

# Územní studie SVIT

## Výkonová fáze 2

# NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

## Odůvodnění



## Obsah

<b>1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>3</b>
<b>4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ (SHRNUTÍ KONCEPTU)....</b>	<b>3</b>
<b>5. VYHODNOCENÍ SOULADU S LEGISLATIVOU A OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A VYJÁDRĚNÍMI SPRÁVCŮ SÍTÍ .....</b>	<b>5</b>
6.1. a) MěÚ Velké Meziříčí, Odbor výstavby a územního rozvoje – stavební úřad.....	5
b) MěÚ Velké Meziříčí, Odbor výstavby a územního rozvoje – památková péče.....	5
6.2. MěÚ Velké Meziříčí, odbor životního prostředí.....	6
6.3. MěÚ Velké Meziříčí, odbor dopravy a silničního hospodářství.....	7
6.4. Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina .....	7
6.5. PČR – KŘP Kraje Vysočina, DI Žďár nad Sázavou .....	7
6.6. Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina.....	7
6.7. VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. (VaK).....	8
6.8. Povodí Moravy, s. p. (správce povodí a toku) .....	8
6.9. EG. D, s. r. o. (elektro – distribuce) .....	8
6.10. GasNet, s. r. o. (plyn).....	8
6.11. Technické služby Velké Meziříčí, s. r. o. ....	9
6.12. CETIN, a. s. ....	9
6.13. Quantcom, a. s. ....	9
6.14. Vodafone Czech Republic, a. s. ....	10
6.15. Město Velké Meziříčí .....	10
6.16. SVK, a. s. (vodovody a kanalizace).....	10
6.17. Matrigo, s. r. o. (elektronické komunikace).....	10
6.18. Kraj Vysočina, Odbor Odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení ochrany přírodních zdrojů a EIA (JES, CITES) .....	10

## 1. Údaje o pořízení územní studie

Územní studie **SVIT** řeší území **areálu bývalého Svitu ve Velkém Meziříčí** v k.ú. Velké Meziříčí; je zpracována jako **územně plánovací podklad** pro plochy **P.7 a P.13**, pro které je v ÚP stanovena podmínka pořízení územní studie.

**Pořizovatel:** Městský úřad Velké Meziříčí, odbor výstavby a územního rozvoje (úřad územního plánování).

**Objednatel / žadatel:** Město Velké Meziříčí.

**Zhotovitel:** GRIMM Architekti s.r.o., autoři Ing. arch. Rudolf Grimm a Ing. Martina Grimmová; datum zpracování textové zprávy **listopad 2025** (VF2 – návrh ÚS). Zpracování připomínek dotčených orgánů státní zprávy a vyjádření správců sítí **březen 2026**.

Součástí procesu pořízení je projednání s dotčenými orgány a správci sítí; jejich stanoviska a vyjádření jsou dle zadání součástí odůvodnění.

## 2. Vyhodnocení souladu územní studie s platnou ÚPD

Územní studie je zpracována pro plochy přestavby **P.7** (smíšená centrální/obytná plocha v centru města dle ÚP) a navazující plochu **P.13** (veřejná prostranství podél Balinky), pro které ÚP výslovně požaduje pořízení ÚS a stanovuje její hlavní obsah (zejm. veřejná infrastruktura, veřejná prostranství, funkční a prostorové uspořádání).

Navržené řešení ÚS (urbanistická struktura, dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a koncepce zeleně) tyto požadavky naplňuje – zejména propojením nové městské zástavby s nivou Balinky, návazností na centrum města a definováním veřejných prostorů včetně liniového parku podél nové ulice a řeky.

## 3. Údaje o splnění zadání územní studie

Územní studie splňuje požadavky zadání zejména tím, že:

- řeší **vymezení území P.7 a P.13**, jeho vazby na okolí a hlavní limity,
- stanovuje **funkční a prostorovou regulaci** (členění území, stavební čáry, výškovou regulaci, koeficienty zastavění/zeleně),
- navrhuje **řešení dopravní infrastruktury** (včetně vazeb na uliční síť města, pěší a cyklo prostupnosti, parkování a parkovacího domu),
- navrhuje **řešení technické infrastruktury** (vodovod, kanalizace, dešťové vody/MZI, elektro, plyn, elektronické komunikace),
- stanovuje zásady pro **veřejná prostranství a zeleň** (včetně krajinářského řešení a hospodaření s dešťovou vodou),
- je projednávána s dotčenými orgány a správci sítí dle seznamu v zadání.

## 4. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení (shrnutí konceptu)

**Urbanistická myšlenka:** klíčovým motivem je spojení dvou odlišných prostředí – **nivy Balinky a svahu Čechových sadů** – do čitelné městské struktury. Zástavba v nivě vytváří **kompaktní uliční frontu** reagující na křivku toku Balinky; současně vzniká **nová ulice jako prodloužení ulice Pod Strání** a mezi ní a řekou je formován **liniový park**.

