

# zadání ideové studie masterplan Jihlava – jih

Jedná se o potenciální strategickou rozvojovou lokalitu o rozloze cca 1,5 km<sup>2</sup> zamýšlenou pro polyfunkční využití s převahou bydlení na jihozápadním okraji města Jihlavy.

Ideová studie vyhodnotí, zda se jedná o vhodnou rozvojovou lokalitu, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno, pro kolik obyvatel má být koncipováno a jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice).

Navzdory blízkosti centra se jedná o okraj města, s komplikovanou vazbou na okolní obytná území. Nově vzniklá čtvrť, navržená dle současných principů stavby měst, by proto měla být v maximální míře soběstačná.



zadavatel studie:

Magistrát města Jihlavy  
Útvar městského architekta  
Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava

červen 2019

## obsah:

1. cíle a účel ideové studie
2. vymezení řešeného území
3. požadavky na urbanistickou koncepci
4. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
5. požadavky na obsah a formu zpracování studie

### 1) cíle a účel ideové studie

Ideová studie (dále také jen „studie“) je pořizována jako podklad pro změnu územního plánu.

Hlavním cílem je získat podklad pro rozhodování o rozvojové lokalitě Jihlava-jih, studie by měla vyhodnotit, zda se jedná o vhodnou rozvojovou lokalitu, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno, pro kolik obyvatel má být koncipováno a jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice).

Zpracování studie bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Studie bude zpracována v souladu s tímto zadáním.

### 2) vymezení řešeného území

Řešeným územím je plocha vymezená přibližně Koželužským potokem, ulicí Znojemská, silnicí I/38 (obchvat) a ulicí Telečská (viz obrázek níže), její rozloha je cca 2 km<sup>2</sup>.

Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Jihlava a Pístov u Jihlavy, přibližně 1 km jihozápadně od centra města.

Pro zajištění vazeb na okolí je stanoveno zájmové území (území severozápadně od ulice Telečská, až k ulici Žižkova), ve kterém bude řešeno dopravní napojení na ulice Seifertova, U Cvičiště a Žižkova. Studie bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo vymezené řešené a zájmové území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu.





*řešené území, čárkovaně zájmové území*

### **3) požadavky na urbanistickou koncepci**

Studie vyhodnotí, zda se jedná o vhodnou rozvojovou lokalitu, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno, pro kolik obyvatel má být koncipováno a jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice). V návaznosti na to:

Bude navržena nová polyfunkční, převážně obytná, čtvrť města v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje. Úměrně podrobnosti studie budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů, podpory udržitelných forem dopravy, adaptace na změny klimatu (např. decentralizované nakládání s dešťovými vodami), město krátkých vzdáleností, město přátelské k dětem apod.

Velká pozornost bude věnována tématu urbanistického a dopravního provázání nové čtvrti na stávající zástavbu tak, aby se co nejlépe začlenila do struktury města a stala se jeho nedílnou součástí. Dopravní napojení vymezená v platném územním plánu jsou nedostatečná, mimo jiné neumožní atraktivní časově konkurenceschopné vedení MHD (podrobnější požadavky pro dopravní napojení viz kap. 4).

Studie navrhne rozdělení území na bloky, jejichž umístění, tvar a velikost umožní blokovou zástavbu. Podrobnější řešení jednotlivých bloků není předmětem této ideové studie, bude samostatně řešeno v navazujících územních studiích. Pro logické celky (např. jednotlivé bloky či ulice) budou stanoveny předpokládané parametry, např. počet podlaží, intenzita využití, požadavek aktivního parteru, převažující funkční využití apod.

Bude lokalizováno centrum celé čtvrti a lokální centra, vždy ve vazbě na trolejbusové zastávky.

Studie prověří možnosti postupné transformace průmyslové zóny u ulice Znojemská na polyfunkční obchodně-administrativně-(obytnou) zónu bez negativních vlivů na okolí a přetvoření ulice



Znojenská na městskou třídu. V ulici U Větrníku se předpokládá náhrada garáží městotvornou zástavbou.

Bude prověřen námět na vytvoření zahrádkářské kolonie nebo sadů mezi budoucí obytnou zástavbou a silnicí I/38.

