

# ÚZEMNÍ STUDIE US\_006/1

**LOKALITA 006 PANSKÝ DVŮR**

**PLOCHA PŘESTAVBY**


## OBSAH

Obsah.....	0
ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	1
A.    VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY .....	2
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	2
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ .....	2
SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY .....	2
B.    SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ .....	2
C.    VYHODNOCENÍ URBANISTICKÝCH POMĚRŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ.....	3
STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	3
MÍRA DOSAVADNÍ URBANIZACE.....	3
HODNOTY POTENCIÁLU.....	3
ÚZEMNĚ TECHNICKÉ PARAMETRY.....	3
EXISTUJÍCÍ A PŘÍPADNĚ ZJEVNĚ HROZÍCÍ KONFLIKTY .....	3
D.    VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU TELČ .....	3
POŽADAVKY NA CHARAKTER ÚZEMÍ.....	3
POŽADAVKY NA KONCEPCI LOKALITY .....	3
POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY.....	4
POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ .....	4
POŽADAVKY NA KONCEPCI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	4
POŽADAVKY NA KONCEPCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	5
E.    VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE A Z HODNOT V ÚZEMÍ.....	6
VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE .....	6
VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE HODNOT V ÚZEMÍ.....	6
F.    NÁVRH VYMEZENÍ PLOCH ČI POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU A PRO DALŠÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VE SMYSLU VYHL. 501/2006 SB.....	6
G.    NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ.....	6
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	6
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ .....	7
VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELEŇ.....	7
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, NAPOJENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH NA STÁVAJÍCÍ VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU.....	7
H.    NÁVRH REGULAČNÍCH PRVKŮ, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A PODMÍNKY PRO JEJICH NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU.....	9
I.    PROCES PROJEDNÁNÍ, SEZNAM VYJÁDŘENÍ, POPŘ. STANOVISEK.....	9
J.    ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	10
TEXTOVÁ ČÁST .....	10
GRAFICKÁ ČÁST.....	10

# ÚZEMNÍ STUDIE US\_006/1

## LOKALITA 006 PANSKÝ DVŮR

Územní studie ke stanovení struktury plochy přestavby a jejího zapojení do území.

<b>ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE</b>		
Pořizovatel	<b>Městský úřad Telč</b> <b>Odbor rozvoje a územního plánování</b> náměstí Zachariáše z Hradce 10 588 56 Telč	IČ: 002 86 745
Oprávněná úřední osoba	<b>Ing. arch. Lukáš Pivonka</b>	tel.: 567 112 423 e-mail: lukas.pivonka@telc.eu
Razítko a podpis		
Zhotovitel	<b>DELTA projekt, s.r.o.</b> Antonínská 15/II 380 01 Dačice	 IČ: 251 60 150 www.deltaprojekt.cz e-mail: delta.projekt@seznam.cz
Zodpovědný projektant	<b>Ing. arch. Miroslav Dvořák, ČKA 00427</b>	tel. 724 04 64 24
Vypracoval	<b>Ing. arch. Miroslav Dvořák</b> <b>Ing. arch. Eva Komendová</b>	
Číslo zakázky, datum	06 04 / 2016	červen 2016
Razítko a podpis		

## **A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY**

### **VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Územní studie je zpracována pro plochu **006/1** o výměře cca 127573 m<sup>2</sup>, která je vymezena v Územním plánu Telč jako plocha přestavby lokality „006 Panský dvůr“.

Tato plocha přestavby je dle Územního plánu Telč zařazena do ploch s rozdílným způsobem využití smíšené obytné.

<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMÍ</b>	
Obec	<b>Telč</b>
Katastrální území	<b>Telč (765546)</b>
Okres	<b>Jihlava</b>
Kraj	<b>Kraj Vysočina</b>

### **SOUVISLOSTI S OKOLNÍMI PLOCHAMI, ŠIRŠÍ VZTAHY**

Řešená lokalita se nachází v severní části zastavěného území města Telč v návaznosti na ulici Slavatovskou, Batelovskou a Na Kotnově, v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Telč.

Směrem na sever se navazující okolní zástavba mění z kompaktní blokové, přes řadovou až po samostatně stojící objekty.

