

# DOSTAVBA MĚSTSKÉHO BLOKU V OPAVĚ

Diplomová práce

Vendula Bažová  
Ateliér Rothbauer / Sosna / Filsak  
FA ČVUT  
ZS 2018 / 2019

# OBSAH

## ČÁST 1 \_ ÚVOD

## ČÁST 2 \_ ANALYTICKÁ ČÁST

I.	Lokalita	12
II.	Historie	14
	a. historie města	14
	b. historické fotografie	18
	c. historické mapy	22
	d. nerealizované projekty	24
III.	Fotodokumentace	26
IV.	Analýzy	30
	a. schwarzplan	30
	b. veřejné prostory	31
	c. dostupnost bydlení	32
	d. vlastnictví	33
	e. občanská vybavenost	34
	f. využití parteru	35
	g. podlažnost	36
	h. doprava	
	h.1 komunikace	37
	h.2 mhd	38
	h.3 cyklodoprava a pěší	39
	i. doprava v klidu	40
	j. hluk	41
	k. zeleň	42
	l. pocitová mapa obyvatel	43
	m. platný územní plán	44
V.	Závěr analytické části	48



## ČÁST 3 \_ NÁVRH

I.	Autorská zpráva	52
II.	Situace	54
III.	Hotel	60
IV.	Bytový dům 1	68
V.	Bytový dům 2	72
VI.	Bytový dům 3	76
VII.	Vizualizace	80

## ČÁST 4 \_ ZÁVĚR

I.	Závěr	94
II.	Zdroje	95



# ČÁST 1 \_ ÚVOD

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

## 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: *VENDULA BAŽOVÁ*

datum narození: *27.7.1993*

akademický rok / semestr: *2018 / zimní*

obor: *A+U*

ústav: *ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ I.*

vedoucí diplomové práce: *DOC. ING. ARCH. ZDENĚK ROTHBAUER*

téma diplomové práce: *DOSTAVBA MĚSTSKÉHO BLOKU V OPANĚ*

viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

*Zadání diplomové práce vychází z předdiplomního semináře na téma dostavba městského bloku v Opavě definovaného ulicemi Obrádkova, Čápkova, Olomoucká a nám. Republiky + blízkého okolí. Cílem je dostavba chybějících částí bloku v souladu s danou lokalitou.*

2/

Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

Pro D/ součástí zadání budou jasně a konkrétně specifikované jednotlivé fáze projektu, které jsou nezbytnou součástí řešení

*Polyfunkční objekt*

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

*Odevzdaný studijní portfolium v rozsahu dle předpisů FA ČVUT, 2 portfolia a CD. Dipl. práce bude available na webových stránkách fakulty nejpozději 7 dní před obhajobou projektu. Projekt bude zpracován do úrovně studie (situace, půdorysy, typické řezy). Výstupy a jejich měřítko budou vzhledem k vývoji práce upraveny dle dohody s vedoucím DP.*

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

*model včetně nejbližšího okolí (měřítko bude upřesněno dle dohody s vedoucím DP)*

Datum a podpis studenta *15.10.2018*

*Vendula Bažová*

Datum a podpis vedoucího DP

*Zdeněk Rothbauer*

Datum a podpis děkana FA ČVUT

*16.10.2018*

*[Podpis děkana]*

registrováno studijním oddělením dne

*15.10.2018*

*[Podpis oddělení]*

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**  
**FAKULTA ARCHITEKTURY**

**AUTOR, DIPLOMANT:** VENDULA BAŽOVÁ  
AR 2018/2019, ZS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:**  
(ČJ) DOSTAVBA MĚSTSKÉHO BLOKU V OPAVĚ

(AJ) CITY BLOCK COMPLETION IN OPAVA

**JAZYK PRÁCE:** ČESKÝ

**Vedoucí práce:**

Doc. Ing. arch. Zdeněk Rothbauer

**Ústav:** 15127 Ústav navrhování I

**Oponent práce:**

**Klíčová slova**  
(česká):

Bytový dům, hotel, Opava, dostavba bloku,

**Anotace**  
(česká):

Dostavba a ucelení městského bloku definovaného ulicemi Olbrichova, Čapkova, Olomoucká a náměstím Republiky v Opavě. Dostavovanými objekty jsou bytové domy a hotel.

**Anotace** (anglická):

Completion of a city block defined by streets Olbrichova, Čapkova, Olomoucká and náměstí Republiky in Opava. Designed objects are residential buildings and hotel.

## **Prohlášení autora**

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 9. 1. 2019

podpis autora-diplomanta

*Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolio a CD.*



# ÚVOD

Diplomová práce se zabývá otázkou doplnění zástavby nekompletního městského bloku v blízkosti centra města Opavy. Daný blok je definován ulicemi Olbrichova, Čapkova, Olomoucká a náměstím Republiky. V rámci projektu jsou řešeny zejména parcely v ulicích Olomoucká a Olbrichova, jež jsou jedny z důležitých komunikací ve městě.

Jedná se o blok v těsné blízkosti obchodního domu Breda a hotelu Koruna, přičemž ani jedna ze staveb, ani jejich veřejné předprostory nefungují, jak by měly, i přes to, že tvoří jakousi bránu do centra města. Zároveň se nachází na konci Dvořákových sadů, které vznikly po zbourání městského opevnění po vzoru Vídně a ohraničují jižní část centra města. Celkovému fungování dané lokality nepřidává ani fakt, že čtvrtá strana náměstí Republiky, mnou řešený blok, je od války nedostavěn a celkově náměstí definuje hlavně dopravní uzel, který zde vznikl. Zároveň práce reaguje na záměr města postavit na tomto exponovaném místě kapacitní parkovací dům.

Na danou lokalitu jsme se společně s mou spoluautorkou analytické (předdiplomní) části projektu, Magdalénou Přečkovou, zaměřily.

Diplomová práce ověřuje možnosti řešení způsobu zástavby daného území, dopravního řešení a veřejných prostor. Zároveň se zamýšlí nad funkčností stávajících významných objektů. Cílem pak je návrh nové zástavby, která se dostává do kontaktu jak s historickou zástavbou, tak se zástavbou mladší, prověření možnosti funkcí budov nových i stávajících. Zástavba, která podpoří městotvornost, zcelí lokalitu a vytvoří kvalitní a fungující předměstí hlavnímu centru města Opavy, které bude soužití zase sloužit primárně lidem, tak jako tomu bývalo v minulosti.





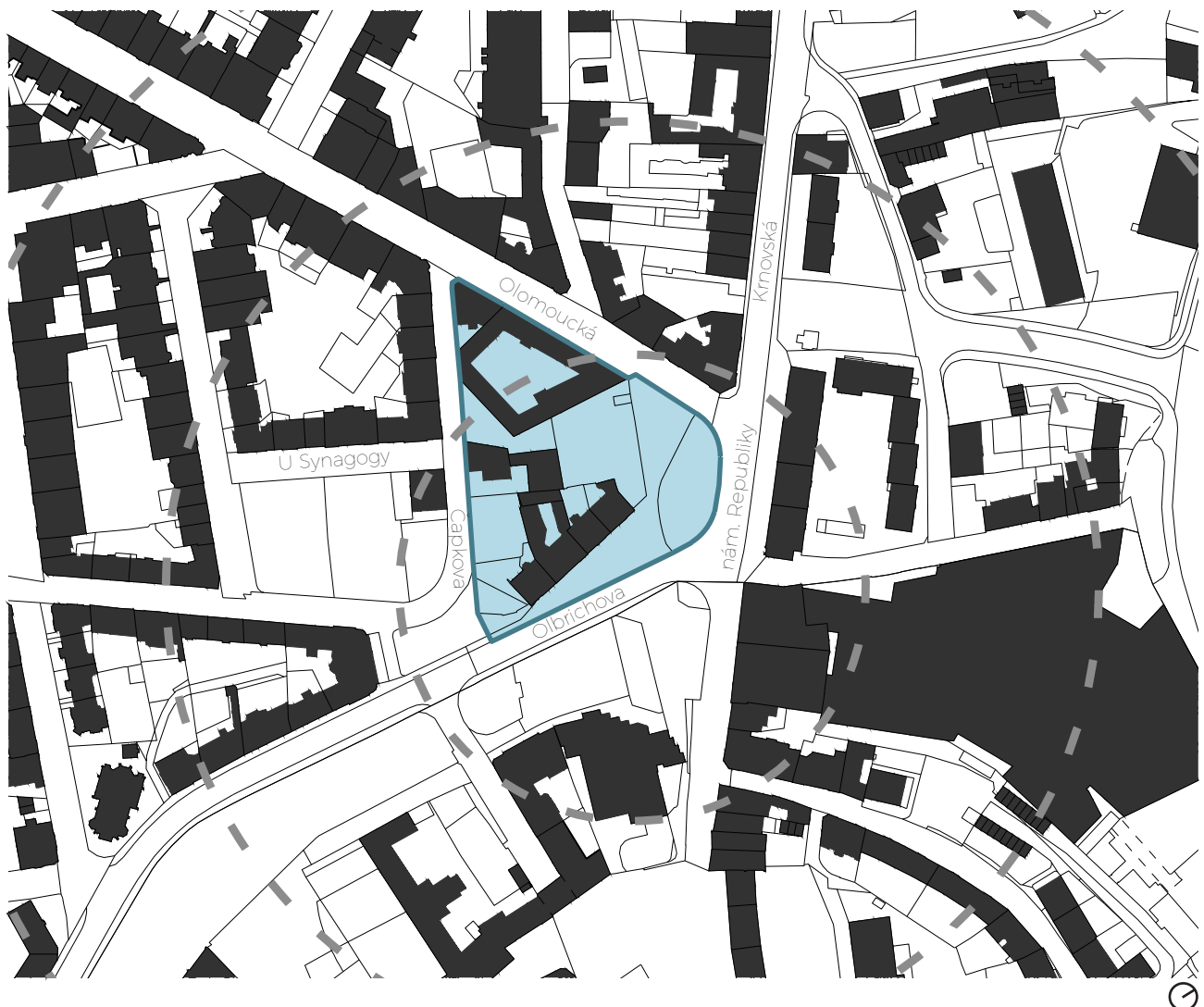
## ČÁST 2 \_ ANALYTICKÁ ČÁST



## Vybraná lokalita

Jako téma své diplomové práce jsem si vybrala dostavbu bloku v Opavě-Předměstí, který se nachází v těsné blízkosti centra města. Je definován ulicemi Čapková, Olbrichova, Olmoucká a nám. Republiky.

Jedná se o první blok zástavby za tehdejšími městskými hradbami. Blok má velmi lukrativní pozici ve městě, nachází se v těsné blízkosti architektonicky významného Obchodního domu Breda & Weinstein (architekt Leopold Bauer, 1927-28) a hotelu Koruna (architekti Jan Kovář a Jiří Horák, 1984-1985). Před druhou světovou válkou v jeho těsné blízkosti stála také židovská synagoga. Opava, zejména centrum, byla za války ze značné části vybombardována, utrpěl mimo jiné také vybraný blok, který až do dnešní doby i přes svou polohu zůstal nedostavěn.



## II. HISTORIE

### a. historie města

Těžiště osídlení bylo původně na levém břehu řeky, pravý břeh byl osídlen na konci 12. a na počátku 13. století. Oblast byla osídlena už v 6. století kmenem Holiců, kteří zde však své hlavní sídlo neměli. Od konce 12. století již byla oblast trvale ovládána českým knížetem. Zakládací listina města se nedochovala, roku 1224 však kníže Přemysl Otakar I. udělil Opavě jako městu s městskými právy ještě další práva, například mílové.

Půdorys města vykryštoval ze spojení tří center (Horní a Dolní náměstí, Dobytčí trh). V první čtvrtině 13. století bylo vybudováno opevnění, které mělo oválný tvar, uliční síť byla nepravidelná se stopami snahy o vytyčení pravidelných bloků.

Na konci 13. století byl vybudován Opavský hrad při východním opevnění, který dovršil vývoj města jako hospodářského i politického centra. Hrad byl později přestavěn na zámek, ale roku 1892 byl zbořen.

Během 14. století ve městě vyrostlo mnoho měšťanských i církevních staveb (např. klášter minoritů s kostelem sv. Ducha), které byly povětšinou zničeny roku 1431 při požáru města. Teprve potom se začaly stavět zděné stavby, avšak město znovu vyhořelo roku 1461.

V období od druhé poloviny 16. století do třicetileté války zažívalo město největší rozkvět a bylo z větší části renesančně přestavěno. "Zásluhu" na tom měly další dva ničující požáry v letech 1556 a 1561. Renesanční dispozice mázhausů s dochovanými charakteristickými klenbami jsou dodnes patrné v interiérech budov v Ostrožné ulici nebo na Dolním náměstí.

Stavitelé, mezi nimiž byli i Italové působící v okolí, vytvořili v Opavě vlastní styl renesanční architektury, který se odchyloval od tehdy běžné produkce, jakou najdeme například v Olomouci. V Opavě se tak nesetkáme s typickým renesančním podloubím před městskými domy, s arkádovými nádvořími ani s honosnými portály. Nejvýznamnější stavbou z této doby je městská věž, tzv. Hláška.

Počátkem 17. století město přistoupilo k výstavbě nového opevnění a Opava v té době patřila k nejvýznamnějším centrům Slezska a sousední Moravy, předčila ji snad pouze Olomouc a Brno nebo na slezské straně Vratislav.

Po třicetileté válce se rozvoj města zastavil, protože kníže z Lichnětína ve městě nesídlil a tudíž zde nestavěl reprezentativní stavby.

Ve 2. polovině 17. století se Opava proměnila ve výstavné a reprezentativní, dobře opevněné město. V této době byly postaveny nové městské dominanty - rezidence a kolej jezuitů s kostelem sv. Vojtěcha, barokní Sobkův palác nebo Blucherův palác.

V letech 1800 až 1838 byly zbořeny městské hradby a zasypány příkopy, následně byly v letech 1821 až 1836 odstraněny městské brány. Na místě předbraní vznikla nová náměstí - nynější Osvoboditelů, Republiky a Svobody. V jižní části hradebního kruhu pak byly zásluhou tehdejšího starosty vysázeny pásy parků.

