

# STUDIE PROVEDITELNOSTI A ADAPTACE VEŘEJNÉHO PROSTŘEDÍ PRO VÝVOJ LOKALITY

KASÁRNA POHOŘELICE

12 / 2022

Vypracovali:

Ing. arch. Marek Juránek, Ing. arch. Denisa Juránková  
Ing. Petr Guňka, Ing. Michal Harašta



# STUDIE PROVEDITELNOSTI A ADAPTACE VEŘEJNÉHO PROSTŘEDÍ PRO VÝVOJ LOKALITY – KASÁRNA POHOŘELICE

- 1) Výchozí stav lokality a analytickou částí
- 2) Popis záměru
  - a) Širší vztahy a propojení s lokalitou
  - b) Doplnění funkcí a návaznost na strategii rozvoje
  - c) Obnovení zpevněných ploch
  - d) Parkovací plochy
  - e) Modrozelená infrastruktura
  - f) Mobiliiář
- 3) Etapizace záměru včetně strategických ploch pro rozvoj
  - I. Etapa
  - II. Etapa
  - III. Etapa
  - IV. Etapa
- 4) Vyhodnocení projektu a etap

Účelem studie je zjištění možností pro vytvoření dalších aktivit v oblasti rozvoje brownfieldové lokality a začlenění lokality do urbanistické struktury města Pohořelice. S ohledem na možnosti města je vytvořena koncepce etapizace daného řešení. Každá etapa bude respektovat zásady této studie a vytvářet technické a architektonické řešení daného záměru. Samotná koncepce pouze doporučuje daná řešení, ale nejedná se o dokument určující konkrétní řešení s ohledem na dotační tituly či respektování modro-zelené infrastruktury.

## 1) VÝCHOZÍ STAV LOKALITY

Stávající stav lokality vychází převážně z bytové zástavby bývalých kasárna. Kapacitně nevyhovující komunikační infrastruktura pak ovlivňuje i možnosti parkování v lokalitě. Kasárna jako lokalita není provázaná se strukturou města a nenabízí maximální využití lokality. Chybí zde doplňující funkce ke každodennímu životu a parkovací místa jsou pod limitem kapacit. S tímto ohledem je nutné přepracovat i dopravní řešení dané lokality – s ohledem na dotační tituly se zaměřením na revitalizaci se lokalita může řešit jako projekt s využitím modro-zelené infrastruktury.

Klady lokality, které následná revitalizace bude využívat jako benefit:

- vytvořená urbanistická struktura bytových domů s úměrným veřejným prostranstvím
- vybudovaná distribuce inženýrských sítí
- možnost využití stávajícího dopravního řešení lokality
- dostupnost a „průchodnost“ lokality pro pěší



- dostupnost městského parku a dětského hřiště s návazností na Městský úřad Pohořelice
- propojení lokality s nákupním centrem LIDL na severozápadní straně
- dostupná v dochůzí vzdálenosti pěti minut i mateřská školka a komunitní centrum
- rozvoj na severní straně pomocí projektu výstavby Rezidence Pohořelice
- volné pozemky pro možnost rozvoje bytové a občanské výstavby
- vzrostlá zeleň a možnost vytvoření pobytových parků a hřišť
- kvalitní dostupnost pracovních podmínek v dojezdové či dochůzí vzdálenosti od bytových domů
- potenciál k využití modro-zelené infrastruktury

#### Zápory lokality – určení problémových prvků, které neumožňují rozvoj lokality:

- absence služeb a funkcí určené ke každodennímu užívání – postupné vysídlení lokality
- nevyhovující dopravní řešení v obytné zóně
- parkování neumožňuje splnění kapacit pro rozvoj lokality
- nevyužívání modro-zelené infrastruktury – zatížení kanalizačních sítí (dešťové vody)
- nevyhovující veřejné osvětlení
- mobiliář ve veřejném prostoru (neregulování funkčního a jednotného vzhledu)

#### Fotodokumentace stávajícího stavu lokality ke dni 30.9. 2022:























## 2) POPIS ZÁMĚRU

### a) Širší vztahy a propojení s lokalitou

Lokalita pohořelických Kasárna je dobře zapracována do urbanismu města – navazuje na dopravní infrastrukturu a dokáže pojmout slepé rameno bez možnosti průjezdnosti danou lokalitou. Díky cestnímu systému lze veřejný prostor vytvořit s ohledem na blízké areály s využitím těžké techniky. Na základě těchto souvislostí je pro lokalitu doporučující výměna zpevněných povrchů, které jsou již silně poškozeny a vyžadují údržbu.

