JIŘICE

LOKALITA VL – Z106

ÚZEMNÍ STUDIE NA PARCELACI, UMÍSTĚNÍ HAL,
TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, KOMUNIKACE A ZELEŇ

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

OBJEDNATEL : PETRA plast s.r.o.
ZPRACOVATEL : ING. ARCH. PAVEL KROLÁK
ING. MICHAL ŠATAVA
DATUM : Srpen 2016
POČET PARÉ : 2

OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE

A. SOUHRNNÁ ZPRÁVA

1. ANALYTICKÁ ČÁST

1.1 ÚDAJE OBJEDNATELE
1.2 ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE
1.3 PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE
1.4 DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA
1.5 ÚČASTNÍCI STUDIE
1.6 VLASTNICKÉ POMĚRY
1.7 SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM, BILANCE

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1 STRUČNÝ POPIS NÁVRHU
2.2 STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ
2.3 DOPRAVA
2.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURY
2.5 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ
2.6 ETAPIZACE
2.7 REGULAČNÍ PODMÍNKY

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY

ZÁKLADNÍ VÝKRESY

1.	Zákres do katastrální mapy	1:2000
2.	Výřez z platného územního plánu	1:2000
3.	Situace návrhu	1:1000
4.	Situace technické infrastruktury	1:1000

1. PRŮVODNÍ ČÁST

1.1. ÚDAJE ZADAVATELE :

Obecní úřad Jiřice
Jiřice č.p.17
396 01 Humpolec
IČO: 00248355

1.2. ÚDAJE ZPRACOVATELE DOKUMENTACE:

Ing. arch. Pavel Krolák – URBANIST.EU
Adresa sídla : Zázvorkova 1998, 155 00 Praha 5
IČO: 66896274
DIČ: CZ7809050843
Spojení: tel. 724 160 086 , e-mail: krolak@urbanist.eu
Oprávnění zpracovatele: autorizovaný architekt pro urbanismus a územní plánování

Autorský tým:

Architekti : Ateliér architektury a urbanismu, Václavské náměstí 17, Praha 1
Ing.arch. Pavel Krolák - urbanistická část, koordinace
Ing.arch. Radana Jarolímová, Ing. Michal Šatava

1.3. PŘEDMĚT ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem územní studie (dále ÚS) je parcelace a umístění hal, technická infrastruktura, komunikace a zeleň na lokalitě průmyslové zóny v obci Jiřice u Humpolecké rozvodny s plochou Z106 a navazujícím pásem ochranné zeleně, vymezenými ve výkresové části. Jednotlivé objekty budou po schválení studie předmětem samostatných územních rozhodnutí (dále ÚR). Cílem ÚS je založit celou lokalitu nové zástavby v návaznosti na stávající silnici III. třídy, budovy a pozemky u rozvodny, připravit parcelaci, dopravní obslužnost a technickou infrastrukturu a stanovit regulační podmínky pro umístění staveb.

1.3.1.Stručná charakteristika řešeného území:

Řešené území nenavazuje na obec Jiřice, je umístěno v jihovýchodní části správního území obce Jiřice, na vyvýšené poloze u hranic s městem Humpolec, kde stojí rozvodna el. energie. Území přímo navazuje na stávající zástavbu rozvodny, jejíž součástí je i obytný dům. V řešeném území studie severně od rozvodny se dnes žádná zástavba nenachází, plochu pokrývají pole. Východně od lokality prochází silnice III. třídy. Řešené území průmyslové zóny bude odděleno ochrannou zelení od zástavby rozvodny i okolních zemědělských pozemků. Hlavní přístup a příjezdy do lokality jsou z východu po silnici III. třídy, kde bude připojena nová místní komunikace.

1.3.2. Cíl územní studie

Jednoznačným cílem studie je připravit základní infrastrukturní podmínky pro rozvoj lokality, stabilizovat parcelaci a budoucí veřejné prostory a zabezpečit základní regulační podmínky pro umístění a parametry budoucí zástavby. Výsledkem by mělo být schválení studie pořizovatelem, její vložení do evidence územně plánovací činnosti a zahájení prací pro získání ÚR pro jednotlivé objekty v lokalitě.

1.3.3. Navrhovaná opatření

Navrhovaná budoucí zástavba v této lokalitě bude určena pro haly s nerušící průmyslovou výrobou. Studie také řeší vnitřní členění veřejných a neveřejných prostor uvnitř řešeného území, aby na ně mohla být nová lokalita napojena.

