

ÚZEMNÍ STUDIE OBYTNÁ LOKALITA „HÁJEK II“ TŘEBÍČ



TEXTOVÁ ČÁST

ZHOTOVITEL: *ETNA – PROJEKTY STAVEB*

Objednatel ÚPP **AGSTAV TŘEBÍČ a.s.**
Hrotovická 1184, 674 01 Třebíč

Objednatel ÚPP **Městský úřad Třebíč**
Odbor rozvoje a územního plánování (ORÚP)
Oddělení Úřad územního plánování (OÚÚP)
Karlovo náměstí 104/55, 67401 Třebíč

Zpracovatel ÚPP **ETNA – PROJEKTY STAVEB**
Bransouze 1, 675 21 Bransouze
IČO: 18541631, DIČ: CZ6409030540
e-mail: etna@etna-project.com
mob: +420 702 042 672

Zodpovědný projektant Ing. Libor Cejpek
ČKAIT 1003311

Projektanti Ing. Arch. Michal Zlatuška
ČKA 3038
Jiří Trchalík

Datum zpracování 07-2020



Záznam o účinnosti		
Název dokumentace	Územní studie obytná lokalita „HÁJEK II“ Třebíč	
Pořizovatel územní studie	Městský úřad Třebíč Odbor rozvoje a územního plánování, oddělení Úřad územního plánování	
Datum schválení možnosti využití		
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Mgr. Jana Sklenářová Vedoucí OÚÚP pověřená vedením odboru	

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Úvod.....	3
2. Identifikační údaje.....	3
3. Základní údaje.....	3
3.1. Výchozí podklady.....	3
3.2. Důvod a účel pořízení územní studie.....	3
3.3. Předmět a cíle řešení územní studie.....	3
3.4. Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci a vyhodnocení souladu s vydanou ÚPD.....	4
4. Vymezení a popis řešeného území.....	6
4.1. Vymezení a popis řešeného území.....	6
5. Majetkoprávní vztahy.....	8
6. Urbanistická koncepce.....	9
6.1. Koncepce využití řešeného území.....	9
6.2. Urbanistická koncepce.....	9
7. Koncepce řešení dopravní infrastruktury.....	10
7.1. Dopravní a pěší komunikace.....	10
7.2. Hromadná doprava.....	10
7.3. Pěší komunikace.....	10
7.4. Doprava v klidu.....	10
8. Koncepce řešení technické infrastruktury.....	11
8.1. Zásobování vodou.....	11
8.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod.....	11
8.3. Zásobování elektrickou energií.....	12
8.4. Zásobování plynem.....	13
8.5. Spoje.....	13
8.6. Uložení inženýrských sítí.....	13
8.7. Nakládání s odpady.....	13
9. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit.....	13
10. Stanovení podmínek pro využití území.....	14
11. Stanovení nových ochranných pásem.....	16
12. Zábor ZPF a PUPFL.....	17

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

01 Situace – širší vztahy.....	1 : 5.000
02 Situace – katastr nemovitostí.....	1 : 1.000
03 Situace – urbanistický návrh.....	1 : 1.000
04 Situace – koncepce dopravní a technické infrastruktury.....	1 : 1.000
05 Situace – koordinační výkres.....	1 : 1.000
06 Situace – regulace a limity.....	1 : 1.000

1. Úvod

Územní studie je pořizována v souladu s § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (Stavební zákon) pořizovatelem - Městský úřad Třebíč, odd. Úřad územního plánování na základě žádosti právnické osoby - firmy AGSTAV TŘEBÍČ a.s..

2. Identifikační údaje

Název: Územní studie - Obytná lokalita "HÁJEK II" - Třebíč

Místo: Katastrální území: Týn u Třebíče - viz kapitola 5. majetkoprávní vztahy

3. Základní údaje

3.1. Výchozí podklady

- zadání Územní studie (MěÚ Třebíč, ORÚP, 06/2019)
- územní plán sídelního útvaru Třebíč ve znění změn č. I - XIX ÚPNSÚ Třebíč
- regulační plán Hájek II ve znění změn č. I a II
- územně analytické podklady
- katastrální mapa aktuální k datu 27.02.2020

3.2. Důvod a účel pořízení územní studie

Územní studie bude podkladem pro rozhodování o změnách v území a umístování staveb.

