

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE Č.13 „ÚZEMNÍ STUDIE CENTRÁLNÍ ZÓNY MĚSTA 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 úřad územního plánování
Zpracoval: Bc. Marcela Hergethova
Zpracováno: 3/2026

Obsah

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE Č.13 „ÚZEMNÍ STUDIE CENTRÁLNÍ ZÓNY MĚSTA CHOMUTOV“	1
1) Cíle a účel pořízení územní studie	3
2) Rozsah řešeného území.....	3
3) Požadavky na řešení územní studie	3
A. Doplnující průzkumy a rozборы	3
B. Návrh územní studie.....	5
4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie	7
A. Doplnující průzkumy a rozборы	7
a) Textová část	7
b) Grafická část.....	7
B. Návrh územní studie.....	8
a) Textová část	8
b) Grafická část	9
5) Další požadavky.....	10
6) Užitečné odkazy	11
Příloha č. 1	12

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem studie je zohlednit, doplnit a aktualizovat podmínky a řešení z neschváleného regulačního plánu MPZ Chomutova z roku 2001 a rozšířit území směrem JV k vnitřnímu městskému okruhu. Studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území případně pro Změnu Územního plánu.

Dále je cílem prověření možného rozvoje JV části centra v návaznosti na konverzní plochu bývalých Válcoven, pro kterou již byla zpracována a registrována ÚS č. 10 Válcovny a v severozápadní části na plochu městského parku pro kterou již byla zpracována a registrována ÚS č. 8 Tyršova - Městský park a navazující území. Využití území rovněž musí respektovat požadavky ochrany městské památkové zóny, která je součástí řešeného území.

Cílem územní studie je také prověřit možné úpravy veřejných prostranství v rámci řešeného území, včetně možných variant a nalezení optimálního řešení s důrazem na zlepšení podmínek pro pěší.

Cílem studie bude kromě podrobného řešení parteru také objekty a prvky, které prostranství vymezují, spoluvytvářejí, a také prostorovým a funkčním kontext – širší návaznosti. V odůvodněných případech stanoví úpravy parterů vymezující zástavby (např. obchodů) či funkční a prostorové limity pro komerční využití veřejných prostranství minimálně v podrobnosti prvků regulačního plánu.

Tato územní studie (dále jen ÚS) bude zásadním podkladem pro rozhodování v území s ohledem na její vazby a ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Zároveň bude podkladem pro zpracování dalších stupňů projektové dokumentace.

2) Rozsah řešeného území

Řešené území územní studie (ÚS) bude v rozsahu zakresleném do mapového podkladu – Příloha č. 1. Jedná se o Městskou památkovou zónu Chomutov (dále jen MPZ), která je rozšířena o území za kostelem Sv. Ducha v ulici Hálkova směrem k vodnímu toku Chomutovky, dále hranici tvoří ulice Vinohradská a Puškinova.

Rozloha takto vymezeného řešeného území je cca 19 ha.

3) Požadavky na řešení územní studie

A. Doplnující průzkumy a rozbor

V maximální míře budou využita data a informace z Územního plánu Chomutov (dále jen ÚP), územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) ORP Chomutov a ÚAP Ústeckého kraje, Návrhu regulačního plánu Městské památkové zóny Chomutov z roku 2001, 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 Chomutov 2001
- Vydaná územní rozhodnutí
- Územní studie č. 10 Válcovny
- ÚS č. 8 Tyršova - Městský park a navazující území
- Studie vybudování cyklostezek na Chomutovsku
- Studie parkovacího domu v ul. Hálkova
- Plán regenerace památkové zóny
- Generel zeleně
- Návrh protipovodňových opatření
- ÚS systému sídelní zeleně Chomutov
- Plán udržitelné mobility města Chomutova a Jirkova
- Rámcová strategie rozvoje města 2014 – 2024
- Územní energetická koncepce města Chomutov
- Koncepce veřejného osvětlení
- Koncepce smart city – Chomutov
- Plán dopravní obslužnosti města Chomutova 2026 – 2030
- Plán přizpůsobení města Chomutova na změnu klimatu
- případně další podklady po dohodě poskytnuté městem
- případně dokumentace pro nerealizovaných projektů čp. 105 a protější proluka v ulici Klostermannova, byty pro seniory na místě čp. 225 v Hálkově ulici, objekty pro drobná řemesla v Hálkově ulici

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:

1. Architektonické a urbanistické hodnoty
2. Vyhodnocení území s archeologickými nálezy (ÚAN)
3. Veřejná prostranství
4. Stávající občanská vybavenost
5. Stav dopravní a technické infrastruktury včetně odpadového hospodářství a parkování
6. Technický stav objektů
7. Majetkoprávní stav a počet obyvatel území
8. Zeleň v MPZ a v navazujícím území
9. Protipovodňová ochrana

Souhrnné vyhodnocení

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

B. Návrh územní studie

Návrh územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. ÚS bude provedena v optimálním rozsahu – zpracována v takové podrobnosti, že umožní pokračovat na jejím podkladě již v pořizování dokumentace pro vydání povolení záměru, popřípadě projektové dokumentace veřejného prostranství nebo jeho části.

