

# MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ

## STAVEBNÍ ÚŘAD

oddělení územního plánování

**767 01 Kroměříž, Velké náměstí 115**

Sp.zn.: 02/327/032210/2023/Má  
Oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Pavel Máselník  
Telefon.: 573321286  
E-mail: pavel.maselnik@mestokm.cz

Kroměříž, dne 24.04.2023

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Kroměříž, stavební úřad, oddělení územního plánování, jako dotčený orgán příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a §136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle § 96b odst. 1 stavebního zákona záměr a shledal, že záměr vyvolává změnu v území dle § 2 odst.1 písmene a) stavebního zákona. Přezkoumal z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování žádost, kterou dne **04.04.2023** podal

**Město Kroměříž, IČO: 00287351, Velké náměstí č.p. 115/1, 767 01 Kroměříž,**

**které zastupuje STRAET ARCHITECTS s.r.o., IČO: 27864618, Na Poříčí č.p. 1918/11, 110 00 Praha 1 – Nové Město (dále jen "žadatel"),**

**ve věci: „Bytový dům pro chráněné bydlení, Pavlálova ul., Kroměříž“, pozemky parc. č. 446/1, 2730/9, 2730/10, 2730/11, 2725/4, 3193/1, 3193/6 k.ú. Kroměříž (dále jen "záměr"),**

který obsahuje: dokumentaci pro vydání společného povolení „Bytový dům pro chráněné bydlení, Pavlálova ul., Kroměříž“,

a vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu

toto **závazné stanovisko č. 139/23:**

**záměr je přípustný.**

#### **Odůvodnění:**

Městský úřad Kroměříž, stavební úřad, oddělení územního plánování, jako orgán územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) obdržel dne 04.04.2023 žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

1. Dokumentace pro vydání společného povolení „Bytový dům pro chráněné bydlení, Pavlálova ul., Kroměříž“, zpracovatel Straet Architects, s.r.o., Na Poříčí 1918/11, 110 00 Praha 1, IČO: 27864618, Ing. Bořek Nejedlý, autorizace ČKAIT: 0008842 – pozemní stavby, datum: 12.2022.
2. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 01.09.2021.
3. Zásady územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění Aktualizace č. 4, s nabytím účinnosti ode dne 22.03.2022.
4. Územní plán města Kroměříže, ve znění změny č. 6A, s nabytím účinnosti ode dne 06.12.2013 (dále jen „územní plán“).

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda záměr vyvolává změnu v území a 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.

1. Platná Politika územního rozvoje České republiky, Zásady územního rozvoje Zlínského kraje umístění tohoto druhu staveb neřeší.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací

Pozemek parc. č. 446/1 k.ú. Kroměříž, se podle územního plánu nachází v zastavěném území, v plochách veřejného občanského vybavení (OL), které jsou vyhrazeny pro veřejné občanské vybavení uvedených funkčních typů.

Přípustné jsou:

objekty a areály veřejného občanského vybavení dle funkčních typů: OL – střední školy, učiliště a další vzdělávací zařízení, objekty pro bydlení a ubytování osob zajišťujících správu zařízení nebo jinak bezprostředně spojených s užíváním území ve smyslu hlavní funkce v rámci areálu hlavní funkce.

Podmíněně jsou přípustné:

samostatné objekty pro bydlení a ubytování, zařízení maloobchodu, stravování a služeb jako součást areálu hlavní funkce a jako její doplněk.

Pozemky parc. č. 2730/9, 2730/10, 2730/11, 2732/4, 3193/1, 3193/6 k.ú. Kroměříž, se nacházejí v zastavěném území, v plochách ulic, veřejných prostranství a komunikací. Jedná se o veřejně přístupné, budovami nezastavěné prostory ulic, náměstí a dalších převážně zpevněných veřejných prostranství, které vymezují jednotlivé základní plochy pro další urbánní funkce. Slouží k veřejnému životu (t.j. např. k setkávání, shromažďování a pobyt osob, k procházení před výkladními skříněmi, k posezení, sezónnímu maloobchodnímu prodeji a propagaci zboží a veřejných akcí), pro vedení průjezdné dopravy a dopravní obsluhu (t.j. pro pohyb pěších a motorových a nemotorových vozidel a pro jejich krátkodobé parkování) a k vedení podzemních řádů inženýrských sítí. Přesnější charakter ulic dle jednotlivých typů místních komunikací určuje řešení dopravy.