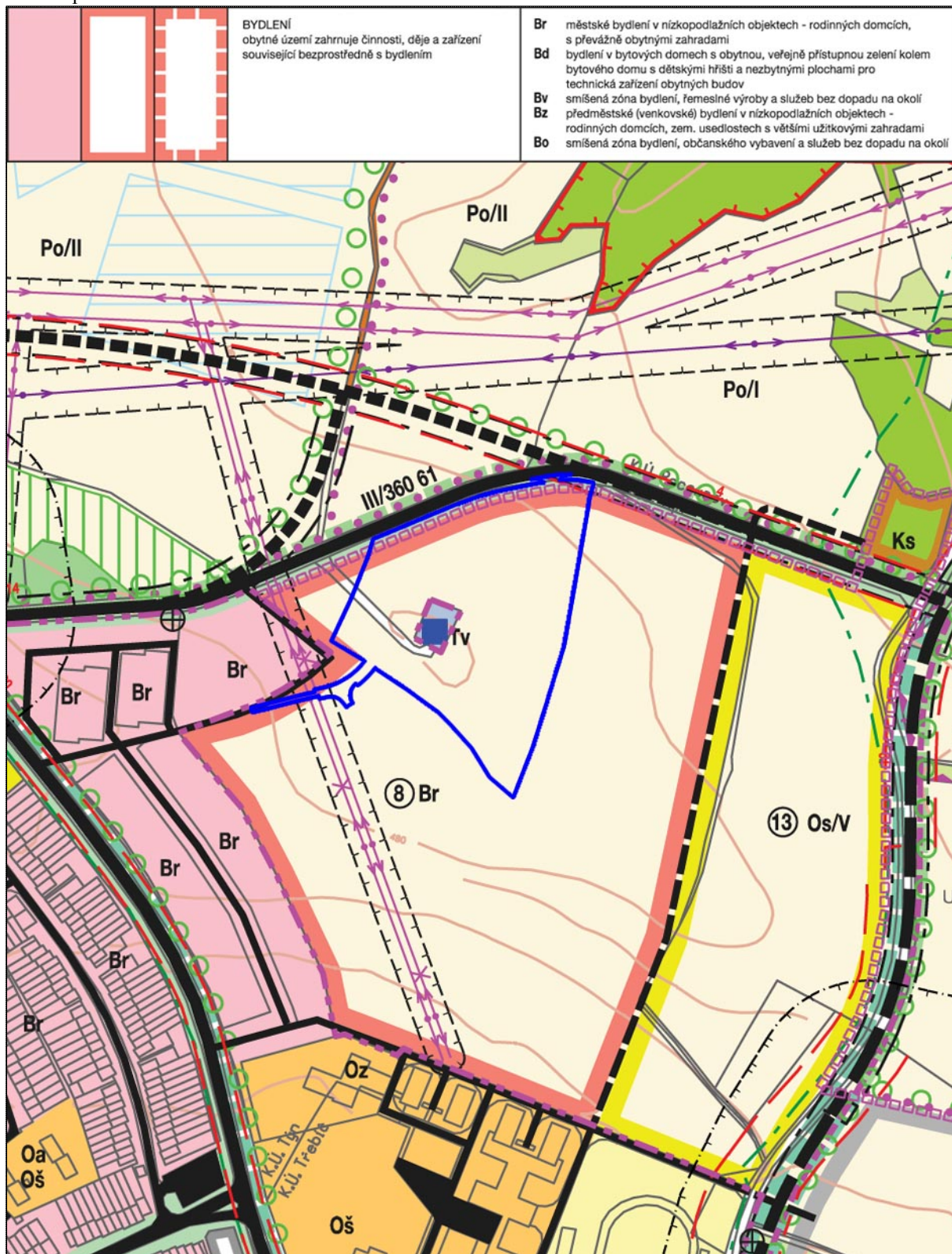
3.3. Předmět a cíle řešení územní studie

Předmětem a cílem Územní studie je:

- stanovení koncepce členění ploch a prostorového uspořádání území
- stanovení koncepce a zásad řešení dopravní obsluhy v území
- stanovení koncepce řešení technické infrastruktury
- stanovení regulačních zásad a limitních hodnot pro zástavbu

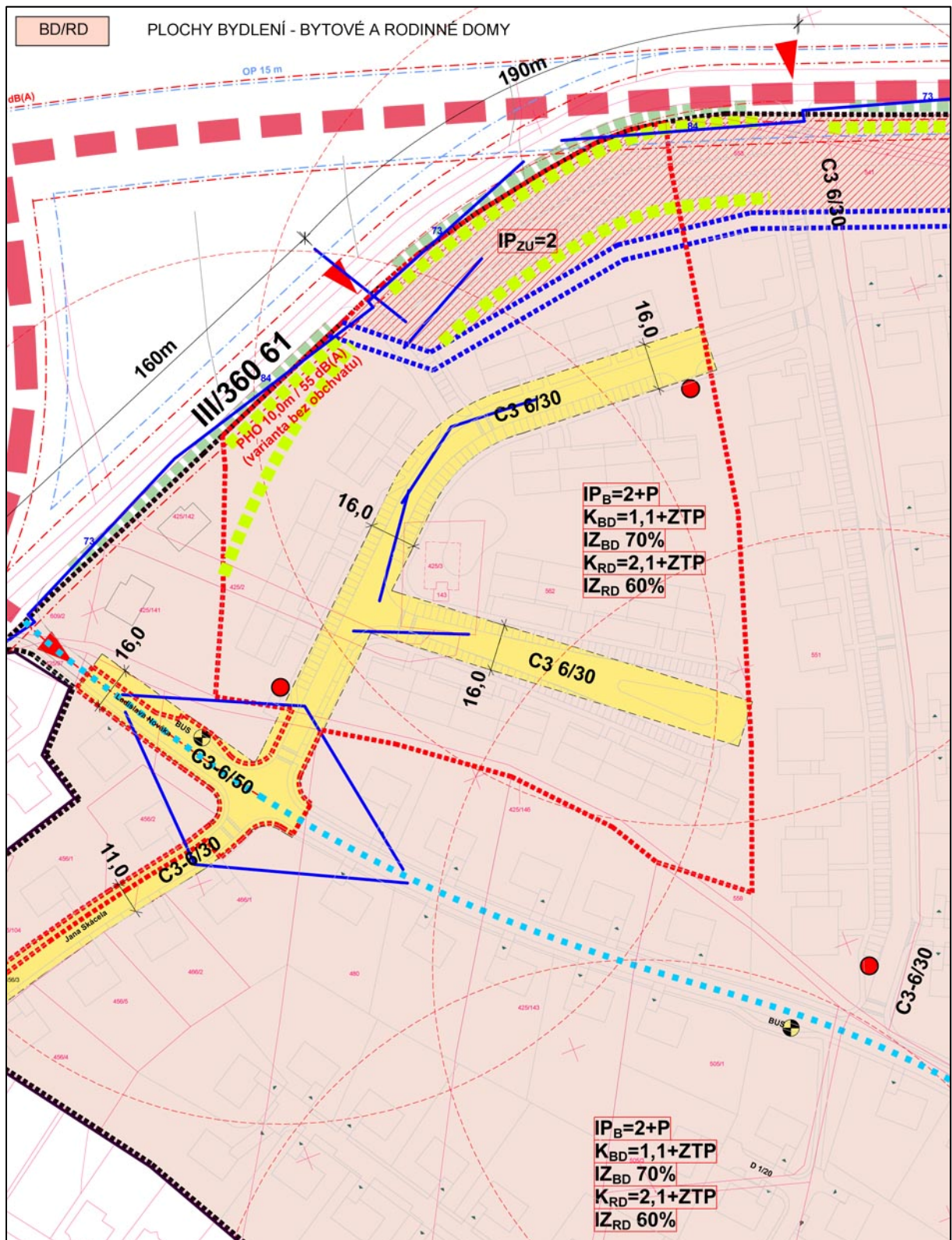
3.4. Údaje o vydané územně plánovací dokumentaci a vyhodnocení souladu s vydanou ÚPD

