

**ZMĚNA č.2**

**REGULAČNÍHO PLÁNU ZÓNY KOLÁČKOVO NÁMĚSTÍ**

**SLAVKOV U BRNA**

**REGULAČNÍ PLÁN ZÓNY KOLÁČKOVO NÁMĚSTÍ**

**SLAVKOV U BRNA**

**ZMĚNA č. 2**

----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Textová část**

Zpracovaná dle zákona č. 283/2021 Sb. příloha č. 9 v platném znění

Pořizovatel: Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního a územně plánovacího úřadu, Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna

Zpracovatel: Atelier RAW s.r.o.

Zastoupený: Doc.Ing. arch. Tomáš Rusín (č. autorizace 305)

Doc.Ing. arch Ivan Wahla (č. autorizace 293)

Zápis v OR: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka č. 59571

Sídlo: Lidická 48, 602 00, Brno

IČ: 282 99 442

Tel. fax: 541 242 908

E-mail: [atelier@raw.cz](mailto:atelier@raw.cz)

Datum: únor 2025

**O B S A H:**

**1. Textová část regulačního plánu obsahuje**

a) vymezení řešené plochy,

b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,

c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,

d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,

e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu,

**2. Je-li to účelné, textová část regulačního plánu dále obsahuje**

a) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

b) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb

a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro

asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

c) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

d) podmínky pro požární ochranu,

e) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,

f) stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,

g) vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,

h) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování,

i) vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování,

j) vymezení staveb domů pro dostupné nájemní bydlení,

k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

**3. Grafická část**

1.A Návrh urbanistické koncepce a regulativů architekt. řešení - stav M 1:500

1.B Návrh urbanistické koncepce a regulativů architekt. řešení - změna M 1:500

2.A Schéma funkčního uspořádání zóny - stav M 1:1000

2.B Schéma funkčního uspořádání zóny - změna M 1:1000

3.A Návrh řešení dopravy v širších územních vztazích - stav M 1:2000

3.B Návrh řešení dopravy v širších územních vztazích - změna M 1:2000

4.A Návrh řešení dopravy - stav M 1:1000

4.B Návrh řešení dopravy - změna M 1:1000

1. **Textová část regulačního plánu**

**a) vymezení řešené plochy.**

Rozsah řešené plochy se nemění. Území řešené regulačním plánem Zóna Koláčkovo náměstí ve Slavkově u Brna (dále RPZ) se nachází v historickém centru města Slavkova, v městské památkové zóně. Je vymezeno ze západu ulicí Kollárovou, z jihu ulicí Slovákovou, od východu ulicemi Úzká a Pustá, od severu ulicí Brněnskou. Navrhovaná změna se týká bloku č.4 v jižní části Koláčkova náměstí, pozemků parc. č. 621, 622/3 v k. ú. Slavkov u Brna a bloku č. 8 ve východní části řešeného území, pozemků parc. č. 642/1, 642/2 v k. ú. Slavkov u Brna.

**b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.**

Změnou č. 2 je stanovena změna způsobu zastavění dotčených pozemků. Změna č. 2 je řešena na pozemcích: 1) parc. č. 621,622/3 a 2) parc. 642/1, 642/2 v k.ú. Slavkov u Brna.

1. Na pozemcích parc. č. 621 a 622/3 v k.ú. Slavkov u Brna je změnou č. 2 stanoveno upravené zastavění plochy. Jsou navrženy tyto změny:

* Solitérní objekt (stavba bývalých jeslí) – přízemní obytný dům se sedlovou střechou bude na jihovýchodní straně doplněn přízemní přístavbou s podkrovím v šikmé střeše
* Podrobné řešení zpevněných ploch bude detailně řešeno v dalších stupních projektové dokumentace

1. Na pozemcích parc. 642/1, 642/2 v k.ú. Slavkov u Brna je změnou č. 2 stanovena změna stávající plochy vedené jako „soukromá a vyhrazená zeleň ve vnitrobloku“ na „plochu stavební návrhovou“. Jsou navrženy tyto změny:

* Na pozemku je navrženo zastavění přízemní přístavbou s podkrovím (rodinný dům s garáží)
* Podrobné řešení zpevněných ploch bude detailně řešeno v dalších stupních projektové dokumentace

**c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,**

Další funkční a prostorové regulace ploch stanovené závaznou částí stávajícího regulačního

plánu:

*Změna regulativů stanovených RZP pro blok č. 4*

Poloblok určený na západní a jižní straně k celistvé dostavbě. Přízemní domy se šikmými střechami, se značnou hustotou zástavby a menším podílem vnitřní zeleně. Stávající domky s obytným využitím určeny k rekonstrukci s možností adaptace podkroví, při kvalitním architektonickém řešení a respektování uliční čáry. Novostavby jedno- a dvoupodlažní s podkrovím v šikmých střechách, v nové uliční čáře utvářející blok, kvalitní architektonický výraz s důrazem na řešení JV nároží, využití k občanské vybavenosti celoměstského významu. Podél západní strany bloku nová průchozí ulička, při jižní straně bloku parkovací stání, zčásti vyhrazené (nízkým oplocením).

V sousedství západně solitérní stavba bývalých jeslí – přízemní obytný dům se sedlovou střechou bude na jihovýchodní straně opatřen přízemní přístavbou s podkrovím v šikmé střeše pro zařízení služeb, hranice pozemku vymezena oplocením. Podrobné řešení zpevněných ploch bude detailně řešeno v dokumentaci pro povolení stavby. Nutný kvalitní architektonický výraz.

*Regulativy stanovené RZP pro blok č. 8*

Tři souvislé uliční řady domů blokového typu. Zčásti velká hustota zastavění (v jižním sektoru), zčásti volnější se značným podílem vnitroblokové zeleně (v severním sektoru). Jedno- a dvoupodlažní řadová zástavba se sedlovými zvalbenými střechami, využití k obytným účelům a obchod+služby. Určeno k postupné rekonstrukci, u přízemních domů s možností adaptace podkroví, kvalitní architektonické řešení (především do Koláčkova náměstí), striktní respektování uliční čáry. 3x dostavba řadová dvoupodlažní, resp. jednopodlažní s podkrovím, vždy šikmé střechy.

*Změna regulativů stanovených RZP pro blok č. 8*

Tři souvislé uliční řady domů blokového typu. Zčásti velká hustota zastavění (v jižním sektoru), zčásti volnější se značným podílem vnitroblokové zeleně (v severním sektoru). Jedno- a dvoupodlažní řadová zástavba se sedlovými zvalbenými střechami, využití k obytným účelům a obchod+služby. Určeno k postupné rekonstrukci, u přízemních domů s možností adaptace podkroví, kvalitní architektonické řešení (především do Koláčkova náměstí), striktní respektování uliční čáry. 3x dostavba řadová dvoupodlažní, resp. jednopodlažní s podkrovím, vždy šikmé střechy. Doplnění zástavby v ulici Lomené jednopodlažním objektem s šikmou střechou a podkrovím a garáží za účelem dosažení větší kompaktnosti zástavby a pohledové uzavření ulice Lomená. Podrobné řešení zpevněných ploch bude detailně řešeno v dokumentaci pro povolení stavby.

**d) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné**

**infrastruktury.**

Navrženým řešením dochází ke změně dopravní koncepce spočívající ve změně navrženého

dopravního řešení v centrální ploše. Jako „obslužná komunikace“ zůstává propojení mezi ulicí Slovákovou a Brněnskou a příjezd na parkoviště v centrální ploše. Ostatní plochy jsou řešeny jako „plochy pro pěší“ s regulovaným přístupem automobilové dopravy.

Navržené řešení upravuje celkovou koncepci veřejných prostranství a veřejné zeleně. V části centrálního náměstí je navržen park.

Navržené řešení nemá dopad na pozemky pro sport a rekreaci.

Navržené řešení nemá dopad na koncepci veřejného vybavení.

Navržené řešení nemá dopad na nakládání s odpady – v prostoru náměstí je vyhrazeno místo pro umístění kontejnerů v jeho severní části v návaznosti na komunikaci spojující ulici Slovákovu a Brněnskou.

**e) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu.**

Řešením 2. změny regulačního plánu zóny se podmínky ochrany a rozvoje hodnot území

v zásadě nemění. Nové stavby nesmí narušit stávající památkově chráněné objekty

v sousedství řešených změn.

**2. textová část regulačního plánu dále obsahuje**

**a) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.**

Zůstávají v platnosti.

Navrženým řešením nedojde k narušení přírodních hodnot řešeného území.

Navrženým řešením nedojde ke zvýšení intenzity dopravy nad rámec stanovený regulačním

plánem.

**b) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením.**

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace nejsou navrhovány.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany. Lokalita řešená změnou č.2 regulačního plánu se nachází v zájmovém území koridoru RR směrů Ministerstva obrany.

