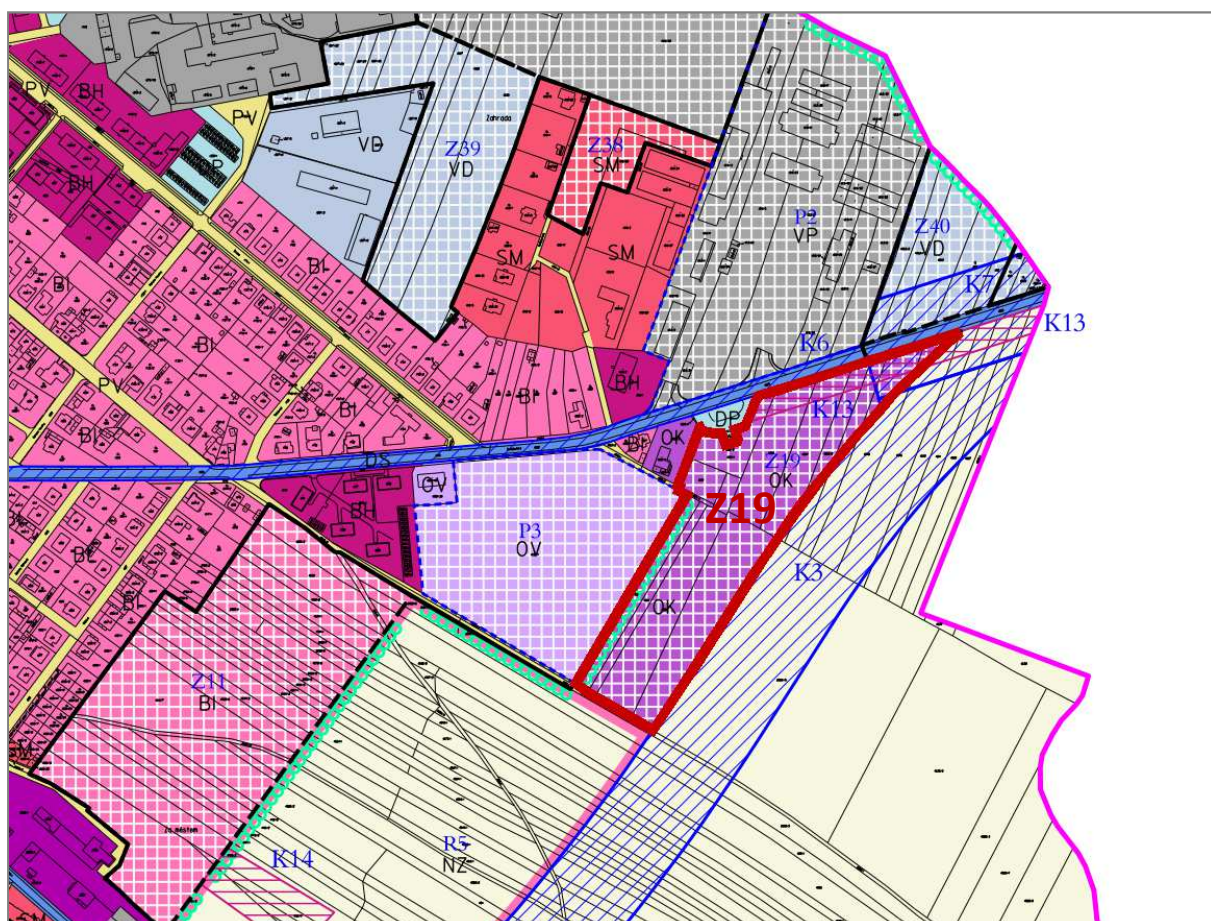


Územní studie Jemnice

zastavitelná plocha Z19 pro komerční občanskou vybavenost

dle Územního plánu Jemnice (po Změně č. 1 z října 2016)



Obsah

1. Základní identifikační údaje.....	3
2. Úvod a výchozí podklady	4
3. Vymezení řešeného území	4
4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
4.1. Podmínky vyplývající z ÚP Jemnice	4
4.2. Urbanistická koncepce	6
4.3. Podmínky pro způsob využití pozemků	8
4.4. Podmínky plošné a prostorové regulace	9
5. Podmínky pro umístění veřejné infrastruktury	10
5.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury	10
5.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury.....	11
6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	13
7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu	14
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření	14
10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	14
11. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS.....	15
12. Údaje o počtu listů územní studie a výkresů grafické části.....	16

1. Základní identifikační údaje

Název: **Územní studie Jemnice**

– zastavitelná plocha Z19 pro komerční občanskou vybavenost

Místo: k. ú. Jemnice, území na východním okraji města, jižně od silnice Budějovické, zastavitelná plocha změny Z19 stanovená ÚP Jemnice

Navrhovatel: MěÚ Jemnice, Husova 103, 675 31 Jemnice /Soukromý investor

Pořizovatel: MěÚ Moravské Budějovice, Odbor výstavby a územního plánování

nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice 2

Jaroslav Kunst, +420 724 186 635, jkunst@mbudejovice.cz,

Zpracovatel: Ing. arch. Marie Nunvářová

Široká 854, 675 31 Jemnice, +420 724 700 048, info@archfabric.com

Autorizace: Ing. arch. Marie Nunvářová (č. autorizace 04771, obor architektura A.1)

