

Zadání

Strategie rozvoje ZOO Jihlava

ZOO Jihlava se nachází v bezprostředním sousedství centra města v údolí řeky Jihlávky, které v minulosti tvořilo přirozenou terénní hranici a později bylo upraveno do parkové podoby. Areál navazuje na bývalou továrnu Modeta a ve starší západní části zaujímá převážně dno údolí, zatímco v novější východní, na místě bývalých sadů, stoupá kolem Modety do svahu pod sídlištěm Březinova. Jihlavská ZOO představuje pro město největší turistický cíl.

Navzdory blízkosti centra je z něj areál ZOO díky terénnímu zlomu a řece špatně přístupný, a to pouze od jihu buď parkem po levém břehu řeky, ústící přes pěší lávku do střední části zahrady, nebo po pravém břehu přes starý brněnský most a rozlehlé parkoviště. Většinu návštěvníků tvoří mimojehlavští a ZOO zpravidla představuje jejich jediný cíl ve městě.



zadavatel Strategie:

Statutární město Jihlava
Útvar městského architekta
Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava

červenec 2020

obsah:

1. cíle a účel Strategie rozvoje ZOO Jihlava
2. vymezení řešeného území
3. hlavní okruhy k řešení
4. SWOT analýza
5. požadavky na funkční a prostorovou koncepci
6. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
7. upřesnění zadání a podněty na základě zpracování konceptu:
8. požadavky na obsah a formu zpracování Strategie

1) cíle a účel Strategie rozvoje ZOO Jihlava

Strategie rozvoje ZOO Jihlava (dále jen „Strategie“) představuje především prostorovou strategii. Hlavním cílem je prověřit možnosti prostorového a funkčního rozvoje ZOO Jihlava – optimalizovat návštěvnické trasy, navrhnout rozvoj expozic a zázemí a optimalizaci stávajících a nových budov, možné využití vnitřních rezerv a potenciálu fyzického i mentálního propojení s centrem města.

Účelem Strategie je získání podkladu pro kvalifikované rozhodování o změnách v území a pro stanovení postupu při rozvoji ZOO.

Zpracování Strategie bude zajištěno osobou oprávněnou k výkonu odborných činností ve výstavbě podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. V rámci zpracování bude zajištěna spolupráce s osobou s autorizací v oboru krajinářská architektura dle §4 odst. 2c tohoto zákona.

Strategie bude zpracována v souladu s tímto zadáním, případný námět na změnu ÚP je možný.

2) vymezení řešeného území

Řešeným územím je současná plocha jihlavské ZOO včetně parkoviště před vstupem a areálu Modety, rozšířená dle logických vazeb v území (viz obrázek níže), celková rozloha je cca 11 ha.

Řešené území leží ve správním území statutárního města Jihlavy, v k. ú. Jihlava, přibližně 0,5 km východně od centra města.

Strategie bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo vymezené řešené území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu.



3) hlavní okruhy k řešení

- hlavní vstup je v rámci ZOO i v rámci města nevhodně umístěn a špatně přístupný jinak než autem
- nevyužitý potenciál zapojení ZOO do organismu města (vztah k centru města, k řece Jihlávce a cyklotrase Stříbrným údolím, zapojení areálu Modety, přístup k zastávkám MHD)
- cestní síť v nové části neumožňuje absolvovat jednoduchý bezbariérový prohlídkový okruh („koncept Ikea“), jsou nutné zacházky, nebo vynechání cílů; pohyb s kočárkem a malými dětmi je komplikovaný
- nová část je hodně rozvolněná (problém, když se musí projít tam i zpět stejnou cestou, na zpáteční cestě do kopce a bez stínu stromů)
- umístění nových pavilonů, přesuny pavilonů, hospodářského zázemí a ředitelství, případně rozšíření areálu

4) SWOT analýza

silné stránky

- blízkost centra města
- největší turistická atrakce Kraje Vysočina
- vzrostlé stromy ve staré části (stín)
- paralelní bezbariérové trasy ve staré části
- rozvolněný „safari“ charakter nové části (volné plochy, zachované sadové stromy)
- uvnitř areálu nejedí auta (lze se zde bezpečně pohybovat s dětmi, což je výhodou oproti městským veřejným prostorům)

slabé stránky

- přístup:
 - špatné propojení s centrem města
 - nevhodně umístěný hlavní vstup (v místě není nic jiného, než parkoviště)
 - nevhodně řešený předprostor hlavního vstupu (chybí bezpečné trasy pro pěší, bezbariérový přístup je neintuitivní, není řešena vazba směrem na Březinky)
 - špatná dostupnost od zastávek MHD

