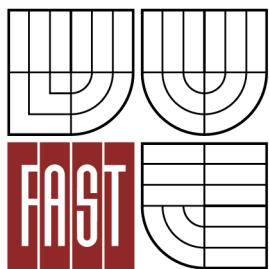




**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV ARCHITEKTURY**

**FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF ARCHITECTURE**

# **REVITALIZACE AREÁLU FILMOVÝCH ATELIÉRŮ ZLÍN**

REVITALIZATION OF FILM STUDIOS IN ZLÍN

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
DIPLOMA THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**BC. JAN KUBAČKA**

**VEDOUcí PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. arch. JOSEF SÁTORA, CSc.**

BRNO 2015



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3504 Architektura a rozvoj sídel
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3501T014 Architektura a rozvoj sídel
<b>Pracoviště</b>	Ústav architektury

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. Jan Kubačka
<b>Název</b>	Revitalizace areálu Filmových ateliérů Zlín
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	Ing. arch. Josef Sátora, CSc.
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	30. 11. 2014
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	22. 5. 2015
V Brně dne 30. 11. 2014	

.....  
doc. Ing. arch. Antonín Odvárka, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

Územní plán města Zlína, dílčí dokumentace areálových ploch filmových ateliérů

Day, Christopher: Duch a místo, ERA 2004

Účelové publikace vydané Filmovými ateliéry Zlín

Situace místa stavby – polohopis a výškopis

Holl, Steven: Paralaxa; Era 2003

Neufert, Ernst: „Navrhování staveb“, Consultinvest Praha 2000

Průzkumná a analytická dokumentace řešeného území Vámi vypracovaná

Vyhláška 398/2009 Sb. o obecných požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Vyhláška 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

Další související vyhlášky, technické normy, hygienické předpisy a odborná periodika

## **Zásady pro vypracování**

Předmětem zadání diplomové práce je vyhodnocení možností obnovy ateliérů pro filmovou tvorbu a další funkční využití. Předpokládá se zpřístupnění areálu pro širokou veřejnost s nabídkou rekreační a kulturní funkce – např. muzeální expozice, filmová zahrada, tématický bulvár a další aktivity spojené s historií filmové tvorby. Vzniknout by zde mohla oblast s veškerým servisem pro filmaře, která by zároveň fungovala jako kulturní centrum. Další území, na místě bouraných objektů, lze využít pro bydlení a sportovně rekreační aktivity. Kromě jiného je cílem transformace areálu podpora baťovské architektonické tradice, založené zde architekty Karfíkem, Gahurou a nebo Plesníkem.

Diplomová práce bude obsahovat:

- Dokladovou část
- Urbanistickou studii
- Model

Výkresová část bude zpracována s využitím CAD, textová část a tabulkové přílohy budou zpracovány v textovém a tabulkovém editoru PC. Ve stanoveném termínu bude výsledný elaborát odevzdán vedoucímu diplomové práce v úpravě a kompletnosti podle jednotných pokynů Ústavu architektury FAST VUT v Brně. Při zpracování diplomového projektu je nezbytné řídit se směrnici děkana č. 19/2011 vč. příloh č. 1, 2, 3 a dodatků: Úprava odevzdání a zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací (VŠKP) na FAST VUT.

Předepsané přílohy:

Seznam složek:

**A.DOKLADOVÁ ČÁST**

**B.URBANISTICKÁ STUDIE:**

- textová část A4 v předepsané podobě
- urbanistická studie v úměrném měřítku (přílohy: kompletní analýzy území, urbanistický návrh ve funkční, prostorové a provozní struktuře, řezy a řezopohledy, návrh vegetačních úprav, hmotové řešení celého areálu, vizualizace vybraných veřejných prostorů apod.
- urbanisticko architektonické detaily v měř. 1:250 - 1:500
- kompletní dokumentace ve formátu A3 a současně samostatně na formátech A2-A1
- presentační plakát 700/1000mm na výšku

**C.URBANISTICKÝ MODEL**

CD s dokumentací celého projektu s dodržáním metodiky archivace

Struktura diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené st

### **Struktura bakalářské/diplomové práce**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

.....  
Ing. arch. Josef Sátora, CSc.  
Vedoucí diplomové práce

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce se zabývá urbanistickou studií na revitalizaci areálu bývalých filmových ateliérů na území přibližně tři kilometry jižně od středu Zlína, v městské části Kudlov. Areál byl budován průběžně od třicátých let minulého století, v současné době již však neplní svou původní funkci. V této práci je navržena optimalizace stávajícího stavu, dostavba několika budov a rozšíření území o navržený park na západě. Velký důraz je kladen na co nejvyšší míru polyfunkčnosti, kromě hlavní funkce bydlení v bytových domech, je v území doplněna komerční občanská vybavenost, pronajímatelný výrobní objekt, venkovní sportovní areál, či již zmiňovaný park. Koncept výstavby odráží tradiční zlínský urbanismus, a to pravidelný rastr budov v pravouhlém uspořádání a jednotu tvarů či materiálů.

## **Klíčová slova**

urbanismus, architektura, revitalizace, filmové ateliéry, Zlín, Kudlov, víceúčelový areál, filmový park, obytný soubor, film, zlínská architektura, brownfield

## **Abstract**

This diploma thesis deals with urban study of revitalization of complex of former film studios on an area of approximately three kilometers south of the center of Zlín, in the town district which is called Kudlov. The complex has been constructing since the thirties of the last century, however nowadays it is no longer determined to its original function. In this thesis, the optimalization of current state, the completion of several building and the area expansion of the park on the West are designed. Great emphasis was given on the largest possible multi-functionality, in addition to the main function of living in apartment houses, the area is complemented by commerce, leasable manufacturing facility, an outdoor sport complex and the already mentioned park. The urban concept reflects the traditional urbanism of the city of Zlín, it means a periodical grid of structure and a unity of shapes and materials.

## **Keywords**

urbanism, architecture, revitalization, film studios, Zlín, Kudlov, multipurpose complex, movie park, residential ensemble, film, Zlín architecture, brownfield

...

## **Bibliografická citace VŠKP**

Bc. Jan Kubačka *Revitalizace areálu Filmových ateliérů Zlín*. Brno, 2015. 42 s., 48 s. příl.  
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav architektury.  
Vedoucí práce Ing. arch. Josef Sátora, CSc.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 21.5.2015



---

podpis autora  
Bc. Jan Kubačka

**Poděkování:**

Touto formou bych chtěl vyjádřit poděkování vedoucímu práce Ing. arch. Josefu Sátorovi, CSc. za obohacující vedení diplomové práce, dále doc. Ing. Janu Pavlíčkovi, CSc. a doc. Ing. Jaroslavu Raclavskému, Ph.D. za odborné konzultace z dopravního inženýrství, respektive k inženýrským sítím, a obecně svým rodičům a přítelkyni za podporu během celé doby studia.

V Brně dne 21.5.2015



.....  
podpis autora  
Bc. Jan Kubačka



## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

**REVITALIZACE AREÁLU FILMOVÝCH ATELIÉRŮ ZLÍN, DIPLOMOVÁ PRÁCE, KVĚTEN 2015**



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
FAKULTA STAVEBNÍ, ÚSTAV ARCHITEKTURY

VEDOUCÍ PRÁCE: ING. ARCH. JOSEF SÁTORA, CSC., AUTOR PRÁCE: **BC. JAN KUBAČKA**

# 1 Obsah

1	Obsah .....	1
2	Úvod .....	3
3	Identifikační údaje .....	4
4	Analýzy .....	5
4.1	Širší vztahy.....	5
4.2	Historie zlínských filmových ateliérů.....	5
4.3	Občanská vybavenost.....	6
4.4	Územní plán.....	6
4.5	Doprava.....	7
4.5.1	Silniční .....	7
4.5.2	Pěší .....	8
4.5.3	Cyklistická .....	8
4.6	Zezeň .....	8
4.7	Podlažnost .....	8
4.8	Majetkoprávní vztahy .....	8
4.9	Limity území .....	8
5	Návrhová část.....	10
5.1	Koncept.....	10
5.1.1	Bourání .....	10
5.1.2	Optimalizace.....	10
5.1.3	Rastr dle současných budov.....	10
5.1.4	Propojení obou částí parkem .....	10
5.1.5	Pravidelnost navrhovaných budov.....	10
5.1.6	Využití svažitosti terénu .....	10
5.1.7	Dodržování územního plánu.....	11
5.1.8	Obytné domy k odpolednímu slunci.....	11
5.1.9	Důraz na polyfunkčnost areálu .....	11
5.2	Stručný popis navrhovaného stavu .....	11
5.3	Architektonicko-urbanistické řešení .....	12
5.4	Širší vztahy.....	12
5.5	Etapizace výstavby.....	13
5.5.1	Etapa 0 .....	13

5.5.2	Etapa 1 .....	13
5.5.3	Etapa 2 .....	13
5.5.4	Etapa 3 .....	13
5.5.5	Etapa 4 .....	14
5.6	Dopravní řešení .....	15
5.6.1	Silniční .....	15
5.6.2	Pěší .....	17
5.6.3	Cyklistická .....	18
5.7	Inženýrské sítě .....	18
5.7.1	Kanalizace .....	18
5.7.2	Teplovod.....	19
5.7.3	Plynovod.....	19
5.7.4	Vedení NN.....	19
5.7.5	Vodovod.....	19
5.7.6	Sdělovací kabely.....	19
5.7.7	Kolektor .....	19
5.8	Funkční využití.....	19
5.8.1	Funkce bydlení .....	20
5.8.2	Funkce občanské vybavenosti.....	20
5.8.3	Stavby pro rekreaci .....	21
5.9	Řešení zeleně .....	21
5.10	Bilance .....	22
5.10.1	Hrubé podlažní plochy (HPP) navrhovaných budov .....	22
5.10.2	Zastavěná plocha .....	22
5.10.3	Obestavěný prostor .....	22
5.10.4	Funkční plochy zeleně .....	23
5.10.5	Bytová bilance .....	23
5.10.6	Hustota obyvatel.....	24
5.10.7	Bilance parkovacích a odstavných stání.....	24
6	Závěr .....	26
7	Seznam použitých zdrojů .....	27
7.1	Zdroje použité v průvodní zprávě .....	27
7.2	Další zdroje použité při vypracovávání diplomové práce .....	27
8	Seznam použitých zkratk .....	29
9	Seznam příloh .....	30

## 2 Úvod

Předmětem této diplomové práce bylo vytvoření urbanistické studie na revitalizaci areálu bývalých filmových ateliérů ve zlínské městské části Kudlov. Součástí návrhu je také rozšíření území směrem na západ pro vytvoření veřejného parku, stejně jako stanovuje územní plán.

Je navržena kompletní úprava silniční sítě, aby vyhovovala veřejnému provozu a také nové zástavbě v plánovaném konceptu. V území je zachováno několik budov, na druhou stranu několik nevyužitých je naplánováno zbourat, nebo v průběhu práce na tomto projektu již zbouráno bylo. Současně je území doplněno o několik nově navržených budov, které lze budovat celkem v pěti navržených etapách. Velký důraz je kladen na polyfunkčnost, noví obyvatelé (a stávající obyvatelé okolních rodinných a bytových domů) tedy naleznou základní občanskou vybavenost (obchod, restaurace či praktický lékař), pracovní příležitosti (pronajímatelný výrobní objekt) a plochy pro volný čas (sportovní areál, park, náměstí) přímo v areálu. Koncept zástavby je inspirován samotným Zlínem, který je typický pro svůj přísně rastrový urbanismus.

### **3 Identifikační údaje**

Název práce: Revitalizace areálu Filmových ateliérů Zlín

Typ práce: Diplomová práce

Dokončení práce: Květen 2015

Typ dokumentace: Urbanistická studie

Vedoucí práce: Ing. arch. Josef Sátora, CSc.

Autor práce: Bc. Jan Kubačka

Kraj: Zlínský

Město: Zlín

Městská část: Kudlov

Výměra území: 9,72 ha

## 4 Analýzy

### 4.1 Širší vztahy

Areál Filmových ateliérů se nachází na katastrálním území krajského města Zlín. Formálně náleží k městské části Kudlov, fakticky však existuje v urbánním celku, který je na Kudlově nezávislý. Od centra Zlína je areál vzdálený přibližně tři kilometry směrem na jih, od centra části Kudlov pak přibližně jeden kilometr, od které leží směrem na západ. Řešené území se nachází v nadmořské výšce 365 až 414 m a přechází z konkávního (jihovýchod území) v konvexní (severozápad území).

Výměra území činí 9,72 hektarů a tvoří přibližně 50% z celku, který jej obklopuje. V blízkém okolí území se nachází objekty určené pouze k bydlení, ať už rodinné nebo bytové – ty pouze v západní části, v jihovýchodní části pak území sousedí přímo s Liškovou vilou.

### 4.2 Historie zlínských filmových ateliérů

Filmové ateliéry jsou tvůrčím centrem s téměř sedmdesátiletou tradicí filmové produkce. Bařův koncern již od začátku 20. století užíval film jako efektivní reklamní a informační médium. Ve třicátých letech byl připraven projekt samostatného filmového studia poblíž Zlína. Projekt byl realizován podle amerických vzorů za necelý rok. Autorem hlavních budov – objektu filmových ateliérů z roku 1936 a budovy laboratoří z roku 1940 byl architekt Vladimír Karfík. Pro výstavbu byly použity charakteristické „bařovské“ konstrukce – typizované monolitické skelety a pláště z lícového režného zdiva.

K řízení založeného studia byli sezváni mladí filmaři z Prahy – scenárista a dramaturg Elmar Klos a producent Ladislav Loda, o spolupráci byli požádáni i externí režiséři O. Vávra, M. Frič a J. Hondzl. Před objektivy zlínských kameramanů A. Hackenschieda, J. Míčka a P. Hrdličky hrály tehdejší filmové hvězdy jako Vlasta Burian, Jiřina Štěpničková, Jiří Steimar i začínající umělci Dana Medřická, Karel Höger, Josef Kemr a další. Vrcholem zlínské předválečné tvorby se staly dva dokumentární filmy – Poslední léto s TGM (1937) a rozsáhlé dokumentární drama Krize (1939).

Za začátku 40. let ateliéry začaly s příchodem Hermíny Týrlové produkovat animované filmy pro děti. Kromě legendárního Ferdý Mravence vznikla i další díla – Ukolébavka, Nepovedený panáček, Zlatovláska a Pasáček vepřů. Vrcholem autorčiny tvorby se stal Uzel na kapesníku (1958). Během působení Hermíny Týrlové zasáhly ateliéry četné

rány – nejprve požár v roce 1944, v roce 1945 byla právě opravená budova ateliérů poškozená minometnou palbou sovětské armády.

Po válce následovalo zestátnění a ateliéry se musely začlenit v nově vznikající organizační strukturu státního filmu. Pod vedením Jaroslava Novotného byly výrobním programem hlavně reklamní, školní, výukové a dokumentární filmy. Poslední z uvedených žánrů ovlivnili cestovatelé Jiří Hanzelka a Miroslav Zikmund, kteří se podíleli na snímcích Afrika 1 a 2 a Z Argentiny do Mexikaa. Vzniklo zde v Československu ojedinělé pracoviště – výroba magnetických nosičů informací.

Na konci 50. let začal ateliéry řídit Aleš Bosák, který prosadil a organizoval pravidelné konání festivalu pro děti a mládež. Filmový festival se koná dodnes i s mezinárodní účastí.

V roce 1990 byl zrušen státní filmový monopol a zlínský filmový areál se stal předmětem privatizace. Vznikla akciová společnost Ateliéry Zlín. [1]

### **4.3 Občanská vybavenost**

Zlín jakožto krajské město disponuje celým spektrem občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti se však nenachází prakticky nic jiného než jen bydlení. Výjimkou je pouze střední škola umístěná v areálu, za jinými sférami občanské vybavenosti (obchod, zdravotnictví, kultura) musí okolní obyvatelé dojíždět. V těsném sousedství se nachází hřbitov a krematorium.

### **4.4 Územní plán**

Dle aktuálního územního plánu města Zlína se v okolí řešeného území nachází povětšinou stabilizované plochy (bydlení, lesní, zemědělská atd.), plochy návrhové nalezneme hlavně uvnitř řešeného území. Jedná se přesněji o plochy č. 496 – park pro rekreaci a aktivní odpočinek. 497 – plocha pro smíšenou funkci na severovýchodní straně je omezená na maximálně 2 NP, dále plocha 972 – ta obsahuje celý současný areál filmových ateliérů, předepisuje smíšenou funkci a regulaci maximálně 4 NP bez podkroví. Územní plán také stanovuje plochy č. 612 a 613 pro možnost individuálního bydlení na hraně svahu na západ od areálu a plochu 924 pro funkci sportovní.

V řešeném území se nachází dle výkresu ochrany a rozvoje hodnot území dvě architektonicky cenné stavby. Budova č. 189 a 190, Filmové ateliéry Kudlov – Produkční dům, resp. F. A. Sklady. Jedná se o dvě nejstarší budovy z konce třicátých let. Celý areál je navíc zahrnut do plochy významné z hlediska architektury a

urbanismu. V okolí se nachází dalších několik architektonicky cenných staveb – Liškova vila, Bártova vila či soubor bytových domů Fabiánka. [2]

## 4.5 Doprava

### 4.5.1 Silniční

Území je v současnosti napojeno na silniční síť pouze ze západní strany ulicí Filmovou. Ta vede od kruhového objezdu, kde se silnice větví na tři směry – Zlín, Uherský Brod a obytná čtvrť U Majáku. Tato silnice pak objíždí řešené území ze severu a pokračuje do středu části Zlín-Kudlov. Při ústí této komunikace do areálu se ihned větví v nepřehledné křižovatce, kde se navíc i parkuje, a pokračuje do středu areálu nebo areál z jihu objíždí a přes smyčku pokračuje k rodinným domům. Obě větve jsou v současné době slepé. Vnitroareálová doprava byla upravována dle tehdejších požadavků a se stavbou dalších budov byla upravována. Nyní je proto koncept dopravy v areálu nejasný.

Areál není průjezdný a ani kolem něj nevede frekventovaná komunikace.

Severní část území (u farmaceutické firmy) je napojena svým vlastním vjezdem, se zbytkem areálu ale není trvale propojena, navíc při ústí nejsou zajištěny ideální rozhledové poměry.

Jako další ideální potenciální napojení se jeví současné parkoviště u fotbalového hřiště, odkud je ideální rozhled a mohlo by obsluhovat východní část nebo obecně sloužit pro příjezd ze směru Kudlov.

Je potřeba zachovat napojení rodinných domů na jihu jako břemeno, jelikož jejich obyvatelé se mohou na své pozemky dostat pouze přes řešené území.

Do areálu zajíždí autobusová linka městské hromadné dopravy č. 31 směrem z Jaroslavic a přes centrum Zlína v intervalu 30 minut ve špičce a 60 minut mimo špičku, obsluhuje zde dvě zastávky a jedna z nich je konečná (se smyčkou). Přímé spojení hromadnou dopravou do části Kudlov neexistuje. Nejbližší zastávka regionální dopravy se nachází u zmiňovaného kruhového objezdu na západě, kde zastavují linky směr Uherské Hradiště a Uherský Brod a samozřejmě směr Zlín.

V současné době se v areálu nachází přibližně 143 parkovacích míst, která příliš nepostačují současné funkci, při nové výstavbě je tedy nutné doplnit chybějící místa pro stávající budovy a poté doplnit místy pro navrhovanou zástavbu.



#### **4.5.2 Pěší**

Areál je v současnosti oplocen a lze do něj vstoupit pouze oním jedním vchodem společně se silniční dopravou, a to na severozápadě. Uvnitř areálu zcela chybí chodníky či plochy pro pěší.

#### **4.5.3 Cyklistická**

Cyklistické dopravě není věnováno žádné opatření, částečně také vzhledem k velmi nízké intenzitě dopravy.

### **4.6 Zeleň**

V areálu se nachází několik různých funkčních ploch zeleně. Jedná se zejména o plochy lesa (východ území jižně od fotbalového hřiště a také na jihu v údolí) a dále ovocný sad, který se nachází v horní části údolí při západní hranici. Zbytek tvoří především náletová zeleň bez zvláštní úpravy.

Několik soliterních stromů nalezneme uvnitř areálu filmových ateliéru, převážně stromy listnaté (bříza, javor, dub, lípa, jírovec), ale i několik jehličnatých (borovice, smrk), které jsou až přes 20 metrů vysoké.

### **4.7 Podlažnost**

V okolí areálu se setkáváme převážně s jedno- až dvoupodlažními rodinnými domy, za západní hranicí pak i se tří-, čtyř- a i jedním pětipodlažním bytovým domem. Budovy uvnitř areálu jsou převážně dvou- až třípodlažní. Pouze nejstarší objekt dosahuje výšky až nad dvanáct metrů a část budovy farmaceutické firmy má čtyři podlaží.

Navrhovaná výška zástavby však může být dle ÚP maximálně 4 NP, v nejvyšším místě území pak pouze 2 NP.

### **4.8 Majetkoprávní vztahy**

Celý areál vlastní velká řada majitelů, jak fyzických, tak převážně právnických osob. Dotčené jsou i pozemky České republiky a města Zlína.

### **4.9 Limity území**

Území je dotčeno několika ochrannými pásmy, a to ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkce lesa (50 metrů), ochranné pásmo veřejného pohřebiště (100 metrů) a také ochranná pásma sítí technické infrastruktury (kanalizační stoky,

vodovodní řad, zařízení na výrobu a rozvod tepla, elektrické stanice, plynovod, telekomunikační vedení atd. [1]

Dle ÚSES do řešeného území zasahuje navrhovaný biokoridor a biocentrum v údolí budoucího parku.

Jižní svah do údolí je ohrožen sesuvem půdy, není tedy vhodné zde zakládat stavby. V areálu se nachází několik budov, které v současnosti chátrají a je třeba je odstranit, některé již demolicí podstoupily, jiné již mají demoliční výměr.

Dešťová a splašková voda je odváděna do přečerpávací stanice, která výtlačnou kanalizací odvádí splašky na sever do ČOV ve Zlíně. Je doporučeno zřídit retenční nádrž pro zadržování dešťových vod.

Je nutno ponechat požární nádrž, jelikož dimenze vodovodního řadu neplní požární požadavky.

## 5 Návrhová část

### 5.1 Koncept

#### 5.1.1 Bourání

V první fázi nastává bourání chátrajících a nevyhovujících budov bez funkčního využití a zrušení provizorních silnic uvnitř areálu.

#### 5.1.2 Optimalizace

Nevyhovující silniční síť je nahrazena pravoúhlou sítí pro snazší zastavění a orientaci v území. Území je připraveno pro navrhovanou zástavbu.

#### 5.1.3 Rastr dle současných budov

Hlavní složkou zvoleného konceptu výstavby je navázání navrhovaných budov na ty stávající a jejich začlenění do současné zástavby. Toho je docíleno dodržováním uliční čáry i proporcí jednotlivých hmot a vytváření pohledových a kompozičních os. Inspirace pro pravidelný a pravoúhlý rastr je brána zejména v samotném Zlíně, například tovární haly nebo lesní čtvrť.

#### 5.1.4 Propojení obou částí parkem

Park na východě území slouží jako spojující prvek mezi dvěma zastavěnými celky. Zástavby na obou stranách parku používají jiné natočení uliční sítě (vzhledem k vrstevnicím), je v parku používán motiv protínajících se kompozičních linií, v jejichž stopách jsou vedeny chodníky

#### 5.1.5 Pravidelnost navrhovaných budov

Budovy využívají jednotný modul šířky (13 metrů) a délky (19 metrů), který je odvozen od ideálního oslunění hloubky budovy vzhledem k natočení na vrstevnice. Tyto budovy jsou v pravidelném rastru skládány do sítě a striktní pravidelnost rozbíjí v některých částech zdvojené budovy (výrobní hala, komerční objekt a ubytovací zařízení) či naopak chybějící. Rastr je reflexí na tradiční zlínský skeletový rastr  $6 \times 6$  metrů (zde  $3 \times 2$  moduly) + 1 metr v každém směru pro aktuální technické a konstrukční požadavky.

#### 5.1.6 Využití svažitosti terénu

V zastavitelné části je terén převážně svahován k jihozápadu, domy jsou tedy kratší stranou natočeny kolmo na vrstevnice. U některých domů je svažitosti využito

k vytvoření parkování pod terasami předzahrádek nejnižších podlaží. Tato parkovací místa jsou tedy z poloviny zapuštěná a navíc zastřešená, umožňují tedy efektivnější využití území.

### **5.1.7 Dodržování územního plánu**

Všechny části území byly navrhovány s ohledem na platný územní plán (např. maximálně 2 podlaží v severovýchodní části, plochy určené pro park, sport atd.).

### **5.1.8 Obytné domy k odpolednímu slunci**

Pro natočení domů delší stranou k jihozápadu (a severovýchodu) je další důvod v natočení obytných místností k odpolednímu slunci, kdy jsou byty nejvíce využívány. Naproti tomu například ložnice na opačné straně budovy umožňuje natočení k rannímu slunci. Přehřívání interiéru v letním období snižují předsazené balkony tvořící sluneční clonu.

### **5.1.9 Důraz na polyfunkčnost areálu**

Je zachováno co nejvíce funkcí v areálu – lehký průmysl, administrativa, obchod, bydlení, rekreace, sport – vše pro nejnižší nutnost dopravy obyvatel za těmito základními funkcemi. Areál se tak ve většině denních potřeb stává soběstačný, což znamená pro obyvatele více volného času a menší nutnost dojíždění.

## **5.2 Stručný popis navrhovaného stavu**

Navržen polyfunkční areál, ve kterém byly zachovány čtyři stávající budovy, a to výrobní hala, areál školy a tzv. „Živý dům“ na jihu, administrativní budova „H“ a budova „F“ na hranici parku. Území je doplněno o deset bytových domů o dvou až čtyřech nadzemních podlažích, pronajímatelná výrobní hala pro drobné podnikatele, ubytovna pro všechny věkové kategorie (senioři, studenti střední školy i začínající rodiny), obchodní budova s potravinami a víceúčelová pronajímatelná komerční budova. Dále je navržen park s „filmovými altány“ a systémem pro zadržování dešťové vody a sportovní víceúčelové hřiště s tenisovým kurtem a budovou pro zázemí. Kolem bulváru, který ve své polovině rozkrývá na obě strany menší náměstí s občanskou vybaveností, jsou umístěny komerční funkční plochy. Budovy jsou zasazeny do pravoúhlého rastru kolem nově vytvořené silniční sítě, která je ve středu s okružním provozem pro bezpečnější orientaci chodců. Jsou doplněny parkovací plochy pro nové i stávající budovy, navíc jsou všechna na povrchu případně pod terasami nebo na střeše, odpadá tedy nákladní podzemní řešení.

### 5.3 Architektonicko-urbanistické řešení

Nově navržené budovy jsou řazeny do pravidelného rastru 13 × 19 metrů, se vzájemným odstupem budov 11, 18 nebo 23 metrů, v závislosti na světových stranách a na funkční ploše mezi domy. Budovy mají, stejně jako stávající zástavba v areálu, ploché střechy zakončené atikou. Jejich výška se pohybuje v rozmezí jednoho až čtyř podlaží dle požadavku ÚP, což znamená od čtyř metrů (prodejna potravin) po 12 metrů (nejvyšší bytové domy s parkováním pod předzahrádkami).

Celkem je vystavěno 11 budov v základním modulu (bytové domy a polyfunkční dům), tři budovy ve zdvojeném modulu (výrobní hala, ubytovací zařízení a budova občanské vybavenosti), jedna budova v polovičním modulu (sportovní zázemí) a tři budovy ve čtvrtinovém modulu (altány). Budova prodejny potravin je navržena mimo tento zvolený modul a naopak reflektuje výrobní budovu, s kterou sousedí a tvoří s ní tak kompoziční osu.

V otevřeném vnitrobloku se nachází polosoukromé zahrádky, které slouží pouze obyvatelům bytových domů a jsou veřejnosti nepřístupné. Zde jsou umístěny například dětská hřiště, drobné sportovní zařízení, altány či grilovací plochy. Navíc, byty v nejnižším podlaží mají vždy k dispozici předzahrádku o hloubce 7 až 9 metrů, které jsou přístupné přímo z obytné místnosti, a dále se lze přes ně dostat do polosoukromého prostoru. Obyvatelé bytů vyšších podlaží disponují balkony v hloubce třech metrů.

Celé území je navrženo s ohledem na přímé linie a pravoúhlost. Na první pohled tedy lze rozeznat, které části jsou navrženy nově a které jsou stávající, stejně jako s chodníky a silnicemi. Park, který se rozkládá mezi oběma obytnými celky, působí jako spojovací prvek a prolínají se v něm všechny kompoziční osy.

Navrhované budovy jsou řešeny standardně v neprobarvené omítce (bílá barva), ladí tedy s částmi skeletu současných staveb. Režné zdivo je ponecháno pouze historickým budovám, to tedy mírně rozbíjí uniformitu areálu.

### 5.4 Širší vztahy

Území je navrženo otevřít pro veřejnost, zrušit oplocení a přidat několika vstupů a jednoho vjezdu do území.

## 5.5 Etapizace výstavby

Navrhované řešení je rozděleno do pěti etap (číslovány 0, 1, 2, 3 a 4). Výhodou je možná realizace v různých časových rozestupech, protože po dokončení každé etapy je areál sám pro sebe soběstačný, ale naopak také skýtá možnost sloučení etap či jejich částí dle potřeby. Etapizace tedy může reagovat na současný stav trhu či se přizpůsobit novým okolnostem bez nutnosti změny celého konceptu a projektu.

### 5.5.1 Etapa 0

Nultá, nebo také přípravná etapa spočívá v rušení nevyhovujících pozemních komunikacích, v demolici vybraných nevyhovujících budov a hlavně přípravu v podobě výstavby silniční sítě vhodné pro budoucí zástavbu – optimalizaci. Dále je nutná dostavba dostatečného počtu parkovacích míst ke stávajícím budovám a zrušení stávající požární nádrže a nahrazení novou (zatím bez druhé retenční nádrže) – gravitačně plněnou dešťovou vodou. Kromě funkce požární nádrže slouží jako zásobník užitkové vody (splachování a zalévání trávníků). Bezpečnostní přepad odvádí přebytečnou vodu do přečerpávací stanice. Plocha okolo požární nádrže slouží zároveň jako vyhlídka do údolí jižním směrem. V neposlední řadě jsou upraveny autobusové zastávky.

Tuto etapu je doporučeno realizovat s etapou 1 pro co nejrychlejší navrácení investice.

### 5.5.2 Etapa 1

V této první výstavbové etapě je navrženo vybudování prvních čtyř bytových domů při jedné komunikaci, doplněné o pronajimatelný objekt. Rovněž je vystavěn bytový dům s komerčním parterem s třemi obchodními buňkami pro první drobné provozy. V dalších etapách budou tyto buňky tvořit hlavní komerční obsluhu náměstí a nedalekého parku – cukrárna, prodejna pečiva trafika atd.

### 5.5.3 Etapa 2

V druhé etapě se obytný soubor rozrůstá o celkem tři další bytové domy a komerční objekt, ve kterém je navržena prodejna potravin plus další dvě menší doplňkové funkce. K nově navrženým budovám jsou pochopitelně dostavěna nová parkoviště

### 5.5.4 Etapa 3

Nyní dochází ke konečnému zhuštění území, dostavěny jsou dva poslední bytové domy, jednopodlažní budova s občanskou vybaveností (lékař, restaurace, drobná komerce) a uzavírá tak nyní ze všech stran kompletní bulvár.

Zároveň je do této etapy začleněno vybudování parku v lokalitě dle územního plánu. Ten obsahuje několik propojujících komunikací mezi oběma obytnými celky, dva altány s filmovou tematikou (sezónní filmové exponáty), plochy upravované zeleně pro možnost využití trávníku k hrám či k relaxaci a hlavně retenční nádrž, která je napájena přebytkovou dešťovou vodou z požární nádrže. Voda je zde na velké ploše vypařována a zároveň pomalým odtokem odváděna do přečerpávací stanice. V zimním období je možno nejnižší odtok uzavřít a ponechat otevřený pouze odtok 10 cm nad dnem, což povede k vytvoření tenké ledové vrstvy, která bude sloužit pro bruslení, navíc stěny nádrže vytvoří jeden metr vysokou zábranu.

Na opačné straně území (na východě) je vystavěn sportovní areál s kompletním zázemím pro sportovce, tenisovým/volejbalovým kurtem (díky možnosti zvýšit síť) a s unikátním polyfunkčním hřištěm (jednotlivé hrací plochy jsou otočeny o 60° a sdílí společný střed), které mimo jiné odpovídá standardům pro hraní košíkové, futsalu a florbalu a díky tomu, že je celé hřiště zapuštěné 1 metr pod zemí, je možno boční stěny využít jako mantinely, které jsou pro florbal nezbytné. Toto hřiště, které zabírá asi jen 40 % plochy srovnatelné s tím, kdyby byly všechny tři hrací plochy zvlášť, ale jen o 20 % více, než kdyby se všechny plochy překrývaly, umožňuje podstatnou výhodu v tom, že je možno hrát současně všechny tři sporty na jednu polovinu. Zároveň otevírá možnosti svým pravidelným skoro kruhovým hřištěm pro nové nestandardní hry.

Park i sportovní areál je možno začlenit i do jiných dřívějších či do pozdějších stavebních etap, avšak až v této etapě je zajištěno, že díky vyššímu počtu obyvatel budou tyto plochy náležitě využívány.

#### **5.5.5 Etapa 4**

Čtvrtá neboli také ideová varianta doplňuje území o části, které by k ní měly logicky náležet. Jedná se o spodní část parku, pozemek přidružený střední škole a soubor pozemků v severním cípu území mezi výrobním objektem a silnicí. V této části jsou vystavěny dva dvoupodlažní byty s vyšším standardem bydlení, ve čtyř- a pětipokojových bytech. Zároveň tyto byty mají prostornější přidružené venkovní prostory. Výrobní část je doplněna o druhou výrobní budovu, která poskytuje dvě pronajimatelné buňky, které lze využít začínajícími podnikateli v drobném průmyslu či službách.

Park je doplněn o dřevěnou lávku, která překonává největší výškový rozdíl a prochází nad spodní částí údolí a propojuje území bytových domů na straně za údolím s novým filmovým bulvárem. Ta je zavěšena na vzrostlých stromech a navíc podepřena nově

vystavěnými podporami. Lávka prochází korunami stromů a působí tak na přecházející intenzivním zážitkem, v každém z ročních období zcela jinak. V parku je dostavěn třetí a poslední „filmový“ altán.

## 5.6 Dopravní řešení

### 5.6.1 Silniční

V území je navržena optimalizace silniční sítě, zejména vytvoření pravoúhlé sítě ulic a obslužných komunikací. Síť uvnitř areálu je logicky rozdělena na obytnou a výrobní část. Obě silniční části nejsou standardně propojeny (pouze v mimořádných situacích může být průjezd zajištěn přes pojízdný chodník po odstranění zábran) a provozy se tak vzájemně neomezují. Hlavní (obytný) provoz je napojen původním vjezdem na západní straně území, navíc doplněno o jeden vjezd na východě území s ideálním rozhledem v křižovatce a druhý vjezd z části obytných domů na jihu (prakticky jen zprůjezdnění části směrem k bývalé smyčce autobusů). Vedlejší (zásobovací) provoz je napojen původním vjezdem na severu území. Je tudy zásobován farmaceutický objekt a budova s obchodem s potravinami, zároveň zde parkují zaměstnanci.

Z důvodu již existující křižovatky k rodinným domům na východě (nad sportovním areálem) není možno propojit navrhovanou komunikaci ke dvěma bytovým domům na severu přímo na hlavní komunikaci, jelikož odstup křižovatek by byl malý. Je zde však ponechán snížený pojízdný chodník a opět při mimořádné situaci lze provizorní napojení vytvořit. Standardně se tedy přijíždí jižní stranou rodinných domů, kolem sportovního areálu.

Byla zásadně přepracována křižovatka ve vjezdovém prostoru, nyní je jako hlavní trasa volena ta do areálu, do které se připojuje větev z parkoviště a ze zóny rodinných domů mimo řešené území.

Koncept dopravního řešení tkví ve vytvoření okružního provozu uvnitř areálu (zjednodušeně možno nazvat kruhovým objezdem, avšak s obousměrnými částmi a křižovatkami i do středu), do kterého se napojují jednotlivé větve. Systém je vytvořen tak, že jsou brány v potaz veškeré možné směry dopravy a je pro ně síť uzpůsobena, takže jejich výjezdové a vjezdové trasy jsou co nejkratší. Zároveň členění vnitřního provozu (vyjíždějící dává přednost vyjíždějícímu) zabraňuje projíždějícím vozidlům využívat zkratku přes areál, ale radši zvolí pohodlnější objížďku severně od území.

Za zmínku stojí fakt, který velkou měrou přispívá k bezpečnosti, a to ten, že v každé křižovatce v areálu se dává přednost jen vozidlům v jednom směru a přirozeně se



udržuje nízká intenzita dopravy uvnitř areálu také z toho důvodu, že vyjíždějící z komplexu má vždy přednost.

Vnitřní poloměry oblouků v křižovatkách vyhovují předpokládanému provozu. Oblouky do obytných zón jsou minimálně o poloměru 6 metrů, jinde minimálně 10 metrů pro průjezd i lehkých nákladních vozidel, potažmo autobusu.

Šířky komunikací činí při obousměrném provozu 6 metrů, při jednosměrném provozu pak 3,5 metrů, šířky podélných parkovacích pruhů 2,2 m, rozměry kolmých stání pak vyhovují požadavkům pro kategorii O2. Stání pro imobilní využívá možnost sdílení manipulačního prostoru dvěma parkovacími místy vedle sebe.

Při vjezdech do areálu bude osazena dopravní značka zóna tempo 30 km.h<sup>-1</sup>. Na několika místech je doprava zklidněna jiným, vyvýšeným povrchem s odlišnou strukturou (například průjezd po bulváru, křižování pěších tras u požární nádrže atd.)

Navrhované komunikace jsou kategorie C, kromě dvou slepých a jedné průjezdné větve (ty jsou označeny jako obytné zóny – D1)

#### 5.6.1.1 IAD

Individuální automobilové dopravě bude umožněn neomezený vjezd, do obytné části areálu bude zamezen vjezd vozidlům nad 3,5 tuny mimo zásobování.

#### 5.6.1.2 Statická doprava

Během každé etapy je navržen nový počet parkovacích a odstavných míst, aby vyhovoval aktuální situaci. Parkování je zajištěno pro každou budovu v její blízkosti.

Obchod s potravinami (při vjezdu do území) využívá svažitosti terénu a parkování je umístěno na střeše, na kterou se přirozeně vjíždí z terénu. Pod vjezdovou rampou na střechu budovy je umístěna zásobovací část s nakládací rampou. Budova občanské vybavenosti a současná budova „F“ využijí svažitosti terénu a předsazených fasád a umožní vytvoření parkovacích míst tak, ta aby byla částečně kryta před deštěm. Při vjezdu do areálu (v místě bývalé nepřehledné křižovatky) je vytvořeno sběrné parkoviště pro eliminaci výkyvů požadavku míst, například při filmovém festivalu nebo při pořádání akce v parku. U sportovního areálu je vybudováno kapacitní parkoviště, navíc s dvěma místy pro autobusy v případě potřeby pro celý areál.

Parkování k vybraným bytovým domům je možný vzhledem k příznivé svažitosti terénu umístit pod terasy předzahrádek přízemních bytů. Tato odstavná místa jsou vyhrazena

pouze pro obyvatele daného domu, aby se přirozeně zamezilo častému vjíždění a zajíždění. Zbylá nutná odstavná stání jsou lokalizována v těsné blízkosti bytových domů jako podélná stání při komunikaci nebo na parkovištích.

Počet parkovacích míst je dimenzován na trend zvyšující se automobilizace a navrhovaný počet (414) je vzhledem k plánované délce výstavby záměrně lehce předdimenzován (337). Všechna parkovací stání jsou však navrhovány na povrchu, náklady jsou tedy minimální v porovnání s možností návrhu podzemního parkování. Počet stání pro imobilní činí 1 % z požadovaného celku.

### 5.6.1.3 Hromadná doprava

Je navržena úprava vedení autobusové linky MHD č. 31 tak, aby bylo lépe obslouženo nově navržené, ale i stávající území. Autobus již nezajíždí do smyčky, ale jako smyčku využívá okružní dopravní systém areálu. V návrhu je linka řešena jako průjezdná, jsou tedy vybudovány dvě nové zastávky se zálivem, autobus tedy obslouží obě zastávky a opět odjede zpět do Zlína. Toto řešení je nutno konzultovat se zlínským dopravním podnikem. Další varianty připadají v úvahu a je na ně brán zřetel – autobus zde bude mít konečnou, bude mít vyhrazenou část plochy podélného parkování v blízkosti zázemí pro řidiče (WC, občerstvení). Další varianta je ponechání průjezdného systému, avšak linka bude mít zkrácený interval a obsluhovat ji bude pouze midibus a snáze tedy bude mít konečnou zastávku v centru Zlína (snazší odstavování midibusu v porovnání s autobusem).

Smyčka, která s přesunem autobusové linky ztrácí smysl, je však ponechána pro otáčení vozidel, které budou například parkovat na šikmých parkovacích místech pod budovou „F“.

### 5.6.2 Pěší

V areálu jsou pro pěší nově vybudovány chodníky (šířky 2 metry), zřízena místa pro přecházení a několik přechodů pro chodce v místech s frekventovanější a rychlejší dopravou. V prostoru náměstí a bulváru jsou odstraněny obrubníky a automobilová doprava je zklidněná. Pěší trasy opět kopírují požadavky všech pohybů obyvatel a návštěvníků. Pěším jsou rovněž určeny chodníkové linie skrz park, které propojují obytný soubor za parkem mimo řešené území s navrhovanou částí. Tyto chodníky v parku navíc slouží jako funkční prvek, když jsou kolem nich rozmístěny lavičky a plochy intenzivně upravované zeleně.

Speciálně pro pěší je určena lávka ve stromech v etapě č. 4 – ideové. Lávka překonává převýšení údolí, vede korunami stromů a spojuje navrhovanou a stávající zástavbu bytových domů

### **5.6.3 Cyklistická**

Vhledem k morfologii terénu – území je na kopci – není předpoklad velkého provozu cyklistů, nejsou tedy na území navrženy žádné cyklistické stezky. Cyklistická doprava je včleněna mezi automobilovou do silnice.

## **5.7 Inženýrské sítě**

### **5.7.1 Kanalizace**

#### **5.7.1.1 Splašková**

Odvod odpadních vod z navrhované zástavby bude napojen na stávající svody z území, a to gravitačně do přečerpávací stanice, a od ní pak výtlačnou kanalizací na sever do ČOV ve Zlíně. Jsou vybudovány celkem tři nové větve, do kterých jsou vedeny přípojky nových budov, ostatní budovy jsou připojeny na již stávající kanalizaci.

#### **5.7.1.2 Dešťová**

Pro odlehčení stávající přečerpávací stanici a lepší efektivitě využití dešťové vody je vytvořena nová síť pro dešťovou kanalizaci. Do té budou napojeny navrhované i stávající objekty. Dešťová voda bude vedena gravitačně do požární nádrže, kde bude udržovat předepsané množství.

Nádrž má kapacitu přibližně dvojnásobku požadovaného objemu požární nádrže, a to z toho důvodu, že užitková voda bude odčerpávána vlastním rozvodem do jednotlivých domů k použití k splachování či zalévání trávníků. Pokud je tato kapacita překročena, dešťová voda je přepadem vedena do nižší retenční nádrže.

Ta je mělká a umožňuje jak intenzivní odpařování vzhledem k velké ploše, tak pomalý trvalý odvod vody do přečerpávací stanice regulovaným odtokem. Několik centimetrů nad dnem se nachází druhý odtok, který se použije při vypouštění před zimním obdobím (přičemž odtok u dna se uzavře), a umožňuje tak vytvořit ledovou plochu. V případě, že ani odpařování a odtok nedostačují regulovat množství dešťové vody, je po překročení stanovené hladiny použit bezpečnostní přepad a systém se tak během

té doby de facto stává smíšenou kanalizací, kdy splašky i dešťová voda proudí do přečerpávací stanice.

Technologie pro přečerpávání dešťové vody zpět do domů je umístěna pod požární nádrží ve svém vlastním prostoru.

### **5.7.2 Teplovod**

V řešeném území se nachází teplovodní rozvody v kolektorech. Do nových budov je není navrhováno využít, je potřeba provést komplexní výpočet a posouzení, proto je v této fázi navrženo napojení domů na plynovod.

### **5.7.3 Plynovod**

Navrženo napojení na stávající rozvody a vytvoření zokruhované sítě. Přípojky napojeny na nový plynovod. V budovách zřízeny technické místnosti s centrálním kotlem pro ohřev pitné a otopné vody.

### **5.7.4 Vedení NN**

Napojeno na stávající rozvod

### **5.7.5 Vodovod**

Nově vytvořené větve napojeny na stávající rozvod, síť zokruhovaná a přípojky vedeny buď z nové větve, anebo ze stávajícího rozvodu.

### **5.7.6 Sdělovací kabely**

Navrhované rozvody v této fázi projektu nejsou řešeny.

### **5.7.7 Kolektor**

V areálu je vybudována síť kolektorů vedoucích teplovodní rozvody, sdělovací kabely, plynovod i vodovod. Jedna jeho slepá větev směrem na sever je plánována již předchozími projekty zrušit. Tato síť byla vystavěna zejména pro potřeby tehdejší továrny na výrobu magnetických nosičů, v současné době je využívána jako farmaceutická výroba. Kolektor je šířky 1800 mm a výšky 2100 mm.

## **5.8 Funkční využití**

Velký důraz by vkládán na polyfunkčnost celého areálu. Ten tedy není pouze určen pro bydlení, avšak tato funkce je doplněna o občanskou vybavenost (obchod, lékář, služby

atd.), pracovní příležitosti v nově navržené pronajímatelné výrobní hale, plochy pro volný čas (sportovní areál a park).

Toto zamezení segregace funkcí vede příznivě k tomu, že areál je v celou denní dobu obsazen přibližně stejným počtem lidí. Odpoledne a večer jsou to obyvatelé domů a návštěvníci parku či sportoviště, dopoledne pak studenti střední školy, pracovníci stávající administrativy nebo nového výrobního objektu.

### **5.8.1 Funkce bydlení**

K bydlení slouží celkem 10 bytových domů, které jsou dvou- až čtyřpodlažní, přičemž obytná jsou maximálně tři nadzemní podlaží. Tyto domy obsahují celé spektrum bytového fondu, od jednopokojových malých bytů po nadstandardní pětipokojové v okrajové části území.

Dále k bydlení slouží velký pronajímatelný objekt, který se liší svou dispozicí a poskytuje větší poměr jednopokojových bytů. Všechny byty jsou situovány na jihozápad. Tato budova slouží k využití všemi věkovými skupinami obyvatel (od studentů jako ubytovna ke střední škole, po ubytování seniorů). Tato budova je dvoupodlažní s parkováním pod předzahrádkami a obsahuje 18 pronajímatelných bytů s vlastním hygienickým zázemím.

K bydlení jsou vyčleněny rovněž horní dvě nadzemní podlaží víceúčelového domu při náměstí (parter slouží k drobné komerci a kavárně).

### **5.8.2 Funkce občanské vybavenosti**

#### **5.8.2.1 Komerční zařízení**

Objekty občanské vybavenosti jsou situovány kolem filmového bulváru ve středu území. Kolem něj se rozkládají kromě stávajících budov tři nové navržené, určené k plnění funkce občanské vybavenosti

Po levé straně při vjezdu je navržena budova obchodu s potravinami a dvěma dalšími komerčními buňkami a parkováním na střeše objektu. Zásobování je řešeno ze zadní části, přes severní zásobovací systém.

Naproti této budovy, vpravo a u zastávky MHD, se nachází polozapuštěná dvoupodlažní budova všeobecné občanské vybavenosti, jako jsou lékaři, kanceláře, restaurace, nenáročné výrobní provozy či menší obchody. Ze zadní části (níže položené) se nachází polokryté parkoviště k těmto provozům.

Poslední navrhovaná budova sloužící komerční občanské vybavenosti se nachází při parku, jejíž parter je využit pro kavárnu a dvě další menší obchodní jednotky, v horních dvou podlažích se pak nachází byty.

#### 5.8.2.2 Sportovní zařízení

Ve východním cípu území se nachází plocha určená územním plánem k plnění funkce občanské vybavenosti – sportovního zařízení. Zde je vybudováno multifunkční hřiště s tenisovým/volejbalovým kurtem (již popisováno dříve). K areálu je přidružena budova pro zázemí. Obsahuje převlékárny se sprchou a sklad sportovního náčiní. Bude přístupná experimentálním bezpersonálním způsobem, a to příkládáním čipové karty, odpadá tedy nutný personál, který tak pouze v pravidelném intervalu bude uklízet a dohlížet na správný chod.

Toto hřiště bude v dopoledních hodinách sloužit rovněž pro žáky střední školy k tělesné výchově.

Jako sportovní zařízení bude sloužit rovněž retenční nádrž v zimním období, kdy po zamrznutí bude sloužit jako kluziště.

Z boční strany požární nádrže je vytvořena lezecká stěna na bouldering.

#### 5.8.3 Stavby pro rekreaci

Stavby pro rekreaci, přesněji „filmové altány“, jsou umístěny v navrhovaném parku. Jedná se celkem o tři zastřešené altány, které poskytují možnost vytvářet sezónní expozice týkající se historie a areálu – filmové tvorbě.

Park je navržen jako propojující prvek, kterým se prolínají osy zástaveb na obou křídlech parku. Centrálním motivem je prostor kolem retenční nádrže. Z jižní strany retenční nádrže se na stěně nachází prostor pro výtvarnou plochu a možnost například realizace filmových komiksů, který bude částečně viditelná z dřevěné lávky.

Ta propojuje území zcela na jihu a překonává velký výškový rozdíl údolí. Je zavěšena ve stromech a podpírána vystavěnými sloupy.

### 5.9 Řešení zeleně

V území je zachována většina cenných soliterních stromů a rovněž je vysázeno několik alejí či funkčních listnatých stromů (v létě stíní, v zimě propouští světlo a ohřívají tak interiér domů). Nově vysázené stromy jsou záměrně řazeny v pravidelném rastru, aby umocňovaly urbanistický koncept celého území.

Uvnitř zastavěného celku jsou vyhrazeny plochy městské zeleně (zelené pásy), které jsou intenzivně upravovány (pravidelné sekání atd.) a které jsou doplňovány o květinové plochy.

Park je řešen jako kombinace intenzivně a extenzivně udržované zeleně. V místech, kde je navrhován pobyt obyvatel je o trávnik pečováno a udržován ve stavu, aby umožnil například posezení návštěvníků. V místech, kde naopak není přáno, aby se lidé zdržovali, je vysázena extenzivně udržovaná zezeň, jakožto vyšší luční tráva či nižší keřový porost.

Jižní část parku je upravena specificky jako lesopark.

V území se dále nachází plochy zeleně v semiprivátním prostoru (mezi bytovými domy, určené pouze pro obyvatele) a plochy soukromé zeleně, to znamená předzahrádky bytů v přízemí.

## 5.10 Bilance

### 5.10.1 Hrubé podlažní plochy (HPP) navrhovaných budov

funkce plochy	[m <sup>2</sup> ]	[%] z celku
bydlení hromadné	10 049	76
občanské vybavení – komerční zařízení	2 313	18
výroba a skladování	676	5
občanské vybavení – sportovní zařízení	123	1
<b>Celkem</b>	<b>12 484</b>	<b>100</b>

### 5.10.2 Zastavěná plocha

Celková zastavěná plocha navrhované zástavby činí 7 008 m<sup>2</sup>.

### 5.10.3 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor navrhované zástavby činí 49 936 m<sup>3</sup>.

#### 5.10.4 Funkční plochy zeleně

plocha	[m <sup>2</sup> ]	[%] z ploch zeleně	[%] z celku
celková plocha areálu	97 190	193	100
zpevněná plocha	46 870	93	48
celková plocha zeleně	50 320	100	52
z toho:			
Pparková zeleň	16 952	34	17
lesoparková zeleň	11 311	22	12
městská zeleň	10 375	21	11
zeleň v polosoukromém prostoru	5 041	10	5
lesní zeleň	3 759	7	4
zeleň v soukromém prostoru	2 273	5	2
okrasná zeleň – květinová	293	0	0
vegetační úprava soliterní zeleně	74	0	0

#### 5.10.5 Bytová bilance

##### 5.10.5.1 Byty k prodeji

velikost bytu	[m <sup>2</sup> ]	počet
jednopokojové (1+kk)	26-29	23
dvoupokojové (2+kk)	40	12
třípokojové (3+kk)	64	29
čtyřpokojové (4+kk)	91	20
pětipokojové (5+kk)	90	2
<b>Celkem</b>	<b>4 957</b>	<b>116</b>

##### 5.10.5.2 Byty k pronájmu

velikost bytu	[m <sup>2</sup> ]	počet
jednopokojové (1+kk)	28	12
dvoupokojové (2+kk)	40	4
třípokojové (3+kk)	84	2
<b>Celkem</b>	<b>664</b>	<b>18</b>



### 5.10.5.3 Celková bytová bilance

velikost bytu	[m <sup>2</sup> ]	počet
celkem bytů	5621	134
průměrná velikost bytu	41,95	
koeficient obyvatel na 1 byt (Zlín)		2,5
<b>Předpokládaný počet obyvatel v navrhovaných domech</b>		<b>335</b>

### 5.10.6 Hustota obyvatel

Předpokládaná hustota obyvatelstva činí 35 obyvatel na hektar. Toto číslo je ale vztahováno na celou plochu řešeného území, tedy včetně parku, občanské vybavenosti, výrobních objektů, lesa a sportovního areálu.

### 5.10.7 Bilance parkovacích a odstavných stání

#### 5.10.7.1 Doporučený počet dle ČSN 73 6110 [3]

stupeň automobilizace dle ročenky Zlínské kraje (2013) [4] = 382 osobních vozidel / 100 obyvatel.

součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a = 1$

součinitel redukce počtu stání  $k_p = 1$

typ stání	počet stání
odstavná	109
parkovací	228
<b>Celkem</b>	<b>337</b>

## 5.10.7.2 Navržený stav

stání	počet stání
kolmá	348
podélná	55
šikmá (20%)	11
z toho vyhrazeno pro imobilní	40
vyhrazeno pro bus	2
<b>Celkem</b>	<b>414</b>

Navržený počet míst splňuje požadavek ČSN 73 6110,  $414 > 337$ . Navržený stav vyhovuje.

## **6 Závěr**

Byla vypracována urbanistická studie na revitalizaci areálu bývalých filmových areálů. Ta navrhla možný směr, jakým by se mohlo území smysluplně vyvíjet a využívat v budoucnosti. Areál byl dostavěn polyfunkčním obytným souborem, přičemž historické stavby zůstaly, stejně tak jako jejich historická funkce (filmový průmysl). Území bylo otevřeno veřejnosti a byla tak vytvořena samostatná a soběstačná městská čtvrť se základní občanskou vybaveností a bydlením pro 335 nových občanů.

## 7 Seznam použitých zdrojů

### 7.1 Zdroje použité v průvodní zprávě

- [1] PEJPEK, Tomáš. MORAVIA CONSULT OLOMOUC A. S. *Ateliéry Bonton Zlín: Pasport*. 2004.
- [2] URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, SPOL. S R.O. *Zlín - územní plán* [online]. 2014 [cit. 2015-05-21]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/uzemne-planovaci-dokumentace-cl-658.html>
- [3] ČSN 73 6110. *Projektování místních komunikací*. Praha: Český normalizační institut, 2006
- [4] STARÝ, Václav a Daniel BÁRTA. *Ročenka dopravy: Zlín 2013* [online]. 2014 [cit. 2015-05-21]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/rocenka-dopravy-2013-cl-2242.html>

### 7.2 Další zdroje použité při vypracování diplomové práce

- [5] GRAD S. R. O. *Výkres inženýrských sítí*. 2014.
- [6] NEUFERT, Ernst. *Navrhování staveb: zásady, normy, předpisy o zařízeních, stavbě, vybavení, nárocích na prostor, prostorových vztazích, rozměrech budov, prostorech, vybavení, přístrojích z hlediska člověka jako měřítko a cíle : příručka pro stavební odborníky, stavebníky, vyučující i studenty*. 2. české vyd., [35. něm. vyd.]. Praha: Consultinvest, 2000, 618 s. ISBN 80-901-4866-2.
- [7] CENTROPROJEKT ZLÍN A.S. *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje* [online]. [cit. 2015-05-21]. Dostupné z: <http://vms4.kr-zlinsky.cz/tms/projekty/prvkuk/info/mesta.php?okres=3705>
- [8] GEBRIAN, Pavel, David ŠVÁCHA, František LUKEŠ a Zikmund VÁVRA. *Maskování kapacit*. 2013.
- [9] GEOVAP, SPOL S R.O. *Jednotné územní plány a územně plánovací podklady* [online]. [cit. 2015-05-21]. Dostupné z: <https://juapzk.geostore.cz/Portal/Default.aspx>
- [10] PAVLÍČEK, Jan. *Přednášky z předmětu TM51 – Dopravní urbanismus*, 2014
- [11] RACLAVSKÝ, Jaroslav. *Přednášky z předmětu TP01 – Městské inženýrství II*, 2014
- [12] SMĚLÝ, Martin. *Městská mobilita obyvatelstva*. Brno: Littera, 2014, 103 s. ISBN 978-80-214-4936-7.
- [13] *Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*

- [14] KUBAČKA, Jan. *Vlastní fotografie území*. 2014.
- [15] POSPÍŠILOVÁ, Šárka. *Fotografie území a podklady k analýzám*. 2015
- [16] MYŠKOVÁ, Hana. *Podklady k analýzám*. 2015
- [17] KOLBÁBKOVÁ, Martina. *Podklady k analýzám*. 2015
- [18] SOUŠKOVÁ, Anna. *Podklady k analýzám*. 2015
- [19] RAŠOVSKÁ, Michaela. *Podklady k analýzám*. 2015
- [20] ČSN ISO 690. *Bibliografické citace*. 2011

## 8 Seznam použitých zkratek

atd.	a tak dále
č.	číslo
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká technická norma
IAD	individuální automobilová doprava
NP	nadzemní podlaží
m. n. m.	metrů nad mořem
max.	maximálně
PP	podzemní podlaží
r.	rok
resp.	respektive
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability

## 9 Seznam příloh

### Výkresová dokumentace A1

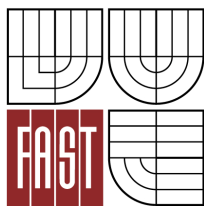
1. Historie, širší vztahy a občanská vybavenost	1:20 000
2. Územní plán, demografie	1:2000
3. Analýza dopravy, hipsometrie	1:2000;1:5000
4. Analýza zeleně, podlažnosti a vlastnictví	1:2000
5. Problémový výkres, koncept	1:1500
6. Širší vztahy, schwarzplan	
7. Urbanistická situace	1:1000
8. Etapizace výstavby	1:1500
9. Výkres dopravy a inženýrských sítí, řezy	1:1500; 1:400
10. Výkres zeleně a funkčního využití	1:1500
11. Urbanistický detail	1:400
12. 3D vizualizace	
13. Fotografie fyzického modelu	

### Výkresová dokumentace A3 (obsahem shodná s dokumentací A1)

Plakát 1000 × 700 mm

Fyzický model 1:1000

CD se všemi přílohami



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
FAKULTA STAVEBNÍ

## POPISNÝ SOUBOR ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

**Vedoucí práce** Ing. arch. Josef Sátora, CSc.

**Autor práce** Bc. Jan Kubačka

**Škola** Vysoké učení technické v Brně

**Fakulta** Stavební

**Ústav** Ústav architektury

**Studijní obor** 3501T014 Architektura a rozvoj sídel

**Studijní program** N3504 Architektura a rozvoj sídel

**Název práce** Revitalizace areálu Filmových ateliérů Zlín

**Název práce v anglickém jazyce** Revitalization of Film studios in Zlín

**Typ práce** Diplomová práce

**Přidělovaný titul** Ing. arch.

**Jazyk práce** Čeština

**Datový formát elektronické verze**

**Anotace práce** Tato diplomová práce se zabývá urbanistickou studií na revitalizaci areálu bývalých filmových ateliérů na území přibližně tři kilometry jižně od středu Zlína, v městské části Kudlov. Areál byl budován průběžně od třicátých let minulého století, v současné době již však neplní svou původní funkci. V této práci je navržena optimalizace stávajícího stavu, dostavba několika budov a rozšíření území o navržený park na západě. Velký důraz je kladen na co nejvyšší míru polyfunkčnosti, kromě hlavní funkce bydlení v bytových domech, je v území doplněna komerční občanská vybavenost, pronajímatelný výrobní objekt, venkovní sportovní areál, či již zmiňovaný park. Koncept výstavby odráží tradiční zlínský urbanismus, a to pravidelný rastr budov v pravoúhlém uspořádání a jednotu tvarů či materiálů.

**Anotace práce v anglickém jazyce** This diploma thesis deals with urban study of revitalization of complex of former film studios on an area of approximately three kilometers south of the center of Zlín, in the town district which is called Kudlov. The complex has been constructing since the thirties of the last century, however



nowadays it is no longer determined to its original function. In this thesis, the optimization of current state, the completion of several building and the area expansion of the park on the West are designed. Great emphasis was given on the largest possible multi-functionality, in addition to the main function of living in apartment houses, the area is complemented by commerce, leasable manufacturing facility, an outdoor sport complex and the already mentioned park. The urban concept reflects the traditional urbanism of the city of Zlín, it means a periodical grid of structure and a unity of shapes and materials.

**Klíčová slova** urbanismus, architektura, revitalizace, filmové ateliéry, Zlín, Kudlov, víceúčelový areál, filmový park, obytný soubor, film, zlínská architektura, brownfield

**Klíčová slova v anglickém jazyce** urbanism, architecture, revitalization, film studios, Zlín, Kudlov, multipurpose complex, movie park, residential ensemble, film, Zlín architecture, brownfield

# PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY VŠKP

## **Prohlášení:**

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané diplomové práce je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 21.5.2015



.....  
podpis autora  
Bc. Jan Kubačka