

An architectural rendering of a brewery complex. The central focus is a large, rectangular building with a flat roof and two prominent brick chimneys. To its left is another long, rectangular building. To the right, there are several smaller, interconnected buildings. In the foreground, a paved courtyard contains several cars, a bus, and a few pedestrians. The background shows a green field and a blue sky. The text 'ÚZEMNÍ STUDIE - US 6 JAROŠOVSKÝ PIVOVAR' is overlaid in the center of the image.

**ÚZEMNÍ STUDIE - US 6  
JAROŠOVSKÝ PIVOVAR**



# Obsah

## A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. Cíle a účel řešení územní studie
2. Rozsah ÚS
3. Podklady
4. Urbanistická koncepce
5. Podmínky pro využití typových ploch
6. Prostorové uspořádání
7. Koncepce dopravní infrastruktury
8. Koncepce technické infrastruktury
9. Ochrana hodnot a limity
10. Pořadí změn v území
11. Koncepce zeleně a uspořádání krajiny

## B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Situace širších vztahů 1:2000
2. Situace - hlavní výkres 1:1000
3. Situace - prostorové regulace 1:1000
4. Situace veřejně prospěšných staveb 1:1000
5. Řezy územím

# Identifikační údaje

<b>Název:</b>	Územní studie Jarošovský pivovar – US 6
<b>Katastrální území:</b>	Uherské Hradiště, Jarošov
<b>Lokalita:</b>	Areál bývalého pivovaru, lokalita US 6
<b>Pořizovatel:</b>	Město Uherské Hradiště Masarykovo náměstí 19 686 01 Uherské Hradiště Útvar městského architekta
<b>Zhotovitel:</b>	Ing. arch. Zdeněk Tománek  Ing. arch. Žaneta Mlodziková
<b>Odpovědný architekt:</b>	Ing. arch. Alois Šumbera, č. autorizace ČKA 01 553
<b>Datum:</b>	7/2019
<b>Stupeň PD:</b>	Územní studie

## **1. CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

### **Účel pořízení územní studie**

Zpracování územní studie pro tuto lokalitu bylo uloženo Územním plánem Uherského Hradiště (označení lokality – US 6), jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Územní plán nabyl účinnosti dne 29.9.2011. Vzhledem k aktuálním požadavkům investorů na umožnění výstavby na pozemcích vymezených pro prověření územní studií bylo zahájeno pořizování ÚS.

### **Cíle ÚS**

Cílem ÚS je zpřístupnění areálu bývalého pivovaru veřejnosti pomocí obnovení cesty skrz území. Dále je cílem vytvoření koncepce uspořádání areálu bývalého pivovaru a jeho transformace na lokální centrum města. Studie prověřuje možnost vytvoření polyfunkčního areálu pro bydlení, služby a podnikání. Součástí studie bude i návrh uspořádání veřejné infrastruktury (technické, dopravní, veřejných prostranství). Součástí řešení dopravní infrastruktury je úprava dopravního napojení včetně vybudování kruhového objezdu.

### **Zadání územní studie**

- vymezí pozemky pro výstavbu objektů smíšených městských funkcí a stanoví podrobněji podmínky jejich využití - byly stanoveny typové bloky, max. podlažnost nebo max. výška objektů, převládající tvar střechy, nepřekročitelná hranice zástavby pro hlavní objekty
- vymezí stavební čáry - umístí stavební čáru a stanoví pravidla pro její uplatňování v DÚR staveb
- vymezí pozemky pro vedení dopravní infrastruktury – napojení lokality na stávající síť komunikací, dopravní obsluha řešeného území, územní studie respektuje propojení mezi ulicemi Pivovarská a Nová cesta navrhované v platném územním plánu
- vymezí pozemky pro vedení technické infrastruktury – napojení území na veřejné inženýrské sítě
- vymezí pozemky pro veřejná prostranství
- vymezí pozemky pro provedení veřejně prospěšných staveb – dopravní koridor skrz areál
- požadavek na vytvoření kompozice budov tvořící městské subcentrum

## **2. ROZSAH ÚS**

### **Řešené území**

Řešené území se nachází na severovýchodě města Uherské Hradiště v centru městské části Jarošov. Území zahrnuje areál bývalého pivovaru. Je ohraničeno ulicemi Pivovarská a Nová cesta, v územním plánu je definováno jako území US 6.

V územní studii jsou řešeny i některé přilehlé plochy za hranicí oblasti US6 z důvodu blízké návaznosti a dopravního řešení. Jedná se o křížení ul. Pivovarská a Nová cesta, dále předpolí pivovaru ze směru od centra města a spojení s nábřežím Moravy.

Řešené území je v Hlavním výkrese územního plánu navrženo jako plocha přestavby a určena pro funkci SO.02 - plochy smíšené obytné městské.

### **Širší vazby**

Jarošov tvoří severovýchodní část města Uherské Hradiště. Řešené území bývalého pivovaru se nachází ve středu současného území Jarošova a v nejužším místě tak tvoří bariéru mezi jeho dvěma částmi. Původní zástavba Jarošova se nachází na jihovýchod od pivovaru. Je zde

patrná náves, zástavba je tvořena rodinnými domy, nachází se zde kostel a drobná vybavenost. Na východ od pivovaru se v bezprostředním sousedství nachází obytná ulice Drahy, která je tvořena rodinnými domy; dále pak sídliště Louky. Část Jarošova směrem na jihozápad od pivovaru tvoří spojnicí s centrem města. Zástavba je zde situována kolem hlavní cesty – ul. Pivovarská. Je tvořena rodinnými domy a vilkami. Nachází se zde také základní škola. Oblast jižně od pivovaru je svažitá, zastavěná převážně rodinnými domy. Severozápadně od pivovaru se rozkládá za ul. Pivovarskou koryto řeky Moravy.

Ulice Pivovarská je důležitou trasou spojující Uherské Hradiště a Zlín. Komunikace dvou hlavních částí Jarošova je v současné době blokována uzavřeným areálem pivovaru.

### **Přímé vazby**

Veřejný prostor předpolí pivovaru směrem od centra města je neuspořádaný a bude také předmětem návrhu územní studie. Záměrem studie je také propojit areál s břehem řeky Moravy, kde se nachází cyklostezka a pěší trasa. Dopravně nevyhovující spojení ulic Pivovarská a Nová cesta, které bude po dokončení úprav areálu více dopravně zatíženo, je také zahrnuto do návrhu územní studie. Cílem územní studie je propojit dnes oddělené části Jarošova a z areálu bývalého pivovaru vytvořit lokální centrum.

### **Vybrané limity území**

- hluk dopravy z ulice Pivovarská
- nevyhovující dopravní napojení z ul. Nová cesta – řešeno návrhem kruhového objezdu
- území má charakter brownfieldu, je zatíženo nutností demolice a odstranění nevyhovujících staveb
- provoz na ul. Pivovarská tvoří bariéru mezi areálem a řekou Moravou
- část areálu se nachází v záplavovém území Rozliv Q100 – bude řešeno v návrhu budovy s vodoprávním úřadem. Budovy budou navrženy tak, aby byly odolné proti případné záplavě, jejich mechanická odolnost a stabilita nesmí být v případě záplavy narušena. Nejnižší podlaží budov budou umožňovat případný volný odtok záplavové vody. Umístění budov a řešení jejich okolí nebude bránit odtoku záplavové vody. Celkové řešení bude navrženo s ohledem na vodní zákon č. 254/2001 Sb v posledním znění.

## **3. PODKLADY**

- Digitální katastrální mapa,
- Územně analytické podklady
- Územní plán Uherského Hradiště
- Geodetické zaměření území

## **4. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

### **Stávající stav území**

Areál bývalého pivovaru je nesourodým souborem staveb různé kvality, velikosti, stáří a využitelnosti. Je rozdělen cestou na severní a jižní část. V severní části je patrné původní nádvoří. K pivovaru vlastnický náleží i svažitý pozemek na jih od areálu.

## Návrh

Výsledný návrh respektuje územním plánem navrženou komunikaci skrz areál. V první fázi tedy dojde k zprůjezdnění areálu po stávající cestě. Později budou vozovka a přilehlé veřejné prostory upraveny dle návrhu a doplněny o parkovací stání. Komunikace je navržena jako jednosměrná ze směru od centra města k východní části Jarošova. V trase komunikace je navrženo páteřní vedení sítí pro obsluhu budov v areálu.

Centrum řešeného území bude tvořit nádvoří, do kterého ústí okolní uličky. Nádvoří je ohraničeno okolními budovami, z jižní strany cestou skrz areál. Povrch bude tvořen propustnou dlažbou a travnatými plochami, nádvoří bude osázeno stromy. Okolní budovy jsou navrženy s parterem orientovaným do nádvoří.

V areálu bude ponechána část stávajících budov – humna s komíny, silo, budova CKT s ledárnami, lahvovna a skladovací hala. Budovy budou konvertovány na byty, kanceláře a komerční využití. Budova bývalé lahvovny na par. 733/12 bude mít využití pro kanceláře a byty pro dočasné (krátkodobé) bydlení pracovníků společnosti VV a jejich hostů, v přízemí budou prodejny a služby se zázemím.

Východní část areálu je určena k demolici a vybudování nové zástavby. Zde je navržen obytný soubor se smíšenou městskou funkcí – byty, kanceláře, prodejny. Na severním okraji je navržen obchodní dům s potravinami.

Dopravní napojení areálu z ulice Nová cesta na ulici Pivovarská je v návrhu řešeno novým čtyřramenným kruhovým objezdem, který bude výhledově napojen na uvažovaný obchvat města.

Navržené změny v území budou prováděny po etapách.

## Hlavní zásady

- kompaktní a přehledná struktura, avšak umožňující budování po fázích
- prostupnost území pro chodce a cyklisty, průjezdnost pro automobily
- různost funkcí v areálu, které se navzájem doplňují
- zlepšení dopravního napojení
- propojení dvou částí Jarošova skrz areál, nádvoří jako centrum areálu i Jarošova
- důraz na zachování ducha místa
- spojení s nábřežím řeky Moravy
- dostatek stromů, zeleně a propustných ploch

## 5. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ TYPOVÝCH PLOCH

Typy ploch byly stanoveny v souladu s platným územním plánem. Celá lokalita byla rozdělena do ploch dle odlišných funkcí.

