



Pardubice

**SOUTĚŽNÍ WORKSHOP  
„PARDUBICE: MLÝNSKÝ OSTROV“**



**ZÁPIS z 3. jednání -  
soutěžního workshopu**

**16. prosince 2016**



Soutěžní workshop Pardubice: Mlýnský ostrov je organizován  
Městem Pardubice ve spolupráci s firmou ONplan lab, s.r.o.

Jednání poroty soutěžního workshopu „Pardubice: Mlýnský ostrov“ proběhlo v souladu s rozhodnutím Rady města Pardubice ze dne 3. října 2016 o výběru zpracovatele regulačního plánu "Mlýnský ostrov" formou tzv. soutěžního workshopu s následujícím postupem. V 1. fázi podali zájemci přihlášku společně s portfoliem svých dosavadních projektů, z nich odborná komise vybrala 3 účastníky soutěžního workshopu. Ve 2. fázi připravili všichni účastníci koncept rozvoje území a koncepční studii řešeného území. Zpracovatel regulačního plánu "Mlýnský ostrov" je vybrán na základě vyhodnocení koncepční studie kritérium č. 1: kvalita předloženého řešení a na základě nabízené ceny za zpracování regulačního plánu kritérium č. 2: celková cena bez DPH za zpracování regulačního plánu. Podrobné podmínky jsou upraveny ve Výzvě k účasti na soutěžním workshopu „Pardubice: Mlýnský ostrov“ (dále jen Výzva).

3. jednání soutěžního workshopu probíhalo v sále Divadla 29, sv. Anežky České 29, Pardubice - Staré Město.

## 1. DISKUSE A HLASOVÁNÍ O SPLNĚNÍ FORMÁLNÍCH POŽADAVKŮ JEDNOTLIVÝCH ÚČASTNÍKŮ

Tato část jednání poroty proběhla za zavřenými dveřmi v mezaninu divadla D29, zahájena byla v 10:00 hod, ukončena v 10:30

**Přítomní členové poroty:** Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Regina Loukotová, Zbyněk Sperat, Jaroslav Menšík, Helena Dvořáčková, Zuzana Kavalírová, Štěpán Vacík  
Sekretář: Karolína Koupalová; Organizátor: Petr Návrat

### Shrnutí výsledků přezkoušení

Přezkoušení koncepčních studií pro 3. jednání soutěžního workshopu „Pardubice: Mlýnský ostrov“ (dále jen SW) provedla Karolína Koupalová a Petr Návrat dne 15. 12. 2016.

Při přezkoušení byly sledovány formální a obsahové náležitosti koncepčních studií tak, jak byly požadovány v čl. X Výzvy. Účastníci D3A a UNIT architekti splnili všechny formální i obsahové náležitosti. Tým re:architektů odevzdal koncepční studie bez CD nosiče, elektronickou verzi návrhu však obratem doručil formou datové úschovny.

### návrh usnesení:

Všechny koncepční studie splnily formální a obsahové náležitosti stanovené v čl. X Výzvy a budou dále hodnoceny.

---

Hlasují: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Helena Dvořáčková, Jaroslav Menšík

Pro: 5

proti: 0

zdržel se: 0

usnesení bylo přijato

---

## 2. PREZENTACE KONCEPČNÍCH STUDIÍ JEDNOTLIVÝMI TÝMY, DOTAZY POROTY, PŘÍTOMNÝCH EXPERTŮ A HLAVNÍCH AKTÉRŮ ÚZEMÍ

Tato část programu byla veřejná, začátek 10:30, konec 13:15. Presentace jednotlivých týmů a následná diskuse byly natáčeny. Odkaz na videozáznam je umístěn na stránkách [www.pardubice.eu/mlynskyostrov](http://www.pardubice.eu/mlynskyostrov) v sekci „3. workshop 16. 12. 2016“.

**Přítomní členové poroty:** Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Regina Loukotová, Zbyněk Sperat, Jaroslav Menšík, Helena Dvořáčková, Zuzana Kavalírová, Štěpán Vacík  
Sekretář: Karolína Koupalová; Organizátoři: Petr Návrat, Milota Sidorová

### Diskusi moderoval Petr Návrat

Na úvod vysvětlit průběh 3. Jednání soutěžního workshopu:

Pořadí prezentací koncepčních studií jednotlivých týmů určí los. Každý tým má na prezentaci 30 min., Po každé prezentaci bude 20 min. na dotazy a odpovědi k prezentované studii ze strany členů poroty, hlavních aktérů a veřejnosti.

Po ukončení prezentací a diskusí k nim soutěžící opustí sál a proběhne diskuse poroty, expertů a hlavních aktérů o představených studiích. V odpolední části programu bude porota za zavřenými dveřmi hodnotit studie a vybírat vítěze.

Následně proběhlo **losování pořadí**, v jakém budou týmy prezentovat koncepty rozvoje území. Los určil následující pořadí:

1. re: architekti
2. D3A
3. UNIT architekti

### **První prezentace: re:architekti, prezentoval Ondřej Synek**

Studie i prezentace jsou k dispozici na stránkách soutěžního workshopu [www.pardubice.eu/mlynskyostrov](http://www.pardubice.eu/mlynskyostrov) v sekci „3. workshop 16. 12. 2016“.

#### **V následném bloku otázek a odpovědí zaznělo:**

**Pavla Melková:** Položila dotaz, jaký je hlavní přínos hmoty bloku v jihovýchodní části území.

**Odpověď:** Tento blok vymezuje dvůr Mlýnů, s předsunutou hmotou stávajících drobných objektů v areálu a vymezuje ulici na Ležánkách a zároveň vymezuje nové náměstí na nábřeží.

**Paul Koch:** Položil dotaz kolik je ve studii navrženo bytů, kolik ha je zastavěno byty.

**Odpověď:** přibližně 600 bytů, odhadem 71 000 m2 plochy zastavěné bytovou zástavbou.

**Zbyněk Sperat:** Doprava v klidu je předpokládána u všech nových staveb v podzemí. Jak autoři uvažují o parkování pro Mlýn a náměstí – pro plochy občanské vybavenosti, pro kulturní akce...?

