

Z M Ě N A Č . 3 Ú Z E M N Í H O P L Á N U J I Ř I C E

určená ke společnému a veřejnému projednání ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

datum / SRPEN 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU		
ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN	Zastupitelstvo obce Jiřice	otisk úředního razítka
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Humpolec, ÚÚP	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE		
Jméno a příjmení:	Bc. Petra Tošerová	
funkce:	samostatný referent	
podpis:		
Datum nabytí účinnosti změny č.3 ÚP		

pořizovatel /

Městský úřad Humpolec, ÚÚP

Bc. Petra Tošerová

zpracovatel /

TAM architekti s.r.o.
Fibichova 23, 58601 Jihlava
IČ: 08021228

Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová, autorizovaná
architektka / odpovědný řešitel / č.a. 116 04

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- V kapitole 1. byl odstavec změněn v tomto znění:

„Vymezení zastavěného území je provedeno ke dni 30.8.2026 a je upřesněno v grafické části – Výkrese základního členění území- č.1, Hlavním výkrese- č.2, a informativně zobrazeno ve výkresech dalších.“

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- V kapitole 2 nedošlo ke změně.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

- V kapitole 3 byla doplněna tabulka transformačních ploch u plochy T.0.3 o specifickou maximální velikost stavby v ploše takto:

Identifikační označení plochy	plocha rozdílné ho využití	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
T.0.3	ZZ	<i>zeleň soukromá, vyhrazená</i> <u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY</u> <i>Stavby a úpravy nesmí narušit prostředí kulturních památek a charakter a hladinu okolní zástavby. V území se musí plně respektovat ochrana kulturních památek, jejich prostředí, zachovat nedotčené území původní tvrze, stavby v okolí musí respektovat charakter okolní zástavby a jejich výšku, nesmí narušit prostředí kulturních památek.</i> <i>V ploše je připuštěna specificky stavba max. velikosti 70m².</i>	

- V kapitole 3 byla doplněna tabulka transformačních ploch takto:

Transformační plochy vymezené změnou č.3

Identifikační označení plochy	plocha rozdílné ho využití	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
T.3.1	ZZ.I	<i>zahrada soukromá lesního charakteru</i> <u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY</u> <i>zahrada musí v maximální možné míře zachovat charakter půdního lesa.</i>	

T.3.2	SV	obytné domy smíšené venkovské <u>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY</u> - pro plochu T.3.2 byla připuštěna výška 2NP+podkroví. - Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US.4	
-------	----	--	--

4. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- V kapitole 6 byl doplněn regulativ SV části podmínky prostorové regulace o větu v tomto znění:

„Pro plochu T.3.2 byla připuštěna výška 2NP+podkroví.“

Celkové znění podmínek prostorové regulace je toto:

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví, výjimku představuje věž objektu hasičské zbrojnice, u níž není maximální výška definovaná a plocha přestavby T.0.7. a T.3.2. Pro plochu T.3.2 byla připuštěna výška 2NP+podkroví.
- Pro stávající objekty je umožněno ponechání stávající výšky
- zastavitelnost pozemku:** maximálně 30 %
- minimální velikost pozemku pro 1 RD:** 600 m²
- procento zeleně:** min. 50%
- Výstavba v zastavěném území bude **respektovat stávající stavební čáru** objektů, která v lokalitě návsi zároveň vytváří uliční čáru a veřejné prostranství. Není možné umístit objekt mimo tuto stavební čáru např. doprostřed pozemku.

Nová zástavba a rekonstrukce stávající zástavby bude dotvářet stávající náves a na ni navazující plochy tradiční vesnickou architekturou a typologií.

