



# Obec Dolní Bojanovice

Hlavní 383, 696 17 Dolní Bojanovice

Váš dopis zn.: email  
Ze dne: 09.04.2024

Vážený pan

Č. j.: OÚDB-689/2024  
Vyřizuje: Bc. Tomáš Konečný  
Telefon: 724 165 471  
E-mail: [investice@dolnibojanovice.cz](mailto:investice@dolnibojanovice.cz)  
Datum: 10.04.2024

## **Odověď na žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**

Obec Dolní Bojanovice obdržela dne 08. 04. 2024 Vaši žádost podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, která byla zaevidována dne 09. 04. 2024 podatelnou obecního úřadu pod č.j. OÚDB-671/2024.

Žádáte o poskytnutí informace o podání odvolání obce proti stavebnímu povolení vydanému pro stavbu v Dolní Bojanovice, Dolní Bojanovice, Rýnská, na pozemku p.č. 2121/3 (ostatní plocha), p.č. 4039/2 (zahrada) v k.ú. Dolní Bojanovice.

Obec Dolní Bojanovice Vám sděluje, že v návaznosti na usnesení zastupitelstva obce č. ZO/45/24 ze dne 02. 04. 2024 využila práva účastníka a dopisem č.j. OÚDB-655/2024 ze dne 02. 04. 2024 podala dne 05. 04. 2024 odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Hodonín, odboru stavební úřad č.j. MUHOCJ 16720/2024, spis. zn. MUHO 15308/2022 ze dne 06. 03. 2024 ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.

Předmětné odvolání Vám včetně příloh poskytujeme na vědomí přílohou.

S pozdravem

Tomáš Makudera  
Digitálně podepsal  
Tomáš Makudera  
Datum: 11.04.2024  
15:24:39 CEST  
Tomáš Makudera  
starosta obce



# Obec Dolní Bojanovice

Hlavní 383, 696 17 Dolní Bojanovice

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Č. j.: OÚDB-655/2024  
Vyřizuje: Bc. Tomáš Konečný  
Telefon: 724 165 471  
E-mail: [investice@dolnibojanovice.cz](mailto:investice@dolnibojanovice.cz)  
Datum: 02.04.2024

Krajský úřad Jihomoravského kraje  
odbor stavebního řádu  
Žerotínovo náměstí 3  
601 82 Brno

## **ODVOLÁNÍ PROTI ROZHODNUTÍ MĚSTSKÉHO ÚŘADU HODONÍN, ODBORU STAVEBNÍ ÚŘAD (č.j. MUHOCJ 16720/2024, sp. Zn. MUHO 15308/2022 ze dne 06. 03. 2024)**

### **RD Dolní Bojanovice, Rýnská**

Obec Dolní Bojanovice dne 21. 03. 2024 obdržela rozhodnutí Městského úřadu Hodonín, odboru stavební úřad č.j. MUHOCJ 16720/2024, spis. zn. MUHO 15308/2022 ze dne 06. 03. 2024, kterým byl schválen stavební záměr pro stavbu:

RD Dolní Bojanovice  
Dolní Bojanovice, Rýnská

na pozemku p.č. 2119/10 (ostatní plocha), p.č. 2121/3 (ostatní plocha), p.č. 4039/2 (zahrada) v katastrálním území Dolní Bojanovice. Žadatelem o vydání společného povolení je

17 Dolní Bojanovice prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce Ing. Dalibora Bábíčka, IČ: 469 37 960, se sídlem Stanoviska 700, 696 06 Vacenovice.

Toto rozhodnutí bylo zaevidováno podatelnou Obecního úřadu Dolní Bojanovice pod č.j. OÚDB-573/2024 dne 21. 03. 2024. Vyplyvá z něj, že obec Dolní Bojanovice jako účastník řízení se může proti tomuto rozhodnutí ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne jeho doručení odvolat ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

**Obec Dolní Bojanovice podává odvolání proti rozhodnutí Městského úřadu Hodonín, odboru stavební úřad vydaného dne 06. 03. 2024 pod č.j. MUHOCJ 16720/2024, spis. zn. MUHO 15308/2022 a nesouhlasí s povolením stavebního záměru dle projektové dokumentace vypracované zodp. projektantem Ing. Daliborem Bábíčkem (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby; ČKAIT 1301530), IČ: 469 37 960, se sídlem Stanoviska 700, 696 06 Vacenovice.**

Odůvodnění:

Věcně a místně příslušný stavební úřad vydal společné povolení pro novostavbu samostatně stojícího rodinného domu. Stavba bude obsahovat jednu bytovou jednotku a bude trvalá. Jako součást stavby jsou navrženy přípojky inženýrských sítí (přípojka vody, kanalizace, nízkého napětí a zemního plynu),

retenční nádrž na dešťovou vodu se vsakovací rýhou, zpevněné plochy, oplocení z uliční části a sjezd na pozemní komunikaci. Stavba rodinného domu je uvažována dvoupodlažní, nepodsklepená, zastřešená primárně valbovou i rovnou střechou a celým svým objemem je navržena na pozemku p.č. 4039/2 (zahrada) v katastrálním území Dolní Bojanovice. Stavba (1.NP) je půdorysného tvaru dvanáctiúhelníku připomínajícího neplný obdélník o delších stranách 16,50m (z ulice) a 17,50m (do zahrady), zastřešená valbou střechou se spádem střešních rovin 20° a výškou hřebene + 7,299 (± 0,000 = podlaha 1.NP = 191,200 m n. n. B. p. v, hloubka založení základů rodinného domu bude - 1,375m) i rovnou střechou se spádem střešní roviny 1° při výšce v nejvyšším místě + 3,400. Dům je svou hlavní osou osazen rovnoběžně s osou pozemku. Přední část garáže je předsunutá přízemní s rovnou střechou a výškou v nejvyšším místě střechy + 3,150m. 2.NP zvyšuje dům jen v části půdorysu 1.NP, tak že je půdorysného tvaru připomínající velké písmeno L (s vykrojením 6,6m × 4,65m) s delší částí z uličního pohledu 12,10m a z pohledu východního 11,00m s předstupujícím balkonem do ulice (půdorysu 1m×7,5m). Roh půdorysu (písmene L) je umístěn do nejvýchodnějšího rohu rodinného domu, tak že východní stěna navazuje na celou východní stěnu 1.NP, a to i přestřešením výstupu do zahrady z technické místnosti. Toto 2.NP je zastřešeno jen valbovou střechou, kromě vystupujícího balkonu, který je zastřešen rovnou střechou. Zastavěná plocha rodinného domu bude 261 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy kolem rodinného domu 184 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 1190m<sup>3</sup>, užitná plocha 270m<sup>2</sup> (1 NP = 187 m<sup>2</sup>, 2 NP = 83 m<sup>2</sup>).

Stavba je navržena na pozemku v západní části obce Dolní Bojanovice při ulici Rýnské, kde byla v minulosti za účelem urbanizovaného rozvoje rodinného bydlení vybudována odpovídající technická infrastruktura i místní komunikace.

Pro rozhodování v území je závazný Územní plán Dolní Bojanovice v úplném znění po změně č. 2 vydané Zastupitelstvem obce Dolní Bojanovice dne 13. 03. 2023 formou opatření obecné povahy s účinností ode dne 20. 04. 2023 (dále jen „ÚP“). Dle ÚP je stavba navržena v rámci zastavitelné plochy Z50 navržené k rozvoji funkce bydlení v rodinných domech (BR). Tato zastavitelná plocha nemá vymezeny žádné specifické podmínky využití území a platí zde tedy pouze standardní regulace (funkční, plošná a prostorová) – viz následující Tab. „Podmínky využití ploch bydlení v rodinných domech (BR)“:

BR	PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH	<p><b>Hlavní využití:</b> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><b>Přípustné využití:</b> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p>
----	-------------------------------------	--

územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů nejen pro obce a města v okrese Hodonín.

S přihlédnutím k odborným posouzením/ vyjádřením obou autorizovaných architektů, která jsou přiložena přílohou, obec konstatuje a namítá:

1. Stavba je navrhována na pozemek, který je prolukou v souvislé řadě volně stojících přízemních rodinných domů (bungalovů). Přesto je stavba navržena ve výrazně odlišném hmotovém a architektonickém řešení v porovnání s domy v sousedství. S použitím metodického materiálu MMR a ÚÚR "Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech" může být souvislá uliční zástavba sevřená (tj. tvořena řadovými domy), nebo volná (tvořená dvojdomy a volně stojícími domy). Ostatně skutečnost, že se v řešené lokalitě nachází řadová zástavba volná, výslovně uvedl Krajský úřad při posuzování relevantních podmínek prostorového uspořádání pro plochy BR (viz str. 26 rozhodnutí stavebního úřadu). Obec tedy trvá na názoru, že zástavbu v ulici Rýnské je nutné považovat za souvislou a navrhovanou stavbu rodinného domu v proluce tomu přizpůsobit, nikoliv jí stávající charakter území narušovat.
2. V návaznosti na výše uvedené se obec domnívá, že podmínky prostorové regulace by měly být aplikovány v plném rozsahu, a ne pouze částečně s přihlédnutím k počtu přípustných podlaží. Stavba nerespektuje závaznou podmínku ÚP, kdy u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.
3. Současně stavba nerespektuje další podmínky prostorového uspořádání, kdy stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí. Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici. Navrhovaná stavba je v tomto ohledu v rozporu s ÚP, neboť nereflektuje architektonickým výrazem, objemem stavební hmoty a výškou charakter již založené zástavby v ulici Rýnské.
4. Obec sice připouští, že v dané lokalitě Díly pod vinohrady, kde se nacházejí ulice Rýnská a Tramínová a podél kterých dochází k postupné (novodobé) zástavbě rodinnými domy, nejsou výhradně domy typu bungalovu – tedy přízemní objekty s nejčastěji vazníkovou mírně sklonitou střechou bez využití podkroví, ovšem výšková hladina zástavby není ani v jednom případě prolomena plnohodnotným 2. nadzemním podlažím, jako je tomu navrhováno v případě aktuálně řešené novostavby rodinného domu. Dle podrobné analýzy výšky střešního hřebene 6 stávajících staveb v ulici Rýnské provedené stavebním úřadem (viz str. 46 rozhodnutí stavebního úřadu) je zcela zřejmé, jak se navrhovaná stavba svými 2 nadzemními podlažními vymyká charakteru okolní zástavby. Rozdíl průměrné výšky hřebene střechy od výšky hřebene navrhované stavby je 1,89 m, přitom rozdíl výšky hřebene střech sousedních staveb od výšky hřebene navrhované stavby je 2,38 m, resp. 1,75 m. V tomto ohledu obec zásadně nesouhlasí s názorem stavebního úřadu, že navrhovaná stavba svou výškou nenarušuje architektonickou jednotu ulice (vyjádřený názor stavebního úřadu je v kontextu s provedenou analýzou výšky stávajících domů ve vnitřním rozporu). Navrhovaná stavba v případě povolení a následné realizace zásadním způsobem změní dosavadní prostorové uspořádání zástavby v ulici Rýnské, čímž vznikne (svým způsobem) „nežádoucí dominanta“ („rušivý prvek“). Obec jistě neusiluje o

		<p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,6.</p>
--	--	---

ÚP nad rámec výše uvedených podmínek prostorového uspořádání vymezených pro plochy bydlení v rodinných domech dále stanovuje tyto podmínky:

Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí. Stavby nesmí narušovat siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.

Obec Dolní Bojanovice podotýká, že spatřuje navrhovanou stavbu v souladu s ÚP z hlediska podmínek využití předmětné plochy (je navrhována novostavba rodinného domu na pozemku v zastavitelné ploše navržené pro bydlení v rodinných domech), z hlediska plošné regulace (stavba je navrhována v rozsahu zastavění pozemku, který vyhovuje koeficientu zastavění plochy) a z hlediska osazení stavby na pozemku (stavba je navrhována v odstupu 5 m od hranice veřejného prostranství, respektuje tedy stavební čáru danou rodinnými domy č.p. 1041 a č.p. 1042). Stavba rovněž respektuje odstupové vzdálenosti od hranice sousedních pozemků. **Obec Dolní Bojanovice ovšem zásadně nesouhlasí s prostorovým řešením stavby, a to i s vědomím, že ÚP připouští v plochách bydlení v rodinných domech (BR) objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží.** Obec se předmětnou stavbou opakovaně zabývala na jednáních stavební komise, rady obce i zastupitelstva obce. Od zodp. projektanta si před vydáním vyjádření vyžádala k záměru 2 srovnávací výkresy uličních pohledů (viz příloha) za účelem znázornění návaznosti navrhované novostavby rodinného domu na výškovou hladinu staveb v sousedství, konzultovala souvislosti podmínek prostorového uspořádání s Ústavem územního rozvoje, opakovaně vznášela námitky v průběhu řádného i opakovaného společného řízení včetně podání odvolání proti povolení stavby v roce 2023. **Vždy ve svých podáních poukazovala na skutečnost, kdy navrhovaná stavba objemem stavební hmoty a výškou hřebene střechy výrazně převyšuje výšku hřebene střech sousedních domů a tímto nerespektuje v plném rozsahu závazné podmínky prostorového uspořádání stanovené ÚP pro plochy bydlení v rodinných domech a charakter zástavby v dané lokalitě.** I když námitky obce byly stavebním úřadem opakovaně zamítnuty a soulad navrhované stavby s ÚP z hlediska podmínek prostorového uspořádání potvrdil také krajský úřad v rámci odvolacího řízení vedeného k předmětné stavbě v roce 2023, obec se s tímto názorem neztotožňuje.

