

Koncept územní studie

**Revitalizace areálu bývalého cukrovaru Břeclav**

**zadavatel**

Město Břeclav  
Náměstí T.G. Masaryka 3  
690 81 Břeclav  
IČ 00283061

**projekt**

Revitalizace areálu bývalého cukrovaru Břeclav  
koncept územní studie

**zpracovatel**

NEUHÄUSL HUNAL s.r.o.  
Revoluční 1546/24  
110 00 Praha  
IČ 08999716  
nh@neuhauslhunal.cz

**vizualizace**

Avocado Fresh

**datum**

listopad 2021



NEUHÄUSL HUNAL

**obsah**

<b>1</b>	<b>úvod</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>autorská zpráva</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>axonometrie</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>širší vztahy</b>	<b>15</b>
4.1	schwarzplan současný stav	17
4.2	schwarzplan návrh	19
4.3	situace širších vztahů	21
<b>5</b>	<b>hlavní urbanistický výkres</b>	<b>23</b>
5.1	ortofotomapa současného stavu	25
5.2	situace návrh	27
5.3	funkční využití území	31
<b>6</b>	<b>etapizace projektu</b>	<b>33</b>
6.1	první fáze	35
6.2	druhá fáze	37
6.3	provizorní nultá fáze	39
<b>7</b>	<b>schémata návrhu</b>	<b>41</b>
7.1	specifické projekty	43
7.2	hierarchie prostranství	45
7.3	dopravní infrastruktura	47
7.4	modro-zelená infrastruktura	49
7.5	inženýrské sítě	51
<b>8</b>	<b>detaily území</b>	<b>53</b>
8.1	bloky u nábřeží	55
8.2	hlavní náměstí a park u knihovny	57
8.3	lokální náměstí a nábřeží u trafostanice	59
8.4	bloky u ulice Národních Hrdinů	61
8.5	bloky u Reny a Racia	63
<b>9</b>	<b>uliční profily</b>	<b>65</b>
9.1	řezy nábřežím	67
9.2	řezy hlavním náměstím a vnitroblokem	69
9.3	řezy ulicemi	71
<b>10</b>	<b>bilance</b>	<b>73</b>
10.1	katastrální mapa s majetkoprávními vztahy	75
10.2	územní plán	77
10.3	zastavěnost transformačního území	79
<b>11</b>	<b>vizualizace</b>	<b>81</b>
11.1	na hlavním náměstí	82
11.2	ve vnitrobloku	84
11.3	u multifunkční haly	86

## 1 úvod

Tento dokument přímo navazuje na vítězný návrh urbanistické ideové soutěže o návrh revitalizace areálu bývalého cukrovaru v Břeclavi z roku 2021. Jedná se o zpřesnění soutěžního projektu a prvotní zpracování podnětů ze strany klíčových aktérů v území. Rozsah řešeného území a měřítko odpovídá soutěžnímu zadání. Detailem zpracování se v principu jedná o koncept územní studie, který je potřeba v dalších fázích upřesnit například plnohodnotnou územní studií či regulačním plánem.

Podkladem pro aktualizaci návrhu byla tři pracovní projednání, kterých se účastnili zástupci oddělení územního plánování, dopravní komise, majetkového odboru a politické reprezentace města. Projekt byl konzultován a upraven také na základě připomínek správce vodního toku a odborníka na technickou infrastrukturu v území. Součástí projektu je také představení aktualizovaného návrhu veřejnosti, zájemníkům a zastupitelstvu, jehož organizace je v režii zadavatele.

Následující fáze by měly kromě komunikace a projednání záměru zahrnovat stanovení celkové strategie, nastavení procesu rozvoje území a dosažení širší shody. Tyto kroky by měly ideálně probíhat také na základě plánované ekonomické analýzy celého investičního záměru a se zapojením veřejnosti.

## **2 autorská zpráva**

Předmětem návrhu je areál bývalého Kuffnerova cukrovaru, který vznikl v 19. století a momentálně je největším brownfieldem v centru Břeclavi. Velká část plochy je aktuálně bez využití, ovšem díky své vazbě na řeku Dyji i náměstí TGM má zásadní rozvojový potenciál.

## Anotace

Navržená urbánní struktura reaguje na kontext a klade důraz na kvalitní propojení se stávající městskou tkání i řekou. Práce s různými měřítky a typologiemi zástavby podporuje obytnost a identitu celé lokality i její návaznost na okolní zástavbu. Nová polyfunkční čtvrť zahrnuje různé typy bydlení, občanské vybavenosti i produkce. Adekvátní hustota osídlení a prostupná struktura umožňují fungování principu města krátkých vzdáleností. Díky tomu vzniká smysluplná, čitelná lokalita rozmanitých charakterů.

## Urbánní struktura

Navržená hmota a členění prostoru navazuje na strukturu i charakter okolní zástavby. Základní stavební kameny území - stávající budovy cukrovaru a tržnice – doplňuje deset bloků, které jsou rozčleněny logickou sítí ulic, uliček a průchodů orientovaných k řece. Díky tomu vzniká prostupná, čitelná struktura rozmanitých charakterů od sousedského plácku ve vnitrobloku přes živou ulici po veřejná prostranství s přímou vazbou na řeku. Práce s různými měřítky a typologiemi zástavby podporuje obytnost a identitu celé lokality.

## Etapizace

Projekt předpokládá dvě hlavní etapy rozvoje území. První fáze je navržena s ohledem na majetkoprávní vztahy v území tak, aby mohla ve střednědobém horizontu začít vznikat funkční a smysluplná městská struktura na pozemcích v majetku Města Břeclav. V rámci druhé fáze revitalizace území by měla proběhnout přestavba a doplnění severozápadního bloku, začlenění budovy cukrovaru do struktury města a definitivní dotvoření a zprostupnění celé lokality. Tato závěrečná fáze předpokládá významnou změnu majetkoprávních vztahů a dosažení dohody v území, proto je uvažována v dlouhodobém horizontu, což ovšem nijak nevyklučuje možnost její dřívější realizace.

Z hlediska zahájení celého procesu transformace území a zároveň informovanosti lze uvažovat tři projekty s iniciačním potenciálem. Prvním je rekonstrukce drobného objektu trafostanice u ústí bývalého železničního mostu na kavárnu a kulturní prostor, který by sloužil jako infocentrum k probíhající revitalizaci pro veřejnost. Druhým je výstavba pavilonu v místě budoucího hlavního náměstí, která také přinese do území děj a kde mohou probíhat trhy, informační setkání či jiné události pro veřejnost.

Jako třetí, organizačně i nákladově o řád náročnější, varianta se nabízí rekonstrukce budovy velké tržnice na městskou knihovnu, občanskou i komerční vybavenost na základě architektonické soutěže. Tento „obyvací pokoj města“ má zásadní potenciál pro aktivaci lokality a procesu rozvoje, zvláště v kombinaci s ději v navazujících veřejných prostorech – nábrežním parku (rekreace) a budoucím náměstí (obchod).

V území jsou také identifikovány specifická místa a objekty, jejichž zpracování by bylo vhodné řešit individuálně nad rámec projektu území jako celku. Jedná se například o architektonické soutěže na budovy občanské vybavenosti či nové lávky, architektonicko-dopravní projekt propojení pod mostem či krajinářský projekt revitalizace zpřístupněné náplavky.

## Funkce, typologie a ekonomika území

Z hlediska ekonomiky území je navržena polyfunkční čtvrť s aktivním parterem zahrnující bydlení, vybavenost i produkci. Adekvátní hustota obyvatelstva přesahující 100 obyvatel na hektar umožňuje fungování města krátkých vzdáleností. Tato hraniční úroveň hustoty je dosažena v obou hlavních etapách rozvoje. Konkrétní potřebné parametry z hlediska ekonomiky celého investičního záměru by měly být prověřeny respektive určeny samostatnou ekonomickou analýzou. Návrh v první fázi nevyužívá maximální podlažnost podle územního plánu a z hlediska kapacit území je zde tedy rezerva.

Nejvýznamnější občanská vybavenost, městská knihovna a sportovní hala, jsou z hlediska dostupnosti umístěny na vnějším obvodu lokality. Mateřská škola je naopak v dopravně nejklidnějším centru. Na náměstí před knihovnou, v jádru území, se pod velkorysým pavilonem nachází krytý exteriérový prostor, pod nímž se mohou odehrávat trhy i jiné veřejné akce. Tři stávající objekty při ulici Národních hrdinů jsou věnovány produkci (lehká výroba, administrativa, obchod apod.).

Bydlení jako zásadní prvek rozvoje města i společnosti hraje v návrhu významnou úlohu. Kromě standardních bytových domů jsou na frekventovanějších místech navrženy polyfunkční domy s (komerční) občanskou vybaveností v přízemí a bydlením ve vyšších podlažích. Práce se stavební a uliční čarou v návrhu zjemňují měřítko a přispívají k rozmanitosti.

Výhodných majetkových poměrů v území je možné využít také pro realizaci městské bytové politiky - v jádru území se pro tyto účely nabízí blok S1-03, kde by mohlo vzniknout městské nájemní bydlení v podobě sociálního (např. vstupní byty, pečovatelské byty či komunitní dům seniorů) i dostupného bydlení (např. byty pro podporované profese). Součástí tohoto bloku by mohlo být také nízkoprahové komunitní centrum.

## Modro-zelená infrastruktura

Parky, izolační záhony, kontinuální síť stromořadí i jednotlivé stromy ve vnitroblocích a (polo)soukromých zahradách napomáhají udržovat příznivé mikroklima. V první fázi tvoří nezpevněné, zelené povrchy bezmála 30% celkové plochy, a to bez započítání zelených střech.

V rámci lokalitního systému zadržování vody v území by měly být navrženy následující principy a prvky: nezpevněné propustné plochy (travnaté plochy; průlehy, dešťové zahrady) pro zasakování ve veřejných prostorech, zelené střechy, akumulace dešťové vody do rezervoárů a její využívání pro zálivku veřejné zeleně, prosakovací dlažba či zelené parkování na propustných zatravnovacích dlaždicích. Střechy všech novostaveb i rekonstruovaných budov budou vegetační, anebo budou sloužit k přímému využití sluneční energie (fotovoltaika, ohřev) a ke sběru dešťové vody, ať už k veřejnému či soukromému využití.

## Doprava, prostupnost a propojení území

Kvalitní návaznost lokality na stávající městskou tkáň je zásadní. Kromě posílení současných napojení proto navrhujeme nová propojení, kterými jsou především trasa pro cyklisty i pěší podél Dyje podcházející ulici Národních hrdinů a lávka přes Dyji navazující na osu směřující k nádraží a posilující vazbu lokality s druhým břehem. V dlouhodobém horizontu je k úvaze také možnost stavebního zprůchodnění budovy Městského úřadu pro pěší, která by zlepšila propojení lokality s náměstím TGM.

Pro pěší je území kompletně průchodné, z hlediska IAD je lokalita navržena jako zóna 30, kterou doplňují sdílené prostory obytných ulic a pěší zóny. Parkování pro obyvatele je řešeno podzemními garážemi (oblast bude mimo záplavové území pro stoletou povodeň), pro návštěvníky je navržen dostatek parkovacích stání v ulicích. Parkování u městské knihovny je řešeno jako povrchové – teoretický potenciál vzniku podzemního parkování pod stávajícím objektem bývalé tržnice je potřeba konstrukčně a zejména ekonomicky prověřit.

Z hlediska cyklistické dopravy je území stejně jako pro pěší prostupné bez omezení a zároveň dochází k doplnění breclavské cyklistické infrastruktury díky “bypassu” pod mostem přes Dyji. Jeho rampa je kvůli nezhoršení odtokových poměrů navržena jako zapuštěná do stávající nábrežní zdi stejně jako velkorysá schodiště pro pěší. Všechny tyto tři prvky umožňují bezbariérový přístup na náplavku. Nástupy na rampu i obě schodiště jsou umístěny tak, aby logicky navazovaly na navrženou strukturu.

