

MĚSTSKÝ ÚŘAD VE ZNOJMĚ, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (DÁLE JEN ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ), KTERÝ POŘIZUJE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY V SOULADU S UST. § 6 ODS. 1 PÍSM. B) ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON), VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ (DÁLE JEN „STAVEBNÍ ZÁKON“), ZPRACOVAL DLE § 30 STAVEBNÍHO ZÁKONA TOTO

Zadání

Územní studie Znojmo – „Přímětická – parkovací plocha“



Faktografie:

Název: Územní studie Znojmo – „Přímětická – parkovací plocha“ - zadání

Katastrální území: Znojmo-město

Pořizovatel: Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování, Obroková 1/12, 669 02
Znojmo

Investor: Město Znojmo – zajistí zpracování územní studie na své náklady

OBSAH

A TEXTOVÁ ČÁST

1. Důvod a cíl územní studie
2. Vymezení řešeného území
3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a na ochranu a rozvoj hodnot území
4. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
5. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie
6. Podklady předané zadavatelem

B GRAFICKÁ ČÁST

1. Výřez z hlavního výkresu platného Územního plánu Znojmo se zákresem řešeného území
2. Letecký snímek 2022
3. Výřez z DTMM – původní stav

TEXTOVÁ ČÁST

1. Důvod a cíl územní studie

Rada města Znojma na své schůzi dne 15. 05. 2023, usnesením č. 27/2023 v bodě 919 schválila podání podnětu úřadu územního plánování k pořízení územní studie pro lokalitu „Přímětická – parkovací plocha“.

Důvodem pořízení je potřeba prověření v lokalitě při ul. Přímětická možného řešení veřejné infrastruktury, zejména dopravní infrastruktury (parkovací plocha včetně dopravního napojení a zajištění ochrany blízkého bydlení před hlukem). V minulosti byla plocha využívána k parkování, jednak v řadových garážích a také jako parkovací plocha. Městu se podařilo řadové garáže z lokality, kromě dvou, odstranit a nyní je plocha volná. Město má v plánu tuto plochu využívat jako parkovací plochu se zajištěným dopravním napojením.

Studie zhodnotí potenciál území, zohlední vazby na okolní plochy a navrhne podrobné podmínky využití vymezené lokality a stanoví regulační zásady. Data o této studii budou následně vložena do evidence územně plánovací činnosti. Poté bude tato studie sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území. Případně bude sloužit jako podklad pro změnu ÚP.

Cílem ÚS je navrhnout uspořádání plochy, zejména dopravní infrastruktury, veřejného prostoru, zeleně, a to v souladu s potřebami města. Stěžejním cílem ÚS bude důraz na kvalitní dopravní řešení a zlepšení systému parkování.

Účelem studie je vytvoření odborného podkladu pro rozhodování příslušných správních orgánů v území. A dále stanovení jednoznačných regulačních podmínek a obslužnou organizaci ve všech vazbách a souvislostech, v měřítku podrobnějším, než je ÚP Znojmo.

2. Vymezení řešeného území

Řešené území je situované při ulici Přímětická a Resslerova, severně je ohraničeno železniční tratí. Lokalita se nachází v k.ú. Znojmo-město, v zastavěném území a je z větší části součástí stabilizovaného území. Zákres lokality je součástí přílohy č. 1.

Územním plánem jsou v řešeném území vymezeny tyto plochy využití:

D/- – plocha dopravní infrastruktury

B/d – plocha bydlení

plocha veřejných prostranství

Z – návrhová plocha veřejných prostranství – sídelní zeleň

3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a na ochranu a rozvoj hodnot území

ÚS bude respektovat podmínky a způsoby využití v dotčených plochách, které stanoví platná územně plánovací dokumentací (ÚP Znojmo).

