M A G I S T R Á T M Ě S T A L I B E R E C
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

Č. j.: UP/7110/088735/22/Be - UPUP Liberec dne 3. 5. 2022
CJ MML 098111/22
Vyřizuje: Ing. Lenka Bedrníková/485 243 582

Krajský úřad Libereckého kraje
odbor územního plánování a stavebního řádu
U Jezu č.p. 642/2a
Liberec IV-Perštýn
460 01 Liberec 1

Vyjádření

Dne 19. 4. 2022 obdržel Magistrát města Liberec, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování, jako příslušný orgán územního plánování (dále jen „ÚÚP“) podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“), Vaši písemnost označeno jako **„Žádost o vyjádření v rámci součinnosti správních orgánů z hlediska posouzení stavby s nově platným územním plánem města Liberec.“** Posouzení se týká záměru: **Bytový dům Zborovská v Liberci I, ul. Zborovská**, umístěného na pozemku parc. č. 3118/1 v katastrálním území Liberec.

Dle doložené projektové dokumentace záměr spočívá ve výstavbě bytového domu o celkové zastavěné ploše 308,4 m^2. Bytový dům má dle situace téměř čtvercový půdorys o rozměrech 17,08 m x 16,28 m s přistavěným krytým autovýtahem. Velikost zpevněných ploch je 60 m^2. Objekt má 4 NP a 2 PP, dle doložené dokumentace je celková výška stavby od nejnižšího bodu přiléhajícího k terénu ke stavbě 19,465 m. Poslední podlaží je navřeno jako ustupující podlaží se sedlovou střechou. Ve 2. PP se nachází celkem 11 krytých parkovacích stání včetně 1 pro imobilní občany. Na komunikaci Zborovská je objekt napojen pomocí autovýtahu do 2. PP. Vstup pro pěší je navržen v úrovni 1. NP. Dle předložené PD se v objektu nachází celkem 9 bytových jednotek o celkové výměře užitných ploch bytů 852,3 m^2. Komplex bytového domu bude oplocen v místě stávajícího oplocení v celkové délce 144 m. Oplocení bude provedeno poplastovaným pletivem na ocelových pozinkovaných sloupcích do výšky 1,5 m, při hranici s pozemkem parc. č. 3110 bude doplněno o kamennou rovnaninu výšky 600 mm. Objekt bude napojen na stávající inženýrské sítě v ul. Zborovská (vodovod, kanalizace, NN, plynovod). Dešťové vody budou likvidovány prostřednictvím zahradního jezírka a zasakovacího balu po jeho obvodu. (dále jen „záměr“)

Orgán územního plánování posoudil **záměr** a dospěl k závěru, že **není v souladu s územním plánem Liberec**, který nabyl účinnosti 12. 3. 2022.

Pro pozemek parc. č. 3118/1 v katastrálním území Liberec bylo stanoveno funkční využití „bydlení všeobecné (BO)“. Z hlediska územního plánu se jedná o plochy stabilizované.

Pozemek parc. č. 3118/1 v katastrálním území Liberec se nachází v regulačním bloku **525.BO.3.25.50.z**

Dle regulativu F.4.1.2 číslo 525 znamená pořadové číslo lokality, BO znamená, že se jedná o funkční využití – bydlení všeobecné (BO). Číslice 3 za symbolem BO určuje výškovou hladinu – 3 nadzemní podlaží při celkové maximální výšce objektu 15 m. Číslice 25 určuje koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), to je 25 %. Číslice 50 určuje koeficient zeleně (Kz), to je 50 %. Poslední písmeno v regulačním kódu znamená stanovený charakter zástavby – „z“ zahradní město.

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

Dle regulativu F.4.2.1 a F.4.2.2 je pro výškovou hladinu 3 stanoven maximální počet nadzemních podlaží – 3 NP bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží a s celkovou maximální výškou stavby 15 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. Záměr má dle popisu sice 4 NP, nicméně 4. NP je ustupující a lze ho považovat za zakončující podlaží. Celková výška stavby je dle dokumentace 19,465 m, což převyšuje maximální stanovenou výšku v metrech. **Záměr sice splňuje výškovou hladinu v počtu nadzemních podlaží, nesplňuje však maximální přípustnou výšku v metrech.**

Pro regulační blok, jehož součástí je i řešený pozemek byl stanoven maximální koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami 25 %. Pozemek, na který je záměr umisťován má výměru 1040 m^2. Dle dokumentace má záměr zastavěnou plochu 308,4 m^2, koeficient zastavění na pozemku je tedy 29,7 % což znamená, že **stanovený koeficient záměr na svém pozemku převyšuje**. V regulativu F.4.3.3 je uvedeno, že „na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn stanovená v ÚP převyšuje hodnotu dosaženou o více než ¼, se připouští dostavba podle níže uvedených zásad

- S přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně..), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…).

