



ÚZEMNÍ STUDIE č.10

VÁLCOVNY CHOMUTOV

ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Návrh územní studie

Požizovatel:.....Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic
úsek územního plánování, Ing. Lenka Petříková, Bc. Marcela Hergethová
Náměstí 1. máje 1, Chomutov

Zpracovatel:.....Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3, IČO.13125834
Autoři: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
 Ing. arch. Klára Váchalová
 Ing. Kateřina Jelínková

Zpracováno:.....Návrh - duben 2020

Počet výtisků:.....4 ks

ÚZEMNÍ STUDIE OBSAHUJE:

Textová část:

1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství
 - 1.1. Širší vztahy – systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.
 - 1.2. Urbanisticko – architektonické řešení – základní ideová koncepce (popis návrhu včetně řešení zeleně)
 - 1.3. Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. přístupnost a využití přízemí)
 - 1.4. Rámcové bilance využití území
2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury
 - 2.1. Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení
 - 2.2. Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení
3. Závěry a doporučení
 - 3.1. Vyhodnocení variant
 - 3.2. Podklad pro zadání podrobnější územní studie veřejného prostranství
 - 3.3. Podklad pro případnou změnu územního plánu
 - 3.4. Stanovení etapizace
4. Podklad pro prezentaci
 - 4.1. Leták formátu A4
 - 4.2. Webová prezentace

Grafická část:

1. Širší vztahy s vymezením řešeného území	1:5000
2. Ortofotomapa s vymezením řešeného území	1:2000
3. Varianty návrhu – skica A	bez měřítko
4. Varianty návrhu – skica B	bez měřítko
5. Hlavní výkres NÁVRH	1:2000
Hlavní výkres NÁVRH	1:1000
6. Výkres řešení dopravní infrastruktury	1:2000
7. Výkres řešení technické infrastruktury – vodovod, elektro	1:2000
8. Výkres řešení technické infrastruktury – plyn, kanalizace, teplovod	1:2000
9. Modelové uliční profily	1:500
10. Schema koncepce veřejných prostranství	1:2000
11. Schema využití pro Změnu ÚP	1:2000
12. Vizualizace 3D : situace celé území	
13. Vizualizace 3D : vysoký nadhled	
14. Vizualizace 3D : od jihu celé území	
15. Vizualizace 3D : od jihovýchodu k centru města	
16. Vizualizace 3D : parkovou osou	
17. Vizualizace 3D : od severozápadu	
18. Vizualizace 3D : od severu	
19. Vizualizace 3D : od jihovýchodu	

TEXTOVÁ ČÁST:

1. Koncepce uspořádání veřejných prostranství

1.1. Širší vztahy – systém veřejných prostranství a zelená infrastruktura v sídle, kompoziční vztahy, průhledy, pohledy apod.

Územní studie č.10 má za úkol stanovit upřesněné podmínky pro transformaci území, které je v současnosti převážně nevyužívané. Válcovny, resp. jejich nejstarší část, původně na okraji města, byly demolovány. Potenciál lokace místa je mimořádný, neb se nachází ve vazbě na vnitřní město a jeho historickou cestu od Dukelské, tedy od JV k původním městským branám. Navíc rozhodnutí v nové koncepci územního plánu z roku 2017 přisuzuje uvolněným plochám výroby zcela nové využití, které není dominantně výrobní, ale naopak má do ploch připustit ryze městské funkce a celé území zpřístupnit.

V širších vztazích jsou klíčovými pro území ÚS tyto provozní vazby:

1. Od centra města ulicí Hálkovou s pokračováním do území býv. Válcoven (v návrhu bez klasické výroby)
2. Od centra města ulicí Hálkovou směr Dukelská jako vazbě historické s řadou optických vazeb zpětně z Dukelské na město.
3. Od centra města směr Zadní Vinohrady, kde narůstá a dále naroste počet obyvatel a pěší či cyklistický provoz vede územím nikoho či výrobními plochami.
4. Nepřímo a do dalekého budoucna pak až k Michanickému rybníku

V širších vztazích jsou klíčovými pro území ÚS tyto kompoziční vazby:

1. Optický průhled Dukelská – dominanty starého města
2. Optická vazba od Válcoven (býv. polikliniky Válcoven) – směr centrum města
3. Panoramatický nadhledový pohled z pěších schodů ve svahu Zadních Vinohrad na celou lokalitu včetně části centra města

V širších vztazích jsou klíčovými pro území ÚS tyto další hodnoty (viz též analytická část P + R):

1. Kompoziční osa soud – domov sv. Alžběty s dominancí parku při Vinohradské
2. Objekt domova sv. Alžběty
3. Objekt býv.správní budovy Válcoven
4. Topolová dvoualej v Tovární
5. Skupina vzrostlé zeleně v jižní části areálu býv. Válcoven
6. Zelené svahy Zadních Vinohrad
7. Řeka Chomutovka a postupné zpřístupňování břehů pro veřejnost

Návrh územní studie pracuje se všemi zmíněnými hodnotami a vazbami, v území je zachovává nebo výjimečně transformuje (např. z dvojité aleje Tovární v návrhu ÚS jen jednořadá alej).

