

Současně stavební úřad posoudil předložený záměr z hlediska stanovené urbanistické koncepce a její prostorové regulace, dle textové části ÚPO, kapitoly 3. *Urbanistická koncepce a výkresu V2 - Hlavní výkres - Urbanistická koncepce.*

Stavbou dotčené pozemky se nacházejí v zastavěném území.

Jedná se o lokalitu u komunikace ul. Kanczuckého s převládající stávající obytnou zástavbou - souborem jednotně řešených dvojdomů (finské domky), doplněných drobnými hospodářskými objekty (zázemí pro dům a zahradu) v přilehlých zahradách, s volnými prolukami pro obytnou zástavbu, navazuje zástavba nízkopodlažních bytových domů a bytových domů pro sociální účely a plochy zeleně oddělující plochy pro průmysl.

Stavbou dotčené pozemky jsou součástí „*plochy zastavěné stabilizované*“, to jsou *plochy v době vydání ÚPO zastavěné zástavbou takové funkce a struktury, která vyhovuje sledovanému funkčnímu a prostorovému uspořádání území stanovenému v ÚPO*, v těchto plochách je nutno zachovat jejich urbanistickou strukturu, umožňovat pouze citlivé dostavby stávajících proluk, nepřipouštět necitlivé stavební zásahy, případně necitlivé zahušťování, které znehodnotí urbanistickou strukturu, či kvalitu bydlení. Prostorová regulace těchto ploch v ÚPO vychází z obecných požadavků ust. § 18 a 19 stavebního zákona - Cíle a úkoly územního plánování, kde je mj. zdůrazněna ochrana urbanistických hodnot území, a v ÚPO je určena oddílem 3.8 *Všeobecná prostorová regulace*, cílem této regulace je *vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území*. Z konkrétních zásad lze v daném území pro nově realizovanou stavbu (ve vztahu ke stávající zástavbě) aplikovat tyto požadavky - *výška nově navržené zástavby musí navazovat na výšku sousední zástavby, případně s citlivým rozdílem do max. $\pm 1,5$ m a nová zástavba navazující na stávající zástavbu bude na ni citlivě navazovat (myšleno objemově, měřítkem a architektonickými detaily)*.

Tyto obecné prostorové požadavky lze dle charakteru konkrétního území doplnit o upřesňující požadavky - základní prostorovou charakteristiku zástavby a požadavky na novou zástavbu specifikované v kapitole 6.1.1 *Bydlení v rodinných domech*, kde je uvedeno, že *funkční plocha je vymezena a charakteristická pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 3 nadzemních podlaží a podkroví a veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji po stránce urbanistické a architektonické vhodně doplňovat*.

Stavba svou povahou a charakterem provozu zařaditelná mezi obytné budovy - dle definice (ust. § 2 osat a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) mezi rodinné domy, svým specifickým provozem (s atypickými plošně rozsáhlejšími byty), který se rovněž projevuje na celkovém plošném objemu budovy, spíše zase mezi nízkopodlažní rodinné domy. Stejně tak je lze do jisté míry také považovat za sociální zařízení obytného typu. V posouzení bude k této specifické formě přihlédnuto.

Dle vhodnosti využití plochy „*bydlení v rodinných*“ do kategorie „*hlavní využití*“, kde jsou definovány *druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití*, náleží „*rodinné domy*“, do kategorie „*přípustné využití*“, kde jsou definovány *druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou nutné pro zajištění provozuschopnosti staveb, zařízení a ploch, uvedených v hlavním využití, nebo podmiňují způsob užívání pozemků daný hlavním využitím, nebo jsou doplňkové k hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy*, náleží „*bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví*“ (tj. nízkopodlažní bytové domy), „*základní občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1000 m² zastavěné plochy budovy - např. ..., sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), ...*“ a související dopravní a technická infrastruktura.

Dle uvedeného, stavby takové funkce jsou obsaženy jak v kategorii „*hlavní využití*“, tak i další, z tohoto vyplývá, že byt je funkčně-provozní náplň do jisté míry specifická, lze ji z funkčního hlediska do plochy daného funkčního využití umístit. Taková stavba má shodné nároky na kvalitu (obytného) prostředí, tudíž nebude pro běžné rezidenty v dané lokalitě rušící jak z hlediska provozního, tak i z hlediska kapacitního.

Navržená zástavba svým umístěním vhodně doplňuje založenou urbanistickou strukturu v nejbližším okolí a architektonickým pojetím vhodně reaguje na stávající okolní zástavbu, přičemž v okolí je svým rozsahem