

Příloha č. 5
ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Město Slaný

Zastavitelná plocha SM1 - lokalita „U BILLY“



Zadavatel: město Slaný, Velvarská 136, 274 53

Pořizovatel: xxxxxx , úřad územního plánování, stavebního úřadu – MěÚ Slaný

Zpracovatel : xxxxxxxxxxxx

(Lokalita je vymezena v Územním plánu Slaný.)	Chyba! Záložka není definována.
1. Důvod pořízení	Chyba! Záložka není definována.
2. Vymezení území řešeného územní studií	3
3. Limity v řešeném území	6
4. Urbanistická koncepce.....	6
4.1. Prostorové uspořádání smíšené zástavby	6
4.2. Požadavky na ochranu přírody a krajiny	6
4.3. Péče o památky.....	7
4.4. Požadavky na uspořádání dopravy	7
4.5. Požadavky na uspořádání inženýrských sítí	7
4.6. Požadavky pro prostorovou regulaci dle územního plánu.....	7
5. Požadavky na uspořádání a obsah územní studie Slaný – lokalita „Za BILLOU“	8

1. Cíl a účel pořízení územní studie

Důvodem k pořízení územní studie je nezbytnost prověření největšího rozvojového území v k.ú. Slaný navrženého platnou územně plánovací dokumentací, před jeho využitím v souladu s představami města Slaného a jeho obyvatel v návaznosti na stávající zastavěné plochy podrobnější dokumentací. Požadavek na zpracování podrobnější dokumentace územní studií je určen Územním plánem Slaný (účinný od 17.7.2012). Jedná se o zastavitelnou plochu - Území smíšené obytné – městské (SM), lokalita SM1.

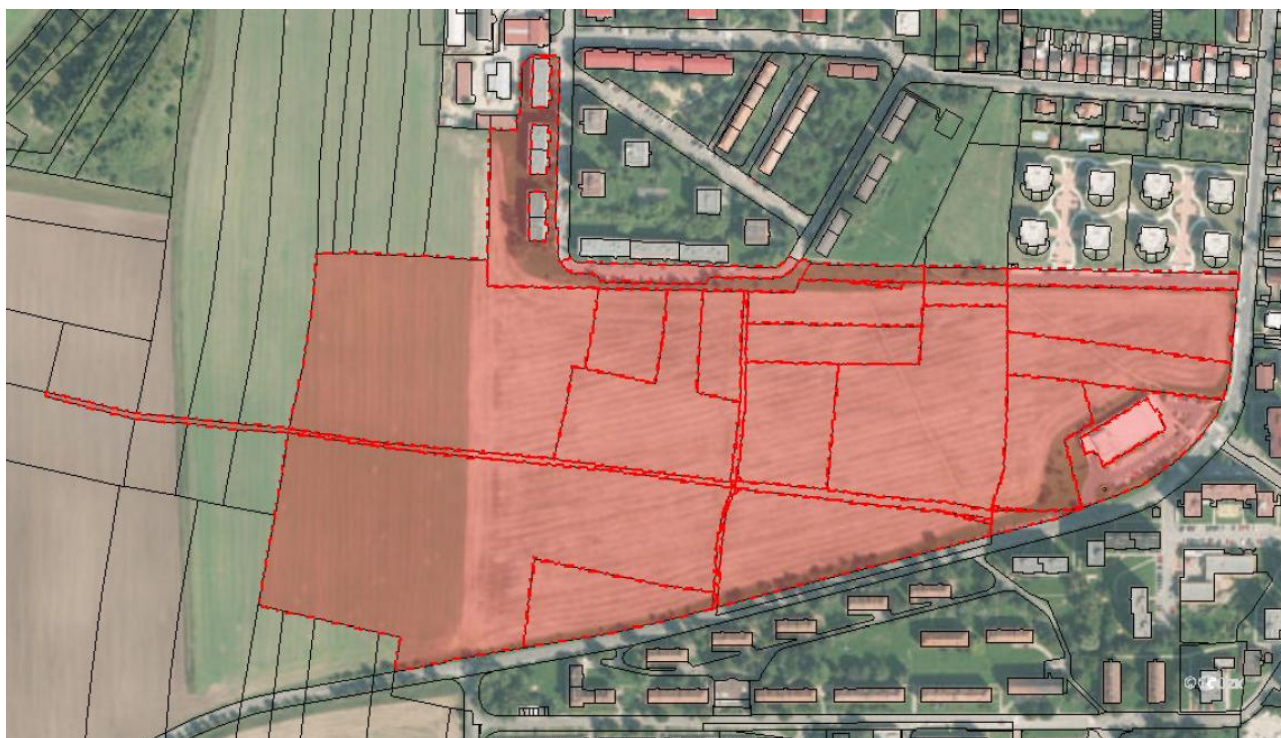
Tato územní studie bude řešit území o rozloze cca 11,27 ha v západní části města Slaný. Navrhne parcelaci pozemků, schematické umístění bydlení, maloobchodů, služeb, občanského vybavení, dopravy v klidu a pěší propojení s okolním prostorem. Vzniká zde možnost vybudování nového společenského centra (západně od železnice ČD). Dále vymezí plochy veřejného prostranství a obslužné komunikace. Bude řešit napojení území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na stávající území. Úkolem studie bude též prověřit uspořádání zástavby v řešeném území s ohledem na technické a přírodní limity. Územní studie navrhne celkové uspořádání zástavby daného území v rozsahu platného územního plánu a bude se snažit naplnit stávající regulativa a podmínky pro využití území.

