

Příloha č.1 smlouvy o dílo

Cenová nabídka

Datum vystavení: 22.08.2021
Zakázka: N2108

Územní studie US37 Jihlava
kampus VŠPJ

Dodavatel:
MAAUS, s.r.o.
Husova 13, 602 00 Brno
Ing. arch. Miroslava Zadražilová
IČO 09613111
DIČ CZ09613111



Oděratel:
Statutární město Jihlava
Masarykovo nám. 97/1,
586 01 Jihlava
Ing. Vít Zeman
náměstek primátorky
IČO 00286010
DIČ CZ00286010

Předmět plnění

vypracování územní studie pro rozhodování v území podle ustanovení §30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu s názvem „Územní studie US37 Jihlava – kampus VŠPJ“. Obsah územní studie dle smlouvy o dílo a zadání územní studie.

Komentář k cenové nabídce:

Cenová nabídka je zpracována dle honorářového řádu ČKA a s ohledem na požadavky zadání, zejména na procentuální rozdělení nabídkové ceny dle jednotlivých fází projektu

Zaměření (polohopis a výškopis) obvykle není součástí průzkumů a rozborů, ale je podkladem pro vypracování územní studie. V podkladech uvedených ve smlouvě však chybí. Zaměření území považujeme za velmi důležité. Především proto, že je terén v řešeném území členitý - výškové zlomy apod.

*Doplnění podkladů (Položka 1.1) je z výše uvedeného důvodu započítáno do celkové nabídkové ceny, neboť jsme přesvědčeni, že zaměření a další uvedené průzkumy jsou pro zodpovědné vypracování územní studie nezbytné

Kalkulace nabídkové ceny:

	počet hodin	hodinová sazba	celkem bez DPH	DPH 21%	celkem s DPH	%
Etapa 1 - analytická část a koncepce řešení			166 600 Kč	34 986 Kč	201 586 Kč	30%
1.1 - doplnění podkladů*						
1.1 a - polohopisné a výškopisné zaměření území, rozloha území 3,7 ha, cena za 1ha = 12.000,- Kč			44 400 Kč	9 324 Kč	53 724 Kč	
1.1 b - dendrologický průzkum			18 000 Kč	3 780 Kč	21 780 Kč	
1.1 c - hydrogeologický posudek - rešerže			12 000 Kč	2 520 Kč	14 520 Kč	
1.2 - vyhodnocení ÚPD, ÚAP a urbanistické analýzy:						
1.2 a - vyhodnocení ÚPD a ÚAP	90	500 Kč	45 000 Kč	9 450 Kč	54 450 Kč	
1.2 b - další urbanistické analýzy (topografie terénu, struktura zástavby, výškový hladina zástavby, prostorové a kompoziční vztahy, kvalita a propojení veřejných prostranství, prostupnost územím, kvalitativní stav objektů, funkční využití, zelená infrastruktura, stav a využitelnost technické a dopravní infrastruktury, fotodokumentace stavu, atd.)						
1.3 - koncepce řešení	80	590 Kč	47 200 Kč	9 912 Kč	57 112 Kč	
prezentovaná na situaci a hmotovém 3D modelu						
Etapa 2 - hrubopis návrhu	280	790 Kč	221 200 Kč	46 452 Kč	267 652 Kč	40%
struktura a obsah hrubopisu dle zadání a smlouvy						
Etapa 3 - čistopis návrhu	210	790 Kč	165 900 Kč	34 839 Kč	200 739 Kč	30%
struktura a obsah hrubopisu dle zadání a smlouvy						
CELKEM	660		553 700 Kč	116 277 Kč	669 977 Kč	100%

V Brně

dne 22.8.2021

Ing. arch.
Miroslava
Zadražilová

Digitally signed by Ing. arch.
Miroslava Zadražilová
Date: 2021.08.22 11:34:43
+02'00'

Ing. arch. Miroslava Zadražilová, Ph.D.

zadání územní studie

„ÚS37“

Jihlava – kampus VŠPJ

Jedná se o významnou rozvojovou lokalitu o rozloze cca 3,7 ha, zamýšlenou pro výstavbu nového vysokoškolského kampusu Vysoké školy polytechnické Jihlava s funkcí výuky a ubytování studentů.