Datum: 11/2018

Záznam o účinnosti studie:

2. Úvod a výchozí podklady

Územní studie Jemnice – zastavitelná plocha Z19 pro komerční občanskou vybavenost je pořizována v souladu s §25 a násl. stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Podmínka pořízení územní studie v této ploše je stanovena aktuálním Územním plánem Jemnice. Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Moravské Budějovice, odbor výstavby a územního plánování. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Hlavním cílem územní studie je prověření možného urbanistického, dopravního i technického řešení plochy Z19. Územní studie také navrhne základní podmínky plošného a prostorového uspořádání území (vymezení veřejného prostranství, zastavitelnost pozemků, hmotové řešení staveb a koncepci zeleně). Účelem ÚS studie je vytvoření podkladu pro rozhodování o navrhovaných změnách v území.

Výchozí podklady pro zpracování ÚS:

- Zadání Územní studie Jemnice – zastavitelná plocha Z19 pro komerční občanskou vybavenost
- Územní plán Jemnice v platném znění (po vydání Změny č. 1), který nabyl účinnosti 12. 10. 2016 (zpracovatelem ÚP Jemnice je Ing. arch. Jiří Hašek, Urbanistické středisko Jihlava, spol. s r. o., Matky Boží 1181/11, 58601 Jihlava, urban.str@ji.cz, 567 309 461)
- Katastrální mapa
- Vyjádření správců sítí technické infrastruktury

3. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita se nachází na východním okraji zastavěného území Jemnice, kde město plánuje svůj budoucí rozvoj na volných zemědělských plochách mezi stávající zástavbou (autoservis, čerpací stanice) a plánovaným obchvatem Jemnice. Celková výměra řešené plochy je zhruba 31 000 m².

Zastavitelná plocha změny Z19 je vymezena v Územním plánu Jemnice jižně od silnice II/152 směr Mor. Budějovice mezi plochou změny P3 pro občanské vybavení a plochou dopravního koridoru K3 pro plánovaný obchvat Jemnice silnicí II/410. Dopravní napojení je předpokládáno křižovatkou nebo sjezdem na silnici II/152 nebo z plochy bývalých kasáren. Funkční využití nově zastavitelné plochy je územním plánem určeno pro komerční občanskou vybavenost.

Plocha změny Z19 je ÚP vymezena na těchto pozemcích nebo jejich částech v k. ú. Jemnice (658227): p. č. 1824, 1825/1, 1825/4, 1825/8, 1829, 1830, 1831, 2800/15, 4646, 4649, 4653/1, 4653/2, 4654, 4658. Většina výše uvedených pozemků je v soukromém vlastnictví, ale pozemky č. 1830, 1831 a 2800/15 jsou ve vlastnictví Města Jemnice. Předpokládané možnosti napojení lokality na dopravní i technickou infrastrukturu v okolí ovlivní i další pozemky v blízkém okolí.

4. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

4.1. Podmínky vyplývající z ÚP Jemnice

Zastavitelná plocha změny Z19 Budějovická je ÚP Jemnice určena pro plochy občanského vybavení – komerční občanskou vybavenost. ÚP zde umožňuje zástavbu do max. 2 nadzemních podlaží + podkroví.

Studie musí respektovat dopravní koridor pro přeložku obchvatu silnice II/410. Dopravní napojení lokality je možné společnou křižovatkou nebo sjezdy na silnici II/152 nebo z plochy bývalých kasáren.

V územní studii je třeba pro každé 2 ha plochy vymezit veřejné prostranství o ploše 1000 m² (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace). Podél části jihozápadní hranice plochy určuje ÚP vysázení souvislého pásu doprovodné zeleně.

Územní studie bude navržena v souladu s platnými právními předpisy a územně plánovací dokumentací, pouze ji více rozpracuje a zpřesní předpokládané využití území.

ÚP Jemnice stanovuje následující podmínky využití ploch pro:

Komerční občanská vybavenost – OK

Hlavní: Plochy pro komerční občanské vybavení.

Přípustné: Plochy určené pro zařízení převážně komerčního charakteru, tj. např. pro komerční administrativu, obchodní zařízení, areály velkoobchodu, plochy určené pro stravovací zařízení a ubytovací zařízení. Plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže. Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné: Přípustné jsou plochy veřejné občanské vybavenosti a plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, pokud daná lokalita splňuje požadavky pro danou vybavenost podle platných hygienických předpisů. Byty integrované ve stavbě komerční občanské vybavenosti, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů. Plochy, stavby a zařízení výrobních služeb (drobné a řemeslné výroby), stavby pro skladování, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné: Využití pro bydlení v RD. Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání: U ploch změn je maximální výšková hladina zástavby uvedena v podmínkách využití zastavitelných ploch. U stabilizovaných ploch a ploch přestaveb nová zástavba svým výškovým členěním výrazně nepřesáhne výškovou hladinu stávající zástavby občanské vybavenosti v navazujícím území.

