

Zápis z 10. zasedání Komise pro územní plánování

Dne 12. 03. 2025, od 15:00 v zasedací místnosti ORM MMJ

přítomni:

- Ing. Petr Piáček (předseda komise)
- Ing. Miloslav Neckář
- Bc. Jiří Kotlík
- Dr. Ing. arch. Jaroslav Huňáček
- Ing. Karel Voldán
- Ing. arch. Tereza Kafková
- Ing. Milan Heide
- Ing. arch. Jiří Vohralík
- Ing. arch. Aleš Stuchlík

nepřítomni:

- Ing. Milan Brychta (omluven)
- Ing. Jan Remsa (omluven)

Komise je usnášeníschopná.

tajemnice komise:

- Ing. arch. Marcela Susedíková – OSA-ÚMA

přítomni – stálí hosté:

- Ing. arch. David Beke
- Ing. Vladimíra Johnová
- Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová
- Jolana Pavlíková – za SÚ-OÚÚP (online)

nepřítomni – stálí hosté:

- Bc. Pavlína Razimová – SÚ-OÚÚP – vedoucí oddělení
- Ing. arch. Tomáš Lakomý – SÚ-OÚÚP

přítomni – hosté:

- František Vostál – investor k bodu Z7.23

Program zasedání:

1. Posouzení podnětů na změny Územního plánu Jihlava (Z7.32 až Z7.36),
2. Představení záměru – příprava regulačního plánu Mlýnská,
3. Představení územní studie ÚS16 Jihlava – kasárna Pístov,
4. Informace k pořizování Zm05aÚP, Zm06ÚP, Regulační plán.

Na úvod byl představen nový předseda Komise pro územní plánování – Ing. Petr Piáček. Předseda byl jmenován usnesením Rady města č. 3395/25 – RM.

Ad 1 Posouzení podnětů ke změně Územního plánu Jihlava (Z7.32 až Z7.36)

Z7.32

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v severní části parcely č. 206 v k. ú. Helenín, v rozsahu cca 2000m². V části navazující na stabilizovanou plochu by byl umístěn 1 RD určený pro člena rodiny navrhovatele. Zbytek zastavitelné plochy by byl užíván jako zahrada k domu.

Vyjádření SÚ-OÚÚP: ANO

Jedná se o drobné rozšíření stávající zástavby. Nová zástavba využije stávající infrastrukturu. Záměr se v krajině pohledově neuplatňuje. Zvážit rozsah plochy pro bydlení.

Stanovisko OSA-ÚMA: NE

Záměrem dochází k rozšiřování do volné krajiny; rozpor s cíli a úkoly územního plánování.

V rámci diskuze byl vyjádřen názor, že se jedná pouze o 1 další domek, urbanisticky proč ne. Názor, že nově bydlící bude upravovat území. Cesta už využívaná je, obyvatelé by chtěli upravit – je podaná žádost na město. Na opačné názorové straně stojí názor, že rozšiřování zastavitelných ploch do krajiny je nevhodné. Jedná se o opakovanou žádost, již jedenkrát bylo nedoporučeno. Názor by měl být konzistentní. Nové domky v krajině generují další a další náklady. Město nechce další objekty bez napojení na hlavní cesty, osvětlení, vodohospodářskou infrastrukturu atd. Zvyšuje to tlak na investice města – přístup pro děti, osvětlení, servis.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit vymezení části parcely č. 206 k. ú. Helenín na zastavitelnou plochu pro bydlení v režimu změny ÚP.

PRO: 4

PROTI: 4

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.33

Předmětem požadavku je vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v k. ú. Hosov. Pro podporu návrhu byla předem zpracována urbanistická rozvaha s umístěním cca 20 rodinných domů. Investor požádal o možnost osobního přestavení na komisi.

Vyjádření SÚ-OÚÚP: NE

V Hosově je dostatek zastavitelných a nenaplněných rozvojových ploch pro bydlení. Po jejich naplnění je možné zvážit zástavbu jedné řady domů podél komunikace za předpokladu jejího zkapacitnění. Zástavba v požadovaném rozsahu nevhodným způsobem vybíhá do krajiny. Sousední plocha, na kterou se záměr snaží navázat, byla v předchozích změnách chybně vymezena jako stabilizovaná plocha pro bydlení.

Vyjádření OSA-ÚMA: NE

Plocha částečně navazuje na zastavěné území. V ÚP Jihlava i konkrétně v části města Hosov je obecně dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které ještě nejsou využity. Návrhem dochází k dalšímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, v řešené lokalitě je špatná obsluha MHD. V Hosově je nedostatečná občanská vybavenost.

Vyjádření osadního výboru:

Osadní výbor s touto změnou územního plánu nemá problém, naopak toto rozšíření vítá a podporuje. Jedná se o logické uzavření obce tímto směrem.

