

DPU REVIT s.r.o.
Běchovická č.p. 701/26
100 00 Praha 10-Strašnice

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 30.11.2021
ČJ.: MMCH/174438/2021/Hub/OŽP
SP. ZNAČKA: SZ MMCH/164606/2021

VYŘIZUJE: Hubálková Hana
TEL.: 474 637 943
E-MAIL: h.hubalkova@chomutov-mesto.cz

DATUM: 20.12.2021

KOORDINOVANÉ STANOVISKO

k dokumentaci pro vydání předběžného stanoviska ke společnému povolení

Magistrát města Chomutova, jako dotčený orgán příslušný podle ustanovení § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), a podle dále uvedených ustanovení jednotlivých zvláštních zákonů, po posouzení žádosti, kterou dne 30.11.2021 podala

Obec Vysoká Pec, IČO 00262242, se sídlem Julia Fučíka č.p. 46, 431 59 Partner Vysoká Pec, kterou zastupuje DPU REVIT s.r.o., IČO 28711335, se sídlem Běchovická č.p. 701/26, 100 00 Praha 10-Strašnice (dále jen "žadatel"), ve věci:

Výstavba ZŠ a MŠ s tělocvičnou, p.p.č. 905/1, 905/2 a 1110, k.ú.Vysoká Pec

(dále jen "záměr") na pozemkové parc. č. 905/1, 905/2, 1110 v katastrálním území Vysoká Pec, a předloženou dokumentaci, kterou vypracoval Ing. Marian Trubinoha, ČKAIT 0401952 a po zkoordinování požadavků na ochranu dotčených veřejných zájmů, vydává podle ustanovení § 4 odst. 2 a 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle ustanovení § 136 a § 149 odst. 1 správního řádu toto **koordinované stanovisko** pro úseky, které jako dotčený orgán hájí:

1. Ochrana přírody a krajiny

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 76 odst. 1 písm. a), § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, jejichž ochrana je v působnosti Magistrátu města Chomutova, Odboru životního prostředí, orgánu ochrany přírody, jsou předmětným záměrem dotčeny, jelikož v rámci realizace stavby mohou být negativně ovlivněny nebo poškozeny dřeviny rostoucí mimo les.

- K možnému negativnímu dotčení nebo poškození dřevin rostoucích mimo les uvádí orgán ochrany přírody následující. Dřeviny rostoucí mimo les jsou dle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ochraně přírody a krajiny chráněné před poškozením a ničením. Dojde-li ke kácení stromů nebo keřů je nutné postupovat dle zákona č. 114/1992 Sb., ochraně přírody a krajiny a požádat příslušný orgán ochrany přírody o povolení ke kácení.

2. Ochrana ovzduší

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 11 odst. 3, § 12 odst. 1, 3 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

3. Odpadové hospodářství

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí, nejsou záměrem dotčeny.

4. Ochrana lesa

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 48 odst. 2 písm. c), § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Záměr je umístěn ve vzdálenosti do 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa. Z tohoto důvodu je nutné požádat u orgánu státní správy lesů MMCH - OŽP o vydání souhlasu s umístěním stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, dle § 14 odst. 2, zák. č. 289/1995 Sb. o lesích. K žádosti je nutné doložit souhlas vlastníka lesních pozemků + vyjádření odborného lesního hospodáře včetně dalších příloh uvedených v žádosti.
- V případě zásahu přímo do lesního pozemku je nutné požádat o trvalé nebo dočasné odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa. K žádosti o trvalé nebo dočasné odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa je nutno doložit souhlas vlastníka lesních pozemků + vyjádření odborného lesního hospodáře + výpočet odvodů za trvalé nebo dočasné odnětí a přiložit jej k žádosti o umístění stavby včetně koordinační situace.

