

Cukrovar Šlapanice

Územní studie

Textová část



Objednatel

Město Šlapanice
Město Šlapanice
Masarykovo náměstí 100/7
664 51 Šlapanice

Zpracovatel

re:architekti studio s.r.o.
Melantrichova 463/15,
110 00 Praha 1-Staré Město
IČO: 05559022
DIČ: CZ05559022

zpracovatelský tým

Ing. arch. Jiří Žid
MgA. Ondřej Synek
Ing. arch. David Pavlišta
Ing. arch. Jan Vlach
Ing. arch. Michal Kuzemský
MgA. Martin Kunc

obsah

Územní studie	1
Vymezení řešeného území	6
Údaje o pořízení územní studie	6
Podmínky využití území	6
Urbanistická koncepce	7
Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění	8
Krajinářské řešení a veřejná prostranství	8
Dopravní infrastruktura	9
Technická infrastruktura	10
Závěry pro územní plán města	10
Grafická část	11

Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno územní plánem města Šlapanice ve výkresu N1 Základní členění území platného ÚP. Ve struktuře města je ohraničeno ulicemi Tyršova, Nádražní, Karla Čapka, Lidická a tokem Říčky. Součástí řešeného území je jedna plocha přestavby, která je v ÚP vymezena jako lokalita číslo 209 se zásadní změnou způsobu využití stávajících ploch výroby na plochy S - smíšené obytné (č. lokality 209). podmínkou využití území je provedení sanace staré ekologické zátěže.

Údaje o pořízení územní studie

Územní studie pro lokalitu Cukrovar vzniká na základě požadavku města Šlapanice umístit do stávajícího objektu sýpky společenské a komunitní centrum města. Požadavek na zpracování územní studie je zakotven v platném územním plánu města.

Územní studie definuje základní architektonické a urbanistické uspořádání celé lokality včetně dopravního, krajinářského a technické řešení lokality. Návrh přímo vychází z vítězného soutěžního návrhu urbanisticko-architektonické soutěže na nové centrum Šlapanic.

Podmínky využití území

Podmínkou využití území je provedení sanace staré ekologické zátěže. Plochy bez ekologické zátěže mohou být využity bez omezení.



veduta města

Urbanistická koncepce

Urbanistický vývoj areálu probíhá od počátku výstavby cukrovaru nezávisle na vývoji okolního města. Do areálu jsou v průběhu času postupně vrstveny různé průmyslové objekty dle aktuálních potřeb provozovatelů. Tento vývoj byl přerušen v době, kdy došlo k sanaci ekologické zátěže a bohužel i demolici velké části objektů výrobních objektů. Současný stav lze charakterizovat jako koláž průmyslových objektů z různých období. Původní návaznosti provozů je možné číst pouze z fragmentů původních konstrukcí, které dříve tvořily logický a technologicky funkční výrobní celek.

Územní studie směřuje aktuální stav areálu s okolní zástavbou rodinných domů a citlivě doplňuje pozůstatky průmyslových objektů. Původní objekty jsou zachovány v maximální možné míře a v urbanismu jsou využívány pro vymezení veřejných prostranství. Novostavby jsou umístěny v severní, západní a jižní části areálu. Mezi novou zástavbou a zahradami stávajících rodinných domů vzniká nová ulice, která propojuje všechny objekty v území. V ulicích jsou umístěny stromořadí, která tvoří akustickou a optickou bariéru mezi soukromými zahradami a objekty veřejné vybavenosti. Pravou stranu lokality uzavírá park u Řeky. Ve středu lokality, v místě hlavní budovy cukrovaru vznikne nový centrální prostor. Díky tomuto uspořádání je možné velkou část území vyčlenit pro pohyb cyklistů a chodců.

Nové náměstí je méně formální. Oproti stávajícím, spíše stísněným náměstím, je výrazně plošně velkorysejší. Není jednoznačně vymezeno domy, ale různými prostorovými prostředky. Je určeno pro větší společenské akce, ale i příjemné k prostému pobývání. Nové náměstí stojí v mírném kontrastu k zažitým formám. Není vydlážděné, ani vyasfaltováno, dominuje mu plocha provedená z mechanicky zpevněného kameniva, případně z mlatového povrchu.



nové náměstí

Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění

Územní studie do lokality umísťuje nové objekty veřejné vybavenosti a transformuje stávající objekty na nové funkční využití. Do lokality budou nově umístěn lékařský dům s wellness a domov seniorů, které funkčně doplní polikliniku umístěnou v blízkosti areálu. Objekt stávající sýpky se stane novým společenským centrem města Šlapanice. Nové využití počítá s přestavbou na multifunkční kulturního sál, klubovny a restauraci s pivovarem. Umístění objektů vychází z návrhové části strategického plánu města Šlapanice z pro roky 2020 - 2025.

