



mmmm
nové město nad metují

Agora
STUDIO

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

STUDIE SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ KRAJSKÉ PŘEDMĚSTÍ

Objednatel : Nové Město nad Metují
Zpracovatel : Ing.arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : listopad 2023

Nové Město nad Metují

STUDIE SYSTÉMU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ– KRAJSKÉ PŘEDMĚSTÍ

AKTUALIZACE 2023

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. Klára Váchalová

Ing. Kateřina Jelínková

Datum: listopad 2023

Počet paré: 2 ks + CD

Obsah studie:

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

Aktualizovaná analýza stavu

1. Vymezení řešeného území a fotodokumentace
2. Širší pojetí systému městské zeleně v metodice ÚP a jeho změn
3. Problémový výkres, majetkoprávní vztahy
4. Skica původní varianty (2016) uspořádání lokality
5. Zpracované nebo rozpracované studie v území

Aktualizovaný návrh koncepce

6. Schema veřejné zeleně severního předměstí v návaznosti na studie
 7. Návrh studie zeleného systému a navazující zástavby
 8. Axonometrie návrhu řešení lokality
-

TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvod, důvody zpracování aktualizace

Lokalita Krajského předměstí v Novém městě nad 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 zdravotnických zařízení a zařízením pečovatelského domu. Zároveň se však zde nachází i nefunkční území bývalého areálu kasáren s komplexem nevyužívaných objektů a ploch. Právě transformace ploch a objektů bývalých kasáren bude startovacím momentem pro realizaci dalších investic v oblasti.

A. V roce 2014 vznikla: Územní studie systému veřejné zeleně a rozvoje zástavby v lokalitě býv.

Kasáren – Krajské předměstí (arch. Kaplan- Agora Studio), která v souladu s novou koncepcí územního plánu města rozpracovala tematiku systému veřejné i vyhrazené zeleně v této části města, kde v zásadě absentuje. **Studie 2014 byla městem plně přijata a zařazena do evidence územně plánovacích podkladů Ilas.**

Velmi následně byla zpracována **ÚS Dubinky František** a rovněž uložena do evidence Ilas

B. V letech 2019 až 2022 došlo k vypsání a vyhodnocení zvláštní Soutěže na transformaci území býv.

kasáren na základě zadání studie. Vítězný tým následně zpracoval rozsáhlou architektonicko-urbanistickou studii, která prošla násobnými etapami kontrol s diskusemi odborníků a zástupců města.

Tato studie arch. Zítka v zásadě podržela základní rysy konceptu studie zeleně 2014, resp. veřejných prostranství, dále ji však oživila a zpodrobněla až do úrovně řešení domů (fasád a dispozičních řešení) a řešení úprav parteru. V řadě upřesnění (např. otázka demolice objektu kasáren jih, samostatné řešení garážování k bytovým objektům, včlenění konkrétního projektu krajského zdravotnického zařízení) studie arch. Zítka vyjádřila aktuální postoje vedení města 2022 i doporučení skupiny odborníků v diskusi. Výsledek má punc dohody o celé transformaci prostoru býv. kasáren.

Dále došlo k realizacím obytných domů na východní hraně **Park Březinky** a zpracování studie Parku Březinky.

A konečně došlo i ke zpracování studie pro rozvoj **areálu Oáza**, ve které se upřesnila koncepce rozvoje stavební, ale i parkové části areálu s aktivitami.

C. V roce 2023 se očekává zpracování potřebných korekcí, vyplývajících z rozdílů mezi platným

ÚP NMM a studií arch. Zítka – a sice formou Změny č.6 ÚP NMM a rovněž zpracováním aktualizace

Studie zeleně 2014 se zpracováním všech změněných skutečností v řešeném území.

Rovněž lze očekávat schválení studie Koruna v obou etapách.

Veškeré víceleté úsilí o koncepční rozvoj severní části města tak bude ukončeno a připraveno pro řetěz následných realizací.