Územní studie bude pořízena podle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Po schválení a zanesení této územní studie do evidence územně plánovací činnosti bude územní studie sloužit stavebnímu úřadu jako podklad pro správní rozhodování v území. Tj. pro řízení o dělení pozemků a umísťování staveb a inženýrských sítí v lokalitě, dle jednotlivých ustanovení stavebního zákona, především k definování základních prostorových a kapacitních limitů pro obytnou výstavbu. Na základě této studie pak může být zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení na jednotlivé stavby a projednána v souladu se správním řádem a stavebním zákonem.

2. Vymezení území řešeného územní studií

Bude řešena zastavitelná plocha Smíšená obytná – městská, lokalita SM1 (mezi ulicemi Petra Hrubého, Kybalova, Smetáčkova a Otakara Jaroše).

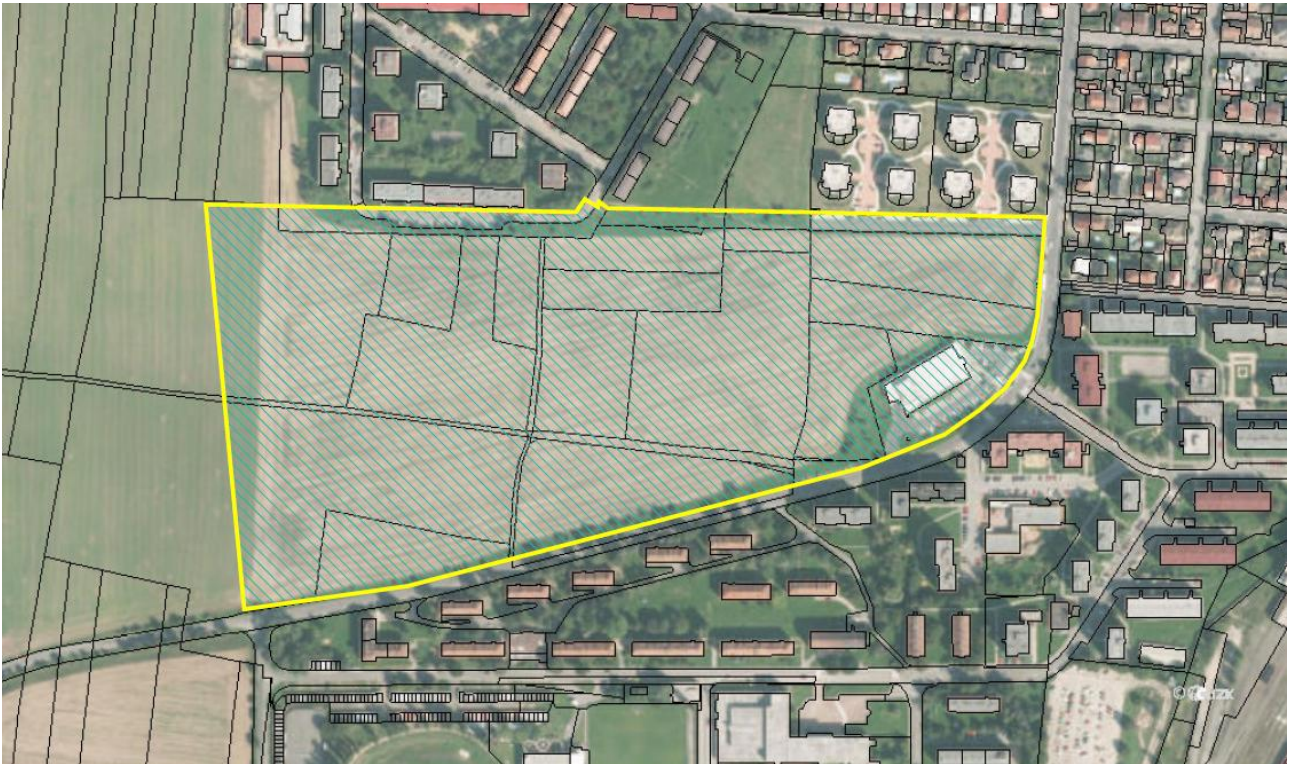
Zobrazení pozemků v ortofotomapě města Slaného, které jsou dotčeni záměrem:



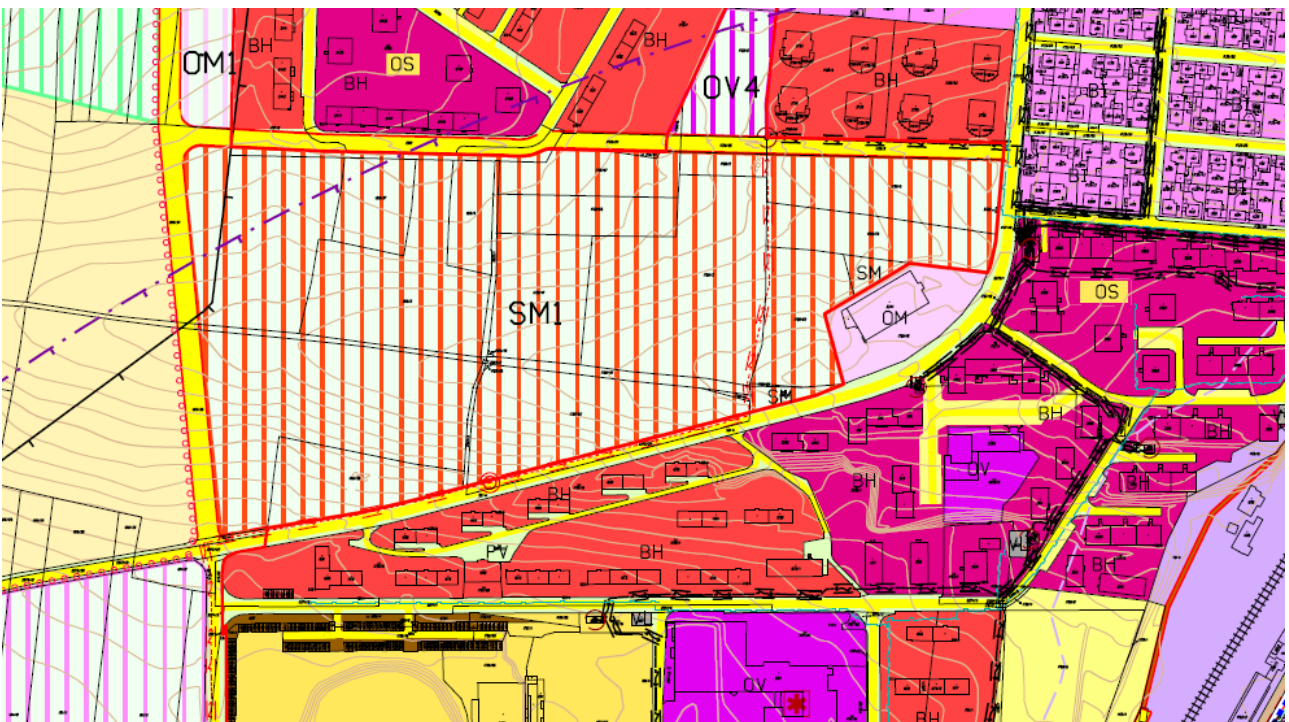
Seznam pozemků, které jsou dotčeni záměrem:

Parc. č.	Typ	Výměra (m2)	Budova	LV	Druh pozemku	Vlastníci
st. 3344	PKN	1508	č.p. 285	3757	zast. pl.	Billa Reality spol. s r.o.
1707/2	PKN	7455		10001	ostat.pl.	Město Slaný
1715/24	PKN	98		10001	ostat.pl.	Město Slaný
1720/2	PKN	2051		6674	ostat.pl.	JTH Apartments Slaný s.r.o.
1720/3	PKN	15306		10001	orná půda	Město Slaný
1720/6	PKN	7190		10001	orná půda	Město Slaný
1720/9	PKN	1007		10001	orná půda	Město Slaný
1720/13	PKN	4779		3757	ostat.pl.	Billa Reality spol. s r.o.
1720/24	PKN	1044		10001	orná půda	Město Slaný
1720/25	PKN	729		7727	orná půda	JIFE s.r.o.
1816/8	PKN	10268		10001	orná půda	Město Slaný
1816/9	PKN	2408		10001	orná půda	Město Slaný
2021/3	PKN	637		10001	ostat.pl.	Město Slaný
2022/1	PKN	541		10001	ostat.pl.	Město Slaný
2291	PKN	1871		10001	ostat.pl.	Město Slaný
1720/44	PKN	80		10001	orná půda	Město Slaný
1720/47	PKN	5980		10001	orná půda	Město Slaný
1720/48	PKN	1272		10001	orná půda	Město Slaný
1720/49	PKN	12		10001	orná půda	Město Slaný
1720/52	PKN	9815		659	orná půda	Bernard Boris
1816/11	PKN	1870		10001	orná půda	Město Slaný
2022/2	PKN	14		10001	ostat.pl.	Město Slaný
2022/3	PKN	259		10001	ostat.pl.	Město Slaný
1720/65	PKN	11		10001	orná půda	Město Slaný
1720/66	PKN	3618		1116	orná půda	Lešovská Pavla; Mikulíková Jana
1720/67	PKN	3776		10001	orná půda	Město Slaný
1720/68	PKN	41		10001	orná půda	Město Slaný
1720/69	PKN	5370		10001	orná půda	Město Slaný
1720/70	PKN	4835		10001	orná půda	Město Slaný
1816/34	PKN	26714		1519	orná půda	Buzková Eva
1816/35	PKN	37333		1519	orná půda	Buzková Eva
1816/36	PKN	5335		3044	orná půda	Minaříková Jana; Hostonská Marie; Vybulka Pavel; Vybulka Stanislav
1816/37	PKN	3354		10001	orná půda	Město Slaný

Vymezení plochy řešeného území v ortofotomapě města Slaného:



Vymezení plochy řešeného území v Územním plánu Slaný. Koordinační výkres – plocha SM1:



3. Limity v řešeném území

Řešené území není výrazně ovlivněno limity. Jediným důležitým limitem jsou zde ochranná pásma podél stávající místní komunikace. Prozatím se zde nenachází žádná další veřejná infrastruktura. V průběhu řešení projektu se zde však bude muset počítat i s novými limity, především ochrannými pásmy, které zde nově vzniknou při návrhu územní studie. Plánuje se zde např. trasa vedení podzemního elektrického kabelu 22 kV a další nové místní komunikace apod.

4. Urbanistická koncepce

Navrhne prostorovou strukturu pro zastavitelné území (plochy smíšené obytné – městské) v západní části území města Slaný. Tato plocha se rozprostírá mezi ulicemi Petra Hrubého, Kybalova, Smetáčkova a Otakara Jaroše (v textu označována lokalita „U BILLY“). Území je kromě západní strany ohrazeno zastavěným územím. Na západní straně je navržena nová komunikace, za níž se nachází území nezastavitelné.

Návrh musí upřednostňovat funkční vazby na okolní zastavěná území města. Navrhne a prověří vhodné dopravní řešení a komunikace pro pěší.

