

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ NA ÚZEMÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI DĚČÍN - BYNOV

Zpracováno pořizovatelem v souladu s ustanovením § 30 odst. 2) zákona č. 183/2006  
Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

**Pořizovatel:** Úřad územního plánování  
odbor stavební úřad  
Magistrát města Děčín

**Oprávněná úřední osoba:** Ing. Alena Singolová  
vedoucí Úřadu územního plánování

**Objednatel:** Statutární město Děčín

Květen 2017

## **Obsah zadání územní studie:**

- a) Cíle a účel pořízení územní studie
- b) Rozsah řešeného území
- c) Požadavky na obsah řešení územní studie
- d) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

### **a) Cíle a účel pořízení územní studie**

O zpracování Územní studie veřejného prostranství na území městské části Děčín – Bynov rozhodlo zastupitelstvo města dne 22. 2. 2017 usnesením č. ZM 17 02 03 09 z vlastního podnětu. Dne 16. 3. 2017 byl dopisem č.j. MDC/26178/2017 o její pořízení požádán Úřad územního plánování odboru stavební úřad Magistrátu města Děčín, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon).

Cílem pořízení Územní studie veřejného prostranství na území městské části Děčín – Bynov je nalézt adekvátního řešení existujících problémů a v souladu s platným Územním plánem města Děčín ve vazbě na širší vztahy prověřit možnosti úprav tohoto veřejného prostranství (včetně prověření možných variant) za účelem zlepšení životního komfortu zdejších obyvatel.

Ve vazbě na navrženou koncepci uspořádání veřejného prostranství (architektonicko-urbanistické řešení na základě analýzy současného stavu území včetně širších vztahů) bude územní studie dále zaměřena zejména na architektonicko-stavební řešení, vybavení veřejného prostranství, mobiliář, drobnou architekturu, koncepci dotčených objektů a řešení dopravní a technické infrastruktury.

Město Děčín nemá zpracován tzv. manuál práce s mobiliářem, veřejnými prostranstvími, regulací reklamy. Nebyl zpracován ani výchozí manuál definující charaktery jednotlivých oblastí Děčína, jejich silné a slabé stránky, potenciály, které stojí za to rozvíjet. Tato urbanistická studie by měla být dokumentem, který by v tomto ohledu měl být výchozí i pro ostatní části obce. Práce bude zohledňovat výsledky projekční činnosti na Urbanistické studii Podmokol (volně přístupné na stránkách města).

Územní studie bude po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v daném území, ve kterém je ve vazbě na veřejné prostranství zastoupena sídlištní zástavba bytovými domy, zeleň, občanská, dopravní a technická vybavenost, sport, individuální bydlení i nerušící výroba.

Dle platného Územního plánu města Děčín se řešené území z převážné části nachází v zastavěném území v zónách SM – smíšená městská zóna, BM – RD městského typu, OV – objekty a areály občanského vybavení v rámci celého území města, S – areály tělovýchovy a sportu a NV – zóna nerušící výroby a výrobních služeb. Se závaznými regulativy jejich funkčního využití není záměr řešení veřejného prostranství v rozporu. V nezastavěném území bude územní studie respektovat funkční využití zón ZPF - zóna zemědělských kultur, LPF – zóna pozemků určených k plnění funkcí lesa a CHÚ – zóna chráněných území.

#### **b) Rozsah řešeného území**

Řešené území se nachází v katastrálním území Bynov a je situováno po obou stranách silnice I/13 ve směru na Libouchec a Bělou – Novou Ves. Jeho rozsah je vymezen v mapovém podkladu, tvořícím přílohu č. 1 zadání a na výřezu z Územního plánu města Děčín, tvořícím přílohu č. 2 zadání.

Územní studie bude zpracována v optimální podrobnosti nad digitální katastrální mapou, bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad.

#### **c) Požadavky na obsah řešení územní studie**

Územní studie veřejného prostranství na území městské části Děčín – Bynov navrhne na základě analýzy současného stavu území (ve vazbě na územně analytické podklady, poskytnuté pořizovatelem, provede zhotovitel doplňující rozbory a průzkumy, průzkum veřejného mínění a dendrologický průzkum a rovněž aktualizaci problémového výkresu ve vymezeném území) zejména koncepci uspořádání veřejného prostranství, urbanistické, architektonické a stavební řešení, stanovení regulačních podmínek, řešení veřejné infrastruktury včetně stanovení podmínek pro její umístění, etapizaci i podmíněná opatření.