Krajinářské řešení a veřejná prostranství

Územní studie navrhuje nový park, který navazuje na městský koncept parku procházejícího podél Říčky celým městem. Součástí veřejného parku budou jezírka, do kterých bude svedena dešťová voda z přilehlých a zpevněných ploch. Nový park využívá své polohy, zpřístupňuje břehy Říčky, nabízí rovinaté louky, ohraničené vzrostlými stromy se stínem pod nimi. Na park u vody navazuje prostor okolo komína, který počítá s výsadbou nižší, často vícekmenných stromů a povrchem z mechanicky zpevněného kameniva.

V uličním profilu jsou navrženy stromořadí nebo aleje, které propojují důležité části území. Stromy mají významný podíl na ochlazení zpevněných ploch, regulaci proudění, a vlhkosti městského prostředí. Zároveň slouží jako přirozené pohledové linie v území a vymezují některá veřejná prostranství.

Náměstí před společenským centrem v sýpce je definováno pomocí pravidelného rastru stromů s vysoko položenou korunou. Prostor může sloužit jako sezení venkovní restaurace.

Územní studie k smíšené bytové zástavbě umísťuje odpovídající plochy veřejných nebo soukromých zahrad.



park u vody

Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Celé území je napojeno na stávající síť komunikací ve třech místech. Tyto místa jsou spojeny novou "okružní" ulicí s parkovacími stáními, která budou sloužit pro nově umístěné objekty veřejné vybavenosti a zároveň budou sanovat deficit počtu stání v okolním území. Okružní ulice bude zklidněna pomocí zvýšených křižovatek a režimu "zóny 30", tak aby nedocházelo k nežádoucímu průjezdu automobilů lokalitou. Vnitřní ulice je navržena v režimu pěší zóny a je vyhrazena pro prohyb zásobování.

Veřejná hromadná doprava

Územní studie počítá s umístěním nové zastávky hromadné dopravy v Nádražní ulici u vstupu do lokality. Výhledově by bylo vhodné umístit další zastávku u vstupu do území v ulici Lidická. Územní studie počítá s vjezdem autobusů do lokality.

Pěší a cyklistická doprava

Územní studie navrhuje podmínky pro bezpečný pohyb cyklistů a chodců v lokalitě. Urbanistická kompozice vytváří rozsáhlé území určené pro provoz bez motorových vozidel. Pěší a cyklistická doprava je podpořena novými vstupy do území vyhrazenými pouze pro ni. Jedná se zejména o stezku v místě bývalé vlečky, cestu podél Říčky a novou lávku z Dlouhé ulice. V celém území dochází ke zklidnění dopravy. Křížení chodců a automobilů je řešeno pomocí zvýšených křižovatek. V lokalitě jsou využity rozdílné režimy dopravy, zejména zóna "30", pěší zóna, obytná zóna.



detail nové ulice

Technická infrastruktura

Veškeré informace o stavbách a trasách souvisejících s technickou infrastrukturou jsou přebrány z technické mapy města a doplněny o informace jednotlivých správců inženýrských sítí. Územní studie předpokládá ponechání hlavních tras inženýrských sítí v současné poloze a jejich doplnění o nové. Význačené nové trasy technického vedení nejsou závazné. Uspořádání nezbytných přeložek a výstavba nové technické vybavenosti bude řešeno současně s návrhem etapizace investic v území.

Vymezení pozemků veřejných staveb bude upřesněno při konkretizaci investičních záměrů v dalších stupni PD – studie jednotlivých částí řešeného území.

Závěry pro územní plán města

Územní studie navrhuje změnu části stávajících funkčních ploch územního plánu ze smíšené obytné na plochy zeleně (Z), plochy občanské vybavenosti veřejné (O) a plochy určené pro sport a pohybové aktivity (CS). Konkrétní návrh uspořádání funkčních ploch je znázorněn v grafické části na výkresu US.9.