**Odpověď:** Parkování pro provoz Mlýnů je uvažováno pod objektem vymezujícím severní hranu Mlýnského dvora a pod částí tohoto dvora. Kapacita je ve studii pouze odhadnuta. Potřeby parkování jednorázových akcí by měly být řešeny i placeným parkováním na pozemních parkovacích plochách, počítáme i s kapacitou záchytné parkoviště Na Vrtálně, které je vymezeno v návrhu územního plánu. Dále je kalkulováno s tím, že jde o místo v centru města a podstatná část přepravy se odehraje na kole a pěšky.

**Karolína Koupalová:** V území lze předpokládat složité hydrogeologické poměry. Je možné řešit parkování v navržené struktuře zástavby jinak než převážně v podzemí objektů?

**Odpověď:** Předpokládáme, že podzemní parkování v území technicky možné je. Není jisté, že podzemní parkování dosáhne hladiny podzemní vody. Navrhujeme totiž polozapuštěný suterén, kde jsou garáže situovány – nedostaneme se tedy do takové hloubky. Pokud by to však technicky možné nebylo, lze řešit parkování i na povrchu, šlo by však o komplikovaný úkol, pokud by neměl být zásadně narušen charakter vnitrobloků.

**Igor Marko** položil dotaz, zda je v Pardubicích podobně velký blok? Jak autoři došli k jeho velikosti?

**Odpověď:** Kolem centra jsou bloky velké podobně jako celé řešené území. Obdobně velké bloky se v rámci sociálního bydlení stavěly např. ve Vídni, Berlíně. Podobně dlouhé fasády se v Pardubicích objevují na blocích z období 30. až počátku 50. let.

**Pavla Melková** položila dotaz, jaké výhody tak velký blok přináší? Například ve Vídni podobně velké vnitrobloky znamenají příznivější mikroklima v jinak intenzivně zastavěném území. Řešené území však navazuje na rozsáhlé zelené plochy, na městský park.

**Odpověď:** Návrh přináší kontrast kvality poloveřejného, přehlédnutelného, jasně ohraničeného prostoru, kterou veřejný park nemůže poskytnout.

**Igor Marko:** S jakou hloubkou zástavby bloku je ve studii počítáno?

**Odpověď:** Standardně počítáme s hloubkou objektu 18 m. Míra zastavitelnosti bude dána regulačním plánem, kde bude stanoven limit minimální a maximální hloubky zástavby. Hloubka zástavby by měla umožnit v území výstavbu bytů s vysokým standardem.

**Štěpán Vacík:** Při nástupu do území od Bělobranského náměstí je ve studii navržen 2 až 3 patrový objekt, neuzavře pohled na Mlýny?

**Odpověď:** Blok je navržen tak, aby dotvořil Bělobranské náměstí. Pohled na Mlýny se otevře, jakmile vyjdu z náměstí na most. Blok bude využit pro bytovou zástavbu. Charakterem zástavby bude reagovat na navazující domy v Labské ulici. Krajní objekt by mohl být využit například pro restauraci s terasou k řece.

Dotaz z publika – **David Macháček:** Bloky na severu navrhujete uzavřít plotem. Proč naopak neuvažujete s tím, učinit území prostupnějším pro obyvatele Pardubic?

**Odpověď:** Zahrady bloků jsou navýšené, aby přízemní byty byly přímo v kontaktu se zahradou. Míru prostupnosti považujeme za dostatečnou. Navržená struktura zástavby není bariérou v území.

## **Druhá prezentace: D3A, prezentoval Ing. arch. Jaroslav Zíma**

Studie i prezentace jsou k dispozici na stránkách soutěžního workshopu [www.pardubice.eu/mlynskyostrov](http://www.pardubice.eu/mlynskyostrov) v sekci „3. workshop 16. 12. 2016“.

### **V následném bloku otázek a odpovědí zaznělo:**

**Paul Koch:** Kolik je ve studii navrženo bytů?

**Odpověď:** Uvažujeme s byty o průměrné ploše 65m<sup>2</sup>, počítáme tedy s cca 500 byty.

**Zbyněk Sperat:** Jak je ve studii uvažováno s prostupností pro pěší a cyklo dopravu a jak je řešena prostupnost severovýchodního bloku?

**Odpověď:** Na vstupech do území je předpokládán smíšený pohyb, ne vymezené cyklostezky. Nábřeží má parametry, které umožní sdílení prostoru všemi. Průchod pro pěší přes severní blok není vyznačen, ale není problém je v konkrétním řešení objektu vymezit.

**Pavla Melková:** Jaké jsou výhody severního bloku, který tvoří bariéru (i vizuální) vůči parku?

**Odpověď:** Jde o blok respektující stávající objekty výroby perníků. To umožní ponechat provoz dlouhodobě. Severní hrana bloku nabízí obrovský luxus výhledu do parku. Obecně tvoří navržené bloky jednotlivé domy, nejde o jednotlivý blok, struktura by měla kopírovat okolní zástavbu. Toto bude problém u objektů s podzemním parkováním.

**Paul Koch** položil dotaz, zda je blok v centru území vymezen současnou podzemní infrastrukturou?

**Odpověď:** Blok respektuje některé stávající objekty v území – umožní jejich zachování a fungování, ale současně i výstavbu nových objektů v areálu pekárny. Uspořádání objektů respektuje i některé stromy či podzemní síť.

**František Václavík:** V návrhu je navržena v jižní části území jednosměrná doprava s nájezdem do území ulicí Na Ležánkách, výjezdem po nábřeží. Položil dotaz, proč to není obráceně.

**Odpověď:** To nás nenapadlo, navržené řešení nám přišlo logické. Nápad na jiné řešení přišel právě teď od Vás.

**Regina Loukotová:** Dotaz na charakter severojižního propojení v centrálním bloku – jde o ulici, náměstí, vnitroblok?

**Odpověď:** Jde o zvláštní prostor ukončený místní dominantou (např. vyšší dům), plocha je průchozí, ale není dlážděná – jde o svébytný prostor.

