

Zadání

Územní studie Nepomuk – Pod Vinicí

1) Cíl a účel pořízení územní studie

Studie prověří možnosti využití lokality Pod Vinicí s ohledem na aktuální a předpokládané potřeby města Nepomuku. Řešení bude vycházet ze závěrů projektu Kompas (zapojení veřejnosti) a bude zohledňovat specifické potřeby školy a místních spolků, které toto území využívají. Cílem je nalézt vyvážené řešení, které bude přijímáno veřejností i vlastníky dotčených pozemků, a které bude možné realizovat postupně podle potřeby a finančních možností investorů.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny dle §25 stavebního zákona.

2) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno zákresem v mapovém podkladu, který je přílohou zadání.

3) Požadavky na obsah řešení územní studie

Základní koncepce řešeného území

Bude zachován a dále rozvíjen sportovně-rekreační charakter území. Přitom bude kladen důraz na kvalitní řešení sportovního území školy a možnost jeho využití dalšími subjekty a na vytvoření prostoru pro všechny aktivity, které se v současnosti v území odehrávají i které by tu měly podle závěrů plánovacího setkání s veřejností přibýt. Bude řešena dopravní koncepce území včetně parkování, přičemž do území nebude zbytečně zatahována motorová doprava, nebude zohledněn silniční obchvat dle stávajícího územního plánu města, a naopak budou rozvíjeny možnosti pěší a cyklistické dopravy ve směru do města i do volné krajiny. Na pozemcích soukromých vlastníků bude prověřena možnost obytné zástavby.

Studie bude území řešit komplexně a bude situovat jednotlivá využití tak, aby byla dobře vzájemně provázána a mohlo docházet k žádoucím synergickým efektům. Tam, kde to bude možné, budou plochy navrhovány polyfunkční, aby v různém čase umožňovaly různá využití a jejich realizace i provoz tak byly ekonomičtější. Studie zachová co největší otevřenost a volnou přístupnost lokality, ale zároveň umožní uzavírání těch areálů, kde je to s ohledem na jejich údržbu a bezpečnost žádoucí.

Bude brán ohled na majetkové poměry v území. Bude-li to možné, bude při zpracování územní studie projektant konzultovat navržené změny využití pozemků s jejich vlastníky.

Studie bude reagovat na požadavky, obsažené v územně analytických podkladech ORP Nepomuk. Požadavky, kladené na řešení území stávajícím územním plánem, nebudou respektovány, neboť studie má sloužit jako podklad pro pořizování nového územního plánu nebo změnu plánu stávajícího.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Mezi hodnoty území, identifikované občany Nepomuku v rámci plánovacího setkání, patří především volný prostor louky, nabízející rekreační využití a navazující fyzicky i pohledově na volnou krajinu v okolí města, a dále existence rekreační vybavenosti, zejména dětského hřiště, atletické dráhy a možnosti koupání. K těmto hodnotám je třeba přidat bezprostřední blízkost další vybavenosti, především největší základní školy v okrese, rozsáhlé základní umělecké školy a areálu Sokola, a dále výbornou pěší dostupnost z většiny území města a dobré dopravní napojení individuální i veřejnou dopravou. Všechny tyto hodnoty bude studie respektovat a pokud možno dále rozvíjet.

Požadavky na využití a prostorové uspořádání území

Územní studie stanoví koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání území.

Budou stanoveny základní podmínky pro využití ploch.

Dále bude navrženo prostorové uspořádání všech veřejných prostranství, což zahrnuje zejména řešení povrchů, stanovení potřebného vybavení a návrh systému zeleně.

Studie rovněž navrhne základní podmínky pro umísťování staveb a jejich prostorové uspořádání (a případně další nároky na stavby kladené), tak aby byly vytvořeny podmínky pro vznik kvalitního prostředí.

Přitom budou zohledněny tyto konkrétní podněty, vzešlé z plánovacího setkání, dotazníků a konzultací s jednotlivými subjekty, které v území působí:

Základní škola

- navrhnout rozšíření zahrady školy a tím vytvořit prostory pro družinu, pozemek pro pěstitelské práce, setkávání dětí, volnočasové aktivity, venkovní učebny a příp. arboretum, přitom zvážit využití prvků permakulturního designu
- prověřit přesun vstupu do ZŠ (resp. do jejího areálu) tak, aby byla lépe přístupná ze sídliště
- umožnit návoz dětí do školy systémem Kiss and Ride (přijet na dohled od vchodu – vysadit – odjet)
- rozšířit příjezd k hospodářskému zázemí ZŠ

Velké hřiště s atletickým zázemím

- navrhnout vyhovující fotbalové hřiště s atletickým zázemím, které bude využitelné pro školu, FK Nepomuk i další subjekty (splnění standardů FAČR, alespoň 2 dráhy pro běh, 4 pro sprint, prostor pro skok daleký, skok vysoký a pro vrh koulí, povrch hřiště z umělé trávy, umělé osvětlení pro celoroční provoz, uzavíratelný areál se správcem)
- zajistit dobrou dostupnost ze šaten školy, navrhnout zázemí pro mimoškolní provoz (WC, sprchy, šatny, prostor pro kola a kočárky)

Univerzální zpevněná plocha

- navrhnout travnatou zpevněnou plochu pro kulturní a společenské akce, hasičské soutěže, Nepomucký trojúhelník, cirkus, apod. v takové poloze, aby nerušila sídliště, ale zároveň nebyla příliš skryta, šlo na ni bezpečně vjet ze silnice i za mokra a byla snadno dostupná z parkoviště
- k ploše musí být přívod elektrické energie a optimálně i hydrant, musí mít vazbu na sociální zázemí
- zvážit využitelnost plochy i pro přírodní divadlo nebo možnost konání open-air koncertů

