

P.01 Zadání

## **Urbanistická soutěž o návrh**

**„Městotvorné řešení území kolem tzv. „průpichu“ v Přerově“**



**Magistrát města Přerova  
Odbor koncepce a strategického rozvoje  
Ing. arch. Klára Koryčanová  
Duben 2017**

## 1. Důvody pro vyhlášení urbanistické soutěže

Důvodem je získání kvalitního urbanistického řešení městotvorného bloku budov v návaznosti na dopravní stavbu průtah městem, který tento blok rozdělí. Na soutěžní návrh bude navazovat vypracování regulačního plánu, který stanoví regulativy budoucí výstavby.

## 2. Vztah k územnímu plánování

V současné době je platný Územní plán města Přerova ve znění změn č. 1, 4a, 4b, 5, 6 a 8 účinný od 8.4.2017. V řešeném území je definováno hned několik ploch s rozdílným způsobem využití.

Jsou to:

Stabilizované plochy pro bydlení bytové

Stabilizované plochy smíšené obytné

Stabilizované plochy pro bydlení rodinné

Stabilizované plochy výroby a skladování

Stabilizované plochy občanského vybavení (polyfunkční komplexy vybavenosti)

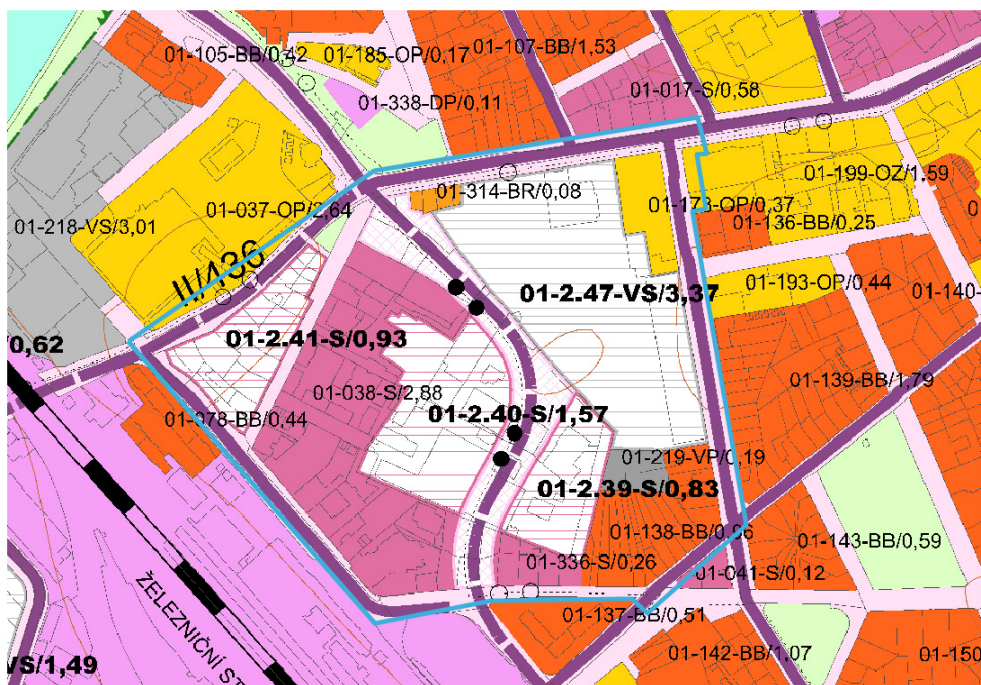
Přestavbové plochy smíšené výrobní ( smíšené plochy obč. vybavení a výroby)

Přestavbové plochy smíšené obytné

Přestavbové plochy veřejných prostranství (veřejně přístupné prostranství pro dopravu)

Stabilizované plochy veřejných prostranství (veřejně přístupné prostranství pro městskou zeleň)

Stabilizované plochy veřejných prostranství (veřejně přístupné prostranství pro městskou zeleň)



Územní plán města Přerova je dostupný na webových stránkách:

<http://www.prerov.eu/cs/magistrat/rozvoj-mesta/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-prerova.html>

Není nutno respektovat stávající funkční využití územního plánu.