V blízkosti lokality se nacházejí základní funkce pro funkční část města. Přesto lokalita Kasáren umožňuje vytvořit prostory pro služby a funkce, které budou využívány převážně lokálním obyvatelstvem nebo zde doplní funkce, které v lokalitě chybí (absence restauračního zařízení či večerka). Lokálně dokáže tuto lokalitu pojmout vybudované nákupní centrum Lidl na Znojenské ulici. Tyto obchodní řetězce však nedokážou nabídnout například lokální suroviny a produkty.

Celá lokalita je pěší průchozí a umožňuje obyvatelům rekreovat ve volném čase například u městského parku U Šumického potoka až k ulici Československé armády dále v návaznosti na strukturu města. Díky vybudování residence U Kasáren pak ekonomická síla pro danou lokalitu umožňuje sílu poptávky a díky ní i příliv obyvatel do daného území.

Lokalitu je možné rozšířit i díky přilehlému průmyslovému areálu – potencionální pracovní síla v lokalitě dokáže doplnit ekonomickou rentabilitu investice.

V širších souvislostech na základě doplněných funkcí a služeb je umožněno rozšíření lokality a vytvořit nové městské celky v jižních částech Pohořelíc.



## b) Doplnění funkcí a návaznost na strategii rozvoje

Lokalitě chybí základní strategické body pro naplnění potřeb obyvatel – restaurační zařízení drobné občerstvení jsou nedílnou součástí rekreace obyvatel. S tímto ohledem na odzkoušení využití služeb navrhujeme ukázat potenciál na stavbě 389/163 (soukromé vlastnictví), která má být odstraněna. Objekt je přímo provázán s pobytovým parkem a dostupný od parkoviště. Na referenčním příkladu ukazujeme, jak jednoduše bez stavebních komplikací osadit kontejner s funkcemi drobného „fastfoodového“ občerstvení a trafiky s tiskovinami a tabákem.

Reference objektu pro osazení do lokality mezi parkem a soukromým parkovištěm (otevřít možnost jednání se soukromým investorem a nabídnout možnosti ekonomického potenciálu místa):



Kontejner lze snadno transformovat – nutnost pro ověření potenciálu služeb se skrývá v nabídnutých službách pro ranní a večerní špičku v lokalitě. Nedílnou součástí je i demografická analýza kupní síly v lokalitě a na základě těchto souvislostí vytvořit nabídku. Vizually atraktivní objekt v provázání se zelení pak v prvních etapách dokáže vytvořit přívětivé prostředí v brownfieldové lokalitě.

Navazující funkce poté doporučuje nabízet v dobře dostupných objektech, které jsou v lokalitě plánovány (možnosti novostaveb) v návaznosti na dopravní infrastrukturu. Pro atraktivitu lokality doporučujeme napojení cyklistické dopravy, která umožňuje pro turisty nabídnout okolí kolem Pohořelických rybníků a okolí Šumického potoka. Především pro letní měsíce jsou možnosti cyklistických výletů se záchytnými body ověření strategických míst pro rozvoj krajiny a urbanistických celků.

## c) Obnovení zpevněných ploch

Revitalizace území v reakci na dopravní infrastrukturu (nepropustných povrchových ploch) vyžaduje úpravu ulice Znojemská vedoucí do průmyslového areálu. Dle výkresu lokality navrhujeme udělat zpomalovací práh na začátku areálu a vytvořit okružní asfaltovou cestu pro možnosti plynulé komunikace a využití aktivit v obytné zóně (kolečkové brusle, koloběžky a jiné). Revitalizace pak bude respektovat základní princip okružní asfaltové komunikace, kdy „vnitřní“ cestní síť budou navrženy ze závsakových dlažeb a roštů.

Samotné asfaltové cesty budou splňovat základní estetické parametry a bezbariérové řešení celé lokality. Maximum zpevněných vod se bude snažit zachytávat srážkovou vodu a v retencích akumulovat v dané lokalitě (využití vod zohledňuje i metodika Ministerstva životního prostředí). Nutno apelovat na kvalitní



provedení odvodnění dešťových srážek do průlehů a trvalkových či jiných záhonů s vegetací (s odkazem na modrozelenou infrastrukturu lokality).

Reference vzorného provedení asfaltové ulice s architektonickými a technickými detaily:



#### d) Parkovací plochy

Celá lokalita zohledňuje různé typy parkovacích stání. Studie definuje umístění a možnosti využití v návaznosti na infrastrukturu. Doporučujeme apelovat na rozměrnější stání v lokalitě kvůli vysoké intenzitě provozu v dopravních špičkách. Minimální šířku stání tedy řešit jako 2,7 m, aby nedocházelo k nehodám při parkování. Veškeré parkovací plochy navrhujeme řešit ze závsakových materiálů (dlažeb nebo roštů) i s ohledem na údržbu a náročnost na obnovu výstavby či její udržitelnost.

