



Rudolfovské listy

MIMOŘÁDNÉ VYDÁNÍ DUBEN 2008

Mimořádné číslo Rudolfovských listů je věnováno záměrům na Farské louce. Pokud se podaří zrealizovat na tomto místě městské centrum, zásadně to ovlivní vzhled Rudolfova i způsob života v něm. Proto je třeba velké informovanosti. Některé věci, které jsou tu uvedené, se už opakují. Těm kteří o „centrum“ mají trvalý zájem, asi mnoho nového neřeknou, ale všem ostatním, kteří ve shonu pracovního života informace jen proběhli, ano. Vydání novin vzniklo na popud diskuze na zastupitelstvu města. Někteří diskutující na posledním zastupitelstvu měli pocit, že vědí o záměrech a jejich historii příliš málo, nebyli spokojeni s tím, že architekt vybrala rada města a zastupitelstvo přijalo usnesení, že všechny připomínky občanů budou předány architektovi a on poté zapracuje ty připomínky, které uzná za vhodné. Samozřejmě plně respektují jejich právo na připomínky. Jsem přesvědčená, že vydání tohoto čísla alespoň trochu přispěje k objasnění některých věcí a k posílení důvěry. Nyní podrobně popíši celý dosavadní „příběh“ historie náměstí.

Vznik první skici záměru

V červnu 2007 jsem byla se svou kamarádkou na dovolené. Měly jsme dost času povídat o všem možném. Dostaly jsme se i na Rudolfov, na plány a záměry. Stěžovala jsem si, že všechno obvykle rychle končí u peněz. A proto máme uprostřed města pole. Ačkoliv je z Prahy, Rudolfov z návštěv zná. Slíbila mi, že základní skicu po návratu udělá. Přijela k nám na víkend a nakreslila ji. Samozřejmě zadarmo. Byla to první skica, na základě které šel udělat velmi hrubý rozpočet. S tím jsem oslovila své kolegy v radě a bylo možné oslovit i developery, abychom věděli, zda takový projekt lze dnes zainvestovat. Ovšem že vím, že v průběhu let už návrhů bylo několik. Nevím, proč nebyly zrealizované, můžu se pouze domnívat, že právě kvůli financím. (Pro úplnost dodávám, že má kamarádka nebyla mezi později oslovenými architekty právě proto, že je moje kamarádkou).

Financování

Investovat obecní peníze, čas a energii do něčeho, co třeba nelze zrealizovat, je podle mého názoru zbytečné. Proto prvním krokem celého záměru bylo hledání zdrojů financování. Vstoupili jsme do jednání s několika developery a investory, abychom zjistili, zda existuje zájem o investování na Rudolfově, popřípadě o jaký druh investic a za jakých podmínek. Nezávazně, byl to jakýsi průzkum. Letos v zimě jsme se starostou představili investiční možnosti v Rudolfově i na developerské konferenci. Samozřejmě jsme hledali zdroje financování i z evropských a národních grantů. Po důkladné analýze všech možností s jejich pozitivy i negativy jsme vybrali nejvýhodnější a zároveň nejrealističtější způsob financování. Samotné náměstí, tedy plochu včetně mobiliáře, zainvestovat z operačního programu NUTS II jihozápad z

prioritní osy 2.3 revitalizace městských center. Domy tvořící náměstí by byly financovány samotným investorem. Ovšem s podmínkou, že město bude mít vždy určitý podíl nebo bude existovat smlouva, která zaručí způsob využití. Například obchod, lékárna, sport a relaxace Tento způsob má jediné negativum, přesně ohraničený termín existence programu NUTS II jihozápad. Tím je rok 2013. Pokud chceme uspět, musí být vše zrealizováno právě do tohoto termínu.

Výběr architekta

Abychom mohli předložit k diskuzi záměr, nejdříve bylo nutno vybrat zpracovatele. Nejlepší způsob je architektonická soutěž. Ovšem je to také zdaleka nejdražší způsob. Musí odpovídat všem podmínkám České komory architektů. To znamená, že jsou honorováni nejen soutěžící, ale i odborná porota. Nakonec kauza Národní knihovny ukazuje, že ani tento nákladný způsob nevede hladce k cíli. Vždycky se objeví skupina lidí, které se záměr prostě nelíbí. Zvolili jsme způsob, který se bez problémů po dlouhá léta používal. Rada určila kritéria, byli osloveni architekti a na základě kritérií pak rada vybrala. Účastník měl předložit zdarma skicu řešení a cenu projektu pro územní rozhodnutí. Do posuzování jsme zahrnuli i zajímavé návrhy z předchozích let. Na začátku října 2008 bylo osloveno celkem šest architektů. Někdo reagoval hned, někdo později a někdo vůbec. 24.10.2007 rada města vybrala do užšího výběru 2 ateliéry: 4DS s.r.o. a Ateliér Kročák. Zástupci obou ateliérů byli vyzváni k dalšímu rozpracování. Na jeho základě byl definitivně vybrán Ateliér Kročák.

