



Nové Město nad Metují

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

KRAJSKÉ PŘEDMĚSTÍ STUDIE SYSTÉMU ZELENĚ



Objednatel : Nové Město nad Metují
Zpracovatel : Ing.arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Číslo objednávky : 145/2012
Datum : září 2012

Nové Město nad Metují

ÚZEMNÍ STUDIE SYSTÉMU VEŘEJNÉ ZELENĚ A ROZVOJE ZÁSTAVBY V LOKALITĚ BÝV. KASÁREN – KRAJSKÉ PŘEDMĚSTÍ

Objednavatel:

Městský úřad Nové Město nad Metují, nám. Republiky 6, 549 01

Zpracovatel:

Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, Vinohradská 156, 130 00 Praha 3

Architekti:

Ing. arch. Ivan Kaplan

Ing. arch. Martina Fialová

Ing. arch. Marek Wajsar

Datum: srpen 2014

Počet paré: 2 ks + CD

Obsah dokumentace:**Textová část**

1. Úvod, důvody zpracování
2. Deficity řešeného území
3. Širší vztahy lokality
4. Podmínky územního plánu města
5. Popis navrhovaného řešení
6. Zásady prostorového uspořádání zástavby
7. Doporučení pro následné činnosti, bilance

Grafická část

1. Vymezení řešeného území na ortofoto města, výběr z fotoprůzkumu řešené lokality
2. Vymezení na platném ÚP města
3. Problémový výkres, majetkoprávní vztahy
4. Širší pojetí systému městské zeleně v metodice nového ÚP
5. Skica varianty uspořádání lokality
6. Skica výsledné varianty řešení v plastické struktuře - detail
7. Návrh studie zeleného systému a navazující zástavby
8. Axonometrie návrhu řešení lokality

Textová část

1. Úvod, důvody zpracování

Lokalita Krajského předměstí v Novém městě na d Metují je jednou z nejatraktivnějších lokalit pro bydlení ve městě. Disponuje rozsáhlým územím s nízkopodlažní zástavbou, bytovou zástavbou v panelové i soudobé technologii, a také areálovým zdravotnickým zařízením a zařízením pečovatelského domu. Zároveň se však zde nachází i nefunkční území býv. areálu kasáren s komplexem nevyužívaných objektů a ploch. Právě majetková a funkční transformace ploch bývalých kasáren a rovněž příležitost zpracovávání nového územního plánu jsou hlavními důvody pro zpracování této studie.

Cíle územní studie jsou:

- Současné založení systému veřejné parkové zeleně, který odstraní deficit odpočivných ploch v této lokalitě i deficit vazeb město - krajina pro rekreační provoz residentů. Vše pouze na neprivátních pozemcích, tedy se zárukami reálnosti záměru.
- Lokalizace a stabilizace aktivních veřejných prostorů v lokalitě
- Nové funkční využití areálu kasáren se stanovením možností odprodejů části ploch ve vlastnictví města investorům a dalším zájemcům

2. Deficity řešeného území

Lokalita Krajského předměstí se v současnosti musí vyrovnávat s řadou deficitů. Jde především o:

- Naprosto nefunkční areál býv. kasáren, který přešel do majetku města a nebyla doposud zahájena jeho transformace ani učiněna žádná klíčová rozhodnutí. Je vnitřní periferií města
- Obyvatelé krajského předměstí nemají možnost využívat veřejnou zeleň, není a nebyla v tomto prostoru k dispozici, jen vyhrazená v areálech zdravot. a pečovat. zařízení a nebo ve větší vzdálenosti
- Dosavadní výstavba probíhá bez vzájemných souvislostí a vize konečného řešení - studie na park Březinky z roku 2010 je sice určitým podkladem, a to pouze na zlomek území a bez návazností na okolní zástavbu a nebo příměstskou krajinu.
- Areály zdravotnického zařízení a pečovatelského domu jsou sice pěkné, avšak uzavřené a v zásadě nefektivně využité vzhledem k potenciálu, kterým disponují.
- Nárůst zástavby severním směrem posílí potřebu dalšího (byť malého) lokálního centra na třídě TGM

3. Širší vztahy lokality

Řešená lokalita se nachází na severním okraji města. Je vymezena z jihu parcelací při severní hraně ulice Jaromíra Johna, z východu ulicemi Čsl. armády, Sadovou a Vrchovinskou a ze západu ulicí T.G.Masaryka.

