

## P.01 – SOUTĚŽNÍ ZADÁNÍ



## REVITALIZACE AREÁLU BÝVALÉHO CUKROVARU, BŘECLAV

## **OBSAH SOUTĚŽNÍCH PODKLADŮ**

<b>1 ÚVOD.....</b>	<b>4</b>
<b>2 SOUČASNÝ STAV .....</b>	<b>4</b>
<b>3 VIZE .....</b>	<b>9</b>
<b>4 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA A ŘEŠENÉ ÚZEMÍ .....</b>	<b>9</b>
<b>5 STAVEBNÍ PROGRAM - ZADÁNÍ SOUTĚŽE.....</b>	<b>11</b>

## 1 ÚVOD

Areál bývalého cukrovaru je již více jak 20 let největším brownfieldem v centru města. Současně je také poslední rozsáhlou plochou, která může významně obohatit vybavenost města veřejnou infrastrukturou. Mimořádná je vazba areálu na centrum města, náměstí T.G.Masaryka a zejména potom na nábřeží řeky Dyje. V současné době je větší část území prakticky bez využití. Předmětem ideové architektonické soutěže je návrh nové zástavby, funkční členění území a řešení veřejného prostoru. Záměrem Města je revitalizovat postupně celý areál a zapojit tak plnohodnotně území do struktury města.

## 2 SOUČASNÝ STAV

### 2.1 Širší vztahy

**Areál cukrovaru** je situován severně od centra města kolem náměstí T.G.Masaryka, při pravém břehu řeky Dyje. Od severu je vymezen ulicí Národních hrdinů, která je v současné době velmi frekventovanou komunikací, je současně hlavním průjezdem města ve směru od dálnice D2 na Poštornou, Valtice, státní hranice ČR-Rakousko. Od jihu je areál vymezen ulicí U Stadionu a od východu řekou Dyjí.

Propojení areálu s náměstím T.G.Masaryka není optimální. Prakticky je možné pouze ulicí Národních hrdinů, případně po nábřeží řeky Dyje přes ulici 17.listopadu. Možné, ale zatím relativně málo využívané, je propojení přes pasáž domu náměstí T.G.Masaryka 1 směrem k ulici U Stadionu. Areál bývalého cukrovaru je lávkou pro pěší propojen s východní částí města.



Zákres řešeného území do ortofotomapy

## 2.2 Areál bývalého cukrovaru

Část areálu při ulici Národních hrdinů je v současné době využita. Sídlí zde společnost Racio, jsou zde prodejny průmyslového zboží a také je zde areál CZT. Budovy jsou využity pro bydlení, výrobu a skladování, prodej a administrativu. Na veřejném prostranství před objekty směrem k ulici Národních hrdinů je veřejné parkoviště. Jiné využití této části areálu je možné až v delším časovém horizontu, příp. jako poslední etapa.

Při ulici Národních hrdinů je dvoupodlažní objekt bývalé skladové haly cukru tzv. RENA, který je v přízemí využíván jako prodejna, v patře je využitelný zajímavý prostor zastřešený sbíjenými obloukovými vazníky (nyní jen příležitostně užívány na výstavy, koncerty apod.).

V řešeném území jsou situované dva bytové domy – jeden je užíván nájemníky a druhý je dlouhodobě prázdný. Jde o původní stavby z počátku cukrovaru, které sloužily jako byty vyšších cukrovarských úředníků.

Západní část areálu při ulici Národních hrdinů je tvořena nepravidelnou kompozicí objektů. V současné době je tato část areálu využita několika subjekty, převažuje smíšený způsob využití. Jiné využití této části areálu je možné až v delším časovém horizontu, příp. jako poslední etapa.

Objekty velké i malé tržnice jsou v současné době nevyužity. Pro revitalizaci se uvažuje jen s objektem velké tržnice, který je zděným halovým objektem o zastavěné ploše 2.790m<sup>2</sup>. Budova je halovým objektem, má jedno nadzemní podlaží, zastřešená je dřevěným krovem. Využití malé tržnice nebo její odstranění je na zvážení soutěžících.