5. Ochrana zemědělského půdního fondu

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí, jsou záměrem dotčeny. Záměr je možné uskutečnit za těchto podmínek:

- Dle předložené žádosti a dokladů k ní připojených budou dotčeny pozemkové parcely číslo 905/1, 905/2 a 1110 v katastrálním území Vysoká Pec podléhající režimu ochrany dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Sdělujeme Vám tímto, že bude nutné požádat o vydání samostatného závazného stanoviska - souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 9 odst. 6 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

6. Ochrana vod

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

7. Silniční hospodářství

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

8. Památková péče

Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

9. Územní plánování

Veřejné zájmy, které dotčený orgán hájí podle § 6 odst. 1 písm. e), § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jsou záměrem dotčeny. Dotčený orgán k záměru nemá připomínky.

Odůvodnění

Dotčený orgán obdržel dne 30.11.2021 žádost o vydání stanoviska k uvedenému záměru. Podkladem pro vydání stanoviska byla předložená dokumentace záměru.

Popis záměru:

Tato dokumentace je zpracována jako podklad pro výběrové řízení na dodavatele vlastní stavby ZŠ a MŠ s tělocvičnou ve Vysoké Peci a projektů všech projektových fází, které jsou nutné pro umístění stavby, povolení stavby a její provádění a uvedení do provozu metodou "Navrhni a postav" ("Design and Build").

Dotčený orgán záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Požadavky na různých úsecích ochrany veřejných zájmů zkoordinoval a vydal toto **koordinované stanovisko**.

Ochrana ovzduší

- Dotčený orgán posoudil projektovou dokumentaci z hlediska souladu se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů a rozhodl, že ochrana veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí, není stavbou dotčena.

Odpadové hospodářství

- Podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, § 146 odst. 3., písm. a) obecní úřad obce s rozšířenou působností vydává závazné stanovisko pouze k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona; v závazném stanovisku může stanovit podmínky, které zajistí ochranu zdraví a životního prostředí a zajistí vysokou míru recyklace produkovaných odpadů. Z tohoto důvodu nebude orgán odpadového hospodářství vydávat závazné stanovisko v dané věci.

Ochrana vod

- Vodoprávní úřad posoudil žádost z hlediska souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., Zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) a rozhodl, že ochrana veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí, nejsou stavbou dotčeny.

Územní plánování

- Záměr byl předložen Magistrátu města Chomutova k vydání koordinovaného stanoviska žadatelem dne 30. 11. 2021.
- Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování jako orgán územního plánování z následujících podkladů předložených žadatelem:
 1. dokumentace zpracovaná společností DPU REVIT s.r.o., Běchovická 701/26, 100 00 Praha 10 - Strašnice, hlavní projektant Ing. Marian Trubiroha ČKAIT 0401952 s datem vyhotovení 09/2021. Pro vydání stanoviska byly použity tyto části dokumentace: části A - Průvodní a B - Souhrnné technické zprávy a výkresy C.2 Katastrální situace; C.3 Koordinační situace; D.1.2 Půdorys 1PP; D.1.3 Půdorys 1.NP; D.1.4 Půdorys 2.NP; D.1.7 Pohledy.
- Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování jako orgán územního plánování z:
 1. Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1., 2. 3. 5. a 4. schválené dne 12. 6. 2021 usnesením vlády ČR č. 618 s závazností od 1. 9. 2021 (dále jen "aPÚR"),
 2. Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizace č. 1., 2. a 3. s účinností ode dne 6. 8. 2020 (dále jen "aZÚR"),
 3. Územního plánu Vysoká Pec ve znění změny č. 3 s účinností ode dne 10. 4. 2020 (dále jen "územní plán").
- Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování jako orgán územního plánování posoudil podle § 96b odst. 1 stavebního zákona záměr a shledal, že

