



Urbanisticko architektonická projekční kancelář

Chopinova 9, 623 00 Brno

tel.: 547 250 469, fax: 547 221 410

e-mail: atelier-urbi@volny.cz

# JIHLAVA - Buková

## Územní studie – průvodní zpráva, odůvodnění řešení

Zakázkové číslo: 08-08-04

Objednatel: Ing. Vít Zeman

### Zhotovitelé:

Urbanistická část

Ing. arch. Jana Benešová

Ing. arch. Jiří Augustín

Dopravní řešení

Ing. Rostislav Košťál

Vodní hospodářství, zásobování plynem

Ing. Vítězslav Vaněk

Zásobování el. energií, spoje

Ing. Jaroslav Opat

Životní prostředí, zeleň

LÖW a spol. s.r.o., Ing. Eliška Zimová

Atelier URBI s.r.o. Ing. Hana Zemanová

Vizualizace:

Ing. arch. Anežka Sedláková

Digitalizace:

Ing. arch. Jiří Augustín

Ing. arch. Jana Benešová

Brno, říjen 2009

Číslo výtisku:

## OBSAH DOKUMENTACE

### Textová část:

- A. Průvodní zpráva
- B. Odůvodnění územní studie

### Grafická část:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Širší vztahy                                       | 1 : 10 000 |
| 2. Hlavní výkres                                      | 1 : 1 000  |
| 3. Dopravní řešení                                    | 1 : 2 000  |
| 4.a Vodní hospodářství                                | 1 : 2 000  |
| 4.b Energetika a spoje – zásobování el. energií       | 1 : 2 000  |
| 4.c Energetika a spoje – zásobování plynem, spoje     | 1 : 2 000  |
| 5. Návrh nezávazné parcelace, bilance objektů a ploch | 1 : 2 000  |

Příloha č.1 – Varianta 1 – využití území 1 : 2 000

Příloha č.2 – Varianta 2 – využití území 1 : 2 000

Příloha č.3 – Varianta 2 – vizualizace

Příloha č.4 – Podélný profil polookružní komunikace 1:1000/1:200

Příloha č.5 – Situace – staničení polookružní komunikace (var. 1)

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

A Průvodní zpráva.....	4
A.1 Vymezení řešené plochy.....	4
A.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	4
A.3 Druh a účel umístěvaných staveb.....	7
A.4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	7
A.4.1 Dopravní řešení.....	7
A.4.2 Vodní hospodářství.....	9
A.4.3 Energetika.....	10
A.4.4 Spoje.....	12
A.5 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výška zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzita využití pozemků).....	12
A.6 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	14
A.7 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	14
A.8 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	14
A.9 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	15
A.10 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	15
A.11 Podmínky pro vymezená ochranná pásma.....	16
A.12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	16
A.13 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	16
A.14 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel.....	16
A.15 Výčet územních rozhodnutí, která územní studie nahrazuje.....	16
A.16 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.....	16
A.17 Údaje o počtu listů Územní studie a počtu výkresů grafické části.....	17
B ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ studie.....	18
B.1 Údaje o způsobu pořízení územní studie.....	18
B.1.1 Mapové podklady.....	18
B.1.2 Nadřazená územně plánovací dokumentace.....	18
B.1.3 Územně plánovací a územně technické podklady.....	18
B.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem.....	18
B.3 Údaje o splnění zadání.....	19
B.4 Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	20
B.4.1 Veřejná infrastruktura.....	21
B.5 Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí.....	22
B.6 vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	22
B.7 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování.....	22
B.8 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů.....	22

# A PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## A.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území je situováno v severozápadní části města Jihlavy v městské části Horní Kosov na k.ú. Horní Kosov a na k.ú. Jihlava. Jedná se o plochy mezi ulicemi Na Dolech, S.K. Neumanna a Buková. V současné době je území nezastavěné, ve východní části je rovinné, západní část se svažuje východním směrem.

Lokalita byla v Souboru změn č.4 územního plánu města Jihlavy přijata jako rozvojový směr bydlení s označením V1, pro který je nutno zpracovat územní studii. V zadání územní studie bylo řešené území vymezeno a jeho rozloha činila 34,3 ha.

Územní studie prověřila dané území z hlediska jeho využití. Jedním ze závěrů studie bylo konstatování, že územní potenciál dané lokality je vyšší a proto bylo po dohodě se zadavatelem navrženo rozšíření ploch pro zástavbu severním směrem. Záměr rozšíření řešeného území byl následně konzultován na Úřadu územního plánování města Jihlavy a přijat s podmínkou, že bude zadána změna ÚP města Jihlavy. Územní studie bude rozdělena na etapy výstavby, z toho I. etapa výstavby bude navržena v rozsahu ploch dle platného ÚP a II. etapa výstavby v rozsahu ploch jeho rozšíření.

Nově je hranice řešeného území zakreslena v grafické části této územní studie. Po rozšíření mělo řešené území cca 45,32 ha, ve finální variantě č. 3 má cca 51,27 ha.

## A.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie zajišťuje koncepční řešení celého území severně komunikace, spojující ulici Na Dolech s městskou částí Horní Kosov. Stanovuje požadavky na minimální veřejné dopravní prostory a koridory, určuje využití jednotlivých ploch včetně základních podmínek pro výstavbu a upřesňuje nároky na veřejnou občanskou a technickou vybavenost.

Studie byla řešena ve variantách (označených 1, 2), lišících se dopravním řešením v prostoru křížení ulic S.K. Neumanna a Vrchlického s dopadem na urbanistickou koncepci řešení přilehlého území. Po druhém rozšíření řešeného území a na základě nových požadavků vlastníků pozemků byla jako definitivní zpracována varianta č. 3. Tato varianta bude podkladem pro podrobnější dokumentaci, přesné stanovení podmiňujících investic a podílu jednotlivých subjektů na jejich realizaci.

Z hlediska platného územního plánu se jedná o lokalitu pro bydlení individuální městského typu (změna ÚP č. 4/26, 4/27 a 4/55) a plochy smíšené zóny městského typu (změna č. 4/19).

V řešeném území jsou dle požadavků stanovených v zadání vymezeny pozemky pro:

- bydlení v rodinných domech,
- bydlení v bytových domech,
- veřejná prostranství – komunikace,
- veřejná prostranství – chodníky,
- veřejná prostranství – plochy sídelní zeleně,
- plochy občanského vybavení (mateřská škola, maloobchodní služby),
- plochy pro sport a rekreaci (hřiště, dětská hřiště, odpočinkové plochy),
- plochy technické infrastruktury.

Řešení respektuje stávající vodojem Motorpal I., územní rezerva pro vodojem I. tlakového pásma dle ÚP města Jihlavy je odsunuta mimo řešené území do prostoru pozemku p.č. 691/1 k.ú. Horní Kosov.

### Urbanistická koncepce, varianta řešení 1:

vycházela z požadavku zadání územní studie prověřit možnost vedení spojovací komunikace mezi ulicemi Rantířovskou a S.K. Neumanna s přímou dopravní vazbou na ulici Vrchlického. To do značné míry racionalizovalo územní vazby v dané části města. Spojovací komunikace je pak vedena stávající ulicí Bukovou, ukončenou v navržené okružní křižovatce v prostoru stávající křižovatky S.K. Neumanna – Vrchlického. Snížit případné negativní hlukové dopady na již realizované obytné území v lokalitě „Slunečný Vrch“ je pak navrženo omezením nákladní dopravy v ulici Bukové a doplněním neúplné mimoúrovňové křižovatky Vrchlického se silnicí I/38 (tato křižovatka se nachází jižně řešeného území).

Dále je kostra řešené lokality tvořena uliční sítí (navržené jako pěší zóna), vyvedené z ulice Bukové a také z navržené „okružní“ komunikace, napojené na stávající ulici S.K. Neumanna přibližně v místě odpojení polní cesty k vodojemu Motorpal I. Okružní komunikace je do Bukové zaústěna východně areálu fy SEPOS.

