

# Městský úřad Pelhřimov

odbor výstavby

Pražská 2460, 393 01 Pelhřimov

SPIS. ZN.: MPe/OV/998/2022  
Č.J.: MPe/OV/998/2022-2  
VYŘIZUJE: Ing. František Souček  
TEL.: 565351468  
E-MAIL: soucek@mupe.cz  
DATUM: 15.08.2022

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DO SPOLEČNÉHO ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ – ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

#### Závazná část:

Městský úřad Pelhřimov, odbor výstavby, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") po posouzení žádosti, kterou dne **26. 07. 2022** podal subjekt **Město Pelhřimov, IČO 00248801, Masarykovo náměstí 1, 393 01 Pelhřimov**, kterého zastupuje **Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, Purkyňova 71/99, 612 00 Brno** (dále jen "žadatel"), ve věci (dále jen "záměr"):

#### **Stavební úpravy, přístavba a nástavba objektu 1. stupně ZŠ Na Pražské na pozemcích pozemková parcela parcelní číslo 668/1, 668/2, 668/3, 668/4 v katastrálním území Pelhřimov – změna stavby před jejím dokončením,**

který obsahuje:

Stavební úpravy, přístavbu a nástavbu stávajícího objektu č. p. 1543, ulice Pražská v areálu ZŠ Na Pražské Pelhřimov – objekt 1. stupně, město Pelhřimov, k. ú. Pelhřimov – změna stavby před jejím dokončením. Součástí záměru je:

- Přístavba venkovního požárního schodiště jedná se o točité schodiště umístěné u severozápadní strany stávajícího objektu – jedná se o prostor o vel. 3,800 m x 4,060 m, schodiště začíná na úrovni terénu -4,050 m, má vstupy do jednotlivých podlaží a je ukončeno nad střechou nového 3.NP na úrovni +8,400 m (podesta), resp. +9,500 m (zábradlí). Schodiště je umístěné na části p. č. 668/1 přímo u objektu na p. č. 668/2 ve vzdálenosti 8,365 m od severního rohu objektu;
- Pro ohřev a chlazení větracího vzduchu ve VZT (vzduchotechnické) jednotce je navržena samostatná kondenzační jednotka napojená na výparník umístěná na střeše objektu. Celková výška objektu se VZT jednotkou nad střechou bude činit 9,810 m;
- Ostatní podmínky zůstávají v platnosti dle závazného stanoviska č.j. MPe/OV/264/2022-2 ze dne 23.02.2022;

vydává podle § 96b stavebního zákona a § 136 a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu toto **závazné stanovisko**:

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

#### **p ř í p u s t n ý.**

Orgán územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona stanoví podmínky pro uskutečnění záměru:

Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska.

Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

**Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.**

**Odůvodnění:**

Dne 26. 07. 2022 podal subjekt Město Pelhřimov, Masarykovo náměstí 1, 393 01 Pelhřimov, kterého zastupuje Atelier 99 s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno žádost o vydání závazného stanoviska pro stavební záměr: **ZŠ Na Pražské nástavba 1. stupně ZŠ Pelhřimov v katastrálním území Pelhřimov – změna stavby před jejím dokončením.**

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

**Projektová dokumentace** pro společné územní a stavební – změna stavby před jejím dokončením řízení pro záměr: „**ZŠ Na Pražské nástavba 1. stupně ZŠ Pelhřimov**“ zpracovala spol. Atelier 99 s.r.o., IČO 02463245, Purkyňova 71/99, 612 00 Brno, zodpovědný projektant Ing. Martin Jeřábek autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, osvědčení o autorizaci: ČKAIT 1006765.

Kromě výše uvedených podkladů předložených žadatelem vycházel odbor výstavby jako orgán územního plánování dále z těchto podkladů:

- **Politika územního rozvoje** České republiky, ve znění Aktualizace č. 4, která zahrnuje právní stav po Aktualizaci č. 4 PÚR ČR, schválené Usnesením vlády ČR č. 276 o Aktualizaci č. 1 PÚR ČR ze dne 15.dubna 2015, po Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, schválena usnesením vlády č. 629/2019, Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, schválena usnesením vlády č. 630/2019 dne 2. 9. 2019 s účinností od 1.10.2019, Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, schválena usnesením vlády č. 833/2020 dne 17. 8. 2020 s účinností od 11. 9. 2020, Aktualizaci č. 4 PÚR ČR, schválena usnesením vlády č. 618/2021 dne 12.7.2021 s účinností od 1. 9. 2021;
- **Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina** ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 která zahrnuje úplné znění po Aktualizaci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8 ZÚR kraje Vysočina ze dne 20. 10. 2021;
- **Územní plán Pelhřimov** ve znění Změny č. 3, který zahrnuje úplné znění po Změně č. 3 ÚP Pelhřimov vydané zastupitelstvem města Pelhřimov dne 23. 2. 2022 a účinnosti nabyla dne 12.3.2022;

Orgán územního plánování přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

**Soulad záměru s politikou územního rozvoje:**

Územní dotčené navrhovaným záměrem není dle PÚR zahrnuto do rozvojových oblastí, rozvojových os ani specifických oblastí republikového významu. Rovněž v dotčeném území nejsou vymezeny plochy ani koridory dopravní a technické infrastruktury republikového významu.

**Soulad záměru se zásadami územního rozvoje:**

Aktualizované Zásady územního rozvoje (ZÚR) Kraje Vysočina řeší v k. ú. Pelhřimov koridory dopravní a technické infrastruktury, plochy a koridory ÚSES nadmístního významu, ovšem území dotčené záměrem neřeší žádné plochy ani koridory dopravní a technické infrastruktury ani ÚSES nadmístního významu. Město Pelhřimov (k. ú. Pelhřimov) je dle Aktualizovaných ZÚR součástí rozvojové oblasti OBk 2 – uvedený záměr není v rozporu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území danými v Aktualizovaných ZÚR pro danou oblast. Záměr nekoliduje s žádnými záměry Aktualizovaných ZÚR Kraje Vysočina.

**Soulad záměru s územním plánem:**

Platný Územní plán Pelhřimov po Změně č. 3 je v souladu s vydanými Aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina včetně Aktualizace č. 7 a 8.

Záměr je v souladu s platným Územním plánem Pelhřimov po Změně č. 3.

Výše uvedený záměr v areálu ZŠ Na Pražské Pelhřimov je součástí stabilizované plochy v zastavěném území – **plochy občanské vybavení – veřejná vybavenost (OV).**

Území pro výstavbu je připojitelné na areálovou dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky pro využití plochy:

**Hlavní využití:**

*Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti (sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva) a pozemků související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.*

Tato podmínka je dodržena – změnou stavby před jejím dokončením nedojde ke změně podmínek uvedených v závazném stanovisku č.j. MPe/OV/264/2022-2 ze dne 23.02.2022.

Dle textové části ÚP Pelhřimov po Změně č. 3 je stanoveno: „Zásady prostorového uspořádání sídla, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“

*Pro novou zástavbu a přiměřeně i pro přestavby stávajících objektů bude dodržován princip kontextuality - tj. respektovat původní urbanistické a architektonické znaky zástavby sídla (tradiční situování objektů na pozemcích, hustotu zástavby, výškovou úroveň, stavební formy).*

Tato podmínka je dodržena – objekt po úpravách změny stavby před jejím dokončením svým provedením respektuje urbanistické znaky stávající zástavby sídla – nemění se využití, půdorysné rozměry ani umístění záměru, záměr bude v konečné úpravě o cca 1,650 m vyšší než byl původní záměr (jedná se o vytažení schodiště nad střechu posledního podlaží a umístění VZT jednotky na střechu objektu) – výškově ovšem doplní okolní objekty, které jsou nyní o jedno podlaží vyšší než řešený objekt, navržený objekt respektuje tvar a orientaci stávajícího objektu. Záměr respektuje architektonické znaky sídla – navazující objekty (včetně řešeného objektu) jsou zastřešeny plochou střechou, což dává území určitou hodnotu. Úprava oproti původnímu záměru urbanistickou ani architektonickou hodnotu území nenaruší. Výšková úroveň odpovídá okolní zástavbě. Nový objekt vzhledem a hmotově respektuje okolní zástavbu.

**Záměr: „Stavební úpravy, přístavba a nástavba objektu 1. stupně ZŠ Na Pražské na pozemcích pozemková parcela parcelní číslo 668/1, 668/2, 668/3, 668/4 v katastrálním území Pelhřimov – změna stavby před jejím dokončením“** není v rozporu s ÚP Pelhřimov po Změně č. 3.

#### **Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování:**

Městský úřad Pelhřimov odbor výstavby jako orgán územního plánování zároveň navržený záměr posoudil z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona. Zejména vzal úvahu naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území (§ 18 odst. 3 a 4 stavebního zákona) a to, zda navržený záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter [§ 19 odst. 1, písm. a), b), c), d), e) stavebního zákona]. Dále posoudil, že se jedná o změnu v území, kterou bylo nutno prověřit z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

Vycházel přitom z následujících skutečností:

Umístění záměru se navrhuje na stabilizované ploše v severozápadní části města Pelhřimov v areálu ZŠ Na Pražské – jedná se o objekt 1. stupně ZŠ, záměr je v souladu s požadavkem na hospodárné využívání zastavěného území bez nutnosti budování nově veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Území města, ve kterém se záměr nachází, má v širším pojetí typický charakter objektů pro výchovu a vzdělávání (jednotlivé objekty ZŠ a jejich zázemí), v konkrétním případě se jedná o dvoupodlažní stávající objekt v jihovýchodní části areálu ZŠ – charakter zástavby má v území určitou architektonickou a urbanistickou hodnotu.

Záměr v pojetí současné zástavby respektuje areál i okolí hmotově. Navrhovaný záměr změny stavby před jejím dokončením se svým provedením nevymyká nastaveným hodnotám zástavby v řešeném areálu ZŠ a území, tvarově a hmotově odpovídá stávající zástavbě. Při návrhu byl kladen důraz zejména na zapojení zástavby do okolí bez větších rušivých vlivů, respektování stávající zástavby. Lze konstatovat, že navrženou stavbu je možné začlenit do území.

Dále je nutné konstatovat, že záměr – změna stavby před jejím dokončením neklade nové nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu (je připojen na stávající veřejnou infrastrukturu), záměr není v rozporu s principy prostorového uspořádání území (§18 odst. 2 stavebního zákona). Z hlediska sledování souladu veřejných a soukromých zájmů je nezpochybnitelné, že záměr je zájmem vyplývajícím z požadavků investora (§ 18 odst. 3 stavebního zákona).

Uliční a stavební čára: uliční čára se v tomto případě neřeší – nemění se.

Záměr se nedotýká ochrany a rozvoje přírodních hodnot v území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Přírodní hodnoty nebudou záměrem narušeny. Urbanistické, architektonické řešení je přizpůsobeno místu a uspořádání území.

Záměr odpovídá požadavkům na hodnoty v území, nevybočuje svým návrhem z okolní zástavby a je možné jej začlenit do řešeného území.

Posuzovaný záměr tedy vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území v souladu s § 19 odst. 1 písm. a), b), c), d), e) stavebního zákona.

Záměr přináší materiálové zpracování, které vychází z nových poznatků v oboru architektury a naplňuje v praxi ustanovení § 19 odst. 1 písm. o) stavebního zákona.

Posuzovaný záměr „**Stavební úpravy, přístavba a nástavba objektu 1. stupně ZŠ Na Pražské na pozemcích pozemková parcela parcelní číslo 668/1, 668/2, 668/3, 668/4 v katastrálním území Pelhřimov – změna stavby před dokončením**“ je v souladu s Územním plánem Pelhřimov po Změně č. 3 i s

požadavky ustanovení § 19 odst. 1 písm. a), b), c), d), e) stavebního zákona, splňuje rovněž podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

**Pro umístění navrženého záměru není nutné stanovovat podmínky.**

**Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný za dodržení podmínky uvedené ve výroku závazného stanoviska.**

#### **Poučení:**

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") podat samostatné odvolání, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu toto závazné stanovisko přezkoumáno.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Ing. František Souček  
vedoucí oddělení územního plánu

#### **Příloha:**

- celková situace a pohledy

..

#### **Obdrží:**

Datová schránka

Atelier 99 s.r.o., Purkyňova 71/99, 612 00 Brno