Hlavní veřejné prostranství by mělo sloužit k setkávání obyvatel s možností odpočinku (např. formou posezení), a bude řešeno jako klidová zóna (bez automobilové dopravy) s možností využití služeb souvisejících s bydlením. Dále se v řešeném území navrhne park (doporučuje se v západní části lokality) či jiná zelená plocha a také dětské hřiště. Pokud by se navrhovalo více veřejných prostranství, budou mít předurčeny své funkce (park, dětské hřiště, klidová zóna apod.). Tvar a rozsah ploch veřejných prostranství bude odpovídat plněným funkcím.

4.1. Prostorové uspořádání smíšené zástavby

Parcelace, intenzita zastavění pozemků, podlažnost objektů a jejich architektonické řešení musí respektovat podmínky s rozdílným způsobem využití stanovené v Územním plánu Slaný pro území smíšené obytné městské. Prostorovým a hmotovým řešením zástavby nesmí být sníženy přírodní, estetické, historické a architektonické hodnoty v území nebo ty které se nacházející v jejím okolí.

Územní studie bude řešit dopravu v klidu především v podzemních garážích v rámci bytových domů i ostatních staveb. V územní studii mohou být řešena i samostatná parkovací stání nebo drobná parkoviště na povrchu, musí se však jednat o výjimečné a nezbytné plochy, které je potřeba řádně odůvodnit a musí mít vztah ke konkrétní zástavbě. Veřejné prostory, určené pro setkávání obyvatel, by měli být určeny jen pro pěší, doprava by od nich měla být odkloněna, tudíž zde parkovací místa nejsou přípustná.

Navrhovaná zástavba nebude příliš zahuštěná, ani rozvolněná. Uspořádání zástavby vhodně naváže na stávající okolní zástavbu a bude dodržovat obdobné hmotové parametry a výškově nepřevyší okolní budovy. Převýšení bude výjimečně tolerováno pouze budov pro občanského vybavení, které mohou pozitivně ozvláštnit architektonické řešení lokality.

Cílem územní studie je vytvoření smíšeného zastavitelného území s dostatečným veřejným prostorem. Tato veřejná prostranství vymezená v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v platném znění, budou určena pro plochy setkávání, park, veřejnou zeleň, dětská hřiště apod. Do veřejných ploch pro setkávání nebudou započítávány pozemní komunikace.

4.2. Požadavky na ochranu přírody a krajiny

Pro lokalitu řešenou územní studií budou navrženy způsoby odvádění srážkových vod z nově vzniklých zpevněných ploch. Likvidace srážkové vody bude v co největší míře řešena zasakováním do půdy (zelených ploch, parků, pásů zeleně atd.). Dále jejím zpomalením či zadržením v území. Teprve pak bude odváděna do dešťové kanalizace. Pro veškeré stavby bude navržena splašková kanalizace, která bude napojena do stávajícího kanalizačního řádu města a ČOV.

Výsadba stromů v obytných ulicích a na veřejných prostranstvích bude rozvolněna s ohledem potřeby jejich budoucího vzrůstu a potřebu prostoru pro ošetřování jejich korun. Návrh a konkrétní druhovou skladbu

městské zeleně bude nutné konzultovat s odborem životního prostředí ve Slaném. Při návrhu je nutné vzájemně sladit městskou zeleně a dopravní řešení se značením tak, aby po budoucím vzrůstu stromů nedocházelo k „zakrývání“ dopravního značení. Nesmí též dojít k omezení viditelnosti z dopravních prostředků a ke snížení dopravní bezpečnosti.

4.3. Péče o památky

V řešeném území se nenacházejí výrazné kulturní památky. Předmětné území má ale charakter území s archeologickými nálezy, proto je nezbytné postupovat podle zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění.

4.4. Požadavky na uspořádání dopravy

Navrhnout kvalitní dopravní obsluhu řešeného území, s vhodným napojením na plánovanou a současnou komunikační síť, aby nedocházelo k přílišnému zatížení území automobilovou dopravou. Vyřešit potřebné pěší spojení mezi ulicemi P. Hrubého, Kybalova, Smetáčkova a Otakara Jaroše, které je dnes patrné z ortofotomapy – vyšlapané cesty v poli.

