

Charakteristika brownfieldu

Název brownfieldu/lokality	Teplice - Lokalita Teplického nádraží
Kraj	Ústecký
ORP	CZ0426 Teplice
Obec	567442 Teplice
Ulice	Na Hrázi / Nádražní náměstí / Hrázní / Celní / Závodní
Katastrální území	766003 Teplice
Typ lokality	Budova/plocha
Poloha lokality	Dotýká se centra města Teplice, na hranicích městské památkové zóny, cca 500 m od lázeňské zóny
	
Stručná charakteristika lokality	Jedná se o komplikované území s množstvím vlastníků s různými zájmy. Území je zatíženo stávající infrastrukturou, památkovou ochranou některých objektů, různými funkcemi ploch v území. Některé plochy i objekty lze definovat jako brownfieldy nebo se k tomuto blíží. Konkrétní cíle v tomto území jsou: Vznik podmínek pro rozvoj kvalitního městského území, revitalizace hlavního nádražního objektu (bez návaznosti na nové možnosti využití území se bude jen těžko hledat smysluplná náplň ohromného památkově chráněného objektu), propojení zatím oddělených modulů veřejné dopravy železniční a MHD i pěší - vybudování terminálu vč. parkování P+R, vhodné komunikační propojení centra se severními částmi města, revitalizace plochy bývalého autobusového nádraží, revitalizace dalších nevyužitých ploch za nádražím (dnes skládkové plochy, divoká zeleň s nadzemním parovodem) a příprava těchto pro další kvalitní podnikatelské využití. Cílem bude najít vhodné rozvojové využití pro město (moderní dopravní terminál dráha - MHD - P+R vč. nových komunikačních napojení x obchod a služby x možné využití i pro malovýrobu či bydlení) - na ploše by mělo vzniknout moderní městské území, nikoli periferní suburbánní kaše.
Doba výstavby	Cca 1850 - 1900 (vznik ATE dráhy)
Předchozí využití lokality	Průmyslové a dopravní využití, skladovací plochy dráhy
Stávající využití	Využití lokality částečně zůstává (a pro dopravní funkce i zůstane), u menších stávajících objektů dochází k jejich postupné nekoordinované konverzi na objekty občanské vybavenosti či na služby
Územně plánovací dokumentace (ÚPD)	Ve stávajícím územním plánu je větší část lokality s určenou funkcí "převažující produkční" (část lokality za nádražím), menší část, která ovšem v řešení BWF nedílně navazuje, má určenou funkci "převažující obytná". V územním plánu je vyznačená strategická stavba (napříč lokalitou) VPS 12 Podchod pod nádražím, která však do dnešního dne nebyla realizována a pro toto území je klíčová. Studie bude v průběhu zpracování vzájemně koordinovaná s nově připravovaným územním plánem. http://teplice.cz/uzemni-plan-mesta-teplice/ds-1010/p1=22532
Rozloha lokality m2	116.700 m2
Zastavěná plocha m2	11.132 m2 v řešeném území
Dřívější podpora z veřejných zdrojů	Žadatel neobdržel v rámci této lokality žádnou podporu
Druh podpory z veřejných zdrojů	Ne
Nutnost hrubé terénní úpravy	Nepředpokládají se podstatné úpravy terénu, detailně bude vyjasněno v rámci studie proveditelnosti.
Popis reliéfu lokality	Terén je v podstatě rovinatý, již dříve prošly terénními úpravami. Na SZ hranici dochází k terénnímu zlomu cca -5m směrem k ulici Nákladní. Toto území ve zlomu bude řešeno v rámci studie pouze okrajově.
Název objektu	Na území BWF se nachází více objektů různých vlastníků, některé již prošly revitalizací, některé jsou nadále zanedbané a bez využití, které jejich vlastníci obtížně nachází. Jedná se především o objekt hlavní železniční stanice Teplice v Čechách .

Stručný popis objektu	Objekt hlavní budovy železniční stanice byl do své podoby přestavěn na základě návrhu architekta J. Turby z původní menší nádražní budovy v letech 1876–1878. Tehdy bylo nádraží často označováno jako architektonický skvost Rakousko-Uherska. Objekt má od r. 1958 stanovenou památkovo ochranu - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 43972/5-5256. Budova a pozemek leží v památkové zóně ÚSKP 2179 Teplice. Na začátku 21. století došlo k jeho částečné rekonstrukci, která se však týkala hlavně drážní cesty (zřízeno bylo ostrovní nástupiště a podchod mezi nástupištěm a zrekonstruovanou odbavovací halou nádraží). Stanice Teplice v Čechách byla v roce 2004 Českými drahami zahrnuta do komplexního programu revitalizací železničních stanic tzv. "Živé nádraží". Z proklamovaných cílů projektu (oživení vlakového nádraží, rozšíření jeho funkcí o další služby cestujícím, významné obchodní centrum města) se nezrealizovalo nic, objekt neutěšeně chátrá, cestující spíše odpuzuje než přitahuje k módu VHD. Další státní organizace - SŽDC mezitím prodalo klíčové pozemky kolem nádraží třetím osobám a tím se opět zúžila možnost využití tohoto ohromného objektu. V současné době se jeví, že bez nadřazené koordinace města je stávající stav objektu "zamrzlý", pro město je však tento stav značně tristní.
Vlastník objektu	Česká republika, hospodaří Správa železnic, s.o.
Zastavěná plocha (m2)	4.300 m2
Podlahová plocha (m2)	7.600 m2 (odhad z celkové podlažní plochy cca 9.000m2, bez podkroví a 1PP)
Počet podlaží	Objekt je značně členitý. Hlavní část má 3NP, boční části pak většinou 2NP. Objekt disponuje rovněž značně rozlehlým podkrovím, které má další využitelné prostory zejména v rozlehlých štítových částech (až cca 1000 m2 podlahové plochy). Objekt je z větší části podsklepený.
Původní funkce	Objekt vzniknul jako nádraží bývalé Ústecko-teplické dráhy ATE. V rozlehlé budově nádraží sídlilo ředitelství společnosti Ústecko-teplické dráhy. Přítomnost této instituce byla pro město výhodná, neboť dávky, které platila obci, tvořily značnou část příjmů města. V držení soukromé společnosti zůstala tato dráha až do roku 1923, kdy přešla do vlastnictví československého státu.
Dnešní funkce	Objekt je de facto využit pouze v přízemí: Cca 1/7 objektu slouží jako prostory pro cestující - odbavovací hala, čekárna, sociální zázemí. Dále jsou v objektu umístěny pošta, podřadné obchody, bufet.
Fyzický stav dnes	Objekt je bez investic, chátrá morálně i stavebně technicky.