### 5.1 Přehled ploch včetně specifických požadavků

#### Městské bloky smíšené funkce

- dle platného územního plánu Plochy smíšené obytné městské
- stávající budova sila bude konvertována na bytový dům; v případě nevyhovujících hygienických podmínek (hluk, oslnění) je v příslušných částech budovy přípustné využití jako kancelářské prostory, případně komerční plochy v parteru
- soubor staveb – novostavba – městské domy 4-5 NP, preferovaná funkce bydlení, dále kancelářské prostory, komerční plochy v parteru; vzhledem k charakteru pozemků a nutnosti vytvoření jednotného konceptu pro odstavení vozidel se preferuje celistvý obytný soubor
- střechy ploché, preferované vegetační
- budovy budou respektovat stavební čáru a prostorové regulativy

## Plochy pro komerční budovy

- dle platného územního plánu Plochy smíšené obytné městské
- stávající budovy budou využity pro komerční účel, zejména služby, administrativu, obchodní a jinou komerční činnost nevýrobního charakteru
- budovy lze využít také pro účel sportovní a kulturní
- architektonická hodnota stávajících budov musí být zachována
- nová budova obchodního domu bude navržena dle regulací níže
- pokud možno zachovat stávající pivovarské hvozdy (komíny)
- budovy budou respektovat stavební čáru a prostorové regulativy
- budova na par. 733/12 bude mít využití pro kanceláře a byty pro dočasné (krátkodobé) bydlení pracovníků společnosti VV a jejich hostů.

## Parkovací dům

- dle platného územního plánu Plochy smíšené obytné městské
- stávající ledárny využity pro vybudování parkovacího domu, doplněny přístavbou
- střecha plochá, preferovaná vegetační

## Veřejná prostranství

- dle platného územního plánu Plochy smíšené obytné městské
- volné prostranství v centru areálu bude ponecháno jako nádvoří
- plochy jsou vyhrazeny pro pohyb chodců a cyklistů
- v maximální možné míře navrhnout vodopropustné povrchy nebo kombinovat se zatravněním

## Vozovka

- dle platného územního plánu Plochy smíšené obytné městské, v části koridor Plochy silniční dopravy
- plochy vymezené pro pohyb a parkování automobilů
- možný pohyb cyklistů (preferovaný pohyb v cyklopruzích)
- povrch navrhnout jako maximálně vodopropustný, přirozeně zklidňující provoz (dlažba)

## Plochy zeleně

- dle platného územního plánu Plochy smíšené obytné městské
- zatravněné plochy nebo plochy převážně nezpevněné doplněné vzrostlými stromy
- plochy určené k rekreaci

## 6. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Koncept prostorového řešení vychází z celkové urbanistické koncepce území. Územní plán Uherské Hradiště na str. 127 stanovuje pro celé řešené území charakter zástavby specifických forem (bývalý pivovar, smíšená městská), střechu rovnou nebo šikmou, s výškou od terénu k římsě max. 25 m (viz kód 6-01).

Hlavními regulačními prvky území je vztah zastavitelné části ploch a pozemků vůči veřejnému prostranství - ulici nebo nádvoří apod. Tento vztah nám určuje standardně jednak uliční čára a dále stavební čára.

Základními půdorysnými regulační prvky jsou:



**Stavební čára otevřená** – vymezuje závazné rozhraní zastavitelné a nezastavitelné části pozemku či bloku ve vztahu k veřejnému prostranství. Zástavba na tomto rozhraní je přerušitelná, ale nesmí z dané hranice ustupovat.

### Výška objektu

Součástí prostorové regulace je i výšková regulace. Regulace u monofunkční zástavby je možné uvádět podlažností objektů. V případě smíšené zástavby a kombinace různých funkcí s různou světlou výškou jednoho podlaží studie stanovuje výšku hlavní římsy nebo atiky nad přilehlým - upraveným terénem nebo ulicí, a zároveň maximální výšku budovy nebo hřebene střechy budovy.

### Střecha

Střecha obchodního domu bude plochá o max. spádu 5%, opatřena atikou. Střechy budov obytného souboru budou ploché, opatřené atikou. Jsou preferovány vegetační střechy.

### Návrh

Platný územní plán definuje řešené území jako plochy smíšené obytné městské. Stávající budovy v areálu, které budou ponechány, jsou hmotově rozmanité. Původní budovy v severní části svým tvarem a umístěním vymezují nádvoří. To bude nově navrženými budovami ohraničeno i z východní strany. Nově navržená zástavba ve východní části se skládá ze smíšeného obytného souboru tří staveb výšky max. 14 m a jednopodlažního obchodního domu v severní části. V jižní části areálu budou ponechány stávající budovy.

### Regulace budovy obchodního domu

Budova pouze jednopodlažní, podzemní podlaží je přípustné. Výška budovy max. 8 m. Minimální podíl plochy oken z plochy fasády je 20% na všech fasádách. Okna umístit tak, aby nevznikaly velké plochy fasády bez oken. Exteriér budovy s architektonickou a materiálovou návazností na charakter bývalého pivovaru – použití tradičních materiálů na fasádu – např. cihla (resp. cihelné pásy). Reklamní bannery lze umístit pouze na fasádě orientované do ul. Pivovarská na ploše max. 5% z fasády a nad vchod z nádvoří. Stálé nápisy a bannery budou o velikosti, která je rozeznatelná max. z 50 m. Písmo stálých bannerů bude jednotného stylu a barvy, banner umístit výhradně do jednotné horizontální linie kopírující atiku. Světelné efekty na fasádě povoleny jen pokud nebudou narušovat provoz řidičů projíždějících automobilů a nebudou architektonicky znehodnocovat celkový ráz budovy (např. vánoční výzdoba). Je žádoucí horní osvětlení budovy (atria, světlíky). Střecha budovy bude plochá, max. spád 5 %, zakryta atikou. Vchod do budovy bude ze směru od nádvoří. Nároží budou respektovat tvar navržený v územní studii.

## 7. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Z hlediska širších regionálních a nadregionálních vztahů je pro řešené území z dopravního hlediska velmi významné dopravní napojení na silnici II/497, která prochází územím města ve směru severovýchod – jihozápad a je spojnicí mezi Zlínem a Uherským Hradištěm. Z hlediska intenzity dopravy je to jedna z nejzatíženějších komunikací ve městě. V současném stavu přímé napojení řešeného území na silnici II/497 existuje ze směru od

centra Uherského Hradiště. Další napojení je zajištěno ulicí Nová cesta. Výjezd z areálu na ulici Pivovarskou je možný přes ulici Nová cesta. Křížení těchto ulic je v současné době nevyhovující a bude nově řešeno čtyřramenným, kruhovým objezdem.

V souladu s Územním plánem Uherské Hradiště bude obnoven průjezd skrz areál, který spojí dvě části Jarošova. Průjezd je navržen jako jednosměrný ve směru od centra Uherského Hradiště k ul. Nová cesta.

Na křížení ulic Pivovarská a Nová cesta je navržen kruhový objezd. Tím bude vyřešena stávající geometricky nevyhovující křižovatka, zejména připojení ulice Nová cesta na ulici Pivovarská. Kruhový objezd plní funkci zpomalení dopravy před autobusovými zastávkami a přechodem pro chodce. Kruhový objezd bude výhledově napojen na uvažovaný obchvat města.

### Pohyb vozidel

Na průjezdu skrz areál se předpokládá jednosměrný pohyb osobních vozidel, lehkých užitkových vozidel, vozidel svozu odpadu a hasičského záchranného sboru. Počítá se s průjezdem autobusů. Konkrétní řešení cest je potřeba zpracovat podrobněji v navazující dokumentaci (uspořádání uličního prostoru, výsadba zeleně, mobiliář, veřejné osvětlení, povrchy komunikací apod.).

### Autobusové zastávky

V areálu pivovaru v návaznosti na nádvoří vznikne nová autobusová zastávka pro linky ve směru do východní části Jarošova. Stávající zastávky vně pivovaru budou přesunuty dále směrem k výjezdu z města a budou sloužit pro tranzitní linky a linky směrem do centra. Budou umístěny podél ul. Pivovarská na pomyslnou osu nádvoří pivovaru. Zastávky budou řešeny zálivem.

### Pohyb cyklistů

V uličním profilu průjezdu skrz areál je vyhrazen cyklopruh. Podél řeky Moravy vede využívaná cyklostezka, jejíž napojení na areál je žádoucí. Bude proto přesunut přechod pro chodce na ul. Pivovarská blíže k ose nádvoří a bude doplněn o přejezd pro cyklisty.

### Pohyb chodců

Pro pohyb chodců jsou vyhrazena veřejná prostranství a chodníky. Chodci budou také využívat plochu průjezdu skrz areál, proto je zde navržena snížená max. rychlost vozidel. Do budoucna je uvažován chodník mezi ul. Nová cesta a Drahy. Tvořil by spojení mezi pivovarem a sídlištěm Louky.

### Doprava v klidu

Strategie města pro parkování počítá s prioritním umístěním parkovacích ploch do podzemních garáží nebo do garáží v přízemí. U stávajících budov při neproveditelnosti tohoto řešení lze připustit využití parkovacích ploch na terénu. Je uvažován stupeň automobilizace 1:2,0 až 1:2,5 (u stávajících budov).

Parkovací stání pro území jsou navržena podél komunikací, dále na severním okraji areálu vedle obchodního domu je navrženo parkoviště. Pro nově navrženou bytovou zónu mezi nádvořím a Novou cestou je navrženo společné podzemní parkování. V zadní části budovy bývalých pivovarských sklepů je navržen parkovací dům. V návrhu je vymezeno celkem cca 325 parkovacích míst, z toho 162 na terénu a 163 v podzemní garáži a parkovacím domě. Podrobné řešení bude předmětem navazujícího stupně projektové dokumentace.



## 8. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území bude napojeno na inženýrské sítě. Páteřní vedení sítí budou uložena pod vozovkou průjezdu skrz areál a pod vozovkou ul. Nová cesta. Odtud budou vedeny přípojky k jednotlivým budovám v areálu. Pro uložení inženýrských sítí lze využít stávající podzemní kolektory v areálu pivovaru.

