

# MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY



**Horní nám. 69, 746 01 Opava**  
**Oddělení územního plánování**



MMOPX01P6N8N

Váš dopis zn:

Ze dne:

Naše značka: MMOP 14841/2020 / OÚP / Be

Vyřizuje: Ing. arch. Zdeněk Bendík

Pracoviště: Krnovská 71

Telefon: 553 756 850

Fax:

E-mail: zdenek.bendik@opava-city.cz

Datum: 06.02.2020

**Ing. Jaromír Krejčí**

TAYLORTEAM s.r.o.

Lužická 1308/16

747 06 Opava

## **Sdělení ke stavebním úpravám Senior centra Opava**

Magistrát města Opavy, odbor hlavního architekta a územního plánu jako úřad územního plánování podle ustanovení § 6, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), obdržel dne 3. 2. 2020 Vaši žádost o sdělení k žádosti o souhlas k dokumentaci pro stavební povolené „Stavební úpravy Senior centra Opava, Rolnická 24, parc. č. 2483, k. ú. Kateřinky u Opavy“ (dále jen „záměr“), od zpracovatele Ing. Jaromír Krejčí TAYLORTEAM s.r.o. Lužická 1 308/16, Opava., která řeší v 2. NP v současnosti se nacházejících 16 nájemních bytových jednotek pro seniory. Účelem stavebních úprav je zřízení domova pro seniory, kdy je navrženo celkem 13 nových ubytovacích jednotek s hygienickým zázemím (dvoulůžkové pokoje), místnosti sociálního pracovníka, společenských aktivit, sesterna, denní místnost zaměstnanců, kancelář sociálního pracovníka. V rámci stavebních úprav dojde k drobným změnám dispozic, přestavbě všech hygienických místností na bezbariérové, výměně povrchových úprav, k výměně okenních výplní v 1.NP a 2.NP při zachování jejich velikosti, barevnosti i členění.

V 1. NP jsou umístěny stávající kanceláře, ordinace, společenské místnosti domova pro seniory.

V 3. NP jsou stávající ubytovací jednotky domova pro seniory s jídelnou, výdejem stravy sociálním zázemím pro personál.

Předmětná stavba Seniorcentra je uvedena v katastru nemovitostí jako bytový dům.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování v souvislosti s § 96b jako podklad se nevydává, protože se jedná o stavební řízení a stavební povolení.

K projektové dokumentaci sdělujeme:

Sdělení na základě územně plánovacích podkladů:

Pro předmětnou lokalitu není zpracovaná územní studie. Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Opava, aktualizovaných v roce 2016, (dále jen „ÚAP ORP Opava“), které obsahují informace o území, určení problémů k řešení a záměry k provedení změn vyplývá že, záměr nezasahuje do stanoveného záplavového území vodního toku Opava ani do jeho aktivní zóny. Celé správní území města Opavy je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V ÚAP ORP Opava jsou předmětné pozemky součástí stabilizovaných ploch, v území není uveden žádný záměr ani problém k řešení.

Sdělení na základě územně plánovací dokumentace:

Záměr je součástí území řešeného Územním plánem Opavy, pro území není vydán regulační plán. V Územním plánu Opavy, s nabytím účinnosti dne 2. 1. 2018, který je závaznou územně plánovací

dokumentací pro rozhodování v území, se předmětná lokalita nachází v zastavěném území v ploše smíšené obytné městské (SM), (dále jen „SM“). Pro plochu jsou stanoveny tyto podmínky funkčního využití:

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)**

##### **Využití hlavní:**

- bytové domy; bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy);
- rodinné domy;
- stavby veřejné infrastruktury - občanské vybavení tj. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva – stavby a zařízení k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- stavby a zařízení pro stravování, ubytování, administrativu.

##### **Využití přípustné:**

- nové stavby pro obchod s prodejní plochou do 400 m<sup>2</sup>;
- stavby pro obchod v opuštěných a nevyužívaných areálech;
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit;
- stavby a zařízení pro rekreační a školní tělovýchovu;
- doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení (pergoly, altány, bazény apod.);
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou do 200 m<sup>2</sup>;
- hromadné garáže, řadové garáže k bytovým domům a jednotlivé garáže k rodinným domům s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- čerpací stanice pohonných hmot pouze mimo plochy situované v ochranném pásmu městské památkové zóny s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na objektech;
- myčky aut s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví;
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravnou;
- přistávací plocha – heliport v ploše označené OP-P6.

##### **Využití podmíněně přípustné:**

- zástavba plochy označené KA-Z1 se připouští až po stanovení nového záplavového území, které nebude zasahovat do této plochy;

##### **Využití nepřípustné:**

- stavby pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, zahrádkové osady, hřbitovy;
- nové řadové garáže bez vazby na bytové domy a jednotlivé garáže bez vazby na rodinné domy;
- stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat, a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m<sup>2</sup>;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- umístování billboardů, bigboardů a velkoplošných světelných panelů pro reklamu;
- sběrné dvory (třídící dvory, sběrný surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu);
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.

##### **Prostorové uspořádání:**

- intenzita využití pozemků rodinných domů do 50 %, u řadových a atriových rodinných domů do 70 %
- intenzita využití ostatních pozemků do 70 %,
- výšku staveb navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby.

V předmětné lokalitě v místě záměru není v Územním plánu Opavy vymezena žádná veřejně prospěšná stavba ani veřejně prospěšné opatření.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje, tj. Aktualizace č. 1 Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, nejsou vymezeny v místě záměru žádné plochy nebo koridory nadmístního významu, ani plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V ÚPO je předmětný pozemek součástí zastavěného území, ve funkční ploše smíšené obytné městské (SM), v hlavním využití – bytové domy, rodinné domy, stavby veřejné infrastruktury – občanské vybavení např. sociální služby, zdravotní služby, stavby a zařízení pro stravování, ubytování, administrativu. Záměr v ploše (SM) není v rozporu s ÚPO, stávající objekt domova pro seniory s ubytovacími jednotkami a sociální služby lze vyhodnotit jako stavbu veřejné infrastruktury – občanské vybavení.

Podmínka pro prostorové uspořádání uvedeného záměru je splněna, výška a půdorysné rozměry nejsou záměrem měněny.

S pozdravem

Ing. arch. Zdeněk Bendík  
referent oddělení územního plánování  
Magistrát města Opavy