

PODROBNÁ SPECIFIKACE k veřejné zakázce malého rozsahu „Revitalizace hornické lokality Červená kolonie - objemová studie“

Červená kolonie je soubor svébytných činžovních pavlačových domů vystavěných na počátku 20. století pro potřeby rodin havířů, zaměstnaných v nedalekém černouhelném dole. Jak její název napovídá, bylo pro její stavbu použito rezné červené zdivo. Lokalita původně zahrnovala 12 typově stejných bytových domů, každý se 16 bytovými jednotkami.

- tři objekty již byly strženy a na místě vystavěny ve stejné půdorysné stopě novostavby s malometrážními byty (roky 2000-2003), sloužící pro nájemní bydlení obyvatelům města
- tři objekty byly v roce 2018 kvůli špatnému technickému stavu strženy, zbořeniště bylo městem vyhrazeno pro novou výstavbu
- čtyři objekty jsou ve špatném stavu, částečně obydlené, není jasné, zda bude ekonomicky výhodnější rekonstrukce či demolice a novostavba
- jeden dům je v soukromém vlastnictví majitelů bytových jednotek
- jeden dům patří společnosti Gemec – Union a.s. a soukromým osobám, byl v roce 2021 zbořen, investor počítá s novou výstavbou obytného domu

Město Žacléř v rozvojových dokumentech počítá s výstavbou 7 bytových domů, nově s využitím podkroví, což umožní do každého objektu umístit např. 14 jednotek typově 2+1 o cca 60 m², pro rodiny s dětmi. Tento typ dostupného bydlení je pro další rozvoj města zásadní. Město má na svoji velikost (cca 3000 obyvatel) velké bytové hospodářství čítající zhruba 400 jednotek, většinou malometrážních. Velký nedostatek je bytů střední velikosti, rodinného typu, s dlouhodobě udržitelným nájemným.

Jedním ze zásadních potřeb Žacléře je, aby bytové jednotky zůstaly v majetku města a město mělo rozhodující vliv jak na přidělování, tak na výši nájemného. Město proto odolalo všem nabídkám na prodej objektů, zejména v covidové a post covidové inflační době, kdy byl zájem o uložení peněz do nemovitostí enormní.

Zájem o atraktivní lokalitu na hranici Krkonošského národního parku trvá, navíc se bude stupňovat s blížící se výstavbou dálnice D11, která povede 4 kilometry od místa stavby. Pro město ležící v pohraničí, postižené na počátku 90. let 20. století úpadkem téměř veškerého průmyslu, však není turistický zájem dlouhodobě udržitelnou cestou rozvoje. Město potřebuje po velkém odlivu lidí z doby po uzavření černouhelného dolu (1992) udržet nově generace obyvatel, se vztahem k místu. Bez dostupného bydlení odpovídajícímu soudobým standardům tohoto cíle nelze dosáhnout.

V celkovém součtu by lokalita Červená kolonie mohla nabídnout 190 – 200 bytových jednotek. Území je potřeba prověřit ověřovací zastavovací studií, nalézt limity zástavby a transformace, pojmenovat kvality kterých by měla zástavba ve vztahu k městu jako celku docílit a stanovit reálné kapacity. Z těch bude možné odvodit další potřebné nároky na přípravu území, podmínky a možnosti napojení na technickou infrastrukturu a zásobení zdroji energií, prověření dopravních kapacit včetně dopravy v klidu.

Obsah objemové studie

- prověření využitelnosti stávajících budov
- objemová studie prověřující kapacitu a typologii bydlení a doplňkových funkcí a jejich uspořádání v rámci stávající a nové zástavby
- energetická koncepce
- dopravní koncepce
- kapacitní prověření dopravy v klidu
- koncepce členění soukromých, polosoukromých (sdílených) a veřejných prostranství
- koncepce standardu veřejných prostranství
- rámcový propočet investiční náročnosti
- sestavení rámcového harmonogramu rozvoje lokality
- stanovení podmínek a průzkumů pro další projektové fáze
- objemová studie bude odevzdána v tištěné a digitální podobě ve formě elaborátu, bilance formou tabulek a výkresová dokumentace v otevřených formátech *.DWG

Doplňkové služby:

- účast na jednáních s investorem a důležitými aktéry v území
- konzultace
- veřejná prezentace koncepce

Přílohy:

- zakres zájmového území