Ing. arch. Zemanová Brossová představila koncept studie, který řešil nejenom předmětný pozemek předkladatele žádosti, ale i území s ním tvořící jeden urbanistický celek, již dnes vymezené jako zastavěné území pro bydlení. Nová plocha (předmět požadavku na změnu ÚP) vytváří podmínky pro vymezení cca 10 RD. V rámci konceptu byla kromě konkrétního urbanistického řešení prověřena možnost změny trasy biokoridoru. Jedná se neexistující biokoridor, jehož krkolomné vedení není ideální. Nově navržené řešení bylo posouzeno autorizovaným projektantem ÚSES, arch. Jonešovou a posouzeno jako vhodnější. Zpracovatel lokalitu považuje za proluku, jejíž dostavba je logickým uzavřením území. Nastavením podmínek a jasných urbanistických pravidel předejde dle zpracovatelky i nevhodnému zastavění navazující stávající zastavěné plochy a využije zbytkovou plochu, která by byla jinak těžko obdělávatelná.

Za město bylo konstatováno, že se jedná o odborně a profesionálně dobře zpracovanou studii, ale s pro město neudržitelnou ekonomikou území. Město je moc řídké zastavěné na to, aby se dalo udržovat. Plošným rozšiřováním města jen prohlubujeme deficit. Nejsou peníze ani na opravy stávající infrastruktury. Tvzení, že pole není obslužitelné velkou zemědělskou technikou, bylo oponováno tím, že tato velikost je v jiných zemích standardní velikostí půdního bloku a je pro hospodaření v krajině vhodnější než stávající nečleněné velké lány. Nové komunikace bude nutno udržovat, budou generovat náklady. Dále bylo konstatováno, že špatně je dopravně napojený celá část Hosov, řešilo se už v rámci výrobního výboru ÚS28 Hosov, západ. Zpracovatelka tvrdí, že je lepší doplnit proluku, je jasné, že obyvatelé budou jezdit auty. Diskuze dostupnosti MHD. Názor, že je návrh neprůchozí kvůli zbytečnému záboru ZPF, protože to je možné jen ve veřejném zájmu – RD nejsou veřejný zájem. Protinázor, který vznesla zpracovatelka byl, že to není pravda. Jedná se o mylný výklad vyhlášky a zákona Zákon č. 334/1992 Sb. Názor, že když se postaví domek, budou v něm mít obyvatelé trvalé bydliště, město dostane peníze z RUDu. Když je v centru nájemní bydlení, městu to nepřináší nic. Zástupci vedení města tvrdí, že to je mylný předpoklad. Rozvíjení mimo centrum je finančně neudržitelné. Názor: V Jihlavě není dost investorů pro centrum, protože vystavět dům v centru je moc nákladné a svázané mnoha požadavky. Proč je tedy nepustit tam, kde chtějí bydlet. Jedna ulice nám přece nezvedne náklady tolik, aby nebyl profit spíše z nových lidí. Přiláká to movité lidi, kteří budou v centru podnikat atd. Závěrem zazněla výzva na zvednutí daní pro příměstské části.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit v režimu změny ÚP vymezení zastavitelné plochy na parc. č. 146/15 a 146/19 v k. ú. Hosov pro funkci bydlení.

PRO: 6

PROTI: 2

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení bylo přijato.

Z7.34

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výrobu v souladu s územní studií „ÚS 41 – Jihlava – průmyslová zóna Hruškové Dvory“.

Vyjádření SÚ-OÚÚP: ANO

Z pohledu rozvoje města se jedná o strategické rozhodnutí, město musí vyhodnotit potřeby rozvojových ploch pro výrobu, zvážit možnosti a stanovit priority. Z urbanistického hlediska je plocha dobře dopravně obslužitelná a navazuje na stávající průmyslovou. Je jednou z možností, jak rozšířit plochy pro výrobu. V případě, že bude požadavku vyhověno, je třeba zvážit optimální rozsah zastavitelných ploch a jejich napojení na technickou infrastrukturu.

Stanovisko OSA-ÚMA: NE

V lokalitě je problematické zásobování pitnou vodou, resp. ostrovní provoz nelze chápat jako koncepční řešení. Rozšiřovat zastavitelné plochy pro průmyslovou výrobu bez odpovídajícího zásobování pitnou vodou je nežádoucí. Z toho důvodu nelze za současné situace požadavek doporučit k prověření v rámci změny ÚP.

