

Příloha č. 2:

Vyjádření MÚ Pohořelice k územně-plánovací dokumentaci

*Ve vyjádření je uvedeno, že v souladu s ÚP není objekt apartmánového bydlení. Důvodem je základní popis objektu v dokumentaci, který ne zcela jednoznačně uvádí způsob bydlení. Znovu tedy podotýkáme, že se bude jednat **výhradně o ubytování rekreační, které nebude trvalého charakteru a bude sloužit návštěvníkům areálu**. V rámci dalších stupňů přípravy záměru musí být objekt a jeho využití vyspecifikováno tak, aby bylo zřejmé, že se nebude jednat o žádné trvalé bydlení, ani objekt toto umožňující, ale bude se jednat o lázeňsko-rekreační ubytovací objekt pro hosty. Rovněž pak bude v dalších stupních provedeno zhodnocení technické infrastruktury, její parametry budou upřesněny, avšak vždy v souladu s územní studií a územním plánem obce Pasohlávky.*



pohovp18v00o95

Městský úřad Pohořelice, Vídeňská 699, 691 23 POHOŘELICE
Odbor územního plánování a stavební úřad

Vaše zn.:
ze dne 16.11.2018

Č.j.: MUPO-59062/2018/SU/BRP
Spis. zn.: SZ MUPO 12766/2018
Vyřizuje: Pavel Bravenec
Telefon: 519 301 345
Fax: 519 424 552
E-mail: pavel.bravenec@pohorelice.cz
ID DS: 5vjbzr8

V Pohořelicích dne 20.12.2018

Ing. Radek Píša
Konečná 2770
530 02 Pardubice

Vyjádření k záměru Thermal Pasohlávky a.s. – Resort Pálava pro účely posouzení dle zákona 100/2001 Sb.

Městský úřad Pohořelice, odbor územního plánování a stavební úřad, příslušný podle § 13 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, obdržel dne 16.11.2018 žádost kterou podal Ing. Radek Píša, IČ: 60137983, se sídlem Konečná 2770, 530 02 Pardubice, zastupující na základě plné moci ze dne 4.1.2017 společnost Thermal Pasohlávky a.s., IČ: 27714608, se sídlem Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, o vyjádření k souladu záměru: „Thermal Pasohlávky a.s. – Resort Pálava“ s platným Územním plánem Pasohlávky. V souladu s ust. § 154 zákona č.500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění, sdělujeme z hlediska územního plánování následující.

Předložený záměr akce: „Thermal Pasohlávky a.s. – Resort Pálava“, byl mimo objektů apartmánového bydlení v ploše OL shledán v souladu s platným Územním plánem Pasohlávky.

Vyhodnocení souladu technické infrastruktury s územním plánem není provedeno.

Odůvodnění

Dne 16.11.2017 obdržel náš úřad žádost kterou podal Ing. Radek Píša, IČ: 60137983, se sídlem Konečná 2770, 530 02 Pardubice, zastupující na základě plné moci ze dne 4.1.2017 společnost Thermal Pasohlávky a.s., IČ: 27714608, se sídlem Pasohlávky 1, 691 22 Pasohlávky, o vyjádření k souladu záměru: „Thermal Pasohlávky a.s. – Resort Pálava“ s platným Územním plánem Pasohlávky, pro účel projednání záměru dle zákona 100/2001 Sb..

K žádosti byla připojena kopie plné moci k zastupování, dva schematické situační výkresy záměru a kopie vyjádření č.j. MZP/2018/710/3419 Ministerstva životního prostředí, Odboru

posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence, Vršovická 1442/5, 100 10 Praha.

