

Zadání

# Územní studie

veřejných prostranství

## sídliště Na Vinici



Město Nepomuk

února 2017

## **Obsah**

- 1/ Základní údaje
- 2/ Cíl a účel pořízení územní studie
- 3/ Vymezení řešeného území
- 4/ Požadavky na řešení územní studie
- 5/ Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie
- 6/ Požadavky na postup zpracování územní studie

### **1/ Základní údaje**

Lokalita: Nepomuk  
Rozloha: 26,4 ha

Objednatel:  
Město Nepomuk  
nám. A. Němejce 63  
335 01 Nepomuk  
Odpovědná osoba: PhDr. Pavel Kroupa

Požizovatel:  
Městský úřad Nepomuk  
Odbor výstavby a životního prostředí  
Bc. Jaroslav Samek  
Dana Větrovcová  
nám. A. Němejce 63  
335 01 Nepomuk

Zhotovitel:  
Dle výsledku výběrového řízení

### **2/ Cíl a účel pořízení územní studie**

Hlavním cílem územní studie je zlepšit kvalitu veřejných prostranství a rezidenční atraktivitu sídliště Na Vinici v Nepomuku.

Územní studie se bude zabývat urbanistickou koncepcí vymezené lokality s prostorovým uspořádáním jednotlivých funkčních zastavitelných ploch a řešením veřejné infrastruktury.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující revitalizační zásahy. Cílem je nalézt vyvážené řešení, které bude přijímáno obyvateli území, a které a bude sloužit jako podklad pro další projektové fáze, směřující k postupné realizaci návrhu dle finančních možností investora.

Územní studie bude zpracována dle Metodického pokynu MMR ČR pro pořízení a zpracování územních studií veřejných prostranství (ÚSVP) ver. 3.11.2015 viz <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/32-uzemni-studie-verejneho-prostranstvi-03112015.pdf>

Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad dle § 25 a § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

### 3/ Vymezení řešeného území

Řešený územím je sídliště Na Vinici v Nepomuku (k.ú. Nepomuk, k.ú. Klášter u Nepomuka).

Řešené plochy jsou rozděleny do třech stupňů podrobnosti:

A) **Celkové řešené území** je z jihu vymezeno ulicemi U Sokolovny a Nádražní (od kruhového objezdu u Sokolovny), od východu hranicí zastavěného území v k.ú. Nepomuk, od severu místní komunikací Dvorec-Knárovka a od Západu ulicí Zelenohorskou. Většina řešeného území se nachází v k.ú. Nepomuk, ale část zasahuje i do k.ú. Klášter u Nepomuka (tato anomálie je způsobena urbanistickými vazbami, kdy část sídliště leží v k.ú. Klášter). Hranice celkově řešeného území je vyznačena v mapovém podkladu, který je součástí zadání. Rozloha řešeného území činí 26,4 ha.

B) **Území vlastního sídliště** zahrnuje veřejná prostranství v okolí bytových domů v ulicích Na Vinici I.-III., U Sokolovny a Družstevní. Rozloha tohoto území činí 14,1 ha.

C) **Území pro detailní řešení parteru** - konkrétní plochy (1-2 lokality) budou vybrány v průběhu zpracování a projednání. Půjde o veřejná prostranství o rozloze cca 20 000 m<sup>2</sup> (do plochy se nezapočítává zastavěná plocha domů).

### 4/ Požadavky na řešení územní studie

#### Stanovení podrobnosti s ohledem na účel územní studie

Řešené plochy jsou rozděleny do třech stupňů podrobnosti:

**Celkové řešené území (A)** bude zpracováno v minimální podrobnosti dle Metodického pokynu MMR ČR pro pořízení a zpracování ÚSPV, zejména bude řešit v základní koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání veřejných prostranství, základní koncepci objektů vymezujících veřejné prostranství a základní požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury.

**Území vlastního sídliště (B)** bude řešeno podrobněji. Urbanistické řešení bude nad základní rámec zahrnovat zejména: koncepci uspořádání a charakteru veřejných prostranství, koncepci parteru vnitrobloků s důrazem na řešení vztahu parteru a existujících domů a koncepci dopravní obsluhy jednotlivých domů vč. řešení parkování. Studie prověří vhodnost případných dostaveb a reparcelace pozemků. Součástí budou nejméně 3 vizualizace.