Obec se v dané záležitosti obrátila na Ing. arch. Milana Hučíka, autorizovaného architekta ČKA (autorizace č. 02 483), který je zpracovatelem ÚP Dolní Bojanovice. Poskytl mu projektovou dokumentaci stavby, zájmové území na snímku katastru nemovitostí, rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, kterým byl předmětný stavební záměr schválen a požádala jej o odborné posouzení navrhované stavby zejména ve vztahu k podmínkám prostorového uspořádání stanoveným ÚP, a tím k objasnění myšlenky autora ÚP Dolní Bojanovice při formulaci prostorové regulace. Stavba byla také posouzena z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Obdobným způsobem se obec obrátila i na Ing. arch. Ivanu Machek, autorizovaného architekta ČKA (autorizace č. 04 941), která se pohybuje v prostředí územního plánování a podílí se na zpracování

princip nějaké unifikace zástavby v nových lokalitách, ale současně obdobné případy (tedy umístování zvláště vedle sebe, příp. v blízkém sousedství, vzájemně „nesourodých“ staveb, ať už co do výšky nebo objemu stavební hmoty) vnímá jako jistý architektonický defekt, kterému chce svým přístupem předcházet, a ne jej vědomě prohlubovat.

5. Stavební úřad se na str. 46 rozhodnutí zabývá souladem stavby z hlediska podmínek prostorového uspořádání: Přitom výslovně konstatuje:

*„Navrhovaný rodinný dům je umístěn v ploše BR – plochy bydlení – v rodinných domech s hlavním využitím: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech. Podmínky prostorového upořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Pokud by smyslem prostorového uspořádání bylo, to že do proluky mezi dvě podobné stavby (v tomto případě bungalovy) nelze akceptovat umístění dvoupodlažního rodinného domu, pak by byl záměr stavebníka v rozporu s územní plánem. Stavební úřad to toho názoru, že to není striktně smyslem podmínek prostorového uspořádání. Obec v této souvislosti poukazuje na odborný názor autora ÚP Dolní Bojanovice, tedy i tvůrce definice prostorové regulace vymezené v ÚP, který dospěl k názoru, že navrhovaná stavba nerespektuje podmínky prostorového uspořádání, a tedy je v rozporu s ÚP Dolní Bojanovice.*

6. Navrhovaná stavba je v rozporu s cíli územního plánování (pozn. § 18 již zrušeného zákona č. 183/2006 Sb., nicméně řízení bylo zahájeno ještě podle tohoto stavebního zákona a podle přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. se ve věcech týkajících se územního plánování a záměrů podle (nového) stavebního zákona se stanovenými výjimkami se do 1. 7. 2024 nadále postupuje podle pravidel daných (starým) stavebním zákonem):

*Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje).*

Záměr nezohledňuje podmínky prostorového uspořádání na ulici Rýnské.

7. Navrhovaná stavba je v rozporu s úkoly územního plánování (pozn. § 19 již zrušeného zákona č. 183/2006 Sb.):

*Úkolem územního plánování je zejména*

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

*d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a*

*prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*

*e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*

Záměr není v souladu se zvýrazněnými úkoly územního plánování. Narušuje civilizační hodnoty (které nespočívají v architektonické kvalitě sousedních staveb, ale v určité objemové a prostorové jednotě zástavby a v její struktuře). Záměr nerespektuje charakter a hodnoty území.

Přitom charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

8. I když projektant záměru zřejmě vnímal, že vyšší stavba vnese do území určitou nesourodost a za tímto účelem rozčlenil velkou hmotu stavby do více objemů, přičemž ty jednopodlažní části mají patrně tvořit určitý přechodový článek mezi výškou sousedních rodinných domů a novostavbou, obec požaduje respektovat charakter území, navrhuje v daném případě ctít jednopodlažní zástavbu ulice Rýnské a 2. nadzemní podlaží stavby řešit formou obytného podkroví, čímž dojde k částečnému snížení výšky stavby i zmenšení objemu stavební hmoty.

