



Ing. Dalibor Vostal Davos - Služby pro ekologii, Kounicova 31, 602 00 Brno

*autorizovaný inženýr pro vodohospodářské stavby a stavby pro nakládání s odpady
oprávněná osoba podle zákona č. 100/01 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí*

Tel: 603 88 60 30, e-mail : info@vostal.cz

Adresa pro poštovní styk : **Smetanova 8, 602 00 Brno**

+

Oznámení

**podle zákona č. 100/2001 Sb.
o posuzování vlivů staveb na životní prostředí**

Telčský Wellness resort (T.W.R.)



Zpracovatel :

**Ing. Dalibor Vostal
Kounicova 31, 602 00 Brno**

*osoba oprávněná ke zpracování dokumentací o hodnocení vlivů staveb, činnosti a technologií
na životní prostředí, číslo osvědčení odborné způsobilosti : 2167/326/OPV/93*

V Brně, srpen 2026

Výtisk č.

1

Obsah

Úvod	4
A. Identifikační údaje oznamovatele	5
B. Údaje o záměru	6
I. Základní údaje	6
1. Název záměru	6
2. Druh a rozsah záměru	6
3. Umístění záměru	6
4. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry	8
5. Zdůvodnění potřeby záměru a jeho umístění	10
6. Stručný popis technického a technologického záměru a jeho dokončení	12
7. Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení	17
8. Výčet dotčených územně samosprávných celků	17
9. Výčet navazujících rozhodnutí	18
II. Údaje o vstupech	19
1. Půda	19
2. Odběr a spotřeba vody	20
3. Surovinové a energetické zdroje	20
4. Nároky na dopravní a jinou infrastrukturu	21
III. Údaje o výstupech	25
1. Emise do ovzduší	25
2. Odpadní vody	25
3. Odpady	26
4. Hluk	28
5. Vibrace	28
6. Záření radioaktivní, elektromagnetické	28
C. Údaje o stavu životního prostředí v dotčeném území	29
1. Výčet nejzávažnějších environmentálních charakteristik dotčeného území	29
1.1. Geomorfologie, geologie a hydrogeologie	29
1.2. Biogeografické členění	30
1.3. Voda	30
1.4. Ovzduší	32
1.5. Klimatické podmínky	32
1.6. NATURA 2000	33
1.7. Zvláště chráněná území	33
1.8. Významný krajinný prvek	33
1.9. Památné stromy	33
1.10. Územní systém ekologické stability	34
1.11. Fauna a flóra, ekosystémy	34
1.12. Ochrana nerostných surovin a přírodních zdrojů	35
1.13. Území historického, kulturního a archeologického významu	35
2. Stručná charakteristika stavu složek životního prostředí v dotčeném území	37
2.1 Půda	37
2.2 Krajinný ráz	37
D. Údaje o vlivech záměru na obyvatelstvo a na životní prostředí	39
1. Charakteristika možných vlivů a odhad jejich velikosti a významnosti	39
1.1. Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví	39
1.2. Vlivy na ovzduší a klima	39
1.3. Vlivy na hlukovou situaci	39
1.4. Vliv na povrchové a podzemní vody	40
1.5. Vliv na půdu	40

1.7. Vliv na biologickou rozmanitost (ekosystémy, fauna, flóra)	40
1.8. Vlivy na krajinu	41
1.9. Vliv na hmotný majetek a kulturní památky	41
2. Rozsah vlivů vzhledem k zasaženému území a populaci	41
3. Údaje o možných významných nepříznivých vlivech přesahujících státní hranice.....	42
4. Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů	42
5. Charakteristika použitých metod prognózování a výchozích předpokladů a důkazů pro zjištění a hodnocení významných vlivů záměru na životní prostředí	47
6. Charakteristika všech obtíží (technických nedostatků nebo nedostatků ve znalostech), které se vyskytly při zpracování oznámení, a hlavních nejistot z nich plynoucích	48
E. Porovnání variant řešení záměru	48
1. Nulová varianta.....	48
2. Navrhované varianty	48
F. Doplnující údaje.....	49
Podklady pro zpracování oznámení :.....	49
Podklady pro zpracování oznámení.....	49
Seznam použité legislativy.....	49
G. Všeobecné shrnutí.....	50
H. Přílohy.....	53

Úvod

Předmětem záměru je výstavba nového **regeneračního a rekreačního areálu** se zastavěnou plochou 24 637,8 m², tj. 2,46 ha. Při zohlednění celého dotčeného území (včetně zeleně) je plocha areálu cca 3 ha.

Tento záměr bude podléhat zjišťovacímu řízení dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., neboť obsahuje záměr zařazený do bodu 118 (Tematické areály na ploše od stanoveného limitu; krematoria. Limit: 2 ha.), kategorie II, přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. Do tohoto bodu jsou v souladu s metodickým výkladem Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 2018, č. j. MZP/2018/710/3250 (Metodický výklad vybraných bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí a souvisejících ustanovení), se tematickým areálem rozumí místně soustředěná výstavba, např. areály sloužící k vzdělávacím a informačním účelům, jako jsou areály škol, vysokých škol a vysokoškolských kolejí, vědy, výzkumu a vývoje, areály trvalých kulturních a zábavních zařízení a území určená k výstavbě atrakce v oblasti volného času založené na určitém tématu nebo s tímto tématem spojené, včetně zábavních parků, aquaparků, zoologických zahrad, multiplexových kin, divadel, dále zařízení nemocnic, sanatorií, léčebných či rehabilitačních komplexů, míst k náboženskému uctívání, kasáren, hřbitovů atd. V rámci tohoto záměru je **účelem vytvořit areál pro regenerační a rekreační účely**, tzn. vytvořit tematický areál.

Z tohoto důvodu záměr vyžaduje, v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 100/2001 Sb., provedení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., jehož cílem bude zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí.

Předkládané **Oznámení záměru stavby** – je zpracovaná podle přílohy č.3 (náležitosti oznámení) k citovanému zákonu č.100/2001 Sb.

Základní podklady pro zpracování Oznámení pro zjišťovací řízení k posouzení vlivů stavby na ŽP byly převzaty od projektanta 1. ČERNOPLNÍ s.r.o. Brno.

Seznam zkratk :

BPEJ	- bonitovaná půdně ekologická jednotka
BSK _s	- biochemická spotřeba kyslíku
ČHMÚ	- Český hydrometeorologický ústav
ČIŽP	- Česká inspekce životního prostředí
ČOV	- čistírna odpadních vod
ČSN	- česká státní norma
DÚR	- dokumentace pro územní rozhodnutí
E.I.A.	- hodnocení vlivů na ŽP
EO	- ekvivalentní obyvatel
EVKP	- ekologicky významný krajinný prvek
CHKO	- chráněná krajinná oblast
CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
CHSK	- chemická spotřeba kyslíku
k.ú.	- katastrální území
LSES	- lokální systém ekologické stability
NL	- nerozpuštěné látky
NN	- nízké napětí
NPP	- národní přírodní památka
NPR	- národní přírodní rezervace
VN	- vysoké napětí
OHS	- okresní hygienická stanice
OkÚ	- okresní úřad
KÚ	- krajský úřad
OP	- ochranné pásmo
PHO	- pásmo hygienické ochrany
PP	- přírodní památka
RŽP	- referát životního prostředí
STG	- stupeň typu geobiocény
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně-plánovací dokumentace
ÚSES	- územní systém ekologické stability
VKP	- významný krajinný prvek
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZS	- zařízení staveníště
ŽP	- životní prostředí

A. Identifikační údaje oznamovatele

1. Oznamovatel : **Panský dvůr Telč, s.r.o.**
2. IČO : **499 76 125**
3. Sídlo : **Purkyňova 648/125
612 00 Brno**
4. Oprávněný zástupce oznamovatele: **Ing. Michal Štefl, jednatel**

B. Údaje o záměru

I. Základní údaje

1. Název záměru

Regenerační a rekreační areál „**TELČ WELLNESS RESORT**“ (dále jen T.W.R.)

2. Druh a rozsah záměru

Záměr řeší **novou výstavbu Regeneračního a rekreačního areálu. Jedná se o etapově řešené novostavby veřejné a technické infrastruktury, apartmánového domu, hotelu a areálu SPA , vnitřního plaveckého bazénu s přidruženým letním koupalištěm a wellness centrem.**

Tento záměr bude podléhat zjišťovacímu řízení dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., neboť obsahuje záměr zařazený do bodu 118 (Tematické areály na ploše od stanoveného limitu; krematoria. Limit: 2 ha.), kategorie II, přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. Do tohoto bodu jsou v souladu s metodickým výkladem Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 2018, č. j. MZP/2018/710/3250 (Metodický výklad vybraných bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí a souvisejících ustanovení), se tematickým areálem rozumí místně soustředěná výstavba, např. areály sloužící k vzdělávacím a informačním účelům, jako jsou areály škol, vysokých škol a vysokoškolských kolejí, vědy, výzkumu a vývoje, areály trvalých kulturních a zábavních zařízení a území určená k výstavbě atrakce v oblasti volného času založené na určitém tématu nebo s tímto tématem spojené, včetně zábavních parků, aquaparků, zoologických zahrad, multiplexových kin, divadel, dále zařízení nemocnic, sanatorií, léčebných či rehabilitačních komplexů, míst k náboženskému uctívání, kasáren, hřbitovů atd.

V rámci tohoto záměru je účelem vytvořit areál pro regenerační a rekreační účely, tzn. vytvořit **tematický areál**. Z tohoto důvodu záměr vyžaduje, v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 100/2001 Sb., provedení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., jehož cílem bude zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí.

3. Umístění záměru

Kraj : **Vysočina**

Okres: **Jihlava**

Obec : **Telč**

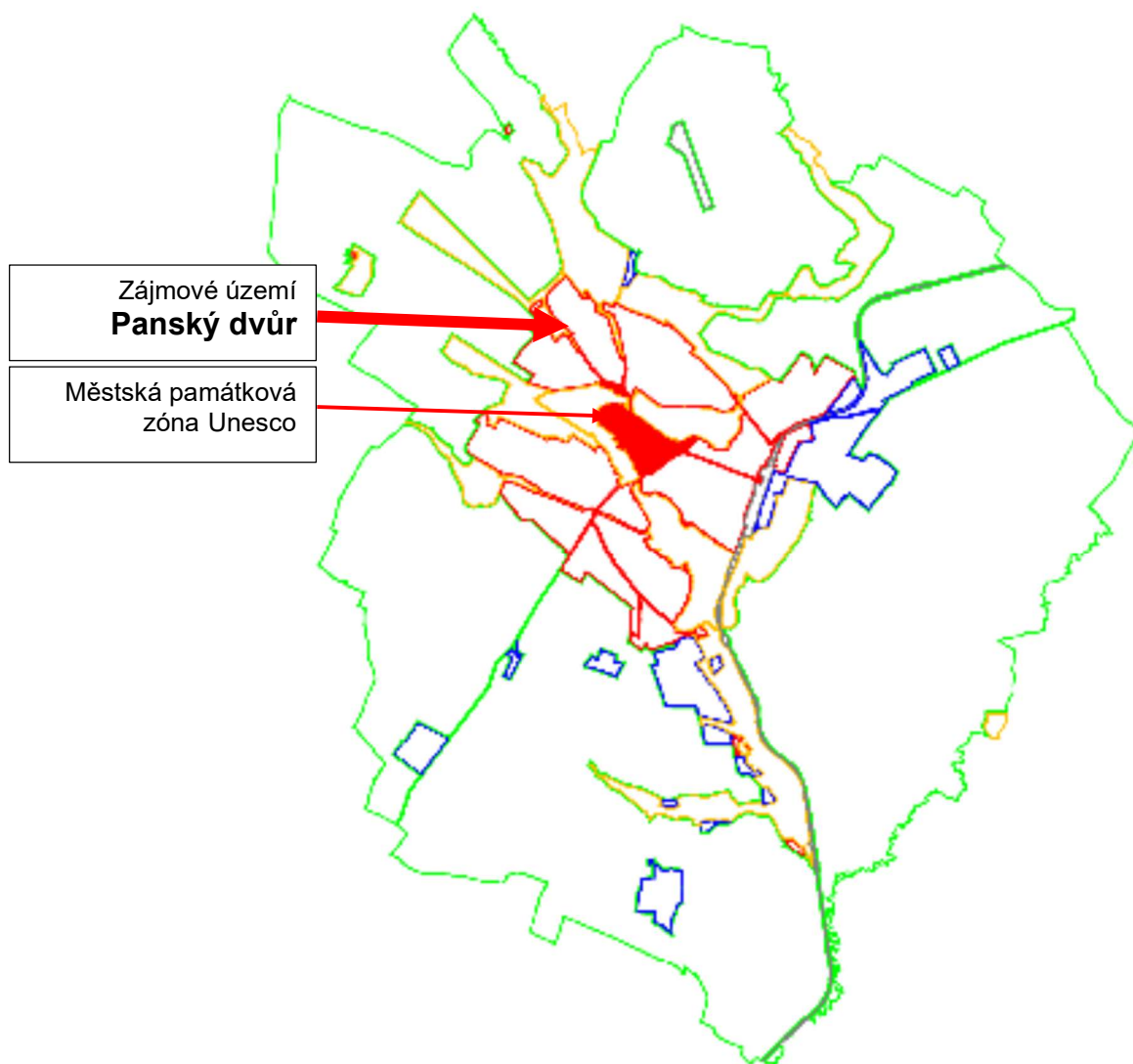
Katastrální území : **Telč**

Řešené území se nachází na jihozápadě Moravy, v kraji Vysočina, v katastrálním území města Telč. 765546].

Parcely, spadající do rozsahu celého stavebního záměru se nachází v intravilánu územního celku.

Seznam dotčených pozemků

parc.č.	výměra	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany	BPEJ
85/1	7923	ostatní plocha	sport a rekreační plocha	ochranné pásmo nem.kult.památky	
85/3	1636	zahrada		ochranné pásmo nem.kult.památky	ZPF 76701
85/4	18979	ostatní plocha	manipulační plocha	ochranné pásmo nem.kult.památky	
94/1	5461	ostatní plocha	jiná plocha	ochranné pásmo nem.kult.památky	
185/5	279	zast.plocha a nádvoří		ochranné pásmo nem.kult.památky	st.
1357	301	zast.plocha a nádvoří		ochranné pásmo nem.kult.památky	st.
7885	661	ostatní plocha	jiná plocha		
7886	661	ostatní plocha	jiná plocha		



4. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Charakter stavby: novostavba

Charakter záměru:

Plošná rozloha areálu (připočteme-li k němu i velmi řídko zastavěnou severozápadní část až k sádkám) je o něco málo větší než samotné vnitřní město. Rehabilitace a revitalizace tohoto místa je proto velmi závažným úkolem a to nejen urbanistickým a architektonickým, ale především politickým. Toto místo bylo prakticky vždy, a to až do současnosti, využíváno k zemědělské výrobě. Co se týče stavebních prvků, je v areálu jen několik hodnotných objektů, které je nutné a vhodné zachovat. Je zde především sýpka (panský špýchar) a holubník ze 17. Století a část obvodové zdi na východní straně areálu ze století osmnáctého. Ostatní budovy jsou vesměs ze století dvacátého a jejich stavební a kulturní hodnota je zcela zanedbatelná.

Vybudování nového městského subcentra na území celé plochy přestavby s možností vytvoření městské třídy :

- kompaktní blokový typ zástavby, budovy ve volném parku, schéma kompozice budov – variabilita a flexibilita, podél hlavních dopravních koridorů navrhnout pruhy ochranné zeleně, doplnit prostory veřejných a soukromých zelení, parky, zahrady...
- vytváření veřejných prostranství (min. 60 % plochy přestavby)
- posilovat funkci bydlení a veřejného občanského vybavení, popř. Administrativy
- s ohledem na okolní hladinu střešních rovin navrhnout optimální výšku zástavby, a to zvláště v severním a zvláště v jižní části řešeného území
- zachovat průhledy do krajiny a na historickou část města

Možnost kumulace s jinými záměry

S čím může T.W.R. kumulovat ?

1. Stávající areál Panského dvora

- již existující ubytovací a turistické aktivity,
- restaurace,
- glamping,
- bikepark a další volnočasové aktivity.

T.W.R. nebude fungovat izolovaně, ale bude představovat další významné využití stejného území. Podklady města výslovně popisují vazbu nového T.W.R. na současný areál Panského dvora.

2. Dopravní zátěž

- doprava hostů a zaměstnanců,
- zásobování hotelu a restaurace,
- doprava návštěvníků SPA,
- parkování,
- případné zvýšení intenzity dopravy v okolí Panského dvora.

Tady je kumulace důležitá především s ostatními plánovanými stavbami, které budou využívat stejné komunikace.

3. Další rozvoj Panského dvora

Toto je podle mě klíčová otázka. T.W.R. je podle dokumentů součástí **etapového rozvoje lokality**, nikoliv pouze izolovanou jednorázovou stavbou.

Další projekty v blízkosti posuzovaného záměrou:

Revitalizace železnice Kostelec–Telč–Slavonice

Toto je **velmi významný kumulativní záměr**.

Správa železnic připravuje revitalizaci celé trati Kostelec–Telč–Slavonice. Záměr zahrnuje i katastr Telče a dalších obcí. Předpokládané přípravné práce jsou od října 2026 a stavební práce mají podle podkladů probíhat do června 2029.

Kumulace může vzniknout zejména v:

- hluku,
- dopravě,
- vibracích,
- stavební dopravě,
- zásobování,
- změně charakteru území,
- krajinářských dopadech.

Navíc EIA železnice sama požaduje řešit hluk a stacionární zdroje hluku související s rekonstrukcí.

Revitalizace bývalého zimního stadionu

Probíhající revitalizace vytvoří:

- veřejný park,
- parkoviště pro **96 automobilů**,
- stezky,
- vodní prvek,
- hřiště,
- přírodní amfiteátr,
- rekonstruovanou konírnu,
- kavárnu,
- společenský sál a další zázemí.

Projekt je v realizaci a dokončení hlavních prací je plánováno na rok 2026.

Zimní stadion = nový volnočasový a kulturní cíl.

Panský dvůr = turistický a kulturní cíl.

Kumulace:

návštěvnost → automobilová doprava → parkování → pohyb osob → hluk → tlak na veřejný prostor.

Penny Market – Uhelné sklady

V březnu 2026 byla zpracována územní studie pro **novostavbu prodejny Penny Market v lokalitě Uhelné sklady na Jihlavské**, včetně dopravní a technické infrastruktury. Navíc už v roce 2025 bylo zahájeno řízení o odstranění objektu Uhelných skladů.

Penny znamená:

- nový zdroj automobilové dopravy,
- zásobování kamiony/nákladními vozidly,
- parkovací pohyby,
- nový zdroj hluku,
- změnu využití území.

Může tedy vytvářet **vyšší dopravní zatížení na společných komunikacích s T.W.R.**, i když každý projekt je sám o sobě pod limity.

5. Zdůvodnění potřeby záměru a jeho umístění

Původně brownfield v evidenci kraje je areál Panský dvůr, jehož majitelem je město a projektem jeho revitalizace se dlouhodobě zabývá.

Panský dvůr (areál bývalého škol. statku), Telč - V roce 2004 přešel do majetku města Telč areál bývalého školního statku, který symbolicky spojuje složku městskou "Panský dvůr" a složku krajinnou "Panské nivy". Těsná vazba na centrum města dává tomuto území nesmírný potenciál. Zámek má výraznou renesanční (ve své podstatě spíše manýristickou) strukturu s četnými uzavřenými i částečně otevřenými nádvořími a zahradami, které vznikly nákladnou přestavbou a dalším postupným dostavováním celého areálu. Plošná rozloha areálu (připočteme-li k němu i velmi řídkou zastavěnou severozápadní část až k sádkám) je s územím 13 ha o něco málo větší než samotné Vnitřní město. Severozápadně pak na Panský dvůr navazuje Luh u Telče.

