



urbanistická studie využití území up bučovice II

autorská zpráva - textová část návrhu

Autorský kolektiv:

Ing. arch. Jana Benešová, Ing. arch. Martina Kabelková, Ing. arch. Josef Knotek

Ing. Hana Vyvialová – zeleň, veřejná prostranství

Ing. Rostislav Košťál – dopravní řešení

Konzultace inženýrské sítě: Ing. Vítězslav Vaněk, Ing. Jaroslav Opat

b/ obsah

a/ titulní list

b/ obsah

c/ anotace pro účely další prezentace

d/ průvodní zpráva

e/ přílohy – širší vztahy 1:5000, bilance pozemků RD, bilance ploch a náklady

c/ anotace – popis základní myšlenky návrhu

Rozvojové území USVÚ UP Bučovice II se nachází v prostoru mezi nádražím a říčkou Litavou, na místě asanované továrny na nábytek. Pro město, vlastníci pozemky, je cílem zajistit zde kvalitní a živý městský prostor s obytnou zástavbou zejména pro mladé rodiny.

V návrhu je proto kladen důraz jak na celkovou urbanistickou koncepci řešení, tak na architektonické zpracování staveb a v neposlední řadě i na kvalitní veřejný prostor. Všechny tyto pilíře návrhu vycházejí z principu obytnosti a využitelnosti, akcentována byla též potřeba sportovně rekreačního využití.

Urbanistická koncepce – posouvá osu propojující ulici Nádražní a Sokolovskou severním směrem na hranu ochranného pásma železnice, z této páteřní osy pak řeší dopravu k nádraží ČD a vyvádí slepé ulice, obsluhující obytnou zástavbu ve směru k řece – vznikají tak podmínky pro situování blokové zástavby v ideální orientaci ke světovým stranám (SV-JZ). Nejvýchodněji situovaná odbočka z hlavní osy je rozšířena a vytváří náměstí, jehož dominantou je vzrostlý dub. Z osy náměstí pak pokračuje pěší trasa do centra města novou lávkou přes Litavu. Další osou je tok Litavy, který je chápán jako „zelená páteř“ území, respektován je biokoridor a je doplněn o liniovou zeleň a vycházkové pěší trasy po obou březích.

Architektonické řešení – navrženy byly 2 typy úsporných řadových RD, 2 typy atriových RD, viladomy pro bydlení v bytech vč. bezbariérových, komunitní centrum a stavby pro sport a rekreaci/obchodní využití či služby.

Veřejný prostor – přechází od přírodě blízkých ploch ve vazbě na Litavu po urbánnější prostory kolem hlavní komunikační osy. Navrženy jsou městská třída, náměstí, vnitrobloky se soukromými a polosoukromými komunitními zahradami a předzahrádky. Sportovně rekreační využití nabízí nejen množství hřišť, zaměřených na různé věkové skupiny i aktivity, ale i pěší trasy a cyklotrasy, které přecházejí na druhý břeh říčky (zámecký park a jeho okolí, s jehož parkovou úpravou se počítá).

d/ průvodní zpráva

architektonicko-urbanistické řešení

Základní koncepce řešení využití území UP Bučovice respektuje zásady návrhu územního plánu. Z širších vztahů řešeného území vyplývá, že využití území pro výstavbu bytů a pro doplnění sportovně rekreačních aktivit umožní rozšířit centrum města směrem k nádraží ČD - plocha má silný potenciál město oživit a zatraktivnit.

Urbanistická koncepce řešení je postavena na nové dopravní ose – novém propojení ulice Nádražní a ulice Sokolovské a na dvou výrazných pěších osách:

- **ose městské, vyvedené od zámku kolem autobusového nádraží a pokračující přes Litavu na malé náměstí, pracovně pojmenované „U Dubu“**
- **ose rekreační, kterou je navržena nábrežní promenáda, končící sportovně rekreačními plochami s hřišti a kluzištěm u Litavy**

Základní principy řešení:

- nové komunikační propojení Nádražní-Sokolovská je základem budoucí městské třídy s oboustrannou zástavbou, přičemž severně komunikace jsou navrženy objekty pro bydlení, jižně ve směru k železnici objekty komerční a objekty pro „hlučné“ sportovně rekreační aktivity, komunikaci je navrženo ozelenit výraznou alejí,
- na tuto páteřní komunikaci navazuje dopravně obslužný uzel u nádraží s dominantou Druckerovy vily,
- komunikace odbočující z nové ulice „Nádražní“ jsou navrženy jako slepé a řešeny jako pěší zóny, obestavěny budou převážně řadovými RD s malými zahradami, na které naváže větší zahrada společná,
- ústředním veřejným prostorem celé lokality bude náměstí „U Dubu“, osa prostoru je směřována na dominantu starého dubu, který byl v území zachován. V čele náměstí je navrženo malé komunitní centrum s kavárnou, variantně dětskou skupinou či mateřskou školou,
- zástavbu řadových RD je navrženo ukončit u Litavy celkem pěti viladomy s třemi nadzemními podlažími a terasami se střešními zahradami,
- při ulici Sokolovské je navrženo víceúčelové hřiště s vyhlídkou na zámek, v zimě lze využívat jako kluziště; stávající fotbalové hřiště v ulici zámecké doporučujeme zmenšit a doplnit o ovál pro běh nebo inline bruslení,
- u promenády kolem Litavy jsou dále navržena skupinová hřiště pro větší a menší děti,
- urbanistická koncepce řešení předpokládá úpravy parkových ploch kolem zámecké zahrady a na osu zámecké zahrady je koncipován malý amfiteátr s tanečním parketem, v tomto prostoru je navrženo druhý přechod Litavy lehkou lávkou pro pěší případně pomocí instalace brodu (umělých kamenů v řečišti, které umožní přechod v období nízkého stavu vody).

řešení dopravní a technické infrastruktury

Silnice – v době realizace nové zástavby budou ponechány stávající trasy silnic II. a III. třídy.

Komunikace a doprava v klidu - principem je zachovat resp. upravit propojení ulic Nádražní a Sokolovské kolem železniční trati (navržena obousměrná komunikace š. 6m) a racionalizovat dopravní uzel v prostoru u nádraží ČD (navržena jednosměrná komunikace š. 4m se zálivy pro zastávky autobusů a taxi, park + ride u podchodu pod železnici, dále veřejná parkoviště 22 + 8 + 5 stání).

Pro minimalizaci dopravní zátěže v navržené zástavbě jsou další obslužné komunikace navrženy jako slepé šíře 5,5m s obratišti a jsou pojaty jako pěší zóna (bez chodníků, respektive se sdílením pohybu aut i pěších). Parkování je možné na nájezdech před garážemi jednotlivých domů a na obratištích (4 + 5 + 6 stání). Dále jsou navržena parkoviště u Druckerovy vily (12 míst), na náměstí „U Dubu“ (16 míst), u komerčních a sportovních objektů u železnice (22 míst) a u víceúčelového hřiště (21 míst).

Veřejná hromadná doprava – trasy několika autobusových linek zajíždí v současné době z autobusového nádraží k nádraží ČD. Dle návrhu budou zastávky hromadné dopravy v prostoru před nádražní budovou zrušeny a budou přemístěny na hranu železničních nástupišť.

Pěší a cyklistické trasy - návštěvníci města, kteří přicestují na vlakové nádraží, mohou na náměstí do centra města dojít pěšky po ulici Nádražní, případně mohou zvolit pěší trasu vedenou kolem navrženého komunitního centra s využitím malé kavárny a posezení na náměstí. Cyklotrasa č. 5097 je respektována s mírným posunem severním směrem – je navržena cyklostezka podél komunikace, spojující ulice Nádražní a Sokolovskou.

Technická infrastruktura – vodovody a stl plynovody budou řešeny prodloužením stávajících sítí. Splašková kanalizace bude doplněna o větev, vedenou pod nábrežní promenádou (podmiňuje realizaci II. etapy výstavby). Pro zásobování el. energií je nutno finálně realizovat novou trafostanici a dále je doporučeno přeložit volné vedení VN u zámku do kabelu).

veřejný prostor

Veřejný prostor byl pojat co nejkompaktněji, zahrnuje tedy jednak komunikace (pro automobilovou dopravu, cyklisty i pěší), náměstí, hřiště a sportoviště a v neposlední řadě též plochy veřejné zeleně.

