

Obytný soubor Blanice, Týn nad Vltavou

*Požadavky k dopracování vítězného soutěžního návrhu urbanisticko-architektonické soutěže*

Vítězný návrh má potenciál splňovat proměnlivé požadavky obce. V souladu se zadáním soutěže a navrhovanými projektovými fázemi zpracovatele předkládáme požadavek na dopracování soutěžního návrhu. Půjde nejprve o dopracování soutěžního návrhu podle připomínek poroty. Důležitější bude fáze, kdy by mělo dojít nejprve k rozvržení a pak realizaci územní studie, tak aby jeho pružnost zůstala. Jak již bylo několikrát zmíněno, obec nedokáže přesně určit skladbu a velikost na území rozmístěných objektů. Důležité tedy bude v územní studii přesně definovat hranu mezi striktně požadovaným, bude se týkat především komunikací, práce s terénem, hranami uvažované zástavby. Součástí striktní části územní studie by určitě měla být i práce s veřejnými prostory. Bude ale třeba dobře a jednoduše zvolit jejich rozsah a materiály, protože finálně se charakter těchto prostor bude uzpůsobovat velikosti a využití objektů, které k těmto plochám budou přiléhat, což se ještě do určité míry s největší pravděpodobností bude měnit. Pokud jde o práci s veřejnými prostory, patrně i tam tedy bude třeba vše dobře rozvrhnout. Problematictější to celé bude s parkováním. I s ním bude třeba pružně pracovat. Navíc návrh zatím nepočítá s možností podzemního parkingu (ve své grafické části), nevyužívá ani výhody svažitosti terénu.

Doporučení (vychází ze závěrečného protokolu o hodnocení soutěžních návrhů)

- 1) Přivítali bychom zmenšení podílu zpevněných ploch ve prospěch ploch veřejné zeleně. Byli bychom rádi, pokud by se podařilo zařadit prostory méně formálního charakteru. Tyto úvahy vychází i z obav finanční náročnosti a nákladů na údržbu veřejných prostranství tak jak jsou navržena. Předpokládáme, že finální rozsah zpevněných ploch a konkrétní materiálové řešení se bude odvíjet od konkrétní typologické skladby objektů – půjde tedy patrně především o rozvržení které plochy veřejných prostor budou vždy určitým způsobem zpevněné (průchod, průjezd, zásobování, cyklooprava, parkování), a které by zpevněné být nemuseli, kde se jejich charakter bude odvíjet od skladby a velikosti přiléhajících objektů.
- 2) Další připomínka je obdobná a týká se požadavku na variabilitu regulace s ohledem na charakter veřejných prostranství (charakter veřejných prostranství v závislosti na měřítku okolní zástavby). Míří tedy spíše k proměnlivosti charakteru celkové struktury veřejných prostranství a otázek jak a zda tuto variabilitu v územní studii podchycovat.
- 3) Územní studie bude zpracována jako jedno celkové řešení, nikoli jako soubor vícero plnohodnotných variant. Nicméně v rámci návrhu může být vhodné pracovat s typologickým rozptylem možných forem zástavby uvnitř jednotlivých bloků (například formou schematických námětů „maximálního“ či „minimálního“ využití území v rámci regulace územní studie) při stabilní struktuře veřejných prostranství. Návrh by měl umožňovat práci s charakterem veřejných prostranství, zejména pak s možnou variabilitou poměru zpevněných a nezpevněných ploch a výsadbou stromů. Takové vnitřní rozpětí řešení může následně sloužit jako rámec pro posuzování konkrétních záměrů investorů bez nutnosti zpracovávat variantní studii jako celek.
- 4) Mělo by dojít také k rozpracování koncepce dopravy v klidu s ohledem na ekonomickou realitu Týna nad Vltavou. Už v soutěžním návrhu zakreslené kapacity dopravy v klidu na povrchu zřejmě nepokrývají předpokládanou potřebu a zřejmě neodpovídají ani v průběhu dalších fází projednávání požadovaných normových hodnot.

5) V rámci územní studie bude vhodné rámcově nastavit principy etapizace výstavby, a to včetně základních návazností realizace komunikací a technické infrastruktury s přihlédnutím k souvisejícím terénním úpravám. V tomto kontextu je vhodné uvést, že podrobné řešení návazností výškového řešení komunikací nebo souvisejících terénních úprav je předmětem následné projektové dokumentace, včetně podélných profilů a objemových bilancí. Takový rozsah přesahuje rámec i účelnou podrobnost územní studie včetně cíle zachovat určitou míru variability a univerzality regulace. Územní studie by měla vymezit logiku etap a návazností mezi nimi především z hlediska funkčních a prostorových vazeb a prokázat realizovatelnost z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Detailní technické řešení bude předmětem navazujících stupňů dokumentace.

