

Územní plán Nelahozeves

textová část

Širší vztahy

Nelahozeves a ČR

Nelahozeves se nachází na levém břehu Vltavy v místě, kde se skalnaté údolí řeky rozevírá do Mělnické kotliny. Ze širších krajinných vztahů je významná poloha pod hranou vedoucí po levém břehu Vltavy z Prahy pod horu Říp. Z dopravních vztahů je to pak zejména železnice 091, s příměstskými linkami S4 a R4, nedaleká dálnice E55/D8 i samotná řeka. Jako důležité páteřní trasy chápeme také procházející turistickou trasu a Vltavskou cyklotrasu č. 2.

Nelahozeves leží v pásu obytných sídel, která obklopují v dostupné vzdálenosti hlavní město. Tato sídla podléhají vyššímu riziku suburbanizačních zásahů. V okolí Nelahozevsi se navíc nachází množství nadregionálních zájmů (např. centrální tankoviště ropy, rafinérie, skládky atp.). Proto z hlediska územního plánování považujeme za důležité důkladné a především koordinované řešení širších vztahů.

Nelahozeves, Kralupy a okolí

Sídla řešeného katastru tvoří soustavu center různého významu v rámci aglomerace Kralupy n. Vlt. / Veltrusy, přičemž Nelahozeves je v přímé závislosti na Kralupech s jejich vyšší vybaveností. Město je pohledově značně ovlivněno dominantou rafinérie v Kralupech na pravém břehu. Dalším významným prvkem v okolí, ovlivňujícím Nelahozeves především svou polohou a významem, je Veltruský zámek s oborou. Navrhujeme zlepšení vazby na tento areál, stejně jako na Lobeček a Kralupská sídliště za řekou, a to formou nových propojení. Podporujeme rozvoj lodní dopravy, především osobní a rekreační, i další rozvoj Dvořákovy stezky a navazujících pěších i cyklistických tras.

Koncept

Hledání - hodnoty, hrozby, řešení

Obec Nelahozeves, známá jako rodiště Antonína Dvořáka, kromě renesančního zámku oplývá i výraznou historickou zástavbou původních sídel v krajině. Je jasně vymezená zalesněnou hranou se zemědělskou půdou jak v nivě řeky, tak na Velvarské pláni nad ní. Ze širších vztahů je jasné, že v současné době je nejvíce ohrožena suburbanizací, stávajícími i navrhovanými skládkami a nevhodnými plochami těžby. Limity v podobě množství liniových prvků diktují ráz sídla. V návrhu ideového územního plánu hledáme řešení již zmíněných hrozeb, způsob čtení hodnot a jejich využití.

Kvůli ochraně přírody a hodnot sídelních struktur přehodnocujeme plochy výstavby stávajícího ÚP, především v okolí Lešan. Fenomén suburbanizační výstavby, konkrétně husté struktury resortů, jejichž výstavba momentálně probíhá, sice vykazuje určité vnitřní urbanistické kvality (uliční profil, hustota zástavby), nicméně jejich zásadní negativa vidíme v jejich poloze a diskutabilní návaznosti na okolní struktury. Řešení problematické otázky jejich návaznosti na okolní zástavbu řešíme tak, že je chápeme jako otevřené entity s krajinným propojením.

Pro podporu řešení ekologické hrozby stávajících skládek navrhujeme v jejich místě ekopark jako zázemí výzkumu i vzdělávání veřejnosti při významné turistické trase. Takto lze zhodnotit i stávající funkční i navrhované skládky. Záměry těžby v ideovém návrhu nepodporujeme.

Výrazným prvkem návrhu je prokrvování území, zcelujícími impulzy. Ty aktivizují sídelní síť a zlepšují přístupnost, dosažitelnost i využitelnost území.

V rámci územního plánování se jedná o nastínění definice strategie dalšího vývoje obce.

Morfologie

nástrojem k organizaci sídelních jednotek

Používáme morfologii k uchopení jednotlivých celků v řešeném území. Na základě podobnosti jejich charakterů stanovujeme jednotlivé terénní úrovně od Vltavy až po Velvarskou pláň. Intenzita stoupání a vzdálenost celků přes jednotlivé terénní úrovně předurčuje míru kontaktu a charakter vazeb mezi nimi.

do 175 m n.m. – niva řeky vymezená železnicí a navazující zelený pás zahrad za tratí. V návrhu předpokládáme přímý vztah k vodě i s omezeními, které z toho plynou.

do 200 m n.m. – základní sídelní hmota s vyšší koncentrací vybavenosti.

do 220 m n.m. – zahrádkářské kolonie navazující na město, terasa resortu Lešany – Zámecké údolí s netypickým charakterem prostředí

do 250 m n.m. – samostatná vesnice Lešany těsně pod hranou Velvarské pláně, samoty

nad 250 m n.m. – samostatná enkláva resortu Lešany, polní krajina Velvarské pláně, skládky, tankoviště ropy, ekopark

Sídla

hierarchickou soustavou

Definujeme jednotlivá sídla na konkrétních terénních úrovních nad Vltavou na základě jejich center a vazeb mezi nimi. Tento princip vychází z teorie centrálních míst Walthera Christallera. Nadřazenou jednotkou jsou v tomto systému Kralupy nad Vltavou. Pro územní plán je důležitá identifikace těchto míst a jejich posilování a doplňování.

Aktivace

novými zásahy a regenerací

Vytváříme nová centra a propojení abychom doplnili sídelní systém a posílili jeho vazby. V nových centrech navrhujeme lokální vybavenost (obchod, restaurace). Vnímáme nábreží jako spojující prvek. Navrhujeme nová propojení ve stávající struktuře a umožňujeme tak naplnění konkrétních vazeb. Vzniklá centra předurčují hierarchizaci funkčních ploch (viz. čistě/smíšeně obytná).

Krajina a veřejné prostory

Řešení krajiny i veřejných prostor odvozujeme od jednotlivých terénních úrovní nad Vltavou a jejich charakterů, jejichž vazby doplňujeme o nové trasy. Vymezujeme hranice sídel tak, abychom zamezili nekonceptnímu zabírání krajiny. Hierarchie veřejných prostor v návrhu odpovídá konceptu centrální míst. Cílem návrhu je lepší přístupnost krajiny i zvýšení atraktivity míst a cílů návrhem nových a regenerací stávajících prostor.

Polní krajina Mělnické kotliny přechází proti proudu řeky v nábřeží s obecní loukou, napojené na Dvořákovu stezku. Od polí Velvarské pláně je oddělená zalesněnou hranou. Nechceme zástavbu na zalesněné hraně nad Vltavou. V prostoru za železnici ponecháváme stávající zelený pás. V Nelahozevsi vymezujeme dvě zelené osy, které spojují stávající i navrhované prvky (hřbitov, obnovený sad na hřebenu mezi rozvojovými plochami, zahrádkářské kolonie, ekopark). Samozřejmostí je revitalizace bývalých skládek i ochrana krajiny před zamýšlenými zásahy (např. šterkopiskovna), především vzhledem k nevhodným geologickým a hydrologickým podmínkám.

Hlavní roli v hierarchii veřejných prostor hraje náměstí pod zámek v Nelahozevsi. Zde se inspirujeme jasně vymezenou formou bývalého panského dvora. Přetrasováním Kralupské a vymezením západní hrany novostavbou vybavenosti (např. dům pro seniory) vytváříme lépe organizované a využitelné veřejné prostranství. Protiváhu tomuto prostoru vytváříme v posílení a sjednocení tří lokálních center spolu s přednádražním prostorem v nové výstavbě v Hledšebích.

Nový centrální prvek navrhujeme kolem ulice Moravské. Vedeme ji od přístavu na nábřeží kolem navrhované hospody až k podchodu pod tratí a napojujeme na novou zástavbu za ní. Odtud tato osa stoupá stávající pěší cestou a napojuje se na turistickou trasu vedoucí po hraně.

Posilujeme lokalitu kolem hřiště PTZ – Viktorie přidáním zázemí nového přístavu, pěší lávkou při produktovodu a zázemím pro ekopark s rozhlednou na ostrohu.

Předpokládáme kvalitativní oživení stávajících veřejných prostor - návsi Lešan, předprostoru areálu PTZ, okolí historické zástavby při mostu silnice II/608. V posledních dvou zmiňovaných prostorech vidíme klíčovou roli v napojení na areál Veltruského zámku.

Pro územní plán představuje tato část práce s ÚSES, vymezením zastavitelného území, hlavních veřejných prostor a nepřímo i lokalizaci vybavenosti.

Ekopark Nelahozeves

Postupná revitalizace znehodnoceného území směrem od navrhovaného zázemí na terénní hraně. Ekopark chápeme jako atraktivní investiční záměr orientovaný na výzkum a vzdělávání veřejnosti. Jeho cílem je urychlit stagnující odstraňování negativních dopadů bývalých skládek (např. vysazování vhodných dřevin a rostlin, vlastní projekty konkrétních sdružení, výzkum škol zaměřených na odpadové hospodářství a ekologické obory atp.) Detailem návrhu je pak rozhledna na ostrohu jako orientační bod i tradiční atrakce v krajině.

Lokality a funkce

Lokality definujeme podle jednotlivých terénních úrovní a soustavy centrálních prvků. Pohybujeme se ve dvou úrovních, přičemž vyšší značí dvě hlavní centra, Nelahozeves a tzv. „Novou“ Nelahozeves, tedy sjednocená a posílená lokální centra kolem nádraží. Nižší úroveň pak zastupuje právě podмноžiny lokálních center.

Zobrazujeme jak centrální prvky lokalit, tak jejich dosah, popisujeme jejich charakter včetně jejich převažující funkce, měřítko i významu. Pro charakter lokalit jsou dále určující prvky krajiny, vody a dominanty přírodní i umělé. Měkkému vymezení hranic lokalit se vymykají plochy areálů, které mají jasně definovanou hranu i převážně homogenní vnitřní prostředí. V tomto prostředí vidíme potenciál k dalšímu zkvalitnění a zatraktivnění pro každodenní pobyt zaměstnanců, včetně jejich návaznosti na okolní vybavenost.

Lokality

V následujícím výpisu uvádíme název lokality, její převažující funkci, význam, měřítko a popis.

Sídelní

Nelahozeves

bydlení, nadměstský význam, malé až střední měřítko

Hlavní hmota města Nelahozeves v sobě spojuje několik lokalit s dominantou zámku, kostelem a domem Antonína Dvořáka. V samotném centru revitalizujeme náměstí coby centrální prvek a doplňujeme zde novou vybavenost domova pro seniory. Ostatní jeho podlokality jsou popsány níže.

„Nová“ Nelahozeves

bydlení, celoměstský význam, malé až střední měřítko

Sjednocená centra vsí Hledsebe a Podhořany spolu s nově navrhovanou rozvojovou plochu u nádraží Nelahozeves. Doplňujeme stávající vybavenost. Novou strukturu od nádraží orientujeme směrem na Miřejovice, potažmo dále na Veltruský zámek.

kolonie Nad Zámkem

rekreace, lokální význam, malé měřítko

Zahrádkářská kolonie nad Nelahozevsí. Stávající funkci ponecháváme.

K Lešanům

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Rozvojová oblast napojená na radiální uliční síť vedoucí z Nelahozevsí. Návrh se odvíjí od morfologie, v místě hřebenu uprostřed území je obnoven bývalý sad. Lokalitou prochází dvě zelené osy, jedna středem směrem na hřbitov a ekopark, druhá vymezuje hranu zástavby.

Lešany

bydlení, celoměstský význam, malé měřítko

Vesnice nad Nelahozevsí, samostatně vymezená jednotka, doplňujeme pouze proluky a objekt lokální vybavenosti na návsi (např. hospoda).

Miřejovice

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Začátek vsi Miřejovice je přestupním bodem z „Nové“ Nelahozevsí směrem přes řeku na Veltrusy. Navrhujeme prodloužení veřejného prostoru v historické části směrem k nové zástavbě.

nábřeží

rekreace, celoměstský význam, malé měřítko

Navrhovaná obecní louka vymezená z obou stran stávající zástavbou rodinných domů. Vymezujeme prostor pro dočasné veřejné akce i každodenní rekreaci.

Na Samotě U Lesa

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Samostatná jednotka zástavby na samotě nad Zámkem. Z důvodu vizuálních a krajinných souvislostí zde nerozšiřujeme zástavbu na hranu a ponecháváme pouze stávající objekty bydlení.

Nelahozeveské Hleděsebe

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Jedno z tří stávajících center „Nové“ Nelahozevsi. Zástavbu rodinných domů s obchodem podél cesty z Nelahozevse doplňujeme o lokální kulturní vybavenost v bývalé truhlárně.

Podhořanské Hleděsebe

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Druhé ze stávajících center s vybaveností restaurace v hlavním veřejném prostoru. Doplňujeme proluky ve stávající struktuře, ale dále nepropojujeme s Podhořany.

Podhořany

produkce, lokální význam, malé až střední měřítko

Nejsevernější vesnice v katastru a třetí původní centrální prvek „Nové“ Nelahozevsi. Většinu plochy zabírá areál produkce, doplňujeme proluky ve zbývajících struktuře rodinných domů.

Pod Strání

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Výrazně lineární zástavba podél cesty na úpatí morfologické hrany doplněná o nižší úroveň zahrádkářské kolonie podél železnice. Doplňujeme proluky a především napojujeme novými podchody na zástavbu za železnicí.

Pod Věncem

rekreace, celoměstský význam, malé měřítko

Okolí fotbalového hřiště klubu Viktoria PTZ Nelahozeves, kde začíná lineární zástavba při ulici Pod Strání. Nástupní prvek do nově navrhovaného ekoparku s odpovídajícím zázemím.

Předmostí

produkce, nadměstský význam, velké měřítko

Průmyslová lokalita ovládaná areálem Povltavských tukových závodů s vodní elektrárnou, čističkou odpadních vod a pěším mostem směrem na Veltrusy. Navrhujeme úpravu centrálního prostoru před vstupem do areálu PTZ.

resort Lešany

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Výstavba řadových domů se nachází mimo jakékoliv sídlo v území. Stávající dokončenou část považujeme za samostatnou enklávu s upraveným společným prostorem a napojením silnicí i pěší trasou na Lešany.

resort Zámecké údolí

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Započatou výstavbu řadových domů dokončujeme a vytváříme obytnou enklávu připojenou na okolní strukturu skrze dvě zelené osy a pěší trasy.

U Kotviště

bydlení, celoměstský význam, malé měřítko

Lokalita rodinného bydlení při nově navrhovaném přístavu. Doplňujeme objekty lokální vybavenosti (hospoda, zázemí přístavu), novým podchodem navazujeme na lokalitu Pod Strání. Doplňujeme proluku při hlavním tahu ulice Zagarolské doplňujeme viladomy.

U Přístavu

bydlení, lokální význam, malé měřítko

Rodinné domy kolem stávajícího přístavu Marina Vltava, při Dvořákově stezce. Kromě pokračující revitalizace okolí stezky zde neuvažujeme s dalšími stavebními zásahy.

V Bažantnici

rekreace, lokální význam, malé měřítko

Zahrádkářská kolonie nad Nelahozevsí, navazuje na nově vymezenou zelenou osu kolem hřbitova směrem na ekopark. Ponecháváme stávajícímu rekreačnímu účelu.

Přírodní

hrana Velvarské pláně

rekreace, regionální význam, velké měřítko

Silný morfologický prvek zalesněné hrany podél Vltavy od Prahy až k Řípu. Vymezuje zástavbu Nelahozevsi.

Lešanský háj

zemědělství, regionální význam, velké měřítko

Polní krajina Velvarské pláně, kde ponecháváme zemědělské využití.

Na Horách

produkce, nadregionální význam, velké měřítko

Plošina s centrálním tankovištěm ropy orientované směrem na Uhy a silnici I/16. Doplňujeme plochy průmyslu.

Na Věnci

rekreace, nadregionální význam, velké měřítko

Lokalita stávajících skládek s dominantou kopce Na Věnci. Navrhujeme ekopark se zázemím a rozhlednou, na jehož základě bude probíhat postupná revitalizace území.

Nelahozevské údolí

zemědělství, lokální význam, velké měřítko

Lokalita údolí nad Nelahozevsí, původně určená k zástavbě, ponecháváme pro zemědělské a přírodně rekreační využití.

Pro územní plán znamená tento výkres vymezení funkcí i charakterů.

Vybavenost

Vybavenost přímo souvisí s významem konkrétní lokality. Návrh a posílení vybavenosti a spojnic používáme k aktivaci jednotlivých center. Zároveň navrhujeme rozvojové plochy tak, abychom minimalizovali nároky na novou infrastrukturu.

Vyšší vybavenost Nelahozevsí je soustředěna kolem náměstí. Doplňujeme ji o dům pro seniory, který je klíčový pro urbanistické vymezení jeho prostoru i vhodnou funkcí z hlediska demografické prognózy.

Ve stávající i navrhované struktuře doplňujeme lokální vybavenost (hospody, obchody), abychom tak posílili životaschopnost a význam jednotlivých center. Navrhujeme další přístav v místě stávajícího nákladního přístavu a to včetně související vybavenosti. Jako prostor pro dočasné akce určujeme obecní louku na nábřeží v záplavovém území. Dalším atraktivním pobytovým prostorem nábřeží vymezujeme travnatou pláž u nového přístavu. Tankoviště ropy nechápeme jako klíčové pro rozvoj obce, jeho obslužnost i orientaci směrem přes Uhy na silnici I/16. Významnou složkou vybavenosti chápeme i nadále stávající fotbalová hřiště, představující lokální centra.

Z dopravního hlediska je hlavním tématem prostupnost území a jeho navázání na širší vztahy, především směrem na Velvarskou pláň a přes řeku na Veltrusy. Vytváříme nový podchod pod tratí ve středu území v rámci centrálního prvku Moravské ulice. V rámci stávajícího produktovodu navrhujeme pěší lávku přes Vltavu. Změnou trasování Kralupské silnice obnovujeme prostranství bývalého panského dvora. Významu železnice pro území odpovídáme úpravou okolních prostor obou nádraží a jejich napojení na stávající a navrhovanou městskou strukturu. K dosažení ucelené urbanistické struktury a kompozice v rozvojové lokalitě u nádraží vycházíme z předpokladu přetrasování plynovodu.

Pro územní plán představuje tento výkres vhodné umístění infrastruktury a objektů vybavenosti.

Seznam částí soutěžního návrhu

1 Grafická část

panel 1

panel 2

2 Textová část

3 Autor