

# MĚSTSKÝ ÚŘAD ZNOJMO

## Odbor územního plánování

Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

Spisová značka: SMUZN 32471/2022 OUP/Kra

Číslo jednací: MUZN 160780/2022

Oprávněná úřední osoba: Ing. Libuše Krátká

Telefon: 515 216 333, 739 389 451

E-mail: libuse.kratka@muznojmo.cz

Ve Znojmě dne 20. 9. 2022

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO Č. 770/2022

#### orgánu územního plánování

Městský úřad Znojmo, odbor 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), 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 „**Hodonické svahy – bytové domy, rodinné domy, objekt údržby**“ na pozemcích parc.č. 2675, 2677/6, 2679, 2681/1, 2682, 2683/1, 2683/3, 2683/4, 2687, 4202/3, 4203/1, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4212 k.ú. Hodonice.

Záměr je **přípustný** pod podmínkou, že bude realizován podle projektové dokumentace změny stavby před dokončením „Hodonické svahy“, kterou v červenci 2022 zpracovala projekční kancelář Atelier 99 s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno a která byla k žádosti o závazné stanovisko přiložena. Ověřenou část dokumentace tvoří koordinační situační výkres – výkr. č. C.3, SO 01 – bytový dům A, severní a jižní pohled – výkr.č. 301, SO 01 – bytový dům A, východní a západní pohled – výkr.č. 302, SO 02 – SO 05 – bytový dům B1 – B4 – severní a jižní pohled – výkr.č. 300, SO 02 – SO 05 – bytový dům B1 – B4 – východní a západní pohled – výkr.č. 301, SO 06 – SO 07 – rodinný dům C1 – C2 – severovýchodní a severozápadní pohled - výkr. č. 301, SO 06 – SO 07 – rodinný dům C1 – C2 – jihovýchodní a jihozápadní pohled - výkr. č. 302, SO 08 – rodinný dům C3 – pohledy – výkr.č. 300, SO 09 – objekt údržby – pohledy – výkr.č. 300.

Toto závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

#### O d ů v o d n ě n í

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování obdržel žádost společnosti Ing. Stanislavy Hájkové, Jugoslávská 1699/4, 669 02 Znojmo o vydání závazného stanoviska k záměru „Hodonické svahy – bytové domy, rodinné domy, objekt údržby“ na pozemcích parc.č. 2675, 2677/6, 2679, 2681/1, 2682, 2683/1, 2683/3, 2683/4, 2687, 4202/3, 4203/1, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4212 k.ú. Hodonice. Žádost byla zaevidována na podatelně MěÚ Znojmo dne 24. 8. 2022 pod číslem jednacím MUZN 143171/2022 a byla k ní doložena výše uvedená projektová dokumentace.

Projektová dokumentace řeší uspořádání obytného komplexu v území, které leží při východní hranici obce Hodonice, v části původního areálu JZD na pozemcích u bývalého kravína. Původní objekt kravína řeší jiný projekt (Rezidence Lipová) a objekt bude využit také pro bydlení. Velká část předmětného území je navázka vytvářející terénní zlom, jehož hrana probíhá těsně na hranici pozemku. Na srovnané planině v sousedství objektu bývalého kravína



jsou navrženy tři dvoupodlažní bytové domy se sedlovou střechou se sklonem 40,82° s obytným podkrovím. Výška staveb bude od upraveného terénu v místně vstupu do BD 12,812 m po hřeben střechy a 7,522 m po římsu. Bytové domy SO 01 jsou umístěny na společné podzemní garáži. K hraně svahu s výhledem do krajiny, orientované obytnou částí k jihozápadu a vstupními prostory ke komunikaci na severovýchod, jsou situovány čtyři bytové domy SO 02 - 05. Jsou navrženy podsklepené, se 3 nadzemními podlažními, z nichž poslední je ustoupené s terasou. Zastřešeny jsou plochou střechou. Výška stavby bude 9,400 m od úrovně +/- 0,000 po atiku. Na severozápadním příkrém svahu, podél místní komunikace z ulice Polní směrem k ulici Panská jsou navrženy tři terasové rodinné domy C1 – C3, částečně zapuštěné do svahu a využívající tak možnosti vycházet na terén i z obytných místností v podkroví. RD jsou přízemní, se suterénem a obytným podkrovím s tím, že obytná jsou všechna patra RD, i když suterén jen částečně na straně, která je již nad terénem. Domy jsou zastřešeny pultovými střechami s různým sklonem (10°, 10,25° a 10,67°) obrácenými k severovýchodu. Objekt údržby je navržen v severní části řešeného území. Jde o přízemní objekt částečně zapuštěný do svahu s pultovou střechou se sklonem 8°. Součástí stavby jsou sjezdy pro objekty C1 – C3, přípojky vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace, přeložka VN a nové rozvody VN a NN z distribuční trafostanice, nové rozvody NN z odběratelské trafostanice, veřejné osvětlení, sadové úpravy, nová distribuční trafostanice a nová odběratelská trafostanice.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel odbor územního plánování MěÚ Znojmo z