Diskuze: Ze zkušeností projektantů v komisi vyplývá, že v lokalitě není voda a dokud nebude připojení na Želivku, nemá další rozvoj v tomto území smysl. Zdroje vody jsou omezené – tvrzení hydrogeologa. Každopádně jde o logické místo, kam umístit další rozvoj průmyslové zóny, nadále potřeba zdůraznit, že hlavním podmiňujícím faktorem je voda. Bylo by vhodné si říct podmínky pro výstavbu. Zadat územní studii, která bude řešit celou plochu. Dotaz, zda můžeme pustit s tím, že budou podmínky? Pokud pustíme, tak se na podmínky už zapomene, tedy ne. Zazněl názor, že Jihlava potřebuje spíše malé plochy pro drobné podnikatele, není potřeba velké logistické areály. Prosba, zda jde dát pro zastupitelstvo i podklady ÚSK, multikriteriální analýza.

Návrh usnesení

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit v režimu změny ÚP vymezení zastavitelné plochy pro výrobu v souladu s územní studií „ÚS 41 – Jihlava – průmyslová zóna Hruškové Dvory“, k. ú. Hruškové Dvory.

PRO: 3

PROTI: 4

ZDRŽEL SE: 1

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.35

Žádost o změnu ÚP z aktuálního využití pozemku (např. „trvalý travní porost“ / „orná půda“ / „nezastavěné území“) na využití umožňující výstavbu rekreačního objektu (chaty) a garáže za účelem sezónního obývání, k. ú. Popice u Jihlavy.

Vyjádření SÚ-OÚÚP: NE

Plocha nevhodným způsobem vybíhá do volné krajiny, fragmentuje ji a komplikuje její zemědělské využití. Nevhodná je i dopravní obsluha plochy dlouhou slepou komunikací, která křížuje vodní tok. Územní studie krajiny vyhodnotila plochu jako místo, kde nesmí být umísťovány ani zemědělské stavby.

Vyjádření OSA-ÚMA: NE

Komisaři se shodli na tom, že jde o nevhodný pozemek v krajině, pokus o zástavbu soliterně v poli. Pokusy o přeměnu na zastavitelnou plochu již byly v minulosti, území má však řadu limitů, které výstavbu prakticky znemožňují.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit v režimu změny ÚP vymezení zastavitelné plochy na parc. č. 649/19 a 649/20 k. ú. Popice u Jihlavy pro výstavbu rekreačního objektu.

PRO: 0

PROTI: 8

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **nebylo** přijato.

Z7.36

Vlastní podnět města na změnu ÚP, prověřit změnu využití na „Plocha specifická – pro potřebu Armády ČR“.

Vyjádření SÚ-OÚÚP: ANO

Jedná se bývalý vojenský areál, jeho využití pro vojenské účely je možné. Změna by měla prověřit přesné využití, jeho dopad na okolní zástavbu (např. dopravní) a v případě potřeby navrhnout opatření.

Diskuze: Armáda chce území zpátky odkoupit od města, podmínka ÚS z územního plánu, město nechalo vytvořit ÚS pro danou funkci. V diskuzi zaznívaly podněty, že by bylo vhodné, aby armáda pomohla se sjezdem z I/38 do Pístova. Obyvatelé si svůj původně negativní postoj ke sjezdu z obchvatu rozmysleli a sjezd chtějí. Odp: V současné době je zpracovávána také územní studie ÚS15 Pístov, která se zabývá podobným tématem, byť je zaměřena spíše na obytnou část. Ot: Bylo konzultováno s Rančířovem? Chová se armáda jako obyvatelstvo? Názor, že návrat armády do oblasti je vhodné pro město – hospody atd. Odp: Kupní síla to bude, ale jiné přímé benefity nepřináší, protože půjde o výcvikové centrum, nikoli ubytování. Jihlava moc dobře nevychází s obcí Rančířov, nedá se očekávat společný postup v území. Ot: Bude občanská vybavenost? Odp: Nepočítá se v současné době s vybudováním.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje prověřit v režimu změny ÚP změnu využití na „plocha specifická – pro potřebu armády ČR“.

PRO: 8

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 0

Usnesení **bylo** přijato.

Ad 2 Představení záměru – příprava regulačního plánu Mlýnská I

Ing. arch. Petr Hýl z Útvaru městského architekta představil variantní řešení území, které má být připraveno ve formě regulačního plánu pro prodej pozemků a další výstavbu v území. Území studie není dostatečně silný nástroj na regulaci možné stavby.

