

Zadání diplomové práce

Číslo práce:	FA-DIP0047/2022
Ústav:	Ústav zobrazování
Studentka:	Bc. Dominika Richnavská
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 architektky.

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: 8.5.2023

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

-----	-----	-----
Bc. Dominika Richnavská 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

ABSTRAKT

Cieľom diplomovej práce je návrh obytného súboru na území mesta Brna, ideálne na mieste brownfieldu alebo na nevhodne využívanom pozemku ako napríklad záhradkárska kolónia. Návrh má zohľadniť trendy v oblasti bývania a staveľstva a taktiež ponúknuť riešenie aktuálnych spoločenských problémov. Ako vybrané územie pre diplomovú prácu som zvolila záhradkársku oblasť na Žlutom kopci, ktorá sa nachádza v pomerne malej vzdialenosti od centra mesta. Na danom území už vznikajú nové štúdie a projekty pre lepšie využitie jeho potenciálu a celkové sprístupnenie. V projekte sa zameriavam na alternatívny spôsob výstavby baugruppe, ktorý je známejší v susedných krajinách, no otvára nám cestu k zaujímavým riešeniam bývania v protiklade k developerskej výstavbe. Obyvatelia tak majú možnosť vytvoriť si individuálne riešenia, ktoré budú vyhovovať každému z nich a zároveň nájsť kompromis pre spoločné nažívanie v mieri a spokojnosti. Územie z väčšej časti tvoria byty, nájdeme tam však aj menšie prevádzky ako posilovňa, coworking a pod. Doplnením vonkajších aktivít, ihrísk a posedení je dotvorený celok participatívneho bývania so silnými sociálnymi väzbami.

Kľúčové slová: baugruppe, bytová kríza, participácia, sociálne väzby, záhradkárske oblasti

ABSTRACT

The aim of the diploma thesis is to design a residential complex on the territory of the city of Brno, ideally on the site of a brownfield or on an inappropriately used land such as a horticultural land. The design should take into account trends in housing and construction and also offer solutions to current social problems. As the selected area for the thesis I have chosen the gardening complex on Žlutý Kopec, which is located at a relatively short distance from the city centre. New studies and projects are already being developed in the area to better use its potential and to make it more accessible. In the project, I am focusing on an alternative way of building - baugruppe, which is better known in neighboring countries but offers us a chance to find interesting housing solutions in contrast to development projects. That gives residents the opportunity to create individual solutions that suit each of them while finding a compromise for living together in peace and contentment. The area mostly consists of flats, but we can find there also smaller premises such as gym, coworking, etc. The addition of outdoor activities, playgrounds and sitting areas completes the whole of participatory living with strong social ties.

keywords: baugruppe, housing crisis, participation, social ties, horticultural areas

RICHNAVSKÁ, Dominika. Architektura v čase bytové krize [online]. Brno, 2023 [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/150675>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, Ústav zobrazování. Vedoucí práce Jan Kratochvíl.

POĎAKOVANIE

Rada by som poďakovala vedúcemu práce Ing. arch. Janovi Kratochvílovi za jeho rady a v prípadoch núdze konzultácie aj po večerníčku. Taktiež Ing. Stanislavovi Mikešovi za odborné rady a ústretový prístup, Ing. Martinovi Všetěčkovi, Ph.D. za pomoc pri dopravnom riešení a v neposlednom rade Ing. arch. Eve Eichlerovej a Ing. arch. Zdenkovi Eichlerovi, za to, že si našli čas na počiatočnú konzultáciu územnej štúdie.

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

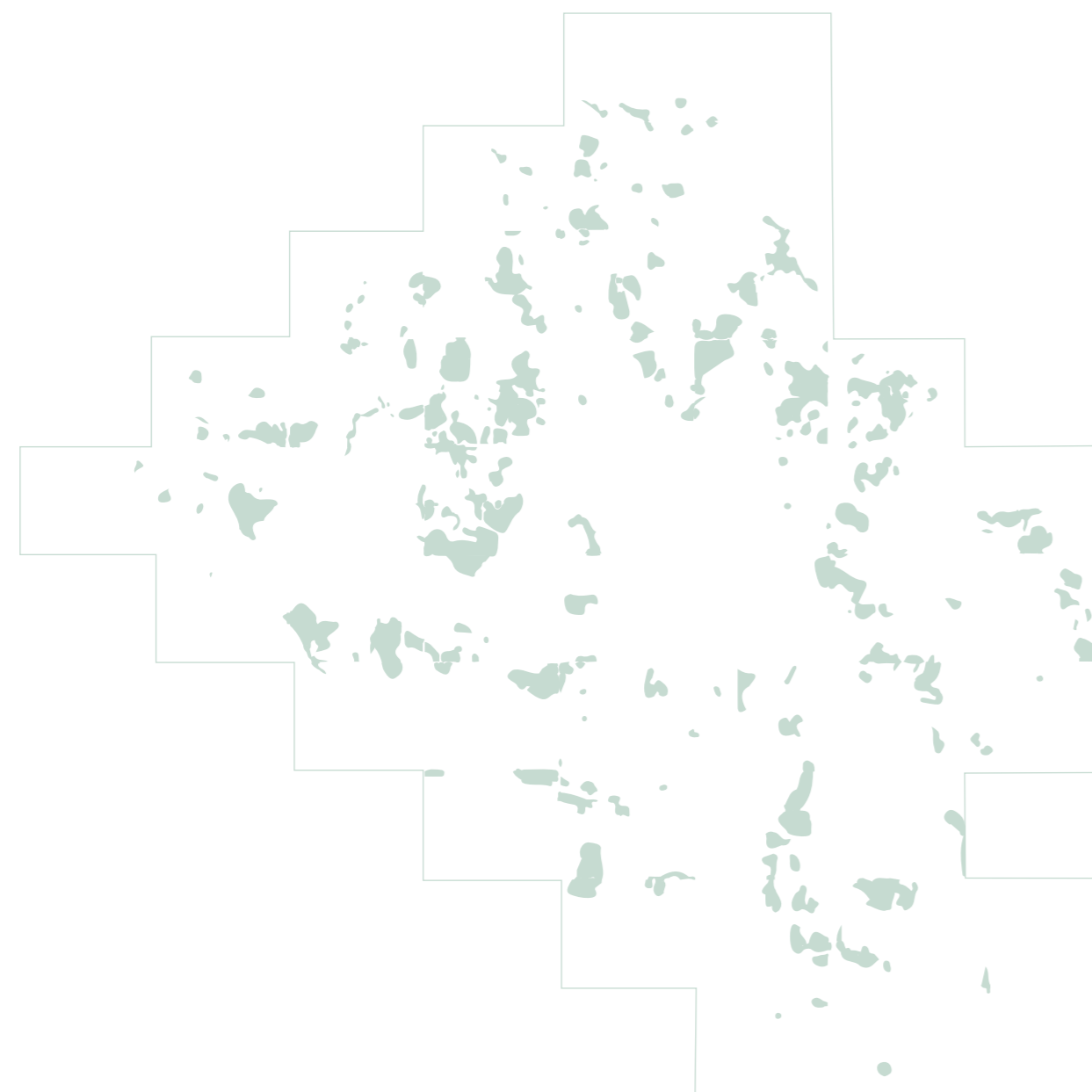
Čestne prehlasujem, že som diplomovú prácu vypracovala samostatne pod vedením vedúceho práce, a všetky použité podklady sú uvedené.

V Brne, 8.5.2023

.....
Bc. Dominika Richnavská

OBSAH

úvod	2
záhradkárskooblasti.....	2-3
formy bývania.....	4-7
referencie.....	8-11
analýzy	14
história.....	14-17
súčasnosť a širšie vzťahy.....	18-19
terén a zeleň.....	20-21
Park Žlutý kopec.....	22-23
územná štúdia Žlutý kopec.....	24-25
územný plán.....	26-27
majetkové pomery.....	28-29
doprava.....	30-31
občianska vybavenosť.....	32-33
limity, problémy.....	34-35
hodnoty.....	36-37
swot.....	38
fotky súčasnosť.....	39
koncept	42
hmotovýkoncept.....	42-43
koncept územie.....	44-45
návrh	48
širšie vzťahy.....	48-49
situácia, bilancie.....	50-51
rezy územím.....	52-53
materiálové riešenie.....	54-55
domy A.....	56-63
domy B.....	64-73
domy C.....	74-83
dom D.....	84-91
detaily.....	92-93
rez fasádou.....	94
vizualizácie.....	96-107
textová časť	110
zdroje	114



ZÁHRADKY V BRNE

Záhradkárské kolónie majú na území Brna dlholetú tradíciu, k danej téme bolo vytvorených mnoho dokumentov a analýz. Staršie generácie si odjakživa pestovali ovocie a zeleninu a trávili čas staraním sa o záhradu. V posledných rokoch však dochádza k zmenám z dôvodu socioekonomického vývoja spoločnosti a dané územia sa využívajú aj k iným účelom, ako bolo primárne určené. Dnes sa lokality využívajú k rekreačným účelom – grilovanie, oddych pri bazéne a pod., v atraktívnejších lokalitách sa rozvíja výstavba rekreačných objektov, ktoré sú často využívané pre trvalé bývanie. Výstavba je často nelegálna a potlačuje sa pestovateľské využitie záhrad, taktiež to zvyšuje nároky na infraštruktúru a obsluhu územia.

Záhradkárské oblasti tvoria 1 185 ha a podľa katastru sa tam nachádza takmer 7 tisíc objektov, z toho 700 nelegálnych a veľa nelegálne rozširovaných.

Na základe analýz atelieru ERA pre mesto Brno vyplýva, že 44% záhradkárskych lokalít je využívaných ako záhradky, 33% sa využíva pre krátkodobú rekreáciu a 23% sledovaných lokalít vykazuje znaky prechodu k inému využitiu pozemku.¹

Na území Žltého kopca prevládajú väčšinou záhrady s drobnými stavbami a prístreškami.

HYPOTÉKA
SPOLUBÝVANIE
ZDIELANIE
AKO BUDEME BÝVAŤ?
SAMO
CENY BYTOV
INFLÁCIA
AKO TO BUDEME SPLÁCAŤ?
SAMOSTATNOSŤ
KDE BUDEME BÝVAŤ?
SPOLUBÝVANIE
BUDEME SPLÁCAŤ?
BÝVAŤ?
CENY BYTOV
HYPOTÉKA
INFLÁCIA

formy bývania



vlastnícke



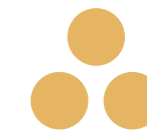
nájomné



družstevné



spolkové



iné

Brno ovládli developerské projekty a ich ekonomická činnosť, a novým nápadom a spôsobom sa otvárajú dvere až vtedy, keď sa niečo udeje. V iných krajinách však už dlho fungujú alternatívne spôsoby výstavby/bývania a mestá sa snažia čo najviac pomáhať ľuďom, aby na prijateľné bývanie dosiahli. V ČR sa zatiaľ začínajú robiť postupné kroky pre vylepšenie situácie. Mnoho mladých ľudí si nemôže dovoliť bývanie v centre alebo v blízkosti centra a tak sú nútení sa sťahovať z mesta na periférie, a tí, čo by si to dovoliť mohli zasa nevedia nájsť vhodný pozemok v spleti brownfieldov a nevhodne využívaných plôch. Zákony a pravidlá sú zaseknuté v dobe minulej, no svet ide ďalej, všetko sa mení a posúva vpred. Príklady máme aj v okolitých štátoch ako je Nemecko alebo Rakúsko, ba aj Praha už zavádza nové pravidlá, ktoré môžu posunúť nielen architektúru, ale aj sociálne spolužitie na ďalšiu úroveň. Kto by nechcel svet, kde nemusí byť izolovaný medzi štyrmi stenami, ale môže sa socializovať a žiť spoločne v komunite blízkych ľudí..

V diplomovej práci som sa zamerala na participatívne spolkové bývanie/baugruppe. Daný pozemok je priestorom medzi Masarykovou štvrťou s nízkou zástavbou domov, pivovarom, onkologickým ústavom a začínajúcou blokovou výstavbou centrálnej časti na východnej strane. Bytové domy teda tvoria prechod medzi týmito územiami. Na svažitom pozemku navrhujem menšie domy so 4-7 bytovými jednotkami, vhodné pre výstavbu baugruppe, kde obyvatelia môžu zdieľať rôzne priestory, strešné terasy a vytvárať tak silnejšie sociálne vzťahy.

nájomné bývanie

Nájomné bývanie je rozšírený typ bývania, pre ľudí, ktorí si nemôžu dovoliť vlastníť nehnuteľnosť alebo si jednoducho nechávajú otvorené dvere a vlastníť niečo by bolo príliš veľkým záväzkom. Medzi výhody patrí flexibilita, kedy je možné byť opustiť v pomerne krátkom čase, a tak sa dá presťahovať napríklad za lepšou pracovnou ponukou. Na druhej strane je tu však neistota, že prenajímateľ zmluvu nepredáži ak bude potrebovať byt pre seba, alebo bude zvyšovať nájomné. Zároveň si byt nemôžeme upraviť podľa svojich predstáv a závisí to od majiteľa. Asi najväčšou nevýhodou je vkladanie peňazí do niečoho, čo nakoniec nie je naše. Táto forma je vhodná ak potrebujeme prechodné bývanie, alebo chceme vyskúšať rôzne lokality a typy bývania.

družstevné bývanie

Forma bývania pre mladých, ktorí chcú neskôr bývať vo svojom, ale majú problém hrať tržnú cenu bytu. Funguje to tak, že mesto s dvoma spoločnosťami vlastnými mestom založí družstvo, a ako svoj vklad použije projektovú dokumentáciu pre výstavbu, zriadi sa právo stavby. Družstvo si následne vezme úver v banke a nechá postaviť bytové domy. Po kolaudácii môžu do družstva vstupovať členovia, ktorí vložia počiatočný členský vklad a následne môžu byť užívať a platiť družstvu nájomné, z ktorého bude vyplácať úver banke (minimálne 30 rokov).

Na rozdiel od developerskej výstavby družstvo poskytuje byty za nákladové ceny a úver si neberú na seba družstevníci, ale získa ho za výhodnejších podmienok družstvo. Je to však obmedzené – určené je pre manželov, registrovaných partnerov, nezosobášených partnerov alebo samoživiteľov do veku 45 rokov, musia spĺňať príjmové limity a nesmú vlastníť nehnuteľnosť, ani mať na nejakej podiel.²

spolkové bývanie/baugruppe

Baugruppe je skupina ľudí, ktorí spoja svoje sily a financie na to, aby si postavili cenovo výhodný bytový dom podľa svojich predstáv. Na území Brna sa v januári 2022 schválil pilotný projekt v tejto forme, vzhľadom k neschváleniu územného plánu musí hľadať mesto nový pozemok pre realizáciu.³ Bežný byt na trhu postavený developerom odráža priemerný dopyt na trhu a cena zahŕňa okrem nákladov na stavbu aj maržu developera. V baugruppe je možnosť zaujímavých individuálnych riešení v spolupráci s architektom, ktoré realitný trh neponúka a zároveň cena býva aj o 25% nižšia. Mesto môže podporou týchto projektov stimulovať rozvoj bývania vo vytýpaných lokalitách.

Touto formou sa investuje do individuálneho riešenia podľa predstáv každého účastníka, nejde teda o typové projekty. Každý si môže vytvoriť vlastný štandard, pričom však musia fungovať určité pravidlá. Dom môže odpovedať súčasným trendom, s budúcimi susedmi je možné zdieľať strešnú terasu či spoločenskú miestnosť a pod. Ako väčšia skupina investorov je tu možnosť dosiahnuť na byt v lokalitách, ktoré by boli individuálne nad finančné možnosti. Do projektu sa vstupuje s konkrétnymi ľuďmi, ktorí majú rovnaký cieľ: dohodnúť sa a spoločne bývať. V bytových domoch, kde sa byty prenajímajú vznikajú často problémy v súžití susedov.⁴

Za posledných 15 rokov sa v mnohých nemeckých mestách stala táto forma bývania úspešnou stratégiou podpory bytovej politiky. Hamburg, Stuttgart alebo Mníchov aktívne podporujú vytváranie dostupného bývania pre rodiny v širšom centre nastavením politiky predaja pozemkov, poradenskou činnosťou a propagáciou projektov. V ČR tento model zatiaľ nie je všeobecne známy a mestá ho aktívne nepodporujú, vznikajú tu však pilotné projekty a snaha o presadenie tejto alternatívy je preukázateľná.⁴

Block+Void House

Architekti: Bundschuh Architekten
Lokalita: Berlín, Nemecko
Rozloha: 1 100 m²
Rok: 2017

Projekt sa nachádza na mieste bomardovanom počas vojny, ktoré sa neskôr používalo ako sklad pre časti Berlínskeho múru. Pozostáva z dvoch budov - v jednej sa nachádzajú rezidenčné a výstavné priestory zberateľa umenia a v druhej 6 loftových apartmánov. Bol postavaný formou kolektívneho stavebného projektu Baugruppe.

Koncept má vlastnosti voľne stojacich predmestských budov a typických berlínskych nájomných blokov, všetko vtiesené do hustého mestského kontextu, kde sú skúmané hranice medzi verejným a súkromným, spoločenským a intímnym.⁵



Baugruppe House

Architekti: No Architects
Lokalita: Praha, ČR
Rozloha: 130 m²
Rok: 2019

Projekt rekonštrukcie historického domu so záhradou pre tri rodiny s deťmi. Každé poschodie patrí jednej rodine, byty sú úplne oddelené a navrhnuté individuálne v duchu bývania každej z nich. V podzemí sa nachádzajú spoločné miestnosti ako práčovňa, pivnice a technické zázemie, nachádza sa tam tiež spoločná klubovňa.⁶

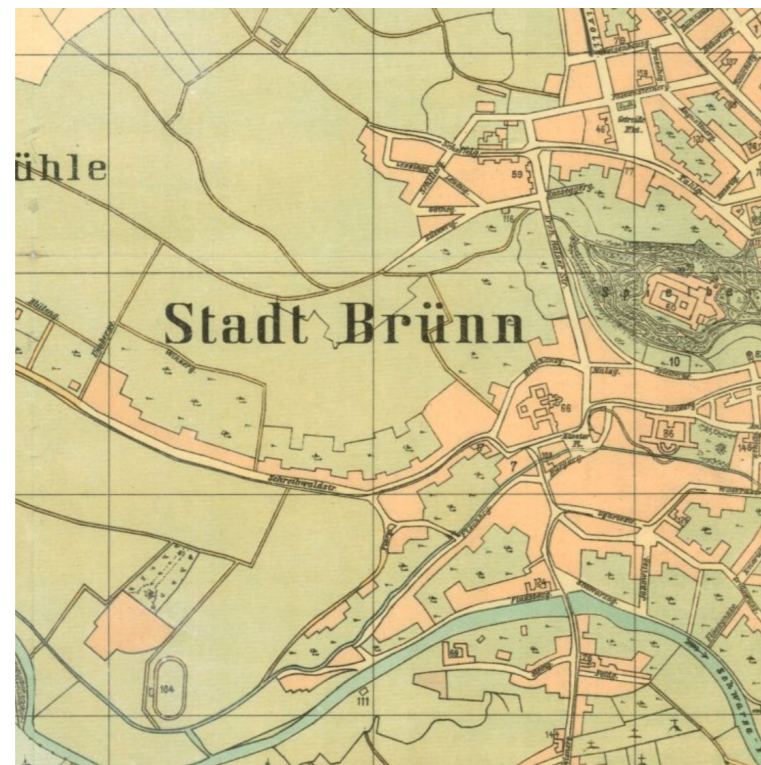




HISTÓRIA



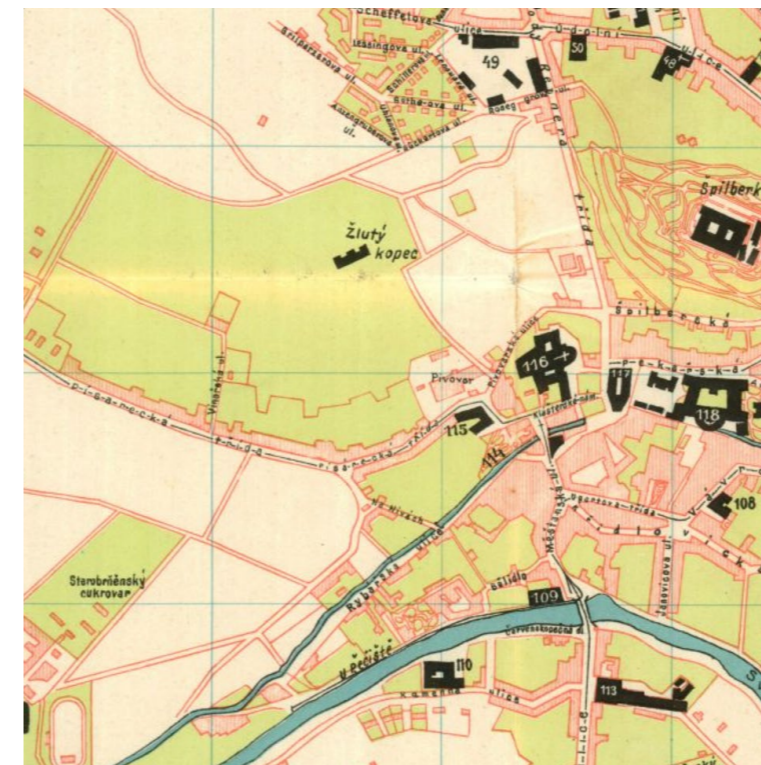
rok 1858



rok 1905



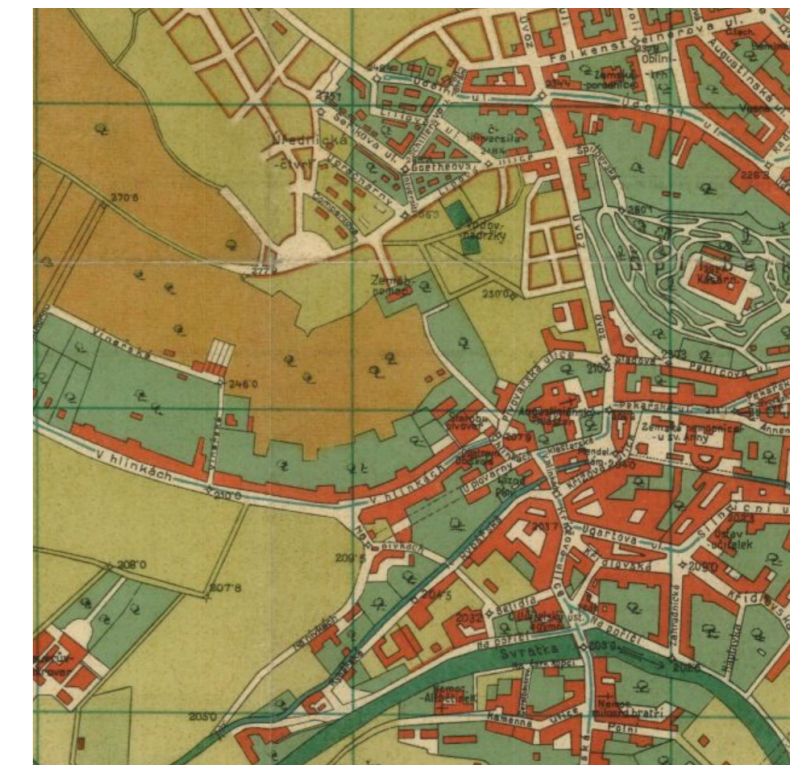
rok 1906



rok 1914



rok 1919



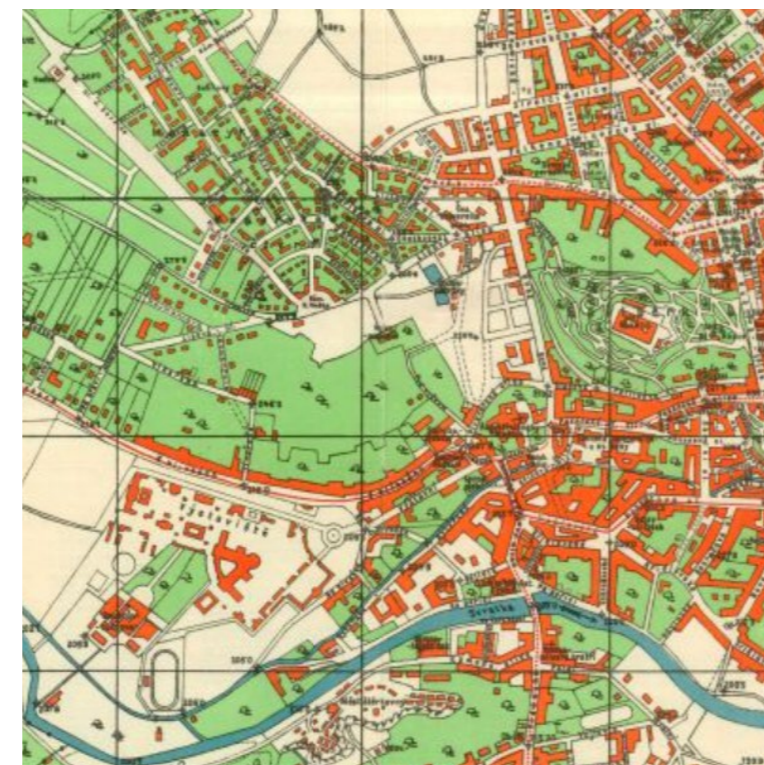
rok 1921



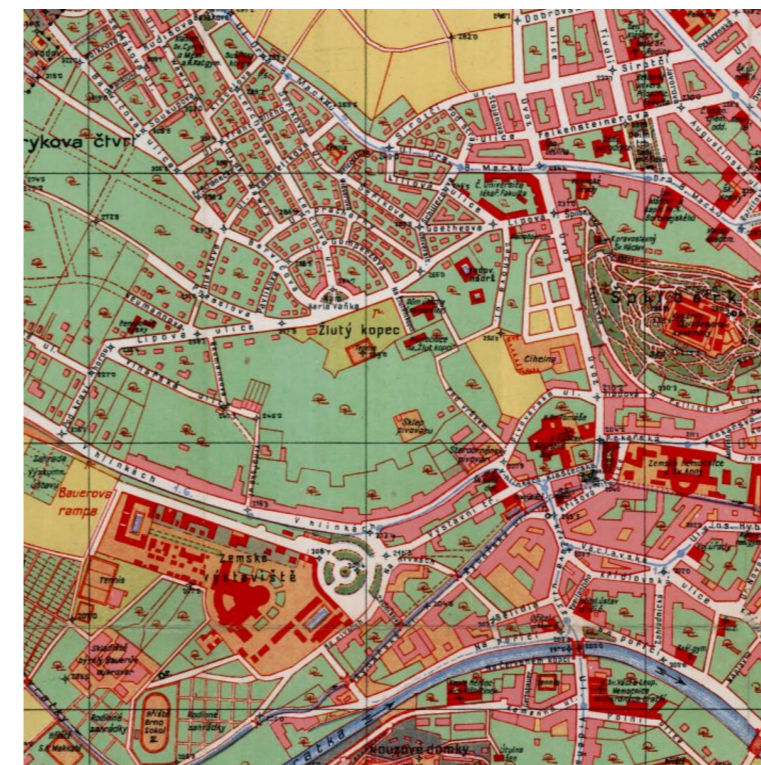
rok 1925



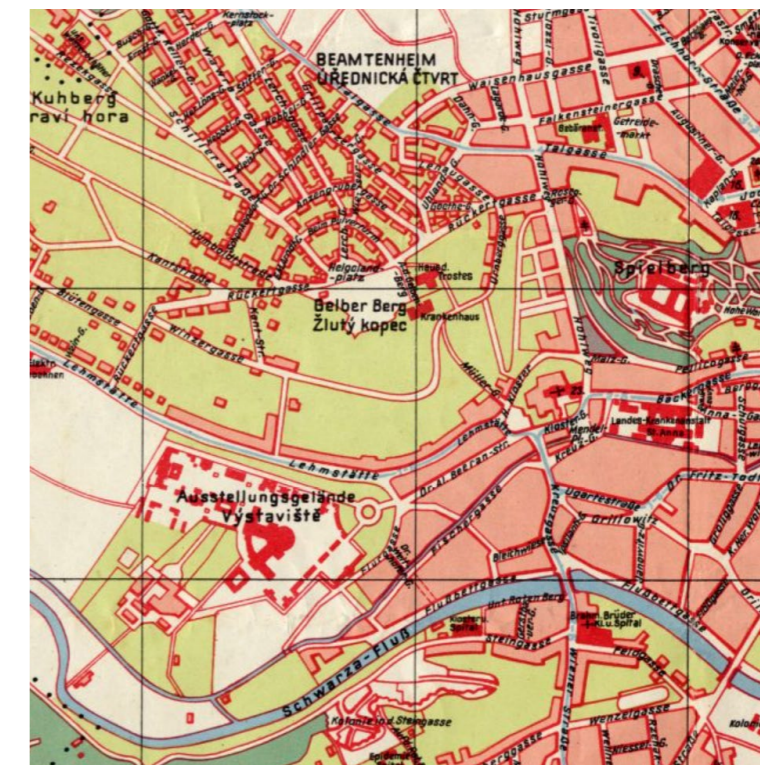
rok 1928 - Jančův plán



rok 1933



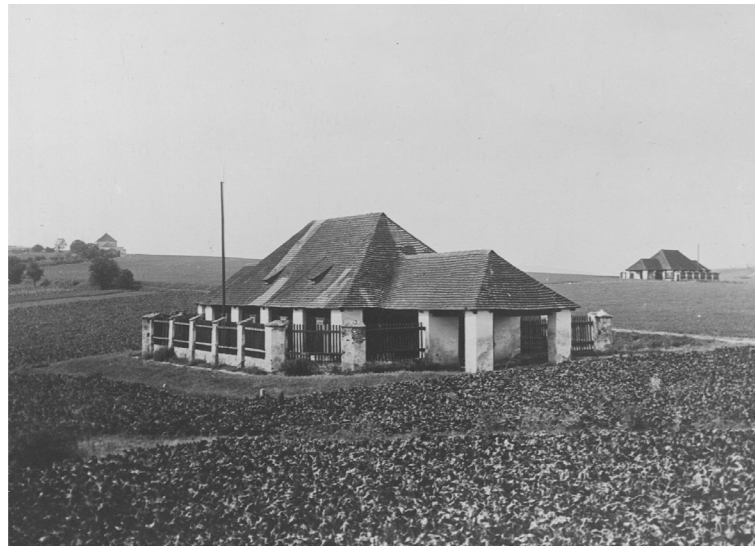
rok 1937 - Jančův plán



rok 1943



súčasnosť



1897 - prachárny na Žlutém kopci



kameňolom na Žlutém kopci



stavba vodojemu - pred rokom 1900

Oblasť starého Brna bola centrom Slovanského osídlenia, neskôr spojkou obchodných trás (Mendlovo námestí). Namiesto pivovaru sa tam nachádzala tehelná, ktorá vyrábala tehly z materiálu tamojších ílovitých pôd, ktoré sa nachádzajú po celom území Žlutého kopca. Pivovar na Mendlovom námestí bol založený až v roku 1872.

