

ZADÁNÍ URBANISTICKÉ STUDIE

JEZERO MEDARD



OBSAH:

1. Popis stávajícího stavu lokality a podklady
2. Zadání investora a požadavky na obsah studie
3. Požadavky na zpracování nabídky a průběh výběrového řízení

INVESTOR:

Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s.

Staré náměstí 69

356 01 Sokolov

IČO: 263 48 349

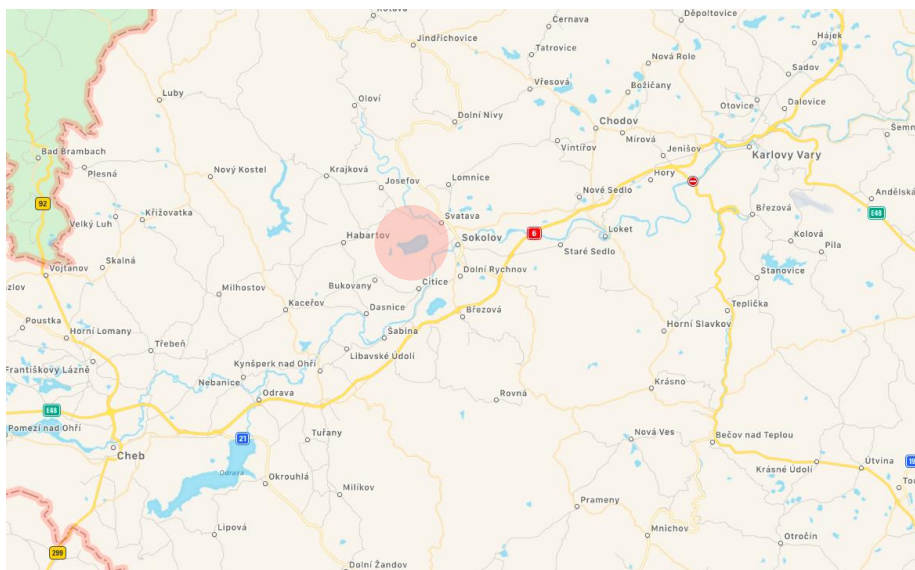
DIČ: CZ699001005

KONTAKTNÍ OSOBY:

ve věcech organizačních a technických: **Jan Lichtneger**

1. POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU LOKALITY A PODKLADY

Medard je název pro nově vzniklé jezero po lomové lokalitě Medard – Libík. Jezero se nachází na severozápad od Sokolova, mezi Svatavou a Habartovem. Vzniklo jako projekt rekultivace a revitalizace území postiženého těžbou uhlí bývalého lomu Medard a lomu Libík, které se postupem těžby spojily v jeden, později nazývaný Medard – Libík. Samotná těžba v této lokalitě byla ukončena 31. března 2000. Jezero se dnes nachází v nezastavěném území. Nejblížejsími obcemi a městy jsou na východě Svatava, Sokolov a Dolní Rychnov, na jihu Citice a Bukovany a na západě Habartov. Napouštění jezera probíhalo od června 2008, kdy Sokolovská uhelná přestala čerpat důlní vody z retence Medard a ukončila hrubé technické rekultivace budoucího dna jezera. V této fázi se dokončovaly práce na úpravě terénu a probíhalo pozvolné zatápění srážkovými vodami a vodami, které prosakovaly ze svahů. Pro dosažení vhodné kvality a chemismu vod v budoucím jezeře se do budoucího jezera nějakou dobu čerpaly i důlní vody z lomu Jiří. V roce 2010 projekt přešel do fáze napouštění z řeky Ohře. Napouštěcí objekt byl postaven poblíž obce Citice v nejužším místě mezi řekou Ohří a budoucím jezerem u tzv. "Antonínských mostů". Součástí objektu je i napouštěcí koryto cca 0,2 km dlouhé. To má za úkol přivádět vodu do jezera a nenarušit při napouštění již upravené a stabilizované svahy jezera. I proto byla na konci napouštěcího koryta postavena ukliďovací nádrž. Samotné napouštění z řeky komplikovaly v průběhu roku 2010 zvýšené vodní stavy (povodně), zhoršená kvalita vod nebo sucha. Samotné napouštění započalo 4. června 2010. Kóty 400 m n. m. mělo být dle původních plánů dosaženo v letech 2012 až 2013 podle podmínek v řece Ohři. Od počátku roku až do října 2011 voda z Ohře kvůli malému průtoku nebo kvůli kvalitě vody do jezera nebyla napouštěná. V této době jezero mělo rozlohu 229 hektarů a zbývalo napustit více než 20 výškových metrů. Na jaře 2014 pak zbývalo ještě 8 výškových metrů, takže předpoklad plného napuštění byl v roce 2015. Z výše uvedených důvodů došlo k úplnému napuštění jezera až v roce 2016.



