

www.EnviWeb.cz

## Rozvojová studie pro revitalizaci areálu

18.03.2008



**Za výsledek vhodného propojení záměrů v oblasti revitalizace brownfields s aktuálními potřebami obce Velká Hleďsebe lze označit rozvojovou studii bývalého vojenského areálu Klimentov**

V souvislosti s tím byla schválena územní studie, která se stala závaznou územně plánovací dokumentací při přípravě územního plánu.

Studie, kterou provází založení Rozvojové společnosti pro revitalizaci areálu, byla zpracována v rámci projektu MISTER (Military and Industrial Sites Reuse) v programu CADSES, jenž je součástí iniciativy ustavené Evropské komise pro meziregionální spolupráci INTERREG IIIB a rovněž příkladem spolupráce veřejného a soukromého sektoru (PPP). Partnery projektu MISTER jsou obec Velká Hleďsebe a společnost Golfer s.r.o.

Cílem technického řešení projektu je navrhnout nástupní prostor do území a začlenit jej tak znovu do dopravní a urbanistické struktury obce, zajistit bezkolizní dopravní obslužnost území, prověřit zásobování z hlediska technické infrastruktury, navrhnout variabilní funkční členění území a prostorově je dotvořit. To vše s ohledem na požadavky územního plánu obce.

V Klimentově mají vzniknout v příštích dvou desetiletích nové vysokoškolské a výzkumné instituce, podnikatelské inkubátory, zdravotnická zařízení, specializované bytové domy včetně seniorské vesničky, ale i centrum služeb a obchodu. Nezapomíná se ani na přímé spojení s přírodou a řadu společenských, kulturních a sportovních aktivit.

### VÝCHOZÍ STAV

Areál kasáren byl vybudován v padesátých letech 20. století a potřebám armády sloužil do roku 2004. V roce 2006 byl bezúplatně převeden na obec Velká Hleďsebe. V současné době je areál opuštěný, hlídáný bezpečnostní službou a některé budovy jsou pronajaty ke skladovacím a podobným účelům. Jeho součástí je několik vícepodlažních objektů, panelová ubytovna, jídelna, tělocvična, dílenské provozy, garáže, přístřešky apod. Funkční jsou ubytovny a požární zbrojnice. Areál je napojen na všechny inženýrské sítě. Nacházejí se zde rozvody stávajících kanalizačních a vodovodních řadů, parovod, středotlaký a nízkotlaký plynovod, zemní vedení vysokého a nízkého napětí, telekomunikační vedení a síť veřejného osvětlení.

Dimenze přiléhajících řadů jsou: kanalizace DN 300, plyn ocel DN 150 s regulační stanicí a výtopnou, voda PVC 160 a areálová trafostanice. Je tu i rozvod teplovodu, který je pro další záměr nevyužitelný a bude potřeba jej rekonstruovat nebo vybudovat nový. Předpokladem je plynofikace celého areálu a doplnění splaškové a dešťové kanalizace.

Technická infrastruktura nedosahuje vždy potřebné úrovně, problematické jsou v regionu zejména nedořešené střední a malé zdroje znečištění ovzduší, výskyt starých ekologických zátěží a existence nevyužívaných areálů, tzv. brownfields. Všechny uvedené faktory mají vliv na investiční aktivitu a rozvoj podnikání, proto je většina ekonomicky aktivních obyvatel vázána na dojíždění za prací do velkých měst. Toto cestování je však determinováno kvalitou dopravní infrastruktury i dopravní obslužnosti, která vykazuje závažné nedostatky.

### DOSAVADNÍ ZÁSTAVBA

Současnou zástavbu tvoří budovy určené různým funkcím - bytovací, sportovní, zdravotnické, pro veřejné stravování, skladovací a manipulační plochy a objekty technického vybavení. Zachovala se zde i komunikační síť převážně asfaltových zpevněných ploch. Nedílnou součástí tvoří zeleň.

V území se nenachází žádný památkově chráněný ani architektonicky významný objekt. Okolní zástavba zahrnuje na jihozápadě obce ulice individuálních rodinných domů vesnického charakteru, na jihovýchodě sousedí s areálem nízkopodlažní sídlištní zástavba z 50. a 60. let minulého století.

