

zadání územní studie

„ÚS01“

Jihlava – Lesnov

Jedná se o rozvojovou plochu BE-OK-1 o rozloze 1,2 ha v místní části Lesnov, v blízkosti silnice I/38. Územní plán její využití podmiňuje zpracováním územní studie, jejímž předmětem bude dopravní řešení společně s plochou BE-DS-5 a která bude zároveň řešit střet s koridory infrastruktury nadmístního významu.



zadavatel územní studie:

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

duben 2023

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, 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 § 43 odst. 2 ve spojení s § 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.

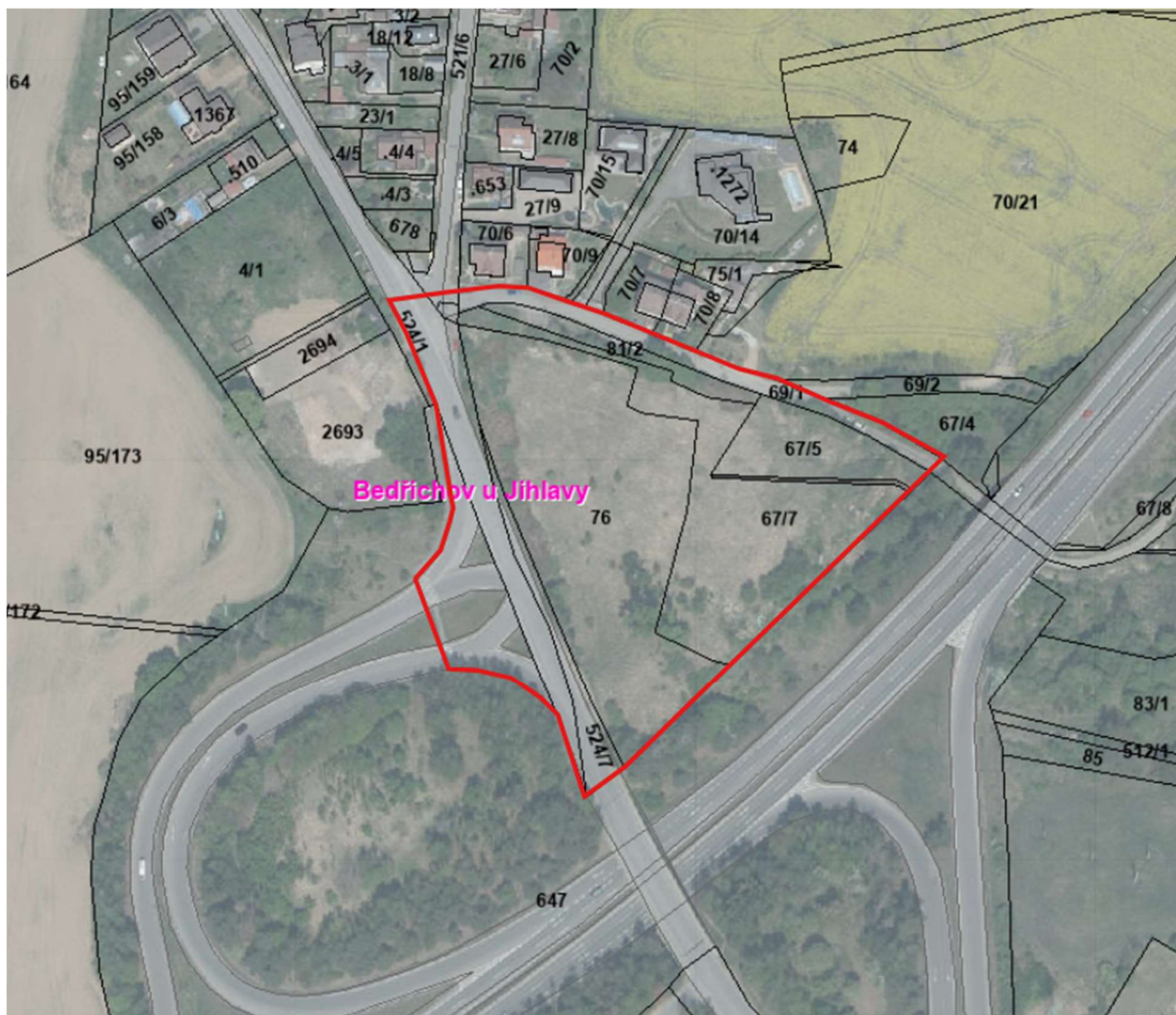
ÚS bude zpracována v souladu s tímto zadáním i s jeho přílohami, které jsou jeho nedílnou součástí, a platným ÚP.

2) vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou zastavitelné plochy BE-OK-1 a BE-DS-5 vymezené v platném ÚP s okolím, celková rozloha je cca 1,5 ha.

Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Bedřichov u Jihlavy, přibližně 3,5 km severně 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

Plocha komerční vybavenosti bude navržena v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje. Úměrně podrobnosti studie budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů, podpora udržitelných forem dopravy, adaptace na změny klimatu (např. decentralizované nakládání s dešťovými vodami, využití obnovitelných zdrojů energie, možnost napojení na centrální zásobování teplem) apod.

