PARDUBICE - ÚZEMNÍ PLÁN CENTRÁLNÍ MĚSTSKÉ ZÓNY

Milan Košař, Petra Hauptová

Územní plán centrální městské zóny - východní sektor Pardubic s regulačními prvky byl zpracován a veřejnoprávně projednán v roce 1996 na základě předchozí urbanistické studie CMZ.

Řešené území je východní částí centrální městské zóny ležící v rovinatém terénu a je ohraničeno na severu Sukovým nábřežím, východně náměstím Republiky a ulicí Karla IV., jižně ulicí Arnošta z Pardubic a Hlaváčovou, západně pak tř. 17. listopadu.

Území je tvořeno převážně blokovou zástavbou v pravidelné šachovnicové uliční síti. Výšková hladina je velmi nevyrovnaná.

Bytový fond je představován rodinnými řadovými domy městského typu a obytnými domy, jihovýchodní část území - sídliště Karlovina - představuje rozvolněnou zástavbu vysokopodlažní - průměr nad 6 nadzemních podlaží.

Celkově je území poměrně hustě zastavěno, průměrná hladina zástavby je do 4. NP kromě věžových domů v sídlišti Karlovina.

Z hlediska funkčního má řešené území charakteristické znaky centrální zóny s převahou občanské vybavenosti nad bydlením a zelení. V malé míře jsou zastoupeny plochy výroby a technického vybavení území. Občanská vybavenost je představována plochami komerční vybavenosti a to na úkor ploch pro kulturní zařízení, školství, zdravotnictví, ploch pro veřejnou správu a služby veřejnosti. Charakteristické je i rozmístění občanské vybavenosti - podél exponovaných dopravních a pěších tras.

Celková koncepce návrhu vychází z filozofie zachování stávajících hodnot tohoto území, jejich ochrany a regenerace a citlivého a koordinovaného rozvíjení potřebných aktivit v nových společenských podmínkách.

Je třeba zdůraznit těsné sepjetí této lokality s historickým jádrem města, kde nejexponovanějším kloubem tohoto spojení je prostor Náměstí Republiky.

Hlavní páteří území zůstává Tř. Míru, dominantní obchodní osa spojující Zelenou bránu - Masarykovo náměstí a pokračující Palackého třídou k nádraží. Zde se jako postupné cíle uplatňují významné dominanty města, ke kterým by se měla v budoucnu přidat i výstavba v tzv. "Zlatém kříži", v prostoru bývalé Veselky.

Třída Míru by měla v nejbližší době získat charakter pěší zóny, zejména v úseku od křižovatky s ul. Sladkovského k Zelené bráně. V současnosti byl zrealizován úrovňový přechod k Zelené bráně s předností chodců před ostatní dopravou, čímž došlo k žádoucímu bezbariérovému spojení s historickým jádrem.

Územím prochází několik významných pěších os. Z prostoru "Veselky" kolem kostela sv. Jana do ulice br. Veverkových a Smilovy, dále ze Smilovy ul. přes parčík a pasáž na Tř. Míru, z "Karloviny" Jindřišskou ulicí kolem Domu hudby do Tyršových sadů a z "Karloviny" kolem sokolovny do Bubeníkových sadů. Tyto "zaběhlé" trasy je nutno rozvinout, obohatit a rozšířit, vzájemně propojit a zvelebit tak, aby byly magnetem pro obyvatele i pro návštěvníky města.

Pro řešené území centrální zóny byla stanovena následující pravidla:

- jakákoliv výstavba nesmí rušivě zasáhnout do siluety města či kompozičně významných průhledů a os;
- veškeré nové objekty, nástavby, přístavby či rekonstrukce musí být řešeny tak, aby harmonicky zapadaly do stávající zástavby a to jak měřítkem, tak i tvarem a detailem;
- u stávajících objektů musí být zachovány architektonické články a prvky, charakteristické pro zachování identity objektu;
- při změně funkce objektu či výstavbě nového objektu je nutno prokázat zajištění potřebné kapacity pro dopravu v klidu a možnost vhodné dopravní obsluhy;
- při změně funkce bytového objektu zachovat nezbytné procento (20%) bytů.

Jako **závazné limity** pro stavební činnost v řešeném území bylo navrženo:

- pásma a chráněné objekty či útvary včetně vybrané zeleně;
- uliční stavební čára;
- počet nadzemních podlaží (výškové zónování);
- tvar střechy;
- funkční využití;
- při změně funkce bytového objektu ponechání 20% bytů;

Jako **směrné (doporučené) limity** byly navrženy:

- hranice zástavby uvnitř vnitrobloků, které jsou vyjádřením možného poměru zastavěné plochy a vnitroblokové zeleně a které je při územním rozhodování nutno chápat v celkovém kontextu každého jednotlivého bloku;
- materiálové řešení jak u nadzemních objektů (např. nevhodnost plechové krytiny), tak u městského parteru.

Přestože byl Územní plán centrální zóny Pardubic veřejnoprávně projednán již v roce 1996, nebyl dodnes schválen a nestal se tak závazným podkladem pro územní rozhodování, což se, bohužel, projevuje již v současné době negativně v celé řadě případů.

Nejmarkantněji je to patrné při povolování rekonstrukcí obytných objektů, kde není dodržována výšková hladina zástavby a vloženými investicemi se pak dlouhodobě až trvale fixuje stav, který je v rozporu se zpracovanými regulativy a který byl doposud vnímán jako provizorium.

Ještě horší je situace při zastavování vnitrobloků, kde je míra vhodného a přípustného zastavění často mnohonásobně překračována, často dochází i k nevhodnému funkčnímu využití uvnitř bytové zástavby.

Bylo by samozřejmě možné vyjmenovat celou řadu dalších chyb plynoucích z neexistence závazného podkladu, jakým je např. regulační plán. Čím déle potrvá jeho absence, tím větší je pravděpodobnost výskytu podobných chyb v konkrétním území.

Ing.arch Milan Košař
Ing. arch. Petra Hauptová
Atelier Aurum s.r.o. Pardubice