

Specifikace plnění - ÚZEMNÍ STUDIE

Cheb, Mikulášská - Z2

(podle Územního plánu Cheb)

ZADÁNÍ

Zadavatel:

Město Cheb
náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14
350 20 Cheb

Požizovatel:

Městský úřad Cheb
náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14
350 20 Cheb

1) Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem studie bude prověřit možnosti využití lokality označené v Územním plánu Cheb (dále jen „ÚP Cheb“) jako **plocha Z2** zahrnující území mezi ulicemi Cecharovná, Kamenná, Křižovnická, Mlýnská a Jánským náměstím a **severní část plochy Z1c** mezi ulicemi Mlýnská a Hradní – dostavba v ulici Mlýnská. Zejména bude prověřena možnost zástavby a stanovení jednotlivých hmot objektů. Dále bude navržen způsob parkování s kapacitou pro obsluhu přilehlého území (i ve variantách) s napojením na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Součástí studie bude posouzení možných negativních dopadů do území. Bude postupováno s ohledem na funkční využití plochy vymezené ÚP Cheb jako **SC - plochy smíšené obytné – v centrech měst** a s ohledem na Městskou památkovou rezervaci, která je v tomto území vymezena.

Účelem zpracování územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v daném území v souladu s ustanovením § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zpracování studie pro tuto plochu je stanoveno v platném ÚP Cheb jako podmínka dalšího rozhodování v území.

2) Rozsah řešeného území

Řešené území je vymezeno ÚP Cheb plochou označenou jako Z2 a jejím bezprostředním okolím a částí plochy Z1. Plocha Z2 se nachází v obci Cheb, na p.p.č. 45/1, část plochy Z1 se nachází na severní části p.p.č. 2273/38, obě v katastrálním území Cheb (viz grafická příloha).

Plocha má sloužit pro výstavbu bytových domů za dodržení následujících limitů:

- Výška zástavby: 1-2(P) / budova o maximálně 2 nadzemních podlažích případně doplněná o podkroví
- Maximální velikost budovy: není stanovena
- Koeficient minimální zeleně stavebního pozemku PZ: není stanoven.

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude zahrnovat:

1. Návrh parcelace s napojením na vnitřní systém dopravních ploch.
2. Stanovení optimálního řešení připojení plochy Z2 na dopravní a technickou infrastrukturu.
3. Vhodné vymezení veřejného prostranství – zeleně v území s ohledem na stávající i budoucí zástavbu.
4. Stanovení případných problematických bodů s návrhem variantního řešení.

5. Stanovení případných vyvolaných investic, které by s řešením souvisely.
6. Posouzení možných negativních dopadů na území s návrhem případných kompenzačních opatření.
7. Výsledky analýz každé z případných variant budou shrnuty v závěru studie.

V závěru územní studie budou zhodnoceny předchozí body a popis postupů, které vedly zpracovatele k prezentovaným závěrům, a to za dodržení stejné struktury. Závěry územní studie budou obsahovat doporučené pořadí případných variant s jejich odůvodněním, dále návrh zásad pro rozhodování o změnách v území, případně doporučení dalších postupů.

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

- A) Územní studie bude zpracována především v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, v platném znění, a v souladu s dalšími právními předpisy.
- B) Základním podkladem pro zpracování územní studie bude Územní plán Cheb, který nabyl účinnosti dne 23.09.2014, dále Územně analytické podklady ORP Cheb 2016. Tyto dokumenty jsou dálkově přístupné na webové stránce města Chebu www.cheb.cz pod odkazem *Radnice > Územní plánování*.
- C) Analýza podkladů a návrh řešení zahrnuje:
 1. shromáždění dostupných podkladů a informací o stavu řešeného území, o přírodních a technických limitech využití území a o záměrech na jeho využití (s pomocí pořizovatele),
 2. rozbory a vyhodnocení shromážděných podkladů a informací, s výsledky bude seznámen pořizovatel,
 3. předběžné projednání návrhu řešení s vlastníky nebo správci dotčené dopravní a technické infrastruktury a jeho konzultace s dotčenými orgány, zejména z hlediska bezpečnosti a plynulosti silničního provozu,
 4. projednání závěrů analytické části s pořizovatelem,
 5. zpracování dokumentace návrh územní studie.
- D) Čistopis řešení zahrnuje:
 1. vyhotovení finálního znění tj. čistopisu dokumentace územní studie.
- E) Dokumentace návrh územní studie bude obsahovat textovou část v přehledném členění na kapitoly, zejména:
 1. analýzu podkladů - stručný souhrn a vyhodnocení zjištěných informací
 2. návrh řešení širších vztahů,
 3. popis navrhovaného řešení, případné zpřesnění rozsahu a posouzení variant, pokud budou navrhovány,
 4. doporučení pro zpracování navazující územně plánovací - případně projektové - dokumentace.

Struktura a obsah jednotlivých kapitol textové části může být po dohodě mezi pořizovatelem a projektantem upřesněna.

- F) Dokumentace návrh územní studie bude obsahovat grafickou část minimálně v tomto rozsahu:
- výkres širších vztahů M 1:10 000
 - výkres návrhu řešení M 1:1 000 (1 : 500)
 - případně výkres variant, pokud budou navrhovány M 1:1 000 (1 : 500)
 - případné další výkresy a schémata dokládající návrh řešení.

Struktura, obsah a měřítko jednotlivých výkresů mohou být po dohodě mezi pořizovatelem a projektantem upřesněny.

- G) Dokumentace územní studie bude zpracována a předána v listinné podobě, v etapě:
1. Analýza podkladů a návrh řešení - ve 2 vyhotoveních,
 2. Čistopis řešení - ve 3 vyhotoveních.
- H) Digitálně data na DVD (CD) nosičích budou předávána samostatně po každé etapě a budou obsahovat:
1. kompletní dokumentace ve formátu PDF (1:1),
 2. textové části dokumentace ve formátu MS Office Word (*.doc, verze 97 a vyšší),
 3. grafické části dokumentace bude zpracována digitálně nad katastrální mapou ve vektorovém formátu umístěná v souřadnicovém systému S-JTSK, doporučeno (formát není závazný):
 - a) datové vrstvy - typ Shapefile, kde atributová data budou součástí Shapefile,
 - b) projektové soubory grafických příloh (*.mxd apod.),
 - c) popis datového modelu datových vrstev (struktura atributů, hodnoty atributů, významy hodnot atributů atd.),
 4. struktura dle aktuální metodiky MINIS.

Grafická příloha – zájmové území