Pro plochy bydlení platí podle ÚP Znojmo níže uvedené podmínky využití:

Plochy dopravní infrastruktury – D

Podmínky využití ploch dopravní infrastruktury

Hlavní je využití pro dopravní infrastrukturu, tj. pro dopravu železniční, automobilovou, hromadnou, leteckou a vodní, pro hromadné odstavení a parkování vozidel, čerpací stanice PHM, terminály a vozovny hromadné dopravy, autoškoly a taxislužby. Plochy dopravní infrastruktury zahrnují i pozemky staveb a zařízení bezprostředně se stavbami dopravní infrastruktury související.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití (např. využití pro pěší a cyklistickou dopravu) a využití pro logistiku pokud je dle specifikace plochy přípustné.

Podmíněně přípustné je využití pro služby a skladování související se zařízeními a stavbami terminálů kombinované dopravy a jiné využití, pokud je slučitelné s hlavním využitím a pokud je jeho celkový rozsah menší než plocha hlavního využití.

Konkrétní záměry budou navrhovány v souladu s podmínkami uvedenými v kap. 2.2.3. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí.

Nepřípustné je takové funkční využití, které svým objemem narušuje měřítko zástavby a má negativní vliv na okolí a krajinný ráz (viz kapitola 6).

Zastoupení zeleně v plochách dopravní infrastruktury

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek: v zastavitelných plochách nekoridorových (tj. určených pro zástavbu objekty nebo pro parkování) v rozsahu uvedeném v kapitole 3.3. Vymezení zastavitelných ploch v tabulce Výčet lokalit zastavitelných ploch

ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby nekoridorových (tj. určených pro zástavbu objekty nebo pro parkování) v rozsahu 10 %

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

Specifikace způsobu využití ploch dopravní infrastruktury

-/t pro truck centra

-/SL pro sportovní letiště (plocha pro vzlet a přistání pro sportovní létání)

Plochy bydlení – B

Podmínky využití ploch bydlení

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro veřejnou vybavenost a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady (komerční vybavenost, nerušící výroba drobná a řemeslná, služby).

Konkrétní záměry budou navrhovány v souladu s podmínkami uvedenými v kap. 2.2.3. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí (zejména chráněné prostory v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, ploch komerční vybavenosti a ploch dopravní infrastruktury stávajících i budovaných - např. lokality č. 13, 23, 26, 27, 54, 65)

Nepřípustné je takové využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolává druhotně (viz kapitola 6.)

Zastoupení zeleně v plochách bydlení

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek: v zastavitelných plochách v rozsahu uvedeném v kapitole 3.3. Vymezení zastavitelných ploch v tabulce Výčet lokalit zastavitelných ploch

ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby ploch bydlení v rozsahu

- o plošné uspořádání rodinná kompaktní a rodinná volná (r, d) – 40 %

- plochy bydlení ostatní – 30 %
- plochy bydlení na území ochranného pásma NP Podyjí – 60%

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních plochách veřejných prostranství nebo jiných ozeleněných plochách (např. zahrádky, plochy smíšené nezastavěného území apod.). Toto ustanovení neplatí v ochranném pásmu NP Podyjí.

Plochy veřejných prostranství

Podmínky využití ploch veřejných prostranství

Hlavní je využití pro zpřístupnění a obsluhu přilehlých ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pobytu obyvatel, případně jejich shromažďování.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití pro solitérní objekty občanského vybavení ve veřejném zájmu pokud neomezují funkčnost veřejného prostranství, podzemní parkování za podmínky, že je součástí koncepce systému dopravy a je tedy umístováno z veřejného zájmu, prokazatelně ho nelze umístit jinde a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné je takové funkční využití, které svým objemem narušuje měřítko zástavby a má negativní vliv na okolí a krajinný ráz (viz kapitola 6).

Umístění staveb:

Nové ČS PHM se nepřipouští.

Změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí.

Specifikace způsobu využití ploch veřejných prostranství

Nejsou stanoveny.

Plochy veřejných prostranství - sídelní zeleň – Z

Podmínky využití ploch sídelní zeleně

Hlavní je využití pro odpočinek a rekreaci ve veřejně přístupné zeleni.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní využití.

