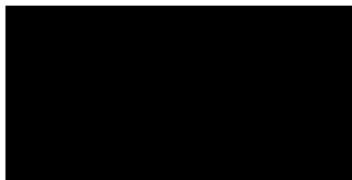




Č. j.: UP/7110/238151/22/Br - UPUP
CJ MML 027686/23
Vyřizuje: Ing. Šárka Brožková/ 485 243 526

Liberec dne 31.1.2023



ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Výroková část:

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování jako orgán územního plánování (dále jen „ÚÚP“) příslušný podle § 6 odst. (1) písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“) k vydávání závazných stanovisek, obdržel dne 8.11.2022 žádost o závazné stanovisko orgánu územního plánování, kterou podal a dne 13.1.2023 doplnil:

kterého zastupuje Ing. Petr Mindžák, 

(dále jen "žadatel")

ve věci:

**výstavba tří rodinných domů
ul. Partyzánská, Liberec XI-Růžodol I**

Záměr spočívá ve výstavbě tří rodinných domů, které jsou navzájem propojeny dvougaráží. Rodinné domy mají dvě nadzemní podlaží a podkroví, zastřešeny jsou pultovými střechami. Garáže jsou přízemní, zastřešeny plochou střechou, která bude ozeleněna. K nejbližšímu RD u ul. Partyzánská náleží garáž a dřevěná pergola pro parkování, která je tvořena dřevěnou trámkovou konstrukcí, bez zastřešení. Celková zastavěná plocha záměru řadových domů je 245,25 m². Max. výška jednotlivých rodinných domů od nejnižšího bodu stavby, který navazuje na terén je +9,17 m. RD má max. půdorysné rozměry 6,0 x 10,0 m, dvougaráže mají rozměry 6,0 x 6,0 m. Zpevněné plochy, přístupová cesta a terasy, tvoří celkem 210,72 m².

Záměr bude napojen novým sjezdem na pozemek parc. č. 1418/1, ul. Partyzánská, parkování osobních automobilů je zajištěno na pozemku investora. Rodinné domy budou napojeny novými přípojkami na veřejnou kanalizaci, vodovodní řád a na elektro. Dešťové vody budou svedeny do třech nadzemních nádrží o objemu 1 m³, do podzemní jímky o objemu 2 m³ a do akumulární studny se vsakováním o objemu 9 m³.

(dále jen „záměr“)

Záměr se nachází na pozemcích **parc. č. 1419, 1420/9, 1424/13 v katastrálním území Růžodol I** (katastrální území již nebude dále uváděno).

Orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. Proto přezkoumal podle § 96b odst. (3) stavebního zákona záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a ve vazbě na § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění vydává toto závazné stanovisko:

ZÁMĚR JE PŘÍPUSTNÝ

Odůvodnění:

Při vydání závazného stanoviska vycházel orgán územního plánování z následujících podkladů předložených žadatelem:

» dokumentace „**Řadové domy ul. Partyzánská**“ pro územní rozhodnutí, vypracoval: Ing. Petr Mindžák, datum: 11/2022, 1/2023.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

» Politiky územního rozvoje České republiky, v platném znění (dále jen „**PŮR**“) dostupné na WWW: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>

» Zásad územního rozvoje Libereckého kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „**ZŮR LK**“), dostupné na WWW: <https://oupsr.kraj-lbc.cz/page2416/Uzemne-planovaci-dokumenty-kraje/zasady-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje/uplne-zneni-zasad-uzemniho-rozvoje-libereckeho-kraje-ve-zneni-aktualizace-c-1>

» Územního plánu Liberec, účinného od 12. 3. 2022 (dále jen „**územní plán**“), dostupné na WWW: <https://www.uzemniplanliberec.cz/>

» Územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „**ÚAP**“), dostupné na WWW: <https://www.liberec.cz/UAP/>

» Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Závazná stanoviska orgánů územního plánování“ 4. vydání. Rok vydání 2022, dostupné na WWW: https://www.uur.cz/media/2o1nx4ow/75-mmr-48589_2021_81-zavazna-stanoviska-4-vydani-20221007.pdf.

» Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Pergola, přístřešek“ z roku 2022, dostupné na WWW: https://www.mmr.cz/getattachment/219772db-aacc-4200-a778-ac9f1cacc871/Pergola-a-pristresek_cerven2022.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf.

I. Zákonné zmocnění a posouzení pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b stavebního zákona.

Záměr se nachází na území obce s rozšířenou působností Liberec a nepřesahuje přes jeho hranice. Proto je ÚÚP dle § 6 odst. (1) písm. e) **místně příslušným orgánem, který je oprávněn vydat toto závazné stanovisko.**

Podle ustanovení § 96b odst. (1) stavebního zákona v platném znění se vydává závazné stanovisko pro záměry podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Podle ustanovení § 96b odst. (1) stavebního zákona v platném znění se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává pro:

- a) záměry uvedené v § 79 odst. 2 stavebního zákona,
- b) záměry uvedené v § 80 odst. 3 stavebního zákona,
- c) záměry uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) až e) stavebního zákona, které nezasahují do nezastavěného území,
- d) dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy,
- e) studny individuálního zásobování vodou,
- f) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich,
- g) stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů,
- h) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.

Předmětný záměr nespadá do kategorie záměrů uvedených v § 96 odst. (1) stavebního zákona, pro které se závazné stanovisko nevydává. Záměr ale vyvolává změnu v území dle § 2 odst. (1) písm. a) stavebního zákona, protože se umísťují tři rodinné domy. **Proto je ÚÚP oprávněn k vydání závazného stanoviska.**

II. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR v platném znění a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje v platném znění.

V souladu s charakterem území byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR zohledněny v ZÚR LK.

Území města Liberec je zahrnuto dle PÚR ČR do rozvojové oblasti OB7 Liberec a do rozvojové osy OS3 Praha - Liberec - hranice ČR, které zpřesnily ZÚR LK jako rozvojovou oblast republikového významu OB7 – Liberec a rozvojovou osu republikového významu OS3. Předmětný záměr není v rozporu s cílem vymezení rozvojové osy a oblasti ani jejich kritérii a podmínkami pro rozhodování v území, které jsou uvedeny v kapitole B. „Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí“ v podkapitole B. 1 rozvojové oblasti“ a podkapitole B. 2 „Rozvojové osy“ výrokové části ZÚR LK.

Územní plán byl podle ustanovení § 54 odst. (6) stavebního zákona uveden do souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR 2008“) a Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje 2011. V rámci územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 a požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (2011) zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. V rámci ZÚR LK došlo ke zpřesnění rozvojových os, oblastí a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Proto je soulad záměru s PÚR ČR a ZÚR LK posuzován v rámci posuzování souladu záměru s územním plánem, který je podrobněji řešen v kapitole III. závazného stanoviska.

III. Posouzení souladu s územním plánem.

Pro pozemek parc. č. 1419 bylo stanoveno funkční využití „bydlení všeobecné (BO)“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy stabilizované.

Pozemek parc. č. 1419 se nachází v regulačním bloku **645.BO.2.25.50.z**.

Číslice 2 za symbolem BO určuje výškovou hladinu – 2 nadzemní podlaží při celkové maximální výšce objektu 12 m. Celková maximální výška objektu dle regulativu F.4.2.2 je rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu příslušné stavby a nejnižšího bodu terénu přiléhajícího k této stavbě. Číslice 25 určuje koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), to je 25 %. Číslice 50 určuje koeficient zeleně (Kz), to je 50 %. Charakter zástavby byl stanoven jako „z“ – zástavba zahradních měst, což je zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (transformované rodinné vily, větší vícebytové domy obdobného charakteru a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Pro pozemky parc. č. 1420/9, 1424/13 bylo stanoveno funkční využití „**smíšené obytné městské (SM)**“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy stabilizované.

Pozemky parc. č. 1420/9, 1424/13 se nachází v regulačním bloku **296.SM.2.40.20.z**.

Dle regulativu F.4.1.2 číslo SM znamená pořadové číslo. SM znamená, že se jedná o funkční využití – smíšené obytné městské (SM).