vyvolává změnu v území. Přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

- Orgán územního plánování při prostudování předložené dokumentace zjistil, že ve vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci chybí bližší informace o vyhodnocení záměru plnění z hlediska cílů a úkolů územního plánování. I přes tyto nedostatky orgán územního plánování posoudil výše uvedený záměr.
- Orgán územního plánování přezkoumal soulad s politikou územního rozvoje. Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených aPÚR ČR nedotýká.
- Odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování přezkoumal soulad se zásadami územního rozvoje, protože územní plán, kterým je území řešeno, nebyl obcí uveden do souladu se aZÚR vydanými krajem. Záměr je s aZÚR v souladu, neboť záměr se věcí řešených v aktualizaci č. 2 nadřazené dokumentace vydanou krajem nedotýká.
- Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s územním plánem a posoudil, že záměr je v souladu s platným územním plánem. Pozemky parc. č. 905/1, 905/2 a 1110 v katastrálním území Vysoká Pec se dle rozsahu řešeného záměrem podle platného územního plánu nachází v zastavěném území, ploše přestavby označené podle územního plánu PP4 pro navrhované budoucí využití občanské vybavení. Jedná se o stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace. Pro plochu PP4 jsou územním plánem stanoveny podmínky prostorového uspořádání spočívající respektování (zachování) obslužné komunikace sloužící pro údržbu trafostanice, usazovací přehrážky na Kunderatickém potoce a obsluhu a údržbu PKP III a PKP IV. Další podmínky prostorového uspořádání např.: koeficient zastavění, koeficient minimálního zastoupení zeleně, maximální výška hladiny zástavby či minimální velikost pozemků nebyly územním plánem stanoveny. Záměr navrhuje umístění novostavby základní školy a mateřské školy s tělocvičnou (víceúčelový sál), zpevněných ploch (dlážděné a zpevněné plochy), venkovních dřevěných prvků, přeložku stávajícího potrubí z vodní plochy koupaliště do Kunderatického potoka, připojení na veřejnou infrastrukturu - vodovodní přípojka, přípojka splaškové kanalizace tlakové s čerpací stanicí, přípojka kanalizace dešťové z retenční nádrže do sběrné šachty, přípojku nízkého napětí a dále likvidaci dešťových ze střešních objektů a zpevněných ploch do dešťové kanalizace svedenou do akumulací nádrže s přepadem do retenční nádrže a dále do sběrné šachty na pozemku stavebníka, kanalizaci tukovou, vnější rozvody užitkové vody, dva sjezdy a účelovou komunikaci pro dopravní obsluhu školy, trafostanice a přivaděče Ohře - Bílina a zároveň bude sloužit jako hlavní přístupová cesta pro pěší. Z hlediska funkčního využití a koncepce veřejné infrastruktury je záměr v souladu s územním plánem, neboť navrhovanou účelovou komunikací sloužící jako dopravní obsluha školy, trafostanice a přivaděče Ohře - Bílina, naplňuje podmínku prostorového uspořádání stanovenou pro plochu přestavby PP4. Územní plán současně definuje v základní koncepci rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, zásady rozvoje stavby s odkazem na definici staveb typické pro místní ráz obce, které je nutné při návrhu nové zástavby a jejich rekonstrukcích dodržovat i za případného využití novodobých materiálů či konstrukcí a technologií výstavby. Územní plán dále stanovil podmínky ochrany krajinného rázu "Nová zástavba musí respektovat hmotovou strukturu - tvar a sklon střechy, rozložení otvorů charakteristické pro stavby typické pro místní ráz, které přispěje k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení nebo snížení přírodní, kulturní a historické charakteristice místa a krajinného rázu". Hmoty navrženého objektu je koncipována tak, že lineární hmoty spodního částečně zapuštěného podlaží nasedá objem víceúčelového sálu (tělocvična) zastřešený sestavou tří paralelních symetrických sedlových střech s různými výškami protilehlých štítů členících pocitově objem sálu na soustavu tří menších hmot doplněných sníženou jednopodlažní hmotou vstupního foyer, které je zastřešeno plochou střechou s extenzivní zelení využívanou jako terasa. Hmoty spodního podlaží (1.PP) je ze severní