Veřejná prostranství a navazující zástavba budou koncipovány tak, aby společně formovaly kvalitní uliční prostor.

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

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,
- bylo zajištěno vsakování dešťových vod,
- byly v souladu s platným ÚP.

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

Podmínkou využití plochy je odclonění od sousedních obytných ploch, například izolačním pásem zeleně, stromořadím, terénním valem. Stromořadí bude navrženo podél severní i západní hranice plochy.

Návrh bude zohledňovat konfiguraci terénu a stávající vedení hlavních komunikací.

Návrh bude předcházet vzniku utilitárních opěrných zdí a svahů a potřebě přesunů velkých objemů zeminy při výstavbě.

Za účelem zlepšení efektivity využití území stanoví ÚS etapizaci výstavby v území, zejména ve vztahu k připravované trase nové železniční trati.

Požadavky investora o využití území jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto zadání a jsou jeho neoddělitelnou součástí.

4) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

ÚS stanoví koncepci prostorového uspořádání území a základní prostorové jednotící požadavky. 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,
 - využití prostoru mezi uliční a stavební čarou (nebude sloužit jako manipulační, odstavné a parkovací plochy),
 - pravidla pro polohové a výškové umísťování objektů na pozemcích,
 - tvar a orientace objektů,
 - způsob zastřešení, požadavky na vegetační střechy, možnost využití pro výrobu solární energie,
 - 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, parkovacích a odstavných stání pro automobily a manipulačních ploch,
 - stanovení výškové úrovně zástavby, tato bude respektovat podmínky prostorového uspořádání pro plochy „OK“ – tj. maximální výšku zástavby v rozvojových plochách – středněpodlažní zástavba – výšková hladina do 15 m. Výšková hladina bude stanovena s ohledem na výškovou konfiguraci terénu,
- zásady pro technologické objekty (trafostanice, rozvaděče, přípojkové skříně...),
- zásady oplocení pozemků (zejm. ve vztahu k veřejným prostranstvím),
- zásady práce s terémem (podoba a max. výška opěrných zdí a svahů).

Návrh případně upřesní koeficient zeleně, který bude respektovat podmínky prostorového uspořádání pro plochy „OK“ – tj. 0,3.

5) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

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 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. Bude řešena veřejná doprava, individuální osobní a nákladní automobilová doprava, cyklodoprava i pěší doprava. ÚS prověří dopravní napojení dle zadání v územně plánovací dokumentaci, prověří účelnost vybudování okružní křižovatky, případně navrhne jiné dopravní napojení.

V rámci ÚS bude řešen střet s koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Navržené řešení a etapizace zohlední veřejnou prospěšnost zejména koridoru nové železniční trati. ÚS zohlední záměr na výstavbu stezky pro pěší a cyklisty mezi Bedřichovem a Lesnovem po severovýchodní straně silnice.

ÚS stanoví místa napojení na stávající technickou infrastrukturu a koncepci a základní trasy vedení inženýrských sítí pro obsluhu území. Úměrně podrobnosti studie 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 (možnosti vsakování budou prověřeny hydrogeologickým posudkem).

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

ÚS navrhne optimální umístění veřejných prostranství a zeleně (zejména stromořadí k odclonění stávající zástavby). Pro výsadbu stromů budou navrženy dostatečné nezpevněné plochy a prokošenitelné prostory.

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

Úměrně podrobnosti ÚS budou uvedeny bilance předpokládaného počtu zaměstnanců a návštěvníků, počtu odstavných a parkovacích stání, výměry souvislých veřejných prostorů mimo komunikace, celkové výměry zastavěných a jinak zpevněných ploch a ploch nezpevněných apod.

6) požadavky na obsah a formu zpracování ÚS

ÚS bude v průběhu zpracování konzultována s Útvarem městského architekta a dalšími odbory MMJ na minimálně 3 společných výrobních výborech a setkáních:

- 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 zpracování;
- představení a hodnocení variant na zasedáních komisí rady města (např. Komise pro územní plánování, Komise pro dopravu, Komise pro životní prostředí);
- 3. výrobní výbor – rozpracovaná vybraná varianta (kombinace variant), upřesnění obsahu výsledné dokumentace;
- představení finálního návrhu.

Požadovaný obsah ÚS:

ÚS bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána v 5 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 ÚS
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 ÚS
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 : 2.000 ve formátu *.shp / *.dgn / *.dwg a *.pdf. Grafická část hlavního výkresu 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 : 5.000 |
| 3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů | 1 : 2.000 |
| 4. hlavní výkres – urbanistické řešení | 1 : 2.000 |
| 5. regulační výkres | 1 : 2.000 |
| 6. zákres urbanistického řešení do ortofotomapy | 1 : 2.000 |
| 7. výkres veřejných prostranství a zelené infrastruktury | 1 : 2.000 |
| 8. výkres dopravní infrastruktury | 1 : 2.000 |
| 9. výkres technické infrastruktury | 1 : 2.000 |
| 10. koordinační výkres | 1 : 2.000 |
| 11. výkres vlastnických vztahů | 1 : 5.000 |
| 12. charakteristické uliční profily (všech ulic) | 1 : 200 |
| 13. řezy / řezopohledy | (měřítko není stanoveno) |
| 14. 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 a pořizované změny ÚP
- Strategický plán rozvoje statutárního města Jihlavy
- Zásady pro spolupráci s investory

- Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy
- Územní studie krajiny okolí Jihlavy
- Studie Bedřichov, sever (využití zastavitelných ploch BE-SM-2 a BE-SM-1)
- Strategie adaptace města Jihlavy na změnu klimatu
- Priority rozvoje bydlení, průmyslu a logistiky statutárního města Jihlavy
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility
- vydaná územní rozhodnutí a smlouvy o výstavbě
- Plán odpadového hospodářství
- digitální 3D model města

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední osoby:

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

Zadání územní studie „ÚS01“ Jihlava – Lesnov – Příloha č. 1

Standarty pro digitální zpracování studií

Digitální zpracování se řídí základními pokyny, které slouží jako nástroj pro podporu zadání, převzetí a implementace dat digitálně zpracované studie, vytvořených v prostředí GIS a CAD. Priorita požadovaných formátů pro předání je dána pořadím, v jaké jsou ve výčtu formátu uvedeny. Data ve 3D se v požadovaných formátech budou předávat pouze tehdy, pokud se studie ve 3D zpracovává. Nově vytvořená data studie (návrhy, nový stav) budou vždy v samostatných vrstvách/ souborech a nebudou se zpracovávat do poskytnutých podkladových dat (např. návrh parcelace nebude v podkladové vrstvě katastru nemovitostí, ale v samostatné vrstvě/souboru, apod.). Případná variantní řešení studie budou také v samostatných vrstvách/souborech a ne v rámci jedné návrhové vrstvy/souboru. Nepřípustné je variantní řešení v rámci jedné vrstvy/souboru, které je realizováno posunem studie mimo souřadnice.

GIS prostředí

Metodika jednotného zpracování studie v prostředí GIS

1. Grafická data musejí být zakreslena v souřadnicovém systému S-JTSK (EPSG 5514). Základní mapovou jednotkou jsou metry.
2. Výskyt jevu v území se v digitálních datech přednostně fyzicky realizuje pouze jednou. Výjimka může nastat pouze při vizualizaci objektů v rozdílných měřítkách map, pokud již není možné použít ke generalizaci symboliku. V tom případě se odvozená data ukládají do samostatného úložiště (složky či geodatabáze).
3. Objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy i v případě, že se v grafické prezentaci studie použijí pouze jejich obrysové čáry.
4. Plochy stejného druhu se nesmí vzájemně žádnou částí překrývat. Jevy s charakterem souvislého pokrytí (např. celková plocha studie) musejí být zakresleny bez mezer.
5. Liniové objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorněného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí...) nebo jinak významných (např. křižovatky).
6. Veškeré texty se realizují formou popisek, generovaných z atributů zobrazených prvků.
7. S finálními tisky za grafickou část studie zpracovatel předává rovněž odpovídající soubory s výkresy ve formátu PDF.

Požadavky na čistotu dat

1. Obecně je nutné vektorizovat zásadně s využitím přichycení (Snap).
2. U linií je nutné dodržovat správný směr mj. z hlediska orientace značek.
3. Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly – objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorněného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí...) nebo jinak významných (křižovatky apod.).

Formáty pro předání dat

1. 2D – souborová (file) geodatabáze (*.gdb), Esri shapefile (*.shp)
2. 3D – Esri Multipatch uložený v souborové (file) geodatabázi (*.gdb)

CAD prostředí

Metodické pokyny pro digitální zpracování

1. Každý objekt a jev v území se ve výkresové dokumentaci přednostně fyzicky realizuje pouze jednou a do různých tematických map se připojuje pomocí referencí. Výjimka může nastat

pouze v případě požadavku prezentace stejných objektů s odlišnou symbolikou, nebo při značně rozdílných měřítcích map, kdy již není možné použít ke generalizaci symboliku.

