

ZADÁNÍ

Územní studie – US 7 – US přestavbového území jižního centra (veřejné prostranství)

město Česká Lípa

Pořizovatel: Městský úřad Česká Lípa, úřad územního plánování,
náměstí T.G. Masaryka 1, 470 35 Česká Lípa,

Vyřizuje: Ing. Jaromír Smělý, referent územního plánování

Na žádost: Města Česká Lípa

Datum zpracování: říjen 2016

A. Účel pořízení územní studie

Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnosti a podmínky změn v dále vymezeném řešeném území tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad pro rozhodování při umísťování staveb.

B. Důvody pořízení územní studie

Zadání územní studie – US 7 vychází z požadavku Územního plánu Česká Lípa, který podmiňuje v souladu s § 30 stavebního zákona prověření a návrh způsobu využití území, vymezeného v územním plánu pro výstavbu rozsáhlého komplexu polyfunkčního městského centra pro administrativu, obchodní a jiné komerční služby s přiměřeným podílem bydlení:

- plochami přestavby: 01-2.29-SJ/2,49; 01-2.30-SJ/2,98
- plochami veřejných prostranství ve vymezeném území

Území vycházející z požadavku Územního plánu Česká Lípa je zadavatelem rozšířeno v severní části o plochu mezi severní hranicí územní studie vymezené územním plánem a severní uliční čarou ulice Mimoňská, kde by v návaznosti na realizaci nové dopravní infrastruktury mělo dojít ke zklidnění dopravy.

Ve vymezeném území budou stanoveny podrobné prostorové regulativy a vyřešena parcelace, dopravní napojení a postup výstavby.

C. Vymezení řešeného území

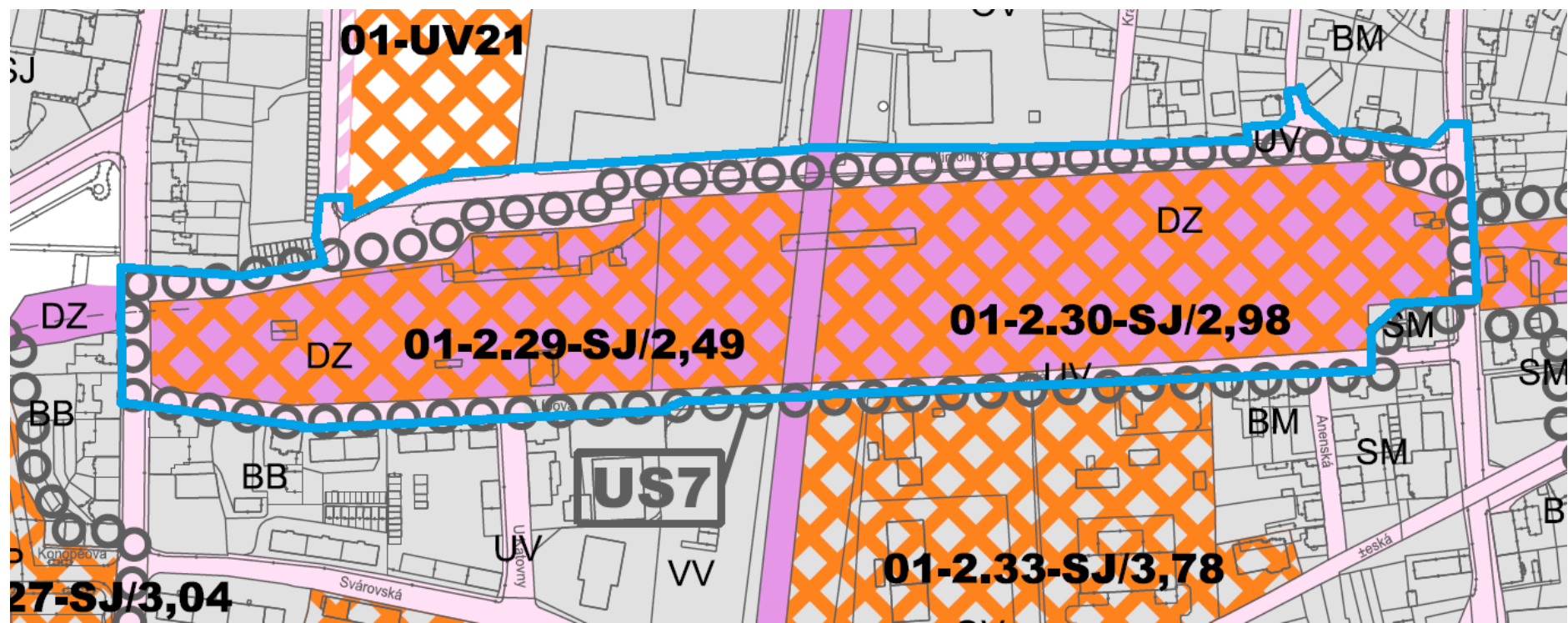
Řešené plochy o rozloze cca 6 ha se nachází v k.ú. Česká Lípa. Jedná se o soubor ploch vymezený uvnitř zastavěného území na málo využívaných a nevyužívaných pozemcích bývalého nádraží, občanské vybavenosti a výroby po obou stranách estakády silničního průtahu I/9 a přilehlých veřejných prostranstvích.

Řešené územní je níže vyznačeno ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu Územního plánu Česká Lípa.



vymezení územní studie pro potřeby zadávacího řízení

Územní plán Česká Lípa - výkres základního členění území, bez měřítka, znázornění US 7




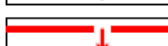

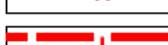
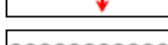
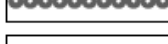


Legenda – územní plán Česká Lípa – výkres základního členění území

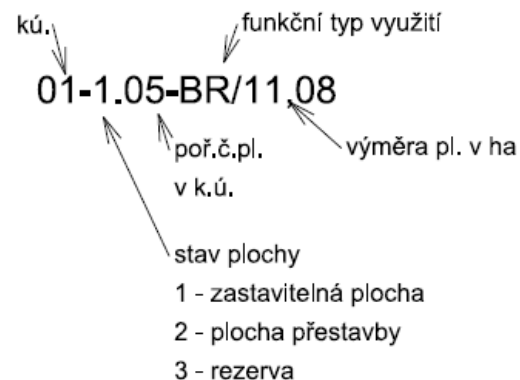
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	plochy stabilizované (zastavěné a stavební pozemky)
	plochy zastavitelné
	plochy přestavby
	plochy územních rezerv
	plochy veřejných prostranství - stav
	plochy veřejných prostranství - návrh
	plochy veřejných prostranství - rezerva
	plochy pro dopravu - stav
	plochy pro dopravu - návrh
	plochy pro dopravu - rezerva
	plochy vodní a vodohospodářské - stav
	plochy vodní a vodohospodářské - návrh
	plochy těžby nerostů - návrh

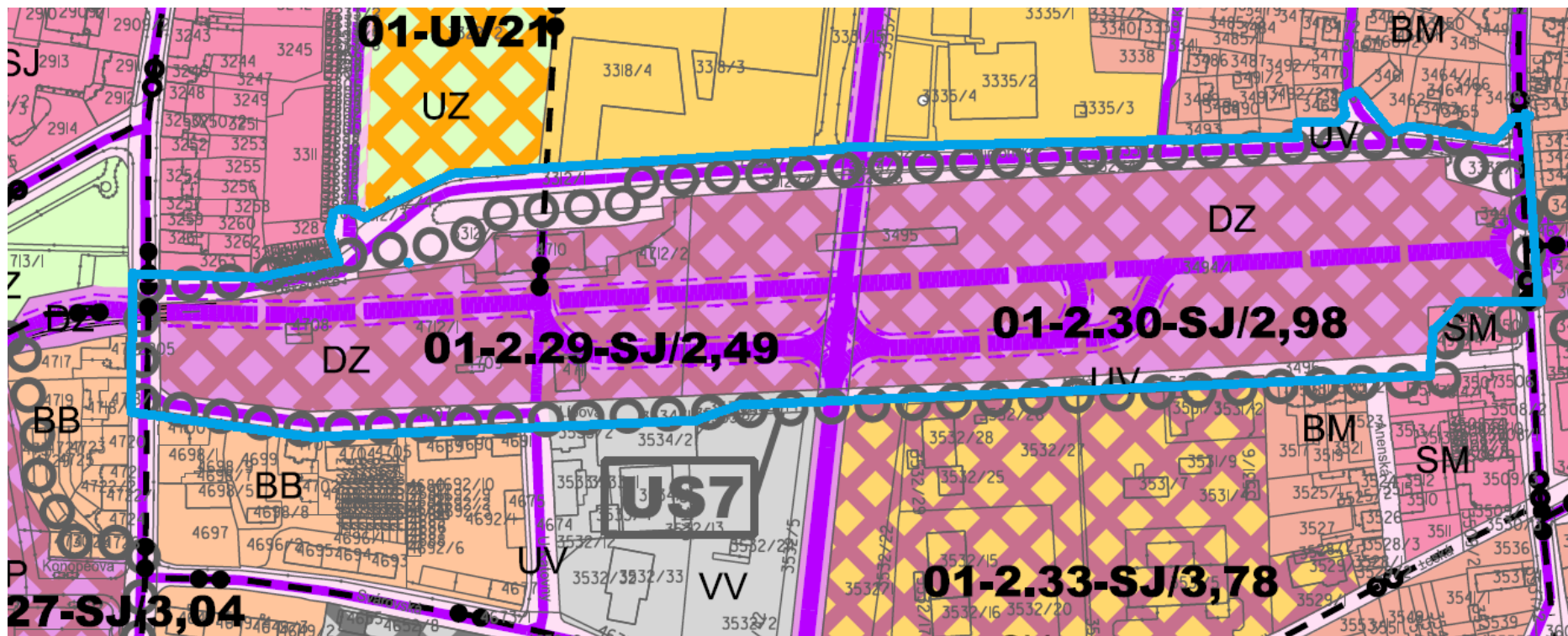
ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - HRANICE

	hranice správního území města - řešené území
	hranice katastrálních území
	hranice zastavěného území
	hranice zastavitelných ploch
	podmíněně využitelná část plochy
	hranice územních rezerv
	vymezení území pro ověření územní studlí
	suchý poldr

IDENTIFIKACE KÓDU PLOCH



Územní plán Česká Lípa - hlavní výkres, bez měřítka, znázornění US 7



Legenda – územní plán Česká Lípa – výkres základního členění území

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

stav návrh - návrh - rezerva
zastavitelné pl. přestavbové pl.

B - PLOCHY BYDLENÍ

BB bydlení městské středněpodlažní (BD nad 4 NP)

BM bydlení městské nízkopodlažní (RD, BD 1-4 NP)

BV bydlení venkovské (RD, BD 1-2 NP)

R - PLOCHY REKREACE

RZ plochy rekreace rodinné - zahrádky

RS plochy rekreace hromadné, rekreačního sportu

O - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OH hřbitovy

OV plochy občanské vybavenosti

S - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SJ plochy smíšené městské (jádrové)

SM plochy smíšené městské (výrobně komerční)

SH plochy smíšené obytné venkovské (hospodářské)

V - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ plochy zemědělské výroby

VP plochy výroby s velkou zátěží

VV plochy výroby s malou zátěží

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI plochy zařízení technické vybavenosti

TO odpadové hospodářství, údržba města

U - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

UV plochy veřejných prostranství (pro dopravu)