ÚP Jemnice v řešeném území a jeho okolí dále stanovuje následující koridory:

Navrhované koridory dopravní infrastruktury

K3 – Silnice II/410, nová trasa silnice jihovýchodně od města, koridor je vymezen na šířku 80 m.

K6 – Homogenizace silnice II/152, průtah městem v zastavěném území směr Moravské Budějovice, koridor je vymezen na šířku stávajícího uličního prostoru.

K7 – Homogenizace stávající trasy silnice II/152 směr M. Budějovice mimo zastavěné území, koridor je vymezen na šířku 80 m.

Koridory jsou vymezeny na ochranu území pro realizaci dopravní infrastruktury. Přesnější vymezení tras dopravní infrastruktury bude stanoveno v podrobnější dokumentaci. Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby.

Podmínky pro využití plochy v koridorech dopravní infrastruktury

Územní plán stanovuje podmínky pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití, zasahujících do vymezených koridorů dopravní infrastruktury, a to:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu dopravní stavby, pro niž byl koridor vymezen.

Podmíněně přípustné je využití podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které koridor dopravní infrastruktury překrývá, za podmínky, že neztíží realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

Nepřípustné je jakékoliv využití, které znemožní nebo ztíží realizaci dopravní stavby, pro kterou byl koridor vymezen.

Navrhované koridory technické infrastruktury

K 13 – Koridor pro vedení kanalizačního řadu z obce Lhotice na kanalizační síť města Jemnice v šířce podle grafické části.

Podmínky pro využití ploch v koridorech technické infrastruktury

Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití zasahující do koridorů technické vybavenosti platí místo podmínek využití stanovených pro tyto plochy následující podmínky:

Přípustné je využití, které neztíží nebo neznemožní výstavbu předmětné technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Podmíněně přípustné je využití podle podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, které koridor technické infrastruktury překrývá, za podmínky, že neztíží realizaci stavby technické infrastruktury, pro kterou byl koridor vymezen.

Nepřípustné je jakékoliv využití, podstatně omezující potenciální vedení dané technické infrastruktury ve vymezeném koridoru.

Míra přesnosti koridorů je dána celkovou mírou podrobnosti řešení územního plánu v nezastavěném území.

4.2. Urbanistická koncepce

Řešená plocha změny Z19 Budějovická je nyní využívána pro zemědělskou výrobu a nachází se na východním okraji zastavěného území obce. Město Jemnice v této lokalitě ovšem plánuje rozsáhlý budoucí rozvoj, což zakotvilo i ve svém územním plánu. Plocha je vymezena jako zastavitelná pro komerční občanskou vybavenost. Územní studie by měla být dle ÚP pořízena do 31. 12. 2019, jinak zanikne podmínka pořízení územní studie pro rozhodování o záměrech v tomto území.

V bezprostředním okolí se zatím vyskytuje pouze roztroušená zástavba. Severně od důležité komunikace Budějovická se rozkládá oplocený areál bývalého autoparku PS útvaru, kde právě vzniká záměr na výstavbu nového výrobního podniku. Podél západní hranice sousedí řešená plocha s čerpací stanicí, soukromou zahradou a plochou přestavby P3 Budějovická. Až v širším okolí nalezneme pravidelnou urbanistickou strukturu zástavby tvořenou převážně rodinnými domy podél ulice Široká a rodinnými i bytovými domy podél ulice Budějovická.

Rozsáhlá plocha přestavby P3 po zbouraném vojenském areálu PS útvaru je určena pro veřejnou občanskou vybavenost. Město Jemnice zde plánovalo výstavbu velkého sportovního centra, díky obecnímu vlastnictví rozlehlého celistvého pozemku na rovinatém terénu s výbornou dopravní dostupností. Přibližně v roce 2008 proběhly rozsáhlé demoliční práce původních vojenských budov, kácení a asanace plochy P3. Nedávno byla na jižním okraji pozemku vytvořena terénní vlna s novou výsadbou. Přestože k výstavbě sportoviště dosud nedošlo, ovlivňuje tento záměr předpoklad dopravního napojení řešené plochy změny Z19. Územní studie respektuje zejména celistvost této rozlehlé plochy P3 pro vybudování plošně náročného záměru občanské vybavenosti. (Neuvažuje tedy s dopravním napojením řešené plochy Z19 na ulici Budějovická přímo v křížení s ulicí Široká, ale obchází plochu P3 po stranách.)

Východní okraj řešené plochy změny Z19 je stanoven linií koridoru K3 pro výstavbu plánovaného obchvatu Jemnice silnicí II/410 určenou v ÚP, který předepisuje šířku koridoru na 80 m. Územní studie tuto hranici vyznačení řešené plochy přesně respektuje, ale zároveň navrhovaným uspořádáním veřejných prostranství a soukromých ploch komerční vybavenosti umožňuje případné budoucí využití území po zpřesnění (zúžení) koridoru pro obchvat. (Soukromé plochy by se mohly navazující územní studií rozšířit až k obchvatu, např. po nabytí právní moci územního rozhodnutí plánované komunikace II/410).