1.4. DOTČENÉ POZEMKY, VLASTNICKÁ PRÁVA

Plocha, která je předmětem ÚS je vyznačena ve výkrese č. 1 – zákres řešeného území do katastrální mapy - katastrální území Jiřice u Humpolce.

Seznam předmětných pozemků katastru nemovitostí

Katastrální území	číslo parcely	vlastník	využití
Jiřice u Humpolce	371/27	PETRA plast s.r.o., Humpolec	orná půda
Jiřice u Humpolce	373	PETRA plast s.r.o., Humpolec	orná půda

Seznam dotčených pozemků (napojení nových místních komunikací, technické infrastruktury)

Katastrální území	číslo parcely	vlastník	využití
Humpolec	2483/39	Česká republika	silnice
Jiřice u Humpolce	372/2	PETRA plast s.r.o., Humpolec	ostatní komunikace

1.5. ÚČASTNÍCI STUDIE

Z výše uvedených vlastníků jsou přímými investory studie: PETRA plast s.r.o.

1.6. VLASTNICKÉ POMĚRY

Vlastníci rozhodujících pozemků, které jsou předmětem územní studie, jsou uvedeni v první tabulce. Řešené území je pozemkově ucelené.

1.7. SOULAD S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM JIŘICE

1.7.1. POŽADAVKY NOVÉHO ÚP:

Nový Územní plán Jiřice určuje na ploše řešeného území tyto regulativy (viz výkres č.2) :

Údaje z právního stavu územního plánu po vydání :

Řešené území je zařazeno do funkčního využití :

VL – Z106 (PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – lehký průmysl)

ZO – Z107 (PLOCHY ZELENĚ – ochranná a izolační)

- Hlavní využití, předpokládaná charakteristika navrhovaného využití, regulativy:

VL : plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.
Přípustné využití z hlediska upřesnění využití plochy – pozemků studií:

1) technické vybavení nezbytné pro zabezpečení funkce zóny (trafo, výměníková stanice, komunikace apod.) – jsou nově odděleny plochy pozemků pro veřejné a neveřejné obslužné komunikace v rámci členění průmyslové zóny.
2) ochranná a izolační zeleň – je nově doplněna i směrem k Humpolecké rozvodně v rámci členění průmyslové zóny.

Funkční a prostorová regulace dle ÚP pro plochu **VL** – minimální velikost pozemku pro výrobní objekty 8000m2 , max. podlažnost 1+P a zastavěná plocha pozemku do 5000m2.
Nově navrhovaná zástavba bude respektovat vzhled dle původní historické zástavby Humpolecké rozvodny (především šikmé střechy) – s touto bude v souladu včetně následujícího bodu.
Celková výška zástavby nesmí překročit 12m nad okolním terénem stavebního pozemku, v okrajových plochách v návaznosti na nezastavěné území bude řešena ve stávající hladině zástavby, směrem k severozápadu se bude zástavba s terénem snižovat, na pozemku č. 2 nebudou provedeny navážky zeminy.

Oddělené pozemky **obslužných komunikací**:
Veřejné – mají stejné regulativy jako plochy veřejných prostranství, tj. přípustné využití i prostorovou regulaci dle ÚP. Požadavek na vymezení 1000m2 veřejného prostranství bez obslužných komunikací dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území se na průmyslovou zónu a její obslužné prostory nevztahuje.
Neveřejné – nejsou územním plánem regulovány. V případě vymezení na pozemku stavebním (v tomto případě s výrobními halami) se jejich zastavěná (zpevněná) plocha započítává do celkové maximální zastavěné plochy. V případě vymezení samostatně jako příjezdu (obsluhy) dalších nezávislých stavebních pozemků se do jejich zastavěnosti nezapočítává a hodnotí se samostatně.
Obecné požadavky - Pro rozvojové areály výroby, služeb a maloobchodu budou potřebná odstavná parkovací stání řešena v rámci navrhovaných stavebních pozemků. Výjimečně lze připustit parkování v uličním prostoru, který na to musí být přizpůsoben.

ZO: izolační zeleň, liniová zeleň podél komunikací a vodotečí.
Přípustné využití z hlediska upřesnění využití plochy – pozemků studií:

1) místní komunikace (obslužná) – zajišťuje příjezd do průmyslové zóny ze silnice III. třídy

Funkční a prostorová regulace dle ÚP pro plochu **ZO** – minimální velikost pozemku ani jeho oddělení není vyžadováno, proto bude vždy součástí pozemků pro výrobní objekty, kde bude v celé šíři plochy dle grafického znázornění povinně vznikat zelený pás tvořený trvalým travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami. Je stanoven maximální podíl zpevněných ploch v plochách parkové zeleně do 15%, který by měl být uplatněn i u ploch ochranné zeleně.

