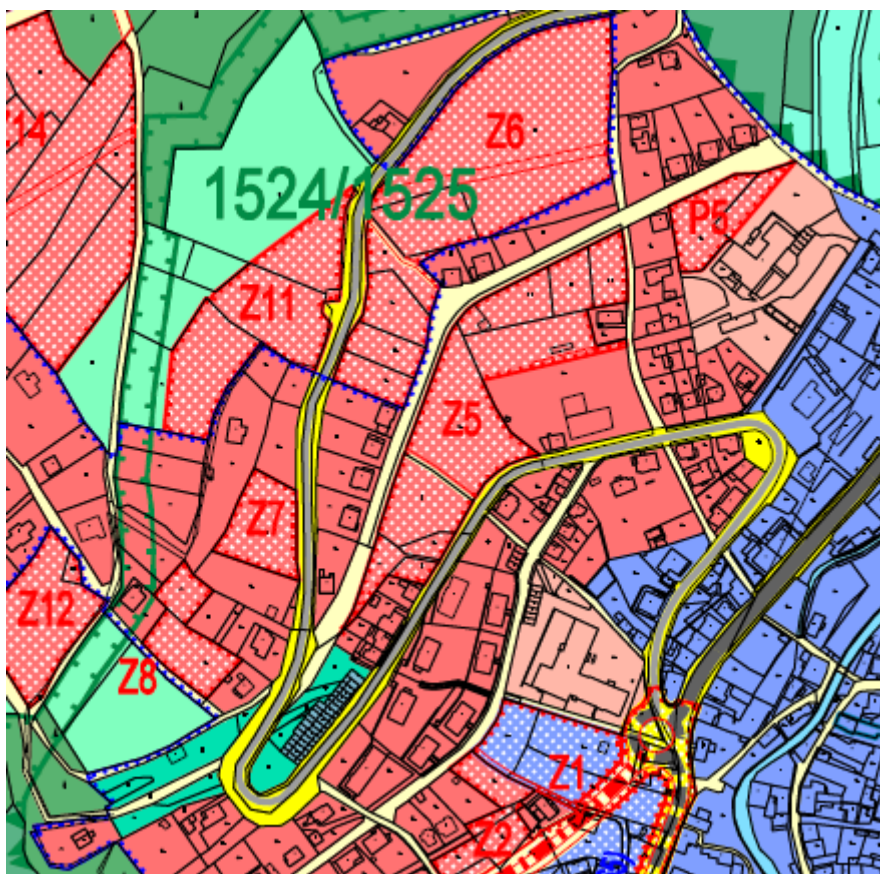


# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

(PRO LOKALITU Z5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŽELEZNÝ BROD)



**POŘIZOVATEL**  
**Městský úřad Železný Brod**  
*úřad územního plánování*  
*náměstí 3. května 1*  
**468 22 Železný Brod**

červenec 2015

## ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY Z5

Město Železný Brod má platný územní plán, který vydalo zastupitelstvo usnesením č. 95/08 dne 10. 12. 2008 a nabyl účinnosti 27. 12. 2008. Územní plán vymezil na území města jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Lokalita Z5 v k. ú. Železný Brod byla vymezena jako plocha zastavitelná, určená k „bydlení městskému individuálnímu“. Vzhledem k rozsahu lokality a její pohledově exponované poloze stanovil územní plán podmínku pro rozhodování v území. Touto podmínkou je požadavek zpracovat územní studii, která prověří možnosti umístění nových rodinných domů, technické infrastruktury, dopravního napojení jednotlivých parcel, vymezí plochy veřejných prostranství, navrhne parcelaci území, projedná návrh s vlastníky technické a dopravní infrastruktury, projedná návrh s vlastníky pozemků. Tato studie bude sloužit stavebnímu úřadu pro rozhodování v území v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (dále jen stavební zákon).

## CÍLE POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Nejlepšími plochami pro bydlení v Železném Brodě jsou svahová území pravého břehu údolí Jizery nad hranicí inverzí, mající výbornou orientaci, umožňující atraktivní výhledy do údolí Jizery a jsou příznivě provětrávána (např. Těpeřská stráž). Tyto plochy jsou navrženy pro realizaci městské individuální zástavby, ale nehodí se pro realizaci vícepodlažních domů. Nevýhodou polohy těchto lokalit jsou zhoršené podmínky dopravní dostupnosti a zajištění technické infrastruktury.

Lokalita Z5 v k. ú. Železný Brod je územním plánem určena k realizaci městské individuální zástavby na ucelených plochách v záhybech Těpeřské silnice. V této lokalitě je v územním plánu doporučena výstavba standardních solitérních objektů, ale díky svažitému pozemku i domů netradičních skupinových forem.

Cílem studie je prověřit možnosti uspořádání této lokality. Územní plán navrhuje v této lokalitě výstavbu cca 7 rodinných domů. Řešené území zahrnuje pozemky p. č. 957/1, 959, 960, 961, 1146, 1148, 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1149/5, 1160/1 v katastrálním území Železný Brod.