V **území pro detailní řešení parteru (C)** bude územní studie zpracována jako podrobný materiál (min. v optimálním rozsahu dle Metodického pokynu MMR ČR pro pořízení a zpracování ÚSPV), stanovující prostorové uspořádání a funkční využití veřejných prostranství, včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jejich bezprostřední okolí. Z pohledu míry zpracovaného detailu bude řešit uspořádání ploch (včetně materiálu povrchu), schéma parcelace, detailní koncepci zeleně, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení, popřípadě úpravu nebo odstranění informačních a reklamních zařízení. Dále bude územní studie obsahovat podrobný návrh řešení dopravní a technické infrastruktury (profily komunikací, parkování ...).

Součástí dokumentů k stupni C budou také nejméně 4 vizualizace veřejných prostranství a dále podrobný textový popis, tabulka ploch s výměrami a materiály povrchů. V textovém popisu bude popis architektonického řešení, seznam podmiňujících či souvisejících investic a stavebních akcí a návrh členění stavby pro potřeby etapizace realizace.

#### Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní studie bude vycházet ze širších urbanistických vztahů a kontextu celého sídla, bude rozvíjet kvalitu veřejných prostranství a chránit hodnotné pohledy a průhledy (zejména na Zelenou Horu).

#### Další požadavky

Územní studie bude zpracována v souladu s územními plány Nepomuk a Klášter, případné návrhy na úpravu územního plánu budou předloženy jako variantní řešení. V současné době je připravován nový

územní plán Nepomuk s předpokládaným termínem schválení listopad 2018 (shodně jako u ÚS). Územní studie (s ohledem na její využitelnost) proto musí být v souladu s tímto územním plánem. Zpracovatel územní studie musí tedy úzce spolupracovat se zpracovatelem územního plánu.

Územní studie bude zpracována v návaznosti na již zpracovanou územní studii lokality Pod Vinicí a bude reagovat na požadavky, obsažené v územně analytických podkladech ORP Nepomuk.

Územní studie se bude vyhotovena v podrobnosti, která umožní pokračovat na jejím podkladě ve zpracování dalších stupňů projektové dokumentace a to přednostně formou etapizace (dle finančních možností zadavatele).

## 5/ Požadavky na formu obsahu a uspořádání územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část.

**Textová část bude obsahovat zejména** (přiměřeně k jednotlivým stupňům podrobnosti, viz bod 4):

- základní údaje o územní studii,
- vymezení řešeného území,
- **konceptci uspořádání veřejných prostranství**
  - analytická část (včetně vyhodnocení podkladů, případných doplňujících průzkumů a rozborů, současného stavu, majetkoprávních vztahů)
  - širší vztahy (systém veřejných prostranství, zelená infrastruktura v sídle kompoziční vztahy, průhledy, pohledy, ...)
  - podrobné architektonicko-urbanistické řešení (popis návrhu, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení, ...),
- **architektonicko-stavební řešení veřejných prostranství** (pro plochu detailní řešení)
  - architektonicko-stavební řešení parteru (zejména materiálové řešení)
  - vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář
- **konceptce objektů vymezujících veřejná prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejných prostranství**
  - analytická část
  - základní konceptce objektů
  - regulace objektů (funkční využití, prostorové uspořádání, přístupnost a využití přízemí, ...)
- **řešení dopravní infrastruktury** (pro plochu detailního řešení)
  - podrobné řešení dopravní infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení
- **řešení technické infrastruktury** (pro plochu detailního řešení)
  - podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení
- vyhodnocení souladu ÚS s platným ÚP,
- vyhodnocení souladu navrženého řešení s obecnými požadavky na užívání území,
- údaje o počtu listů a počtu výkresů ÚS.
- **podklad pro prezentaci** (plakát, leták, webová prezentace apod., který bude využitelný pro prezentaci politické reprezentaci, veřejnosti, ...)

V textové části bude podrobně popsáno navrhované řešení včetně jeho odůvodnění.

Textová část může být dle potřeby doplněna tabulkami a kartogramy, kartodiagramy či dalšími tematickými mapami s údaji doplňujícími a charakterizujícími navržené řešení.

