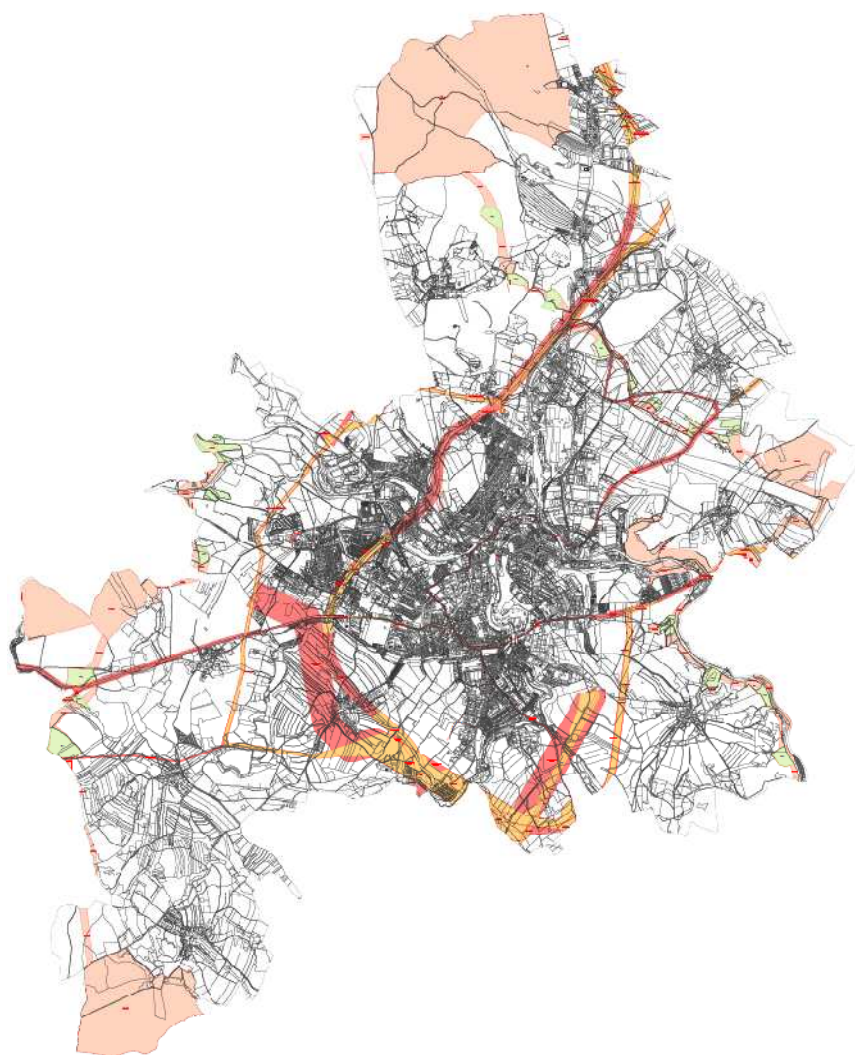


ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.4 ÚZEMNÍHO PLÁNU JIHLAVA

soubor změn k vydání



srpen 2021

Identifikační údaje

- Objednatel:** Statutární město Jihlava
Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava
- Pořizovatel:** Magistrát města Jihlavy
oddělení úřadu územního plánování
Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava
- Zpracovatel:** DISprojekt s.r.o.
Havlíčkovo nábřeží 37, 674 01 Třebíč
IČO 60715227, DIČ CZ 60715227
e-mail: disprojekt@volny.cz, mobil: 603 522 531
- Zodp. projektant:** Ing. arch. Milan Grygar, DISprojekt s.r.o.
- Autorský tým:** Ing. arch. Milan Grygar, DISprojekt s.r.o.
Ing. Lukáš Petr, DISprojekt s.r.o.
Bc. Jan Grygar, DISprojekt s.r.o.
Magdaléna Křivánková, DISprojekt s.r.o.
Ing. Jaroslav Krejčí, ÚSES a životní prostředí
- Datum zpracování:** 08/2021

Obsah odůvodnění změny územního plánu

Textová část

a) Textová část územního plánu s vyznačením změn	3
b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	117
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	131
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů ..	134
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	135
f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	137
g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	137
h) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	149
i) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	149
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	149
k) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	149
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	150

Grafická část:

2a	Koordinační výkres	1 : 10 000
2c	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000

Odůvodnění Změny č.4 Územního plánu Jihlava

a) Textová část územního plánu s vyznačením změn

(pozn. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**, rušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~ změny dokumentace po veřejném projednání jsou označeny **žlutým zvýrazněním**)

Použité zkratky:

AČR	Armáda České republiky
ATS	Automatická tlaková stanice
AZZU	Aktivní zóna záplavového území
BH	Plochy bydlení - hromadné
BI	Plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské
BP	Bezpečnostní pásmo
CO	Civilní ochrana
CP	CityPlan
ČOV	Čistírna odpadních vod
ČS	Čerpací stanice
ČSPH	Čerpací stanice pohonných hmot
CZT	Centrální zásobování teplem
D	Plochy dopravní infrastruktury
DL	Plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava
DN	Světlý profil potrubí
DS	Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
DX	Plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava
EIA	Posuzování vlivů na hodnocení životního prostředí
EO	Ekvivalentní obyvatel
ES	Ekologická stabilita
ET	Evakuační trasa
EU	Evropská unie
EVL	Evropsky významná lokalita
HZS	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	Chráněná ložisková územní
IP	Interakční prvky
IS	Inženýrské sítě
JV	Jihovýchod
KN	Katastr nemovitostí
k.ú.	Katastrální území
KHS	Krajská hygienická stanice
LAPV	Lokalita akumulace povrchových vod
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
LPG	Zkapalněný ropný plyn (Liquified Petroleum Gas)
LTO	Lehké topné oleje
m.č.	Místní část
MHD	Městská hromadná doprava
MK	Místní komunikace
MPR	Městská památková rezervace
MÚK	Mimoúrovňová křižovatka
mZCHÚ	Maloplošné chráněné území
NATURA2000	Lokality soustavy NATURA2000
NBC	Nadregionální biocentrum

NBK	Nadregionální biokoridor
NG	Plochy těžby nerostů
NL	Plochy lesní
NP	Nadzemní podlaží
NS	Plochy smíšené nezastavěného území
NTL	Nízkotlaké vedení plynovodu
NZ	Plochy zemědělské
O	Plochy občanského vybavení
OH	Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště
OK	Plochy občanského vybavení - komerční vybavenost
OK.x	Plochy občanského vybavení - komerční vybavenost v bezpečnostním pásmu produktovodu
OP	Ochranné pásmo
ORP	Obec s rozšířenou působností
OS	plochy pro tělovýchovu a sport
OS.1	Plochy pro tělovýchovu a sport - sjezdovka
OS.2	Plochy pro tělovýchovu a sport - cyklokros
OS.3	Plochy pro tělovýchovu a sport - kynologické cvičiště
OS.4	Plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká střelnice
OV	Plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
OX	Plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem
P	(Přestavba) změna využití uvnitř zastavěného území
PHM	Pohonné hmoty
PR	Přírodní rezervace
PRVKUK	Plány rozvoje vodovodů a kanalizací území krajů
PU	Pozemkové úpravy
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
PV	Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch
PZ	Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch
PZ.d	Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízeními dopravního hřiště
PZ.t	Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízeními technické infrastruktury
RBC	Regionální biocentrum
RD	Rodinné domy
RH	Plochy hromadné rekreace
RI	Plochy rodinné rekreace
RZ	Plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady
SC	Plochy smíšené obytné - v centrech
SEA	Strategické posouzení koncepce z hlediska životního prostředí
SM	Plochy smíšené obytné - městské
S	Plochy smíšené obytné
STL	Středotlaké vedení plynovodu
SV	Plochy smíšené obytné - venkovské
SZ	Severozápad
SŽDC	Správa železniční dopravní cesty
TA	Plochy technické infrastruktury - armáda
TI	Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
TKO	Tuhý komunální odpad
TO	Plochy technické infrastruktury - technické zabezpečení obce
TO.1	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady
TO.2	Plochy technické infrastruktury - s plochou smetkové rampy

TO.3	Plochy technické infrastruktury - sběrný dvůr
TS	Tlaková stanice
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
US	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚV	Úpravna vody
VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby
VDJ	Vodojem
VKP	Významný krajinný prvek
VL	Plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl
VN	Vysoké napětí
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VRT	Vysokorychlostní trať
VTL	Vysokotlaké vedení plynovodu
VVN	Velmi vysoké napětí
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba
W	Plochy vodní a vodohospodářské
Z	Změna využití mimo zastavěné území
ZEVO	Zařízení pro energetické využití odpadu
ZCHÚ	Zvláště chráněné území
ZO	Plochy zeleně - ochranná a izolační
ZP	Plochy zeleně - přírodního charakteru
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR	Zásady územního rozvoje
ZV	Plochy zeleně - veřejná zeleň

Zkrácené pojmenování katastrálních území:

AD	Antonínův Důl
BE	Bedřichov u Jihlavy
HD	Hruškové Dvory
HE	Helenín
HK	Horní Kosov
HN	Henčov
HO	Hosov
HR	Heroltice u Jihlavy
JI	Jihlava
KO	Kosov u Jihlavy
PI	Pístov u Jihlavy
PN	Pančava
PO	Popice u Jihlavy
PV	Pávov
SA	Sasov
SH	Staré Hory
VY	Vysoká u Jihlavy
ZB	Zborná

Vymezení pojmů (v textu označeno*):

Akustická (hluková) studie	Využití plochy je podmíněno prokázáním (v následujících řízeních podle stavebního zákona), že pro objekty chráněné ve smyslu odst. 3, § 30 zákona 258/2000 Sb. nebudou překračovány hygienické limity hluku. V případě překračování hygienických limit hluku u chráněných prostorů (dle odst. 3, § 30 zákona 258/2000 Sb.), není možno výstavbu chráněných prostorů realizovat.
Asanace	Ozdravení
Chráněné prostory	Vnitřní a venkovní prostory staveb a venkovní prostory, které jsou legislativně chráněny proti nadlimitnímu hluku a vibracím a jsou definovány platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví.
Drobná architektura	Prvky městského mobiliáře: novinové stánky, kiosky, přístřešky, zahradní altány, besídky, pergoly, fontány, telefonní budky, informační tabule, prvky osvětlení, lavičky, dále letní divadelní scény, boží muka, sousoší, herní prvky s venkovním využitím pro děti nebo dospělé, lávky.
Garáže	Jednotlivá krytá parkovací stání, nikoliv parkovací domy
Hygienické limity hluku	Hodnoty stanovené právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví
Hygienické parametry	Měřítka kvality prostředí s ohledem na veřejné zdraví
Jednouúčelové stavby spojené se silniční dopravou	U těchto staveb nelze měnit způsob využití pro jiný účel
Nerušící služby	Objekty a plochy drobné výroby a služeb samostatně stojící anebo jako součást jiných objektů a staveb: a) jejich provozem nesmí být sníženy provozní a hygienické parametry objektů hlavního a přípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití, do které jsou umístěny; b) jejich provoz nesmí zatížit plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou vloženy; intenzita a charakter dopravy nesmí vyvolat deficit parkovacích stání.
Okruh x obchvat	Silniční stavby, přičemž Okruh , nebo také městský okruh představuje komunikaci, která je plánovaná, jako součást města. Obchvat je stavba, návrhový koridor pro stavbu, mimo zastavěné a zastavitelné území určená pro tranzitní dopravu.
Rodinný dům	Více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
Nezbytná dopravní infrastruktura	Dopravní stavby a zařízení zajišťující funkční a bezpečné užívání tohoto a dotčeného navazujícího území.
Nezbytná technická infrastruktura	Stavby a zařízení technické infrastruktury zajišťující funkční a bezpečné užívání tohoto a dotčeného navazujícího území.
Nízkopodlažní zástavba	Zástavba do výšky 2NP + podkroví
Související technická vybavenost	Plochy, objekty a zařízení technické vybavenosti určené pro funkci území, do kterého jsou vloženy.

Specifická plocha	Plocha vymezená územním plánem s jedinečným označením, indexem návrhové plochy, jejíž využití je zpřesněno konkrétním popisem, zpřesněným prostorovým regulativem, nebo zpřesněným funkčním využitím oproti využití, jak je definováno regulativy funkcí v kapitole 1f textové části územního plánu.
Středně podlažní zástavba	Zástavba do výškové hladiny 15 m
Těžký průmysl	Hutnictví, galvanovny, spalovny, těžké strojírenství, výrobní zařízení energetického průmyslu, chemický průmysl, dřevozpracující průmysl, těžba a ostatní zpracovatelská výroba, která není určena pro přímou spotřebu obyvatel.
Veřejná prostranství	Volně přístupné plochy všem bez omezení
Veřejné zdraví	Zdravotní stav obyvatelstva a jeho skupin. Tento zdravotní stav je určován souhrnem přírodních, životních a pracovních podmínek a způsobem života.
Veřejná zeleň	Zeleň přístupná každému bez omezení (parky, lesoparky, pobytové louky, veřejné zahrady).
Zahrady	Zahrady veřejné i soukromé, zpravidla oplocené pozemky s různou mírou údržby zeleně
Zásady ochrany veřejného zdraví	Zásady, které zajišťují předcházení vzniku negativních vlivů v oblasti veřejného zdraví, tj. prevenci negativního ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva působením faktorů životního prostředí a životních a pracovních podmínek.
Zeleň	Soubor funkčních vegetačních prvků na terénu (půdní profil není oddělen od skalního podloží žádnou stavbou), které vznikají v souladu s přírodními procesy samovolným vývojem nebo jsou záměrně založeny podle zásad zahradní a krajinářské tvorby.
Zeleň na stavební konstrukci	Soubor funkčních vegetačních prvků na ploše oddělené od přirozeného půdního profilu stavební konstrukcí; skladba a mocnost plochy musí umožňovat růst a rozvoj vegetačních prvků a vsak srážkových vod.
Koeficient zeleně	Hodnota minimálně požadovaného podílu ploch zeleně (jejich horizontálního průmětu do půdorysu) k disponibilním pozemkům stavebního záměru a k ploše současně.

1a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je stanovena k 25. 9. 2015.

Zastavěné území je vyznačeno ve výkresech:

- 1a Výkres základního členění území
- 1b1 Hlavní výkres
- 1b2 Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury
- 1b3 Hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury

1b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

1b1) Koncepce rozvoje území

Územní plán preferuje rozvoj městské sídelní struktury jako spojitého všeobecně obytného území s minimalizací činností a funkcí, které ovlivňují negativně životní podmínky jeho obyvatel.

Územní plán předpokládá postupný přesun výrobních kapacit ze všeobecně obytného území do severní - průmyslové části města.

Územní plán vymezuje přiměřený rozvoj příměstských částí při zachování jejich urbanistické struktury, ochrany a posílení jejich jádrových ploch.

Územní plán stanovuje zásady dopravní koncepce, zejména:

- Stanovuje trajektorii a zakládá segmenty vnitřního okruhu, který propojí významné městské radiály a zároveň, zpřístupní nové rozvojové lokality. Úsek Znojemská II/523 – Brtnická II/405 je územní rezervou.
- Stanovuje trajektorii jihovýchodního segmentu vnějšího obchvatu města (propojení I/38 – II/602), a vymezuje pro tento úsek návrhový koridor.
- Stanovuje trajektorii spojení II/602 – Polenská a chrání jej územní rezervou.
- Vymezuje propojení železničních tratí č. 225 a č. 240 od Okříšek.

Zastavěné území, není-li jinak zvýrazněno, je územím stabilizovaným ve smyslu navrženého funkčního využití, míry zastavění, vzhledu, stavu veřejných prostranství. Změny v území lze realizovat pouze za podmínek stanovených tímto územním plánem.

V odůvodněných případech jsou nad zastavěným územím vymezeny plochy přestavby umožňující postupnou přeměnu takto vymezeného území dle definované funkce.

Rozvoj území lze realizovat na vymezených zastavitelných plochách za podmínek stanovených tímto územním plánem.

Územní plán umožňuje umístění jednorázových krátkodobých činností (dětské a sportovní tábory, cirkusy, poutě) kdekoli v území, kde to obecně platné předpisy umožňují.

Územní plán chrání nezastavěné území prostřednictvím funkčního členění. Jeho součástí je ochrana přírodních útvarů v rozsahu jevů ÚAP a vymezení územního systému ekologické stability.

Pro rozvoj městské sídelní struktury je rozhodující:

- ochrana výrazu a využití historického centra města a dalších místních částí při vymezení podmínek pro jeho univerzální využití,
- ochrana výrazu smíšeného území městského centra a jeho využití pro umístění objektů a zařízení občanského vybavení krajského, regionálního a celoměstského významu,
- soustředění veřejné dopravy k dopravnímu terminálu v prostoru nádraží Jihlava - město.

1b2) Výčet hodnot a koncepce jejich ochrany

Územní plán vymezuje a chrání historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty území.

Historickou hodnotou území je stavba nebo soubor staveb či veřejná prostranství, které bez ohledu na funkci a architektonickou kvalitu významně ovlivnily či ovlivňují charakter města nebo jeho části z hlediska uspořádání území, jeho funkčního využití či užívání veřejného prostoru či veřejné zeleně.

Architektonickou hodnotou území je stavba, soubor staveb či veřejná prostranství z hlediska výškového, stavebně - technického a z hlediska hustoty zástavby, vzájemného odstupu a vztahu k veřejnému prostranství. Tyto hodnoty jsou určující pro další rozvoj území. Změny těchto staveb či změny okolní zástavby lze povolit za podmínky, že takto definované architektonické hodnoty budou konkrétní změnou v území zachovány.

Urbanistickou hodnotou území je soubor staveb, vykazující jednotný urbanistický charakter, přičemž jeho celistvost z hlediska vzhledu, užívání či užívání veřejného prostoru je ukazatelem hodnoty města či jeho části - sídliště, řadové domy, vilová čtvrť, solitérní domy ve velkých zahradách.

Kulturní hodnotou území je stavba nebo její část, veřejné prostranství nebo jeho část včetně charakteristických detailů. Kulturní hodnotou jsou rovněž drobné objekty církevního charakteru a další historické či technické objekty, a to včetně navazujícího prostoru, jehož užívání a stavebně technický stav může tuto kulturní hodnotu negativně ovlivnit.

Územní plán vymezuje s cílem ochrany historických, architektonických, urbanistických a kulturních hodnot plochy smíšené obytné - v centrech [SC] a plochy smíšené obytné - venkovské [SV], zavádí prostorovou regulaci města z hlediska výšky zástavby a ochrany urbánního a krajinného horizontu a stanovuje podmínku zpracování regulačního plánu pro řešení plochy přestavby JI-SM-1.

Přírodní hodnotou území je uspořádání a výraz krajiny jako celku i jejich skladebních částí.

Krajinnou hodnotou území je celistvost, charakter a vzájemný poměr přírodních společenství (zalesněné resp. odlesněné plochy, stromořadí, mokřady, doprovodná zeleň vodních toků a vodních ploch) vnímaných jako obraz krajiny z hlediska krajinných horizontů a průhledů města do krajiny a jejich ochrana před umístěním nevhodné zástavby, jiných rušivých objektů a zařízení a před změnou charakteru vegetačního krytu (odlesnění, znehodnocení travních ploch náletovou zelení).

Územní plán zajišťuje ochranu přírodních a krajinných hodnot preferencí přírodních prvků v případě jejich kontaktu se zastavěným územím a zastavitelnými (rozvojovými) plochami z hlediska zachování celistvosti a funkce okrajů lesa, přírodních útvarů (roklí, terénních depresí, mezí, remízů, stromořadí), mokřadů, údolnic vodních toků, břehových porostů vodních ploch, solitérních útvarů a dalších srovnatelných přírodních útvarů.

Územní plán vytváří podmínky pro uplatnění ochrany urbanistických, architektonických, historických a přírodních hodnot území takto:

- legislativní formou - vymezením objektů a ploch, které jsou chráněny zvláštním zákonem (MPR včetně ochranného pásma),
- obecnou metodikou územního plánování:
 - vymezením ploch s rozdílným způsobem využití,
 - požadavkem na zpracování územní studie pro vybrané zastavitelné plochy,
 - požadavkem na dohodu o parcelaci pro vybrané zastavitelné plochy
 - požadavkem zpracování regulačního plánu pro plochu JI-SM-1

- vymezením ploch smíšených obytných - v centrech [SC] a ploch smíšených obytných - venkovských [SV] a vymezením dalších charakteristických forem zástavby, ve kterých je vyžadován soulad jakýchkoliv změn v území s původní zástavbou,
- specifickou formou výškové regulace:
 - vymezením území, kde jsou uplatněny výškové limity zástavby,
 - vymezením pohledových os, které vytváří prostorovou strukturu sídla,
 - vymezením krajinného horizontu a jeho ochranou.

Územní plán stanovuje pro všechny účastníky územních a stavebních řízení a dalších relevantních rozhodování v území jednoznačná pravidla pro využívání stávajícího území, jeho změny a další rozvoj.

Změny v sídelní struktuře:

Změny v zastavěném území a zastavitelných plochách lze provádět podle pravidel stavebního zákona kdykoliv a kdekoliv, jsou - li tyto činnosti v souladu s charakteristikou, přípustným či podmíněně přípustným využitím plochy, ve které se konkrétní záměr nachází. Hranice stanovených ploch s rozdílným způsobem využití jsou za tímto účelem vedeny přednostně po hranici pozemkových parcel dle katastru nemovitostí.

Změny zastavěného území:

Pro změny v zastavěném území stanovuje územní plán tyto podmínky:

- změna musí být v souladu s funkčním využitím stanoveným územním plánem,
- změna v území musí respektovat historické, architektonické, urbanistické, kulturní a přírodní hodnoty dle této kapitoly,
- změna může být dále omezena výškovou regulací zástavby dle výkresu „1d – výškové regulace“, která je součástí územního plánu,
- veškeré změny v území musí odpovídat zásadám ochrany veřejného zdraví.

Změny ve využití území mohou být podle konkrétní pozice stavby omezeny z hlediska uplatnění zvláštních předpisů:

- v důsledku památkové ochrany (nemovitá kulturní památka, MPR včetně ochranného pásma)
- v důsledku umístění stavby v ÚSES, VKP, NATURA (překryvná funkce)
- v důsledku umístění stavby v záplavovém území
- v důsledku umístění stavby ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa
- v důsledku umístění stavby v pásmu hygienické ochrany průmyslových objektů, vodních zdrojů, ČOV
- v důsledku umístění stavby v ochranném pásmu dopravní či technické infrastruktury

Omezení změn zastavěného území je zobrazeno v koordinačním výkresu (odůvodnění územního plánu Jihlavy). Omezení mohou být zpřesněna stanovisky příslušných dotčených orgánů ke konkrétní změně v území.

Změny v území mohou být podle konkrétní pozice stavby omezeny z hlediska dalších požadavků územního plánu:

- v důsledku požadavku na dohodu o parcelaci dle čl. 2b) jako podmínky pro další rozhodování v území,

- v důsledku požadavku na zpracování územní studie dle čl. 2c) jako podmínky pro další rozhodování v území,
- v důsledku požadavku na zpracování regulačního plánu dle čl. 2d) jako podmínky pro další rozhodování v území.

Rozvoj území:

Rozvoj území z hlediska umístění staveb mimo zastavěné území lze povolit za těchto podmínek:

- záměry budou umístěné na zastavitelných (rozvojových) plochách při splnění podmínek vymezených tímto územním plánem,
- mimo zastavěné území a zastavitelné plochy lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Při umístění staveb na zastavitelných (rozvojových) plochách je nutno respektovat:

- obecná omezení dle kapitoly 1f)
 - funkce (vždy),
 - obecný soulad změn s charakterem původní zástavby (vždy),
 - obecnou aplikaci závazných předpisů - např. šířka veřejných prostranství u komunikace
 - veškeré změny v území musí odpovídat zásadám ochrany veřejného zdraví.
- Specifické plošné požadavky
 - výškové omezení zástavby - obecně definované v kapitole 1f a podrobněji ve vybraných lokalitách dle informace ve výkresu výškové regulace 1d,
 - požadavek na plošné zastoupení zeleně definovaný v kapitole 1f.

Změny ve využití území mohou být podle konkrétní pozice stavby omezeny z hlediska uplatnění zvláštních předpisů:

- v důsledku památkové ochrany (nemovitá kulturní památka, MPR včetně ochranného pásma),
- v důsledku umístění stavby v ÚSES, VKP, NATURA (překryvná funkce),
- v důsledku umístění stavby v záplavovém území,
- v důsledku umístění stavby ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa,
- v důsledku umístění stavby v pásmu hygienické ochrany průmyslových objektů, vodních zdrojů, ČOV,
- v důsledku umístění stavby v ochranném pásmu dopravní či technické infrastruktury.

Omezení rozvojových ploch je zobrazeno v koordinačním výkresu (odůvodnění územního plánu Jihlavy). Omezení mohou být zpřesněna stanovisky příslušných dotčených orgánů ke konkrétní změně v území.

Změny v území mohou být podle konkrétní pozice stavby omezeny z hlediska dalších požadavků územního plánu:

- v důsledku požadavku na dohodu o parcelaci dle čl. 2b) jako podmínky pro další rozhodování v území,
- v důsledku požadavku na zpracování územní studie dle čl. 2c) jako podmínky pro další rozhodování v území,

1c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
--

1c1) Urbanistická koncepce

Územní plán vymezuje zastavěné území včetně ploch přestavby a stanovuje další rozvoj města (řešeného území) prostřednictvím zastavitelných ploch a ploch územních rezerv, přičemž posupné využití takto nastaveného rozvoje zobrazuje celkovou urbanistickou koncepcí města (řešeného území).

Nástroj územní rezervy umožňuje městu zodpovědnou přípravu dalšího rozvoje: ověření – zpřesnění – jednoznačných podmínek využití takto vymezených ploch prostřednictvím územních studií, včetně jejich vnitřního uspořádání, podmínek připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, včetně reakce na aktuální stav navazujícího území.

Územní plán vymezuje řešené území jako kombinaci kompaktní zástavby, solitérních sídel a dalších urbanizovaných ploch, vložených do přírodního prostoru a kulturní krajiny, tvořené strukturou osídlení a vzájemnými správními, urbanistickými, komunikačními, energetickými a vodohospodářskými vazbami.

Územní plán vymezuje základní rozvoj bydlení městské zástavby v lokalitách Horní Kosov, Hruškové Dvory, Handlovy Dvory, Helenín a v jižní části území. Pozice rozvojových ploch bydlení je odvozena od předchozího územního plánu a dále od přijatých podnětů fyzických a právnických osob či majitelů pozemků, přičemž kritériem výběru je zachování urbanistických, historických a architektonických hodnot v území.

Územní plán jednoznačně preferuje soustředěnou městskou zástavbu na úkor rozvoje příměstských obcí.

Územní plán vytváří předpoklady pro funkci krajského města: vymezuje, resp. koncentruje odpovídající objekty veřejné vybavenosti do centrální městské části a zajišťuje jejich dostupnost pro všechny druhy dopravy.

Územní plán stabilizuje další specifické plochy, které jsou synonymem regionálního centra: ZOO, lyžařský areál Šacberk a další volnorekreační a sportovní zařízení.

Územní plán stabilizuje stávající plochy komerční vybavenosti regionálního významu a dále je rozvíjí prostřednictvím nových zastavitelných ploch a posiluje jejich význam připojením na dopravní infrastrukturu nadmístního významu.

Územní plán akceptuje spojitost řešeného území s navazujícími sídelními jednotkami z hlediska prostupnosti krajiny, jejího rekreačního využití a návaznosti přírodních útvarů.

Územní plán akceptuje specifický význam sídel a urbanizovaných ploch, která na řešené území – bezprostředně navazují: průmyslová zóna Střítež, bývalá kasárna Rančířov, obce Plandry, Hybrálec a Malý Beranov.

Územní plán vymezuje v odůvodněných případech s cílem optimálního využití – urbanizace – zastavitelných ploch požadavek na vyhotovení územní studie, popř. požadavek dohody o parcelaci, které budou podmínkou pro další rozhodování v území.

Územní plán vymezuje s cílem koordinace rozvojových záměrů a dimenzování dopravní a technické infrastruktury plochy a koridory územní rezervy předpokládaného dalšího rozvoje města.

Urbanistickou koncepci tvoří tyto základní úvahy a požadavky:

a) Územní plán je pokračováním dosavadního rozvoje území

- z hlediska vymezených zastavitelných (rozvojových ploch) realizace, resp. přípravy související dopravní a technické infrastruktury.
- vymezení zastavitelných ploch a podmínek pro jejich využití, a naplňuje tak očekávání veřejnosti na kontinuitu předchozích rozhodnutí, zachování urbanistických vazeb, standardu, funkce a kvality současné zástavby (ochranu vynaložených investic).

b) Územní plán respektuje dosavadní vývoj území:

- stanovuje jednoznačné členění funkcí města ve vztahu:
 - k významu města jako regionálního centra,
 - k významu města jako nositele historických, kulturních a specifických tradic, vytvoření kompaktní městské zástavby,
- vymezuje řešené území jako provázaný komplex zastavěného území a zastavitelných ploch, vložený do přírodního prostoru a morfologie terénu,
- stanovuje pro řádnou funkci území systém dopravní a technické infrastruktury,
- preferuje stabilizaci a rozvoj území z hlediska užívání veřejných prostranství, občanského vybavení a ploch určených pro denní rekreaci území,
- jednoznačně podporuje stabilizaci a rozvoj kompaktní městské struktury,
- vymezuje přiměřený rozvoj příměstských obcí,
- převádí přírodní hodnoty do metodiky územního plánování s cílem jejich legislativní ochrany a současně využívá jejich potenciál pro denní rekreaci obyvatel.

c) Urbanistická koncepce zohledňuje požadavky vlastníků nemovitostí, pozemků a dalších fyzických a právnických osob na uspořádání a rozvoj území:

Územní plán využívá podněty vlastníků nemovitostí, pozemků a dalších fyzických a právnických osob pro vymezení rozvojových ploch a nezakládá rozvoj proti jejich vůli.

d) Urbanistická koncepce vymezuje základní schéma města takto:

Historické jádro města

Územní plán akceptuje území městské památkové rezervace jako polyfunkční prostor s jednoznačnou ochranou historických, architektonických a urbanistických hodnot včetně zachování urbanistických vazeb na navazující sídelní strukturu a přírodní útvary.

Navazující sídelní struktura pak poskytuje podporu historickému jádru města z hlediska dopravní obsluhy, parkování a lokalizace objektů a činností, které nelze z hlediska výše uvedených hodnot na prostoru historického jádra města umístit.

Územní plán připouští možnost asanace nevhodných novotvarů v tomto prostoru realizovaných.

Smíšené městské centrum

Územní plán vymezuje k historickému jádru města smíšené městské centrum jako stabilizované území akceptující jeho dosavadní rozvoj. Smíšené městské území navazuje na historické jádro města a vyplňuje území, ohraničené údolnicemi Jihlavy, Jihlávky, Koželužského potoka a trasou silnice I/38.

Územní plán akceptuje urbanistické, architektonické a historické objekty a soubory staveb, jejich uspořádání v uliční síti, podíl veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Územní plán preferuje využití tohoto prostoru pro krajské, regionální a městské funkce a činnosti.

Územní plán zajišťuje optimální přístupnost smíšeného městského centra koncepcí individuální dopravy založené na důsledné separaci transitní a cílové dopravy a na vybudování vnitřního městského dopravního okruhu. Územní plán lokalizuje v prostoru smíšeného městského centra terminál veřejné dopravy slučující veřejnou městskou, příměstskou a dálkovou silniční dopravu a železniční stanici Jihlava – město včetně možnosti jejího připojení na systém vysokorychlostních tratí ČR.

Územní plán vytváří možnost přemístění výrobních a jiných dopravně náročných činností z prostoru smíšeného městského území do severní části města.

Smíšené obytné území

Územní plán vymezuje sídelní strukturu navazující na smíšené městské centrum jako smíšené městské území založené na stávající uliční síti a jejím rozvoji.

Územní plán umožňuje stabilizaci tohoto území ve smyslu vzájemné koexistence bydlení, občasně vybavenosti a nerušících forem výroby a služeb.

Územní plán umísťuje do tohoto prostoru další plochy bydlení, občanského vybavení, služeb a veřejných prostranství.

Územní plán vymezuje zásadní rozvoj smíšeného městského území jižním směrem ve shodě s určenou variantou rozvoje města. Rozvoj smíšeného obytného území je založen na postupné realizaci kompaktní městské zástavby. Územní plán vytváří podmínky kontrolovaného uspořádání rozhodujících rozvojových ploch prostřednictvím územních studií a dohody o parcelaci.

Územní plán předpokládá další rozvoj smíšeného městského území v jižní části města na definovaných plochách územních rezerv.

Městské části na dopravních osách

Územní plán akceptuje dopravní a urbánní význam příměstských obcí Hosov, Pístov, Hruškové Dvory, Lesnov, Pávov a Antonínův Důl jako výslednici historického vývoje. Územní plán stabilizuje a chrání vybrané urbanistické soubory, charakter zástavby, vyhodnocuje, popř. přebírá předchozí rozvojové záměry a doplňuje je ve prospěch kompaktní smíšené městské zástavby při zachování osobitosti a charakteru těchto místních částí.

Koncentrace výrobních činností do severní části města

Územní plán koncentruje výrobní a jiné dopravně náročné činnosti do severní části města. Vytváří v tomto smyslu kompaktní území založené na jejím optimálním připojení na stávající a navrhovanou silniční síť, připojení území na železnici, resp. vlečku.

Územní plán vymezuje pro toto území podmínky pro umístění potřebné technické infrastruktury.

Územní plán vytváří územní podmínky pro další rozvoj průmyslových ploch nad rámec návrhové části územního plánu.

Příměstské obce - Vysoká, Popice, Zborná, Heroltice, Henčov a Kosov

Územní plán stabilizuje jádrové části příměstských obcí z hlediska ochrany jejich architektonických a urbanistických hodnot.

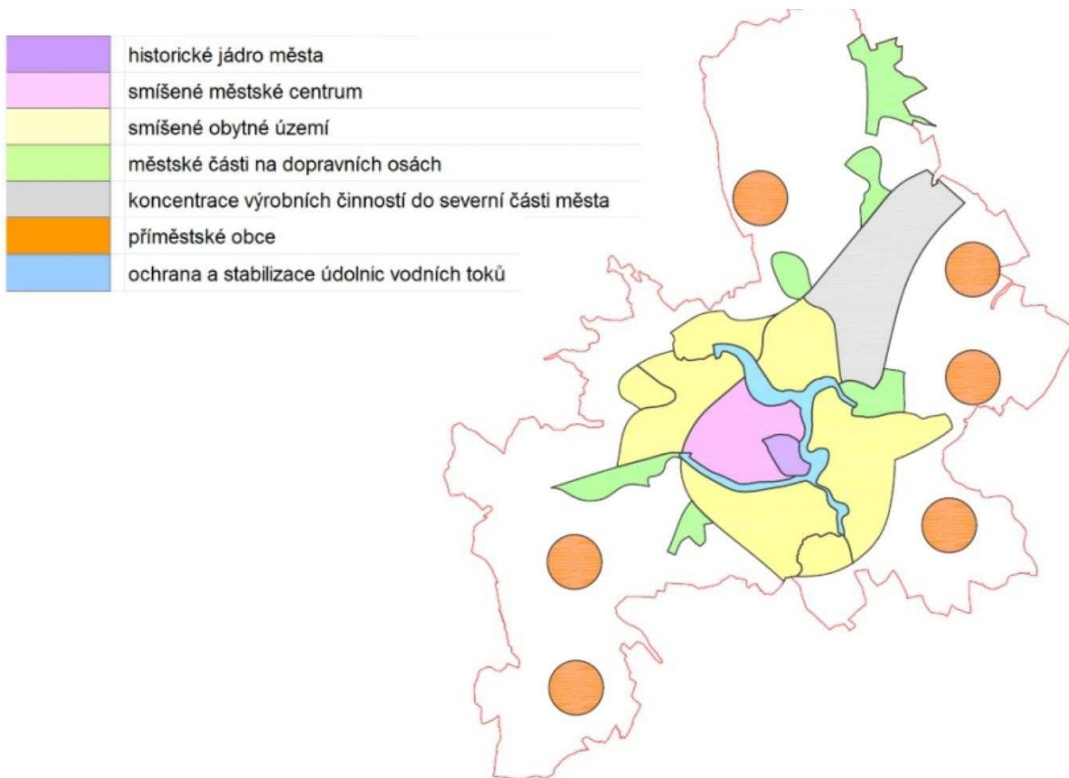
Územní plán akceptuje stávající rozvoj příměstských obcí včetně předchozích záměrů. Výjimkou je omezení ploch rozvoje ve Zborné a ve Vysoké u Jihlavy. Sídelní struktura těchto příměstských obcí je rozvíjena na platformě vyhodnocení, resp. přijetí přiměřených požadavků majitelů pozemků, fyzických a právnických osob.

Ostatní urbanizované území

Územní plán akceptuje současnou urbanizaci území v krajině bez dalšího rozvoje.

Ochrana a stabilizace údolnic vodních toků

Územní plán vymezuje prostor údolnic vodních toků Jihlavy, Jihlávky a Koželužského potoka jako zásadní městotvorné prostory spojující prostor smíšeného městského centra a smíšeného obytného území. Územní plán podporuje funkci údolnic vodních toků jako pěší a cyklo komunikační prostory města spojené s denní rekreací jeho obyvatel. Údolnice dále zpřístupňují navazující přírodní a rekreační prostory města.



Obrázek 1 - Urbanistické schéma řešeného území Jihlavy

Územní rezervy

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv pro ověření budoucího rozvoje řešeného území. Plochy územních rezerv jsou součástí urbanistické koncepce. Plochy územních rezerv představují především budoucí rozvoj městské sídelní struktury v návaznosti na jižní část vnitřního městského dopravního okruhu, dále v Heleníně a plochu v Reindlerově.

Územní plán vymezuje koridory územních rezerv, které představují plochy dopravní infrastruktury, a to východní segment vnějšího obchvatu Jihlavy mezi II/602 a Polenskou, úsek vnitřního městského okruhu mezi Znojemskou a Brtnickou a propojení Polenské od Hruškových Dvorů přes k. ú. Henčov směr Velký Beranov.

Plochy územních rezerv jsou dále navrženy pro případný rozvoj letiště, jako možnost prodloužení jeho vzletové a přistávací dráhy západním směrem.

Využití ploch územních rezerv je podmíněno provedením změny územního plánu postupem dle stavebního zákona.

e) Základní koncepce krajiny

Územní plán vymezuje nezastavěné území jako soubor ploch pro zemědělství, lesní hospodářství, vodní hospodářství, doplněný plochami smíšenými nezastavěného území v přírodně blízkém stavu.

Územní plán umožňuje hospodárné využití lesního a půdního fondu.

Územní plán vytváří systém ochrany nezastavěného území, krajinného rázu, charakteru krajiny včetně ochrany rozhodujících horizontů města a navazující krajiny včetně aplikace relevantních zákonných opatření.

Územní plán chrání kompaktní přírodní útvary, údolnice vodních toků Jihlavy, Jihlávky a Koželužského potoka, spontánní přírodní útvary včetně vodních ploch, krajinných depresí a spojuje je spolu s městskou zelení do kompaktního systému.

Územní plán vymezuje kostru ekologické stability územím prostřednictvím územního systému ekologické stability nadregionální, regionální a místní úrovně včetně interakčních prvků.

Územní plán umožňuje využití přírodních útvarů pro denní rekreaci obyvatel, pěší a cyklo trasy, údržbu a rozvoj přírodních ploch při zachování jejich charakteru a funkce.

Územní plán vymezuje a chrání spontánní přírodní útvary a využívá jejich přírodní a retenční význam. Současně využívá jejich potenciál pro vedení pěších a cyklo tras.

Územní plán akceptuje specifické a rekreační využití krajiny prostřednictvím stabilizace současného stavu s vyloučením další urbanizace.

Územní plán naplňuje potřeby a cíle vodohospodářské soustavy:

- respektuje záplavové území Q 100 bez nových zastavitelných ploch a ploch přestavby,
- stanovuje možnost rehabilitace břehů vodních toků s cílem stabilizace přírodních prvků a možnosti údržby břehové čáry,
- posiluje retenční schopnost krajiny vymezením možnosti zřízení nových vodních a retenčních ploch v krajině,
- respektuje ochranu vodohospodářské soustavy, která je zdrojem surové vody.
- Územní plán akceptuje stávající plochy těžby včetně ložiskové ochrany. Plochy těžby v nových lokalitách nevymezuje.

f) Bydlení

Územní plán rozvíjí osvědčené formy bydlení, akceptuje realizované a přebírá vymezené urbánní směry rozvoje dle předchozího územního plánu.

Územní plán vytváří možnost realizace obytných středně-podlažních obytných souborů a naplňuje požadavky nízkopodlažního rozvoje bydlení včetně definice prostorových parametrů zástavby. Zajišťuje připojení obytných ploch na vnitřní strukturu města s preferencí bezpečného pěšího připojení a denní rekreace jejich obyvatel.

Územní plán potvrzuje rozvojové lokality bydlení v Horním Kosově, Heleníně, Hruškových Dvorech Handlových Dvorech a dále vytváří podmínky pro budoucí rozvoj bydlení prostřednictvím kompaktní městské struktury v jižní části města, a to v návaznosti na výstavbu navazujícího segmentu vnitřního městského dopravního okruhu.

Územní plán umožňuje další využití volných ploch a proluk zastavěného území.

Územní plán nastavuje obecné principy ochrany obytného území před znehodnocujícími faktory z hlediska veřejného zdraví.

Územní plán vytváří předpoklady pro umístění 9 160 nových obyvatel. Nárůst počtu obyvatel odpovídá záměru strategického plánu města zvýšit počet obyvatel města.

Územní plán vymezuje podmínky pro budoucí rozvoj plnohodnotné kompaktní městské zástavby s preferencí bydlení v jižní části města a v lokalitě Horní Kosov.

Pro deklarovaný nárůst počtu obyvatel územní plán vymezuje související plochy:

- veřejného občanského vybavení,
- komerčního občanského vybavení,
- hromadné rekreace,
- individuální rekreace včetně zahrádkářských osad.

Územní plán v odůvodněných případech chrání kvalitu obytné zástavby před negativními vlivy dopravy předsazením ploch smíšeného městského území.

g) Sport, rekreace

Územní plán akceptuje stávající sportovní areály. Územní plán stanovuje ve prospěch denní rekreace obyvatel požadavky na veřejná prostranství a podporuje jejich vzájemné pěší a cyklo propojení.

Územní plán akceptuje a stabilizuje zahrádkové plochy a osady jako nedílnou součást denní rekreace. Územní plán vytváří nové plochy zahrádkových osad, převísem nabídky umožní postupnou regeneraci vnitřního území města.

h) Výroba

Územní plán vymezuje plochy výroby a skladování v severní části města, přičemž pozice zde vymezených zastavitelných ploch umožňuje lokalizaci významných investic i dělení na menší sídla lokálního a regionálního významu.

Územní plán vytváří dopravní a technickou podporu průmyslových ploch a současně odvádí cílovou nákladní dopravu průmyslových ploch mimo vnitřní strukturu města.

Územní plán umožňuje setrvání výroby a skladování v současných pozicích. V případě jejich výskytu v městské sídelní struktuře územní plán vytváří podmínky pro transformaci těchto areálů na nerušící výrobu a služby.

i) Doprava

Územní plán akceptuje řešené území jako průsečík silničních tras a umožňuje propustnost územím pro tranzitní dopravu vytvořením nových dopravních vazeb.

Územní plán zpřesňuje systém silniční dopravy v souladu se ZÚR Kraje Vysočina:

- vymezuje návrhový koridor propojení silnice I/38 – II/602,
- respektuje navrhovanou rekonstrukci křižovatky I/38 x II/523 (Znojemská) a pokračování přeložky trasy I/38 směrem na Znojmo,

Územní plán předpokládá jednoznačnou separaci cílové a tranzitní dopravy. Za tímto účelem odklání tranzitní dopravu mimo vnitřní městský prostor. Směrové vedení a parametry tras tranzitní dopravy budou pro stanovený účel jedinečné.

Územní plán dále vymezuje tyto úpravy silniční sítě:

- plochy pro rozšíření MÚK I/38 - Romana Havelky,
- plocha pro MÚK I/38 - Žižkova,
- plochy pro umístění MÚK I/38 - Pístov,

- silniční připojení průmyslových ploch Bedřichov na severní obchvat Velkého Beranova,
- upravený koridor silnice II/602 směr Velký Beranov,
- dokončení silničního obchvatu Heroltic - silnice II/352.
- plochy odstavných parkovišť pro tranzitní nákladovou dopravu na silnici I/38 a II/602.

Územní plán vymezuje vnitřní městský dopravní okruh pro budoucí rozvoj obytného území v jižní části města. Trasa městského dopravního okruhu umožní ve smíšeném městském centru další přístupnost a rozvoj činnosti krajských, regionálních a městských funkcí v dosahu veřejné dopravy a pěších docházkových vzdáleností.

Další opatření:

- vymezuje pro severní průmyslovou část samostatné trasy cílové dopravy s napojením na stávající a navrhovanou silniční síť.
- vymezuje dopravní koridor možného propojení silnice II/602 s průmyslovou částí Bedřichov přes údolnici řeky Jihlavy a dále přes Hruškové Dvory – severovýchodní vnější obchvat.

Veřejná doprava

- územní plán umísťuje terminál hromadné (autobusové i železniční) dopravy do prostoru železniční stanice Jihlava město s přímým napojením na navazující část vnitřního okruhu.

Územní plán dále:

- vytváří podmínky pro stabilizaci a další rozvoj letiště Henčov;
- akceptuje stávající koncepci pěší a cyklo dopravy města a dále rozvíjí vzájemné propojení rozvojových ploch, propustnost území včetně využití stávajících přírodních útvarů.