UZ plochy městské zeleně (parky, veř. a vyhr. zeleň)

D - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS plochy silniční dopravy

DZ plochy kolejové dopravy

DL plochy letecké dopravy

DP plochy pro odstavení vozidel

KOLEJOVÁ DOPRAVA

stav	návrh	rezerva	
			železniční trať
			vlečka

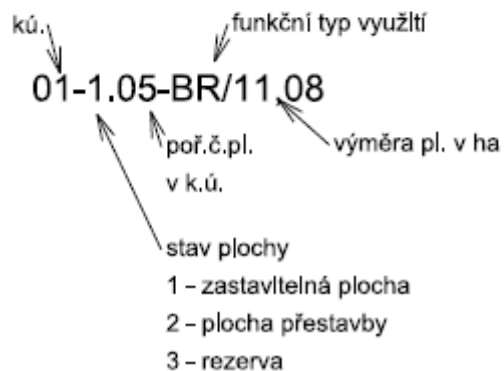
SILNIČNÍ DOPRAVA

			silnice I., II., III. třídy - průjezdní úseky
			silnice I., II., III. třídy a sběrné místní komunikace
			komunikace pro nemotorovou dopravu
			mosty
			tunel
			hromadné garáže
			cyklistické trasy

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - HRANICE

	hranice správního území města - řešené území
	hranice katastrálních území
	hranice zastavěného území
	hranice zastavitelných ploch
	podmíněně využitelná část plochy
	hranice územních rezerv
	vymezení území pro ověření územní studii

IDENTIFIKACE KÓDU PLOCH



D. Požadavky vyplývající z územního plánu Česká Lípa

Územní studie bude respektovat širší vztahy vyplývající z řešení územního plánu Česká Lípa, bude v souladu se závaznou částí územního plánu Česká Lípa. Z ÚP Česká Lípa vyplývají tyto závazné podmínky pro využití ploch (regulativy): **Plochy SJ – plochy smíšené městské (jádrové):**

SJ – plochy smíšené městské (jádrové)	
na plochách zastavěných v historickém jádru a zastavitelných a přestavby v navrhovaném jižním centru	
hlavní využití	- pozemky pro výstavbu polyfunkčních obytných domů a souborů
přípustné využití	- pozemky související dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu staveb a zařízení v dané ploše, - pozemky souvisejících veřejných prostranství včetně parkově upravené veřejné zeleně s prvky drobné architektury a městského mobiliáře - pozemky zařízení pro denní relaxaci městského významu
podmíněně přípustné využití	- monofunkční pozemky dalších staveb a zařízení městského a nadměstského významu, které jsou svými provozními charakteristikami průkazně slučitelné s bydlením a svými dopravními nároky nepřevyší kapacitu navržené komunikační sítě zejména: - pozemky občanského vybavení včetně zařízení obchodního prodeje o výměře menší než 1.000 m ² provozní plochy, nebo menší než 3.500 m ² provozní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu a zajištění parkování, které je součástí stavebního objemu příslušného objektu - stavby pro kulturní, církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely - provozovny řemeslné výroby a služeb, za podmínky, že projektovým řešením bude prokázána slučitelnost jejich provozu s hlavním využitím plochy (bydlením),
nepřípustné využití	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití, zejména stavby a zařízení, jejichž provozem a dopravními nároky by byla narušena kvalita a charakter jádrového území města
podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu	Polyfunkční domy a další přípustné a podmíněně přípustné stavby svým řešením a kompaktním uspořádáním vytvářejí a dotvářejí charakter jádrového městského území s důrazem na parter veřejně přístupných prostranství. Výškové omezení zástavby a tvar střech: - v prolukách stabilizovaných ploch historického jádra bude výšková úroveň a tvar střech přizpůsobena okolní zástavbě - v plochách přestavby jižního centra nejsou výšková úroveň ani tvar střech stanoveny. Architektonickým řešením musí být prokázána kvalita zástavby, která organicky naváže na okolí, dotvoří exponované území a obohatí obraz města - pro každé dva hektary zastavitelné plochy smíšené obytné musí být s touto zastavitelnou plochou vymezena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m ² ; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace - odstavování vozidel musí být součástí pozemků a staveb hlavního využití, přípustných a podmíněně přípustných v plochách smíšených obytných, na veřejných prostranstvích budou vymezena parkovací stání návštěv.