V nejjihnější části areálu se nachází původní zázemí Panského dvora, které bylo v posledních 15 letech revitalizováno a funkčně změněné dle návrhů Ateliéru Brno – Architekti Hrůša a spol., ateliéru 1.ČERNOPLNÍ a sadové úpravy ateliérem Architráva se zachováním stávající urbanistické struktury bývalého velkostatku. Areál byl v těchto místech rozvinut o pivovar, dětskou hernu a lanové centrum. Směrem severně byla na ose vedoucí k původní barokní sýpce vystavěn penzion. Tuto osu, vyznačenou též v územním plánu návrh respektuje a pracuje s ní jakožto s klidnou komunikací propojující areál ze severu na jih, jež má primárně sloužit pro pěší a cykloturisty v rámci přeložky cyklotrasy „Greenway“.

Záměrem pro využití areálu Panský dvůr je jeho přestavba na volnočasové centrum pro obyvatele i návštěvníky města, jehož součástí má být i expozice o životě v podzámčí, lanový park, lezecká stěna, informační centrum pro turisty nebo prostor pro pořádání kulturních a společenských akcí.

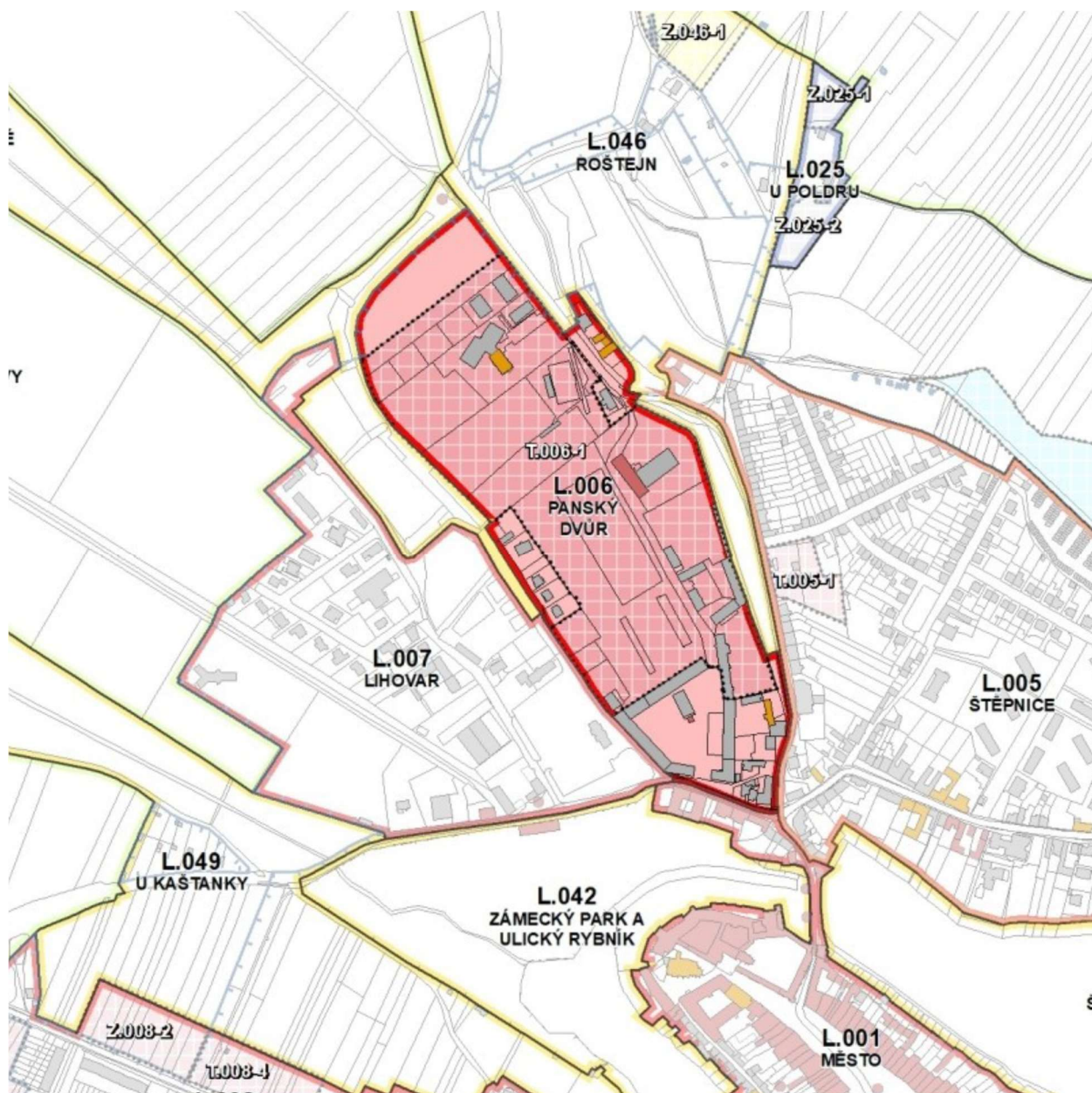
Posuzovaný záměr soustřeďuje stavby a zařízení vysunuté do těžiště zájmů obyvatelstva příslušného území, zejména občanského vybavení. Jsou situovány v pěší dostupnosti všech obyvatel z centra města. Ohniska vytváří podmínky pro přenos částí funkcí každodenního života z městského centra respektive historického jádra a vytváří podmínky pro odlehčení dopravního zatížení města Telč a zároveň nové možnosti pro rozvoj turistického ruchu.

Soulad s územním plánem

Dle ÚP města Telč (zpracovaného na podzim 2020) je Panský dvůr veden pod číslem 006 jakožto stabilizované území (plochy smíšené obytné) a 006/1 – plochy přestavby Záměrem investora je výstavba regeneračního a rekreačního areálu s celoročním využitím.

Úplné znění ÚP Telč po změnách 1, 2, 3, 5 a 6 bylo vydáno v 04/2026 Ing.arch. Martinem Wedellem, Beroun.

Panský dvůr - plocha L.006-1 jako území rozvoje pro cestovní ruch a občanskou vybavenost s návazností na krajinný park Panských niv bylo vymezené za účelem zajištění stabilizovaného prostředí a pro potvrzení jeho stávajícího využití.



Obr.č. 3: Výřez z hlavního výkresu z ÚP Telč - plochy přestavby L.006 Panský dvůr

Vzhledem k výše zmíněným bodům je deklarovaný etapový stavební záměr v souladu s územním plánem města Telč.

6. Stručný popis technického a technologického záměru a jeho dokončení

Jedná se o novou výstavbu **Regeneračního a rekreačního areálu**. Jde se o etapově řešené novostavby veřejné a technické infrastruktury, **apartmánového domu, hotelu a areálu SPA**, vnitřního plaveckého bazénu s přidruženým letním koupalištěm a wellness centrem.

– část 1_ APARTMÁNOVÝ DŮM

Jedná se dvoupatrovou budovu tvaru L a I, obě křídla nejsou navzájem spojená (byla to jedna podmínka souhlasu NPÚ Telč s akcí). Křídla vytvářejí neuzavřený blok budov.

Tato část bude vystavěna na momentálně nezastavěném území na pozemcích č. 85/4, 7885, 7886 a 85/3.



Zastavěná plocha:

- menší křídlo na JZ straně _zast.plocha křídla + pavlačí + teras na terénu+ přístupových chodníků činí celkem: 670,2m²
- větší „L“ křídlo (linie SV) _zast.plocha křídla + teras + přístup.chodníků, ramp a vyrovnávacích vstupních schodů do přízemních apartmánů činí celkem : 1.639m²
- plocha chodníků, vyrovnávacích schodů a opěrných zídek ve vnitro bloku budovy _zast.plocha : 497m²

Suma všech zastavěných ploch budovou: $670,2 + 1639 + 497 = 2.806,2\text{m}^2$

Obestavěný prostor:

Suma všech obestavěných prostor budovy = 12.662,4m³

Celkem je navrženo 18 apartmánů typu 2kk a 10 apartmánů typu 3kk.

Lůžek celkem: 20 (křídlo I) + 56 (křídlo L). **Celkem lůžek: 76**

– část 2_HOTEL ****

Jedná se o tří a dvou patrovou budovu hotelu. Budova je tvořená křídly A a B - obě jsou třípodlažní (v nadzemních částech) a křídlem C – to je dvoupodlažní (v nadzemní části). Mezi křídly A a C je vloženo přízemní restaurační křídlo. To je přisazené k dvorní linii kř.B. Celá budova hotelu pak vytváří hrubou hmotovou kompozici písmeno E.

Hotel bude vystavěn na momentálně nezastavěném území na pozemcích č. 94/1, 94/2, 1357 a 185/5.

Zastavěná plocha:

- hotel včetně podzemního parkování: 5466,5 m²
- parkoviště : 5097 m²
- plocha opěrných : 15,7 m²

Suma všech zastavěných ploch budovou: 5466,5+5097= 10.563,5m²

Obestavěný prostor:

Suma všech obestavěných prostor budovy = 49408,8m³

Navržené kapacity hotelu (kapacity ubytování)

Křídlo „A“ (křídlo ve směru SZ - k sýpce)

Křídlo „A“ je navrženo pro celkem 64 osob ; 32 pokojů pro hosty

Křídlo „B“ (křídlo ve směru JZ - ke SPA)

Křídlo „B“ je navrženo pro celkem 88 osob ; 40 pokojů pro hosty

Křídlo „C“

Křídlo „C“ je navrženo pro celkem 40 osob ; 20 pokojů pro hosty

Celkem jsou navrženy pokoje pro ubytování 192 osob

= celkem je 92 pokojů z nich je 5 imobilních (splněna podmínky vyhl.č.398/2009 Sb. co do počtu a zařízení ubytovacích prostor)

Navržené kapacity parkoviště na terénu (za sýpkou) + podzemního parkování pod hotelem

Parkování na terénu: 161 míst (slouží pro parkování návštěvníků SPA) .

Hotel má pro své potřeby celkem navrženo 144 stání. Z toho je 14 míst na terénu před hotelem (podél křídla A)

+

parkování v podzemních prostorech 1.PP pod hotelem. Celkem je zde 130 míst (z toho je běžných stání 90 míst + 40 míst na parkovacích zakladačích - pod křídlem C)

Kapacity v křídle – restaurace: 192 míst u stolů v jídelně restaurace pro hotelové hosty + multifunkční salonek pro 36 osob.



– část 3_SPA

Jedná se o bazénovou halu+ vnější letní bazén a část wellness. Celé SPA by mělo být vybudované na momentálně nezastavěném území – na pozemcích č. 85/1 a 85/4. A na pozemku 85/3 bude vybudována příjezdová komunikace pro zásobování SPA.

Na části tohoto pozemku je již vyprojektováno a vydáno stavební povolení na parkoviště, které má řešit část parkovacích kapacit potřebných pro návštěvníky SPA a malou částí bude sloužit pro potřeby dalších částí T.W.R.(Apart.dům).



Zastavěná plocha:

- JZ křídlo: 347,5m²
- JV křídlo: 2.316,3m²
- SV křídlo: 4.183,5m²
- venkovní bazény včetně venkovních zpevněných ploch, vyrovnávacích schodů a opěrných zídek a zásobovacího dvora pro SPA: 4.420,8m²

Suma všech zastavěných ploch 11.268,1m²

Suma všech obestavěných prostor budovy = 67.327m³



Navržené kapacity objektu SPA

MAXIMÁLNÍ OKAMŽITÁ KAPACITA BAZÉNŮ a WELLNESS prostorů je : 754 osob; dále k tomu je navržena 10% požadovaná rezerva dle ČSN 734108.

CELKOVÁ MAXIMÁLNÍ KAPACITA celého SPA (bazény + wellness) je = 830 osob.
(Z tohoto celkového množství je imobilních návštěvníků 5% – tedy 42 imob)

Navržené kapacity objektu SPA – po jednotlivých částech: **BAZÉNOVÁ ČÁST**

Vnitřní bazény – plavecký a relaxační bazén, vodní bar a dětský bazén

Venkovní bazény

Celoroční whirlpooly (výplavový bazén)

Sezónní plavecký a relaxační bazén

Maximální kapacita bazénů :142 osob →okamžitá kapacita = dle normy : 2 x142 = 284osob

Maximální kapacita (v jednotce času) sezónního bazénu(nekryté části) je : 94 osob →okamžitá kapacita = max. 5x94 = 470osob

Maximální kapacity SPA (bazénová část – pro letní = maximální provoz) je : 284 + 470 osob = 754 osob

WELLNESS ČÁST

Reálná provozní kapacita wellness bude využívána a regulována **na 150 osob- na cyklus.**

Jednotlivé sauny:

- 2x parní kabina
- sauna BIO
- sauna aroma
- parní kabina
- 2x finská sauna
- parní kabina
- ceremoniální sauna
- 2x finská sauna

Ochlazovací bazén

plocha vody: 23,5m²

Ochlazovací bazén

plocha vody: 36,4m²

Dále jsou zde navrženy 3 balneo vany + 3 masážní buňky.

Pro všechny části posuzovaného záměru již bylo vydáno souhlasné územní rozhodnutí.

7. Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení

Předpokládané termíny realizace jsou:

- | | |
|---|--------------------------|
| - dokončení projednávání s DOSS | 01/2027 |
| - počátek stavebního řízení | 04/2027 |
| - odhad ukončení stavebního řízení | 06/2027 |
| - projekční práce na jednotlivých částech | 08/2027 – 09/2028 |
| - výběr dodavatelů | 10-12/2028 |
| - realizace staveb | od 01/2029 cca. 1,5 roku |

8. Výčet dotčených územně samosprávných celků

Zájmová lokalita posuzovaného záměru spadá do **kraje Vysočina**.

Posuzovaný záměr se nachází na katastru města Telč (ZUJ :) ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Rousínov.

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava

Obec: Telč

Příslušný stavební úřad a odbor výstavby a ŽP je v Telči.

9. Výčet navazujících rozhodnutí

podle § 9a odst. 3 a správních orgánů, které budou tato rozhodnutí vydávat

Tab.č.1: Přehled navazujících rozhodnutí

Název aktu	Ustanovení, právní předpis	Správní úřad
JES (jednotné environmentální stanovisko)	zákon č.148/2023 Sb.	Obecný stavební úřad a ŽP MěÚ Telč
Souhlas trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu	§ 9, zák. č. 334/1992 Sb.	Orgán ochrany zemědělského půdního fondu KÚ Vysočina, odbor ŽP
Povolení stavby	§ 97 zákona č. 283/2021 Sb.	Obecný stavební úřad MěÚ Telč
Kolaudační rozhodnutí	§ 235 zákona č. 283/2021 Sb.	Obecný stavební úřad MěÚ Telč

II. Údaje o vstupech

1. Půda

Celková výměra pozemků na katastru města Telč činí 2 487 ha. Tři čtvrtiny plochy katastru tvoří zemědělská půda, z toho 85 % půda orná. Ve městě se nachází zhruba 24 ha zeleně, což je relativně vysoký podíl na zastavěné ploše (77 ha).

Rozloha katastru obce : 2.487 ha

orná půda: 1.597 ha
zemědělské pozemky celkem: 1.868 ha
lesy celkem: 228 ha

Zemědělská půda

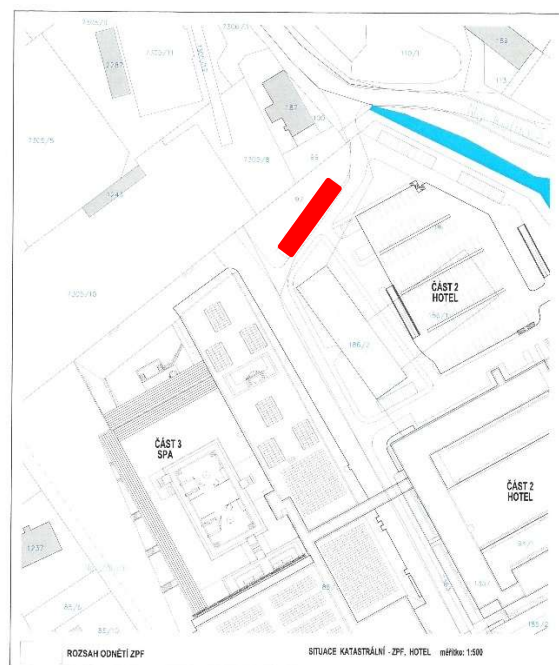
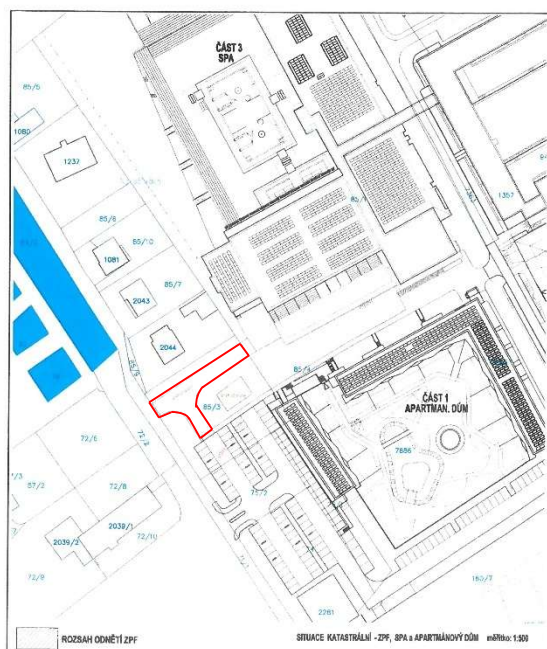
Zemědělský půdní fond – trvalé odnětí

Na řešených plochách, kde jsou navrhované stavby, se nachází dva pozemky, které spadají do ZPF.

Odnětí ze ZPF

parc.č.	výměra	druh pozemku	způsob využití	zábor	BPEJ	Skrývka ornice v m3
85/3	1636	zahrada	ochranné pásmo nem.kult.památky	455	76701	91
97	870	trv.trav.porost	ochranné pásmo nem.kult.památky	187	76701	27
Celkem				642		118

Nároky na zábory pozemků ZPF jsou následující:



Obr. Výřez z výkresu záborů ZPF z ÚP

Bonitace půdy BPEJ

Pro účely bonitace zemědělských půd jsou stanoveny mapovací a oceňovací jednotky BPEJ (bonitované půdně-ekologické jednotky). Jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. 1. číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu, 2. a 3. číslice určuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (HPJ), 4. číslice stanovuje kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám a 5. číslice vyjadřuje kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu.

BPEJ 7.67.01 má V. třídu ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF).

To je nejnižší stupeň ochrany. Jde o půdy s velmi nízkou produkční schopností, které jsou z hlediska zemědělství většinou postradatelné.

U BPEJ 7.67.01 je navíc charakteristické trvalé zamokření a nízká produkční významnost

Tato půda patří mezi zemědělsky málo významné půdy, ale její hlavní problém je voda. Jde o půdy s vysokou hladinou podzemní vody a velmi malou schopností vsakování. VÚMOP ji proto řadí do hydrologické skupiny D – půdy s velmi nízkou infiltrační schopností.

- Klimatický region 7 – mírně teplý, vlhký (MT4)
- HPJ 67 – gleje, převážně na rovině
- Sklonitost: 0–3°, tedy rovina až úplná rovina
- Hloubka: hluboká až středně hluboká, od cca 30 cm
- Skeletovitost: do 25 %
- Půda: převážně glej, místy půdně blízký glejový pseudoglej
- Charakter: trvale zamokřená půda s nepříznivým vodním režimem
- Infiltrace: velmi nízká, do 0,05 mm/min
- Třída ochrany ZPF: V. třída
- Bodová výnosnost: 16 bodů
- Základní cena: 1,34 Kč/m².

Bylo zpracováno Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na ZPF pro oba pozemky.

Na obě odnímané části byl již vydán souhlas s odnětím ze ZPF:

- Pro část Hotel – souhlas č.j.9069/2024 OŽP/KR/201.1 ze dne 12.12.2024
- Pro část APD a SPA - souhlas č.j.5958/2020 OŽP/KR/201.1 ze dne 3.9.2020

Zábor PUPFL

Trvalý zábor půdy v PUPFL je nulový.

Erozní ohrožení půdy

Není.

2. Odběr a spotřeba vody

Výstavba všech částí nově navrženého areálu vyvolává některé přeložky inženýrských sítí.

Zásobování vodou – přípojka vody do **APD** bude provedena na SZ straně budovy. Přípojka bude napojena na nově vybudovanou přeložku veřejného vodovodu (IPE 150).

