



Z.24 rozvojové území Vysokého Mýta

urbanistická studie



Budoucí čtvrť při jihozápadním okraji Vysokého Mýta má potenciál stát se příjemným místem pro bydlení zajišťující jak základní občanskou vybavenost, tak i centrum sportu na celoměstské úrovni. Ze západu čtvrť obklopí liniový park s přístupem do okolní krajiny. Cílem je vytvořit udržitelně se rozvíjející čtvrť s lokálním centrem, jasně definovanými prostory (soukromé / veřejné) a dostatečnou prostupností samotného území.

Aoc architekti, s.r.o.
Janovského 31, Praha 7, 170 00
IČ: 26376270, DIČ: CZ 26376270
datová schránka: fpvigvt
kancelar@aoc.archi
www.aoc.archi

identifikační údaje

identifikační číslo projektu: Aoc — 025/2021
název záměru: urbanistická studie rozvojové lokality Z.24 ve Vysokém Mýtě
zadavatel: Město Vysoké Mýto
území: plocha Z.24 dle územního plánu
rozloha: 9,30 ha
kontaktní osoba zadavatele: Ing. arch. Jakub Chobotský, architekt města;
Bc. Ondřej Halama, vedoucí odboru rozvoje města
jednatelé / autoři: MgA. Ondřej Císler, Ph. D. autorizovaný architekt ČKA 03548,
Ing. arch. Josef Choc autorizovaný architekt ČKA 04898; Ing. arch. Filip Rašek architekt
spolupracující architekti: Ing. arch. Barbora Lopraisová; Ing. arch. Jonáš Mikšovský,
Bc. Natálie Kristýnková; Emily Hillová
dopravní inženýr: Ing. Ondřej Mareš autorizace ČKAIT 0014388

obsah

anotace
identifikační údaje

popis záměru

analýza území
širší vztahy

návrh
schéma navrženého území
urbanisticko—architektonická situace
základní principy — inspirace
řezy územím
uliční profily
dopravní řešení
technická infrastruktura
obytné bloky

balance

Úvod

Cílem tohoto dokumentu je zpracování urbanistické studie plochy Z.24 (dle platného Územního plánu) ve Vysokém Mýtě jako podklad pro změnu územního plánu a dále zpracování Územní studie pro podrobnější regulaci této lokality. Problematickým aspektem budoucího využití území se zdá být velké množství podzemních i nadzemních inženýrských sítí, které bude nutno z důvodu rozvoje území přeložit.

Popis území

Lokalita řešeného území se nachází v jihozápadní části města Vysoké Mýto při okraji místní části Pražské Předměstí. Území má celkovou rozlohu cca 9,30 ha, a v platném Územním plánu města je vedeno jako rozvojová zastavitelná plocha Z.24 s funkčním využitím BH – Bydlení v bytových domech. Na severní straně je řešené území vymezeno místní komunikací – pokračováním ulice Prokopa Velikého. Z východu je řešené území vymezeno hranicí zastavěného území města, konkrétně plochou veřejné zeleně – městským parkem Za Nadějí. Tato veřejná zeleň slouží jako pobytová plocha pro obyvatele sousedícího sídliště (tvořeného bytovými domy a domy s pečovatelskou péčí). Současně tato zeleň tvoří přechodovou vrstvu mezi urbanizovanými plochami města a volnou krajinou. Na jižní straně je řešené území vymezeno silnicí III. třídy (ulicí Generála Svatoně), a z ní odbočující místní komunikací do obce Vanice. Západně je řešené území v současné době bez vizuálního vymezení. V budoucnu bude hranici tvořit pás izolační a ochranné zeleně mezi budoucí zástavbou a dálnicí D35.

Cíle urbanistické studie – zadání

Cílem zpracování Urbanistické studie je nalézt nejoptimálnější řešení budoucí zástavby dotčeného území – urbánní struktury, zastavěnosti, podlažnosti, apod. – která bude vhodná a atraktivní pro své budoucí obyvatele, a zároveň bude ekonomicky výhodná pro město (např. z hlediska budoucích provozních nákladů spojených s údržbou dotčené lokality – především údržby jejích veřejných prostor). Zvolený typ urbánní struktury by měl umožnit vznik bytových domů s kapacitou cca 120–150 obyvatel na 1 hektar (tzn. že v nové lokalitě by mohlo přibýt odhadem 1000–1300 obyvatel). Při tomto počtu lze předpokládat potřebu vzniku nové občanské vybavenosti (a tím i snížení potřeby nezbytného

dojíždění automobilem).

Studie by měla odpovědět na základní otázky:

- jaká bude urbanistická struktura nové vzniklé zástavby (např. otevřená, polootevřená/polouzavřená, bloková, ...)
- jaká bude podlažnost nové zástavby ve vztahu k okolní krajině
- jaký bude poměr veřejných, soukromých či polosoukromých prostor jaká bude etapizace postupného zastavování území

V rámci Urbanistické studie by mělo dojít k trojstrannému jednání se správcí technické infrastruktury (zpracovatel, město, správce). Z těchto jednání vyplynou časové i ekonomické možnosti přeložení inženýrských sítí. Na základě vyhodnocení jednání bude Urbanistická studie dále směřována, a bude volen rozsah zástavby v kontextu zachovaných, respektive překládaných sítí.

