

Připomínky ÚKR MP k US Kasárna Slovany: ke dni 5.3.2024 Obecně A:

- 1) Jsou tam velké vzájemné rozpory! (minimální velikosti pozemků, které pak ale nejsou stanoveny, jedno pravidlo říká, že je zelená střecha povinná, jiné pravidlo, že je doporučena, atd.)
- 2) Problém je, že bloky nemají pravé úhly, i když by je mít mohly! Zvláště bloky D ...
Můžeme s tím mít pak velký problém, až budeme dělat další kroky.
Navrhovaná zástavba nedodržuje průběh vyznačených uličních, a hlavně stavebních čar.
Výkres 3.1. je důkazem, že uliční síť do nepravých úhlů je problematická a zásadně limituje umístění vhodné zástavby!
- 3) Dále pak max. zastavěnost bloků 35 % a minimální velikost ploch zeleně 40 % - z čeho ten požadavek vychází?
- 4) Obecně jsou uváděny jiné regulace v různých kapitolách, potřeba sjednotit
- 5) V uličních profilech není prověřeno umístění technické infrastruktury. Požadujeme doplnění.

- 6) Areál ZŠ - SČ jsou přeregulované, celý blok vyžadujeme vymezit volnými SČ **Podrobněji:**
- 7) vegetační střechy - zvážit, zda dávat povinně na plochých střechách i v případě RD
- 8) v úvodu kpt. 4.2.1. Struktura zástavby - nevysvětlený pojem „nízkopodlažní polootevřená bloková zástavba“
- 9) regulace FVE v kpt. 4.3.5. - FVE jsou zde omezeny pouze na střechy obytných domů, doporučujeme rozšířit - vhodné i např. na ZŠ, MŠ apod.
- 10) nová formulace kpt. 4.3.6. - není zřejmé, zda regulativ doplňkových staveb platí vždy nebo jen pro bloky A1 a A2
- 11) v kartách bloků doporučujeme zrušit přesná % využití u polyfunkčních objektů (případně stanovit jen min. % bydlení apod.); není jednoznačné, jak se bude počítat (pro blok, jednotlivou stavbu...?), hrozí velmi časté odchylky
- 12) v kartě bloku B1 není v regulaci zohledněn povolený archiv - v záhlaví doporučujeme uvést např.: „v severní vymezené části platí regulace jen v případě upuštění od záměru výstavby archivu“
- 13) v blocích D1 a D2 není zřejmé, kde požadováno pěší propojení (jako např. v bloku B1) - např. doplnit vyznačení šipkou,
- 14) není jednoznačné, jak koresponduje text v kartách ke stavebním čarám s výkresem - např. blok D1; je třeba upřesnit, v jakém rozsahu - při kterých ulicích apod. platí regulace v textu
- 15) není zřejmé, jak přistupovat k jižním blokům D6 a západně - současně upozorňujeme na nenavazující komunikační síť (ul. V Polích)
- 16) zástavba bloků A1, A2 ve výkresu 3.2 neodpovídá požadované otevřené stavební čáře
- 17) legenda výkresu 2.3 je neúplná - *např.* chybí barevné plochy

Připomínky k textové části:

- 18) uliční čára
- rozumíme jako rozhraní mezi blokem (stavebním i nestavebním - parkem) a uličním prostranstvím, které je podmnožinou veřejných prostranství (park je veřejné prostranství)
uliční čára je špatně značena mezi bloky A1 a A2 a stabilizovanou částí bloku (nejedná se o rozhraní s veřejným / uličním prostranstvím), stejně jako v bloku B1 (uliční čára v uliční čáře)

- 19) prostor mezi uliční a stavební čarou (předzahrady)
musí být z dokumentace patrné, jak má být velký, doplnit kóty z grafiky není zřejmé, kdy se jedná o předzahrady a kdy je UČ a SČ totožná SČ musí být přesně umístěna, pokud je UČ a SČ totožná, musí SČ překrývat UČ, tzn. tvořit „grafické“ odstupy (zásadně to ovlivňuje

další práci s daty, webové aplikace, analýzy území)

např. C1, jaké jsou odstupy mezi UČ a SČ? Jaké jsou odstupy mezi B2 a větví H2b? Jaké jsou odstupy v bloku A? Proč jsou 4 typy velikostí předzahrad v bloku B5, C5, C4 a B4?