S ohledem na dominantní polohu území kolem kruhového objezdu je pro bytové domy v sousedství objezdu zvolena vyšší výšková hladina (až 6 NP, s případným ustupujícím 5. a 6. podlažím), která odpovídá šestipodlažním bytovým domům podél ul. Vrchlického. Vějířovitě uspořádané objekty, sestávající ze 3 – 4 domovních sekcí zároveň uzavírají pohledovou osu ulice Vrchlického. Na šestipodlažní bytové domy navazuje skupina čtyřpodlažních domů severně ulice Bukové. Další čtyřpodlažní bytové domy jsou umístěny z jižní strany „okružní“ komunikace. Prostor mezi oběma skupinami domů je vymezen pro veřejnou zeleň s chodníčky, lavičkami, dětskými hřišti a ze západní strany na něj navazuje pozemek mateřské školy pro cca 120 dětí. Všechny bytové domy mají v suterénu, příp. v I.NP umístěna garážová stání.

Severovýchodní a východní část lokality podél ulice S.K. Neumanna je navržena k zástavbě bodovými třípodlažními „viladomy“ s doplněním rodinnými domy (v území východně vodojemu).

Výše popsané řešení se týká vlastnických částí A a B. V prostoru vlastnických částí C – E jsou navrženy výhradně rodinné domy. V části D, mezi areálem firmy SEPOS a rybníčkem v lese u polní cesty na „Zaječí skok“ je výstavba RD určena pro náročnější klientelu s uvažovanými většími pozemky (o rozloze cca 2500 m<sup>2</sup>), které mohou být dále půleny a využity ekonomičtěji. Také ve východní části pozemků vlastníka A jsou navrženy rodinné domy – řadové a vzhledem k situování ke světovým stranám atriové. Tyto domy jsou obslouženy komunikacemi, odbočujícími z okružní komunikace u vodojemu Motorpal I. Severnější z odboček není propojena do prostoru stávajících rodinných domů Na Dolech, neboť bylo nutno respektovat zamýšlenou výstavbu 1 RD na parcele p.č. 5715/1.

Středem řešené lokality je navržena pěší trasa s alejí, která plynule pokračuje polní cestou směrem na „Zaječí skok“ a do západní části E. Zde je podél místní komunikace, vedené po vrstevnici, navržena zástavba volně stojících RD jako přechod do krajiny.

Veřejné prostory jsou dostatečně dimenzovány pro pobytové funkce, důležitá jsou veřejná prostranství pro herní prvky, setkávání obyvatel a parkové plochy. Uliční prostory jsou doplněny různými formami „parčíků“, sloužících pro pobytové funkce.

Za klíčové a fixní je třeba považovat řešení veřejných prostranství (u komunikací s výjimkou těch, které jsou označeny jako nezávazné a jejichž vedení bude upřesněno zastavovacími studiemi nebo v dokumentaci pro územní řízení). Součástí veřejných prostranství jsou chodníky a sídelní zeleň. Detailní řešení těchto ploch je nutno přizpůsobit situování jednotlivých domů, které je ve studii nezávazné – je nutno zohlednit vjezdy k objektům a dle nich řešit osázení uličních profilů alejemi či umístění sloupů veřejného osvětlení. Sídelní zeleň navržených parků pak nelze plošně omezovat.

### Urbanistická koncepce, varianta řešení 2:

Od varianty 1 se liší dopravním řešením. Propojení ulice Rantířovské s ulicí S.K. Neumanna ulicí Bukovou je řešeno po stávající ulici Bukové. Z křižovatky ulic S.K. Neumanna a Vrchlického je vyvedena obslužná komunikace do ploch, určených pro zónu smíšenou obytnou městského typu (bytové čtyř až šestipodlažní domy lze kombinovat s objekty pro občanské vybavení – malé obchody, služby) na pozemcích vlastníka A.

Skupina těchto domů je dominantou území, doplněnou ve vnitrobloku parkovou zelení s vodní plochou či poldrem, do parku ústí páteřní pěší trasa řešeného území, navazující na stávající cestu do krajiny ve směru na Zaječí skok.

Mateřská škola je v této variantě umístěna do polohy při cestě od vodojemu Motorpal k železniční trati.

### **Urbanistická koncepce, varianta řešení 3:**

koncepce dopravního řešení je východní části lokality shodná s variantou řešení č. 1.

Dále je kostra řešené lokality tvořena uliční sítí (pěší zóna), vyvedené z ulice Bukové a také z navržené „okružní“ komunikace, napojené na stávající ulici S.K. Neumanna přibližně v místě odpojení polní cesty k vodojemu Motorpal I. Okružní komunikace je do Bukové zaústěna přes místní komunikaci, vedenou východně areálu fy SEPOS ve směru na „Zaječí skok“.

V dominantní poloze řešeného území kolem výhledového kruhového objezdu jsou navrženy 6ti podlažní bodové bytové domy, jejich výšková hladina odpovídá stávající šestipodlažní zástavbě podél ul. Vrchlického. Pohledovou osu ulice Vrchlického pomáhají uzavřít další čtyřpodlažní bytové sekce. Objekt občanského vybavení je umístěn shodně s řešením varianty č. 1.

Na bytové domy u křižovatky S.K. Neumanna a Vrchlického navazuje čtyřpodlažní zástavba bytových domů podél celé ulice Bukové, zakončená viladomy a objekty smíšenými, s komerčním využitím parteru v sousedství areálu SEPOS. Areál SEPOS je uvažován k přestavbě, navrženy jsou plochy smíšené obytné, lze zde situovat penzion, uvažuje se s výstavbou tenisových kurtů.

Mateřská škola pro cca 120 dětí je v konečném řešení situována přibližně jako ve variantě č. 1, u okružní komunikace. Parková zeleň mezi domy je plošně omezena s ohledem na ekonomii zástavby, větší plochy zeleně a hřišť jsou situovány v okrajových, převážně nezastavitelných polohách řešeného území. Páteřní pěší trasa, vedená lokalitou ve směru k cestě na „Zaječí skok“ je posunuta k ulici Bukové, podél níž je vymezeno hlukové pásmo. Všechny bytové domy mají v suterénu, příp. v I.NP umístěna garážová stání.

Východní část lokality podél ulice S.K. Neumanna je navržena k zástavbě řadovými rodinnými domy, tyto se opakují jižně železniční trati. Dále jsou v území kolem vodojemu Motorpal navrženy samostatně stojící rodinné domy, západněji pak viladomy, na které navazují plochy územních rezerv jižně železnice. Využití územních rezerv je podmíněno přeložením volného vedení vysokého napětí do kabelu. Do prostoru stávajících rodinných domů Na Dolech je řešená lokalita připojena pouze pěší cestou podél železnice, neboť bylo nutno respektovat zamýšlenou výstavbu 1 RD na parcele p.č. 5715/1.

Ve vyšších polohách řešeného území, v prostoru vlastnických částí D – E jsou navrženy převážně rodinné domy. V části D, mezi areálem firmy SEPOS a rybníčkem v lese u polní cesty na „Zaječí skok“ je výstavba RD určena pro náročnější klientelu s uvažovanými většími pozemky (o rozloze cca 2500 m<sup>2</sup>), které mohou být dále půleny a využity ekonomičtěji. Také u cesty na „Zaječí skok“ jsou navrženy rodinné domy – samostatně stojící nebo atriové. Tyto domy mohou být řešeny jako neoplocená „hnízda“, s kvalitní zelení ve svém okolí.

Veřejné prostory jsou dostatečně dimenzovány pro obsluhu území, důležitá jsou veřejná prostranství pro, setkávání obyvatel a parkové plochy s herními prvky.

Za závazné je dle územní studie třeba považovat řešení komunikací a uličních prostranství (s výjimkou těch komunikací, jejichž vedení je vyznačeno jako směrné a bude upřesněno zastavovacími studiemi nebo v dokumentaci pro územní řízení). Detailní řešení těchto tras je nutno přizpůsobit situování jednotlivých domů, které je ve studii nezávazné – je nutno zohlednit vjezdy k objektům a dle nich řešit osázení uličních profilů alejemi či umístění sloupů veřejného osvětlení.

