

# „NOVÝ POTENCIÁL V RÁMCI ROZVOJE KYJOVA – LOKALITA MLÉKÁRNA”

PRŮVODNÍ PODKLAD K  
URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÉ OTEVŘENÉ JEDNOFÁZOVÉ  
PROJEKTOVÉ SOUTĚŽI



## **1. Cíl studie**

Cílem studie je návrh využití a zastavění stávající plochy brownfieldu - bývalé Mlékárny a Pivovaru v zastavěném území intravilánu města s návazností na střed města a okolní urbanistickou strukturu, s vytvořením nového urbanizovaného prostoru městského charakteru s možností nového funkčního využití jak pro bytovou výstavbu, tak občanskou vybavenost. Dílčími cíli je:

- řešit prostorově celý blok, vč. přilehlého veřejného prostranství k fasádám protějších bloků (na předprostor knihovny byla zpracovaná studie řešení – viz příloha P.09)
- zajistit možnost flexibility následného využití území městského charakteru s návrhem funkčních ploch a prostorového ztvárnění
- zajistit pro navrhovanou zástavbu vhodný dostatek veřejného prostranství a městské zeleně, s maximální mírou zachování stávající zeleně v území
- zajistit dostatečné dopravní napojení a obslužnost nové lokality na stávající dopravní strukturu a řešením navazujících křižovatek, s prioritou pěší obslužnosti a prostupnost daného území co nejvíce směry
- navrhnout ekonomicky reálný model přestavby území s možností etapizace
- zachovat funkci městského prostoru s vytvořením urbánní scény

Záměrem řešené lokality není jen samotná konverze daného prostoru, tj. stavební přeměna řešené lokality, ale vytvoření nové urbanistické koncepce zástavby a funkčního využití, s celkovým začleněním do stávajícího urbanismu městské zástavby v rámci širšího kontextu a urbánního rozvoje města, ploch veřejného prostranství a městské zeleně (např. vytvoření nového městského prostoru a prostoru pro veřejný život, propojení s historickým středem města, navázání na hlavní pěší komunikační tahy a propojení s okolními lokalitami - autobusové nádraží, náměstí, plocha před gymnáziem, městský park, městské koupaliště, lokalita ul. Urbanova, Mezivodí).

## **2. Popis lokality**

Vymezené území je situováno v centrální části města, severovýchodně od Masarykova náměstí.

Od historického jádra území odděluje třída Komenského, ulice Dobrovského a Urbanova. Stěžejní část lokality tvoří chátrající areál bývalé mlékárny a pivovaru, které tvoří brownfield města a jeho budoucí přestavba je pro rozvoj a strategii města klíčová.

Lokalita bývalé mlékárny se nachází v současnosti zastavěném území definovaném jako „Plocha smíšeného centrálního bydlení“ (viz kap. 4).

Pozemek bývalé mlékárny a pivovaru je součástí bloku navazujícího na střed města na rozhraní městské blokové a vilové zástavby. Současná tvář pozemku a navazujícího okolí odráží několik stavebních a funkčních motivů, kde se snoubí historie se současností, brownfields, rezidenční bydlení, sport, kultura a administrativa.

Hlavní plochu tvoří areál bývalé mlékárny a budova pivovaru s navazujícími manipulačními plochami a stávajícím vjezdem při nároží ulice Dobrovského a Urbanova. Západní část při ulici Komenského si drží městský charakter. Na původní rohový dům - cukrárna u Králíčků, navazuje nesourodá novostavba, která vyplnila prostor k ustoupené budově knihovny. Z druhé strany na knihovnu navazuje budova finančního úřadu, která se vrací k původní uliční čáře a dále navazuje na prvorepublikový dům, dnešní dětské polikliniky. Stávající nároží ulic Komenského třída a Dobrovského je prázdné a slouží k parkování. Prostor uzavírá blok stávající nízkopodlažní zástavby obchodních a kancelářských budov - Mates sport a Pražírna.