**Veřejná prostranství:** návrh posiluje veřejná prostranství v území (nábřeží, parkové plochy, vazby na Čechovy sady) a klade důraz na kvalitu pobytu a prostupnost územím (pěší vazby, pobytové plochy).

**Doprava:** návrh uvažuje sdílený uliční prostor v prodloužené ulici Pod Strání a řeší kapacitní parkování (parkovací dům) při zachování pěších vazeb.

**Technická infrastruktura a MZI:** ÚS navrhuje logickou trasu sítí v nové uliční struktuře; dešťové vody nejsou směřovány do jednotné kanalizace a principy hospodaření s dešťovou vodou jsou řešeny v režimu MZI (akumulace/vsaky/retence dle možností území).

## 5. Vyhodnocení souladu s legislativou a obecnými požadavky na využívání území

ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad, který stanoví rámcové podmínky pro využití pozemků, veřejnou infrastrukturu a veřejná prostranství v souladu se zadáním; zadání výslovně odkazuje i na požadavky prováděcího předpisu k obecným požadavkům na výstavbu (např. požadavek na dopravní infrastrukturu v uličním prostoru).

Územní studie SVIT je zpracována jako **územně plánovací podklad** ve smyslu stavebního zákona. Jejím účelem je navrhnout, prověřit a posoudit možné řešení vybraných problémů v území, které mohou významně ovlivnit nebo podmínit jeho budoucí využití a uspořádání; současně slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací. Pořízení územní studie je v daném případě vyvoláno platným územním plánem, který pro dotčené plochy stanoví podmínku jejího pořízení; studie tak naplňuje zákonný účel tohoto nástroje i požadavky zadání stanovené pořizovatelem.

Z hlediska souladu s platnou legislativou je územní studie zpracována v návaznosti na **zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon**, a na jeho prováděcí předpisy, zejména **vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu**, a **vyhlášku č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu**, ve znění účinném k 1. 1. 2026. Studie odpovídá charakteru územně plánovacího podkladu: stanoví rámcové podmínky pro využití pozemků, koncepci veřejné infrastruktury, veřejných prostranství, prostorového uspořádání zástavby a základní principy obsluhy území, přičemž podrobné technické řešení jednotlivých staveb bude předmětem navazujících stupňů projektové přípravy a následných povolenacích řízení.

Navržené řešení je v souladu s obecnými cíli a požadavky na uspořádání území, protože vychází z urbanistických a krajinářských hodnot místa, respektuje vazbu mezi zastavěnou částí města, tokem Balinky a navazujícími veřejnými prostranstvími a vytváří čitelnou městskou strukturu s odpovídající prostupností území. Studie posiluje pobytovou kvalitu území, navrhuje nové veřejné prostory a pěší vazby a vytváří předpoklady pro postupnou transformaci bývalého výrobního areálu na smíšenou městskou strukturu s bydlením, občanským vybavením, komerčními funkcemi a veřejnými prostranstvími. Tím naplňuje obecné požadavky stavebního zákona na respektování charakteru území, uspořádání veřejných prostranství a ochranu hodnot území.

Ve vztahu k **veřejným prostranstvím a uličnímu prostoru** studie navrhuje systém veřejných prostranství a uličních vazeb tak, aby byla zajištěna dopravní obsluha území, jeho prostupnost a návaznost na okolní městskou strukturu. Zvolený princip sdíleného uličního prostoru v prodloužené ulici Pod Strání, doplněný o parkové a pobytové plochy podél Balinky, odpovídá požadavku, aby veřejná prostranství vytvářela prostupný a spojitý systém, přispívala kvalitě prostředí a současně umožňovala vsakování vody a výsadbu zeleně. Konkrétní šířkové a technické parametry veřejných prostranství, komunikací, chodníků, nástupních ploch a jednotlivých prvků uličního prostoru budou v potřebné podrobnosti doloženy v navazujících projektových stupních.

V oblasti **dopravní infrastruktury a dopravy v klidu** studie vytváří koncepční předpoklady pro obsluhu řešeného území a pro umístění odpovídajícího počtu parkovacích stání, zejména soustředěním kapacitního parkování do parkovacího domu a organizací dopravní obsluhy v nové uliční struktuře. Tím je naplněn základní požadavek na zajištění dopravní dostupnosti a obsluhy území, přičemž konkrétní bilance dopravy v klidu, technické řešení komunikací, rozhledové poměry, organizace provozu a dopravní značení budou v dalším stupni projektové dokumentace doloženy podle příslušných právních předpisů, technických norem a požadavků dotčených orgánů.