Od 14. do 20. storočia sa na svahu Žlutého kopca vysádzali predovšetkým sady a vinice. Množstvo viníc prispelo k budovaniu rozsiahlych sklepných priestorov, kde sa v minulosti vyrábalo, zrelo a skladovalo víno.⁷

Neskôr sa na úpätí Žlutého kopca začalo s výstavbou individuálneho či družstevného bývania vo forme záhradného mesta, dnes je táto štvrť nazvaná ako Masarykova. Centrom sa stalo Vaňkovo námestie, okolo ktorého sa vytvorila sieť radiálne centrických ulíc. Na týchto uliciach vznikala zástavba rodinnými domami a vilami. Na juhu, kde bol kopec prudkejší, ostal bez zástavby. Urbanistické koncepcie sa z dôvodu zložitej terénnej konfigurácie doposiaľ nerealizovali. Na okrajoch lokality vznikali ďalšie veľké areály a radová zástavba činžovými domami, čím sa celá uzavrela a mohla sa tak ďalej využívať k hospodárskym účelom, neskôr ako záhradkárská kolónia.⁸

SÚČASNOSŤ










ŠIRŠIE VZŤAHY



TERÉN A ZELEŇ

1:5 000



-  záujmové územie
-  významné zelené plochy
- 1 novo navrhovaný park
- 2 Tomešova stráň
- 3 záhrady Augustiánskeho kláštora
- 4 Park Špilberk
-  vrstevnice
-  rieka Svratka
-  skalný útvar Helgoland
-  významné solitérne stromy
-  výhľady

Záujmové územie sa nachádza v zložitých terénnych podmienkach. Od najvyššieho bodu územia k najnižšiemu terén klesá o cca 19m. Dĺžka tejto línie je 135m. V okolí sa nachádzajú významné zelené plochy a prvky (Helgoland, Krétsky chrbát), a taktiež významné výhľady. Niektoré z nich sú dnes neprístupné kvôli oplateným záhradkám. Geologické pomery - nachádzajú sa tam horniny ako zlepenca a pieskovce.

Rez A

250

m n.m.

240

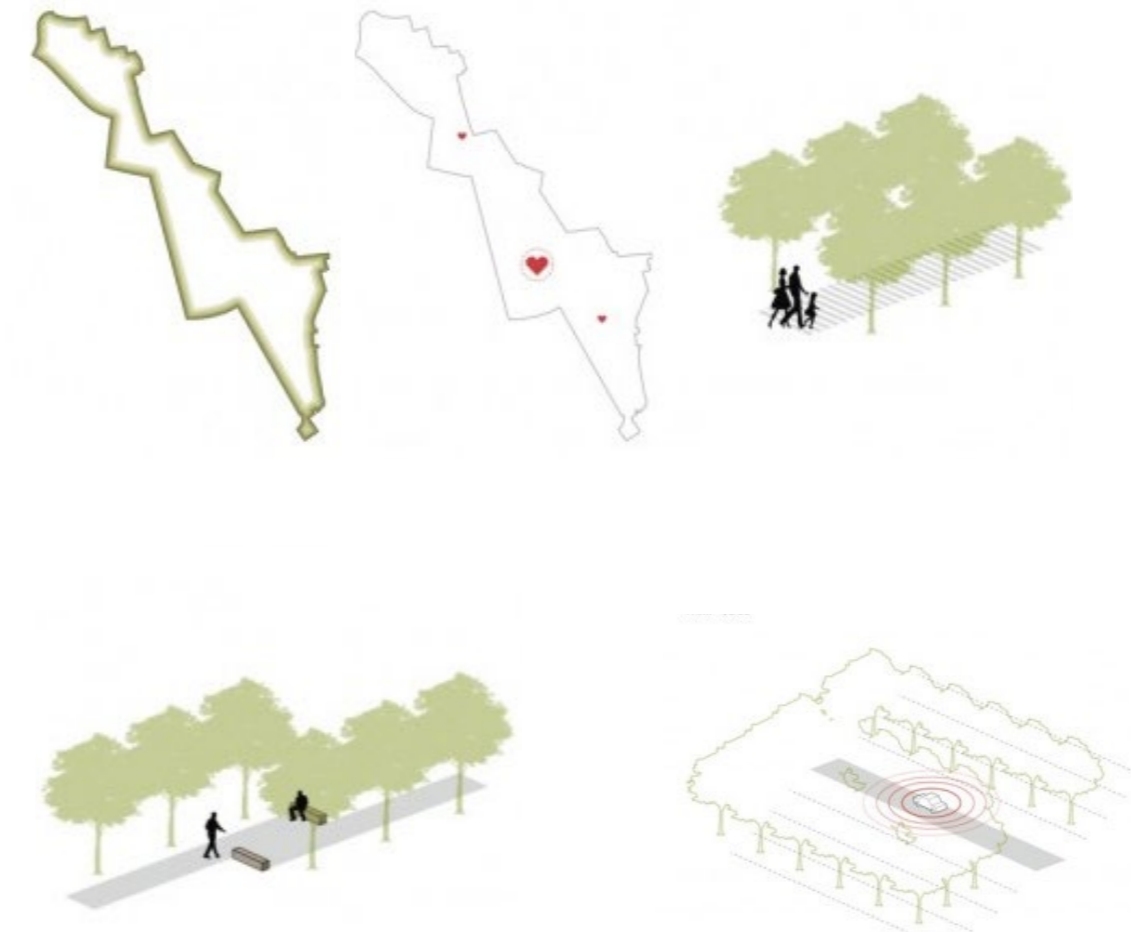
230



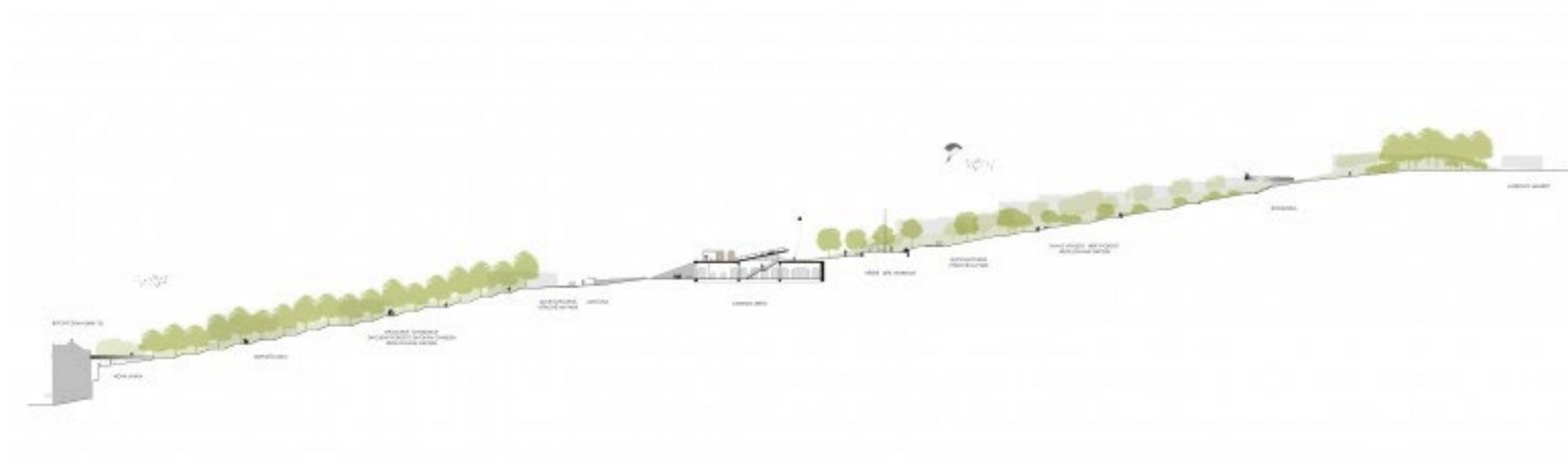
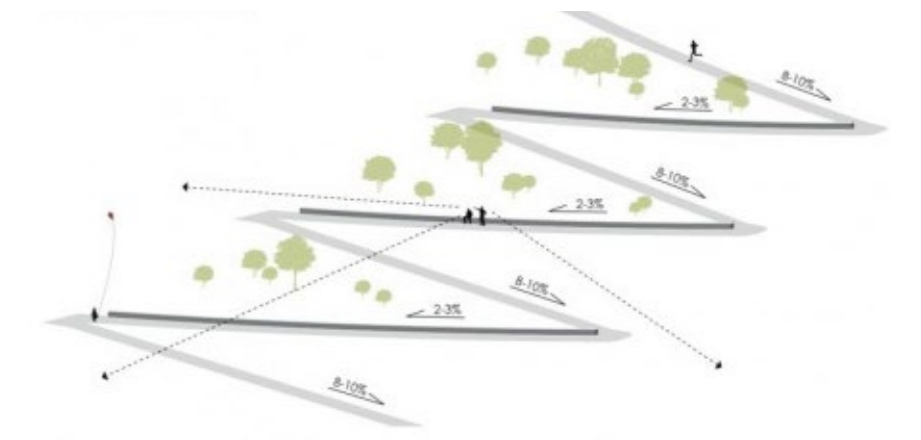
PARK ŽLUTÝ KOPEC

autori: Jakub Chvojka, Ing. arch. Radek Dragoun

1. miesto v jednofázovej architektonicko-krajinárskej súťaži (2022)



“Navrhujeme strukturovaný areál dle jeho predispozic. Kompozici definují panoramatické výhledy. Na strmý svah odpovídáme hledáním vhodných cest. Dvě osy, Kulturní a Přírodní, se proplétají z Vaňkova náměstí až dolů na ulici Hlinky. Centrum Kréta s vinohradem je hlavní společenské ohnisko. Na teplé a suché klima jižní expozice reagujeme vytvořením atrií, bosketu nebo chmelnice s příjemným mikroklimatem. Hledáme strategii pro vegetaci pomocí taxonomie a zadržování vody. Režim regulované sukcese předpokládáme v polovině areálu.”⁹



ÚZEMNÍ STUDIE ŽLUTÝ KOPEC

autor: EA architekti

územně plánovací podklad pro změnu Územního plánu (2021)

DŮVOD A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Oblast jižního svahu Žlutého kopce je pohledově exponovaná, avšak neurbanizovaná oblast v blízkosti centra města, s jedinečnými výhledy na dominanty Špilberka, katedrálu sv. Petra a Pavla, Augustiniánského kláštera s bazilikou Nanebevzetí panny Marie a dalších. Ve stávajícím ÚP města Brna z roku 1994 je tato lokalita vymezena pro rozšíření bydlení a ploch veřejné zeleně. V roce 2000 byl zpracován „Regulační plán Žlutý kopec Brno“ (Ing. arch. Barbora Jenčková). V reakci na vyvíjející se požadavky na využití území začal připravovat OUPR MMB ve spolupráci s MO MMB v roce 2016 zadání urbanistické studie, již předcházelo zpracování územní studie „Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec“ (Ing. arch. Sedlák), z roku 2018. V roce 2019 byla vypsána užití architektonickourbanistická soutěž – „Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně.“ Jejím úkolem bylo prověřit koncepci na využití území s ohledem na nové požadavky, včetně odpovídajícího dopravního napojení a podmiňujících investic, vhodné a účelné využití pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna a reálnou prostupnost území. Vítězný návrh EA architekti s.r.o. je jedním z podkladů pro zpracování této územní studie. Účelem pořizování územní studie je, že se využije jako podklad pro připravovaný nový Územní plán města Brna. V místech, kde bude v souladu s funkčním využitím stanoveným platným ÚPmB, může sloužit jako podklad pro rozhodování v území.⁸

CÍL ZADÁNÍ

Cílem územní studie je rozpracovat řešení vítězného soutěžního návrhu vzešlého z urbanisticko-architektonické užití jednofázové projektové soutěže „Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně“, která byla vypsána 09/2019 a vyhodnocena 03/2020. Navrhout odpovídající funkční a prostorové využití území s ohledem na podmiňující investice.⁸

FUNKČNÍ PLOCHY

B-B	POZEMKY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
B-R	POZEMKY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
S-BB	POZEMKY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH S POLYFUNKČNÍM VYUŽITÍM
O-VZ	POZEMKY OB. VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ - ZDRAVOTNICTVÍ
O-VS	POZEMKY OB. VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ - ŠKOLSTVÍ, VĚDA, VÝZKUM
O-VK	POZEMKY OB. VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ - KULTURA, CÍRKEV, SPOLEČNÁ ČINNOST, OSVĚTA
O-VP	POZEMKY OB. VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ - SOCIÁLNÍ PÉČE, PÉČE O RODINU
O-O	POZEMKY OB. VYBAVENÍ - OBCHOD, SLUŽBY
P-V	POZEMKY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÁ VÝROBA
D-S	POZEMKY DOPRAVY - DOPRAVA SILNIČNÍ
A	POZEMKY KOMUNIKACE A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU
T-E	POZEMKY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ELEKTRO
Z-P	POZEMKY MĚSTSKÉ ZELEŇE - ZELENĚ PARKOVÁ
Z-O	POZEMKY MĚSTSKÉ ZELEŇE - ZELENĚ POBYTOVÁ
Z-I	POZEMKY MĚSTSKÉ ZELEŇE - ZELENĚ IZOLAČNÍ
Z-P+Z-P	PRŮKRYVNÁ FUNKCE POZEMKY OV - VEŘEJNÉ - KULTURA / POZEMKY MZ - ZELENĚ PARKOVÁ
001	IDENTIFIKÁTOR VYMEZENÝCH POZEMKŮ
B-B	KÓD FUNKČNÍHO TYPU
	PŘEDPOKLÁDANÉ PLOCHY PRO HROMADNÉ GARÁŽE

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

OCHRANA ÚZEMÍ Z HLEDISKA HODNOT PŘÍRODY, KRAJINY A ZELENĚ

REGISTROVÁNÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK

PAMÁTNÝ STROM - SOLITER

PLOCHY NEJVÝZNAMNĚJŠÍ ZELENĚ DLE VYHLÁŠKY MĚSTA BRNA

VÝZNAMNÉ TERÉNNÍ ÚTVARY

OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE

OBJEKTY ZAPSANÉ V ÚSTŘEDNÍM SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK - PLOCHY A SOUBORY

OCHRANNÁ PÁSKA KULTURNÍCH PAMÁTEK A SOUBORŮ

OBJEKTY ZAPSANÉ V ÚSTŘEDNÍM SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK

OCHRANA TRAS PŘED ZÁPLAVAMI

STANOVENÉ ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100

OCHRANA TRAS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODŮ VTL, RS, SKAO

OCHRANNÉ PÁSMO DISTRIBUČNÍ EL. STANICE

OCHRANNÉ PÁSMO ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTE

OCHRANA TRAS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

OCHRANNÉ PÁSMO ŽELEZNIČNÉ

OSTATNÍ OCHRANA ÚZEMÍ

ZÁJMOVÁ ÚZEMÍ PRO BEZPEČNOST STÁTU - OCHRANA ELEKTRONICKÉ KOMUNIKAČNÍ SÍTE (SÍPKA URČUJE ORIENTACI VYMEZENÍ PLOCHY)

OCHRANNÁ PÁSKA ZAŘÍZENÍ ŘÍZENÍ LETOVÉHO PRŮVOZU

INFORMACE O SPECIFICKÝCH VLASTNOSTECH ÚZEMÍ

CIVILNÍ OCHRANA

ÚZEMÍ OHROŽENÉ ZVLÁŠTNÍ PŮVODNÍ - VÍRSKÁ PŘEHRADA, BRNĚNSKÁ PŘEHRADA

LEGENDA

●●●●●●	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (620 000 m ²)
●●●●●●	HRANICE ROZŠÍŘENÉHO ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-----	STAVEBNÍ HRANICE
-----	POZEMNÍ OBJEKTY
-----	KÓTA ROZHODUJÍCÍCH VZDÁLENOSTÍ U PROSTOROVÝCH REGULACÍ
-----	TRASA PĚŠÍHO PRŮCHODU POZEMKY
-----	MIMOÚROVŇOVÉ ŘEŠENÍ PĚŠÍ DOPRAVY NAPŘ. PODCHOD, NADCHOD
-----	ZASTÁVKA MĚSTSKÉ HROMADNÉ DOPRAVY NAPŘ. TRAMVAJ, AUTOBUS, TROLEJBUS
-----	CHRÁNĚNÉ PRŮHLEDOVÉ HRANY
-----	PRŮHLEDY V ÚZEMÍ
-----	STAVEBNÍ DOMINANTA V ÚZEMÍ
-----	VYHLÍDKA, VÝZNAMNÉ STANOVISŤE
-----	VÝZNAMNÉ SOLITERY A SKUPINY STROMŮ
-----	STROMORADÍ
-----	HRŠTĚ
-----	ROZHRANÍ POZEMKŮ ROZDILNÉ PROSTOROVÉ REGULACE
MS	MATERSKÁ ŠKOLA V ÚZEMÍ
B-B10,4/0,5/4/r	REGULAČNÍ KÓD
	TYP ZÁSTAVBY
	VÝŠKA ZÁSTAVBY DLE PŘÍPRAV. ÚZEMNÍHO PLÁNU
/1/	3 - 7 m
/2/	3 - 10 m
/3/	6 - 16 m
/4/	9 - 22 m
	MÍRA ZASTAVĚNÍ POZEMKU PRO VŠECHNY STAVBY
	MÍRA ZASTAVĚNÍ POZEMKU PRO HLAVNÍ STAVBU
	KÓD FUNKČNÍ REGULACE VYUŽITÍ POZEMKU
	typ zástavby:
v	- STAVBY VOLNÉ STOJÍCÍ
r	- STAVBY V RÁDOVÉ ZÁSTAVBĚ
vt	- STAVBY VOLNÉ STOJÍCÍ A V RÁDOVÉ ZÁSTAVBĚ
b	- STAVBY V BLOKOVÉ ZÁSTAVBĚ

PROSTOROVÁ REGULACE

PODROBNÁ REGULACE VIZ TEXTOVÁ ZPRÁVA A VYKRESY Č. C.7 A C.8

STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ

ZÁSTAVBA NESMÍ USTUPOVAT A MUSÍ BÝT SOUVISLÁ (JEDNOTLIVÉ DOMY NA SEBE NAVAZUJÍ ŠTĚTOVOU STĚNOU)

STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ

ZÁSTAVBA NESMÍ USTUPOVAT A NESMÍ BÝT SOUVISLÁ VÍCE NEŽ JE DÁNO REGULATIVEM "KATEGORIE STAVEBNÍ STRUKTURY"

STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ VOLNÁ

ZÁSTAVBA SMÍ USTUPOVAT A NESMÍ BÝT SOUVISLÁ VÍCE NEŽ JE DÁNO REGULATIVEM "KATEGORIE STAVEBNÍ STRUKTURY"

I. KATEGORIE STAVEBNÍ STRUKTURY

MINIMÁLNÍ ODSŮPOVÉ VZDÁLENOSTI 10 M.

MAXIMÁLNÍ ULIČNÍ DÉLKA KOMPAKTNÍ STRUKTURY 20 M.

II. KATEGORIE STAVEBNÍ STRUKTURY

MINIMÁLNÍ ODSŮPOVÉ VZDÁLENOSTI 10 M.

MAXIMÁLNÍ ULIČNÍ DÉLKA KOMPAKTNÍ STRUKTURY 24 M.

III. KATEGORIE STAVEBNÍ STRUKTURY

MINIMÁLNÍ ODSŮPOVÉ VZDÁLENOSTI 10 M.

MAXIMÁLNÍ ULIČNÍ DÉLKA KOMPAKTNÍ STRUKTURY 36 M.

Název akce:

Územní studie Žlutý kopec | Brno

Položovatel:

Magistrát města Brna

Obor územního plánování a rozvoje

Kaučková 67, 601 07 BRNO

Číslo smlouvy o dílo:

MCBS/20200107304/VY1J

Datum:

07 / 2021

Zpracovatel:

EA architekti s. r. o.

Ing. arch. Eva Elchlerová

602 00 BRNO

L+420 542 215 134

e.elchler@ea-architekti.cz

Autor návrhu:

Ing. arch. Zdeněk Elštnar

Spolupráce:

Ing. arch. Přemysl Valový

Název výkresu:

Hlavní výkres

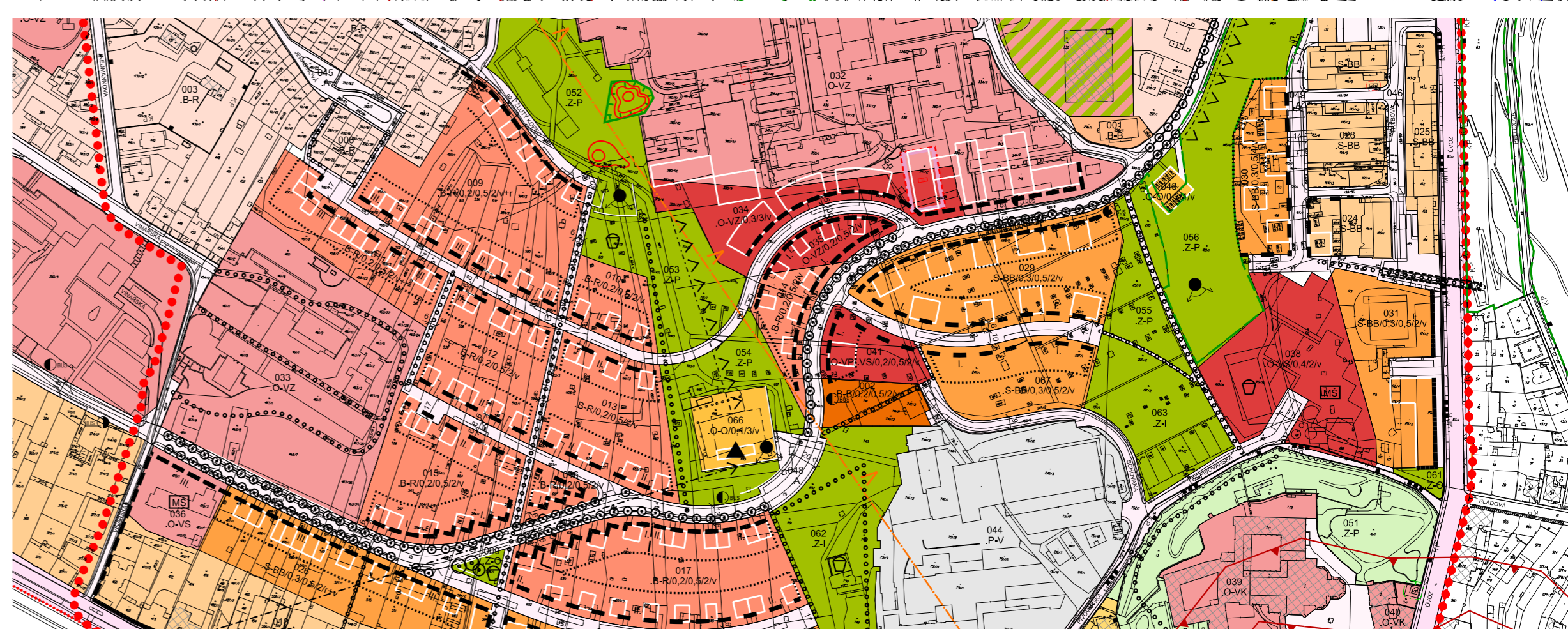
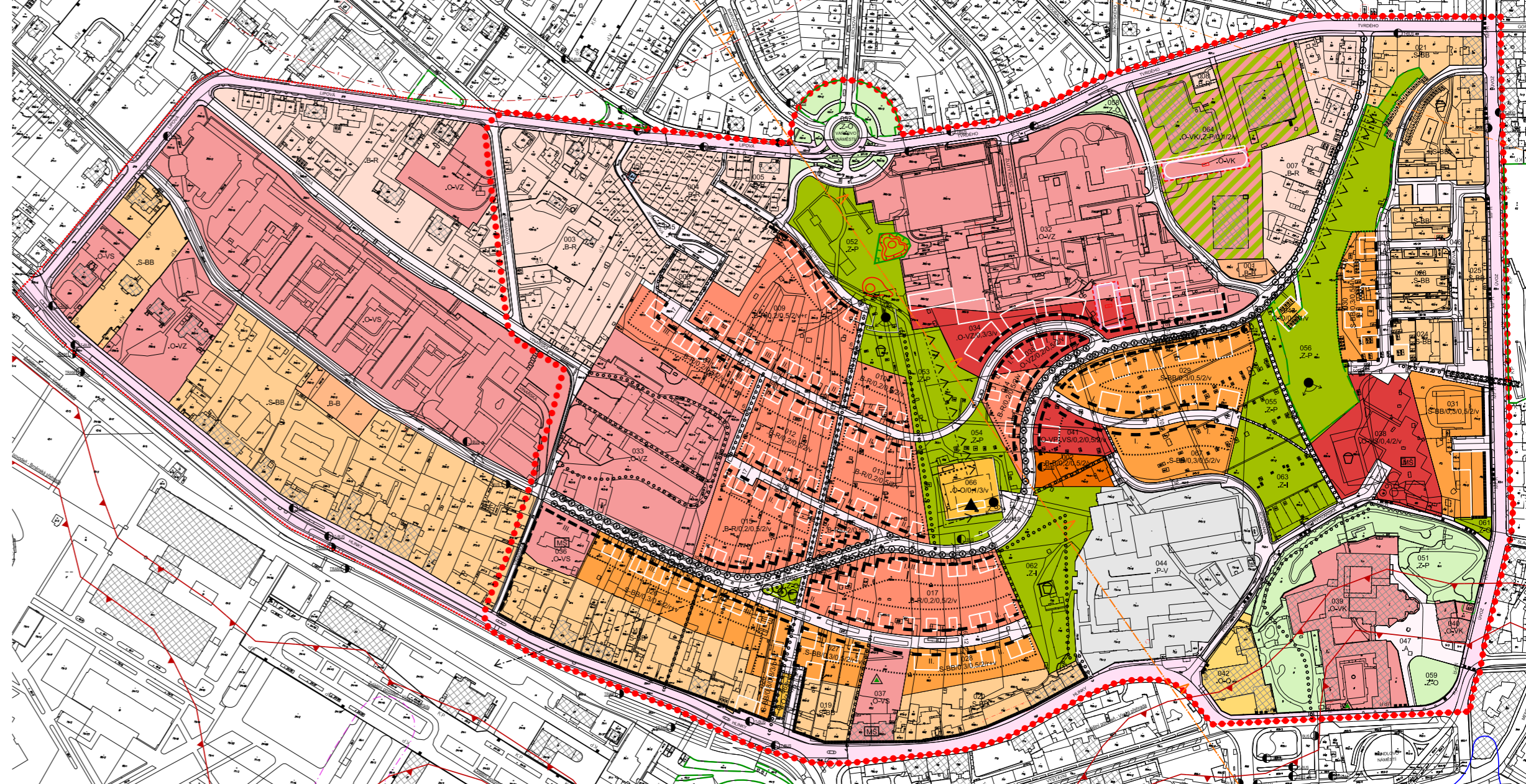
Funkční a prostorové využití

Měřítko:

1:2 000

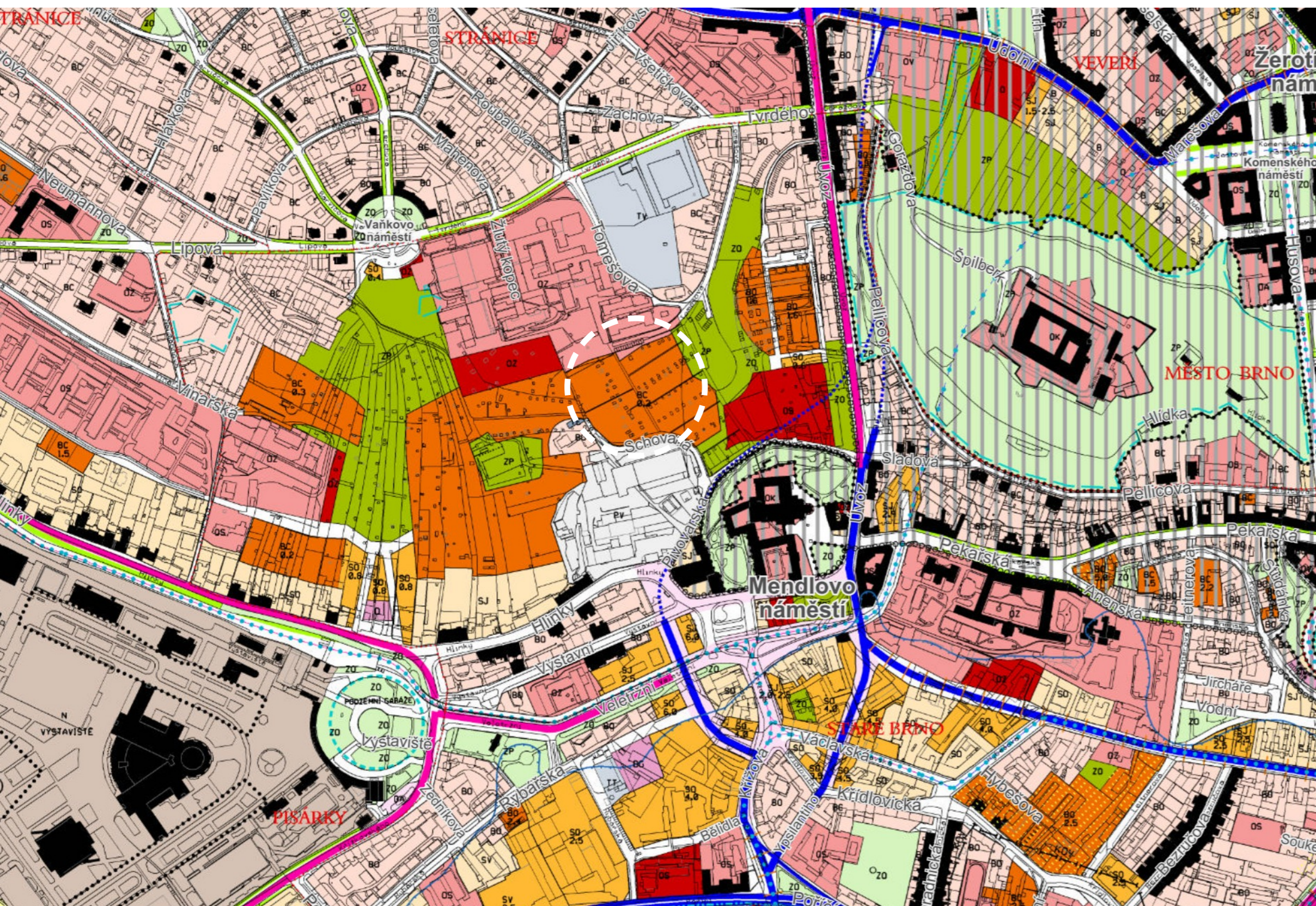
osobní výkres:

C.9



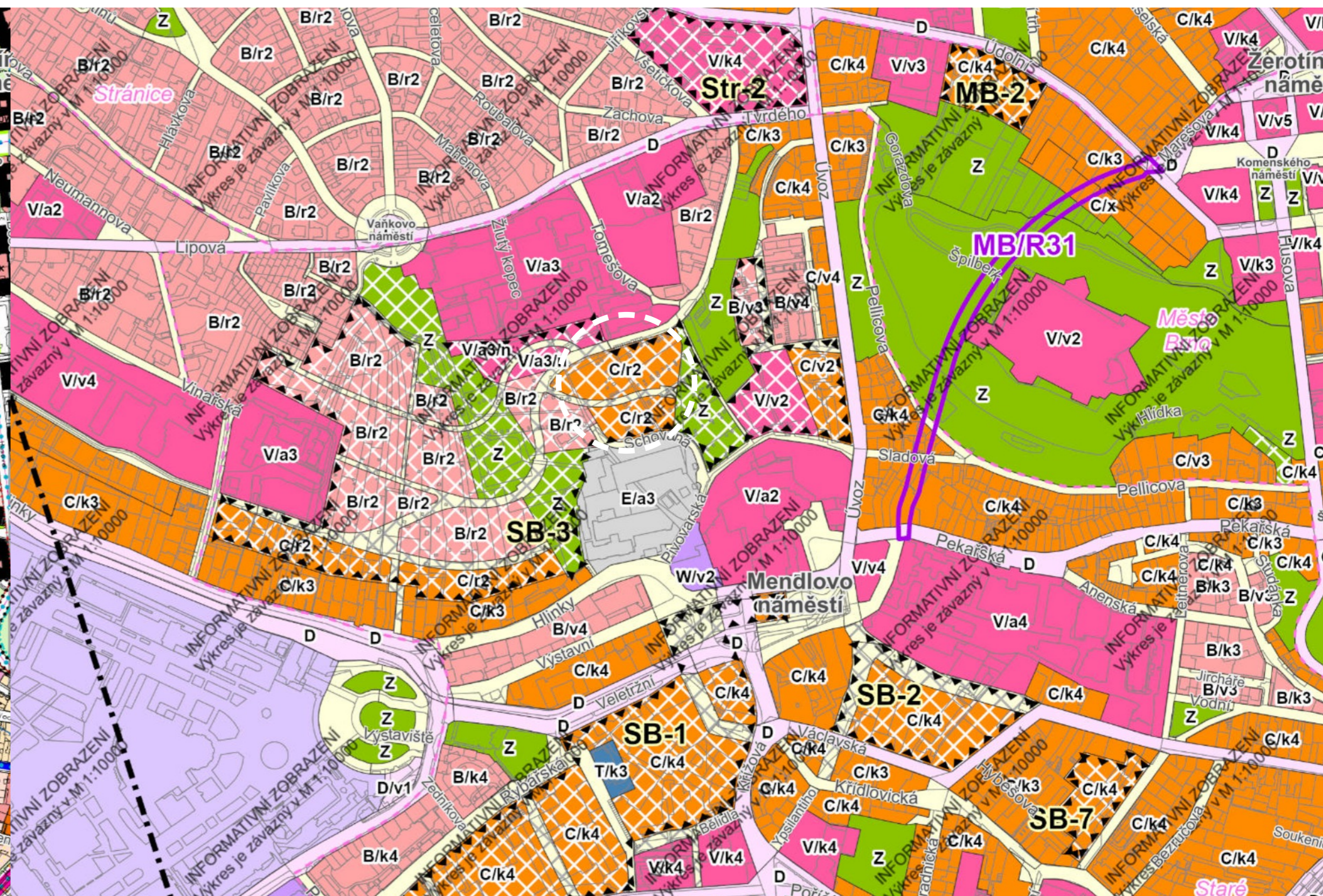
ÚZEMNÝ PLÁN – od r. 1994

1:6 000



ÚZEMNÝ PLÁN – plánovaný (vypracovaný 2019)

1:6 000



BC Plochy čistého bývania
-služi bývaniu (podiel hrubej podlažnej plochy je väčší než 80%)

0,2 Miera stavebného využitia
- IPP (index podlažnej plochy)

Podľa starého územného plánu bola záhradkárska kolónia zamýšľaná ako plocha pre bývanie. Plochy môžu byť využité aj pre obchod a nerušiacu prevádzku služieb, alebo aj zariadenia administratívy.
Podľa IPP by som ideálne v mojom záujmovom území (20 730m²) mohla využiť 4 146m² HPP.

V pripravovanom ÚP je zahrnutá územná štúdia, ktorá bola vypracovaná ateliérom EA architekti s.r.o. Záujmové územie je možné využiť pre bývanie, občianske vybavenie s obmedzením, služby a nerušiacu výrobu, alebo šport.

Plochy zmien
C - plochy zmiešané obytné

r - štruktúra rezidenčná nízkopodlažná
2 - výšková úroveň zástavby 3-10m










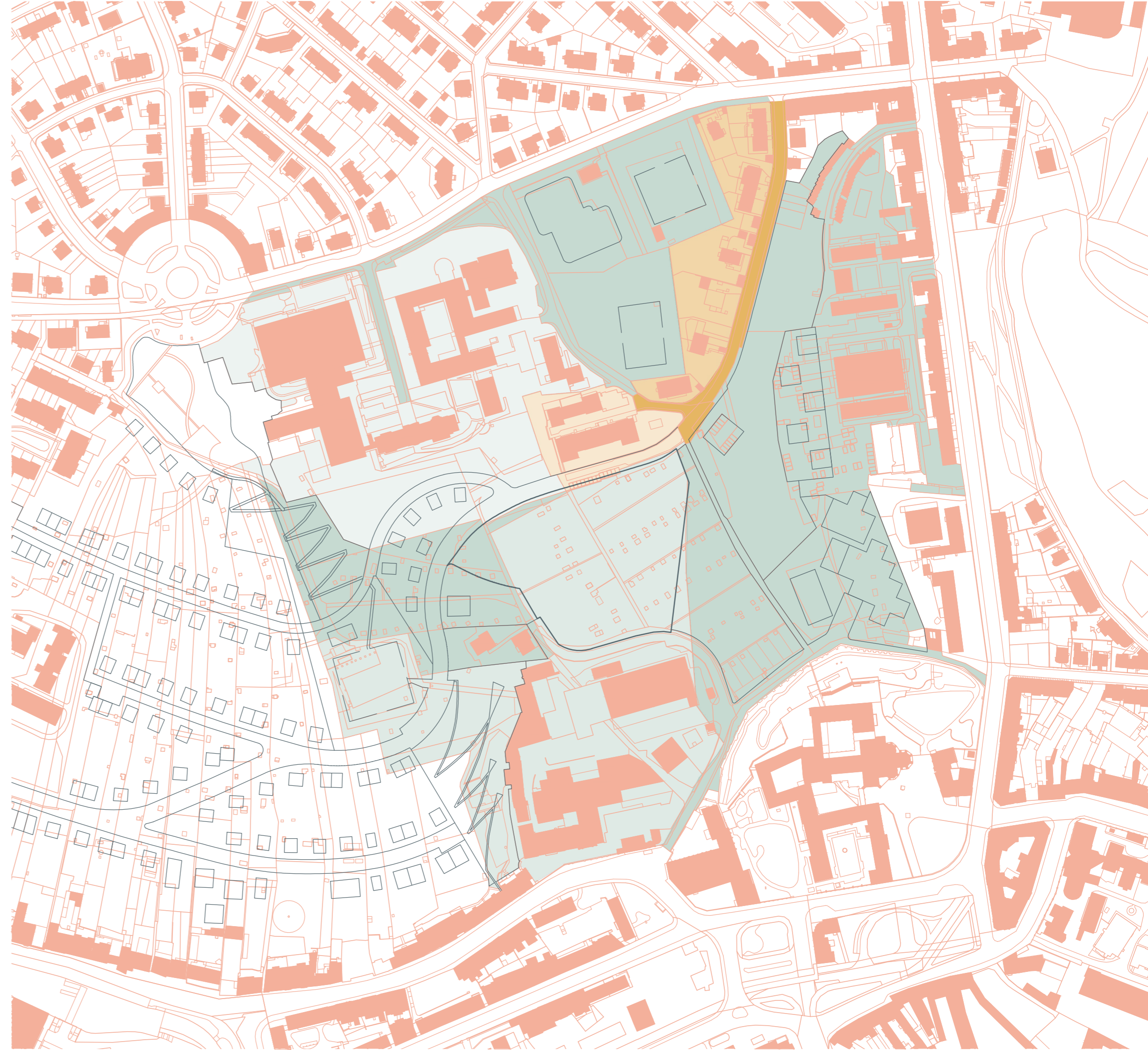
C/r2

MAJETKOVÉ POMERY

1:3 000













-  aktuálny kataster
-  návrh podľa územnej štúdie
-  záujmové územie
-  vo vlastníctve mesta Brna
-  vo vlastníctve právnických osôb (pivovar)
-  pozemky Masarykovho onkologického ústavu
-  vo vlastníctve ČR
-  vo vlastníctve fyzických osôb
-  vo vlastníctve Jihomoravského kraja



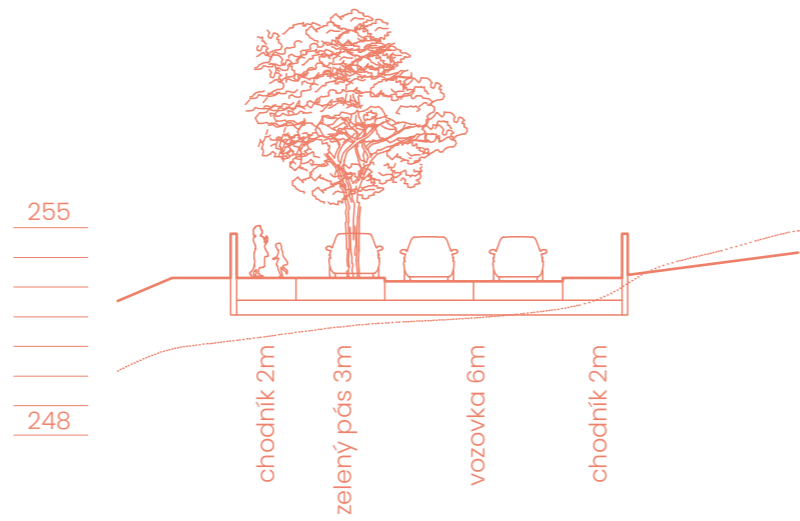
DOPRAVA

1:3 000

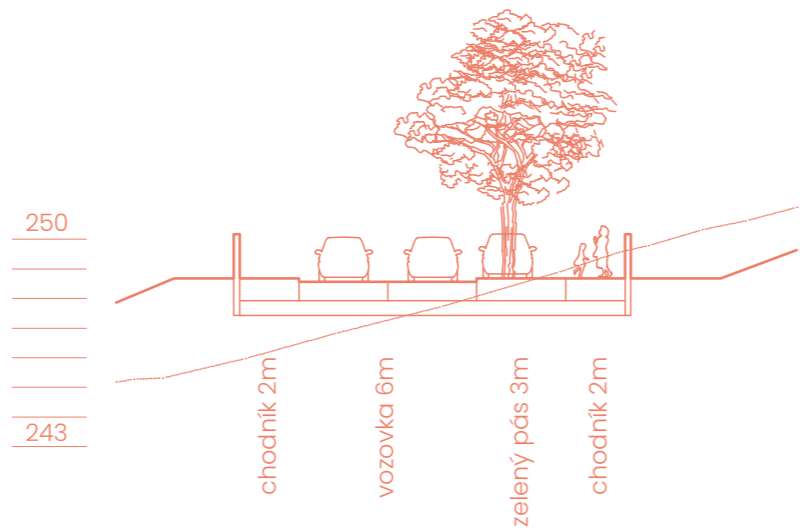


-  aktuálny kataster
-  návrh podľa územnej štúdie
-  záujmové územie
-  cesty II. triedy, skupina C (obslužné)
-  cesty III. triedy, skupina C
-  nové miestne komunikácie, skupina C
-  nové miestne komunikácie, skupina D (zmiešané)
-  pešie prepojenia
-  dochádzkové vzdialenosti
-  zastávky MHD (bus, tram)

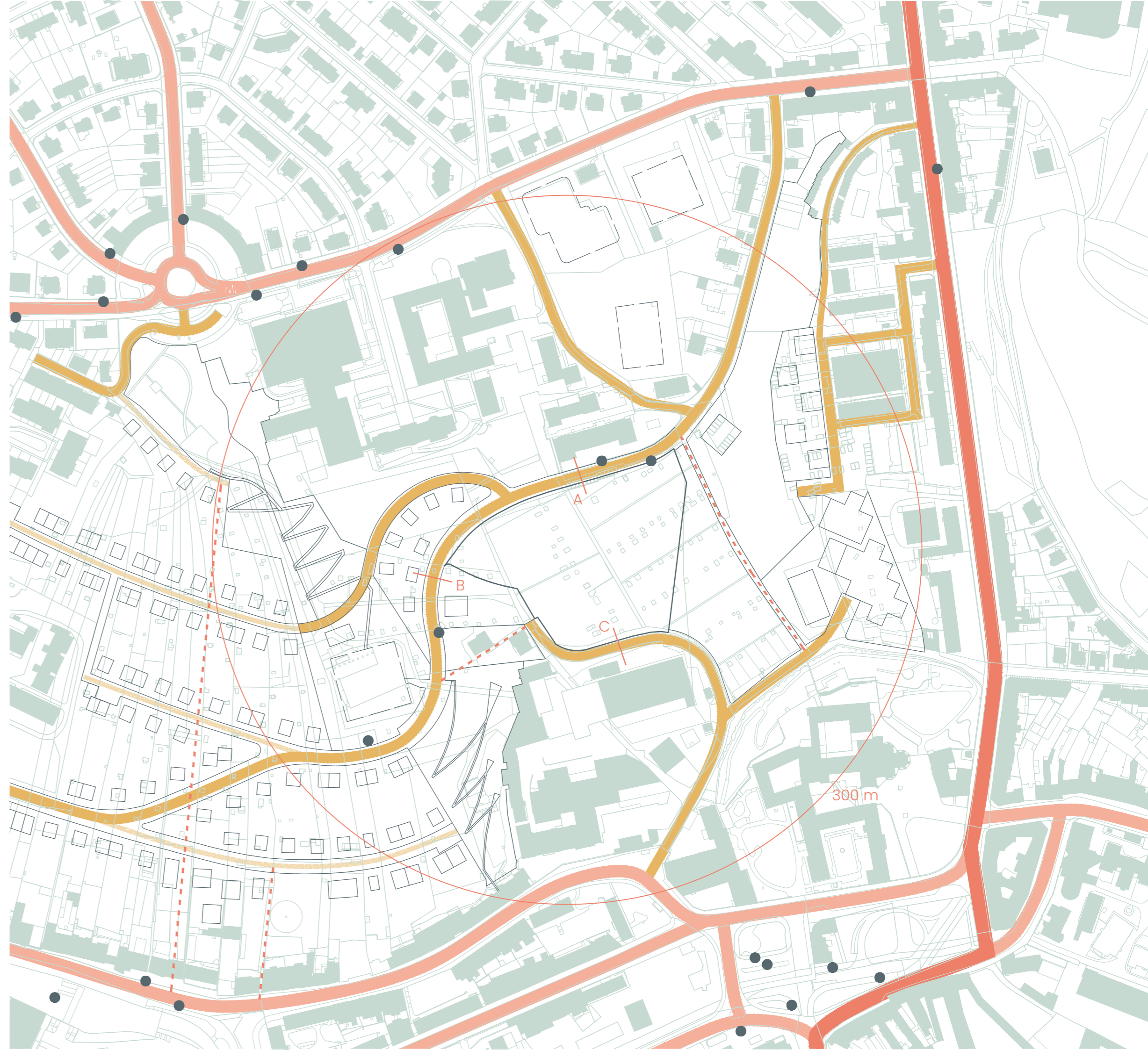
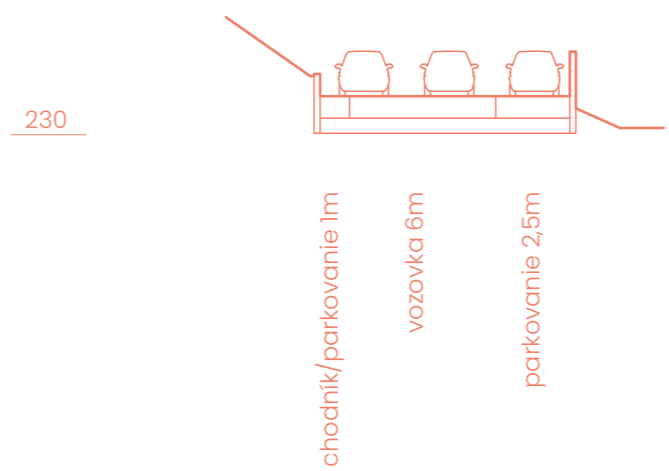
REZ A
(EA architekti)



REZ B
(EA architekti)

















REZ C
(vlastný)

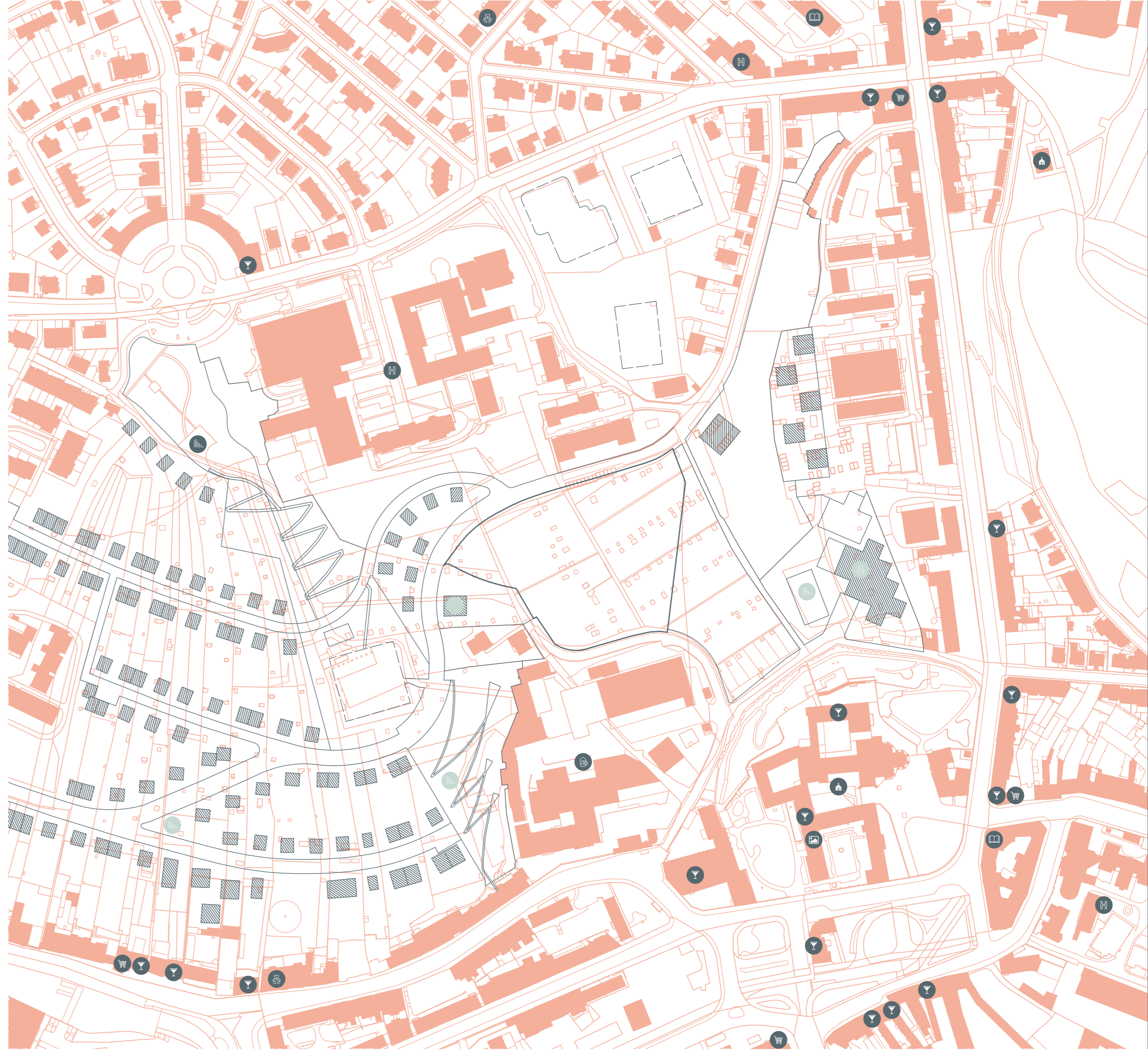


OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

1:3 000



-  aktuálny kataster
 -  návrh podľa územnej štúdie
 -  záujmové územie
- stávajúce/návrh podľa územnej štúdie
-  potraviny
 -  reštaurácie, bary, kaviarne
 -  školy, knižnice
 -  /  materské školy
 -  kiná, múzeá, galérie
 -  nemocnice
 -  kostoly, fary
 -  pivovar
 -  /  detské ihriská
 -  občianska vybavenosť, sociálne služby



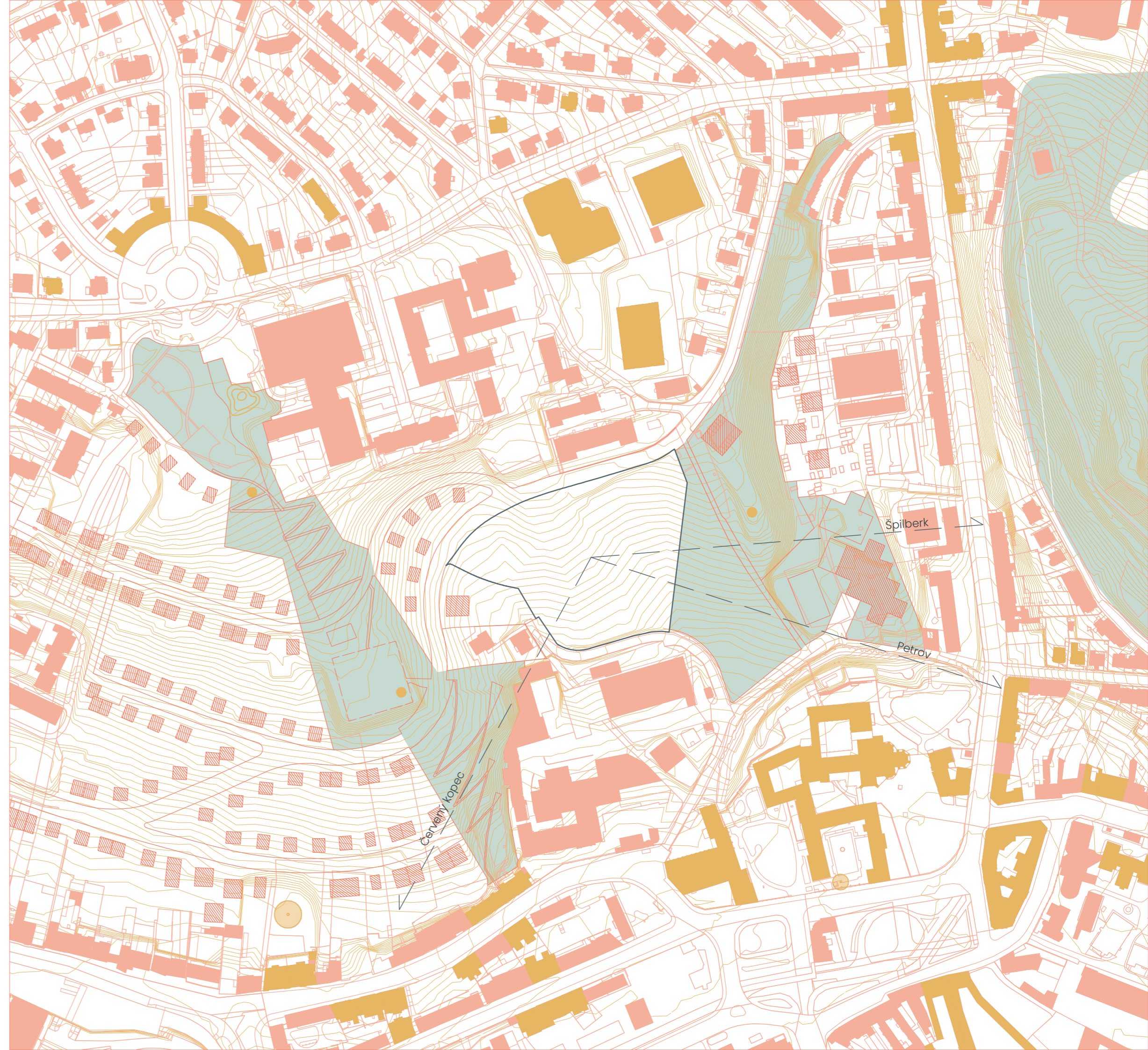
HODNOTY

1:3 000



-  záujmové územie
-  schwarzplan
-  návrh podľa územnej štúdie
-  vrstevnice
-  pamiatky a kultúrne hodnoty
-  významné plochy zelene
-  skalný útvar Helgoland
-  významné solitérne stromy
-  výhľady
-  pohľadové dominanty

Žlutý kopec ponúka mnoho hodnôt a zároveň pohľad na jeho južný svah je sám o sebe hodnotou. Nachádza sa v blízkosti centra, v dobrej dostupnosti, s významnými výhľadmi na mesto i dominanty.