Objekty na p.č.529/3 (RENA) a 526 (užívaný bytový dům) budou ponechány, s jejich odstraněním se zatím nepočítá.

Objekty na p.č.529/30 (bývalá trafostanice) a 6351 (zázemí dětského dopravního hřiště) jsou v současné době využity, jejich případné jiné využití, nebo odstranění je na zvážení soutěžících.

Ostatní volné plochy jsou v současné době využity jako veřejné parkoviště, veřejná zeleň a ostatní veřejné prostranství. Podél řeky Dyje vede chodník pro pěší a poměrně často využívaná cyklostezka. Často je také využívána lávka pro pěší přes řeku Dyji. Ne zcela optimální je řešení průchodu směrem k mostu při ulici Národních hrdinů.

Lávka pro pěší bude respektována, objekt je zapsán v památkovém katalogu NPÚ.

### Historie areálu

Jeden z největších cukrovarů na Moravě byl založený v roce 1863 Hermanem Kuffnerem. Je urbanistickou dominantou města. Přestože není žádný z objektů v areálu zapsán jako nemovitá památka, je příkladem industriální architektury z konce 19.století.

V indikativním seznamu nemovitých kulturních památek (památkový katalog) je zapsán železniční most (dnes most pro pěší) pod rejst.č. ÚKSP 104161. Ocelový nýtovaný most s příhradovou konstrukcí vybudován v roce 1898. Sloužil pro železniční vlečku spojující stanici dráhy s průmyslovým areálem břeclavského Kuffnerova cukrovaru. Objekt je jedním z hodnotných dokladů postupující industrializace.



Řešené území není jinak součástí žádné památkové rezervace, nebo zóny.

Historie cukrovaru v Břeclavi se pojí s významnou podnikatelskou rodinou Kuffnerů. Ti začínali v lihovarnickém průmyslu. Břeclavský cukrovar založil Heřman Kuffner 1. 10. 1863. Budova cukrovaru byla vybudována v roce 1862. Prvnímu požáru cukrovar podlehl 20. 8. 1893. Stavba nových budov ještě větších rozměrů započala ve stejném roce. Provoz byl zahájen v roce 1894. V roce 1907 proběhla velká rekonstrukce provozu – nově vybavena byla výrobní a balírna kostkového cukru a upravena výrobní moučkového cukru. Druhý požár vypukl v roce 1945, kdy cukrovar i skladiště podpálila německá armáda. Výroba byla obnovena až v roce 1947. Po sametové revoluci v roce 1990 byl provoz ukončen. Po ukončení činnosti byly budovy pronajímány k různým účelům. V současnosti největší část cukrovaru patří firmě Racio, která zde zavedla výrobu cereálního pečiva. Rovněž se postarala o rekonstrukci, která probíhala od roku 1993 do roku 2014. Cílem rekonstrukce bylo zachování vzhledu budovy z 19. století.

Zdroj: [www.pamatkovykatalog.cz](http://www.pamatkovykatalog.cz)



Pohled z budovy bývalého cukrovaru, dnes sídla společnosti Racio směrem k jihu.

### Územní plán

Řešené území je platným Územním plánem Břeclav řešeno jako plocha S – plochy smíšené obytné. V severní části při ulici Národních hrdinů jde o stabilizované plochy, plochy směrem k řece Dyji jsou plochami změn, pod označením S-27/Pe. Hladina zástavby, maximální počet plných nadzemních podlaží bude na plochách změn 7.

Část řešeného území směrem k řece Dyji je určena Územním plánem Břeclav k prověření územní studii pod označením S18. Jde o území přestavby dle platného Územního plánu Břeclav. Níže uvedeny podmínky Územního plánu Břeclav.