Územní studie není předmětem posuzování vlivů koncepce na životní prostředí (SEA).

Územní studie bude ve fázi návrhu (konceptu) za účasti zhotovitele konzultována s objednatelem, vybranými dotčenými orgány a subjekty, správci sítí i veřejností. Před vlastním započítáním projekčních prací zpracovatel v rámci místního šetření absolvuje schůzku s obyvateli v místě pro vyjasnění požadavků a očekávání.

Vzhledem k tomu, že území bude zpracováváno jedním dodavatelem přímo bez možnosti výběru, je pro první jednání požadováno předložení několika variant k posouzení.

Návrh bude vycházet z nejaktuálnějších úvah, publikací a konferencí na téma revitalizace bytových staveb a území realizovaných v šedesátých až osmdesátých letech minulého století.

Pokud má Děčín i díky přírodnímu rámci pozoruhodnou atmosféru ve svém historickém jádru, v industriálních oblastech i obytných čtvrtích devatenáctého století, rezidenčních čtvrtích s citlivou vazbou na krajinu, stejně jako tam, kde se otevřená krajina, přírodní dominanty dotýkají až centrálních oblastí obce – bude zpracovatel v tomto kontextu hledat adekvátní vyjádření pro modernistickou výstavbu i urbanismus šedesátých až osmdesátých let.

Na základě vyhodnocení výsledků konzultací k návrhu a kontroly souladu s platným Územním plánem města Děčín zpracuje pořizovatel pokyny k finální úpravě územní studie (čistopisu) a předá zhotoviteli.

K jednotlivých etapám (částem) územní studie proběhnou v rozpracovanosti kontrolní jednání za účasti objednatele, zhotovitele i pořizovatele. K těmto jednáním bude mít možnost být přizvána i veřejnost.

Zpracovaný čistopis územní studie schvaluje Úřad územního plánování, jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 1 odst. b) stavebního zákona.

Podkladem pro schválení možnosti využití územní studie je její předložení na vědomí zastupitelstvu města a kontrola souladu s platnou územně plánovací dokumentací statutárního města Děčín.

#### **Územní studie bude zpracována v částech:**

- **pracovní návrh variant (koncept)**

Po dokončení analytických úvah zpracování základních variant (minimálně tři) pro potřeby prvních konzultací s objednatelem, vybranými dotčenými orgány a subjekty, správci sítí a veřejností. K vybrané výsledné variantě se budou vztahovat následující ustanovení k obsahu územní studie.

- **návrh územní studie**

pro potřeby konzultací výsledné varianty s objednatelem, vybranými dotčenými orgány a subjekty, správci sítí a veřejností.

- **čistopis územní studie**

pro potřeby předložení na vědomí zastupitelstvu města, schválení možnosti jejího využití pořizovatelem, návrhu vložení dat do evidence územně plánovací činnosti a jako podklad pro další rozhodování v daném území

#### **d) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie**

Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a jeho prováděcích předpisů s přihlédnutím k aktuálním metodikám postupu jako technicky způsobilý podklad pro další předrealizační přípravu.

Územní studie stanoví postupné etapy revitalizace i podmíněná opatření (např. úpravy technické infrastruktury, organizace dopravy apod.).

## Podklady pro zpracování územní studie:

- katastrální mapa
- údaje z katastru nemovitostí pro řešené území
- platný Územní plán města Děčín včetně změn  
(zveřejněn na adrese: [http://www.mmdecin.cz/dokumenty/cat\\_view/9-uzemni-planovani/185-uzemne-planovaci-cinnost-orp-decin/162-decin](http://www.mmdecin.cz/dokumenty/cat_view/9-uzemni-planovani/185-uzemne-planovaci-cinnost-orp-decin/162-decin))
- Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 (zveřejněna na adrese: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/mmr/strategie/politika-uzemniho-rozvoje-cr-ve-zneni-aktualizace-c-1-2015>)
- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje  
(zveřejněny na adrese: <http://www.kr-ustecky.cz/platne-zasady-uzemniho-rozvoje-usteckeho-kraje-dokumentace/ds-99030/archiv=0&p1=204821>)
- aktuální územně analytické podklady pro řešené území
- doplňující průzkumy a rozbor, provedené zhotovitelem
- průzkum veřejného mínění
- dendrologický průzkum, provedený zhotovitelem
- další dosud zpracované podklady pro vymezené zájmové území studie

