

Následující text jsou poznámky k výkresové části, soubor fotek několika referenčních realizací a "reakce" na již avizovanou kritiku.

Náš návrh zahrnuje více úvah, než jen "zónování" zástavby. Zónování je jen jedna z charakteristik tvorby města, ale zónování samo o sobě nemá sílu ani dostatečnou komplexitu na to, aby podle specifikace zón mohlo dobré město vzniknout.

Chci se pokusit vysvětlit, proč se přes opakované výtky v tomto směru nedomnívám, že máme naše zadání omezit jen na charakteristické uliční profily, zóny, výšky a regulaci využití území. Nerozumím, odkud se bere přesvědčení, že developéři udělají něco skvělého "za nás". Jsem nadále přesvědčen, že Jihozápaní město je velká příležitost pro Mnichovo Hradiště.

Když se má stavět jeden bytový dům, nebo část ulice, nejsou podobné úvahy možné. Když před sebou ale máme stavbu celé části města, domnívám se, že bychom zájemcům o tuto investici měli jasně sdělit, že máme vysoká očekávání. Tedy, že očekáváme více, než, že jen v mezích dané regulace vznikne další sídliště - nebo dokonce pokračování sídliště (Jaselská). Ale, že chceme, aby vznikla nová městská místa ke kterým si místní lidé najdou vztah. Ambicí vedení města by mělo být - dát městu nejkrásnější čtvrt. Jde samozřejmě o to, že výsledek bude předmětem tvrdého kompromisu. Pokud ale na začátku nebude stát nějaká ideální představa, není vůbec možné udržet žádnou kvalitu. Je potřeba počítat předem s tím, že diskuze s novým majitelem území bude předmětem ústupků - má tedy být z čeho a kam ustupovat. Pokud naše požadavky nebudou na začátku dostatečně náročné, můžeme rovnou všechno svěřit těm, kdo dělají územní plánování. Výsledek tomu samozřejmě bude odpovídat. Tím nijak nesrážím význam územního plánování. Jen chci říct, že územní plánování není komponováním městských prostor. To, jaký charakter má město mít, nejde regulací ani zónováním popsat.

Jihozápadní město je pro Hradiště příležitostí vyrůst o 20% obyvatel. Proto nastavit jen nějaké stručné zónování a čekat, že investoři za nás "něco" domyslí, že přijdou s něčím, z čeho budeme mít radost, s něčím, na co se všichni budeme těšit, by mohlo být chybou. Měli bychom si všichni společně říct, že uděláme cokoli pro to, aby se neopakovala situace ze zóny Za zámek. I dobře myšlené direktivy architekta města špatný developer překroutí v primitivní a blbé prostředí. Tam, kde jde jen o peníze, nelze očekávat nic jiného než prospěch toho, kdo prodává. Předem prosím počítejte s tím, že co nebude v územní studii dané - požadované, to nedostaneme!

Nečekejme potlesk od těch, kdo v souvislosti s náročným zadáním vydělají méně peněz.
Jan Světlík

Referenční fotografie

Richard Riemerschmidt Allee - Mnichov Pasing, Německo



Komunikace jsou velmi dobře fungujícím způsobem rozděleny na pěší a pojezdné na různých stranách obytných bloků.

Fotografie ukazují, jak i architektonicky úplně průměrná zástavba může vytvořit krásné atraktivní prostředí. Jde o 4-5 obytných podlaží na parkovací podnoží. V ulicích se samozřejmě také parkuje, ale ke všem bytům jsou 1-2 parkovací stání pod domem. Proto na rozdíl od tradičních českých sídlišť má ulice jinou tvář, než jedno velké kontinuální parkoviště. Prostory kolem domů jsou veřejně přístupné, ale mají přirozené valéry - veřejné, poloveřejné.





Referenční fotografie

Liebigovo městečko Liberec



Kompozice pojednávající téma obytného náměstí jako lokálního centra služeb případně občanského vybavení. V návrhu uliční sítě Jihozápadního města navrhujeme dvě taková místa - pracovně jsme je nazvali "horní" a "dolní" náměstí. Za klíčové považujeme to, že jsou definována jako místa definovaná uliční čarou. Uliční čára by v rozsahu těchto náměstí měla být daná - tato náměstí není možné prodat a není možné je zastavět. Důležité bude i to, že uliční čáru je nutno v udržet po celém obvodu. Nemá se tedy stát, že náměstí zůstane obestavěné jen po jedné nebo dvou stranách. Cítím, že toto je předmětem oněch výtek ve smyslu "příliš svázaného konkrétního" zadání. Pokud si ale tato náměstí město nevymůže z pozice původního majitele pozemků - tedy v tomto případě z pozice síly, developeři sami je nikdy neudělají. Respektive udělají je tak, že prioritou bude zisk a snadné projití legislativním procesem a ne krásné město.