Územně analytické podklady jsou dostupné na webových stránkách:

<http://www.prerov.eu/cs/magistrat/rozvoj-mesta/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady-obci-orp-prerov-uap/dokumentace-uzemne-analytickych-podkladu-orp-prerov-uap.html>

#### Územně analytické podklady

Dle územně analytických podkladů je ulice Komenského vyhodnocena jako významný veřejný prostor.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem vnitřní vodorovné plochy letiště Přerov, která se nachází ve výšce 248 m n. m. a ochranným pásmem s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN-2000m a vnějším ornitologickým ochranným pásmem.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem paprsku radioreléových spojů a to ve výšce cca 224-231 m n.m.

#### Stavební uzávěry

Velká část území je zasažena stavebními uzávěrami a to:

Kojetínská - stavební uzávěra pro území vymezené stavbou "Mimoúrovňové křížení silnice I/47 s tratí Českých drah – MÚK Kojetínská".

Průpich - stavební uzávěra pro katastrální území Přerov, v prostoru ohraničeném v úseku mezi křižovatkou ulic Komenského – Velké Novosady – Kojetínskou a ulicí Kramářovou.

Tyto stavební uzávěry skoční svoji platnost po realizaci určených staveb, nejsou tedy limitem pro soutěžící.

### **3. Vymezení řešeného území**

Řešené území je vymezeno vzdálenější stranou ulic Komenského, Havlíčkova, Čechova, Kramářova, Husova a Kojetínská v Přerově. V lokalitě se nachází areál pivovaru Zubr, bývalý areál firmy JUTA a slévárny Heinik. Bytové domy, rodinné domy, Střední průmyslová škola strojní, polyfunkční objekty před vlakovým nádražím. Řešené území bude rozděleno dopravní stavbou I/55 Přerov-průtah centrem, 1. etapa (tzv. „průpich“). Na část území byly vydány stavební uzávěry, které byly vydány podle platných předpisů, což znemožnilo investice v tomto území. Celkový rozsah řešeného území představuje cca 16 ha. Jedná se o záplavové území toku řeky Bečvy q100, ale v současné době se již realizují protipovodňová opatření, takže tento limit není limitem pro soutěžní návrh.





#### 4. Historie

Slévárna Heinik byla založena Vincencem Heinikem roku 1863. V tomto roce nechal postavit obytný dům a provozní dílny nové továrny v trati Opletá (dnes Škodova ul.). Jednalo se o továrnu na měděné a kovové zboží. Vybavil např. i Skenův cukrovar (dnes továrna Kazeto). Výroba se postupně rozrůstala. V roce 1905 v ní pracovalo 50 dělníků. V roce 1908 vzniká přístavba strojírny a nová slévárna. Od r. 1919 firma Heinik užívá i českého názvu „Heinik dědici a spol.“. V roce 1933 byla zahájena výroba vodních turbín.

Vlivem hospodářské krize v 30. letech výroba stagnovala. Za války však výroba dále pokračovala. V roce 1948 byl majetek firmy znárodněn a připojen k Přerovským strojárnám. Po roce 1989 podnik zanikl a budovy zchátraly.

V roce 1872 Vincenc Heinik založil další odvětví svého podnikání, a sice výrobu motouzů z konopí. Počátkem 30. let 20. století se jednalo o největší továrnu na výrobu motouzů v tehdejší ČSR. 1948 byl podnik rovněž znárodněn a přejmenován na Juta národní podnik. Tento podnik byl i nadále významným zaměstnavatelem a výroba skončila až po roce 1989. Objekty a pozemky patří i nadále firmě JUTA, a.s.

V roce 1872 byl položen základní kámen stavby akciového pivovaru s názvem “První moravský pivovar akciový se sladovnou v Přerově”. 1873 byla stavba dokončena a uvařeno první pivo. Ačkoliv ostatní průmyslové podniky a výroby v řešeném území zkrachovaly, pivovar je i nadále fungujícím a prosperujícím podnikem.

Ve stejném roce jako byla zahájena stavba pivovaru, byly postaveny i bytové domy v ulici Škodova, které sloužily služebnictvu C.k.p. Severní dráhy. Ty byly v polovině padesátých let 20.století obydleny sociálně slabší vrstvou obyvatel, převážně romské komunity. Město

Přerov tyto domy spolu s okolními pozemky prodalo v roce 2007 společnosti Opera Bohemia, která chtěla stávající obyvatele vystěhovat, domy zbourat a postavit nové. Tato vize však nebyla naplněna. Zbourány byly pouze dva domy a zbytek chátral. Město Přerov proto vykoupilo v roce 2016 domy i s pozemky zpět do svého vlastnictví.

