



HRADEC KRÁLOVÉ

MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ

ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

NAŠE ZN.:

26. října 2021

SZ MMHK/187495/2021

MMHK/194512/2021/HA/MA

Ateliér Jezbera, s.r.o.

Akademika Heyrovského 1178/6

500 03 Hradec Králové

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ing. Michaela Mahdalová

495707587

michaela.mahdalova@mmhk.cz

DATUM:

8. listopadu 2021

ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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:

„Stavební úpravy 1. NP, objektu č.p. 104, ve Výravě“,

který obsahuje část dokumentace pro vydání stavebního povolení na pozemku par. č. st. 54 a parc. č. 140 v k. ú. Výrava.

ZÁVĚR POSOUZENÍ:

Záměr je přípustný

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění

Magistrát města Hradce Králové, odbor hlavního architekta, dále jen („orgán územního plánování“) obdržel 26. října 2021 žádost o vydání závazného stanoviska od Ateliér Jezbera, s.r.o., Akademika Bedrny 1178/6, 500 03 Hradec Králové, zplnomocněnce stavebníka

záměru s názvem „Stavební úpravy 1. NP, objektu č.p. 104, ve Výravě“ na pozemku parc. č. st. 54 a parc. č. 140 v k. ú. Výrava.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

- část dokumentace pro stavební povolení (A Průvodní zpráva, B Souhrnná technická zpráva, Půdorys – stávající stav 1. NP a 2. NP, Půdorys – nový stav 1.NP a 2.NP, Řezy), která obsahově odpovídá záměru uvedeného v § 96 odst. 2 písm. a) až g) a § 104 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Dokumentace byla zpracovaná v říjnu 2021, hlavní projektant Ing. Jiří Jezbera, č. autorizace 0600363 u ČKAIT.

Kromě obsahu žádosti a příloh byly pro posouzení záměru využity tyto další podklady:

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 276 dne 15.dubna 2015, Aktualizací č. 2 a 3, které byly schváleny usnesením vlády České republiky č. 629 a č. 630 dne 2. září 2019, závazné od 1. října 2019, Aktualizace č. 5, která byla schválena usnesením vlády České republiky č. 833 dne 17. srpna 2020, závazná od 11. září 2020 a Aktualizace č. 4, schválena usnesením vlády České republiky č. 618 dne 12. července a závazná od 1. září 2021 (dále jen „PÚR“)

- Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje, ve znění aktualizace č.1, která byla vydána usnesením Zastupitelstva Královéhradeckého kraje ze dne 10. září 2018 č. ZK/15/1116/2018 s nabytím účinnosti dne 3. října 2018 a aktualizace č. 2, která byla vydána usnesením Zastupitelstva Královéhradeckého kraje ze dne 17. června 2019 č. ZK/21/1643/2019 s nabytím účinnosti dne 12. července 2019 , Aktualizace č. 4, která byla vydána usnesením Zastupitelstva Královéhradeckého kraje ze dne 22. června 2020 č. ZK/29/2304/2020 s nabytím účinnosti dne 18. července 2020, Aktualizace č. 3, která byla vydána usnesením Zastupitelstva Královéhradeckého kraje ze dne 22. března 2021 č. ZK/4/200/2021, s nabytím účinnosti 16. dubna 2021, dále jen („ZÚR KHK“)

- Územní plán Výrava, který byl vydán formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva obce Výrava ze dne 11. února 2008 s nabytím účinnosti 27. února 2008 (dále jen „ÚP Výrava“)

- Územní studie Výrava, řešená v rozsahu hranic zastavěného území a hranic zastavitelných ploch „plochy smíšené obytné – venkovské“, tak jak bylo vymezeno platným Územním plánem Výrava, byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne 10. října 2014

- Územně analytické podklady správního území ORP Hradec Králové v aktuálním znění k datu zpracování závazného stanoviska

Orgán územního plánování prostudoval předloženou žádost a její přílohy a z obsahu zjistil, že součástí záměru s názvem „Stavební úpravy areálu a objektů v areálu s cílem snížení energetické náročnosti a zvýšení konkurenceschopnosti společnosti“ na pozemku parc. č. st. 168 v k.ú. Výrava, je umístění následujícího souboru staveb:

- SO 01 Hlavní objekt, SO 02 – Úprava zpevněné plochy před vstupem, SO 03 – Septik s filtrem + kanalizační přípojky (samostatná PD) na pozemku parc. č. st. 54 a parc. č. 140 v k.ú. Výrava

dále jen (záměr)

Navržené umístění uvedené stavby je zřejmé z Koordinační situace – nový stav v měřítku 1:250, která byl zkopírována z doložené dokumentace a je ověřena jako příloha tohoto závazného stanoviska.

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a konstatuje, že se jedná o změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

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 a dospěl k těmto závěrům:

Dle platné PÚR je širší oblast včetně území záměru zahrnuta do rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové / Pardubice. Z úkolů stanovených v článku 39 a republikových priorit daných v člancích 14 – 32 nevyplývají pro předmětný záměr ani pro jím dotčené území žádné relevantní podmínky ani požadavky. Proto se orgán územního plánování dalším posouzením v tomto smyslu nezabýval.