Dne 20.12.2018 byla per email doplněna dokumentace „Thermal Pasohlávky a.s. – Resort Pálava“ ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Dle předložené žádosti a jejích příloh je obsahem záměru budoucí realizace uceleného funkčního areálu, který bude primárně využívat geotermální léčivé vody pro lázeňské účely a dále bude doplněn řadou zdravotnických staveb a služeb s obdobným využitím. Jednou z kategorií bude i sociální seniorské bydlení. Mimo to bude území doplněno rekreačními stavbami, bydlením pro hosty a zaměstnance a dalšími objekty pro různé služby a obchodní činnosti. Záměr se bude rozkládat na ploše tzv. poloostrova na břehu Novomlýnské nádrže. Území je rozděleno na dvě plochy OL – plochy lázeňské a SO – plochy obytné smíšené, přičemž celková rozloha území je cca 26,6 ha.

V ploše OL – plochy lázeňské jsou navrženy:

| č. | Typ stavby | Zastavěná plocha [m ²] | Počet podlaží | | Výška objektu [m] | Počty zaměstnanců | Kapacita objektu |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | | nadzemní | podzemní | | | |
| 1 | Medical Wellness | 5 450 | 3 | 1 | 18,0 | 60 | 600 osob |
| 2 | Hotel Wellness 4* + konferenční sál | 4 800 | 4 | 1 | 17,5 | 80 | 320 lůžek |
| 3 | Přírodní léčebné lázně | 5 500 | 4 | 1 | 17,5 | 80 | 300 lůžek |
| 4 | Diagnostické a rehabilitační centrum, sportovní hala | 7 250 | 4 | 1 | 17,5 | 80 | 200 lůžek |
| 5a | Centrální parkoviště | 4 900 | 1 | 1 | 6,0 | 10 | 300 míst |
| 5b | Turistické informační centrum | 1 100 | 3 | 1 | 14,0 | 20 | 100 osob |
| 6 | Stavby pro kulturu | 1 900 | 1 | 0 | 5,0 | 15 | 500 osob |
| 7 | Apartmánové bydlení | 4 000 | 2 | 1 | 6,0 | - | 100 bytů |
| 8 | Obchod / služby | 1 800 | 1 | 1 | 7,0 | 25 | 250 osob |
| 9 | Restaurace | 1 400 | 1 | 1 | 7,0 | 20 | 180 osob |
| 10a | Odborný léčebný ústav | 4 800 | 3 | 1 | 14,0 | 150 | 300 lůžek |
| 10b | Výzkumná a vývojová klinika | 700 | 2 | 0 | 7,0 | 15 | 30 lůžek |
| 11 | Stávající infrastruktura | 10 275 | - | - | - | - | - |
| 12 | Nová infrastruktura | 14 450 | - | - | - | - | - |
| Celková zastavěná plocha | | 68 325 m² | | | | | |
| Plocha zeleně | | 118 513 m² | | | | | |
| Celková plocha OL | | 186 838 m² | | | | | |

V ploše SO – plochy smíšené obytné jsou navrženy:

| č. | Typ stavby | Zastavěná plocha [m ²] | Počet podlaží | | Výška objektu [m] | Počty zaměstnanců | Kapacita objektu |
|---------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | | nadzemní | podzemní | | | |
| 13 | Ubytování zaměstnanců, centrální kuchyně | 5 150 | 2 | 1 | 10,5 | 30 | 200 lůžek |
| 14 | Domov seniorů | 3 800 | 2 | 1 | 10,5 | 75 | 180 lůžek |
| 15 | Bydlení pro seniory v rodinných domech | 3 000 | 2 | - | 6,0 | - | 45 bytů |
| 16 | Bydlení pro seniory v bytových domech | 2 400 | 2 | - | 6,0 | - | 70 bytů |
| 17 | Apartmánové domy | 3 000 | 2 | - | 6,0 | - | 45 bytů |
| 18 | Ubytovací zařízení | 2 200 | 2 | - | 6,0 | 15 | 100 lůžek |
| 19 | Lázeňská zeleň | - | - | - | - | - | - |
| 20 | Nová infrastruktura | 15 000 | - | - | - | - | - |
| 21 | Čerpací stanice užitkové vody | 54 | - | - | - | - | - |
| Celková zastavěná plocha | | 34 550 m² | | | | | |
| Plocha zeleně | | 45 046 m² | | | | | |
| Celková plocha SO | | 79 596 m² | | | | | |