Objekty občanské vybavenosti se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Lokalita má výbornou dostupnost, jak z hlediska dopravního či pěšího napojení, tak z hlediska blízkosti centra města.

## **B. SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ**

- Zastavovací studie SENIOR HOLDING v ploše 006/1
- Požadavky kriketového klubu Croquet Club Dynamo Telč na zachování a rozvoj jejich areálu v ploše 006/1
- Rekonstrukce části plochy v projektu Panský dvůr Telč
- Územní plán Telč
- Územně analytické podklady, zejména limity využití území a hodnoty území
- Katastrální mapa území
- Vyjádření správců jednotlivých sítí technické infrastruktury
- Stanoviska dotčených orgánů



## **C.VYHODNOCENÍ URBANISTICKÝCH POMĚRŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

### **STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Řešené území bylo využíváno pro hospodářské účely (statek). Terén lokality klesá směrem na jihozápad.

### **MÍRA DOSAVADNÍ URBANIZACE**

Plošná rozloha areálu je o něco málo větší než samotné vnitřní město. Toto místo bylo prakticky vždy, a to až do současnosti, využíváno k zemědělské výrobě. Struktura zástavby přechází z kompaktní blokové v jižní části území až po rozvolněnou v severní části.

### **HODNOTY POTENCIÁLU**

Jedná se o poměrně rozlehlé území, které má ve své jižní části potenciál komunikace s historickým jádrem města.

### **ÚZEMNĚ TECHNICKÉ PARAMETRY**

Plocha přestavby 006/1 má výměru cca 127573 m<sup>2</sup>.

### **EXISTUJÍCÍ A PŘÍPADNĚ ZJEVNĚ HROZÍCÍ KONFLIKTY**

Rozvoj navržené lokality je podmíněn řešením těchto konfliktů:

- nadzemní vedení VN včetně trafostanic v severní části území
- podzemní vedení VN včetně trafostanice v jižní části území
- VTL plynovod zabíhající do severní části řešeného území
- vysokotlaká regulační stanice plynu nacházející se v severní části území
- sítě elektronických komunikací v jižní části území
- vodovodní řad procházející napříč střední částí řešeného území

## **D.VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU TELČE**

### **POŽADAVKY NA CHARAKTER ÚZEMÍ**

V souladu s požadavky územního plánu klade územní studie důraz na rehabilitaci a revitalizaci řešeného území s historickou vazbou na širší okolí. V grafické části studie jsou vyznačeny objekty, u kterých je třeba chránit jejich historickou půdorysnou stopu (v jižní části území) a nemovitá kulturní památka – panská sýpka (číslo rejstříku ÚSKP: 16978/7-5290) nacházející se ve střední části území.

### **POŽADAVKY NA KONCEPCI LOKALITY**

Územní studie je v souladu s koncepcí ochrany a rozvoje Telče jako města zařazeného do seznamu kulturního dědictví UNESCO. ÚS je řešena s ohledem na plynulé zapojení lokality přestavby do stávajícího organismu města. Lokalita se nachází v ochranném pásmu MPR.

V souladu s požadavky územního plánu je chráněna uzavřenost a autentičnost historické parcelace Panského dvora v čelní pozici s holubníkem. Při transformaci území – navržená zástavba bude respektovat výrazné, dominantní, památkově cenné panorama objektů městské památkové rezervace – zámek, věže. V rámci přestavby území je třeba chránit prostory sadu a historického parku u budovy internátu.

Budou zachovány průhledy do krajiny a na historickou část města.

Plocha přestavby 006/1 je v souladu s územním plánem řešena jako plocha smíšená obytná.

Navržený způsob využití území je v souladu s Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými Územním plánem Telč.

### **POŽADAVKY NA PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ LOKALITY**

Struktura zástavby bude v souladu s ÚP řešena jako kompaktní bloková respektující historickou strukturu zástavby.