Řešené území se nachází v oblasti širšího centra města Jihlavy s dobrou dopravní obslužností a vazbou na okolní kontext včetně občanské vybavenosti.

Studie vyhodnotí, v jakém rozsahu a formě má být území zastavěno a jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice).



zadavatel:

Statutární město Jihlava
Útvar městského architekta
Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava
květen 2021

obsah:

1. cíle a účel územní studie
2. vymezení řešeného a zájmového území
3. požadavky na urbanistickou koncepci
4. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

1) cíle a účel územní studie

Cílem územní studie (dále „ÚS“) je získat podklad pro rozhodnutí o rozvojové lokalitě, vymezené v územním plánu (dále „ÚP“) jako plocha přestavby pro umístění nového vysokoškolského kampusu Vysoké školy polytechnické Jihlava (dále „VŠPJ“).

ÚS vyhodnotí, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno a jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice).

ÚS prověří také potenciály dané lokality pro další funkce (bydlení, služby, umístění detašovaných pracovišť Magistrátu města Jihlavy) a to v širších souvislostech, zohlední přitom možnosti dopravní obsluhy lokality všemi druhy dopravy a dostupnost veřejné občanské vybavenosti. Bude-li lokalita doporučena k umístění dalších funkcí, navrhne ÚS konkrétní podobu ploch ve vymezeném řešeném území.

Účelem ÚS je získání podkladu pro kvalifikované rozhodování o změnách v území a pro stanovení postupu při výstavbě v této lokalitě.

ÚS bude zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle ustanovení § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zpracování ÚS 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.

ÚS bude zpracována v souladu s tímto zadáním a v souladu s platným ÚP.

2) vymezení řešeného a zájmového území

Řešeným územím je plocha US 37 vymezená v platném ÚP a rozšířená dle logických vazeb v území (viz obrázek níže), celková rozloha je 3,8 ha. Vymezené území zahrnuje zastavitelnou plochu JI-OV-01 a stabilizované plochy SC a PV.

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



3) požadavky na urbanistickou koncepci

ÚS vyhodnotí, v jakém rozsahu a podobě má být území zastavěno, pro kolik obyvatel či uživatelů má být koncipováno a jaký má být postup zastavování (etapizace a podmiňující investice).

Na dosud nezastavěné části řešeného území bude navržena nová výstavba, zahrnující primárně ubytovací zařízení pro cca 200 studentů VŠPJ. Další stavební objekty budou navrženy především v zájmu optimální urbanistické koncepce a to tak, aby tato umožňovala jejich výstavbu v následných etapách. Výšková regulace zástavby je v ploše JI-OV-01 uvolněna na 18 m.

Stávající sídlo Odboru dopravy Magistrátu města Jihlavy bylo, stejně jako budova č. p. 5874, ve své současné podobě koncipováno jako dočasná stavba, územní studie vysloví námět na koncepci zástavby trvalého charakteru.

ÚS se bude zabývat propojením připravovaného kampusu a stávajícího areálu VŠPJ – prověřena bude možnost zneprůjezdnění ulice Tyršova pro IAD.

Venkovní prostory budou pojednány jako zázemí pro pobyt a relaxaci jak studentů VŠPJ, obyvatel okolních domů i široké veřejnosti s důrazem na logické vazby v území. Požadavkem je zachování stávajícího podílu vzrostlé zeleně.

Návrh bude v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje tak, aby byl kampus dobře napojen na organismus města – budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů, podpory udržitelných forem dopravy, adaptace na změny klimatu (např. decentralizované nakládání s dešťovými vodami), město krátkých vzdáleností, město přátelské k dětem apod.

Velká pozornost bude věnována tématu urbanistického a dopravního provázání nové zástavby na stávající tak, aby se co nejlépe začlenila do struktury města a stala se jeho nedílnou součástí. Navržená zástavba bude vycházet z principů blokové struktury a bude definovat uliční a vnitroblokové prostory.

Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst.

