

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 19.07.2023
NAŠE ZN.: ORÚP 64062/23 - SPIS 66/2023/MaI

VYŘIZUJE: Ing. Bc. Michaela Malá
TELEFON: 568 896 232
E-MAIL: michaela.mala@trebic.cz

DATUM: 17.08.2023

D+Architekti s.r.o.
Ing. arch. Milan Drbálek
Polanka 214/10 č. p. 66
675 03 POZDÁTÍN

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

„Obytná lokalita Nehradov III, Třebíč – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“ na pozemcích p. č. 118/1, p. č. 119, p. č. 120, p. č. 121 a p. č. 623/1 v katastrálním území Podklášteří,

který obsahuje:

Dle předložené dokumentace, jejíž ověřená část je přílohou tohoto závazného stanoviska, se jedná o realizaci dopravní a technické infrastruktury za účelem obsluhy lokality určené pro budoucí výstavbu rodinných domů. Technická infrastruktura se týká zejména umístění nových staveb, ale zahrnuje též případné přeložky stávajících. Součástí záměru je opěrná zeď orientovaná západovýchodním směrem v celkové délce 143 m, která prochází napříč řešeným územím a která umožní efektivnější budoucí využití pozemků ve svažité lokalitě. Základ opěrné zdi bude o šířce 180 cm a tloušťce (výšce) 40 cm, šířka opěrné zdi je navržena 30 cm. Zeď bude proměnlivé výšky s ohledem a terénní modulací, max. výška viditelného límce by neměla přesáhnout 275 cm. Konstrukce opěrné stěny je navržena z tvárnic ztraceného bednění vyplněných betonem pevnostní třídy C20/25, vyztuženého ocelí B 500B. Základ opěrné zdi je navržen z betonu C20/25 a oceli B 500B. Záměr zahrnuje sadové úpravy, které jsou zaměřeny zejména na plochy budoucího veřejného prostranství uvnitř lokality a dále v jihovýchodní části lokality za účelem koordinace s pěší komunikací navrženou podél východní hranice lokality. Veřejné prostranství uvnitř území je řešeno částečně jako ozeleněná plocha s výškově rozdílnými rovinami, bude obsahovat kromě dřevin vyvýšený záhon a tzv. dešťový záhon za účelem likvidace srážkových vod z veřejných ploch. V jihovýchodní části je pak navržena zeleň v kombinaci s pěší komunikací, která bude v jižní části rozdělena na souvislou klesající cestu a na schodišťovou část, která zohledňuje strmý terén. V této jihovýchodní části lokality je navrženo další vsakovací zařízení v podobě zasakovací galerie.

Úřad územního plánování jako příslušný správní orgán shledal, že je

záměr přípustný.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

/2

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

ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování jako orgán územního plánování obdržel dne 19.07.2023 od pana Ing. arch. Milana Drbálka ze společnosti D+Architekti, 674 01 Třebíč, žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „Obytná lokalita Nehradov III, Třebíč – DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“ na pozemcích p. č. 118/1, p. č. 119, p. č. 120, p. č. 121 a p. č. 623/1 v katastrálním území Podklášteří. Investorem je město Třebíč, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč. Hlavním projektantem je pan Ing. arch. Milan Drbálek; datum zpracování květen 2023.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy následující podklady:

- Projektová dokumentace obsahující: A. průvodní zprávu, B. technickou zprávu, C. situační výkresy; D. podrobná dokumentace.
- Plná moc.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel orgán územního plánování z:

- Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.07.2009, ve znění Aktualizace č. 1 závazné od 17.04.2015 usnesením vlády České republiky č. 276, Aktualizace č. 2 závazné od 01.10.2019 na základě usnesení vlády České republiky č. 629, Aktualizace č. 3 závazné od 01.10.2019 na základě usnesení vlády České republiky č. 630, Aktualizace č. 5 závazné od 11.09.2020 na základě usnesení vlády č. 833 a Aktualizace č. 4 závazné od 01.09.2021 na základě usnesení vlády č. 618 (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. 5 účinné od 30.12.2017, Aktualizace č. 6 účinné od 14.06.2019, Aktualizace č. 4 účinné od 09.11.2020, Aktualizace č. 8 účinné od 13.04.2021 a Aktualizace č. 7 účinné od 20.10.2021 (dále jen ZÚR),
- Územního plánu Třebíč účinného od 01.10.2020, ve znění Změny č. 1a účinné od 16.02.2022 a ve znění Změny č. 1b účinné od 12.10.2022,
- Územní studie krajiny SO ORP Třebíč, schválení možnosti využití dne 15.05.2019
- Územní studie Obytná lokalita Nehradov, schválení možnosti využití dne 28.11.2022.

