

Město Vysoké Mýto
B. Smetany 92
566 32 Vysoké Mýto

09/2019

PŘEDMĚT

URBANISTICKÁ STUDIE ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ POLE ZA PIVOVAREM

VYPRACOVAL

Ing. arch. Jakub Chobotský

architekt města Vysoké Mýto, mail@chobotsky.com, +420 777 238 619

POPIS ZÁMĚRU

Město Vysoké Mýto se z důvodu dlouhodobé poptávky po nových bytových plochách rozhodlo přistoupit prodeji části městských pozemků v lokalitě Pole za pivovarem.

Předpokládá se, že k prodeji bude docházet postupně formou výběrového řízení, a to společně, které v lokalitě vystaví objekty s novými bytovými jednotkami a související další vybaveností.

V současné době však pro území neexistuje podrobnější územně plánovací dokument (např. regulační plán, územní studie, plánovací program) řešící jeho budoucí skutečné využití.

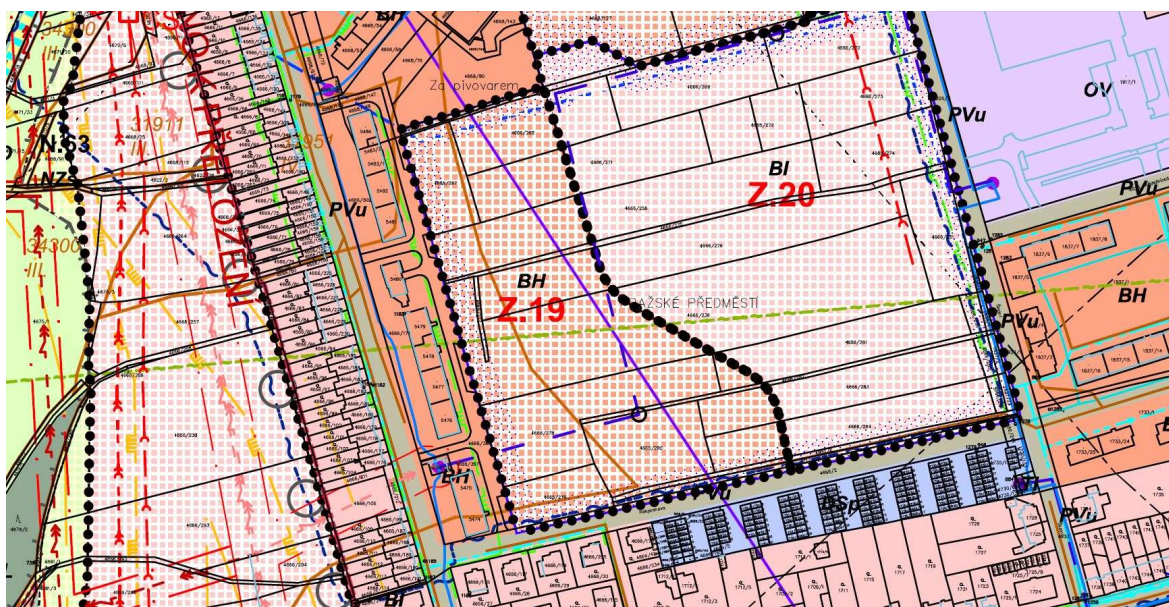
Z tohoto důvodu je nutné využití území prověřit zpracováním Urbanistické studie (s podrobnějšími regulačními prvky), která se stane podkladem pro budoucí prodej dotčených pozemků.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Dotčená lokalita se nachází v západní části města Vysoké Mýto, místní části Pražské Předměstí.



Území má rozlohu cca 30 tis. m² (3 ha), a v platném Územním plánu města je vedeno jako rozvojová plocha Z.19 s funkčním využitím BH – Bydlení v bytových domech.



