

Územní studie – Jihlava, I. etapa

„Špitálské předměstí (ÚS 5)“

zadání územní studie veřejného prostranství

Jedná se o významnou rozvojovou lokalitu o rozloze 4,47 ha určenou pro bydlení individuální situovanou v návaznosti na stávající zástavbu. Územní plán její využití podmiňuje zpracováním územní studie, která bude řešit především dopravní obslužnost, uspořádání zástavby a optimální vymezení veřejných prostranství.



1. Cíl a účel pořízení územní studie

Územní studie navrhne sjednocení majetkoprávně nehomogenního území do jednoho celku a stanoví jeho celkovou koncepci, navrhne strukturu zástavby, definuje systém veřejných prostranství, jejich charakter, hierarchizaci a vzájemnou provázanost. Územní studie dále navrhne funkční využití zástavby ve vazbě na okolní veřejný prostor při respektování územních limitů vyplývajících z územního plánu a platných právních předpisů. Prvořadým cílem studie bude vytvoření plnohodnotného kvalitního městského obytného prostředí, které zajistí optimální podmínky pro bydlení v této lokalitě a zvýší prostupnost a propojení jednotlivých celků formou bezkolizní a předvídatelné (intuitivní) urbanistické struktury jasně definovaných ulic, bloků a veřejných prostranství. Řešené území bude přehledné s dobrou orientací v daném prostoru vycházející již z podstaty urbanistického návrhu (bez slepých uliček a obratišť). Jihozápadně od řešeného území bylo vydáno platné územní rozhodnutí číslo O - 1 - 11 na výstavbu obchodního centra Špitálské předměstí JIH + SEVER (SÚ/525/2011), které musí být při návrhu zástavby daných pozemků respektováno /viz příloha 4/.

2. Rozsah řešeného území

Jedná se o rozvojovou lokalitu, která je v návrhu nového územního plánu označena **HK-BI-3** a **HK-PV-102** o rozloze **4,47 ha**. Nachází se severozápadně od centrální části města v sousedství městského obchvatu a v k. ú. Horní Kosov a Jihlava. Řešené území je svažité východním směrem a navazuje na stávající zástavbu. Celá plocha řešeného území je dnes využívána jako zahrádkářská kolonie. V daném území se nachází především pozemky statutárního města Jihlavy, ale i soukromých vlastníků /viz příloha 2/. Jeho výhodou je dobrá vazba na stávající zástavbu. Nevýhodou naopak poněkud problematické dopravní napojení. Vlastní vymezení řešeného území je součástí přílohy 1 tohoto zadání.

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

Statutární město Jihlava vypsalo na tuto lokalitu urbanistickou soutěž o návrh. Na 1. místě se podle hodnocení odborné poroty umístil Obchodní projekt Jihlava spol. s r. o. (soutěžní návrh 1/4). Na základě veřejného projednání, diskuse v dopravní komisi a konzultace se závislými členy poroty byly zformulovány tyto následující požadavky na dopracování:

Dopravní napojení lokality je třeba řešit dvěma vjezdy, které budou vzájemně propojeny. Jeden by měl být navržen z Vrchlického ulice. Pro jeho situování je vymezena specifická plocha HK-PV-102. Pro toto napojení by pak měly být přednostně využity pozemky ve vlastnictví města. Výška navrhované zástavby musí vycházet z návrhu územního plánu, tedy max. 2NP+podkroví. Dále je třeba navrhnout realizovatelný systém parkování bez bourání stávajících soukromých garáží. V širších souvislostech by mělo být řešení dopravní lávky přes sousední silniční přivaděč do lokality Na Dolině. V návrhu bude kladen důraz na veřejné prostory a jejich konkrétní využití. Řešena musí být i propustnost území pro pěší a cyklo dopravu dle platného generelu.

Návrh inženýrských sítí je nutno projednat s jejich správci.