Číslice 2 za symbolem SM určuje výškovou hladinu – 2 nadzemní podlaží při celkové maximální výšce objektu 12 m. Celková maximální výška objektu dle regulativu F.4.2.2 je rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu příslušné stavby a nejnižšího bodu terénu přiléhajícího k této stavbě. Číslice 40 určuje koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), to je 40 %. Číslice 20 určuje koeficient zeleně (Kz), to je 20 %. Charakter zástavby byl stanoven jako „z“ – zástavba zahradních měst, což je zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (transformované rodinné vily, větší vícebytové domy obdobného charakteru a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Záměrem je výstavba tří rodinných domů, které jsou navzájem propojeny dvougaráží. Rodinné domy mají dvě nadzemní podlaží a podkroví, zastřešeny jsou pultovými střechami. Garáže jsou přízemní, zastřešeny plochou střechou, která bude ozeleněna. K nejbližšímu RD u ul. Partyzánská náleží garáž a dřevěná pergola pro parkování, která je tvořena dřevěnou trámkovou konstrukcí, bez zastřešení. Celková zastavěná plocha záměru řadových domů je 245,25 m². Max. výška jednotlivých rodinných domů od nejnižšího bodu stavby, který navazuje na terén je +9,17 m. Každý RD má max. půdorysné rozměry 6,0 x 10,0 m, dvougaráže mají rozměry 6,0 x 6,0 m. Zpevněné plochy, přístupová cesta a terasy, tvoří celkem 210,72 m².

Dle tabulky F.2.4.1. jsou v plochách bydlení všeobecné rodinné domy přípustné.

Dle tabulky F.2.4.2. jsou v plochách smíšených obytných městských rodinné domy přípustné.

Záměr je v souladu s funkčním využitím plochy bydlení všeobecného i plochy smíšených obytných městských.

Pro oba výše uvedené regulační bloky byla stanovena výšková hladina 2 nadzemní podlaží, pro které je stanovena výška 2 x 3 m + bonus 6 m, stavba tedy může mít maximální výšku 12 m. Dle regulativu F.4.2.2. se výška stavby v metrech definuje jako největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu příslušné stavby a nejnižšího bodu terénu přiléhajícího k této stavbě. Dle projektové dokumentace jsou rodinné domy dvoupodlažní s podkrovím, zastřešeny pultovou střechou. Max. výška rodinných domů je po +9,17 m od nejnižšího bodu

stavby, který přiléhá na terén. **Záměr je v souladu se stanovenou výškovou hladinou zástavby.**

Předmětné pozemky mají celkem výměru 900 m², celková zastavěná plocha rodinných domů včetně garáží je dle projektové dokumentace 245,25 m² a zpevněné plochy tvoří 210,72 m².

Záměr třech rodinných domů je umístěn do dvou regulačních bloku (645.BO.2.25.50.z.; 296.SM.2.40.20.z.), které mají rozdílný koeficient zastavění a koeficient zeleně. V regulačním bloku se 645.BO.2.25.50.z se nachází pozemek parc. č. 1419, na kterém se nachází 95,4 m² nadzemních staveb a 270,45 m² zeleně. Pro tento regulační blok byl stanoven koeficient zastavění 25 % a koeficient zeleně 50 %. V regulačním bloku 296.SM.2.40.20.z. se nachází pozemky parc. č. 1424/13 a 1420/9, na kterých se nachází 149,85 m² nadzemních staveb a 173,63 m² zeleně. Pro tento regulační blok byl stanoven koeficient zastavění 40 % a koeficient zeleně 20 %.