Rozvoj zástavby podle platného i připravovaného ÚP bude pokračovat dále severním směrem, v dlouhodobém výhledu až po remízy krajinné vysoké zeleně U Františka – směr Přibyslav. Vazby městské zeleně na krajinnou, tedy i vazby pěší a cyklistické směrem do krajiny, se mohou nekratším způsobem odehrávat právě směr sever k remízům. Studie tuto vazbu cíleně navrhuje a požaduje závazně zpracovat do vznikajících dokumentů města.

Dalším faktorem pro založení systému městské zeleně je potřeba provázanosti krajského předměstí na území západně od třídy TGM, tedy z důvodů zřetelné a bezpečné cesty pro děti do základní školy v ulici Školní, a také z důvodů srozumitelné a bezpečné cesty do parkového systému v oblasti Malecínské a severní hrany městského sportovního areálu.

Systém zeleně tak prostupuje celou vysoce obydlenou částí města

4. Podmínky územního plánu města

Lokalita východně od třídy TGM je rozpracovaným novým územním plánem města určena především pro bydlení, vybavenost a veřejnou zeleň.

Transformace areálu býv. kasáren pak, mimo veřejné prostory, je zaměřena pro smíšené využití – rozuměj ve smyslu bydlení, občanské vybavenosti, příp. administrativy, ubytování, sídel firem, avšak bez výrobního

využití). Budou tak naplněny podmínky na významný ekonomický efekt pro město z transformace kasáren.

Lze konstatovat, že územní studie vychází z koncepčních záměrů vznikajícího nového územního plánu a v předložených zásadách je s projednávaným územním plánem kompatibilní.

5. Popis navrhovaného řešení

Cílem návrhu je zformovat podmínky pro moderní lokalitu vnitřního města, pro pohodlné bydlení v bytové zástavbě s návaznostmi na občanskou vybavenost, veřejnou zeleň a zřetelnými vazbami na okolní krajinu. Tato lokalita bude zároveň i zázemím pro přilehlou rozsáhlou oblast individuální rodinné zástavby a potřeby jejich obyvatel.

Základní koncepční principy lze shrnout do těchto bodů:

1. Založení systému spojitě veřejné zeleně paralelně s třídou TGM a návaznostmi přes ni do další lokality bydlení a s návaznostmi do krajiny.

Rozhodující požadavek studie a prioritní princip pro upravenou organizaci území. Přinese novou kvalitu pro život residentů celého předměstí, zajistí srozumitelné a bezpečné cesty v místech nejvyšších koncentrací obyvatel a přispěje k územní a majetkové stabilizaci celé lokality.

Zásady systému zeleně:

- **Tři odlišné parkové prostory** (střed býv. kasárenského areálu, park Březinky a park u pečovatelského domu Oáza) jsou propojeny dvěma novými užšími **zelenými koridory** (přes býv. autopark na p.č.658/ I a II a dále přes východní pás pozemku zdravot.zařízení p.č.667/1). Dohromady vytvářejí spojitý systém veřejné zeleně, kde obyvatel bude přítomen v parkové zeleni, nikoli pocitově v zástavbě či ulicích.
- Uvedený systém má připravenou i **návaznost na krajinu** severně od Krajského předměstí. Spočívá ve vytvoření vazby na krajinné remízy vysoké zeleně ve směru na Příbyslav. Tato se může uskutečnit jen přes obytnou zónu v severní části ulice Vrchovinské a stávajícím průchodem směr a skrz lokalitu rodinného bydlení Dubinky a dále směr krajinné remízy ve směru na Příbyslav. Zde musí obyvatel překonat průchod zástavbou, resp. ulicemi bez veřejné zeleně. Alternativou, ale zásadně delší, je i napojení severní obytnou zónou na budoucí vyústění komunikace III.třídy č.01422 a podél ní novou alejí ke zmíněným remízům.
- **Návaznost na prostor lokality Malecí** je navržen přes park Březinky, přes třídu TGM (návaznost na bus) a dále západním směrem jak k ZŠ, tak budoucímu parku Malecí.
- Vymezené prostory pro systém veřejné zeleně nejsou v současnosti zastavěny objekty ani nejsou blokovány v průchodnosti soukromými pozemky, které by mohly celou věc zásadně znemožnit

2. Rozmanitost veřejných prostorů

Systém nových veřejných prostranství je tvořen soustavou parkových ploch a malých náměstíček různého charakteru. Systém zeleně je tak v kontaktu s aktivními spíše zpevněnými prostranstvími. Nejvýraznější z prostranství je malé náměstí těsně při třídě TGM jako závěr parku Březinky a jako prostor nově koncipovaný jakožto lokální centrum lokality (možnost nových dostaveb včetně vybavení). Druhým je např. při ulici Družební (možnost objektu vybavenosti parku – cukrárna s venkovním posezením, půjčovna kol, občerstvení - na pozemku města a na hlavní páteři zeleně územím). Třetím je např. prostor v již. špičce býv. areálu kasáren před objektem komerční vybavenosti s např. restaurací či klubovou nebo relaxační činností

