

Územní studie „ÚS16 Jihlava – kasárna Pístov“

TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

1. Identifikační údaje	3
2. Účel územní studie	5
3. Vymezení řešeného území	7
4. Vyhodnocení řešeného území z hlediska	9
širších územních vztahů,	9
limity využití území, soulad s územním plánem	9
4.1. Krajinné vazby	10
4.2. Hydrologie v území	11
4.3. Geologie území	12
4.4. Doprava	14
4.5. Limity a problémy území dle uzemně – analytických podkladů	14
4.6. Platný územní plán	15
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení	17
5.1. Urbanistická koncepce lokality a veřejných prostorů	18
5.2. Koncepce technické infrastruktury	20
5.3. Koncepce dopravní infrastruktury	20
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území	21
6.1. Funkční regulace v území	22
7. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s ohledem na charakter území	23
7.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	24
7.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování	24
8. Fotodokumentace stávajícího stavu	25



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE



Objednatel:

Statutární město Jihlava
Odbor strategií a architektury, Útvar městského architekta
Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava

Pořizovatel:

Magistrát města Jihlavy
Stavební úřad, Oddělení úřadu územního plánování
Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava

Jihlava

Zhotovitel projektu:

Tomáš Dvořák architekti, s.r.o.
Rajhradská 12, 619 00, Brno
arch.tomas.dvorak@seznam.cz
+420 774 444 050
www.archtd.cz
Oprávněná osoba:
Ing. arch. Tomáš Dvořák, jednatel



Zpracovatelský tým:

Hlavní architekt:

Ing. arch. Tomáš Dvořák

Projekční tým:

Ing arch. Tomáš Dvořák

Ing. arch. Matuš Jánský

2. ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie [dále „ÚS“] je prověřit funkční a prostorové využití území v souladu s požadavky platného Územního plánu Jihlava [dále jen „ÚP“] **na ploše přestavby PI-OV-101 a na ploše změny v krajině v nezastavěném území PI-ZO- 101**. Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Pístov u Jihlavy.

V předmětných plochách přestavby je v současnosti nevyužívaný brownfield. Územní studie by měla prověřit možnost využití území pro vojenský výcvik v simulovaném urbanizovaném prostředí pro potřeby Armády ČR i složek integrovaného záchranného systému.

ÚS je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 67 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění.



3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



Řešené území, které se nachází v katastrálním území Pístov u Jihlavy [721000], je v současnosti nevyužívaný brownfield bývalých kasáren. Území se nachází na jihu města Jihlavy, v uzavřeném areálu mimo samotnou místní část Pístov. Leží na hranici samotného katastrálního území Pístov, z jižní strany k němu přiléhá katastrální území obce Rančířov [739286]. Hranice katastrálního území dělí areál na dvě části. Předmětem územní studie je pouze část území v katastru Pístov u Jihlavy, v územním plánu města Jihlavy vymezená jako plocha PI – OV-101.



4. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ Z HLEDISKA

ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ,

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

4.1. KRAJINNÉ VAZBY

- 1 Řešené území se nachází na nízkém návrší obklopené řídce zalesněným porostem.
- 2 Plocha je v uzavřeném areálu vně obce mimo obytnou zástavbu.
- 3 Jedná se o součást širšího komplexu ploch v minulosti využívaných armádou.
- 4 Severovýchodně od řešeného území se nachází Pístovské mokřady, což je mokřadní a biologicky významná lokalita mezi Pístovem a Rančířovem.
- 5 Zdejší podmínky však prospívají mnoha druhům fauny i flóry. Významné zastoupení zde mají obojživelníci – například kuňka obecná, čolek velký, blatnice skvrnitá, rosnička zelená, skokan ostronosý a čolek obecný. Mezi další zástupce živočišné říše patří ještěrka živorodá, ještěrka obecná, užovka obecná, bramborníček hnědý, sluka lesní, krutihlav obecný, chřástal polní, modrásek černolemý, osenice západní a střevlík Scheidlerův. Z rostlin zde roste například vemeník dvoulistý, rdest alpský a blatěnka vodní.