Na základě výše uvedených údajů byla posouzena předložená žádost. Na základě tohoto prověření bylo zjištěno následující:

Posouzení dle územně plánovací dokumentace:

Předmětný záměr se nachází v k.ú. Pasohlávky a k.ú. Mušov, která spadají pod správní území obce Pasohlávky. Pro území obce Pasohlávky byl zastupitelstvem obce Pasohlávky dne 10.6.2015 vydán Územní plán Pasohlávky, který nabyl účinnosti dne 3.7.2015 (dále jen ÚP) a dne 6.7.2017 nabyla účinnosti změna č. 1 ÚP.

Předmětný záměr se nachází mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše Z19 OL – plochy lázeňské a Z41 SO – plochy smíšené obytné.

Závazné podmínky využití ploch jsou uvedeny ve výrokové části územního plánu.

Pro plochu OL - plochy lázeňské:

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení lázeňského charakteru (např. staveb lázeňských ubytovacích objektů, sanatorií, objektů pro zdravotní služby, sociální služby).

Přípustné využití: pozemky občanského vybavení místního významu slučitelné s hlavním využitím, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily. Ubytovací zařízení hotelového typu.

Nepřípustné využití: pozemky bydlení v rodinných a bytových domech, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály a vybavenost pro motoristy, malé i velké stavby odpadového hospodářství. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách OL se připouští zástavba o výšce do 4 nadzemních podlaží.

Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,4.

Pro plochu SO – plochy smíšené obytné:

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení (rodinné domy, bytové domy), pozemky pro občanské vybavení místního významu.

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily o velikosti nepřesahující potřebu dané plochy (doporučuje se volit více malých parkovišť do 20 parkovacích míst), garáže o kapacitě nepřesahující potřebu dané plochy, vinné sklepy.

Nepřípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, dopravní terminály, malé i velké stavby odpadového hospodářství.

Podmínečně přípustné využití: pozemky pro občanské vybavení vyššího významu a pozemky nerušící výroby – obojí za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území, a za podmínky vyřešení nároků na parkování vozidel bez zatěžování veřejných prostranství.

Vybavenost pro motoristy – za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, tj. pokud vliv na životní prostředí nepřesáhne na hranicích jejich pozemku hygienické limity.

Podmínky prostorového uspořádání:

Připouští se zástavba o výšce do dvou nadzemních podlaží

Zástavba nesmí narušit architektonickou jednotu celku (souvislou zástavbu ulice)

Koeficient zastavění plochy se stanovuje na $KZP=0,6$ u stávajících (stabilizovaných) ploch a $KZP=0,5$ u ploch návrhových (zastavitelných) a $KZP=0,75$ u plochy Z77.

V obou plochách je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie. Tato územní studie byla zpracována a vložena do evidence územně plánovacích činností dne 28.7.2016.

Navržený rozsah zastavění v ploše OL – plochy lázeňské, nepřekračuje stanovený koeficient 0,4 a u plochy SO – plochy smíšené obytné, nepřekračuje stanovený koeficient 0,5.

Navržená výšková úroveň zástavby v ploše OL do 4 nadzemních podlaží splňuje závaznou maximální úroveň zástavby.

V ploše SO je navržena úroveň zástavby do dvou nadzemních podlaží, což nepřekračuje možnou výšku zástavby dle územního plánu.

Předložené řešení odpovídá evidované územní studii v rozsahu koncepčního řešení území pouze v některých částech. Vzhledem k tomu, že se nejedná o dokumentaci pro územní řízení, lze předložený návrh považovat pouze za orientační řešení, které rámcově respektuje základní koncepci územní studie. Dokumentace pro územní řízení bude následně podléhat vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování dle ust. §96b stavebního zákona, kde již musí záměr zcela respektovat řešení evidované územní studie.

Předložený návrh neřeší technickou infrastrukturu. Není proto možné posoudit soulad technické infrastruktury s územním plánem.