2. Duplicitně vytvořené elementy se umísťují do zvláštních výkresů a mohou sloužit pouze pro tiskové výstupy.
3. Objekty a jevy plošného charakteru se zpracují jako uzavřené plochy, případně plochy se sdruženými otvory – útvar (Shape), (Complex Shape), buňka (Cell), ne složený řetězec (Complex Chain) a to i v případě, že se v grafické prezentaci studie použijí pouze jejich obrysové čáry.
4. Plošné prvky je třeba vytvářet se stejnou orientací, přičemž smysl čar, tvořících hranice ploch, směřuje event. symboly na linii dovnitř plochy, nebo k odpovídajícímu jevu.
5. Liniové objekty znázorňované lomenou čarou se fyzicky rozdělují jen v bodech odpovídajících změnám vlastností znázorněného objektu (např. kategorie komunikace, průřez potrubí...) nebo jinak významných (např. křižovatky). Případně vzniklé překryvy grafických symbolů na uživatelských čarách musejí být řešeny pro jednotlivé linie individuálně manuální modifikací použitého stylu přímo při zákresu prvků pomocí funkce 'Upravit atributy druhu čáry' (Modify line style attributes) s parametrem 'posun' (Shift).
6. Každý prvek musí být v rámci svého zdrojového souboru identifikovatelný výlučně kreslicí vrstvou. Zdrojovým souborem je myšlen soubor, ve kterém je prvek primárně zakreslen a odkud se popřípadě přebírá do dalších výkresových souborů – buď jen geometrií, nebo včetně symboliky.
7. Pokud se k zakresleným elementům vztahují ještě další atributová data v negrafickém prostředí (např. v databázové tabulce), musejí tyto elementy v grafice obsahovat identifikátor (popř. jednoznačný identifikátor) v podobě textového řetězce, který je zahrnut i do atributových dat.
8. „Atributové texty“, tj. identifikátory a popisy v podobě textových řetězců, se mohou umísťovat do stejných hladin výkresu jako elementy, ke kterým přísluší.
9. Pro jednoznačnou identifikaci prvků v rámci studie (např. za účelem navázání dalších popisných či jiných informací ke konkrétním zobrazeným prvkům) je přípustné použití databázových napojení (MSLINK): převod se omezuje na 1. standardní link (DATALINK1).
10. Datové formáty a obsah všech souborů studie jsou součástí schvalovaných datových struktur a jejich dokumentace je nedílnou částí předávaných dat.
11. Pro zákres se připouštějí následující typy entit:
 - plošné: útvar (Shape), složený útvar (Complex Shape),
 - bodové: buňka (Cell), ne sdílená buňka (Shared Cell),
 - liniové: s výjimkou křivek (B-Spline) a multičar (Multiline) bez omezení,
 - textové: text (Text), ne textový uzel (Text Node).
12. Při zakreslování prvků nesmí být použito křivek (B-spline apod.).
13. V jedné kreslicí vrstvě nelze kombinovat entity různých geometrických typů s výjimkou textů (viz tabulka):

	<i>bod</i>	<i>linie</i>	<i>plocha</i>	<i>text</i>
<i>bod</i>	*			*
<i>linie</i>		*		*
<i>plocha</i>			*	*
<i>text</i>	*	*	*	*

Požadavky na čistotu dat

1. Výkresy nesmějí obsahovat žádné vadné prvky ani smazané prvky – soubory je nutno komprimovat, začistit pomocí příkazu Fence File.
2. Obecně je třeba kreslit zásadně s využitím Nájezdu (Uchopení, Snap) režimu Koncový (Endpoint) – výjimkou jsou v podstatě jen texty na liniích či bodech, kde se použije Nejbližší (Nearest).
3. Řešené území musí být jednoznačně beze zbytku rozděleno do základních ploch editovaných topologicky čistě (linie, vymežující sousedící plochy, musejí být identické).
4. Plochy stejného významového druhu (např. plochy komunikací), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.
5. Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměř z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy). Nejvhodnější je konstruovat tyto plochy automatizovaně z topologicky začistěné kresby hranic pomocí některého specializovaného nástroje.
6. Plochy a liniové řetězce je nutno konstruovat (komplexovat) metodou automaticky, přičemž je nutné zásadně používat nulovou délku maximální mezery (max gap).
7. Plošné prvky je třeba vytvářet se stejnou orientací, přičemž smysl čar, tvořících hranice ploch, směřuje event. symboly na linii dovnitř plochy, nebo k odpovídajícímu jevu. Linie, které mají povahu ohraničení plošného útvaru, musí být zakresleny s exaktní návazností na ostatní prvky, jež tento útvar spoluvytvářejí; přitom se nemusí jednat o linie stejného významu – např. hranice komunikací musí být dotaženy k uliční zeleni.
8. U linií je nutné dodržovat správný směr mj. z hlediska orientace značek.
9. Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly: úseky, kde zobrazovaný jev nemění své charakteristiky či není přerušen (např. úroveňové křížení komunikací, vstup do objektu apod.), by měly být zakresleny jako jeden prvek.
10. Centroidy ploch (např. identifikační čísla, kódy funkcí...) musejí být kompletní – v žádné z ploch daného druhu nesmějí chybět nebo být naopak duplicitní.
11. Veškeré texty musejí být umístovány vkládacím (vztažným) bodem na střed.
12. Popisy ploch musejí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek, aby bylo v rámci konverze zajištěno jejich jednoznačné přiřazení. Přípustnou pomůckou, kterou lze na základě zkušeností doporučit, je uvození textu tečkou, jež se de facto kryje s polohou vztažného bodu a při umístění textu je dobře patrná.
13. K jednomu prvku smí existovat nejvýše jeden textový údaj.