Vytváří tak podmínky pro dokončení a bezpečné užívání pěších a cyklotras dle generelu města.

j) Technická infrastruktura

Elektrická energie:

Územní plán akceptuje současné trasy a zařízení energetické soustavy VVN a VN elektro včetně ochranných pásem. Územní plán vymezuje dále koridory pro umístění VVN tras dle požadavku ZÚR Kraje Vysočina. Zásobování území z úrovně VN elektro bude řešeno využitím a dalším rozvojem trafostanic. V zastavěném území a zastavitelných plochách budou preferovány kabelové trasy VN elektro.

Plynovod:

Územní plán akceptuje současné trasy VTL a STL plynovodů a souvisejících technologických objektů včetně ochranných a bezpečnostních pásem. Veškeré stavební činnosti v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu lze umístit výhradně se souhlasem správce (provozovatele) plynovodu. Územní plán předpokládá další plynofikaci zastavitelných ploch města.

Produktovody:

Územní plán akceptuje současné trasy produktovodů a souvisejících technologických objektů. Stavební činnost v ochranném nebo bezpečnostním pásmu produktovodu je podmíněna souhlasem a splněním podmínek vlastníka a provozovatele zařízení.

Zásobování vodou:

Územní plán chrání vodní zdroje pro město Jihlavu a její příměstské části, akceptuje stávající systém zásobování vodou včetně souvisejících technologických objektů.

Územní plán vymezuje pro další rozvoj města a připojených příměstských částí – zásobování stanovených zastavitelných ploch a ploch přestavby dle čl. 2e) jako podmínku realizace tyto investiční akce:

- páteřní vodovod severovýchodní části města,
- páteřní vodovod severozápadní části města,
- změna profilu řadu v ul. Telečská,
- nový vodojem Bukovno,
- zkapacitnění vodojemu Lesnov.

Územní plán akceptuje separovanou vodohospodářskou soustavu příměstských obcí a v odůvodněných případech podmiňuje jejich další rozvoj navýšením kapacity vodního zdroje.

Odkanalizování:

Územní plán akceptuje stávající systém odkanalizování města a připojených příměstských částí – jednotnou kanalizaci na systému páteřních stok (A-D) a centrální ČOV Jihlava. Stav kanalizační sítě je stabilizován a bude rozvíjen dle Aktualizace Generelu odvodnění statutárního města Jihlavy. Územní plán akceptuje stávající systém odkanalizování příměstských částí.

Veškeré změny v území a odkanalizování zastavitelných ploch bude řešeno oddílným systémem - napojením na splaškovou kanalizaci a samostatnou likvidaci dešťových vod.

Pro další rozvoj Jihlavy je nezbytná úprava na stávající kanalizační síti v rozsahu:

- projekt SZV na zkapacitnění kmenových stok,
- dešťová zdrž před ČOV Jihlava na stoce „A“.

Územní plán akceptuje separovaný systém odvádění a čištění odpadních vod příměstských obcí Kosov, Zborná, Popice, Henčov a Heroltice.

Odvodnění území:

Likvidace srážkových vod jednotlivých objektů (areálů) bude přednostně řešena zasakováním.

Srážkové vody zastavitelných ploch a ploch přestavby, které nelze z hydrogeologických důvodů zasakovat, budou odvedeny mimo jednotnou nebo splaškovou kanalizaci do recipientů.

Srážkové vody dopravní infrastruktury budou odvodněny s retencí a řízeným odtokem do recipientu.

Stávající zástavba, její změny a zastavitelné plochy a plochy přestavby ostatních místních částí budou řešeny individuálně:

- v případě odvedení dešťových vod do jednotné kanalizace musí být zajištěna regulace odtoku v hodnotě max. 3 l/s/ha.
- v případě dešťových vod do vodoteče musí být zajištěna regulace odtoku podle podmínek, které určí správce kanalizace a vodních toků v následných územních a stavebních řízeních.

Odpadové hospodářství:

Územní plán akceptuje stávající systém likvidace komunálního odpadu založený na důsledné separaci vymezených druhů odpadů.

K zajištění likvidace tuhého komunálního odpadu bude nadále sloužit skládka v Henčově.

Územní plán vymezuje 2 lokality pro případné umístění zařízení ZEVO. V severní části průmyslové zóny na k. ú. Jihlava a v prostoru nákladového nádraží Pávov. Územní plán vymezuje sběr specifického a nebezpečného odpadu ve sběrných dvorech.

k) Požadavky na uspořádání území z hlediska vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj

Veškerá opatření vycházejí jak z Vyhodnocení SEA Konceptu, tak i Doplnění SEA k variantnímu Návrhu ÚP Jihlava a Vyhodnocení SEA změny č. 8 předchozího ÚP Jihlava.

Plošná koncepční opatření jsou dle jednotlivých složek uvedena níže. Opatření jsou zmiňována výhradně souhrnně pro složky životního prostředí. Konkrétní opatření pro jednotlivé plochy jsou uvedena ve výčtu níže a dále více v podmínkách prostorového uspořádání funkčních ploch.

Plošná, koncepční pravidla pro využívání území stanovená na podkladě SEA

- Plochy VD, VL budou doplněny vnitroareálovou zelení, plochy veřejných prostranství - PV, PZ pro vedení dopravy budou doplněny výsadbou účelové liniové zeleně.
- Obytná zástavba bude doplněna zelení (v rámci vlastní funkce nebo PV, PZ).
- Negativní vlivy vyplývající ze styku ploch s rozdílným způsobem využití budou minimalizovány vhodnou konfigurací a uspořádáním navrhované zástavby. Realizovaná budou taková protihluková opatření, aby byly splněny hygienické limity hluku, což bude dokladováno v dalších povolovacích řízeních vedených podle stavebního zákona. Protihlukové stěny jako opatření proti hluku budou navrhovány pouze v případech, kdy nebudou nalezena jiná účinná opatření.
- Funkce PZ bude tvořit mix funkcí, přírodních krajinných a sídelních prvků, místních dominant – kulturních, přírodních (solitéry, místa setkávání aj.), ve vhodných plochách bude doplněna funkce ochrany území před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- Výstavba v rozsáhlých rozvojových plochách bude postupovat postupně směrem od zastavěného území s ohledem na možnosti hospodaření na zemědělských půdách.
- Plochy veřejných prostranství, zeleně na kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany bude realizována zeleň, a to takovým způsobem, aby nebyla výrazně degradována bonitní půda.
- Plochy ve vzdálenosti 50 m od lesa budou využity se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, přičemž platí podmínka, že zástavba bude končit na linii 25 m od okraje lesa, a na hranici s lesem bude umožněn dostatečný prostor pro pohyb hospodářské techniky.
- Sídelní zeleň bude za příhodných podmínek propojena kontinuální, mimolesní zelení a navázána na nejbližší lesní porost.
- Při výstavbě a rekonstrukci komunikací budou upřednostňována taková řešení a povrchy, které zabezpečují, jak provoz, tak i částečné zasakování nebo zdržení odtoku dešťových vod.
- V lokalitách na hranici nebo ve střetu s přírodními hodnotami území (evidované lokality zvláště chráněného druhu, VKP ze zákona, aj.) bude proveden v rámci projektové přípravy biologický průzkum lokalit.
- Při realizaci záměrů budou minimalizovány zásahy do existující vzrostlé zeleně.
- Pro všechny výsadby krajinné zeleně budou používány výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- U ploch bydlení v okrajových polohách zastavitelných ploch budou umisťovány směrem do volné krajiny nezastavěné plochy pozemků (zahrady).
- U rozvojových ploch, především BH, OV, OK, SM, VL sousedících s volnou krajinou bude vytvořen pás zeleně styku rozvojové plochy a volné krajiny.

1c2) Vymezení rozvojových ploch

Tabulka 1 - Bilance rozvoje podle využití území

funkce - symbol	funkce v území
BH	plochy bydlení - hromadné
BI	plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské
RH	plochy hromadné rekreace
RI	plochy rodinné rekreace
RZ	plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady
OK	plochy občanského vybavení - komerční vybavenost
OK.x	plochy občanského vybavení - komerční vybavenost v bezpečnostním pásmu produktovodu
OS.4	plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká střelnice
OV	plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost
PV	plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch
SM	plochy smíšené obytné - městské
SV	plochy smíšené obytné - venkovské
DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
DL	plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava
TI	plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě
TO	plochy technické infrastruktury - technické zabezpečení obce
TO.1	plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady
TO.2	plochy technické infrastruktury - s plochou smetkové rampy
VL	plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl
VD	plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby
VZ	plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba
ZV	plochy zeleně - veřejná zeleň

Zastavitelné plochy a plochy přestavby zastavěného území (dále rozvojové plochy) jsou vymezeny hranicí - polygonem vedeným (zpřesněným) do hran parcel dle katastrální mapy.

Rozvojové plochy mají stanovený způsob využití v rozlišení dle kapitoly 1f)

V odůvodněných případech územní plán vymezuje:

- specifické podmínky zastavitelných ploch, uvedené v části 1f) pro plochy s rozdílným způsobem využití,
- požadavky na dohodu o parcelaci jako podmínky pro další rozhodování v území dle kapitoly 2.b) textové části,
- požadavky na vyhotovení územní studie jako další podmínky pro rozhodování v území podle kapitoly 2.c) textové části,
- požadavek zpracování regulačního plánu pro plochu JI-SM-1.

Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby územního plánu Jihlava:

Následující tabulka obsahuje přehled rozvojových ploch včetně údaje ve druhém sloupci, **spec.**, zda je plocha specifická (x) či nikoliv (-), sloupec **studie** uvádí, zda je plocha určena k územní studii, v případě, že ano je uvedeno označení územní studie. Čtvrtý sloupec **dohoda o parcelaci** ukazuje, zda je plocha podmíněna přijetím dohody o parcelaci. Sloupec **RP** vymezuje plochy s povinností zpracovat regulační plán.

Sloupec **prostorový regulativ** označuje plochy s prostorovou regulací, výškovou regulací, nebo s povinností realizovat pásy zeleně, stromořadí, odstup zástavby od hrany veřejného prostranství, nebo plochy s podmínkou umožnit volný prostor pro komunikaci, průjezd územím. (Závazná podmínka pěšího propojení v ploše zde vyznačena není.) Ve sloupci **krajinný ráz** jsou křížkem označeny plochy, u kterých je požadované vypracování hodnocení vlivu na krajinný ráz (toto hodnocení je součástí dokumentace pro vydání územního souhlasu, rozhodnutí).

Tabulka 2 - Přehled zastavitelných ploch a ploch přestavby

index plochy	specifická plocha	studie	dohoda o parcelaci	RP	prostorový regulativ	krajinný ráz	velikost plochy [ha]
Antonínův Důl							
AD-BI-1	x	-	-	-	x	-	0,1642
AD-BI-101	x	US 8	-	-	-	-	2,4427
AD-DS-101	-	-	-	-	-	-	0,1458
AD-DS-102	-	-	-	-	-	-	0,4541
AD-SM-1	x	-	-	-	x	-	1,7657
AD-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,2731
AD-VL-1	x	-	-	-	x	-	0,5065
AD-VL-101	x	-	-	-	-	x	0,9998
AD-VL-2	x	-	-	-	x	-	0,9842
AD-VL-3	x	-	-	-	x	-	8,9809
AD-VZ-201	-	-	-	-	-	-	2,0335
Bedřichov u Jihlavy							
BE-BI-1	-	-	-	-	-	-	1,5532
BE-BI-101	x	-	-	-	x	x	2,2671
BE-BI-2	-	-	-	-	-	-	1,1394
BE-DS-3	-	-	-	-	-	-	5,8059
BE-DS-4	-	-	-	-	-	-	0,5931 0,7220
BE-DS-5	x	US 1	-	-	-	-	0,3003
BE-DS-7	-	-	-	-	-	-	0,5723
BE-DS-8	x	-	-	-	x	-	0,7671
BE-OK-1	x	US 1	-	-	x	-	1,2060
BE-OK-101	-	-	-	-	-	-	0,3422
BE-OV-101	-	-	-	-	-	-	0,3179
BE-OV-2	-	-	-	-	-	-	2,6210
BE-OV-4	-	-	-	-	-	-	0,5043
BE-SM-1	x	-	-	-	-	-	2,3680
BE-SM-2	x	-	-	-	-	-	0,5125
BE-SM-3	-	-	-	-	-	-	0,3740
BE-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,5624
BE-VD-201	-	-	-	-	-	-	3,7468
BE-VD-202	-	-	-	-	-	-	0,7587
BE-VD-203	-	-	-	-	-	-	2,5119
BE-VD-204	-	-	-	-	-	-	0,3521
BE-VD-205	-	-	-	-	-	-	1,3136
BE-VL-1	x	US 36	-	-	-	-	8,2005
BE-VL-101	x	US 10	-	-	-	-	2,9409
BE-VL-102	x	-	-	-	-	-	2,1976
BE-VL-103	-	-	-	-	-	-	2,2422

index plochy	specifická plocha	studie	dohoda o parcelaci	RP	prostorový regulativ	krajinný ráz	velikost plochy [ha]
Hruškové Dvory							
HD-BI-1	x	US 2	-	-	x	-	7,8541
HD-DS-1	x	US 11	-	-	-	-	0,3873
HD-PV-1	-	-	-	-	-	-	1,0939
HD-ZV-1	-	-	-	-	-	-	4,3380
HD-PV-4	-	-	-	-	-	-	1,6142
HD-RZ-101	-	-	-	-	-	-	1,4264
HD-SM-1	-	-	-	-	-	-	0,5530
HD-SM-2	x	US 2	-	-	x	-	0,8768
HD-SM-201	x	US 2	-	-	x	-	2,3081
HD-VL-1	-	-	-	-	-	-	5,4338
HD-VL-10	-	-	-	-	-	-	2,0632
HD-VL-2	-	-	-	-	-	-	7,0071
HD-VL-3	-	-	-	-	-	-	5,4848
HD-VL-4	-	-	-	-	-	-	6,2857
HD-VL-5	x	US 19	-	-	-	-	2,2905
HD-VL-6	x	US 13	-	-	-	-	7,8763
HD-VL-8	x	US 18	-	-	-	-	5,5805
HD-VL-9	x	US 22	-	-	x	x	5,3653
Helenín							
HE-BH-1	x	US 24	-	-	x	-	2,8857
HE-BI-1	x	US 25	-	-	x	-	5,8584
HE-BI-101	-	-	-	-	-	-	1,3446
HE-BI-2	x	-	-	-	x	-	0,7679
HE-DS-1	-	-	-	-	-	-	3,7003
HE-PV-101	-	-	-	-	-	-	0,2500
HE-RZ-1	-	-	-	-	-	-	2,1706
Horní Kosov							
HK-BH-301	x	US 3	-	-	x	-	12,4305
HK-BH-3	x	US 5	x	-	x	-	3,8220
HK-BI-1	x	US 39	-	-	x	-	5,9089
HK-BI-101	-	-	-	-	-	-	0,4322
HK-BI-102	x	-	-	-	x	-	1,3969
HK-BI-2	x	US 3	-	-	x	-	20,5965
HK-BI-3	x	US 5	x	-	-	-	0,5620
HK-BI-4	x	US 4	-	-	x	-	5,8212
HK-OK-1	x	US 6	-	-	x	-	10,1095
HK-OK-301	x	-	-	-	x	-	2,2039
HK-OV-2	x	-	-	-	x	-	2,5708
HK-OV-3	x	-	-	-	x	-	0,9542
HK-PV-1	-	-	-	-	-	-	1,3204
HK-PV-101	-	-	-	-	-	-	0,6552
HK-PV-102	x	US 5	-	-	-	-	0,1776
HK-PV-2	-	-	-	-	-	-	0,6138
HK-PV-3	-	-	-	-	-	-	3,1356 2,9685

index plochy	specifická plocha	studie	dohoda o parcelaci	RP	prostorový regulativ	krajinný ráz	velikost plochy [ha]
HK-SM-1	x	-	-	-	x	-	0,7351
HK-SM-2	x	US 3	-	-	x	-	3,7772 4,2220
HK-VD-1	x	-	-	-	x	-	1,6240
HK-VD-2	-	-	-	-	-	-	0,1140
Henčov							
HN-BH-1	x	US 7	-	-	x	-	2,0481
HN-BI-1	x	US 26	-	-	x	x	3,2248
HN-BI-101	-	-	-	-	-	-	1,1090
HN-BI-103	x	US 27	-	-	-	-	1,0180
HN-DS-401	-	-	-	-	-	-	5,3961
HN-DL-2	-	-	-	-	-	-	4,9858
HN-OV-1	x	-	-	-	-	-	4,4156
HN-PV-1	x	-	-	-	x	-	0,7158
HN-SV-101	x	-	-	-	x	-	1,0581
HN-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,0705
HN-TO.1-201	-	-	-	-	-	-	2,6240
Hosov							
HO-BI-2	x	US 28	-	-	x	-	0,8543
HO-BI-3	-	-	-	-	-	-	1,5381
HO-SM-1	x	-	-	-	x	-	1,5286
HO-SV-1	x	US 28	-	-	x	-	1,2805
HO-VD-1	x	-	-	-	-	-	0,8582
Heroltice u Jihlavy							
HR-BI-1	-	-	-	-	-	-	1,1166
HR-BI-103	x	-	-	-	x	-	0,0907
HR-BI-2	-	-	-	-	-	-	1,5652
HR-DS-101	-	-	-	-	-	-	1,2957
HR-DS-102	-	-	-	-	-	-	0,3308
HR-DS-103	-	-	-	-	-	-	0,4006
HR-TI-201	-	-	-	-	-	-	0,1711
HR-TI-401	-	-	-	-	-	-	1,9475
HR-VL-101	-	-	-	-	-	-	0,7673
Jihlava							
JI-BH-3	x	US 24	-	-	x	-	4,8697
JI-BI-1	x	-	-	-	x	-	1,3319
JI-BI-101	-	-	-	-	-	-	2,8351
JI-BI-102	-	-	-	-	-	-	0,5256
JI-BI-103	-	-	-	-	-	-	0,3330
JI-BI-201	x	US 9	-	-	x	-	15,0926
JI-BI-3	x	US 24	-	-	x	-	9,0932
JI-BI-301	x	US 3	-	-	x	-	4,1114
JI-BI-401	x	-	-	-	x	-	0,7351
JI-DS-1	x	-	-	-	x	-	6,9017
JI-DS-10	-	-	-	-	-	-	0,1773

index plochy	specifická plocha	studie	dohoda o parcelaci	RP	prostorový regulativ	krajinný ráz	velikost plochy [ha]
JI-DS-101	-	-	-	-	-	-	11,4557 10,9090
JI-DS-102	x	-	-	-	x	-	2,8382
JI-DS-13	-	-	-	-	-	-	1,1826
JI-DS-14	x	-	-	-	-	-	0,6771
JI-DS-5	-	-	-	-	-	-	0,1880
JI-DS-7	x	-	-	-	x	-	5,9902
JI-DS-8	-	-	-	-	-	-	0,1456
JI-OK-1	x	-	-	-	x	-	2,3531
JI-OK-101	x	-	-	-	x	-	1,5122
JI-OK-201	x	US 12	-	-	-	-	4,5707
JI-OS-2	x	-	-	-	-	-	0,0800
JI-OS-3	x	-	-	-	-	-	0,0130
JI-OV-1	x	US 37	-	-	x	-	2,2085
JI-OV-101	x	-	-	-	-	-	1,5099
JI-OV-2	x	US 29	-	-	-	-	0,8824
JI-OV-5	x	-	-	-	-	-	0,2407
JI-PV-1	-	-	-	-	-	-	0,8888
JI-PV-101	-	-	-	-	-	-	0,2754
JI-PV-102	-	-	-	-	-	-	0,2493
JI-PV-103	x	-	-	x	-	-	0,0713
JI-PV-104	x	-	-	x	-	-	0,0451
JI-PV-105	x	-	-	x	-	-	1,1499
JI-PV-106	-	-	-	-	-	-	0,7361
JI-RH-301	x	-	-	-	x	-	0,5778
JI-RZ-101	-	-	-	-	-	-	0,3714
JI-SM-1	x	-	-	x	x	-	4,2413
JI-SM-101	-	-	-	-	-	-	1,5928
JI-SM-103	x	US 9	-	-	-	-	2,9963
JI-SM-15	x	US 23	-	-	x	-	3,0274
JI-SM-16	x	US 30	-	-	-	-	5,9840
JI-SM-201	x	-	-	-	x	-	2,2958
JI-SM-202	x	-	-	-	x	-	1,7674
JI-SM-205	-	-	-	-	-	-	6,4598
JI-SM-206	x	-	-	-	x	-	5,6874
JI-SM-3	x	-	-	-	x	-	0,9156
JI-SM-4	-	-	-	-	-	-	0,4928
JI-SM-5	x	-	-	-	x	-	0,5660
JI-SM-6	x	-	-	-	x	-	0,6815
JI-SM-7	x	US 38	-	-	x	-	1,5110
JI-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,2001
JI-TI-9	-	-	-	-	-	-	0,1036
JI-TO-1	x	US 31	-	-	-	-	4,7121
JI-TO.2-201	-	-	-	-	-	-	0,2829
JI-TO.2-202	-	-	-	-	-	-	0,2693

index plochy	specifická plocha	studie	dohoda o parcelaci	RP	prostorový regulativ	krajinný ráz	velikost plochy [ha]
JI-VL-1	x	-	-	-	x	-	18,2121
JI-VL-101	-	-	-	-	-	-	1,1945
JI-VL-2	-	-	-	-	-	-	0,7681
JI-VL-3	-	-	-	-	-	-	1,1600
JI-VL-5	-	-	-	-	-	-	1,8633
JI-VL-6	-	-	-	-	-	-	0,6290
JI-ZV-1	-	-	-	-	-	-	1,5740
Kosov u Jihlavy							
KO-BI-1	x	-	-	-	x	-	0,8029
KO-BI-101	x	-	-	-	x	x	0,1882
KO-BI-104	-	-	-	-	-	-	0,2398
KO-BI-3	x	-	-	-	x	-	0,8337
KO-DS-1	-	-	-	-	-	-	0,0380
KO-DS-2	-	-	-	-	-	-	0,0510
KO-PV-1	x	US 24	-	-	x	-	2,0340
KO-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,0515
KO-ZV-1	-	-	-	-	-	-	1,2890
Pístov u Jihlavy							
PI-BI-1	x	US 14	-	-	x	-	4,4283
PI-BI-101	x	-	-	-	x	-	0,6175
PI-BI-102	x	US 15	x	-	x	-	5,1710
PI-BI-103	x	-	x	-	-	-	0,3573
PI-BI-104	-	-	-	-	-	-	0,3743
PI-BI-2	x	-	x	-	-	-	0,4361
PI-BI-201	-	-	-	-	-	-	0,5762
PI-BI-3	x	US 32	-	-	x	-	2,7798
PI-DS-101	x	-	-	-	x	-	3,6753
PI-DS-102	x	US 14	-	-	-	-	1,7223
PI-DS-2	-	-	-	-	-	-	1,5051
PI-DS-3	-	-	-	-	-	-	2,8208
PI-DS-4	-	-	-	-	-	-	0,1629
PI-DS-5	-	-	-	-	-	-	0,6204
PI-OK-1	x	US 6	-	-	x	-	9,8452
PI-OV-101	x	US 16	-	-	-	-	6,6969
PI-OV-4	x	-	-	-	x	-	2,1136
PI-RH-1	x	US 17	-	-	x	-	8,3296
PI-RZ-101	-	-	-	-	-	-	0,1773
Pančava							
PN-BH-2	x	US 40	-	-	x	-	0,7655
PN-DS-1	x	-	-	-	x	-	0,4094
PN-DS-101	x	-	-	-	x	x	46,3469 51,0930
PN-DS-102	x	-	-	-	-	-	5,3618
PN-SM-101	x	-	-	-	x	-	1,2772
PN-SM-4	x	-	-	-	x	-	0,7017

index plochy	specifická plocha	studie	dohoda o parcelaci	RP	prostorový regulativ	krajinný ráz	velikost plochy [ha]
Popice u Jihlavy							
PO-BI-1	x	-	-	-	x	-	1,0231
PO-BI-2	-	-	-	-	-	-	0,3765
PO-BI-3	x	-	-	-	x	-	0,4056
PO-BI-4	-	-	-	-	-	-	0,4239
PO-TI-201	-	-	-	-	-	-	0,1472
Pávov							
PV-BH-1	x	-	-	-	x	-	0,8047
PV-BI-1	x	US 33	x	-	x	-	4,4919
PV-BI-2	-	-	-	-	-	-	0,5607
PV-BI-201	x	-	-	-	-	-	0,3934
PV-BI-3	-	-	-	-	-	-	0,6571
PV-BI-4	x	US 20	-	-	-	-	2,0184
PV-OK.x-101	-	-	-	-	-	-	0,5522
PV-OV-101	x	-	-	-	x	-	0,2573
PV-SM-1	-	-	-	-	-	-	0,6284
PV-TO-1	-	-	-	-	-	-	4,2155
PV-VL-1	-	-	-	-	-	-	2,5140
PV-VL-101	-	-	-	-	-	-	1,7965
PV-VL-2	-	-	-	-	-	-	1,5850
Sasov							
SA-BI-1	x	US 21	-	-	-	-	3,1860
SA-PV-1	x	US 21	-	-	-	-	0,3467
Staré Hory							
SH-BI-101	x	-	-	-	x	-	0,9192
SH-BI-3	x	-	-	-	x	-	0,5675
SH-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,7684
SH-VL-1	x	-	-	-	x	-	2,6045
SH-VL-101	x	-	-	-	x	x	1,9457
Vysoká u Jihlavy							
VY-BI-1	x	US 34	x	-	x	x	2,4735
VY-BI-102	x	US 35	-	-	-	-	0,4844
VY-TI-101	-	-	-	-	-	-	0,1815
Zborná							
ZB-OS.4-101	x	-	-	-	x	x	8,2072
ZB-OV-1	-	-	-	-	-	-	0,3760
ZB-RI-1	-	-	-	-	-	-	0,4326
ZB-TI-1	-	-	-	-	-	-	0,1227
ZB-TI-2	-	-	-	-	-	-	0,0555
ZB-TI-3	-	-	-	-	-	-	0,0237

Tabulka 3 - Přehled navrhovaných ploch změn v krajině

index plochy	popis plochy	Pozice k ZU	velikost plochy [ha]
Antonínův Důl			
AD-PZ-101	předprostor rozvojové plochy AD-BI-101	vně	0,2177
AD-ZP-101	prostor VKP a navazující prostor	vně	4,9938
Bedřichov u Jihlavy			
BE-PZ-1	veřejná zeleň – Bedřichov-sever	vně	0,2045
BE-ZO-101	izolační zeleň při silnici I/38	vně	7,8262
BE-ZO-102	izolační zeleň v prostoru křižovatky R. Havelky x I/38	vně	2,3439
BE-ZO-2	izolační zeleň při silnici I/38 směr Lesnov	vně	1,3278
BE-ZP-101	zeleň v záplavovém území Drážního potoka	vně	0,4462
BE-ZP-102	zeleň mezi návrhovou plochou BE-DS-8 a rybníkem	vně	0,3157
BE-ZP-103	zeleň přírodního charakteru	vně	14,1090
Hruškové Dvory			
HD-PZ-1	prostranství u mohylníku na východě průmyslové zóny	vně	0,0960
HD-PZ-101	posílení zeleně u přírodního prvku	vně	0,6584
HD-PZ-102	posílení zeleně u přírodního prvku	vně	0,2747
HD-PZ-4	posílení zeleně u přírodního prvku	vně	0,4202
HD-ZO-2	doplnění zeleně a průchod průmyslovou zónou	vně	0,8522
HD-ZO-3	doplnění zeleně a průchod průmyslovou zónou	vně	0,5206
Horní Kosov			
HK-PZ-1	prostranství údolnice a okolí rybníku za Prádelnou	vně	9,8646
HK-PZ-101	prostranství kolem Rantířovské ulice	vně	0,3097
HK-PZ-3	prostranství kolem Rantířovské ulice	vně	0,4955
HK-PZ-4	prostranství mezi stávající výrobou a novou komunikací	vně	0,6994 0,7120
HK-ZP-101	zelené propojení H. Kosova a Starých Hor	vně	3,2745
HK-ZP-102	zelené propojení H. Kosova a Starých Hor	vně	2,3647
Henčov			
HN-ZO-101	uzavření rozvojových ploch Henčov	vně	0,8424
HN-ZO-102	uzavření rozvojových ploch Henčov	vně	1,0207
Heroltice u Jihlavy			
HR-NZ-101	zemědělská půda v místě stávající komunikace	vně	0,3141
HR-NZ-102	zemědělská půda v místě stávající komunikace	vně	0,5175
HR-NZ-103	zemědělská půda v místě stávající komunikace]	vně	0,1762
HR-ZO-101	liniová zeleň kolem nové komunikace	vně	0,8218
HR-ZO-102	liniová zeleň kolem nové komunikace	vně	0,3077
HR-ZO-103	liniová zeleň kolem nové komunikace	vně	1,2378
HR-ZO-104	liniová zeleň kolem nové komunikace	vně	0,3104
HR-ZO-105	ochranná zeleň kolem plochy výroby HR-VL-101	vně	0,4389
HR-ZP-101	zeleň kolem Heroltického potoka	vně	5,7008
HR-ZP-102	zeleň kolem Heroltického potoka	vně	5,0229
Jihlava			
JI-PZ-1	prostranství v zahrádkářské kolonii u Koželužského potoka	uvnitř	1,4031
JI-PZ-101	doplnění prostranství v průmyslové zóně	vně	0,1703
JI-PZ-102	prostranství navazující na vnitřní městský okruh	vně	0,1211
JI-PZ-103	prostranství v ochranném pásmu železnice	vně	5,0490
JI-PZ-104	prostranství na místě dnešních garáží	uvnitř	0,3609
JI-PZ-106	prostranství mezi stávající a rozvojovou plochou R30	vně	1,0823
JI-PZ-12	prostranství navazující na vnitřní městský okruh	vně	1,1259

index plochy	popis plochy	Pozice k ZU	velikost plochy [ha]
JI-PZ-4	doplnění zeleně v návaznosti na vnitřní městský okruh	Vně	0,0798
JI-PZ-5	doplnění zeleně v návaznosti na vnitřní městský okruh	vně	1,3342
JI-PZ-7	doplnění zeleně v lokalitě rozvoje Jihlava - jih	vně	2,2658
JI-PZ-8	rozšíření profilu Kosovské ulice	vně	0,6688
JI-PZ-9	doplnění prostranství u křížení vnitřního okruhu a Telečské	uvnitř	0,0494
JI-ZO-101	zeleň Znojemská	uvnitř	0,2406
JI-ZO-102	zeleň Znojemská	uvnitř	0,2306
JI-ZO-103	zeleň Znojemská	uvnitř	0,1929
JI-ZO-104	zeleň Znojemská	uvnitř	0,1473
JI-ZO-106	zeleň Znojemská	uvnitř	0,2808
JI-ZO-107	izolační zeleň výroby na překryvu s USES	vně	1,3426
JI-ZO-109	izolační zeleň pro zahrádkovou osadu Ráj	vně	0,5115
JI-ZO-110	zeleň Znojemská	uvnitř	0,1947
JI-ZO-201	izolační zeleň kolem železnice	uvnitř	1,3731
JI-ZO-202	izolační zeleň kolem železnice	uvnitř	1,2633
JI-ZO-203	izolační zeleň kolem železnice	uvnitř	0,3072
JI-ZO-301	zeleň Znojemská	vně	0,2189
JI-ZP-101	stabilizace zeleně v údolnici Jihlávky	vně	0,2752
JI-ZP-102	stabilizace zeleně v údolnici Jihlávky	vně	1,5075
Kosov u Jihlavy			
KO-ZP-101	zeleň přírodního charakteru [ZP]	vně	1,5147
KO-ZP-102	zeleň přírodního charakteru [ZP]	vně	2,4667
Pístov u Jihlavy			
PI-PZ-1	prostranství v zahrádkářské kolonii u Koželužského potoka	uvnitř	1,0421
PI-PZ-101	prostranství u vodních ploch navazující na PI-BI-102	uvnitř	0,3832
PI-PZ-102	prostranství mezi stávající a navrhovanou PI-BI-102	vně	1,2859
PI-PZ-104	prostranství u zahrádkářské kolonie Koželuh]	vně	0,4501
PI-PZ-2	prostor historické cesty a stromořadí	vně	1,4498
PI-ZO-101	ochranná zeleň bývalého areálu Armády ČR	vně	0,8568
PI-ZO-301	plocha pro stromořadí na Telečské ulici	vně	0,4151
PI-ZP-1	plocha pro realizaci zeleně	vně	1,6762
PI-ZP-101	plocha pro realizaci zeleně	vně	2,9833
Pančava			
PN-NL-101	plocha lesní [NL]	vně	1,6699
PN-PZ-201	veřejná zeleň na místě asanovaného tábora	uvnitř	0,5147
PN-ZO-101	plocha protierozních opatření a stabilizace krajiny	vně	6,6783
PN-ZO-102	plocha protierozních opatření a stabilizace krajiny	vně	0,4401
PN-ZP-103	plocha protierozních opatření a stabilizace krajiny	vně	0,5858
PN-ZP-104	plocha protierozních opatření a stabilizace krajiny	vně	6,1730
Pávov			
PV-ZO-101	oddělující pás zeleně plochy PV-BI-1	vně	0,4174
Sasov			
SA-PZ-1	prostor údolnice a rybníka v Sasově	vně	0,8774
SA-PZ-101	doplnění prostranství u vnitřního městského okruhu	vně	0,1154

index plochy	popis plochy	Pozice k ZU	velikost plochy [ha]
Staré Hory			
SH-PZ-101	prostranství pro zeleň	vně	1,8015
SH-PZ-102	prostranství pro zeleň	vně	0,8768
SH-ZO-201	zeleň ochranná a izolační [ZO]	vně	0,4282
SH-ZP-101	zeleň přírodního charakteru [ZP]	vně	0,4564
Zborná			
ZB-ZP-101	údolnice Zlatého potoka	vně	4,3566
ZB-ZP-201	doplnění zeleně kolem budoucího rybníku	vně	3,7121
ZB-ZP-202	doplnění zeleně kolem budoucího rybníku	vně	1,6930

1d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1d1) Dopravní infrastruktura

Územní plán respektuje nadmístní dopravní infrastrukturu řešeného území:

- Dálnice D1, zasahující do severní části území ve směru východ – západ
- Silnice I. třídy I/38, prochází územím ve směru sever – jih a tvoří hlavní propojení města s dálnicí D1
- Silnice II. třídy II/602, prochází územím ve směru východ – západ
- Silnice II. třídy II/352, je vedena do řešeného území ze severu
- Silnice II. třídy II/405, je vedena do řešeného území z jihu
- Silnice II. třídy II/523, je vedena řešeným územím z jihu na severozápad
- Silnice II. třídy II/406, zasahuje krátkým úsekem na západě území

Územní plán akceptuje stávající soustavu tvořenou nadmístní dopravní infrastrukturou a systémem místních komunikací.

Územní plán reaguje na nedostatečnou propustnost a kapacitu dopravní infrastruktury města a vymezuje systém separace tranzitní a místní dopravy založený na postupné výstavbě (dostavbě) vnitřního městského dopravního okruhu a odvedením transitní dopravy prostřednictvím stávající a navrhované silniční sítě – vnějšího obchvatu.

Cílem dopravní koncepce Jihlavy je zejména:

- odlehčení centrální části města od zbytečné dopravy,
- omezení průjezdu nákladní dopravy centrální částí města,
- eliminování negativních vlivů dálnice D1 na silniční síť ve městě,
- převedení dopravy ze stávajících obytných oblastí města mimo zastavěné území,
- propojení významných komunikačních vstupů a jednotlivých částí města,
- zpřístupnění nových rozvojových ploch kvalitní dopravní infrastrukturou.

Obsluha nově navrhovaných lokalit situovaných při I/38 bude přednostně řešena ze stávajících místních komunikací a sjezdů bez nároku na přímé připojení k I/38

Územní plán, pro naplnění koncepce rozvoje dopravní infrastruktury, vymezuje dva silniční okružní systémy (vnitřní okruh a vnější obchvat):

1) Vnitřní okruh pro odlehčení centra města od převážně vnitroměstské dopravy. Součástí tohoto vnitřního okruhu jsou nové komunikace, které jsou uvedeny jako návrhové plochy dopravní infrastruktury. Rovněž bude v zastavěném území nutné využít stávající dopravní infrastrukturu. Součástí vnitřního okruhu jsou následující místní komunikace:

- Hamerníkova, U Cvičiště – stávající komunikace
- Žižkova v úseku U Cvičiště ↔ Rantířovská – stávající komunikace
- Žižkova ↔ Telečská – nová komunikace
- Telečská ↔ Znojemská – nová komunikace
- Znojemská ↔ Brtnická – rezerva pro umístění nové komunikace
- Brtnická ↔ Kosovská – nová komunikace
- Kosovská ↔ Brněnská – nová komunikace
- Okružní, Havlíčkova v úseku Okružní ↔ Pražská – stávající komunikace
- Havlíčkova ↔ Jiráskova – nová komunikace

2) Vnější obchvat pro odlehčení centra města od tranzitní dopravy, která v Jihlavě nemá zdroj ani cíl. Cílem je odvedení především nákladní dopravy a převedení občasné objízdny dálnice D1 mimo obytné části města. Zároveň tento vnější obchvat umí zajistit dopravní propojení mezi např. průmyslovým severem a obytnou zástavbou na jihu území. Součástí vnějšího obchvatu jsou tyto silnice a místní komunikace:

- Silnice I/38 v úseku MÚK Pávov – MÚK s II/523 (Znojemská) – stávající silnice
- I/38 ↔ II/602 – návrhový koridor
- II/602 ↔ Polenská – koridor územní rezervy
- Obslužné komunikace v průmyslové zóně Hruškové Dvory – stávající a navrhované místní komunikace
- Silnice II/352 v úseku Průmyslová ↔ I/38 – stávající silnice

Úseky vnitřního okruhu jsou navrženy pro snížení dopravní zátěže v centrální části města a dále k zajištění dopravní obsluhy nových rozvojových ploch. Systém komunikací zařazený do vnitřního okruhu využívá částečně stávající komunikace (Okružní, Havlíčkova – část, Hamerníkova) a zároveň musí být doplněn novými komunikacemi pro dokončení kompletní objízdny komunikace okolo centrální části města. V následující tabulce navrhovaných staveb dopravní infrastruktury jsou tyto komunikace uvedeny jako návrhové plochy dopravy s výjimkou úseku Znojemská - Brtnická, který je územním plánem evidován jako územní rezerva. Stávající zastavěnost území zejména v severní a západní části tohoto vnitřního okruhu vyvolává demolice stávajících objektů. Jižní a východní úsek je veden převážně mimo zastavěné území.

Vnější obchvat města je navržen s využitím převážně stávajících silnic I. a II. tříd a je v rámci územního plánu doplněn nově navrženými komunikačními propojeními. Vnější obchvat města bude určen pro zajištění kvalitnější dostupnosti průmyslových ploch zejména v severní části města. Z hlediska dopravních zátěží je zjištěno modelovým výpočtem, že dojde ke snížení intenzit dopravy např. na ulici Okružní. Navrhované komunikace v rámci vnějšího obchvatu jsou v územním plánu zakresleny jako návrhové koridory, výjimkou je v úseku mezi II/602 a „Polenskou“ kde je stavba evidovaná jako koridor územních rezerv.

Koncepce dopravní infrastruktury vymezuje pro nové dopravní stavby rozvojové plochy nebo polohu pro umístění v souladu s přípustným funkčním využitím území.

Tabulka 4 - Stavby dopravní infrastruktury

kat. území	index ploch / funkce	popis
Antonínův Důl	AD-DS-101, AD-DS-102	I/38 - Rekonstrukce křižovatky I/38 x III/3525 (Tři věžičky)
Bedřichov	BE-DS-4, BE-DS-5	I/38 - Rekonstrukce stávající MÚK I/38 x Smrčenská (III/1311) x Sokolovská
Bedřichov	BE-DS-3	I/38 – Rekonstrukce křižovatky I/38 x Romana Havelky (III/03824)
Pístov	PI-DS-2	I/38 – Křižovatka I/38 x II/602 doplnění křižovatkových ramp
Pístov	PI-DS-3	I/38 – Křižovatka MÚK I/38 x III/4062 Pístov
Horní Kosov	DS, PZ	I/38 – Dostavba druhého jízdního pásu v úseku Jiráskova ↔ I/38 x II/602
Jihlava	JI-DS-101, JI-DS-102	I/38 – MÚK I/38 x II/523, včetně nové trasy I/38 směr Znojmo
Henčov, Helenín	HN-DS-401	II/602 – Obchvat Velkého Beranova
Pístov	PI-DS-4	II/602 – Návrh křižovatky pro obsluhu území Horního Kosova
Jihlava	JI-DS-8	II/602 – Rekonstrukce křižovatky II/602 x III/01945 (Rantířovská)
Hruškové Dvory	HD-DS-1	II. třída – Propojení Polenská ↔ II/352 x výjezd z průmyslové zóny
Heroltice	HR-DS-101	II/352 – Obchvat Heroltic
Jihlava	JI-DS-13	MK - Propojení ulic Havlíčkova ↔ U Hlavního nádraží ↔ Sokolovská
Bedřichov	BE-DS-7	MK – Rekonstrukce křižovatky Pávovská x Sokolovská
Jihlava	JI-DS-5, JI-DS-7	MK - Propojení O.K. Havlíčkova x Pražská ↔ Legionářů ↔ Jiráskova (Hamerníková) podél nádraží Jihlava – město
Jihlava, Pístov	PI-DS-101, PI-PV-1, JI-PV-102	MK – Trasa vnitřního okruhu v úseku Žižkova x Rantířovská ↔ Telečská – západně od hřbitova
Jihlava	JI-PV-101	MK - Napojení rozvojových ploch z ulice Znojemská
Jihlava	JI-DS-1	MK - Trasa vnitřního okruhu v úseku Telečská ↔ Znojemská (II/523)
Sasov	SA-PV-1	MK - Napojení rozvojových ploch Sasov
Pančava	PN-DS-102	MK - Trasa vnitřního okruhu v úseku Brtnická (II/405) ↔ Kosovská
Kosov, Helenín, Jihlava	KO-PV-1	MK - Trasa vnitřního okruhu v úseku Kosovská ↔ Brněnská x Okružní
Helenín, Kosov	HE-PV-101	Úprava přístupu k zahrádkářské kolonii (od vnitřního okruhu - KO-DS-1) a možnost parkovacích stání pro kolonii
Pístov	PI-DS-5	MK – Řešení křižovatky Telečská x U Hřbitova
Horní Kosov	HK-PV-3	MK – Propojení ulic Buková ↔ Rantířovská ↔ Náhorní v Horním Kosově
Jihlava	JI-DS-10	MK – Rekonstrukce křižovatky Vrchlického x S. K. Neumanna
Horní Kosov	HK-PV-101	MK – Propojení Buková ↔ Rantířovská
Horní Kosov	HK-PV-1, HK-PV-2	MK – Propojení Rantířovská ↔ II/602
Heroltice	HR-DS-102, HR-DS-103	MK – Přeložky místních komunikací – výstavba obchvatu II/352
Jihlava	JI-PV-106	Parkoviště u ústředního hřbitova
Henčov	HN-PV-1	MK - Rozšíření komunikace v Henčově
Hruškové Dvory	HD-PV-1, HD-PV-4	MK - Obslužná komunikace v rozvojové oblasti Hruškové Dvory
Jihlava	JI-PV-1	MK - Rozšíření komunikace v průmyslové zóně v Jihlavě
Jihlava	JI-PV-103, JI-PV-104, JI-PV-105	MK - Obslužná komunikace lokalita Jihlavan
Bedřichov	BE-DS-8	Odstavná plocha pro kamiony u ČSPH na I/38 – Staré Hory

kat. území	index ploch / funkce	popis
Jihlava	JI-DS-14	Využití plochy bude definované až po vyjasnění konkrétního technického řešení v prostoru MÚK I/38 x II/523
Píستov	PI-DS-102	Plocha pro služby motoristům s možností odstavné plochy pro kamiony u ČSPH na II/602 u Hosova
Pančava	PN-DS-1	Odstavná plocha pro kamiony u II/405 Brtnická
Jihlava	JI-SM-5	Parkovací dům na třídě Legionářů
Bedřichov	PZ, ZP, W	Lávka pro pěší a cyklisty přes řeku Jihlavu podél silnice I/38
Jihlava	VD, W, PV, RZ	Cyklotrasa nad řekou Jihlava okolo areálu Plastikov s.r.o. (parcelní. č. KN 6189/1, 688/5, 688/6)
Jihlava, Hruškové Dvory	DZ, DS	Lávka pro pěší nad kolejíštěm Hlavního nádraží směr průmyslová zóna. Stavba je evidovaná jako veřejně prospěšná stavba: VSD – 83 (parcelní č. KN 238, 239, 240, k. ú. Hruškové Dvory a 6191/124 k.ú. Jihlava)
Jihlava	OV	Pěší a cyklistické propojení kolem hřbitova areálem VAS a. s.. Stava je evidovaná jako veřejně prospěšná stavba: VSD - 53 (parcelní č. KN 3779/79, 3779/78, 3779/15)
Pančava, Kosov, Helenín	PN-DS-101	Jihovýchodní vnější obchvat Jihlavy, propojení I/38 a II/602
Jihlava	JI-SM-7	Prověření využití areálu stávajícího autobusového nádraží v rámci územní studie US 38

Dopravní koridory:

Územní plán zpřesňuje koridory dopravní infrastruktury ZUR Kraje Vysočina pro dostavbu a homogenizaci silniční sítě. Územní plán upřesňuje návrhové koridory komunikací v šířce ochranného pásma takto:

- Návrhový koridor silnice I/38 v šíři 150 m. Při průchodu souvisle zastavěným územím je zpřesněn na šířku uličního prostoru.
- Návrhový koridor silnice II/352 v šířce 80 m. V zastavěném a zastavitelném území je koridor pro homogenizaci zpřesněn na šířku uličního prostoru.
- ~~- Návrhový koridor silnice II/405 v šířce 80 m. V zastavěném a zastavitelném území je koridor pro homogenizaci zpřesněn na šířku uličního prostoru.~~
- Koridor pro homogenizaci silnice II/406. V ZÚR Kraje Vysočina je stanovena šířka koridoru 80 m. Koridor je převzat do územního plánu.
- Návrhový koridor jihovýchodního vnějšího obchvatu propojující silnice I/38 ↔ II/405 ↔ II/602. Koridor vychází ze ZUR Kraje Vysočina je převzat dle vybrané varianty podkladové studie.
- Návrhový koridor silnice II/602 v šířce 80 m. Součástí koridoru je i obchvat Velkého Beranova. V zastavěném a zastavitelném území je koridor pro homogenizaci zpřesněn na šířku uličního prostoru.