## Obsah územní studie:

### Textová část

bude obsahovat zejména základní údaje a vymezení řešeného území, analýzu stávajícího stavu území (k územně analytickým podkladům, poskytnutým pořizovatelem zhotovitel provede doplňující rozbor a průzkumy, průzkum veřejného mínění, dendrologický průzkum a aktualizaci problémového výkresu ve vymezeném území), koncepci uspořádání veřejného prostranství, urbanistické, architektonické a stavební řešení, stanovení regulačních podmínek, návrh řešení veřejné infrastruktury včetně stanovení podmínek pro její umístění, návrh etapizace, podklady pro prezentaci)

### Obsah textové části:

#### Úvod:

Základní údaje a vymezení řešeného území

#### 1. Koncepce uspořádání veřejného prostranství

- 1.1. Analytická část (včetně vyhodnocení všech dostupných podkladů, analýzy současného stavu území a doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů, průzkumu veřejného mínění a dendrologického průzkumu),
- 1.2. Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.),
- 1.3. Architektonicko-urbanistické řešení - podrobná koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení apod.).

2. **Architektonicko- stavební řešení veřejného prostranství**
  - 2.1. Architektonicko-stavební řešení parteru (zejména materiálové řešení),
  - 2.2. Vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář,
  - 2.3. Členění celku na jednotlivé navazující etapy včetně odhadu finančních nákladů na realizaci jednotlivých etap.
3. **Koncepce objektu**  
(objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství)
  - 3.1. Analytická část,
  - 3.2. Základní koncepce objektu,
  - 3.3. Regulace objektů (funkční využití a prostorové uspořádání).
4. **Řešení dopravní infrastruktury**  
Podrobné řešení dopravní infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení.
5. **Řešení technické infrastruktury**  
Podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení.
6. **Podklad pro prezentaci** (plakat, leták, webová prezentace apod.) Určeno pro prezentaci politické reprezentaci, obyvatelům atd.

### Grafická část

(bude zpracována v níže uvedených měřítcích nad katastrální mapou, bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad).

### Obsah grafické části:

- Širší vztahy (s vymezením řešeného území) v měřítku 1:5000 (1 : 2 000),
- Ortofotomapa (s vymezením řešeného území) v měřítku 1:1000
- Výkres problémů (na základě aktuálního stavu) v měřítku 1:1000
- Hlavní výkres v měřítku 1:1000  
obsahující hranici řešeného území, hranice zastavitelného území, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového řešení všech novostaveb včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení limitů využití území,
- Výkres etapizace výstavby v měřítku 1:1 000,
- Hlavní výkres (návrh) - pro jedno prostranství obvykle 1 : 200,
- Výkres zeleně (není-li součástí hlavního výkresu) v měřítku 1:1000
- Výkres architektonicko-stavebního řešení (není-li součástí hlavního výkresu) v měřítku 1:1000
- Regulace objektů (není-li součástí hlavního výkresu) v měřítku 1:1000
- Výkres řešení dopravní infrastruktury (není-li součástí hlavního výkresu) v měřítku 1:1000
- Výkres řešení technické infrastruktury (není-li součástí hlavního výkresu) v měřítku 1:1000
- Řezy, případně řezopohledy obvykle v měřítku 1 : 200
- Doplnující schémata
- Základní detaily řešení parteru

- Vizualizace, skicy nebo modely
- Bilance:
  - plochy – materiály, specifikace,
  - potřebné přeložky technické infrastruktury,
  - sadové úpravy,
  - mobiliář,
  - veřejné osvětlení.

#### Územní studie bude zpracována:

- **pracovní návrh variant (koncept)**  
2x v tištěné podobě + 2x v elektronické podobě ve formátu \*.dwg a \*pdf, \*.xls na nosiči dat
- **návrh územní studie**  
2x v tištěné podobě + 2x v elektronické podobě ve formátu \*.dwg a \*pdf, \*.xls na nosiči dat
- **čistopis územní studie**  
4x v tištěné podobě + 2x v elektronické podobě ve formátu \*.dwg a \*pdf, \*.xls na nosiči dat

#### Přílohy:

1. Mapový podklad s vymezením řešeného území
2. Výřez z Územního plánu města Děčín s vymezením řešeného území