V současné době již skončila těžba uhlí v severovýchodním rohu řešeného území a započala rekultivace území spočívající v hrubých terénních úpravách celého území. Tyto rekultivace mohou být upraveny dle návrhu urbanistické studie.

Celé řešené území je zasazeno v urbanizovaném území. Dopravně lze řešené území napojit ze všech světových stran na stávající silniční síť. Na východním okraji se dá toto území přímo napojit na jihozápadní obchvat Sokolova, který navazuje přímo na dálnici D6. Po obvodu území vedou silnice 3. tříd, které jsou dostatečně kapacitní, aby zvládly dopravní napojení celého řešeného území.

V okolí řešeného území se nachází množství cyklotras, nejvýznamnější trasa EV 4 vede na jižním okraji území. Jedná se o Evropskou dálkovou cyklotrasu vedoucí z Francie až na Ukrajinu. Tato trasa a na ní navazující trasy jsou v sezóně velmi vytížené, a proto bude kladen důraz na to, aby se řešené území plnohodnotně a vhodně napojilo na tyto stávající trasy.

Všechny okolní obce mají zpracované územní plány, které vycházely z historických pokladů. Současné územní plány již nereflektují dnešní požadavky investora, a proto není požadováno, aby se jimi architekt v rámci zpracování nové studie striktně držel. Nicméně bude vhodné, aby nová urbanistická studie brala v potaz rozvojové plány obcí, a to s přihlédnutím k co nejvhodnějšímu, nejúčelnějšímu a nejefektivnějšímu využití lokality z pohledu investora, včetně potenciální modifikace rozvojových plánů obcí po projednání zájmů investora.

Ve všech obcích v okolí je zavedena veřejná autobusová doprava a nejbližší železniční stanice je v obci Citice.

V minulosti byly zpracovány urbanistické studie, které sloužily jako podklady pro vytvoření územních plánů příslušných obcí. Hlavním podkladem byla "URBANISTICKÁ STUDIE ZÁPADNÍ ČÁSTI SOKOLOVSKÉ PÁNVE" z listopadu 2005 zpracované urbanistickým ateliérem UP24. Zadavatelem studie byl Karlovarský kraj a záměrem bylo vytvořit nástroj pro rozvoj území po dokončení těžby v této oblasti.

Jako další byla zpracována urbanistická studie a územní studie východní části území u obce Svatava od architektonické kanceláře Bogle Architects v roce 2019.

Investor poskytne tyto dokumentace v rámci přípravy urbanistické studie řešeného území. Tyto podklady nejsou pro zpracování studie závazné.