1.2. Urbanisticko - architektonické řešení – základní ideová koncepce (popis návrhu včetně řešení zeleně)

Základní ideová koncepce staví v souladu s platným ÚP Chomutova na:

- Nové náplni a oživení nepřitažlivé části města
- Změně zásadní úlohy a využití této části města z nepřístupné, plně výrobní areálové na veřejně přístupnou se smíšeným využitím městského typu.
- Chápe ji jako 1. etapu postupné dlouhotrvající transformace celého JV sektoru města

Zásady urbanistického řešení území:

1. **Zpřístupnění území pro veřejnost.** Původní velký areál byl a zatím dosud je velkou bariérou přístupnosti, pozice výroby na JV města nefigurují dosud v mentálních mapách obyvatel Chomutova. Výrazná změna.
2. **Nové polyfunkční využití území.** Plná dominance těžké výroby nahrazena převahou městských funkcí s pouze doplňující drobnou výrobou a speciálními službami, vhodnými do nepřímého kontaktu (tedy do chráněného sousedství) s bydlením. Mezi městotvorné funkce je potřebné zařadit bydlení, občanskou veřejnou i komerční vybavenost, veřejnou zeleň se sportovním doprovodem
3. **Nové bydlení ve smyslu urbanistické odlišnosti** od bydlení v RD nebo na sídlištích, tedy bydlení v nízkopodlažních formách bytového bydlení, dále v zahradách a s maximálním podílem předzahrádek a sdílené zeleně, tedy zeleně bez stálého přístupu veřejnosti. Vše doplněno bohatou zelení veřejnou – viz bod 5.,
4. **Většinová zklidněnost a neprůjezdnost obslužné dopravy.** A to i mezi výrobou a bydlením v rámci řešeného území. Doprava MHD a jiná městská i transnitní po obvodových tepnách

(Vinohradská, Dukelská a A. Muchy) a ještě s podporou a doplněním doprovodné zeleně, uvnitř jen cílová rozdělená na dopravní obsluhu podnikání (větší tonáže) a dopravní obsluhu bydlení a vybavenosti (osobní, dodávková a údržbová). Podrobněji viz kap. 2.1.

5. **Aktivní provoz a rekreace obyvatel ve veřejných prostranstvích bez aut.** Požadavek dosažitelný jen v sofistikovaných nikoli nahodilých koncepcích. Ústředním motivem parková osa pro obyvatele nejen pro cestu do města, za MHD a vybaveností, ale i jako relaxační prostor s veřejnou zelení a sportovišti.
6. **Spojité uzly veřejných prostranství.** Souvisí s bodem 5. Představují chráněnou cestu či cesty, které udržují pro chodce příznivou ochranu před dalšími motorovými dopravami, krátkou vzdálenost za lokálním vybavením a zároveň relaxační atmosféru. To je základní předpoklad, že je budou používat i na střední či větší vzdálenost.
7. **Maximální míra zachování kontextu hodnot.** Návrh využívá existující průhledy, pohledy, osy a skupiny zeleně pro dobrou orientaci a kontext hodnot v území.
8. **Příprava návaznosti za hranicemi řešeného území.** Jak směrem do města, tak směrem do hloubi průmyslového území, které dříve či později rovněž bude transformováno. Chomutov má dostatek ploch pro klasickou výrobu i podnikání na jiných místech.
9. **Území bez výrazných výškových dominant.**
10. **Zeleň v diferencované škále veřejné, sdílené, plně soukromé i uliční zeleně.** – viz podrobněji koncept zeleně

Zásady architektonického řešení území:

11. **Zachování hodnotných objektů** (domov sv. Alžběty, správní budova býv. Mannesmanových závodů)
12. **Rekonstrukce a dostavba nebo demolice a náhrada býv. objektů vybavenosti** areálu Válcoven. Oba objekty je nutné posoudit z pohledu stavební použitelnosti a vhodnosti pro nové účely. ÚS nevylučuje ani nepodmiňuje některé řešení.
13. **Objekty bydlení v nové kvalitě.** Zatím město nepotřebuje bytovou výstavbu, nicméně příprava forem bydlení, které by zájem zvýšilo, ve městě není – viz bod 3. Nižší bytové domy a viladomy v zahradách odpovídají výjimečné lokaci místa.
14. **Nebytové objekty v menších kapacitách,** tedy bez velkoplošných prodejů, kapacitních administrativ atp.

Zásady konceptu zeleně v řešeném území:

15. **Veřejná zeleň** v nové parkové ose, v samostatných parcích i podél Vinohradské
16. **Vyhrazená (sdílená) zeleň** pro více obyvatel bytových domů malých i větších
17. **Soukromá zeleň předzahrádek** v přízemí v masivním využití v přízemích bytových domů
18. **Vyhrazená areálová zeleň** (mateřské centrum, sportoviště)
19. **Uliční zeleň** liniová i soliterní, původní i nově navržená
20. **Zachování nebo náhrada vzrostlé zeleně** – ve stejné linii jedné aleje v Tovární a zachování či postupná náhrada skupiny zeleně v jižní části řešeného území (viz P+R)

1.3. Základní požadavky na stávající nebo navrhované objekty vymezující veřejné prostranství nebo se nacházející uvnitř veřejného prostranství (např. přístupnost a využití přízemí)

Základní požadavky na nové objekty:

1. **Objekty na prostranství Háalkova u Špitálního kostela sv. Ducha vč. napojení na Vinohradskou:** Jedná se o území mimo řešené území ÚS č.10, nicméně má klíčovou roli při nástupu z centra města k území býv.Válcoven. Dominující kostel sv. Ducha dle ÚS dostává menší předprostor – náměstíčko.
 - Objekt polyfunkční s garážemi (sev. hrana Háalkovy)** řešen v ÚS dle předložené studie od Hlaváček architekti s úpravami: s pozičním posunem do pozice dle platného ÚP, předpokládá se obchodní parter ve většině přízemí tohoto objektu, hlavní vjezd do garáží z Vinohradské ul. bez křižovatky, požadavek na dělení příliš dlouhé fasády.
 - Objekt v doteku s Vinohradskou** – jedná se o záměrnou částečnou pohledovou uzávěru východu z centra města, zároveň pomáhající odclonit hluk z Vinohradské, ponechání průhledu směr Dukelská, objekt pouze přízemní s možnou kreativní střechou nebo ustupujícím podlažím a s integrovaným přístřeškem nebo dalšími prvky pro integrovanou zastávku bus MHD (informace, automaty, veřejné WC, noviny, čekání, mapy, internet, odpadky, občerstvení)
 - Objekty Háalkova – nábřeží Chomutovky** – relativně velká proluka při vyústění ulice Háalkovy do Vinohradské. Nepřevyšující římsu sousedního kostela, uvolnění a zprůchodnění nábřeží Chomutovky pro veřejnost, dopravní obsluha z Háalkovy s příjezdem z Vinohradské, vlastní garáže nebo auta ve dvoře, ve zkrácené smyčce MHD možnost parkování návštěvníků. Využití dle ÚP

2. Objekty podél Vinohradské:

Objekty na západní hraně Vinohradské – týká se části mimo řešené území ÚS č.10, nicméně souvisí s profilem Vinohradské. Na západní hraně Vinohradské severně od Puškinovy ulice a dále severně od Heydukovy ulice je cílem pevné uzavření blokové struktury vnitřního města ve vyrovnané hladině zástavby a dle využití dle ÚP.

Objekty na křížení s Dukelskou: Dostavba nároží mezi Dukelskou a břehem Chomutovky, lze kreativně dle využití ÚP, vhodný komerční parter, ale není podmínkou, celé spíše pro nebytové využití, výška dle ÚP, zklidnění dopravy u Chomutovky, křižovatky na vjezd do řešeného území, zastávky bus.

Objekty kolem zastávek MHD: viz 3

Objekty na východní straně Vinohradské severně Puškinovy ulice: Jedná se vlastně o objekty za linií vysoké zeleně podél Vinohradské, viladomy, tedy malé bytové domy v zahradách, ve výškové hladině 2 + U max. Do Vinohradské kvalitní, např. gabionové klece do 1,8m výše s popínavou zelení, průhlednost není podmínkou.

Cyklopoint na křížení cyklistů malá architektura 1 NP, stojany, možnost občerstvení.

Ještě severněji cyklopointu 4 objekty specifických služeb (např. kliniky, právníci, lékaři, IT kanceláře), objemově a vizuálně příbuzné viladomům vedle, tedy do 2+U v zahradách, rozhodně ne haly byt malé, ale opravdu izolované objekty v zeleni.

3. Objekty na vstupním prostranství do býv. Válcoven (do řešeného území) od centra města:

Objekt býv.polikliniky – rekonstruovaný s dostavbou nebo zcela nový, objekt musí podporovat jednoduché vymezení náměstí, max. 2 + U, nebytový, pouze integrovaná vybavenost lokálního významu (zdravotní středisko, fitness, osvěta, občerstvení, kavárna, noviny, atd), důraz na vstupy z náměstíčka, možnost upoutat architekturou, možné pergoly či předzahrádky do náměstíčka, obsluha pouze odzadu i za cenu úprav na zadním nároží původní budovy).

Objekt u zastávky MHD – pravděpodobně pro střední obchod potravin se zázeminím, případně doplňkovými obchody podél Dukelské, vstup ale z náměstíčka, možnost atraktivní špice do Vinohradské, objekt musí podporovat jednoduché vymezení náměstí a měl by mít integrovaný přístřešek pro čekající na bus.

Objekt v čele náměstíčka – opět nebytový, musí podporovat jednoduché vymezení náměstíčka, vhodné pro integrovanou lokální kulturu, případně v kombinaci s menšími obchody či stravováním, vstupy z pěší části.

4. Objekty na parkové ose uvnitř bydlení a obytné objekty:

Objekt mateřského centra: parcela s mateřským centrem do 2 NP na vhodné pozici u parku v sousedství oplocených bytových viladomů, menší pozemek, menší kapacita do 30 dětí, dopravní obsluha od východu, pěší nástup od pěší osy.

Objekty bytové východně od parkové osy: bydlení ve viladomech (navrženo 8 objektů) do 6 max. 8 byt. jednotek v jednom domě, do 2 + U max., zásadně v oplocených zahradách, dopravní obsluha od východu, vstupy pěší také na pěší parkovou osu, garáže na pozemku nebo v boxech napojených na východní příjezd, nutná průchodnost parcelací na pěší parkovou osu, oplocení gabionové klece s popínavými rostlinami do max.výše 1,5 m

Objekt bytové západně od parkové osy: největší soubor objektů v řešeném území, podle Tovární 3 polobloky tvaru U a 2 odlišné, Důležité je dodržení 4 os přístupových ulic, které navazují na Tovární a tvoří rytmus zástavby a urbánní struktury, jsou koncové s obratišti a servisují území bez průjezdnosti a bez zásahu do chráněného pěšího prostoru. Objekty bytové do 3 +U, v přízemí na výhodné orientaci předzahrádky do hloubi 5m povinné, garáže pod, vnitrobloky povinně ve sdíleném režimu jen pro lokální residenty nebo poloveřejné s uzavíráním na noc, vstup do parkové osy na karty residentů. V průhledech uliček bytové domy izolované, max, 2 + U ale funkčně ve stejném režimu ve vztahu ke sdílenému prostoru i parkové ose. Oplocení do parkové osy max. 150 cm gabionů nebo polopropustných plotů. Předzahrádky odděleny do max. 120cm výšky bez specifikace.

