

PLZEŇ VINICE - SEVER

Urbanistická studie Koncept regulačního plánu

Předmětem následujícího textu jsou některé zkušenosti zpracovatele - architekta urbanisty z řešení rozvojového území pro bydlení a navazujících ploch občanského vybavení.

I. Hlavní cíle dokumentace

V říjnu 1995 byl schválen Zastupitelstvem města Plzně Územní plán města Plzně (ÚPmP), v letech 1997 a 1998 změny a doplňky tohoto územního plánu.

V příslušné kapitole ÚPmP je zakotvena podmínka zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace pro rozvojová a přestavbová území. V případě lokality Vinice, která patří k zásadním rozvojovým plochám především pro bydlení, se rovněž stále zvyšuje tlak vlastníků pozemků a potenciálních investorů na exploataci území.

Hlavním cílem a smyslem dokumentace je vytvoření kvalifikovaného komplexního názoru na urbanistické řešení velmi kvalitního prostoru Vinic a současně definování podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž realizace podmiňuje vlastní výstavbu.

Po řádném projednání a schválení dle stavebního zákona se regulační plán stane

podkladem pro rozhodování stavebních úřadů v územním řízení a stavebním řízení.

II. Základní informace o poloze řešeného území v organismu města a jeho charakteristika

Řešené území se nachází v severozápadním kvadrantu města, na východní straně navazuje na zástavbu Lochotína a Košutky a přes ulici Na Chmelnicích na jihu pak na sídliště Vinice. Na severozápadním okraji přechází území do volné zemědělské krajiny.

Svou funkční náplní - převážně bydlení v rodinných a bytových domech s doplňující občanskou vybaveností - organicky navazuje na již existující obdobné funkční celky.

Rovněž **dopravní napojení** navazuje logicky na již existující základní komunikace a tento dopravní skelet dále rozpracovává a doplňuje s ohledem na terén a urbanistické měřítko velikosti jednotlivých funkčních celků a bloků.

Majetkové poměry v území jsou poměrně složité, vyskytují se zde všechny typy vlastnictví pozemků. Snahou zpracovatele bylo umístit na jednotlivé pozemky vhodné funkce a stávající hranice parcel jsou dle možností respektovány. Soukromé pozemky jsou navrženy pro zástavbu rodinnými a bytovými domy, zčásti pro komerční využití, pozemky městské a podílové (s podílem města či státu) pro umístění škol, zdravotnických

a sociálních zařízení. Rovněž komunikace jsou vedeny - pokud možno - po městských pozemcích.

Jádro území leží na svahu orientovaném k jihovýchodu a jihu, na jižním okraji je mělké údolí dnes zaniklé vodoteče (směr severozápad - jihovýchod), na severním okraji rovinaté polohy západně od Karlovarské. Rozpětí nadmořské výšky je 300 - 409 m n. m. Velkou část území tvoří orné zemědělské pozemky, v současné době ležící ladem. Travní porosty nejsou rozsáhlé, většinou též leží ladem. Plošně významné jsou zahrady, zahrádky a staré sady se starými ovocnými stromy, místy se stavbami pro individuální rekreaci.

Z hlediska čistoty ovzduší patří většina do nejčistší zóny s relativně nižšími koncentracemi škodlivin.

Z hledisek ekologické stability a rekreace jsou v širších vztazích podstatné stávající i navrhované ekologicky významné plochy v kategoriích krajinné a urbanistické zeleně.