Územní plán dále vymezuje tyto dopravní koridory:

- Koridor územní rezervy pro propojení Polenská ↔ Henčov ↔ hranice řešeného území ↔ II/353. ~~Jedná se o nový záměr nadmístního významu, který bude zohledněn při aktualizaci ZÚR.~~
- Koridor územní rezervy dopravního propojení silnice II/602 ↔ Polenská x napojení místní části Henčov na východním okraji města. Napojení propojky na ulici Polenská představuje i její částečnou přeložku. Navržený koridor bude součástí vnějšího obchvatu města.
- Koridor územní rezervy vnitřního okruhu v úseku mezi Znojemskou a Brtnickou.

Dopravní připojení rozvojových ploch:

Ve výkrese 1b2 Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury je šipkami určen směr odkud budou dopravně napojeny jednotlivé rozvojové plochy. Územní plán neurčuje konkrétní body na komunikační síti města pro připojení rozvojových ploch.

Veřejná doprava

Územní plán akceptuje připojení řešeného území na vlakovou a autobusovou regionální síť.

Územní plán akceptuje systém městské hromadné dopravy zastoupený autobusovou a trolejbusovou dopravou.

Územní plán rozvíjí systém veřejné dopravy rozšířením trolejbusové dopravy o další tratě:

- Propojení ulice Fritzova a nádraží Jihlava - město
- prodloužení trolejové trasy v ulici Vrchlického,
- napojení prostoru terminálu veřejné dopravy v prostoru železniční stanice Jihlava - město na vnitřní městský okruh v ploše JI-DS-7.

Územní plán předpokládá vedení nových tras autobusové dopravy podle postupného rozvoje území. Lokalizace zastávek autobusové dopravy v optimálních docházkových vzdálenostech je v odůvodněných případech součástí specifických podmínek zastavitelných ploch, popř. součástí podmínek pro zpracování územních studií.

Železniční doprava

Územní plán akceptuje systém železniční dopravy ve stávajících trasách.

Územní plán navrhuje železniční propojení tratí č. 240 a č. 255 pro možnost bezúvratové obsluhy nádraží Jihlava - město i ze směru od Okříšek (Třebíče).

Územní plán předpokládá optimální návaznost železniční, autobusové a městské (veřejné) dopravy v novém dopravním terminálu, umístěném v prostoru železniční stanice Jihlava - město.

Doprava v klidu

Územní plán řeší dopravu v klidu doplněním stávajícího systému parkovacích ploch zejména na okraji centrální části města plochou dopravní infrastruktury JI-DS-4.

Doprava v klidu zastavitelných ploch bude řešena v souladu s podmínkami obecně platných norem a předpisů.

Záchytná parkoviště pro nákladní dopravu lze umístit do ploch dopravní infrastruktury vymezených na dopravně významných vjezdech do města. Jsou to: PN-DS-1, BE-DS-8, PI-DS-102, JI-DS-14.

Letecká doprava

Územní plán akceptuje rozšíření letiště Jihlava - Henčov dle požadavku Kraje na parametry civilního letiště. Pro tento účel vymezuje zastavitelné plochy HN-DL-2 pro výstavbu nových zpevněných ploch a budov pro obsluhu letiště a stanovuje technické limity související s letovým provozem. Součástí areálu letiště je vymezení plochy HN-OV-1 pro umístění dalších komerčních objektů odpovídajících budoucímu významu letiště.

Pro výhledovou možnost prodloužení ranveje letiště západním směrem je vymezena plocha územní rezervy R17.

Cyklostezky, pěší a hipo trasy a komunikace

Územní plán respektuje stávající cyklotrasy a cyklostezky, vymezuje jejich další rozvoj dle podkladových dokumentů a dokumentací města a optimalizuje systém cyklotras jako uceleného systému.

1d2) Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Územní plán akceptuje stávající systém zásobování pitnou vodou: páteřní systém napájející soustavu vodojemů a následnou distribuční síť ve třech tlakových pásmech a propojuje dosud separované zdroje vody a vodojemy do spojitě soustavy.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby budou připojeny na stávající vodovodní řady přímým napojením, popřípadě prodloužením stávajících vodovodních řadů.

Koncepce rozvoje území vyžaduje tyto úpravy a další rozvoj vodovodní sítě:

- Vybudování Severovýchodní větve DN 500 – vybudování propojovacího řadu mezi vodojemy Kosov a Bukovno včetně výstavby tohoto vodojemu o objemu 4000 m³ s kótou hladin 564,5 – 568,8 m. n. m. Součástí severovýchodní větve je vybudování těchto propojů:
 - DN 200 v průmyslové oblasti,
- dobudování severozápadní větve DN 500
- vybudování vodovodního řadu DN 100 od vodojemu Bukovno s napojením na stávající vodovod Zborná podmiňuje realizaci zastavitelných ploch;
- vybudování vodovodního řadu DN 200 od VDJ Kosov do m. č. Kosov;
- vybudování vodovodního řadu DN 150 do trasy vnitřního městského dopravního okruhu v úseku Handlovy Dvory - Brtnická včetně propojení se stávajícími vodovodními řady DN 300 (vodojem Kosov - ul. Kosovská) a DN 300 (vodojem Kosov – Brtnická);
- vybudování vodovodního řadu DN 200 propojujícího ul. Telečskou a Žižkovu přes napojovací bod jižní části vnitřního městského dopravního okruhu. Vodovodní řad bude uložen do ul. Telečské, v místě jejího křížení s vnitřním městským dopravním okruhem bude napojen přes údolnici Koželušského potoka do ul. Žižkovy;
- vybudování vodovodního řadu DN 200 s připojením na vodovodní řad DN 350 v ul. Telečské pro rozvoj jižní části města.
- vybudování vodojemu Buková v Horním Kosově ve specifické ploše PZ.t

Územní plán akceptuje případné změny vedení stávajících vodovodních tras a navržených koridorů v důsledku optimálního využití navrhovaných rozvojových ploch a ploch přestavby.

Územní plán dále vymezuje nezbytné úpravy na stávající vodovodní síti v tomto rozsahu:

- přepojení centrální oblasti stávajícího III. tlakového pásma do II. tlakového pásma zahrnuje:
 - propoj DN 100 v křižovatce Bratří Čapků, Žižkova,
 - přeložku stávajícího řadu DN 80 z roku 1929 a 1938 do DN 150 a nový propoj přes ulici Žižkova v DN 150 (napojení do řadu DN 125 v ulici U Hřbitova),
 - propoj DN 200 Vrchlického – Dvořákova,
 - propoj DN 100 v křižovatce ulic Jana Masaryka – Tyršova,
 - rekonstrukci řadu DN 125 z roku 1964 v ulici Telečská do profilu DN 300, DN 200;
- přepojení části sítě a stabilizace tlaků v oblastech III. tlakového pásma napojených na řad DN 300, 350 Hosov – Kosov;
- nový propoj DN 100 v křižovatce ulic Brtnická, Tylova;
- přeložky řadů pro napojení rozvojových ploch Sasov;
- přeložky řadů pro napojení rozvojových ploch při Znojemské ulici, plochy napojitelné na stávající řad v ulici Znojemské po posílení řadu;

- páteřní řad DN 200 III. tlakového pásma pro velkou rozvojovou oblast Jihlava - jih,
- propojení vodojemů Březinovy sady Nový a Starý;
- přeložení stávajícího vodovodního řadu IPE 90 mezi ulicemi Za Poštou a Buková do DN 150;
- napojení rozvojové plochy při výpadové silnici 602 se navrhuje novým řadem DN 100 napojeným na řad DN 500 z vodojemu Hosov;
- přepojení Popic na VDJ Vysoká, zřízení nové ATS;
- přeložky řadů pro napojení rozvojových ploch Sasov.

Kanalizace – splašková a jednotná

Územní plán akceptuje stávající systém města založený na jednotné kanalizaci s centrálním čištěním odpadních vod v ČOV Jihlava – Helenín.

Územní plán stanovuje pro nové zastavitelné plochy a plochy přestavby systém oddílné kanalizace: na stávající, resp. rozšířenou kanalizační soustavu budou připojeny výhradně splaškovou kanalizací. Dešťové a povrchové vody zastavitelných ploch a ploch přestavby budou likvidovány přednostně zasakováním.

Koncepce rozvoje území vyžaduje tyto úpravy a další rozvoj kanalizační sítě:

- Zborná: Vybudování nové splaškové kanalizace, včetně systému zajišťujícího přečerpání odpadních vod s napojením na stokový systém v m. č. Pávov.

Rozvoj jižní části města:

- Handlovy Dvory: Zastavitelné plochy budou připojeny na novou splaškovou kanalizaci, umístěnou do koridoru vnitřního městského dopravního okruhu s připojením na stávající jednotnou kanalizaci (nákupní centrum TESCO, ul. Brněnská).
- Kosovská a Brtnická: Splaškové vody z navržené zástavby budou odvedeny nově navrženou splaškovou kanalizací a napojeny na jednotnou kanalizaci vedenou podél levého břehu Jihlávky (přes řeku nad Starou plovárnou).
- Brtnická a Znojemská: Zástavba bude odkanalizována navrženou splaškovou kanalizací napojenou na stávající jednotnou kanalizaci m. č. Sasov.
- Znojemská: Splaškové vody ze zástavby budou odvedeny do údolnice, kde bude nutné instalovat ČS a čerpání zpět do Znojemské.
- Znojemská – Telečská: Do koridoru vnitřního městského dopravního okruhu bude vložena páteřní splašková kanalizace. Připojení na stávající stokovou síť bude gravitačními řady v ul. Znojemská, Na Bělidle, U Koželuhů

Připojení příměstských obcí na městskou kanalizaci:

- Odpadní vody z příměstských obcí Antonínův Důl, Zborná a Pávov budou odvedeny stávající splaškovou kanalizací do Bedřichova, kde budou napojeny na jednotnou kanalizaci.
- Odpadní vody z příměstských obcí Hosov a Pístov budou připojeny na stávající splaškovou kanalizaci do ul. Telečské.

Lokální řešení splaškových vod příměstských obcí:

- Nová splašková kanalizace a lokální ČOV budou vybudovány pro tyto příměstské obce:
 - Henčov – ČOV 2x150 EO
 - Heroltice – ČOV 2x150 EO
 - Kosov – ČOV 2x150 EO

- Popice – ČOV 1x200 EO

- Intenzifikace stávající ČOV bude provedena v příměstské obci Vysoká.

Územní plán akceptuje případné změny vedení stávajících tras splaškové a jednotné kanalizace v důsledku optimálního využití navrhovaných rozvojových ploch a ploch přestavby.

Územní plán vymezuje nezbytné úpravy na stávající jednotné kanalizační síti v tomto rozsahu:

- rekonstrukci kanalizačního potrubí v ulicích Sokolovská a 5. května,
- zkapacitnění kmenové stoky A v ulici Mostecké až po soutok se stokou D,
- rekonstrukci sběrače A v ulici Mlýnské od soutoku se stokou D,
- úpravy stoky A – zrušení oddělovací komory OK_V1AI. Snížení přelivné hrany o 50 cm oddělovací komory OK_V3A, včetně doplnění štítovým oddělovačem. Oddělovací komory OK_V2A – doplnit štítovým oddělovačem. Zvýšení přelivné hrany o 10 cm u oddělovací komory OK_V1AG,
- rekonstrukci sběrače B a stavbu vírového separátoru (SEP_B2 místo oddělovací komory OK_V2B) na pravém břehu Drážního potoka,
- úpravu stoky B – zrušení oddělovací komory OK_V1BB, zrušení oddělovací komory OK_V1BC
- rekonstrukci stoky C a výstavbu shybky na levém břehu Jihlavy
- úpravu stoky C – zrušení oddělovací komory OK_V1CA
- rekonstrukci stoky D na pravém břehu Jihlávky v ulici Okružní
- rekonstrukci stoky D podél Jihlávky v ulici U Rybníčku
- rekonstrukci stoky D na levém břehu Koželužského potoka
- úprava stoky E – zvýšení přelivné hrany o 15 cm oddělovací komory OK_V1E
- výstavbu dešťové zdrže u stávající oddělovací komory OK_V1DE (Zoologická zahrada)
- rekonstrukci stoky AJ-1-6-1 v ulici Palackého
- rekonstrukci kanalizace ve Wolkerově ulici
- rekonstrukci Telečské a druhé části kanalizace ve Wolkerově ulici
- rekonstrukci kanalizace v ulici Jiřího z Poděbrad
- rekonstrukci a propojení kanalizace v ulici Brněnská

Kanalizace - dešťová

Územní plán vymezuje regulované odvádění dešťových vod samostatným vedením – dešťovou kanalizací do recipientů. Připojení dešťových (povrchových) vod zastavitelných ploch a ploch přestavby na jednotnou kanalizaci je nepřípustné.

Dešťové vody budou v případě rodinných domů a objektů individuální rekreace nových zastavitelných ploch a ploch přestavby zasakovány nebo využity jinou formou na pozemku stavby.

Pro bytové domy, řadové rodinné domy a další objekty a areály územní plán stanovuje přednostní likvidaci dešťových vod přímo na pozemcích stavby, vsakováním. V případech prokazatelně nevhodných podmínek pro zasakování je nezbytná retence a regulované odvedení dešťových vod oddílnou kanalizací do vodoteče (recipientu). Podmínky kontrolovaného odtoku z retenčního prostoru budou stanoveny v územním (stavebním) řízení.

Odvodnění zpevněných ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury bude řešeno v max. míře zasakováním.

V případě, že z hlediska konkrétních hydrogeologických podmínek je zasakování nedostačující, bude odtok do recipientu řešen vždy přes retenční prostor s řízeným odtokem.

Dále územní plán stanovuje vymístění (přeložení) veškerých prvků vodohospodářské infrastruktury určených k účelům odvedení odpadních vod na pozemky veřejně přístupné, nebo prostor dopravní infrastruktury.

Územní plán akceptuje případné změny vedení stávajících tras dešťové kanalizace v důsledku optimálního využití navrhovaných rozvojových ploch a ploch přestavby.

Nakládání s odpady

Územní plán respektuje stávající koncepci nakládání s odpady a vymezuje pro tento účel tyto plochy technické infrastruktury:

- plocha HN-TO.1-201 pro rozšíření skládky v Henčově,
- plochy PV-TO-1 a JI-TO-1 pro případné umístění ZEVO,
- plochy JI-TO.2-201 a JI-TO.2-202 pro výběr vhodnějšího místa pro smetkovou rampu.

Územní plán umožňuje umístění ploch pro kontejnery a nádoby na směsný, tříděný a objemný komunální odpad na plochách veřejných prostranství.

Odpady vznikající specifickou činností právnických osob budou likvidovány samostatně.

Zásobování plynem

Územní plán akceptuje systém zásobování zemním plynem z VTL plynovodu DN 300, PN 40 Znojmo – Květnov.

Územní plán akceptuje současný stav VTL, STL a NTL tras určených k distribuci zemního plynu a umožňuje další plynofikace zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby bez omezení.

Případné změny trasy plynovodů jsou přípustné v souladu s funkčním využitím ploch.

Systém zásobování plynem se doplňuje o tyto návrhové záměry:

- koridor VTL plynovodu pro připojení areálu BOSCH v severní části města na VTL plynovod,
- koridor VTL plynovodu pro přeložení stávajícího VTL plynovodu do trasování podél komunikace I/38,
- koridor VTL plynovodu pro přeložku a připojení odběratelů na VTL v severní části průmyslové zóny

Zásobování rozvojových ploch zemním plynem bude provedeno rozšířením stávajících STL plynovodů či výstavbou nových, navazujících rozvodů uložených převážně ve stávajících nebo navrhovaných uličních prostorech.

Územní plán stanovuje plynofikaci příměstských obcí Pávov, Zborná, Heroltice, Henčov a Hosov.

Územní plán akceptuje případné změny vedení stávajících STL plynovodů v důsledku optimálního využití navrhovaných rozvojových ploch a ploch přestavby.

Zásobování elektrickou energií

Územní plán akceptuje současný systém zásobování města elektrickou energií ze tří rozvodů - transformoven 110/22 kV - Bedřichov, Kosov a Heroltice.

Územní plán rozšiřuje systém zásobování elektrickou energií takto:

Přenosová soustava VVN:

- v souladu se ZÚR Kraje Vysočina (E06) územní plán přebírá koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV Mírovka - Jihlava-západ
- v souladu se ZÚR Kraje Vysočina (E07) územní plán přebírá koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV - obchvat Jihlava

~~v souladu se ZÚR Kraje Vysočina (E08) územní plán přebírá koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV Jihlava-západ - R Třešť - R Telč~~

- v souladu se ZÚR Kraje Vysočina (E21) územní plán vymezuje zastavitelnou plochu SH-TI-1 pro umístění rozvodny Jihlava – Západ,
- v souladu se ZÚR Kraje Vysočina (E30) územní plán vymezuje koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV R Jihlava-Kosov – R Telč,
- vymezuje návrhový koridor vedení VVN 110 kV rozvodna Kosov – rozvodna Jihlava – západ v souběhu se stávajícím vedením 22 kV
- vymezuje rozšíření rozvodny Heroltice 110 kV zastavitelnou plochou HR-TI-401 v katastrálním území Heroltice u Jihlavy.

Distribuční soustava VN:

Územní plán akceptuje stávající distribuční systém VN elektro a pozici trafostanic. V případě přesahu zastavitelných ploch a ploch přestavby do ochranného pásma VN elektro bude tomuto OP konkrétní struktura zástavby přizpůsobena.

Územní plán vymezuje trasy zásobování území elektrickou energií jako veřejně prospěšné stavby.

Územní plán akceptuje případné změny vedení stávajících distribučních tras VN elektro v důsledku optimálního využití navrhovaných rozvojových ploch a ploch přestavby.

Územní plán předpokládá zásobování rozvojových ploch elektrickou energií kabelovými trasami VN uloženými ve veřejně přístupných pozemcích. Umístění trafostanic je přípustné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití.

Zásobování teplem

Územní plán akceptuje stávající systém centrálního zásobování teplem z hlediska zdrojů, tras a výměňkových stanic. Územní plán vymezuje rezervu pro místní koridor teplovodu pro propojení teplovodních soustav, mezi sídlištěm Březinka a sídlištěm nad Jánským kopečkem (ulice Královský vršek), dále vymezuje rezervu pro koridor teplovodu pro propojení ploch pro umístění ZEVO v Pávově a v Jihlavě v průmyslové zóně s Březinkami a zástavbou bytových domů jižně od Hradební a Brněnské ulice.

V oblastech, kde je zaveden centralizovaný systém výroby tepla bude tento centralizovaný systém upřednostňován před individuálním způsobem výroby tepla.

V oblastech, kde není ekonomicky dostupný systém centrálního zásobování teplem:

- bude přednostně použit k vytápění zemní plyn, je-li ekonomicky dostupný. U stávajících objektů budou vytvářeny podmínky pro zprovoznění nevyužívaných plynových přípojek,
- u objektů, které nejsou napojeny na rozvod CZT nebo zemního plynu (např. rodinné domy v okrajových částech města), bude upřednostňováno využití obnovitelných zdrojů energie před spalováním tuhých fosilních paliv, budou využívány zdroje s minimálními dopady na znečištění ovzduší (např. automatické kotle na dřevěné pelety, tepelná čerpadla apod.).

Spalování tuhých fosilních paliv v individuálních zdrojích je nežádoucí, toto řešení je akceptovatelné pouze při využití moderních účinných automatických kotlů.

Z hlediska ochrany životního prostředí je nežádoucí spalování nesíťových paliv v oblastech, kde jsou dostupné alespoň dvě síťové energie a třetí alespoň potenciálně – jedná se o typy území 1 a 2. V případě území 3 lze spalování nesíťových paliv podmíněně připustit.

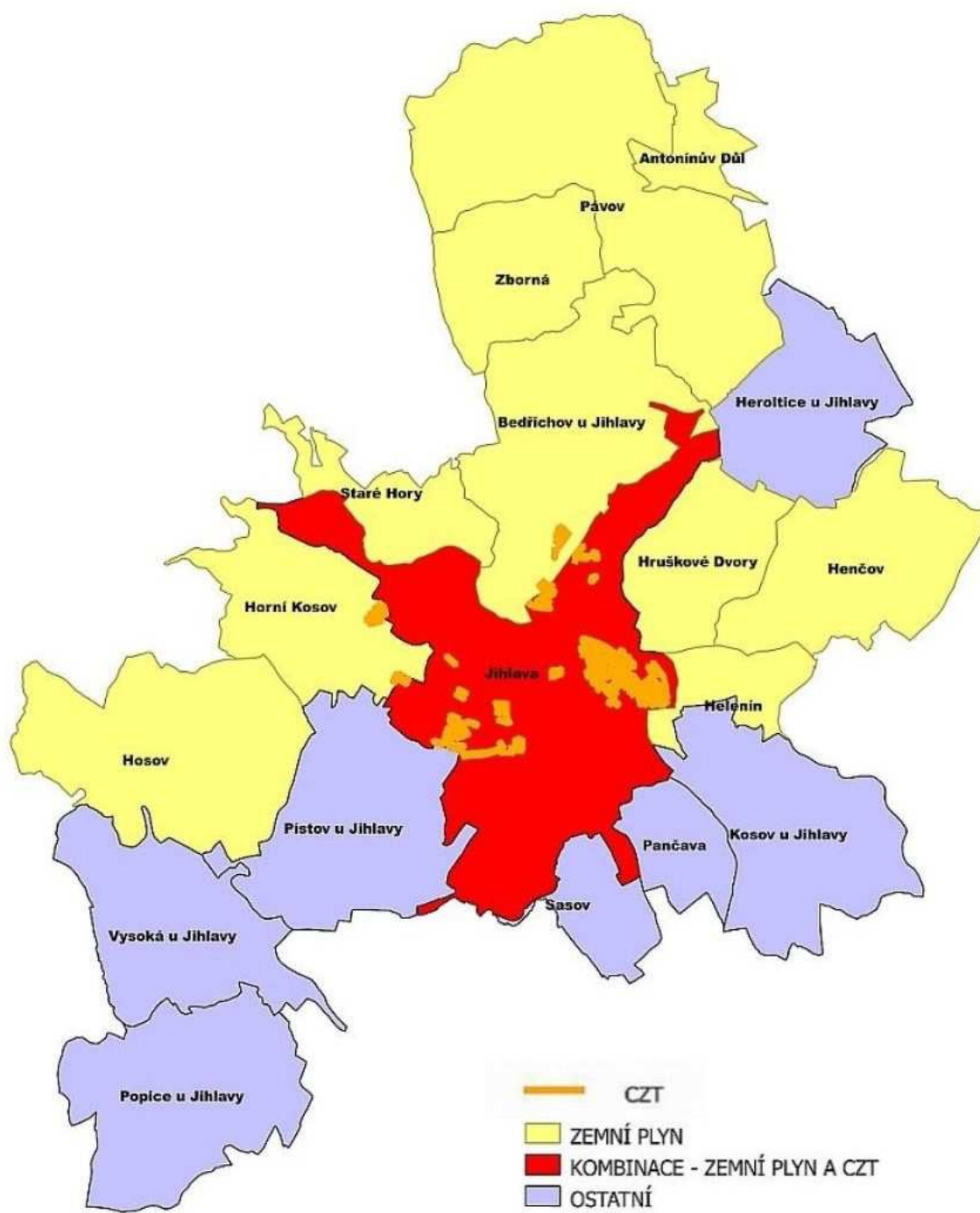
Ve všech typech území lze podmíněně připustit využívání biomasy.

Ve všech typech území lze využívat solární energii, a to jak formou pasivní (orientace objektu vzhledem ke světovým stranám a využití pasivních prvků při architektonickém návrhu budovy), tak i aktivní formou – instalací solárních panelů (nejlépe integrovaných do střechy objektu).

Tabulka 5 - Nástroj pro rozhodování o způsobu vytápění v území

Typ území 1 - V území jsou přivedeny zemní plyn i CZT	
Přípustná forma	CZT, solární energie
Podmíněně přípustná forma	biomasa, zemní plyn, elektřina
	Podmínka přípustnosti nedostupnost CZT v daném místě oblasti
Nepřípustná forma	LPG, LTO, koks, uhlí, spalování odpadu
Hledisko energetické bezpečnosti	Je třeba zajistit el. energii pro provozuschopnost alespoň systému CZT (zdroje, předávací stanice, řídicí systém). Stávající zdroje (cca z 99 % plynové kotle) je doporučeno doplnit kogeneračními jednotkami se synchronními generátory.
	Je potřeba zajistit el. energii pro elektroniku plynových kotlů a oběhových čerpadel
	U objektů vytápěných elektřinou je třeba zajistit alespoň 1 nouzový zdroj tepla nezávislý na elektřině
Typ území 2 - V území je přiveden zemní plyn	
Přípustná forma	CZT, solární energie
Podmíněně přípustná forma	biomasa, zemní plyn, elektřina
	Podmínka přípustnosti nedostupnost CZT v daném místě oblasti
Nepřípustná forma	LPG, LTO, koks, uhlí, spalování odpadu
Hledisko energetické bezpečnosti	Je potřeba zajistit el. energii pro elektroniku plynových kotlů a oběhových čerpadel
	U objektů vytápěných elektřinou je třeba zajistit alespoň 1 nouzový zdroj tepla nezávislý na elektřině, např. krbová či jiná kamna (avšak jen jako nouzový zdroj)
Typ území 3 - V území není přiveden zemní plyn ani CZT	
Přípustná forma	solární energie, el. energie při použití tepelných čerpadel, případně v budoucnu zemní plyn
Podmíněně přípustná forma	biomasa, zemní plyn, elektřina, LPG, koks, případně nízkosírné uhlí, LTO
	Podmínka přípustnosti ekologická přijatelnost, v případě uhlí je podmínkou využití moderních automatických kotlů s vyšší účinností
Nepřípustná forma	spalování odpadu, spalování uhlí ve starých nevyhovujících kamnech
Hledisko energetické bezpečnosti	Je potřeba zajistit el. energii v případě moderních automatických kotlů (LPG, LTO, biomasa, koks, uhlí) pro oběhová čerpadla (výkon cca do 100 W)
	U objektů vytápěných elektřinou je třeba zajistit alespoň 1 nouzový zdroj tepla nezávislý na elektřině, např. krbová či jiná kamna (avšak jen jako nouzový zdroj)

Jednotlivé části města Jihlavy, kde je dostupný zemní plyn, resp. systém CZT je zřejmé z následujícího obrázku.



Obrázek 2 - Typy území podle dostupnosti médií

Telekomunikace a radiokomunikace

Územní plán akceptuje stávající plochy, objekty a trasy pro telekomunikace a radiotelekomunikace. Umístění dalších telekomunikačních zařízení je přípustné pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití.

Produktovody

Návrh územního plánu akceptuje plochy, objekty a trasy produktovodů.

1d3) Občanské vybavení

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití - plochy občanského vybavení v tomto členění:

- plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]
- plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště [OH]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost v bezpečnostním pásmu produktovodu [OK.x]
- plochy pro tělovýchovu a sport [OS] včetně specifických ploch:
 - plochy pro tělovýchovu a sport - sjezdovka [OS.1]
 - plochy pro tělovýchovu a sport - cyklokros [OS.2]
 - plochy pro tělovýchovu a sport - kynologické cvičiště [OS.3]
 - plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká střelnice [OS.4]
- plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem [OX]

Občanské vybavení lze dále podle vymezených podmínek kapitoly 1f) umístit do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení - hromadné [BH]
- plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]
- plochy hromadné rekreace [RH]
- plochy smíšené obytné - v centrech [SC]
- plochy smíšené obytné - městské [SM]
- plochy smíšené obytné - venkovské [SV]
- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]
- plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava [DZ]
- plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava [DL]

Školství:

Územní plán respektuje význam Jihlavy jako krajského města a regionálního centra a akceptuje současné zastoupení středního a vysokého školství.

Město Jihlava vykazuje dostatečnou kapacitu základních škol a územním plánem nejsou nové plochy vymezeny.

Územní plán předpokládá při nárůstu poptávky využití stávajících předškolních zařízení.

Územní plán akceptuje stávající speciální a zájmové školství v území.

Územní plán vymezuje plochu přestavby JI-OV-1 pro prověření umístění nového univerzitního kampusu (soustředění výuky, studia a bydlení).

Objekty školních zařízení lze realizovat v plochách BI, BH, SM a SC jako přípustné stavby související občanské vybavenosti.

Zdravotnictví:

Územní plán akceptuje stávající rozsah ploch občanského vybavení pro zdravotnictví a nové plochy nevymezuje. Pro lokalizaci dalších objektů zdravotnictví lze využít volné pozemky současných areálů.

Kultura:

Plochy kultury jsou zahrnuty v plochách s rozdílným způsobem využití.

Veřejná pohřebiště:

Územní plán akceptuje stávající plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště [OH].

Sport a tělovýchova:

Územní plán akceptuje stávající plochy pro sport a tělovýchovu a nové plochy s výjimkou myslivecké stělnice ve Zborné nevymezuje. Potenciál současných ploch je posílen možným využitím souvisejících aktivit na plochách zeleně. Územní plán umožňuje umístění nových sportovních zařízení především jako součást těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení - hromadné [BH]
- plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]
- plochy smíšené obytné - městské [SM]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]
- plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]

Územní plán vymezuje specifické plochy pro stávající areál lyžařské sjezdovky ve Zborné, areál kynologického cvičiště v Heleníně a cyklokrosového areálu na Březinkách. Specifickou plochou s označenou veřejné prostranství PZ.d je vymezeno dopravní hřiště u Jihlávky.

Veřejná správa:

Územní plán akceptuje současné pozice objektů a areálů státní správy ve vyjádření jako samostatné plochy občanského vybavení pro tento účel. Jejich využití je současně zahrnuto jako přípustné na plochách smíšených obytných - městských [SM] a plochách smíšených obytných - v centrech [SC]. V detailu zastavěného území jsou pro další zástavbu k dispozici tyto prostorové rezervy – volné plochy po AČR mezi ulicemi Bratří Čapků a Ke Skalce, areál staré nemocnice mezi ulicemi Tolstého, Tyršova, Fritzova, včetně možného budoucího využití ploch dnešního autobusového nádraží.

Občanské vybavení komerční:

Územní plán akceptuje:

- současný areál komerčních ploch v ulici Romana Havelky,
- připravovaný areál v ulici Žižkova a v lokalitě Za prádelnou při silnici II/602
- realizované a připravované areály na Vrchlického ulici

Tyto lokality soustředěného komerčního občanského vybavení jsou doplněny dopravními plochami, zajišťujícími plynulou dopravní obsluhu.

Veřejná prostranství:

Veřejná prostranství jsou podrobněji členěna územním plánem jako plochy se specifickým způsobem využití a to:

- plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením dopravního hřiště [PZ.d]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením technické infrastruktury [PZ.t]

Nad rámec ploch veřejných prostranství vymezuje územní plán plochy zeleně - veřejná zeleň [ZV], které mají charakter veřejných prostranství s převahou zeleně.

Požadavek na vymezení veřejných prostranství je dále uplatněn jako součást zastavitelných ploch o velikosti nad 2 ha v případě ploch pro bydlení, ploch rekreace, ploch smíšených obytných a ploch občanského vybavení. Minimální velikost veřejného prostranství se stanoví na podkladě platné legislativy.

Lokalizace veřejného prostranství v požadované (minimální) velikosti je podrobněji specifikována jako součást řešení územních studií, resp. dohody o parcelaci zastavitelných ploch a ploch přestavby dle čl. 2b) a 2c) textové části územního plánu.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

1e1) Koncepce uspořádání krajiny

Krajina – krajinná zeleň:

Územní plán akceptuje a chrání současný charakter zdejší krajiny prostřednictvím zachování charakteristických přírodních hodnot území - lesních porostů, vodních toků, míst se zaříznutými údolími, vlhkých luk v nivách a rozptýlené zeleně.

Územní plán zachovává současnou funkci krajiny z hlediska hospodářského využití (zemědělství, lesní hospodářství, vodní hospodářství) a ekologicko-stabilizačních funkcí (spontánní zeleň, vodní toky, údolní nivy a další VKP, plochy významné druhovou diverzitou, atd.).

Územní plán řeší využití území s cílem nenarušit hodnoty krajiny a její uspořádání. Zastavitelné plochy jsou řešeny tak, aby nenarušily systém hospodaření s půdním fondem, aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavěném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola 1f (v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy lesní [NL]
- plochy vodní a vodohospodářské [W]
- plochy smíšené nezastavěného území [NS]
- plochy těžby nerostů [NG]
- plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO]
- plochy zemědělské [NZ]

- plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP] - doplňující/navazující funkce na krajinou zeleň

Podmínky využití území:

- Pro posílení krajinářské hodnoty zájmového území je nutné ochránit stávající krajinou zeleň a doplňovat liniovou zeleň podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.
- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní druhovou skladbu.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb podle převažující cílové funkce.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinotvorné působení; bránit degradaci, zajistit odpovídající péči o sazenice, včetně výměny poškozených či uhynulých sazenic.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků - zahrady.

Územní plán vymezuje plochy změn nezastavěného území s cílem vytvořit přechodnou linii mezi krajinou a sídlem, což má zajistit prostupnost krajiny, resp. nástup do krajiny z urbanizovaného prostředí. Plochy změn NZ jsou plochy obnovení zemědělské půdy v Herolticích v místě dnešní komunikace po jejím přeložení do nové stopy.

Tabulka 6 – Přehled ploch změn nezastavěného území:

kat. území	označení	velikost plochy [ha]
Pančava	PN-NL-101	1,6699
Heroltice u Jihlavy	HR-NZ-101	0,3141
Heroltice u Jihlavy	HR-NZ-102	0,5175
Heroltice u Jihlavy	HR-NZ-103	0,1762

Územní systém ekologické stability

Územní plán přebírá ze ZÚR kraje Vysočina tyto prvky nadregionálního a regionálního ÚSES:

- část nadregionálního biocentra 55 Špičák,
- nadregionální biokoridory 124 Špičák – Rasúveň a 181 K124 – Mohelno,
- regionální biocentra 371 Vysoký kámen, 707 Vlčí jámy, ~~702 Borky~~, 706 Hůlová a 1982 Špitálský les.

~~Nadregionální a regionální prvky ÚSES jsou převzaty ze ZÚR bez dalších úprav.~~

~~Do nadregionálních a regionálních biokoridorů jsou vložena lokální biocentra.~~

~~V území je vymezeno alespoň částečně (biocentra ležící jen zčásti na řešeném území) 46 lokálních biocenter. Z toho 22 (LBC 1 – LBC 22) jsou biocentra vložena do os nadregionálních biokoridorů. Lokální biocentra jsou propojena biokoridory lokálního významu (36 lokálních biokoridorů).~~

Cílovou charakteristikou prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou na většině území lesní porosty – bikové bučiny (*Dentario enneaphylli* - Fagetum), ve východní části území, v jihozápadní části území a na části k. ú. Pístov u Jihlavy, Sasov, Pančava a Kosov u Jihlavy - bikové bučiny (*Luzulo*-Fagetum).

Územní plán Jihlava vymezuje tyto prvky ÚSES:

Tabulka 7 - Prvky ÚSES

kategorie	kód	funkčnost	název	velikost plochy [ha]
NBC	NRBC 55	1	Špičák	189,1941
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	8,2048
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	2,3854
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	1,3670
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	0,1810
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	5,7939
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	3,2501
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	5,0055
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	2,2612
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	8,8078
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	2,1651
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	6,0237
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	1,2287
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	6,8440
NBK	NRBK 124	0	Špičák – Rasúveň	10,1139
NBK	NRBK 124	0	Špičák – Rasúveň	2,2716
NBK	NRBK 124	0	Špičák – Rasúveň	1,4882
NBK	NRBK 124	0	Špičák – Rasúveň	2,3781
NBK	NRBK 124	0	Špičák – Rasúveň	1,7052
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	2,0949
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	5,0842
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	4,8375
NBK	NRBK 124	1	Špičák – Rasúveň	2,9501
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	1,4711
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	0,8207
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	0,3335
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	4,1913
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	4,4632
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	1,0407
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	1,8294
NBK	NRBK 181	1	K124 – Mohelno	2,1848
NBK	NRBK 181	0	K124 – Mohelno	1,5811
NBK	NRBK 181	0	K124 – Mohelno	10,2326
NBK	NRBK 181	0	K124 – Mohelno	2,3205
RBC	RBC 1982	1	Špitálský les	51,9753
RBC	RBC 371	1	Vysoký kámen	475,6953
RBC	RBC 706	1	Hůlová	43,9672
RBC	RBC 707	1	Vlčí jámy	109,0386
LBC	LBC 1	1		6,6475
LBC	LBC 10	1		16,3555
LBC	LBC 11	1		9,7597
LBC	LBC 12	1		3,3261
LBC	LBC 13	1		14,2061
LBC	LBC 14	1		4,4583
LBC	LBC 15	1		4,0002
LBC	LBC 16	1		3,4684
LBC	LBC 17	1		0,6797
LBC	LBC 18	1		8,7216
LBC	LBC 19	1		6,5380
LBC	LBC 2	1		3,2286
LBC	LBC 20	1		6,7461
LBC	LBC 21	1		2,4713

kategorie	kód	funkčnost	název	velikost plochy [ha]
LBC	LBC-22	1		6,5311
LBC	LBC-23	1		3,0114
LBC	LBC-24	1		1,7900
LBC	LBC-25	1		4,5191
LBC	LBC-26	1		5,0538
LBC	LBC-27	1		10,7831
LBC	LBC-28	1		7,9477
LBC	LBC-29	1		7,4181
LBC	LBC-3	1		5,3368
LBC	LBC-30	1		3,0060
LBC	LBC-31	0		4,3386
LBC	LBC-32	1		7,6075
LBC	LBC-33	1		7,0592
LBC	LBC-34	1		13,9744
LBC	LBC-35	1		3,3070
LBC	LBC-36	1		4,3573
LBC	LBC-37	1		4,3191
LBC	LBC-38	1		0,0827
LBC	LBC-39	1		5,5632
LBC	LBC-4	1		3,9680
LBC	LBC-40	1		3,2273
LBC	LBC-41	1		4,5812
LBC	LBC-42	1		4,2107
LBC	LBC-43	1		2,9187
LBC	LBC-44	1		18,1305
LBC	LBC-45	1		5,0715
LBC	LBC-46	1		4,4280
LBC	LBC-5	0		2,9636
LBC	LBC-6	0		3,1809
LBC	LBC-7	0		3,2086
LBC	LBC-8	1		7,3748
LBC	LBC-9	1		3,2061
LBK	LBK-1	1		0,5133
LBK	LBK-1	1		0,7029
LBK	LBK-1	0		0,0830
LBK	LBK-1	0		0,2234
LBK	LBK-10	1		4,8822
LBK	LBK-11	0		0,4039
LBK	LBK-12	1		0,3683
LBK	LBK-13	1		5,0569
LBK	LBK-14	1		3,5316
LBK	LBK-15	1		5,8875
LBK	LBK-16	0		3,6241
LBK	LBK-17	1		4,4475
LBK	LBK-18	0		0,4740
LBK	LBK-18	0		0,2791
LBK	LBK-19	1		3,3650
LBK	LBK-19	1		0,8593
LBK	LBK-19	0		0,2765
LBK	LBK-19	0		0,2825
LBK	LBK-2	1		0,7398
LBK	LBK-2	1		1,1458
LBK	LBK-2	0		0,3845
LBK	LBK-20	1		3,3946

kategorie	kód	funkčnost	název	velikost plochy [ha]
LBK	LBK-21	1		2,0360
LBK	LBK-22	1		1,0085
LBK	LBK-23	1		2,1273
LBK	LBK-23	1		0,5411
LBK	LBK-24	1		2,6899
LBK	LBK-25	0		1,2930
LBK	LBK-26	1		0,3782
LBK	LBK-26	1		0,9059
LBK	LBK-26	0		0,3597
LBK	LBK-26	0		0,0472
LBK	LBK-26	0		0,3298
LBK	LBK-27	0		3,3465
LBK	LBK-28	1		4,9796
LBK	LBK-29	1		3,3732
LBK	LBK-29	0		0,9590
LBK	LBK-3	1		1,2826
LBK	LBK-30	1		8,7617
LBK	LBK-31	1		4,9372
LBK	LBK-32	1		2,8452
LBK	LBK-33	1		0,3730
LBK	LBK-33	0		0,4389
LBK	LBK-34	1		4,9472
LBK	LBK-35	1		2,8687
LBK	LBK-35	1		0,1928
LBK	LBK-36	1		0,0170
LBK	LBK-36	1		0,5965
LBK	LBK-37	0		4,8611
LBK	LBK-38	1		0,8946
LBK	LBK-39	1		6,5030
LBK	LBK-4	1		2,2475
LBK	LBK-4	1		0,2218
LBK	LBK-40	1		0,3069
LBK	LBK-41	1		2,6906
LBK	LBK-42	1		3,6261
LBK	LBK-5	1		2,6045
LBK	LBK-6	1		0,9651
LBK	LBK-7	1		0,7625
LBK	LBK-7	0		0,4102
LBK	LBK-8	1		0,6390
LBK	LBK-9	1		1,8530

LBK—lokální biokoridor, LBC—lokální biocentrum

funkčnost—0=nefunkční, 1= funkční,

opakování několika prvků=více částí funkčních a nefunkčních—např. vedení v zatrubnění, přes komunikace apod.

ozn.	název	stav
K 124 MB	124-Špičák – Rasůveň	funkční
K 181 MB	K124 – Mohelno	funkční
NRBC 55	Špičák	funkční
RBC 371	Vysoký kámen	funkční
RBC 706	Hůlová	funkční
RBC 707	Vlčí jámy	funkční
RBC 1982	Špitálský les	funkční
LBC 1		nefunkční
LBC 2		nefunkční
LBC 3		nefunkční
LBC 4		nefunkční
LBC 5		nefunkční
LBC 6		nefunkční
LBC 7		nefunkční
LBC 8		nefunkční
LBC 9		nefunkční
LBC 10		nefunkční
LBC 11		nefunkční
LBC 12		nefunkční
LBC 13		nefunkční
LBC 14		nefunkční
LBC 15		funkční
LBC 17		funkční
LBC 18		nefunkční
LBC 19		nefunkční
LBC 20a		nefunkční
LBC 20b		funkční
LBC 21		funkční
LBC 22		nefunkční
LBC 23		funkční
LBC 24		funkční
LBC 25		funkční
LBC 26		funkční
LBC 27		funkční
LBC 28		funkční
LBC 29		funkční
LBC 30		funkční
LBC 31		nefunkční
LBC 32		funkční
LBC 33		funkční
LBC 34		funkční
LBC 35		funkční
LBC 36		funkční
LBC 37		funkční
LBC 38		funkční
LBC 39		funkční
LBC 40		funkční
LBC 41		funkční
LBC 42		funkční
LBC 43		funkční
LBC 44		funkční
LBC 45		funkční
LBC 46		funkční
LBK 1		funkční / nefunkční

ozn.	název	stav
LBK 2		funkční / nefunkční
LBK 3		funkční
LBK 4		funkční
LBK 5		funkční
LBK 6		funkční
LBK 7		funkční / nefunkční
LBK 8		funkční
LBK 9		funkční
LBK 10		funkční
LBK 11		nefunkční
LBK 12		funkční
LBK 13		funkční
LBK 14		funkční
LBK 15		funkční
LBK 16		nefunkční
LBK 17		funkční
LBK 18		nefunkční
LBK 19		funkční / nefunkční
LBK 20		funkční
LBK 21		funkční
LBK 22		funkční
LBK 23		funkční
LBK 24		funkční
LBK 25		nefunkční
LBK 26		funkční / nefunkční
LBK 27		nefunkční
LBK 28		funkční
LBK 29		funkční / nefunkční
LBK 30		funkční
LBK 31		funkční
LBK 32		funkční
LBK 33		funkční / nefunkční
LBK 34		funkční
LBK 35		funkční
LBK 36		funkční
LBK 37		nefunkční
LBK 39		funkční
LBK 40		funkční
LBK 41		funkční

pozn. K 124 MB, K 181 MB – nadregionální biokoridory, NRBC – nadregionální biocentrum, RBC – regionální biocentrum, LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu jako překryvná funkce a využití takto dotčených ploch s rozdílným způsobem využití je limitováno takto:

Biocentra:

Přípustné využití:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV

Podmínka: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnostipodmíněně.

Biokoridory:

Přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);

podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV

Podmínka: pouze ve výjimečných případech, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES

- jiné využití:

Podmínka: pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Interakční prvky:

Územní plán vymezuje jako podpůrné prvky ekologické stability interakční prvky, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků jsou využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability v plochách zemědělské půdy, často drobné vodní toky (VKP), remízky a lesní lemy.

Tabulka 8 - Přehled interakčních prvků

označení	velikost plochy [ha]
IP 1	7,6299
IP 2	3,7154
IP 3	5,5110
IP 4	0,2040
IP 5	3,8033
IP 6	1,7613
IP 7	3,5416
IP 8	0,6209
IP 9	0,1750
IP 10	2,2694
IP 11	2,1905
IP 12	2,5018
IP 13	1,7472
IP 14	2,3695
IP 15	2,8510
IP 16	0,4186
IP 17	1,2609
IP 18	0,6947

Ochrana přírody:

Územní plán respektuje a chrání plochy soustavy NATURA 2000, zvláště chráněná území a další přírodní a krajinné hodnoty území (VKP, lokality s výskytem zvláště chráněných druhů, přechodně chráněné plochy apod.) ve svých hranicích, popřípadě je zpřesňuje do hranic KN.