Od poloviny 19. století již bylo vnitřní město téměř zaplněné a zástavba se posouvala mimo okruh bývalých hradeb. V této době byla postavena například vyšší reálka, gymnázium a dvě nádraží.

Od 70 let 19. století začíná architektonicky bohatší a pestřejší ruch. Roku 1869 vypracoval městský inženýr Eduard Labitzky urbanistický plán města a vedle stavebního zemského úřadu bylo v roce 1891 zřízeno místo městského architekta, rostl význam a kvalita městského stavebního úřadu.

Základem kompozice novodobé Opavy byl pás parků kolem jižní poloviny městského jádra, kde zároveň s novým řešením starší parkové úpravy vznikla již v 50. letech 19. století, v oblasti dnešní ulice Olbrichova, jakási skromná reakce na vídeňskou okružní třídu. Kolem ní byly postupně stavěny obytné i veřejné budovy (vyšší reálka, gymnázium, palác Razumovských, evangelický kostel, budova spořitelny, vojenská administrativní budova nebo filiálka Rakousko-uherské banky).

Do roku 1905 bylo určeno k asanaci 321 objektů, z nichž většina se nacházela ve vnitřním centru. Město se snažilo podporovat stavební činnost daňovými úlevami a vypisováním architektonických soutěží na veřejné stavby.

Vrcholu dosáhla opavská architektura okolo roku 1900, kdy škála realizovaných domů sahá od obytných, přes veřejné, až po průmyslové. Na výstavbě se nepodílejí jen místní stavitelé, ale jsou zapojováni i projektanti z Vídně (Leopold Bauer, Hubert Gessner, Rudolf Eisler). Stylově architektura osciluje mezi pozdním historismem a nastupující secesí, již zmínění vídeňští architekti do města přinášejí ohlasy moderny. Postupem času se městské jádro vyhranilo jako administrativní, správní, obchodní a obytné. Ostatní funkce (nemocnice, psychiatrická léčebna, hřbitov, elektrárna a další) byly přesunuty za jeho hranice.

S příchodem státních zaměstnanců české národnosti v roce 1918 rostla potřeba řešit bytovou krizi, byl vypracován regulační a parcelační plán Kylešovického kopce, kde mělo vzniknout zahradní město, podobné Ořechovce v Praze.

V roce 1928 ztratila Opava postavení zemského hlavního města, což si kompenzovala důrazem na komunální výstavbu. Většina velkolepých plánů se neuskutečnila - například monumentální reprezentační městský palác v sousedství obchodního domu Breda-Weinstein, jehož varianty návrhu zpracovali Leopold Bauer, Otto Reichner a Oskar Wittek. I přes stavební útlum si architektonická a urbanistická tvorba udržela vysokou úroveň. Opava se tak snažila i přes ztrátu zemského centra reprezentovat jako velkoměsto. K tomu napomohly i stavby významných architektů. K nim patřil Leopold Bauer, který v té době proměnil obraz Opavy dvěma stavbami, budovou obchodního domu Breda & Weinstein (1927-28) a kostelem sv. Hedviky (1933-38).

V roce 1930 byl proveden vážný zásah do městského centra, když byl zbořen tzv. Špalíček. Dále v tomto desetiletí převažovala výstavba činžovních domů. V první polovině 40. let v Opavě naštěstí nebyly realizovány plány na změnu historického jádra ve velkoněmeckém stylu.

Při bombardování v březnu roku 1945 bylo 70% města zničeno. Nejhůře dopadlo Horní náměstí, ze kterého nezůstalo téměř nic. Navzdory škodám vnímala část české veřejnosti destrukci jádra pozitivně jako potlačení německého charakteru města. Vzhledem k tomu, že v Opavě žilo převážně německé obyvatelstvo, které bylo po válce odsunuto, snažilo se poválečné vedení města odstranit veškeré znaky německosti, k nimž počítalo i historickou zástavbu.

Po válce do Opavy přišla řada architektů z Brna, Prahy či Hradce Králové, například Jaroslav Pelan, Bohuslav Fuchs, Zdeněk Alexa nebo Oldřich Liska. Opava se měla stát moderním městem budoucnosti. Byl vypracován regulační plán, který měl asanovat zbytek historického jádra. Naštěstí byl realizován jen z malé části.

Od roku 1948 se v důsledku komunistického převratu a zestátnění zcela změnil způsob práce architektů a stavebních firem. Soukromé projekční kanceláře přestaly existovat, architekti se povinně sdružili do projektových ústavů. Ostravský Stavoprojekt měl svou pobočku i v Opavě. V 50. letech pokračovala obnova historických památek v centru pod vedením památkáře Viktora Kotrby, který kritizoval předchozí asanace.

V průběhu 50. a 60. let byla postupně většina proluk v centru města zastavěna. Hornímu náměstí byl dán nový ráz - vznikly vícepodlažní bloky s plochými střechami, proběhla také přestavba divadla. Od poloviny 60. let rostou na perifériích města sídliště. Navzdory kulturní obrodě 60. let byly nadále demolovány historické stavby.

V 70. a 80. letech se pokračovalo v nastoupené trendu. Stará zástavba byla bořena a na jejím místě vznikala nová. Obvykle panelové domy nebo velké stavby související s modernizací města. V roce 1970 vešel v platnost nový územní plán zpracovaný Josefem Krischkem, který je také autorem nákupního střediska s restaurací zvaného Slezanka, který zalepil prázdné místo po původní zástavbě na Horním náměstí.

V roce 1975 byla vypsána architektonická soutěž na podobu nového hotelu Koruna. Přes to že vyhrál návrh inspirovaný západní architekturou a tvorbou A. Aalta, realizace se dočkal odlišně pojatý robustní návrh jiného týmu. Novostavba představovala razantní zásah do historického urbanismu i obrazu konkrétní části Opavy. Dobová krize se promítla i do nekvalitního provedení některých částí stavby. Keramický plášť stavby nevydržel a musel být po čase nahrazen barevně shodnou, ale materiálově odlišně řešenou fasádou.

Období po roce 1989 bylo spojeno s hledáním nového výrazu české architektury. Státní památková péče obrátila svou pozornost na rozpoznané hodnoty starší i novější architektury. Nejvýznamnějším krokem se stalo vymezení a roku 1992 vyhlášení městské památkové zóny v rozsahu dochované zástavby historického jádra města.

Nejvýznamnější stavby v okolí:

1. Budova posádkového velitelství s Kasinem (Na Rybníčku 1)  
Alfred von Stutterheim, 1908, 1913-19

Pro potřeby velitelství vojenských posádek vznikla na výhodném místě při okružní třídě kancelářská budova s kasinem. Architekt navrhl již v roce 1908 čtyřkřídlou dvoupatrovou budovu ve stylu neobiedermeyeru na lichoběžníkovém půdorysu, s palácovou dispozicí a vnitřním dvorem. Monumentální klasicistní vstupní průčelí se otevíralo do nově vzniklého náměstí Franze Josefa (dnes nám. Republiky) arkádami a pěticí vysokých oken v patře. Velkolepý vzhled završil trojúhelný štít se štukovými vojenskými motivy a vysoká mansardová střecha. Roku 1913 byly plány přepracovány a stavbu přerušila první světová válka. V roce 2004 byla stavba adaptována pro Slezskou univerzitu.

2. Obchodní dům Breda & Weinstein (nám. Republiky 9-11)  
adaptace Julius Lundwall, 1912; přestavba Leopold Bauer, 1927-29; rek. 1959-63

V sousedství opavského pivovaru vznikl demolicí a přestavbou dvou budov starého

obchodního domu jeden z nejmodernějších obchodních domů v ČSR. Moderní budova inspirována gotikou, ale také německým expresionismem a americkou architekturou tzv. chicagské školy. V pětipatrovém objektu zabíraly obchodní plochy první dvě podlaží a jeden ze dvou suterénů. V dalších patrech bylo provozní zázemí a oděvní továrna. Jádrem dispozice je půlkruhová dvoupodlažní hala se schodištěm a ochozem, krytá prosklenou kopulí. Železobetonový skelet je překryt pláštěm, pravidelně členěnými okny a pilastry, které vybíhají do výrazné lunetové římsy.

3. Městská spořitelna (nám. Republiky 15)  
Friedrich Ohmann, Karl Kern, Moritz Hartel, 1900-03, 1933

Do tehdejšího náměstí Franze Josefa a ulice H. Kudliča orientovaná nárožní budova městské spořitelny se severoněmeckou neorenesancí ovlivněným exteriérem doplňuje nákladně dekorovaný interiér. Stavba byla rozsáhle rekonstruována v roce 2005.

4. Hotel Kamyšín nyní Koruna (nám. Republiky 17)  
Jiří Horák, Jan Kovář, Stavoprojekt Ostrava, ateliér Opava, 1975, 1978-85

Na místě zbořeného hotelu Koruna vznikl členitý hotelový komplex z montovaného železobetonového skeletu, který vytváří novodobou "hradbu" ve stopě původní zástavby. Je příkladem pozdního internacionálního stylu. Střídmější část tvoří zázemí, expresivní tvarování ustupující struktury jednotlivých travé zdůrazňuje ubytovací část, převážně s dvoulůžkovými pokoji. Věžový rizalit do ulice U Jakařské brány symbolicky uzavírá prostor vnitřního města, propojený s náměstím krátkou pasáží. Barevnost fasád se odvolává nejen na sousední spořitelnu, ale i na nedaleký gotický kostel.

5. Obytný a obchodní dům Julia Duška (Olomoucká 2)  
Josef Kruschka, 1896

Novobaroční budovu na půdorysu písmene V, která zaujímá exponovanou parcelu na nároží s ulicí Krnovskou. Výrazným prvkem je nárožní arkýř na volutových konzolách. Dvoutraktová dispozice má směrem do ulice obchodní a obytné místnosti, do dvora byly umístěny komunikační a provozní prostory. V ostrém úhlu mezi oběma křídly je vloženo kruhové schodiště, spojující všechna podlaží.

6. Synagoga v Opavě  
Jakob Gartner, 1894, 1895-96, zničena 1938

Synagoga byla postavena relativně pozdě, v tehdy velice módním tzv. maurském stylu. Roku 1896 byl templ se slávou otevřen. Byla to jedna z nejvýraznějších staveb svého druhu v tehdejší Československu a stala se jednou z dominant města. Zkázu jí přineslo až uchvácení Sudet nacismem, byla vypálena 10. listopadu 1938. V roce 2013 byl na místě zničené synagogy odhalen památník, k jehož základům byly uloženy i zbytky původního zdiva synagogy.



b. historické fotografie



pohled z dnešního nám. Republiky do Krnovské ulice





pohled na dnešní nám. Republiky před výstavbou Hotelu Koruna a činžovních domů



pohled na dnešní nám. Republiky před výstavbou Hotelu Koruna, průčelí budovy dnes Slezské univerzity, Pomník Obětem 1. a 2. světové války a komunismu





pohled na centrum města před 2. sv. válkou



demolice původního hotelu Koruna (léto 1977) a výstavba nového (1984-85)



opavská synagoga, vypálení v roce 1938



domy na místě dnešního hotelu Koruna a budova spořitelny





## c. historické mapy

Císařské otisky (1824-43)





Katastrální mapa evidenční (1826)



(1952)

