

Byl jsem občanským sdružením Spokojené Díly osloven, abych zpracoval nezávislou analýzu materiálu, který je podkladem pro zadání ÚP města Kuřimi. Jako nezávislý kritik architektury a urbanismu přikládám níže své komentáře a zjištění, které by měly být v zadání ÚP zohledněny.

Podklady: Návrh zadání Územního plán Kuřim (30.5.2008)
Územně analytické podklady města Kuřimi – textová část (10/2007)
Územně analytické podklady města Kuřimi – Výkres záměrů na provedení změn v území (10/2007)
Prezentace Územní studie Jih (2.10.2007)
Prezentace Územní studie Záhoří (5.9.2007)

Předem je nutné vyjádřit obdiv k odvaze zastupitelstva. Záměr rozvoje Kuřimi je v současném prostředí ČR nebývalý a směle se vyrovná negativním příkladům z druhé poloviny 90. let v okolí Prahy. Překotný rozvoj sídel s sebou přináší řadu neznámých a ve výsledku je vždy experimentem. Z Územně analytických podkladů vyplývá, že rozvoj Kuřimi v uplynulých 10 letech přinesl mnoho problémů, které bude jen s velkými obtížemi možné vyřešit.

Například lokalita Díly za Sv. Janem je typickou ukázkou nesprávného rozvoje města, kdy vzniklo monofunkční území bez kvalitního veřejného prostoru, vybavenosti, s dopravně poddimenzovaným řešením atd. Přesto se město vážně zabývá rizikovějším projektem obytného souboru v lokalitě Mozy a ještě tím zhoršuje stávající životní prostředí obyvatel v Dílech (vyšší dopravní zatížení, poddimenzovaná vybavenost atd.).

Namísto zvelebování stávajícího zastavěného území se Kuřim vrhá do rozsáhlého suburbánního zastavování okolní krajiny, což je sice jeden z adekvátních způsobů rozvoje, avšak vyžaduje velké nasazení jak ze strany města, tak ze strany projektantů. Doporučovaný maximální rozvoj o 2% zastavěného území za rok je v Kuřimi několikanásobně překročen. Předložené územní studie svědčí o podcenění celého podniku a varují před pokračováním těchto monstrózních projektů. Město by mělo přehodnotit své rozvojové záměry a rozložit je jak do urbanizace, do změn využití zastavěného území, tak i do přirozené suburbanizace. Zamýšlený plán rozvoje je v časovém horizontu 10-15 let kvalitně neproveditelný.

Širší vztahy - doprava

Kuřim se v zadání ÚP profiluje jako satelit nedalekého Brna. Jak ukazuje příklad souboru Díly za Sv. Janem, bude převažovat i u nových rozvojových ploch funkce obytná. Rezidenti budou za prací do Brna dojíždět. V tomto směru je nutné objektivně zvážit dopravní napojení na Brno. Územní plán počítá s vybudováním R43 a zkapacitněním I43. Nastane-li však v čase masivní stavební boom (což je v případě bydlení realizovaného developerskými společnostmi jisté) před vznikem těchto důležitých dopravních tras, výrazně se zhorší životní prostředí v Kuřimi. Je nezbytně nutné podmínit další potenciální rozvoj města existencí těchto dopravních tras.

Situování nových rozvojových ploch na východ města není rozumné vzhledem k umístění budoucí trasy R43. Poněvadž se dá předpokládat, že po otevření R43 bude většina dopravy z výrobních ploch i z bydlení svedena právě sem, bude zatíženo centrum města novou dopravou z nových rozvojových ploch. Lokačně by bylo vhodnější umístit funkce k nové dálnici a jejímu napojení.

Železniční doprava dlouhodobě ustupuje individuální automobilové a nelze předpokládat, že by se tento trend zastavil. Vzhledem k umístění železnice v rámci Kuřimi a v rámci nových rozvojových ploch je jasné, že nové plochy budou obsluhovány výhradně automobilovou dopravou. To znamená opět vyšší zatížení na dnes již ve špičkách nevyhovujících komunikacích.

Doporučuji brzdít suburbánní rozvoj města až do té doby, než budou otevřeny kapacitní R43 a I43. Do té doby doporučuji věnovat se intenzifikaci již zastavěného území obce tak, aby byla maximálně využívána stávající železniční a městská hromadná doprava.