Územní plán sídelního útvaru Třebíč ve znění změn č. I - XIX ÚPNSÚ Třebíč



Výřez Hlavního výkresu se zákresem řešeného území

Změna č. 2. Regulačního plánu lokality Hájek II. – Třebíč



Výřez Hlavního výkresu se zákresem řešeného území

Územní plán sídelního útvaru Třebíč v platném znění vymezuje v rámci hranice řešeného území zastavitelnou plochu Br 8 s cílovým využitím:

Br - městské bydlení v nízkopodlažních objektech - rodinných domcích, s převážně obytnými zahradami.

Podmínky pro využití řešeného území v rámci vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (Br) dle ÚPNSÚ Třebíč v platném znění se nemění a v rámci účelu a podrobnosti zpracované ÚzS se doplňují a zpřesňují - viz kap. 10. textové části ÚzS.

4. Vymezení a popis řešeného území

4.1. Vymezení a popis řešeného území

Katastrální mapa + ortofoto - hranice řešeného území



Vymezení řešeného území

Lokalita je v severní okrajové části města - dle územního plánu sídelního útvaru Třebíč v platném znění zahrnuje zastavitelnou plochu Br 8, jejíž součástí je řešené území zpracovávané touto ÚzS.

Charakteristika řešeného území

Lokalita je v současné době využívána k zemědělské činnosti. Severní část je mírně sklonitá k severovýchodu, jižní část k jihu.

Ochrana kulturních památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem

- V řešeném území se nenachází plošné památkově chráněné území ani ochranné pásmo tohoto území – bez požadavku.
- V řešeném území se nenachází objekt zapsaný v seznamu nemovitých kulturních památek – bez požadavku.
- Celé řešené území je klasifikováno jako území archeologického zájmu, tj. území s archeologickými nálezy. Území je dotčeno požadavky dle § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů - povinnost stavebníka oznámit před zahájením stavební činnosti svůj záměr organizaci oprávněné k provádění záchranného archeologického výzkumu a umožnit provedení těchto prací na dotčeném území.

Trasy a ochranná pásma technické infrastruktury

V řešeném území se v současné době nachází nevyužívaný vodojem Baba. Stávající vodojem 800 m³ v centrální části řešeného území je funkčně zrušen a je vyřazen ze systému zásobování vodou. Zásobovací a distribuční potrubní trasy budou odstraněny v plném rozsahu. Dále po severním až severozápadním okraji řešeného území prochází přívodní řad DN 500 pro vodojem Třebíč–Týn I. 1x400 m³, jehož trasa bude přeložena na severní okraj lokality.

Řešeným územím prochází stávající zdvojená stožárová trasa VN 22 kV v prostoru jihozápadní a jižní části lokality směrem východ-západ. Trasa a její ochranné pásmo je návrhem respektováno. Další zařízení se v řešeném území nenacházejí.

Ostatní ochranná pásma a limity

Z řešení ZÚR kraje Vysočina nevyplývají pro řešené území žádné podmínky.

Návrh ÚzS je v souladu se Změnou č. 2 RP, s platným ÚPNSÚ Třebíč a nadřazenou dokumentací ZÚR kraje Vysočina.

Ochranná pásma vyplývající z platné legislativy:

- OP vodovodu a kanalizace - do DN 500 - 1,5 m od okraje potrubí (zák. č. 274/2002 Sb. v platném znění);
- OP nadzemních tras VN do 35 kV (vodiče bez izolace) – 7 m na obě strany od krajního vodiče (zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění);
- OP trafostanice do 52 kV - 7 m (venkovní), 2 m (zděná), 1 m (vestavěná) (zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění);
- OP STL plynovodu - 1 m na obě strany v zastavěném území, v ostatním území 2 a 4 m dle tlaku (zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění);
- OP tras telekomunikačních kabelových tras - 1,5 m na obě strany - Zák. č.127/2005 Sb. v pl. znění
- OP radioreleové trasy - obalová křivka paprsku prům. 60 m

5. Majetkoprávní vztahy

Identifikační údaje POZEMKŮ STAVBY podle katastru nemovitostí
kraj: Vysočina, město: Třebíč, k.ú. Týn u Třebíče

Aktuální ke dni 27.02.2020

PARC. Č.	LV	VLASTNÍK	DRUH POZEMKU
425/2; 425/3	8432	AGSTAV TŘEBÍČ a.s. Hrotovická 1184 674 01 Třebíč	Ostatní plocha
562			Orná půda
425/146; 456/3; 466/1	10001	Město Třebíč Karlovo náměstí 104/55 674 01 Třebíč	Orná půda
480	4515	Fyzická osoba	Orná půda
701/1	1391	Kraj Vysočina Žižkova 1882/57 586 01 Třebíč	Ostatní plocha

Snímek KN - aktuální ke dni 28.11.2018



6. Urbanistická koncepce

6.1. Koncepce využití řešeného území

Koncepce využití území - zásady pro využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚPNSÚ Třebíč v platném znění se zpřesňují - lokalita bude využita výlučně pro bydlení, formou jsou rodinné domy, výjimečně pro stavbu občanského nebo technického vybavení - vždy za podmínky zachování charakteru a struktury stávající okolní zástavby. Využití obytných ploch pro funkce specifikované v ÚPNSÚ Třebíč jako přípustné nebo podmíněně přípustné se připouští výlučně jako využití doplňkové (funkčně nepřevažující). Koncepce dopravní obsluhy - vnitřní obsluha řešeného území bude řešena místními obslužnými komunikacemi dopravně zklidněnými, napojenými na stávající místní komunikační síť města. Koncepce obsluhy technickou infrastrukturou - likvidace dešťových vod bude řešena v rámci vlastní lokality, ostatní potřeby obytné lokality budou pokryty napojením na dostupná média a stávající systém likvidace splaškových odpadních vod. Pro obsluhu řešeného území budou realizovány rozvody technické infrastruktury:

- vodovod
- plynovod
- kabelové rozvody NN
- kabelové rozvody VO
- kanalizace splašková (gravitační a tlaková)
- kanalizace dešťová - odvodnění ploch veřejných prostranství
- kabelové vedení VN + distribuční trafostanice
- vodovodní přivaděč - přeložka stávajícího vodovodního přivaděče DN500

Efektivita využití řešeného území - územní studii je primárně sledována efektivita členění monofunkční plochy a efektivita potenciálně vynaložených nákladů na zajištění obsluhy staveb rodinných domů a veřejného prostranství.

6.2. Urbanistická koncepce

Koncepce prostorového řešení

- členěním lokality je vytvářen primárně systém veřejného prostranství obsahující komunikační plochy a veřejnou zeleň,
- orientace objektů staveb rodinných domků, popř. staveb souvisejících s bydlením - rovnoběžně se stavební čarou vymezenou pro příslušný pozemek,
- prostorové uspořádání a navržené hladiny zástavby budou svým výškovým a objemovým uspořádáním respektovat okolní zástavbu v polohově a pohledově navazujícím území. Navržená zástavba nenarušuje svojí výškou a objemem panorama z pohledově exponovaných směrů.

Koncepce členění ploch

- řešené území je komunikačním systémem veřejných prostranství rozčleněno na šest celků, plošný rozsah pozemků rodinných domků odpovídá požadavkům na současné městské bydlení v členění cca 220 - 450 m² pro řadové rodinné domy a 700 - 1000 m² pro samostatně stojící rodinné domy.

Komunikační systém

- bude řešen formou dopravně zklidněných komunikací.

Doprava v klidu

- v rámci lokality bude odstavování a parkování motorových vozidel zajištěno separátně pro rodinné domy popř. jiné formy staveb bydlení - výlučně na vlastním pozemku stavby, potřeba odstavení a parkování vozidel pro návštěvníky bude řešena v rámci veřejného prostranství a to včetně požadavku vymezení stání pro vozidla osob ZTP dle vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Ostatní vybavenost

- v rámci lokality je navržen prostor pro dětské hřiště a kontejnerové stanoviště v centrální části.

Veřejné prostranství

- Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství v rámci řešeného území dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.
- V území jsou navrženy dvě rozsáhlé plochy veřejného prostranství. První, v centrální části lokality, bude využito k umístění dětského hřiště s parkem. Druhá, na okraji lokality, má kombinovanou funkci. Primární funkce plochy je vsakování dešťových vod z lokality pomocí podzemního vsakovacího objektu. Sekundární funkcí je veřejné prostranství, kde jsou však omezené možnosti parkových úprav a umístění vybavení a sportovišť.
- Dále je navržen pás izolační zeleně vůči silnici III. třídy (36061).

7. Koncepce řešení dopravní infrastruktury

7.1. Dopravní a pěší komunikace

Obytná lokalita má charakter obytné zóny s dopravně zklidněnými komunikacemi kat. D1 ve smyslu TP 103 zpřístupněné ze silniční komunikace III/360 61 ze severní strany území.

Základní páteřní komunikace je navržena v kat. C3-MO2-6/30, omezení návrhové rychlosti je řešeno přejezdovými prahy. Navazující komunikace pro obsluhu samostatně stojících RD je řešena jako obytná zóna v kat. D1/20 dle TP 103.

Křižovatky dopravních napojení na základní silniční síť a MOK a rozhledové poměry na nich budou konstruovány ve smyslu ČSN 736101, 736102, 736110. Ostatní křížení budou řešena dle TP 103. Ve vymezených rozhledových trojúhelnících nesmí být umístovány žádné stavby, terén a zeleň musí být upravena do max. výšky 0,69 m nad kótou přilehlé komunikace.

Plochy základních komunikací budou provedeny v úpravě, umožňující pojezd těžkých vozidel. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

7.2. Hromadná doprava

V této studii se nepočítá s úpravou průběhu linek MHD. V dostupné vzdálenosti se nachází zastávka "U Hřbitova".

7.3. Pěší komunikace

Chodníky jsou navrženy v souběhu s MOK ve většině území oboustranně v min. šířce 2,1 m. Všechny sjezdy na komunikaci budou řešeny bezbariérově ve smyslu Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

7.4. Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání – řešené území bude vybaveno odstavnými, parkovacími, příp. garážovými stáními. Pro jednotlivé typy funkčních ploch platí min. koeficienty počtu parkovacích, odstavných a garážových stání:

Rodinné domy musí být vybaveny garážemi v počtu min. 1 garáž / 1b.j. + 1 odstavné stání na pozemku každého RD. U řadových rodinných domů s jižní orientací vstupu lze umístit 2 odstavná stání na pozemku - bez garáže.

Součástí veřejného prostranství budou odstavná parkovací stání pro návštěvníky v min. počtu 0,1 stání/IRD + příslušný počet stání pro ZTP dle Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

8. Koncepce řešení technické infrastruktury

8.1. Zásobování vodou

Stávající vodojem 800 m³ v centrální části řešeného území je funkčně zrušen a je vyřazen ze systému zásobování vodou. Zásobovací a distribuční potrubní trasy budou odstraněny v plném rozsahu.

Popis stávajícího stavu

Veřejný vodovod je realizován v obytné lokalitě na jižním okraji řešeného území, nápojné místo se nachází v ul. J.Skácela.

V severní části řešeného území prochází přívodní řad DN 500 pro VDJ Třebíč–Týn I. 1x400m³, který bude z důvodu uvolnění lokality přeložen na severní okraj řešeného území.

