

V Praze dne: 31. 10. 2023  
Spisová značka: SZ 101880/2023/KUSK ÚSŘ/Hr  
Č. j.: 135143/2023/KUSK  
Vyřizuje: Ing. arch. Boušková/ 257 280 695

## Potvrzení závazného stanoviska

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený správní orgán podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) obdržel v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Městského úřadu Havlíčkův Brod (dále jen „stavební úřad“) č. j. MHB\_ST/320/soch, ze dne 15. 5. 2023, žádost o potvrzení nebo změnu závazného stanoviska Magistrátu města Jihlavy (dále jen „úřad územního plánování“) spis. zn. MMJ/SÚ/14454/2022, č. j. MMJ/SÚ/52283/2022-LaT ze dne 6. 5. 2022 (dále jen „závazné stanovisko“), k záměru Vysoké školy polytechnické Jihlava, Tolstého č.p. 1556/16, 586 01 Jihlava 1 - **Studentské koleje Vysoké školy polytechnické Jihlava**, na pozemcích parc. č. 3007/9, 3007/12, 3019/1, 3019/2, 3020/1, 3020/2, 3020/3, 5861/1, 5861/8 v katastrálním území Jihlava (dále jen „záměr“), podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Závazným stanoviskem byl záměr vyhodnocen jako **přípustný** za podmínky – záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou vydaného závazného stanoviska.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu a shledal, že se jedná o zákonné závazné stanovisko, s jehož závěry se krajský úřad ztotožňuje a proto závazné stanovisko úřadu územního plánování k uvedenému záměru **p o t v r z u j e**.

## **O d ů v o d n ě n í**

Krajský úřad obdržel v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 15. 5. 2023 žádost o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska. Proti tomuto rozhodnutí podali odvolání:

1. Eva Smrčková a Jiří Smrčka, oba bytem Fritzova 4640/20, 586 01 Jihlava a Stanislava Beranová, bytem Fritzova 1514/22, 586 01 Jihlava, všichni zastoupeni Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem, Jakubské nám. 580/4, 602 00 Brno (odvolatelé 1)
2. Jan Frühauf, bytem Nerudova 1495, 586 01 Jihlava (odvolatel 2)
3. Petr Domkař, bytem Uhřínovice 33, 588 32 Brtnice (odvolatel 3)
4. Vilém Fexa, bytem Fritzova 1494/18, 586 01 Jihlava (odvolatel 4)

Odvolatelé ve svých odvoláních uvedli (zkráceno a upraveno):

### ***odvolatelé 1***

*Odvolací důvody – statické ohrožení budov účastnic, závazná stanoviska a další akty vydané podjatými osobami, nepřezkoumatelná závazná stanoviska, rozpor záměru s územní plánem, rozpor záměru s územní studií, obtěžování pohledem, požárně bezpečnostní řešení, hluk ze záměru žadatele, zastínění nemovitostí účastnice, ztráta výhledu a oblohové složky, absence souhlasu dle § 184a StZ, ochranné pásmo městské památkové rezervace.*

*Závazného stanoviska úřadu územního plánování se z výše uvedených důvodů týkají tyto odvolací důvody (zkráceno a upraveno):*

*Závazné stanovisko je nepřezkoumatelné, neboť v něm schází úvaha o dodržení koeficientu zeleně, který je stanoven pro plochu záměru 0,3. Rovněž se nevypořádává s požadavkem, aby byl zachován podíl vzrostlé zeleně. Do výpočtu koeficientu zeleně nejsou zahrnuty všechny pozemky, na nichž má být záměr realizován. Byl opomenut pozemek parc. č. 3007/9 v k.ú. Jihlava, na kterém má být realizováno parkoviště a komunikace. Do výpočtu nejsou rovněž započítány pozemky parc. č. 5861/8 a 5861/1 v k.ú. Jihlava, kde má být realizováno nové dopravní napojení a předláždění chodníku.*

*Při výpočtu ploch zeleně nebyla využita pravidla stanovená územním plánem na str. 53, která stanoví, které plochy lze započítat do ploch zeleně. Odvolatelé namítají, že některé drobné plochy nemůžou být pro výpočet použity a záměr požadovanou hodnotu koeficientu zeleně nesplňuje.*