■ Podmínky technické infrastruktury:

Při ukládání nových či rekonstruovaných inženýrských sítí při stávajících místních komunikacích musí být vytvořen pás pro umístění zeleně, do stávajících ploch pro veřejnou zeleň nesmí být sítěmi negativně zasahováno.

Nezásobené prostorově odloučené lokality budou nadále vybaveny lokálním zásobováním pitnou a užitkovou vodou z vlastních zdrojů (domovních studní). Pro tyto lokality, kde není vodojem vůbec zastoupen, musí být udržovány funkční přístupové cesty k vodním nádržím v blízkosti.

Pokud nebude v době přípravy investice reálné napojení na veřejnou kanalizaci, lze z hlediska územního plánu podmíněně připustit výstavbu na takových plochách za předpokladu, že investor až do doby napojení zajistí individuální čištění odpadních vod v kvalitě odpovídající požadavkům zákona a dotčených orgánů.

Nové rozvojové plochy a také nově budovaná veřejná prostranství (vyjma parků) budou také vybaveny oddílnou dešťovou kanalizací. Na plochách určených k zástavbě budou odtokové poměry řešeny příslušnou částí projektové dokumentace staveb. Požaduje se 30% retence a 30% vsak dešťových vod přímo na všech stavebních pozemcích. Dešťové vody ze střešních ploch budou převážně vsakovány na nezpevněných površích území. Zpevněné plochy a povrchy hlavních komunikací budou odvodněny samostatnými větvemi pro odvod atmosférických srážek, zaústěny budou přímo do místních vodotečí přes vodní nádrže s retenční funkcí. Parkovací plochy a veřejná prostranství budou vybaveny samostatnými lapači olejů a benzínu.

V okolních místních částech a odloučených lokalitách se nepředpokládá vybudování přenosové sítě zemního plynu. Navrhuje se využívat obnovitelných zdrojů energie.

Všechny nové stavby musí mít vyřešenu nezávadnou likvidaci odpadů podle platných předpisů.

1.7.2. SOULAD STUDIE S ÚP JIŘICE

Celé řešené území je funkčně v souladu s novým ÚP Jiřice - plochy VL a ZO jsou navrženy pro areál nerušící výroby včetně obslužných komunikací a izolační zeleně, všechny pozemky jsou vymezeny v požadované velikosti a s danou maximální zastavitelností dle územního plánu. Všechny úpravy jsou v souladu s regulativy územního plánu. **Budou dodrženy požadavky územního plánu ohledně doporučené charakteristiky jednotlivých ploch v navazujících stavebních řízeních (viz. předchozí kapitola).**

1.7.3. BILANCE NAVRHOVANÝCH KAPACIT:

Bilance ploch:	Celková plocha řešeného území přibližně	…….. 3,5 ha
	Z toho celková plocha pro zástavbu a komunikace	…….. 1,99 ha
	Z toho celková plocha pro zeleň ochrannou	……... 0,93 ha
	Ostatní nezastavěné plochy v areálech (min.)	…… 0,24 ha
	Obslužné komunikace - zpevněné	…… 0,25 ha
	- nezpevněné	…… 0,09 ha
Bilance objektů:	Celkový počet navrhovaných pozemků pro výrobní funkci a předpokládaný počet hal	……..……4

2. NÁVRHOVÁ ČÁST

2.1. STRUČNÝ POPIS NÁVRHU

URBANISTICKÝ KONCEPT BUDOUCÍ ZÁSTAVBY

Urbanistický koncept územní studie pro danou lokalitu vychází ze skutečnosti, že prostorové uspořádání doplňuje stávající areál Humpolecké rozvodny vzniklé ve 20. století.

Celé území navazuje na stávající zástavbu, která je v dané lokalitě rozvolněná, tvořená zejména izolovanými objekty velkého plošného rozsahu. Lokalita neruší průmyslové zóny nezasahuje do zastavěného území, ale je umístěna v návaznosti na něj.