Formáty pro předání dat

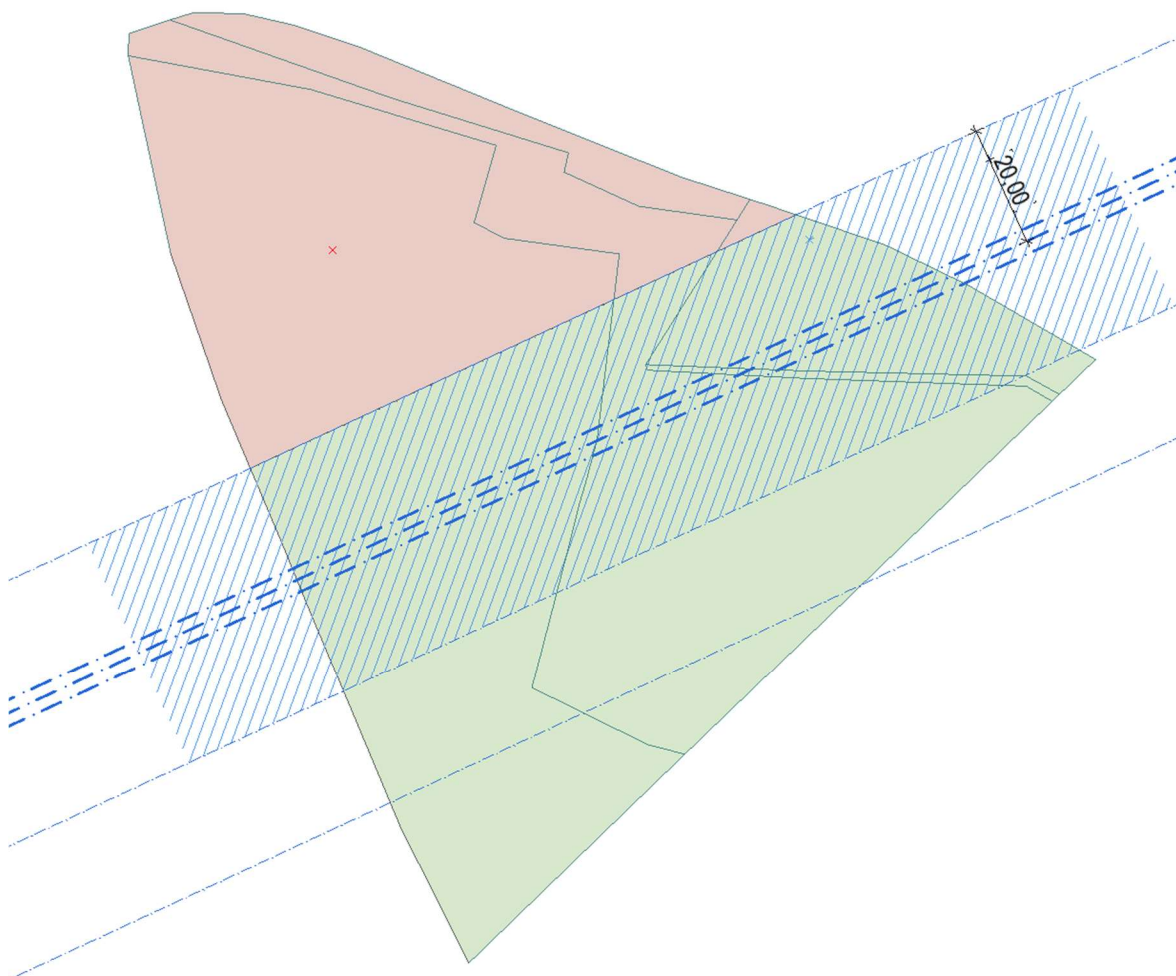
1. 2D – Microstation (*.dgn), AutoCAD (*.dwg / *.dxf)
2. 3D – Wavefront OBJ model (*.obj), 3D Studio Max (*.3ds), VRML or GeoVRML (*.wrl), OpenFlight (*.flt), Collada (*.dae)

Zadání územní studie „ÚS01“ Jihlava – Lesnov – Příloha č. 2

Požadavky na řešení členění území a etapovitost využití ze strany vlastníka pozemku – Kerouš holding s.r.o.