*Pro lokalitu záměru byla zpracována Územní studie ÚS37 Jihlava – kampus VSPJ, varianta B. Tato studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování. Ve studii je stanoven požadavek řešení střech jako zelených (vegetačních) s retencí pro dešťové body. Záměr tento požadavek nesplňuje. Dle dokumentace mají být na střeše umístěny fotovoltaické panely, což studie v kombinaci s vegetační střechou připouští. Územní studie je pro rozhodování podkladem neopominutelným. Odchylka musí být odůvodněna. Zelená střecha zmírní oteplení okolí a má sloužit i k retenci dešťové vody.*

### ***odvolatel 2***

*Odvolací důvody – zastínění obytné části domu, značné zvýšení hluku a rušení nočního klidu, vznik nebezpečného dopravního uzlu, znemožnění uzavření dohody o námitkách, statika domu, nezákonná závazná stanoviska vydaná podjatými osobami.*

*Odvolací důvody se věcně netýkají závazného stanoviska úřadu územního plánování.*

**odvolatel 3 a odvolatel 4**

*Odvolací důvody u odvolatele 3 i 4 jsou zcela shodné – statické poškození domu, závazná stanoviska vydaná podjatými osobami.*

*Odvolací důvody se věcně netýkají závazného stanoviska úřadu územního plánování.*

Krajský úřad přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska s právními předpisy především z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a nezjistil v napadeném závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Pro posouzení záměru byla předložena dokumentace – Studentské koleje VŠPJ, dokumentace pro společné povolení, generální projektant A 32, spol. s r.o., 3/2022, č. zak. 12492140, která byla doplněna situací prokazující splnění požadované plochy zeleně a odůvodnění využití územní studie.

Záměrem je budova vysokoškolských kolejí s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažími. Půdorysně se jedná o prohnutý obdélník zastřešený plochou střechou o půdorysných rozměrech cca 16,7 m x cca 87 m. Výška atiky je cca 15,5 m a nejvyšší bod technických místností je cca 17,7 m. Součástí je technická a dopravní infrastruktura a parkové úpravy areálu.

Záměr je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5. a 6. (dále jen „PÚR“). V kapitole - REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE je mimo jiné stanoveno podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury, hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Dále je nutné vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Další prioritou související se záměrem je vytváření podmínek pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Dle kritérií a podmínek stanovených v kapitole - ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY je nutné sledovat při rozhodování a posuzování záměrů zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center.

Město Jihlava je součástí rozvojové osy OB11, pro kterou existují zvýšené požadavky na změny v území při respektování republikových priorit územního plánování. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy s relativně silnou koncentrací obyvatelstva

a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na dálnici D1.

Navrhovaný záměr je v souladu s PÚR, neboť odpovídá požadavkům stanoveným v republikových prioritách územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tento typ občanské vybavenosti je vzhledem k významu vhodné situovat do míst s dopravně dostupnou veřejnou dopravou. Zároveň umístěním záměru dochází k posílení významu města Jihlavy jako důležitého kulturního a společenského centra.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a rozsudku č. j.: 64 A 1/2017-118 z 13. 4. 2017 (dále jen „ZÚR“) stanovily ve svých prioritách vytváření podmínek pro posílení významu krajského města Jihlava v sídelní struktuře ČR. Zároveň vymezily krajské město Jihlavu jako vyšší centrum osídlení. Stanovily pro něj zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, mimo jiné - posílit význam centra zejména umístěním a rozvojem celokrajských a některých republikových obslužných funkcí ve správě, školství, vědě a výzkumu, zdravotnictví a kultuře; rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti služeb a znalostní ekonomiky. Dále ZÚR stanovily v úkolech pro územní plánování - zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj vyšších obslužných funkcí.

Navrhovaný záměr je v souladu se ZÚR, neboť odpovídá stanoveným požadavkům.