Objekt v závěru parkové osy: V závěru parkové osy je veřejné prostranství s nástupy do sportoviště a vybavené doprovodem 3 malých staveb (kiosků třeba zmrzlina, půjčovna, pergol nebo vstupů do sportoviště, vše do 1 NP, obsluha dopravní nikoli přes parkovou osu.

5. Objekty podél vstupu do Dukelské: (kromě uvedených v bodu 2).

Objekty u křižovatky – viz 3.

Objekt býv. kulturního domu Válcoven – rekonstrukce s dostavbou nebo demolice a nový

objekt, využití nspecifikované, ale dle doporučení na změnu UP, vstup od města, zásobování od východu pohledově kryté polopropustným plotem do 1,8m.

6. Objekty v ploše podnikání Tovární sever:

Objekty při Vinohradské – viz 2.

Objekty dostavované ostatní – jen v menších objemech do 2000m², v oplocených pozicích pro jednotlivé firmy, možnost sdružování parcel, střechy nspecifikovány, doprava TIR jen pro stávající provozy, pro nové firmy bez těžké nákladové dopravy TIR.

1.4. Rámcové bilance využití území

Bilance je uváděna nad rámec požadavků Zadání ÚS, je spíše orientační a opravdu rámcová, dokumentující, že se v případě bydlení nejedná o masovou výstavbu, ale specifickou či doplňkovou.

Vybrané parametry bydlení dle ÚS :

Počet bytových sekcí v zástavbě 3 + U	25
Počet bytů předpoklad (a 10 bytů)	250 bytů
Počet obyvatel předpoklad	500 – 600 obyvatel
Počet residenčních aut (předpoklad 1 auto na 0,8 bytu)	200 – 250 aut
Počet návštěvnických aut předpoklad	50 a více
Počet viladomů v zahradách 2 +U	15
Počet bytů předpoklad (a 5 bytů)	75 bytů
Počet obyvatel předpoklad	150- 180 obyvatel
Počet residenčních aut (předpoklad 1 auto na 0,8 bytu)	60 - 75 aut
Počet návštěvnických aut předpoklad	15 a více
Nových bytů v řešeném území celkem.....	cca 325 bytů
Počet nových obyvatel v řešeném území celkem.....	650 – 780 obyvatel

Občanská vybavenost (více pro lokální residenty):

Mateřské centrum	do 30 dětí
Domov sv. Alžběty	zařízení pro seniory
1 obchod potravin střední velikost	
Další doprovodné ochody malé	
1 polyfunkční menší středisko (zdravotní, fitness, kroužky, jazyky, osvěta)	
1 polyfunkční menší kulturně společenské středisko (knihovna místní s přednáškami, klubovny, senioři)	
Veřejná sportoviště bez specifikace	
Dětská a seniorská hřiště bez specifikace	
Kiosky v parcích (zmrzlina, půjčovna kol atd.)	

2. Koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury

2.1. Řešení dopravní infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení

Dopravní koncepce řešeného území vychází z platného ÚP Chomutova, který rozvíjí a v dané lokalitě ve větším měřítku zpřesňuje – vše dle výkresu dopravní koncepce území.

Zásady pro silniční dopravu na obvodu řešeného území:

Vinohradská, Dukelská a Alfonse Muchy tvoří dopravní tangenty řešeného území. Ideálně a cílově ve třech pruzích, z nichž jeden se používá střídavě jako odbočovací.

Křižovatka Vinohradská x Dukelská dle stavu, jen s novým připojením Hálkovy a krácení dopravní smyčky MHD, křižovatka Vinohradské s Puškinovou nutná k obnově z důvodů nezbytnosti obsluhy bydlení i vzdáleností křižovatek a semaforů (hlavní přechod od města) na okruhu po Vinohradské.

Křižovatka Vinohradské a A. Muchy postačující nebo s odbočovacími pruhy nově. Křižovatka A.Muchy x Tovární je navržena s úpravou oproti dnešnímu stavu - kolmým vyústěním či nasazením Tovární. Jedná se o převedení křižovatky typu X na stykovou kolmou z důvodů její přehlednosti a bezpečnosti. Celý vnitřní okruh je navržen s doprovodnou zelení, dnešní řadové garáže na hraně Vinohradské musí ustoupit.

Na Dukelské úprava vjezdu do oblasti bydlení vedle dnešního vjezdu do Válcoven - jeho oddělení je nutné a bude znamenat úpravu křižovatky na Dukelské.

Zásady pro místní dopravu uvnitř řešeného území včetně dopravy v klidu:

Uvnitř řešeného území se preferuje cílová neprůjezdná doprava podporující neporušenost pěší parkové osy a navíc neprůjezdnost bydlení versus podnikatelská zóna – to je případ dopravně roztržené Tovární nebo dopravně roztržené komunikace na východním okraji řešeného území při plotu výrobní zóny, V obou případech se nevylučuje servisní průjezd odvozu odpadků, cyklistů či propojení při opravách komunikací.

Vnitřní doprava disponuje vysokým podílem zklidněné dopravy D1, většinou v koncových dojezdech k objektům. Dlouhé úseky jsou (např. v případě východní obsluhy) záměrně proloženy zklidňující směrovou vlnou (okolo stromu).