Maximální výšky zástavby: **17 m**/ severní část území  
**7 m** (římsa), **11 m** (ustoupené podlaží nebo podkroví pod 45°)/ jižní část území

Minimální procento bydlení: **30 %** v celé lokalitě

Pro objekty chráněné ve smyslu zákona o ochraně veřejného zdraví při hlavních komunikacích I. a II. třídy je jejich výstavba podmíněna prokázáním nepřekročení hygienických limitů hluku pro tyto chráněné objekty v následujících stupních řízení podle stavebního zákona. V případě nesouladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví není možno výstavbu chráněných objektů realizovat.

### **POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ**

**VP\_006/1** **systém propojených veřejných prostranství** skrze plochu 006/1 (min. na 60% plochy přestavby) včetně systému sídelní zeleně

**VV\_006/1** **plocha pro pečovatelskou službu, popř. stavba pro seniory a sociální služby**

### **POŽADAVKY NA KONCEPCI DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

**DS\_09** **dopravní napojení rozvojové plochy 006/1 Panský dvůr z ulice na Na Kotnově**

Řešené území je v souladu s požadavky ÚP Telč dopravně napojeno na ulici Na Kotnově a ulici Batelovskou, čímž bude zajištěna dopravní obsluha severní části tohoto rozlehlého rozvojového území.

**DS\_10** **dopravní napojení rozvojové plochy 006/1 Panský dvůr z ulice Na Sádkách**

Rozvojová plocha má v souladu s požadavky ÚP možnost dopravního napojení z ulice Na Sádkách a v místě stávajícího vjezdu do areálu Panského dvora z ulice Slavatovské.

**DS\_20** **parkovací objekt Panský dvůr**

Tento parkovací dům je územním plánem navržen v oblasti Panský dvůr a celoročně měl sloužit pro zajištění potřeb dopravy v klidu pro rozvojovou oblast Panského dvora. Dopravní napojení parkovacího objektu mělo být řešeno z ulice Na Sádkách v místě stávajícího hromadného parkoviště u zámeckého parku. Územní studie umožňuje výstavbu tohoto parkovacího domu, avšak vzhledem k současným potřebám parkovacích míst je upřednostněno parkování na terénu.

**DS\_21** **venkovní parkoviště Panský dvůr**

V souladu s požadavky ÚP je na území Panského dvora umožněno vytvoření ploch pro odstavení a parkování vozidel na terénu. Plochy jsou umístěny jednak v severní části ve vazbě na ulici Batelovskou, jednak na jihozápadní straně areálu v návaznosti na dopravní napojení plochy Panského dvora z ulice Na Sádkách. Tato povrchová parkoviště pomohou dílčím způsobem snížit deficit parkovacích stání v centrální oblasti města.

**DC\_01** **obchvat cyklotrasy „greenway“ do areálu Panského dvora**

Přes město Telč probíhá dálková cyklistická trasa č. 16 Greenway řemesel a vyznání (Jindřichův Hradec – Telč – Slavonice). V úseku okolo rozvojové plochy 006/1 Panský dvůr vede tato cyklostezka po komunikaci II. třídy č. 112 z Horní Cerekve. V rámci trendu oddělování cyklistické dopravy od individuální automobilové dopravy a při snaze o maximální bezpečnost cyklistického provozu je navrženo přeložení trasy v úseku okolo

Panského dvora do střední části tohoto přestavbového území. V rámci tohoto rozvojového území je tak v souladu s požadavky ÚP vytvořena prostupnost směrem k ulici Slavatovská ve formě stezky se společným provozem chodců a cyklistů.

**DP\_08 pěší prostupnost Panského dvora včetně nového vstupu do zámeckého parku**

V souladu s požadavky ÚP je součástí návrhu řešení území nová páteřní komunikace vedená přibližně severojižním směrem centrem Panského dvora. Na tuto komunikaci, vzhledem k požadavku zvýšení bezpečnosti, je navrženo přeložení stávající žluté turistické trasy vedoucí okolo areálu ulic Jihlavskou. Tato pěší trasa bude navazovat na nový vstup do zámeckého parku v ulici Slavatovské v místě stávající nepoužívané branky.

**POŽADAVKY NA KONCEPCI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

**TV\_06 zásobování vodou přestavbové plochy 006/1**

Řešené území má v souladu s požadavky ÚP možnost napojení na veřejný vodovod v místě vjezdu do ulice Na Kotnově a v jihozápadní části území.