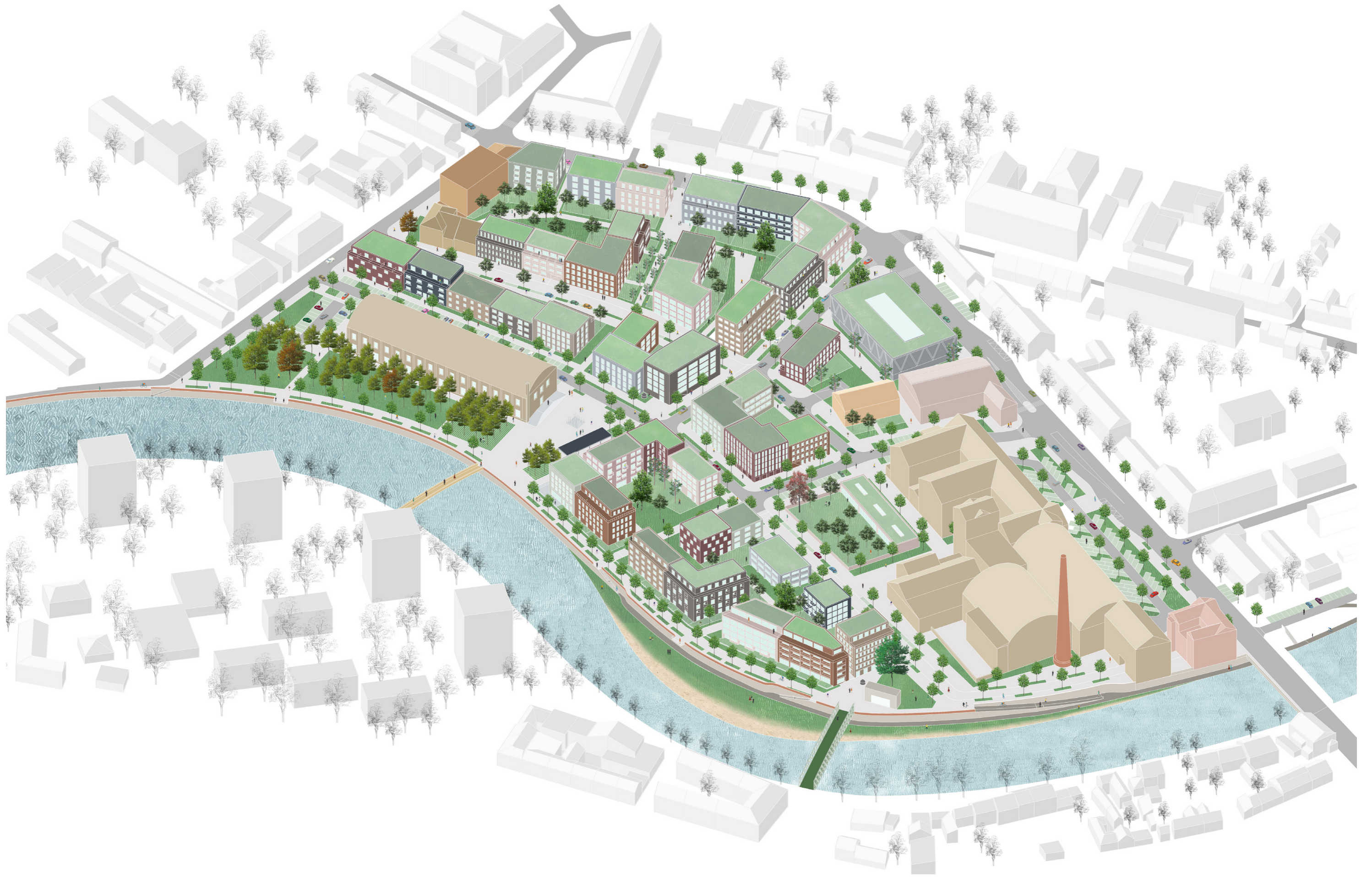
## Veřejné prostory a hierarchie soukromí

Hlavní veřejný prostor lokality, náměstí před knihovnou, vzniká na křížení nejvýznamnějších komunikací a přímo navazuje na vyústění nové lávky. Méně významné lokální prostory se nachází před multifunkční halou a vyústěním bývalého cukrovarského železničního mostu. Plácky a komunitní místa vznikají ve vnitroblocích a také na místech ustoupení stavební čáry, díky nimž dochází k aktivitám v uličním parteru i obytnosti města.

Nábrežní park před knihovnou nabízí různé možnosti využití, a proto je schematicky rozdělen na větší část sloužící hlavně k rekreaci a menší část s vybavením pro rozmanité aktivity. Významným rekreačním prostorem se stává náplavka, kterou nově zpřístupňují schodiště a rampa nacházející se v uzlech vyústění ulic směřujících na řeku. Toto pravidelně zaplavované území je potřeba řešit přirozeně a přírodě blízkým způsobem, který nebude snižovat průtok. Konkrétní návrh by měl ideálně definovat samostatný projekt ve spolupráci s krajinářskými architekty a dalšími odborníky.

Škála hierarchie soukromí exteriérových prostorů je přirozeně odstupňována od veřejných komunikací a ploch přes poloveřejné vnitrobloky a polosoukromé sdílené zahrady po zcela soukromé (před)zahradky. Této škále analogicky odpovídá charakter obsluhujících komunikací. Zvýšený sokl bloku u nábreží vytváří příjemné odstupňování parteru schodištěm pro hlavní náměstí a zároveň výškové oddělení soukromých předzahradek směrem k nábrežní promenádě.

### 3 axonometrie



## **4 širší vztahy**





- 4.1 schwarzplan současný stav
- 4.2 schwarzplan návrh
- 4.3 situace širších vztahů

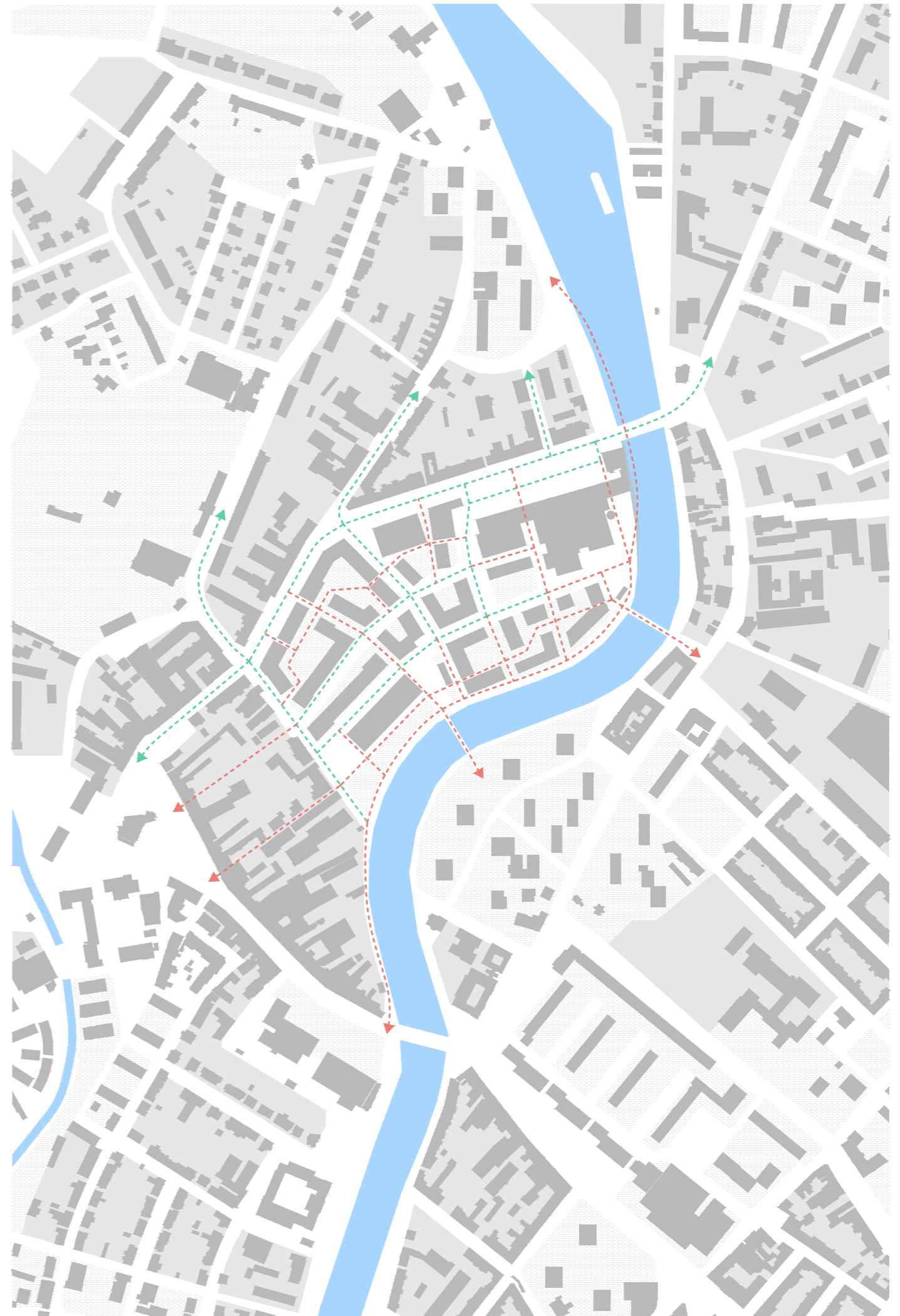






# situace širších vztahů

-  propojení pro motorová vozidla
-  propojení pro pěší / cyklo
-  neprostupný blok
-  prostupný blok



1:5 000

situace širších vztahů

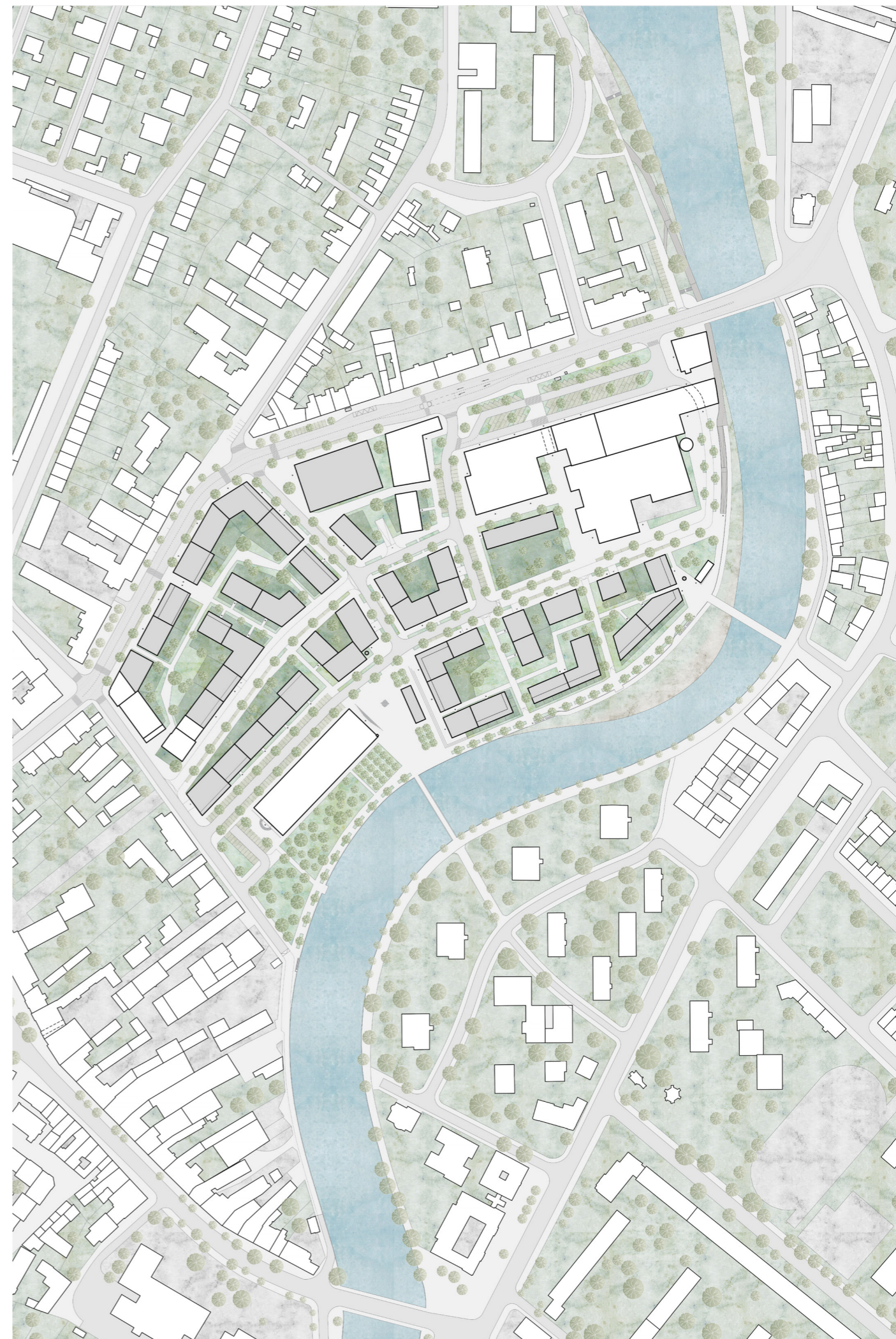
## **5 hlavní urbanistický výkres**

- 5.1 ortofotomapa současného stavu
- 5.2 situace návrh
- 5.3 funkční využití území



