

VÁŠ DOPIS ZN.:  
ZE DNE: 16.02.2022  
NAŠE ZN.: ORÚP 13822/22 - SPIS 266/2022/Mal

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

DATUM: 18.03.2022

LAKRYS s.r.o.  
Radana Rulř Šafránková  
Alšova č. p. 801/18  
251 01 ŘÍČANY

## 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

**„Rekonstrukce a rozvoj koupaliště Polanka“ na pozemcích p. č. 122/1, p. č. 122/2, p. č. 122/3, p. č. 122/4, p. č. 122/8, p. č. 122/11, p. č. 112/8 a p. č. st. 2027 v katastrálním území Podklášteří,**

který obsahuje:

Dle předložené dokumentace, jejíž ověřená část je přílohou tohoto závazného stanoviska, se jedná o rozsáhlou rekonstrukci a modernizaci zařízení sloužícího jako koupaliště s přidruženými volnočasovými aktivitami. Rekreačně sportovní účel užívání areálu koupaliště se nemění. Mění se v daném rozměru funkce a členění bazénů a tomu adekvátně i potřebné technologie. Především se bazény doplní o atrakce pro jednotlivé cílové skupiny a stávající plavecký bazén se rozčlení na část plaveckou a relaxačně-zábavní. Nově se pozice vstupu posune blíže ke koupališti. Stávající jednopodlažní podsklepený provozní objekt má bude zachován, dispozice budou částečně upraveny a bude rozšířena plochá střešní konstrukce směrem u občerstvení, půdorys bude mít rozměry 67 745 m x 9 805 m, z jižní strany bude přesah střechy vytvářející krytí pro vstupy do jednotlivých částí. Výška budovy se nemění a zůstává na úrovni 3,55 m. Stávající konstrukce budou sanovány proti působení vztlínající vody, v zadní části se buduje nové personální zázemí. Prostor strojovny bazénové technologie zůstává dispozičně zachován. Budou zde umístěny nové okruhy pro jednotlivé bazény. Vznikne prostor pro sociální zařízení přístupné ze šaten i venkovního prostoru. U provozního objektu se dále ruší stávající schodiště a střecha bude uzpůsobena pro instalaci technologie ohřevu bazénové vody V západní části je objekt opticky rozšířen o samostatné provozní zázemí – dvůr, kde budou umístěny nádoby na tříděný odpad. Řeší se drobné objekty občerstvení, přičemž jedno zařízení pro občerstvení se skladovacími prostory bude umístěno ve východní části provozního objektu a bude doplněno o pergolu s posezením (tu bude tvořit prodloužená část střechy provozního objektu). Východním směrem od dětského bazénu, v blízkosti tobogánu, vznikne jednopodlažní objekt s plochým zastřešením sloužící k občerstvení – pool bar, jeho součástí bude i sociální zařízení a pergola. Výška objektu bude 3,70 m, půdorys 15 250 x 4 750 m. Dalším prvkem drobného občerstvení bude koktejl bar, který bude umístěn západním směrem od provozního objektu. Opět se bude jednat o jednoduchý jednopodlažní objekt s krytým barovým posezením a jednoduchým venkovním posezením. Výška koktejl baru bude 2,94 m a bude realizován jako dřevostavba o půdoryse

/2

Úřední hodiny

Digitálně podepsal Mgr. Jana

Sklenářová

Datum: 21.03.2022 16:40:33 +01:00

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

Č. j.: ORÚP 13822/22 - SPIS 266/2022/MaI

4,00 x 2,79 m. V novém místě u okraje pozemku se realizuje nový objekt recepce, ve kterém bude umístěna pokladna se vstupními turnikety a vstupní bránou pro vjezd. Recepce je řešena jako jednopodlažní objekt s plochým zastřešením o celkové výšce 4,00 m a půdorysu zhruba 4,00 x 10,00 m. V návaznosti se posouvá i oplocení areálu koupaliště. Součástí areálu budou dále bazény (víceúčelový, dětský, skokanský a brouzdaliště) s tobogánem, minigolf, sportovní hřiště, dětské hřiště, zpevněné plochy a zelená plocha. Proběhnou sadové úpravy, areál bude vybaven mobiliářem, závlahovým systémem, inženýrskými rozvody a osvětlením.