- jakou má autor představu o předzahradách v bloku C3? co se v těchto prostorech bude přesně odehrávat?
Viz např. blok C5: zástavba nedodrží ani čáru ani SČ, ani UČ, ani čáru parteru ani zpevněné nároží, celý blok nemá jediný pravý úhel, přesto regulace požaduje uzavřené nebo otevřené SČ!
Definice SČ: rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku (např. předzahrada), zároveň platí, že zástavba nesmí nikde ustupovat, to zde není (a dle navržené regulace ani není možné) dodržet
- Objekty předstupují SČ, což v principu nesmějí
Řešení: zalamování UČ tak, aby objekty v nárožích mohly mít pravé úhly (jako např. D5), nebo volit jiný typ SČ
pokud se jedná pouze o symbolickou předzahradu, jaký pro ně má zpracovatel / autor zdůvodnění? Nebude se jednat o „plochy nikoho“, které se budou špatně udržovat a prostoru nic nepřinesou? není vysvětlen pojem „vysoká zeleň“

20) aktivní parter

- chybí důležitá podmínka, že musí umožnit budoucí transformaci na komerční parter

21) kapitola 4.2.3

nesoulad s výkladem pojmů SČ volná je totožná se SČ nepřekročitelná - všechny SČ jsou závazné? ze smyslu ÚPD by měly

22) kapitola 4.2.6

- zelená střecha doporučena; rozpor s výkladem pojmů, kde je zelená střecha vyžadována; jaké tedy platí pravidlo?
regulace v kartách jednotlivých bloků říká ještě jiná procenta, než výklad pojmů (50%)

23) kapitola 4.2.7

- proč je stanovena minimální velikost stavebního pozemku na 1000 m²? v regulaci bloku A2 jsou minimální velikosti menší! V kartách bloků kompaktní zástavby „není stanovena“, které pravidlo tedy platí?

24) neřešené části řešeného území

územní studie musí regulovat všechny části řešeného území

- jaká platí regulace na stabilizované části bloku A? Můžou vlastníci zintenzivňovat zástavbu? Pokud ano, jak?
- jaká platí regulace pro bloky garáží v jižní části ŘÚ?
- jaká platí regulace pro areál Auto CB s.r.o.? Větev 1 má být prodloužena přesně v této ose? Proč je směřování osy mimo navazující ulice V Polích?
- jaká platí regulace pro blok D6?

25) Tvarování bloků

- většina bloků netvoří pravé úhly, ačkoliv by segmentové zalamování toto řešení umožňovalo
striktní vymezení SČ, které nejsou v pravém úhlu zásadně ovlivňuje návrh jednotlivých budov
- zásadní limita pro smysluplnou zástavbu
- zásadní limita pro průběžné zalamování sítí TI
blok D1 a D2 nemá žádný pravý úhel (zalomení větve H1b) např. celá řada

- bloků C nemá jediný pravý úhel - je to záměr?
- např. blok C3 má striktní uzavřené SČ, z nichž ani jedna není v PÚ
v průběhu jednání odůvodněn koncept „luku“ Větve H3, striktní trasování ulic a volba stavebních čar zbytečně omezuje prostorové řešení jednotlivých budoucích staveb není vhodnější oblouk řešit mírným „lámáním“ v křižovatkách, ale při zachování rovné fasády v průběhu hrany bloku?

26) Výkres 2.3.

- v legendě chybí informace o „kolejové“ šrafě, jedná se o pěší zóny? sdílené zóny? jak přesně funguje na východní straně bloku D1?
- v předprostoru školy je dle takto nastavené legendy obslužná komunikace - urbanistická osa!
chybí označení větví, nelze srovnávat s textovou částí a zvolenými SČ a předzahrádkami (kapitola 4.2.2)
nerozeznatelnost čerchované čáry (uzavřená nebo otevřená) od uzavřené čáry (jak ve výkrese, tak v kartách bloků)

Obecně k výškám:

27) Blok A1 a Blok A2

špatně označená karta

stavby podél Nepomucké mají 3 NP, objekt archivu, případně blok B1 a B2 má 6 NP proč je zástavba v blocích A1 a A2 omezena pouze na 2+PP? Vzniká nesmyslný zub naopak cílem města je zástavbu podél městských tříd zintenzivnit - zub se „posílí“ proč je minimální velikost plochy 800 m²? ani protilehlé domy podél Nepomucké třídy nemají tak velké plochy!

plýtvání plochami a prostorem v blízkosti tramvajové a trolejbusové trasy

28) Bloky B

obecně, minimální plocha zeleně 40 % a max. procento zastavění 35 % vypadá jako velmi přísné - je takto nastavené procento ověřeno? problematika umístění garáží

29) Blok C3

proč je objekt, který je v jádru řešeného území s výrazným předprostorem 2 ha parku omezen pouze na 5 NP, když všechny okolní bloky (řady B a D) můžou být vyšší?