Bude posouzena vhodnost záměru vlastníků pozemků v jižní části řešeného území na jejich zařazení do zastavitelných ploch a využití pro lehkou výrobu a skladování.

Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst.

Veřejná prostranství nebudou jen koridory dopravní a technické infrastruktury či zbytkovými prostory, ale budou koncipována jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje – bude upřednostněna kvalita nad kvantitou.

Urbanistické řešení bude předcházet vzniku zbytkových „hluchých“ míst bez sociální kontroly.

Intenzita a způsob zastavění budou stanoveny tak, aby:

- zabíraná půda, jakožto neobnovitelný zdroj, byla efektivně využita,
- vzniklo kvalitní obytné prostředí s dostupnou vybaveností,
- bylo zajištěno vsakování dešťových vod,
- bylo dosaženo průměrné hustoty obyvatel alespoň 100 obyv./ha.

Pro dílčí části řešeného území byly v minulosti zpracovány územní studie:

- a) v severozápadní části: „Územní studie „Jihlava – jih““ (Ateliér ERA, 09/2014), která byla podkladem pro tvorbu nového územního plánu;
- b) v jižní části: „Územní studie Znojenská jih – Jihlava – ÚS30“ (Ing. arch. Jiří Vohralík, 05/2018);
- c) v severovýchodní části (u areálu Jihlavan): „Územní studie „Na Bělidle“ (ÚS11)“ (In-form architekti, 10/2017).

Studie a) a b) nejsou využitelné pro výstavbu moderní čtvrti v souladu se soudobými požadavky udržitelného rozvoje a není třeba je respektovat.

V případě studie c) se předpokládá její další využití. Případné náměty na dílčí úpravy jsou však možné.

Na pozemcích parc. č. 5596, 5643/65 a 5643/68 v k. ú. Jihlava je připravována výstavba výrobní haly s napojením z ulice Znojenská, tento záměr je třeba ve studii zohlednit.

Trasa městského okruhu vymezená v platném ÚP mezi ulicemi Znojenská, Telečská a Žižkova by sice zajistila napojení území pro IAD, je však nedostačující pro propojení území se zbytkem města, vnitřní obsluhu území a obsluhu MHD. Předmětem návrhu proto bude alternativní podoba dopravního skeletu. Nově navržený dopravní skelet nemusí mít podobu plynulého městského okruhu kolem centrální části města (mimo jiné s ohledem na obtížnou realizovatelnost části městského okruhu přes Sasovské údolí a nenávaznost částí městského okruhu v oblasti hřbitova). Dopravní prioritou je logické a plynulé vedení tras MHD.

Studie stanoví polohu a podobu rozhraní sídla a nezastavěného území na základě komplexní urbanisticko-krajinářské rozvahy, zejména na základě potřeby citlivého začlenění nové zástavby do krajiny, respektování terénu, respektování genia loci Krkavčího vrchu („Křížku“), údolí Koželužského potoka a údolí nad ulicí U Větrníku, možnosti obsluhy všech částí zastavitelného území MHD a zajištění kompaktnosti tvaru sídla.

Studie prověří možnosti výšky zástavby a ověří je v dálkových pohledech.

Návrh bude zohledňovat konfiguraci terénu.

Studie stanoví etapizaci výstavby v území tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných zastavěných území a naopak docházelo k postupnému ucelování tvaru zastavěného území a stanoví stavby veřejné infrastruktury, jejichž realizace podmínkou pro další výstavbu.



#### 4) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Studie navrhne optimální síť veřejných prostranství a veřejné zeleně. Veřejná prostranství budou tvořit ucelenou síť zajišťující pohodlnou a bezpečnou pěší a cyklistickou prostupnost území a komfortní obsluhu MHD.

Úměrně podrobnosti studie bude řešeno umístění odpovídající občanské vybavenosti.

