

Rozvojové území „Buben“ - Jilemnice

Architektonicko – urbanistická studie – ZADÁNÍ

A. Úvod

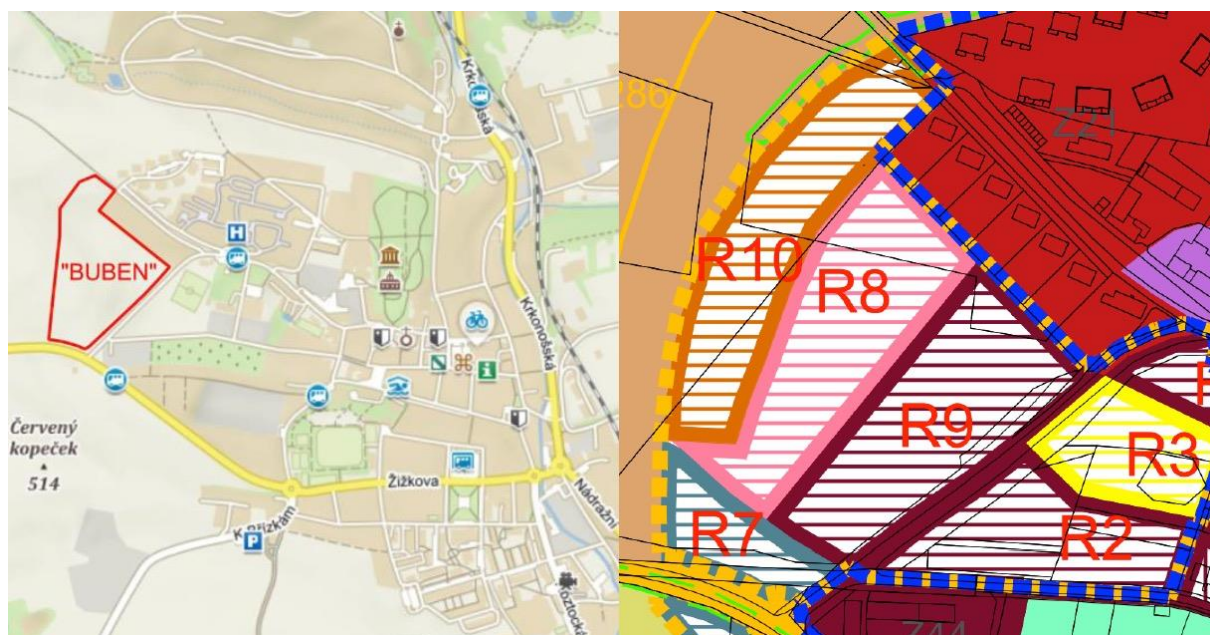
Cílem tohoto zadání a podmínek ze strany obce a investora je zajistit kvalitní urbanisticko-architektonický rozvoj Jilemnice vč. optimálního řešení funkčního mixu, kvality budov a zejména kvality veřejných prostranství vč. všech souvisejících návazností (technická i krajinná infrastruktura apod.).

Rozvojové území „Buben“ se nachází v zastavitelných plochách v západní části města Jilemnice. Celková plocha řešeného území je 63 tis. m². Z celé plochy vlastní Město Jilemnice 84 % a na získání zbytku do vlastnictví města se již pracuje. Celé území je určené k zástavbě územním plánem, ve kterém jsou řešené plochy označené jako R7, R8, R9 a R10.

Hlavním cílem je jednoduchá a zároveň poutavá architektura, která se vymezí vůči projektům v sousedství a bude odpovídat poptávce v daném místě.

B. Vymezení území

Předmětné území



Jedná se o rozvojovou plochu na pozemcích p.p.č. 106/3, p.p.č. 106/4, p.p.č. 106/5, p.p.č. 106/7, p.p.č. 106/8, p.p.č. 106/9, p.p.č. 1723/2, p.p.č. 1723/7, p.p.č. 1723/8, p.p.č. 1723/39, p.p.č. 1723/40, p.p.č. 1723/41, p.p.č. 1723/42 a p.p.č. 1723/43, vše v k.ú. Jilemnice,

Popis rozvojového území Buben včetně prostorové regulace dané územním plánem:

Území nezastavěné, jeho plochu tvoří většinou travní porosty. Území je svažité východním směrem, na okraji porostlé vzrostlou zelení.

Plocha R7 - 4,6 tis. m², živnostenská plocha, přízemní objekty max. výšky 6 m.

Plocha R8 – 19 tis. m², nízkopodlažní obytná zástavba, výška objektů max. 2NP (nebo 1NP + podkroví). Min. velikost pozemku 800 m² (samostatné domky), 200 m² (skupinové domky).