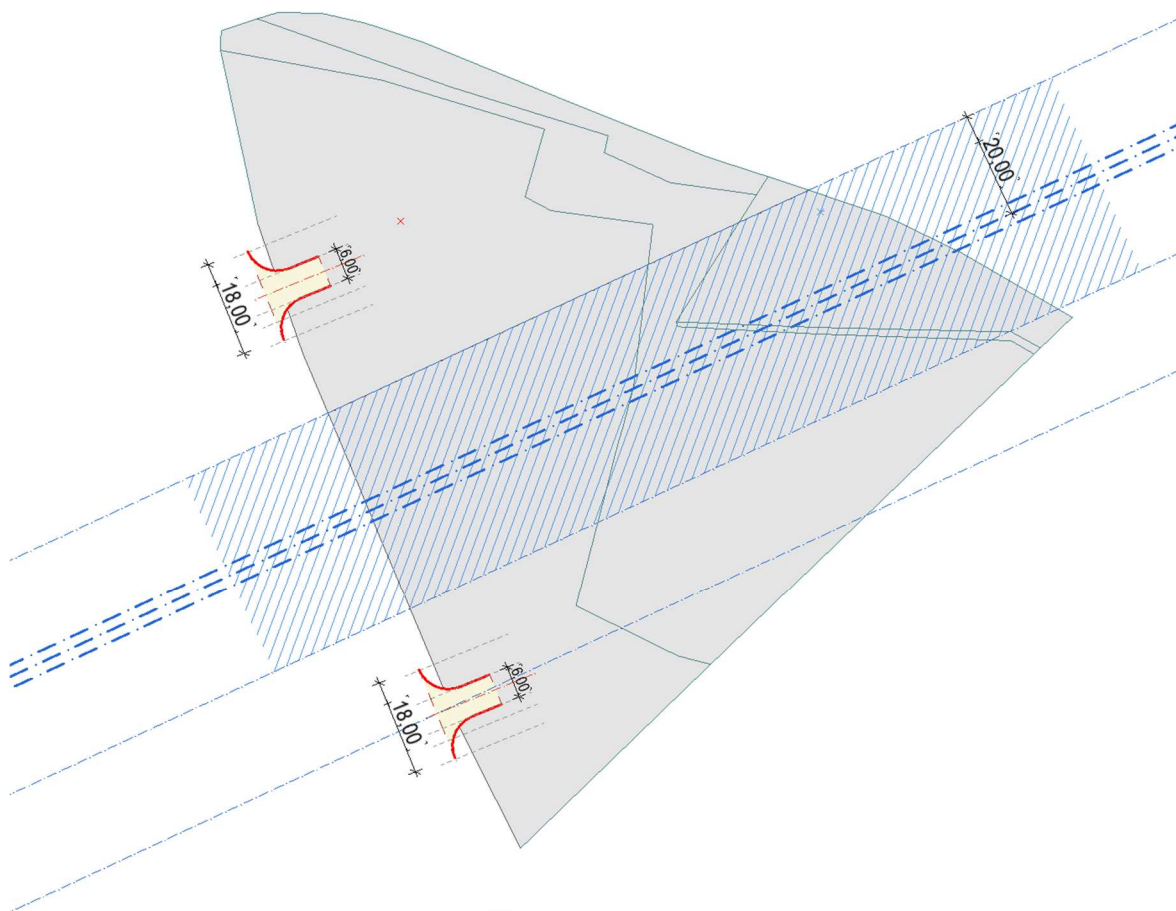
Pokud ÚS bude řešit střet Záměru s potenciální výstavbou vysokorychlostní tratě (dále jen „VRT“), pak bude ÚS zohledňovat etapovitost možné výstavby provozního areálu skupiny Kerouš ve vazbě na plánovanou výstavbu VRT. Tj. před stavbou VRT lze plochu pozemků, na nichž má být koridor trasy VRT, využít ve zvláštním režimu, a to vzhledem k plánované výstavbě hloubeného tunelu (I. etapa), po výstavbě hloubeného tunelu VRT již plnohodnotně – výstavba průmyslových budov vč. pozice přímo nad tunelem (II. etapa).

Očekávaný koridor VRT (osa plánované trasy VRT + 20,0 m), který vede napříč dotčeným pozemkem, dělí pozemek na severní (dále jen „SEVER“) a jižní část (dále jen „JIH“).



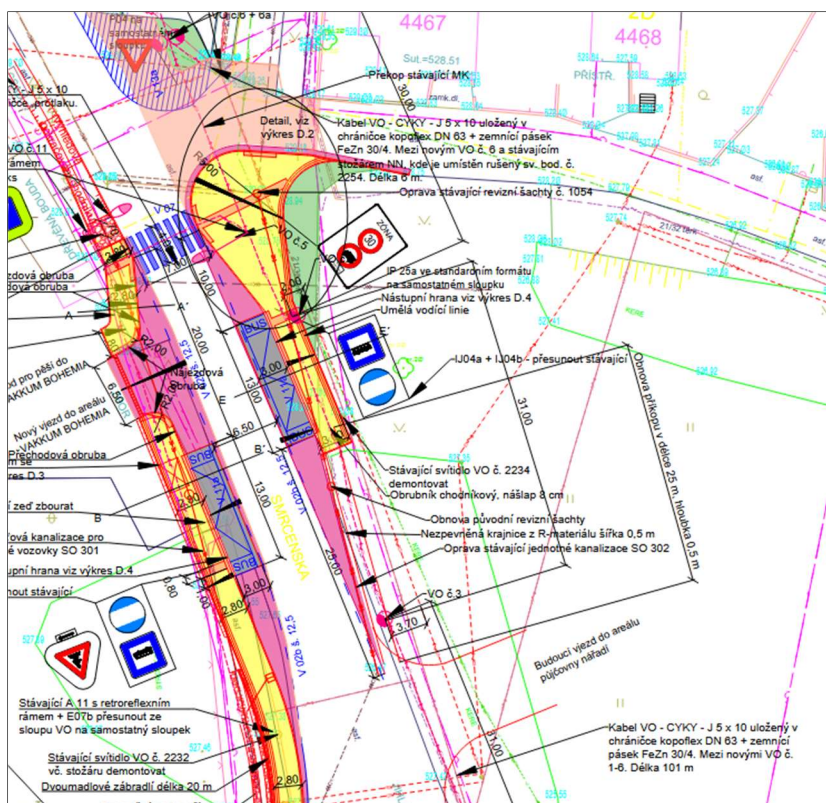
Pro obě části pozemku Kerouš holding uvažuje se samostatným dopravním napojením – po projednání a v souladu s požadavky Dopravního inspektorátu – Policie České republiky (dále jen „DI PČR“). Požadavek souvisí s nezbytnou etapizací záměru a dále s možným provozním rozdělením areálu.

Kerouš Holding navrhuje a preferuje řešení bez vybudování okružní křižovatky, jež byla v tomto místě historicky uvažována.



Zpracovatel ÚS opatří stanoviska subjektů, kteří budou ÚS dotčeni. Pokud bude ÚS řešit střet s železniční dopravní infrastrukturou, zejména zajistí stanovisko Ministerstva dopravy ČR, resp. Správy železnic, státní organizace k řešení navrženém v ÚS.

Zadání ÚS bude respektovat navrženou autobusovou zastávku v SZ rohu areálu – viz návrh stavební akce: Zastávky Lesnov, Jihlava, zpracovaný Ing. Bc. Karlem Trojanem, Ph.D – 04 /2022.



Případně vymezené území k překládkám stávajících tras či k pokládce nových tras veřejných inž. sítí v lokalitě bude navrhována výlučně po okrajích lokality tak, aby neomezovala možné stavební využití areálu.

Bude prověřen požadavek, který navrhne v případě rekonstrukce stávajícího vodovodního řádu vedeného skrz lokalitu, přeložit trasu tohoto vedení do pásu po jihozápadním okraji pozemku, co nejbližší ul. Smrčenská – v souběhu s plánovaným chodníkem.

Požadavky na využití části SEVER

S využitím této části se uvažuje přednostně, již v I. etapě, resp. etapovitost se na ni nevztahuje.

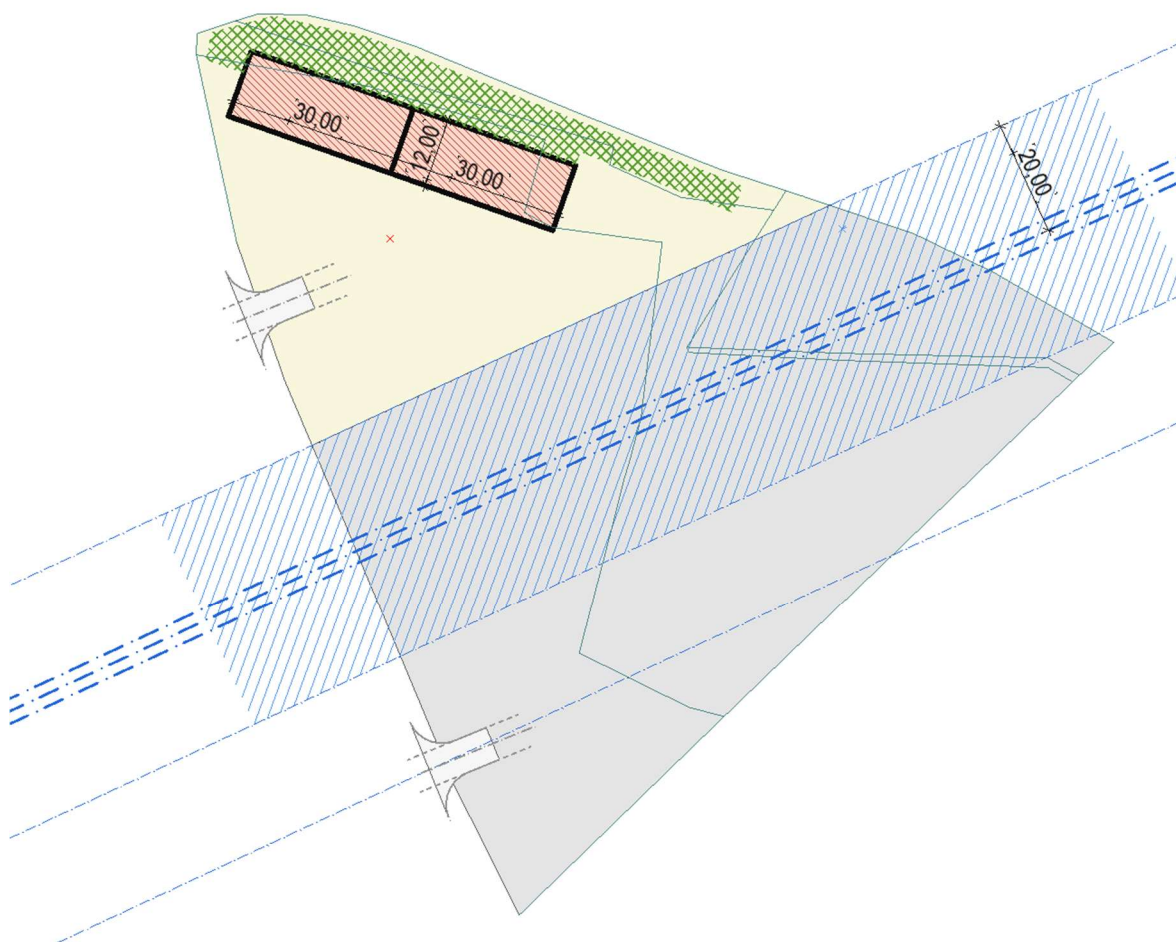
Kerouš holding předpokládá zastavěním 1 – 2 stavebními objekty halového typu cca 30 × 12 × 10 m v severním rohu pozemku.

Funkčně je počítáno s provozovnou půjčovny prodejnou stavebního a hobby náradí / mechanizace, a souvisejícím provozem – prodejna, sklad, servis.