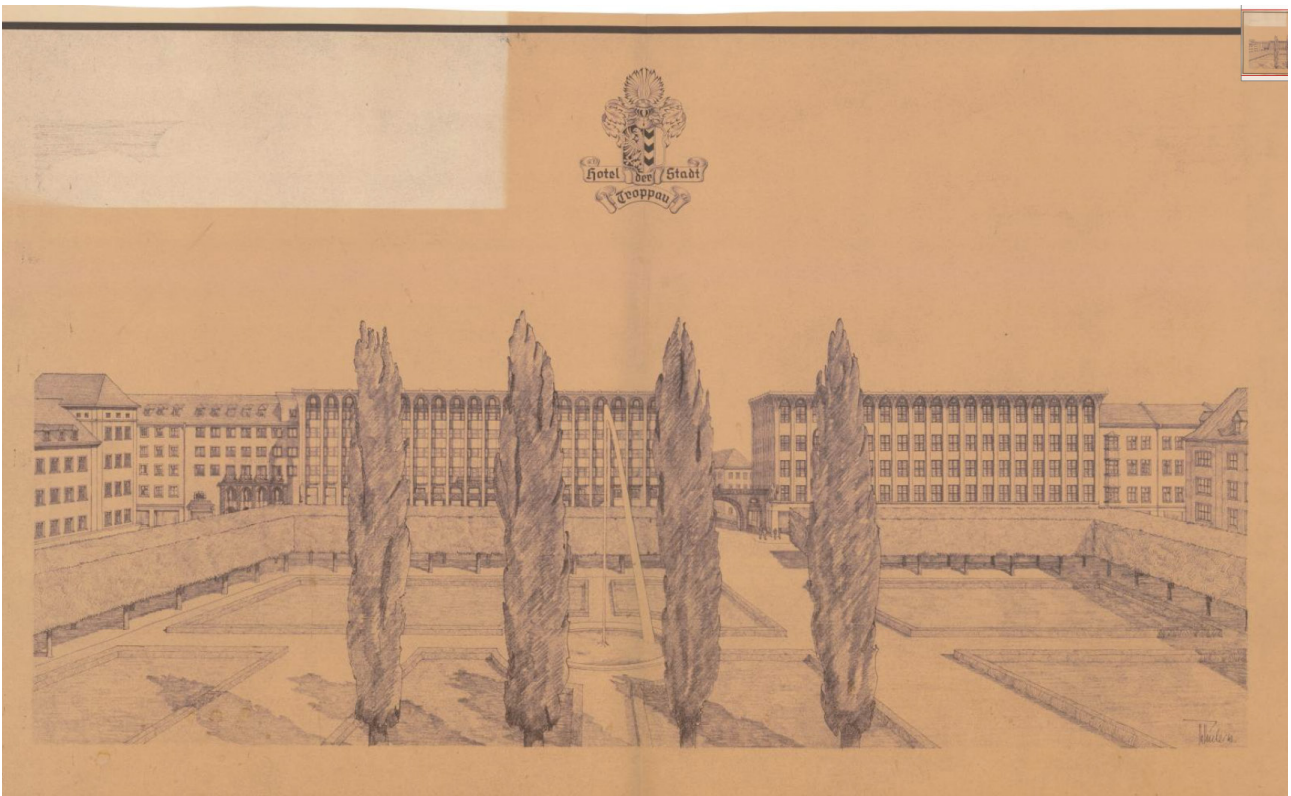


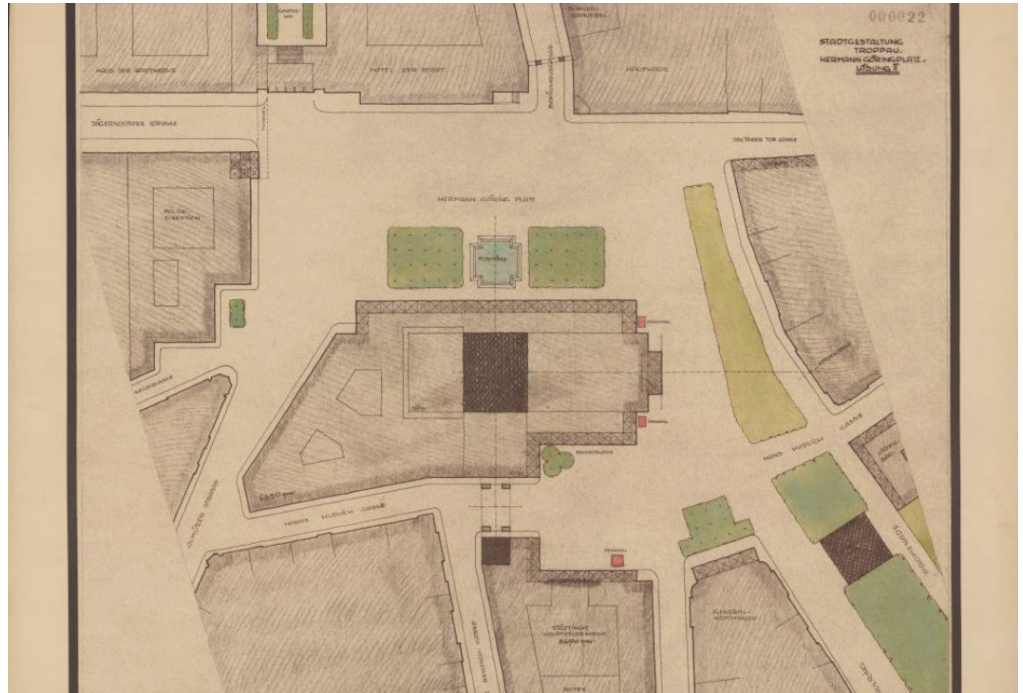


d. nere realizované projekty

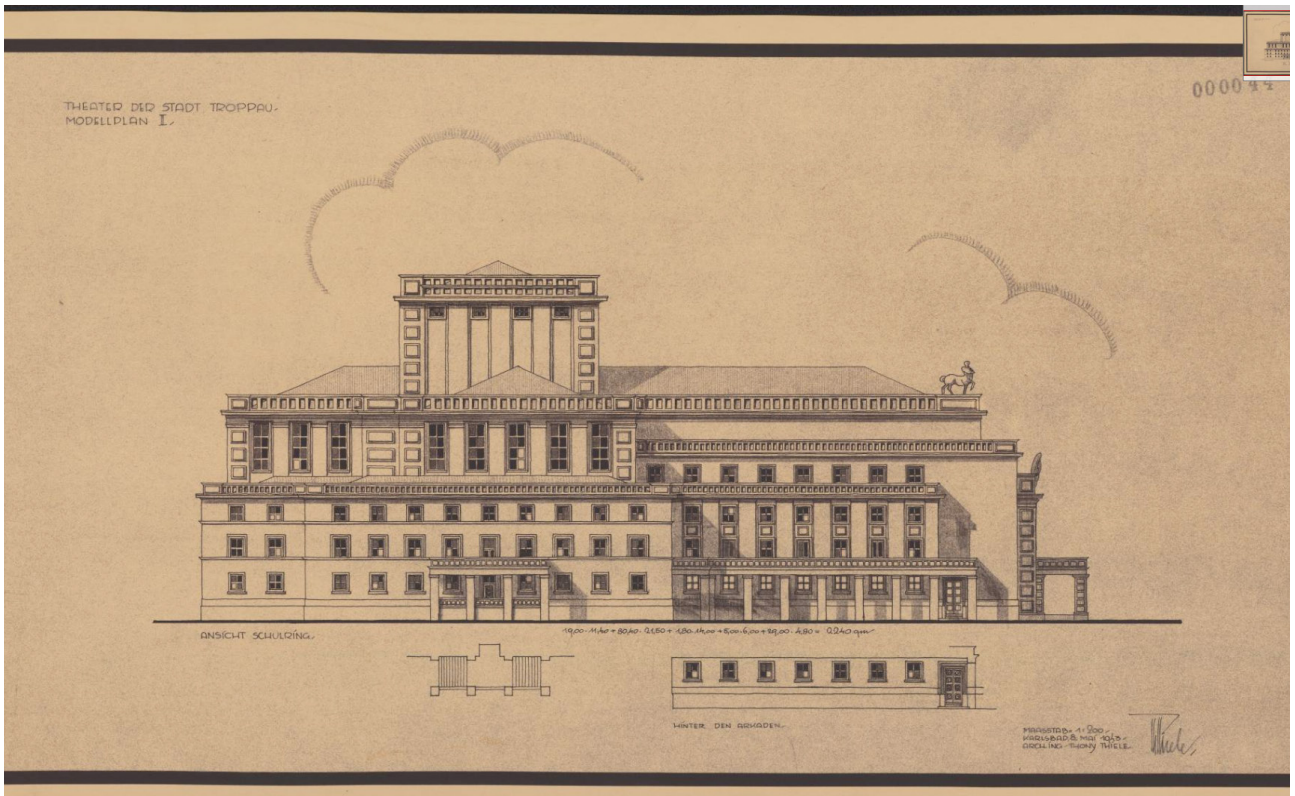


návrh hotelu (sál, kino, garáže, čerpací stanice; 1942-1944) a úprava dnešního nám. Republiky





jedna z variant návrhu nového divadla v Opavě (1943)





### III. FOTODOKUMENTACE

pohled z Olomoucké na nám. Republiky a chybějící nároží



pohled z nám. Republiky na chybějící nároží





pohled do Olomoucké ulice, nároží s Čapkovou ulicí



pohled do Čapkovy ulice



Čapkova ulice





pohled z Čapkovy ulice na Bredu



Olbrichova ulice



# IV. ANALÝZY

## a. schwarzplan



M 1:3000



## b. veřejné prostory - Nolliho mapa



M 1:3000



■ nepřístupné  
□ přístupné

## c. dostupnost bydlení

### 1. Městské byty Opava

Město Opava vlastní celkem 676 bytových jednotek:

- 136 jednotek v domech pro seniory
- 9 bezbariérových
- 531 ostatních

Byty jsou ve správě Odboru majetku města Opavy. Technický stav nemovitostí a vybavení je v současné době často za hranicí životnosti. V roce 2011 byla vypracována koncepce sociálního bydlení - 267 z celkového počtu 676 bytů bylo vyčleněno jako sociálních.

### 2. Soukromé byty Opava (analýza 2018)

- a. pronájem bytu (vypočítáno z nabídky 34 bytů)
  - průměrná plocha 64 m<sup>2</sup> za průměrnou cenu 8 473 Kč/měs.
  - z toho plyne průměrná cena za pronájem 1 m<sup>2</sup> = 132,4 Kč/m<sup>2</sup>/měs.
- b. prodej bytu (vypočítáno z nabídky 70 bytů)
  - průměrná plocha 81,78 m<sup>2</sup> za průměrnou cenu 2 143 600 Kč
  - z toho plyne průměrná cena za prodej 1 m<sup>2</sup> = 26 211 Kč/m<sup>2</sup>/měs.

### BYTOVÁ VÝSTAVBA V MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI V ROCE 2017

**Tab. 1 Zahájené byty v roce 2017**

(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom v						
	skutečnost	index 2017/2016	rodinných domech	bytových domech	nástavbách, přístavbách a vestavbách k		domovech-penzionech a domovech pro seniory	nebytových budovách	stavebně upravených nebytových prostorách
					rodinným domům	bytovým domům			
Opava	405	118,1	307	13	36	10	-	35	

4

**Tab. 2 Dokončené byty v roce 2017**

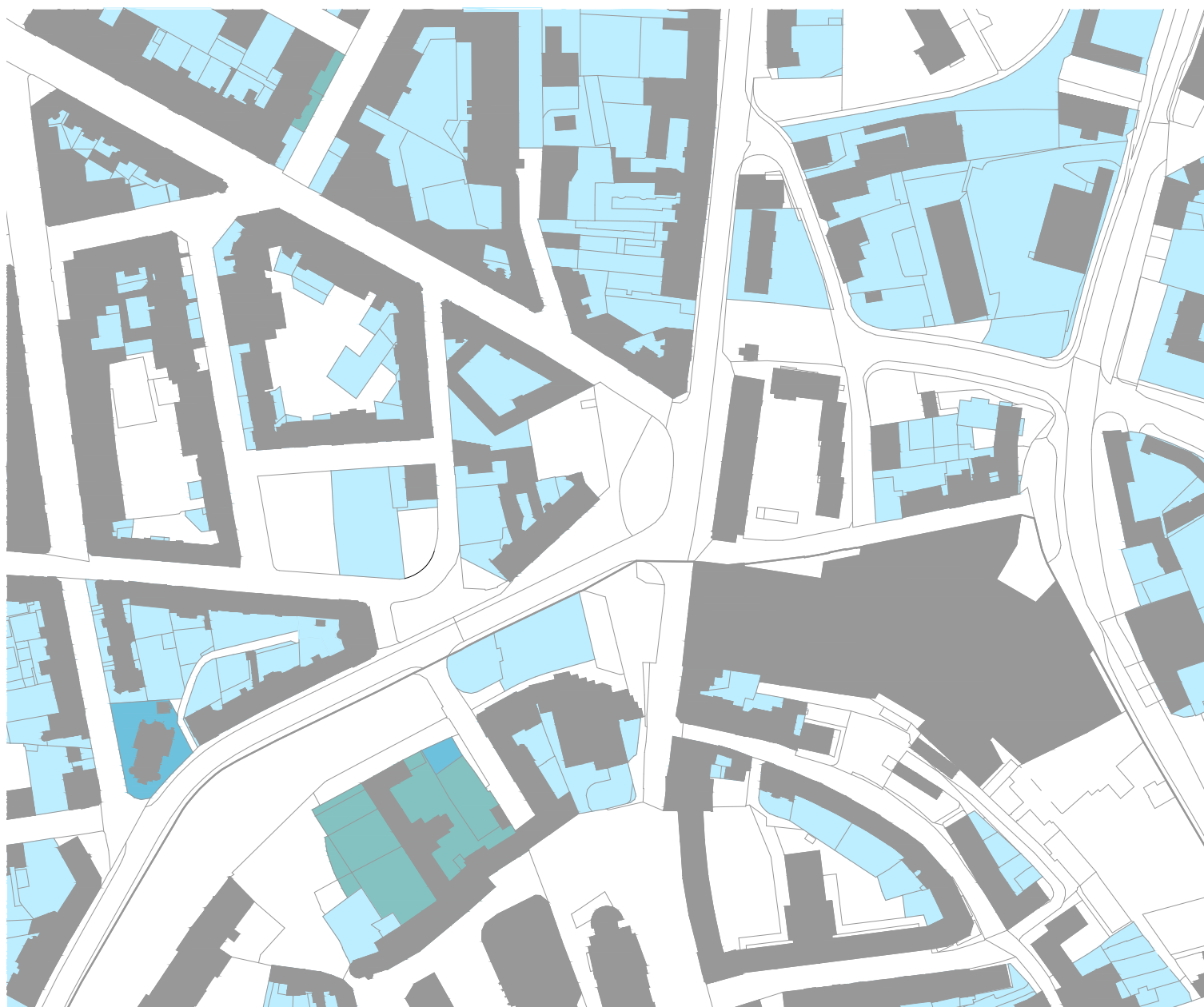
(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom v						
	skutečnost	index 2017/2016	rodinných domech	bytových domech	nástavbách, přístavbách a vestavbách k		domovech-penzionech a domovech pro seniory	nebytových budovách	stavebně upravených nebytových prostorách
					rodinným domům	bytovým domům			
Opava	353	108,0	227	32	44	16	-	22	