Na vlastním charakteru území je dosud patrná urbanistická koncepce, která se rozvíjí kolem základní osy vedené od jihovýchodu na severozápad. Podél této osy jsou soustředěny hlavní objekty, sloužící původně pro ubytování posádky. Jsou tři až čtyřpodlažní, se sedlovou střechou v půdorysném tvaru U. Před hlavním vstupem a vjezdem se nacházejí rovněž ubytovací objekty novější verze panelového systému z 80. let minulého století se společenskou přízemní částí. Podél osy směrem západním pokračuje nízkopodlažní zástavba. V centru území se nachází polozavřený dvůr - bývalá shromažďovací plocha obklopená čtyřpodlažními ubytovacími objekty s plochou střechou. Na východním okraji jsou situovány objekty jídelny a centrální kotelny. Okrajové plochy území jsou zastavěny garážemi, polozavřenými přístřešky a skladovacími prostory. Samostatnou enklávu tvoří severozápadní cíp, kde se nacházejí sklady, halové objekty, garáže a čerpací stanice.

Základní uliční síť je ortogonální, hlavní uliční osa je podpořena dvojitou alejí. Velikost jednotlivých objektů (jak půdorysná, tak výšková) odpovídá svým charakterem spíše městské nebo průmyslové zástavbě než venkovskému typu osídlení.

V současné době je řešené území dopravně přístupné z místní obslužné komunikace stávajícím sjezdem. Druhý samostatný vjezd má severní část území z komunikace č. III/2114. Do studie bylo zpracováno řešení budoucího napojení komunikace III/2114 a č. I/21 - kruhová křižovatka pod lesem s přípojkou na komunikaci č. I/24.

## PŘEDMĚT PROJEKTU

Součástí projektu je vypracování plánu koncepce revitalizace zóny, který rozdělí stávající areál do čtyř obecných oblastí budoucího využití: bydlení, podnikatelská (výrobní) zóna, služby (komerční - kultura, zábava a sociální - vzdělávání, zdravotnictví) a rovněž rekreační zeleň.

Lokalita je rozdělena na tři hlavní funkční celky: Severní je vhodný pro průmyslovou výrobu a sklady, prostřední celek pro vybudování ústředního prostoru administrativního centra, případně nové radnice (ať už prázdný střed nebo výrazný objekt, dominantu, ústřední motiv pro řešené území) a pro služby. Jižní část přiléhající k obci je určena pro bydlení, služby, občanskou vybavenost, školství, vědu a výzkum.

Z hlediska občanské vybavenosti bude území na základě urbanistického řešení přeměněno na novou čtvrť s kapacitou asi 2000 (max. 3000) obyvatel, pro něž je nutno vytvořit nabídku služeb v docházkové vzdálenosti. Součástí ubytovací kapacity bude přechodné nebo stálé bydlení pro seniory v seniorské vesničce s kapacitou asi 600 lůžek, odkud vyvstanou nové požadavky, např. na komunitní centrum, stravovací zařízení, zdravotnické služby či specializovaná pracoviště. Zakomponují se sem také projektové záměry obce vzniklé místním šetřením, jako např. mateřské centrum, dětské hřiště, knihovna, kino, přednášková místnost, supermarket apod.

Revitalizací území vzniknou rovněž plochy pro výrobní a komerční aktivity - drobný průmysl. V nejsevernějším cípu by měl být samostatný podnikatelský inkubátor a v bytových či ubytovacích objektech nebytové prostory pro služby. Tak vznikne poptávka po pracovních silách a podnikatelských možnostech. Záměrem projektu je i podpora místních a regionálních firem.

## HARMONOGRAM REALIZACE

Příprava projektu začala už v létě 2006. Do konce ledna 2008 měla být zpracována územní studie a na základě jejích poznatků bude projednán územní plán obce, který bude sloužit jako podklad pro zahájení územního řízení a stavebního řízení s dotčenými orgány státní správy.

Na základě vydání stavebního povolení, které je plánováno na září 2008, dojde k samotné fyzické realizaci stavby rozdělené na osm etap, zahrnujících 30 investičních celků, které se navzájem doplňují a podmiňují (viz tabulka).

První dvě etapy budou zahájeny v první fázi, následovat budou etapy č. 5 a 6, 7. etapa je plánována jako investiční rezerva. Některé z realizačních záměrů bude nutno posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí (v srpnu 2008 až v lednu 2009). Na základě odsouhlasení záměrů bude zahájena realizace etap č. 3, 4 a 8. Jednotlivé etapy budou ukončovány postupně. Poslední etapa a závěrečné vyhodnocení akce jsou stanoveny na prosinec 2012.

Po realizaci projektu a dílčích fází posoudí k tomu účelu založená Rozvojová společnost pro revitalizaci areálu výsledky a možnosti využití poznatků v dalších projektech. Dojde k monitoringu očekávaných výstupů projektu, kontroly hospodaření, kolaudaci nových staveb, případně odstranění nedodělků. Rozvojová společnost může v této fázi změnit svůj účel a předmět činnosti a zajišťovat tak klíčové služby pro obec, případně svou další činnost ukončí.