STRENGTHS
(silné stránky)

- > blízkosť centra
- > zeleň/parky v okolí
- > dostupnosť MHD
- > významné výhľady
- > historické a kultúrne pamiatky v okolí
- > občianska vybavenosť
- > orientácia k svetovým stranám

WEAKNESSES
(slabé stránky)

- svažitý terén <
- základové pomery <
- znečistenie výrobou pivovaru <
- zasakovanie vôd <
- nepriestupnosť územím v stávajúcom stave, ploty <

OPPORTUNITIES
(príležitosti)

- > sprístupnenie územia
- > vytvorenie príjemného miesta pre bývanie
- > komunitné záhradky, ovocné sady
- > luxusné a ekonomické bývanie zároveň
- > využitie potenciálu územia

THREATS
(hrozby)

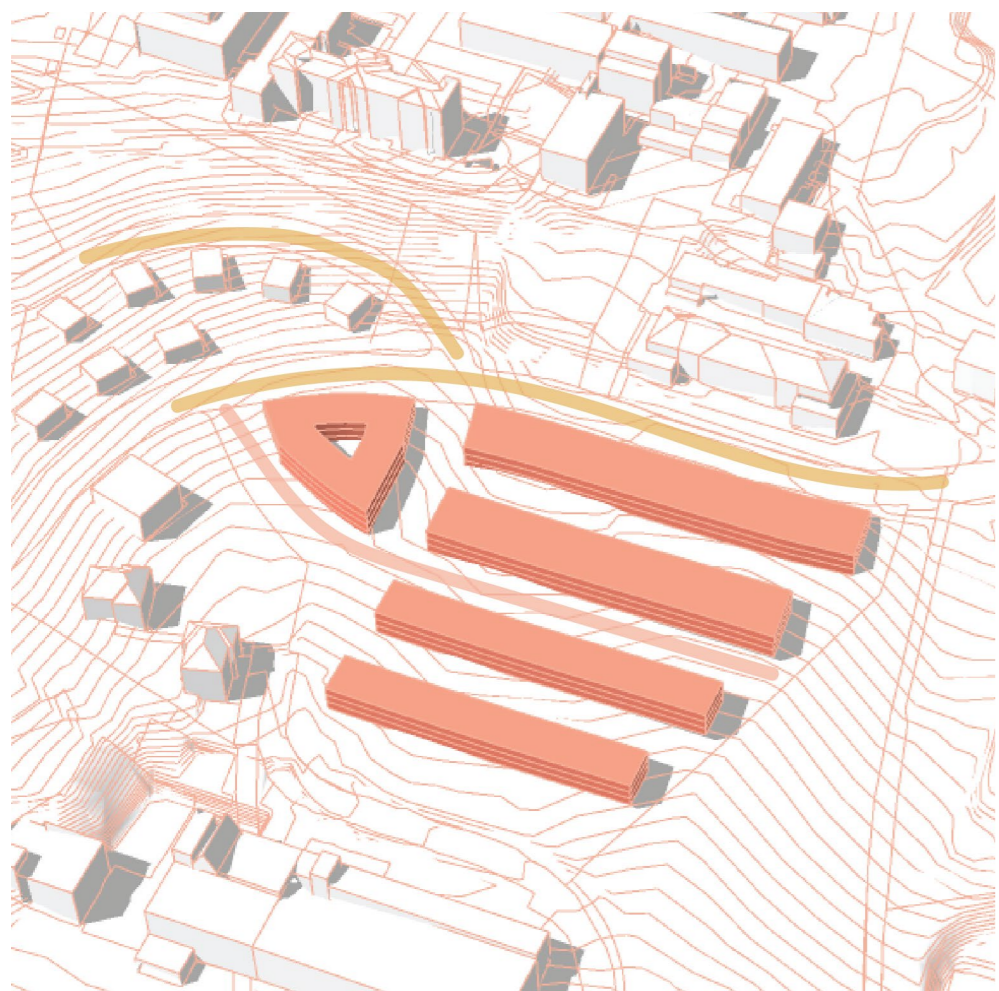
- zložitejšie zakladanie <
- parkovanie v objektoch s komunikáciou na severnej strane <
- zaťaženie z výroby pivovaru, zásobovanie – nákladné autá <



KONCEPT

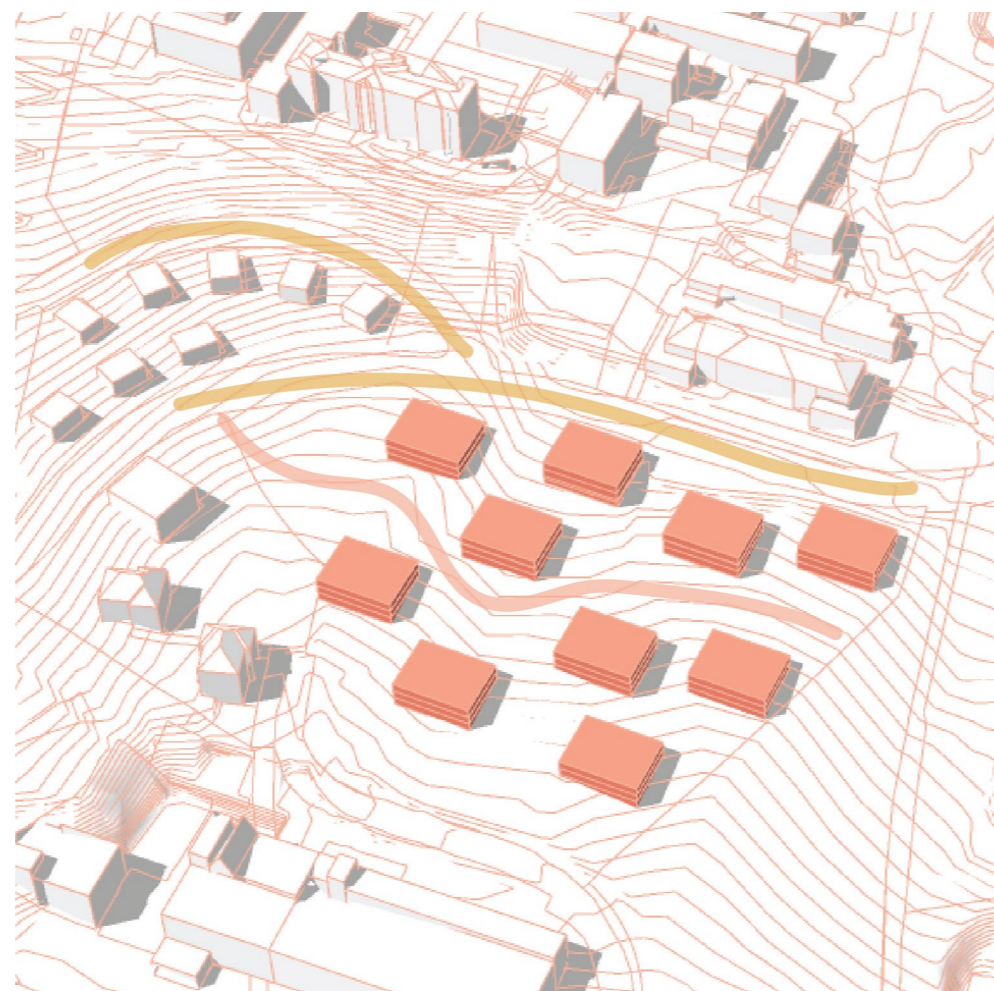


HMOTOVÝ KONCEPT



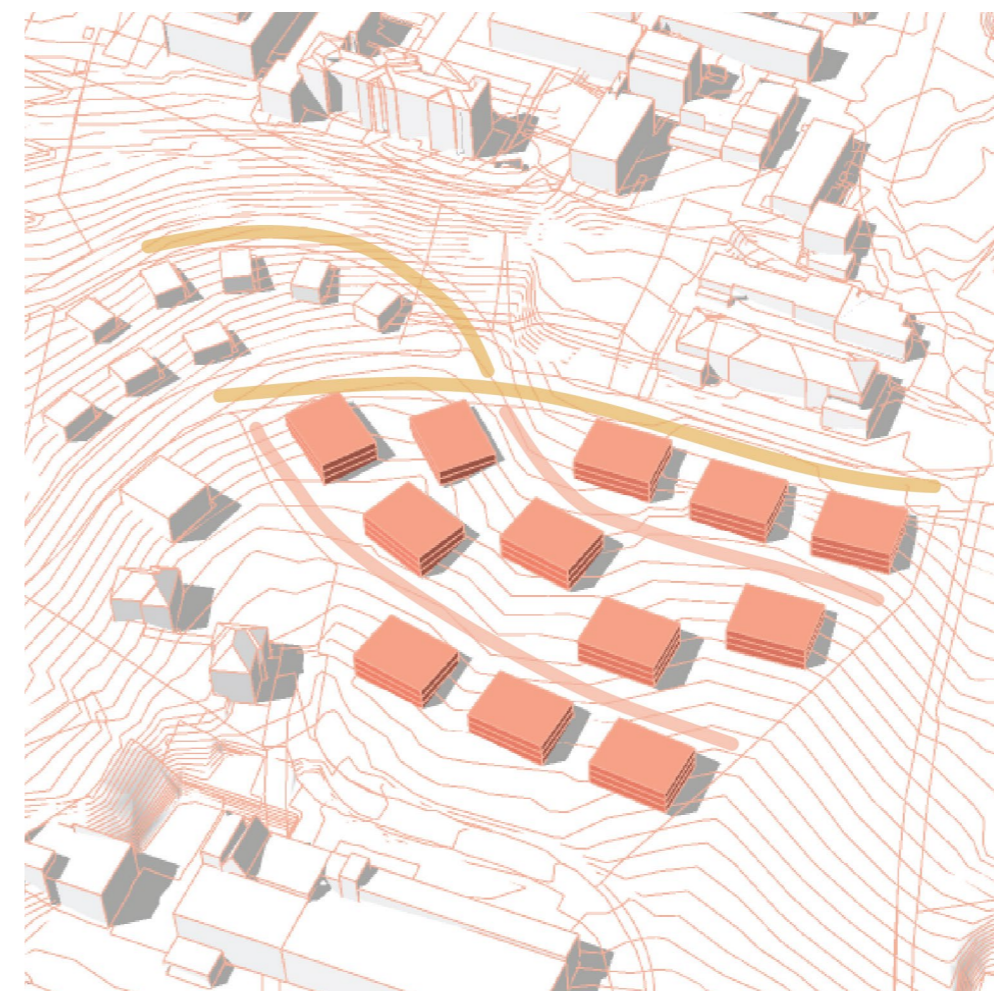
Varianta jednej cesty a plného maximálneho zastavania. Daný návrh nezodpovedá charakteru zástavby v okolí, Masarykova štvrť i nová štúdia je koncipovaná z menších vilových domov. Táto zástavba je vhodnejšia v centrách miest.

Plocha pozemku: 20 730 m²
 Zastavaná plocha: 7 960 m² (38%)
 Hustota zaľudnenia: 540 ob/ha - vysoká



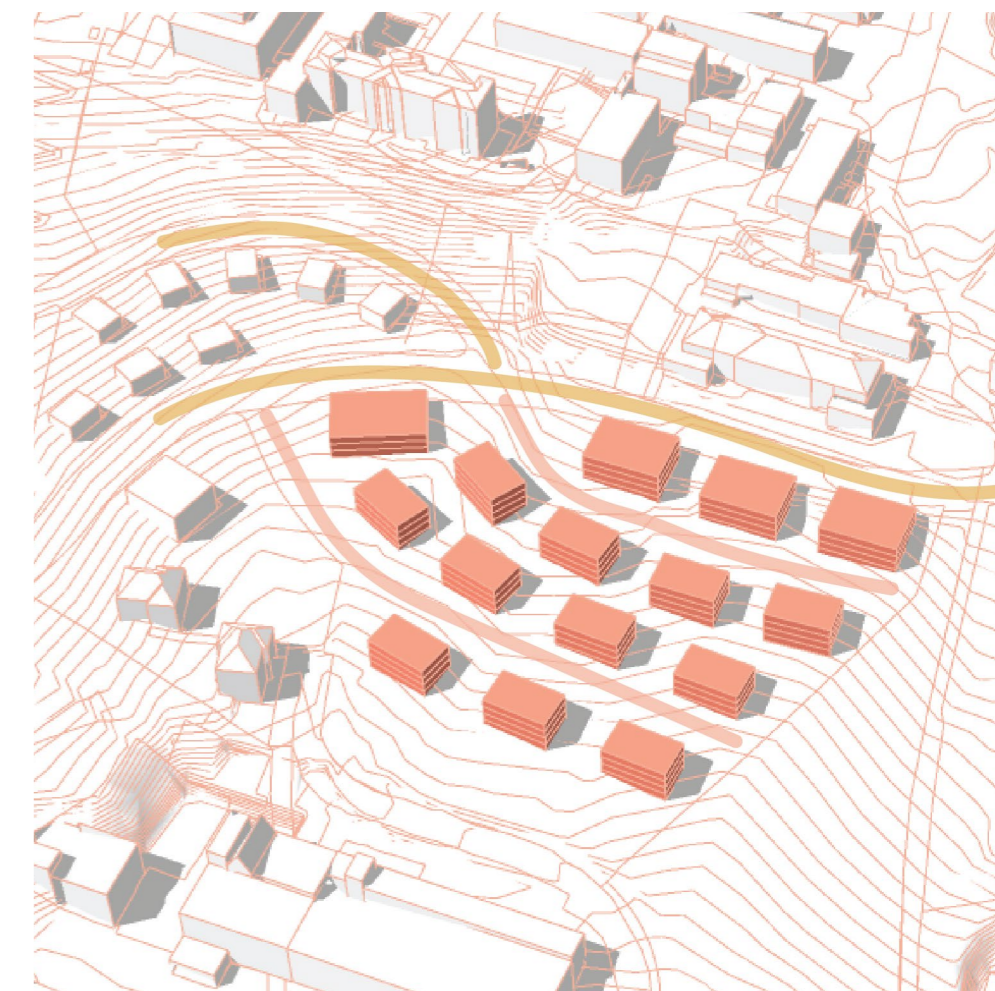
Varianta jednej cesty a zdanlivo náhodne rozhádzaných BD väčších rozmerov. Charakterom tvoria prechod medzi RD a vilami v západnej časti a mestskejšou zástavbou na východe, kde sa postupne mení rozvoľnená zástavba na blokovú a začína centrum. Je tu však zložitejšia obsluha domov v svažitom teréne len za pomoci jednej komunikácie.

Plocha pozemku: 20 730 m²
 Zastavaná plocha: 4 320 m² (21%)
 Hustota zaľudnenia: 200 ob/ha - nízka/stredná



Pridanie ďalšej komunikácie tak, aby všetky domy boli bezproblémovo obslužiteľné. Obvodovými rozmermi sú objekty rovnaké, v strednom páse však pre sklopené fasády musia byť od seba vzdialené a vznikajú tam hluché miesta.

Plocha pozemku: 20 730 m²
 Zastavaná plocha: 5 184 m² (25%)
 Hustota zaľudnenia: 237 ob/ha - nízka/stredná

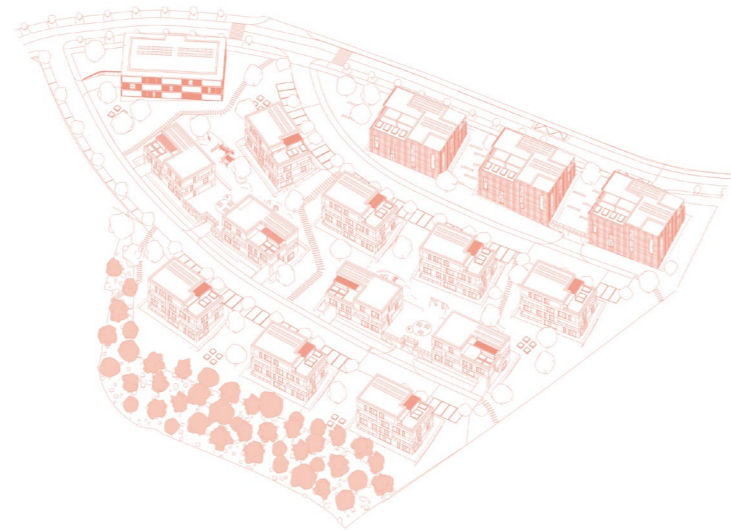


Varianta s dvoma cestami, väčšími objektmi popri hlavnej komunikácii, cez ktorú vedie autobusová doprava a menšími objektmi na zvyšku územia usporiadané šachovnicovo. Objekty sú obslužované a zároveň tu nevznikajú zbytočne veľké prázdne plochy, preto sa tento variant zdá najvyhovujúcejší.

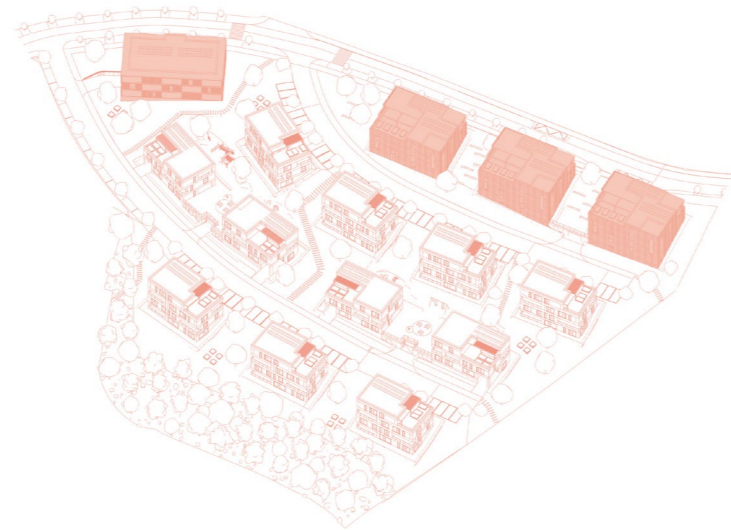
Plocha pozemku: 20 730 m²
 Zastavaná plocha: 4 386 m² (21%)
 Hustota zaľudnenia: 200 ob/ha - nízka/stredná

KONCEPT

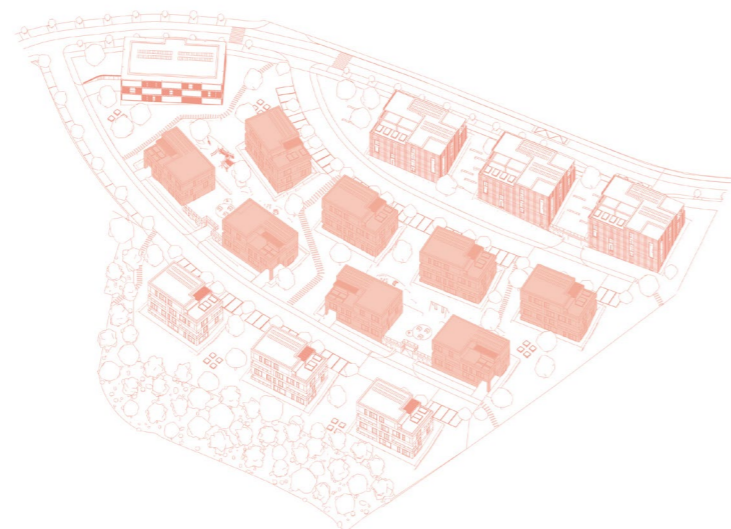
pásmo zelene - oddelenie prevádzky pivovaru od rezidenčnej časti



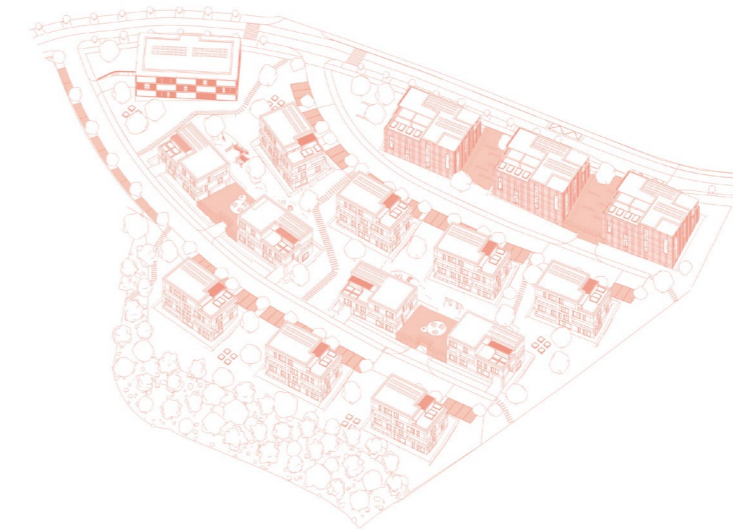
pozdlíž hlavnej komunikácie väčšie objekty ako bariéry



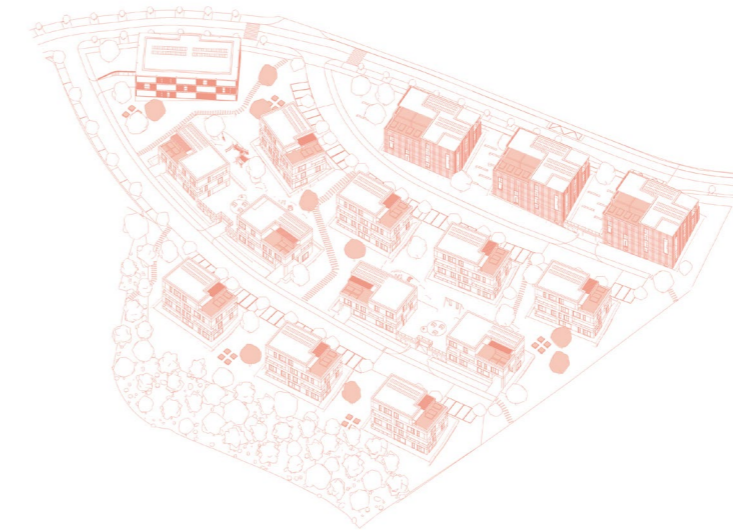
šachovnicové usporiadanie objektov pre lepšie výhľady



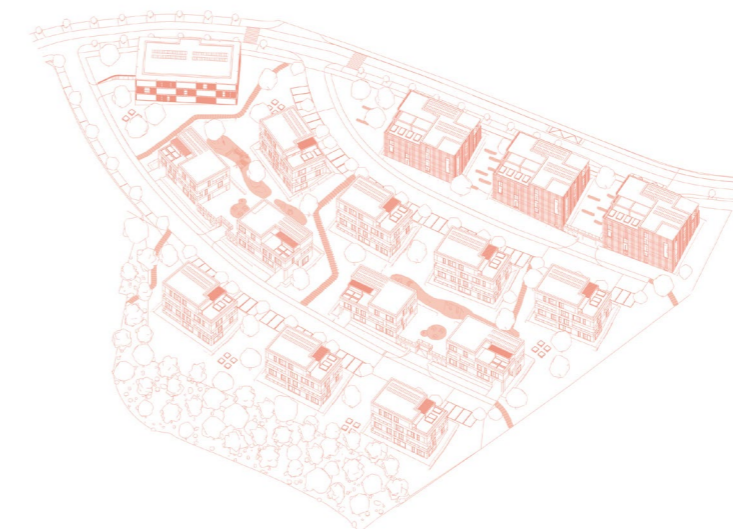
podzemné garáže "do kopca" a parkovanie na povrchu pre zvyšné domy



strešné terasy, komunitné záhradky a ovocné stromy



prepojenie územia, plochy pre spoločné aktivity, ihriská, oddych










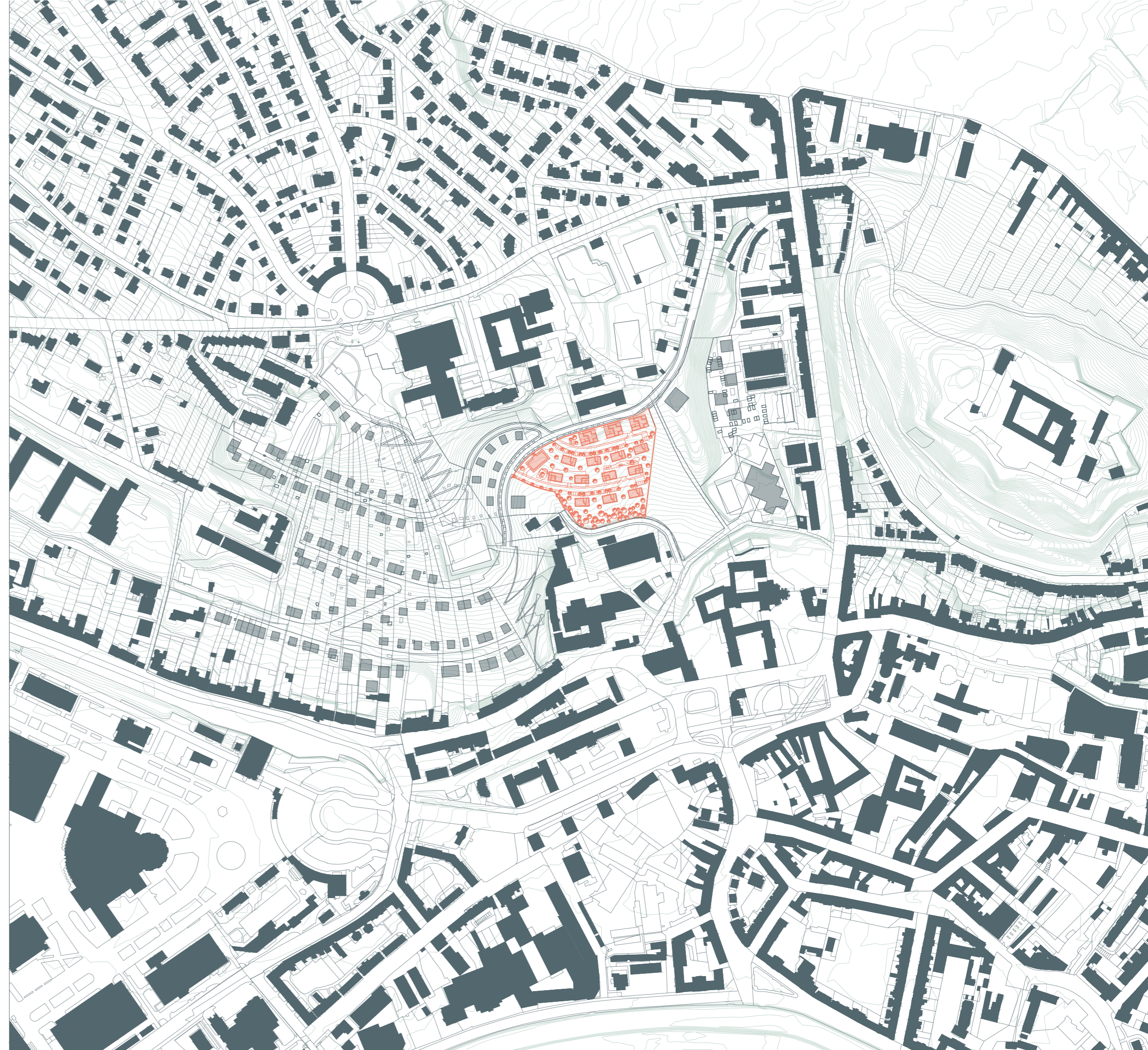
NÁVRH

SITUÁCIA – širšie vzťahy

1:5 000








-  kataster
-  schwarzplan
-  doplnenie územia podľa štúdie
-  návrh
-  vrstevnice



SITUÁCIA

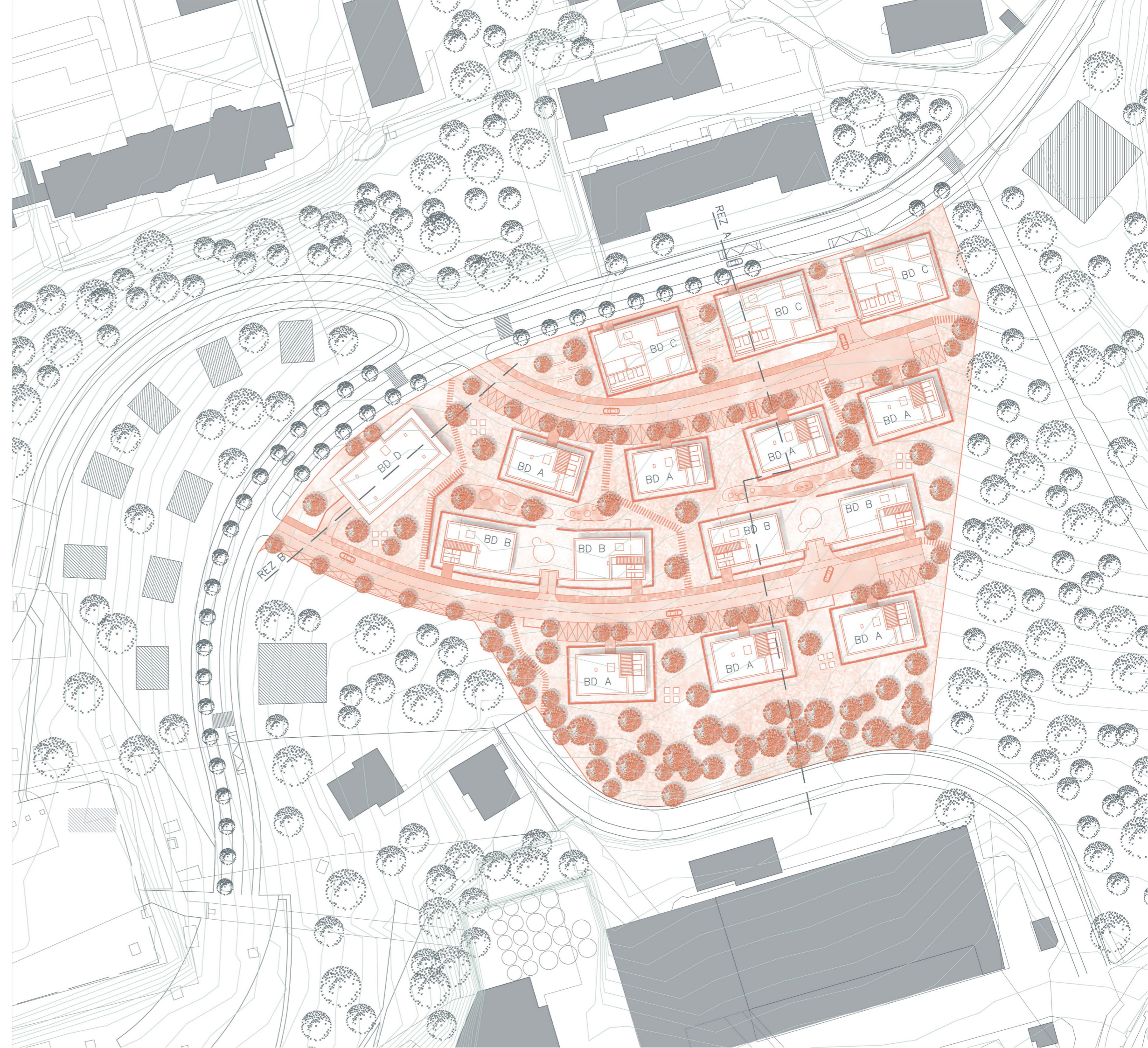
1:1 000



-  komunikácie - dlažobné kocky
-  chodníky - zámková dlažba
-  parkovanie - zatravňovacia dlažba
-  zeleň verejná
-  zeleň súkromná

plocha riešeného územia: 20 730 m²
zastavaná plocha: 4 345 m²
spevnená plocha: 3 877 m²
plocha zelene: 12 508 m²

