

**Předmět:** FW: FW: územní studie - analýza

---

**From:** Karel Huneš <hunes@arws.cz>  
**Sent:** Tuesday, July 14, 2020 10:30 AM  
**To:** Eliáš Vítězslav <starosta@podoliubrna.cz>  
**Cc:** zalohapraetor@gmail.com  
**Subject:** Re: FW: územní studie - analýza

[1140/2020]

Dobrý den pane starosto,  
k Vaším dotazům sděluji následující:

**ad.1 Počet domů (48) uvedený ve studii či orientační počet 60 domů uvedený v průvodní zprávě ÚP pro danou lokalitu nemá závazný charakter? Lze tedy uvažovat o jiném počtu, např. 90 domů?**

V rámci průvodní zprávy územního plánu obce je uvedeno v dotčeném území "Nad paloukem" množství domů 65, přičemž tento údaj obsahuje informaci o tom, že se jedná o orientační počet domů. Z dané formulace vyplývá, že řešení počtu domů v lokalitě ponechává ÚP na územní studii. Tedy ano, lze uvažovat i o počtu 90 domů, pokud budou respektovány prostorové regulativy dané ÚP.

**ad. 2 Podmínka - jedno nadzemní podlaží + šikmá střecha musí být respektována u 100% domů v lokalitě?**

Územní plán neobsahuje žádné stanovení výjimek pro část lokality, tedy prostorové regulativy se vztahují na celé řešené území.

**ad. 3 Do zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků se počítají jaké plochy? (půdorys domu, garáž, vydlážděné plochy, připojené stavby, zahradní domky,..)**

Zastavěné plochy řeší stavební zákon v definici uvedené v § 2 odst. 7 takto: Zastavěná plocha pozemku je **součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb**. Zastavěnou plochou stavby se rozumí **plocha ohraničená pravoúhlými průřezmi vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny**. Plochy lodžii a arkýřů se **započítávají**. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena **obalovými čarami** vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena **pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny**.

**Stručně řečeno do zastavěné plochy se budou započítávat kromě domů i půdorysy přístřešků pro auta, zastřešení teras atp., nikoliv však zpevněné plochy.**

**ad. 4 Je reálné, že developer dodrží platnou územní studii a po kolaudaci celé stavby i RD rozdělí každý RD na 3 bytové jednotky?**

Reálné to je, nicméně developer bude muset dodržet hygienické předpisy a bude muset pravděpodobně požádat o rekolaudaci v rámci změny užívání případně provést na kn prohlášení vlastníka o rozdělení bytových jednotek, což si u RD takových rozměrů nedovedu představit. Nicméně co je podstatné ani v kolaudaci ani v řízení před KN nebude obec účastníkem.

**ad. 5 Developer vykoupil a je vlastníkem všech pozemků k zástavbě v této lokalitě a neprodleně zahájí územní řízení v souladu s platnou územní studií a platným územním plánem pro tuto lokalitu. Obec dospěje k úmyslu zrychlenou změnou územního plánu lokalitu z územního plánu pro výstavbu zrušit, přičemž již poběží územní řízení případně v době ukončení změny ÚP již bude vydáno územní rozhodnutí.**

**Je to právně či časově reálné? V případě, že ano, jakým důsledkům se ze strany developera obec vystaví?**

Toto je na delší diskuzi respektive nejsem schopen časově odhadnout průběh územka vs. přijetí změny ÚP ve zrychleném režimu. Pokud obec změní územní plán pouze toliko v rámci regulace zastavitelnosti, domnívám se, že rizika ze strany developera nehrozí velká. Na druhou stranu by byl problém, kdyby obec udělala z lokality "Nad paloukem" nezastavitelné území. Tam problém vnímám a hrozí riziko soudního sporu o náhradu škody, nicméně k této věci existuje judikatura, kterou bychom doporučili nastudovat před takovým krokem.

**Co je však zásadní, tak územní plán a právní předpisy se na řízení vztahují ve znění platném a účinném ke dni podání žádosti o územní rozhodnutí.**

**Vážený pane starosto, v případě potřeby dalších dotazů jsem Vám plně k dispozici.**

Hezký den

**Mgr. Karel Huneš**

advokátní koncipient



**ARROWS advokátní kancelář, s. r. o.**

V Jámě 699/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

+420 910 058 058 | +420 770 115 025

[hunes@arws.cz](mailto:hunes@arws.cz) | [www.arws.cz](http://www.arws.cz) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#)

[právo](#) | [daně & účetnictví](#) | [dotace](#) | [pojištění](#) | [akademie](#)