



Pracovní skupina Klafar 2 - DOPORUČENÍ RADĚ MĚSTA

verze 16.6.2015

Pracovní skupina Klafar 2

Ing. Roman Bukáček

Ing. arch. Martin Zezula

Zadání od RM

...

Doporučení Pracovní skupiny

Pracovní skupina doporučuje Radě města postupovat dle jednoho ze scénářů:

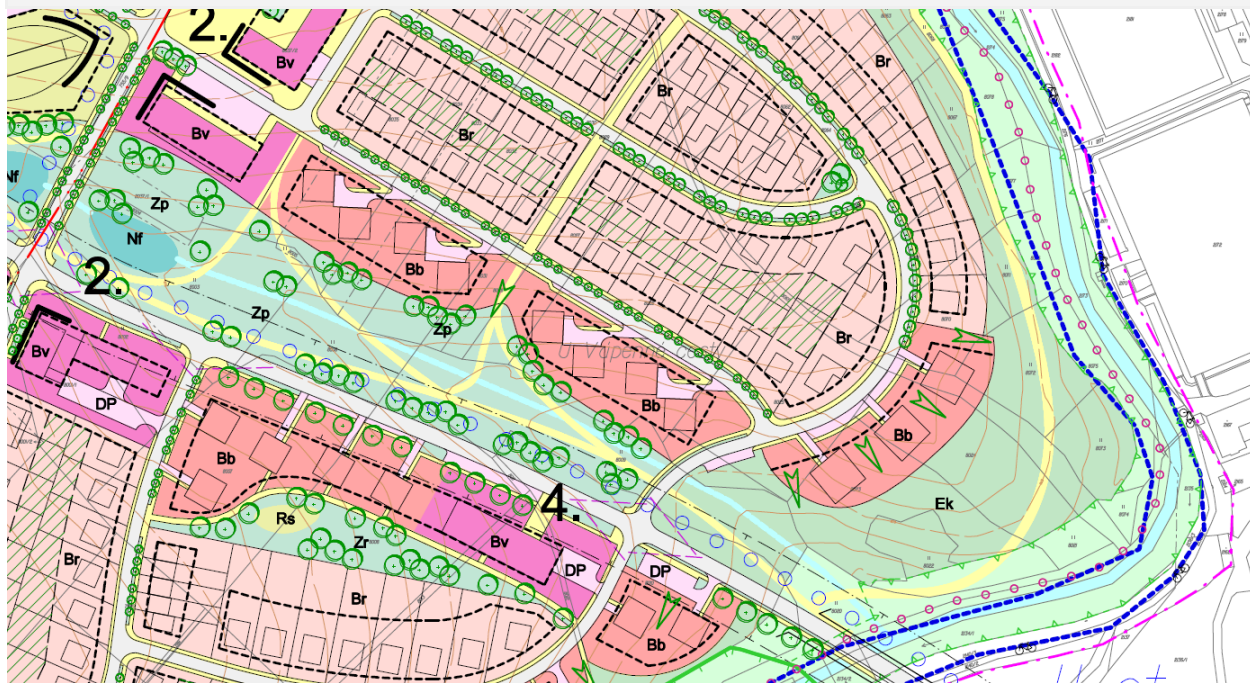
Scénář 1 - politický akcent

Z důvodu zachování kontinuity rozvoje města a základního poslání územního plánování **respektovat platnou územní studii (resp. z ní odvozený územní plán) a pokračovat s výstavbou v souladu s ní**, tzn. na západní a jihovýchodní straně ulice Hrnčířská umístit bydlení hromadné čisté (Bb) - bytové domy; na východní straně ulice Hrnčířská bydlení individuální čisté - rodinné domy městského typu.

Scénář 2 - urbanistický akcent

Z důvodu zachování kvalit daného území a se znalostí dosavadní výstavby v lokalitě Klafar 1 **respektovat krajinářsko-urbanistický kontext (potenciál a limity území) a zastavit investice do území** do doby než bude zpracována nová územní studie citlivější k socio-ekonomickým souvislostem při rozvoji města..

Doporučujeme Radě města před svým rozhodnutím navštívit řešené území a navazující výstavbu Klafar 1 (nabízíme komentovanou prohlídku) pro pochopení širších souvislostí a závažnosti rozhodnutí pro další vývoj města.