Na základě tohoto odvolání Obec Dolní Bojanovice navrhuje odvolacímu orgánu

**zrušit rozhodnutí**

Městského úřadu Hodonín, odboru stavební úřad vydaného dne 06. 03. 2024 pod č.j. MUHOCJ 16720/2024, spis. zn. MUHO 15308/2022, kterým byl schválen stavební záměr „RD Dolní Bojanovice, Dolní Bojanovice, Rýnská“ dle projektové dokumentace vypracované zodp. projektantem Ing. Daliborem Bábíčkem (autorizovaný inženýr pro pozemní stavby; ČKAIT 1301530), IČ: 469 37 960, se sídlem Stanoviska 700, 696 06 Vacenovice.

S pozdravem

Tomáš Makudera  
Digitálně podepsal  
Tomáš Makudera  
Datum: 05.04.2024  
12:45:19 CEST

Tomáš Makudera  
starosta obce

Přílohy:

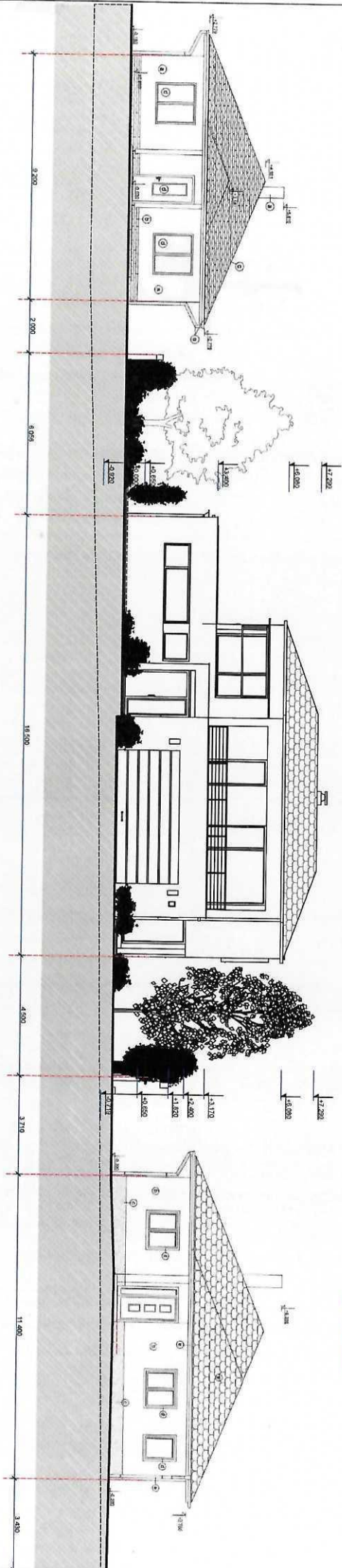
Uliční pohled RD se znázorněním sousedních staveb

Zákres RD do reálného fotosnímku

Posudek – stanovisko k záměru RD v Dolních Bojanovicích (Ing. arch. Ivana Machek)

Posouzení souladu stavebního záměru „RD Dolní Bojanovice, ul. Rýnská, na pozemku parc. č. 2119/10 (ostatní plocha), 2121/3 (ostatní plocha), parc. č. 4039/2 (zahrada) v katastrálním území Dolní Bojanovice“, s územním plánem Dolní Bojanovice a s cíli a úkoly územního plánování vymezenými stavebním zákonem (Ing. arch. Milan Hučík)

SJM - Domiproté Maso  
a Domiproté Dvora  
Příroda a Umění  
69817 Dolní Bojanovice



SJM - Dvůrka 824 KUDL  
Příroda a Umění  
Rymas 1042  
69817 Dolní Bojanovice

INVESTOR: Mgr. HANA KORDULOVÁ (ZIMÁKOVÁ) HODONĚNSKÁ 328, DOLNÍ BOJANOVICE 698 17	PROJEKTOVÁČ: ING. DALIBOR ŠALČEK KOPR. PROJEKČNÍ - stavební inženýring s.r.o. TEL: 441 011 14	PROJEKTOVÝ ÚSTŘEDÍ: ING. DALIBOR ŠALČEK PROJEKČNÍ ÚSTŘEDÍ TEL: 441 011 14	PROJEKČNÍ ČÍSLO: 01/2022	PROJEKČNÍ DATUM: 21.08.01	PROJEKČNÍ MÍSTO: DPS	PROJEKČNÍ MĚŘITÍ: 1:100	PROJEKČNÍ MÍSTO: SE SOUSED. STAVBAMI
---	---	---	--------------------------	---------------------------	----------------------	-------------------------	--------------------------------------





