



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: 21.12.2023

NAŠE ZN.: ORÚP 106215/23 - SPIS 66/2023/MaI

VYŘÍZUJE: Mgr. Leona Koukolová

TELEFON: 568 896 205

E-MAIL: leona.koukolova@trebic.cz

DATUM: 12.01.2024

Vážený pan
Ing. Aleš Chadim
Na Kopcích 380
674 01 TŘEBÍČ

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 (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „nový 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

„Park Kremláčkova, Třebíč“ na pozemcích p. č. 1023/3, p. č. 1023/23, p. č. 1037/9, p. č. 1037/49, p. č. 2345, p. č. 2378, p. č. st. 7574, p. č. st. 7575 v katastrálním území Třebíč,

který obsahuje:

Dle předložené dokumentace, jejíž ověřená část je přílohou tohoto závazného stanoviska, se jedná o vybudování veřejného parku s vegetací včetně zpevněných pochozích i pojezdných ploch, mobiliáře, herních prvků a vodní nádrže. Součástí záměru jsou rovněž přípojky inženýrských sítí.

Stavba je členěna na tyto stavební objekty:

SO 01 Zpevněné plochy, drobné stavby a vybavení,

SO 02 Veřejné osvětlení,

SO 03 Nakládání s dešťovými vodami,

SO 04 Vodovodní přípojka,

SO 05 Přípojka el. NN,

SO 06 Vegetační úpravy.

Orgán územního plánování jako příslušný správní orgán shledal, že je

záměr přípustný.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

ODŮVODNĚNÍ

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

Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování jako orgán územního plánování obdržel dne 21.12.2023 od pana Ing. Aleše Chadima žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „Park Kremláčkova, Třebíč“ na pozemcích p. č. 1023/3, p. č. 1023/23, p. č. 1037/9, p. č. 1037/49, p. č. 2345, p. č. 2378, p. č. st. 7574, p. č. st. 7575 v katastrálním území Třebíč. Zodpovědným projektantem je pan Ing. Aleš Chadim, datum zpracování projektové dokumentace prosinec 2023.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy následující podklady:

- A. Průvodní zpráva, B. Souhrnná technická zpráva, C. Situační výkresy; 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, závazné od 17.04.2015 usnesením vlády České Republiky č. 276, Aktualizace č. 2 závazné od 01.10.2019 usnesením vlády České Republiky č. 629 a Aktualizace č. 3 závazné od 01.10.2019 usnesením vlády České Republiky č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky, závazné od 11.09.2020 usnesením vlády České Republiky č. 833 a Aktualizace č. 4 závazné od 01.09.2021 na základě usnesení vlády č. 618, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky, závazné od 19.07.2023 na základě usnesení vlády č. 542 (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) a rozsudku Krajského soudu v Brně č.j. 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017,
- Územního plánu Třebíč účinného od 01.10.2020 ve znění Změny č. 1a účinné od 16.02.2022, Změny č. 1b účinné od 12.10.2022 a Změny č. 2a účinné od 23.12.2023,
- Územní studie krajiny SO ORP Třebíč, schválení možnosti využití dne 15.05.2019.

Dne 1.1.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“). Dle ustanovení § 334a odst. 1 a 2 nového stavebního zákona se v přechodném období od 1.1.2024 do 30. 6. 2024 postupuje ve věcech týkajících se územního plánování podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou územního řízení týkajícího se vyhrazené stavby.

Na základě výše uvedeného postupuje orgán územního plánování dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

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 Změny č. 1a, Změny č. 1b a Změny č. 2a. Záměr se nachází v zastavěném území v následujících plochách s rozdílným způsobem využití: BH.3

(bydlení hromadné), ZU (zeleň všeobecná), PU (veřejná prostranství všeobecná), čísllice 3 stanovuje níže uvedenou výškovou hladinu zástavby.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území v těchto zásadách týkajících se záměru:

- vytváří ochranu cenných kulturních, historických, civilizačních a přírodních hodnot území.

Územní plán stanovuje následující základní principy urbanistické kompozice, které musí být při rozhodování v území dodrženy a jenž se týkají řešeného záměru:

- vytváření vhodných podmínek pro zlepšení standardu bydlení a vybavenosti obyvatel města a jeho návštěvníků, podporování služeb, vzdělávacích možností, společenského, kulturního a sportovního zázemí,
- dodržování výškové úrovně zástavby k docílení kvalitního prostorového uspořádání zástavby a jejího působení v krajinném rázu města.

Podmínky s rozdílným způsobem využití udávají následující využití daných ploch:

Bydlení hromadné (BH)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových 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, stravování a služby, penziony,
- veřejná prostranství, veřejná zeleň,
- dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- individuální bydlení za předpokladu, že výška a struktura zástavby bude v souladu s hromadným bydlením a negativně nenaruší průchodnost územím,
- využití, které je slučitelné s hlavním využitím a nenaruší svým provozem kvalitu obytného prostředí.

Nepřípustné využití:

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

Specifikace výškové úrovně zástavby:

Úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 17 m - výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště a areály.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

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.

Zeleň všeobecná (ZU)

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.

V předložené projektové dokumentaci se jedná o vybudování veřejného parku s vegetací včetně zpevněných pochozích i pojízdných ploch, mobiliáře, herních prvků a vodní nádrže. Jedná se o záměr, který je uvedený v hlavním či přípustném využitím všech výše uvedených ploch s rozdílným způsobem využití. Zároveň nedochází k umístění budov, vyhodnocení výškové úrovně tedy není předmětem posouzení tohoto záměru. Na základě výše uvedeného je tedy předložený záměr posouzen jako v souladu s Územním plánem Třebíče ve znění Změny č. 1a, Změny č. 1b a Změny č. 2a.

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 ve svažitém území mezi ulicemi Kremláčkova, Tomanova a svahem k ulici Brněnská a navazuje na sídlištní zástavbu bytových a rodinných domů. 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 je vybudování veřejného parku s vegetací včetně zpevněných pochozích i pojízdných ploch, mobiliáře, herních prvků a vodní nádrže. Záměr pozitivně přispěje ke zkvalitnění místa s funkcí veřejného prostranství. Záměrem bude hospodárně využito zastavěného území a nedojde k narušení celkového

charakteru lokality. Při posouzení souladu záměru zejména s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování dospěl orgán územního plánování, že je s nimi v souladu a plně je respektuje.

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 nerozšiřovat, 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 bude realizován v zastavěném území, ve východní části města Třebíče. Pro tuto část území nejsou územní studii krajiny stanoveny podrobnější podmínky, jelikož se tato studie (jak vyplývá z jejího názvu) zabývá spíše zakomponováním města do krajiny a případně řešením volného krajinného prostoru. S ohledem na výše uvedené důvody bylo shledáno, že je záměr přípustný a nevyplývají pro něj z územní studie krajiny žádné požadavky k řešení.

Záměr je v souladu s územní studií krajiny.

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.

Mgr. Leona Koukolová
referentka Úřadu územního plánování

Příloha