III. Záměr zpracovatele - návrh urbanistické koncepce

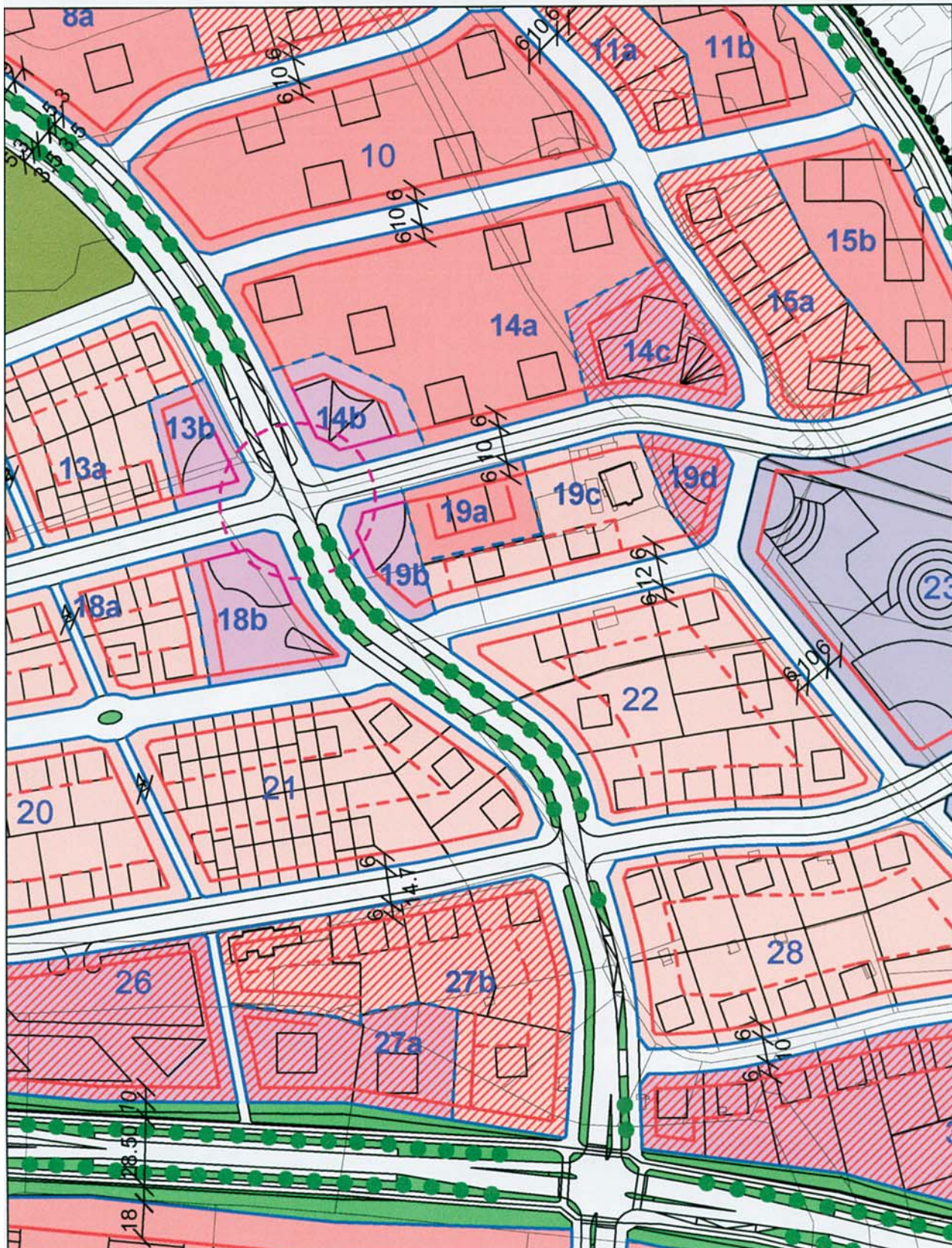
Velmi jednoduše a elegantně lze shrnout do jedné věty, že záměrem zpracovatele bylo - při respektování platného územního plánu - **organicky včlenit území Vinic do neopakovatelného krajinného rámce, navázat na pozitivní aspekty existujícího zastavění a vytvořit**