4.2. HYDROLOGIE V ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v mírném návrší. Ze severovýchodní strany k území přiléhá mokřadní lokalita „Pistovské mokřady“.



Pistovské mokřady

Na jih od řešeného území se nachází další mokřadní lokalita „Rančířovský Okrouhlík“. Jedná se o silně podmáčenou nivu drobného vodního toku nad rybníkem Rančířovský Okrouhlík. Jedná se o část širší soustavy rybníků vybudované na počátku 20. století.



4.3. GEOLOGIE ÚZEMÍ

Geologické a hydrogeologické poměry všeobecně

Oblast leží v jihovýchodní části Českého masivu. Český masiv je tvořen převážně metamorfovanými a magmatickými horninami různého stáří, od prekambria až po kenozoikum.

V okolí Pístova se můžete setkat s těmito hlavními geologickými rysy:

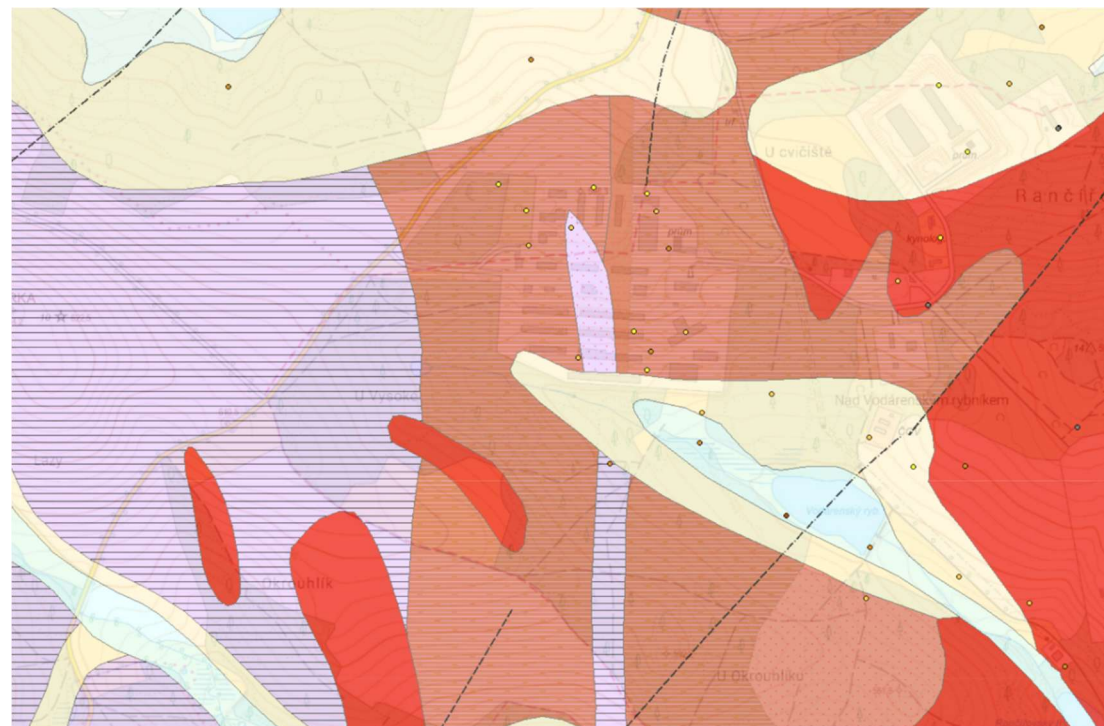
1. **Žulové masivy:** V oblasti Jihlavy jsou hojně zastoupeny granity a granodiority, které tvoří jádro Českého masivu. Tyto horniny vznikly krystalizací magmatu během hercynského vrásnění [přibližně před 300–350 miliony lety].
2. **Metamorfované horniny:** V okolí mohou být přítomny různé druhy rul a svorů, což jsou horniny vzniklé přeměnou původních sedimentárních či magmatických hornin za vysokých tlaků a teplot.
3. **Sedimentární pokryv:** V nižších polohách nebo na okrajích masivu mohou být přítomny kvartérní sedimenty, jako písky, štěrky a spraš, které vznikly v relativně nedávné geologické minulosti.



