



### **Areál Blanice – jak dál**

Areál ubytovny Blanice v Týně nad Vltavou má rozlohu 3 ha. Nachází se v severovýchodní části města, v docházkové vzdálenosti od centra. Území má díky své poloze obrovský potenciál a umožňuje různorodé funkční využití.

**Cílem revitalizace areálu Blanice by mělo být vytvoření nové příjemné městské čtvrti, při jejímž navrhování je třeba hledat nejlepší řešení z pohledu urbanistického, architektonického, sociálně-demografického, ekonomického, ekologického atd. Navržené řešení by mělo pomoci vyřešit problémy přilehlého sídliště Hlinky a zároveň zatraktivnit celé město Týn nad Vltavou. Lokalitu je nutné řešit komplexně, nikoli ji vytrhávat z kontextu města, či vytrhávat její části z kontextu území.**

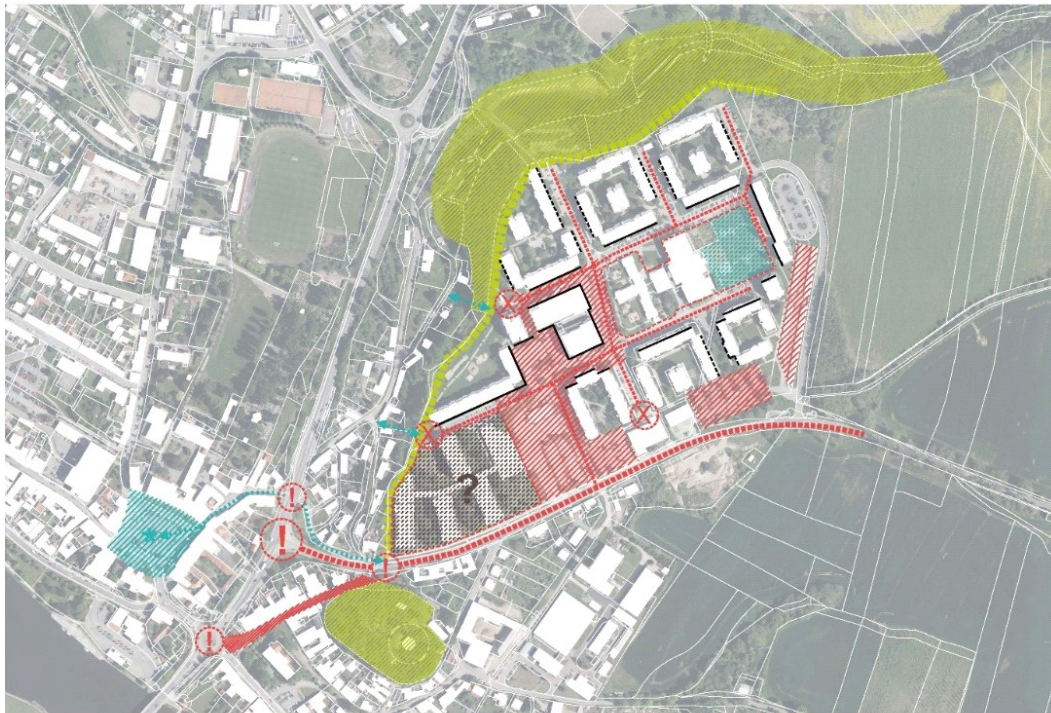
Návrh řešení areálu Blanice by měl zohlednit současné vazby v území a pozitivním způsobem je rozvíjet. Regenerované území by mělo vytvářet příjemný veřejný prostor a eliminovat dosavadní bariérové efekty. Areál Blanice by měla být součástí městské struktury s různorodým, komplexním využitím, které naplní očekávání obyvatel města i přitáhne obyvatele nové, stejně tak by měl pokrýt potřeby komplexního rozvoje města. Důležitým aspektem navržené koncepce by měla být určitá flexibilita – tedy schopnost přizpůsobovat se měnícím se potřebám a možnostem města, jeho obyvatel i podnikatelské sféry, jednak její ekonomická proveditelnost.

#### **Současný stav areálu Blanice:**

- Areál je nefunkční (využívá se jen jedna budova) a celkově je ve velmi špatném technickém stavu.
- Architektonické a estetické hodnoty areálu jsou zanedbatelné.
- Tvoří neprostupnou bariéru mezi sídlištěm Hlinky a centrem města.
- Možnosti nakládání s areálem Blanice (který je v majetku města Týn nad Vltavou) - kompletní demolice celého areálu, částečná demolice areálu, kompletní rekonstrukce celého areálu.

