



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: 09.11.2020
NAŠE ZN.: ORÚP 82288/20 - SPIS 7/2020/Do

VYŘIZUJE: Bc. Dagmar Havlišová
TELEFON: 568 896 340
E-MAIL: dagmar.havlisova@trebic.cz

DATUM: 27.11.2020

STABO MB s.r.o.
Dopravní 1693
676 02 MORAVSKÉ BUDĚJOVICE

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 v platném znění (dále jen 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

„Stavební úpravy objektu“ na pozemku p. č. st. 1 v katastrálním území Šemíkovice,

který obsahuje:

Dle předložené dokumentace, jejíž ověřená část je přílohou tohoto závazného stanoviska, se jedná o stavební úpravy stávající objektu a přístavbu k němu. Objekt je v současné době z důvodu velmi špatného technického stavu nevyužíván, nově bude využíván pro občanskou vybavenost – muzeum a volební místnost. Objekt nebude trvale užíván, pouze nárazově při akcích obce.

Popis stávajícího stavu

Stávající objekt je samostatně stojící zděná přízemní stavba do tvaru T s dřevěnou přístavbou z jihovýchodní strany. Pod schodištěm na půdu jsou vidět zbytky schodiště do sklepa, který je zcela zasypán. Zda pod objektem nějaký sklep je či není, se zjistí při provádění stavebních úprav, kdy se celý prostor pod schodištěm vyčistí. Severní část objektu byl původně byt učitele a později veřejná knihovna a hlášení obecního rozhlasu. Jižní část byla původně učebna a později volební místnost. Ve východní části byly suché záchody, schodiště na půdu a do sklepa. Dřevěný přístavek sloužil pravděpodobně jako sklad dřeva. Samostatně stojící sklep pravděpodobně patřil k bytu učitele.

Popis navržených úprav

Stávající dřevěná přístavba bude zcela zbourána a nahrazena novou přístavbou s venkovním dřevěným obkladem. Budou vybourány stávající podlahy a nahrazeny novou skladbou s hydroizolací a tepelnou izolací. Okna budou většinou nová, vstupní dveře stávající a budou zrenovovány. Vnitřní dveře rovněž. Místo části stávajících suchých záchodů budou provedeny nové sociální zařízení pro muže. Sociální zařízení pro ženy a sklad budou v navržené přístavbě. Pro úklidovou místnost bude využíván vstup do sklepa. Stávající krov bude kompletně rozebrán, poškozené prvky nahrazeny novými a bude provedena nová střešní krytina. Stávající komíny vyspraveny, nadstřešní části provedeny nové z plných pálených režných cihel s dvoustupňovou profilací. Klempířské prvky všechny nové z pozinkovaného plechu natřeny v barvě krytiny, popřípadě lakovaný plech. Stávající část fasády kde je břizolit bude zcela odstraněn, stávající fasáda s hladkou omítkou bude oškrábána, osekány jen lokální vydutá místa a cementové vysprávkky, navržená omítky a části provedeny z omítky vápenné hladké štukové s vápenným lazurním nátěrem. Římsy, nové šambrány atd. opraveny specializovaným štukatérem. Nátěr

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 82288/20 - SPIS 7/2020/Do

bude monochromní na celé ploše fasády v odstínu nejspodnější vrstvy původních nátěrů, individuálně namíchaný a před realizací vyzorkovaný na omítku k posouzení (jde o lokálně odhalený narůžovělý odstín blízký např. barevnosti č. 9132 vzorníku KEIM – palette exclusiv). Nově bude kompletně zrekonstruován včetně nové střechy. Stávající zděné oplocení parcely bude také zrekonstruováno včetně vrat a dveří. Před objektem bude ze západní strany proveden nový dřevěný plaňkový plot, který bude proveden dle původní fotodokumentace.

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 09.11.2020 od společnosti STABO MB s.r.o. žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „Stavební úpravy objektu“ na pozemku p. č. st. 1 v katastrálním území Šemíkovice. Stavebníkem je obec Rouchovany, Rouchovany 35, 675 57 Rouchovany. Hlavním projektantem je Ing. Milan Procházka.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy následující podklady:

- A. průvodní zpráva, B. souhrnná technická zpráva, C. situační výkresy, D. technická zpráva a 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 schválené dne 15.04.2015 usnesením vlády České republiky č. 276, Aktualizace č. 2 schválené dne 02.09.2019 usnesením vlády České republiky č. 629, Aktualizace č. 3 schválené dne 02.09.2019 usnesením vlády České republiky č. 630 a Aktualizace č. 5 schválené dne 17.08.2020 usnesením vlády č. 833 (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. 4 účinné od 09.11.2020, Aktualizace č. 5 účinné od 30.12.2017 a Aktualizace č. 6 účinné od 14.06.2019 (dále jen ZÚR),
- Územního plánu Rouchovany účinného od 29.12.2018,
- Územní studie krajiny SO ORP Třebíč, se schválenou možností využití od 15.05.2019

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 změnu stavby. 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 dotčené obce **je v souladu se ZÚR**.

C. Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s územním plánem

Záměr je v souladu s Územním plánem Rouchovany.

