

Návrh zadání změny č.3 územního plánu sídelního útvaru

GOLČŮV JENÍKOV

Schvalující orgán :	zastupitelstvo města Golčův Jeníkov
Projektant :	konsorcium K & H SEMPER ul.Fr.Kadlece 2, Praha 8
Pořizovatel :	Městský úřad Havlíčkův Brod na žádost města Golčův Jeníkov
Datum :	prosinec 2011

Obsah návrhu zadání změny č.3 územního plánu SÚ Golčův Jeníkov

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	2
2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	2
3. Požadavky na rozvoj území obce	2
4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	3
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	3
6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	3
7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	4
8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například 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)	4
9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	5
10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	5
11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	7
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	7
13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	7
14. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant, ..	7
15. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,	7

Zadání změny č.3 územního plánu sídelního útvaru Golčův Jeníkov

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Řešené území – plochy vymezené pro změnu č.3 ÚPSÚ na správním území města Golčův Jeníkov - se nachází mimo rozvojové oblasti a koridory vymezené Politikou územního rozvoje České republiky. Změna č.3 ÚPSÚ Golčův Jeníkov bude respektovat Zásady územního rozvoje kraje Vysočina. Změna č.3 ÚPSÚ Golčův Jeníkov se nedotýká podmínek a rozvojových záměrů okolních sídel, návaznosti sítí technické a dopravní infrastruktury a prvků ÚSES.

2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Pro pořízení změny č.3 ÚPSÚ Golčův Jeníkov nevyplývají z ÚAP ORP Havlíčkův Brod žádné specifické požadavky.

3. Požadavky na rozvoj území obce – změna č.3

Pro další rozvoj obce se stanoví zejména tyto požadavky :

- ochrana kvalitního životního prostředí, krajinného rázu, kulturně historických a přírodních hodnot,
- stabilizace obytné a smíšené zástavby při respektu k hodnotám kontinuálního vývoje architektury menšího města vč.urbanistických postupů,
- stabilizace resp.mírná extenze počtu obyvatel při zlepšení demografické struktury,
- stabilizace prvků životního prostředí na pomezí městské zástavby a navazující volné krajiny,
- stabilizace rekreační funkce v území.

4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Sídelní útvar města Golčův Jeníkov vytváří v zásadě kompaktní, byť jedním směrem protáhlou , urbanistickou strukturu. Navržená změna č.3 ÚPSÚ doplní stávající urbanistickou koncepcí dílčími úpravami způsobu využití vybraných ploch na okraji i v centru sídla i v partii mimo vlastní městskou strukturu úpravou oproti funkcím specifikovaným původním územním plánem, jeho změnou č.1 a změnou č.2 a dořešením dopravní infrastruktury na zastavitelných plochách řešených změnou č.2 jejich zařazením do veřejně prospěšných staveb tak, aby bylo možno dokončit urbanistické záměry podle schválené změny č.2 ÚPSÚ.

Požaduje se :

- změna způsobu využití areálu bývalého pivovaru na plochu smíšenou obytnou – s umístěním bytových domů a kapacit občanského vybavení,
- změna způsobu využití bývalého areálu firmy QUATRO Systém západně od centra města - s umístěním jednoho či dvou bytových domů a kapacit občanského vybavení,
- vymezení zastavitelných ploch na okraji sídla pro plochy smíšené obytné s nízkopodlažní zástavbou,
- rozšíření stávající plochy rekreace západně od města o navazující pozemky,
- vymezení plochy dopravní infrastruktury – parkoviště u hřbitova,
- vymezení ploch dopravní infrastruktury na zastavitelných plochách řešených ve změně č.2 ÚPSÚ Golčův Jeníkov za účelem realizace místních komunikací a umožnění záměru výstavby rodinných domů na těchto zastavitelných plochách změny č.2.

U všech takto řešených ploch bude zajištěna technická a dopravní infrastruktura určená k obsluze těchto ploch a veřejná doprovodná a soukromá zeleň.