Zásah do území s vymezenou ochranou přírody je možný pouze v odůvodněných případech. Územní plán dále stanovuje podmínky zastavitelných ploch z hlediska ochrany přírody a krajiny ochrany, a to za podmínek stanovených vyhodnocením SEA. Podmínky jsou uvedeny v kapitole 1f).

Protierozní opatření:

Protierozní opatření spočívají ve funkčním a prostorovém uspořádání stávajících i návrhových ploch a poté na technické realizaci naplnění funkčního využití území. Vymezení ÚSES a zvýšení podílu zeleně je faktorem snižujícím erozní ohrožení pozemků.

Územní plán v rámci součinnosti protipovodňové a protierozní ochrany území navrhuje více ploch a linií krajinné zeleně v podobě NS nebo ZO, doplňuje několik soustav vodních nádrží a toků doplněných širšími pásy ochranné zeleně, které tak zajistí snížení erozní ohroženosti území. Jedná se především o plochy okolo Heroltic, Horního Kosova, Pančavy apod., ve většině případů tedy v návaznosti na menší sídla. Zde plní i krajinnotvornou, estetickou i hygienickou funkci v území.

Některé návrhové plochy ZO byly navrženy přednostně pro zlepšení retence území a snížení erozních rizik v území. Tyto plochy zohledňují provedené pozemkové úpravy v území (viz VPO).

1e2) Rekreace

Rekreační potenciál území je tvořen jak výhradními plochami pro rekreaci, tak i plochami, jejichž funkční využití tyto funkce umožňuje.

V oblasti sportovního vyžití a rekreace je v budoucnu možné realizovat, resp. obnovit přírodní koupaliště na Staré plovárně a otevřít nově přístupné plochy u rybníku Borovinka.

Městskou kostru sídelní zeleně tvoří údolí řeky Jihlavy, Jihlávky, Koželužského a Smrčenského potoka s návazností do krajiny.

Prostupnost krajiny:

Územní plán vymezuje požadavek na prostupnost údolnic vodních toků pro denní pohyb (rekreaci) obyvatel. Územní plán akceptuje využití spontánních depresí pro denní rekreaci obyvatel včetně možnosti umístění pěších tras a cyklostezek. Spontánní deprese jsou v tomto smyslu součástí kompaktního městského systému pohybu obyvatel mimo silniční trasy.

Prostupnost krajiny pro potřeby rekreace je zobrazena ve výkrese 1b1 Hlavní výkres, a 1b2 Hlavní výkres - koncepce dopravní infrastruktury a 2a Koordinační výkres.

1e3) Geologie, dobývání nerostů

V rámci ÚP Jihlava nejsou navrhovány žádné nové lokality těžby nerostů.

Územní plán rozšiřuje plochu těžby nerostů - NG kamenolomu na hranici s k. ú. Rančářov. V ploše NG v Kosově musí případnému rozšíření těžby předcházet biologický průzkum. Stávající geologické jevy jsou limitem funkčního využití území a jsou územním plánem respektovány.

1e4) Záplavová území, ochrana před povodněmi

V rámci protipovodňových opatření byly v celé délce zájmového území stanoveny záplavové zóny na řekách Jihlavě (Q5, Q20 – AZZU a Q100) a Jihlávce (AZZU, Q5, Q20 a Q100), Koželužském potoce (AZZU, Q100), Zlatém potoce (AZZU, Q5, Q20, Q100), Pístovském potoce (Q100), Drážním potoce (AZZU, Q100) a potoce Ústavském (Q100).

Územní plán plně respektuje stanovené aktivní zóny záplavových území jednotlivých vodotečí.

Součástí protipovodňové ochrany je v případě řeky Jihlavy protipovodňová hráz a zachování retenčního prostoru v k. ú. Staré Hory.

V případě protipovodňové ochrany v rámci řeky Jihlávky je akceptován retenční prostor oblast meandru (letní kino), kde se vodní tok v případě vyšších stavů vylévá. Součástí protipovodňových opatření je návrh odtrubnění Koželužského potoka a ponechání jeho nivy jako nezastavěné území. Územní plán dále navrhuje revitalizaci Pístovských rybníků na Koželužském potoce zahrnující rekonstrukce technických zařízení, resp. vybudování bezpečnostních kapacitních přelivů a nových výpustných zařízení, odbahnění Vodárenského rybníka a rekonstrukci hráze Lužného rybníka.

Pro řádnou správu vodotečí je nezbytné zachování volného manipulačního pásma v prostoru 6-8 m od břehové čáry konkrétní vodoteče.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Pro pojmy užití v popisu podmínek využití označené hvězdičkou platí definice, která je uvedena v tabulce **Přehled pojmů** na začátku dokumentu. K upřesnění kategorií použitých pro funkční vymezení v této kapitole platí následující vymezení:

Hlavní využití: převažující využití vymezené plochy, které je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

Přípustné využití: využití vymezené plochy, které s hlavním využitím souvisí nebo jej doplňuje a není s tímto využitím v rozporu (slouží v jeho prospěch).

Podmíněně přípustné využití: využití vymezené plochy, které nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, ale je s ním slučitelné. Slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek.

Nepřípustné využití: využití nelze v dané ploše povolit.

Maximální výška zástavby: Je závazná v rozvojových plochách a vztahuje se na rozdíl mezi přilehlým upraveným terénem a úrovní hlavní římsy budovy.

Hlavní římsou budovy se rozumí úroveň stropní konstrukce posledního plného podlaží nebo průsečík líce vnější hrany obvodové stěny a střechy.

Nad úroveň hlavní římsy lze postavit jedno patro o maximální výšce 3,5 m ustoupené minimálně o 2,5 m od předního líce dvou stěn budovy, nebo šikmou střechu o maximálním sklonu 45° a maximální výšce 7 m.

U ostatních typů střech (šikmá nad 45°, pultová, válcová a další) platí maximální výška zástavby pro rozdíl mezi přilehlým upraveným terénem a úrovní 2/3 výšky střešní konstrukce.

Do výšky střešní konstrukce se nezapočítává atika, komíny, antény, zařízení vzduchotechniky a další zařízení technického charakteru umístované na střechy.

Výšková regulace: Je vymezená výkresem 1d výkres výškové regulace a nevztahuje se na věže církevních nebo jiných objektů, na technické objekty, stavby komínů, zvonice, vysílače a podobně.

Vymezení veřejných prostranství*:

Veřejná prostranství* se vymezují pro plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné. Rozsah vymezeného veřejného prostranství* musí odpovídat příslušné ploše, dle postupu, jak ho definuje platná legislativa.

Podmínky prostorového uspořádání v plochách:

Výška staveb v rozvojových plochách je definovaná v prostorových regulativech jednotlivých funkcí. Regulace pro specifické plochy je v odstavci „*Specifické podmínky*“, příslušného regulativu. Přehled o limitech pro výšku výstavby na území města dává výkres **1d výkres výškové regulace**, který zpřesňuje regulativy i pro stabilizované lokality (plochy vymezené jako stav) a dělí území města na tři typy:

- **Území bez specifických podmínek** je území, které je ve výkrese výškové regulace bez barevného podkresu: Výšku zástavby v zastavěném území lze měnit, lze stavět nové objekty nebo zvyšovat stávající objekty a proluky za podmínky, že nepřevyšší **sousední zástavbu** více jak **o jedno podlaží**, a zároveň budou splněny požadavky na oslunění sousedních objektů. Pro objekty rodinných domů zde platí podmínka maximální podlažnosti 2NP + podkroví. Objekty individuální a rodinné rekreace jsou podmíněny podlažnosti 1NP + podkroví.
- **Lokality se specifickou výškovou regulací** jsou ve výkrese výškové regulace zobrazeny zelenou barvou a jedná se o plochy, kde je stanovena maximální možná výška, nebo maximální podlažnost objektů.
- **Lokality bez výškového limitu** jsou ve výkrese výškové regulace zobrazeny oranžovou barvou a vztahují se na plochy, jejichž využití odpovídá funkci: bydlení hromadné (BH), občanské vybavení (OV, OK, OS), funkci smíšené obytné (SM) a zároveň se jedná o solitérní stavby. Územní plán u těchto ploch nepožaduje výškový limit pro výstavbu za podmínky, že nejsou překročeny požadavky oslunění obytných staveb či denní osvětlení budov okolní zástavby dle obecně závazných předpisů.

Podmínky využití ploch BI, kde je přípustné stavět bytové domy podle výkresu **1e výkres ploch s přípustnou funkcí BH**. Územní plán připouští maximální výšku bytových domů v těchto plochách podle výkresu 1d výkres výškové regulace a jeho výkladu výše.

Požadavek plošného zastoupení zeleně*:

Požadavek minimálního zastoupení zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití je řešen stanovením **koeficientu zeleně***. Další podmínky pro umístování zeleně:

- Pro účely výpočtu koeficientu zeleně* se stanovuje minimální započítatelná plocha zeleně 9 m² (v minimální šířce 2 m). V této minimální započítatelné ploše nesmí být umístěny inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma.
- Zápočet ploch zeleně na stavební konstrukci* lze využít v případech, kdy prostorové podmínky nebo jiné stavebně technické požadavky neumožní dodržet požadovanou hodnotu koeficientu zeleně. Pro účely výpočtu koeficientu zeleně* se stanovuje započítatelná část plochy zeleně na stavební konstrukci* 20 % z celkové výměry plochy zeleně na stavební konstrukci*.
- Koeficient zeleně* lze v odůvodněných a výjimečných případech snížit v plochách kompaktní zástavby, pokud by v důsledku požadovaného zastoupení zeleně vznikala nevhodná urbanistická nebo architektonická řešení (v případech zástavby nároží nebo proluky v blokové zástavbě, z důvodu specifických podmínek a požadavků v území apod.).
- Koeficient zeleně* lze v odůvodněných případech snížit u záměrů založených na kvalitním urbanistickém řešení respektujícím kontext zástavby a prokazujícím optimální míru zastavění lokality.

Specifické okolnosti stavební činnosti v zastavěném území – funkční, provozní podmínky:

Objekt, nebo jeho část v zastavěném území, jehož charakter (provoz) není v souladu s hlavním, či přípustným využitím plochy, do které je umístěn, nebo objekt, (část objektu) v zastavěném území, jehož charakter (provoz) překračuje provozní či hygienické limity (stanovené obecně závaznými předpisy) sousedících či okolních staveb:

- lze měnit nástavbami, přístavbami a vestavbami za podmínky souhlasu dotčených orgánů a majitelů sousedních nemovitostí a za podmínek splnění požadavků na výškové omezení zástavby,
- lze měnit z hlediska charakteru provozních podmínek - změna přitom nesmí zhoršit stávající zatížení navazujícího území z hlediska hluku, zápachu, provozní doby, četnosti a charakteru dopravy, včetně nároků na parkování na veřejných prostranstvích.

Využití ploch v aktivní zóně záplavového území a v záplavovém území Q100:

V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedejde ke zhoršení odtokových poměrů.

Části rozvojových ploch v záplavovém území lze využívat jako zpevněné plochy ke skladování neodplavitelných materiálů jako otevřená sportoviště, nebo jiným způsobem, pokud nebude zasahováno do Q100 nadzemními uzavřenými objekty a nedejde ke zhoršení odtokových poměrů.

Stávající objekty výroby a rekreace, které jsou v záplavovém území umístěny a nejsou zachyceny v katastru nemovitostí, nelze legalizovat.

Umístění krátkodobých činností nevyžadujících trvalé stavby

Umístění krátkodobých činností jako jsou letní tábory, lesní školky, cirkusy, poutě atd. územní plán nijak nereguluje, lze je umísťovat kdekoli v souladu s platnou legislativou.

Omezení využití území z hlediska veřejného zdraví*:

Nové rozvojové plochy vytvářející nové chráněné prostory* musí splňovat limitní hodnoty stanovené právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví*. V rámci následujících řízení dle stavebního zákona bude dokladováno, že využití nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví* a pro chráněné prostory* nebudou překračovány hygienické limity hluku*.

Pokud se na dotčeném území nachází ochranné pásmo (dále OP), budou pro další rozhodování v území respektovány podmínky uvedené v rozhodnutích o vyhlášení OP. V případě, že je předpokládané využití v rozporu s podmínkami pro OP a dotýká se zájmů ochrany veřejného zdraví, je předpokládané využití podmíněno revizí nebo zrušením vyhlášeného OP.

Pro všechny dopravní stavby bude v následných správních řízeních souvisejících s přípravou konkrétní stavby dokladován soulad s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví* z hlediska hlučnosti vzhledem k okolním stávajícím i navrženým chráněným prostorům*.

Na plochy s potenciálně rozdílným využitím (smíšené, občanské vybavenosti) lze umístit chráněné prostory* pouze tehdy, pokud bude dokladováno nejpozději v dalších řízeních dle stavebního zákona, že hluková zátěž pro chráněné venkovní prostory* staveb nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku.

Pro nové plochy pro výrobu a skladování a plochy pro technické zabezpečení obce (TO) umístěné u stávajících ploch s chráněnými venkovními prostory* staveb, bude záměr posouzen nejpozději v následujících řízeních dle stavebního zákona, z hlediska předpokládané hlukové zátěže vzhledem k chráněným venkovním prostorům* staveb a bude prokázáno, že celková hluková zátěž pro chráněné venkovní prostory* staveb je v souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*.

Při umísťování nových zdrojů hluku, musí být respektovány stávající i navrhované nebo v územním plánu vymezené chráněné prostory*.

Veškerá opatření pro dosažení souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví jsou závazná.

Nově vymezené chráněné prostory*, lze umístit pouze do lokality v níž celková hluková zátěž, (včetně zátěže ze stavebně, nebo územně povolených, ale dosud nerealizovaných záměrů) nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů pro tyto prostory, což bude dokladováno nejpozději v dalších řízeních dle stavebního zákona.

Podmínky pro umístění a požadovaný počet nádob a ploch pro kontejnery na směsný, tříděný a objemný komunální odpad:

- budou řízeny aktuální vyhláškou města,
- u všech druhů staveb bude zajištěno umístění, nebo zřízení zpevněných a přístupných ploch, pro umístění optimálního počtu nádob na shromažďování komunálního odpadu (dle příslušného výpočtu objemu komunálního odpadu směsného i tříděného).

nově zřizované zpevněné plochy pro nádoby, kontejnery (i velkokapacitní) na komunální odpad musí být vždy v rámci zpevněné plochy umístěné mimo vymezený uliční prostor, vozidlové (silnice) a pěší komunikace (chodníky). Umístění v blízkosti silničních křižovatek musí zachovat přehledné rozhledové poměry křížení komunikací dle příslušného zákona.

Limity využití území

Jsou zobrazeny v koordinačním výkrese.

Způsob členění území dle ploch s rozdílným způsobem využití, specifikace podmínek:

Plochy bydlení [B]

- plochy bydlení - hromadné [BH]
- plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]

Plochy rekreace [R]

- plochy hromadné rekreace [RH]
- plochy rodinné rekreace [RI]
- plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ]

Plochy občanského vybavení [O]

- plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]
- plochy pro tělovýchovu a sport [OS]
- plochy pro tělovýchovu a sport - sjezdovka [OS.1]
- plochy pro tělovýchovu a sport - cyklokros [OS.2]
- plochy pro tělovýchovu a sport - kynologické cvičiště [OS.3]
- plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká střelnice [OS.4]
- plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem [OX]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost v bezpečnostním pásmu produktovodu [OK.x]
- plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště [OH]

Plochy veřejných prostranství [P]

- plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením dopravního hřiště [PZ.d]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením technické infrastruktury [PZ.t]

Plochy smíšené obytné [S]

- plochy smíšené obytné - v centrech [SC]
- plochy smíšené obytné - městské [SM]
- plochy smíšené obytné - venkovské [SV]

Plochy dopravní infrastruktury [D]

- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]
- plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava [DZ]
- plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava [DL]
- plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace [DX]

Plochy technické infrastruktury [T]

- plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě [TI]
- plochy technické infrastruktury - technické zabezpečení obce [TO]
- plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady [TO.1]
- plochy technické infrastruktury - s plochou smetkové rampy [TO.2]
- plochy technické infrastruktury - sběrný dvůr [TO.3]
- plochy technické infrastruktury - armáda [TA]

Plochy výroby a skladování [V]

- plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]
- plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby [VD]
- plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba [VZ]

Plochy vodní a vodohospodářské [W]

Plochy zemědělské [NZ]

Plochy lesní [NL]

Plochy smíšené nezastavěného území [NS]

Plochy těžby nerostů [NG]

Plochy zeleně

- plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO]
- plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP]
- plochy zeleně - veřejná zeleň [ZV]

Plochy bydlení [B]

V podrobnějším členění:

- plochy bydlení - hromadné [BH]
- plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]

Plochy bydlení - hromadné [BH]

Hlavní využití:

Plochy bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- rodinné domy* v řadové zástavbě,
- zahrady*, vyznačené v zastavěném území jako součást bytových a rodinných domů včetně oplocení,
- občanské vybavení - veřejná vybavenost,
- občanské vybavení - tělovýchova a sport,
- garáže*,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- Plochy bydlení BH z hlediska ochrany veřejného zdraví:
Podmínka: V rámci následujících řízení dle stavebního zákona bude u plochy bydlení BH dokladováno, že využití nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví* a pro chráněné prostory* nebudou překračovány hygienické limity hluku*.
- občanské vybavení – komerční vybavenost:
Podmínka: Komerční vybavenost je určena pro navazující bydlení hromadné a nesmí svým charakterem a provozem porušit hygienické a estetické parametry obytné zástavby,
- plochy izolovaných rodinných domů:
Podmínka: Izolované rodinné domy* lze umístit dle konkrétních podmínek tam, kde není jiná forma zástavby technicky či ekonomicky únosná,
- zahrady*:
Podmínka: Uspořádání navazujícího území z hlediska užívání veřejného prostranství* a z hlediska propustnosti území nebude omezeno.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- zařízení obchodního prodeje s odbytovou plochou větší než 1000 m²,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně-podlažní zástavba - výšková hladina do 15 m,
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.

Specifické podmínky:

HK-BH-301 plocha bydlení - hromadné **12,4305 ha**

Plocha je určena pro umístění bytových domů a souvisejícího funkčního příslušenství, občanské vybavenosti, která bude sloužit předmětné lokalitě. Plocha je společně s plochami HK-BI-2, JI-BI-301 a HK-SM-2 určena k prověření společnou územní studií US 3. V části plochy, v prodloužení osy Vrchlického ulice je limit podlažnosti 6NP (viz výkres výškové regulace)

Na kontaktu s plochou JI-BI-301 je historická cesta s alejí, stromořadím. Cesta zůstane zachovaná a stromořadí bude doplněno až k ulici S. K. Neumanna. Okolo stromořadí bude vymezen veřejný prostor o minimální šířce 5 m na každou stranu od přilehlé osy stromořadí. Bude vymezeno nárazníkové pásmo v šířce 10 m od okapové linie stávajícího stromořadí. Budou zachované odstupové vzdálenosti zástavby a hlavní komunikace Buková a S. K. Neumanna tak, aby bylo možné realizovat pásy doprovodné zeleně.

HK-BH-3 plocha bydlení - hromadné **3,8220 ha**

Plocha je společně s plochami HK-BI-3 a HK-PV-102 určena k prověření využití územní studií US 5 dle bližšího popisu v kapitole 2c). Plocha je současně podmíněna uzavřením dohody o parcelaci.

V části plochy HK-BH-3 (viz výkres výškové regulace) může být umístěna místní výšková dominanta s maximální výškou 28,5 m.

HN-BH-1 plocha bydlení - hromadné **2,0481 ha**

Plocha přestavby stávajícího zemědělského areálu na obytnou skupinu bytových domů o maximální výšce 12 m a maximální podlažnosti 3 NP + podkroví, nebo ustupujícím podlaží (odstup od líce fasády minimálně o 2,5 m po celém obvodu budovy).

Plocha bude připojena na stávající místní komunikace, vodovod, STL plynovod a rozvody el. energie.

Plocha bude připojena na budoucí splaškovou kanalizaci a ČOV s možností domovní čistírny odpadních vod.

Obytná skupina bude zpřesněna územní studií, která je podmínkou pro další rozhodování v území.

Územní studie US 7 vymezení kompozici hmot obytných staveb a veřejné prostranství* dle platné legislativy.

PV-BH-1 plocha bydlení - hromadné **0,8047 ha**

V ploše je vyžadováno kvalitní architektonické řešení. Plocha bude nadále prostupná ve směru sever – jih pro zachování pěší trasy mezi lokalitou bydlení na severu a mateřskou školou. Jižní část zastavitelné plochy bude veřejně přístupná s akceptováním navazujícího LBK1. Řešení plochy umožní obnovu přirozeného koryta lokální vodoteče.

JI-BH-3 plocha bydlení - hromadné **4,8697 ha**

Plocha je společně s plochou JI-BI-3 a HE-BH-1 určena k územní studii US 24. V části plochy JI-BH-3 není stanoven výškový limit pro výstavbu, viz výkres výškové regulace.

V ploše je podmínka prověření možnosti pěšího propojení směr Brněnská, centrum města, v trase vodovodu. Jako alternativu lze připustit prostupnost přímo areálem psychiatrické léčebny.

HE-BH-1 plocha bydlení - hromadné **2,8857 ha**

Plocha je společně s plochou JI-BI-3 a JI-BH-3 určena k územní studii US 24. V ploše HE-BH-1 není stanoven výškový limit pro výstavbu viz výkres výškové regulace.

Využití plochy PN-BH-2 bude prověřeno územní studií US 40. V ploše PN-BH-2 není stanoven výškový limit pro výstavbu, viz výkres výškové regulace.

Plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]**Hlavní využití:**

Plochy bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

- zahrady*, vyznačené v zastavěném území jako součást rodinných domů včetně oplocení
- garáže*,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- Plochy bydlení BI z hlediska ochrany veřejného zdraví:
Podmínka: V rámci následujících řízení dle stavebního zákona bude u plochy BI dokladováno, že využití nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví* a pro chráněné prostory* nebudou překračovány hygienické limity hluku*.
- občanské vybavení
Podmínka: stavby podmíněně přípustného využití jsou určeny pro navazující bydlení.
- bydlení hromadné – bydlení v bytových domech
Podmínka: Pouze v území, které je vyznačeno ve výkrese 1e Výkres ploch s přípustnou funkcí BH.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- zařízení obchodního prodeje s odbytovou plochou větší než 1 000 m²,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- pensiony a jiné formy hromadného ubytování.

Podmínky prostorového uspořádání BI v městském území:

- izolované nebo řadové RD:
- nízkopodlažní zástavba* – výšková hladina v rozvojových plochách do 9 m,
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.
- orientační velikost parcely (při územní studii či dohodě o parcelaci):
 - izolovaný RD – 600 m²,
 - řadový RD – 300 m²

Podmínky prostorového uspořádání BI v příměstských obcích:

- pouze izolované RD
- nízkopodlažní zástavba* – výšková hladina v rozvojových plochách do 9 m,
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,5.
- orientační velikost parcely (mimo proluky, nebo jiné menší plochy) – 1 200 m²
- novostavby, rekonstrukce, nástavby a přístavby objektů, umístěných v centrech soliterních místních částí musí z hlediska umístění stavby vůči veřejnému prostoru, měřítku stavby, hmotového uspořádání, orientace průčelí, orientace hlavního hřebene střechy, respektovat stávající charakter a hodnoty území.

Specifické podmínky:

AD-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,1642 ha

Plocha je určena k umístění max. 2 rodinných domů. Mezi parcelami rodinných domů bude vymezen prostor pro odvodnění lokality podle požadavku vodohospodářského orgánu, který bude uplatněn v územním řízení.

AD-BI-101 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 2,4427 ha

Součástí plochy bude veřejné prostranství*, jehož minimální velikost bude vymezena v souladu s platnou legislativou. Podrobné řešení plochy bude spolu s plochou AD-PZ-101 prověřeno územní studií US 8.

BE-BI-101 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 2,2671 ha

Doporučená velikost parcel je nejméně 1 200 m². V ploše platí omezení podlažnosti na 1NP + podkroví. V územním řízení bude u plochy zpracováno kauzální posouzení vlivu na krajinný ráz. Podmínkou využití plochy je zachování pásu zeleně, který představuje interakční prvek IP 2.

HD-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 7,8541 ha

Plocha je určena pro umístění izolovaných nebo řadových rodinných domů umístěných do nové uliční sítě.

Plocha bude připojena na stávající komunikace – Polenskou ulici a MK navazující obytné skupiny.

Plocha bude připojena na stávající inženýrské sítě.

Zástavba bude koordinována a umožní propustnost území pro pěší a cyklo dopravu podle současných zvyklostí (tras).

Podmínkou využití plochy je pořízení územní studie (US 2) společné s plochami HD-SM-2 a HD-SM-201, která vymezení parcelaci a veřejné/á prostranství v minimálním rozsahu v souladu s platnou legislativou. V návaznosti na veřejné prostranství*, vedení a smyčku městské hromadné dopravy. Budou vymezeny plochy s možností zřízení drobné občanské vybavenosti.

HE-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 5,8584 ha

Využití plochy bude prověřeno územní studií US 25. Podmínkou využití je odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba pásů zeleně nebo alejí, vzhledem k navazujícímu prvku interakčnímu prvku IP2 a ploše PV.

Součástí plochy bude veřejné prostranství*, jehož minimální velikost bude vymezena v souladu s platnou legislativou.

HE-BI-2 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,7679 ha

Podmínkou využití je odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba pásů zeleně nebo alejí vzhledem k ploše PV a DS.

HK-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 5,9089 ha

Podmínkou využití je zachování vzrostlé zeleně na pozemcích a v okolí. V ploše bude vymezené veřejné prostranství* s minimální výměrou dle platné legislativy. V ploše bude zachovaná prostupnost územím alespoň dle vyznačení v hlavním výkrese. Využití plochy bude prověřeno územní studií US 39.

HK-BI-2 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 20,5965 ha

Plocha je určena pro umístění nového urbanistického souboru rodinných domů. Plocha je určena k řešení územní studií US 3 a je společná pro tuto plochu, pro plochu HK-SM-2, pro HK-BH-301 a JI-BI-301. Bude zajištěn dostatečný odstup od linie hodnotné zeleně, která doprovází účelovou cestu. Budou zachované odstupové vzdálenosti zástavby a hlavní komunikace Buková, tak aby bylo možné realizovat pásy doprovodné zeleně.

HK-BI-3 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 4,2900 ha

Plocha je společně s plochami HK-BH-3 a HK-PV-102 určena k prověření využití územní studií US 5 dle bližšího popisu v kapitole 2c). Plocha je současně podmíněna uzavřením dohody o parcelaci.

HK-BI-4 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 5,8212 ha

Plocha je určena pro umístění nové skupiny rodinných domů. Plocha je určena ke zpracování územní studie, která je územním plánem označena US 4. Plocha bude odcloněna od sousedních ploch zelení, nebo alejemi v navazujících plochách PV a PZ.

HK-BI-102 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 1,3969 ha

V ploše je přípustné využití pro výstavbu bytových domů.

HN-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 3,2248 ha

Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US 26. Podmínkou využití je realizace výsadeb v navazujících plochách ZO a PV. V ploše bude vymezeno veřejné prostranství* dle platné legislativy. V územním řízení bude u plochy zpracováno kauzální posouzení vlivu na krajinný ráz.

HN-BI-103 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 1,0180 ha

Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US 27.

HO-BI-2 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,8543 ha

Zastavitelnost pozemku je omezena 10 m širokým pásem vymezeným při jižní okraji pozemku na hranici s cestou. Tento prostor bude nezastavěnou plochou s nezpevněným vegetačním povrchem. Výstavba nadzemních objektů, garáží, nebo přístřešků zde není přípustná. Plocha HO-BI-2 je spolu s plochou HO-SV-1 podmíněna zpracováním společné územní studie US 28.

HR-BI-103 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,0907 ha

Plocha je určena pouze k rozšíření nebo přestavbě stávajícího domu. Využití plochy je podmíněno respektováním požadavků KHS.

JI-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 1,3319 ha

Pro výstavbu v ploše je stanovena specifická výšková regulace 15 m a přípustné využití výstavba bytových domů.

JI-BI-3 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 9,0932 ha

Plocha je určena pro umístění městské sídelní struktury tvořené izolovanými nebo řadovými rodinnými domy v uliční síti. Plochy budou připojeny na vnitřní městský dopravní okruh a na ul. Kosovskou.

Zastavitelná plocha bude připojena na stávající inženýrské sítě v ul. Kosovské a na nový vodovodní řad (R4) DN 150, umístěný do koridoru vnitřního městského dopravního okruhu – plochy KO-PV-1.

Bude zajištěna koordinace se stávající trasou zásobního vodovodního řadu a s novým vodovodním řadem z přívodního řadu DN 300 do VDJ Kosov (včetně automatické dočerpávací stanice) – nové tlakové pásmo.

Podmínkou využití plochy je zrušení nadzemního vedení VN.

Podmínkou rozvoje zastavitelné plochy je zpracování územní studie US 24 (společné s plochami JI- BH-3, HE-BH-1) s těmito požadavky:

Vnitřní komunikační systém bude kategorizován (MK s veřejnou dopravou, ostatní MK, obytné ulice), minimální podíl veřejných prostranství bude stanoven v souladu s platnou legislativou. Tato prostranství budou lokalizována do 1 - 2 polygonů a určena budou pro denní rekreaci obyvatel. Vnitřní struktura umožní logické, přímé a bezkonfliktní připojení na zastávky autobusové dopravy. Vnitřní struktura umožní připojení plochy na navazující plochu JI-SM-205 (bývalá kasárna). Zástavba podél jižní hranice plochy bude koordinována s linií zelení – stromořadím JI-PZ-8 podél ul. Kosovské.

JI-BI-201 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 15,0926 ha

Plocha je určena pro umístění izolovaných nebo řadových rodinných domů. Plocha je spolu s plochou JI-SM-103 určena na územní studii (US 9), studie vymezí veřejné prostranství* pro plochu v minimálním rozsahu stanoveným v souladu s platnou legislativou. **Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury územní studií zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.** Více o studii v kap 2c).

Podmínkou využití plochy je realizace dopravního propojení v ploše JI-BI-201 navazující na plochu JI-PV-101, tedy propojení mezi ulicemi Znojemska a vnitřním městským okruhem JI-DS-1.

Podmínkou využití plochy je odclonění od sousedních ploch výroby zelení, tvorba pásů zeleně nebo alejí

JI-BI-301 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 4,1114 ha

Plocha je určena pro umístění izolovaných nebo řadových rodinných domů.

V ploše přípustná výstavba bytových domů. Výšková regulace v části plochy umožňuje objekty s podlažností 3NP.

Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie (US 3) společné pro plochy HK-BH-301, HK-BI-2, HK-SM-2. Na kontaktu s plochou JI-BI-301 je historická cesta s alejí, stromořadím. Cesta zůstane zachovaná a stromořadí bude doplněno až k ulici S. K. Neumanna. Okolo stromořadí bude vymezen veřejný prostor o minimální šířce 5 m na každou stranu od přilehlé osy stromořadí. Bude vymezeno nárazníkové pásmo v šířce 10 m od okapové linie stávajícího stromořadí.

Budou zachované odstupové vzdálenosti zástavby a hlavní komunikace S. K. Neumanna tak, aby bylo možné realizovat pásy doprovodné zeleně.

JI-BI-401 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,7351 ha

Podmínkou využití plochy je zajištění přímé pěší prostupnosti územím mezi stávající zástavbou řadových domů a Vrchlického ulicí. Využití plochy je podmíněno doložením souladu s platnou legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví* v následujících řízeních dle stavebního zákona, a to konkrétně před hlukem pro plánované chráněné prostory*.

KO-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,8029 ha

V ploše platí podmínka omezené podlažnosti 1NP + podkroví

KO-BI-3 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,8337 ha

V ploše platí podmínka omezené podlažnosti 1NP + podkroví.

KO-BI-101 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,1882 ha

Využití ploch je podmíněno v následujících územních řízeních zpracováním kauzálního posouzení vlivu na krajinný ráz. V ploše KO-BI-101 platí podmínka minimálního odstupu oplocení alespoň 6 m od břehové čáry rybníka.

PI-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 4,4283 ha

Plocha je určena pro bydlení v izolovaných rodinných domech v ulicovém uspořádání.

Podmínkou využití plochy je realizace připojení jednou společnou komunikací spolu s plochou PI-DS-102 na navrhovanou okružní křižovatku na Pelhřimovské (plocha PI-DS-4). Plocha bude připojena na stávající IS v místě. Zásobování el. energií vyžaduje novou TS. Plocha bude zpřesněna územní studií (US 14), která zasahuje také plochu PI-DS-102 a je podmínkou pro další rozhodování v území. Územní studie vymezí:

- vnitřní strukturu místních komunikací a parcelaci pro rodinné domy*, s doporučenou velikostí parcel alespoň 1 200 m²
- veřejná prostranství umístěná do 2 polygonů (minimální rozsah veřejného prostranství* bude vymezen v souladu s platnou legislativou):
 - do JZ části plochy PI-BI-1, která spojí stávající stromořadí staré Pelhřimovské cesty s hrází Lučního rybníka,
 - polygon v těžišti zastavitelné plochy určený pro denní rekreaci obyvatel,
 - veřejná prostranství* budou vzájemně propojena.
- propustnost územím ve směru sever – jih k zahrádkové osadě, resp. zastávce autobusové dopravy na silnici II/602,
- ochranu stromořadí staré Pelhřimovské cesty vhodným odstupem navrhovaných komunikací a staveb,
- koordinaci se stávajícími vodovodními řady,
- dopravní napojení plochy z křižovatky v ploše PI-DS-4 přes plochu PI-DS-102.

PI-BI-2 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,4361 ha

PI-BI-103 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,3573 ha

Podmínkou pro využití ploch PI-BI-2 a PI-BI-103 je uzavření dohody o parcelaci. Plocha PI-BI-103 bude přístupná vyčleněním samostatné komunikace v ploše PI-BI-2.

PI-BI-3 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 2,7798 ha

Podmínkou pro využití plochy je ponechat směrem ke komunikaci volný pás pro stromořadí. V ploše bude vymezeno veřejné prostranství* v rozsahu, který bude odpovídat min. výměře dle platné legislativy. V severní části plochy je požadováno ponechat volný pruh, který zachová propojení hlavní silnice a cesty směr Rančářov.

Řešení plochy bude prověřeno územní studií (US 32).

Doporučený odstup fasád obytných domů od hrany vozovky je 15 m, střední úsek pruhu plochy je v obtížné terénní konfiguraci vůči silnici a bylo by lépe ho pro zástavbu nevyužívat.

PI-BI-101 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,6175 ha

V ploše platí podmínka omezené podlažnosti na 1NP + podkroví a podmínka zachování stromořadí.

PI-BI-102 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 5,1710 ha

Plocha přestavby stávajícího zemědělského areálu na obytnou skupinu izolovaných rodinných domů.

Připojení lokality bude řešeno stávajícím vjezdem do zemědělského areálu.

Plocha bude připojena na technickou infrastrukturu takto:

- el. energie – novou TS připojenou na stávající vrchní vedení VN elektro,
- vodovod kanalizace – napojení na stávající vodovod obce.

Rozvoj území je podmíněn zpracováním územní studie (US 15), která je podmínkou pro další rozhodování v území. Územní studie vymezí:

- vnitřní komunikační systém a parcelaci,
- vymezení veřejných prostranství, přičemž minimální rozsah veřejného prostranství* bude vymezen v souladu s platnou legislativou. Veřejný prostor bude řešen jediným polygonem a umístěn bude ve vstupním prostoru do lokality dle dopravního připojení. Veřejný prostor bude přímo napojen na plochu PI-PZ-102.
- orientační velikost běžné parcely RD v ploše je 1 200 m²,
- koordinaci území s veřejnou zelení (PI-PZ-101).
- koordinaci parcelace s vrchním vedením VN elektro a jeho OP, nebude-li nahrazeno kabelovým vedením.
- V ploše platí omezení podlažnosti na 1NP + podkroví.

Využití plochy je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

PO-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 1,0231 ha

Podmínkou využití plochy je ponechat při stávající komunikaci do obce prostor pro stromořadí.

PO-BI-3 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,4056 ha

Plocha je určena pro maximálně 2 RD.

PV-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 4,4919 ha

Plocha je podmíněna uzavřením dohody o parcelaci a zpracováním územní studie US 33 společně pro plochu PV-ZO-101, která dále vymezí veřejné prostranství* v jejím těžišti v návaznosti na ukončení dopravního napojení komunikací vedenou středem plochy ze severu. V ploše bude zachována prostupnost územím dle hlavního výkresu.

Podmínkou využití plochy je odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba pásů zeleně nebo alejí v ploše PV-ZO-101 a v severní části u komunikace.

PV-BI-4 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 2,0184 ha

Plocha PV-BI-4 je určena pro izolované rodinné domy*. Územní studie (US 20) vymezí parcelaci a odpovídající veřejné prostranství* v návaznosti na podmáčenou terénní depresi o minimální výměře podle výpočtu na základě vyhlášky stavebního zákona. Bude zajištěna prostupnost územím dle hlavního výkresu.

PV-BI-201 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,3934 ha

Plocha je určena pro jeden nebo dva RD. Odstup od vodního toku a bližší podmínky využití stanoví odpovědný orgán ochrany přírody.

SA-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 3,1860 ha

Plocha je určena spolu s plochou SA-PV-1 k prověření územní studií US 21, bližší podmínky jsou v kapitole 2c). Podmínkou využití je zachování peší prostupnosti, jak je naznačena v hlavním výkrese.

SH-BI-3 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,5675 ha

Podmínkou využití plochy je odclonění od sousední plochy ramene budoucí křižovatky v ploše BE-DS-3 alejí.

SH-BI-101 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,9192 ha

Mezi plochou SH-BI-101 a zastavěným územím bude zachován průchod v minimální šířce 3 m, v ploše ZO mezi Hybráleckou ulicí a směrem k rybníku Borovinka. Podmínkou využití plochy je zachování stávající aleje při hlavní ulici a orientovat zástavbu do přední (navazující na silnici) části parcel.

VY-BI-1 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 2,4735 ha

Využití plochy je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci a územní studií (US 34), která zároveň vymezí veřejné prostranství* o minimální výměře stanovené výpočtem v souladu s platnou legislativou. Orientační velikost parcely RD je alespoň 1 200 m². V ploše platí omezení podlažnosti na 1NP + podkroví. Veškeré konkrétní záměry budou podmíněny doložením souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví* vzhledem k provozu na sousední ploše VZ.

VY-BI-102 plocha bydlení - individuální v rodinných domech - městské 0,4844 ha

Využití plochy je podmíněno vyhotovením územní studie US 35, která vymezí parcelaci. Veškeré konkrétní záměry budou podmíněny doložením souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví* vzhledem k provozu na blízké ploše VZ.

Plochy rekreace [R]

V podrobnějším členění na:

- plochy hromadné rekreace [RH]
- plochy rodinné rekreace [RI]
- plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ]

Plochy hromadné rekreace [RH]

Hlavní využití:

Plochy určené pro veřejnou – hromadnou rekreaci.

Přípustné využití:

- kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska,
- veřejné ubytování a stravování,
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení,
- hromadné parkinky a garáže* včetně motoristických služeb,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- veřejná prostranství*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení:
Podmínka: velikost maloobchodního zařízení max. 800 m² obytových ploch.
- plochy hromadné rekreace RH z hlediska ochrany veřejného zdraví:
Podmínka: V rámci následujících řízení dle stavebního zákona bude u ploch hromadné rekreace RH dokladováno, že využití nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví* a pro chráněné prostory* nebudou překračovány hygienické limity hluku*.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.
- motoristické sporty

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby v rozvojových plochách: 1 NP + podkroví
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,7.
- zastavitelnost nových pozemků: max. 20 %

Specifické podmínky:

PI-RH-1 plocha hromadné rekreace 8,3296 ha

Plocha bude zpracována samostatnou územní studií (US 17)

Podmínky využití:

- maximální podlažnost je 2NP + podkroví
- maximální výška hřebene objektu je 11,5 m nad upraveným terénem
- maximální výška věžového objektu je 16,5 m nad upraveným terénem
- maximální rozsah zastavěné plochy je 1 250 m²
- odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba pásů zeleně, alejí
- regulace oplocení: lze oplotit maximálně 50 % pozemku
- zachovat přístupovou cestu od Jihlavy ve stávající stopě

JI-RH-301 plocha hromadné rekreace 0,5778 ha

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální podlažnost je 1NP + podkroví
- maximální výška hřebene hlavního objektu je 11 m nad upraveným terénem
- maximální výška ostatních objektů je 6,5 m nad upraveným terénem
- maximální rozsah zastavěné plochy je 850 m²

Plochy rodinné rekreace [RI]

Hlavní využití:

Plochy určené pro rodinnou rekreaci formou chat a rekreačních domů a rekreačních chalup.

Přípustné využití:

- plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci včetně pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- prvky drobné architektury*,
- garáže*,
- otevřená sportoviště, venkovní bazény,
- veřejná prostranství*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- Plochy rodinné rekreace RI z hlediska ochrany veřejného zdraví:
Podmínka: V rámci následujících řízení dle stavebního zákona bude u ploch rodinné rekreace RI dokladováno, že využití nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví* a pro chráněné prostory* nebudou překračovány hygienické limity hluku*.
- Plochy rodinné rekreace RI z hlediska dopravy:
Podmínka: Výstavba rekreačních domů, chalup a dalších objektů je možná pouze za předpokladu, že je plocha RI dostupná zpevněnou komunikací.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Výstavba rekreačních domů, chalup, zahradních domků a dalších staveb lze jen za předpokladu, že je plocha RI přístupná zpevněnou komunikací,
- výška zástavby v rozvojových plochách: 1 NP + podkroví,
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,5,
- zastavitelnost stavebních pozemků: max. 20 %,
- výměra zastavěné plochy rekreačních objektů včetně terasy: maximálně 60 m²,
- výstavba rekreačních objektů na hranici pozemků s možností provozního sloučení dvou nebo více objektů na navazujících parcelách je nepřípustná.

Plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ]

Hlavní využití:

Plochy určené pro rodinnou rekreaci formou zahrádek a zahrádkářských osad.

Přípustné využití:

- společné hospodářské a hygienické objekty,
- veřejná prostranství*,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny,

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška zástavby v rozvojových plochách: 1 NP, + podkroví výška hřebene střechy max. 6,0 m nad přilehlým terénem
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,8.
- výměra zastavěné plochy rekreačních objektů včetně terasy nepřesáhne 20 % celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však: maximálně 30 m²,
- v případě oddělení části pozemku, na kterém je již realizována nebo povolena rekreační stavba, nebude na této nově oddělené části povolena další stavba.

Plochy občanského vybavení [O]

V podrobnějším členění:

- plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]
- plochy pro tělovýchovu a sport [OS] včetně specifických ploch:
 - plochy pro tělovýchovu a sport - sjezdovka [OS.1]
 - plochy pro tělovýchovu a sport - cyklokros [OS.2]
 - plochy pro tělovýchovu a sport - kynologické cvičiště [OS.3]
 - plochy pro tělovýchovu a sport - myslivecká střelnice [OS.4]
- plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem [OX]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]
- plochy občanského vybavení - komerční vybavenost v bezpečnostním pásmu produktovodu [OK.x]
- plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště [OH]

Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost [OV]

Hlavní využití:

Umístění převážně nekomerčních zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kultury včetně církevních objektů, veřejné správy a ochrany obyvatelstva:

Přípustné využití:

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení,
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče,
- účelová zařízení církví,
- zařízení veřejné administrativy a správy,
- kulturní zařízení, muzea, památníky,
- veřejná sportovní zařízení,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura*,
- zařízení pro ochranu obyvatelstva,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- nerušící služby*,
- komerční zařízení a prodejny místního významu,
- bydlení.

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno.

Nepřípustné využití:

- jednotlivá obchodní zařízení s plochou nad 2 000 m²
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.
- maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně-podlažní zástavba* - výšková hladina do 15m.

Specifické podmínky:

HK-OV-2 plocha veřejné vybavenosti 2,5708 ha

V ploše není stanovena výšková regulace.

HK-OV-3 plocha veřejné vybavenosti 0,9542 ha

V ploše je uvolněná výšková regulace na 22 m.

HN-OV-1 plocha veřejné vybavenosti 4,4156 ha

Plocha je určena pro občanské vybavení související s rozvojem letiště Jihlava. Pozice a charakter prostranství bude podporovat zaměření - charakter plochy na leteckou dopravu. Využití veškerých konkrétních objektů musí být slučitelné s provozem letiště. Činnosti, nesouvisející s provozem letiště jsou nepřípustné. Plocha bude napojena na prodloužené trasy stávající dopravní a technické infrastruktury.

JI-OV-1 plocha veřejné vybavenosti 2,2085 ha

Plocha přestavby pro prověření umístění nového univerzitního kampusu (soustředění výuky, studia a bydlení). V ploše JI-OV-1 je výšková regulace zástavby uvolněna na 18 m (viz výkres výškové regulace). Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US 37 a zachování stávajícího podílu vzrostlé zeleně.

JI-OV-2 plocha veřejné vybavenosti 0,8824 ha

Podmínkou využití plochy je zpracování územní studie US 29

JI-OV-101 plocha veřejné vybavenosti 1,5099 ha

Plocha pro veřejnou vybavenost s preferencí činností slučitelných a podporujících rozvoj ZOO Jihlava, mezi které patří administrativní a technologické zázemí, prostory pro vzdělávání, pořádání kurzů a setkávání, restaurační zařízení, hotel, zařízení kongresová turistiky, maloobchodní prodej a služby související s provozem ZOO. Není přípustné komerční zařízení, supermarket, market, nebo showroom, s odbytovou plochou nad 1 000 m² nebo, které by mohlo vizuálně nebo návštěvnickou atraktivitou negativně ovlivňovat provoz ZOO Jihlava. Podmíněně přípustné je omezené množství služebních nebo pohotovostních bytů.

