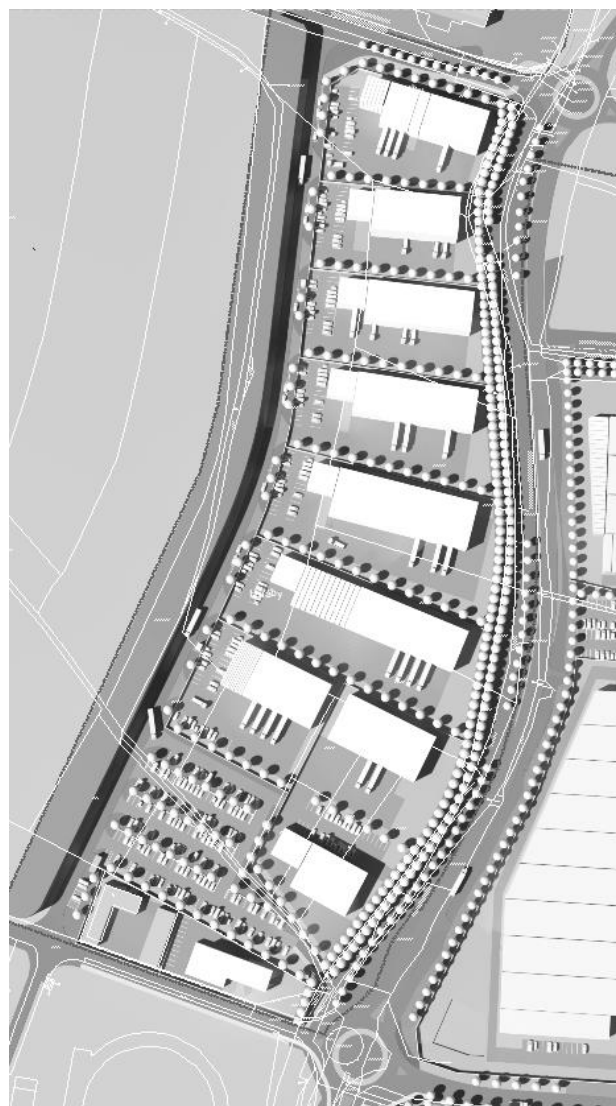


Pořizovatel: **Městský úřad Třebíč**,
Odbor rozvoje a územního plánování,
oddělení Úřad územního plánování
Objednatel: **Město Třebíč**

ÚZEMNÍ STUDIE US-04

PRŮMYSLOVÁ ZÓNA RAFAELOVA II, TŘEBÍČ



DISPROJEKT
ARCHITEKTI

ÚZEMNÍ STUDIE

DISprojekt s.r.o.

Havlíčkovo nábreží 37, 674 01 Třebíč

© Ing.arch. M.Grygar 10/2023

mobil 603 522 531

IČO 60715227, DIČ CZ60715227

e-mail: disprojekt@volny.cz

www.disprojekt.cz

Objednatel ÚPP..... **Město Třebíč**
Karlovo nám. 104/55
Třebíč 674 01

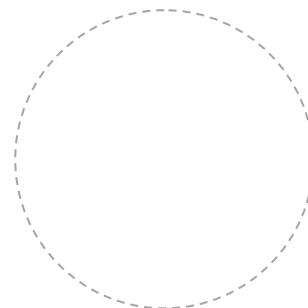
Pořizovatel ÚPP..... **Městský úřad Třebíč,**
Odbor rozvoje a územního plánování,
oddělení Úřad územního plánování

Zpracovatel ÚPP..... **DISprojekt s.r.o.**
Havlíčkově nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227
e-mail: disprojekt@volny.cz,
grygar@disprojekt.cz
mob: +420 603 552 531

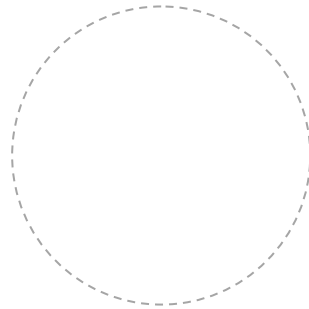
zodpovědný projektant..... **Ing. arch. Milan Grygar**

autorský tým..... Ing. arch. Milan Grygar
Ing. arch. Petra Hobzová
Bc. Jan Grygar

datum zpracování..... **10/2023**

Záznam o účinnosti

Pořizovatel	Městský úřad Třebíč Odbor rozvoje a územního plánování (ORÚP) oddělení Úřad územního plánování (oÚÚP)	
Datum schválení možnosti využití ÚzS pořizovatelem		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Mgr. Jana Sklenářová vedoucí Odboru rozvoje a územního plánování	

Textová část územní studie

1. Úvod	7
2. Identifikační údaje	7
3. Základní údaje	7
4. Vymezení a popis řešeného území	9
5. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území.....	13
6. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení.....	15
7. Podmínky využití a prostorového uspořádání území.....	25
8. Vyhodnocení souladu s obecnými požadavky na využívání území a se stavebním zákonem.....	32
9. Fotodokumentace stávajícího stavu.....	33
10. Vizualizace navrhovaného řešení.....	34
11. Vyhodnocení splnění zadání.....	36

Grafická část územní studie

01. ŠIRŠÍ VZTAHY	(1 : 10 000)
02. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	(1 : 1 500)
03. KONCEPCE, LIMITY A OMEZENÍ	(1 : 1 500)
04. URBANISTICKÝ NÁVRH	(1 : 1 500)
05. DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	(1 : 1 500)
06. KOORDINAČNÍ VÝKRES	(1 : 1 500)
07. REGULACE A LIMITY	(1 : 1 500)
08. REGULACE A LIMITY - PŘÍČNÉ ŘEZY	(1 : 750)
09. VIZUALIZACE	

1. ÚVOD

Územní studie je pořizována v souladu s § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění pořizovatelem - **Městský úřad Třebíč**, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování.

2. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJENázev:

ÚZEMNÍ STUDIE US-04 PRŮMYSLOVÁ ZÓNA RAFAELOVA II, TŘEBÍČ (dále jen ÚzS).

Místo:

Severní okraj zastavěného území města Třebíč, k.ú. Třebíč, k.ú. Týn u Třebíče. Hranice řešeného území je vymezena souborem ploch s rozdílným způsobem využití Z106 – ZV, Z107 – OM a Z108 - VL dle ÚP Třebíč ve znění Změn č. 1A a 1B, ve kterém je podmínkou využití stanoveno zpracování územní studie US-04 a dále související část pozemků při komunikacích ulic Tábořská a Rafaelova.

3. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**3.1. VÝCHOZÍ PODKLADY**

- Zadání Územní studie US-04 PRŮMYSLOVÁ ZÓNA RAFAELOVA II, TŘEBÍČ (pořizovatel - **Městský úřad Třebíč**, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování – 09/2023);
- Územní plán Třebíč ve znění Změn č. 1a a 1b, (Arch.Design s.r.o., Brno), PS Studio s.r.o., Podivín;
- Katastrální mapa aktuální k datu 30. 9. 2023;
- Studie řešení splaškové a dešťové kanalizace v nových rozvojových lokalitách města Třebíč (AQUA Procon s.r.o., Brno 07/2023)
- vlastní průzkum zpracovatele.

3.2. DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- požadavek vyplývající z podmínky Územního plánu Třebíč - rozhodování o změnách ve vymezeném území US-04 (zastavitelné plochy Z106, Z107 a Z108) je podmíněno zpracováním územní studie;
- aktuální potřeba rozhodování v území.

3.3. ÚČEL A CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro stanovení postupu při zástavbě předmětné lokality s ohledem na limity a ochranu hodnot v území.

Územní studie bude, po schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do Evidence územně plánovací činnosti ČR, **podkladem pro rozhodování o změnách v území.**

Cílem územní studie je prověřit možnosti využití zastavitelných ploch v souladu s požadavky Územního plánu Třebíč, popř. stanovit koncepce využití ploch v navazujícím území.

3.4. PŘEDMĚT ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem řešení územní studie je:

- stanovení urbanistické koncepce území, prostorového uspořádání a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití;
- prověření architektonického a urbanistického působení lokality vůči okolní zástavbě a krajinnému prostředí;
- stanovení prostorových regulativů a limitů pro zástavbu;
- stanovení vazeb na širší území;
- stanovení koncepce veřejné infrastruktury včetně veřejné parkovací plochy;

3.5 ÚDAJE O VYDANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

ÚP Třebíč ve znění Změn č. 1a (nabytí účinnosti 16/2 2022) a 1b (nabytí účinnosti 12/10 2022) – dále jen ÚP Třebíč.

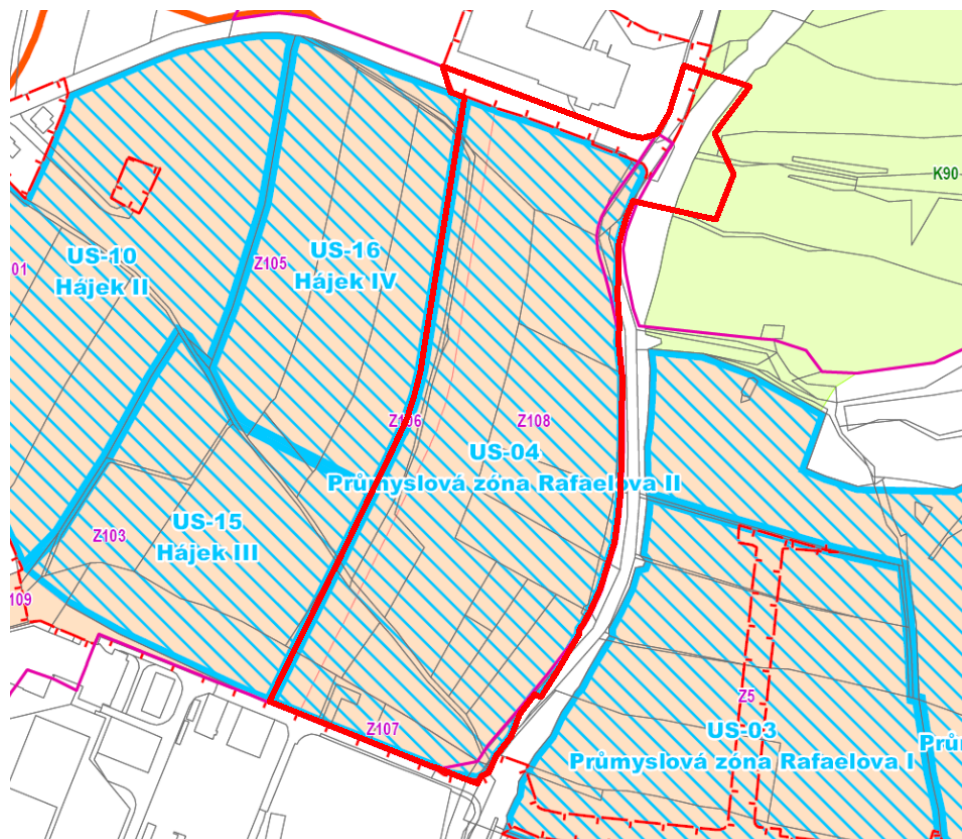
Hranice a rozsah území, ve kterém je využití podmíněno zpracováním územní studie je vymezena ve Výkrese základního členění území ÚP Třebíč jako „US-04 Průmyslová zóna Rafaelova II“.