CÍLE STUDIE SYSTÉMU ZELENĚ V AKTUALIZOVANÉ VERZI JSOU:

- Současné založení systému veřejné zeleně a jeho postupná realizace jistě přispěje k odstranění deficitu odpočivných, resp. parkových ploch v lokalitě Krajského předměstí, ale i v navazujících obytných územích. Dále přispěje ke zvýšení propustnosti městem pro rekreační provoz tedy provoz pěších a cyklistů. Zároveň je potřebné udržet a rozvíjet tyto vazby i do západních a severních lokalit (Malecí, Koruna, Dubinky) i vazeb město – krajina ve směru sever a Vrchoviny. Rekreační provoz residentů tuto provázanost potřebuje pro bezpečný provoz chodců po městě a z města do krajiny, vše pohyb bez souběhu s auty.
- Celý systém by ideálně fungoval jen na městských pozemcích, pro reálnost záměru jsou však v menšině zapojeny i pozemky privátní.
- Lokalizovat a stabilizovat veřejné prostory a průchody v řešeném území, a postupně je aktivizovat na hranách.
- Nové funkční využití areálu kasáren se stanovením možností odprodeje části ploch ve vlastnictví města investorům a dalším zájemcům.
- Aktualizovat stav území a koordinované přípravy navazujících studií.
- **Vyjádřit souvztažnost několika studií v území, které všechny dodržují nadřazený princip Studie systému veřejné zeleně, a to v kontinuálních propojeních, nově i směrem východně ul. TGM (Koruna, Malecí), a také v rozmanitosti pojetí dílčích prostranství (parky, náměstí, ulice).**

2. Deficity řešeného území - aktualizace

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

- Většinově stále nefunkční areál býv. kasáren, který přešel do majetku města. Byla však zahájena jeho transformace zpracováním a vyhodnocením studie arch. Zítka.
- Je vnitřní periferií města, které čeká na obnovu ve prospěch vzniku prestižní adresy pro bydlení ve městě.
- Obyvatelé krajského předměstí nemají možnost využívat veřejnou zeleň, není a nebyla v tomto prostoru k dispozici, jen vyhrazená v areálech zdravot. a pečovatelských zařízení anebo ve větší vzdálenosti.
- Dosavadní výstavba probíhala 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. Situace se však zlepšila a hrany parku se stavebně blíží ke konci.
- Areály zdravotnického zařízení a pečovatelského domu jsou sice pěkné, avšak uzavřené a v zásadě neefektivně využité vzhledem k potenciálu, kterým disponují.
- Nárůst zástavby severním směrem posílí úlohu lokálního centra na třídě TGM směr Vrchoviny, a také potřebu malého centra vybavení u bydlení v areálu býv. kasáren.

3. Širší vztahy lokality - aktualizace

Řešená lokalita Krajského předměstí se nachází v severní části 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 ÚP bude pokračovat dále severním směrem, v dlouhodobém výhledu až po remízy krajinné vysoké zeleně U Františka – směr Přibyslav. Vazby městské zeleně na krajinu, tedy i vazby pěší a cyklistické směrem do krajiny, se mohou nekratším způsobem odehrávat právě směr sever k remízům. Studie tuto vazbu cíleně navrhla, a závazně se propjala do 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.

Vazby pěších směr údolí Metuje východně jsou stabilizované, nelze je zásadně nově ovlivnit.

Systém zeleně tak prostupuje celou vysoce obydlenou částí města a lze jej vnímat jako páteřní síť neautomobilových pohybů v severní části města.

4. Podmínky územního plánu města - aktualizace

Lokalita východně od třídy TGM je 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 či ubytování, , 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 územního plánu a v předložených zásadách je územním plánem kompatibilní.

Korekce, které pro ÚP vyplývají z přepravených ÚS arch. Zítka, případně území nedokončených studií Koruny, budou zapracovány do ÚP prostřednictvím následujících změn č.6, příp. dalších.