- V kapitole 6 byl doplněn regulativ VL části podmínky prostorové regulace o větu v tomto znění:

„ , včetně plochy, která byla změna ÚP z původní plochy Z.59 aktualizována na zastavěné území. Tedy podmínka se týká celé plochy výroby v této lokalitě, na kterou byla zaregistrována a zpracována územní studie.“

Celkové znění podmínek prostorové regulace je toto:

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PRO PLOCHU Z.59, včetně plochy která byla změna ÚP z původní plochy Z.59 aktualizována na zastavěné území. Tedy podmínka se týká celé plochy výroby v této lokalitě, na kterou byla zaregistrována a zpracována územní studie.:

- maximální výška římsy vzhledem k rostlému terénu: 12 m, do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně,
- zastavitelnost pozemku:** 65%
- procento zeleně :** 30%
- maximální velikost haly:** 5000 m²

směrem k okolním plochám v zastavěném území a směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

- V kapitole 6 byl vymezen regulativ ZZ.I v tomto znění:

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ	
	ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ – lesního charakteru
	ZPŮSOB VYUŽITÍ
	HLAVNÍ VYUŽITÍ: • Hlavní funkcí území jsou plochy soukromé zeleně – zahrady, lesního charakteru.
	PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. • oplocení, • doplňkové stavby - altány, přístřešky aj. max. do 30 m²
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: • veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,	

5. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

6. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

7. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV, STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ A PODMÍNKY PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

- V kapitole 11 byl vymezen požadavek na územní studii US.4 v tomto znění:

US.4 ÚZEMÍ tranformační plochy T.3.2

Zahrnuje území stávajícího rodinného domu a jeho rozsáhlé zahrady na ploše T.3.2

Územní studie bude respektovat tyto podmínky:

1. *Prověří možnosti transformace stávajícího vesnického domu a navazující rozsáhlé zahrady pro bydlení s větším počtem bytových jednotek.*
2. *Stanoví přiměřenou intenzitu využití území s ohledem na jeho polohu ve venkovském sídle, měřítko okolní zástavby, kapacitu území a zachování odpovídající kvality obytného prostředí.*
3. *Navrhne celkovou urbanistickou koncepci území, která zajistí vzájemnou prostorovou a provozní koordinaci staveb, pozemků, veřejných prostranství, zeleně, dopravní obsluhy a technické infrastruktury. Navržené řešení bude vycházet z tradičních prostorových a typologických principů venkovské zástavby, zejména ze zachování nebo citlivého dotvoření uliční fronty, přiměřeného měřítka staveb a uspořádání objektů ve formě usedlosti, dvora nebo podélně řazených stavebních hmot.*
4. *Kapacita bydlení bude rozdělena do více přiměřeně velkých stavebních hmot. Není přípustné soustředit ji do jednoho solitérního bodového bytového domu městského charakteru.*
5. *Územní studie stanoví regulační principy a podmínky prostorového a architektonického řešení zástavby tak, aby byly zachovány krajinný ráz, venkovský charakter sídla a tradiční typologie zástavby. Stanoví zejména podmínky pro umístění, výšku, objem, půdorysné proporce, členění hmot, orientaci a způsob zastřešení staveb.*
6. *Navržené stavby nesmějí vytvářet nevhodné výškové, hmotové ani pohledové dominanty. V řešené lokalitě nejsou přípustné solitérní bodové domy hromadného bydlení ani jiné formy zástavby odpovídající svým měřítkem, hmotovým uspořádáním nebo architektonickým charakterem městské typologii.*
7. *Bude prověřeno umístění staveb ve vztahu ke konfiguraci terénu a k inženýrskogeologickým poměrům území tak, aby byla zajištěna bezkonfliktní koncepce lokality z hlediska zakládání staveb, terénních úprav a stability území.*
8. *Územní studie prověří zachování stávající uliční fronty a navrhne odpovídající vztah nové zástavby k veřejnému prostranství, okolním nemovitostem a stávající urbanistické struktuře sídla.*
9. *Navrhne kvalitní vnitřní prostor areálu, jeho prostorovou hierarchii, pobytové plochy a vzájemné vazby mezi jednotlivými objekty.*
10. *Prověří ochranu soukromí stávajících i navrhovaných obytných prostorů, zejména odstupy staveb, orientaci obytných místností a oken a vztah zástavby k sousedním pozemkům.*
11. *Při návrhu bude maximálně respektována a chráněna stávající hodnotná zeleň. Územní studie stanoví podmínky pro její zachování v průběhu výstavby i při následném užívání území.*
12. *Územní studie stanoví podmínky pro zachování významné části zahrady jako nezastavěného území se vzrostlou zelení a navrhne odpovídající podíl zelených, pobytových a přírodě blízkých ploch.*
13. *Bude optimalizováno prostorové uspořádání stavebních objektů a struktura zeleně na veřejných prostranstvích a ve společných částech areálu, a to s ohledem na kvalitu obytného prostředí, charakter sídla a působení navrženého řešení v krajinném rázu.*