- Na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán).“

Odborným posouzením bylo zjištěno, že míra zastavění v regulačním bloku není vyčerpána a jeho dostavba je za splnění podmínek možná. Z přibližné výměry bloku 9400 m^2 je v současné době všemi nadzemním stavbami zastavěno přibližně 1560 m^2, což představuje zhruba 16 % zastavěnosti.

Dle výše uvedeného je obecně dostavba i přes to, že na konkrétním pozemku je koeficient překročen možná, na základě nově stanovené urbanistické struktury pro celou plochu podrobnější dokumentací (projednané komplexní řešení, územní studie, regulační plán).

Žádná podrobnější dokumentace k záměru, která by nově stanovila urbanistickou strukturu pro celou plochu, však nebyla doložena. Podle Regulativu F.1.0.17. má povinnost prokázat plnění požadavků územního plánu stavebník, potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán pouze ověřuje správnost tohoto prokazování. Prokázání nově stanovené urbanistické struktury pro celou plochu podrobnější dokumentací, která by upřesnila koeficient zastavění nadzemními stavbami na jednotlivé pozemky, nebyla doložena, proto záměr nesplňuje stanovený maximální koeficient zastavění.

Pro regulační blok, jehož součástí je i řešený pozemek byl stanoven minimální koeficient zeleně 50 %. Podle Regulativu F.4.3.2 zeleň musí tvořit tu část plochy, kterou netvoří zastavěná plocha nadzemních staveb ani zpevněné plochy. Dle dokumentace je zastavěná plocha objektu 308,4 m^2, zpevněné plochy jsou 60 m^2. **Koeficient zeleně dosahuje 64,6 % z výměry pozemku, což splňuje minimálně stanovený koeficient zeleně, který je 50 %.**

Pro regulační blok, jehož součástí je i řešený pozemek byl stanoven charakter zástavby – „z“ zahradní město. Zástavba zahradních měst je dle regulativu F.4.5.7 charakterizována jako „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.“ Záměr respektuje vilový charakter lokality a pravidelné uspořádání. Umístěním na pozemku dodržuje stavební čáru danou sousedními objekty, které jsou v ulici Zborovská odsazeny od komunikace. **Záměr svým architektonickým ztvárněním odpovídá charakteru zástavby zahradní město.**

Dle regulativu D.1.5.2 se na plochách pro bydlení stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele **1 stání / 60 m^2 CUP** bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m^2 CUP bytů, resp. **1 stání / 100 m^2 CUP** bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m^2 CUP bytů v rodinných domech. Dle dokumentace je celková užitná plocha bytů 852,3 m^2. Podle výše uvedeného výpočtu by mělo být navrženo celkem 15 stání pro uživatele + 2 pro návštěvníky. Dle dokumentace je navrhováno pouze 11 parkovacích stání ve 2.PP vč. 1 stání pro imobilní občany. **Záměr nesplňuje požadavek na počet parkovacích stání.**

Na základě výše uvedeného posouzení bylo vyhodnoceno, že záměr není v souladu (je v rozporu) s územním plánem Liberec.

Pro doplnění ÚÚP uvádí, že v dokumentaci shledal rozpor mezi textovou a grafickou částí, kdy je v textu v kap. 1.4 uvedeno, že je završení stavby sedlovou střechou, nicméně dle grafické části je zřejmé, že se jedná o střechu valbovou. Tento rozpor však nemá vliv na výsledek posouzení.

Ing. Petr Kolomazník v. r.
vedoucí odboru územního plánování

Za správnost vyhotovení: Ing. Lenka Bedrníková

Počet listů: 3 **Počet příloh:** 0

Obdrží:
1. Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, IDDS: c5kbvkw
sídlo: U Jezu č.p. 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec 1