## **S - Plochy smíšené obytné**

### **HLAVNÍ ÚČEL VYUŽITÍ:**

Plochy smíšené obytné jsou vymezeny v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

### **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

Plochy smíšené obytné zahrnují pozemky pro činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně souvisejí a jsou slučitelné s hlavním účelem využití. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení (včetně pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře zastavěné plochy do 1500 m<sup>2</sup>), plochy veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

### **PODMÍNĚNÉ VYUŽITÍ:**

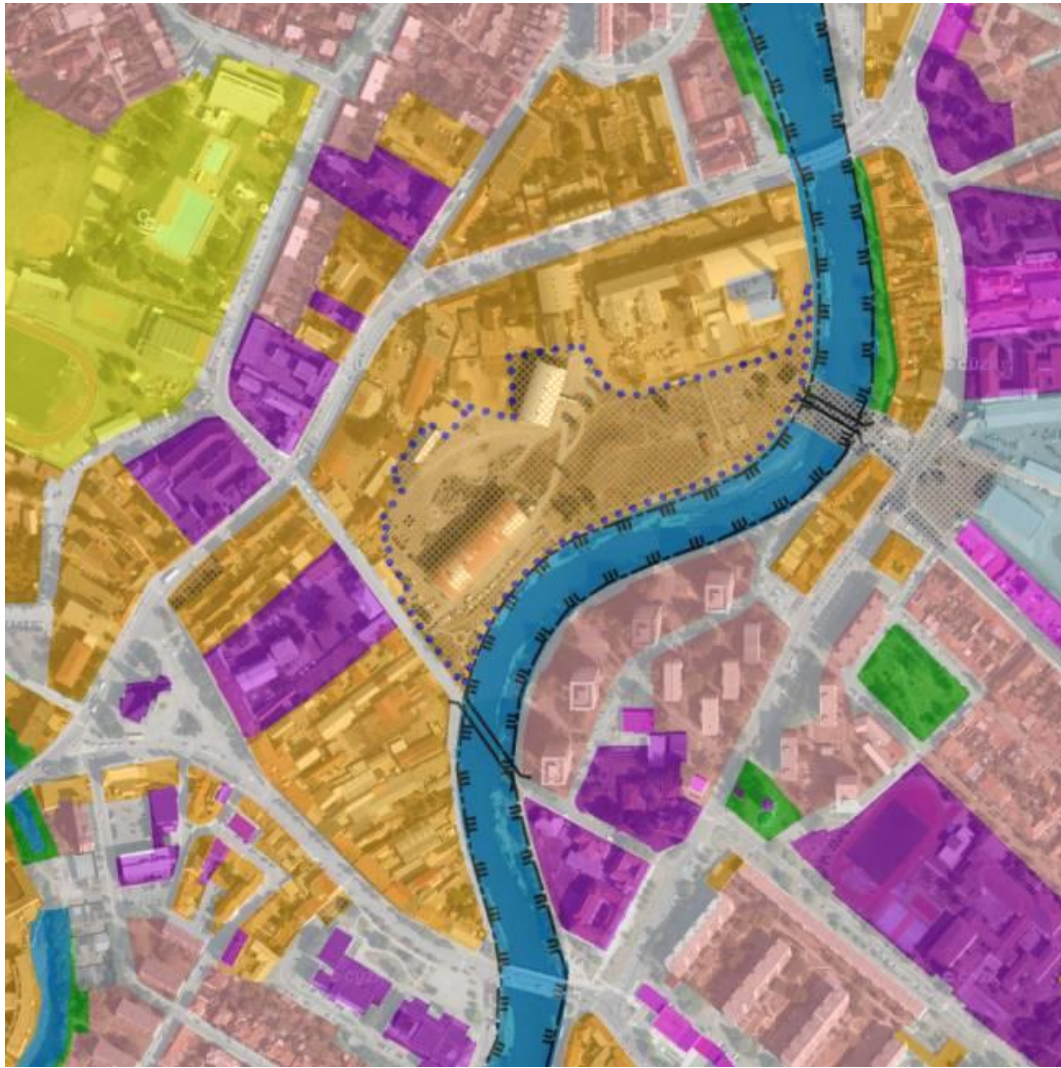
Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a výrazně nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. vybavenost komerční, služby, lázeňství, nerušící drobná výroba, řemesla, zemědělství apod., které svým charakterem a kapacitou výrazně nezvyšují dopravní zátěž v území). V areálu pivovaru a v zámeckém areálu je přípustné pivovarnictví. Pokud je nová stavba s obytnou funkcí umístována v těsné návaznosti na stavbu v ploše výrobní nebo dopravní s provozem rušivým nad běžně přípustnou míru, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou. Součástí ploch smíšených obytných mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které zjevně souvisejí s hlavním účelem využití a slouží pro naplnění účelu dané plochy.

