

ZÁPIS JEDNÁNÍ KOMISE PRO URBANISMUS A ARCHITEKTURU 4. 2. 2020

Předseda komise J. Menšík zahájil jednání – program jednání schválen

Přítomno 8 členů – komise je usnášeníschopná

1. Čtvrt' Nová Tesla

Architekt L. Pavlík (Med : Pavlík architekti) a p. K. Zavrtálková (LinkCity) představili podobu projektu Čtvrti Nová Tesla v podrobnosti dokumentace pro územní řízení ve fázi projednání s DOSS.

J. Menšík – Dotaz na funkci plochy vedle multifunkčního objektu?

L. Pavlík (dále jen LP) – Zatím navrženo parkoviště a v podzemím podlaží taktéž. Kapacitou naplňuje podmínku vytvoření 150 parkovacích míst pro veřejnost.

Š. Vacík – Záměr je od začátku koncipován s cílem vytvoření lokálního centra Pardubiček. Kde se uvažuje s centrem území?

LP – Centrálním místem je prostor mezi budovou bývalé Telegrafie a nově navrženým multifunkčním objektem. Prostor pod Kyjevskou na původním terénu se jevil jako vždy jako příznivější řešení, než přímá návaznost na ulici Kyjevskou – negativní vliv dopravy.

Š. Vacík – Počítá se s nějakým aktivním parterem v podnoží parkoviště?

LP – Pouze v polovině ploch je navrženo komerční využití. Objekt je již nyní projektován tak, aby umožnil budoucí nástavbu nad parkovištěm a další komerční využití. Investor zatím ale nechce tuto podobu prezentovat.

J. Vopršal – Dotaz k řešení ochrany před hlukem od železničního koridoru. KHS vnímá jako problematické otevření areálu při budoucím bourání jednotlivých objektů. Jaký vliv na hlukové řešení má mezera mezi budovou Telegrafie a bariérovým domem?

LP – Demolice objektů areálu začne až po nabytí právní moci stavebního povolení záměru. Provizorní stěny byly diskutovány, avšak nejsou řešením, ba naopak se ukázalo, že by situaci mohly spíše zhoršit – odraz hluku způsobeného stavební činností. Požadovaná výška 8 m je navíc technicky nerealizovatelná. Počítá se zkrátka s časovou mezerou, po kterou bude lokalita vystavena vyšší hlukové zátěži, jinak to nejde. Mezera u bariérového domu je posuzována jako např. místo napojení ulice Zelené – doloženo hlukovou studií.

J. Vopršal – Nebylo by vhodné protažení protihlukové stěny koridoru dál směrem ke Kyjevké?

Z. Kavalírová – Z dřívějších jednání vyplynulo, že SŽDC nemá zájem realizovat.

M. Borovičková – Vznáší dotaz, jak se pěší dostanou od zastávky MHD do centrální části Nové Tesly?

LP – Vysvětlil dvě možnosti vedení tras.

J. Menšík – Jsou v území umístěny další objekty občanské vybavenosti? Nepožadoval městský obvod umístění mateřské školy?

LP – MŠ nebyla v podmínkách zadání. Počítá se s umístěním několika dětských herních prvků v rámci celého areálu. Některé objekty umožní umístění např. dětské skupiny.

H. Dvořáčková – Absenci vybavenosti v podobě MŠ považuje za velkou chybu. Diví se, že město s tímto požadavkem nepřišlo. Jaká je kapacita obyvatel v celém řešeném území.

LP – Kapacita je cca 250 bytů spíše menších kategorií, doplněna o výstavbu řadových rodinných domů a viladům (odhaduje se cca 500 obyvatel).

Š. Vacík – Jak bude řešen prostor pod nadjezdem? Jedná se o prostor mimo řešené území. V podmínkách předchozího vyjádření KUA bylo akcentace řešení těchto míst. Bude zpracováno odborem hlavního architekta? Počítá se s využitím dešťových vod mezi BD?

Z. Kavalírová – Uvítá, když komise vznesе tento požadavek a podpoří tak vyčlenění prostředků na kapitolu OHA pro vypracování studie na tato veřejná prostranství.