# situace návrh





-  soukromá a polosoukromá zeleň
-  veřejná zeleň
-  zelené parkování
-  náplavka
-  chodníky a zpevněné plochy
-  komunikace
-  stávající budovy
-  navržené objekty
-  strom
-  vstup do budovy
-  vjezd do garáže
-  sestup k náplavce



0 10 50

situace návrh

# situace návrh

-  řešené území
-  uliční čára\* vymežující stavební blok
-  uliční čára\* vymežující nestavební blok
-  stavební čára

## stavební blok

### první fáze

označení bloku	HPP **
S1-01	1 814 m <sup>2</sup>
S1-02	1 127 m <sup>2</sup>
S1-03	1 394 m <sup>2</sup>
S1-04	2 073 m <sup>2</sup>
S1-05	1 638 m <sup>2</sup>
S1-06	1 672 m <sup>2</sup>
S1-07	1 318 m <sup>2</sup>

### druhá fáze

označení bloku	HPP **
S2-01	2 425 m <sup>2</sup>
S2-02	3 133 m <sup>2</sup>
S2-03	589 m <sup>2</sup>

## nestavební blok

označení bloku	plocha
N1-01	3 628 m <sup>2</sup>
N1-02	248 m <sup>2</sup>
N1-03	474 m <sup>2</sup>

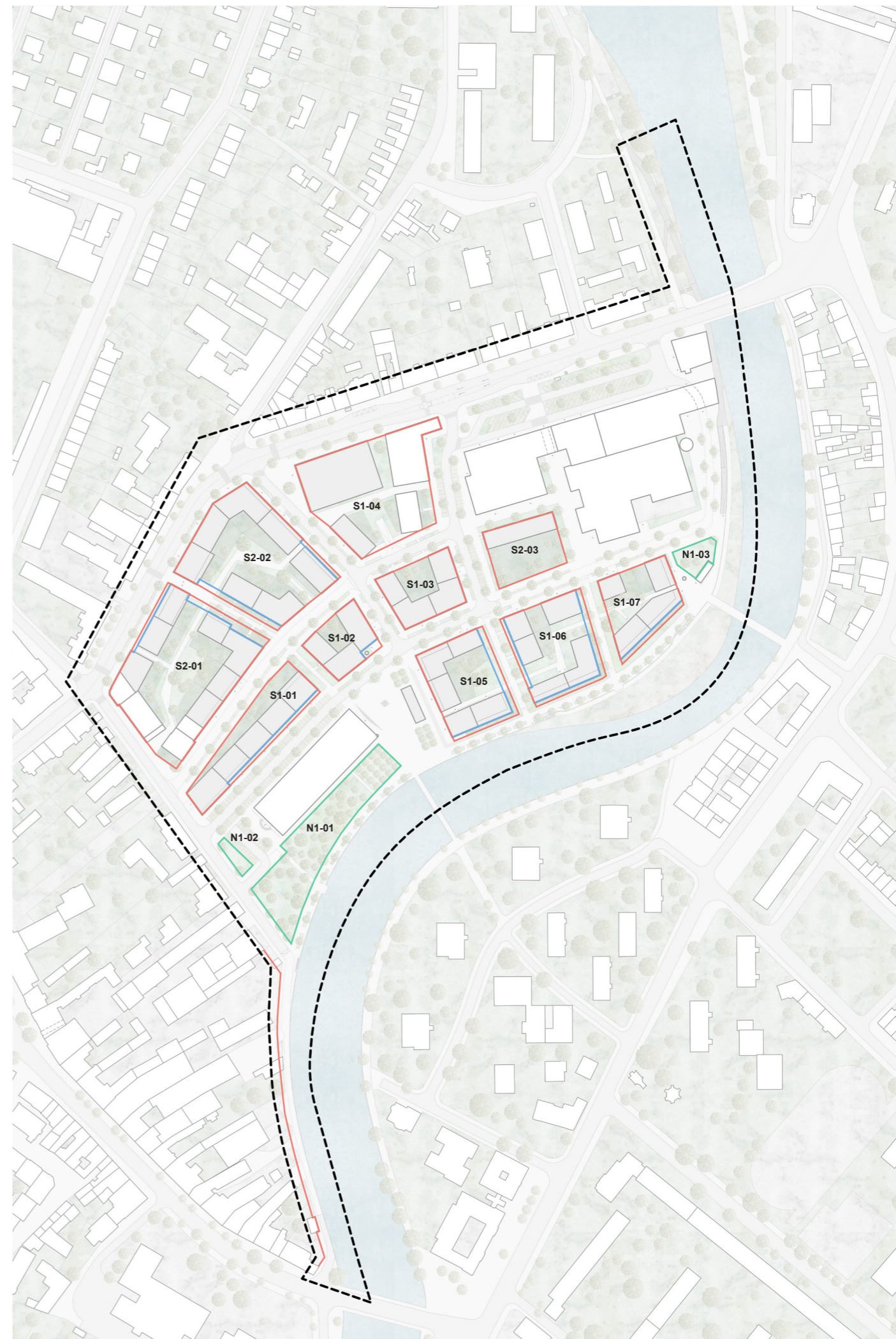
\*\* do ploch jednotlivých stavebních bloků není započtena plocha stávajících objektů

\* „Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.“

Uliční prostranství jsou vymezena uliční čarou a zahrnují zejména ulice a náměstí. Neobsahují volně přístupné předzahrádky, podloubí a další součásti veřejných prostranství. Primární úlohou uličních prostranství je zajistit přístup ke stavebním pozemkům, resp. základní obsluhu území.

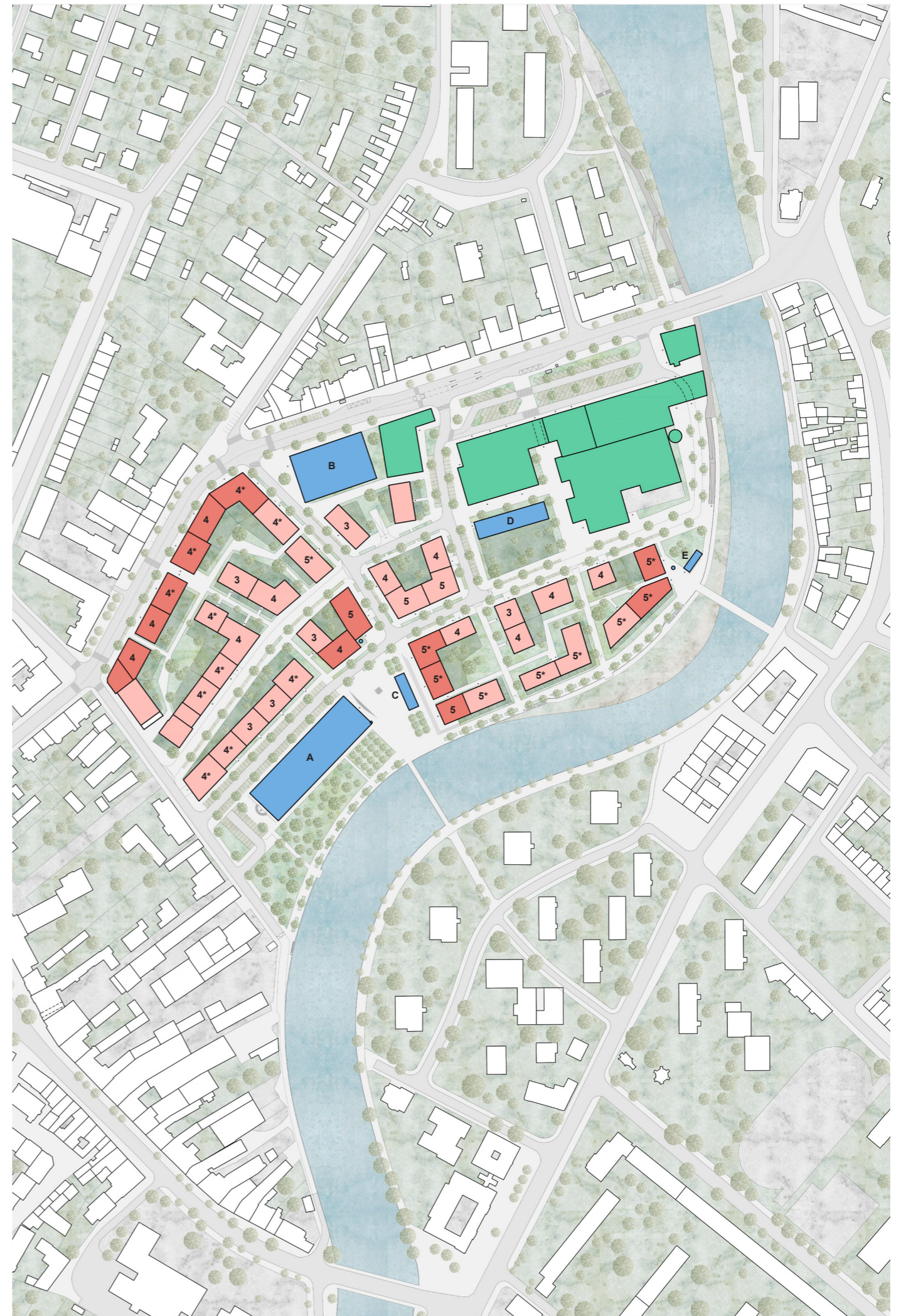
Vymezení uličních prostranství jako podmnožiny veřejných prostranství má dále význam z hlediska umístování dopravní a technické infrastruktury, která by se měla právě sdružovat do těchto prostranství a tím naplňovat význam obsluhy území.“

(definice z dokumentu Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním 2018)



# funkční využití území

- polyfunkční bytové domy s aktivním parterem
- bytové domy
- občanská vybavenost
- A knihovna / komerční prostory
- B multifunkční hala
- C pavilon / venkovní tržiště
- D mateřská škola
- E kavárna / kulturní prostor
- produkce
- # počet nadzemních podlaží
- \* poslední nadzemní podlaží je ustoupené





## **6 etapizace projektu**

- 6.1 první fáze
- 6.2 druhá fáze
- 6.3 provizorní nultá fáze

## první fáze

Projekt předpokládá dvě hlavní etapy rozvoje území. První etapa definuje urbanistickou osnovu území a je navržena plně s ohledem na etapu následující, ale zároveň plnohodnotně funguje i před její realizací, ke které může dojít v rozsahu desítek let, anebo také vůbec. První fáze se tedy netýká severozápadního bloku s komplikovanou majetkovou strukturou a souboru Racio. Vzniká základní struktura veřejných prostranství.

Tato fáze je navržena tak, aby mohla ve střednědobém horizontu začít realizace funkční a smysluplné městské struktury na pozemcích v majetku Města Břeclav (výjimkou je pozemek p. č. 529/9, kde je potřeba dosáhnout dohody). Návrh propojuje okolí s řešeným územím, nevytváří slepá zakončení a zároveň do nové struktury přirozeně zapojuje stávající budovy u ulice Národních hrdinů. V rámci této etapy dochází také k rekonstrukci ikonického objektu bývalé tržnice, úpravě nábřeží a jeho propojení s revitalizovanou náplavkou. Významným dopravním zásahem je vytvoření propojení pod mostem přes Dyji pro pěší a cyklisty.