Výše uvedené urbanistické vztahy v bezprostředním okolí řešené lokality a podmínky platného ÚP determinují návrh územní studie. Severní část plochy změny Z19 při ulici Budějovická lze zastavět v I. etapě bez větších nároků na změny veřejných prostranství. Soukromé pozemky jsou dopravně přístupné z ulice Budějovická, napojení na síť technické infrastruktury lze řešit soukromými přípojkami (po dohodě s vlastníky dotčených pozemků) nebo na vlastním pozemku (např. vrtané studny, vyvážené jímky na splaškové odpadní vody). Pouze bude nutné dodržet požadavek na dostatečně široký, objekty nezastavěný, koridor podél Budějovické pro umístění výtlačného kanalizačního řadu z obce Lhotice dle ÚP (podrobněji viz níže). Rozdělení na jednotlivé využitelné pozemky v ÚS převážně respektuje stávající vlastnictví parcel dle katastru nemovitostí.

Jižní část území změny Z19 by mohla být realizována ve II. etapě po zajištění její dopravní dostupnosti. ÚS navrhuje zpřístupnění řešené plochy vymezením nového veřejného prostoru podél severní hranice plochy P3 s napojením na ulici Budějovickou. (Výhledově lze uvažovat i s napojením lokality na ulici Budějovickou v opozici křížení s ulicí Spojovací, až se bude řešit rozvoj plochy změny Z11 pro individuální bydlení, případně rezervy R5 za ulicí Růžovou.)

Podél jižní části západní hranice řešeného území předepisuje územní plán výsadbu ochranné a izolační zeleně. Územní studie zde navrhuje plochu veřejně přístupné zeleně, která zároveň bude plnit funkci veřejného prostranství a oddělí plánovaný sportovní areál (nebo jiný areál občanské vybavenosti) pásem relaxační zeleně od objektů komerční vybavenosti. Navržená výměra činí 2 350 m², čímž je splněna podmínka plochy veřejného prostranství požadovaná územním plánem

($31\,000\text{ m}^2/20\,000\text{ m}^2 = 1,55 \cdot 1000\text{ m}^2 = \text{min. } 1550\text{ m}^2$ veřejného prostranství). Souběžně s pásem zeleně je navržen 12 m pruh veřejného prostranství (pro umístění místní obslužné komunikace, chodníku, parkovacích stání nebo sítí TI např. v zeleném pásu). Z nově navrženého veřejného prostranství by byla přístupná plocha občanské vybavenosti komerční. Územní studie se snaží zachovat co největší souvislou a dobře využitelnou plochu pro komerční vybavenost dle určení územním plánem, protože zatím nejsou známy konkrétní záměry výstavby. Zároveň připouští možnost dělení ploch i pozemků dle budoucích záměrů (příklad možného rozdělení plochy č. 06 KOM modře tečkovaně).

Město Jemnice v této části vlastní rozsáhlé pozemky, mělo by tedy být možné majetkové vyrovnání obce se soukromými vlastníky (pro zřízení nových veřejných prostranství). Díky plánovaným úpravám by vzrostla využitelnost i hodnota řešených pozemků, dalo by se tedy jednat o spoluúčasti vlastníků na vybudování dopravní a technické infrastruktury.

4.3. Podmínky pro způsob využití pozemků

Pro pozemky v řešeném území se dle zpracované ÚS a platného ÚP stanovuje následující způsob využití:

Plocha občanské vybavenosti – komerce („KOM“)

Hlavní: Plochy pro komerční občanské vybavení.

Přípustné: Plochy určené pro zařízení převážně komerčního charakteru, tj. např. pro komerční administrativu, obchodní zařízení, areály velkoobchodu, plochy určené pro stravovací zařízení a ubytovací zařízení. Plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, místní komunikace pro obsluhu území, plochy pro pěší, parkoviště, vestavěné garáže, ostatní garáže. Veřejná prostranství, veřejná (sídelní) zeleň, zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné: Přípustné jsou plochy veřejné občanské vybavenosti a plochy pro sport, tělovýchovu a hromadnou rekreaci, pokud daná lokalita splňuje požadavky pro danou vybavenost podle platných hygienických předpisů. Byty integrované ve stavbě komerční občanské vybavenosti, pokud daná lokalita splňuje požadavky na bydlení podle platných hygienických předpisů. Plochy, stavby a zařízení výrobních služeb (drobné a řemeslné výroby), stavby pro skladování, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Nepřípustné: Využití pro bydlení v RD. Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují prostředí plochy občanské vybavenosti přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

Plocha veřejně přístupné zeleně („ZEL“)

Hlavní: Veřejně přístupný prostor s převažujícím zastoupením sídelní zeleně, parkově upravené plochy zeleně.

Přípustné: Území pro veřejnou upravenou zeleň a parky plnící funkci estetickou, rekreační, ekologickou, pietní i ochrannou, přípustné jsou dětská hřiště, odpočívadla s lavičkami, drobné sakrální stavby a zařízení sloužící obsluze těchto ploch. Zřizování pěších případně cyklistických cest, veřejná

prostranství a plochy pro pěší, umístování objektů drobné architektury, vodních prvků, umístování mobiliáře obce, zařízení technické infrastruktury, dílčí úpravy stávajících úseků místních komunikací. Revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Nepřípustné: Činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití plochy a nevratně znehodnocující sídelní zeleň.

