

č. j. MMJ/P/209161/2020

zadání územní studie

„US02“

Jihlava – Hruškové Dvory

Jedná se okrajovou část města, původní sídlo venkovského charakteru a na ně navazující významnou rozvojovou lokalitu o rozloze 16,88 ha určenou pro bydlení v rodinných i bytových domech, jejíž využití územní plán podmiňuje zpracováním územní studie.

Navzdory blízkosti centra města, není tato lokalita z centra města příliš dobře dostupná. Naopak má dobrou dostupnost do průmyslových zón v severní části Jihlavy. Lze proto očekávat, že poptávka po bydlení bude zejména z řad zaměstnanců těchto zón. V části určené územním plánem pro výstavbu rodinných domů se předpokládá kompaktní forma zástavby řadovými RD.



zadavatel územní studie: Magistrát města Jihlavy
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 i stabilizovaných 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 a veřejné 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 podle § 25 a 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.

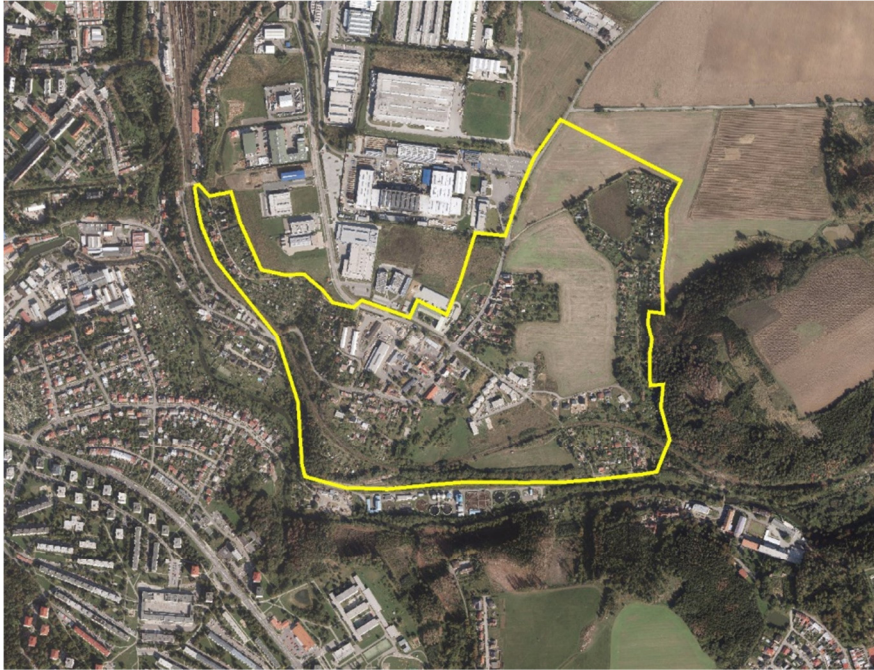
ÚS bude zpracována v souladu s tímto zadáním a v maximální míře v souladu s platným ÚP, případný námět na změnu ÚP je však možný. Bude-li v některé části nutná změna ÚP, bude ÚS rozdělena na část, která je v souladu s platným ÚP a lze ji zaevidovat, a na část, která bude podkladem pro změnu ÚP.

2) vymezení řešeného území

Řešeným územím je část města Hruškové Dvory v rozsahu stávající obytné a rekreační zástavby a zastavitelných ploch HD-BI-1, HD-RZ-101, HD-SM-1, HD-SM-2, HD-SM-201 a HD-ZP-101 vymezených v platném ÚP, jeho rozloha je cca 64 ha.

Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Hruškové Dvory, přibližně 3,5 km severovýchodně od centra města.

ÚS bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo území vymezené v územním plánu k řešení studií US02 tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu, infrastrukturu a krajinu.