V oblasti **technické infrastruktury** studie navrhuje logickou a koordinovanou koncepci trasování sítí v nové uliční struktuře a vytváří územní předpoklady pro zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií i obsluhu území sítěmi elektronických komunikací. Z doložených vyjádření správců sítí vyplývá, že navržená koncepce je zásadně akceptovatelná, přičemž jednotliví správci stanovili požadavky pro další stupně projektové dokumentace, zejména v otázkách napojení na stávající sítě, umístění trafostanic, přeložek vedení a majetkoprávního zajištění. Návrh je tak v souladu s požadavkem

na koordinované umístování sítí technické infrastruktury v zastavěném území a zastavitelných plochách; konkrétní technické parametry budou prověřeny a doloženy v navazujících řízeních.

Z hlediska **hospodaření se srážkovými vodami** a adaptace na klimatické podmínky studie uplatňuje principy modrozelené infrastruktury a preferuje zadržetí, akumulaci, vsakování a regulované odvádění dešťových vod namísto jejich přímého odvádění do jednotné kanalizace. V dokumentaci je výslovně uvedeno, že dešťové vody nejsou směřovány do stávající jednotné kanalizace a že hospodaření s dešťovou vodou je řešeno pomocí retenčních střech, akumulačních a retenčních nádrží, terénních průlehů, prokořenitelných prostorů a bezpečnostních přepadů do dešťové kanalizace a vodního toku. Tento přístup je v souladu s obecnými požadavky na hospodaření se srážkovými vodami i s požadavkem, aby veřejná prostranství a řešení území omezovaly dopady oteplování a sucha.

Ve vztahu k **vodnímu režimu a ochraně před povodněmi** studie respektuje polohu území při vodním toku Balinka a při soutoku s Oslavou. Z vyjádření správce povodí vyplývá, že navržený silniční most přes Balinku nebude omezovat stoletý průtok a že navržené zpřirodňování a zpřístupnění říčního koryta nenaruší protipovodňovou ochranu. Návrh proto nevykazuje rozpor s požadavky vodního zákona ani se zájmy hájenými správcem povodí; další projektová dokumentace však bude správcí toku znovu předložena k vyjádření.

Z hlediska **přístupnosti a bezbariérového užívání** studie vytváří rámec pro takové řešení veřejných prostranství, pěších tras a navazujících staveb, které umožní splnění požadavků na přístupnost podle prováděcích předpisů. Protože se jedná o územní studii, nelze v této fázi doložit veškeré konkrétní technické parametry jednotlivých staveb a veřejných prostranství; tyto požadavky budou podrobně prověřeny a zapracovány v navazující dokumentaci. Již v této fázi je však z návrhu zřejmé, že řešení veřejných prostranství, pěších vazeb a uličních prostor sleduje dobrou prostupnost, bezpečný pohyb a obytnou kvalitu území.

Lze tedy uzavřít, že Územní studie SVIT je zpracována v souladu s právním rámcem územního plánování a s obecnými požadavky na využívání území v rozsahu odpovídajícím charakteru územní studie. Studie respektuje platnou územně plánovací dokumentaci, vytváří podmínky pro koordinované a kvalitní využití území, zohledňuje požadavky na veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, hospodaření se srážkovými vodami, ochranu hodnot území i ochranu veřejných zájmů. Podrobné splnění jednotlivých technických, hygienických, dopravních, vodohospodářských, požárních a dalších požadavků bude dále prověřeno v navazujících stupních projektové dokumentace a v příslušných správních řízeních.

## 6. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a vyjádřeními správců sítí

Číslování níže je převzato ze **seznamu dotčených orgánů a správců sítí v zadání (str. 8)**.

### 6.1. **a) MěÚ Velké Meziříčí, Odbor výstavby a územního rozvoje – stavební úřad**

Návrh ÚS SVIT je v hlavních principech funkčního využití, veřejné infrastruktury a veřejných prostranství v souladu s platným ÚP Velké Meziříčí. Za hlavní bod nesouladu je nutno považovat návrh výškovou budovu přesahující limit 6 nadzemních podlaží stanovený pro plochu T.7, který bude případně nutné řešit v navazujícím projednání a změně územního plánu. Objekty u ulice Třebíčská a nadstavbu Floridy o 2 nadzemní podlaží, bude také nutné řešit změnou ÚP Velké Meziříčí. Podrobně viz Odůvodnění – tabulka.

### **b) MěÚ Velké Meziříčí, Odbor výstavby a územního rozvoje – památková péče**

**Vyjádření: NPU-372/99895/2025, ze dne 11. 12. 2025.**

**Závěr:** s předloženým řešením **souhlasí** za podmínky dopracování dokumentace lávek a silničního mostu a provedení archeologického průzkumu v místě bývalého mlýnského náhonu a současně upozorňuje na možný rozpor návrhu výškové budovy s platným územním plánem a s požadavky ochrany urbanistických a památkových hodnot území. Podrobně viz Odůvodnění-tabulka.