Územní studií navrženou sídelní zeleň nelze plošně omezovat.

## A.3 DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

V řešené lokalitě jsou dle varianty 3 situovány:

- stavby bytových domů (6 NP), s cca 60 byty dle konkrétního řešení domů a velikosti bytů,
- stavby bytových domů (4 NP), s cca 366 byty,
- viladomy (3 NP), s cca 152 byty při počtu 8 bytů na dům,
- rodinné domy řadové, atriové a samostatně stojící, lze přizpůsobit konkrétní poptávce, celkem cca 216 RD,
- mateřská škola pro 120 dětí, sloužící jak pro dané území, tak pro stávající zástavbu v Horním Kosově (pro stávající zástavbu je dle zadání potřeba 2000 m<sup>2</sup> plochy pozemku),
- objekt občanské vybavenosti komerčního charakteru navržený v sousedství kruhového objezdu může být řešen i jako hromadné garáže s využitím parteru pro služby,
- komerční prostory jako součást ploch smíšených obytných (penzion, kavárna, prodej novin, fitcentrum apod.),
- stavby veřejné infrastruktury jako součást řešení technických podmínek pro umístění staveb pro bydlení a občanskou vybavenost.

**Celkové potřeby plynoucí z nárůstu obyvatel pro dimenzování základního občanského vybavení:**

Celkové kapacity:

- byty celkem 578,
- RD celkem 216,
- byty a rodinné domy celkem 794,
- budoucí počet obyvatel – cca 2144 při obložnosti 2,7 obyvatel/byt.

Z toho plynoucí potřeby:

- MŠ - potřeba míst cca 85, 2800 m<sup>2</sup> pozemku + 2000 m<sup>2</sup> pozemku pro stávající zástavbu,
- ZŠ - potřeba míst cca 294,
- kultura a osvěta vč. kluboven důchodců – cca 55 míst,
- hřiště pro děti a mládež – 1715 m<sup>2</sup> upraveného pozemku,
- hřiště pro dospělé – 1500 m<sup>2</sup> upraveného pozemku,
- zdravotnická zařízení – 2 až 3 lékařská pracoviště,
- maloobchodní prodej – 167 m<sup>2</sup> prodejní plochy (bude ovlivněno trhem),
- nevýrobní služby – bude ovlivněno trhem.

## A.4 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### A.4.1 Dopravní řešení

#### A.4.1.1 Širší vztahy

Soubor změn územního plánu města Jihlavy č. 4 řeší obsluhu rozvojové lokality Horní Kosov z městských komunikací – ulic S. K. Neumanna a Lipové, které by měly mít funkční zařazení do skupiny C. Tuto základní dopravní kostru požaduje doplnit místní komunikací jako spojkou z ulice S. K. Neumanna na ulici Rantířovskou, která je průtahem silnice III. třídy č. 01945.

Přímé napojení na základní komunikační systém města je ze silnice I/38 komunikací – ulic bez názvu s neúplným napojením mimoúrovňovou křižovatkou (MÚK) a ze silnic II/523 (ulice Na Dolech) ulic S. K. Neumanna a III/01945 (ulice Rantířovská) ulic Lipovou. Tyto komunikace zprostředkovávají napojení jak na dálnici D1, tak na centrum města.

Na požadavek objednatele zohledňuje dopravní schéma obytné lokality spojovací komunikaci mezi ulicí Na Dolech a městskou částí Horní Kosov a na ně navazující území v městské části Horní Kosov. Toto propojení je založeno z ulice Buková. Propojení je pojato jako místní komunikace obslužného charakteru, což odpovídá založené komunikační kostře města Jihlavy.

Základní dopravní komunikací je ulice Buková a část ulice S. K. Neumanna a na ně navazující polookružní ulice. Tyto základní komunikace jsou zařazeny ve funkční skupině C. Na polookruh jsou napojeny místní obslužné komunikace.

Další komunikace, členící obytný prostor pro jeho dobrou obsluhu IAD, jsou zařazeny jako zklidněné ulice ve funkční skupině D1. Dále je zde navrženo několik pěších propojení sloužících také jako cyklostezky, které jsou zařazeny ve funkční skupině D2.

#### **A.4.1.2 Technické řešení**

Ve studii je navržen nový tvar připojení ulice Bukové na ulici S. K. Neumanna. Ta je v poloze napojení ulice bez názvu, vedoucí k silnici I/38 a křižovatka je navržena jako okružní.

Polokružní komunikace (dle varianty 1 délky 1,35 km) je položena v terénu tak, že bez výraznějších terénních úprav se její podélný sklon pohybuje v rozmezí 1% až 3%, v krátkém úseku pak necelých 8%.

Šířka vozovky mezi obrubníky je navržena 6,0m. Komunikace má oboustranné (zčásti jednostranné) chodníky šířky 2,0m a parkovací (odstavný) pruh šířky 2,0m, který je střídán plochami zeleně. V severozápadní části řešeného území lze šířku vozovky snížit na 5,5 m a parkovací pruh rozšířit na 2,5 m, celková šíře uličního profilu zůstává nezměněna.

Obytné ulice - zklidněné komunikace kategorie D1, jsou o šířce 6,0 m a budou sloužit jak pěšímu, tak i automobilovému provozu.

Krátké přístupové komunikace k menším skupinkám rodinných či bytových domů jsou v šíři 4,0 m a plní i funkci pěších a cyklistických cest.

Podélné sklony komunikací i jejich vybavení naplňují vyhlášku 174/1994 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

#### **A.4.1.3 Doprava v klidu**

Parkování vozidel obyvatel rodinných domků je uvažováno v plném rozsahu v garážích integrovaných s těmito RD. Kromě garážování musí být na těchto pozemcích i možnost odstavení dalšího vozidla (návštěvy apod.). Dále jsou při místních komunikacích navrženy odstavné pruhy a u objektů občanské vybavenosti potřebná parkoviště.

Celkový počet parkovacích a garážovacích míst s rezervou musí vyhovovat stupni motorizace 1 : 2,5.

#### **A.4.1.4 Obsluha území hromadnou dopravou osob**

Lokalita je obsluhována trolejbusovou linkou „C“ se zastávkami S. K. Neumanna a Horní Kosov (smyčka) nebo z konečné zastávky autobusové linky 36 Horní Kosov. Docházkové vzdálenosti ale přesahují v okrajových částech 1 km. V přijatelné docházkové izochroně 10 min, což odpovídá cca 500 m docházkové vzdálenosti, je zhruba polovina z navrhované zástavby.

#### **A.4.1.5 Hluk z pozemní dopravy**

Hluková zátěž pro obytnou lokalitu z pozemní dopravy je především z ulice Bukové, která má být ve výhledu prodloužena od ulice S. K. Neumanna jako komunikační spojka mezi ulicemi Rantířovskou (silnice III/01945) a Pelhřimovskou (silnice II/602).

Pro tuto komunikační spojku byla zpracovaná hluková studie (Ing.Kříž, 2008).



Pro úsek této komunikace, který tvoří jižní okraj řešené obytné lokality jsou v této studii zjištěny hladiny hluku na fasádách přilehlých obytných objektů v hygienických normách s výjimkou hluku v nočním období, s to pro případ, kdy není omezena nákladní doprava. Přitom navrhovaná zástavba obytného souboru Horní Kosov je v podstatně větší vzdálenosti od komunikace než zástavba stávající.

Pro hlukovou zátěž navrhovaného obytného souboru byl zpracován orientační výpočet hlukové zátěže od provozu na komunikační síti (bez ohledu na okolní terén). V intenzitách dopravy je uvažováno i přitížení dopravou, generovanou vlastním obytným souborem. Hypotetické izofony 55 dB v denní době a 45 dB v noční době i bez omezení nákladní dopravy nepřesahují vzdálenost 9,5 m od osy komunikace. Dohodnuto bylo, že nová zástavba bude situována min. 18 m od osy vozovky.

Jiná situace je v ulici S.K.Neumanna, kde izofony 55 dB v denní době a 45 dB v noční době mají limitní vzdálenost od osy komunikace 16,0 m. Obytná zástavba a chráněný venkovní prostor jsou navrženy rovněž ve vzdálenosti 18 m od osy vozovky.