#### **Současné přípravy revitalizace areálu Blanice:**

- Schváleno zadání zpracování všech fází projektové dokumentace (projekt pro stavební povolení) na rekonstrukci 33 bytů v objektu č. 4.



Plánuje se

- výběrové řízení na demolici ostatních objektů.

#### DŮVODY NEVHODNOSTI ZÁMĚRU REKONSTRUOVAT 33 BYTŮ

Provizorní rekonstrukce objektu č. 4 (na kolik let se provizorium předpokládá?) není efektivní z těchto důvodů:

- Neřeší současné problémy města Týn nad Vltavou (chybějící služby, vybavenost, potřeby obyvatel atd.)
- Nepomáhá řešit současné problémy Hlinek (bezpečnost, sociální složení obyvatel, nekvalitní veřejné prostory, hluk, chybějící přirozené centrum sídliště, parkování atd.)
- Není finančně výhodná (náklady na rekonstrukci bytů přesáhnou nyní deklarovaný rozpočet, a přesto nevznikne bydlení odpovídající standardu 21. století; provozní náklady a údržba objektu – který bude využíván jen částečně – tj. tři patra – nebyly dosud vyčísleny a budou jistě velkou zátěží pro rozpočet města, dosud nebyly vyčísleny ani případné zisky z pronájmu bytů a dalších prostor; pokud by se snad ukvapeně některý z bytů prodal, nelze do budoucna s budovou nikterak nakládat – radikálně a kvalitně rekonstruovat, částečně či úplně demolovat atd.)
- Nepomáhá nutně sociální pestrosti obyvatel - sociální složení obyvatel 33 bytů zatím nebylo nikde diskutováno – není zřejmé, jaký typ občanů má o bydlení zájem (tj. vyplnili žádost) – a zda bude jejich ubytování pro čtvrť i město skutečným přínosem. Pokud by se jednalo o malometrážní byty průměrného standardu – pravděpodobně přilákají sociálně slabší vrstvy obyvatelstva, které budou generovat problémy.
- Projektanti, kteří se budou v budoucnu zabývat revitalizací území, se budou muset vypořádat s velmi nekvalitní budovou narušující panorama města i celé území, která je navíc ve špatném technickém stavu. Jen velmi těžko zde budou navrhovat novou čtvrť a kvalitní veřejný prostor.
- Současné kroky vedení města tak zablokují vznik příjemné moderní čtvrti.
- Atd.

#### NÁVRH PROCESU

- **Sestavení zadání (stavebního programu) pro výběrové řízení na zpracovatele územní studie případně regulačního plánu** - nutno definovat, jaké funkce, plochy, objemy atd. je třeba do areálu Blanice umístit – tzn. že je nutné zajistit dostatečné množství vstupních informací, z nichž lze seriózní zadání sestavit.

- **Výběrové řízení na zpracovatele územní studie** - buď uspořádat architektonickou soutěž o návrh dle zákona o zadávání veřejných zakázek, nebo vypsát výběrové řízení na zakázku malého rozsahu – v tomto případě lze, protože celková cena zakázky na zpracování územní studie / regulačního plánu – by se měla dle Kalkulačky ČKA pohybovat do 300 000 Kč (tedy zakázka na služby do 2 milionů Kč); a vyzvat cca 5 týmů ke zpracování návrhu; týmy se prokáží kvalitními referenčními zakázkami obdobného zadání; návrhy územní studie / regulačního plánu musí posoudit odborná komise složená převážně z urbanistů a předních architektů, jinak soutěž ztrácí smysl; územní studie bude řešit výhradně objemy a plochy a jejich funkční využití – výsledkem nebudou návrhy jednotlivých staveb!!! Všichni účastníci musí obdržet skicovné (ve výši cca 30 – 100 000 Kč – dle požadavků na to, co všechno mají soutěžící odevzdat z grafických částí návrhů a z textových částí návrhu).
- **Vypisovat postupně výběrová řízení /soutěže na projektanty jednotlivých staveb v území.**

## **IDEÁLNÍ POSTUP, KTERÝ SE POUŽÍVÁ V OSVÍCENÝCH SÍDLECH**

**1) Víze** – někdo by mohl napsat, jak bychom chtěli, aby Blanice, Hlinky (a potažmo i celé město) vypadaly a kam by mělo město směřovat (např. k městu s vyšším standardem bydlení než dosud, vyššímu počtu obyvatel a jakých atd.); jak může revitalizace území Blanice pomoci Hlinkám a jak může pomoci zatraktivnit celé město, jaká by měla být funkční náplň území. Jelikož pravděpodobně není nikdo, kdo by byl schopen bod 1 naplnit, bylo by třeba udělat bod 2.