Hranice je vymezena v rozsahu ploch s rozdílným způsobem využití:

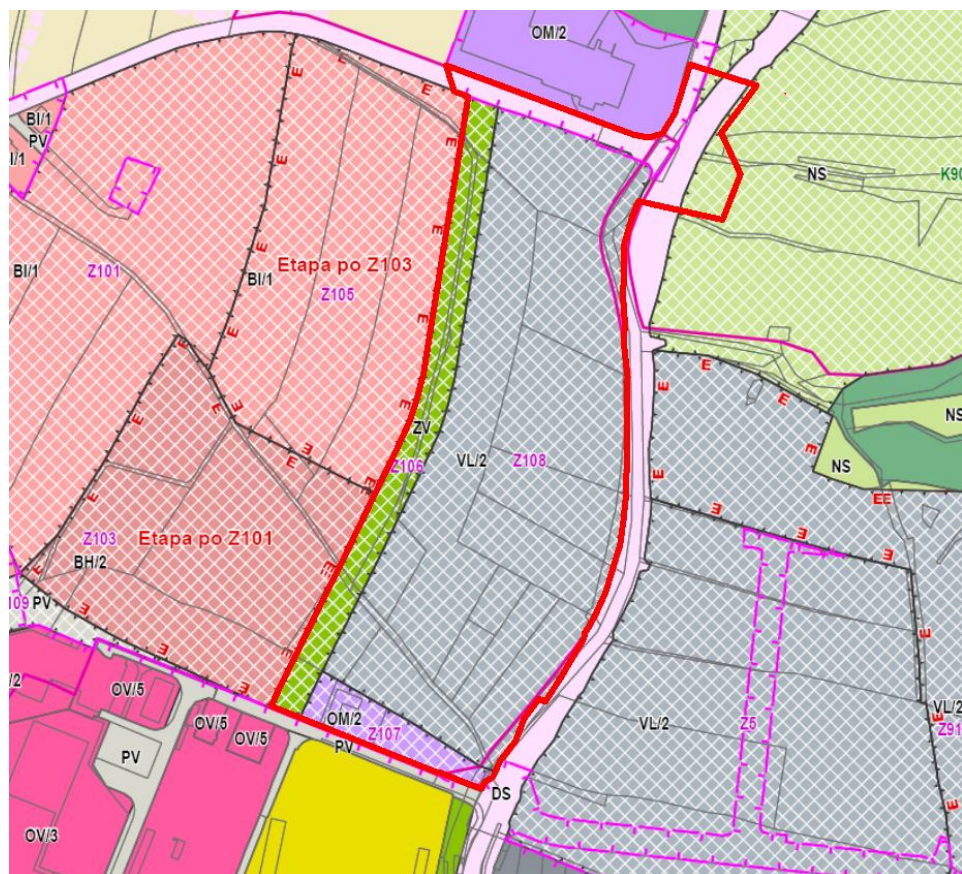
- **(Z106) - ZV** – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň
- **(Z107) - OM** – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční

- **(Z108) - VL** – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl

Zadáním územní studie je hranice řešeného území vymezena šířeji a dle ÚP Třebíč ve znění Změn č. 1A a 1B je dále dotčena stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury-silniční (DS) a plocha změn - smíšená nezastavěného území (NS).



ÚP Třebíč – „Výkres základního členění území“ – výřez s vyznačením řeš. území



ÚP Třebíč – „Hlavní výkres“ – výřez s vyznačením řešeného území

ÚP Třebíč stanovuje lhůtu 8 let a specifické podmínky pro pořízení územní studie US-04:

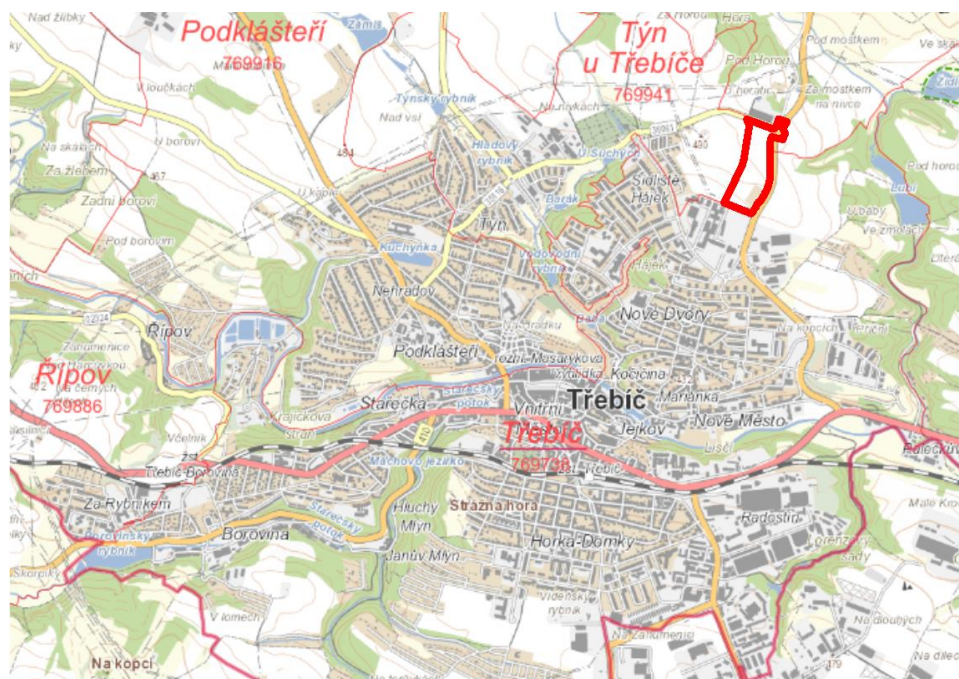
- řešit napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu,
- stanovit podmínky pro zástavbu v návrhové ploše výroby a skladování,
- stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

ÚP Třebíč dále stanovuje pro zpracování územních studií obecně platné podmínky:

- čl. (296) - parcelace a rozmístění objektů v územní studii musí respektovat ochranná pásma stávající i budoucí technické infrastruktury tak, aby byla infrastruktura umístěna na veřejném prostranství;
- čl. (297) - společné požadavky na zpracování lokalit územních studií:
 - dle konkrétních lokalit se zabývat upřesněním velikosti stavebních parcel, výškou staveb, regulaci uličního prostoru (uliční a stavební čáry), sklony střech apod.,
 - uliční prostory navrhovat v takové šířce, aby do nich bylo možné umisťovat stromy pro budoucí vzrostlou zeleň, tzn. aleje,
 - s odkazem na udržení jednotného obrazu sídla v krajině i jeho identifikaci v rámci veřejných prostranství stanovit požadavky na řešení střešní krajiny a podobu základních prvků uličních prostorů, oplocení, zařízení pro nakládání s odpady apod.,
 - pro snížení rizika rozšíření nebo vzniku tepelného ostrova navrhnout opatření hospodaření s dešťovými vodami, aplikaci uliční zeleně, zelených střech a materiálů nebo odstínů povrchů,
 - při návrhu zástavby přihlížet ke konfiguraci terénu tak, aby bylo možné odvést odpadní vody gravitačním způsobem,
 - odkanalizování nově navrhovaných ploch řešit jako celek ve vazbě na povodí kmenových stok, přednostně gravitačním oddílným systémem,
 - posouzení hydrogeologických podmínek řešeného území pro likvidaci srážkových vod vsakováním v místě jejich vzniku, se stanovením podmínek pro jejich likvidaci s maximálním využitím vsakovací schopnosti území.
- čl. (298) - v rámci řešení ÚS navrhovat veřejnou zeleň tak, aby umožňovala umisťování prvků pro hospodaření s dešťovou vodou, čemuž by mělo odpovídat i její situování v území (zelené pásy podél komunikací, nejnižší místo zástavby, apod.).

4. VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 VYMEZENÍ A POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



Širší vztahy - poloha řešeného území

Vnější hranice řešeného území je vymezena hranicemi zastavitelných ploch Z106, Z107 a Z108 a dále v severní části souvisejícími plochami při komunikacích ulic Táborská a Rafaelova.

Z hlediska vazeb na městské centrum je lokalita umístěna v severovýchodní okrajové části města Třebíče. Ze severní strany je vymezena trasou silnice III/360 61 – ul. Táborská, z východní strany trasou silnice II/360 (ul. Rafaelova), z jižní strany ul. Manž. Curieových a ze západní strany zemědělskými plochami určenými ÚP Třebíč k využití jako obytná lokalita.

Pozemky řešeného území jsou součástí zemědělského půdního fondu, půda není z větší části užívána k produkčním účelům. Území je svažité k jihovýchodu a severovýchodu, cca ve třetině délky členěné terénním hřbetem.



Ortofoto KN se zákresem řešeného území - aktuální k datu 30/9 2023

4.2. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY



Mapa KN se zákresem řešeného území - aktuální k datu 30/9 2023

Identifikační údaje pozemků dle katastru nemovitostí – aktuální k datu 30/9 2023
 kraj: Vysočina, obec: Třebíč, k.ú. Třebíč

p.č.	LV	vlastník	druh pozemku	Výměra pozemku (ha)	Výměra v rámci řeš. území (ha)
2524/2	10001	Město Třebíč, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč	ostatní plocha	0,0023	0,0020
1521/1				0,0106	0,0106
2532/5				0,0035	0,0035
2532/4				0,0076	0,0076
1521/80				0,0049	0,0049
2532/2				0,0533	0,0533
2533/1				0,0007	0,0007
1521/28				0,0090	0,0090
1521/26				0,0038	0,0038

2533/3				0,0034	0,0034
2533/4				0,0318	0,0318
2533/5				0,0399	0,0399
1521/75				0,0282	0,0282
1521/27				0,0024	0,0024
1521/29				0,0015	0,0015
2380	18944	K & K Servis chlazení s.r.o., Manž. Curieových 439, 674 01 Třebíč	ostatní plocha	0,0220	0,0220
1521/79	15368			0,0001	0,0001
2532/1	15368	Soukromé osoby	ostatní plocha	0,0245	0,0245
2532/3	8387			0,0041	0,0041
2533/2				0,0630	0,0630
2530/3				0,0220	0,0013
2520/1				0,0040	0,0040
2520/2				0,0314	0,0314
2520/3				0,0065	0,0065
2521/1				0,0011	0,0011
2521/2				0,0072	0,0072
2521/3				0,0338	0,0213
2521/14				0,3076	0,0114
2521/15				0,0142	0,0075
Celkem				0,7444	0,4080