strany a částečně z boku zapuštěna do terénu tak, že terén přechází mimo hmotu víceúčelového sálu fakticky na ploché zastřešení spodního podlaží. Jihovýchodní část zapuštěné hmoty (nad školou) je zastřešena plochou střechou se zámkovou dlažbou, světlíkem a extenzivní zelení, jenž bude sloužit jako vstup do víceúčelové sálu a terasa, a nad severovýchodní částí (nad školkou) plochého zastřešení bude venkovní pódium s hledištěm a extenzivní zelení. Navrhované řešení není zásadně v rozporu se základní koncepcí rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot i podmínkami ochrany krajinného rázu, neboť z pohledu veřejného prostoru dominantní nadzemní část tvořící víceúčelový sál je řešena jako jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se zastřešením třemi symetrickými sedlovými střechami a zbylé ploché zastřešení zapuštěné hmoty i zastřešení nad foyer jsou využity k veřejnému účelu (terasa či venkovní pódium s hledištěm) a celkově i se zapuštěnou hmotou vytváří půdorysný tvar písmene "T".

- V souladu s požadavky § 96b odst. 3 stavebního zákona byl navrhovaný záměr - novostavby rodinného domu zkoumán též z hlediska uplatňování relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona). Za relevantní považoval zejména naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a to, zda navržený záměr 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), e) stavebního zákona]; vycházel přitom z následujících skutečností:
 1. Navržené řešení naplňuje požadavek na hospodárné využívání zastavěného území - novostavba základní školy a mateřské školy s tělocvičnou (víceúčelový sál) v zastavěném území - vše s využitím existující veřejné infrastruktury vedené jak v rámci plochy přestavby, tak i v sousedící ulici Julia Fučíka.
 2. Území určené pro záměr se nachází na severovýchodním okraji Vysoké Pece, a je sevřené do prostoru mezi ulicí Julia Fučíka, koupalištěm, Kundratickým potokem a přivaděčem Ohře - Bílina, které bylo dříve součástí areálu koupaliště. V současné době je nyní částečně využívaného k parkování a zbylou část tvoří vrostlá zeleň s přístupovou komunikací k trafostanici a usazovací přehrážce na Kundratickém potoce a pro obsluhu a údržbu PKP III a PKP IV. Jedná se o území nesouvislé zástavby a bez stanovené uliční či stavební čáry.
 3. Záměr navrhuje umístění novostavby základní školy a mateřské školy s tělocvičnou s funkcí víceúčelového sálu. Navrhované řešení novostavby jak je uvedeno výše svým moderním architektonickým není v rozporu s definicí staveb typické pro místní ráz obce. Zapuštění lineární hmoty přispívá ke zjemnění a optickému zmenšení objemu celé stavby jako materiálové oddělení hmoty víceúčelového sálu a svým celkovým kompozičním členěním i vertikální členěním reflektuje klasickou sestavu místní architektury podkrušnohoří, tj. pevné zděné soklové části či přízemí opticky odlehčená (hmota 1.PP) v patře nebo štítu hrázděním či dřevěnými obklady nebo deštěním (obložená hmota víceúčelového sálu), proto je možné jej umístit do území. Navrhované řešení tak vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území v souladu s § 19 odst. 1 písm. d), e) stavebního zákona.
- Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že posuzovaný záměr je **přípustný**.
- Závazné stanovisko platí dva roky od jeho vydání.

Upozornění

Územní plánování

- Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

Magistrát města Chomutova


Zborovská 4602, 430 28 Chomutov | tel.: +420 474 637 111 | fax: +420 474 652 777 | e-mail: podatelna@chomutov-mesto.cz
Datová schránka: 497beyz | IČ: 00261891 | DIČ: CZ 00261891 | číslo účtu: KB 19-0000626441/0100 | www.chomutov-mesto.cz
Úřední dny a hodiny: pondělí, středa 08.00-17.00 hodin | úterý, čtvrtek 08.00-15.00 hodin

- 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.

Poučení

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze odvolat. Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení. Podle § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu.

Magistrát města Chomutova
-35-



Ing. Dagmar Mutinská
vedoucí odboru životního prostředí

Příloha

1x projektová dokumentace

Obdrží

DPU REVIT s.r.o., Běchovická č.p. 701/26, 100 00 Praha 10-Strašnice