Přípojka vody do **Hotelu** bude provedena na JZ straně budovy. Přípojka DN 70 (celková délka 10,0m) bude napojena na nově vybudovaný areálový vodovod (na jeho přeložku 180x16,4 PE100RC, SDR11).

Přípojka vody pro **SPA** bude provedena na severovýchodní straně SPA. Přípojka bude napojena na již vybudovaný areálový vodovod – v rámci části 1. Apartmánový dům (tedy na přeložku veřejného vodovodu IPE 150).

3. Surovinové a energetické zdroje

Pro zásobování všech 3 částí T.W.R. bude nutno napojit nové přípojky. Veškeré nové přípojky budou provedeny jako areálové přípojky.

Přípojky NN – bude provedena z nově zbudované trafostanice TS1 (400kVA). TS1 je následně připojené na VN vedení ze smyčky před stávající TS areálu „Panský dvůr Telč“.

Přípojky plynu – jedna z přípojek areálu bude vedena od JZ strany (z ulice Na Sádkách – ze strany od městského parkoviště automobilů a autobusů). Přípojka areálu (DN50) je z veřejného plynovodu STL PE/63 končí v HUP s měřením. Odtud je vedený areálový rozvod plynu pro apartmánový dům (část č.1).

Zásobování teplem – Jako zdroj tepla **APD** pro vytápění a přípravu teplé vody a zdroj chladu je navrženo reverzní tepelné čerpadlo vzduch/voda o tepelném výkonu 207,1 kW.

Jako zdroj tepla v **Hotelu** pro vytápění a přípravu teplé vody a zdroj chladu jsou navržena dvě reverzní tepelná čerpadla (2x50%) vzduch/voda, každé o tepelném výkonu 284,7 kW.

Jako zdroj tepla pro vytápění a přípravu teplé vody a zdroj chladu jsou navržena dvě reverzní tepelná čerpadla (2x50%) vzduch/voda, každé o tepelném výkonu 284,7 kW při vzduch -5°C a voda 53°C. COP 2,041; SCOP 4,030 a chladicím výkonu 434,5kW, při 10/16°C, vzduch 35°C. EER 3,076; SEER 4,63. Hladina akustického výkonu $L_w=86\text{dB(A)}$; hladina akustického tlaku 53dB(A) v 10m. Tepelné čerpadlo bude osazeno 4ks Scroll kompresory, váha zařízení je 4097kg, tepelná čerpadla budou osazena na stavebně připravené ocelové konstrukci na střeše budovy. Jako bivalence k tepelným čerpadlům bude osazena **plynová kondenzační kotelná** v 1.PP hlavní části se dvěma kondenzačními plynovými stacionárními kotli o celkovém tepelném příkonu **2 x 388,6 kW**.

SPA - Vzhledem ke kapacitním potřebám části SPA, která obsahuje bazénovou část vnitřní a vnější a dále část s wellness provozy, je pro zajištění potřebných výkonů docíleno (pro vytápění a chlazení) využitím kombinací kogeneračních jednotek + tepelných čerpadel země/voda a k těmto jako bivalenci je navržena ještě **plynovou kotelná s kondenzačním kotlem**. Bude osazen **plynový stacionární kondenzační kotel o tepelném příkonu 388,6 kW**.

Navržené zdroje tepla pro UT a CHL nebudou pro okolní prostředí zátěž ani ze strany hluku, ani tepla, či odpadních vod. Pro technologický okruh se vzduchovým chladičem je navržena ekologická směs 35% propylenglycol-voda. Vliv na životní prostředí je pouze prostřednictvím emisí (spalin) z plynových motorů navržených KGJ. Navržené KGJ splňují emisní limity Vyhlášky č.117 MŽP ČR ze dne 12.5.1997, bod 1.1.6. platné pro kogenerační jednotky s plynovými spalovacími motory.

4. Nároky na dopravní a jinou infrastrukturu

Sčítání dopravy

Výsledky Celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti ČR2020 (CSD 2020) poskytují informace o průměrných intenzitách automobilové dopravy na dálniční a silniční síti ČR v roce 2020 a metodicky navazují na výsledky z předchozích CSD (především CSD2016 a starší).



Obr. Intenzity dopravy v okolí Panského dvora, (v závorkách celkový počet vozidel za 24hod)

Pro posouzení dopadu realizace wellness resortu T.W.R. byla zpracovaná firmou PUDIS dopravně-inženýrská studie.

Především se jednalo ulice Slavatovská, Jihlavská, Na Kotnově, Na Sádkách a páteřní komunikaci procházející areálem Panského dvora.

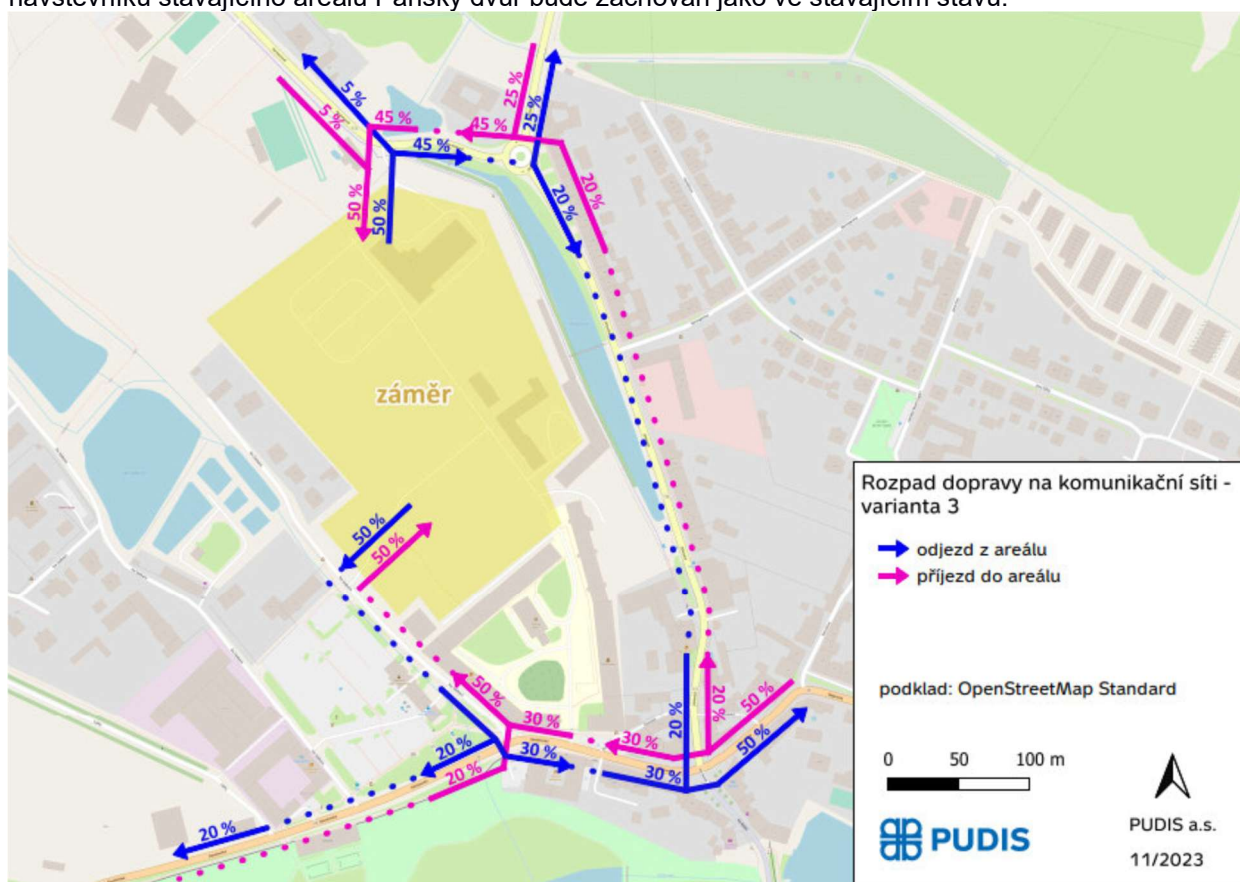
Dále byl posouzen dopad dopravy na křižovatky:

- styková křižovatka Štěpnická - Jihlavská
- styková křižovatka Slavatovská - Na Sádkách
- okružní křižovatka Jihlavská - Na Kotnově
- odbočení z ul. Slavatovská do hlavní brány Panského dvora
- odbočení z ul. Na Kotnově na stávající sjezd do Panského dvora

Napojení území na stávající dopravní infrastrukturu

V rámci studie byly prověřeny 4 varianty napojení resortu T.W.R. na komunikační síť.

Ve zvolené variantě 3 je záměr napojen na komunikační síť ve dvou křižovatkách. Vjezd i výjezd je zajištěn z ulice a Sádkách přes parkoviště resortu a stávající napojení do ulice Na Kotnově. Vjezd a výjezd návštěvníků stávajícího areálu Panský dvůr bude zachován jako ve stávajícím stavu.



Obr. Předpokládaný rozpad dopravy ze záměru T.W.R. ve variantě 3

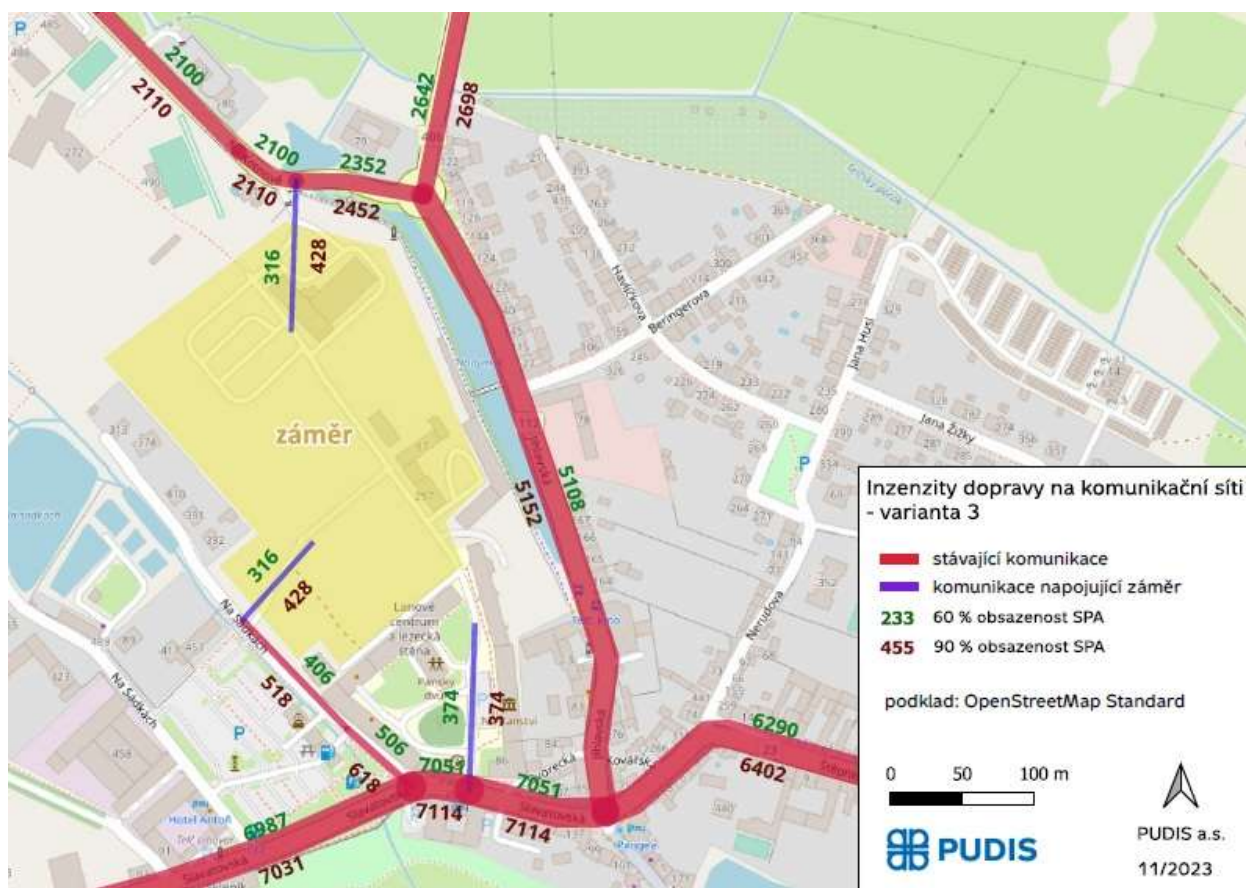
Závěr z dopravně-inženýrské studie

Na základě dostupných informací o stávající dopravní situaci a riziku dopravních špiček v letní turistické sezóně v ulici Slavatovská navrhujeme následující dopravní opatření:

- využití stávajícího vjezdu do areálu PDT pouze návštěvníky stávajících zařízení
- zamezení průjezdu automobilové dopravy mezi stávajícím areálem PDT a novým areálem T.W.R.
 - ve všech variantách
- zamezení průjezdu automobilové dopravy mezi parkovištěm při ul. Na Sádkách a parkovišti za sýpkou a u hotelu bude zakázána pevnou překážkou např. výsuvným sloupkem, která v případě potřeby umožní průjezd vozidlům IZS – ve všech variantách

- **napojení areálu T.W.R. realizovat pomocí dvou obousměrných komunikací z ulic Na Sádkách a Na Kotnově – varianta 3**
- z kapacitních výpočtů křižovatky Na Kotnově x vjezd/ výjezd z areálu T.W.R. vyplývá, že pro levé odbočení z ulice Na Kotnově není nutná realizace odbočovacího pruhu ve variantě 3, délka fronty je pro dopravní proud ve směru od okružní křižovatky 2 m, tzn. že toto řešení neovlivní dopravu na okružní křižovatce Na Kotnově x Jihlavská
- ➤ kapacitní výpočty křižovatek Slavatovská x Na Sádkách a Jihlavská x Na Kotnově prokázaly dostatečnou rezervu v kapacitě křižovatky
- ➤ instalace zklidňujících dopravních prvků včetně dopravního značení B 20a (30 km/h) v ulici Na Kotnově ve směru k okružní křižovatce
- instalace naváděcího dopravního značení na jednotlivé parkovací kapacity areálu, sníží se počet zbytných cest na hlavní komunikační síti (např. ulice Slavatovská)
- snížení rychlosti v místě napojení na ulici Slavatovská pro umožnění bezpečnějšího výjezdu z vedlejších komunikací
- doporučujeme zvážit vytvoření pruhu pro levé odbočení z ulice Slavatovská do ulice Na Sádkách pro eliminaci zbytných cest v letní turistické sezoně by byla vhodná realizace navigačního systému na parkovací kapacity města

Doporučené řešení napojení odpovídá variantě 3.



Obr. Intenzita dopravy na komunikacích kolem T.W.R. – varianta 3

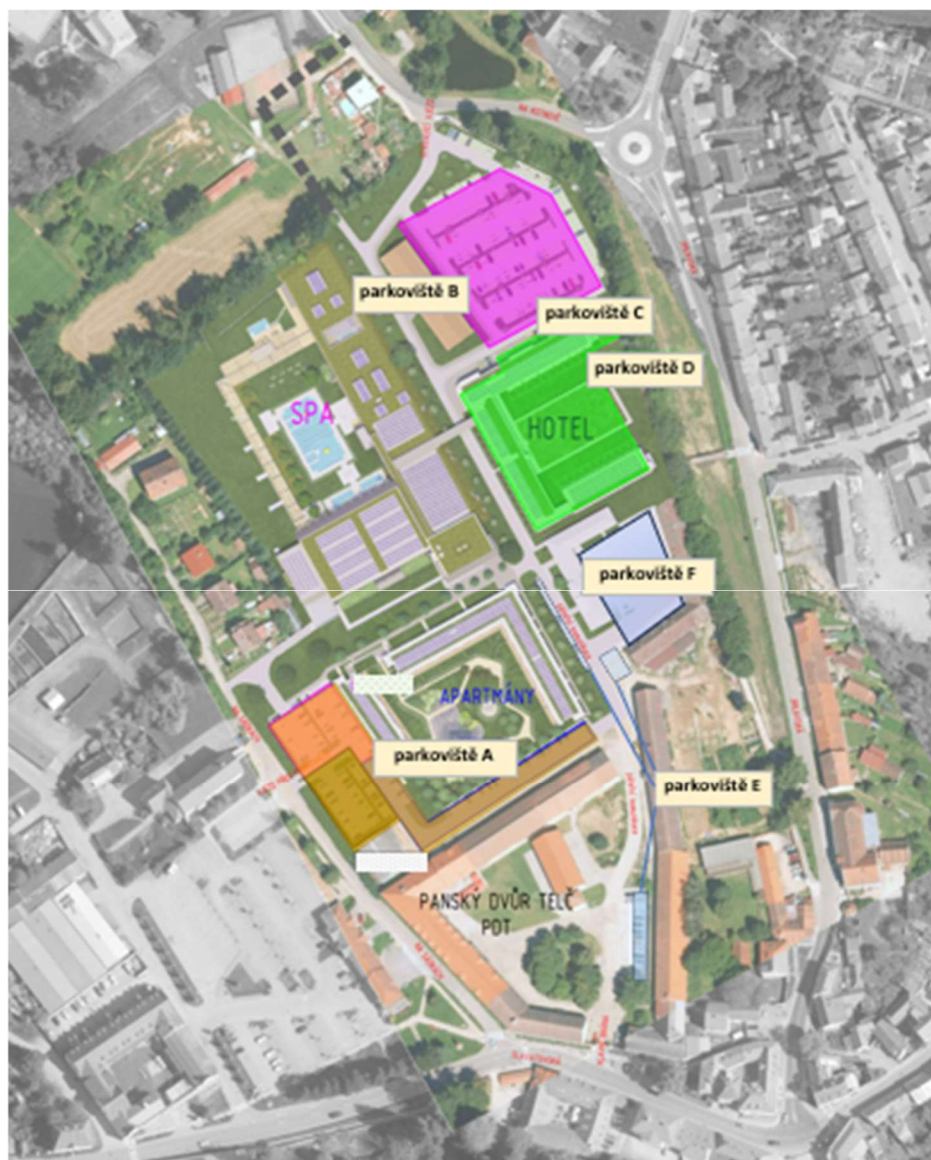
Pro pěší přístup pak bude sloužit chodník spojující páteřní komunikaci – Větev A (budovaná v části 2 – Hotel) s parkovištěm při ul. Na Sádkách. Tento chodník se před prostorem vstupu do objektu SPA rozšiřuje a slouží jako vstupní plocha pro objekt SPA i apartmánový dům.

Doprava v klidu

Dle výpočtu: „Doprava v klidu“ APD potřebuje 40 parkovacích míst; Hotel potřebuje 137; SPA potřebuje 221= celkem je potřeba 398 parkovacích stání.

Na parkovištích budou vyhrazena místa pro parkování osob se zdravotním postižením. Z chodníků bude do budovy SPA bezbariérový přístup umožněn přes rampu.

Navrhovaná stavba pak nijak nemění stávající podmínky v daném území, nevytváří žádné nové překážky nebo bariéry. Komunikační plochy, které budou využívány pro přístup k objektu SPA jsou budovány v rámci 1 a 2 části dostavy areálu panského dvora. Tyto budou pak vybaveny ve smyslu opatření vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.



Obr. Využití ploch záměrem pro parkování

Odstranění staveb

Výstavbě bude předcházet odstranění staveb. Jedná se o již nevyužívanou budovu ubytovacích kolejí a objektu skladovacích prostor a garáží.

Výstavba všech částí nově navrženého areálu vyvolává některé související investice - přeložky inženýrských sítí.

1. Stavba apart. domu a i dalších částí akce „Telč Wellness Resortu“ vyvolá přeložku veřejného vodovodu (1.část). Trasa přeložky vede od místa svého napojení v par.č.97 – na sever od barokní sýpky a odtud prochází podél trasy areálové komunikace podél již zmíněné sýpky, dále kolem JZ křídla hotelu a stáčí

se mezi budovu SPA a Apartmánového domu ve směru JZ. Pokračuje pak pod TS 1 směrem na JV a přes parkoviště se dostává k místu svého napojení na nově navrhovaný posilující řad veřejného vodovodu. Napojení je na JZ straně ulice Na Sádkách – pod budovou MÚ. Trasa je patrná nejlépe na koordinační situaci C3. Celk.délka popisované přeložky je v délce 371,5m .