Identifikační údaje pozemků dle katastru nemovitostí – aktuální k datu 30/9 2023

kraj: Vysočina, obec: Třebíč, k.ú. Týn u Třebíče

p.č.	LV	vlastník	druh pozemku	Výměra pozemku (ha)	Výměra v rámci řeš. území (ha)
513				0,4042	0,4042
512			orná půda	0,3297	0,2978
425/146				0,1742	0,0104
532/3			ostatní plocha	0,0782	0,0782
425/135				1,0333	0,1697
425/162			orná půda	0,3314	0,3314
532/8				0,2533	0,2533
532/2				0,0881	0,0881
532/7			ostatní plocha	0,0039	0,0039
532/1				2,0810	2,0810
532/9				0,4942	0,4942
532/11				0,5068	0,5068
532/10			orná půda	0,9176	0,9176
524				0,6566	0,6566
532/4				0,7522	0,7522
532/13			ostatní plocha	0,0013	0,0013
701/35				0,0018	0,0018
532/6			orná půda	0,0104	0,0104
750/1			ostatní plocha	0,0052	0,0052
701/34				0,0021	0,0021
425/1			orná půda	1,6279	0,1314
532/5				0,0333	0,0002
532/12			ostatní plocha	0,1484	0,0014
532/14				0,0056	0,0002
522/4				0,1352	0,1352
522/2			orná půda	0,2655	0,2655
522/1				0,4025	0,4025
425/153				0,1275	0,1275
425/161			orná půda	0,1963	0,1963
St. 707			zast. pl. a nádv.	0,0360	0,0360
522/3	8666	Vysočany Invest a.s., U Prefy 794/18, Ďáblice, 18200 Praha 8	orná půda	0,1342	0,1342
749/2				0,0068	0,0068
750/2				0,1391	0,1391
750/1				0,0052	0,0052
750/3				0,0496	0,0496
750/4				0,0320	0,0320
750/5				0,0059	0,0059
701/24				0,4638	0,2089
749/1				0,0664	0,0664
Celkem				12,0067	9,0105

Identifikační údaje pozemků dle katastru nemovitostí – aktuální k datu 30/9 2023

kraj: Vysočina, obec: Třebíč, k.ú. Pocoucov

Kraj Vysočina, obec Třebíč, katastrální území Třebíč					
p.č.	LV	vlastník	druh pozemku	Výměra pozemku (ha)	Výměra v rámci řeš. území (ha)
1810/42	10001	Město Třebíč, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč	ostatní plocha	0,2447	0,0693
1810/17				0,0061	0,0048
192	99	Soukromé osoby	ostatní plocha	0,0605	0,0262
1858/1			orná půda	1,6518	0,0478
1847/1			TTP	1,0740	0,0058
1847/2				0,0195	0,0125
1851/1			orná půda	1,9147	0,1571
1877/10	64	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava	ostatní plocha	0,3994	0,2527
1877/11				0,0024	0,0024
1877/12				0,0046	0,0046
1881				0,0006	0,0006
1880				0,0132	0,0132
1877/13				0,2430	0,0335
Celkem				5,6345	0,6305

5. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, LIMITY, VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP

5.1. ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Komunikace - řešené území lze dopravně obsluhovat:

- z jižní strany napojením z místní obslužné komunikace (ul. Manž. Curieových) a jejím prostřednictvím na okružní křižovatku nadřazené silniční síti (silnice II/360),
- ze severní strany napojením na silnici III/360 61 (ul. Táborská) a jejím prostřednictvím na nadřazenou silniční síť (silnice II/360).

Přímé napojení lokality na silnici II/360 se vylučuje.

Hromadná doprava - koncepce obsluhy hromadnou autobusovou dopravou (HAD) je v nejbližší poloze zajištěna vstřícně umístěnými stávajícími zastávkovými zálivy na jihovýchodním okraji řešeného území v trase silnice II/360. Územní studie předpokládá možnou vnitřní obsluhu HAD v trase navržené místní obslužné komunikace jako jednosměrnou, popř. za určitých předpokladů i obousměrnou.

Cyklistická a pěší doprava – v trase místní obslužné komunikace (ul. manž. Curieových) po jižním okraji řešeného území je vedena pěší komunikace a cyklotrasa Třebíč – vodní nádrž Lubí – Ptáčov.

V rámci řešeného území je v souběhu s navrženou místní obslužnou komunikací uvažována v severojižním směru kombinovaná pěší a cyklistická stezka propojující severní okraj Třebíče dále do obce Pocoucov (v trase původního silničního tělesa silnice II/360). Dopravní cyklotrasu navrženou ÚP Třebíč v souběhu se silnicí II/360 nelze z důvodu neprůchodných vlastnických vztahů v území realizovat.

Doprava v klidu – odstavování a parkování vozidel je v rámci širších celoměstských vazeb požadováno řešit kapacitní hromadnou parkovací a odstavnou plochou záchytného parkoviště v poloze nejbližší pěší dostupné vzdálenosti k zastávkám HAD. Pro návštěvníky areálů jsou navržena podélná a kolmá stání v souběhu s hlavní páteří komunikací.

Potřeby odstavování a parkování vozidel uživatelů jednotlivých areálů musí být zajištěny v rámci jejich vlastních disponibilních ploch.

5.2. ŠIRŠÍ VZTAHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Technická infrastruktura - v okrajových polohách a v rámci plochy řešeného území se nachází stávající podzemní trasy technické infrastruktury:

- splašková kanalizace;
- dešťová kanalizace;
- vodovod;
- kabelové trasy VN, NN a VO;
- trasy telekomunikačních kabelů;
- centrální teplovod.

Vodovod

Lokalitou prochází vodovodní přivaděč DN 500 Třebíč-VDJ Pocoucov. K uvolnění a dostupnosti ploch pro výrobní účely PZ je vyžadováno přeložení trasy, a to i v souvislosti s navrhovaným využitím souvisejících rozvojových ploch bydlení. Zásobování lokality bude řešeno samostatnou distribucí napojenou na přeloženou trasu přivaděče. Vodu pro požární účely lze zajistit na distribuční trase osazenými hydrantovými výtoky.

Kanalizace - splaškové odpadní vody

Po východním okraji řešeného území prochází tlaková a gravitační část odkanalizování obce Pocoucov napojená na páteřní kanalizační stoku odvádějící splaškové vody přes PZ Rafaelova I. a III. na ČOV Třebíč.

Podkladem pro řešení odkanalizování území je Studie řešení splaškové a dešťové kanalizace v nových rozvojových lokalitách města Třebíče (AQUA Procon s.r.o., 07/2023)

V rámci lokality je požadováno odvedení splaškových vod generovaných uživateli PZ oddílnou kanalizací na ČOV Třebíč – prostřednictvím systému odkanalizování obce Pocoucov, a dále řešení, které v rámci širších územních vazeb zajistí odvádění části splaškových vod generovaných producenty související budoucí obytné zástavby za západním okrajem řešeného území (lokality Hájek II – IV.).

Kanalizace - dešťové odpadní vody

Dešťová kanalizace se v rámci řešeného území, ani v jeho dostupné blízkosti nenachází. Odvádění a likvidaci dešťových odpadních vod je požadováno řešit hospodařením s dešťovou vodou v místě vzniku – retencí, vsakem, popř. regulovanými odtoky do vodotečí silničních komunikací, výjimečně stávající jednotné kanalizace.

Zásobování plynem

V místě řešeného území se nenachází trasy STL plynovodu, se zavedením a využitím se neuvažuje.

Zásobování teplem

Jižní okraj řešeného území je v trase ul. Manž. Curieových pokryt distribuční trasou teplovodu, energetický zdroj dálkového tepla Teplárna Sever se nachází jihovýchodně od řešeného území.

Zásobování elektrickou energií

V jižní okrajové poloze řešeného území se nachází distribuční trafostanice a kabelové trasy VN 22 kV umožňující napojení řešeného území, plochy pro umístění distribučních trafostanic v centrech odběrů budou rezervovány, obsluha lokality bude řešena kabelovými rozvody NN.

Osvětlení veřejných prostranství je realizováno kabelovou sítí a osvětlovacími tělesy v souběhu se stávající komunikační sítí v jižní okrajové poloze řešeného území – ul. Manž. Curieových.

5.3. LIMITY V ÚZEMÍ, OCHRANNÁ PÁSMA A ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ

Řešené území je dotčeno limity, ochrannými pásmy a zájmovými územími, ve kterých jsou uplatňovány specifické podmínky pro využití ploch a specifické zásady pro činnosti - vyplývají z ÚP Třebíč, Územně analytických podkladů ORP Třebíč a Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8 (ZÚR):

- oblast krajinného typu krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8);
- oblast krajinného rázu Třebíčsko-Velkomeziříčsko (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8);
- rozvojová oblast krajského významu OBk3 (ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8);
- Ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR a ochranné pásmo radaru Náměšť nad Oslavou;

Ochranná pásma a limity vyplývající z platné legislativy:

- seznam zranitelných oblastí - celé řešené území je zařazeno ve smyslu zák. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon) a NV 252/2012 do Seznamu zranitelných oblastí;
- území archeologického zájmu - celé řešené území (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů);
- ochranná pásma tras dopravní a technické infrastruktury dle platné legislativy:
 - zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon;
 - zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
 - zák. č. 13/1997 – Zákon o pozemních komunikacích, v pl. znění;

Prostorové limity vyplývající z ÚP Třebíč:

- výšková úroveň zástavby:
 - VL/2: 2,5 - 12 m;
 - OM/2: 2,5 – 12 m.

5.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚP TŘEBÍČ

Účel všech umísťovaných staveb, popř. využití území, odpovídá vymezeným způsobům hlavního, přípustného, popř. podmíněně přípustného využití území dle ÚP Třebíč:

- **ZV** – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň
- **OM** – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční
- **VL** – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
- **DS** – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční
- **NS** – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Limity, požadavky a podmínky vyplývající z ÚP Třebíč jsou dodrženy, obsahově a věcně je řešení Územní studie v souladu s ÚP Třebíč. Vymezení staveb dopravní infrastruktury v plochách NS je podmíněně přípustné a v rámci odůvodnění vyžaduje splnění podmínek (nenaruší prostupnost krajiny, ekologickou stabilitu území, organizaci zemědělského půdního fondu, neumísťuje se na půdách v I. a II. tř. ochrany ZPF).

Územní studie zejména:

- a) respektuje stávající dopravní a technickou infrastrukturu;
- b) respektuje požadavky a koncepce správců technické infrastruktury;
- c) respektuje stávající vlastnické vztahy v území;
- d) navrhuje a stanovuje podmínky pro zástavbu a podrobnější podmínky prostorového uspořádání staveb;
- e) stanovuje požadavky na řešení střešní krajiny a podobu základních prvků uličních prostorů, oplocení, zařízení pro nakládání s odpady apod.;
- f) stanovuje podmínky a požadavky v oblastech hospodaření s dešťovými vodami, aplikaci zeleně, zelených střech, materiálů a barevnost povrchů;
- g) stanovuje koncepce odkanalizování a podmínky pro zadržování dešťových odpadních vod v krajině;

**6. POPIS A ODŮVODNĚNÍ
NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ****6.1. CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE**Hranice řešeného území

Hranice je vymezena v souladu s vymezením území, ve kterém je požadováno zpracování Územní studie US-04 dle ÚP Třebíč – zastavitelné plochy Z106, Z107 a Z108 a dále v rozsahu souvisejících ploch při komunikacích ul. Rafaelova a Tábořská.