V ploše BO se nachází pozemek parc. č. 1419, který má výměru 396 m², koeficient zastavění je max. 25 % tj. 99 m² a koeficient zeleně min. 50 % tj. 198 m². V tomto regulačním bloku se nachází část záměru o zastavěné ploše 95,4 m², což je 24,09 % a 270,45 m² zeleně, což je 68,3 %. **Záměr je v souladu s koeficientem zastavění i s koeficientem zeleně v ploše BO.**

V ploše SM se nachází pozemky parc. č. 1424/13 a 1420/9, které mají celkem výměru 504 m², koeficient zastavění je max. 40 % tj. 201,6 m² a koeficient zeleně min. 20 % tj. 100,8 m². V tomto regulačním bloku se nachází část záměru o zastavěné ploše 149,85 m², což je 29,7 % a 173,63 m² zeleně, což je 34,5 %. **Záměr je v souladu s koeficientem zastavění i s koeficientem zeleně v ploše SM.**

Součástí záměru je přisazená pergola k nejsevernějšímu rodinnému domu, která je tvořena pouze trámkovou konstrukcí a bez zastřešení, pod pergolou je umístěna zpevněná plocha, která slouží pro zaparkování jednoho OA. Dále je součástí záměru přisazená pergola k nejjižnějšímu RD, která je opět tvořena dřevěnou trámkovou konstrukcí bez zastřešení, pod kterou je umístěna zpevněná plocha, která slouží jako terasa. Dle metodické pomůcky MMR „Pergola, přístřešek“ z roku 2022 je pergola lehká konstrukce (sloupy, trámy, popř. latě) a slouží především k vytvoření krytého místa nebo zákoutí. Pergola je prvkem zahradní architektury, a proto nepodléhá posuzování podle stavebního zákona. Nejedná se o nadzemní stavbu, a proto se nezapočítává do koeficientu nadzemních staveb.

V ploše BO a SM byl stanoven charakter zástavby „z“ – **zástavba zahradních měst**, což je zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (transformované rodinné vily, větší vícebytové domy obdobného charakteru a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Hmota navrženého řešení záměru respektuje tvar pozemku, ale i přirozeně tvoří přechod mezi výrazným objemem přilehlé haly a drobnějším měřítkem rodinných domů. Jedná se tedy o hmotu navazující na okolní zástavbu rodinných domů. Ploché zelené střechy garáží vytváří další pocitové vegetační patro, na kterém jsou v 6 m odstupech usazené rodinné domy zastřešené pultovými střechami. Půdorysný posun v podélné ose rodinných domů nejenže člení hmotu do menších celků, ale současně i vytváří soukromý prostor v úrovni zahrad a drobných nádvoří před vstupy do domů a vjezdy do garáží. Přisazená pergola k nejsevernějšímu rodinnému domu nad parkovacím stáním opticky navazuje na stávající uliční čáru k ulici Partyzánská. Z důvodu existence stávající haly v blízkosti jihozápadní hranice pozemku, byly z této strany voleny vstupy do domu a garáží včetně přístupové komunikace. Pro zahradní část byla vyčleněna severovýchodní a jihovýchodní strana protáhlého pozemku, která přirozeně navazuje na ucelený blok zástavby rodinných domů.

Definovaná zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (vícebytové domy, „viladomy“ a jím odpovídající domy jiné funkce) je splněna provázáním drobnějšího měřítka jednotlivých rodinných domů do jednoho celku, kdy tato varianta není vyloučena. Rodinné domy jsou vzájemně propojeny dvougarážemi, a tak záměr jako celek vytváří jednu hmotu, která je ovšem dále členěna na menší, neboť garáže jsou přízemní a rodinné domy mají tři nadzemní podlaží (provázanost drobnějšího měřítka jednotlivých rodinných domů do jednoho celku).

Jedná se o stabilizované plochy, kde návaznost na uliční čáru byla respektována trámovou konstrukcí nad parkovacím stáním. Obytná zahrada je v rámci možností po obvodu objektu od severovýchodní strany po jihozápadní část. **Záměr neodporuje stanovenému charakteru zástavby zahradních měst.**

Dle projektové dokumentace je výška rodinných domů +9,17 m od nejnižšího bodu stavby, který navazuje na terén, koeficient zastavění nadzemními stavbami je v ploše BO 24,09 % (dle ÚPL max. 25 %) a v ploše SM 29,7 % (dle ÚPL max. 40 %). Koeficient zeleně je v ploše BO 68,3 % (dle ÚPL min. 50 %) a v ploše SM 34,5 % (dle ÚPL min. 20 %), což odpovídá regulačním ploch 645.BO.2.25.50.z.; 296.SM.2.40.20.z.