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 umístění 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 obce, týkající se řešeného záměru, je v souladu se ZÚR.

C. Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s územním plánem:

Záměr je v souladu s Územním plánem Třebíč ve znění Změn č. 1a a č. 1b.

Záměr se nachází v plochách s rozdílným způsobem využití:

BI/1 – plochy bydlení – v rodinných domech městské a příměstské – zastavitelná plocha Z206;

OS/o – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport;

PV – plochy veřejných prostranství;

ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň.

Označení /1 a /o stanovují povolenou, níže specifikovanou výškovou úroveň zástavby.

Územní plán stanovuje následující základní principy urbanistické kompozice, které musí být při rozhodování v území dodrženy:

- vytváření vhodných podmínek pro vyvážený rozvoj hospodářských aktivit a nabídku pracovních příležitosti, budování dopravní a technické infrastruktury, stabilizování urbanistické struktury sídel a jejich obrazu v krajině,
- dodržování výškové úrovně zástavby k docílení kvalitního prostorového uspořádání zástavby a jejího působení v krajinném rázu města,
- v okrajových a pohledově exponovaných plochách dodržovat umístování nízkopodlažní zástavby,

Územní plán udává v dotčených plochách následující podmínky využití:

PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ	BI
---	-----------

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro občanské vybavení (stavby a zařízení pro kulturu, zdravotní a sociální služby, vzdělání a výchovu, sport, péči o děti, penziony, stravování),
- veřejná prostranství, veřejná zeleň,
- stavby bezprostředně související s bydlením,
- dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- nerušící výroba a služby, které jsou slučitelné s hlavním využitím a nenaruší svým provozem kvalitu prostředí objektů pro bydlení.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- stavby a zařízení zhoršující kvalitu okolního životního prostředí nad přípustné hygienické limity (např. kapacitní výroba a sklady, velkoobchod a skladování, dopravní zařízení s negativním dopadem na okolí),
- hromadné a řadové garáže,
- stavby pro individuální rekreaci.

Požadavky na prostorové uspořádání v rámci ploch změn:

- maximální zastavěná plocha stavebního pozemku nadzemními stavbami je 30 % u samostatně stojícího rodinného domu;
- maximální zastavěná plocha stavebního pozemku nadzemními stavbami je 40 % u rodinného domu v konfiguraci dvojdomu;
- maximální zastavěná plocha stavebního pozemku nadzemními stavbami je 50 % u řadového rodinného domu,
- mimo území MPZ a OP MPZ lze navýšit maximální zastavěnou plochu stavebního pozemku o 30 % výměry střechy s vegetačním souvrstvím.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT	OS
---	-----------

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, koupaliště.

Přípustné využití:

- doprovodné sociální zázemí sportu a využití pro ubytování členů sportovních týmů, byt správce
- související stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu, rekreaci a služby,
- veřejná prostranství, veřejná zeleň,
- vodní plochy a toky,
- parkování,
- stavby dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

Č. j.: ORÚP 64062/23 - SPIS 66/2023/MaI

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- veškerá zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí pro sportovní aktivity.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	PV
--------------------------------------	-----------

Hlavní využití:

- veřejně přístupné pozemky veřejných prostranství (například náměstí, ulice, chodníky).

Přípustné využití:

- plochy veřejné zeleně,
- pěší a cyklistické stezky, in-line dráhy,
- dopravní a technická infrastruktura,
- vodní plochy, opatření protierozní, protipovodňová, zvyšování retenčních schopností území,
- dětská hřiště včetně bezpečnostního oplocení,
- stání na tříděný odpad,
- parkovací stání, zastávky autobusu,
- drobná architektura,
- městský mobiliář.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení zvyšující využitelnost ploch veřejných prostranství především pro společenskou funkci (amfiteátry, občerstvení s venkovním sezením, venkovní sportoviště, veřejná WC, tržiště), za podmínky, že stavby a zařízení svou funkcí a rozsahem odpovídají významu území a nenarušují jeho charakter,
- reklamní zařízení za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru daného prostoru, na území MPZ a OP MPZ v souladu s kulturně historickými hodnotami.

