



S00RP00RQ7E8

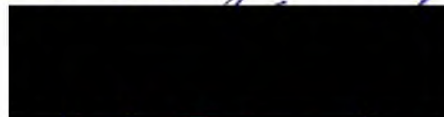
Městský úřad Břeclav



ODBOR ROZVOJE A SPRÁVY
ODDĚLENÍ ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

převzal dne 1.8.2018

Sp. Zn.: MUBR-S 87048/2018
č.j.: MUBR 87048/2018
vyřizuje: Ing. Blanka Darmovzalová
datum: 31.07.2018
telefon: 519 311 354
email: blanka.darmovzalova@breclav.eu



VYPRAVENO
dne: 07.08.2018

ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy, oddělení úřad územního plánování, jako orgán územního plánování (dále jen „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 zákona č. 225/2017 Sb., dále jen („stavební zákon“), přezkoumal písemnou žádost, kterou podal [redacted], zastupující na základě plné moci investora [redacted], 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

„Rozšíření lázní Lednice – zvětšení ubytovací kapacity“ na pozemku [redacted] katastrálním území Lednice na Moravě

Jedná se o novostavbu, která bude určena pro rozšíření ubytovacích kapacity a služeb pro ubytované hosty. Základní ideový koncept navržené budovy lázní vychází z principu „Římské vily“. Ústředním motivem je vnitřní, zastřešené atrium se zelení. Kolem atria jsou situovány veškeré provozny, ubytovací apartmány jsou situovány o podlaží výše. V suterénu je pod atriem umístěný vinný sklep se sklady vína, podzemní parkování a technické zázemí domu. V přízemí je hlavní vstup z jihozápadní strany přes recepci. Na vstup navazuje společenská část – jídelna, společenská místnost, kinosál a provozní prostory – přípravná, sklady, sociální zařízení. V severovýchodní části je wellness s bazénem a rehabilitací. Wellness i společenská část jsou přístupné na terasy. V prvním patře jsou tři samostatné apartmány se společenskou částí, ložnicí, koupelnou a šatnou. Všechny apartmány mají své terasy. K atriu přiléhá knihovna s terasou.

Objekt bude mít železobetonovou monolitickou konstrukci. Je navržen na základových pasech šířky 600 – 800 mm, základy jsou z železobetonu C25/30 se štěrkovým podsypem. Železobetonové stěny budou tl. 300 mm, stropy budou železobetonové křížem vyztužené desky tl. 250 – 400 mm pohledové. Některé vnitřní stěny budou z keramických tvárnic tl. 300 mm, příčky budou keramické tl. 150 mm. Fasády budou zatepleny izolací tl. 200 mm, některé stěny budou obloženy kamennou přízdívkou. Vnitřní i vnější schodiště budou železobetonová, venkovní terasy z přírodního kamene. Okna jsou navržena hliníková s izolačním trojsklem, prosklené plochy budou odstíněny pevnými venkovními žaluziemi. Všechny střechy budou provedeny jako extenzivní zelené ploché střechy, případně s pochozí dlažbou.

V místě jsou dostupné inženýrské sítě - projektová dokumentace řeší přípojku vody, el. energie a splaškové kanalizace včetně likvidace dešťových vod. Studená pitná voda bude do objektu novostavby přivedena vodovodní přípojkou z areálového rozvodu vody. Přípojka bude ukončena vodoměrnou soustavou s podružným vodoměrem. Přípojným bodem pro přípojku NN je stávající

Městský úřad Břeclav
Nám. T.G.Masaryka 3
690 81 Břeclav

tel: 519 311 111
fax: 519 372 334

email: posta@breclav.eu
www.breclav.eu

pilíř v areálu investora, který disponuje dostatečnou kapacitou pro napojení nového objektu. Z pilíře vede kabeláž do hlavního rozvaděče v novém objektu lázni (místnost technologického zázemí v 1. PP). Z rozvaděče budou napojeny všechny větve podružných rozvaděčů, technologických rozvaděčů a areálových či vnitřních rozvodů NN. V objektu budou dále realizovány dvě přečerpávací jímky, do kterých budou gravitačně svedeny splaškové vody od zařizovacích předmětů a vpustí v 1. PP a částečně též od zařizovacích předmětů v 1. NP (sociální zařízení pro potřeby bazénu, kinosálu a venkovní terasy) a od podlahových liniových vtoků v prostoru podzemního parkoviště. Dešťové odpadní vody budou svedeny do akumulární nádrže, přepad bude sveden do vsaku na pozemek investora. Objekt bude přístupný novým sjezdem z ulice Břeclavská. Na pozemku je umístěno 5 parkovacích stání, v 1. PP je navrženo 6 garážových stání a 2 garážová stání pro invalidy. Součástí projektu je i oplocení a související terénní a sadové úpravy. Další podrobnosti jsou patrné z předložené dokumentace, kterou zpracoval Ing. arch. Radko Květ, Všetičkova 631/31, 602 00 Brno, IČ 13676601, číslo autorizace ČKA – 01397 v květnu 2018.

Záměr je přípustný po splnění následující podmínky:

záměr bude umístěn a realizován v souladu s částí dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Odůvodnění

Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a správy obdržel dne 30.05.2018 písemnou žádost

[redacted], o vydání závazného stanoviska k záměru **Rozšíření lázni Lednice – zvětšení ubytovací kapacity** na pozemku [redacted] katastrálním území Lednice na Moravě.

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

- dokumentace pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení zpracovaná Architektonickou kanceláří Ing. arch. Radko Květ, Všetičkova 631/31, 602 00 Brno, IČ 13676601, číslo autorizace ČKA – 01397 z května 2018.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, schválené Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15. dubna 2015,
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vydaných dne 05.10.2016, usnesením č. 2891/16/Z 29, které nabyly účinnosti 03.11.2016
- Územní plán sídelního útvaru Lednice (dále jen ÚPNSÚ Lednice) byl schválen usnesením Zastupitelstva obce Lednice dne 15.02.1996 (nabytí účinnosti 02.03.1996), jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce a byl změněný změnou č. 1 ÚPN SÚ Lednice, schválenou 04.12.1997 (nabytí účinnosti 22.01.1998), jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Lednice č. 3/1997, dále změněný změnou č. 2 ÚPN SÚ Lednice, vydanou dne 17.09.2009 opatřením obecné povahy (nabytí účinnosti 06.10.2009) a změněný změnou č. 3 ÚPN SÚ Lednice, vydanou opatřením obecné povahy dne 25.03.2010 (nabytí účinnosti 22.04.2010).

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.

Platná Politika územního rozvoje České republiky a Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje předmětný záměr neřeší.

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru Lednice.

Pozemek parc. [REDAKCE] v katastrálním území Lednice na Moravě se podle platného ÚPNSÚ Lednice nachází mimo zastavěné území v zastavitelné ploše „Ot/2 – zařízení pro cestovní ruch a lázeňství“. Maximální podlažnost - 2 plná nadzemní podlaží s možností využití podkrovní, sklonité střechy. Pro využití předmětné plochy je stanovena hustota zastavění tak, že poměr zeleně a zastavěných ploch má být nejméně 2 : 1 ve prospěch zeleně. V předmětném území mají být respektovány dvě historické aleje, které se nacházejí v blízkosti dotčené funkční plochy – Lednická alej (lemuje silnici III. třídy) a Šeříková alej (v severovýchodní části území). Dále má být respektována historická pohledová osa „Zámek – Apollónův chrám“, dle podmínek zaevidované územní studie „stanovení výškové hladiny zástavby v koridoru kompoziční osy lednicko-valtického areálu „zámek Lednice – Apollónův chrám“. Nové objekty mají být citlivě zakomponovány do krajiny a návrh nové zeleně by měl svým řešením navázat na stávající zeleň.

Současně se také změnou č. 2 ÚPNSÚ Lednice vymezuje lokalita (pozemek parc.č. [REDAKCE] je její součástí) pro architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Výše uvedený pozemek je součástí krajinné památkové zóny Lednicko-valtický areál (památko UNESCO).

K umístění předmětného záměru v dané lokalitě byl na žádost pořizovatele územně plánovací dokumentace vyhotoven písemný výklad zpracovatele Změny č. 2 ÚPNSÚ Lednice, kterým byl Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D, autorizovaný architekt a znalec se specializací územní plánování a architektura. Ing. arch. Martin Ondrouch, Ph.D podal také odborné vyjádření k záměru rozšíření lázní.

Na základě výše uvedeného pořizovatel konstatuje, že předložená projektová dokumentace respektuje všechny výše uvedené požadavky – záměr umístěný na pozemku parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Lednice na Moravě je z hlediska funkčního využití a prostorového uspořádání v souladu s výše uvedenou zaevidovanou územní studií a s platným územním plánem sídelního útvaru Lednice.

Orgán územního plánování posoudil soulad navrhovaného záměru na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k. ú. Lednice na Moravě s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Zejména vzal v úvahu naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona), a to zda navržený 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).

Vycházel přitom i ze závěrů výše uvedeného odborného posouzení, ve kterém je uvedeno: „Předložený záměr je zdařilým architektonickým počinem renomovaného architekta. Návrh se komplexně vyrovnává se složitosti území, citlivě umísťuje stavbu na přechodu mezi urbanizovaným územím a kulturní (památkově chráněnou) krajinou. Současně do území přináší esteticky kultivovaný objekt, který se organicky zapojuje do rozvíjející lázeňské zóny v obci, kde je lázeňství významnou rozvojovou prioritou. Navržená stavba nevytváří místní ani krajinnou dominantu, a to zejména díky intenzivnímu využití zeleně, která se nenuceně stává i součástí budovy. Tímto řešením záměr graduje stavební kulturu místa a současně plně respektuje hodnoty svého širšího prostředí – chráněné památkové zóny.“ *konec citace*

Na základě výše uvedeného lze tedy konstatovat, že záměr nebude mít vliv na urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na stávající charakter území.

Dále orgán územního plánování konstatoval, že dle §18 odst. 1) jsou záměrem zajištěny podmínky pro příznivé životní prostředí, pro soudržnost společenství obyvatel území, které uspokojuje potřeby generace současné, ale i budoucí.

V souladu s ustanovením § 19 odst. 1, písm. b) stavebního zákona bylo konstatováno, že přístavba odpovídá charakteru území lázeňské zóny a nemá negativní vliv na veřejnou infrastrukturu.

Z uvedených důvodů je záměr přípustný.

Platnost závazného stanoviska:

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.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Odvolání proti obsahu závazného stanoviska lze podat v souladu s § 149 odst. 4, 5 a 6 zákona č. 500/2004 sb., správní řád, v platném znění až po vydání samostatného správního rozhodnutí ve věci a to odvoláním proti tomuto správnímu rozhodnutí, v rámci něhož lze napadnout celé závazné stanovisko nebo jeho části.


Ing. [redacted]
vedoucí odboru rozvoje a správy

ÚŘAD BŘECLAV
rozvoje a správy
G.M. 3, PŠC 690 81 ①

Přílohy: příloha č. 1 – Koordinační situační výkres, C3, M 1:500,
příloha č. 2 – Architektonické pohledy, M 1:500,
příloha č. 3 – Perspektivy.

Obdrží: 