5. Popis navrhovaného řešení- aktualizace

Cílem návrhu systému zeleně je zformovat podmínky pro moderní lokalitu vnitřního města, pro pohodlné bydlení v bytové zástavbě s návaznostmi na občanskou vybavenost, vzájemně propojenou veřejnou zeleň se zřetelnými vazbami na okolní krajinu. Tento zelený skelet bude zároveň i základem pro přilehlou rozsáhlou oblast individuální rodinné zástavby a potřeb 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 Přibyslav. 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 Přibyslav. 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:
 - o jednak navržen přes park Březinky, přes třídu TGM (návaznost na bus) a dále západním směrem jak k ZŠ, tak budoucímu parku Malecí – viz platný ÚP i Územní studie Koruna v rozpracovanosti. Vazba je klíčová pro pohyb chodců vč. dětí bezpečně k základní škole v sídlišti Malecí.
 - o Rovněž druhá provázanost V Z přes TGM je připravena severně areálu Oáza, tedy do těžiště nákupní zóny sever.
- 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. Jejich velikostní a funkční rozmanitost je záměrně podporována.

Systém zeleně je tak v kontaktu s aktivními spíše zpevněnými prostranstvími.

Jedním z prostranství je malé náměstí s hřištěm těsně při třídě TGM jako závěr parku Březinky a jako prostor nově koncipovaný jakožto malé lokální centrum lokality u MHD bus (možnost nových dostaveb včetně vybavení přes TGM).

Druhým je náměstíčko na hlavní pěší ose územím býv. kasáren (na propojení TGM a Čs.armády) možnost vybavenosti v parterech obytných domů i v přilehlém parku.

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

Navrhované dopravní řešení fakticky vylučuje nebo silně omezuje průjezdnou dopravu. Potvrzuje to i studie transformace areálu kasáren od arch. Zítka. 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 křižování 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 ÚP, velký význam dopravní nástup od TGM (rotační křižovatka v přípravě) v šíři 20m, který zabezpečuje distribuci cílové dopravy do 2 významných rozvojových lokalit rodinného bydlení Javůrky a Dubinky –František a přilehlých stávajících částí zástavby. Zároveň koridor plní úlohu rezervy koridoru přeložky silnice III.třídy na Přibyslav, 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 upřednostňoval a dále ve studii arch. Zítka 2022 potvrdil 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 (školské, zájmová činnost, deficit parkování) při zachování středního školství.

- U hlavního kasárenského objektu preferuje jeho demolici s náhradou bydlení v nových objektech ve stejné uliční stopě i podobném objemovém řešení (výška 5+U).
- Umožnění relativně velkého podílu prodejů 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 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.

Nové lokální centrum jako náměstíčko se zelení na hlavní pěší ose lokalitou v oblasti, vychází ze studie arch. Zítky a je zdůrazněním provozního uzlu lokality býv. kasáren s možností dovybavení drobnými obchodními jednotkami, stravováním či jinými službami.

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 parkového systému územím.

Navrhovaná vybavenost veřejná - doporučená:

- Nový areál zdravotnických a rehabilitačních služeb na pozemcích KÚ KHK.
- Mateřské centrum na místě nebo rekonstrukcí objektu č.4 kasáren. areálu
- Možné alternativní využití nového objektu na již.části poz.653/II pro kulturní činnost (např. 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 jižní části poz.653/II
- Občerstvovací centrum s půjčovnou kol při Družební ulici
- Nový objekt při TGM ve vazbě na park Březinky nespecifikovaný (příprava pro penzion)
- 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 býv. kasáren *Ve skice výsledné varianty navrhovaného řešení jsou vyznačeny doporučené nové objekty a výškové limity pro novou zástavbu v lokalitě. Tyto budou zapracovány do ÚP ve Změně č.6.*

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 středně podlažní zástavby:

- Severní blok je prakticky stavebně ukončen (stačí doformovat kontaktní pozemek s novým objektem komerčního charakteru u třídy TGM 2+U . Jinak výšková hladina do 6 podlaží dána stavem realizací bytových domů.