Záměr se dle platného územního plánu Jihlava (úplné znění po změně č. 2) z 10/2022 nachází převážně v ploše OV.1 – plochy občanského vybavení – vzdělávání a výchova, kde je hlavním využitím – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu. Dále je stanoveno přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Koeficient zeleně je stanoven 0,3, max. výška zástavby je pro plochu JI-OV-1 stanovena do 18 m, podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US 37 a zachování stávajícího podílu vzrostlé zeleně.

Celková plocha pozemků pro veřejnou vybavenost JI-OV-1 je 2,2 ha. Je určena pro umístění nového univerzitního kampusu (soustředění výuky, studia a bydlení), tedy plně v souladu s hlavním využitím území. Plocha pozemků řešených záměrem v ploše OV.1 je 5 726 m<sup>2</sup>. Plocha zeleně je 1797 m<sup>2</sup>, což je 31,4 % z uvedené výměry. Výška stavby je v nejvyšším bodě 17,7 m a splňuje uvedený limit.

Územní studie US 37 byla zpracována a vložena do evidence územně plánovací činnosti, vzrostlá zeleň bude v maximální míře zachována. Územní studie řeší oblast na rozhraní blokové zástavby centrální části města a nízkopodlažní zástavby. Návrh dotváří blokovou strukturu a vymezuje uliční a vnitroblokové prostory. Řešené území dělí do tří stavebních bloků. V bloku A je navržen objekt kolejí pro 200 studentů a jeho prostorové parametry s ohledem na okolní zástavbu. Cílem ÚS bylo vyhodnotit, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno, jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice). ÚS dále prověřila rozsah a formu zástavby území s důrazem na vytvoření kvalitních veřejných prostranství.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že záměr splňuje předepsané regulativy a je v souladu s platným územním plánem a vychází ze zpracované územní studie.

Záměr je v souladu s relevantními cíli a úkoly územního plánování a byl posouzen s ohledem na stávající charakter, hodnoty a podmínky území a jeho účelného řešení, prostorového uspořádání a hospodárného využívání.

K odvolacím důvodům krajský úřad dále uvádí:

Požadovaný rozsah zeleně je v záměru splněn. Při výpočtu zeleně byla využita pravidla uvedená v územním plánu pro výpočet zeleně. Nebyly započítány plochy menší než 9 m<sup>2</sup> (v min. šířce 2 m) a tam, kde by v této minimální započitatelné ploše byly umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma. Podíl vzrostlé zeleně zůstane zachován. Ke kácení je určeno 7 stromů, které budou nahrazeny novou výsadbou.

Pozemek parc. č. 3007/9 v k. ú. Jihlava, kde má být realizováno parkoviště a komunikace, se nachází v jiné funkční ploše SC – plochy smíšené obytné v centrech. Pozemky parc. č. 5861/8 a 5861/1 v k. ú. Jihlava určené pro komunikaci a chodník se nacházejí v ploše PV – plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch. Tyto výše uvedené pozemky se nenacházejí v ploše OV.1, proto je nelze započítat do plochy pro výpočet zeleně dle pravidel stanovených pro plochu OV.1.

Územní studie je územně plánovacím podkladem, ze kterého je nutné při zpracování záměru vycházet. V územní studii ÚS 37 byla na střeše uvažována vegetační střecha. Vzhledem k situaci v energetice jsou na střeše osazeny fotovoltaické panely. Pro retenci dešťových vod bylo navrženo na střeše souvrství, které částečně zadrží a zpomalí odtok vody ze střechy, což napomůže zlepšení mikroklimatu uvnitř i v okolí stavby. Navržený záměr vychází z uvedené územní studie a funkčně i objemově odpovídá návrhu objektu A1 ve variantě B.

Krajský úřad konstatuje, že se ztotožňuje se závěrem posouzení záměru úřadem územního plánování. Proto na základě výše uvedených skutečností krajský úřad závazné stanovisko úřadu územního plánování, kterým byl záměr vyhodnocen jako přípustný, potvrdil.

Ing. arch. Jitka Boušková  
odborný referent

Obdrží: KÚSK, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu

Na vědomí: Magistrát města Jihlavy, stavební úřad, oddělení územního plánování, IDDS: jw5bxb4