LP – U BD se počítá se skladbami zelených střech na konstrukcích – retenční vlastnosti. Vsaky nejsou z geologických důvodů možné. Navíc je zde obava z proplachování podloží dešťovými vodami z důvodu možné ekologické zátěže. Tématem tohoto projektu je spíše zadržování než vsakování dešťových vod.

M. Randák – Musí být funkce supermarketu umístěna zrovna do takto dopravně zatíženého území?

LP – Není to rozhodující parametr. Je to spíše dostupná služba pro místní obyvatele, kteří naopak nemusejí vůbec použít automobil. Navíc v tomto území taková služba citelně chybí. Můžeme vnímat také tak, že eliminuje potřebu cest automobilem do centra města za podobnými službami.

KUA se seznámila s projektem a doporučuje RmP zadat vypracování studie navazujících veřejných prostranství.

Hlasování: pro 8, proti 0, zdržel se 0

2. Návrh Územní studie S. K. Neumanna

Architekt K. Albrecht (HPDK s.r.o.) představil návrh územní studie, rozdělenou na dvě části – západní část určena pro rozhodování v území a umístění staveb (naplňuje podmínky stávajícího Územního plánu města Pardubic) a východní část, která na druhou část navazuje, avšak je zatím pouze ideovou studií. Následně došlo k představení dopravního řešení územní studie Ing. P. Ivasienkem.

J. Vopršal – Považuje za nutné připomenout podmínku Odboru dopravy k územnímu rozhodnutí souboru BD Pod Vinicí. Po dokončení výstavby na jih od území IP Stavů bude tato lokalita napojena právě přes jižní oblast. Severní napojení na ulici K Vinici, resp. S. K. Neumanna nemá trvalý charakter.

Předseda komise před vlastní diskuzí přečetl vyjádření omluveného člena komise, arch. M. Košaře k projednávané studii.

„Územní studii v předložené podobě považuji za nepřijatelnou, vytěžující maximálně potenciál tohoto cenného území nepřiměřenou hustotou zástavby, bez ohledu na dopad na kontaktní území. Návrh postrádá jakoukoliv městotvornou urbanistickou koncepci, jakou je např. bloková či polobloková zástavba, vytváření veřejných prostorů ve vazbě na občanskou vybavenost apod. a připomíná spíše kasárenské řazení jednotlivých hmot bytových domů bez náznaku kreativity. Proti tomu je např. sídliště Polabiny ukázkou vnímání prostorové kompozice s jasným urbanistickým konceptem a vyváženým poměrem mezi zastavěnými a volnými plochami. Na samostatnou diskuzi je potom dopravní zátěž S.K. Neumanna, která je již v současné době na hraně propustnosti, zvláště s ohledem na brzké zprovoznění bytového komplexu v ulici Na Spravedlnosti a Pod Vinicí a v budoucnu i areálu Masarykových kasáren. Prosazení výstavby v této lokalitě v předložené podobě považuji za nevratné poškození nejen této části města Pardubic, ale i navazujícího okolí.“

K. Albrecht (dále jen „KA“) – Tento názor považuje za nepochopení návrhu. Návrh vůbec nevyklučuje blokové či poloblokové uspořádání. Návrh hmot ve vizualizacích je pouze ilustrativní a je ponechán tvůrčí svobodě budoucích zpracovatelů dílčích částí území. Jsou stanoveny pouze parametry podlažnosti, koeficient zastavěnosti, resp. koeficient zeleně v rámci jednotlivých bloků.

Š. Vacík – Považuje za vhodný přístup studie k návrhovým podmínkám východní hrany ulice S. K. Neumanna – městský charakter domů s vyšší podlažností, přizpůsobenou výškám zástavby na protější straně. V návrhu dále ale postrádá jakoukoliv hierarchizaci veřejných prostranství – náznak lokálního centra, či ulice s obchodním parterem apod. Nevidí kvalitu veřejných prostranství. Problém je ve výškách objektů (příliš vysoké). Optimální je podlažnost okolo 4-5 NP, ta vytváří ideální měřítko bytové zástavby a příjemný dojem z uličního prostoru.