Zásady pro dopravu v klidu: veškeré **parkování residentů** se nutno umísťovat pouze na pozemcích bytových objektů, podobně pro podnikání a vybavenost. U bytových domů jsou naznačeny ve výkresové dokumentaci doporučené pozice pro vjezdy do podzemních garáží, u viladomů se odehrává parkování rovněž na pozemcích staveb, není však určeno jestli v garážích nebo v části přízemí nebo s venkovními přístřešky. **Parkování návštěvníků** se odehrává na veřejných prostranstvích, tedy v ulicích (zakreslena parkování na profilech obslužných komunikací typu C), na parkovištích, ve zklidněných profilech typu D1 zakreslena většinou nejsou, jen v modelových uličních profilech. Důvodem je pouze rámcová znalost počtů bytů, detailní počty v rámci uličních profilů by se doplnily v dalších stupních dokumentace.

Dále rozvedeno v závěru kapitoly.

Zásady pro hromadnou dopravu:

Hromadní doprava je zastoupena již dnes, nedochází tedy k podstatným změnám, pouze pohyb zastávek autobusů na Vinohradské (aby byly u objektů a blízko hlavního přechodu přes Vinohradskou). Studie navrhla i krácení dosavadní provozní smyčky MHD na Vinohradské, důvodem je cennost pozic na průchodu pěších z města. Projednání záměru nezaznamenalo nesouhlas.

Zásady pro cyklistickou dopravu:

Cyklodoprava má příznivé podmínky segregovaně podél Vinohradské (provázanost navrácena), rovněž směr centrum – Zadní Vinohrady je zajištěna ve směru Hálkova – Vinohradská východ k cyklopointu – východní odbočení do Tovární a směrem vzhůru do svahu Zadních Vinohrad. Vedení cyklostezek nejlépe v samostatném profilu segregovaně od aut i chodců nebo segregovaně od aut, ale lze i sdruženě s chodci ve sdíleném profilu cca alespoň 3,5m. Přesné trasování a profil nutno řešit v navazující detailnější dokumentaci.

Cyklopoint na kontrolovatelném místě při Vinohradské a na křížení hlavních pohybů.

Pohyb v parkové ose bude jistě také možný, nikoli však transitní, ale spíše lokální – tedy obyvatel za nákupy k autobusu.

Zásady pro pěší provoz:

Pěší vazba z centra města Hálkovou až po významný přechod přes Vinohradskou je jasný a neměl by být atakován přímo auty (ty jsou na protilehlé straně Hálkovy u kostela). Přechod přes Vinohradskou musí být mimořádně ošetřen a bezpečný se středovým ostrůvkem a semaforem, možná i segregovanými cyklisty.

Parková osa je provozní páteří pěšího provozu řešeného území byv. Válcoven, je šířkově komfortní, s bohatou zelení a vybaveností herními a mobiliářovými prvky.

Návaznost na výstup na Zadní Vinohrady zajištěn.

Ostatní:

Parkování návštěvníků – doplnění Zásad pro dopravu v klidu a průmět do výkresu dopravní infrastruktury:

- pro nákup v potravinovém obchodě, případně pro další aktivity v nástupu do řešeného území od centra města je umístěno na doteku s parkovou osou, ale ve skryté pozici
- ve vztahu k residentům např. v ulici Tovární např. u aleje a za byv. objektem polikliniky Válcoven
- ve vztahu k podnikání – návštěvníci /veřejnost na vymezených parkovištích, dále na veřejném profilu komunikací C, zaměstnanci na pozemcích staveb.

Parkování u nebytových objektů:

Podmínkou pro parkování zaměstnanců i návštěvníků je jejich umístění na pozemcích staveb nebo veřejných parkovištích DSP či DSK Stavby jsou ve studii koncipovány jako plošně i výškově maximální, pokud se auta odpovídající programu objektu na pozemky nevejdou, je potřebné je umístit pod zemí, na střeše, nebo zmenšit plochu staveb, aby se pozice uvolnily a snížily potřeby – v případě krácení plošných výměr se nesmí měnit vymezení ústředních veřejných prostranství, ale prostranství vedlejších.

2.2. Řešení technické infrastruktury – základní prověření architektonicko-urbanistického řešení

Infrastrukturní koncepce řešeného území vychází z platného ÚP Chomutova, který rozvíjí a v dané lokalitě ve větším měřítku zpřesňuje, hlavně z pohledu napojovacích bodů inž. sítí. Dimenzování kapacit bude vycházet ze studie (cca 800 - 1000 obyvatel a nebytové objekty) nebo později ze zpřesnění na úrovni celé lokality, např. v projektu pro ÚR na komunikace a TI na celé území řešené lokality. Následně uvádíme zásady pro koncepci infrastruktury:

Zásady pro odkanalizování území a odvody dešťových vod:

Stávající kanalizační linii na úrovni Tovární ulice (svedena velká část vnitřní části města) s převedením do stávající hlavní stoky podél Dukelské, která směřuje k městské ČOV, lze nadále považovat za rozhodující kanalizační obvodové linie s možností napojené splaškové kanalizace. Hlavním napojovacím bodem se však jeví vyústění kanalizace v Dukelské, tedy v místě nejnižší výškové úrovně celého řešeného území (u sdruženého vstupu do území obytného i průmyslového).

Jedno z možných napojení uvnitř řešeného území sleduje dvě linie – jednu podél stávajících průmyslových ploch na JV hranici řešeného území, druhou v Tovární II., tedy v druhé větvi „vejce“ podél Tovární ulice. Obě větve by běžely po veřejných prostranstvích, spojily by se před vyústěním do Dukelské – viz výkres technické infrastruktury.

Odvod dešťových vod bude v oddílné kanalizaci s povinnou maximální retencí na pozemcích budov, ale i ve veřejných prostranstvích, tak aby účinnost zadržování vody v území byla maximální. Ve prospěch této koncepce je možné ve sdílených zahradách, v parkových osách a parcích vytvářet malé retenční nádrže či rigoly.