- Komunikace – 6m hlavní osa, 5,5m slepé s obratištěm, živičný povrch.
- Cyklotrasa 5097 – podél hlavní osy vedena cyklostezka, pro pohyb cyklistů budou sloužit i další komunikace pro pěší.
- Pěší trasy – podél hlavní ulice dlážděný chodník (2m), celá tato hlavní osa je posílena 2-3 řadou alejí lip (kompaktní a méně vzrůstný kultivar *Tilia cordata* 'Rancho').
- Náměstí „U Dubu“ - je vymezeno ze 2 stran řadovými RD, z jihozápadu ho uzavírá komunitní centrum, na protější straně zůstává otevřeno, umožňuje průhled směrem k zámku a centru města. Středová plocha náměstí respektuje stávající vzrostlý dub, obklopuje ho trávnikem s kruhy záhonů (jarních cibulovin). Uprostřed je plocha zpevněná, doplněná sedacím mobiliářem a konstrukcemi s popínavkami. Protiváhu i jakýsi rám vzrostlého dubu tvoří dvě řady sloupovitých buků (*Fagus sylvatica* 'Rohan obelisk') lemujících cestu do centra.
- Hřiště – pro různé věkové skupiny - hřiště pro menší děti (2x) i pro větší děti (1x), pro teenagery hřiště na skate/BMX, pro mládež a sportující dospělé lezecký boulder, multifunkční hřiště pro míčové hry (malá kopaná, tenis, volejbal a nohejbal), které lze v zimě využít jako kluziště (rozměry umožňují i hokejové hřiště), stolní tenis (3x). Další sportovně rekreační aktivity jsou umístěny za Litavou.
- Veřejná zeleň – kromě již zmíněných (alejí, náměstí) zahrnuje též zeleň v okolí veřejných budov (okolí komunitního centra doplněné šterkovými trvalkovými záhony, okolí Druckerovy vily, pojaté jako reminiscence zahrady konce 19.století s trvalkovými záhony, kvetoucími keřovými lemy a růžovým loubím). Dále jsou to parkově upravené plochy mezi viladomy a v okolí hřišť, v návaznosti na biokoridor kolem Litavy jsou navrženy plochy přírodního charakteru, s květnatými trávniky a skladbou dřevin odpovídající potenciální přirozené vegetaci.
- Polosoukromá zeleň – tvoří jakýsi přechod mezi čistě veřejným a čistě soukromým prostorem, jsou to jednak předzahrádky RD (které nejsou oddělené klasickými ploty), dále sdílené komunitní zahrady sloužící obyvatelům přilehlých domů – jde o moderní pojetí renesanční zahrady, která je habrovými živými plůtky rozdělena na 3 části, okrajové jsou stinné a klidné, tvořené „sadem“ (tedy čtveřicí ovocných stromů), centrální slunná má sloužit jako hlavní obytná zahrada, její náplň je plně na invenci a potřebách uživatelů (mohou zde být společná hřiště, sportovní prvky, ohniště, grill, posezení, lehátka, záhony...).

Řešení navazuje na prostor kolem zámku, kde je dlouhodobě zvažována parková úprava (předaná studie na část za autobusovým nádražím byla částečně respektována, řešení však bylo upraveno v kontextu vazeb na řešené území i na prostor západně zámeckému parku).

návrh etapizace

Nultá etapa

- elektrifikace železnice a realizace podchodu u nádraží ČD.

První etapa

- realizace místní komunikace, vedené od křižovatky Nádražní-Ždánská rovnoběžně s železnicí ve vzdálenosti cca 25m od stávající komunikace kolem železnice (nová ulice „Nádražní“), realizace inženýrských sítí s tím spojených,
- realizace dopravně obslužného uzlu u nádraží ČD s částečným využitím stávající autobusové smyčky pro parkování, realizace parkoviště ve vazbě na tento uzel,
- revitalizace bývalé Druckerovy vily, její využití pro občanskou vybavenost, komerční služby nebo podnikatelské aktivity typu ordinace, optika, krejčovství, kanceláře apod., dle uvážení řešit její přístavbu,
- realizace zástavby, navržené severně od nově vybudované komunikace (objekty se smíšeným využitím a dva bytové domy v blízkosti Druckerovy vily, objekty atriových RD),
- realizace víceúčelového hřiště při ulici Sokolovské.