Úřad územního plánování jako příslušný správní orgán shledal, že je

### **záměr přípustný.**

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování jako orgán územního plánování obdržel dne 16.02.2022 od společnosti Lakrys, s.r.o., sídlem Alšova 801/18, 251 01 Říčany, žádost o vydání závazného stanoviska k záměru „Rekonstrukce a rozvoj koupaliště Polanka“ na pozemcích p. č. 122/1, p. č. 122/2, p. č. 122/3, p. č. 122/4, p. č. 122/8, p. č. 122/11, p. č. 112/8 a p. č. st. 2027 v katastrálním území Podklášteří. Zpracovatelem projektové dokumentace je společnost VMS projekt s.r.o., hlavním inženýrem projektu je pan Ing. Václav Steinhaizl; datum zpracování listopad 2021.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy následující podklady:

A. průvodní zpráva, B. Souhrnná technická zpráva, C. Situační výkresy, D. výkresová dokumentace; 2x 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,
- Územní studie krajiny SO ORP Třebíč, schválení možnosti využití dne 15.05.2019.

#### **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 změnu a 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 Třebíče:**

Záměr je **v souladu** s Územním plánem Třebíč ve znění Změny č. 1a.

Záměr se nachází v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití OS/1 – plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport. Číslice 1 značí stanovenou výškovou hladinu zástavby specifikovanou níže.

Podmínky s rozdílným způsobem využití uvedené v územním plánu udávají následující využití daných ploch:

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT</b>	<b>OS</b>
---	-----------

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:

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

Specifikace výškové úrovně zástavby: Je stanovena pěti výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek římsy nebo atiky vzhledem k nejnižší úrovni terénu v místě stavby.

**Úroveň /1/: výškové rozpětí 2,5 až 8 m, v OP MPZ 3 až 7 m**

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro historickou městskou a vesnickou zástavbu připojených obcí.

V předložené projektové dokumentaci se jedná o rekonstrukci a modernizaci stávajícího areálu. Hlavní budova provozní objekt – se výškově nemění a zůstává s výškou okapní římsy 3,10 m nad úrovní přilehlého terénu. Další drobné stavby na pozemku respektují předepsanou výškovou. Záměr byl v souvislosti se stanovenou výškovou hladinou zástavby posouzen jako přípustný a také je v souladu s podmínkami plochy s rozdílným způsobem využití. Předložený záměr je v souladu s komplexními podmínkami plynoucími z územně plánovací dokumentace.

**D. Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru z hlediska souladu s územně plánovacími podklady a 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 zhodnotil, zda navržený záměr vyhovuje požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a na jeho charakter a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona). Vycházel při tom z následujícího:

Řešený záměr se nachází v zastavěném území města Třebíče, v areálu na severním břehu řeky Jihlavy mezi ulicemi Polanka a Za Plovárnou. Orgán územního plánování posoudil soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování vycházejícími ze stavebního zákona, přičemž se podrobněji zabýval zejména těmito:

cit: „...územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje“ (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z úkolů územního plánování je cit: „...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). Realizací záměru nedochází ke změně hmotové ani výškové konfigurace zástavby. Jedná se o úpravy, které nebudou mít zásadní vliv urbanistickou ani architektonickou koncepcí lokality. Záměrem nebude nijak ovlivněno prostorové uspořádání území a nedojde k narušení stávajících hodnot, naopak modernizace areálu bude mít pozitivní přínos v rámci daného území. Při posouzení souladu záměru zejména s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování dospěl orgán územního plánování, že je s nimi v souladu, plně je respektuje a jeho navržené provedení odpovídá charakteru dotčené lokality.

#### **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 Tábořskou 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 území se stabilizovanou zástavbou v areálu vyčleněném pro sportovní využití. Nejedná se o záměr, který by navrhoval nový zábor či jiný zásah do volné krajiny, jelikož je umístěn v rámci aktuálně vymezeného zastavěného území. Záměr se nachází v části města, pro kterou nejsou územní studii krajiny stanoveny podrobnější podmínky, jelikož se tato studie (jak vyplývá z jejího názvu) zabývá spíše zakomponováním města do krajiny a 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:

Č. j.: ORÚP 13822/22 - SPIS 266/2022/MaI

- 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. Jana Sklenářová  
vedoucí Odboru rozvoje a územního plánování

**Příloha**