S ohledem na vskutku dílčí charakter úprav řešených změnou č.3 ÚPSÚ nedojde k zásadní změně urbanistické koncepce ani ke změně uspořádání krajiny. Tato problematika bude řešena po expiraci ÚPSÚ, tj. při zadání , vyhotovení , projednávání , schválení a vydání nového územního plánu podle principů nové legislativy.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Z řešení konceptu navazující územně plánovací dokumentace kraje Vysočina nevyplývají speciální požadavky.

Z potřeb rozvoje obce vyplývají tyto požadavky :

- doplnění technické a dopravní infrastruktury v řešených částech území
- řešení kapacit pro dopravu v klidu v řešených částech území
- doplnění sítě chodníků
- kabelizace rozvodů NN a telefonu
- posílení kapacity rozvodů NN v souvislosti s rozvojem zástavby

6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dostupné podklady získané ve fázi průzkumů a rozborů budou plně zohledněny v návrhu změny č.3 ÚPSÚ :

- ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot v celém dotčeném řešeném území
- ochrana ÚSES
- ochrana kulturně historických hodnot v území – zejména ochrana nemovitých kulturních památek, ochrana hodnotné zachované a typické venkovské a městské architektury a to vč. navazující nelesní zeleně
- ochrana lokalit archeologických nálezů
- ochrana ZPF a LPF
- rehabilitace cestní soustavy a její doplnění výsadbou zeleně

7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- vedení technické a dopravní infrastruktury – jmenovitě pro zajištění příjezdu a možnosti napojení na technickou infrastrukturu v zastavitelných plochách řešených změnou č.2 a 3 ÚPSÚ Golčův Jeníkov,
- plochy pro parkování a odstavení vozidel,
- chodníky

Podle výsledku projednání a v průběhu zpracování návrhu budou upřesněny případné další veřejně prospěšné stavby, veř.prosp.opatření a asanace.

8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například 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)

Území řešené změnou č.3 ÚPSÚ se nalézají jednak na současném zastavěném a zastavitelném území obce (plochy smíšené obytné, část ploch dopravní infrastruktury) jednak přímo navazuje na existující funkční plochy (parkoviště u hřbitova, rozšíření plochy rekreace).

Z hlediska požadavků na poli CO bude návrh změny č.3 ÚPSÚ respektovat ustanovení vyhl.č. 380 / 2002 Sb.v platném znění.- a to v rozsahu dle havarijního plánu a krizového plánu kraje Vysočina (dle výsledků projednání návrhu zadání ÚP). Požární hydranty vysazené na vodovodní síti budou revidovány dle nařízení kraje Vysočina č. 2/2003 – současně se v rámci návrhu změny č.3 ÚPSÚ bude řešit úprava zdrojů požární vody pro řešené lokality. V případě vzniku požáru se záchranných, likvidačních a obnovovacích pracích bude podílet Sbor dobrovolných hasičů a nejbližší stálý hasičský sbor, resp.soukromá firma disponující potřebnou technikou.

Na správním území obce se nalézají jednotlivá vymezená teritoria s rozdílným rizikem výskytu radonu – proto před realizací jednotlivých staveb je nutno provádět individuální měření výskytu radonu pronikajícího z podloží a navrhnout účinná technická opatření pro zamezení jeho průniku do interieru budov.

Zásobování jednotlivých částí obce vodou z městské vodovodní sítě je zajištěno.

Zásobování energiemi a medii a odstraňování tekutých a pevných odpadů je v rámci městské technické infrastruktury zajištěno a v řešených lokalitách dojde pouze k doplnění příp.posílení existujících rozvodů.

V řešeném území se nenachází žádné ložisko ani prognózní zdroj nerostných surovin.

Jiné požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů se pro změnu č.3 ÚPSÚ nestanovují.