Do ploch veřejných prostranství – sídelní zeleň lze umísťovat výhradně následující stavby:

stavby a zařízení dopravní infrastruktury sloužící pro zajištění hlavního účelu využití;

stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami sídelní zeleně a negativního vlivu na funkčnost ploch vyplývajících z hlavního využití

podzemní stavby a zařízení dopravní infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systémů dopravní infrastruktury umístit jinde, a za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami sídelní zeleně a negativního vlivu na funkčnost ploch vyplývajících z hlavního využití

cyklostezky, stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

Změny stávajících staveb, zejména budov občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti veřejného prostranství, jehož je stavba součástí.

Nepřípustné je takové funkční využití, které svým objemem narušuje měřítko zástavby a má negativní vliv na okolí a krajinný ráz (viz kapitola 6).

Řešení bude vycházet z urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a stanovených základních podmínek prostorového uspořádání zakotvených v platném územním plánu.

Další konkretizované požadavky:

Hlukové odclonění

Je žádoucí zajištění ochrany blízkého bydlení před hlukem.

Řešení studie se bude zabývat hlukovým dopadem na okolí, zejména na navazující stávající plochy bydlení. V této souvislosti pak navrhne příslušná opatření k eliminaci dopadu hluku na okolí, které bude vycházet z konkrétně navrhované parkovací kapacity. Součástí územní studie bude hluková studie hodnotící jednotlivé varianty.

4. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Technická infrastruktura

Dle podkladů DTMM (digitální technická mapa města Znojma) se přímo v řešené ploše nachází:

- veřejné osvětlení
- sdělovací kabel UPC
- sdělovací kabel CETIN

Dle podkladů ÚAP (územně analytické podklady) se přímo v řešené ploše nachází:

- podzemní vedení elektrizační soustavy, včetně ochranného pásma – EO.N
- kanalizační stoka – jednotná, gravitační - VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.
- vodovodní síť pitné vody - vybrané místní vodovody - VODÁRENSKÁ AKCIOVÁ SPOLEČNOST, a.s.
- ochranné pásmo železniční dráhy
- plynovod STL - GasNet, s.r.o.
- hluková mapa pro hluk z automobilové dopravy, ukazatel Ln a Ldvn - Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

Minimální hodnota Ln v ploše	45
Maximální hodnota Ln v ploše	60
Minimální hodnota Ldvn v ploše	55
Maximální hodnota Ldvn v ploše	70

Existence stávajících sítí technické infrastruktury, výše uvedené evidované údaje o území, bude při zpracování územní studie akceptována. V případě nezbytnosti jejich přeložení do vhodnější polohy bude řešení předem konzultováno s příslušnými správci daného jevu a studie bude obsahovat doklad o jeho odsouhlasení.

Preferováno je však řešení nevyžadující přeložky stávajících vedení, především pak sdělovacích kabelů nacházejících se v západní části řešené plochy.

Dopravní infrastruktura, doprava v klidu

Územním plánem je navržena plocha veřejného prostranství protínající stávající plochu ve směru od stávající křižovatky Přímětická – Legionářská s pokračováním východním směrem, kde se napojuje na

stávající místní komunikaci v ulici Růženy Svobodové. V případě změny této v ÚP navržené koncepcce, bude studie podkladem pro změnu územního plánu.

Úkolem parkovací plochy je především uspokojení parkování místních občanů. Plocha bude zároveň určena pro parkování návštěvníků města formou zachytného parkoviště. Dopravní napojení lokality bude řešeno z prostoru křížení ulic Přímětická a Legionářská. Studie navrhne vhodnější lokaci přechodů pro chodce a autobusových zastávek.

Předpokládá se, že studie bude řešena ve 3 variantách:

1. parkování na terénu
2. parkování v parkovacím domě
3. kombinace výše uvedených možností.

Každá ze 3 variant bude současně vyhodnocovat jednotlivě i dopad hluku a emisí na okolí.

Veřejná prostranství

Předpokládá se, že celé území bude přístupné veřejnosti. V rámci plochy budou řešeny i volné nezastavitelné plochy určené k realizaci vzrostlé zeleně. V území bude zajištěna jeho průchodnost.

Modrozelená infrastruktura

Bude kladem důraz na maximální zadržení vody v území. Vsakování dešťových vod bude dle možností řešeno v místě. Doporučuje se část dešťových vod zachytávat a znovu využít. V případě návrhu řešení parkování prostřednictvím „krytých stání“ nebo prostřednictvím „parkovacího domu“ bude v maximální možné míře využito vegetačních střech.