Regulativy ÚP: <http://extranet.jihlava-city.cz/pup/pupmap23/assets/fvu/BI.htm>
<http://extranet.jihlava-city.cz/pup/pupmap23/assets/fvu/PV.htm>

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Požadovaný obsah dokumentace:

- Textová část včetně bilancí:
 1. Identifikační údaje
 2. Účel studie
 3. Vymezení území
 4. Limity využití území
 5. Návrh řešení lokality
 - 5.1. Výchozí podmínky
 - 5.2. Urbanistické řešení
 - 5.3. Doprava
 - 5.5. Životní prostředí
 6. Podmínky využití území
 7. Majetkoprávní vztahy
 9. Struktura dělení ploch
 10. Závěr

- Grafická část:
 1. Širší vztahy, rozbor území 1 : 2 000
 2. Ortofotomapa s vymezením řešeného území 1 : 2 000
 3. Výkres hodnot a problémů 1 : 1 000
 4. Hlavní výkres – návrh funkční a prostorové regulace 1 : 1 000
 5. Řezy, případně řezopohledy 1 : 1 000
 6. Vymezení veřejných prostranství a koridorů, jejich charakterů hierarchizace a vzájemného propojení
 7. Návrh řešení dopravy 1 : 1 000
 - dopravní napojení lokality, dopravní obslužnost, charakteristické řezy
 - podélné a příčné profily nově navrhovaných komunikací 1 : 2 000
 8. Návrh řešení vodní hospodářství, energetiky a spojů (možno rozdělit do samostatných výkresů) 1 : 2 000
 9. Schema etapizace výstavby
 - 10.. Vizualizace navrhovaného řešení

Grafická část bude zpracována v tiskových výstupech i digitální podobě na CD nosiči ve formátu umožňující prezentaci navrhovaného řešení a ve formátu shapefile (.shp), kde bude ve formě polygonu vymezeno řešené území územní studie, aby bylo možné v prostředí GIS určit přesnou lokalitu a rozlohu územní studie. Dvě kompletní vyhotovení územní studie obdrží Magistrát města Jihlavy.

Studie bude projednána se správcí sítí (vodovodů a kanalizací, elektrické energie a plynu), orgánem ochrany ŽP, krajskou hygienickou stanicí a odborem dopravy), s veřejností a se zástupci statutárního města Jihlavy.

Případné další požadavky na rozsah zpracování dokumentace vyplynou z pracovních jednání, která proběhnou minimálně dvě. Rozsah dokumentace bude definitivně uzavřen po 1. pracovním jednání.

Jedním ze závěrů vypracované studie může být požadavek na sepsání dohody o parcelaci a plánovací smlouvy v rozsahu přílohy č. 12 a 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