**TV\_18 zásobování vodou přestavbové plochy 006/1**

Řešené území má v souladu s požadavky ÚP možnost napojení na veřejný vodovod i v severní části území z vodovodního řádu v ulici Batelovské.

**TV\_20 rekonstrukce stávajících řadů z provozních důvodů v ul. Na Kotnově x Batelovská**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na nutnost rekonstrukce stávajících vodovodních řadů v těchto ulicích.

**TV\_21 rekonstrukce stávajících řadů z provozních důvodů v ul. Na Sádkách**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na nutnost rekonstrukce stávajících vodovodních řadů v této ulici.

**TV\_40 rušení stávajícího vodovodu a nový rozvod na ploše 006/1**

V souladu s požadavky ÚP dojde ke zrušení části vodovodního řádu procházejícího napříč řešeným územím a vytvoření nových rozvodů.

**TK\_05 odvodnění přestavbové plochy 006/1**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na odkanalizování území Panského dvora napojením na stávající kanalizaci v ulici Na Sádkách. V areálu bude v maximální míře využita retenční kapacita dešťových vod a jejich přirozené vsakování na zelených plochách.

**TK\_06 odvodnění přestavbové plochy 006/1**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na odkanalizování území Panského dvora napojením na stávající tlakovou kanalizaci v ulici Batelovské.

**TE\_06 zásobování elektrickou energií plochy 006/1**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na napojení území Panského dvora na síť elektrické energie.

**TP\_06 zásobování plynem plochy 006/1**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na napojení jižní části území Panského dvora na plynovod z ulice Dvorské.

**TP\_18 zásobování plynem plochy 006/1**

Územní studie respektuje požadavky ÚP na napojení severní části území Panského dvora na plynovod ze stávající RS VTL/STL, která slouží v současné době stávajícímu školskému areálu.

## **E. VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE A Z HODNOT V ÚZEMÍ**

Dle souhrnného vyhodnocení územních podmínek jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území je Telč vyhodnocena jako uspokojivá.

### **VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE LIMIT VYUŽITÍ ÚZEMÍ V PLOŠE**

Územní studie zachovává a dále rozvíjí kulturní, přírodní a technické limity využití území definované v Územně analytických podkladech ORP Telč (3. úplná aktualizace, 2014).

V územní studii je vymezena hranice městské památkové rezervace. Řešené území se nachází v ochranném pásmu této rezervace.

### **VYHODNOCENÍ OBECNÝCH POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z EXISTENCE HODNOT V ÚZEMÍ**

Řešené území má vhodnou polohu z hlediska možnosti napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury. Na ulici Jihlavské se nachází zastávka autobusů – dostupnost veřejné dopravy z řešeného území je velmi dobrá.

Řešená lokalita vhodně doplňuje stávající urbanistickou strukturu města a zvyšuje využitelnost území. Nabídkou kvalitního bydlení bude stabilizován počet občanů města.

## **F. NÁVRH VYMEZENÍ PLOCH ČI POZEMKŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU A PRO DALŠÍ VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ VE SMYSLU VYHL. 501/2006 SB.**

V souladu s ÚP Telč jsou v rámci vymezeného území řešeny funkční plochy smíšené obytné a v souladu s požadavky vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v pl. znění, plochy veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné je vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře větší než 1000 m<sup>2</sup>.

## **G. NÁVRH VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

### **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Řešené území má možnost napojení na stávající sítě dopravní infrastruktury z ulice Slavatovské, Jihlavské, Na Kotnově, Batelovské a Na Sádkách.

Podél ulice Batelovské bude realizována cyklostezka se společným provozem cyklistů a chodců, která bude napojena na dopravní „páteř“ vedoucí středem území Panského dvora.

#### **Navrhované parametry cyklostezky:**

Šířka: 2,0 m + 0,5 m bezpečnostní odstup – celková šířka: 2,5 m  
Kapacita: maximálně 150 cyklistů a 150 chodců/ hod.



Oddělení společného pásu pro provoz cyklistů a chodců od jízdního pruhu dělicím zeleným pásem šířky 1,0 – 1,5 m.

Na straně směrem od města bude tato cyklostezka napojena na navrhovanou síť cyklostezek a cyklotras v okolí.