Dle platných ZÚR KHK je širší oblast včetně území záměru zahrnuta do rozvojové oblasti OB4 Hradec Králové / Pardubice. V odstavci b.1.1 textové části ZÚR KHK jsou požadavky, z kterých nevyplývají pro předmětný záměr ani pro jím dotčené území žádné relevantní podmínky ani požadavky. Proto se orgán územního plánování dalším posouzením v tomto smyslu nezabýval.

Dle platného ÚP Výrava.

Záměr respektuje platný ÚP Výrava, když v grafické části ÚP Výrava (grafické části Hlavní výkres – urbanistická koncepce) byl předmětný pozemek parc. č. st. 54 a parc. č. 140 v k.ú. Výrava zahrnut do zastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné – venkovské“. Dle stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v textové části ÚP Výrava jsou tyto plochy určeny zejména pro umístění staveb pro bydlení – rodinných domů s nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Funkčnost plochy je podmiňována tolerancí průvodních jevů provozovaných činností. Stavby pro bydlení budou navrženy tak, aby nebylo třeba provádět dodatečná opatření k odstranění škodlivých vlivů ze silničního provozu na silnicích 2. a 3. třídy. V případě nově navrhovaných staveb je regulována výška staveb nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. Převažujícím účelem využití (hlavním využitím jsou stavby pro bydlení, přípustným využitím jsou mimo jiné stavby občanského vybavení, stavby související dopravní infrastruktury a stavby související technické infrastruktury. Dle podmínek prostorového uspořádání stanovených tamtéž je koeficient míry využití území – 0,3 (míra zastavění území) a výšková hladina zástavby – max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví.

Dle projektové dokumentace je záměr odůvodněn takto:

Z hlediska ÚP Výrava se jedná o plochy smíšené obytné venkovské. Záměr je v souladu s přípustným využitím – stavby občanského vybavení. Z hlediska splnění stanovených podmínek prostorového uspořádání – se jedná o stávající stavbu, dle KN vedenou jako rodinný dům. Dříve byl využíván jako obecní škola, či prostory obecního úřadu. V minulosti zde bylo vydáno povolení na změnu užívání na výrobu lahůdek, které je však neplatné. Nově zde je navržen obecní úřad s knihovnou a zázemím. Nedojde k plošnému ani výškovému rozšíření objektu. Naopak, dojde k odstranění části objektu, na severním rohu domu a tím bude zmenšen. Z hlediska zastavěnosti pozemku tedy nedojde oproti

stávajícímu stavu k jeho zvětšení, ale naopak ke zmenšení. Tato změna využití je zde z hlediska ÚP Výrava přípustná, jedná se o využití pro potřeby obecního úřadu a knihovny (občanské vybavení). Jedná se o zastavěné území. Tato stavba (stavební úpravy) nijak nebude nevhodně vybočovat tvarově, hmotově ani barevně z okolní zástavby. Výstavba je v souladu s územně plánovací dokumentací a cíli územního plánování (§18 a §19, stavebního zákona).

Lze konstatovat, že v tomto ohledu je záměr v souladu s požadavky ÚP Výrava, s ohledem na to, že se jedná o stávající objekt, který není půdorysně rozšiřován. V 1.NP vzniknou prostory obecního úřadu, tedy zasedací místnosti, kanceláře, sociální zázemí, šatna a knihovna. Prostory 2.NP zůstanou nezměněné. Pouze v mezipatře vznikne spisovna, namísto knihovny. Ostatní prostory zůstávají jako zázemí obce. Z hlediska provozu úřadu bude pracovní doba denní, tedy nebude mezi 22.00 – 6.00hod. Obsluhu bude tvořit dvě osoby v kanceláři, jeden obecní zaměstnanec a jedna osoba v knihovně. Účel užívání stavby je přípustným využitím plochy smíšené obytné – venkovské, stavby občanského využití.

Orgán územního plánování dále posoudil soulad navrhovaného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

Je možné konstatovat, že dle požadavků § 18 odst. 2 a 3 stavebního zákona je uvedený záměr v souladu s dosažením obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a koordinaci změn v území a dle § 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona je uvedený záměr v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území stejně jako umístění a uspořádání staveb vzhledem k charakteru území a využitelnosti navazujícího území.

Obec Výrava má na území obce a pro místní část Dolní Černilov zpracovanou Územní studii Výrava. Územní studie je řešena v rámci hranic zastavěného území a hranic zastavitelných ploch „plochy smíšené obytné – venkovské“, tak jak bylo vymezeno platným územním plánem Výrava. Cílem a účelem územní studie je:

- určení takové regulace, aby byl zpřesněn záměr stanovené urbanistické koncepce v „plochách smíšených obytných – venkovských“, které jsou nejběžnější funkční plochou zastavěného území a zastavitelných ploch. Tyto plochy jsou vymezeny jako stabilizované i jako plochy změn v území. Jsou určeny zejména pro bydlení v rodinných domech, které svým umístěním na pozemku, hmotou, dispozicí a použitými materiály budou respektovat skutečnost, že jsou umístěny do hodnotného krajinného vesnického prostředí středního Polabí.
- stanovit podrobnější regulaci zástavby nových domů i průběhu přestaveb tak, aby byly dodrženy základní architektonické zásady a principy pro kvalitní venkovskou zástavbu v souladu s charakterem a strukturou urbanistického založení obce.
- definovat základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s kvalitním funkčním a prostorovým řešením, za účelem vytváření podmínek pro příznivý udržitelný rozvoj území.