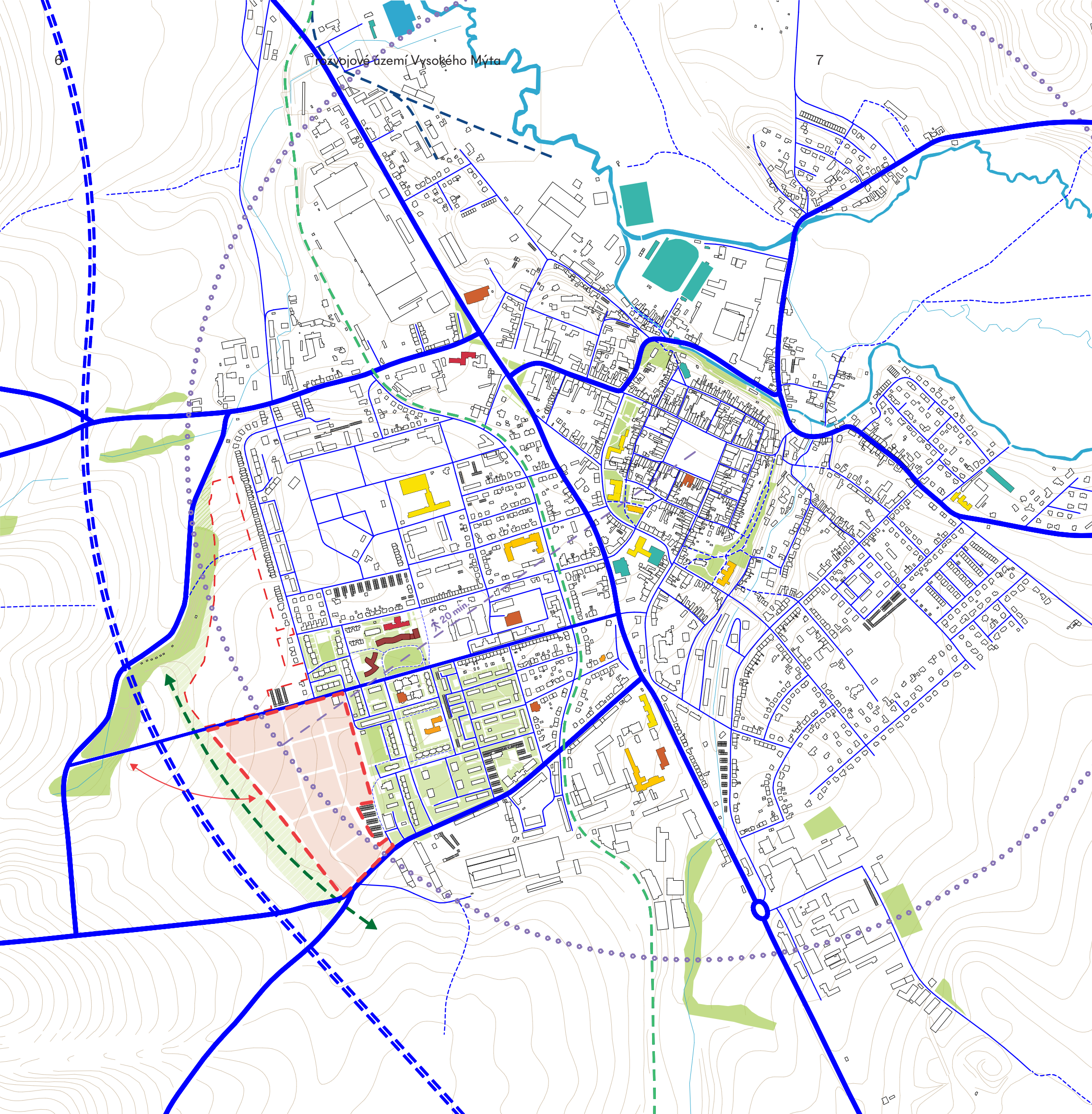
Město Vysoké Mýto v současné době hledá vhodnou plochu pro realizaci nové městské sportovní haly a zimního stadionu. V rámci těchto úvah se nabízí i využití části plochy Z.24, která je v přímé návaznosti na komunikaci Prokopa Velikého. Pokud by Urbanistická studie tuto myšlenku potvrdila, stala by se pak studie podkladem pro změnu části rozvojové plochy Z.24 BH, popř. stabilizované plochy ZV v rámci plánované aktualizace stávajícího Územního plánu města.

Urbanistická studie bude v neposlední řadě sloužit k získání představ města o rozsahu budoucí zástavby. Z této představ vyplýne i možnost předčasného výkupu důležitých pozemků (např. pozemků budoucích páteřních komunikací, veřejných prostranství, apod.). V případě doporučení umístění stavby sportovní haly v řešeném území, dojde i ke snaze sjednotit pozemky pro daný záměr.

Z provedené analýzy vyplývá, že je možné území dimenzovat v poměrně široké škále urbanizace - od nízkého “zahradního města” po město intenzivnější. Cílem následující projektové dokumentace by mělo být získání nástroje regulace budoucích investičních aktivit v území, tak aby bylo možné stanovit pravidla a mantinely pro budoucí účastníky procesu rozvoje této části města.



analýza území



analýza území

Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází jihozápadně od centra města v dochozí vzdálenosti přibližně 20 minut. Území sousedí se sídlištěm, ve kterém se nachází základní vybavenost (školská zařízení, sociální péče, lékař,...).

Ze západu bude od plánované dálniční komunikace lokalita oddělena izolační zelení, případně valem. To přináší potenciál ke vzniku lineární zeleně jak lokálního, tak městského charakteru.

Severně od řešeného území se nachází další rozvojová plocha, kterou je při návrhu nutno brát v potaz a zahrnout do úvah v případě budoucích nutných přeložek TI a návaznosti uliční sítě.

Celé území se jihovýchodně mírně svažuje – převýšení je přibližně 7m.

legenda

- řešené území
- rozvojové území
- zelený pás
- železnice
- komunikace
- komunikace místní
- plánovaná dálnice

legenda vybavenosti

- sport
- lékař
- sociální péče
- potraviny
- mateřská škola
- základní škola
- střední škola
- veřejná zeleň

M1:10 000

návrh řešení

**Schéma navrženého řešení**

Při návrhu je potřeba určit význam a hierarchii jednotlivých lokalit. Navrhovaná uliční síť přirozeně navazuje na stávající čtvrť obytného sídliště s velkým podílem veřejné zeleně na východě. Západně pak přes liniový park zajišťuje plynulou prostupnost do krajiny. Stávající parčík náměstí Naděje je důležitou pobytovou plochou lokálního významu, na kterou navazujeme soustavou sportovišť ohraničenou zázemím s kavárnou/občerstvením ze severu a mateřskou školou z jihu. Tu bude při předpokládaném nárustu obyvatel nové čtvrti nutné vybudovat. Severně pak na pás veřejných sportovišť navazuje sportovní hala celoměstského významu.

Navržená urbanistická bloková struktura jasně definuje hranici veřejného a soukromého a tím i určuje jejich hierarchii. Jelikož se území nachází na okraji města, je nutné srozumitelně vymezit hranici intravilánu. Střední pás obytných bloků zvenčí jasně určuje hranu města, která je změkčena bloky řadových domů nižší podlažnosti a lineárním parkem, který zároveň plní funkci izolační zeleně vůči budoucí dálnici. Veřejně přístupné vnitřní dvory v soukromém vlastnictví umožní prostupnost území.

V území se nachází dvě hlavní osy. Východozápadní zelený pás propojuje sídliště s liniovým park a váže na sebe důležité městské funkce (sportovní hala, stadion). Severojižní promenáda je lemována obchodním parterem a veřejnými sportovišti.

legenda

- uliční čára - rozhraní soukromé/veřejné
- obytné bloky - bytové domy
- individuální bydlení - řadové domy
- sportovní a volnočasová vybavenost
- občanská vybavenost
- polosoukromé dvory
- obchodní parter
- hlavní osy



návrh řešení

Urbanisticko-architektonická situace

Navržená urbánní struktura nabízí 2 typy bydlení – byty a individuální řadové domy. Veřejná prostranství jsou těmito bloky definovány a oproti sousednímu sídlišti jsou tak plochy udržované městem minimalizovány. Hlavním důvodem volby těchto typů výstavby je nutnost definování optimální hustoty zástavby vzhledem k fungování nového urbanismu.

Důležité je rovněž vzájemné propojení města a krajiny. Západní liniový park bude spolu s umělou protihlukovou bariérou izolovat dálnici. S městem bude park propojen sítí pěších cest zajišťující maximální propustnost. Aby nedešlo k přetnutí vazeb krajiny/města pro pěší a cykloturistiku, nabízí se přemostění dálnice pěší a cyklistickou lávkou směrem ke stávající zahrádkářské oblasti pod Peklovcem.

Ulice jsou velkoryse koncipovány tak, aby během času dokázaly přijmout postupnou intensifikaci zástavby a především aby nabídly uživatelům pohodlný pobytový prostor. Křižovatky jsou navrženy jako zvýšené.

Stromy v ulicích spolu se zelenými plochami zeleného pásu, vnitrobloků a případně zelenými střechami zaručí příjemné městské klima. Nabízí se zajistit moderní koncepci hospodaření s modro–zeleno–šedou vodou. Vnitřní dvory obytných bloků nabídnou přidanou hodnotu ve formě klidných zelených oáz sousedského charakteru s umístěním zahrádek, dětských a workoutových hřišť. Tato místa jsou důležitá pro identifikaci obyvatel s novou čtvrtí.