**Podmínky (podrobně):**

- dopracovat podrobnou dokumentaci obou pěších lávek a silničního mostu;
- provést archeologický výzkum v místě nového silničního mostu;
- v dalších stupních přípravy zohlednit případné archeologické nálezy a požadavky památkové péče;
- respektovat památkové a urbanistické hodnoty území, zejména v pohledově exponovaných částech návrhu.

**Vyjádření: VÝST/1214/2026-volfo /14271/2025, ze dne 7. 1. 2026.**

**Závěr:** Územní studie SVIT ve Velkém Meziříčí je z hlediska státní památkové péče **přípustná při respektování stanovené podmínky** a do nového správního řízení bude předložena **podrobná stavební dokumentace lávky a silničního mostu přes řeku Balinku**.

**Podmínky (podrobně):**

- část řešeného území zasahuje do území **městské památkové zóny Velké Meziříčí**;
- v místě nového silničního mostu bude v rámci předprojektové přípravy proveden **archeologický výzkum** a jeho výsledky budou zohledněny v dalším návrhu;
- konkrétní architektonické, stavební a materiálové řešení lávek a mostu bude posouzeno v navazujícím řízení;
- navržený výškový objekt je z hlediska památkové péče hodnocen jako **nevhodný** a je upozorněno na možný rozpor se stávajícím územním plánem.

## **6.2. MěÚ Velké Meziříčí, odbor životního prostředí**

**Vyjádření: č.j. ŽP/71202/2025-pa /2242/2025, dne 26. 11. 2025.**

**Závěr:** k předložené územní studii nebyly uplatněny připomínky z hlediska **ochrany ovzduší, odpadového hospodářství, ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa a ochrany zemědělského půdního fondu** a z hlediska **ochrany přírody a krajiny a vodního hospodářství** byly stanoveny požadavky pro další stupně projektové dokumentace.

**Požadavky / podmínky (podrobně):**

- **ovzduší:** při realizaci dodržet opatření proti prašnosti dle zákona o ochraně ovzduší; pokud by byl součástí záměru vyjmenovaný stacionární zdroj, bude dotčeným orgánem KÚ Kraje Vysočina.
- **ochrana přírody a krajiny:** předem zajistit hodnocení vlivu zásahu na chráněné zájmy; protože záměr zasahuje do **VKP ze zákona** (vodní tok, údolní niva), bude vydáváno závazné stanovisko k dotčení VKP (v rámci JES) a dle rozsahu může být vyžadováno biologické posouzení.
- **kácení dřevin:** v případě kácení mimo les doložit inventarizaci (druh, počet, obvody, zákres, parcely, zdůvodnění) a návrh náhradní výsadby; kácení podléhá povolení dle ZOPK a vyhl. č. 189/2023 Sb.; může být vyžadováno biologické posouzení (výskyt zvláště chráněných druhů).
- **ochrana stromů při stavbě:** respektovat ochranu zeleně dle ZOPK a postupy dle ČSN 83 9061; práce v kořenové zóně rámcově specifikovat v PD.
- **vodní hospodářství (odvodnění):** řešení srážkových vod a odvádění odpadních vod navrhnout v režimu § 5 vodního zákona (preferovat akumulaci/využití/vsak apod.).
- **most a tok / protipovodňová ochrana:** prostor mostu dořešit s ohledem na protipovodňovou ochranu; návrhový průtok mostu nesmí být menší než návrhový průtok upraveného koryta nad profilem, volná výška min. **0,5 m**; upozornění na možný střet s městem připravovanou investicí (betonové pobytové schodiště).
- **kontrolovaný odtok do Balinky:** nově navržené koryto/odvodnění (cca 200 m) projednat s Povodím Moravy.
- **vodovod/kanalizace:** podmínky připojení projednat s provozovatelem VaK (VAS a.s.); v území je kanalizační sběrač podél toku.

- **požární voda:** studii doporučeno doplnit s ohledem na zajištění potřeb požární vody.

### **6.3. MěÚ Velké Meziříčí, odbor dopravy a silničního hospodářství**

**Vyjádření:** č.j. DOP/71203/2025-krej /11/2025, dne 12. 11. 2025.

**Závěr:** souhlas s PD/ÚS za podmínek.

**Podmínky (podrobně):**

- trvale zajistit rozhledové poměry pro připojení nemovitostí (křižovatky/křížení/sjezdy) dle vyhl. 104/1997 Sb. a ČSN 73 6110;
- komunikace navrhovat/provést dle ČSN 73 6110, ČSN 73 6102, TP 83 (odvodnění), vyhl. 398/2009 Sb. (bezbariérovost) a souvisejících předpisů;
- zajistit rozhledy křižovatek dle vyhl. 104/1997 Sb. a ČSN 73 6102;
- zajistit rozhledy připojení sousedních nemovitostí;
- dopravní značení v souladu s vyhl. 294/2015 Sb., zákonem 361/2000 Sb., ČSN EN 12899 a TP 65;
- trvalé DZ osadit na základě stanovení dle § 77 zákona 361/2000 Sb. po vyjádření PČR DI;
- případně uzavírky řešit dle § 24 zákona 13/1997 Sb. a § 39 vyhl. 104/1997 Sb.;
- v rámci stavby řešit stávající parkování v ploše areálu SVIT.

