

## ZADÁNÍ

### studie využitelnosti území rozvojové zóny Děčín – východní nádraží

#### Úvod

Zpracováním studie využitelnosti území budou zřejmě další kroky komplexní regenerace stávající starší dopravní a průmyslové infrastruktury v části města Děčín na oblast využitelnou pro rozvoj podnikání, vzdělanosti a vyšší kvalitu života obyvatel města.

#### Popis řešeného území

Jedná se o území uprostřed města s bohatou kulturní a průmyslovou historií, a je třeba k němu i takto přistupovat. Bude nezbytné hledat adekvátní urbanistické napojení a vztahy na všechny strany. Tedy nejen na hlavní společenskou osu - ulici 17. listopadu směrem do historického centra, ale i směrem na Nové Město s hustou a kvalitní zástavbou okolo ulic Kamenické, Horské a El. Krásnohorské.

Propojení území přes ulici Benešovskou, se zástavbou podél ulic Sukova, Liberecká nebo ulice Folknářská bude vzhledem k již pokročilé fázi projektové přípravy dopravní infrastruktury problematičtější, ale bude nezbytné se o to také pokusit.

Řešené území by mělo zahrnout oblast až po ústí Krokovy ulice do ulice Benešovské, kde až plocha vyžadující hledání celkového konceptu severně od kolejíště končí.

Při návrhu je třeba klást důraz na hledání optimální urbanistické struktury území. Tedy nejen zapojení území do lokality, kontextu okolního města, ale zejména stanovení funkční a produktivní základní struktury řešeného území. Tato struktura by do budoucna měla umožnit i případné změny využití jednotlivých jejích částí (dle aktuálních požadavků – mj. obyvatel, města, investorů), bez potřeby na další radikální investice do infrastruktury.

Zásadním bodem je rekonstrukce a celková modernizace kolejíště nákladového nádraží Děčín – východ (dolní nádraží), vedoucí k optimalizaci počtu kolejí a zúžení dopravního koridoru na střed dosavadní plochy.

Stejně tak bude kladen důraz na definování základních hodnot a uspořádání veřejných prostor řešeného území dotýkajících se současné struktury osídlení, jako i nově vzniklých veřejných prostor v řešeném území – nejen v okolí historické budovy východního nádraží.

#### Předmět studie

- Hlavním předmětem návrhu revitalizovaného prostoru je brownfield v celkové ploše 13,5 ha – viz mapka (příloha č. 1) – žlutá barva, kde je dále uvažováno níže uvedené dělení:
  - podél ulice Benešovská: 82,7 tis. m<sup>2</sup> – průmyslová zóna – výrobní podniky;
  - podél ulice 17. listopadu, od nádraží směr Březiny: 26,8 tis. m<sup>2</sup> – průmyslová zóna – malé podniky, start-upy, věda, služby;
  - podél ulice 17. listopadu, od nádraží směr centrum: 25,2 tis. m<sup>2</sup> – průmyslová zóna – zázemí (vzdělávání, ubytování, věda, služby).
- Dalších 13,5 ha je nová plocha vytvořená přestavbou kolejíště viz Příloha č. 1 modrá barva (realizace je součástí projektu SŽDC „Optimalizace trati Kolín – Všetaty – Děčín“).
- Na tato území navazuje dotčená plocha o velikosti cca 14,5 ha – Příloha č. 1 – růžová barva. Jedná se o komplex kolejíšť, hospodářských budov, skladišť, které již ztratily svoje původní funkce, nejsou využívány a chátrají.
- Záměr zahrnuje historickou budovu rakouské dráhy, která je kulturní památkou a nyní chátrá bez využití. Zastavená plocha historické budovy je 2697 m<sup>2</sup>.

Převážná část území je ve vlastnictví Českých drah, a.s. a Správy železniční dopravní cesty, státní organizace.

**Požadavky na studii**

Studie musí odpovědět na následující právní a ekonomické možnosti potenciálního zřizovatele včetně toho, kdo jím může být, a v jaké organizační formě)

**A. Ve vztahu k rozvojové žluté zóně případně dle řešení s přesahem do růžové zóny:**

- 1) Financování zřízení zóny (MPO, SFŽP, SFDI, kraj, město atd.)
- 2) Územní řešení
- 3) Časový harmonogram naplnění výstupů ze zpracované studie, hrubý rozpočet
- 4) Specifikovat omezení (chráněná území, ochranná pásma, pod.) záměru
- 5) Možnost využití existujících budov včetně odhadovaných nákladů na rekonstrukci
- 6) Napojení rozvojové zóny na infrastrukturu včetně cyklodopravy
- 7) Potenciál zaměstnanosti (přímý, nepřímý)
- 8) Jaké lze předpokládat příjmy dle jednotlivých variant
- 9) Nutnost posudku SEA/EIA?

**B. Ve vztahu k historické budově, kde je záměr vybudování multifunkčního vzdělávacího centra s cílem zachrany této historické památky a vytvořit zde (kontaktní osobou za toto pracoviště je Ing. Ondřej Smíšek):**

- prostor pro děčínské pracoviště ČVUT v Praze – Fakulty dopravní, včetně studentských kolejí ;
- technický park pro studenty ČVUT včetně laboratorního a simulačního vybavení;
- prostor pro setkávání vysokoškolských a středoškolských studentů s možností společné práce, včetně partnerů z blízkého Německa a dalších zemí;
- prostor pro pořádání konferencí i s přeshraničním přesahem, to předpokládá vznik konferenčního sálu s kapacitou pro až 200 osob;
- výstavní expozice nadregionálního významu.