Zásady pro zásobování vodou:

Zásobování vodou celého řešeného území bude navázáno v Dukelské v souběhu s kanalizací splaškovou a dešťovou, navíc bude zokruhováno, vždy tak, aby nebyly atakovány zcela soukromé pozemky objektů. Další propojení na stávající vodovodní síť jsou možná.

Požární voda k objektům bude zabezpečena v souladu s předpisy, není samostatně zakreslena v grafické části.

Zásady pro zásobování energiemi včetně alternativních

Zásobování plynem- v řešeném území pro novou zástavbu bude zásobování provedeno ve středotlakové plynofikaci, víceméně nezávislé na stávajících vedeních. Napojení navrženo situačně pod ulicí Alfonse Muchy v regulační stanici VTL/STL v areálu fi. SEA, krátké převedení do nové komunikace ve výrobní zóně s rozvedením do 2 větví, přibližně v souběhu s ostatními sítěmi.

Zásobování el. energií – zásobování elektro bude zabezpečeno z napojení od A. Muchy a z Dukelské, zakresleny jsou ve výkresu technické infrastruktury doporučené pozice pro trafostanice i hlavní silové kabelové rozvody

Centrální zásobování teplem- V Chomutově existuje stávající síť centrálního zásobování, územní plán města doporučuje tento způsob vytápění rozvíjet. Ve výkresu technické infrastruktury se navrhuje napojení sítě centrálního vytápění do nové výstavby od Dukelské, dále rovněž z výměňkové stanice Zadní Vinohrady rozvodem do blokových výměňkových stanic - doporučené pozice výměňkových stanic viz rovněž výkres technické infrastruktury. Přednostní doporučení by směřovalo pro bytovou zástavbu 3 +U i 2 +U podél Tovární až k objektu býv. polikliniky, navržena je i větev na JV hraně řešeného území k viladomům.

Případná změna vytápění se nevylučuje.

Alternativní zdroje – lze v území použít tepelná čerpadla, fotovoltaiku na střeších objektů, jiné zdroje nemají v území předpoklady ani podmínky.

Zásady pro likvidaci odpadů:

Na řešeném území nebude žádné zařízení pro sběr, likvidaci či recyklaci odpadů, v tomto smyslu budou využity jiné městské kapacity.

Budou v lokalitě umístěna lokální stanoviště tříděného odpadu, v souladu s předpisy, žádný sběrný dvůr. Směsný odpad bude umístěn pouze na pozemcích staveb.

Zásady pro veřejné osvětlení:

Veřejné osvětlení ve své koncepci bude intenzitou osvitu diferencovat osvětlení prostorů dle využití, primárně hlavní dopravní (městský polokruh) a dále klíčová veřejná prostranství pěšího provozu z centra města. Osvětlení v pěších prostorech bude dimenzováno výškově vstřícně k pěšímu provozu a maximálně intenzivní v prostorech z centra, tedy Hálkova, přechod přes Vinohradskou a nástupní náměstí do řešeného území.

V ostatních částech bude osvětlení standardní a tlumenější, zapomínat se nesmí ani na osvětlení parkových ploch.

3 Závěry a doporučení

3.1. Vyhodnocení variant

Po zpracování analytické části územní studie (tedy po průzkumech a rozborech) byla zpracována série cca 8 vstupních variant pro vyjasnění některých požadavků na řešené území ze strany města, které nebyly součástí Zadání územní studie. Tyto vstupní varianty nejsou předkládány, byly však zásadním podkladem pro dvě koncepční varianty A a B, které jsou představeny v grafických přílohách.

Jejich odlišnost spočívá především:

- v rozdílné míře ponechání rozsahu ploch pro podnikání VP. 1
- v navazující rozdílné míře návrhových ploch pro bydlení i jejich hmotového strukturování
- v některých nuancích řešení dopravní obslužnosti území (cyklisti, obslužnost v Hálkově ulici a v ulici Tovární

Předložené koncepční varianty A a B byly diskutovány na přímých prezentacích (s pracovníky odboru rozvoje a investic i zástupci vedení města a odborů magistrátu města, následně i na jednání s vlastníky v území).

Výsledné řešení je kombinací přijatelných prvků z obou variant, které formou pokynů předal odbor rozvoje a investic zpracovateli. Důkladné projednání je příslibem pro průchodnost zásad řešení do Změny územního plánu.

3.2. Podklad pro zadání podrobnější územní studie veřejného prostranství

Projednanou a zaevidovanou územní studii č.10 lze chápat jako podklad pro zadání podrobnějších navazujících studií veřejných prostranství, neb měřítko 1:1000 nemůže přinést vyšší podrobnost.

Předtím by však bylo potřebné převést zásady využití území a prostorového uspořádání z ÚS č.10 do územního plánu Chomutova a sice prostřednictvím **Změny ÚP**. Základním podkladem pro tuto změnu je schema a komentáře v navazující kapitole 3.3.

Podrobnější územní studie veřejných prostranství by pak měly pevný základ v platném ÚP a nemohly by měnit koncepci území včetně veřejných prostranství a pozice klíčových linií dopravy, pěších, zeleně atd.