Návrh řešení

Obytná zóna bude napojena na stávající rozvodnou síť z jižního okraje řešeného území v ul. J.Skácela.

Rozvodné řady budou provedeny v dopravně komunikačních koridorech. Objekty rodinných domků budou napojeny samostatnými přípojkami.

Výpočet potřeby vody

počet obyvatel (58 RD x 4)	232	obyvatel
uvažovaná spotřeba	36	m ³ /osoba/rok
roční spotřeba (Q _r)	8.352	m ³ /rok
denní spotřeba (Q _p)	22,9	m ³ /den
maximální denní spotřeba (Q _m)	34,4	m ³ /den
maximální hodinová spotřeba (Q _h)	0,83	l/s

Potřeba požární vody

Při zpracování dalších stupňů PD a konkrétní zástavby je zapotřebí provést posouzení dle ČSN 730873 - zásobování požární vodou.

Ochranné režimy

Ochranná pásma tras TI (vodovod) - zákon č. 274/2001 Sb. v platném znění - do DN 500 mm – 1,5 m od okraje potrubí na každou stranu.

8.2. Odkanalizování a čištění odpadních vod

Popis stávajícího stavu

Odvodnění a kanalizační systém lokality je komplikován terénními poměry území. Rozvodnice probíhá středem řešeného území zhruba směrem východ-západ. Nejbližším místem napojení je ul. J.Skácela – pouze pro část řešeného území – jižně od rozvodnice, severní část lokality musí být s ohledem na konfiguraci terénu odvodněna zprostředkovaně přečerpáváním splaškových vod, dešťové vody budou řešeny odvedením do přírodních recipientů, resp. řešeny vsakováním do vsakovacích galerií.

Návrh řešení likvidace odpadních vod

Kanalizační sběrače budou provedeny v trasách navržených komunikačních koridorů.

Splašková kanalizace

Gravitačně do akumulární jímky lokalizované na severovýchodním okraji řešeného území a odtud tlakově do stávající kanalizace odvádějící splaškové vody na ČOV Třebíč. Výpočet množství splaškových vod dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v pl. znění:

počet obyvatel (58 RD x 4)	232	obyvatel
množství splaškových vod - odpovídá teoretické potřebě vody	8.352	m ³ /rok
maximální okamžitý odtok	0,83	l/s

Dešťová kanalizace (veřejná prostranství)

Neznečištěné dešťové vody z ploch veřejných komunikací budou odváděny dešťovou kanalizací do retenčně vsakovací nádrže navržené v severovýchodním rohu řešeného území v rámci plochy veřejného prostranství. Výpočet množství dešťových vod z veřejných ploch dle vyhlášky č. 428/2001 Sb. v platném znění:

plocha komunikací a zpevněných ploch.....	0,5421 ha
intenzita deště.....	170 l/s/ha
součinitel odtoku.....	0,9
množství dešťových vod.....	83 l/s

Dešťová kanalizace (vyhrazené plochy RD)

Srážkové vody z objektů RD a pozemků budou zasakovány na vlastních pozemcích, jímány a účelově využívány (zálivka apod.), napojení na dešťovou kanalizaci se vylučuje.

Ochranné režimy

Ochranná pásma tras TI (kanalizace) - zákon č. 274/2001 Sb. v platném znění - do DN 500 mm – 1,5 m od okraje potrubí na každou stranu.

8.3. Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází stávající zdvojená stožárová trasa VN 22 KV v prostoru jihozápadní a jižní části lokality směrem východ-západ. Další zařízení se v řešeném území nenacházejí. Trasa a ochranné pásmo je návrhem ÚZS respektováno.

Návrh řešení zásobování - VN

Obytná lokalita bude zásobována z navržené objektové trafostanice, ta bude realizována na západním okraji lokality. Na severovýchodním okraji je navržena druhá objektová trafostanice pro další rozvoj lokality. Přívod bude proveden ze stávající stožárové trasy převedením do VN kabelové trasy na západním okraji lokality (na západním okraji komunikace III/36061) v souběhu s trasou přístupové komunikace.

- rozvodná soustava: Vn 3, 50 Hz, 22 kV,
- stupeň dodávky: 3. stupeň dle ČSN 34 1610
- trafostanice: 2 x železobetonová kiosková pro trafa 1 x 630 kVA

Rozvody sítě NN

Základní technické údaje:

- rozvodná soustava: 3x380/220 V, 50 Hz, TN-C
- stupeň dodávky: 3. stupeň dle ČSN 34 1610
- druh prostředí: VN+TS venkovní

Energetická bilance:

- rodinné domy (58RD) + 1xVO
- instalovaný příkon..... $P_i = 59 \times 11,0 \text{ kW}, 25 \text{ A}, 638 \text{ kW}$
- soudobost..... $\beta = 0,37$
- výpočtové zatížení..... $P_p = 236 \text{ kW}$
- předpokládaná denní spotřeba..... $W_d = 59 \times 30,0 \text{ kWh} = 1770 \text{ kWh}$
- předpokládaná roční spotřeba..... $W_d = 59 \times 10,9 \text{ MWh} = 643 \text{ MWh}$
- veřejné osvětlení (VO)
- místní obslužné komunikace, pěší komunikace..... $P_i = P_s = 3,5 \text{ kW}$

Rozvody VO

- rozvodná soustava: 3x380/220 V, 50 Hz, TN-C

Svítlidla silniční (100 W), stožár SD 10 m, svítidla parková (obytné záclivy) (70 W), stožár SZ 5 m. Napájení, řízení a jištění zařízení VO bude provedeno z rozvaděčů RVO. Rozvaděče budou připojeny na kabely NN na kabelové přípojkové skříně. Trasy kabelů VO s rozvody NN se uloží ve společné kabelové rýze. Stožáry budou uzemněny páskovým zemničem uloženým v kabelové rýze společně s kabely VO.