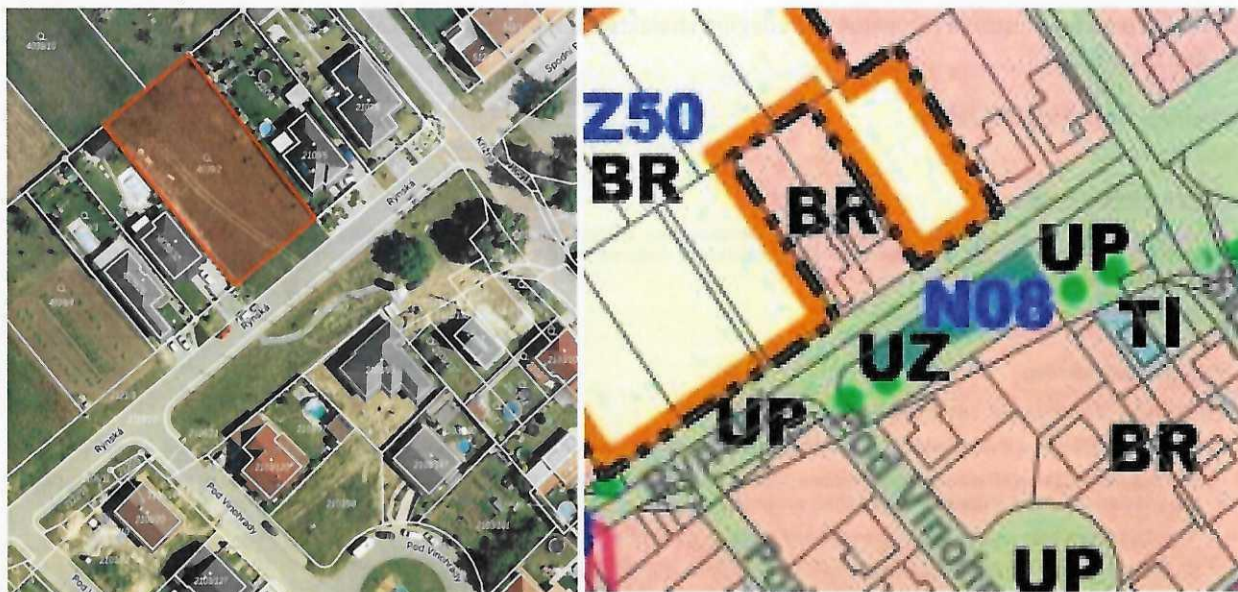
# Posudek – stanovisko k záměru RD v Dolních Bojanovicích

Posuzován je záměr novostavby RD na pozemku p.č. 4039/2 v k.ú. Dolní Bojanovice na ulici Rýnské.

## Právní a teoretické východiska:

### Územní plán:

V platném územním plánu Dolní Bojanovice je pozemek součástí zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech Z50 BR.



Konkrétně pro plochu Z50 nejsou stanoveny žádná opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy. Pro pozemek tedy platí obecně podmínky pro využití ploch bydlení v rodinných domech v kapitole I.F.2. územního plánu, pro posouzení záměru jsou stěžejní podmínky prostorového uspořádání:

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
BR	PLOCHY BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH	<p><b>Hlavní využití:</b> pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech</p> <p><b>Přípustné využití:</b> místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.</p> <p><b>Podmíněně přípustné využití:</b> pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.</p> <p><b>Nepřípustné využití:</b> nadlimitní stavby, zařízení a činnosti, bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.</p> <p><b>Podmínky prostorového uspořádání:</b> připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku.</p> <p>Koeficient zastavění plochy se nestanovuje. Koeficient zastavění plochy se stanovuje pouze pro návrhové plochy, na KZP=0,6.</p>

Na začátku kapitoly I.F. územního plánu je uvedeno, jaký cíl je sledován stanovením jednotlivých regulativů:

**Podmínky prostorového uspořádání:** u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území, aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku a maximální výšku, resp. podlažnost staveb.

#### Stavební zákon:

Potřeba při umísťování staveb respektovat především charakter území vyplývá i ze Zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon):

#### Požadavky na umísťování staveb

##### § 143

#### Obecné požadavky

(1) Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.

##### § 193

#### Posuzování záměru

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
  - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
  - c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  - d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
  - e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
  - f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,
- které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech

##### § 41

#### Charakter území

Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

#### Charakter území:

V bezprostředním sousedství prověřovaného záměru i v navazujícím okolí je realizovaná zástavba bez výjimky jednopodlažní, většinou dokonce bez využití podkroví, se stanovými, valbovými anebo sedlovými střechami.

