

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní studie č. 9 Zadní Vinohrady 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, oddělení územního plánování

Zpracoval: Bc. Marcela Hergethová, Ing. Lenka Petříková

Zpracováno: 10/2021

Obsah zadání:

- 1) Cíl a účel pořízení územní studie
- 2) Rozsah řešeného území
- 3) Požadavky na obsah řešení územní studie
 - A. Podrobnost studie s ohledem na účel územní studie
 - B. Doplnující průzkumy a rozbor
 - C. Požadavky na základní koncepci řešeného území
 - D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
 - E. Požadavky na využití a prostorové uspořádání veřejného prostranství
 - F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury
 - G. Další požadavky
- 4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
 - A. Doplnující průzkumy a rozbor
 - a. Textová část
 - b. Grafická část
 - B. Návrh územní studie
 - a. Textová část
 - b. Grafická část
- 5) Další požadavky

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem je prověřit možnosti předmětného území (viz. Příloha č. 1) pro funkční využití BI. – bydlení individuální v rodinných domech, SO.2 - plochy smíšené obytné - městské, RZ - plochy individuální rekreace – zahrádkářské osady OK.M – plochy pro komerční zařízení a administrativu – malou a střední, OV - plochy veřejné vybavenosti ZP - zeleň parková na veřejných prostranstvích, DS.G - Dopravní infrastruktura - silniční – garáže a velká parkoviště. Cílem je vznik koncepčního dokumentu, 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 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 č. 1. včetně ulic Zadní Vinohrady, Alfonze Muchy, Mostecká, ohraničené silnicí III/00732 podél Velkého otvického rybníka a katastrální hranicí obce Otvice. Jedná se o vymezení území dle výkresu základního členění Územního plánu Chomutov včetně navazujícího území.

Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 69 ha.

3) Požadavky na řešení územní studie

A. Stanovení podrobnosti s ohledem na účel studie

Studie bude zpracována jako základní koncepční materiál, navrhuující hlavní zásady prostorového uspořádání a funkčního využití veřejného prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit základní fyzické a funkční členění, základní dopravní koncepci (bude stanoven systém dopravní obsluhy území včetně dopravy v klidu a bude zajištěna pěší prostupnost území a návaznost na dopravní skelet lokality) a prověří základní podmínky reálnosti řešení z pohledu technické infrastruktury.

Studie se bude zabývat vlastním parterem veřejného prostranství a požadavky na etapy postupné výstavby v území (v případě, že vznikne potřeba navrhnout etapizaci výstavby, zpracovatel odůvodněně vymezí jednotlivé stavební či územní celky a opatření a obhajitelným způsobem stanoví pořadí popř. vzájemné vazby jejich postupného naplňování. Stejně tak určí podmiňující stavby či opatření (např. stavby dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavenosti (jak komerční tak veřejné), bez jejichž realizace nelze započít realizaci uvažované zástavby. Studie navrhne dělení řešeného území na jednotlivé stavební pozemky, zohlední návaznost na okolní území, zejména na zastavěné území obce, na charakter a strukturu zástavby v obci. Dále zohlední napojení na nezastavěné území a prostupnost území do volné krajiny. Budou navrženy základní prvky prostorové regulace, zejména jednoznačně definované stavební čáry, uliční čáry.

Studie se dále prověří možnosti povinného odvodu dešťových vod směrem k Velkému otvickému rybníku/Kamencovému jezeru nebo Michanickému rybníku.

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
 - Územní studie krajiny
 - 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.

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, která za nejvhodnější perspektivní prostor pro budoucí rozvoj bytových a smíšených využití bez výroby a skladování, který navazuje na řešené území pod terénní vlnou a v současné době je zde ještě průmyslová výroba.
- studie bude vycházet z funkčního využití území stanoveného Územním plánem Chomutov.

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 s centrem města a výše uvedené hodnoty navazujícího území.

E. 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.

F. Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

- studie zajistí potřebný počet a dostatečné parametry vjezdů do lokality
- studie prověří dopravní řešení propojení území mezi novou komunikací a vstupem do areálu Kamencového jezera u Velkého otvického rybníka a navrhne opatření, která zabrání neúměrné dopravní zátěži sídliště Zadní Vinohrady.
- studie prověří požadavky dopravy v klidu daného území včetně možnosti zajištění ploch pro parkování pro navazující území sídliště Zadní Vinohrady.
- studie navrhne možnosti umístění navržených ploch a objektů pro parkování.
- studie prověří obslužnost lokality MHD.
- studie prověří možnosti cyklistické dopravy v území, přitom bude vycházet z návrhu územního plánu.
- studie prověří možnosti zajištění pěšího propojení s rekreačním územím města (Kamencové jezero, Podkrušnohorský zoopark).
- studie prověří možnost využití centrálního zásobování teplem v území.
- studie prověří možnost odvodnění lokality směrem ke Kamencovému jezeru nebo Michanickému rybníku.
- studie navrhne řešení v souladu s požadavky na hospodaření s vodou.

G. Další zvláštní požadavky

- studie bude zpracována minimálně ve dvou variantách.
- varianty budou vyhodnoceny a vzájemně porovnány.
- budou stanoveny etapy postupné výstavby v území.

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 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

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: 1000,500

4. Výkres řešení dopravní infrastruktury

5. Výkres řešení technické infrastruktury

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

7. Doplňující 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 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, SVJ sídliště Zadní Vinohrady)
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. 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.
9. Seznámení Zastupitelstva statutárního města Chomutova se zpracovanou územní studií

Požadavek na formu předání:

ÚS bude předána v 4 kompletních tiskových vyhotoveních.

ÚS bude předána v digitální formě a to i ve strojově čitelném formátu v datovém modelu Ústeckého kraje , upřednostňujeme tyto formáty .shp, .dgn, dwg. (Podrobné požadavky na formu předání budou obsahem smlouvy o dílo).

Příloha č. 1

Vymezení územní studie dle výkresu základního členění Územního plánu Chomutov. Jedná se o území zahrnující ulice Zadní Vinohrady, Alfonse Muchy, Mosteckou, komunikaci č. 19 podél Velkého otvického rybníka a katastrální hranicí obce Otvice.

Jedná se o území o rozsahu cca 69 ha.