Ochranné režimy

Kabelové vedení VN 22 kV - 1,0 m od okraje krajního kabelu na každou stranu (zák. 458/2000 Sb. v pl. znění, Energetický zákon); Kabelová vedení NN a VO - bez ochrany ochranným pásmem, bezpečnost je upravena technickými normami.

8.4. Zásobování plynem

Jednotlivé parcely pro výstavbu rodinných domů budou napojeny novými STL plynovodními přípojkami z nového STL plynovodního řádu, který bude do nově vznikající lokality prodloužen v rámci výstavby inženýrských sítí. Místo napojení na STL plynovod je v místě křižovatky ulic Míčova a Růžičkova.

Plynofikace je navržena dle příslušných ČSN a požadavků RWE JmP na zemní plyn. Studie řeší rozvod plynu dle ČSN EN 1775 a připojení na STL plynovod dle TPG 702 01 „Plynovody a přípojky s nízkým a středním tlakem“ pomocí polyetylen potrubí. Médium je zemní plyn s provozním přetlakem 2,2 kPa.

Výpočet potřeby zemního plynu, počet b.j. 58:

58 x plynový kotel 15 kW (vč. TUV) á 2,0 m ³ /h.....	116,0	m ³ /h
58 x plynový sporák (kombi) 11 kW á 0,8 m ³ /h.....	46,4	m ³ /h
celkem	162,4	m ³ /h

8.5. Spoje

Sdělovací kabely zahrnují výhledové rozvody telefonu, místní sítě, kabelové televize atd. Pro lokalitu budou nalezeny rezervy pro tyto sítě.

8.6. Uložení inženýrských sítí

Vodorovné vzdálenosti respektují ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Sítě jsou uloženy ve veřejném prostranství. Svislé uložení musí respektovat výše uvedenou ČSN.

8.7. Nakládání s odpady

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

9. Souhrnný přehled navrhovaných kapacit

plocha řešeného území 3,2695 ha

z toho:

- plochy veřejných prostranství (komunikace, zpevněné plochy, veřejná zeleň)	0,9315	ha
- plochy pozemků ŘRD	1,1673	ha
- plochy pozemků RD.....	1,1714	ha
- počet bytových jednotek	58	
- počet obyvatel	232	

10. Stanovení podmínek pro využití území

Územní studie slouží pro rozhodování o změnách v území, je při rozhodování v území neopominutelným územně plánovacím podkladem.

Dle ÚPNSÚ Třebíč v platném znění - vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání, účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití území a ploch neodpovídají, na tomto území nesmí být umísťovány a povolovány. Dosavadní způsob využití území a ploch, které neodpovídá funkčnímu využití dle návrhu ÚzS je možné, pokud nebrání veřejným zájmům a podstatným způsobem nenarušuje navrženou urbanistickou koncepci.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace a z platné legislativy

Město Třebíč má platný Územní plán sídelního útvaru Třebíč ve znění Změn č. I – XIX ÚPNSÚ Třebíč. Řešené území v katastrálním území Týn u Třebíče se nachází v zastavitelném území v ploše pro bydlení, funkčního typu Br. Ve Změnách XIA ÚPNSÚ Třebíč byl stanoven funkční typ u ploch pro bydlení Br (individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domcích městského charakteru) a Bd (hromadné bydlení v bytových domech zahrnující převážně vnitroblokovou obytnou zeleň, mezi hromadné bydlení je zařazeno i bydlení v terasových domech) jako závazný. Dále je pro řešenou lokalitu zaevidován Regulační plán Hájek II schválený dne 11.11.1999, Změna I regulačního plánu Hájek II schválená dne 14.09.2006 a Změna II regulačního plánu Hájek II účinná ode dne 23.11.2011.

Požadavky plynoucí z Územního plánu sídelního útvaru Třebíč ve znění změn č. I – XIX. ÚPNSÚ Třebíč

Výtah z prostorových a funkčních regulativů, které se vztahují k dotčenému území:

Plochy pro bydlení

Plochy pro bydlení zahrnují části obytného území, v nichž je dominantní funkcí bydlení. Dále obsahují zařízení základní občanské a technické vybavenosti.

- Funkční využití: přípustné a obvyklé jsou plochy pro bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení, sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území - maloobchod, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení, zařízení školství a základní občanské vybavenosti.
- Podmínečně přípustné: jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslnické dílny, sousedství a obytnou pohodu nenarušující zařízení výrobních služeb.
- Nepřípustné: jsou veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činnosti a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

Požadavky plynoucí z Regulačního plánu Hájek II, Změny č. I Regulačního plánu Hájek II a Změny č. II Regulačního plánu Hájek II

Jedná se o území spadající do 1. etapy výstavby, etapizace je s ohledem na vlastnickou strukturu pozemků pouze orientační. Je vymezen minimální uliční prostor – prostor s výjimkou dopravních a inženýrských staveb nezastavitelný. V části území je vymezen prostor pro opatření ke snížení negativních vlivů dopravy, liniová zeleň ochranná a izolační. Orientačně řešena je docházková vzdálenost pro umístění kontejnerů na TKO – 150 m. Závazně jsou stanoveny regulace a limity pro rodinné domy, pro jednotlivé typy funkčních ploch platí minimální koeficienty u počtu parkovacích, odstavných a garážových stání, je dán maximální index zastavitelnosti ploch v %. Směrně je dáno např. urbanistické řešení lokality, řešení dopravní infrastruktury.

Pro plochy bydlení je stanovena tato funkční regulace:

- Funkce hlavní: bydlení – bytové a rodinné domy, stavby a zařízení veřejné infrastruktury. Stavby a koridory a zařízení dopravní infrastruktury. Stavby a koridory a zařízení technické infrastruktury. Stavby a zařízení, která mají charakter vybavenosti obytného souboru (dětská hřiště, městský mobiliář).
- Funkce přípustné: administrativní a drobné služby nevykazující negativní vliv na kvalitu životního prostředí, zdravotnická zařízení a zařízení pro sociální péči, zařízení obchodu a veřejného stravování - veškerá zařízení jako doplňková k funkci hlavní.
- Funkce nepřípustné: výroba včetně výrobních služeb a činností, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu životního prostředí (mají negativní vliv na hygienu prostředí v sousedícím území). Aktivita vyžadující zvýšenou frekvenci dopravní obsluhy. Drobné stavby hospodářského charakteru pro chov zvířat jsou vyloučeny.

