



# 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: 20.03.2022

NAŠE ZN.: ORÚP 25484/22 - SPIS 266/2022/MaI

VYŘÍZUJE: Mgr. Leona Špinarová

TELEFON: 568 896 205

E-MAIL: leona.spinarova@trebic.cz

DATUM: 19.04.2022

Kraj Vysočina

Ing. Pavel Liška, Ph.D.

Žižkova 1882/57

586 01 JIHLAVA

## 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

### **„SŠ stavební Třebíč – Dílna odborného výcviku“ na pozemcích p. č. st. 4178, p. č. 2510, p. č. 2511, p. č. 2512, p. č. 2629 a p. č. 2630 v katastrálním území Třebíč,**

který obsahuje:

Dle předložené dokumentace, jejíž ověřená část je přílohou tohoto závazného stanoviska, se jedná o novostavbu dílny odborného výcviku v rámci areálu Střední školy Třebíč, která vznikne na místě původní budovy skladové haly, která je v nevyhovujícím stavu a která bude odstraněna. Nová hala bude obdélníkového půdorysu s rozměry 13,3 m x 22,0 m a zastavěnou plochou 292,60 m<sup>2</sup>. Hala bude z jihovýchodní, severní a západní části doplněna přístavbami s celkovou zastavěnou plochou 240,15 m<sup>2</sup>. Zastřešení hlavní hmoty bude sedlovou střechou se spádem 8 %, kde se nachází zaatikované žlaby na odvodnění. Výška stavby po atiku bude 7,35 m. Přístavby budou zastřešeny pultovými střechami a budou rovněž opatřeny zaatikovanými žlaby s výškou po atiku 5,35 m a 4,35 m. Hala bude sloužit pro praktickou výuku studentů školy, je zde navrženo 7 samostatných pracovišť. V rámci severní přístavby bude vybudováno zázemí pro studenty a personál a také technické zázemí objektu. V jihovýchodní přístavbě se bude nacházet sklad nářadí, v západní části bude přístřešek pro skladování lešení a pro parkování. Hala bude vybudována z ocelové nosné konstrukce s opláštěním z horizontálně uložených stěnových panelů. Opláštění sedlové střechy haly a pultových střech přístaveb je navrženo z trapézových střešních panelů. V rámci záměru jsou dále navrženy nové zpevněné plochy s dlážděným krytem (235,53 m<sup>2</sup>), okapový chodník (28,19 m<sup>2</sup>) a zatravněná plocha (790,62 m<sup>2</sup>).

Orgán 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 20.03.2022 od pana Ing. Pavla Lišky, Ph.D. žádost o vydání

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

závazného stanoviska k záměru „SŠ stavební Třebíč – Dílna odborného výcviku“ na pozemcích p. č. st. 4178, p. č. 2510, p. č. 2511, p. č. 2512, p. č. 2629 a p. č. 2630 v katastrálním území Třebíč. Zodpovědným projektantem je pan Ing. Martin Vinter, datum zpracování projektové dokumentace říjen 2021.

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy následující podklady:

- Projektová dokumentace obsahující: A. průvodní zprávu, B. souhrnnou technickou zprávu, C. situační výkresy, D. dokumentaci objektů.

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 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. Záměr se nachází v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití OV/2 – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost, číslíce 2 stanovuje níže uvedenou výškovou hladinu zástavby.

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

- v rámci ploch pro bydlení a občanské vybavenosti vytváří územní podmínky pro zajištění vysoké kvality života obyvatel.

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:

<b>Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost (OV/2)</b>
---

- Hlavní využití:
  - stavby a zařízení pro občanské vybavení, které je veřejnou infrastrukturou (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, církevní stavby).
- Přípustné využití:
  - stavby a zařízení pro vědu a výzkum,
  - dopravní a technická infrastruktura,
  - veřejná prostranství, veřejná zeleň,
  - ostatní související provozní zařízení a stavby, které doplňují hlavní využití,
  - stavby pro komerční občanské vybavení do 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy,
  - stavby pro bydlení, v přímé návaznosti na hlavní využití (internát, kolej, byt správce, apod.),
  - stavby pro sport, relaxaci, v přímé návaznosti na hlavní využití.
- Nepřípustné využití:
  - všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
  - zařízení zhoršující kvalitu obytného prostředí.

Specifikace výškové úrovně zástavby:

**Úroveň /2: výškové rozpětí 2,5 až 12 m, v plochách BI a BV 2,5 – 10m, v OP MPZ 3 až 10 m** - výšková úroveň je charakteristická zejména pro zástavbu městských rodinných domů a menších areálů.

V předložené projektové dokumentaci se jedná o novostavbu dílny odborného výcviku v rámci areálu Střední školy Třebíč. Hlavní hmota haly bude obdélníkového půdorysu se zastavěnou plochou 292,60 m<sup>2</sup> a bude doplněna přístavbami s pultovými střechami, které budou mít celkovou zastavěnou plochu 240,15 m<sup>2</sup>. Jedná se o objekt, který bude sloužit pro praktickou výuku studentů školy. Přístavby budou využívány jako sklady, zázemí pro studenty a personál, technické zázemí či jako přístřešek pro parkování. Zastřešení hlavní hmoty i přístaveb je doplněno zaatikovanými odvodňovacími žlaby, výška po atiku bude v případě hlavní hmoty stavby 7,35 m a u přístaveb bude činit 5,35 m a 4,35 m. Stanovená výšková úroveň je tudíž splněna. Záměr je dále v souladu s podmínkami plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou stanoveny primárně pro občanské vybavení, které je veřejnou infrastrukturou (např. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu). Předložený záměr je tedy v souladu s komplexními 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 v zastavěném území města Třebíče, v areálu Střední školy stavební Třebíč na ulici Kubišova. Širší okolí je tvořeno areálovou zástavbou objektů občanské vybavenosti veřejné a komerční. 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).* V předložené projektové dokumentaci se jedná o novostavbu dílny odborného výcviku v rámci areálu Střední školy Třebíč na místě stávající budovy, která je v nevyhovujícím stavu a která bude odstraněna. Nová hala je obdélníkového půdorysu s přístavbami z jihovýchodní, severní a západní strany. Celková zastavěná plocha bude činit celkem 532,75 m<sup>2</sup>. Dále budou vybudovány nové zpevněné plochy (235,53 m<sup>2</sup>), okapový chodník (28,19 m<sup>2</sup>) a zatravněná plocha (790,62 m<sup>2</sup>). 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, plně je respektuje a jeho navržené provedení odpovídá charakteru dotčené lokality plnící smíšenou obytnou funkci.

### **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 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 jižní části města Třebíče, v rámci areálu střední školy na ulici Kubišova. Předmětem řešení je novostavba dílny odborného výcviku v rámci areálu Střední školy Třebíč na místě stávající budovy, která je v nevyhovujícím stavu a která bude odstraněna. 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. V řešeném případě se jedná o stabilizované zastavěné území. 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

Č. j.: ORÚP 25484/22 - SPIS 266/2022/MaI

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**