2. ZADÁNÍ INVESTORA A POŽADAVKY NA OBSAH STUDIE

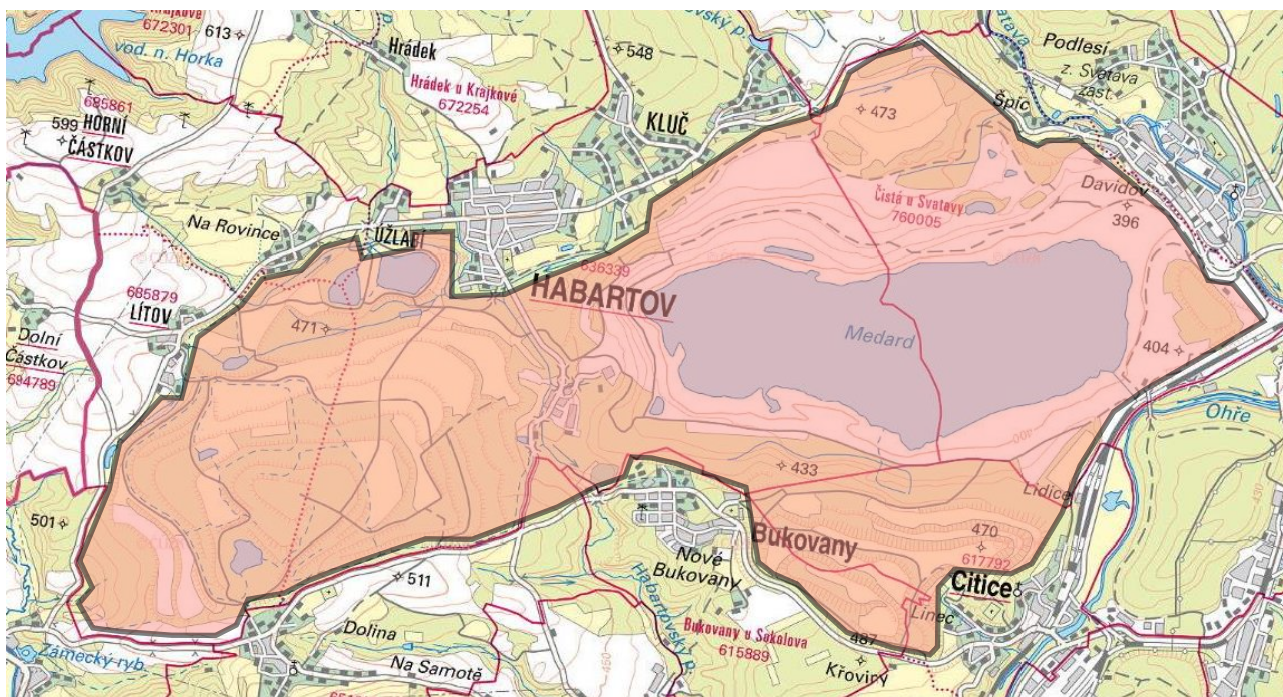
Investor pro své rozvojové lokality v území potřebuje zpracovat urbanistickou studii na celé území tak, aby bylo možné následně začít připravovat jednotlivé projekty. Cílem studie je kvalitní urbanistický jednotící koncept celého řešeného území, který nabídne dlouhodobou udržitelnost a přirozeně zapojí celé řešené území do stávající struktury okolních obcí a města. Hlavní důraz při řešení tohoto území bude kladen na ekologii, trvalou udržitelnost a zaměstnanost. Dalším důležitým aspektem je, aby řešené území bylo atraktivním územím pro celoroční využití (bydlení, služby, volnočasové aktivity), tedy nejen pro návštěvníky a nejen v období hlavní turistické či volnočasové sezóny.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Plocha řešeného území se nachází na několika katastrálních územích:

- **Svatava** k.ú. Čistá u Svatavy,
- **Habartov** k.ú. Habartov, k.ú. Horní Částkov a k.ú. Lítov
- **Bukovany** k.ú. Bukovany u Sokolova
- **Citice** k.ú. Citice
- **Chlum Sv. Maří** k.ú. Chlum Sv. Máří

celková plocha řešeného území je cca 25 km²



DOTČENÉ ÚZEMÍ

Plochy dotčeného území nejsou předmětem urbanistické studie, ale mají přímou vazbu na řešené území. V rámci zadání bude požadováno, aby studie respektovala současnou zástavbu a vytvářela kompaktní celek. Jedná se zejména o okolní obce, které předpokládají jejich rozvoj právě směrem do řešeného území.