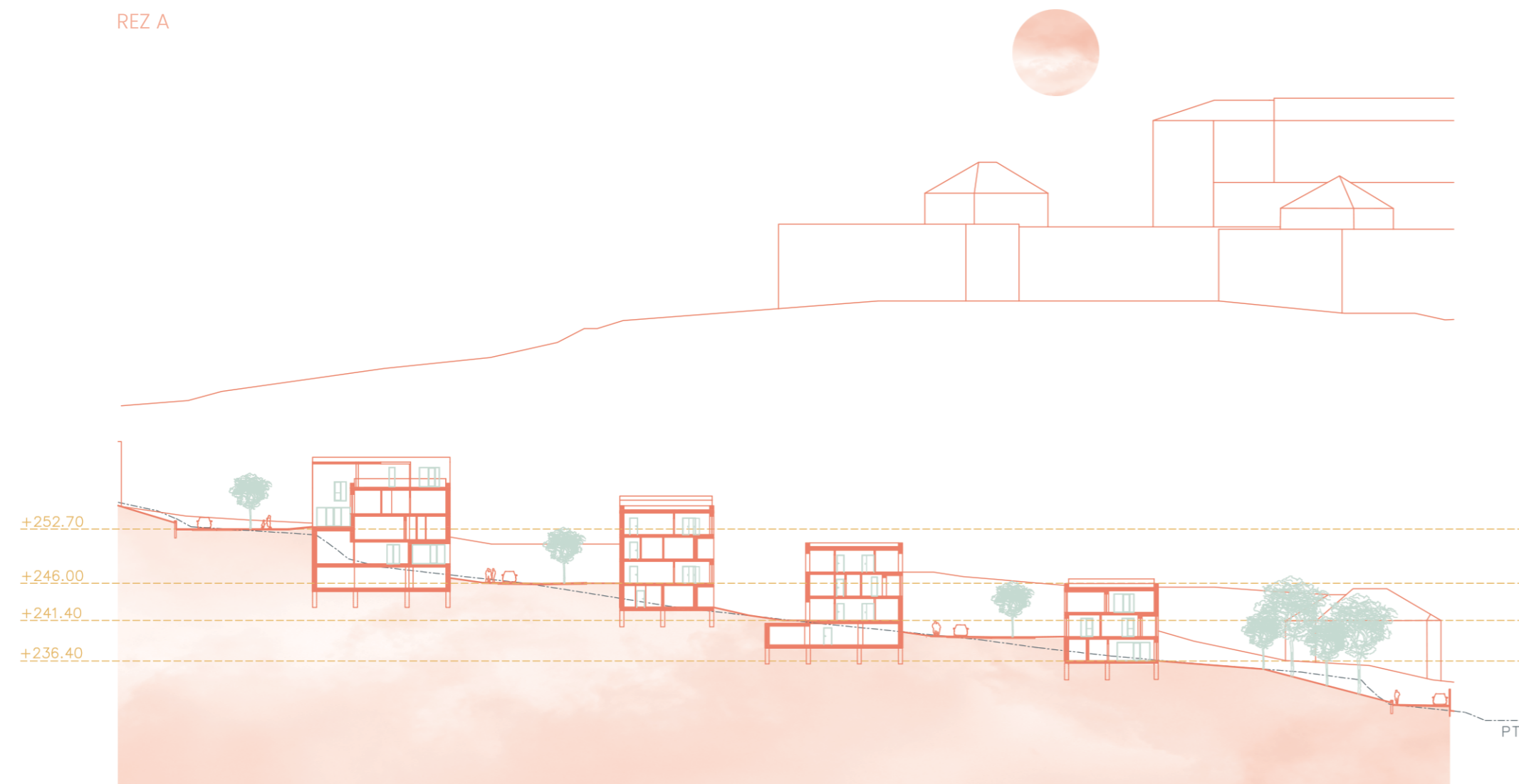
počet bytov: 78
počet obyvateľov: 223
počet parkovacích miest: 158
z toho na teréne: 57
podzemných: 101



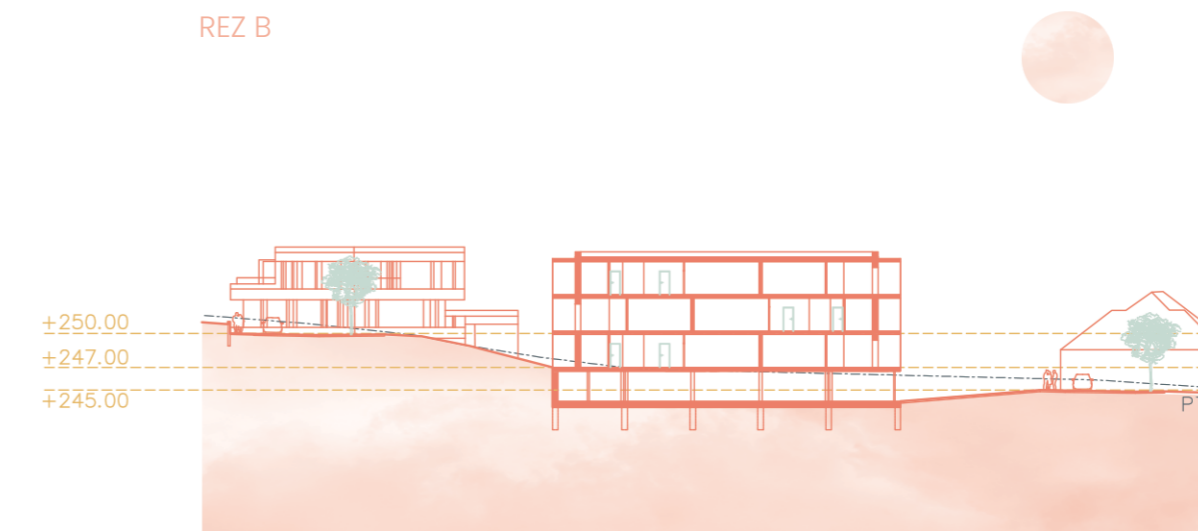
REZPOHĽADY ÚZEMÍM

1: 750

REZ A



REZ B





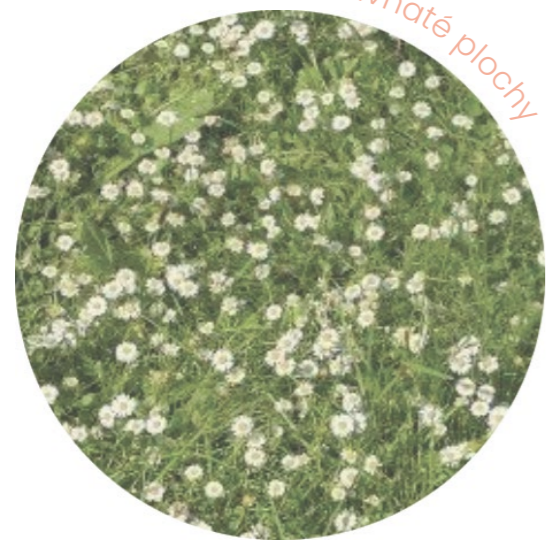
komunikácie



chodníky



parkovanie



trávnaté plochy



cestičky



oplotenie



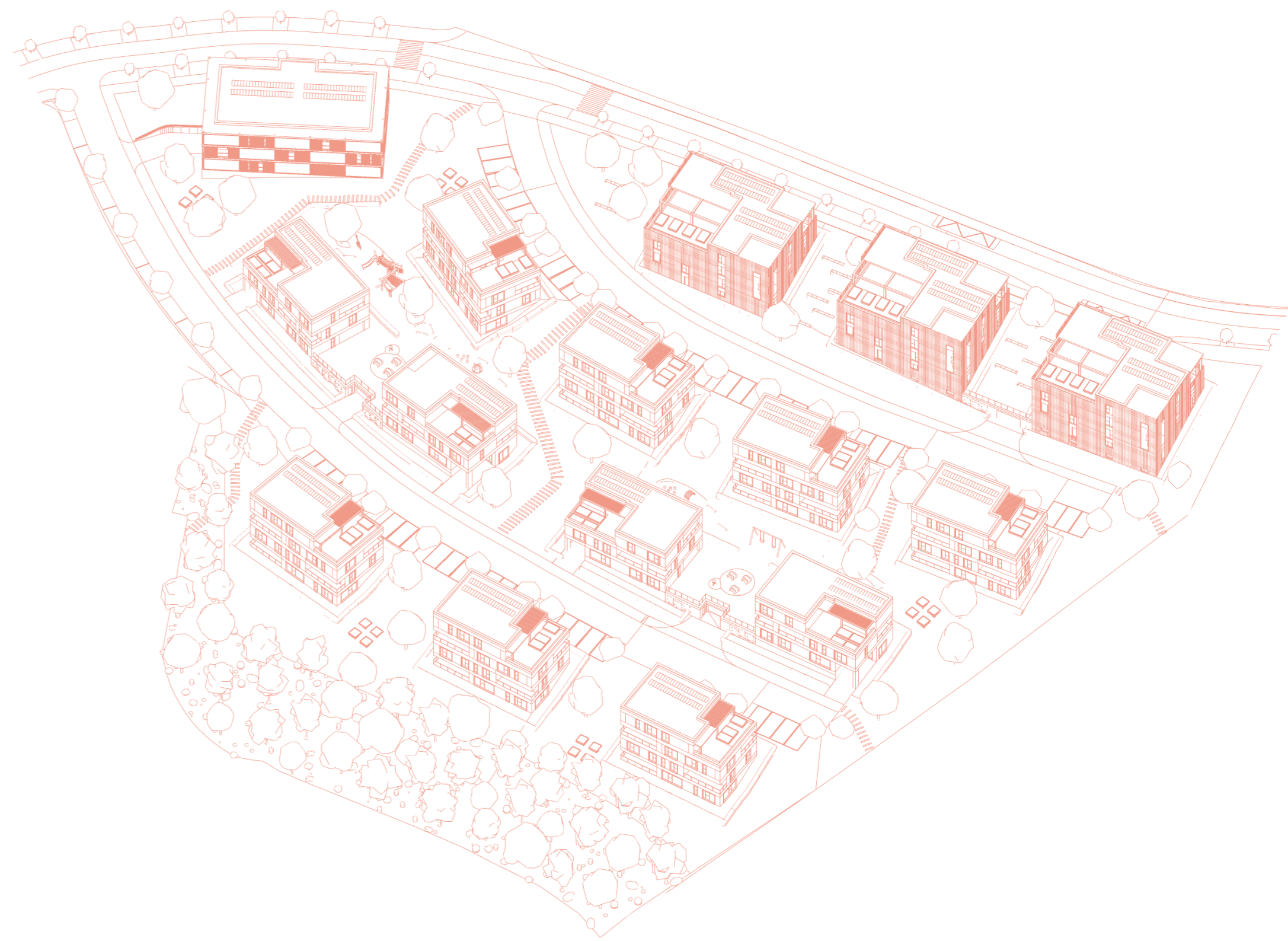
ihriská

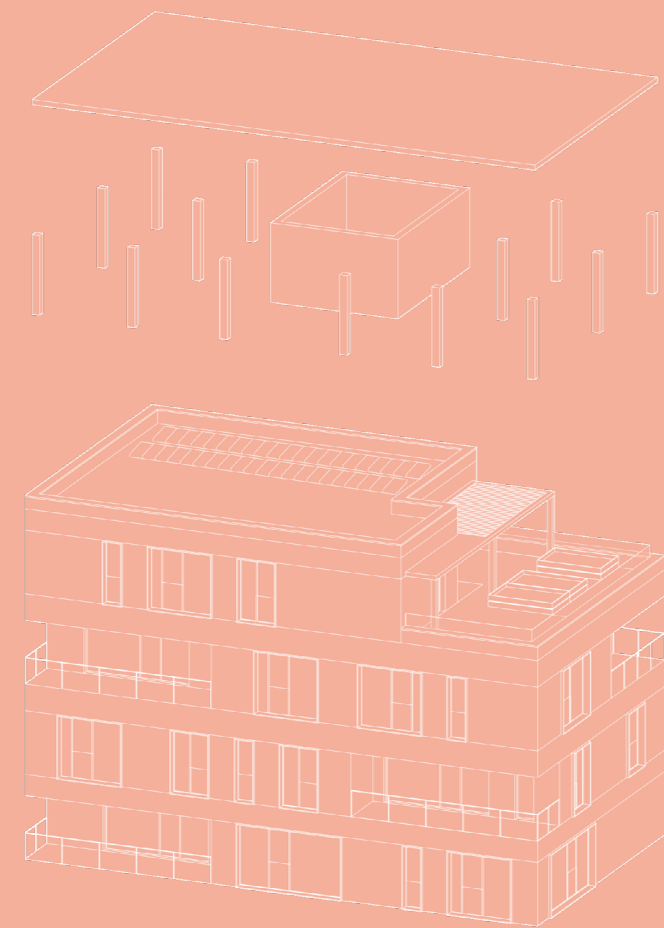


komunitné záhrady



posedenie

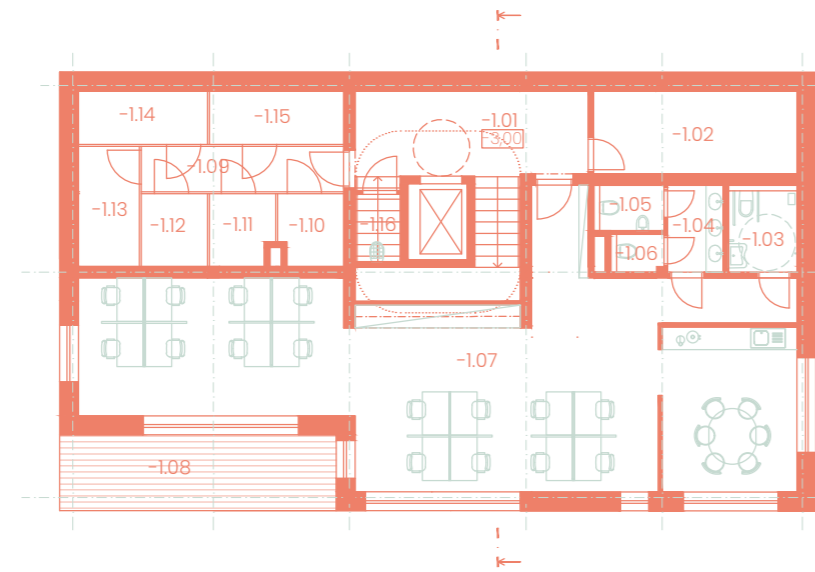




DOMY A

Bytové domy A a B sú menšie umiernennejšie objekty, vhodné pre obyvateľov, ktorí majú radi svoje súkromie, ale zároveň im nevadí sa pustiť do spoločného projektu a zdieľať priestory mimo ich súkromnej zóny.

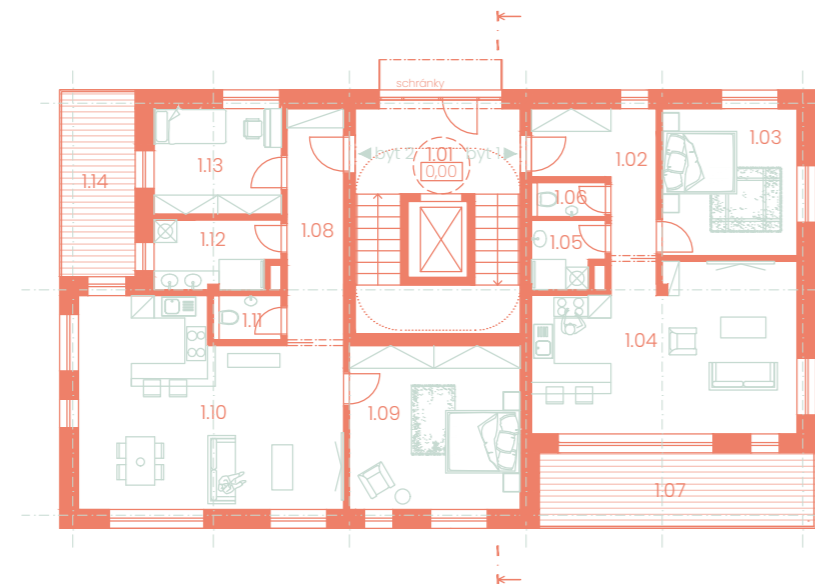
IPP



LEGENDA MIESTNOSTÍ IPP

OZN	NÁZOV	m ²	OZN	NÁZOV	m ²
-1.01	chodba	21,0	-1.10	sklep 1	3,2
-1.02	technická miestnosť	11,7	-1.11	sklep 2	3,2
-1.03	wc invalidi	3,9	-1.12	sklep 3	3,4
-1.04	predsieň	3,4	-1.13	sklep 4	5,1
-1.05	wc muži	2,0	-1.14	sklep 5	4,8
-1.06	wc ženy	1,2	-1.15	sklep 6	5,0
-1.07	coworking	89,9	-1.16	úklid	2,1
-1.08	terasa coworking	14,7			
-1.09	chodba	6,4			

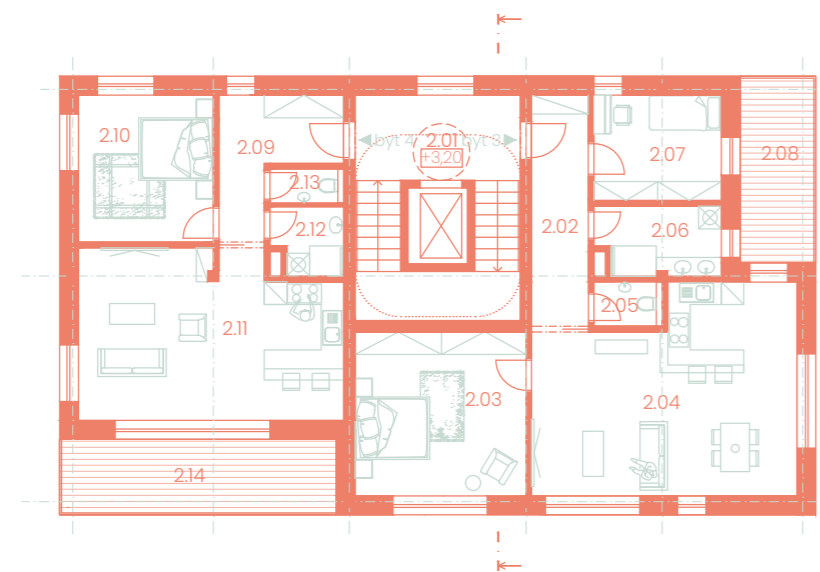
INP



LEGENDA MIESTNOSTÍ INP

OZN	NÁZOV	m ²	OZN	NÁZOV	m ²
1.01	chodba+schodisko	18,9			
byť 1 - 2kk		53,8	byť 2 - 3kk		79,5
1.02	chodba	8,4	1.08	chodba	9,2
1.03	spáľňa	13,9	1.09	spáľňa	19,6
1.04	obývačka+kk	29,9	1.10	obývačka+kk	34,9
1.05	kúpeľňa	3,2	1.11	wc	1,9
1.06	wc	1,6	1.12	kúpeľňa	5,8
1.07	terasa	14,6	1.13	izba	9,4
			1.14	terasa	9,9

2NP



LEGENDA MIESTNOSTÍ 2NP

OZN	NÁZOV	m ²
2.01	chodba+schodisko	18,9

byť 3 - 3kk	79,5
--------------------	-------------

2.02	chodba	9,2
2.03	spáľňa	19,6
2.04	obývačka+kk	34,9
2.05	wc	1,9
2.06	kúpeľňa	5,8
2.07	izba	9,4
2.08	terasa	9,9

byť 4 - 2kk	53,8
--------------------	-------------

2.09	chodba	8,9
2.10	spáľňa	13,9
2.11	obývačka+kk	29,9
2.12	kúpeľňa	3,2
2.13	wc	1,6
2.14	terasa	14,6

3NP



LEGENDA MIESTNOSTÍ 3NP

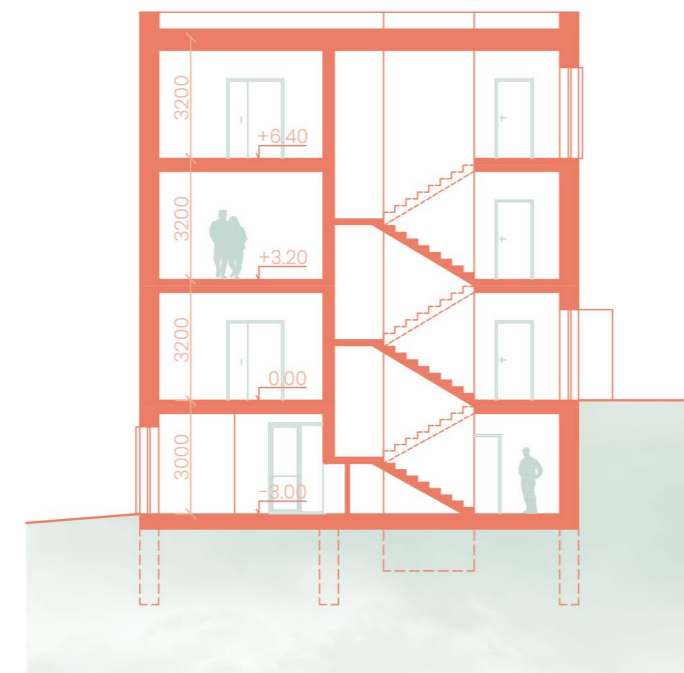
OZN	NÁZOV	m ²
3.01	chodba+schodisko	18,9

byť 5 - 3kk	79,5
--------------------	-------------

3.02	chodba	9,2
3.03	spáľňa	19,6
3.04	obývačka+kk	34,9
3.05	wc	1,9
3.06	kúpeľňa	5,8
3.07	izba	9,4
3.08	terasa	9,9

spoločné miestnosti	69,2
----------------------------	-------------

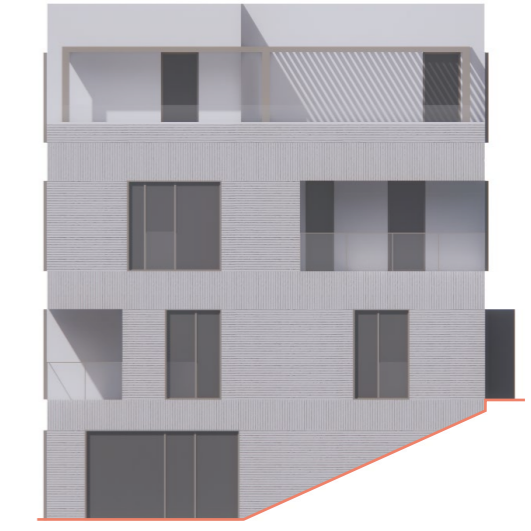
3.09	strešná terasa	61,8
3.10	sklad	7,4



pohľad južný



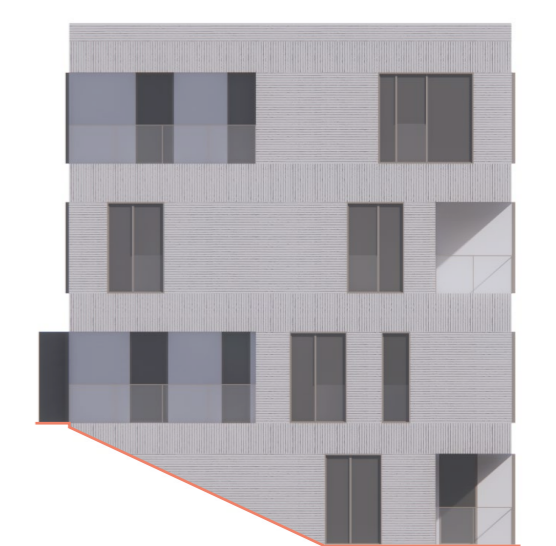
pohľad východný



pohľad severný



pohľad západný



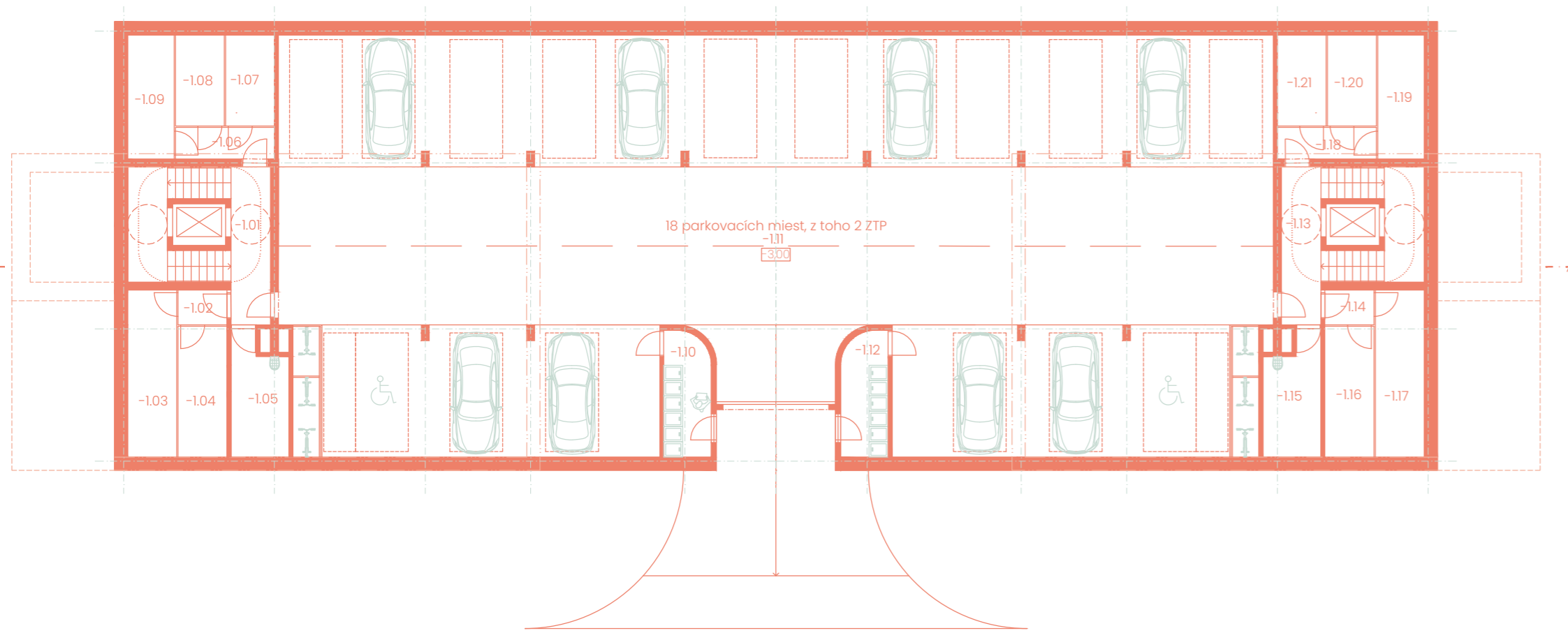


DOMY B

Bytové domy A a B sú menšie umiernennejšie objekty, vhodné pre obyvateľov, ktorí majú radi svoje súkromie, ale zároveň im nevadí sa pustiť do spoločného projektu a zdieľať priestory mimo ich súkromnej zóny.