2. Posílení veřejného vodovodu v ulici Na Sádkách (IPE150) v celk.dl.129m. Trasa vede z křižovatky ul.Na Sádkách a ul.Slavatovské až k místu napojení na výše uváděnou přeložku veřejného vodovodu.
3. Přeložka části trasy vedení optických kabelů První telefonní a.s.; a AV ČR ;dl.přeložky cca130,5m

III. Údaje o výstupech

Snahou investora i projektantů je navrhnout a provozovat stavbu tak, aby její negativní vlivy na životní prostředí byly minimalizovány. Negativní účinky stavby a jejího zařízení na životní prostředí, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod a pozemních komunikací a zastínění budov, nepřekročí limity, uvedené v příslušných předpisech.

1. Emise do ovzduší

Při výstavbě

V průběhu výstavby se mohou vyskytnout prachové emise z terénních prací nebo používání stavebních materiálů na bázi jemných zemin.

Při provozu

Z hlediska vlivů na ovzduší nebude posuzovaný záměr do území vnášet významnější emise, které by mohly ovlivnit emisní situaci v zájmovém území.

Vytápění bude probíhat především prostřednictvím tepelných čerpadel. Pro hotel budou instalovány 2 plynové kotle o příkonu 2x 389 kW.

Pro část SPA, která obsahuje bazénovou část vnitřní a vnější a dále část s wellness provozu, je pro zajištění potřebných výkonů docíleno (pro vytápění a chlazení) využitím kombinací kogeneračních jednotek + tepelných čerpadel země/voda a k těmto jako bivalenci je navržena ještě plynovou kotelnou s kondenzačním kotlem s příkonem 389 kW.

2. Odpadní vody

Splaškové vody

Systém kanalizace v řešeném objektu je dle ČSN 75 6760 oddílný.

V ulici Na Sádkách je umístěna veřejná jednotná kanalizace DN500. Na veřejnou kanalizaci bude napojena přípojka pro areálovou kanalizaci DN400 KA. Objekt apartmánů bude napojený na areálovou kanalizaci areálovou kanalizační přípojkou DN200 a DN150.

Odvodnění nadzemních podlaží objektu bude gravitační. Odvodnění odpadních vod od zařizovacích předmětů a vpustí umístěných v 1.PP budou do kanalizace přečerpávány. Pro likvidaci splaškových vod je navržen odtok pomocí gravitační splaškové kanalizace.

Přípojky splaškové kanalizace pro **APD** jsou dvě. Obě jsou umístěné na SZ linii bloku budovy. Budou provedeny v DN 200 (poblíž hlavního vstupu do budovy) a pak ve směru na SZ v DN 150 (připojení menšího křídla). Přípojky budou napojeny na budovanou areálovou splaškovou kanalizaci.

Areálové přípojky splaškové kanalizace pro **Hotel** jsou dvě. Jedna je umístěna na JZ straně bloku budovy B DN 200 a druhá jižně od bloku budovy C DN 150. Přípojky budou napojeny na budovanou areálovou splaškovou kanalizaci.

Přípojky splaškové kanalizace **SPA** budou provedeny na jižní (DN 250) a severovýchodní (DN 200) straně budovy. Přípojky budou napojeny na areálovou kanalizaci v (tato linie bude vybudována v rámci části 1. a 2. stavby „Telč Wellness Resort“).

Srážkové vody - dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace bude napojena do areálové kanalizace, která je zaústěna kanalizační přípojkou do zatrubněného bezejmenného potoka DN1000 BET, uloženého v hloubce cca 1,5m pod terénem v ulici Na Sádkách, odtékajícího z nádrže Nadýmáček.

Přípojka dešťové kanalizace **APD** bude provedena na severozápadní straně budovy. Bude napojena na budovanou areálovou dešťovou kanalizaci. Jímaná dešťová voda se bude akumulovat do dvou retenčních nádrží. Jedna je mimo objekt – poblíž SZ křídla – z vnitro blokové strany. Je podzemní a vytvořená systémovými stavebnicovými prvky o objemu 38m³ retence a 13m³ akumulace. Ta bude umožňovat kromě akumulace vody i její řízený odtok, včetně pozvolného vsakování zpět do země. Druhá retenční nádrž je součástí JZ křídla v jeho 1.PP. Má objem 22m³ retence a 6,7m³ akumulace. Obě retenční nádrže budou významně využívány pro závlahu dvorní zeleně a pak budou napojené na biotop ve vnitrobloku. Až při velmi nadměrných srážkách bude přebytečná dešťová voda odváděná přípojkou dešťové kanalizace s regulovaným odtokem.

Přípojky dešťové kanalizace **Hotel** budou provedeny na severozápadní straně budovy bloku „A“ a jihovýchodní straně bloku „B“. Budou napojeny na budovanou areálovou dešťovou kanalizaci. Jímaná dešťová voda se bude akumulovat do dvou retenčních nádrží. Obě jsou podzemní a jsou umístěny pod objektem 1PP. První (IO.02.5.1.1) je poblíž budovy „C“ s objemem 84 m³ retence a 26 m³ akumulace. Druhá (IO.02.5.2.1) je umístěna blíže objektu „A“ s objemem 84 m³ retence a 26 m³ akumulace. Obě retenční nádrže budou využívány primárně pro závlahu dvorní rekreační zeleně. Až při nadměrných srážkách bude přebytečná dešťová voda odváděná přípojkou dešťové kanalizace s regulovaným odtokem do areálové dešťové kanalizace.

Přípojky dešťové kanalizace SPA budou provedeny na jižní a severovýchodní straně budovy. Přípojka na SV straně jde pod křídlem s wellness provozy. Bude napojena na novou areálovou dešťovou kanalizaci. Odváděná dešť.voda touto trasou bude jímána do podzemní retenční nádrže. Je mimo objekt a bude vytvořená ze systémových stavebnicových prvků - o celkovém objemu 350m³.. Je umístěná severně nad letním relaxačním exteriérovým bazénem. Druhá ret. nádrž je pod linií JV fasády SPA. Je vytvořená podzemní (1.PP části SPA) monolitickou nádrží o objemu 300 m³.

Obě retenční nádrže budou využívány primárně pro závlahu ploch rekreační zeleně = letních ploch solárií s zelení v části SPA. Až při nadměrných srážkách bude přebytečná dešťová voda odváděná do areálové dešťové kanalizace s regulovaným odtokem.

3. Odpady

a) období výstavby

Ve zvýšené míře budou odpady produkovány v procesu výstavby.

Původce má povinnost při své činnosti nebo v rozsahu své působnosti předcházet vzniku odpadů, omezovat jejich množství a nebezpečné vlastnosti. Odpady, jejichž vzniku nelze zabránit, musí být využity nebo odstraněny způsobem, který neohrožuje lidské zdraví, životní prostředí nebo zvířata a je v souladu se zákonem a k němu se vztahujícími právními předpisy. Na každého, kdo odpad od původce převezme, přecházejí povinnosti původce.

Zákon ukládá původci povinnost zajistit přednostně využití odpadů před jejich odstraněním, přičemž využití odpadů jako druhotných surovin má přednost před jejich tepelným využitím. Uložením na skládku mohou být odstraňovány pouze ty odpady, u nichž jiný způsob odstranění není dostupný nebo by přinášel vyšší riziko pro životní prostředí nebo lidské zdraví, a pokud uložení odpadu na skládku neodporuje tomuto zákonu nebo prováděcím právním předpisům.

Původce je odpovědný za nakládání s odpady do doby jejich využití nebo zneškodnění a je povinen zařadit odpad podle druhů a kategorií stanovených v Katalogu odpadů (vydán vyhláškou MŽP č. 28/2016 Sb.).

Odpady musí být zabezpečeny před nežádoucím únikem, zcizením nebo znehodnocením. Původce je povinen si ověřit, že ten, komu odpady předává, má oprávnění k nakládání s odpady.

Nebezpečné složky musí být náležitě zneškodněny odborným způsobem, ředění nebo míchání odpadů za účelem snížení koncentrace nebezpečných látek pro následné zneškodnění je zakázáno.

Přechodné skladování odpadů na zařízeních stavenišť či vlastním staveništi bude omezeno na nezbytně nutnou dobu. Při demoličních činnostech při práci s azbestem budou dodržována opatření k ochraně zdraví podle § 21 nařízení vlády 361/2007 Sb.

Ke kolaudačnímu řízení bude předložena specifikace druhů a množství odpadů z výstavby a doklady o způsobu jejich využití, resp. odstranění, a dále smlouvy zabezpečující využití, resp. odstranění, odpadů při provozu.

Upozorňujeme na skutečnost, že povinností zadavatele stavby je zabezpečit veškeré nakládání s odpady podle platných zákonů.

Tab.č.6: Bilance druhů odpadů vznikající při stavbě

Katalog. číslo	Název	Kategorie
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O
15 01 02	Plastové obaly	O
15 01 04	Kovové obaly	O
15 01 06	Směsné obaly	O
15 01 07	Skleněné obaly	O
15 01 10	Obaly obsahující zbytky nebezpečných látek nebo obaly těmito látkami znečištěné	N
15 02 02	Absorpční činidla, filtrační materiály, čistící tkaniny a ochranné oděvy znečištěné nebezpečnými látkami	N
17 01 01	Beton	O
17 01 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu, cihel, tašek a keramických výrobků neuvedené pod číslem 17 01 06	O
17 02 01	Dřevo	O
17 02 03	Plasty	O
17 04 05	Železo a ocel	O
17 04 09	Kovový odpad znečištěný nebezpečnými látkami	N
17 05 03	Zemina a kamení obsahující nebezpečné látky	N
17 05 04	Zemina a kamení neuvedené pod číslem 170503	O
17 09 03	Jiné stavební a demoliční odpady (včetně směsných stavebních a demoličních odpadů) obsahující nebezpečné látky	N
17 09 04	Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03	O
20 02 01	Biologicky rozložitelný odpad	O
20 03 01	Směsný komunální odpad	O

Detailní množství odpadů z výstavby nelze v této fázi projektování přesně specifikovat.

b) období trvalého provozu

Odpady vznikající při provozu budou ukládány a likvidovány v souladu se zákonem o odpadech zákona č. 541/2020 Sb., vyhláškou MŽP č. 273/2021, o podrobnostech nakládání s odpady a vyhláškou MŽP č. 8/2021, o Katalogu odpadů. Nakládání se vzniklými odpady budou věci dodavatele stavby a prací, odpady musí být roztríděny podle jednotlivých druhů a kategorií, využitelné odpady předány k recyklaci a následnému využití nebo odevzdány oprávněné osobě ke zneškodnění. Množství a druhová skladba odpadů bude odpovídat předpokládanému využití objektu.

- Odpadové hospodářství z gastro provozu je zajištěno nádobami umístěnými v samostatných místnostech na to určených (sklad biodpadu, sklad obalů)
- Odpad bude tříděn dle jeho druhu. V rámci likvidace budou odváženy na odborné likvidace na příslušné skládky nebo třídírny, či spalovny.

- Tvorba – resp. produkce nebezpečného odpadu při běžném fungování budovy se nepředpokládá. Pokud by přesto vznikl nebezpečný odpad jako oleje apod., tak budou ukládány odděleně a následně odborně likvidovány. Z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie do projektové dokumentace pro stavební řízení bude zpracován přehled

Předpokládaný přehled odpadů z provozu haly je v následující tabulce:

Tab.č.7: Předpokládaný přehled odpadů z provozu

Katalog. číslo	Název	Kategorie
20 02 01	Biologicky rozložitelný odpad	O
20 03 01	Směsný komunální odpad	O

Bilance zemin

Před zahájením zemních prací je nutné provést skryvku horní humusové vrstvy o tloušťce minimálně 150 mm. Z ploch odnímaných ze ZPF to bude celkem 118 m³ ornice.

Zbývajících bilance zemin není dosud přesně známa, bude upřesněno v dalším stupni projektování.

Bourání

Výstavbě bude předcházet odstranění staveb. Jedná se vesměs o vybourání betonových montovaných silážních jam v severní části areálu, které jsou pozůstatkem doby, kdy zde za socialismu působil státní školní statek.

Kácení

Pro zjištění stavu porostů na pozemku bylo vypracované odbornou firmou **architrava** inventarizace dřevin. V rámci stavby se předpokládá kácení dřevin (cca. 142 stromů) a křovin (3 keře, 8 skupin keřů).

Jedná se převážně o starší výsadby (hlavně topoly), které přes svou mohutnost a velký objem nepředstavují hodnotu použitelnou pro budoucnost areálu a je vhodné jejich hmotu nahradit perspektivnějšími a provozně bezpečnějšími dřevinami. Bude se ale navrhovat následné nové osázení kolem jednotlivých částí T.W.R..

4. Hluk

Hlukové znečištění města není významné. Vyšší hodnoty hlukové zátěže jsou vázány zejména na dopravní komunikace (silniční a železniční), ale hodnoty způsobovaného hluku neohrožují zdraví obyvatel města.

4.1. Hluk při výstavbě

Stavba se nachází v blízkosti obytné zástavby. Proto bude nutno hlučné práce včetně nákladní a automobilové dopravy realizovat v pracovní dny od 7.00 - 19.00 hod. a v sobotu od 8.00 - 16.00 hod. - stavební činnost provozovat tak, aby nedocházelo k obtěžování okolí nadměrným hlukem a prachem.

4.2. Hluk z provozu TWR

Hlukovou zátěž související s provozem budou představovat výhradně činnosti související s činnostmi probíhající uvnitř Panského dvora, vozidla zajišťující zásobování a vozidla návštěvníků a zaměstnanců. Zdrojem hluku budou i tepelná čerpadla.

5. Vibrace

Vibrace se mohou předpokládat pouze při výstavbě a to při zemních pracích.

Při provozu žádné vznikat nebudou.

6. Záření radioaktivní, elektromagnetické

Posuzované úpravy nejsou žádným zdrojem radioaktivního nebo elektromagnetického záření.

C. Údaje o stavu životního prostředí v dotčeném území

1. Výčet nejzávažnějších enviromentálních charakteristik dotčeného území

1.1. Geomorfologie, geologie a hydrogeologie

Geomorfologie

Z geomorfologického hlediska se zájmové území nachází v oblasti Českomoravské vrchoviny. Českomoravská, řídce zryhovaná mladými údolními rýhami v krajinný typ střední reliéfové energie. Geomorfologický charakter dílčích vrchovin v Českomoravské vrchovině je dán do značné míry odlišnou odolností hornin vůči odnosu.

Geologie

Poměrně zarovnaný peneplén, který tvoří povrch dnešního terénu je výsledkem předterciární denudace. Z regionálně geologického hlediska leží zájmová lokalita v části moravské větve moldanubika, omezené na západě centrálním masívem, na V boskovickou brázdou a severně třebíčským masívem, z čehož vyplývá, že skalní podklad zájmového území je budován moldanubickými krystalickými horninami, které jsou částečně překryty mladými pokryvnými útvary kvartérního stáří a na parovinné plošině místy také neogenními sedimenty. Moldanubické horniny jsou prezentovány jednak metamorfovanými horninami, jednak intruzivními horninami třebíčského masivu. Z hlediska metamorfitů převažují v zájmovém území především biotitické migmatizované ruly gřohlské, dále amfibolity, serpentinity a krystalické vápence.

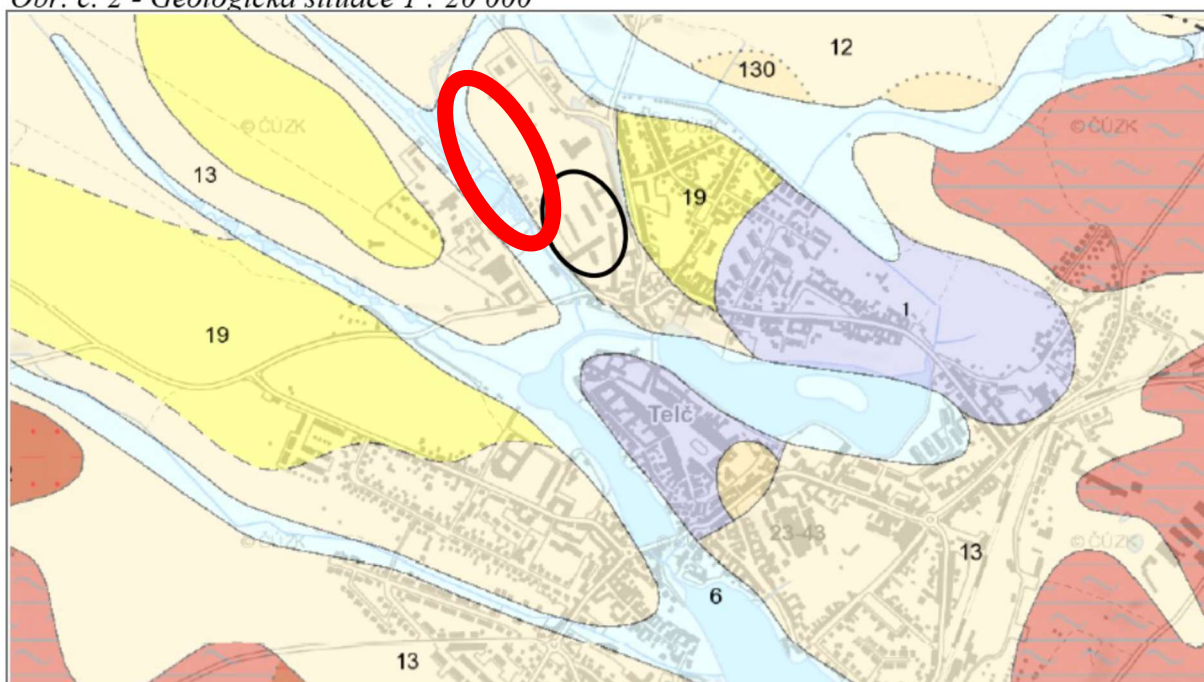
Magmatity jsou prezentovány melanokratickými granity až syenodiority. Plášť mladých kvartérních pokryvů je z genetického hlediska tvořen následujícími typy pokryvů:

- eluvii krystalických hornin
- fluvialními sedimenty
- deluviofluvialními sedimenty
- deluviálními sedimenty
- eolickými sedimenty

Na vzniku eluviálního pláště mělo hlavní podíl intenzivní mechanické zvětrávání za periglaciálního klimatu za jednotlivých fází pleistocenního zalednění.

Na parovinných plošinách a mírněji ukloněných svazích proces periglaciálního zvětrávání zasahoval do větších hloubek, při čemž konfigurace terénu znesnadňovala odnos zvětralin, takže dodnes se v mírněji exponovaném terénu zpravidla zachoval mocnější zvětralinový plášť. Pro celou oblast je charakteristická přeměna převážně v nejvýše metamorfované subfacii amfibolitové facie.

Obr. č. 2 - Geologická situace 1 : 20 000



Obr. 13 písčito-hlinitý až hlinito-písčitý sediment

IG průzkum

Vlastní lokalita se nachází i historické části města Telče, kdy území je poznamenáno antropogenní činností – polohami navážek, stávající zástavbou. Jak bylo uvedeno výše, regionálně náleží zájmové území k oblasti budované vysoce metamorfovanými horninami moldanubika v daném případě prezentované rulami a migmatity v různém stupni porušení.

V zájmovém území se pod svrchním horizontem poloh navážek o proměnlivé mocnosti, vyskytují hlinito-písčité zeminy v profilu s proměnlivým podílem hlinité a písčité složky o mocnosti cca 3-4 metry přecházející v hloubkové úrovni cca 5-7 m p.t. v navětralé polohy podložních hornin charakteru písčitých a štěrkopísčitých zemin. Hladina podzemní vody v dané části území se bude pohybovat v rozmezí cca 3-5 m p.t., kdy je nutno předpokládat že se jedná o hladinu s kolísající úrovní.

Intenzita zvětrávání podložních hornin je v zájmovém prostoru plošně i prostorově výrazně proměnlivá.