**Ondřej Synek (re:architekti):** Položil dotaz, zda protipovodňová zeď na nábřeží zůstane.

**Odpověď:** Podél mlýnů je niveleta komunikace navržena v úrovni dnešní protipovodňové zídky. Na náplavku se schází na jihu po schodech, vychází na severu po rampě, která slouží i vodákům pro vytahování lodí z řeky. Směrem k soutoku přechází nábřeží v přírodní charakter.

**Následovala 10 min. přestávka**

**Třetí prezentace: UNIT, prezentoval Filip Tittl a David Tichý**

Studie i prezentace jsou k dispozici na stránkách soutěžního workshopu [www.pardubice.eu/mlynskyostrov](http://www.pardubice.eu/mlynskyostrov) v sekci „3. workshop 16. 12. 2016“.

**V následném bloku otázek a odpovědí zaznělo:**

**Paul Koch:** Položil dotaz, kolik je ve studii navrženo bytů.

**Odpověď:** Něco málo přes 500 bytů.

**Regina Loukotová:** Podél nábřeží studie počítá s podlažností 4,5?

**Odpověď:** Podél nábřeží je navržena nejintenzivnější zástavba, která však respektuje limit nepřekročit výšku římasy Mlýnů. Směrem od nábřeží je podoba výstavby různá, např. 2,5 podlaží, sedlová střecha... Na Ležánkách výška nové zástavby odpovídá charakteru zástavby na druhé straně ulice.

**Zbyněk Sperat:** Parkování pro Mlýny je řešeno záchytným parkovištěm v docházkové vzdálenosti. Prosím o bližší komentář.

**Odpověď:** Dopravní obsluha a potřeba každodenního parkování Mlýnského dvora i vlastních Mlýnů je řešena vjezdem zezadu (ze severu). Při řešení jednorázové potřeby parkování např. pro kulturní akce počítáme s preferencí MHD, ale nutné je řešit i zátěž individuální automobilovou dopravou. V 1. etapě řešíme parkování na dnešním parkovišti před Mlýny, výhledově pak počítáme s parkováním na záchytném parkovišti Na Vrtálně tak jak, je navrženo v návrhu územního plánu.

**Igor Marko:** Položil dotaz, zda lze navrženou strukturu zahustit.

**Odpověď:** Záleží, co bude město, resp. investor od zástavby očekávat. Území zahuštění navržené struktury unese, ale na úkor snížení určité exkluzivity standardu bydlení (návrh cílí na charakter s prvky individuálního bydlení). Obytnou kvalitu tvoří vztah obyvatele domu k veřejnému prostoru. Myslíme, že tento vztah je možné vytvořit do výšky bytového domu 4NP. Limitem je v území i parkování. Při navýšení hustoty zástavby bude nutné řešit parkování pod objekty. V tomto případě je nutná ekonomická úvaha, zda se vyplatí podzemní parkování. Studie počítá s exkluzivním bydlením a to pro nás představuje zástavba o hloubce 12-15 m. Bude-li investor chtít méně exkluzivní bydlení, tedy například menší byty po obou stranách středové chodby, může být zástavba hlubší, intenzivnější.

**Pavla Melková:** Položila dotaz, zda lze regulovat i jemnější strukturu uvnitř jednotlivých bloků.

**Odpověď:** Pro regulaci navrženého charakteru zástavby jsou důležité například uliční profil, vymezení rozsahu předzahrádek, vymezení prostupů do vnitrobloků – toto lze v regulačním plánu zakotvit. Předpokládáme určitou míru flexibility zástavby, jejíž konkrétní potřeba se odvine od představ investora. Například nepředpokládáme stanovení vnitroblokových zastavovacích čar, což umožní zvýšit hustotu zástavby.

**Regina Loukotová:** Návrh nerespektuje vlastnictví v areálu mlýnů, například navržená propojka nábřeží a ulice Na Ležánkách přetíná pozemky ve vlastnictví pana Smetany, rozsáhlá veřejná prostranství v areálu výrazně omezují možnosti nové zástavby.

**Odpověď:** Aby bylo možné pozemky v areálu Mlýnů a soukromý pozemek severně od tohoto areálu zastavět, musí vzniknout komunikace. Je tedy nutné zabrat kus pozemku na komunikaci, aby na zbývajících částech pozemků bylo možné stavět. Mlýny jsou pro území klíčové, hledali jsme koncept, který maximálně posílí jejich využití. Zástavba v území je věcí dalších jednání.

**Lukáš Smetana:** Všechny ateliéry dospěly k tomu, že před Mlýny by mělo vzniknout náměstí. Otázka je, zda bude možné na tomto spolupracovat s městem. Zda bude možné projednat finanční či pozemkové kompenzace za vybudování veřejného prostranství celoměstského významu na soukromých pozemcích. V tomto návrhu je náměstí součástí 1. etapy. Je pro autory návrhu přijatelné, návrh upravit tak, aby bylo možné před objektem PSN (směrem do náměstí před Mlýny) postavit objekt? Zmenšit tedy náměstí, a vytvořit mu hranu tak, aby byl zakryt nevhodný objekt PSN?

**Odpověď:** Z hlediska charakteru pozemku je hranice flexibilní, velikost objektů navazujících na stávající budovu PSN je diskutabilní. V případě, že bude tato studie dopracovávána do RP, nastanou jednání o úpravách studie.

**Jaroslav Menšík:** O případných kompenzacích pozemků soukromých vlastníků, na kterých vzniknou veřejná prostranství, bude rozhodovat zastupitelstvo. Podkladem pro rozhodnutí bude regulační plán. Více k tomu není v této chvíli možné říci.

**Milan Svoboda:** Veřejná prostranství mohou být v regulačním plánu označena jako veřejný zájem a o veřejný zájem by se mělo postarat město. Například nové komunikace bude potřebovat investor, aby mohl stavět, ty tedy mohou být vyvolanou investicí konkrétního developerského projektu. Ale veřejná prostranství, například náměstí, mohou být veřejným zájmem.