AUTOR: Jitka Korčeková

Přínosy revitalizace území

- > uvolnění prostoru pro nové investice, případně objektů pro potřeby obce
- > rozvoj podnikatelského sektoru po příchodu strategického investora, spojený s vytvořením nových pracovních příležitostí a poklesem nezaměstnanosti
- > růst daňových výnosů obce
- > pozitivní změna estetického vzhledu obce
- > zvýšení kvality života občanů

Očekávané výstupy projektu

ukazatele projektu Cílový stav

revitalizovaný areál 55,2 ha

rodinné domky 173

bytové domy 560 bytů

školství 1350

administrativa 4300 m<sup>2</sup>

obchodní plochy 12 440 m<sup>2</sup>

kultura a sport 4100 míst

průmysl 12 644 m<sup>2</sup>

nová pracovní místa 600

kapacita nové čtvrti 2000 - 3000 obyv.

přehled jednotlivých aktivit projektu

- > Územní studie
- > Územní plán
- > Založení Rozvojové společnosti pro revitalizaci areálu
- > Městský úřad Mariánské Lázně, stavební odbor - územní řízení (NUTS4)
- > Vyjádření dopravního stavebního úřadu
- > Vyjádření vodohospodářského stavebního úřadu
- > Vyjádření k požární ochraně

- > Vyjádření správců sítí
- > Zjišťovací řízení vlivu projektu na ŽP (NUTS4)
- > Posudek vlivu na životní prostředí
- > Vyjádření Krajské hygienické stanice
- > Vyjádření České inspekce životního prostředí
- > Zjišťovací řízení vlivu projektu na ŽP (NUTS3)
- > Vyjádření správy lesů
- > Zpracování studie EIA
- > Městský úřad Mariánské Lázně, stavební odbor - stavební řízení (NUTS4)
- > Realizace 1. až 8. etapy
- > Ukončení projektu
- > Závěrečné vyhodnocení projektu

#### Důvody pro neodkladné řešení brownfields

- > efektivní a dlouhodobé udržitelné využívání ploch v zastavěném území spojené s omezením prostorového růstu obce
- > redukce zbytečných záborů půdy pro investice "na zelené louce", které jsou v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje
- > možnost dalšího environmentálně šetrného využívání nezastavěných ploch k zemědělským, lesnickým a rekreačním účelům
- > výrazné snížení nákladů, které jinak úzce souvisejí s neregulovaným prostorovým růstem obce
- > podstatné zlepšení stavu jednotlivých složek životního prostředí po sanaci starých ekologických zátěží v lokalitách brownfields
- > zvětšení celkové rozlohy veřejně přístupné zeleně na administrativním území obce úpravou vhodných "vyčištěných" ploch

#### charakter Investičních celků

číslo inv. celku Název investičního celku Typ investice Etapa

- 1 byt. domy kom. areálové školy nezávislá č. 1
- 2 školy podmíněná č. 1
- 3 administrativa nezávislá č. 1
- 4 rodinné domy nezávislá č. 1
- 5 rodinné domy nezávislá č. 1
- 6 byt. domy s obch. parterem nezávislá č. 1
- 7 rodinné domy nezávislá č. 1

- 8 rodinné domy nezávislá č. 1
- 9 rodinné domy nezávislá č. 1
- 10 rodinné domy nezávislá č. 4
- 11 administrativa-radnice nezávislá č. 3
- 12 komunikace areálové - nové podmíněná č. 1
- 13 byt. domy nezávislá č. 3
- 14 zdrav. zař. bazén rest. nezávislá č. 2
- 15 sociální ústav - penziony nezávislá č. 2
- 16 rodinné domy nezávislá č. 4
- 17 rodinné domy nezávislá č. 4
- 18 rodinné domy nezávislá č. 4
- 19 rodinné domy nezávislá č. 4
- 20 hotel podmíněná č. 3
- 21 polyfunkční objekty podmíněná č. 4
- 22 komunikace (od I/21) kruh. křiž. podmíněná č. 5
- 23 rodinné domy podmíněná č. 6 a 7
- 24 obchodní centrum podmíněná č. 5
- 25 výroba nezávislá č. 8
- 26 rodinné domy rezerva č. 6 a 7
- 27 amfiteátr podmíněná č. 5
- 28 sportoviště podmíněná č. 5
- 29 demolice nezávislá č. 3
- 30 demolice - stavební dvůr nezávislá č. 8

Zdroj: STAVITEL

Copyright (c) 2003-2008 EnviWeb s.r.o., všechna práva vyhrazena