Uvedená územní studie, která slouží jako podklad pro rozhodování v území, definuje podrobněji podmínky „ploch smíšených obytných – venkovských“ v zastavěném území a zastavitelných plochách a jejich regulaci, přičemž zohledňuje rovněž i výchozí podmínky pro využití těchto ploch. Stanovuje požadavky na regulaci zástavby nad rámec možností územního plánu mj. např.:

- Ad E.1. Umístění staveb obytných i hospodářských budov bude vycházet z tradičního rozvržení staveb na stavebním pozemku, orientace budov obytných (případně i hospodářských) vzhledem ke komunikaci bude respektovat tradiční historický způsob umístění na parcelách, garáže budou součástí hmoty obytné budovy nebo hospodářské budovy ... Hospodářské a doplňkové stavby a oplocení musí s obytnou budovou tvořit architektonicky harmonický celek, bude minimalizován vznik opěrných zdí, zpevněné plochy budou realizovány v minimálním nezbytném rozsahu.
- Ad E.2. (Objemové řešení staveb) Novostavby a přestavby budou posuzovány v kontextu s typickou venkovskou zástavbou, popřípadě se zástavbou v okolí (měřítko, hmota, proporce, tvar a sklon střešních rovin, výšková hladina zástavby, materiály, barevnost). Bude respektováno měřítko stávajících okolních staveb, bude dbáno na dodržování proporcí a objemu nových staveb ve vztahu k typické okolní zástavbě. Budou preferovány jednoduché tvary a primárně funkční architektonické prvky. Podlažnost staveb: doporučeno je jedno nadzemní podlaží s možností obytného podkroví, respektovat výškovou hladinu zástavby v okolí a na sousedních parcelách s původní zástavbou. Zastřešení staveb: sedlové, případně polovalbové střechy, sklon střešních rovin 35 - 45°. Komíny budou umísťovány v blízkosti hřebene, nevhodné je umístění komínu u okapní hrany střechy a u štítu. Domy budou nasazeny na terén nízkým soklem....
- Ad E.3. (Dispoziční řešení) Umístění vstupu do domu bude respektovat tradiční orientaci vstupu z delší strany objektu. Obytná část budov bude situována směrem do ulice. Balkóny a lodžie nejsou typickým architektonickým prvkem v této oblasti, je nežádoucí je navrhovat do fasády, orientované směrem do ulice, ani do nároží fasády orientované do ulice.
- Ad. E.4. (Fasády, střešní krytiny) Pro vnější povrchové úpravy obvodových stěn budou použity tradiční materiály, hladké omítky, vylučuje se použití kovových a plastových velkoplošných obkladů. Budou používány tradiční barvy materiálů fasád, obkladů, střešních krytin, výplní otvorů, oplocení, vylučuje se použití výrazných až křiklavých barev a reflexních materiálů. Doporučuje se zachování původních kamenných zdí rovnaných zpravidla na sucho ze štípané nebo kvádříkové opuky po obvodu pozemků, rovněž je žádoucí zachovat vjezdové brány stodoly, špýchary a další hospodářské budovy z tohoto místního materiálu. Budou chráněny památkově hodnotné objekty a památky místního významu. Doporučuje se jímat srážkové vody ze střech a zpevněných ploch na místě a využívat pro zálivku, srážkové vody vsakovat na místě spadu.

Dle projektové dokumentace:

Se jedná o stávající stavbu. Dle KN vedenou jako rodinný dům. Dříve byl využíván jako obecní škola, či prostory obecního úřadu. V minulosti zde bylo vydáno povolení na změnu užívání na výrobu lahůdek, které je však neplatné. Nově zde je navržen obecní úřad s knihovnou a zázemím. Stavba nevyžaduje SHP. Nedojde k zásahu do nosných konstrukcí. Stavební úpravy spočívají pouze v provedení úprav zpevněné plochy před vstupem, k odstranění severního, rozestavěného rohu objektu. Budou vyměněna stávající okna u sociálního zázemí, v mezipatře u schodů a v budoucí spisovně za nová, plastová, bílá s čirým zasklením. Zbylé drobné úpravy budou provedeny uvnitř objektu. Spočívají v jiném rozpříčkování některých prostor – ty se navenek neprojeví.

Orgán územního plánování posoudil záměr podle části projektové dokumentace zpracované Ing. Jaromírem Matějčkem, č. autorizace 0401762 u ČKAIT v únoru 2021, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Pro přípustnost navrhovaného záměru orgán územního plánování nestanovil žádné podmínky.

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.

Ing. arch. Petr Brůna
vedoucí odboru
oprávněná úřední osoba

Přílohy:

- Koordinační situace 1:250
- Pohled