Nepřípustné využití:

- rozšiřování stávajících garáží,
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ	ZV
---	-----------

Hlavní využití:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně,
- vodní plochy a toky.

Přípustné využití:

- drobné stavby občanského vybavení ve veřejném zájmu (veřejná WC, informační centra),
- drobné stavby pro údržbu a provoz veřejné zeleně,
- pěší a cyklistické stezky, stezky pro rekreační sport, in-line dráhy,
- dětská hřiště,
- prvky ÚSES, opatření protierozní, protipovodňová, zvyšování retenčních schopností území,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury kromě parkovišť a odstavných stání.

Nepřípustné využití:

- oplocení ve veřejné zeleni,
- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Zastavitelná plocha Z206 – Nehradov III

Jedná se o zastavitelnou plochu určenou k bydlení v rodinných domech, pro kterou územní plán stanovuje podmínku zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování v území, která stanoví podrobnější podmínky využití plochy. Vyhodnocení souladu s touto územní studií (Územní studie Obytná lokalita Nehradov III) je vyhodnoceno v části D tohoto závazného stanoviska. Územní plán stanovuje dále následující podrobné podmínky využití: Zachovat v části Podklášteří ráz vilové čtvrti převážně dvoupodlažních domů se šikmými střechami, a to především v partiích horizontu.

Specifikace výškové úrovně zástavby: Výška budovy se posuzuje přednostně z přilehlého veřejného prostranství jako vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy nebo atiky. Je stanovena pět výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek římsy nebo atiky.

Úroveň /1: výškové rozpětí 2,5 až 8 m, v OP MPZ 2,5 až 7 m – Výšková úroveň je charakteristická zejména pro historickou městskou a vesnickou zástavbu připojených obcí.

Bez zástavby /o – Není možno umisťovat nadzemní stavby, mimo oplocení a dopravní a technickou infrastrukturu.

V předloženém záměru umisťovaném ve stabilizovaném i zastavitelném území se jedná o realizaci dopravní a technické infrastruktury, sadové úpravy a umístění vsakovacích zařízení, což je v souladu s podmínkami využití dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Záměr neumisťuje nadzemní stavby, které by podléhaly posouzení z hlediska dodržení stanovené hladiny výškové úrovně. Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s podmínkami plynoucími z územně plánovací dokumentace.

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 naplnění podmínek pro hospodárné využití zastavěného území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a to, zda navržený záměr vyhovuje 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). Vycházel při tom z následujícího:

Řešený záměr se nachází na území města Třebíče v místní části Podklášteří, převážně v zastavitelné ploše určené k zástavbě rodinnými domy s plochami zahrad. V této lokalitě se dosud nadzemní zástavba nenachází. V okolí se pak nachází z východní strany rozsáhlá plocha veřejné zeleně, ze severní a západní strany sousedí plochy zahrad s rodinnými domy a z jižní strany k řešenému území přiléhá areál koupaliště Polanka. 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). Záměr významným způsobem neovlivní stávající architektonický charakter území a jeho stávající hodnoty, neboť se jedná o vybudování infrastruktury za účelem zajištění obslužnosti lokality k bydlení, která dosud není zastavěna. Navržené sadové úpravy ani navržená pěší komunikace v ploše veřejné zeleně nijak negativně tuto lokalitu neovlivní. Při posouzení souladu záměru zejména s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování dospěl orgán územního plánování k závěru, že je záměr přípustný.

Záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Územní studie krajiny SO ORP Třebíč

V rámci územní studie krajiny (karty obcí) je pro jižní část území města Třebíče stanoveno: zahrádkové osady zakomponovat do spojitého rekreačního prostoru. Zástavbu nad Lorenzovými sady dále nerozsířovat, naopak ji ve střednědobém horizontu potlačit. Vytvořit územní podmínky pro napojení komerčních ploch na železnici. Pro severní část je stanoveno: navrhovanou zástavbu v severní části fragmentovat se zapojením, resp. obnovou přírodního rámce. Samostatně komponovat zahrádkové osady – využít přírodní útvary pro kvalitu prostředí bez jejich zpětného znehodnocení. Důsledně vyvést přírodní útvary z města včetně homogenizace navazující zástavby z hlediska funkcí a kvalitního stavebně technického řešení (např. garáže u hřbitova mezi Míčovou a Táborskou ulicí).