POZEMKY

Výše popsané pozemky jsou ve výlučném vlastnictví investora a v rámci zpracování urbanistické studie bude požadováno, aby se urbanistická studie týkala zejména pozemků ve vlastnictví investora a respektovala primárně jeho vlastnické vztahy. Do budoucna se neuvažuje další rozšiřování řešeného území ani vykupování pozemků třetích osob, pokud to nebude nezbytně nutné anebo s ohledem na zájmy investora účelné pro realizaci projektů.

Na části k.ú. Lítov plánuje investor instalovat fotovoltaickou elektrárnu, podklady o přesném umístění poskytne investor vítězi jako vstupní podklad.

ZADÁNÍ A ROZSAH DÍLA

Předmětem výběrového řízení je výběr architektonické kanceláře, která bude zpracovávat urbanistickou studii celého řešeného území s cílem definovat rozsah, formu a funkční využití daného území, včetně všech návazností na okolí. S ohledem na významnost řešeného území je třeba navrhnout všechny vazby tak, aby celá lokalita působila jako celek. Zároveň je nutné brát v potaz, že se jedná o velmi velké rozvojové území, proto realizace jednotlivých fází může probíhat v poměrně dlouhém časovém období. Při tvorbě urbanistické koncepce je potřeba pracovat s tvarováním budov z hlediska orientací vůči světovým stranám, zohlednit výhled na jezero, současné i budoucí hlukové zatížení lokality.

Investor upozorňuje, že toto výběrové řízení nepodléhá zákonu č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, stejně pak ani zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, a nejedná se ani o architektonickou soutěž ve smyslu Soutěžního řádu České komory architektů.

Hlavní důraz při zpracování studie bude na tato témata:

- Dotvoření lokálních center (ulice, náměstí apod.) s bytovými domy s komerčním parterem, umožňujícím i umístění prostorů, např. pro zdravotní péči, rodinné/mateřské centrum apod.
- Atraktivita území po celý rok
- Důraz na ekologická řešení, trvalou udržitelnost a vytvoření "čistého území"
- Umístění jednotlivých typů veřejných prostorů (ulice, náměstí, park ...) a jejich odpovídající hierarchizace pro vytvoření funkčního veřejného prostoru
- Práce s charakterem prostorů (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý)
- Strukturovanost funkcí (resp. funkčních ploch) v návaznosti na okolní lokality – tzn. umístění funkčních ploch tak, aby vhodně doplnily stávající okolí a reagovaly jak na stávající zástavbu, tak na zástavbu novou a na jejich potřeby. V okolních lokalitách (mimo řešené a dotčené území) je třeba respektovat platný územní plán a jeho plánované změny.
- Principy kompaktního osídlení - budování kompaktních čtvrtí se smíšenými funkcemi
- Strategie vývoje - správný postup při urbanizaci území
- Přehled preferovaných funkcí využití území je **v příloze č. 1**

POŽADAVKY NA ROZSAH DÍLA

Studie bude rozdělena do dvou částí, každá z nich bude mít vlastní výstup ve formě ucelené dokumentace. Zároveň se předpokládá spolupráce s investorem při prezentaci výstupů a projednávání každé části dokumentace s příslušnými orgány státní správy, dotčenými obcemi a veřejností.

I. Zjištění projekčních podkladů

Před zahájením prací bude Architekt definovat rozsah potřebných projekčních podkladů, které ve spolupráci s investorem zajistí. Jedná se zejména o:

- Původní urbanistické studie
- katastrální mapy, pokud budou dostupné
- Historická data zejména k výsypkám, přehledná mapa o sanacích a rekultivacích na řešeném území

II. Územní studie

Cílem této studie, která bude pořizována v režimu stavebního zákona, je stanovit koncepci celého území nad rámec pozemků ve vlastnictví investora. Územní studie bude sloužit jako podklad pro případné změny územních plánů pro další fáze umísťování a realizace konkrétních záměrů. Územní studie musí prověřit podmínky změny v území pro konkrétní plochu okolí jezera Medard, dále řešení vybraných problémů urbanistické koncepce, tj. uspořádání zastavitelných ploch, návrh dopravního řešení, návrh technické infrastruktury a zeleň.