Navrhovaná neruší průmyslová zóna je obsloužena jednou novou ulicí, která je napojena na stávající silnici III.třídy. Základní šíře uličního prostoru veřejné obslužné komunikace obousměrné je 14,5m, šířka prostoru pro obslužnou komunikaci neveřejnou k obsluze navazujících ploch je16,3m, doplňkové obslužné komunikace na pozemcích výrobních objektů mají prostor šířky cca 11 a 13,5m. Zvolené šířky umožňují pracovat v uličním prostoru přijatelně se zelení, do jejíhož pásu je možné zhrnovat sníh v zimním období. Dopravní řešení pracuje s předpokladem parkování v ulicích ve vymezených zálivech v pásu zeleně, respektive na vyhrazených parkovacích stáních v přilehlých neveřejných obslužných komunikacích. Ty spolu s vjezdy na jednotlivé parcely výrobních hal nejsou předem určeny.

Ulice je v severovýchodní části řešeného území propojena místní komunikací na silnici III/12935. Pod jižní částí řešeného území je zachováno propojení účelovou komunikací na zemědělsky obhospodařované pozemky.

Průměrná hladina navrhovaných objektů bude jednopodlažní s případným podkrovím. Tyto a další podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny v kapitole 3 - Regulační podmínky. Charakter konkrétního vzhledu objektů bude předmětem samostatných ÚR na objekty.

2.2. STAVEBNÍ PODMÍNKY V ÚZEMÍ

Předmětem územní studie je vytvoření definitivní parcelace, skladby veřejných prostorů se zabudovanou infrastrukturou a izolační zelení po obvodu průmyslové zóny. Schválení studie vytvoří jasnou urbanistickou koncepci, která při realizaci dalších navazujících projektů a samotných staveb bude postupně naplňována.

Přeložky inženýrských sítí není třeba provádět, postup investic do TI a dopravní sítě je koordinován v poslední kapitole.

2.3. DOPRAVA

Řešené území je jednou novou místní komunikací napojeno na silnici III. třídy.

2.3.1. NÁVRH KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ:

Pojížděné komunikace a plochy:

Jejich návrh je plně podřízen účelu tj. parcelaci nezastavěného území pro lokalitu průmyslové zóny. Všechny obslužné komunikace jsou obousměrně pojížděné a jsou rozděleny na veřejné a neveřejné.

Nová veřejná komunikační síť bude v plném rozsahu navrhována jako místní komunikace v souladu s ČSN a bude osazena v uličních čarách minimální šíře 14,5m.

Napojení nové místní komunikace na severovýchodě lokality na silnici III. třídy je situačně a výškově koordinováno. Na plochu asfaltové místní komunikace šířky 8m navazuje plocha zeleného pásu s výsadbou stromů (včetně možnosti parkovacích stání vozidla skupiny O2 (2,2/6,5m)) a na druhé straně bude plocha nového dlážděného chodníku v šíři 1,5m.
Návrh dopravního značení v lokalitě bude součástí dokumentace pro stavební řízení.

Pěší komunikace:
Řešená lokalita bude propojena se stávající silnicí na severovýchodě chodníkem, který zprostředkuje spojení s autobusovými zastávkami u rozvodny.

Odvodnění komunikací a zpevněných ploch:
Uliční prostor veřejný i neveřejný bude proveden s dešťovou kanalizací ve formě trubní. Příčným spádem bude voda z většiny povrchů sváděna do vpustí po jedné straně zpevněné plochy, případná část se zelení na druhé straně může být přímo retenční vsakovací. Spádování kanalizace bude vedeno k nejnižším místům v plochách ochranné zeleně, kde bude vyústěno do retenčních nádrží s přepady do vsakovacích košů.

2.3.2. DOPRAVA V KLIDU:
Požaduje se zajistit 100% odstavných a parkovacích stání přímo na pozemcích průmyslových objektů. Protože je ale lokalita tvořena komunikacemi s navrženým pásem uliční zeleně, je v něm možno parkovat na vyhrazených parkovacích stáních, která budou navíc navržena v maximální míře pro zkvalitnění dopravní obsluhy, zejména z hlediska návštěvníků areálů, nikoli jejich zaměstnanců.

2.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Dostupnost stávající sítě vodovodu je komplikovaná a pro rozsah nové zástavby nedostatečná. Proto budou využity pro jednotlivé objekty studny v souladu s koncepcí ÚP v prostorově odloučených lokalitách.

Nepředpokládá se ani napojení na systém kanalizace Jiřic a stávající ČOV v Humpolci. Budou využity pro jednotlivé objekty malé čistírny odpadních vod v souladu s koncepcí ÚP v prostorově odloučených lokalitách.