Plocha R9 – 20 tis. m², obytné území, výška objektů max. 3NP (nebo 2NP + podkroví). Parkování residentů min. z 50 % pod objekty. Hustota zástavby max. 50 %.

Plocha R10 – 17 tis. m², obytné území venkovského charakteru, výška objektů max. 1NP + podkroví. Min. velikost pozemku 1200 m². Střechy o spádu 35-45 stupňů (pokud bude podkroví).

Podrobné regulativy a podmínky budou naplněny dle platného územního plánu města Jilemnice po změně č.4 z data srpen 2022.

K naplnění cíle bude nezbytné komplexně vyřešit celou lokalitu, získat územní rozhodnutí a vybudovat komunikace a technickou infrastrukturu. Rozsah území umožňuje etapizaci v budování infrastruktury i obytných budov.

C. Zásady objemového a architektonického řešení

Výsledkem návrhu má být primárně rezidenční komplex s doplňujícími funkcemi s produktem v oblasti dostupného segmentu bydlení, umístěný do již zavedené lokality navazující na centrální části města. Produkt by měl reagovat na okolní zástavbu a současně reflektovat lokalitu, cílovou skupinu a vývoj trhu tak, aby s ním byl investor obchodně úspěšný.

Záměrem je dosažení maximální kapacity HPP optimálně rozložené do plochy jednotlivých funkcí dle výše uvedených ploch územního plánu („zóny“) pro jednotlivé typy objektů. Jednotlivé zóny by měly být navrženy vždy jako samostatně funkční a realizovatelné nezávisle na dalších funkčních zónách.

Obecné požadavky rezidenční bydlení

- Koncepční spořádání
 - V maximální možné míře respektovat zóny pro umístění jednotlivých objektů vč. vzájemných vazeb jako jsou odstupové vzdálenosti, důraz na intimitu (zejména zahrad RD) a další vazby
 - Bytové domy navrhovat převážně jako deskové objekty min. o 2 vchodech
 - Viladomy navrhovat jako nízkopodlažní solitérní objekty

- Řadové rodinné domy navrhovat o maximálním počtu 4 domů na jednu sekci (max. 4 domy vedle sebe), poté umístit další sekci domů.
 - Každý objekt s číslem popisným bude naprosto autonomní, bez napojení na ostatní objekty, respektive technologie v jiných objektech (mimo blokovou kotelnu ev. výměníkovou stanici a distribuční trafostanici)
 - Trafostanice přednostně řešit jako venkovní samostatné objekty
 - Přednostně se komunikace budou navrhovat jako veřejné
 - Osvětlení veřejných komunikací je veřejné a bude umístěno na pozemcích převáděných obci
 - Chodníky budou navrhovány v optimalizované dimenzi v lehce udržovatelné dlažbě, adekvátní výši standardu projektu, vozovky přednostně v živici (standard nutno projednat s obcí, aby infrastrukturu následně převzala)
 - Venkovní prostory a vnitřní dispozice objektů budou navrženy s ohledem na respektování předpokládaných budoucích majetko-právních vztahů
 - Parkování musí být umístěno na vlastním pozemku a uliční parkování pro návštěvy omezeno v maximální možné míře.
- Osazení budov do terénu
 - světová orientace domů – zajistit maximální osvit pro obytné místnosti, obývací pokoje v maximální míře orientovat na J, JV nebo JZ.
 - optimalizace, resp. maximální efektivita příjezdových a obslužných komunikací
 - optimalizace nákladů na venkovní plochy – balkony, lodžie (v pozici nad sebou)
 - urbanismus a umístění bytových domů by se mělo taktéž vymezit vůči stávající zástavbě rodinných domů
- Řešení Bytových domů a Viladomů
 - budova musí umožňovat efektivní a variabilní dispoziční řešení jednotlivých podlaží
 - proporce bytových domů a viladomů musí v budoucnu umožnit efektivní uspořádání bytů s min. efektivitou 73 % ČPP vůči HPP
 - pracovat s výhledy z budoucích bytů, především z obývacích pokojů ve vazbě na okolí – zásada „vidět ven a nebýt viděn“
 - U obytných souborů stanoviště pro odpadní nádoby tuhého komunálního odpadu (TKO) budou umístěny přednostně mimo objekty v dostatečné vzdálenosti od oken obytných místností, pohledově odcloněny
 - U obytných souborů budou mít všechny bytové jednotky balkon, lodžii, nebo terasu, a to i ve zvýšeném 1.NP (s úrovní podlahy 1500 mm nad nejvyšším bodem přilehlého terénu) s výjimkou nižších úrovní, u kterých jsou podle situace preferovány předzahrádky ev. části pozemků přiléhající a patřící k bytové jednotce v 1. nadzemním podlaží. Tyto předzahrádky budou navrhovány s ohledem na užitnost a zabezpečení soukromí.
- Polyfunkční domy