Intenzity dopravy ve vlastní obvodové vnitrosídlíštní komunikaci jsou cca třetinové ve vztahu k ulici Bukové a hluková izofona 55 dB i 50 dB ve dne, resp. 45 či 40 dB v noci nepřesahuje vzdálenost 7,5 m od osy komunikace.

Orientační výpočet hluku je uložen u projektanta.

Hlukovou zátěž ze železniční dopravy je nutno změřit na úrovni ochranného pásma železnice. V případě, že budou překročeny přípustné hlukové hladiny pro bydlení, bude nutno podmínit výstavbu rodinných domů v blízkosti železnice (situovaných s respektováním OP železnice) výstavbou protihlukové zdi nebo valu – bude prověřeno hlukovou studií.

## A.4.2 Vodní hospodářství

### A.4.2.1 Zásobování vodou

Řešené území dle územního plánu města Jihlavy patří do rozvojového směru V1, ale řeší nově způsob zástavby, hustotu osídlení a zvětšení území oproti ÚP. Návrh slouží jen jako podklad pro přepočítání generelu vodovodu (jak ovlivní stávající návrh rekonstrukci vodovodní sítě zejména ve III. tlakovém pásmu - upřesnění místa napojení) případně možnost etapového postupu výstavby s ohledem na vyvolané investice. Návrh respektuje stávající vodojem Motorpal, přírodní trasa ale není v podkladu zakreslena (bude nutno ji zaměřit, případně v podrobnější dokumentaci navrhnout přeložení (je v soukromém vlastnictví - možné je také přepojení na nové řady v zástavbě a zrušení přívodu).

Výsledná varianta:

V nové zástavbě se předpokládá nárůst až 2300 obyvatel, z toho převážná část (až 1700 obyv.- ve 4 až 6 podlažních bytových domech a viladomech. Východní část území se nachází ve II. tlakovém pásmu. Zástavba v západní části území je převážně nízkopodlažní, doplněná viladomy. Orientační spotřeba vody bude ve III. pásmu  $Q_p = 700 \text{ obyv.} \times 120 \text{ l/obyv./den} = 84,0 \text{ m}^3/\text{den}$  ( $0,97 \text{ l/s}$ ),  $Q_h = 0,97 \text{ l/s} \times 1,4 = 1,36 \text{ l/s}$  a  $Q_{\text{maxh}} = 1,36 \text{ l/s} \times 2,1 = 2,86 \text{ l/s}$ . Spotřeba v nižším pásmu pak  $Q_p = 1600 \text{ obyv.} \times 120 \text{ l/obyv./den} = 192,0 \text{ m}^3/\text{den}$  ( $2,2 \text{ l/s}$ ) a  $Q_{\text{maxh}} = 2,2 \text{ l/s} \times 1,4 \times 2,1 = 6,5 \text{ l/s}$ . Dimenze řadů musí odpovídat požárními normám v rozmezí DN 80-100.

Nápojné bod pro řešené území - zástavbu na kótě terénu cca 535,0–562,0 m n.m (tlakové poměry 0,63-0,2 Mpa, III. pásmo, připojení z vodojemu Hosov 6.100 m<sup>3</sup>, 589,5/586 m n.m) leží jižně řešeného území. Nápojnými body pro II. pásmo - zástavbu na kótě 502,0-535,0 m n.m. (vodojem 568/563 m.n.m) budou stávající vodovody v navazujícím území kolem Vrchlického ulice, hlavně řad DN 300. Tlakové poměry budou v rozmezí 0,66–0,25 MPa. Rozvody v zástavbě budou po veřejných pozemcích (převážně komunikace) v profilech DN 80-100. Návrh je v souladu i s požárními předpisy (min. tl. 0,2 MPa, min. profil DN 80-100).

Ochranné pásmo vodovodu dle zákona 274/2001/Sb. v platném znění je 1,5 m od okraje potrubí.

#### A.4.2.2 Odkanalizování

V souladu s územním plánem města Jihlavy bude v nové zástavbě navržena oddílná kanalizace. S ohledem na řešení (větší hustota zastavění a velikost řešeného území oproti ÚP města Jihlavy) slouží tento návrh jako podklad pro posouzení řadů v celém povodí, což může přinést i nároky na vyvolané investice, neboť kapacita stok (včetně zatrubněného úseku) a retenční schopnost Helerova (Panského) rybníku je omezena. Řešené území je mimo záplavovou oblast řeky Jihlavy.

V nové zástavbě lze realizovat i požadavky na snížení odtoku srážkových vod (zejména u RD) dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. §20, §21 jako závazný regulativ (po upřesnění hydrogeologických podkladů). Bude nutné prověřit technicky a majetkoprávně odvedení části srážkových vod přímo do řeky Jihlavy nebo do nově navrženého poldru v západní části řešeného území tak, aby se nezatežoval přítok do Helerova rybníka.

Výsledná varianta:

V západní části řešeného území je možné srážkové vody z části ploch pro zástavbu zaústit do stávajícího rybníčku v majetku EUROFARMS resp. do nového poldru (vodní plochy), navrženého níže v údolí stávající svodnice. Jedná se o množství až  $Q_1 = (5,8 + 3,5 + 3,4) \text{ ha} \times 0,2 \times 158 \text{ l/s/ha} = 401,3 \text{ l/s}$  (při  $p=0,5$ ). Ze severní části území bude zaústění do řeky Jihlavy  $Q_2 = (6,0 \times 0,2) + (9,4 \times 0,25) \text{ ha} \times 158 \text{ l/s/ha} = 560,9 \text{ l/s}$  a do stávajícího rybníku (Helerův rybník)  $Q_3 = (10,6 \times 0,25) + (4,0 \times 0,2) \text{ ha} \times 158 \text{ l/s/ha} = 545,1 \text{ l/s}$ . Před zaústěním do řeky a do rybníka bude nutné umístit ještě dešťovou zdrž (včetně sedimentace a regulace odtoku na současné hodnoty).

Splaškové vody v množství  $Q_p = 3,17 \text{ l/s}$  bude možné z větší části gravitačně napojit na kanalizaci v ulici S.K. Neumana ve stávající zástavbě, která však má převážně charakter jednotné kanalizace. Je proto nutné i posouzení celé soustavy a upřesnění vyvolaných investic. Pro část RD v západní části bude nutné navrhnout přečerpávání nebo tlakovou kanalizaci se zaústěním do nově navržené splaškové kanalizace v nové zástavbě. Obdobná situace bude i u RD ve východní části území. Dimenze řadů splaškové kanalizace bude DN 300, dimenze dešťové kanalizace nutno upřesnit dle spádů v rozmezí DN 300-600.

Ochranné pásmo kanalizace dle zákona č. 274/2001 Sb. v platném znění je 1,5 m pro řady do DN 500 a hloubky 2,5 m, pro ostatní pak 2,5 m od okraje potrubí. Ochranné pásmo toků (rybníků) je nutné upřesnit dle zákona 254/2001 Sb. v platném znění (obvykle 6 m od břehu) pro údržbu.

### A.4.3 Energetika

#### A.4.3.1 Zásobování plynem

V řešeném území se předpokládá zásobení teplem, příprava TUV a vaření převážně úplnou plynofikací. U RD je ale možné počítat i s alternativními zdroji dle konkrétního návrhu. Orientační spotřeba zemního plynu (STL plynovody) může být dle varianty 1 až  $646 \text{ b.j.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{b.j.} = 1290 \text{ m}^3/\text{hod}$ . Dle varianty 2 až  $788 \text{ b.j.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{b.j.} = 1576 \text{ m}^3/\text{hod}$ , dle varianty 3 cca  $842 \text{ b.j.} \times 2,0 \text{ m}^3/\text{b.j.} = 1684 \text{ m}^3/\text{hod}$ . Do navrhované zástavby postačí rozšířit stávající STL plynovody od ulice Rantířovské, S.K. Neumana a Jarní. Dimenze řadů bude DN 63-110.