9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- je nutno omezit na nezbytnou míru kolize záměru umístění rozvojových ploch v rámci změny č.3 ÚPSÚ s kvalitními půdami a uvést záměry do soulady s požadavky a vyjádřeními dotčených orgánů

- nutno omezit kolizi záměru umístění rozvojových ploch v rámci změny č.3 ÚPSÚ s celkovou urbanistickou koncepcí prostorového uspořádání sídelní struktury

10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Zastavěné území obce bylo řešeno v návrhu ÚPSÚ Golčův Jeníkov v roce 1996, změnou č.1 v roce 2003 a změnou č.2 v roce 2009.

Změna č.3 ÚPSÚ bude upravovat řešení sídelní struktury návrhem nového funkčního využití v lokalitách:

Pro plochy smíšené obytné – s bytovými domy a občanským vybavením :

Z.3.1.1.

– pozemky č.parc. 331/2, 331/4, 331/11, 331/12, díl ppč.256, stp.200/1, 469, 930, 933, 934/1 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro realizaci bytových domů s doplňkovými kapacitami občanského vybavení, doplňkových ploch zeleně, s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy ;

- dosavadní využití : fyzicky dožilý areál bývalého pivovaru;

Z.3.1.2.

– pozemky č.parc. 2630/1, 2630/2, 2630/3, 2630/4, 2630/5, 2636, stp.454/1, 454/2, 454/3, 454/4 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro realizaci jednoho až dvou bytových domů s doplňkovými kapacitami občanského vybavení, doplňkových ploch zeleně, s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy ;

- dosavadní využití : bývalý areál firmy Quatro systém;

Pro plochy smíšené obytné – s nízkopodlažní zástavbou rodinnými domy s doplňkovým občanským vybavením, živnostmi a drobným podnikáním nerušícím hlavní funkce :

Z.3.1.3.

– pozemky č.parc. 2140/19, 2140/20 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro nízkopodlažní zástavbu rodinných domů s doplňkovými kapacitami občanského vybavení, kapacitami pro provozování živností a drobného nerušícího podnikání, s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy a s doplňkovými plochami soukromé i veřejné zeleně ;

- dosavadní využití : zemědělské plochy ;

Z.3.1.4.

– pozemky č.parc. díl 2109/3, 2115/2, 2118/3, 2118/4, 2118/5, 2119/2, 2119/4, 2120/1, 2120/3, 2120/4, 2120/5, 2121/4, 2121/5, díl 2124/1, 2124/4 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro nízkopodlažní zástavbu rodinných domů s doplňkovými kapacitami občanského vybavení, kapacitami pro provozování živností a drobného nerušícího podnikání, s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy a s doplňkovými plochami soukromé i veřejné zeleně ;

- dosavadní využití : zemědělské plochy, zahrady, plochy technické infrastruktury ;

Z.3.1.5.

– pozemky č.parc. díl 342/1, díl 342/73, 342/75, 342/78 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro nízkopodlažní zástavbu rodinných domů s doplňkovými kapacitami občanského vybavení, kapacitami pro provozování živností a drobného nerušícího podnikání, s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy a s doplňkovými plochami soukromé i veřejné zeleně ;

- dosavadní využití : zemědělské plochy ;

Pro plochy rekreace – rozšíření stávající zahrádkářské kolonie :

Z.3.2.1.

– pozemky č.parc. 825/1, 825/8, 825/9, 825/10 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro rozšíření existující plochy rekreace – zahrádkářské kolonie s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy

- dosavadní využití : zahrady, zemědělská plocha;

Z.3.2.2.

– pozemky č.parc. 826/20, 826/25 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro rozšíření existující plochy rekreace – zahrádkářské kolonie s dopravní a technickou infrastrukturou určenou k obsluze řešené plochy

- dosavadní využití : zahrady;

Pro plochy dopravní infrastruktury – parkoviště u hřbitova :

Z.3.3.1.

– pozemek č.parc. díl 840/2 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro realizaci parkoviště u hřbitova s doplňující zelení;

- dosavadní využití : zemědělská plocha;

Z.3.3.2.