12



## d. vlastnictví



M 1:3000









- soukromý vlastník
- vlastník - město
- vlastník - kraj
- vlastník - stát

# e. občanská vybavenost



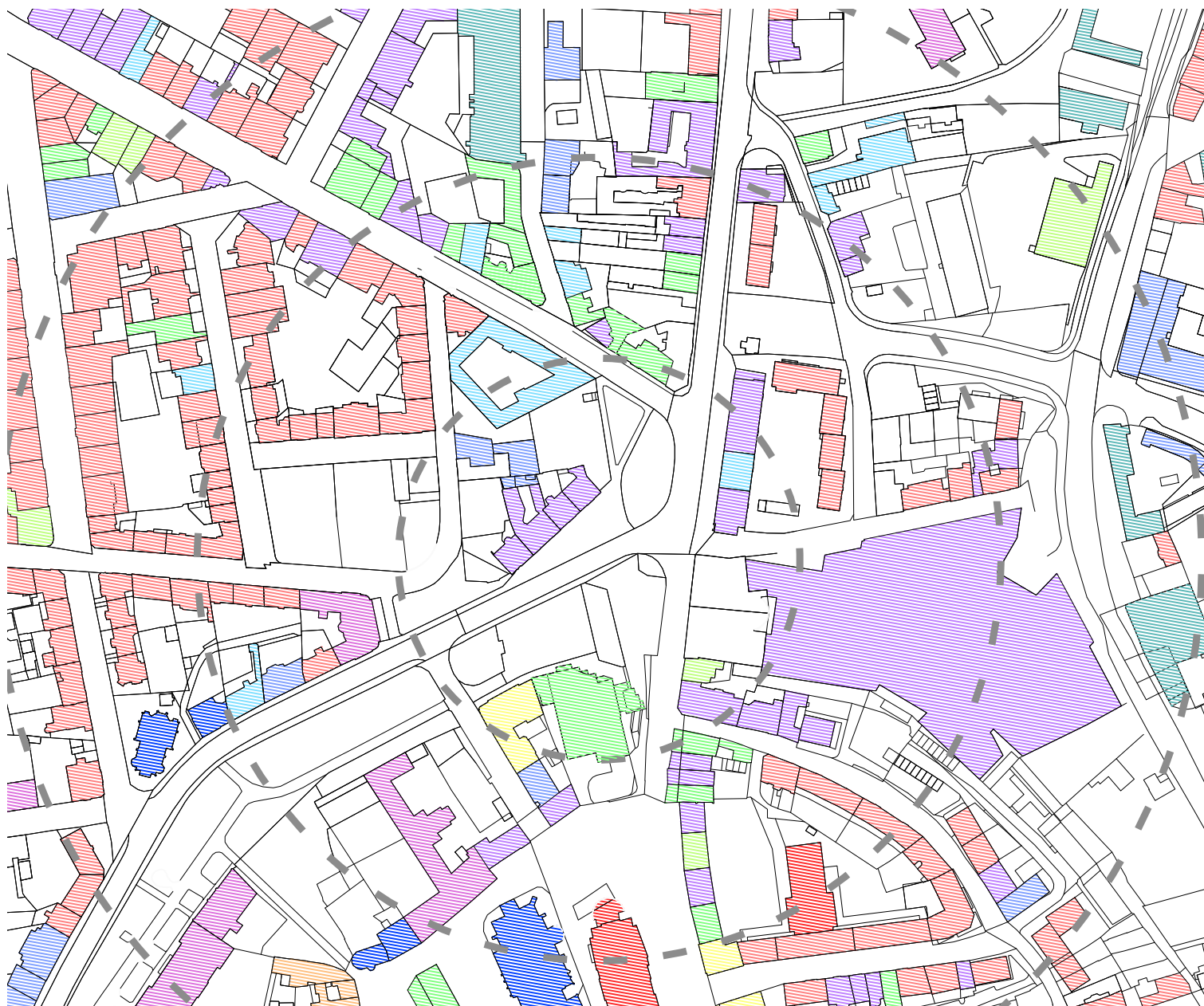
M 1:3000



- |   |   |   |
|---|---|---|
|  dominanta           |  vzdělání    |  sport |
|  kultura             |  úřad, banka |   |
|  obchod              |  ubytování   |   |
|  restaurace, kavárna |  víra        |   |



## f. využití parteru



M 1:3000

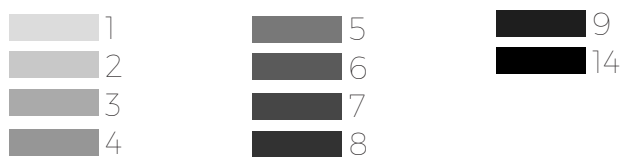


 bydlení	 restaurace, hospoda, bar	 výroba
 veřejná správa	 služby	 škola
 banka	 kanceláře	 církev
 potraviny	 obchod	 kultura

g. podlažnost



M 1:3000









h. doprava

h.1 komunikace



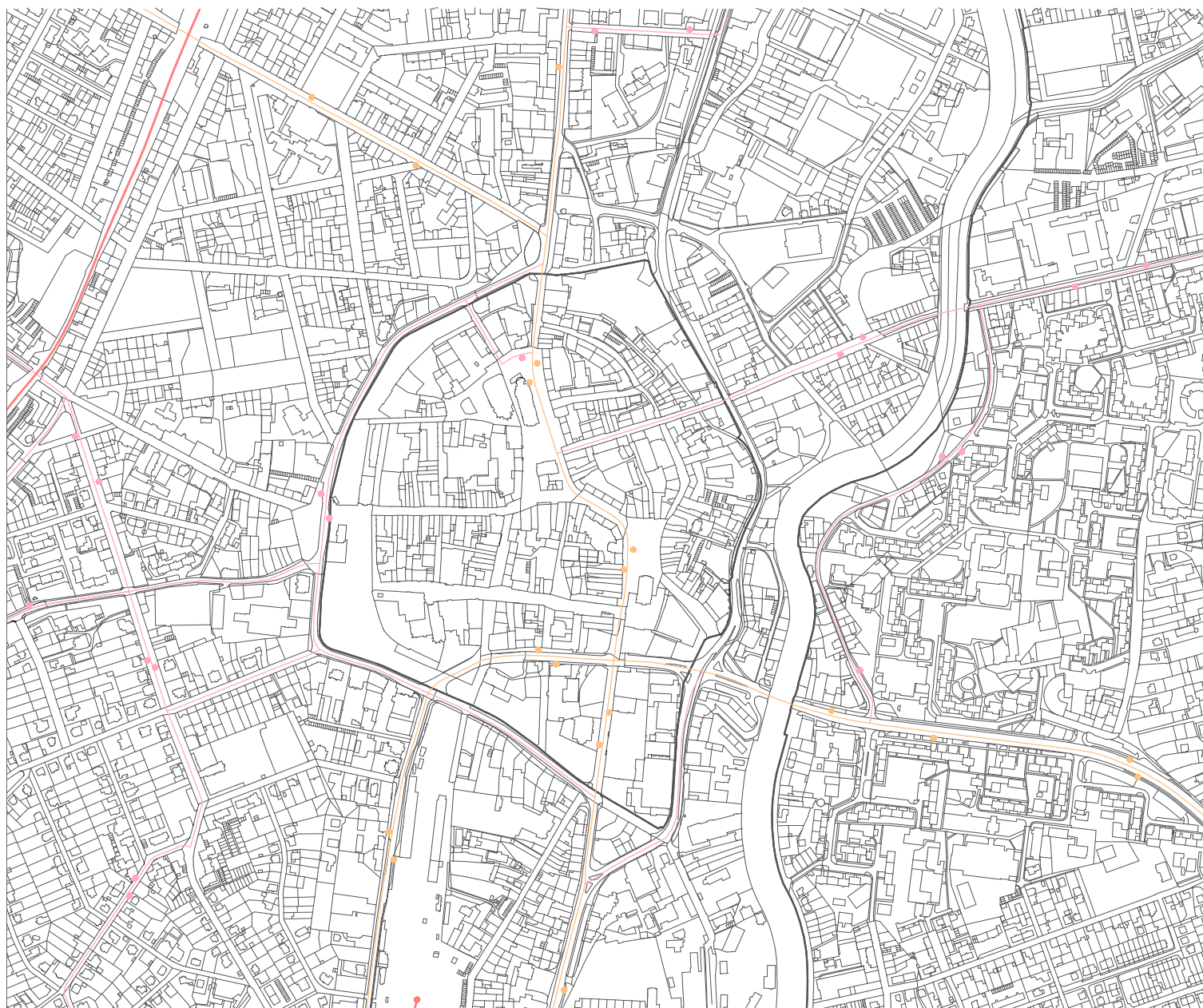
M 1:10000



-  silnice I. třídy
-  silnice II. třídy
-  silnice III. třídy
-  místní komunikace

# h. doprava

## h.2 mhd



M 1:10000



trať



vlakové nádraží



trolejbusová linka (i bus)