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále též „PÚR“)
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace 1 a 2
- Územního plánu Hodonice (dále též „ÚP Hodonice“) vydaného Zastupitelstvem obce Hodonice s účinností od 19. 10. 2010, ve znění jeho změny č. 1, kterou Zastupitelstvo obce vydalo s účinností od 24. 4. 2014, změny č. 2 vydané Zastupitelstvem obce Hodonice 22. 8. 2018 a změny č. 3 vydané Zastupitelstvem obce Hodonice s účinností od 11. 7. 2020.

Odbor územního plánování MěÚ Znojmo jako orgán územního plánování přezkoumal předložený záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace 1 a 2 a Územním plánem Hodonice, ve znění změn 1, 2 a 3 a dále z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

a) *Posouzení záměru z hlediska jeho souladu s PÚR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5*  
Posuzovaný záměr se věcí řešených PÚR nedotýká.

b) *Posouzení záměru z hlediska jeho souladu se ZÚR JMK*  
Předložený záměr není v rozporu s krajskou územně plánovací dokumentací. Plochy a koridory nadmístního významu řešené ZÚR JMK se území dotčeného záměrem nedotýkají.

c) *Posouzení záměru z hlediska jeho souladu s ÚP Hodonice*  
Záměr se dotýká pozemků parc.č. 2675, 2677/6, 2679, 2681/1, 2682, 2683/1, 2683/3, 2683/4, 2687, 4202/3, 4203/1, 4206, 4207, 4208, 4209, 4210, 4212 k.ú. Hodonice. Pozemky parc.č. 2675, 2687 k.ú. Hodonice leží v navrhované ploše přírodní Pp s označením Pp104/1 a Pp104/2, která je vymezena jako lokální biocentrum LBC4. Pozemky parc.č. 2677/6, 2679, 2681/1 k.ú. Hodonice jsou součástí zastavitelné plochy občanského vybavení O101. Parc.č. 4206 k.ú. Hodonice je vymezena jako zastavitelná plocha veřejných prostranství 28a-U a parc.č. 4212 k.ú. Hodonice je součástí stabilizované plochy zemědělské P. Uvedené pozemky jsou dotčeny úpravami nebo novým vedením inženýrských sítí potřebných pro obsluhu území s navrhovanými stavbami pro bydlení – jde o přeložku VN a NN, nové vedení NN nebo



rozvod veřejného osvětlení. Podmínky využití dotčených ploch neznemožňují umístění sítí technické infrastruktury. Funkce lokálního biocentra nebude narušena, sítě jsou vedeny při okraji plochy.

Pozemky parc.č. 2683/1, 2683/3, 2683/4 k.ú. Hodonice jsou z části vymezeny jako zastavitelná plocha smíšená obytná 8-SO, z části jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území – krajinná zeleň K a lokální biocentrum. Pozemek parc.č. 2682 k.ú. Hodonice leží v zastavitelné ploše smíšené obytné 8-SO. Pozemky parc.č. 4202/3, 4203/1, 4207, 4208, 4209, 4210 k.ú. Hodonice tvoří zastavitelnou plochu smíšenou obytnou 37-SO. Stavby tří RD a objekt údržby jsou umístěny v zastavitelné ploše 8-SO. Stavby sedmi bytových domů jsou situovány v zastavitelné ploše 37-SO. V ploše smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň K je navržen podzemní vsakovací objekt dešťových vod, přípojka dešťové kanalizace. Plochou bude procházet ve směru jihovýchod – severozápad stezka pro pěší, která propojí území s bytovými domy s místní komunikací kolem rodinných domů. Podmínky využití plochy smíšené nezastavěného území – krajinná zeleň K neznemožňující umístění potřebné technické infrastruktury i stezky pro pěší.