## 5. Dosavadní studie a projekty

Město Přerov se rozvojem území kolem budoucího „průpichu“ zabývalo již v minulosti a nechalo vypracovat urbanistické studie řešící toto území. Byly to urbanistická studie-přednádraží v Přerově (Ateliér KO-SA Brno, 1997), dopravně urbanistická studie Přednádražní prostor a průraz I/55 v Přerově ( Ing. .arch. Pavel Šimeček, 2002). Průzkumy a rozborů regulačního plánu (2004). Následující fáze regulačního plánu již nebyly pořízeny. Urbanistická studie lokality v okolí „průpichu“ v Přerově ( CAD Projekt Plus,s.r.o., 2008).

Rovněž byly zpracovány další dvě studie, jejichž objednavatelem byla firma Opera Bohemia, která měla záměr vybudovat nové bytové domy v místech stávajících byt. domů obývaných sociálně slabšími obyvateli.

## 6. Stávající stav a požadavky na řešení

Řešené území je v současné době tvořeno fungujícím areálem pivovaru Zubr, průmyslovým brownfieldem bývalého areálu firmy JUTA a slévárny Heinek, bytovou a rodinnou zástavbou. Blok se nachází mezi centrem města a nádražím. Špatná dopravní dostupnost průmyslových areálů vedla k postupnému obestavění celého bloku dalšími bytovou a rodinnou zástavbou v kombinaci se službami. Výrobní provozy se tak ocitly ve stísněných prostorových podmínkách bez rezervních rozvojových ploch. Platná stavební uzávěra znemožnila investice do rozvoje průmyslového areálu, což mimo jiné vedlo k odsunu výroby z Přerova. Umístění bydlení sociálně slabších obyvatel rovněž přispělo k degradaci celého území a vzniku ghetta.

Po vybudování dopravní stavby „průpichu“ dojde k otevření velkého bloku, u kterého je potřeba stanovit vhodný způsob zástavby a využití. Důležité bude stanovit základní regulativy zástavby jako je funkční využití, výška zástavby, stavební čára, dopravní obslužnost. Základním požadavkem je nalézt nejlepší urbanistické řešení a zdůvodnění návrhu řešení. Soutěžící navrhne směřování k budoucímu obrazu města a základní principy rozvoje města. Soutěžící mohou navrhnout vlastní formu regulace území.

### Dopravní řešení a širší dopravní souvislosti

Dopravní stavba „průpichu“ by měla pomoci nejen dopravní zátěži města jako celku, ale i k rozdělení uzavřeného bloku a jeho celkového zpřístupnění. Řada objektů je určena k asanaci. Nové dopravní řešení tak vybízí i k nové zástavbě a celkové změně urbanistické struktury lokality. Dojde ke zkrácení průtahu městem z 3,7 na 2,9 km. Ve stavbě se nachází

celkem 5 křižovatek. Jedna z nich napojuje i průmyslový areál Juty uvnitř řešeného území (0,290 km). Jde o křižovatku úroňovou průsečného typu. Stavba byla umístěna územním rozhodnutím ze dne 2.4.2009. V současné době probíhají výkupy pozemků pro možnost vydání stavebního povolení. Předpoklad realizace je rok 2018.

Úkolem soutěžících je navrhnout kvalitní veřejný prostor, zakomponování nové dopravní stavby do organismu města a zároveň navázání na nově vzniklou zástavbu.

Dále pak vytvořit novou městskou čtvrť, která bude kvalitní a životaschopná. Svou strukturou naváže na zbytek města. Vytvoří možnosti pro novou infrastrukturu.

V dopravním řešení je nutné respektovat umístění stavby silnice I/55 (tedy plochy mezi obrubami), nicméně nikoliv ostatní související stavby (chodníky, cyklostezky a jiné). Dále je nezbytné navrhnout dopravní obslužnost zbývajících částí s ohledem na budoucí výstavbu. Soutěžící by měli navrhnout řešení dopravy v klidu.