Předpokládané fyz. mech. veličiny zemin na lokalitě použité do statických výpočtů :

Hlinito-písčité zeminy

Objemová tíha γ_n (kN.m^{-3}) = 20

Písčito-hlinité reziduum– eluvium jedná se o zeminu charakteru zahliněného písku se šěrky, slídnatého přecházející v silně zvětralé podložní horniny – od hloubkové úrovně cca 6 m p.t.

Hydrogeologie

Dle hydrogeologické rajonizace se zájmová lokalita nachází v rajonu 6540 Krystalinikum v povodí Dyje, ÚPV č. 65401- západní část. Z hlediska hydrogeologického je společným znakem hornin krystalinika puklinová pórozita s proměnlivým podílem průlinové pórozity v zóně přípovrchového rozpojení a rozpukání hornin. Výše puklinové pórozity závisí zejména na charakteru zvětralin, rozevření a výplní puklin, méně pak na petrografické charakteristice jednotlivých horninových typů. Jediný významný kolektor je v území rozšíření hydrogeologického masívu vázán na zónu zvětralin a přípovrchového rozpojení puklin, probíhá víceméně konformně s povrchem terénu a jeho mocnost nepřesahuje první desítky metrů. Na tento kolektor je vázána skupina mělkých zvodní, jejichž dotace se uskutečňuje přímou infiltrací atmosférických srážek v celé ploše výskytu kolektoru v závislosti na propustnosti kvartérního pokryvu a zvětralinového pláště. Kolektor má převážně volnou hladinu podzemní vody, k jejímuž napětí dochází pouze místy v případě překrytí kolektoru kvartérními eolickými nebo hlinitými deluviálními sedimenty. Proudění podzemní vod je lokální, odvodnění probíhá nejčastěji skrytým příronem do uloženin údolních niv nebo přímo do vodních toků.

1.2. Biogeografické členění

Podle Biogeografického členění ČR (Culek M. a kol.) se lokalita nachází v Javořickém bioregionu – 1.64.

Geografie

Telč je město na jihozápadě Moravy v okrese Jihlava v Kraji Vysočina. Leží 25 kilometrů jihozápadně od Jihlavy.

Historické jádro Telče je městskou památkovou rezervací a je zapsáno na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO.

- Počet obyvatel: 5.134 (2025)
- Nadmořská výška: 514 m n. m.
- Rozloha: 24,87 km²

1.3. Voda

Hydrologie

Hydrologicky náleží k úmoří Černého moře. Celé území leží v povodí řeky Moravské Dyje. Část řešeného území (východ) je odvodňována přímo do této řeky, severní, východní a jižní část do jejího přítoku – Telčského potoka, který prochází samotným městem a spadá mezi kaprové vody.

Z hlediska regionalizace povrchových vod České republiky patří území Telče do středně vodné oblasti se specifickým odtokem do 6 -10 litrů za sekundu z km². Retenční schopnost území je malá, odtok je v průběhu roku slabě rozkolísaný, koeficient odtoku dosti vysoký (0,31 - ,45). Rovněž specifický odtok podzemních vod je zde vysoký - do 2,01 – 5,0 litrů z za sekundu z km².

Vodní plochy jsou významným krajinnotvorným prvkem na území města Telč.

Největší rybníky – v intravilánu města jsou to tři velké rybníky (Štěpnický, Ulický a Staroměstský rybník) a v jeho okolí pak další čtyři rybníky (Roštějnský, Rohozenský, Podhájský a Špitálský rybník).

Na území města Telč se nenachází žádná ochranná pásma vodních zdrojů.

Severně od posuzované lokality leží Roštějnský rybník na Telčském potoce.

Východně od lokality se rozkládají malé rybníčky - sádky: Holubářský, Koželužský, Kryšovský a Nadýmáček.

Území je odvodňováno Telčským potokem. Posuzované území náleží do povodí řeky Moravské Dyje.

Číslo dílčího hydrologického pořadí je 4-14-01-008 a rozloha povodí 27,2 km².

Podzemní voda

Nesouvislá zvědeň se vyskytuje od hloubkové úrovně cca 3-6 m p.t. Je nutno upozornit na skutečnost, že v závislosti na klimatických poměrech se vzhledem k relativně proměnlivému složení vrchního horizontu a morfologii terénu můžou v daném horninovém prostředí vyskytovat sezónní kolektory podpovrchových vod, kdy průběh hladiny a směr infiltrace těchto vod je úzce závislý na morfologii terénu a na klimatických činitelích.

Z hlediska propustnosti horninového prostředí, se v případě svrchního horizontu šterko-písčitých hlín a zahliněných šterků vzhledem ke tvaru úlomků, jejich ulehlosti a proměnlivému obsahu hlinité složky jedná o průlinový, místy až průlinovo-puklinový kolektor s prostorově proměnlivou propustností pohybující se v rozmezí cca $k_f = n \cdot 10^{-5} \text{ m} \cdot \text{s}^{-1}$.

Z hlediska propustnosti zemin lze konstatovat, že z hlediska zrnitostního složení se na lokalitě vyskytují materiály slabě propustné kdy koeficient vsaku k_v svrchního horizontu nesaturované zóny horninového prostředí ve smyslu ČSN 75 90 10 byl odhadnut na hodnotu $k_v = 5 \cdot 10^{-6} - 1 \cdot 10^{-5} \text{ m} \cdot \text{s}^{-1}$.

V posuzovaném území záměru se nevyskytuje chráněná oblast povrchové akumulace vod (CHOPAV).

Záplavová území vodních toků

Z hlediska ochrany proti povodním město nespadá do rizikových oblastí. Záplavová území stoleté vody se nachází pouze v bezprostřední blízkosti řeky Moravská Dyje tvořící jihovýchodní hranici katastru města.



Obr: Výřez z vodohospodářské mapy zájmového území 23-43 Telč

1.4. Ovzduší

Informace o kvalitě ovzduší ve městě jsou získávány ze dvou zdrojů. První je stanice v Kostelní Myslové, patřící do systému monitoringu Českého hydrometeorologického ústavu, na které se měří stav ozónu. Druhým zdrojem informací je pak mobilní stanice, provozovaná v rámci projektu „Informační systém kvality ovzduší Vysočina“, která bývá umístěována v lokalitě Zahrada Moštárny na rohu ulic Na hrázi a Furchova. Tato stanice měří koncentrace PM₁₀, PM_{2.5}, NO/NO₂/NO_x a SO₂ v ovzduší.

Kvalita ovzduší se ve městě zhoršuje zejména v zimních měsících, kdy se ke znečištění způsobovému provozem automobilové dopravy a znečištění z výrobních stacionárních zdrojů přidává znečištění produkované domácnostmi při topení v kombinaci s častějším výskytem inverzního typu počasí.

Katastr Telče leží v jihozápadní části okresu Jihlava. Území je poměrně málo zasaženo imisní činností. Průměrná koncentrace (pětileť průměr 2019-2023 v k.ú. Telč se u ročních průměrných koncentrací NO₂ pohybuje v rozmezí 4,7 – 11,3 µg/m³, u ročních průměrných koncentrací PM₁₀ v rozmezí 13,5 – 15,5 µg/m³, u ročních průměrných koncentrací PM_{2,5} v rozmezí 9,7 – 11,2 µg/m³, u ročních průměrných koncentrací benzenu o hodnotě 0,6 – 0,8 µg/m³, u ročních průměrných koncentrací benzo(a)pyrenu v rozmezí 0,3 – 0,4 ng/m³. Je tedy zřejmé, že imisní limity výše uvedených znečišťujících látek jsou plněny.

Kvalita ovzduší v okolí záměru je dále ovlivňována především lokálními topeništi v zastavěném území a minimálně dopravou. V blízkém okolí nejsou významné bodové zdroje znečištění ovzduší.

Na kvalitu ovzduší mají vliv převládající směry větru. S nejvyšší četností je v lokalitě zastoupeno proudění větrů Z, dále pak větry SZ a JV.

Stav znečištění ovzduší lze charakterizovat v rámci ČR stupněm 1 - nezávadné ovzduší.

1.5. Klimatické podmínky

Území města Telč lze z klimatického hlediska zařadit dle Quitta do mírně teplé oblasti, regionu MT4-5. Město Telč leží v nadmořské výšce cca 515 m.n.m.

Počet letních dnů	20 – 30 dnů
Počet dnů v roce s teplotou 10 °C a více	140 – 160 dnů
Počet mrazových dnů	110 – 130 dnů
Počet ledových dnů	40 – 50 dnů
Průměrná teplota v lednu	- 2 až – 3 °C
Průměrná teplota v červenci	16 až 17 °C
Průměrná teplota v dubnu	6 až 7 °C
Průměrná teplota v říjnu	6 až 7 °C
Průměrný počet dnů za rok se srážkami nad 1 mm	110 – 120 dnů
Srážkový úhrn za vegetační období	350 – 450 mm
Srážkový úhrn v zimním období	250 – 300 mm
Počet dnů v roce se sněhovou pokrývkou	60 – 80 dnů
Počet dnů zamračených	150 – 160 dnů
Počet dnů jasných	40 - 50 dnů

Nejbližší meteorologickou stanicí posuzované lokality je stanice ČHMÚ v Křižanově ve vzdálenosti cca.10 km.

Dle údajů meteorologické stanice Křižanov se dlouhodobé průměrné úhrny měsíčních srážek a průměrné roční teploty pohybují okolo níže uvedených hodnot:

Tab.č.8: Průměrný měsíční úhrn srážek (mm) za období 1901 - 1950

pozorovací stanice	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	rok
Křižanov	42	38	30	45	61	71	84	69	46	47	42	42	617

1.6. NATURA 2000

Soustava lokalit **Natura 2000** vychází ze Směrnice Rady č. 92/43/EEC z 21.5.1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin (Natura 2000). Smyslem opatření je vyhlášení a následná ochrana vybraných přírodních stanovišť, rostlin a živočichů, jež jsou v rámci území států EU považovány za ohrožené lidskými aktivitami. Soustava Natura 2000 zahrnuje dva základní typy chráněných území – evropsky významné lokality (EVL), jejichž předměty ochrany mohou tvořit stanoviště, živočišné (vyjma ptáků) nebo rostliny, a ptačí oblasti (PO), jejichž předmět ochrany jsou výhradně ptáci.

V blízkém okolí se nenacházejí biosférické rezervace UNESCO, ani evropsky významné lokality NATURA 2000.

1.7. Zvláště chráněná území

Luh u Telče je **přírodní rezervace poblíž města Telč v okrese Jihlava** v nadmořské výšce 523–554 metrů. Důvodem ochrany je zachování jedinečné ukázky lužního lesa v jedlobukovém stupni v drsnější poloze Českomoravské vysočiny důležité i z hlediska ornitologického.

Přírodní parky

Dle zákona č. 114/1992 Sb. je definován přírodní park k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.

V zájmovém území posuzovaného záměru se nenachází žádný přírodní park.

1.8. Významný krajinný prvek

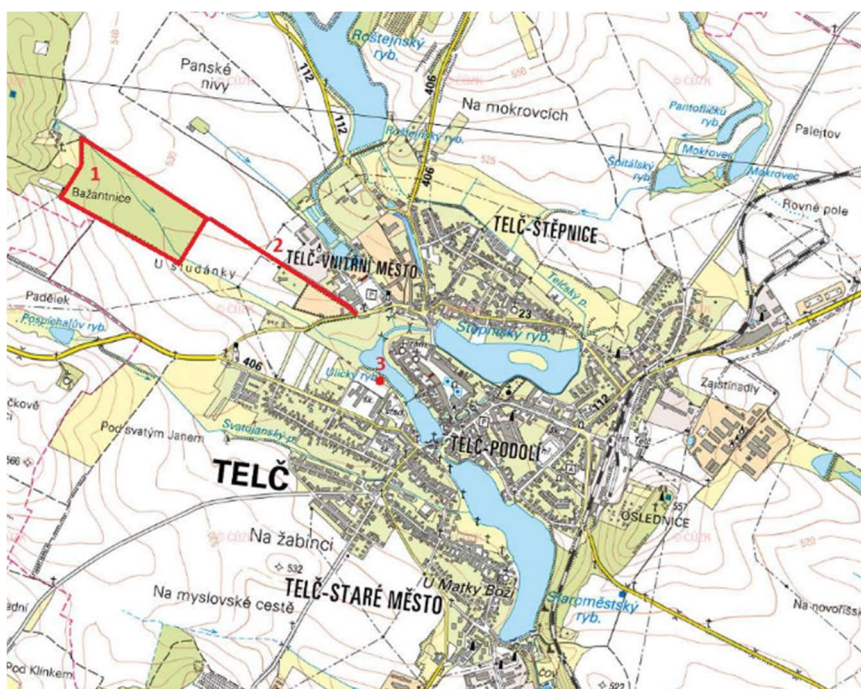
Významný krajinný prvek (VKP) je dle § 3 zákona č. 114/92 Sb. ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, jež utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability.

Na správním území města se vyskytují významné krajinné prvky (VKP) stanovené § 3 odst. b) zákona 114/92 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

- Všechny vodní toky,
- Rybníky,
- Údolní nivy.

Posuzovaným záměrem nebudou nijak dotčeny.

1.9. Památné stromy



Obr. Chráněné území Luh u Telče (1) a památné stromy Lipová alej v Lipkách (2) a Langova lípa (3)

Památné stromy se nacházejí mimo posuzovaný záměr.

1.10. Územní systém ekologické stability

Posuzovaný záměr se nedotýká žádných prvků územního systému ekologické stability krajiny.

Za nejbližší umístěný prvek územního systému ekologické stability krajiny lze považovat navržený lokální biokoridor LBK.TE06-TE07, což je funkční hygrolin vřetev. Jsou tu zastoupena společenství vodní a dřevinná (lesní i nelesní), společenstva mokřadní a luční.

Jižně od lokality se nachází Zámecký park tvořící lokální biocentrum LBC.TE05 a Ulický rybník, do kterého ústí lokální biokoridor LBK.TE05-TE06 vedoucí ze Štěpnického rybníku pokračující jako stejný lokální biokoridor.

Další lokální biocentrum je východně od lokality LBC.TE06, což je další LBC na Telčském potoce. Zde se do něj zaústí Štěpnice, což je pokračující tok ze vzdálenější soustavy rybníků severovýchodně od posuzované lokality. Rybník Skalák, Pahorek, Luční, Pantoflíčkův, Mokrovec a Špitálský.

Oznamovaný záměr není s touto oblastí v přímém styku.

1.11. Fauna a flóra, ekosystémy

Podle regionální fytogeografického členění České republiky (Botanický ústav česko-slovenské akademie věd 1987) patří přírodní rezervace k fytogeografickému obvodu českomoravské mezofytikum, fytogeografického okresu 67 – Českomoravská vrchovina.

Na území přírodní rezervace Luh u Telče se nachází starý listnatý porost s četnými doušnými stromy poskytuje řadu hnízdních možností pro množství druhů ptáků. Žije zde pěvuška modrá (*Prunella modularis*), červenka obecná (*Erithacus rubecula*), mlynářík dlouhoocasý (*Aegithalos caudatus*), datel černý (*Dryocopus martius*), strakapoud velký (*Dendrocopos major*), strakapoud malý (*Dendrocopos minor*), lejsek bělokrký (*Ficedula albicollis*) a řada dalších. Vzácně se zde objeví i slavík obecný (*Luscinia megarhynchos*) a žluva hajní (*Oriolus oriolus*).

Závěry z Inventarizace zeleně na lokalitě záměru výstavby:

Druhové složení

Více než třetinu (35 %) stromů v objektu tvoří topoly, ať již balzámový, nebo kanadský, či t. černý 'Italica'. Tyto dřeviny se vysazovaly hlavně jako větrolamy. Jejich výhodou je rychlý růst v mohutné stromy a tudíž rychlý nástup funkčnosti. Nevýhodou naopak reaktivní krátkověkost. Stromy zde již dosáhly svého maxima a směřují pomalu k rozpadu. Jejich použití v areálové zeleni jako uliční stromořadí je provozně nebezpečné (křehké dřevo) a nevhodné, rovněž tak díky tvorbě velkého množství květních jehněd a chmýru.

Dalších 30 % tvoří jehličnany. Jsou vysazeny opět především v jednodruhových stromořadích. Řada douglasek a borovic černých lemuje okraj řešeného území a odděluje jej od vedlejší zástavby. Borovice černé byly všechny dřívě seřezány na jednu výšku, mají tedy obvykle více vrcholů, či jiné vady větvení. Jsou také často proschlé vlivem zápoje. Douglasky jsou v dobrém zdravotním stavu, mají ještě několik desítek let před sebou. Napříč řešeným územím vede stromořadí modřínů. Jsou také relativně dobrém zdravotním stavu, nicméně kompozičně a funkčně se do navrhovaného rekreačního areálu nehodí. Zbylou třetinu tvoří směs listnatých dřevin rozdílného charakteru. Podél hlavní cesty roste několik hodnotných dřevin – lípy a javor klen. V části, která slouží nyní jako obora pro daňky je mnoho starších ovocných dřevin, nepříliš hodnotných. Severní hranice areálu tvoří zarostlý neprostupný lem končící kamenou zdí. Zde je několik pěkných vzrostlých dřevin (duby, lípy, jasany), pravděpodobně původně náletové, ale již velmi vzrostlé a hodnotné. Jejich potenciálně negativní vliv na statiku zdi nutno posoudit.

Sadovnická hodnota

Lehce převažuje sadovnická hodnota č. 4 (42%), jedná se o stromy, u kterých je nutné počítat s tím, že se v kompozici dlouhodobě neuplatní. Následuje průměrná sadovnická hodnota č.3 (40%), tedy rostliny relativně zdravé, průměrně vitální a s dlouhodobým potenciálem. Naopak cenných rostlin v hodnotách 2 a 1 je 14%, což je známka toho, že objekt zeleně bude v dohledné době potřebovat nějaký větší zásah a revitalizaci. S ohledem na taxonomické složení lze potvrdit, že v hodnotách 1 a 2 jsou i

taxonomicky vhodní a cenní jedinci (*Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Acer platanoides*, *Larix decidua*), Hodnoty 4 pak tvoří především topoly a některé jehličnany a staré ovocné stromy.

Věkové stádium

Drtivá většina rostlin (81%) je ve věkovém stádiu 4. Je to známka toho, že areál byl vysazen v relativně jednom období a neprobíhaly další vlny výsadeb. Takřka zcela chybí věková stádi 1 a 2, což jsou nové výsadby. V případě tohoto objektu se vždy jedná o dřeviny náletové.

Závěr:

Řešený areál zahrnuje několik značně nesourodých typů zeleně. Početně významné jsou především liniové výsadby podél cest, či hranic pozemků. Zde jsou buď řady jehličnanů, nebo topolů sloužících jako větrolamy. Dále se zde vyskytuje mnoho přestálých ovocných dřevin, často vypěstovaných z náletů opět nevalné kvality. Okraj pozemku má již zcela přírodní charakter, kde jsou domácí dřeviny utopené v keřovém patře náletových dřevin. Některé obzvlášť neprostupné skupiny dřevin byly popisovány jako kategorie „porost“. Keře v objektu se vyskytují minimálně, s výjimkou liniové výsadby šeříku podél hlavní cesty. Ostatní keře jsou obvykle nálety bezu černého. Bylinné patro či trvalkové výsadby zcela chybí. V areálu je však několik velmi cenných jedinců, kteří by měli být v každém případě zachováni. Jsou to lípy (č. 1, 7, 70), dále duby (č. 101, 103, 106), javor klen (č. 111), jasan ztepilý (č. 123) z jehličnanů lze za hodnotnou považovat první z douglasek, která neroste v zápoji (č. 72) a řadu modřínů (č. 50 – 57). Topolová stromořadí, přes svou mohutnost a velký objem nepředstavují hodnotu použitelnou pro budoucnost areálu a je vhodné jejich hmotu nahradit perspektivnějšími a provozně bezpečnějšími dřevinami.

1.12. Ochrana nerostných surovin a přírodních zdrojů

V blízkosti posuzovaného záměru se nenacházejí naleziště nerostných surovin.