Ze severní části, v ulici U Parku a Urbanova, je tato část bloku zastavěna volnou strukturou vilového typu. Součástí řešených ploch je možné využití nebo zakomponování stávajícího letního kina a tenisových kurtů, přístupných z ulice Urbanova.

Lokalita se nachází na hranici památkové zóny MPZ Kyjova, navazující na náměstí, v navrhovaném území zásadního významu pro ochranu hodnot, na rozhraní městské blokové a vilové zástavby. Vzhledem ke své poloze má tato lokalita významný potenciál využitelnosti rozvoje města.

### **Seznam pozemků dotčených záměrem**

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>vlastník</b>	<b>výměra</b>
p.č. 918	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	2409 m <sup>2</sup>
p.č. 4258	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	1337 m <sup>2</sup>
p.č. 426/2	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	292 m <sup>2</sup>
p.č. 975	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	417 m <sup>2</sup>
p.č. 4398	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	51 m <sup>2</sup>
p.č. 280/7	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	187 m <sup>2</sup>
p.č. 280/4	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	2268 m <sup>2</sup>
p.č. 280/8	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	158 m <sup>2</sup>
p.č. 4399	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	7m <sup>2</sup>
p.č. 124	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	209 m <sup>2</sup>
p.č. 125/1	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	1501 m <sup>2</sup>
p.č. 280/9	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	710 m <sup>2</sup>
p.č. 125/2	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	173 m <sup>2</sup>

### **Disponibilní pozemky v rámci samostatné etapy záměru**

<b>Pozemek p.č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>vlastník</b>	<b>výměra</b>
p.č. 2510/39	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	176 m <sup>2</sup>
p.č. 2510/38	Ostatní plocha	Vlachová Hana, Za Humny 10, Boršov	42 m <sup>2</sup>
p.č. 2510/40	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	627 m <sup>2</sup>
p.č. 2510/13	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	210 m <sup>2</sup>
p.č. 2510/43	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	10 m <sup>2</sup>
p.č. 4193	Ostatní plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	73 m <sup>2</sup>
p.č. 280/2	Kulturní a osvětová plocha	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	3805 m <sup>2</sup>
p.č. 4396	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	391 m <sup>2</sup>
p.č. 4397	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	74 m <sup>2</sup>
p.č. 4395	Zastavěná plocha a nádvoří	Město Kyjov, Masarykovo nám 30/1, Kyjov	141 m <sup>2</sup>

Nemovitě věci v areálu tvoří jednotný funkční celek, jsou oploceny a byly dříve užívány jako výrobní areál potravinářského průmyslu – mlékárna. Příslušenstvím řešených pozemků jsou venkovní plochy a inženýrské stavby. Celkově jsou všechny objekty bez technologických zařízení. Vodovodní rozvody v celém areálu jsou částečně nefunkční.

V současné době na stávající budovy Mlékárny v areálu proběhla demolice stavby.

Navazující objekt bývalého Pivovaru - jedná se o samostatně stojící stavbu z r. 1760 – v současné době ve špatném stavebně technickém stavu, bez památkové ochrany zachování.

V rámci budoucího využití je možnost zachování části stávajících sklepů a zakomponovat je do budoucího návrhu řešení.

Stávající komín mlékárny – je ve špatném stavebně technickém stavu, při jeho zachování by se muselo provést nákladné statické zajištění

Na řešenou lokalitu navazuje také letní kino - amfiteátr, které je možné s celou lokalitu logicky a smysluplně propojit. Očekává se spíše víceúčelové využití areálu – například spojení odpočinkových aktivit s komerčními prostory v kombinaci s bydlením jako kompaktního celku, popř. vytvoření solitérních objektů pro bydlení a vnitrobloky.

Amfiteátr – návrh řešení:

- a) zachování stávajícího amfiteátru a začlenění do urbanistického návrhu řešení lokality
- b) možnost nahrazení stávající plochy letní scény novou funkční plochou, podmíněnou řešením v samostatné etapě.