30) Bloky D1 a D2

pochopitelná podmínka prostranství, ale musí být veřejné? tedy veřejně přístupné? Proč, když hned vedle je veřejný park?

bloky nemají pravý úhel, ale jasně stanovené SČ, od kterých se nelze odklonit; zásadní komplikace návrhu budov

- chybějící legendy, v jakém režimu mají být řešeny propojení ve východní hraně bloků

31) Bloky D3

urbanistická struktura: areálová proč je omezeno max. na 4 NP?

proč má být součástí školního areálu veřejné prostranství? kontrola prostoru, cizí lidé ve škole

32) Blok D4

proč je blok omezen na 4 NP? Nad parkovacím domem můžou být např. patra administrativy, blok D5 je vyšší, C4 výrazně vyšší

33) Areál ZŠ - SČ jsou přeregulované, celý blok vyžadujeme vymezit volnými SČ s

maximálně daným požadavkem na zástavbu směrem k tramvajové trati ...

takto navržená zástavba sama nedodrží stanovené SČ (uzavřená nebo otevřená) pro umístění haly

přeregulováno, zásadně limituje možnosti řešení, příliš předurčuje případné možnosti řešení (např. architektonickou soutěží)

stanovit pouze základní parametry (minimum vyžadovaného studií)

- 34) Řezy - označení řezů neodpovídá označením ve výkresech, nevíme, kudy jsou řezy vedeny - chybí řezové značky ve výkresech
není patrný odstup zástavby od ulice (velikost předzahrad)
- chodník s parterem při parku?
chybí koordinace uložení sítí v řezech!

35) Doprava:

Sektor C2-P (park)

Součástí bloku je pěší a cyklistické propojení čtvrtého významu, propojující větve V3aa V3b

Blok D3

Další podmínky: Doprava v klidu bude řešena v rámci bloku, kromě parkovací stání typu K+R, které budou umístěny v rámci větve H2c.

Je nutné do regulace bloků, jejichž zástavba může být ohrožena hlukem, doplnit, že zástavba při Nepomucké a Jasminové ulici a podél navržené tramvajové trati musí být řešena s ohledem na výhledovou hlukovou zátěž z dopravního provozu.

36) Technická infrastruktura:

Kanalizace

- 37) Požadujeme prověřit možnost povodí retenční stoky R3 řešit oddílným kanalizačním systémem. A to tak, že by dešťové vody z tohoto povodí byly napojeny mimo jednotný kanalizační systém do stávající srážkové kanalizace umístěné v ul. U Seřadiště. Zároveň doporučujeme prověřit přepojení větve V3c a V3d do tohoto povodí, tak aby byla minimalizována zátěž stávající jednotné kanalizace.
- 38) Doporučujeme, ve studii připustit variantní možnost oddílným kanalizačním systémem řešit i zbývající část území (povodí retence R1 a R2). A tím umožnit navržené retence koncipovat jako čistě dešťové, a to především z provozních důvodů.

Kanalizace

- 39) Požadujeme prověřit možnost povodí retenční stoky R3 řešit oddílným kanalizačním systémem. A to tak, že by dešťové vody z tohoto povodí byly napojeny mimo jednotný kanalizační systém do stávající srážkové kanalizace umístěné v ul. U Seřadiště. Zároveň doporučujeme prověřit přepojení větve V3c a V3d do tohoto povodí, tak aby byla minimalizována zátěž stávající jednotné kanalizace.
- 40) Doporučujeme, ve studii připustit variantní možnost oddílným kanalizačním systémem řešit i zbývající část území (povodí retence R1 a R2). A tím umožnit navržené retence koncipovat jako čistě dešťové, a to především z provozních důvodů.

Vodovod

- 41) Není zřejmé místo napojení vodovodů východně od bloku D1, Požadujeme tyto vodovody napojit na stávající nebo je vhodně zokruhovat.

ostatní

- 42) V uličních profilech není prověřeno umístění technické infrastruktury. Požadujeme doplnění.

Elektrická energie

- 43) Po zkušenostech s nedávno zpracovanými ÚS, které byly projednány s ČEZ Distribuce,

a.s., je pro přestavbové území kasáren Slovany navrženo málo distribučních trafostanic, které by pro nová odběrná místa zajistily dostatečný elektrický příkon ze strany nízkého napětí. Proto doporučujeme návrh projednat s ČEZ s těmito specialisty:

: mob.:

: mob.:

Jako podklad pro jednání bude třeba poskytnout orientačně kapacity (počty bytů, popř. plochy podlaží)

44) Dále požadujeme integraci navrhovaných trafostanic do nových objektů, formou vestaveb.

Občanská vybavenost:

45) Z hlediska občanského vybavení na str. 8 je formální překlep - ve druhém odstavci je věta „V rámci řešené lokality je vymezen blok D3 pro umístění základní školy, **školy** a sportovní haly.“ To druhé slovo by mělo být školka.