1.13. Území historického, kulturního a archeologického významu

Historické jádro Telče, Vnitřní Město, patří k nejcenějším městským památkovým rezervacím na Moravě a v roce 1992 bylo zapsáno na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO. Na památkové hodnotě města se podílí i předměstí Staré Město, jehož historická část (okolí kostela Matky Boží) je městskou památkovou zónou, a v neposlední řadě i skutečnost, že i nová výstavba ve 20. století na okrajích města respektovala hodnotné městské panoráma, které není narušeno převýšenou panelovou zástavbou.

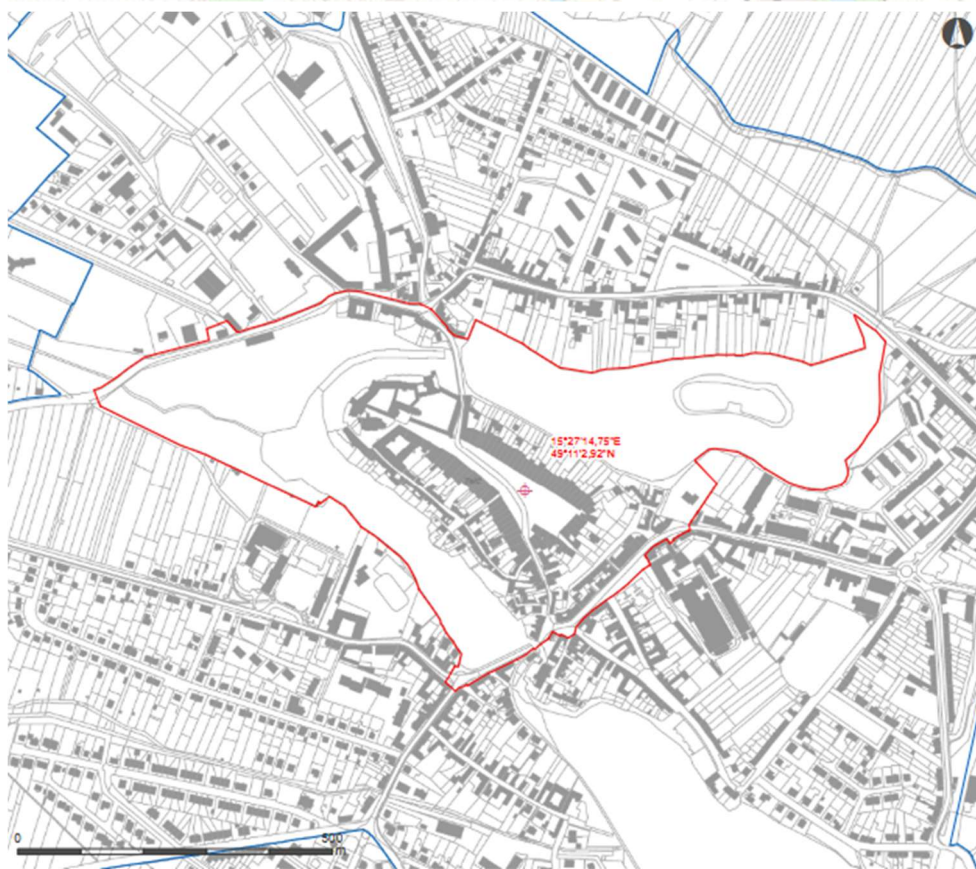
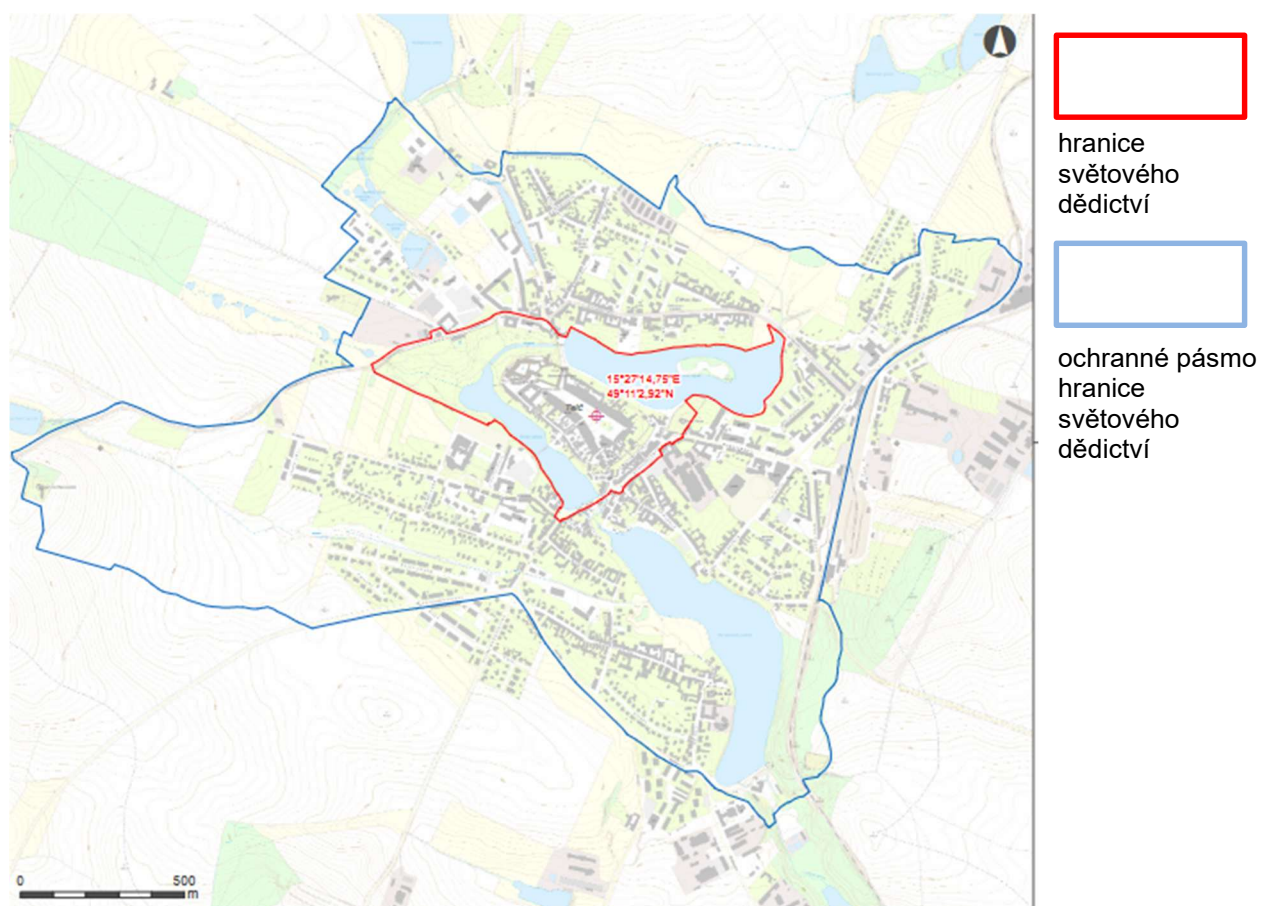
Dominantou a také nejvýznamnější architektonickou památkou města je renesanční telčský zámek s dobře dochovanými interiéry.

Mezi další památky Vnitřního Města patří farní kostel svatého Jakuba Staršího, barokní jezuitský kostel Jména Ježíš, kostel svatého Ducha s pozdně románskou věží nebo barokní morový sloup. Památkově chráněny jsou rovněž jedinečně dochované měšťanské domy, zejména na náměstí Zachariáše z Hradce, například Telčský dům, dům U Šeniglů a další. Zachovala se značná část městského opevnění ze 14. století.

Ve Starém Městě je kromě kostela Matky Boží památkově chráněn například i objekt bývalé jezuitské koleje, zvaný dnes Lannerův dům. V Podolí je nejvýznamnější památkou barokní kostel sv. Anny. Ke kapli svatého Karla Boromejského vede z Telče Křížová cesta.

K památkám na zdejší židovské osídlení patří i zdejší synagoga a židovský hřbitov.

Řešená lokalita se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky – památkové zóny, rezervace, nemovitá národní kulturní památka.



Ve vlastním areálu jen několik hodnotných objektů, které je nutné a vhodné zachovat. Je zde především sýpka (panský špýchar) a holubník ze 17. století a část obvodové zdi na východní straně areálu ze století osmnáctého.

Ostatní budovy jsou vesměs ze století dvacátého a jejich stavební a kulturní hodnota je zcela zanedbatelná.

1.14. Staré ekologické zátěže

V systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) jsou na území města Telč zaneseny čtyři lokality

– Benzina s.r.o. ČSPHM Telč, Bývalá provozovna ČSAD Brno, Cihelna a Cihelna-laguna..

Přímo na posuzované lokalitě se dle databáze SEKM nenachází staré ekologické zátěže, na okolních pozemcích nějaké práce v souvislosti se starými zátěžemi probíhaly.

Zdroj: www.sekm.cz

2. Stručná charakteristika stavu složek životního prostředí v dotčeném území

Posuzovaný záměr se nachází v dlouhodobě osídleném a využívaném území. Volná krajina je intenzivně zemědělsky využívána. Záměr si vyžádá trvalý i dočasný zábor zemědělské a lesní půdy. Zábor ZPF je velkého rozsahu, jedná se převážně o ornou půdu dobré kvality. S tím souvisí i zásah do krajinného rázu – nové úseky trati, tunely, zářezy a náspy.

U většiny složek životního prostředí se v současné době nevyskytuje překročení únosné zátěže.

Území nadměrně zatěžovaná ani staré ekologické zátěže se v navržené trase nevyskytují. Žádné extrémní poměry v území rovněž nebyly zjištěny.

2.1 Půda

Půdní poměry jsou ovlivněny především geomorfologií oblasti a geologickým podložím. Zemědělská půda je v oblasti zastoupena černozeměmi a nivními půdami.

2.2 Krajinný ráz

Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny stanoví v § 12: "Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítko a vztahů v krajině".

Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Krajinný ráz je chráněn celoplošně, přičemž význam jeho ochrany stoupá souběžně s estetickou hodnotou jednotlivých partií krajiny.

Do přírodních parků (PřP) ani krajinných památkových zón (KPZ) stavba nezasahuje.

2.3 Biodiverzita

Pojem biodiverzita (dle Úmluvy o biologické rozmanitosti) znamená rozmanitost živých organismů na Zemi, což zahrnuje rozmanitost druhů i diverzitu ekosystémů. Můžeme mluvit o biodiverzitě celosvětové, evropské, české, ale i o biodiverzitě na úrovni konkrétních lokalit.

Lidskou činností způsobujeme degradaci ekosystémů a životního prostředí, ohrožení populací mnoha druhů a úbytek nenahraditelných přírodních zdrojů, což vše znamená značné snižování biodiverzity v celosvětovém měřítku. Odhaduje se, že úbytek biodiverzity je v současné době 100 až 1000krát rychlejší, než kdyby byl způsoben pouze přírodními procesy. Navíc se tlak na ekosystémy spíše zvyšuje - zvyšuje se poptávka po zemědělské půdě, potravinách atd.

Co biodiverzitu ohrožuje?

- Hlavní příčinou je (přímo či nepřímo) lidská činnost
- Degradace a ztráta biotopů patří mezi hlavní ohrožující faktory
- Zavlékání cizích druhů je vážnou příčinou ohrožení těch místních- v ČR jde především o problém s netýkavkou žlaznatou, křídlatkami, akátem, americkými raky atd.
- Vyčerpávání přírodních zdrojů a ekosystémů - těžba surovin, rybolov, lov atd. V ČR je to především špatné lesní hospodaření.
- Znečištění prostředí a nemoci. V ČR je to především znečištění ovzduší.
- Změny klimatu - mění migrační chování druhů, dochází k odumírání korálových útesů atd.
- Biodiverzita je základem udržitelného rozvoje. Ekosystémové služby poskytují základ všem ekonomickým aktivitám. Ochrana biodiverzity tedy musí být zakomponována do všech oblastí politického rozhodování.

Brownfield na posuzované lokalitě neposkytuje možnosti pro bohatou biodiverzitu, proto posuzovaný záměr na takovýchto pozemcích nemůže mít na biodiverzitu žádný negativní vliv.

2.4 Změna klimatu

Příčinou změny klimatu je s největší pravděpodobností zesilování přirozeného skleníkového efektu atmosféry v důsledku lidské činnosti a nadměrného zvyšování antropogenních emisí skleníkových plynů.

Změnou klimatu je ohroženo fungování všech krajinných složek včetně lidské společnosti. Pochopit a předpovědět její vývoj a dopady, je vzhledem ke komplikovaným zpětným vazbám v celém klimatickém systému značně náročné. Pro tento účel jsou vyvíjeny složité předpovědní klimatické modely, které se zaměřují na prognózu možných klimatických změn. Abychom předešli pravděpodobným negativním dopadům změny klimatu, je potřeba se zaměřit na efektivní snižování emisí skleníkových plynů (redukce, respektive mitigace) a zároveň se těmto dopadům postupně přizpůsobovat (adaptace).

Posuzování vlivů změny klimatu je spíše posuzování větších koncepcí na životní prostředí.

Posuzovaný záměr je svou rozlohou malý a na změnu klimatu nebude mít žádný význam.

D. Údaje o vlivech záměru na obyvatelstvo a na životní prostředí

1. Charakteristika možných vlivů a odhad jejich velikosti a významnosti

1.1. Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

1.1.1. Zdravotní vlivy a rizika

Navrhovaný záměr výstavby T.W.R. nebude zdrojem žádných škodlivin, nevznikají žádné negativní zdravotní rizika.

1.1.2. Sociální a ekonomické důsledky

Ekonomické důsledky budou výrazně kladné, protože budou vytvořena nová pracovní místa.

1.1.3. Pohoda bydlení obyvatel

Bydlení ve městě zřejmě může být narušeno **během výstavby** zvláště u obyvatel bydlících v zástavbě přilehlé ke stavbám na jednotlivých lokalitách, zvláště hlukem a prašností. Eliminace těchto negativních vlivů může spočívat především v plánovaném vhodném nasazení těžké techniky a dodržování stanovené časové kázně. Protože půjde o krátkodobé účinky, nelze očekávat u této hlukové zátěže jakékoliv trvalé škodlivé následky na zdraví obyvatel.

Záměr výstavby areálu T.W.R. nepředstavuje zhoršení celkového stavu (zdravotní, psychický apod.) obyvatel žijících v obci.

1.2. Vlivy na ovzduší a klima

1.2.1. Vlivy na kvalitu ovzduší

Samotný provoz APD, hotelu nebo wellness centra pravděpodobně nebude významným stacionárním zdrojem emisí, pokud nebude použit významný spalovací zdroj.

Plynové kotle k vytápění:

APD

Hotel 1x 389 kW

SPA 2x 389 kW

Významnější vliv na ovzduší bude:

doprava návštěvníků + zaměstnanců + zásobování.

Z hlediska vlivu na kvalitu ovzduší lze navrhovanou stavbu hodnotit jako málo významnou.

1.2.2. Vlivy na klima

T.W.R. bude vytvářet několik mechanismů ovlivňování klimatu na lokalitě:

zastavění půdy → snížení evapotranspirace → zvýšení teploty povrchů → změna mikroklimatu.

Zeleň a vodní prvky mohou část tohoto efektu zmírnit. Ze širšího hlediska je ale tento vliv zanedbatelný.

1.2.3. Vlivy v průběhu výstavby

Ovzduší bude ovlivňováno především v době výstavby areálu – prašnost při zemních pracech, při dopravě materiálu na stavby a dovoz stavebních materiálů.

1.3. Vlivy na hlukovou situaci

Stavební hluk bude ovlivňovat okolí při stavbách jednotlivých částí.

- zemní práce,
- doprava materiálu,
- stavební stroje,
- demolice.

Provozní hluk v areálu:

- automobily,
- parkoviště,
- zásobování,
- vzduchotechnika,
- tepelná čerpadla,
- čerpadla bazénů,
- technologická zařízení,
- venkovní bazén,
- návštěvníci venkovních relaxačních ploch.

Dokončení navrhovaného záměru nebude mít zřejmě po uvedení do provozu žádný významný vliv na celkovou hlukovou situaci v obci.

1.4. Vliv na povrchové a podzemní vody

Vlivy na povrchové vody

Základní recipient srážkových vod v posuzovaném území je Telčský potok. Odtoky ze zpevněných ploch budou intenzivnější. Proto se navrhuje akumulační nádrže s retencí a postupným odpouštěním srážkových vod.

Stavba nebude mít tedy významnější vliv na povrchové vody.

Vlivy na kvalitu povrchových vod

Stavba se nedotkne žádného PHO vodního zdroje.

1.5. Vliv na půdu

Vybudováním posuzovaného záměru dojde k trvalému záboru půdního fondu, o zábory zemědělské půdy. Jedná se o malé plochy pro komunikace v areálu o celkové ploše 642 m².

Půdy v PUPFL se záměr nedotkne.

Trvalé zábory ZPF je možno považovat za poměrně velmi málo závažné.

Před realizací staveb bude provedena skrývka ornice a podorniční vrstvy, která bude uskladněna v blízkosti staveb. Tato zemina bude zpětně použita k rekultivaci ploch ovlivněných výstavbou a na zpětné ohumusování. Při provádění stavebních prací může docházet k hutnění půdního povrchu, je třeba minimalizovat pojezdy po volném terénu.

Kontaminace půdy vlivem plyných emisí z dopravy lze považovat obecně za zanedbatelné a bude zcela dosahovat pod limitní obsahy škodlivých látek. Vliv na kontaminaci půdy bude mít zimní údržba komunikace, která obsahuje chloridové soli, což se projeví posunem pH půdy do alkalické oblasti. Významnějšímu znečištění půdy v okolí komunikace v průběhu provozu může nastat náhodnou havárií a únikem provozních a pohonných kapalin do okolního prostředí.

Působení na půdní prostředí nelze považovat za negativní faktor.

1.6. Vlivy na přírodní zdroje

V zájmovém území se nenachází žádná ložiska nerostů ani se zde nevykonává důlní činnost.

Z tohoto důvodu není žádný významný vliv na horninotvorné prostředí a přírodní zdroje.

1.7. Vliv na biologickou rozmanitost (ekosystémy, fauna, flóra)

Vliv výstavby záměru na ÚSES lze v celkovém důsledku považovat za nevýznamný.

Vliv na maloplošná a velkoplošná zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je nulový, jelikož posuzovaný záměr se těchto území, ani jejich ochrannými zónami nedotýká.

Dopady plánované výstavby na ochranu přírody

Realizací záměru **nedojde k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny v daném území** ve smyslu zákona č.114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

1.8. Vlivy na krajinu

Nebyl identifikován žádný vliv, který by nebylo možné eliminovat souborem kompenzačních opatření.

1.9. Vliv na hmotný majetek a kulturní památky

Telč je mimořádně citlivé území. Dokumentace podléhá stanoviskům orgánu památkové péče. U jiných staveb v areálu již město eviduje závazná stanoviska orgánu státní památkové péče.

U T.W.R je proto možné oddělit:

a) **přímý vliv stavby na historické prostředí**

a

b) **nepřímý vliv přes změnu charakteru celého areálu Panského dvora.**

Tento vliv je třeba vždy konzultovat s orgány památkové ochrany. Pro získání územních rozhodnutí bylo dosaženo konsensu.

Přehled možných vlivů

Složka ŽP	Možný vliv T.W.R.	Význam
Půda a ZPF	záběr půdy, zpevněné plochy, změna půdního profilu	nízký
Voda	zvýšená spotřeba vody, odpadní vody, změna odtoku srážkových vod	střední
Podzemní voda	vsakování, změna infiltrace, případně ovlivnění režimu podzemních vod	střední
Povrchové vody	zvýšení odtoku ze střech a komunikací, riziko znečištění	střední
Ovzduší	doprava návštěvníků, zásobování, případně energetický zdroj	střední
Klima	zastavění ploch, tepelný ostrov, spotřeba energie	nízký
Hluk	stavební práce, automobilová doprava, technologie, vzduchotechnika, bazénové technologie	střední
Příroda a krajina	odstranění vegetace, fragmentace, rušení živočichů	střední
Krajinný ráz	nové objemy staveb a změna charakteru okraje Telče	střední
Kulturní dědictví	vliv na charakter historického města a jeho panoramatické pohledy	nízký
Doprava	zvýšení osobní automobilové dopravy a parkovacích nároků	vysoký
Odpady	zvýšení produkce komunálního, gastro a provozního odpadu	střední
Světelné znečištění	osvětlení areálu a venkovních ploch	střední
Obyvatelstvo	hluk, doprava, změna rekreačního prostředí; současně pracovní místa a služby	smíšený

2. Rozsah vlivů vzhledem k zasaženému území a populaci

Území negativně zasažené vlivy navrhované stavby je relativně malé a týká se pouze blízkého okolí v bezprostřední blízkosti výstavby.

