

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE JESENÍK – ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z22 a Z2/1, LOKALITA KALVODOVA

Základní identifikační údaje

Název akce: **Územní studie Jeseník – zastavitelné plochy Z22 a Z2/1, lokalita Kalvodova**

Místo: parc.: **Z22** (BI – Plochy bydlení individuálního),
Z2/1 (BI – Plochy bydlení individuálního),
Z83 (PV – Plochy veřejných prostranství),
P13 (BI - Plochy bydlení individuálního),
P87 (PV - Plochy veřejných prostranství)

Investor: Město Jeseník, Masarykovo náměstí 1, 790 01 Jeseník

Pořizovatel: Městský úřad Jeseník, Odbor stavebního úřadu a územního plánování

Projektant: Ing. arch. David Benda, ČKAIT 00528

Datum: listopad 2024

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Pro území města Jeseník je platnou územně plánovací dokumentací Územní plán Jeseník vydaný Zastupitelstvem města Jeseník dne 25. 07. 2013 formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 21. 08. 2013, Změna č. 1 Územního plánu Jeseník vydaná opatřením obecné povahy dne 19. 04. 2018, s účinností ode dne 01. 06. 2018 a Změna č. 2 Územního plánu Jeseník vydaná Zastupitelstvem města Jeseník dne 22. 06. 2023 formou opatření obecné povahy, s účinností ode dne 28. 07. 2023 (dále jen ÚP Jeseník). V současné době se připravuje Změna č. 3 ÚP Jeseník.

Záměrem obce je vybudování technické a dopravní infrastruktury ve výše uvedených zastavitelných plochách, příprava lokality na výstavbu rodinných domů. Územní studie je zpracována dle ustanovení §67 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Současně je cílem také eliminovat architektonické a designové excesy objektů na jednotlivých stavebních parcelách, které by mohly narušit celkový nový charakter lokality. Vypracovaná územní studie bude sloužit stavebnímu úřadu jako podklad pro rozhodování v území.

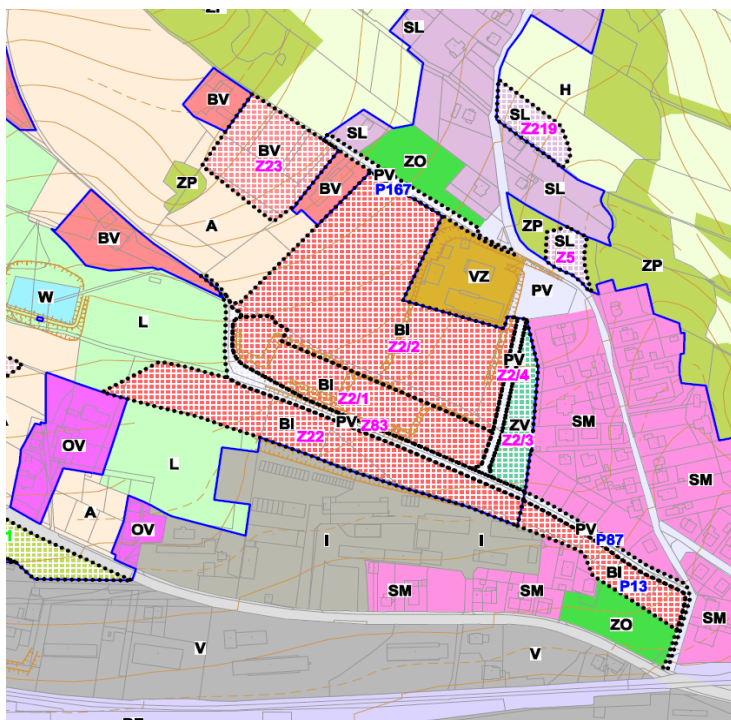
V ÚP Jeseník není pro plánovanou plochu podmíněno rozhodování v území zpracováním územní studie ve smyslu §68 odst. 4 stavebního zákona. Územní studie bude pořízena na podnět Odboru investic a majetku / oddělení investic - MěÚ Jeseník ze dne 30. 07. 2024 pod č.j. MJ/38802/2024.

Územní studie bude po ověření a schválení publikována v souladu s §68 odst. 5 stavebního zákona.

Cílem územní studie „*Územní studie Jeseník – zastavitelné plochy Z22 a Z2/1, lokalita Kalvodova*“ je prověření a návrh optimálního rozvržení parcelace, vymezení ploch veřejných prostranství, návrh dopravní a technické infrastruktury, stanovení podrobných podmínek se zaměřením na:

- etapizace území (etapizace ≠ postupné zastavování území, nýbrž dílčí členění lokality)
- prostorové podmínky pro výstavbu individuálního bydlení v RD
- napojení plochy na technickou a dopravní infrastrukturu
- vymezení ploch veřejných prostranství

2. Rozsah řešeného území



Územní studie bude zpracována pro zastavitelné plochy (Z22, Z21/1 a Z83) a pro plochy přestavby (P13, P87).

- **Z22** (cca 1,4ha) parc.č. 1909/1; 1909/2(vlastník Město Jeseník); 1909/8 (vlastník Juřena Jiří); 1909/10 (vlastník stavebniny Beneš);
- **Z21/1** (cca 1,2ha) parc.č. 1907/1(vlastník Město Jeseník)
- **Z83** parc.č. 2496/1(vlastník Město Jeseník)
- **P13** (cca 0,5ha) parc.č. 1909/1; 1909/3; 1909/4; 1909/5; 1909/6; 1909/7; 1909/11, 2493/1 (vlastník Město Jeseník); 1909/11 (vlastník Pecinová Kamila Bc.)
- **P87** parc.č. 2496/1(vlastník Město Jeseník)

3. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude zpracována v souladu s zákonem 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění; vyhláškou 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu, v platném znění; vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění; a vyhláškou č. 266/2021 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění a v souladu s platným ÚP Jeseník.

Územní studie bude zpracována autorizovaným architektem s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo s všeobecnou působností dle § 155 stavebního zákona a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Studie bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v měřítku 1:500 (1:1 000), popřípadě jiné vhodné měřítko dle zpracovatele.

V rámci studie bude:

- dodržena PD pro povolení komunikace + sítí (předložená dokumentace vypracována Ing. Michalem Březinou - „Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa“)
- dodrženo dělení pozemků (předložená dokumentace vypracována Ing. Michalem Březinou - „Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa“)
- dodržena velikost pozemků dle předchozích podkladů

- (Objemová a architektonická studie zástavby RD – zpracovatel Ing. arch. Benda – dále jen „OAS zástavby RD“)
- 2) *Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa*
- dodrženo dopravní napojení dle předchozích podkladů
- navrženo veřejné prostranství v souladu s §141 stavebního zákona
- respektování stávající dopravní infrastruktury a její ochranná pásma a limity
- stanovení regulativů
 - územním plánem
 - nad rámec ÚP *
 - ukázka využití jednotlivých pozemků ve vztahu k typizovaným RD – bude sloužit pouze jako návrh využití jednotlivých pozemků; typizace RD nebude pro stavební úřad ani vlastníky závazná

* stanoveny regulativy pro výstavbu individuálního bydlení v RD pro jednotlivé etapy zvlášť (typ střech, maximální výšky hřebene, ploty a jejich vzhled, určení stavební čáry, minimální zastavitelná plocha stavbou hlavní a podíl zeleně)

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

Textová část

- 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, stanovení charakteru a typu zástavby, stanovení dalších regulativů)
- možnosti napojení dopravní a technické infrastruktury na stávající infrastrukturu
- vymezení veřejného prostranství
- kapacity řešeného území
- vlastnické poměry v území

Grafická část (minimální rozsah)

- situace širších vztahů
- situace majetkoprávních
- etapizace území
- koordinační situace
- urbanistický návrh
- výkres dopravní a technické infrastruktury - případně každý samostatně

Způsob zpracování

Zpracování bude v souladu s §37 vyhlášky č. 157/2024 Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu (požadavky na strojově čitelný formát územní studie příloha č. 25).

Územní studie bude zpracována v digitální podobě, expedována v tištěné i digitální formě.

Textová část bude předána ve formátu pdf a word (doc), popř. xls.

Grafická část bude předána ve formátech pdf a ve strojově čitelném formátu - shp, popř. dwg, dgn.

Rozpracovaný návrh řešení územní studie zhotovitel projedná

- nejméně jednou na pracovní schůzce s pořizovatelem a městem Jeseník
- ÚS bude zapracována na podkladech a bude v souladu s předloženou dokumentací, která je vypracována Ing. Michalem Březinou - „*Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa*“, která již byla projednána s dotčenými orgány
- odlišnosti od zadání je možné zapracovat pouze po dohodě s obcí a pořizovatelem

Počet vyhotovení:

- návrh k projednání 1x tištěné paré a 1x datový nosič s digitálními daty
- čistopis k projednání 4x tištěné paré + 4x datový nosič s digitálními daty

Přílohy:

1) Technická a dopravní infrastruktura lokality Kalvodova I. – II. etapa

Návrh zadání vyhotovil:

„otisk razítka“

Mgr. Lubomír Habermann

oprávněná úřední osoba pořizovatele MěÚ Jeseník

Odbor stavebního úřadu a územního plánování