**c) stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Pořadí změn v území není navrhováno.

**d) podmínky pro požární ochranu**

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku požární ochrany.

**e) podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky

stanovenými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.

**f) stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu**

Lokalita řešená změnou č.2 regulačního plánu nemá stanoveny požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu nejsou.

**g) vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků**

V lokalitě řešené změnou č.2 regulačního plánu nejsou vymezeny architektonicky významné stavby nebo urbanisticky významné celky.

**h) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování**

V lokalitě řešené změnou č.2 regulačního plánu požadavek na takové záměry není.

**i) vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování**

V lokalitě řešené změnou č.2 regulačního plánu požadavek na takové záměry není.

**j) vymezení staveb domů pro dostupné nájemní bydlení,**

V lokalitě řešené změnou č.2 regulačního plánu požadavek na takové stavby nejsou.

**k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech**

Nejsou.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NÁZEV** | **ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU ZÓNA KOLÁČKOVO NÁMĚSTÍ VE SLAVKOVĚ U BRNA** | **RAZÍTKO, PODPIS** |
| **POŘIZOVATEL**  **Oprávněná úřední osoba:** | Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního a územně plánovacího úřadu  Ing. arch. Oksana Matyášová | ……………………………… |
| **SCHVALUJÍCÍ ORGÁN** | Zastupitelstvo obce Slavkov u Brna |
| **Zadání schváleno dne:** | ………………………………… |
| **Usnesení č.:** | ………………………………… |
| **Starosta obce:** | Bc. Michal Boudný |

**REGULAČNÍHO PLÁNU ZÓNY KOLÁČKOVO NÁMĚSTÍ**

**SLAVKOV U BRNA**

**ZMĚNA Č. 2 – ODŮVODNĚNÍ**

**Textová část**

Zpracovaná dle zákona č. 283/2021 Sb. příloha č. 9 v platném znění

**Pořizovatel:**

**Městský úřad Slavkov u Brna, odbor stavebního a územně plánovacího úřadu,**

**Palackého náměstí 65, Slavkov u Brna**

**Zpracovatel:**

**Atelier RAW s.r.o.**

**Lidická 48, 602 00 Brno**

**IČO: 28299442**

**Datum:**

**Únor 2025**

**O B S A H:**

**1. Textová část**

a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

d) Posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně

plánovací dokumentací.

e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny.

f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,

g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

**a) stručný popis postupu pořízení změny regulačního plánu.**

O pořízení změny č. 2 regulačního plánu zóny Koláčkovo náměstí ve Slavkově u Brna (dále

RPZ) rozhodlo zastupitelstvo Města Slavkov u Brna na svém zasedání dne 12. 2. 2024, usnesení ZM 12.2.2024. ***Podrobněji bude doplněno až po projednání změny č. 2 regulačního plánu.***

**b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů, včetně**

**vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem.**

Změna č.2 RPZ Slavkov u Brna nemění koncepci stanovenou platným regulačním plánem,

nemění stanovené podmínky využití, vymezení zastavitelných ploch ani vymezení veřejně

prospěšných staveb. Tyto změny jsou v souladu s platným územním plánem a neovlivní širší

vztahy v území.

**c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Doručené požadavky dotčených orgánů, krajského úřadu, ostatních orgánů a správců sítí k

zpracované Změně č. 2 RP budou návrhem změny regulačního plánu respektovány.

***Podrobněji bude doplněno až po projednání změny č. 2 regulačního plánu.***

**d) Posouzení souladu návrhu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací.**

Změna číslo č.2 RPZ Slavkov u Brna je v souladu s:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 (dále jen „PÚR ČR“), která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 9 PÚR ČR, schválené Usnesením vlády ČR ze dne 29.1.2025,

Změna číslo č.2 RPZ Slavkov u Brna je v souladu s:

* Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydaných dne 5. 10. 2016 s účinností od 3. 11. 2016, ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR JMK“), která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 2 ZÚR JMK, schválené Zastupitelstvem kraje JMK dne 17. 9. 2020, a dále také dle posledních aktualizaci č. 3a a 3b s nabytím účinnosti 15.6.2024 a s nabytím účinnosti 26.10.2024.