Uvnitř řešeného území předpokládáme smíšený provoz motorové dopravy, chodců a cyklistů, což bude následně upraveno dopravními značkami (obytná zóna, pěší zóna, smíšený provoz chodci- cyklisté, apod.)

## **HLUK Z DOPRAVY**

Přípustná hladina hluku ve vnějším prostředí je dána součtem základní hladiny 50 dB a korekcí vztahujících se k místním podmínkám a denní době. Pro noční dobu platí obecně korekce – 10 dB. V prostoru bezprostředně navazujícím na silnice I. a II. třídy lze uplatnit korekci + 5 dB. Pro území a stavby pro bydlení je možná korekce + 5 dB. V denní době by tedy neměla být v území pro bydlení překročena hladina 55 dB a v noční době 45 dB.

Nové obytné objekty je nutno umisťovat vně izofony hluku platné v době stavebního povolení nebo je nutno je individuálně akusticky posoudit podle konkrétní stavební dispozice a případně navrhnout protihluková opatření.

## **VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**

V souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, byly v řešeném území vymezeny základní plochy veřejných prostranství. Tyto základní plochy budou doplněny o plochy veřejných prostranství situovaných na dalších plochách s rozdílným způsobem využití určených pro zástavbu novými objekty. **Celková plocha veřejných prostranství v řešeném území bude tvořit minimálně 60% plochy.** V plochách veřejných prostranství je umožněno uložení jednotlivých sítí technické infrastruktury.

## **VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELEŇ**

Plocha veřejné sídelní zeleně je samostatně vymezena pouze v severní části řešeného území. Veřejná sídelní zeleň bude také součástí jednotlivých ploch veřejných prostranství v rozsahu min. odpovídajícím zákonným předpisům.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, NAPOJENÍ NAVRŽENÝCH PLOCH NA STÁVAJÍCÍ VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU**

Stávající technická infrastruktura je situována v ulicích přiléhajících k řešenému území. Na tyto sítě budou napojeny jednotlivé objekty situované v území přestavby.

Kapacity stávajících sítí budou posouzeny dílčím způsobem dle konkrétních navrhovaných kapacit budoucí zástavby.

## **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU A ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH A SPLAŠKOVÝCH VOD**

Kolem jihovýchodní, jižní, východní a severovýchodní části území Panského dvora prochází v přilehlých komunikacích jednotné kanalizační řady a vodovod.

Při volbě trasy a umístění vodovodních a kanalizačních řadů v řešeném území budou dodrženy podmínky stanovené v §23 zákona č. 274/2001 Sb., v pl. zn. Při styku vodovodní a kanalizačních řadů s ostatními inženýrskými sítěmi je třeba dodržet minimální odstupy dle ČSN 73 6005.

Areál Panského dvora bude napojen na stávající rozvody jednotné kanalizace a vodovodu nacházející se v okolí řešené lokality. Konkrétní řešení dle požadovaných budoucích kapacit je nutno projednat s provozovatelem distribuční soustavy – Vodárenská akciová společnost, a.s.

Dešťové vody budou řešeny v souladu se zákonnými předpisy s jejich přednostním zasakováním a jímáním – pro potřeby závlahy navrhovaných zelených ploch.

### **KONCEPCE NAPOJENÍ ÚZEMÍ NA SÍŤ ELEKTRICKÉ ENERGIE**

V severní části řešeného území se nachází nadzemní vedení VN a dvě distribuční trafostanice VN/NN. Z jižněji položené trafostanice je napojen podzemním vedením NN objekt internátu.

Další distribuční trafostanice VN/NN napojená podzemním vedením VN se nachází v jižní části areálu Panského dvora.

Areál Panského dvora bude napojen na stávající rozvody elektrické energie, které se nacházejí v jeho okolí, případně dojde k úpravě či návrhu nové trafostanice VN/NN dle požadovaných budoucích kapacit. Konkrétní řešení je nutno projednat s vlastníkem a provozovatelem distribuční soustavy – E.ON Servisní, s.r.o.