Širší vztahy - krajina

Kuřim se nachází v přírodně cenném území. Je otázkou, zda-li toto území chránit nebo naopak otevřít k možnému zastavění. V tomto směru se jeví realizace obytného souboru Mozy jako hrubý zásah do krajinného rámce. Nové rozvojové plochy by měly být objektivně posouzeny ve vztahu k zatížení životního prostředí a měly by být korigovány nebo úplně zrušeny.

Pokud není rozumná společenská objednávka na zastavění přírodně cenných území, nezastavoval bych je. To je případ lokality Mozy.

Rozvoj silných stránek

Zkušenost z lokality Díly ukázala, že Kuřim není připravena na překotný rozvoj. Městu chybí náležitá technická a dopravní infrastruktura, o vybavenosti ani nemluvě. Město hrubě zanedbalo vybavenost této lokality kulturními, vzdělávacími, sportovními a volnočasovými aktivitami. Město si musí uvědomit, že nestačí zrealizovat obytný satelit. Povinností města je vybavit tyto plochy patřičným zázemím.

Město si pravděpodobně není těchto souvislostí vědomo, poněvadž v zamýšleném souboru Mozy zcela chybí odpovídající plochy pro školství, kulturu, sport atd. Město patrně není schopno relevantně posoudit úroveň územně plánovací dokumentace a vyvarovat se opakování stejných chyb z minulosti. Tato skutečnost činí ze silných stránek v rozvoji města hrozby.

Odstranění slabých stránek

Záměrem města je mimo jiné posílit územní systém ekologické stability a ochránit nejkvalitnější zemědělskou půdu v okolí. Zcela proti tomuto záměru však stojí rozvojový plán v lokalitě Mozy, která je sevřena přírodními parky a památkami.

V zadání ÚP se konstatuje přetíženost stávajících komunikací. Územní plán k nim však situuje další rozvojové plochy. Je potřeba sladit zkapacitnění komunikací a následný rozvoj funkcí v jejich sousedství. Tato podmínka (ve formě regulativu) by měla být součástí územního plánu.

Zadavatel si je také vědom nedostatku parkovacích míst a odpočinkových ploch v obytných zónách. Například v lokalitě Díly za Sv. Janem však na volných pozemcích navrhuje zpracovatel Územní studie Kuřim-Jih umístit výhradně funkci bydlení. Je to znamením o jeho nekompetentnosti a nedostatečné analýze potřeb tohoto území. Dopravně kritická místa při vstupu do souboru budou ještě více nebezpečná a počet zájemců o vybavenost souboru vzroste (např. místa v mateřské školce apod.).

Potlačení hrozeb

Uváděné hrozby v zadání nového ÚP jsou kardinálního významu. Ve většině případů svědčí o nepřipravenosti Kuřimi pro zamýšlený překotný rozvoj. Je potřeba do územního plánu vnést prvek času a pečlivě definovat harmonogram jednotlivých úkonů v území. Strategie rozvoje musí logicky postupovat od připravenosti území k jeho zastavění. Vzhledem k časové náročnosti realizace dopravních a inženýrských sítí v rozvojových plochách se zdá být horizont životnosti 10-15 let územního plánu hrubě překročen a svádí spíše k dokumentaci Prognózy územního rozvoje v dotčených lokalitách.

Požadavky na rozvoj území obce

Kýžené dosažení vysoké životní úrovně obce je zajišťováno jednak vybaveností, jednak kvalitou veřejného prostoru. V tomto směru je důležité objektivně přehodnotit stávající občanskou i komerční vybavenost v Kuřimi. Pro novou vybavenost je nezbytně nutné vymezit dostatečně velké plochy v novém územním plánu. Vzhledem k dostupnosti těchto aktivit je vhodné situovat je do těžiště nových rozvojových ploch a napojit je komfortně na městskou hromadnou dopravu.

Obě územní studie řeší tuto problematiku ledabyle. Je to vidět například na kvalitě veřejných prostorů (náměstí, parky, aleje, bulváry atp.), které se v území vůbec nevyskytují. Poučení z nedalekého obytného soubory Díly za Sv. Janem by mohlo spočívat ve zvýšené péči o tuto stránku návrhu, ale neděje se tak. Schematismus zástavby je nudný a chybí v něm městotvorné prvky v podobě významných dominant – kostel, kulturní dům, sportovní hala, škola atd. Práce se zelení v nových souborech je nulová.