### **6.4. Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina**

**Sdělení:** č.j. KHSV/23058/2025/ZR/HOK/Roh, dne 1. 12. 2025.

**Závěr:** v této fázi bez připomínek (současně uvedeno, že KHS typicky vydává stanoviska k ÚPD; u ÚS uvedeno jako sdělení).

**Doporučení (pro další stupně):**

- zpracovat **hlukovou studii**, která výpočtově vyhodnotí změnu hlukového zatížení (ul. Třebíčská, Novosady, Sokolovská, Pod Strání) po realizaci záměru.

### **6.5. PČR – KŘP Kraje Vysočina, DI Žďár nad Sázavou**

**Vyjádření:** č.j. KRPJ-128474-2/ČJ-2025-161406-DING, dne 14. 11. 2025.

**Závěr:** bez námitek k navrženému ztvárnění prostoru; požadavky pro navazující PD.

**Požadavky pro další stupně PD (podrobně):**

- připojení/křižovatky/sjezdy v souladu s ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 včetně zakreslení rozhledů,
- vybavení a příslušenství komunikací (bezpečnostní zařízení, DZ) v souladu se zák. 361/2000 Sb., vyhl. 294/2015 Sb., ČSN 73 6101; včetně revize stávajícího,
- parametry pěších a cyklistických tras dle ČSN 73 6110,
- rozhledy a parametry parkovacích stání/parkovišť dle ČSN 73 6056 a ČSN 73 6058,
- přechody pro chodce navrhnout tak, aby byla minimalizována rizika pro chodce,
- BUS zastávky v souladu s ČSN 73 6425-1,
- soulad s platnými technickými podmínkami (TP).

### **6.6. Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina**

**Poznámka k projednání:** vyjádření HZS se dle komunikace s panem Ing. Mjr. Milanem Bělíkem k územní studii nevystavuje.

**Pro orientaci v tématech, která typicky HZS řeší (a která se v podkladech objevují):** požadavek na doplnění/ověření **požární vody** je explicitně uveden ve vyjádření OŽP.

### **6.7. VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s. (VaK)**

**Vyjádření č. j. VASZR-16637/2025-Fil** ze dne **8. 1. 2026**. VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.,

**Závěr:** s předloženým řešením zásobování vodou a odkanalizování v rámci územní studie souhlasí.

**Požadavky pro další stupně PD (podrobně):**

- napojení území bude řešeno ze stávajících vodovodních řadů v ulicích **Komenského a Třebíčská**;
- splašková kanalizace bude vedena přednostně ve vozovce a napojena na stávající a navržené stoky v území;
- u budov přesahujících výšku **50 m** bude nutno řešit vlastní **ATS s přerušovací nádrží**;
- pro zájmové území byl doložen seznam dostupných požárních hydrantů na veřejném vodovodu.

### **6.8. Povodí Moravy, s. p. (správce povodí a toku)**

**Vyjádření:** značka **PM-47398/2025/5203/Dě**, dne **3. 12. 2025**.

**Závěr:** k předloženému návrhu územní studie **nemá námitek**, další stupeň projektové dokumentace požaduje předložit k vyjádření.

**Podmínky (podrobně):**

- řešeným územím protéká vodní tok **Balinka** a okrajově je dotčen také tok **Oslava**;
- navržený most přes Balinku nebude omezovat **stoletý průtok**;
- dešťové vody budou řešeny samostatně mimo jednotnou kanalizaci, s využitím retenčních a vsakovacích opatření;
- navrženým zpřírodněním a zpřístupněním toku Balinka nebude porušena **protipovodňová ochrana**.

### **6.9. EG. D, s. r. o. (elektro – distribuce)**

**Vyjádření:** ze dne **7. 1. 2026**.

**Závěr:** správce technické infrastruktury stanovuje požadavky pro další stupně projektové dokumentace v oblasti zásobování elektrickou energií.

**Podmínky (podrobně):**

- v řešeném území bývalého areálu Svit je vhodné umístit minimálně **tři trafostanice**;
- trafostanice je nutné řešit jako **volně stojící objekty s vnitřní obsluhou** a nesmějí být umístěny uvnitř jiných staveb;
- hlavní trasy podzemního vedení **VN a NN** je nutné vést v **zelených plochách**, případně v **chodnících s rozebíratelnou dlažbou**;
- trasy kabelů musí být přístupné i pro **těžkou techniku**;
- trasy podzemního vedení **VN a NN** je nutné směřovat výhradně po ulici **Třebíčská** a dále před budovami směrem k řece.

### **6.10. GasNet, s. r. o. (plyn)**

**Stanovisko:** značka **5003459511**, dne **18. 11. 2025**.

**Závěr:** k návrhu ÚS bez připomínek; stanovisko není rezervací kapacity.

**Podmínky a technické požadavky (podrobně):**

- v území jsou STL/NTL plynovody a přípojky (vč. informace o plánované přeložce); projektovou dokumentaci se zakreslením PZ předložit ke stanovisku přes DPO portál;

- **ochranná pásma** dle energetického zákona: v zastavěném území obce typicky **1 m** od půdorysu STL/NTL plynovodů a přípojek, u technologických objektů **4 m**; pevné stavby situovat mimo OP;
- křížení/souběhy sítí dle ČSN 73 6005; preferovat křížení 90° (min. 60°); komunikace v souběhu umisťovat mimo OP;
- protierozní/vodohospodářská opatření nesmí zhoršit krytí plynovodu; při nedodržení krytí nutná přeložka na náklady investora;
- výsadby: v intravilánu u PE plynovodů řešit výsadbové jámy na hranici OP + protikořenová fólie (u STL); u ocelových plynovodů min. odstupy (např. min. 2 m od NTL); v extravilánu min. 2 m od obrysu vytýčeného plynovodu;
- vyjádření neznamená souhlas se stavební činností v OP; platnost 24 měsíců; doporučeno vytýčení zařízení před realizací.

### **6.11. Technické služby Velké Meziříčí, s. r. o.**

**Poznámka:** samostatné vyjádření TSVM není doloženo z důvodu dlouhodobé nemoci na pracovišti

### **6.12. CETIN, a. s.**

**Vyjádření:** ze dne **2. 12. 2025**

**Závěr:** s navrženou územní studií lokality Svit ve Velkém Meziříčí **souhlasí**.

**Podmínky a technické požadavky (podrobně):**

- pro předpokládanou **překládku sítě** elektronických komunikací je vhodné, aby trasa přeložky SEK byla součástí **rozhodnutí o povolení stavby, která překládku vyvolala**;
- na vedení SEK umístěné na nemovitosti **se vztahuje § 104, případně § 147 zákona č. 127/2005 Sb.**, o elektronických komunikacích;
- **náklady** spojené s vynucenou překládku na úrovni stávajícího technického řešení a se zřízením nového věcného břemene SEK **hradí ten, kdo překládku vyvolal**;
- **přeložení** trasy SEK zajistí její vlastník, společnost **CETIN**;
- **překládka** bude provedena **dle projektové dokumentace odsouhlasené provozovatelem sítě CETIN**;
- realizace je podmíněna **uzavřením smlouvy** o provedení vynucené překládky.

### **6.13. Quantcom, a. s.**

**Vyjádření:** VM1444083, ze dne **30. 10. 2025**.

**Závěr:** s vydáním územního rozhodnutí / územního souhlasu **souhlasí za splnění stanovených podmínek**; platnost vyjádření 1 rok

**Podmínky (podrobně):**

- do projektové dokumentace je nutné zapracovat stávající **optické trasy společnosti Quantcom, a.s.**;
- veškeré zemní, montážní a optické práce spojené s přeložením podzemního komunikačního vedení budou realizovány společností **Quantcom, a.s.**;
- před vydáním územního rozhodnutí / stavebního povolení uzavře investor se společností Quantcom smlouvu o budoucí smlouvě o provedení nucené přeložky a úhradě nákladů;
- před realizací stavby, **minimálně 90 dnů předem**, uzavře investor smlouvu o provedení nucené přeložky a úhradě nákladů, včetně technických požadavků, termínů a majetkoprávního řešení;
- náklady spojené s přeložením a úpravou optické trasy hradí v plné výši **investor stavby**;

- před realizací stavby je nutné zajistit souhlasy vlastníků a smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene na nově dotčené pozemky; po realizaci stavby nejpozději do **90 dnů** uzavřít smlouvy o zřízení věcného břemene včetně vkladu do katastru nemovitostí;
- minimálně **30 pracovních dnů** před zahájením výkopových prací je nutné vyžádat **vytýčení sítí** společnosti Quantcom přímo na místě stavby;
- při křížení a souběhu s podzemní komunikační sítí je nutné dodržet podmínky **ČSN 73 6005** a ustanovení § 101 a 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích;
- výkopové práce v ochranném pásmu podzemního vedení budou prováděny **ručně a za dozoru pověřeného pracovníka**;
- před záhozem odkrytého vedení je nutné přizvat zástupce společnosti Quantcom ke kontrole a odsouhlasení stavu vedení;

#### **6.14. Vodafone Czech Republic, a. s.**

**Vyjádření: 251106-0830890225**, ze dne **6. 11. 2025**, Vodafone (současně jedná i za **Vantage Towers, s.r.o.** na základě plné moci)

**Závěr:** s realizací projektu **souhlasí**, platnost vyjádření 1 rok, ve zadaném zájmovém území a pro uvedené výškové parametry (**výška stavby 40 m, výška jeřábu 40 m**) se **nenachází žádné podzemní ani nadzemní vedení** Vodafone/Vantage Towers.