Funkční určení

V hranicích zastavitelných ploch Z106, Z107, Z108, v souvisejících stabilizovaných plochách dopravní infrastruktury a v nezastavěném území jsou územní studii umísťovány stavby, popř. opatření nestavební povahy odpovídající hlavním a přípustným způsobům využití ploch s rozdílným způsobem využití – viz kap. 7.1. „Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části ÚzS.

Struktura a charakter zástavby

Struktura a charakter zástavby severního okraje města ve vazbě na silnici II/360 bude představována vlastní urbanistickou strukturou s vyšším podílem kompaktně zastavěných ploch a objemů. Na severním okraji území navazuje na stávající halový objekt velkoobchodního skladu, na východním okraji naváže na plánovanou identicky funkčně řešenou zástavbu PZ Rafaelova I. Využití jižního okraje řešeného území navazuje na odlišný charakter zástavby sportovně rekreačního, obytného a administrativního komplexu staveb.

Západní okraj řešeného území je představován kompaktním pásem ochranné a izolační zeleně oddělujícím plochy výrobního charakteru a plochy občanského vybavení a nízkopodlažního bydlení v navazujícím území.

Urbanistická koncepce

Územní studie v rámci urbanistické koncepce:

- stanovuje koncepci napojení na systém dopravní obsluhy širšího souvisejícího území, koncepci vnitřní obsluhy území a vazby na systémy technické infrastruktury;
- stanovuje a zpřesňuje způsob zastavění a podmínky pro realizaci zástavby, popř. staveb koncepce nadmístního systému dopravy v klidu;
- stanovuje prostorové a věcné podmínky pro využití ploch veřejných prostranství.

Lokalita řešeného území jako celku je z hlediska využití primárně určena pro:

- funkce lehké výroby a logistického zázemí, související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, související stavby pro administrativu, provoz a stravování mají charakter doplňující, nebo podmiňující využití primárními funkcemi;
- funkce komerčního občanského vybavení, administrativu, obchod, prodej, ubytování, stravování a služby;
- funkce dopravního systému vnější obsluhy řešeného území – technické a parametrické změny v trasách silnic II. a III. tř. – okružní křižovatka, rozšíření, odbočovací pruhy apod.);
- funkce širšího městského systému statické dopravní obsluhy (záchytné kapacitní parkoviště);
- funkce významné veřejně přístupné zeleně – v pásu oddělujícím funkčně odlišně využívané plochy jako zeleň ochranná a izolační.

Celková urbanistická koncepce respektuje členění řešeného území na jednotlivé funkční plochy dle ÚP Třebíč – veřejné prostranství s funkcí významné veřejně přístupné zeleně, plochy výrobní a plochy občanského vybavení.

Požadavky na optimalizaci dopravního napojení na silnice II. a III. tř. na severním okraji řešeného území jsou řešeny návrhem jejich technické a parametrické úpravy vč. změny křižovatkového uspořádání.

Vymezené plochy veřejné zeleně a občanského vybavení budou využívány monofunkčně s možnou implementací přípustného, popř. podmíněně přípustného využití dle stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP Třebíč.

V rámci plochy výroby a skladování stanovuje územní studie komunikační systém obsluhy území a jeho vazby na dopravní systémy širšího souvisejícího území, stanovuje polohu hranic a orientační rozsah stavebních pozemků výrobních a skladovacích areálů, a stanovuje limity a podmínky pro zástavbu, které mají vliv na koncepci využití ploch, související stávající i navrhovanou zástavbu a krajinné prostředí (limitní stavební čáry, limitní výšková hladina staveb a další podmínky pro zástavbu např. hygienické a vizuální apod.).

Členění ploch na areály je s ohledem na majetkoprávní vztahy orientační, a to i v rámci hranic pozemků, které jsou ve vlastnictví soukromých osob (úprava polohy společných hranic areálů a majetkoprávních vztahů v území se nevylučuje).

Vůči veřejnému prostranství jsou dílčí zastavitelné plochy (areály) vymezeny limitními polohami oplocení, prostorově pak v rámci ploch areálů limitními stavebními čarami a vymezením ploch s omezenou zastavitelností.

V rámci areálů hraničně souvisejících s trasou silnice II/360 je stanoven požadavek realizace koridoru ochranné a izolační zeleně.



Zákres urbanistické koncepce do snímku KN

6.2. ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE

Průmyslové areály a areál občanského vybavení

Územní studie v rámci řešeného území umísťuje funkčně přípustné objekty průmyslových areálů a objekty občanského vybavení, s přiměřeně jednotnou orientací staveb vůči veřejnému prostranství a stanovuje limitní výškovou úroveň zástavby v předepsaném rozpětí 2,5-12 m (ÚP Třebíč).

Navržená urbanistická struktura pracuje s kompaktní objektovou zástavbou, limitní výškou staveb, jejich orientací a omezenou materiálovou skladbou užitou na fasády staveb - viz kap. 7.2. textové části ÚzS.

Oplocení (prostorové vymezení) pozemků:

K dosažení přiměřeně jednotného uspořádání a vzhledu oplocení stavebních pozemků územní studie stanovuje jednotnou formu:

- typ a materiál - oplocení průhledné (drátěné), omezení transparentnosti lze řešit výlučně využitím zeleně (živé ploty);
- výška oplocení - je stanovena jako cílová, bez přípustného rozmezí – 2,0 m nad úrovní přilehlého upraveného terénu (s výjimkou výšek oplocení v rozhledovém poli křižovatky místních komunikací – dle platné legislativy);



Příklad transparentního drátěného oplocení

Opěrné stěny:

S ohledem na svažitost území lze předpokládat využití opěrných stěn v rámci terénních úprav stavebních pozemků. K dosažení přiměřeně jednotného vzhledu areálů stanovuje územní studie pro opěrné stěny max. výšku nečleněného vzdušného líce opěrné stěny 2,0 m a jednotnou (alternativně možnou) formu provedení:

- typ a materiál – gabionové koše, alternativně železobetonové montované nebo monolitické stěny.



Příklad gabionové opěrné zdi

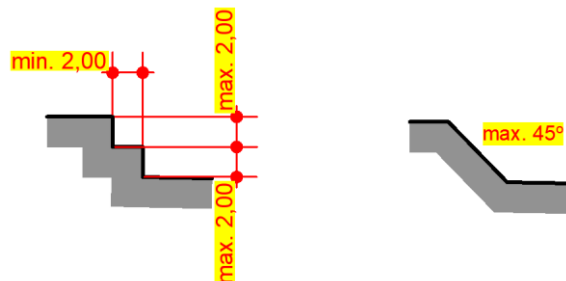


Příklad betonové prefabrikované opěrné zdi



Příklad betonové monolitické opěrné zdi

- prostorové limity a provedení
 - výška viditelného vzdušného líce jednoho stupně opěrné stěny - max. 2,0 m,
 - vzdálenost vzdušných líců v případě víceúhňového řešení opěrné stěny se stanovuje na min. 2,0 m,
 - opěrné stěny lze nahradit svahováním terénu o sklonu max. 45°,



- v případě víceúhňového řešení opěrné stěny nebo komplexu souvisejících opěrných stěn převyšujících součtově 2,0 m, je požadováno plošné ozelenění vzdušného líce stálezelenou pnoucí zelení. Identická úprava plošným ozeleněním je požadována v případě svahování se sklonem převyšujícím 30°,
- pro jakékoliv úpravy související s realizací terénních úprav areálů (opěrné stěny, svahování převyšující sklon 10° apod.) nelze využít vymezený koridor vyhrazené ochranné a izolační zeleně.

6.3. KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

V rámci řešeného území je územní studií respektována koncepce založená ÚP Třebíč – vymezením koridoru veřejného prostranství s funkcí veřejné zeleně v západní okrajové poloze lokality. Územní studie zpřesňuje prostorové parametry koridoru a funkční využití jako zeleň ochranná a izolační v zóně oddělující funkčně významně odlišné využití souvisejících ploch.

V rámci ploch výroby a skladování vymezuje územní studie koridory a plochy veřejných prostranství s převažující funkcí komunikační a technické infrastruktury. Koridory jsou navrženy v šířkových parametrech, které umožní umístění přístupových a obslužných komunikací, tras a zařízení obslužné technické infrastruktury řešeného území (rozvody elektro VN, NN, VO, vodovod, oddílná kanalizace, CZT, SEK), tras technické infrastruktury zabezpečující přenos medií v širším územním měřítku (přeložky vodovodního přivaděče Třebíč-VDJ Pocoucov, kabelové trasy SEK), a v omezené míře doprovodné vzrostlé zeleně. Veškeré zpevněné plochy parkovacích a odstavných stání budou řešeny jako vodopropustné, ostatní nezpevněné plochy uličních prostorů a veřejných prostranství budou zatravněny.

6.4. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury v rámci řešeného území navrhuje a zajišťuje:

- kapacitní, bezpečnostní a kvalitativní úpravy souvisejících vnějších dopravních vazeb – návrhem okružní křižovatky na křížení silnic II. a III. tř. (ul. Rafaelova a Tábořská) vč. parametrických úprav navazujících úseků silnic,
- stavby a zařízení zajišťující řešení nadmístní (městské) koncepce dopravy v klidu (záchytné parkoviště),
- řešení vnitřní obsluhy průmyslové zóny jako celku.

Dopravní a pěší komunikace

Obsluha řešeného území průmyslové zóny je z hlediska širších územních vztahů a předpokládané vyšší intenzity dopravy v prostoru stávajícího křižovatkového napojení silnice III/360 61 (ul. Tábořská) na silnici II/360 (ul. Rafaelova) řešena okružní křižovatkou a navazující parametrickou úpravou východní části ul. Tábořská (rozšíření s odbočovacím pruhem). Dle celoměstské koncepce je současně východní část ul. Tábořská koridorem rezervy pro vedení severozápadního obchvatu města Třebíče (ÚP Třebíč ve znění Změny 1A a 1B).

Koncepce dopravní obsluhy vlastního řešeného území průmyslové zóny je založena na páteřním koridoru místní obslužné komunikace vedené po západním okraji PZ a propojující na severní straně ul. Tábořskou s ul. Manž. Curieových na straně jižní. Napojení areálů je řešeno jednotlivými kolmými sjezdy. Komunikace bude obousměrná, kat. C3-MO2-6,5/50, vyhovující prostorovými a technickými parametry provozu těžkých a nejdelších vozidel a vozidel IZS. Přímé napojení areálů na nadřazenou silniční síť silnic II. a III. tř. se vylučuje.