Studie prověří možné úpravy veřejných prostranství v rámci řešeného území, včetně možných variant a nalezení optimálního řešení odpovídajícího významu jednotlivých veřejných prostranství s důrazem na zlepšení podmínek pro pěší.

ÚS také podrobně vyřeší jednotlivá prostranství, včetně detailů parteru a návazností na okolní objekty, to vše s akcentem na řešení náměstí 1. máje a vazby na již zpracovaná veřejná prostranství. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešeno uspořádání ploch (včetně materiálu povrchů), detailní koncepci zeleně a případných vodních prvků, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení, popřípadě úpravu nebo odstranění informačních a reklamních zařízení. ÚS se bude zabývat návrhem dopravní a technické infrastruktury. V odůvodněných případech může stanovit úpravy parterů vymezující zástavby (např. obchodů) či funkční a prostorové limity pro komerční využití veřejných prostranství.

Návrh bude obsahovat kromě podrobného řešení parteru také objekty a prvky, které prostranství vymezují, spoluvytvářejí, a také prostorovým a funkčním kontextem – širšími návaznostmi. V odůvodněných případech stanoví úpravy parterů vymezující zástavby (např. obchodů) či funkční a prostorové limity pro komerční využití veřejných prostranství.

Řešení návrhu ÚS naváže na projednaný návrh regulačního plánu z roku 2001.

Studie bude podrobně na základě provedených průzkumů řešit následující okruhy problémů:

- 1) Koncepci vymezení a ochrany architektonických a urbanistických hodnot a potřebného vybavení (technické vybavení, mobiliář) se zaměřením na:
 - kompoziční vztahy, průhledy a pohledy atd.
 - Reklama – reklamní zařízení a stavby pro reklamu.
 - Umisťování výdejních boxů.
 - Předzahrádky.
 - Systém nakládání s dešťovou vodou v území.
 - Systém parkovišť a jejich zkapacitnění.
 - riziky střetu navrhovaných úprav (zejména nových sítí, retenčních nádrží či zakládání staveb) s archeologickými hodnotami a navrhnout opatření k jejich ochraně v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb.
- 2) Koncepci uspořádání veřejných prostranství v návaznosti na propojení s nově řešeným územím Válcoven a další části centra města (Městský park) a pobyt obyvatel, včetně jejich provázanosti.
- 3) Koncepci využití a umístění objektů občanské vybavenosti se zaměřením na turismus a pobyt obyvatel.

- 4) Konceptci řešení dopravní a technické infrastruktury se zaměřením na:
 - Systém parkovišť a jejich zkapacitnění a potřebného vybavení (technické vybavení, mobiliář).
 - Propojení cyklistických stezek a tras pro pěší.
 - Zásobování v území.
 - Předzahrádky.
 - Systém nakládání s dešťovou vodou v území.
 - Využití CZT v území.

- 5) Konceptci regenerace zeleně se zaměřením na:
 - Systém nakládání s dešťovou vodou v území.
 - Předzahrádky.
 - Systém parkovišť a jejich zkapacitnění.
 - Řešení ulice Na Příkopech.
 - Reorganizací stávající zeleně, včetně výsadby.

- 6) Konceptci protipovodňové ochrany se zaměřením na:
 - Systém nakládání s dešťovou vodou v území.
 - Návrhem konkrétních protipovodňových opatření.
 - Využití vodního toku a přilehlých ploch.

- 7) Konceptci organizace nakládání s odpady v řešeném území se zaměřením na:
 - možnost umístění odcloněných kontejnerových stání, polopodzemních či podzemních kontejnerů).
 - lokalizace odpadkových košů na separovaný sběr.

- 8) Dostavbu proluk, včetně stanovení podrobné hmotové a výškové regulace (vazba na uliční čáru, výšky říms a hřebenů, sklon a materiál střech). Studie musí zajistit, aby novostavby respektovaly měřítko a urbanistickou strukturu historického centra.

- 9) Konceptci adaptace na změnu klimatu:
 - Návrhy pro snižování rizik spojených s vlnami horka a přehříváním území, v souladu s
 - Umožnit eko-vzděláním vhodnými pozitivními příklady ve veřejném prostoru.

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 požadavků na změny v území
- e) Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území
- f) Analýza objektů
- g) Souhrnné vyhodnocení

b) Grafická část

Grafická část bude obsahovat:

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

Dle potřeby lze grafickou část doplnit dalšími výkresy a schématy.