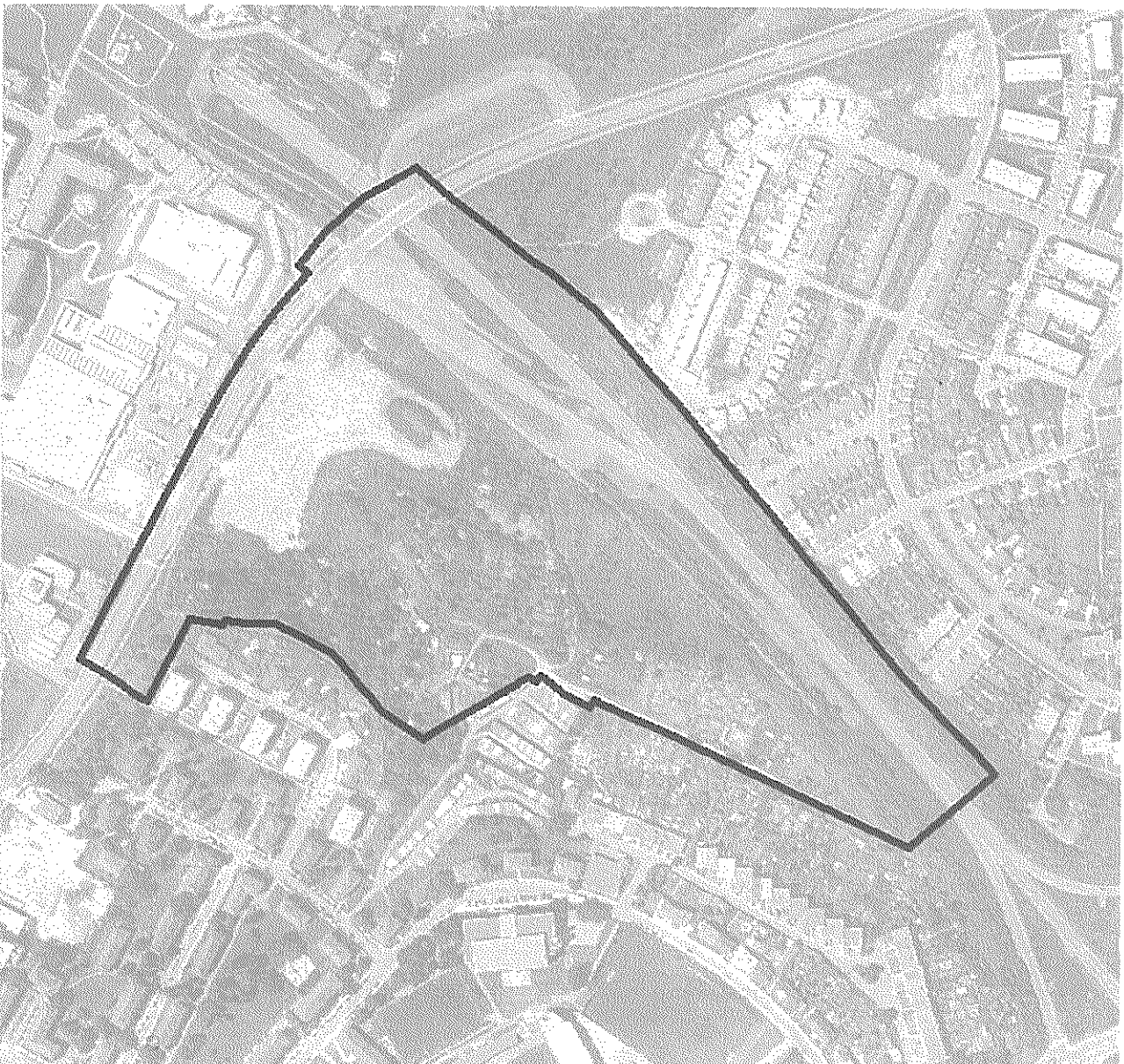
Pokud bude územní studie splňovat výše uváděné požadavky, bude zaregistrována v centrální evidenci Ústavu územního rozvoje v Brně a stavební úřad podle ní bude rozhodovat při umísťování konkrétních staveb.