Legenda:

-  migmatit
-  granulit
-  písčito-hlinitý až hlinito-písčitý sediment
-  granulit s polohami granulitické ruly
-  granit
-  nivní sediment

Geologická mapa



4.4. DOPRAVA

Východně od areálu prochází silnice I/38, která je klíčovou spojnici mezi Jihlavou, Znojmem a státní hranicí s Rakouskem. Na tuto komunikaci však areál není přímo napojen. Rovněž chybí propojení řešené části areálu se zbylou částí na východní straně zpevněnou komunikací. Obsluha řešeného území probíhá přes komunikaci III. Třídy č. 4062. Na tuto komunikaci je řešená část areálu napojená sjezdem. Po trase silnice č. 4062 prochází i dálková cyklotrasa č. 16 – Českomoravská.

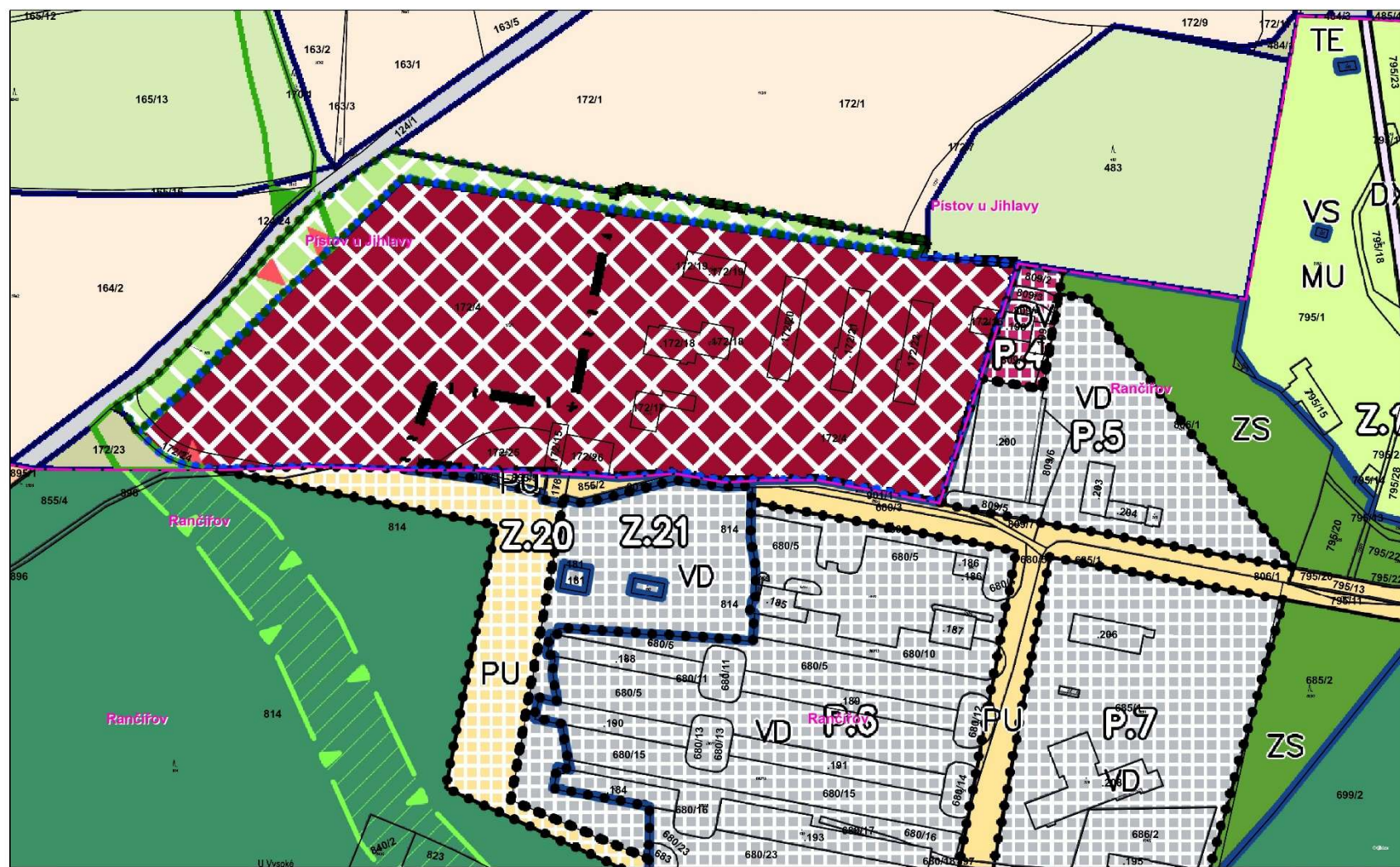
4.5. LIMITY A PROBLÉMY ÚZEMÍ DLE ÚZEMNĚ – ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Dle územně – analytických podkladů, ve kterých je jev značen „ZU 01 brownfield“ a rovněž dle skutečnosti se v řešeném území nachází v současnosti nevyužitě území, které v minulosti sloužilo jako vojenská základna.