JI-OV-5 plocha veřejné vybavenosti 0,2407 ha

Plocha je určena pro umístění veřejné OV městského významu. Využití plochy pro komerční veřejnou vybavenost s plochami prodeje nad 1 000 m² je nepřípustné. Podmínkou realizace je kvalitní urbanistické a architektonické řešení.

Hlavní hmota budovy bude situovaná v ploše dál od původní zástavby domů v ulici Pod Jánským kopečkem. Stavba bude navázána na rekreační koridor kolem řeky Jihlavy. Součástí využití plochy budou služby cyklistům a pěším na vycházkové trase kolem řeky Jihlavy. Dopravní řešení a řešení parkování nesmí zkomplikovat nebo znepřehlednit prostupnost území. Zástavba bude koordinována vůči současným hodnotám, které budou zachovány – stromořadí podél severní hranice, Královský kámen na JZ nároží. Zástavbou nebude dotčena cyklostezka podél řeky Jihlavy. Plocha bude připojena na stávající místní komunikaci zaústěnou do ulice Královskývršek.

PI-OV-4 plocha veřejné vybavenosti 2,1136 ha

V ploše není stanovena výšková regulace.

PI-OV-101 plocha veřejné vybavenosti 6,6969 ha

Plocha přestavby bývalého areálu AČR s využitím stávajících objektů a vybavení technické infrastruktury.

Podmínkou změny využití je zpracovaná územní studie (US 16), která vedle využití území bude deklarovat a lokalizovat veřejný prostor. Minimální podíl veřejných prostranství bude vymezen v souladu s platnou legislativou.

Plocha je připojena na stávající místní komunikaci a může být propojena na další části areálu mimo řešené území – územní jednotku Rančířov.

Plocha je připojena na stávající IS s nutnou revizí systému čištění odpadních vod.

Plochu nelze využívat pro trvalé nebo dočasné bydlení.

PV-OV-101 plocha veřejné vybavenosti 0,2573 ha

Využití severní části plochy bude slučitelné s navazujícím LBK 1 včetně záměru na otevření koryta lokální vodoteče. V ploše je povinnost udržet minimální odstup, volný neoplocený prostor 6 m od vodního toku.

Plochy pro tělovýchovu a sport [OS]

Hlavní využití:

Umístění tělovýchovných a sportovních zařízení

Přípustné využití:

- rehabilitační zařízení,
- lázeňská zařízení,
- veřejné stravování a ubytování, maloobchod,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení:
Podmínka: bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti,

pro plochu ZB-OS.4-101: nepřípustné veškeré činnosti s výjimkou myslivecké střelnice.

pro plochu OS.1: nepřípustné veškeré činnosti s výjimkou lyžařské sjezdovky a zařízení

pro plochu OS.2: nepřípustné veškeré činnosti s výjimkou zařízení pro cyklokros

pro plochu OS.3: nepřipustné veškeré činnosti s výjimkou kynologického cvičiště

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,4.

Specifické podmínky:

U záměrů ve stabilizovaných plochách pro tělovýchovu a sport (např. areál zimního stadionu) lze požadovaný koeficient zeleně snížit v souladu s rozpracovanými projektovými dokumentacemi nebo na základě podrobnějšího prověření využití lokality (viz podmínky pro umístování zeleně).

ZB-OS.4-101 plocha pro tělovýchovu a sport - myslivecká střelnice 8,2072 ha

Areál střelnice nesmí být oplocen v celém svém rozsahu. Je požadováno posouzení vlivů na krajinný ráz v rámci územního řízení. Nepřipustné jsou veškeré činnosti s výjimkou myslivecké střelnice.

JI-OS-2 plocha pro tělovýchovu a sport 0,0800 ha

Podmínkou využití plochy je zachování stávajícího profilu toku a zajištění obtoku pravobřežní i levobřežní inundací. Přístavbou sportovní haly nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů. V případě zásahu do nivy toku a koryta toku bude zpracováno biologické hodnocení dle platných právních předpisů. **Výška stavebních úprav a přístaveb bude respektovat stávající výšku stavby a nepřesáhne ji.**

JI-OS-3 plocha pro tělovýchovu a sport 0,0130 ha

Výška stavebních úprav a přístaveb bude respektovat stávající výšku stavby a nepřesáhne ji.

Plochy občanského vybavení - občanská vybavenost specifických forem [OX]

Hlavní využití:

Areál ZOO Jihlava a navazující plochy zajišťující její činnost.

Připustné využití:

- veřejné stravování a ubytování, maloobchod,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení:
Podmínka: bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

Nepřipustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,8.

Plochy občanského vybavení - komerční vybavenost [OK]

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej bez omezení velikosti obytových ploch, pozemky pro ubytování, stravování a kulturu.

Přípustné využití:

- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy,
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení,
- hromadné parkinky a garáže* včetně motoristických služeb,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- veřejná prostranství*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení:
Podmínka: bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.
- maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středněpodlažní zástavba* – výšková hladina do 15 m,

Specifické podmínky:

BE-OK-1 plocha komerční vybavenosti 1,2060 ha

Dopravní napojení plochy bude realizováno ramenem okružní křižovatky z plochy BE-DS-5. Dopravní propojení na severním okraji plochy po stávající komunikaci bude zachováno s minimálním profilem veřejného prostoru v šířce 8 m. Dopravní řešení plochy bude spolu s plochou BE-DS-5 předmětem územní studie (US 1). Podmínkou využití plochy je odclonění od sousedních obytných ploch zelení, a stromořadím. **V rámci územní studie bude řešen střet s koridory technické infrastruktury nadmístního významu.**

HK-OK-1 plocha komerční vybavenosti 10,1095 ha

PI-OK-1 plocha komerční vybavenosti 9,8452 ha

Plochy jsou včetně příslušného úseku komunikace v ploše HK-PV-1 určeny k prověření územní studií, která je územním plánem označena US 6 více viz kapitola 2c). Podmínkou využití ploch je odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba pásů zeleně, alejí. Tato podmínka platí po celém obvodu, jak je vymezen plochou společné studie. V ploše HK-OK-1 je vymezeno pěší propojení s navazující plochou HK-PZ-1, které musí být respektováno, jak je vymezeno v hlavním výkrese. V kontaktu se silnicí II/602 je vymezena nová cyklostezka jako veřejně prospěšná stavba. V každé ploše je nutné vymežit minimální podíl veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou.

HK-OK-301 plocha komerční vybavenosti 2,2039 ha

V ploše není územním plánem stanoven výškový limit pro výstavbu. Konkrétní zástavba ustoupí od ul. Vrchlického tak, že umožní realizaci plnohodnotného stromořadí.

JI-OK-1 plocha komerční vybavenosti 2,3531 ha

V ploše není územním plánem stanoven výškový limit pro výstavbu. Součástí plochy bude veřejné prostranství*, jehož minimální velikost bude vymezena v souladu s platnou legislativou.

JI-OK-101 plocha komerční vybavenosti 1,5122 ha

V ploše není územním plánem stanoven výškový limit pro výstavbu.

JI-OK-201 plocha komerční vybavenosti 4,5707 ha

Plocha je určena na územní studii (US 12). Součástí plochy musí být veřejné prostranství* o min. rozsahu dle platné legislativy. Kontaktní prostor přechodu plochy do otevřené krajiny a kontaktní prostor s plochou JI-ZP-102 je vhodné ukončit zelení.

Plochy občanského vybavení - komerční vybavenost v bezpečnostním pásmu produktovodu [OK.x]

Hlavní využití:

- Nespecifikováno.

Přípustné využití:

- Veřejná prostranství*, veřejná zeleň*,
- přírodní zeleň,
- zemědělská půda.

Podmíněně přípustné využití:

- Obchodní prodej, pozemky pro ubytování, stravování a kulturu.
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy,
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení,
- hromadné parkinky a garáže* včetně motoristických služeb,
- nezbytná technická infrastruktura*,
- nerušící služby*,
- bydlení.

Podmínka: Zastavitelné pouze se souhlasem a za splnění podmínek správce a provozovatele produktovodu.

Podmínka: Bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

Všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.
- Maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží – výšková hladina do 9 m.

Plochy občanského vybavení - veřejná pohřebiště [OH]

Hlavní využití:

Jednoúčelové plochy pro pohřebnictví.

Přípustné využití:

- stavby související technické a dopravní infrastruktury (prostor pro odpad, informační systém, provozní vjezdy, odvodnění pozemku),
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily související s hlavním využitím,

- plochy veřejných prostranství*,

Podmíněně přípustné využití:

- nerušící služby*.
Podmínka: nerušící služby poskytované v rámci správy a údržby hřbitova a krematoria.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani v přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanoveny.

Plochy veřejných prostranství [P]

V podrobnějším členění:

- plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením dopravního hřiště [PZ.d]
- plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením technické infrastruktury [PZ.t]

Plochy veřejných prostranství - s převahou zpevněných ploch [PV]

Hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch - náměstí, tržiště a prostranství s parterem upraveným zdlážděnými, zpevněnými plochami. Pozemky určené pro realizaci zeleně. Další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití:

- související prvky drobné architektury*
- veřejná zeleň*, parky,
- dětská hřiště,
- parkoviště, odstavná stání,
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*,
- objekty a zřízení pro informační systém.
- plochy pro kontejnery a nádoby na směsný, tříděný a objemný komunální odpad.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Plochy veřejných prostranství a plochy pro vedení dopravy budou doplněny výsadbou účelové liniové zeleně.

Specifické podmínky:

HK-PV-102 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 0,1776 ha

Součástí veřejného prostranství* bude dopravní připojení rozvojové lokality v ploše HK-BI-3 podle studie US 5.

HN-PV-1 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 0,7158 ha

Součástí veřejného prostranství* bude nové stromořadí, které naváže na stromořadí stávající z hlediska uspořádání a druhu dřevin.

JI-PV-103 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 0,0713ha

JI-PV-104 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 0,0451 ha

JI-PV-105 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 1,1499 ha

Plochy budou řešeny současně s plochou JI-SM-1 regulačním plánem.

KO-PV-1 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 2,0340 ha

Řešení plochy je součástí územní studie US 24.

SA-PV-1 veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch [PV] 0,3467 ha

Plocha budou řešena současně s plochou SA-BI-1 společnou územní studií US 21.

Plochy veřejných prostranství - s převahou nezpevněných ploch [PZ]

Hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství za účelem umístění zeleně veřejného charakteru, plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách (veřejná zeleň*); přírodní a uměle založená zeleň. Plochy veřejné ochranné zeleně na rozhraní ploch rozdílného funkčního využití.

Přípustné využití:

- dětská hřiště (pouze v zastavěném území),
- související a doplňující prvky drobné architektury*,
- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*,
- plochy pro kontejnery a nádoby na směsný, tříděný a objemný komunální odpad (pouze v zastavěném území).

Podmíněně přípustné využití:

- parkoviště, odstavná stání.
Podmínka: Parkoviště a odstavná stání v rozsahu pro užívání souvisejícího veřejného prostranství* s převahou zeleně.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Specifické podmínky:

AD-PZ-101 veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ] 0,3832 ha

Plochy prostranství budou součástí řešení územní studie US 8 pro plochu AD-BI-101.

PI-PZ-101 veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ] 0,3832 ha

PI-PZ-102 veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ] 1,2859 ha

Plochy prostranství budou součástí řešení územní studie US 15 pro plochu PI-BI-102.

Plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením dopravního hřiště [PZ.d]

Hlavní využití:

Plocha je určena pro dopravní hřiště, včetně možnosti realizovat objekty zázemí.

Ostatní charakteristiky využití podle funkce plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ].

Plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch - specifické se zařízením technické infrastruktury [PZ.t]

Hlavní využití:

Plocha je určena pro prostranství s možností umístit zařízení technické infrastruktury včetně omezení přístupu a oplocení části plochy. Ostatní charakteristiky využití podle funkce plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch [PZ].

Plochy smíšené obytné [S]

V podrobnějším členění:

- plochy smíšené obytné - v centrech [SC]
- plochy smíšené obytné - městské [SM]
- plochy smíšené obytné - venkovské [SV]

Plochy smíšené obytné - v centrech [SC]

Hlavní využití:

Plochy smíšené městské zástavby v centrech měst pro polyfunkční stavby a soubory staveb, bydlení v bytových domech, občanskou vybavenost a služby místního i nadmístního významu.

Přípustné využití:

- garáže*,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- rodinné domy*,
Podmínka: Využití nezastavěných zahrad stávajících rodinných domů.
- výrobní činnost,
Podmínka: Výroba, která hlukem, prachem, exhalacemi, nebo organoleptickým pachem (přímo nebo druhotně) nenarušuje okolí, veřejné pozemky nebo pozemky souseda.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.
- veškeré změny v území musí respektovat stávající charakter zástavby.

Plochy smíšené obytné - městské [SM]

Hlavní využití:

Plochy smíšené městské zástavby pro polyfunkční stavby a soubory staveb, občanskou vybavenost a služby místního i nadmístního významu a nerušící výrobu a služby*, jejichž charakter je slučitelný s bydlením.

Přípustné využití:

- garáže* a parkovací domy,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení

Podmínka: V rámci následných řízení dle stavebního zákona bude dokladováno, že umístění objektů bydlení vůči stávajícím i potenciálním zdrojům hluku nebude mít negativní vliv na veřejné zdraví* a nebudou překračovány hygienické limity hluku*.

- bydlení hromadné - bydlení v bytových domech

Podmínka: Pouze v území, které je vyznačeno ve výkrese 1e Výkres ploch s přípustnou funkcí BH.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.
- maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně - podlažní zástavba* - výšková hladina do 15m,

Specifické podmínky:

AD-SM-1 plochy smíšené obytné - městské 1,7657 ha

V ploše je podmínka odclonění od sousedních ploch výroby zelení, a od a stávající silnice stromořadím. Plocha AD-SM-1 bude oddělena od ploch výroby pruhem veřejného prostranství* o minimální šířce 8m, který zpřístupní plochu AD-VZ-201.

BE-SM-1 plochy smíšené obytné - městské 2,3680 ha

Podmínkou využití plochy je zajištění a dokladování souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví v oblasti hluku pro plánované chráněné prostory v následujících řízeních dle stavebního zákona. V ploše se připouští výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH). V ploše je přípustné umísťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury i mimo plochy a koridory k tomu určené. Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury podrobnější dokumentací zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.

BE-SM-2 plochy smíšené obytné - městské 0,5125 ha

Podmínkou využití plochy je zajištění a dokladování souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví v oblasti hluku pro plánované chráněné prostory v následujících řízeních dle stavebního zákona. V ploše se připouští výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH). V ploše je přípustné umísťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury i mimo plochy a koridory k tomu určené. Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury podrobnější dokumentací zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.

HO-SM-1 plochy smíšené obytné - městské 1,5286 ha

Zastavitelnost pozemku je omezena 10 m širokým pásem vymezeným při jižní okraji pozemku na hranici s cestou. Tento prostor bude nezastavěnou plochou s nezpevněným vegetačním povrchem, kde výstavba nadzemních objektů, garáží, nebo přístřešků není přípustná.

HO-SM-1 plochy smíšené obytné - městské 1,5286 ha

Zastavitelnost pozemku je omezena 10 m širokým pásem vymezeným při jižní okraji pozemku na hranici s cestou. Tento prostor bude nezastavěnou plochou s nezpevněným vegetačním povrchem, kde výstavba nadzemních objektů, garáží, nebo přístřešků není přípustná.

HK-SM-1 plochy smíšené obytné - městské 0,7351 ha

V ploše je přípustná výstavba administrativních staveb. Bude zajištěna pěší prostupnost mezi stávající zástavbou řadových domů a Vrchlického ulicí. Zástavba podél ul. Vrchlického bude vyhodnocena z hlediska ochrany veřejného zdraví* před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V ploše není územním plánem vyžadovaná výšková regulace, viz výkres výškové regulace.

HK-SM-2 plochy smíšené obytné - městské 3,7772 ha

Dopravní připojení vyžaduje koordinaci s navrhovanou komunikací Buková – Pelhřimovská (II/602) a s projektovým řešením navazující plochy HK-BI-2. Plocha bude připojena na stávající technickou infrastrukturu.

Vnitřní struktura plochy bude stanovena územní studií (US 3) společnou s plochou HK-BI-2, HK-BH-301 a JI-BI-301, která je podmínkou pro další rozhodování v území. Bude vymezeno veřejné prostranství* o minimální velikosti podle platné legislativy.

Budou zachované skupiny stávajících dominantních stromů včetně dostatečných odstupových vzdáleností. Budou zachované odstupové vzdálenosti zástavby a hlavní komunikace Buková tak, aby bylo možné realizovat pásy doprovodné zeleně.

Podmínkou využití plochy jsou asanace* zemědělských objektů a případné odstranění ekologických zátěží.

HD-SM-2 plochy smíšené obytné - městské 0,8768 ha

Plocha spolu s HD-SM-201 a HD-BI-1 je součástí lokality určené na prověření územní studií (US 2) více v kapitole 2c). Podmínkou využití je odclonění od sousedních ploch výroby zelení, tvorba pásů zeleně a od silnice v ploše PV alejí, stromořadím.

HD-SM-201 plochy smíšené obytné - městské 2,3081 ha

Plocha spolu s HD-SM-2 a HD-BI-1 je součástí lokality určené na prověření územní studií (US 2). V ploše bude zachována pěší prostupnost a trasa cyklostezky, jak je uvedeno v hlavním výkrese a ve výkrese dopravní infrastruktury. V ploše budou vymezeny odpovídající plochy veřejného prostranství* dle platné legislativy.

JI-SM-1 plochy smíšené obytné - městské 4,2413 ha

Plocha přestavby je určena pro smíšenou městskou zástavbu s preferencí bydlení.

Zástavba vyžaduje kvalitní urbanistické a architektonické řešení.

Plocha bude přednostně dopravně připojena přes plochu JI-PV-105 na ulici U Větrníku (automobilová doprava) a ul. Znojemskou (pěší a cyklo doprava), připojení bude koordinováno s úpravou veřejného prostoru na plochách JI-PV-103 (VSD14) a JI-PV-104 (VSD 12).

Plocha bude připojena na IS v ul. Znojemská.

Podmínkou rozvoje plochy je zpracování regulačního plánu.

JI-SM-3 plochy smíšené obytné - městské 0,9156 ha

Podmínkou využití pro novou zástavbu je: Dodržet kontinuitu hodnotné ulicové zástavby směrem do ulice Srážná respektováním spojitě stavební čáry a výškou říms dle objektů na protilehlé straně ulice.

JI-SM-5 plochy smíšené obytné - městské 0,5660 ha

Plocha přestavby pro umístění parkovacího domu s možností dalšího doplňujícího využití (obchodní parter, bydlení a administrativa ve vyšších patrech objektů). Nové objekty budou dotvářet uliční prostor z třídy Legionářů. V ploše JI-SM-5 je výšková regulace zástavby uvolněna na 18 m (viz výkres výškové regulace). Plocha je dotčena propojením B01 Koželužský potok - Srážná.

JI-SM-6 plochy smíšené obytné - městské 0,6815 ha

Plocha pro výstavbu polyfunkčního centra na Dolině. V ploše se připouští výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH). Požadovaný koeficient zeleně lze snížit na základě podrobnějšího prověření využití lokality (viz podmínky pro umístování zeleně).

JI-SM-7 plochy smíšené obytné - městské 1,5110 ha

Plocha přestavby vymezená pro prověření budoucího využití areálu autobusového nádraží (územní studie US 38) za předpokladu jeho přemístění. V ploše JI-SM-7 je nepřipustné umístování samostatných zařízení obchodního prodeje s obytnou plochou větší než 1000 m².

V ploše JI-SM-7 je výšková regulace zástavby uvolněna na 18 m (viz výkres výškové regulace) a připouští se výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH).

JI-SM-15 plochy smíšené obytné - městské 3,0274 ha

Plocha je určena ke zpracování územní studie (US 23). V části plochy není územním plánem vyžadována výšková regulace pro výstavbu, viz výkres výškové regulace

JI-SM-16 plochy smíšené obytné - městské 5,9840 ha

Plocha je určena k dalšímu rozšíření území na smíšenou městskou zástavbu s preferencí bydlení a občanské vybavenosti. Využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie (US 30).

Plocha JI-SM-16 budou připojitelné na vnitřní městský dopravní okruh. Plocha JI-SM-16 bude připojeny na IS umístěné v ploše vnitřního městského dopravního okruhu. V plochách budou vymezena veřejná prostranství* o minimální velikosti vyplývající z platné legislativy, vyhlášky stavebního zákona, za těchto podmínek:

- Veřejná prostranství* budou lokalizována do 1 - 2 polygonů, umístěných při vnitřním městském dopravním okruhu v místě společného připojení pěších komunikací, resp. zastávek autobusové dopravy,
- kontaktní prostor s vnitřním městským dopravním okruhem liniovou zeleň – stromořadí, případně manipulační pás pro parkování,
- bude zajištěno vzájemné pěší – cyklo propojení plochy.

JI-SM-103 plochy smíšené obytné - městské 2,9963 ha

Podmínkou využití zastavitelné plochy je realizace vnitřního městského dopravního okruhu v úseku Žižkova - Znojemská včetně nové místní komunikace, která bude umístěna na ploše JI-DS-1.

Plochy jsou určeny pro doplnění navazující obytných území takovými provozy, jejichž chráněný prostor* splní podmínky limitů hlukové zátěže podle platných předpisů o ochraně veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Alternativně lze plochy využít pro objekty a zařízení celoměstského významu s výhodou jejich pozice na dopravní síti.

Plochy pro objekty a zařízení celoměstského významu budou připojeny ve stanoveném dopravním režimu na vnitřní městský dopravní okruh dle konkrétního projektového řešení, objekty a zařízení lokálního významu - náležící navazující obytné zástavbě - lze připojit z vnitřní struktury těchto obytných ploch.

Zastavitelné plochy budou rozvíjeny dle územní studie (US 9), která je podmínkou pro další rozhodování v území. Pro její zpracování jsou stanoveny tyto podmínky:

- územní studie bude vyhotovena současně pro plochu JI-BI-201, se kterou vytvoří plocha JI-SM-103 kompaktní (koordinovanou) městskou zástavbu sdílející společné podmiňující investice a společné zásady dopravní a technické infrastruktury a společný systém veřejných prostranství,
- minimální podíl veřejných prostranství bude vymezen v souladu s platnou legislativou, veřejná prostranství* budou lokalizována do 1 - 2 polygonů v místě společného připojení pěších komunikací resp. zastávek autobusové dopravy,
- kontaktní prostor s vnitřním městským dopravním okruhem linií zeleň - stromořadí, případně manipulační pás pro parkování,
- umístění zastávek autobusové dopravy s návazností na navazující obytné území JI-BI-201.

Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury územní studií zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.

JI-SM-202 plochy smíšené obytné - městské 1,7674 ha

Hmotové řešení v ploše bude respektovat vazby na okolní zástavbu. V rozsahu objektu kasáren je upravena maximální výšková hladina na 34 m a v části plochy u ulice 17. listopadu je maximální výšková hladina 20 m.

JI-SM-206 plochy smíšené obytné - městské 5,6874 ha

V ploše je podmínka odclonění od sousední plochy výroby zelení, pásy zeleně a v navazující ploše JI-ZO-301 bude vysazeno stromořadí.

PN-SM-4 plochy smíšené obytné - městské 0,7017 ha

V ploše není územním plánem vyžadována výšková regulace pro výstavbu.

PN-SM-101 plochy smíšené obytné - městské 1,1995 ha

V ploše je podmínka odclonění od navazující plochy vnitřního městského okruhu zelení, budou založeny pásy zeleně případně alej. V ploše není územním plánem vyžadována výšková regulace pro výstavbu.

Plochy smíšené obytné - venkovské [SV]

Hlavní využití:

Bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu.

Přípustné využití:

- občanská vybavenost,
- garáže*,
- parkoviště,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- nerušící služby*.

Podmíněně přípustné využití:

- nespecifikováno

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,3.

Novostavby, rekonstrukce, nástavby a přístavby objektů, umístěných v centrech solitérních místních částí musí z hlediska umístění stavby vůči veřejnému prostoru, měřítko stavby, hmotového uspořádání, orientace průčelí, orientace hlavního hřebene střechy, sklonu a tvaru střechy respektovat stávající charakter a hodnoty území.

Specifické podmínky:**HO-SV-1 plochy smíšené obytné - venkovské 1,2805 ha**

Zastavitelnost pozemku je omezena 10 m širokým pásem vymezeným při jižním okraji pozemku na hranici s cestou. Tento prostor bude nezastavěnou plochou s nezpevněným vegetačním povrchem.

Výstavba nadzemních objektů, garáží, nebo přístřešků není přípustná. Plocha HO-SV-1 je spolu s plochou HO-BI-2 podmíněna zpracováním společné územní studie US 28.

HN-SV-101 plocha smíšená obytné - venkovské 1,0581 ha

V kontaktu s ulicí bude realizovaný pruh veřejného prostranství* o šířce 10 m pro pohyb vozidel při vjezdu a výjezdu na ulici a současně aby umožnil založení výrazného stromořadí.

Plochy dopravní infrastruktury [D]

V podrobnějším členění na:

- plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]
- plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava [DZ]
- plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava [DL]
- plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace [DX]

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]**Hlavní využití:**

Plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu.

Přípustné využití:

- doprovodná a izolační zeleň,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusová nádraží, terminály a zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže* a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot),
- jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou*,
- související technická vybavenost*,

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Specifické podmínky:

BE-DS-5 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 0,3003 ha

Plocha určená pro umístění kruhové křižovatky. Koordinace s plochou BE-OK-1 bude zajištěna společnou územní studií US 1.

BE-DS-8 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 0,7671 ha

Plocha určená pro parkování nákladní dopravy na přístupových komunikacích k městu – jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou* pouze pro provoz parkoviště – max. 60 m², umístění čerpací stanice PH nepřípustné.

HD-DS-1 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 0,3873 ha

Plocha určená pro umístění kruhové křižovatky. Koordinace s navazujícím územím zajistí územní studie US 11.

JI-DS-1 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 6,9017 ha

Podmínka odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba stromořadí, alejí.

JI-DS-7 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 5,9902 ha

Plocha je určena výhradně pro umístění dopravního terminálu k nádraží Jihlava – město a pro vnitřní městský dopravní okruh, resp. související stavby.

JI-DS-102 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 2,8382 ha

Podmínka odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba stromořadí, alejí.

PN-DS-1 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 0,4094 ha

Plocha určená pro parkování nákladní dopravy na přístupových komunikacích k městu – jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou* pouze pro provoz parkoviště – max. 60 m², umístění čerpací stanice PH nepřípustné.

PN-DS-101 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 46,3469 ha

Podmínka vyhodnocení vlivu na krajinný ráz, podmínka vyhodnocení vlivu na ŽP, podmínka odclonění od sousedních ploch zelení.

PN-DS-102 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 5,3618 ha

Podmínka odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba stromořadí, alejí.

PI-DS-101 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 3,6753 ha

Podmínka odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba stromořadí, alejí.

PI-DS-102 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 1,7223 ha

Plocha určena pro zařízení služeb nebo občanskou vybavenost související se silniční dopravou, jako je prodejna motorových vozidel, autoservis, záchytné parkoviště nákladové transiční dopravy, restaurační zařízení nebo motel.

Plocha bude napojena na novou okružní křižovatku ul. Pelhřimovské (PI-DS-4).

Plocha bude napojena na stávající IS v lokalitě.

Ve východní části plochy bude umístěna nová MK, která bude dále prodloužena k ploše PI-BI-1. Dopravní napojení plochy PI-BI-1 je předmětem územní studie US 14.

Jižní hranice plochy bude využita tak, aby nebylo ohroženo stromořadí podél staré Pelhřimovské cesty. Odvodnění plochy bude procházet revizním prostorem umožňujícím ochranu vodohospodářské soustavy před úniky ropných látek, popř. havárií.

JI-DS-14 plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava 0,6771 ha
Plochu nelze využít pro zařízení čerpací stanice pohonných hmot.

Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava [DZ]

Hlavní využití:

Plochy staveb a zařízení železniční dopravy.

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- doprovodná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení
Podmínka: Pouze zařízení sloužící cestujícím na železnici.
- Ubytovna
Podmínka: Pouze ve stávajících zařízeních.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury - letecká doprava [DL]

Hlavní využití:

Plochy staveb a zařízení letecké dopravy.

Přípustné využití:

- odstavné a parkovací plochy,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*,
- nerušící služby*,
- doprovodná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení:
Podmínka: Pouze jako součást vybavení letiště.
- čerpací stanice pohonných hmot:
Podmínka: Pouze jako součást vybavení letiště.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace [DX]

Hlavní využití:

Účelové komunikace pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a správu a údržbu krajiny s možným (odůvodněným) vyloučením veřejného přístupu.

Přípustné využití:

- jednoúčelové stavby spojené se zpřístupněním krajiny,
- manipulační plochy,
- související technická vybavenost*,
- doprovodná a izolační zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury*.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Koridory dopravní infrastruktury:

Koridory jsou určeny výhradně pro umístění silniční stavby.

Podmíněně přípustné využití:

- Po realizaci silniční stavby lze v zastavěném území a zastavitelných plochách využít nevyužitou část koridoru pro plochu s rozdílným způsobem využití, která na koridor dopravní infrastruktury navazuje:
- Podmínka: Navazující zástavba musí z hygienického hlediska odpovídat provozu realizované silniční stavby.

Plochy technické infrastruktury [T]

V podrobnějším členění:

- plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě [TI]
- plochy technické infrastruktury – technické zabezpečení obce [TO]
- plochy technické infrastruktury – nakládání s odpady [TO.1]
- plochy technické infrastruktury – s plochou smetkové rampy [TO.2]
- plochy technické infrastruktury – sběrný dvůr [TO.3]
- plochy technické infrastruktury – armáda [TA]

Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě [TI]

Hlavní využití:

Umístění a rozvoj ploch, staveb a ostatních zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu.

Přípustné využití:

- odstavné plochy a garáže*,
- parkoviště,
- nerušící služby*,
- související technická vybavenost*,

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení:

Podmínka: bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

- výroba, skladování, služby:

Podmínka: Pouze činnosti související s charakterem provozu technického vybavení.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti,

Podmínky prostorového uspořádání:

Plochy ČOV - Heroltice, Henčov budou odděleny zelení přímo od navazujícího zastavěného území.

Koridory technické infrastruktury:

Koridory jsou určeny výhradně pro umístění trasy a souvisejících technologických objektů vedení VVN a VN.

Podmíněně přípustné využití:

Po realizaci energetické trasy a souvisejících technologických objektů lze v zastavěném území a zastavitelných plochách využít nevyužitou část koridoru pro plochu s rozdílným způsobem využití, která na koridor dopravní infrastruktury navazuje:

Podmínka: Navazující zástavba musí respektovat ochranné pásmo VN elektro.

Plochy technické infrastruktury - technické zabezpečení obce [TO]

Hlavní využití:

Umístění a rozvoj ploch a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití:

- plochy a zařízení pro nakládání s odpady,
- odstavné plochy a garáže*,
- parkoviště,
- nerušící služby*,
- související technická vybavenost*,

Podmíněně přípustné využití:

- výroba, skladování, služby:

Podmínka: Pouze činnosti související s charakterem provozu technického vybavení.

- výroba, skladování, služby:

Podmínka: V případě, že jedna z lokalit JI-TO-1 nebo PV-TO-1 bude využita způsobem, který je definovaný jako hlavní využití.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny

Specifické podmínky:

JI-TO-1 technické infrastruktura - technické zabezpečení obce [TO] 4,7121 ha

Plocha je podmíněná zpracováním územní studie US 31

Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady [TO.1]

Hlavní využití:

Plochy ukládání TKO, pevných a sypaných odpadů.

Přípustné využití:

- provozní objekty zajišťující provoz skládky,
- manipulační plochy a zařízení pro nakládání s odpady,
- odstavné plochy, parkoviště,
- související technická vybavenost*,
- plochy rekultivací, vzrostlá zeleň, vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- výroba, skladování, služby:
Podmínka: Pouze činnosti související s charakterem provozu technického vybavení.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Plochy technické infrastruktury - s plochou smetkové rampy [TO.2]

Hlavní využití:

Smetková rampa.

Přípustné využití:

- provozní objekty zajišťující provoz rampy,
- manipulační plochy,
- související technická vybavenost*,

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveno

Nepřípustné využití:

- oplocení
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Plochy technické infrastruktury - sběrný dvůr [TO.3]

Hlavní využití:

Sběrný dvůr.

Přípustné využití:

- provozní objekty zajišťující provoz dvoru,
- manipulační plochy,
- odstavné plochy
- související technická vybavenost*,

Podmíněně přípustné využití:

- nestanoveno

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Plochy technické infrastruktury - armáda [TA]

Hlavní využití:

Plochy pro umístění objektů a zařízení armády ČR a objektů a zařízení pro obranu státu.

Přípustné využití

- zařízení integrovaného záchranného systému,
- ubytovací zařízení,
- služební byty,
- vybavenost související s ubytováním (stravování, rekreační zařízení)
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce,
- odstavné plochy a garáže*,
- nerušící služby*,
- nezbytná dopravní a ostatní technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti,

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy výroby a skladování [V]

V podrobnějším členění:

- plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]
- plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby [VD]
- plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba [VZ]

Plochy výroby a skladování - průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL]

Hlavní využití:

Plochy pro výrobu a skladování.

Přípustné využití:

- odstavné plochy pro nákladní dopravu,
- motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot,
- komerční občanská vybavenost,
- související technická vybavenost*.

Podmíněně přípustné využití:

- veřejná občanská vybavenost
Podmínka: pouze pro (místní) potřeby navazujícího území
- zaměstnanecké ubytovny
Podmínka: pouze pro provoz zařízení vymezené plochy VL
- těžký průmysl*
Podmínka: pouze v plochách vymezených v k. ú. Bedřichov u Jihlavy, Hruškové Dvory, Staré Hory a Jihlava – průmyslová zóna.

Nepřípustné využití:

- bydlení,
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy budou doplněny vnitroareálovou zelení,
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,2.

Specifické podmínky:

AD-VL-1 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 0,5065 ha

Podmínkou využití plochy je povinnost udržet minimální odstup, volný neoplocený prostor 6m od vodního toku.

AD-VL-2 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 0,9842 ha

Podmínkou využití plochy je povinnost udržet minimální odstup, volný neoplocený prostor 6m od vodního toku

AD-VL-3 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 8,9809 ha

Plocha bude od sousedních ploch odcloněna zelení, budou založeny pásy zeleně nebo aleje.

AD-VL-101 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 0,9998 ha

Podmínkou změn využití plochy je odtrubnění úseku vodního toku v navazující přírodní ploše AD-ZP-101. V územním řízení bude u plochy zpracováno kauzální posouzení vlivu na krajinný ráz.

BE-VL-1 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 8,2005 ha

BE-VL-102 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 2,1976 ha

Bude zajištěno dopravní napojení a propojení, přístup k ploše BE-VL-102. Toto propojení bude vedeno na západní hraně pozemku na hranici s dřevozpracujícím podnikem v souběhu s vedením plynovodu VTL. Využití části plochy BE-VL-1 je podmíněno zpracováním územní studie US 36.

Na pozemcích p. č. 67/1, 83/1, 83/3 a 83/4 dle KN je výstavba nebo jiný zásah do území podmíněný vypracováním biologického hodnocení dle § 67 zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

V plochách v návaznosti na vodní tok bude ponechán dostatečný prostor pro realizaci opatření pro retenci vody v případě povodní.

BE-VL-101 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 2,9409 ha

Využití plochy bude prověřeno územní studií US 10.

HD-VL-5 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 2,2905 ha

Využití plochy bude prověřeno územní studií US 19.

HD-VL-6 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 7,8763 ha

Využití plochy bude prověřeno územní studií US 13.

HD-VL-8 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 5,5805 ha

Využití plochy bude prověřeno územní studií US 18.

HD-VL-9 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 5,3653 ha

U plochy HD-VL-9 bude posouzen vliv na krajinný ráz. Společné dopravní napojení ploch na komunikaci bude přes stávající plochy průmyslové výroby nebo přímo z průmyslové zóny (plochy HD-PV-1). Bude prověřen vliv zástavby a jeho regulace s ohledem na provoz a rozvoj letiště Jihlava - Henčov. V ploše HD-VL-9 platí výškový limit pro výstavbu 9 m. Využití plochy bude prověřeno územní studií US 22.

Pro realizaci zástavby je nutné zřídit dočerpávací stanici na vodovodní síti (generel zásobování vodou).

JI-VL-1 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 18,2121 ha

Plocha bude od sousedních ploch odcloněna zelení, budou založeny pásy zeleně nebo aleje.

SH-VL-1 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 2,6045 ha

Plocha bude od sousedních ploch odcloněna zelení, budou založeny pásy zeleně nebo aleje.

SH-VL-101 průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl [VL] 1,9457 ha

Podmínka využití plochy SH-VL-101 je založení zeleně na ploše SH-PZ-101. V územním řízení bude u plochy zpracováno kauzální posouzení vlivu na krajinný ráz.

Plochy výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby [VD]

Hlavní využití:

Plochy drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb, slučitelné s městským prostorem

Přípustné využití:

- veřejná občanská vybavenost,
- veřejná prostranství*,
- související technická vybavenost*.

Podmíněně přípustné využití:

- komerční občanská vybavenost,
Podmínka: pouze místního charakteru
- zemědělská výroba
Podmínka: provoz výrazně neovlivní hygienické podmínky
- zaměstnanecké ubytovny
Podmínka: pouze pro provoz zařízení vymezené plochy VD
- parkoviště a odstavná stání,
Podmínka: pouze pro provoz zařízení vymezené plochy VD

Nepřípustné využití:

- bydlení,
- těžký průmysl*,
- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost pozemku, resp. areálu nadzemními objekty max. 65 %,
- plochy budou doplněny vnitroareálovou zelení,
- koeficient zeleně* se stanovuje 0,2.

Specifické podmínky:

HO-VD-1 drobná výroba a výrobní služby 0,8582 ha

Plocha je určena pro rozšíření stávajících ploch výroby s možnou transformací na nerušící výrobu a služby, popřípadě plochu smíšenou slučitelnou s navazujícími plochami bydlení. Dopravní obsluha a vybavení území z hlediska technické infrastruktury bude ze stávajícího výrobního areálu VD. Plocha bude připojena na původní komunikaci mimo stávající zástavbu.

HK-VD-1 drobná výroba a výrobní služby 1,6240 ha

Plocha pro rozšíření stávajícího výrobního areálu. Nová výstavba je podmíněna přeložením stávajícího vedení NN, zachováním stávajícího podílu vzrostlé zeleně a výsadbou nové izolační zeleně na rozhraní s volnou krajinou.

Plochy výroby a skladování - zemědělská a lesnická výroba [VZ]

Hlavní využití:

Plochy pro umístění objektů a ploch zemědělské a lesnické výroby.

Přípustné využití:

- výroba a skladování,
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce,
- distribuční a obchodní sklady,
- související technická vybavenost*.

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení:
Podmínka: bydlení pouze služební, pohotovostní a majitelů zařízení, za předpokladu prokázání souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví*, což bude prokázáno v následujících řízeních dle stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zeleně* se stanovuje 0,2.

Plochy vodní a vodohospodářské [W]

Hlavní využití:

Vodní plochy a toky a související vodohospodářské stavby.

Přípustné využití:

- manipulační plochy související s využíváním vodních zdrojů,
- související stavební konstrukce,
- technologické objekty pro správu a údržbu vodních ploch
- rekreační využití vodních ploch přírodního charakteru.

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy zemědělské [NZ]

Hlavní využití:

Produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu.

Přípustné využití:

- manipulační plochy,
- technologické objekty a zařízení pro zemědělskou produkci,
- izolační a doprovodná zeleň,
- zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky,
- účelové komunikace,
- související technická vybavenost*,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- změny kultury
- Podmínka: změny kultury nesmí ohrozit stabilitu a funkčnost navazujících ploch.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy lesní [NL]**Hlavní využití:**

Pozemky určené k plnění funkce lesa.

Přípustné využití:

- manipulační plochy,
- technologické objekty a zařízení pro lesní hospodářství,
- související technická vybavenost*,
- vodní plochy

Podmíněně přípustné využití:

- pěší komunikace a prostory, cyklistické stezky, jezdecké stezky využívající stávajících a nově budovaných účelových lesních cest:

Podmínky:

- při splnění požadavků na ochranu lesních ploch a jejich funkčnost,
- nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a ekologické funkce ploch.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy smíšené nezastavěného území [NS]**Hlavní využití:**

Plochy spontánní zeleně mimo zemědělský a lesní půdní fond

Přípustné využití:

- extenzivní hospodářské využití ploch extenzivně a intenzivně využívaných s důrazem na zachování rozptýlené zeleně,
- cyklistické stezky a jezdecké stezky (nezpevněné), pěší komunikace a prostory, komunikace účelové,
- vodní plochy,
- opatření a zařízení zvyšující retenci a zpomalení odtoku z území.
- související dopravní a technická vybavenost*,

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura*.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy těžby nerostů [NG]

Hlavní využití:

Plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů.

Přípustné využití:

- pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, např. výsypky, odvaly a kaliště,
- pozemky rekultivací,
- provozní a technologické objekty a zařízení pro těžbu nerostů,
- související dopravní a technická vybavenost*,
- plochy doprovodné a izolační zeleně s funkcí eliminace negativních vlivů na krajinný ráz.

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky nestanoveny.

Plochy zeleně

V podrobnějším členění:

- plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO]
- plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP]
- plochy zeleně - veřejná zeleň [ZV]

Plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO]

Hlavní využití:

Zeleň v zastavěném i nezastavěném území a zeleň na zastavitelných plochách zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu. Nezastavěné plochy s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně.

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení,
- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch,
- opatření a zařízení k zvyšování retence území, součást zasakovacích pásů,
- protihluková zařízení a opatření,

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro výsadbu v plochách s funkcí izolační zeleně budou upřednostňovány místní druhy odolné proti emisím.

Specifické podmínky:

PI-ZO-101 plochy zeleně – přírodního charakteru 0,8568 ha

Řešení plochy PI-ZO-101 bude prověřeno územní studií US 16 společně s plochou PI-OV-101

PV-ZO-101 plochy zeleně – přírodního charakteru 0,4174 ha

Řešení plochy PV-ZO-101 bude prověřeno územní studií US 33 společně s plochou PV-BI-1

Plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP]

Hlavní využití:

Významné plochy sídelní zeleně, výjimečně i v nezastavěném území, udržované v přírodě blízkém stavu - nezastavěná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně.

Přípustné využití:

- trvalé travní porosty s extenzivní údržbou (seč maximálně jednou ročně),
- nízká i vysoká zeleň,
- prvky drobné architektury* (vybavení a mobiliář základní, např. lavičky, přístřešky),
- nezpevněné pěšiny,
- vodní plochy,
- související dopravní a technická vybavenost*.

Podmíněně přípustné využití:

- plochy pro sport a rekreaci:
Podmínka: pouze v zastavěném území.

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěné plochy nesmí přesahovat 10 % plochy.
- užití konifer, zdobných kultivarů a introdukovaných dřevin je nežádoucí, v plochách obsahujících prvky ÚSES vyloučené.

Specifické podmínky:

PI-ZP-1 plochy zeleně – přírodního charakteru 1,6762 ha

V ploše PI-ZP-1 je podmíněně přípustné umístění zahrádek, oplocení, nikoliv zahradních domků. Podmínka: Realizace veřejného prostranství* JI-PZ-1 na březích Koželužského potoka.

Plochy zeleně - veřejná zeleň [ZV]

Hlavní využití:

Realizace veřejné zeleně*, nezpevněné plochy přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků.

Přípustné využití:

- dětská a sportovní hřiště včetně bezpečnostního oplocení,
- prvky drobné architektury* (vybavení a mobiliář základní, např. lavičky, přístřešky),
- související dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- podmínky nestanoveny

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1g1) Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby, u kterých lze uplatnit právo vyvlastnění. Liniové stavby technické infrastruktury lze realizovat se souhlasem vlastníka jako věcné břemeno.

Zdrojem vymezení VPS jsou mimo záměry územního plánu další objekty dopravní a technické infrastruktury převzaté ze změny předchozího územního plánu č. 8 a ze ZUR Kraje Vysočina.

Veřejně prospěšné stavby převzaté ze ZUR jsou vymezeny jako koridory dopravních staveb a jako koridory a plochy energetických staveb. VPS dle ÚP Jihlava jsou vymezeny jako polygony nebo jako linie či bod (u ostatních inženýrských sítí výjimkou ČOV). Pokud jsou VPS vkládány do ploch, platí, že plochu lze využít až po ověření technických možností využití plochy vzhledem k záměru VPS a prostorovým požadavkům na jeho realizaci.