– pozemky č.parc. – díly 342/20, 342/21, 342/22, 342/23, 342/24, 342/27, 342/29, 342/30, 342/31, 342/32, 342/33, 342/37, 342/38, 342/42, 342/46, 342/47, 342/50, 342/51 a stp.1001 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro realizaci místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost plochy pro rodinné domy (zastavitelná plocha řešená změnou č.2 ÚPSÚ Golčův Jeníkov) vč.technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně , se zařazením do veřejně prospěšných staveb

- dosavadní využití : ve změně č.2 zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů, fakticky – dosud zahrady z důvodu nemožnosti příjezdu k jednotlivým parcelám pro RD

Z.3.3.3.

– pozemky č.parc. – díl 342/73, 342/90 v k.ú. Golčův Jeníkov – pro realizaci místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost plochy pro rodinné domy (zastavitelná plocha řešená změnou č.2 ÚPSÚ Golčův Jeníkov) vč.technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně , se zařazením do veřejně prospěšných staveb

- dosavadní využití : ve změně č.2 zastavitelná plocha pro výstavbu rodinných domů, fakticky – dosud zemědělská plocha z důvodu nemožnosti příjezdu k jednotlivým parcelám pro RD

11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

S ohledem na velikost jednotlivé plochy a na dopad uvažované změny funkce jak na sídelní strukturu, tak na obraz sídla v krajině je potřebné urbanisticky řešit v podrobnosti územní studie navržené zastavitelné plochy :

Z.3.1.3, Z.3.1.4 a Z.3.1.5.

12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Plochy ani koridory, pro které by se podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanovovaly regulačním plánem, se nevymezují.

13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Budou doplněny po projednání zadání změny č.3 územního plánu SÚ s dotčenými orgány.

14. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,

Ve fázi návrhu zadání změny č.3 územního plánu SÚ Golčův Jeníkov se zpracování konceptu nepožaduje. Rovněž se nepožaduje zpracování variant.

15. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Obsah a postup zpracování změny č.3 ÚPSÚ se upřesní po projednání zadání, v rámci kterého budou formulovány případné požadavky na vyhodnocení z hlediska

vlivů na životní prostředí, vlivu na udržitelný rozvoj území, příp.požadavek na zpracování konceptu.

Obsah územního plánu bude v souladu s požadavky přílohy č.7 k vyhlášce 500/2006 Sb.v platném znění, o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

V rámci č.II. – Odůvodnění bude ve spolupráci pořizovatele a zpracovatele vyhotovena textová část a zpracovatel vyhotoví grafické přílohy odůvodnění územního plánu a tabulkové vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Územní plán bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku 1 : 5000. Počet tištěných vyhotovení (kompletních paré) k předání pořizovateli je stanoven takto :




- návrh ke společnému jednání dotčených orgánů a org.úz.plánování 2x
- upravený návrh k veřejnému projednání 2x
- čistopis územního plánu k vydání 4x

