

PLZEŇ - KASÁRNA SLOVANY, PLZEŇ - VINICE SEVER

Irena Králová

Několik základních informací o způsobu zadání, zpracování a projednávání dokumentace.

Obě dokumentace byly zadány jako urbanistické studie s regulačními prvky tak, aby mohly být po odpovídajícím projednání dle zákona povýšeny na koncept regulačního plánu a následně pak v intencích platné legislativy dokončeny jako návrh regulačního plánu.

Pro obě řešená území byly již dříve (v letech 1990 - 1996) zpracovány urbanistické studie (v případě Slovan neprojednané, v případě Vinic projednané), které měly za úkol nalézt optimální využití území a vyřešit širší vazby v kontextu města. Tyto studie sloužily rovněž jako podklad pro řešení územního plánu města.

Pro obě nově zpracovávané studie nebylo tedy zpracováno zadání.

Studie byly ve stadiu rozpracovanosti řádně projednány, jak s DOSSy a organizacemi, tak s vlastníky. Tomuto projednání je věnováno vždy velice mnoho pozornosti a času, lze ale říci, že to není čas zbytečný. Dle vlastní zkušenosti mohu konstatovat, že ve fázi projednávání a odborného přesvědčování o řešení lze velice mnoho objasnit a vysvětlit. Odezva na studie se pak většinou mění z bouřlivé reakce na souhlas a někdy i na pochvalu (proč to nepřiznat, je to nepříliš časté a proto velmi příjemné).

Po zpracování připomínek je dokumentace předána pořizovateli a nastává fáze projednání dle zákona.

V konkrétním případě u dokumentace Vinice - sever jsme před vydáním souborného stanoviska a zahájením prací na návrhu, v případě kasáren Slovany bylo rozpracované souborné stanovisko odloženo do doby rozhodnutí o případné změně územního plánu, která byla pro předmětné území navržena.

Závěrem lze konstatovat, že po počátečních nejasnostech a "dětských chorobách" začíná systém zpracování a projednání územně - plánovací dokumentace vcelku úspěšně fungovat.

PLZEŇ - SLOVANY ÚZEMÍ BÝVALÝCH KASÁREN

Urbanistická studie Koncept regulačního plánu

Obsahem tohoto příspěvku není souvislý ucelený popis zpracování příslušné územně plánovací dokumentace, nýbrž upozornění na některé "základní", které se objevily (a dále objevují) při řešení předmětného území a s kterými se zpracovatelé úkolu snažili rozumně a logicky vyřadit.

Jen pro základní orientaci - vlastnické vztahy, základní limity:

- řešená lokalita "vznikla" opuštěním areálu slovanských kasáren armádu;
- vlastníkem největší části, tedy bývalých kasáren (cca 31 ha, celkové řešení území cca 54 ha) je stále Ministerstvo obrany ČR;
- v území se projevuje "díky" armádní činnosti silné znečištění zemin a podzemních vod ropnými látkami; na základě průzkumů vznikl souhrnný dokument, který navrhuje způsob sanace;
- negativně se projevuje hluk z automobilové dopravy, který přesahuje nevyšší přípustné hygienické limity

(naměřené denní hodnoty až 75 dB, noční 66,5 dB);

- část území spadá do pásma hygienické ochrany (PHO) 3. stupně vodního zdroje.

Urbanistická hodnota lokality, širší vztahy, funkční využití.

Areál bývalých kasáren představuje pro město přestavbové území svého druhu ojedinelé, které především svojí polohou, vnějšími vazbami, ale i existující strukturou okolní zástavby a chybějící občanskou vybaveností v rozsáhlém jihovýchodním sektoru města je předurčeno k pestrému funkčnímu využití a vzniku "jižního subcentra" Slovan a dalšímu rozvoji bydlení, zejména městského typu.

V platném územním plánu města je předmětná lokalita definována jako SM - smíšené území městské, pro které příslušný funkční regulativ "nabízí" velmi širokou paletu možností využití.

Základní aspekty, zohledněné při návrhu řešení a regulaci území.

K návrhu zástavby, resp. stanovení základních regulačních prvků je nutno přistupovat z mnoha pohledů (jako ostatně vždy);

Jedná se vlastně o výstavbu "na zelené louce", na rovinném staveništi s nutností

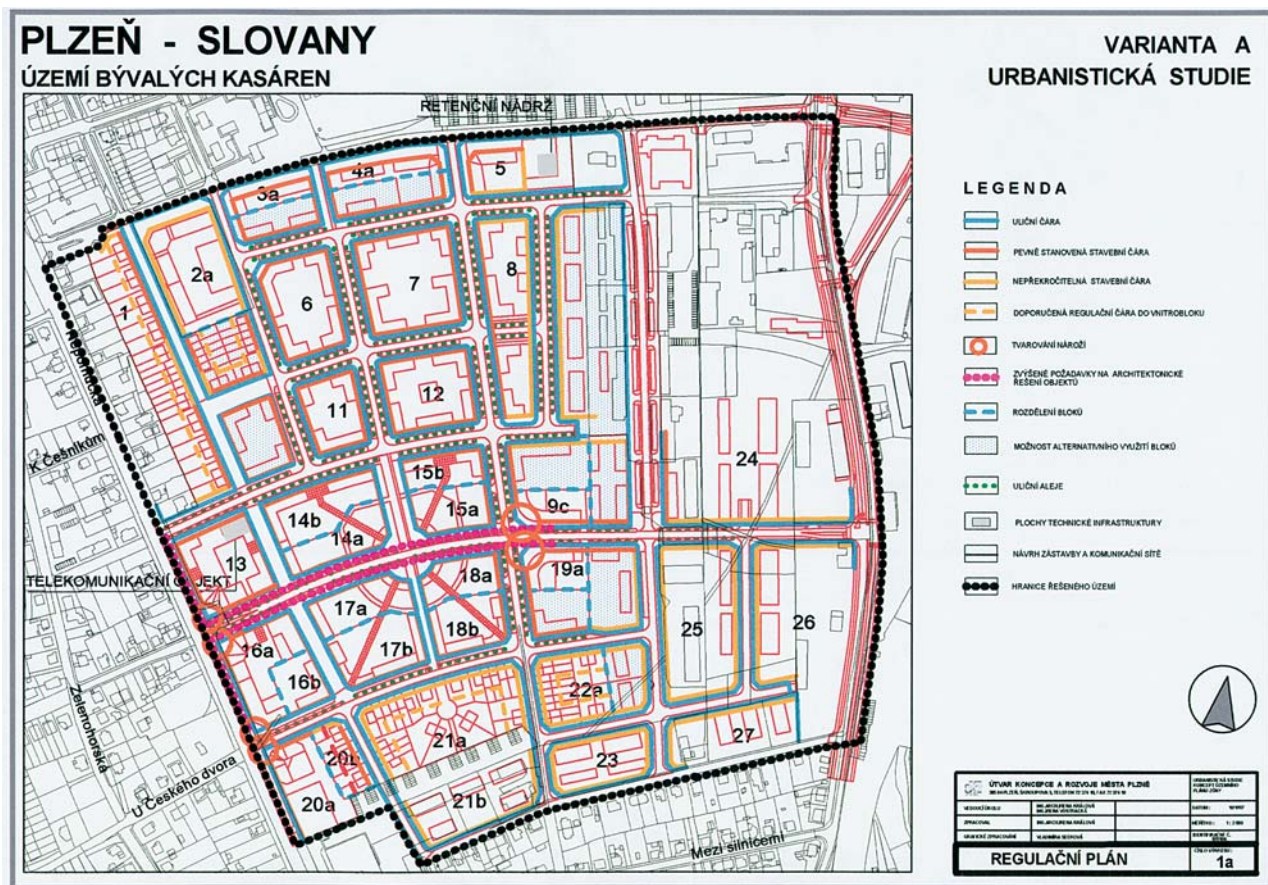
demolice stávajících zchátralých vojenských objektů, kompletního zainvestování inženýrskými sítěmi. V řešení je žádoucí zohlednit existující kvalitní zeleň. Značnou zátěží "navíc" je nutnost dekontaminace zeminy a podzemních vod.

