

# M Ě S T S K Ý Ú Ř A D, odbor výstavby a územního plánování

## náměstí Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice

SPIS. ZN.: OVUP//5016/2024//Urb  
Č.J.: MUMB/OVUP/ 5233/2024  
VYŘIZUJE: Ing. Radka Urbánková  
TEL.: 568 408 307  
E-MAIL: rurbankova@mbudejovice.cz



MUMBX00RZ7GF

DATUM: 28.02.2024

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Městský úřad Moravské Budějovice, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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

#### **Dětský domov Jemnice hlavní pracoviště, ulice Třešňová – úspory energií**

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 1469/1 v katastrálním území Jemnice,

#### **Popis záměru:**

- Stavební úpravy, půdní vestavba, přístavba výtahu a celkové zateplení objektu. Budova DD Jemnice má pravidelný obdélně protáhlý půdorys o základních půdorysných rozměrech 39,5 x 11,85 m ve dvorní části s vystupujícími rizality dvou komunikačních schodišť. Budova má dvě nadzemí a jedno podzemní podlaží. Hlavní hmota objektu je zastřešena sedlovou střechou, pod níž je situovaná rozsáhlá půda v současné době bez využití. Stávající dispoziční uspořádání objektu je ve všech podlažích totožného rozvrhu. Dispozičně se jedná o podélný trojtrakt se středovou obslužnou komunikací a místnostmi osazenými na přilehlých průčelích. Na jižní straně jsou umístěny pobytové místnosti, severní stranou potom obsazují provozní místnosti a sociální zázemí. Všechny podlaží jsou vzájemně propojena dvojicí schodišť umístěných při severním průčelí. Dle navrženého stavebního řešení nedojde na úrovni současně využívaných podlaží k žádné provozní či kapacitní úpravě. Realizací navržených stavebních úprav nedozná stávající objekt ve své hmotné podstatě žádných zásadních změn. V suterénu budou na základě PBŘ vymístěny šatny uživatelů z prostoru hlavních schodišť do nových prostor, které vzniknou stavebním oddělením prostoru relaxační místnosti a skladu. Na úrovni 2 NP bude dle požadavku uživatele zvětšena místnost sborovny a zmenšená ředitelna bude nově využívána jako místnost psychologa. Do podkrovního prostoru je projektovou dokumentací navržena vestavba dvou cvičných bytů, každá s kapacitou tří osob. Dále bude v prostoru podkroví umístěno personální, provozní a technické zázemí, které dále nenavšíší zaměstnaneckou kapacitu objektu, která činí v současné době 17 zaměstnanců. Hlavní vstup do podkroví se předpokládá po stávajícím dvouramenném schodišti, které ústí do centrální haly. Z této haly vybíhá severozápadním směrem chodba vedoucí k nově přistavovanému výtahu. Stávající objekt není v současné době bezbariérově přístupný. Stávající podlahy na úrovni 1 PP a 2 NP, které navazují na novou přístavbu výtahu, včetně podlahy půdní vestavby jsou navrženy jako bezbariérové. Nový vstup do objektu pro osoby ZTP je situován do zádveří v prostoru přístavby výtahu na západním průčelí objektu, ke kterému bude realizován nový chodník ze zámkové dlažby, který bude navazovat na stávající bezbariérové zpevněné plochy areálu domova. Přístavba výtahu pro osoby ZTP je navržena tak, aby minimalizovala dopad na výraz stávajícího objektu, tj. tubus výtahové šachty je odsazen od západní štítové stěny stávajícího objektu hmotou subtilnějšího spojovacího krčku. Přístavba výtahu je navržena jednoduchého kubického tvaru. Výtahová šachta bude zateplena a obložena fasádním systémem z lakovaných ocelových plechů systému DEKmetal, spojovací krček bude zateplen a opatřen finální omítkovou stěrkou. Architektonické řešení stávající budovy nebude navrhovanou stavební realizací zásadně měněno. Zateplení nadzemních podlaží bude realizováno s povrchovou úpravou odpovídající stávajícímu povrchu objektu. Kamenný sokl bude ponechán ve své podobě bez úprav. Ve střešní rovině dojde k nahrazení stávajících vikýřů

s nízkou sedlovou stříškou za vikýře pásové se střechou pultovou. Na jižním uličním průčelí budou instalovány fotovoltaické panely s celkovým instalovaným výkonem 5,4 kWp.

Orgán územního plánování vydává podle ustanovení § 149 odst. 1 a § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů v souladu s § 96b stavebního zákona toto závazné stanovisko pro záměr, který je

### **podmíněně přípustný**

za splnění následujících podmínek:

- v navazujícím správním řízení bude prokázáno, že daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů.