### Elektrorozvody

**Energetická bilance :** Energetická bilance pro areál bude navržena dle ČSN 33 2130. Stávající trafostanice bude přemístěna do samostatného objektu. Z trafostanice bude areál zásoben el. energií rozvedenou po území podzemním vedením. V areálu a v hromadných garážích jsou navrženy dobíjecí stanice pro elektromobily. Přesný počet a výkon dobíjecích stanic bude řešen v samostatném projektu dle možností stávající rozvodné sítě.

**Veřejné osvětlení :** Rozvody pro veřejné osvětlení budou vedeny pod povrchem. Preferované jsou zdroje osvětlení s nízkou spotřebou energie a s možností fotovoltaického napájení a samočinného inteligentního řízení.

### Plynovod

Navrhované řešení plynofikace pro areál bývalého pivovaru spočívá ve vybudování nového přívodního středotlakého plynovodu, který bude napojen na stávající STL plynovod v ul. Na Svárově. Zemní plyn bude využíván pro potřebu vytápění objektů a pro vaření. Pro zásobení areálu je navrženo prodloužení uličního řadu z ulice Na Svárově do ul. Nová cesta až k ul. Pivovarská. Dále je navržen plynovod pod vozovkou ulice skrz areál pivovaru.

### Vodovod

Lokalita bude zásobována pitnou vodou z veřejného řadu. Pro zásobení areálu budou vybudovány nové veřejné řady pod komunikací v ul. Nová cesta a pod ulicí skrz areál pivovaru.

V dalším stupni dokumentace bude zpracováno podrobné řešení včetně vybudování požárních hydrantů.

Pro provoz budov je preferováno co nejširší využívání dešťové vody pro užitkové účely.

### **Předběžný výpočet denní spotřeby vody**

v území s jasně oddělenými funkcemi

$$Q_p = N_1 \times A + N_2 \times B + N_3 \times C \text{ (l/den)}$$

Kde:

N1 počet trvale bydlících osob

N2 počet zaměstnanců (návštěvníků)

N3 počet pracovníků v průmyslu

A množství vody pro bytový fond 150 l/os.den

B množství vody pro občanské budovy 30 l/os.den

C množství vody pro výrobní areály 50 l/os.den v návrhu se nevyskytuje

$N_1 = 49 + 64 + 34 + 13 + 12 = 172$

$N_2 = 433 + 275 + 380 + 80 + 214 + 301 + 239 = 1922$

hodnoty N1 a N2 dosazeny dle odhadu počtu osob v areálu podle kapacit jednotlivých budov

$$Q_p = 172 \times 150 + 1922 \times 30 = 83\,460 \text{ l/den} = \mathbf{0,966 \text{ l/s}}$$

## Likvidace dešťových vod

Likvidace dešťových vod ze zpevněných ploch v areálu bude řešena v maximální možné míře vsakem. Přebytečné dešťové vody ze zpevněných ploch budou odvedeny pomocí dešťové kanalizace do řeky. Dešťové vody ze střech budou likvidovány na pozemku použitím pro užitkové účely v domě. Pro střechy domů je preferováno použití vegetační vrstvy, která zachytí část dešťových vod. Povrchy zpevněných ploch v areálu budou řešeny s ohledem na co největší možnost vsaku dešťových vod. Bude navržena dlažba, zatravnovací tvárnice, v maximální míře nezpevněné plochy a trávníky.

### **Předběžný výpočet odtoku dešťových vod**

periodicita  $p=0,5$

$$Q = A \cdot \psi \cdot i \text{ (l/s)}$$

	A (ha)	$\Psi$ (-)	i (l/s x ha)	Qd (l/s)
komunikace (dlažba, kostka)	1.179	0.7	170 (Zlín)	140,301
zpevněné plochy (dlažba prokládaná trávníkem)	0.2789	0.5	170 (Zlín)	23,7065
zeleň	0.1451	0.1	170 (Zlín)	2,4667
<b>CELKEM</b>				<b>166,4742</b>

### Kanalizace splašková

Pro areál bude navržen nový kanalizační řad pod komunikací skrz areál a pod komunikací v ul. Nová cesta. Kanalizace bude řešena jako oddílná. Splašková kanalizace bude napojena na stávající městskou stokovou síť.

### **Výpočet množství splaškových vod**

$$Q_s = (0.9 - 0.95) \times Q_p \text{ (l/s)}$$

$$Q_s = (0.9 - 0.95) \times 0.966 = 0.9 \times 0.966 = \mathbf{0.8694 \text{ l/s}}$$

### Sítě elektronických komunikací

Skrz areál je veden podzemní kabel elektronických komunikací.

### Hospodaření s odpady

V území budou umístěny podzemní kontejnery pro tříděný odpad.

## 9. OCHRANA HODNOT A LIMITY

Bude obnoven původní průjezd skrz areál, který spojí pivovarem dosud rozdělené části pivovaru. Pivovar a jeho nádvoří bude tvořit lokální centrum. Původní ráz areálu je díky zachování hlavních budov stále velmi dobře patrný. Návrh novostaveb a veřejného prostoru je žádoucí provést s ohledem na industriální minulost areálu a přizpůsobit tomu architektonické ztvárnění a výběr materiálů.



## **10. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ**

### **Etapu 1**

Konverze stávající budovy síla na bytový dům, vybudování dočasných parkovacích míst na nádvoří. Připojení budovy na stávající síť areálu. Zpřístupnění průjezdu skrz areál po stávajících zpevněných plochách. Budova na par. 733/12 bude mít využití pro kanceláře a byty pro dočasné (krátkodobé) bydlení pracovníků společnosti VV a jejich hostů. V přízemí budou prodejny a služby se zázemím.

### **Etapu 2**

Konverze budovy CKT na multifunkční školicí a sportovní středisko, vybudování parkovacího domu v bývalých ledárnách a přilehlých parkovacích ploch.

### **Etapu 3**

Vybudování kruhového objezdu, který řeší dopravní napojení areálu.

### **Etapu 4**

Vybudování obchodního domu a příslušných parkovacích míst na terénu.

### **Etapu 5**

Vybudování smíšeného obytného a administrativního souboru staveb vč. podzemního parkoviště a přilehlých ploch.

### **Etapu 6**

Konverze bývalého humna na restauraci, kavárnu, muzeum.

### **Etapu 7**

Dokončení úprav nádvoří a dalších veřejných prostor kolem cesty skrz areál. Přesun autobusových zastávek v ul. Pivovarská.

## **11. KONCEPCE ZELENĚ A USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Pro lokalitu bývalého pivovaru jsou navrženy tyto typy zeleně:

### **Zeleň městská**

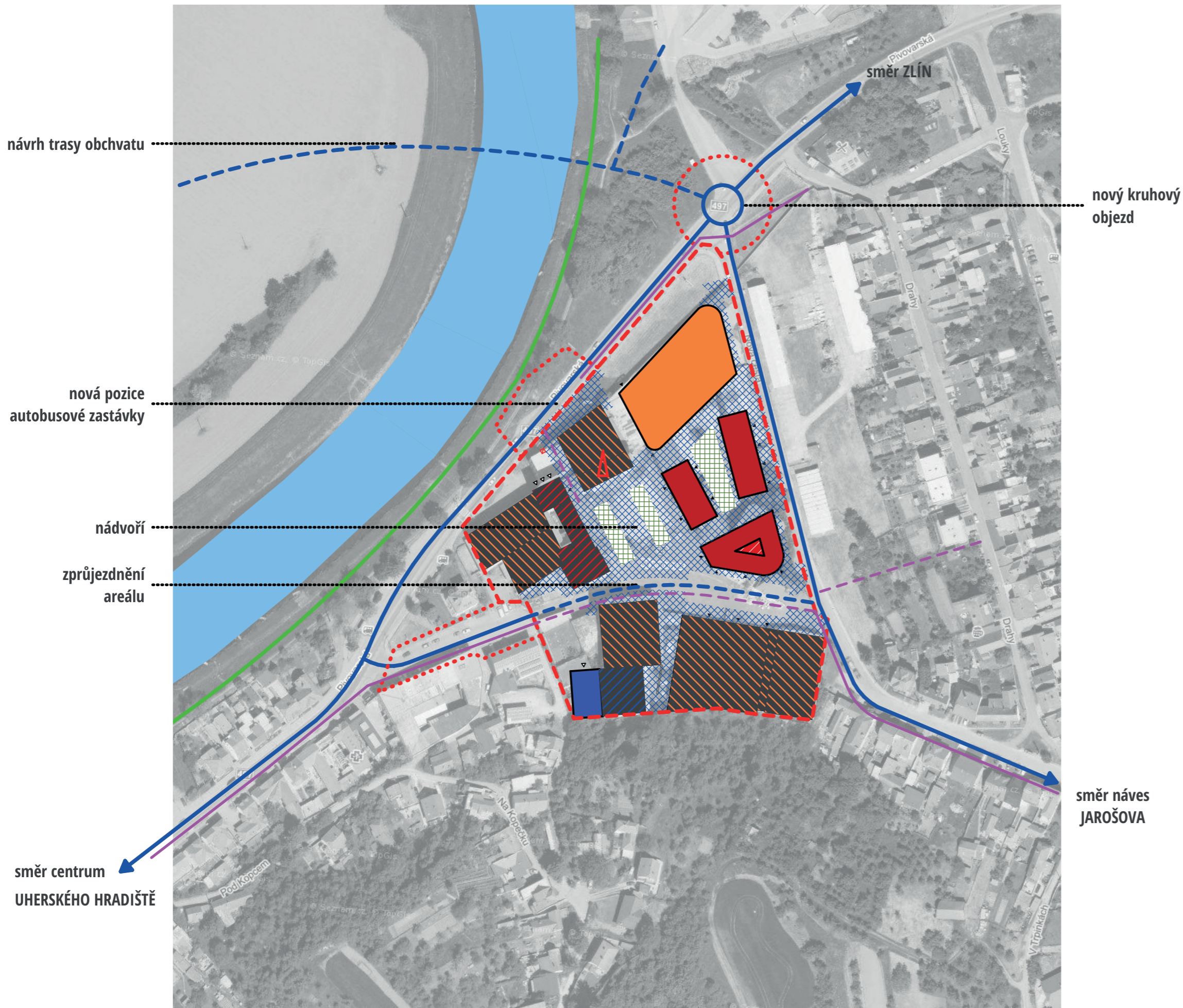
Zeleň městská je součástí zejména návrhu profilů ulic a náměstí. Jednotlivé zelené pásy, ostrůvky, plochy a podobně by měly na sebe navazovat a tvořit s dalšími prvky zejména se stromořadími jeden estetický a funkční celek. Je navržena středně vysoká stromová zeleň a nízké travnaté porosty. Střední keřovitá zeleň je záměrně vypuštěna, protože by byla bariérou v parteru veřejných ploch.