Při návrhu je rovněž nutné reagovat na stabilizovanou kvalitní urbanistickou strukturu okolní zástavby. Podkladem pro návrh rozložení funkcí a jejich plošných relací je také studie, která definuje intenzity automobilové dopravy "z" a "do" území, resp. kapacitní možnosti dopravního napojení území.

S uvědoměním si výše uvedených aspektů byl zpracován urbanistický návrh, prověřující ve více variantách správnost rozložení funkcí a především urbanistickou strukturu. Tento návrh není ovšem v žádném případě cílem, závazným předpisem pro způsob řešení území, činícím si nárok na to, že je jediným možným a správným.

Slouží jako ilustrace, dokumentace funkčních a měřítkových, strukturálních možností území.

Cílem, výsledkem práce je samozřejmě regulační plán, který definuje závazné a směrné prvky řešení. Snad nejtěžší při definování tohoto regulačního plánu, je nalezení míry regulace, její opodstatněnosti. Tedy - lidově až primitivně řešeno

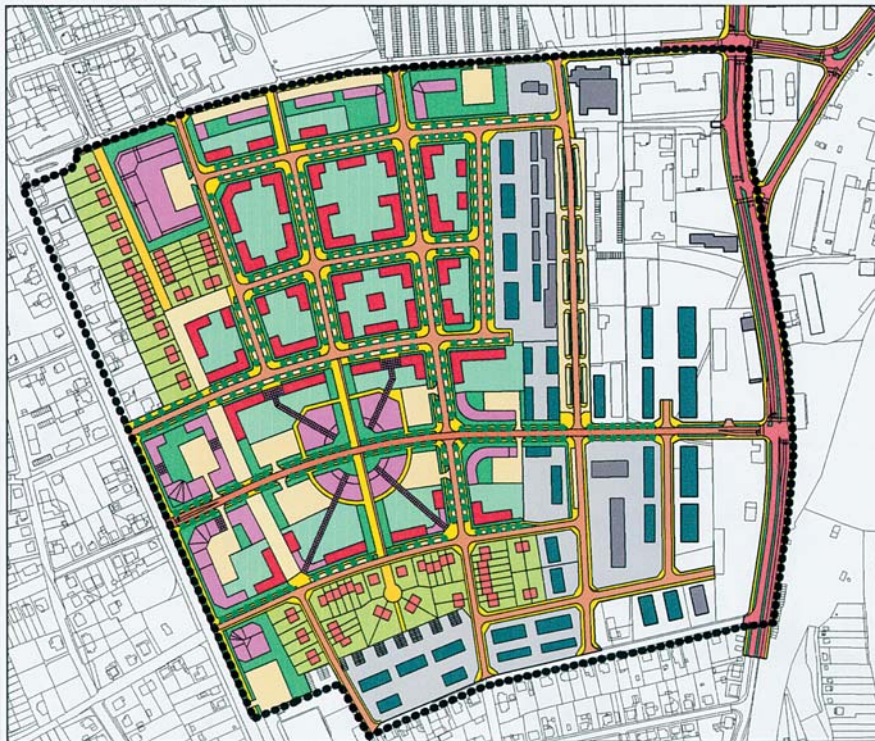


PLZEŇ - SLOVANY

ÚZEMÍ BÝVALÝCH KASÁREN

VARIANTA A

URBANISTICKÁ STUDIE



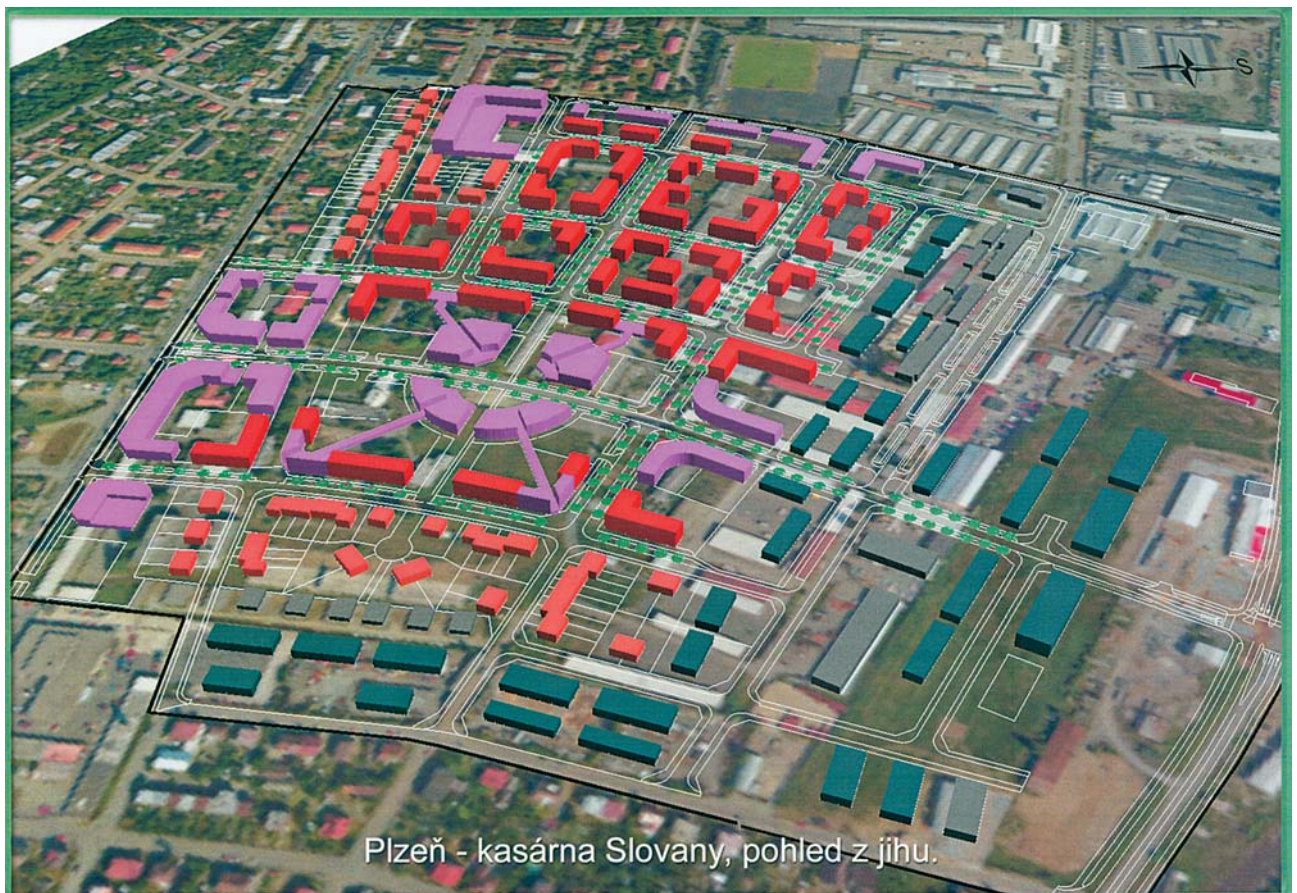
LEGENDA

- STAVAJÍCÍ OBJEKTY - BEZ ROZLIŠENÍ FUNKCE
- RODINNÉ DOMY
- BYTOVÉ DOMY
- OBČANSKÁ VYUŽITOST - OBČANSKÉ SLUŽBY, ADMINISTRATIVA
- OBJEKTY PRO JEDNOLIVÉ VÝROBY A PROCEKOVNÉ PRŮMYSLY - SMALDI
- PLOCHY PRO LEMNOU VÝROBU
- STAVAJÍCÍ KOMPLEXY BEZ ROZLIŠENÍ FUNKCE
- KOMPLEXY FUNKČNÍ TRÝCY C1
- KOMPLEXY FUNKČNÍ TRÝCY C2
- KOMPLEXY FUNKČNÍ TRÝCY C3
- OBVYTLÉ ULICE
- DŮLEŽITÉ KOMPLEXY
- PARKOVACÍ A MANIPULAČNÍ PLOCHY
- KOMPLEXY PRO PĚŠI
- CYKLISTICKÁ STŘEDA
- ZAVŘADY
- DOPROVOZOVÁ ZELEN
- VYTRUBOVACÍ ZELEN
- STRAN
- HRANICE PŘEDŠEDNÍ ÚZEMÍ



PLZEŇ - SLOVANY

OPRAVA KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZEŇ	URBANISTICKÝ NÁVRH	PROJEKTOVÁ FÁZE	2a
AKCE	PROJEKTOVÁ FÁZE	URBANISTICKÝ NÁVRH	2a
OPRAVA	PROJEKTOVÁ FÁZE	URBANISTICKÝ NÁVRH	2a
OPRAVA	PROJEKTOVÁ FÁZE	URBANISTICKÝ NÁVRH	2a



Plzeň - kasárna Slovany, pohled z jihu.

- regulovat tak, aby se profesní kolega, který bude regulační plán naplňovat na základě konkrétních záměrů, na straně jedné ztotožnil s nespornými, jasnými regulačními prvky a na straně druhé měl dostatečnou vůli k vytvoření vlastního, jedinečného názoru.

Prezentovaná dokumentace, která byla zpracována v roce 1997, byla pro účely semináře převedena do podoby, vyžadované po 1. 7. 1998.

Na první pohled je patrné "podložení" prostorových, tedy určujících, prvotních regulací barevnou plochou, která diverzifikuje jednotlivé funkce. Názor na toto řešení se různí, lze - alespoň z mé odborné praxe a spolupráce s dalšími partnery - konstatovat, že při nesporném funkčním využití území je to cesta správná - nebo alespoň lepší.

Určitým řešením se zdá být naznačení alternativního funkčního využití v něk-