Pro plochy zvláštního určení je stanovena tato funkční regulace:

- Funkce hlavní: umístění staveb a zařízení, která mají charakter občanské vybavenosti – tzn. zařízení pro školství, kulturu, zdravotnictví, administrativu, maloobchod, služby, veřejné ubytování a stravování, dále staveb a zařízení dopravní a technické vybavenosti.
- Funkce přípustné: umístění drobné sportovní vybavenosti a hromadných parkovacích objektů (s výjimkou řadových garáží), bydlení lze umístit pouze jako doplňkovou funkci ve stavbách občanské vybavenosti.
- Funkce nepřipustné: umístění staveb pro obchod s kapacitou přesahující 400 m² prodejní plochy, zařízení a stavby pro výrobu a skladování. Výrobních služeb, jejichž charakter není slučitelný s obytnou funkcí.

DALŠÍ SPECIFICKÉ PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - s ohledem na podmínky realizace výstavby v opticky exponované poloze, se podmínky využití ploch stanovené platným ÚPNSÚ Třebíč zpřesňují a nad jejich rámec se touto ÚzS stanovují další podmínky využití území, regulace a limity:

- využití pozemků

- výlučně pro bydlení, formou jsou řadové a izolované rodinné domy;

- struktura a charakter zástavby

- s ohledem na specifické požadavky umístění staveb se územní studií zpřesňuje, v rámci řešeného území požadovaná struktura a charakter zástavby, definovaná ÚPNSÚ Třebíč v platném znění:

Charakter zástavby je představován řadovými a samostatně stojícími rodinnými domy s výjimkou dřevostaveb srubového typu, výšková hladina zástavby - 2 nadzemní podlaží s možností podkrovní, ploché a šikmé střechy nad hlavními hmotami rodinných domů s hřebeny orientovanými v souběhu s uličním prostorem;

- umístění staveb

- plochy zastavitelné - řadové a izolované rodinné domy, popř. jiné formy staveb pro bydlení dle výše uvedené specifikace využití pozemků - stavby RD, garáže a dalších staveb a zařízení souvisejících s bydlením;
- plochy s omezenou zastavitelností - výlučně pro stavby oplocení, zpevněné plochy, stavby a objekty technické infrastruktury - specifikace viz níže;
- umístění staveb na hranicích pozemků - v případě izolovaných rodinných domů nepřístupné;
- uliční čára - určuje polohu fyzického vymezení pozemků vůči uličnímu prostoru - oplocením (specifikace viz níže);
- stavební čára - stavební čarou se určuje vzdálenost hlavních hmot staveb RD vůči přilehlé hranici pozemku (uliční čáře); doplňkové stavby (např. garáže, pergoly, přístřešky atd.) nebudou předstupovat před stavební čárou;
- limitní hranice zastavitelnosti pozemku - určuje limitní využitelnost zastavitelné plochy příslušného pozemku hlavní stavbou (rodinného domu);
- prostorová regulace - určuje prostorové vztahy v území (m). V ostatních nespecifikovaných případech dle Vyhl. č. 501/2006 Sb. v pl. Znění.

- charakter staveb (RD a stavby související s bydlením)

řadové a izolované rodinné domy, bazény, skleníky, přístřešky pro odstavování a parkování vozidel apod.

- specifikace - přístřešky pro odstavování a parkování vozidel - konstrukce zastřešení zpevněných ploch (samostatně stojící, popř. přidružená ke stavbě RD) bez vymezení obvodovými stěnami,
- limity podlažnosti a výškové hladiny pro hlavní stavby (RD) - 2.NP + podkrovní, výška hřebene střech max. 9,0 m nad upraveným terénem před hlavním vstupem do RD, podsklepení se nevyklučuje;
- limity podlažnosti pro přístřešky, přistavěné nebo samostatně stojící garáže a stavby související s užíváním RD - 1. NP;
- typ zastřešení - střechy ploché i šikmé, šikmé střechy sedlového, valbového, polovalbového, stanového a pultového typu o maximálním sklonu 40°;
- materiálová řešení, barevnost - bez omezení s výjimkou dřevostaveb srubového typu, barevnost střech –

přírodní odstíny s výjimkou černé a tmavě šedé, fasády - bílá, pastelové odstíny barevné škály, přípustné jsou dřevěné a cihelné obklady;

- limity zastavitelnosti

- koeficient zastavění, tj. poměr plochy zastavěné budovami a zpevněnými plochami k ploše pozemku RD
- řadové rodinné domy – $Z_{p_{max}} = 0,70$ (70 %);
- samostatně stojící rodinné domy – $Z_{p_{max}} = 0,35$ (35 %);

- oplocení pozemků RD

- vymežující uliční prostor - zděné nebo dřevěné neprůhledné popř. poloprůhledné (vylučuje se použití průmyslově vyráběných montovaných betonových plotových dílců), možnost použití opěrné zdi do výšky 0,6 m, souhrnná výška oplocení maximálně 1,6 m (0,6 m + 1,0 m) nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu;
- vnitřní (mezi pozemky RD a vnějším obvodu zahrad) - průhledné oplocení, možnost použití opěrné zdi do výšky 0,6 m, souhrnná výška oplocení maximálně 1,8 m (0,6 m + 1,2 m) nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu;
- vnitřní (mezi pozemky ŘRD) - možnost použití neprůhledného oplocení, možnost použití opěrné zdi do výšky 0,6 m, souhrnná výška oplocení maximálně 1,8 m (0,6 m + 1,2 m) nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu;

- odstavování a parkování vozidel - koeficient odstavných a parkovacích ploch:

- rodinné domy musí být vybaveny garážemi v počtu min. 1 garáž / 1b.j. + 1 odstavné stání na pozemku každého RD. U řadových rodinných domů s jižní orientací vstupu lze umístit 2 odstavná stání na pozemku - bez garáže.
- součástí veřejného prostranství budou odstavná parkovací stání pro návštěvníky v min. počtu 0,1 stání/1RD + příslušný počet stání pro ZTP dle Vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- stanovení počtu parkovacích a odstavných stání pro jiné formy a typy staveb umístitelné v území dle specifických podmínek pro využití řešeného území - dle přísl. ČSN 73 6110 - na vlastním pozemku stavby, v případě veřejných staveb také doplňkově v rámci ploch veřejného prostranství.