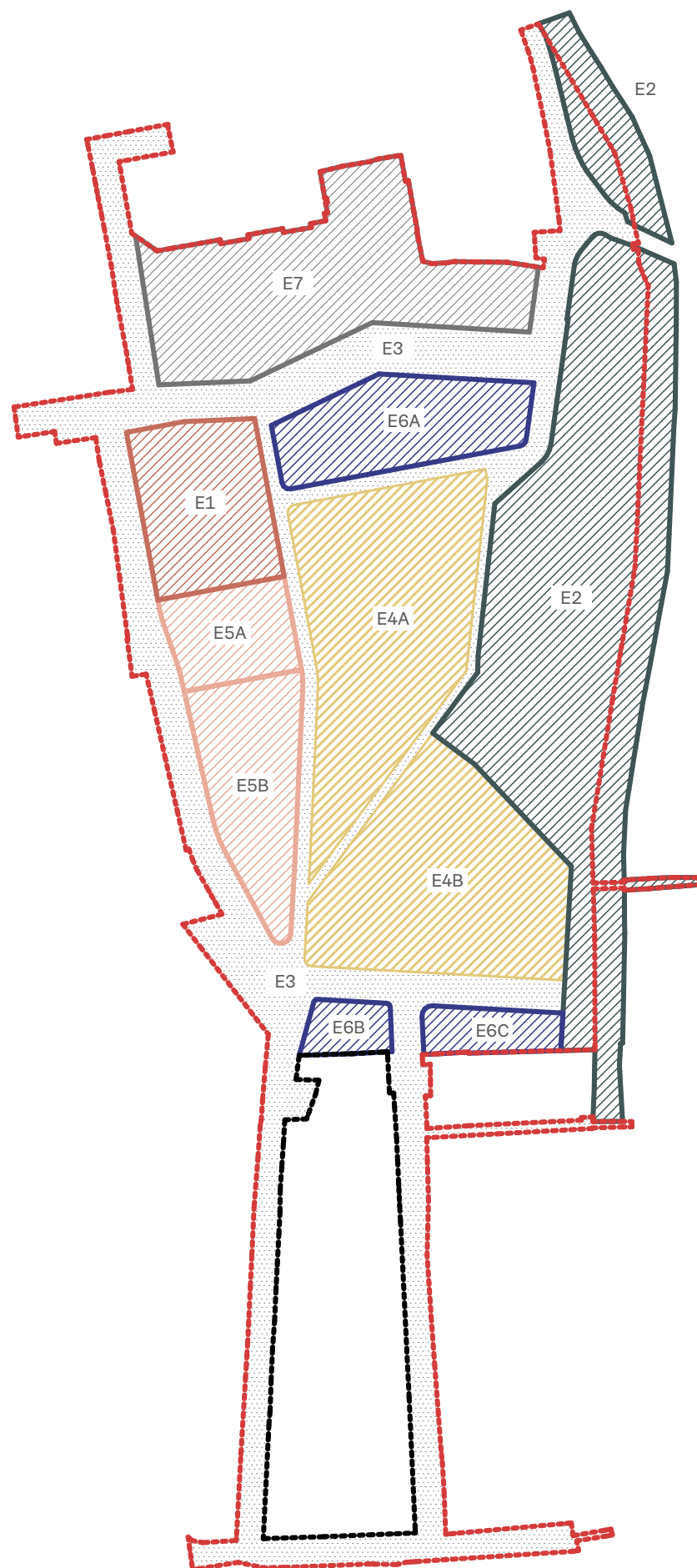


park u komína

Grafická část

US.1	Širší vztahy	M 1:5000
US.2	Ortofotomapa	M 1:2000
US.3	Návrh urbanistického a architektonického řešení	M 1:2000
US.4	Regulace území - stavební a uliční čára	M 1:2000
US.5	Návrh krajinářského řešení	M 1:2000
US.6	Návrh koncepce veřejných prostranství	M 1:2000
US.7	Návrh řešení dopravní infrastruktury	M 1:2000
US.8	Návrh řešení technické infrastruktury	M 1:2000
US.9	Návrh doporučení pro zpracování do ÚP	M 1:2000

Schéma etapizace



Postup realizace

- území je rozděleno tak, aby bylo možné je realizovat buď souběžně nebo postupně

1. ETAPA - DO 10 LET (2030)

- nejprve (do 10 let) bude realizována rekonstrukce sýpky (E1), revitalizace potoka (E2), nová uliční prostranství (E3) a část centrálního prostranství (E4A) (řešení aktuálních problémů parkování, přání města revitalizovat sýpku a mít park)

2. ETAPA - DO 15 LET (2035)

- v druhém sledu (do 15 let) budou realizovány náročnější nové stavby lékařského domu (E5A) a DPS (E5B)

3. ETAPA - DO 20 LET (2040)

- poté (do 20 let) bude možné realizovat hřiště v přestavěných halách na jižní straně území (E4B),

4. ETAPA - DO 30 LET (2050)

- nakonec (do 30 let) bude možné provést rekonstrukci stávajících bytových domů (E7) a vystavět nové (E6A, E6B a E6C)

- po dokončení etap E1 - E3, lze území realizovat podle aktuálních potřeb města a možnosti financování projektů

- v prvních 15 letech výstavby zůstávají dva průmyslové objekty (soubor hal na severu a průmyslová hala na jihu), které jsou zdrojem příjmu pro město a zároveň nejsou v rozporu s prioritními akcemi

- etapu E3 - uliční prostranství doporučujeme realizovat v jedné investiční akci, s ohledem na stávající halu na jihu areálu, je možné realizovat část ulic provizorně, aby byl zaručen průjezd územím a hala mohla být zachována celá do své přestavby

Cukrovar Šlapanice

re: architekti

07 / 2023

výtisk č.

Pokud není uvedeno jinak,
jsou fotografie i texty
archiv autora.