Výřez z územní studie (Atelier Urbi, 2005)

Odůvodnění

Tato doporučení vycházejí z platné územně plánovací dokumentace města (strategie města, územní plán a územní studie), z dosavadního vývoje výstavby v území a především ze znalosti území samotného. Během své činnosti nebyla pracovní skupina schopna určit primární důvod pro investice do daného území.

Pokud je motivací pro další investice do území (a rozrůstání zastavěného území města) především snaha zvrátit negativní vývoj počtu obyvatel města Žďáru nad Sázavou a to formou nabízení zasíťovaných pozemků v území, pak se domníváme, že pro další příznivý rozvoj města není lokalita Klafar 2 klíčová a nepřinese zamýšlený efekt (během výstavby Klafar 1 v letech 2006-2013 počet obyvatel města klesl přibližně o 2 000 osob).

Pokud je motivací pro další investice do území (a rozrůstání technické infrastruktury) především snaha vytvořit atraktivní lokalitu pro bydlení v rámci území města Žďáru nad Sázavou a to formou přípravy území v souladu urbanistické studie z roku 2005, pak se domníváme, že studií definovaný standard bydlení i městského veřejného prostoru neodpovídá dnešním požadavkům a povede k vysokým nárokům na městskou infrastrukturu a její následnou údržbu. V současné chvíli neexistuje žádná ekonomická rozvaha nad vazbu mezi náklady na zasíťování - ziskem z prodeje - náklady na provoz a údržbu (předpoklad Odboru rozvoje, že náklady na infrastrukturu budou pokryty prodejem pozemků beze zisku).

Pokud je motivací pro další investice do území (a zastavování orné půdy a volné krajiny) především snaha navázat na dosavadní činnost při rozvoji města Žďáru nad Sázavou a to formou využití dosavadní vložené energie a finančních prostředků, pak se domníváme, že tento postup nemůže být s ohledem na realizovanou výstavbu daném území obhajitelný bez ekonomického rozboru realizované výstavby Klafar 1 (vložené investiční prostředky, počet rezidentů, náklady na provoz a údržbu daného území).

Na základě uvedeného se domníváme, že je nezbytné před další výstavbou v území zodpovědně vyhodnotit stávající vývoj a na základě toho redefinovat možnosti a očekávání odpovídající potenciálu daného území. Na základě vize celoměstského rozvoje vytvořit realistický a především udržitelný rozvoj území. **Pokud je zájmem vedení města zodpovědné vytvoření urbanistického celku v souladu se současným vývojem a trendy doporučujeme zastavení veškerých nových investic do území a zahájení prací na přípravě územní studie.**

V toto chvíli považujeme dílčí zásahy a úpravy za nevhodný způsob řešení. Domníváme se, že tento postup přes nekoncepční změny územně plánovací dokumentace vedl ke vzniku stávající výstavby Klafar 1. Tento urbanistický celek postrádá vnitřní řád a logické členění z důvodu nahodilých změn ploch bydlení v bytových domech a individuálního bydlení. Tyto zásahy vedly k napětí v území a vytvoření nežádoucích vazeb.