3. Minimalizace dopravních zátěží v řešeném území, využití zklidněné dopravy

Navrhované dopravní řešení fakticky vylučuje průjezdnou dopravu. To je docíleno jednak trasováním jednotlivých nových úseků obytných ulic, a také stavebními opatřeními znemožňujícími rychlý průjezd ulicemi, čímž je případný průjezd časově diskriminován. Jedná se např. o nový uliční profil mezi ulicemi Čsl. armády a Pyramidou a soustavu zvýšených nivelet na křižích ulic s frekventovanou rekreační dopravou (např. v ulicích Družební, Čsl. armády či Bezejmenné ulice skrz kasárna do býv. autoparku).

Pro severní část řešeného území má, v souladu s platným i připravovaným ÚP, velký význam koridor dopravního nástupu od TGM v šíři 28m, který zabezpečuje distribuci cílové dopravy do 2 významných rozvojových lokalit rodinného bydlení Javůrky a Dubinky –František a přilehlých stávajících částí zástavby. Zároveň koridor plní úlohy rezervy koridoru přeložky silnice III.třídy na Příbyslav, kterou lze v dlouhodobém horizontu realizovat. V této studii jsou pro srozumitelnost zakresleny nástupy pro dopravní obslužnost lokalit Javůrky a Dubinky, a dále okružní křižovatka připravovaná pro vypojení z třídy TGM, resp. ze silnice I/14.

4. Transformace areálu býv.kasáren, nabídka funkčního využití, odprodeje pozemků pro stavební činnost

Návrh upřednostňuje postup, který volí kombinaci následujících faktorů a současnou územní stabilizaci lokality:

- propojení systému veřejné zeleně (propojuje býv. shromaždiště kasáren a parku Březinky)
- umožnění dovybavení lokality (školství, zájmová činnost, deficit parkování) při zachování středního školství.
- umožnění funkční transformace hlavního kasárenského objektu na jinou funkci
- umožnění relativně velkého podílu prodeje ploch soukromým investorům pro jiné než výrobní a skladovací funkce – pro bydlení a další nevýrobní funkce – viz. bod 5) , a tím
- ekonomický přínos městskému rozpočtu. Oddělení veřejných prostorů a stavebních parcel je v návrhu zřejmé.

Bytové domy v kontaktu s rodinnou zástavbou by měly být především koncipovány jako viladomy, tedy malokapacitní (do 6 bytů) bytové domy na privátních (třeba i ploty vymezených) pozemcích, (toto není podmínkou).

Bytové domy v ostatních případech nejsou specifikovány .

5. Posílení vybavení lokality

Celé území v kontaktu s třídou TGM má potenciál pro koncentrovanější formy využití – ve studii je převážně určen do využití smíšeného. Zároveň však musí, pokud možno, plynule přecházet do rozsáhlé východní oblasti s rodinnou zástavbou.

Návrh proto předpokládá především s využitím pro bydlení v bytových domech, dále s vybaveností veřejnou i komerční, s řešením deficitu parkování residentů pro celou oblast panelových sídlišť a případně dalším využitím v režimu smíšených zón bez výroby a skladování.

Stávající vybavenost:

- Střední škola s internátem by měla být zachována, areál však bude rozdělen na samostatnou část internátní a část vyučovací z důvodů průchodu zeleného koridoru územím

Navrhovaná vybavenost veřejná - doporučená:

- Mateřské centrum na místě nebo rekonstrukcí objektu č.4 kasáren. areálu
- Možné alternativní využití nového objektu na již. části poz.653/II pro LŠU či zájmovou nebo osvětovou činnost
- Objekt hromadných garáží na pozemku 2210 pro řešení deficitu panelových bytových domů jižním směrem od areálu kasáren. Kapacita nespecifikována, vycházela by z konkrétních aktuálních údajů potřeby a také by zahrnovala přednostně parkovací místa náhradou za demolovaných 6 garáží při TGM

Pozn.: v obou případech se nevylučuje zřízení vybavenosti i na privátní bázi

Navrhovaná vybavenost komerční - doporučená:

- Stravovací objekt spojený např. s klubovou či zájmovou činností na již. části poz.653/II
- Občerstvovací centrum s půjčovnou kol při Družební ulici
- Nový objekt při TGM ve vazbě na park Březinky nespecifikovaný
- Nový objekt při TGM na křižení s příjezdem do býv. autoparku
- Alternativní využití kteréhokoli odprodávaného pozemku do soukromých rukou pro využití smíšené, tedy mimo bydlení i pro vybavenost (sídlo firmy, právní kanceláře, poradenství, zdravotnictví, ubytování, stravování atd.)