### **Odůvodnění:**

- Dne 26.02.2024 byla orgánu územního plánování předložena žádost o vydání závazného stanoviska k záměru Dětský domov Jemnice hlavní pracoviště, ulice Třešňová - úspory energií, kterou podal **Kraj Vysočina, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Žižkova č.p. 1882/57, 586 01 Jihlava 1, kterého zastupuje Kraj Vysočina, Odbor majetkový, Ing. Jan Kalina, Žižkova č.p. 1882/57, 586 01 Jihlava 1.** Společně se žádostí byla předložená projektová dokumentace k záměru, která obsahuje B souhrnnou technickou zprávu, C situační výkresy, D architektonicko stavební řešení, kterou zpracoval **Ing. Michal Zlatuška arch. ČKA 03038, Žerotínova 357, Jaroměřice nad Rokytou,** datum: 01/2024. Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o stavební úpravy, půdní vestavbu, přístavbu výtahu a celkové zateplení objektu. Budova DD Jemnice má pravidelný obdélně protáhlý půdorys o základních půdorysných rozměrech 39,5 x 11,85 m ve dvorní části s vystupujícími rizality dvou komunikačních schodišť. Budova má dvě nadzemí a jedno podzemní podlaží. Hlavní hmota objektu je zastřešena sedlovou střechou, pod níž je situovaná rozsáhlá půda v současné době bez využití. Stávající dispoziční uspořádání objektu je ve všech podlažích totožného rozvrhu. Dispozičně se jedná o podélný trojtrakt se středovou obslužnou komunikací a místnostmi osazenými na přilehlých průčelích. Na jižní straně jsou umístěny pobytové místnosti, severní stranou potom obsazují provozní místnosti a sociální zázemí. Všechny podlaží jsou vzájemně propojena dvojicí schodišť umístěných při severním průčelí. Dle navrženého stavebního řešení nedojde na úrovni současně využívaných podlaží k žádné provozní či kapacitní úpravě. Realizací navržených stavebních úprav nedozná stávající objekt ve své hmotné podstatě žádných zásadních změn. V suterénu budou na základě PBŘ vymístěny šatny uživatelů z prostoru hlavních schodišť do nových prostor, které vzniknou stavebním oddělením prostoru relaxační místnosti a skladu. Na úrovni 2 NP bude dle požadavku uživatele zvětšena místnost sborovny a zmenšená ředitelna bude nově využívána jako místnost psychologa. Do podkrovního prostoru je projektovou dokumentací navržena vestavba dvou cvičných bytů, každá s kapacitou tří osob. Dále bude v prostoru podkroví umístěno personální, provozní a technické zázemí, které dále nenavýší zaměstnaneckou kapacitu objektu, která činí v současné době 17 zaměstnanců. Hlavní vstup do podkroví se předpokládá po stávajícím dvouramenném schodišti, které ústí do centrální haly. Z této haly vybíhá severozápadním směrem chodba vedoucí k nově přistavovanému výtahu. Stávající objekt není v současné době bezbariérově přístupný. Stávající podlahy na úrovni 1 PP a 2 NP, které navazují na novou přístavbu výtahu, včetně podlahy půdní vestavby jsou navrženy jako bezbariérové. Nový vstup do objektu pro osoby ZTP je situován do zádveří v prostoru přístavby výtahu na západním průčelí objektu, ke kterému bude realizován nový chodník ze zámkové dlažby, který bude navazovat na stávající bezbariérové zpevněné plochy areálu domova. Přístavba výtahu pro osoby ZTP je navržena tak, aby minimalizovala dopad na výraz stávajícího objektu, tj. tubus výtahové šachty je odsazen od západní štítové stěny stávajícího objektu hmotou subtilnějšího spojovacího krčku. Přístavba výtahu je navržena jednoduchého kubického tvaru. Výtahová šachta bude zateplena a obložena fasádním systémem z lakovaných ocelových plechů systému DEKmetal, spojovací krček bude zateplen a opatřen finální omítkovou stěrkou. Architektonické řešení stávající budovy nebude navrhovanou stavební realizací zásadně měněno. Zateplení nadzemních podlaží bude realizováno s povrchovou úpravou odpovídající stávajícímu povrchu objektu. Kamenný sokl bude ponechán ve své podobě bez úprav. Ve střešní rovině dojde k nahrazení stávajících vikýřů

s nízkou sedlovou stříškou za vikýře pásové se střechou pultovou. Na jižním uličním průčelí budou instalovány fotovoltaické panely s celkovým instalovaným výkonem 5,4 kWp.