11. Stanovení nových ochranných pásem

Stanovení nových ochranných pásem (OP), s výjimkou ochranných pásem tras technické infrastruktury dle legislativních požadavků, se nepředpokládá. Navazující stupně PD staveb v rámci vymezeného řešeného území budou respektovat vymezená OP vyplývající z platné legislativy, popř. podmínky a limity vyplývající z platné ÚPD v okamžiku realizace záměrů.

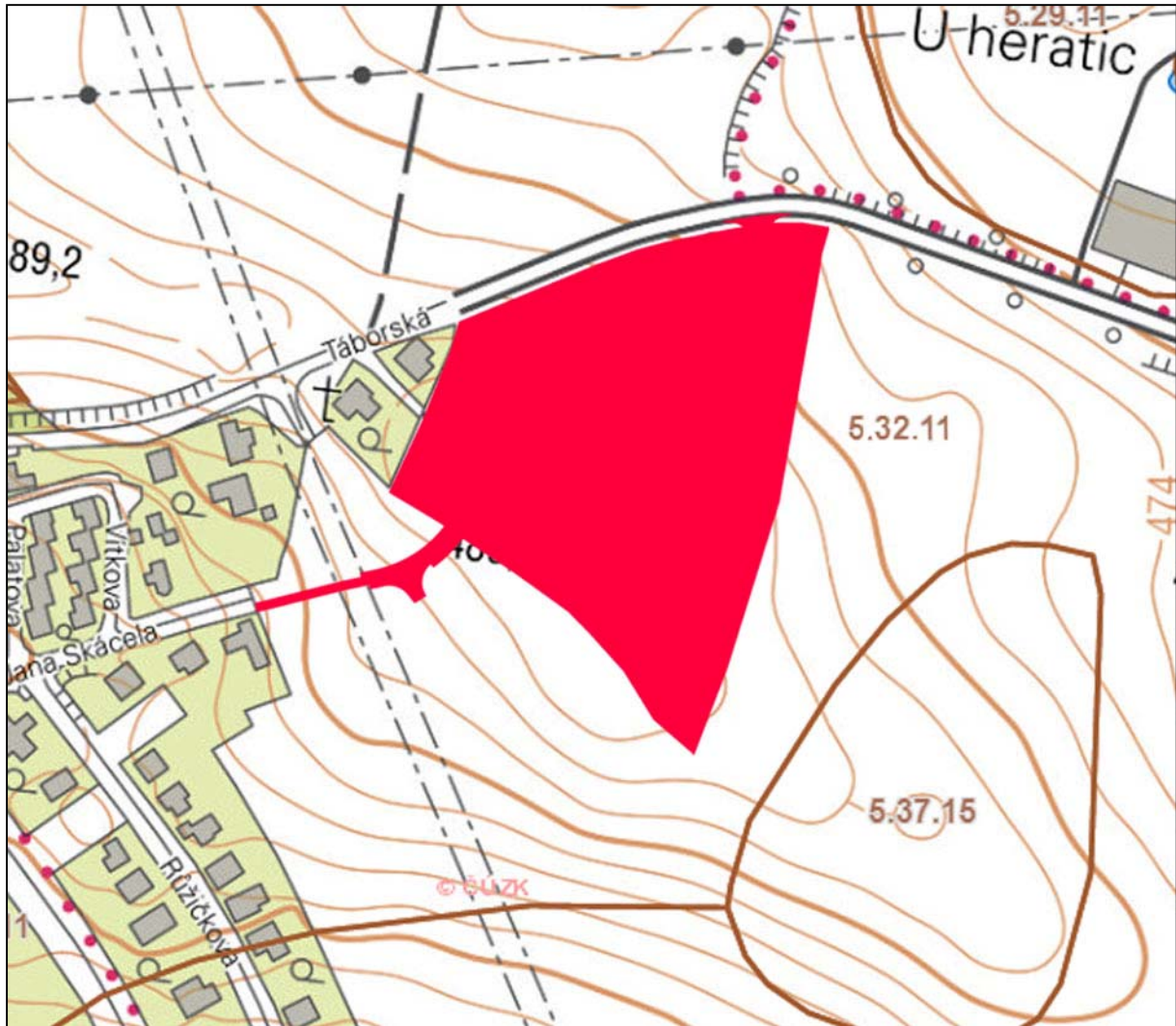
V navazujících územních a stavebních řízeních budou respektovány požadavky přísl. ČSN a zvláštních právních předpisů a to zejména:

- zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon;
- zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 289/2011 Sb., zákon o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů;
- zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

12. Záběr ZPF a PUPFL

Záběr ZPF

Řešené území bude předmětem odnětí ze ZPF, pozemky se nachází ve IV. třídě ochrany ZPF (BPEJ 5.32.11). Souhlas nadřízeného orgánu ochrany ZPF a PUPFL se záborem ZPF v rozsahu řešeného území vymezeného hranicí zastavěného území a zastavitelných ploch je součástí územního plánu sídelního útvaru Třebíč v platném znění. Vlastní odnětí půdy ze ZPF bude předmětem následných PD jednotlivých staveb.



Záběr PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou předmětnou plochou řešeného území ve smyslu záboru dotčeny.