

# Lokální centrum Dolina

## zadání dopracování studie



Záměrem je vytvořit na pozemcích parc. č. 5691/3, 5691/106, 5691/112, 5691/222, 5691/4 v k. ú. Jihlava lokální centrum sídliště Dolina. Na městských pozemcích by měl vyrůst polyfunkční objekt (nebo objekty), který by do lokality přinesl chybějící občanskou vybavenost – obchody a služby, a současně zformoval kvalitní veřejný prostor.

V současnosti probíhá pořizování změny Územního plánu, která vytvoří podmínky pro realizaci záměru, stávající podmínky ÚP proto pro návrh nejsou relevantní. Předmětem změny ÚP je změna funkčního využití z individuálního bydlení na smíšenou funkci a navýšení výškového limitu.

Na jižní straně ul. S. K. Neumanna je zvažována možnost dalších dostaveb (např. formou podnože sjednocující solitérní bytové domy), tento záměr však nebude předmětem návrhu.

### dílicí požadavky na návrh:

- aktivní parter se službami a drobnými obchody, zejména směrem k ulici S. K. Neumanna
- pobočka městské knihovny s víceúčelovou společenskou místností
- zubní klinika min. 1.800 m<sup>2</sup>, z toho ideálně 900 m<sup>2</sup> v přízemí, nebo jinak snadno a bezbariérově přístupných z úrovně terénu
- bydlení zaměstnanců kliniky ve vysokém standardu (např. byty s terasami, případně řadové RD, pokud by zapadaly do celkového řešení)
- další druhy bydlení zajišťující sociální pestrost obyvatel (pro seniory, startovací, bezbariérově...)
- parkování bude řešeno primárně mimo veřejná prostranství (podzemí, parkovací dům...)
- na ulici S. K. Neumanna se předpokládá přestavba zastávek MHD na zátkové a s tím související změna poloh přechodů

- u veřejného prostranství upřednostnit kvalitu nad kvantitou, koncipovat jej jako urbánní prostor s vegetačními prvky, nikoli jako zbytkovou zeleň
- zeleň v lokalitě řešit jako součást urbanismu buď prvky veřejné zelené infrastruktury ve veřejném prostoru nebo soukromými zahradami/dvory domů a to i s ohledem na nutnost zasakovat nebo jiným způsobem využívat dešťovou vodu na pozemku
- řešit průjezd cyklo dopravy ve směru stávající cyklostezky (potenciální kolize s pobytovým prostorem)

#### informace pro zpracovatele:

- v lokalitě budou pravděpodobně archeologické nálezy pozůstatků středověké hornické činnosti
- na pozemek je smluvně vázána realizace náhradní výsadby

#### obsah finální podoby studie (v podrobnosti měřítka 1 : 200):

1. textová zpráva
2. situace
3. půdorysy všech podlaží
4. pohledy
5. svislé řezy / řezopohledy, vč. navazujících ulic a okolní zástavby
6. realistické vizualizace
7. schéma organizace dopravy

#### předpokládaný harmonogram zpracování:

1. úvodní konzultace (1. výrobní výbor) – do 21 dnů od nabytí účinnosti smlouvy
2. 2. výrobní výbor – do 60 dnů od od nabytí účinnosti smlouvy
3. odevzdání studie – do 90 dnů od nabytí účinnosti smlouvy

#### Upřesnění požadavků na náplň objektů a pokyny k přepracování/dopracování vybraných částí:

- prověřit soulad s ÚP po vydání změny č. 3 (mimo jiné požadavek na minimální podíl zeleně a maximální výšku zástavby)
- na ulici S. K. Neumanna doplnit do prostoru přechodů a zastávek středový dělicí ostrůvek
- velkorový předprostor na ulici S. K. Neumanna doporučujeme doplnit stromovým bosketem ve výrazně větším rozsahu (zlepšení mikroklimatu a prostorového vymezení)
- zohlednit realizované náhradní výsadby podél ulice Na Dolech (východní), navrhnout prostor pro realizaci náhradních výsadeb (stromů na rostlém terénu)
- zvážit vhodnost navrženého řešení styku navrhovaného komplexu a mateřské školy – průjezdná komunikace s parkováním mezi opěrnou zdí a plotem nemá potenciál vytvořit atraktivní a bezpečný městský prostor, vyústění schodiště je kolizní s vjezdem do garáží; prověřit možnost vjezdu do garáží z ulice Na Dolech (východní)
- hlavní vstup do lékařské ordinace (kliniky) orientovat z uličního prostoru
- zvážit možnost zatraktivnění parteru na východní straně (směrem k Penny marketu) umístěním dalších aktivních prostorů (komerční prostory, ordinace...) v úrovni ulice
- západní křídlo doporučujeme koncipovat jako bytový dům, model rodinných domů na společné parkovací podnoží se jeví legislativně i realizačně komplikovaný
- prověřit navýšení parkovacích kapacit v rámci objektu (v souladu s ÚP)
- upravit dispozice podzemního parkovacího podlaží s cílem zefektivnit poměr parkovacích míst a obslužných komunikací, propojit západní část garáží s jižním křídlem tak, aby byly 2 možnosti vjezdu a výjezdu pod jižní budovu (nejen přes garáže kliniky)
- v návaznosti na jednání s OŠKT MMJ a ředitelkou městské knihovny 27. 1. 2021 zmenšit kapacitu knihovny a řešit funkční náplň 2. NP jižní budovy
- vyjasnit charakter vnitrobloku, navrhnout prostory pro zázemí pro jeho údržbu a užívání (sekačka na trávu, nářadí, mobilní, gril...)
- řešit zásobování komerčních provozů v parteru
- v návrhu výsadby stromů jižně od ulice S. K. Neumanna zohlednit stávající síť technické infrastruktury a možnost budoucích dostaveb