V navazujících fázích je nutno uvažovat opětovném využití dešťových vod pomocí retenčních nádrží ve vnitroblocích a jejím svedením do vodní nádrže/polderu v jižní části území. Retence vody v krajině je důležitým aspektem při návrhu budoucího sídla.

Počet obyvatel v území

obytné bloky	1795
řadové domy	252
celkem soukromé	= 2047

M1:2000



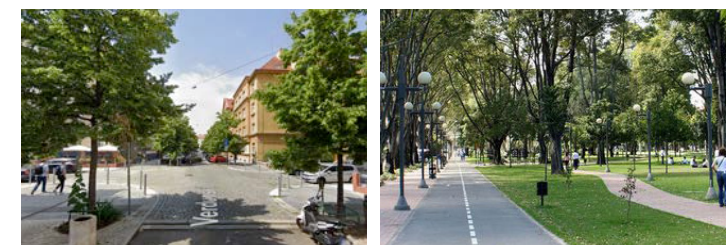
Základní principy – inspirace



01 poloveřejné vnitrobloky — vegetace, veřejné funkce (dětské, workoutové hřiště,...)



02 polootevřené obytné bloky **03** předzahrádky



04 zvýšené křižovatky **05** zelený pás



06 řadové domy — obytná zóna s minimálními výškovými rozdíly a nízkými ploty



07 řadové domy - prostupnost přes obytné vnitrobloky

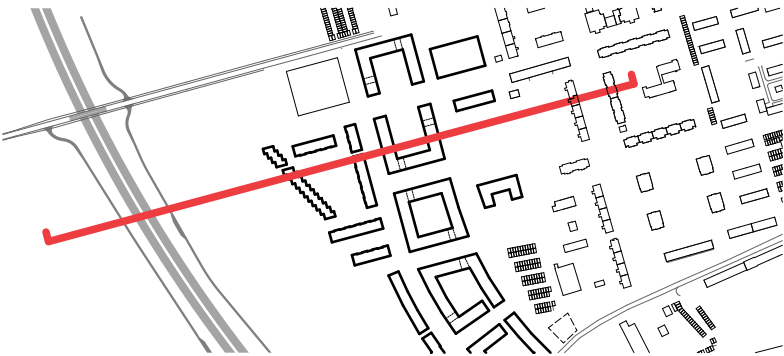
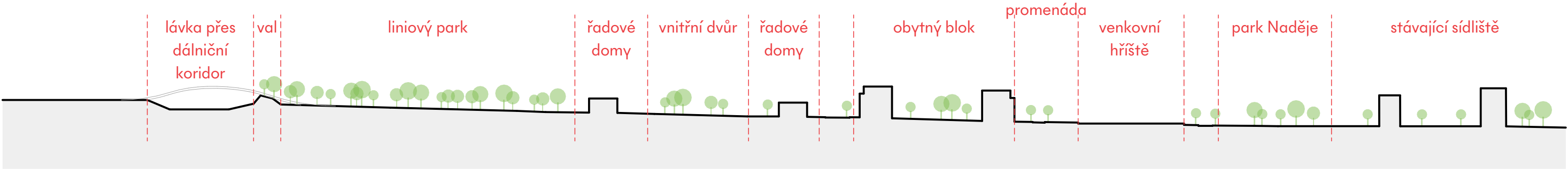
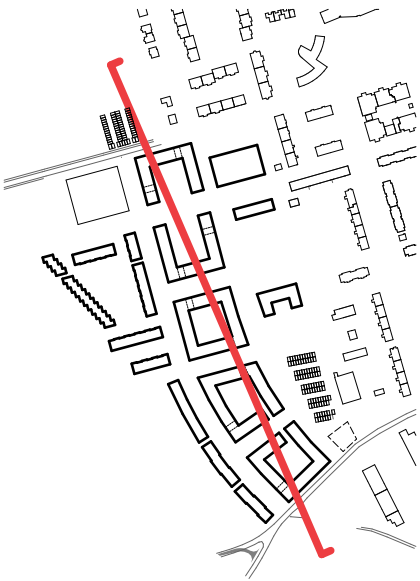
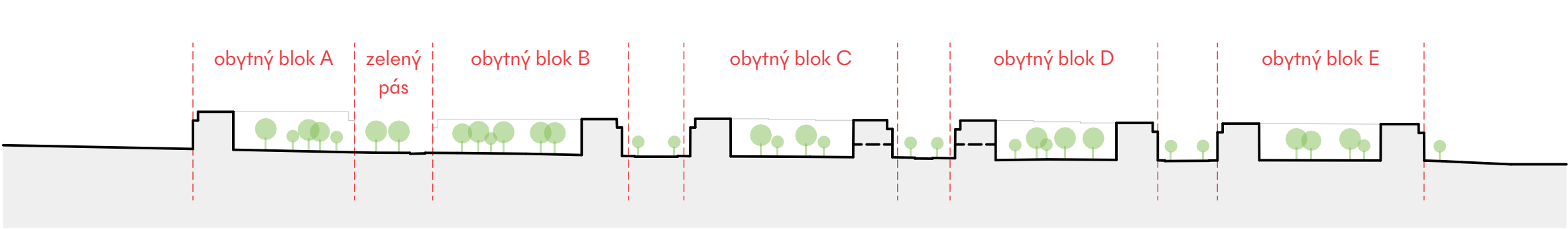