14. Územní studie prověří návaznost zástavby na volnou krajinu a navrhne citlivý přechod mezi zastavěným územím, zahradou a krajinou.
15. Bude podrobně řešena veřejná infrastruktura, vymezení a uspořádání veřejných prostranství a návrh parcelace. Orientačně bude prověřeno také umístění staveb na jednotlivých pozemcích a poloha vjezdů a vstupů.
16. Územní studie navrhne dopravní napojení a vnitřní dopravní obsluhu území, včetně obslužných komunikací, bezpečného pohybu chodců a přístupu vozidel integrovaného záchranného systému.
17. Prověří pěší prostupnost území a bezpečné propojení jednotlivých objektů, společných prostorů, veřejných prostranství a navazující uliční sítě.
18. Územní studie navrhne dostatečný počet parkovacích a odstavných stání, minimálně v rozsahu jedno parkovací stání na jednu bytovou jednotku, pokud jiné právní předpisy nebo konkrétní způsob využití nevyžadují počet vyšší.
19. Parkovací stání budou v maximální možné míře umístěna na vlastních pozemcích jednotlivých záměrů. Parkovací plochy, garáže a dopravní zařízení budou řešeny tak, aby netvořily dominantní prvek území a nenarušovaly venkovský charakter lokality ani kvalitu veřejných a společných prostorů.
20. Územní studie prověří napojení území na technickou infrastrukturu, zejména zásobování vodou a energiemi, odvádění splaškových vod a nakládání s odpady.
21. Navrhne způsob hospodaření se srážkovými vodami, přednostně jejich zadržování, vsakování a využívání přímo v řešeném území, s ohledem na místní hydrogeologické podmínky.
22. Prověří umístění technického a provozního zázemí tak, aby nenarušovalo obytnou kvalitu prostředí, veřejná prostranství, společné prostory ani celkový charakter lokality.
23. Prověří případnou etapizaci výstavby a stanoví podmínky, za kterých budou jednotlivé etapy realizovány jako funkční, prostorově ucelené a dopravně i technicky obslužené celky.
24. Vyhodnotí souhrnné účinky navrhované výstavby na urbanistickou strukturu sídla, dopravní zatížení, technickou infrastrukturu, obytné prostředí, stávající zeleň, krajinný ráz a charakter sídla.
25. Územní studie stanoví jednoznačné regulační podmínky pro následné rozhodování v území tak, aby byla umožněna jeho přiměřená transformace při současném zachování venkovského charakteru sídla, tradiční typologie zástavby, hodnotné zeleně a odpovídající kvality obytného prostředí.

Navrhuje se lhůta pro pořízení studie do 30.8.2030.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

11. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Tato kapitola nebyla změnou č.3 měněna.

13. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část změny č.3 - 7 stran

Grafická část změny č.3

- 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ
- 2 HLAVNÍ VÝKRES - VĚCNÉ ZMĚNY
- 3 HLAVNÍ VÝKRES - ÚPLNÉ ZMĚNÍ
- 4 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- 5 VÝKRES ZÁBORU ZPF