Součástí řešeného území je plocha veřejného prostranství – sídelní zeleně Z, která je částečně v majetku města Znojma, částečně v majetku České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu – Státní pozemkový úřad a částečně v majetku Českých drah, a.s..

Územní studie nepředpokládá dotčení těchto ploch, které jsou využívány jako zahrady.

5. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

Územní studie bude řešena autorizovaným architektem s příslušnou autorizací vzhledem k charakteru díla. ÚS bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Při zpracování ÚS budou zohledněny a respektovány i ostatní právní předpisy a normy.

ÚS bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude obsahovat zejména:

- vymezení řešeného území, širší vztahy
- splnění požadavků vyplývajících z platného Územního plánu Znojmo a jeho změn
- urbanistická koncepce včetně regulativů
- návrh řešení dopravní a technické infrastruktury
- návrh řešení nakládání s dešťovými vodami
- odůvodnění navrhovaného řešení

Struktura, obsah a měřítko jednotlivých výkresů mohou být upřesněny v průběhu zpracování, po dohodě mezi pořizovatelem a projektantem.

Textovou část je možné - dle zvážení projektanta či zadavatele – doplnit o libovolnou přílohu (kartogram, tabulka, ...).

Grafická část bude obsahovat zejména:

- situace širších vztahů v měřítku 1:5000.
- urbanistický návrh v měřítku 1:1000 či jiném vhodném

- koordinační výkres s regulativy v měřítku 1:500
- schématické řezy územím
- situaci vlastnických vztahů v měřítku 1:1000 či jiném vhodném
- výkres dopravní infrastruktury v měřítku 1:1000 či jiném vhodném
- výkres technické infrastruktury v měřítku 1:1000 či jiném vhodném
- základní počítačová vizualizace prostorových vztahů (jednoduchý 3D model)

Případná fotodokumentace - současného stavu, případně šikmé letecké snímky současného stavu - pokud bude projektantem pořízena, netvoří součást projednávané ÚS, bude pořízena jako pracovní podklad urbanisty a takto v digitální formě předána městu.

Koncept ÚS bude **průběžně** konzultován s pořizovatelem, dotčeným orgánem na úseku dopravy (odbor dopravy MěÚ a Policie ČR – dopravní inspektorát) a určenými zástupci města (městská architektka – Ing. arch. Ludvíková, radní pro územní plánování – Ing. arch. Kaman). Na základě těchto konzultací bude zúčastněnými vybrána nejvhodnější varianta, která bude dopracována do čistopisu.

Výsledný návrh ÚS bude projednán formou prezentace projektantem na jednání Komise pro územní plánování a nakládání s majetkem. Na základě uplatněných požadavků a připomínek bude návrh případně upraven.

Po provedení úprav a po schválení využití ÚS pořizovatelem bude projektantem předána ÚS ve třech vyhotoveních v tištěné podobě a 1x v podobě elektronické, ve formátech DWG, DOC a XLS.

Pořizovatel dále poskytne zhotoviteli veškerou součinnost k zajištění a předání podkladů nutných pro provedení díla (pokud je bude mít k dispozici), včetně informací o jemu známých plánovaných stavebních záměrech v území či záměrech, které mohou mít vliv na koncepci ÚS.

Pořizovatel po schválení možnosti jejího využití vloží data o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Zaregistrovaná územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie bude uložena u obce, pořizovatele, příslušného stavebního úřadu a krajského úřadu a zveřejněna na webových stránkách města Znojma www.znojmocity.cz.

6. Podklady předané zadavatelem:

- ÚP Znojmo
- Ortofoto
- Územně analytické podklady
- Digitální technická mapa města Znojma
- Polohopisné a výškopisné zaměření
- Katastrální mapa

Pozn.: Zpracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě, které mohou vykonávat jen osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah zadání ÚS může být – po dohodě projektanta s pořizovatelem a po prokazatelném odůvodnění – přizpůsoben konkrétním zjištěním a výstupům projektanta v průběhu zpracování ÚS.

