

# Městský úřad Pelhřimov

odbor výstavby

Pražská 2460, 393 01 Pelhřimov

SPIS. ZN.: MPe/OV/264/2022  
Č.J.: MPe/OV/264/2022-2  
VYŘIZUJE: Ing. František Souček  
TEL.: 565351468  
E-MAIL: soucek@mupe.cz  
DATUM: 23.02.2022

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DO SPOLEČNÉHO ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ

#### 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 **31. 01. 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,**

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. Záměr řeší:

- Stavební úpravy části 1.NP a 2.NP v souvislosti s přístavbou venkovního výtahu a schodiště;
- Přístavba venkovního požárního schodiště jedná se o točité schodiště umístěné u severozápadní strany stávajícího objektu – jedná se o prostor o vel. 3,690 m x 3,575 m, schodiště začíná na úrovni terénu -4,030 m, v 1.NP a 2.NP má vstupy do podlaží a je ukončeno ve novém 3.NP na úrovni +3,670 m. Schodiště je umístěné na části p. č. 668/1 přímo u objektu na p. č. 668/2 ve vzdálenosti 8,475 m od severního rohu objektu;  
Přístavba venkovního výtahu jedná se o výtah umístěný u severozápadní strany stávajícího objektu – jedná se o prostor o vel. 2,800 m x 2,200 m o výšce 7,170 m nad úrovní 0,000 doplněný na úrovni 1.NP nájezdovou rampou šířky 1,600 m sklonu 12,5% a podestou pro vstup do výtahu, výtah začíná na úrovni 1.NP -3,600 m, v 1.NP a 2.NP má vstupy do podlaží a je ukončeno ve novém 3.NP na úrovni +3,670 m. Výtah je umístěn na části p. č. 668/1 přímo u objektu na p. č. 668/2 ve vzdálenosti 15,280 m jihozápadně od požárního schodiště;
- Nástavba objektu – na úrovni 3.NP +3,670 m bude nad celým půdorysem provedena nástavba jednoho nadzemního podlaží o vel. 70,765 m x 10,460 m, zastřešení bude provedeno plochou střechou se klonem 3% a se systémem vnitřních vpustí, s atikou po obvodě o výšce 8,115 m nad úrovní 0,000;
- Celý objekt bude orientován (stejně jako stávající) delší stranou ve směru severovýchod – jihozápad;
- Připojení na inženýrské sítě se nemění – zůstává areálové připojení a připojení v rámci objektu;
- Přístup a příjezd zůstává stávající

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 31. 01. 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.**

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:

**Projektová dokumentace** pro společné územní a stavební 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. 2, který zahrnuje úplné znění po Změně č. 2 ÚP Pelhřimov vydané zastupitelstvem města Pelhřimova dne 20. 2. 2019 a účinnosti nabyla dne 26.3.2019 s přihlédnutím k pořizované Změně č. 3 ÚP Pelhřimov;

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 v území dotčeném 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. 2 je v souladu s vydanými Aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina včetně Aktualizace č. 6 a 8 (netýká se ORP Pelhřimov), není ovšem v souladu s vydanou Aktualizací č. 4 a 7, proto byl záměr přezkoumán z hlediska Aktualizované ZÚR a následně posuzován z hlediska souladu s Územním plánem Pelhřimov po Změně č. 2.

Záměr je v souladu s platným Územním plánem Pelhřimov po Změně č. 2. Záměr je rovněž v souladu s pořizovanou Změnou č. 3 Územního plánu Pelhřimov (tato nemění funkční využití řešeného území dotčeného záměrem).

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 – záměr řeší přístavbu a nástavbu objektu 1. stupně ZŠ Na Pražské v areálu uvedené ZŠ (jedná se o objekt umístěný v jihovýchodní části areálu jako poslední objekt komplexu ZŠ), který po stavebních úpravách, přístavbě a nástavbě bude sloužit pro výchovu a vzdělávání, jedná se o nástavbu jednoho podlaží na stávající objekt a doplnění venkovního požárního schodiště a výtahu pro bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží, záměr bude i nadále přístupný po stávající areálové komunikaci a využije i stávající technickou infrastrukturu (příp. dojde k úpravám stávající technické infrastruktury v areálu ZŠ), jiné stavby nejsou předmětem záměru. Záměr respektuje požadavky dané hlavním využitím plochy OV. Jiné objekty nejsou v území řešeny.

Dle textové části ÚP Pelhřimov po Změně č. 2 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 svým provedením respektuje urbanistické znaky stávající zástavby sídla – v řešené lokalitě jsou pouze objekty pro výchovu a vzdělávání (jedná se o areál ZŠ Na Pražské), záměr bude v konečné úpravě o cca 4,400 m vyšší než stávající objekt – 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. Nově vzniklý objekt (stávající s nástavbou a přístavbami) má rovněž plochou střechu, vzhled a tvar koresponduje s navazující areálovou zástavbou, a tudíž urbanistickou ani architektonickou hodnotu území nenaruší.

Záměrem je respektováno umístění objektu vůči okolí – záměr splňuje orientaci k okolní stávající zástavbě, rovněž je respektováno umístění objektu na pozemku. 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“ není v rozporu s ÚP Pelhřimov po Změně č. 2.**

### **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 se svým provedením nevymyká nastaveným hodnotám zástavby v řešeném areálu ZŠ a území, tvarově a hmotově odpovídá stávající zástavbě. Při návrhu předmětného objektu byl kladen důraz zejména na zapojení zástavby do okolí bez větších rušivých vlivů, respektování přirozené terénní konfigurace bez velkých terénních úprav, použití přírodě blízkých materiálů, navržení šikmé střechy nad hlavním objektem je architektonicky doplněno ke stávající zástavbě. Lze konstatovat, že navrženou stavbu je možné začlenit do území.

Dále je nutné konstatovat, že záměr neklade nové nároky na novou veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu (je připojen na stávající veřejnou infrastrukturu). Dle názoru orgánu územního plánování není záměr 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 – veřejný zájem města Pelhřimov na zlepšení výuky a zlepšení civilizačních podmínek v území (§ 18 odst. 3 stavebního zákona).

Uliční a stavební čára: uliční čára se v tomto případě neřeší – nemění se, stavební čára respektuje původní zástavbu.

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**“ je v souladu s Územním plánem Pelhřimov po Změně č. 2 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:**

dodejky

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