V rámci dopravní stavby „průpichu“ budou vybudovány protihlukové clony o výšce 4 m. V řešeném území jsou navrženy dvě protihlukové clony. Jedna na začátku úseku od ulice Komenského v délce 47 m a druhá při výjezdu z území, při ulici Kramářova v délce 65 m. Protihlukové clony byly v projektu umístěny s ohledem na stávající stav zástavby a předpokládanou dopravní zátěž.

Soutěžící budou řešit protihluková opatření v rámci svého návrhu, včetně případných úprav již navrženého. Město preferuje městotvorné řešení protihlukových opatření.

Město Přerov dokončuje Plán udržitelné mobility (termín dokončení srpen 2017, [www.mobilita-prerov.eu](http://www.mobilita-prerov.eu)). Soutěžící by se měli pohybovat v jeho rámci.

Informace o připravovaných dopravních stavbách (dálnice D1, obchvat) naleznete na těchto odkazech:

<https://www.rsd.cz/wps/portal/web/mapa-projektu#/poi/5539362ec488bb6348784dcb>

[https://www.rsd.cz/mapa/attachment/5539362ec488bb6348784dcb/infoletak\\_d1-0136-rikovice-prerov\\_1491893244661.pdf](https://www.rsd.cz/mapa/attachment/5539362ec488bb6348784dcb/infoletak_d1-0136-rikovice-prerov_1491893244661.pdf)

### Záměry města Přerov

Město Přerov, které převzalo zpět do svého vlastnictví bytové domy v ulici Škodova, využilo dotačního titulu na demolice zanedbaných objektů a připravuje demolici zbývajících 4 bytových domů, která proběhne v letošním roce. Po demolici budou pozemky upraveny jako zatravnění.

( Výkres demolice byt. domů v ul. Škodova viz podklad P.11)

Výčet staveb, které mohou, ale nemusí být v území umístěny, a Přerovu chybí:

- víceúčelová (sport i kultura) hala pro 500-800 osob
- městská knihovna
- magistrát
- parkovací dům

-popř. jiné, dle vlastního zvážení

Statutární město Přerov v současné době žádnou z uvedených staveb nemá v krátkodobém horizontu záměr budovat.

### Majetkové vztahy a záměry současných majitelů pozemků

V řešeném území se kromě několika rodinných a bytových domů, nachází i velké průmyslové celky, které mají vliv na podobu území. Jedná se o pivovar ZUBR a Juta, a.s. Majetkové vztahy jsou nejlépe patrné na mapě vlastnických vztahů. Je vhodné majetkové vztahy ctít, nicméně není nutné je zcela respektovat.

Vlastník pozemku p.č. 844 (PMS, a.s.) je otevřen jednání o možnosti vedení propojení územím přes tuto parcelu. V areálu pivovaru ZUBR bude vybudováno návštěvnické centrum, jehož umístění je nutné respektovat.

Společnost JUTA, a.s. má zájem o prodej všech svých pozemků.

### Památková ochrana

V řešeném území se nachází dvě nemovité kulturní památky. Prvním je činžovní dům energetické společnosti (Husova 10, p.č.902), jehož autorem je Bohuslav Fuchs a druhým je přístavba dílenského traktu a třípatrové budovy střední průmyslové školy (Havlíčková 4, p.č.834) od autora Vlastislava Chrousta.

Podrobnější informace, včetně fotografie naleznete v památkovém katalogu NPÚ na adrese:

<http://1url.cz/Ttdi4+>

<http://1url.cz/utdiD>

### Potenciální ekologická zátěž

V lokalitě se nachází pozemky, kde dříve bývala slévárna Heinik, viz výše. Jednalo se o provoz, kde se zpracovávala měď, mosaz a železo. Průzkum kontaminace nebyl zpracován, je však vhodné uvažovat o možném ekologickém zatížení.

### Zeleň

V řešeném území se nachází kromě cíleně vysazené zeleně i zeleň náletová. Stav je popsán v dendrologickém průzkum, který je podkladem č. P 08. Navržené plochy zeleně by měly vhodně doplňovat plochy zástavby.

### Demografie

Počet obyvatel se za posledních 20 let snížil. Nejvíce obyvatel mělo město v roce 1991, kdy zde žilo 51 915 obyvatel. K 1.1.2017 ve městě žije 43 641 obyvatel.