Dopravu v klidu řešit především jako podzemní či garážovou v rámci domů, aby zasahovala co nejméně do veřejného prostoru. Výjimečná ojedinělá parkovací místa na veřejném prostranství budou třeba odůvodnit.

Dopravní obsluhu nechceme řešit formou obytných zón, protože lépe by bylo, do místa navrhnou zónu pěší. Hlavní dopravu pěší a automobilovou pak od sebe zcela oddělit.

Komunikace se požadují obousměrné, v dostatečné šíři, doplněné chodníkem po obou stranách, Návrh územní studie bude počítat s plochami nebo prostranstvím na umístění odhrnutého sněhu v zimních měsících a plochami pro umístění nádob na separovaný odpad.

Do systému dopravy bude zapojena i místní městská autobusová doprava včetně autobusových zastávek.

4.5. Požadavky na uspořádání inženýrských sítí

Navrhnout napojení inženýrských sítí na stávající technickou infrastrukturu města a prověřit její kapacitní možnosti, případně navrhnout jejich posílení. Prověřit kapacitní možnosti likvidace splaškových vod v souvislosti s napojením lokality do městské ČOV. Projektant studie u správců sítí ověří možnosti napojení a jejich dostačující kapacitu.

Zpracování územní studie včetně řešení dopravy a inženýrských sítí bude řešeno s ohledem na navazující zástavbu, která s navrženou lokalitou souvisí. Územní studie by měla zahrnovat i podmiňující investice pro dané území (např. výstavba trafostanice a její napojení na VN apod.).

Řešení zástavby navrhnout tak, že budou dodrženy prostorové podmínky pro ukládání podzemních vedení inženýrských sítí.

4.6. Požadavky pro prostorovou regulaci dle územního plánu

Platným Územním plánem Slaný jsou stanoveny požadavky a podmínky využití i prostorového uspořádání pro řešené území, které má funkci „Smíšené obytné – městské“.

Studie dále upřesní bližší podmínky prostorového uspořádání a využití území v odpovídající podrobnosti.

V tomto případě bude řešení objektů určeno:

- půdorysem;
- výškou stavby;

dále např.

- stanovení % netradičního architektonického řešení pro městskou zástavbu, při zachování stávajících podmínek stanovených územním plánem;
- na pozemcích budou vymezeny nepřekročitelné stavební čáry a tzv. „zastavitelné okno“, ve kterém lze umístit stavbu bez dalšího omezení;

5. Požadavky na uspořádání a obsah územní studie

A. TEXTOVÁ ČÁST

- A. 1 Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie
- A. 2 Vymezení řešeného území
- A. 3 Limity v řešeném
- A. 4 Urbanistická koncepce
- A. 5 Podmínky pro využití řešeného území včetně případných dalších regulujících prvků
- A. 6 Technická infrastruktura
- A. 7 Dopravní infrastruktura
- A. 8 Odůvodnění koncepce

B. VÝKRESOVÁ ČÁST

- B. 1 výkres – Širší vztahy, M = 1 : 2880
- B. 2 výkres – Katastrální mapa se zákresem lokality, M = 1 : 2880
- B. 3 výkres – Komplexní urbanistické řešení, M = 1:1000
- B. 4 výkres – Prostorové uspořádání, M = 1: 1000
- B. 5 situace – Technická infrastruktura a příp. podmiňující investice, M = 1:1000
- B. 6 situace – Dopravní infrastruktura, M = 1:1000

C. VIZUALIZACE – Uliční pohledy, průhledy, ptačí perspektiva apod.

Územní studie bude pořízena podle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění – Stavební zákon. Bude zpracována v počtu 2 kompletních tištěných vyhotovení a v digitálním zpracování na CD ve formátu *.pdf. Pro potřeby úřadu bude předána na CD ještě ve formátu *.shp v souřadnicovém systému S-JTSK a výškovém systému Bpv. Případně je možné ji také odevzdat ve formátu *.dgn a *.dxf. Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy a budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Ve Slaném, dne 16.1.2017

Vladimír Otta

úřad územního plánování
stavebního úřadu MěÚ ve Slaném