3. Údaje o možných významných nepříznivých vlivech přesahujících státní hranice.

V blízkosti zájmového území se nevyskytuje žádná státní hranice ani žádný hraniční přechod. Rozsah záměru nepůsobí a nemá žádný vliv na přeshraniční vztahy.

4. Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů

Pro snížení účinků emisí hluku na obyvatelstvo během výstavby bude nutno dodržovat určitý časový pořádek pro práci těžkých mechanismů, který bude respektovat především pohodu bydlení obyvatelstva. Bude spočívat v omezení použití mechanismů v určité denní době a vyloučení práce mechanismů v době noční.

Zmíněná opatření budou zpracována do dalšího stupně projektové dokumentace.

Opatření v době další přípravy stavby :

- Zpracování plánu organizace výstavby s opatřeními k minimalizaci potencionálního rizika nepříznivých vlivů na složky ŽP
- Respektovat ochranná pásma inženýrských sítí a zařízení
- v dalším období přípravy výstavby dále jednat o možnostech využití výkopku s cílem zkrácení přepravní trasy,
- zajistit schválení přepravních tras pro odvoz odpadů (výkopku) příslušnými správními úřady,
- prověřit možnost maximalizace kapacity přepravních prostředků odvážejících odpady pro snížení intenzity zatížení komunikací,

Během provádění stavby budou provedena následující opatření :

- Požaduje se, aby zhotovitel stavby používal strojní stavební mechanismy a dopravní prostředky v odpovídajícím technickém stavu tak, aby nedocházelo k únikům a úkapům ropných látek a dalších závadných látek podle vodního zákona (především odstavené mechanismy podkládat vanami či sorpčními rohožemi; mít k dispozici sorpční prostředky, například „Sorpční bezpečnostní soupravu“, dále řezivo pro provedení provizorního hrazení vodního toku, sudy na ukládání znečištěných hmot, lopaty) a v případě zacházení se závadnými látkami ve větším množství bude mít zhotovitel zpracovaný havarijní plán dle vyhlášky o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu.
- Zhotovitel stavby je povinen provádět preventivní opatření nebo nápravná opatření v souladu se zákonem 167/2008 Sb. o předcházení ekologické újmy a o její nápravě v platném znění (zejména opatřeními uvedenými v předcházejícím bodě).
- Zhotovitel stavby zajistí, aby komunikace nebyly znečišťovány (buď čistěním stavební techniky před vjezdem na komunikaci, nebo odstraněním zeminy nanesené na komunikaci stavební technikou).
- Zhotovitel stavby přizpůsobí stavební činnost tak, aby po dobu výstavby nebyla ohrožena jakost povrchových nebo podzemních vod, zejména závadnými látkami podle ustanovení § 39 vodního zákona, a aby nedocházelo v důsledku stavební činnosti ke znečištění vodního toku a ke splavování materiálu do toku.

Při výstavbě může dojít ke znečištění půdy, povrchové a podzemní vody únikem pohonných hmot nebo olejů z nákladních automobilů nebo stavebních mechanismů. Dále při pojezdu těchto mechanizací nastane hutnění půdy.

Preventivní opatření pro minimalizaci negativních vlivů jsou následující:

- v případě havárie (úniku ropných látek nebo látek škodlivých vodám) bude postupováno podle

schváleného havarijního plánu. Neprodleně budou informovány zainteresované strany a provedena sanace.

- použití mechanizačních strojů pouze v dobrém technickém stavu.
- zemina, především ornice, která bude sejmuta a uložena na dočasnou deponii, bude následně využita na vzniklé svahy a pro zatravnění.

Opatření k náhradě vykácených dřevin a řešení nové vegetace

APD

- Pro realizaci vegetačních parkových úprav bude zpracována v následných stupních dokumentace řádná dokumentace zahrnující podrobný plán kácení, výsadeb a detailů založení vegetačních prvků a prvků drobné zahradní architektury. Součástí bude rovněž plán hospodaření s dešťovou vodou.
- Apartmánový dům tvoří kompozičně nádvoří uzavřené ze tří stran objekty domu, z jižního nároží je areál otevřený, avšak bude oplocen.
- Areálová zeleň dvora bude fungovat ve vyhrazeném režimu pro vlastníky nebo nájemníky objektu.
- Přizemní byty jsou vybaveny soukromou terasou **s malým navazujícím kusem privátní zahrady, která je od zbytku areálu oddělena živým plotem**. Střední část areálu je pak přístupná pro všechny obyvatele apartmánového domu, bude mít funkci rekreační parkové klidové zóny.
- **Z vnější strany bude ve veřejném prostoru realizována v rámci celého areálu výsadba hlavního stromořadí**, které bude otvářet celkovou vizuální podobu hlavní páteřní „ulice.“ Koncepčně by se mělo jednat o jednodruhé stromořadí vzrůstných uličních stromů s parametry průměru koruny v dospělosti 8-12m a výšky 12-15m. (např. kultivary od *Tilia tomentosa*, *Platanus x acerifolia*, *Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*, *Acer x freemanii*)
- **V uličním prostoru na JV straně bude realizováno jednodruhé uliční stromořadí**. Voleny budou listnaté taxony středního vzrůstu (šíře koruny v dospělosti 6-8m, výška 8-12m). Voleny budou listnaté druhy dřevin adaptované na klimatickou změnu a pro dané stanoviště (např. *Acer campestre* v kultivarech, *Amelanchier arborea*, *Platanus x acerifolia* 'Alphens Globe', *Gleditsia triacanthos*, *Acer x freemanii*, *Prunus mahaleb* atp.)
- **Vnitřní dvůr privátní zahrady bude dále zahrnovat další typy vegetačních prvků. Bude se jednat o plošné keřové výsadby, skupiny stromů a solitérní stromy, plošné výsadby trvalek a okrasných trav a živé ploty**. Použity budou tradiční druhy parkových dřevin a zastoupeny budou jak opadavé dřeviny, tak i skupiny jehličnatých stromů (borovice) tak, aby areál působil efektně v celém ročním období a zároveň nabídl stabilní a diverzní prostředí pro různé druhy organismů. Nebudou užívány pestrolisté a exotické druhy dřevin, cílem je vytvořit harmonickou, přirozeně působící kompozici přírodního charakteru.
- Nebudou užity žádné invazní neofyty
- Areál bude navržen tak, aby hospodařil šetrně s dešťovou vodou. **Centrální plochu proto vyplňuje dešťový biotop, který bude otevřeným rezervoárem dešťové vody**. Bude navržen tak, aby byl přizpůsoben na kolísání hladiny, kvalitu vody bude udržovat nízkooenergetická cirkulace s filtrací. Přepad bude realizován do vsaku. Technologie zakládání a realizace dešťového biotopu bude součástí dokumentace následných stupňů.
- Výsadby budou navrženy s ohledem na klimatickou změnu, **budou voleny taxony tolerující delší periody sucha**. To stejné platí pro zakládání travníkových ploch, kde budou užita **travní osiva tolerující v rámci možností více sucha** než běžné parkové trávníky. Tomu bude přizpůsobena i vegetační nosná vrstva a podkladní vrstvy. Pro zlepšení půdních vlastností lze využít při realizaci a dlouho působící půdní kondicionéry, které mají větší schopnost vododržnosti.

Hotel

- Pro realizaci vegetačních parkových úprav bude zpracována v následných stupních dokumentace řádná dokumentace zahrnující podrobný plán kácení, výsadeb a detailů založení vegetačních prvků a prvků drobné zahradní architektury. Součástí bude rovněž plán hospodaření s dešťovou vodou.

- Areál hotelu a venkovního parkoviště doplňuje celý areál wellness a spa, apartmánového domu a celého areálu Panského dvora v Telči. **Parkové úpravy představují vnitroblok hotelu – zeleň vyhrazenou především pro hosty hotelu, dále pak doprovodnou zeleň pro parkoviště, která je řešena jednak výsadbou stromů.**
- Uliční stromořadí v páteřní linii mezi Spa a wellness a hotelem je popsáno v rámci TZ SPA.
- Zeleň v rámci uzavřené vyhrazené části hotelu je navržena reprezentativně, zároveň střídavě s ohledem na nároky údržby.
- **Atrium zahrnuje také privátní zahrádky**, které jsou vyhrazené pro pokoje hostů v přízemí. Zahrádky budou vybavené menší terasou (dlažba/dřevěná paluba). Z praktických důvodů zde nebude trávník, který by vyžadoval pravidelnou seč. **Trávník bude nahrazen výsadbou**, terasou anebo pochozí štěrkovou plochou. Doporučeno je směrem do parkové plochy oddělit zahrádky stříhaným živým plotem (habr/ bobkovišeň/ ptačí zob), a jednotlivé zahrádky vzájemně oddělit zástěnou s popínavými rostlinami.
- **Výsadby budou navrženy s ohledem na klimatickou změnu, budou voleny taxony tolerující delší periody sucha.** To stejné platí pro zakládání trávníkových ploch, kde budou užitá travní osiva tolerující v rámci možností více sucha než běžné parkové trávníky. Tomu bude přizpůsobena i vegetační nosná vrstva a podkladní vrstvy. Pro zlepšení půdních vlastností lze využít při realizaci a dlouho působící půdní kondicionéry, které mají větší schopnost vododržnosti.
- Pobytový trávník i výsadbu je doporučeno v atriu hotelu vybavit automatickou závlahou, zdrojem vody budou kapacitní nádrže na dešťovou vodu jímanou ze střech budov.
- **Střecha na části budov hotelu je navržena jako extenzivní vegetační střecha s profilem půdy 8-20cm.** Bude užito při zakládání zejména rohodníkových řízků v bohaté směsi druhů doplněné o odolné druhy pro střešní zahrady, jako jsou domácí druhy hvozdíků, pažitka pobřežní, jestřábníky, mateřídoušky, kostřavy atp. Je počítáno s tím, že **střecha bude extenzivní a bude vyžadovat jen minimální nároky na údržbu, bude bez závlahy.**

SPA

- Pro realizaci vegetačních parkových úprav bude zpracována v následných stupních dokumentace řádná dokumentace zahrnující podrobný plán kácení, výsadeb a detailů založení vegetačních prvků a prvků drobné zahradní architektury. Součástí bude rovněž plán hospodaření s dešťovou vodou.
- Areál SPA a wellness je poměrně rozsáhlým komplexem staveb. Zahrnuje vyhrazenou zeleň v rámci nádvoří s venkovním bazénem, menší uzavřenou část pro wellness a dále také veřejnou zeleň v rámci uliční sítě a v okolí staveb.
- **Zeleň v rámci uzavřené vyhrazené části je navržena jednoduše s ohledem na praktické možnosti údržby** a potřeby provozu bazénu. Zahrnuje jednoduché areálové jednodruhové stromořadí listnatých stromů s menší nebo střední korunou v trávníkovém pásu, které poskytnou stín rekreantům. Bude se jednat o stromy s většími atraktivními listy, které nemusí být, vzhledem k tomu, že jsou v uzavřeném nádvoří, nutně domácího původu. (např. Magnolia kobus, Acer cappadocicum, Liquidambar styraciflua atp.) **Dále je výsadba podél budovy doplněna menšími detaily z okrasných trav** (Miscanthus sinensis, Pennisetum alopecuroides atp. doplněné jarními cibulovinami). Bazén je oddělen z hygienicko bezpečnostních důvodů nízkým stříhaným živým plotem (např. Ligustrum vulgare 'Lodense', Ligustrum ovalifolium).
- Ambit bazénové části tvoří velkorysá krytá pergola. **Sloupy mohou být na některých místech změkčeny popínavou zelení.** Bude se jednat o nenáročné druhy jako je např. Akebia quinata, Wisteria sinensis apod.
- **Pobytová louka v západní části bude mít jednoduchou parkovou úpravu, kterou budou tvořit zejména vřstůné stromy tradiční v našich parkových úpravách** tedy převážně domácí druhy, ale i akcenty z introdukovaných, ale přirozeně působících dřevin, v menší míře mohou být užity i jehličnany pro udržení celkové celoroční struktury (např. kultivary Acer platanoides, Fagus sylvatica, Liriodendron tulipifera, Pinus sylvestris, Pinus nigra, Quercus sp., Acer rubrum, Acer saccharinum), vzhledem k přítomnosti většího množství lidí vč. dětí, nebudou v areálu primárně užity medonosné dřeviny vábíci velké množství včel.

- **V současnosti je na východní straně areálu výsadba borovic. Ty budou ponechány jako živá vegetační clona, která bude oddělovat areál od soukromých zahrad v návaznosti.** Pokud by se zdála clona jako nedostatečná, po dohodě se sousedy může být nahrazena stříhanou hustou stěnou např. z habru (*Carpinus betulus*).
- Menší uzavřená část u saunové části bude zpracována detailněji až v následujících fázích dokumentace. Zde se předpokládá detailnější tematická výsadba pro dosažení typické intimní atmosféry.
- Z vnější strany bude ve veřejném prostoru realizována **v rámci celého areálu výsadba hlavního stromořadí**, které bude dotvářet celkovou vizuální podobu hlavní páteřní „ulice.“ Koncepčně by se mělo jednat jednodruhové stromořadí vzrůstných uličních stromů **s parametry průměru koruny v dospělosti 8-12m a výšky 12-15m.** (např. kultivary od *Tilia* sp., *Platanus x acerifolia*, *Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*, *Acer x freemanii* apod). Cenní jedinci ze stávajícího stromořadí budou zachováni.
- **V uličním prostoru na J straně před hlavním vstupem do budovy SPA bude realizováno jednodruhové uliční stromořadí 10 ks stromů.** Voleny budou listnaté taxony středního vzrůstu (šíře koruny v dospělosti 6-8m, výška 8-12m). Voleny budou listnaté druhy dřevin adaptované na klimatickou změnu a pro dané stanoviště (např. *Acer campestre* v kultivarech, *Amelanchier arborea*, *Platanus x acerifolia* 'Alphens Globe', *Gleditsia triacanthos*, *Acer x freemanii*, *Prunus mahaleb* atp.)
- Budova SPA a wellness je navržena tak, že **integrální součástí vnějšího pláště směrem do veřejného prostoru jsou i konstrukce pro popínavé rostliny.** Bude se jednat o kovové mříže či rošty, které ponesou popínavé a ovíjivé rostliny, které celý vzhled budovy změkčí. Na osluněných stranách na robustních konstrukcích mohou být užity atraktivní rostliny jako je *Wisteria sinensis*, *Clematis monata* apod., na východní straně přistíněné mírně uličním stromořadím budou užity liány jako je *Akebia quinata*, *Lonicera henryi*, *Hydrangea petiolaris*, *Celastrus orbiculatus*, *Vitis coignetiae*, *Hedera helix* atp.
- Nebudou užity žádné invazní neofyty
- **Výsadby budou navrženy s ohledem na klimatickou změnu, budou voleny taxony tolerující delší periody sucha.** To stejné platí pro zakládání travníkových ploch, kde budou užita travní osiva tolerující v rámci možností více sucha než běžné parkové trávníky. Tomu bude přizpůsobena i vegetační nosná vrstva a podkladní vrstvy. Pro zlepšení půdních vlastností lze využít při realizaci a dlouho působící půdní kondicionéry, které mají větší schopnost vododržnosti.
- **Pobyťový trávník v areálu bazénového nádvoří** je doporučeno vybavit automatickou závlahou, zdrojem vody budou kapacitní nádrže na dešťovou vodu jímanou ze střech budov.
- **Střecha na části areálu wellness je navržena jako extenzivní vegetační střecha s profilem půdy 8-20cm.** Bude užito při zakládání zejména ročodníkových řízků v bohaté směsi druhů doplněné o odolné druhy pro střešní zahrady, jako jsou domácí druhy hvozdíků, pažitka pobřežní, jestřábníky, mateřídoušky, kostřavy atp. Je počítáno s tím, že střecha bude extenzivní a bude vyžadovat jen minimální nároky na údržbu, bude bez závlahy.



Obr. Předběžný návrh ozelenění

5. Charakteristika použitých metod prognózování a výchozích předpokladů a důkazů pro zjištění a hodnocení významných vlivů záměru na životní prostředí

Předpokládané vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo byly v předkládaném oznámení a v jejích odborných podkladových studiích byly hodnoceny a prognózovány obvyklými a obecně používanými metodami a postupy:

- **terénní prohlídkou** lokality a dotčeného okolí
- **porovnáváním** získaných údajů se stanovenými normami a limity, odborným odhadem apod.
- byla zpracována **dopravně-inženýrská studie** vlivu napojení areálu na okolní komunikační síť
- Odbornou firmou byla provedena **inventarizace zeleně a předběžný návrh ozelenění** a nové výsadby v celém areálu u všech navrhovaných staveb.

Potřebné informace a vstupní údaje pro posuzování byly získány z obvyklých a používaných zdrojů, např. průzkumy a rozborů území, oficiální údaje různých institucí, informace a údaje z odborné literatury, tematických map, webových stránek a dalších odborných podkladů, informace získané při konzultacích s pracovníky orgánů státní správy.

Hluk

Hluková studie nebyla provedena.

Měření hluku

Měření nebylo prováděno.

Měření vibrací

Měření nebylo prováděno.

Ovzduší

Rozptylová studie nebyla prováděna.

IG průzkum

Nebyl prováděn.

Pedologický průzkum

Pedologický průzkum nebyl prováděn.

Hodnocení vlivů na veřejné zdraví

Nebylo zpracováno.

6. Charakteristika všech obtíží (technických nedostatků nebo nedostatků ve znalostech), které se vyskytly při zpracování oznámení, a hlavních nejistot z nich plynoucích

Jako základní podklad o stavbě pro oznámení záměru sloužily projektové dokumentace pro územní řízení.

Míra neurčitosti je tedy dána vypovídací schopností podkladů, které jsou v dané fázi přípravy záměru k dispozici. Určení míry vlivu na jednotlivé složky životního prostředí vychází ze znalostí odpovídajících příslušné fázi přípravy záměru.

V případě interpretace informací z mapových podkladů, které byly převážně středních měřítek, dochází vždy k určitému zobecnění a jisté míře nepřesnosti ve vztahu k dané lokalitě.

Zpracovatel oznámení tedy vycházel z určitého okruhu a množství informací o záměru v současné době dostupných, které nebyly vždy v potřebné podrobnosti nebo určitosti. Absence některých konkrétních či potřebných údajů byla řešena jejich pravděpodobným předpokladem nebo odborným odhadem na základě zkušeností, analogií s obdobnými stavbami apod. V příslušných kapitolách dokumentace je na tyto případné neurčitosti a nedostatky vstupních údajů upozorněno. Některé z těchto údajů budou muset být v dalším stupni PD ještě upřesněny a formulované výchozí předpoklady ověřeny.

Závěrem lze shrnout, že všechny výše uvedené skutečnosti naznačují přístup, kterým se zpracovatel oznámení i přes některé omezené zdroje údajů snažil co nejvíce zvýšit reálnost, objektivitu a vypovídací schopnost dokumentace. Míru neurčitosti v odhadu potenciálních vlivů záměru a jejich celkového účinku lze pak klasifikovat jako poměrně nízkou a lze tedy s akceptovatelnou vypovídací schopností a přesností prognózovat vlivy stavby na okolní životní prostředí i obyvatelstvo a veřejné zdraví.

Ke zpracování tohoto posouzení nebylo prováděno sledování kvality podzemní vody. Archeologický průzkum nebyl prováděn.

Uvedené nedostatky nejsou vzhledem k rozsahu a typu stavby nijak významné a nejsou pro předkládané vyhodnocení vlivů nijak zásadní.