08 oddělená cyklostezka **09** vodní plocha



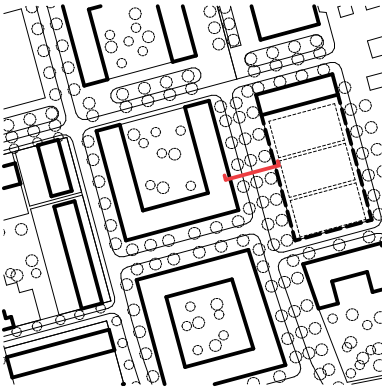
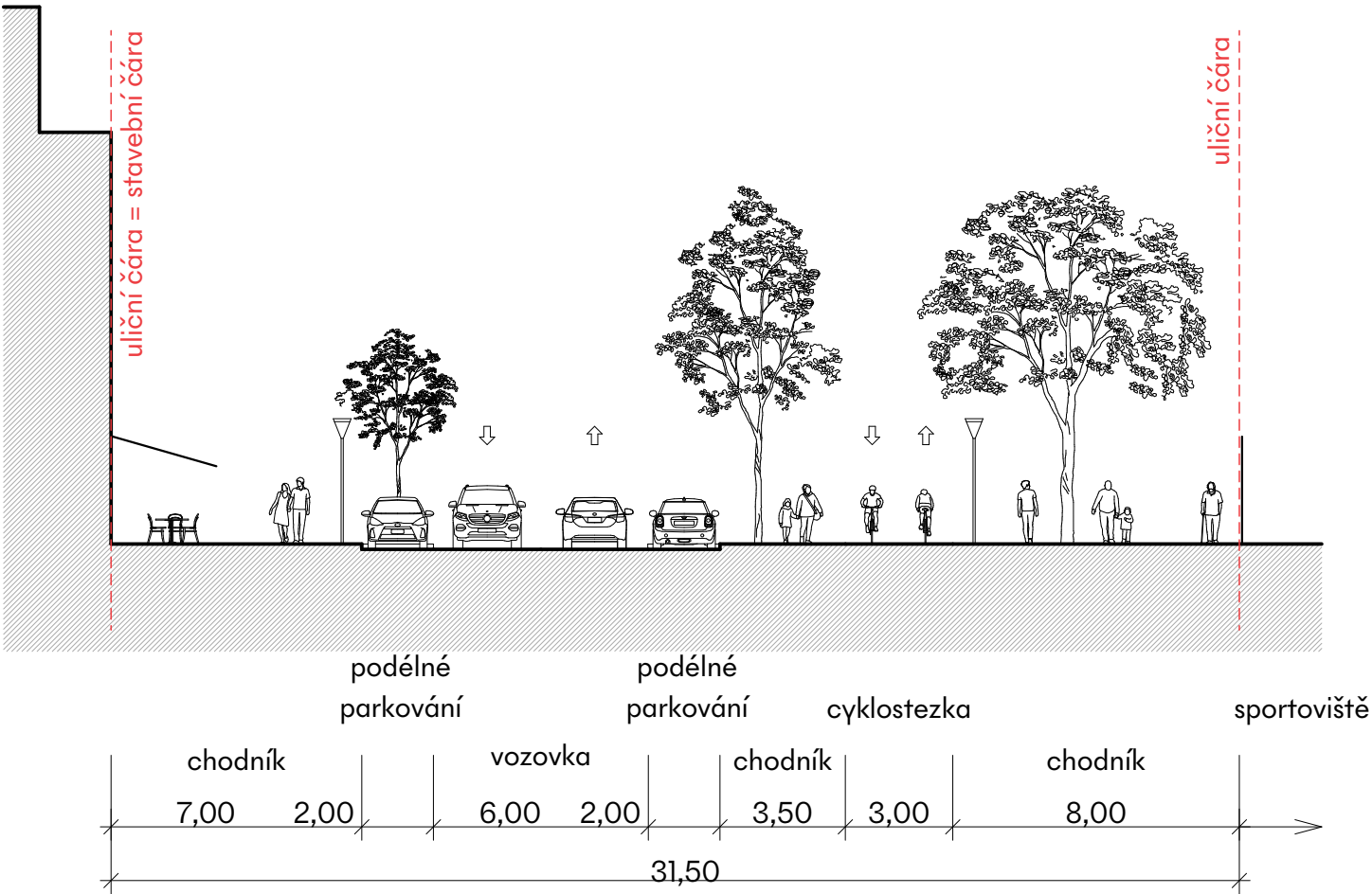
vizualizace hlavní proměny

řezy územím 1:2000

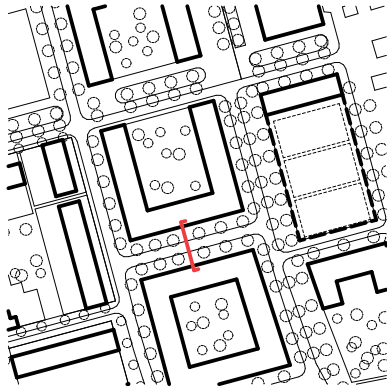
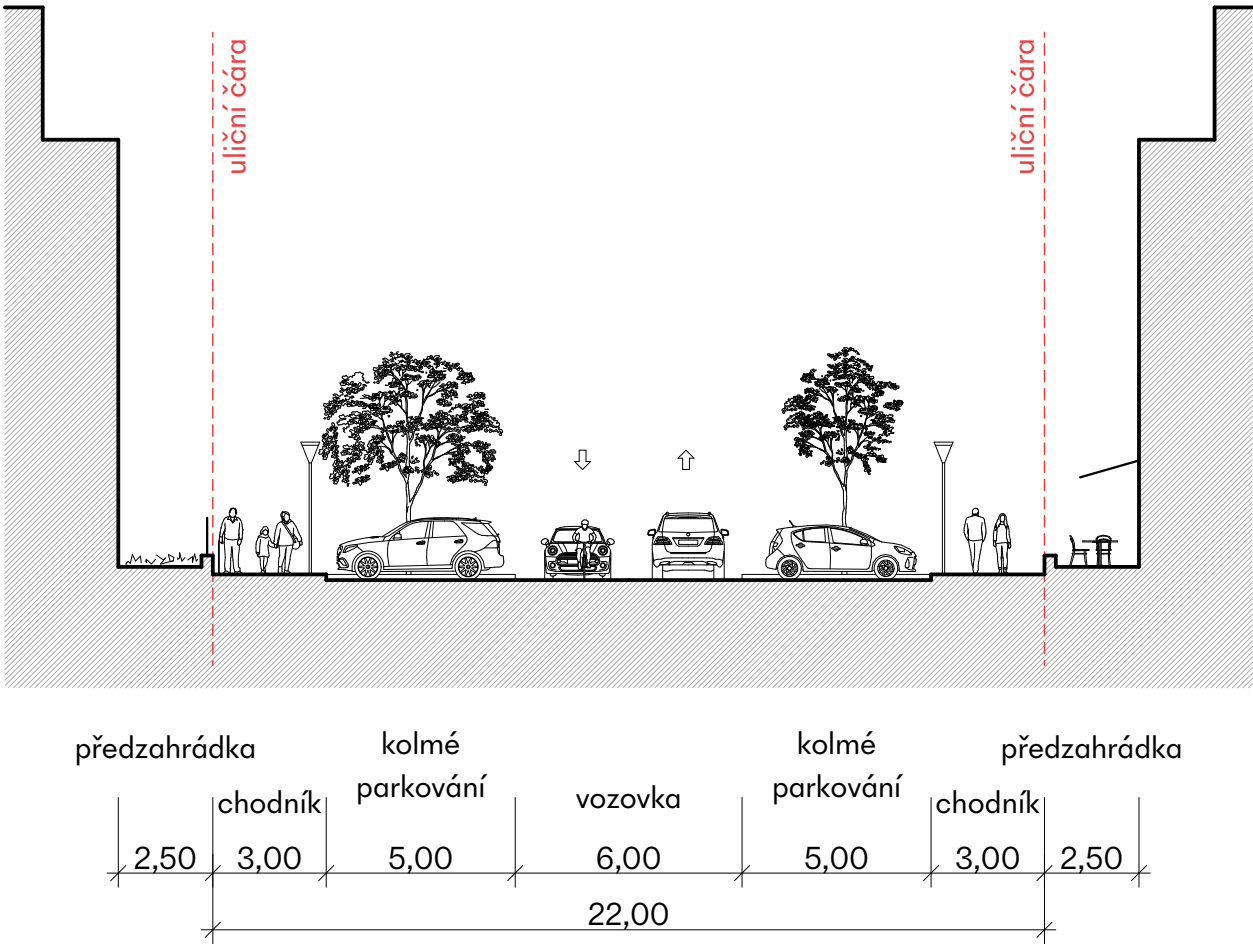