Studie navrhne vhodnou polohu a podobu provázání nové čtvrti se stávající zástavbou tak, aby nová čtvrť nebyla izolovaná a navržená napojení nebyla jen koridory dopravní a technické infrastruktury, ale atraktivními vstupními branami do nové čtvrti. S ohledem na záměr transformovat průmyslovou oblast kolem Znojenské ulice by prostupů mezi novou čtvrtí a ul. Znojenská mělo být několik (cca 3 – 5 mezi ul. Na Bělidle a plánovaným městským okruhem), pokud možno ve vazbě na ulice východně od ul. Znojenská. V případě napojení na ulici Seifertova bude třeba zohlednit zejména terénní podmínky a rekreační potenciál údolí Koželužského potoka.

Studie stanoví optimální napojení řešeného území na komunikační systém města a systém obsluhy území. Bude navržena uliční síť a hierarchie komunikační sítě (páteřní komunikace / zklidněné ulice, bez provozu MHD / se smíšeným provozem / vyhrazené pouze pro MHD atd.).

Důraz bude kladen na obsluhu území MHD (trolejbusy). Celé zastavitelné území bude pokryto systémem zastávek v docházkové vzdálenosti max. 350 m (jen ve zcela výjimečných případech max. 500 m) – docházková vzdálenost bude zohledňovat navrženou uliční síť a pěší trasy (nejen kružnice). Trasy a zastávky MHD budou navrženy s ohledem na ekonomickou udržitelnost provozu tak, aby bylo možné území efektivně obsloužit co nejmenším počtem linek s co možná nejmenší délkou. V závislosti na rozsahu navržené zástavby budou navrženy trasy MHD pro vnitřní obsluhu území a spojení zejména:

- směr centrum města přes ulici Znojenská,
- směr centrum města přes ulici Seifertova,
- směr nemocnice a CDT (připravovaný centrální dopravní terminálu u dnešní žst. Jihlava město) přes ulici U Cvičiště.

V řešeném i zájmovém území bude prověřena možnost zřízení komunikací vyhrazených pro MHD tak, aby byla zajištěna preference a plynulý provoz trolejbusů MHD bez rizika jejich zdržování individuální automobilovou dopravou.

Úměrně podrobnosti studie bude řešena pěší a cyklistická dostupnost a prostupnost čtvrti v souladu s principy města krátkých vzdáleností.

Bude prověřena potřeba dostavby MÚK Pístov na silnici I/38. Parkování a odstavování vozidel bude řešeno především mimo veřejná prostranství ulic a náměstí. Studie navrhne vhodná umístění parkovišť P+R.

Studie stanoví místa napojení na stávající technickou infrastrukturu a koncepci a základní trasy vedení inženýrských sítí pro obsluhu území. Bude uvedena bilance předpokládaných potřeb jednotlivých médií. Budou zohledněny stávající inženýrské sítě. V případě návrhu jejich přeložek bude uveden odhad předpokládaných nákladů. Bude řešeno využití či vsakování dešťových vod bez odvodu do kanalizace.

Pro charakteristické uliční profily (pro všechny typy ulic) budou zpracovány příčné řezy dokladující vzájemně nekolizní uspořádání dopravní a technické infrastruktury a prokořenitelných prostorů pro stromy.

Pro klíčovou dopravní a technickou infrastrukturu budou navrženy plochy a koridory jako podklad pro jejich vymezení v ÚP.

Úměrně podrobnosti studie budou uvedeny bilance počtu bytů, počtu obyvatel, počtu odstavných a parkovacích stání, výměry souvislých veřejných prostorů mimo komunikace, celkové výměry zastavěných a jinak zpevněných ploch a ploch nezpevněných.

## 5) požadavky na obsah a formu zpracování studie

Studie bude zpracována ve dvou etapách: koncept a následné dopracování konceptu do výsledné studie.

Studie bude v průběhu zpracování konzultována s objednavatelem v rozsahu minimálně:

- při zpracování konceptu:
  - 1. výrobní výbor – vstupní jednání, předání podkladů, upřesnění požadavků a cílů studie;
  - 2. a 3. výrobní výbor – předložení rozpracovaných konceptů (variant), diskuze, náměty a požadavky k dalšímu rozpracování, upřesnění obsahu dokumentace;
  - prezentace konceptu;
- při dopracování (po výběru varianty a zpracování pokynů k dopracování):
  - 4. a 5. výrobní výbor;
  - prezentace finálního návrhu.