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 1 000. 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 vymezení a ochrany architektonických a urbanistických hodnot

Stanovení podrobnější podmínek pro jednotlivé stavby a pozemky, pro umístování reklamy v území, se zaměřením na minimalizaci reklamního smogu a stanovení podmínek pro předzahrádky a vzhledy objektů i v širší návaznosti na MPZ) se zaměřením na:

- Polepy výloh (omezení neprůhledných ploch, barevnosti a osvětlení).
- Osvětlení reklam - bude prověřen zákaz vnitřně prosvětlených boxů a blikajících prvků, které narušují noční ráz MPZ.
- Označení provozoven na fasádách a přenosná reklamní zařízení.
- Technické vybavení objektů (jednotky klimatizací, antény, výdechy VZT), které nesmí pohledově znehodnocovat historické fasády a narušovat ráz MPZ včetně řešení sloupků nabíječek, rozvaděčů, rozvodných skříní - elektro, plyn, optika.

2. Koncepce uspořádání veřejných prostranství

Širších vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.). Architektonicko–urbanistické řešení – podrobná koncepce (popis skladby uličního prostoru, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení apod., plochy pro předzahrádky a nastavení koncepce sídelní zeleně a její regenerace.

3. Architektonicko-stavební řešení veřejného prostranství

Architektonicko-stavební řešení parteru (zejména materiálové řešení) a vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář, reklamy (včetně výdejních boxů), zaměřené na striktní využívání tradičních a autentických materiálů (zejména přírodní kámen) namísto betonových imitací. Mobiliář a prvky drobné architektury musí být navrženy tak aby byly designově integrovány do historického prostředí MPZ.

4. Koncepce objektů nebo ploch občanské vybavenosti, pro bydlení

Základní koncepce objektů (umístování reklamy, barvy fasád), regulace objektů (funkční využití a prostorové uspořádání) a stanovení podrobnější regulace jednotlivých staveb a pozemků.

5. Řešení dopravní infrastruktury

Podrobné řešení dopravní infrastruktury (včetně doporučeného materiálového řešení) ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení:

- Parkování.
- Zásobování.
- Cyklistická a pěší doprava.

6. Řešení technické infrastruktury

Podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení a odpadového hospodářství, dopravu.

7. Koncepce protipovodňové ochrany
Návrh řešení vodního toku a jeho okolí v souladu s památkovou ochranou a možností využití potenciálu vodního prvku na území města.
8. Závěry a doporučení
Doporučení pro případnou změnu územního plánu, pro další navazující dokumentace a pro zadání dalších podrobnějších studií apod.
9. Podklad pro prezentaci
Leták formátu A4, webová prezentace

V případě potřeby může být obsahové členění upraveno, ale upravené členění se musí vždy výše uvedeným obsahovými záležitostmi zabývat.

b) Grafická část

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:5000
2. Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) – 1:5000
3. Hlavní výkres
4. Výkres zeleně
5. Výkres architektonicko-stavebního řešení
6. Regulace objektů
7. Výkres řešení dopravní infrastruktury
8. Výkres řešení technické infrastruktury
9. Řezy, případně řezopohledy – 1:200
10. Doplňující schémata
11. Základní detaily řešení parteru
12. Vizualizace, skicy, včetně vyhodnocení vizuálních dopadů nové výsadby.

Není-li výše stanoveno jinak, budou uvedené výkresy zpracovány v měřítku 1 : 1 000. Všechny datové sady sloužící jako podklad pro výstupy ÚS budou zpracovány (upřesněny) nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy 1 : 1 000. V případě potřeby detailnějšího řešení je možné měřítko přizpůsobit.

5) Další požadavky

Etapa zpracování díla a termíny předání:

1. etapa: Doplňující průzkumy a rozborů
2. etapa: Návrh bude předán

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/konzultace, a to dle dohody mezi městem a zpracovatelem, kdy k účasti na kontrolním dnu/konzultaci bude vždy vyzván Národní památkový ústav (ÚOP v Ústí nad Labem) jako subjekt pro povinné konzultace. Dále podle potřeby proběhnou konzultace s dalšími relevantními orgány veřejné správy, zejména: s vedením města, s Povodím Ohře s.p., 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 - památková péče, doprava, případně organizacemi města – např. knihovna, Technické služby města Chomutova).
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).
5. Případná úprava územní studie na základě jednotlivých vyjádření a konzultací.
6. Zajištění vyjádření orgánů státní správy, správců sítí k vypracované územní studii.
7. Předání územní studie pořizovateli k prověření, že navržené řešení splnilo zadání územní studie.
8. Po kontrole pořizovatele ohledně splnění zadání, projednání ÚS č. 13 v zastupitelstvu města.
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.

Požadavek na formu předání:

ÚS bude předána ve 3 kompletních tiskových vyhotoveních.

ÚS bude předána v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. Stavební zákon v platném znění v digitální formě a to i ve strojově čitelném formátu v datovém formátu dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění

6) Užitečné odkazy

<https://mesto.chomutov.cz/mestska-pamatkova-zona>

<https://mesto.chomutov.cz/strategicke-a-koncepcni-dokumenty>

<https://www.npu.cz/cs>

<https://projekty.chomutov.cz/>

<https://naschomutov.cz/>

<https://gis.chomutov.cz/>

<https://gis.chomutov.cz/ost/vydej-dat/formular/>

<https://mesto.chomutov.cz/uzemne-analyticke-podklady>