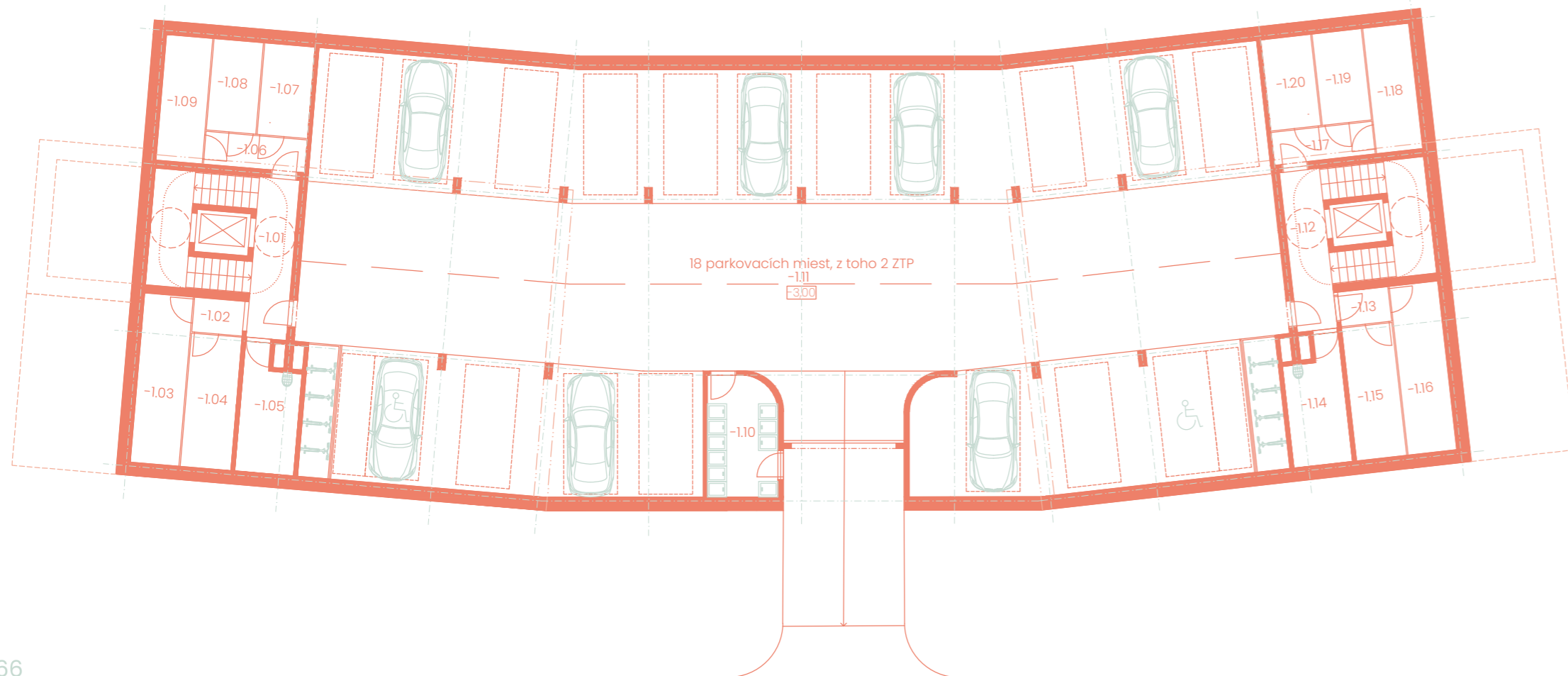
PÔDORYSY

1 : 200



LEGENDA MIESTNOSTÍ IPP

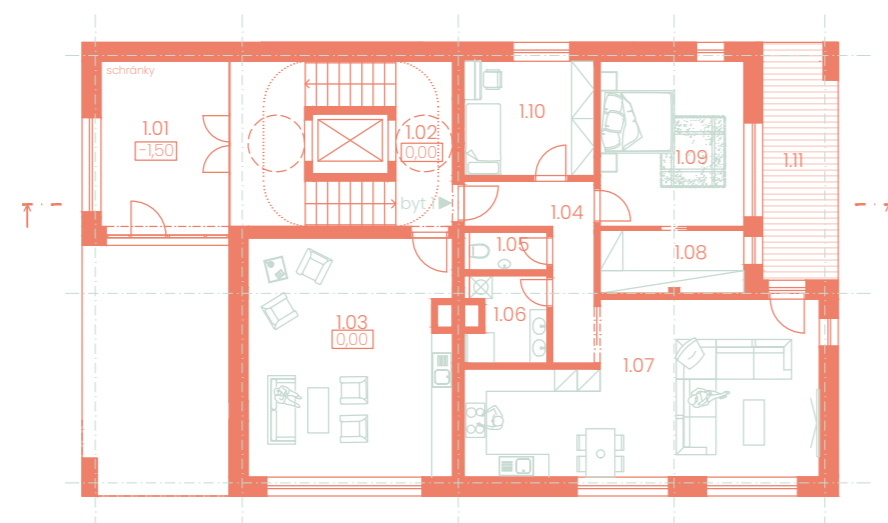
OZN	NÁZOV	m ²
-1.01	chodba	9,0
-1.02	chodba	2,5
-1.03	sklep 1	11,7
-1.04	sklep 2	9,2
-1.05	t.m.+úklid	9,4
-1.06	chodba	4,5
-1.07	sklep 3	6,4
-1.08	sklep 4	6,4
-1.09	sklep 5	8,3
-1.10	odpady	8,3
-1.11	garáž	574,8
-1.12	odpady	8,3
-1.13	chodba	9,0
-1.14	chodba	2,5
-1.15	t.m.+úklid	9,4
-1.16	sklep 1	9,2
-1.17	sklep 2	11,7
-1.18	chodba	4,5
-1.19	sklep 3	8,3
-1.20	sklep 4	6,4
-1.21	sklep 5	6,4



LEGENDA MIESTNOSTÍ IPP

OZN	NÁZOV	m ²
-1.01	chodba	9,0
-1.02	chodba	2,5
-1.03	sklep 1	11,7
-1.04	sklep 2	9,2
-1.05	t.m.+úklid	9,4
-1.06	chodba	4,5
-1.07	sklep 3	6,4
-1.08	sklep 4	6,4
-1.09	sklep 5	8,3
-1.10	odpady	11,6
-1.11	garáž	563,0
-1.12	chodba	9,0
-1.13	chodba	2,5
-1.14	t.m.+úklid	9,4
-1.15	sklep 1	9,2
-1.16	sklep 2	11,7
-1.17	chodba	4,5
-1.18	sklep 3	8,3
-1.19	sklep 4	6,4
-1.20	sklep 5	6,4

1NP



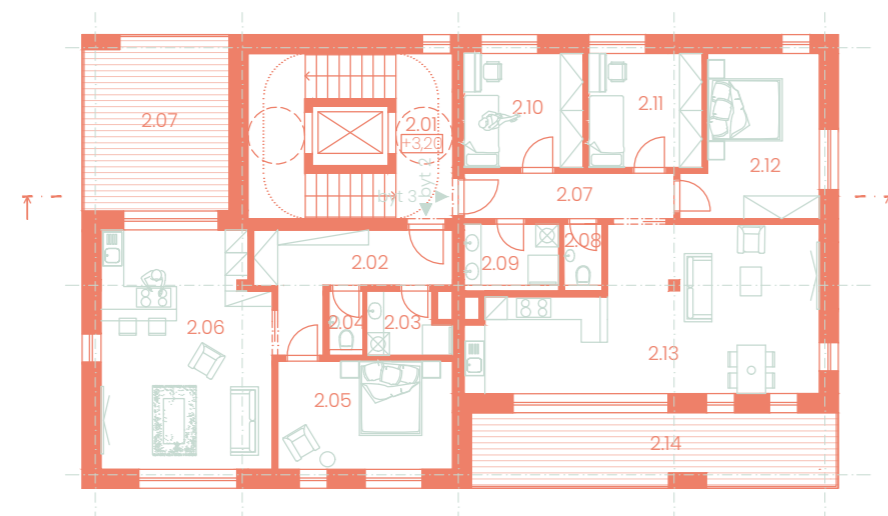
LEGENDA MIESTNOSTÍ 1NP

OZN	NÁZOV	m ²
1.01	vstupná hala	23,1
1.02	schodisko	12,3
1.03	spoločenská miestnosť	33,7

byť 1 - 3kk 85,4

1.04	chodba	8,5
1.05	wc	1,9
1.06	kúpeľňa	4,3
1.07	obývačka+kk	37,6
1.08	šatňa	6,3
1.09	spáľňa	16,6
1.10	izba	10,4
1.11	terasa	10,9

2NP



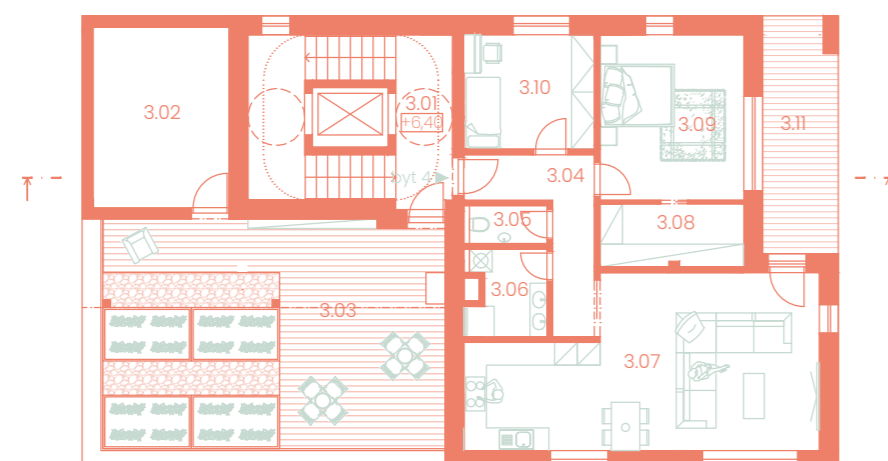
LEGENDA MIESTNOSTÍ 2NP

OZN	NÁZOV	m ²
2.01	chodba+schodisko	18,9
byť 2 - 2kk		55,1
2.02	chodba	9,5
2.03	kúpeľňa	3,4
2.04	wc	1,4
2.05	spáľňa	13,2
2.06	obývačka+kk	27,6
2.07	terasa	18,2

byť 3 - 4kk 79,5

2.07	chodba	6,7
2.08	wc	1,6
2.09	kúpeľňa	4,4
2.10	izba	9,5
2.11	izba	9,1
2.12	spáľňa	13,8
2.13	obývačka+kk	34,4
2.14	terasa	19,4

3NP

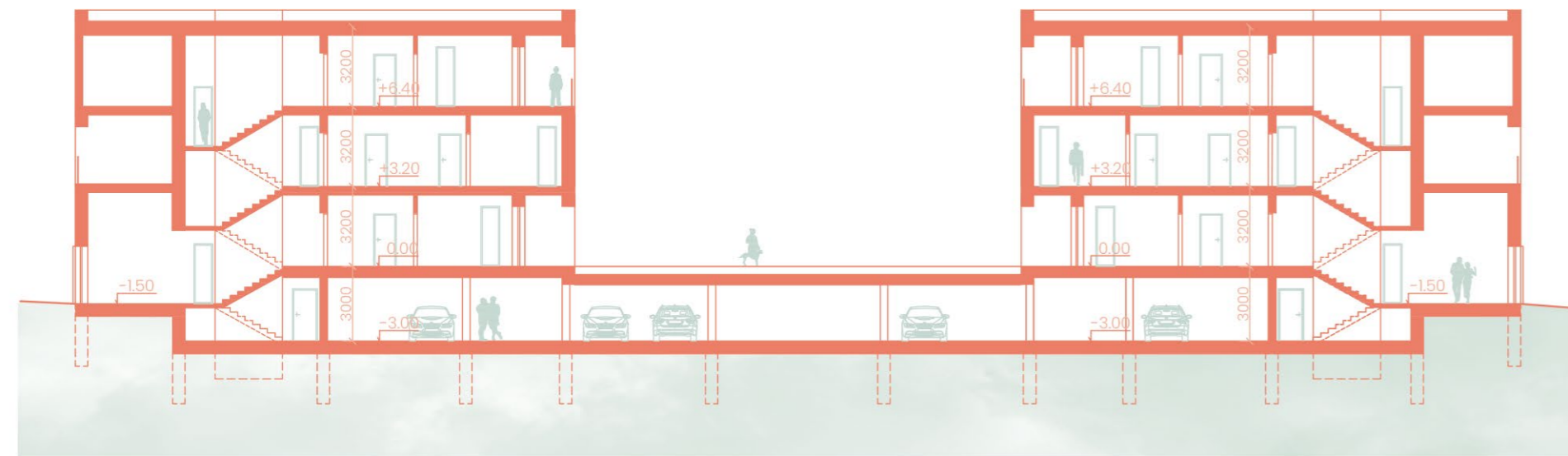


LEGENDA MIESTNOSTÍ 3NP

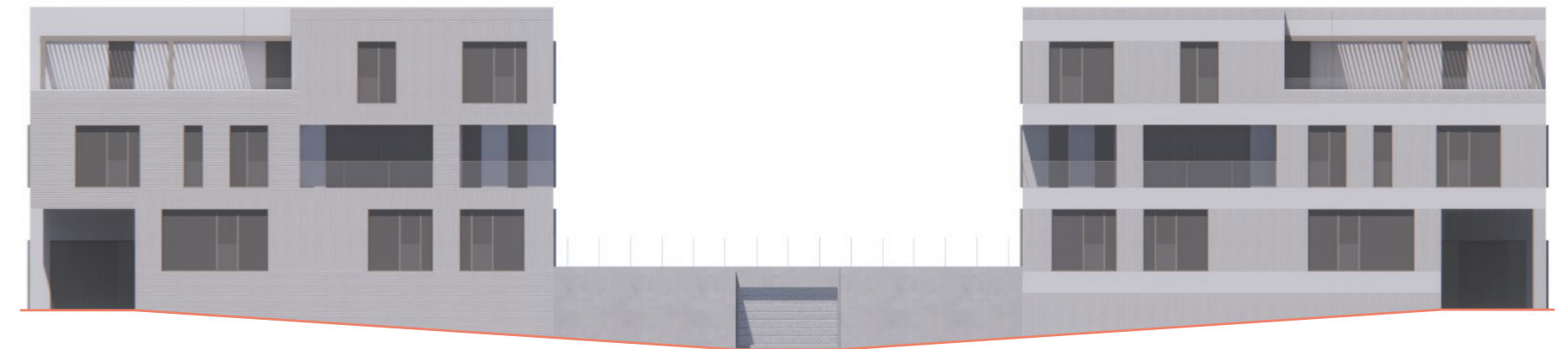
OZN	NÁZOV	m ²
3.01	chodba+schodisko	18,9
spoločné miestnosti		55,7
3.02	sklad	15,7
3.03	strešná terasa	53,8

byť 4 - 3kk 85,4

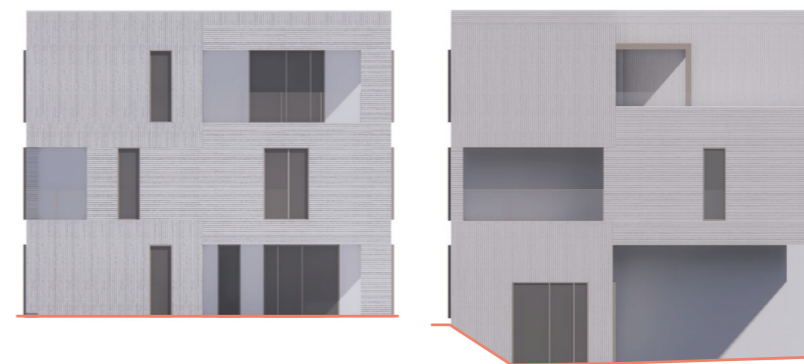
3.04	chodba	8,5
3.05	wc	1,9
3.06	kúpeľňa	4,3
3.07	obývačka+kk	37,6
3.08	šatňa	6,3
3.09	spáľňa	16,6
3.10	izba	10,4
3.11	terasa	10,9



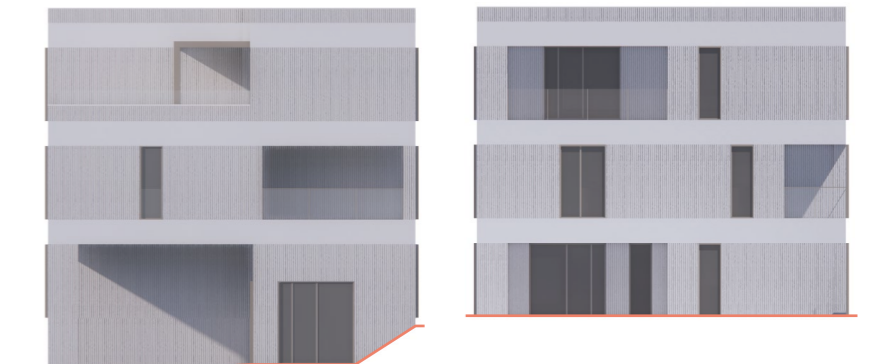
pohľad južný



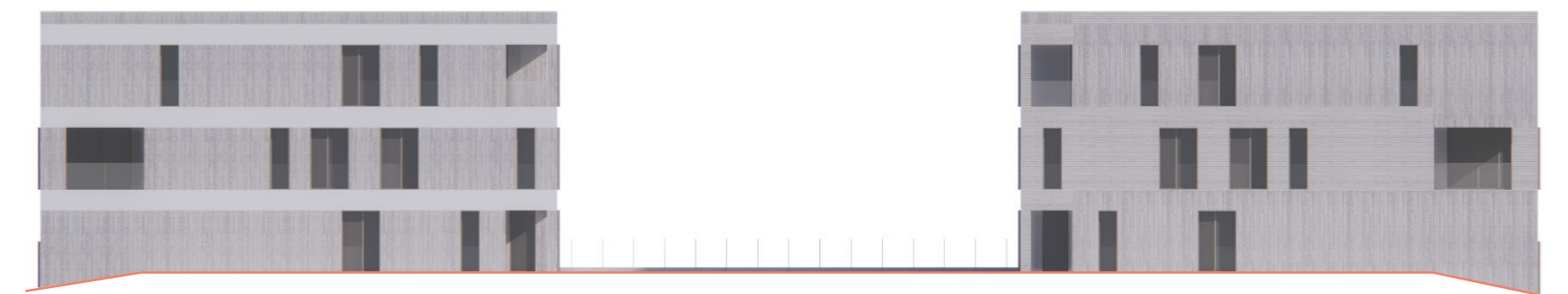
pohľad západný/východný



pohľad západný/východný

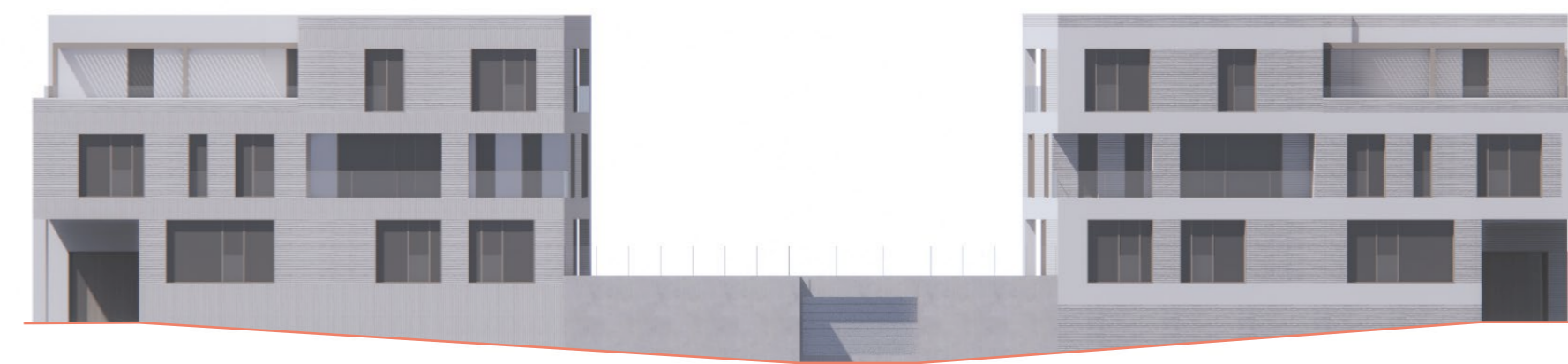
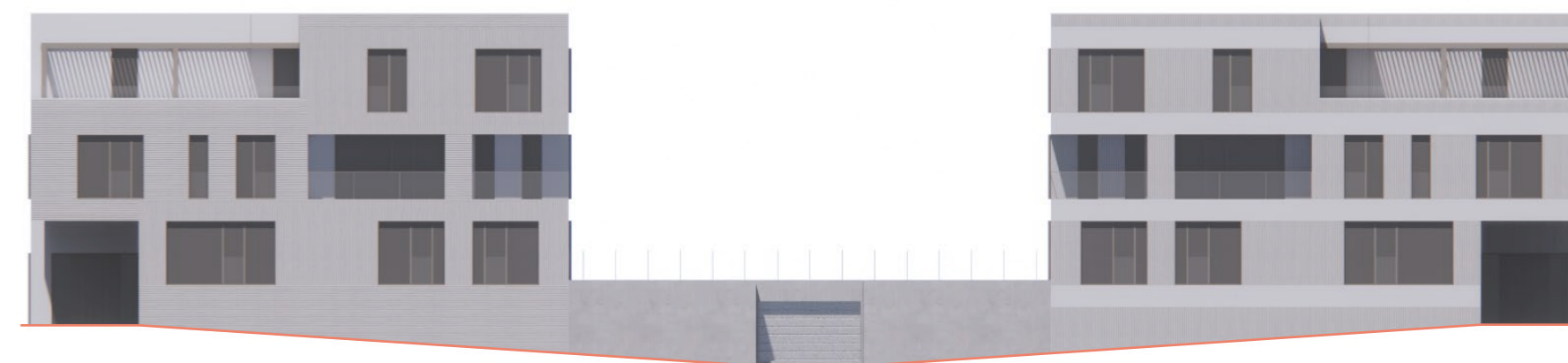


pohľad severný



VARIANTY FASÁD

domy A, B - jižné fasády





DOMY C

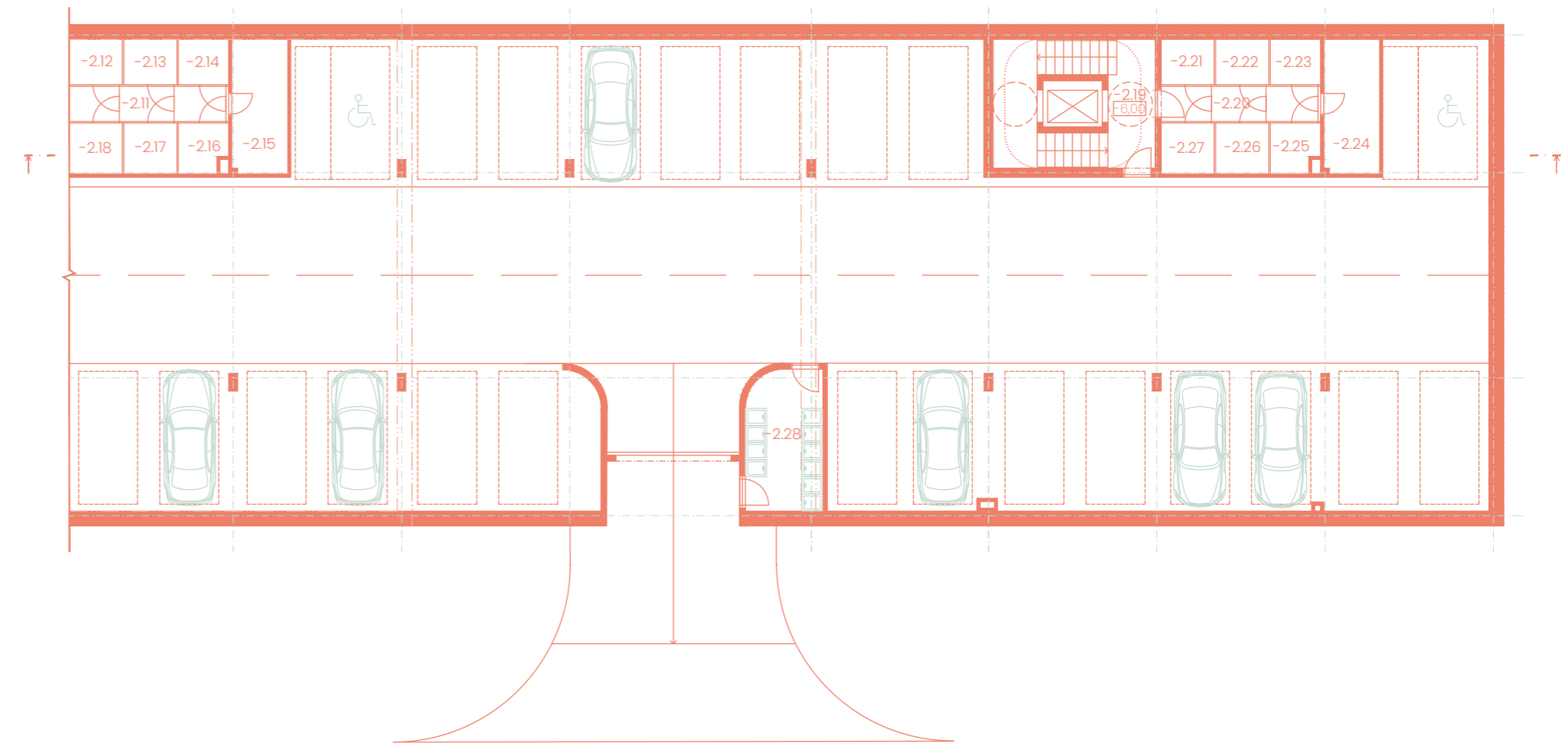
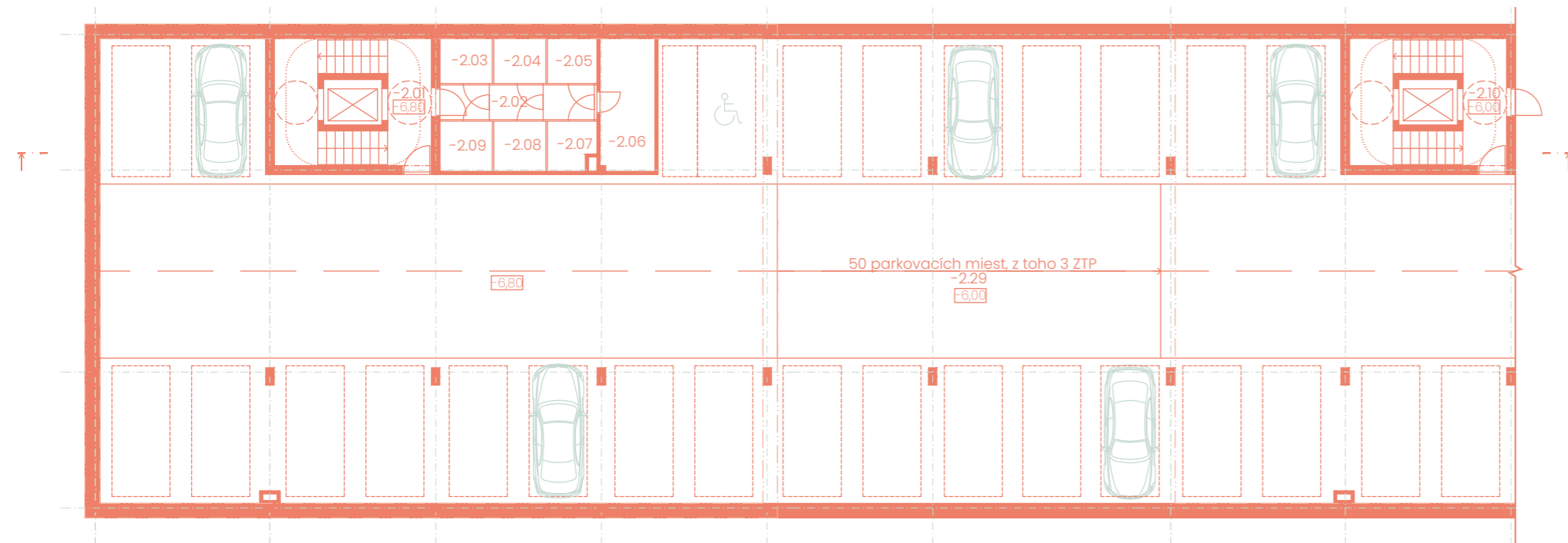
Bytové domy C sú otvorenou variantou participatívneho bývania, kde je jedno podlažie venované mladým dospelým, ktorí majú svoje zázemie, ale zdieľajú obývacie priestory a kuchyňu, v ostatných podlažiach nájdeme väčšie byty pre rodiny alebo komerčné priestory v podzemí.