### **NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

Činnosti, stavby nebo zařízení, které zjevně nesouvisejí nebo nejsou slučitelné s hlavním účelem využití a které svojí kapacitou, prostorovým uspořádáním nebo technickým řešením prokazatelně výrazně naruší kvalitu obytného prostředí nebo takové důsledky vyvolají druhotně (např. těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby, čerpací stanice pohonných hmot apod.). V plochách S46 a S22 (v OP zámku) výstavba RD a BD.

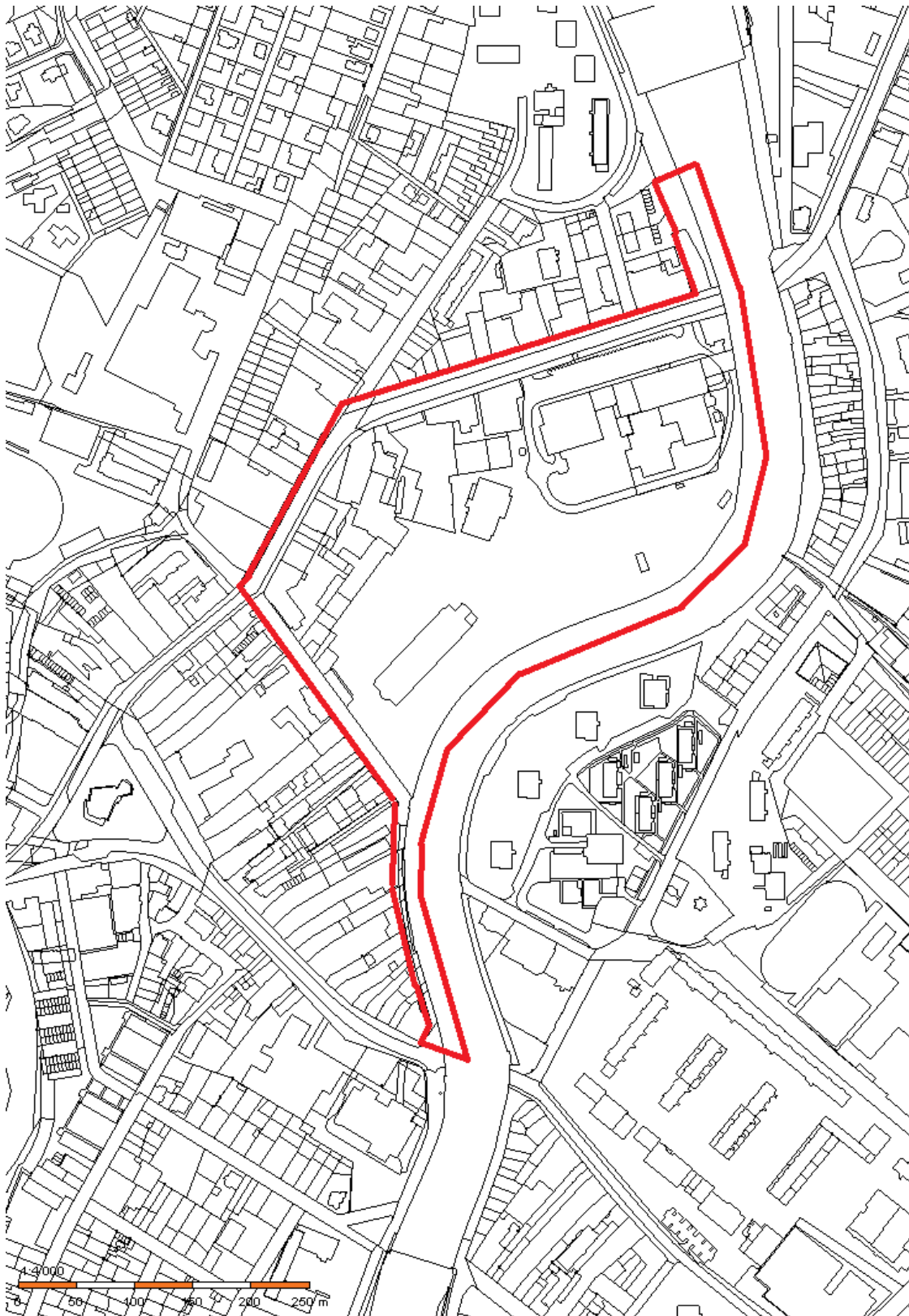
### **Hladina zástavby (dle ÚP Břeclav):**

