

Č.j.: SÚP/152/23/IS-2  
Spis zn.: SÚP/152/23/IS  
Dopis ze dne: 17. 1. 2023  
Vyřizuje: Ing. Irena Škodová  
Tel.: 566 688 179  
E-mail: [irena.skodova@zdarns.cz](mailto:irena.skodova@zdarns.cz)  
Datum: 30. 1. 2023

*Vypraveno dne: 30. 1. 2023*

Ing. Zbyněk Semerád  
Libušínská 197/44  
591 01 ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

## **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 „**Brodská č.p. 1905, č.or.33-svob.č.5, Žďár nad Sázavou 3 – stavební úpravy bytů v 1NP po azyl. ubytovně, změna hlavního vstupu**“.

Záměr se nachází na pozemcích parc. č. 1277 a 1278/4 v k. ú. Město Žďár.

Stavebník záměru: Město Žďár nad Sázavou, zastupované odborem SRI, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár n. S.

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 obdržel dne 17. 1. 2023 žádost Ing. Zbyňka Semeráda, Libušínská 197/44, 591 01 Žďár nad Sázavou, o vydání závazného stanoviska k záměru „**Brodská č.p. 1905, č.or.33-svob.č.5, Žďár nad Sázavou 3 – stavební úpravy bytů v 1NP po azyl. ubytovně, změna hlavního vstupu**“.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy stávajícího bytovného domu v jehož 1NP byl vybudován azylový dům s 8 b.j. na 6 nových bytů spolu s novými sklepními kójiemi a vstupem do bytového domu. Stavební úpravy se budou skládat z nových dispozic vč. bouracích prací a nových zděných a izolovaných příček, rozvodů inž. řadů, uzavření původního vstupu a výstavby nového vstupu přes venkovní lávku. Napojení na inženýrské sítě zůstává beze změny, stejně jako odvod dešťových vod do dešťové kanalizace. U objektu budou zřízena dvě nová parkovací místa.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byl doložen:

- Projekt stavby pro stavební povolení zpracovaný Ing. Zbyňkem Semerádem, Libušínská 197/44, 591 01 Žďár nad Sázavou, ČKAIT: 1001672 .

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 a 8, které nabývaly účinnosti dne 20.10.2021, a Rozsudku Krajského soudu v Brně č.j. 64A 1/2017-118 z 13.4.2017 (dále též jen ZÚR);
- Územního plánu Žďár nad Sázavou, ve znění změny č. 1, 3, 4 a 5, který nabyl účinnosti dne 25. 1. 2023.

Záměr nepatří mezi záměry vyjmenované v § 96 b) odst. 1 a) – h) zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Změna hlavního vstupu přes venkovní lávku a zrušení vstupu do rušeného azylového domu, mění vzhled objektu. 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, 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. Záměr nemění nakládání s dešťovými vodami a jejich odvod do dešťové kanalizace, 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. 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 města, nezasahuje do volné krajiny, svým charakterem a technickým řešením neovlivní přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území ani krajinný ráz. Po přezkoumání lze konstatovat, že záměr není v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje.

c) Přezkoumání souladu s **územním plánem Žďár nad Sázavou**:

Záměr je umístěn dle územního plánu města v území stabilizovaném, zastavěném, v ploše „**Bydlení – v bytových domech (BH)**“, u které je hlavním využitím „bydlení hromadné s převahou bytových domů“.

Ve městě 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. Při regeneraci popř. nové výstavbě je výšková hladina určena převažující stávající hladinou zástavby v jednotlivých prostorech města. Intenzita využití pozemků je regulována indexem zastavění 0,3 a stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně. Pro plochy bydlení v bytových domech je stanoveno:

- plochy bydlení v bytových domech (BH) – min. 30%.

Účelem záměru jsou stavební úpravy ve stávajícím bytovém domě, kde je část využívána pro azylový dům vrácena původnímu účelu a to samostatným bytům, což odpovídá hlavnímu způsobu funkčního využití ploch pro bydlení. Adekvátně budou v suterénu vybudovány nové sklepní kóje. Záměr neovlivní hmotové, materiálové a prostorové uspořádání území. Přístavba vstupní lávky navazuje na okolní komunikace a nemění uliční čáry v území. Záměr nevyžaduje vybudování nových parkovacích míst, část objektu pro bydlení se vrací původnímu účelu, přesto jsou v rámci bezbariérových bytů vybudována 2 nová parkovací místa. Odvod dešťových vod do dešťové kanalizace zůstává zachován. Záměr nemění zastavěnou plochu bytového domu a tedy ani index zastavění a min. plošné zastoupení zeleně. Lze konstatovat, 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 stavebních úprav 8 b.j. v 1 NP bytového domu využívaných pro azylový dům na 6 b.j., vestavby sklepních kójí v suterénu a změny vstupu do objektu bytového domu. Svým charakterem a způsobem řešení vyhovuje záměr 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). Záměr mění dispozici v objektu, ruší vstup do původní části azylového domu a vytváří nový vstup do celého bytového domu přes přistavěnou lávku. Stavební úpravy proběhnou klasickými materiály. Dešťové vody nejsou záměrem dotčeny, jsou i nadále odváděny do dešťové kanalizace. Umístění záměru mezi zástavbou bytových domů ve městě nemá vliv na krajinné hodnoty a krajinný ráz. Přínosem záměru je, že využívá zastavěné území, čímž dochází k jeho hospodárnému využití. 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)

Zbyněk Semerád, Libušínská č.p. 197/44, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