### Studie bude řešit

- návrh parcelace lokality Z5 rozšířené o celou p. p. č. 1146 v k. ú. Železný Brod,
- návrh napojení jednotlivých parcel na veřejnou (dopravní a technickou) infrastrukturu,
- plošné a prostorové uspořádání území (případné doplnění regulativu vzhledem k poloze lokality), umístění objektů a přístup do objektů,
- zachování nebo doplnění pěších cest a dočasných vodotečí,
- plochu okolo staré vodárny,
- doměření výškopisu,
- návrh veřejného prostranství.

### Cílem pořízení studie je

- prověřit území jako celek,
- stanovit zásady organizace území zaměřené zejména na vymezení ploch pro novou zástavbu, koridorů pro veřejnou infrastrukturu (dopravní a technickou),
- stanovit základní podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby ve vztahu k okolní zástavbě a krajině,
- vytvořit kvalitní územně plánovací podklad pro stavební úřad, který bude (v souladu se stavebním zákonem) sloužit pro rozhodování v území.

Územní studie bude zpracována v souladu se stavebním zákonem, zpracována bude autorizovaným architektem s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo s všeobecnou působností (tzv. velkou autorizací) dle § 158 odst. 1 stavebního zákona a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

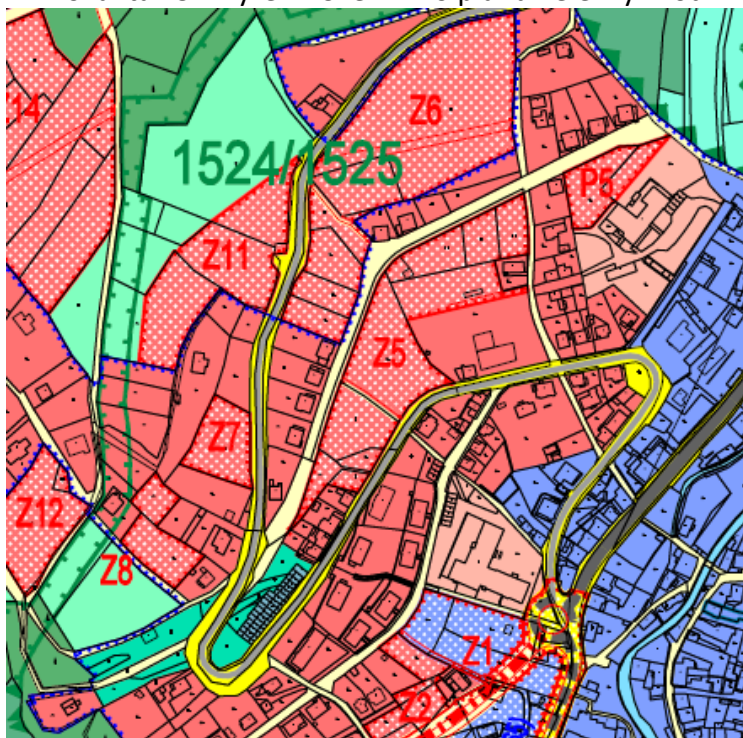
### **ROZSAH ZPRACOVÁNÍ**

Studie prověří a podrobně vymezí podmínky využívání území, zejména prostorové regulativy, návrh parcelace, návrh dopravního napojení, napojení na technickou infrastrukturu.

