

PODMÍNKY PRODEJE POZEMKŮ V PRŮMYSLOVÉ ZÓNĚ JAMSKÁ II.

PODMÍNKY PRO VÝBĚR INVESTORŮ

PREAMBULE

Město Žďár nad Sázavou těmito pravidly deklaruje svůj zájem mít vliv na podmínky realizace záměrů investorů v průmyslové zóně Jamská II a na jejich samotný výběr. Dlouhodobým zájmem města je mít na svém území zaměstnavatele, kteří nabízejí kvalifikovanou perspektivní práci a vyrábějí výrobky nebo poskytují služby s vyšší přidanou hodnotu, čímž město hodlá naplňovat strategii Ministerstva průmyslu a obchodu Country for Future. Protože město současně akcentuje udržitelnost životního prostředí, nejen v kontextu probíhajících klimatických změn, jako nedílnou a základní podmínku pro kvalitní život občanů města, je území pro rozvoj podnikání přístupné pouze těm investorům, kteří zrealizují vlastní investiční výstavbu dle požadavků a principů modro-zelené infrastruktury a šetrného přístupu k životnímu prostředí.

1/ VÝBĚR INVESTORŮ NA ZÁKLADĚ OBORU PŮSOBNÍ

Nebude-li stanoveno jinak, nesmí město od podání žádosti o „Registraci akce“ využít pozemky v průmyslové zóně pro jiné účely než pro účely podnikání v oborech zpracovatelského průmyslu CZ NACE 10 – 33 (vyjma oborů zaměřených na prvotní zpracování surovin), v oborech strategických služeb a v technologických centrech.

Před projednáním v Zastupitelstvu města musí být záměr investora schválen poskytovatelem dotace (Czechinvest, MPO).

PREFEROVANÉ OBORY

- Průmysl 4.0 (automatizace, robotika, umělá inteligence apod. a příbuzné a související obory k výše uvedeným)
- Technologie pro uhlíkovou neutralitu nebo nízkoemisní ekonomiku (vodíkové a palivočlánkové technologie, technologie a výrobky pro čistou mobilitu, modro-zelenou infrastrukturu, membránové technologie, smart city, příbuzné a související obory k výše uvedeným)
- Softwarové technologické firmy (AI/VR/AR/MR, e-commerce, kybernetická bezpečnost, e-marketing, logistika, big data, webové služby, smart city technologie, fin-tech apod.)
- Pokročilé průmyslové technologie (pokročilé a přesné strojírenství, pokročilá elektrotechnika, automobilový průmysl, letecký a kosmický průmysl, apod. a příbuzné a související obory k výše uvedeným)
- Lékařské, a farmaceutické technologie, biomedicína a biotechnologie a příbuzné obory k výše uvedeným)
- Průmysl pokročilých technologií a materiálů (např. nanomateriál apod.)
- Firmy obecně s vysokým podílem přidané hodnoty práce (mající např. vlastní vývoj/výzkum, design, nebo poskytující služby pro zákazníka s vysokou přidanou hodnotou)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ OBORY

- o Stavebnictví a služby spojené se stavebnictvím v případě, že v okolí není zastoupen obdobný obor např. systémová řešení zelených střech, design a výroba nábytku a splní podmínky pro výběr investorů

PODMÍNKY PRO ROZVOJ A UDRŽITELNOST ÚZEMÍ

1. ZASTAVĚNOST ÚZEMÍ / DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÉ

Vzhledem ke klimatickým změnám je nastavena regulace, která upravuje zastavěnost danou územním plánem. Požadovaná zastavěnost je 75 % plochy pozemku (včetně zpevněných ploch a komunikací). Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je 25 %, navíc je požadováno 5 % zeleně na konstrukci. Součástí zápočtu ploch zeleně mohou být vodní plochy (povrchové retenční nádrže). V rámci zastavěnosti je přípustné maximálně 25% zastoupení skladovacích ploch.

2. HALY A ADMINISTRATIVNÍ OBJEKTY - POŽADAVKY

- Zelená střecha – vychází z požadavku na 5 % zastoupení zeleně na konstrukci. Požadujeme extenzivní zelené střechy na minimálně administrativních budovách.
- Zelená fasáda – vychází z požadavku na 5 % zastoupení zeleně na konstrukci.
- Vizualní smog a reklama – kultivovaná reklama umístěná v souladu s architekturou objektu, akcentace nároží nebo štítů, nástupních bodů.
- Technologická voda / šedá voda – podporovány jsou technologie, které využívají srážkovou a šedou vodu v rámci technologie provozu.
- Osvětlení – vzhledem k lokaci zóny v těsné blízkosti CHKO Žďárské vrchy upřednostňujeme osvětlení areálů, které nebude navyšovat světelný smog.

3. ZPEVNĚNÉ PLOCHY - POŽADAVKY

- Komunikace – primárně odvodněny do průlehů, dle konkrétních řešení je přípustné svedení srážkových vod do areálové dešťové kanalizace a následné retenování / vsakování vody na pozemku.
- Parkovací a manipulační plochy – upřednostňovat polopropustné a propustné povrchy (platí pro 100 % těchto ploch). V případě, že to není technicky možné pak volit odvodnění ploch do průlehů, dle konkrétních řešení je přípustné svedení srážkových vod do areálové dešťové kanalizace a následné retenování / vsakování vody na pozemku.
- Zpevněné plochy je nutné doprovodit stromy – rastry na parkovišti, stromořadími, apod.