Po SV hranici území bude zřízen vegetační pás z izolační zeleně. V této části zároveň Kerouš holding uvažuje se vznikem zemního valu (ochrana stávající zástavby).

Zbytek pozemku bude využit pro manipulační plochy či zeleň.

Po předběžném projednání se zástupcem Správy železnic, státní organizací (dále jen „SŽ“) by tato část neměla být dotknuta výstavbou VRT.



Požadavky na využití části JIH

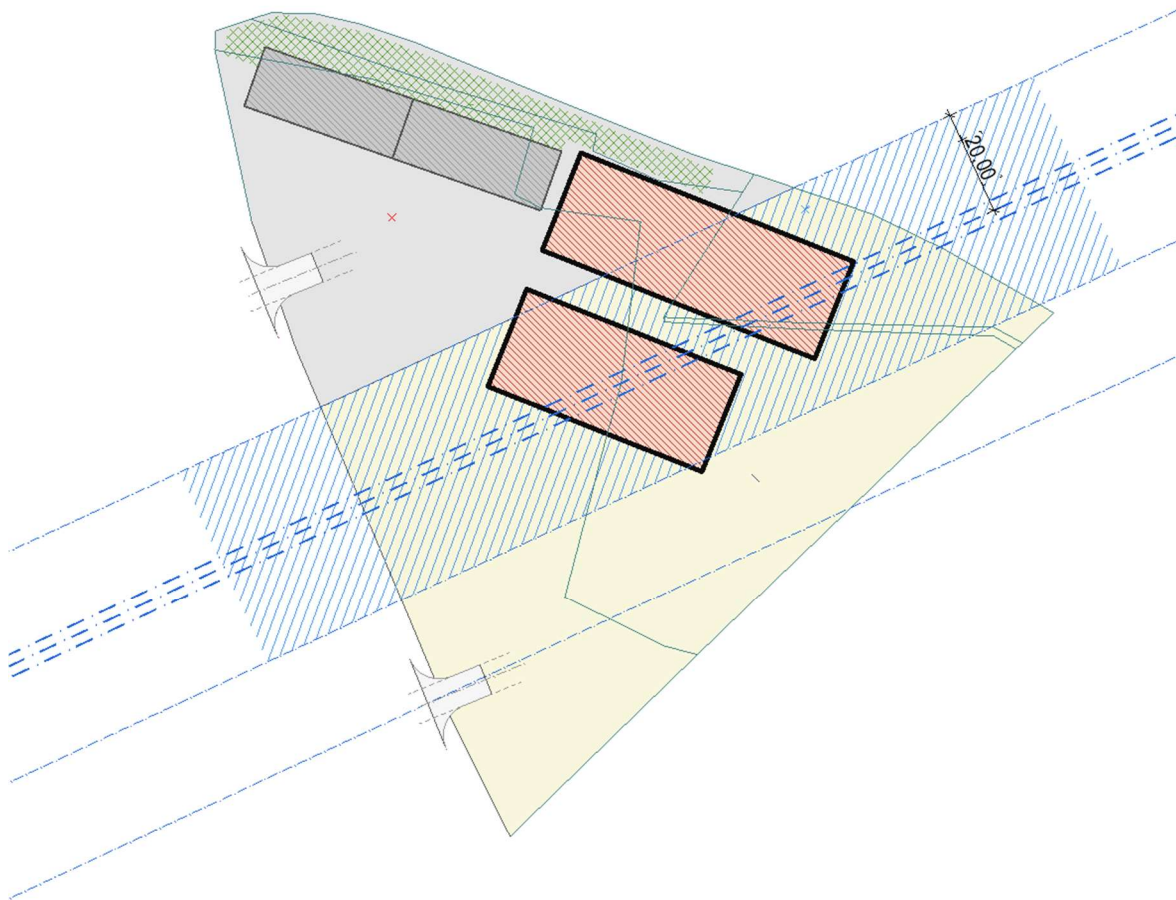
Tato část pozemku bude využita etapovitě.

Požadavky na využití části JIH – I. etapa

V době přípravy, během výstavby a doby před dokončením stavby VRT budou v této části respektovány potřeby záměru stavby VRT.

Po předběžné konzultaci se SŽ bude v této části pozemku umožněno vybudování:

- manipulačních, skladovacích a parkovacích ploch
- modulární či montované stavby dočasného (demontovatelného) charakteru (ocelové haly, sestavy z modulárních dílců apod.),
- jakékoliv jiné stavby, pokud se bude jednat pouze o stavbu dočasnou s přiměřenou dobou trvání.



Požadavky na využití části JIH – II. etapa

Po dokončení stavby VRT bude, dle vyjádření SŽ, umožněna plnohodnotná zástavba nad tělesem tunelu – předpokládá se výstavba skladovacích a logistických budov / hal do výšky 15 m.

Konstrukční návrh tělesa tunelu zohlední požadavek výstavby nad tělesem tunelu – bez nutnosti dodatečného zesilování či statického posuzování tělesa tunelu ze strany Kerouš holding.

Zároveň s vybudováním trasy VRT dojde k nezbytné přeložce vedení VTL (plynovod) a tedy toto vedení není již v této etapě limitem.

Předpokládáme také, že v této době již bude zpřesněn záměr výstavby vedení v energetickém koridoru E06.