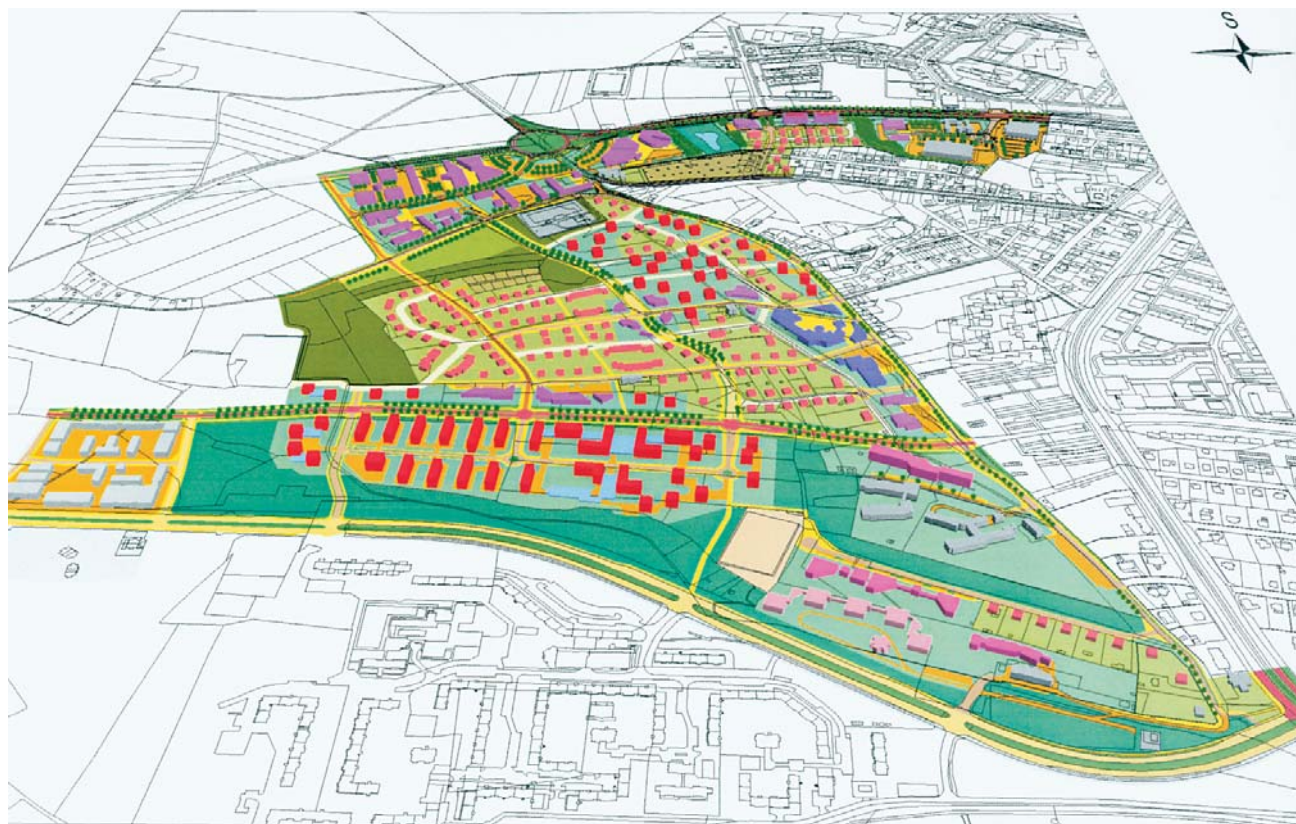
PLZEŇ

VINICE - SEVER

VÝŘEZ Z REGULAČNÍHO VÝKRESU

M 1 : 2 000





Plzeň - Severní předměstí, pohled z jihu.

předpoklady pro vznik urbanisticky, sociologicky i uživatelsky velmi kvalitního celku s fungujícími vazbami na stávající město.

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z několika základních aspektů:

- poloha lokality ve městě včetně jejich návazností dopravních, funkčních i inženýrských;
- krajinný rámec okolí, návaznosti do volné krajiny, panoramatické pohledy;
- vazby na bližší okolí;
- terénní poměry a vhodná jižní expozice pozemků;
- vlastnické vztahy.

Popis vlastního řešení území není předmětem tohoto textu, představu si lze udělat z grafické přílohy.

Jen ty úplně základní bilanční údaje:

Celková plocha řešeného území	108,3 ha
z toho např.	
pro bydlení	cca 26 ha
pro obchod, služby, výrobu	cca 12 ha
pro zeleň, hřiště, komunikace	cca 55 ha

Celkový počet bytů	1400
z toho	
v rodinných domech	180
ve viladomech	390
v bytových domech	830

IV. Jak naplnit urbanistickou koncepci - regulační prvky a zásady regulace

K naplnění představy zpracovatele o způsobu řešení jsou definovány jednotlivé regulační prvky, a to závazné a směrné. Následující výčet představuje jednotlivé prvky a jejich definici, tak, jak vcelku zdařile fungují ve vztahu zpracovatel - stavební úřad - investor (projektant).

Závazné prvky

1. funkční náplň

- specifikace (konkretizace) funkčního využití jednotlivých pozemků vymezeného platným Územním plánem města Plzně a vyhláškou č. 56/1998 o závazných částech ÚPmP;

2. typ zástavby

- druh, charakter objektu, který odpovídá příslušné funkční náplni;

3. výška zástavby

- pro rodinné domy je stanovena maximální výška 1 NP + podkroví. K prosvětlení je možno použít střešní okna, vikýře event. zapuštěnou lodžii;
- pro bytové domy není doporučeno použití vikýřů, zbvající formy jsou vhodné;
- u objektů pro obchod, služby, sklady a výrobu je výška definována alternativně, buď počtem nadzemních podlaží nebo absolutní výškou objektu (výškou římsy);

4. minimální výměra parcel

- pro rodinné domy je stanovena minimální velikost parcely 600 m² (pro samostatné domy), event. 300 m² (pro řadové domy); tuto velikost parcely není možno zmenšovat, neboť by došlo k neúměrně husté zástavbě, která není pro danou lokalitu vhodná;
- jako optimální velikost je doporučena (z hlediska urbanistické struktury a naplnění požadavků stavebního zákona) výměra 800 - 1000 m²;
- pro viladomy je velikost parcel definována velikostním rozmezím, záleží na způsobu organizace území

(oplocení jednotlivých parcel, zelené ploty atd.);