## druhá fáze

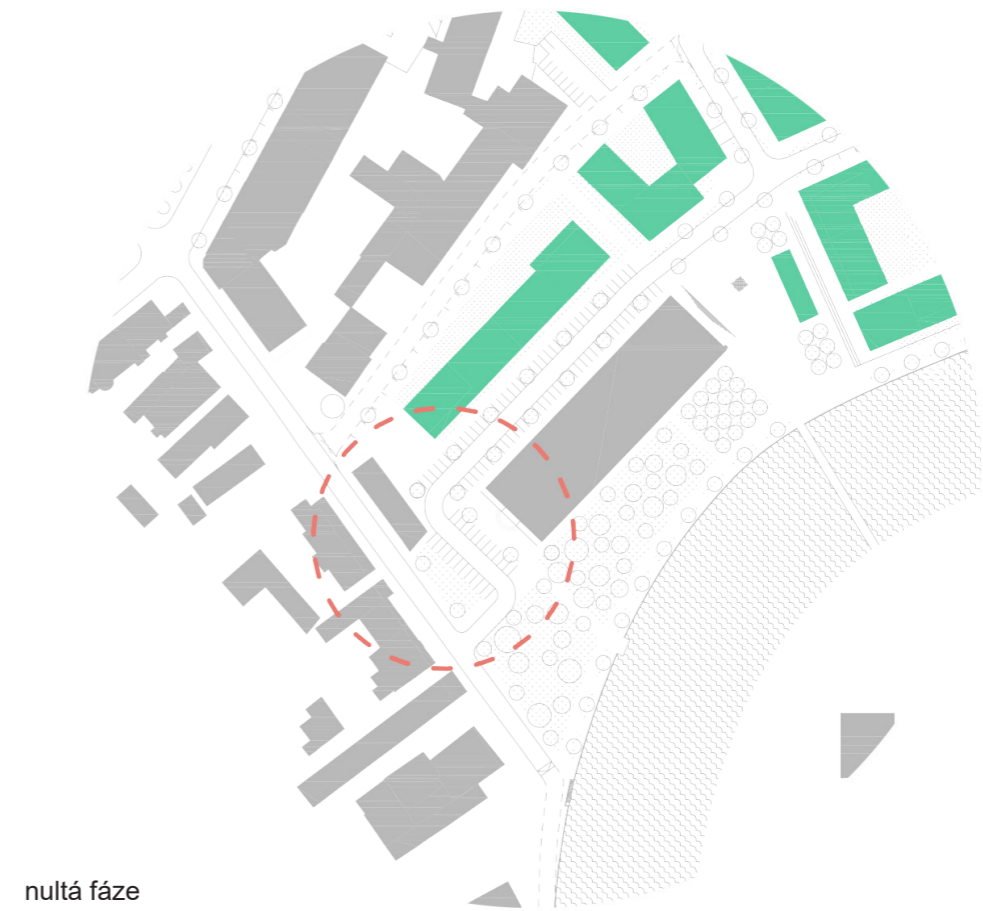
Během druhé fáze revitalizace území by měla proběhnout přestavba a doplnění severozápadního bloku, začlenění budovy cukrovaru do struktury města a definitivní dotvoření a zprostupnění celé lokality. Tato závěrečná fáze předpokládá významnou změnu majetkoprávních vztahů a dosažení dohody v území, proto je uvažována v dlouhodobém horizontu, což ovšem nijak nevylučuje možnost její dřívější realizace.

V rámci severozápadního bloku u ulice Národních hrdinů dochází k výstavbě dvou plnohodnotných, průchozích obytných bloků s aktivním parterem, přičemž jsou zachovány tři budovy na jeho západním nároží. Ve zbývajících stávajících budovách v řešeném území probíhá výroba – případná změna funkce by měla zachovat hodnoty průmyslového dědictví v území. V současném areálu Racio vzniká mateřská škola.



## provizorní nultá fáze

Pro případ, kdy se nepodaří dostatečně rychle vyjednat dohodu a rozvoj bude blokován stavbou na pozemku p. č. 529/9, je navržena provizorní varianta s jejím dočasným zachováním. Rozvoj se pak odehrává čistě v rámci majetku Města Břeclav, ovšem zachování tohoto objektu zcela zásadně popírá uliční síť nově navržené čtvrti, komplikuje dopravní řešení a významně narušuje čitelnost i smysluplnost městské struktury a její propojení s okolím. Proto je více než žádoucí, aby ve veřejném zájmu došlo k dohodě s majiteli daného pozemku a stavby a první fáze se odehrála v kompletním rozsahu.



nultá fáze






první fáze

## **7 schémata návrhu**

- 7.1 specifické projekty
- 7.2 hierarchie prostranství
- 7.3 dopravní infrastruktura
- 7.4 modro-zelená infrastruktura
- 7.5 inženýrské sítě

## specifické projekty







-  potenciál iniciačního projektu
-  stavba
-  oblast

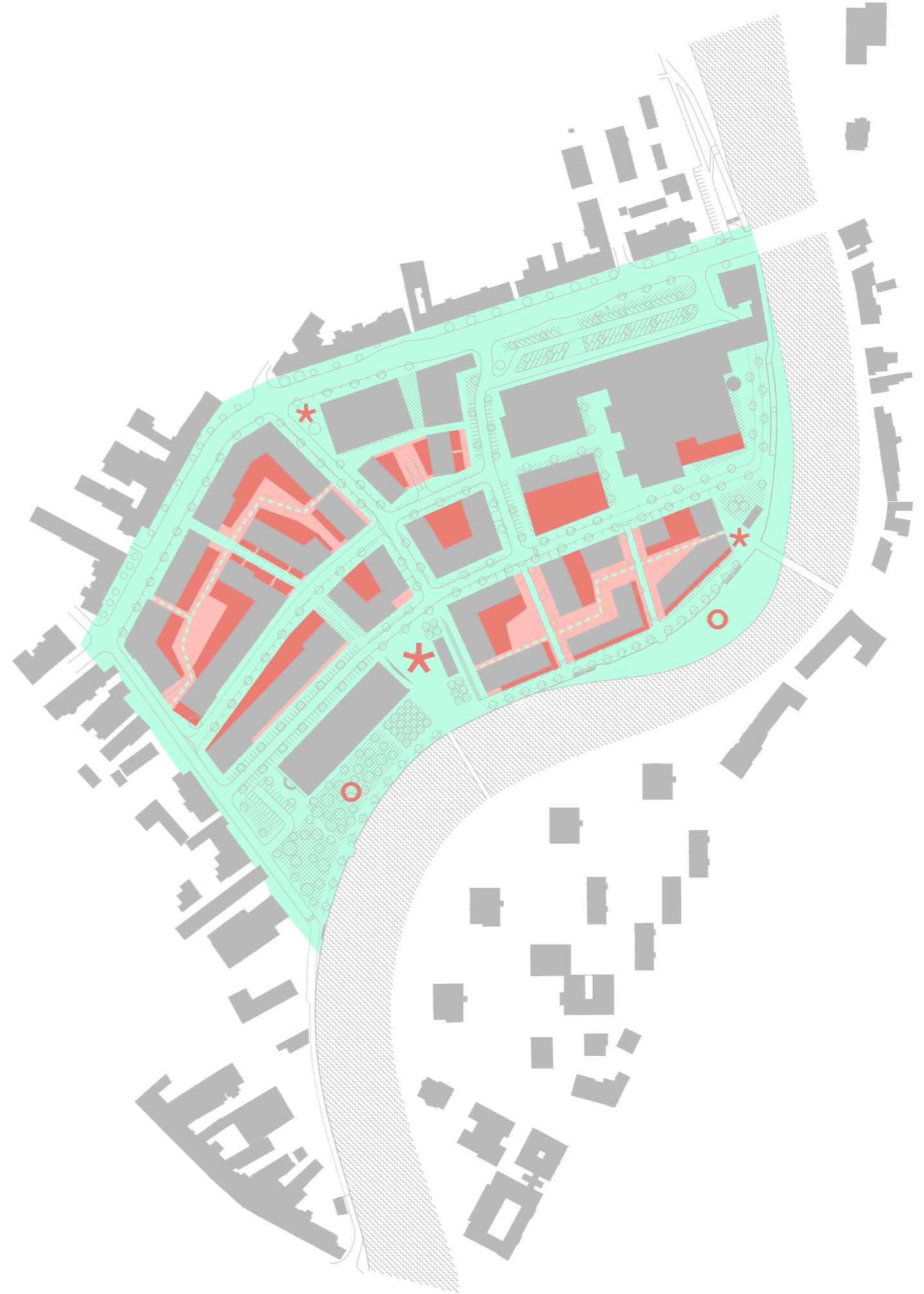
### námět na konkrétní projekty

- A územní studie revitalizace a dostavby Kuffnerova nábřeží
- B architektonicko-urbanistická soutěž na objekt městské knihovny v bývalé tržnici a navazující okolí
- C architektonicko-konstrukční soutěž na lávku přes řeku Dyji
- D architektonická soutěž na objekt multifunkční haly
- E krajinářský projekt přírodní kultivace náplavky
- F architektonicko-dopravní projekt pro pěší a cyklistické propojení území pod ulicí Národních hrdinů



# hierarchie prostranství

-  soukromý a polosoukromý prostor
-  poloveřejný prostor
-  veřejný prostor
-  veřejný přístup napříč stavebním blokem
-  významné místo - hlavní náměstí
-  významné místo - lokální náměstí
-  rekreační zóna - park, náplavka



# dopravní infrastruktura

- zóna 30
- - - obytná zóna
- . - . - . cyklostezka
- ▨ podzemní garáže
- ▼ vjezd do garáže
- ▨ parkování - 255 parkovacích stání na povrchu
- BUS zastávka MHD
- \* potenciální možnost vzniku podzemní garáže pod knihovnou  
potřeba prověřit







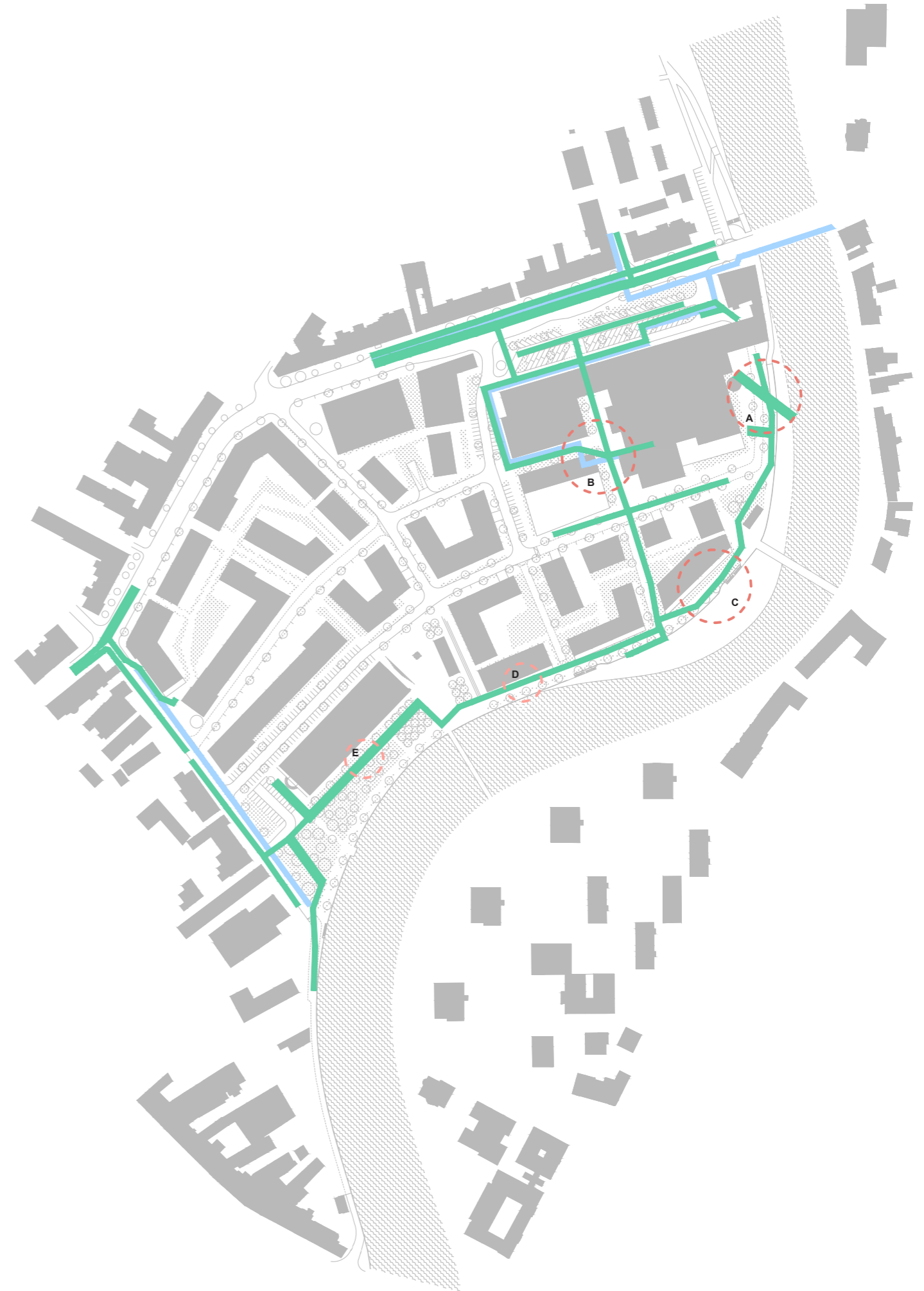


# modro-zelená infrastruktura

- nezpevněné plochy
- zelené parkování
- modré / zelené střechy
- vodní prvek - mlhoviště
- strom