trolejbusová zastávka



autobusová linka

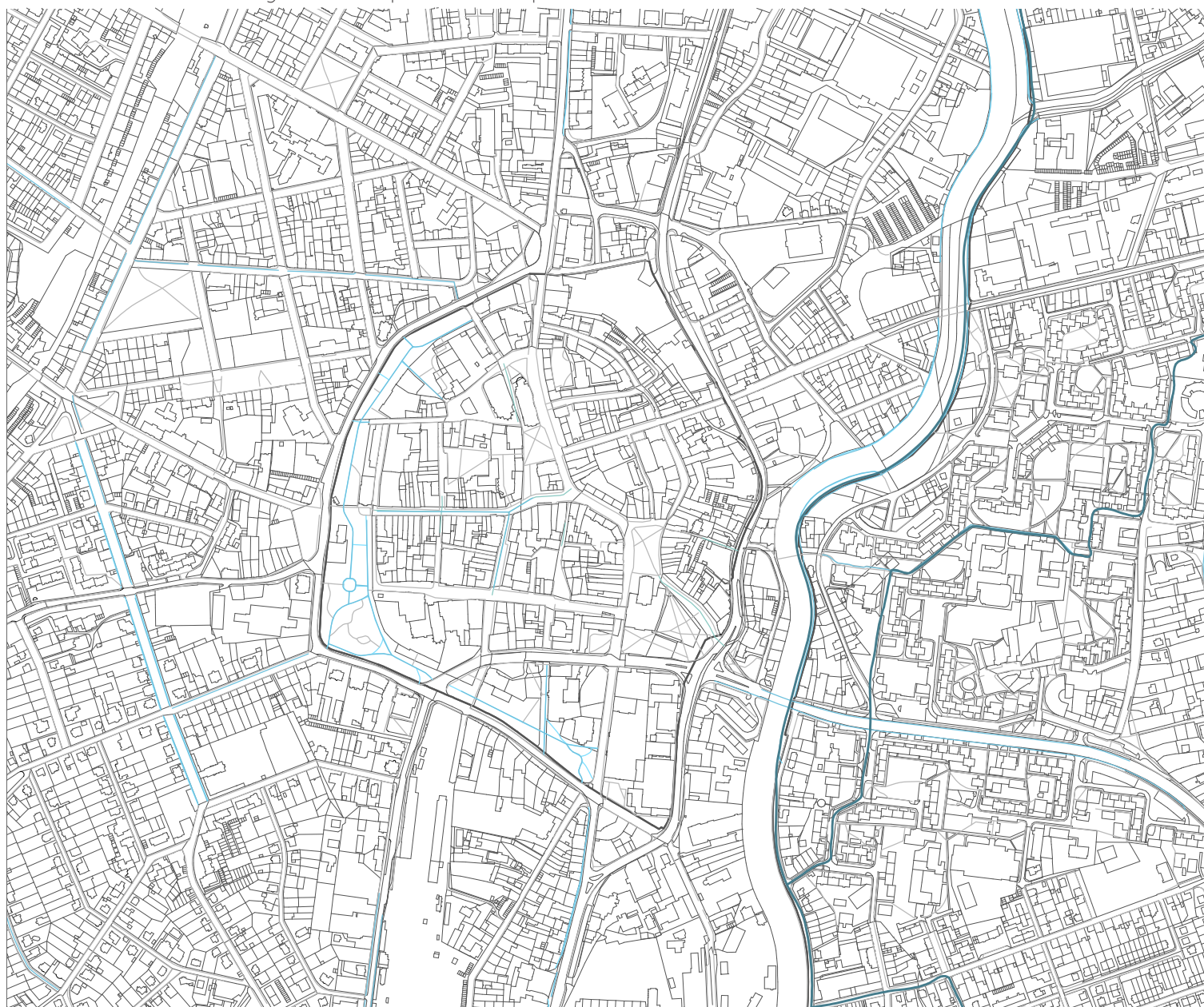


autobusová zastávka






# h. doprava

## h.3 cyklodoprava a pěší



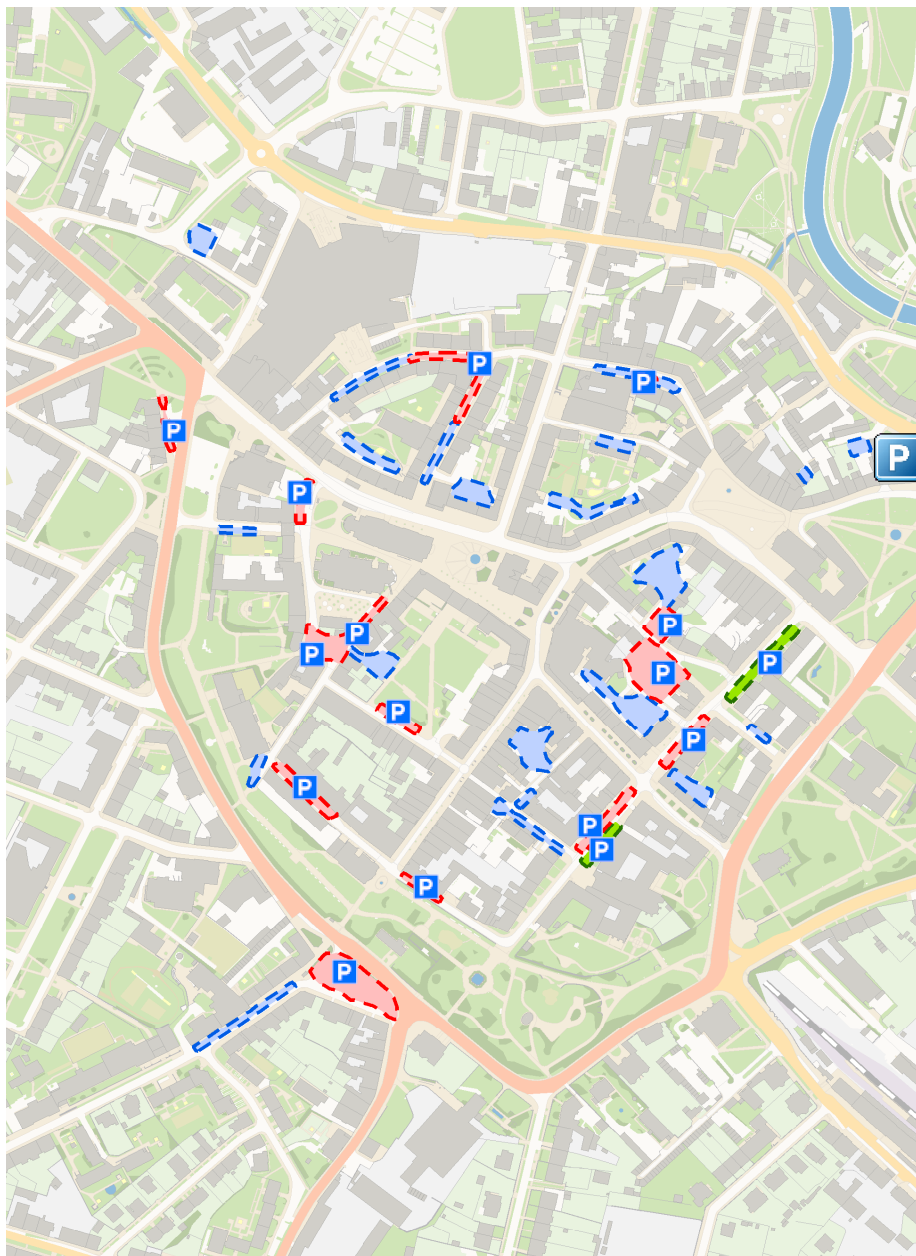
M 1:10000



-  cyklotrasa
-  cyklostezka
-  chodník
-  chodník s cyklostezkou

 pěší zóna

# i. doprava v klidu

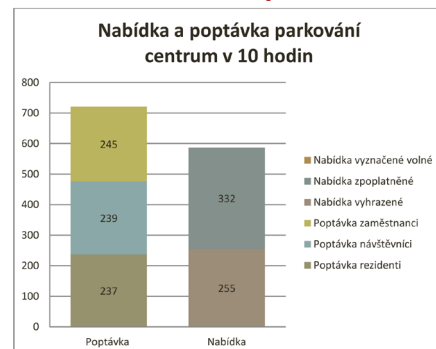


Mapa placeného parkování

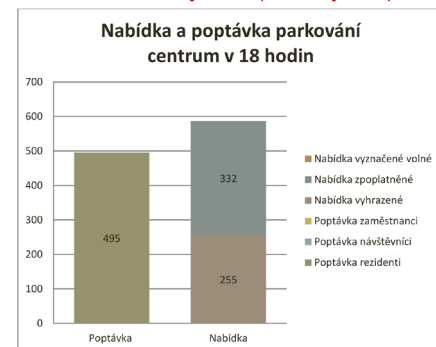


- P parkovací dům
- █ krátkodobé stání
- █ střednědobé stání
- █ pro držitele parkovací karty

Parkování v centru města v 10 hod dopoledne



Parkování v centru města po 18 hod (odstavení přes noc)

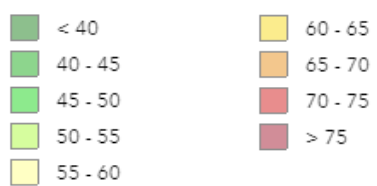




# j. hluk



Hluková mapa M 1:5000 ☉



## k. zeleň



M 1:2000



Přibližně v roce 2000 zahájilo město na svém území rozsáhlou obnovu zeleně s cílem navázat na tradice z přelomu 19. a 20. století, kdy došlo k založení Městských parků na místě původních městských hradeb. Za tímto účelem byla ve městě zpracována také dlouhodobá strategie výsadby a byly dohodnuty některé důležité zásady. Městské parky tvoří prstenec zeleně, který téměř z poloviny lemuje obvod historického jádra města. Obnova proběhla v letech 2000 až 2003.



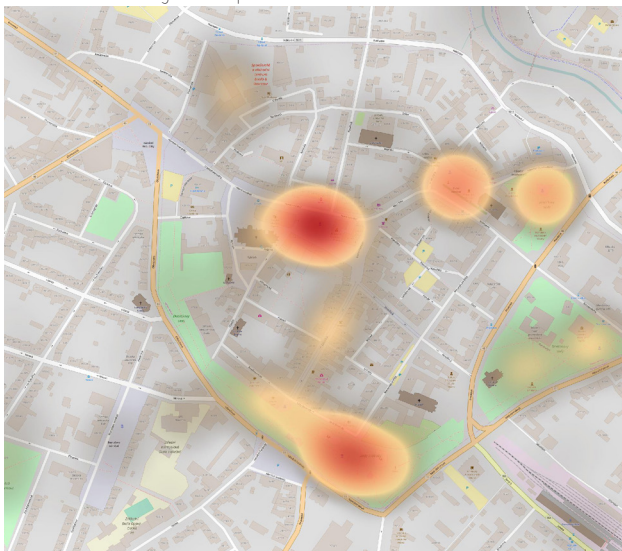
# I. pocitová mapa obyvatel

Tvorba pocitové mapy v Opavě probíhala v rámci akce Fórum Zdravého města (24.10.2016) a sběr dat probíhal i dále formou online mapování. Celkem se do projektu zapojilo 928 respondentů, kteří zaznačili 12 825 prvků.

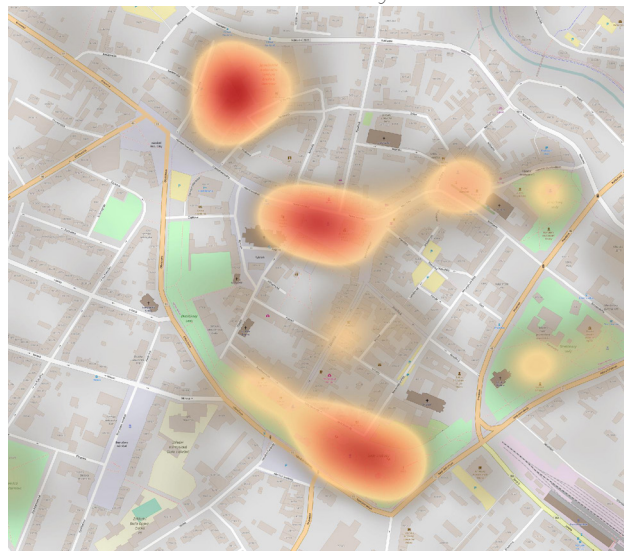
Pocitové mapy vznikly z iniciativy Magistrátu města Opavy. Vytvořili je odborníci z Katedry mezinárodních rozvojových studií Univerzity palackého v Olomouci v čele s Mgr. Jiřím Pánkem, Ph.D. Na propagaci projektu pracují žáci Zeměměřičství a geoinformatiky ze SPŠ stavební Opava. Jedná se o internetovou aplikaci, ve které může každý na mapě označovat místa v Opavě, která nejlépe odpovídají na vybrané otázky.



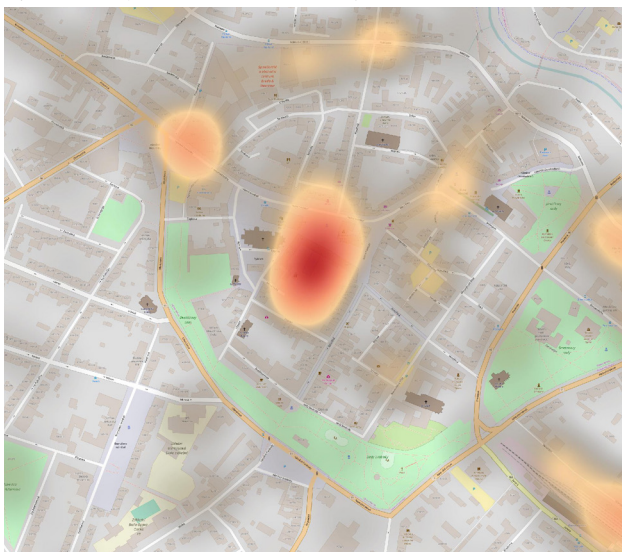
1. Kde je to pěkné?



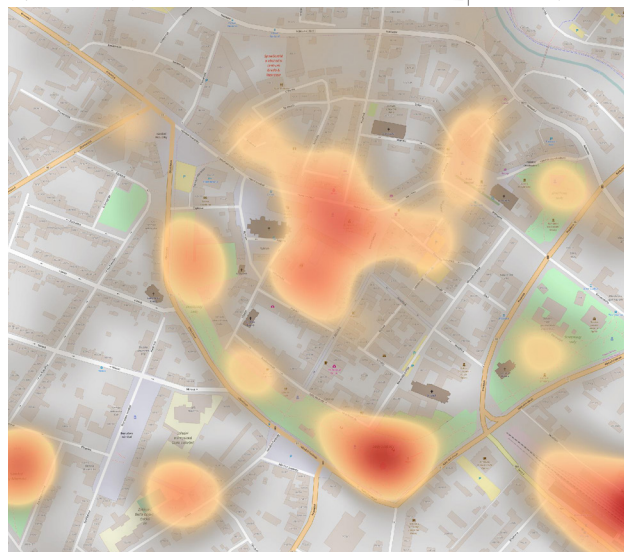
2. Kde rádi trávíte volný čas?



3. Kde se vám nelíbí?



4. Kde se v noci cítíte nebezpečně?



## m. platný územní plán

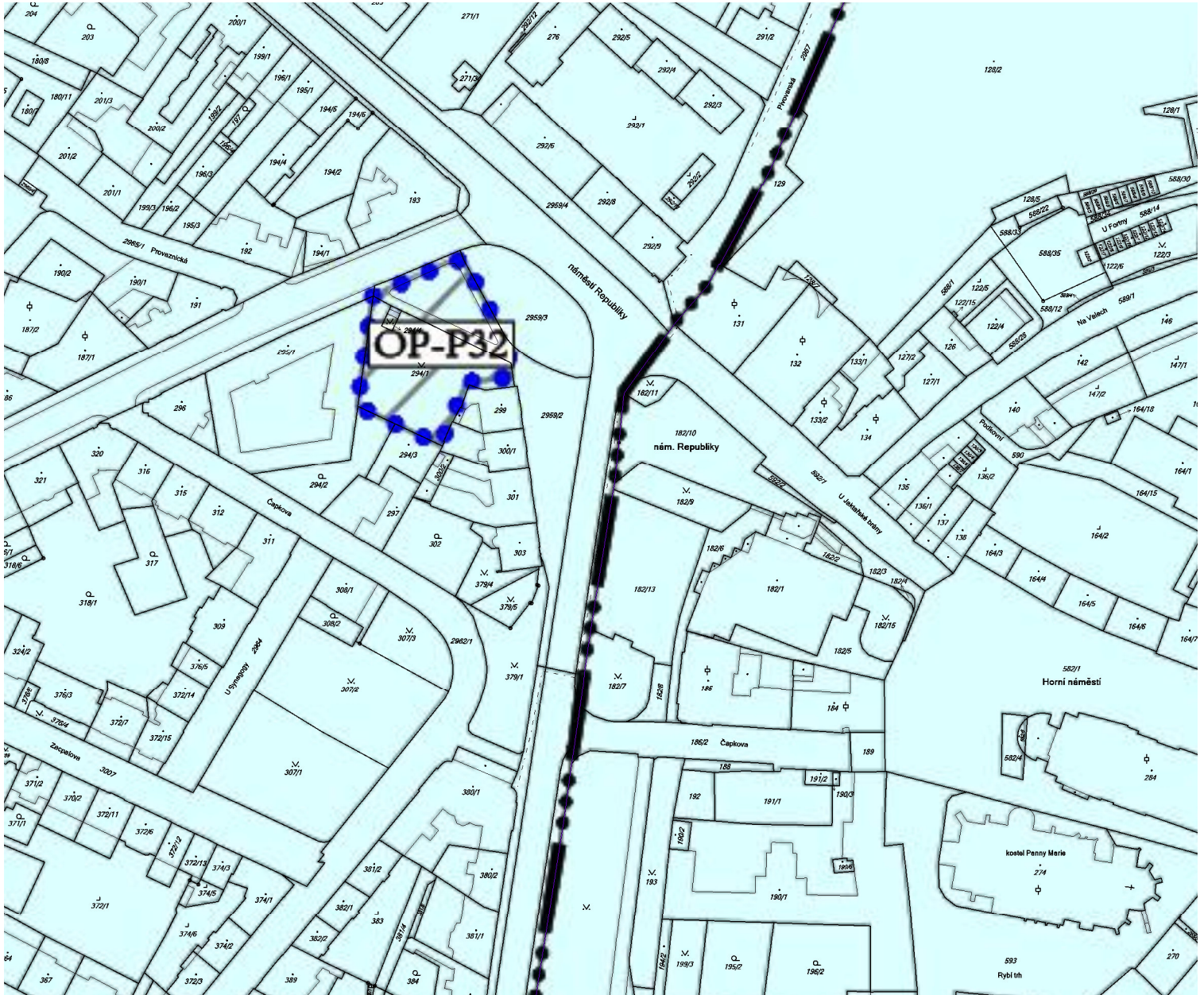
Územní plán Opavy byl v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, předložen Zastupitelstvu statutárního města Opavy k vydání dne 11.12.2017 na jeho 27. zasedání.

Zastupitelstvo statutárního města Opavy vydalo Územní plán Opavy formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem Krajského úřadu Moravskoslezského kraje. Územní plán nabyl účinnosti dne 2. 1. 2018.





Vydaný Územní plán Opavy je opatřen záznamem o účinnosti v souladu s ustanovením § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění změn provedených vyhláškou č. 458/2012 Sb.