uliční profily 1:200

hlavní promenáda

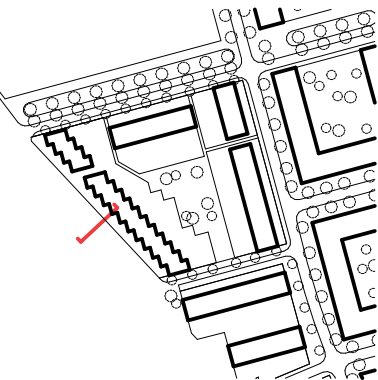
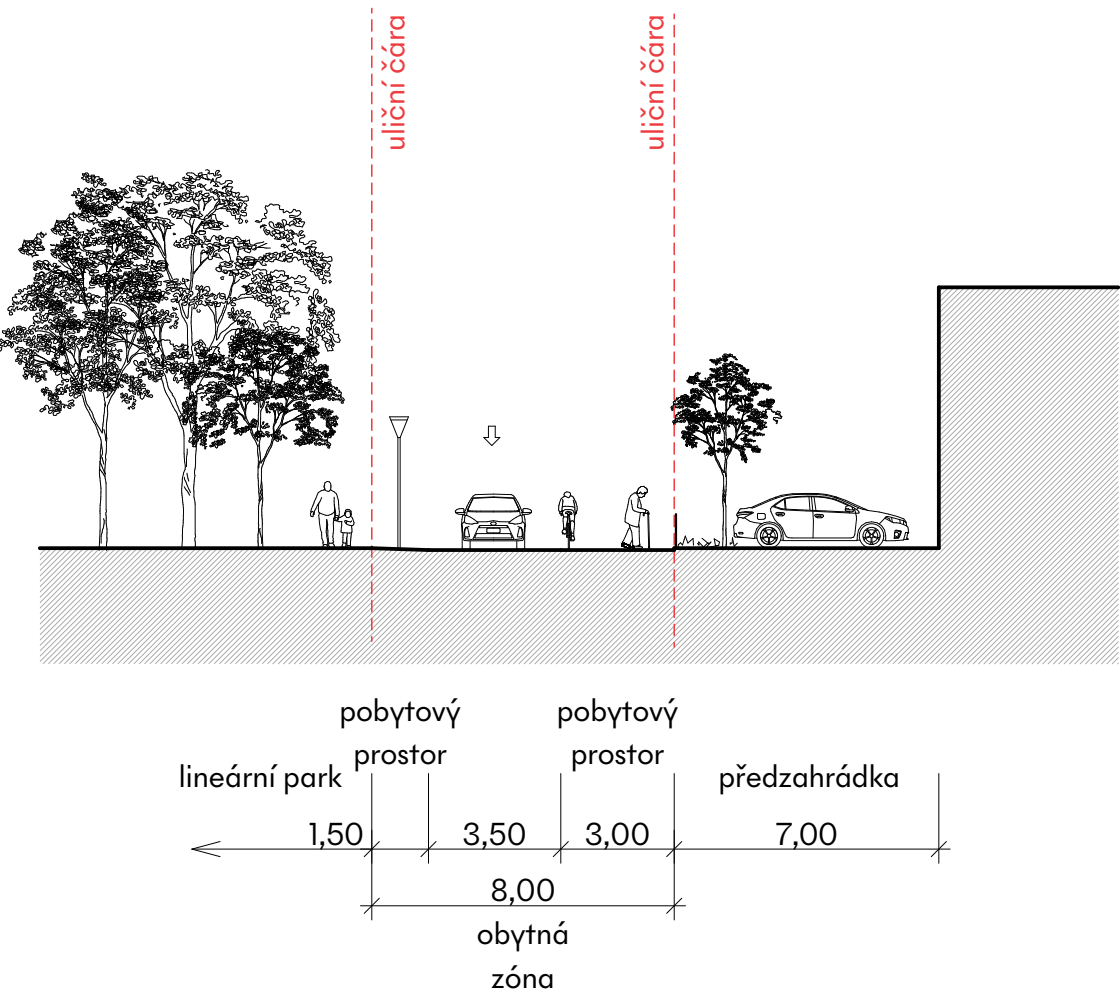


ulice v blokové zástavbě

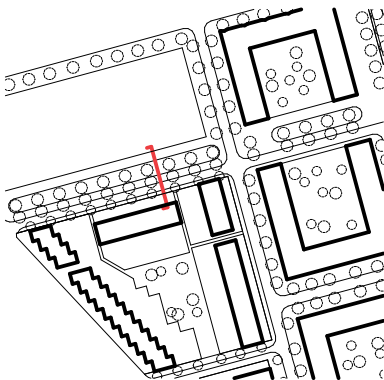
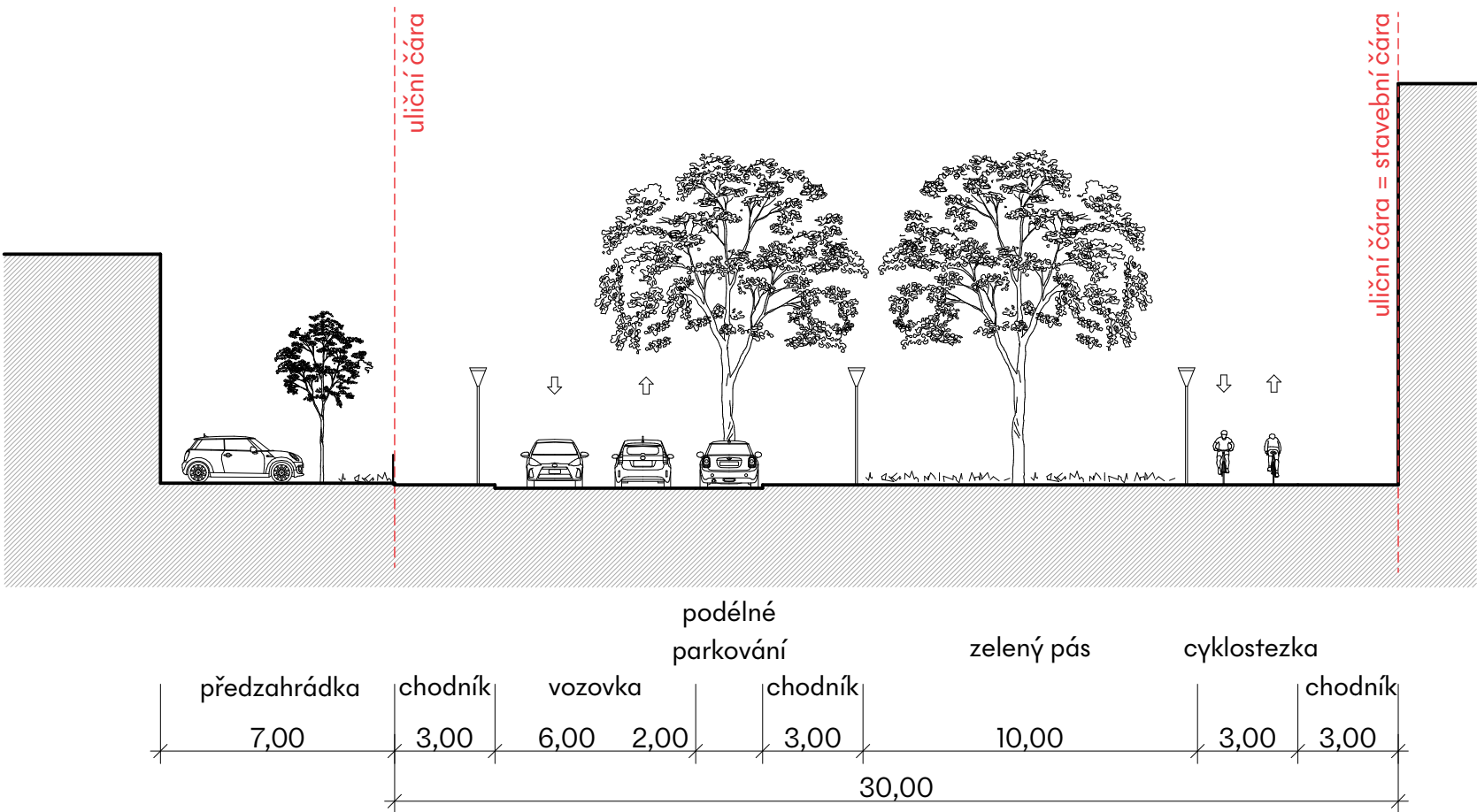