**2) Získání maximálního množství informací o možném funkčním využití území Blanice – v návaznosti na fungování sídliště Hlinky a města Týn nad Vltavou (ANALÝZA STAVU – jaký je současný stav území, jaké jsou problémy místa, jaké jsou problémy v návaznosti všech komunikací na okolí (auta, pěší, cyklo); co na Hlinkách chybí, jaké už teď město řeší požadavky v lokalitě, jak lze Blanici propojit s Hlinkami a městem; jaká by měla být struktura obyvatelstva Blanice (příjmy, vzdělání, profese atd.), kolik přesně potřebuje město sociálních bytů, kolik přesně potřebuje startovacích bytů pro mladé rodiny, jaký by byl zájem o standardní byty s terasami 4+kk v menších bytových domech, jaký by byl zájem o řadovky, kolik přesně chybí a hlavně kolik bude chybět parkovacích stání na Hlinkách a následně i kolik je nutné jich zajistit pro Blanici, jsou občané Hlinek ochotni za parkovací stání platit, jaká sportoviště a sídliště chybí - boulderingová stěna, košíková, venkovní fitness, dopravní hřiště, opičí dráhy..., jaké relaxační plochy chybí: grilovací plochy, místa setkávání, posezení; poptávka po denním stacionáři pro seniory, služby, restaurace, krytý bazén, kluziště, komunitní centrum, jaké jsou priority – tzn. co by se mělo stavět jako první a co jako poslední atd.);**

Informace je nutno získat od vedení města a politiků, od odborů MÚ, od odborníků, od ostatních měst obdobné velikosti, z odborných zdrojů a samozřejmě od obyvatel města. Údaje budou potřeba rovněž pro Strategii rozvoje města. Pokud ve městě není nikdo, kdo by byl schopen tyto informace /analytické zdroje - zajistit, pak lze najmout agenturu - např. <http://www.onplanlab.com/>

**3) Zpracování zadání pro budoucí projektanty** (zadání by mělo obsahovat závěry shrnuté z analytické části uvedené ve 2. bodě a již upřesňovat, jakou čtvrť chceme z Blanice mít, čemu by měla sloužit, jaké budovy by zde měly stát a dále přesně definovat počty a plochy požadovaných staveb, koeficient zeleně, výškovou regulaci atd. – obestavěný objem: parkovací dům, bytové domy, služby atd.; takové zadání by se mohlo stát podkladem pro architektky vyzvané ke zpracování návrhu řešení lokality. Pokud nejsme schopni zpracovat zadání dle bodu 3, pak by bylo vhodné uspořádat např. workshop nebo ideovou soutěž, nebo najmout agenturu – viz výše.

**4) Workshop** – pozvání vybraných odborníků, kteří by byli seznámeni s problematikou areálu Blanice a snažili se zadání sestavit na základě svých zkušeností a znalostí, nebo i udělat pracovní návrhy řešení areálu (skici). Případně lze vypsát ideovou soutěž, která slouží výhradně k získání nápadů, jak s areálem naložit. Její výsledky se stanou podkladem pro zpracování zadání – viz bod 3. – ale nepřináší však konkrétní projekt, to zákon neumožňuje, zakázku na zpracování projektu nelze na základě výsledku ideové soutěže zadat – musí po ní následovat další procesy (soutěže, výběrová řízení), které vedou k zadání zakázky.

**5) Výběrové řízení za zpracovatele územní studie / regulačního plánu** (buď může proběhnout architektonická soutěž otevřená neomezenému množství uchazečů, nebo užší soutěž o návrh, do níž se dají vyzvat zkušené týmy, nebo se vyzvou v rámci zakázky malého rozsahu – tj. do 2 milionů Kč za kompletní projekt – vybrané týmy – např. 5 ateliérů. Ti zpracují návrh dle zadání. Bez zadání nemohou návrhy splnit očekávání zadavatele (města).