- D.1.3 Doprava statická - odstavování a parkování automobilů
- OP-P32 - jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury silniční, určené pro realizaci kapacitních hromadných garáží
- využití přípustné:
    - hromadné garáže v ploše přestavby označené OP-P32 jako součást polyfunkčního domu s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby a veřejných prostranství lokality
  - využití podmíněně přípustné:
    - stavby a zařízení technické infrastruktury a technické vybavenosti včetně přípojek, jejichž umístění nebo trasování mimo plochu by bylo neúčelné, neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné
  - využití nepřípustné:
    - řadové garáže v ploše přestavby označené OP-P32
    - ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným

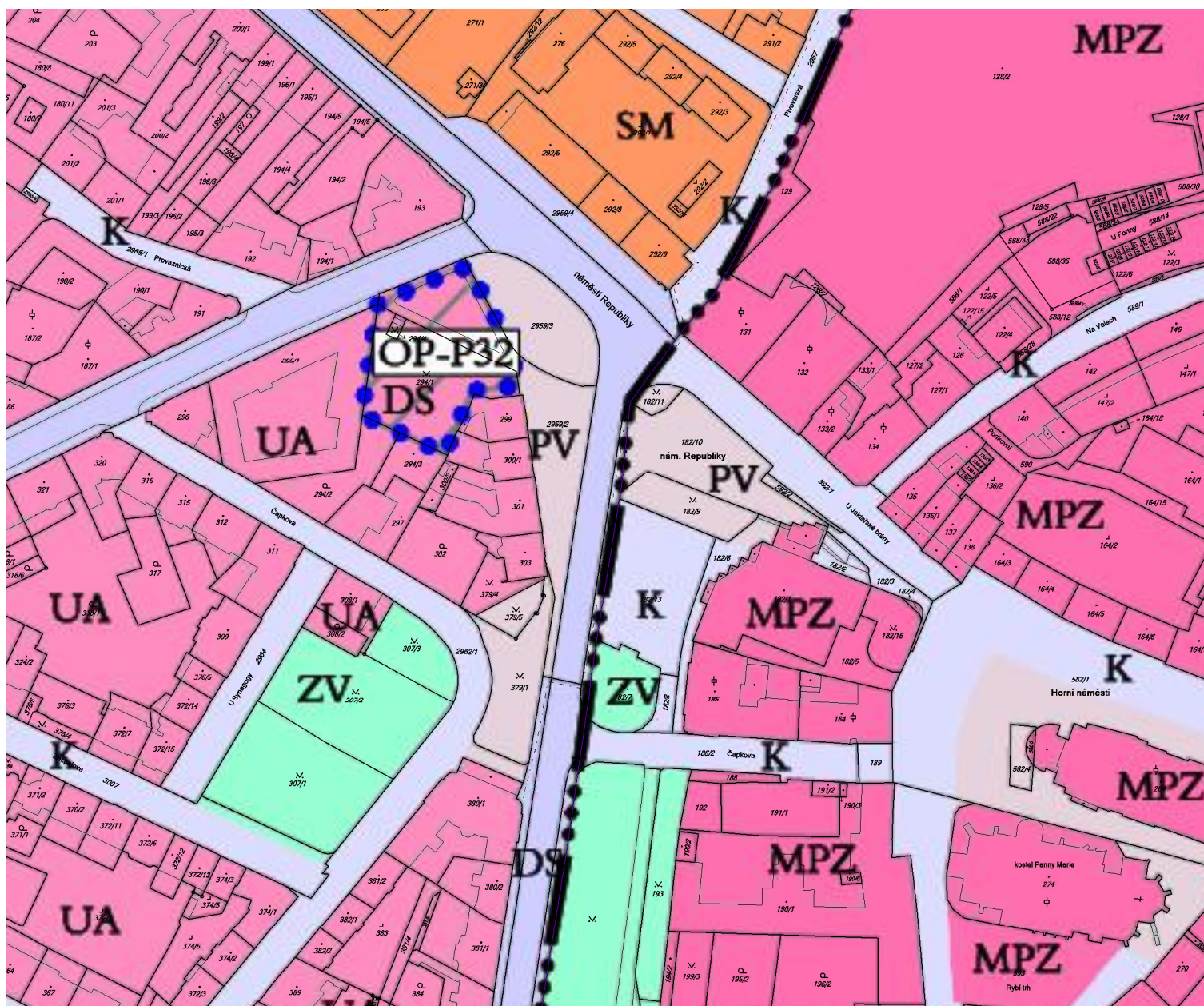




1. Základní členění území M 1:2000 ⌚

-  hranice katastrálního území
-  zastavěné území k 1. 4. 2017
-  plochy přestavby
-  plochy a koridory dopravní infrastruktury silniční

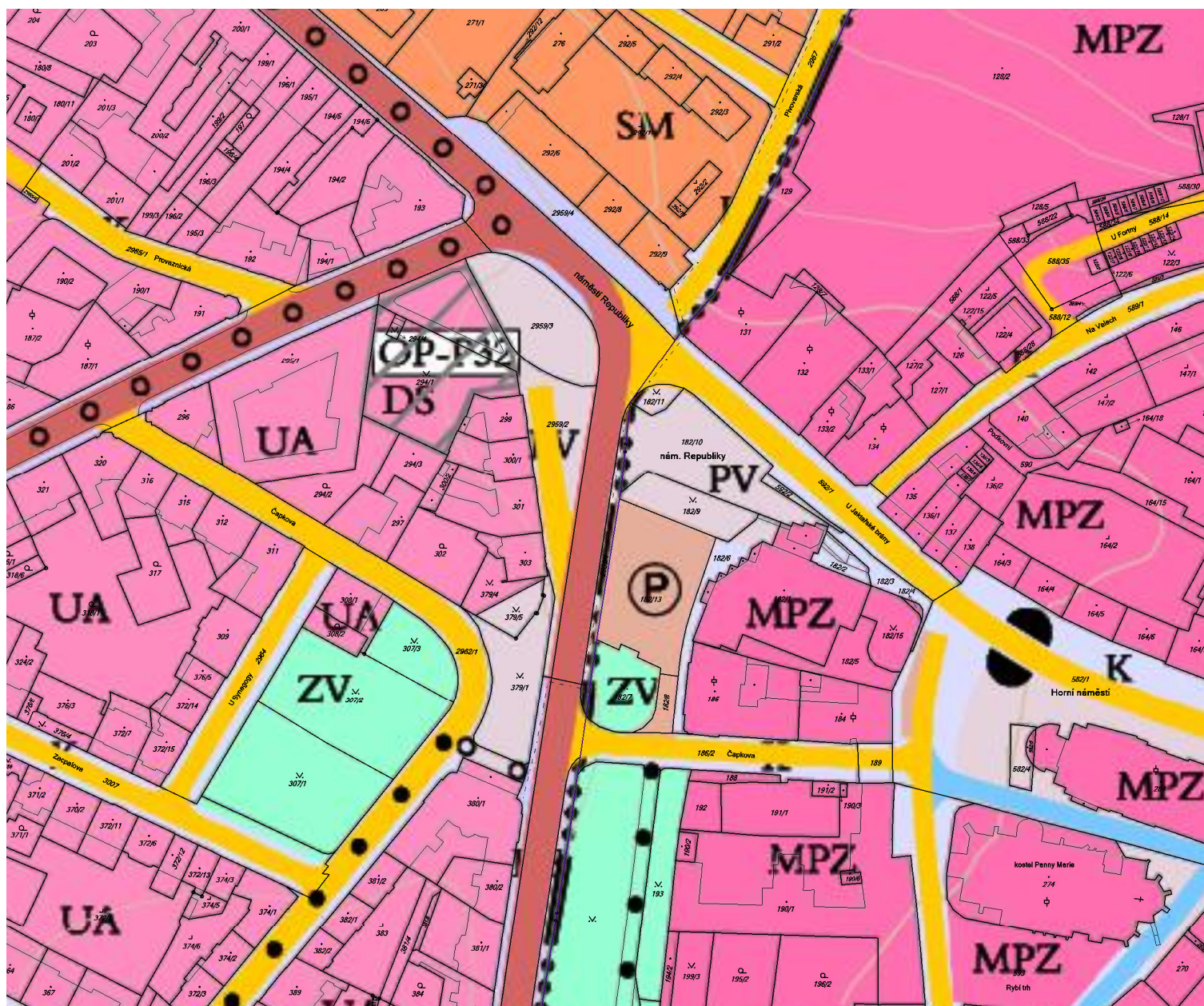




2. Hlavní výkres M 1:2000 ⌚

- MPZ** plochy smíšené obytné - městská památková zóna
- UA** plochy smíšené obytné - urbanisticky a architektonicky zvláště cenné
- SM** plochy smíšené obytné městské
- PV** plochy veřejných prostranství
- ZV** plochy veřejných prostranství - zeleně veřejné
- K** plochy komunikací





3. Doprava M 1:2000 ⌚



- silnice I. třídy
- silnice II. a III. třídy
- místní komunikace II. třídy
- místní komunikace III. třídy
- P vybrané místní komunikace IV. třídy



lokality hromadných parkovacích garáží



zastávky autobusové hromadné dopravy osob



trasy a zařízení cyklistické dopravy, stav/návrh

významnější parkovací, odstavné a man. plochy (nad 20 stání)

## V. ZÁVĚR

Dle platného územního plánu je velká část bloku definovaného ulicemi Olomoucká, Čapková, Olbrichova a nám. Republiky určena pro stavbu kapacitních hromadných garáží a to buďto jako samostatné stavby, nebo jako součást polyfunkčního domu, respektujícího okolní zástavbu a urbanismus.

Daný blok se v rámci města nachází na velice významném místě, kousek od centra. Téměř naproti se nachází opavský architektonický skvost, obchodní dům Breda, který je sice v současné době prázdný, ale věřím, že mu v budoucnosti bude navržena jeho funkce a ožije.

Přes ulici Olbrichovu blok sousedí s hotelem Koruna, který se doufejme dočká rekonstrukce a stane se z něj opět hotel na úrovni, kterých je v Opavě nedostatek.

Před hotelem, v místě dnešního parkoviště, končival pás městských sadů, které vznikly po zboření městského opevnění. Tento konec parku by měl být také obnoven a v rámci něj vytvořen důstojný předprostor obchodnímu domu Breda, který si zaslouží. S tím souvisí i myšlenka posunutí směru ulice Olbrichova, která by měla vést tak jako v minulosti kolem fasád mnou vybraného bloku a vytvořit jasnou uliční frontu.

V těsné blízkosti bloku se nachází budova Slezské univerzity a také dříve stávala opavská synagoga, kterou dnes bohužel připomíná pouze památník. V neposlední řadě se také nachází na křižovatce významných dopravních cest. Setkávají se zde komunikace vedoucí se směrů Krnov/Bruntál, Olomouc/Šternberk a Ostrava/Nový Jičín.





Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasím s tím, že by na tomto místě měly vyrůst kapacitní hromadné garáže. Toto místo, jakožto pomyslná brána do města, minimálně ze směrů Krnov a Olomouc, si zaslouží „vznešenější“ využití. Pro výstavbu kapacitních hromadných garáží navrhuji využít vhodnější městské pozemky a to buď pozemek na rohu ulic Kasárenská a Oblouková, nebo pozemek vedle nového Nákupního centra Breda v ulici Nákladní.



V rámci bloku by tak měly vzniknout jen takové garáže, které pokryjí potřebu parkovacích míst navržených staveb s možnou rezervou pro rezidenty z blízkého okolí.

Počítám s tím, že Bredě bude do budoucna vrácena její funkce, tedy že v nižších podlažích budou komerční prostory a ve vyšších kanceláře. Otázkou zůstává jak se zachovat k hotelu Koruna, který je ve špatném stavu, urbanisticky do místa nezapadá a netvoří kvalitní veřejný prostor. Tato otázka bude dořešena v návrhové části této práce.

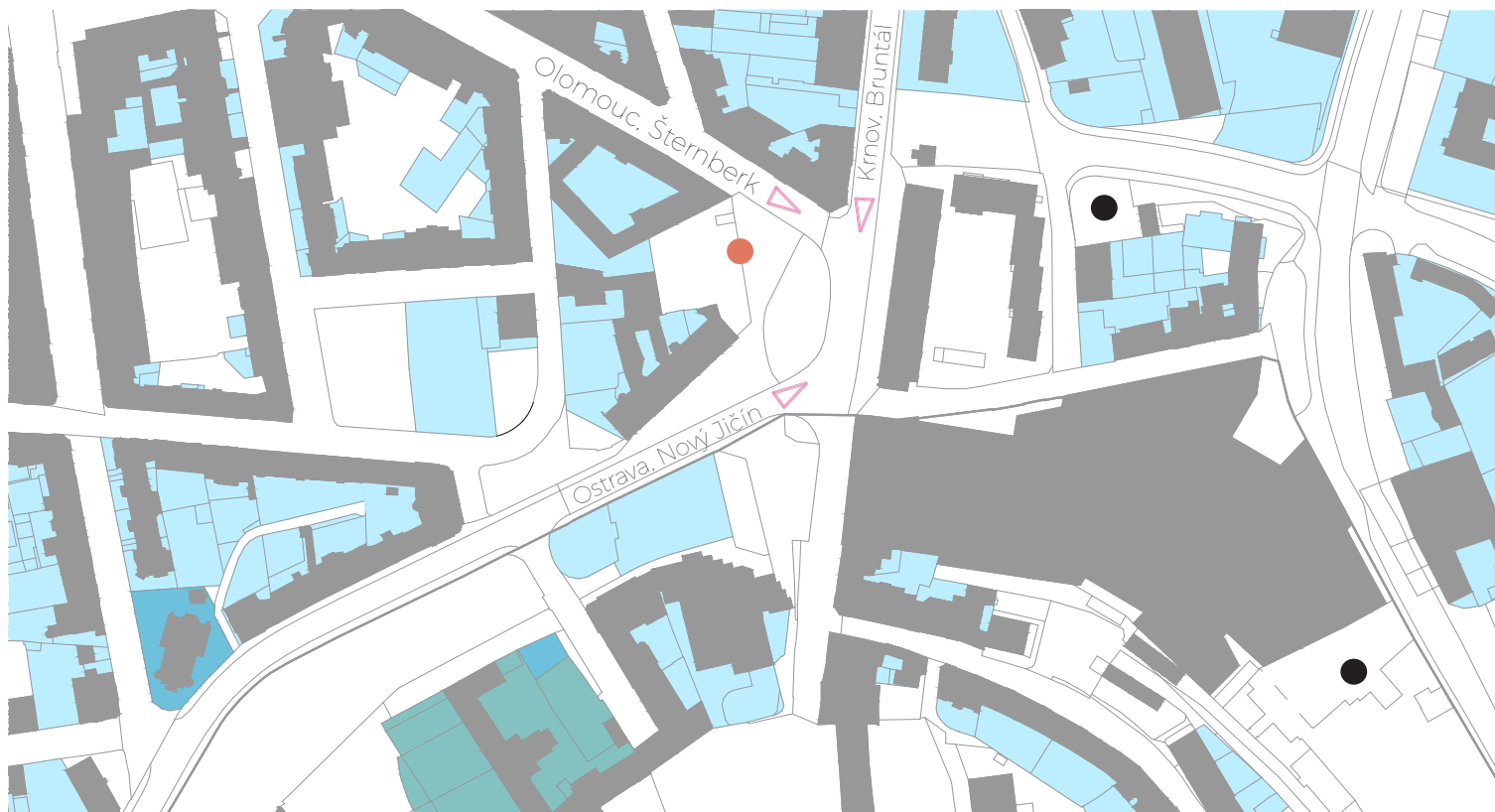
M 1:3000



	soukromý vlastník
	vlastník - město
	vlastník - kraj
	vlastník - stát

	umístění hromadné garáže dle ÚP
	vhodnější umístění na městských pozemcích





Na situaci níže jsou schématicky zaznačeny změny, které by na daném místě mohly proběhnout:

1. změna trasy ulice Olbrichova do její původní pozice
2. doplnění bloku hmotami
3. zrušení parkoviště u hotelu - protažení parku
4. v rámci parku - důstojný předprostor obchodnímu domu Breda
5. dostavba parcely navazující na hotel směrem k Hornímu náměstí





## ČÁST 3 \_ NÁVRH



# I. AUTORSKÁ ZPRÁVA

## Urbanistické řešení

Řešené území je definováno ulicemi Olbrichova, Čapkova, Olomoucká a náměstím Republiky. V těsném sousedství se na náměstí Republiky nachází secesní obchodní dům Breda, brutalistní hotel Koruna a také zde končí Dvořákovy sady.

