

From: "[Dytrychová Hana, Ing. arch.](mailto:Dytrychova@mesto.rosice.cz)" <Dytrychova@mesto.rosice.cz>

To: "[Martin Leščinský](mailto:martin.lescinsky1@gmail.com)" <martin.lescinsky1@gmail.com>

Date: 11/16/2020 7:18:01 AM

Subject: RE: Zbýšov - parcely 306/1-3

Dobrý den pane Leščinský,

Na základě Vašeho dotazu sdělujeme:

Pozemky parc. č. **306/2 a 306/3 v k.ú. Zbýšov u Oslavan** jsou v územním plánu Zbýšov, ve znění jeho účinných změn č. I a č. II, vymezeny jako **návrhová plocha veřejných prostranství**.

Pozemek parc.č. **306/1 v k.ú. Zbýšov u Oslavan** je **větší částí veden jako návrhová plocha veřejného prostranství** a menší částí je veden jako stabilizovaná plocha pro bydlení v bytových domech.

Veřejné prostranství, které je v územním plánu zakresleno, je již realizováno ve formě hřiště a parku – městské zeleně. Na drobná dětská hřiště a zeleň není nutné vydávat stavební povolení.

Část pozemku parc. č. 306/1 slouží jako obslužná komunikace pro řadové garáže. Obslužná komunikace rovněž může být součástí veřejného prostranství. Skutečné nynější využití odpovídá koncepci navržené územním plánem.

Část pozemku, která je v územním plánu vymezena jako stabilizovaná plocha pro bydlení, v současné době slouží jako sídlištní zeleň pro rekreaci stávajících obyvatel sídliště.

Úřad územního plánování **nedoporučuje** realizaci předloženého návrhu, (který je součástí odhadu ceny) z níže uvedených důvodů:

- Pozemky parc. č. 306/1, 306/2 a 306/3 jsou **většinou výměry plochou veřejného prostranství**, které je součástí unikátního urbanistického celku z 50tých a 60tých let minulého století, kdy bytové domy byly zasazeny do ploch zeleně s možností krátkodobé rekreace obyvatel, která zajišťovala kvalitu bydlení. Tyto plochy zeleně by měly být respektovány.
- Veřejné prostranství, zakreslené v územním plánu je již realizováno (hřiště a park).
- **Veřejná prostranství nelze zastavět obytnou zástavbou**. Součástí ploch pro bydlení však musí být plochy veřejných prostranství, které mají mimo funkci krátkodobé rekreace i funkci posílení soudržnosti obyvatel.
- Část tohoto veřejného prostranství by mohla v budoucnu městu sloužit pro zřízení veřejného parkoviště, navrženého tak, aby byla zachována kvalita bydlení v lokalitě.

I kdybychom zvážili, že by plocha mohla být teoreticky v novém územním plánu zakreslena jako plocha pro bydlení v bytových domech, je nutné podotknout:

- Návrh nerespektuje urbanismus lokality a jeho stavební čáry
- Návrh zasahuje do ochranných pásem inženýrských sítí,
- Dle platné legislativy musí být parkování zajištěno na pozemcích vlastníka nemovitosti. Parkovací stání musí být nedílnou součástí bytu. U novostavby nelze počítat s parkováním na veřejném prostranství.
- Na pozemcích vlastníka musí být zajištěna likvidace dešťových vod dle platné legislativy.
- Musí být zajištěna procentuální zastavěnost pozemku podle vyhlášky 501/2006 Sb., u bytových domů je to maximálně 70 % výměry pozemku. Po oddělení pozemku by mohla být zastavěna pouze jeho část.

S pozdravem

Ing. arch. Hana Dytrychová
odbor stavební úřad
úřad územního plánování

Městský úřad Rosice, odbor stavební úřad Palackého nám. 13, 665 01 Rosice
pracoviště: Žerotínovo nám. 1

tel.: 546 492 188

e-mail: dytrychova@mesto.rosice.cz

URL: www.rosice.cz

ID DS: 6abbzec

From: Martin Leščinský <martin.lescinsky1@gmail.com>

Sent: Monday, November 16, 2020 10:20 AM

To: Dytrychová Hana, Ing. arch. <Dytrychova@mesto.rosice.cz>

Subject: Zbýšov - parcely 306/1-3

Dobrý den, paní Dytrychová,

navazuji na náš telefon v příloze posílám pro úplnost znalecký posudek, který byl zpracován pro účely prodeje pozemku.

Tady jsou dvě citace týkající se ÚP:

Celkový popis

„...Pozemek je dle platného územního plánu veden jako stabilizovaná plocha pro bydlení v bytových domech...“

Slabé stránky

„- pozemek je určený pro výstavbu ale dosud není vydáno ani územní rozhodnutí“

Děkuji za vstřícnost a přeji Vám hezký den ☺

Martin Leščinský
zastupitel města
604220417