

KOMISE PRO ARCHITEKTURU A URBANISMUS / 9/19 /ZÁPIS

ze dne 18. 10. 2019

Přítomní členové:

Ing. Vlastimil Brukner, Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová, Mgr. Dan Merta, Ing. arch. Jiří Poláček, Ing. arch. Luděk Rýzner, Ing. Květoslav Namyslo

Body jednání

- Prezentace změny č.3 Územního plánu Humpolec
<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1oxa4pOm7rWKmklORdz0H9W9uKGkeUHKP>
- Prezentace změny č.4 Územního plánu Humpolec
<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1Bc2E06-HI-HkvNHu-BhyNJaoT6h8ED7X>
- ZTV Hadina 4 RD <https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1MheAWlene3YjbBs7h8j38-EzJ7ZPot8V>
- Úprava studie veřejných prostranství Okružní - průběh prací

ŘEŠENÍ JEDNOTLIVÝCH BODŮ JEDNÁNÍ

1. Administrativna chodu KAU

- byly dohodnuty následující termíny jednání KAU:
nově v pátek dopoledne 22.11.2019, 13.12.2019

2. Prezentace změny č.3 Územního plánu Humpolec

<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1oxa4pOm7rWKmklORdz0H9W9uKGkeUHKP>

DÍLČÍ ZMĚNA Zm3.01

Změna č.3 prověří možnost změny plochy RN na BI (z „Rekreace – přírodního charakteru“ na „Bydlení – v rodinných domech“), která se týká pozemků v blízkosti ulice Lužická. Pozemky: část p. č. 1444/10 a 1444/2 v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Žadatel chystá na části výše uvedených pozemků výstavbu RD, část pozemků, které chce změnit, plánuje využít jako zahradu s možností výstavby drobných staveb k zamýšlené novostavbě.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU vnímá celé území nivy potoka za zcela nevhodné k zástavbě. Za zásadní chybu považuje i vymezení zastavitelných ploch Z.28 a Z.27 v platném územním plánu. Vymezení těchto ploch zahájilo postupnou stahu oběstavět okolí místní vodoteče, které představuje jediné sběrné místo dešťové vody z většiny zastavěného území Humpolce. Jedná se o strategické území, které je nezbytné chránit pro potřeby nakládání s dešťovými vodami.

Jakékoli další povolení byt' jen pozemku pro jeden RD by vedlo ke snaze v rámci další změny ÚP přidat další pozemek. Nebyl by pak žádný argument pro to, proč by zástavby neměla pokračovat dál.

Zároveň bylo území prověřeno územní studií, která na části zastavitelné plochy Z.28 vymezuje dopravní napojení lokality Podkovy a vymezení cyklistické stezky, která by měla sloužit pro většinu obyvatel této části HUmpolce jako vstupní brána do rekreační oblasti Hadina. Trasa stezky pokračuje i v ploše, na kterou je požadavek o změnu ÚP pro bydlení Zm3.07.

Území je zároveň údolní nivou a jako takové je chráněno zákonem o ochraně přírody, který plochy údolních niv vymezuje jako významné krajinné prvky ze zákona. Tedy plochy nezastavitelné.

DÍLČÍ ZMĚNA Zm3.02

Změna č.3 prověří možnost změny plochy BI - „Bydlení – v rodinných domech “ na plochu, která není určena k zastavění, která se týká části pozemku mezi ulicemi Mánesova a Jiráskova.

Pozemky: část p. č. 774/68 v k.ú. Humpolec (80 m²) – vlastníkem pozemku je Město Humpolec, Horní náměstí 300, 396 01 Humpolec

Zdůvodnění: Žadatel uvádí, že dotčená část pozemku je zatížena vedením plynovodu a navážkou sutě z minulých staveb a nelze ho tedy využít jako stavební pozemek.

návrh závěru komise:

KAU doporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP. KAu doporučuje vymezit celou plochu cesty jako plochu dopravní nebo plochu veřejných prostranství.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