##### **Podmínky (podrobně):**

- vyjádření je platné pouze pro předmětný projekt a pro důvod vydání vyjádření uvedený v žádosti;
- vyjádření pozbývá platnosti uplynutím doby platnosti, změnou rozsahu zájmového území nebo změnou důvodu vydání vyjádření uvedeného v žádosti;
- po skončení platnosti je nutné podat novou žádost.

#### **6.15. Město Velké Meziříčí**

Město je zadavatelem/objednatelem ÚS; požadavky města jsou vtěleny do zadání a do zpracované ÚS (zejména rozvoj území P.7 a veřejných prostranství P.13, řešení veřejné infrastruktury a návazností na centrum).

#### **6.16. SVK, a. s. (vodovody a kanalizace)**

Na základě komunikace s SVK vyplynulo, že SVK se k projektovým dokumentacím standardně nevyjadřuje; případné písemné stanovisko by připadalo v úvahu pouze v případě přeložky zařízení v jejich vlastnictví, v daném případě postačí souhlas VAS.

#### **6.17. Matrigo, s. r. o. (elektronické komunikace)**

Matrigo je součástí společnosti Quantcom, a.s., vyjádření zajišťuje pouze Quantcom, a.s.

#### **6.18. Kraj Vysočina, Odbor Odbor životního prostředí a zemědělství, Oddělení ochrany přírodních zdrojů a EIA (JES, CITES)**

Na základě předběžné konzultace konané dne 7. 1. 2026 na Krajském úřadě za účasti zástupců města a odboru výstavby a územního rozvoje Velkého Meziříčí je konstatováno, že navazující pořízení změny územního plánu vycházející ze závěrů této územní studie bude v rámci svého pořízení podléhat režimu posuzování koncepcí (SEA). V dalším postupu bude nezbytné zajistit provedení zjišťovacího řízení, v jehož rámci příslušný orgán SEA rozhodne o potřebě posouzení a případném rozsahu vyhodnocení a vydá k tomu příslušné stanovisko. Závěry z tohoto postupu (včetně případných podmínek a požadavků) budou zpracovány do návrhu změny ÚP a do jeho odůvodnění.