Plocha veřejných prostranství vč. místní obslužné komunikace („MOK“)

Hlavní: Veřejně přístupný uliční prostor a prostor návsi a náměstí s převažující komunikační funkcí.

Přípustné: Plochy veřejných prostranství s převažující komunikační funkcí zahrnují stávající a navrhované veřejně přístupné plochy v zastavěném území, náměstí, návsi, ulice, chodníky. Dopravní infrastruktura např. místní, obslužné a účelové komunikace, pěší cesty, parkoviště a odstavná stání, autobusové zastávky, čekárny, cyklotrasy a cyklostezky. Plochy staveb občanského vybavení sloučitelé s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, stavby pro občerstvení, veřejně přístupné přístřešky, dětská hřiště vč. oplocení apod.). Zařízení a stavby technické infrastruktury. Zeleň, drobné vodní plochy (např. tůň, požární nádrže, mokřady, jezírka), vodní toky. Drobná architektura, městský mobiliář, dětská hřiště, drobné sakrální stavby, zařízení sloužící obsluze těchto ploch.

Nepřípustné: Činnosti, děje a zařízení a stavby, které svými vlivy narušují veřejná prostranství přímo nebo druhotně nad přípustnou míru.

4.4. Podmínky plošné a prostorové regulace

Pro pozemky v řešeném území změny Z19 se dle zpracované ÚS a platného ÚP stanovují následující podmínky plošné a prostorové regulace:

Plocha občanské vybavenosti – komerce („KOM“)

Obecné regulativy pro všechny plochy KOM:

Hranice max. zastavitelnosti pozemku (vyznačena modrou čárkovanou čarou) je nepřekročitelnou hranicí zástavby, udává hranici plochy umožňující zastavění; min. 2 m odstupy od sousedních pozemků a min. 8 m ochranný pás kolem silnice Budějovická pro inženýrské sítě (vč. výtlačku kanalizace); dále nutno splnit požadavky na odstupové vzdálenosti dle platné legislativy (např. požadavky na oslunění, osvětlení)

Max. zastavitelnost plochy stavebními objekty (budovami): 80%, stanovuje maximální plochu pozemku určenou k zastavění, omezenou hranicí max. zastavitelnosti pozemku a maximální hodnotou celkové výměry zastavěné plochy nadzemních podlaží (přičemž do výměry zastavěné plochy se nezapočítávají vodní ani zpevněné plochy na úrovni terénu).

Min. podíl zelených ploch na pozemku: 10%, stanovuje minimální nutnou hodnotu plošné výměry ploch zeleně z celkové plochy pozemku (zatravnovací dlažbu lze započítat do podílu zelených ploch pouze 1/3 její výměry).

Max. přípustná výška objektů: 2 nadzemní podlaží + podkroví, přičemž úroveň podlahy 1.NP bude max. 1,5 m nad úrovní původního terénu, který se stanoví jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby; dále možné 1-2 podzemní podlaží.

Odstavení vozidel: na vlastním pozemku, pouze návštěvnická stání na veřejném prostranství.

Vjezdy na pozemky: z veřejných komunikací.

Speciální regulativy pro některé plochy KOM:

05 KOM 2 677 m² – umístění staveb je navíc limitováno koridorem K7 pro VPS WD6 (DK11); vhodné projednat možnost stejné šíře koridoru pro homogenizaci trasy silnice II/152 jako v zastavěném území i pro zastavitelné plochy určené ÚP.

06 KOM 10 160 m² – možnost rozdělení pozemku na menší části dle jednotlivých zatím neznámých záměrů (příklad možného rozdělení zakreslen tečkovanou čarou); v případě rozdělení na více pozemků, budou opět dodrženy min. 2 m odstupy staveb od hranic se sousedními pozemky.

Plocha veřejně přístupné zeleně („ZEL“)

Minimální výměra plochy veřejně přístupného prostranství musí dle ÚP činit:

$31\ 000\ \text{m}^2 / 20\ 000\ \text{m}^2 = 1,55 * 1000\ \text{m}^2 = \text{min. } 1550\ \text{m}^2$ veřejného prostranství

V ÚS je navržena plocha veřejně přístupné zeleně o výměře 2 350 m², čímž je splněna podmínka minimální plochy veřejného prostranství dle ÚP. (Navíc lze k této ploše připočítat i plochu veřejných prostranství nově navržených ulic mimo plochy pozemních komunikací.)

Podél jižní části západní hranice plochy změny Z19 bude v ploše veřejně přístupné zeleně vysázen souvislý pás izolační a rekreační zeleně dle požadavku ÚP.

Plocha veřejných prostranství vč. místní obslužné komunikace („MOK“)

Obvyklé provedení veřejného prostranství a komunikace, plochy pouze pro návštěvnická parkovací stání (např. podélná).

5. Podmínky pro umístění veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání komunikací i sítí veřejné technické infrastruktury vycházejí především z uspořádání okolní zástavby, existence stávajících inženýrských sítí i plánovaných záměrů v navazujícím okolí.

5.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

Řešené území změny Z19 Budějovická se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností při důležité silnici druhé třídy II/152 ve směru na Moravské Budějovice. Stávající dopravní poměry v okolí jsou velmi dobré a přehledné díky rovinnatému terénu i dostatečně kapacitnímu provedení komunikací.