6. Charakter zástavby v řešeném území

Je vyjádřen v následující kapitole.

6. Zásady prostorového uspořádání zástavby

Navrhované řešení upřednostňuje tyto zásady a tento pohled na dokoňponování zástavby v lokalitě: [Ve skice výsledné varianty navrhovaného řešení jsou vyznačeny doporučené nové objekty a výškové limity pro novou zástavbu v lokalitě.](#)

Struktura zástavby – veřejný prostor versus stavební parcely:

Plochy systému veřejné zeleně a drobných veřejných prostranství tvoří i základ veřejných nezastavitelných ploch (3 parky a 2 spojovací zelené koridory, drobná veřejná prostranství).

A. Park Březinky je lemován na severu a jihu **dvěma bloky** rozvolněné středněpodlažní zástavby:

- Severní je prakticky stavebně ukončen (stačí doformovat kontaktní pozemek s novým objektem komerčního charakteru u třídy TGM . výšková hladina do 6 podlaží dána stavem realizací.
- Jižní bude naopak formován zcela nově, neboť je především tvořen transformační plochou býv. autoparku kasáren. Tento blok by měl být obrácen čelem do parku Březinky (okna a

terasy bydlení či vybavenosti) a k třídě TGM (vybavenost). Jeho obsluha dopravní by beze zbytku měla být z komunikace skrz býv. kasáren. areál (všechny vjezdy obsluhy, parkování), nikoli od parku Březinky nebo od TGM. Výšková hladina bloku do 4, ojediněle 6 podlažní dominanta. Uvnitř bloku i objekt pro deficitní parkování hromadné.

- Východní hranice parku Březinky je připravena k realizaci ve formě bytových domů s příjezdem od Družstevní, studie proto tento záměr přejímá, jen koriguje do budoucna řešení parteru v okolí těchto domů.
- Vlastní plocha parku může částečně využít studie Březinky, autoři studie ale upřednostňují volné přehledné působení travnatých ploch s lemovkou bytových domů a jejich teras. Stávající alejové stromy v území parku nemají valnou kvalitu, studie 2010 je rovněž likviduje. Byly jen izolační zelení autoparku.

B. Východní okraj zeleného pásu v areálu býv. kasáren je navržen z velké části k odprodeji pro bytovou či smíšenou funkci. Jedná se o **parcelované území pro 3 viladomy** a býv. objekty kasárenského ubytování. Viladomy (do 3 pater) tvoří objemový přechod do rodinné zástavby, mohou být v oplocených zahradách. Kasárenské objekty 3 – 4 podlažní nebouřit, jeden pro školství, druhý pro funkční transformaci.

C. Západní okraj zeleného pásu v areálu býv. kasáren je navržen opět pro menší objemy v zahradách – 4 viladomy, MŠ, školství, na jihu např. kavárna, klub či LŠU - vše do 3 pater max.

D. Lokální centrum při TGM. Dikomponováno novými objekty ve smíšené funkci okolo malého veřejného náměstíčka, frekventovaný přechod pro pěší přes TGM.

Na poz.č. 2211 možný vyšší objekt tvořící protiváhu severní realizaci nového bytového domu, nejlépe vybavenost v přízemí. Přímo u TGM menší objekt komerčního charakteru před dnešním parkovištěm, které se tak skryje mimo veřejná prostor.

Zastávky bus, chráněný přechod s vazbou do ZŠ ve Školní ulici. V místě objektů kolem poz.č. 619/6 možnost budoucího otevření pozemku ve prospěch veřejnosti a s komerčním využitím (nabídka), podobně možné přízemní dostavby objektu 1013 pro komerční účely.