Referenční fotografie

Winterthur, Švýcarsko



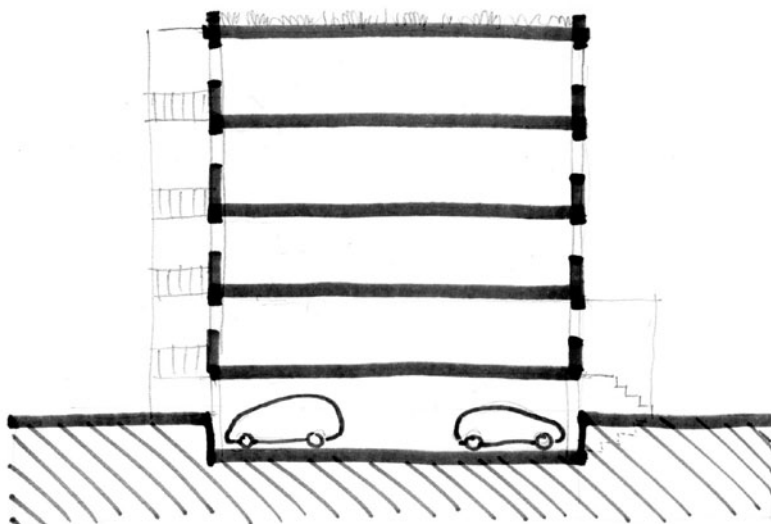
podélné ulice jsou přístupné autům, příčné jsou jen pěší prostory (životní prostor)



Wintherthurský obytný komplex byl nejvíce přímou inspirací pro náš návrh části navazující na ulici V Cestkách. Podélné ulice pro auta a pěší prostory mezi domy - příčné pěší cesty. pobytové prostory s velkou užitnou hodnotou. Výška zástavby, která definuje prostory, ale nepůsobí tísnivě.

Parkování

Pro úspěch celého území bude nutné si také úplně "natvrdo" vymoci parkování pod bytovými domy. Proto děkuji městu, že nechalo provést vrty, které nám dávají velice jasnou představu o tom, co je a není možné.



Analýza výstupů z geologického průzkumu.

Výstupy z inženýrsko-geologického průzkumu dávají těm, kdo tvrdili, že podzemní parkování není možné, za pravdu jen částečně. Z průzkumu (viz výkresová část) je jasné, že v části Salabky je možné prakticky jakákoliv hloubka zakládání i garáže úplně pod terémem, pískovcový masiv začíná až ve hloubce 4,2 m. Respektive úplně zvětralý na úlomky rozpadlý pískovec je od hloubky 3,75 m. V části těsně navazující na ulici V Cestkách je úplně bezpečně možné parkování zapuštěné o půl výšky podlaží - což je naprosto zásadní oproti situaci, kdy je první obytné podlaží elevované o výšku celého parkovacího patra bez oken obytných místností. Toto výškové uspořádání - parkování zapuštěné o půl výšky podlaží umožní stavbu bytových domů, kde veřejná uliční plocha může jít až těsně k fasádě, protože parapety oken obytných místností budou českou normou (jediná (nejpitomější) na světě !) požadované 2m nad úrovní povrchu ulice.

Poloha školky - podle návrhu Ú.P. - znamená úplné přizpůsobení uliční sítě poloze školky.

Navíc školka by neměla být plánovaná na pozemcích, jejichž části jsou soukromé, nebo je to potřeba předem vyřešit, aby se tím nezrušil celý plán. Měla by být na pozemcích města.

Pro úspěšné pokračování projektu bych navrhoval následující postup:

Během následně uvedených bodů by pověření zástupci města měli dosáhnout dohody o parcelaci s majiteli dotčených pozemků.

Jde o to, že s majiteli pozemků je uzavřena smlouva o formě náhrady za poskytnutí svých pozemků při úpravě katastru. Zpravidla majitelé pozemků dostanou plošně menší podíl zasíťovaných pozemků s vybudovanými komunikacemi náhradou za jejich původní pozemky polí. Platná dohoda o parcelaci je jedním z podkladů pro prodej lokality.

- 1/ Město (radní) vydají připomínky k předloženému návrhu
- 2/ a.m. některé připomínky zapracuje a některé body se pokusí vysvělit
- 3/ a.m. bude prezentova radním svůj pohled ke kritickým bodům
- 4/ přizvaný dopravní expert prověří realizovatelnost návrhu
- 5/ úprava podle připomínek dopravního experta
- 6/ zapracování připomínek podle konečného zadání radních
- 7/ zpracování do úplného zadání územní studie
- 8/ Město prodá území JZ města zájemci, který předloží územní studii, která kvalitou městských prostor bude nejbližší "ideální" územní studii vzešlé z diskuze radních a a.m.