E. Porovnání variant řešení záměru

1. Nulová varianta

Zachování současného stavu by ponechalo zájmový pozemek jako brownfield s řadou negativních záležitostí jako navážky stavebních sutí, staré zemědělské stavby (např. silážní jámy), náletové keře a dřeviny a pod.

2. Navrhované varianty

Varianty záměru výstavby nebyly navrhovány. Je tedy posuzována pouze jedna varianta.

F. Doplňující údaje

Podklady pro zpracování oznámení :

1. Územní plán města Telče v kompletní verzi z roku 2025
2. Projektová dokumentace jednotlivých částí záměru T.W.R.
3. Dopravně-inženýrská studie
4. Inventarizace zeleně, architektura Brno
5. Strategický plán rozvoje města Telč na období 2014-2020
6. Plán péče o přírodní rezervaci Luh u Telče na období 2014-2028
7. Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění staveb na ZPF
8. Souhlasy k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu
9. Prohlídky lokality

Podklady pro zpracování oznámení

- Biogeografické členění ČR, Culek M. a kol., Enigma, Praha, 1996.
- Klimatické oblasti ČR, Quitt E., n. p., Praha, 1971.
- Sčítání dopravy, 2020.
- Mapové podklady
- Strategický plán rozvoje města Telč 2014-2020
-

podklady z internetu

- Wikipedie
- Český statistický úřad – [www .czo.cz](http://www.czo.cz)
- portál Ústavu územního rozvoje České republiky – [www .uur.cz](http://www.uur.cz)
- český hydrometeorologický ústav - [www .chmi.cz](http://www.chmi.cz)
- <https://geoportal.gov.cz/web>
- <https://aopkcr.maps.arcgis.com/>
- <https://vuv.maps.arcgis.com/>
- <https://geoportal.npu.cz/>
- <http://geology.cz>
- <https://geoportal.gov.cz/>
- <http://www.dibavod.cz/>
- <http://www.chmi.cz>
- <http://heis.vuv.cz/>
- <http://eagri.cz/>
- <http://info.sekm.cz/>

Seznam použité legislativy

- Zákon č. 41/2015 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
- Zákon č. 41/2015 Sb., kterým se mění zákon č.334/1992 Sb. o ochraně ZPF
- Vyhláška MŽP č. 13/1994, kterou se provádějí některé podrobnosti ochrany ZPF
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- Vyhláška MZ č. 171/2016, kterou mění vyhláška č. 415/2012 Sb., přípustné úrovně znečišťování a jejím zjišťování, ochraně ovzduší
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech.
- Vyhláška MŽP č. 273/2021, o podrobnostech nakládání s odpady
- Vyhláška MŽP č. 8/2021, o Katalogu odpadů
- Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

G. Všeobecné shrnutí

Předmětem tohoto Oznámení je záměr výstavby Rekreačního a regeneračního centra „Telčský wellness resort“ v Telči. Jedná se o 3 jednotlivé části: 1.část - apartmánový dům, 2.část – hotel, 3.část – SPA (bazény, wellnesszóny, sauny a další).

Záměrem původně brownfieldu pro využití areálu Panský dvůr je jeho přestavba na volnočasové centrum pro obyvatele i návštěvníky města. Toto místo bylo prakticky vždy, a to až do současnosti, využíváno k zemědělské výrobě.

Posuzovaný záměr soustřeďuje stavby a zařízení vysunuté do těžiště zájmů obyvatelstva příslušného území, zejména občanského vybavení. Jsou situovány v pěší dostupnosti všech obyvatel z centra města. Ohniska vytváří podmínky pro přenos částí funkcí každodenního života z městského centra respektive historického jádra a vytváří podmínky pro odlehčení dopravního zatížení města Telč a zároveň nové možnosti pro rozvoj turistického ruchu.

Soulad s územním plánem - Dle ÚP města Telč (zpracovaného na podzim 2020) je lokalita Panský dvůr veden pod číslem 006 jakožto stabilizované území (plochy smíšené obytné) a 006/1 – plochy přestavby. Záměrem investora je výstavba regeneračního a rekreačního areálu s celoročním využitím.

Největším přímým ekonomickým přínosem může být vytvoření pracovních míst:

- V hotelu: na recepci, při úklidu, v gastronomii
- wellness a SPA: při údržbě, v administrativě, v managementu, při službách pro návštěvníky.

Pro Telč je výstavba T.W.R. ekonomicky významná. Návštěvník, který dnes přijede na několik hodin nebo jeden den, může díky hotelu a wellness zůstat několik nocí.

Panský dvůr už dnes město prezentuje jako centrum kultury, sportu, turistiky a volnočasových aktivit.

Druh zastavěných pozemků: převážně ostatní půda, jen výjimečně orná půda. Souhlas s odnětím 2 pozemků ze ZPF byl již vydán. Skrývka ornice z těchto pozemků bude využita pro zpětné ohumusování poměrně zanedbaných pozemků v areálu.

Doprava – to potenciálně největší negativní dopad na obyvatele. Pro obyvatele to znamená:

více automobilů → více jízd → více hluku → více emisí → větší tlak na parkování → větší dopravní zatížení.

Pozemek navrhovaného záměru bude dle dopravně-inženýrské studie napojen stávajícím vjezdem z hlavní silnice a pomocí nového sjezdu pomocí dvou obousměrných komunikací z ulic Na Sádkách a Na Kotnově – varianta 3.

Pro parkování automobilů bude v areálu zřízení celkem cca. 390 parkovacích míst na několika parkovištích kolem navrhovaných staveb.

Výstavba všech částí nově navrženého areálu vyvolává některé přeložky inženýrských sítí. Veškeré přípojky pro APD, HOTEL i SPA jsou provedeny jako areálové přípojky.

Splaškové odpadní vody budou odvedeny do splaškové kanalizace.

Likvidace dešťových vod bude probíhat pomocí zachycení dešťové vody ze střech objektů do retenčních nádrží umístěné u jednotlivých objektů.

Stavba ani její zařízení nemá zásadní negativní účinky na okolní pozemky a stavby, zejména není zdrojem škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu, zápachu. Během provádění stavby nevzniknou závažné negativní účinky na okolí. Dojde ke krátkodobému zvýšení hluku. Na staveništi se nepředpokládá výskyt nebezpečného odpadu s případným nebezpečným odpadem bude na staveništi nakládáno podle zákona, nebude skladován na předmětném pozemku a bude okamžitě odvezen k ekologické likvidaci na příslušné místo.

Při běžném užívání nebude areál nijak negativně ovlivňovat okolní pozemky a stavby.

V posuzovaném území navrhovaného záměru se nenachází žádné území přírody a krajiny zvláště chráněné.

V dotčeném území se nalézají **významné krajinné prvky** (VKP) „ze zákona“: vodní toky a lesy. Navrhovanou stavbou nejsou ale nijak dotčeny.

K negativnímu ovlivnění **kvality podzemních a povrchových vod** může dojít v období výstavby v důsledku havárie, technické závady stavebních mechanismů či selhání lidského faktoru.

Při běžném provozu haly se nepředpokládá negativní ovlivnění kvality a režimu vodního prostředí.

Dopady plánované výstavby na **biodiversitu, na flóru a faunu** i na změnu klimatu lze hodnotit jako místní a málo významné. Územní systém ekologické stability není dotčen.

V území se nenachází žádné chráněné ložiskové území nebo dobývací prostory.

V lokalitě není předpoklad nalezení archeologického nálezu.

V období výstavby může dojít k **ovlivnění kvality ovzduší**. Zdrojem znečištění bude dopravní technika při zemních pracích a při návozu stavebního materiálu, odkryté plochy, sypký materiál. Celkově lze vlivy na ovzduší označit za dočasné a málo významné a negativní vliv lze snížit technicko – organizačními opatřeními.

Z hlediska vlivu na kvalitu ovzduší lze navrhovanou stavbu hodnotit jako velmi málo významnou, z hlediska vlivu na obytné prostředí jako zcela zásadně kladnou.

Soulad s ÚP Telče

Dle ÚP se území nachází v lokalitě 006 – Panský dvůr.

Návrh se i s ohledem na požadavky investora a zástupců města dodržuje a respektuje hodnoty v území:

- chránění uzavřenosti a autentičnosti historické parcelace panského dvora v čelní pozici s holubníkem
- umírněností výstavby (vzhledem k požadavkům investora na rozvoj) vzhledem k lokalitě v rámci ochranného pásma MPR a zachováním vzrostlé zeleně na hranicích areálu

a navazuje na koncepci rozvoje území:

- vybudováním nového městského subcentra
- blokovým a kompaktním typem zástavby
- posilováním funkce bydlení
- vytvořením rozsáhlých ploch parkové zeleně

Výška jednotlivých budov bude odpovídat výškovým úrovním uvedeným v ÚP Telč.

Stavební záměr byl schválen zastupitelstvem města Telč na jednání v červnu 2022. Záměr je v souladu s navrhovaným funkčním využitím území dle stávajícího ÚP.

Stavba nebude mít po svém dokončení žádný významný negativní vliv na okolní prostředí.

T.W.R. představuje kvalitativně jinou úroveň využití:

volnočasový areál → rozsáhlý turistický a wellness resort.

Výstavba záměru bude mít pozitivní efekt: **Telč získá také další významnou turistickou destinaci.**

Vybudování areálu Rekreačního a regeneračního centra T.W.R. v Telči v areálu Panského dvora navrhuji doporučit ke schválení.

Zpracovatel oznámení:

Jméno, příjmení, bydliště a telefon zpracovatele :

Ing.Dalibor Vostal, Kounicova 31, 602 00 Brno, 603 886 030

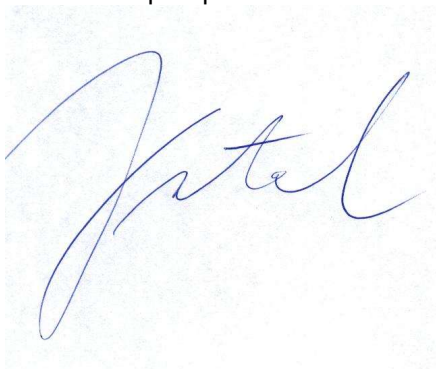
osoba oprávněná ke zpracování dokumentací o hodnocení vlivů staveb, činností a technologií na životní prostředí,

číslo osvědčení odborné způsobilosti : 2167/326/OPV/93

Datum :

31.08.2026

Podpis zpracovatele :



H. Přílohy

- 1) Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění zákona č. 218/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny



KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA
Odbor životního prostředí a zemědělství
Ke Skalce 5907/47, 586 01 Jihlava, Česká republika
tel.: 564 602 502, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Datovou schránkou

Ing. Dalibor Vosta
Kounicova 280/31
Veveří
602 00 Brno

Váš dopis značky/ze dne 10. 8. 2026	Číslo jednací KUJL 73410/2026 OZPZ 1012/2026	Vyřizuje/telefon Ing. Denisa Švengrová 564 602 516	Datum 2. 9. 2026
--	--	--	---------------------

„Telč Wellness resort“ – stanovisko Natura 2000

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (dále též „KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ“) jako příslušný orgán vykonávající v přenesené působnosti státní správu ochrany přírody a krajiny podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně přírody“), po posouzení záměru

„Telč Wellness resort“

vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody toto stanovisko:

Záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ.

Odůvodnění:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 11. 8. 2026 žádost o stanovisko z hlediska vlivu záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (soustavu Natura 2000) od Ing. Dalibora Vostala, Kounicova 280/31, Veverí, 602 00 Brno (IČO: 47397446), který zastupuje investora záměru Panský dvůr Telč, s.r.o., Purkyňova 648/125, Medlánky, 612 00 Brno (IČO: 49976125).

Předmětem záměru je výstavba regeneračního a rekreačního areálu s celoročním využitím. Jedná se o etapově řešené novostavby veřejné a technické infrastruktury, apartmánového domu, hotelu a areálu SPA, vnitřního plaveckého bazénu s přidruženým letním koupalištěm a wellness centrem.

Krajský úřad Kraje Vysočina
Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava, IČO: 70890749
ID datové schránky: ksab3eu, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Část 1 Apartmánový dům – jedná se dvoupatrovou budovu tvaru L a I, křídla nebudou navzájem spojená. Křídla budou vytvářet neuzavřený blok budov.

Tato část bude vystavěna na momentálně nezastavěném území na pozemcích p. č. 85/4, 7885, 7886 a 85/3 v k.ú. Telč.

Suma všech zastavěných ploch budovou: 2,806,2 m²,

Suma všech obestavěných prostor budovy: 12.662,4 m³.

Část 2 Hotel – jedná se o tři a dvou patrovou budovu hotelu. Budova bude tvořena křídly A a B (obě křídla budou třípodlažní) a křídlem C (dvoupodlažní křídlo). Mezi křídly A a C bude vloženo přízemní restaurační křídlo.

Hotel bude vystavěn na momentálně nezastavěném území na pozemcích p. č. 94/1, 94/2, 1357 a 185/5 v k.ú. Telč.

Suma všech zastavěných ploch budovou: 10,563,5 m².

Suma všech obestavěných prostor budovy: 49.408,8 m³.

Navržené kapacity parkoviště na terénu (za sýpkou) a podzemního parkování pod hotelem:

Parkování na terénu bude určeno pro 161 parkovacích míst.

Hotel má pro své potřeby navrženo celkem 144 stání (z toho je 14 míst na terénu před hotelem) a parkování v podzemních prostorech pod hotelem (celkem 130 parkovacích míst).

Část 3 SPA – jedná se o bazénovou halu s vnějším letním bazénem a část wellness. Celé SPA bude vybudované na momentálně nezastavěném území na pozemcích p. č. 85/1 a 85/4 v k.ú. Telč. Na pozemku p. č. 85/3 v k.ú. Telč bude vybudována příjezdová komunikace pro zásobování SPA.

Suma všech zastavěných ploch budovou: 11.268,1 m².

Suma všech obestavěných prostor budovy: 67.327 m³.

Podkladem pro posouzení vlivu záměru na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti byla žádost a stručný popis stavby s umístěním záměru i skutečnosti obecně známé. Podkladem pro posouzení vlivu záměru jsou také skutečnosti známé z úřední činnosti. Zde se jedná zejména o vymezení evropsky významných lokalit (dále také „EVL“) a ptačích oblastí (v Kraji Vysočina se žádné ptačí oblasti nenachází), předměty jejich ochrany (viz např. <https://natura2000.cz/Lokalita/Lokalita>), aktuální stav předmětu ochrany, souhrny doporučených opatření pro EVL, odborné informace o přírodních stanovištích, poznatky o ekologii, biologii, rozšíření, ohrožení a péči o druhy (např. <https://portal23.nature.cz/monitoring>).

Nejbližše záměru se nachází následující EVL v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ:

- CZ0613335 U Borovné, nacházející se cca 3,9 km jihozápadním směrem od záměru, která byla vyhlášena pro ochranu populace kuřky ohnivé (*Bombina bombina*).

Celkový charakter záměru (konkrétní výše uvedená činnost) ve spojení se vzdáleností EVL od daného záměru a předmět ochrany EVL zaručují, že nemůže dojít k jejímu ovlivnění, a proto lze vyloučit negativní vliv záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (soustavu Natura

2000) v působnosti KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, za předpokladu dodržení parametrů a činností uvedených v žádosti.

Poučení o odvolání:

Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska a vyjádření z hlediska druhové ochrany vydávaná podle zákona o ochraně přírody, případně dalších předpisů. Stanovisko není vydáváno ve správním řízení (§ 90 odst. 1 zákona o ochraně přírody) a nelze proti němu podat odvolání.

Předběžná informace podle § 90 odst. 23 zákona o ochraně přírody

Dle § 5 odst. 3 zákona o ochraně přírody jsou fyzické a právnické osoby povinny při provádění staveb (jejich užívání) a terénních úprav postupovat tak, aby nedocházelo ke zbytečnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, včetně narušení migračních tras živočichů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky.

Vzhledem k umístění záměru a jeho značné rozloze bude potřeba hodnocení podle § 67 zákona o ochraně přírody. Hodnocení by mělo být zaměřeno na vliv záměru na dřevinnou zeleň a na ni vázané organismy.

Ing. Denisa Švengrová
úředník odboru životního prostředí a zemědělství

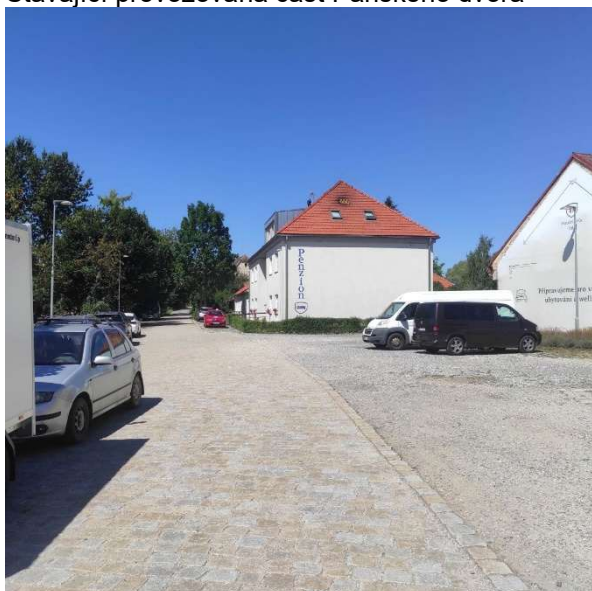
2. Fotodokumentace stávajícího stavu



Stávající provozovaná část Panského dvora



vjezd do areálu od hlavní



Nový penzion



Uložená stavební suť





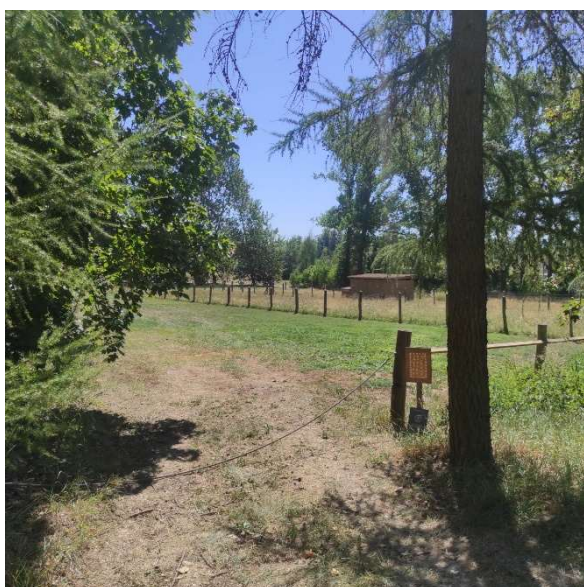
cesta k pivovaru zezadu



stávající parkovací plocha, v pozadí nádrže



terén před sýpkou a před silážními žlaby



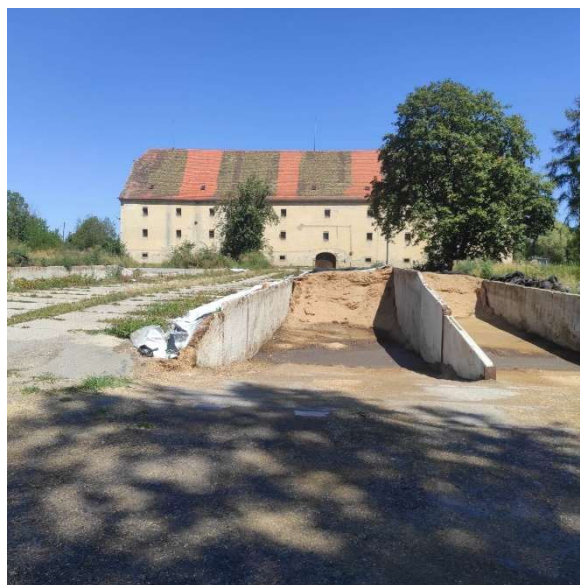
terén před sýpkou



historická sýpka (není součástí záměru)



Silážní žlaby



v pozadí sýpka



Náletová vegetace za žlaby



nálety a odpady ve staré jámě



Rybníčky po levé straně areálu



pravá zeď areálu

3. Přehledná situace stavby