Studie musí obsahovat odpovědi a řešení na níže uvedené:

- 1) Jsou výše uvedené možnosti využití budovy reálné?
- 2) Omezení záměru – kulturní, historická?
- 3) Další možnosti využití prostor v budově
- 4) Jaké budou s využitím budovy spojené provozní náklady (odborný odhad), jejich hrubé rozdělení na jednotlivé aktivity (škola – výstavy – konference - ....)
- 5) Odhad nákladů v Kč a časového měsíčního harmonogramu jednotlivých etap rekonstrukce
- 6) Jaké je možné organizační zajištění sdružené investice, právní subjekt – varianty min. 3, výhody a nevýhody?
- 7) Jaké lze předpokládat příjmy budovy dle jednotlivých variant?
- 8) Posouzení vhodnosti prostor včetně ekonomického hlediska pro výstavní i muzejní prostory
- 9) Nutnost posudku SEA/EIA?
- 10) Ekonomicky udržitelnou variantu využití budovy v případě nezájmu ČVUT

**Závazná struktura studie (min. 100 stran včetně tabulkové části)****1. Analytické zhodnocení současného stavu – popis výchozí situace:**

- Fyzickogeografické předpoklady
- Socioekonomická analýza
- Technicko-legislativní limity

Budou zahrnuty poznatky historie území a objektů, architektonické, urbanistické, stavebně technické a legislativní limity konverze; kapacitní, funkční a tvarové limity objektů; prostorové dispozice v zástavbě pro zajištění obslužné infrastruktury potenciálních kapacit a funkcí daných

objektů/zón; dokumentace foto/video všech poznatků jako databáze k argumentaci v dalším průběhu a pro využití k plánovacím krokům; po syntéze SWOT výběr z konceptů (variant) a jejich doplnění pro modelovou prezentaci a zařazení jako vize k návrhům; oborová využitelnost objektů; uživatelské potřeby cílových skupin (objektů); identifikace potenciálních okruhů zájemců (segmentů) území/budovy; identifikace preferencí a hodnot u skupin, které by mohly území či budovu využívat.

## 2. Analýza klíčových aktérů

screening perspektiv státu a jeho složek; krajských perspektiv; screening možností místních subjektů; screening zájmů, motivů a perspektiv dalších aktérů vzešlých z analýz předchozího bodu.

Výstupem analýzy bude zachycení aktuálních pozic a identifikace trvalejších stanovisek včetně jejich vzájemných rozporů nebo využitelných souladů.

## 3. Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území

rozbor dle aktuální a perspektivní podoby dle jednotlivých variant

## 4. Souhrnné zhodnocení (např. SWOT analýza)

zhodnocení formou syntézy SWOT

## 5. Návrhová část - definování vize, cílů a opatření k jejich dosažení

Bude zpracováno v podrobnosti návrhů dílčích, případně i postupných, na sebe navazujících změn s jejich cílovými proměnnými (pravděpodobně většinou dosahování právních a investičně relevantních aktů). Součástí by měly být i identifikovatelné milníky realizace nebo rozhodnutí o vývoji. Problematika by měla být řešena v minimálně dvou variantách navazujících na návrh územního plánu. V případě varianty vyžadující změnu UP navrhnout i směr úpravy.

## 6. Implementační část:

- Harmonogram jednotlivých kroků
- Subjekty zodpovědné za realizaci
- Vazba na financování
- Nastavení způsobu ověřování úspěšnosti

Rozpracování jednotlivých variant návrhu do konkrétních kroků vedoucích k realizaci, porovnávání výhodnosti. Součástí bude položkový hrubý rozpočet, který by měl umožnit objektivní zhodnocení výše investic v podrobnosti úměrné fázi projektové přípravy, na všechny řešené části (ve členění viz výše). Důraz je kladen na možnosti žádostí o další dotace (týká se zejména historické budovy).

Dále bude zpracováno právní zhodnocení všech předchozích kroků především s cílem definování možnosti získávání investičních a následných dotací. Ekonomicko právním pohledem musí být zpracovávání této studie korigováno průběžně. Návrhová část - definování vize, cílů a opatření k jejich dosažení

### Zpracovatel zajistí podklady související se zpracováním studie

1. Výškopis a polohopis řešeného i dotčeného území v digitální podobě (CAD), v měřítku 1:200, včetně tzv. charakteristických bodů
2. Předběžné rešerše geologie území, otázek kontaminace, shromáždění stavebně historických podkladů

### Zadavatelem poskytnuté podklady:

1. Dostupné podklady od všech správců sítí v řešeném i dotčeném území

2. Zaměření historické budovy východního nádraží v digitální podobě
3. Současný územní plán
4. Navrhovaný územní plán
5. Dokumentace změny trasování kolejí v místě východního nádraží

#### Přílohy

Příloha č. 1 – katastrální mapa s vyznačením zájmového území (žlutá, modrá, růžová)