- u starého vstupu není řešeno parkování kol (starý vstup je přímo u páteřní městské cyklotrasy, v úrovni dna údolí, nový vstup je hůře přístupný – velké převýšení, průjezd parkovištěm, kapacita cykloboxů u nového vstupu je nedostatečná s ohledem na potenciál)
- chybí možnost vstupu od letního kina, možnost areál opustit a zase se vrátit (např. kvůli vycházce na oběd v centru města)
- pohyb po areálu:
 - areál postrádá intuitivní prohlídkový okruh, který by umožnil projít klíčovou část ZOO a současně neabsolvovat stejnou cestu dvakrát („koncept IKEA“ / v nové části je třeba vracet se stejnou cestou, alternativou je jen špatně schůdná bariérová paralelní cesta)
 - nevyhovující bezbariérové řešení areálu, zejména v nové části (zbytečné schody, nedostatečná navigace pro bezbariérové trasy – s ohledem na množství návštěvníků s kočárkem, nebo s malými dětmi, kteří se teprve učí chodit, je problém schodů pačivější, než je běžné)
 - chybějící navigace (mapa, aplikace – může být celoměstská a nabízet i program jinde)
 - málo kids/parents-friendly (absence dětských koutků u občerstvení, velké dětské hřiště na konci je daleko od restaurací), děti nevidí některá zvířata přes zídky
- velké nárazové koncentrace návštěvníků v prostoru a čase
- občerstvení jsou kumulována na jednom místě, na hlavní trase jsou u hlavního vstupu, poté jen káva a zmrzlina a další jídlo je až ZanziBar – tedy v podstatě na konci ZOO, díky rozdílné expozici restaurací vůči trase disproporce obsazenosti (souvisí s předchozím bodem)
- v nové části vidí návštěvník na hlavní trase málo zvířat
- nejasný účel a nevyužitý potenciál volných ploch v nové části
- jednojazyčnost značení a informací

příležitosti

- zapojení řeky
- synergie s centrem města
- zapojení technologií – Smart ZOO
- edukační zahrada
- rozšíření areálu
- lepší využití vnitřních rezerv – nové pavilony, trasy
- Stříbrné údolí
- propojení s Modetou
- lepší návaznost na cyklostezku
- potenciál zadního vstupu vč. parkování, budova „Šalšaku“

rizika

- zákaz nebo zpřísnění podmínek chovu divokých zvířat v zajetí (dotkne se např. chovu tygra a bude vyžadovat zvětšení výběhu)

potřeby

- rozvoj ZOO – nové pavilony a výběhy – dle „Námětů pro rozvoj ZOO – chovatelské a expoziční koncepce“
- potřebná revitalizace stávajících pavilonů a zázemí jsou příležitostí pro lepší uspořádání ZOO – dle pasportu ZOO

5) požadavky na funkční a prostorovou koncepci

Bude revidována stávající prostorová a funkční koncepce ZOO a navrženy její úpravy a doplnění tak, aby došlo k eliminaci problematických bodů a využití potenciálu z výše uvedené SWOT analýzy. Zároveň

budou zohledněny stávající chovatelské a expoziční dispozice a možnosti (dle pasportu a námětů ředitele ZOO), případně navrženy možnosti jiné.

Konkrétní problematika funkční a prostorové koncepce se bude týkat zejména optimalizace návštěvnických tras s cílem logické a komfortní prohlídkové trasy postihující všechny expozice a rovnoměrného rozptýlení návštěvníků v prostoru a čase, celkového rozvržení a charakteru jednotlivých expozic a částí areálu, rozmístění občerstvení a lokálních center, hierarchizace veřejných prostorů, využití vnitřních rezerv, rozšíření areálu a řešení nápojních bodů – vstupů resp. výstupů z/do areálu a jejich vybavení.

Úměrně podrobnosti Strategie budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů, podpora udržitelných forem dopravy, bezbariérovost tras a pavilonů, adaptace na změny klimatu a etická a environmentální hlediska chovu zvířat.

Veřejné prostory mimo pavilony a výběhy budou řešeny s důrazem na jejich pobytovou a vizuální kvalitu, čitelnost, dobrou orientaci, bezbariérovost a přívětivost k uživatelům všech věkových skupin.

Strategie vyhodnotí potenciál nemajoritních cílových skupin (jednotlivci, důchodci, invalidé...) a navrhne nástroje pro jeho využití, součástí Strategie budou také další nástroje k propagaci, intenzivnějšímu propojení ZOO s městem Jihlavou (orientační a informační systém, systém slev a integrovaného vstupného, informační centrum, propojení s festivaly, aplikace, akce pro školy, veřejnost, edukační programy apod.). Složení cílových skupin je vhodné řešit v návaznosti na využití a napojení areálu Modety (viz níže).

Strategie se bude zabývat také tématem hranic ZOO a začlenění ZOO do organismu města.

Navržená struktura zohlední uvažované propojení s areálem Modety (v platném ÚP plocha přestavby JI-OV-101).

Bude-li to účelné, stanoví Strategie etapizaci rozvoje areálu.

6) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Strategie zreviduje a navrhne optimální umístění a podobu veřejných prostranství (prohlídkových tras a lokálních návštěvnických center) a zeleně. Veřejná prostranství budou tvořit ucelenou a logickou síť zajišťující pohodlnou pěší prostupnost území, bez nevyužitých zbytkových míst. Nová zeleň bude navržena s ohledem na stav stávající zeleně (dle pasportu zeleně), potřeby ZOO a celkovou koncepci areálu a jeho částí.

Strategie navrhne koncepci rozmístění stravování a občerstvení v rámci areálu.

Strategie stanoví optimální napojení řešeného území na komunikační systém města a systém obsluhy území s akcentem na propojení s centrem města. Důraz bude kladen na veřejnou, pěší a cyklistickou dopravu. Budou zohledněny pěší a cyklistické stezky navržené v ÚP. Parkování bude řešeno s ohledem na poměr místních a dojíždějících návštěvníků, cyklotrasu Stříbrným údolím, možnosti zadního vstupu a principy udržitelné dopravy.

Strategie zohlední stávající vedení a kapacitní možnosti inženýrských sítí. V případě návrhu přeložek bude uveden odhad předpokládaných nákladů. Využití či vsakování dešťových vod bez odvodu do kanalizace bude řešeno s ohledem na podrobnost Strategie.

7) upřesnění zadání a podněty na základě zpracování konceptu:

Zpracování Strategie by měla na základě reflexe hodnotící komisí a výsledků zpracování Konceptu:

- ještě více se zaměřit na kontext města, okolí, kapacity, návaznosti, sdílení okolního prostředí (parkování, služby) apod.

- detailněji zpracovat klíčová navazující prostranství (zejm. v souvislosti s návazností na město) a potřebný rozsah jejich úprav, např. přístup do centra města, k zastávce MHD, k sídlišti Březinova, amfiteátr
- představit a zohlednit analýzu návštěvníků
- specifikovat cílové skupiny i ve vztahu k jednotlivým napojením na město
- zacílit pozornost na zvířata - návštěvník je zde obklopen zvířaty a učí se o nich i od nich
- navrhnout jasnou prioritizaci a etapizaci, rozdělení na jednotlivé samostatně realizovatelné projekty v úzké spolupráci se zadavatelem
- zapracovat konkrétní způsob propojení ZOO s centrem města (lávka/lanovka/výtah...) v nejvhodnějším místě
- posoudit kolizní místa a zohlednit stav zeleně (bude upřesněno na 1. výrobním výboru, případné průzkumy bude hradit objednatel po dohodě se zhotovitelem)
- do bodu 1) byla doplněna podmínka spolupráce s architektem autorizovaným v oboru krajinářská architektura

8) požadavky na obsah a formu zpracování Strategie

Strategie bude zpracována v návaznosti na hotový koncept, který byl první etapou zpracování.

Strategie bude v průběhu zpracování druhé etapy konzultována s objednavatelem v rozsahu minimálně:

- 1. a 2. výrobní výbor;
- prezentace finálního návrhu.

Požadovaný obsah Strategie:

Výsledná Strategie bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána ve 4 kompletních vyhotoveních (vytištěné + CD).

Textová část

Textová část bude vyhotovena v nezbytném rozsahu výstižně charakterizujícím návrh Strategie ve formátu *.doc(x) a *.pdf.

Orientační členění textové části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výborech):

1. Identifikační údaje
2. Účel Strategie
3. Vymezení řešeného území
4. Vyhodnocení koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem, limity využití území
5. Popis a odůvodnění navrhovaného řešení
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
7. Fotodokumentace stávajícího stavu
8. Vizualizace navrhovaného řešení (může být součástí grafické části)

Grafická část

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou a technickou mapou ve formátu *.shp / *.dgn / *.dwg a *.pdf.

Orientační členění grafické části (přesný obsah a měřítka budou dohodnuta na výrobních výborech):

1. výkres širších vztahů

2. zákres vymezení řešeného území do ortofotomapy
3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů
4. hlavní výkres – urbanistické řešení (masterplan)
5. zákres urbanistického řešení do ortofotomapy
6. výkres veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury
7. výkres dopravní infrastruktury (návštěvnické trasy, provozní trasy, umístění prvků orientačního systému)
8. výkres technické infrastruktury
9. koordinační výkres
10. výkres hierarchizace prostorů
11. výkres podrobnějšího řešení významných prostorů
12. výkres charakteristických architektonických detailů
13. řezy / řezopohledy řešeným územím
14. výkres etapizace výstavby

Podklady:

- katastrální mapa
- výřez digitální technické mapy města
- platný územní plán města Jihlavy
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility
- vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení
- studie dočasného využití areálů Modeta
- data o návštěvnosti (vstupné vs. permanentky...) a odbytu stravovacích zařízení
- pasport ZOO
- pasport zeleně
- náměty pro rozvoj ZOO – chovatelská a expoziční koncepce
- Plán odpadového hospodářství
- digitální 3D model města