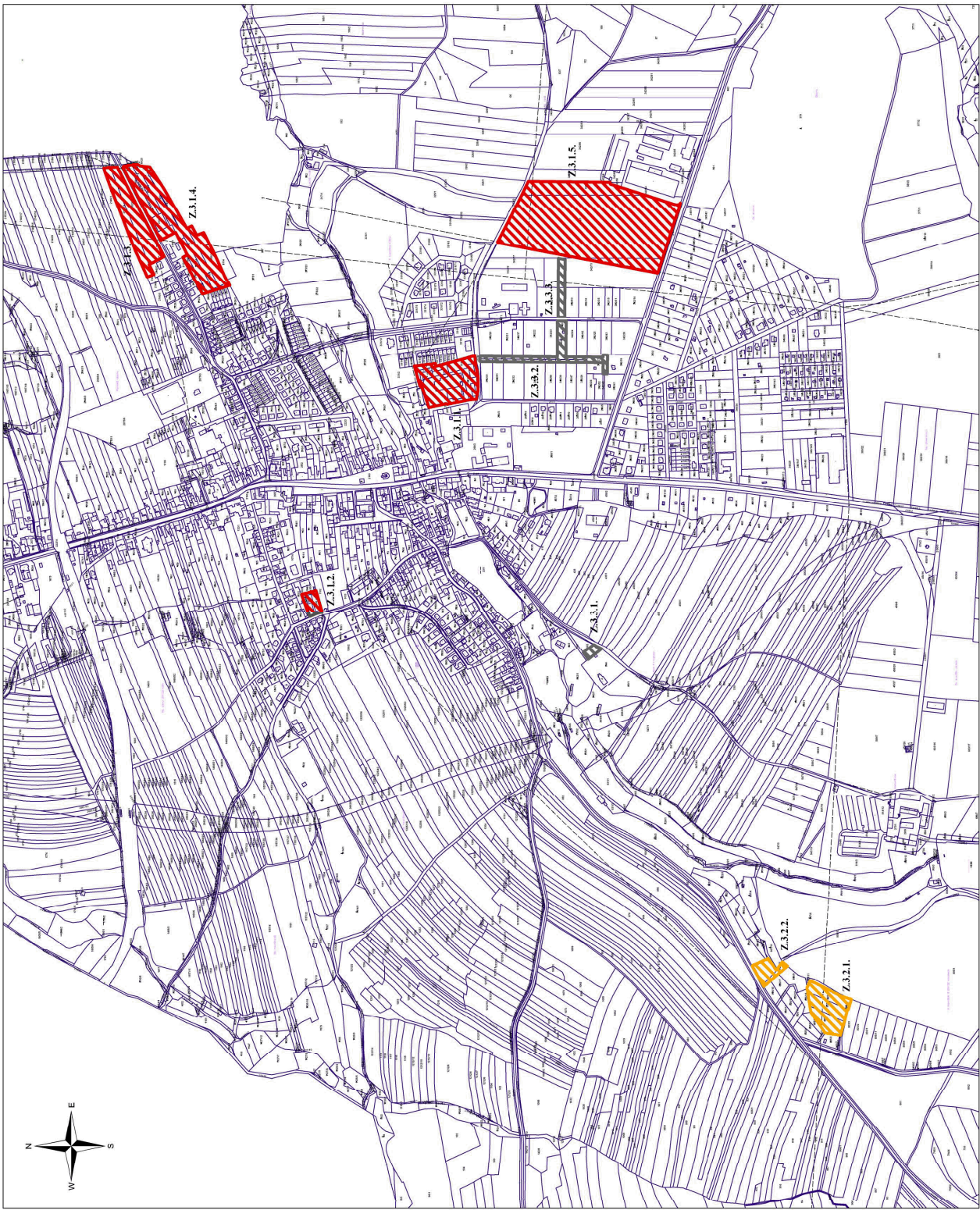
Ve stejném počtu budou vyhotoveny i grafické přílohy odůvodnění.

Pro každou fázi projednání bude předáno městu Golčův Jeníkov a pořizovateli také po jednom nosiči s elektronickými daty v souborových formátech pdf, doc, xls, příp.jpg za účelem vystavení na elektronické úřední desce a originálními daty v příslušném formátu pro potřeby následné aktualizace a archivace územního plánu.

Legenda

Změna č. 3

-  Plochy smíšené obytné
-  Plochy rekreace
-  Plochy dopravní infrastruktury



ZMĚNA Č.3 ÚPSÚ GOLČŮV JENÍKOV NÁVRH ZADÁNÍ 1:5 000

Příjemce	Městský úřad Havlíčkův Brod Správa územně opatření Městský úřad Golčův Jeníkov 832 82 Golčův Jeníkov, náměstí G. Masaryka 110 Tel.: +420 569 435 310-7, Mail: podatelna@golcuv-jenikov.cz
Objednatel	Ing. arch. Jan Hubáček
Zpracovatel	Konstancie K & H SEMPER 136 00 Praha 8 - Libeň, ÚJ Františka Kralce, 2 konstancie@kshs.cz
Autori	Ing. arch. Tomáš Kováček, ČSČ. Ing. arch. Jan Hubáček
Číslo zakázky	09/11

K&H SEMPER

(C) 2011