Předmětný pozemek je využíván jako pěší propojení ulic Jiřická a Ke Skalce. Toto propojení vnímá komise jako významný pozitivní prvek v území a jako takový jej doporučuje chránit. Realizace jak dopravní, tak pěší komunikace je přípustná i v regulativu bydlení, ale s ohledem k zajištění

prostupnosti území i do budoucna a vyloučení spekulací s pozemkem, doporučujeme konkrétně vymezit v rámci ÚP funkcí vylučující zastavění pozemku cesty a zneprůchodnění lokality.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.03**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy Z 38 - místní komunikace pro napojení na přeložku II/347 a zajištění prostupnosti území. Bude prověřena změna trasy plánované přípojky Z38 přes pozemek p.č. 2478/12, který je v majetku města Humpolec. Pozemky: část p. č. 1420/10 a 1425 v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Žadatel požaduje změnu trasy plánované přípojky, mimo pozemky, jejichž značnou část má oplocenou pro účely zemědělského areálu, na kterém žadatel provozuje živnost. Pozemek p.č. 2478/12 k.ú. Humpolec, na který žadatel navrhuje přípojku nově umístit, je veden v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP. KAU doporučuje prověřit trasu místní komunikace vymezené jako plocha Z38 v rámci nového územního plánu.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

Navrhované dopravní propojení sídla s navrhovaným obchvatem města je zásadní koncepční věc a změna jejího trasování by měla být prověřena v širším kontextu. S ohledem k dlouhodobosti záměru KAU vnímá jako vhodnější řešit možnou změnu trasování v rámci nového územního plánu, který bude nově prověřovat a navrhovat i dopravní koncepci města a tedy případě změny tras dopravních staveb.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.04**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy SM na VV (z „Obytné smíšené - městské“ na „Vodní a vodohospodářské“), která se týká pozemku při ulici Hradská. Pozemky: p. č. 1902/3 v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Na ploše je umístěno zařízení nezbytné k rybníku.

návrh závěru komise:

KAU doporučuje částečně záměr k zařazení do změny č.3 ÚP. KAU doporučuje vymezit plochu jako plochu zeleně, na které je realizace vodní plochy přípustná.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU vnímá vymezení plochy zeleně jako vhodnější řešení plochy, která přímo navazuje na sousední stavbu. Není vhodné realizovat případné rozšíření vodní plochy až k hranici stavby. Zároveň plochy zeleně umožňují realizaci vodní plochy.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.05**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy ZS na BI (z „Plochy systému sídelní zeleně“ na „Bydlení – v rodinných domech“), která se týká pozemku při ulici Hradská. Pozemky: p. č. 1898/2 v k.ú. Humpolec.

Zdůvodnění:

Žadatel se chystá využít část plochy k výstavbě domu – zabezpečení majetku.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

Jedná se o zeleň obklopující vodní plochu v území, která je umístěna mezi stávající a plánovanou výstavbou bytových domů. Výstavba jednoho RD by byla zcela nevhodným urbanistickým řešením zástavby v území. Lokalita rybníku a zeleně kolem něj by měla být spíše zařazena do ploch veřejné zeleně. KAU doporučuje zvážit dialog s vlastníkem plochy a participovat na jejím otevření veřejnosti.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.06**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy NS na SV (z „Smíšené nezastavěného území“ na „Smíšené obytné - venkovské“). Pozemky: p. č. 1924/3 a 1924/2 v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Stejný druh pozemků je zahrnut do územního plánu v těsné blízkosti dotčených parcel. Důvodem pro změnu ÚP je připravovaná výstavba domů.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

Jedná se o plochu dotvářející krajinný rámec lokality vrchu s jednoznačnou dominantou Humpolce hradu Orlík, představující významné krajinné místo v území. Definování jednoznačné hranice krajiny a sídel, a tedy maximálního možného pokračování výstavby, vnímá KAU jako věc koncepční, která by měla být prověřena a vymezena až novým územním plánem.