Město Třebíč bylo vymezeno jako samostatný krajinný okrsek s označením OK09. Charakteristika: Okrsek zahrnující zastavěné území města Třebíče a jeho okraje. Cílová kvalita: Prostor města Třebíče,

sladěných městských částí začleněný do krajiny se specifickými prostory přírody uvnitř zástavby vázané na údolí Jihlavy a jejích přítoků s rekreačními městskými prostory parků, výletních míst a přírodních prostorů. Soustředit se na:

- citlivé začlenění města do krajiny,
- ochranu historických a kulturních hodnot města s charakteristickými dominantami utvářejícími obraz města v městském prostoru a v okolní krajině,
- rekreační zázemí obyvatel města, výletišť, procházkové a odpočinkové okruhy,
- revitalizaci prostoru nábřeží v centru města,
- ochranu přírodního prostředí v okrajích města, zejména v údolí Jihlavy se zapojenými lesními porosty ve stráních.

Záměr je navržen v zastavěném a zastavitelném území. Nejedná se tedy o zásah do volné krajiny, ani se nepředpokládá její významné ovlivnění záměrem. Územní studie tak pro tento záměr nestanovuje žádné zvláštní podmínky. S ohledem na výše uvedené důvody bylo shledáno, že je záměr přípustný a nevyplyvají pro něj z územní studie krajiny žádné požadavky k řešení.

Záměr je v souladu s územní studií krajiny.

Územní studie Obytná lokalita Nehradov III

Územní studie Obytná lokalita Nehradov III stanovuje podrobnější podmínky pro lokalitu určenou k bydlení v rodinných domech. Řešená lokalita svým charakterem navazuje na okolní zástavbu individuálních RD a zachovává pohledové osy, které byly dřívější zástavbou vymezeny, zároveň se snaží optimálně využít komplikovanou terénní konfiguraci. Území je nově rozděleno na tři pásy pozemků sledující tvar svahu. Nejvýše položený pás je dopravně obslužen stávající ulicí Za Plovárnou, jejíž zástavbu v místě doplňuje a dotváří ji v plnohodnotnou ulici. Zbylé dvě řady pozemků se přimykají k nově vzniklé slepé ulici, která plynule navazuje na ulici Jasanovou. Ve středu nové ulice je navržen malý veřejný prostor. Podél východní hranice je navržen chodník pro pěší navazující na stávající síť pěších cest. Celkem je navrženo 20 nových parcel pro výstavbu RD. Náplní nové lokality je bydlení v samostatných rodinných domech se zahradou s doplněním drobné vybavenosti.

Řešený záměr neumisťuje žádné nadzemní stavby, které by podléhaly podrobnému posouzení podmínek, kterými územní studie definuje charakter zástavby. Předmětem tohoto závazného stanoviska je vybudování dopravní a technické infrastruktury s prvky sadových úprav a vsakovacích objektů. Výška opěrné zdi je v souladu s podmínkami v územní studii. Koncepce stanovená územní studií je vesměs respektována, došlo však k odklonu s ohledem na skutečný stav v území v následujících bodech:

- podél jižní hranice řešeného území je navržena splašková kanalizace s ohledem na gravitační schopnost území a plánované akce správce sítě,
- jižní hranice pozemků č. 14, 15, 17, 18, 19 a 20 a hranice navazující plochy veřejné zeleně jsou upraveny s ohledem na skutečné hranice v území. Upravené hranice pozemků budou samostatně řešeny novým geodetickým zaměřením.

Navržená pěší komunikace a související sadové úpravy v záměru se nacházejí mimo území řešené územní studií.

Záměr je v souladu s územní studií Obytná lokalita Nehradov III.

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 64062/23 - SPIS 66/2023/MaI

- 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. Monika Dočekalová
vedoucí Úřadu územního plánování

Příloha