V rámci záměru je možné jako samostatnou etapu řešit stávající **nároží třídy Komenského a ul. Dobrovského** s vytvořením blokové zástavby uzavírající nárožní proluku.

### **3. Navrhovaný záměr**

Záměrem města je vybudovat v dané lokalitě novou zástavbu intravilánu, která bude nabízet možnost bydlení, dále nabídnout plochy občanského vybavení a služeb.

Cílem je podpořit tak sílu města a soustředit se na funkce, které vrátí lidi zpět do centra města.

Potenciálními klienty budou lidé, kteří ocení kvalitu dané lokality v návaznosti na střed města, ale i možné netradiční zpracování budoucího architektonického návrhu celé lokality. Řešení bude také klást důraz na ekologický ráz projektu, dostatek zeleně na veřejných prostranstvích a možnosti aktivního trávení volného času.

#### **Účelem je nabídnout tyto plochy pro:**

- řešení nového bydlení
  - řešení ploch pro podnikání a občanské vybavenosti - drobné obchodní aktivity, služby, gastronomie, drobná administrativa
  - vytvoření nových pracovních příležitostí, komunitní centra
  - plochy veřejného prostranství:
    - a) veřejné prostranství volné – návrh a využití ploch v rámci zástavby, napojení na městský park
    - b) soukromé – využití vnitrobloků
  - řešení parkování:
    - a) rezidenti, v rámci potřebných kapacit dle návrhu řešení kapacity zástavby
    - b) veřejné, v rámci odlehčení stávajícího parkování na náměstí, popř. pro potřeby navazujících sportovních ploch a městského parku
    - nutné zachování počtu stávajících parkovacích ploch navýšených o bilanci návrhu využití území
  - dopravní obslužnost řešeného území s dopravním napojením a úpravou stávajících křižovatek z ulice Komenského, Dobrovského, Urbanova a stávajícím napojením k letnímu kinu.
  - smíšené využití komerčních prostor, drobných provozoven, obchodních a restauračních prostor v přízemí parteru může vytvořit novou „avenue“, jako místo pohybu a setkání, popř. vytvoření market place, s drobným prodejními plochami.
- Součástí záměru je možnost vybudování nízkopodlažního parkovacího domu, např. v místě tenisových kurtů, pro využití návštěvníků v rámci koupaliště, stadionu, popř. centra města, řešení a vybudování úpravy stávající křižovatky ul. Dobrovského, Urbanova a Újezd.

### **Analýza místa v rámci města:**

- napojení řešené lokality na hlavní městské body, veřejná prostranství a dopravně komunikační vazby
  - náměstí, radnice, kostel, pošta
  - nádraží (autobusové a vlakové)
  - sportovní areál, koupaliště
  - městský park
  - muzeum
  - školy – gymnázium, základní škola, umělecká škola
  - obchod a služby
  - knihovna
  - FÚ
  - zdravotnictví
  - cyklotrasy
  - městská třída – tř. Komenského

### **4. Územní plán, regulace – náplň, výška zástavby, parkování, zeleň, etapizace**

Lokalita bývalé mlékárny se nachází v návrhové ploše na zastavěném území definovaném jako „Plocha smíšeného centrálního bydlení“ – Sc – **návrhová plocha P3a**, s možností rozšíření a uzavření blokové zástavby v rámci **plochy P3b** a využitím návrhové **plochy P19**.

#### **BYDLENÍ - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ - SC**

- Hlavní využití Plochy zahrnující různorodou skladbu činností, dějů a zařízení občanského vybavení místního a regionálního významu a bydlení.

- **Přípustné** - pozemky bydlení, pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, komerčních zařízení a turistické infrastruktury - pozemky související dopravní a technické infrastruktury - pozemky veřejných prostranství, sídelní zeleně.