varianta 1

- zachování vzrostlých stromů na severní straně podél ulice Okružní – stavební čára cca 3 m od vnější koruny nejbližšího stromu (dle konzultace s OŽP)
- navrženy 4 schodišťové domy plus jeden parkovací zakladač, přístupný přes vnitroblok z ulice Úvoz, další možnost parkování v přízemí domu C a D a v podzemí domu A, rovněž přístupné z vnitrobloku, resp. z ulice Úvoz
- hmotové uspořádání: rozdělení bloku na jednotlivé městské domy, podél Okružní o 1 patro vyšší
- akcentování nároží – stejné pro obě varianty

varianta 2

- maximální zastavění na úkor stávajících vzrostlých stromů podél ulice Okružní, nově založené stromořadí podél Okružní
- navržena drobnější parcelace nabízející mix polyfunkčních schodišťových domů s tzv. městskými domy reagující na protější zástavbu ulice Mlýnské
- do Okružní a Úvozu se počítá s obchodním parterem
- parkování řeší robotický parkovací zakladač, přístupný přes vnitroblok z ulice Úvoz
- hmotové uspořádání: až 3 nadzemní podlaží plus 1 ustupující (příp. podkroví), přes ostatní domy: 2 nadzemní podlaží plus 1 ustupující (příp. podkroví)

Diskuze: nebylo by vhodnější odstranit všechny stávající domy? Odp: Ne, jde o soukromé domy v dobrém stavu. Ot.: I garáže by se mohly dát pryč. Odp: Jde je zachovat, ale i dát pryč. Ot: Vyjde oslunění, i když necháváme stromy? Odp: Je to na sever, ale oslunění se kvůli NSZ neposuzuje. Ot: Nemůže být vyšší, když už děláme? Existuje ekonomický odhad, zda je to realizovatelné? Odp: Výška vychází ze současného stavu a měřítka Mlýnské. Ekonomické odhady jsou zatím předčasné, neznáme kubíkovou cenu.

Doporučení, že zakládáme urb. strukturu na desítky let dopředu, neměli bychom se omezovat stromy. Zaznělo také, že není jisté, zda je RP vhodný, když nemáme partnera – developera. Názor: nejde o přísný RP, jen podchytit základní věci. Zkusme, jak to bude fungovat, jde o zkušební věc. Dotaz: je možné sítě vůbec přeložit? Prověřovali jste? Odp.: Zatím jen úvaha, přeložky sítí možné jsou, je jen otázka peněz. Na místě je také názor, proč stromy, které si tam našly místo a byly schopné ve městě vyrůst, dávat pryč. Dále doporučení, že by si město mělo rozmyslet, jak bude komunikováno s obyvateli okolních domů.

Návrh usnesení:

Komise pro územní plánování doporučuje zpracování RP pro blok Mlýnské ve variantě 2 (zrušení stromů podél Okružní).

PRO: 7

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1

Usnesení bylo přijato.

Ad 3 Představení územní studie ÚS16 Jihlava – kasárna Pístov

Zpracovaná územní studie byla zaslána jako podklad k prostudování. Bylo shrnuto, že se jedná víceméně o formální požadavek ÚP, kdy byla daná podmínka zpracování územní studie. Předpokládalo se totiž jiné využití, ne navrácení pro potřeby armády. Diskuze o využití území a navazující změně ÚP proběhla k bodu Z7.36. Komisaři vzali zaslanou ÚS na vědomí a nevznikli námitky.

Ad 4 Informace k pořizování Zm05aÚP, Zm06ÚP, Regulační plán

Zm05aÚP – dokumentace je odevzdaná, chybí část SEA. Předpokládá se souběh se Zm06ÚP a zpracování jednoho úplného znění ÚP po vydání obou změn.

Zm06ÚP – kvůli procesním nesrovnalostem bylo vypsáno veřejné projednání návrhu Změny ÚP č. 6 ještě jednou. V současné době jsou vypořádávána negativní stanoviska k návrhu. Po novém vyjádření dotčených orgánů a vyjádření nadřízeného orgánu bude návrh upraven a následně bude vypsáno opakované veřejné projednání.

Regulační plán historického jádra města Jihlavy – zpracovatel RP, firma UNIT architekti s.r.o., v současné době pracuje na analytické části, odevzdání v červnu 2025. Na konci února proběhl 2. výrobní výbor s širokou účastí zástupců odborů města. V rámci participace s veřejností byl vytvořen dotazník k vyplnění širokou veřejností. Členové komise byli vyzváni k vyplnění a dalšímu šíření povědomí o vyplnění dotazníku [Regulační plán](#) ke zpracovávanému Regulačnímu plánu historického jádra města Jihlavy.

Informace proběhly již v tištěné verzi Ježkových očí, více na www.jihlava.cz/regulacniplan. Dotazník slouží k analýze a sběru podnětů pro další práci.

Na středu 23. dubna od 16 hod je naplánováno setkání s veřejností formou „kulatých stolů“ ve Stříbrném domě. Všichni jsou srdečně zváni.

Jednání bylo ukončeno v 17:15.

Termín pro další zasedání Komise pro územní plánování je naplánován na středu **21. května 2025**. Začátek od 15:00, zasedací místnost ORM. Žádám o rezervaci Vašeho termínu.

Zapsala: Ing. arch. Marcela Susedíková, tajemnice komise

Kontroloval: Ing. Petr Piáček, předseda komise