



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA ARCHITEKTURY

FACULTY OF ARCHITECTURE

ÚSTAV ZOBRAZOVÁNÍ

DEPARTMENT OF DRAWING

ARCHITEKTURA V ČASE BYTOVÉ KRIZE

ARCHITECTURE IN THE ERA OF HOUSING CRISIS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Pavla Mičková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. arch. Jan Kratochvíl

BRNO 2023

Zadání diplomové práce

Číslo práce: FA-DIP0031/2022
Ústav: Ústav zobrazování
Studentka: **Bc. Pavla Mičková**
Studijní program: Architektura a urbanismus
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. arch. Jan Kratochvíl**
Akademický rok: 2022/23

Název diplomové práce:

Architektura v čase bytové krize

Zadání diplomové práce:

Situace v oblasti bydlení v ČR je aktuálně označovaná za krizi. Čelíme nejen nedostatku bytů, ale i jejich nedostupnosti pro nízkopříjmové skupiny obyvatel, zejména mladých rodin a seniorů, což má neblahý vliv na demografickou strukturu. Poptávka po kvalitním bydlení dlouhodobě převyšuje nabídku. Čelíme gentrifikaci. Byty v centrech měst jsou nabízeny pro krátkodobé ubytování turistům. Architektura staveb pro bydlení musí vyhovět stále vyšším normativním požadavkům, zejména na tepelnou ochranu, zdraví a udržitelnost. Řešení otázek bytové krize je největší výzva pro současné architekty.

Rozsah grafických prací:

Cílem diplomové práce je návrh obytného souboru na území města Brna, ideálně na místě brownfieldu nebo na nevhodně využívaném pozemku (např. zahrádkářské kolonii). Návrh zohlední trendy v oblasti bydlení a stavitelství a současně nabídne řešení aktuálních společenských problémů.

Rozsah grafických prací:

- Analytická část v obvyklém rozsahu
- Průvodní zpráva
- Situace širších vztahů (1:2000 – 1:5000)
- Situace souboru (1:200 – 1:500)
- Řezopohledy souborem (1:200 – 1:500)
- Půdorysy všech podlaží dokumentující provozně dispoziční řešení s vyznačením jednotlivých prostor a místností (1:100 až 1:200); bilance podlažních ploch
- Řezy dokumentující povahu navrhovaného objektu–objektů včetně konstrukcí založení stavby a úrovní terénu (1:100 až 1:200)
- Pohledy na všechna průčelí (1:100 až 1:200)
- Vizualizace
- Vybraný stavební detail (1:10 až 1:50)

- Model areálu (1:200 – 1:500)
 - Prezentační panel B1 na tuhé podložce
- Diplomová práce bude adjustována na výkresech formátu B1 + A3 paré.

Seznam literatury:

- MADDEN, David J. a Peter MARCUSE, 2020. Na obranu bydlení: politika krize. Přeložil Jaroslav MICHL, přeložil Magdalena HAJDUČKOVÁ. V Praze: Neklid. ISBN isbn978-80-907562-2-9.

- GUZIK, Hubert, ed., [2017]. Bydlet spolu: kolektivní domy v českých zemích a Evropě ve 20. století. [Řevnice]: Arbor vitae. ISBN isbn978-80-7467-127-2.

- NEUFERT, Ernst a Peter NEUFERT, 2000. Navrhování staveb: zásady, normy, předpisy o zařízeních, stavbě, vybavení, nárocích na prostor, prostorových vztazích, rozměrech budov, prostorech, vybavení, přístrojích z hlediska člověka jako měřítka a cíle. 2. české vyd., (35. něm. vyd.). Praha: Consultinvest, 618 s. : il., plány. ISBN 80-901486-6-2.

- MIKESZOVÁ, Martina, 2010. Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení – analýza a možné nástroje státu. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 67 s. : il. (některé barev.) ; 30 cm. ISBN 978-80-7330-182-8.

- MUSIL, Jiří, 1971. Sociologie bydlení. Praha: Svoboda, 303 s.

- Územně plánovací dokumentace, Stavení zákon, prováděcí vyhlášky a související předpisy a normy

Termín zadání diplomové práce: 13.2.2023

Termín odevzdání diplomové práce: 9.5.2023

Diplomová práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a diplomová práce v elektronické podobě.

-----	-----	-----
Bc. Pavla Mičková student(ka)	Ing. arch. Jan Kratochvíl vedoucí práce	MgA. Jan Šebánek, Ph.D. vedoucí ústavu
V Brně dne 13.2.2023		----- Ing. arch. Radek Suchánek, Ph.D. děkan

obsah

01	úvod do krize bydlení
02	referenční příklady participativního bydlení
03	výběr místa
04	analytická část
05	doprava
06	princip návrhu
07	situace
08	půdorysy
09	příklad fiktivního spolku
010	řezy
011	pohledy
012	bilance a konstrukční řešení
013	detaily
014	axonometrie
015	vizualizace
016	zdroje

bibliografická citace

MIČKOVÁ, Pavla. Architektura v čase bytové krize. Brno, 2023. Dostupné také z: <https://www.vut.cz/studenti/zav-prace/detail/150676>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, Ústav zobrazování. Vedoucí práce Jan Kratochvíl.

E N

The diploma thesis is based on a pre-diploma project that focused on different approaches to solving the housing crisis. It was based on the evaluation of information on current trends in housing, but also on the history of global and local solutions to the problem. This was followed by the selection of a location suitable for the design of a residential complex. I focused on the Brno brownfields.

The area in question belongs to the development locations of Brno, so a new attractive district should be created in its immediate vicinity in the future, to which I decided to respond. The goal of the proposed urban planning part was to connect and make the selected plot as accessible as possible in connection with the proposed development in the vicinity. The solution to the traffic situation in the locality and the connection of existing roads with newly proposed ones became part of the work.

The proposal itself is then carried out in the spirit of respect for the given territory and the use of participatory housing to solve the crisis. The proposal consists of several parts, the aim of which is to fill existing gaps, replace unsuitable objects and find a way to use the complicatedly shaped brownfield. In the final design, I am trying to create pleasant housing near the city center, which is surrounded by greenery, responds to current needs, saves energy and is a response to the housing crisis.

a b s t r a k t

Diplomová práce vychází z předdiplomního projektu, který se zaměřoval na různé přístupy k řešení krize bydlení. Zakládal se na vyhodnocování informací o současných trendech v bydlení, ale i o historii světových a místních řešení problematiky. Následoval výběr lokality vhodné pro návrh obytného souboru. Zaměřila jsem se na brněnské brownfieldy.

Řešené území patří k rozvojovým lokalitám Brna, a tak by v jeho blízkém okolí měla v budoucnu vzniknout nová atraktivní čtvrť, na kterou jsem se rozhodla reagovat. Cílem navržené urbanistické části bylo co nejvíce propojit a zpřístupnit vybranou parcelu právě v souvislosti s navrženou zástavbou v okolí. Součástí práce se stalo i řešení dopravní situace v lokalitě a napojení stávajících cest s nově navrhovanými.

Samotný návrh se potom nese v duchu respektu k danému území a využití participativního bydlení k řešení krize. Návrh se skládá z několika částí, jejichž cílem je doplnit stávající proluky, nahradit nevyhovující objekty a najít způsob využití komplikovaně tvarovaného brownfieldu. V konečném návrhu se snažím vytvořit příjemné bydlení poblíž centra města, které je obklopeno zelení, reaguje na aktuální potřeby, šetří energie a je reakcí na bytovou krizi.

p r o h l á š e n í

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním dílem, které jsem vypracovala samostatně.

.....
podpis autora
Bc. Pavla Mičková

p o d ě k o v á n í

Chtěla bych vyjádřit velké poděkování vedoucímu práce Ing. arch. Janu Kratochvílovi za jeho odborné vedení, trpělivost a pomoc při řešení mé diplomové práce. Zároveň bych chtěla poděkovat Ing. Stanislavu Mikešovi za jeho čas při konzultacích, trpělivost a odborné rady. A všem ostatním, se kterými jsem měla možnost v průběhu svou práci konzultovat.

V Náměšti nad Oslavou dne 5. 5. 2023

– 01 –

úvod do krize bydlení

krize bydlení

Krize bydlení v současnosti není otázkou, která by zužovala pouze Českou republiku, naopak se dotkla různých částí celého světa a zdá se, že se ji doposud nedaří krotit. Dá se předpokládat, že recept na nedostatek bydlení nebude jeden pro všechny, ale bude třeba, aby konkrétní státy, spíše konkrétní města, k této situaci přistupovali individuálně. Nedá se určit spolehlivé řešení, které by pomohlo všude po světě.

Styl života, na jaký si naše společnost (a obzvlášť potom ta mladší) zvykla za poslední desetiletí, by se dal nazvat blahobytem. Posledních pár let nás ale začalo vyvádět z omylu. Počínaje epidemií, kterou jsme neočekávali, a jejími následky na životech všech, ale také na ekonomice celého světa, následovanou stejně neočekávanou válkou – svět se změnil. Pandemie ani válka se ale nedají samy o sobě považovat za příčinu bytové krize. Jejich existence ale značně zkomplikovala už probíhající krizi a dodala ještě další dávku nejistoty. Ale nedá se říct, že by to bylo poprvé, co svět řeší podobnou situaci. A ačkoliv nemůžeme přesně určit příčinu, dotýká se nás všech a je to naše společné téma.

Názory na tuto problematiku se velmi liší. Zatímco jedna strana vnímá tento problém jako velkou hrozbu naší společnosti, jiný dokáže s naprostým přesvědčením tvrdit, že se v žádné krizi nenacházíme. Čísla ale hovoří neúprosně.

A přestože Česko vede žebříček nejrychleji rostoucích cen bydlení, bojuje celá Evropa, celý svět. Současná krize bydlení je způsobena faktory, které se liší v návaznosti na konkrétní zemi nebo region. A těchto faktorů je velké množství. Například stěhování lidí do měst za práci, které vede k větší poptávce bydlení a zvyšuje ceny nemovitostí, nedostatek dostupného nového bydlení, které by uspokojilo rostoucí poptávku, spekulace na trhu s nemovitostmi, rostoucí cena materiálů. Tyto faktory jsou celosvětovým problémem a ovlivňují krizi bydlení většiny států. V Česku se často mluví i tom, že na naši krizi bydlení má vliv délka a složitost stavebního řízení a veškeré byrokracie spojené s bydlením. Trápí nás taky stárnutí populace, kdy u nás začíná převládat počet lidí v důchodovém věku nad mladou pracující generací.

Mnoho lidí v současnosti pocituje strach, mnozí nepočítali s tím, že se jich něco takového ještě může dotknout. Bytová krize nezasahuje jen do života seniorů, ovlivňuje celou společnost. Co je tedy řešením? A je vůbec nějaké?

Jediné, co by se dalo s relativní jistotou říct, je fakt, že krize bydlení u nás bude vyžadovat spolupráci a hodně vynaloženého úsilí ze strany vlády, ale i soukromého sektoru, podporu neziskových organizací, aby se situace s bydlením zlepšila. To může zahrnovat právě investice do výstavby nových bytů a domů, zjednodušení stavebních povolení a regulací, podporu dostupných hypotečních úvěrů a sociálních bytů, a boj proti spekulacím na trhu s nemovitostmi.

Problémy s nedostatkem bydlení jsou cyklickým jevem, který se nám vrací jako módní trendy. První krize bydlení se objevila už v době průmyslové revoluce, kdy se města rychle rozrůstala a přitahovala velké množství lidí z venkova za prací. Nárůst populace potom zapříčinil nedostatek dostupného a kvalitního bydlení. Tehdejší problém se podařilo regulovat zákony o bydlení a sociálními reformami.

Bytový problém se například řešil i před 100 lety a tehdy ho nazývali „Jak jsme chtěli bydlet“ s podtitulem Bytová politika v Československu 1918–1938. Brno má svého architektka, kterému se v těchto časech přezdívalo „architekt chudých“, byl jím Josef Polášek.

Propagoval holandské stavebnictví a sériovou výrobu architektonických prvků včetně nábytku. Využil principy funkcionalistické architektury a minimálního bydlení, včetně typizace a standardizace stavebních součástí, která snižovala stavební náklady.

Kromě Poláškových sídlišť se také stavěly nájemní domy, na které stát poskytoval od roku 1920 čtyřicetiprocentní slevu na náklady při výstavbě domu s více než čtyřmi byty. K velkému rozmachu ale také docházelo v případě družstev, díky těm získali bydlení i lidé, pro které byl tehdejší trh naprosto nedostupný. Ale družstevní bydlení se nedotýkalo pouze nejchudších vrstev, výrazně pomohlo i střední třídě. Hlavním důvodem takového rozkvětu družstev byla vstřícná státní politika. Už v roce 1907 zavedl zákon systém státních záruk družstvům úvěry až 95 procent.

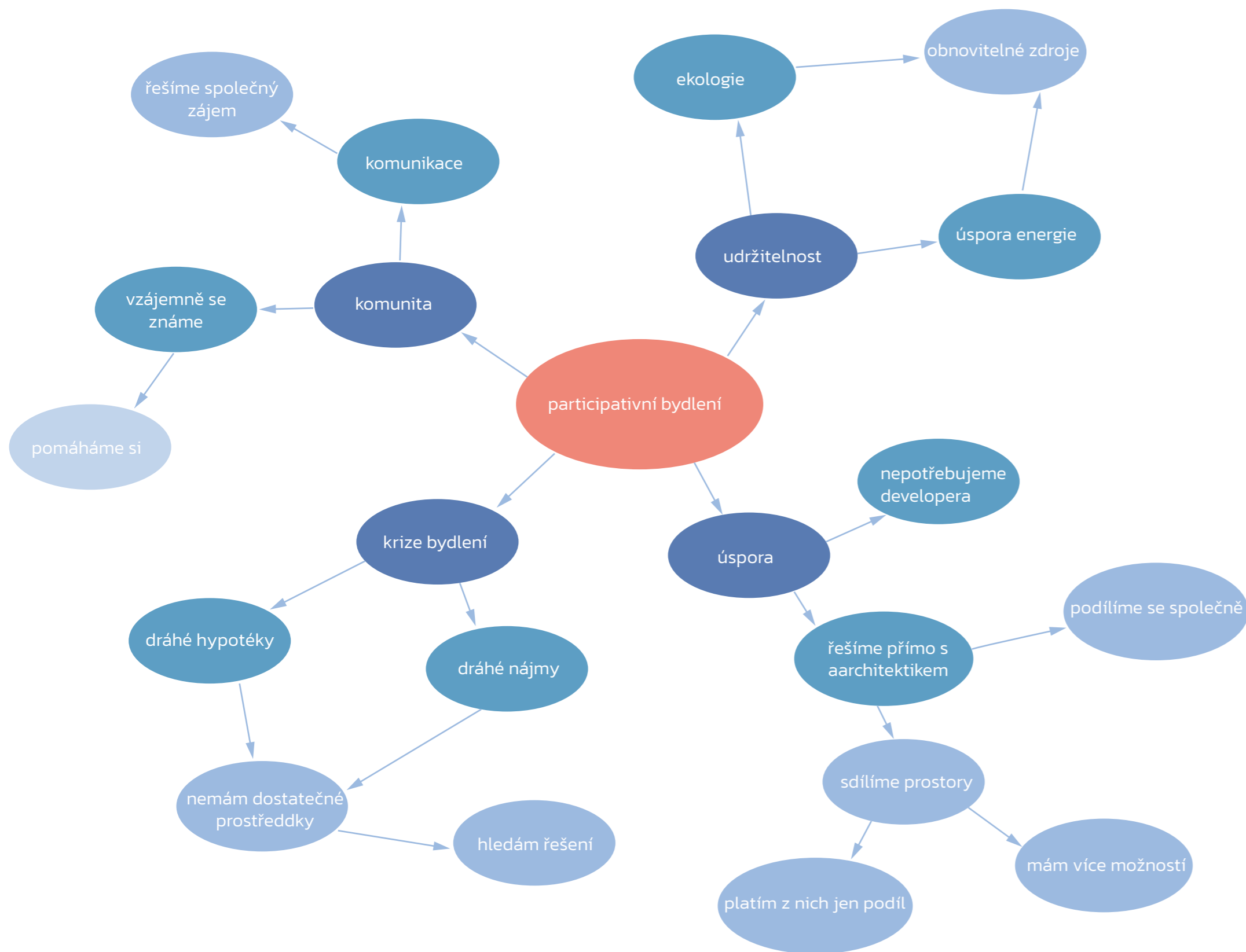
V roce 1919 se přidal zvýhodněný odprodej obecních pozemků a daňové úlevy. Mezi lety 1921–1923 iniciovala přes polovinu novostaveb právě družstva. Nevýhodou tehdejších družstevních bytů byla nízká architektonická úroveň – nové byty často nedosahovaly ani hygienických kvalit. Výstavba se také setkávala s problémem s pozemky, kdy byla na vině roztržitost pozemkového fondu, která neumožnila získat rozsáhlejší parcely.

Ačkoliv pro většinu z nás (i ty, kteří se narodili až po Sametové revoluci) je idea kolektivních domů spojená s komunistickým režimem, její teoretické základy tu položil už T. G. Masaryk. Na jeho myšlenku potom dále navazovalo například hnutí Devětsil, kde kolektivní bydlení prosazoval Karel Teige. Jeho myšlenky sahaly v kolektivnosti tak daleko, že ideální dům se podobal až hotelu (zaoceánskému parníku), nazýval ho boarding house. Následně tuto představu ale vystřídal dělnický dům – ten měl mít menší soukromé prostory pro jedince a zbytek domu sdílený. Nikdy se ale nepostavil. [1]

Proč ale zmiňuji naši historii kolektivních a družstevních domů? Sdílené domy časem nezánikly, naopak jejich obliba roste a právě v dnešní době jsou často skloňované i v souvislosti s krizí bydlení.

Rostoucí ceny bytů a hypoték zapříčiňují, že vlastní bydlení je opět nedostupné pro mnoho lidí, mezi které se řadí nejen mladí teprve si zařizující život, ale i lidé ve středním věku nebo v důchodovém, pro které jsou dnešní ceny také neúnosné. Bydlení se stalo mezigeneračním problémem. A participativní způsob bydlení se zdá být řešením. Ušetříme při něm peníze za developera i realitního agenta. Za odměnu získáváte možnost využívat sdílené prostory domu s vybaveností, ze které zaplatíte jen svůj podíl.

Krize bydlení obecně potřebuje individuální řešení závislé na konkrétním místě, nejde tak říct, že participativní bydlení vyřešení celou tuto problematiku obecně. Je ale principem, který pozitivně přispívá a nedá se tak vynechávat. V obecném pojetí se ale tato forma bydlení musí kombinovat s dalšími opatřeními, aby se zlepšila regulace a politika v oblasti bydlení a také podpora dostupného nájemního bydlení. Konkrétně ale ve větších městech je již vyzkoušeno, že participativní bydlení funguje. Je ale specifickým druhem vyžadujícím zapojení obyvatel, což samozřejmě nemusí vyhovovat všem.



participativní bydlení

Samotných podob participativního bydlení je celá řada. V současnosti jsou velmi populární baugruppe, cohousing, družstva, spolky, sítě nájemníků, sdílené bydlení, obecní komunitní bydlení. Není ale podstatou najít si svou nálepku, svůj druh participativního bydlení. Všechny fungují na totožném principu – společná aktivita a dohoda skupiny lidí na zajištění bydlení. Pro participativní bydlení je spolupráce klíčovým slovem. A nejedná se jen o spolupráci nájemníků, ale o spolupráci od samého počátku, zapojit by se měli všichni – obyvatelé, architekti, developeři, banky, obce i stát. Principem je sdílení prostoru a vybavení. Tím dochází ke snížení nákladů, ale zároveň i zvýšení kvality života a udržitelnosti bydlení. Ale to, co a jak se bude sdílet, by měli rozhodnout (a hlavně se dohodnout mezi sebou) samotní obyvatelé. Praktické zkušenosti s participativním bydlením mají například v Berlíně, Hamburku, v Mnichově či Vídni.

Z hlediska historie se participativní bydlení objevilo ve světě poprvé v 60. letech 20. století, a už tehdy bylo reakcí na nedostatek bydlení, který nadále pokračoval i v 70. a 80. letech. Odkud konkrétně pochází participativní bydlení se nedá s přesností určit, protože se koncept vyvíjel postupně ve více zemích. Snažilo se ale reagovat na špatný stav společnosti, ovlivňovat kvalitu bydlení a interakcí mezi lidmi. Ve 21. století zažil tento typ bydlení znovu velký rozvoj, to zejména v Evropě – ve Francii.

Jak jsem zmínila, jeden z prvních příkladů participativního bydlení můžeme najít ve Skandinávii, kde právě v 60. a 70. letech 20. století začaly vznikat družstevní bytové projekty. Tyto projekty byly inspirovány ideály demokracie, rovnosti a spolupráce, zaměřovaly se na zapojení obyvatel do procesu plánování a správy svých domovů.



zásady participativního plánování

Další příklady se potom daly najít různě po světě. V Německu se v 80. letech 20. století začaly rozvíjet projekty tzv. "Baugruppe" (stavební skupiny), které spojovaly lidi s podobnými hodnotami a potřebami, aby společně navrhovali a stavěli své domy. Tyto projekty se zaměřovaly na ekologickou udržitelnost, sociální interakci a cenovou dostupnost. Dnes už se participativní bydlení nachází v mnoha různých formách po celém světě. Tento koncept nadále nabývá na popularitě jako alternativa k tradičnímu bydlení a způsob podpory udržitelného rozvoje.

A čím je vlastně zajímavé participativní bydlení? Liší se od standardizované nabídky developerů hlavně v tom, že se obyvatelé zapojují do procesu vytváření jejich nového domova. A proto se se dá už do návrhu zahrnout daleko více hodnot a principů důležitých pro dnešní společnost – solidarita, šetrnost k životnímu prostředí, rovná práva na bydlení, generační rozmanitost.

Princip participativního bydlení spočívá hlavně v aktivním zapojení obyvatel do procesu plánování, navrhování, výstavby a správy bydlení. Tento přístup klade důraz na spolupráci, komunikaci a sdílení zodpovědnosti mezi jednotlivými členy komunity. Pro participativní bydlení je velmi důležitou charakteristikou spolupráce a komunikace – mezi obyvateli, architektem, ale i státem, městem, úřady. Což právě umožňuje obyvatelům aktivně se podílet na procesu navrhování, diskutování o rozpočtu a plánování společných prostor.

Právě společné prostory jsou další velkou výhodou, daná skupina lidí (komunita) si sama rozhoduje o účelu a využívání sdílených místností v jejich domě. Vytvářením komunit se také setkávají různé věkové kategorie lidí. [2]

p r á v o s t a v b y

Zajímavým pojmem navázaným na participativní bydlení je také tzv. právo stavby. Právo stavby jde vysvětlit jako oprávnění stavebníka mít stavbu umístěnou na cizím pozemku. Stavba se tak nestane součástí pozemku, ale je samostatnou věcí, nejde samostatně prodat, darovat, zřídit k ní právo. Právo stavby není u nás žádnou novinkou, existuje už od dob Rakouska-Uherska a používá se v mnoha státech Evropy. V praxi je uzavřena smlouva na právo stavby mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku, která právně vymezuje náležitosti mezi oběma stranami, uzavírá se na dobu maximálně 99 let. Po dobu platnosti má stavebník stejná práva na užívání pozemku, jako kdyby ho vlastnil. Tento princip tak umožňuje mít stavbu na cizím pozemku – v případě participativního bydlení se tato smlouva často uzavírá mezi stavebníkem a městem, aby nebylo třeba odkupovat městské pozemky, což následně nese výhody pro obě strany. Po uplynutí 99 let přechází pozemek i se stavbami zpět na vlastníka, ten stavebníkovi vyplatí polovinu hodnoty stavby a dále nakládá s pozemkem dle svého uvážení.

Už v dřívější době se právo stavby ukázalo jako účinný nástroj na řešení bytové krize a dnes se k němu opět vracíme. Umožňuje nám to stavět na obecních pozemcích bez potřeby je odkupovat, protože drahé stavební parcely jsou problémem samy o sobě. Právo stavby se běžně používá u mnohých našich sousedů i v současné době, zejména v Německu nebo Švýcarsku. A mnohá další evropská města (Ženeva, Mnichov) připravují obecní pozemky k tomuto účelu. Součástí smlouvy je celá řada podmínek, které si město může klást. Ovlivní tak potom rozvoj svých nových čtvrtí, jejich vzhled nebo i otázky ekologie, nakládání s dešťovou vodou a podobně. [4]

U nás se v současné době právo stavby v praxi nepoužívá, ale rozhodně by se dalo zařadit k účinným nástrojům řešení bytové krize. Obzvláště potom v kombinaci s participativním bydlením a využíváním brownfieldů.

přístup k participativnímu bydlení

Praha

V porovnání s okolními státy Evropy jsme v otázce participativního bydlení malinko pozadu. Ale postupně se tento styl bydlení dostává do podvědomí a můžeme o něm v poslední době často slyšet i v souvislosti právě s krizí bydlení. Otázkami využití participativního bydlení už se zaobírají i Praha nebo Brno. Konkrétně v Praze by chtěli jít cestou Německého vzoru baugruppe. Praha by chtěla začít podporovat kromě klasického stylu bydlení i právě baugruppe nebo bytová družstva. A jak by měla vypadat spolupráce města na těchto projektech? Město by mělo vytipovat nevyužívané pozemky a poskytnou je pro spolkové bydlení. Spolky by si založili buď občané z vlastní iniciativy nebo za pomoci profesionálního organizátora. Mělo by se jednat o model, který by doplnil klasické developerské projekty. „Praha dlouho zaostávala za ostatními evropskými zeměmi, kde je obdoba spolkového bydlení běžným a oblíbeným lékem na bytovou krizi. Spolkové bydlení je totiž přínosné pro město a výhodné pro obyvatele. Praha takto zhodnotí městský pozemek, a navíc získá tolik potřebné byty. Členové spolku si vytvoří projekt podle svých představ, a ještě ušetří nemalé peníze, neboť neplatí marži developerovi. V kombinaci s výhodným financováním a prodlouženou dobou úvěru by splátka za 75m2 byt

nepřesáhla deset tisíc korun měsíčně.“ vysvětluje Pavel Zelenka, místostarosta Prahy 7. Aktuálně už Praha vytipovala osm lokalit vhodných pro výstavbu, na nalezení dalších chce spolupracovat s městskými částmi. [4]

Brno

Družstevní bydlení, na kterém se podílí město nese hlavní výhody hlavně v ceně. Peníze v dnešní době řeší asi každý. Na rozdíl od developerských projektů, kde hlavní zisk jde majitelům, družstvo má jiný princip. Poskytuje svým členům byty za nákladové ceny, čímž se stane dostupnějším i pro ty, kteří v bance na hypotéku dosáhnout nemohou. S řešením družstevního bydlení není pozadu ani Brno. Systém spočívá v tom, že město, popřípadě jeho firmy a družstevníci založí družstvo, pro které už není problém dosáhnout na hypoteční úvěr v bance. Družstvo si tedy vezme úvěr, vybere zhotovitele a nechá postavit bytové domy. Po kolaudaci budov budou do družstva vstupovat další členové – fyzické osoby – družstevníci, kteří budou byty užívat a platit nájemné, z něhož bude družstvo splácet úvěr. Po splacení úvěru se počítá s tím, že byty budou převedeny do vlastnictví družstevníků. O družstevní bydlení v Brně je velký zájem. Žadatelé musí splňovat hned několik podmínek pro podání přihlášek – věková hranice 45 let a příjmové limity. [5]

varianty nakládání s pozemkem

prodej za tržní cenu

municipalita jedná s péčí řádného hospodáře, vzniká právně jasně zakotvené bydlení

bydlení obsahuje cenu pozemku a město neovlivní jeho konečnou cenu, bydlení je nedostupné

tržní pronájem

municipalita jedná s péčí řádného hospodáře, případná stavba není zatížena cenou za pozemek

neaktraktivní pro stavebníka (nejistý právní rámec, nejasná budoucnost, nemožnost oddělit vlastnický pozemek od nemovitosti stavěné „nájemníkem“, nemožnost úvěrového financování

spolkové bydlení

možnost dlouhodobě pevného a přitom flexibilního právního rámce (40 až 99 let), lze právně oddělit vlastnictví pozemku a domu, lze sjednat způsob vzájemného vyrovnání vlastníka pozemku a stavebníka

systémem automaticky zajištěno, že municipalita koná za všech okolností s péčí řádného hospodáře, definovány a smluvně ošetřeny všechny možné životní situace projektu, generované bydlení je nejdostupnější možné

baugruppe

Pojem Baugruppe vznikl ze složení německých slov „bauen“ (stavět) a „Gruppe“ (skupina). Z názvu vyplývá jeho hlavní charakteristika, což je společné stavění a bydlení skupiny lidí. Celý proces bývá obvykle založen na přímé dohodě architektů a celé skupiny, výsledkem bývá dům přizpůsobený individuálním nárokům uživatelů a jejich společným představám o sdíleném prostoru.

Základní principy baugruppen:

1. Spolupráce: zakládá se na spolupráci mezi členy skupiny, kteří se podílejí na rozhodování a řešení problémů týkajících se plánování, výstavby a správy svého bydlení.

2. Participace: členové se aktivně podílejí na celém procesu výstavby svého domu, od návrhu a plánování po realizaci a údržbu. Tímto způsobem mají možnost přizpůsobit své bydlení svým potřebám a preferencím.

3. Vlastnictví: každý člen vlastní svůj byt nebo část domu a spolupracuje s ostatními na správě společných prostor a zařízení.

4. Financování: obvykle jsou financovány prostřednictvím individuálních hypoték nebo společných půjček, které členové skupiny splácí po dokončení výstavby.

5. Udržitelnost a kvalita: často se klade důraz na ekologickou udržitelnost, energetickou účinnost a kvalitu stavebních materiálů a technologií. Tímto způsobem se snaží snížit dopad na životní prostředí a zlepšit komfort a zdraví obyvatel.

6. Komunita a sociální interakce: podporuje vytváření komunit mezi svými členy a posiluje sociální interakci a spolupráci. Společné prostory a aktivity, jako jsou zahrady, dětská hřiště nebo kulturní akce, přispívají k rozvoji sousedských vztahů a komunitního života.

7. Flexibilita: umožňuje různé formy bydlení, od jednotlivých bytů po sdílené domy nebo bytové komplexy. Tento koncept je flexibilní a přizpůsobitelný různým potřebám, životním situacím a preferencím obyvatel. [6]

– 02 –

referenční příklady
participativního bydlení

gleis 21

Projekt Gleis 21 vznikl ve Vídni. Jedná se o komunitní bydlení mezi nově vznikající čtvrtí Sonnwendviertel, hlavním nádražím a zbytkem 10. vídeňského obvodu. Základem projektu je, že se na něm podílí celá místní komunita.

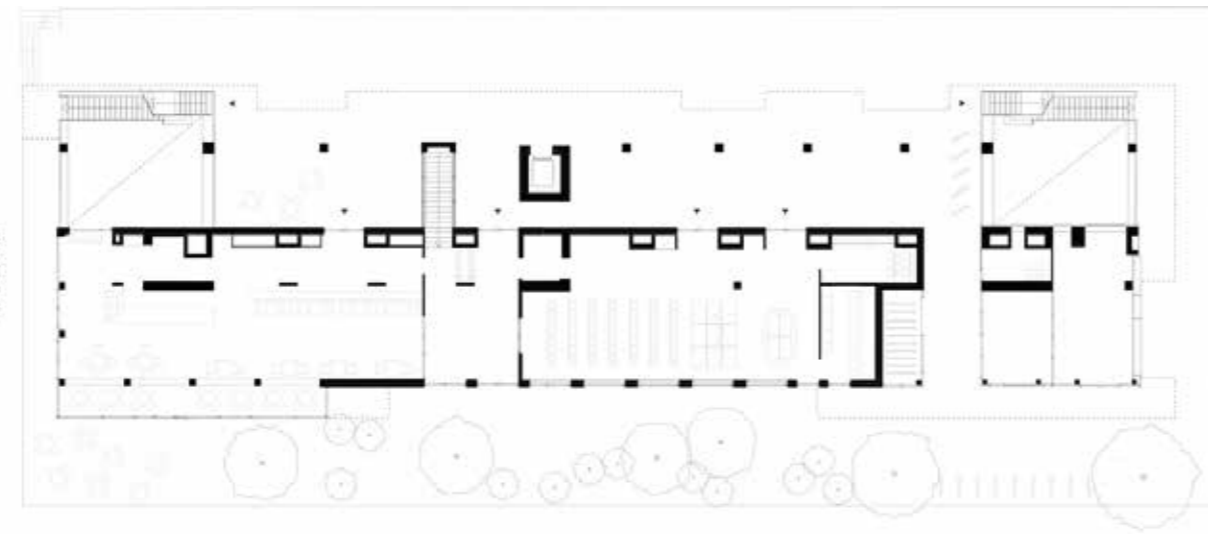
Dům je hybridní konstrukcí kombinující dřevo a beton, dřevo tvoří i celou fasádu. Výsledkem je názkouhlíková a energeticky výhodná stavba.

Dispozice bytů nabízí možnost přizpůsobení se potřebám obyvatel. Dovoluje jim měnit dispozice nebo i spojovat protilehlé byty pomocí modulů.

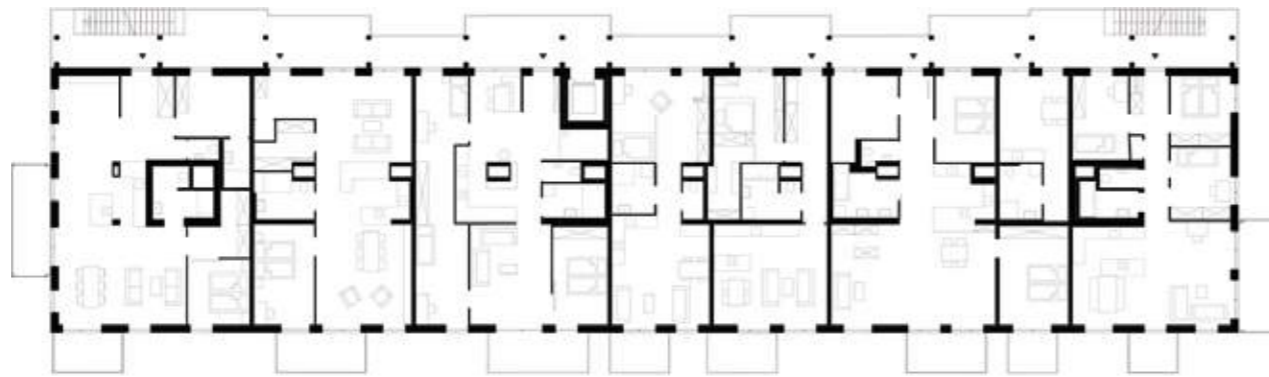
Pro sdílené prostory jsou vyhrazeny proluky a pasáže s nedefinovaným využitím - rozhodnou obyvatelé. Zatím se využívají převážně jako klubovny, pokoje pro hosty, sauna, klubovny a posilovna.

„Představa architektů z ateliéru eins:eins architekten je taková, že v přízemí se tu bude scházet celý Grätzel, aby se formou workshopů, debat nebo programů vzdělávání podílel na progresivní evoluci toho, co má jednou být pestrou a živou součástí města.“ Hertha Hurnaus

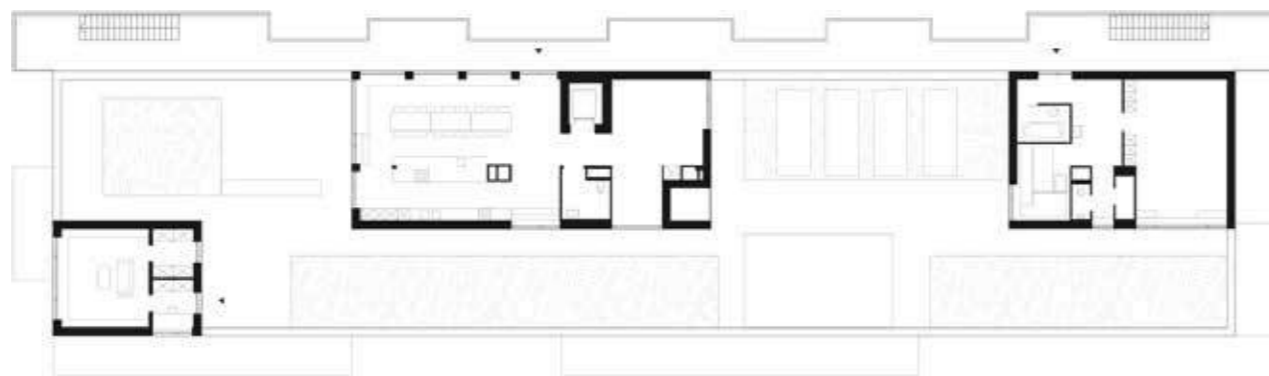
- + udržitelná stavba
- + variabilní dispozice bytů
- + o typu sdílených prostor rozhodují obyvatelé
- + příjemné bydlení v zeleni
- + možnost rozšiřování dispozice bytu



1NP společné sdílené prostory



2NP - xNP byty s variabilní dispozicí



střešní terasy se záhony, klubovny, sdílené kuchyně



Zdroj: <https://gleis21.wien/>

družstevní bydlení Lilac

Projekt ekologického a dostupného družstevního bydlení ve Velké Británii, který funguje na bázi mezigenerační solidarity. pro změnu se opět jedná o projekt s vysokou mírou participace - cohousing.

Samostatná iniciativa 6-8 lidí, kteří odkoupili městský pozemek, vzali si úvěr a našli architekta a developera pro svůj záměr. Tak vznikl soubor 5 bytových domů, v jejichž středu se nachází dům společný.

Ve společném domě obyvatelé sdílí společenské prostory s jídelnou a kuchyní, terasu, prádelnu, kancelář a pokoje pro hosty. Zdejší komunita má již vybudované užší vazby, takže sdílejí i automobily a společně na pozemku pěstují potraviny.

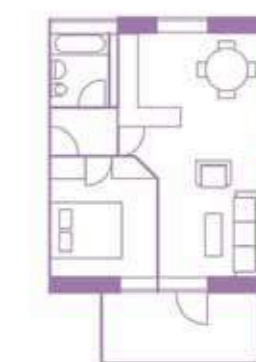
Každá domácnost vlastní (splácí) svou bytovou jednotku a odpovídající podíl na společných prostorech.

Projekt využívá solidárního modelu financování MHOS (Mutual Home Ownership Society), kde každá domácnost platí nájemné ve výši 35% svých příjmů a tím přispívá na splácení úvěru na výstavbu celého projektu. Majetnější domácnosti pak splatí svůj podíl rychleji a dále již přispívají jen 10% svého příjmu na nájem. Chudším domácnostem se splácení podílu může rozložit do více let, aniž by to ohrozilo splácení úvěru za celý projekt.

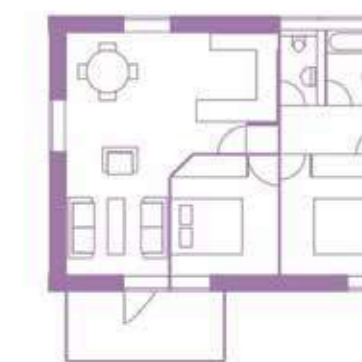
Model financování dobře funguje pro vícegenerační skupinu obyvatel a významně zvyšuje dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatele s nižším příjmem.



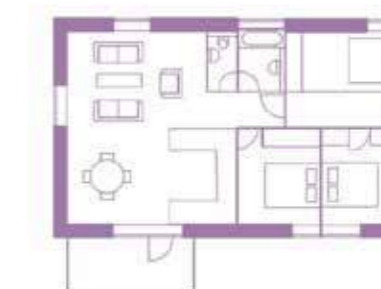
- + byty v soukromém vlastnictví
- + menší bytové domy rozestě v zeleni
- + pomoc obyvatelům s nižšími příjmy



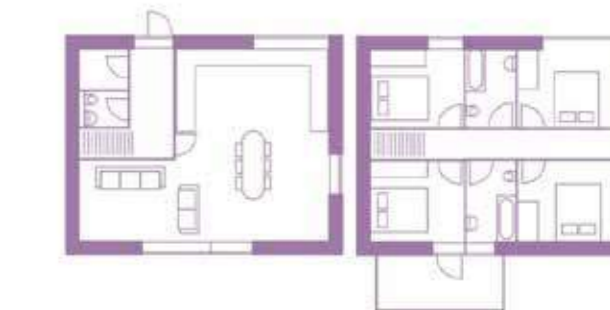
1 Bed Floor Plan
(Second Floor Apartment)
Ideal for Individuals and Couples



2 Bed Floor Plan
(Second Floor Apartment)
Ideal for Couples and Small Families



3 Bed Floor Plan
(Second Floor Apartment)
Ideal for Families



4 Bed Floor Plan
(2 House)
Ideal for Larger Families

sociální bytové domy Herzberg

Další vídeňský příklad komunitního bydlení pojatý ale zase jiným způsobem.