Proč jsme vybrali právě takhle

Od náměstí jsme očekávali:

1. Kostel a škola budou přirozenou součástí náměstí.
2. Náměstí bude opravdovým centrem - v jednom prostoru nakoupím, posedím, najdu služby a potkám známé. Základní princip je nechodit sem jen za odpočinkem a relaxací (což v místě, kde do lesa má 80% obyvatel 10 minut ani není reálné), ale i za nákupy a zábavou.

Výše uvedené podmínky více nebo méně splňovaly téměř všechny návrhy. Dalším hodně důležitým kritériem byla cena. Když jsme váhali, hledali jsme i reference jednotlivých autorů. Jaké podobné práce již zrealizovali. Seděli jsme nad webovými stránkami a porovnávali.

Takže podle nejlepšího svědomí jsme vybrali kvalitního architekta s obdobným názorem na věc, s výbornými referencemi a velmi příznivou cenou.

Pro úplnost dodávám, že se jedná o vypracování projektu pro územní rozhodnutí náměstí a územní studii jeho území. To znamená, že architekt Kročák navrhuje náměstí, ale nikoliv domy na něm. Ty později navrhne investorův architekt, město nebude investorem domů na náměstí. Územní studie

je obecně jakýsi předpis pro regulaci budoucí možné zástavby. V našem případě to znamená, že je dopředu určena maximální výška domů, jejich přibližný půdorys, směr cest a podobně. Územní studie se obvykle používají ve významnějších lokalitách, například tam, kde vznikne třeba 30 rodinných domů je rozumné předepsat vznik malého hřiště nebo parčíku.

První návrh

Architekt rozpracoval první návrh a ten představil zastupitelům města k připomínkám. V lednovém čísle Rudolfovských listů pak vyšel obsáhlejší článek s pozvánkou na veřejné projednání 20.2.2008. Tento den byly představeny vizualizace. Zastupitelstvo přijalo usnesení, které pověřuje starostu města předat všechny připomínky architektovi, jenž zapracuje do projektu všechny, které uzná za vhodné.

Proč zapracovat jen některé? Mnoho připomínek bylo zcela protichůdných a usnesení o zapracování všech je tudíž nesplnitelné. Několik příkladů protichůdných připomínek: obchod ano/obchod nepotřebujeme, parkoviště přímo před školou/ parkoviště před školou je nebezpečné.

Ještě další měsíc, až do Velikonoc, mohli občané posílat písemné připomínky. Připomínky vzneslo celkem šest občanů. Po celý měsíc také byly vystavené na radnici vizualizace.

Zapracování připomínek

Shrnutí nejzávažnějších připomínek, které byly vzneseny na veřejném projednávání, bylo v březnových Rudolfovských listech. Nejvíce se diskutovalo o velikosti náměstí, výšce a tvaru budov, parkování a komunikacích (průjezdnost, šířka, bezbariérovost), ale zaznělo mnoho dalších.

Jak bylo napsáno, všechny připomínky budou předány architektovi. Kromě toho, že většinu připomínek osobně slyšel, bude sepsaný **seznam nejčastějších, tedy neopominutelných připomínek**. S těmi bude muset pracovat.

Stále je třeba mít ovšem na paměti, že vzniká projekt náměstí pro územní rozhodnutí. **Nikoliv projekt budov**. To zna-

mená, že vznikne projekt náměstí a jakýsi předpis pro budovy, který určí jejich půdorys, počet podlaží a tvar střechy. O budovách budeme teprve jednat s případnými investory.

K výšce budov je dobré připomenout, že třípodlažní budovy mají přízemí a dvě patra a pro nestavaře jsou tedy dvoupatrové. Dvoupatrové (třípodlažní) jsou všechny, které dnes na Farské louce stojí, škola i většina rodinných domů v Nové ulici (např. Kubouškoví, Maurencovi, Mácovi). A budoucí budovy je v žádném případě nebudou převyšovat.

Projekt před podáním žádosti o územní rozhodnutí – projekt se zapracovanými připomínkami bude opět představen zastupitelům a teprve po většinovém přijetí bude podána žádost o územní rozhodnutí. Jaké budou další kroky, pokud se nám podaří v rozumné době domluvit a bude územní rozhodnutí vydáno (minimální zákonná lhůta pro vydání je 60 dnů), máme šanci, že ještě bude vypsána výzva z operačního programu NUTS II jihozápad a my uspějeme se žádostí o podporu. Souběžně poběží jednání s možnými investory. I zde budou v nejbližších dnech určena základní kritéria pro výběr: minimálně dodržení územní studie, záměr (tj. co chtějí později v budovách provozovat) a cena za m² pozemku.