Druhá etapa

- realizace komunikace vč. inženýrských sítí v prostoru náměstí „U Dubu“, nového přemostění Litavy pro pěší trasu kolem autobusového nádraží,
- realizace pěší promenády kolem Litavy včetně splaškové kanalizace, vedené ke stávající kanalizaci u hřiště,
- realizace řadových RD kolem náměstí „U Dubu“ a tří bytových domů u Litavy.

Třetí etapa

- realizace slepých komunikací vyvedených z nové ulice Nádražní vč. inženýrských sítí a nové trafostanice,
- realizace řadových RD kolem slepých komunikací a dvou bytových domů u Litavy,
- realizace komerčních a sportovně rekreačních objektů jižně nové ulice Nádražní.

architektonický návrh typové zástavby

Dispozice řešení řadových RD a viladomů zohledňuje skutečnost, že budou realizovány v záplavovém území Q₁₀₀, atriové domy budou realizovány mimo záplavové území.

výčet a popis objektů

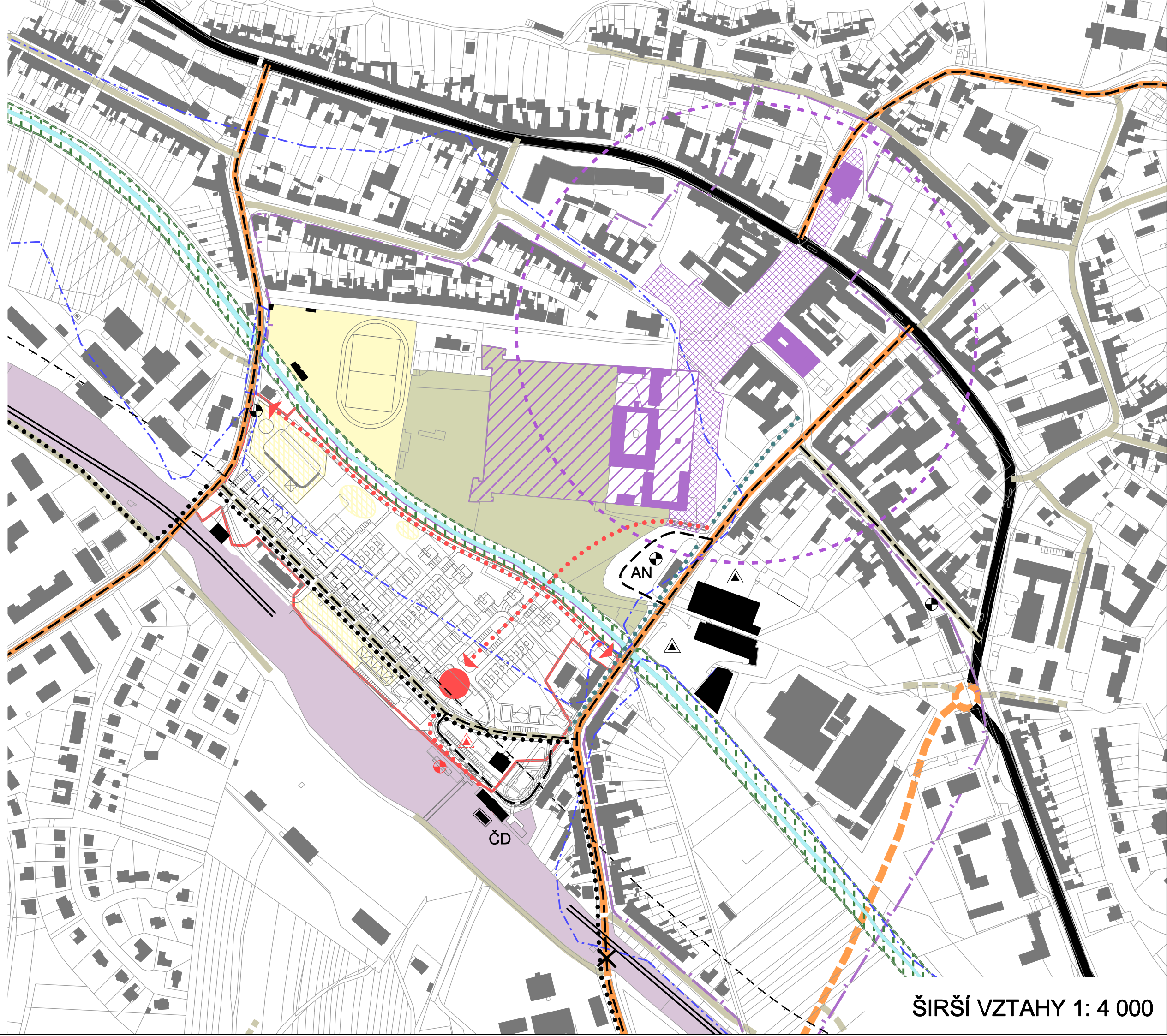
- a řadové domy s uliční frontou 7m, 2np
předpoklad užití jednotného konstrukčního systému z tvárnic, stropy uložené na štítových zdech, zastřešení převážně plochou střechou (s možností ozelenění)
- b řadové domy s uliční frontou 9m, 2np