Ochranné pásmo STL plynovodů v zástavbě je dle zákona 458/2000 Sb. v platném znění 1,0 m od okraje potrubí.

Budovat technické sítě lze i postupně, ale s přihlédnutím k majetkoprávním vztahům při etapizaci (většina řadů jde přes pozemky různých investorů) a vzhledem ke spádům území zejména odkanalizování bude limitem pro trasování řadů. Rovněž nárok na vyvolané investice v odkanalizování může být limitujícím prvkem pro rozsah zástavby.

### A.4.3.2 Zásobování elektrickou energií

#### Nadřazené sítě

Severozápadně řešeného území je dle ÚP města Jihlavy respektován návrh volného vedení VVN 110 kV s ochranným pásmem 12 m od krajního vodiče.

#### Distribuční síť VN a trafostanice

V řešeném území se navrhuje přeložení stávajícího venkovního vedení VN 376 pro uvolnění ploch návrhové zástavby. Stávající venkovní vedení VN 102 odb. Dolina ani VN 374, které prochází západně řešeného území, nebude navrhovanou zástavbou dotčeno.

Zásobování lokality bude z nových trafostanic TRN, které budou připojeny na nově vybudovaný kabelový rozvod VN. Kabelové rozvody VN budou navrženy kabely typu 22-NA2XS(F)2Y. Dimenze kioskových trafostanic bude převážně do 1x400 kVA, trafostanice v objektu občanského vybavení (či v jeho blízkosti) bude do 2x400kVA.

#### Kabelový rozvod NN

Jednotlivé domy budou napojeny na kabelový rozvod NN. Trasy kabelů typu NAYY budou převážně kopírovat navrženou uliční síť, případně budou vedeny volným terénem v místě výstavby bytových domů. Konkrétní dimenze a počty použitých kabelů v trase budou řešeny v rámci navazující projektové dokumentace pro územní a stavební řízení.

#### Veřejné osvětlení

Svítilna ve veřejném prostoru budou volena tak, aby jejich světelně – technické vlastnosti odpovídaly požadavkům na snižování a eliminaci tzv. světelného znečištění, to znamená použití takových typů, jejichž světelný tok je všechn vyzáren směrem dolů a nedochází k rozptylu světla na krytech a jeho vyzářování směrem nahoru.

V lokalitě bude veřejné osvětlení prováděno kolem místních komunikací a chodníků samostatnými osvětlovacími stožáry a parkovými svítilny v návaznosti na navrhovanou kabelovou distribuční síť NN.

#### Výhledová bilance elektrického příkonu pro návrhové období:

Základním údajem pro návrh distribučního systému je stanovení soudobého maximálního zatížení. Distribuční systém je pak dimenzován tak, aby byl schopen přenést požadovaný výkon v době předpokládaného maxima odběru při dodržení všech aspektů hospodárnosti a bezpečnosti, spolehlivosti a kvality napětí, to vše při minimálních počátečních investicích a provozních nákladech.

#### Podíl bytového fondu:

Z energetického hlediska se pro návrhové období uvažuje s dvojcestným zásobováním obytných domů tj. elektrinou a plynem (topení, vaření, příprava TUV). Dle ČSN 34 10 60 jde tedy o stupeň elektrizace "A", kde se el. energie používá jen ke svícení a pro běžné el. spotřebiče. Vzhledem ke zvyšujícímu se životnímu standardu je nutno mezi takovéto spotřebiče řadit i některé spotřebiče sloužící pro přípravu pokrmů (fritézy, grily, mikrovlnné trouby aj.), které jsou energeticky náročnější.

Dle směrnice JME a.s. č. 13/98 je uvažováno s výhledovou hodnotou zatížení na 1 b.j. v RD 2,1 kW a na 1 b.j. v bytových domech 1,5 kW. Ve viladomech uvažujeme vyšší standard – na úrovni RD, tedy 2,1 kW na 1 b.j.

Na nárůst odběru el. energie bude mít podstatný vliv navrhovaná výstavba (finální varianta):

1. BD	cca 474 b.j.
2. RD	cca 216 b.j.
3. Vila domy	<u>cca 152 b.j</u>
CELKEM	cca 842 b.j.

V celkovém součtu je v řešeném území navrženo k výstavbě 842 b.j., ze tří čtvrtin v bytových domech. Potřebný příkon pro novou výstavbu v návrhovém období pak bude cca 1402 kW, na úrovni distribučních trafostanic.

#### **Podíl občanské vybavenosti a služeb:**

Pro potřeby občanské vybavenosti a souvisejících služeb je uvažováno s nárůstem až 800 kW, odběr bude v navrženém objektu MŠ, objektu občanské vybavenosti u okružní křižovatky, ev. částečně rozptýlen v navržené zástavbě.

Pro určení celkového soudobého zatížení všech odběratelských skupin je třeba počítat se vzájemnou soudobostí maxim. Předpokládáme, že maxima je dosahováno ve večerní špičce - pak u sféry bydlení uvažujeme koeficient soudobosti 1,0; u obč. vybavenosti 0,6.

Celkové soudobé zatížení řešeného území je stanoveno na 1882 kW.

Z toho je nutno zajistit na úrovni distribučních trafostanic 1882 kW.

Tento příkon bude zajištěn následujícím počtem trafostanic:

$$t = 1882 / (400 * 0,95 * 0,8) = 6,19 \Rightarrow 7 \text{ trafostanic v dimenzi } 1 \times 400 \text{ kVA}$$

### **A.4.4 Spoje**

#### **Dálkové kabely**

V území se nepočítá s budováním tras dálkových kabelů.

#### **Rozvody MTS**

Rozšíření místní telekomunikační sítě bude prováděno v místech navrhované zástavby. Trasy kabelů budou vedeny uliční sítí, případně volným terénem kolem bytových domů.

Vzhledem k tomu, že v sídelním útvaru i mimo jeho intravilán jsou a budou v zemi uložena spojová vedení a zařízení, zejména zemní kabely, je nutné, aby před prováděním jakýchkoliv zemních prací v řešené lokalitě, případně před povolovacím řízením všech druhů staveb a inženýrských sítí bylo investorem, případně jiným pověřeným pracovníkem požádáno o vyjádření, zda a kde se v daném prostoru nachází podzemní spojová zařízení.

Pro ukládání kabelových vedení v zastavěném území platí zvláštní předpisy, zejména ustanovení ČSN 73 60 05 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení a normy související.

#### **Radioreléové trasy**

Nejsou územím vedeny.

## **A.5 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKA ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)**

Půdorysná forma objektů a způsob zástavby není v lokalitě striktně předepsán – je nezávazně zakreslen ve výkrese č. 5 územní studie, podlažnost je diferencována. U RD převažuje podlažnost dvě nadzemních podlaží, ve výše položené západní okrajové části lokality pak zástavba jednopodlažní.

Územní studie stanovuje následující závazné podmínky pro zástavbu, zakreslené v grafické části dokumentace:

- limitní čára zástavby (nepřekročitelná stavební hranice) - udává mezní čelní hranici zástavby, za kterou nemůže být stavba umístěna. Limitní čára, rovnoběžná s opocení, je stanovena převážně ve vzdálenosti 6m od opocení. Tam, kde jsou RD vzhledem k orientaci ke světovým stranám situovány obytným prostorem k vozovce, je tato hranice stanovena ve vzdálenosti 9m

od oplocení. Pro bytové domy je nepřekročitelná stavební hranice stanovena diferencovaně – umístění je patrné z výkresové dokumentace.

- koeficient zastavění plochy – maximální výměra zastavěné plochy/celková výměra pozemku,
- maximální výšková hladina zástavby (bytové domy 4 – 6 NP, viladomy 3 NP+ ustupující podlaží, RD 2NP),

Pro umístění bytových domů jsou stanoveny tyto další podmínky (bude zpřesněno podrobnější dokumentací):

- je navržena doporučená hranice, k dopracování podrobnější dokumentací,
- bytové domy budou max. čtyřpodlažní, šestipodlažní bytové domy se připoustí pouze jako pohledový závěr ulice Vrchlického,
- bodové viladomy budou max. třípodlažní + ustupující podlaží,
- způsob zastřešení není striktně předepsán, je však třeba výstavbu v tomto smyslu koordinovat po celcích (sklonitá nebo plochá střecha, terasy, ustupující podlaží),
- bytové domy budou mít umístěny v I. N.P. nebo v suterénu garážová stání, doporučen je poměr 50% stání z celkového počtu b.j..