## Přehled souladu ÚS SVIT s platným ÚP a vyjádření památkové péče

Téma	Požadavek / stav dle platného ÚP	Návrh studie	Vyhodnocení souladu s ÚP	Požadavek / komentář NPÚ
Vymezení řešeného území	Řešení se týká transformačních ploch <b>T.7 (SC)</b> a <b>T.13 (PU)</b> , pro které je stanovena územní studie.	Studie řeší přestavbu areálu SVIT a veřejné prostranství podél Balinky.	<b>V souladu.</b>	Bez zásadní výhrady. NPÚ konstatuje, že řešená lokalita se téměř celá nachází mimo MPZ a dotyk s památkově chráněným prostředím je převážně lokální v místech přemostění Balinky.
Funkční využití plochy T.7	Plocha <b>SC</b> umožňuje smíšené centrální využití, bydlení, občanskou vybavenost, parkování a související infrastrukturu.	Studie navrhuje bydlení, služby, komerci v parteru, parkování a technickou infrastrukturu.	<b>V převážné míře v souladu.</b>	Bez zásadní výhrady k funkčnímu využití. NPÚ připomíná zejména vztah návrhu k historickému jádru a panoramatu města, nikoli samotný funkční mix.
Funkční využití plochy T.13	Plocha <b>PU</b> je určena pro veřejná prostranství, zejména podél toku Balinky.	Studie navrhuje nábřeží, park a pěší prostupnost území.	<b>V souladu.</b>	Bez zásadní výhrady. Umístění veřejných prostor a propojení podél Balinky není z hlediska NPÚ samo o sobě problematické.
Veřejné prostranství podél Balinky	ÚP výslovně požaduje veřejné prostranství podél toku Balinka.	Studie tento požadavek naplňuje liniovým parkem a nábřežím.	<b>V souladu.</b>	Bez zásadní výhrady.
Parkování pro centrum města	ÚP požaduje v ploše T.7 parkování s možností využití pro centrum města.	Studie navrhuje parkování v parkovacím domě a polozapuštěných garážích.	<b>V souladu.</b>	NPÚ připouští parkovací dům i stávající objekt Florida v rámci výškového limitu; problém neidentifikuje v parkování jako takovém, ale v urbanistickém a výškovém působení dominanty.
Výšková hladina zástavby u Balinky	Pro T.7 je stanovena podmínka <b>zástavby do 6 NP</b> od upraveného terénu v dolní části plochy.	Převážná část blokové zástavby se pohybuje v této hladině.	<b>V souladu.</b>	NPÚ výslovně uvádí, že průměrně navržených šest nadzemních podlaží nerozporuje; za akceptovatelnou považuje i Floridu a parkovací dům v rámci tohoto limitu.
Výšková hladina zástavby u ulice Třebíčské	Pro T.7 je stanovena podmínka <b>zástavby do 6 NP</b> od upraveného terénu v dolní části plochy, což <b>u ulice Třebíčská činí 2 NP</b>	Zástavba se pohybuje v 3 - 4NP.	<b>Není v souladu.</b>	NPÚ za akceptovatelnou považuje Floridu i parkovací dům v rámci návrhu.
Výškový objekt / dominanta	ÚP stanoví max. <b>6 NP</b> ; zároveň požaduje začlenění do stávající zástavby, krajiny a respektování dálkových pohledů.	Studie navrhuje výškový objekt cca <b>20 NP</b> v jižní části území.	<b>Není v souladu.</b>	NPÚ považuje výškový objekt za nevhodný. Uvádí, že konkuruje věži kostela sv. Mikuláše, narušuje dálkové pohledy, nerespektuje měřítko a urbanistické znaky sídla a může být v rozporu s platným ÚP.
Vztah k panoramatu města a historickému jádru	ÚP požaduje respektování obrazu města, krajiny a dálkových pohledů.	Studie pracuje s novou dominantou v blízkosti historického centra. Výškový objekt je umístěn při patě svahu (o celkové výšce 16 NP) s navazující výše položenou zástavbou sídliště Čechovy sady. Nevystupuje proto jako solitérní dominanta nad horizontem historického jádra a jeho vliv na panorama městské památkové zóny není zásadní.	<b>Sporné / v rozporu u výškové dominanty.</b>	NPÚ upozorňuje, že by vznikla novodobá dominanta nežádoucích parametrů, která by mohla nezvratně porušit urbanistickou koncepci města a oslabit vnímání historických dominant.
Lávky a silniční most přes Balinku	ÚP nevyklučuje dopravní propojení a veřejnou infrastrukturu.	Studie navrhuje dvě pěší lávky a nový silniční most.	<b>Podmíněně v souladu.</b>	NPÚ lokalizaci lávek a mostu v zásadě akceptuje, ale požaduje, aby byla v novém správním řízení předložena <b>podrobná stavební dokumentace obou lávek a silničního mostu</b> . Stejnou podmínku převzal i orgán památkové péče do rozhodnutí.
Zásah do městské památkové zóny	Část záměru se dotýká MPZ v místech přemostění Balinky.	Studie zasahuje do prostředí MPZ lokálně mostem a lávkami.	<b>Podmíněně přípustné.</b>	NPÚ uvádí, že umístění těchto prvků je možné a není samo o sobě v kolizi s kulturně historickými hodnotami, ale jejich konkrétní podoba musí být posouzena samostatně.
Lávka u luteránského gymnázia	Nejde primárně o otázku ÚP, ale o střet s památkově chráněným objektem.	Jedna z navržených lávek zasahuje na pozemek kulturní památky.	<b>Nutno řešit samostatně.</b>	Konstrukce lávky zasahující na pozemek luteránského gymnázia musí být řešena v součinnosti s majitelem kulturní památky a není předmětem stávajícího řízení.
Nový silniční most v místě bývalého mlýnského náhonu	ÚP most nevyklučuje.	Studie umísťuje nový silniční most do místa bývalého náhonu.	<b>Podmíněně přípustné.</b>	NPÚ požaduje <b>archeologický výzkum</b> v místech, kde most překrývá bývalý mlýnský náhon, seznámení orgánu památkové péče s výsledky a zohlednění nálezů v projektové dokumentaci; v případě hodnotných nálezů usilovat o jejich zachování.
Archeologické hodnoty území	ÚP je sám detailně neřeší, ale záměr musí respektovat zákonné povinnosti.	Studie zasahuje do území s potenciálem archeologických nálezů, zejména u soutoku a bývalého náhonu.	<b>Podmíněně přípustné.</b>	NPÚ uvádí pravděpodobnost archeologických nálezů a požaduje předprojektový archeologický průzkum v dotčených místech. Rozhodnutí orgánu památkové péče tento požadavek výslovně přebírá do odůvodnění.
Dopravní prostupnost území	ÚP umožňuje rozvoj veřejné infrastruktury a prostupnosti.	Studie zvyšuje prostupnost území novými propojeními přes řeku.	<b>V souladu.</b>	NPÚ uvádí, že nové přemostění může posílit dopravní prostupnost území a navazuje i na historickou analogii lávek přes Balinku.