Možnými tématy pro podrobnější územní studie jsou:

- Bytový komplex s ústřední parkovou osou vč. mateřského centra a sportovišti s důrazem na zachování bydlení v zahradách a sdílených zahradách
- Lokalita nebytových objektů s veřejnými prostranstvími v nástupu od centra města vč. parteru a rozhodnutí o využití či demolici stávajících nefunkčních objektů při Vinohradské a | | Dukelské s důrazem na nekapacitní a polyfunkční vybavení
- Řešení zóny drobné výroby sever (jižně A. Muchy) s důrazem na menší objemy staveb a nižší míru obsluhy těžkou nákladovou dopravou
- Dokomponování veřejného prostranství od centra s dostavbami: Hálkova po Vinohradskou s důrazem na malé náměstí u kostela s pobytovou funkcí

3.3. Podklad pro případnou změnu územního plánu

Územní studie č.10 prokázala určitý vývoj názorů a zpřesnění ve vztahu k využití i prostorovému uspořádání lokality Válcoven. Tento vývoj byl jen těžko předvídatelný před lety, v době vzniku koncepce územního plánu.

Schema na výkresu č.11 přináší námět pro Změnu ÚP pro tuto oblast Válcoven i navazujících souvislostí.

Předmětem pro projednání ve Změně ÚP Chomutova by měly být následující změny (na místo OK v dnes platné verzi ÚP Chomutova):

1. Vymezení ploch BH a navazujících ploch ZP, OS, P+ a pěší parkovou osou v těžišti řešeného území. U ploch BH bude stanoven maximální výškový limit bytových domů dle územní studie, tedy max. 3 + U v těžišti lokality a dále 2+U na jejích okrajích, tedy k Vinohradské a k plochám výroby.
2. Vymezení ploch pro drobné podnikání (v severních pozicích řešeného území i s mírným rozšířením k Vinohradské na úkor ploch ZP) je navrženo ve využití OK.D – občanská vybavenost a drobná podnikatelská činnost. Tato nová funkční plocha bude nově definována kartou podmínek využití. Specifické regulace v rámci OK.D s označením OK.D* budou mít přilehlé plochy k Vinohradské a A.Muchy ve smyslu podpory nevýrobních služeb (kliniky, právníci, sídla firem) v neprospěch podnikání s halami, výrobou a skladováním.
3. Vymezení ploch OK.M (event.SO.2) v návaznosti na pokračování Hálkovy za Vinohradskou do území Válcoven i podél Dukelské
4. Vymezení 2 ploch OV (senioři a mateřské centrum)
5. Vymezení ploch SO.2 v části Hálkova
6. Krácení dopravní smyčky DP |Chomutova při Vinohradské)
7. Zpracování cyklistické dopravy centrum – zadní Vinohrady přes řešené území Válcoven
8. Zpracování dopravního skeletu DS.K na území Válcoven
9. Zpracování ploch ZP na území Válcoven včetně 2 rezerv nových pozic pro jejich pokračování v budoucnu směrem k Michnovskému rybníku

3.4. Stanovení etapizace

Etapizace není přímo podmínkou pro postupnou transformaci a naplňování území. Přesto uvádíme určitá časová upřednostnění, která lze učinit pro zdárný průběh transformace:

Etapizace by rozhodně měla upřednostnit:

1. Stabilizaci a okamžitou využitelnost ploch pro podnikání v severní části řešeného území
2. Založení a vysázení izolační zeleně mezi podnikáním a bydlením
3. Jasné vymezení veřejných prostranství (menších náměstí): podél Hálkovy ulice, přechodem přes Vinohradskou a navazujícím P+ změnou ÚP.
4. Zrušením garážových ploch na křížení Vinohradská – Puškinova v čase možnosti uplatnění míst v novém objektu garáží Hálkova
5. Podmínky pro realizaci či transformaci nebytových objektů podél Vinohradské a Dukelské včetně sdružené a polyfunkční zastávky MHD Vinohradská

Pravděpodobně v závěru bude (ale není podmínkou v případě zájmu investorů)