1. 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. Orgán územního plánování přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel Odbor výstavby a územního plánování jako orgán územního plánování z těchto podkladů:

- Politiky územního rozvoje České republiky ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 schválené dne 15.4.2015, Aktualizace č. 2 schválené dne 2.9.2019, Aktualizace č. 3 schválené dne 2.9.2019, Aktualizace č. 4 schválené dne 12.7.2021, Aktualizace č. 5 schválené dne 17.8.2020 a Aktualizace č. 6 schválené dne 19.7.2023 (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 7.11.2020, Aktualizace č. 5 účinné od 30.12.2017, Rozsudku Krajského soudu v Brně č.j.: 64 A 1/2017-118 z 13.4.2017, Aktualizace č. 6 účinné od 14.6.2019, Aktualizace č. 7 účinné od 20.10.2021 a Aktualizace č. 8 účinné od 13.4.2021 (dále jen „ZÚR“),
- Územním plánem Jemnice, ve znění změny č. 1 účinné od 12. 10. 2016, změny č. 2A účinné od 18. 6. 2021 a změny č 2B účinné od 14. 12. 2023

a dalších územně plánovacích podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska:

- územně analytické podklady ORP Moravské Budějovice dle poslední aktualizace v prosinci 2020 a posledních poskytnutých údajů,

2. 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). Záměr se nachází v zastavěné ploše města. Záměr významně nenarušuje urbanistické podmínky v území, zejména vzal v úvahu podmínky prostorového uspořádání, kdy objekt svým technickým a provozním řešením nedozná žádných výrazných změn oproti stávajícímu stavu.

3. Posouzení záměru s územně plánovací dokumentací:

- a) Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s politikou územního rozvoje  
Platná PÚR neřeší na území pro výše uvedený záměr žádné konkrétní záměry dopravní ani technické infrastruktury republikového významu. Záměr není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Záměr spadá do oblasti, ve které se projevují aktuální problémy republikového významu SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. V předloženém záměru jsou v současné době veškeré dešťové vody ze střech objektu svedeny gravitačním systémem objektovou přípojkou do veřejné jednotné kanalizace. Tento systém likvidace ze stávajících střech bude ponechán beze změn. Plocha přístavby výtahu bude odvodněna do povrchového vsakovacího průlehu umístěného v přilehlé zatravněné části pozemku. Nově zpevněné plochy chodníků budou vysvahovány do přilehlých zatravněných ploch. Dešťové vody z nových zastavěných a zpevněných ploch budou likvidovány plošným zásakem v zatravněných plochách areálu Dětského domova. Záměrem nedojde ke změně odtokových poměrů v dotčeném území.
- b) Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru se zásadami územního rozvoje  
Území, ve kterém má být záměr uskutečněn, je řešen Územním plánem Jemnice, který je dle § 54 stavebního zákona s vydanou ZUR v souladu. Orgán územního plánování dále posoudil předložený

záměr s pozdějšími aktualizacemi ZUR, které nabyly účinnosti po nabytí účinnosti územního plánu. Pro řešení území nevyplyvá žádný konkrétní požadavek, kromě respektování obecných krajských priorit, s nimiž je záměr v souladu. Do plochy dotčené záměrem nezasahuje žádná plocha a koridor dopravní a technické infrastruktury ani nadregionální a regionální prvek územního systému ekologické stability. Záměr je v souladu s prioritami územního plánování Kraje. Je dodržena především priorita (07) a) a b). Záměr je umístěn v zastavěné ploše, kdy realizací záměru nebude narušena funkční a urbanistická celistvost sídla.

c) **Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s územním plánem:**

Předložený záměr se nachází v ploše OV – Plochy občanského vybavení – veřejná občanská vybavenost, kde je stanoveno hlavní využití pro plochy občanského vybavení, které jsou součástí veřejné infrastruktury, přípustné jsou stavby a zařízení např. pro školství a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, kulturní zařízení, přípustné jsou stavby a zařízení technické infrastruktury. Podmíněně přípustné jsou byty integrované ve stavbě občanského vybavení, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů. V navazujícím správním řízení bude prokázáno, že daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů. Záměr rekonstrukce dětského domova respektuje podmínky prostorového uspořádání v této ploše.

Orgán územního plánování posoudil v předloženém záměru instalaci FVE o celkovém instalovaném výkonu 5,4 kWp a shledal, že dle § 96 odst. 1 písm. c) nebude k záměru vydávat závazné stanovisko, neboť není dotčeným orgánem.

4. **Posouzení záměru z hlediska územně plánovacích podkladů:**

Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s Územně analytickými podklady ORP Moravské Budějovice:

Předložený záměr není omezen žádným záměrem, problémem, limitem či hodnotou plynoucí z územně analytických podkladů.

Z výše uvedeného odůvodnění došel orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je z hlediska územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů a souladu s cíli a úkoly územního plánování přípustný.

5. **Podmínky platnosti závazného stanoviska**

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.

Toto závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nýbrž je úkonem učiněným dotčeným orgánem státní správy pro řízení vedené stavebním úřadem. Proti obsahu závazného stanoviska nelze podat samostatné odvolání.

otisk razítka

Ing. arch. Zdeněk Svoboda „v.r.“  
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

**Příloha:**

Kopie výkresů projektové dokumentace popisující umístění, vzhled a tvar objektu

**Obdrží:**

(dodejky)

Žadatel

Kraj Vysočina, Odbor majetkový, IDDS: ksab3eu

**Příloha:**

Kopie výkresů projektové dokumentace popisující umístění, vzhled a tvar objektu