Tabulka 9 - Veřejně prospěšné stavby – převzaté jako VPS ze ZÚR

oza.	popis	ozačení stavby v ZUR
dopravní stavby		
VSD 48	koridor stávající silnice II/602 – šířka koridoru 80 m	DK 32
VSD 49	koridor stávající silnice I/38	DK 01
VSD 50	koridor stávající silnice II/405 – šířka koridoru 80 m	DK 27
VSD 51	koridor stávající silnice II/406 – šířka koridoru 80 m	DK 28
VSD 52	koridor homogenizace silnice II/352 směr Polná a koridor Polenské	DK 18
VSD 84	koridor nové silnice II/602 přívaděč směr Velký Beranov	DK 32
VSD 85	koridor jihovýchodního vnějšího obchvatu Jihlavy	DK 32
stavby pro energetiku		
VST E 17	nadmenní vedení VVN 110 kV Mírovka – Jihlava-západ	E 06
VST E 18		
VST E 19		
VST E 20		
VST E 21	nadmenní vedení VVN 110 kV obchvat Jihlava	E 07
VST E 24		
VST E 23	nadmenní vedení VVN 110 kV Jihlava-západ – R Třešť – R Telč	E 08
VST E 22	rozvedna Jihlava – západ (Staré Hory)	E 21

ozn.	popis
dopravní infrastruktura	
VSD DK01	homogenizace stávajícího tahu silnice I/38
VSD DK18	homogenizace stávajícího tahu silnice II/352
VSD DK28	homogenizace stávajícího tahu silnice II/406
VSD DK32	silnice II/602
technická infrastruktura	
VST E06	nadzemní vedení VVN 110 kV Mírovka – Jihlava-západ
VST E07	nadzemní vedení VVN 110 kV obchvat Jihlavy
VST E21	rozvodna Jihlava – západ
VST E30	nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava-Kosov – R Telč
VST P05	přeložka VTL plynovodu

Tabulka 10 - Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury dle ÚP:

ozn.	popis
VSD 01	manipulační plocha letiště
silniční stavby	
VSD 02	odstavná plocha pro kamiony u II/405 Brtnická
VSD 03	vnitřní okruh města
VSD 05	propojení Rantířovská - Náhorní
VSD 06	propojení Buková - Rantířovská
VSD 07	parkovací dům na třídě Legionářů
VSD 08	napojení rozvojové plochy HK-BI-3, Vrchlického
VSD 09	rozšíření a zpevnění VPD letiště Henčov
VSD 10	vnitřní okruh města – křižovatka Jiráskova- Hamerníkova
VSD 11	křižovatka I/38 x II/602 doplnění křižovatkových ramp
VSD 12	veřejný prostor - rozšíření ul. prostoru Na Bělidle
VSD 13	vnitřní městský okruh a plochy dopravního terminálu
VSD 14	veřejný prostor – rozšíření ul. prostoru Na Bělidle
VSD 15	křižovatka I/38 x III/4062 Pístov
VSD 16	dopravní napojení přestavbových ploch u Jihlavanu
VSD 17	napojení rozvojových ploch areálem ze Znojemske
VSD 18	Rekonstrukce křižovatky I/38 x Romana Havelky
VSD 19	rekonstrukce křižovatky Vrchlického x S. K. Neumanna
VSD 20	rekonstrukce stávající MÚK I/38 x Smrčenská - jih
VSD 21	rekonstrukce stávající MÚK I/38 x Smrčenská - sever
VSD 22	MÚK I/38 x II/523, včetně nové trasy I/38 směr Znojmo
VSD 23	II/602 návrh křižovatky pro obsluhu Horního Kosova
VSD 24	komunikace průmyslovou zónou – segment vnějšího obchvatu Jihlavy
VSD 25	propojení Polenská - II/352
VSD 26	komunikace průmyslovou zónou - segment vnějšího obchvatu Jihlavy
VSD 28	rekonstrukce křižovatky Pávovská x Sokolovská
VSD 29	řešení křižovatky Telečská x U Hřbitova
VSD 30	obchvat Heroltice
VSD 34	připojení Heroltice z kom. II/352
VSD 35	připojení Polenské na II/352
VSD 36	plocha pro využití podle realizace křižovatky I/38xII/523
VSD 37	Propojení ulic Havlíčkova - U Hlavního nádraží - Sokolovská
VSD 38	propojení I/38 na budoucí jihovýchodní segment vnějšího obchvatu

ozn.	popis
VSD 39	asanace zahrádkářské kolonie u Koželužského potoka - parkoviště
VSD 40	okružní křižovatka na Žižkovo ulici u benz. pumpy
VSD 41	rekonstrukce křižovatky I/38 x III/3525
VSD 43	vnitřní městský okruh, propojení Žižkova - Telečská za hřbitovem
VSD 44	vnitřní městský okruh, propojení Telečská - Znojemská
VSD 46	vnitřní městský okruh, propojení Brtnická - Kosovská
VSD 47	napojení Sasov
stavby pro cyklistiku a pěší	
VSD 53	pěší a cyklistické propojení kolem hřbitova areálem VASK
VSD 54	pěší a cyklistické propojení areálem Klavírky
VSD 55	propojení Znojemská - vnitřní městský okruh
VSD 56	B01 propojení Koželužský potok - Srážná
VSD 57	B03 propojení Srážná - nádraží Jihlava město - Jiráskova
VSD 58	B06 Bedřichov - okolo Reindelerova
VSD 59	B06 propojení Bedřichov
VSD 60	B09 propojení k Helenínu
VSD 61	B10 propojení na trase Hosov - Jihlava
VSD 62	B11 Buková
VSD 63	B13 propojení od nádraží do průmyslové zóny
VSD 64	B14 propojení Brtnická - Kosovská - Brněnská
VSD 65	G01 trasa kolem Koželužského potoka a dál směr Hosov
VSD 66	G02 trasa kolem Jihlávky
VSD 67	G04 Propojení Starý most-most k čističce okolo Jihlavy
VSD 68	R01 propojení od garáží ke křižovatce
VSD 69	R04 trasa pod mostem silnice I/38 směr Staré Hory
VSD 70	R04 propojení u Jihlavy (Jihlava -Staré Hory)
VSD 71	R05 propojení Sokolovská - Hl. nádraží
VSD 72	R05 propojení Jánského kopečku a Hlavního nádraží
VSD 73	R05 propojení Starý most - Masarykovo náměstí
VSD 74	R06 propojení Brněnská - Hradební
VSD 75	R07 Kosovská
VSD 76	R08 Bedřichov – Pávov včetně větve směr Bosch
VSD 77	R08 úsek k Jánskému kopečku
VSD 78	R08 propojení u Jánského kopečku
VSD 79	R08 propojení Jánský kopeček - Bedřichov
VSD 80	R09 propojení Hruškové Dvory směr čistička
VSD 81	R09 propojení průmyslovou zónou a koridorem II/353
VSD 82	propojení Na Dolech - Plandry
VSD 83	lávka pro pěší nad kolejištěm Hlavního nádraží směr průmyslová zóna

Tabulka 11 - Veřejně prospěšné stavby pro elektroenergetiku dle ÚP:

ozn.	popis
VST E01	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E02	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E03	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E04	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E05	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E06	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E07	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E08	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E09	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E10	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E11	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E12	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E13	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E14	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E15	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV
VST E16	kabelové vedení elektrické sítě VN 1- 35 kV

Tabulka 12 - Veřejně prospěšné stavby vodohospodářské soustavy - odkanalizování území

ozn.	popis
VST K01	stoka dešťové kanalizace
VST K02	stoka dešťové kanalizace
VST K03	stoka dešťové kanalizace
VST K03	stoka dešťové kanalizace
VST K04	stoka dešťové kanalizace
VST K05	stoka dešťové kanalizace
VST K06	stoka splaškové kanalizace - výtlak
VST K07	stoka splaškové kanalizace
VST K08	stoka dešťové kanalizace
VST K09	stoka splaškové kanalizace
VST K10	stoka dešťové kanalizace
VST K11	stoka splaškové kanalizace
VST K12	stoka dešťové kanalizace
VST K13	stoka splaškové kanalizace
VST K14	stoka dešťové kanalizace
VST K15	stoka dešťové kanalizace
VST K16	stoka dešťové kanalizace
VST K17	stoka dešťové kanalizace
VST K18	stoka dešťové kanalizace
VST K19	stoka dešťové kanalizace
VST K19	stoka dešťové kanalizace
VST K19	stoka dešťové kanalizace
VST K20	stoka dešťové kanalizace
VST K21	stoka dešťové kanalizace
VST K22	stoka dešťové kanalizace
VST K23	stoka splaškové kanalizace

ozn.	popis
VST K23	stoka dešťové kanalizace
VST K24	stoka dešťové kanalizace
VST K25	stoka splaškové kanalizace
VST K26	stoka splaškové kanalizace
VST K27	stoka splaškové kanalizace
VST K28	stoka splaškové kanalizace
VST K29	stoka splaškové kanalizace
VST K30	stoka splaškové kanalizace
VST K35	stoka splaškové kanalizace
VST K36	stoka splaškové kanalizace
VST K37	stoka splaškové kanalizace
VST K31	ČOV Heroltice
VST K32	ČS Zborná
VST K33	ČOV Henčov
VST K34	ČOV Kosov
VST K35	CS Zborná
VST K36	CS Zborná

Tabulka 13 - Veřejně prospěšné stavby vodohospodářské soustavy – vodovody

ozn.	popis
VST V01	VDJ Bukovno
VST V02	hlavní řad
VST V03	hlavní řad
VST V04	hlavní řad
VST V05	hlavní řad
VST V06	hlavní řad
VST V7	hlavní řad
VST V8	hlavní řad
VST V9	hlavní řad
VST V11	hlavní řad
VST V12	hlavní řad
VST V13	hlavní řad
VST V14	hlavní řad
VST V15	hlavní řad
VST V16	hlavní řad
VST V17	hlavní řad
VST V18	hlavní řad
VST V20	hlavní řad
VST V26	hlavní řad
VST V27	hlavní řad
VST V28	hlavní řad
VST V29	hlavní řad

Tabulka 14 - Veřejně prospěšné stavby vodohospodářské soustavy – technologická zařízení

ozn.	popis	název jevu
VST V21	ATS - Návrh - Kosov	automatická tlaková stanice
VST V22	ATS - Návrh - Březinovy sady	automatická tlaková stanice
VST V23	ATS - Návrh - Popice	automatická tlaková stanice
VST V24	ATS - Návrh - Zborná	automatická tlaková stanice
VST V25	ATS - Návrh - Heroltice	automatická tlaková stanice

Tabulka 15 - Veřejně prospěšné stavby pro energetiku - ~~VTL~~ plynovody

ozn.	popis
VST P01	Plynovod VTL – přeložka vedení VTL kolem silnice I/38 Trasa STL plynovodu
VST P02	Přeložka VTL plynovodu – napojení
VST P03	Přeložka VTL plynovodu – napojení

Tabulka 16 - Veřejně prospěšné stavby odpadového hospodářství

ozn.	popis
VST O1	Zařízení energetického využití odpadu (Pávov)
VST O2	Zařízení energetického využití odpadu (Jihlava)
VST O3	Plocha rozvoje skládky TKO (Henčov)

Tabulka 17 – Veřejně prospěšná opatření převzatá ze ZÚR

ozn.	popis	název jevu
U001	NRBC 55 Špičák	nadregionální biocentrum
U017	NRBK 124 Špičák – Rasúveň	nadregionální biokoridor
U023	NRBK 181 K 124	nadregionální biokoridor

ozn.	popis	název jevu
U052	RBC1982 Špitálský les	regionální biocentrum
U085	RBC371 Vysoký kámen,	regionální biocentrum
U128	RBC706 Hůlová	regionální biocentrum
U129	RBC707 Vlčí jámy	regionální biocentrum

1g2) Veřejně prospěšná opatření

Tabulka 18-17 - Veřejně prospěšná opatření dle ÚP Jihlava – ÚSES

ozn.	popis
VOU 01	místní (lokální) biokoridor
VOU 02	místní (lokální) biokoridor
VOU 03	místní (lokální) biokoridor
VOU 04	místní (lokální) biocentrum
VOU 05	místní (lokální) biocentrum
VOU 06	místní (lokální) biocentrum
VOU 07	místní (lokální) biokoridor
VOU 08	místní (lokální) biocentrum
VOU 09	místní (lokální) biokoridor
VOU 10	místní (lokální) biokoridor
VOU 11	místní (lokální) biokoridor
VOU 12	místní (lokální) biokoridor
VOU 13	místní (lokální) biokoridor
VOU 14	místní (lokální) biokoridor
VOU 15	místní (lokální) biokoridor
VOU 16	místní (lokální) biokoridor
VOU 17	místní (lokální) biokoridor
VOU 18	místní (lokální) biocentrum
VOU 19	místní (lokální) biocentrum
VOU 20	místní (lokální) biocentrum
VOU 21	místní (lokální) biocentrum
VOU 22	místní (lokální) biocentrum
VOU 23	místní (lokální) biocentrum
VOU 24	místní (lokální) biocentrum
VOU 25	místní (lokální) biocentrum
VOU 26	místní (lokální) biocentrum
VOU 27	místní (lokální) biocentrum
VOU 28	místní (lokální) biocentrum
VOU 29	místní (lokální) biocentrum
VOU 30	místní (lokální) biocentrum
VOU 31	místní (lokální) biocentrum
VOU 32	místní (lokální) biocentrum

Tabulka 19-18 - Veřejně prospěšná opatření vymezená mimo ÚSES

ozn.	popis
VPO 01	ochrana území proti povodni a rozšíření veřejného prostoru
VPO 02	ochrana území proti povodni a rozšíření veřejného prostoru
VPO 03	otevření zatrubněné části Koželužského potoka
VPO 04	zajištění prostupnosti území

1g3) Asanace

Územní plán vymezuje plochy asanace s cílem odstranění staveb, které neplní původní účel a znehodnocují navazující území, jejichž stavebně technický stav neodpovídá současným požadavkům na kvalitu staveb a staveb, jejichž umístění je v rozporu s obecně závaznými předpisy:

Tabulka 20-19 - Plochy asanace

ozn.	popis	kat. území
A1	asanace bývalého Prioru	Jihlava
A2	asanace areálu drobné výroby a skladů	Jihlava
A3	asanace skladových areálů zasahujících do Q100	Staré Hory
A4	asanace objektů v areálu uhelných skladů	Jihlava
A5	asanace garáží na soutoku Jihlávky a Koželužského potoka	Jihlava
A6	asanace zahrádkářské kolonie v údolnici Koželužského potoka	Pístov u Jihlavy
A7	asanace zahrádkářské kolonie v údolnici Koželužského potoka	Jihlava
A8	asanace zahrádkářské kolonie v údolnici Koželužského potoka	Pístov u Jihlavy
A9	asanace zahrádkářské kolonie v údolnici Koželužského potoka	Jihlava
A10	asanace v předprostoru ústředního hřbitova	Jihlava
A11	asanace v plochách bývalého zemědělského areálu Pístov	Pístov u Jihlavy
A12	asanace objektu zemědělské výroby v Henčově	Henčov
A13	asanace chatkového tábora u Jihlávky v Pančavě	Pančava
A14	asanace zemědělského areálu	Horní Kosov

Územní plán nevymezuje plochy a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

1h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo ÚP Jihlava nevymezuje.

1i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření podle §50 odst. 6 st. zákona nebyla vydaná.

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Plochy a koridory územních rezerv dle ÚP Jihlava

Územní plán vymezuje tyto koridory územních rezerv:

- R18 koridor územní rezervy dopravního propojení Polenská ↔ Henčov ↔ hranice řešeného území ↔ II/353 (případně II/602 - obchvat Velkého Beranova)
- R19 koridor územní rezervy dopravního propojení silnice II/602 ↔ Polenská
- R20 koridor územní rezervy úseku vnitřního městského okruhu mezi Znojemskou a Brtnickou
- koridor pro propojení železničních tratí č. 240 a 255 Jihlava město - Okříšky

Územní plán vymezuje tyto plochy územních rezerv:

Tabulka 21-20- Přehled ploch územních rezerv

označení územní rezervy	funkce	popis	velikost plochy [ha]
R1	PZ	Veřejná zeleň s vizuální vazbou na hřbitov	4,3509
R2	BI	Rozvoj bydlení v závislosti na realizaci vnitřního městského okruhu a ploch uvnitř okruhu	2,3517
R3	BI	Rozvoj bydlení v závislosti na realizaci vnitřního městského okruhu a ploch uvnitř okruhu	7,6925
R4	SM	Rozvoj smíšené obytné městské funkce v závislosti na realizaci vnitřního městského okruhu a ploch uvnitř okruhu	2,0951
R5	BI	Rozvoj bydlení v závislosti na realizaci vnitřního městského okruhu a ploch uvnitř okruhu	7,4144
R6	PZ	Rezerva pro veřejné prostranství	0,2409
R7	BI	Rozvoj bydlení v závislosti na realizaci vnitřního městského okruhu a ploch uvnitř okruhu	2,7308
R8	PZ	Rezerva pro veřejné prostranství	0,2945
R9	PZ	Rezerva pro veřejné prostranství s pohledovým směrem na historické centrum Jihlavy	1,5342
R10	BI	Rozvoj bydlení v závislosti na realizaci přílehlého segmentu vnějšího obchvatu města	9,5356
R11	BI	Rozvoj bydlení v závislosti na realizaci přílehlého segmentu vnějšího obchvatu města	3,6628
R12	BI	Rozvoj bydlení s ohledem na realizaci plochy PI-SM-2	7,0241
R13	BI	Rozvojová plocha Reindlerov	39,1983
R14	PZ	Veřejná zeleň doprovodná k rozvoji Reindlerov	4,7611
R15	PZ	Veřejná zeleň doprovodná k rozvoji Reindlerov	0,7660
R16	PZ	Veřejná zeleň doprovodná k rozvoji Reindlerov	2,6836
R17	DL	Rozvoj letiště	12,6902
R21	BI	Rezerva smíšené obytné městské funkce v Sasově napojená na rezervu R20	0,7228
R22	BI	Rezerva smíšené obytné městské funkce v Sasově napojená na rezervu R20	2,6573

označení územní rezervy	funkce	popis	velikost plochy [ha]
R23	BI	Rezerva rozvoje bydlení Heroltice, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	5,0865
R24	BI	Rezerva rozvoje bydlení Heroltice, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	0,7280
R25	BI	Rezerva pro bydlení v Kosově, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	1,7001
R26	BI	Rezerva pro bydlení v Kosově, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	1,0296
R27	BI	Rezerva pro bydlení v Kosově, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	1,4134
R28	BI	Rezerva pro bydlení v Kosově, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	1,7796
R29	BI	Rezerva rozvoje bydlení v Pančavě, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	17,3762
R30	BH, BI	Rezerva rozvojová lokalita Jihlava - jih, bude prověřena pro využití funkce hromadné a individuální bydlení	28,8461
R31	SM	rezerva rozvoje smíšeného bydlení ve vazbě na realizaci dopravního propojení v ploše PI-DS-101	9,0659
R32	BI	Rezerva rozvoje bydlení ve Vysoké, bude prověřena pro využití funkce individuální bydlení	1,3708
R33	VD	Rezerva pro rozšíření stávajícího výrobního areálu, bude prověřena ve vazbě na realizaci dopravního propojení HK-PV-1	1,8330

Podmínky využití ploch koridorů a územních rezerv:

Plochy a koridory územních rezerv lze využít pro zemědělskou a lesnickou činnost (podle způsobu využití dle katastru nemovitostí) a pro liniové stavby technické infrastruktury, přičemž tyto činnosti nesmí omezit budoucí účel, pro který je plocha či koridor vymezen.

2b) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán vymezuje požadavek na dohodu o parcelaci jako podmínku rozhodování u zastavitelných ploch, jejichž vlastnická struktura, resp. členění dle jednotlivých parcel a jejich vzájemná pozice neumožňuje optimální využití této zastavitelné plochy a neumožňuje přímé připojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Součástí dohody o parcelaci bude vymezení ploch pro dopravní obsluhu území, v případě ploch bydlení i veřejná prostranství.

Tabulka 22-21 - Plochy podmíněné dohodou o parcelaci

katastrální území	označení plochy
Horní Kosov	HK-BI-3, HK-BH-3
Pávov	PV-BI-1
Pístov u Jihlavy	PI-BI-2, PI-BI-103
Pístov u Jihlavy	PI-BI-102
Vysoká u Jihlavy	VY-BI-1

(vysvětlivka: šedivé podbarvení - plocha je současně navržena ke zpracování územní studie)

Podrobné podmínky dohody o parcelaci pro plochy BE-VL-1, BE-VL-102, HK-BI-3, HK-BH-3, JI-VL-1, PV-BI-1, PI-BI-2, PI-BI-103, PI-BI-102 a VY-BI-1 jsou: Dohoda o parcelaci v ploše **HK-BI-3 a HK-BH-3** vymezení nutná veřejná prostranství a parcelaci pro rodinné domy.

Dohoda o parcelaci v ploše **PV-BI-1** vymezení páteřní komunikaci s parcelami pro RD po obou stranách. Plocha bude připojena ze severní části na stávající místní komunikaci a ukončená smyčkou s veřejným prostranstvím v těžišti plochy. Prostranství bude řešeno jedním polygonem, umístěno v těžišti území plochy s pěším propojením k zeleni vedené podél severozápadního okraje plochy (PV-ZO-101) a s pěší průchodností územím do navazující obytné zástavby.

Dohoda o parcelaci v ploše **PI-BI-2** je podmínkou pro využití ploch PI-BI-2 a PI-BI-103. Plocha PI-BI-103 bude přístupná vyčleněním samostatné komunikace v ploše PI-BI-2.

Dohoda o parcelaci v ploše **PI-BI-102** vymezení vnitřní komunikační systém, parcelaci a vymezení veřejných prostranství o min. výměře dle platné legislativy. (Doporučená minimální velikost parcel je 1 200 m²). Veřejný prostor bude řešen jediným polygonem a umístěn bude ve vstupním prostoru do lokality dle dopravního připojení. Veřejný prostor bude přímo napojen na plochu PI-PZ-102. Plocha PI-PZ-102 bude zajišťovat pěší prostupnost skrze cestní síť v území směrem k hlavní silnici přes cíp plochy PI-BI-3 a pokračující jihovýchodním směrem na Rančířov. Bude prověřena potřeba umístění mateřské školy. Území bude koordinováno s veřejnou zelení (PI-PZ-101) a s vrchním vedením VN elektro a jeho OP, nebude-li nahrazeno kabelovým vedením.

Dohoda o parcelaci v ploše **VY-BI-1** vymezení parcelaci a veřejná prostranství o min. výměře dle platné legislativy. Veřejná prostranství budou umístěna ve vazbě na stávající přírodní plochy - skupiny zeleně.

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán vymezuje níže uvedené plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (plochy pro ověření územní studií).

Územní plán stanovuje lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti 8 let od data vydání Změny č.3 Územního plánu Jihlava.

Tabulka 23-22 - Zastavitelné plochy a plochy přestavby s požadavkem na zpracování územní studie jako podmínky pro další rozhodování v území

označení studie	katastrální území	dotčené plochy	rozsah studie [ha]
US 1	Bedřichov u Jihlavy	BE-DS-5	1,5063
		BE-OK-1	
US 2	Hruškové Dvory	HD-BI-1	16,8785
		HD-SM-2	
		HD-SM-201	
US 3	Horní Kosov, Jihlava	HK-BH-301	40,9156
		HK-BI-2	
		HK-SM-2	
		JI-BI-301	
US 4	Horní Kosov	HK-BI-4	5,8212

označení studie	katastrální území	dotčené plochy	rozsah studie [ha]
US 5	Horní Kosov	HK-BI-3	4,4676
		HK-BH-3	
		HK-PV-102	
US 6	Horní Kosov, Pístov u Jihlavy	HK-OK-1	21,3372
		PI-OK-1	
US 7	Henčov	HN-BH-1	2,0481
US 8	Antonínův důl	AD-BI-101	2,6604
		AD-PZ-101	
US 9	Jihlava	JI-BI-201	18,0889
		JI-SM-103	
US 10	Bedřichov u Jihlavy	BE-VL-101	2,9409
US 11	Hruškové Dvory	HD-DS-1	0,3873
US 12	Jihlava	JI-OK-201	4,8001
US 13	Hruškové Dvory	HD-VL-6	7,8763
US 14	Pístov u Jihlavy	PI-BI-1	5,8046
		část PI-DS-102	
US 15	Pístov u Jihlavy	PI-BI-102	5,1710
US 16	Pístov u Jihlavy	PI-OV-101	7,5551
		PI-ZO-101	
US 17	Pístov u Jihlavy	PI-RH-1	8,3296
US 18	Hruškové Dvory	HD-VL-8	5,5805
US 19	Hruškové Dvory	HD-VL-5	2,2905
US 20	Pávov	PV-BI-4	2,0184
US 21	Sasov	SA-BI-1	3,5327
		SA-PV-1	
US 22	Hruškové Dvory	HD-VL-9	5,3653
US 23	Jihlava	JI-SM-15	3,0273
US 24	Jihlava, Helenín, Kosov u Jihlavy	JI-BI-3	18,2201
		JI-BH-3	
		HE-BH-1	
		KO-PV-1	
US 25	Helenín	HE-BI-1	5,8584
US 26	Henčov	HN-BI-1	3,2248
US 27	Henčov	HN-BI-103	1,0180
US 28	Hosov	HO-BI-2	2,1348
		HO-SV-1	
US 29	Jihlava	JI-OV-2	0,8824
US 30	Jihlava	JI-SM-16	5,9840
US 31	Jihlava	JI-TO-1	4,7121
US 32	Pístov u Jihlavy	PI-BI-3	2,7798
US 33	Pávov	PV-BI-1	4,8028
		PV-ZO-101	
US 34	Vysoká u Jihlavy	VY-BI-1	2,4735
US 35	Vysoká u Jihlavy	VY-BI-102	0,4844

označení studie	katastrální území	dotčené plochy	rozsah studie [ha]
US 36	Bedřichov u Jihlavy	BE-VL-1	5,7417
US 37	Jihlava	JI-OV-1	2,2085
US 38	Jihlava	JI-SM-7	1,5110
US 39	Horní Kosov	HK-BI-1	5,9089
US 40	Pančava	PN-BH-2	0,7655

Obecné požadavky na obsah územní studie:

- Územní studie zastavitelných ploch vymezí vnitřní uspořádání území z hlediska členění jejího vnitřního prostoru na plochy veřejných prostranství a plochy pro umístění staveb přípustných ve smyslu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
- Součástí veřejných prostranství bude komunikační systém s vyhodnocením potřeby vedení veřejné dopravy včetně otočky pro autobus. Minimální šířka veřejných prostranství, do kterých budou umístěny místní komunikace, činí 8 m.
- Uspořádání území umožní propustnost ploch veřejných prostranství do navazujícího zastavěného území a zastavitelných ploch.
- Uspořádání veřejných ploch musí umožnit umístění inženýrských sítí tak, aby byly v páteřních či rozhodujících trasách připojitelné na stávající technickou infrastrukturu města.
- Vnitřní uspořádání území bude odpovídat platným požárními předpisy z hlediska přístupu požární techniky.
- Součástí území budou plochy pro občanskou vybavenost dle konkrétních potřeb v řešeném území.

Předmět řešení jednotlivých územních studií:

US 1 Územní studie prověří dopravní napojení plochy BE-OK-1 ramenem okružní křižovatky z plochy BE-DS-5, přičemž dopravní propojení na severním okraji plochy po stávající komunikaci bude zachováno s minimálním profilem veřejného prostoru v šířce 8 m. Dle rozsahu využití bude řešen ~~případný střet s vedením VN~~ **střet s koridorem pro nadzemní vedení VVN 110 kV a koridorem pro přeložku VTL plynovodu**. Studie prokáže dostatečnou prostorovou ochranu pro navazující obytné území, včetně výsadby stromořadí v prostoru styku ulic Pod rozhlednou a Smrčenská, kde bude ponecháno volné prostranství, které bude sloužit obyvatelům místní části.

US 2 Územní studie pro plochy HD-BI-1, HD-SM-2, HD-SM-201 a navazující území vymezí parcelaci a veřejné/á prostranství v minimálním rozsahu v souladu s platnou legislativou. V návaznosti na veřejné prostranství, vedení a smyčku městské hromadné dopravy, budou vymezeny plochy s možností zřízení drobné občanské vybavenosti.

US 3 Územní studie zahrnuje řešení rozvojových ploch HK-BH-301, HK-BI-2, HK-SM-2 a JI-BI-301, HK-SM-2 pro které budou vymezena veřejná prostranství o minimální velikosti podle platné legislativy, umístěná v návaznosti na linie cest a stávajících dominantních stromů (Alej směr Plandry, vzrostlé stromy poblíž cesty u bývalých zemědělských objektů.) Dále bude vymezen souvislý pruh zeleně mezi plánovanou zástavbou a prostorem ulic Buková a S. K. Neumanna. Podmínkou realizace plochy jsou asanace zemědělských objektů a případné odstranění ekologických zátěží.

Výšková regulace je v místě prodloužení osy ulice Vrchlického specifická, v části neomezená v navazujícím prostoru plochy BH 18 m a v ploše BI při ulici S. K. Neumanna 15 m, viz výkres výškové regulace 1d.

Cílem studie je uspořádat v území navrhnout veřejný a soukromý prostor, parcelaci prověřit možnosti umístění objektů občanské vybavenosti a služeb, navrhnout vedení sítí technické infrastruktury a prověřit možnosti eliminace negativních vlivů hluku od dopravy a výrobního areálu v západní části bez nutnosti stavět protihlukové stěny.

US 4 Územní studie plochy HK-BI-4 prověří prostorové a funkční vazby řešené plochy v koordinaci se zastavitelnou plochou HK-BI-1. Parcely budou napojeny přímo z kontaktních ploch (HK-PV-1, HK-PV-101). Rozvoj území bude koordinován se stávajícím vrchním vedením VN elektro. Bude vymezeno odpovídající veřejné prostranství.

US 5 Územní studie v plochách přestavby HK-BH-3 a HK-BI-3 prověří umístění bytových domů a izolovaných nebo řadových rodinných domů. Pro dopravní napojení plochy z ulice Vrchlického je vymezena specifická plocha HK-PV-102. Studie stanoví parcelaci, vnitřní komunikační systém s napojením na stávající uliční síť přes plochu HK-PV-102, veřejné prostranství o výměře min. dle platné legislativy, lokalizované do jednoho prostoru s parkovou úpravou pro denní rekreaci obyvatel, optimální formu zástavby, umožňující 1 – 2 řady horizontálních ulic s parcelami sledujícími sklon terénu. Územní studie prověří návrh koridoru pro vodovod, případné změny vedení stávajících vodovodních tras a navržených koridorů v důsledku optimálního využití rozvojových ploch budou akceptovány.

US 6 Územní studie zahrnuje plochy HK-OK-1 a PI-OK-1 včetně příslušného úseku komunikace v ploše HK-PV-1. Uspořádání severní hranice zastavitelné plochy konkrétními objekty a charakter jejich užívání nesmí znehodnotit navazující přírodní útvar (HK-PZ-1) Bude zachováno pěší propojení v ploše HK-OK-1 dle výkresové dokumentace a vedení cyklotrasy v souběhu s ulicí II/602 až k navržené okružní křižovatce v ploše PI-DS-4. V kontaktním prostoru se silnicí II/602 bude vymezen pás zeleně v dostatečné šířce, včetně stromořadí.

Součástí ploch bude veřejné prostranství o min. výměře dle platné legislativy.

US 7 Územní studie prověří přestavbu stávajícího zemědělského areálu v ploše HN-BH-1 na obytnou skupinu bytových domů o maximální výšce 12 m a maximální podlažnosti 3 NP + podkroví, nebo ustupující podlaží (odstup od líce fasády minimálně o 2,5m po celém obvodu budovy). Studie vymezí veřejné prostranství dle platné legislativy.

US 8 Územní studie pro plochy AD-BI-101 a AD-PZ-101 navrhne uspořádání zástavby, vymezí veřejné prostranství o minimální výměře stanovené v souladu s platnou legislativou. Veřejné prostranství bude s otočkou nebo zastávkou autobusové dopravy, parkovištěm a dalšími prvky veřejného prostoru. Budou vymezeny plochy pro umístění objektů občanské vybavenosti. Zástavba bude koordinována s navazujícími stávajícími i navrhovanými prvky přírodní a veřejné zeleně. Zástavba bude prostupná v severojižním směru, jak je naznačeno v hlavním výkrese.

US 9 Územní studie prověří umístění izolovaných nebo řadových rodinných domů. Územní studie bude vyhotovena současně pro plochu JI-BI-201, se kterou vytvoří plocha JI-SM-103 kompaktní (koordinovanou) městskou zástavbu sdílející společné podmiňující investice a společné zásady dopravní a technické infrastruktury a společný systém veřejných prostranství,

Bude vymezen minimální podíl veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou, veřejná prostranství budou lokalizována do 1 polygonu při vnitřním městském dopravním okruhu v místě společného připojení pěších komunikací, resp. zastávek autobusové dopravy,

Kontaktní prostor s vnitřním městským dopravním okruhem bude doplněn o liniovou zeleň – stromořadí, případně manipulační pás pro parkování,

Bude prověřeno umístění zastávek autobusové dopravy s návazností na navazující obytné území JI-BI-201. Územní studie současně vymezí chráněný pěší (cyklo) koridor a jeho připojení na stávající přírodní útvary - stávající rokle k ul. U Větrníku, resp. plocha JI-PZ-5. Řešení územní studie lze sloučit s územní studií US 29 v ploše JI-OV-2.

US 10 Územní studie prověří využití plochu BE-VL-101 s potenciální podmínkou prověření posouzení vlivu na krajinný ráz.

US 11 Územní studie v ploše HD-DS-1 prověří realizaci kruhové křižovatky včetně souvisejících provozních a funkčních vazeb.

US 12 Řešená plocha JI-OK-201 bude připojena na ul. Znojemskou jedním vjezdem – prostorově koordinovaným s plochou JI-SM-206 do společné křižovatky s ul. Znojemskou. Součástí plochy bude veřejné prostranství o min. rozsahu dle platné legislativy, kontaktní prostor přechodu plochy do otevřené krajiny a kontaktní prostor s plochou JI-ZP-102 bude ukončen zelení.

US 13 Územní studie prověří prostorové uspořádání v ploše HD-VL-6 s potenciální podmínkou prověření posouzení vlivu na krajinný ráz.

US 14 Územní studie určená pro plochy PI-BI-1, PI-PZ-2 a částečně PI-DS-102 vymezení vnitřní strukturu místních komunikací a parcelaci pro rodinné domy, s doporučenou velikostí parcel alespoň 1 200 m² včetně dopravního připojení přes plochu PI-DS-4.

Veřejná prostranství budou umístěná do 2 polygonů (minimální rozsah veřejného prostranství bude vymezen v souladu s platnou legislativou):

- do JZ části plochy PI-BI-1, která spojí stávající stromořadí staré Pelhřimovské cesty s hrází Lučního rybníka,
- polygon v těžišti zastavitelné plochy určený pro denní rekreaci obyvatel,

Veřejná prostranství budou vzájemně propojena, propustnost územím ve směru sever – jih k zahrádkové osadě, resp. zastávce autobusové dopravy na silnici II/602,

Bude chráněno stromořadí staré Pelhřimovské cesty vhodným odstupem navrhovaných komunikací a staveb.

US 15 Územní studie vymezení vnitřní komunikační systém a parcelaci v ploše PI-BI-102. Budou vymezena veřejná prostranství, přičemž minimální rozsah veřejných prostranství bude vymezen v souladu s platnou legislativou. Veřejný prostor bude řešen jediným polygonem a umístěn bude dle řešení dopravního připojení lokality. Veřejný prostor bude přímo napojen na plochu PI-PZ-102.

Orientační velikost běžné parcely RD v ploše je alespoň 1 200 m². Je nutná koordinace území s veřejnou zelení (PI-PZ-101). V ploše platí omezení podlažnosti na 1NP + podkroví.

US 16 Územní studie v ploše PI-OV-101 a PI-ZO-101 prověří funkční a prostorové využití území, bude deklarovat a lokalizovat veřejný prostor. Minimální podíl veřejných prostranství bude vymezen v souladu s platnou legislativou. Plochu nelze využívat pro trvalé nebo dočasné bydlení.

US 17 Územní studie plochy PI-RH-1 prověří využití při respektování podmínek: Maximální podlažnost je 2NP + podkroví, maximální výška hřebene objektu je 11,5 m nad upraveným terénem, maximální výška věžového objektu je 16,5 m nad upraveným terénem, maximální rozsah zastavěné plochy je 1 250 m², odclonění od sousedních ploch zelení, tvorba pásů zeleně, alejí, regulace oplocení: lze oplotit maximálně 50 % pozemku, zachovat přístupovou cestu od Jihlavy ve stávající stopě.

US 18 Územní studie prověří prostorové uspořádání v ploše HD-VL-8 s potenciální podmínkou prověření posouzení vlivu na krajinný ráz.

US 19 Územní studie prověří prostorové uspořádání v ploše HD-VL-5.

US 20 Územní studie vymezení v ploše PV-BI-4 parcelaci pro izolované rodinné domy a odpovídající veřejné prostranství v návaznosti na podmáčenou terénní depresi o minimální výměře podle výpočtu na základě vyhlášky stavebního zákona, včetně zajištění prostupnosti územím směrem do volné krajiny.

US 21 Územní studie navrhne v ploše SA-BI-1 kompaktní městskou zástavbu sdílející společné podmiňující investice a společné zásady dopravní a technické infrastruktury s veřejným prostranstvím ve středu plochy. Plocha bude průchozí pro pěší ve směru severozápad - jihovýchod přes veřejné prostranství. Součástí řešení bude plocha SA-PV-1.

Dopravní řešení by mělo zohledňovat budoucí napojení na segment vnitřního městského okruhu, který je zatím navržen jako územní rezerva. Dimenze inženýrských sítí by měly odpovídat výhledovému stavu v lokalitě tedy objemu při realizaci ploch rezerv.

US 22 Územní studie prověří prostorové uspořádání v ploše HD-VL-9. Podmínkou pro výstavbu je výškový limit 9 m, včetně posouzení vlivu na krajinný ráz.

US 23 Územní studie vymezení parcelaci v ploše JI-SM-15. Plocha bude připojena na ul. Znojemská resp. ul. Nad Jihlávku. Součástí plochy bude veřejné prostranství o minimální výměře dle platné legislativy, které bude řešeno jedním polygonem. Umístěno bude v kontaktním prostoru s bytovými jednotkami ul. Nad Jihlávku.

US 24 Územní studie v plochách JI-BH-3, JI-BI-3, a HE-BH-1 vymezení vnitřní komunikační systém, který bude kategorizován (MK s veřejnou dopravou, ostatní MK, obytné ulice), minimální podíl veřejných prostranství bude stanoven v souladu s platnou legislativou. Tato prostranství budou lokalizována do 1 - 2 polygonů a budou určena pro denní rekreaci obyvatel. Vnitřní struktura umožní logické, přímé a bezkonfliktní připojení na zastávky autobusové dopravy. Součástí studie bude část segmentu vnitřního městského okruhu KO-PV-1. Vnitřní struktura umožní připojení plochy na navazující plochu JI-SM-205 (bývalá kasárna). Budou prověřeny možnosti pěšího propojení směr Brněnská, centrum města, v trase vodovodu. Jako alternativu lze připustit prostupnost přímo areálem psychiatrické léčebny. Dále je požadovaná prostupnost směr Kosovská ulice, mimo vlastní vnitřní městský okruh, viz hlavní výkres. Zástavba podél jižní hranici plochy bude koordinována s linií zelení – stromořadím JI-PZ-8 podél ul. Kosovské.

US 25 Územní studie v ploše HE-BI-1 vymezení parcelaci a odpovídající veřejné/á prostranství. Podél interakčního prvku na jihovýchodní hraně plochy bude zachována pěší cesta.

US 26 Územní studie v ploše HN-BI-1 vymezení parcelaci území pro rodinné domy včetně veřejného prostranství příslušné velikosti. Dopravní připojení parcel přilehlých k ploše HN-PZ-101 bude realizováno přes tuto plochu. Součástí studie bude řešení technické infrastruktury a řešení dopravního napojení.

US 27 Územní studie v ploše HN-BI-103 vymezení parcelaci území pro rodinné domy včetně dopravního napojení a řešení technické infrastruktury.

US 28 Územní studie v plochách HO-BI-2 a HO-SV-1 vymezení parcelaci území pro rodinné domy včetně dopravního napojení a řešení technické infrastruktury.

US 29 Územní studie v ploše JI-OV-2 prověří využití území pro umístění občanské vybavenosti. Studie může být sloučena se studií US9.

US 30 Územní studie v ploše JI-SM-16 prověří využití území vzhledem k možnosti napojení na dopravní infrastrukturu a sítě technické infrastruktury, tak aby území bylo reálně napojit směrem do prostoru vnitřního dopravního městského okruhu.

Kontaktní prostor s vnitřním městským dopravním okruhem bude doplněn o linií zelení – stromořadí, případně manipulační pás pro parkování.

Bude prověřeno umístění zastávek autobusové dopravy s návazností na navazující obytné území.

US 31 Územní studie v ploše JI-TO-1 prověří využití území s ohledem na krajinný ráz.

US 32 Územní studie v ploše PI-BI-3 vymezení parcelaci území včetně veřejných prostranství. Bude prověřena možnost využití střední části plochy, která je v obtížné výškové konfiguraci vůči hlavní komunikaci. Bude realizováno stromořadí směrem do hlavní komunikace. V severní části plochy bude ponechán průchod mezi hlavní silnicí a cestou směr Rančářov.

US 33 Územní studie v ploše PV-BI-1 vymezí parcelaci území pro rodinné domy včetně veřejného prostranství ve vazbě na vnitřní komunikaci ukončenou dopravní smyčkou. Plocha je podmíněna dohodou o parcelaci. Součástí řešení územní studie bude plocha PV-ZO-101 jako přechod do zemědělské krajiny s funkcí ochrany před vyplachováním ornice na parcely.

US 34 Územní studie v ploše VY-BI-1 vymezí parcelaci území včetně doplnění dopravního napojení a řešení technické infrastruktury. Doporučená minimální velikost parcel 1 200 m². Řešení území může být sloučeno do jedné studie spolu s plochou US 35. Plocha je podmíněna dohodou o parcelaci.

US 35 Územní studie v ploše VY-BI-102 vymezí parcelaci území včetně doplnění dopravního napojení a řešení technické infrastruktury. Řešení území může být sloučeno do jedné studie spolu s plochou US 34.

US 36 Územní studie v části plochy BE-VL-1 prověří možnosti využití území ve vztahu ke stávajícím limitům využití území. Bude umožněna prostupnost územím severojižním směrem ve vazbě na připravovanou cyklostezku.

US 37 Územní studie v ploše přestavby JI-OV-1 prověří prostorové uspořádání území (s podmínkou zachování stávajícího podílu vzrostlé zeleně) a nároky nového univerzitního kampusu na veřejnou infrastrukturu (dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení, veřejná prostranství).

US 38 Územní studie v ploše přestavby JI-SM-7 prověří možné využití stávajícího areálu autobusového nádraží (za předpokladu jeho přemístění). Územní studie prověří mj. prostorové uspořádání území, nároky na veřejnou infrastrukturu a další předpoklady využití území, a to s ohledem na jeho strategickou polohu v širším centru města.

US 39 Územní studie plochy HK-BI-1 prověří prostorové a funkční vazby řešené plochy v koordinaci se zastavitelnou plochou HK-BI-4 a stávající okolní zástavbou. Rozvoj území bude koordinován také se stávajícími limity v území. Navržené pěší propojení bude respektováno. Bude prověřeno vymezení odpovídajícího rozsahu veřejných prostranství.

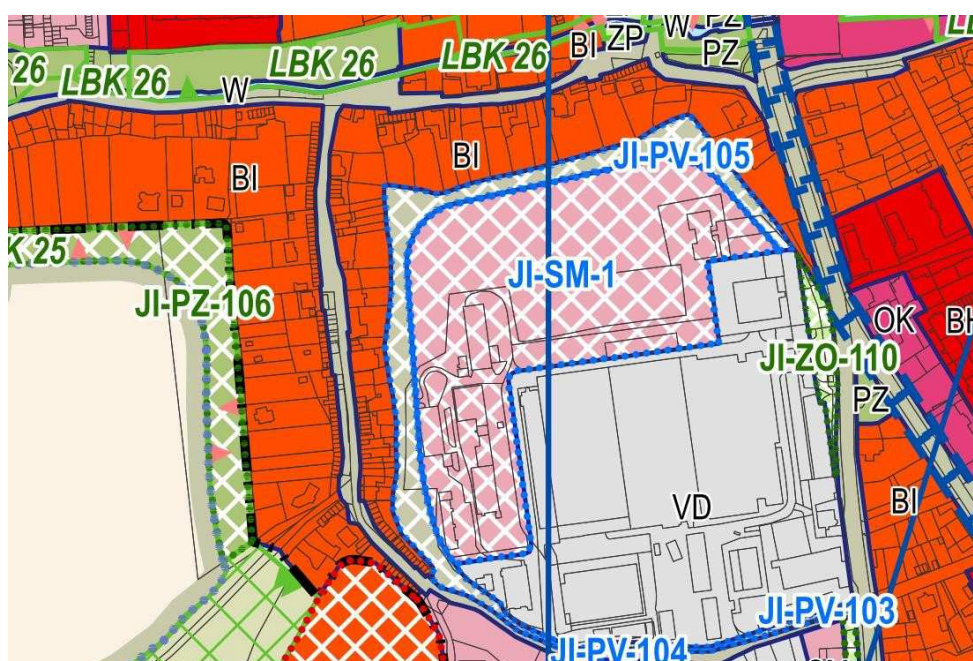
US 40 Územní studie v ploše PN-BH-2 prověří prostorové a funkční vazby řešené plochy v koordinaci se stávající okolní zástavbou a terénními podmínkami. Rozvoj území bude koordinován také se stávajícími limity v území. Bude prověřeno výškové uspořádání nových objektů s ohledem na stávající okolní zástavbu.

2d) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Územní plán podmiňuje využití ploch JI-SM-1, JI-PV-103, JI-PV-104 a JI-PV-105 zpracováním regulačního plánu.

a) Vymezení řešeného území

Regulační plán řeší lokalitu označenou v návrhu územního plánu indexy JI-SM-1 a JI-PV-105 o celkové výměře 5,3912 ha.



Zastavitelná plocha navazuje na západní hranici zastavěného území a vyplňuje klín mezi průmyslovou částí města (podél ul. Znojenské) a pravobřežní údolnicí Koželužského potoka včetně její historické zástavby podél ulice U Větrníku a Na Bělidle. Přesné vymezení řešeného území je vyznačeno v grafické části ÚP Jihlava.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán stanoví základní urbanistickou koncepci řešeného území založenou na uličním – komunikačním systému, plochy veřejných prostranství, potřebné pro denní pohyb a denní rekreaci obyvatel a na stavební plochy, do kterých lze umístit bydlení a další funkce ve smyslu (územním plánem) stanovených podmínek s rozdílným způsobem využití, dle kapitoly 1f) textové části územního plánu.

Pro stavební plochy je nutno navrhnout prostorové regulativy jako jsou nepřekročitelná stavební čára, uliční čára, výška zástavby, objem a forma zástavby, počet nadzemních podlaží, možné využití podzemí, hlavní vstupy a vjezdy, podíl zeleně.

Prostorové regulativy budou vyjádřeny formou indexu zastavění, indexu podlažních ploch a indexu zeleně.

Výstupem nového členění území bude návrh přeparcelace řešeného území včetně řešení vstupů na jednotlivé pozemky.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Řešené území je pohledově velmi exponovaná lokalita, která se nachází jižně od historického centra města Jihlavy, severně a západně od stávajícího areálu firmy Jihlavan.

Řešené území je svažité severním a západním směrem, který těsně za hranicemi rozvojové lokality přechází v prudký svah se stávající, převážně nízkopodlažní zástavbou. Na těchto pozemcích se původně nacházela zahrádkářská kolonie, která je již v současné době v podstatě vystěhována.

Regulační plán navrhne prostorové a výškové uspořádání území ve shodě s požadavky územního plánu Jihlava:

- lokalizaci a technické podmínky připojení lokality na ul. U Větrníku, nebo dopravně bezpečné připojení na ul. Znojemskou.
- vnitřní členění území na místní komunikace,
- lokalizaci objektů na severní hraně zástavby včetně dodržení maximální výšky zástavby 12 m odpovídající podlažnosti zástavby 3NP + podkroví nebo ustoupené podlaží, tvaru a vzhledu objektů včetně zákresu do pohledové osy z Masarykova náměstí,
- výškový limit pro zástavbu je 12 m.
- vymezení veřejných prostranství o minimální výměře odpovídající požadavkům platné legislativy, a to jedním polygonem. Veřejná prostranství budou využita pro denní rekreaci obyvatel,
- vyhodnocení a ochranu stávající zeleně a její využití jako veřejných prostranství
- propustnost územím pro pěší a cyklo dopravu.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Budou dodrženy následující podmínky ploch s rozdílným způsobem využití dle kapitola 1f) textové části územního plánu, resp. kapitoly b) tohoto Zadání regulačního plánu.

Pohledově exponovaná část fasády (orientovaná k městskému centru) bude realizovaná jako prostorově členěná hmota, nebo seskupení více objektů, tak, aby nevznikla jedna dominantní hmota obrácená plochou stěnou ke městu.

Urbanistické a architektonické řešení musí být zpracováno autorizovaným architektem.

Prostorové řešení bude prokázáno zákresem do fotografií:

- snímek prostoru křižovatky Znojemská – Hradební – výjezd ul. Znojemskou z prostoru městské památkové rezervace
- snímky z prostoru Masarykovo náměstí
- snímky u veřejně přístupných částí hradebního systému

Pro danou lokalitu bude stanovena imisní kapacita lokality v oblastech ovzduší a hluku z hlediska případného ohrožení veřejného zdraví.

Pro plánované chráněné prostory bude dokladováno, že nejsou překračovány hygienické limity hluku.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán veřejné infrastruktury bude respektovat stávající zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem řešení dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

Plocha bude přednostně dopravně připojena přes plochu JI-PV-105 na ulici U Větrníku (automobilová doprava) a ul. Znojemskou (pěší a cyklo doprava), připojení bude koordinováno s úpravou veřejného prostoru na plochách JI-PV-103 (VSD14) a JI-PV-104 (VSD 12).

Plocha bude připojena na IS v ul. Znojemská.

Podmínkou rozvoje plochy je přesné vymezení dopravního připojení lokality na ul. U Větrníku, nebo dopravně bezpečné připojení na ul. Znojemskou.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Navržené plochy veřejných prostranství, určených pro veřejnou zeleň a denní rekreaci obyvatel budou vymezena jako opatření ve veřejném zájmu.

g) Požadavky na asanace

V řešeném území budou odstraněny současné stavby a zpevněné plochy, postup asanace lze etapizovat za podmínky zajištění požadovaného optimálního urbanistického a architektonického řešení.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky z hlediska požární ochrany

Řešení komunikací a technického vybavení včetně nástupních ploch k provedení protipožárního zásahu bude navrženo s ohledem na navazující výrobní areál Jihlavanu, popř. dalších stávajících objektů areálů, které by byly návrhem územního plánu dotčeny.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými faktory v území

Odvodnění řešeného území musí vyloučit riziko eroze navazujícího svažitého území. Stávající zástavba musí být chráněna před důsledky přívalového deště ve smyslu změny využití území zástavbou dle tohoto regulačního plánu.

Kulturní památky

Nemovité kulturní památky se v řešeném území ani kontaktních plochách nevyskytují.

Technická a dopravní infrastruktura

Dále budou v regulačním plánu zakreslena ochranná pásma a další regulační prvky, které se nacházejí v území tohoto regulačního plánu, a dále limity využití území, vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí.

Vliv na krajinný ráz

Vzhledem k charakteru předmětné lokality a navrhované velikosti parcel a stanoveným podmínkám prostorového a hmotového řešení budoucí zástavby nebude požadováno vyhodnocení vlivu plánované zástavby na krajinný ráz.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí.

j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci nejsou stanoveny.

k) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh regulačního plánu bude vypracován a zhotoven v rozsahu stanoveném přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Součástí grafické části budou zákresy hmotového řešení do fotografií dle části d) tohoto Zadání regulačního plánu.

Textová část územního plánu obsahuje ~~112~~110 číslovaných stran, grafická část územního plánu je zpracována v rozsahu 7 výkresů.

(pozn. změny dokumentace po veřejném projednání jsou označeny **žlutým zvýrazněním**)

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

b.1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR) byla schválena dne 20.7.2009 usnesením vlády č. 929. Aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády č. 276 ze dne 15.4.2015. Aktualizace č. 2 byla schválena dne 2.9.2019 usnesením vlády č. 629, Aktualizace č. 3 dne 2.9.2019 usnesením vlády č. 630 a Aktualizace č. 5 dne 17.8.2020 usnesením vlády č. 833. Dle § 31 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, je PÚR závazná pro pořizování a vydávání územních plánů. Změna č.4 je zpracována v souladu s PÚR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 a zároveň zajišťuje soulad územního plánu s politikou územního rozvoje.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Soubor dílčích změn Z4.01-Z4.07 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje. Dílčí změny podporují polyfunkční využití ploch ve smíšeném městském centru, smíšeném obytném území nebo v městských částech v souladu s principy udržitelného rozvoje území (ekonomický a sociální rozvoj včetně ochrany hodnot území). Příměstské obce nejsou dílčími změnami dotčeny. Celé řešené území je dotčeno změnami souvisejícími se zajištěním souladu územního plánu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR).

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Předmětem dílčích změn Z4.01-Z4.07 není plánování venkovských území. Změny Z4.01-Z4.07 řeší záměry převážně ve smíšeném městském centru a smíšeném obytném území. Ochrana nezastavěného území je zajištěna odůvodněnými, nezbytně nutnými záborů zemědělského půdního fondu (ZPF).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Řešení Změny č.4 využívá potenciálu území a podporuje vytváření urbánního prostředí bez negativních dopadů na sociální soudržnost obyvatel (vyhodnocení dílčích změn je součástí kapitoly g) textové části odůvodnění). Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území, která je založena na vyhodnocení všech složek v území a je vyjádřena funkčně smíšenou organizací zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch a ploch přestavby, návrhem systémových opatření v oblasti veřejné infrastruktury a implementací opatření ke zvýšení ekologické hodnoty krajiny. Návrh zastavitelných ploch je podložen demografickým vývojem. Zastavitelné plochy jsou navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území nebo v přímých urbanistických vazbách, respektují původní strukturu sídla a svým umístěním, rozsahem a koordinovaným uspořádáním nebudou mít negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel. Změna č.4 tuto koncepci respektuje.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komplexní řešení rozvoje území zajišťuje územní plán stanovením základní koncepce rozvoje, která obsahuje spektrum způsobů využívání území včetně ochrany hodnot řešeného území. Změna č.4 tuto koncepci respektuje. Dílčí změny jsou řešeny komplexně v kontextu řešeného území bez uplatňování jednostranných hledisek a požadavků na rozvoj území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Bez požadavku na řešení. Soubor Změn č.4 respektuje dosavadní vývoj řešeného území a význam města jako regionálního centra. Charakter změn je v souladu s uspořádáním území dle územního plánu (historické jádro města, smíšené městské centrum, smíšené obytné území, městské části na dopravních osách, příměstské obce).

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Bez požadavku na řešení. Řešené území není hospodářsky problémovým regionem.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Bez požadavku na řešení. Změna č.4 respektuje dosavadní vývoj řešeného území a význam města jako regionálního centra. Charakter změn je v souladu s uspořádáním území dle územního plánu (historické jádro města, smíšené městské centrum, smíšené obytné území, městské části na dopravních osách, příměstské obce).

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

V rámci souboru Změn č.4 nebyl vyhodnocen a řešen tzv. brownfields. Návrhy nových a změny využití stávajících zastavitelných ploch v zastavěném území podporují hospodárné využití zastavěného území v souladu s požadavkem vytvářet urbánní prostředí úsporná v nárocích na dopravu a energie. Ochrana nezastavěného území je zajištěna odůvodněnými, nezbytně nutnými zábery zemědělského půdního fondu (ZPF).

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Podmínky pro ochranu krajinného rázu a pro využití přírodních zdrojů jsou respektovány. Změnami Z4.01-Z4.07 nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody ve zvláště chráněných územích, v lokalitách soustavy Natura 2000, v mokřadech, v ochranných pásmech vodních zdrojů a chráněných oblastech přirozené akumulace vod, v lokalitách nerostného bohatství a na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Dílčími změnami Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změnami souvisejícími se zajištěním souladu se ZÚR je zemědělský půdní fond dotčen odůvodněnými, nezbytně nutnými zábery zemědělského půdního fondu. V rámci Změny č.4 není vyhodnocen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy je zajištěna zejména aktualizací územního systému ekologické stability v rámci zajištění souladu územního plánu s aktuálním zněním ZÚR. Změnou č.4 nejsou umísťovány záměry dopravní nebo technické infrastruktury, které by negativně ovlivňovaly prostupnost území, nebo záměry, které by podporovaly srůstání sídel. Koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu jsou Změnou č.4 aktualizovány v souladu se ZÚR.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Souvislé plochy veřejně přístupné zeleně jsou představovány především doprovodnou zelení podél vodních toků a polních cest (interakční prvky) v nezastavěném území. Ostatní veřejně přístupné plochy zeleně jsou zařazeny do komponovaných ploch zeleně v zastavěném území. Změna č.4 respektuje požadavky na minimální podíl zeleně stanovené územním plánem. Dílčími změnami není dotčena veřejná zeleň nezastavěného území v bezprostředním okolí města způsobilá pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace. Změnou č.4 jsou naopak navrženy nové plochy veřejné zeleně KO-ZV-1 a JI-ZV-1.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Bez požadavku na řešení.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Bez požadavku na řešení. Koncepce veřejné infrastruktury stanovená územním plánem je Změnou č.4 respektována. Dílčí změna Z4.02 (změna trasy komunikace v lokalitě Buková) upravuje trasu navrhované komunikace v zastavitelné ploše podle podrobnějších dokumentací a územně plánovacích podkladů. V rámci Změny č.4 je aktualizováno vymezení koridorů nadmístní dopravní a technické infrastruktury ze ZÚR.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Dílčí záměry ve smíšeném městském centru a smíšeném obytném území využívají potenciálu těchto území za podmínky prověření nároků na veřejnou infrastrukturu.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Změna č.4 nevymezuje rozvojové plochy pro bydlení v přímé blízkosti zdrojů hluku, prachu nebo zápachu. Negativní vlivy na obytnou zástavbu jsou vyloučeny v rámci stanovených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, popř. v rámci specifických podmínek. **Pro využití zastavitelných ploch BE-SM-1 a BE-SM-2 (vliv hluku z dopravy a z provozu výrobních areálů) je stanovena specifická podmínka využití ve smyslu zajištění a dokladování souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví v oblasti hluku pro plánované chráněné prostory v následujících řízeních dle stavebního zákona.**

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Změna č.4 respektuje požadavky na minimální podíl zeleně stanovené územním plánem a podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití ve smyslu zajištění likvidace dešťových vod zasakováním, příp. zadržováním a využitím dešťových vod na vlastních pozemcích staveb.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Řešení Změny č.4 respektuje obecně platné podmínky pro změny ve využití ploch ve stanoveném záplavovém území Q100 a v aktivní zóně záplavového území. Návrh dílčí změny Z4.01 (rozšíření stávající sportovní haly) v záplavovém území je zdůvodněn a jsou stanoveny podmínky pro minimalizaci rizika vzniku povodňových škod (specifické podmínky, omezená zastavitelnost apod.).

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území jsou vytvořeny v rámci koncepce veřejné infrastruktury stanovené územním plánem. Změna č.4 respektuje význam města jako regionálního centra. Charakter změn je v souladu s uspořádáním území dle územního plánu (historické jádro města, smíšené městské centrum, smíšené obytné území, městské části na dopravních osách, příměstské obce). Záměry ve smíšeném městském centru a smíšeném obytném území využívají potenciálu těchto území včetně návaznosti na stávající trasy dopravní a technické infrastruktury.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna č.4 navrhuje rozvoj řešeného území na základě požadavků na změnu v potřebných věcných i časových souvislostech. Změna č.4 je zpracována v souladu se zněním § 55a-b zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, které zabezpečuje spoluúčast veřejného sektoru, soukromého sektoru a veřejnosti v rámci projednávání těchto změn.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Bez požadavku na řešení. Koncepce veřejné infrastruktury stanovená územním plánem je Změnou č.4 respektována. Dílčí změna Z4.02 (změna trasy komunikace v lokalitě Buková) upravuje trasu navrhované komunikace v zastavitelné ploše podle podrobnějších dokumentací a územně plánovacích podkladů.

V rámci Změny č.4 je aktualizováno vymezení koridorů nadmístní dopravní infrastruktury ze ZÚR.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Bez požadavku na řešení. Úroveň technické infrastruktury je zajištěna v rámci koncepce technické infrastruktury územního plánu, kterou řešení Změny č.4 respektuje.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Bez požadavku na řešení.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Nové plochy pro smíšenou obytnou zástavbu jsou vymezovány v souladu s požadavkem na zajištění kvality obytného prostředí a pohody bydlení převážně v zastavěném území, je tak podpořeno hospodárné využití zastavěného území a vytváření kvalitních městských struktur. Změnou č.4 nejsou vyhodnocovány znevýhodněné městské části a jejich rozvoj.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

PÚR zařazují řešené území do **rozvojové oblasti OB11 Jihlava**. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlava (koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž má značná část republikový význam). **Řešené území je zařazeno také do rozvojových os OS5 Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno a OS5a Praha-Jihlava (území výrazně ovlivněné rozvojem ve vazbě na dálnici D1).** Pro řešení Změny č.4 nejsou stanoveny žádné specifické úkoly pro územní plánování, Změna č.4 však musí respektovat obecná kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovené PÚR. Vyhodnocení souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území:

a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Soubor dílčích změn Z4.01-Z4.07 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje. Změna č.4 řeší záměry převážně ve smíšeném městském centru nebo ve smíšeném obytném území. Ochrana hodnot území je územním plánem zajištěna zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením specifických podmínek pro rozvojové záměry, jejichž využití by mohlo mít negativní vliv na navazující území.

b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,

Nové plochy pro smíšenou obytnou zástavbu jsou vymezovány v souladu s požadavkem na zajištění kvality obytného prostředí a pohody bydlení převážně v zastavěném území, je tak podpořeno hospodárné využití zastavěného území a vytváření kvalitních městských struktur.

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,

V rámci souboru Změn č.4 nebyl vyhodnocen a řešen tzv. brownfields. Návrhy nových a změny využití stávajících zastavitelných ploch v zastavěném území podporují hospodárné využití zastavěného území v souladu s požadavkem vytvářet urbánní prostředí úsporná v nárocích na dopravu a energie.

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

Bez požadavku na řešení.

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

Změna č.4 respektuje dosavadní vývoj řešeného území a význam města jako regionálního centra. Charakter změn je v souladu s uspořádáním území dle územního plánu (historické jádro města, smíšené městské centrum, smíšené obytné území, městské části na dopravních osách, příměstské obce).

f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,

Bez požadavku na řešení.

g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Podmínky pro ochranu krajinného rázu a pro využití přírodních zdrojů jsou respektovány. Změnami Z4.01-Z4.07 nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody ve zvláště chráněných územích, v lokalitách soustavy Natura 2000, v mokřadech, v ochranných pásmech vodních zdrojů a chráněných oblastech přirozené akumulace vod, v lokalitách nerostného bohatství a na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Dílčími změnami Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změnami souvisejícími se zajištěním souladu se ZÚR je zemědělský půdní fond dotčen odůvodněnými, nezbytně nutnými zábory zemědělského půdního fondu. V rámci Změny č.4 není vyhodnocen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Vyhodnocení souladu s úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Dílčí změny Z4.01-Z4.07 jsou navrženy v rámci rozvojové oblasti OB11, tedy v území se soustředěním předpokládané vyšší míry změn v území a vyšší intenzity těchto změn. Záměry ve smíšeném městském centru a smíšeném obytném území využívají potenciálu tohoto území mj. za podmínky prověření nároků na veřejnou infrastrukturu.

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Bez požadavku na řešení. Územní plán obecně respektuje úkoly stanovené pro rozvojovou oblast OB11 Jihlava **a rozvojové osy OS5 Praha (Kolín)-Jihlava-Brno a OS5a Praha-Jihlava.**

c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.

Bez požadavku na řešení.

d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit typologii obsaženou ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2014–2020.

Bez požadavku na řešení.

e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

Bez požadavku na řešení.

Specifické oblasti

PÚR nevymezují v řešeném území žádné specifické oblasti.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Řešené území je dotčeno vymezením koridoru vysokorychlostní dopravy VR1 a koridoru kapacitní silnice S8. Záměry nadmístního významu jsou zpřesněny v ZÚR. Změna č.4 zajišťuje soulad územního plánu se ZÚR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8. Vyhodnocení souladu se ZÚR je součástí podkapitoly b.2) textové části odůvodnění.

Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešené území je dotčeno vymezením koridoru E21 (koridor pro dvojité vedení 400 kV Mírovka-Čebín a Kočín-Přeštice). Záměry nadmístního významu jsou zpřesněny v ZÚR. Změna č.4 zajišťuje soulad územního plánu se ZÚR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8. Vyhodnocení souladu se ZÚR je součástí podkapitoly b.2) textové části odůvodnění.

b.2) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) byly vydány zastupitelstvem kraje dne 16.9.2008. Aktualizace č.1 nabyla účinnosti dne 23.10.2012. Aktualizace č.2 a Aktualizace č.3 nabyly účinnosti dne 7.10.2016. Aktualizace č.4 nabyla účinnost dne 7.11.2020. Aktualizace č.5 nabyla účinnosti dne 30.12.2017. Aktualizace č.6 nabyla účinnosti dne 14.6.2019. Aktualizace č.8 nabyla účinnosti dne 13.4.2021. Dle § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, jsou ZÚR závazná pro pořizování a vydávání územních plánů. Změna č.4 je zpracována v souladu s aktuálním zněním ZÚR a zároveň zajišťuje soulad územního plánu se ZÚR ve smyslu aktualizace koridorů pro homogenizaci stávajících silnic, aktualizace trasy koridoru VTL plynovodu, aktualizace tras koridorů vedení elektrické energie a aktualizace územního systému ekologické stability.

Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje jsou Změnou č.4 respektovány, zohledněny jsou zejména tyto:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Řešení dílčích změn respektuje základní koncepci rozvoje území obce stanovenou územním plánem, která obsahuje spektrum způsobů využívání území podporující sociální soudržnost obyvatel, hospodářský rozvoj a hodnoty řešeného území.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Jihlava, Třebíč, Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou, zejména: a) posilovat význam krajského města Jihlava v sídelní struktuře České republiky; b) posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP; c) podporovat funkční vztahy mezi městy a venkovským osídlením.

Bez požadavku na řešení. Změna č.4 respektuje dosavadní vývoj řešeného území a význam města jako regionálního centra. Charakter změn je v souladu s uspořádáním území dle územního plánu (historické jádro města, smíšené městské centrum, smíšené obytné území, městské části na dopravních osách, příměstské obce).

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na: a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability; b) minimalizaci záboru zemědělského půdního fondu a negativních zásahů do pozemků určených k plnění funkcí lesa; c) ochranu pozitivních znaků utvářejících území a lokality s vysokou hodnotou krajinného rázu a území, v nichž se pozitivní působení znaků krajinného rázu vizuálně a funkčně uplatňuje; d) ochranu kvality životního prostředí, včetně ochrany kvality podzemních a povrchových vod; e) snižování potenciálních rizik a přírodních katastrof v území a zvyšování přirozené retence srážkových vod; f) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel a fragmentaci krajiny; g) ochranu území a ploch prvků územního systému ekologické stability nadregionálního, regionálního i lokálního významu a zlepšování migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, včetně ochrany existujících i potenciálních migračních tras živočichů a sítě veřejně přístupných účelových komunikací a pěších a cyklistických stezek, cest a pěšin ve volné krajině.

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Soubor dílčích změn Z4.01-Z4.07 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje. Dílčí změny podporují polyfunkční využití ploch ve smíšeném městském centru, smíšeném obytném území nebo v městských částech v souladu s principy udržitelného rozvoje území (ekonomický a sociální rozvoj včetně ochrany hodnot území). Příměstské obce nejsou dílčími změnami dotčeny. Celé řešené území je dotčeno změnami souvisejícími se zajištěním souladu územního plánu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR).

(08b) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a stanovení podmíněnosti rozvoje území odpovídajícím rozvojem veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Dílčí změny jsou navrženy v rámci rozvojové oblasti OB11, tedy v území se soustředěním předpokládané vyšší míry změn v území a vyšší intenzity těchto změn. Záměry ve smíšeném městském centru a smíšeném obytném území využívají potenciálu tohoto území mj. za podmínky prověření nároků na veřejnou infrastrukturu.

Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy

Rozvojová oblast republikového významu

ZÚR zpřesňují vymezení **rozvojové oblasti OB11 Jihlava** (dle PÚR). Změna č.4 je zpracována v souladu s relevantními zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

e) rozvoj bydlení soustředit do lokalit s možností kvalitní veřejné autobusové i železniční dopravy;

Změna č.4 vymezuje rozvojové plochy pro smíšené bydlení v rámci dílčích změn Z4.03, Z4.04 s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury. Nové plochy pro smíšenou obytnou zástavbu jsou vymezovány v souladu s požadavkem na zajištění kvality obytného prostředí a pohody bydlení převážně v zastavěném území, je tak podpořeno hospodárné využití zastavěného území a vytváření kvalitních městských struktur.

f) respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území;

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Řešení souboru Změn č.4 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje.

g) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability.

Podmínky pro ochranu krajinného rázu a pro využití přírodních zdrojů jsou respektovány. Vlivy na krajinný ráz jsou usměrněny požadavky na prostorovou regulaci ploch v rámci specifických podmínek nebo podmínky zpracování územní studie podle územního plánu.

Změnou č.4 nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody ve zvláště chráněných územích, v lokalitách soustavy Natura 2000, v mokřadech, v ochranných pásmech vodních zdrojů a chráněných oblastech přirozené akumulace vod a v lokalitách nerostného bohatství. Dílčími změnami Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změnami souvisejícími se zajištěním souladu se ZÚR je zemědělský půdní fond dotčen odůvodněnými, nezbytně nutnými záborů zemědělského půdního fondu. V rámci Změny č.4 není vyhodnocen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Změna č.4 je zpracována v souladu s, pro řešené území relevantními, úkoly pro územní plánování v rozvojové oblasti OB11 Jihlava:

a) ověřit možnosti homogenizace stávajícího tahu silnice II/352, II/348 a II/351 v úseku Jihlava – Polná – Příbyslav na technické parametry silnice I. třídy;

Změna č.4 aktualizuje vymezení koridorů pro homogenizaci stávajících tahů silnic nadmístního významu v řešeném území. Vymezuje se koridor silnice II/352 v šířce 80 m (v zastavěném území je koridor pro homogenizaci zpřesněn na šířku uličního prostoru).

b) územně stabilizovat a zpřesnit koridor pro umístění propojení silnice I/38 se silnicemi II/405 a II/602 jižně od Jihlavy (přeložka silnice II/602 jižně od Jihlavy);

Změnou č.4 je v souladu se ZÚR aktualizována trasa jihovýchodního vnějšího obchvatu Jihlavy, který propojuje silnice I/38, II/405 a II/602. V tomto smyslu jsou v rámci Změny č.4 navrženy zastavitelné plochy KO-DS-1 a KO-DS-2 a jsou aktualizovány zastavitelné plochy PN-DS-101 a JI-DS-101.

i) upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES - regionální biokoridory 418 Hradiště – Čerňák, 427 Chlístov – Peleštrov, 428 Peleštrov – Volský vrch, 431 Nová ves – Chlístov, 432 Chlístov – Hamry, 433 Stříbrné Hory – Hamry, 435 RK432 – Ronovecký les, 438 Orlík - U215, 439 Chlístov – Hradiště, 440 Hradiště – Úsobský potok, 454 U Trojanů - K124, 455 Vysoký kámen - Dobronín a 456 Dobronín - Borky, R12 Lučice – Peleštrov, regionální biocentra 371 Vysoký kámen, 700 Za dvorem, 701 Dobronín, 702 Borky, 706 Hůlová, 707 Vlčí jámy, 708 U Trojanů, 712 Čerňák, 713 Úsobský potok, 718 Orlík, 725 Hradiště, 724 Ronovecký les, 1618 Hamry, 1619 Chlístov, 1981 Kamenitý vrch, 1982 Špitálský les, B05 Peleštrov, B25 Nad Úsobským potokem, B34 Bítovčice, nadregionální biokoridory 78 K61 - K124, 124 Špičák - Rasůveň a 181 K124 – Mohelno a nadregionální biocentrum 55 Špičák;

Změnou č.4 je aktualizováno vymezení prvků nadmístního územního systému ekologické stability – část nadregionálního biocentra 55 Špičák, nadregionální biokoridory 124 Špičák – Rasůveň a 181 K124 – Mohelno a regionální biocentra 371 Vysoký kámen, 707 Vlčí jámy, 706 Hůlová a 1982 Špitálský les.

Rozvojové osy republikového významu

ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové osy **OS5 Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno** (dle PÚR). Řešené území (k.ú. Antonínův Důl, k.ú. Bedřichov u Jihlavy, k.ú. Helenín, k.ú. Henčov, k.ú. Heroltice u Jihlavy, k.ú. Horní Kosev, k.ú. Hosov, k.ú. Hruškové Dvory, k.ú. Jihlava, k.ú. Kosev u Jihlavy, k.ú. Pančava, k.ú. Pávov, k.ú. Pístov u Jihlavy, k.ú. Popice u Jihlavy, k.ú. Sasov, k.ú. Staré Hory, k.ú. Vysoká u Jihlavy, k.ú. Zborná) není součástí rozvojové osy OS5. ZÚR nevymezují v řešeném území žádnou rozvojovou osu republikového významu.

Rozvojová oblasti a rozvojové osy krajského významu

ZÚR nevymezují v řešeném území žádné rozvojové oblasti nebo rozvojové osy krajského významu.

Centra osídlení

ZÚR vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Jihlava. Změna č.4 je zpracována v souladu s relevantními zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) posílit význam centra zejména umístěním a rozvojem celokrajských a některých republikových obslužných funkcí ve správě, školství, vědě a výzkumu, zdravotnictví a kultuře;

V rámci Změny č.4 nejsou vymezeny nové plochy pro umístění a rozvoj veřejného občanského vybavení. Umísťování staveb a zařízení veřejného občanského vybavení je přípustné v plochách smíšených obytných – městských [SM] vymezovaných v rámci dílčích změn Z4.03 a Z4.04.

c) zlepšit situaci v dopravním napojení;

Změna č.4 respektuje koncepci dopravní infrastruktury stanovenou územním plánem. Předpoklady pro zlepšení situace v dopravním napojení jsou vytvořeny aktualizací vymezení koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu.

d) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu.

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Řešení souboru Změn č.4 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje. Dílčími změnami není dotčena veřejná zeleň nezastavěného území v bezprostředním okolí města způsobitelná pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace. Změnou č.4 jsou naopak navrženy nové plochy veřejné zeleně KO-ZV-1 a JI-ZV-1.

Pro řešení Změny č.4 nejsou stanoveny žádné specifické úkoly pro územní plánování.

Specifické oblasti nadmístního významu

ZÚR nevymezují v řešeném území žádné specifické oblasti nadmístního významu.

Dopravní infrastruktura

ZÚR vymezují v řešeném území silniční síť nadmístního významu zahrnující plochu pro umístění stavby nové mimoúrovňové křižovatky dálnice D1 a silnice II/352 Měšín (pozn. zpřesněno územně plánovací dokumentací obce Měšín mimo řešené území), koridor S8 (silnice I/38), silnice II/352, II/406 a II/602. ZÚR vymezují v řešeném území železniční síť nadmístního významu zahrnující železniční tratě celostátních drah č. 240 a 225. Trasa vysokorychlostní trati (VR1 dle PÚR) je vedena mimo řešené území (pozn. v současné době probíhá zpracování „Studie proveditelnosti VRT Praha -Brno - Břeclav“, která mj. prověřuje možnost zapojení železniční stanice Jihlava - město na trasu VRT, trasa VRT není v ZÚR hájena). Změna č.4 aktualizuje vymezení koridorů dopravní infrastruktury nadmístního významu. V tomto smyslu jsou v rámci Změny č.4 navrženy zastavitelné plochy KO-DS-1 a KO-DS-2, jsou aktualizovány zastavitelné plochy PN-DS-101 a JI-DS-101 a je aktualizováno vymezení koridorů pro homogenizaci stávajících tahů silnic nadmístního významu dle ZÚR.

Technická infrastruktura

ZÚR vymezují v řešeném území koridor pro umístění stavby nadzemního vedení VVN 110 kV Mírovka - Jihlava - západ, koridor pro umístění nadzemního vedení VVN 110 kV obchvat Jihlavy, koridor pro umístění stavby nadzemního vedení VVN 110 kV R Jihlava-Kosov – R Telč, plochu pro umístění stavby rozvodna Jihlava – západ a část přeložky VTL plynovodu Květnov – Znojmo. Změna č.4 aktualizuje vymezení koridorů technické infrastruktury nadmístního významu v souladu se ZÚR a v koordinaci se správci těchto sítí.

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability

V řešeném území se nachází nadregionální biocentrum NRBC 55 Špičák a nadregionální biokoridory NRBC 124 Špičák-Rasúveň, NRBC 181 K124-Mohelno. V řešeném území se nachází regionální biocentra RBC 1982 Špitálský les, RBC 371 Vysoký kámen, RBC 706 Hůlová, RBC 707 Vlčí jámy. Změna č.4 aktualizuje vymezení nadmístního územního systému ekologické stability v souladu se ZÚR, zároveň je aktualizováno vymezení lokálních biocenter vložených do tras neregionálních biokoridorů.

Plochy speciálních zájmů

ZÚR nevymezují v řešeném území žádné plochy speciálních zájmů.

Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Řešení souboru Změn č.4 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje.

Typy krajín dle cílového využití

Řešené území je dle převažujícího nebo určujícího cílového využití krajiny zařazeno do **krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** (území se zvýšenými požadavky na změny v území, rozvojové oblasti a rozvojové osy). Změna č.4 respektuje hlavní cílové využití krajiny pro intenzivní zemědělskou výrobu a s ní spojené ekonomické aktivity, bydlení, místní a nadmístní veřejnou vybavenost, místní a nadmístní ekonomické aktivity. Změna č.4 je zpracována v souladu s relevantními zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;

Ochrana nezastavěného území je zajištěna odůvodněnými, nezbytně nutnými záboru zemědělského půdního fondu (ZPF). Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu). Zábor zemědělského půdního fondu je vyhodnocen v rámci dílčích změn Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změn souvisejících se zajištěním souladu se ZÚR. V rámci Změny č.4 není vyhodnocen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

c) preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields);

V rámci souboru Změn č.4 nebyl vyhodnocen a řešen tzv. brownfields. Návrhy nových a změny využití stávajících zastavitelných ploch v zastavěném území podporují hospodárné využití zastavěného území v souladu s požadavkem vytvářet urbánní prostředí úsporná v nárocích na dopravu a energie.

d) vymezit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability;

Díličmi změnami není dotčena veřejná zeleň nezastavěného území v bezprostředním okolí města způsobilá pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace. Změnou č.4 jsou naopak navrženy nové plochy veřejné zeleně KO-ZV-1 a JI-ZV-1.

Oblasti krajinného rázu

ZÚR v řešeném území vymezují oblasti krajinného rázu CZ0610-OB001 Havlíčkobrodsko, CZ0610-OB002 Horní Pojihlaví a CZ0610-OB004 Křemešnicko. Změna č.4 respektuje specifické zásady pro činnost a rozhodování o změnách v území a nevymezuje plochy pro umístování staveb a technických zařízení na exponovaných horizontech.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Změna č.4 aktualizuje vymezení veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravní a technické infrastruktury vymezených pro účely vyvlastnění v souladu se ZÚR: DP01 (MUK Měšín, pozn. zpřesněno mimo řešené území), DK01 (silnice I/38), DK18 (silnice II/352), DK28 (silnice II/406), DK32 (silnice II/602), E06 (nadzemní vedení VVN 110 kV Mírovka - Jihlava - západ), E07 (nadzemní vedení VVN 110 kV obchvat Jihlavy), E21 (rozvodna Jihlava - západ), E30 (nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava-Kosov – R Telč). Nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií

ZÚR vymezují v řešeném území koridor homogenizace silnice II/352 v úseku Jihlava - Polná pro prověření umístění uvedených dopravních staveb územní studií. Bez požadavku na řešení.

b.3) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Řešení Změny č.4 nemá podstatný vliv na širší územní vztahy. V rámci díličích změn nejsou vymezovány plochy nadmístního významu (plochou nadmístního významu se dle § 2 odst.1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí). Změnou č.4 je aktualizováno vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu a prvků nadmístního územního systému ekologické stability s přesahem na území sousedních obcí. Vymezení koridoru pro nadzemní vedení VVN 110 kV Mírovka – Jihlava-západ bylo koordinováno se souběžně pořizovaným návrhem Územního plánu Hybrálec (bude upraven). Návaznost na správní území ostatních sousedních obcí bude zajištěna v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí v rámci řešení souladu s aktuálním zněním ZÚR.

c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Základní koncepční zásady rozvoje území obce vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a 19 zákona č.183/2006 Sb., v platném znění. Na základě těchto cílů vytváří územně plánovací dokumentace předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Změna č.4 je zpracována v souladu s **cíli územního plánování**:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č.4 respektuje základní koncepci rozvoje území obce stanovenou územním plánem, která obsahuje spektrum způsobů využívání území podporující sociální soudržnost obyvatel, hospodářský rozvoj a hodnoty řešeného území.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Předpoklady pro udržitelný rozvoj území jsou v rámci Změny č.4 zajištěny prověřením účelného využití a prostorového uspořádání řešeného území v rozsahu ploch navržených na pořízení těchto změn.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Rozvoj řešeného území je řešen v souladu § 55a-b zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, které zabezpečují spoluúčast veřejného sektoru, soukromého sektoru a veřejnosti v rámci projednávání těchto změn.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Soubor dílčích změn Z4.01-Z4.07 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje. Změna č.4 řeší záměry převážně ve smíšeném městském centru nebo ve smíšeném obytném území. Dílčími změnami Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změnami souvisejícími se zajištěním souladu se ZÚR je zemědělský půdní fond dotčen odůvodněnými, nezbytně nutnými záborů zemědělského půdního fondu. V rámci Změny č.4 není vyhodnocen zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změna č.4 respektuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území stanovené územním plánem. Tyto podmínky jsou aktualizované v rámci souběžně pořizované Změny č.4 (v souladu s § 18 odst. 5).

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Bez požadavku na řešení.

Změna č.4 je zpracována v souladu s **úkoly územního plánování**:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna č.4 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem (historické, architektonické, urbanistické, kulturní, přírodní a krajinné hodnoty řešeného území jsou stanoveny územním plánem v podkapitole 1b2). Řešení souboru Změn č.4 není ve střetu s žádnou z chráněných přírodních, civilizačních nebo kulturních hodnot Kraje Vysočina uvedených v člancích (113), (116) a (123) zásad územního rozvoje.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Řešení Změny č.4 respektuje základní koncepci rozvoje území obce stanovenou územním plánem v platném znění. Bez požadavku na řešení.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Potřeba změn v území byla vyjádřena návrhem na pořízení souboru Změn č.4. Rozvoj řešeného území je řešen v souladu se zněním § 55a-b zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, které zabezpečuje spoluúčast veřejného sektoru, soukromého sektoru a veřejnosti v rámci projednávání těchto změn.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Řešení Změny č.4 respektuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky stanovené územním plánem v platném znění. Územní plán stanovuje základní koncepční zásady ochrany a rozvoje civilizačních, kulturních, přírodních a krajinných hodnot území. Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Řešení dílčích změn Z4.01-Z4.07 respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty řešeného území, jejichž ochrana je zajištěna platnými právními předpisy nebo územním plánem.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Bez požadavku na řešení.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků jsou vytvořeny územním plánem v platném znění. Bez požadavku na řešení.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn jsou vytvořeny územním plánem v platném znění. Bez požadavku na řešení.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu jsou stanoveny územním plánem v platném znění. Bez požadavku na řešení.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č.4 podporuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků vyhodnocením účelného využití zastavěného území, aktualizací zastavitelných ploch a následným vymezením zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území a na veřejnou infrastrukturu.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Změna č.4 respektuje požadavky pro zajištění civilní ochrany. Bez požadavku na řešení.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Bez požadavku na řešení.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Změna č.4 samostatně nevymezuje opatření k ochraně před negativními vlivy záměrů na území a nenavrhuje kompenzační opatření. Podmínky pro ochranu území jsou vytvořeny v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených územním plánem v platném znění.

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Ochrana nezastavěného území je zajištěna odůvodněnými, nezbytně nutnými zábory zemědělského půdního fondu (ZPF). Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu s § 4 a 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu). Zábor zemědělského půdního fondu je vyhodnocen v rámci dílčích změn Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změn souvisejících se zajištěním souladu se ZÚR.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Územní plán zajišťuje vyvážený rozvoj území stanovením komplexní koncepce rozvoje území, která obsahuje spektrum způsobů využívání území, koordinuje poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče a zároveň respektuje a ochraňuje identifikované hodnoty řešeného území. Změna č.4 tuto koncepci respektuje.

Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Změna č.4 je zpracována v souladu s principy a požadavky udržitelného rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není požadováno a nezpracovává se.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Způsob zpracování Změny č.4 je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění, a s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Soulad Změny č.4 s požadavky **zákona č. 183/2006 Sb.**, v platném znění (stavební zákon) je zajištěn následovně:

- (§ 2) Základní terminologie Změny č.4 vychází ze základních pojmů definovaných v § 2 odst. 1 tohoto zákona.
- (§ 18, 19) Základní koncepční zásady rozvoje území obce definované v územním plánu vychází z cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona. Na základě těchto cílů vytváří Změna č.4 další předpoklady pro zvyšování hodnot v řešeném území, nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje a zabezpečuje souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.
- (§ 31, odst.4) Změna č.4 je zpracována v souladu s politikou územního rozvoje (Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5), vyhodnocení souladu je součástí odůvodnění Změny č.4.
- (§ 36, odst.5) Změna č.4 je zpracována v souladu se zásadami územního rozvoje (Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8), vyhodnocení souladu je součástí odůvodnění Změny č.4. Změna č.4 zároveň zajišťuje soulad územního plánu s aktuálním zněním ZÚR..
- (§ 43, odst.1) Změna č.4 respektuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání v urbanistické koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury.
- (§ 43, odst.3) Požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb v území jsou stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti územního plánu.
- (§ 43, odst.4) Změna č.4 je zpracována pro celé správní území obce v rozsahu měněných částí.
- (§ 50, odst.1) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává.
- (§ 55 odst.5) Po vydání Změny č.4 bude zpracováno úplné znění územního plánu.

- (§ 55a) Věcné řešení Změny č.4 vychází z návrhu na pořízení změny územního plánu. Změna č.4 je pořizována zkráceným postupem na základě stanoviska pořizovatele Změny č.4 (Magistrát města Jihlavy, oddělení úřadu územního plánování).
- (§ 55b) Rozvoj řešeného území je řešen v souladu s § 55b, který zabezpečuje spoluúčast veřejného sektoru, soukromého sektoru a veřejnosti v rámci projednávání Změny č.4.
- (§ 53, odst.5) Součástí odůvodnění Změny č.4 jsou kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu všechny náležitosti vyplývající z požadavků tohoto zákona.
- (§ 58, odst.3) Změnou č.4 není aktualizováno zastavěné území. Aktualizace zastavěného území je předmětem souběžně pořizované Změny č.2 (o pořízení Změny č.2 a schválení zadání Změny č.2 rozhodlo zastupitelstvo města na svém 8. zasedání dne 4.11.2019 usnesením č. 334/19-ZM).
- (§ 101) Změna č.4 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.
- (§ 170) Změna č.4 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Změna č.4 aktualizuje vymezení veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravní a technické infrastruktury vymezených pro účely vyvlastnění v souladu se ZÚR. Nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření. Nejsou vymezeny plochy a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci.

Soulad Změny č.4 s **vyhláškou č. 500/2006 Sb.**, v platném znění, je zajištěn následovně:

- (§ 2 odst.1) Součástí Změny č.4 je výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a koordinační výkres, který zahrnuje navržené řešení, současný stav a limity využití území.
- (§ 2 odst.2) Úplné znění územního plánu bude po vydání Změny č.4 zpracováno v požadovaném rozsahu.
- (§ 3, odst.1) Změna č.4 je zpracována na podkladu katastrální mapy.
- (§ 11, odst. 3) Změna č.4 není zpracována ve variantách.
- (§ 13, odst. 1) Změna č.4 obsahuje textovou a grafickou část. Obsah Změny č.4 je v souladu s přílohou č. 7 k této vyhlášce.
- (§ 13, odst. 2) Výkresy Změny č.4 jsou zpracovány v rozsahu změn (celé řešené území). Výkres širších vztahů se nezpracovává.
- (§ 14, odst. 1) Změna č.4 je opatřena záznamem o účinnosti.

Soulad Změny č.4 s **vyhláškou č. 501/2006 Sb.**, v platném znění, je zajištěn následovně:

- (§ 4-19) Změna č.4 respektuje plochy s rozdílným způsobem využití dle této vyhlášky a dle územního plánu.
- (§ 7) Změna č.4 navrhuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství (veřejné zeleně) BE-ZP-1 související se zastavitelnými plochami smíšenými obytnými BE-SM-1 a BE-SM-2 v souladu s podmínkou vymezení plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m² pro každé 2 hektary zastavitelných ploch.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Věcné řešení Změny č.4 vychází z návrhu na pořízení změny územního plánu. Požadavky dotčených orgánů a požadavky vycházející ze zvláštních právních předpisů jsou Změnou č.4 respektovány, při řešení Změny č.4 jsou zohledněny relevantní požadavky zejména těchto právních předpisů:

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích;
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči;
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon);
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví;

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích);
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně;
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých zákonů;
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích);
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů;
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů;
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon);
- nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu;
- nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluků a vibrací.

Zvláštní požadavky orgánů civilní ochrany (CO) ve smyslu stávajících legislativních opatření a předpisů pro provádění konkrétních opatření nejsou předpokládány. V případě vzniku mimořádné události se bude ochrana obyvatelstva řídit plánem činnosti orgánů obce při vzniku mimořádné události - ve smyslu organizace evakuace, ubytování, resp. ukrytí obyvatelstva, organizace záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace a organizace nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií. Územně plánovací dokumentace umožňuje využití ploch k umístění staveb a opatření v území, jimiž jsou zajišťovány základní požadavky ochrany obyvatelstva.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na správním území Jihlavy se nachází objekty důležité pro obranu státu včetně vymezeného zájmového území Ministerstva obrany. Změna č.4 respektuje podmínky pro využití ploch dotčených zájmovými územími Ministerstva obrany (zobrazeno v koordinačním výkrese). Do řešeného území zasahuje **koridor RR směrů**, který je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. V části koridoru RR směrů s atributem výšky 50 lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V tomto zájmovém území může dojít k výškovému omezení staveb, popřípadě požadavku na úpravu projektové dokumentace (jako jsou střešní nástavby včetně anténních nosičů, komínů apod., materiál střešní krytiny, opláštění atiky a další). Tato omezení budou požadována pouze u konkrétních staveb v rámci územního a stavebního řízení dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., a to pouze v rozsahu nezbytném pro ochranu zájmů AČR v hájených územích.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska **povolování níže uvedených druhů staveb** podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a oprava dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy; výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich koridorů; výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení; výstavba vedení VN a VVN; výstavba větrných elektráren; výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...); výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem; výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky); výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Věcné řešení Změny č.4 vychází z návrhu na pořízení změny územního plánu. Změna č.4 je pořizována zkráceným postupem na základě stanoviska pořizovatele Změny č.4 (Magistrát města Jihlavy, oddělení úřadu územního plánování). Požadavky na zpracování změn Z4.01-Z4.07 jsou splněny. Vyhodnocení těchto požadavků a odůvodnění návrhu změn Z4.01-Z4.07 je součástí kapitoly g) textové části odůvodnění (viz níže).

g) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změny textové části jsou znázorněny v kapitole a) textové části odůvodnění (nově doplňovaný text je uveden červeným písmem, rušený text je uveden přeškrtnutým červeným písmem). Změny v grafické části jsou znázorněny dle legend jednotlivých výkresů Změny č.4. Komplexní zdůvodnění návrhu změn Z4.01-Z4.07 je zpracováno v samostatných kartách změn na následujících stranách. Přehled dílčích změn:

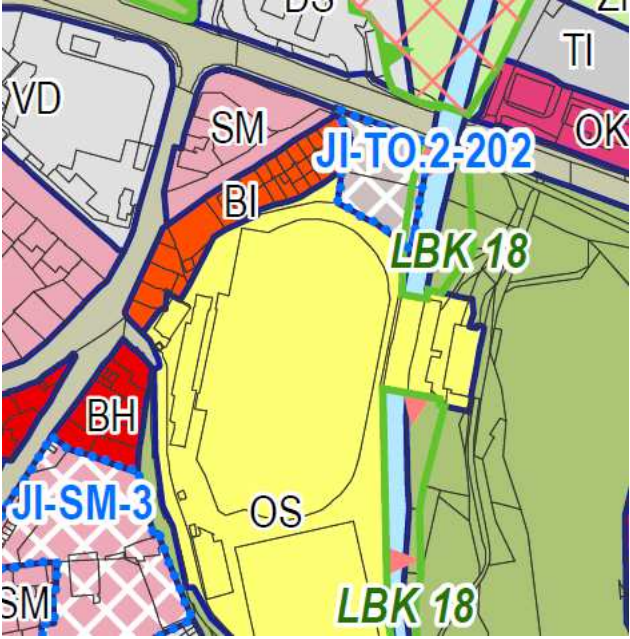
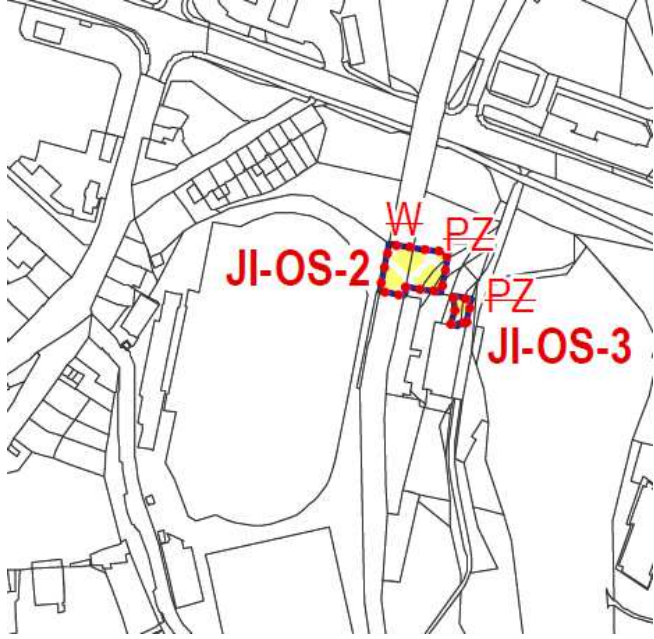
ozn.	popis změny	specifická plocha	územní studie
Z4.01	návrh zastavitelné plochy JI-OS-2	x	-
	návrh zastavitelné plochy JI-OS-3	x	-
Z4.02	změna trasy komunikace v zastavitelné ploše HK-PV-3	-	US 3*
Z4.03	návrh zastavitelné plochy BE-SM-1	x	-
	návrh zastavitelné plochy BE-SM-2	x	-
	návrh plochy BE-PZ-1	x	-
	rozšíření zastavitelné plochy BE-DS-4	-	-
Z4.04	návrh zastavitelné plochy BE-SM-3	-	-
	aktualizace dle skutečného stavu v území	-	-
Z4.05	návrh zastavitelné plochy KO-ZV-1	-	-
Z4.06	návrh zastavitelné plochy JI-ZV-1	-	-
Z4.07	vymezení koridorů technické infrastruktury v zastavitelných plochách JI-BI-201 a JI-SM-103	-	-

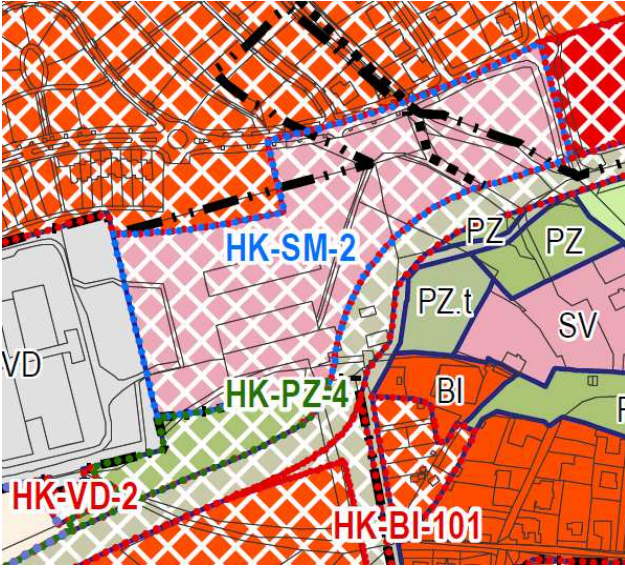
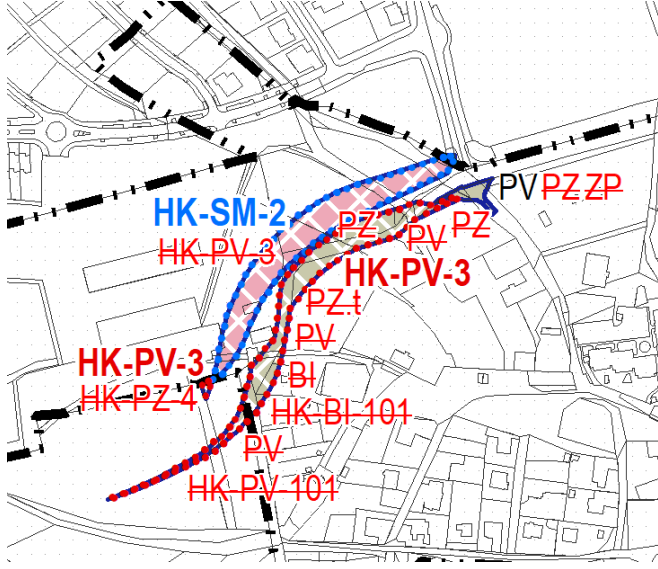
Dílčí změny vyvolané zajištěním souladu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 8 (ZÚR):

ozn.	popis změny
	návrh zastavitelných ploch KO-DS-1 a KO-DS-2
	aktualizace zastavitelné plochy PN-DS-101
	aktualizace zastavitelné plochy JI-DS-101
	aktualizace koridorů pro homogenizaci stávajících silnic
	aktualizace trasy koridoru VTL plynovodu
	aktualizace tras koridorů vedení elektrické energie
	aktualizace územního systému ekologické stability

Specifické plochy jsou plochy vymezené územním plánem s jedinečným označením, indexem návrhové plochy, jejíž využití je zpřesněno konkrétním popisem, zpřesněným prostorovým regulativem, nebo zpřesněným funkčním využitím oproti využití, jak je definováno regulativy funkcí v kapitole 1f textové části územního plánu. V tabulce je uvedeno, zda je plocha specifická (x), či nikoli (-).



Sloupec **územní studie** uvádí, zda je plocha určena k prověření územní studií s případným názvem této studie (pozn. označení * je použito v případech, ve kterých je specifická plocha nebo podmínka územní studie stanovena platným územním plánem).

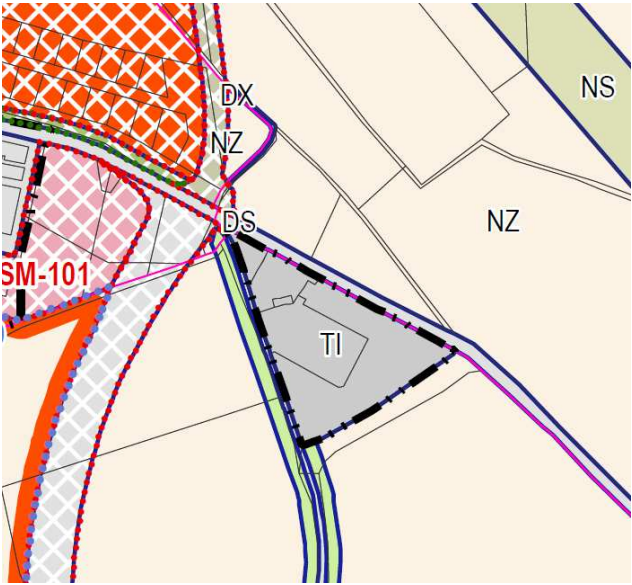
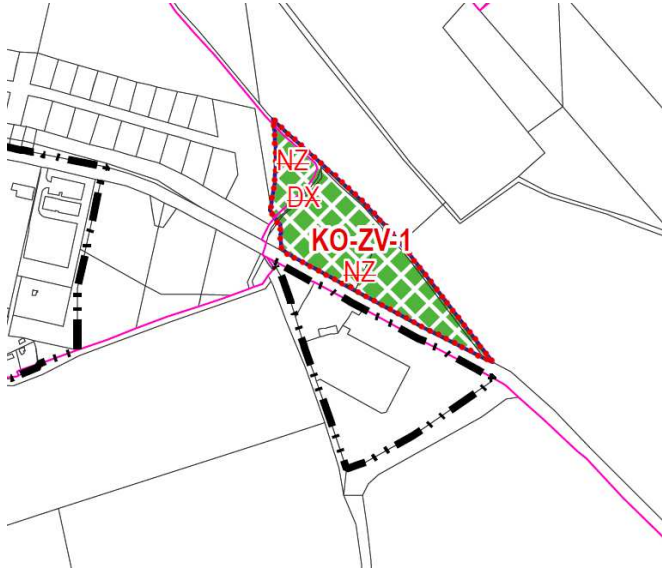
DÍLČÍ ZMĚNA Z4.01	
katastrální území:	Jihlava
dotčené pozemky:	950/1, 5307/4, 5307/6, 5311/4, 5311/12, 5311/13, 6178/1
stav:	
změna:	
popis změny:	<p>návrh zastavitelné plochy JI-OS-2</p> <p>návrh zastavitelné plochy JI-OS-3</p>
stávající využití:	<p>plochy vodní a vodohospodářské [W]</p> <p>plochy veřejných prostranství - s převahou nebezpečných ploch [PZ]</p>
navrhované využití:	<p>plochy pro tělovýchovu a sport [OS]</p>
specifická plocha JI-OS-2:	<p>Podmínkou využití plochy je zachování stávajícího profilu toku a zajištění obtoku pravobřežní i levobřežní inundací. Přístavbou sportovní haly nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů. V případě zásahu do nivy toku a koryta toku bude zpracováno biologické hodnocení dle platných právních předpisů.</p> <p>Výška stavebních úprav a přístaveb bude respektovat stávající výšku stavby a nepřesáhne ji.</p>
specifická plocha JI-OS-3:	<p>Výška stavebních úprav a přístaveb bude respektovat stávající výšku stavby a nepřesáhne ji.</p>
územní studie:	-
rozloha:	0,0800 ha (JI-OS-2), 0,0130 ha (JI-OS-3)
zábor ZPF:	bez záboru (ostatní plochy)
odůvodnění záměru:	<p>Návrh zastavitelných ploch JI-OS-2 a JI-OS-3 umožňuje změnu stavby (přístavby a stavební úpravu) stávající sportovní haly SK Jihlava. Důvodem změny je nevyhovující stav objektu. Koordinace záměru s limity využití území je zajištěna stanovením specifických podmínek, které mohou využití plochy JI-OS-2 omezit. Zastavitelné plochy JI-OS-2 a JI-OS-3 jsou navrhovány v území plošné památkové ochrany (ochranné pásmo městské památkové rezervace). Výšková regulace zástavby je stanovena v souladu s nastavenými Podmínkami ochrany na území ochranného pásma MPR Jihlava.</p>

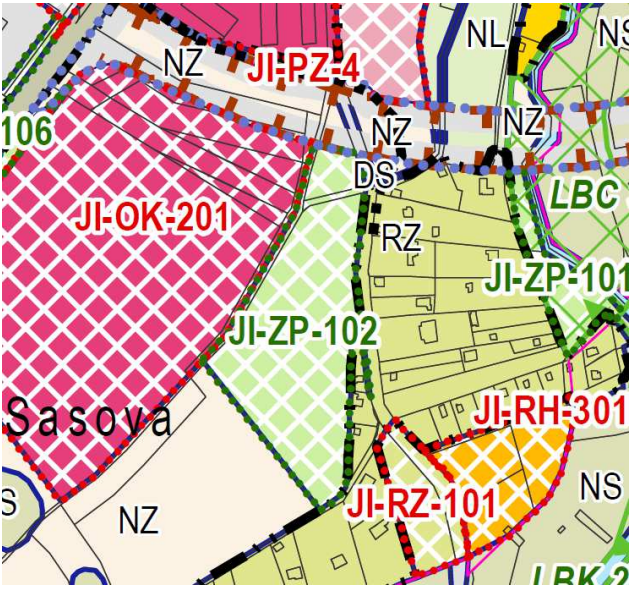
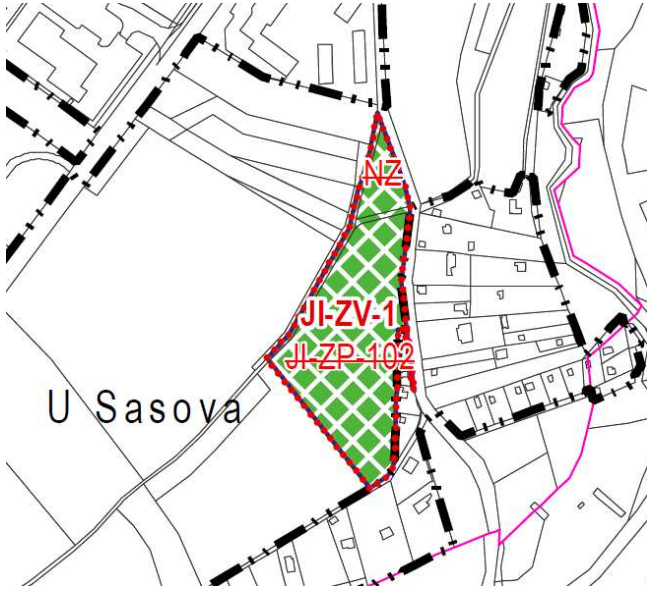
DÍLČÍ ZMĚNA Z4.02	
katastrální území:	Horní Kosov
dotčené pozemky:	691/1, 691/2, 691/3, 692/1, 692/3, 693/5, 693/6, 693/7, 693/8, 693/16, 693/17, 744/1, 744/6, 774/2, 778/15, 779/1, 779/2, 779/4, 784/1, 784/2, 785/1, 785/4, 785/6, 785/7, 786/1, 786/2, 1303/25
stav:	změna:
	
popis změny:	změna trasy komunikace v zastavitelné ploše HK-PV-3
navrhované využití:	změna zastavitelné plochy HK-PV-3
	změna plochy přestavby HK-SM-2
	změna plochy HK-PZ-4
specifická plocha HK-SM-2:	specifická podmínka pro plochu je stanovena územním plánem
územní studie HK-SM-2:	US 3 (podmínka zpracování územní studie dle územního plánu)
rozloha:	0,0220 ha
zábor ZPF:	0,0160 ha (I. třída ochrany ZPF), 0,0060 ha (III. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Vymezení ploch HK-PV-3, HK-SM-2 a HK-PZ-4 a navazujících stabilizovaných ploch je aktualizováno na základě zpracovaných podkladů a podrobné projektové dokumentace pro komunikaci v ulici Buková, Jihlava (etapa č.1). Plocha HK-SM-2 je rozšířena o část plochy HK-PV-3, která nebude využita pro umístění komunikace.

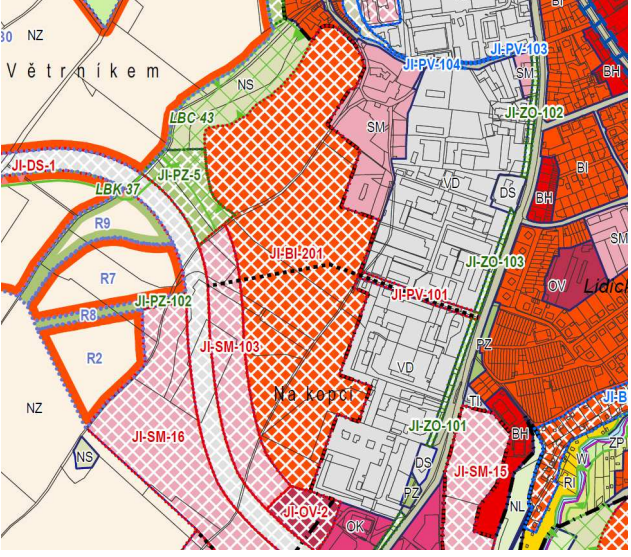
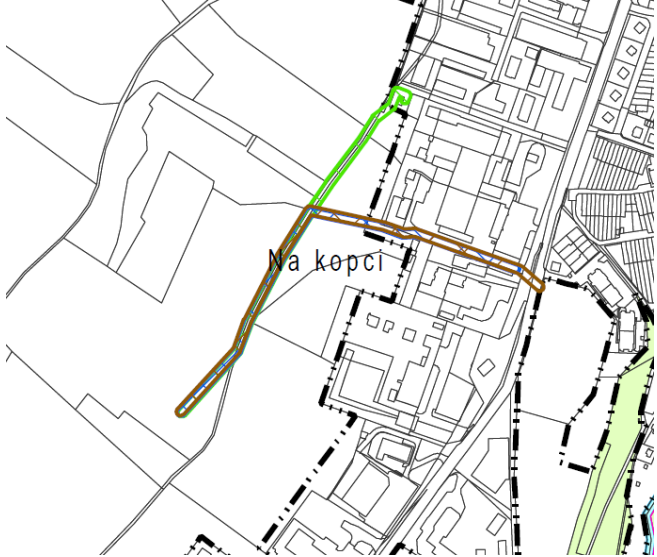
DÍLČÍ ZMĚNA Z4.03	
katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy
dotčené pozemky:	86/30, 86/31, 86/32, 86/36, 86/38, 95/85, 95/174, 95/214, 129/88, 129/91, 129/92, 129/105, 129/106, 524/3
stav:	
změna:	
popis změny:	<p>návrh zastavitelné plochy BE-SM-1</p> <p>návrh zastavitelné plochy BE-SM-2</p> <p>návrh plochy BE-PZ-1</p> <p>rozšíření zastavitelné plochy BE-DS-4</p>
stávající využití:	<p>plochy občanského vybavení - veřejná vybavenost [OV]</p> <p>plochy veřejných prostranství - s převahou nebezpečných ploch [PZ]</p> <p>plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ]</p>
navrhované využití:	<p>plochy smíšené obytné - městské [SM]</p> <p>plochy veřejných prostranství - s převahou nebezpečných ploch [PZ]</p> <p>plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava [DS]</p>
specifická plocha BE-SM-1:	<p>Podmínkou využití plochy je zajištění a dokladování souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví v oblasti hluku pro plánované chráněné prostory v následujících řízeních dle stavebního zákona. V ploše se připouští výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH). V ploše je přípustné umísťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury i mimo plochy a koridory k tomu určené. Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury podrobnější dokumentací zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.</p>
specifická plocha BE-SM-2:	<p>Podmínkou využití plochy je zajištění a dokladování souladu s legislativou na úseku ochrany veřejného zdraví v oblasti hluku pro plánované chráněné prostory v následujících řízeních dle stavebního zákona. V ploše se připouští výstavba bytových domů (viz výkres ploch s přípustnou funkcí BH). V ploše je přípustné umísťování staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury i mimo plochy a koridory k tomu určené. Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury podrobnější dokumentací zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.</p>
územní studie:	-

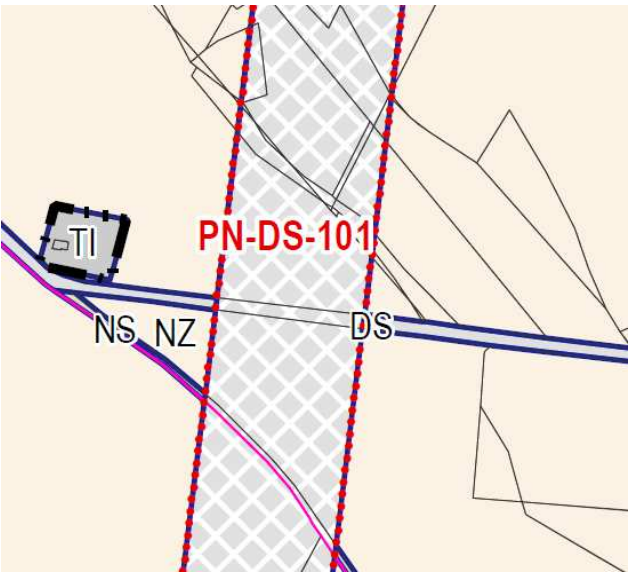
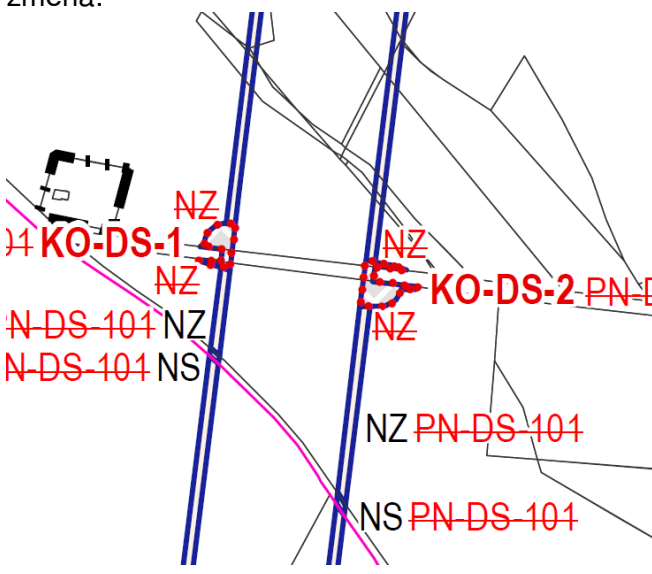
rozloha:	2,3680 ha (BE-SM-1), 0,5125 ha (BE-SM-2), 0,2045 ha (BE-PZ-1), 0,1290 ha (rozšíření BE-DS-4)
zábor ZPF:	0,0830 ha (III. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Změna zastavitelných ploch BE-OV-2 a BE-OV-4 na zastavitelné plochy BE-SM-1 a BE-SM-2 je navržena v souladu s požadavkem na změnu využití území (vymezení ploch pro veřejnou i komerční občanskou vybavenost slučitelnou s bydlením). Zastavitelné plochy jsou vymezeny nad zpracovaným podrobným podkladem (studie využití území). Plocha veřejného prostranství BE-PZ-1 je vymezena jako plocha veřejného prostranství související se zastavitelnými plochami smíšenými obytnými o rozloze nad 2 ha. Podmínka pro plánované chráněné prostory je stanovena na základě požadavku Krajské hygienické stanice kraje Vysočina (KHS). Trasa koridoru přeložky VTL plynovodu Květnov – Znojmo byla Změnou č.4 aktualizována mimo území řešené dílčí změnou Z4.03.

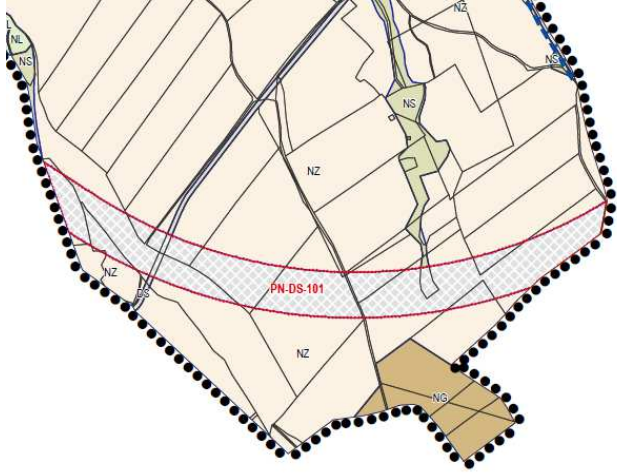
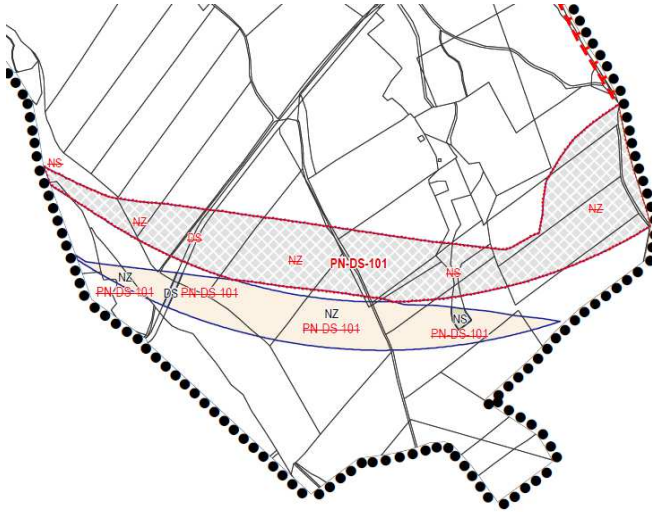
DÍLČÍ ZMĚNA Z4.04	
katastrální území:	Bedřichov u Jihlavy
dotčené pozemky:	soubor pozemků dle zákresu
stav:	změna:
	
popis změny:	návrh zastavitelné plochy BE-SM-3 aktualizace dle skutečného stavu v území
stávající využití:	plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI]
navrhované využití:	plochy smíšené obytné - městské [SM]
specifická plocha:	-
územní studie:	-
rozloha:	0,3740 ha
zábor ZPF:	-
odůvodnění záměru:	Zastavitelná plocha BE-SM-3 je vymezena v souladu s požadavkem na využití území (možnost výstavby polyfunkčních nebo bytových domů). Podkladem pro řešení je zpracovaná studie využití území. Zastavitelná plocha BE-SM-3 je vymezena v návaznosti na plochy obdobného využití, dílčí změnou Z4.04 je zajištěn soulad s aktuálním stavem v řešeném území.

DÍLČÍ ZMĚNA Z4.05	
katastrální území:	Jihlava, Kosov u Jihlavy
dotčené pozemky:	1071/54, 286/2, 286/3, 286/6, 286/8, 286/28, 286/29, 290/5, 290/6
stav:	
změna:	
popis změny:	návrh zastavitelné plochy KO-ZV-1
stávající využití:	<p>plochy zemědělské [NZ]</p> <p>plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace [DX]</p>
navrhované využití:	plochy zeleně - veřejná zeleň [ZV]
specifická plocha:	-
územní studie:	-
rozloha:	1,2890 ha
zábor ZPF:	1,2520 ha (III. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Změna vymezuje zastavitelnou plochu KO-ZV-1, která je určena pro realizaci veřejné, parkově upravené zeleně s přípustným umístěním dětských a sportovních hřišť, prvků drobné architektury, technické infrastruktury a související dopravní infrastruktury. Jedná se o specifické plochy parků apod., které nejsou součástí jiných typů ploch a které mohou být zastavitelné výše uvedenými souvisejícími a doplňujícími stavbami.

DÍLČÍ ZMĚNA Z4.06	
katastrální území:	Jihlava
dotčené pozemky:	5536, 5551/1, 5551/2, 5996/1, 5999
stav:	
změna:	
popis změny:	návrh zastavitelné plochy JI-ZV-1
stávající využití:	plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP] plochy zemědělské [NZ]
navrhované využití:	plochy zeleně - veřejná zeleň [ZV]
specifická plocha:	-
územní studie:	-
rozloha:	1,5740 ha
zábor ZPF:	1,4950 ha (V. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Změna vymezuje zastavitelnou plochu JI-ZV-1, která je určena pro realizaci veřejné, parkově upravené zeleně s přípustným umístěním dětských a sportovních hřišť, prvků drobné architektury, technické infrastruktury a související dopravní infrastruktury. Jedná se o specifické plochy parků apod., které nejsou součástí jiných typů ploch a které mohou být zastavitelné výše uvedenými souvisejícími a doplňujícími stavbami.

DÍLČÍ ZMĚNA Z4.07	
katastrální území:	Jihlava
dotčené pozemky:	soubor pozemků dle zákresu
stav:	změna:
	
popis změny:	vymezení koridorů technické infrastruktury v zastavitelných plochách JI-BI-201 a JI-SM-103
specifická plocha JI-BI-201, JI-SM-103:	specifická podmínka pro plochy je stanovena územním plánem, doplnění: Pokud budou trasy dopravní nebo technické infrastruktury územní studií zpřesněny mimo vymezené koridory, lze plochy dotčené koridory využít v souladu s podmínkami využití těchto ploch bez omezení.
územní studie JI-BI-201, JI-SM-103:	US 9 (podmínka zpracování územní studie dle územního plánu)
rozloha:	-
zábor ZPF:	-
odůvodnění záměru:	Koridory technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, plynovod) jsou navrženy v souladu s podrobným podkladem (I.C.P. Jihlava – ji a.s. – Multifunkční areál lehké výroby a služeb, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, 12/2018). Návrh koridorů technické infrastruktury umožňuje umístění sítí technické infrastruktury potřebných pro obsluhu zastavitelné plochy JI-SM-16 na pozemcích zařazených do zastavitelných ploch JI-BI-201 a JI-SM-103, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie US 9.

SOULAD SE ZÚR	
katastrální území:	Kosov u Jihlavy
dotčené pozemky:	312/15, 312/25, 312/32, 312/34
stav:	změna:
	
popis změny:	návrh zastavitelných ploch KO-DS-1 a KO-DS-2
specifická plocha:	-
územní studie:	-
rozloha:	0,0380 ha (KO-DS-1), 0,0510 ha (KO-DS-2)
zábor ZPF:	0,0330 ha (I. třída ochrany ZPF), 0,0440 ha (V. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Zastavitelné plochy KO-DS-1 a KO-DS-2 jsou vymezeny v návaznosti na zastavitelnou plochu PN-DS-101 zpřesněnou v souladu s aktuálním zněním ZÚR. Zastavitelné plochy KO-DS-1 a KO-DS-2 jsou navrženy pro napojení komunikací v místě křížení plánovaného jihovýchodního obchvatu města se stávající komunikací (Kosovská).

SOULAD SE ZÚR	
katastrální území:	Helenín, Kosov u Jihlavy, Pančava, Sasov, Jihlava
dotčené pozemky:	soubor pozemků dle zákresu
stav:	změna:
	
popis změny:	aktualizace zastavitelné plochy PN-DS-101
specifická plocha:	specifická podmínka pro plochu je stanovena územním plánem
územní studie:	-
rozloha:	4,7460 ha (pozn. rozloha nově vymezené části zastavitelné plochy 15,6280 ha je zmenšena o rušené části, které jsou vráceny od ploch nezastavěného území, rozloha těchto rušených částí je 10,8820 ha).
zábor ZPF:	4,7460 ha (V. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Vymezení zastavitelné plochy PN-DS-101 (jihovýchodní obchvat města propojující silnice I/38 – II/405 – II/602) je aktualizováno v souladu se ZÚR. Soulad se ZÚR je zajištěn také v rámci veřejně prospěšných staveb (sloučení a aktualizace vymezení veřejně prospěšných staveb VSD 48, VSD 84, VSD 85 na veřejně prospěšnou stavbu VSD DK32).

SOULAD SE ZÚR	
katastrální území:	Jihlava
dotčené pozemky:	soubor pozemků dle zákresu
stav:	
změna:	
popis změny:	aktualizace zastavitelné plochy JI-DS-101
specifická plocha:	-
územní studie:	-
rozloha:	- 0,5740 ha (zastavitelná plocha JI-DS-101 je zmenšena)
zábor ZPF:	- 0,4850 ha (III. třída ochrany ZPF), -0,0890 ha (V. třída ochrany ZPF)
odůvodnění záměru:	Vymezení zastavitelné plochy JI-DS-101 (jihozápadní obchvat města) je aktualizováno v souladu se ZÚR. Část zastavitelné plochy JI-DS-101 je zrušena (přesahuje vymezený koridor dopravní infrastruktury ze ZÚR).

SOULAD SE ZÚR	
katastrální území:	celé řešené území
dotčené pozemky:	soubor pozemků dle zákresu
popis změn:	<p>aktualizace koridorů pro homogenizaci stávajících tahů silnic</p> <p>aktualizace trasy koridoru VTL plynovodu</p> <p>aktualizace trasy koridoru vedení elektrické energie</p> <p>aktualizace územního systému ekologické stability</p>
odůvodnění záměru:	<p>Změna č.4 zajišťuje soulad územního plánu s aktuálním zněním ZÚR. V rámci Aktualizace č.4 ZÚR došlo k podstatným změnám ve vymezení koridorů pro homogenizaci stávajících tahů silnic, trasy koridoru VTL plynovodu, tras koridorů vedení elektrické energie a územního systému ekologické stability. Změny jsou znázorněny v grafické části dokumentace (změny názvů veřejně prospěšných staveb jsou uvedeny v textové části dokumentace). Změnami je dotčeno celé řešené území, návaznosti na území sousedních obcí je (nebo bude) zajištěna. Výše popsányi změnami nedochází k dodatečnému vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa.</p>

h) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.4 není aktualizováno zastavěné území. Aktualizace zastavěného území je předmětem souběžně pořizované Změny č.2 (o pořizení Změny č.2 a schválení zadání Změny č.2 rozhodlo zastupitelstvo města na svém 8. zasedání dne 4.11.2019 usnesením č. 334/19-ZM). Věcné řešení Změny č.4 vychází z návrhu na pořizení změny územního plánu, ve kterém je také zdůvodněna potřeba navrhovaných záměrů. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v zastavěném území (návrh zastavitelných ploch JI-OS-2, JI-OS-3, BE-SM-3) nebo v přímé návaznosti na něj (zastavitelné plochy veřejné zeleně KO-ZV-1, JI-ZV-1). V rámci souboru Změn č.4 nebyl vyhodnocen a řešen tzv. brownfields. Návrhy nových ploch (JI-OS-2, JI-OS-3, BE-SM-3, KO-ZV-1, JI-ZV-1) a změny využití stávajících zastavitelných ploch (BE-SM-1, BE-SM-2) podporují hospodárné využití řešeného území v souladu s požadavkem vytvářet urbánní prostředí úsporná v nárocích na dopravu a energie. Dílčími změnami Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změnami souvisejícími se zajištěním souladu se ZÚR je zemědělský půdní fond dotčen odůvodněnými, nezbytně nutnými zábory zemědělského půdního fondu. Tyto změny jsou řádně zdůvodněny, vyhodnocení nového záboru zemědělského půdního fondu je zpracováno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

i) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno. Změna č.4 respektuje a dodržuje republikové priority územního plánování a priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území.

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Řešení Změny č.4 nemá podstatný vliv na širší územní vztahy. V rámci dílčích změn nejsou vymezovány plochy nadmístního významu (plochou nadmístního významu se dle § 2 odst.1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí). Změnou č.4 je aktualizováno vymezení koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu a prvků nadmístního územního systému ekologické stability s přesahem na území sousedních obcí. Vymezení koridoru pro nadzemní vedení VVN 110 kV Mírovka – Jihlava-západ bylo koordinováno se souběžně pořizovaným návrhem Územního plánu Hybrálec (bude upraven). Návaznost na správní území ostatních sousedních obcí bude zajištěna v územně plánovacích dokumentacích sousedních obcí v rámci řešení souladu s aktuálním zněním ZÚR.

k) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Základní požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb v území jsou stanoveny v zásadách urbanistické kompozice, v zásadách ochrany krajinného rázu a v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v podrobnosti územního plánu v souladu s § 43, odst. 3 stavebního zákona. Změna č.4 není zpracována s prvky regulačního plánu.

I) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zábor zemědělského půdního fondu (ZPF)

Díličními změnami Z4.02, Z4.03, Z4.05, Z4.06 a změnami souvisejícími se zajištěním souladu se ZÚR je zemědělský půdní fond dotčen odůvodněnými, nezbytně nutnými záborů zemědělského půdního fondu. Souhrnný přehled ploch předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu vyvolaných řešením změny územního plánu:

Označení dílčí změny	Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)		
				I.	III.	V.
Z4.02	HK-PV-3	plochy veřejných prostranství	0,0220	0,0160	0,0060	
Z4.03	BE-SM-2	plochy smíšené obytné	0,0830		0,0830	
Z4.05	KO-ZV-1	veřejná zeleň	1,2520		1,2520	
Z4.06	JI-ZV-1	veřejná zeleň	1,4950			1,4950
	KO-DS-1	silniční doprava	0,0330	0,0330		
	KO-DS-2	silniční doprava	0,0440			0,0440
	PN-DS-101	silniční doprava	4,7460			4,7460
	JI-DS-101	silniční doprava	-0,5740		-0,4850	-0,0890
celkem			7,1010	0,0490	0,8560	6,1960

Přehled jednotlivých ploch předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu vyvolaných řešením změny územního plánu a vyhodnocení jejich souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu:

Označení dílčí změny	Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)		Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				I.	III.				
Z4.02	HK-PV-3	plochy veřejných prostranství	0,0220	0,0160	0,0060	-	-	-	-

Nezemědělská půda, nezastavěné nebo nedostatečně využití pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, stavební proluky nebo plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení se pro účely dílčí změny Z4.02 v řešeném území nenachází. Změna trasy komunikace v zastavitelné ploše HK-PV-3 je zpracována v souladu s požadavkem na změnu využití území. Vymezení ploch HK-PV-3, HK-SM-2 a HK-PZ-4 a navazujících stabilizovaných ploch je aktualizováno na základě zpracovaných podkladů a podrobné projektové dokumentace pro komunikaci v ulici Buková, Jihlava (etapa č.1). Plocha HK-SM-2 je rozšířena o část plochy HK-PV-3, která nebude využita pro umístění komunikace. Zábor zemědělského půdního fondu je vyvolán rozšířením zastavitelné plochy HK-PV-3 v souladu s podrobnější projektovou dokumentací.

V rámci dílčí změny Z4.02 je okrajově dotčen zemědělský půdní fond v I. třídě ochrany (0,0160 ha). Změnou č.4 není zastavitelná plocha HK-PV-3 pro umístění komunikace nově navrhována, dochází pouze ke zpřesnění jejího vymezení na základě podrobnější projektové dokumentace. Veřejný zájem vymezení zastavitelné plochy HK-PV-3 byl vyhodnocen územním plánem, plocha HK-PV-3 je obsažena v platné územně plánovací dokumentaci a nedochází ke změně jejího využití. Rozšíření zastavitelné plochy HK-PV-3 v části navrhované trasy je nezbytné k zajištění funkčnosti této plochy pro umístění dopravního napojení v lokalitě Buková.

Plochy předpokládaných záborů nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu ve smyslu ztížení prostupnosti krajiny, nedochází ke vzniku proluk a ztížení obdělávatelných pozemků. Hydrologické a odtokové poměry narušeny nejsou, síť zemědělských účelových komunikací není negativně dotčena. Změna navrhuje pouze nezbytně nutné zábory zemědělského půdního fondu.

Označení dílčí změny	Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)	Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				III.				
Z4.03	BE-SM-2	plochy smíšené obytné	0,0830	0,0830	-	-	-	-

Nezemědělská půda, nezastavěné nebo nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, stavební proluky nebo plochy získané zbořením přežitých budov a zařízení se pro účely dílčí změny Z4.03 v řešeném území nenachází. Změna zastavitelných ploch BE-OV-2 a BE-OV-4 na zastavitelné plochy BE-SM-1 a BE-SM-2 je navržena v souladu s požadavkem na změnu využití území (vymezení ploch pro veřejnou i komerční občanskou vybavenost slučitelnou s bydlením). Zastavitelné plochy jsou vymezeny nad zpracovaným podrobným podkladem (studie využití území). Plocha veřejného prostranství BE-PZ-1 je vymezena jako plocha veřejného prostranství související se zastavitelnými plochami smíšenými obytnými o rozloze nad 2 ha. Nový zábor zemědělského půdního fondu je vyvolán rozšířením zastavitelné plochy BE-SM-2 mimo vymezení původních zastavitelných ploch BE-OV-2 a BE-OV-4.

V rámci dílčí změny Z4.03 je upřednostněn zábor méně kvalitní zemědělské půdy (III. třída ochrany zemědělského půdního fondu). Plochy předpokládaných záborů nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu ve smyslu ztížení prostupnosti krajiny, nedochází ke vzniku proluk a ztížení obdělávatelných pozemků. Hydrologické a odtokové poměry narušeny nejsou, síť zemědělských účelových komunikací není negativně dotčena. Změna navrhuje pouze nezbytně nutné zábory zemědělského půdního fondu a předpokládá menší podíl trvalého záboru zemědělského půdního fondu, než jsou celkové vykazované plochy záboru.

Označení dílčí změny	Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)		Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				III.	V.				
Z4.05	KO-ZV-1	veřejná zeleň	1,2520	1,2520		-	-	-	-
Z4.06	JI-ZV-1	veřejná zeleň	1,4950		1,4950	-	-	-	-

Nezemědělská půda, nezastavěné nebo nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, stavební proluky nebo plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení se pro účely dílčích změn Z4.05 a Z4.06 (vymezení zastavitelných ploch veřejné zeleně) v řešeném území nenachází. Jedná se o specifické plochy parků apod., které nejsou součástí jiných typů ploch a které mohou být částečně zastavěné souvisejícími a doplňujícími stavbami (dětská a sportovní hřiště, prvky drobné architektury). Plochy veřejné zeleně s možným umístěním dětských a sportovních hřišť a prvků drobné architektury musí být v souladu se zněním § 18 odst. 5 stavebního zákona vymezeny jako zastavitelné.

Pro odnětí zemědělské půdy jsou navrženy zastavitelné plochy KO-ZV-1 a JI-ZV-1 a jsou stanoveny podmínky pro jejich využití. Předpokládá se nezbytná zastavitelnost těchto ploch záměry (dětská a sportovní hřiště a prvky drobné architektury), jejichž charakter doplňuje přírodní a rekreační funkce veřejně přístupných ploch zeleně v městském (příměstském) prostředí. Změna navrhuje přednostně zábory méně kvalitní zemědělské půdy (III. a V. třída ochrany zemědělského půdního fondu). Plochy předpokládaných záborů nenarušují organizaci zemědělského půdního fondu ve smyslu ztížení prostupnosti krajiny, nedochází ke vzniku proluk a ztíženě obdělávatelných pozemků. Hydrologické a odtokové poměry narušeny nejsou, síť zemědělských účelových komunikací není negativně dotčena. Změna navrhuje pouze nezbytně nutné zábory zemědělského půdního fondu a předpokládá menší podíl trvalého záboru zemědělského půdního fondu, než jsou celkové vykazované plochy záboru (veřejně přístupné plochy zeleně s možným umístěním dětských nebo sportovních hřišť a prvků drobné architektury). V rámci změn Z4.05 a Z4.06 nejsou umísťovány nové směrové nebo liniové stavby.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)			Odhad výměry záboru, na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
			I.	III.	V.				
KO-DS-1	silniční doprava	0,0330	0,0330			-	-	-	-
KO-DS-2	silniční doprava	0,0440			0,0440	-	-	-	-
PN-DS-101	silniční doprava	4,7460			4,7460	-	-	ano	-
JI-DS-101	silniční doprava	-0,5740		-0,4850	-0,0890	-	-	-	-

Změna č.4 zajišťuje soulad územního plánu s aktuálním zněním ZÚR. Zastavitelné plochy KO-DS-1 a KO-DS-2 jsou vymezeny v návaznosti na zastavitelnou plochu PN-DS-101 zpřesněnou v souladu s aktuálním zněním ZÚR. Zastavitelné plochy KO-DS-1 a KO-DS-2 jsou navrženy pro napojení komunikací v místě křížení plánovaného jihovýchodního obchvatu města se stávající komunikací (Kosovská). Vymezení zastavitelné plochy PN-DS-101 (jihovýchodní obchvat města propojující silnice I/38 – II/405 – II/602) je aktualizováno v souladu se ZÚR. Soulad se ZÚR je zajištěn také v rámci veřejně prospěšných staveb (sloučení a aktualizace vymezení veřejně prospěšných staveb VSD 48, VSD 84, VSD 85 na veřejně prospěšnou stavbu VSD DK32). Vymezení zastavitelné plochy JI-DS-101 (jihozápadní obchvat města) je aktualizováno v souladu se ZÚR. Část zastavitelné plochy JI-DS-101 je zrušena (přesahuje vymezený koridor dopravní infrastruktury ze ZÚR).

Zábor zemědělského půdního fondu je vyvolán zpřesněním zastavitelných ploch dopravní infrastruktury KO-DS-1, KO-DS-2, PN-DS-101 a JI-DS-101. Uvedený souhrn výměry záboru je výsledkem nových záborů zemědělského půdního fondu a zrušením částí zastavitelných ploch (zařazením již vyhodnocených pozemků zpět do zemědělského půdního fondu). Zpřesnění vymezení zastavitelných ploch KO-DS-1, KO-DS-2, PN-DS-101 a JI-DS-101 je znázorněno v grafické části Změny č.4.

V rámci Aktualizace č.4 ZÚR došlo k podstatným změnám ve vymezení koridorů pro homogenizaci stávajících tahů silnic, trasy koridoru VTL plynovodu, tras koridorů vedení elektrické energie a územního systému ekologické stability. Těmito změnami nedochází k dodatečnému vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.

Zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změna č.4 nenavrhuje zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa. Změnou č.4 nejsou dotčeny záměry do vzdálenosti 50 m od okraje lesa dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění (lesní zákon).