**František Václavík:** Propojení se zelení v severní části řešeného území mi nepřipadá dostatečně intenzivní.

**Odpověď:** V návrhu je park s řešeným územím propojen dvěma pěšími cestami s mostkem přes Spojský odpad. Mezi zástavbou a Spojským odpadem je navržen veřejný zelený prostor.

Tato veřejná část jednání byla ukončena v 13:30, následovala 20 min. přestávka.

### 3. VYJÁDŘENÍ HL. AKTÉRŮ A EXPERTŮ K JEDNOTLIVÝM KONCEPČNÍM STUDIÍM A DISKUSE S POROTOU

Tato část jednání byla neveřejná, byla zahájena ve 14:00 hod za účasti těchto členů poroty: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Regina Loukotová, Zbyněk Sperat, Jaroslav Menšík, Zuzana Kavalírová, Štěpán Vacík

Sekretář: Karolína Koupalová

Organizátoři: Petr Návrat, Milota Sidorová

**Experti a hlavní aktéři:** Iveta Merunková (generální ředitelství NPÚ Praha, specialistka pro urbanismus a územní plánování), Eliška Racková (NPÚ OÚP Pardubice), František Václavík (historik),

Lubomír Musil (Povodí Labe, s.p.), Milan Svoboda (Royal HaskoningDHV, zpracovatel nového územního plánu), Lukáš Smetana (majitel areálu Automatických mlýnů)

### **Vyjádření hlavních aktérů v území:**

**Lukáš Smetana** – vlastník areálu Automatických mlýnů:

Všichni se shodli na návrhu veřejného prostranství před Mlýny a uzavíratelném dvoru Mlýnů – s tím jako majitel principiálně souhlasím. V regulačním plánu je třeba řešit majetkoprávní vztahy co nejdříve. V roce 2020 plánuji dokončení rekonstrukce objektu mlýnů, otevření areálu – k tomuto datu by mělo být zrealizováno i náměstí. Na základě vybrané studie a následných jednání k regulačnímu plánu je třeba zpracovat podklady pro jednání o finančních či pozemkových kompenzacích za vytvoření celoměstsky významných veřejných prostranství.

Návrh ateliéru re:architekti: Kladně hodnotím návrh zvednutí komunikace podél Mlýnů na úroveň  $Q^{100}$ , tedy na úroveň přízemí mlýna. Dále za klad návrhu považuji návrh na výstavbu objektu ve stopě zbourané trafostanice před průčelím Mlýna. Tento návrh respektuje historii. Záporně hodnotím velikost jihovýchodního bloku, který uzavře pohledy na Mlýn z ul. Na Ležánkách.

Návrh ateliéru D3A: Záporně hodnotím návrh řešení dopravy. Vedení dopravy po nábřeží by podle mě bylo pochopitelné, pokud by ulici Na Ležánkách nebylo možné rozšířit. Pokud se podél této ulice bude stavět nová zástavba, lze ji rozšířit tak, aby kapacitně pojmul obousměrný provoz. Za klad návrhu považuji navržený objekt před areálem PSN, který uzavře náměstí bez závislosti na aktivitách PSN. Zajímavá je navržená možnost snížení objektu sila (přístavby z 60. let).

Návrh ateliéru UNIT: Podle mých zjištění je v Pardubicích poptávka po individuálním bydlení vyššího standardu. Tento návrh takové bydlení nabízí. Zároveň kladně hodnotím strukturu veřejných prostranství např. náves při ulici Na Ležánkách. Jako architekt považuji navrženou urbanistickou strukturu za nejvhodnější, ale z hlediska vlastníka areálu mlýnů návrh velmi omezuje možnost zástavby mých pozemků. Bude-li tato studie dopracovávána do regulačního plánu, bude třeba o zastavitelnosti mých pozemků jednat a to i s ohledem na to, že během ledna proběhnou jednání s MK ČR o změně ve vymezení národní kulturní památky.

**Lubomír Musil** – Povodí Labe s.p.:

Nábřežní zeď i náplavka, které jsou součástí všech návrhů, jsou z hlediska protipovodňové ochrany technicky řešitelné. Prostup po levém břehu Chrudimky cestou vynesenu na zídce (studie D3A) v případě, že náplavka na protějším břehu zvýší průtočný profil toku, je z hlediska protipovodňové ochrany technicky řešitelná.

Náplavka by mohla být kotvištěm.

Zvýšení komunikace u mlýnů na úroveň protipovodňové zídky je z hlediska protipovodňové ochrany možné.

### **Vyjádření expertů poroty:**

**Milan Svoboda** – zpracovatel územního plánu

Dopracování studií do podoby regulačního plánu je věcí jednání pořizovatele a zpracovatele. U všech týmů lze očekávat řádné zpracování regulačního plánu, všechny týmy mají se zpracováním územních studií či regulačních plánů zkušenosti.

Všechny týmy potvrzují v území smíšené funkce, což koresponduje s návrhem nového územního plánu.

Návrh ateliéru UNIT: Nabízí podobnou práci s veřejným prostorem jako v návrhu nového územního plánu, klade důraz na prostupnost území. Otázka je, zda je opodstatněný navržený rozsah, velikost veřejných prostranství. Struktura zástavby a intenzita využití odpovídá území, reaguje na okolní zástavbu, na přechod zastavěného území do volné krajiny.

Návrh ateliéru D3A: Za klad návrhu lze považovat prostupnost po obou březích Chrudimky. Naopak za zápor považují řešení dopravy. Vedení dopravy po nábreží odděluje nábreží a prostor před Mlýny od řeky.

Návrh ateliéru re:architekti: Lze pochybovat o využitelnosti obrovského vnitrobloku vzhledem k blízkosti veřejných zelených ploch.

#### **František Václavík - historik**

Návrh ateliéru re:architekti: Návrh struktury lze vnímat téměř jako grafický symbol. Návrh struktury zástavby považují velkášský, kontrastní k okolí. Z tohoto důvodu vnímám toto řešení jako nevhodné, nerespektující místo, velikost města, přechod do krajiny.

Návrh ateliéru D3A: Za klad hodnotím, že se autoři zabývali etapovitostí pekáren, nastavili možnost postupné pružné zastavitelnosti, drobných kroků s různými estetickými vzorci. Kladně hodnotím posunutí bloku PSN dál od komunikace, čímž dojde k uvolnění prostoru pro pěší při nástupu do ulice Na Ležánkách. Podle mě není třeba se s novou zástavbou držet od mlýnů tak daleko jak to navrhuje ostatní ateliéry. Zmenšení veřejných prostor kolem mlýnů tak jak to nabízí tento návrh Mlýnům neublíží. Velikost mlýnských náměstí se může odvinout od potřeb majitele mlýnů od budoucího fungování areálu. Zachování síla pekáren je dobrý nápad, v tomto návrhu dodává charakter konkrétnímu veřejnému prostoru.

Návrh ateliéru UNIT: Autoři předvedli nejpreciznější analýzu území, zabývali se etapovitostí pekáren, mluvili s vlastníky pekáren, rozklíčkovali možnosti etapovitosti. Lávka vedle mostu je funkčně vhodná a dá se řešit tak, aby vhodně doplnila stávající most a zakryla parovod.

#### **Iveta Merunková a Eliška Racková – NPÚ**

Řešené území se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace, zahrnuje areál NKP Mlýny. Jedná se o limity, které bude NPÚ hájit i při projednání regulačního plánu. Podle zákona je možné nové stavby na pozemku NKP stavět pouze ve stopě odstraněných nevhodných objektů. Toto nesplňuje ani jeden návrh. Majitele areálu Mlýnů iniciovali jednání s Ministerstvem kultury ČR o změně ve vymezení národní kulturní památky. Do doby kdy vymezení NKP Mlýny bude změněno usnesením vlády, musí NPÚ hájit nezastavitelnost NKP v rozsahu, v jakém je dnes vymezena.

Návrh ateliéru re:architekti: Podzemní parkoviště jsou také stavbou a nejsou tedy na pozemku NKP možná. Vzhledem k hydrogeologickým poměrům v území je možné se obávat poškození vlastních památkově chráněných objektů při budování podzemních parkovišť. Navržená urbanistická struktura je velmi monumentální a nerespektuje navazující historickou zástavbu. Z hlediska historie území považujeme za vhodný návrh zástavby, která uzavírá Bělobranské náměstí.

Návrh ateliéru D3A: V návrhu jsou navrženy objekty na pozemcích NKP Mlýny tak, jak je dnes vymezena. Zástavba zde bude možná, jen pokud se majiteli podaří změnit rozsah památky usnesením vlády – do té doby bude NPÚ hájit princip nezastavitelnosti NKP. Nicméně NPÚ k zápisu z minulého jednání dodal plánec kde lze s ohledem na historii území věcně odůvodnit v rovině konceptu návrh zástavby, resp. kde lze uvažovat se změnou vymezení NKP. Studie tento plánec nerespektuje a to

návrhem zástavby před objektem PSN směrem k Mlýnům. Dále nepovažujeme za vhodné vést dopravu po nábřeží. Za nevhodné považujeme i zachování současného stavu s umístěním lodě na levém břehu Chrudimky.

Návrh ateliéru UNIT: Drobnější měřítko odpovídá charakteru navazující historické zástavby a z hlediska ochranného pásma městské památkové rezervace ho lze označit za nejvhodnější.

Diskuse poroty s hlavními aktéry a experty byla ukončena v 15:30

#### 4. HODNOCENÍ POROTY JEDNOTLIVÝCH KONCEPČNÍCH STUDIÍ

Blok věnovaný hodnocení koncepčních studií byl zahájen v 15:45 a proběhla za zavřenými dveřmi. K jednání poroty se připojil závislý člen poroty, primátor města Martin Charvát. Ten se na úvod seznámil s vystavenými návrhy.

Jednání se zúčastnili **členové poroty**: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Regina Loukotová, Zbyněk Sperat, Martin Charvát, Jaroslav Menšík, Zuzana Kavalírová, Štěpán Vacík

Sekretář: Karolína Koupalová

Organizátoři: Petr Návrat, Milota Sidorová

V prvním kroku proběhla diskuse poroty nad jednotlivými koncepčními studiemi. Každý člen poroty se vyjádřil k jednotlivým návrhům, z těchto vyjádření bylo následně zpracováno hodnocení kvality předložených řešení porotou:

##### Hodnocení kvality předložených řešení:

V souladu s čl. XI Výzvy se porota se ve svém hodnocení zaměřila na komplexní urbanisticko-architektonické a krajinářské kvality koncepčních studií se důrazem na čtyři aspekty:

- vize rozvoje území, její relevance a realizovatelnost;
- kvalita urbanistického a krajinářského návrhu;
- řešení veřejných prostranství;
- dopravní řešení včetně dopravy v klidu.

##### Porota se shodla na následujícím hodnocení

U všech tří koncepčních studií je možné kladně ohodnotit jejich realizovatelnost, a skutečnost, že je lze převést do regulačního plánu. Předložené studie navrhuje zástavbu, která je v souladu s limitami území.

##### Studie týmu UNIT architekti

###### Vize rozvoje území, její relevance a realizovatelnost

Porota kladně hodnotí propracovanou vizi rozvoje území založenou na podrobné analýze kontextu místa, vhodné hustotě zástavby, a snaze podnítit rozvoj, který bude příznivý pro široké spektrum obyvatel města a umožní vytvoření vitální komunity.

Návrh individualizuje proces pozvolné proměny, nabízí tři stupně regulace od detailních pravidel pro areál památkově chráněných mlýnů, přes tradiční regulaci prostorovými limity zástavby v blocích s převahou stávající zástavby až po flexibilní regulaci v území současných pekárén.

Nízkopodlažní kompaktní zástavba generuje široký stavební program umožňující využití řady typologií včetně individuálního bydlení, po kterém je v Pardubicích značná poptávka. Studie zároveň variantně umožňuje zachovat prostor pro výrobu pardubického perníku v současném areálu.

Ze všech tří návrhů nejlépe splňuje požadavek motivovat vlastníky a další hlavní aktéry v území, aby se na jejím naplnění podíleli.

Porota hodnotí negativně nedostatečné zohlednění vlastnických vztahů v návrhu a doporučuje při rozpracování do podoby regulačního plánu vzít, při zachování všech výhod řešení, tuto skutečnost v úvahu.

#### **Kvalita urbanistického a krajinářského návrhu**

Porota kladně hodnotí celkový urbanistický návrh využívající drobnější členění území než jsou městské bloky, který tak vytváří obytné prostředí města plynule navazující na okolní zástavbu s množstvím menších veřejných prostranství a umožňující dobrou prostupnost územím jak ve směru k Chrudimce tak i směrem k Parku Na Špici. Uspořádání skladebných jednotek přesto jasně vymezuje nábreží podél Chrudimky a dotváří západní hranu ulice Na Ležánkách jako hlavní komunikaci území. Výškové hladiny respektují okolní zástavbu a historické hodnoty území. V ulici Na Ležánkách výška tří podlaží adekvátně reaguje na současnou zástavbu podél východní hrany ulice. Nová zástavba se snižuje a otevírá směrem k parku Na Špici čímž umožňuje nenásilný přechod zastavěného území do volné krajiny. Návrh využívá potenciálu vodních toků, Spojišského odpadu a náhonu Halda vymezujících Mlýnský ostrov, podél kterých nevede ulice, ale pěší stezky zachovávající přírodní charakter obou břehů těchto toků. Zároveň vytváří prostor pro doplnění občanské vybavenosti chybějící v parku Na Špici. Nová lávka přes náhon Halda a stezka po jejím východním břehu zpřístupňuje tuto klidnou oblast a posiluje rekreační využití a atraktivitu území.

#### **Řešení veřejných prostranství**

Porota vysoce hodnotila velmi kvalitně propracovaný systém veřejných prostranství, který území poskytuje velkou míru prostupnosti. Autoři věnovali důslednou péči detailu jednotlivých prostranství. Důraz byl kladen na charakter jednotlivých míst, včetně domyšlení způsobu jejich konkrétních využití. Citlivě je řešeno nábreží Chrudimky, zajímavá je proměnlivost charakteru jednotlivých úseků. Předpolí mostu na levém břehu řeky nabízí vysoce funkční a kompozičně citlivé řešení místa s prominentním výhledem na dominantu Automatických mlýnů.

#### **Dopravní řešení včetně dopravy v klidu**

Porota kladně hodnotí řešení parkování s uvážením složitých hydrogeologických podmínek, zklidnění komunikací v řešeném území, celkovou podrobnost návrhu, vysokou prostupnost územím pro pěší a cyklistickou dopravu. Je přitom nutno poukázat na poněkud zmatečný popis řešení dopravních zón - celé území Mlýnského ostrova s výjimkou ulice Mezi Mosty je předpokládáno jako „zóna tempo 30“, zároveň je v některých ulicích navržen chodník v úrovni vozovky, případně „obytná ulice“. V zóně 30 je nutné výškově oddělit chodník od vozovky, naopak v obytné a pěší zóně (max. rychlost 20 km/h) chodník neexistuje, chodec se pohybuje v celé šíři vozovky.

### **Studie týmu D3A**

#### **Vize rozvoje území, její relevance a realizovatelnost**

Koncepční studie předkládá ucelenou propracovanou vizi rozvoje území, která respektuje současné vlastnické vztahy a stojí na zevrubné analýze řešeného území a jeho kontextu. Návrh zručně pracuje s hodnotami území: umocňuje význam kulturního dědictví, respektuje významné pohledové osy, zpřístupňuje řeku Chrudimku a vypořádává se s problematikými aspekty: zlepšuje prostupnost, umožňuje dočasné zachování výroby, nabízí postupné z hlediska fázování variabilní zastavování.

#### **Kvalita urbanistického a krajinářského návrhu**

Porota hodnotí kladně urbanistickou koncepci jižní části území, která postupnou zástavbou umožňuje dotvořit ulici na Ležánkách a nechává dostatek prostoru pro drobná veřejná prostranství a průhledy na Automatické mlýny coby dominantu území. Na levém břehu Chrudimky je vhodně doplněno částečné zastavení ústí ulice Labské do Bělobranského náměstí, které však ponechává otevřený prostor v jeho východní části k výhledu na mlýny a k sestupu k řece. Řešení velmi citlivě pracuje se současnou vegetací, zachovává současný stromový porost.

Porota negativně hodnotí navrhovanou strukturu zastavení severní části území, která kopíruje stopu současného výrobního areálu a vytváří tak neprostupný blok. Obdobně blok podél jižní hrany parku Na Špici tvoří bariéru prostupnosti i vizuálního propojení území s parkem. Pokud by realizace probíhala jako jedna investice, existuje navíc obava, že by členitostí hmoty bloků v severní části, navržených k postupnému zastavení jednotlivými objekty, nebylo docíleno. Striktní respekt vlastnických vztahů odsunul hranu bloku od nábreží a nevyužívá tak plně potenciál místa. Návrh nezlepšuje podélnou prostupnost podél náhonu Halda a Spořilského odpadu.

### **Řešení veřejných prostranství**

Porota ocenila promyšlenou celkovou strukturu veřejných prostranství, zejména v makro a mezo měřítku. Dále pak nápaditá řešení jednotlivých veřejných prostranství, jako například rozšířený prostor okolo zachovaného síla, předprostory nové zástavby v ulici Na Ležánkách, členitost prostranství v areálu mlýnů či definování náměstí před mlýny zástavbou představěnou před stávající administrativní budovu. Průchod podél levého břehu Chrudimky by byl z hlediska propojení břehů jistě přínosem, je ovšem otázka, zda toto řešení by bylo přijatelné pro obyvatele Labské ulice.

### **Dopravní řešení včetně dopravy v klidu**

Porota kladně hodnotí respektování hranic pozemků při návrhu doplnění komunikační sítě a návrh lávky podél levého břehu Chrudimky. Záporně porota hodnotí investičně náročné řešení parkování automobilů v podzemních garážích (při zohlednění hladiny spodní vody), nižší prostupnost územím pro pěší a cyklisty, danou nepřerušenou blokovou zástavbou, nejasnou hierarchizaci komunikací, zjednosměrnění vjezdu a výjezdu do řešeného území a související umístění motorové dopravy na nábreží, nejasné (ne)propojení komunikací v severovýchodním okraji řešeného území a to, že v etapě 2 je uvažováno s řešením kapacitního parkování pro konečný stav zástavby, která však nemusí být realizována.

### **Koncepční studie týmu re:architekti**

#### **Vize rozvoje území, její relevance a realizovatelnost**

Koncepční studie předkládá čitelné řešení založené na univerzální blokové struktuře známé z velkých evropských metropolí vytvářejících přehlednou síť funkčně rovnocenných ulic s dominantní nábrežní frontou.

Porota záporně hodnotí odtažitost až nepřiměřenost navrhované vize vzhledem k charakteru místa a jeho bezprostředního okolí. Návrh nepracuje s *geniem loci* území, neposiluje existující a nepřináší nové autentické prvky, které by posilovaly identitu místa. Struktura zástavby tvořena monobloky nezohledňuje současné majetkové vztahy v území. Navrhovaná etapizace je méně flexibilní, například neumožňuje realizaci dvou z pěti bloků při zachování provozu výroby perníků. Návrh předpokládá vždy velké investiční akce, stavba jednoho bloku, vedené silným investorem.

#### **Kvalita urbanistického a krajinářského návrhu**

Zástavba 3 až 5 podlažních monobloků s prostornými poloveřejnými prostranstvími ve vnitrobloku, nepřináší místu, vzhledem k blízkosti několika parků a rozsáhlých ploch krajinné zeleně podél městských řek, dostatečnou přidanou hodnotu. Velikost bloků neposkytuje ani

intimní atmosféru pro případné komunitní využití vnitrobloků. Jihovýchodní blok podél ulice na Ležánkách nenabízí dostatečnou prostupnost územím a uzavírá pohledy na Mlýny z této ulice. Za nevhodné porota považuje i uzavření severovýchodního rohu Bělobranského náměstí zástavbou, která oddělí náměstí pohledově i fyzicky od rozvírajícího se prostoru řeky a Mlýnského ostrova s pro město významnou dominantou.

### **Řešení veřejných prostranství**

Návrh řeší uspokojivým způsobem nábrežní hranu a navazující prostranství. Porota kladně hodnotila návrh zvednutí komunikace podél Mlýnů na úroveň přízemí, který vhodně řeší protipovodňovou ochrany a umožňuje využití parteru historické budovy z nábreží.

Návrh však nenabízí dostatečnou prostupnost území není ani využit potenciál pro vznik veřejných prostranství se jedinečným charakterem. Zvolená struktura a měřítko zástavby vytváří v území řadu nepříjemných bariér, jak fyzických, tak pohledových, zejména v případě uzavřeného bloku mezi ulicí Na Ležánkách a prostorem mlýnů v jižní části a obdobně v případě bloku ve tvaru pentagonu v severní části.

### **Dopravní řešení včetně dopravy v klidu**

Porota kladně hodnotí zklidnění komunikací v řešeném území navržené na základě dopravního posouzení a odhadu výhledových dopravních intenzit, hierarchizace navržených komunikací; celkovou podrobnost návrhu, dále důraz na řešení pěší, cyklistické a hromadné dopravy, vč. parkování jízdních kol. Záporně porota hodnotí nižší prostupnost územím pro pěší a cyklisty zejména ve směru východ – západ, která je dána nepřerušenou blokovou zástavbou a investičně (při zohlednění hladiny spodní vody) náročné řešení parkování automobilů v podzemních garážích.

## **5. HLASOVÁNÍ O KONEČNÉM POŘADÍ**

### **Hodnocení kritéria č. 1 – Kvalita předloženého řešení**

Porota na základě diskuse a hodnocení návrhů sestavila v souladu s „Výzvou k účasti na soutěžním workshopu „Pardubice: Mlýnský ostrov“, odstavec XI., v rámci dílčího kritéria „kvalita předloženého řešení“ pořadí řešení od nejvhodnějšího k nejméně vhodnému.

O pořadí jednotlivých návrhů od nejméně vhodného po nejvhodnější bylo hlasováno:

#### *návrh usnesení:*

Koncepční studie zpracovaná ateliérem re:architekti je v rámci hodnocení kritéria „Kvalita předloženého řešení“ porotou označena za nejméně vhodnou.

Hlasují: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Martin Charvát, Jaroslav Menšík

Pro: 5                      proti: 0                      zdržel se: 0                      usnesení bylo přijato

---

#### *návrh usnesení:*

Koncepční studie zpracovaná ateliérem D3A je v rámci hodnocení kritéria „Kvalita předloženého řešení“ porotou označena za druhou nejvhodnější.

Hlasují: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Martin Charvát, Jaroslav Menšík

Pro: 3                      proti: 2                      zdržel se: 0                      usnesení bylo přijato

---

#### *návrh usnesení:*

Koncepční studie zpracovaná ateliérem UNIT architekti je v rámci hodnocení kritéria „Kvalita předloženého řešení“ porotou označena za nejvhodnější.

Hlasují: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Martin Charvát, Jaroslav Menšík  
 Pro: 3                      proti: 2                      zdržel se: 0                      usnesení bylo přijato

Na základě hlasování porota sestavila v rámci kritéria „Kvalita předloženého řešení“ následující pořadí řešení od nejvhodnějšího k nejméně vhodnému:

1. UNIT architekti

2. ateliér D3A

3. re:architekti

Dle ustanovení čl. XI Výzvy porota přiřadila nejvhodnějšímu řešení, tedy studii ateliéru UNIT architekti 100 bodů a zabývala se počtem bodů, které budou přiděleny následujícím řešením. Bodové ohodnocení vyjadřuje míru splnění kritéria (míru splnění z hlediska hodnocených parametrů) ve vztahu k nejvhodnějšímu řešení. Jednotliví řádní členové poroty přidělili řešení předloženému ateliéru D3A a re:architekti bodové ohodnocení. Výsledné bodové ohodnocení je matematickým průměrem bodových ohodnocení jednotlivých porotců.