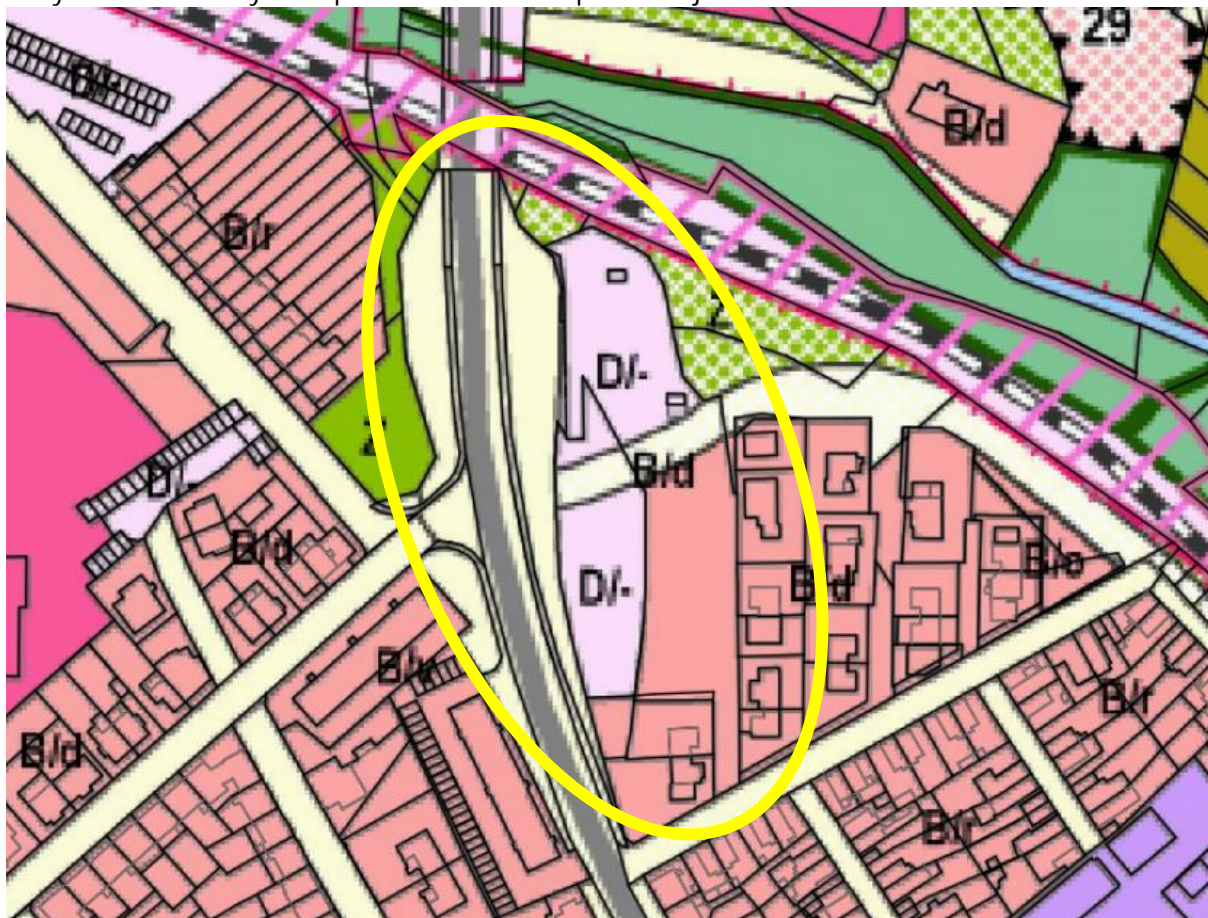
Znojmo 15. 06. 2023

Za pořizovatele:

Ing. Ludmila Šišková
MěÚ Znojmo, odbor územního plánování

GRAFICKÁ ČÁST

1. Výřez z hlavního výkresu platného Územního plánu Znojmo se zákresem řešeného území:



2. Letecký snímek 2022:



3. Výřez z DTMM – původní stav:

