

ZADÁNÍ

Územní studie veřejného prostranství Lokalita 51 - Pod Radobýlem

Autor:

Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování

Leden 2017

a) Cíl a účel pořizení územní studie

Současně platná územně plánovací dokumentace, kterou je Územní plán Litoměřice ve znění právního stavu po změně č.2 (dále jen "ÚPD") stanovuje v rámci správního území Litoměřice koncepci ploch s rozdílným způsobem využití. Mimo jiné vzhledem k měřítku této územně plánovací dokumentace je v ÚPD stanovena podmínka na pořizení územní studie pro vybrané rozvojové lokality. Jednou z těchto lokalit je i lokalita 51 – Pod Radobýlem. V rámci této lokality, respektive její části 51a kontextuálních ploch, je cílem a účelem pořizení územní studie stanovení podrobnější specifikace koncepce stanovené v ÚPD a to zejména pak koncepce systému veřejných prostranství v rámci lokality včetně všech prvků ono veřejné prostranství utvářejících. Významnější veřejná prostranství by pak měla být v rámci studie řešena podrobněji. V rámci navrhované koncepce je cílem řešit i dopravní napojení lokality s ohledem na veřejná prostranství, nebo i napojení na technickou infrastrukturu, které je rovněž generováno koncepcí veřejných prostranství, v rámci kterých bude technická infrastruktura ve většině případů umístována.

b) Vymezení řešeného území

Řešená lokalita o rozloze cca 30 ha se nachází v katastrálním území Litoměřice v jeho západní části za železniční tratí Lovosice - Česká Lípa, severně ohraničena ulicí Kamýčká. Jedná se o areál bývalých kasáren Pod Radobýlem včetně některých navazujících ploch (viz obr. 1).



Obr. 1 Vymezení řešeného území - ortofotomapa

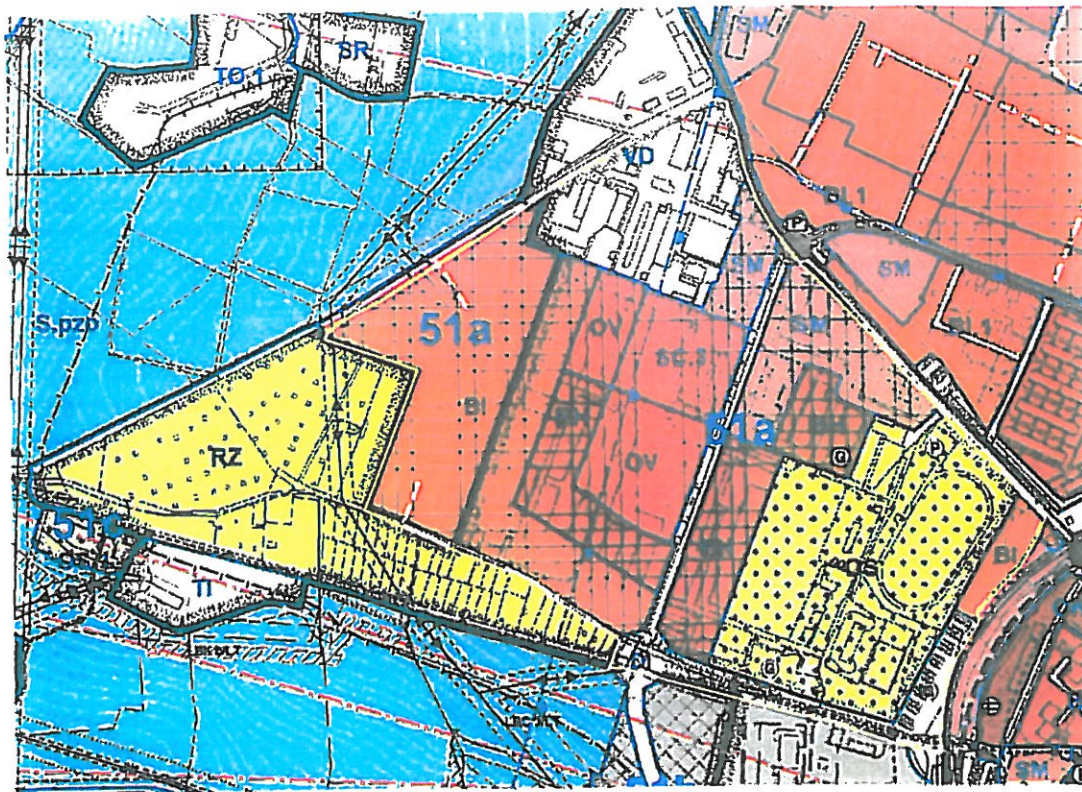
c) Požadavky na řešení územní studie**c.1) Stanovení podrobnosti s ohledem na účel územní studie**

S ohledem na účel pořízení územní studie bude studie zpracována jako podrobný materiál stanovující návrh koncepce systému veřejných prostranství, tedy jejich vymezení, prostorové uspořádání a funkční využití a to včetně doporučení hlavních zásad utváření pro jeho bezprostřední okolí. Vymezen tedy bude systém veřejných prostranství s ohledem na širší vztahy a dále budou řešena detailně prostranství zpevněná typu náměstí, hodnotou a dopravně významných ulic a dále veřejná prostranství převážně nezpevněná (parky atd.) a to včetně uspořádání ploch povrchu, koncepce zeleně a případných vodních prvků, rozmístění prvků drobné architektury, mobiliáře a potřebného technického vybavení spolu s návrhem dopravní a technické infrastruktury. Studie se bude zabývat i objekty a prvky, které veřejná prostranství vymezují, spoluvytvářejí a také prostorovým a funkčním kontextem, tedy širšími návaznostmi. Vše v souladu s platnou územně plánovací dokumentací ve znění požadavku vymezení veřejných prostorů a koridorů kostry dopravní a technické infrastruktury území, zpřesnění regulativů pro využití území a prostorové uspořádání nové zástavby za předpokladu zachování územních a technických limitů (zachování podmínek přirozeného odtoku a retence dešťových vod v území, respektování ochranných pásem technické a dopravní infrastruktury).

c.2) Požadavky na základní koncepci řešeného území

Územní plán Litoměřice v právním stavu po vydané změně č. 2 vymezuje v rámci řešené lokality tyto druhy ploch (viz obr. 2):

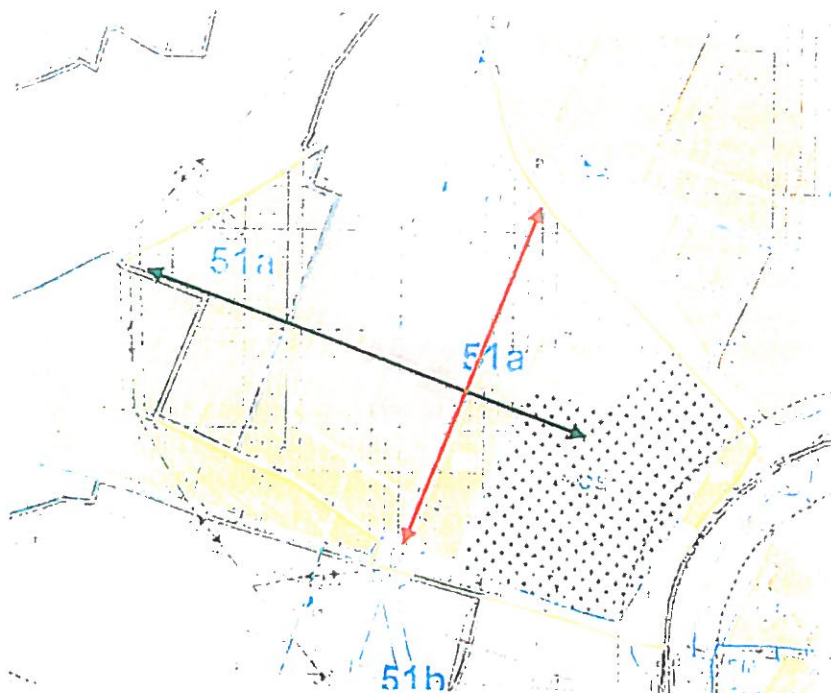
- - SC.3 – smíšené využití centra obvodu (městské čtvrti)
- - BH – bydlení hromadné
- - BI – bydlení individuální v rodinných domech – městské
- - SM – smíšené využití území městského typu
- - OV – veřejná vybavenost
- - OS – sport – tělovýchova
- - VD – drobná výroba a výrobní služby
- - DI – dopravní infrastruktura



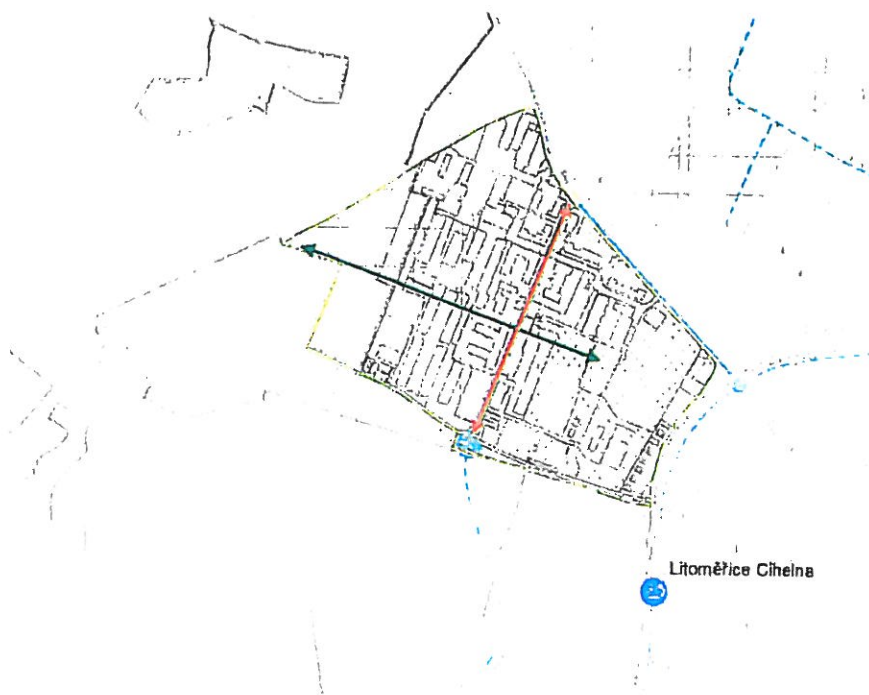
Obr. 2 Vymezení řešeného území
Koordinační výkres Územního plánu Litoměřice zahrnující právní stav po změně č. 2

Regulativy těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v textové části územního plánu. Návrh systému veřejného prostranství bude vycházet z koncepce dopravy stanovené v platné územně plánovací dokumentaci, zvláště s přihlédnutím k širším vztahům v území viz obr. 3. Z platné územně plánovací dokumentace vyplývá dle vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, že centrum lokality, nebo jedno z hlavních veřejných prostranství by se mělo nacházet převážně v plochách označených jako SC.3 – Smíšené využití centra obvodu (městské čtvrtě).

Na obr. 5 jsou v rámci lokality vyznačeny v současné době zrekonstruované a užívané objekty při ul. Kamýcká a dále jsou vyznačeny známé záměry města na přemístění areálu technických služeb právě do lokality 51a a dále záměr využití dvou objektů pro funkci bydlení. Zmíněné objekty a areál je třeba při návrhu veřejného prostranství respektovat. Respektovat je také třeba stávající pietní místo. Z důvodu možné vhodnosti a existence v současnosti využívaného zázemí (tělocvična atd.) budou respektovány i fialově značené objekty, které by dispozicí i zázemím mohly sloužit jako místní vzdělávací zařízení. Předpokladem naplnění plochy určené pro sport a tělovýchovu (OS) je obnova fotbalového hřiště s atletickým oválem se zázemím a případně realizace sportovní haly se souvisejícími funkcemi.



**Obr. 3 Dopravní osy v lokalitě –
Červeně dopravní osa propojení komunikací ul. Kamýcká a přes lokalitu 51b ul. Michalovická, zeleně
orientační osa možného pěšho propojení skrze lokalitu 51a**



Obr. 4 Dopravní návaznost – širší vztahy

c.3) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Již v bodě c.2) bylo uvedeno, že mezi hodnoty, které je třeba respektovat, patří mimo jiné pietní místo připomínající nezákonnou popravu Miroslava Plešmída a Josefa Pohla. Z projednání s veřejností ohledně budoucnosti areálu bývalých kasáren Pod Radobýlem dále vyplynul požadavek na záchranu objektu bývalé jízďárny, který je třeba v rámci studie také respektovat. Je třeba respektovat také umístění lokality v rámci sídla, neboť se jedná o lokalitu na kraji sídla, která je terénně vyvýšená nad historickým jádrem sídla, tedy o lokalitu pohledově exponovanou, která volně přechází do hodnotné krajiny Českého středohoří a ze které se nabízejí pohledy směrem k historickému jádru sídla.

c.4) Požadavky na využití a prostorové uspořádání veřejného prostranství

Vzhledem k tomu, že cílem transformace řešeného území je prakticky nová čtvrť města, je i s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci třeba navrhnout odpovídající veřejná prostranství. Předpokladem je, že čtvrť bude disponovat náměstím, veřejnou zelení (park), sídelní zelení (např. podél komunikací) a případně dalšími prvky spojenými s každým navrženým veřejným prostranstvím. Již v bodě c.3) bylo uvedeno, že prostor pro náměstí je převážně determinován platnou územně plánovací dokumentací. Ostatní veřejná prostranství budou vymezena a řešena s ohledem na navržený systém veřejného prostranství, viz bod c.1).

c.5) Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

S odkazem na obr. 3 a 4 je třeba vycházet z koncepce dopravy stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Z tohoto důvodu bude respektován dopravní propoj mezi ulicemi Kamýčká a přes lokalitu 51b na ul. Michalovická, což je znázorněno červenou šipkou. Navržen bude i komunikační propoj zejména pro pěší, který by měl sloužit jako koridor umožňující bezpečný přesun v rámci lokality. Orientačně naznačeno zelenou šipkou. Z hlediska širších dopravních vztahů je třeba zohlednit i existenci železniční zastávky Litoměřice Cihelna, která svou polohou hraje významnou roli i pro řešenou lokalitu, přičemž tato role může být posílena v případě, kdy by došlo k nárůstu využití železnice pro dopravu v rámci sídla, případně sídel okolních. V tomto případě jde zejména o pěší vazby. Zohlednit je v rámci širších vztahů dopravě třeba i navrhovaný přivaděč k průmyslové zóně Prosmky.

S umístěním veřejného prostranství souvisí i trasy vedení technické infrastruktury, jejíž vedení by mělo být v rámci studie taktéž navrženo. Při návrhu tras technické infrastruktury a tedy i veřejných prostranství bude přihlédnuto k širším vztahům v území, tedy ke koncepci technické infrastruktury v navazujícím území a to jak v případě již realizované technické infrastruktury tak územně plánovací dokumentací navrhované.

c.6) další zvláštní požadavky

Území studie bude v rozpracovanosti konzultována se zdejším úřadem územního plánování, zejména pak však s městským architektem a to ve fázi návrhu systému veřejného prostranství v rámci lokality tak i při návrhu detailního řešení vybraných veřejných prostranství.

d) Požadavky na formu obsahu a uspořádání územní studie

Návrh územní studie bude odevzdán v jednom tiskovém vyhotovení pro posouzení územní studie pořizovatelem a schválení možnosti využití dle § 30 stavebního zákona. Schválená územní studie bude odevzdána ve 2 tiskových vyhotoveních. Kromě tištěné podoby bude územní studie odevzdána i na datovém nosiči ve formátu pdf.* společně s vektorovou podobou výkresů ve standardním vektorovém formátu (*.dgn, *.dwg nebo *.shp).