Další venkovní aktivity v území

- zachovat co nejvíce volný otevřený prostor louky, kde jsou možná různá využití (pouštění draka, procházky, míčové hry, apod.)
- vytvořit parkově upravený prostor na relaxaci a procházky, případně přecházejícího do části užitečnější s využitím prvků permakulturního designu
- skatepark pokud možno přesunout, doplnit jej o další prvky
- dětské hřiště pokud možno přesunout dál od silnice, doplnit prvky, dbát na bezpečnost
- koupaliště pokud možno přesunout dál od silnice, doplnit stromy, rozšířit bazény resp. prověřit možnost vytvoření bio koupaliště, ve vazbě na koupaliště doplnit pískové hřiště na beachball
- vytvořit podmínky pro jízdu na in-line bruslích – dráha s vhodným povrchem využitelná i pro pěší a cyklisty
- uvažovat s místem, kde lze venčit psy
- zvážit doplnění dalšího uzavíratelného hřiště pro míčové hry (volejbal, nohejbal, basketbal, apod.)
- zvážit doplnění volně přístupného hřiště pro starší děti a dospělé na kopanou apod.
- zvážit doplnění atrakcí pro starší děti (9-15 let) a dospělé – např. lezecké prvky na workout, ping-

pongové stoly, minigolf, posilovací stroje

Budovy

- navrhnout umístění nové budovy ZUŠ, která bude vyhovovat svou kapacitou i polohou
- zvážit rozsah nových stavebních parcel, zejména na pozemcích soukromých vlastníků
- zvážit umístění denního stacionáře pro seniory
- zvážit umístění kavárny
- zvážit další rozvoj zahrádek

Doprava a parkování

- řešit adekvátně parkování pro potřeby celé lokality (počet parkovacích stání, jejich rozmístění a využití v čase, příjezdy), aniž by vznikala rozsáhlá monofunkční parkoviště
- posunout stávající zastávku autobusu blíže ke kruhovému objezdu (s ohledem na přístup dětí k novému vstupu do školy i na obsluhu sídliště)

Požadavky na řešení dopravní a technické infrastruktury

Bude zpracován návrh řešení dopravní infrastruktury v souladu s výše uvedenými požadavky na prostorové, funkční a provozní uspořádání a na základní koncepci řešeního území.

Ve stejném ohledu budou stanoveny i podmínky pro umísťování technické infrastruktury.

Požadavky na variantní prověření

V rámci koncepčních variant budou variantně prověřeny především následující záměry:

- rozsah a umístění fotbalového hřiště s lehkootletickým zázemím
- rozsah a umístění univerzální zpevněné plochy
- rozsah a umístění dalších hřišť a sportovišť, uvažovaných při plánovacím setkání
- umístění základní umělecké školy
- rozsah a umístění skateparku
- rozsah a umístění koupaliště, jeho řešení (biotop / umělé)
- rozsah a druh zástavby v jižní a východní části řešeního území
- poloha a charakter obslužné komunikace pro příjezd ke škole a ke sportovištím
- zachování resp. přeložení vedení elektrické energie

4) Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Textová část bude členěna do kapitol, popisujících zejména:

- širší vztahy a rozvíjené vazby,
- koncepci prostorového, funkčního a provozního uspořádání lokality,
- podmínky pro umísťování a prostorové uspořádání staveb,
- řešení veřejných prostranství a systému zeleně,
- řešení dopravní a technické infrastruktury.

Závěrem textové části budou především doporučení k převzetí některých částí územní studie do územně plánovací dokumentace nebo její změny.

Grafická část územní studie bude zpracována v digitální podobě nad mapovým podkladem digitální katastrální mapy s datovým údajem, doplněné o výškopisné zaměření řešeního území.

Grafická část bude obsahovat tyto výkresy (nebude-li v průběhu zpracování dohodnuto se zadavatelem jinak):

- širší územní vztahy 1 : 5 000,
- prostorové uspořádání 1 : 1 000,
- koordinační výkres 1 : 1 000,
- funkční a provozní uspořádání 1 : 2 000,
- systém zeleně 1 : 2 000,
- dopravní infrastruktura 1 : 2 000,
- vzorové řezy uličními profily 1 : 100.

Dále bude grafická část obsahovat vizualizaci navrženého řešení (charakteristický pohled).

Územní studie bude pořizovateli předána v tištěné podobě (4 paré) a elektronicky ve formátu pdf, po schválení územní studie budou předány pořizovateli také zdrojové soubory grafické části.

5) Požadavky na postup zpracování územní studie

Územní studie bude zpracována v těchto postupných krocích:

- doplňující průzkumy a rozbory, které doplní údaje obsažené v územně analytických podkladech v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie,
- tři koncepční varianty územní studie, které budou představeny veřejnosti v rámci plánovacího setkání v únoru 2016; na základě závěrů ze setkání a ve spolupráci s městem bude vybrána varianta pro další rozpracování,
- návrh územní studie v souladu s platnými právními předpisy, , konzultace rozpracovaného návrhu s městem, pořizovatelem a podle potřeby též s vlastníky pozemků a správci sítí, představení návrhu na plánovacím setkání na jaře 2016,
- čistopis územní studie, zohledňující závěry z jarního plánovacího setkání.

Termíny předání jednotlivých etap:

- doplňující průzkumy a rozbory a koncepční varianty – do 4 týdnů od odsouhlasení zadání ÚS,
- návrh územní studie – do 10 týdnů od výběru varianty pro další rozpracování,
- čistopis územní studie – do 4 týdnů od předání závěrů z plánovacího setkání.

