

**Příloha č. 1**

**ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE  
VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**Územní studie č. 10 Válcovny  
Chomutov**

*Zpracováno v souladu s ustanovením § 6, § 25, § 30 a § 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj*

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, úsek územního plánování

Zpracoval: Ing. Lenka Petříková

Zpracováno: červenec 2019

## **ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obsah1                                                                                 |    |
| 1) Cíle a účel pořízení územní studie .....                                            | 13 |
| 2) Rozsah řešeného území.....                                                          | 13 |
| 3) Požadavky na řešení územní studie .....                                             | 14 |
| Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie .....                                   | 14 |
| Doplňující průzkumy a rozborů.....                                                     | 14 |
| Souhrnné vyhodnocení.....                                                              | 14 |
| Požadavky na základní koncepci řešeného území .....                                    | 14 |
| Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....                                        | 14 |
| Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství .....              | 15 |
| Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.....                           | 15 |
| Další zvláštní požadavky .....                                                         | 15 |
| 4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie ..... | 15 |
| A. Doplňující průzkumy a rozborů.....                                                  | 15 |
| Textová část .....                                                                     | 15 |
| Grafická část .....                                                                    | 15 |
| B. Návrh územní studie.....                                                            | 16 |
| Textová část .....                                                                     | 16 |
| Grafická část .....                                                                    | 16 |
| 5) Další požadavky .....                                                               | 16 |

### **1) Cíle a účel pořízení územní studie**

Cílem je prověřit možnosti konverze bývalého průmyslového území na území určeného Územním plánem Chomutov pro SO.2 – plochy smíšené obytné - městské, OK.M – plochy pro komerční zařízení a administrativu – malou, P+ - plochy veřejných prostranství. Měl by vzniknout koncepční dokument pro další rozvoj území, jak z architektonického a urbanistického hlediska tak možností využití stávajících ploch a objektů, aby byly stanoveny podmínky pro postupnou přestavbu a zároveň umožněno podnikání do doby celkové konverze území

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území případně pro změnu územního plánu. Dále bude studie sloužit jako podklad pro vypracování dokumentace k realizaci veřejného prostranství.

### **2) Rozsah řešeného území**

Řešené území územní studie (ÚS) je v rozsahu zakresleném do mapového podkladu – příloha A. včetně ulic Dukelská, Vinohradská, Alfonze Muchy, Tovární. Jedná se o vymezení území dle výkresu základního členění Územního plánu Chomutov. Předmětné území bylo součástí původního areálu Válcoven trub a železáren Chomutov. Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 12 ha.

### 3) Požadavky na řešení územní studie

#### **Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie**

Územní studie bude v minimální podrobnosti. Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhující hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejného prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci a prověří základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury. Studie se bude zabývat vlastním parterem veřejného prostranství a požadavky na etapy postupné přestavby území s ohledem na stávající podnikatelské subjekty v území.

#### **Doplňující průzkumy a rozbor**

V maximální míře budou využita data a informace z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) ORP Chomutov a ÚAP Ústeckého kraje, další dostupné podklady týkající se řešeného území. Doplnující průzkumy budou pořízeny pouze v rozsahu nutném pro následné zpracování návrhu. ÚS bude zpracována nad mapovými podklady státního mapového díla.

Projektant (členové projekčního týmu) provedou terénní průzkumy.

Z existujících podkladů budou využity především tyto:

- Data z ÚAP ORP Chomutov
- Územní plán Chomutov
- Návrh regulačního plánu MPZ
- Letecké snímky území
- mapový podklad - Digitální

Další:

- majetkoprávní poměry
- dokumentace k nové komunikaci – investorem je Ústecký kraj

Podklady dostupné na Magistrátu města Chomutova budou předány zpracovateli územní studie na základě uzavřené smlouvy o dílo nebo je zpracovatel získá prostřednictvím webových stránek a od příslušných orgánů veřejné správy a ostatních poskytovatelů.

Rozbor budou požadovány v rozsahu nezbytném k vyhodnocení dat získaných ze shromážděných podkladů a z doplňujících průzkumů pro účely následného návrhu. Obsahově se zaměří především na následující témata:

- stav území
- podnikatelská činnost v území
- rozvojové záměry
- limity využití území
- vlastnické vztahy
- dopravní vztahy

#### **Souhrnné vyhodnocení**

Rozbor budou přehledně souhrnně vyhodnoceny, budou obsahovat textovou a grafickou část.

Požadavky na základní koncepci řešeného území

- studie bude respektovat urbanistickou koncepci Územního plánu Chomutov, která za nejhodnější perspektivní prostor pro budoucí rozvoj bytových a smíšených využití bez výroby a skladování navrhuje prostor části průmyslových ploch stávajících válcoven a souvisejících ploch odkališť, fotovoltaiky atd.
- studie bude vycházet z funkčního využití území stanoveného Územním plánem Chomutov.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- studie stanoví požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot.
- studie bude respektovat architektonické a urbanistické hodnoty stanovené Územním plánem Chomutov ( zvláště objekt č.p. 403, návaznost na vymezené urbanisticky a architektonicky významné území ostatní, kostel sv. Ducha a připravovanou revitalizaci území kolem něho, Městskou památkovou zónu Chomutov).
- součástí studie bude řešení kompozičních vztahů, průhledů a pohledů jak v navrženém území tak s provázkou na propojení s centrem města a výše uvedené hodnoty navazujícího území.



#### Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství

- studie stanoví základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství (stanovení míry podrobnější prostorové regulace jednotlivých staveb, stanovení uliční čáry, navrhne konkrétní skladbu uličního prostoru).
- studie upřesní rozsah veřejných prostranství dle ustanovení stavebního zákona a příslušných vyhlášek.
- studie upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně.
- studie bude vycházet z vymezení veřejné zeleně v Územním plánu Chomutova.

#### Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- studie zajistí potřebný počet a dostatečné parametry vjezdů do lokality.
- studie prověří požadavky dopravy v klidu daného území včetně možnosti zajištění ploch pro parkování pro navazující území centra města.
- studie navrhne možnosti umístění navržených ploch a objektů pro parkování.
- studie prověří možnosti cyklistické dopravy v území, přitom bude vycházet z návrhu územního plánu.
- studie prověří možnost využití centrálního zásobování teplem v území – další rozvoj nebo i jiné využití tepelného výkonu z teplárny v ul. Na Moráni.
- studie navrhne řešení v souladu s požadavky na hospodaření s vodou.

#### Další zvláštní požadavky

- studie bude zpracována minimálně ve dvou variantách.
- varianty budou vyhodnoceny a vzájemně porovnány.
- budou stanoveny etapy postupné přestavby území a upřesněna pravidla pro změny stávajících průmyslových objektů v území.

## **4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

### **A. Doplnující průzkumy a rozbor**

#### Textová část

Obsahem textové části průzkumů bude popis zjištěného současného stavu území, vycházející z použitých podkladů (včetně oborových dokumentů a datových zdrojů) a terénních průzkumů, popř. dalších provedených průzkumů. Přílohou bude rovněž komentovaná fotodokumentace z terénních průzkumů. Budou-li vedle terénních průzkumů provedeny ještě další (zpravidla oborově zaměřené) doplňující průzkumy, může být přílohou kompletní výstup nebo nejdůležitější části těchto průzkumů. Obsah textové části rozborů bude strukturován dle tematické náplně rozborů. Vždy budou přehledně uvedeny výchozí podklady a zdroje.

Textová část bude členěna následujícím způsobem:

- a) Popis stavu území
- b) Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů
- c) Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území
- d) Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb
- e) Rozbor požadavků na změny v území
- f) Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- g) Souhrnné vyhodnocení

#### Grafická část

Grafická část bude obsahovat:

- Výkres současného stavu území
- Výkres limitů
- Problémový výkres
- Přehledný výkres rozborů území (měřítko 1 : 2 000)

Dle potřeby lze grafickou část doplnit dalšími výkresy a schémata.

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

## **B. Návrh územní studie**

### Textová část

Textová část bude členěna následujícím způsobem:

#### 1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství

1.1 Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.)

1.2 Architektonicko – urbanistické řešení – základní, ideová koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně)

1.3 Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. na přístupnost a využití přízemí)

#### 2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

2.1 Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení

2.2 Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení

#### 3. Závěry a doporučení

3.1 Vyhodnocení variant

3.2 Podklad pro zadání podrobnější územní studie veřejného prostranství

3.3 Podklad pro případnou změnu územního plánu

3.4 Stanovení etapizace

#### 4. Podklad pro prezentaci

Leták formátu A4, webová prezentace

### Grafická část

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:2000

2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:2000

3. Hlavní výkres (návrh) – 1: 1000,500

4. Výkres řešení dopravní infrastruktury

5. Výkres řešení technické infrastruktury

6. Řezy, případně řezopohledy – 1:500, 200

7. Doplnující schémata

8. Vizualizace, skicy, 3D vizualizace návrhu

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 2 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000.

## **5) Další požadavky**

Etapa zpracování díla a termíny předání:

1. etapa: Doplnující průzkumy a rozborů budou předány nejpozději do 30.11.2019

2. etapa: Návrh bude předán nejpozději do 29.2.2020

Požadavek na upřesnění řešení:

Pořizovatel si vyhrazuje právo upřesnit do 30ti dnů od předání doplňujících průzkumů a rozborů zpracovatelem požadavky na řešení územní studie.

Požadavky na kontrolní dny a konzultace:

Odevzdání každé etapy bude předcházet kontrolní den, mimoto v průběhu zpracování proběhnou další kontrolní dny a to v intervalu minimálně jednou za měsíc, případně častěji dle potřeby. Podle potřeby proběhnou konzultace s relevantními orgány veřejné správy, zejména: s vedením města, s vlastníky v území případně s dalšími orgány. Bude-li to možné, sloučí se termín konzultace s kontrolním dnem.

Požadavek na formu předání:

ÚS bude předána v 4 kompletních tiskových vyhotoveních.

ÚS bude předána v digitální formě a to i ve vektorovém formátu, ve formátech \*.doc, \*.pdf, \*.xls, \*.jpg, \*.shp, \*.dgn, \*.dwg (podrobné požadavky na formu předání budou obsahem smlouvy o dílo).



**Příloha A:** Vymezení územní studie dle výkresu základního členění Územního plánu Chomutov

Jedná se o území zahrnující ulice Puškinova, Tovární, Viléma Blodka a část areálu válcoven v místě vybourané slévárny a administrativní budovy válcoven k ulici Dukelská

