



ÚZEMNÍ STUDIE JEMNÍCE - PŘEDLÍSKY II.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název dokumentace : Územní studie Předlísky II.

Objednatel: Město Jemnice
Husova 2
67531 Jemnice
zastoupená starostou: Ing. Miloslavem Nevěčným

Pořizovatel: Městský úřad Moravské Budějovice
oddělení úřadu ÚP, regionální a památkové péče
náměstí Míru 31
676 02 Moravské Budějovice

Projektant : Urbanistické středisko Jihlava, spol. s.r.o.
Matky Boží11,
586 01 Jihlava
Ing. arch. Jiří Hašek
číslo autorizace - ČKA 00302
Spolupráce:
Alena Kvasničková
Dana Menšíková

Datum zpracování : srpen 2018

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který podal podnět ke zpracování	Zastupitelstvo města Jemnice	razítko – podpis pořizovatele
datum schválení pořizovatelem		
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Jaroslav Kunst MěÚ Moravské Budějovice	

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

1. Úvod.....	3
2. Vymezení řešeného území.....	3
3. Širší vztahy, podmínky ochrany hodnot a charakteru území.....	3
4. Podmínky pro využití ploch a vymezení pozemků	4
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených v územní studii	5
6. Podmínky pro dopravní infrastrukturu	6
7. Podmínky pro technickou infrastrukturu.....	6
8. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví	7
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	7
10. Podmínky pro vymezená ochranná pásma	7
11. Podmínky pro pozemky územního systému ekologické stability	7
12. Stanovení pořadí změn v území	8
13. Mapové podklady	8
14. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	8

..

1. ÚVOD

Cílem územní studie je prověření zástavby v rozvojové ploše bydlení v k. ú. Jemnice, která je platným Územním plánem Jemnice vymezena jako zastavitelná plocha Z8 pro bydlení v rodinných domech (BI).

U plochy Z8 byla v ÚP Jemnice v platném znění (Změna č. 1 ÚP Jemnice nabyla účinnosti 12. 10. 2016) stanovena podmínka pořízení územní studie, zároveň byla stanovena lhůta pro pořízení a evidenci územní studie do 31. 12. 2019.

Územní studie řeší dopravní napojení lokality, napojení na technickou infrastrukturu a organizaci zástavby v ploše.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území územní studie se nachází v severní části města, lokalita je označena pro potřeby této studie Předlísky II.

Řešené území územní studie je vymezeno částí zastavitelné plochy Z8, která zahrnuje parcely č. 1146/1 a 1147/23 a části parcel č. 1147/22, 1147/21, 1147/20, 1147/19 a 1147/18. na katastrálním území Jemnice. Rozsah řešeného území je 0,5407 ha. Hranice řešeného území je zobrazena v grafické části územní studie.

Odůvodnění vymezení řešeného území:

Jedná se o území původní zahrady, která nebyla z důvodů vlastnických vztahů zahrnuta do územní studie východní části Předlísek pořizované v roce 2012.

Po získání pozemku městem vznikl požadavek území koncepčně propojit s východní částí zástavby, která byla řešena územní studií v r. 2012 a dnes je již zastavěna (jedná se o rozšíření řešeného území územní studie z r 2012).

3. ŠIRŠÍ VZTAHY, PODMÍNKY OCHRANY HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Širší vztahy

Řešené území se nachází v katastrálním území Jemnice, v severní části města. Území je dopravně napojeno stávající místní komunikací.

Na východě plocha navazuje na zastavěné území sídla s novou zástavbou rodinných domů. Jižně a západně od řešené lokality je volné území, které je rovněž navrženo pro budoucí zástavbu rodinnými domy. Po severní okraji řešeného území vede nezpevněná komunikace, ústící do ulice Červenomlýnská.

Podmínky ochrany hodnot a charakteru území

Jedná se o pozemek, na mírném severním svahu v návaznosti na nově zastavěné pozemky rodinných domů.

Pozemek v kultuře orná půda je v současné době využíván jako zahrada. Na pozemku jsou umístěny zejména staré ovocné stromy.

Do části pozemku zasahuje hranice 50 m vzdálenost od pozemků lesa (ochranné pásmo lesa), kde je v územním plánu (ÚP) v platném znění stanovena specifická podmínka: Ve vzdálenosti min. 25 m od lesních pozemků z důvodu bezpečnosti osob a ochrany majetku neumísťovat plochy pro trvalé bydlení.

V řešeném území se nenachází kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu vymezené v územním plánu.

