



Městský úřad Náměšť nad Oslavou

Odbor výstavby a územního rozvoje

Masarykovo náměstí 104, 675 71 Náměšť nad Oslavou

Číslo jednací: MNnO 4318/20/Výst/Ne
Spisová značka: S-MNnO 887/20/Výst/Ne
Vyřizuje: Ing. Lucie Nechvátalová
Telefon: 568 619 156
E-mail: nechvatalova@mesto-namest.cz

v Náměšti nad Oslavou dne 24. 04. 2020

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Městský úřad Náměšť nad Oslavou, odbor výstavby a územního rozvoje, oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního plánování (dále jen „OÚP“) příslušný podle § 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“), 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:

„Revitalizace bytového domu Husova 546-550, Náměšť nad Oslavou“
p.č. st. 612, 1273, 1274, 1275, 1276 v k.ú. Náměšť nad Oslavou

Orgán územního plánování konstatuje, že shledává záměr z hlediska územního plánování jako

PŘÍPUSTNÝ

za podmínky, že bude realizován v souladu s přílohami závazného stanoviska a dle popisu záměru přebraného z průvodní zprávy a ze souhrnné technické zprávy.

Odůvodnění:

Záměr je popsán takto:

Jedná se o změnu dokončené stavby. Předmětná stavba je zděný bytový dům, který je součástí skupiny 3 podobných domů samostatně stojících. Stojí v bytové zástavbě mimo centrum města Náměšť nad Oslavou na ulici Husova. Dům má vstupní technické podlaží 1PP + 4 nadzemních podlaží s obytným podkrovím. Dům má 80 bytových jednotek a je obsluhován 5 schodišti. Jedná se o objekt určený k bydlení - bytový dům.

Na základě průkazu energetické náročnosti budovy a konzultace s investorem byly navrženy tyto zásadní stavební úpravy: Sanace a zateplení neprůsvitného obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem s tepelným izolačním otl. 140 mm (EPS), sanace a zateplení šikmých střech systémem nadkroevní izolace na bázi PIR o tl. 160 mm a nová střešní krytina z titanizinkového falcovaného plechu, částečná výměna původních výplní otvorů, oprava a sanace části balkonů - osazení nového zábradlí z hliníkových profilů, výplň zábradlí mléčné bezpečnostní sklo, nová konstrukce montovaných prefabrikovaných lodžii ve dvorní části, dále pak úprava interiéru, která spočívá v zateplení stropu v 1. PP tepelnou izolací z minerálních desek tl. 100 mm, zateplení podlahy půdy volně loženou tepelnou izolací na bázi minerálních vláken tl. 160 mm, rekonstrukce společných elektroinstalací - silnoproud a slaboproud, rekonstrukce části páteřních rozvodů ZTI, nové domovní rozvody požárního vodovodu (nové hydranty a instalační šachty). Dále budou probíhat úpravy v exteriéru: oprava přilehlých zpevněných ploch podél objektu, úpravy bočního vstupu.

OÚP podle § 96b odst. 1 stavebního zákona vydává závazné stanovisko, jestliže posuzovaná změna v území ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona podléhá vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona. Změna dokončené stavby je změnou v území ve smyslu § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a podléhá vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle výše uvedených ustanovení stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona. **Z tohoto důvodu OÚP přikročil k vydání závazného stanoviska.**

Záměr byl žadatelkou, Ing. Kateřinou Miholovou předložen orgánu územního plánování k vydání závazného stanoviska dne 17. 04. 2020. Podklady pro vydání závazného stanoviska byly:

- Projektová dokumentace pro vydání společného povolení (06/2019)
 - Zpracovatel: Alumbrado s.r.o., Rašínova 103/2, 602 00 Brno, IČ: 291 94 911

- Zodpovědná projektantka: Ing. Kateřina Míhlová (ČKAIT 1005890), vypracoval: Bc. Ondřej Rubeš
- Stavebník: Společenství vlastníků Husova 546-550, Náměšť nad Oslavou, IČ: 06855091, Husova 546, 675 71 Náměšť nad Oslavou
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 závazná od 1. 10. 2019 (dále jen „PÚR“);
- Úplné znění Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina po vydání Aktualizace č. 1-3, 5 a 6, které nabylo účinnosti dne 14. 6. 2019 (dále jen „ZÚR“);
- Územní plán Náměšť nad Oslavou, který nabyl účinnosti dne 19. 12. 2019

Záměr neodporuje republikovým prioritám územního plánování ani prioritám územního plánování Kraje Vysočina.
Záměr je v souladu s PÚR a ZÚR.