**6) Výběr nejvhodnějšího návrhu regulačního plánu odbornou porotou** (posouzení návrhů nezávislými odborníky s rovnocennou kvalitací jako soutěžící - tzn. architektky, urbanisty a stavebními inženýry; porovnání finanční výhodnosti a přínosu pro lokalitu i město, posouzení arch. kvality, energetických úspor atd. Uzavření smlouvy o dílo s autorem nejlepšího řešení.)

**7) Etapizace výstavby** – sestavení předpokládaného časového harmonogramu rozvoje lokality, stanovení, které stavby se mají realizovat jako první, které jako poslední,

**8) Výběrové řízení na jednotlivé stavby v území** – dle priorit města (opět nutno mít kvalitní zadání na jednotlivé stavby, odbornou vysoce kvalifikovanou porotu, která porovná také finanční výhodnost a přínos pro lokalitu i město, posouzení arch. kvality, energetických úspor atd. Uzavření smlouvy o dílo s autorem nejlepšího řešení.

**9) Zajištění finančních zdrojů na stavby** (v souvislosti s navrženou etapizací zvážit možnosti zajištění financí - zapojení širokého spektra zdrojů financování – soukromého, veřejného od úrovně města až po státní a evropské finanční nástroje, neziskového financování i standardní komerční úvěrové projektové financování, případně lze např. část bydlení realizovat prostřednictvím developerů, kteří budou mít smlouvu s městem, nutné je minimalizovat náklady města atd).

**10) Výběrové řízení na dodavatele jednotlivých staveb** (s ohledem na etapizaci postupně zadávat zakázky na stavby).

Rozvoj lokality může trvat několik let (i desítek let) a celkové investiční náklady na výstavbu se mohou pohybovat ve stamiliónech Kč (i miliardách Kč).

#### **Možné funkční využití nové čtvrti: ???**

- Bydlení:

- 10 sociálních bytů,
- 10 startovacích bytů;
- 20 bytů vyššího standardu – 4kk, 3kk, (terasa, balkon, parkovací stání)
- 15 řadových domů
- 10 rodinných domů

Nutno zvážit provozní náročnost bydlení (především u sociálních a startovacích bytů je nutné zajistit minimální náklady na energie, stavby z materiálů nevyžadujících údržbu atd.); celá čtvrť by mohla být energeticky úsporná (viz Chytré Líchy - <https://www.chytrelichy.cz/ctvrt-budoucnosti-hleda-sve-architekty>)

- Volnočasové aktivity, odpočinek

Sportoviště - boulderingová stěna, skatepark hřiště na volejbal/fotbal apod., hřiště pro malé děti (opičí dráhy, brouzdaliště); dále seniorpark, grilovací místa, místa pro posezení, vodní prvek, místa pro setkávání, wellness, odpočinková místa atd.

- Služby pro různé vrstvy obyvatelstva

- Kavárny, restaurace, kadeřnictví, lékař, multifunkční sál atd. – nutno řešit v souvislosti se stávajícím kulturním domem a s ohledem na nové složení obyvatelstva v oblasti (s ohledem na novou zástavbu).

- Komunitní centrum, klubovny pro spolky a kroužky

Opět nutno řešit s ohledem na Kulturní dům.

- Mateřská škola

- Bude její kapacita dostatečná po rozvoji celé čtvrti? Není nutné navrhovat prostory např. pro menší skupinu či další MŠ, totéž ZŠ?

- Denní stacionář
- Pro seniory (s ohledem na stárnutí populace) ?

- Doprava v klidu / parkovací dům

Parkování (podzemní, nadzemní, parkovací dům)

Stání pro kola, kóje

Pěší propojení s Bedřichovými sady, centrem města, sídlištěm Hlinky, Táborgou atd.

- Kvalitní veřejný prostor

Zajistit vysoký standard veřejného prostoru (zeleň, mobiliář, osvětlení, komunikace atd.)

Náměstí – přirozené centrum sídliště - náměstí Mládeže neplní svou funkci, je nutné hledat přirozené centrum sídliště, které bude sloužit především pro pěší a pro setkávání (trhy, společenské akce apod.). ATD. atd.

*PhDr. Markéta Pražanová*