Městská zeleň je navržena zejména v nádvoří, kde má funkci rekreační – plochy trávníků, zatravnovací dlažba, stromy. Lze doplnit vodními prvky.

### **Stromořadí a aleje**

Nejvýznamnější kompoziční a městotvorný prvek v koncepci zeleně je stromořadí. Je většinou součástí městské či doprovodné zeleně. Na tvorbu stromořadí je zde kladen velký důraz. Velké plochy korun stromů jsou nezbytné pro lokálních klimatickou pohodu prostředí, jsou ale také důležitým kompozičním prvkem, který podporuje právě kompaktnost navrhované struktury území.





návrh trasy obchvatu

nová pozice autobusové zastávky

nádvoří

zprůjezdnění areálu

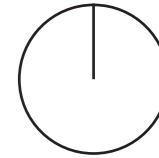
směr centrum UHERSKÉHO HRADIŠTĚ

nový kruhový objezd

směr náves JAROŠOVA

**LEGENDA**

- - - území vymezené pro územní studii
- . . . . . rozšíření řešeného území
- řeka Morava
- ▲ dominanty
- pěší /zklidněné zóny
- základní plochy zeleně
- hlavní pěší trasy
- návrh pěší trasy
- významné cyklostezky
- hlavní dopravní trasy
- návrh dopravní trasy



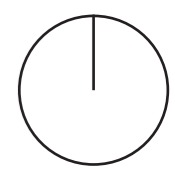
**SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

1  
 1:2000  
 07/2019  
 ING. ARCH. ZDENĚK TOMÁNEK  
 ING. ARCH. ŽANETA MLODZIKOVÁ  
 ING. ARCH. ALOIS ŠUMBERA  
 ÚZEMNÍ STUDIE  
 JAROŠOVSKÝ PIVOVAR





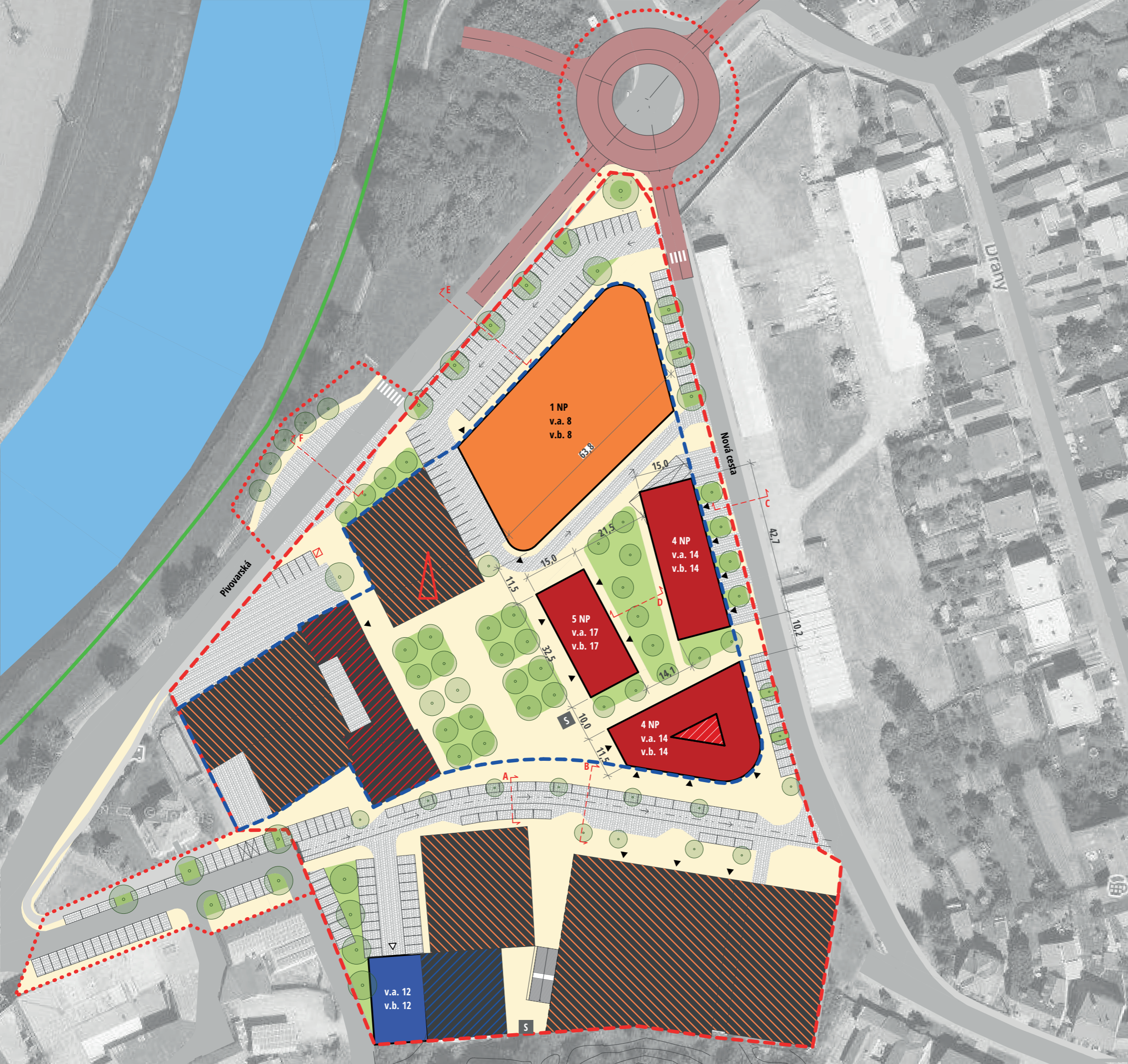
- LEGENDA**
- - - území vymezené pro územní studii
  - ⋯ rozšíření řešeného území
  - návrh obrub
  - významné cyklostezky
  - ☐ trafostanice
  - veřejná prostranství - dlažba
  - vozovka - dlažba
  - vozovka - asfalt
  - řeka Morava
  - městské bloky smíšené funkce
  - plochy pro komerční budovy
  - parkovací dům
  - stávající objekty určené ke konverzi
  - plochy zeleně
  - ⊙ významné stromořadí
  - ◀ ◁ vchod / vjezd



## SITUACE - HLAVNÍ VÝKRES

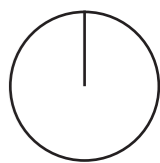
2  
 1:1000  
 07/2019  
 ING. ARCH. ZDENĚK TOMÁNEK  
 ING. ARCH. ŽANETA MLODZIKOVÁ  
 ING. ARCH. ALOIS ŠUMBERA  
 ÚZEMNÍ STUDIE  
 JAROŠOVSKÝ PIVOVAR





**LEGENDA**

- - - řešené území
- - - stavební čára otevřená
- významné cyklostezky
- S místo vyhrazené pro sochu
- trafostanice
- řeka Morava
- veřejná prostranství - dlažba
- stávající objekty určené ke konverzi
- městské bloky smíšené funkce
- plochy pro komerční budovy
- parkovací dům
- plochy komunikací
- plochy zeleně
- ● ● významné stromořadí
- 4 NP** maximální podlažnost
- v.a.** maximální výška atiky nebo římsy
- v.b.** maximální výška budovy nebo hřebene