Návrh hladiny zástavby v rozvojových plochách bude předmětem řešení územních studií, které prověří nové využití vymezených rozvojových lokalit. V existující zástavbě, kde je stabilizovaná kompaktní urbanistická struktura nebo, kde je zachovalý (historický) typický charakter zástavby (ulicovka s okapovou orientací) se výška nových staveb v prolukách a nezastavěných plochách přizpůsobí jejich významu a poloze nebo výškové hladině okolní zástavby. Pro rozvojové plochy, které nejsou součástí lokalit, kde je uloženo prověření nového využití územní studií a pro plochy v existující zástavbě, kde je urbanistická struktura rozvolněná nebo není doposud stabilizovaná, je stanovena podlažnost ve výkrese číselným kódem ve čtverci. Uvedené číslo stanovuje pro nové stavby maximální počet plných nadzemních podlaží (bez podzemních podlaží a podkroví resp. ustupujícího podlaží).



Výřez z výkresu s informacemi hlavního výkresu Územního plánu Břeclav, 7/2020





Výřez z mapy KN, 7/2020

Výkres majetkových vztahů, příp. viz.příloha P.09



### 3 VIZE

Areál bývalého cukrovaru je územím s vysokým rozvojovým potenciálem a možností kvalitního zapojení do urbanistické struktury centra města. Prioritou je najít nové využití pro stávající objekty, vhodně dostavět volné plochy a řešit veřejná prostranství vč. využití nábřeží řeky Dyje. Předpokládá se multifunkční využití území, své místo by zde měla najít nová městská knihovna, víceúčelová hala pro kulturní a sportovní akce, další občanská vybavenost jako je školka, sociální služby, ordinace lékařů, drobné služby, restaurace a kavárny. Dále např. kanceláře, coworkingové centrum jako podpora drobného podnikání, živnostenské byty (polyfunkční domy) a bytové domy. Na volných prostranstvích lze uvažovat umístění venkovní tržnice a samozřejmě veřejnou zeleň stejně jako chodníky pro pěší a cyklostezky. V neposlední řadě bude vítané zpřístupnění řeky.

Cílem Zadavatele, Města, je postupná obnova celého areálu, výrazné zkvalitnění veřejných prostranství, využití potenciálu nábřeží a realizace chybějící občanské vybavenosti.

Město předpokládá, že na základě výsledků ideové urbanistické soutěže bude možné rozhodnout, která část areálu bude realizována v 1., a které v dalších etapách, jak budou rozmístěny v území nové funkce a jak bude oživeno nábřeží.