Územní studie respektuje vymezený dopravní koridor K3 pro obchvat Jemnice silnicí II/410 jihovýchodně od města o šířce 80 m. (Koridor je vymezen na ochranu území pro realizaci dopravní infrastruktury, přesnější vymezení trasy bude stanoveno v podrobnější dokumentaci připravované krajem. Působnost koridoru pro dopravní infrastrukturu končí realizací stavby.) Napojení řešené plochy z plánovaného obchvatu nebude možné vzhledem k jeho předpokládaným dopravním parametrům, ani by nebylo principiálně vhodné přenášet dílčí vnitroměstské dopravní vztahy na významnou komunikaci obcházející město.

ÚS doporučuje nejen v zastavěném území, ale i v zastavitelném území využití užšího koridoru K6 – Homogenizace silnice II/152, průtah městem v zastavěném území směr Moravské Budějovice, se šířkou stávajícího uličního prostoru. (Protože pro dobrou zastavitelnost území a urbanistickou hustotu ploch určených k novému zastavění není vhodné dodržovat 80 m šířku koridoru K7 – Homogenizace stávající trasy silnice II/152 směr M. Budějovice mimo zastavěné území, i v zastavitelných plochách.)

ÚP Jemnice určuje následující možnosti napojení lokality Z19: společnou křižovatkou nebo sjezdy na silnici II/152 nebo z plochy bývalých kasáren. Územní studie zvolila kombinaci obou výše uvedených způsobů napojení na stávající dopravní infrastrukturu města. Severní polovina území je přímo přístupná sjezdy ze silnice II/152. Rozvoj města na nové zastavitelné plochy předpokládá posunutí dopravního značení začátku obce podél Budějovické více na východ, čímž dojde k omezení rychlosti na 50 km/h a sjezdy tak budou bezpečnější.

Budoucí vývoj jižní části řešeného území je podmíněn vybudováním nového veřejného prostranství s místní obslužnou komunikací z plochy bývalých kasáren. Aby byla zachována celistvost pozemku přestavby P3 pro plánovanou občanskou vybavenost, navrhuje ÚS umístění pásu budoucího veřejného prostranství při severním okraji sousední plochy tak, aby bylo možné napojit řešené území změny na ulici Budějovickou. Až budou v budoucnu řešeny rozvojové plochy za ulicí Růžovou, bude možné doplnit další napojení na ulici Budějovickou v opozici ulice Spojovací (s dořešením menšího výškového rozdílu). Vymezená šířka ploch pro veřejná prostranství s místní obslužnou komunikací činí celkem 12 m.

Doprava v klidu bude v ploše Z19 převážně řešena na vlastních (soukromých) pozemcích. V plochách veřejného prostranství bude možné umísťovat pouze návštěvní parkovací stání.

Navazující projektová dokumentace komunikací, chodníků i parkovacích stání bude zpracována v souladu s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

5.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území i navazujícím okolí. Vedení navrhované technické infrastruktury je soustředěno do navrhovaných ploch veřejných prostranství. Územní studie obsahuje pouze vymezení možného základního principu vedení tras sítí, které budou zpřesněny navazující podrobnější dokumentací, požadavky správců sítí i konkrétními záměry výstavby.

K13 – Severním okrajem plochy změny Z19 probíhá v ÚP koridor K 13 pro vedení výtlačného řadu z obce Lhotice na kanalizační síť města Jemnice v šířce podle grafické části (cca 20 m). Jedním z cílů územní studie bylo zpřesnění nutné šířky tohoto koridoru, aby nemusely být nově budované objekty umístěny tak daleko od silnice. Dle konzultace s třebíčskou divizí VAS, a. s. by měl pro výstavbu výtlačku podél komunikace reálně stačit pás široký 4 m (1,5 m ochr. pásmo + 0,5 m potrubí + 1,5 m ochr. pásmo = 3,5 m; + 0,5 m rezerva). Při severní hranici řešené lokality vede plynovod a sdělovací vedení, po vyjádření správců k existenci sítí byla stanovena celková šířka pásu pro umístění sítí tech. infrastruktury podél severní hranice lokality na 8 m s menší rezervou (místo původních 20 m v ÚP). Nad výtlačným řadem mohou být umístěna např. parkovací stání s rozebíratelným zpevněným povrchem (štěrk, zámková/zatravněvací dlažba).

Vodovod – město Jemnice je zásobeno pitnou vodou z městské vodovodní sítě, která nyní končí v ulici Budějovická před vjezdem do bývalého autoparku. Územní studie předpokládá vybudování nového vodovodního řadu v rámci navržených ploch veřejného prostranství.

Kanalizace – stávající jednotná obecní kanalizační síť je nyní ukončena šachtou v ulici Budějovická před vjezdem do bývalého autoparku s malou hloubkou uložení. Řešené území změny Z19 se nachází níže a mírně klesá k jihu, pro gravitační napojení tedy nebude tato nejvýchodnější větev stokové sítě využitelná. Reálněji se jeví možnost využití kanalizace ukončené na JZ okraji sousední plochy přeměny P3 poblíž řadových garáží a nové automyčky. Pokud by zde pro gravitační svedení splašků nevycházely dostatečné spády kanalizace, lze řešit společnou přečerpávací stanicí pro celou lokalitu.