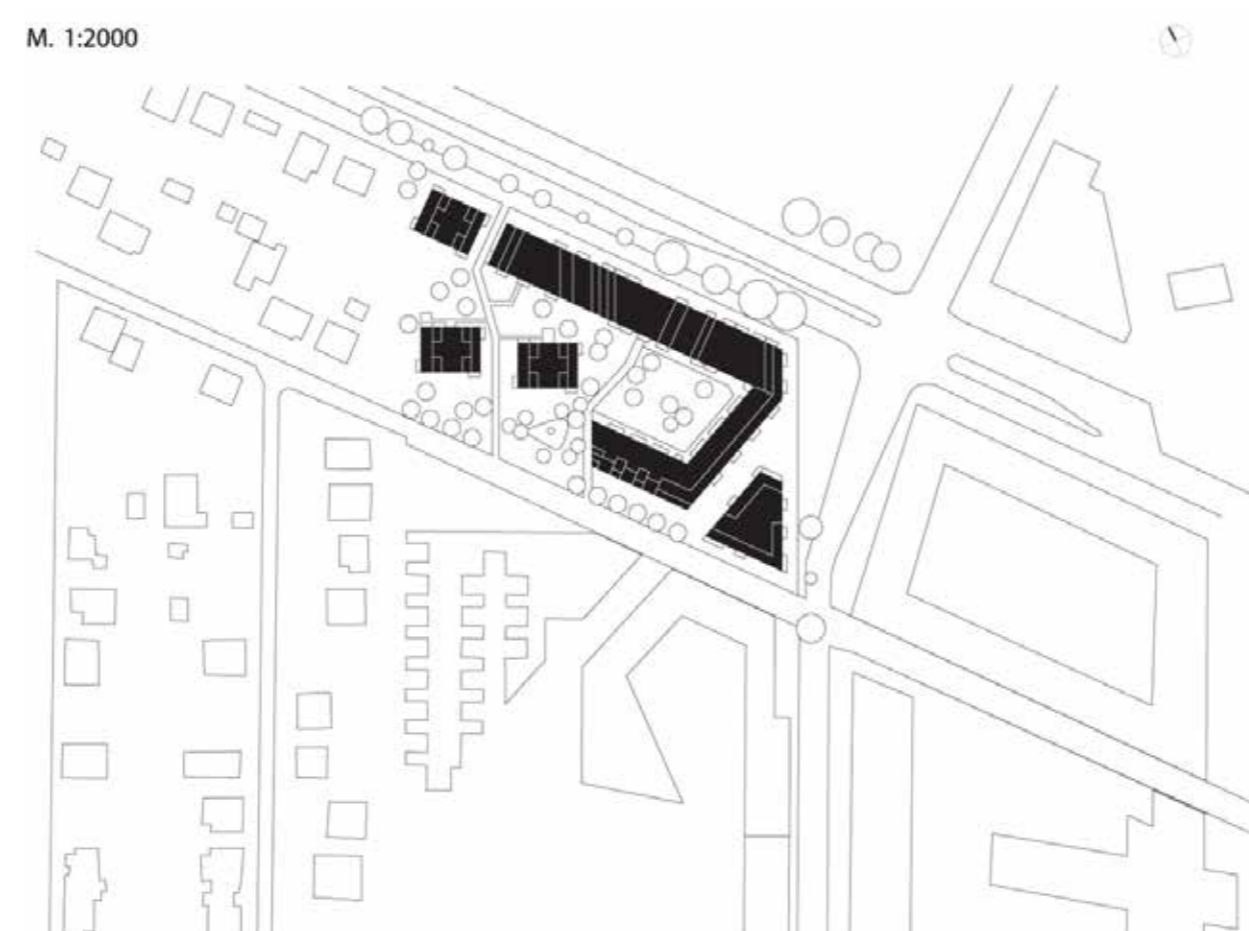
Vídeň se snaží dlouhodobě podporovat výstavbu a zajišťovat bydlení pro co nejširší skupinu obyvatel. V nájemním bydlení ve Vídni žije skoro čtvrtina místních obyvatel.

Sociální bydlení Herzberg vzniklo v roce 2011 a nabízí širokou škálu velikostí bytů – od garsonek pro jednu osobu, flexibilní byty s několika ložnicemi, až po bydlení pro děti bez rodičů.

Projekt se od běžných participativních domů liší i v tom, že uvnitř bytových domů k participaci nedochází – nenachází se zde žádné sdílené prostory. Obyvatelé společně sdílejí pouze dvůr a venkovní komunikace.

Urbanistická koncepce reaguje na dané místo – nachází se na pomyslném předělu mezi zástavbou rodinným domů a souvislými městskými bloky.

- + široké spektrum velikosti bytů
- + příjemná varianta bydlení i pro jedince netoužící po sdílených prostorech
- + přesto funkční sousedská komunita
- + podporuje různé způsoby žití



Wohnprojekt Wien

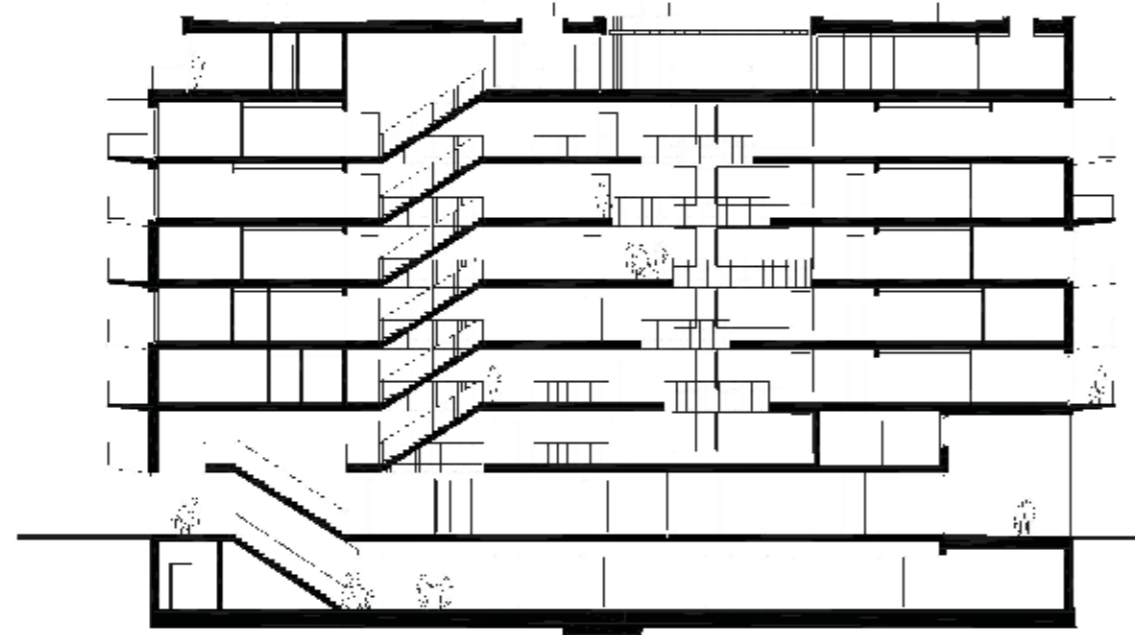
Skupina zájemců o bydlení, jejíž součástí byl i architekt, se přihlásila do projektové soutěže Vídně na zástavbu konkrétních pozemků a zvítězila.

Vzešel z toho osmipodlažní dům postavený v duchu udržitelnosti. V přízemí se nacházejí komerční prostory- kancelář, kavárna a dále společné prostory obyvatel - společenská místnost s hernou a kuchyní. Dále také prádelna, sály, sdílené pokoje pro hosty, kolárna, sauna, společná knihovna. Na přilehlém pozemku obyvatelé sdílí zahradu, kde pěstují zeleninu.

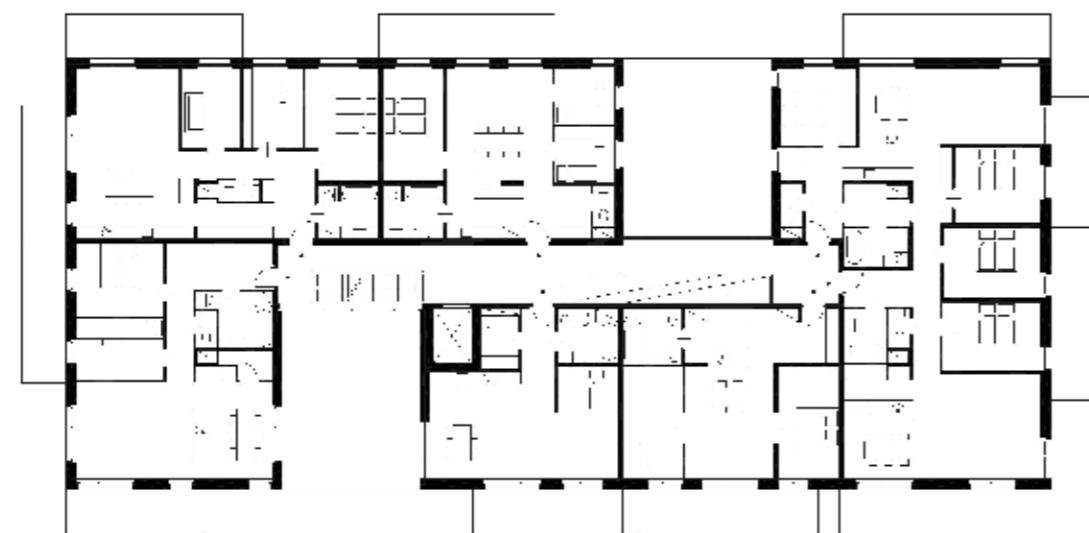
Pomocí zapojení obyvatel do pracovních skupin se společně starají o údržbu a provoz celého domu. Komerční prostory jim potom poskytují možnost přivýdělku pro jejich družstvo. Družstvo společně splácí úvěr na výstavbu.

V domě fungují i další sdílené aktivity. Někteří obyvatelé sdílejí i kola a automobily, společně nakupují potraviny a zahradničí.

- + bydlení ve vlastním
- + přivýdělek do společného pomoci pronájmu komerčních prostorů
- + příjemná míra sdílených funkcí
- + pracovní skupiny pečující o dům



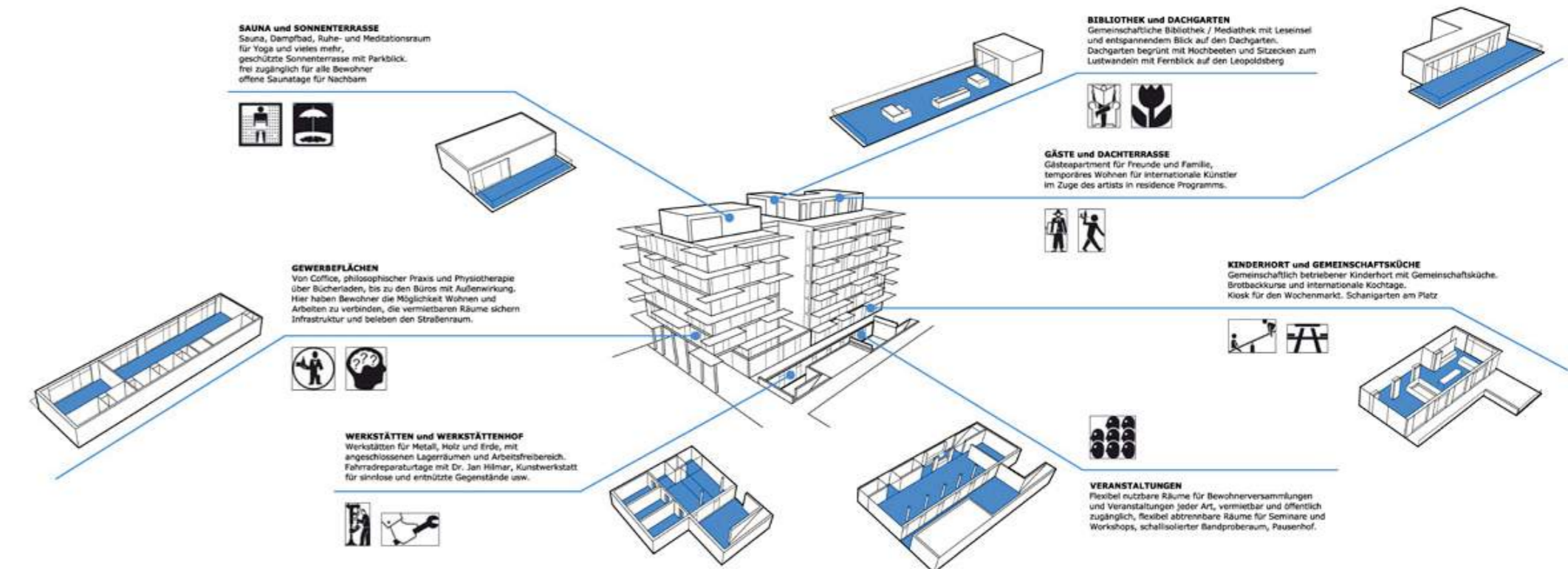
0 2 4 8 16 Projekt 04

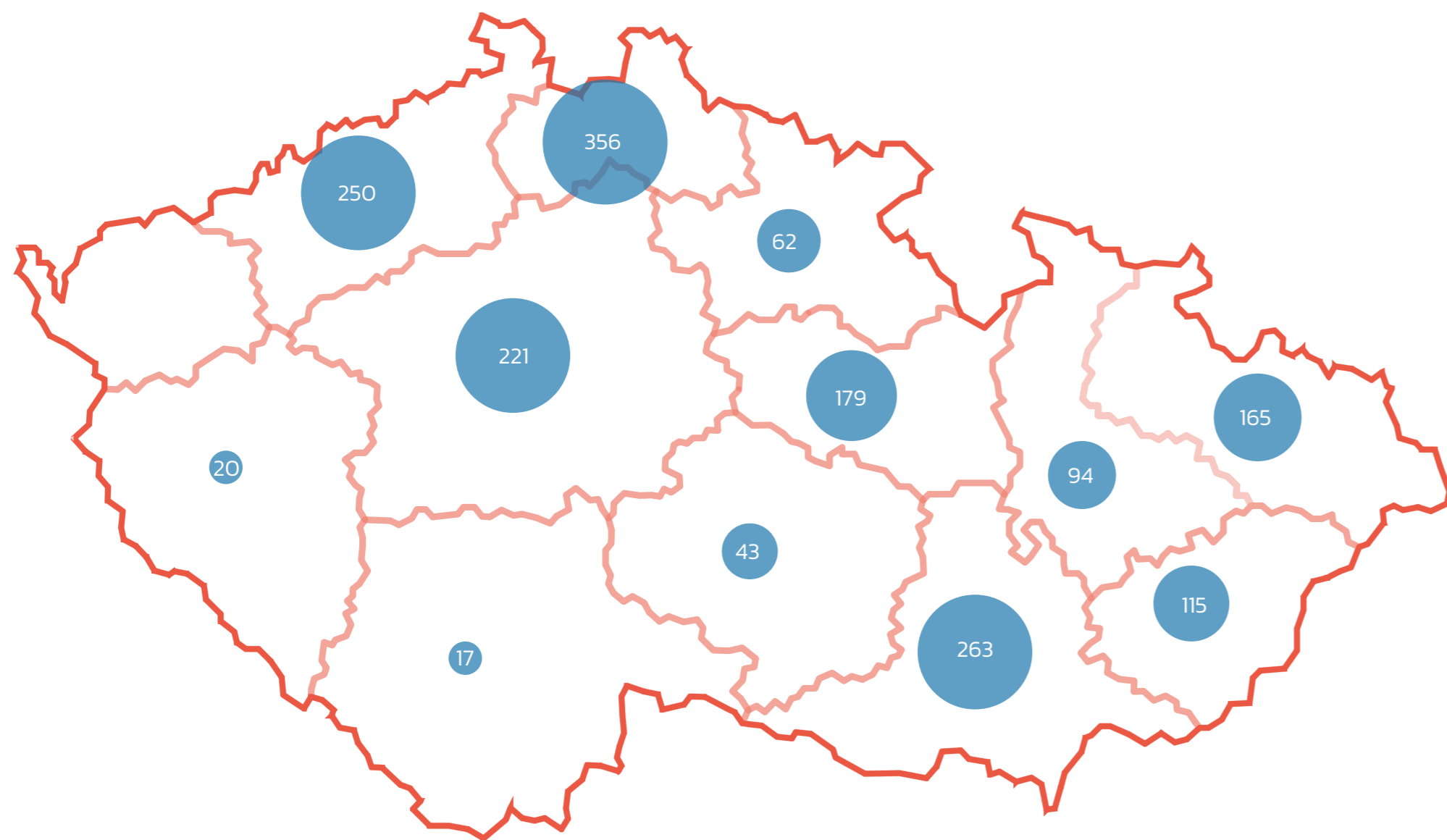


0 2 4 8 16 Maßstab



Gemeinschaftsräume Wohnen mit uns!





počty brownfieldů podle databází krajských úřadů

b r o w n f i e l d y

Brownfieldy jsou opuštěné nebo zanedbané pozemky či nemovitosti, které byly dříve využívány pro průmyslovou nebo komerční činnost a nyní jsou

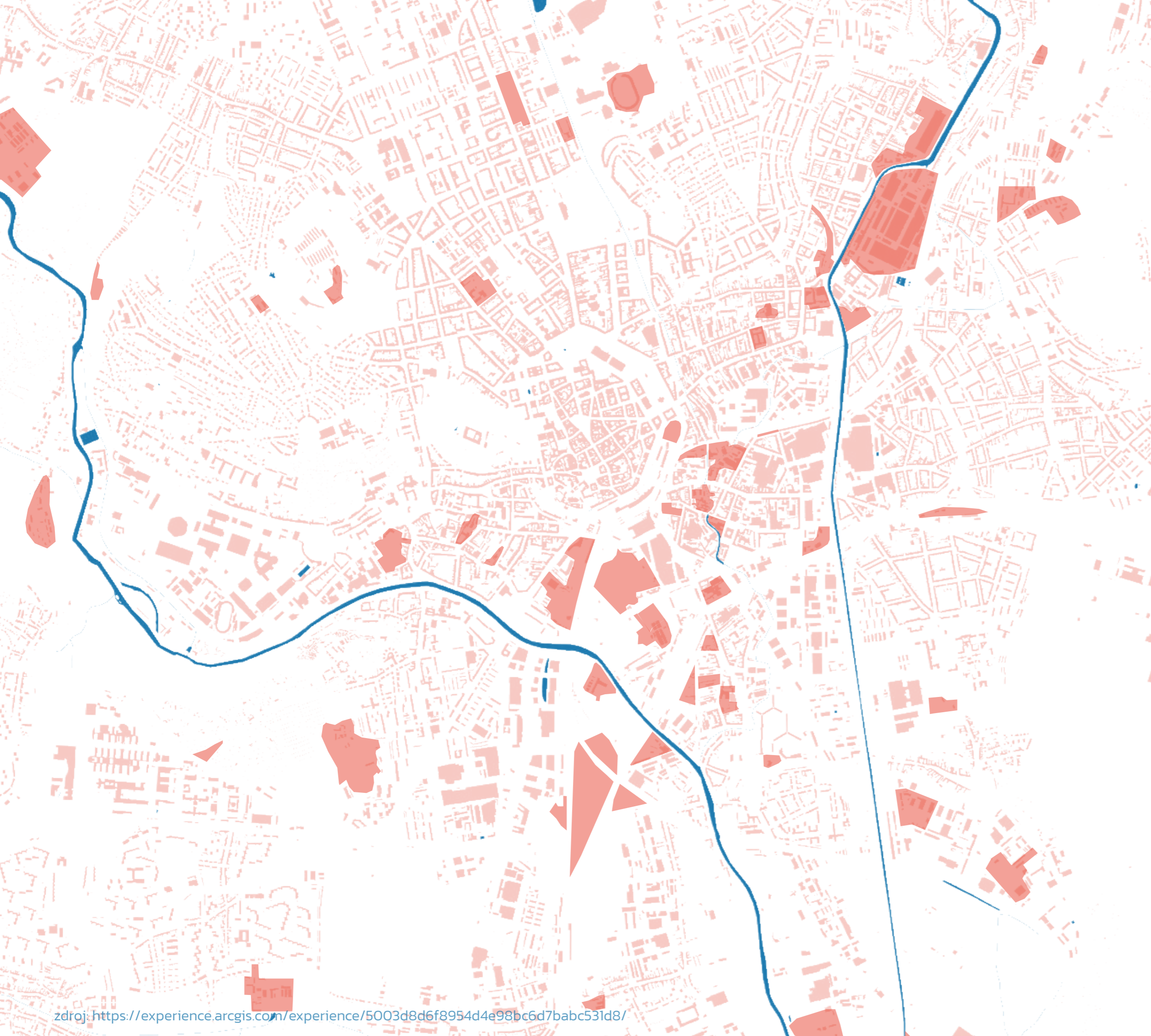
k dispozici pro nové využití. Tyto pozemky často obsahují znečištění nebo jiné environmentální problémy, které je třeba řešit před jejich znovuvyužitím. Přestavba brownfieldů může zahrnovat čištění kontaminovaných půd, odstraňování starých budov a infrastruktury a obnovu ekosystémů.

V České republice se největší počet brownfieldů nachází v průmyslových oblastech a regionech s historií těžkého průmyslu. Tyto oblasti byly v minulosti centry těžkého průmyslu, uhelného dolování a energetiky, což zanechalo řadu opuštěných a zanedbaných průmyslových areálů.

V posledních letech se však čím dál více klade důraz na revitalizaci těchto brownfieldů a jejich přeměnu na nové komerční, rezidenční nebo rekreační prostory. Podle údajů z databází krajských úřadů se nejvíce brownfieldů v Česku nachází v Libereckém kraji, Jihomoravský kraj je potom v závěs hned na druhém místě.

Právě z důvodu četnosti těchto parcel v Brně jsem se při výběru místa zaměřila na brownfieldy. Přestože obnova jejich využití sama o sobě nedokáže pokrýt celý problém brněnské bytové krize, dokáže k řešení významně přispět. Revitalizace brownfieldů na rezidenční bydlení se tak stává tématem, které není možné opomíjet.

Zastavování brownfieldů by kromě pomoci s řešením krize bydlení Brnu přineslo úlevu od mnoha dalších negativních jevů, které tyto nevyužívané parcely mají. Brownfieldem mohou být silně znečištěné prostory, případně i místa se silně kontaminovanou půdou a podpovrchovou vodou nebo s jinými negativními vlivy na okolí a životní prostředí. Mimo to jsou tato místa také často nebezpečná i z důvodu špatného stavebnětechnického stavu budov, kde by mohlo snadno dojít ke zřícení. Zanedbaný vzhled prostředí také zapříčiňuje vyšší kriminalitu v opuštěných oblastech, snížení cen okolních nemovitostí, nezáměr o rozvoj podnikatelských aktivit poblíž. Postupně tedy opuštěné areály začínají silně negativně působit a čím déle zůstávají nevyužité, tím více se špatný vliv násobí. [7]



A proč Brno?

Brno se díky své poloze stalo významnou křižovatkou obchodních cest už

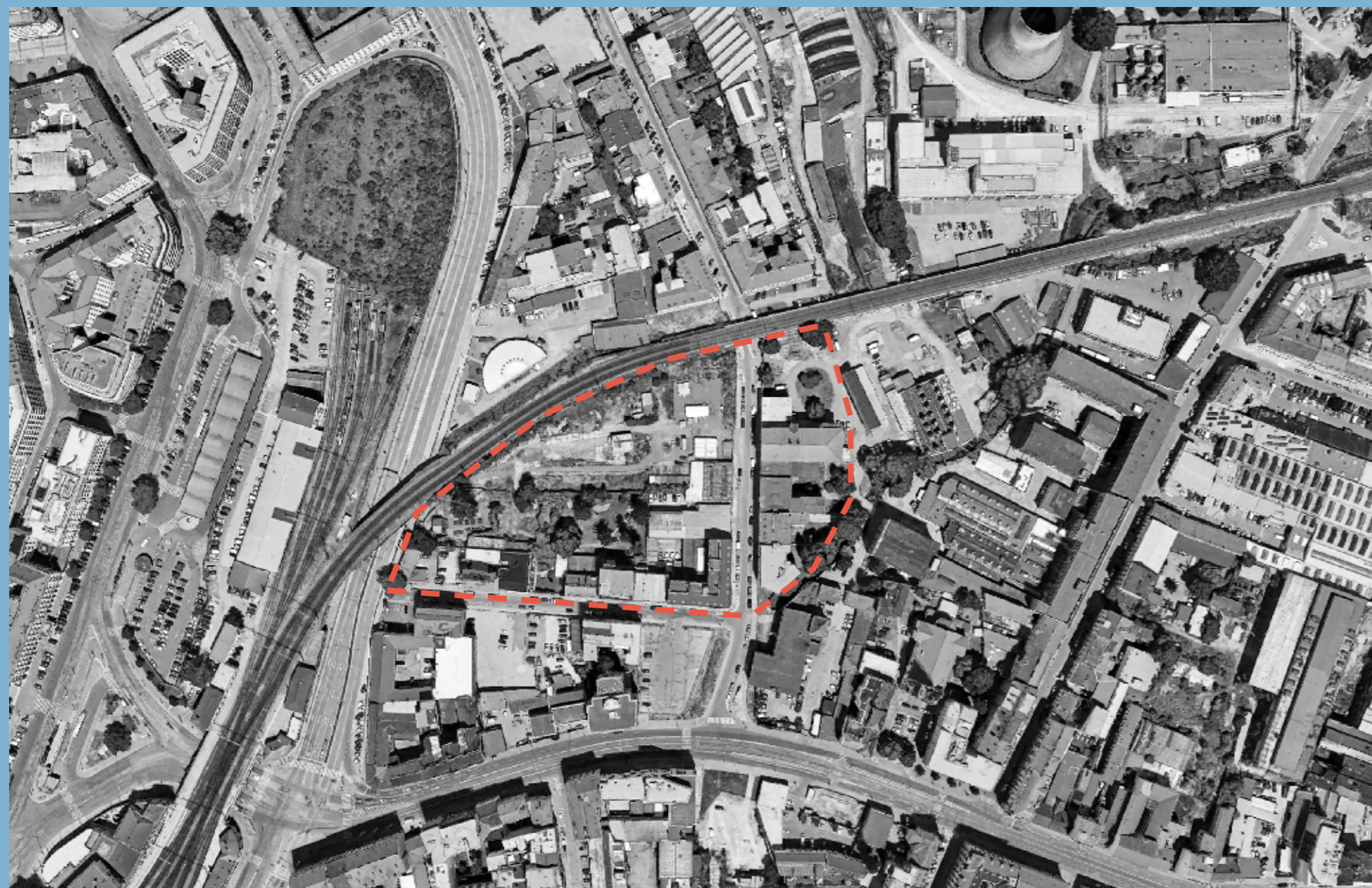
v 18. století, kdy docházelo k rozvoji obchodu a průmyslu. Zde se začal soustředit především textilní průmysl. Textilní průmysl se v Brně nejvíce rozvíjel asi od roku 1839, důvodem byl vlakový koridor z Vídně. V dobách největší prosperity stálo město v čele světového textilního průmyslu, což mu vysloužilo přezdívku moravský Manchester. Továrny pak postupně likvidovaly světové války, konečnou ránu jim dalo plošné znárodňování

a delimitace v 50. a 60. letech minulého století. A kde se rozvíjí průmysl, tam také v pozdějších letech i zaniká a zůstávají po něm opuštěné továrny čekající na své nové využití. To se stalo i Brnu. Dědictvím průmyslové historie města se pak stává hojný počet lokalit brownfieldů. Město Brno momentálně uvádí 107 lokalit, které pokrývají plochu 292 hektarů. Může se to zdát jako zanedbatelná část, protože víme, že Brno je naše druhé největší město, ale v celkovém rozpoložení tvoří brownfieldy mnoho nových příležitostí pro rozvoj Brna.

I v porovnání s počty brownfieldů v našich ostatních krajích se Jihomoravský kraj řadí hned na druhé místo.

– 03 –

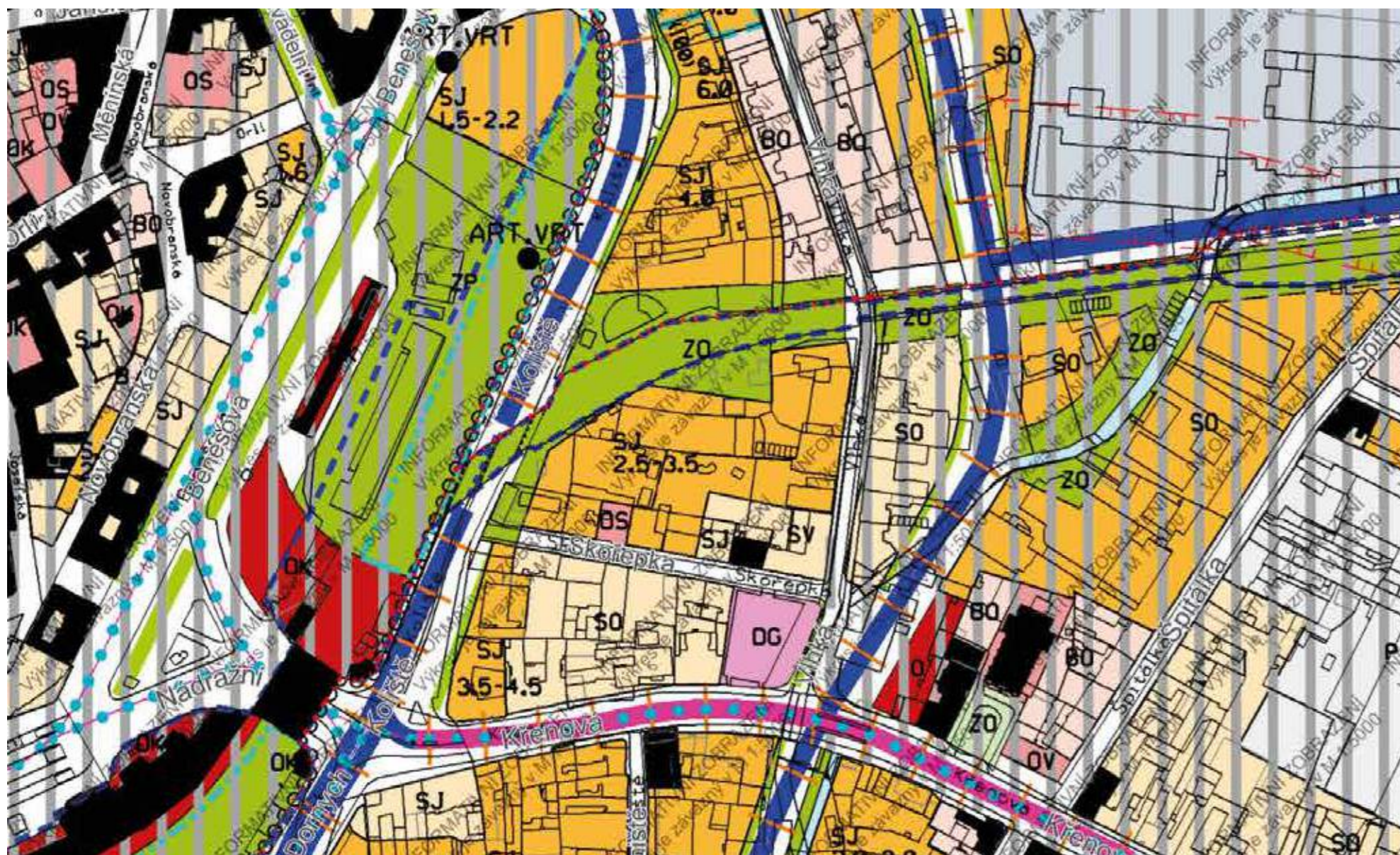
výběr místa



Jak vyplývá z úvodu diplomové práce jednajícím o participativním bydlení a významu brněnských brownfieldů, ve svém návrhu kombinuji obojí jako možné řešení bytové krize.

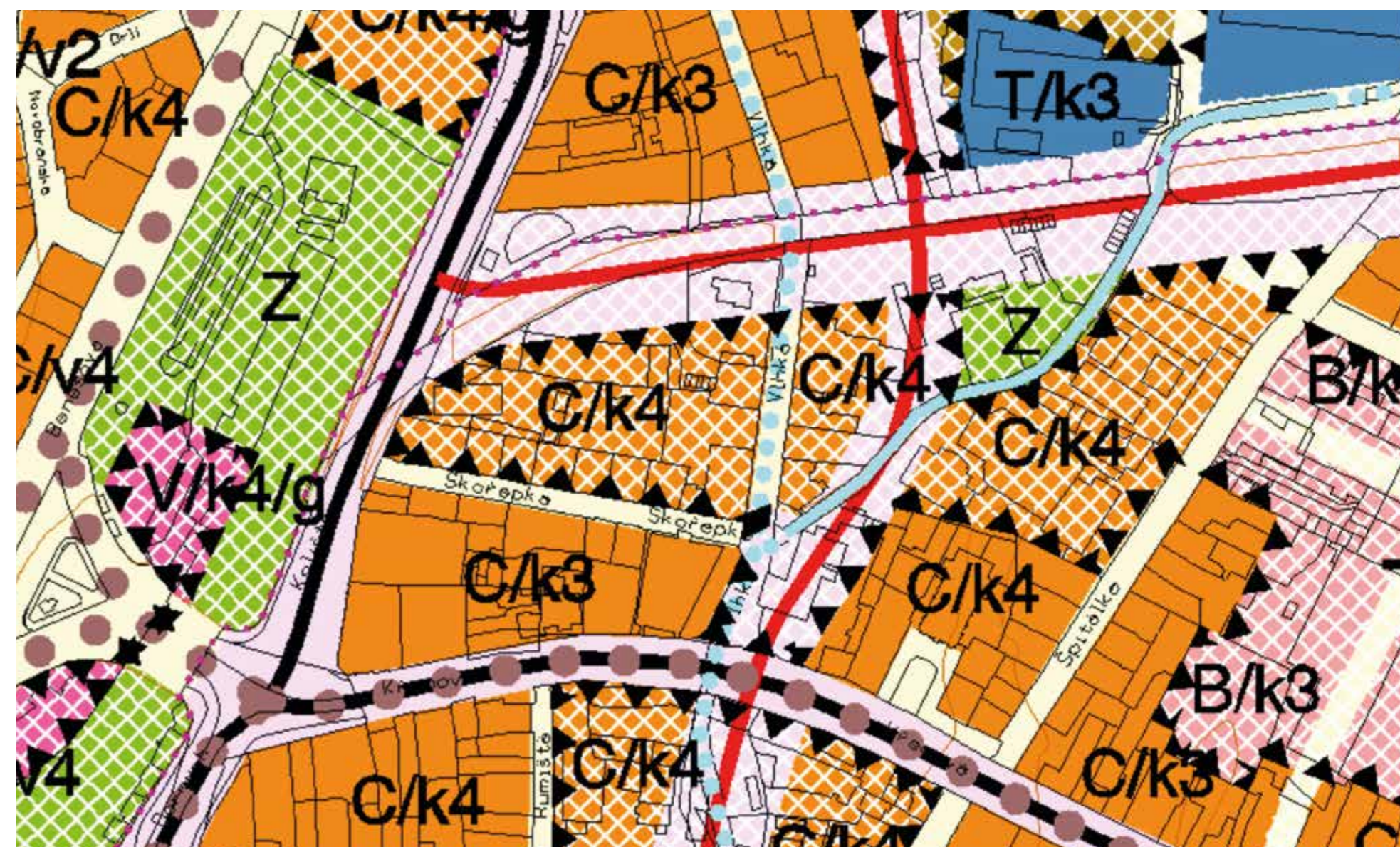
Při výběru místa jsem se tedy zaměřila na uvedené brownfieldy v Brně. Hledala jsem místo poblíž centra vhodné k zastavění, na které nejsou již vytvořené studie. Zaujal mě brownfield nacházející se na ulici Vlhká naproti komplexu bývalé textilní továrny Mosilana, na jejíž revitalizaci byla vyhlášena soutěž a vítěz je již vybrán. V současné době je místo nevyužité, chátrající. Dříve sloužilo jako areál technických služeb města Brna. Celá tato průmyslová čtvrť je ale rozvojovým územím, na kterém se v budoucnosti plánuje mnoho nových příležitostí pro Brno.





platný územní plán města Brna

V současné době je Brownfield chátrající nevyužívaná parcela, která má dle územního plánu funkci jako smíšená plocha centrálního charakteru, tudíž by měla být využívána převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury. Ze severní strany je navíc omezoována železniční dopravou. V plánovaném novém územním plánu už je situace úplně jiná.



připravovaný územní plán města Brna

V novém územním plánu se mění využití celé parcely. Nyní dostává smíšenou obytnou funkci a dokonce je označena za rozvojovou lokalitu. Zároveň se v ní už nepočítá s železniční vedoucí za celým pozemkem, což výrazně pozvedá atraktivitu daného místa.