-  ochranné pásmo vodovodu
-  ochranné pásmo kanalizace
-  místo s nutností přeložky
- A konflikt se sestupem k náplavce  
B konflikt s budovou mateřské školy  
C konflikt se stromořadím
-  potenciál konfliktu
- D ochranné pásmo kanalizace prochází skrz stavební blok (předzahrádka)  
E při výsadbě stromů nutno zohlednit možný konflikt s ochranným pásmem kanalizace



## **8 detaily území**

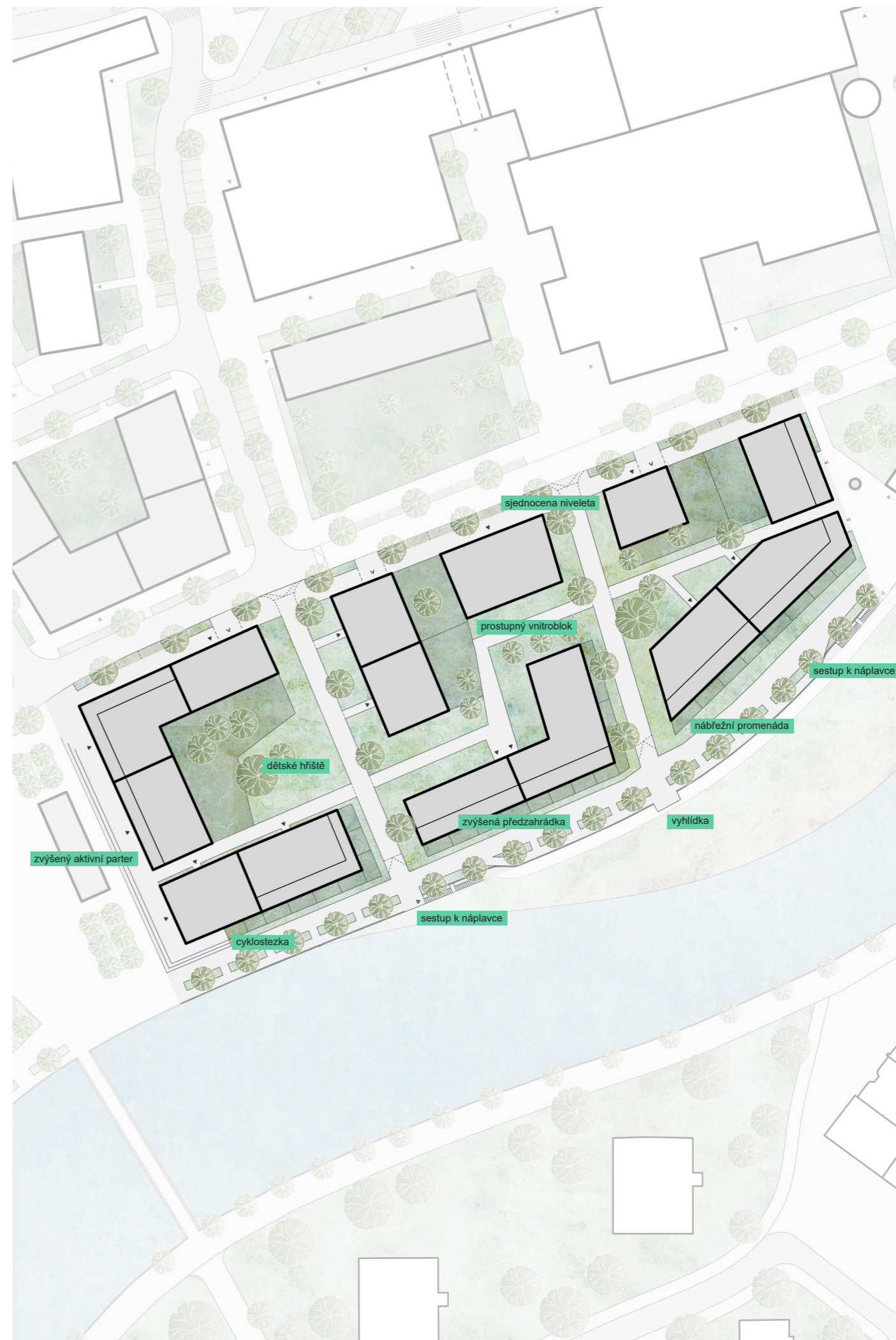
- 8.1 bloky u nábřeží
- 8.2 hlavní náměstí a park u knihovny
- 8.3 lokální náměstí a nábřeží u trafostanice
- 8.4 bloky u ulice Národních Hrdinů
- 8.5 bloky u Reny a Racia

## bloky u nábřeží

	soukromá a polosoukromá zeleň
	veřejná zeleň
	zelené parkování
	chodníky a zpevněné plochy
	stávající budovy
	navržené objekty
	strom
	vstup do budovy
	vjezd do garáže
	sestup k náplavce

Polyfunkční obytný trojblok pomáhá jednoznačně definovat nejvýznamnější veřejné prostory celého území: vytváří hrany aktivního parteru hlavního náměstí i lokálního náměstíčka u mostu a také určuje charakter městského nábřeží, které propojuje obě zmíněná náměstí. Nábřežní promenáda sestává ze smíšené stezky pro cyklisty a chodce, kterou odděluje průběžné stromořadí se záhony od klidnější části pro chodce přímo u nábřežní zdi. Charakteristické zvýšené předzahrádky bytových domů orientované k řece jsou odděleny od stezky zelenou plochou a zajišťují jak sociální kontrolu, tak příjemný charakter. Prostupná zástavba složená z polyfunkčních a obytných bloků vytváří rozmanitá místa s rozdílnou mírou soukromí.

Klíčovou charakteristikou je zachování příčné i podélné průchodnosti bloků pro veřejnost. Severojižní komunikační osy procházející celým územím oddělují jednotlivé bloky a při svém kontaktu s nábřežím vytváří významné body otevírající nábřežní zeď – v jednom případě se jedná o vykonzolovaný balkónek s vyhlídkou na řeku, ve zbylých dvou pak o velkorysá rampová schodiště mírného sklonu, která zajišťují přístup na náplavku. Náplavka je z důvodu nesnižování průtoku ponechána jako přirozený, přírodní, zaplavovaný prostor s tím, že detaily a konkrétní řešení by měl definovat samostatný projekt ve spolupráci s krajinářskými architekty a dalšími odborníky.



## hlavní náměstí a park u knihovny



V předprostoru nové městské knihovny vzniká nejdůležitější veřejný prostor celé lokality. Hlavní náměstí vymezuje hlavní vstup do knihovny, zvýšená hrana a aktivní parter polyfunkčního bloku a pravidelný bosket. Na náměstí dochází k přirozené koncentraci energie také díky průniku významných os a kontaktu s nábrežní promenádou. Na náměstí mimo jiné ústí navržená pěší lávka přes Dyji, která propojuje řešené území s druhým břehem města Břeclav a navazuje na osu směrem k nádraží. Život na náměstí podporuje i krytý pavilon sloužící pro různé veřejné akce, pobyt ve stínu či jako prostor pro venkovní tržiště. Příjemné pobytové parametry i mikroklima zajišťuje vzrostlá zeleň, zatravnňovací dlažba

a osvěžující vodní prvek umístěný v těžišti náměstí.

Před knihovnou směrem k nábrežní promenádě vzniká hlavní park celé lokality. Kromě rekreačně-odpočinkové části je navržena také sportovně-herní část. Konkrétní návrh městské knihovny s komerční vybaveností a přiléhajícími předprostory by měl být předmětem architektonické soutěže.



## lokální náměstí a nábřeží u trafostanice

	veřejná zeleň
	zelené parkování
	náplavka
	chodníky a zpevněné plochy
	stávající budovy
	navržené objekty
	strom
	vstup do budovy
	sestup k náplavce


U vyústění historického železničního mostu vzniká lokální náměstí, které definuje východní hrana nového bloku a nábřeží se stromořadím a průběžnou promenádou. Do těžiště prostoru je jako významný bod a symbol paměti místa přesunut spotterský bunkr z východní části území. Pro identitu a fungování náměstí je kromě aktivního parteru bloku velmi důležitý objekt trafostanice, jehož zachování a znovuvyužití jako kavárny a kulturního prostoru má potenciál být také iniciačním projektem území. Za trafostanicí vzniká drobná parková plocha.

Přímo z náměstí je možné sestoupit na revitalizovanou náplavku po velkorysém schodišti mírného sklonu. Severně od náměstí směrem

k cukrovaru vzniká nové pěší a cyklistické propojení směrem ke splavu procházející pod mostem na úrovni náplavky. Rampa tohoto propojení i zmíněné schodiště jsou zapuštěny do stávající pobřežní zdi kvůli nezhoršování odtokových poměrů. Na úrovni náplavky a řeky Dyje vede podél pobřežní zdi zpevněná stezka navazující na jednotlivé sestupy z nábřeží. Náplavka je ponechána jako přirozený, přírodní, zaplavovaný prostor s tím, že detaily a konkrétní řešení by měl definovat samostatný projekt ve spolupráci s krajinářskými architekty a dalšími odborníky.



## bloky u ulice Národních Hrdinů

	soukromá a polosoukromá zeleň
	veřejná zeleň
	zelené parkování
	chodníky a zpevněné plochy
	stávající budovy
	navržené objekty
	strom
	vstup do budovy
	vjezd do garáže

Významné západní nároží a krajní bod celého území tvoří stávající objekty, které jsou přirozeně včleněny do navržené struktury a uchovávají paměť místa. Polyfunkční a obytné bloky na sever od zklidněné ulice vznikají s výjimkou jediného objektu až v druhé fázi. Kombinace tří- až pětipodlažních objektů polyfunkčních domů s vybaveností v přízemí a čistě obytných bloků výškově odpovídá stávající zástavbě. Ve východní části daného území se počítá se zachováním spotterského bunkru, který bude začleněn do předprostoru ustupujícího nárožního objektu.

Prostupné bloky pracují se škálou veřejných a soukromých prostorů, vznikají zde lokální

plácky, předzahrádky, soukromé i sdílené zahrady, které od veřejných prostranství odděluje vrstva zelených ploch. Parkování je navrženo formou podzemní garáže pod novými objekty. V rámci hlavní komunikační osy se zóna 30 mění na obytnou zónu, takže dochází k maximálnímu zklidnění dopravy a sjednocení výšky silnice, chodníků i parkovacích míst. To vše dohromady vytváří bezpečné a příjemné prostředí k životu.



## bloky u Reny a Racia

	soukromá a polosoukromá zeleň
	veřejná zeleň
	zelené parkování
	chodníky a zpevněné plochy
	komunikace
	stávající budovy
	navržené objekty
	strom
	vstup do budovy
	vjezd do garáže

V přímé vazbě na ulici Národních Hrdinů navrhujeme umístit multifunkční sportovní halu, která je díky své poloze lehce dostupná. Její konkrétní podoba a případná funkční návaznost na stávající halu Rena by měla být zadáním architektonické soutěže. Před vstupem do haly je navržen lokální veřejný prostor, které slouží jako rozptylová plocha.

Stavební blok u haly Reny je dotvořen také bytovým domem, který by mohl sloužit jako městské nájemní bydlení, stejně jako nový obytný blok s polootevřeným, soukromým dvorem. Ve druhé fázi rozvoje dochází k začlenění budovy cukrovaru do struktury města a zprostředkování jeho areálu. V rámci tohoto

areálu je pak navržena mateřská škola se zahradou.



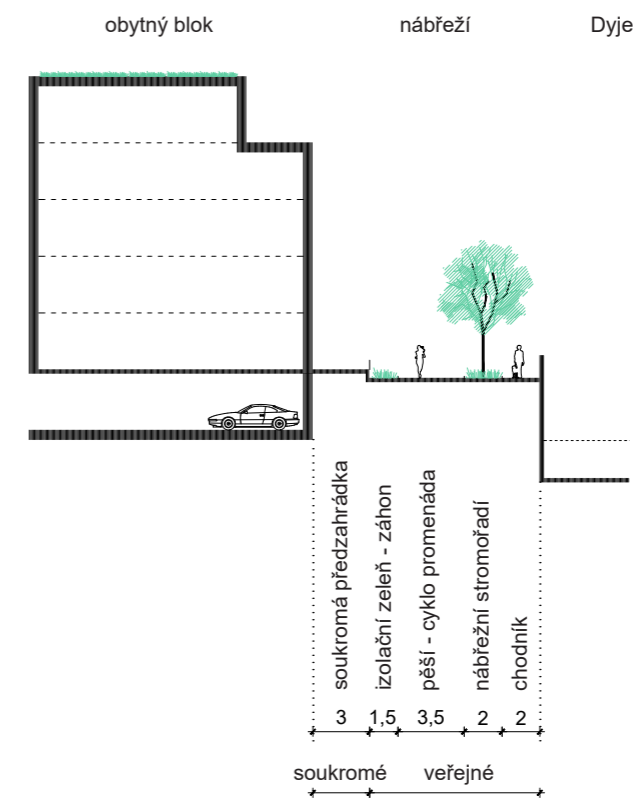
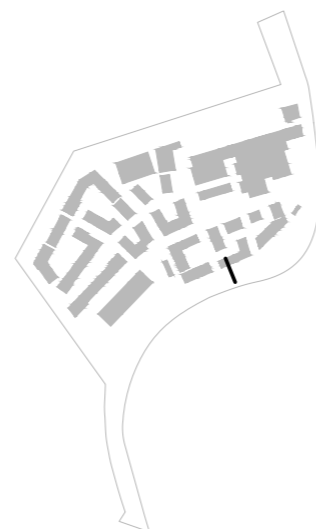
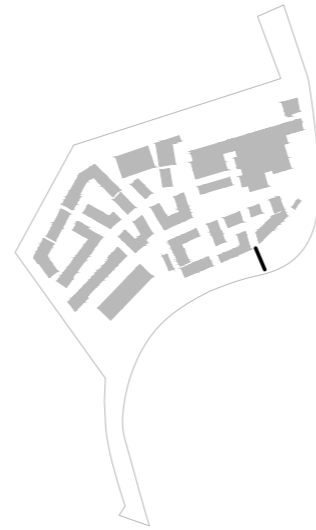


## **9 uliční profily**

- 9.1 řezy nábřežím
- 9.2 řezy hlavním náměstím a vnitroblokem
- 9.3 řezy ulicemi

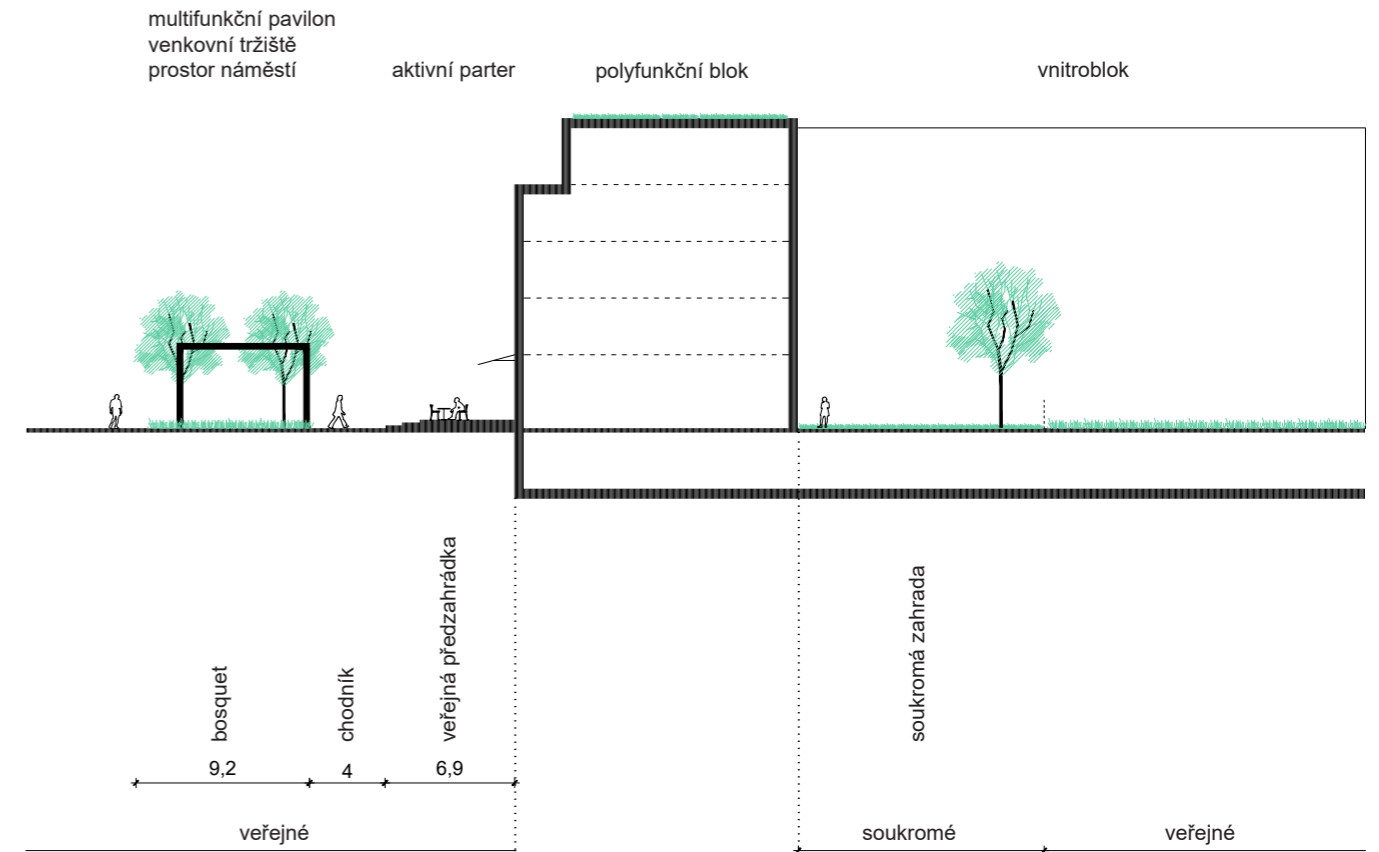
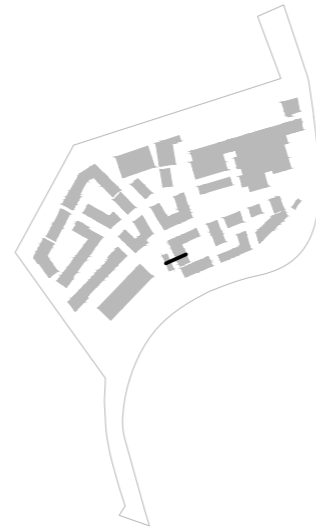
# řezy nábřežím

Nábřežní promenáda nabízí kromě efektivního pohybu územím také klidnější místa pro posezení, postávání a pozorování řeky. Stromořadí odděluje obousměrnou, smíšenou stezku pro cyklisty a pěší od čistě pěšího prostoru přímo na hraně nábřeží. Zvýšené soukromé předzahrádky jsou od veřejného prostoru odděleny pásem zeleně a celému nábřeží přinašejí domácí atmosféru i sociální kontrolu.

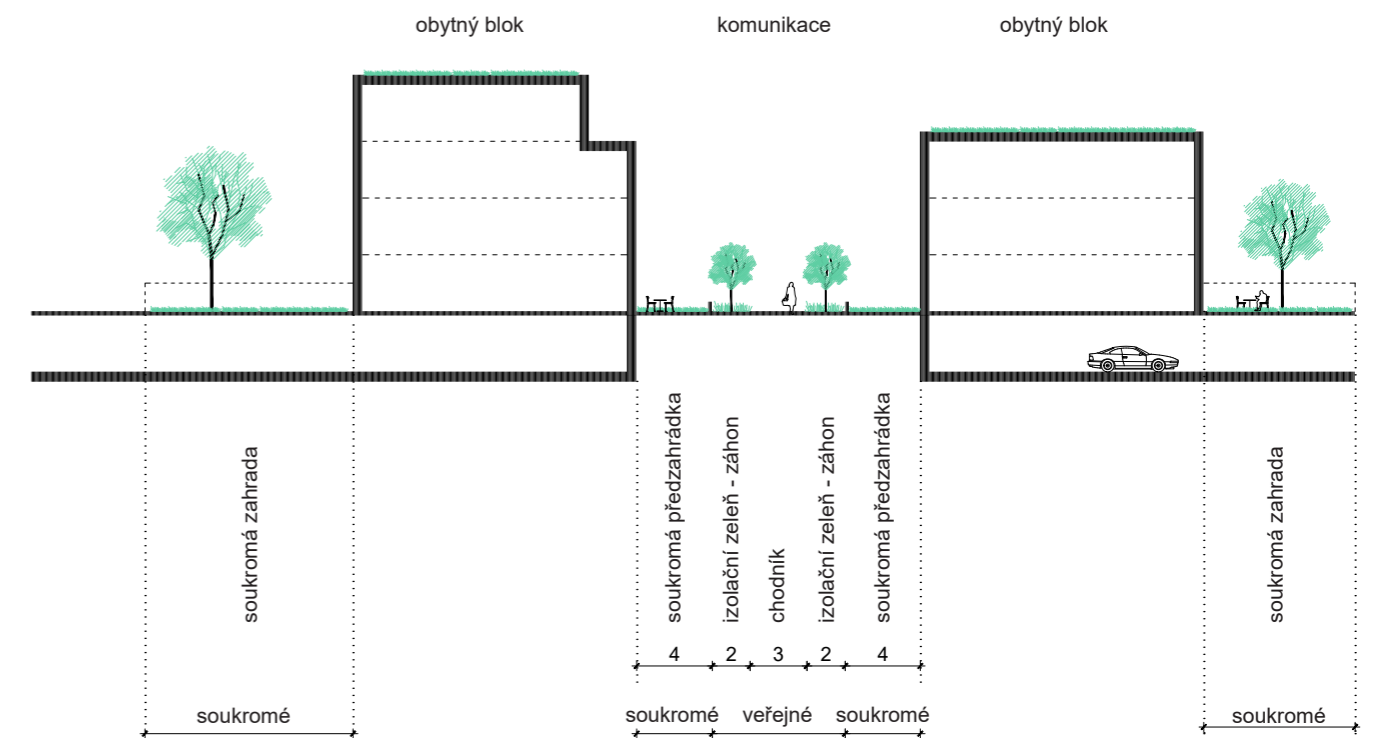
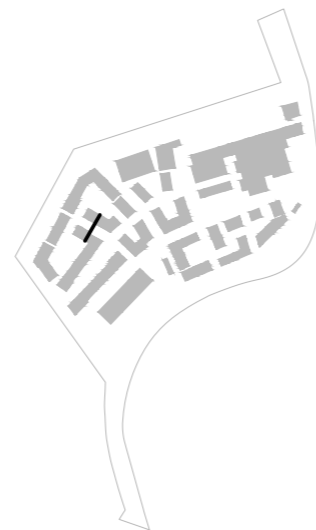


## řezy hlavním náměstím a vnitroblokem

Zvýšený parter polyfunkčního bloku přechází do hlavního prostoru náměstí přes dvojité stromořadí a krytý multifunkční pavilon, které náměstí oživují a podporují rozmanitost jeho charakteru. Živé náměstí je v kontrastu s klidným prostředím zeleného vnitrobloku.