### 4 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA A ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Areál bývalého cukrovaru, resp. celé řešené území zabírá plochu 12,763 ha. Část, která je prioritně předmětem soutěže, je volné prostranství včetně nábřeží a objektů velké a malé tržnice. Součástí řešeného území jsou pro účely soutěže také navazující uliční profily. Tato hlavní část řešeného území má plochu 9.683 ha.

V severní a západní části areálu jsou objekty společnosti Racio, objekt RENA, bytové domy a blok v západní části areálu při ulici Národních hrdinů (viz.mapový podklad níže). Tato část je v současné době využita, soutěžní návrh bude řešit toto území pouze ideově se vzájemnými vazbami a s výhledem do delšího časového horizontu. Objekty druhé části nemusí být v návrhu řešeny dispozicemi. Tato část areálu má plochu 3,08 ha.

**Realizace dle návrhu řešení nesmí být podmíněny opatřeními navrženými v současné době využití části areálu (viz. vymezení níže).**

**Objekty, které jsou předmětem návrhu:**

**Velká tržnice, na p.č.529/53**, zadavatel upřednostňuje rekonstrukci objektu a jeho nové funkční využití. Halový objekt je možné využít např. pro novou knihovnu, nebo pro multifunkční halu. Nové funkční využití je zcela na zvážení soutěžících.

**Malou tržnici na p.č.529/4** je možné odstranit. Využití objektu je jinak v zásadě přípustné. Nutno zvážit technický stav objektu a ekonomické aspekty rekonstrukce s novým využitím.

**Objekt na p.č.526**, bytový dům, bude ponechán, upraveno může být veřejné prostranství kolem objektu včetně jeho zázemí.

**Objekt na p.č.529/3**, RENA, bude ponechán, upraveno může být veřejné prostranství kolem objektu včetně jeho zázemí.

**Objekt na p.č.530/1**, bývalý bytový dům vyšších cukrovarských úředníků. Je na zvážení soutěžících další využití objektu.

**Objekt na 530/4**, sklad, je možné odstranit.

**Objekt na p.č.529/30**, bývalá trafostanice. Je na zvážení soutěžících další využití objektu.

**Objekt na p.č.6351**, zázemí dětského dopravního hřiště. Další využití objektu je v principu možné, není však nutné.

**Nábřeží řeky Dyje.** Zásah do opěrné zdi podél Kuffnerova nábřeží a zpřístupnění řeky je přípustné a v přiměřeném rozsahu žádoucí. Předpokládá se, že návrh bude umožňovat zvětšení průtočného profilu koryta řeky. Doporučuje se vzít v úvahu unikátní konstrukci kamenné nábřežní zdi, zvážit rozsah zásahů do této konstrukce, a řešit je citlivě.

V návrhu je třeba respektovat požadavky vyplývající z umístění řešeného území v pasivní zóně ZÚ. Aktualizace mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik, mapy rozlivu na úseku Břeclav, jsou součástí Přílohy P.02.

**Most pro pěší** přes řeku Dyji bude ponechán.

Areál je **komunikačně** napojený po nábřeží řeky s ulicí 17.listopadu. Dnes neatraktivní prostor pro zásobování, pěší a cyklisty, sousedící se zadními trakty budov 17.listopadu. Návrh bude řešit revitalizace tohoto prostoru. Řešeno bude také propojení areálu cukrovaru přes náplavku s nábřežím sídliště U Splavu (pro pěší a cyklisty).



Vymezení částí areálu (druhá část, viz.výše), které jsou v současné době využity,

## 5 STAVEBNÍ PROGRAM – ZADÁNÍ SOUTĚŽE

Rozsah řešeného území je vyznačen v grafické části podkladů. Soutěžní návrh bude především řešit volné prostranství areálu s objekty malé a velké tržnice včetně Kuffnerova nábřeží a propojení podél řeky směrem k ulici 17.listiopadu a sídlišti U Splavu. V této části řešeného území budou umístěny závazné části zadání. V části území v současné době využívané (v grafické části podkladu vyznačené oranžovou linií, tedy areál společnosti Racio a zástavba v západní části areálu při ulici Národních hrdinů, viz.výše) mohou být umístěny ostatní doporučené funkce, příp. polyfunkční domy.