- Vstupy do bytového objektu bydlení musí být oddělené se samostatným vstupem mimo vstupy do komerčních prostor. Požadavkem investora je úplné majetkové oddělení budovy bydlení od komerce.
- V přízemí případně zvýšeném přízemí budou umístěny prostory pro obchod a služby.
- Proporce objektů musí umožňovat flexibilitu dělení prostor
- Velikosti výloh komerčních prostor v parteru budou navrženy flexibilně z důvodu potenciální možnosti dělitelnosti případně slučování prostor.
- Řadový dům
 - Preferujeme umístění a návrh dvou typů řadových domů o velikosti:
 - Užitná plocha domu 4 + 1; cca 110 -120 m², pozemek 250 – 350 m²
 - Užitná plocha domu 5 + 1; cca 130 – 140 m², pozemek 250 – 350 m²
 - Procentuální zastoupení obou typů domů by mělo být cca 50 % na 50 %.
 - U rodinných domů prostor pro nádobu TKO řešit s ohledem na vizuální odclonění v rámci oplocení a pozemku rodinného domu
 - Domy by měly disponovat 1 garážovým stáním a 1 parkovacím stáním před garáží
- Dvojdomy
 - V rámci projektu je záměrem investora umístit v obytném souboru i dvojdomy, které by svým charakterem a velikostí nabídly vyšší standard bydlení. Vyššího standardu by mělo být dosaženo zejména velikostí a uspořádáním domu a většího pozemku, který k domu náleží.
 - Užitná plocha cca 135 – 150 m², pozemek 350 – 450 m²
 - Domy by měly disponovat 1 garážovým stáním a 1 parkovacím stáním na pozemku
 - Část pozemků by měli umožnit potenciální přeměnu dvojdomů na 3 řadové domy
- Solitérní domy
 - V rámci projektu je záměrem investora umístit v obytném souboru solitérní domy primárně ve funkční zóně R10
 - Užitná plocha cca 150 – 250 m², pozemek min. 800 m² v ploše R8 a 1200 m² v ploše R10.
 - Domy by měly disponovat 1 garážovým stáním a 1 parkovacím stáním na pozemku

D. Požadavky města na území

Charakter území

Území je součástí města, která se nachází na prahu přerodu z vesnice v malé město. Je klíčové, aby tomu odpovídal charakter zástavby. Urbanisticko-architektonické řešení obytného souboru ponese charakter malého města. Nevhodné je řešení formou soudobého sídliště známého z rezidenčních částí velkých měst či čistě venkovská zástavba. Individuální bydlení bude doplněno odpovídající formou bytových domů (drobnějšího měřítka) a dalších funkcí tak, aby byl dosažen tento „maloměstský charakter“.

Širší vztahy a návaznosti, kvalita řešení

Území se přirozeně zapojí do okolní struktury (organismu) obce a krajiny, podpoří prostupnost a urbanisticko-architektonicko-krajinářské návaznosti na tento kontext. Bude kladen důraz na nejvyšší kvalitu takového řešení. Tou se nemyslí jen řešení samotných budov, ale zejména urbanismu, veřejných prostranství a mixu služeb tak, aby development poskytl městu a obyvatelům přidanou hodnotu, doplnilo chybějící potřeby a zároveň nepřinášelo nové problémy. Nová zástavba vytvoří přirozený přechod středněpodlažní zástavby směrem k nízkopodlažním domům.

Struktura Území, prostupnost a systém veřejných prostranství

Území je možné řešit formou blokové a solitérní zástavby. Blokovou zástavbou zde není nutně myšlen klasický „městský činžovní blok“, ale jasně vymezené samostatně fungující celky s rozlišením užívání a přístupnosti. Klíčová je hierarchizace veřejných, poloveřejných, polosoukromých a soukromých prostranství.

V návrhu budou jasně vydefinované veřejné a poloveřejné plochy (ulice, parky, náměstí, hřiště apod.), které budou předány do vlastnictví a správy obce. Dále budou vymezeny polosoukromé a soukromé plochy, jejich charakter a způsob jejich oddělení (v souladu s ÚP a dalšími regulativy obce). Členění bloků a solitérní zástavby bude svým měřítkem odpovídat zmíněnému maloměstskému charakteru.