Majetkoprávní vztahy

katastrální území Jemnice

parcelní číslo	kultura	Vlastník	Adresa	Výměra (m2)
1146/1	orná půda	Město Jemnice	Husova 103 675 31 Jemnice	2273
1147/23	orná půda	Město Jemnice	Husova 103 675 31 Jemnice	174
1147/21	orná půda	Křivánková Irena	Na Předlískách 1182 675 31 Jemnice	775
1147/20	zahrada	Tomek Petr, Bc. Tomková Marta, Bc.	Na Předlískách 1180 675 31 Jemnice	770
1147/19	orná půda	Bouda Zdeněk, Bc. Boudová Michaela, Bc.	Na Předlískách 1178 675 31 Jemnice	735
1147/18	orná půda	Chalupová Ivana	Jiratice 11 675 32 Jiratice	680

4. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH A VYMEZENÍ POZEMKŮ

V územní studii jsou vymezeny plochy a pozemky. Vymezení ploch a pozemků je patrné z grafické části územní studie.

Podmínky využití v plochách bydlení v rodinných domech stanovené v ÚP Jemnice v platném znění:

Bydlení v rodinných domech - BI

Hlavní:

Plochy pro bydlení se zázemím rekreačních a užitkových zahrad.

Přípustné:

Různé typy rodinných domů, místní komunikace pro obsluhu území, parkoviště, veřejná zeleň, veřejná prostranství, dětská hřiště.

Bytové domy, pokud je uvedeno v podmínkách využití ploch změn.

Zahrady s funkcí okrasnou a užitkovou.

Doplňkové stavby a činnosti související s funkcí bydlení na pozemcích staveb hlavního využití, např. garáže, přístřešky, bazény, pergoly, skleníky, kůlny, oplocení.

Malé prostory obchodu a služeb, malé provozovny veřejného stravování a ubytování, zařízení zdravotnictví a sociální péče, individuální rekreace ve stávajících domech (rekreační chalupy), zařízení služeb a činností s funkcí bydlení souvisejících, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné:

Řemesla a služby, drobná výrobní činnost a chov drobného hospodářského zvířectva, pokud nebudou narušeny požadavky na bydlení nad přípustnou míru. Přípustné činnosti nesmí snižovat kvalitu souvisejícího území a zvyšovat dopravní zátěž v území.

Nepřípustné:

Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

U nově vymezených zastavitelných ploch je maximální výšková hladina zástavby uvedena v podmínkách využití zastavitelných ploch (1 až 2 NP + podkroví).

U stabilizovaných ploch BI výšková hladina zástavby musí respektovat převládající výšku zastavění v sídle.

Specifické podmínky využití ploch Z8 stanovené v ÚP Jemnice v platném znění:

Plocha	k. ú.	ÚS	Etap	Podmínky využití ploch
Z 8 Předlísky	Jemnice	ano	1	Podmíněně přípustná plocha. Využití plochy pro bydlení v blízkosti střelnice je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb. Zástavba do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví. Dopravní napojení prodloužením stávajících místních komunikací. Část plochy zasahuje do vzdálenosti 50 m od pozemků lesa. Respektovat vedení VN v ploše. Na východní část plochy je již územní studie zpracovaná. V územní studii bude pro každé 2 ha plochy vymezena plocha veřejného prostranství 1000 m ² , do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍ STUDII.

Základní zásady urbanistické koncepce

Řešené území územní studie v lokalitě Předlísky je součástí větší zastavitelné plochy, vymezené v územním plánu Jemnice jako zastavitelná plocha Z8.

V územní studii je navržen 1 stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu a plocha veřejné zeleně.

Zásady pro umístění staveb na pozemcích rodinných domů (regulační podmínky) jako např.

Stavební čára – vymezuje hranici pozemku určeného k zastavění hlavními stavbami (budovami RD) a polohu výstavby hlavního objemu budovy.

Předsunutí doprovodných budov před stavební čáru (např. garáží) není přípustné. Před tuto stavební čáru smějí v přiměřeném rozsahu vystupovat konstrukce říms, balkónů, arkýřů, rizalitů apod. Stavební čára je zakreslena v grafické části územní studie.

Odstupy staveb

Odstupy staveb se řídí ustanovením §25, vyhl. č. 501/2006 Sb. obecných technických požadavcích na využití území v platném znění. U hlavních staveb (budov RD) se doporučuje dodržet minimální vzdálenost 3,5 m od hranice stavebního pozemku.

Výška zástavby

Zástavba budov do 1 nadzemního podlaží + podkroví. Podkroví je podlaží, které svým stavebně technickým řešením další podlaží opticky nevytváří.

