyhlídka“.

Napojovací body jsou na pozemku výstavby dvojdomu - kanalizace splašková, voda, elektro je na hranici pozemku. Napojovací body pro druhou část domu budou přivedeny přípojkami - kanalizace splašková a voda je v přílehlé komunikaci - ul. Kozákova. Stávající sjezd na komunikaci - ulice Kozákova bude rozšířen.

Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

Doplňující informace:

- Dle § 96b odst. (5) stavebního zákona závazné stanovisko CJ MML 159122/19 platí 2 roky ode dne vydání, tj. od 22.7.2019.
- Dle § 96b odst. (6) stavebního zákona platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.
- Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. V souladu s ustanovením § 149 odst. (1) správního řádu je obsah tohoto stanoviska závazný pro výrokovou část rozhodnutí vydaného podle stavebního zákona. Proto odvolání proti obsahu tohoto stanoviska lze uplatnit v souladu s ustanovením § 81 odst. (1) správního řádu až po vydání příslušného rozhodnutí stavebním úřadem a v souladu s ustanovením § 83 odst. (1) správního řádu do 15 dnů ode dne jeho vydání k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje. Odvolání se v souladu s ustanovením § 86 odst. (1) správního řádu podává ke správnímu orgánu, který napadené rozhodnutí vydal (stavební úřad).

Upozornění:

- Toto závazné stanovisko není stanoviskem statutárního města Liberec v postavení účastníka řízení dle § 85 odst. (1) písm. b) stavebního zákona.
- Toto závazné stanovisko není stanoviskem statutárního města Liberec jako vlastníka sousedního pozemku nebo nemovitosti v postavení účastníka řízení dle § 85 odst. (2) písm. b) stavebního zákona.
- Toto závazné stanovisko není souhlasem statutárního města Liberec jako vlastníka pozemku či stavby dle § 86 odst. (2) písm. a) stavebního zákona.

Ing. Petr Kolomazník
vedoucí odboru územního plánování

Za správnost vyhotovení: Ing. Michaela Hofmanová

Příloha:

Předložená dokumentace včetně ověřených částí dokumentace (textová část, situace, pohledy) „Novostavba RD - 2 BJ“ ze dne 22.7.2019 pod UP/7110/150296/19/Ho - UPUP nezbytných k vydání závazného stanoviska.

Obdrží: