

Č.j.: SÚP/1106/23/IS-2
Spis zn.: SÚP/1106/23/IS
Dopis ze dne: 26. 5. 2023
Vyřizuje: Ing. Irena Škodová
Tel.: 566 688 179
E-mail: irena.skodova@zdarns.cz
Datum: 13. 6. 2023

Vypraveno dne: 13. 6. 2023

Ing.arch. Petr Baletka [IČO: 75385007]
Ponětovská 434/13
664 51 ŠLAPANICE U BRNA

ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a 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, přezkoumal dle § 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 „**Kulturní centrum Stará radnice – rekonstrukce**“.

Záměr se nachází na pozemku parc. č. 1 v k. ú. Město Žďár.

Stavebník záměru: **Město Žďár nad Sázavou, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou [IČO: 295841]**

Po přezkoumání záměru z výše uvedených hledisek městský úřad vydává dle § 4 a 96b stavebního zákona a dle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů toto

závazné stanovisko

Záměr je přípustný.

Pro záměr se nestanoví podrobnější podmínky.

Odůvodnění

Městský úřad, jako orgán územního plánování, obdržel dne 26. 5. 2023 žádost Ing. arch. Petra Baletky, Ponětovská 434/13, 664 51 Šlapanice u Brna [IČO: 75385007], o vydání závazného stanoviska pro záměr „Kulturní centrum Stará radnice – rekonstrukce“.

Záměr se týká vybudování nové bezbariérové rampy u vstupu do objektu, výměny vstupních dveří z čela a boku objektu, vestavby nového výtahu a schodiště, snížení výšky podlahy a nového souvrství podlahy, odstranění stávající kašny, změny dispozice a celkové koncepce IC a galerie, výměny podhledů, rekonstrukce ploché střechy vč. světlíků, nové rampy mezi šatnou a galerií a v galerii, přestavby toalet v 1. a 2.NP a výměny podlahy v 2.NP. Dle projektu nedojde ke zvýšení potřeby parkovacích míst, ke změně odvodu dešťových vod do dešťové kanalizace a přípojek inženýrských sítí k objektu.

K žádosti o vydání závazného stanoviska bylo doloženo:

- Projekt stavby pro společné povolení zpracovaný Ing.arch. Petrem Baletkou, Ponětovská 434/13, 664 51 Šlapanice u Brna, zodpovědný projektant: Ing.arch. Jakub Murla, V Tišínách 377, 252 45 Březová – Oleško, ČKA: 04507.

Městský úřad pro své závazné stanovisko kromě podkladů předložených žadatelem vycházel také z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5, která nabyla účinnosti dne 1. 9. 2021 (dále též jen PÚR);
- Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9, vydané dne 5. 1. 2023, (dále též jen ZÚR);
- Územního plánu Žďár nad Sázavou, ve znění změny č. 1, 3, 4 a 5, po vydání změny č. 2, který nabyl účinnosti dne 5. 4. 2023.

Záměr nepatří mezi záměry vyjmenované v § 96 b) odst. 1 a) – h) zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Záměrem se mění původní využití objektu, přístavbou rampy jeho vzhled a rozsah zastavění. Pro záměr bude vydáno stavební povolení. Orgán územního plánování vyhodnotil záměr jako změnu v území, pro kterou je třeba vydat závazné stanovisko.

Městský úřad, jako orgán územního plánování, dále přezkoumal záměr dle §96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování s následujícím zjištěním:

a) Přezkoumání souladu s Politikou územního rozvoje:

Území města je zařazeno do specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Dešťové vody z objektu jsou svedeny do dešťové kanalizace a tento způsob odvodu nebude měněn, což není v rozporu se specifickou oblastí. Území města se nenachází v jiné rozvojové oblasti, rozvojové ose či specifické oblasti republikového významu, vymezených v Politice územního rozvoje. Koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené v Politice územního rozvoje se nedotýkají území, ve kterém je záměr umístován a pro předmětné území nevyplývají z PÚR ani další místně konkrétní úkoly. Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že záměr je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.

b) Přezkoumání souladu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina:

Předložený záměr nekřížuje, ani neprochází koridory nebo plochami vymezenými pro dopravu, technickou infrastrukturu nebo ÚSES nadmístního významu, záměr se týká objektu kulturní památky, která se zároveň nachází v CHKO Žďárské vrchy. Město Žďár nad Sázavou se dle ZÚR nachází v rozvojové oblasti OBk4 v níž jsou stanoveny prioritně pro dotčený záměr zásady:

- soustřeďovat novou výstavbu do měst Žďár nad Sázavou a Nového Města n. M.,
- ve městě Žďár nad Sázavou soustředit rozvoj bydlení pak zejména do SZ části města,
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Záměr je situován do zastavěného území a nezasahuje do zvláště chráněného přírodního území, ani do volné krajiny a nenarušuje přírodní hodnoty území. Ochrana kulturní památky je zajištěna rozsahem a stavebně technickým řešením záměru. Po přezkoumání lze konstatovat, že záměr je v souladu se ZÚR.

c) Přezkoumání souladu s územním plánem Žďár nad Sázavou:

Záměr je dle územního plánu Žďár nad Sázavou umístěn v území stabilizovaném, zastavěném v ploše „**Plochy smíšené obytné – centrální (SC)**“, ve které je hlavním využitím obslužná sféra místního a nadmístního významu v kombinaci s bydlením. Přípustným využitím jsou pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí centra města a nezvyšují dopravní zátěž v území (součástí ploch mohou být objekty veřejné občanské vybavenosti, komerční občanské vybavenosti – obchody, administrativa, ubytovací kapacity, stravování, nerušící služby, plochy pro bydlení, sport a rekreaci, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné stavby pro dopravu a technickou vybavenost). Podmíněně přípustné jsou provozovny výrobních služeb, musí být bez negativních vlivů na okolí. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření. Podmínkou realizace staveb v zónách vymezených k revitalizaci je prokázání toho, že stavba nenaruší prostorové vazby v území, charakter a strukturu zástavby, že bude ochráněna kulturní, estetická a historická hodnota významných objektů, i těch, které nemají statut nemovité kulturní památky. Nepřípustné jsou výroba a sklady, autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety, ostatní obchody vymykající se svou velikostí a typem z měřítka centrální zástavby a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Ve města a v území jeho místních částí, je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby. V území historického jádra (zóna SC) budou veškeré stavební zásahy s dopadem na vzhled staveb řešeny v souladu s požadavky na zachování harmonického prostředí.

Dešťové vody budou v max. možné míře uváděny do vsaku nebo zdrženy.

Při regeneraci, popř. nové výstavbě je výšková hladina určena převažující stávající hladinou zástavby v jednotlivých prostorech města.

Intenzita využití pozemků je regulována především stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně. Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v zastavitelných plochách jednotlivých typů: plochy smíšené obytné (SC) – 30%

Záměr rekonstrukce se týká nové rampy, výplní vstupních otvorů, vestavby nového výtahu a schodiště, stavebních úprav podlah a podhledů, rekonstrukce ploché střechy vč. světlíků, přestavby toalet a změny vnitřní dispozice původního IC a výstavních prostor.

V centru města v okolí záměru jsou objekty zděné, s valbovými střechami, s převažující výškou 2. NP. Záměr nemění hmotovou strukturu objektu, kromě přístavby bezbariérové rampy, k hlavním úpravám a změnám dochází uvnitř objektu. Objekt je zděný s valbovou a plochou střechou, Vzhledem k tomu, že se jedná o kulturní památku, jsou použity materiály, které nenarušují jeho hodnotu a vhodně navazují na stavebně technický vývoj objektu. Odvod dešťových vod ze střech objektu se nemění, odvod je řešen do stávající dešťové kanalizace, stejně tak zůstávají původní přípojky objektu k inženýrským sítím. Objekt respektuje stávající umístění v centru města a prostorové uspořádání historického území. Objekt je umístěn v zástavbě hlavního náměstí, intenzita využití pozemku byla již dána a proto není posuzována dle nových kritérií. Vzhledem k výše uvedenému orgán územního plánování konstatuje, že záměr je v souladu s územním plánem Žďár nad Sázavou.

d) Přezkoumání z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z § 18 a 19 stavebního zákona:

Záměr se týká vybudování nové bezbariérové rampy u vstupu do objektu, výměny vstupních dveří z čela a boku objektu, vestavby nového výtahu a schodiště, snížení výšky podlahy a nového souvrství podlahy v objektu, odstranění stávající kašny a změny dispozice, rekonstrukce ploché střechy vč. světlíků, nové rampy mezi šatnou a galerií, nových podhledů, přestavby toalet v 1. a 2.NP a výměny podlahy v 2.NP. Dle projektu nedojde k potřebě zvyšovat kapacitu parkovacích míst, nemění se odvod dešťových vod a ani přípojky inženýrských sítí.

Záměr byl posuzován ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajícím v rámci souladu záměru s § 18 – tj. zda předložený návrh vyhovuje komplexnímu řešení území (prostorovému uspořádání) a § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona, tj. zda vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na plánovaný charakter zástavby v území. Orgán územního plánování konstatuje, že prostorové uspořádání vychází z historického vývoje zástavby centra města, které přirozeným vývojem naplňuje urbanistickou koncepci území s jeho vazbami. Záměr tyto vazby nemění a koncepci území respektuje. Svým charakterem a způsobem stavebně technického a materiálového řešení záměr odpovídá architektonickému řešení kulturní památky tohoto významu a účelu užívání. Záměr dodržuje materiálové a barevné řešení okolní zástavby zděných, dvoupodlažních objektů s valbovými střechami a 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. d) a e) stavebního zákona).

Umístění záměru nemá vliv na krajinné hodnoty a krajinný ráz. Přínosem záměru je, že s citem zvyšuje stavebně technický stav historické zástavby a využívá zastavěné území. Lze konstatovat, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Na základě výše uvedeného shledal městský úřad záměr přípustným.

Poučení

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne jeho vydání.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud by 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. Irena Škodová
odbor stavební a územního plánování

Příloha: Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru

Obdrží: účastníci (dodejky)

Baletka, IDDS: 8cnt458

místo podnikání: Ponětovská č.p. 434/13, 664 51 Šlapanice u Brna