Z urbanistického hlediska je důležité zajistit odpovídající prostupnost Územím (vč. drobného měřítka, tj. vyšší frekvence propojek pro pěší i cyklisty) a to ve všech logických směrech.

Oblast nebude vytvářet komunikační bariéru. Síť veřejných prostranství bude založena tak, aby přirozeně navázala na okolní kontext.

Podrobnější regulace:

- Bloky mohou být tvořeny objekty hromadného i individuálního bydlení i objekty s dalšími funkcemi vč. multifunkčních objektů.

- Návrh zajistí pěší a cyklistickou prostupnost Územím v minimálním intervalu každých 200 m (jak v SZ–JV, tak v S–J a S–SV směru).
- Dvory/vnitrobloky mohou být veřejné, poloveřejné, polosoukromé či soukromé. Preferuje se možnost společného užívání (min. polosoukromého charakteru) větší části vnitrobloků. Sloužit by měly jako pobytová místa s charakterem např. parku, zahrady, hřiště, průchodu apod.
- Tvary střech mohou být libovolné. Preferují se „užitné“ střechy, tj. využití jako pobytové terasy, jako zelené střechy (extenzivní / intenzivní), pro fotovoltaiku apod. V ploše R10 musejí mít střechy v případě obytného podkroví sklon 35-45°.

Veřejná prostranství

Nad rámec základní uliční sítě budou v Území navrženy a realizovány plochy veřejných prostranství (pro náměstí, parky, hřiště apod.) o výměře min. 500 m² na každý 1 hektar pozemků. Min. 50 % z celkové plochy těchto prostranství bude tvořit zeleň na rostlém terénu s převládajícím zastoupením stromů. Tato veřejná prostranství budou přístupná bez omezení (vyjma běžného důvodného časového omezení užívání např. u hřišť) a budou předána městu do vlastnictví (důležitá je kompaktnost a udržitelnost prostranství, město nepřevzme příliš členěné špatně udržitelné plochy). Umístění, členění a podoba veřejných prostranství vyjde z celkové urbanistické koncepce s důrazem na nejvyšší kvalitu a funkčnost jak z lokálního, tak celooobecního pohledu.

Požadovány jsou takové typy veřejných prostranství, které v lokalitě chybí – např. parkové náměstí, hřiště, (liniový) park, promenáda, zahrada ad. S ohledem na blízkost rekreační krajiny přírodnějšího typu není cílem v Území replikovat stejný charakter. Navržená veřejná prostranství však na rekreační území navážou a poskytnou tak příjemný přístup rezidentům Území i dalším obyvatelům Jilemnice.

Smyslem návrhu veřejných prostranství je zajistit vedle dobré prostupnosti zejména další klíčové veřejnoprostorové funkce – poskytnout kvalitní pobytové a rekreační plochy, zvýšit procento zeleně v Území, podpořit interakci a setkávání mezi občany, zajistit prostor pro hru dětí a teenagerů, poskytnout zázemí pro místní komunitní aktivity a akce i místa k využití vhodnými službami (např. předzahrádky kaváren a restaurací). Tomu bude odpovídat jejich vybavenost (např. altán, veřejné WC, piknikové stoly, pítka, hřiště na volejbal, pétanque, návaznost služeb – kavárna, restaurace apod.) myslící na všechny generace. Vybavenost pro děti a teenagery (např. herní prvky, workout) bude navržena jako integrální a synergická součást veřejných prostranství s odpovídajícím architektonickým řešením, tj. ne jako vyčleněné „ohrádky“ umělého prostředí. Důraz bude kladen na propojování generací a na multifunkčnost (příklad: někde může být použit mobiliář, který bude sloužit i pro parkour).

Podrobnější regulace:

- Ulice budou navrženy dle kapacity a charakteru buď s odděleným, nebo společným dopravním prostorem pro pěší, cyklisty a příp. motorovou dopravu. Všechny ulice umožní bezpečný pohyb jak pěších, tak cyklistů. Při návrhu ulic bude kladen důraz na celkovou kvalitu prostředí, tj. i ozelenění, pobytovou kvalitu (láká k procházení a zastavení se) ad. Podstatné je zachování lidského měřítka.
- V případě zklidněného společného dopravního prostoru (např. obytná zóna) bude návrh tohoto prostoru řešen tak, aby zajistil (evokoval) přednost pěších a cyklistů před motorovou dopravou a zpomalil motorovou dopravu na adekvátní rychlost.
- Křížení ulic má místotvorný potenciál – doporučuje se jej v některých případech využít pro vytvoření charakteristického, příjemně neformálního pobytového prostranství např. umístěním solitérního stromu, pobytového mobiliáře, drobných architektonických prvků či výtvarného díla.
- Minimální plocha vybavenosti pro děti („dětských hřišť“) bude 1500 m², tato plocha bude rozdělena do min. dvou ohnisek v Území. Minimální plocha vybavenosti pro teenagery bude 500 m² (např. workout, parkour). Tyto plochy se započítávají do povinného rozsahu ploch veřejných prostranství, pokud splňují ostatní podmínky