V rámci koridoru místní obslužné komunikace je územní studií uvažována jednosměrná trasa linky městské autobusové dopravy (MAD). Zastávkový záliv je umístěn v rámci PZ na severním okraji řešeného území s pěší docházkovou vzdáleností cca 650 m k další stávající zastávce na ul. Rafaelova u kruhového objezdu. Poloha zastávkového zálivu je v rámci územní studie uvažována jako orientační, za podmínky splnění rozhledových poměrů lze AZ umístit kdekoli podél západního okraje navrhované místní obslužné komunikace PZ.

Územní studie dále nevylučuje koncepci obousměrného provozu MAD se vstřícně umístěnými zastávkami. Z prostorových důvodů, které jsou pro umístění AZ vyžadovány (např. ČSN 73 6425-1), lze toto řešení realizovat výlučně změnou orientačně stanovené koncepce dopravní obsluhy jednotlivých areálů PZ (změnou poloh sjezdů, parcelace apod.).

Systém cyklo a pěší průchodnosti územím je v severojižním směru zajištěn navrženou kombinovanou pěší a cyklostezkou v souběhu s páteřní obslužnou komunikací průmyslové zóny a propojující stávající cyklotrasu vedenou ulicí Manž. Curieových s cyklostezkou v trase původního silničního tělesa silnice II/360 Třebíč - Pocoucov.

Doprava v klidu – odstavná a parkovací stání

Saturace kapacit pro parkování a odstavování vozidel uživatelů areálů PZ je výlučně předmětem řešení vyhrazených ploch průmyslových areálů a není předmětem řešení územní studie, s výjimkou areálových ploch vymezených v souběhu s navrženou páteří komunikací, které jsou primárně určeny pro areálové odstavné a parkovací plochy.

Odstavování vozidel návštěvníků PZ ve veřejném prostoru je řešeno v nezbytně nutném rozsahu podélnými a kolmými stáními v souběhu s páteří obslužnou komunikací.

Jižní část řešeného území zajišťuje nadmístní (městskou) koncepci dopravy v klidu návrhem kapacitního záchytného parkoviště v okrajové poloze města. Územní studie navrhuje cca 185 odstavných a parkovacích stání pro osobní automobily + příslušný počet stání ZTP v souladu s legislativními požadavky zabezpečujícími bezbariérové užívání staveb.

Veškeré plochy parkovacích a odstavných stání budou řešeny jako vodopropustné.



Příklady vodopropustné úpravy zpevněných parkovacích a odstavných ploch

6.5. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

K uvolnění disponibilních ploch průmyslové zóny a z důvodu řešení širších územních vazeb je navržena přeložka vodovodního zásobovacího řadu DN 500 a přeložka kabelových tras sítě elektronických komunikací (SEK).

Distribuční obsluha řešeného území mediálními zdroji vč. odvádění odpadních vod je představována trasami vodovodu, oddílné kanalizace, teplovodu a kabelovými trasami rozvodů VN 22 kV (s předpokládanými dvěma TF), NN, VO, a SEK. Všechny navrhované areály budou napojeny přípojkami.

Požární bezpečnost bude řešena osazením hydrantových výtoků na trase vodovodu.

Koncepce vnitřní areálové obsluhy není předmětem řešení územní studie, všechny požadavky vyplývají z platné legislativy a podmínek v území. Napojení areálů na stávající systém likvidace dešťových vod se vylučuje.

Koncepce zachycené výkresovou částí územní studie jsou z hledisek polohových zobrazeny výlučně orientačně.

S ohledem na dosud neznámé kapacity výrobních areálů, jejich technologických provozů a případné počty zaměstnanců, budou jakékoliv výpočty stran potřeb mediálních vstupů, popř. množství odpadů předmětem následujících stupňů přípravných projektových dokumentací.

Zásobování vodou

Předmětem řešení zásobování vodou je:

- a) přeložka stávajícího vodovodního přivaděče DN 500 Třebíč-VDJ Pocoucov k uvolnění disponibilních ploch výroby a současně k uvolnění prostorově souvisejících ploch bydlení, se kterými je stávající trasa v kolizi v území západně od řešeného území. Přeložka bude vedena navrženými koridory veřejných prostranství s převahou komunikačních ploch a technické infrastruktury z jihovýchodního k severozápadnímu okraji řešeného území;

- b) zásobování lokality (jednotlivých odběratelů) - samostatnou distribuční trasou napojenou na přeložku trasy výše uvedeného vodovodního přivaděče. Řídicím vodojemem je vodojem Pocoucov 517 / 521 m n.m.) Požární bezpečnost bude řešena osazením hydrantových výtoků na trase vodovodního distribučního řadu ve veřejném prostoru.

Posouzení hydrostatického tlaku v nejvyšším místě odběru (areál č. A4) - 491 m n.m. (úroveň výtokové armatury v nejvyšším možném podlaží):

- nejnižší/nejvyšší hydrostatický tlak v místě napojení - 517 / 521 m n.m.,
- nejnižší hydrostatický tlak = 26,00 m.

Vyhovuje - min. 25,0 m nad úrovní nejvyššího podlaží.

Odkanalizování

Řešené území bude obsluhováno oddílným systémem odkanalizování. Splaškové vody budou odváděny na ČOV Třebíč, dešťové vody budou kompletně vsakovány. Systém odvádění splaškových vod zohlední požadavek zajistit v maximálně možné míře odvádění splaškových vod generovaných v rámci související budoucí zástavby za západním okrajem řešeného území.

Kanalizace splašková

S ohledem na stávající terénní konfiguraci bude odkanalizování lokality řešeno samostatnými systémy:

- a) severní část řešeného území spádující za terénním hřbetem k severovýchodu (areály A4-A9) bude odkanalizována gravitační trasou po východním okraji řešeného území do prostoru severovýchodního rohu lokality a ukončena akumulační a čerpací šachtou s napojením na tlakovou kanalizaci Pocoucov – Třebíč. Do této čerpací šachty bude současně svedena gravitační část kanalizace odvádějící splaškové vody z území severní části související rozvojové lokality bydlení (Hájek IV.)
- b) jižní část řešeného území spádující od terénního hřbetu k jihu (areály A1-A3) bude odkanalizována gravitační trasou procházející řešeným územím koridorem TI a napojením na páteřní kanalizační stoku odvádějící splaškové vody přes PZ Rafaelova I. a III. na ČOV Třebíč (napojovací místo na jihovýchodním okraji řešeného území u okružní křižovatky). Kanalizace umožní napojení jižní části související rozvojové lokality občanského vybavení a bydlení Hájek II. a III.) – dle spádových poměrů zčásti gravitačně a zčásti tlakově.
- c) Areál OV B1 disponuje vlastním napojením na stávající kanalizační stoku v ul. Manž. Curieových, areál. OV B2 bude napojen identicky, popř. dle spádových možností na trasu výše navrhovaného kanalizačního sběrače dle bodu b).

Kanalizace dešťová

Srážkové odpadní vody generované zpevněnými plochami veřejných prostranství budou odváděny dešťovou kanalizací, akumulovány, využívány a vsakovány na pozemcích veřejného prostranství. V případě významně nepříznivých podmínek pro vsakování budou retenční vybaveny regulací odtoku do vodotečí silničních komunikací, popř. výjimečně do stávajících tras jednotné kanalizační sítě.

Maximalizace zdržení dešťových vod v místě vzniku bude podpořena realizací vodopropustných zpevněných ploch všech parkovacích a odstavných stání navržených v rámci veřejných prostranství.

Koncepce vnitřní areálové obsluhy technickou infrastrukturou není předmětem řešení územní studie, všechny požadavky vyplývají z platné legislativy. Napojení areálů na veřejný systém odvádění dešťových vod se vylučuje.

Elektrorozvody a datové sítě

Pro obsluhu řešeného území elektrickou energií jsou v potenciálních centrech odběrů navrženy dvě kioskové trafostanice VN 22 kV napojené kabelovými trasami na stávající TF na jihozápadním okraji řešeného území.

Pro obsluhu řešeného území elektrickou energií nízkého napětí bude zbudována nová elektrorozvodná kabelová síť vyvedená z navržených trafostanic.

Využití alternativních zdrojů elektrické energie na solární bázi se nevylučuje, orientace staveb umožňuje umístění solárních panelů na střešní plochy objektů jednotlivých areálů. Územní studie vylučuje jejich umístění na volných venkovních plochách.

Systém osvětlení veřejných prostranství bude řešen v souběhu s navrženou pátevní místní obslužnou komunikací, svítidla budou běžného uličního typu užitého ve stávajícím komunikačním prostoru ul. Manž. Curieových.

Řešené území může být pokryto sítí datových přenosových tras (internet, kabelová TV, metropolitní síť). Areály a stavby budou připojovány ze sdružených kabelových tras realizovaných v komunikačních uličních profilech.

Způsob vytápění

Řešené území bude za podmínek vyplývajících z energetického zákona kompletně obslouženo trubním vedením CZT se souběžně vedenými kabelovými datovými trasami v komunikačním prostoru. Všechny areály a novostavby v řešeném území budou napojeny na systém CZT a vybaveny centrálními předávacími stanicemi.

Nakládání s odpady

Územní studie navrhuje v rámci veřejného prostoru v přímé vazbě na kapacitní parkovací plochu v jižní části řešeného území přístřešek pro umístění nádob na tříděný komunální odpad.

Veškeré ostatní i technologické odpady producentů v rámci výrobní zóny budou likvidovány v souladu s platnou legislativou.

Svoz TDO bude realizován v souladu se stávajícím systémem svozu a likvidace dle Programu odpadového hospodářství města Třebíče.

6.5. KONCEPCE ZELENÉ INFRASTRUKTURY

Ochranná a izolační zeleň

Z důvodu ochrany hodnot v souvisejícím širším území je v rámci ÚP Třebíče v zóně oddělující plochy výroby a navazující plochy občanského vybavení a bydlení (mimo řešené území) vymezena koridorová plocha veřejného prostranství funkčně jako veřejná zeleň. Územní studií je pro využití plochy stanovena podmínka realizovat v ploše kompaktní zeleň ochranného a izolačního charakteru s požadavkem přiměřeně potlačit potenciálně negativní vlivy zástavby průmyslového charakteru na styku s plochami jiného, výrazně funkčně odlišného využití. Šířka koridoru je proměnná – cca 15,0-20,0 m.

V hraničních polohách východních částí stavebních pozemků (zastavitelných ploch areálů) je ve vazbě na trasu silnice II/360 (ul. Rafaelova) vymezen koridor ochranné a izolační zeleně přiměřeně potlačující potenciálně vzájemně se ovlivňující negativní vlivy z dopravy a výroby průmyslového charakteru. Koridor bude mít šířku min. 10,0 m, specificky upravenou v rámci areálu A8 (viz grafická část dokumentace).