5. procento zastavění

- jako závazné je stanoveno maximální procento zastavění; jedná se o zastavění pevnými objekty, nejsou zde zahrnuty zpevněné plochy např. pro parkování a manipulaci, terasy a dvorky u rodinných domů;

6. procento zeleně

- jako závazné je stanoveno minimální procento zeleně;
- u rodinných domů musí být minimálně 60 % využito pro zeleň, tj. zahrady;
- u bytových domů je minimální procento zeleně 50 % s tím, že zeleň musí být v rámci bloku rozvržena rovnoměrně;
- u ploch pro obchod, služby, výrobu je minimální procento ploch zeleně 20 %, platí zde však současně požadavky na ozelenění parkoviště (viz. sadovnické úpravy);

7. vymezení zastavitelného území

- zastavitelné území je vymezeno buďto pouze uličními čarami (zastavitelný blok/komunikace) nebo kombinací uliční čáry a čáry vymežující zastavitelné území (na rozhraní zastavitelného bloku a ploch zeleně);

8. uliční čára

- uliční čáry člení území na jednotlivé zastavitelné bloky (viz. předcházející bod) a vymežují veřejný prostor, tj. prostor pro umístění komunikací včetně chodníků, sítí technické infrastruktury a uličních alejí; u rodinných domů se jedná v podstatě o prostor mezi oplocením protilehlých parcel;

9. pevně stanovená stavební čára

- určuje přesně polohu objektu, objekt nesmí tuto čáru překročit, ani od ní ustoupit;

10. nepřekročitelná stavební čára

- určuje krajní polohu objektu, objekt nesmí tuto čáru přesáhnout, může od ní ale ustoupit do hloubky parcely, resp. bloku;

11. typ a sklon střechy

- střecha šikmá, sklo 33 - 45 % dle typu krytiny;
- vzhledem k charakteru území je doporučeno použít klasického tvaru zastřešení (sedlo, valba, polovalba), nedoporučuje se zastřešení střechou mansardovou;
- v jednotlivých případech lze zvážit použití ploché střechy;

12. sadovnické úpravy

- aleje;
- park;
- doprovodná zeleň na jednotlivých pozemcích v podílu dle minimálního procenta zeleně;
- prvky ÚSES;
- stromy na parkovištích v poměru 1 strom na 5 parkovacích stání (platí pro kolmé, šikmé a podélné parkování);
- dřeviny a plochy zeleně jako nezbytná součást obytných ulic;
- přirozená druhová skladba dřevin;

13. komunikace

- směrové vedení komunikací, funkční třídy komunikací, šířky uličních profilů a rozhledové trojúhelníky;
- komunikace jsou navrženy ve funkční třídě C3 - obslužné komunikace, D1 - obytné ulice a zpevněné cesty;
- šířky komunikací jsou v závislosti na kategorii komunikace a uložení sítí technické infrastruktury navrženy v rozmezí 10 - 14 metrů;

14. technická infrastruktura (TI)

- závazné jsou navrženy trasy liniových vedení a některé objekty TI.

Směrné prvky

1. parcelace v území bydlení

- dělení plochy na jednotlivé parcely v urbanistickém návrhu představuje

optimální řešení území co do nabídky spektra velikostí parcel;

- vytváří vhodné prostorové vztahy, které se promítají následně i do sociologické sféry;
- hranice parcel je možno oproti návrhu posunout, ale vždy tak, aby byla dodržena velikost parcel v příslušném bloku, daná závaznými regulačními prvky;

2. orientace domů

- není předepsaná, obecně platí, že v případě použití sedlové střechy je vhodné orientovat štít, resp. hřebeny, v jedné ulici/skupině shodně, lépe štít do ulice;

3. příčné profily komunikací s řešením sítí a doprovodné zeleně

- prokazují reálnost řešení profilu v požadované šířce komunikací;
- při konkrétním řešení může dojít k dílčím úpravám v rámci uličního profilu.

Závazné regulační prvky musí být při výstavbě v území jednoznačně dodrženy. Směrné prvky mohou být změněny pořizovatelem ÚPD po dohodě se zpracovatelem dokumentace.

Při zpracování konceptu regulačního plánu Plzeň, Vinice - sever byla textová část rozdělena na dvě části, a to:

I. Návrh řešení

II. Návrh závazné části

Právě v části II. jsou v zásadě formou návrhu vyhlášky definovány jednotlivé regulační prvky.

Závěrečná poznámka:

Není zdaleka v možnostech tohoto textu obsáhnout vše, co problematika regulačního plánu obnáší. Velice ráda ale "podiskutuji" na dané téma s kolegy, kteří se "trápí" obdobnými problémy.

Ing. arch. Irena Králová

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně