

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE

Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče

ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

VAŠE ŽÁDOST ZN:

□

ZE DNE: 22.03.2019

NAŠE ZN.: OUP/3699/19/148/2

MUH/29476/19/148



VYŘIZUJE: Ing. arch. Marcela Horová

TEL.: 519 441 082

DATUM: 17.05.2019

Vypraveno dne

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování, (dále jen „OÚP“), věcně a místně příslušný dotčený orgán územního plánování podle § 6 odst. 1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), v platném znění, vydává na základě žádosti [REDAKCE], podané k OÚP dne 22.03.2019 podle § 96b stavebního zákona a §149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

závazné stanovisko k záměru „Vinařství Aurora“

v

k. ú. Šakvice, na pozemku parc. č. 544, 48.

Navrhovaný záměr byl posouzen podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací kraje a obce a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a

je přípustný.

Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou dokumentací. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

Závazné stanovisko je platné 2 roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování obdržel dne 22.03.2019 žádost [REDAKCE], [REDAKCE] (dále jen „žadatel“), o závazné stanovisko pro účely vydání společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 96a stavebního zákona.

Stavebníkem je společnost Vinařství Aurora, s.r.o., Na Hradbách 424/3, 693 01 Hustopeče, IČ: 01936131 (dále jen „stavebník“).

K žádosti byla doložena plná moc, ve které stavebník zmocňuje žadatele k zastupování ve věci projednání závazného stanoviska pro výše uvedený záměr.

K žádosti o závazné stanovisko k záměru „Vinařství Aurora“, na pozemku parc. č. 544, 48, v k. ú. Šakvice byla doložena projektová dokumentace, kterou vypracoval autorizovaný projektant [REDAKCE] s obsahem:

A. Průvodní zpráva, B. Souhrnná technická zpráva, C. Situační výkresy, půdorysy přízemí, řezy a pohledy.

Popis záměru:

V předložené dokumentaci je řešena novostavba objektu vinařství (objekt pro výrobu, skladování a prodej vína) v zastavěné části obce Šakvice na pozemku parc. č. 544, st. 48. Součástí záměru jsou přípojky na technickou infrastrukturu (přípojka vody a NN), podzemní jímky, zasakovací tělesa, oplocení, zpevněná plocha a sjezdy na komunikaci.

V současné době je parc. č. 544 využívána jako vinice, na parc. č. st. 48 se nachází stavební objekty (RD č. p. 23, vedlejší stavby) a zpevněné plochy. Stavební pozemek má tvar protáhlého obdélníku s celkovou výměrou 1 832 m². Pozemek na jihozápadě sousedí s pozemkem parc. č. 1859/29 (ostatní plocha, vlastníkem je Obec Šakvice). Na severozápadní straně se zastavěným pozemkem parc. č. 51, 543 (RD č. p. 24), dále s pozemkem parc. č. 1815 (ostatní plocha, vlastníkem je Obec Šakvice). Na jihovýchodě sousedí se zastavěným pozemkem parc. č. 307, 545/1, 378 (RD č. p. 275) a s pozemkem parc. č. 545/3, 47, 3678.

Novostavba vinařství je navržena jako přízemní, nepodsklepený objekt s plochou střechou ve třech výškových úrovních. Půdorys stavby tvoří dva na sebe navazující obdélníky (9,750 x 19,440 m, 7,950 x 18,500 m) s celkovou zastavěnou plochou 364 m². Objekt je situovaný na jihovýchodní hranici pozemku, na severovýchodní straně navazuje na stavbu zpevněná plocha uzavřená zděným plotem výšky 2,450 m s vjezdovou bránou (sjezd z přílehlé panelové komunikace) a krytým stáním pro osobní vozidla (výška zastřešení +3,500 m). Jihozápadní fasáda je ukončena nákladovou rampou s navazující manipulační plochou napojenou na panelovou komunikaci. Od sousedního pozemku je tato část oddělena betonovou zdí výšky 2,500 m (výška od paty zdi je 3,840 m). Uvedené výšky jsou vztaženy k ±0,000 objektu.

Stavbu tvoří tři navzájem propojené kvádry různé velikosti a tvaru. Ve vyšší části (atika v úrovni +5,200 m) je sklad lahví, expedice a prostor pro zrání vína. Navazující nižší prostor (atika v úrovni +4,300 m) obsahuje přípravnu a zázemí (kancelář, šatna, sociální zařízení). Třetí nejnižší část stavby orientovaná ke komunikaci má výšku +2,600 m.

Nosná konstrukce z ocelových rámu je opláštěna plechovými sendvičovými panely. Obvodové stěny jsou vytaženy nad rovinu ploché střechy (sklon 2°), dešťové svody provedeny jako vnitřní nerušící vzhled fasády. Ocelové rámy budou založené na dvoustupňových betonových patkách, střešní krytina z PVC fólie. Opěrné zdi, oplocení a sokl stavby jsou navrženy z pohledového betonu.

Výrobní objekt bude rozdělen na samostatné prostory sloužící jako příprava – výroba, prostor ke zrání vína a následně prostor k uložení lahví a expedici vína. Všechny prostory vinařství budou vybaveny klimatizačním a chladicím zařízením.

V rámci stavby bude provedena nová přípojka vody a nová kabelová přípojka NN. Kanalizace splašková bude napojena na rozvody stávajícího RD na pozemku stavby. Odpadní vody z prostoru kvašení vína budou svedeny odděleně do jímky na vyvážení. Dešťová voda ze střechy bude odváděna do vsakovacího prostoru (vsakovací tunely) pod zpevněnou plochou. Dešťové vody z pracovního dvora budou likvidovány ve vsakovacím tělese v severní části pozemku.