Veřejná prostranství nebudou jen koridory dopravní a technické infrastruktury či zbytkovými prostory, ale budou koncipována jako atraktivní místa pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje – bude upřednostněna kvalita nad kvantitou.

Urbanistické řešení bude předcházet vzniku zbytkových „hluchých“ míst bez sociální kontroly.

Intenzita a způsob zastavění budou stanoveny tak, aby bylo zajištěno vsakování dešťových vod.

ÚS prověří možnosti výšky zástavby a ověří je v dálkových pohledech.

Návrh bude zohledňovat konfiguraci terénu a úměrně podrobnosti studie bude předcházet vzniku utilitárních opěrných zdí a svahů.

4) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

ÚS stanoví koncepci prostorového uspořádání území a základní prostorové jednotící požadavky tak, aby nová zástavba působila harmonicky. Bude řešena zejména:

- návaznost na okolní zástavbu,
- zásady architektonického a urbanistického řešení,
- umístění a prostorové uspořádání staveb, zejména:
 - uliční čára,
 - stavební čára a stavební hranice,
 - pravidla pro polohové a výškové umísťování domů,
 - tvar a orientace domů,
 - způsob zastřešení (typ střechy, požadavek na řešení formou vegetační střechy atd.),
 - maximální (v případě potřeby i minimální) výška staveb (v souladu s platným ÚP),
 - parter budov ve vazbě na veřejná prostranství,
 - zásady pro umísťování a podobu vedlejších staveb, garáží a odstavných stání pro automobily, řešení zásobování apod.,
- zásady pro umísťování přípojkových skříní a drobných staveb technické infrastruktury,
- zásady oplocení pozemků,
- zásady práce s terénem (podoba a max. výška opěrných zdí a svahů).

5) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

ÚS navrhne optimální umístění a podobu veřejných prostranství a veřejné zeleně. Veřejná prostranství budou tvořit ucelenou síť zajišťující pohodlnou pěší prostupnost území, při návrhu nesmí vzniknout zbytková místa. Nedílnou součástí kompozice náměstí a ulic budou stromy, pro jejich výsadbu budou navrženy dostatečně nezpevněné plochy a prokořenitelné prostory. Budou zachována stromořadí a aleje v ulicích Fritzoava a Tyršova.

Úměrně podrobnosti ÚS bude řešena pěší a cyklistická dostupnost a prostupnost území v souladu s principy města krátkých vzdáleností. Budou zohledněny pěší a cyklistické stezky navržené v ÚP. Případné navržené jednosměrné ulice budou pro cyklisty průjezdné v obou směrech. Bude zachován silný pěší tah Havlíčkova – Tř. Legionářů – Tyršova – Jiráskova a zváženo bude uzpůsobení i pro cyklodopravu.

ÚS navrhne optimální způsob parkování a odstavování vozidel v řešeném území, které bude řešeno především mimo veřejná prostranství. Zřetel bude kladen i na parkování klientů Odboru dopravy Magistrátu města Jihlavy.

ÚS stanoví místa napojení na stávající technickou infrastrukturu a koncepci a základní trasy vedení inženýrských sítí pro obsluhu území. Bude uvedena bilance předpokládaných potřeb jednotlivých

médií. Budou zohledněny stávající inženýrské sítě. V případě návrhu jejich přeložek bude uveden odhad předpokládaných nákladů. Bude řešeno využití či vsakování dešťových vod bez odvodu do kanalizace nebo vodoteče.

ÚS navrhne optimální umístění míst pro sběr tříděného i komunálního odpadu v souladu s platným Plánem odpadového hospodářství.

Pro charakteristické uliční profily (pro všechny typy ulic a prostorů) budou zpracovány příčné řezy dokladující vzájemně nekolizní uspořádání dopravní a technické infrastruktury a prokořenitelných prostorů pro stromy.

Úměrně podrobnosti studie budou uvedeny bilance výměr HPP, počtu uživatelů a obyvatel, počtu odstavných a parkovacích stání, výměry prodejních ploch, výměry souvislých veřejných prostorů mimo komunikace, celkové výměry zastavěných a jinak zpevněných ploch a ploch nezpevněných.