Ačkoli je náměstí Republiky poměrně velkým veřejným prostorem, nefunguje tak, jak by mělo. Definuje jej dopravní uzel ulic Krnovská, Olomoucká a Olbrichova, které jsou jedněmi z hlavních místních komunikací ve městě a stavby, které dnes nepřispívají živosti veřejného prostranství.

Hlavní myšlenkou celého projektu je zcelení lokality, úprava veřejného prostoru, mírné potlačení dopravy a navrácení prostoru obyvatelům města. Koncepce počítá s ideální situací a to s tím, že obchodnímu domu Breda, dnes prázdnému, bude navržena jeho sláva, jak si mnozí pamatují z minulého století.

Samostatnou kapitolu v pojetí místa představuje brutalistní hotel Koruna, který byl postaven na místě poničených měšťanských domů a původního hotelu v osmdesátých letech minulého století. Z hlediska jeho urbánních návazností na okolí, celkový stav, funkčnost a potenciální náročnost oprav, dostavby či přestavby jsme jej spolu se spoluautorkou analytické části tohoto projektu vyhodnotily jako nežádoucí. Na jeho místě pak spoluautorka ve svém projektu navrhuje novou budovu pro městský magistrát, jehož součástí je i kapacitní podzemní garáž, která bude sloužit jak magistrátu, tak i veřejnosti, čímž se splní požadavek města vystavět v blízkém okolí hromadné parkoviště.

Další urbanisticky problematickou záležitostí je řešení dopravního uzlu ulic Krnovská, Olomoucká a Olbrichova, které jsou v současné době předimenzované a vytváří zde nepřehlednou křižovatku. V návrhu proto výše vyjmenované ulice zužujeme, což jde ruku v ruce s vizí města Opavy snížit množství dopravy v centru města, což již v současné době řeší formou výstavby obchvatu. Dále pak mírně přesunujeme část ulice Olbrichova zpět kolem fasád stávajících staveb tak, jak tomu bylo v minulosti. Křižovatku tím zpřehledňujeme a zjednodušujeme. S tím souvisí i řešení autobusové dopravy, které vytváříme vlastní průjezd do centra města a novou zastávku na náměstí Republiky.

Náměstí tak opět definují dvě výrazné stavby, fungující obchodní dům a budova magistrátu, které doplňuje nové navržený veřejný prostor, sloužící jako předprostor oběma stavbám a citlivé zakončení Dvořákových sadů, které v dnešní době uzavírá před hotelem Koruna parkoviště.

Poslední hranu náměstí dnes tvoří nekompletní městská bloková zástavba, v jejímž nejdůležitějším místě, na nároží ulic Olbrichova a Olomoucká, je prázdná parcela, na kterou pak v ulici Olomoucká navazuje liniový jednopodlažní objekt, který svým charakterem ani funkcí do daného místa nepatří. Ve svém projektu se blíže zabývám právě tímto místem.

## Návrh

Po spojení prázdné parcely na nároží a parcely po jednopodlažní liniové stavbě vzniká prostor pro novou zástavbu. Navrhuji zde celkem čtyři objekty, které uzavřou severozápadní část bloku. Jedná se o tři typově podobné bytové domy s parterem určeným pro komerci v ulici Olomoucká a hotel na exponovaném nároží bloku, který uzavírá náměstí Republiky. Součástí návrhu jsou společné podzemní garáže s kapacitou 122 parkovacích míst, které pokrývají potřeby jak bytových domů, tak i hotelu. Výškově domy navazují na stávající zástavbu. Urbanisticky blok doplňuji dalšími dvěma bytovými domy v ulici Čapkova, čímž jej uzavírám do kompaktního tvaru.

## Hotel

Nároží bloku navrhuji vzhledem k poloze, orientaci parcely a nedostatku ubytovacích kapacit ve městě hotel o celkové kapacitě 160 lůžek, s restaurací a komerční plochou v parteru. Jedná se o šestipodlažní stavbu, tvarově velmi jednoduchou, ale zároveň s elegantní fasádou. Nejvyšší podlaží domu ustupuje, čímž vizuálně nenarušuje výškovou hladinu okolí a zvyšuje kapacitu hotelu a design řešení střechy tímto zároveň vytváří identitu nárožní stavby. Hotelu patří část vnitrobloku, která je přístupná z restaurace a z průjezdu z ulice Olomoucká a slouží jako plocha k využití při letních eventech.

## Bytové domy

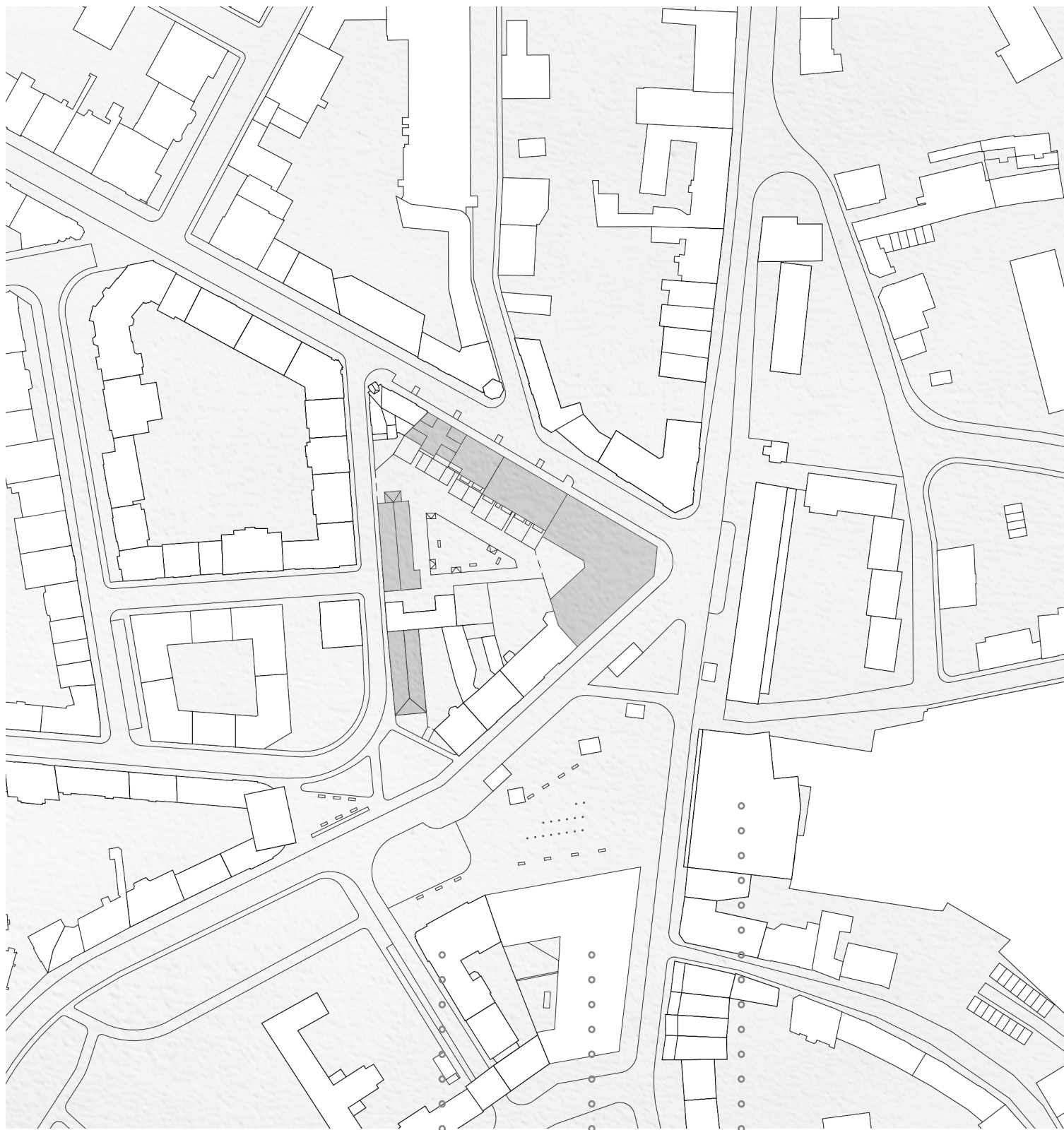
V ulici Olomoucká navrhuji tři bytové domy, z nichž dva mají v parteru komerční plochy. Všechny stavby fungují na stejném principu. Obytná plocha v parteru stavby je zvýšena oproti výškové úrovni ulice, čímž ve vnitrobloku vznikají vyvýšené soukromé zahrádky. Byty v těchto domech jsou navrženy všech velikostí, přízemní byty se zahrádkami. Často se jedná o byty mezonetové. Architektonické řešení fasád vychází z myšlenky navrhnout tři samostatné, rozličné a osobité stavby pro vizuální rozmanitost ulice. Jejich společným znakem je větší míra uzavřenosti směrem do ulice a naopak otevřenost na slunečnou stranu do vnitrobloku. Součástí návrhu je i řešení společných prostor dvora.

## Vnitroblok

Důležitým prvkem návrhu souboru budov je identita vnitrobloku, který spojuje všechny budovy. Přístup je z jednosměrné ulice Čapkova a z ulice Olomoucká. Přízemní patra bytových domů disponují většími byty se soukromými zahrádkami ideálními pro městský život rodiny, které jsou vyvýšené o 1,3m. Ve stejné výškové úrovni navrhuji v ohnisku vnitrobloku společnou zahradu.