Vymezení požadovaných ploch pro bydlení by znamenalo otevření celé této lokality další výstavbě a to bez jednoznačné koncepce není odůvodnitelné pouze potřebou výstavby dalších 2RD.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.07**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy RN na BI (z „Rekreace – přírodního charakteru“ na „Bydlení – v rodinných domech“), která se týká pozemků při ul. Lužická. Pozemky: p. č. 1609/20 v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Část dotčeného pozemku je již v územním plánu v ploše BI zahrnuta. Důvodem pro změnu ÚP je připravována výstavba individuálního bydlení. Plánovaná stavba individuálního bydlení je komplikována kmenovou stokou s ochranným pásmem a vyšší hladinou spodní vody.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

Viz. bod Zm3.01.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.08**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy VV a VD na BI (z „Vodní a vodohospodářské“ a „Výroba a skladování“ na „Bydlení – v rodinných domech“), která se týká pozemků V Lukách. Pozemky: p.č. 1160/10 (3672 m²), 1160/11 (2039 m²) a 1153/7 (8839 m²) v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Sousední pozemky jsou již užívány k výstavbě rodinných domů. Pozemky jsou v dosahu inženýrských sítí a dostupné po veřejné komunikaci.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU vnímá žádost jako dva celky. Požadavek na změnu pozemku v údolní nivě a požadavek na změnu pozemků již vymezených jako zastavitelné, ale pro funkční využití VD.

Zastavování území údolních niv je z pohledu zákona o ochraně ŽP nepřípustné. Údolní nivy jsou vymezeny jako významné krajinné prvky ze zákona a jsou jako takové nezastavitelné. Zastavování takových ploch vnímáme jako zásadní chybu územního plánování. To by mělo naopak maximálně ochraňovat retenční funkci krajiny, kterou pracve údolní nivy mají.

Druhou část požadavku týkající se změny regulativu zastavitelné plochy vnímá KAU jako věc koncepční, která by měla jednoznačně vyřešit celou zastavitelnou plochu Z37. Nelze pouze změnit polovinu a tím tak znemožnit realizaci funkce VD na ploše zbývající. Jaké je nejvhodnější funkční využití a jeho případnou změnu pro celý pozemek Z.37 by měl prověřit nový územní plán v širším kontextu a ne pouze dílčí změna.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.09**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy DZ na TI (z „Dopravní infrastruktura - silniční“ na „Technická infrastruktura“). Pozemky: p.č. 1109 v k.ú. Humpolec.

Zdůvodnění:

Na předmětném pozemku se nachází hydrogeologický vrt, neboť se zde nachází podzemní zdroj pitné vody. Zdroj hodlá žadatel v budoucnu využít, a to zejména k zásobování svých činností, které plánuje realizovat v území nyní označovaném v ÚP jako Z58b. Předpokladem je, že by okolo vrtu vznikla oplocená plocha s objektem úpravy vody a dále by se zde nacházelo ochranné pásmo pro daný zdroj pitné vody.

návrh závěru komise:

KAU **nedoporučuje** záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

Požadavek je ve střetu s vymezeným obchvatem města, který představuje zásadní strategickou dopravní stavbu. V případě změny trasování tělesa je třeba prověřit a zhodnotit řešení a jeho dopady na širší území a navazující plochy. Takové řešení lze prověřovat a nově nastavovat pouze v novém územním plánu a ne pouze v dílčí změně. KAU doporučuje požadavek prověřit v rámci nově připravovaného ÚP.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.10**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy NZ na TI (z „Plochy zemědělské“ na „Technická infrastruktura“). Pozemky: část p.č. 825/165 v k.ú. Humpolec.

Zdůvodnění:

Na předmětném pozemku se nachází hydrogeologický vrt, neboť se zde nachází podzemní zdroj pitné vody. Zdroj hodlá žadatel v budoucnu využít, a to zejména k zásobování svých činností, které plánuje realizovat v území nyní označovaném v ÚP jako Z58b. Předpokladem je, že by okolo vrtu vznikla oplocená plocha s objektem úpravy vody a dále by se zde nacházelo ochranné pásmo pro daný zdroj pitné vody.

návrh závěru komise:

KAU **doporučuje** záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -5 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 0

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU doporučuje požadavek k zapracování pokud nebude ve střetu s ochranou USES.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.11**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy NS na VL (z „Smíšená nezastavěného území“ na „Výroba a skladování – lehký průmysl“), plocha označená v ÚP jako ID N4. Pozemky: p.č. 762, 770/36 a 770/26 (není ve vlastnictví žadatele v k.ú. Humpolec)