Referenční příklad řešení zpevněných parkovišť s možností závsaku („centrální“ komunikační sítě):





### e) Modrozelená infrastruktura

Je nutným parametrem pro doplnění stávající vegetace a okolních zelených ploch krajiny. Náhrada nepropustných ploch vytvoří kvalitní městské prostředí, které zohledňuje vztah ke srážkovým vodám. V lokalitě navrhujeme použití následujících principů, které zároveň vytvoří pobytové veřejné prostory s možností výsadby a instalace mobiliáře či jiných prvků pro zkvalitnění veřejného prostoru.

- Využití ploch ze závsakových dlažeb a roštů
- Doplnění lokality o trvalkové záhony, které díky osazení do štěrkových záhonů minimalizují údržbu (extenzivní údržba pak reaguje na skladbu navrhovaných rostlin a dřevin)
- Ze zpevněných ploch vodu odvést do retenčních průlehů s osazením rostlin do mokřadů
- Novostavby navrhnout s retencí a bezpečnostními přepady do vsaků
- Eliminovat výstavbu nových instalací dešťového vedení bez možnosti retence

### f) Mobiliář

Pro veřejný prostor navrhujeme řešit JEDNOTNÉ provedení mobiliáře s ohledem na cenu a funkčnost. Udržitelnost mobiliáře zohlednit ve využitém materiálu samotného produktu – retextil či jiné recyklované produkty, které nevyžadují následující údržbu. Revitalizační studie musí reagovat na požadavky a případné handicapy místních obyvatel:

- Senioři – možnost opření a madel na lavičkách (pevná konstrukce)
- Děti – výška laviček a atraktivita doplňujícího mobiliáře (dětská hřiště)
- Pubescenti – pevné a bytelné konstrukce s velkou kapacitou odpadového hospodářství, v blízkosti nových objektů vybudovat wifi síť (umožňuje monitorování lokality)
- Sportovci – možnost instalace cyklostanic, nabíjecích stanic atd. – bike sharing je možnost jak dosáhnout maximální mobility lokality
- Pejskaři – osazení odpadkových košů pro exkrementy. Možnost navázání na vybudování psích louček

**Referenční návrhy splňující udržitelné parametry daného mobiliáře:**







### **3) ETAPIZACE NÁVRHU VČETNĚ STRATEGICKÝCH PLOCH PRO ROZVOJ**

#### **I. Etapa**

Vstupní branou do areálu je odclonění soukromého objektu 389/8 a dalších soukromých staveb. Etapa by se zaměřila na revitalizaci parkových prostor s novou výsadbou stromů a zpřístupnění parku v návaznosti na již zmíněný objekt 389/163. Nový cestní systém v parku a jednoduchá úprava stávajícího hřiště vymezí prostor pro pojízdné plochy kolem stavby 389/8 – doporučujeme zatravnovací rošty tak, aby pro dopravní obsluhu byl průjezd ojedinělý a snížila se tak intenzita využívání stavby pouze na zásobování a obsluhu.



Velká část území je jasně definována a jedná se tedy o výměnu zpevněných ploch a jisté uklidnění složitých dopravních a komunikačních cest.

Strategií je i vytvoření podmínek pro osazení objektu se službami, aby lokalita dostala impuls pro obnovu záměru. Součástí etapy je také vytvoření asfaltového okruhu, který upraví komunikace a zjednoduší přístup k bytovým domům. Z odstraněných ploch se dá využít odpadní materiál ve formě dlažebních kostek – ty se dají zapracovat do koncepce obrub a dalších architektonických detailů.

## II. Etapa

Revitalizace parkovišť za vsakovací tvárnice a vybudování nových kapacitních stání v blízkosti objektu 389/13. Tyto nová stání doporučujeme udělat jako zatravnovací bloků – vybudovali jsme nové parkoviště „na zelené louce“ a bude se jednat pouze o stání s charakterem vyčištění komunikačních tepen od podélných stání. Mezi objekty 389/9 a 389/10 se vybuduje vnitroblok s osázením trvalkových záhonů, které budou fungovat jako přirozený však ve vnitrobloku. V koncepci je u toho nového pobytového prostoru pamatováno na modrozelenou infrastrukturu a využití dešťových vod z nově revitalizovaných zpevněných ploch, které nebudou moci plošně zavsakovat.