Užité vegetační prvky ochranné a izolační zeleně ve formách listnatých a jehličnatých, popř. jejich kombinaci, musí v cílovém stavu tvořit přiměřeně kompaktní izolační a ochranné vegetační patro. V rámci výsadby koridorů ochranné a izolační zeleně jsou požadovány dřeviny objemově vykrývající výškou a průměrem koruny v jedné, nebo více řadách minimálně celou šířku koridoru (např. lípa srdčitá, platan javorolistý, popř. jiné formy jehličnatých dřevin), a to v kombinaci s keřovým spodním patrem.



Lípa srdčitá



Platan javorolistý

Zeleň veřejných prostranství

Koridor veřejného prostranství je navržen v parametrech, které umožní realizovat výsadbu koridorové doprovodné vzrostlé zeleně v souběhu s páteřní komunikací formou stromořadí. Identicky je řešena vzrostlá zeď v prostoru záchytného parkoviště - výhradně listnatými druhy dřevin dosahujícími cílového vzrůstu min. 7,0 m výšky a min. 5,0 m průměru koruny, doporučeny jsou vysokokmenné formy (např. trnovník akát, vysokokmenná forma lípy srdčité apod.) – polohově viz výkresová část dokumentace – Regulace a limity.

Veškeré nezpevněné plochy uličních prostorů a veřejných prostranství budou zatravněny.

Areálová zeď

Pro využití výrobních areálů a areálů občanského vybavení stanovuje územní studie (z důvodu ochrany hodnot v území, zvýšení přírodní biodiverzity, estetizaci, snížení negativních vlivů kompaktní zástavby na krajinu a ke snížení rizika vzniku tepelných ostrovů) podmínku realizovat různé typy zeleně – zatravněním nezpevněných ploch, vzrostlou dřevinou a keřovou zelení a zelení na stavebních konstrukcích (formou tzv. „zelených střech“). Zeď na stavebních konstrukcích (tzv. zelenou střechu) lze v zájmu zvýšení energetické soběstačnosti zaměnit za funkční fotovoltaiku (FVE) – plocha panelů FVE je započítatelnou plochou do „eko“ koeficientu zeleně $K_{e\min}$.

Minimálně požadovaný rozsah zeleně (alt. FVE) je územní studií zajištěn stanovením minimálních hodnot koeficientu zeleně $K_{z\min}$, „eko“ koeficientu $K_{e\min}$ a zprostředkovaně hodnotou koeficientu maximálního rozsahu zastavění $Z_{p\max}$.

Územní studie stanovuje:

- ve vymezených koridorech realizovat vzrostlou doprovodnou zeď (ve formě stromořadí) – viz výkresová část dokumentace – Regulace a limity,
- minimální procentuální podíl nezastavěných a nezpevněných ploch v rámci stavebních pozemků areálů (koeficient zeleně $K_{z\min}$),
- výsadba vzrostlé zeleně v plochách areálů bude výlučně listnatými druhy dřevin dosahujícími cílového vzrůstu min. 7,0 m výšky a min. 5,0 m průměru koruny, ve zpevněných plochách (např. parkovacích a odstavných stání) jsou doporučeny vysokokmenné formy (např. trnovník akát, vysokokmenná forma lípy srdčité apod.).

Splnění limitních a požadovaných hodnot podílů a typů zeleně včetně jejich realizace v určených polohách a koridorech je závaznou podmínkou možného využití zastavitelných ploch (jednotlivých areálů).



Trnovník akát



Lípa srdčitá

Plošné ozelenění vzdušného líce opěrných stěn např. pnoucí zelení je požadováno neopadavé (např. břečťan stálezelený). Identická úprava plošným ozeleněním je požadována v případě svahování se sklonem převyšujícím 30°.



Břečťan stálezelený

7. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ÚZEMÍ

7.1. PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Předmětem řešení je doplnění a zpřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití:

- **VL** – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
- **OM** – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - komerční
- **ZV** – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň
- **DS** – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – silniční
- **NS** – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Rozhodování o využití ploch řešeného území a o změnách v území se řídí "podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití" a dalšími podmínkami, stanovenými aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Třebíč a Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací 1-8.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (ÚP Třebíč):

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL	VL
<p>(245) Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - areály lehkého průmyslu, - sklady, - výrobní i nevýrobní služby, - řemeslná výroba. <p>(246) Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - související stavby pro administrativu, provoz a stravování, - stavby a zařízení pro obchod a služby, - servisní a opravárenské areály, - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, - areálová a izolační zeleň, - dvory na třídění odpadu. <p>(247) Podmíněně přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - související bydlení, občanská vybavenost (byť správce, majitele nebo potřebného personálu, firemní školka, areálové lékařské zařízení) lze do plochy umístit pouze za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení, <p>(248) Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bydlení, rekreace, občanská vybavenost, - všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím. <p>(248a) Požadavky na prostorové uspořádání ploch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v rámci stabilizovaných ploch je požadováno, aby minimálně 2 % stavebního pozemku bylo využito pro zeleň, - v rámci ploch změn je požadováno, aby minimálně 7 % stavebního pozemku bylo využito pro zeleň. 	
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ	OM
<p>(206) Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení pro komerční občanské vybavení, pro administrativu, obchod a prodej, ubytování, stravování, služby. <p>(207) Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení pro vědu a výzkum, kulturu, vzdělání, ochranu obyvatelstva, - dopravní a technická infrastruktura, - veřejná prostranství, veřejná zeleň, - byt správce, - ostatní související provozní zařízení a stavby, které doplňují hlavní využití. <p>(208) Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení zhoršující kvalitu obytného prostředí (stavby pro výrobu, logistická centra, truck centra). <p>(208a) Požadavky na prostorové uspořádání ploch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v rámci stabilizovaných ploch je požadováno, aby minimálně 5 % stavebního pozemku bylo využito pro zeleň, - v rámci ploch změn je požadováno, aby minimálně 10 % stavebního pozemku bylo využito pro zeleň. 	
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	ZV
<p>(257) Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - významné plochy veřejně přístupné zeleně, - vodní plochy a toky. <p>(258) Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>(259) Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oplocení ve veřejné zeleni, - všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím. 	
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ	DS
<p>(227) Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení silniční dopravy, zejména silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy, místní komunikace (včetně náspů, zářezů apod.) <p>(228) Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení podmiňující nebo doplňující hlavní využití (pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejná prostranství a zeleň, vodní plochy), - autobusová nádraží, terminály, - autobusové zastávky, přístřešky pro veřejnou dopravu, - odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, - hromadné a řadové garáže, - odstavné a parkovací plochy, - čerpací stanice pohonných hmot, - technická infrastruktura, - služby a skladování související se zařízeními a stavbami silniční dopravy, - prvky systému ÚSES, stavby protipovodňových a protierozních opatření. <p>(229) Podmíněně přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - autobazary, pokud nenařadí svým provozem kvalitu obytného prostředí v souvisejících územích. <p>(230) Nepřípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. 	

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**NS**

- (275) Hlavní využití:
- zachování přírodních a krajinných hodnot a pro vytváření náhrady za ztracené původní přírodní prostředí,
 - zeleň v krajině, izolační a liniová zeleň,
 - opatření k realizaci územního systému ekologické stability krajiny,
 - plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské.
- (276) Přípustné využití:
- využití pro činnosti a zařízení sloužící k zachování a obnově přírodních a krajinných hodnot území,
 - stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - opatření protierozní, protipovodňová, zvyšování retenčních schopností území,
 - drobné stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa, zemědělství, vodohospodářství,
 - stavby, zařízení a opatření pro pastevectví (oplocení, přístřešky pro dobytek).
- (277) Podmíněně přípustné využití:
- rekreační využití bez staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci (pěší a cyklistické stezky, hipostezky, ekologická a informační centra), stavby, zařízení a opatření veřejné dopravní a technické infrastruktury, včetně oplocení, přípojky a účelové komunikace, vše za podmínek dodržení prostupnosti krajiny a ekologické stability, nenarušení organizace zemědělského půdního fondu, a při umístění na půdách I. a II. třídy ochrany za podmínky prokázání převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- (278) Nepřípustné využití:
- stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, těžbu, samostatná hygienická zařízení, individuální rekreace,
 - podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území (mimo veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, účelové komunikace a přípojky),
 - oplocení s výjimkou oplocení uvedeného v přípustném využití,
 - všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavními a přípustnými využitími,
 - využití území vedoucí k narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch.

Vymezenému způsobu využití území a ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, vč. jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která využití území a ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umísťovány a povolovány.

Dosavadní způsob využití území a ploch, které neodpovídá funkčnímu využití dle ÚP Třebíč je přípustné, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje urbanistickou koncepci ÚP.

Další podmínky vyplývají z platné legislativy - zejména vyhláška č. 501/2006 Sb. v platném znění (o obecných požadavcích na využívání území).

Veškerá řešení nacházející se mimo hranice řešeného území jsou návrhem zpracovatele studie nad rámec předmětu řešení, jsou uvedena jako informativní a nemohou být podkladem pro rozhodování o změnách v území.

7.2. DOPLNĚNÍ A ZPŘESNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULACE A LIMITY

Základní pojmy:

- **čára prostorové orientace zástavby** – určuje základní orientaci průčelí staveb vůči veřejnému nebo uličnímu prostoru;
- **stavební čára limitní:**
 - hranice přiměřeně určující základní polohu a orientaci průčelí převažující hmoty stavby v rámci příslušného stavebního pozemku, hranice je modifikovatelná výlučně směrem do hloubky pozemku – max. 5,0 m,
 - hranice maximálně možného rozsahu dotčení stavebního pozemku nadzemní stavbou (půdorys stavby nesmí překročit limitní stavební čáru směrem k vnější hranici stavebního pozemku) s výjimkou předstupujících konstrukcí, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přístupová schodiště, přesahy střech apod.), oplocení a objektů technické infrastruktury;
- **limitní poloha oplocení** – stanovuje limitní polohu vnějšího oplocení stavebních pozemků, oplocení lze polohově modifikovat výlučně směrem dovnitř stavebního pozemku;
- **plochy s omezenou zastavitelností** – plochy stavebních pozemků mezi limitní stavební čarou a vnější hranicí stavebních pozemků, ve kterých je stanoveno přípustné využití;
- **prostorová regulace** – určuje prostorové vztahy v území (m);
- **koeficient zastavitelnosti (ZP_{max})** – maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch na stavebním pozemku areálu (%).
- **koeficient zeleně (Kz_{min})** – minimální podíl ploch zeleně na stavebním pozemku areálu (%);

- „eko“ koeficient $K_{e_{min}}$ – minimální podíl ploch zeleně na stavebních konstrukcích nadzemních staveb realizované formou tzv. „zelených střech“, alternativně ploch fotovoltaických panelů realizovaných na stavebních konstrukcích nadzemních staveb, (výchozí výpočtovou hodnotou je součet všech zastavěných ploch nadzemních staveb realizovaných v rámci stavebního pozemku areálu);
- „zelená střecha“ – soubor funkčních vegetačních prvků na ploše oddělené od přirozeného půdního profilu stavební konstrukcí. Skladba a mocnost konstrukčního vegetačního profilu musí umožňovat růst a vývoj vegetačních prvků a vsak srážkových vod;
- „vzrostlá zeleň“ – soubor funkčních vegetačních prvků dřevinného charakteru (stromy a keře) založených na rostlém terénu (v rámci nezpevněných i zpevněných ploch);
- „koridorová doprovodná zeleň“ - soubor funkčních vegetačních prvků dřevinného charakteru (stromy) realizovaný formou stromořadí v přiměřeně identických vzdálenostech;
- **limitní výšková hladina zástavby (V_{max})** – max. výška stavby (m) nad úrovní nejnižšího bodu ke stavbě přilehlého terénu na straně související s hlavním veřejným prostranstvím, ze kterého je stavba dopravně obsluhována; (s výjimkou speciálních technologických staveb a zařízení).