Zdůvodnění:

Dojde k vytvoření kompaktnějšího území, v jehož rámci bude možné lépe koncipovat rozmístění jednotlivých prvků, a bude možno i vhodněji realizovat plánované odizolování zástavby na ploše Z58b. Dotčená plocha těsně navazuje na pozemky v ÚP již zařazené do ploch VL - „Výroba a skladování – lehký průmysl“. Po zařazení plochy ID N4, do ploch VL, plánuje žadatel využití těchto pozemků jako jakési „mezipásma“ vhodné k umístění zeleně atd.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -4 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 1

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU vnímá vymezené plochy zeleně jako významné pro realizaci rekreační zeleně pro potřeby plochy bydlení celé navazující části Humpolce. V severní části město nenavazuje narozdíl od části jižní a západní na krajinu plnící funkci rekreační. KAU doporučuje plochu ponechat pro funkci veřejné zeleně a případné drobné úpravy plochy řešit až na základě studie a prověření záměru na plochách výroby.

DÍLČÍ ZMĚNA **Zm3.12**

Změna č.3 prověří možnost změny plochy DS na VL (z „Plochy a koridory dopravní infrastruktury-silniční“ na „Výroba a skladování – lehký průmysl“), plocha při ulici Pražská. Pozemky: jižní část pozemku p.č. 762 v k.ú. Humpolec

Zdůvodnění:

Změnou dojde k odstranění „zubu“ v Územním plánu a vznikne plynulá linie s plochou Z58a. Tímto narovnáním bude zajištěno, aby i na plochu Z58b mohl být zřízen přístup přímo z přilehlé Pražské ulice.

návrh závěru komise:

KAU doporučuje záměr k zařazení do změny č.3 ÚP.

hlasování komise:

hlasováno

ANO -4 , NE - 0, ZDRŽEL SE - 1

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU doporučuje zapracování požadavku do změny č.3, ale zároveň doporučuje zanést podmínku ponechání neoploceného koridoru pro realizaci cyklistické stezky a chodníku. Tuto podmínku doporučujeme doplnit i pro plochu Z58a, která vznesla obdobný požadavek do změny č.1b a byl zapracován.

3. **Prezentace změny č.4 Územního plánu Humpolec**

<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1Bc2E06-HI-HkvNHu-BhyNJaoT6h8ED7X>

Do zastupitelstva bude předložen požadavek na pořízení změny č. 4 zkrácenou formou. Součástí návrhu na pořízení zkrácenou formou musí být kladné stanovisko dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb. Toto stanovisko, stejně tak jako návrh na pořízení s odůvodněním potřeby změny je ke zhlédnutí ve složce.

Jedná o požadavek na změnu funkčního využití z dosavadních BI (plochy bydlení – v rodinných domech) na SCp (plochy smíšené obytné – centrální – Pivovar).

Dotčené pozemky, ohledně nichž je změna navrhována, přímo přiléhají ke stávajícímu areálu žadatele, tedy pivovaru Bernard. Žadatel uvádí, že v současné době nejsou pozemky, resp. stavby na nich, užívány k bydlení (neplatí o budově na pozemku parc.č. st. 391/1 a parc.č. 3579 k.ú. Humpolec) a ani to jejich technický stav u části z nich dost dobře neumožňuje.

Žadatel, by rád rozšířil stávající systém o ležácké a kvasné tanky, které má již umístěny na jiném svém pozemku v blízkosti pozemku parc.č. 170/25. Tyto tanky by přímo navazovaly na stávající systém. Nové objekty nebudou příliš rozměrné, přirozeně budou navazovat na již existující objekty/zástavbu. Plánované nové objekty ani jejich následný provoz nebude znamenat žádné zvýšení emisí, hluku, prachu apod., či jiné zatížení daného území.

návrh závěru komise:

KAU nedoporučuje pořízení změny č.4.

odůvodnění návrhu závěru komise:

KAU nedoporučuje rozšíření specifické plochy smíšené pivovaru na navazující pozemky bydlení. Požadavkem vlastníka bylo rozšíření plochy pro potřeby umístění ležáckých a kvasných tanků. Není však nijak odůvodněná potřeba rozšíření plochy i na pozemek rodinného domu na p.č. 170/25. Jedná se o dům tvořící součást ulice a zásadně tak definující veřejný prostor.