6. Celá lokalita bydlení s mateřským centrem, sportovišti a parkovou osou

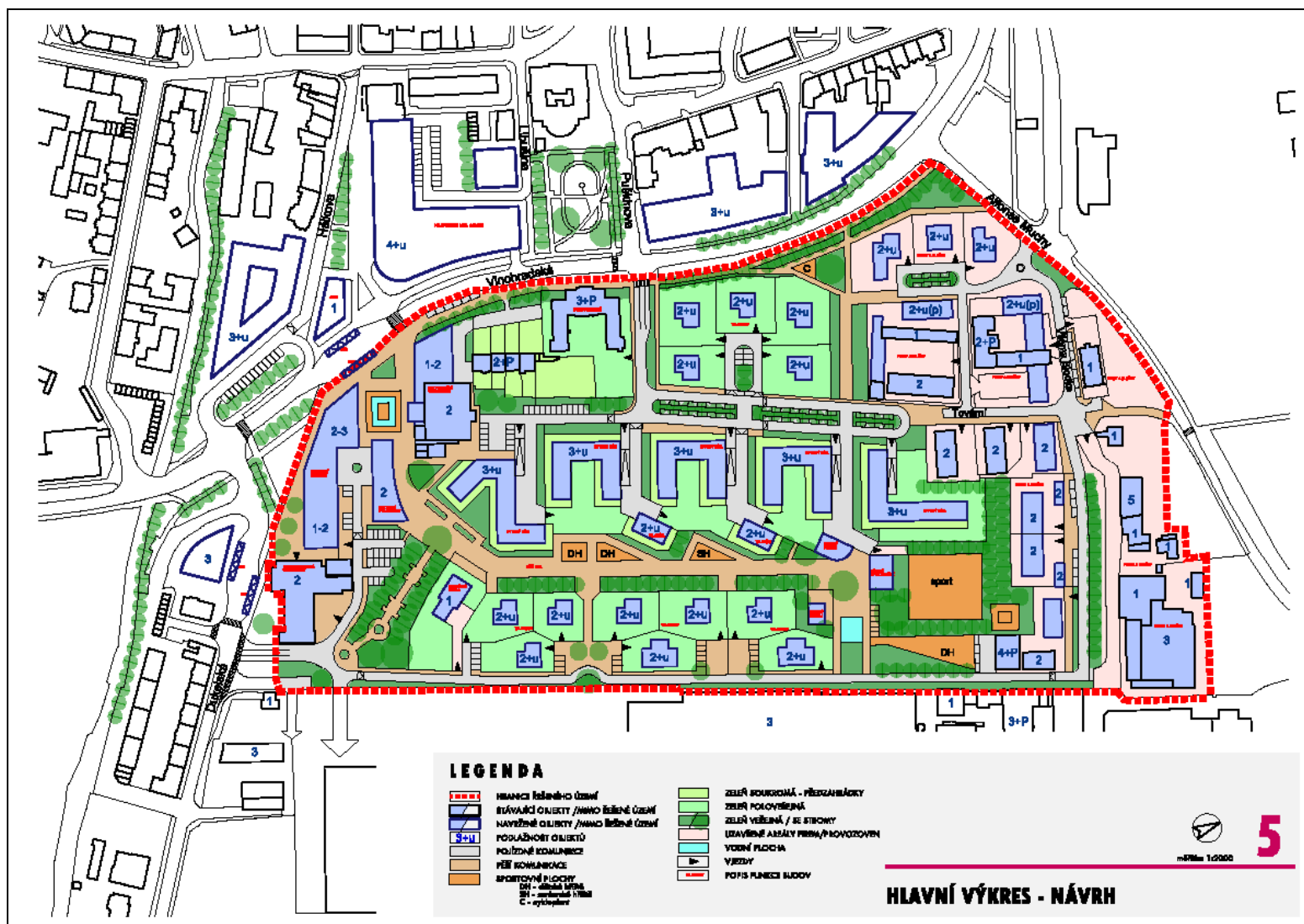
4. Podklady pro prezentaci

NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VÁLCOVNY CHOMUTOV



Návrh řešení území od jihu

Území býv. Válcoven má šanci na nové využití v budoucnosti. Architektonická kancelář AGORA Studio zde navrhla plochy a zástavbu pro bydlení, vybavenost, parky i podnikání. Bydlení v menších bytových domech v zahradách není ve městě v nabídce, lokality s maximálním zklidněním dopravy, tedy přímou preferencí chodců také ne. Pozice lokality v návaznosti na historické centrum města má výjimečné předpoklady pro vznik skvělého místa pro městský život v moderních parametrech. Bližší informace na webových stránkách města.



Návrh řešení – situace

NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VÁLCOVNY CHOMUTOV

Od jihu



Územní studie koncepčně připravila návrh na nové využití části býv. Válcoven podél ulice Vinohradské. Reaguje tak a rozpracovává platný územní plán města v této lokalitě do větší podrobnosti. Cílem je vtisknout území novou budoucnost a sice koncepčním, nikoli postupným nahodilým způsobem. V území se nachází nevyužívané a nepřístupné plochy (Válcovny), plochy s dočasným režimem (část podnikatelských aktivit Puškinova), ojediněle plochy a objekty funkční (při Vinohradské) nebo objekty pro rekonstrukci či asanaci (býv. poliklinika nebo kulturní dům areálu Válcoven, část garáží těsně při Vinohradské).

Autorský tým Agora Studia připravil, na základě Zadání městem, návrh polyfunkční struktury území, kde mají svůj podíl podnikatelské aktivity (v severní části území podél Tovární), větší díl pak bydlení s vybaveností (v návaznosti z centra města). Vybrané území pro podnikání je zčásti funkční a může, při zajištění a využití rezerv pro dostavby, i nadále pokračovat. Území pro bydlení by mělo nabídnout jinou formu bytového bydlení, kterou město dosud nenabízí. Bydlení v bytových domech o menších kapacitách, menších výškách a současně s předzahrádkami v přízemích nebo ve sdílených zahradách. Majetková jednodušnost dává předpoklad pro komponovanou lokalitu s parkovou osou, parky, lokální vybaveností a pouze netranzitní (především zklidněnou) dopravou. Vybavenost je soustředěna v návaznosti na přístup z centra města. Výjimečnost pozice ve vztahu k centru města předurčuje lokalitu k jejímu pohodlnému napojení na město, o čemž svědčí návaznost veřejných městských prostranství a to především pro pěší a nemotorovou dopravu.

Od západu



Od severu



Také podnikatelské aktivity, především v přímé návaznosti na Vinohradskou ulici, budou svým charakterem spíše nevýrobními službami či specifickou vybaveností. Celý prostorový vjem Vinohradské se zásadně změní a za parkovou či alejovou linií bude převaha objektů nových, dokumentujících rozvoj vnitřního města bez výrobních a skladovacích hal. Vztah 2 resp. 3 nových bytových domů v zahradách (vilodomů) a stávajících výrobních hal je řešitelný opatřeními (např. investicí do fasád výrobních objektů, pokud v době realizace budou výroby perspektivní) nebo existence výrobních hal bude ukončena do doby realizace obytných objektů nebo i obytné objekty mohou současně s úpravou fasád hal minimalizovat okna obytných místností směrem k výrobním halám.

Od jihovýchodu



Studie prošla několika projednáními na MMCH i předběžným projednáním s vlastníky, připomínky byly většinou zapracovány. Změna ÚP města předloží připravené řešení k diskusi a zapracování do územního plánu města. Jen soulad s klíčovými dokumenty města otevře cestu k postupnému a dlouhodobému naplňování této vnitřní rezervy města.