4. PLOCHY ZELEŇ / PRINCIPY / VÝPOČET

Plocha zeleně na terénu nebo konstrukci je vztažena k ploše jednotlivého pozemku. Při řešení zeleně budou použity následující krajinářské prvky – stromořadí, stromy solitérní, skupiny dřevin (remízy), popř. břehové porosty, trávo-bylinné porosty.

Zeleň na terénu 25 %

Charakteristika	Zeleň na rostlém terénu
Přípustné	Komplexní krajinářské úpravy spočívající v plochách trávo-bylinných společenstev se skupinami stromů a podrosty keřů.
	V parterech se započítávají komplexní krajinářské úpravy plochy záhonů a dřevin (stromy, keře).
Charakteristika	Zeleň na konstrukci (solitérních, skupinových a liniových stromů v rámci zpevněných ploch, zelené střechy).
Přípustné	Popínavá zeleň na fasádě, zelené střechy
	Solitérní, skupinové a liniové výsadby stromů v rámci zpevněných ploch (pouze v určeném rozsahu, podle velikosti koruny stromu – viz Tabulka zápočtu ploch zeleně.)

TABULKA ZÁPOČTU PLOCH ZELENĚ – NA TERÉNU 25 %

Typ výsadeb	Měrná jednotka	Započet plochy	plochy poznámka
Výsadby stromů a keřů, ¹ podrost trávo-bylinná společenstva nebo jiné půdopokryvy, popř. trvalky	m ²	100 %	Komplexní sadovnické úpravy okolí hal, břehové porosty
Trvalkové záhony, trávo-bylinná společenstva, výsadby stromů a keřů, podrost trávo-bylinná společenstva nebo jiné půdopokryvy (dešťové záhony)	m ²	100 %	Komplexní řešení parterů budov

1) zastoupení dřevin v plochách minimálně 75 %

TABULKA ZÁPOČTU PLOCH ZELENĚ – NA KONSTRUKCI 5 %

Typ výsadeb	Měrná jednotka	Zápočet plochy	plochy poznámka	
Zelená střecha	m ²	100 %	Komplexní řešení plochy / budov	
Pnoucí zeleň na fasádě	m ²	20 %	Započítává se vertikální plocha určená k popnutí. Při použití pnoucích rostlin jako půdopokryvu se přistupuje k výpočtu jako u trvalkového záhonu.	
Pnoucí zeleně na zdech	m ²	50 %	Započítává se pás podél zdi v šíři 0,5 m	
Stromy ve zpevněných plochách ¹	Strom s malou korunou ³	ks	0 m ²	Stromová mísa min. 2 m ² . ²
	Strom se střední korunou	ks	25 m ²	Stromová mísa min. 4 m ² . ²
	Strom s velkou korunou	ks	75 m ²	Stromová mísa min. 9 m ² . ²

1) STROMY VE ZPEVNĚNÝCH PLOCHÁCH jsou solitérní, skupinové a liniové výsadby stromů ve stromových mísách ve zpevněných plochách (na pěších komunikacích, veřejných prostranstvích, náměstích a parkovištích) na rostlém terénu, ale i na konstrukci. Pro výpočet koeficientu zeleně se

jednotlivé stromy ve vazbě na vegetační plochu stromu přepočítávají na započitatelnou plochu zeleně.

2) STROMOVÁ MÍSA je vymezená plocha otevřené půdy ve zpevněné ploše, krytá mříží či jiným typem úpravy (mulč, zádlážba stromové mísy, záhon) umožňující provzdušnění a přímou závlahu stromů.

3) pro danou lokalitu zcela nevhodné, tyto stromy nebudou započítány

5. VODA

Požadujeme:

- dodržení závěrů studie "Povodí rybníka Velký Posměch a Horního rybníka" a Podmínek pro rozvoj a udržitelnost území / průmyslová zóna II., platné legislativy ČR.
- cílem je maximálně snížit povrchový odtok vody z území a zpomalení odtoku vody z území
- využití všech soudobých možností povrchového vsakování srážkové vody a využití možnosti zasakování do spodních vod

6. HOSPODÁRNÉ NAKLÁDÁNÍ S ENERGIÍ

Budou preferováni investoři, kteří zohlední současné trendy hospodárného nakládání s energií:

- inteligentní návrh budovy, který minimalizuje potřebu dodávek energie z vnějších zdrojů
- využití FVE nebo termických kolektorů na střechách a stěnách budov
- využití tepelných čerpadel tam, kde je to ekonomicky vhodné
- využití technologického odpadního tepla a rekuperace tepla ze vzduchotechniky
- inteligentní osvětlovací systémy umožňují regulaci dle potřeby a s minimalizací světelného smogu
- podpora MHD, cyklistiky a bezemisní dopravy do zaměstnání

Tyto Podmínky byly schváleny na jednání zastupitelstva města Žďáru nad Sázavou, konaném dne 30.4.2020 usnesením zastupitelstva města č.j. 11/2020/OP/15.