Charakter a náplň rozvíjené lokality

Cílem je vytvořit různé typologie zástavby a vhodný mix funkcí, vybavenosti a služeb pro různé cílové skupiny, tedy zajistit zdravý sociální mix a dlouhodobou společenskou udržitelnost. Vedle bydlení (zejména dostupného) je v oblasti poptávka veřejnosti po zdravotní péči, různých druzích péče o seniory, kapacitách v mateřských školách, obchodech a službách (kavárna, restaurace, drogistické zboží, obchody s levnějším textilem apod.). Nová čtvrť nabídne „živý parter“, který synergicky naváže na přiléhající veřejná prostranství.

Podrobnější regulace:

- Součástí projektu budou prostory pro obchod a služby. Maximální velikost 1 provozovny/obchodu je 1 200 m² HPP. Minimálně část služeb a obchodů bude řešena formou „živého parteru“, tj. prostory v úrovni ulice přístupnými přímo z venkovních veřejných prostranství (zejména v místech přiléhajících k návštěvnickým cílům).
- V Území může být dále zastoupena drobná sportovní a kulturní vybavenost a administrativa.

- V Území nebude navržen hotel, ubytovna ani žádné jiné zařízení pro poskytování krátkodobého ubytování.

Požadavky na dopravní infrastrukturu

V lokalitě bude zajištěna kompletní dopravní obslužnost. Klíčové je vytvořit kvalitní (tj. bezpečnou, příjemnou apod.) pěší a cyklistickou prostupnost Územím a omezit negativní vliv individuální automobilové dopravy na kvalitu veřejného prostoru. Prostupnost bude zajištěna v návaznosti na všechny důležité cíle, tj. vč. zastávek MHD apod.

- Z hlediska pěší i cyklistické dopravy je nutné uvažovat v širších vztazích vč. spolupráce s veřejnou správou na zajištění vhodných bodů napojení – přechodů pro chodce a přejezdů pro cyklisty přes obvodové komunikace apod.
- Cyklistická doprava bude umožněna na všech komunikacích uvnitř Území, a to v obousměrném módu. Cyklisté mohou pohybovat ve společném provozu s motorovou dopravou nebo v samostatném pruhu. U bezmotorových propojení v Území může být doprava řešena jako společná pro chodce a cyklisty, nebo mohou mít cyklisté vyhrazený samostatný pruh – klíčové je zajistit odpovídající bezpečnost a komfort s ohledem na konkrétní návrh a kapacitu.
- V celé lokalitě bude nejvyšší povolená rychlost 30 km/h. Motorová doprava v lokalitě může být řešena formou obytných zón, zón 30, pěších zón, společným dopravním prostorem apod.
- Řešení motorové dopravy (vedení, profily, obousměrnost / jednosměrnost) zajistí jak vysokou dopravní funkčnost, tak příjemnost a bezpečnost veřejného prostoru.

E. Rozsah územní studie

Zájemce o partnerství v projektu „Rozvojové území Buben“ předloží územní studii, která bude respektovat územní plán v lokalitách R7, R8, R9 a R10. Ze studie bude zřejmé trasování silnic, parcelace v ploše R10, umístění objektů včetně podlažnosti a řešení parkovacích ploch v ploše R9 u bytových domů.

Ve zprávě bude uvedena zastavěná plocha jednotlivými druhy objektů v každé z lokalit, počet a velikost bytů v bytových domech. Studie musí umožnit etapizaci výstavby v lokalitě. Infrastruktura pro výstavbu rodinných domů v lokalitě R10 musí být součástí první etapy výstavby.

Dokumentace Urbanistické studie bude zpracována v obvyklém rozsahu pro potřeby ověření možnosti umístění objemu stavby:

(a) Grafická část:

- architektonická situace
- situace zastoupených funkcí v území
- situace veřejného prostoru a služeb v území
- dopravní situace resp. situace řešení dopravy v klidu
- výšková a půdorysná analýza vazeb v území
- uliční pohledy / 3D objemové zákresy
- půdorysy – vymezení funkčních ploch
- architektonické a materiálové řešení - reference

(b) Textová část:

- popis záměru – soulad s územním plánem
- objemové kapacity stavby