Zdroj:

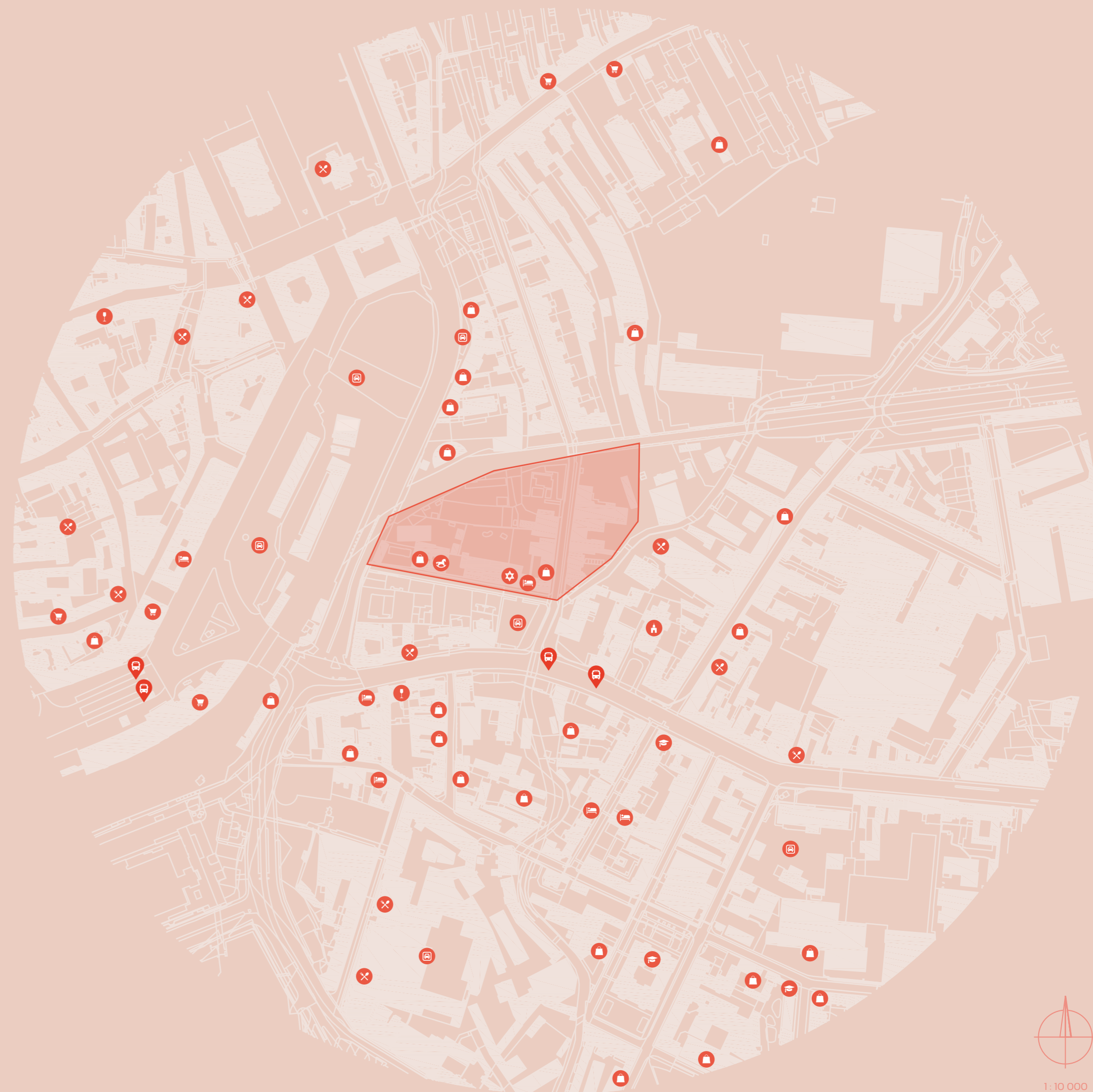
<https://data.brno.cz/apps/p/C5%99ipravovan%C3%BD-%C3%BAzemn%99>

— 07 — analýzy

občanská vybavenost

legenda



- | | |
|--|---|
|  kavárna |  vzdělávání |
|  pošta |  kostel |
|  bar |  parkování |
|  obchod s potravinami |  posilovna |
|  restaurace |  mateřská škola |
|  hotel |  občerstvení |
|  úřad práce |  zastávka MHD |



1 : 10 000

majetkoprávní vztahy

legenda


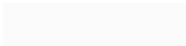




-  majetek města Brna
-  soukromý majetek

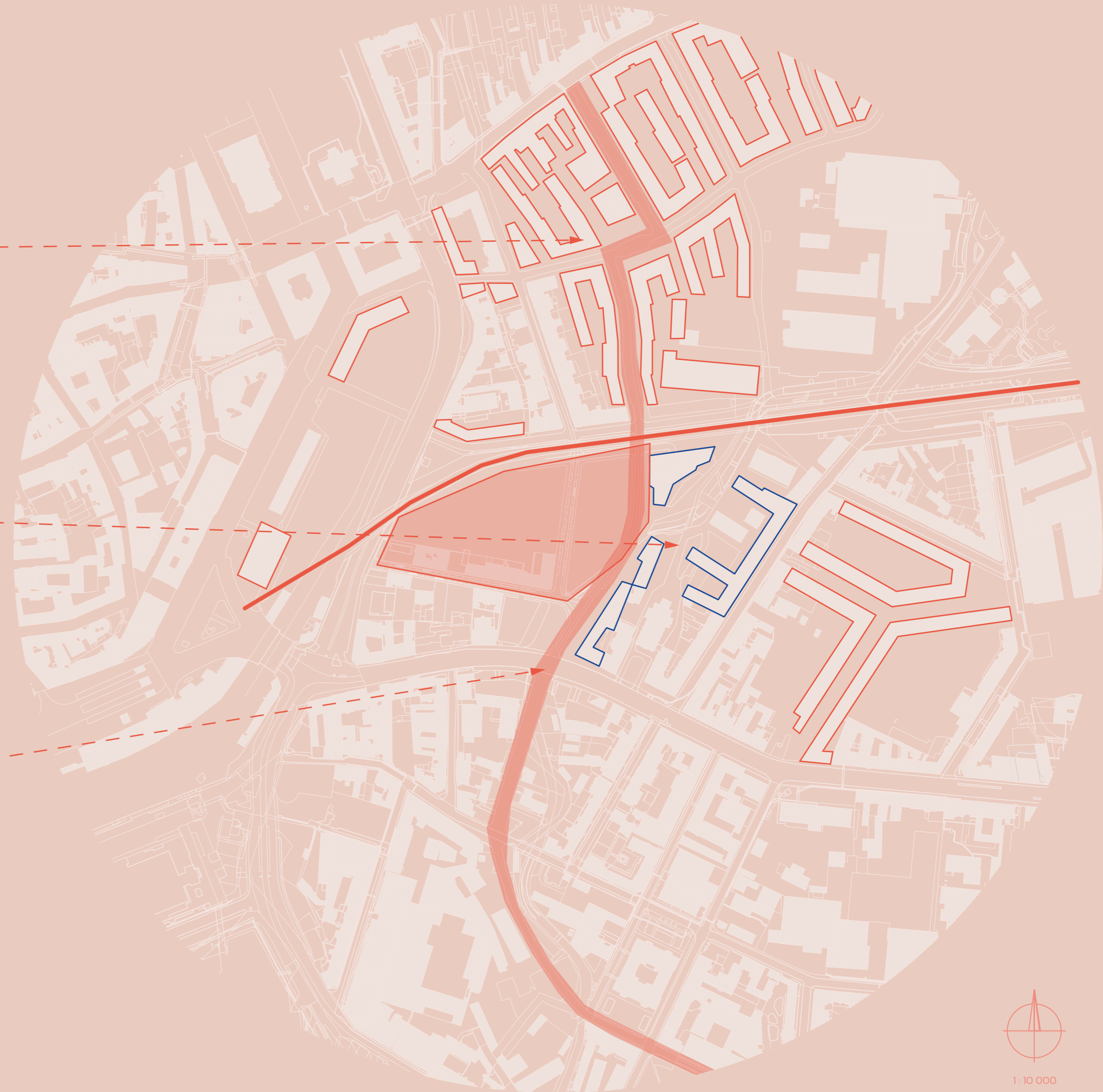




navrhovaná zástavba

legenda

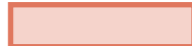




-  řešené území
-  stávající zástavba
-  Chytrá čtvrť Špitálka (návrh)
-  Mosilana (návrh)
-  Pražský viadukt cyklo/pěší
-  Brněnská třída (návrh)



1:10 000

doprava stávající

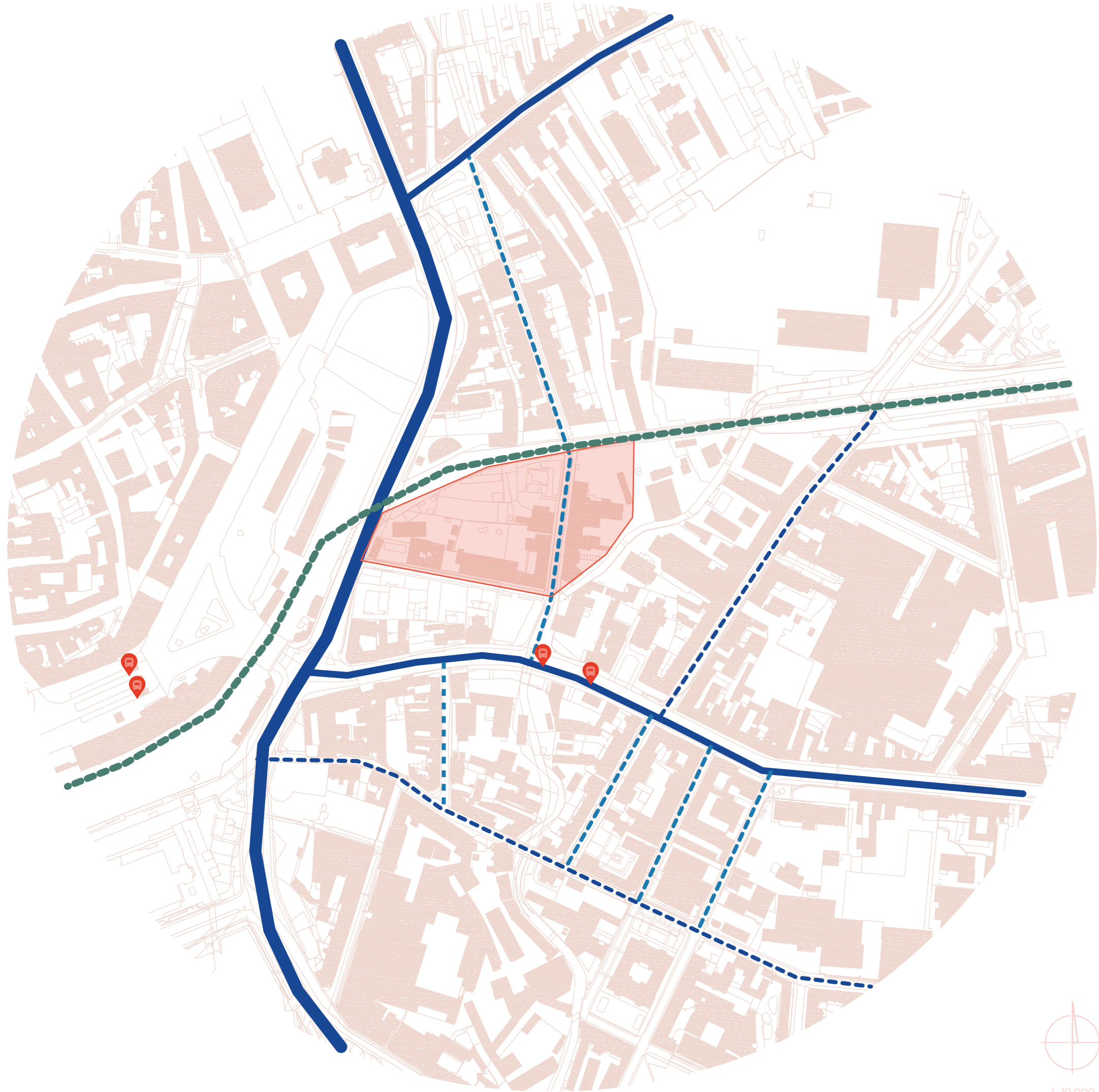
legenda

	řešené území
	obousměrná komunikace
	jednosměrná komunikace
	železniční doprava
	zastávka veřejné dopravy

doprava navrhovaná








legenda

	řešené území
	obousměrná komunikace
	jednosměrná komunikace
	cyklostezka
	zastávka veřejné dopravy
	nová Brněnská třída
	viadukt cyklo/ pěší

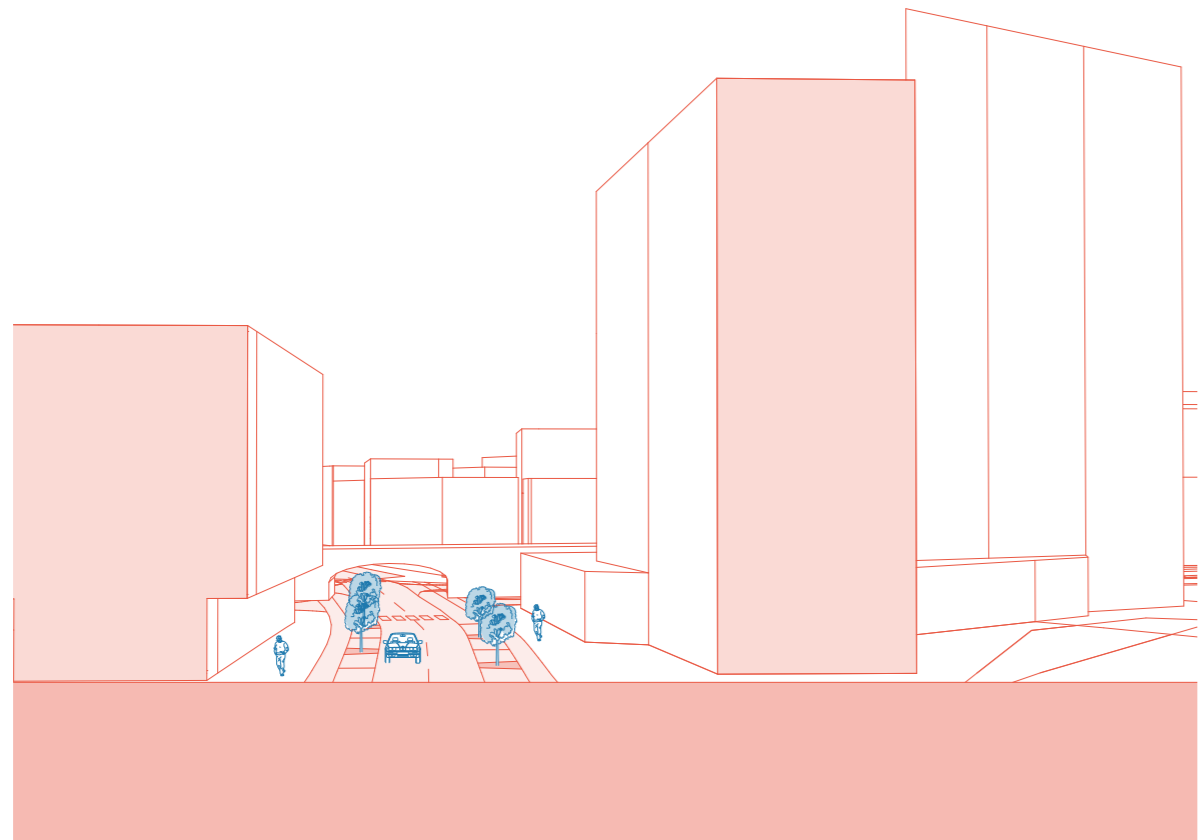


— 05 — doprava

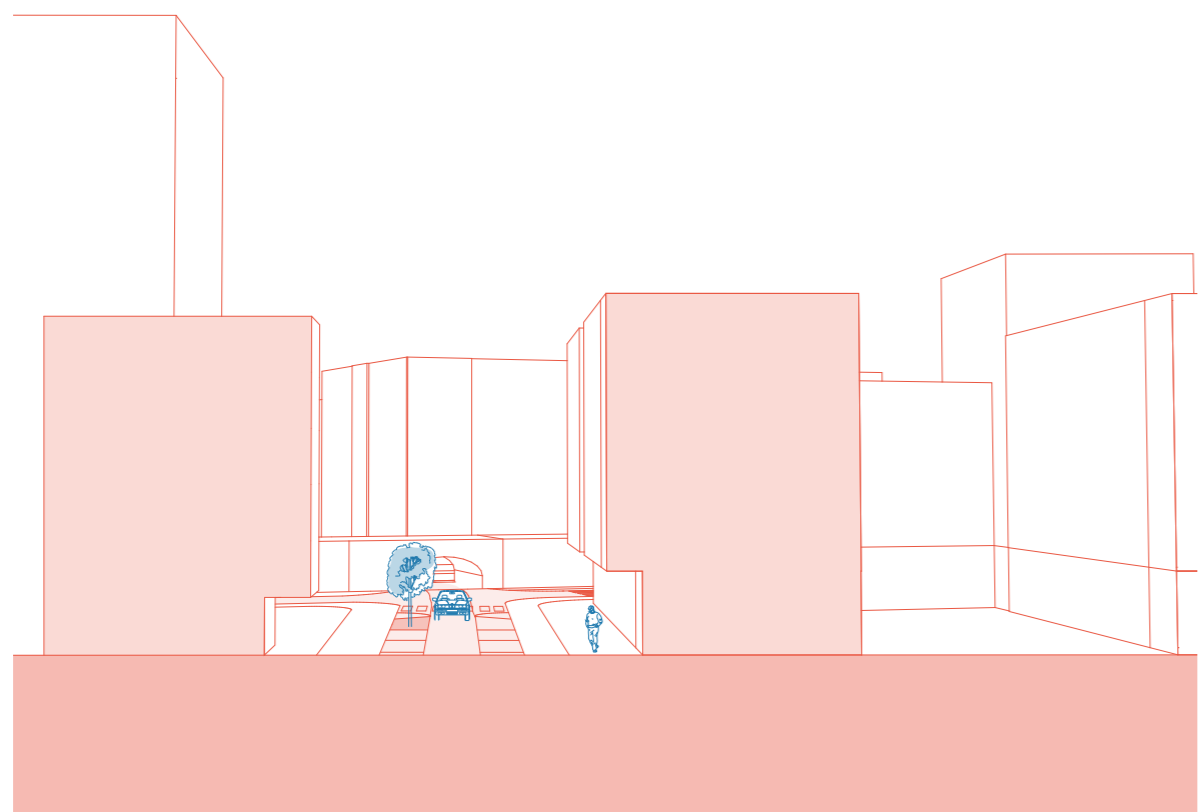
legenda

-  komunikace
-  automobilová doprava
-  nová linka trolejbusu
-  stávající veřejná doprava
-  cyklostezka
-  podzemní parkování
-  vjezd do podzemního parkování

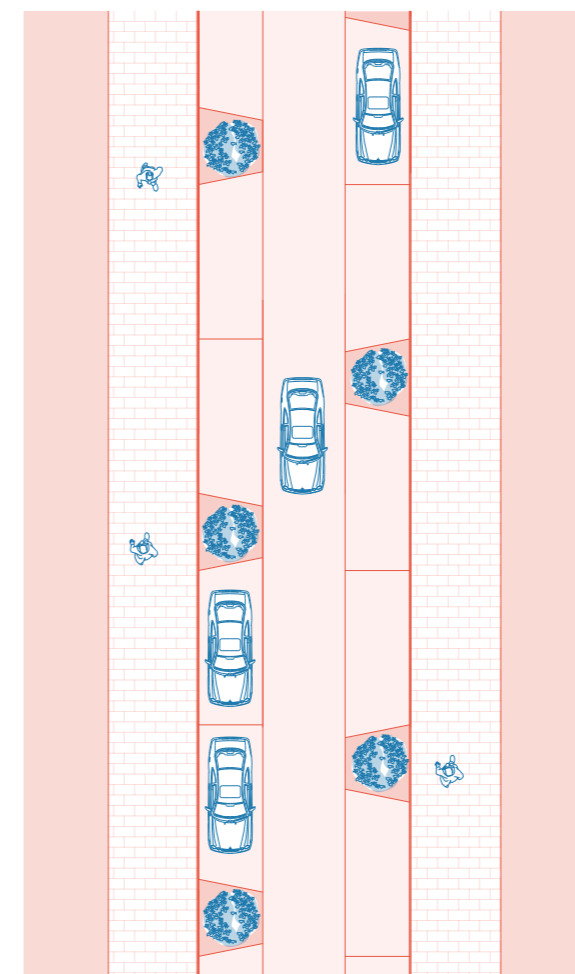
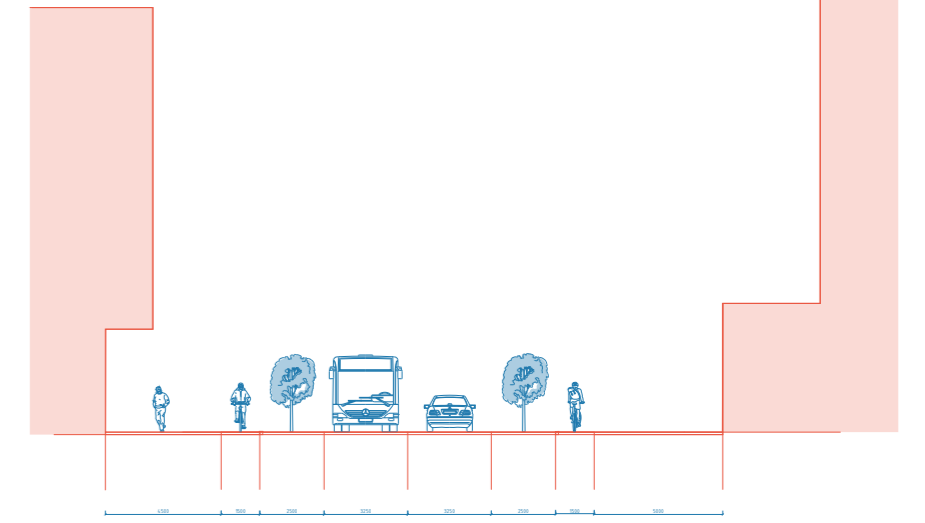
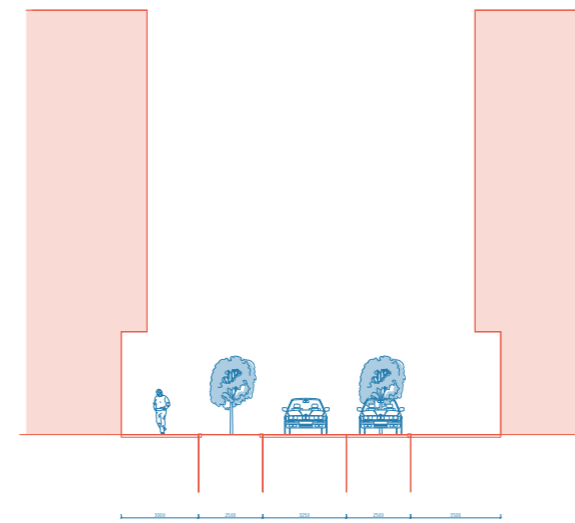




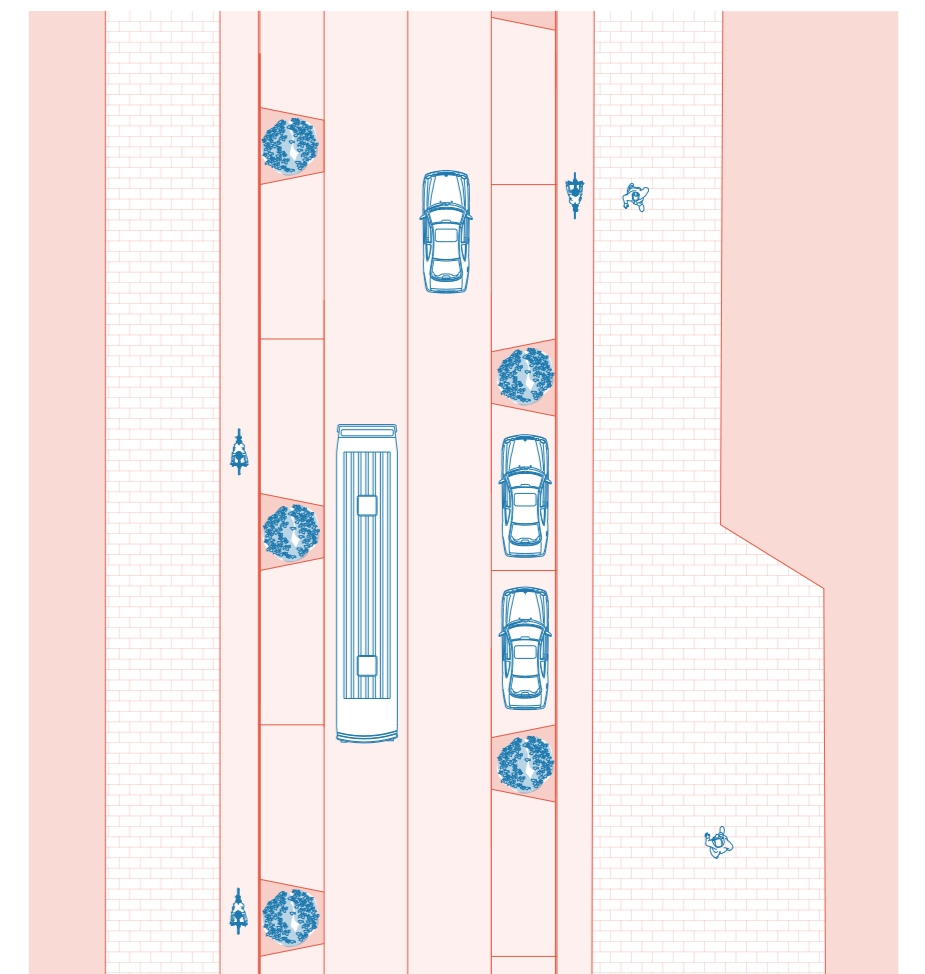
axonometrický řez novou Brněnskou třídou



axonometrický řez ulicí Vlhká

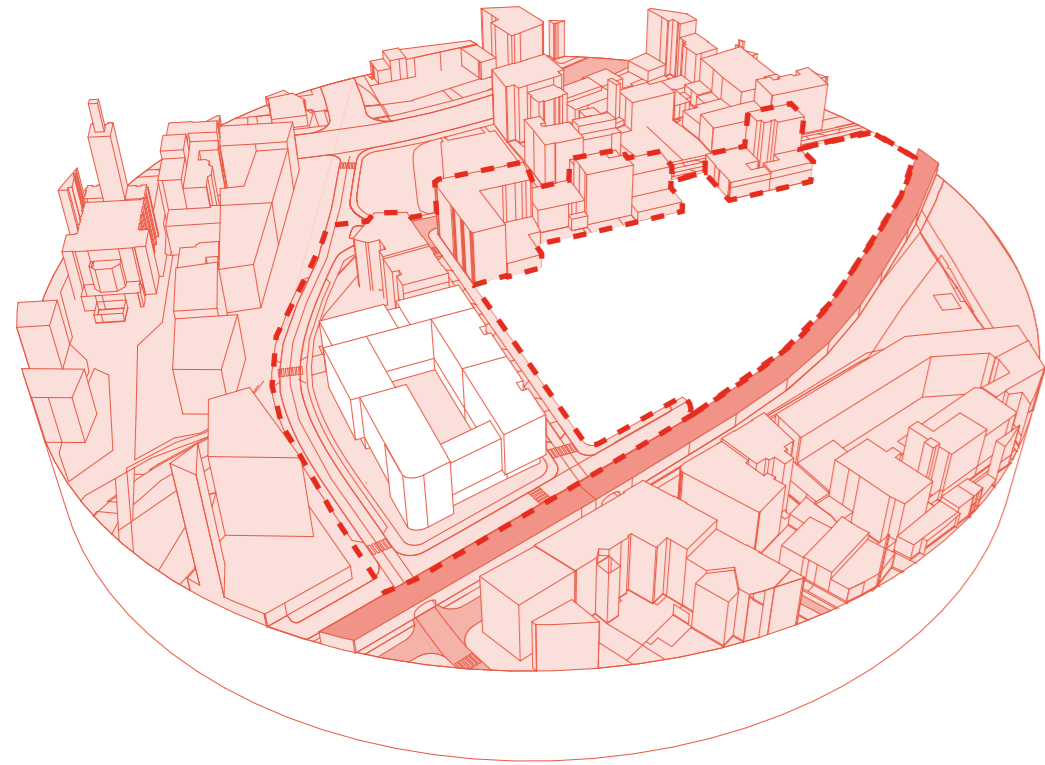


šířky komunikace ulice Vlhká

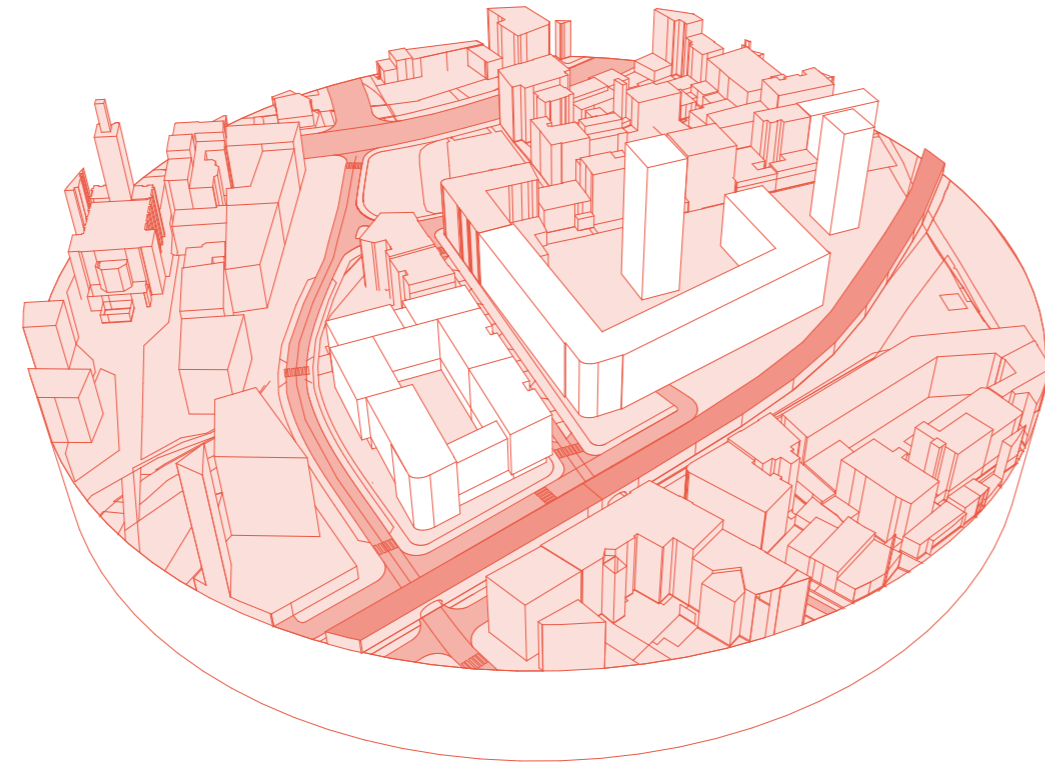


šířky komunikace nové Brněnské třídy

varianty koncepčního řešení obytného souboru

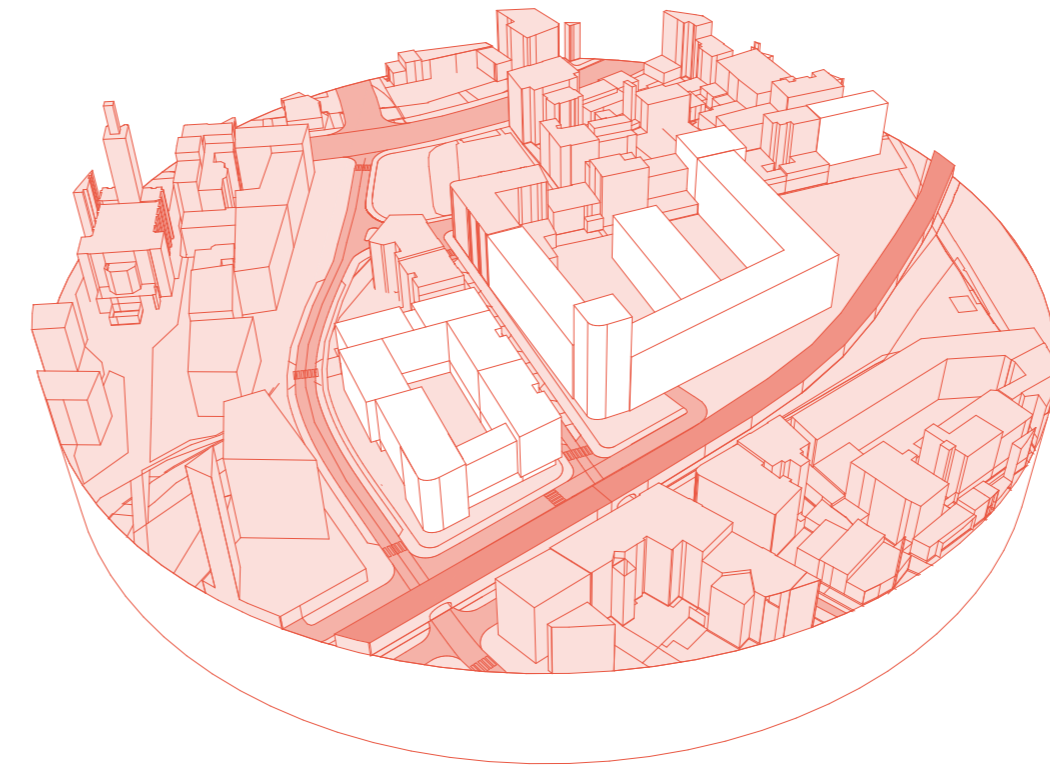


vyznačení řešeného území
doplnění protěžší parcely souvislou blokovou zástavbou



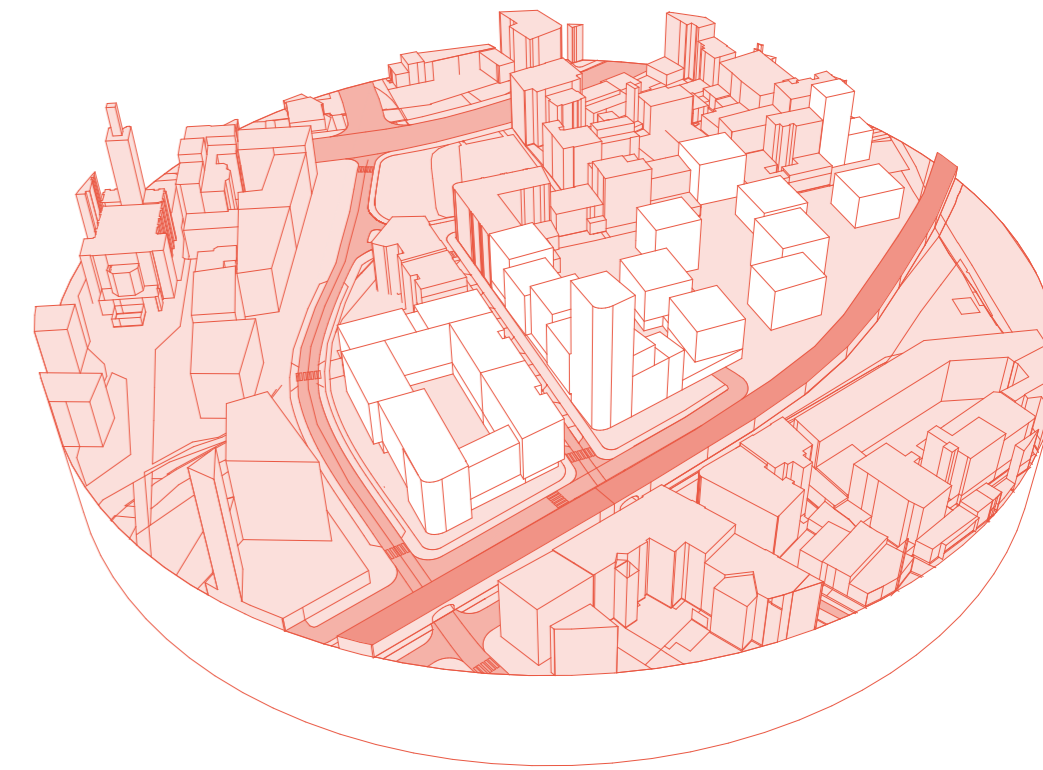
+ výškové budovy
+ okolní prostor volný pro zeleň

- velmi nízká hustota zastavění
- utopistický model připomínající Corbusierovy urbanistické teze soudobého města
- prostředí nemá atmosféru příjemného bydlení



+ hustota zastavění
+ kompaktnost zástavby
+ celistvé doplnění bloku
+ orientace svislých ramen

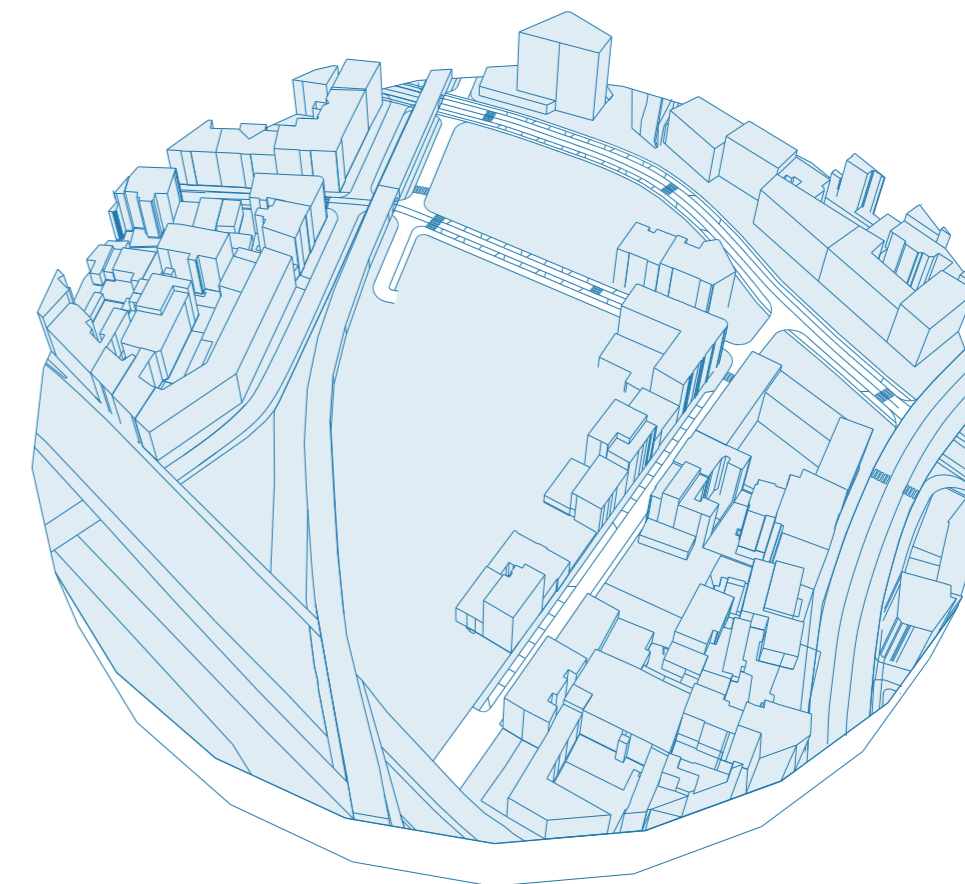
- severní orientace celého bloku podél viaduktu
- navozuje pocit panelového sídliště
- příliš geometrická zástavba pro participativní



+ adekvátní poměr zeleně a zastavěné plochy bytových domů
+ menší bytové domy se společným zázemím
+ prosluštění bytů i parcely
+ větší organičnost návrhu vzhledem k nepravidelnému tvaru parcely
+ příznivá orientace ke světovým stranám
+ menší bytové domy vhodnější ke zvolenému

— 06 —

princip návrhu



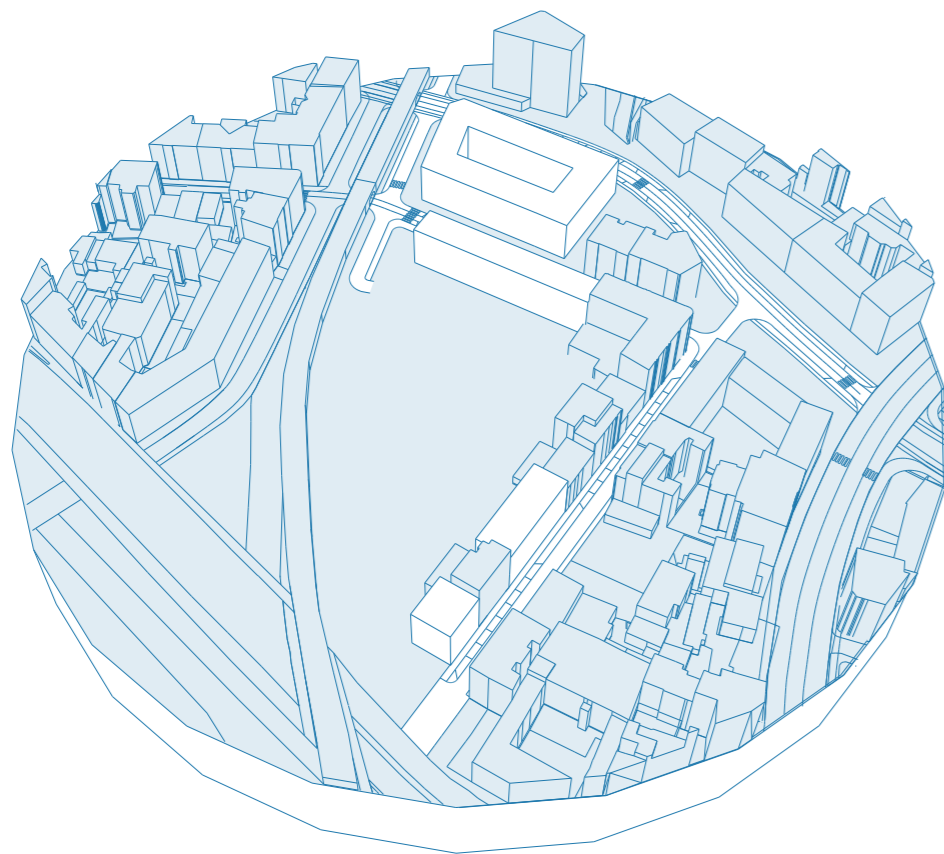
1) vymezení cest

Počátky návrhu velmi ovlivnily změny, které Brno chystá v této lokalitě. Jednou z hlavních je vybudování Chytré čtvrti Špitálka, se kterou ve svém návrhu již počítám. Úplně nová čtvrť s sebou přináší i množství změn v dopravě a změny návaznosti ulic. O hlavní rozdíl v návrhu oproti stávajícímu stavu se potom postará nová Brněnská třída, která prochází okolo východní strany areálu Mosilany. Tato široká městská třída výrazně mění vzhled a charakter celé čtvrti. Měla by tvořit páteř celého území, v územním plánu se objevuje už od roku 1968 a v současnosti se o ní uvažuje právě jako o součásti studie Špitálka.