Podmínky pro využití ploch řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití dle Územního plánu Třebíč se touto územní studií nemění, v rámci účelu a podrobnosti územní studie se podmínky doplňují, zpřesňují, popř. zpřísnují:

VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL

- **způsob využití ploch:**
 - stavební pozemky průmyslových areálů – trvalé stavby průmyslového charakteru - formou jsou výrobní i nevýrobní objekty a stavby související dle hlavního a přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití ÚP Třebíč;
 - podmíněně přípustné využití ploch - umístění staveb, specifikovaných podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (Územní plán Třebíč) jako využití podmíněně přípustné se připouští výlučně za podmínky zachování struktury a charakteru zástavby;
 - plochy veřejného prostranství s převahou komunikačních ploch – veřejné prostranství s pozemní komunikací, stavbami a trasami technické infrastruktury, městským mobiliářem a veřejnou zelení;
 - plochy ochranné a izolační zeleně – ochranná a izolační zeleň v pásu souvisejícím s průběhem trasy silnice II/360 – funkce optická, hygienická k eliminaci šíření prašnosti a šíření a odrazu hluku;
- **podmínky vyplývající z charakteru využití ploch:**
 - jednotlivými záměry v území bude prokázáno, že kumulativní vlivy hluku a zdraví škodlivých emisí zdroje (posuzovaného záměru) a všech známých zdrojů a záměrů v území - realizovaných, připravovaných i uvažovaných - negativně hlukem nebo zdraví škodlivými emisemi neovlivní stávající i navrhovanou bytovou zástavbu.
 - každý jednotlivý záměr stavby zdroje hluku bude z hlediska ochrany před hlukem posouzen z výše uvedených hledisek příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Žádný ze zdrojů hluku v rámci řešeného území nesmí dosáhnout limitních hygienických hodnot hluku v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb, a v chráněném venkovním prostoru dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a znemožnit tak využití řešeného území jako celku.
- **struktura a charakter zástavby:**
 - půdorysně elementární kompaktní halové objekty – soudobého vzhledu;
 - střechy ploché, popř. typy zastřešení, při jejichž užití se objekty jeví jako se střechou plochou, a to i z dálkových pohledů;
 - orientace staveb – v postavení respektujícím průběh čar prostorové orientace zástavby (v komunikačních obloucích v přiměřeném rozsahu) - viz grafická část dokumentace;

- **umístování staveb:**
 - stavební čára limitní – viz základní pojmy a grafická část dokumentace;
 - čára prostorové orientace zástavby – viz grafická část dokumentace;
 - limitní poloha oplocení areálů - viz grafická část dokumentace;
 - prostorová regulace - určuje prostorové vztahy v území (m) – viz graf. část územní studie.
- **umístování opatření nestavební povahy (zeleň):**
 - ochranná a izolační zeleň – koridor š. min. 10,0 m, vegetační prvky cílově parametricky odpovídající šířce koridoru, kompaktní vegetační patro, polohově a parametricky viz grafická část dokumentace. Vymezený koridor nelze využít pro jakékoliv úpravy související s realizací terénních úprav areálů (opěrné stěny, svahování převyšující sklon 10° apod.);
 - koridorová doprovodná zeleň – vegetační prvky cílového vzrůstu min. 7,0 m, průměr koruny min. 5,0 m, ve vzájemných vzdálenostech 8,0 - 12,0 m, polohově viz grafická část dokumentace;
 - ozelenění vzdušného líce opěrných stěn výšky > 2,0 m a svahů se sklonem > 30° – plošné, neopadavé (stálezelené).
- **limity plošné a prostorové**
 - parcelace (hranice pozemků) – územní studie stanovuje parcelaci vymezením hranic pozemků (areálů) jako závaznou výlučně vůči vymezenému veřejnému prostranství, ostatní vnitřní společné hranice členění ploch na areály jsou vymezeny orientačně;
 - plochy s omezenou zastavitelností – přípustné využití:
 - předstupující konstrukce, které netvoří hlavní hmotu stavby (např. zastřešení vstupů, přístupová schodiště, přesahy střech apod.),
 - oplocení, zpevněné parkovací, odstavné a manipulační plochy, opěrné stěny, parkovací přístřešky pro osobní vozidla,
 - podzemní trasy a nadzemní objekty technické infrastruktury (např. trafostanice, přípojkové skříně, hydranty, čerpací a tlakové stanice apod.),
 - doplňkové stavby ke stavbě hlavní (např. vrátnice),
 - zeleň;
 - koeficient zastavitelnosti – **$ZP_{max} = 80 \%$** ;
 - koeficient zeleně – **$Kz_{min} = 20 \%$** :
 - vzrostlou zeleň (jednotlivé stromy) realizovanou v plochách areálů (s výjimkou vegetačních prvků realizovaných ve vymezených plochách ochranné a izolační zeleně) lze do ploch zeleně započítat dodatečnou hodnotou $25 \text{ m}^2 / 1 \text{ ks}$ (za předpokladu užití typů dosahujících cílových parametrů – výška min. 7,0 m, průměr koruny min. 5,0 m);
 - volné vodní plochy retenčních nádrží srážkových vod se započítávají do ploch zeleně v plošném rozsahu max. možné úrovně nadržení;
 - započtení jakýchkoliv i propustných úprav zpevnění ploch do ploch zeleně se vylučuje (např. zatravněvací dlažby typu Greenparking apod.);
 - „eko“ koeficient – **$Ke_{min} = 5 \%$** :
 - zeleň na stavebních konstrukcích (tzv. „zelená střecha“),
 - funkční fotovoltaika (FVE) – plocha panelů FVE je započitatelnou plochou do koeficientu zeleně Ke_{min} .
 - limitní výšková hladina zástavby – **$V_{max} = 12 \text{ m}$** (s výjimkou speciálních technologických staveb a zařízení–bez omezení) – definice viz Základní pojmy;
 - zastřešení - střechy ploché, popř. typy zastřešení, při jejichž užití se objekty jeví jako se střechou plochou, a to i z dálkových pohledů;
- **materiálová řešení, barevnost**
 - železobetonové nebo ocelové skelety s obvodovým pláštěm, popř. jiné konstrukční systémy navenek s velkoplošným průmyslovým vzhledem, popř. prosklenými plochami;

- přípustná barevná řešení ploch fasád - bílá, a šedá (v rozsahu vzorníku RAL 7001, 7004, 7005, 7009-12, 7023, 7035-40, 7042-47 - vše včetně metalických úprav a variant);
- přípustná barevná řešení ploch zastřešení – odstíny šedé.
- přípustná jsou reklamní a firemní loga, popř. doplňkové další (jiné) barvy na fasádách do max. 5 % celkových ploch fasád v rámci jednoho areálu.
- **oplocení pozemků a opěrné stěny**
 - **oplocení** - průhledné drátěné – výška 2,0 m nad úroveň souvisejícího upraveného terénu, vymezení hranic pozemků bez oplocení je přípustné;
 - **opěrné stěny** - gabionové, železobetonové montované a monolitické:
 - výška viditelného vzdušného líce jednoho stupně opěrné stěny - max. 2,0 m,
 - vzdálenost vzdušných líců v případě vícestupňového řešení opěrné stěny se stanovuje na min. 2,0 m,
 - opěrné stěny lze nahradit svahováním terénu o sklonu max. 45°,
 - v případě vícestupňového řešení opěrné stěny nebo komplexu souvisejících opěrných stěn převyšujících součtově 2,0 m, je požadováno plošné ozelenění vzdušného líce stálezelenou pnoucí zelení. Identická úprava plošným ozeleněním je požadována v případě svahování se sklonem převyšujícím 30°,
 - pro jakékoliv úpravy související s realizací terénních úprav areálů (opěrné stěny, svahování převyšující sklon 10° apod.) nelze využít vymezený koridor vyhrazené ochranné a izolační zeleně.
- **koeficient parkovacích a odstavných ploch:**
 - v rámci veřejného prostranství – nestanovuje se;
 - v rámci stavebních pozemků areálů - $KP_{min} = 100 \%$ ČSN - parkovací a odstavná stání pro zaměstnance a návštěvníky v počtech odpovídajících příslušné ČSN, stání pro ZTP ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, pokud budou zřizována. Odstavná a parkovací stání pro nákladní dopravu - budou zřizována výlučně v rámci jednotlivých areálů.