Pro umístění rodinných domů jsou stanoveny tyto další podmínky (bude zpřesněno podrobnější dokumentací):

- je navržena doporučená hranice, k dopracování podrobnější dokumentací,
- rodinné domy mohou mít podkroví, které může být využito k obytným účelům,
- způsob zastřešení není striktně předepsán, je však třeba výstavbu v tomto smyslu koordinovat po celcích (sklonitá nebo plochá střecha, terasy, ustupující podlaží),
- vnější oplocení do ulice bude mít jednotnou výšku dle řešených celků, s maximální výškou 1,5m, bude přetržité, nejlépe dřevěné s možností průhledu, akceptovatelný je rovněž živý plot. Provedení vnitřních plotů mezi parcelami není regulováno,
- stavby při uličním oplocení (garáže, přístřešky, pergoly) jsou přípustné. Běžné umístění garáže je uvnitř hmoty domu.

Jednotlivé domy je třeba řešit tak, aby se svým okolím tvořily harmonický celek. Objekty RD mohou být realizovány jako volně stojící, řadové či atriové, s tím, že budou respektovat daný koeficient zastavění.

Rodinné i bytové domy mohou být podsklepeny. Pro každý rodinný dům se předpokládá 1 garáž a 1 parkovací stání před vjezdem do garáže. V oplocení budou umístěny pilíře s prostory pro elektroměr, nádobu na odpad a poštovní schránku, pilíře mohou být případně sdruženy pro dva domy.

Se zástavbou bytových domů souvisí i povinnost zřídit odpovídající počet parkovacích stání – 1 stání/1 b.j., doporučeno je umístění na parkovišti a v rámci objektu v poměru 50% : 50%.

Polohy vjezdů a vstupů do objektů bude nutno upřesnit v dalším stupni PD.

Vnější vzhled objektů není jednotně stanoven. Důležitá je kvalita architektonického řešení skupin objektů, které bude pro jednotlivé vlastníky pozemků zajišťovat architekt dle jejich výběru (důležitější než přísná regulace je profesionálně zpracovaný projekt domu na základě citlivé studie architekta). Je nutno zohlednit prostředí města, objekty oprostít od nefunkčních zdobných prvků a citlivě volit barevné řešení, doporučeny jsou materiály, které „umějí stárnout“.

Z hlediska hydrogeologických poměrů je území podmíněně vhodné k výstavbě. Před zpracováním podrobnější dokumentace bude nutno území zaměřit a provést podrobný geologický a hydrogeologický průzkum.

## **A.6 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Podmínky pro zásobování lokality vodou a odkanalizování – viz příloha – Záznam z jednání na Vodárenské a.s. Jihlava dne 13.1.2009.

Podmínkou pro napojení navrhované zástavby je dle současné legislativy podání žádosti o připojení nových odběrných míst příslušnému distributorovi elektrické energie. Na základě žádosti budou stanoveny konkrétní podmínky pro připojení včetně vyčíslení podílu za připojení dle legislativy a stanoveny konkrétní technické podmínky a specifikován rozsah budovaného zařízení VN a NN pro připojení. Vzhledem k tomu, že v řešeném území stávající sítě a zařízení pro připojení konkrétních odběratelů nejsou vybudovány, půjde vždy o následnou výstavbu těchto sítí a rozšíření distribuční soustavy.

Přeložku VN provede vlastník zařízení, tedy E.ON na náklady toho, kdo přeložku vyvolal.

## **A.7 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

Navržená velikost a charakter zástavby umožňuje umístění objektů bytových domů a rodinného bydlení v dostatečném odstupu, která bez třecích ploch doplňuje okolní zástavbu. Lokalitou prochází pěší trasa směrem na „Zaječí skok“, kterou je nutno respektovat a zajistit příčnou prostupnost územím pro pěší pohyb. Dále je nutno respektovat cyklotrasu, vedenou východní částí řešeného území směrem k železničnímu přejezdu.

### Památné stromy a jejich ochranná pásma

dle zákona č.114/92, § 46:

- (1) Mimořádně významné stromy, jejich skupiny a stromořadí lze vyhlásit rozhodnutím orgánu ochrany přírody za památné stromy.
- (2) Památné stromy je zakázáno poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji; jejich ošetřování je prováděno se souhlasem orgánu, který ochranu vyhlásil.
- (3) Je-li třeba památné stromy zabezpečit před škodlivými vlivy z okolí, vymezí pro ně orgán ochrany přírody, který je vyhlásil, ochranné pásmo, ve kterém lze stanovené činnosti a zásahy provádět jen s předchozím souhlasem orgánu ochrany přírody. Pokud tak neučiní, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinasobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. V tomto pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace.

Míra škodlivosti objektů v OP se posuzuje ve správním řízení dle § 46 odst.3.

Jiná omezení územní studie nenavrhuje.

## **A.8 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Navržené využití území nemá negativní vliv na životní prostředí.

Zemědělský areál firmy SEPOS bude od navrhované zástavby RD oddělen pásem vzrostlé izolační zeleně a postupně bude transformován na smíšenou zónu obytnou.

Pro zajištění kvality veřejných prostorů je navržena šířka uličního profilu – prostor „mezi ploty“ 12 m, komunikace 6 m, po obou stranách s pásy zeleně nebo chodníky. Pouze ulice Buková je širší – komunikace 7 m. Pásy zeleně budou v ulicích, kde to je z provozních a technických důvodů možné, tvořeny stromořadími, v ostatních případech liniemi keřů, záhony rostlin nebo trávnikem.

Dále jsou navrženy plochy veřejné sídelní zeleně.

### Plochy sídelní zeleně

Sídelní zeleň je řešena systémem menších ploch dostupných z bydlíště, vázána je především na plochy určené každodenní rekreaci. Doporučena je jednoduchá kompozice s využitím vzrostlých stromů (domácí druhy dřevin) případně doplněná o okrasné druhy odolné místním klimatickým podmínkám.

Navrhovaná dětská hřiště je vhodné ohraničit živým plotem z hlediska bezpečnosti dětí.

### Výsadba stromů podél komunikací

U výsadeb alejových stromů, které se dostávají do blízkosti inženýrských sítí bude aplikována technologie výsadeb stromů s použitím ochranné netkané textilie Rootcontrol. Základem je použití kořenové bariéry, kterou tvoří netkaná geotextilie se speciální povrchovou úpravou proti prorůstání kořenů. Textilie je nepropustná pro vodu, chemikálie, kořeny stromů a má dlouhou životnost.

Dále je třeba při konkrétním řešení při rozmisťování stromů brát na zřetel vjezdy do objektů.

U stromů podél chodníků je třeba dodržet volný podchůzný profil do výšky 2,5m, u stromů podél pojízdných komunikací je podjezdová výška 3,5m.

Statické zajištění stromů listnatých bude řešeno kotvením pomocí 3 dřevěných kůlů, které budou spojeny trámky. U země bude vytvořena zábrana proti psům. Jehličnaté stromy budou kotveny na 1 dřevěný kůl umístěný šikmo proti převládajícímu směru větru.

### Rostlinný materiál

Alejový strom musí splňovat následující kritéria:

- musí být minimálně 2 x ve školce přesazován,
- kořenový bal musí být dostatečně prokořeněn a musí odpovídat velikosti stromu,
- strom musí mít zapěstovanou korunku, hustou, rovnoměrně zavětvenou, její tvar by měl odpovídat habitu daného taxonu.

### Doporučený sortiment dřevin:

Široké uliční prostranství – vzrůstnější listnaté alejové stromy s výškou do 15 m (lípa, javor klen, javor babyka, jasan ztepilý apod.).

Užší uliční prostory – alejové stromy s malou korunou do výšky 6 m.