E. Koridor zeleně příčně Družební ulice.

Jižním směrem zatím nevhodně zaplněn parkováním nových a budoucích bytových domů. Budoucí bezproblémový průtah chodců a zeleně je možný jen při tomto opatření:

- Získání pozemku p.č. 666/4 do vlastnictví města (výměnou)
- Přesunutí na tento pozemek parkování z podélné západní hrany příjezdové komunikace
- Následné rozšíření profilu pro chodce a cyklisty na úkor přesunutých parkovišť a vysázení alejové zeleně na spojnici pěšího systému

Severním směrem protažení pásu zeleně přes pozemek zdravotnického zařízení ve vlastnictví hradeckého kraje. Nezastavěná osluněná plocha s minimem zeleně a minimem využití velmi vhodná pro koridor zeleně. Nová alej zeleně od východních zahrádek a možnost malého komerčního objektu do velikosti rodinného domu pro účely servisování parku (např. cukrárna s venkovním posezením, půjčovna kol, restaurace atd.) nabízí se větší využití stávajícího parkoviště při Družební.

F. Východní část areálu pečovatelského domu Oáza. Má nádhernou klidovou zeleň, malé využití a špatnou přístupnost. V konceptu systému veřejné zeleně však může hrát jednu z klíčových rolí. Budoucí oddělená parková plocha od zbytku areálu pečovatelského domu má velkou hloubku a řadu vzrostlých stromů, pocit pobytu ve skutečném parku je velmi reálný a představuje malé investice. Nezbytně (i když skromně)jsou připraveny návaznosti na Vrchovinskou a lokalitu bydlení Dubinky (pozemky Pana Špryňara) a na obytnou ulici sever s pokračováním na lokalitu bydlení Javůrky(pozemky p. Zilvara).

Není vyloučena dostavba pečovatelského domu, nikoli však ve východní části pozemku areálu.

G. Severní okraj řešeného území. Je uveden z důvodů potřebných a očekávaných návazností dopravy , systému zeleně i pěších především do, a také z lokalit rozvoje rodinné zástavby Javůrky a Dubinky –František.

7. Doporučení pro následné činnosti, bilance

Pro realizaci celého záměru autoři studie doporučují tyto postupy:

- V území areálu býv. kasáren, která přešla do majetku města připravit **geometrické oddělení** pozemků pro prodeje dle studie. Rozhodující je zachování průchodnosti a dostatečné šíře

koridorů veřejné zeleně pro nevytracení pocitu pobytu v parkovém prostředí. Vnitřní dělení pozemků pro prodej je proměnné, pro viladům vhodná velikost pozemku jako pro dva menší pozemky RD. **Zahájení prodeje.** Zahájení fyzického oddělení veřejných a prodávaných pozemků, následný základní úklid ploch, jednoduché terénní vyrovnání a výsadba vysoké zeleně a travníků. Teprve v dalších etapách další investice do cest a vybavení parků.

- Připravit i odprodej či pronájem budovy kasárenského ubytování jih.
- Pokus o získání pozemku p.č.666/4 pro parkovací účely bytových domů na p.č.690/1. Při úspěchu posílení průchodnosti podél jedné strany příjezdové komunikace k těmto domům s výsadbou několika stromů do aleje.
- Jednání o získání východní části pozemku zdravotnického zařízení v majetku kraje. V případě úspěchu otevření a připojení k systému veřejné zeleně. V případě neúspěchu usilování o dohodu o omezeném denním zpřístupnění plochy části areálu třeba i při zajištění údržby zeleně z prostředků města.
- Jednání o získání většiny nezastavěného pozemku východně areálu pečovatelského domu Oáza pro účely zeleného systému. Soukromému vlastníkovi nabídnout část při Vrchovinské pro převedení na stavební pozemek při zachování napojení na průchody zeleného systému. Dohromady s částí městských pozemků areálu pečovatelského domu vznikne jádro parkové plochy sever v celém zeleném systému lokality.
- V novém ÚP a ÚS Dubinky –František rozhodně potvrdit a koordinovat pěší či zelené vazby na remízy směr Příbyslav – viz navrhované řešení v ÚP. Zároveň připravit ve stanovených podmínkách pro využití ploch vhodnou situaci pro širší možnosti prodeje pozemků v areálu býv. kasáren (smíšené funkce) a pro jejich dopravní obslužnost novými příjezdy.

Celkově řešit nový ÚP kompatibilně se zásadami studie a potvrdit tak její realizovatelnost.

- Rozložit realizaci parkových ploch do jednotlivých úseků a pokusit se využít fondů či dotací pro revitalizaci území

Vybrané orientační bilance ploch:

Výměra ploch v majetku města pro prodej volných ploch zájemcům: 16 500 m²
Výměra ploch pozemku objektu kasáren jih 3 230 m²
Výměra objektu mateřské školy 1 200 m²

Výměra plochy pozemku p.č.666/4 pro získání městem nebo pro výměnu 520 m²