**PROSTOROVÁ REGULACE**

3

1:1000

07/2019

ING. ARCH. ZDENĚK TOMÁNEK

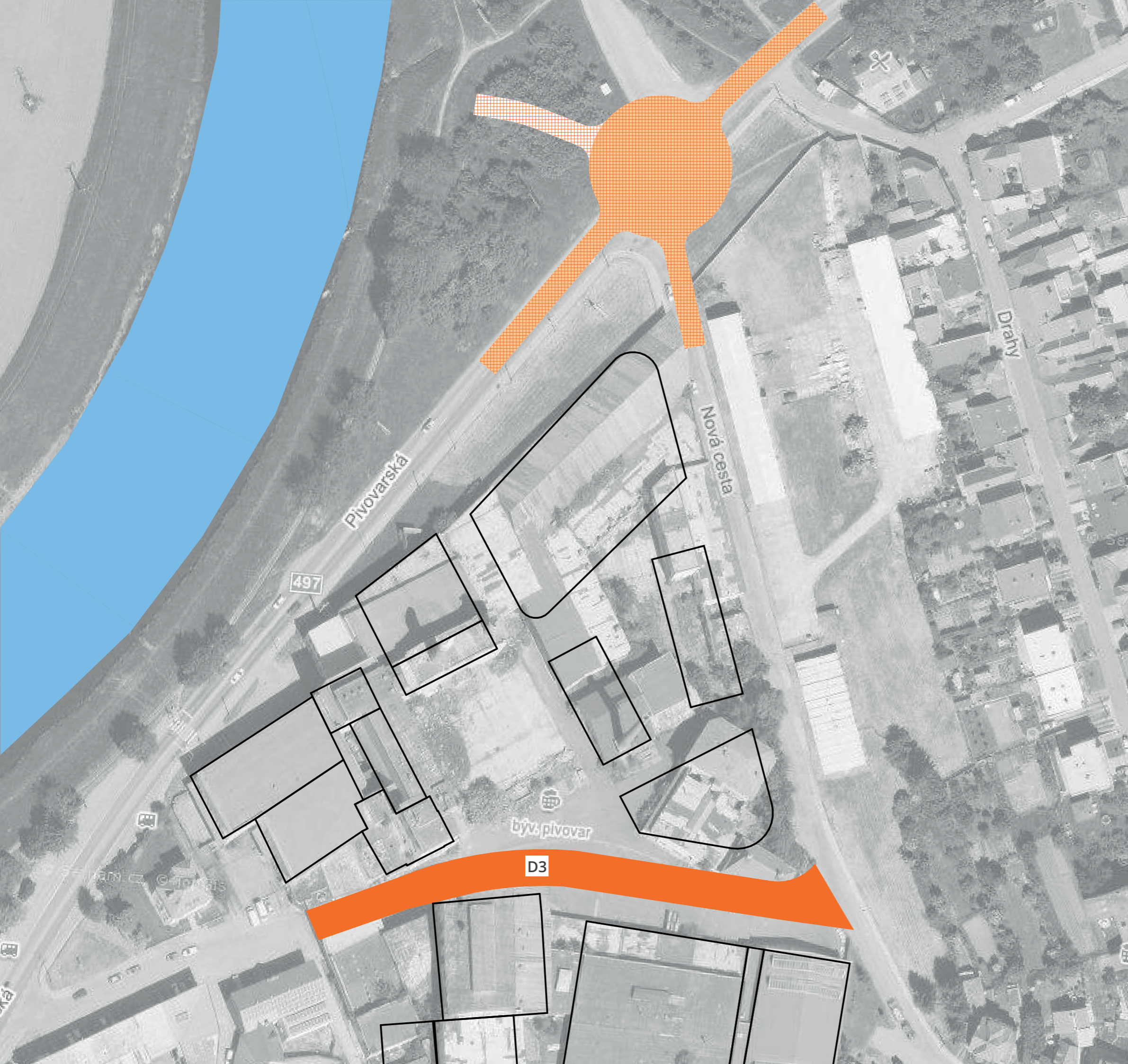
ING. ARCH. ŽANETA MLODZIKOVÁ

ING. ARCH. ALOIS ŠUMBERA



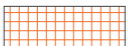
ÚZEMNÍ STUDIE

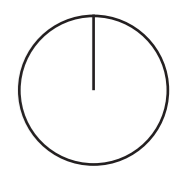
JAROŠOVSKÝ PIVOVAR





**LEGENDA**

-  plochy VPS - stávající dle UP
-  plochy VPS - návrh
-  plochy VPS - výhledově



**VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

4

1:1000

07/2019

ING. ARCH. ZDENĚK TOMÁNEK

ING. ARCH. ŽANETA MLODZIKOVÁ

ING. ARCH. ALOIS ŠUMBERA

ÚZEMNÍ STUDIE

JAROŠOVSKÝ PIVOVAR

D3

býv. pivovar

Pivovarská

Nová cesta

Drahy

497

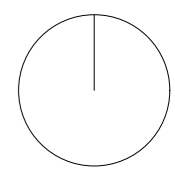




**LEGENDA**

- veřejná prostranství - dlažba
- vozovka - dlažba
- vozovka - asfalt
- řeka Morava
- městské bloky smíšené funkce
- plochy pro komerční budovy
- parkovací dům
- stávající objekty určené ke konverzi
- plochy zeleně

- A pivovarské hvozdy a humna
- B silo
- C pivovarské humno
- D budova CKT
- E parkovací dům
- F bývalá lahvozna
- G sklad
- I. plocha pro obchodní dům
- II. plocha pro bytový / polyfunkční dům
- III. plocha pro bytový / polyfunkční dům
- IV. plocha pro bytový / polyfunkční dům

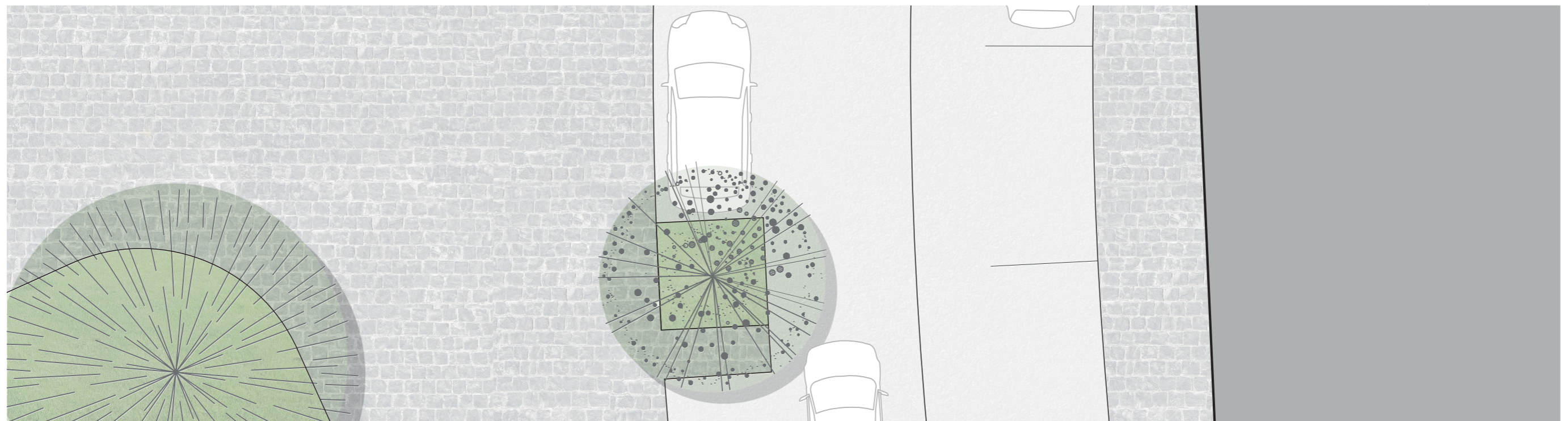
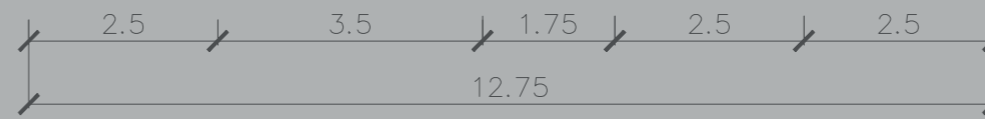
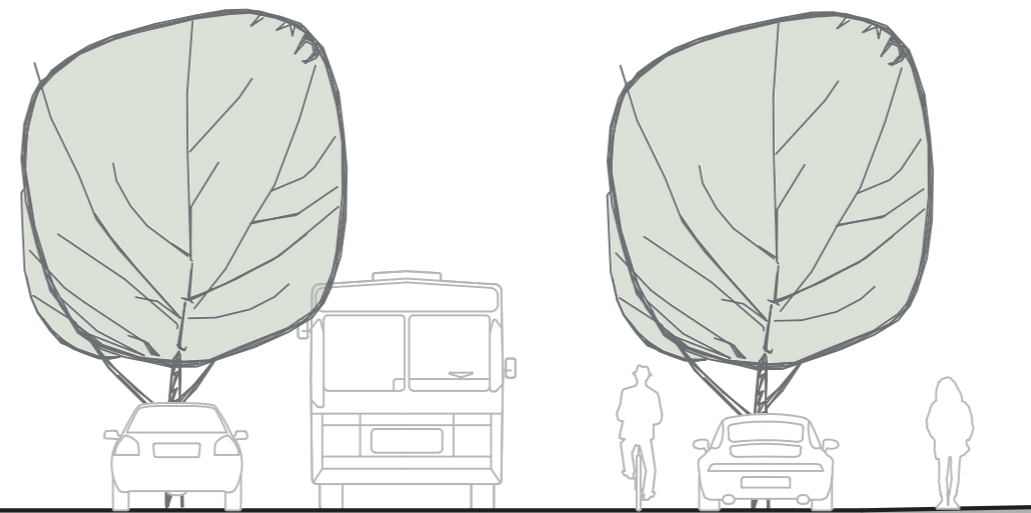
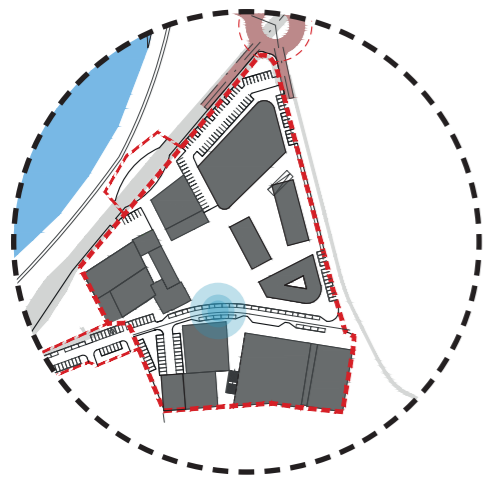


**HLAVNÍ VÝKRES - DODATEK**

5  
 1:1000  
 10/2019  
 ING. ARCH. ZDENĚK TOMÁNEK  
 ING. ARCH. ŽANETA MLODZIKOVÁ  
 ING. ARCH. ALOIS ŠUMBERA  
 ÚZEMNÍ STUDIE  
 JAROŠOVSKÝ PIVOVAR

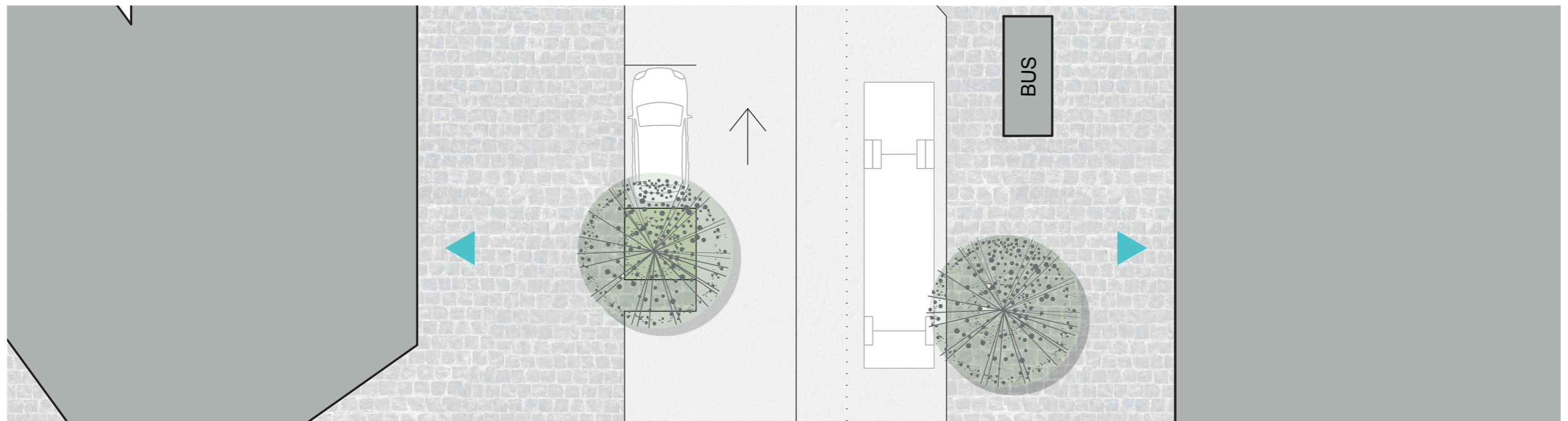
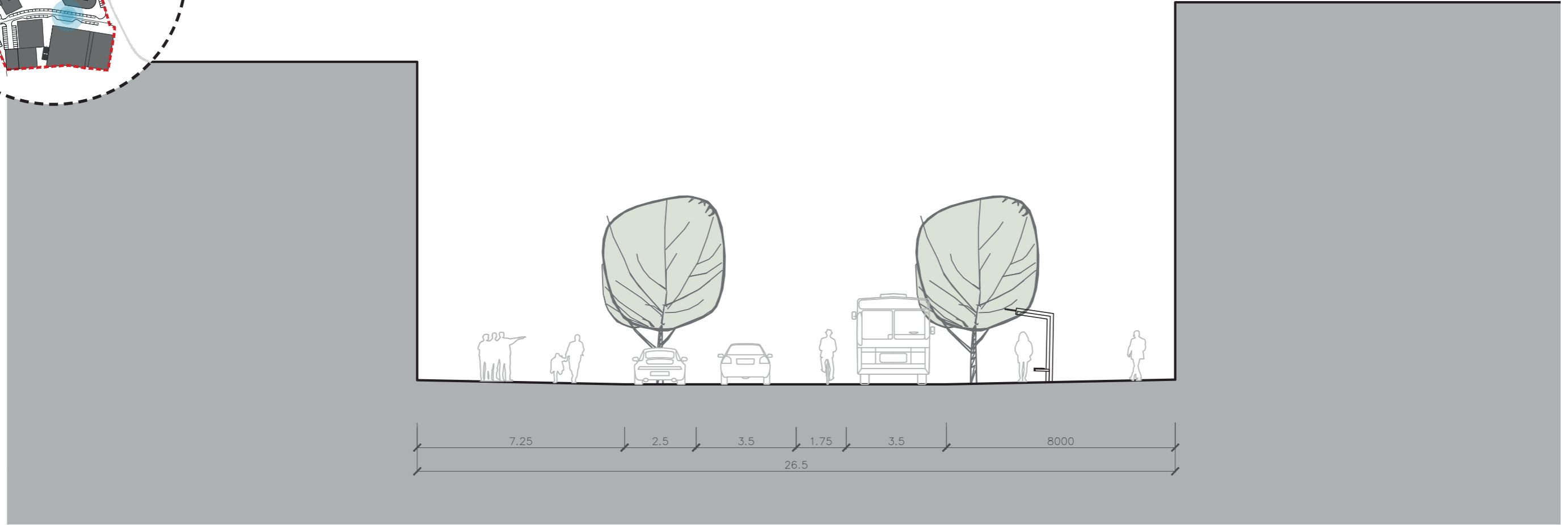
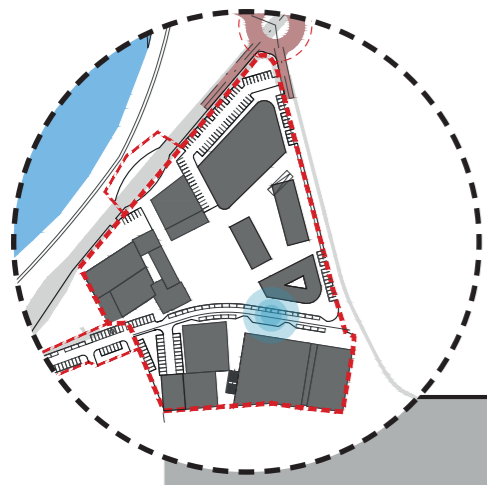


# ULIČNÍ PROFIL A

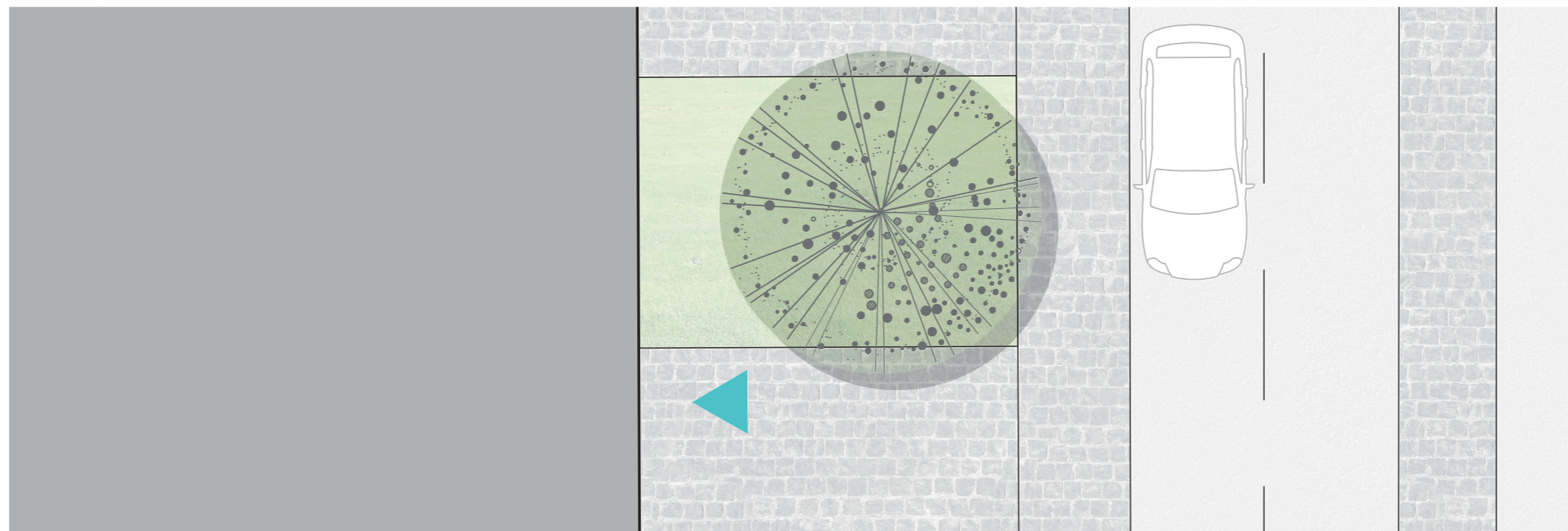
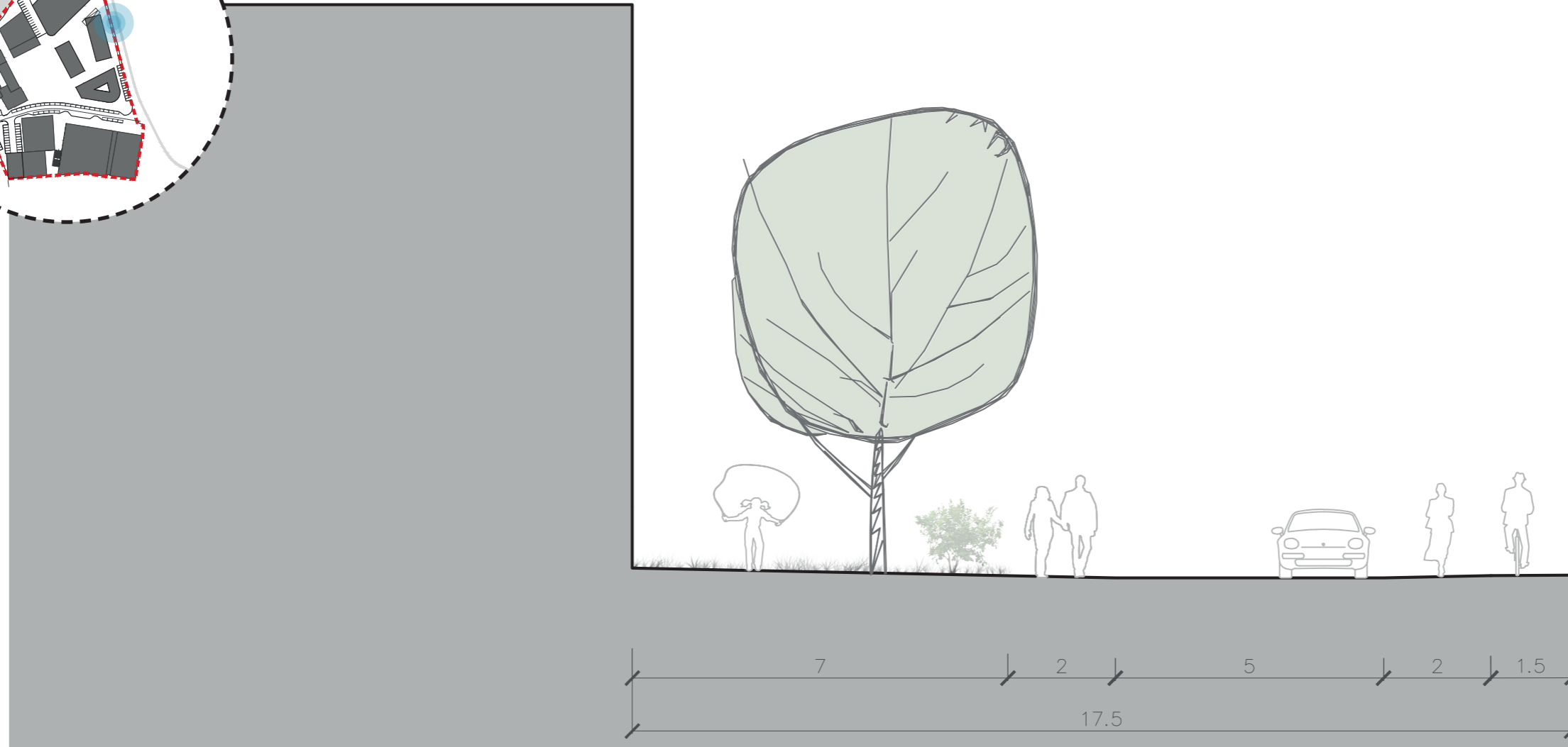
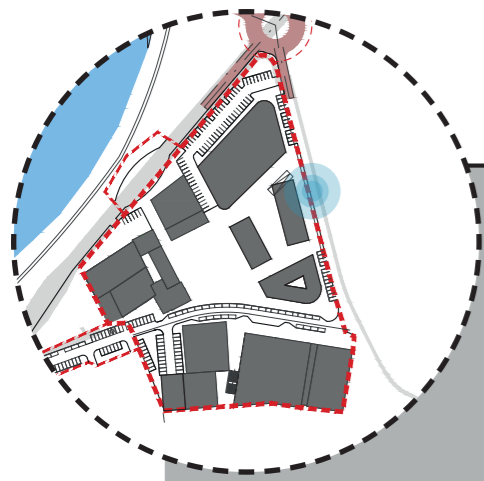




# ULIČNÍ PROFIL B

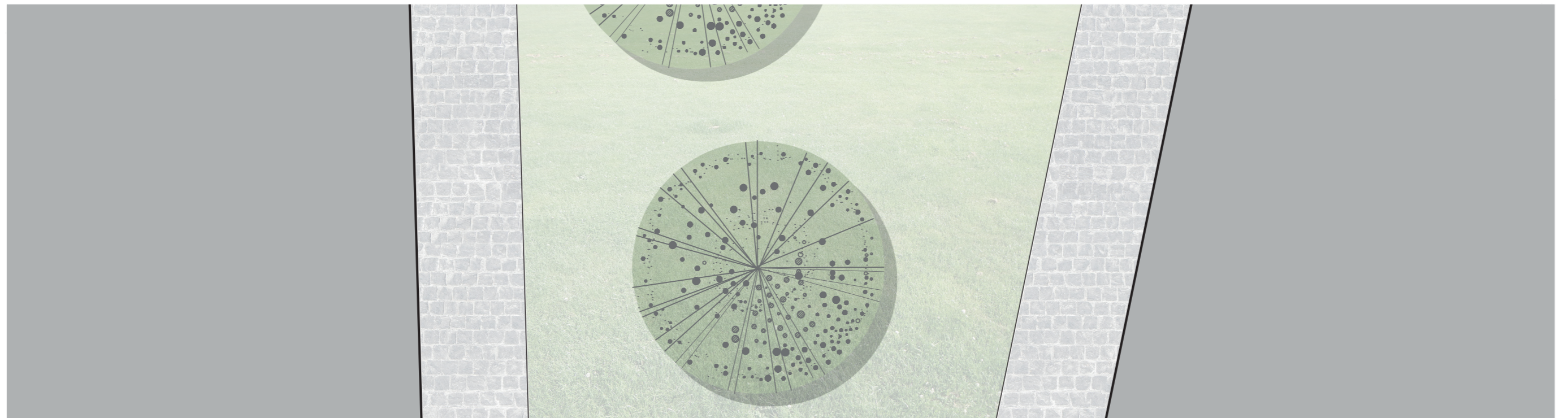
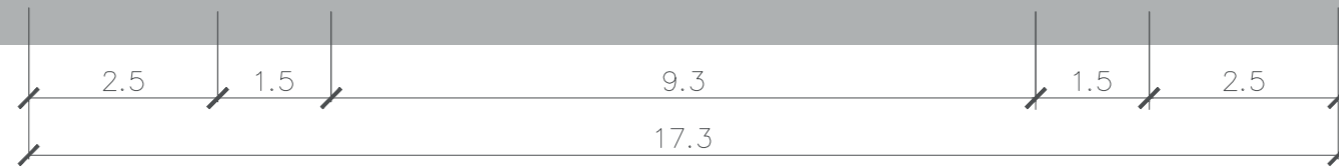
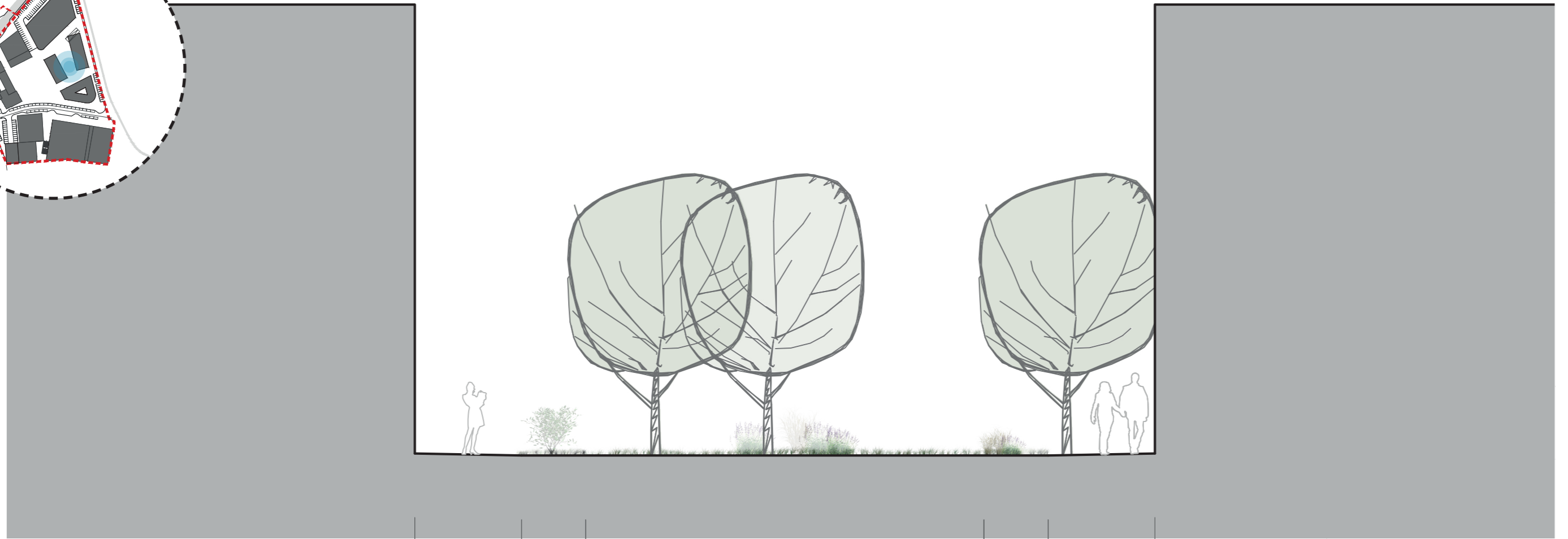
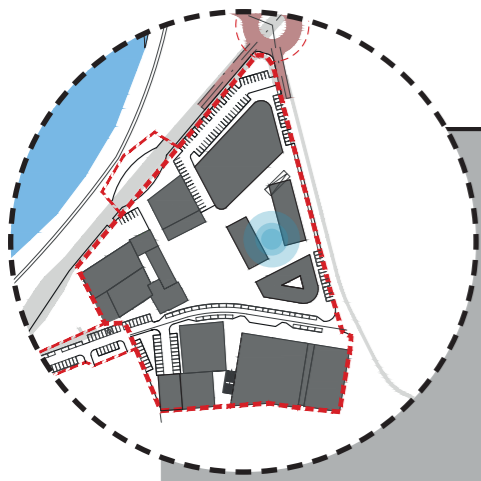


# ULIČNÍ PROFIL C



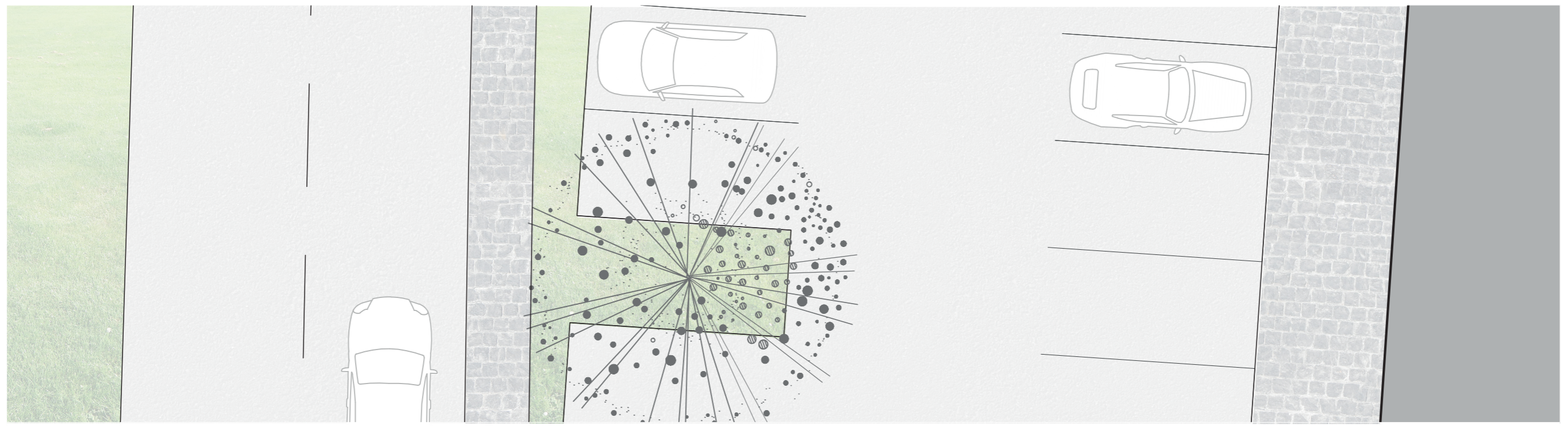
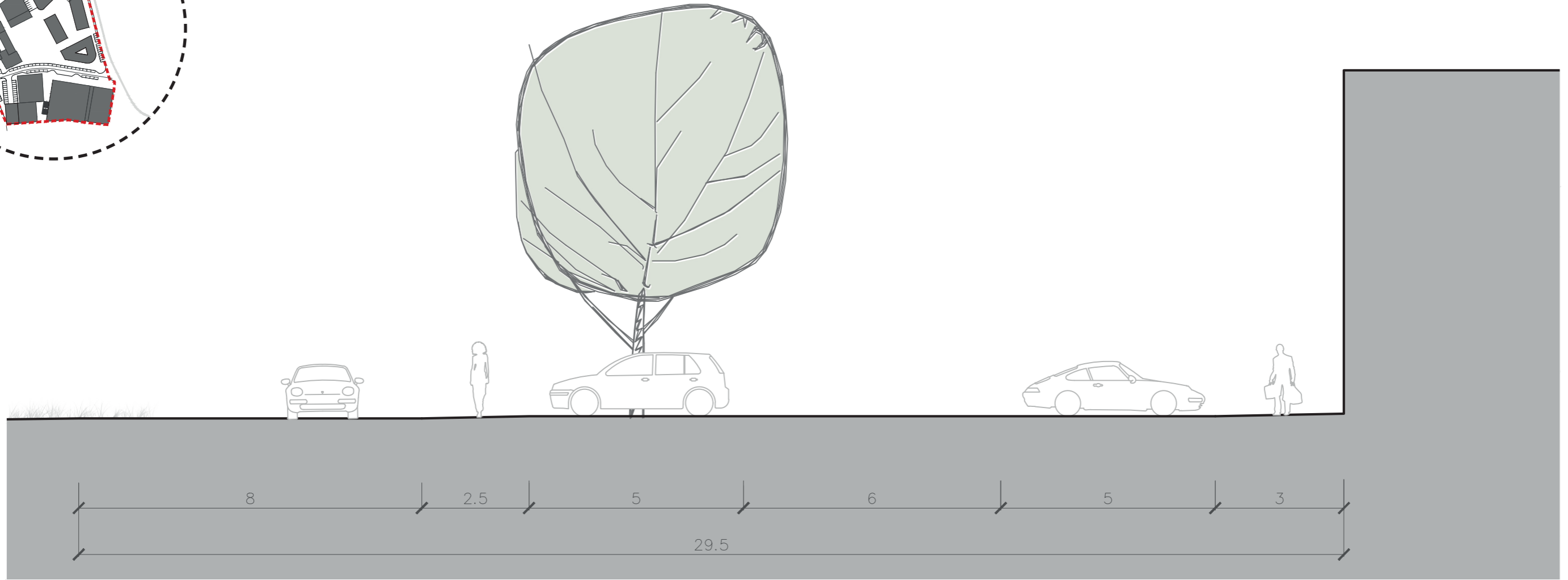
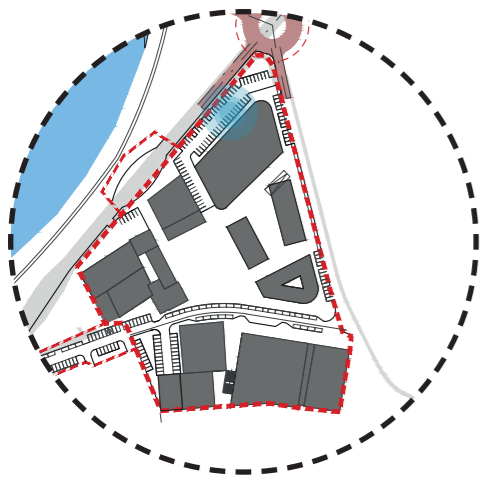


# ULIČNÍ PROFIL D



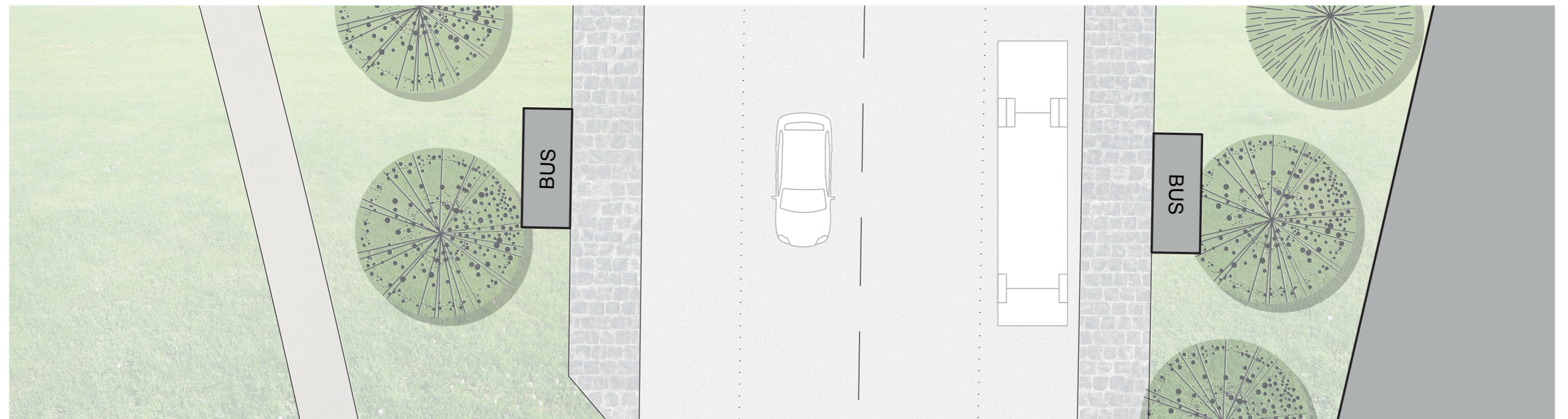
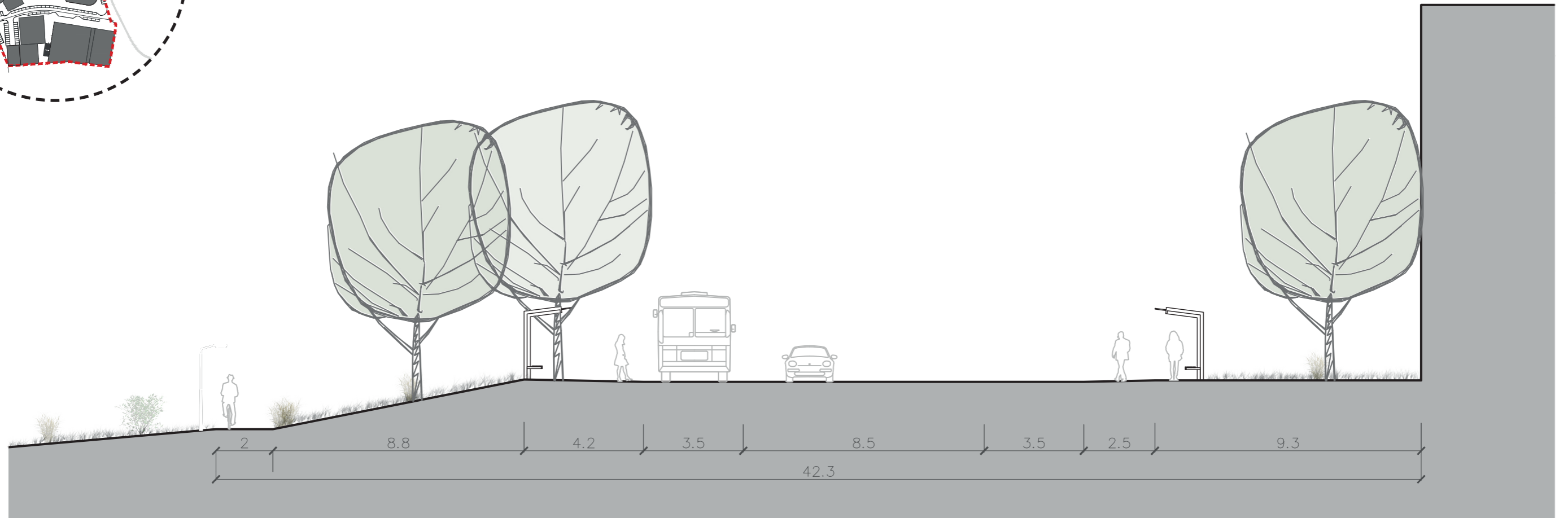
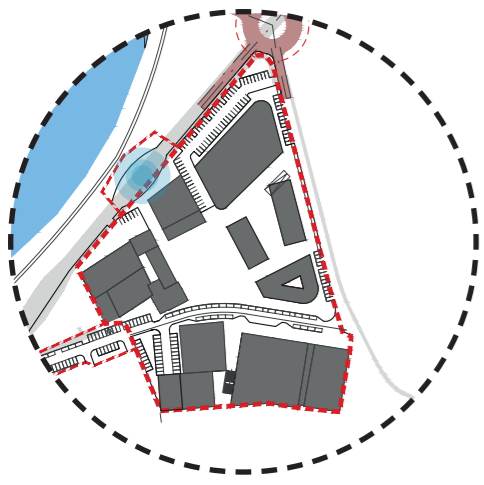


# ULIČNÍ PROFIL E





# ULIČNÍ PROFIL F



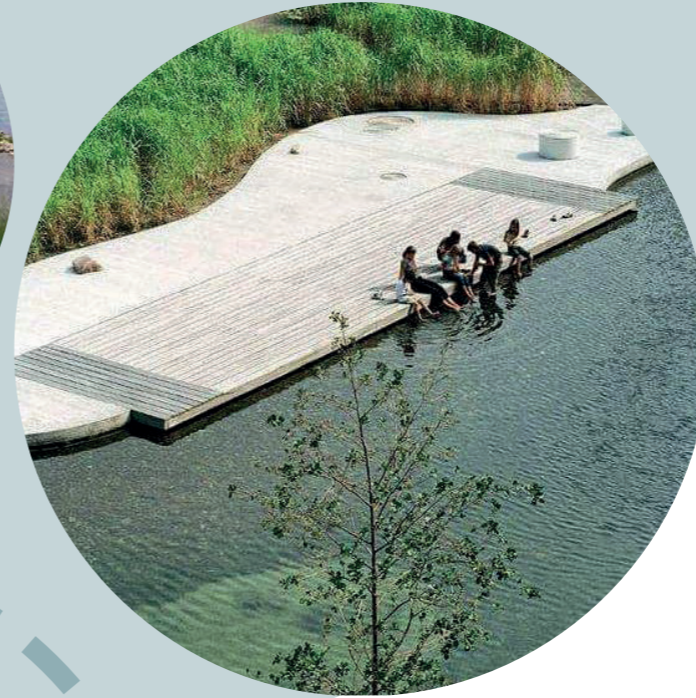




vodní prvek



řeka



komunitní zahrada



dětské hřiště



mobiliář



retenční jezírko



genius loci - pivovar - cihly/cihelné pásy



plynulý přechod tráva/dlažba

**REFERENCE**





**VIZUALIZACE**





**VIZUALIZACE**





**VIZUALIZACE**