### Požadovaný obsah konceptu studie:

Koncept studie bude členěn na textovou a grafickou část, koncept bude odevzdán ve 2 kompletních vyhotoveních (vytištěné + CD).

### Textová část

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu výstižně charakterizujícím návrh studie ve formátu \*.doc(x) a \*.pdf.

Orientační členění textové části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

1. Identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
4. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
  - a. Celková urbanistická koncepce, koncepce veřejných prostorů a zelené infrastruktury
  - b. Koncepce dopravní infrastruktury
  - c. Koncepce technické infrastruktury
5. Hmotové vizualizace navrhovaného řešení (může být součástí grafické části)

### Grafická část

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou a technickou mapou ve formátu \*.shp / \*.dgn / \*.dwg a \*.pdf.

Orientační členění grafické části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

1. výkres širších vztahů (měřítko není stanoveno)
2. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů 1 : 5.000
3. hlavní výkres – urbanistické řešení (masterplan) 1 : 5.000
4. zákres urbanistického řešení do ortofotomapy 1 : 5.000
5. výkres dopravní infrastruktury 1 : 5.000
6. výkres technické infrastruktury 1 : 5.000
7. koordinační výkres 1 : 5.000
8. výkres hierarchizace prostorů (veřejné, soukromé, příp. poloveřejné, polosoukromé) 1 : 5.000
9. charakteristické uliční profily nejvýznamnější ulic 1 : 200



**Požadovaný obsah výsledné studie:**

Výsledná studie bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána ve 4 kompletních vyhotoveních (vytištěné + CD).

**Textová část**

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu výstižně charakterizujícím návrh studie ve formátu \*.doc(x) a \*.pdf.

Orientační členění textové části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

1. Identifikační údaje
2. Účel studie
3. Vymezení řešeného území
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
  - a. Celková urbanistická koncepce, koncepce veřejných prostorů a zelené infrastruktury
  - b. Koncepce dopravní infrastruktury
  - c. Koncepce technické infrastruktury
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
8. Fotodokumentace stávajícího stavu
9. Vizualizace navrhovaného řešení (může být součástí grafické části)

**Grafická část**

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou a technickou mapou ve formátu \*.shp / \*.dgn / \*.dwg a \*.pdf. Hotová studie bude zpracována v souladu se Standardy pro digitální zpracování studií (viz příloha č. 1).

Orientační členění grafické části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. výkres širších vztahů   | (měřítko není stanoveno) |
| 2. zakres vymezení řešeného území do ortofotomapy                                      | 1 : 5.000                |
| 3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů  | 1 : 5.000                |
| 4. hlavní výkres – urbanistické řešení (masterplan)                                    | 1 : 5.000                |
| 5. regulační výkres  | 1 : 1.000                |
| 6. zakres urbanistického řešení do ortofotomapy  | 1 : 5.000                |
| 7. výkres veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury                          | 1 : 1.000                |
| 8. výkres dopravní infrastruktury  | 1 : 5.000                |
| 9. výkres technické infrastruktury   | 1 : 5.000                |
| 10. koordinační výkres   | 1 : 5.000                |
| 11. výkres vlastnických vztahů   | 1 : 5.000                |
| 12. výkres hierarchizace prostorů (veřejné, soukromé, příp. poloveřejné, polosoukromé) | 1 : 5.000                |
| 13. charakteristické uliční profily (všech typů ulic)                                  | 1 : 200                  |

14. řezy / řezopohledy řešeným územím  
15. výkres etapizace výstavby

(měřítko není stanoveno)

(měřítko není stanoveno)

**Podklady:**

- katastrální mapa
- výřez digitální technické mapy města
- platný územní plán města Jihlavy
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility (v rozpracovanosti)
- dříve zpracované územní studie
- vydaná územní rozhodnutí
- Plán odpadového hospodářství 2017 – 2021
- digitální 3D model města
- výstupy veřejného plánovacího setkání k dříve zpracované územní studii
- žádosti vlastníků pozemků na změnu ÚP

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední osoby: .....

.....

.....