Dle výkresu problému se zde nachází „SZL01 – Významná stavba (areál) na bonitních půdách (I. a II. třída ochrany)“. Doporučeno je nerozšiřovat v budoucnu záměry na bonitních půdách (I. a II. třída ochrany).



4.6. PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



PI-OV- 101: Plocha přestavby bývalého areálu AČR s využitím stávajících objektů a vybavení technické infrastruktury. Podmínkou změny využití je zpracovaná územní studie [ÚS16], 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 Rančirov. Plocha je připojena na stávající IS s nutnou revizí systému čištění odpadních vod. Plochu nelze využívat pro trvalé nebo dočasné bydlení.

PI-ZO-101: Řešení plochy PI-ZO-101 bude prověřeno územní studií ÚS16 společně s plochou PI-OV- 101

Funkční regulace dle územního plánu: **Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost [OV]**

Hlavní využití: stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva bez specifikace převažujícího využití

Přípustné využití: - stavby a zařízení pro bydlení související s hlavním využitím (integrované bydlení, bydlení pro správce a majitele areálu, internáty a koleje apod.);

- ostatní stavby a zařízení veřejného občanského vybavení (stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva);

- stavby a zařízení sportovního občanského vybavení (stavby a zařízení pro školní tělovýchovu, vrcholový, výkonnostní a rekreační sport, zařízení víceúčelových a dětských hřišť);

- související stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování a ostatní nerušící služby, které souvisí s hlavním využitím);

- nerušící služby*;

- dopravní a technická infrastruktura;

- veřejná prostranství* a veřejná zeleň*.

Podmíněně přípustné využití:

- samostatné stavby a zařízení obchodního prodeje s odbytovou plochou menší než 2000 m²;

- v městské památkové rezervaci (MPR) a v ochranném pásmu MPR je nepřípustné umísťování novostaveb logistických center, novostaveb pro skladování a monofunkčních komerčních novostaveb s odbytovou plochou větší než 1000 m².

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím nebo neuvedené ve specifických podmínkách, zejména logistická centra, výrobní a skladové areály.

Podmínky prostorového uspořádání: - koeficient zeleně* se stanovuje 0,3

- maximální výška zástavby v rozvojových plochách: středně-podlažní zástavba*

- výšková hladina do 15 m; dešťové vody budou přednostně likvidovány zasakováním, zadržováním a využitím na vlastních pozemcích staveb, popř. v souladu se zásadami likvidace dešťových vod stanovenými tímto územním plánem (podkapitola 1d2).



5. POPIS A ODŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ



5.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE LOKALITY A VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

Zájmový prostor bývalých kasáren v Pístově u Jihlavy je městskou krajinou určenou pro vojenský výcvik. Stávající stav umožňuje simulovat městské prostředí s minimálními úpravami, což je ideální pro nácvik taktiky, střeleckých dovedností, přežití, pohybu ve městě a řešení krizových situací.

