



MĚSTSKÝ ÚŘAD TŘEBÍČ
Odbor rozvoje a územního plánování
Oddělení Úřad územního plánování

Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, adresa pro doručení písemnosti: Masarykovo nám. 116/6, 674 01 Třebíč

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE: 05.09.2024

NAŠE ZN.: ORÚP 74344/24 - SPIS 75/2024/Mal

VYŘIZUJE: Ing. Bc. Michaela Malá

TELEFON: 568 896 232

E-MAIL: michaela.mala@trebic.cz

DATUM: 30.09.2024

MK stav-invest s.r.o.

Ing. Soňa Elis

Příčná č. p. 405

675 55 HROTOVICE

Závazné stanovisko

Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování jako příslušný správní orgán dle § 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“), ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „nový stavební zákon“), přezkoumal v souladu s § 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

„Budova pro dětské skupiny“

na pozemcích p. č. 196/1 a p. č. st. 519 v katastrálním území Hrotovice,

který obsahuje:

Dle předložené dokumentace, jejíž ověřená část je přílohou tohoto závazného stanoviska, se jedná o novostavbu jednopodlažního objektu, který bude sloužit jako zázemí pro dětské skupiny, stavba se umísťuje v areálu mateřské školy. Zastřešení je navrženo valbovou střechou o nízkém sklonu, jako krytina bude použit bonský šindel. Výška stavby je 5,92 m. Novostavba bude mít půdorys ve tvaru písmene T o zastavěné ploše 607,92 m² a bude chodbou propojena se stávajícím objektem mateřské školy a bude tedy její přístavbou. Propojovací chodba bude zastřešena plochou vegetační střechou.

Orgán územního plánování jako příslušný správní orgán shledal, že je

záměr přípustný.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování, jako orgán územního plánování obdržel dne 05.09.2024 od společnosti MK STAV – invest, spol. s r. o., Příčná 405, 675 55 Hrotovice, žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „Budova pro dětské skupiny“ na pozemcích p. č. 196/1 a p. č. st. 519 v katastrálním území Hrotovice. Investorem je město Hrotovice. Projektovou dokumentaci zpracovala Ing. Soňa Elis, zodpovědným projektantem je

/2

Úřední hodiny

Po 08:00 – 17:00 hod.

Út 08:00 – 14:00 hod.

St 08:00 – 17:00 hod.

Čt 08:00 – 14:00 hod.

Pá 08:00 – 13:00 hod.

Bankovní spojení:

Komerční banka, a. s., Třebíč

Č. ú.: 329711/0100

IČ: 00290629

DIČ: CZ00290629

Tel.: 568 896 100

epodatelna@trebic.cz

www.trebic.cz

ID datové schránky: 6pub8mc

Č. j.: ORÚP 74344/24 - SPIS 75/2024/MaI

Ing. Roman Chvátal; datum zpracování únor 2024. Stavební řízení bylo zahájeno před 01.07.2024, což bylo doloženo.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy následující podklady:

- Projektová dokumentace: B. souhrnná technická zpráva, C. situační výkresy, D. výkresová dokumentace;
- plná moc.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

- Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 závazné od 17.04.2015 usnesením vlády České republiky č. 276, Aktualizace č. 2 závazné od 01.10.2019 usnesením vlády České republiky č. 629 a Aktualizace č. 3 závazné od 01.10.2019 usnesením vlády České republiky č. 630, Aktualizace č. 5 závazné od 11.09.2020 usnesením vlády České republiky č. 833, Aktualizace č. 4 závazné od 01.09.2021 usnesením vlády České republiky č. 618, Aktualizace č. 6 závazné od 19.07.2023 usnesením vlády České republiky č. 542 a Aktualizace č. 7 závazné od 01.03.2024 usnesením vlády České republiky (dále jen PÚR),
- Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina účinných od 22.11.2008, ve znění Aktualizace č. 1 účinné od 23.10.2012, Aktualizace č. 2 účinné od 7.10.2016, Aktualizace č. 3 účinné od 7.10.2016, Aktualizace č. 5 účinné od 30.12.2017, Aktualizace č. 6 účinné od 14.06.2019, Aktualizace č. 4 účinné od 07.11.2020, Aktualizace č. 8 účinné od 13.04.2021 a Aktualizace č. 7 účinné od 20.10.2021 (dále jen ZÚR) a rozsudku Krajského soudu v Brně č. j. 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017,
- Územního plánu Hrotovice účinného od 04.09.2015 ve znění Změny č. 1 účinné od 26.04.2023 (dále jen územní plán),
- Územní studie krajiny SO ORP Třebíč, se schválenou možností využití od 15.05.2019.

Dne 1.1.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“). Dle ustanovení § 334a odst. 1 a 2 nového stavebního zákona se v přechodném období od 1.1.2024 do 30. 6. 2024 postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby. Od 01.07.2024 se postupuje dle § 330 odst. 1 nového stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného postupuje orgán územního plánování dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

PŘEZKOUMÁNÍ ZÁMĚRU

Orgán územního plánování jako příslušný správní orgán dospěl k závěru, že se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, jelikož se jedná o přístavbu. 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, či nikoliv.

a) Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s PÚR

Platná PÚR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věci řešených PÚR **nedotýká**.

b) Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru se ZÚR

Územně plánovací dokumentace obce, týkající se řešeného záměru, **je v souladu** se ZÚR. Vyhodnocení tohoto souladu je detailně popsáno v odůvodnění územního plánu.

c) Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s územním plánem

Záměr **je v souladu** s Územním plánem Hrotovice ve znění Změny č. 1.

Záměr se umísťuje ve stabilizované ploše OV – Občanské vybavení - Veřejná infrastruktura, kde územní plán definuje následující podmínky využití:

Hlavní:

- Plochy, stavby a zařízení občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury a slouží k uspokojování společných potřeb občanů.

Přípustné:

Stavby a zařízení pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociálních péči, kulturní zařízení, veřejnou správu a administrativu, stavby církevní.

- Občanské vybavení komerční menšího rozsahu - např. malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, ostatní služby a zařízení především nevýrobního charakteru, drobná výrobní činnost, malé sportovní plochy,
- Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, sídelní zeleň, parkoviště, garáže, oplocení.
- Drobné vodní plochy a vodní toky.

Podmíněně přípustné:

- Byty, integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud lokalita splňuje požadavky ochrany veřejného zdraví podle platných hygienických předpisů.

Nepřípustné:

- Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

- U stabilizovaných ploch nová zástavba svým výškovým členěním nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území.
- U ploch změn je maximální hladina zástavby uvedena v podmínkách využití zastavitelných ploch přestavby.

Záměrem je přístavba objektu ve stávajícím areálu mateřské školy, která bude sloužit dětským skupinám, a jako taková je považována za občanskou vybavenost a tudíž je toto využití v souladu s podmínkami hlavního využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití. Stavba je navržena jako jednopodlažní, její výšková úroveň tedy nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby v navazujícím území, podmínky prostorového uspořádání jsou tak respektovány. Předložený záměr respektuje podmínky plynoucí z územního plánu, a proto je posouzen jako přípustný.

d) Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru z hlediska územně plánovacích podkladů a souladu s cíli a úkoly územního plánování

Orgán územního plánování zároveň navržený záměr posoudil z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona.

Zejména vzal v úvahu, zda navržený záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakteru (§ 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona). Vycházel při tom z následujícího:

Záměr je situován v blízkosti centrální části města Hrotovice. Jedná se o lokalitu, kde je vymezeno území s archeologickými nálezy. V okolí se nachází zástavba pro bydlení, jak tradičního, tak moderního řešení, formou samostatně stojících rodinných domů i dvojdomů. Tradiční usedlosti jsou uspořádány v sevřené řadové zástavbě, v území dominuje stavba zámku a dvojpodlažní stavby občanské vybavenosti. Orgán územního plánování posoudil soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování vycházejícími ze stavebního zákona, přičemž se podrobněji zabýval zejména těmito: „...*stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*“ (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), dále „...*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství*“ (§ 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona). Záměrem je přístavba objektu občanské vybavenosti, která se umísťuje uvnitř areálu mateřské školy, navíc je řešena jako

Č. j.: ORÚP 74344/24 - SPIS 75/2024/MaI

jednopodlažní. Svým hmotovým ztvárněním koresponduje se stávající zástavbou, navazuje na stávající využívanou budovu mateřské školy, se kterou bude propojena chodbou a bude tak řešena jako přístavba. Záměr tedy nemá potenciál narušit architektonické či urbanistické hodnoty v území. Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Posuzovaný záměr je z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování přípustný.

Územní studie krajiny SO ORP Třebíč

Město Hrotovice není Územní studií krajiny zahrnuto do prioritních obcí v rámci SO ORP Třebíč.

Z hlediska rozvoje výstavby jsou tak pro město platné obecné požadavky pro okrsek OK21 – Hrotovice – Myslibořice, a to zejména:

- *zachovat a chránit venkovský ráz sídel, jejich tradiční objekty usedlostí a zahrad a humen se sady v okrajích v místech, kde se dochovaly, novou zástavbu podmiňovat ochranou venkovského prostoru a začlenění do něj,*
- *respektovat původní historické prostorové uspořádání sídel a zamezit jeho degradaci, chránit dochovaná humna a ponechat je bez zastavění, zachovat a vytvářet charakteristický venkovský obraz sídla v krajině,*
- *rozvoj sídel obecně provádět s ohledem na jejich potenciál, extenzivně a citlivě, citlivě rozvíjet stávající formace s ohledem na tradiční uspořádání usedlostí a jejich charakter a prostorové uspořádání, zamezit zastavování zahrad a humen v okrajích sídel.*

Předložený záměr není v rozporu s výše uvedenými požadavky pro okrsek OK21, jelikož se umísťuje do zastavěného území. Záměr nepředstavuje zásah do volné krajiny, a tudíž nebude mít vliv na přírodní hodnoty krajiny.

Posuzovaný záměr je z hlediska souladu s územní studií přípustný.

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.



Mgr. Monika Dočekalová
vedoucí Úřadu územního plánování

Příloha