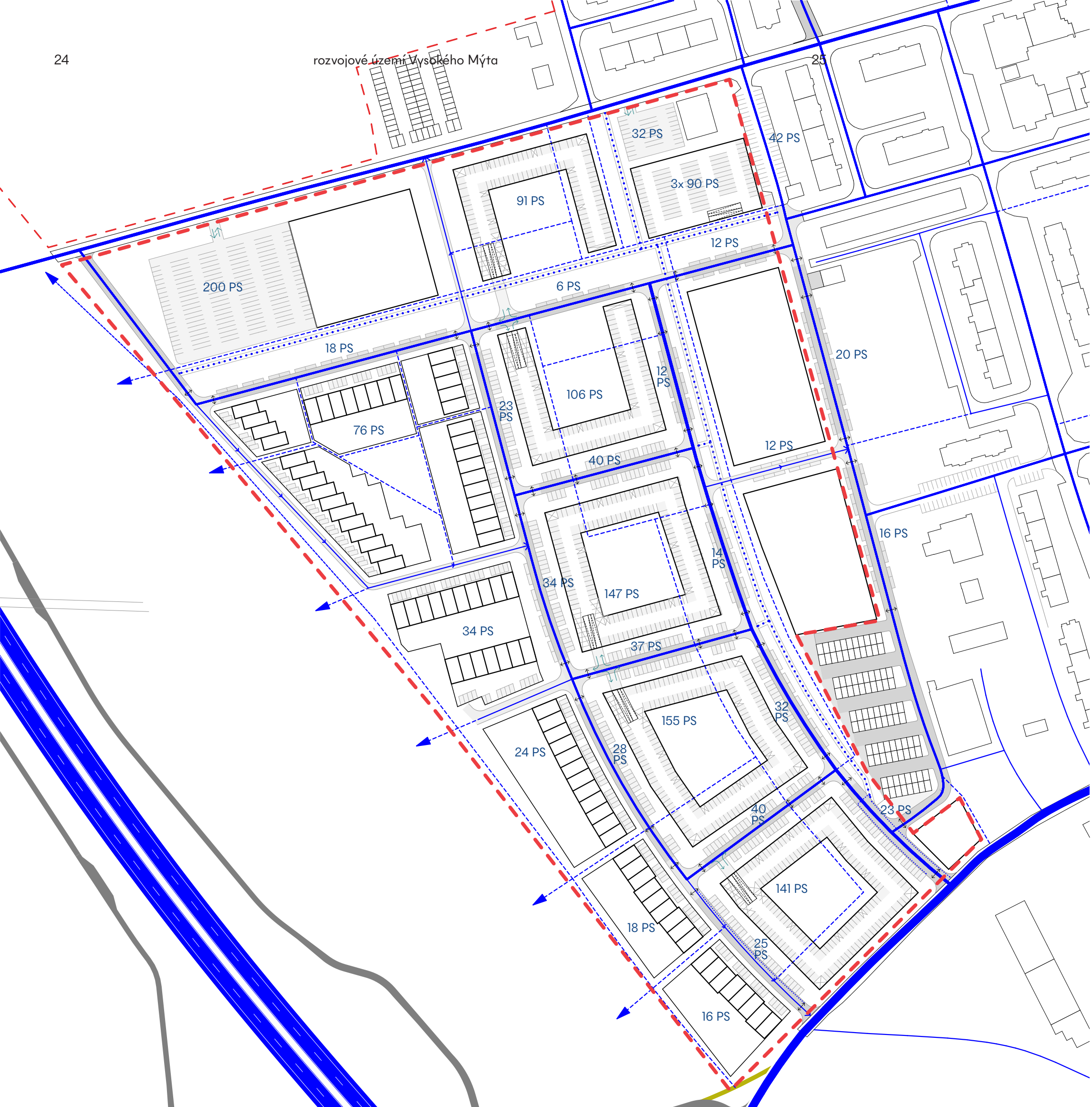
uliční profily 1:200

obytná zóna v zástavbě řadových domů



zelený pás v zástavbě řadových domů





rozvojové území Vysokého Mýta

návrh řešení

Dopravní řešení

Celé území je dopravně řešeno jako “zóna 30” se zvýšenými křižovatkami. Šíře komunikace je z důvodu lepší pozornosti řidičů a bezpečnosti snížena na minimum 6 m. Uvažováno je převážně s oboustranným kolmým, případně podélným (severojižní promenáda) parkováním. Pro lepší příčnou prostupnost jsou místa pravidelně vynechávána a osazena stromy. V oblasti řadových domů, před mateřskou školou a mezi stadionem/bytným blokem je doprava zklidněna jednosměrnou “obytnou zónou”. Celková šíře obytné zóny je 8 m. Cyklodoprava je ve společném provozu s IAD. V místě hlavních os (hlavní promenáda a zelený pás) jsou cyklisti vedeni v oddělených cyklopruzích na úrovni chodníku.

Obytné bloky mají jedno podzemní podlaží s garážovými stání. To zajistí dostatečné kapacity pro předpokládaný počet bytů. Parkovací stání v profilu ulice slouží jako návštěvnické pro potřeby komerčního využití parteru. U řadových domů je parkování zajištěno na jejich pozemcích.

Na severozápadě je velkokapacitní parkoviště pro potřeby zimního stadionu i jako rezerva pro celé území.

Celkové kapacity parkování

obytné bloky (podzemní)	640
řadové domy	168
celkem soukromé	= 808

návštěvnické (komerce)	362
sportovní hala	302
zimní stadion	200
venkovní sportoviště	48
mateřská škola	24
celkem veřejné	= 936

legenda

- řešené území
- rozvojové území
- zóna “30”
- obytná zóna
- jednosměrný provoz
- cyklostezka
- pěší prostupnost
- cyklopruh
- přechod pro chodce
- vjezd/výjezd do garáží