Větve pro odvod atmosférických srážek budou v řešené lokalitě součástí všech komunikací a budou spádovány z lokality směrem do pásů ochranné zeleně, kde budou zaústěny do retenčních nádrží s přepadem do vsakovacích košů.

U napojení stávající účelové komunikace na silnici III. třídy jižně od řešeného území (pro plochy 1 a 2) a na plochách pozemků č. 3 a 4 budou navrženy nové trafostanice (TS), které by měly být schopny pokrýt nároky na budoucí odběry v nové lokalitě.

Stávající sítě plynovodu a regulační stanice VTL/STL je pro novou lokalitu zástavby nedostupná, proto s ní nebude počítáno v souladu s koncepcí ÚP v prostorově odloučených lokalitách.

2.5. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ZVLÁŠTNÍ A JINÉ

Realizací průmyslové zóny u Humpolecké rozvodny, a to i v širších návaznostech, nebude negativně ovlivněno životní prostředí ani lokality ani obce, nenavrhují se zde zdroje škodlivin ani funkce zatěžující životní prostředí. Lokalita rozvíjí prvky ochrany krajinného rázu i ochrany samotné zástavby. V návrhu jsou splněny podmínky pro bezbariérovost přístupu k parcelám i objektům.

2.6. ETAPIZACE

S ohledem na postup provádění jednotlivých stavebních objektů v lokalitě je navržena tato etapizace budování celé studie jako jednotného urbanistického konceptu ve dvou fázích:

ETAPA 1 – jižní část areálu nerušící výroby

1. Celková parcelace průmyslové zóny na základě geometrického plánu.
2. Vybudování přístupových komunikací od silnice III. třídy v uličním prostoru (kompletní souvrství vozovky bez finálního povrchu), s položením sítí technické infrastruktury, včetně vybudování odvodnění.
3. Vybudování přípojek a zařízení technické infrastruktury – elektro, kanalizace dešťová a splašková, vodovod.
4. Provedení výstavby hal spolu se založením parkovacích míst a vysazením zeleně, v pásu plochy izolační zeleně bude realizována ochranná zeleň ve stanoveném rozsahu, a to vždy i na nevyužitém navazujícím pozemku pro haly.
5. Finální povrch komunikací a vzhled veřejných i neveřejných prostranství.

ETAPA 2 – severní část areálu nerušící výroby

1. Vybudování přípojek a zařízení technické infrastruktury – elektro, kanalizace dešťová a splašková, vodovod.
2. Provedení výstavby hal spolu se založením parkovacích míst a vysazením zeleně, v pásu plochy izolační zeleně bude realizována ochranná zeleň ve stanoveném rozsahu, a to vždy i na nevyužitém navazujícím pozemku pro haly.
3. Finální povrch komunikací a vzhled neveřejných prostranství.

3. REGULAČNÍ PODMÍNKY

Předložené regulační podmínky by měly být závazné pro všechny stavebníky, kteří budou investovat do pozemků v řešené lokalitě a žádat o územní rozhodnutí na jednotlivé objekty. Shrnutí graficky vyjádřitelných regulativů je ve výkresu č. 3.

A. FUNKČNÍ REGULACE
- dle územního plánu (viz kapitola 1.7.)

B. PROSTOROVÁ REGULACE
- dodržet nepřekročitelné stavební čáry dle výkresu č. 3, stavební čáry do veřejného prostranství nejsou závazné
- dodržet přibližnou polohu objektu a maximální zastavěnost pozemku
- výška objektů max.1+P(možno navíc podzemní podlaží = zapuštění o více jak 0,8m)
- plotová pole bez podezdívek, výjimka možná směrem do ulice včetně kiosků s infrastrukturou, max. výška 150 cm
- povinná integrace prostor pro odpadní nádoby všech areálů u objektů hal
- dodržení alejové zeleně - stromů v ulicích dle výkresu regulací

C. MATERIÁLOVÁ REGULACE

Není zásadně regulována, předpokládají se montované objekty, vítaný částečný obklad dřevem, případně provedení zelených fasád (živých). Vylučují se objekty obkládané plechovými a podobnými šablonami.

D. BAREVNÁ REGULACE

Nespecifikována, pouze střechy a povrchy veřejných prostranství od červené do tmavohnědé i černé.

B. VÝKRESY A PŘÍLOHY