Hlavním využitím plochy smíšené obytné SO je bydlení, přípustná je související dopravní a technická infrastruktura. Podmínky prostorového uspořádání pro plochy SO stanoví výškovou úroveň zástavby. Pro plochu 8-SO je určena maximální výška staveb 1. NP. V ploše situované rodinné domy podmínku splňují. Pro plochu 37-SO je stanovena výška staveb 2.NP. Tři bytové domy umístěné na srovnané planině v sousedství bývalého kravína jsou navrženy dvoupodlažní s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Na hraně jižního svahu jsou navrženy čtyři bytové domy. Jde o třípodlažní budovy s plochou střechou, poslední podlaží je ustupující, „nahrazuje“ podkroví. Bytové domy s plochou střechou nepřevyší výšku BD s 2.NP a podkrovím. Maximální výšková hladina požadovaná platným ÚP tak nebude překročena.

*d) Posouzení z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona*

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování jako orgán územního plánování posoudil navržený záměr z hlediska naplnění relevantních cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona. V posuzované věci hodnotil, zda záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter (§19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona).

Navrhovaný obytný soubor leží v území při východním okraji, v části původního areálu JZD na pozemku u bývalého kravína. Původní objekt kravína řeší jiný projekt (Rezidence Lipová) a objekt bude využit také pro bydlení. Od obytné zástavby je navrhovaný obytný komplex oddělen plochami s krajinnou zelení. Tři bytové domy v sousedství bývalého kravína jsou dvoupodlažní se sedlovou střechou se sklonem obdobným jako na objektu kravína. Aby měly stavby BD drobnější měřítko, které odpovídá obytné zástavbě v obci a byly dobře orientovány ke světovým stranám, jsou delšími stranami orientovány ve směru východ-západ. Čtyři objekty BD umístěné ke hraně svahu s výhledem do krajiny jsou orientované obytnou částí k jihozápadu. Jde o dvoupodlažní stavby s ustoupeným patrem a terasami. Toto řešení se ukázalo jako nižší, než budovy s podkrovím, tedy vhodnější při pohledu z ulice Panské pod svahem. Objekty tak příliš nepřevyšují úroveň navržených vzrostlých stromů a stávající zeleň ve svahu. Hmota ustoupeného patra je navržena v jiném charakteru fasády, což opticky objekt snižuje a člení na drobnější měřítko. Tři rodinné domy jsou situovány v severozápadním příkrém svahu. Vzhledem k terénu jsou navrženy jako terasové, částečně zapuštěné do svahu. Domy jsou přízemní s pultovými střechami. Vzhledem ke svažitému terénu se pohledově uplatní pouze z místní komunikace, která spojuje ulici Polní s ulicí Panskou.

Orgán územního plánování dospěl k závěru, že posuzovaný záměr svým hmotovým a objemovým uspořádáním nebude rušit charakter daného území (§19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona).



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

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- 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,
- 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
- 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.

Městský úřad Znojmo  
odbor územního plánování

- 3 -

*Libuše Krátká*  
Ing. Libuše Krátká  
referent odboru územního plánování

**Příloha1:** kopie ověřeného výkresu – koordinační situační výkres – výkr.č. C.3





**Příloha 2:** PD s ověřeným i výkresy – koordinační situační výkres – výkr. č. C.3, SO 01 – bytový dům A, severní a jižní pohled – výkr.č. 301, SO 01 – bytový dům A, východní a západní pohled – výkr.č. 302, SO 02 – SO 05 – bytový dům B1 – B4 – severní a jižní pohled – výkr.č. 300, SO 02 – SO 05 – bytový dům B1 – B4 – východní a západní pohled – výkr.č. 301, SO 06 – SO 07 – rodinný dům C1 – C2 – severovýchodní a severozápadní pohled - výkr. č. 301, SO 06 – SO 07 – rodinný dům C1 – C2 – jihovýchodní a jihozápadní pohled - výkr. č. 302, SO 08 – rodinný dům C3 – pohledy – výkr.č. 300, SO 09 – objekt údržby – pohledy – výkr.č. 300

**Obdrží:** Ing. Stanislava Hájková, Jugoslávská 1699/4, 669 02 Znojmo