Pro k.ú. Náměšť nad Oslavou je pro rozhodování v území závazná územně plánovací dokumentace Územní plán Náměšť nad Oslavou (dále jen „ÚP“), který nabyl účinnosti dne 19. 12. 2019. Dle ÚP se pozemky p.č. st. 612, 1273, 1274, 1275, 1276 nacházejí v zastavěném území ve stabilizovaných plochách bydlení v bytových domech (BH), pro které ÚP stanovuje tyto podmínky využití:

Plochy bydlení – v bytových domech (BH)

Podmínky pro využití ploch:

<i>Hlavní využití:</i>	<i>bydlení v bytových domech</i>
<i>Přípustné využití:</i>	<p><i>pozemky staveb a zařízení související s bydlením v bytových domech či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení</i></p> <p><i>pozemky související dopravní a technické infrastruktury (parkoviště, hromadné garáže, trafostanice apod.)</i></p> <p><i>pozemky technických i přírodně blízkých opatření a staveb pro vsakování a retenci dešťových vod</i></p> <p><i>pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé</i></p>
<i>Podmíněně přípustné využití:</i>	<p><i>pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (např. klubová zařízení pro činnost dětí a mládeže, zařízení pro zdravotnickou a sociální péči, malá zařízení pro sport - fitness-centra, součástí objektů pro bydlení mohou být nevýrobní služby typu kadeřnictví, drobné dílny - např. krejčovství),</i></p> <p><i>pozemky budov obchodního prodeje a provozoven veřejného stravování lze situovat pouze s podmínkou, že provoz zařízení nebude mít negativní vliv na sousední chráněné prostory, situování ubytovacích kapacit (např. formou penzionů) je omezeno kapacitou tak, aby provoz neměl negativní vliv na sousední chráněné prostory</i></p> <p><i>pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud bude v územním řízení prokázáno, že nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území</i></p> <p><i>pozemky staveb a zařízení související s bydlením v rodinných domech (pouze tam, kde doplňují bydlení v nízkopodlažních bytových domech)</i></p>
<i>Nepřípustné využití:</i>	<p><i>pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují tak kvalitu prostředí souvisejícího území (negativně ovlivňují okolí prachem, hlukem, pachem apod. jako např. průmyslová výroba, řemeslné provozovny a výrobní služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou zvyšuje dopravní zátěž v území, technická a dopravní infrastruktura snižující kvalitu obytného prostředí např. čerpací stanice pohonných hmot),</i></p> <p><i>pozemky budov obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m²,</i></p> <p><i>pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (chaty)</i></p>

Podmínky prostorového uspořádání ploch:

Výšková regulace:	nová bytová zástavba ve městě nepřekročí 4NP + ustupující podlaží podlažnost v plochách změn bude řešena v návaznosti na okolní zástavbu (na okraji města ve vazbě na nízkopodlažní zástavbu max. 3NP)
Koeficient zastavěnosti:	dle stávající zástavby
Koeficient zeleně:	minimálně 0,3

Další podmínky využití:

Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou nebo garážovým stáním v rámci plochy bydlení pro 1 bytovou jednotku.

Záměr je v souladu s hlavním a přípustným využitím ploch bydlení v bytových domech (BH). Podmínky prostorového uspořádání ploch a další podmínky využití ploch bydlení v bytových domech (BH) nejsou pro tento záměr relevantní, jedná se o změnu dokončené stavby. **Záměr JE v souladu s ÚP.**

Orgán územního plánování také posoudil navržený záměr z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování uvedených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Záměr splňuje estetické a architektonické požadavky ve smyslu § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona. Realizací záměru nebudou ohroženy veřejné zájmy. Záměr nijak neohrožuje nebo neomezuje udržitelný rozvoj území. **Záměr JE v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

Dle § 96b odst. 7 stavebního zákona závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- 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,
- 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
- nabyl-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.

Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání. Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změní podmínky v území.

Ing. Lucie Nechvátalová
referentka oddělení úřadu územního plánování
odbor výstavby a územního rozvoje

Přílohy:

- 1) Koordinační situační výkres
- 2) Pohledy – nový stav – část 1
- 2) Pohledy – nový stav – část 2

Rozdělovník:

- Ing. Kateřina Miholová, U Břízy 588/16, 664 48 Moravany
- MěÚ Náměšř nad Oslavou - stavební úřad (zde)