Studie ostatních architektů

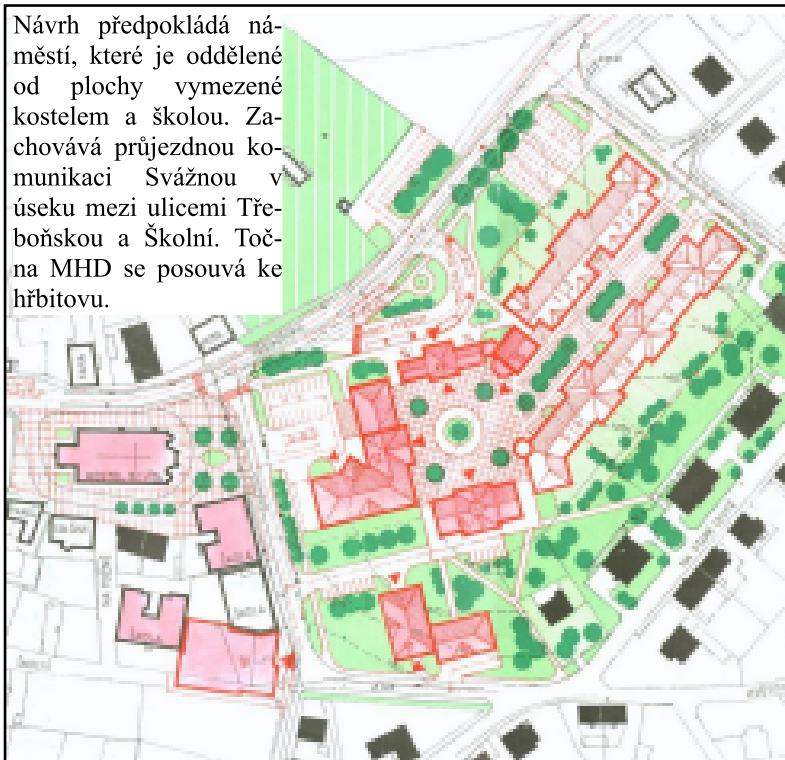
V předchozím článku bylo podrobně popsáno podle jakých kritérií rada města vybírala architekta. Stručně:

- Záměr
- Cena za projekt
- Pomocné kritérium – reference na webu

Každá studie má své přednosti, něco zajímavého. Dva z architektů bydlí v Rudolfově a tudíž prostor dobře znají. Zbylí měli možná jinou výhodu, jakousi neutralitu, nezaujatý pohled z venku. Některé studie jsou už staršího data, ale svou kvalitu a ducha neztratily a proto jsme je do hodnocení zařadili. **Všechny studie v původní velikosti jsou vystavené v chodbě Městského úřadu Rudolfov do konce května. Každý zájemce si je může v pracovní době úřadu volně prohlédnout.** (Eliška Štěpánová)

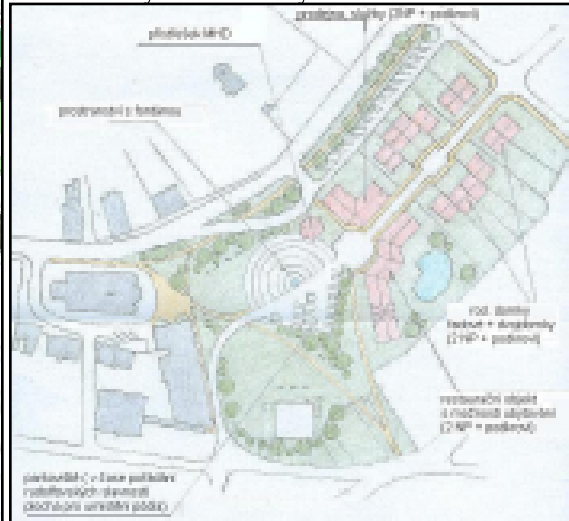
Ateliér A1 Ing. arch. Bohdan Sova (leden 1992)

Návrh předpokládá náměstí, které je oddělené od plochy vymezené kostelem a školou. Zachovává průjezdnou komunikaci Svážnou v úseku mezi ulicemi Třeboňskou a Školní. Toč na MHD se posouvá ke hřbitovu.



Ing. arch. Ivana Hanzlíková

Základem tří návrhů variant je velkorysá klidová zóna v západní části Farské louky, kde je umístěna točna MHD, zadlážděná plocha s vodním prvkem a v jedné variantě plocha pro parkování. Variantní komunikační infrastrukturou je řešeno propojení této klidové zóny se zástavbou v severovýchodní části Farské louky, kde jsou umístěny objekty s občanskou vybaveností a bydlením.