Další výraznou změnou v tomto území se stane přeměna Pražského viaduktu. V současné době železniční viadukt se má změnit na pěší/ cyklo trasu, což samozřejmě zejména z hlediska hluku velmi pozitivně ovlivní celé území. V návrhu již počítám s novou funkcí viaduktu, na který by se dalo napojit z řešené parcely pomocí obousměrných nájezdů. Okolo viaduktu vznikla obslužná komunikace pro nově navržené bytové domy, která se z východu napojuje na ulici Vlhkou a na západě se připojí na Skořepku a zajistí tak dostupnost k podzemnímu parkování. Tím se řeší i zvláštní využívání Skořepky, která je v současnosti slepá ulice s nutným otáčením v zadní části. Středem návrhu bodových domů potom vedu druhou obslužnou komunikaci sloužící k lepší dostupnosti zástavby.

Dále jsem ve svém návrhu zachovala ulici Vlhkou, vedoucí okolo řešené parcely, jako jednosměrnou komunikaci s parkovacími místy po obou stranách.

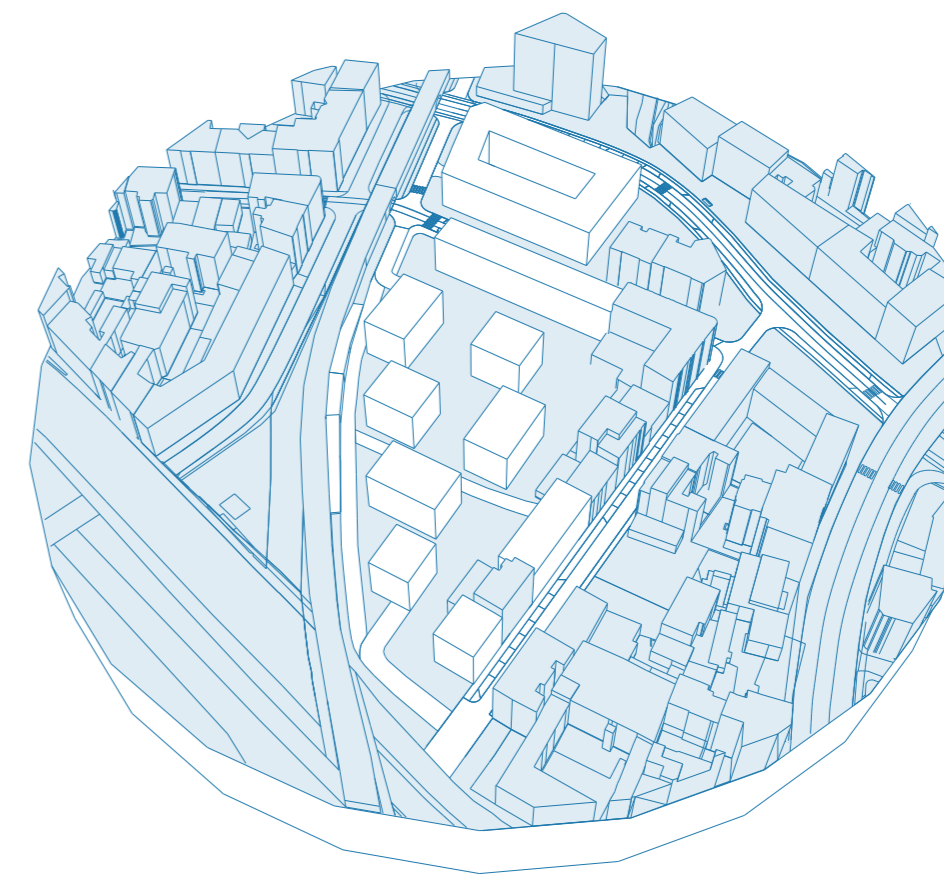
Pěší dostupnost v návrhu řeším průchody bytovými domy. Jeden se nachází na ulici Vlhká a přímo ji propojuje se zástavbou bloku, okolo kterého pěší trasa vede dále do areálu Mosilany. Chtěla jsem tím propojit návrh na novou Mosilanu s řešeným brownfieldem.



2) doplnění území

Základní myšlenkou bylo doplnit proluky na ulici Vlhká a Skořepka a ucelit tak celkový charakter ulice. K tomu patřilo i nahrazení mateřské školky na ulici Skořepka, kde se nacházela jednopodlažní budova s okny orientovanými směrem k vedlejší proluce. To mě vedlo k nahrazení stávající budovy a přesunutí mateřské školky do nového bytového domu. Následný návrh bloku na východní straně Vlhké nahrazuje zchátralou část budov Mosilany. Tuto parcelu jsem se rozhodla ke svému území připojit z důvodu, že ji nová Brněnská třída odděluje od zbylého areálu Mosilany. Zároveň zde má vzniknout příjemný areál u Svitavského náhonu s občanskou vybaveností. Návrh ale s brownfieldem na Vlhké nepočítá a území nijak nepropojuje, a tak by se oba areály od sebe oddělily, znepřístupnila by se i Brněnská třída, kde bude vedena linka trolejbusu, čímž by se dopravní dostupnost mého území omezila jen na stávající zastávku na Křenové. Na východní straně Vlhké jsem tedy navrhla ucelený blok, který svou hmotou tvoří linii jak Vlhké, tak Brněnské třídě a respektuje i výškovou budovu navrženou v areálu Mosilany.

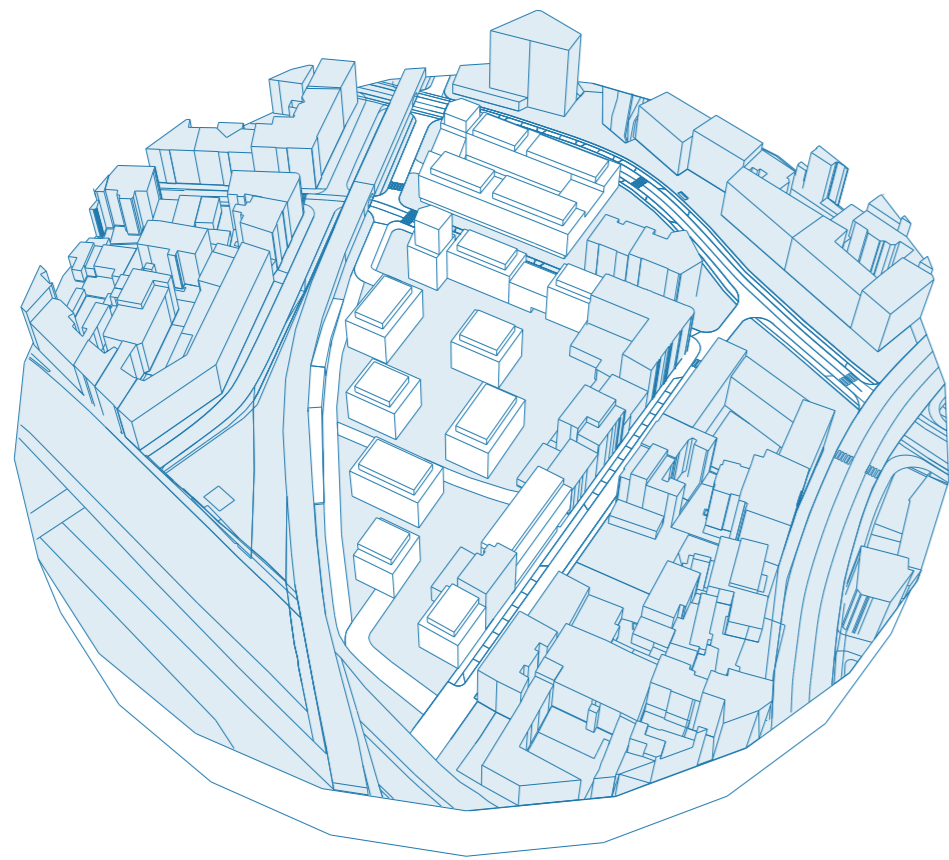
Po doplnění všech proluk jsem řešila, jakým způsobem přistoupit k návrhu samotné vnitřní části brownfieldu. Netradiční trojúhelníková parcela lemovaná viaduktem je velmi specifickým místem žádajícím si i netradiční řešení. Mou myšlenkou bylo vytvořit příjemné bydlení obklopené zelení v centru Brna, což mi ze všech stran uzavřená parcela umožňovala. Nesvazovaly mě zde návaznosti na stávající ulice a cesty, ani nutnost uzavírat zde domy do pravidelného bloku. Rozhodla jsem se tedy o rozvolněnější zástavbu samostatně stojících bytových domů, jejichž umístění ovlivnila zejména orientace ke světovým stranám.



3) rozmístění bytových domů

Jak jsem již zmínila, důležitým bodem návrhu se stala také nepříznivá orientace parcely ke světovým stranám, kdy se její nejdelší otevřená strana nachází na severu. Navržené bytové domy se tak k severní straně otáčí buď jádry nebo kratší stranou dispozice. Nejvíce severně umístěný dům se pomyslně napojuje na nároží ulice Vlhké před viaduktem. Odstupuje ale od viaduktu, čímž zde vytváří veřejné prostranství upozorňující na nájezdy na cyklostezku, místo k odpočinku s navrženou vybaveností. Zároveň se tím zpřijemňuje dojem z celé ulice, která je vysokým viaduktem trochu upozaděná. Ostatní bytové domy na něj navazují. Jejich umístění ovlivnil trojúhelníkový tvar parcely, který se směrem na západ pomyslně uzavírá. Bytové domy jsou propojeny podzemním parkováním nacházejícím se pod téměř celou parcelou, jejichž vjezdy se nachází u viaduktu na ulici Vlhká a druhý na konci Skořepky.

Bytové domy uvnitř brownfieldu jsou navržené ve čtyřech variantách dispozic.

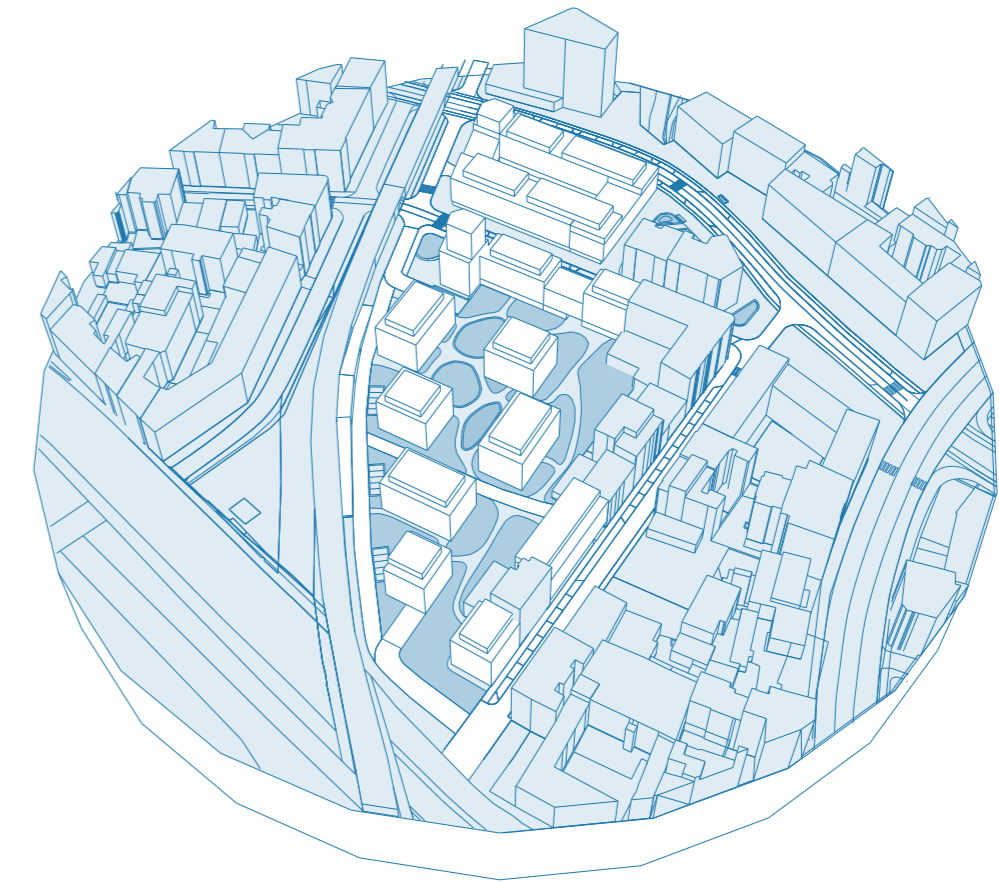


4) výška a hustota zástavby

Výška zástavby se odvíjí od okolních budov, což se týká zejména zastavěných proluk, kde se okolo nachází vyšší stávající bytové domy. Důležité pro mě bylo vytvoření dominant území, kterými se tak staly dva nárožní domy na okraji návrhu. Jeden se nachází u nové Brněnské třídy. Druhý je potom v jeho zákrytu na nároží brownfieldu na ulici Vlčká, kde jsem se rozhodla pro vyšší variantu zástavby reagující na výškovou budovu navrženou v areálu Mosilany. Oba domy společně vytvářejí pomyslné dvě věže, které by mohly být charakteristikou místa. Z areálu brownfieldu je také možnost vidět centrum Brna, zejména potom na Petrov, nacházející se západně od dané parcely. Tohoto výhledu jsem chtěla v návrhu využít, proto má zadní věž navrženou střešní terasu.

Zbylé bytové domy mají 5 klasických pater a 1 poslední se střešní terasou. Tuto výšku jsem volila v závislosti na umístění, jedná se o parcelu poblíž centra města, v jejímž okolí jsou bytové domy v podobně zvolené výškové úrovni. Zároveň vyšší bytové domy nabízí větší počet bytů jako reakci na řešenou bytovou krizi.

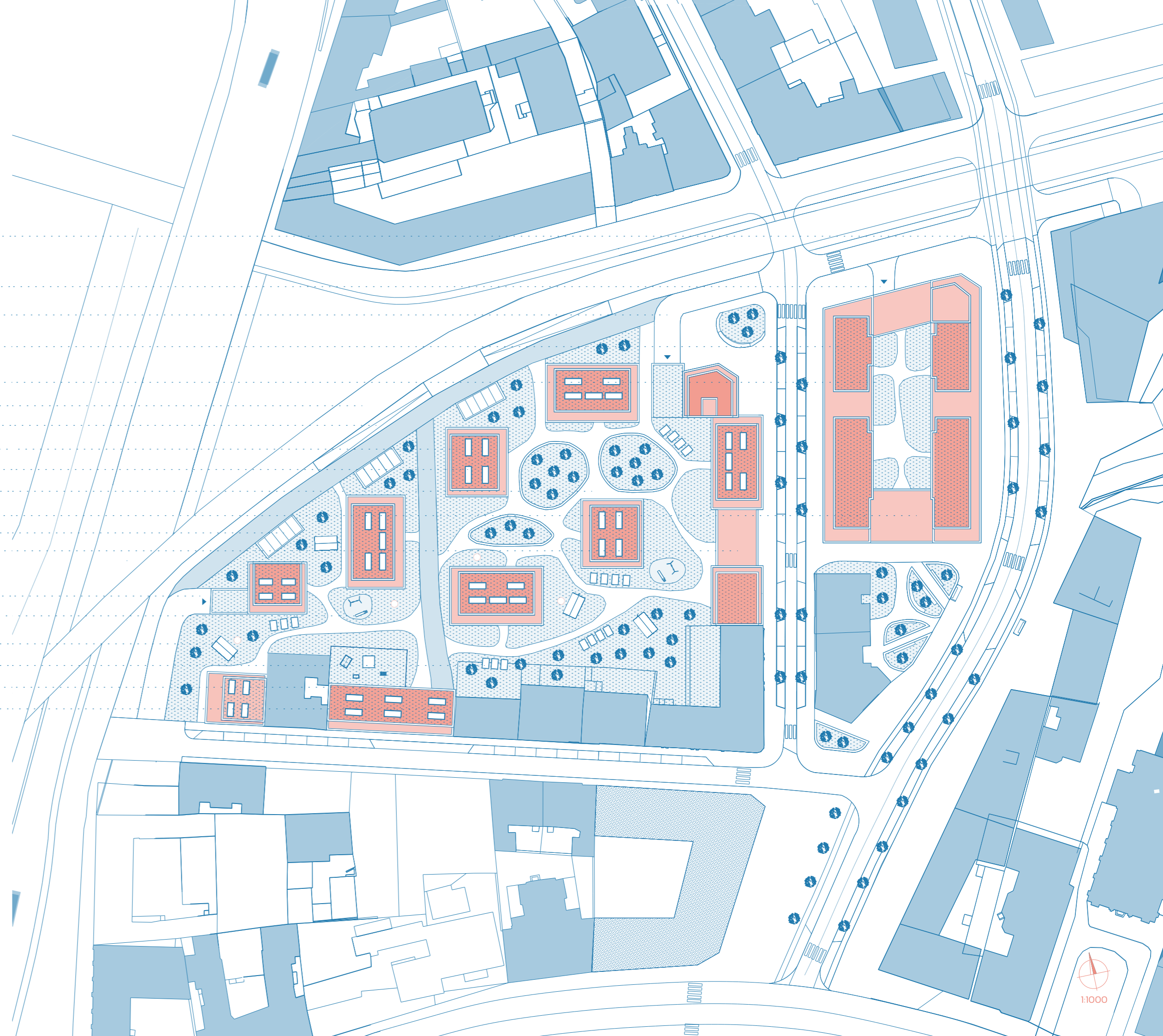
S bytovou krizí také souvisí hustota zástavby parcely. Jednotlivé bytové domy jsou navrženy v relativně blízké vzdálenosti, ale jejich rozmístěním na parcele, kdy jednotlivé domy nestojí v zákrytu za sebou, ale potkávají se spíše v rozích, se snažím dosáhnout co nejlepšího proslunění bytů. Zde se většinou aplikuje pravidlo odstupu staveb pomocí sklopení vyšší fasády. V tomto ohledu jsem se inspirovala Pražskými stavebními předpisy, kde bylo pravidlo sklápění vyšší fasády již zrušeno. Praha tak reaguje na nedostatek stavebních parcel, který je v dnešní době problémem. Za předpokladu splnění pravidla se potom parcely zastavují příliš rozvolněnou zástavbou, tím se dále prohlubuje nedostatek dostupného bydlení a zhoršuje se situace s bytovou krizí. Podobně by v budoucnu chtělo k odstupům staveb přistupovat i Brno.



5) užívání pozemku

Mým záměrem bylo navrhnout bydlení obklopené zelení, takže návrh venkovního prostoru se nesl v duchu „bydlení v přírodě“. Samozřejmě se nacházíme blízko ke středu Brna, tudíž jsem se snažila přizpůsobit návrh městskému bydlení. Průchody pod bytovými domy a návaznost na okolní ulice, zastávky MHD a zájmové lokality mi určily trasy, kterými jsem se v návrhu cest řídila. V kontrastu ke geometricky rozmístěným bytovým domům vznikla zahrada plná organických tvarů. Mezi navrženými bytovými domy vzniká přirozeně centrální část „náměstí“, ke kterému směřuje celý návrh. A z důvodu podzemního parkování pod téměř celou parcelou, na které se váže problém se zasazením vzrostlejší zeleně, jsem zde navrhla vyvýšené plochy ohraničené obrubou. Tyto ostrůvky dále nahrazují i menší mobiliář, jejich obvod se dá využít k sezení místo klasických laviček. Mezi lidmi se také čím dál více popularizuje zahradničení a pěstitelství, k tomuto účelu jsou prostory v okolí cest vybaveny vyvýšenými zahrádkami a několika skleníky.

- nová Brněnská třída
- vjezd do podzemního parkování
- vjezd do podzemního parkování
- zástavba bloku – nájemní bydlení, ucelení území a propojení s areálem Mosilany
- vnitroblok
- cyklo/pěší trasa na Pražském viaduktu
- nájezdy na viadukt
- zelená střecha
- solární panely
- obytný soubor – participativní spolkové bydlení
- průchod blokem
- parkovací plochy
- průchod bytovým domem
- vjezd do podzemního parkování
- dětské hřiště
- skleníky
- vyvýšené zahrádky
- zahrada školky
- průchod bytovým domem



— 07 — situace



vize bydlení v navrhovaném obytném souboru

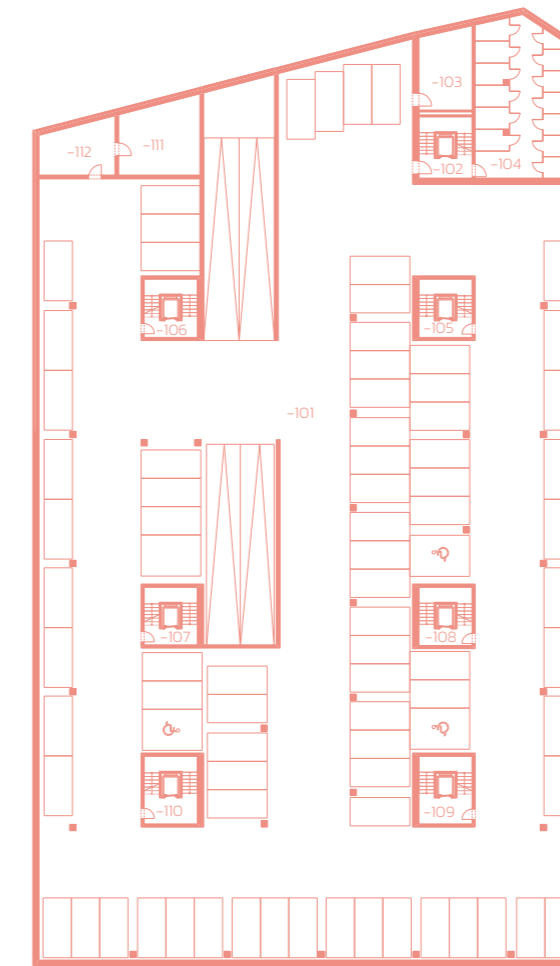
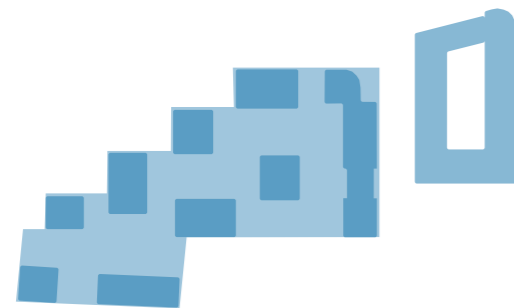
— 08 — půdorysy



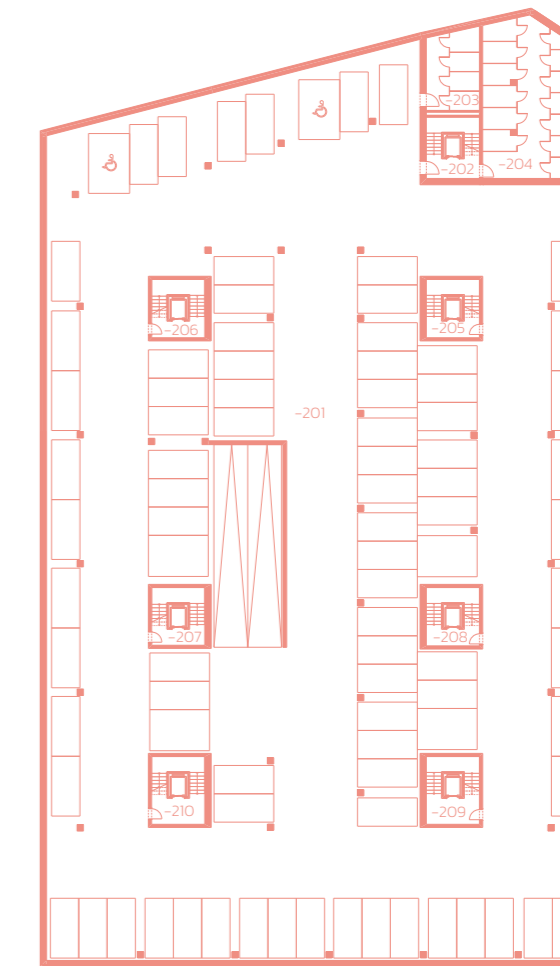
1PP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
-101	plocha parkování	4258,21
-102	schodiště	21,65
-103	sklepní kóje	114,23
-104	schodiště	17,85
-105	sklepní kóje	105,12
-106	technická místnost	104,94
-107	sklad	10,95
-108	schodiště	17,85
-109	sklepní kóje	98,15
-110	technická místnost	104,94
-111	schodiště	17,85
-112	sklepní kóje	62,38
-113	technická místnost	28,15
-114	schodiště	17,85
-115	sklad	18,15
-116	údržba	17,28
-117	schodiště	28,98
-118	sklepní kóje	98,24
-119	schodiště	28,98
-120	sklepní kóje	62,13
-121	schodiště	40,31
-122	sklepní kóje	98,32
-123	schodiště	17,85
-124	technická místnost	32,28
-125	sklepní kóje	62,77
-126	schodiště	17,85
-127	sklepní kóje	72,34
-128	schodiště	21,65
-129	sklepní kóje	26,85
-130	schodiště	17,85
-131	sklepní kóje	72,06
-132	plocha parkování	2707,03



1:600



1PP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
-101	plocha parkování	2328,63
-102	schodiště	20,38
-103	technická místnost	26,35
-104	sklepní kóje	85,48
-105	schodiště	20,38
-106	schodiště	20,38
-107	schodiště	20,38
-108	schodiště	20,38
-109	schodiště	22,41
-110	schodiště	22,41
-111	technická místnost	34,28
-112	sklad	26,41

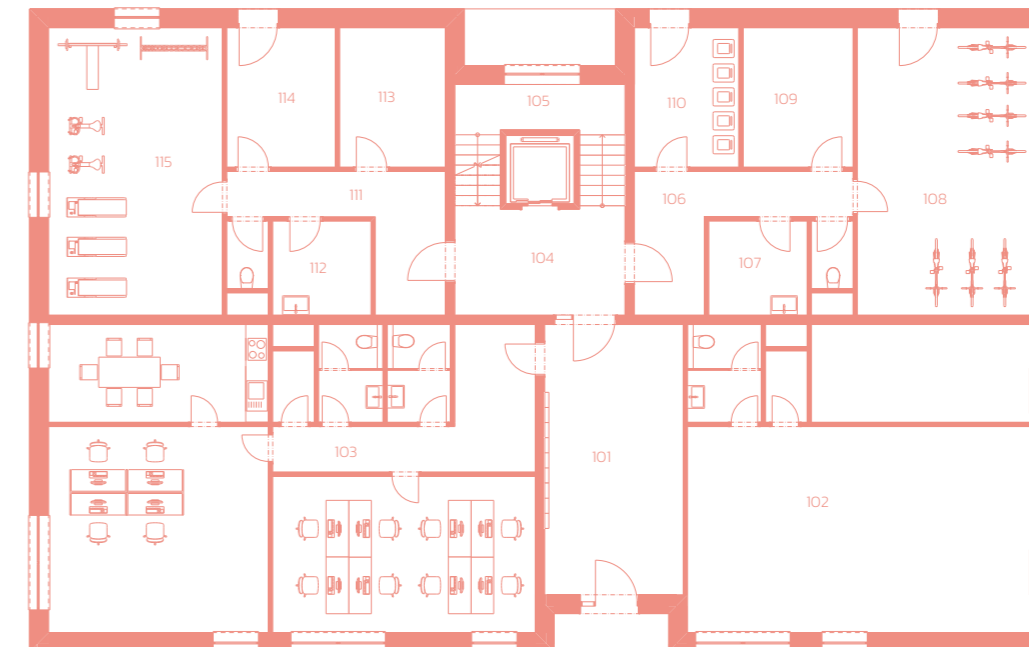


2PP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
-201	plocha parkování	2382,63
-202	schodiště	20,38
-203	sklepní kóje	26,35
-204	sklepní kóje	85,48
-205	schodiště	20,38
-206	schodiště	20,38
-207	schodiště	20,38
-208	schodiště	20,38
-209	schodiště	22,41
-210	schodiště	22,41



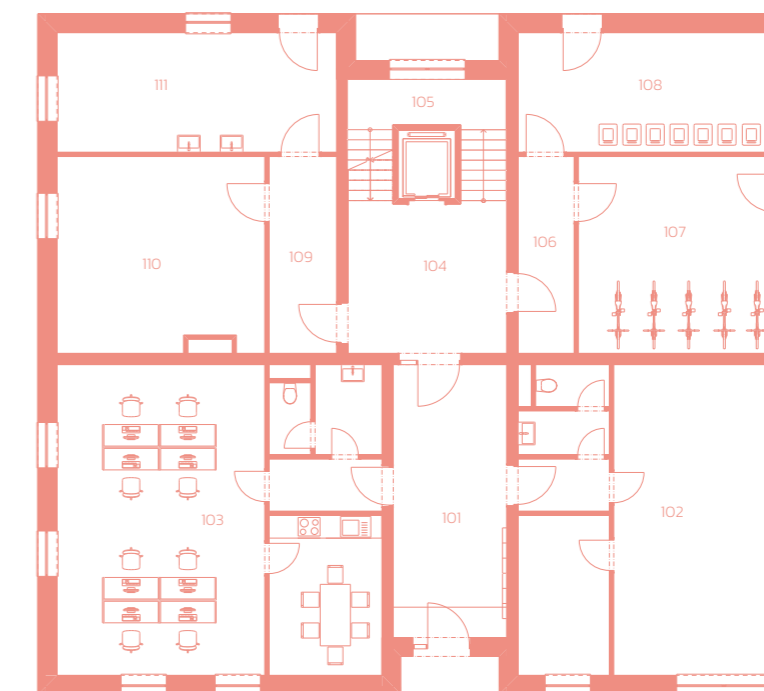
1:600

INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	25,89
102	prostor k pronájmu /sdílený prostor	72,06
103	coworking	104,94
104	chodba	10,95
105	schodiště	14,82
106	chodba	13,03
107	hygienické zázemí	9,97
108	kolárna	34,98
109	technická místnost	12,02
110	místnost na odpad	11,98
111	chodba	10,95
112	hygienické zázemí	9,97
113	sklad	12,02
114	sklad baterií	11,98
115	sdílený prostor	34,98



1:200

INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	20,76
102	prostor k pronájmu /sdílený prostor	59,98
103	coworking	70,68
104	chodba	16,68
105	schodiště	14,82
106	chodba	8,18
107	kolárna	26,23
108	místnost na odpad	18,98
109	chodba	8,95
110	technická místnost	26,35
111	sklad	18,98



1:200



2NP – 5NP byt 1, byt 2

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
201	schodiště	14,72
202	společná chodba	13,00
203	chodba	11,12
204	pokoj	10,50
205	ložnice	10,50
206	koupelna	6,50
207	WC	1,96
208	obývací pokoj s kuchyní	28,00



2NP – 5NP byt 3, byt 4

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
209	chodba	15,63
210	pokoj	11,40
211	ložnice	14,30
212	koupelna	7,35
213	WC	1,96
214	obývací pokoj s kuchyní	38,80



2NP – 5NP byt 1

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
215	schodiště	14,72
216	společná chodba	17,38
217	zádveří	4,85
218	chodba	9,02
219	šatna	3,30
220	pokoj	10,50
221	pokoj	11,40
222	ložnice	12,20
223	koupelna	6,23
224	WC	1,96
225	obývací pokoj s kuchyní	38,80



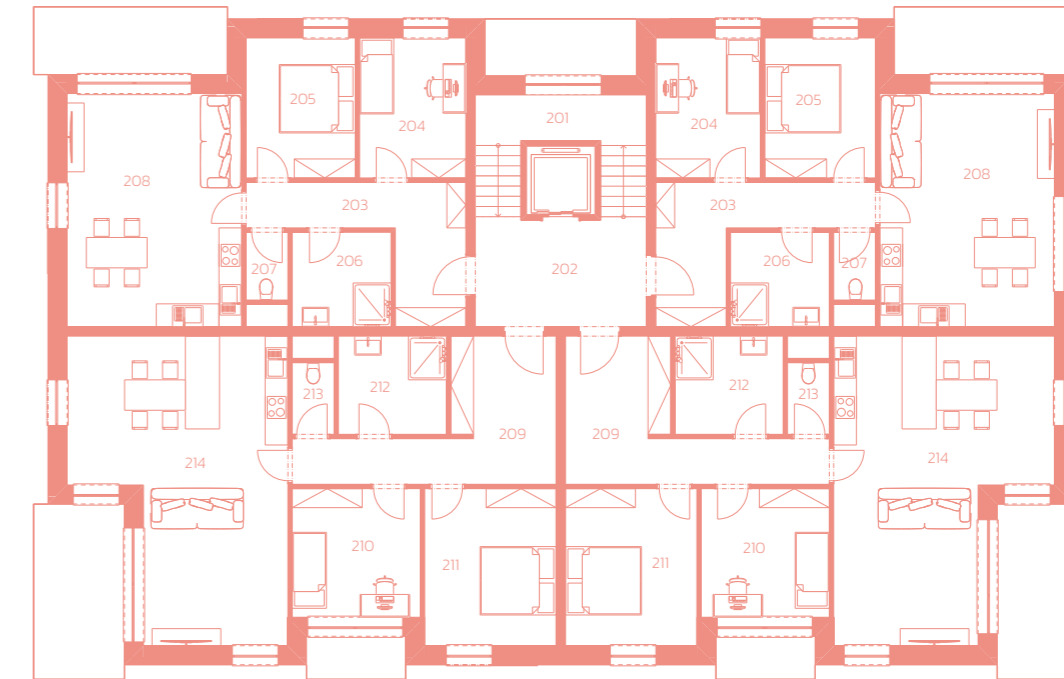
2NP – 5NP byt 2

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
226	chodba	13,68
227	pokoj	12,62
228	ložnice	13,20
229	koupelna	6,92
230	WC	1,96
231	obývací pokoj s kuchyní	37,40



2NP – 5NP byt 3

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
232	chodba	5,81
233	ložnice	12,73
234	koupelna	5,62
235	WC	1,96
236	obývací pokoj s kuchyní	27,39

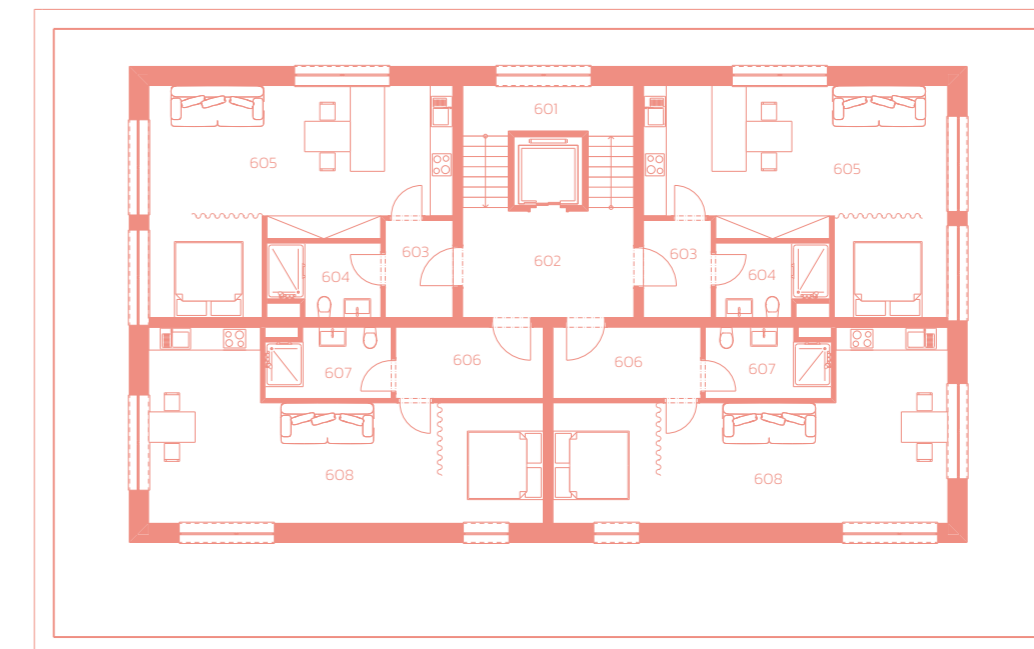




6NP – byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
601	schodiště	14,72
602	společná chodba	13,00
603	zádveří	4,56
604	koupelna	5,87
605	obytný prostor	35,17



6NP – byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
606	zádveří	6,78
607	koupelna	6,11
608	obytný prostor	38,82



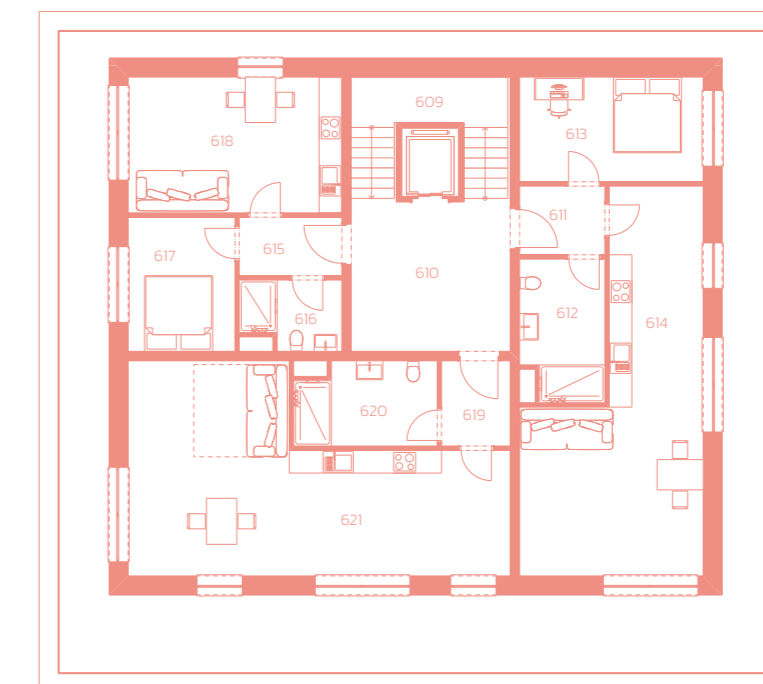
1:200



6NP – byt 1		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
609	schodiště	14,78
610	společná chodba	17,38
611	zádveří	4,80
612	koupelna	8,50
613	pokoj	13,42
614	obývací pokoj s kuchyní	35,70



6NP – byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
615	zádveří	4,19
616	koupelna	5,03
617	pokoj	11,20
618	obývací pokoj s kuchyní	20,38

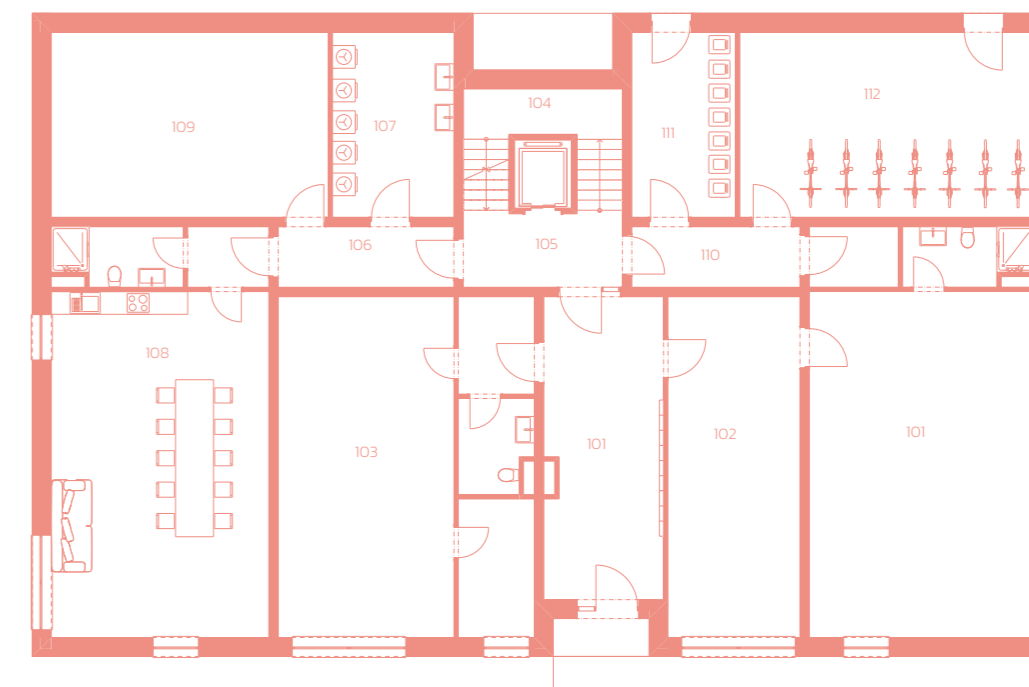


1:200



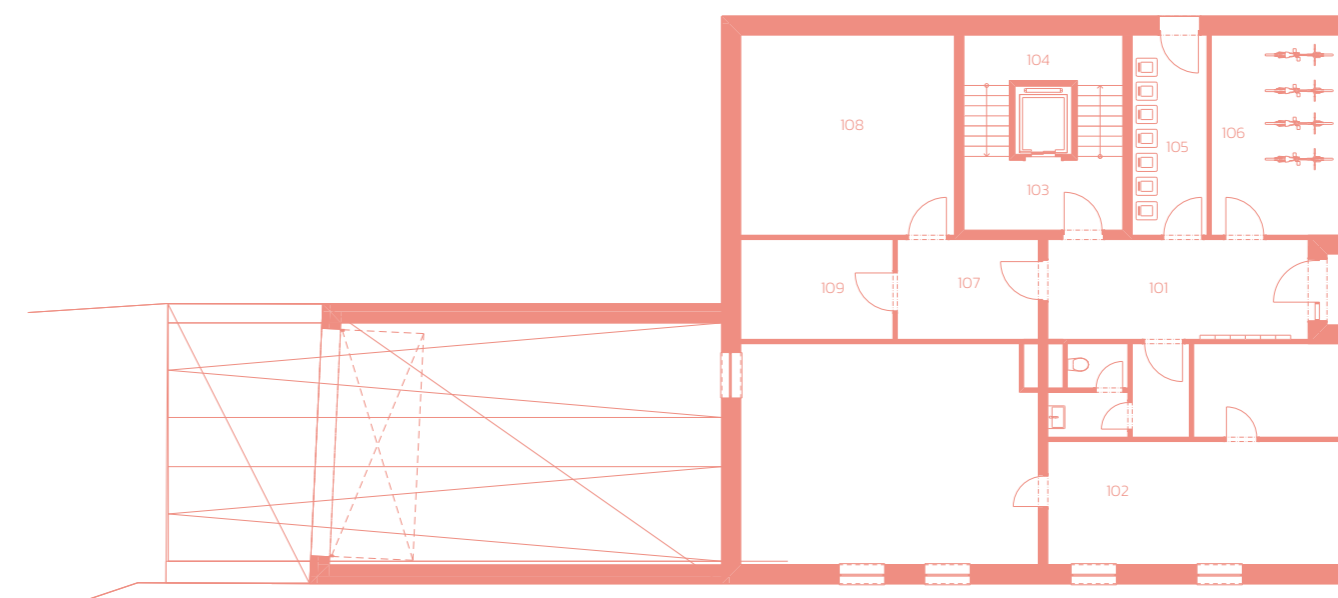
6NP – byt 3		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
619	zádveří	4,80
620	koupelna	8,50
621	obytný prostor	35,70

INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	25,13
102	prostor k pronájmu /sdílený prostor	88,56
103	prostor k pronájmu /sdílený prostor	61,00
104	chodba	8,37
105	schodiště	13,60
106	chodba	7,31
107	prádelna	15,71
108	sdílená společ. místnost	60,91
109	technická místnost	35,81
110	chodba	7,31
111	místnost na odpad	14,88
112	kolárna	35,93



1:200

INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	18,53
102	prostor k pronájmu /sdílený prostor	93,56
103	chodba	8,18
104	schodiště	13,46
105	místnost na odpad	10,57
106	kolárna	18,43
107	chodba	9,57
108	technická místnost	29,88
109	úklidová místnost/ sklad	10,85



1:200



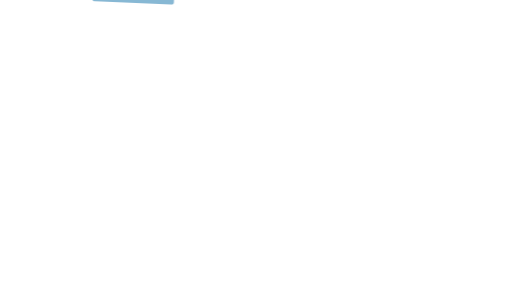
2NP - 5NP byt 1

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
201	schodiště	14,72
202	společná chodba	22,07
203	zádveří	5,89
204	koupelna	6,56
205	pokoj	10,09
206	obývací pokoj s kuchyní	29,90



2NP - 5NP byt 2

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
207	zádveří	3,76
208	koupelna	5,59
209	obytný prostor	45, 50



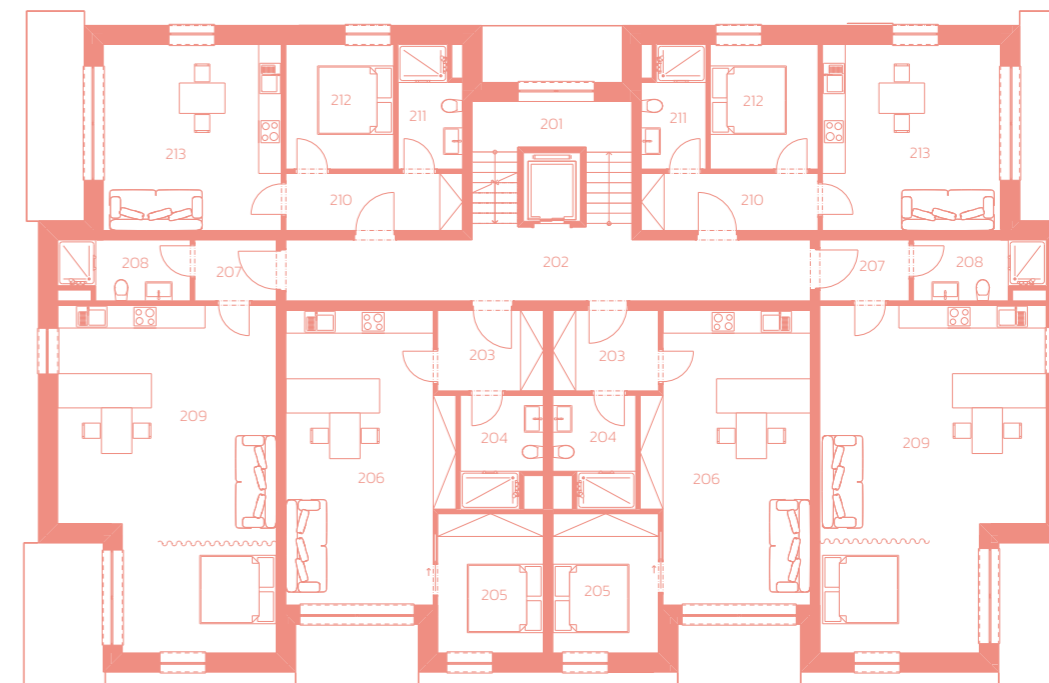
2NP - 5NP byt 3

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
210	chodba	6,97
211	koupelna	5,44
212	pokoj	11,29
213	obývací pokoj s kuchyní	22,93

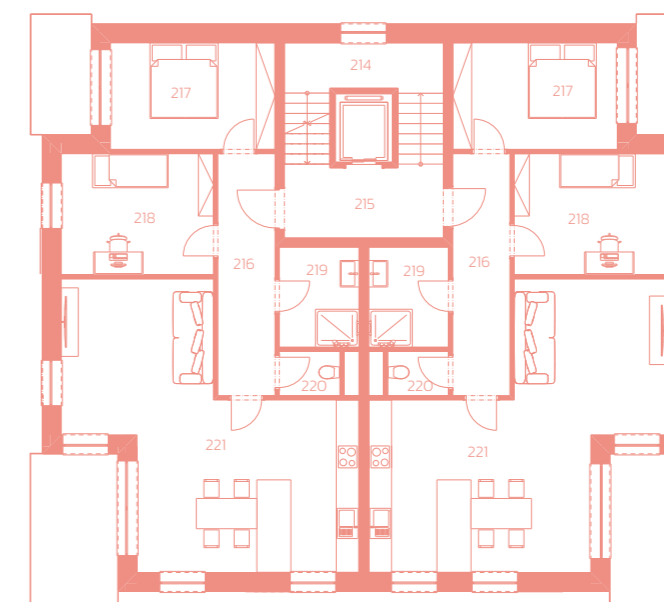


2NP - 5NP byt 1, byt 2

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
214	schodiště	14,72
215	společná chodba	8,18
216	chodba	9,66
217	ložnice	12,23
218	pokoj	12,87
219	koupelna	5,55
220	WC	1,96
221	obývací pokoj s kuchyní	38,80



1:200



1:200



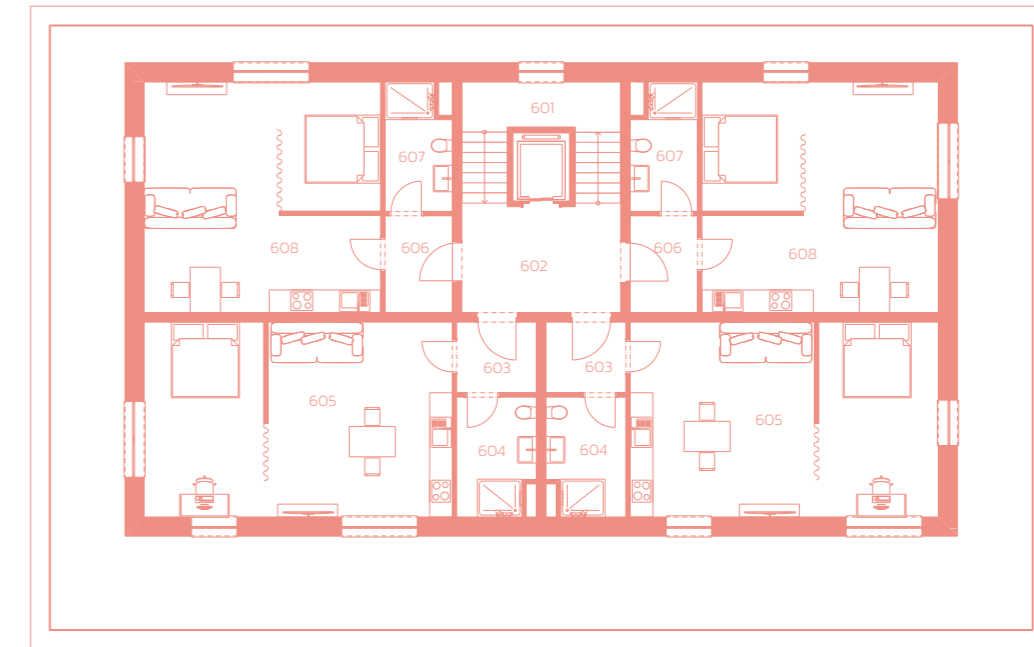
6NP – byt 1, byt 2		plocha [m ²]
č. m.	účel místnosti	
601	schodiště	14,72
602	společná chodba	13,03
603	zádveří	4,21
604	koupelna	6,64
605	obytný prostor	41,89



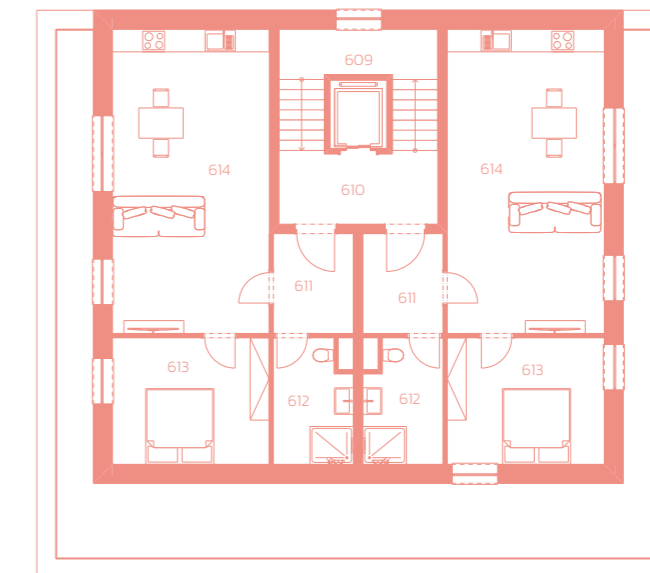
6NP – byt 3, byt 4		plocha [m ²]
č. m.	účel místnosti	
606	zádveří	4,56
607	koupelna	6,10
608	obytný prostor	37,23



6NP – byt 1, byt 2		plocha [m ²]
č. m.	účel místnosti	
609	schodiště	14,72
610	společná chodba	13,52
611	zádveří	5,56
612	koupelna	6,34
613	pokoj	13,20
614	obývací pokoj s kuchyní	33,37



1:200



1:200

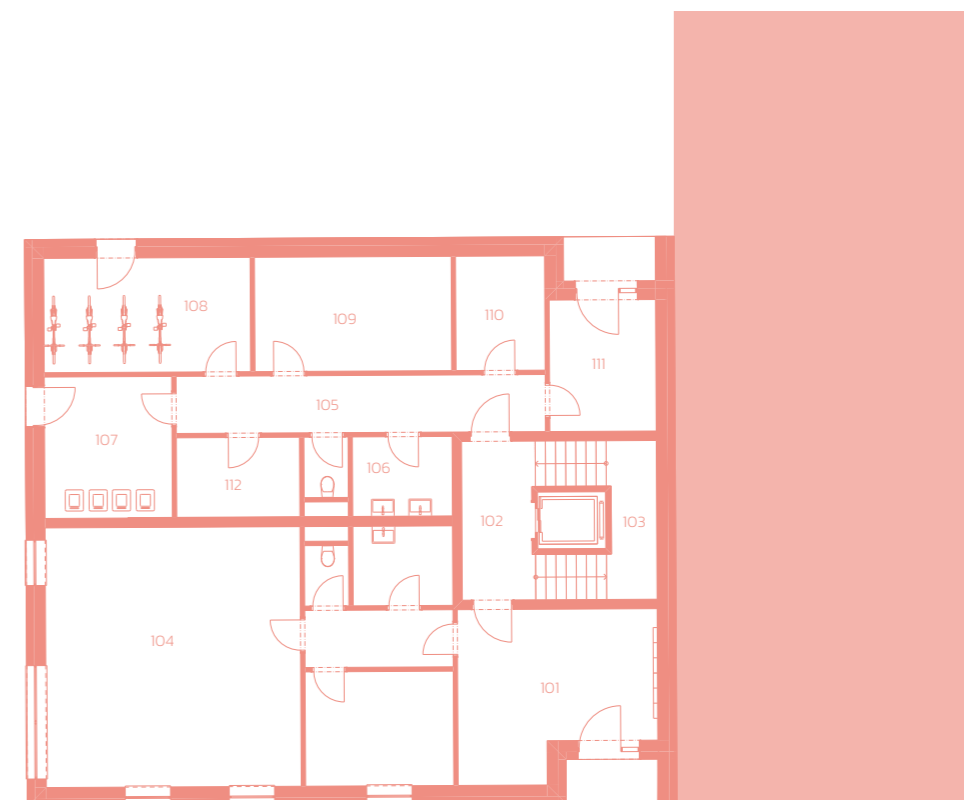
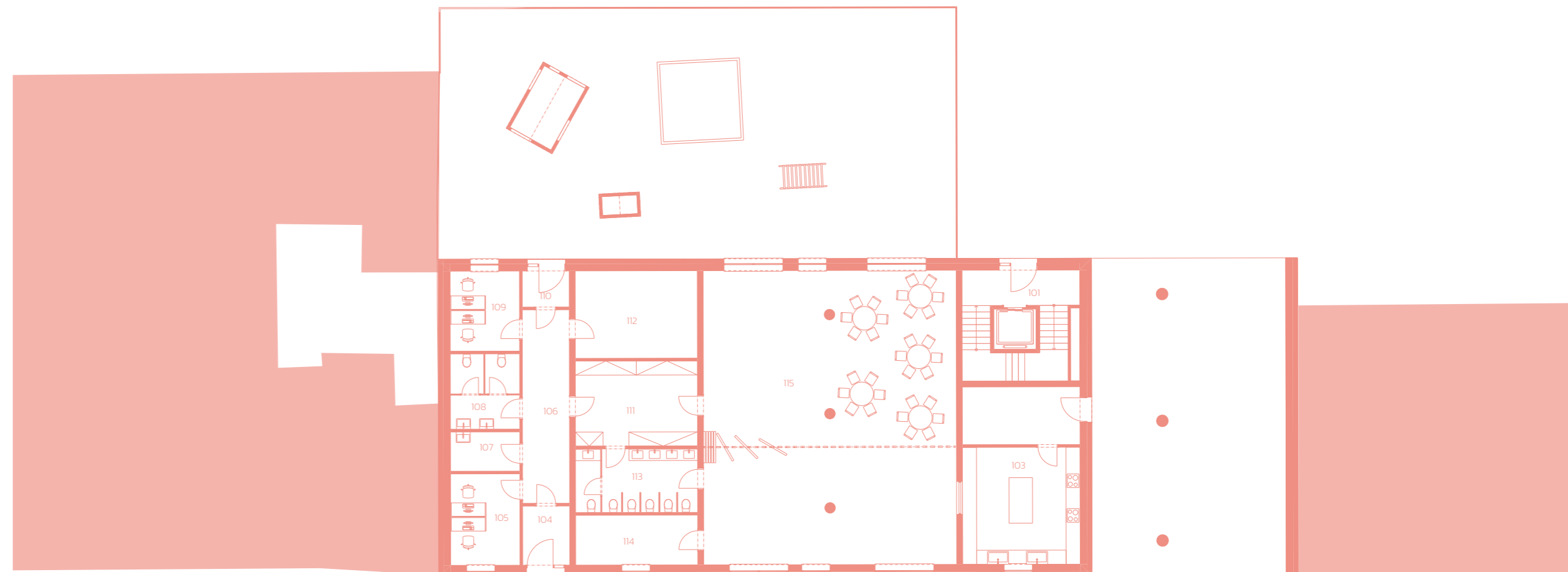
INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	8,26
102	schodiště	14,82

mateřská škola

103	kuchyně/ výdej obědů se vstupem	37,91
104	vstup	4,84
105	kancelář	11,88
106	chodba	16,86
107	úklidová místnost	5,25
108	hyg. zázemí zaměstnanců	9,24
109	kancelář	10,58
110	vstup z pozemku	3,25
111	šatna	16,61
112	sklad/zázemí k zahradě	18,56
113	hyg. zázemí	14,46
114	lůžkoviny	10,12
115	herna	134,37



INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	19,98
102	chodba	8,18
103	schodiště	13,46
104	prostor k pronájmu /sdílený prostor	73,46
105	chodba	14,46
106	hygienické zázemí	8,76
107	místnost na odpad	12,58
108	kolárna	16,26
109	technická místnost	15,43
110	úklidová místnost	8,98
111	východ	9,63
112	sklad	8,56



1:200



2NP – 5NP byt 1, byt 6		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
201	schodiště	14,72
202	společná chodba	37,50
203	chodba	6,64
204	koupelna	6,19
205	ložnice	12,13
206	obývací pokoj s kuchyní	29,19



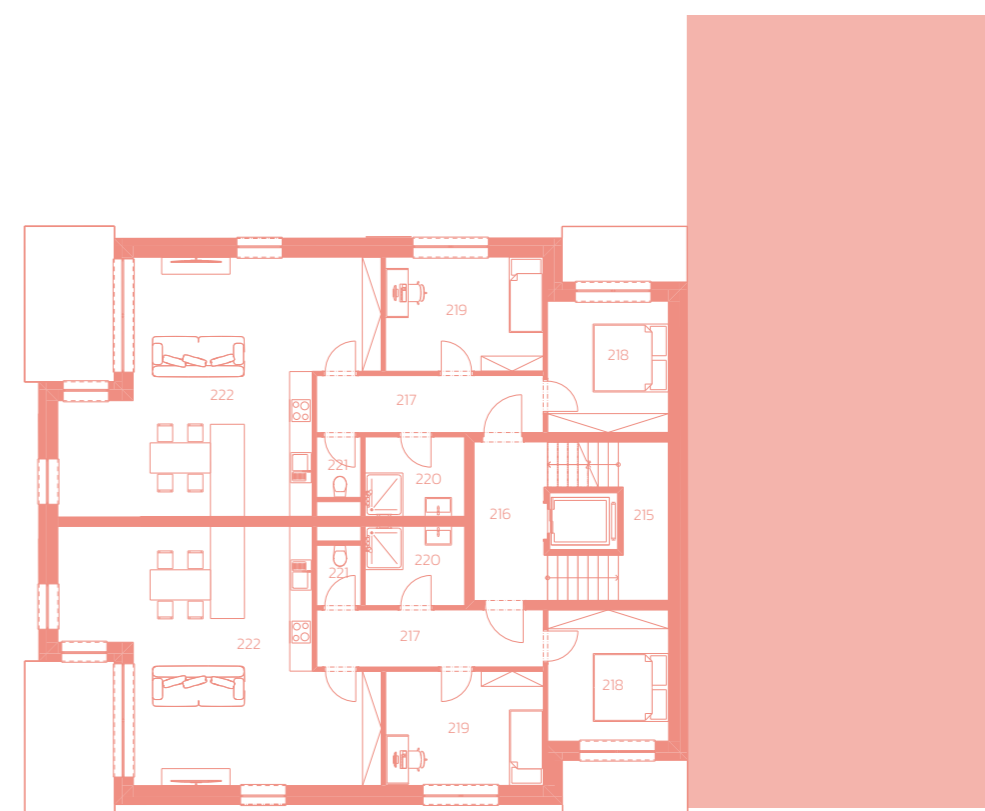
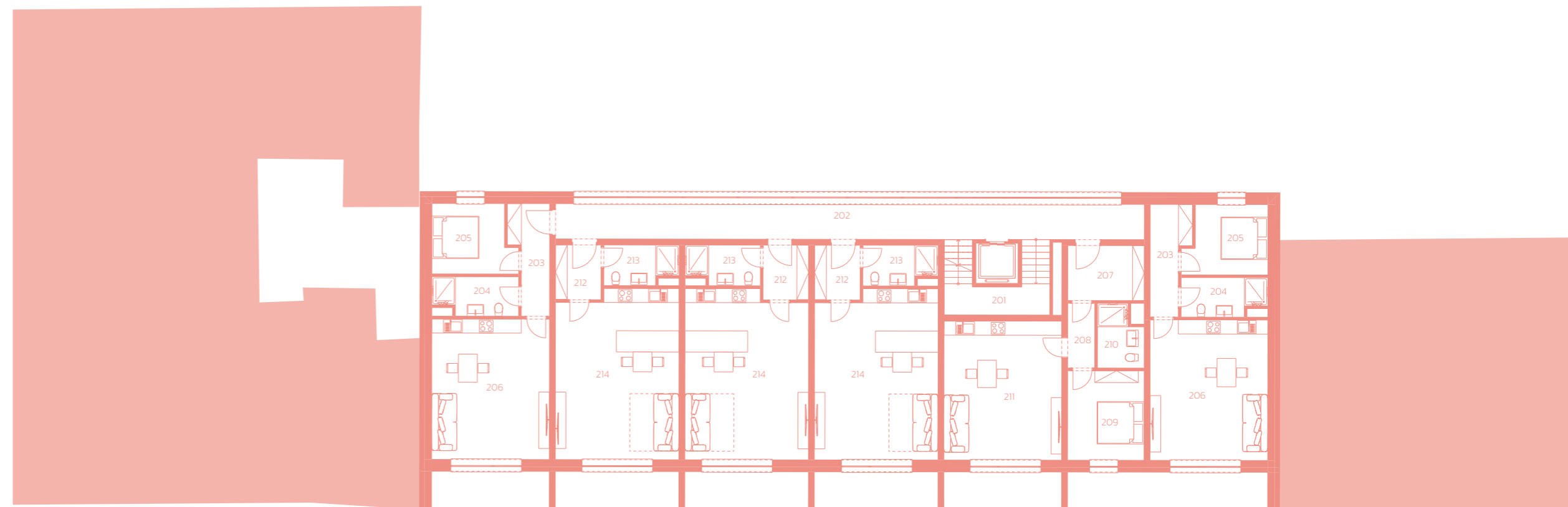
2NP – 5NP byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
207	zádveří	7,31
208	chodba	3,21
209	ložnice	12,48
210	koupelna	5,58
211	obývací pokoj s kuchyní	29,21



2NP – 5NP byt 3, byt 4, byt 5		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
212	zádveří	4,49
213	koupelna	5,54
214	obytný prostor	38,80



2NP – 5NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
215	schodiště	14,72
216	společná chodba	8,18
217	chodba	9,53
218	ložnice	12,00
219	pokoj	12,23
220	koupelna	5,96
221	WC	1,96
222	obývací pokoj s kuchyní	40,35



1:200



6NP – byt 1, byt 6		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
601	schodiště	14,72
602	společná chodba	37,50
603	chodba	6,64
604	koupelna	6,19
605	ložnice	12,13
606	obývací pokoj s kuchyní	24,82



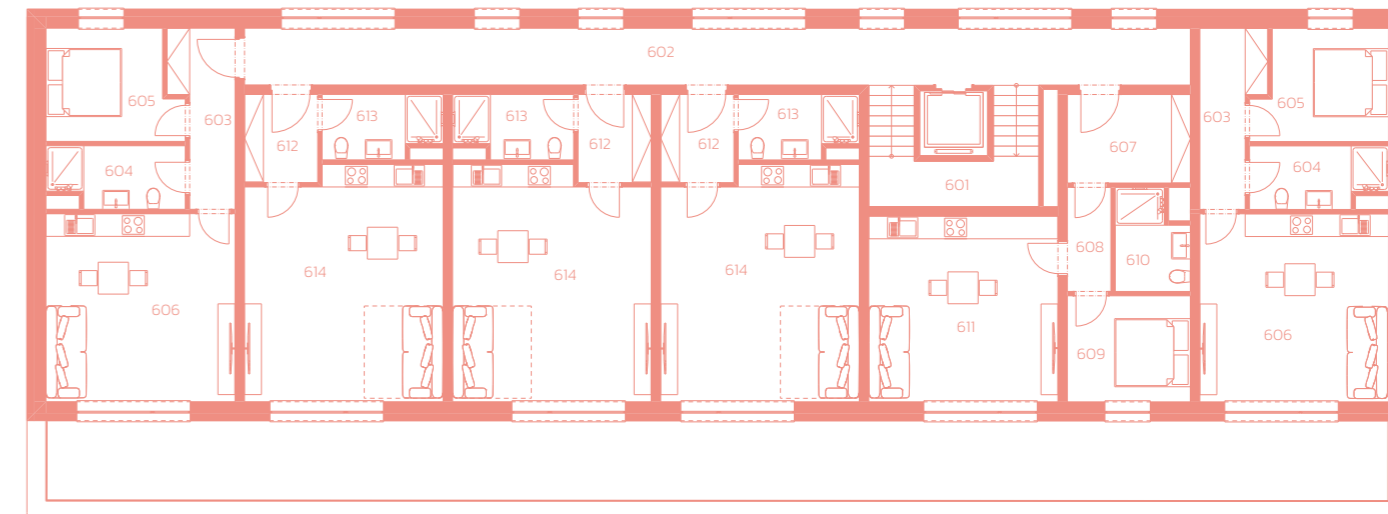
6NP – byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
607	zádveř	7,31
608	chodba	3,21
609	ložnice	11,75
610	koupelna	5,58
611	obývací pokoj s kuchyní	24,19



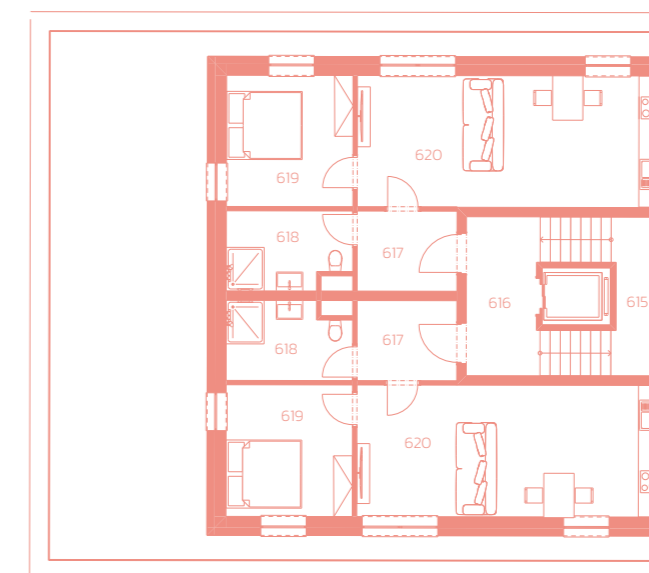
6NP – byt 3, byt 4, byt 5		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
612	zádveř	4,49
613	koupelna	5,54
614	obytný prostor	31,38



6NP – byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
615	schodiště	14,72
616	společná chodba	13,52
617	zádveř	5,58
618	koupelna	6,22
619	pokoj	12,15
620	obývací pokoj s kuchyní	27,53



1:200

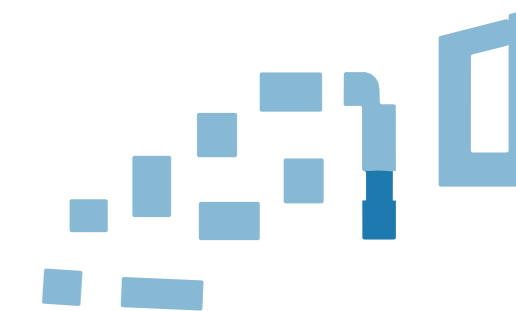


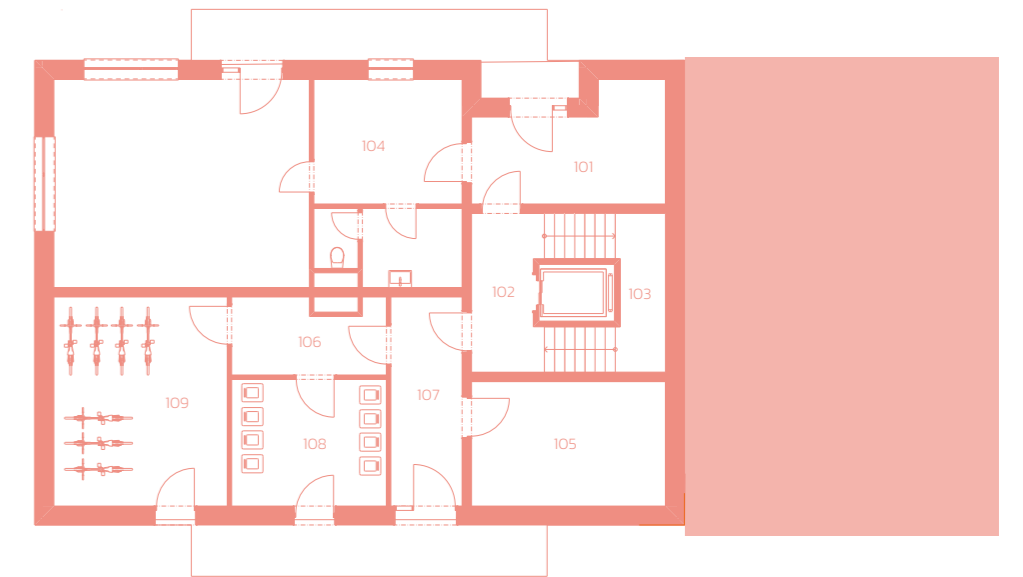
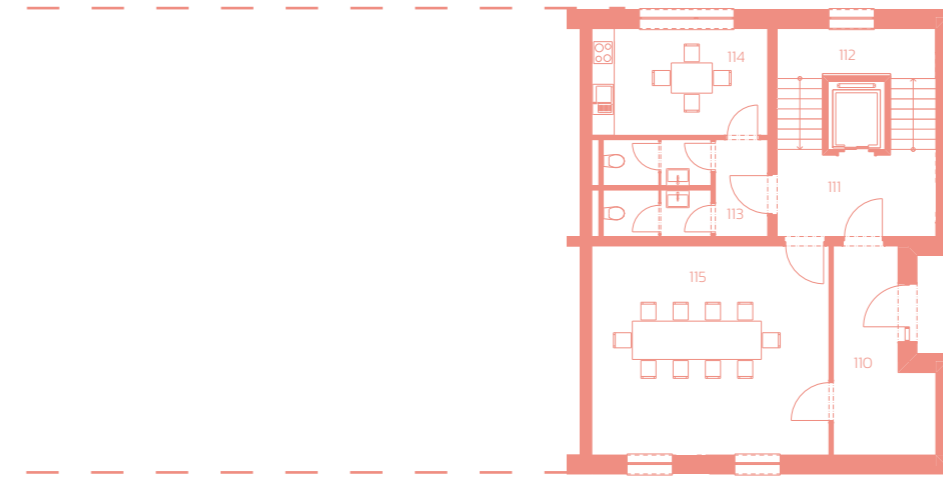
1:200



INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	14,38
102	chodba	10,22
103	schodiště	13,46
104	chodba	11,61
105	místnost na odpad	15,28
106	prostor k pronájmu	31,88
107	prostor k pronájmu	38,86
108	hygienické zázemí	22,66
109	úklidová místnost	3,52
110	vstup	11,82
111	sál	59,14
112	prostor k pronájmu	59,14
113	kavárna	98,50
114	prostor pro zaměstnance	11,98
115	příprava jídel	13,52
116	vstup	8,21
117	chodba	8,18
118	schodiště	14,72
119	hygienické zázemí	12,65

INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	13,45
102	chodba	8,18
103	schodiště	13,46
104	prostor k pronájmu /sdílený prostor	58,91
105	technická místnost	16,69
106	chodba	8,24
107	východ	9,50
108	místnost na odpad	13,74
109	kolárna	25,34
110	vstup	11,16
111	chodba	9,27
112	schodiště	13,46
113	hygienické zázemí	12,21
114	kuchyň	13,11
115	zasedací místnost	35,04







2NP – 6NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
201	schodiště	14,72
202	společná chodba	8,18
203	chodba	9,53
204	ložnice	12,00
205	pokoj	12,23
206	koupelna	5,96
207	WC	1,96
208	obývací pokoj s kuchyní	38,63



2NP – coworking		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
209	schodiště	14,72
210	společná chodba	10,62
211	chodba	5,69
212	hygienické zázemí	9,75
213	kuchyň	12,88
214	kancelář	51,55
215	kancelář	72,07
216	chodba	5,69
217	hygienické zázemí	9,75
218	kuchyň	12,88
219	kancelář	51,55
220	kancelář	72,07

2NP coworking		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
201	schodiště	14,72
202	společná chodba	9,34
203	chodba	3,50
204	hygienické zázemí	8,10
205	kuchyň	13,16
206	kancelář	50,09
207	kancelář	39,36
208	kancelář	39,70



2NP – 6NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
209	schodiště	14,72
210	společná chodba	8,18
211	chodba	9,66
212	ložnice	12,23
213	pokoj	12,87
214	koupelna	5,55
215	WC	1,96
216	obývací pokoj s kuchyní	38,80



3NP – 4NP coworking		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
301	schodiště	14,72
302	společná chodba	9,34
303	chodba	3,50
304	hygienické zázemí	8,10
305	kuchyň	13,16
306	kancelář	50,09
307	kancelář	39,36
308	kancelář	39,70



3NP – 5NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
309	schodiště	14,72
310	společná chodba	8,18
311	chodba	9,66
312	ložnice	12,23
313	pokoj	12,87
314	koupelna	5,55
315	WC	1,96
316	obývací pokoj s kuchyní	38,80