### **KONCEPCE ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PLYNEM**

Kolem jihovýchodní, jižní, východní a severovýchodní části území Panského dvora prochází v přilehlých komunikacích STL plynovod. V severní části území se nachází vysokotlaký plynovod DN 150, PN 40. Dále se zde nachází vysokotlaká regulační stanice plynu (VTL RS). Bezpečnostní pásmo tohoto VTL plynovodu je 20 m na obě strany od plynovodu, ochranné pásmo 4 m na obě strany. Výstavba uzavřených objektů bude prováděna mimo toto bezpečnostní pásmo. Stromy a keře budou vysazovány mimo ochranné pásmo plynovodu. Stejně omezení platí i pro silnice a chodníky vedené v souběhu s VTL plynovodem, oplocení, odstavné plochy a parkoviště.

Areál Panského dvora bude napojen na stávající rozvody plynu nacházející se v okolí řešené lokality. Konkrétní řešení dle požadovaných budoucích kapacit je nutno projednat s provozovatelem distribuční soustavy – RWE GasNet, s.r.o.

### **KONCEPCE NAPOJENÍ NA SÍŤ TELEKOMUNIKACÍ A SPOJŮ**

Kolem jihovýchodní, jižní, východní a severovýchodní části území Panského dvora se nachází v přilehlých komunikacích síť elektronických komunikací společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (SEK) vč. jejího ochranného pásma. Podél fasád stávajících budov Panského dvora procházejí nadzemní sítě SEK.

Konkrétní možnosti napojení je nutno projednat se správcem těchto sítí.

### **VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ**

Řešená lokalita bude napojena na stávající kabelové rozvody v přiléhajících ulicích.

### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Řešené území nebude napojeno na centrální rozvody tepla. Vytápění objektů bude řešeno individuálně.

## **H. NÁVRH REGULAČNÍCH PRVKŮ, PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB A PODMÍNKY PRO JEJICH NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Přestavbové území je dle ÚP Telč zahrnuto do plochy smíšené obytné. S ohledem na charakter budoucí zástavby, urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení. V území je však vyloučeno umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí a narušujících užívání staveb a zařízení ve svém okolí.

Řešené území zahrnuje především **pozemky občanského vybavení** a veřejných prostor. Plochy občanského vybavení budou zahrnovat zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum či lázeňství.

**Plochy veřejných prostranství** budou pokrývat **minimálně 60% plochy** přestavby. Součástí ploch veřejných prostranství bude také veřejná zeleň. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m (při jednosměrném provozu 10,5 m). Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m (při jednosměrném provozu 6,5 m). **Šířka veřejného prostranství „městské třídy“** procházející severojižním směrem středem řešeného území a spojující ulici Na Kotnově a Slavatovskou bude **min. 15 m**.

Plocha přestavby bude také zahrnovat **pozemky staveb pro bydlení**. Předpokládáme řešení bydlení v jeho různých formách – s upřednostněním bydlení v polyfunkčních či bytových domech. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v dané ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Dále se v řešeném území budou nacházet plochy dopravní a technické infrastruktury nutné pro napojení navržených objektů a pro umožnění realizace parkovacího domu.

Budoucí stavebníci zajistí řešení parkovacích a odstavných stání na pozemku stavby (formou přístřešků, garáží, parkovacího domu či zpevněných ploch) v souladu s normovými hodnotami.

### **FORMA ZÁSTAVBY**

Podél navrhované hlavní komunikační osy procházející středem území bude zástavba tvořit „městskou třídu“ - a to kompaktnější formou zástavby. Na zbylých volných plochách je možná zástavba rozvolněnější jednotlivými samostatně stojícími objekty.

## **I. PROCES PROJEDNÁNÍ, SEZNAM VYJÁDŘENÍ, POPŘ. STANOVISEK**

Je řešeno jako samostatná část dokumentace.

## **J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

### **TEXTOVÁ ČÁST**

Textová část územní studie celkem obsahuje 10 listů.

### **GRAFICKÁ ČÁST**

Výkres širších vztahů	1:5000
Hlavní výkres	1:1000
Koordinační výkres	1:1000
Výkres veřejně prospěšných staveb	1:1000

Celkem tedy grafická část územní studie obsahuje 1 výkres v měřítku 1:5000 a 3 výkresy v měřítku 1:1000.