Z požadavku vlastníka nebylo zřejmé, zdali je nezbytné i tento objekt zdemolovat a jakým způsobem by byla ulice dotvořena, případně jaké činnosti či stavby by se na pozemku měli uskutečnit.

Jelikož není zřejmý záměr vlastníka se stávajícím rodinným domem, není zřejmý ani dopad případných činností na ostatní objekty bydlení v lokalitě.

Zároveň by vymezením tohoto regulativu vznikl ostrov funkce bydlení. Jak stávající stavby pivovaru, tak navazující bydlení jsou součástí jednoho bloku města a jednotnou koncepcí by také měli být řešeny.

Pivovar Bernard je zásadním činitelem v území. Zároveň je území významnou lokalitou centra města. KAU doporučuje řešit území v širším kontextu se zohlednění zájmů jak občan, tak pivovaru Bernard v novém územním plánu a ne pouze dílčí změnou. Jakékoli změny v území by měli zároveň zajistit kvalitu bydlení a hodnotu navazujících pozemků pro bydlení.

Závěr KAU vyplývá také z deklarace investora, který na zastupitelstvu v roce 2015 sliboval rozvoj pivovaru směřovat mimo centrum města, přičemž požadovaný rozsah rozšíření plochy pivovaru, předkládaný do změny č. 4, představuje cca 1/5 stávajících ploch. Rozšiřování výroby v centrální urbaní struktuře města považuje KAU za negativní precedent.

hlasování komise:

hlasováno

ANO - 4 , NE - 0 , ZDRŽEL SE - 1

4. ZTV Hadina 4 RD

<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1MheAWlene3YjbBs7h8j38-EzJ7ZPot8V>

- bod byl stažen z jednání KAU z důvody nesouladu s ÚP. Pozemky pro bydlení jsou vymezeny mimo zastavitelnou plochu.

5. Úprava studie veřejných prostranství Okružní - průběh prací

<https://drive.google.com/drive/u/0/folders/1MheAWlene3YjbBs7h8j38-EzJ7ZPot8V>

geneze projektu:

Schválený zápis KAU z 13. 5. 2019

S ohledem na spoustu aktivit v území komise doporučuje co nejdříve oslovit zpracovatele územní studie a všechny plánované záměry v území prověřit ve vztahu ke zpracované studii. Definovat, ve kterých částech by měla být prověřena aktuálnost a reálnost navrženého řešení v US a případně doporučit její úpravu.

- komentovat názory na investice v území a navrhnout další postup

⇒ Pan Brukner svolá jednání s investory v území a zpracovatelem studie.

Schválený zápis KAU z 18.6.2019

Na základě dopravní koncepce, kterou zastupitelstvo vzalo na vědomí a na základě nových požadavků investorů, které nebyly v době zpracování studie známy, doporučujeme, je nutné aby zpracovatel územní studie prověřil její aktuálnost a využitelnost a nově nastavil princip celé Okružní ulice s přihlédnutím k bodům:

- připouští posun stavební čáry směrem do vnitrobloku
- nedoporučuje s ohledem k bezpečnosti provozu a rozhledovým podmínkám posun stavební čáry směrem do silnice
- doporučuje definovat linii ulice alejí stromořadí
- doporučuje prověřit řešení nárožního objektu v širších souvislostech
- doporučuje provést samostatnou trasu pro cyklisty propojující tenisové kurty a sportoviště Sokola mimo pěší cestu před obchody a mimo obslužnou komunikaci oboustranně obklopenou parkovacími stáními
- požaduje zpracovat do studie stávající tříproudý profil silnice

Z dlouhodobého hlediska, není v možnostech komise posuzovat jednotlivosti bez stanovení celkové koncepce.

návrh závěru komise:

bod byl přesunut z časových důvodů na následující KAU:

