

# CUKROVAR - NOVÉ CENTRUM ŠLAPANIC

## P.02 Zadání

Návrh Cukrovaru je nutné řešit komplexně v rámci řešeného území vymezeném dle přílohy P.01, ale s vazbami na širší měřítko města. Soutěžní zadání vychází ze **Strategického plánu rozvoje města Šlapanice 2020 - 2025** viz příloha P.11, první ukončené fáze aktuálně zpracovávané **Urbanisticko - dopravní studie města Šlapanice** viz příloha P.12, **Územní studie veřejného prostranství nábřeží Řičky** viz příloha P.13 a veřejně projednávaného návrhu **Územního plánu Šlapanice** viz příloha P.14. Od návrhu se očekává především nalezení vhodných způsobů využití řešeného území, volba vhodného typu stavební struktury, kvalitní veřejný prostor s výrazným podílem krajinářského řešení a představa realistického scénáře jeho rozvoje v krátkodobém horizontu, ale s ohledem ke střednědobému a případně dlouhodobému, což je možné zohlednit v příloze P.16. Krátkodobým horizontem se rozumí dohledná doba, pro kterou lze s relativní přesností plánovat konkrétní investice, o kterých bude rozhodovat stávající generace politické reprezentace města. Střednědobým horizontem se rozumí přibližně doba, kterou by měl mít možnost zažít dnešní občan středního věku. Dlouhodobým horizontem se rozumí odkaz budoucím generacím, tedy dobu, kterou možná zažijí dnes malé děti. Ve střednědobém a dlouhodobém horizontu lze v tomto ohledu v řešeném území uvažovat o stavební rezervě.

### Motto:

*„Zastupitelstvo, které hlasovalo pro koupi areálu, sledovalo kromě ochrany zdraví obyvatel a životního prostředí i další důležité cíle. Strategická poloha Cukrovaru přímo v centru našeho města, které se v posledních letech intenzivně rozvíjí, znamená pro Šlapanice velkou příležitost. Můžeme podle vlastních představ a možností postupně přebudovat pět\* hektarů plochy zanedbaného industriálního dědictví na nové moderní centrum města. K této vizi přispěje v neposlední řadě také historická budova sýpky, jejíž koupi zastupitelstvo schválilo v červnu 2019. Vzniká tak ucelená plocha s obrovským potenciálem. Ten bychom měli naplno využít.“*

KOPECKÝ, Josef. Cukrovar ve Šlapanicích: historie - současnost - budoucnost. Šlapanice: Město Šlapanice, 2019.  
z úvodu starostky města Michaely Trněné  
\*aktuálně již 5,8 hektarů

### Způsoby využití území

Primárně se v řešeném území očekává pokrytí potřeb občanské vybavenosti – společenského centra v sýpce a domova pro seniory dle specifikací níže. Další způsoby využití jsou ke zvážení s ohledem ke zmíněným strategickým a koncepčním dokumentům. Z výstupu ankety poptávky veřejnosti v rámci zpracování strategického plánu a připomínek politické reprezentace k zadání soutěže vyplývá výrazný požadavek provozoven obchodu a služeb převážně gastronomických.

K bydlení je třeba přistupovat citlivě vzhledem ke zvolené variantě sanace ekologicky znečištěného území, kdy nebude vyčištěno úplně dočista. Fakticky jsou ale v řešeném území přípustné jakékoliv funkce při dodržení stavebně-technických opatření specifikovaných v příloze P.04, v některých jeho částech ale není vhodné např. bydlení dlouhodobého charakteru v nízkopodlažních RD - obývání po dobu cca 50 let by mohlo mít negativní vliv na zdraví. Nelze ale opomenout vyvíjející se technologie a není tedy vyloučeno, že řešené území může být v budoucnu vyčištěno úplně, což je v dnešní situaci zcela nemožné. Ideálně by se z lokality neměl vytráčet život.

Předpokládá se, že návrh ideově vyhodnotí možnost využití části stavebního fondu v lokalitě a případně nabídne potenciál jeho využití na základě dostupných podkladů – jedná se o historický vstupní objekt kanceláří cukrovaru, dělnické domky a průmyslovou halu. Otázkou je také způsob využití komína.

Součástí návrhu bude optimální řešení parkování, a to jak pro potřeby řešeného území, tak pro částečné vyřešení parkovacího deficitu centrální části města. Pro sanaci parkovacího deficitu centrální části města se uvažuje s cca 150 – 200 parkovacími stáními.

### **Kvalitní veřejný prostor a vhodný typ stavební struktury**

Jedním z primárních cílů je integrace řešeného území do struktury města, a to zejména napojením na nábreží Řičky, o kterém se uvažuje jako o zelené páteři či ose města - je proto požadován kvalitní veřejný prostor s výrazným podílem krajinářského řešení, který tento koncept rozvine. Je ovšem nutný respekt k opatřením vzešlým ze sanace řešeného území, v tomto případě např. při nakládání s dešťovými vodami či při volbě formy a druhu vegetace.

Z hlediska Povodí Moravy, s. p. se část řešeného území nachází v záplavovém pro případ stoleté vody. Proto existuje představa o části území jako povodňovém parku s přírodě blízkými opatřeními. Přístup k Řičce je možný. Současně je možné uvažovat o ochraně na levém břehu, kde je území ale soukromým a tedy mimo řešení. Pokud by se navrhovala nová lávka (ul. Kosmákova), její konstrukce nesmí zhoršit odtokové poměry, tedy být navržena nad úroveň stoleté povodně. Rozvolnění koryta směrem na pravý břeh, formou ramene nebo přesunutí proudnice Řičky může být navrženo, možnost realizace ale bude záviset na vlivu řešení na povodňovou situaci a na majetkovém vypořádání.

Důležitým tématem je ověření vhodného typu stavební struktury, která může navazovat na stávající zástavbu venkovského až maloměstského charakteru stejně jako tvořit nové formy. Typická podlažnost by se měla pohybovat mezi 2 až 3 nadzemními podlažními, přičemž se připouští akcentování jednotlivých detailů.

### **Scénář rozvoje**

Zásadním tématem návrhu je postup realizace včetně vzájemně se podmiňujících investic zejména v krátkodobém horizontu (struktura veřejných prostranství a objekty občanské vybavenosti), ale s výhledem do budoucna, což bude vyjádřeno bilancemi území ve smyslu určení proporcí zastavěného a nezastavěného území, veřejného a neveřejného území, zpevněných a nezpevněných prostranství a kubatury obestavěného prostoru (viz příloha P.16).

**Řešené území je složité a draze nabytým veřejným majetkem a nelze do budoucna spoléhat na to, že by město podobným disponovalo - to nabádá k zodpovědné úvaze o jeho využití v čase jako významné rezervy vnitřního rozvoje města.**

## STAVEBNÍ PROGRAM

### Společenské centrum „sýpka“

(specifikace dle požadavku 2.2.2 i) soutěžních podmínek)

- Multifunkční prostor pro přednášky, výstavy, konference, menší koncerty a divadelní představení (spíše amatérského charakteru), společenské akce (plesy) a zkušební aktivity folklórního souboru Vrčky, atd. Je třeba navrhnout vybavení pro multifunkční využití – pódium, šatnu pro vystupující, sklad na stohovatelné židle a stoly, variantní osvětlení, audiovizuální vybavení.  
(Předpokládaná kapacita je cca 300 osob).
- Foyer s šatnou fungující v době konání hromadných akcí.
- Prostor a zázemí pro catering akcí konajících se v multifunkčním prostoru.
- WC M, Ž, I (všechna také jako veřejné), WC personál, úklidová místnost, technická místnost.
- Restaurace s kapacitou maximálně 100 osob – plnohodnotné zázemí (nikoliv bistro), integrovaný mini-pivovar o objemu produkce určenému pouze restauraci (požadované kapacitě do 5 000 hl/rok odpovídá plocha cca 180 – 220 m<sup>2</sup>), zahrádka, dětský koutek.
- Pronajímatelné jednotky sloužící jako klubovny (např. Skaut), pro kroužky pro děti i seniory včetně dílny, kancelářské prostory (např. částečně coworking), ateliéry umělců, apod., společné zázemí těchto jednotek.
- Vzhledem k pozici komunikačního jádra uprostřed objektu se právě zde logicky nabízí vstupní prostory včetně foyer – uprostřed mezi multifunkčním prostorem a restaurací. Nejedná se ale o požadavek – možno řešit jinak.

### Domov pro seniory

- Ideálně s vazbou na sýpku, s praxí lékařů specialistů a s wellness.
- Aktuálně (po reakci sféry péče o seniory na pandemii) se předpokládá výrazná převaha formy domova s pečovatelskou službou nad formami stálé péče a zvláštního režimu. Prostorové řešení by mělo být univerzální - do budoucna umožňující různé způsoby využití.
- Předpokládaná kapacita je cca 50 osob, přičemž jednotky pro bydlení by měly být využitelné (příp. částečně) i jako bydlení dostupné bez vazby na péče o seniory.

### Praxe lékařů specialistů a wellness

- Ideálně s vazbou na domov pro seniory a tedy nepřímo i na sýpku
- Primárně ve smyslu rozšíření možností domova seniorů, nemělo by být provozováno jím (např. ve formě uzavřeného areálu).
- Konkrétní praxe specialistů nejsou specifikovány, jelikož gerontologie je spolu se sociální péčí dynamicky se vyvíjející oblast. Mělo by se jednat o maximálně 5 provozních jednotek navržených v modulu umožňujícím jejich různé velikosti a případné změny