Magistrát města Jihlavy



## zadání územní studie

# „ÚS30“

## Jihlava – Znojemská-jih I

Jedná se o rozvojovou lokalitu o rozloze 6 ha určenou pro smíšenou obytnou zástavbu. Územní plán její využití podmiňuje zpracováním územní studie.

Plocha je součástí rozsáhlé rozvojové lokality Jihlava – jih, pro kterou je aktuálně pořizována ideová studie (masterplan), která zahrne celé území mezi ulicemi Telečská, Koželužským potokem, ulicemi Znojemská a silnicí I/38. ÚS30 na ideovou studii naváže a rozsahu v zastavitelné ploch JI-SM-16 ji zpřesní.



zadavatel územní studie:

Magistrát města Jihlavy  
Útvar městského architekta  
Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava

červen 2019

## obsah:

1. cíle a účel územní studie
2. vymezení řešeného území
3. požadavky na urbanistickou koncepci
4. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

### 1) cíle a účel územní studie

Hlavním cílem územní studie (dále jen „ÚS“) je prověřit možnosti využití zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného Územního plánu Jihlava (dále jen „ÚP“). V ÚS bude řešena zejména urbanistická koncepce řešeného území, uspořádání jeho jednotlivých funkčních složek, včetně prostorového uspořádání území, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury.

Účelem ÚS je získání podkladu pro kvalifikované rozhodování o změnách v území a pro stanovení postupu při výstavbě v této lokalitě.

ÚS bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zpracování ÚS bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

ÚS bude zpracována v souladu s tímto zadáním, ideovou studií „Jihlava – jih“ (ve zpracování) a platným ÚP.

Tato ÚS nahradí zaevidovanou ÚS „Územní studie Znojemská jih – Jihlava – ÚS30“ (Ing. arch. Jiří Vohralík, 05/2018), která neodpovídá soudobým požadavkům na tvorbu měst.

### 2) vymezení řešeného území

Řešeným územím je plocha US 30 vymezená v platném ÚP (viz obrázek níže), celková rozloha je 6 ha. Tato plocha zahrnuje zastavitelnou plochu JI-SM-16.

Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Jihlava, přibližně 2 km jižně od centra města.

ÚS bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo vymezené řešené území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu.





### 3) požadavky na urbanistickou koncepci

Bude navržena nová část města v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje. Úměrně podrobnosti studie budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů, podpora udržitelných forem dopravy, různé formy bydlení (bezbariérové, komunitní...), či využívání dešťových vod, solární energie apod.

Funkce bydlení bude doplněna nabídkou občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Navržená, maximálně 4,5 podlažní, zástavba bude založena na blokové struktuře a bude definovat uliční a vnitroblokové prostory.

Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst.

Veřejná prostranství nebudou jen koridory dopravní a technické infrastruktury či zbytkovými prostory, ale budou koncipována jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje – bude upřednostněna kvalita nad kvantitou.

Urbanistické řešení nebude vytvářet zbytková „hluchá“ místa bez sociální kontroly.

Intenzita a způsob zastavění budou stanoveny tak, aby:

- zabíraná půda, jakožto neobnovitelný zdroj, byla efektivně využita,
- vzniklo kvalitní obytné prostředí s dostupnou vybaveností,
- bylo zajištěno vsakování dešťových vod,
- byly v souladu s platným ÚP.

Pro řešené území byla v minulosti zpracována územní studie, na základě které byl připravován investiční záměr v území. Pro vznik moderní čtvrti v souladu se soudobými požadavky udržitelného rozvoje však není dřívější studie využitelná a proto je pořizována nová územní studie, která prověří realizovatelnost záměru investora (hala pro lehkou výrobu) při současném dodržení urbanistických požadavků na kvalitu veřejných prostranství a obytného prostředí.

Zástavba přiléhající k městskému okruhu bude koncipována s cílem vytvořit atraktivní městskou třídu, tomu bude odpovídat forma a orientace okolní zástavby, uliční profil, umístění a uspořádání zastávek MHD, dimenze chodníků, množství a umístění přechodů, řešení cyklo dopravy, podoba aleje atd. Městský okruh bude v souladu s ideovou studií Jihlava – jih (v přípravě).