**Grafická část bude obsahovat zejména** (přiměřeně k jednotlivým stupňům podrobnosti, viz bod 4):

1. Širší vztahy (s vymezením řešeného území) – 1:5 000

2. Výkres problémů (na základě aktuálního stavu) – 1:2000
3. Hlavní výkres (návrh) – 1:1000, příp. 1: 2000
4. Výkres zeleně – 1:1000, příp. 1: 2000
5. Výkres architektonicko-stavebního řešení, vč. dopravní a technické infrastruktury (pro plochu detailního řešení) – 1:1000, příp. 1:500  
(výkresy řešení dopravní a technické infrastruktury mohou být samostatné)
6. Řezy, případně řezopohledy (pro plochu detailního řešení) – 1 : 500, příp. 1:200
7. Vizualizace

Grafická část může obsahovat další výkresy či schémata dle potřeby. Předpokládá se odevzdání souhrnného dokumentu, který bude vhodně kombinovat grafickou a textovou část do srozumitelného celku. Dokument může být členěn podle jednotlivých fází postupu zpracování.

S ohledem na přehlednost navrhovaného řešení je možné jednotlivá měřítka v rámci vlastního zadání územní studie upravit.

Územní studie bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy.

Pracovní verze budou v jednotlivých fázích (analýza, koncepce celého území, hrubopis detailu) odevzdány v 2 vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na datovém nosiči ve formátu \*.pdf. Finální územní studie bude odevzdána v 8 vyhotoveních v tištěné podobě a ve 2 vyhotoveních v elektronické podobě na datovém nosiči ve formátu pdf. Součástí digitální odevzdávky budou zároveň zdrojové soubory výkresové i textové části (\*.dwg, \*.dgn, apod.; \*.doc, \*.xls, \*.indd, apod.).

## **6/ Požadavky na postup zpracování územní studie**

### **Upřesnění obsahu zadání**

Požadavky dané tímto zadáním budou dále upřesněny na základě analytické fáze a široké participace s obyvateli řešené lokality i se všemi dalšími, kteří mají na budoucí podobě veřejných prostranství zájem (viz dále).

### **Participace obyvatel**

Jedním z hlavních podkladů pro zpracování územní studie budou výstupy z participativního zapojení obyvatel řešeného území za využití širokých technik komunitního plánování. Bude uspořádáno minimálně 6 plánovacích workshopů (vstupní plánovací setkání a sběr podnětů, konzultační workshop k rozpracované studii, prezentace (pre)finální podoby studie a další 3 setkání se shodnou strukturou k detailní studii lokalit (C). Dále bude proveden sběr dat formou on-line i tištěných dotazníků. Projekt bude mít širokou lokální publicitu (letáky do schránek, plakáty do vchodů, články v místních novinách). Participaci (přípravu, facilitaci a vyhodnocení setkání, obsah dotazníků, grafiku plakátů, texty článků) zajistí zpracovatel.

### **Analytická fáze**

Vlastní návrhové části bude dále předcházet důkladná analytická část, která bude zahrnovat zejména: základní analýzu řešeného území (širší vztahy, prostorová analýza, analýza parteru, vybavenost, technická infrastruktura, majetkoprávní vztahy), zhodnocení dřevin (dendrologický průzkum) v území vlastního sídliště, geodetické zaměření stávajících staveb a prvků parteru (pro území vlastního sídliště), zpracování sociodemografické analýzy, prostorovou SWOT analýzu a vyhodnocení participace obyvatel a dotazníku. Na jejich základě zpracovatel vyhotoví problémový výkres a to v rozsahu řešeného území a upřesní problémy k řešení. Po jejich předání mohou být pořizovatelem ve spolupráci s objednavatelem (do 30 dnů od převzetí) upřesněny požadavky na řešení územní studie.

## Zpracování návrhu územní studie

Návrh územní studie bude po obsahové a formální stránce zpracován dle specifikací uvedených v bodech 4 a 5.

Územní studie bude v průběhu zpracování konzultována s pořizovatelem, objednatelem, příslušnými dotčenými orgány a institucemi a vlastníky, správci či provozovateli dopravní a technické infrastruktury.

Výsledná podoba územní studie bude upravena dle připomínek zadavatele a dotčených orgánů a výsledků veřejných projednání.

## Předpokládaný harmonogram

analytická fáze	duben – červen 2017
úvodní plánovací setkání s občany	květen 2017
spolupráce při formulaci upřesňujícího zadání	červenec 2017
koncept řešení území a projednání s veřejností	listopad 2017
vytipování detailně řešených lokalit	listopad 2017
plánovací setkání k detailně řešeným lokalitám	leden 2018
projednání konceptu detailně řešených lokalit	duben 2018
projednání (pre)finální podoby územní studie	červen 2018
schválení územní studie zadavatelem	listopad 2018

## Řešené území:



červeně hranice celkového řešeného území (A) – 26,4ha / slabě modře hranice území vlastního sídliště (B) – 14,1 ha