	<p>IZP_{max} – podíl zastavěné plochy z výměry jednotlivých pozemků max. 0,60</p> <p>IZP_{min} – podíl zeleně na jednotlivých pozemcích min. 0,30</p> <p>Podmíněně přípustná smíšenost využití budov pro bydlení:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podíl přípustných a podmíněně přípustných funkcí v ucelených polyfunkčních souborech nepřesáhne 80% jejich podlažní plochy - podíl bydlení min. 20% podlažní plochy
--	--

E. Předmět řešení územní studie:

Předmětem řešeného území je zejména zpracování koncepce širšího systému veřejných prostranství, v rámci které budou vymezeny následující plochy a pozemky:

- vymezení pozemků pro vybudování MÚK Mimoňská
- vymezení veřejných prostranství pro dopravní obsluhu a odstavování vozidel
- vymezení veřejných prostranství pro společenskou a rekreační funkci s výměrou min. 4750 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- vymezení pozemků pro výstavbu polyfunkčních souborů objektů

Územní studie bude dále zahrnovat:

- návrh dopravního napojení lokality a návrh místní komunikační sítě pro přímou obsluhu zástavby
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- návrh vedení a připojení inženýrských sítí
- návrh koncepce hospodaření s dešťovými vodami s ohledem na geologické poměry území
- zhodnocení stavu stávající zeleně a návrh koncepce zeleně se začleněním stávající hodnotné zeleně
- ekonomické vyhodnocení nároků na vybudování dopravní a technické infrastruktury

F. Podmínky a limity využití území:

- řešení bude v širších vztazích koordinováno s Územním plánem Česká Lípa a jeho záměry
- řešením bude upřesněna přestavba dopravního skeletu území po vybudování obchvatu I/9 a nové využití dnešního průtahu jako městské třídy, umožňující přímou obsluhu přilehlých polyfunkčních stavebních struktur
- prostorové uspořádání vytvoří podmínky pro náročné stavební programy a vysokou kvalitu architektonického řešení, odpovídající významu a hodnotě místa s předpokládanou vysokou koncentrací obyvatel i návštěvníků a umožní eliminovat vlivy hlukové zátěže z dopravy.

G. Cíle pořízení územní studie

Hlavním cílem je:

- upřesnění a stanovení podmínek prostorového uspořádání výše uvedených ploch US 7
- řešení urbanistické koncepce zástavby ploch (struktura zástavby) s přihlédnutím k existujícím limitům využití území

- řešení veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury

H. Požadavky na obsah a rozsah zpracování územní studie

Územní studie bude vypracována v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami v platném znění. Budou zohledněny a respektovány i další zvláštní právní předpisy a normy platné v době zpracování územní studie.

Řešení bude v souladu s limity vyplývajícími z Územního plánu Česká Lípa a ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.

Základními podklady pro vypracování územní studie – ÚS 7 budou Územní plán Česká Lípa a digitální katastrální mapa.

V souladu se stavebním zákonem bude územní studie – ÚS 7 zpracována autorizovaným architektem s autorizací v oboru architektura, územní plánování, nebo architektem s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velká autorizace).