ÚS se bude zabývat tématem rozhraní sídla a nezastavěného území a začlenění nové zástavby do krajiny, vč. ovlivnění panoramatu a dálkových pohledů.

Navržená struktura umožní propojení s okolím v souladu s ideovou studií Jihlava – jih (v přípravě).

Návrh bude zohledňovat konfiguraci terénu a bude předcházet vzniku utilitárních opěrných zdí a svahů.

Bude-li to účelné, stanoví ÚS etapizaci výstavby v území tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných zastavěných území a naopak docházelo k postupnému ucelování tvaru zastavěného území.

#### **4) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

ÚS stanoví koncepci prostorového uspořádání území a základní prostorové jednotící požadavky tak, aby nová zástavba působila harmonicky. Bude řešena zejména:

- návaznost na okolní zástavbu a krajinu,
- zásady architektonického a urbanistického řešení,
- funkční využití jednotlivých pozemků,
- umístění a prostorové uspořádání staveb, zejména:
  - uliční čára,
  - stavební čára a stavební hranice
  - pravidla pro polohové a výškové umísťování domů na pozemcích,
  - tvar a orientace domů,
  - způsob zastřešení,
  - maximální (v případě potřeby i minimální) výška staveb (v souladu s platným ÚP),
  - parter budov ve vazbě na veřejná prostranství,
  - zásady pro umísťování a podobu vedlejších staveb, garáží a odstavných stání pro automobily, zásobovacích míst, manipulačních ploch apod.,
  - zásady pro balkony a lodžie (např. pravidla pro jejich zasklívání),
- zásady pro umísťování přípojkových skříní,
- zásady oplocení pozemků,
- zásady práce s terénem (podoba a max. výška opěrných zdí a svahů).

#### **5) požadavky na řešení veřejné infrastruktury**

ÚS bude vycházet z ideové studie (masterplanu) Jihlava – jih (v přípravě).

ÚS navrhne optimální umístění a podobu veřejných prostranství a veřejné zeleně. Veřejná prostranství budou tvořit ucelenou síť zajišťující pohodlnou pěší prostupnost území, při návrhu nesmí vzniknout zbytková místa. Nedílnou součástí kompozice náměstí a ulic budou stromy (aleje, stromořadí, skupiny či solitéry), pro jejich výsadbu budou navrženy dostatečné nezpevněné plochy a prokořenitelné prostory.

ÚS stanoví optimální napojení řešeného území na komunikační systém města a systém obsluhy území. Důraz bude kladen na řešení veřejné, pěší a cyklistické dopravy. Bude navržena obsluha řešeného území MHD, zastávky budou umístěny tak, aby co nejvíce vyhovovaly potřebám cestujících. Bude dokladována docházková vzdálenost na zastávky MHD zohledňující navrženou uliční síť a pěší trasy (nejen kružnice). Budou zohledněny pěší a cyklistické stezky navržené v ÚP. Případně navržené jednosměrné ulice budou pro cyklisty průjezdné v obou směrech. Ve všech ulicích, které nebudou navrženy jako zklidněné (zóny 30, obytné nebo pěší zóny), bude navrženo cykloopatření odpovídající



charakteru dané ulice. Parkování a odstavování vozidel bude řešeno především mimo veřejná prostranství ulic a náměstí.

ÚS stanoví místa napojení na stávající technickou infrastrukturu a koncepci a základní trasy vedení inženýrských sítí pro obsluhu území. Bude uvedena bilance předpokládaných potřeb jednotlivých médií. Budou zohledněny stávající inženýrské sítě. V případě návrhu jejich přeložek bude uveden odhad předpokládaných nákladů. Bude řešeno využití či vsakování dešťových vod bez odvodu do kanalizace.

ÚS navrhne optimální umístění míst pro sběr tříděného i komunálního odpadu v souladu s platným Plánem odpadového hospodářství.

Pro charakteristické uliční profily budou zpracovány příčné řezy dokladující vzájemně nekolizní uspořádání dopravní a technické infrastruktury a prokořenitelných prostorů pro stromy.