- Jižní blok bude naopak formován zcela nově, neboť je (rovněž dle ÚS arch. Zítky) především tvořen hranou nových objektů. Areálu zdravotnických a rehabilitačních služeb na pozemcích KÚ KHK. Tento objekt by měl být obrácen čelem/ vstupem do souběžné ulice s TGM, jeho obsluha dopravní by beze zbytku měla být mimo park Březinky (všechny vjezdy obsluhy, parkování). Výšková hladina severní a západní hrany bloku nepřesáhne 3 nadzemní podlaží + ustupující podlaží. Touto realizací bude prostor parku Březinky, resp. jeho hrany, ukončen. Realizace výsadeb stromů a realizace cest a mobiliáře je projekčně připravena, čeká na realizaci.
 - Východní hranice parku Březinky je nově stavebně ukončena realizací bytových domů s příjezdem od Družstevní, studie zeleně proto tuto záležitost přejímá, tedy aktualizuje stávající stav.
 - Vlastní plocha parku může částečně využít studie Březinky, autoři studie zeleně ale upřednostňují více volné a přehledné působení travnatých ploch s lemovkou bytových domů a jejich teras v hlavním průhledu parkem ve směru Z –V. 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, garážovací objekt** a plochy býv. objektů kasáren. Viladomy (do 3 pater) tvoří objemový přechod do rodinné zástavby, mohou být v oplocených zahradách. Kasárenské objekty: jeden nebourat a využít pro školství, druhý jižní zbourat a nahradit bytovými domy do výšky 5 + U (dle studie arch. Zítky).
- C. Západní okraj zeleného pásu v areálu býv. kasáren** je navržen opět pro menší objemy v zahradách – 7 viladomů do max. 4 +U, garážový objekt a dále menší objekty vybavenosti -vše do 3 pater max.
- D. Lokální centrum při TGM.** Docomponováno novým objektem penzionu u TGM ve smíšené funkci okolo malého veřejného náměstíčka, frekventovaný přechod pro pěší přes TGM.
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 bytových domů. Budoucí bezproblémový průtah chodců a zeleně (nyní jen dlážděná ulice s parkovišti) je možný jen při tomto opatření:
- Pokus o získání alespoň části pozemku p.č. 666/4 pro zeleň do vlastnictví města (výměnou) – zatím neuskutečněno, vhodné alespoň osadit pruh zeleně stříhanými ploty z ulice.
 - Nalezení náhrad za parkování příčné na spojnici Družstevní – Park Březinky, které vzniklo zabráním zelených pásů určených pro stromovou zeleň.
 - Od Družstevní ul. směr sever- 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 parku Oáza.** Má nádhernou klidovou vzrostlou zeleň, dnes malé využití a špatnou přístupnost. V aktualizované verzi Studie systému zeleně 2023 je zapracována nová verze řešení areálu Oáza (podklad od města), tedy s dostavbou domu s pečovatelskou službou ve nového formě západního křídla, ale hlavně s pravenou koncepcí parkových ploch s aktivitami.
V konceptu systému veřejné zeleně tak park Oáza hraje spolu s parkem kasárna klíčovou roli. Pocit pobytu ve skutečném parku Oáza je již dnes velmi reálný. Budoucí nové investice v areálu parku Oáza směřují spíše do doplnění cest, mobiliáře a atraktivních míst pro střetávání.
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).

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 územích areálu býv. kasáren, která přešla většinou do majetku města, a po **uvedení ÚP do plného souladu s touto studií zeleně a studií arch. Zítka). Dále, pokud město nebude investorem, připravit geometrické oddělení** pozemků pro prodeje právě dle studie arch.Zítka 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 vyrovnaní a výsadba vysoké zeleně a trávníků. Teprve v dalších etapách další investice do cest a vybavení parků.
- Připravit **demolici kasárenského objektu jih** a připravit novou projekci pro bytové domy.
- Pokus o získání pozemku p.č.666/4 pro výsadbou několika stromů do aleje nebo změna kolmého parkování za podélné na spojnici Dužstevní – Park Březinky tak, aby mohly být osazeny uliční stromy do zbytkového zeleného pásu.
- Jednání o získání či pronájmu východní části pozemku zdravotnického zařízení v majetku kraje (severně Družstevní ul.) V případě úspěchu otevření a připojení k systému veřejné zeleně. V případě neúspěchu usilování o dohodu o omezeném denním zpřístupnění plochy části areálu kraje třeba i při zajištění údržby zeleně z prostředků města.
- Jednání o získání většiny nezastavěného pozemku pro město 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 Přibyslav – viz navrhované řešení v ÚP.

Celkově řešit úpravu ÚP (změnami ÚP) kompatibilně se zásadami studie systému zeleně a potvrdit tak její realizovatelnost.

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