Odvádění dešťových vod z řešeného území bude řešeno v souladu s platnou legislativou (§ 20 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Pokud hydrogeologický průzkum ověří vhodné podmínky pro vsakování, bude preferováno zdržování/vsakování dešťové vody na pozemku. Veškerá opatření pro zdržování vody v krajině (i městské krajině) budou vítána.

Dle upozornění Vodárenské akciové společnosti, a.s. je v rozvojových plochách města Jemnice uvažováno s výstavbou pouze oddílné splaškové kanalizace, nelze tedy uvažovat s odvedením dešťových vod z lokality (a to ani z ploch komunikací) do stávající jednotné kanalizace. Dešťové vody by měly být zdržovány a vsakovány v řešené lokalitě, alt. lze uvažovat s výstavbou nové městské oddílné dešťové kanalizace.

Plynovod – Lokalitou prochází středotlaký plynovod, možnost napojení bude řešena se správcem sítě, jakmile bude znám konkrétní záměr výstavby v území.

Elektrická energie – Jihozápadně od řešené lokality, poblíž řadových garáží a nové automyčky, se dle vyjádření správce sítě nachází přívod VN (červeně), který je transformován na NN a následně rozveden v okolí (zeleně). ÚS navrhuje vybudování nové trasy el. vedení přímo v ploše změny Z19 (tm. zeleně čárkovaně). Ověření dostatečné příkonové kapacity bude možné zpracovat, až bude znám konkrétní záměr výstavby v území. Objekty občanské komerční vybavenosti mohou mít různé nároky na výši příkonu el. energie. Případně bude zbudována nová trafostanice.

Sdělovací vedení – Lokalitou prochází sdělovací vedení, možnost napojení bude řešena se správcem sítě, jakmile bude znám konkrétní záměr výstavby v území.

Veřejné osvětlení – Nejpozději s přípravou II. etapy rozvoje v jižní části plochy změny Z19 bude nutné řešit veřejné osvětlení nových veřejných prostor (dle zvoleného uspořádání profilu veřejného prostoru budou rozvody vedeny v chodníku příp. zeleném pásu).

Odpady – bude využíván současný systém sběru, svozu a ukládání odpadu; navíc je možné umístit kontejnerová stání na tříděný odpad

Přesné bilance spotřeby energií nelze určit bez definování záměrů budoucí výstavby. Řešená plocha je určena pro komerční občanskou vybavenost, která umožňuje výstavbu různorodých objektů, jejichž požadavky na spotřeby jednotlivých médií ze sítí tech. infrastruktury se mohou zcela diametrálně lišit.

6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Lokalita změny Z19 Budějovická je nyní zemědělsky využívanou plochou, určenou ÚP Jemnice k zastavění s funkčním využitím pro komerční občanskou vybavenost. Zástavba v blízkém okolí je zatím rozvolněná, ale předpokládá se postupná výstavba výše popsaných plánovaných záměrů i využití rozsáhlé asanované plochy P3 po zrušeném vojenském areálu. Mezi hlavní hodnoty území tedy patří velký potenciál rozvoje a dobrá dopravní dostupnost lokality v rámci města i širšího okolí (v blízkosti významné silnice II/152). Nový charakter území se začne teprve postupně vyvíjet, cílem je vytvoření nové příjemné městské čtvrti mezi stávající východní hranicí zastavěného území a plánovaným obchvatem Jemnice.

7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Podél jižní poloviny západní hranice plochy Z19 Budějovická byl navržen pás veřejně přístupné zeleně se stromovou alejí o celkové výměře 2 350 m². Přírozně naváže na již dokončenou terénní vlnu s výsadbou při jižní hranici plochy P3. Budou tak vytvořeny dostatečné plochy pro ochrannou a izolační zeď, které zároveň mohou sloužit relaxaci i procházkám.

Byl stanoven min. podíl zelených ploch na pozemcích občanské vybavenosti – komerce. Výměra ploch zeleně nesmí klesnout pod 10 % z celkové plochy pozemku (příčemž lze částečně započítat plochy se zatravnovací dlažbou.)

Řešené území nezasahuje do žádných vymezených ani navrhovaných prvků ÚSES ani do zvláště chráněných území nebo jejich ochranných pásem.

Dle katastru nemovitostí se v řešeném území nachází druhy pozemku ostatní plocha nebo orná půda, které náleží do zemědělského půdního fondu (ZPF) a mají přiřazeny následující bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ): 51200, 54200. Odnětí ze zemědělského půdního fondu bude řešeno v rámci územního řízení konkrétního záměru.

Řešením území studie nedojde k odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL) ani k dotčení ochranného pásma lesa, lokalita nezasahuje do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu

Požadavky na kvalitu prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, i z nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, které stanovují hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí. Pokud budou v území umístovány stavby, u kterých je nutné prověřit ochranu před nadlimitním hlukem, je nezbytné v navazujících řízeních prověřit vliv hluku a přijmout vhodná opatření.