Rozbor území

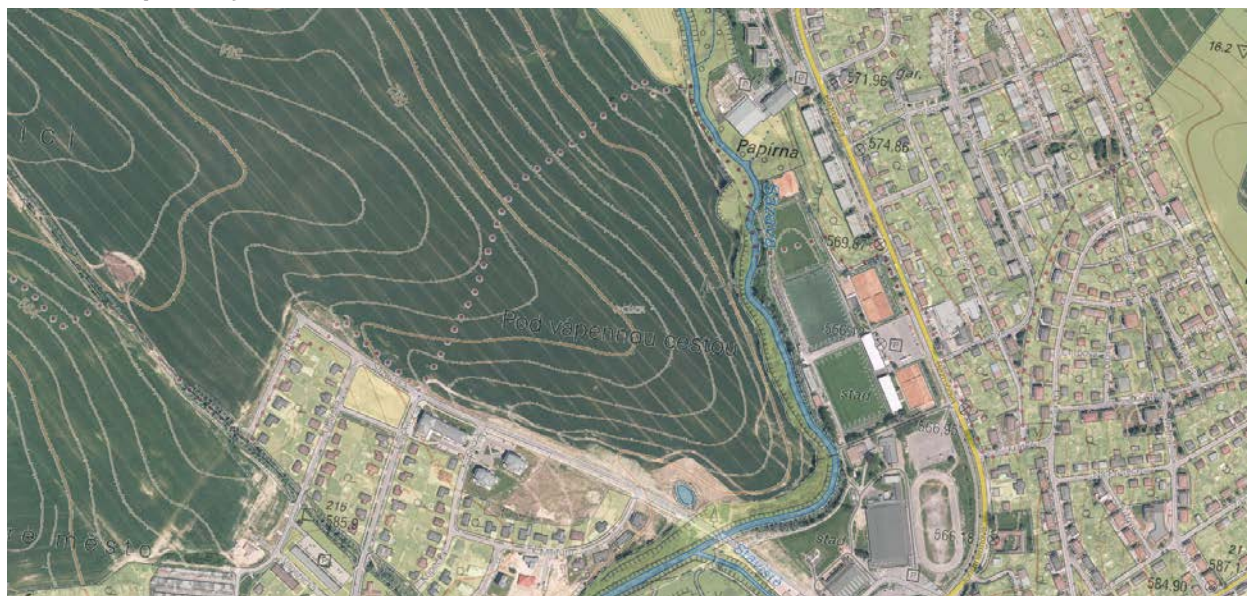
...

Zadání územní studie

Pro přípravu nové územní studie jsme připraveni zpracovat rozbor řešeného území a vypracovat (na základě spolupráce s jednotlivými odbory) zadání a definovat požadavky a očekávání. Dobře vyhodnocené limity území a jasně definované požadavky vedou k účelně vynaloženým prostředkům a optimálním využití možností.

Domníváme se, že při zpracování nové územní studie je vhodné věnovat dostatečnou pozornost především koordinaci, ekonomickému hodnocení a časové souslednosti jednotlivých kroků.

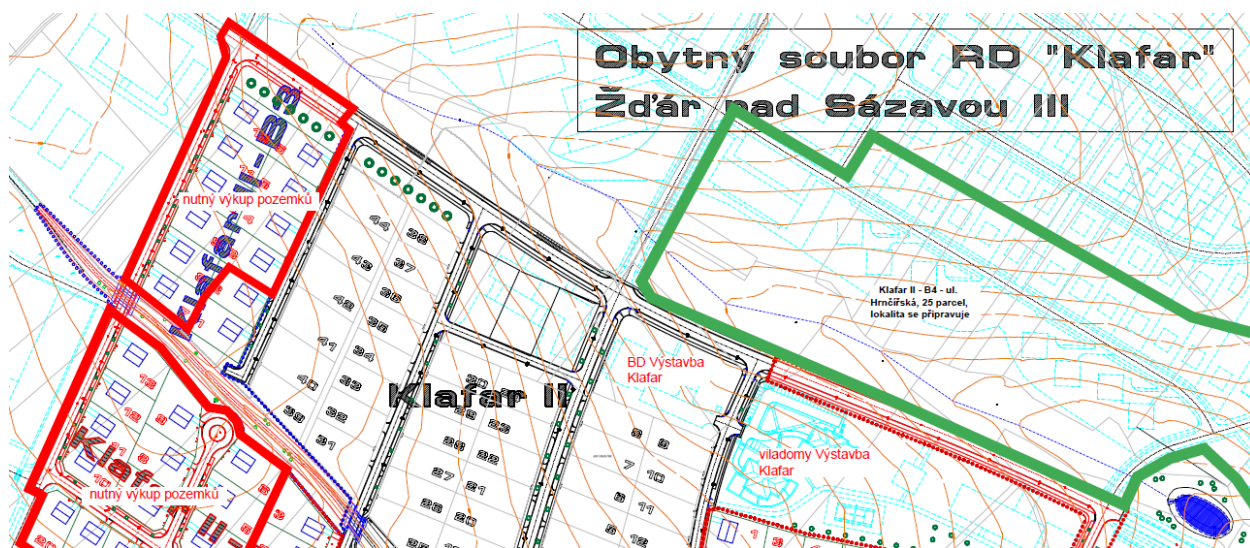
Grafické přílohy



Modelace terénu území (mapy.cz, 2015)



Městské pozemky (CUZK, květen 2015)



Rozvoj lokality (podklad Komise rozvoje, 2015)