předpoklad užití jednotného konstrukčního systému z tvárnic, stropy uložené na obvodových zdech a střední nosné, zastřešení převážně plochou střechou (s možností ozelenění) a část šikmou střechou na konstrukci krovu
- c atriové domy se samostatnou garáží, 2np
předpoklad užití jednotného konstrukčního systému z tvárnic, stropy uložené na štítových zdech, zastřešení převážně pultovou střechou
- d atriové domy s dvougaráží, 2np
předpoklad užití jednotného konstrukčního systému z tvárnic, stropy uložené na obvodových zdech a průvlastu případně sloupu v místě křížení, zastřešení šikmou střechou (krytina plechová nebo i skládaná) na konstrukci krovu
- e viladomy se 6 byty, 3np
- f viladomy se 4 byty, 3np
- g viladomy se 4 byty a nebytovým prostorem, 3np
konstrukce všech viladomů příčný nosný systém z monolitického železobetonu, v přízemí situovány garáže, sklepy, případně nebytové prostory, v patrech 2 nebo 3 byty (domy se 2 byty na patro možno realizovat s výtahem – bezbariérové), plochá střecha pochůzí, částečně bezúdržbová zeleň, barevnost velmi světlá, nejlépe odstín bílé, kombinace omítané fasády s částmi z pohledového betonu v parteru s popínavými rostlinami (např. na pilíři mezi dvojicí garážových vrat), výrazné prvky posuvných dřevěných žaluzií a na stěnách vysunuté hmoty balkonů / lodžii.