Úměrně podrobnosti ÚS budou uvedeny bilance počtu bytů, počtu obyvatel, počtu odstavných a parkovacích stání, výměry souvislých veřejných prostorů mimo komunikace, celkové výměry zastavěných a jinak zpevněných ploch a ploch nezpevněných a další relevantní bilance vyplývající z výsledného návrhu.

## 6) požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

ÚS bude v průběhu zpracování konzultována s objednavatelem na minimálně 3 výrobních výborech a 1 veřejném setkání:

- 1. výrobní výbor – vstupní jednání, předání podkladů, upřesnění požadavků a cílů studie;
- 2. výrobní výbor – projektant předloží koncept řešení ve variantách, výběr varianty (kombinace variant) k dalšímu rozpracování;
- 3. výrobní výbor – rozpracovaná vybraná varianta (kombinace variant), upřesnění obsahu výsledné dokumentace;
- veřejné setkání – představení návrhu.

### Požadovaný obsah územní studie:

Územní studie bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána ve 4 kompletních vyhotoveních (vytištěné + CD).

#### Textová část

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu výstižně charakterizujícím návrh ÚS ve formátu \*.doc(x) a \*.pdf.

Orientační členění textové části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

1. Identifikační údaje
2. Účel územní studie
3. Vymezení řešeného území
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
  - a. Celková urbanistická koncepce
  - b. Koncepce veřejných prostorů a zelené infrastruktury
  - c. Koncepce dopravní infrastruktury
  - d. Koncepce technické infrastruktury
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území

7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu se zadáním územní studie
8. Fotodokumentace stávajícího stavu
9. Vizualizace navrhovaného řešení (může být součástí grafické části)
10. Dokladová část

### Grafická část

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou a technickou mapou v měřítku 1 : 1.000 ve formátu \*.shp / \*.dgn / \*.dwg a \*.pdf. Hotová ÚS bude zpracována v souladu se Standardy pro digitální zpracování studií (viz příloha č. 1).

Orientační členění grafické části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

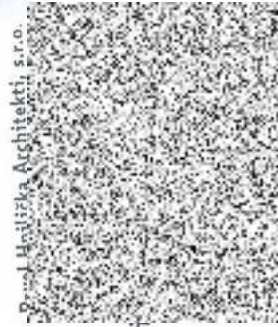
- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. výkres širších vztahů   | (měřítko není stanoveno) |
| 2. zakres vymezení řešeného území do ortofotomapy                                      | 1 : 2.000                |
| 3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů  | 1 : 1.000                |
| 4. hlavní výkres – urbanistické řešení   | 1 : 1.000                |
| 5. regulační výkres  | 1 : 1.000                |
| 6. zakres urbanistického řešení do ortofotomapy  | 1 : 1.000                |
| 7. výkres veřejných prostranství a zelené infrastruktury                               | 1 : 1.000                |
| 8. výkres dopravní infrastruktury  | 1 : 1.000                |
| 9. výkres technické infrastruktury   | 1 : 1.000                |
| 10. koordinační výkres   | 1 : 1.000                |
| 11. výkres vlastnických vztahů   | 1 : 2.000                |
| 12. výkres hierarchizace prostorů (veřejné, soukromé, příp. poloveřejné, polosoukromé) | 1 : 2.000                |
| 13. charakteristické uliční profily (všech ulic)                                       | 1 : 200                  |
| 14. řezy / řezopohledy   | (měřítko není stanoveno) |
| 15. výkres etapizace výstavby (bude-li etapizace stanovena)                            | (měřítko není stanoveno) |
| 16. detaily veřejných prostranství (dle domluvy se zadavatelem)                        | 1 : 200 – 1 : 500        |

Ve výkresech budou zobrazeny stávající limity využití území.

### Podklady:

- katastrální mapa
- výřez digitální technické mapy města
- platný územní plán města Jihlavy
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility (v rozpracovanosti)
- Ideová studie Jihlava – jih (masterplan), (v přípravě)
- dříve zpracované územní studie
- vydaná územní rozhodnutí
- výstupy veřejného plánovacího setkání k dříve zpracované územní studii
- Plán odpadového hospodářství 2017 – 2021
- digitální 3D model města





Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.

pavel  
hnilička  
architekti

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední osoby: .....

.....

.....

Magistrát města Jihlavy