Pořizovatelem této územní studie bude Krajský úřad Karlovarského kraje a navrhovatelem je Sokolovská uhelná, právní nástupce a.s.

Kompletní zadání této studie je **v příloze č. 2** této zadávací dokumentace.

III. Urbanistická studie

Jedná se o dopracování územní studie. Dokumentace bude vyhotovena v souladu se standardy služeb Architekta vypracovaných Českou komorou architektů a bude obsahovat minimálně tyto části:

- urbanistické řešení hmot zástavby včetně kompozice v minimálně 3 variantách
- celková situace širších vztahů celého území
- hmotové řešení jednotlivých objektů včetně návrhu fasád vybraných objektů
- definice veřejného prostoru, jeho využití a klíčové prvky parterů
- ilustrativní půdorysy typických podlaží
- řezy územím, prezentace výškového usazení budov v terénu
- základní pohledy
- návrh dopravního řešení a napojení na infrastrukturu, balance dopravních kapacit a řešení dopravy v klidu
- řešení pěších tras a cyklotras
- kalkulace ploch
- fázovací diagram
- příklady návrhu architektonického náhledu pomocí referenčních projektů
- řešení zeleně v území a její napojení na širší okolí
- 3D Vizualizace vybraných částí projektu, předpoklad je 10 pohledů

Všechny výkresy budou zpracovány v odpovídajícím měřítku.

POŽADAVKY NA VÝSTUPY FINÁLNÍCH DOKUMENTŮ

- počet vytištěných paré 10 ks pro každou fázi
- pdf brožura pro prezentaci
- kompletní dokumentace v elektronické podobě ve formátech .pdf a .dwg
- požadavky na územní studii jsou podrobněji specifikovány v zadání (viz příloha č. 2)

3. PRŮBĚH VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NABÍDKY

POSTUP VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Investor se v rámci výběru nejvhodnější nabídky rozhodl pro vícekolové výběrové řízení. Jednotlivá kola budou následovná:

I. kolo - výběr užšího počtu uchazečů

II. kolo - soutěžní návrh, interview a finální výběr

Pro I. kolo výběrového řízení prosím připravte nabídku ve struktuře:

- identifikace uchazeče
- prezentace společnosti včetně projektů,
- prezentace týmu, který se bude na urbanistické studii podílet, seznam externích spolupracovníků, prokázání kvalifikace klíčových členů týmu (autorizace, osobní reference)
- reference - minimální požadavky na předchozí zkušenosti jsou:
 - urbanistická studie na území
 - územní studie sloužící jako podklad pro změnu územního plánu
 - rezidenční projekt velkého rozsahu
- cenová nabídka na výše popsaný rozsah:
 - celková cena za Územní studii
 - celková cena za Urbanistickou studii
 - cena za 1 vizualizaci nad rámec zadání
 - harmonogram zpracování studie včetně jednotlivých milníků
 - platební kalendář
 - případné další náklady, které předpokládá architekt ve spojení s přípravou studie

Nabídková cena musí zahrnovat i režijní náklady na cestování na řešené území a na jednání s investorem v místě jeho sídla.

Do II. kola výběrového řízení budou přizváni vybraní uchazeči z I. kola. Cílem II. kola je získat představu od uchazeče na řešené území. V rámci tohoto kola bude uchazeč požádán o zpracování soutěžního návrhu. Investor předpokládá, že uhradí uchazečům skicovné na náhradu výdajů spojených s tímto návrhem. Uchazeč bude následně prezentovat jeho návrh investorovi buď formou prezentace s videokonferencí, nebo osobně v sídle investora.