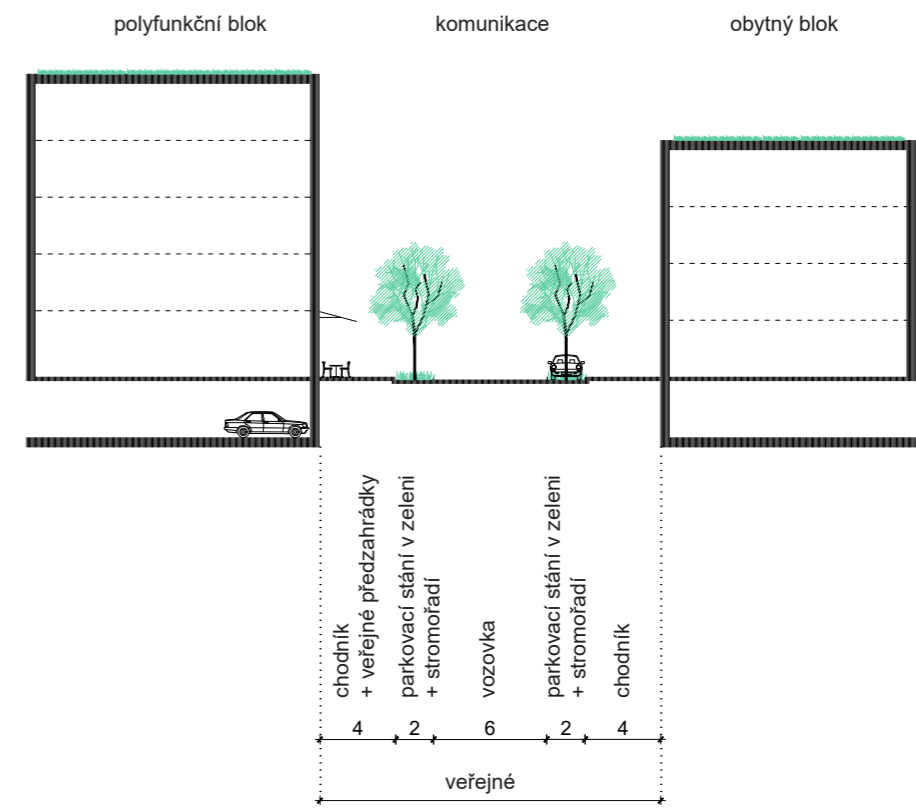
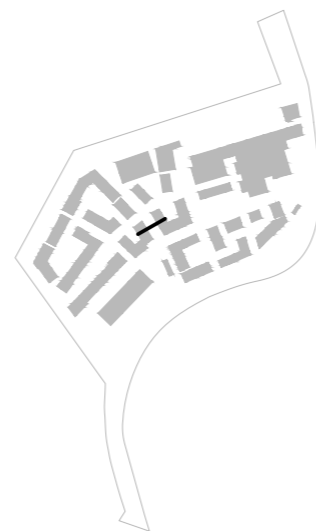
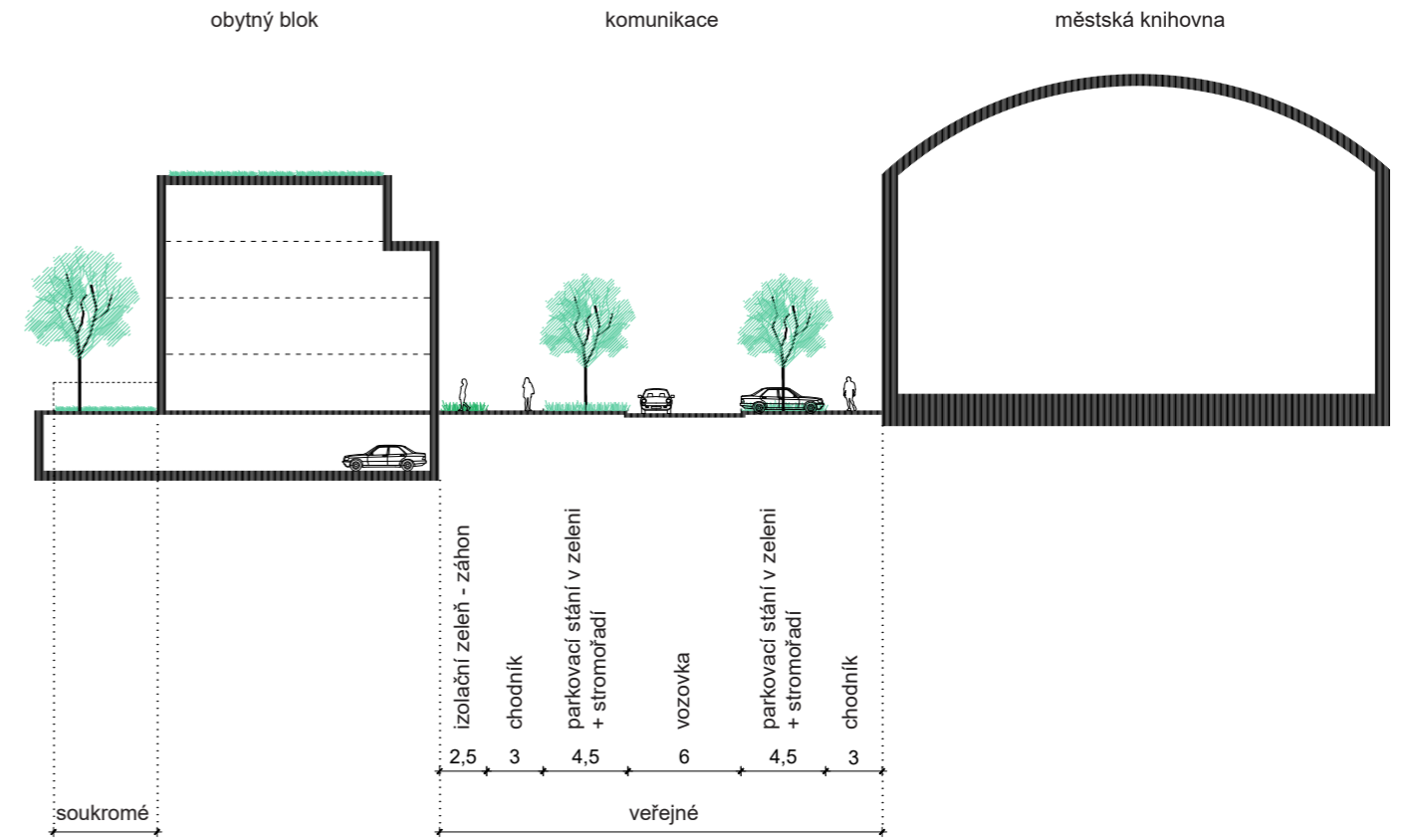
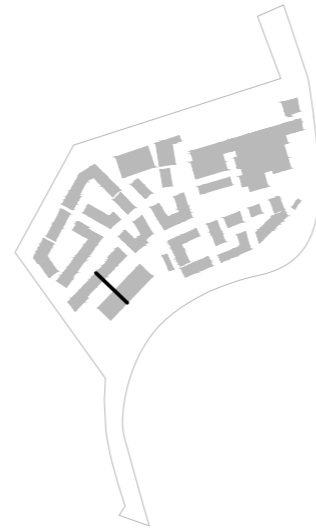


Obytné bloky drobnějšího charakteru jsou zasazeny do zeleně. Klidná pěší komunikace s alejí mezi bloky je jasně rozčleněná na soukromý a veřejný prostor - předzahrádka odděluje od chodníku izolační záhon.



# řezy ulicemi

Aleje stromů jsou kromě ochlazování a stínění prostoru důležitým orientačním prvkem. Doprava v klidu je navržena na zatravněvací dlažbě v rámci stromořadí. Příjemné klima podporují také předzahrádky a izolační záhony. Přívětivý prostor pro chodce krom toho zajišťují adekvátní dimenze chodníků a možnost vzniku občanské vybavenosti v aktivním přízemí domů.

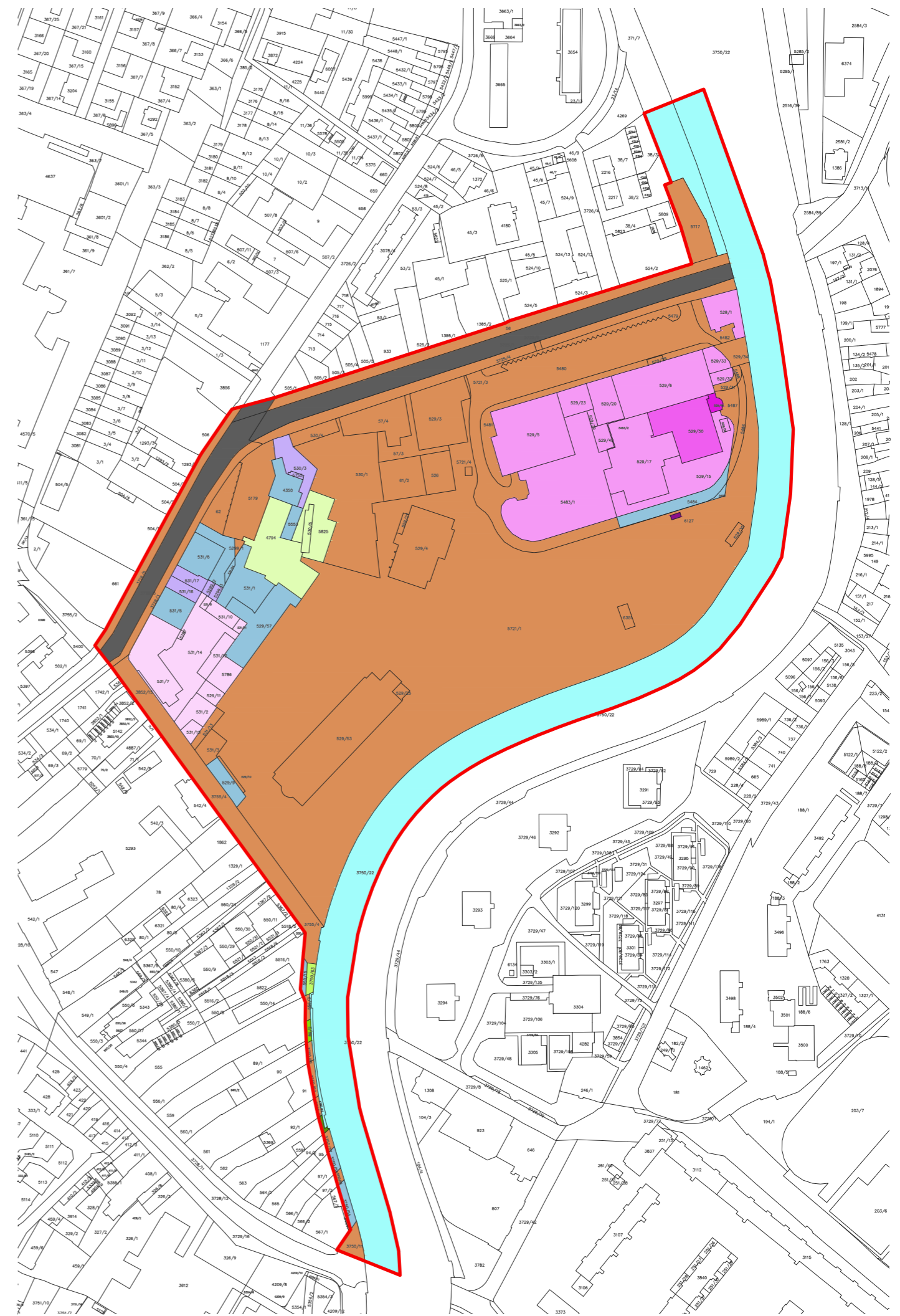


**10 bilance**





- 10.1 katastrální mapa s majetkovými vztahy
- 10.2 územní plán
- 10.3 zastavěnost transformačního území

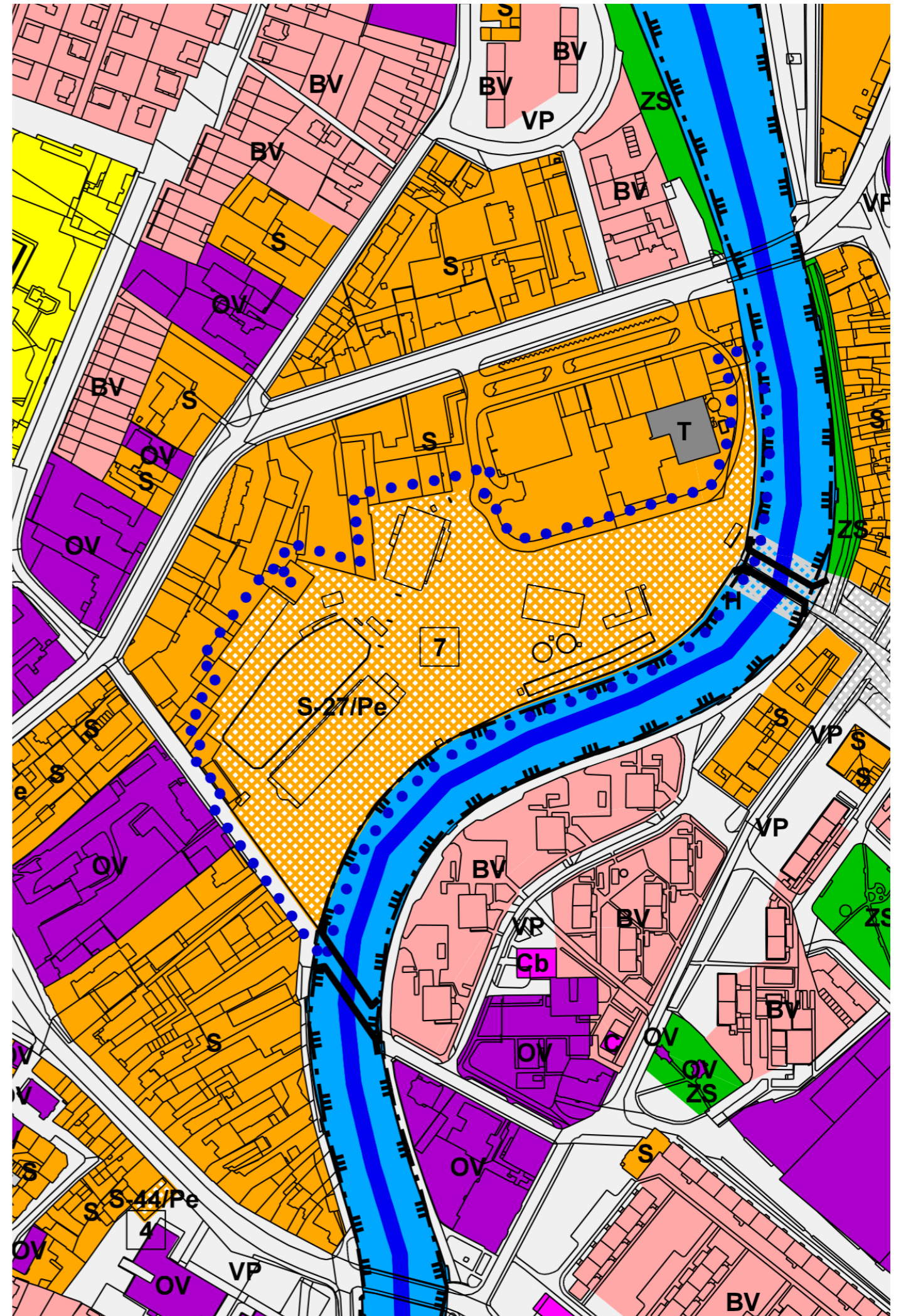
# katastrální mapa s majetkoprávními vztahy