Dle regulativu F.2.3.7 Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umístění staveb, zařízení, úprav, kultur a činností včetně jejich změn. Při povolování jeho změn musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Dle regulativu D.1.5.2 se na plochách pro bydlení stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele 1 stání / 60 m² CUP bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m² CUP bytů, resp. 1 stání / 100 m² CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m² CUP bytů v rodinných domech.

Každý RD má celkovou užitnou plochu 146,82 m². CUP rodinných domů je tak celkem 440,46 m². Pro záměr tří rodinných domů je tak potřeba zajistit min. pět parkovacích stání. Dle dokumentace jsou zajištěna pro každý RD tři parkovací stání, celkem tedy devět. **Záměr je v souladu s regulativem D.1.5.2.**

Součástí záměru jsou tři nadzemní nádrže o objemu 1 m³, podzemní jímka o objemu 2 m³ a akumulární studna se vsakováním o objemu 9 m³. Dále také kanalizační přípojka (3 ks), která prochází dále přes pozemek parc. č. 1420/1 a je napojena v ul. Suldovského. Vodovodní a elektor přípojka je napojena na ul. Partyzánskou. Pozemek parc. č. 1420/1 se nachází v plochách bydlení všeobecného (BO), jedná se o plochy stabilizované. Dle regulativu F.2.4.0 se jedná o stavbu, která bezprostředně souvisí s hlavním využitím (trvalé bydlení v rodinných domech), a proto může tvořit jeho bezprostřední součást, neodporuje funkčnímu využití bydlení všeobecného.

Dle regulativu F.2.4. Přehled ploch s rozdílným způsobem využití, F.2.4.0 Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím a proto mohou v souladu s charakterem území a za podmínek neodporujících hlavnímu a přípustnému využití tvořit jeho součást.

Z uvedeného je zřejmé, že z hlediska funkčního využití daného územním plánem je předložený záměr v souladu s regulativem F.2.4.1 bydlení všeobecné (BO), kde rodinné domy jsou přípustné tak i s regulativem F.2.4.2 smíšené obytné městské (SM), kde rodinné domy jsou též přípustné. Dále je záměr v souladu z hlediska dodržení podmínek prostorového uspořádání, tzn., že byly dodrženy stanovené podmínky regulačních bloků 645.BO.2.25.50.z.; 296.SM.2.40.20.z. (výška zástavby, koeficient zastavění, koeficient zeleně a charakter zástavby). Záměr je dále v souladu s regulativem F.2.3.7 tím, že respektuje charakter okolní

zástavby. Záměr je v souladu s výše uvedenými regulativy. **Předmětný záměr je v souladu s územním plánem Liberec.**

IV. Posouzení souladu s regulačním plánem.

Na území města **Liberec** není k dnešnímu dni vydán žádný regulační plán.

V. Posouzení souladu s cíli územního plánování a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona).

Orgán územního plánování posoudil záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona, zejména soulad s ustanovením § 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona, podle kterého se má posuzovat soulad záměru se stávajícím charakterem území, který je veřejným zájmem, který je třeba chránit a soulad s §19 odst. 1 písm. c), d) a e) stavebního zákona, podle kterého se má zkoumat, zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a jaký má vliv na veřejnou infrastrukturu.

Záměrem je výstavba tří rodinných domů, které jsou navzájem propojeny dvougaráží. Rodinné domy mají dvě nadzemní podlaží a podkroví, zastřešeny jsou pultovými střechami. Garáže jsou přízemní, zastřešeny plochou střechou, která bude ozeleněna. K nejbližšímu RD u ul. Partyzánská náleží garáž a dřevěná pergola pro parkování, která je tvořena dřevěnou trámkovou konstrukcí, bez zastřešení. Celková zastavěná plocha záměru řadových domů je 245,25 m². Max. výška jednotlivých rodinných domu od nejnižšího bodu stavby, který navazuje na terén je +9,17 m. Každý RD má max. půdorysné rozměry 6,0 x 10,0 m, dvougaráže mají rozměry 6,0 x 6,0 m.