V ploše OL je navržena výstavba objektů apartmánového bydlení (v předložené situaci označeno číslem 7), je s ohledem na požadavky platného ÚP Pasohlávky poněkud problematická. Plocha OL totiž neumožňuje výstavbu objektů pro trvalé bydlení jakéhokoliv druhu. Přípustné jsou pouze objekty lázeňského ubytování a ubytování hotelového typu.

Objekty apartmánového bydlení jsou v předložených podkladech blíže specifikovány následovně: „*Apartmentové bydlení je charakteristické ubytováním ve více místnostech, které mají další vybavu, jako je kuchyňský kout, koupelnu, terasu, balkon a mají rovněž samostatný vchod. Slouží tak k ubytování jednoho i více obyvatel při zajištění soukromí. Bude se jednat o zděný konstrukční systém, založený na základových pásech s jedním nadzemními podlažím, případně podzemním podlažím s možností parkování osobních vozidel. Vytápění bude opět zajištěno teplovodní soustavou s plynovým kotlem. Objekty budou vybaveny dále klimatizačními jednotkami. Na ploše OL se bude jednat o apartmánové bydlení, bez trvalého charakteru, tedy pro rekreační účely. Nebude sloužit k trvalému bydlení.*“

Tento typ jednotky svým popisem neodpovídá žádnému z přípustných typů ubytování dle platného ÚP. S ohledem na toto zjištění nelze k části apartmánového bydlení vydat souhlasné sdělení k souladu s ÚP Pasohlávky.

Vyjádření k záměru Thermal Pasohlávky a.s. – Resort Pálava je vydáváno výhradně pro účely posouzení dle zákona 100/2001 Sb. a nelze je pro jiné účely použít.

„otisk razítka“

Ing. Iva Hrstková
vedoucí odboru územního plánování a stavebního úřadu

Obdrží:
Ing. Radek Píša, Konečná 2770, 530 02 Pardubice

Doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem **506019_001300** převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 5 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Obsah předložené datové zprávy k provedení autorizované konverze byl ve shodě se záznamy Informačního systému datových schránek. Tato datová zpráva s číslem 633947611 byla systémem přenesena dne 21.12.2018 v 09:59:15. Platnost datové zprávy byla ověřena dne 10.01.2019 v 13:10:58. Datová zpráva byla opatřena elektronickou značkou, zaručenou elektronickou pečetí založenou na certifikátu pro elektronickou pečeť vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru, nebo uznávanou elektronickou pečetí. Údaje o elektronické značce nebo pečetí: číslo certifikátu **2D 99 EA**, certifikát byl vydán **PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]** pro **Informační systém datových schránek - produkční prostředí Ministerstvo vnitra České republiky [IČ 00007064]**. Elektronická značka nebo pečeť byla označena časovým razítkem. Datum a čas **02.01.2019 09:35:15**, číslo kvalifikovaného časového razítka nebo kvalifikovaného elektronického časového razítka **2D CC 46**, časové razítko bylo vydáno **PostSignum Qualified CA 3, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]**.

Odesílající datová schránka:

Název: Město Pohořelice

Adresa: Vídeňská 699, 69123 Pohořelice, CZ

ID datové schránky: 5vjbzr8

Typ uživatele: Administrátor

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 10.01.2019 v 13:11:07. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 10.01.2019 12:39:54. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis **39 C9 0C**, kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru **PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983]** pro podepisující osobu **Ing. Iva Hrstková, Vedoucí odboru ÚPSÚ, Město Pohořelice, 64, Město Pohořelice [IČ 00283509]**. Elektronický podpis nebyl označen časovým razítkem.

Vystavil: **Česká pošta, s.p.**

Pracoviště: **Pardubice 2**

Česká pošta, s.p. dne 10.01.2019

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

MARTINA DOSTALOVÁ

Otisk úředního razítka:



114787403-201434-190110131033

Poznámka:

Kontrolu této doložky lze provést v centrální evidenci doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.