



MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Odbor stavební úřad – oddělení Úřad územního plánování

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín IV

Datová schránka: x9hbpfn

Číslo jednací: MDC/94519/2024
Spisová zn.: MDC/12638/2024
Počet listů: 2
Počet příloh: 3

Vyřizuje: Ing. arch. Daniel Vágner
Telefon: 412 591 331
Fax: 412 593 174
E-mail: stavebni@mmdecin.cz

Děčín 12.08.2024

Vojtěch Sosna
IDDS: 23abajb

trvalý pobyt:
Strojnická č.p. 999/11
170 00 Praha 7-Holešovice

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Úřad územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), aplikovatelného na základě § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů po posouzení žádosti, kterou dne 23.05.2024 podal

Město Česká Kamenice, IČO 00261220, Náměstí Míru č.p. 219, 407 21 Česká Kamenice, kterého zastupuje Vojtěch Sosna, Strojnická č.p. 999/11, 170 00 Praha 7-Holešovice

(dále jen „žadatel“), ve věci záměru:

Bytový dům, domov se zvláštním režimem, Česká Kamenice. 2. etapa z celku.

na pozemku parc. č. 663, 1078/1, 1190, 1191 v katastrálním území Dolní Kamenice
vydává v souladu s ust. § 96b odst. 3 SZ

závazné stanovisko orgánu územního plánování:

Záměr je přípustný.

Popis záměru:

Záměr „Bytový dům Česká Kamenice“ je 2. etapa (tzv. „Kodus A“) výstavby v dotčeném území, přičemž na 1. etapu (tzv. „Kodus B“) bylo dne 25.9.2023 vydáno souhlasné závazné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování pod č. j. KUUK/136300/2023. Od vydání uvedeného stanoviska KÚ-ÚK došlo ke změně ÚPD; dne 2.4.2024 nabyla účinnosti Změna č. 1 Územního plánu Česká Kamenice; proto je 2. etapu záměru nutno posoudit z hlediska souladu měněných regulativů ÚPD, v ostatních částech je třeba respektovat stanovisko nadřízeného orgánu (leďa by stanovisko bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených).

Záměrem je výstavba bytového domu se zvláštním režimem, který je principiálně i dle zákona o sociálních službách vybaveností veřejné infrastruktury. Obyvatelům města tento objekt nabídne sociální služby spočívající v ubytování starších lidí, kteří trpí samotou. Jde o jakýsi mezistupeň mezi bytovým domem a bydlením v domově seniorů. Dům přispěje ke zkvalitnění života na jeho samotném sklonku. Provoz domu lze označit za analogii ke studentským kolejím pro starší lidi. Není zde počítáno s trvalou asistenční péčí, spíše péčí ve smyslu zaopatřování

nákupů a úklidu. Stavba je určena ke komunitnímu bydlení. Prostor u domu bude upraven pro pobyt obyvatel. Byty jsou orientované na východ a na západ. Objekt je dvoupodlažní, řešený jako trojtrakt s chodbou uprostřed domu. Dům není podsklepený. Přibližně v centru objektu jsou vertikální komunikace, na kterou v přízemí navazují obslužné prostory a zázemí. Ke každému bytu náleží malý venkovní prostor. Samotné byty se skládají z předsíně, bezbariérové koupelny a obytné místnosti s místem pro vaření. Střecha a horní část strojovny výtahu je přístupná po žebříku umístěném v místnosti 1.14.

Novostavba bytového domu (Kodus A) je orientována podélnou osou ve směru sever – jih. Dům je dvoupodlažní, nepodsklepený, s plochou střechou. Nosná konstrukce je z keramických tvárnic tl.:300 mm vyplněných minerálních vatou v případě polohy na obvodu domu, vnitřní dělící příčky jsou z keramických tvárnic, nebo SDK, stropy jsou železobetonové pohledové. Vnější fasáda je tvořena pohledovým železobetonem. Střecha objektu je částečně zelená, částečně krytá železobetonovými dílci. Konstrukční schéma domu je stěnový systém založený na železobetonovém roštu, který je vynášen pilotami, objekt není podsklepen.

