

MNÍŠEK „CHEMIČKA“ – STUDIE VYUŽITÍ

objednatel: Obec Mníšek, Ořichovská 185, 463 31 Chrastava

zhotovitel: Ing. arch. Jiří Plašil, Fučíkova 137/10, 46001 Liberec 5

Studie je zpracována na žádost objednatele za účelem prověření nového využití řešeného území – areálu bývalé chemičky v Mníšku, které umožní vlastníkovému areálu ve shodě se zájmy obce rozhodnout v dalším nakládání s tímto majetkem.

Řešené území se nachází v dominantní poloze samotného centra obce na křižovatce silnice I/13 a III/2904 a soutoku řeky Jeřice a Fojteckého potoka, podél lokality prochází multifunkční turistický koridor.

Potenciálně velmi atraktivní území je významně znehodnoceno ukončenou výrobní funkcí (brownfield), která se promítá i do využití stanoveného v platném ÚP Mníšek (výroba E3.20.50, E3.35.30).

Podstatná část lokality je stále zastavěna chátrajícími stavebními objekty, jejichž potenciální nové využití je ohrožováno starými ekologickými zátěžemi.

Zásadními limity pro využití území je jeho příslušnost do území CHOPAV Jizerské hory a CHKO Jizerské hory (IV. zóna), ÚAN II 03-14-11/1 Mníšek, záplavové území Jeřice včetně stanovené aktivní zóny, zasažení hlukem ze silnice I/13 a vzdálenost 50 m od lesa, jejíž omezení je řešitelné s ohledem na obecní vlastnictví lesa.

Návrh studie počítá se změnou využití lokality a tím i změnou regulativu plochy v územním plánu v pravobřežní části na plochy smíšené centrální (C) a plochy sídelní zeleně (Z), v levobřežní části na plochy sportu a rekreace (S).

Záměrem je vytvořit plnohodnotnou část centra obce s atraktivním bydlením na úpatí zalesněného přílehlého svahu – budoucího lesoparku a s možností umístění zařízení občanského vybavení v parteru podle potřeb obce, resp. možností investora.

Zároveň je podstatná část lokality určena pro veřejnou zeleň zajišťující spolu s dopravně zklidněnými komunikacemi na výškově upraveném terénu prostupnost území a uvolnění zaplavovaného prostoru od chátrajících původně výrobních staveb.

Část území rozvíjená jako sportovně rekreační areál mezi Jeřicí a silnicí I/13 využívá budoucího přeložení dálkového provozu ze silnice do nové obchvatové trasy a je koncipovaná s dopravní obsluhou nezávislou na obytné části, jejich propojení novým mostkem přes Jeřici je však žádoucí.

Studie navrhuje asanaci všech stávajících stavebních objektů kromě továrního komína, vstupního objektu a továrnicky vily jako upomínky na průmyslovou historii obce. 7 nových dvoupodlažních bytových domů s obytným podkrovím je umístěno do svahu tak, aby se ho využilo pro technologickou podnož a vyhrazenou zeleň na její střeše s plynulým přechodem na rostlý terén.

Studie navrhuje jako kompromis mezi rentabilitou nákladů na odstranění stávajících stavebních fondů a požadavky obce na nepřetížení daného prostoru následující kapacity:

Byty v novostavbách – počet / hrubá podlažní plocha / průměrná velikost	56 / 5670 m ² / 100 m ²
Byty v původních stavbách – počet	4
Plochy sportovně rekreační:	4003 m ²
Dopravně zklidněné komunikace :	2045 m ²
Garáže + parkovací stání – počet :	53 + 41