PÔDORYSY

1:200



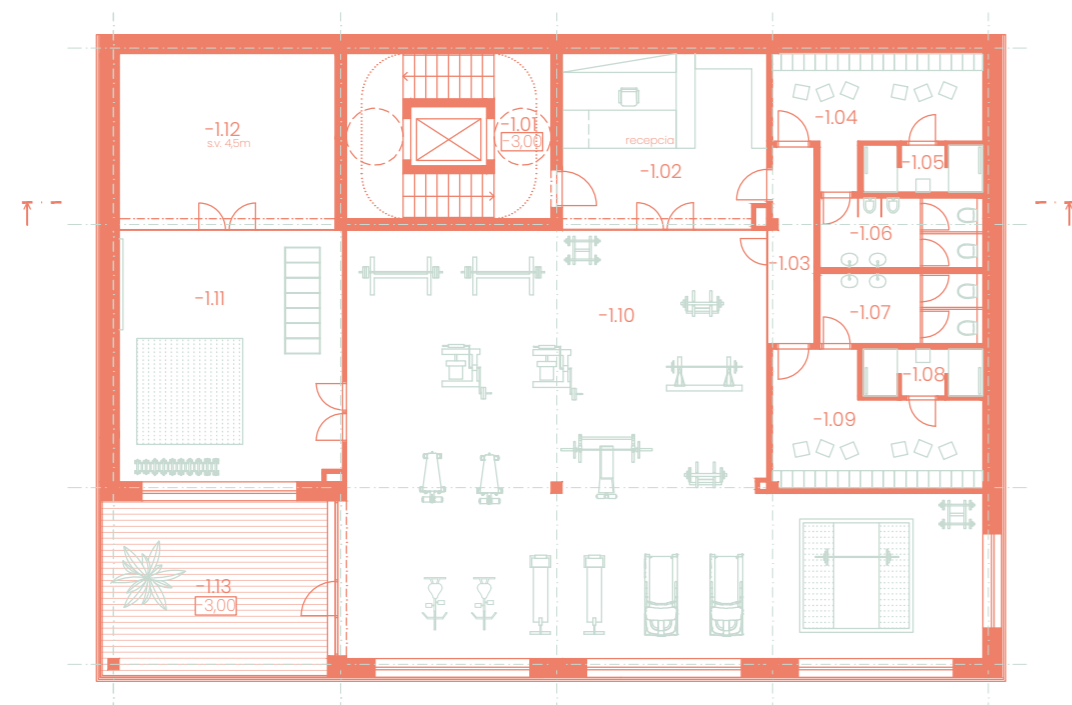
2PP



LEGENDA MIESTNOSTÍ 2PP

OZN	NÁZOV	m ²	OZN	NÁZOV	m ²
-2.01	chodba	6,6	-2.16	sklep 4	2,7
-2.02	chodba	6,5	-2.17	sklep 5	3,1
-2.03	sklep 1	2,8	-2.18	sklep 6	3,1
-2.04	sklep 2	2,8	-2.19	chodba	6,6
-2.05	sklep 3	2,7	-2.20	chodba	6,5
-2.06	t.m.+úklid	8,6	-2.21	sklep 1	2,8
-2.07	sklep 4	2,7	-2.22	sklep 2	2,8
-2.08	sklep 5	3,1	-2.23	sklep 3	2,7
-2.09	sklep 6	3,1	-2.24	t.m.+úklid	8,06
-2.10	chodba	6,6	-2.25	sklep 4	2,7
-2.11	chodba	6,5	-2.26	sklep 5	3,1
-2.12	sklep 1	2,8	-2.27	sklep 6	3,1
-2.13	sklep 2	2,8	-2.28	odpady	12,3
-2.14	sklep 3	2,7	-2.29	garáž	1356,0
-2.15	t.m.+úklid	8,6			

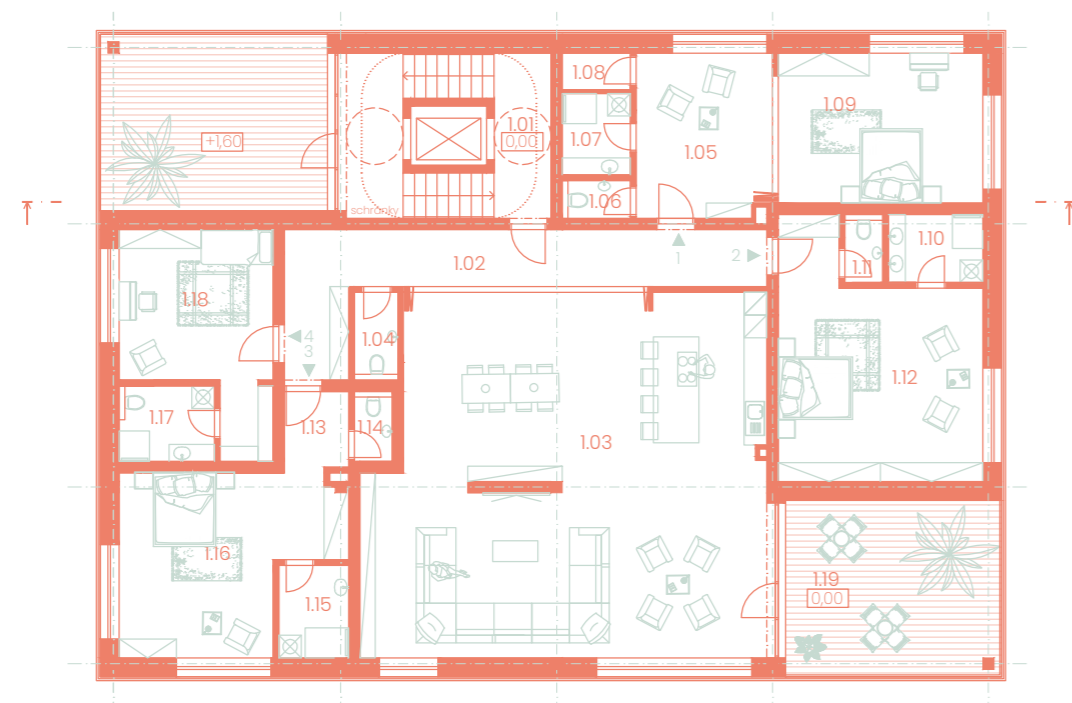
IPP



LEGENDA MIESTNOSTÍ IPP

OZN	NÁZOV	m ²
-1.01	chodba+schodisko	23,6
-1.02	recepčia	24,9
-1.03	chodba	5,7
-1.04	šatňa muži	14,2
-1.05	sprchy	3,8
-1.06	wc muži	7,7
-1.07	wc ženy	7,7
-1.08	sprchy	3,8
-1.09	šatňa ženy	15,9
-1.10	posilovňa	150,9
-1.11	telocvičňa	39,2
-1.12	lezecká zóna	26,1
-1.13	terasa	26,7

INP

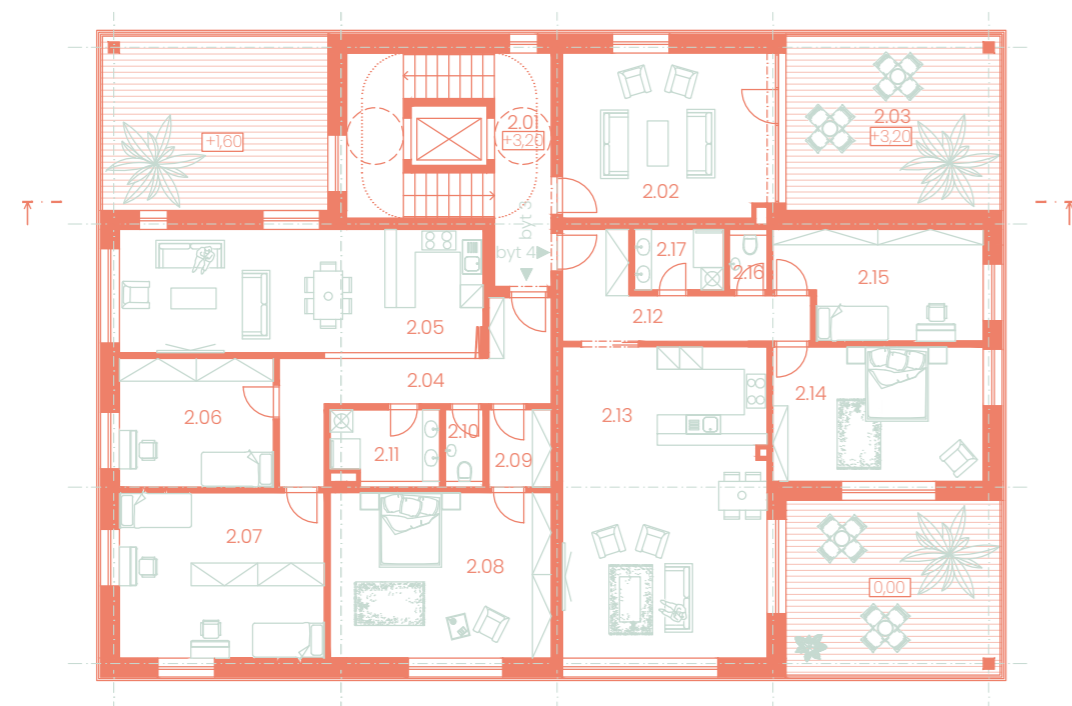


LEGENDA MIESTNOSTÍ INP

OZN	NÁZOV	m ²
1.01	vstup+schodisko	23,6
spoločné miestnosti		123,8
1.02	chodba	23,5
1.03	obývačka+kk	97,8
1.04	wc	2,5
1.19	terasa	26,7
1		44,4
1.05	predsieň	15,6
1.06	wc	1,7
1.07	kúpeľňa	3,9
1.08	komora	1,7
1.09	izba	21,5

2		36,9
1.10	kúpeľňa	4,5
1.11	wc	1,6
1.12	izba	30,8
3		32,9
1.13	predsieň	3,4
1.14	wc	1,7
1.15	kúpeľňa	4,5
1.16	izba	23,3
4		24,1
1.17	kúpeľňa+wc	5,0
1.18	izba	19,1

2NP



LEGENDA MIESTNOSTÍ 2NP

OZN	NÁZOV	m ²
2.01	chodba+schodisko	26,4

spoločné miestnosti 51,1

2.02	spoločenská miestnosť	24,4
2.03	terasa	26,7

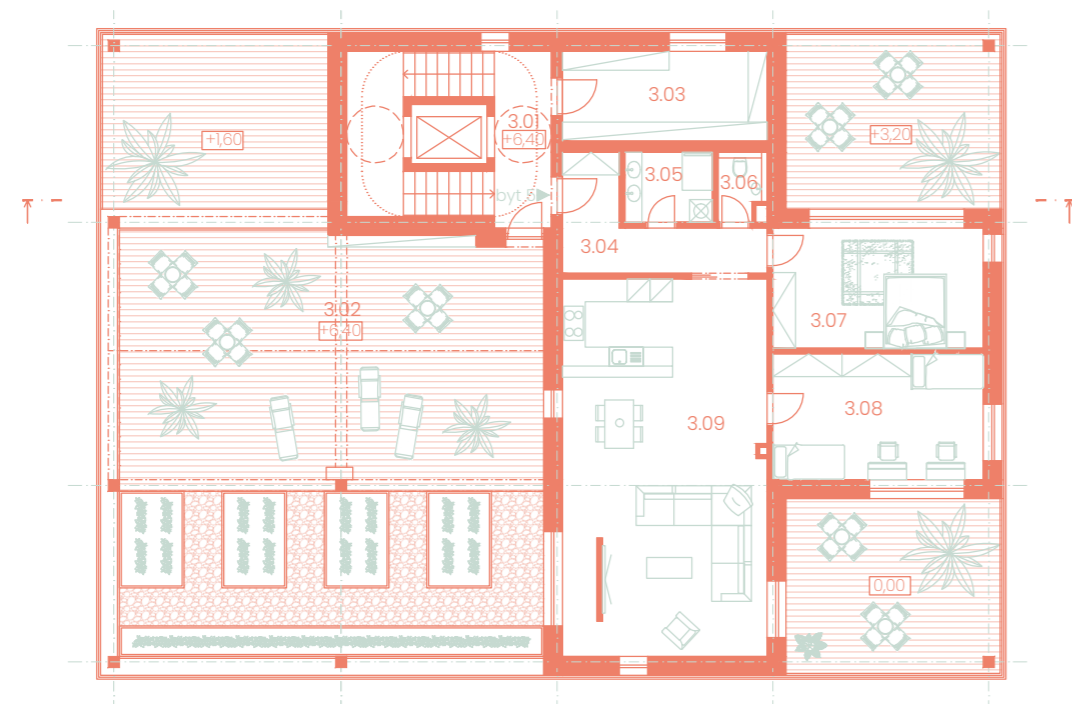
byt 3 -4kk 119,9

2.04	chodba	14,9
2.05	obývačka+kk	31,4
2.06	izba	13,8
2.07	izba	23,7
2.08	spálňa	25,6
2.09	šatňa	3,4
2.10	wc	1,9
2.11	kúpeľňa	5,2

byt 4 - 3kk 95,3

2.12	chodba	10,9
2.13	obývačka+kk	44,5
2.14	spálňa	19,8
2.15	izba	14,8
2.16	wc	1,5
2.17	kúpeľňa	3,8

3NP



LEGENDA MIESTNOSTÍ 3NP

OZN	NÁZOV	m ²
3.01	chodba+schodisko	24,1

spoločné miestnosti 138,0

3.02	strešná terasa	125,2
3.03	sklad	12,8

byt 5 -3kk 105,6

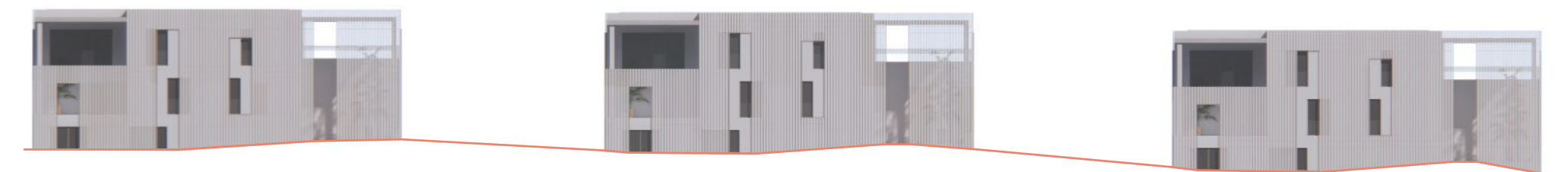
3.04	chodba	9,5
3.05	kúpeľňa	4,5
3.06	wc	1,8
3.07	spálňa	17,7
3.08	izba	18,5
3.09	obývačka+kk	53,6



pohľad južný



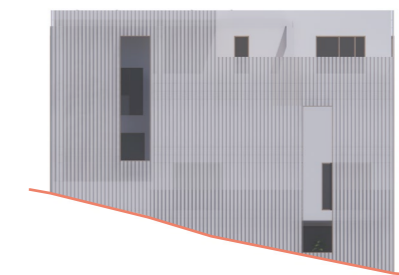
pohľad severný

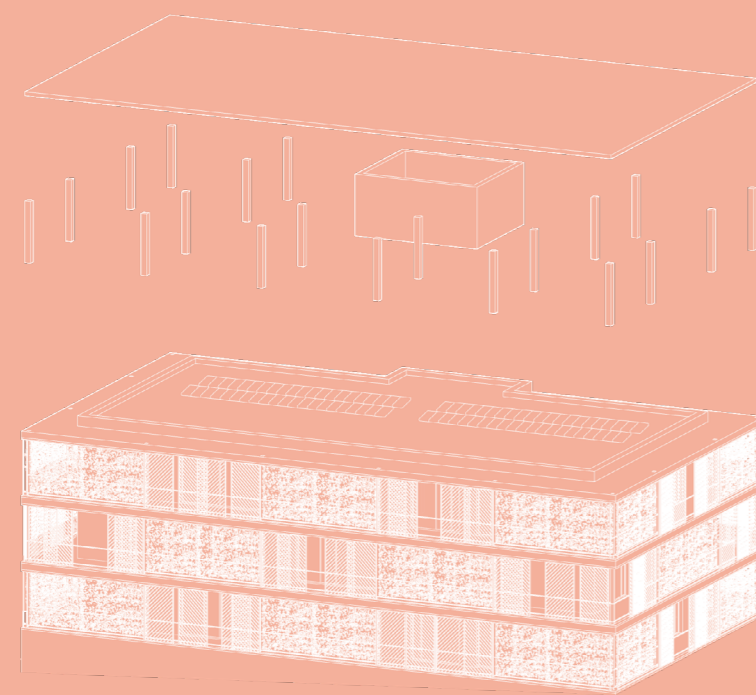


pohľad východný



pohľad západný



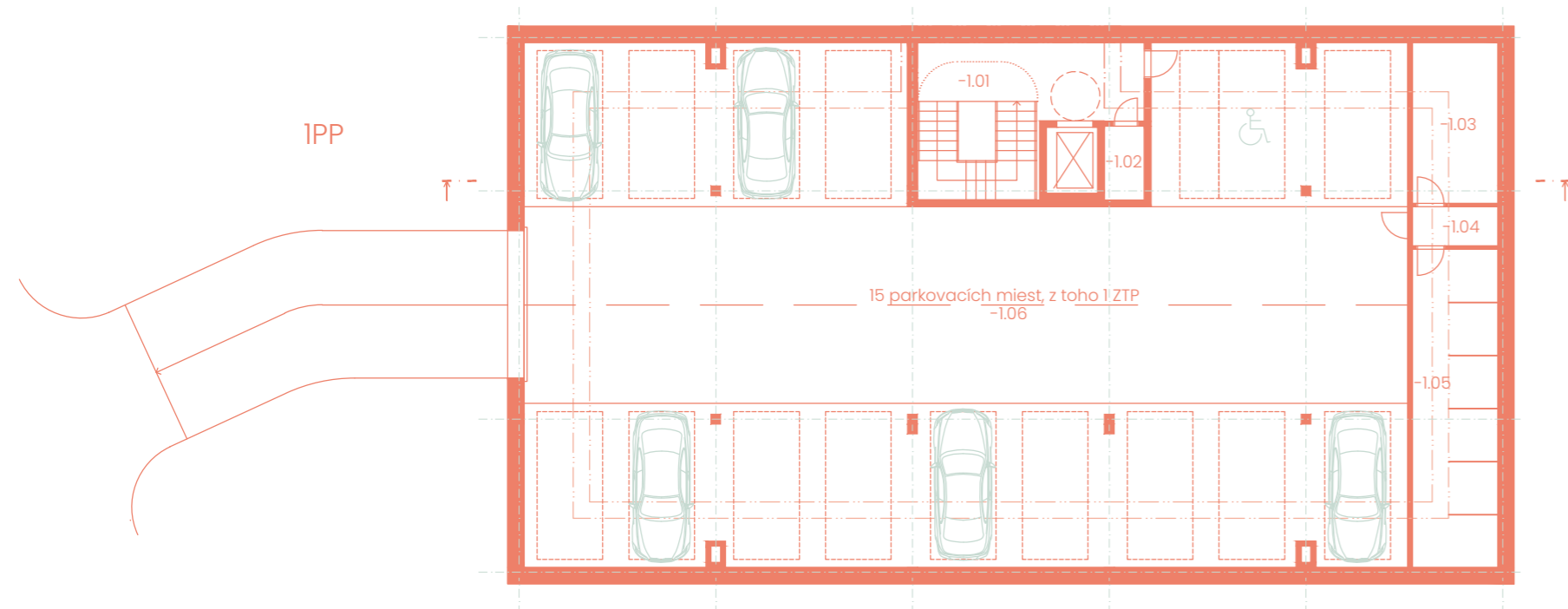


DOM D

Bytový dom D je koncipovaný ako bývanie pre mnohopočetné rodiny, pre ktoré je dnes problémové nájsť si bývanie v byte. Prístup do bytov je umožnený zelenou porastenou pavlačou s posúvateľnými tieniacimi roštami.

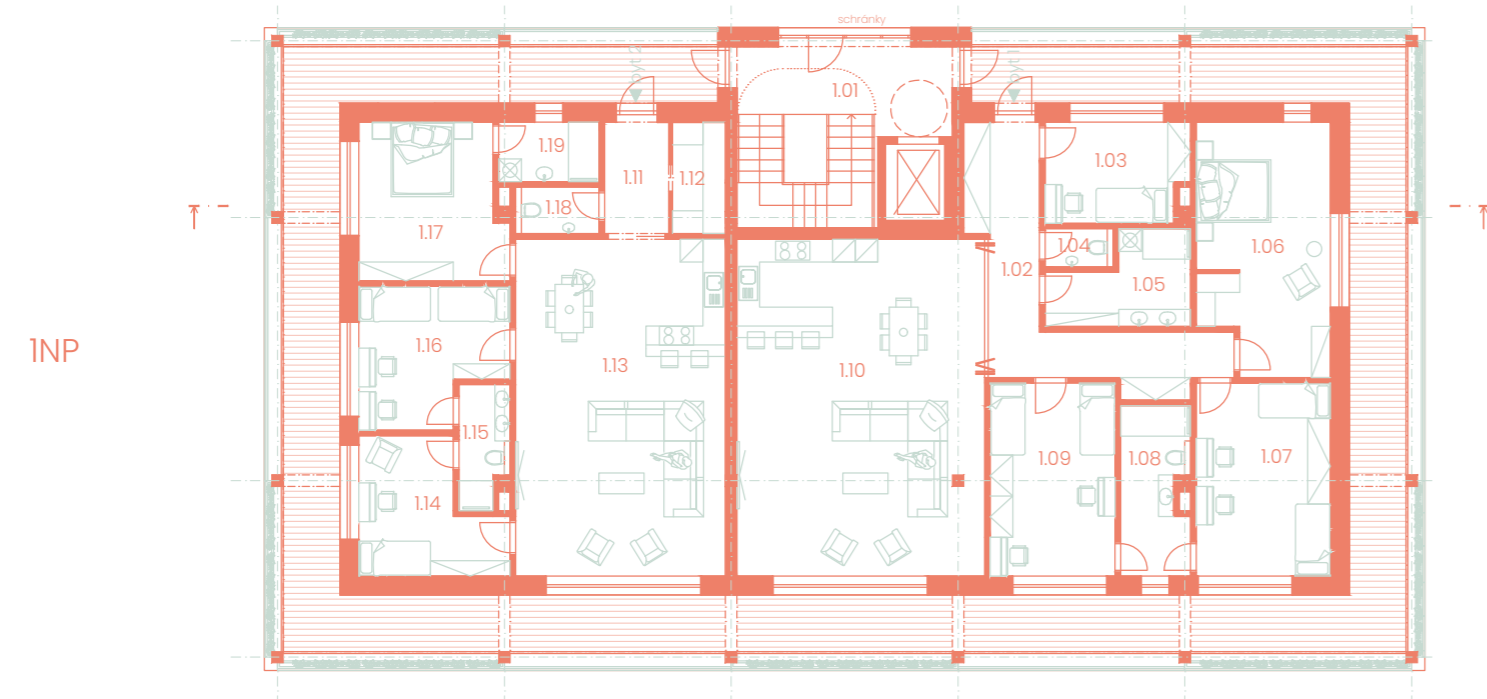
PÔDORYSY

1 : 200



LEGENDA MIESTNOSTÍ IPP

OZN	NÁZOV	m ²
-1.01	chodba	16,4
-1.02	úklid	2,7
-1.03	technická miestnosť	12,7
-1.04	chodba	3,1
-1.05	sklepy	25,2
-1.06	garáž	390,2

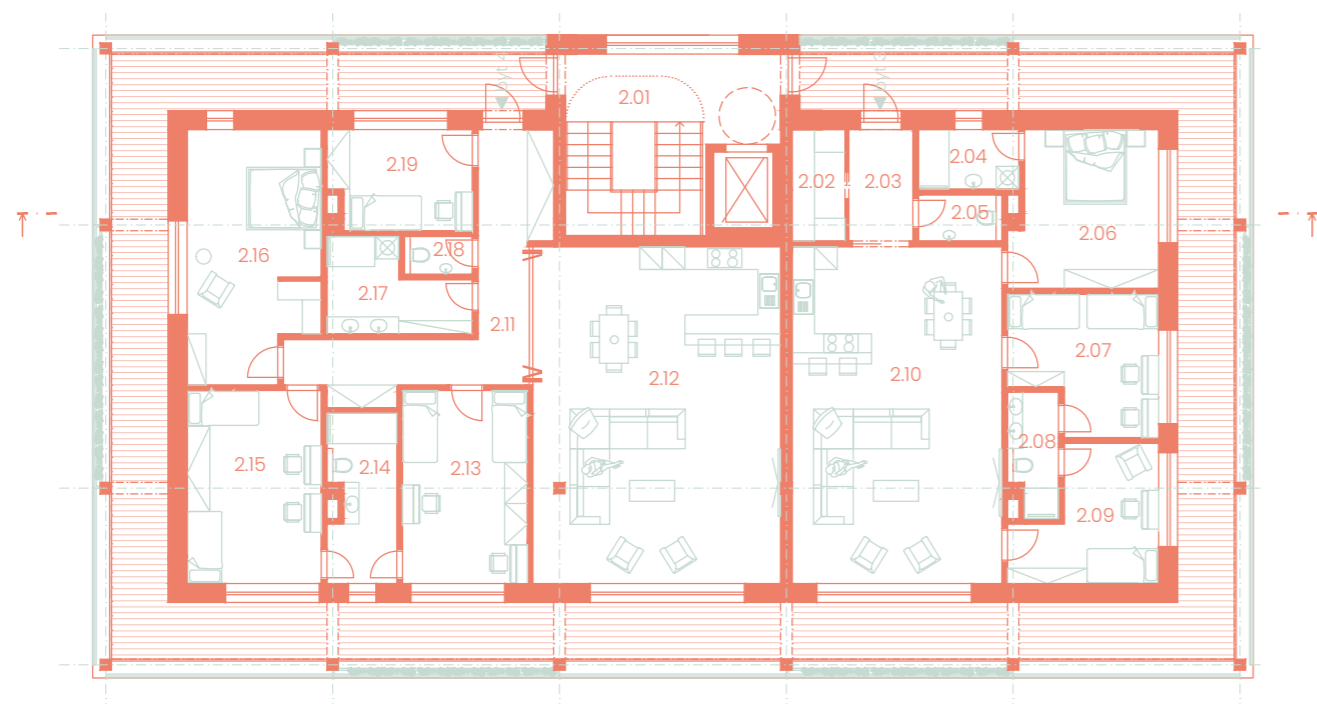


LEGENDA MIESTNOSTÍ INP

OZN	NÁZOV	m ²
1.01	chodba+schodisko	22,6
byt 1 - 5kk		160,7
1.02	chodba	18,3
1.03	izba	9,8
1.04	wc	1,7
1.05	kúpeľňa	7,7
1.06	spálňa	22,3
1.07	izba	18,1
1.08	kúpeľňa+wc	7,7
1.09	izba	16,8
1.10	obývačka+kk	58,3

byt 2 - 4kk		109,7
1.11	chodba	5,0
1.12	šatňa	4,1
1.13	obývačka+kk	49,4
1.14	izba	11,6
1.15	kúpeľňa+wc	4,1
1.16	izba	13,2
1.17	spálňa	15,6
1.18	wc	2,5
1.19	kúpeľňa	4,2
	pavlač	113,5

2NP



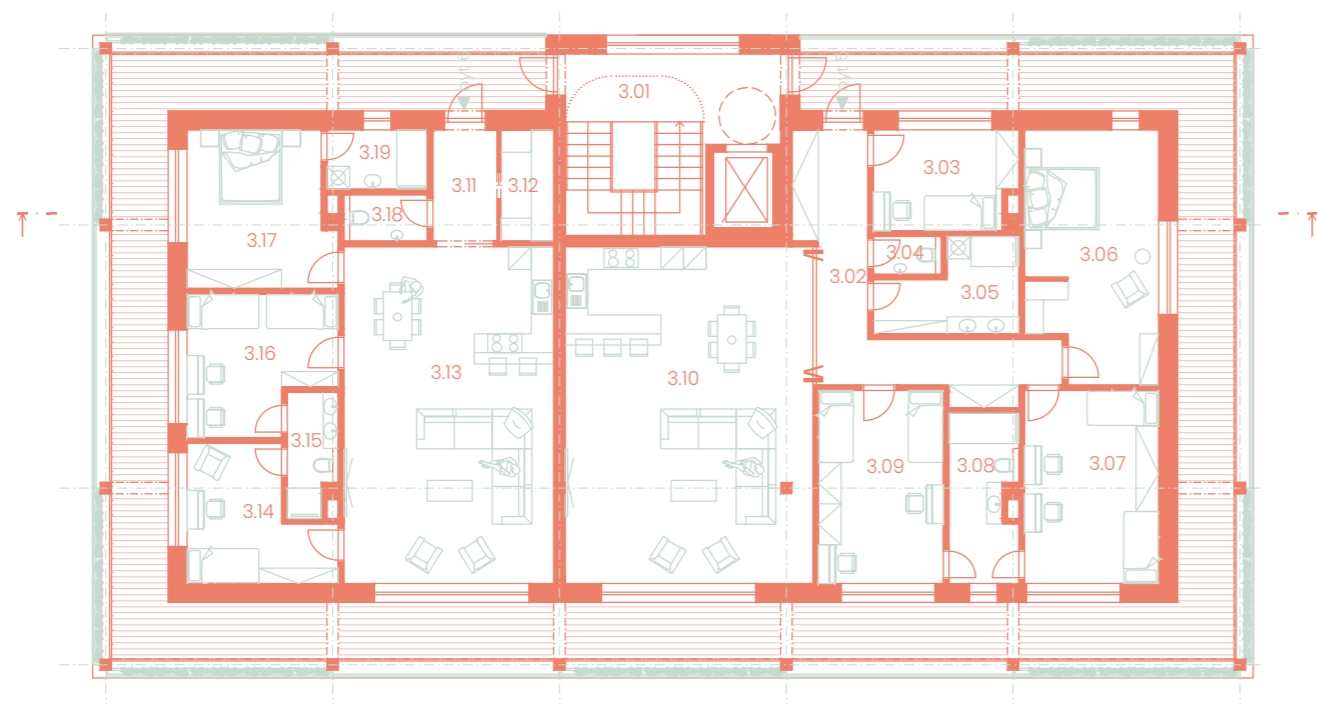
LEGENDA MIESTNOSTÍ 2NP

OZN	NÁZOV	m ²
2.01	chodba+schodisko	22,6
byt 3 - 4kk		
2.02	šatňa	4,1
2.03	chodba	5,0
2.04	kúpeľňa	4,2
2.05	wc	2,5
2.06	spáľňa	15,6
2.07	izba	13,2
2.08	kúpeľňa+wc	4,1
2.09	izba	11,6
2.10	obývačka+kk	49,4

byt 4 - 5kk **160,7**

2.11	chodba	18,3
2.12	obývačka+kk	58,3
2.13	izba	16,8
2.14	kúpeľňa+wc	7,7
2.15	izba	18,1
2.16	spáľňa	22,3
2.17	kúpeľňa	7,7
2.18	wc	1,7
2.19	izba	9,5
	pavlač	113,5