3) požadavky na urbanistickou koncepci

Současné Hruškové Dvory jsou tvořeny zbytky starší venkovské zástavby, které byly postupně bez jasné koncepce doplňovány novou zástavbou rodinných a později i bytových domů. Zejména bytová zástavba vzniklá v tomto století vykazuje velmi nízké urbanistické kvality. Ze severozápadu navazuje na Hruškové Dvory rozsáhlá průmyslová zóna. Celá čtvrť postrádá centrum, občanskou vybavenost a kvalitní veřejné prostory. V rámci města má poměrně izolovanou polohu a špatnou dopravní dostupnost.

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

Převažující funkce bydlení bude doplněna nabídkou občanské vybavenosti a pracovních příležitostí (komunitní centrum, komerční služby). Bude navrženo centrum čtvrti v přímé vazbě na zastávky MHD. Navržená, maximálně 4 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,
- bylo dosaženo průměrné hustoty obyvatel alespoň 100 obyv./ha.

Výše uvedené požadavky budou aplikovány nejen na novou výstavbu, ale přiměřeně i pro stávající zástavbu, kde ÚS stanoví např. možnosti dostaveb, požadavky na umístění a podobu staveb, revitalizaci veřejných prostorů a nová propojení.

ÚS zohlední případná vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

ÚS stanoví charakter a podobu zeleně v ploše HD-ZP-101 (v pořizované změně územního plánu by měla být plocha zeleně přírodního charakteru změněna na veřejnou zezeň).

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

Navržené řešení zohlední a do nové urbanistické struktury vhodně zakomponuje stávající vzrostlé stromy a úměrně podrobnosti studie bude návrh předcházet riziku zásahu do jejich kořenového systému a změně vodního režimu v okolí.

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

ÚS stanoví etapizaci výstavby v území tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných zastavěných území a naopak docházelo k postupnému ucelování tvaru zastavěného území a v každé etapě byla zajištěna obsluha území veřejnou infrastrukturou (včetně např. existence kvalitních veřejných prostranství a obsluhy MHD).

4) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

- návaznost na okolní zástavbu a krajinu,
- zásady architektonického a urbanistického řešení,
- 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 (typ střechy, vč. orientace jejich hřebene, sklonu střešních rovin, max. výšky nadezdívky, max. přesah střechy, způsob osvětlení podkroví, barva, materiál atd.),
 - maximální (v případě potřeby i minimální) výška staveb,
 - parter budov ve vazbě na veřejná prostranství,
 - zásady pro umísťování a podobu vedlejších staveb, garáží a odstavných stání pro automobily,
 - 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).

Výše uvedená pravidla budou přiměřeně stanovena i pro stávající zástavbu.

5) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

ÚS navrhne optimální umístění a podobu veřejných prostranství a veřejné zeleně. Veřejná prostranství s vysokou pobytovou kvalitou budou tvořit ucelenou síť zajišťující pohodlnou pěší

prostupnost území, při návrhu nesmí vzniknout zbytková místa. Bude definováno centrum čtvrti. Nedílnou součástí kompozice náměstí a ulic budou stromy (aleje, stromořadí, skupiny či solitéry), pro jejich výsadbu budou navrženy dostatečné nezpevněné plochy a prokořitelné prostory.

ÚS stanoví základní charakteristiku ploch s převážně vegetační náplní:

- Plocha HD-ZP-101 v severním cípu řešeného území má zprostředkovat nenásilný přechod intravilánu města do volné krajiny. V připravované změně ÚP by měla být tato plocha zeleně přírodního charakteru změněna na městskou zeleň, proto by její navržená koncepce měla umožňovat i potenciální intenzivnější rekreační využití. V rámci ÚS bude formulován námět na základní členění plochy tak, aby byla zajištěna potřebná provozní napojení na okolí. Navržená koncepce dané plochy zohlední požadovanou funkci rekreační, ale také hygienickou a izolační ve vztahu k přilehlé průmyslové zóně.
- Plocha HD-SM-201 v jihozápadním cípu řešeného území předpokládá intenzivnější provozní zátěž i požadavek na plnění více funkcí, zejména rekreace a aktivit různých věkových skupin uživatelů. ÚS má prověřit potenciál prostoru poskytnout uživatelům více programových možností prostřednictvím staveb občanské vybavenosti např. s kulturně společenskou náplní.