5. Požadovaný způsob regulace

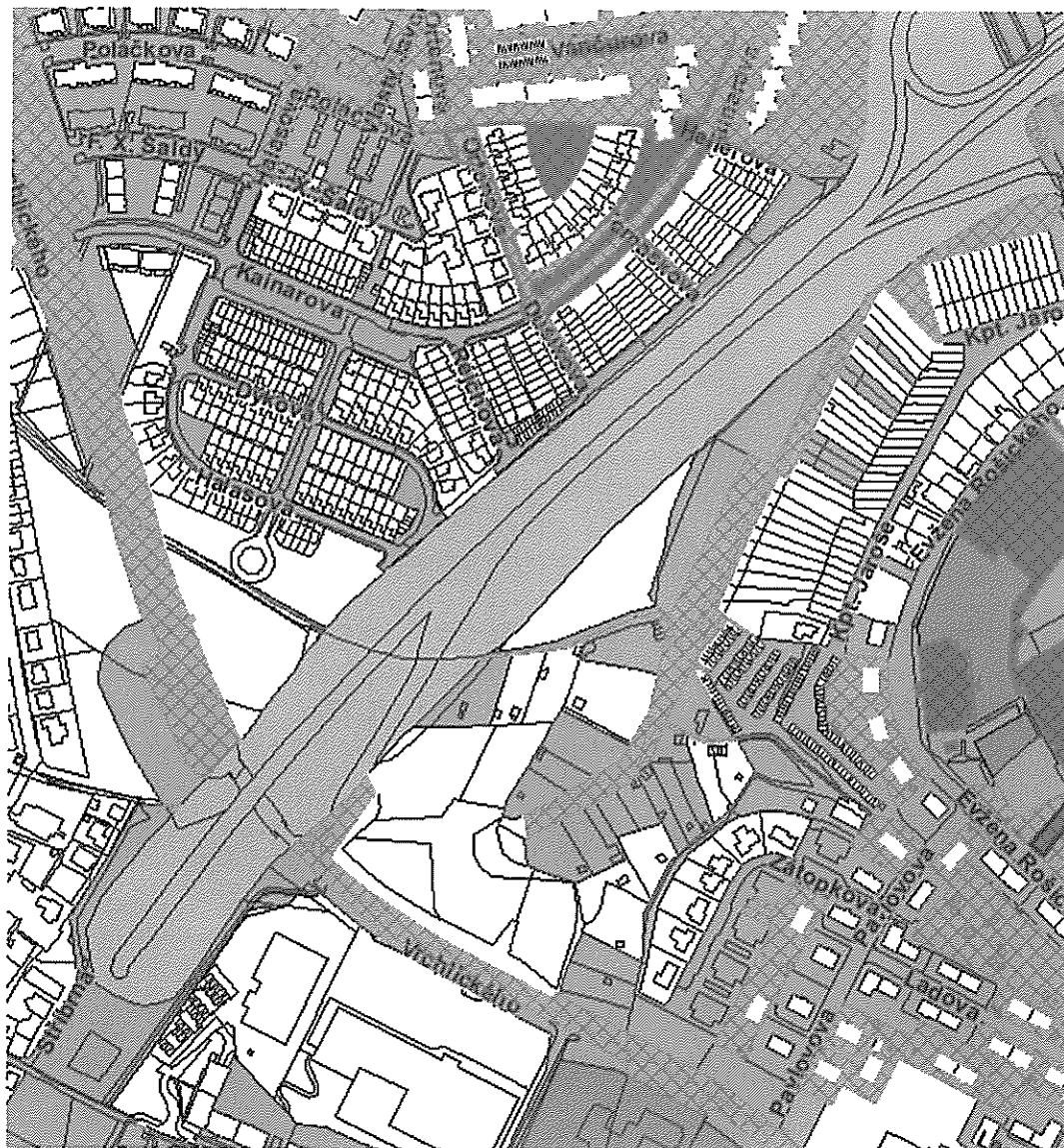
Pro stavební plochy je nutno navrhnout tyto prostorové regulativy:





- uliční čára – vymezení veřejných prostranství
- stavební čára – určení vzdálenosti a vztahu staveb k veřejnému prostoru
- zastavitelná plocha zeleně (možno využít indexu zastavění, indexu podlažních ploch a indexu zeleně) se zobrazením možné formy zástavby
- objem, forma a funkční využití zástavby – určení charakteru přilehlých veřejných prostranství
- princip parcelace, zobrazení vstupů a vjezdů – organizace provozu ve veřejném prostoru

Příloha 1 – vymezení řešeného území

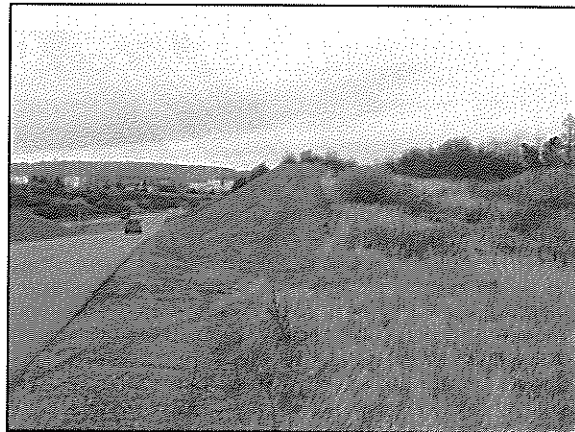


Příloha 2 – přehled majetků



-  **STATUTÁRNÍ MĚSTO JIHLAVA**
-  **POZEMKOVÝ FOND ČESKÉ REPUBLIKY**
-  **VYSOČINA**
-  **STAT. MĚSTO JIHLAVA A POZEMKOVÝ FOND ČR**

Příloha 3: fotogalerie



Příloha 4: územní rozhodnutí Špitálské předměstí JIH + SEVER