Záměr se nachází ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **SV - plochy smíšené obytné – venkovské**. Hlavním využitím jsou rodinné domy včetně hospodářského zázemí. Přípustné jsou drobné stavby bezprostředně související s bydlením (například garáže a parkovací přístřešky, bazény, zimní zahrady, skleníky, stodoly, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště apod.); stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodiny, zdravotní služby, kultura, veřejná správa a ochrana obyvatelstva); přestavby objektů rodinných domů, zemědělských usedlostí a hospodářských staveb na objekty pro rodinnou rekreaci; dále dopravní a technická infrastruktura; soukromá a vyhrazená zeleň; veřejná zeleň; oplocení; veřejná prostranství. Podmíněně přípustná je občanská vybavenost komerčního charakteru, dále stavby a zařízení pro ubytovací a stravovací služby, stavby a zařízení sportovně-rekreační vybavenosti, řemeslná výroba, služby, stavby a zařízení pro zemědělství v rámci hospodářského zázemí objektů hlavního využití - využití ploch musí být slučitelné s bydlením, nesmí snižovat kvalitu obytného prostředí a zvyšovat dopravní zátěž v širším obytném nebo rekreačním území nad přípustnou míru. Nepřípustné jsou veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím, nebo negativně ovlivňující kvalitu obytného prostředí; řadové a hromadné garáže.

Podmínky prostorového uspořádání stanoví

- výškovou regulaci zástavby - 1-2 nadzemní podlaží a podkroví;
- intenzitu využití pozemků - koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemků jednoho vlastníka v této funkční ploše, bude maximálně 0,6; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemků jednoho vlastníka v této ploše bude minimálně 0,4;
- respektovat strukturu a charakter vesnické centrální zástavby: centrum obce Rouchovany a místní část Šemíkovice se vyznačují intenzivní řadovou a sevřenou návesní zástavbou na úzké parcelaci, definující veřejný prostor, převážně obytného charakteru s hospodářským zázemím a občanskou vybaveností. Šemíkovice - kompaktní jednopodlažní zástavba obytného a hospodářského charakteru původně okrouhlicové návsi s pozdější zástavbou uvnitř návesního prostoru, střechy sklonité, s nejednoznačnou orientací vůči veřejnému prostoru. Při změnách staveb nebo pro novostavby je určující struktura a charakter okolní prostorově související zástavby.

Územní plán stanovuje koncepční zásady ochrany prostorového uspořádání území, mj. v příslušných lokalitách respektovat charakter a strukturu okolní zástavby.

Koncepce rozvoje a ochrany hodnot území stanovuje priority koncepce rozvoje a zásady ochrany hodnot kulturního, urbanistického a architektonického charakteru:

- typologicky vhodnými přestavbami podporovat a v rámci rozvoje urbanistické struktury upřednostňovat náhrady dožilých stavebních struktur v zastavěném území;
- nad rámec výčtu nemovitých kulturních památek chránit mj. urbanisticky významnou centrální část Šemíkovice se zástavbou utvářející jedinečné soubory veřejných prostor celku původně okrouhlicové návsi
- při rozhodování o změnách v území mj. v centrálních částech obce Rouchovany a místní části Šemíkovice neumisťovat stavby a zástavbu neměnit způsoby, které by svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály znehodnotily základní hodnoty území venkovského charakteru; v případě zástavby proluk po zaniklých objektech respektovat uliční čáru, charakter a měřítko původní, příp. dochované okolní zástavby, prostorové uspořádání a využití tradičních materiálů.

Objekt je evidován v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky: škola – působiště rodičů Vítězslava Nezvala (č. p. 59, číslo rejstříku 45158/7-3073).

Záměrem jsou stavební úpravy stávajícího objektu a přístavba k objektu při maximálně možném zachování charakteru původní stavby. Nevyužívaný objekt bude nově sloužit jako muzeum a volební místnost. Nové využití je plně v souladu s podmínkami pro využití plochy s rozdílným způsobem využití, stavební úpravy respektují požadavky koncepce rozvoje hodnot a ochrany území. Předložený záměr je v souladu s územním plánem, a proto je 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 se nachází v centrální části místní části Šemíkovice, která je orgánu územního plánování dobře známa. Stavební úpravy budou probíhat na velmi významném objektu bývalé obecní školy, kterou navštěvoval básník Vítězslav Nezval a kde byl učitelem jeho otec – tím je objekt zařazen do ústředního seznamu kulturních památek. Delší dobu však objekt chátrá. Bývalá obecní škola je umístěna v urbanisticky významném návesním prostoru. Původní venkovská zástavba je zde téměř zcela zachována. 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 jsou stavební úpravy a přístavba objektu zapsaného v ústředním seznamu kulturních památek. Předložené úpravy a přístavba respektují významnost objektu, stavbu citlivě renovují a určují k novému, důstojnému využití (muzeum a volební místo). Jedná se tedy o záměr, který plně ctí cíle a úkoly územního plánování.

Územní studie krajiny SO ORP Třebíč

Obec Rouchovany není Územní studií krajiny zahrnuta do prioritních obcí v rámci SO ORP Třebíč. Z hlediska rozvoje výstavby jsou tak pro obec platné rámcové podmínky a doporučení pro OK22 – Radkovic – Rouchovany, a to například:

- zachovat a chránit venkovský ráz sídel, jejich tradiční objekty usedlostí a zahrad a humen v okrajích v místech, kde se dochovaly, novou zástavbu podmiňovat ochranou venkovského prostoru a začlenění do něj, zachovat dochované prostorové uspořádání Radkovic jako celek a zamezit jeho narušení nevhodnými dostavbami a přestavbami. Respektovat historické jádro Rouchovan, jeho obraz a zamezit jeho narušení.
- zamezit výstavbě proporcerami, měřítkem a uspořádáním se odlišujících objektů, upřednostňovat uplatnění tradičních forem s důrazem na začlenění k sídlu a do krajiny.

Záměr citlivě ozdravuje území, plně respektuje významné urbanistické prostory místní části a zachovává venkovský ráz sídla.

Posuzovaný záměr je z hlediska územně plánovacích podkladů a souladu s cíli a úkoly územního plánování 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,

Č. j.: ORÚP 82288/20 - SPIS 7/2020/Do

- 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. Jana Sklenářová
vedoucí oddělení
pověřená vedením
Odboru rozvoje a územního plánování

Příloha