

MĚSTSKÝ ÚŘAD ZNOJMO

Odbor územního plánování

Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

Spisová značka: SMUZN 12703/2023

Číslo jednací: MUZN 50461/2023

Oprávněná úřední osoba: Ing. Hana Vránová

Telefon: 515 216 330

E-mail: hana.vranova@muznojmo.cz

Ve Znojmě dne 15. 3. 2023

ZÁVAZNÉ STANOVISKO Č. 144/2023

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování, 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“), přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr:

„Stavební úpravy bývalé školy na obecní byty Vratěnín“ na pozemku parc. č. 238, 240/1 k.ú. Vratěnín.

Záměr je přípustný po splnění následující podmínky:

Záměr bude v souladu s projektovou dokumentací „Stavební úpravy bývalé školy na obecní byty Vratěnín“, kterou v únoru 2023 zpracovala společnost DELTA projekt s.r.o., Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice (hlavní projektant: Ing. arch. Miroslav Dvořák, ČKA 0427), a která byla k žádosti o závazné stanovisko přiložena, zejména podle ověřených výkresů (Koordinační situační výkres – č. C3, Pohled uliční - JZ – č. 06, Pohled zahradní - SV – č. 07), které jsou přílohou odůvodnění tohoto závazného stanoviska

Toto závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

O d ů v o d n ě n í

Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování, obdržel žádost městyse Vratěnín, Vratěnín 88, 67107 Uherčice u Znojma, kterého na základě plné moci zastupuje společnost DELTA projekt s.r.o., Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice, zaevidovanou na podatelně MěÚ Znojmo dne 17. 2. 2023 pod číslem jednacím MUZN 33353/2023, o vydání závazného stanoviska k záměru „Stavební úpravy bývalé školy na obecní byty Vratěnín“ na pozemku parc. č. 238, 240/1 k.ú. Vratěnín. K žádosti byla doložena výše uvedená projektová dokumentace.

Stavba je situována v zastavěném území městysu Vratěnin. Řešené území zahrnuje pozemek p. č. 238 a p. č. 240/1, k.ú. Vratěnin, který je ve vlastnictví stavebníka. Předmětem projektové dokumentace jsou stavební úpravy stávajícího objektu občanského vybavení nacházejícího se v jižní části pozemku p. č. 238. Stávající zahrada na pozemku p. č. 204/1 je nezastavěná. Jedná se o stavební úpravy pro změnu využívání objektu, který je dvoupodlažní, bez podsklepení a je zastřešený valbovou střechou. Směrem na sever na objekt navazuje stávající jednopodlažní hospodářské křídlo, zastřešené pultovou střechou. Celkové hmotové řešení objektu včetně výšky a tvaru střechy zůstane zachováno. Navržená stavba bude využívána jako bytový dům – 7 bytových jednotek. V prostoru dvora bude vytvořena zpevněná plocha pro možnost odstavení osobních automobilů uživatelů objektu, bude napojená na místní komunikaci procházející po severní straně pozemku p. č. 240/1 stávajícím sjezdem.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel odbor územního plánování MěÚ Znojmo z

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále též „PÚR“)
- Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 2 (dále též „ZÚR JMK“)
- Územního plánu Vratěnin (dále též „ÚP Vratěnin“) vydaného Zastupitelstvem obce Vratěnin s účinností od 22. 2. 2013.

Odbor územního plánování MěÚ Znojmo jako orgán územního plánování přezkoumal předložený záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 2 a Územním plánem Vratěnin a dále z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

a) Posouzení záměru z hlediska jeho souladu s PÚR

Posuzovaný záměr se věci řešených PÚR nedotýká.

b) Posouzení záměru z hlediska jeho souladu se ZÚR JMK

Předložený záměr není v rozporu s krajskou územně plánovací dokumentací.

Plochy a koridory nadmístního významu řešené ZÚR JMK se území dotčeného záměrem nedotýkají.

c) Posouzení záměru z hlediska jeho souladu s ÚP Vratěnin

Záměrem je dotčen pozemek parc. č. 238, 240/1 k.ú. Vratěnin, který je podle platného ÚP Vratěnin součástí zastavěného území stabilizované plochy Br – bydlení v rodinných domech. Hlavním využitím této plochy je bydlení v rodinných domech. Podmíněně přípustné využití je bydlení v bytových domech – za podmínky, že jejich charakter bude v souladu s venkovským obrazem sídla.

Podmínky prostorového uspořádání stanovují maximálně dvě nadzemní podlaží. Maximální přípustná intenzita zastavění jednotky je 35%. Případná vyšší intenzita ve stabilizovaných plochách je respektována, v případě změn může být zachována, ale nesmí být již zvýšena. Stavby v této zóně musí svým charakterem odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Navržená stavba bude využívána jako bytový dům – 7 bytových jednotek. Stávající objekt má dvě nadzemní podlaží, je zastřešený valbovou střechou. Směrem na sever na objekt navazuje stávající jednopodlažní hospodářské křídlo zastřešené pultovou střechou. Celkové hmotové řešení objektu včetně výšky a tvaru střechy zůstane zachováno. Záměr svou podlažností splňuje výše uvedenou podmínku max. podlažnosti, svou hmotou a tvarem střechy odpovídá venkovskému obrazu sídla. Výměra stavebního pozemku je 2379 m². Zastavěná plocha bytového domu je 469,7 m². Intenzita zastavění pozemku v hodnotě 19,7% nepřekračuje max. přípustnou intenzitu zastavění.

Na základě výše uvedeného orgán územního plánování vyhodnotil záměr z hlediska souladu s ÚP Vratěnín (využití i podmínek prostorového uspořádání) jako přípustný.

d) Posouzení záměru z hlediska jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona

Orgán územního plánování posoudil záměr v daném území také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona). V posuzované věci hodnotil, zda navržený záměr vyhovuje architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter (§19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona).

Stavebními úpravami se vzhled stávajícího objektu příliš nezmění. Orgán územního plánování konstatoval, že záměr splňuje architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na uspořádání a řešení staveb, respektuje stávající charakter a hodnoty území, hospodárně využívá zastavěné území, což je v souladu s §19 odst. 1 písm. d) e) a § 18 odst. 4 stavebního zákona. Záměr je s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

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. Hana Vránová
referent odboru územního plánování

Obdrží: DELTA projekt s.r.o., Havlíčkovo náměstí 104/I, 380 01 Dačice

Vedoucí projektů:	Ing. arch. Miroslav Outekal	Projednatel:	Ing. Jiří Kocourek
Vypracoval:	Ing. arch. Eva Konečnická	 DELTA projekt s.r.o. IČO: 250 88 686 DIČ: CZ25088686 Jihlava, Na nádraží 15 586 01 Jihlava	
Investor:	Město Veleň Veleň in 88, 671 01 Veleň u Znojma		
Adresa:	Stavební úpravy bývalé školy na objektu bývalé Veleňské		
Dat:	2023.07.17	2023.07.17	2023.07.17
Datum:	číslo 2023		
Stupeň:	DSP		
Číslo:	D, Dokumentace objektu	Město:	Veleň
Období:	Pohled zahrádky - SV	Období:	2023
		Průřez:	AM 2
			07

Příloha 2: PD s ověřenými výkresy - situace koordinační – výkr.č. C3, penzion – pohled SZ, pohled JZ – výkr.č. 13, penzion – pohled JV, pohled SV – výkr.č. 12, montážní hala – pohled JZ, pohled JV – výkr.č. 4, montážní hala – pohled SV, pohled SZ – výkr.č. 5, sociální zařízení – pohled SZ, pohled JZ – výkr. č. 6, sociální zařízení – pohled JV, pohled SV – výkr.č. 7, altán – pohled SZ, pohled SV – výkr.č. 5, altán – pohled JV, pohled JZ – výkr.č. 6, garáž – pohledy – výkr.č. 4