- Územního plánu Slavkova u Brna /vydaný dne 25.11.2013 s účinností od 12.12.2013. (dále jen „ÚP“), změna č. 2 schválená 9.12.2019 účinná od 31.12.2019, změna č. 3 schválená 6.9.2021 účinná od 29.9.2021, změna č. 1 schválená 19.6.2023 účinná od 15.7.2023, změna č. 5 schválená 19.6.2023 účinná od 15.7.2023

- Změnou č. 1 Regulačního plánu Zóna Koláčkovo náměstí vydané Zastupitelstvem města Slavkov u Brna dne 15. 6. 2015 s nabytím účinnosti od 2. 7. 2015

Změnou č. 3 Regulačního plánu Zóna Koláčkovo náměstí vydané Zastupitelstvem města Slavkov u Brna dne 6.2.2023 s nabytím účinnosti od 7.3.2023

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Pro území řešené změnou č. 2 RPZ Slavkov u Brna neexistuje územně plánovací dokumentace vydaná krajem. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje vydané dne 5. 10. 2016 s účinností od 3. 11. 2016, ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „ZÚR JMK“), která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 2 ZÚR JMK, schválené Zastupitelstvem kraje JMK dne 17. 9. 2020, 3a aktualizace nabyla účinnosti 15.6.2024, aktualizace 3b nabyla účinnosti 26.10.2024 se řešeného území nedotýkají.

**e) vyhodnocení souladu se zadáním změny.**

Návrh zadání změny č. 2 regulačního plánu Koláčkovo náměstí ve Slavkově u Brna nebyl

zpracován pořizovatelem – Městským úřadem Slavkov u Brna, odborem stavebního a územně plánovacího úřadu, jelikož se jednalo o pořizování regulačního plánu zkráceným způsobem dle §72 zákona 183/2006 Sb. (o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon v platném znění) a tento způsob pořízení změny regulačního plánu zpracování zadání nevyžaduje. Další právní předpisy na základě kterých došlo ke zpracování změny regulačního plánu a podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, v platném znění. Následně došlo ke změně stavebního zákona na zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, takže dosavadní postup navazuje na nový postup upravený novým stavebním zákonem. Rámcové zadání, které bylo obsaženo v usnesení zastupitelstvem města bylo splněno v plném rozsahu: Provedena změna na pozemcích č. p. 564, 562, 563, 559, 560, 561, 623, 622/1 a 620/1 v k. ú. Slavkov u Brna. Jsou navrženy tyto změny:

Na pozemcích parc. č. 621 a 622/3 v k. ú. Slavkov u Brna je změnou č. 2 stanoveno upravené zastavění plochy. Jsou navrženy tyto změny:

* Solitérní objekt (stavba bývalých jeslí) – přízemní obytný dům se sedlovou střechou bude na jihovýchodní straně doplněn přízemní přístavbou s podkrovím v šikmé střeše
* Podrobné řešení zpevněných ploch bude detailně řešeno v dalších stupních projektové dokumentace

Na pozemcích parc. 642/1, 642/2 v k. ú. Slavkov u Brna je změnou č. 2 stanovena změna stávající plochy vedené jako „soukromá a vyhrazená zeleň ve vnitrobloku“ na „plochu stavebí návrhovou“. Jsou navrženy tyto změny:

* Na pozemku je navrženo zastavění přízemní přístavbou s podkrovím (rodinný dům s garáží)
* Podrobné řešení zpevněných ploch bude detailně řešeno v dalších stupních projektové dokumentace

**f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,**

Důvodem pro pořízení změny je fakt, že platný regulační plán z roku 2001 zpracovaný Ing. arch. Václavem Zemánkem je zastaralý a nereflektuje na současné potřeby obyvatel na uspořádání v území.

Jedná se o pořízení změny regulačního plánu z podnětu soukromých žadatelů.

Předmětem změny na pozemcích parc. č. 621 a 622/3 v k.ú. Slavkov u Brna je přístavba stávajícího objektu.

Předmětem změny na pozemcích parc. 642/1, 642/2 v k.ú. Slavkov u Brna je změna která se dotýká bloku č. 8 v regulačním plánu a jedná se o změnu stávající plochy vedené jako „soukromá a vyhrazená zeleň ve vnitrobloku“ na „plochu stavební návrhovou“ za účelem možnosti stavby rodinného domu. Změnou vznikne kompaktnější zástavba v ulici Lomená.

**g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu**

Lokalita řešená změnou č.2 regulačního plánu nemá stanoveny požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu nejsou.

**h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory**

Lokalita řešená změnou č.2 regulačního plánu nevyžaduje zábory půdního fondu pro navrhované plochy a koridory.

**i) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

Bude doplněno po projednání změny.