Ulice Rýnská:

BRNO, 2017



Ulice Tramínová:



## Ulice Pod Vinohrady:



### Posuzovaný záměr:

Je navržen objekt rodinného domu se dvěma nadzemními podlažími zastřešený valbovou střechou. Od charakteru stávající zástavby se odlišuje svou podlažností, výměrou, výškou i celkovým objemem. Ve všech zmiňovaných parametrech svoje okolí celkem výrazně převyšuje.



### Závěr:

Lokalita, pro kterou je posuzovaný záměr navržen, je relativně novou lokalitou v rámci obce Dolní Bojanovice.

Obecné podmínky pro využití ploch bydlení v rodinných domech umožňovaly i zástavbu se dvěma nadzemními podlažími, bez specifikace, zda se má jednat o domy s podkrovím anebo s plochou střechou.

Pokud by záměr byl prvním anebo jedním z prvních domů, které do území vstupují, bylo by na místě konstatovat, že stanoveným podmínkám vyhovuje. Zástavba v území ovšem v tuto chvíli už je nějakým způsobem založena a k požadavkům pro konkrétní plochu se přidává další neopomenutelný, a dokonce nadřazený požadavek, **respektovat charakter území**.

Tento požadavek je uveden v obecnějších regulativních a formulacích platného územního plánu („u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římky) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku“ – i řadová zástavba volná respektující uliční čáru je souvislou zástavbou a sledovaným záměrem regulativu je architektonická jednotka celku) a je podpořen také několika paragrafy nového stavebního zákona viz výše („stavby se umísťují s ohledem na charakter území“), včetně základních cílů („Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel,...“) a úkolů („Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména - prověřovat a

posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území...“) územního plánování.

S ohledem na výše uvedené závěrem konstatuji, že posuzovaný záměr neodpovídá charakteru stávající okolní zástavby a do lokality se s ohledem na ochranu hodnot území a harmonické působení zástavby nehodí. Doporučuji záměr přepracovat tak, aby respektoval okolní zastavěné území, a tedy aby byl objem stavby omezen alespoň na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím.

**Ing. arch. Ivana Machek**

autorizovaná architektka a urbanistka

číslo autorizace 04941

ičo 19101937

+420 722 299 092

ivanamachek@gmail.com

Obec Dolní Bojanovice

Hlavní č.p. 383

696 17 Dolní Bojanovice

IDDS: tc4buc3

**Věc: posouzení souladu stavebního záměru „RD Dolní Bojanovice, ul. Rýnská, na pozemku parc. č. 2119/10 (ostatní plocha), 2121/3 (ostatní plocha), parc. č. 4039/2 (zahrada) v katastrálním území Dolní Bojanovice“, s územním plánem Dolní Bojanovice a s cíli a úkoly územního plánování vymezenými stavebním zákonem**

K posouzení byly předloženy následující podklady:

- projektová dokumentace pro stavební povolení, vypracovaná Ing. Daliborem Bábíčkem, 01/2022
- Snímek KN, p.č. 4039/2 v k.ú. D.Bojanovice
- Rozhodnutí MěÚ Hodonín, č.j. MUHO CJ 16720/2024

## 1. POPIS ZÁMĚRU

Jedná se o novostavbu samostatně stojícího dvoupodlažního nepodsklepeného rodinného domu. Půdorysný tvar RD je přibližně obdélníkový. Dům je svou hlavní osou osazen rovnoběžně s osou pozemku, obsahuje část přízemní a patrovou. Přízemní část má plochou střechu, patrová část pak střechu valbovou. Garáž je předsunutá, přízemní, s plochou střechou.

Dům bude umístěn v souvislé řadě volně stojících rodinných domů. Stavby v sousedství jsou přízemní, typu bungalov. Schéma uličního pohledu s vazbou na okolní zástavbu (převzato z DPS Ing. Dalibora Bábíčka):



Na první pohled je kladem záměru ponechání větších odstupových vzdáleností od hranic stavebního pozemku a sousedních staveb, zápornem pak odlišné hmotové a architektonické řešení stavby v porovnání s domy v sousedství.



## 2. POSOUZENÍ SOULADU S ÚP DOLNÍ BOJANOVICE

Záměr leží v zastavitelné ploše Z50 (BR, plocha bydlení v rodinných domech).