OM – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ

- **způsob využití ploch:**
 - **stavební pozemky komerčního občanského vybavení** – trvalé stavby komerčního charakteru - formou jsou administrativní objekty a objekty obchodu, ubytování, stravování, služeb a stavby související dle hlavního a přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití ÚP Třebíč;
 - **plochy ochranné a izolační zeleně** – ochranná a izolační zeleň v pásu souvisejícím s průběhem trasy silnice II/360 – funkce optická, hygienická k eliminaci šíření prašnosti a šíření a odrazu hluku;
- **podmínky vyplývající z charakteru využití ploch:**
 - jednotlivými záměry v území bude prokázáno, že kumulativní vlivy hluku a zdraví škodlivých emisí zdroje (posuzovaného záměru) a všech známých zdrojů a záměrů v území - realizovaných, připravovaných i uvažovaných - negativně hlukem nebo zdraví škodlivými emisemi neovlivní stávající i navrhovanou bytovou zástavbu;
 - každý jednotlivý záměr stavby zdroje hluku bude z hlediska ochrany před hlukem posouzen z výše uvedených hledisek příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Žádný ze zdrojů hluku v rámci řešeného území nesmí dosáhnout limitních hygienických hodnot hluku v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb, a v chráněném venkovním prostoru dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a znemožnit tak využití řešeného území jako celku.
- **struktura a charakter zástavby:**
 - půdorysně elementární kompaktní objekty – soudobého vzhledu;
 - střechy ploché, popř. typy zastřešení, při jejichž užití se objekty jeví jako se střechou plochou, a to i z dálkových pohledů;
 - orientace staveb – v postavení respektujícím průběh čáry prostorové orientace zástavby - viz grafická část dokumentace;

- **umíst'ování staveb:**
 - čára prostorové orientace zástavby – viz grafická část dokumentace;
 - limitní poloha oplocení areálů - viz grafická část dokumentace;
- **umíst'ování opatření nestavební povahy (zeleň):**
 - ochranná a izolační zeleň – koridor š. min. 10,0 m, vegetační prvky cílově parametricky odpovídající šířce koridoru, kompaktní vegetační patro, polohově a parametricky viz grafická část dokumentace;
 - ozelenění vzdušného líce opěrných stěn výšky > 2,0m a svahů se sklonem > 30° – plošné, neopadavé (stálezelené).
- **limity plošné a prostorové**
 - parcelace (hranice pozemků) – územní studie stanovuje parcelaci vymezením hranic pozemků (areálů) jako závaznou výlučně vůči vymezenému veřejnému prostranství, limitně jsou hranice pozemků definovány hranicemi zastavitelné plochy dle ÚP Třebíče, společné hranice areálů jsou vymezeny orientačně;
 - koeficient zastavitelnosti – **$ZP_{max} = 90 \%$** ;
 - koeficient zeleně – **$Kz_{min} = 10 \%$** ;
 - vzrostlou zeleň (jednotlivé stromy) realizovanou v plochách areálů (s výjimkou vegetačních prvků realizovaných ve vymezených plochách ochranné a izolační zeleně) lze do ploch zeleně započítat dodatečnou hodnotou $25 \text{ m}^2 / 1 \text{ ks}$ (za předpokladu užití typů dosahujících cílových parametrů – výška min. 7,0 m, průměr koruny min. 5,0 m);
 - volné vodní plochy retenčních nádrží srážkových vod se započítávají do ploch zeleně v plošném rozsahu max. možné úrovně nadržení;
 - započtení jakýchkoliv i propustných úprav zpevnění ploch do ploch zeleně se vylučuje (např. zatravnovací dlažby typu Greenparking apod.);
 - „eko“ koeficient – **$Ke_{min} = 5 \%$** ;
 - zeleň na stavebních konstrukcích (tzv. „zelená střecha“),
 - funkční fotovoltaika (FVE) – plocha panelů FVE je započitatelnou plochou do koeficientu zeleně Ke_{min} .
 - limitní výšková hladina zástavby – **$V_{max} = 12 \text{ m}$** (s výjimkou speciálních technologických staveb a zařízení–bez omezení) – definice viz Základní pojmy;
 - zastřešení - střechy ploché, popř. typy zastřešení, při jejichž užití se objekty jeví jako se střechou plochou, a to i z dálkových pohledů;
- **materiálová řešení, barevnost**
 - tradiční zděné, popř. jiné konstrukční systémy;
 - přípustná barevná řešení ploch fasád - bílá, a šedá (v rozsahu vzorníku RAL 7001, 7004, 7005, 7009-12, 7023, 7035-40, 7042-47 - vše včetně metalických úprav a variant);
 - přípustná barevná řešení ploch zastřešení – odstíny šedé.
 - přípustná jsou reklamní a firemní loga, popř. doplňkové další (jiné) barvy na fasádách do max. 5 % celkových ploch fasád v rámci jednoho areálu.
- **oplocení pozemků a opěrné stěny**
 - oplocení - průhledné drátěné – výška 2,0 m nad úrovní souvisejícího upraveného terénu, vymezení hranic pozemků bez oplocení je přípustné;
 - opěrné stěny – gabionové, železobetonové montované a monolitické, max. výška nečleněného vzdušného líce opěrné stěny se omezuje na 2,0 m, v případě víceúrovňového řešení opěrné stěny, nebo komplexu souvisejících opěrných stěn s celkovou výškou > 2,0 m je požadováno plošné ozelenění vzdušného líce – viz výše - „umíst'ování nestavebních opatření (zeleň)“.

- **koeficient parkovacích a odstavných ploch:**

- v rámci veřejného prostranství – nestanovuje se;
- v rámci stavebních pozemků areálů - $KP_{min} = 100 \% \text{ ČSN}$ - parkovací a odstavná stání pro zaměstnance a návštěvníky v počtech odpovídajících příslušné ČSN, stání pro ZTP ve smyslu vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, pokud budou zřizována. Odstavná a parkovací stání pro nákladní dopravu - budou zřizována výlučně v rámci jednotlivých areálů.

ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEN

- **způsob využití ploch:**

- veřejné prostranství – veřejná zeleň
- trvalé stavby dle přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití ÚP Třebíč

- **podmínky vyplývající z charakteru využití ploch:**

- ochranná a izolační zeleň – koridor š. cca 15,0 – 20,0 m, vegetační prvky cílově parametricky odpovídající šířce koridoru, kompaktní vegetační patro.

Pozn.:

Podmínky pro využití ploch řešeného území v plochách **DS** a **NS** vymezených Územním plánem Třebíč ve znění Změny 1A a 1B se touto územní studií nemění, nedoplňují ani nezpřesňují.

8. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie je zpracována a řešena v souladu s ustanoveními Stavebního zákona, zejména s cíli a úkoly územního plánování:

- zhodnocuje řešené území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a vytváří předpoklady pro zabezpečení souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území;
- stanovuje koncepci rozvoje území, posuzuje potřeby změn v území, veřejný zájem, vliv na veřejnou infrastrukturu, stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na stavby, stanovuje podmínky pro provedení změn v území, stanovuje podmínky pro zadržování a vsakování dešťových vod, rozvíjí sídelní strukturu a vytváří podmínky pro zajištění požadavků civilní ochrany;
- uplatněním poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče a stanovením podmínek pro využití ploch, stanovením plošných a prostorových parametrů a limitů pro zástavbu – v souladu s vyhodnoceným charakterem a strukturou navazujícího území a navazující zástavby – zajišťuje soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Řešení územní studie je v souladu s obecnými požadavky na využívání území:

- stanovením podmínek pro využití pozemků a umístěním staveb na nich nesnižuje kvalitu prostředí a hodnotu území, řešení je v souladu s hlavním, přípustným, popř. podmíněně přípustným využitím území dle Územního plánu Třebíč, vymezené území umožňuje využití pro navrhovaný účel a je dopravně napojeno na veřejně přístupné komunikace, pozemky a stavby na nich řeší umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady, vsakování a likvidaci odpadních vod;
- umístění staveb umožňuje jejich napojení na trasy dopravní a technické infrastruktury, jsou splněny požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky;
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací jsou řešena jako podzemní;
- pro vzájemné odstupy staveb jsou určující prostorové podmínky pro umístění staveb stanovené touto studií a dodržení struktury a charakteru zástavby.

**9. FOTODOKUMENTACE
STÁVAJÍCÍHO STAVU**

Jihovýchodní okraj řešeného území – ul. Manž. Curieových



Jihozápadní okraj řešeného území – ul. Manž. Curieových



Severovýchodní část řešeného území



Severovýchodní okraj řešeného území – křižovatka silnic II/360 a III/360 61



Severozápadní okraj řešeného území – silnice III/360 61 (ul. Táborská)

10. VIZUALIZACE NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ



Axonometrická situace



Perspektiva od jihu



Perspektiva od jihovýchodu

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**1. Cíle a účel pořízení územní studie**

- územní studie prověřuje urbanistickou koncepci v rámci průmyslové zóny Rafaelova II.;
- územní studie respektuje stávající dopravní obslužnost území a technickou infrastrukturu;
- územní studie stanovuje požadavky na umísťování staveb budoucích průmyslových objektů, navrhuje jejich prostorové uspořádání, kapacitu a stanovuje další limity v území;
- územní studie je zpracována v souladu se Zadáním územní studie (pořizovatel - Městský úřad Třebíč, Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování – 09/2023).

2. Rozsah řešeného území:

- řešené území je vymezeno v souladu se Zadáním územní studie – v rozsahu vymezeném hranicí plochy US-04, ve které je její využití podmíněno zpracováním územní studie (zastavitelné plochy Z106, Z107 a Z108) rozšířené o související plochy při komunikacích ulic Tábořské a Rafaelovy.

3. Požadavky na obsah řešení územní studie:

- požadavky vyplývající z nadřazené ÚPD – ZÚR Kraje vysočina ve znění Aktualizací 1-8, Územně analytických podkladů ORP Třebíč, Územní studie krajiny ORP Třebíč, ÚP Třebíč a platné legislativy jsou v rozsahu relevantním pro stanovení způsobu využití ploch a funkčních a prostorových limitů zohledněny;
- územní studie je navržena v souladu s principy udržitelného rozvoje – chrání a respektuje hodnoty a limity území – respektuje charakter a strukturu zástavby v pohledově a polohově souvisejícím území, nenarušuje a doplňuje panorama z pohledově exponovaných směrů, nepředstavuje narušení stávajícího ekosystému, využití území a vlastní řešení nepředstavuje zvýšení zátěží nad míru únosnou v oblastech životního prostředí, ekonomiky a v oblasti sociální, podporuje princip kvality prostředí a sociální soudržnosti, vytváří předpoklady pro minimalizaci materiálové a energetické spotřeby, preferenci obnovitelných zdrojů a recyklaci.

4. Požadavky na urbanistickou strukturu a prostorové uspořádání

- územní studie stanovuje urbanistické a architektonické požadavky na zástavbu, stavebními a limitními stavebními čarami stanovuje prostorové podmínky v území, závazně vymezuje koridory pro umístění interakční zeleně, stanovuje intenzity zastavění, minimální požadovaný rozsah nezastavěných a nezneužívaných ploch v různých formách areálové zeleně a stanovuje limitní výškovou hladinu zástavby;
- Územní studie specifikuje požadovaný charakter zástavby včetně typů střech, použití materiálů, barev a řešení oplocení areálů;
- územní studie řeší detailní podmínky plošného a prostorového uspořádání a limitů pro zástavbu a stanovuje podmínky pro rozhodování o změnách využití řešeného území;
- územní studie navrhuje vhodnou izolační a doprovodnou zeleň.

5. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- územní studie stanovuje koncepci dopravní obsluhy řešeného území, prověřuje možné trasování cyklistické a pěší dopravy, v rámci koncepce obsluhy technickou infrastrukturou prověřuje a stanovuje podmínky pro obsluhu řešeného území včetně podmínek pro možné napojení staveb v rámci potřeb širšího území;

6. Požadavky na formu obsahu textové a grafické části územní studie

- územní studie obsahuje textovou a grafickou část – v tištěné a digitální formě - obsahově a věcně v souladu s požadavky zadání – viz str. 5 textové části územní studie;
- územní studie je opatřena legislativně požadovanými náležitostmi, nezbytnými pro zaevidování územní studie do evidence územně plánovací činnosti.

7. Další požadavky

- územní studie je zpracována osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě dle zákona o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě – autorizovaným architektem;
- územní studie je opatřena podpisem a razítkem autorizované osoby.

Ing.arch. Milan Grygar
10/2023