e/ přílohy

- širší vztahy 1:5000
- bilance pozemků RD
- bilance ploch a náklady

US VYUŽITÍ ÚZEMÍ UP BUČOVICE II

-  stávající zástavba
-  prostor historického jádra
-  dominanty a památkové objekty
-  zámecká zahrada
-  ochranné pásmo zámku
-  významná veřejná prostranství
-  objekty občanského vybavení
-  řešené území - navržená dostavba
-  centrální prostor nové čtvrti
-  stávající hřiště a sportoviště
-  doplnění sportovně rekreačních ploch
-  významná zeleň
-  železnice, kolejiště
-  vlakové nádraží
-  ochranné pásmo železnice
-  stávající silnice I. třídy
-  silnice II. a III. tř.
-  uvažovaná přeložka silnice II. třídy
-  místní komunikace - stav a návrh
-  trasy linek VHD
-  zastávky stav, návrh
-  autobusové nádraží
-  kapacitní parkoviště stav, návrh
-  pěší trasy a jejich doplnění
-  cyklostezka č. 5097
-  vodní tok
-  hranice záplavového území Q100
-  ÚSES - biokoridor Litavy

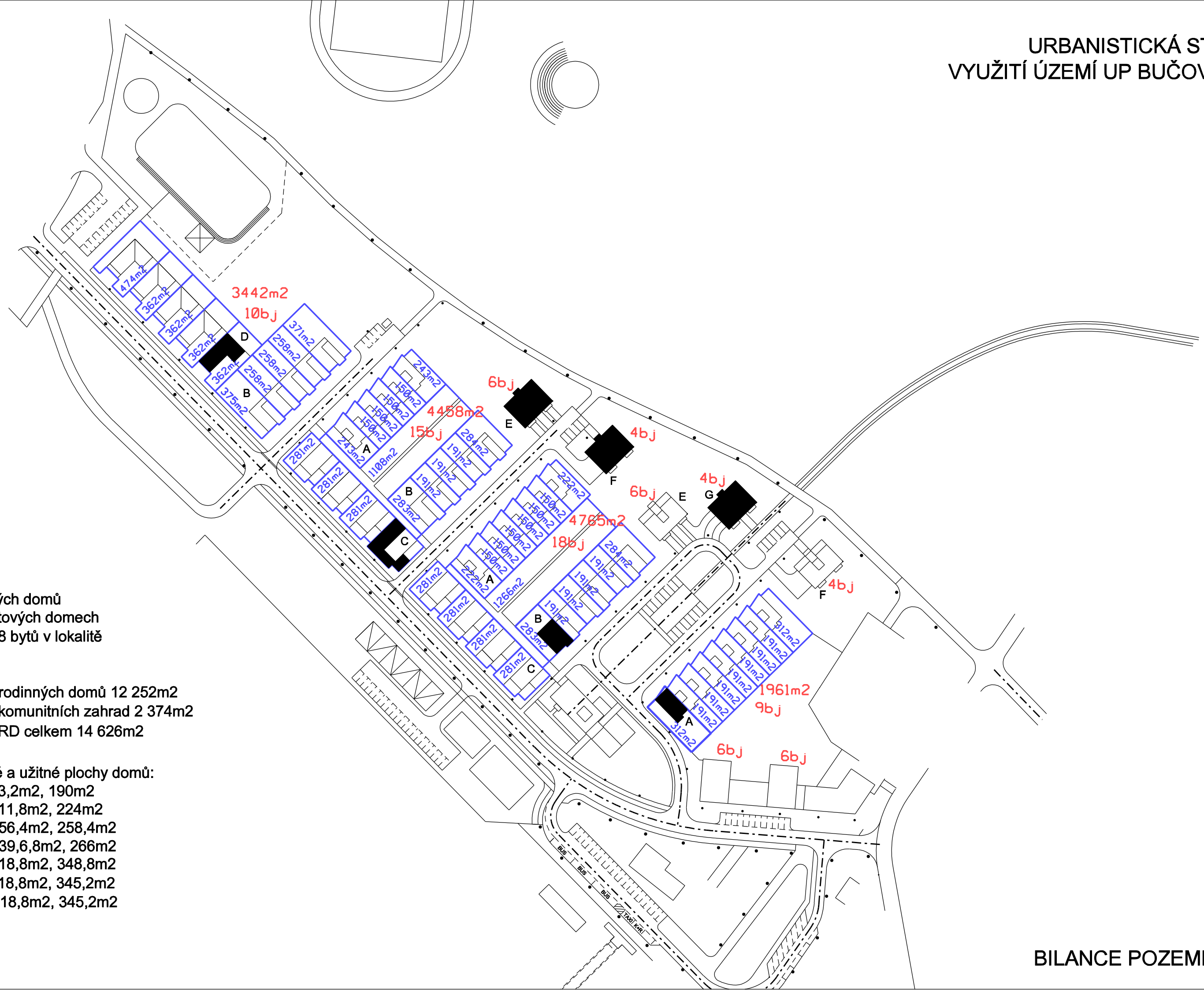


ŠIRŠÍ VZTAHY 1: 4 000

52 rodinných domů
36 bj v bytových domech
celkem 88 bytů v lokalitě

pozemky rodinných domů 12 252m²
pozemky komunitních zahrad 2 374m²
pozemky RD celkem 14 626m²

zastavěné a užité plochy domů:
typ A 93,2m², 190m²
typ B 111,8m², 224m²
typ C 156,4m², 258,4m²
typ D 139,6,8m², 266m²
typ E 218,8m², 348,8m²
typ F 218,8m², 345,2m²
typ G 218,8m², 345,2m²