V řešeném území bude zastavěná plocha u jednotlivých funkcí vymezena tak, že občanská vybavenost bude zastoupena přibližně 20%, polyfunkční (živnostenské) domy 20% a veřejná zeleň vč. veřejných prostranství 20%.

5.1 V řešeném území bude **závazně** řešeno:

- Dopravní napojení areálu
- Městská knihovna,
- Multifunkční hala,
- Bytové domy, polyfunkční domy s občanskou vybaveností;

Doporučený rozsah u závazně umístěných funkcí:

- Dopravní napojení areálu bude řešit, kromě automobilové dopravy a případně městské hromadné dopravy, komunikace pro pěší a cyklisty.
- Městská knihovna, doporučený rozsah je specifikován v Příloze P.05, předpokládaný počet svazků 180.000, sál pro prezentaci a školení s kapacitou 70 osob, městský archiv (alespoň 1.500m<sup>2</sup>), kontaktní místo veřejné správy, technické zázemí, bistro, kavárna, technologický hub pro vzdělávání, předpokládá se využití maximální možné podlažnosti dle ÚP Břeclav.
- Multifunkční hala (sál) zejména pro sport (doporučený rozměr plochy hřiště alespoň 44x22m, světlá výška 9m, s hledištěm pro 200 sedících diváků), a společenské akce (s kapacitou min. 500 míst na stání v případě kulturních akcí, koncertů).
- Bytové domy, polyfunkční domy s občanskou vybaveností (komerční) v přízemí a bydlením v horních patrech.

5.2 Jako **doporučené**, budou dále v řešeném území umístěné funkce:

- Občanská vybavenost, školka (doporučeno v rozsahu 2 oddělení), sociální služby pro různé věkové skupiny obyvatel, stravovací zařízení (restaurace, kavárny), ordinace pro lékaře, drobné provozovny služeb, apod.,
- Coworkingové centrum s kapacitou přibližně 30 pracovních míst,
- Nábřeží bude oživeno odpočinkovými plochami s možností posezení, zpřístupnění vodního toku (za předpokladu rozšíření průtočného profilu koryta řeky),
- Parkovací plochy pro potřeby řešeného území, přednostně pod objekty, podzemní parking. Parkovací plochy pro občanskou vybavenost budou koncipovány tak, aby bylo možné jejich kapacitu využít i pro veřejné parkování každodenního režimu pro širší území centra města.
- Respektováno bude napojení řešeného území na cyklostezky, uzlové body na okraji řešeného území, úpravy trasy v řešeném území jsou přípustné,
- Plochy veřejné zeleně;
- Venkovní tržiště, kryté, místo pro 25 stánků (přibližně velikosti jednoho místa 3x3m), lze kombinovat s jinou funkcí,

5.3 Návrh bude vycházet z podmínek Územního plánu Břeclav v platném znění, příp. odchýlení od podmínek je možné, požadováno bude však zdůvodnit takovéto řešení.

Doporučuje se návrh v souladu se zásadami udržitelnosti, energetická soběstačnost území. Navrhovaná zástavba může obsahovat prvky charakteristické pro pasivní, příp. aktivní domy, předpokládá se využití v místně dostupných obnovitelných zdrojů energie. Návrh bude také respektovat principy modro-zelené infrastruktury, bude tedy maximálně šetrný k vodním zdrojům, využita bude dešťová voda, mohou být navrženy vegetační střechy a fasády.

Návrh bude respektovat v maximální možné míře stávající trasy technické infrastruktury, případně navrhne přeložky, či jiné řešení.

\* \* \* \* \*