KA – Komentoval návrh urbanistického řešení, to nepočítá s klasickým veřejným prostorem typu náměstí. Veřejná prostranství jsou akcentována spíše prostory ve formě parkového náměstí ve východní části, či pásu zeleně v severojižní ose západní části. Příčné vedení z parkového náměstí směřující k mostu „Zeleták“ a zimnímu přístavu, dále pak diagonála k železničnímu valu s návrhem jeho přechodu. Centrální příčná ulice v západní části předpokládá komerční parter. Zástavba okolo náměstí předpokládá formu řadových domů s komerčním přízemím – převzatý fungující model domu pro bydlení a služby, celou jednotku vlastní jeden majitel (rodina), která zde má prostory k podnikání. Aktuálně je obrovský problém naplnit funkcemi komerční partery v bytových domech. Výška zástavby se na severu přizpůsobuje a navazuje na již realizované BD souboru Pod Vinicí a směrem na jih a na východ podlažnost klesá až ke 3 NP.

R. Machala – MO V má nyní cca 15 tis. obyvatel, v této lokalitě se počítá s max. okolo 5 tis. obyv. Vidí celou lokalitu jako sídliště Dukla „II“ a považuje toto území za velice cenné. Chybí mu v návrhu nějaký centrální akcent v podobě náměstí.

KA – Náměstí chybí, ale nahrazují ho jiné prostory – park, zelené náměstí. Pravoúhlá struktury vychází ze struktury sídliště Višňovka, východní část se přizpůsobuje přírodním návaznostem – most, val, vodní plochy. Typem výstavby se jedná bytovou výstavbu sídlištního typu.

M. Randák – Třída S. K. Neumanna je již nyní přetížena novými bytovými komplexy (IP Stav, Na Spravedlnosti). Navrhuje nezastavovat východní část.

KA – Toto území je cenné v tom, že je napojené na infrastrukturu, technickou i dopravní. Stávající kvalita tady je dlouhá léta, ale nevyužívá se (skladovací haly, dopravní cvičiště). Návrh pouze posouvá využití území pro jinou funkci. 5 tis. obyvatel je pouze číslo, maximum, na které se dimenzuje infrastruktura – skutečnost bude jiná, menší.

R. Machala – Počítá se s opravou jezu?

KA – Zvýšenou hladinu vody využívali vojáci ke cvičení na vodní ploše. Park žil a měl jinou funkci. Obnova jezu a vrácení navracení výšky vodní hladiny je žádoucí – může přinést budoucí rozvoj funkcí v parku, plovárny. Vodní dílo je v soukromém vlastnictví.

P. Kvaš – Vstoupil do projednávání s doporučením, aby vznesené námítky byly konkrétní a týkaly se závazných regulativů studie. Upozorňuje, že se jedná o území soukromého vlastníka, ten zpracovává ÚS na své náklady a tato omezuje a usměrňuje jeho investiční záměr. Studie splňuje všechny závazné podmínky dané platným Územním plánem města Pardubic. Proto apeluje na členy komise, aby byli věcní a neztráceli tak svůj cenný čas.

P. Šotola – Váží si přístupu architekta k řešení území, ale domnívá se, že tento rozvoj nebude možný bez posílení stávající dopravní sítě. Očekává v území vznik občanské vybavenosti.

KA – Dopravní zátěž vyvolává i stávající skladovací infrastruktura, která se ve výpočtech vůbec neodečítá. Ta nyní po demolici objektů úplně odpadne. 1. etapa je možná k realizaci ihned bez zhoršení vlivu na dopravní infrastrukturu. 2. etapa již předpokládá s připojením na JV obchvat.

Komise nemá jednotný názor na definování závěru k projednávané studii. Považuje za potřebné se k tomuto tématu ještě sejit na příštím jednání – využije hodinu před začátkem společného jednání s komisí pro strategii 19. února od 15 h v historickém sále radnice.

Zapsal: A. Reiský, tajemník komise

Příští jednání komise:

19. 2. od 15 h v historickém sále radnice – jednání KUA

19. 2. od 16 h v historickém sále radnice – společné jednání KUA s komisí pro strategii

3. 3. od 15 h v zasedací místnosti Štrossova-přízemí