terých částech území (např. bydlení v rodinných domech nebo ve viladomech, bydlení v bytových domech nebo obchod, služby). Ve výkresové části je tato alternativnost, zaměnitelnost, značena šrafou. Dosavadní zkušenosti jsou dobré.

Prostorová regulace zůstává - jak je patrné z grafické přílohy - stejná.

Je také faktem, který podporuje prioritu urbanistického měřítka, že intervence do řešení regulačního plánu se netýkají změny velikosti, vymezení a polohy jednotlivých funkčních ploch, nýbrž změny velikostních parametrů objektů v rámci příslušné funkční plochy (tedy v rámci plochy pro obchod, služby, snaha změnit max. velikost objektu 2 000 m² na velikost objektu cca 8 000 m²).

Argumenty potenciálních investorů jsou právě v tomto území velmi silné - kromě "standardní" návratnosti investice

je zde navíc nutnost dekontaminace území, zainvestování sítí, atd.

Poznámka na závěr:

O tom, že území je velmi složité a nalezení optimálních relací obtížné, svědčí i to, že bylo pozastaveno projednávání dokumentace, protože pro lokalitu byla podána řada námětů na změny územního plánu a právě nyní (listopad 99) probíhá projednání návrhů změn, kam byla zařazena i lokalita bývalých slovan-ských kasáren.

Více než text dokumentuje grafická část, nicméně ani ta nenahradí "živý" pohovor nad problémem.

Ing. arch. Irena Králová

Útvar koncepce a rozvoje města Plzně