6) požadavky na obsah a formu zpracování územní studie

ÚS bude v průběhu zpracování konzultována s objednavatelem na minimálně 3 výrobních výborech, předpokládá se jedno veřejné setkání a představení finálního návrhu:

- 1. výrobní výbor – vstupní jednání, předání podkladů, upřesnění požadavků a cílů studie;
- zpracování a předání analýzy, konzultace konceptu s ÚMA;
- 2. výrobní výbor – zpracovatel předloží koncept řešení ve variantách, výběr varianty (kombinace variant) k dalšímu rozpracování;
- předání koncepce řešení;
- veřejné setkání (plánovací) – představení a hodnocení koncepce řešení (případně variant);
- 3. výrobní výbor – vyhodnocení plánovacího setkání, interní projednání koncepce řešení a dohoda, upřesnění obsahu dokumentace, upřesnění obsahu výsledné dokumentace;
- zpracování hrubopisu územní studie;
- interní projednání a připomínkování investorem a zadavatelem, předání pokynů zpracovateli;
- zpracování a předání čistopisu, představení finálního návrhu.

Požadovaný obsah územní studie:

Územní studie bude členěna na textovou a grafickou část, bude odevzdána v 5 kompletních vyhotoveních (vytištěné + CD).

Textová část

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

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

1. Identifikační údaje
2. Účel územní studie
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
 - a. Celková urbanistická koncepce
 - b. Koncepce veřejných prostorů a zelené infrastruktury
 - c. Koncepce dopravní infrastruktury

- d. Koncepce technické infrastruktury
6. Podmínky využití a prostorového uspořádání území
 7. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, vyhodnocení souladu se zadáním územní studie
 8. Fotodokumentace stávajícího stavu
 9. Vizualizace navrhovaného řešení (může být součástí grafické části)
 10. Dokladová část

Grafická část

Grafická část bude zpracována nad katastrální mapou a technickou mapou ve formátu *.shp / *.dgn / *.dwg a *.pdf. Grafická část hlavního výkresu ÚS bude zpracována v souladu se Standardy pro digitální zpracování studií (viz podklady).

Orientační členění grafické části (přesný obsah bude dohodnut na výrobních výběrech):

1. výkres širších vztahů	(měřítko není stanoveno)
2. zakres vymezení řešeného území do ortofotomapy	1 : 5.000
3. výkres hodnot, problémů, limitů a záměrů	1 : 2.000
4. hlavní výkres – urbanistické řešení	1 : 2.000
5. regulační výkres	1 : 2.000
6. zakres urbanistického řešení do ortofotomapy	1 : 2.000
7. výkres veřejných prostranství a zelené infrastruktury	1 : 2.000
8. výkres dopravní infrastruktury	1 : 2.000
9. výkres technické infrastruktury	1 : 2.000
10. koordinační výkres	1 : 2.000
11. výkres vlastnických vztahů	1 : 2.000
12. výkres hierarchizace prostorů (veřejné, soukromé, příp. poloveřejné, polosoukromé)	1 : 2.000
13. charakteristické uliční profily (všech ulic)	1 : 200
14. řezy / řezopohledy	(měřítko není stanoveno)
15. výkres etapizace výstavby (bude-li etapizace stanovena)	(měřítko není stanoveno)
16. podrobnější koncepce vybraných veřejných prostranství (min. 3 dle domluvy se zadavatelem)	1 : 500 – 1 : 1.00

Ve výkresech budou zobrazeny stávající limity využití území.

Podklady:

- katastrální mapa
- výřez digitální technické mapy města
- platný územní plán města Jihlavy
- Generel cyklistické dopravy města Jihlavy
- Plán udržitelné městské mobility
- Plán odpadového hospodářství

- digitální 3D model města
- Standardy pro digitální zpracování studií
- kapacitní a funkční požadavky OD MMJ na novou budovu

Pavčina
Razimová

Digitálně podepsal
Pavčina Razimová
Datum: 2021.06.30
09:11:41 +02'00'

Jméno, funkce a podpis oprávněné úřední osoby:

Bc. Pavčina Razimová

vedoucí Oddělení úřadu územního plánování

Magistrát města Jihlavy