## III. Etapa

Tato část etapizace reaguje na rozvoj výstavby nových bytových domů v brownfieldovém prostředí. S ohledem na rozsáhlost úprav jsme navrhli umístění domů tak, aby nedošlo k narušení urbanistické struktury i s ohledem na parametry oslunění. Pro osazení nového bytového domu je nutné přeložit středotlaký plynovod. Toto vedení je omezující pro celou lokalitu a řešení jeho vedení je tak součástí etapizace realizace celé lokality.

Po vytvoření nových bytových objektu nám vznikne vnitroblok, kde doporučujeme vypracování pobytového parku s pergolou a závsakovým průlehem, který bude úměrný ke kvalitě nabízených nových bytů. Zároveň se jedná o prvek modrozelené infrastruktury, který nabídne lokalitě vytvořit novou biodiverzitu a tím i kvalitu propojení krajiny s městským prostředím.

U stávající stavby 399/2 pak doporučujeme vytvoření pobytového prostoru pro děti, seniory, ale také prostory na domácí práce (klepače, sušáky na prádlo). Tyto pobytové prostory můžeme doplnit i s ohledem na vytížení v lokalitě i o nové přístřešky či pergoly k pobytu nájemníků či vlastníků.

## IV. Etapa

Finální etapa doplňuje nové parkoviště ze zatravnovacích roštů s ohledem na samotný návrh v lokalitě, studie doporučuje doplnění bytové nebo občanské vybavenosti. S ohledem na kvalitní rozvoj místa díky Residenci Pohořelice se doporučujeme obrátit na developera a jeho případný zájem o rozvoj již vybudovaného areálu. Pro fungování městské struktury chceme ukázat potenciál zavedení cyklostezky a nabídnout zde místo pro děti či mládež. K prodeji je tam vyměřeno minimálně 750 m<sup>2</sup> (s nutnými přeložkami stávajících distribučních sítí).

### ***Doporučení na rozvoj ploch a objektů A.–D.:***

#### ***Rozvojová plocha A:***

*Území je propojeno se záměrem Residencí Pohořelice – doporučujeme tuto lokalitu přímo propojit se záměrem soukromého investora. Investice po město je příliš vysoká oproti nabízeným benefitům. V souladu s prodejem bude atraktivita propojení s městským parkem cyklostezkou ještě žádanější.*

***Investice vhodná pro soukromého investora propojená s návazností na pěší a cyklostezky k oživení městské části v okolí parku a dětského hřiště.***



#### Rozvojová plocha B:

*Zásadní objekt pro rozvoj lokality se službami – investice do soukromého objektu ve spolupráci s městem je prvkem, jak oživit veřejný prostor.*

***Soukromá investice ve spolupráci příprav k revitalizaci parku.***

#### Rozvojová plocha C:

*V navazujících souvislostech je možné přepracovat koncepci stávajících zahrádek – je možné zde doplnit velkokapacitní parkoviště či další občanskou vybavenost v návaznosti na vybudování samostatně funkční lokality. Jedná se o cca 1555 m<sup>2</sup> bez zatížení distribučních sítí. Výtěžnost dané lokality je pak stále závislá i na nabídce dobře dostupných služeb.*

*Další rozvoje jsou vždy otázkou začlenění do stávajícího organismu města a nijak nevytvářejí izolované celky bez komplexního propojení.*

***Doporučení k investici do následujících několik desítek let v návaznosti na úpravy územního plánu.***

#### Rozvojová plocha D:

*Objekt s byty je opět prvkem vytvářející pouze nabídku bydlení. S ohledem na vyvážení urbanistického systému je nutné nabídnout i funkce a služby, které nabídnou i rekreační možnosti.*

***Investice města musí respektovat možnosti ucelení veřejného prostoru (část investice směřovat do okolního veřejného prostoru – parku a retencí pomocí vegetace).***

#### **4) VYHODNOCENÍ PROJEKTU A ETAP**

Jedná se o rozsáhlou lokalitu a s ohledem na vytvořenou koncepci a záměr doporučuje přípravu projektových prací v návaznosti na získání dotačních titulů na tzv. modrozelenou infrastrukturu, která bude pro jihomoravský region jasnou prioritou pro několik následujících let (možné je vycházet z koncepce etap – dle priorit vedení města).

Tempo růstu obyvatel Pohořelic může růst pouze v případě, že dokáže nabídnout i prostory k rozvoji či investicím – k tomu jsou ideální právě brownfieldové prostory, jako jsou pohořelické kasárny.