Rozvojová plocha označená jako P4 zabírá celkem 0,972655 ha. Na této ploše v současnosti stojí poslední objekt fabriky, vila, bytový dům a skladovací objekty. Navržené objekty Kodusu A a B včetně zpevněných teras jsou celkem 1092 m², další zpevněné plochy, cesty, chodníky, silnice včetně stávající zpevněné plochy k areálu na jižní straně, navrženého parkoviště, vily zabírají celkem 3213 m², budovy na jižní straně plochy P4 zabírají 841 m², 315 m², 384 m², 549 m². Součet všech zpevněných, zastavěných ploch je 6292 m². Celkově územní plán stanovil koeficient na zastavění včetně zpevněných ploch na 70%, celková zastavěná a zpevněná plocha pozemků je 64,7%. Koeficient zastavěnosti je tedy splněn.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vypravení.

Odůvodnění:

Ke dni 01.01.2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Podle jeho zvláštního ustanovení § 330 odst. 1) se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. V uvedeném případě tedy orgány územního plánování postupují podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „SZ“), včetně jeho prováděcích předpisů a podle právních předpisů s tímto zákonem souvisejících, ve znění účinném do 31.12.2023.

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Dokumentace pro vydání společného povolení na akci „Bytový dům Česká Kamenice“, vypracoval „Atelier bod architekti s.r.o.“ (IČO 04598261), zodpovědný projektant: ing. arch. Vojtěch Sosna (ČKA 04760), části předložené PD datovány 10.2022 až 6.2024
- Politika územního rozvoje České republiky, v platném znění
- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, v platném znění
- Územní plán Česká Kamenice, v platném znění

Posouzení záměru:

Orgán územního plánování, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) SZ, přezkoumal záměr podle ust. § 96b odst. 3 SZ takto:

Soulad záměru s PÚR ČR

Platná Politika územního rozvoje ČR předmětným záměrem dle č. j. KUUK/136300/2023 dotčena není.

Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

Soulad záměru se ZÚR ÚK

Platné Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje předmětným záměrem dle č. j. KUUK/136300/2023 dotčeny nejsou.

Soulad záměru s ÚPD obce

Dle Úplného znění Územního plánu Česká Kamenice po změně č. 1 dochází ke změně rozsahu plochy přestavby P5; tato se slučuje s plochou P4 a mezilehlou „komunikací“ na parc. č. 1163/3 (manipulační plocha dle KN); stanovují se specifické podmínky prostorových regulativů pro plochu P4.

- Koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami, vč. zpevněných ploch je pro plochu P4 (celková výměra plochy je 9726 m²) max. 70 %; veškeré nadzemní objekty a zpevněné plochy zde umístěné zaujímají: 1194+3213+841+315+384+549=6394 m² tj. 65,7 %.
- SPECIFICKÉ PODMÍNKY - plocha P4 – stanoví se specifická regulace výškové hladiny zástavby, kterou je žádoucí v ploše směrem k řece Kamenici snižovat až na úroveň 1 až 2 nadzemních podlaží; specifická regulace výškové hladiny nebyla v ÚPD stanovena, ani nebyla pro dotčenou plochu P4 stanovena podmínka vypracování regulačního plánu nebo územní studie, zůstávají v platnosti prostorové regulativy městské plochy So – (Změnou č. 1 dotčeny *Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu* zrušením požadavku „v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov“); maximálně 4 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné (minimální přípustná výška nestanovena).

Soulad záměru s uplatňováním cílů a úkolů územního plánování

Územní plán vytvořil mj. předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) a tyto zájmy zkoordinoval (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Územní plán dále stanovil urbanistickou koncepci (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), prověřil a posoudil potřebu změn v území (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona), stanovil urbanistické požadavky na využití a prostorové uspořádání území (§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona) a stanovil podmínky pro provedení změn v území (§ 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona). Jelikož záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný (viz výše), záměr v tomto smyslu je přípustný z hlediska naplňování cílů a úkolů územního plánování. **Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

Ing. Alena Singolová
vedoucí oddělení
Úřad územního plánování

otisk úředního razítka
podepsáno elektronicky

Přílohy

- 1) Koordinační situace (výkres č. 03) potvrzená orgánem územního plánování
- 2) Pohled západní (výkres č. 05-2) potvrzený orgánem územního plánování
- 3) Pohled severní (výkres č. 06-2) potvrzený orgánem územního plánování

Obdrží

Vojtěch Sosna, IDDS: 23abajb

trvalý pobyt: Strojnická č.p. 999/11, 170 00 Praha 7-Holešovice