Přípustné jsou (v rozsahu dle charakteru plochy):

chodníky, jízdní pruhy pro automobilovou dopravu a cyklisty, parkovací stání, zelené travnaté pásy, stromová, keřová a jiná okrasná pevná i mobilní zeleň (včetně tzv. předzahrádek), drobná architektura v souladu s typem ulice neznemožňující obsluhu jednotlivých budov a zařízení v základních plochách – t.j. veřejné osvětlení, lavičky, umělecké plastiky a kašny, reklamní zařízení, dopravní značky, přístřešky městské hromadné dopravy, stojánky na kola, dočasné posezení charakteru veřejného stravování.

Podle bodu 1.6. závazné textové části regulativů územního plánu V jednotlivých základních stavebních plochách lze povolit stavby, zařízení a funkční využití území uvedené v regulativech tehdy, jestliže: svým charakterem, počtem, polohou, stavebním objemem, výškou, rozlohou, vzhledem a účelem neodporují charakteru předmětné lokality, nemohou být zdrojem závad nebo vlivů, které by ovlivnily negativně nad míru přípustnou životní prostředí nebo omezily využívání plochy v souladu s navrženým typem, mají zajištěno odpovídající napojení na technickou infrastrukturu a dopravní obsluhu a odstavování či parkování vozidel, nejsou jejich výstavba a užívání omezeny dalšími platnými právními ustanoveními a limity.

Bylo ověřeno, že záměr je v souladu s Územním městem Kroměříže, ve znění změny č. 6A.

Popis záměru:

Předmětem posouzení záměru je navrhovaný bytový dům určený pro chráněné bydlení s pobytovou sociální službou pro celkově 10 klientů. Stavba je členěna na tyto stavební objekty a technická zařízení: SO 001 Bytový dům pro chráněné bydlení, SO 100 Hrubé terénní úpravy, SO 101 Oplocení, SO 200 Veřejný vodovod a kanalizace, SO 300 Domovní přípojky vodovodu a kanalizace, SO 501 Přípojka nízkého napětí, SO 502 Přípojka slaboproudých vedení, SO 600 Komunikace a zpevněné plochy, SO 700 Čisté terénní úpravy. Objekt je řešený jako přízemní bytový dům, který je zastřešený plochou střechou. Dům obsahuje 4 samostatné bytové jednotky o velikosti 2 x 3+kk pro 2 klienty, 2 x 4+kk pro 3 klienty, a dále 1 samostatnou jednotku pro sociální služby se zázemím. Jeden byt je provedený bezbariérově. Stavba je navržena v půdorysném tvaru hřebene o celkových rozměrech 59,000 x 19,000 m. Celková výška objektu je 4,000 m. Projekt dodržuje stanovené odstupové vzdálenosti od sousedních pozemků. Objekt je napojený na dopravní a technickou infrastrukturu. Dešťová kanalizace odvodňuje plochou střechu objektu a parkoviště před domem. Dešťové vody jsou zaústěny do podzemní nádrže o objemu 12,000 m<sup>3</sup>. Po naplnění nádrže je voda odvedena do vsakovacího objektu o půdorysném rozměru 4,600 x 16,000 m. Splašková kanalizace bude zapojena přípojkou o délce 8,000 m do veřejného kanalizačního řádu. Napojení na vodovod bude zajištěno přípojkou o délce 7,350 m z prodlouženého vodovodního řádu z ulice Pavlákova. Provedeno bude nové oplocení z drátěného pletiva. Na pozemku parc. č. 446/1 je umístěno 7 parkovacích stání, z nichž 1 stání je vyhrazené pro osoby zdravotně postižené. Bezbariérový přístup a dopravní příjezd do objektu bude zajištěný přes novou zpevněnou plochu po stávající komunikaci z ulice Pavlákova.

Orgán územního plánování posuzoval záměr zejména z hlediska cílů a úkolů územního plánování formulovaných v usnesení § 18 a § 19 stavebního zákona.

**Posuzovaný záměr na umístění stavby „Bytový dům pro chráněné bydlení, Pavlálova ul., Kroměříž“, na pozemcích parc. č. 446/1, 2730/9, 2730/10, 2730/11, 2725/4, 3193/1, 3193/6 k.ú. Kroměříž, je v souladu s Územním plánem města Kroměříže, ve znění změny č. 6A.**

**Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.**

Podle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, není závazné stanovisko samostatným rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat, lze jej z hlediska zákonnosti přezkoumat v přezkumném řízení na základě § 149 odst. 5 správního řádu.

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.

otisk úředního razítka

Ing. arch. Pavel Máselník  
referent stavebního úřadu  
Městského úřadu Kroměříž

**Obdrží:**

STRAET ARCHITECTS s.r.o.,

IDDS: wzecwgx, sídlo: Na Poříčí č.p. 1918/11, 110 00 Praha 1 – Nové Město