

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie revitalizace Chomutovky a veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka

Chomutov

Zpracováno v souladu s ustanovením § 49, § 67, § 68 a § 155 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., 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, oddělení územního plánování
Zpracoval: Ing. Lenka Petříková
Zpracováno: 10/2024

Obsah

1) Cíle a účel pořízení územní studie	3
2) Rozsah řešeného území	3
3) Požadavky na řešení územní studie	3
A. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie	3
B. Doplňující průzkumy a rozborů	3
C. Požadavky na základní koncepci řešeného území	4
D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
E. Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství	4
F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury	4
G. Další zvláštní požadavky	4
4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	5
A. Doplňující průzkumy a rozborů	5
a) Textová část	5
b) Grafická část	5
B. Návrh územní studie	5
a) Textová část	5
b) Grafická část	6
5) Další požadavky	6

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem je prověřením veřejných prostranství podél vodního toku Chomutovka v ulici Palackého včetně využití stávajícího přemostění Chomutovky a návrh veřejného prostranství před obchodním domem Chomutovka. Cílem je vznik podrobného prověřením veřejného prostranství, který bude sloužit pro další rozvoj území, jak z architektonického tak urbanistického hlediska s důrazem na zajištění kvalitního veřejného prostranství.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro realizaci veřejného prostranství i jako podklad pro rozhodování v území případně pro změnu územního plánu.

2) Rozsah řešeného území

Řešené území územní studie (ÚS) je v rozsahu zakresleném do mapového podkladu – příloha č. 1.

Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 1,1 ha.

3) Požadavky na řešení územní studie

A. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie

Studie bude zpracována jako podrobný materiál, stanovující prostorové uspořádání a funkční využití veřejného prostranství, včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Z pohledu míry zpracovaného detailu řeší uspořádání ploch (včetně materiálu povrchu), detailní koncepci zeleně a případných vodních prvků, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení, popřípadě úpravu nebo odstranění informačních a reklamních zařízení. ÚSVP obsahuje podrobný návrh dopravní a technické infrastruktury.

Studie v optimálním rozsahu se bude zabývat kromě podrobného řešení parteru také objekty a prvky, které prostranství vymezují, spoluvytvářejí, a také prostorovým a funkčním kontextem – širšími návaznostmi. Územní studie stanoví úpravy parterů vymezující zástavby (např. obchodů) či funkční a prostorové limity pro komerční využití veřejných prostranství.

Územní studie bude v optimálním rozsahu zpracována v takové podrobnosti, že umožní pokračovat na jejím podkladě již v zadávání a pořizování dokumentace pro vydání povolení stavby.

B. Doplnující 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 (katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, Mapa České republiky).

Projektant (členové projekčního týmu) provedou terénní průzkumy.

Z existujících podkladů budou využity především tyto:

- Data z ÚAP ORP Chomutov a Ústeckého kraje
- Územní plán Chomutov
- Letecké snímky území
- mapový podklad - Digitální
- majetkoprávní poměry
- Studie dostavby Armabetonu
- Vymezení záplavového území řeky Chomutovky

Rozbory 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
- rozvojové záměry
- limity využití území
- vlastnické vztahy
- dopravní vztahy

Souhrnné vyhodnocení

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

C. Požadavky na základní koncepci řešeného území

- studie bude respektovat urbanistickou koncepci Územního plánu Chomutov – dle charakteru příslušných urbánních lokalit,
- studie bude koordinována případně bude podkladem pro Návrh změny č. 5 Územního plánu Chomutov,
- studie bude respektovat stávající vzrostlé platany.

D. 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,
- součástí studie bude řešení kompozičních vztahů, průhledů a pohledů jak v navrženém území, tak s provazbou na propojení se stávající zástavbou a na výše uvedené hodnoty či nově identifikované hodnoty navazujícího území.

E. Požadavky na využití prostorového uspořádání veřejného prostranství

- studie stanoví podrobnou koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejného prostranství,
- studie upřesní rozsah a umístění veřejné zeleně,
- studie bude vycházet z vymezení veřejné zeleně v Územním plánu Chomutova,
- studie navrhne využití vodních ploch a přístupů k nim,
- studie navrhne stavebně technické řešení parteru veřejného prostranství, včetně řešení povrchů, zeleně a potřebného vybavení (technické vybavení, mobiliář),
- studie stanoví regulativy a podmínky pro objekty vymezující veřejné prostranství nebo které by byly do veřejného prostranství umísťovány.

F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- návrh řešení dopravní infrastruktury,
- návrh řešení technické infrastruktury,
- studie navrhne řešení v souladu s požadavky na hospodaření s vodou a adaptací města na změnu klimatu.

G. Další zvláštní požadavky

- budou stanoveny etapy postupné výstavby v území,
- Budou navrženy požadavky na změnu územního plánu.

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

A. Doplnující průzkumy a rozbor

a) 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

b) Grafická část

Grafická část bude obsahovat:

- Výkres současného stavu území
- Výkres limitů
- Problémový výkres
- Přehledný výkres rozborů území

Dle potřeby lze grafickou část doplnit dalšími výkresy a schématy.

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

a) 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 Odůvodnění návrhu
 - 3.2 Stanovení etapizace.
 - 3.3 Podklad pro případnou změnu územního plánu.
4. Podklad pro prezentaci

Leták formátu A4, webová prezentace

b) Grafická část

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:2000
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:2000
3. Hlavní výkres (návrh) – 1: 200, 1:500
4. Výkres řešení dopravní a technické infrastruktury
5. Výkres řešení zeleně
6. Výkres architektonicko-stavebního řešení a regulace objektů
7. Řezy, případně řezopohledy – 1:500, 200
8. Doplnující schémata
9. Vizualizace, skicy , 3D vizualizace návrhu

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 200. 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 3 měsíců od uzavření smlouvy o dílo
2. etapa: Návrh bude předán nejpozději do 3 měsíců od předání 1. etapy

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.

Předpokládaný průběh pořízení územní studie:

1. Projednání návrhu zadání s vedením města a příslušnými odbory (ORI, OMM, OŽP, OSÚ - doprava, případně organizacemi města – DPCHJ).
2. Zpracování průzkumů a rozborů, schůzka zástupců města, projektanta a případně vlastníků jednotlivých pozemků před vypracováním územní studie.
3. Vypracování územní studie na základě zadání a schůzky s vlastníky.
4. Konzultace návrhu územní studie se zástupci města, s příslušnými odbory a s vlastníky jednotlivých pozemků (možnost řešit veřejným jednáním).
4. Případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací.
5. Zajištění vyjádření orgánů státní správy, správců sítí k vypracované územní studii.
6. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie.
7. Prověřit využitelnost studie z hlediska vhodnosti věcného řešení (odůvodnění čistopisu územní studie a jejího řešení).
8. Projednání územní studie v zastupitelstvu.
9. Schválení pořizovatelem (MMCH odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování) možnosti využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území, bude pořizovatelem podán návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti - národní geoportál územního plánování (do 7 dnů od schválení).

Požadavek na formu předání:

ÚS bude předána v 2 kompletních tiskových vyhotoveních.

ÚS bude předána v digitální formě v souladu se standardizací dle stavebního zákona a příslušných vyhlášek (Podrobné požadavky na formu předání budou obsahem smlouvy o dílo nebo objednávky).

Příloha č. 1:
Rozsah územní studie a širších vztahů