V rámci územní studie budou řešeny následující problémy koncepce využití ploch:

- a. parcelace ploch, budou určeny plochy pozemků, podíl zastavěnosti, na plochách se požaduje vymezit pozemky pro SJ – plochy smíšené městské (jádrové).
- b. umístění, prostorové a architektonické uspořádání staveb – zejména stavební čáry, uliční čáry, podmínky pro umístění zástavby na jednotlivých pozemcích, výšková hladina zástavby, koeficient zastavitelnosti pozemků, typ střech, typ fasád, parkování vozidel, možnosti dalšího příslušenství; při návrhu prostorové regulace budou respektovány výše uvedené závazné podmínky pro využití ploch dané územním plánem Česká Lípa, tyto budou územní studií zpřesněny tak, aby maximálně odpovídaly podmínkám a charakteru okolního území
- c. řešení veřejné dopravní infrastruktury – stanovení systému dopravní obsluhy (napojení pozemků na komunikace) vč. dopravy v klidu na okolní území a širší vazby území
- d. řešení veřejně technické infrastruktury – koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí vč. míst napojení na stávající technickou infrastrukturu a bilance potřeb jednotlivých médií (dohodnout se správci inženýrských sítí).

Územní studie – US 7 bude obsahovat textovou a grafickou část, jejíž minimální náležitosti stanoví toto její zadání:

Textová část bude obsahovat zejména:

1. vymezení řešené plochy
2. analýzu stávajícího stavu využívání území (limity, hodnoty a problémy území)
3. kapacity území – plochy pozemků, plochy zastavěné objekty, zpevněné plochy,
4. plochy veřejné a vyhrazené zeleně
5. urbanistické a architektonické řešení
6. požadavky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
7. koncepci dopravy včetně bilance dopravy v klidu
8. koncepci inženýrských sítí

9. koncepci zeleně

Grafická část bude obsahovat:

1. Hlavní urbanistický výkres v měřítku 1: 500, obsahující především: hranici řešené plochy, okótované stavební a uliční čáry, návrh rozdělení a využití pozemků
2. Výkres veřejné dopravní infrastruktury, v měřítku 1:500, obsahující především: řešení uličního profilu, všech komunikačních pásů, parkovacích ploch, a pásů doprovodné zeleně.
3. Výkres veřejné technické infrastruktury – vodní hospodářství, v měřítku 1: 500, obsahující především: – stav a návrh vodovodní sítě, splaškové a dešťové kanalizace, včetně ochranných pásem.
4. Výkres veřejné technické infrastruktury – energetika a spoje, v měřítku 1:500, obsahující především: stav a návrh elektrického vedení, zásobování plynem, napojení na datové sítě, včetně ochranných pásem.
5. Výkres širších vztahů, v měřítku 1:5000, obsahující především: vazby na okolní území, zejména návaznost na dopravní a technickou infrastrukturu.
6. Výkres majetkových poměrů, v měřítku 1:500, obsahující především: rozdělení vlastnictví na město a soukromé osoby.

CH. Podklady pro zpracování územní studie – US 7

Zadání územní studie US 7, územní plán Česká Lípa, digitální katastrální mapa, trasy inženýrských sítí prověří projektant u správců sítí, územně analytické podklady ORP Česká Lípa.

Výběr projektanta v souladu se zadáním US 7 provede Město Česká Lípa.

I. Další pokyny pro zpracování územní studie US 7

1. Před zahájením projektových prací na územní studii se uskuteční pracovní schůzka se zadavatelem - Městem Česká Lípa, stavebním úřadem MěÚ Česká Lípa, případně za účasti vlastníků pozemků.
2. Do jednoho měsíce od zahájení projektových prací budou předloženy minimálně dvě varianty ideového návrhu řešení území. Výběr varianty bude proveden na základě závěrů z konzultace s dotčenými subjekty.
3. Před odevzdáním územní studie proběhne pracovní schůzka s pořizovatelem a zástupcem zadavatele – Městem Česká Lípa.
4. Územní studie bude odevzdána v pěti kompletních vyhotoveních v listinné podobě a digitální podobě ve formátu PDF, DOC a ve vektorovém formátu DGN či SHP.