Rozměry a uspořádání prostoru

Rozloha zájmového prostoru činí cca 7 ha a zahrnuje zástavbu, otevřenou plochu a plochu se smíšeným porostem. Zmíněné uspořádání v základu splňuje požadovanou charakteristiku a s dodatečnými úpravami je prostor schopen věrně simulovat nejrůznější scénáře charakteristické pro moderní bojiště včetně asymetrických konfliktů, protiteroristických operací, ochrany civilního obyvatelstva či zvládání krizových situací. „Hlavní prostor“ pro výcvik simuluje typ „novější zástavby“ s různými typy budov (středně vysoké a přízemní) kombinované s otevřenými rozsáhlejšími plochami.

Interiéry budov v současné podobě nelze vzhledem k nefunkčnosti využít k věrným simulacím pohybu v budově nicméně pro základní taktické činnosti jsou s drobnými úpravami využitelné.

V neposlední řadě je výhodou prostoru plocha s volně vzrostlým smíšeným porostem přímo navazující na zpevněné plochy a urbanistický prostor umožňující např. věrnou simulaci nácviku taktických činností při přechodu mezi různými typy krajinného prostředí.

Pro potřeby vojenského výcviku je navrženo doplnění stávajícího oplocení řešené části areálu. Tím došlo k vymezení veřejného prostranství, které tvoří stávající hlavní osa – komunikace v areálu.

Nové objekty

V rámci adaptace stávajícího areálu budou výhledově doplněny dočasné stavby či výrobky plnící funkci stavby pro vytvoření zázemí výcvikového areálu. Těmito se myslí například mobilní kontejnery či stanové stavby, překážky a další potřebné k provádění výcviku.

Řešení plochy PI-ZO-101 bude záviset na finálním vedení plánované trasy cyklostezky. Je možné vedení po obou stranách silnice, zvolené řešení bude záviset na možnostech majetkoprávního vypořádání pozemků v navazujících úsecích mimo řešené území.

Vyhodnocení souladu s územním plánem

Využití prostoru a nové stavby budou sloužit pro ochranu obyvatelstva – výcvik a přípravu bezpečnostních složek. **Navržené řešení je tak v souladu s územním plánem.**





Vzorové řešení cyklostezky
doplněné výsadbou stromů.



5.2. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V rámci územní studie nebyla pro požadovaný záměr řešena nová technická infrastruktura. Veškerá zařízení – dočasné stavby či výrobky plnící funkci stavby budou doplněny autonomním zdrojem energie či zásobníkem na vodu. Výhledově je možné napojení na stávající technickou infrastrukturu novými přípojkami [voda, elektřina] vytvořením nových nápojných bodů v místě plánovaných staveb.

5.3. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha areálu bude nadále zajištěna stávajícím sjezdem z komunikace III. Třídy. Obsluha veřejnou dopravou je zajištěna autobusovou zastávkou u vjezdu do areálu.

Studie uvažuje s vedením plánované cyklostezky přes návrhovou plochu zeleně. Finální řešení bude však zvoleno ve fázi návrhu samotné stezky.



6. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ



6.1. FUNKČNÍ REGULACE V ÚZEMÍ

Původní využití řešené plochy navržené územním plánem je – **Plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost [OV]**. Toto využití se v rámci návrhu územní studie nemění, a nově umísťované stavby budou v souladu s tímto využitím.

Přesto v rámci budoucího rozvoje areálu studie doporučuje změnit funkční využití na plochu: „**TA – technická infrastruktura - armáda**“.



7. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ



7.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní studii jsme řešili v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v územní studii jsme stanovili a vytvořili 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.

V územní studii jsme se snažili zajistit 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.

V územní studii jsme se návrhem snažili o hospodárné využití území pro zástavbu, s cílem navázat na okolní území, pozvednout celkovou úroveň prostředí a krajiny jako celku a tím ochránit nezastavěné části území a krajiny.

7.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V rámci územní studie jsme

- zjistili a posoudili stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty – viz kapitola 4.,
- stanovili jsme koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území – viz kapitola 5.,
- prověřili jsme a posoudili potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání-viz kapitola 4.,
- stanovili jsme urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb – viz kapitola 5.,
- stanovili jsme podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území – viz kapitola 6.,
- vytvořili jsme v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – viz koncept návrhu,
- uplatnili jsme poslední poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie napříč celým návrhem.



8. FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU





Pohled na
stávající
budovy v
areálu