- **Nepřípustné** - činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

- **Podmíněně přípustné** - pozemky stávajících staveb pro bydlení je možno změnit na smíšené využití za podmínky, že minimálně v jednom podlaží nebo podkroví bude zachováno bydlení - stavby a zařízení (např. výroby, služeb, zázemí ke stavbě hlavní...) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a za podmínky, že budou splněny hygienické limity.

**Bydlení - smíšené centrální** - důvodem vymezení ploch smíšených centrálních je zachování pestrosti a mnohostrannosti funkčního využití centra jako jedné z priorit fungování města.

#### **V rámci územního plánu se jedná o plochu přestavby s ozn. - P3a , P3b a P19**

- **plocha P3a** - způsob využití – plocha smíšená obytná **SC**

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- řešit přestavbu areálu bývalého pivovaru a mlékárny
- respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot (viz. kap. Ochrana a rozvoj hodnot území)
- řešit ochranu proti riziku hluku (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)
- plocha se nachází v území povodňového ohrožení (kategorie 1 - zbytkové), řešit povodňové riziko v navazujících řízeních

- **plocha P3b** - způsob využití – plocha smíšená obytná **SC**

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- řešit přestavbu nároží tř. Komenského s ul. Dobrovského

- respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot (viz. kap. Ochrana a rozvoj hodnot území)
- řešit ochranu proti riziku hluku (viz. kap. Ochrana zdravých životních podmínek)
- plocha se nachází v území povodňového ohrožení (kategorie 1 - zbytkové), řešit povodňové riziko v navazujících řízeních

**- plocha P19 - způsob využití – plocha smíšená obytná SC**

- zpracování územní studie je nezbytnou podmínkou pro rozhodování
- řešit přestavbu tenisových kurtů
- respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro ochranu hodnot (viz. kap. Ochrana a rozvoj hodnot území)
- plocha se nachází v území povodňového ohrožení (kategorie 1 - zbytkové), řešit povodňové riziko v navazujících řízeních

Pozn. Zadavatel umožňuje odchýlení se od podmínek prostorového uspořádání území (např. výškové hladiny) stanovených v územním plánu města.

**Doporučené urbanistické řešení a regulace:**

- Zachování komunikačních vazeb a os (průchody územím a napojení na další urbanistické prostory).
- Bloková zástavba volná, uzavřená, výšková hladina dle platného ÚP – 4.NP **s možností vyšší podlažnosti zástavby, jako nové identity a dominanty místa**, s ohledem na stávající dominanty významných městských staveb a celkovou siluetu města.  
V rámci návrhu je možné odchýlení od platného územního plánu v části Podmínek prostorového uspořádání.
- Návrh využití bez řešení velkoobchodních jednotek, obchodních center a marketů, jako hlavní funkční náplně, které by lokalitu zatěžovaly nejen dopravou v rámci zásobování, ale i nároky na statickou dopravu.
- Řešení lokality jako urbanistického celku s možnou etapovitou dostavbou a využitím disponibilních pozemků a objektů ve vlastnictví města, popř. rezervy podmíněné zásahem do jiných vlastnických práv.
- Vytvořit návrh na zastavění do kompaktní podoby, který bude navazovat na zástavbu a vytvářet ucelený blok v rámci nároží křižovatky ul. Dobrovského, Urbanova a Újezd, popř. navrhnout zástavbu typu tvz. klastrů – souboru vzájemně propojených např. polouzavřených celků, vytvářejících menší bloky s malým dvorem, který umožňuje prolínání soukromých a veřejných prostor a vytváří tak interakci mezi sousedy s možností tvz. komunitního bydlení.
- Při návrhu řešení respektovat hluk z dopravy a provozu stávajícího amfiteátru.
- Návrh zeleně – vhodně propojit a sjednotit prvky veřejné zeleně v rámci nově řešených ploch veřejného prostranství v návaznosti na stávající městské plochy – parter před gymnáziem, navazující městský park a městské koupaliště, park u Kaple sv. Josefa, s ochranou stávající zeleně v území.