Předmětný záměr je umístěn do území, ve kterém se nacházejí zejména stavby obdélníkových a čtvercových půdorysů o dvou nadzemních podlaží a podkrovím se sedlovými, valbovými nebo mansardovými střechami větších sklonů, ale i střechami plochými. Zastavěné plochy staveb v tomto území jsou v rozmezí 80 – 200 m².

Rodinné domy (3x) svou jednotlivou, ale i celkovou hmotou a zastavěnou plochou 245,25 m² (2x 87 m² a 1x 71,25 m²) odpovídají okolní zástavbě. Stavby rodinných domu jsou navrženy se pultovou střechou a výšce hřebene +9,17 m od nejnižšího bodu stavby, který navazuje na terén, což je také v souladu s okolní zástavbou. Záměr je umístěn ke komunikaci, respektuje uliční a stavební čáru v ul. Partyzánská.

Jedná se o provázání drobnějšího měřítka jednotlivých rodinných domů do jednoho celku. Hmotu zámětu respektuje tvar pozemku, ale i přirozeně tvoří přechod mezi výrazným objemem přilehlé haly a drobnějším měřítkem rodinných domů. Jedná se tedy o hmotu navazující na okolní zástavbu rodinných domů. Navržený záměr svými parametry odpovídá urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na prostorové uspořádání území a řešení staveb v tomto území.

Záměr bude napojen novým sjezdem na pozemek parc. č. 1418/1, ul. Partyzánská, parkování osobních automobilů je zajištěno na pozemku investora. Rodinné domy budou napojeny novými přípojkami na veřejnou kanalizaci, vodovodní řád a na elektro. Dešťové vody budou svedeny do třech nadzemních nádrží o objemu 1 m³, do podzemní jímky o objemu 2 m³ a do akumulární studny se vsakováním o objemu 9 m³. Záměr nevyvolává negativní vliv na veřejnou infrastrukturu.

Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

Doplňující informace:

- Dle § 96b odst. (5) stavebního zákona závazné stanovisko CJ MML 027686/23 platí 2 roky ode dne vydání, tj. od 31.1.2023.
- Dle § 96b odst. (6) stavebního zákona platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.
- Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. V souladu s ustanovením § 149 odst. (1) správního řádu je obsah tohoto stanoviska závazný pro výrokovou část rozhodnutí vydaného podle stavebního zákona. Proto odvolání proti obsahu tohoto stanoviska lze uplatnit v souladu s ustanovením § 81 odst. (1) správního řádu až po vydání příslušného rozhodnutí stavebním úřadem a v souladu s ustanovením § 83 odst. (1) správního řádu do 15 dnů ode dne jeho vydání k Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje. Odvolání se v souladu s ustanovením § 86 odst. (1) správního řádu podává ke správnímu orgánu, který napadené rozhodnutí vydal (stavební úřad).

Upozornění:

- Toto závazné stanovisko není stanoviskem statutárního města Liberec v postavení účastníka řízení dle § 85 odst. (1) písm. b) stavebního zákona.
- Toto závazné stanovisko není stanoviskem statutárního města Liberec jako vlastníka sousedního pozemku nebo nemovitosti v postavení účastníka řízení dle § 85 odst. (2) písm. b) stavebního zákona.
- Toto závazné stanovisko není souhlasem statutárního města Liberec jako vlastníka pozemku či stavby dle § 86 odst. (2) písm. a) stavebního zákona.

Ing. Petr Kolomazník
vedoucí odboru územního plánování

Za správnost vyhotovení: Ing. Šárka Brožková

Příloha:

Předložená dokumentace včetně ověřených částí dokumentace „**Řadové domy ul. Partyzánská**“ (Průvodní zpráva, Souhrnná technická zpráva, Koordinační situace v M 1:250, Řezy a Pohledy M 1:100, schéma zastavěnosti, schéma zeleně) ze dne 31.1.2023 pod UP/7110/238151/22/Br - UPUP nezbytných k vydání závazného stanoviska.

Počet listů: 4**Počet příloh:** 1**Počet svazků:** 1**Obdrží s přílohou:**Ing. Petr Mindžák, IDDS: ajgv9f2