Urbanistické závady

Ve výčtu závad, které mnohdy ani s urbanismem nesouvisí, zaujme požadavek „prostorově dořešit hlavní náměstí“. To samo o sobě svědčí o připravenosti města na mnohonásobně větší akce...

V urbanistických závadách zcela chybí připomenutí tristní situace v lokalitě Díly. Město by mělo zabránit zhoršení místního stavu další obytnou zástavbou a mělo by usilovat o zastoupení jiných důležitých funkcí, které by vedly k lepšímu sociálnímu využití. Lokalitě by prospělo jasně definované centrum, soustředěné například kolem komunitního centra se školkou, ordinacemi lékařů apod.

Urbanismus je umělecká tvorba města a v tomto směru je Kuřim zanedbaná. Kvalitní urbanistická kompozice v územních studiích neexistuje. Textury navržené zástavby nejsou doplněny o žádné dominanty nebo místa většího významu. Autoři předkládají typickou sídelní kaši bez hrozinek nebo třešniček. Bylo by jistě zajímavé vypisovat na zamýšlené rozvojové plochy urbanisticko-architektonické soutěže. Město jako zadavatel by tímto způsobem získalo větší spektrum názorů a mohlo by i ve spolupráci s občany snadněji rozhodnout o budoucí podobě konkrétních lokalit.

Limity využití území

Ochranné pásmo Březovského vodovodu, sousedství přírodní památky Šiberné s novým vodojemem na jejím vrcholu a půda s vysokou bonitou kontrastuje se záměrem na rozvoj v lokalitě Mozy. Současný stav kanalizace hatí plány na výrazný rozvoj Kuřimi.

Je potřeba zvážit, zda-li naplánovaný rozvoj přinese městu více pozitivního nebo negativního. V řeči čísel to znamená, zda-li se investice do území ze strany města v nějaké prospěšné formě pro město vrátí. Nabízí se problémy s trvalým bydlištěm nových obyvatel, sídlem globálních firem atd. Logičtější by bylo postupovat po menších rozvojových celcích než po zvětšení zastavěného území města o desítky procent.

Shrnutí

- Město by mělo jasně definovat jednotlivé způsoby rozvoje města a jejich vzájemný poměr tak, aby byly v rovnováze. Zamýšlený návrh s převažující suburbanizací obrazu města neprospívá.
- Časově sladit rozvoj města s realizací potřebných dopravních tras napojených na Brno. Vhodněji situovat rozvojové plochy k zamýšleným kapacitním komunikacím tak, aby nedocházelo ke kolapsu dnes již přetížených komunikací.
- Adekvátně zmenšit plochu rozvojových území vzhledem k životnosti územního plánu. Lokalita Mozy je v současnosti pro výstavbu zcela nevhodná a nepřipravená. Město by se mělo zaměřit na území navazující na R43 a postupně začít řešit lokalitu Záhoří, jejíž napojení na I43 nezatíží stávající komunikace ve městě a přivaděče. Navíc se tímto směrem nachází Podlesí, jehož spojení se strukturou města je žádoucí.
- Skutečně chránit kvalitní přírodní okolí města před zástavbou.
- Zvýšit kvalitu veřejných prostor; zřídit nové tam, kde jsou potřeba (polycentrické město). Nezhoršovat životní podmínky v kritických lokalitách (Díly za Sv. Janem) a souběžně s důrazem na nové rozvojové plochy zvelebovat zastavěné území.
- Při překotném rozvoji města zavést mechanismy, které umožní důsledně sledovat požadavky obyvatel na vzdělávací, zdravotnickou, sportovní, komerční, přepravní a další vybavenost. Dbát na dostatek volných ploch pro její realizaci. V lokalitách s nedostatkem těchto aktivit učinit všechny možné kroky k nápravě (Díly za Sv. Janem).
- Město by mělo při velkorysých rozvojových plánech zřídit funkci hlavního architekta nebo využívat služeb externího poradce, který by nestranně hodnotil zájmy města a korigoval práci územních plánovačů. Tuto funkci je možné přirovnat k pozici stavebního dozoru.
- Rozsáhlé a významné lokality řešit urbanisticko-architektonickou soutěží, která nabídne více názorů na rozvoj konkrétní části města.



Ing. arch. Jan Kratochvíl
architekt a urbanista
šéfredaktor portálu archiweb.cz
asistent Ústavu navrhování I. FA VUT v Brně
asistent Ústavu zobrazování FA VUT v Brně