3NP



LEGENDA MIESTNOSTÍ 3NP

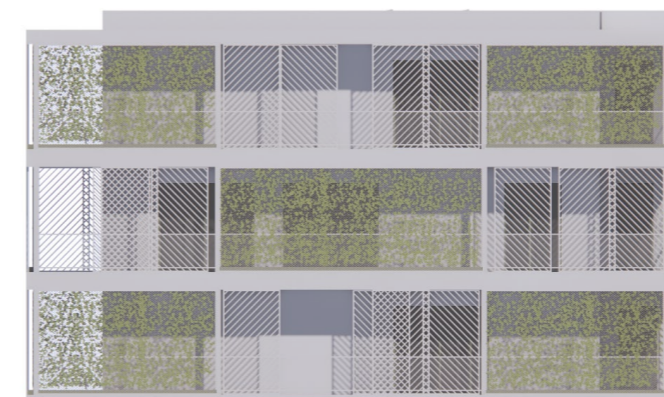
OZN	NÁZOV	m ²
1.01	chodba+schodisko	22,6
byt 5 - 5kk		
1.02	chodba	18,3
1.03	izba	9,8
1.04	wc	1,7
1.05	kúpeľňa	7,7
1.06	spáľňa	22,3
1.07	izba	18,1
1.08	kúpeľňa+wc	7,7
1.09	izba	16,8
1.10	obývačka+kk	58,3

byt 6 - 4kk **109,7**

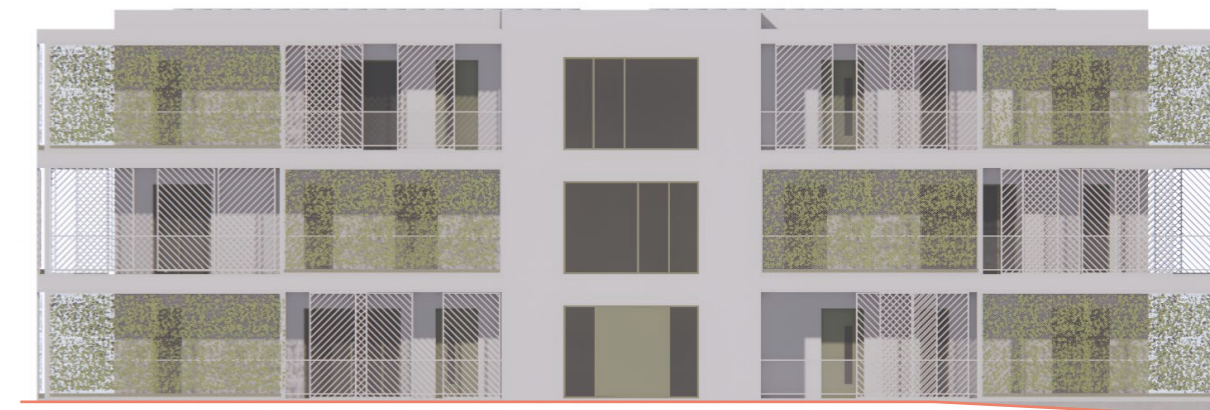
1.11	chodba	5,0
1.12	šatňa	4,1
1.13	obývačka+kk	49,4
1.14	izba	11,6
1.15	kúpeľňa+wc	4,1
1.16	izba	13,2
1.17	spáľňa	15,6
1.18	wc	2,5
1.19	kúpeľňa	4,2
	pavlač	113,5



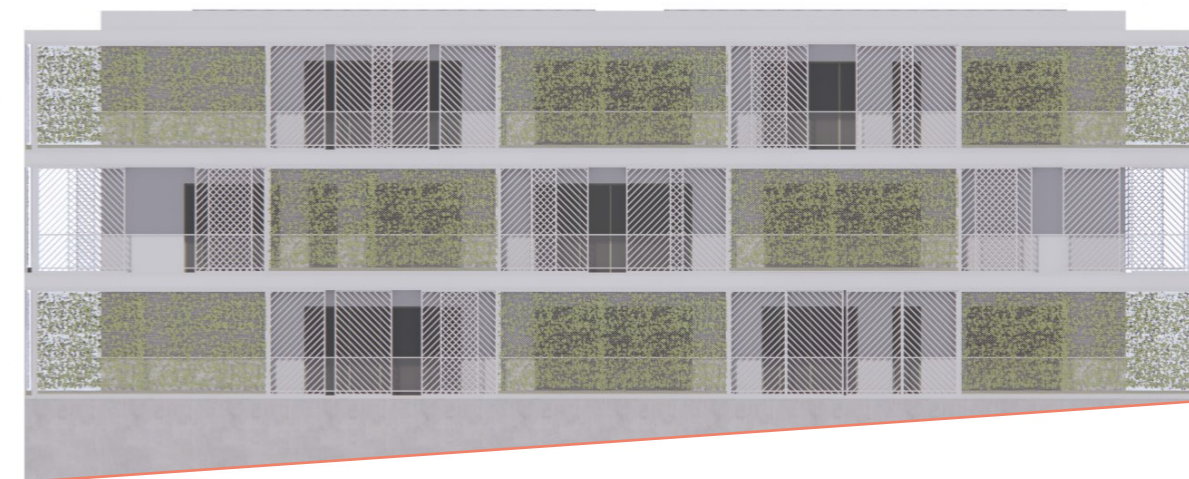
pohľad severovýchodný



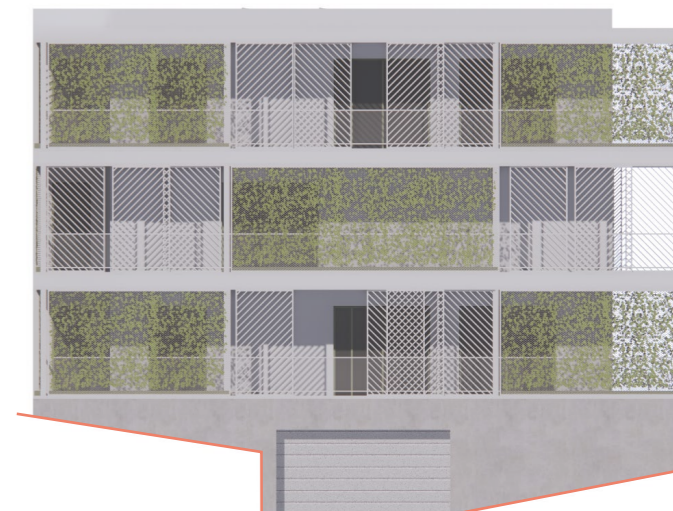
pohľad severozápadný

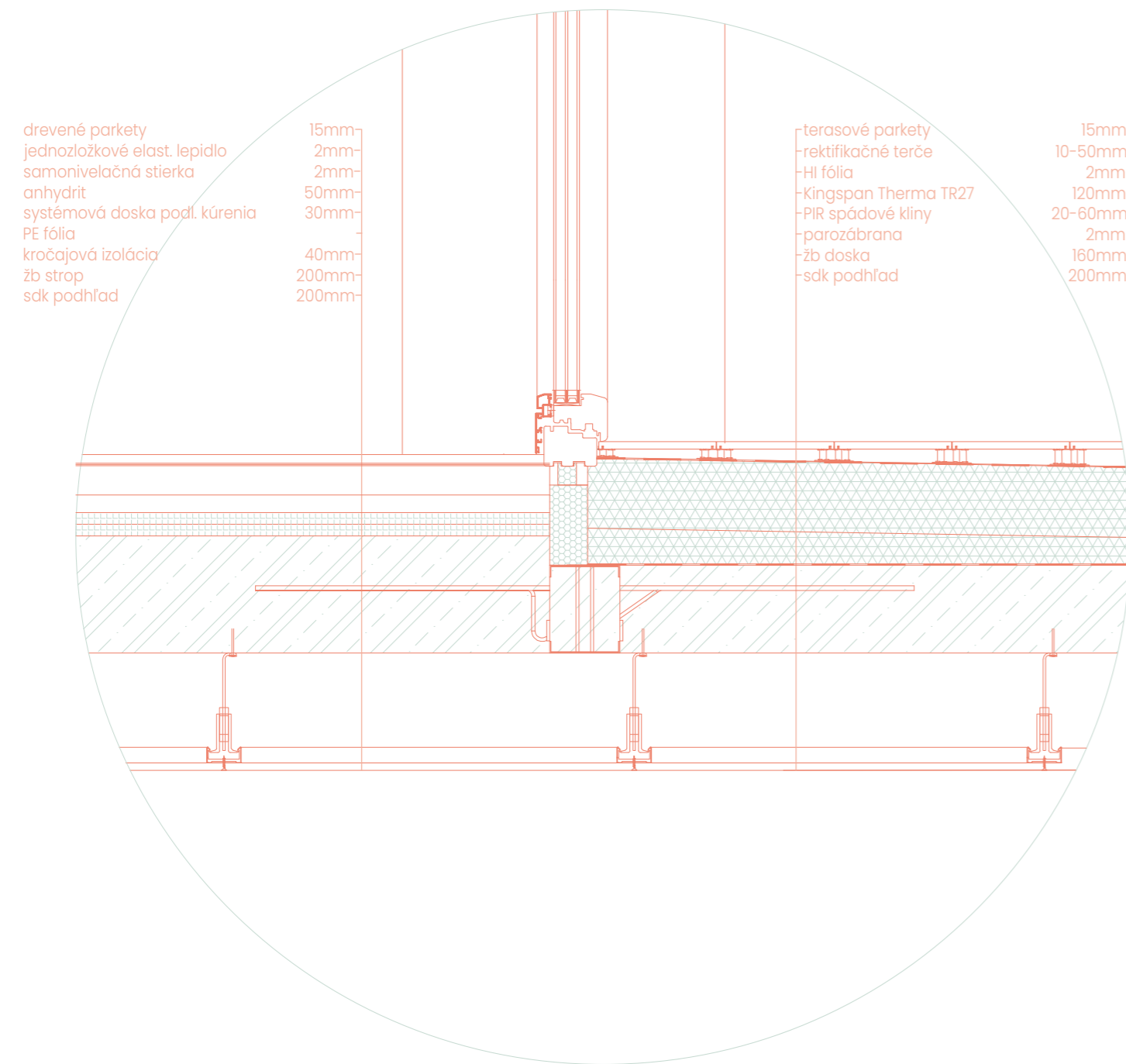


pohľad juhovýchodný



pohľad juhozápadný

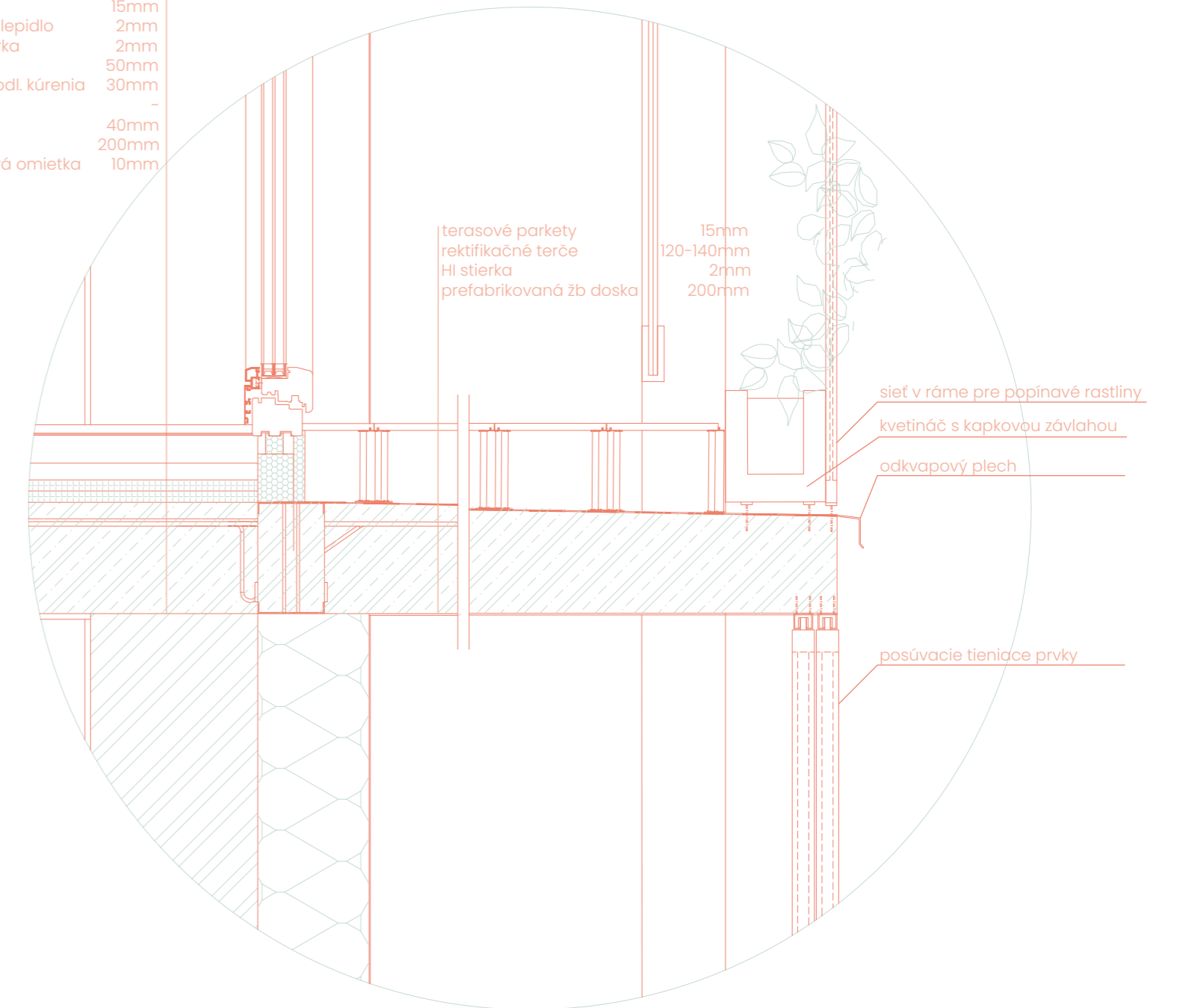




drevené parkety 15mm
 jednozložkové elast. lepidlo 2mm
 samonivelačná stierka 2mm
 anhydrit 50mm
 systémová doska podl. kúrenia 30mm
 PE fólia
 kročajová izolácia 40mm
 žb strop 200mm
 sdk podhľad 200mm

terasové parkety 15mm
 rektifikačné terče 10-50mm
 HI fólia 2mm
 Kingspan Therma TR27 120mm
 PIR spádové klíny 20-60mm
 parozábrana 2mm
 žb doska 160mm
 sdk podhľad 200mm

drevené parkety 15mm
 jednozložkové elast. lepidlo 2mm
 samonivelačná stierka 2mm
 anhydrit 50mm
 systémová doska podl. kúrenia 30mm
 PE fólia
 kročajová izolácia 40mm
 žb strop 200mm
 vápenno-cementová omietka 10mm



terasové parkety 15mm
 rektifikačné terče 10-50mm
 HI stierka 2mm
 prefabrikovaná žb doska 200mm

sieť v ráme pre popínavé rastliny

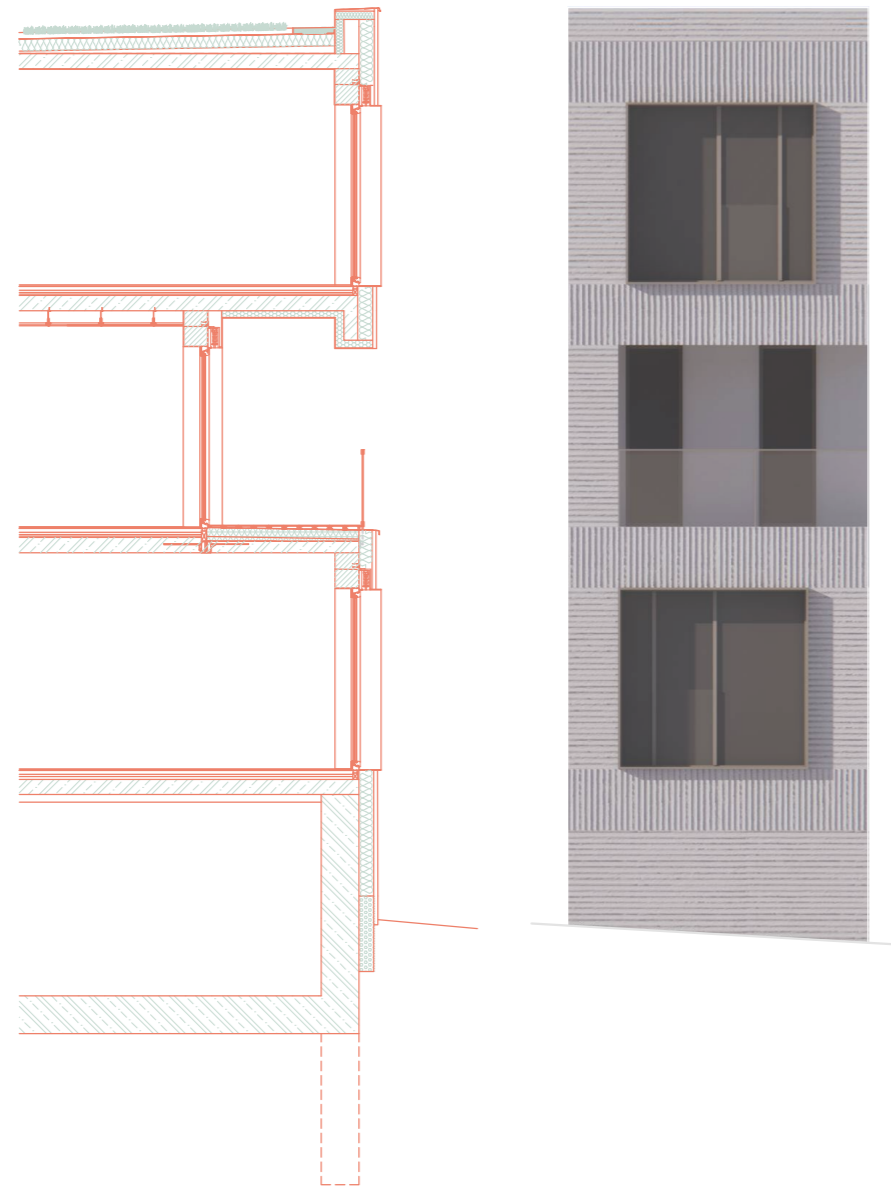
kvetináč s kapkovou závlahou

odkvapový plech

posúvacie tieniace prvky

REZ FASÁDOU

1:100



VIZUALIZÁCIE













TEXTOVÁ ČASŤ

URBANISTICKÉ RIEŠENIE

Zájmové územie sa nachádza v katastrálnom území Staré Brno, neďaleko centra a má rozlohu 20 730 m². Severne sa nachádza Masarykova štvrť s nízkopodlažnou zástavbou a prevažujúcimi domami/vilovými domami, od ktorej ho delí Masarykov onkologický ústav. Južne sa nachádza pivovar Starobrna a Mendlovo námestí. Smerom na východ sa zástavba postupne mení na mestské bloky a začína centrum. Keďže sa nachádzame na kopci, z celého územia sú výhľady na mesto, Petrov aj Špilberk.

Po preskúmaní okolitých väzieb a územnej štúdie je žiadúce túto plochu využiť ako prechod medzi nízkou zástavbou Masarykovej štvrti a mestskej zástavby. Terénne podmienky boli určujúce pre vznik komunikácií, ktoré sú za daných podmienok slepé a končia obratkami pred významnou plochou Tomešovej stráne. Na Tomešovu stráň je napojené pásmo zelene, ktoré má za úlohu oddeliť hlučnú a špinavú prevádzku pivovaru od rezidenčnej časti. Pozdĺž hlavnej komunikácie navrhujem väčšie objekty ako hlukovú a pohľadovú bariéru (domy C, D), v centrálnej časti sa nachádzajú menšie objekty, ktoré sú šachovnicovo usporiadané pre čo najlepšie výhľady (domy A, B). Parkovanie je riešené zmiešanou formou – podzemné i na teréne. Celé územie je prepojené cestičkami pomedzi jednotlivé objekty, taktiež smerom k pivovaru a na Tomešovu stráň. Medzi domami C na severe územia sa nachádzajú „lavičky“ z betónových blokov, v centrálnej časti detské ihriská. Po celom území sú rozmiestnené komunitné záhradky a ovocné stromy.

Materiálové riešenie z dlažobných kociek ako aj zúžená šírka komunikácií dopomáha k spomaleniu dopravy v území. Parkovacie miesta na povrchu tvoria priepustné zatravňovacie dlaždice, chodníky zámková dlažba.

ARCHITEKTONICKÉ A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Domy A

Domy A sú menšou a najviac umiernenou formou v celom území. Nenachádza sa tam podzemné parkovanie, a tak je parkovanie zabezpečené na teréne zo severnej strany objektov. V každom objekte sú navrhované 2kk a 3kk byty, ktoré majú vlastnú terasu. Terasy sú umiestnené striedajúc sa na rohoch bytového domu a tak tvoria zaujímavé pohľady. Spoločným priestorom je slnečná strešná terasa so záhradkami. Aby sa funkcie premiešali, objekty a zároveň celé územie sa využívali aj počas pracovných dní, v podzemnom podlaží sa nachádza coworking/komerčné priestory. V zvyšku pôdorysu pod terénom sa nachádza technická miestnosť, úklid a sklepy.

Materiálové riešenie – fasáda je tvorená omietkou s lineárnou textúrou v kombinácii s omietkou bez textúry. Aby nevznikali nekonečné rady rovnakých domov, navrhujem viacero odlišných kombinácií fasád, ktoré sa v území striedajú.

Domy B

Bytové domy B sú koncipované vždy ako 2 objekty so spoločnou podzemnou garážou, odkiaľ je prístup do sklepov, technickej miestnosti aj odpadom. Podobne ako v dome A sa tam nachádzajú byty 2kk a 3kk, spoločnú miestnosť majú obyvatelia v prvom nadzemnom

podlaží, rovnako ako priestory strešnej terasy so záhradkami v treťom nadzemnom podlaží.

Materiálové riešenie sa zhoduje s domami A.

Domy C

Domy C sú tri objemovo väčšie objekty na severe územia, ktoré zdieľajú spoločnú podzemnú garáž v 2PP. V tomto podlaží sa nachádzajú aj technické miestnosti jednotlivých objektov, miestnosť pre odpad a sklepy. V IPP, ktoré je čiastočne pod terénom sa nachádza posilovňa/komerčné priestory. Miestnosti pod terénom tvoria šatne, vo vyvýšenom priestore je navrhovaná lezecká zóna. V 1 NP sa nachádzajú byty pre mladých dospelých, ktorí spoločne zdieľajú obývacie priestory a kuchynský kút, no hygienické zázemie má každý svoje súkromné. V ďalších dvoch podlažiach sa nachádzajú bežné byty, v 3NP spoločná strešná terasa so záhradkami. Na každom podlaží je vždy jeden roh venovaný otvorenej spoločnej terase, ktorá prechádza cez všetky ďalšie podlažia. Tieto objekty sú modelom participatívneho bývania v rôznych formách a stupňoch.

Materiálové riešenie – fasádu tvoria polykarbonátové vlnité dosky s nepravidelnými otvormi, ktoré sú lemované drevenými rámami.

Domy D

Bytový dom D je ďalšou jedinečnou formou bývania, je primárne určený mnohopočetným rodinám. Na každom podlaží sa nachádzajú 2 väčšie byty, do ktorých je prístup z pavlače a zároveň terasa okolo celého domu. V podzemnom podlaží sa nachádza parkovanie, technická miestnosť, úklid a sklepy.

Materiálové riešenie – fasáda je zložená z posuvných panelov, ktoré sa v každom poli striedajú s kvetináčmi s popínavými rastlinami rastúcimi okolo siete.

KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE

Základy – objekty sú založené na pilotách. Podzemné garáže sú riešené ako železobetónové Milánske steny.

Nosný systém – vo všetkých objektoch je železobetónový skeletový nosný systém so stužujúcimi vertikálnymi jadrami a horizontálnymi žb doskami.

Zvislé konštrukcie – obvodové tvárnice hr. 300mm, priečky hr. 150/100mm. V podzemných garážach sa nachádzajú nosné žb steny hr. 200mm. Obvodové konštrukcie sú zateplené kontaktným zateplovacím systémom.

Strechy sú navrhované extenzívne zelené, v objektoch A-C sa nachádzajú strešné terasy.

TECHNICKÉ RIEŠENIE

Rozvody techniky sú zabezpečené inštaláčnymi šachtami, v bytových jednotkách je rezerva pre podhlady.

Prúdenie vzduchu – v objektoch je zamýšľaná vzduchotechnika s rekuperáciou, je však umožnené aj priame vetranie oknami.

Vykurovanie – teplovodné podlahové.

Ohrev TV – ohrev vody je zabezpečený kondenzačnými centrálnymi kotlami so zásobníkom, ako doplnkový energetický zdroj sú navrhované

solárne kolektory na strechách objektov.

Zrážková voda – Zrážková voda je zachytávaná v retenčných nádržiach, odkiaľ sa ďalej môže používať na zalievanie strešných vegetácií, tráv, záhradok a pod.

Výplne otvorov – drevoalúminiové okná s trojsklom, okná šírky 750mm sú otváracie, ostatné sú kombináciou fixných a otváracích častí.

BILANCIE NÁVRHU:

Plocha riešeného územia: 20 730 m²

Zastavaná plocha celková: 4 345 m² (21%)

Plochy zelene: 12 508 m² (60%)

Spevnené plochy: 3 877 m² (19%)

Obostavaný priestor spolu: 25 030 m³

Počet bytov celkom: 78

Počet parkovacích a odstavných miest: 158

-z toho 101 podzemných a 57 na teréne

ZÁVEREČNÉ ZHODNOTENIE

Návrh vychádza z povahy a podmienok územia, dopĺňa ho a vytvára tak miesto pre bývanie v sociálne živom prostredí. V diplomovej práci boli využité alternatívne formy výstavby či bývania, ktoré sa na našom území začínajú rozvíjať a sú trendom okolitých krajín už nejaký čas. Projekt ukazuje variantné riešenie danej lokality pre zlepšenie funkčnosti ako celku v návaznosti na centrum a okolitú zástavbu, a spĺňa ciele záverečnej práce zadanej na začiatku semestra.

ZDROJE

úvod:

¹ ÚZEMNÍ STUDIE, Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. In: Portál ÚPmB [online]. 04.2018 [cit. 2023-05-02]. Dostupné z: https://upmb.brno.cz/wp-content/uploads/2022/06/Text_US_Zahradky_A_Redigovano.pdf

² Družstevní bydlení [online]. In: . [cit. 2023-05-02]. Dostupné z: <https://bydleni.brno.cz/druzstevni-bydleni/>

³ Spolkové bydlení [online]. In: . [cit. 2023-05-02]. Dostupné z: <https://bydleni.brno.cz/spolkove-bydleni/>

⁴ BAUGRUPPE!manuál. In: Baugruppe.cz [online]. 2015 [cit. 2023-05-02]. Dostupné z: <http://www.baugruppe.cz/index.php?page=baugruppe-manual>

⁵ Block+Void House / Bundschuh Architekten. Archdaily [online]. [cit. 2023-05-02].

Dostupné z: https://www.archdaily.com/902003/block-plus-void-house-bundschuh-architekten?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

⁶ Baugruppe House / No Architects. Archdaily [online]. [cit. 2023-05-02]. Dostupné

z: https://www.archdaily.com/926647/baugruppe-house-no-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

obrázky:

referencie - [archdaily.com/902003/block-plus-void-house-bundschuh-architekten?ad_source=search&ad_medium=projects_tab](https://www.archdaily.com/902003/block-plus-void-house-bundschuh-architekten?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)

- [archdaily.com/926647/baugruppe-house-no-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab](https://www.archdaily.com/926647/baugruppe-house-no-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)

analýzy:

⁷ P.02_Historie území: Urbanisticko–architektonická užší jednofázová projektová soutěž Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: https://zakazky.brno-stred.cz/document_download_6040.html

⁸ EA Architekti s.r.o., ÚZEMNÍ STUDIE ŽLUTÝ KOPEC: A.1 PRŮVODNÍ ZPRÁVA [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-zluty-kopec/>

⁹ Park Žlutý kopec. Chvojka architekt [online]. 2022 [cit. 2023-02-24]. Dostupné z: <https://www.chvojka.org/navrhy/33-park-zluty-kopec-brno/>

EA Architekti s.r.o., ÚZEMNÍ STUDIE ŽLUTÝ KOPEC: A.1 PRŮVODNÍ ZPRÁVA [online]. [cit. 2023-02-18]. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/uzemni-studie-zluty-kopec/>

obrázky:

historické mapy - vilemwalter.cz/mapy/

historické fotky - cs.wikipedia.org/wiki/%C5%BDlut%C3%BD_kopec

mapy - google mapy, mapy.cz

analýzy výškopisu - <https://ags.cuzk.cz/av/>

Park Žlutý kopec - [chvojka.org/navrhy/33-park-zluty-kopec-brno/](https://www.chvojka.org/navrhy/33-park-zluty-kopec-brno/)

územné štúdia - <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/>

uzemni-studie-zluty-kopec/

ÚP - <https://gis.brno.cz/>

návrh:

obrázky:

materiály - [pinterest.com/](https://www.pinterest.com/)