Osnova textové části územní studie:

- **Koncepce uspořádání veřejného prostranství**
 - Analytická část (včetně vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, současného stavu, majetkových vztahů)
 - Širší vztahy (systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.)
 - Architektonicko-urbanistické řešení - podrobná koncepce (popis návrhu, včetně řešení zeleně, způsobu odvodnění ploch a vsakování srážek, bezbariérového řešení apod.)
- **Architektonicko-stavební řešení veřejného prostranství**
 - Architektonicko-stavební řešení parteru (zejména materiálové řešení)
 - Vybavení veřejného prostranství, drobná architektura, mobiliář
- **Koncepce objektů** (objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství)
 - Analytická část
 - Základní koncepce objektů
 - Regulace objektů (funkční využití a prostorové uspořádání)
- **Řešení dopravní infrastruktury**
 - Podrobné řešení dopravní infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení
- **Řešení technické infrastruktury**
 - Podrobné řešení technické infrastruktury ve vazbě na architektonicko-urbanistické řešení
- **Závěry a doporučení**
- **Podklad pro prezentaci** (plakát, leták, webová prezentace apod.)
Určeno pro prezentaci politické reprezentaci, obyvatelům, developerům atd.

Osnova grafické části územní studie:

- **Širší vztahy** (s vymezením řešeného území) – obvykle 1 : 5 000 (1 : 2 000)
- **Ortofotomapa** (s vymezením řešeného území) – stejné měřítko jako hlavní výkres
- **Výkres problémů** (na základě aktuálního stavu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
- **Hlavní výkres (návrh)** – návrh systému veřejných prostranství, měřítko 1:1000
 - **Výkres zeleně** (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
 - **Regulace objektů** (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
 - **Výkres řešení dopravní infrastruktury** (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres

- **Výkres řešení technické infrastruktury** (není-li součástí Hlavního výkresu) – stejné měřítko jako hlavní výkres
- **Hlavní výkres vybraného prostranství (návrh)** – pro každé detailně řešené prostranství, měřítko 1:200
 - **Výkres architektonicko-stavebního řešení** (není-li součástí Hlavního výkresu vybraného prostranství) – stejné měřítko jako hlavní výkres vybraného prostranství
 - **Výkres zeleně** (není-li součástí Hlavního výkresu vybraného prostranství) – stejné měřítko jako hlavní výkres vybraného prostranství
 - **Regulace objektů** (není-li součástí Hlavního výkresu vybraného prostranství) – stejné měřítko jako hlavní výkres vybraného prostranství
 - **Výkres řešení dopravní infrastruktury** (není-li součástí Hlavního výkresu vybraného prostranství) – stejné měřítko jako hlavní výkres vybraného prostranství
 - **Výkres řešení technické infrastruktury** (není-li součástí Hlavního výkresu vybraného prostranství) – stejné měřítko jako hlavní výkres vybraného prostranství
- **Řezy, případně řezopohledy** – obvykle 1 : 200
- **Doplňující schémata**
- **Základní detaily řešení parteru**
- **Vizualizace, skicy nebo modely**

Souřadnicový systém jednotný pro všechny výkresy bude S-JTSK.

Ing. Michal Kříž
referent úřadu územního plánování

Obrázek č. 5

- Hranice řešeného území
- Budova Jždárny
- Objekty případně využitelné jako škola se zázemím
- Záměry města na využití objektů k bydlení
- Objekty využitě
- Hranice areálu TSM
- Příjezd do areálu TSM
- Pleiní místo