-  město Břeclav
-  soukromá fyzická osoba
-  různé podnikatelské subjekty
-  VIFINA s.r.o.
-  ADMINISTRATION OF ASSETS
-  innogy Energo, s.r.o.
-  RACIO, s.r.o.
-  E.ON Ditrubuce, a.s.
-  Jihomoravský kraj
-  Stavební podnik Břeclav
-  Česká republika Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
-  VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POIŠŤOVNA
-  Česká republika Povodí Moravy
-  Česká republika Ředitelství silnic a dálnic ČR

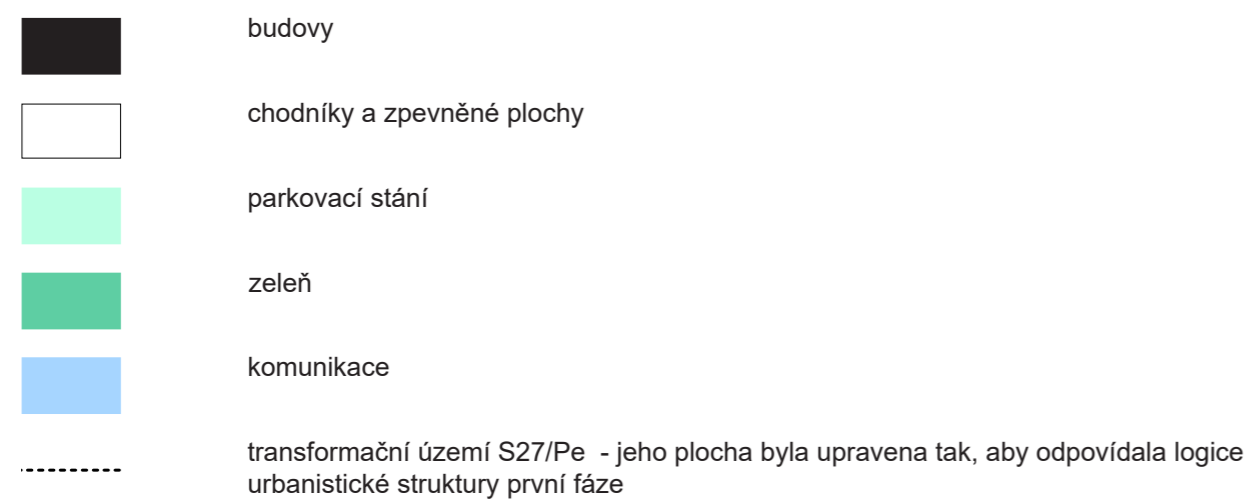


# územní plán

-  plochy smíšené obytné
-  plochy smíšené obytné
-  plochy přestavby
-  plochy technické infrastruktury



## zastavěnost transformačního území

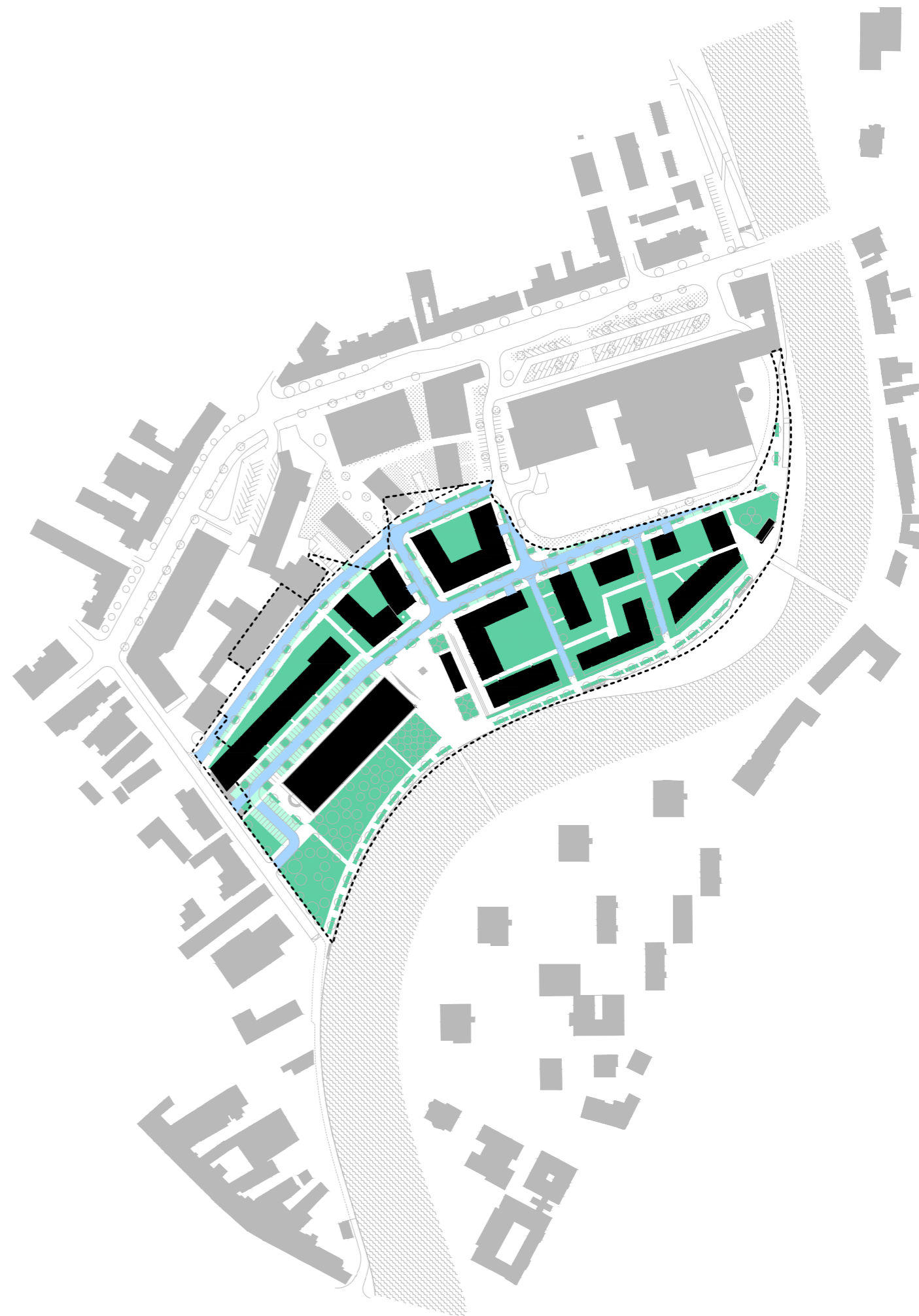


budovy	11 653,71 m <sup>2</sup>	26,04 %
chodníky a zpevněné plochy	13 279,62 m <sup>2</sup>	29,68 %
parkovací stání	1 374,59 m <sup>2</sup>	3,07 %
<b>celková zastavěnost</b>	<b>26 307,92 m<sup>2</sup></b>	<b>58,79 %*</b>
<b>zeleň</b>	<b>13 220,12 m<sup>2</sup></b>	<b>29,55 %*</b>
komunikace	5 213,35 m <sup>2</sup>	11,66 %
pozemek celkem	44 741,39 m <sup>2</sup>	100 %

\* „V plochách bydlení (BV), smíšených obytných (S), v plochách občanského vybavení (OV, Ca, Cb) a v plochách smíšených výrobních (VS) se uplatní požadavek na podíl ploch ozeleněných na ploše stavebního pozemku minimálně 20 %.

Plochy smíšené obytné - zastavitelnost 60 %”

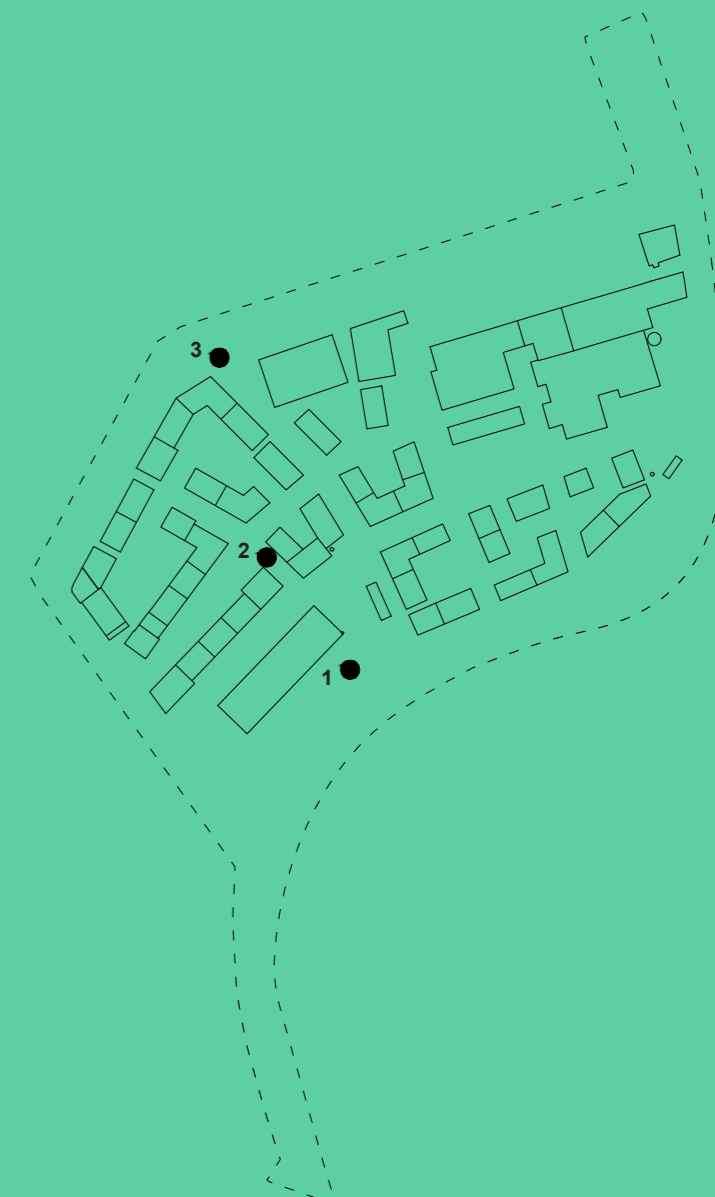
bilance odpovídají Návrhu změny č. 1 Územního plánu Břeclav





## 11 vizualizace

- 11.1 na hlavním náměstí
- 11.2 ve vnitrobloku
- 11.3 u multifunkční haly









© 2021 NEUHÄUSL HUNAL s.r.o.

Koncept územní studie Revitalizace areálu bývalého cukrovaru Břeclav navrhl a zpracoval v roce 2021 v Praze architektonický ateliér NEUHÄUSL HUNAL. Šíření a kopírování je možné pouze s uvedením zdroje. V případě jakýchkoli otázek a podnětů nás neváhejte kontaktovat.