A-Spektrum s.r.o. Ing. arch. Stanislav Kovář CSc.

4DS, spol. s r.o. Ing. arch. Luboš Zemen

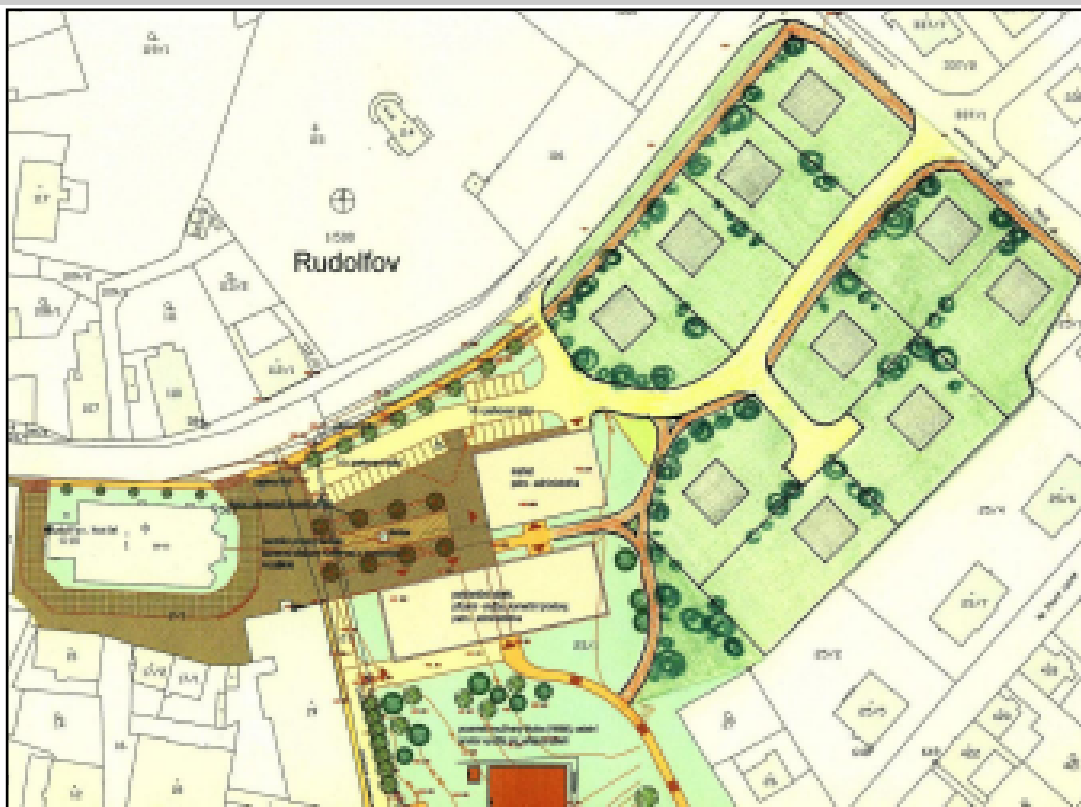


Návrh vytváří náměstí v severovýchodní části Farské louky. Jsou zde situovány objekty občanské vybavenosti, bydlení i parkování.

Zaslepuje se komunikace Svážná a vytváří se nová komunikace mezi ulicemi Třeboňskou a Školní. Při realizaci tohoto návrhu bude nutno počítat se zářezem do terénu, ke kterému dojde vzhledem k terénnímu zlomu mezi Farskou loukou a Školní ulicí. Prostor mezi kostelem, školou a touto komunikací by byl předmětem dalších diskusí. Návrh počítá s umístěním točny MHD mimo prostor Farské louky - předpokládá prodloužení MHD do Adamova.

Ateliér Kročák- architekt Ing. arch. Jaromír Kročák

Návrh umísťuje náměstí rovněž do západní části Farské louky, ale zapojuje do plochy náměstí jak budovu kostela, tak budovu školy. Do této plochy je soustředěna veškerá občanská vybavenost. Návrh počítá s umístěním točny MHD mimo prostor Farské louky - předpokládá prodloužení trasy MHD do Adamova. V návrhu naopak navazuje klidová zóna na zástavbu rodinnými či bytovými domy umístěnými v okolí Farské louky. Dochází k zaslepení ulice Svážné a nepočítá s paralelním propojením Třeboňské a Školní ulice.



Pro vaše písemné připomínky je připravena schránka přímo u představovaných návrhů na MěÚ v Rudolfově.

Jelikož některé návrhy obsahovaly i větší část území Rudolfova než oblast Farské louky a jejího okolí, byly tyto návrhy s ohledem k velikosti upraveny.