ÚS navrhne optimální umístění odpovídající občanské vybavenosti (prostory pro obchody a služby, MŠ s kapacitou 50 dětí, bydlení pro seniory atd.).

ÚS navrhne 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 tak, aby:
 - území bylo možné obsloužit jednou logicky trasovanou linkou vedenou v úseku Masarykovo náměstí (Centrální dopravní terminál) – Hruškově Dvory (včetně obsluhy obytné zástavby) bez závrtek a různých variant trasy; v úseku od Hruškových Dvorů se předpokládá pásmový provoz (některé spoje budou končit v Hruškových Dvorech, některé budou pokračovat střídavě do průmyslové zóny, Henčova nebo Heroltic), navržené řešení musí umožnit plynulý průjezd všech variant linky;
 - umístění zastávek co nejvíce vyhovovalo potřebám cestujících a celé zastavěné a zastavitelné území bylo 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) a bude dokladováno ve výkrese dopravní infrastruktury;
 - centrum čtvrti bylo v bezprostřední vazbě na zastávky MHD.
- Bude zohledněna tunelová varianta jihlavského železničního trianglu (bezúvratové zapojení železniční tratě z Třebíče do žst. Jihlava město) dle Studie proveditelnosti vysokorychlostní železniční tratě Praha – Brno – Břeclav (tzn. odlišně od trasy v ÚP).
- Budou zohledněny pěší a cyklistické stezky navržené v ÚP. Případné 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 (cyklostezka, cyklopás, cyklopruh).
- Parkování a odstavování vozidel bude řešeno především mimo veřejná prostranství ulic a náměstí.

ÚS navrhne místa napojení na stávající technickou infrastrukturu a koncepci a základní trasy vedení inženýrských sítí pro obsluhu území. Studie prověří možnosti napojení budoucí zástavby na soustavu zásobování teplem v souladu s Územní energetickou koncepcí města Jihlavy. 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 sběr tříděného odpadu se předpokládá zřizování stanovišť s polopodzemními kontejnery.

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.

6) požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

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

- 1. výrobní výbor – vstupní jednání, předání podkladů, upřesnění požadavků a cílů studie;
- 2. výrobní výbor – projektant předloží koncept řešení ve variantách (variantní řešení se předpokládá zejména při návrhu obsluhy území MHD – vedení trasy a umístění zastávek a umístění nového lokálního centra), výběr varianty (kombinace variant) k dalšímu rozpracování;
- veřejné setkání (plánovací) – představení a hodnocení variant;
- 3. výrobní výbor – rozpracovaná vybraná varianta (kombinace variant), upřesnění obsahu výsledné dokumentace;
- představení finálního návrhu.

Požadovaný obsah územní studie:

Územní studie bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána v 4 kompletních vyhotoveních (vytištěné + 1 × na CD / DVD / USB disku).

Textová a grafická část bude opatřena podpisem autorizované osoby s otiskem autorizačního razítka, včetně místa pro razítko a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele.

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 modrozelené 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
8. Fotodokumentace stávajícího stavu
9. Vizualizace navrhovaného řešení (min. 3 dle domluvy se zadavatelem, 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.

Orientační členění grafické části (přesný obsah a měřítko budou dohodnuty na výrobních výborech):

- | | |
|--|--------------------------|
| 1. výkres širších vztahů | (měřítko není stanoveno) |
| 2. zákres 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. zákres urbanistického řešení do ortofotomapy | 1 : 1.000 |
| 7. výkres veřejných prostranství a modrozelené 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 | (měřítko není stanoveno) |
| 16. detaily veřejných prostranství (min. 3 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 + pořizované změny ÚP
- zadání změn územního plánu
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility
- dříve zpracované a rozpracované územní studie
- vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení
- Plán odpadového hospodářství
- digitální 3D model města
- Studie proveditelnosti vysokorychlostní tratě Praha – Brno – Břeclav (v rozpracovanosti) – tunelová varianta jihlavského trianglu

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední oso



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