Příjezd na pozemek a k objektu je navržen ze stávající panelové komunikace novým sjezdem na uzavřený pracovní dvůr. Pro parkování osobních aut jsou navržena dvě zastřešená stání (počet pracovníků: 1 zaměstnanec + 2 sezónní pracovníci). Příjezd nákladních vozidel pro expedici je v jižní části přes manipulační plochu.

Uvedený záměr byl posouzen v souladu s § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný:

1. Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění Aktualizace č. 1 schválené vládou dne 15.04.2015.
2. Z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací:
Z hlediska Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) vydaných dne 05.10.2016, účinných dne 03.11.2016.
Z hlediska Územního plánu Šakvice, účinného od 01.04.2014.
3. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Ad.1.,2.)

Platná Politika územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje záměr v dotčeném území neřeší a záměr se věcí řešených PÚR ČR a ZÚR JMK nedotýká.

Pozemek par. č. 544, 48, k. ú. Šakvice se nachází v zastavěném území obce Šakvice v ploše BV – plochy pro bydlení ve venkovských rodinných domech. Hlavním využitím je bydlení v rodinných domech, přípouští se veřejná prostranství a zeleň, rodinná rekreace, tělovýchova a sport a související technická a dopravní infrastruktura. Podmínečně přípustná je mimo jiné výroba s podmínkou, že je slučitelná s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše.

Podmínky prostorového uspořádání jsou následující: výstavbu v zastavěných plochách řešit v návaznosti na charakter a výšku okolní zástavby. Maximální zastavěnost plochy řadových rodinných domů je 50 %, nezastavěná část musí být ponechána jako zahrada nebo sady.

Stavba vlnářství je navržena jako nepodsklepený přízemní objekt s výrazně protáhlým půdorysem respektujícím tvar a orientaci pozemku. Navrhovaná forma (jednoduché tvary, plochá střecha, pásová okna) podpořená použitými materiály (pohledový beton, sendvičové panely) a zvolená barevnost (škály šedé, bílá a kovové) odpovídá výrobnímu účelu stavby.

Rodinný dům na pozemku stavby je dvoupodlažní zastřešený sedlovou střechou. Ve dvoře jsou umístěny další doplňkové stavby – hospodářské stavení a stodola. Dům na sousedním pozemku (parc. č. 307, 545/1, 378) je přízemní bez využitého podkroví se sedlovou střechou s poměrně dlouhým dvorním křídlem. Vlastní objekt vlnářství je odsazený od stávající stodoly i od RD na sousední parcele. Svou výškou nepřesahuje hřebeny střech navazujících objektů.

Záměrem bude dotčena i parcely č. 1815, 371 a 1814/1, kde bude umístěna část přípojek. Parcely leží v ploše PV – plochy veřejných prostranství. V těchto plochách je přípustná silniční doprava, sídelní zeleň, protipovodňová ochrana, vodní plochy a související občanské vybavení. Podmínečně je přípustná související technická a dopravní infrastruktura s podmínkou, že je slučitelná s účelem veřejných prostranství.

Z hlediska funkčního využití i prostorového uspořádání je záměr v souladu s platným územním plánem.

Ad.3.)

Orgán územního plánování posuzoval novostavbu rodinného domu z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Zejména se zabýval naplněním podmínek, jak záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a jeho stávající charakter.

Posuzovaný stavební objekt je situován v zahradě stávajícího rodinného domu podél místní zpevněné komunikace, která spojuje ulici Hlavní s ulicí Dlouhou. Ulice Hlavní je charakteristická sevřenou řadovou zástavbou podél komunikace. Většinou se zde vyskytují přízemní rodinné domy se sedlovou střechou, ale i dvoupodlažní RD a objekty občanského vybavení. V zahradách se nezřídka objevují vedlejší stavby (hospodářské objekty, stodoly apod.). Ulice Dlouhá je zastavěna klasickými řadovkami ze severní strany, v jižní části převažují samostatně stojící objekty pro bydlení. Charakter zástavby i výšková hladina jsou velmi nejednotné (přízemní domy bez využitého půdního prostoru, s půdní vestavbou, dvoupodlažní domy, sklonité střechy, ploché střechy, nepravidelné odstupy od komunikace).

Navržený objekt vlnářství nepřesahuje výškovou hladinu okolní zástavby a respektuje i její měřítko.

Architektonický výraz, celkové objemové řešení a použité materiály odpovídají účelu stavby.

Z hlediska provozu je stavba řešena řazením prostorů pro jednotlivé fáze zpracování vinné révy v podélné ose objektu. Toto řešení umožňuje důsledné oddělení jednotlivých provozů a minimalizuje jejich křížení.

Vytvořením dostatečně dimenzovaných manipulačních ploch na pozemku stavby u jednotlivých vstupů a vjezdů nebude omezen provoz na přístupové komunikaci.

Posuzovaný záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území v souladu s § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.

Záměr je přípustný za výše uvedených podmínek. Podmínky závazného stanoviska jsou závazné pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona.

V závazném stanovisku byly správním orgánem posouzeny všechny výše uvedené skutečnosti, a proto správní orgán rozhodl, jak je výše uvedeno.

Závazné stanovisko je platné 2 roky, jeho platnost lze prodloužit, pokud se nezmění 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.

Dokumentace uvedená v příloze podání zůstává uložena u Městského úřadu Hustopeče.

Proti tomuto závaznému stanovisku není možné se odvolat, neboť se nejedná o samostatné rozhodnutí ve správním řízení. Možnost odvolání bude dána v rozhodnutí, pro jehož výrokovou část je toto závazné stanovisko orgánu územního plánování podkladem k rozhodnutí.

Otisk úředního razítka

Ing. arch. Lydie Filipová
Vedoucí odboru územního plánování