

\* odbor stavební a územního plánování

Č.j.: SÚP/780/24/IS-2  
Spis. zn.: SÚP/780/24/IS  
Ze dne: 19.4.2024  
Vyřizuje: Ing. Irena Škodová  
E-mail: irena.skodova@zdarns.cz  
Telefon: 566 688 179

Žďár nad Sázavou dne: 19.4.2024

## **VYJÁDRĚNÍ orgánu územního plánování**

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, na žádost Městského úřadu, odboru stavebního a územního plánování (stavební úřad), Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, podanou dne 19.4.2024, ve věci záměru „**Městský park Klafar, II.fáze**“, na pozemcích parc. č. 8003/1, 8003/2, 8004, 8005, 8006, 8007/1, 8008/10, 8010/8, 8037/1, 8037/52 a 8065/6 v k. ú. Město Žďár, pro stavebníka: Město Žďár nad Sázavou, **Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou [IČO: 002 95 841]**

**s d ě l u j e ,**

že shledal záměr z hlediska územního plánu Žďár nad Sázavou ve znění změny č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, která nabyla účinnosti dne 19.4.2024, **přípustným**.

Předmětem záměru je založení nového městského parku, cestní síť, stezka pro cyklosty a chodce, 2 tůně na dešťovou vodu, výsadba stromů, keřů, trvalek a okrasných travin a zatravění celé plochy, nový mobiliář a herní prvky na dětském hřišti, veřejné osvětlení a 2 parkoviště o kapacitě 12 + 35 parkovacích míst a 16 podélných parkovacích stínů. Ve středu parku je navrženo dětské hřiště s vodním korytem s kameny a dřevěnou lávkou, s domkem se skluzavkou a dalšími herními prvky. Park je doplněn dřevěnými lavičkami, koši, lehátkami, lavicemi. V rámci přípravy pro kontejnerovou kavárnu a soc. zázemí je součástí stavby přípojka vodovodu, kanalizace a el. energie.

Projekt stavby pro společné povolení zpracovaný firmou Atregia spol. s r.o., Vážného 99/10, 621 00 Brno, zodpovědný projektant: Josef Novák, ČKAIT: 100 38 43.

Záměr se nachází, kromě území 4 bytových domů, v území zastavitelném, ve 3 typech ploch: Plocha sídelní zeleně ostatní (ZS), Bydlení hromadné (BH) a plocha Smíšená obytná městská (SM).

Území plán stanoví, že v ploše zeleně sídelní ostatní (ZS) je hlavním využitím veřejně přístupná parkově upravená zeleň v zastavěném území. Přípustné jsou trávníkové plochy a skupiny bylin a dřevin, pěší a cyklistické stezky, veřejné osvětlení, parkový a hrací mobiliář.

Podmíněně přípustné jsou stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují ji, pozemky související dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že nedojde k potlačení hlavního způsobu využití plochy a snížení kvality prostředí plochy, vodní prvky a vodní plochy – ve všech případech pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Nepřípustné jsou stavby pro bydlení, pobytovou rekreaci, výrobu, občanské vybavení, služby a technická a dopravní infrastruktura zabraňující užívání ploch a snižující kvalitu veřejné zeleně, těžba nerostů.

Jako hlavní využití pro bydlení hromadné (BH) stanoví územní plán bydlení hromadné s převahou bytových domů. Přípustným využitím je příměs nerušících obslužných funkcí místního významu. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>, plochy veřejné zeleně a hřiště pro děti i dospělé, nezbytné stavby pro dopravu (např. komunikace) a pro technickou vybavenost. Součástí ploch mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám hromadného bydlení.

Podmíněně přípustné jsou stavby rodinných domů a to pouze tam, kde doplňují nízkopodlažní bytové domy, ubytovací zařízení se připouští pouze se zajištěním parkování na vlastním pozemku. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

Nepřípustný je chov hospodářských zvířat, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy staveb a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Územní plán stanoví, že v ploše smíšené obytné městské (SM) je hlavním obslužná sféra místního významu v kombinaci s bydlením. Přípustné využití je bydlení, nerušící obchodní a výrobní činnosti převážně místního významu včetně veřejných prostranství, zeleně a dalších pozemků a staveb dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením. Plochy bydlení jsou v převaze.

Podmíněně přípustné jsou samostatné provozovny drobné výroby (podmínkou je vhodně zvolená architektura). Při situování těchto provozoven je nutno prokázat, že nebudou okolí zatěžovat nadměrnou dopravou, hlukem nebo zplodinami z výroby. Podmínkou pro stavbu objektů pro bydlení v blízkosti kapacitní komunikace je prokázání toho, že negativní účinky dopravy budou vyloučeny prostřednictvím navržených konkrétních opatření.

Nepřípustným využitím jsou školská, zdravotnická a kulturní zařízení velkého plošného rozsahu, tj. veřejná občanská vybavenost umístitelná na plochách určených výhradně pro tato zařízení. Dále veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Ve města a v území jeho místních částí, je při dostavbách nebo rekonstrukcích nutno respektovat charakter okolní zástavby (hmotovou strukturu, výškovou hladinu, způsob zastřešení) a sledovat půdorysnou osnovu zástavby.

Dešťové vody mají být v max. možné míře uváděny do vsaku nebo zdrženy na pozemku stavebníka.

Všechny nové obytné objekty musí být vybaveny min. 1 odstavnou plochou pro 1 bytovou jednotku. U RD je to garáž na vlastním pozemku.

Při regeneraci, popř. nové výstavbě je výšková hladina určena převažující stávající hladinou zástavby v jednotlivých prostorech města. Nové výškové dominanty bytových domů nemají být vytvářeny, architektonické řešení objektů je třeba přizpůsobit charakteru prostředí.

Navrhované rodinné domy budou mít max. 2 NP + podkroví. Zástavbu v místních částech, kde je důležité zasazení obce do krajiny a zachování humen, je nutno řešit rozvolněnými formami přízemních objektů s podkrovím, s velkým podílem obytné zeleně. V dotčeném území je výška regulována přímo v označení (BH/4) a (SM/4) tzn., že v obou případech jsou přípustná 4.NP.

Fotovoltaické články lze umisťovat na k tomu příhodných místech v urbanizované části města.

Intenzity využití pozemků pro bydlení je dána indexem zastavěné plochy na max. 0,3 a dále je regulována stanovením minimálního plošného zastoupení zeleně na pozemku. U ploch pro bydlení v bytových domech a ploch smíšených obytných je to min. 30 %.

**Poznámka:**

Orgán územního plánování upozorňuje, že v ploše zeleně sídelní (ZS) jsou stavby stánků občerstvení, o kterých se v záměru píše, jako o další etapě, tj. občanského vybavení nepřípustné.

Pro záměr městského parku bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování čj. SÚP/10600/23/IS dne 6.12.2023. Ke dni 19.4.2024 došlo ke schválení změny č. 6 a změny č. 7 územního plánu.

**Poučení:** Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů.



MĚSTSKÝ ÚŘAD  
ŽDĚAR NAD SÁZAVOU  
odbor stavební  
a územního plánování  
①

.....  
Ing. Irena Škodová  
odbor stavební a územního plánování

**Obdrží:** účastníci (dodejky)

Městský úřad, odbor SÚP, IDDS: ybxb3sz

sídlo: Žižkova č.p. 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

