

## zadání územní studie

# „ÚS 12 a ÚS 30“

## Jihlava – Znojemská-jih I

Jedná se o rozvojovou lokalitu o rozloze 18 ha v okolí ul. Znojemská určenou v západní části pro smíšenou obytnou zástavbu a ve východní části pro plochy komerčních zařízení. Územní plán využití východní části plochy podmiňuje zpracováním územní studie ÚS 12 a využití severozápadní části plochy podmiňuje zpracování územní studie ÚS 30. Z důvodu koncepčního řešení okolí ul. Znojemská budou obě plochy řešeny společně s mezilehlou plochou v jedné územní studii zpracované na základě tohoto zadání.

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, ulicí Znojemská a silnicí I/38. ÚS30 na ideovou studii naváže a v rozsahu ploch JI-SM-16 JI-SM-206, JI-OK-201, JI-ZO-106, JI-ZO-301 a části ploch pro silniční dopravu a plochy veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch na Znojemské ulici ji zpřesní.



zadavatel územní studie:

Statutární město Jihlava  
Útvar městského architekta  
Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava

říjen 2020

## 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 zastavitelných ploch 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 ÚS 12 a ÚS 30 vymezená v platném ÚP (viz obrázek níže), celková rozloha je 18 ha. Tato plocha zahrnuje zastavitelnou plochu JI-SM-16, JI-SM-206, JI-OK-201, JI-ZO-106, JI-ZO-301 a části ploch pro silniční dopravu a plochy veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch na Znojemské ulici.

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.

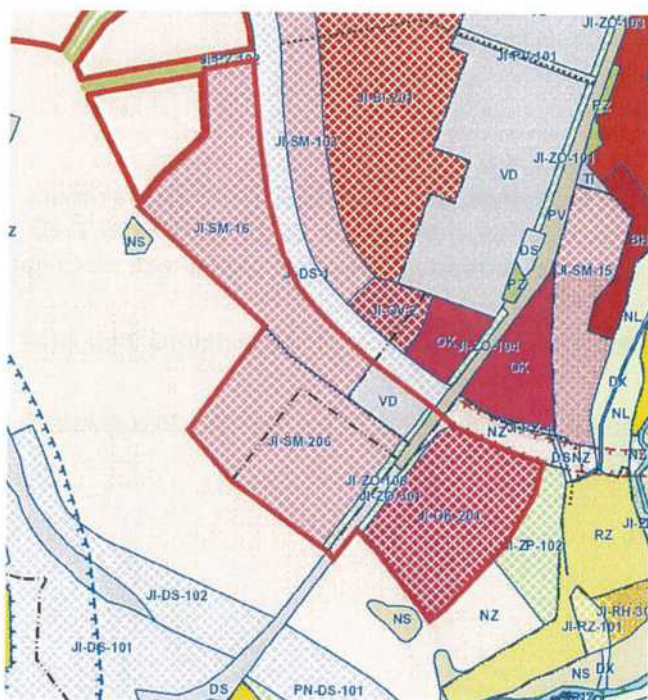




ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



ÚZEMNÍ STUDIE – PODMÍNKA Z ÚZEMNÍHO PLÁNU (ÚS 12 A ÚS 30)



Obr. Výřez hlavního výkresu územního plánu



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

### 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 v ploše JI-SM-16 (hala pro lehkou výrobu) při současném dodržení urbanistických požadavků na kvalitu veřejných prostranství a obytného prostředí. Územní studie prověří realizovatelnost a podmínky výstavby průmyslové zóny pro nerušící výrobu a služby v ploše JI-SM-206 v souladu s ideovou studií Jihlava – jih a pro komerční využití v ploše JI-OK-201 v souladu s územním plánem.

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 umístování domů na pozemcích,
- maximální (v případě potřeby i minimální) výška staveb (v souladu s platným ÚP),
- 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 rozpracovanosti).

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),

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.

Budou zohledněny stávající inženýrské sítě. Bude řešeno využití či vsakování dešťových vod bez odvodu do kanalizace.

Pro charakteristické uliční profily budou zpracovány příčné řezy .

#### 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 veřejné 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. Jednoduché hmotové schéma
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 výběrech):

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. výkres širších vztahů  | (měřítko není stanoveno) |
| 2. zákres vymezení řešeného území do ortofotomapy   | 1 : 10.000               |
| 3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů   | (měřítko není stanoveno) |
| 4. hlavní výkres – urbanistické řešení  | 1 : 5.000                |
| 5. regulační výkres   | 1 : 1.000                |
| 6. zákres urbanistického řešení do ortofotomapy   | 1 : 1.000                |
| 7. výkres koncepce veřejné infrastruktury   | 1 : 5.000                |
| 8. koordinační výkres   | 1 : 5.000                |
| 9. výkres vlastnických vztahů   | 1 : 5.000                |
| 10. charakteristické uliční profily vybraných ulic  | 1 : 250                  |
| 11. řezy / řezopohledy se zobrazením usazení objektů do terénu<br>(může být řešeno schematicky v textové části) | (měřítko není stanoveno) |
| 12. výkres etapizace výstavby (bude-li etapizace stanovena)   | (měřítko není stanoveno) |

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
- 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

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední osoby:



Bc. Pavlína Razimová  
vedoucí Oddělení úřadu územního plánování  
Magistrát města Jihlavy