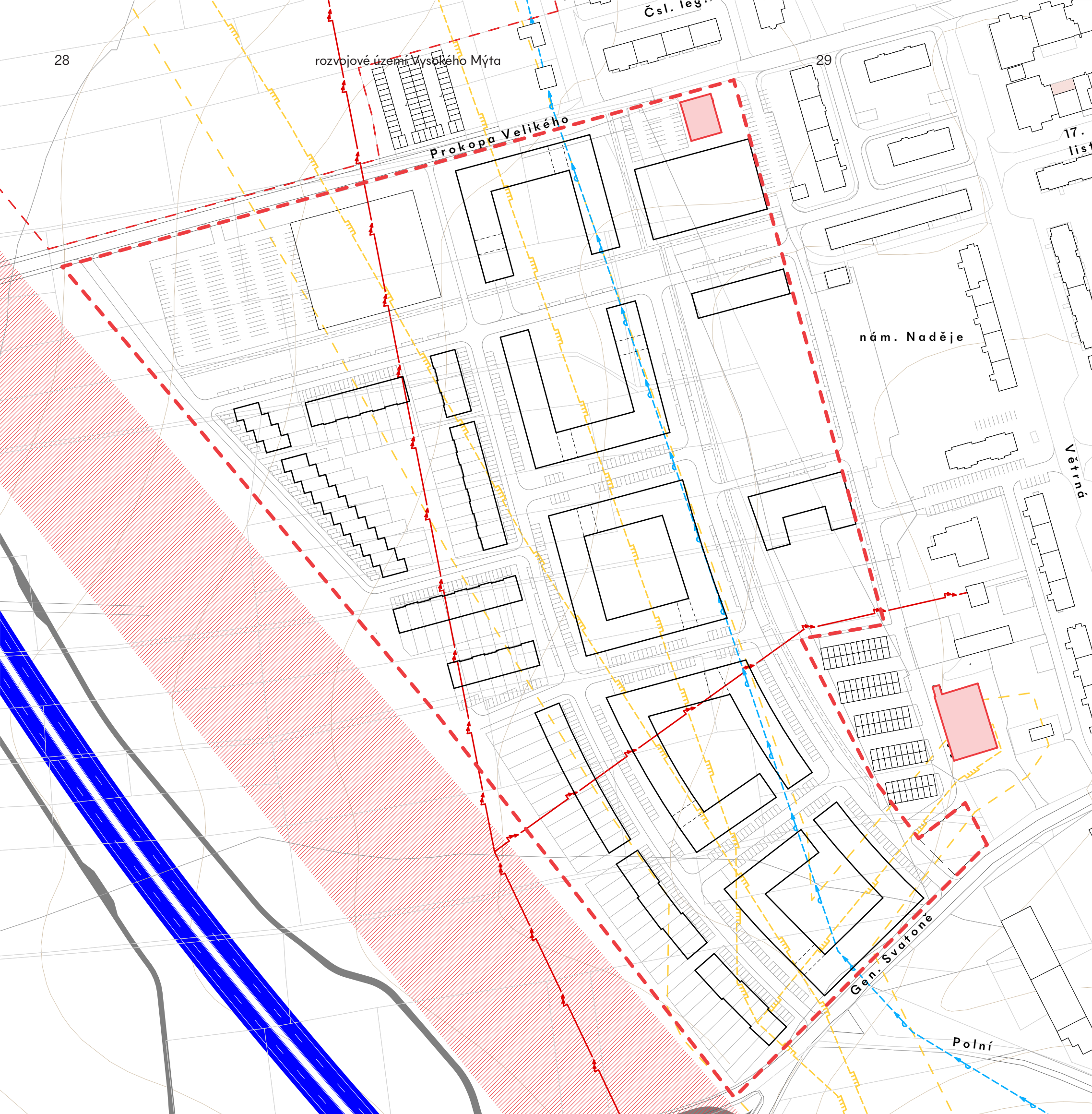
M1:2000

výpočet parkovacích kapacit

Vysoké mýto - výpočet parkovacích stání							
	využití	účel. jednotka	počet jednotek	počet účel. jednotek na 1 stání	zákl. počet park. stání		
1	zimní stadion	sedadlo	1000	10	100,00		
2	sportovní hala	návštěvníci	600	2	300,00		
3	venkovní sportoviště	návštěvníci	96	2	48,00		
4	škola	děti	120	5	24,00		
5	domy (samostatné RD)	byt nad 100m2	84	0,5	168,00	počet ob.	252
6	domy (obytné)	byt do 100m2	598	1	598,33	počet ob.	1795
7	domy (komerční prostory)	prodejní plocha m2	5020	30	167,33		
	celkem P =				1405,67		
	počet obyvatel cca 5200						
	souč. stupně automobilizace:	ka=	1,25	(odhad 500 voz/1000 ob.)			
	souč. redukce počtu stání:	kp=	1	(obec do 50 000 obyvatel, stavby mimo centrum města, nízká úroveň obsluhy veřejnou dopravou)			
	N = P x ka x kp		1758,00				

Poznámka:

Námi navrhovaná kapacita parkování je celkem 1660 a pokrývá kompletní potřeby navrhovaných funkcí. Výpočtová bilance podle vyhlášky je ještě o 14 míst vyšší. Jako rezervu pro dočasné vyrovnání tohoto rozdílu se nabízí využití parkoviště u zimního stadionu, nebo je možné některý z bloků vybavit dalším podzemním podlažím s parkovacími místy. Přidávání suterénních pater pod bloky obecně poskytuje možnost další intenzifikace zástavby resp. optimalizace investičních záměrů.



návrh řešení

Sítě technické infrastruktury

Jelikož stávající sítě TI zásadním způsobem ovlivňují budoucí zastavitelnost území, je nutné počítat s jejími přeložkami. Jedna se o vedení VTL plynovodu, elektra VN a páteřního vodovodu.

Ochranná pásma stávajícího trasování fakticky znemožňují zavedení uliční sítě a životaschopné městské struktury.

Přeložky je vhodné uvažovat nejen pro řešené území, ale i pro další rozvojové území severně od ulice Prokopa Velikého.

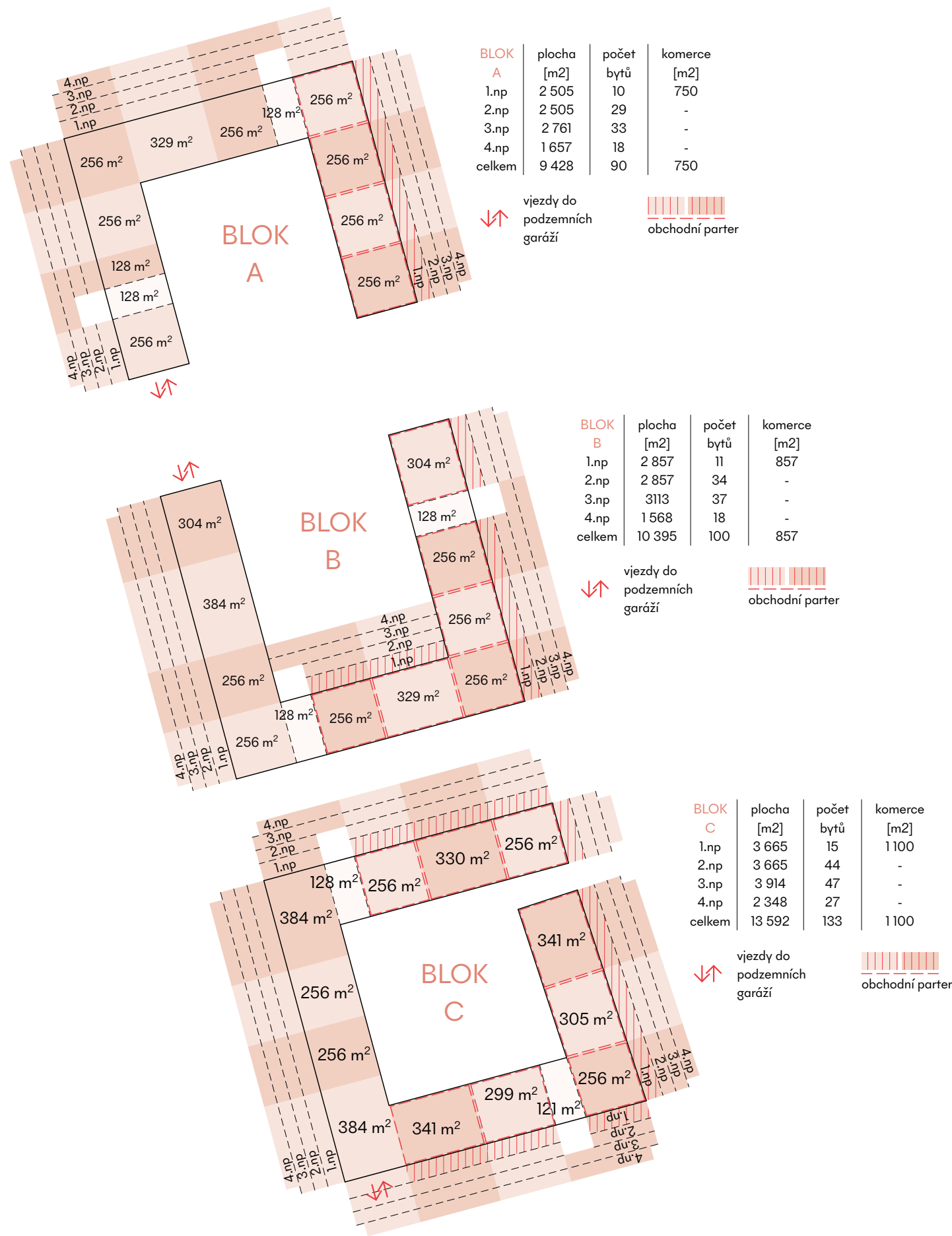
Celé území doporučujeme dálkově vytápět napojením na stávající teplárny ve východní části.