	Pavla Melková	Paul Koch	Igor Marko	Martin Charvát	Jaroslav Menšík	Matematický průměr bodového ohodnocení (zaokrouhлено na jednotky)
<b>UNIT architekti</b>						<b>100</b>
<b>D3A</b>	90	99	80	30	80	<b>76</b>
<b>re:architekti</b>	10	50	50	10	30	<b>30</b>

Dále porota hlasovala o bodovém ohodnocení předložených řešení, které vyjadřuje míru splnění kritéria kvalita předloženého řešení ve vztahu k nejvhodnějšímu řešení.

návrh usnesení:

Řešení předloženému ateliérem D3A bude přiděleno 76 bodů, řešení předloženému ateliérem re:architekti bude přiděleno 30 bodů.

Hlasují: Pavla Melková, Igor Marko, Paul Koch, Martin Charvát, Jaroslav Menšík  
 Pro: 5                      proti: 0                      zdržel se: 0                      usnesení bylo přijato

Předloženým řešením bylo přiděleno následující bodové ohodnocení vyjadřující míru splnění kritéria kvalita předloženého řešení ve vztahu k nejvhodnějšímu řešení.

	bodové ohodnocení vyjadřující míru splnění kritéria kvalita předloženého řešení ve vztahu k nejvhodnějšímu řešení.	bodové ohodnocení x váha kritéria 80 %
1. UNIT architekti	100	80
2. ateliér D3A	76	60,8
3. re:architekti	30	24

## Hodnocení kritéria č. 2 – cena v Kč bez DPH za zpracování regulačního plánu

Porota otevřela obálky se závaznou cenovou nabídkou za zpracování návrhu regulačního plánu a hodinovou sazbou účtovanou za vícepráce spojené s úpravou návrhu RP ve smyslu § 67 stavebního zákona.

Hodnocení v kritériu č. 2– cena v Kč bez DPH za zpracování Regulačního plánu proběhlo podle vzorce: počet bodů kritéria = (100x nejnižší cena za zpracování regulačního plánu/hodnocená cena za zpracování regulačního plánu) x váha příslušného kritéria (20 %).

Pro každou nabídku byla v kritériu č. 2 stanovena cena za zpracování regulačního plánu vzorcem: = (nabízená cena za zpracování návrhu RP bez DPH) + 200 x (nabízená hodinová sazba za případné vícepráce bez DPH).

	nabízená cena za zpracování RP v Kč bez DPH	hodinová sazba za vícepráce spojené s úpravou návrhu RP ve smyslu § 67 stavebního zákona v Kč bez DPH	hodnocená cena za zpracování RP = nabízená cena za zpracování RP bez DPH + 200x nabízená hodinová sazba za případné vícepráce bez DPH ve smyslu § 67 stavebního zákona	hodnocení kritéria "cena v Kč bez DPH za zpracování regulačního plánu" = 100 x nejnižší hodnocená cena za zpracování RP/hodnocená cena za zpracování RP x 20%
UNIT architekti	420 000	550	530 000	19,6
ateliér D3A	420 000	550	530 000	19,6
re:architekti	420 000	650	550 000	18,9

## Celkové hodnocení

Celkové hodnocení: body za obě dílčí kritéria byly sečteny. Na základě tohoto součtu porota stanovila pořadí jednotlivých účastníků na základě celkového počtu bodů.

	hodnocení kritéria č. 1	hodnocení kritéria č. 2	celkové hodnocení	celkové pořadí
UNIT architekti	80	19,6	99,6	<b>1</b>
ateliér D3A	60,8	19,6	80,4	<b>2</b>
re:architekti	24	18,9	42,9	<b>3</b>

## Doporučení poroty:

**Porota doporučuje Radě města Pardubice rozhodnout** podle zákona č. 128/2000 Sb., v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb. ve znění pozdějších předpisů a na základě čl. 14 odst. 2 směrnice zadavatele, Zadávacího řádu veřejných zakázek, **o zadání veřejné zakázky malého rozsahu zpracování regulačního plánu „Mlýnský ostrov“ dodavateli UNIT architekti, s. r. o. Slezská 1454/117, 130 00 Praha 3, IČ: 63987309 s nabídkovou cenou 420.000,- Kč bez DPH.**

## Doporučení návazných kroků

Porota doporučuje Statutárnímu městu Pardubice jednat o finančních či pozemkových kompenzacích, které umožní realizaci celoměstsky významných veřejných prostranství i na pozemcích, které jsou dnes v majetku soukromých vlastníků. Porota doporučuje na základě vybrané

studie a následných jednání k regulačnímu plánu zpracovat podklady, které budou podkladem pro jednání o finančních či pozemkových kompenzacích.

Porota doporučuje pořizovateli regulačního plánu, odboru hlavního architekta magistrátu města Pardubice řešit při zpracování regulačního plánu otázku, zda není velikost a rozsah veřejných prostranství navržených ve studii ateliéru UNIT architekti naddimenzovaný. Zároveň doporučuje prověřit velikost jednotek pro zastavění tak, aby odpovídaly ekonomicky optimální velikosti zástavby 60 – 90 bytů na jednotku.

Jednání poroty bylo ukončeno v 18:20.

Zapsal: Karolína Koupalová, Petr Návrat

**Zápis z 3. jednání poroty Soutěžního workshopu „Pardubice: Mlýnský ostrov“ ověřili:**

předsedkyně poroty: Pavla Melková

členové poroty nezávislí: Igor Marko

Paul Koch

Náhradnice poroty nezávislá: Regina Loukotová

Zbyněk Sperat

Člen poroty závislý: Martin Charvát

Jaroslav Menšík

Náhradníci poroty závislí: Helena Dvořáčková

Zuzana Kavalírová

Štěpán Vacík

zapsala: Karolína Koupalová

v Pardubicích dne 16. 12. 2016