Charakter zástavby

Volný charakter zástavby (samostatně stojící rodinné domy).

Sklon a tvar střechy

Doporučení zastřešení sedlovou nebo valbovou střechou.

NAVRHOVANÁ PARCELACE

Plocha	Číslo pozemku	Orient. velikost pozemku	Podmínky pro využití ploch a pozemků
BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH			
BI	1	1500 m ²	Zástavba do max. 1 nadzemního podlaží + podkroví. Stavební čára 5 m od uliční hranice pozemku. Doporučený způsob zastřešení: sedlová (valbová) střecha.

6. PODMÍNKY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Širší dopravní vztahy

Řešená území územní studie leží v severní části města s místním názvem Předlísky. Území leží mimo silniční síť, nejbližší silnicí je silnice I/152, která prochází ulicemi Tyršova, Velká Brána a Na Podolí. Lokalita řešené ÚS je dopravně napojena prostřednictvím místní komunikace (ulice Na Předliskách).

Místní komunikace

Lokalita Předlísky II. je napojena ze stávající místní komunikace v ulici Na Předliskách. Šířka navazujícího uličního prostoru je 9 m, šířka stávající místní komunikace je 6 m.

Parkoviště, garážová stání

V územní studii není navrženo, vzhledem k rozsahu plochy, parkoviště. Odstavování osobních vozidel bude zajištěno převážně na vlastních pozemcích mimo uliční prostor. Navržená stavební čára a odstup zástavby umožňuje využití částí vjezdů na vlastních pozemcích pro odstavení vozidel. Rodinný dům bude mít 2 garážová stání pro osobní automobil na vlastním pozemku.

Chodníky

Podél navrhovaných místních komunikací je vymezen pruh zeleně pro uložení inženýrských sítí, kde je možné vybudovat chodník nebo ponechat pás zeleně.

7. PODMÍNKY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Zásobování pitnou vodou

Jemnice má vybudovanou kompletní rozvodní vodovodní síť, která je rozdělena na dvě tlaková pásma s třemi vodojemy. Zdrojem vody je skupinový vodovod VN Vranov - ÚV Štítary – Jemnice.

Lokalita bude napojena vodovodní přípojkou na stávající vodovodní řad.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Ve městě Jemnici je vybudována jednotná kanalizační síť, která odvádí dešťové a splaškové vody z nemovitostí a veřejných ploch. Kanalizační síť je vyústěna do centrální čistírny odpadních vod Jemnice.

Lokalita bude napojena přípojkou na stávající kanalizaci.

Srážkové vody

Likvidace dešťových vod vsakem na pozemcích stavebníků a dílčí vsakování ve veřejných zelených pásích.

Zásobování zemním plynem

Město Jemnice je zásobováno zemním plynem z VTL plynovodní přípojky DN 150 Jemnice – Oponešice – Domamil napojené z dálkového VTL plynovodu DN 300 Znojmo-Květnov..

Jemnice je komplexně plynofikována.

Lokalita bude napojena přípojkou na stávající STL plynovod.

Zásobování elektrickou energií

Řešené, území je zásobováno elektrickou energií z vedení VN 22 kV – č.159 a přípojkou ke stávající trafostanici.

Lokalita bude napojena přípojkou NN.

Veřejné osvětlení

Bude využito stávající veřejného osvětlení. Kabel a stožáry veřejného osvětlení budou umístěny v zeleném pásu podél komunikace.

8. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A OCHRANU VEŘEJNÍHO ZDRAVÍ

Pro lokalitu platí podmínka stanovená ÚP Jemnice v platném znění:

Využití plochy pro bydlení v blízkosti střelnice je podmíněno souladem s právními předpisy na úseku ochrany před hlukem a vibracemi. Bude posouzeno v územním řízení jednotlivých staveb.

9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Do řešeného území nezasahují veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚP Jemnice v platném znění.

10. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Do řešeného území územní studie nezasahují vyhlášená ochranná pásma.

11. PODMÍNKY PRO POZEMKY ÚZEMNÍ SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Do řešeného území územní studie nezasahuje územní systém ekologické stability vymezený v platném územním plánu.

12. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Etapizace není v územní studii stanovena.

13. MAPOVÉ PODKLADY

Pro územní studii byla použita katastrální mapa k. ú. Jemnice DKM platná od 26. 11. 2010.

14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

A. Textová část – 8 stran

B. Grafická část

1. Urbanistický návrh 1 : 500
2. Výkres technické infrastruktury 1 : 500.
3. Výkres širších vztahů 1 : 5 000