Západní hranici tvoří vysokopodlažní zástavba deskových panelových bytových domů (ulice V Peklovcích) s otevřenou urbanistickou strukturou. Severní hranice území končí otevřenou plochou v okolí objektu č.p. 524, který slouží jako veřejná občanská vybavenost.



pohled na řešené území ze západu

CÍLE URBANISTICKÉ STUDE

Cílem zpracování Urbanistické studie je nalézt neoptimálnější řešení zástavby – urbánní struktury, která bude vhodná a atraktivní pro své budoucí obyvatele, a zároveň bude ekonomicky výhodná pro město (např. výnosy z prodeje městských pozemků, příjmy z přímých i nepřímých daní nových obyvatel, budoucí provozní náklady spojené s údržbou dotčené lokality - především jejích veřejných prostor).

Zvolený typ urbánní struktury by měl umožnit vznik bytů pro cca 120-150 obyvatel na 1 hektar (tzn. že v nové lokalitě o rozloze 3 ha by mělo přibýt odhadem 360-450 obyvatel). Při tomto počtu lze předpokládat potřebu vzniku nové občanské vybavenosti (a tím i snížení potřeby nezbytného dojíždění automobilem).

V neposlední řadě by mělo řešení zástavby reagovat na aktuálně probíhající klimatickou změnu (vlny veder a sucha, náhlé přivalové deště, ...) například regulací typu střešních ploch, minimalizací zbytných zpevněných ploch, apod.

Studie by měla odpovědět na základní otázky:

- jaká bude urbanistická struktura nově vzniklé zástavby (např. otevřená, polootevřená/polouzavřená, bloková, ...)
- jaká bude podlažnost nové zástavby
- jaký bude poměr veřejných, soukromých či polosoukromých prostor
- jaké bude množství zeleně a jaké typy budou přednostně použity
- jak se bude hospodařit s dešťovými vodami - na úrovni veřejných prostor (zpevněné plochy)
- jak se bude hospodařit s dešťovými vodami - na úrovni jednotlivých domů (např. zpětné využití pro potřeby jednotlivých domů)
- zdali využít při tvorbě ulic možnosti vytvořit průhledové osy na dominanty města (např. kostel sv. Vavřince)
- jaká bude etapizace postupného zastavování území



průhled na věže kostela

Urbanistická studie by v sobě měla (dle uvážení zpracovatele) dále integrovat základní regulační prvky náležející regulačnímu plánu. Jedná se například o:

- definování pevných (či volných) uličních a stavebních čar
- definování nezastavitelných veřejných prostranství
- definování výškové hladiny zástavby
- definování typu střech jednotlivých objektů
- definování materiálového řešení jednotlivých objektů
- definování materiálového řešení veřejných prostor
- definování optimálního druhu zeleně
- definování významných detailů veřejného prostoru

PARTICIPAČNÍ FÁZE

Po odprezentování a odsouhlasení úvodního konceptu Urbanistické studie zadavateli (tzn. zástupcům města Vysoké Mýto), proběhne společné jednání za přítomnosti všech stran účastnících se budoucího procesu výstavby. Kromě vedení města se předpokládá účast např. architekta městské zeleně, předsedů městem vytvořených komisí (stavební, majetková, dopravní, ekologická, ...), zástupců správců dopravní a technické infrastruktury, budoucích stavebníků/zájemců o koupi pozemků (developerů), apod.

Cílem participační fáze je optimalizovat návrh tak aby bylo dosaženo cílů všech zúčastněných stran bez budoucích průtahů v procesu výstavby.

FORMA ODEVZDÁNÍ

1) Tištěná část

- Urbanistická studie
formát A3, orientace na šířku
počet odevzdaných výtisků: 4x

2) Digitální část

data odevzdaná v tištěné podobě na digitálním nosiči ve formátu .pdf, .jpg, .doc, apod.

OBSAH ODEVZDÁNÍ

- Urbanistická studie
Textová část
Autorská zpráva
Regulace území
Bilance území (zastavěná plocha objektů, hrubá podlažní plocha, počet funkčních jednotek, předpokládaný počet obyvatel, ...)

Grafická část

Situace širších vztahů
Výkres analýzy území, schémata navrženého řešení
Architektonická situace
Regulační výkres
3x Hmotová nadhledová perspektiva
1x Uliční perspektiva

+ další nepovinné přílohy (dle zvážení zpracovatele)
např. uliční profily, detaily veřejného prostoru, skici, inspirace,
další perspektivní záběry