Obsah soutěžního návrhu:

- grafická část
- textová část
- prezentační panely

Investor poskytne před zahájením II. kola tyto podklady:

- Přesný seznam pozemků řešeného území v jednotlivých katastrálních územích
- Smlouvu o dílo na soutěžní návrh

FORMA ZPRACOVÁNÍ NABÍDKY

Nabídku prosím zpracujte v papírové podobě, v českém jazyce a odevzdejte ji v zalepené obálce s názvem „**Studie Medard, výběrové řízení**“ nejpozději do pátku **30. 7. 2021** na recepci sídla společnosti Sokolovská uhelná, právní nástupce, a.s., Staré náměstí 69, 356 01 Sokolov

TERMÍNY

Výběrové řízení bude probíhat v následujících termínech:

- podání nabídky do I. kola

do 30 dnů od vyhlášení výběrového řízení

- podání soutěžního návrhu do II. kola

do 6 týdnů od předání zadání

- výběr vítězného uchazeče

do 14 dní ode dne ukončení posledního soutěžního interview

Investor si vyhrazuje právo na úpravu termínu zejména s ohledem na současná vládní opatření.

VYSVĚTLENÍ ZADÁVACÍCH PODMÍNEK

V případě dotazů k zadání nebo k výběrovému řízení prosím kontaktujte:

Jan Lichtneger

email: jan@lichtneger.com, telefon: 606 821 058

PROHLÍDKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je volně přístupné, proto nebude Investor organizovat termíny prohlídky území.

OSTATNÍ PODMÍNKY VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

- Účastník soutěže, musí doložit Investorovi v rámci II. kola, že je oprávněn vykonávat veškerá autorská práva k výsledkům jeho činnosti, která budou předávány investorovi, a že ve výkonu těchto práv či jen některých z nich není v žádném ohledu omezen. Nadto účastník soutěže musí doložit, že jakýkoli autor podílející se na zpracování jakékoli části z výsledku jeho činnosti předávané investoru, udělil účastníkovi oprávnění k užití jeho díla a že investor bude oprávněn v souladu a za podmínek, které budou řešeny smlouvou o dílo na soutěžní návrh, jakýkoli z převzatých výsledků řádně a bez omezení, vyjma těch, která budou vyplývat ze smlouvy o dílo na soutěžní návrh, užít pro následné záměry využití a zástavby dotčeny lokality, a to včetně jejich zpřístupnění třetí osobám jakýmkoli způsobem (tj., mít možnost šířit a rozmnožovat výsledky činnosti účastníka soutěže, a to zejména k výše uvedenému účelu. Splnění této podmínky prokáže účastník soutěže čestným prohlášením.
- Odevzdáním soutěžních návrhů vyslovují účastníci souhlas s bezplatnou reprodukcí a vystavením svých návrhů v rámci propagace výběrového řízení bez množstevního, teritoriálního a časového omezení.

PŘÍLOHA Č. 1 - PREFEROVANÉ FUNKCE VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

REZIDENČNÍ FUKCE

- Zasíťované pozemky pro individuální výstavbu
- Rodinné domy, vily
- Bytové domy pro trvalé bydlení anebo pro ubytovací činnost
- Domy pro služební byty, nájemní bydlení
- Houseboaty
- Zasíťované pozemky pro individuální rekreaci
- Rekreace individuální

SLUŽBY

- Obchody a služby pro obsluhu potřeb území
- Školy, mateřské školy a dětské skupiny
- Domy s pečovatelskou službou a zdravotním dohledem, Alzheimer centrum včetně doplňkových služeb
- Zdravotní středisko
- Restaurace, zahradní restaurace,
- Hotely a konferenční centra
- Wellness centra
- Ekofarma, zoologická zahrada anebo botanická zahrada

SPORT A VOLNÝ ČAS

- Klub vodních sportů (jachting, potápění a další vodní sporty)
- Marina
- Půjčovny sportovního vybavení
- Wakeboard dráha
- Venkovní a vnitřní hřiště, posilovny anebo sály pro kolektivní cvičení (jóga, aerobic atd.)
- Trasy pro pěší, inline bruslení, cyklotrasy, které lze v zimě upravit pro běžkaře
- Kempy, stellplatzy
- Veřejná koupaliště
- Rybářské lokality
- Rozhledny
- Další atrakce v území jako bobová dráha, paintball, minigolf, skatepark, umělý ostrov

PŘÍLOHA Č. 2 – Zadání územní studie

viz přiložený soubor „příloha č.2_Zadání ÚS Medard“ ve formátu .pdf