Je nutné nově nadimenzovat a založit veškerou infrastrukturu nové čtvrti.

legenda

- řešené území
- rozvojové území
- oblast přeložek sítí TI
- stávající teplárna
- stávající sítě**
- VTL plynovod
- ochranné pásmo plynovodu
- elektro VN
- páteřní vodovod

M1:2000

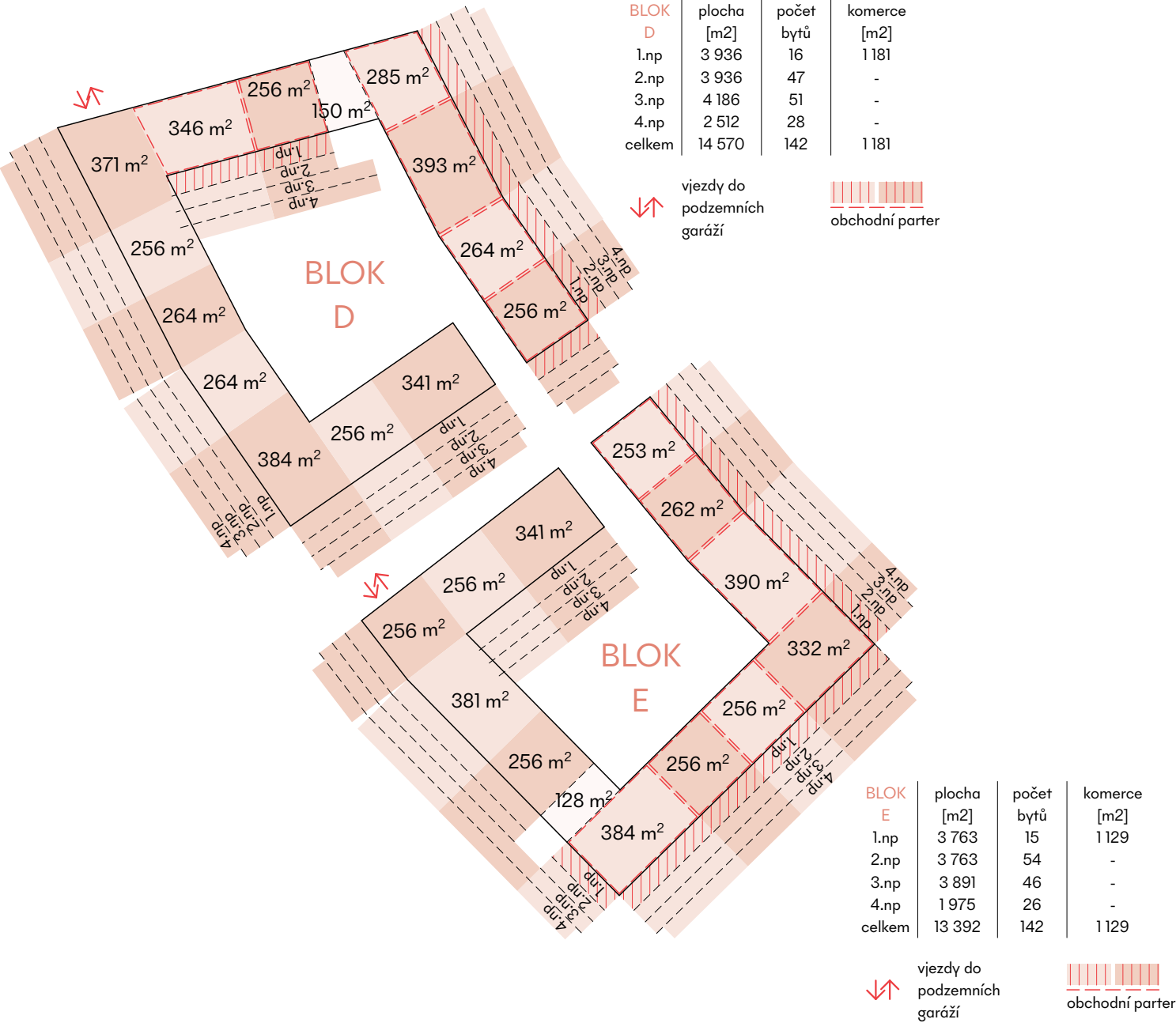
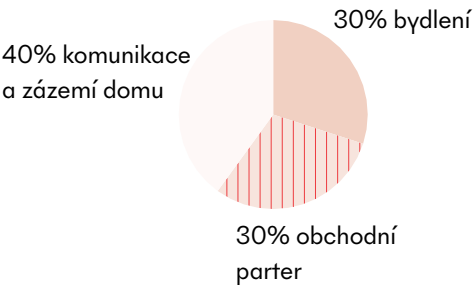


Členění obytných bloků

Obytné bloky předpokládáme rozdělit na jednotlivé bytové domy o přibližných rozměrech 20x16 m se samostatnými vstupy a 2-3 byty na podlaží.

Domy mají 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Poslední podlaží uvažujeme ustoupené. V podzemním podlaží se nachází parkovací stání a sklepní kóje. Do parteru je možné umístit komerční plochy a společné prostory domu (kolárna, odpad, společenská místnost).

funkční rozložení parteru



balance v území

veřejné plochy: **74 417 m²**
soukromé plochy: **58 613 m²**

plocha občanské vybavenosti: **8 830 m²**
plocha komerčních prostor: **5 020 m²**

celkový počet obyvatel: **2 048** (682 jednotek)
počet parkovacích stání: **808/936** (soukromé/veřejné)







červen 2021