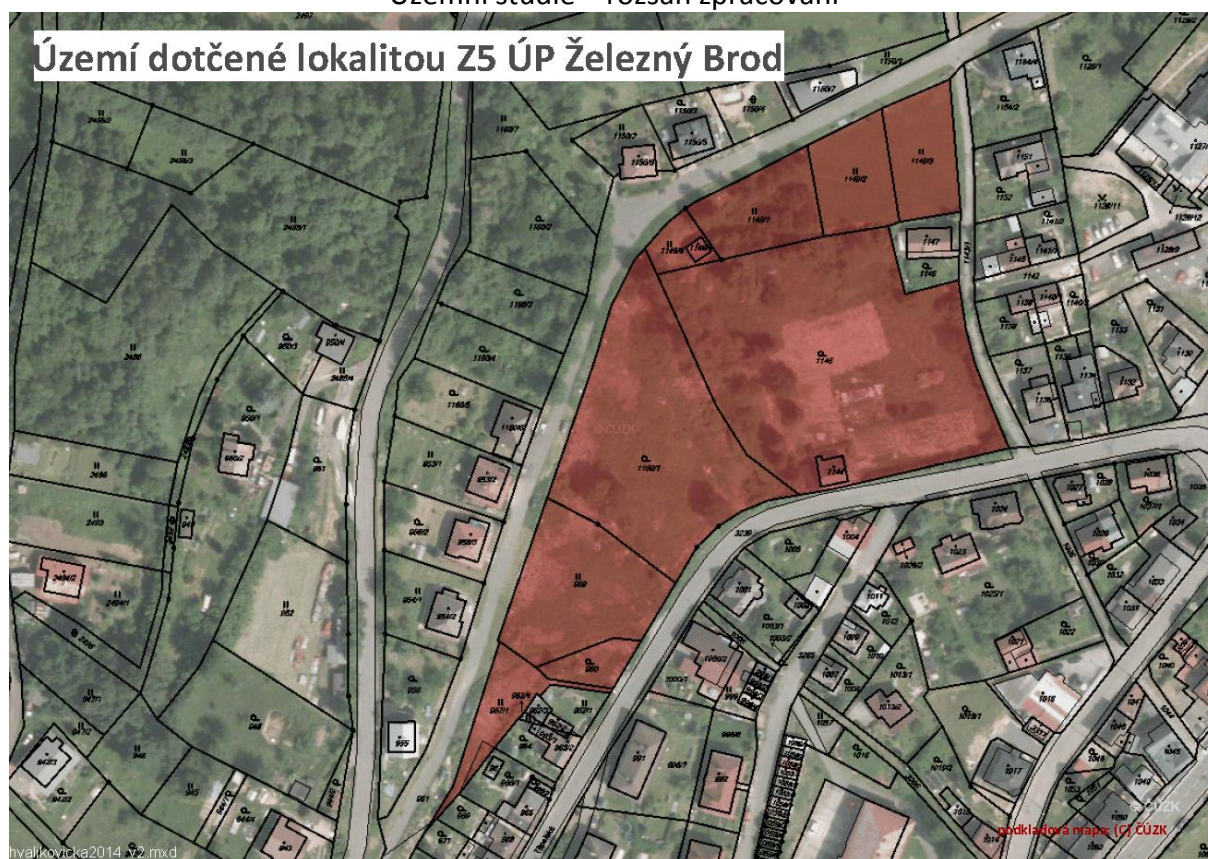
Území řešené územní studií (lokalita Z5) je vymezeno v Územním plánu Železný Brod jako lokalita určena k zastavění v I. etapě. Tato lokalita je navržena pro realizaci cca 7 RD.

Požadavek na zpracování studie je rozšířen o celý rozsah parcely p. č. 1146. Rozsah zahrnuje pozemky p. č. 957/1, 959, 960, 961, 1146, 1148, 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1149/5, 1160/1 v katastrálním území Železný Brod.

Lokalita Z5 – výřez z Územního plánu Železný Brod



## Územní studie – rozsah zpracování



### POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována v souladu se stavebním zákonem, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a vyhláškou č. 286/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění.

- studie bude respektovat platný Územní plán Železného Brodu
- zohlední stávající a plánovanou zástavbu
- studie bude zpracována pro území definované územním plánem, včetně celé ppč. 1146
- studie bude zpracována v měřítku 1:500, širší vztahy 1:2000
- studie bude řešit parcelaci, umístění objektů, umístění inženýrských sítí,
- studie bude řešit přístup do objektů (2 typy obytných domů, přístup shora a zdola)
- budou doměřeny chybějící výškopisy
- bude řešeno zachování nebo doplnění pěších cest, vodotečí
- řešena bude plocha kolem staré vodárny
- studie bude obsahovat návrh 2 typů obytných domů (přístup shora a přístup zdola v minimálně 2 variantách)
- součástí studie bude vizualizace nebo zákres do fotografie

## Zpracování studie bude rozděleno na dvě etapy

### **I. etapa**

- zpracování variant řešení (koncept)
- projednání variant s vlastníky, dotčenými orgány, s vlastníky technické a dopravní infrastruktury
- vybrání výsledné (projednané) varianty

### **II. etapa**

- dopracování vybrané varianty včetně vizualizace

## **OBSAH A FORMA ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část bude obsahovat

- vymezení a popis stávajícího využití území
- stanovení limitů, hodnot a problémů lokality
- popis návrhu urbanistického řešení (počet RD v dané lokalitě, prostorové uspořádání případně vzhled objektů s ohledem na polohu v území, doplnění regulativu)
- kapacity řešeného území
- vlastnické poměry v území
- návrh etapizace řešeného území
- návrh řešení veřejné technické (osvětlení, plynovod, pitná voda, splaškové vody, srážkové vody, sdělovací vedení) a dopravní infrastruktury, veřejného prostranství

Grafická část bude obsahovat

- výkres širších vztahů
- urbanistický návrh
- výkres prostorové regulace
- výkres řešení dopravní infrastruktury
- výkres řešení technické infrastruktury

## **PŘEDÁNÍ DOKUMENTACE**

- variantní zpracování studie bude předáno pořizovateli ve třech vyhotoveních, v tištěné a v digitální formě (I. etapa)
- konečné zpracování studie bude předáno ve čtyřech vyhotoveních, v tištěné i v digitální formě (II. etapa)
- studie bude zpracována nad katastrální mapou v měřítku 1:500, širší vztahy 1:2000