- a) Z hlediska specifických koncepčních podmínek nebyly v kap. I.C.1 pro plochu Z50 stanoveny žádné podmínky.
- b) Z hlediska funkčního využití je záměr v souladu s podmínkami ploch BR obsaženými v kap. I.F.2
- c) Z hlediska podmínek prostorového uspořádání, obsažených v kap. I.F.2 pro plochy bydlení, je v souladu s územním plánem pouze částečně. Podmínky připouští objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží (potud je záměr v souladu), **u objektů v souvislé uliční zástavbě ale musí výška objektů (římasy) zohlednit výšku okolních staveb**, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku. Tento požadavek záměr nesplňuje.
- d) Stanovený koeficient zastavění plochy KZP=0,6 je respektován.
- e) Z hlediska dalších podmínek prostorového uspořádání, obsažených v kap. I.F.3, lze rovněž spatřovat rozpor záměru s územním plánem. Územní plán stanoví:

„Stavby a změny staveb musí svou strukturou a umístěním navazovat na historickou urbanistickou strukturu obce a **architektonickým výrazem a hmotou zástavby na architekturu staveb v okolí. Stavby nesmí narušovat** siluetu obce, historické urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo **architektonickou jednotu celku, například souvislé zástavby v ulici.**“

Je nutno uvést, že stávající zástavba v okolí, sestávající z RD typu bungalov, nemá sama o sobě významnou architektonickou hodnotu. V tomto směru nepovažuji za nutné se přizpůsobovat architektonickému výrazu těchto staveb. Nicméně jedná se o souvislou uliční zástavbu (buť nikoliv řadovými, ale volně stojícími domy), která má zatím až překvapivě jednotný charakter a bylo by proto vhodné hmotu či strukturu zástavby v této ulici respektovat.

V této souvislosti zdůrazňuji, že podle metodického materiálu MMR "Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech" může být souvislá uliční zástavba sevřená (tj. tvořena řadovými domy), nebo volná (tvořená dvojdomy a volně stojícími domy). **Zástavbu na ulici Rýnské je tedy nutno považovat za souvislou a stavbu v proluce na parcele č. 4039/2 tomu přizpůsobit.**

Je pravděpodobné, že si byl projektant vědom, že vyšší stavba vnese do území určitou nesourodost, a rozčlenil velkou hmotu stavby do více objemů, přičemž ty jednopodlažní části budou tvořit určitý přechodový článek mezi výškou sousedních RD a novostavbou. Tento počín hodnotím kladně.

Přesto by samozřejmě bylo nejlepší zde udržet jednopodlažní zástavbu, případně usilovat o kompromis – schovat druhé podlaží alespoň částečně do střechy (tj. podkroví, buť třeba zvýšeného). Pomohlo by dokonce i pouhé větší přetažení střechy před úroveň fasády, což by dům opticky poněkud snížilo, nehledě na to, že by pak tvar střechy více odpovídal střechám v okolí, což by přispělo k lepšímu začlenění novostavby do uliční stavební struktury.

## 3. POSOUZENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM

Soulad se stavebním zákonem č. 183/2026 Sb. (nyní již zrušeným, nicméně řízení bylo zahájeno ještě podle tohoto stavebního zákona a podle přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb. se ve věcech týkajících se územního plánování a záměrů podle (nového) stavebního zákona se stanovenými výjimkami se do 1. 7. 2024 nadále postupuje podle pravidel daných (starým) stavebním zákonem)

#### § 18 „Cíle územního plánování“ stanovuje mimo jiné, cituji:

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a **prostorového uspořádání území** s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

*Záměr bohužel nezohledňuje podmínky prostorového uspořádání na ulici Rýnské. Podrobněji viz výše, v odstavci týkajícím se souladu s územním plánem.*

#### § 19 „Úkoly územního plánování“

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a **civilizační hodnoty**,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a **prostorové uspořádání území a na jeho změny**, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak **pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území** a na využitelnost navazujícího území,

*Je zřejmé, že záměr není v souladu s tučně zvýrazněnými úkoly územního plánování. Narušuje civilizační hodnoty (které zde nespátřují v architektonické kvalitě sousedních staveb, ale v určité objemové a prostorové jednotě zástavby, v její struktuře). Nerespektuje charakter a hodnoty území.*

## ZÁVĚR

Podle mého názoru není záměr „RD Dolní Bojanovice“ na pozemcích parc. č. 2119/10, 2121/3 a 4039/2 k. ú. Dolní Bojanovice, v souladu s územním plánem, ani se stavebním zákonem.

Řešením může být buď snížení stavby na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, nebo alespoň úprava tvaru střešních rovin.



Vypracoval:

Ing.arch. Milan Hučík, autorizovaný architekt (autorizace č. 02 483)

autor ÚP Dolní Bojanovice