URBANISTICKÁ STUDIE UP BUČOVICE II BILANCE PLOCH S NÁKLADY		jednotka	počet jednotek	jednotková cena bez DPH	cena celkem bez DPH	CENA MEZISOUČTY
OBJEKTY - celkem						
a) řadové domy na 7m		objekt (byty)	23 (23)			
b) řadové domy na 9m		objekt (byty)	16 (16)			
c) atriové domy s 1 garáží		objekt (byty)	8 (8)			
d) atriové domy se 2 garážemi		objekt (byty)	5 (5)			
e) viladomy se 6 byty		objekt (byty)	2 (12)			
f) viladomy se 4 byty		objekt (byty)	2 (8)			
g) viladomy se 4 byty + nebyt.		objekt (byty)	1 (4)			
h) bytové domy		objekt (byty)	2 (12)			
ZPEVNĚNÉ PLOCHY - celkem						48 934 800 Kč
	komunikace páteřní 6m, s asfaltovým povrchem	m2	2 855,0	3 500 Kč	9 992 500 Kč	
	ostatní komunikace a parkoviště s asfaltovým povrchem	m2	8 859,0	3 000 Kč	26 577 000 Kč	
	komunikace a parkovací plochy dlážděné	m2	3 620,0	1 300 Kč	4 706 000 Kč	
	chodníky a ostatní dlážděné plochy	m2	5 573,0	1 100 Kč	6 130 300 Kč	
	chodníky mlatové - páteřní	m2	1 529,0	1 000 Kč	1 529 000 Kč	
	chodníky mlatové - ostatní (vč. ploch u zámku)	m2	4 617,0	800 Kč	3 693 600 Kč	
	cyklostezky	m2	1 045,0	2 000 Kč	2 090 000 Kč	
VEGETAČNÍ ÚPRAVY – celkem						5 161 500 Kč
	zatravněné plochy	m2	29 042,0	50 Kč	1 452 100 Kč	
	stromy stávající (ošetření)	ks	9,0	2 000 Kč	18 000 Kč	
	stromy nové vzrostlé (aleje)	ks	124,0	15 000 Kč	1 860 000 Kč	
	stromy nové ostatní	ks	154,0	5 000 Kč	770 000 Kč	
	trvalkové záhony (pouze veřejné)	m2	433,0	1 000 Kč	433 000 Kč	
	cibuloviny v trávníku	m2	148,0	800 Kč	118 400 Kč	
	živé ploty	m	510,0	1 000 Kč	510 000 Kč	
MOBILIÁŘ, VYBAVENÍ – celkem						1 500 000 Kč

lavičky, křesla	běžné prvky	ks	60,0	10 000 Kč	600 000 Kč	
hřiště pro děti	atypická	ks	3,0	300 000 Kč	900 000 Kč	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – celkem						15 836 093 Kč
	vodovod	m	925,6	1 580 Kč	1 462 448 Kč	
	kanalizace splašková	m	1 215,5	8 000 Kč	9 723 600 Kč	
	stl plynovod	m	921,1	950 Kč	875 045 Kč	
	veřejné osvětlení	stožáry vysoké ks	60,0	40 000 Kč	2 400 000 Kč	
		parkové osvětlení ks	55,0	25 000 Kč	1 375 000 Kč	
	kabely vn	m	nebilancovány			
	kabely nn	m	1 768,2	3 000 Kč	5 304 570 Kč	
	trafostanice	ks	1,0	500 000 Kč	500 000 Kč	
NÁKLADY – celkem						71 432 393 Kč
poznámka				bez nákladů za kabely vn, nn a trafostanici (hradí E.on)		

f/ seznam grafických příloh

- V1 – situace M 1 : 1 000
- V2 – koordinační situace M 1 : 1 000
- V3 – dopravní řešení M 1 : 1 000
- V4 – řešení tech. infrastruktury, etapizace M 1 : 1 000
- V5 – detail území – půdorys, řez M 1 : 250
- V6 – detail území – půdorys, řez M 1 : 250
- V7 – domy – půdorysy, řezy, řezopohledy M 1 : 250
- V8 – domy – půdorysy, řezy, řezopohledy M 1 : 250
- V9 – vizualizace (náměstí „U dubu“)
- V10 – vizualizace (vnitroblok s komunitní zahradou)
- V11 – vizualizace (ulice s řadovými RD)
- V12 – ptačí perspektiva