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn zejména rychlý a bezproblémový příjezd k nově navrženým objektům i dostatečná dodávka vody. Odstupy objektů by měly splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů (zasahovat pož. nebezpečným prostorem na sousední pozemky lze jen se souhlasem vlastníka).

9. Vymezení veřejně prospěšných staveb nebo opatření

ÚS respektuje vymezení veřejně prospěšných staveb v okolí dle ÚP. Veřejně prospěšná opatření nejsou navržena.

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

WD5 (DK11 dle ZÚR) Homogenizace stávající trasy silnice II/152 v zastavěném území ve vymezeném koridoru K6.

ÚS navrhuje uplatňování WD5 (šířky koridoru K6) nejen pro zastavěná území, ale i pro zastavitelná území.

WD6 (DK 11 dle ZÚR) Homogenizace trasy silnice II/152 mimo zastavěné území ve vymezeném koridoru K7.

ÚS navrhuje uplatňování WD6 (šířky koridoru K7) mimo zastavěná nebo zastavitelná území.

WD7 Přeložka silnice II/410 včetně řešení křižovatek, dílčích přeložek místních komunikací, souvisejících objektů a vyvolaných přeložek inženýrských sítí a asanací ve vymezeném koridoru K3.

ÚS respektuje vymezení WD7 (koridoru K3). *Využití plochy změny Z19 bylo navrženo tak, že jakmile bude znám přesnější průběh obchvatu kolem Jemnice, lze navazující ÚS rozšířit hranice ploch určených pro občanskou komerční vybavenost JV směrem.

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

WT 16 Kanalizační řad z obce Lhotice na kanalizační síť města Jemnice ve vymezeném koridoru.

ÚS zpřesnila potřebnou šířku nezastavěného koridoru pro výtlačný řad z obce Lhotice na 8 m podél silnice II/152 se zohledněním umístění stávajících sítí tech. infrastruktury.

10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Severní část plochy Z19 lze řešit přednostně v I. etapě díky dopravnímu napojení pozemků přímo na silnici II/152, napojení těchto ploch na sítě tech. infrastruktury lze řešit dohodou se správcí sítí ohledně konkrétního záměru, příp. na vlastním pozemku (např. vrtaná studna, vyvážená jímka na splašky). Jižní část řešené lokality je závislá na větší investici vybudování nových veřejných prostranství (ulic s místní obslužnou komunikací) a souvisejících inženýrských sítí, proto je zařazena až do II. etapy rozvoje.

Podrobná projektová příprava i realizace záměru může postupovat v dílčích samostatně funkčních etapách v závislosti na rozhodnutí investorů a města Jemnice. Pouze musí být respektovány zásady urbanistické koncepce a dílčí etapa musí umožňovat následné pokračování v navrženém řešení.

11. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS

Územní studií jsou řešeny cíle stanovené zadáním ÚS v požadovaném obsahu. Plocha území je rozčleněna na jednotlivé pozemky a byly stanoveny limity pro činnosti, děje i zařízení s ohledem na prostorové uspořádání města i charakter okolí. Dále bylo řešeno napojení nových ploch na veřejnou infrastrukturu – technickou i dopravní, včetně řešení dopravy v klidu. Navrhované řešení vychází z faktického stavu území i územního plánu. Veřejně prospěšné stavby požadované ÚP Jemnice jsou respektovány, pouze byly zpřesněny jejich trasy nebo polohy s ohledem na nový návrh členění ploch. Na základě těchto stanovených určujících prvků byl vypracován urbanistický návrh řešeného území, který v maximální míře respektuje stávající hodnoty území i cíle rozvoje celé lokality. Návrh dbá na plynulou návaznost na stávající zástavbu v blízkém i širším okolí.

Sumarizace ploch navržených ÚS

Plocha občanské vybavenosti – komerce (KOM)	25 320 m ²
Plocha veřejně přístupné zeleně (ZEL)	2 350 m ²
Plocha veř. prostranství vč. místní obslužné komunikace (MOK)	3 345 m ²
Celkem	cca 31 000 m²

Územní studií byla navržena plocha veřejně přístupné zeleně splňující požadavky na rozlohu veřejného prostranství dle ÚP. Dalšími prostory přirozeně využívajícími zeleň budou části ploch veřejných prostranství podél místních obslužných komunikací i min. 10% ploch pozemků pro komerční vybavenost. Územní studie se snaží rozvíjet charakter řešeného území jako novou městskou část.

Závěr:

ÚS v souladu s ÚP Jemnice splňuje následující:

člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení,

řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,

řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,

stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických hodnot (stanovuje stavební hranici, podlažnost, výšku zástavby i intenzitu využití pozemků),

respektuje, přebírá a vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s ÚP, v grafické části upřesňuje jejich vymezení.

Zpracovatel ÚS v souladu se zadáním prověřil území, stanovil podmínky plošného i objemového uspořádání území s ohledem na existující vazby v území a rozvojové záměry. Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

12. Údaje o počtu listů územní studie a výkresů grafické části

Textová část: 16 stran

Grafická část: 01 Situace širších vztahů 1:5000

02 Hlavní výkres 1:2000

03 Koordinační výkres 1:2000