Plochy veřejné zeleně – dle kompozice prostoru.

## **A.9 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**

V řešeném území se nenacházejí pozemky zahrnuté nebo navazující na územní systém ekologické stability.

## **A.10 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

Navržené využití území není v rozporu a neohrožuje veřejné zdraví obyvatel. Pro ochranu zdraví není třeba stanovovat zvláštní podmínky. Hluk z dopravy – viz kapitola dopravní řešení.

Pozemní komunikace třídy D1 (pojízdný chodník) budou řešeny v barevném i materiálových kontrastu mezi částí pro motorová vozidla a vymezeným pruhem pro pěší. Na jejich rozhraní bude vložen varovný pás.

Nově navrhovaná zástavba bude plynofikována.

Domovní odpad bude tříděn. Situování nádob na tříděný odpad bude řešeno jednotlivými investory v podrobnější dokumentaci.

### **A.11 PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA**

Pro jednotlivé sítě infrastruktury vznikají ochranná pásma ze zákona – viz odůvodnění řešení.

V řešeném území je zakresleno OP památných stromů, v tomto pásmu je nutné respektovat podmínky dle správního řízení.

Do území zasahuje ochranné pásmo Motorpalu – v tomto pásmu je nutné respektovat podmínky, stanovené jeho vyhlášením, nebo vyhlášené OP přehodnotit.

### **A.12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

#### I. etapa výstavby

V I. etapě je navrženo realizovat výstavbu v plném rozsahu, vymezeném v Souboru změn územního plánu města Jihlavy č.4 jako rozvojový směr bydlení s označením V1.

#### II. etapa výstavby

Ve II. etapě bude pokračovat výstavba po schválení změny územního plánu města Jihlavy na plochách A – D v severní části lokality.

### **A.13 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL**

Územní studie tuto problematiku neřeší Platí vymezení VPS v plném rozsahu, daném v Souboru změn územního plánu města Jihlavy č.4 jako rozvojový směr bydlení s označením V1.

### **A.14 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL**

Územní studie tuto problematiku neřeší Platí vymezení VPS v plném rozsahu, daném v Souboru změn územního plánu města Jihlavy č.4 jako rozvojový směr bydlení s označením V1.

### **A.15 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ÚZEMNÍ STUDIE NAHRAZUJE**

Nespecifikováno.

### **A.16 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA.**

V územní studii nebyly vymezeny.



## **A.17 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.**

Počet listů textové části řešení ÚS – 15, počet výkresů – 9 vč. odůvodnění.

## B ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### B.1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie byla objednána a zadána z podnětu skupiny vlastníků dotčených pozemků v řešené lokalitě, zastoupené ing. Vítem Zemanem – koordinátorem projektu s cílem zajistit nová stavební místa ve městě. Řešení ÚS mělo za úkol prověřit způsob zástavby a možnosti komplexního urbanistického řešení v dané lokalitě, možnosti obsluhy území (doprava) a napojení na inženýrské sítě.

Po projednání s dotčenými orgány bude studie registrována a na jejím základě sestavena Plánovací smlouva. Následně bude studie závazným podkladem pro řešení podrobnější dokumentace - zastavovacích studií a dokumentace pro územní řízení.

Zadání územní studie bylo schváleno dne 15. 7. 2008 ing. arch. Tomášem Lakomým, vedoucím Úřadu územního plánování Magistrátu města Jihlavy.

#### B.1.1 Mapové podklady

Podkladem pro řešení byla:

- digitalizovaná mapa katastru nemovitostí, poskytnutá zadavatelem, k doplnění byl využit územní plán města,
- technická mapa sousedícího území při ulici Bukové se zákresem sítí (zákres není ale vzhledem k rychle probíhající výstavbě jižně ulice Bukové úplný), **chybí trasy vodovodních řadů k vodojemu Motorpal – nutno doplnit, řešení může vyvolat přeložky těchto sítí,**
- výškopis je pouze orientační (ÚP města, ortofoto), území je nutno zaměřit.

#### B.1.2 Nadřazená územně plánovací dokumentace

Město Jihlava má schválený územní plán, který zpracoval Atelier U-24 s.r.o. v květnu 1999. V současné době je jako poslední schválena jeho změna č. V z března 2008. Územní studie je řešena v souladu se schváleným územním plánem (I. etapa výstavby), pro druhou etapu výstavby je nutno zpracovat změnu ÚP.

#### B.1.3 Územně plánovací a územně technické podklady

Pro danou lokalitu nebyly dosud zpracovány žádné územně plánovací podklady. Inženýrské sítě byly převzaty z technických map a územního plánu města.

Ostatní podklady:

- Hluková studie, vypracovaná v březnu 2008 Zdravotním ústavem se sídlem v Jihlavě – centrem hygienických laboratoří + hluková studie pro „spojovací“ komunikaci (Ing.Kříž, 2008),
- Stanovisko Vodárenské akciové společnosti, a.s., Jihlava z 18. 2. 2008,
- Schéma cyklotras města Jihlavy.

### B.2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešené území se nachází na rozhraní k.ú. Jihlavy a Horního Kosova, kde končí zástavba města. Na severozápadě již území navazuje na smíšenou krajinnou zónu s plochami zemědělské produkce,

nachází se zde zemědělská farma - areál firmy SEPOS. Na jihu sousedí území s ulicí Bukovou, kudy bude vedena komunikace, propojující ulice Rantířovskou a S.K. Neumanna. Na východě pak území navazuje na stávající zástavbu bydlení individuálního městského typu.

V územním plánu města Jihlavy je v území navrženo funkční využití - bydlení individuálního městského typu (změna ÚP č. 4/26, 4/27 a 4/55) a plochy smíšené zóny městského typu (změna č. 4/19).

Území se nedotýká dalších rozvojových ploch města. Územní studií navržené využití území pro obytnou zástavbu je v souladu s územním plánem města a se záměry rozvoje města. Změnou územního plánu je nutno řešit rozšíření území severozápadním směrem včetně výhledu.

Dopravní napojení přirozeně navazuje na stávající dopravní infrastrukturu. Přímé napojení na základní komunikační systém města je ze silnice I/38 mimoúrovňovou křižovatkou a ze silnic II/523 (ulice Na Dolech) ulicí S. K. Neumanna a III/01945 (ulice Rantířovská) ulicí Lipovou. Tyto komunikace zprostředkovávají napojení jak na dálnici D1, tak na centrum města.

Novou výstavbou dojde k dalšímu nárůstu počtu obyvatel v této lokalitě. Z hlediska nároků navrhované výstavby na občanskou vybavenost bylo navrženo umístění mateřské školy (požadavek vznesen i ze strany města), dále polyfunkčního objektu komerčního charakteru při navrhovaném kruhovém objezdu - ul. Buková.

Součástí navrhovaného řešení jsou plochy veřejných prostranství a veřejných dopravních koridorů. Na těchto plochách je navržena městská veřejná infrastruktura, dětská hřiště a veřejná nekrytá sportoviště.

V návrhu je zohledněna skutečnost, že lokalitou prochází pěší trasa směrem na „Zaječí skok“, která zůstává zachována a je doplněna dalšími pěšími trasami. Přes lokalitu bude severojižním směrem vedena cyklotrasa, která navazuje na stávající účelovou cestu pod náspem železnice a pokračuje ul. Vrchlického (odpovídá Generelu cyklistické dopravy).

Nad částí území je vedeno vzdušné vedení VN, které je nutno respektovat (včetně předpokládaného doplnění o trasu VVN) a byla navržena i jeho částečná kabelizace. Řešení je ovlivněno jeho ochrannými pásmy. Do řešeného území nezasahuje žádný biokoridor ani biocentrum.