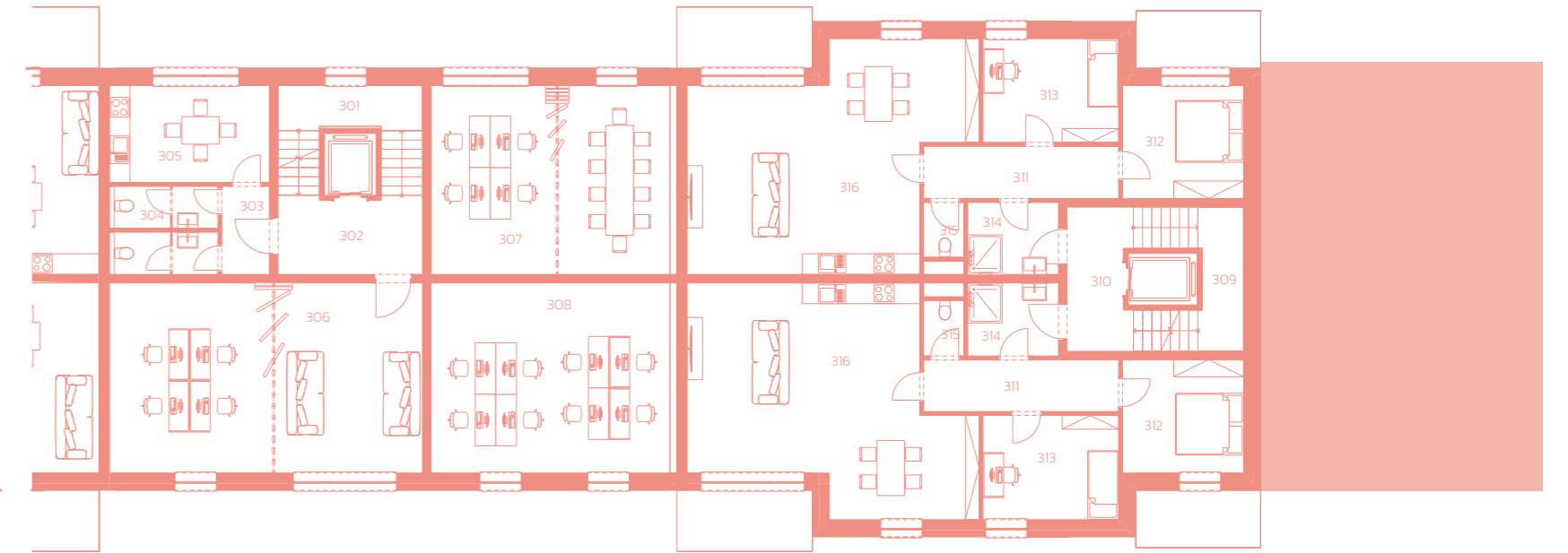
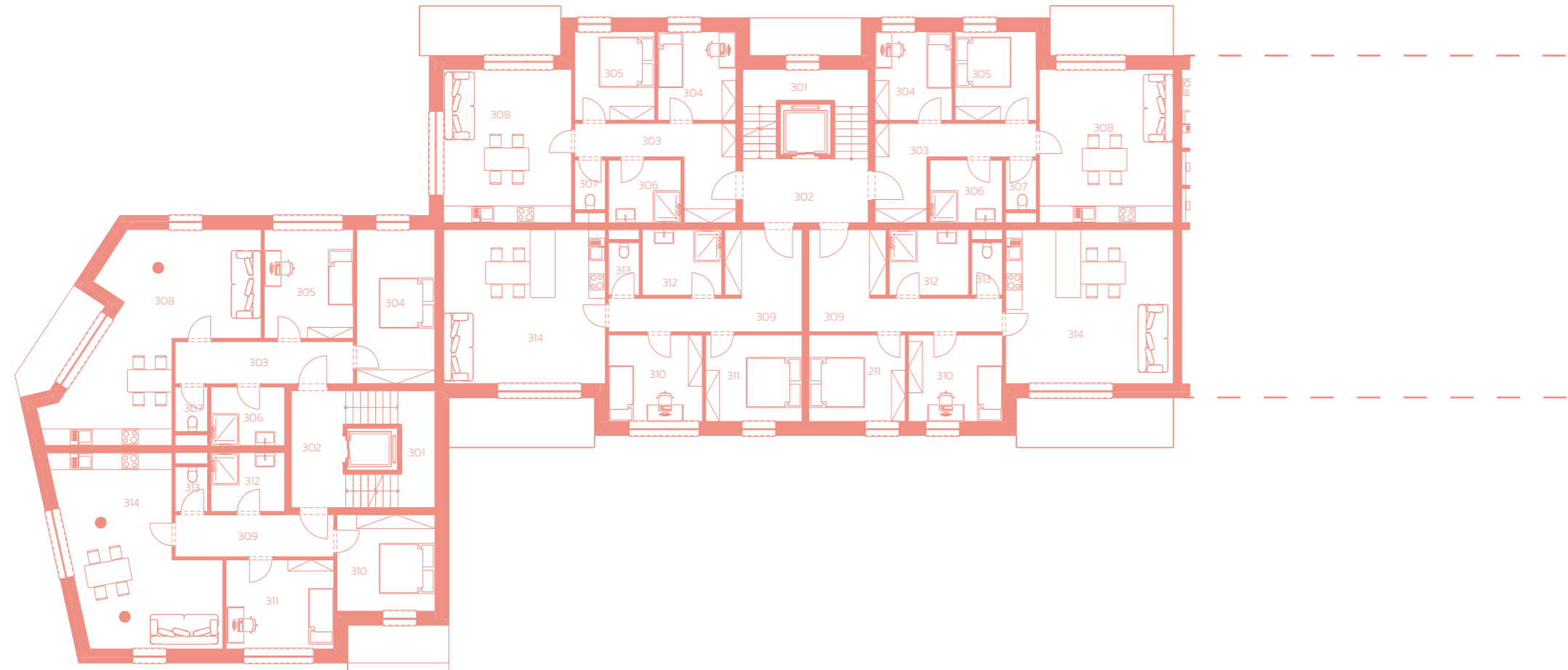
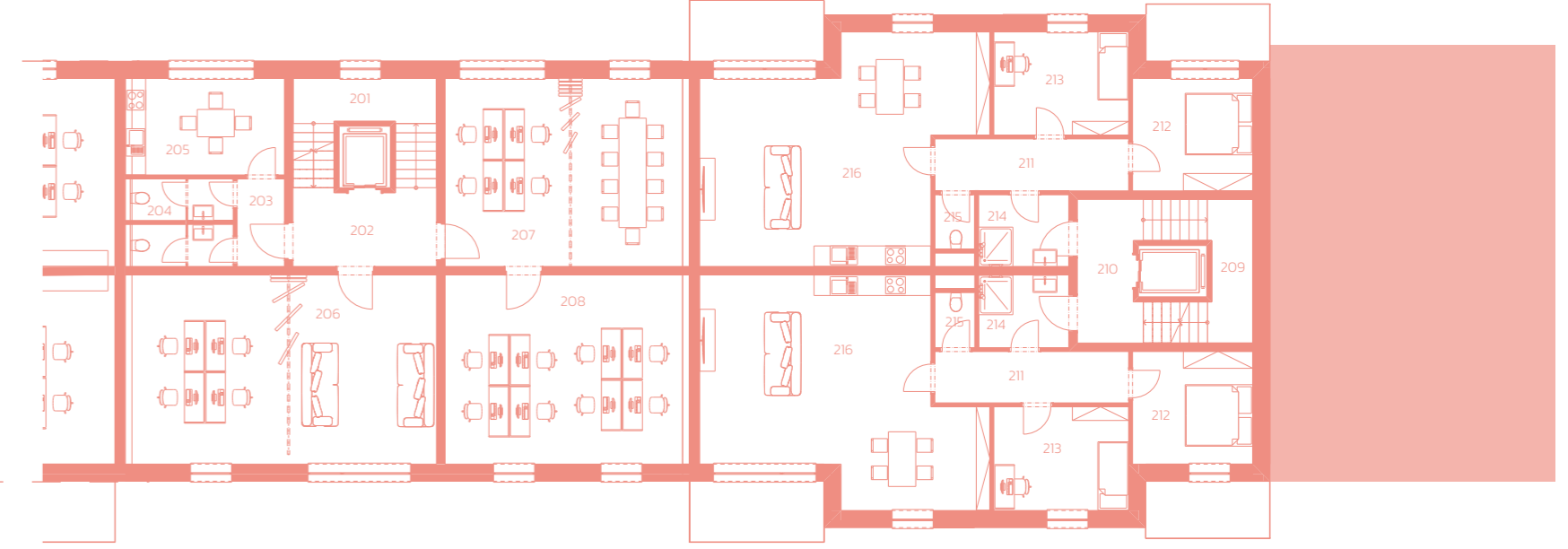
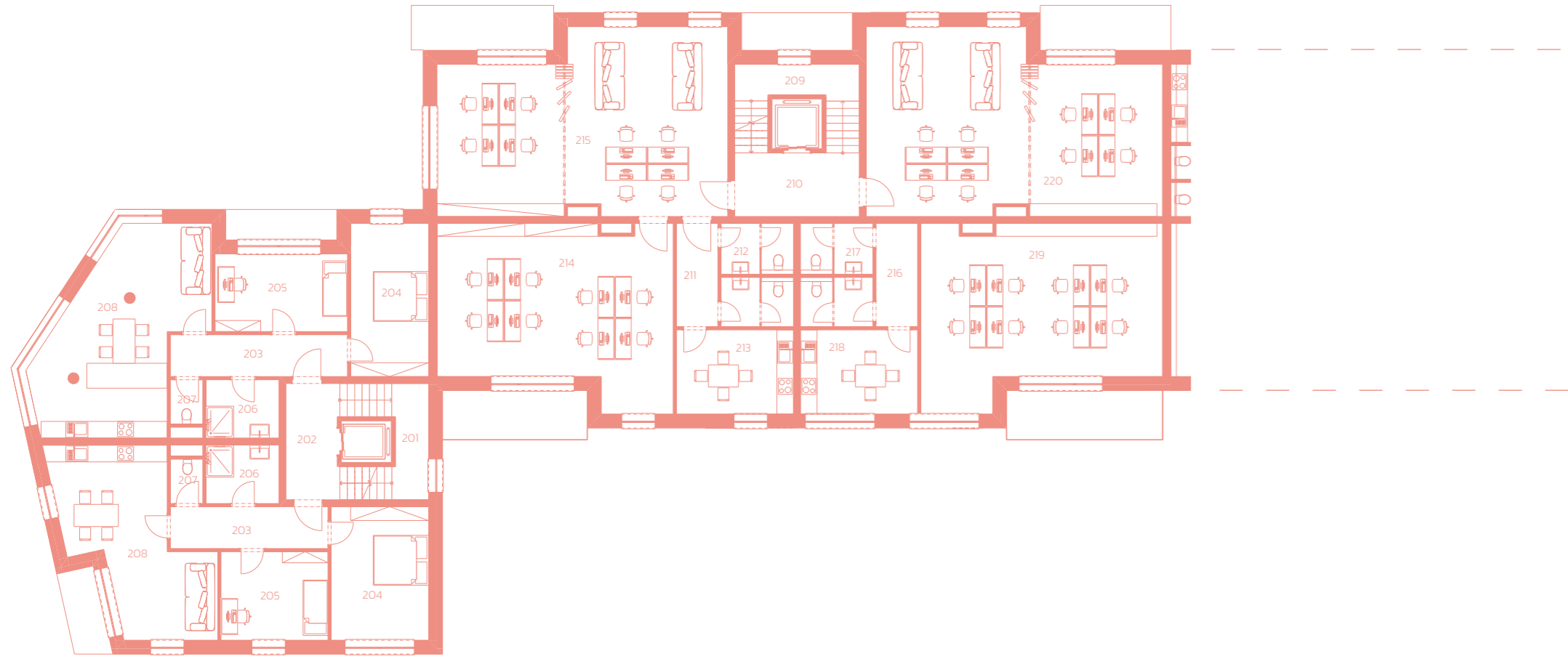
3NP – 5NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
301	schodiště	14,72
302	společná chodba	8,18
303	chodba	9,53
304	ložnice	12,00
305	pokoj	12,23
306	koupelna	5,96
307	WC	1,96
308	obývací pokoj s kuchyní	32,63



303	chodba	9,53
304	ložnice	11,98
305	pokoj	12,44
306	koupelna	5,96
307	WC	1,96
308	obývací pokoj s kuchyní	28,72

3NP – 5NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m²]
309	schodiště	14,72
310	společná chodba	13,00
311	chodba	11,12
312	pokoj	10,50
313	ložnice	10,50
314	koupelna	6,50
315	WC	1,96
316	obývací pokoj s kuchyní	28,00







6NP – byt 1, byt 6		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
601	schodiště	8,18
602	společná chodba	13,46
603	chodba	8,60
604	koupelna	5,86
605	WC	1,96
606	pokoj	11,95
607	ložnice	13,15
608	obývací pokoj s kuchyní	31,47



6NP – byt 1, byt 6		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
609	schodiště	8,18
610	společná chodba	13,46
611	chodba	4,01
612	koupelna	5,76
613	obytný prostor	33,04



6NP – byt 1, byt 6		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
614	chodba	4,01
615	koupelna	5,76
616	obytný prostor	43,97



7NP – 10NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
701	schodiště	14,72
702	společná chodba	8,18
703	chodba	6,75
704	obytný prostor	38,53
705	koupelna	6,56
706	chodba	6,75
707	obytný prostor	35,28
708	koupelna	5,97

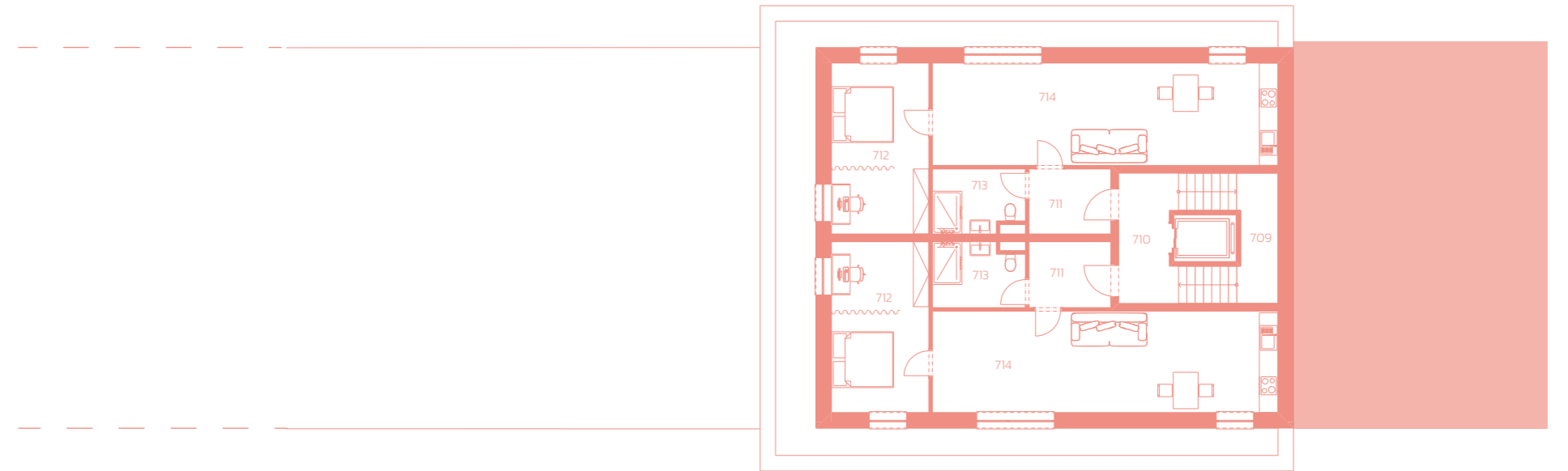
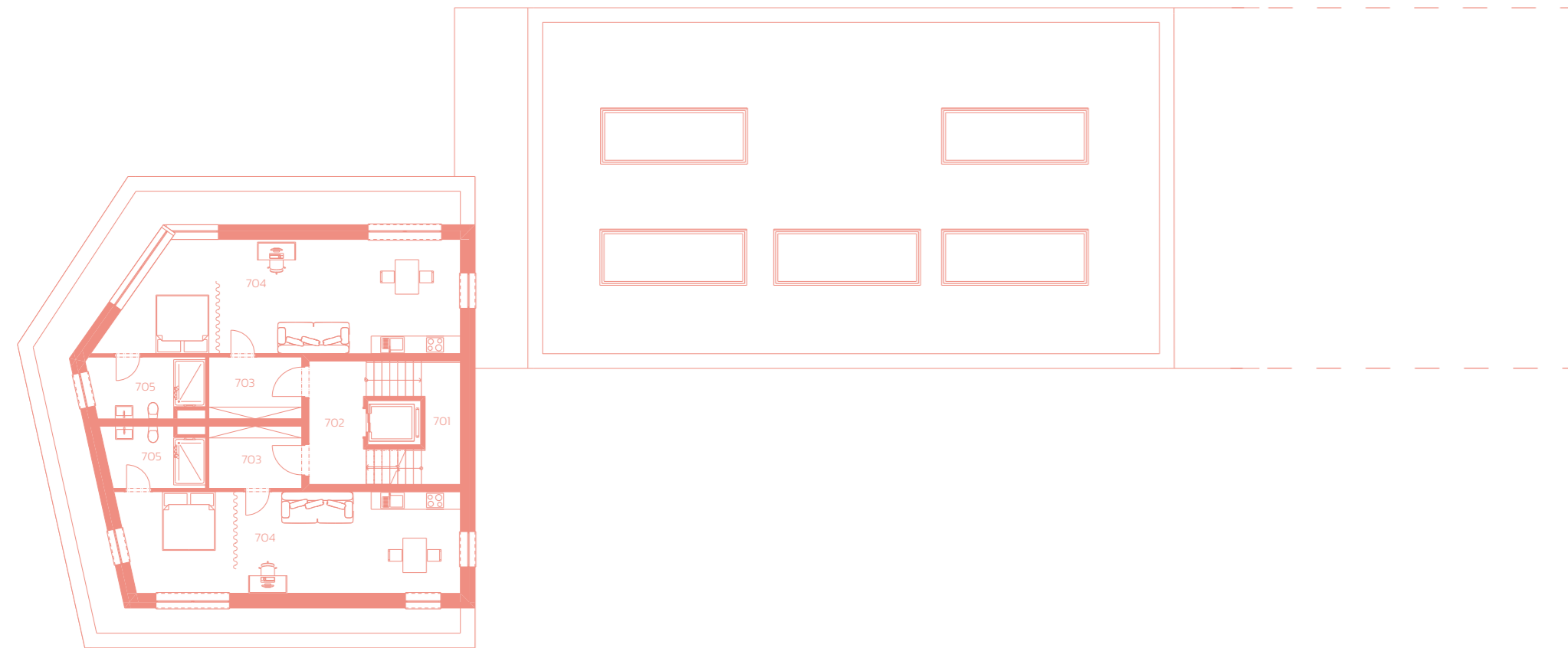
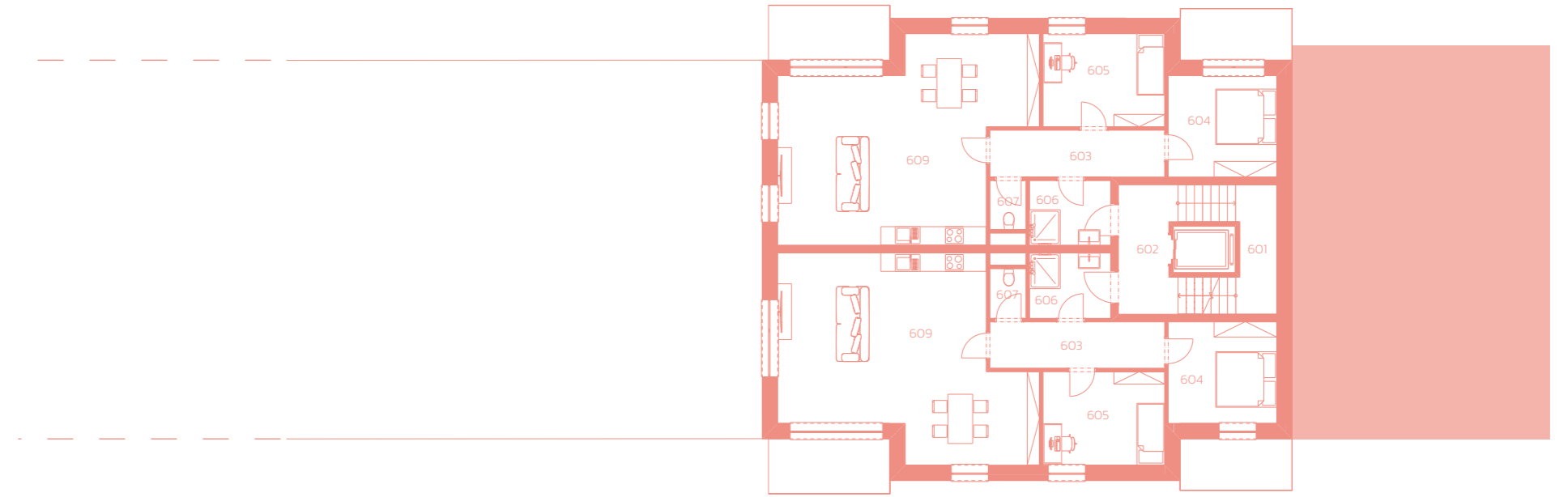
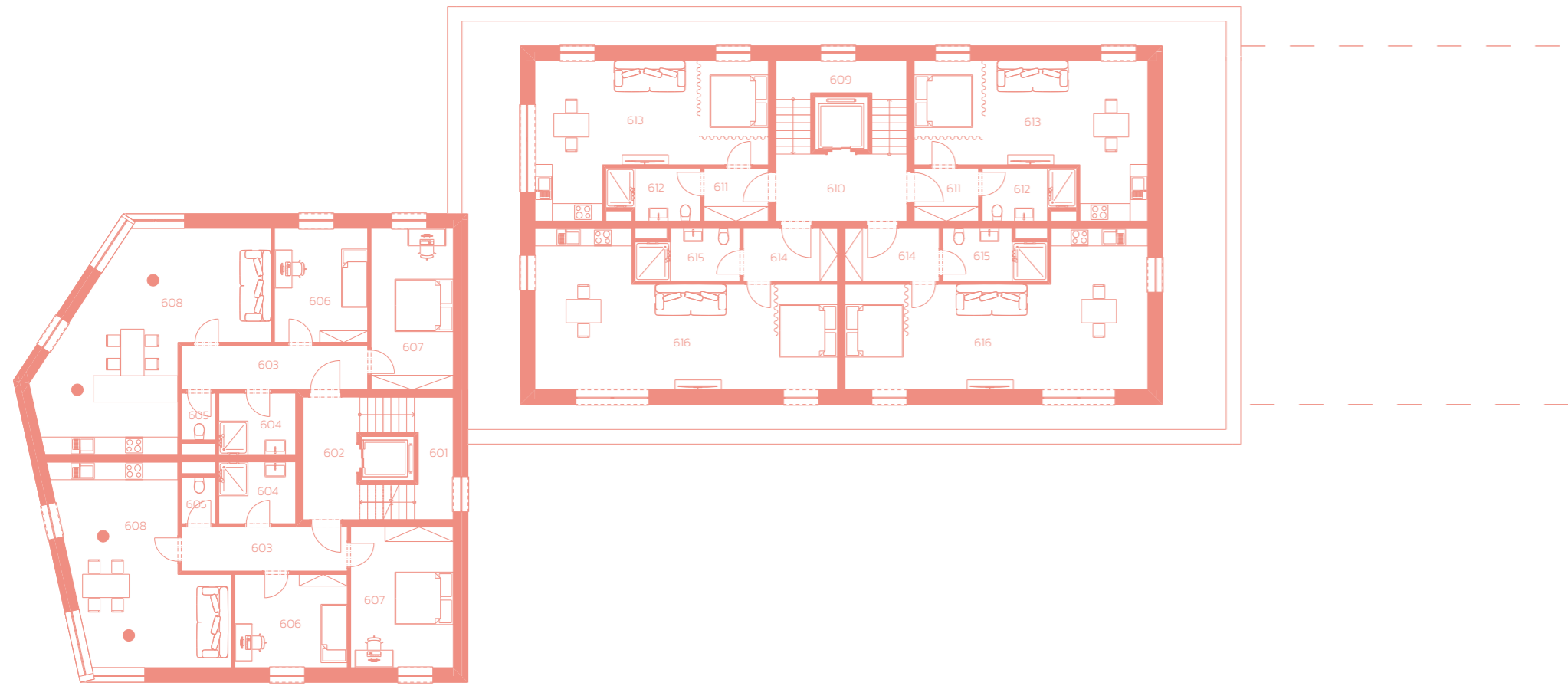


6NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
601	schodiště	14,72
602	společná chodba	8,18
603	chodba	9,53
604	ložnice	12,00
605	pokoj	12,23
606	koupelna	5,96
607	WC	1,96
608	obývací pokoj s kuchyní	40,35



7NP byt 1, byt 2		
č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
709	schodiště	14,72
710	společná chodba	8,18
711	chodba	9,66
712	ložnice	12,23
713	koupelna	5,55
714	obývací pokoj s kuchyní	38,80



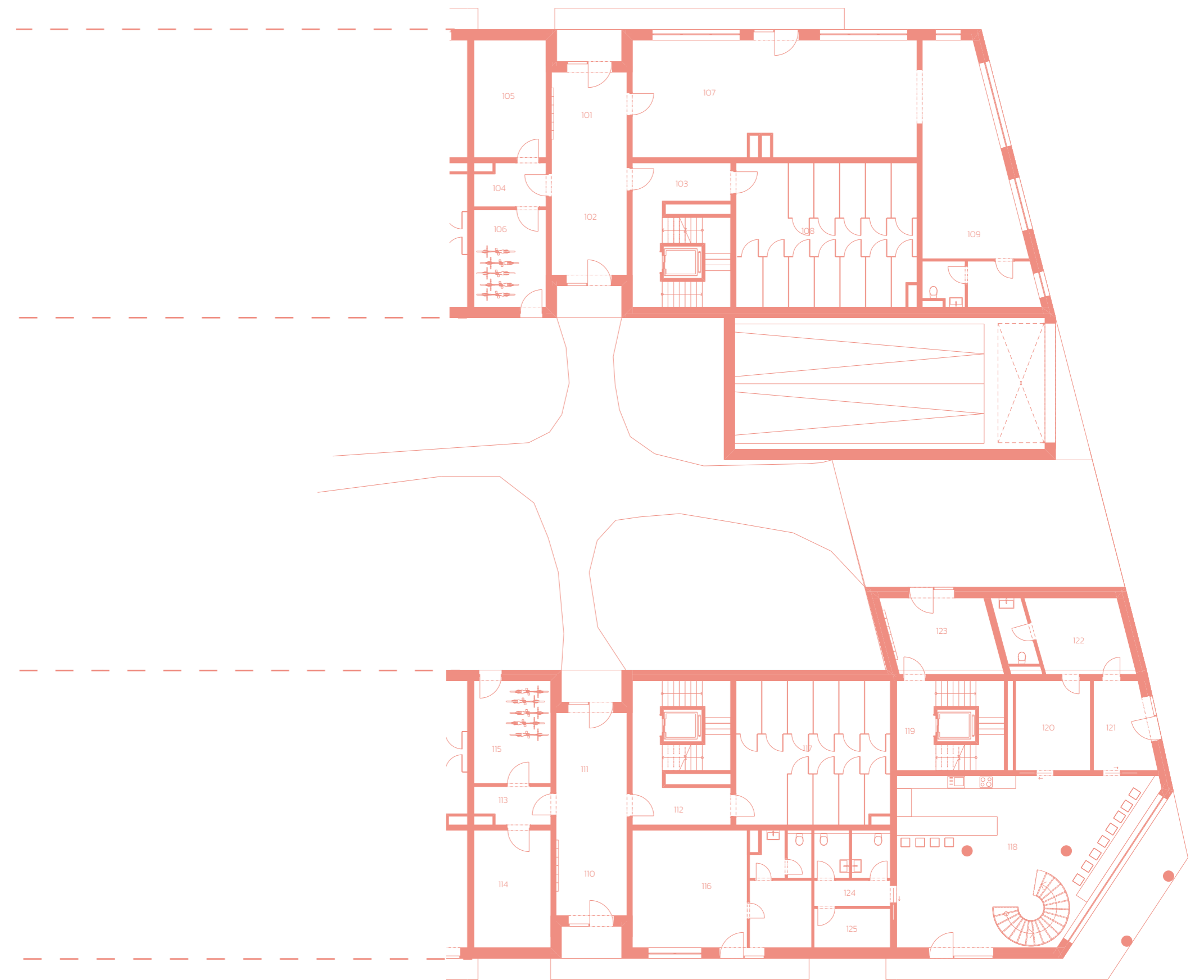


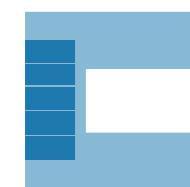
INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	15,13
102	chodba	19,98
103	schodiště	28,62
104	úklidová místnost	6,41
105	technická místnost	18,60
106	kolárna	15,39
107	komerční prostor	75,13
108	sklepní kóje	56,72
109	prostor k pronájmu	31,91
110	vstup	15,13
111	chodba	19,98
112	schodiště	28,62
113	úklidová místnost	6,41
114	technická místnost	18,60
115	kolárna	15,39
116	komerční prostor	65,70
117	sklepní kóje	35,48
118	restaurace	95,51
119	schodiště	10,50
120	příprava jídel	14,83
121	vstup pro zaměstnance	11,69
122	zázemí pro zaměstnance	16,38
123	vstup do kanceláří	34,18
124	hygienické zázemí	7,63
125	úklidová místnost	6,25



INP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
101	vstup	15,13
102	chodba	19,98
103	schodiště	28,62
104	úklidová místnost	6,41
105	technická místnost	18,60
106	kolárna	15,39
107	komerční prostor	75,13
108	sklepní kóje	56,72
109	prostor k pronájmu	31,91
110	vstup	15,13
111	chodba	19,98
112	schodiště	28,62
113	úklidová místnost	6,41
114	technická místnost	18,60
115	kolárna	15,39
116	komerční prostor	65,70
117	sklepní kóje	35,48
118	restaurace	95,51
119	schodiště	10,50
120	příprava jídel	14,83
121	vstup pro zaměstnance	11,69
122	zázemí pro zaměstnance	16,38
123	vstup do kanceláří	34,18
124	hygienické zázemí	7,63
125	úklidová místnost	6,25







2NP – 4NP

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
201	schodiště	19,36
202	společná chodba	21,49
203	chodba	10,76
204	ložnice	13,30
205	koupelna	5,56
206	WC	2,46
207	pokoj	13,15
208	obývací pokoj s kuchyní	34,07

209	chodba	11,36
210	pokoj	12,29
211	ložnice	13,11
212	koupelna	7,15
213	obývací pokoj s kuchyní	43,50

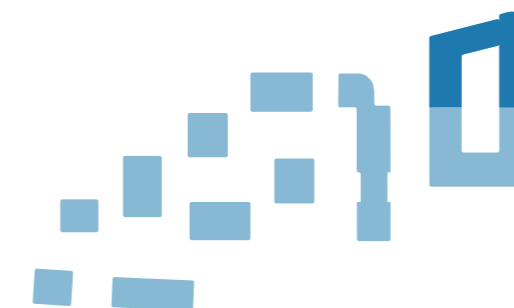
216	chodba	11,36
217	pokoj	12,29
218	ložnice	13,11
219	koupelna	7,15
220	obývací pokoj s kuchyní	43,50
221	pokoj	13,12

2NP – 4NP

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
225	schodiště	19,36
226	společná chodba	31,00
227	schodiště	19,36

228	chodba	14,15
229	ložnice	11,98
230	koupelna	6,19
231	pokoj	12,13
232	šatna	4,00
233	WC	1,96
234	obývací pokoj s kuchyní	37,41

235	chodba	8,29
236	koupelna	8,15
237	obytný prostor	45,02



2NP – 4NP

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
201	schodiště	19,36
202	společná chodba	8,19
203	chodba	9,29
204	ložnice	11,88
205	koupelna	7,13
206	pokoj	12,25
207	obývací pokoj s kuchyní	34,44

208	chodba	3,83
209	koupelna	5,91
210	ložnice	11,50
211	obývací pokoj s kuchyní	23,94

212	chodba	4,39
213	koupelna	6,04
214	ložnice	13,80
215	obývací pokoj s kuchyní	23,45

2NP – 4NP

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
216	zasedací místnosti	34,00
217	chodba	20,71
218	kancelář	89,77
219	hygienické zázemí	39,21
220	recepce	

2NP

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
221	schodiště	20,67
222	restaurace	101,40
223	hygienické zázemí	25,71

2NP – 5NP

č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
224	schodiště	19,36
225	společná chodba	7,95
226	chodba	10,16
227	koupelna	6,12
228	ložnice	12,11
229	pokoj	12,23
230	obývací pokoj s kuchyní	33,96

231	chodba	5,28
232	koupelna	6,17
233	obytný prostor	31,23







SNP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
501	schodiště	19,36
502	společná chodba	21,49
503	chodba	10,76
504	ložnice	13,30
505	koupelna	5,56
506	WC	2,46
507	pokoj	13,15
508	obývací pokoj s kuchyní	34,07



509	chodba	11,36
510	pokoj	12,29
511	ložnice	13,11
512	koupelna	7,15
513	obývací pokoj s kuchyní	43,50



516	chodba	11,36
517	pokoj	12,29
518	ložnice	13,11
519	koupelna	7,15
520	obývací pokoj s kuchyní	43,50
521	pokoj	13,12



SNP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
525	schodiště	19,36
526	společná chodba	31,00
527	schodiště	19,36



528	chodba	14,15
529	ložnice	11,98
530	koupelna	6,19
531	pokoj	12,13
532	šatna	4,00
533	WC	1,96
534	obývací pokoj s kuchyní	37,41

535	chodba	8,29
536	koupelna	8,15
537	obytný prostor	45,02

538 střešní terasa



SNP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
501	schodiště	19,36
502	společná chodba	8,19
503	chodba	9,29
504	ložnice	11,88
505	koupelna	7,13
506	pokoj	12,25
507	obývací pokoj s kuchyní	34,44

508	chodba	3,83
509	koupelna	5,91
510	ložnice	11,50
511	obývací pokoj s kuchyní	23,94

512	chodba	4,39
513	koupelna	6,04
514	ložnice	13,80
515	obývací pokoj s kuchyní	23,45

SNP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
516	střešní terasa	

SNP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
517	schodiště	20,67
518	prostor k pronájmu	101,40
519	hygienické zázemí	25,71

SNP č. m.	účel místnosti	plocha [m ²]
520	schodiště	19,36
521	společná chodba	7,95
522	chodba	10,16
523	koupelna	6,12
524	ložnice	12,11
525	pokoj	12,23
526	obývací pokoj s kuchyní	33,96

527	chodba	5,28
528	koupelna	6,17
529	obytný prostor	31,23





6NP – byt 1, byt 2
č. m. účel místnosti plocha [m²]

601	schodiště	19,36
602	společná chodba	14,23

603	chodba	13,92
604	koupelna	6,34
605	ložnice	13,21
606	pokoj	13,15
607	obývací pokoj s kuchyní	35,91

608	chodba	10,67
609	koupelna	7,95
610	ložnice	13,63
611	obývací pokoj s kuchyní	27,26

612	schodiště	19,36
613	společná chodba	9,27

614	chodba	9,24
615	koupelna	7,13
616	ložnice	14,13
617	šatna	8,26
618	pokoj	13,47
619	obývací pokoj s kuchyní	30,04



6NP – byt 1, byt 2
č. m. účel místnosti plocha [m²]

601	schodiště	19,36
602	společná chodba	8,19
603	chodba	9,13
604	koupelna	6,25
605	pokoj	13,50
606	ložnice	15,38
607	obývací pokoj s kuchyní	33,10

608	chodba	5,23
609	koupelna	5,18
610	obytný prostor	27,77

611	chodba	5,38
612	koupelna	5,92
613	obytný prostor	25,67

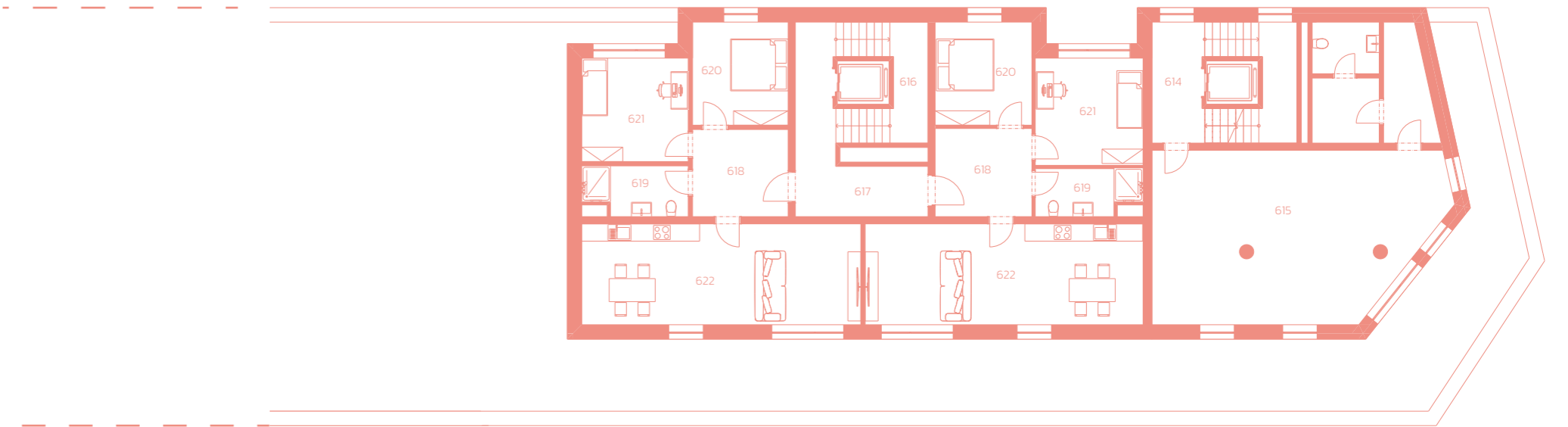
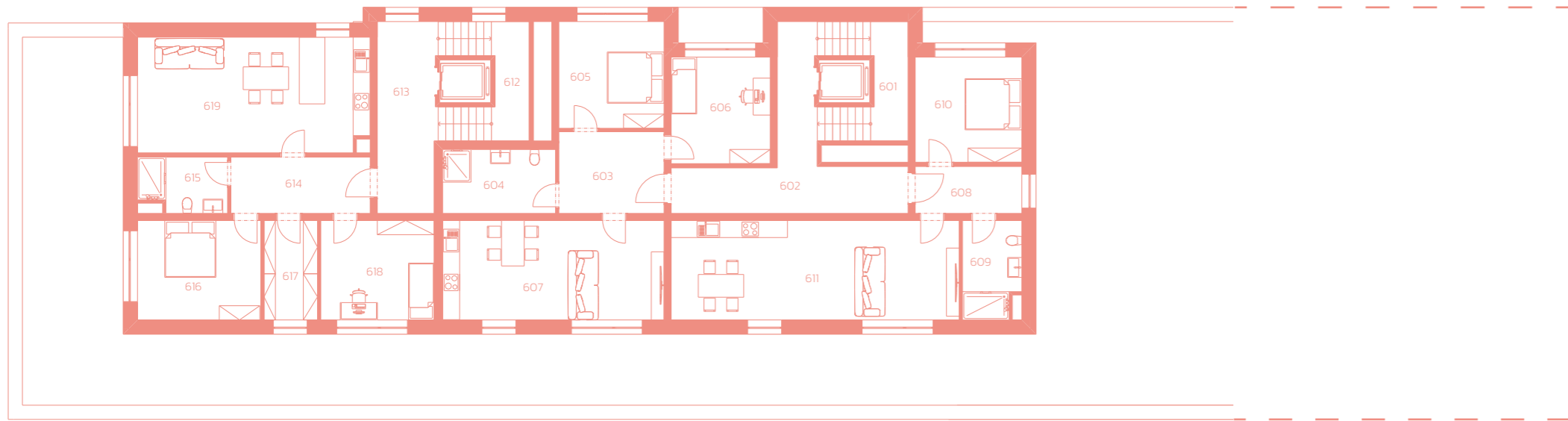
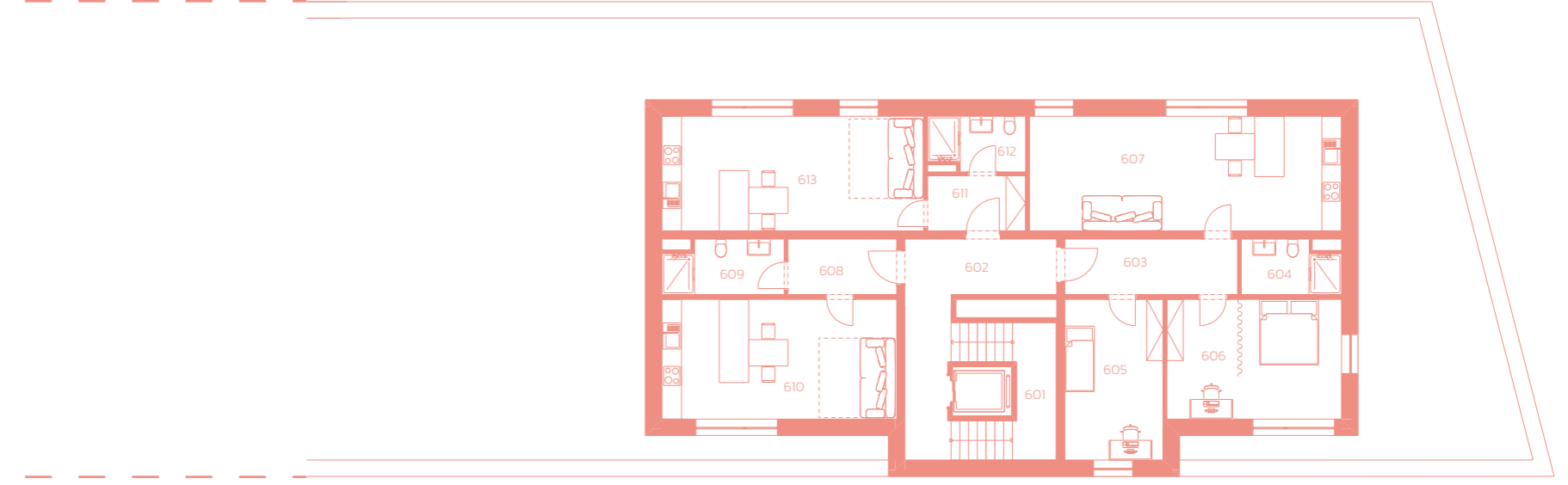
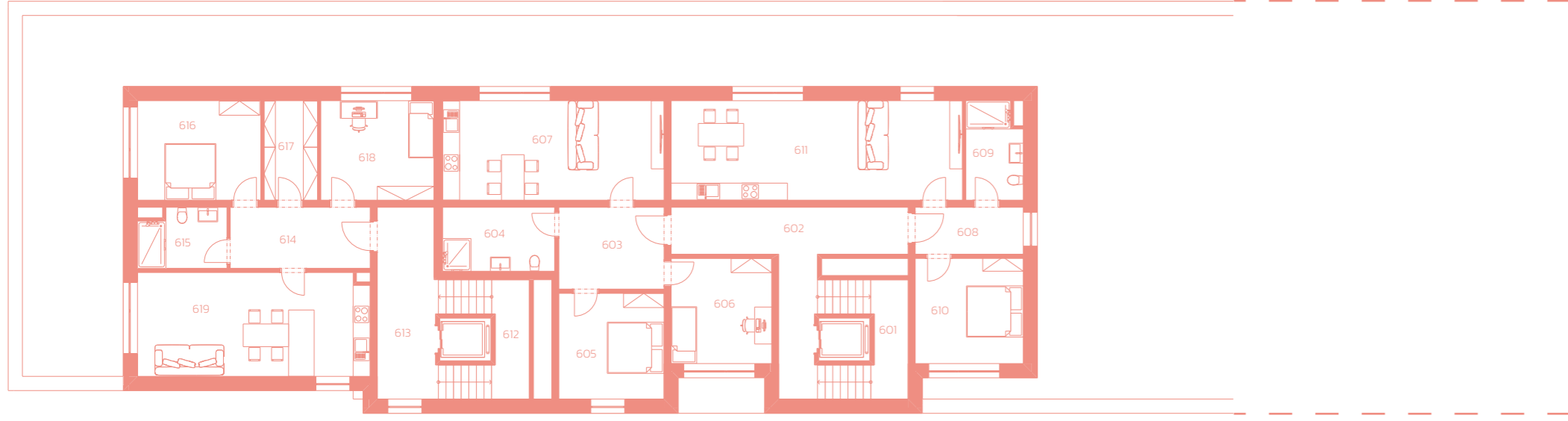
614	schodiště	20,67
-----	-----------	-------

615	komerční prostor	72,22
-----	------------------	-------

616	schodiště	19,36
617	společná chodba	8,26

618	chodba	10,28
619	koupelna	6,25
620	ložnice	13,25
621	pokoj	13,15
622	obývací pokoj s kuchyní	33,53



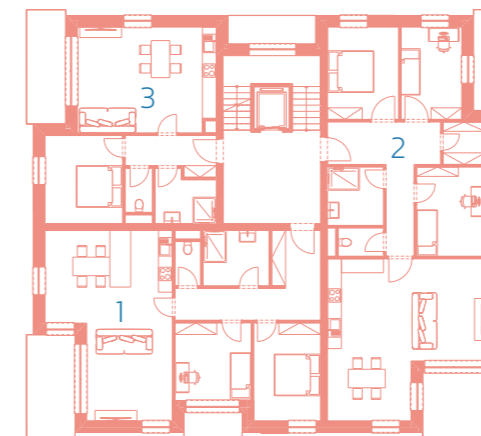


– 09 –

fiktivní vzorek spolku

Participativní bydlení vyplynulo jako možné řešení bytové krize už z předdiplomního projektu. K návrhu jsem přistoupila formou spolkového bydlení, v neměcky mluvících zemích baugruppe. Vytvoření spolku umožní obyvatelům dosáhnout na úvěr a pořídit si vysněné bydlení. V mém návrhu by v daném území vzniklo 9 menších spolků v závislosti od konkrétního typu bytového domu, společně by dům obývali a spláceli jeho hodnotu, aby v budoucnu přešel do jejich vlastnictví. Participativní bydlení je o spolupráci obyvatel mezi sebou, ale důležitou součástí je také město. To může pomáhat už v počátcích při zakládání spolků – výběru lidí, sdružování lidí, soutěži spolků o bydlení. Ale také díky jeho zapojení mohou vzniknout příznivější podmínky pro splácení domů, kam se řadí například možnost dlouhodobého splácení úvěru, fixace úroků, příznivá výše úroků oproti trhu, možnost začít splácet úvěr až po kolaudaci stavby. Nákladům na stavbu a koupi pozemku jde také ulevit za pomoci výše zmíněného práva stavby, které ale také závisí na dohodě s městem.

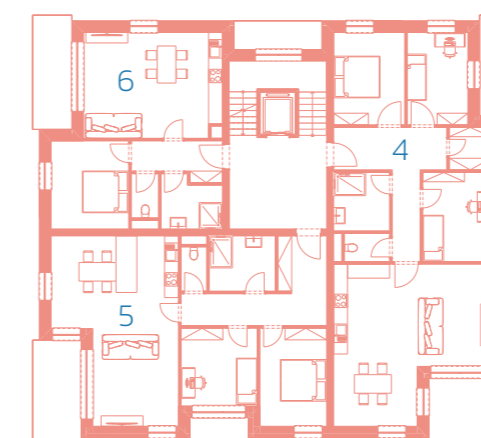
Pro demonstraci funkčnosti participativního spolkového bydlení jsem si vymyslela fiktivní spolek obyvatel, kteří by mohli bydlet v jednom z bytových domů souboru. Jak už jsem zmiňovala, tento typ bydlení závisí hlavně na spolupráci obyvatel mezi sebou, ale také obyvatel s architektem. Proto jsem si vymyslela skupinu lidí odlišných věkových kategorií a odlišných profesí, kteří ale sdílí společnou touhu žít ve spolkovém domě a jejich charaktery se potkávají i v některých zájmech. Spolky si lidé buď vytvářejí sami nebo se při navrhování tohoto typu bydlení najímají odborníci, kteří pomáhají se sestavováním budoucích spolků a výběrem lidí.



1. Mladý pár, Petr a Jana, kteří právě čekají své první dítě a hledají prostornější bydlení s přátelským sousedským prostředím pro svou rostoucí rodinu.

2. Marie, samoživitelka se dvěma dětmi ve věku 5 a 8 let, která hledá komunitu, kde by mohla najít podporu a spolupráci při výchově svých dětí.

3. Tomáš, mladý profesionál pracující v oblasti udržitelného rozvoje, který chce žít v ekologicky šetrném domě se sdílenými prostory a zdroji.



4. Eva a Jiří, manželský pár na penzi, kteří mají v péči dvě vnoučata, hledají bydlení s možností sociální interakce a vzájemné pomoci se sousedy.

5. Anna, umělkyně, která by ráda měla svůj ateliér v domě a sdílela své dovednosti s ostatními členy komunity.

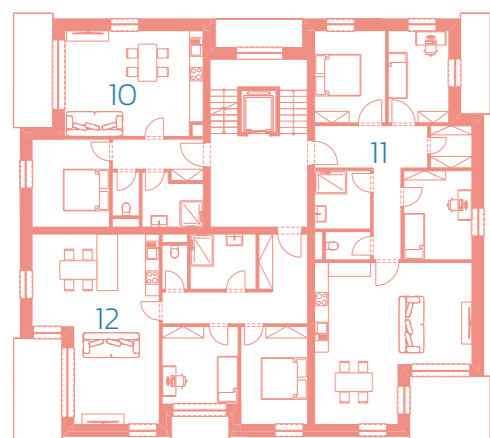
6. David, mladý architekt, který se zajímá o participativní bydlení a chce se aktivně podílet na návrhu a výstavbě svého bydlení.



7. Boris a Johana, manželský pár se dvěma dětmi ve věku 15 a 11 let, kteří pracují z domova a hledají k tomu vyhovující zázemí.

8. Martina, mladá podnikatelka hledající bydlení, kde by se mohla usadit a mít rodinu.

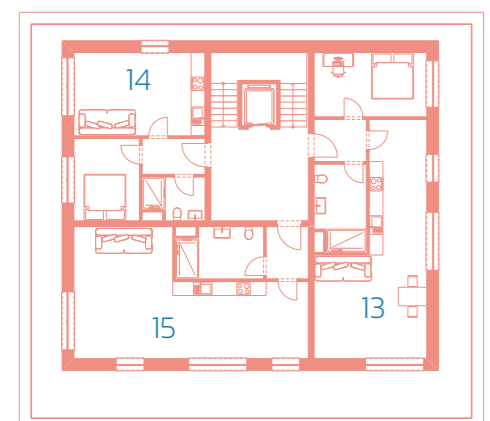
9. Petr a Jana, partneři ve středním věku, kteří by se rádi usadili někde, kde by je mohly navštěvovat jejich děti s vnoučaty.



10. Josef, aktivní důchodce se spoustou koníčků hledající kolektiv, ve kterém by mohl žít.

11. Mladý pár, Ondřej a Romana se synem 10 let a dvojčaty ve věku 5 let,

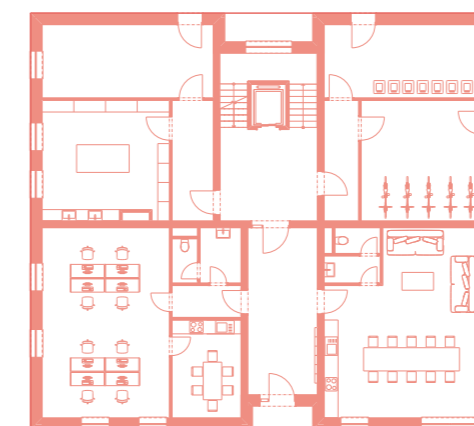
12. Kateřina a Olga, partnerky pracující z domova, které hledají bydlení blízko centra města obklopené zelení, o kterou rády pečují.



13. Matěj a Ivana, mladý pár pracující jako designéři interiérů.

14. Adam, bývalý profesionální sportovec, který dnes pracuje jako trenér, hledající klidné bydlení k odpočinku a zahrádkaření.

15. umělecký ateliér Anny



Protože se jedná o skupinu společenských lidí, kteří by si přáli trávit čas i společně, shodli se, že by ve svém domě chtěli společenskou místnost. Většina skupiny má možnost pracovat z domu na homeoffice a rádi toho využívají, přáli by si tedy coworkingovou místnost. A poměrná část kolektivu se také věnuje zahrádkaření, ke kterému by se jim hodil ve společném protor pro uskladnění zeminy a náčiní k zahrádkaření s hygienickým zázemím.

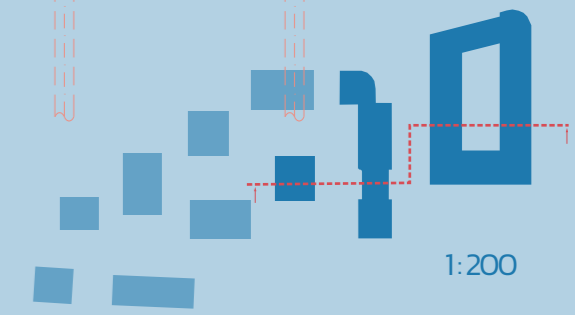
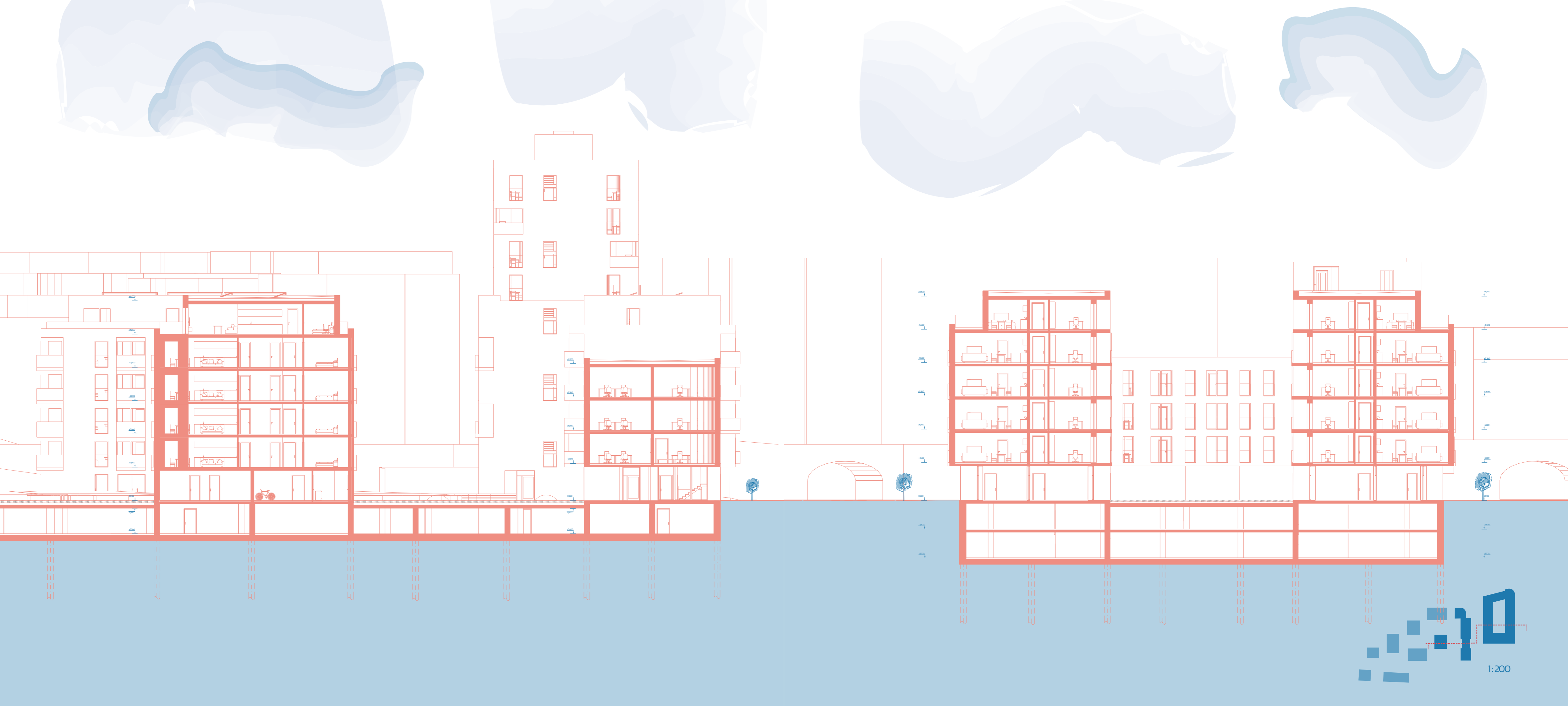
Pro umělkyni Annu je práce jejím koníčkem, pracuje především v noci, a tak se rozhodla, že si ke svému bytu bude pronajímat ještě jeden menší byt v nejvyšším patře. Zároveň Anna projevila zájem šířit své nadání i mezi děti ostatních obyvatel.

Domluvili se na způsobech využívání společných prostor a společně s architektem konzultovali a prováděli změny v návrhu podle jejich představ.

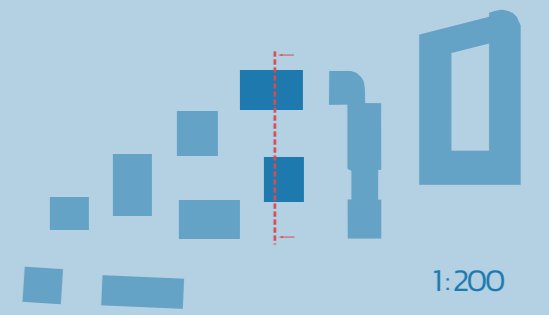
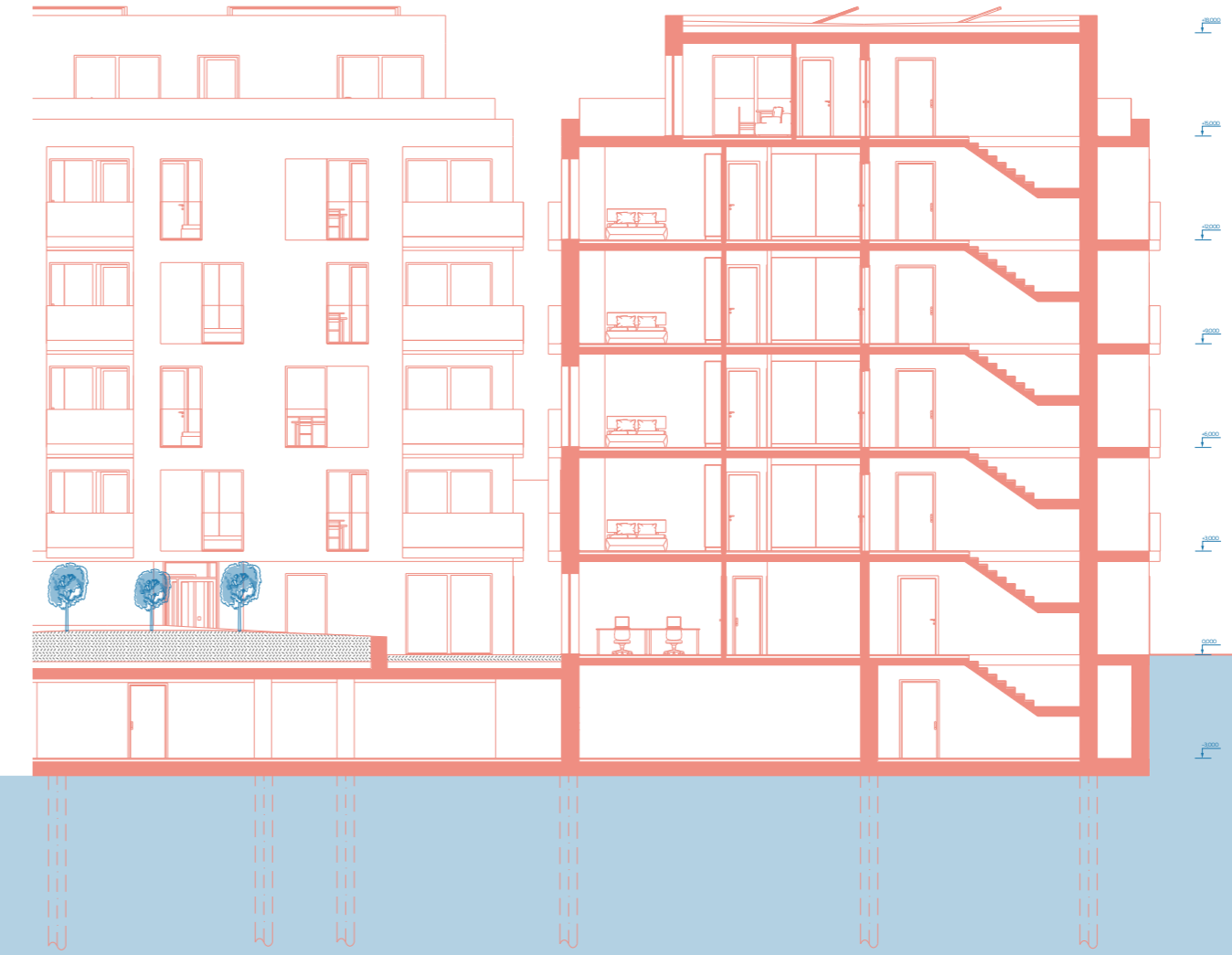
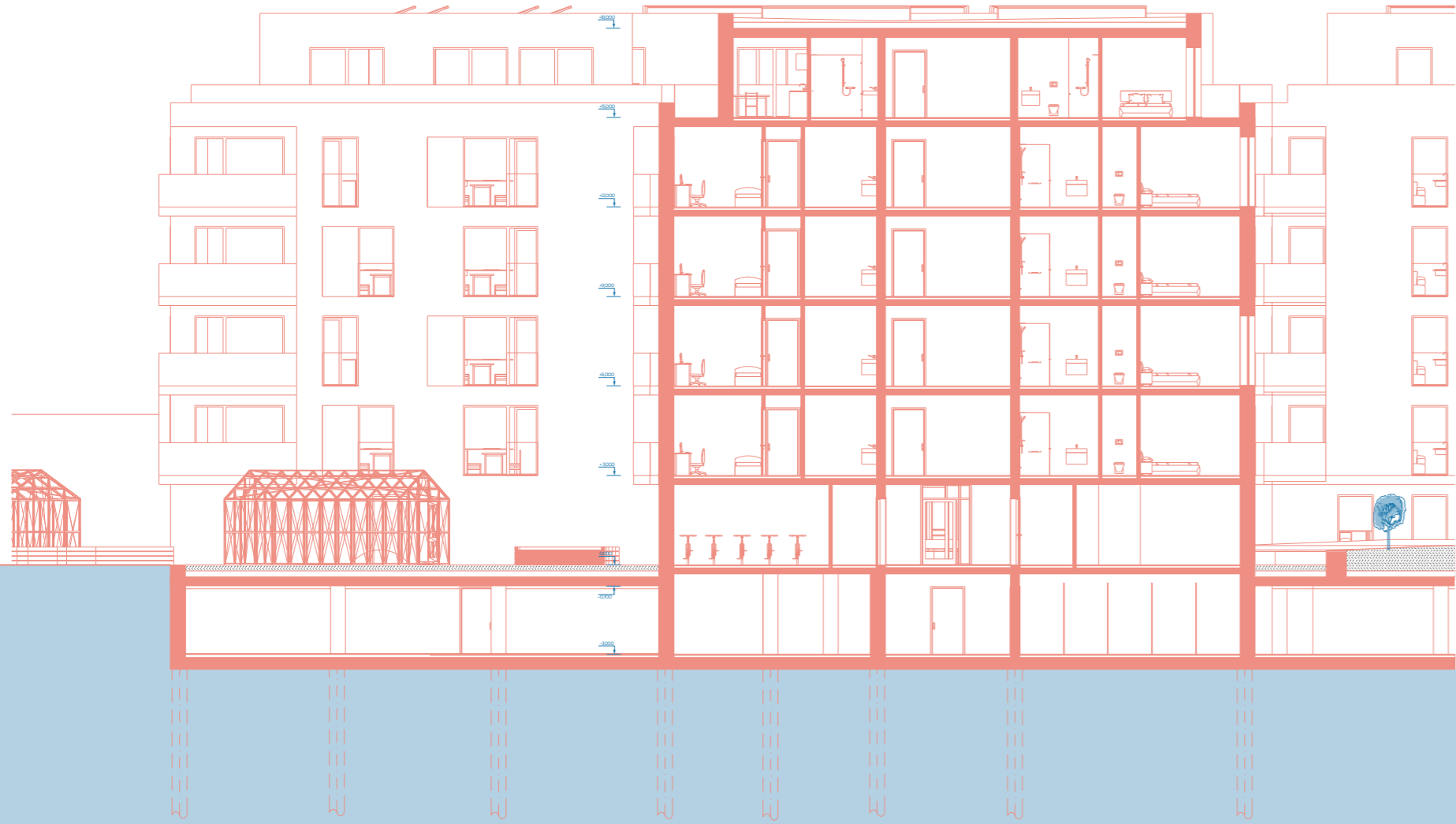
Přestože určitě není jednoduché rozhodnout o využívání společných prostor v domě, pomohl jim vzájemný respekt a hlavně vidina toho, že participativní bydlení je princip, který si ke svému životu dobrovolně vybrali.

— 010 —

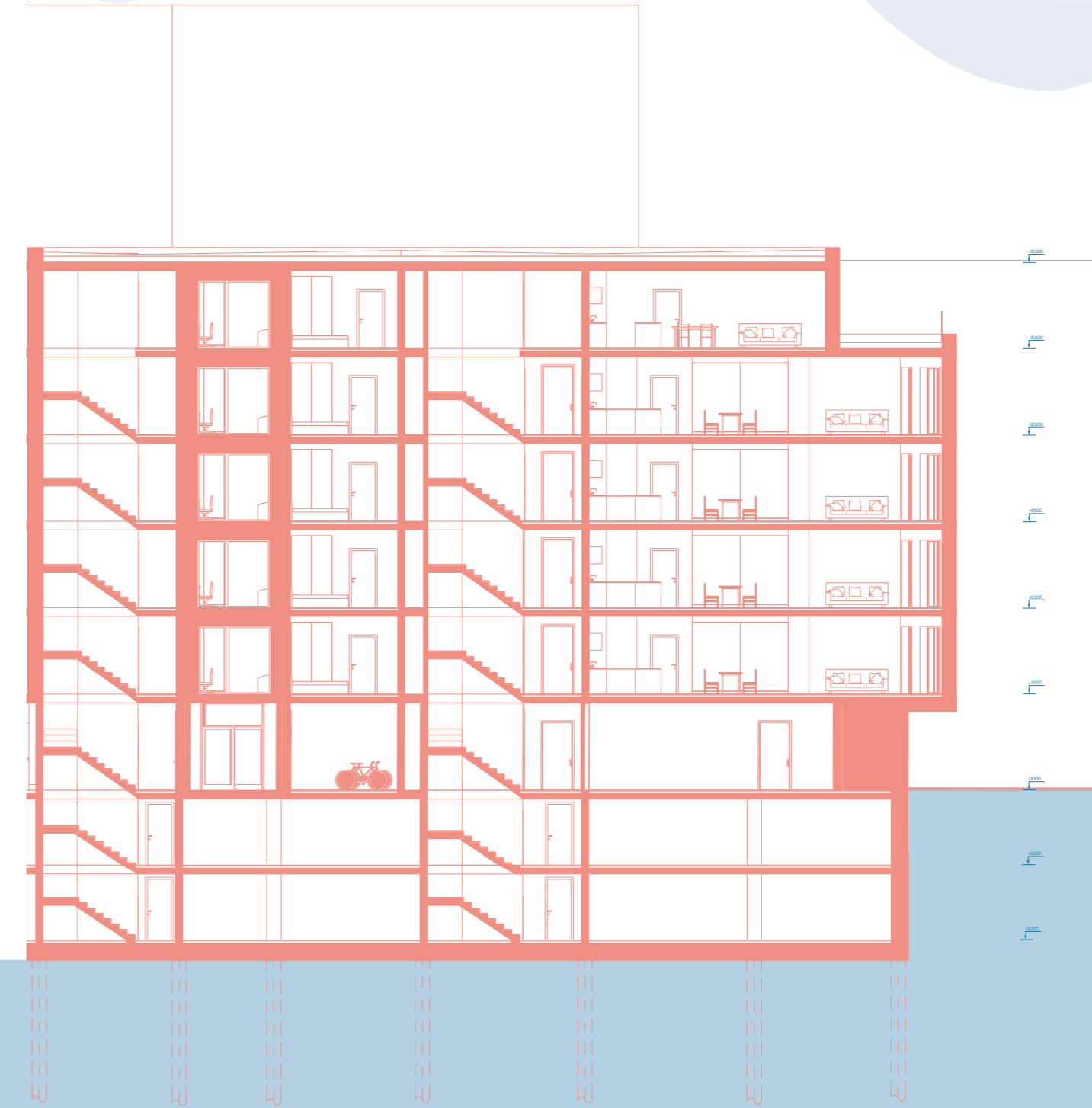
řezy



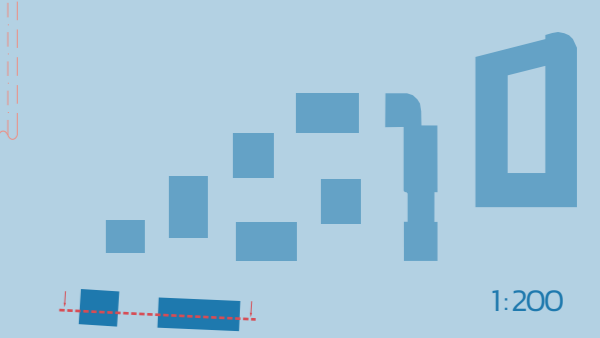
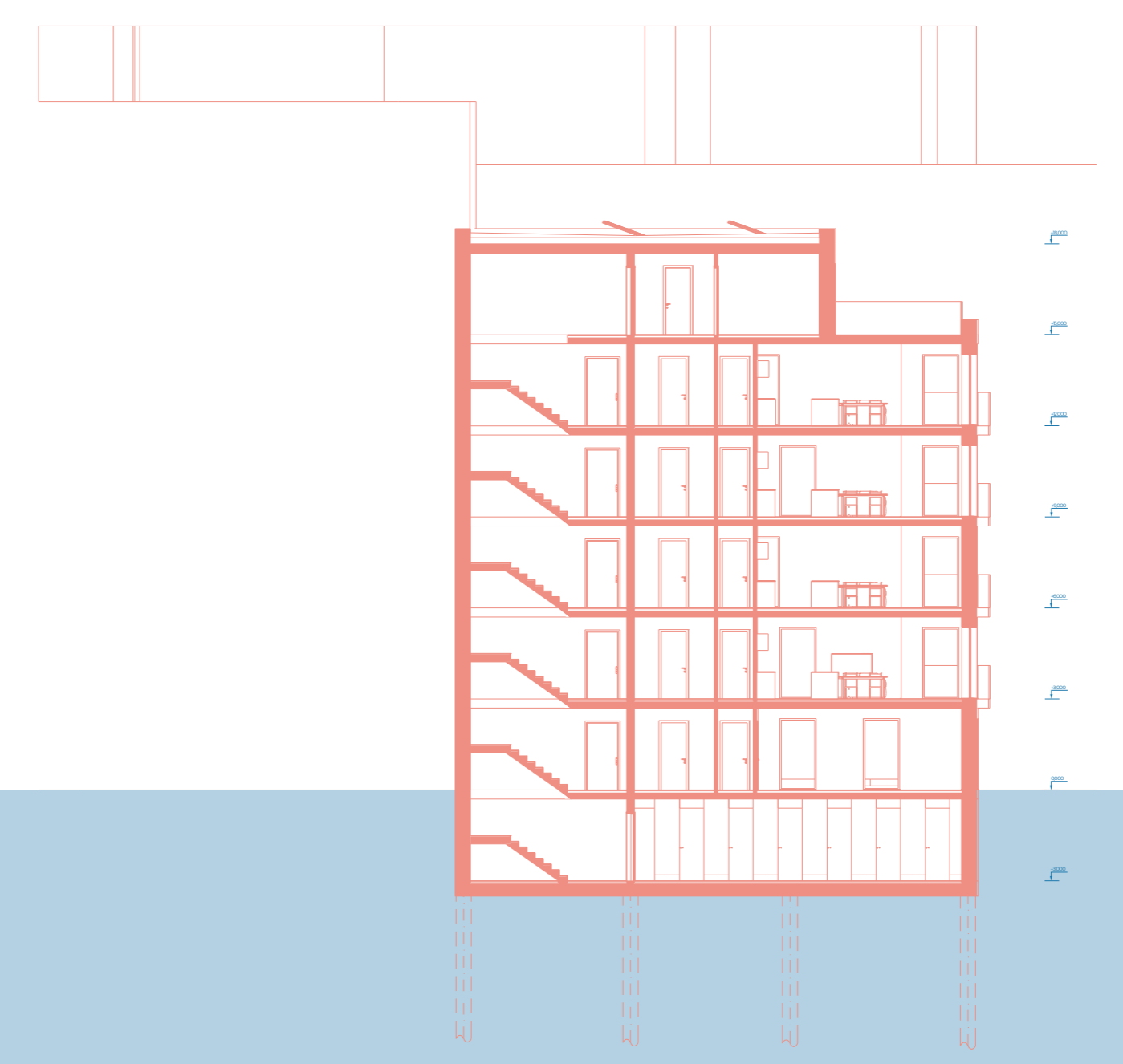
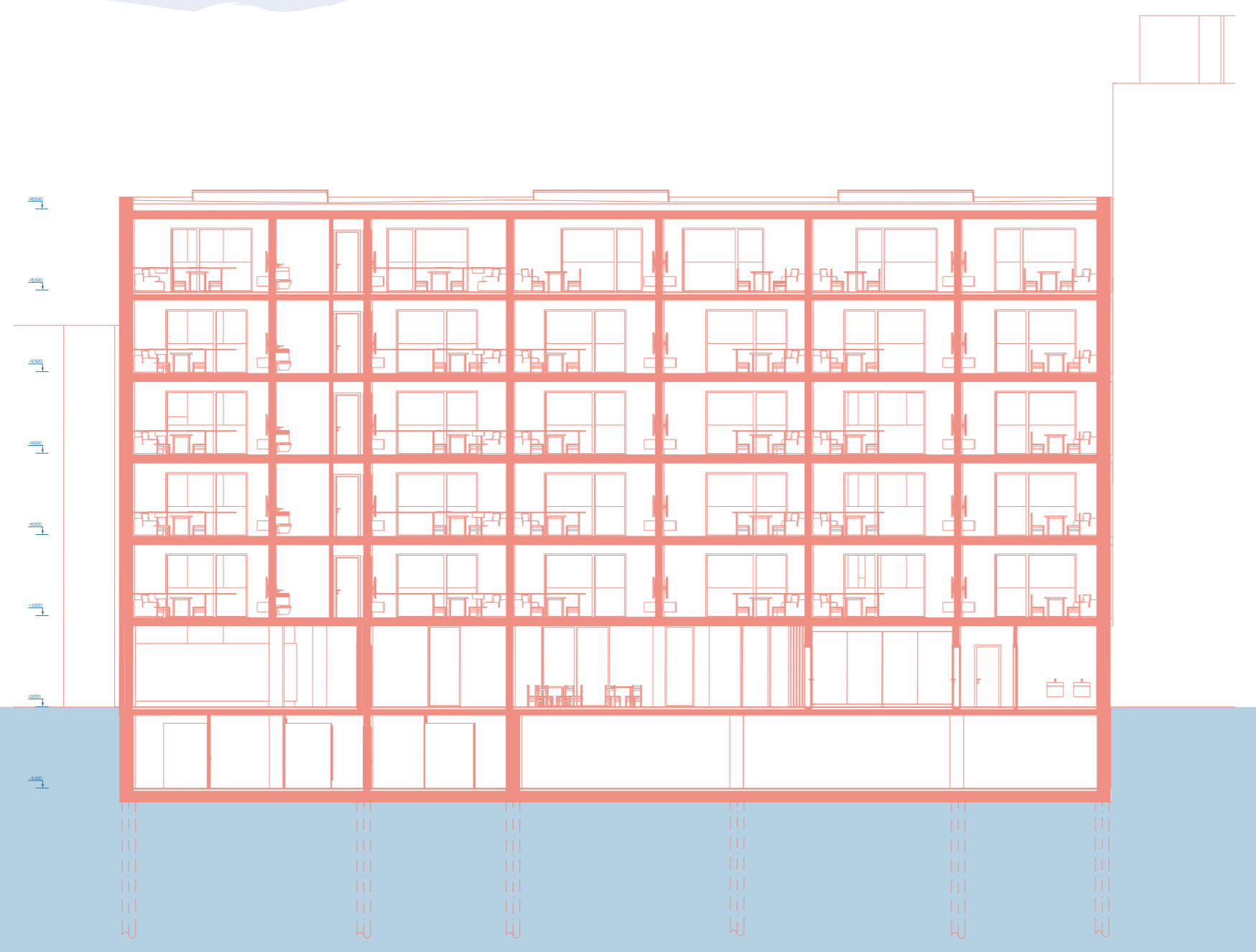
1:200



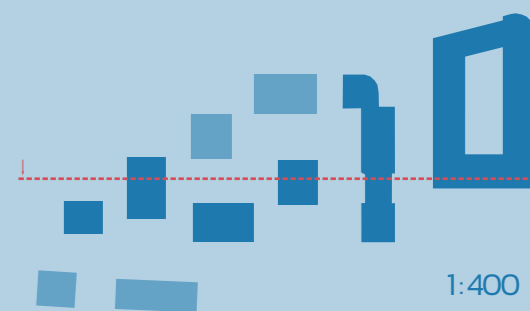
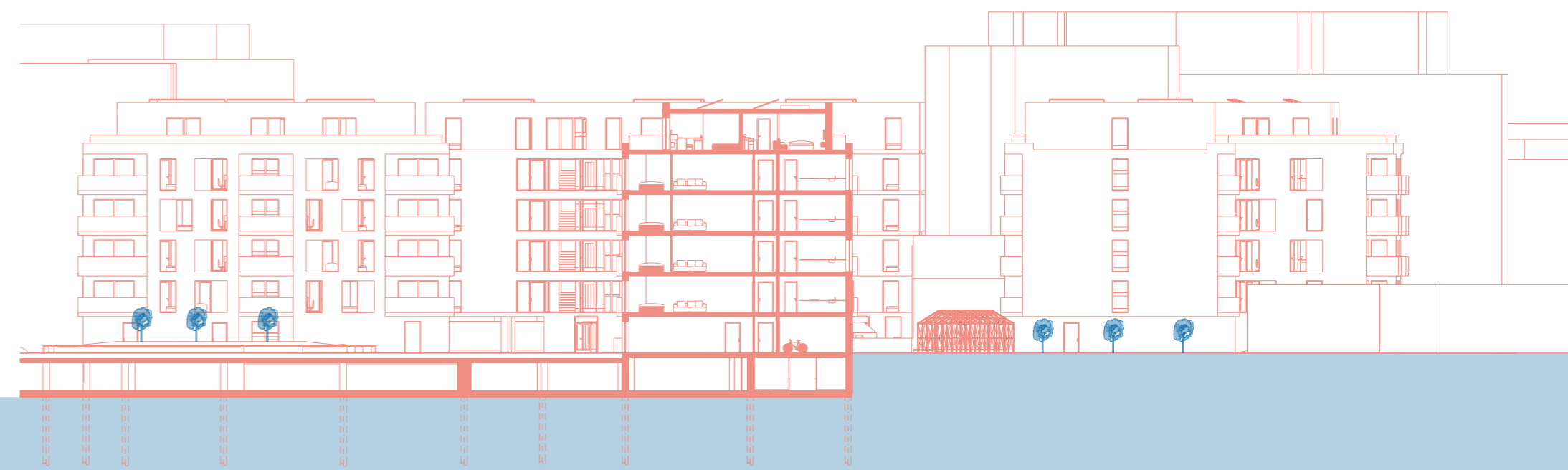
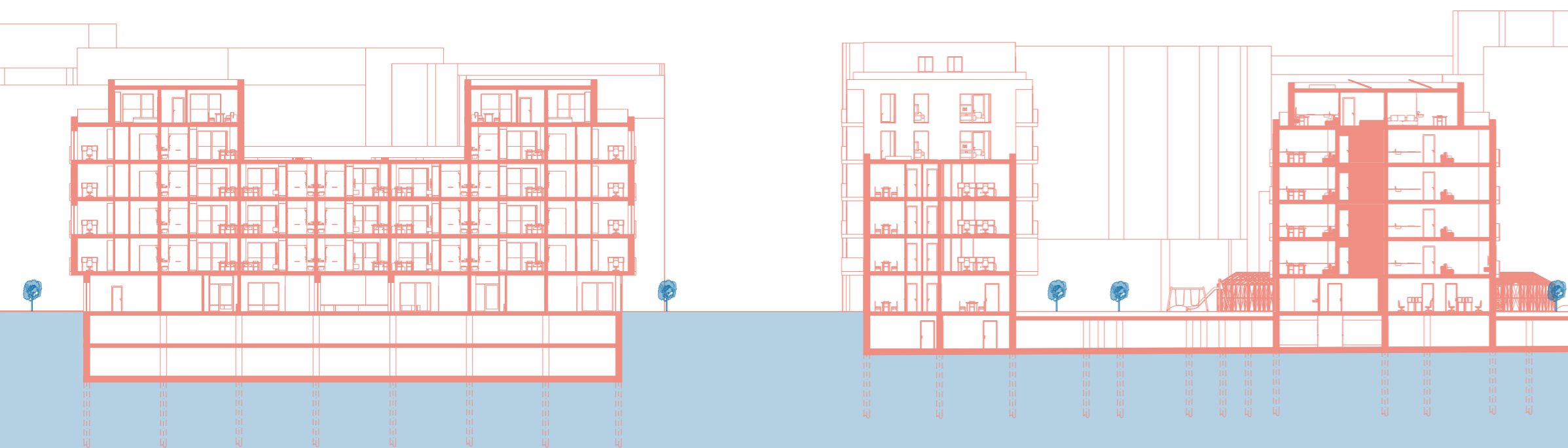
1:200



1:200



1:200



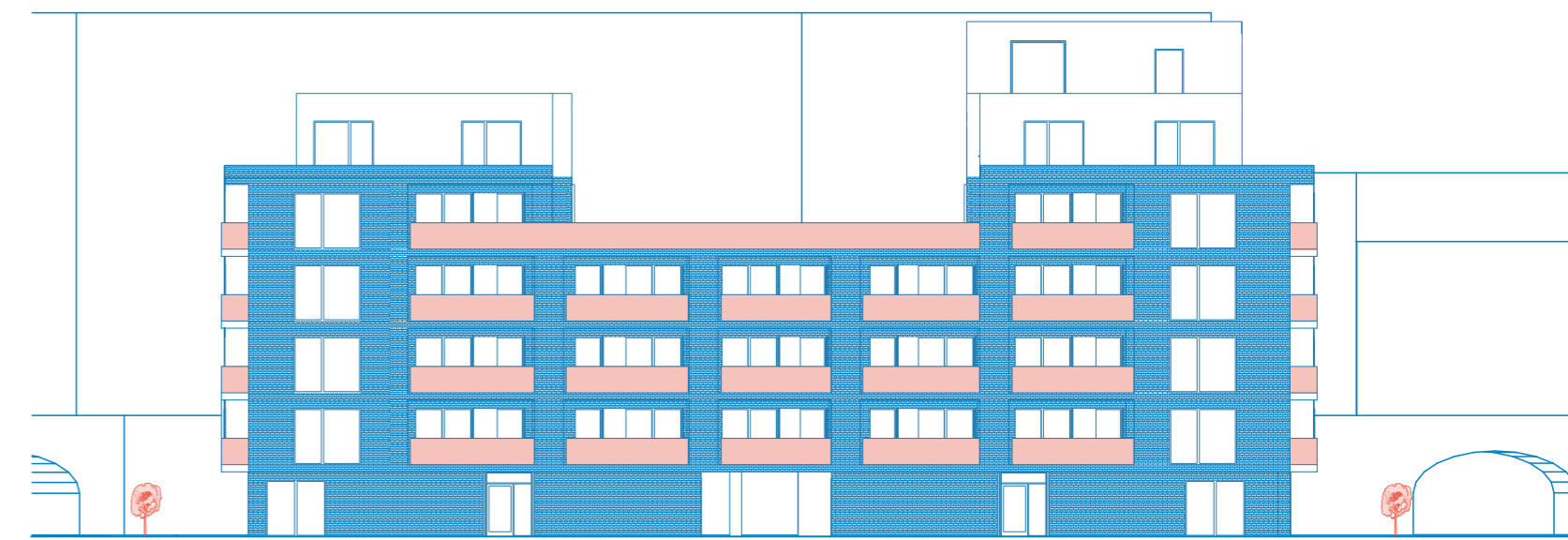
1:400

řezopohled celým územím

-011-

pohledy

pohledy blok



pohled jižní



pohled severní





pohled východní



pohled západní





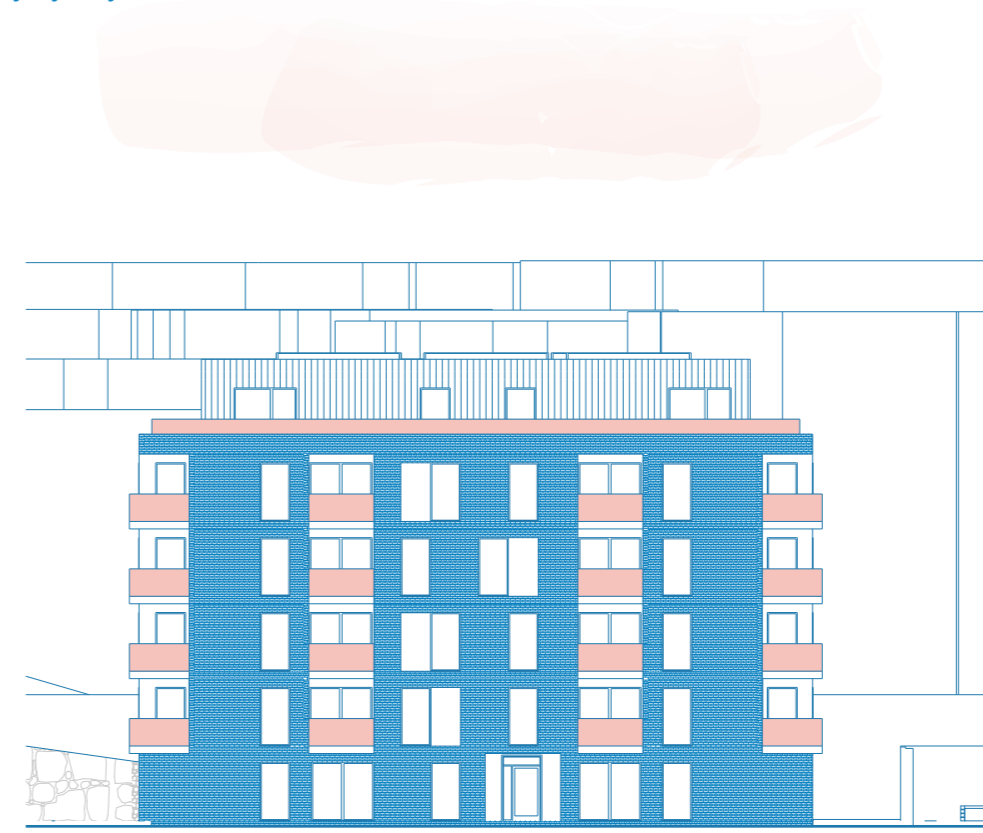
pohled východní



pohled západní



pohledy bytový dům 1



pohled jižní



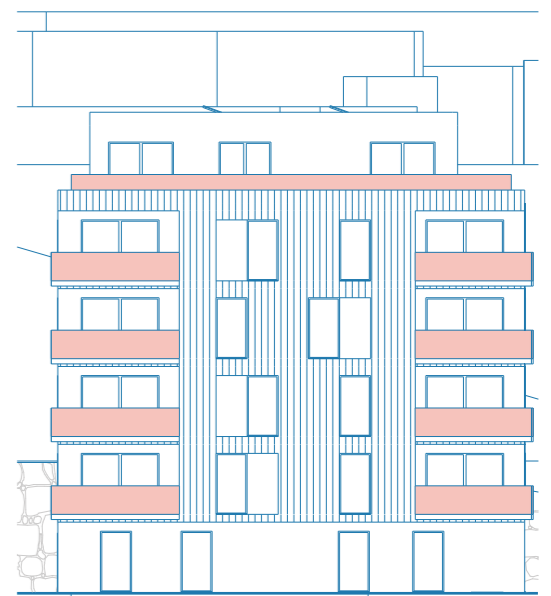
pohled západní



pohledy bytový dům 2



pohled západní



pohled severní



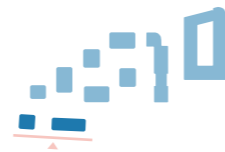
pohled severní



pohledy proluka



pohled jižní



pohledy bytový dům 3



pohled západní



pohled severní



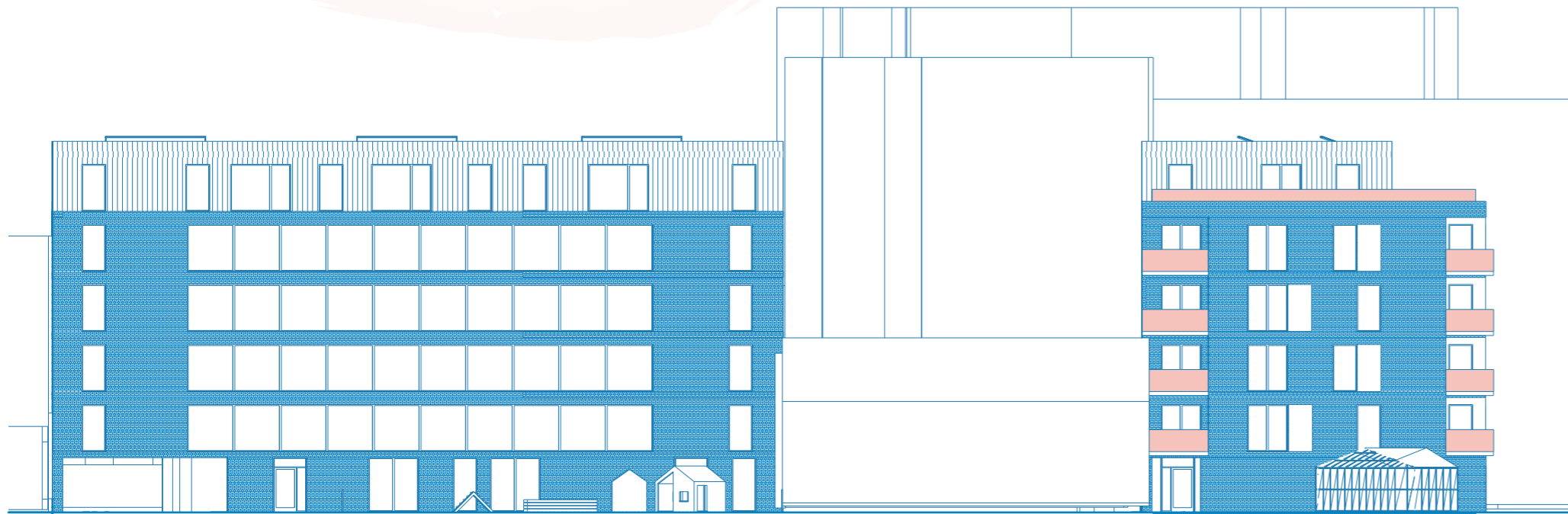
pohledy bytový dům 4



pohled severní

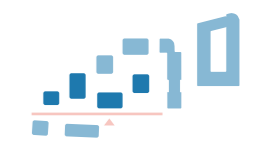


pohled západní



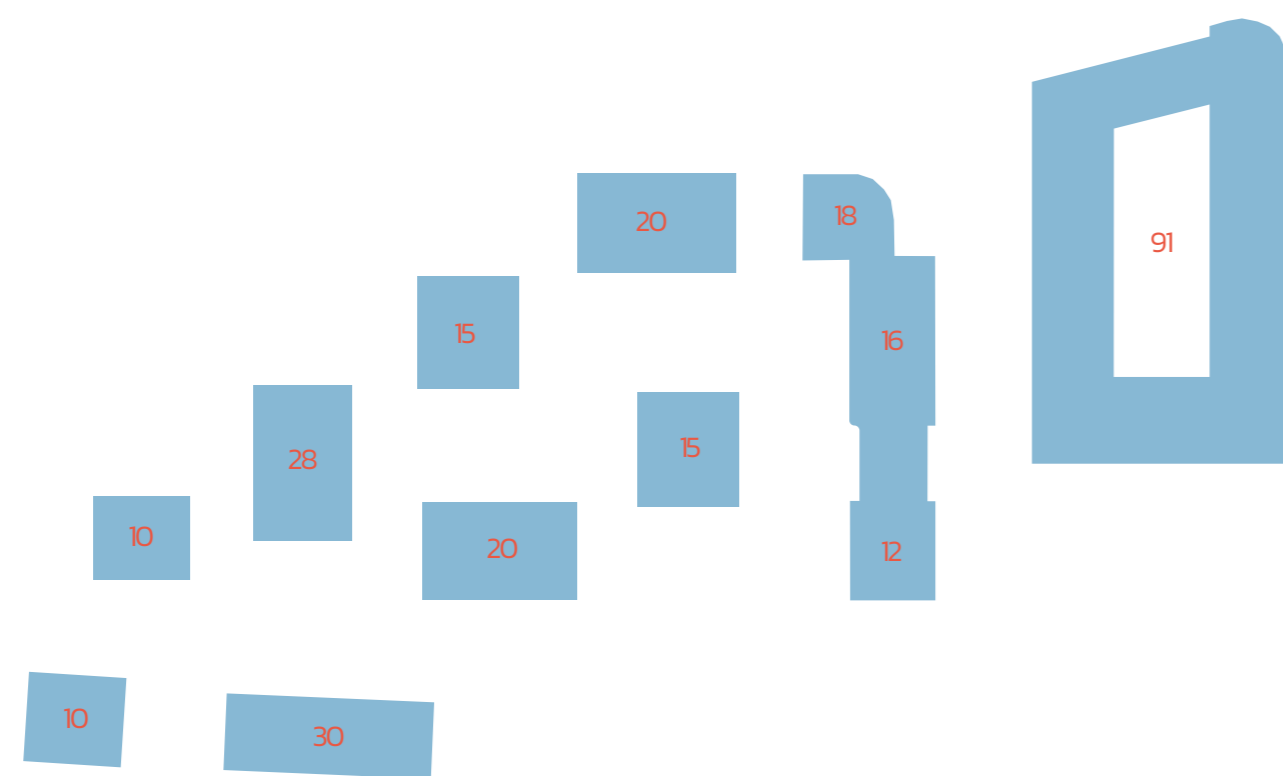
pohled severní





– 012 –

balance a konstrukční řešení



celkový počet navržených bytů v jednotlivých bytových domech

celková výměra navrhovaného území:		2,4 ha	
zastavěná plocha:	blok:	2531 m ²	
	obytný soubor:	3526 m ²	
celkový počet bytových jednotek:	blok:	92	
	obytný soubor:	194	
velikosti bytových jednotek:	blok:	1KK	23
		2KK	18
		3KK	29
		4KK	22
	obytný soubor:	1KK	49
		2KK	49
		3KK	88
		4KK	8
počet parkovacích míst:	blok:	152	
	obytný soubor:	226	

Celý nosný systém je navržený jako železobetonový skelet, doplněný vyzdívkovým zdívem a tepelnou izolací z minerální vaty. Železobetonový skelet umožní větší variabilitu dispozic a zároveň zajistí i snadnější využití objektů v budoucnu, postará se o udržitelnost objektů i v době, kdy už se nebudou využívat k bydlení. Objekt podzemního parkování rozkládající se pod celým obytným souborem i druhé parkování pod blokem budou provedeny z vodostavebního betonu tloušťky 600 mm. Objekt bude založený na pilotách a stavební jáma bude zajištěna pilotovou stěnou kvůli vysoké hladině podzemní vody v území. V podzemním parkování se dále nacházejí technické místnosti některých objektů a sklepní kóje pod každým z bytových domů, také je zde bude řešeno vsakování dešťové vody. Zbylé technické místnosti se nachází v INP a jsou v nich umístěny zásobníky teplé vody, elektrorozvaděče a ostatní rozvody. Objekty budou vytápěny za pomoci tepelných čerpadel.

Obálku bytových domů tvoří odvětrávaná fasáda, která díky cirkulujícímu vzduchu odvádí přebytečnou vlhkost do vnějšího prostředí a snižuje se tak vznik plísní. Zároveň v letních měsících zabraňuje přehřívání objektů. Kvůli možnému přehřívání jsou na jižní fasády umístěny zabudované venkovní žaluzie. Ploché střechy většiny bytových domů jsou navrženy jako zelené a jsou doplněné o fotovoltaické panely.

Celkový vzhled bytových domů byl navržen v souladu s daným místem, nacházíme se v průmyslové čtvrti, kde i v okolí převládá cihla jako prvek na fasádách. Zároveň se ve svém návrhu propojují dané územím s nově navrženým areálem Mosilany, proto jsem se snažila respektovat celkový vzhled nové čtvrti.

Na pozemku jsou navrženy vyvýšené plochy umožňující zde zasazení vzrostlejší zeleně, zároveň jejich okraj má dřevěné obložení a nahrazuje tak mobiliář v souboru.

— 013 —

konstrukční detaily

S1

dlažba
lepicí tmel
hydroizolační stěrka
betonová mazanina
tepelná izolace EPS
betonová mazanina
penetrační nátěr
nosná ŽB konstrukce

10 mm
5 mm
2 mm
50 mm
150 mm
50 mm
200 mm

S5

nášlapná vrstva – dřevěné lamely
mirelon
litá anhydritová podlaha
separační vrstva – PE fólie
kročejová izolace EPS
penetrační nátěr
nosná ŽB konstrukce
vnitřní vápenocementová omítka

10 mm
50 mm
100 mm
200 mm
10 mm

S2

vegetace
střešní substrát
nopová fólie
hydroizolační fólie dekplan
separační vrstva – netkaná textilie
tepelná izolace EPS
spádové klíny EPS
parozábrana 1x NAIP SBS
penetrační nátěr
nosná ŽB konstrukce

300 mm
5 mm
200 mm
120 – 40 mm
5 mm
200 mm

S6

terasová prkna
hliníkový kotvící systém
rektifikační terče
hydroizolační pásy 2x
spádové klíny EPS
parozábrana 1x NAIP SBS
penetrační nátěr
nosná ŽB konstrukce
vnější vápenocementová omítka

22 mm
60–140 mm
5 mm
100–170 mm
5 mm
200 mm
10 mm

S3

vegetační vrstva – extenzivní zeleň
ochranná filtrační vrstva – geotextilie
drenážní vrstva
hydroizolace 2x NAIP SBS
tepelná izolace EPS
spádové klíny EPS
parozábrana 1x NAIP SBS
nosná ŽB konstrukce
vnitřní vápenocementová omítka

60 mm
5 mm
200 mm
120 – 40 mm
5 mm
200 mm
10 mm

legenda hmot



železobeton



tepelná izolace EPS



štěrka

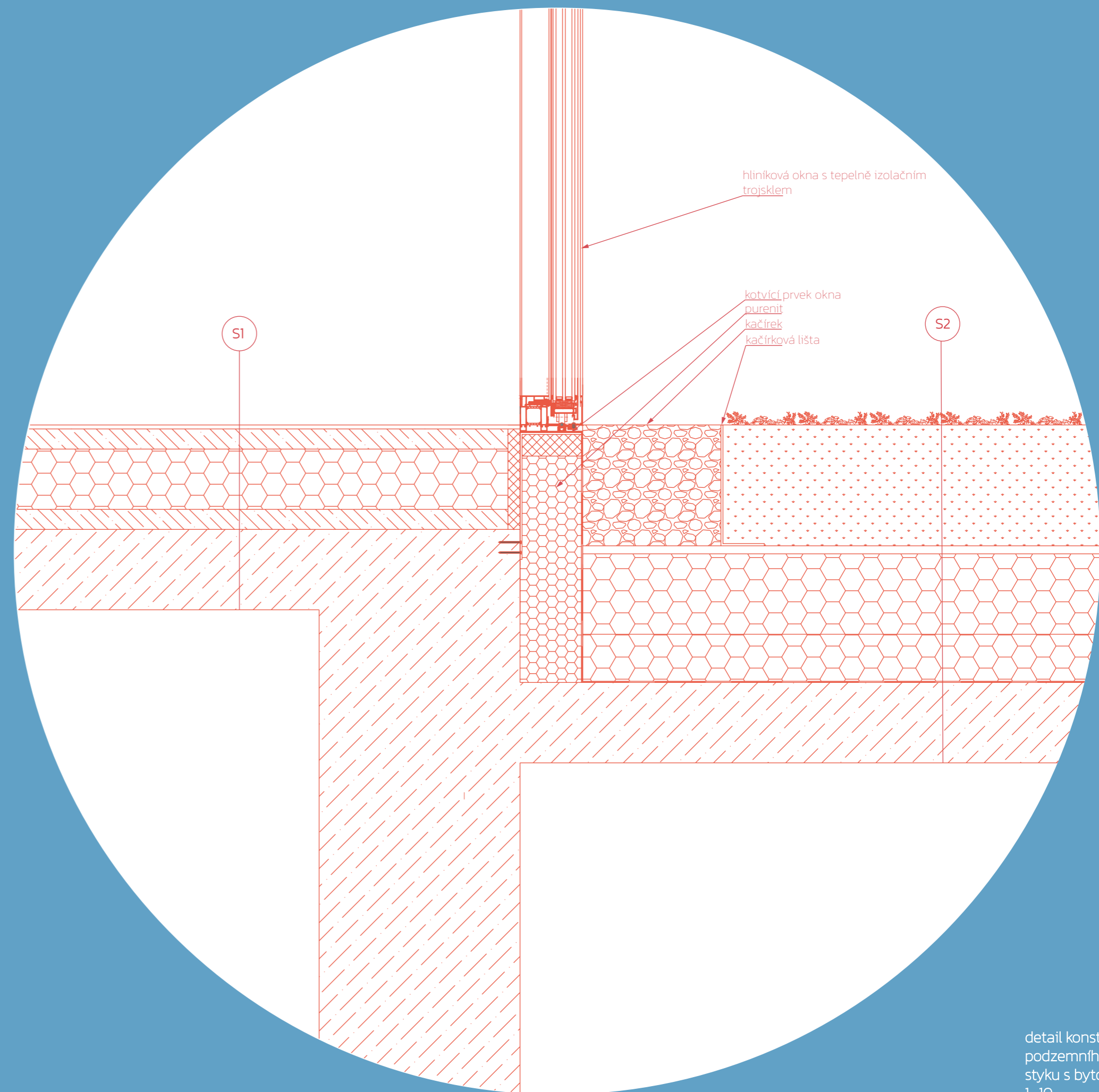


zemina

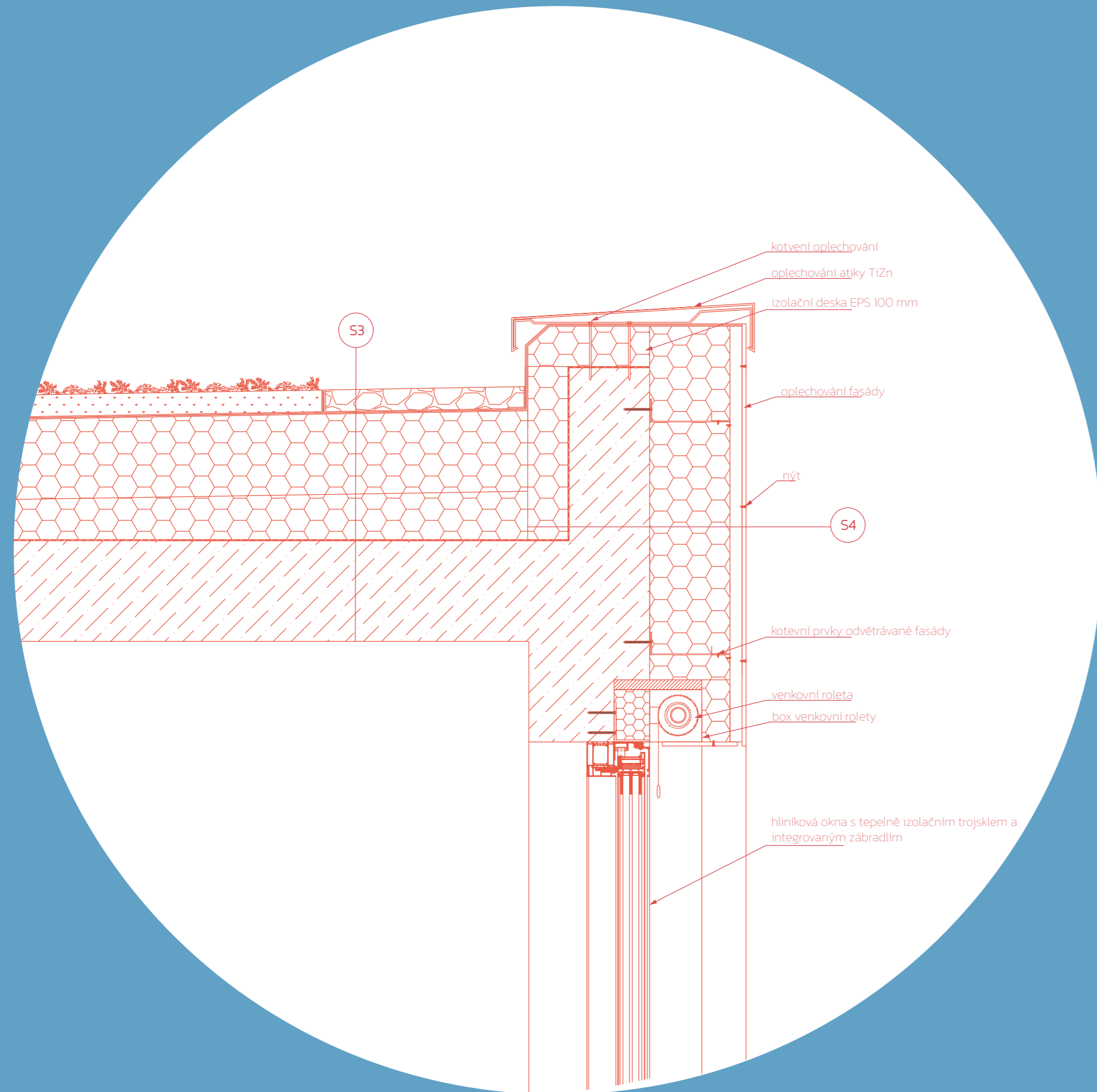
S4

plechový fasádní obklad
vzduchová mezera
tepelná izolace EPS
nosná ŽB konstrukce
parozábrana 1x NAIP SBS
tepelná izolace EPS

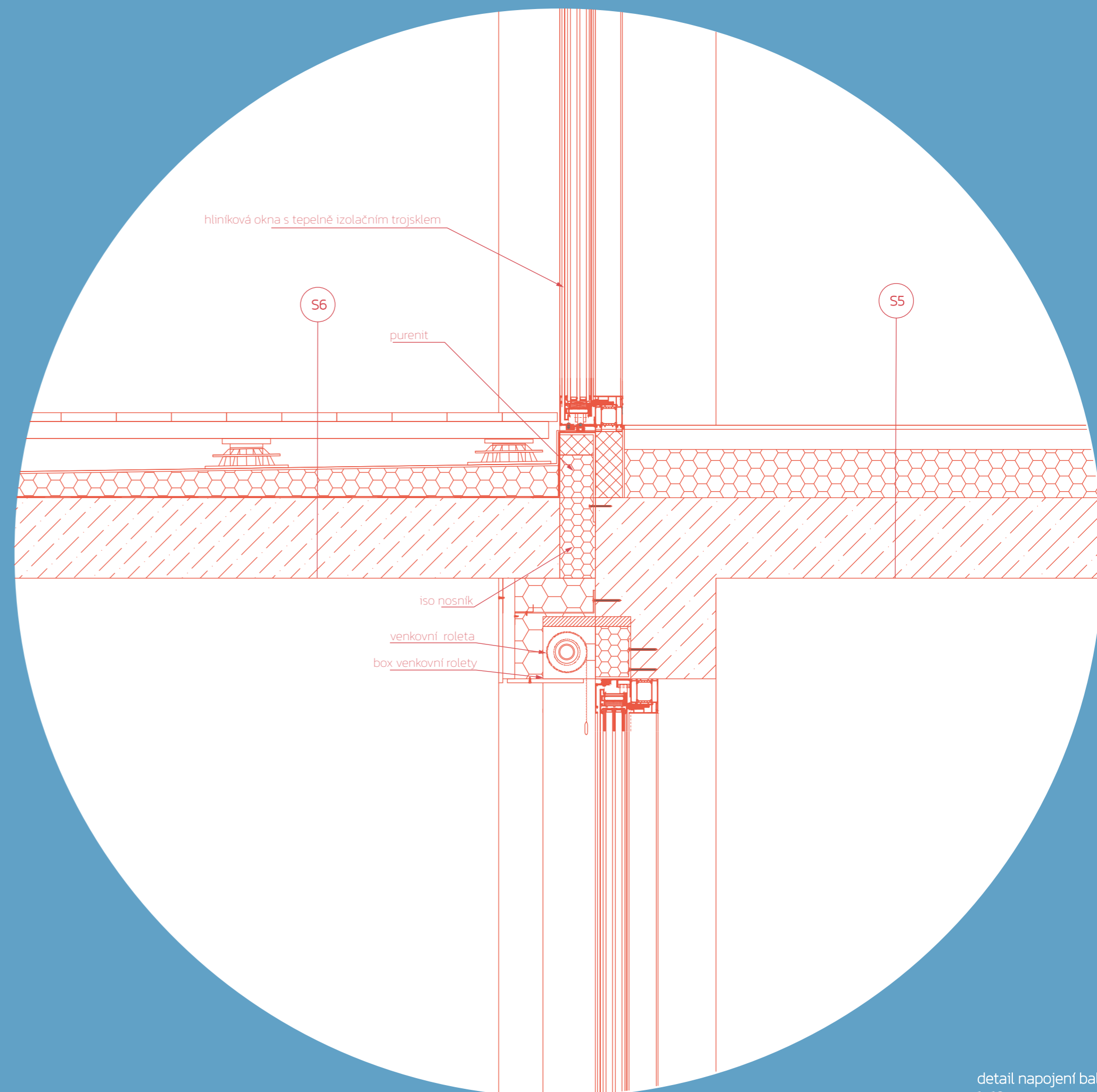
30 mm
200 mm
200 mm
5 mm
100 mm



detail konstrukce střechy
podzemního parkování a
styku s bytovým domem
1:10



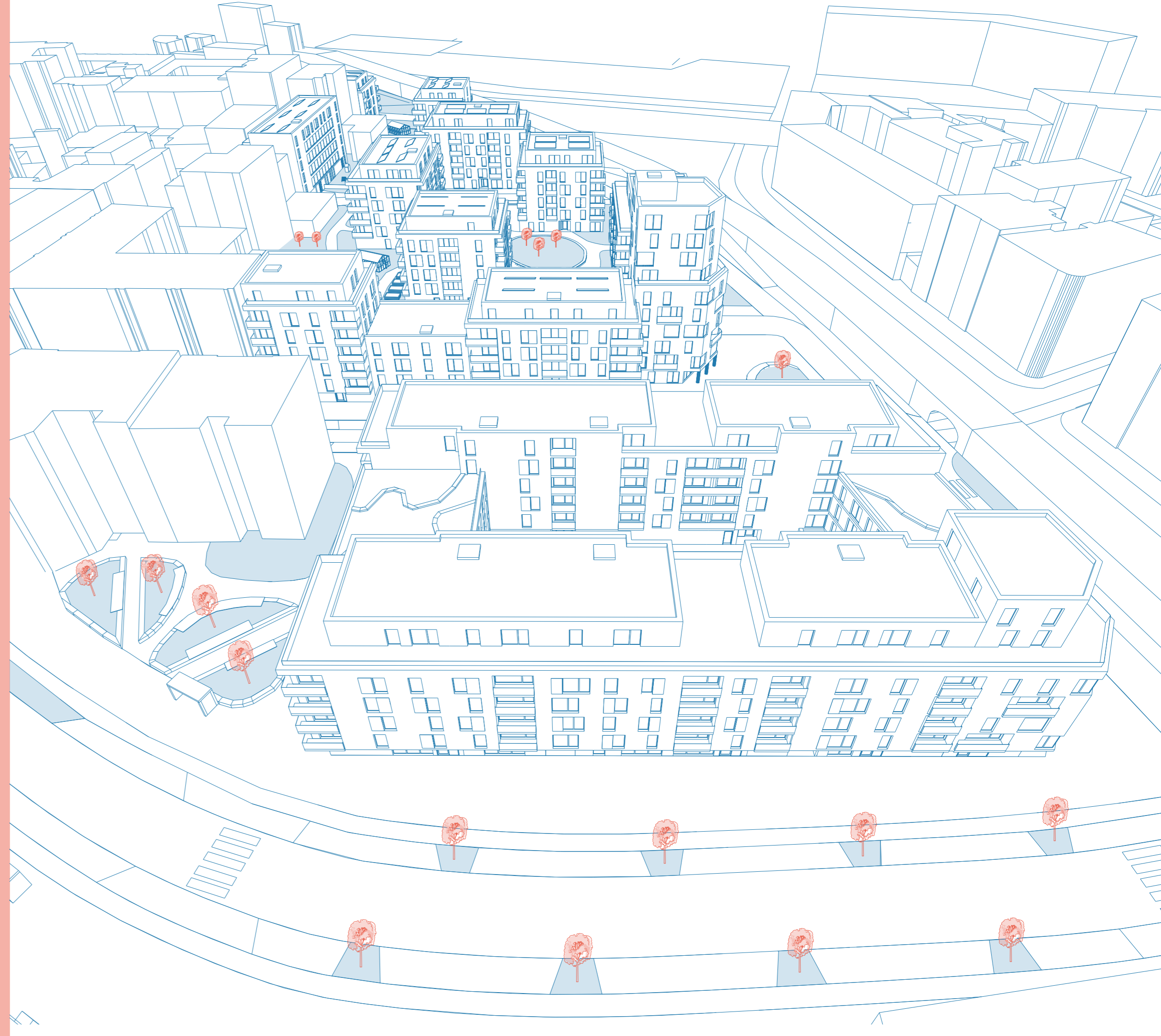
detail atiky
1:10

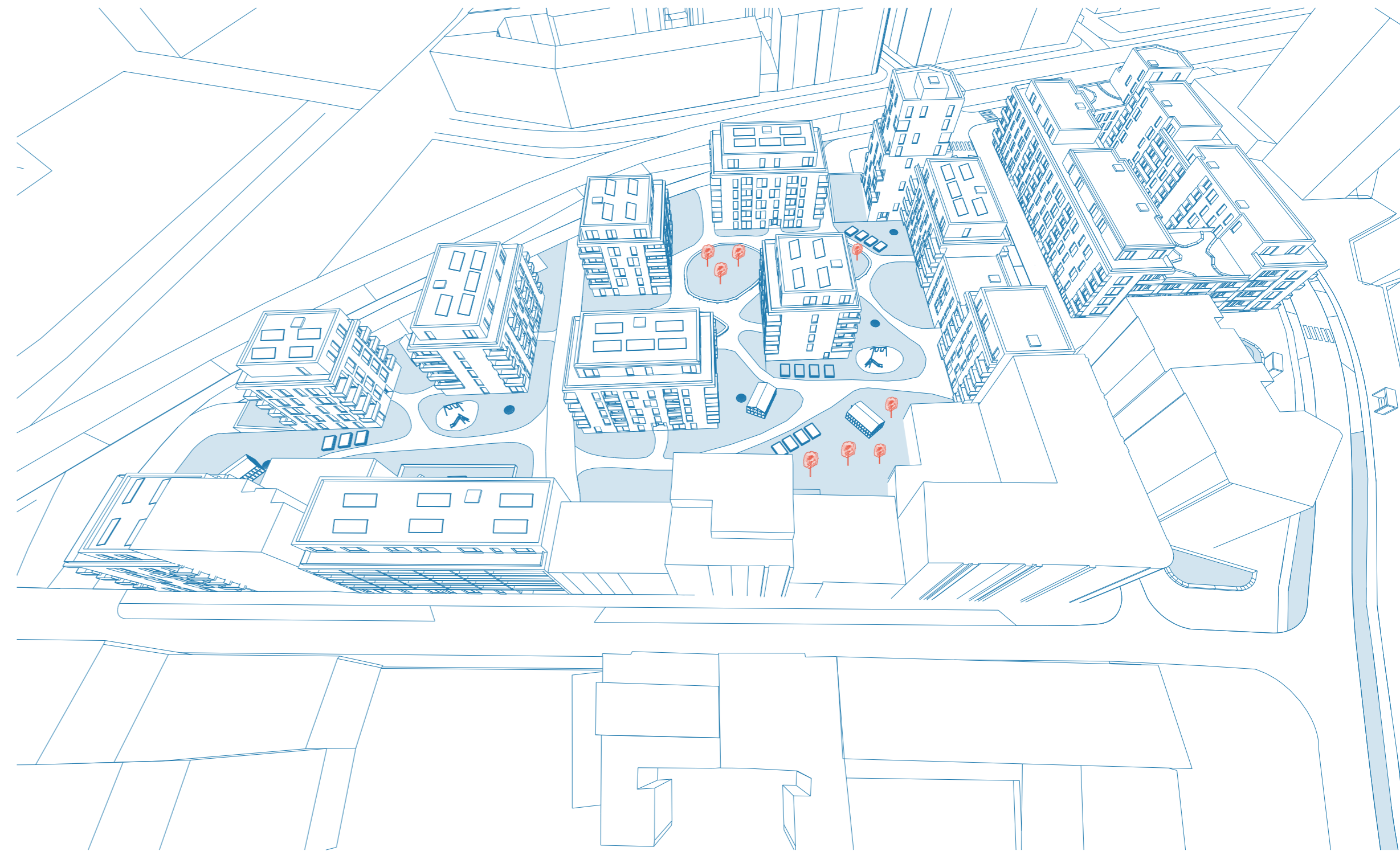
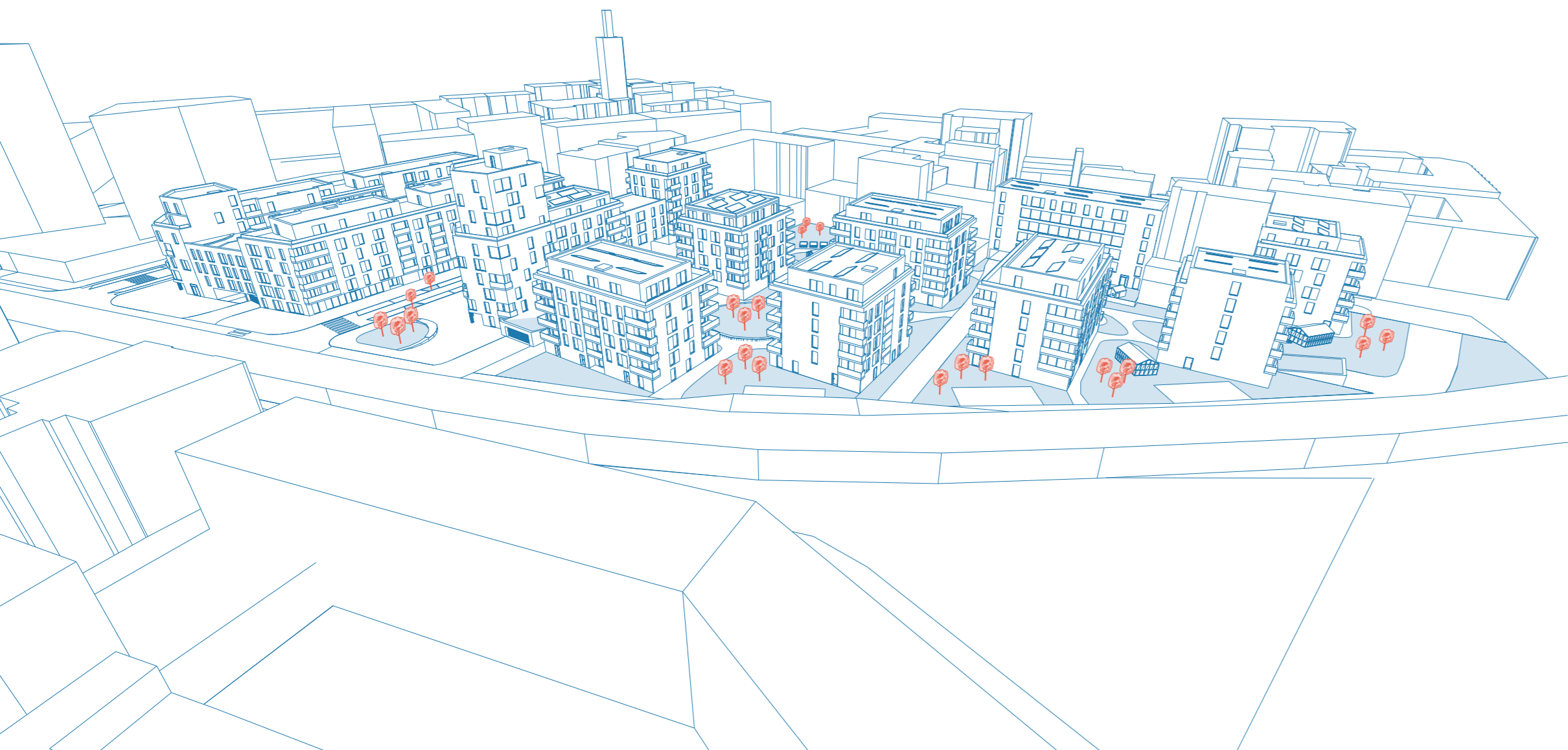


detail napojení balkonu
1:10

-014-

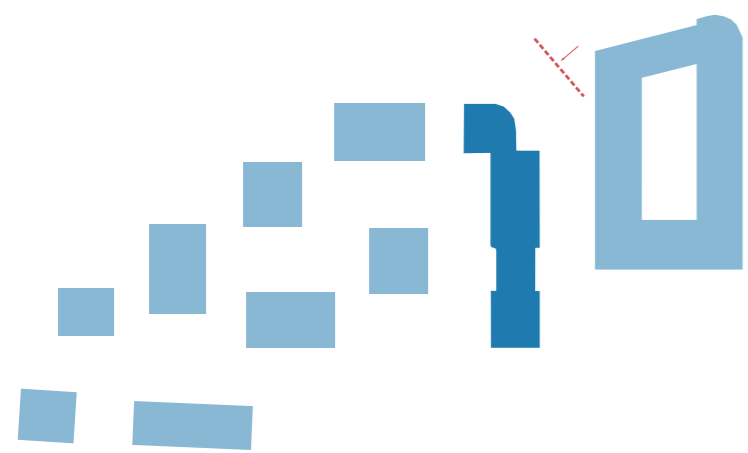
axonometrie





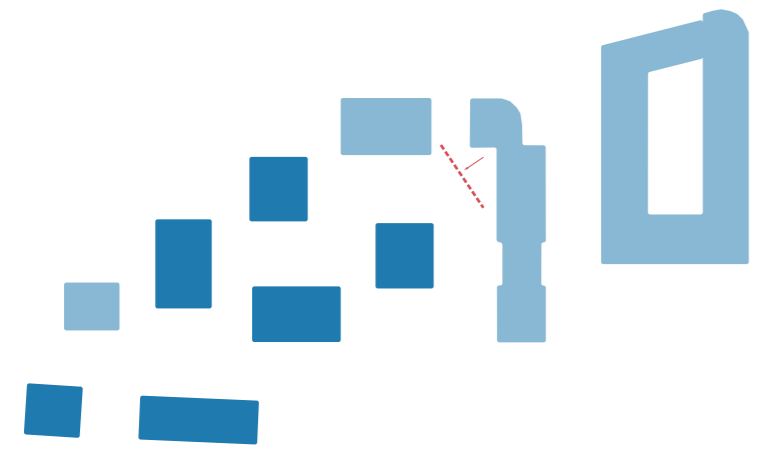
– 015 –

vizualizace



pohled na nároží ulice Vlhké





pohled do bytového souboru





pohled na blok a průchod do ulice Vlhké z nové Brněnské třídy





pohled na obě nároží



– 016 –

zdroje

zdroje:

[1] Škoulová, T., BYTOVÁ KRIZE: JAK SE MŮŽEME INSPIROVAT STO LET STARÝMI PROJEKTY. Available at: <https://art.ceskatelevize.cz/inside/bytova-krize-jak-se-muzeme-inspirovat-sto-let-starymi-projekty-wyi5p> [Accessed May 5, 2023].

[2] Anon., Participativní bydlení. Participativní bydlení. Available at: <https://participativnibydeni.cz/participativni-bydeni/> [Accessed May 5, 2023].

[3] Vítková, E., Participativní bydlení je reálné: zkušenosti z jiných měst jsou pozitivní. Available at: <https://moderniobec.cz/participativni-bydeni-je-realne-zkusenosti-z-jinych-mest-jsou-positivni/> [Accessed May 5, 2023].

[4] Houser, L., Vypadá to nadějně!. Available at: <http://www.baugruppe.cz/index.php?page=baugruppe.cz> [Accessed May 5, 2023].

[5] Svitáková, J., Město Brno aktualizovalo podmínky pro zájemce o družstevní byty. Available at: <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/2277-mesto-brno-aktualizovalo-podminky-pro-zajemce-o-druzstevni-byty> [Accessed May 5, 2023].

[6] Kovařík, T., Princip baugruppe jako lék na bytovou krizi. Připravuje se i v ČR. O co jde?. Available at: <https://www.estav.cz/cz/9542.princip-baugruppe-jako-lek-na-bytovou-krizi-pripravuje-se-i-v-cr-o-co-jde> [Accessed May 5, 2023].

[7] Czechinvest, Vše co potřebujete vědět o prostředí brownfieldů. Available at: <https://www.brownfieldy.cz/o-brownfeldech/> [Accessed May 5, 2023].

Územní plán města Brna dostupný z: <https://data.brno.cz/>

Diplomová práce 2023

Architektura v čase bytové krize
Bytový soubor Vlhká

autor| Bc. Pavla Mičková
vedoucí práce| Ing. arch. Jan Kratochvíl