### B.3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

#### **Zadání územní studie bylo splněno s následujícími odchylkami:**

- nové plochy pro rozvoj obytného území města byly navrženy v rozsahu nad rámec vymezeného řešeného území, hranice jsou patrné z výkresové dokumentace. Potenciál navržených ploch je uveden v jiné části zprávy,
- nízkopodlažní zástavba je v prostoru zakončení ul. Vrchlického doplněna dominantní skupinou šestipodlažních bytových domů, v zadání nebyla podlažnost jednoznačně stanovena (byla určena k prověření),
- územní rezerva pro vodojem I. tlakového pásma umístěná na pozemcích firmy Eurofarms, s.r.o. byla odsunuta mimo řešené území do prostoru pozemku p.č. 691/1 k.ú. Horní Kosov,
- některé podmínky pro výstavbu – na př. vstupy a vjezdy nebyly jednoznačně vymezeny, budou řešeny podrobnější dokumentací, podíl zeleně je patrný z výkresů a částečně zastoupen indexem zastavění,

V ostatních bodech bylo Zadání územní studie splněno. V průběhu zpracování územní studie proběhla pracovní jednání se zástupci města, zadavatelem (skupinou vlastníků), VAS Jihlava, dotčenými orgány státní správy. Závěry z těchto jednání byly do studie zapracovány.

## **B.4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

### Urbanistická koncepce:

Snahou zpracovatele územní studie bylo vytvořit v řešeném území kvalitní prostředí pro bydlení jeho obyvatel.

Jelikož byl potenciál řešeného území vyhodnocen jako vyšší, než stanovila změna č. 4 ÚP, byly hranice lokality rozšířeny severním směrem, což umožňuje zástavbu na pozemcích, jež by zůstaly nevyužity.

Síť komunikací byla spolu se zástavbou utvářena s ohledem na požadované propojení ulic Rantířovské a S.K. Neumanna, i s ohledem na vlastnické vztahy v lokalitě (celkem 5 soukromých subjektů + pozemkový fond) a možnosti etapizace. Trasování hlavních obslužných komunikací bylo ovlivněno také snahou zástavbu bezproblémově, pokud možno gravitačně odkanalizovat. Ve středu lokality byl zvolen princip obytných ulic vzhledem k předpokládané malé frekvenci provozu. Tomu mají napomoci příčné prahy, zpomalující dopravu.

Půdorysná forma a umístění objektů nejsou striktně předepsány. Podlažnost je diferencována s ohledem na gradaci zástavby, dominantní poloha v závěru ulice Vrchlického je akcentována.

Pro bytové domy v okolí navrhovaného kruhového objezdu byla zvolena výšková hladina 6 NP, která odpovídá bytovým domům podél ul. Vrchlického, zároveň uzavírá její pohledovou osu vějířovým uspořádáním spojených 3 – 4 sekcí. Zvolená podlažnost a objemové proporce bytových domů byly ověřeny zákresem do foto a počítačovým modelem.

Výšková hladina bytových čtyřpodlažních domů koresponduje s nedávno dokončenou výstavbou bytových domů na protější straně ulice Bukové.

Prostor mezi bytovými domy je pro zajištění kvality bydlení doplněn o park s chodníky, lavičkami a dětským hřištěm. Ze západní strany ho v klidové poloze uzavírá plocha mateřské školy, se zahradou obrácenou do zeleně.

Ve východní a severozápadní části řešené lokality jsou navrženy bodové třípodlažní „viladomy“, umožňují plynulejší přechod mezi RD a navrhovanou zástavbou bytových domů a zajišťují také přechod do krajiny za vodojemem Motorpalu.

Zástavba rodinnými domy je navržena ve východní části území za vodojemem Motorpalu, kde je koncipována tak, aby směrem k železnici byly situovány zahrady rodinných domů. Nadstandardně velká parcela pro 1 RD v těsném sousedství obytného souboru „Na Dolech“ vychází z požadavku vlastníka předmětného pozemku.

Dále jsou rodinné domy situovány v západní části území, které se zvedá ve směru k areálu firmy SEPOS. Z kompozičních a pohledových důvodů jsou zde jako přechod do krajiny opět použity přízemní, případně atriové domy. V části D, mezi areálem firmy SEPOS a lesním rybníčkem podél polní cesty na „Zaječí skok“ mají jednotlivé RD větší pozemky (o rozloze cca 2500 m<sup>2</sup>), jsou určeny pro náročnější klientelu.

Prostupnost celého území pozitivně ovlivňují navržené pěší trasy, navázané na stávající pěší trasy, vedoucí do krajiny.

**Orientační bilance území**

- Celková plocha řešeného území 50,36 ha
- Plochy s rozdílným způsobem využití
 

plochy bydlení 6 NP	0,86 ha
plochy bydlení 4 NP	5,60 ha
plochy bydlení viladomy	3,26 ha
plochy bydlení v RD	21,83 ha
plochy OV a smíšené	1,53 ha
veřejné komunikace a chodníky	6,90 ha
zeleň sídelní (veřejná)	6,27 ha
ostatní plochy nespec.	4,11 ha
- Kapacity ploch
 

bytové domy	626 BJ
bytové domy 6 NP	60 BJ
bytové domy 4 NP	414 BJ
viladomy	152 BJ
rodinné domy	216 RD
celkem	842 BJ
- Počty obyvatel
 

bytové domy (obložnost 2,7)	1690
rodinné domy (obložnost 2,7)	584
celkem	2274

Pro výpočet potřeb médií byl vzat počet 2300.

**B.4.1 Veřejná infrastruktura**

Při návrhu bylo nutno respektovat stávající vodojem Motorpal I., pro umožnění lepšího využití území byla územní rezerva pro vodojem I. tlakového pásma na pozemcích fy Eurofarms, s.r.o. odsunuta mimo řešené území do prostoru pozemku p.č. 691/1 k.ú. Horní Kosov.

Podrobnost řešení technické infrastruktury je vypracována s ohledem na stupeň dokumentace – územní studie. Návrh převážně respektuje stávající síť.

**Podmínky pro vymezená ochranná pásma:**

Ochranná pásma vznikají ze zákona pro jednotlivé sítě infrastruktury. Umístění sítí, jejich vzájemná poloha a odstup od konstrukcí bude splňovat podmínky normové hodnoty stanovené v právních předpisech.

Ochranné pásmo plynovodu je v zastavěném území 1m.

Ochranné pásmo vodovodu je 1,5m

Ochranné pásmo kanalizace je 1,5m.

Stávající omezující limity využití území:

OP vodojemu Motorpal = 1,0 až 2,0 m od paty svahu náspu.

OP železnice = do vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje.

OP VN a VVN:

Vzdálenost se vždy počítá od kolmého průmětu krajního vodiče.

	vedení vybudovaná do 31.12.1994	vedení budovaná po 1.1.1995
22 kV	10 m	7 m
110 kV	15 m	12 m

Pro vedení budovaná po 1. 1. 2001 platí následující hodnoty:

u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně	
• pro vodiče bez izolace	7 m
• pro vodiče s izolací základní	2 m
• pro závěsná kabelová a podzemní kabelová vedení	1 m
u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m
u zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence,	1 m

**Ochranné pásmo elektrických stanic je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:**

- u venkovních elektrických stanic a dále stanic s napětím větším než 52 kV v budovách 20 m od oplocení či vnějšího líce obvodového zdiva,
- u stožárových elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m,
- u kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí nad 1 kV a menším než 52 kV na úroveň nízkého napětí 2 m,
- u vestavných elektrických stanic 1m od obestavění.

## **B.5 INFORMACE O VÝSLEDČÍCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Posouzení vlivů na životní prostředí nebylo vzhledem k charakteru a rozsahu dokumentace požadováno.

## **B.6 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA,**

Nebylo v zadání územní studie požadováno.

## **B.7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBCENÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Navržené řešení je v souladu se stavebním zákonem i navazujícími předpisy a úkoly územního plánování.

## **B.8 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ**

Územní studie byla v rozpracovanosti projednána s příslušnými odbory Magistrátu města Jihlavy, správci sítí a KHS. Řešení místa napojení elektro s firmou EON, řešení vodního hospodářství – odkanalizování a zásobování vodou s firmou VAS.

**PŘÍLOHY:**

- 1) Varianta 1 – objemové řešení
- 2) Varianta 2 - objemové řešení
- 3) Varianta 3 - objemové řešení
- 4) Příčné řezy komunikacemi