## II. SITUACE

situace\_1 1:2000

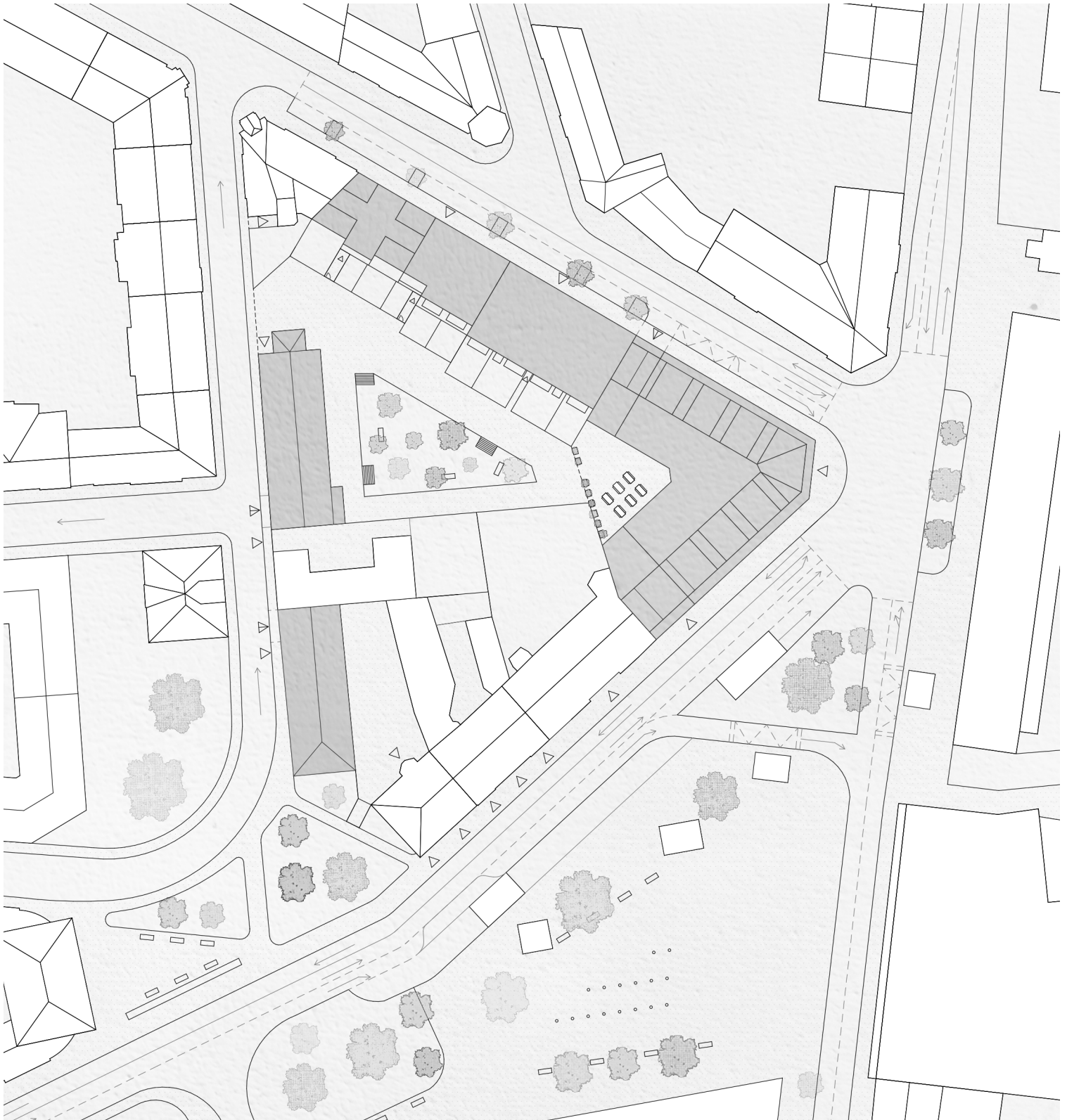


spořitelna

magistrát

obchodní dům Breda





axonometrie\_1



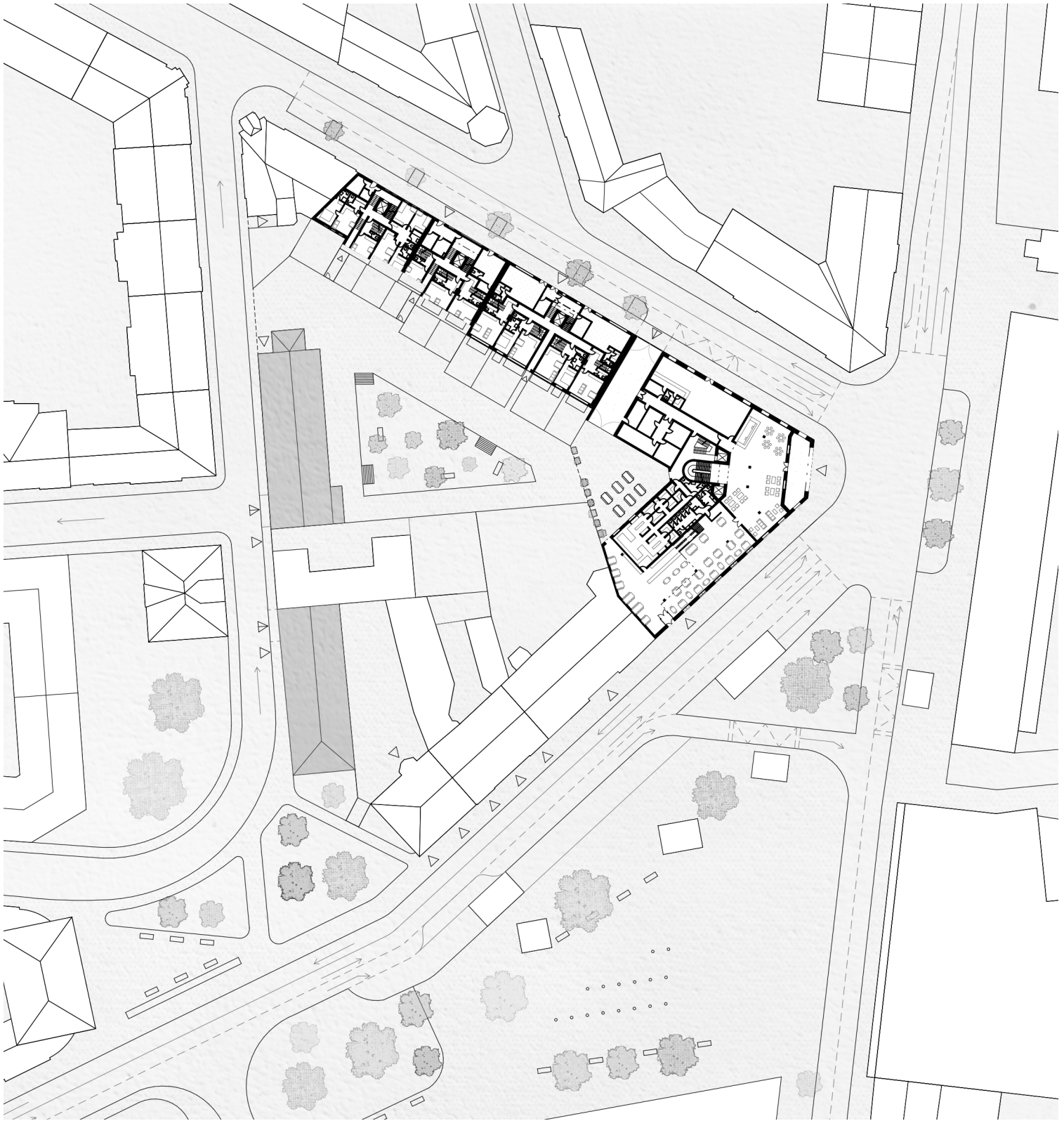


axonometrie\_2

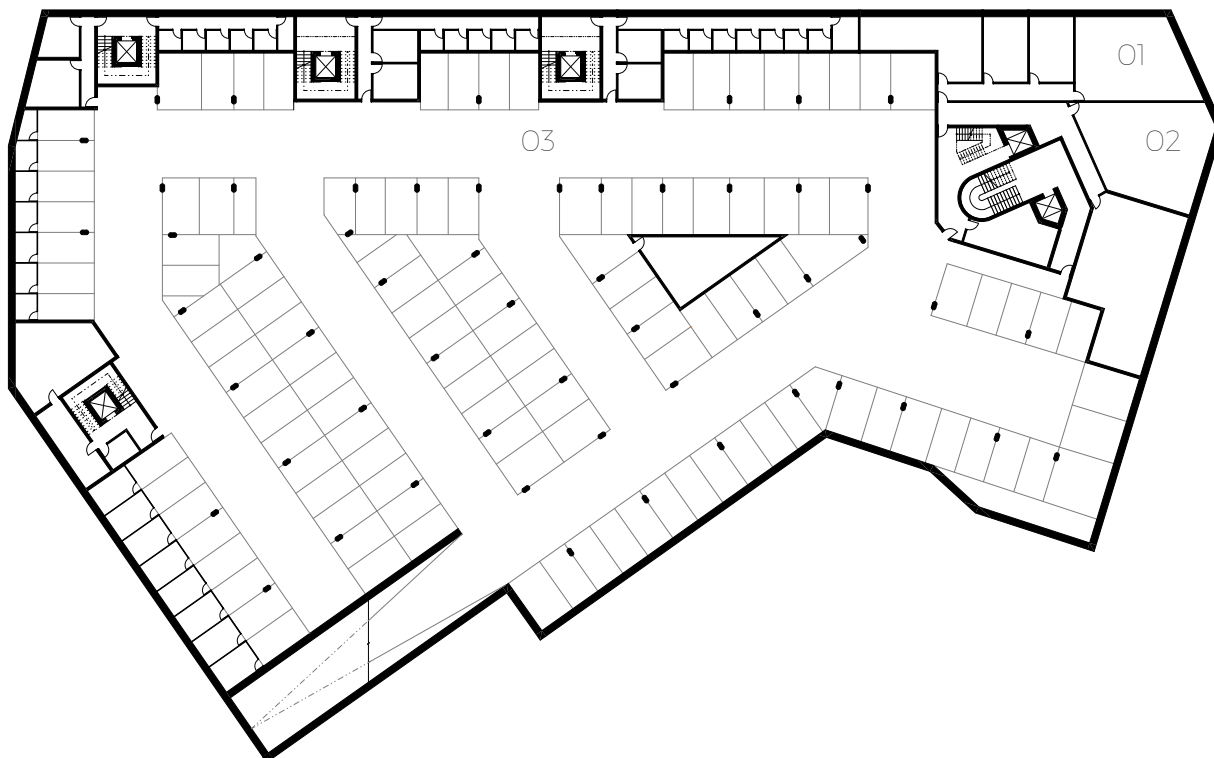




parter 1:2000



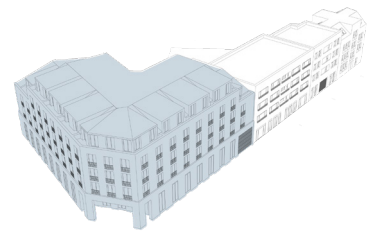
parkování 1:750



01 prádelna hotelu  
02 technické zázemí hotelu

03 parkování  
122 míst

# III. HOTEL



pohled západní

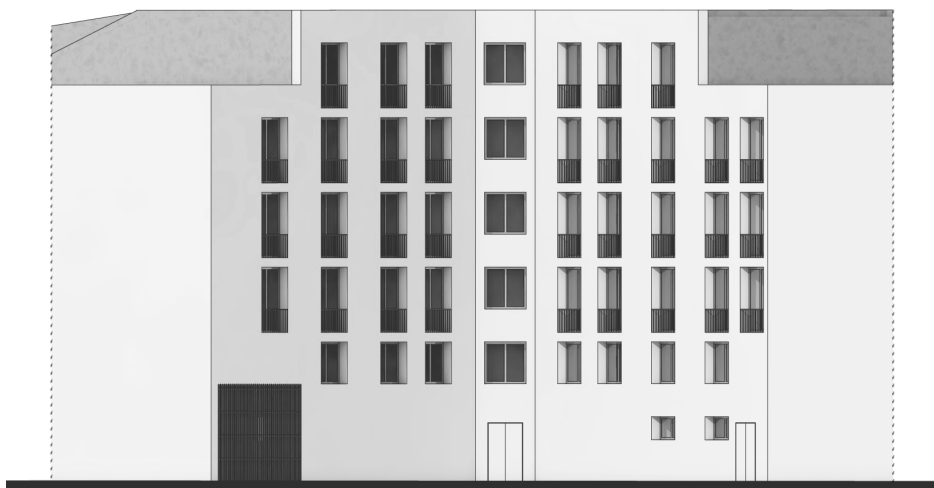


pohled severní

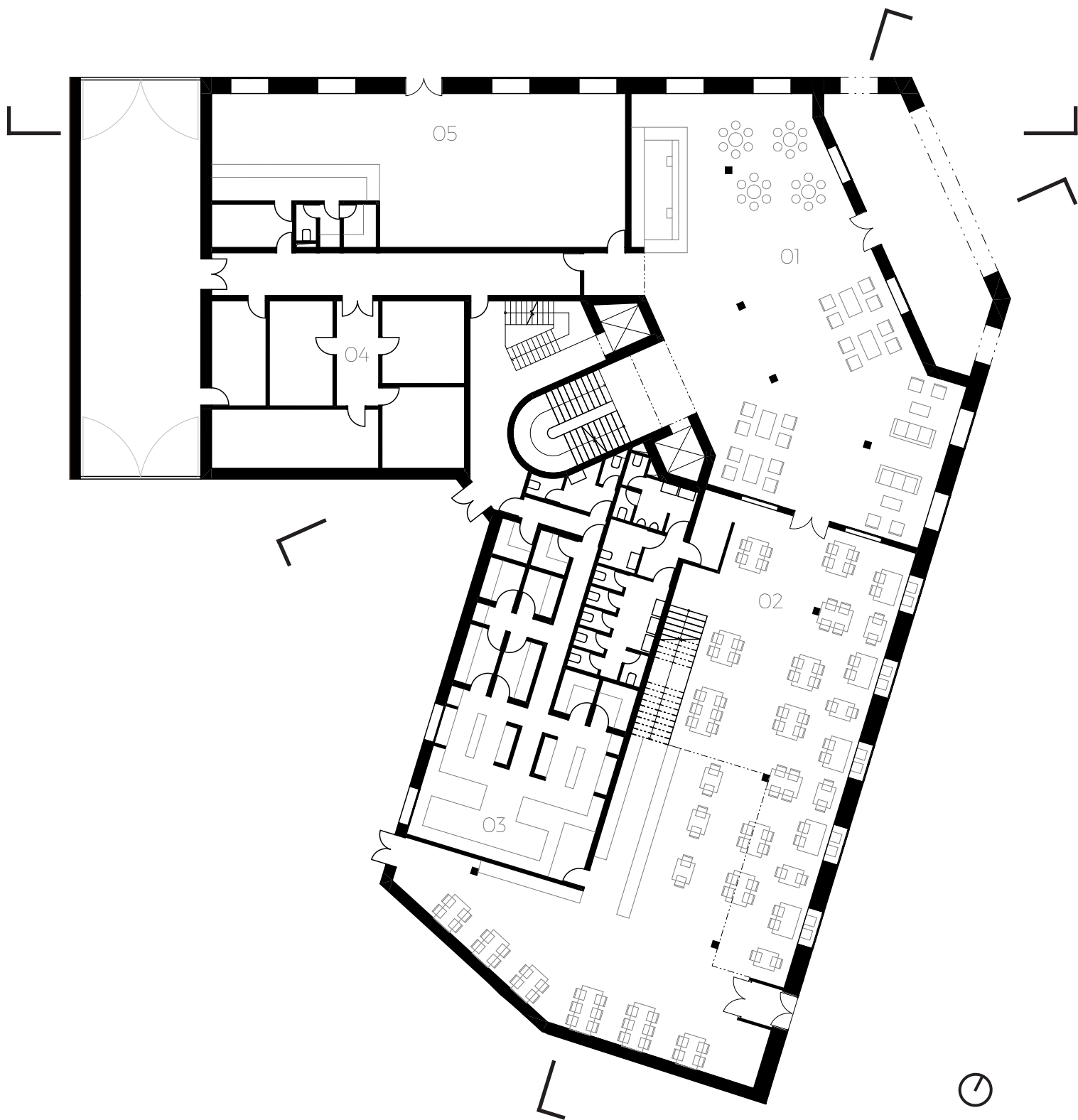




pohled východní

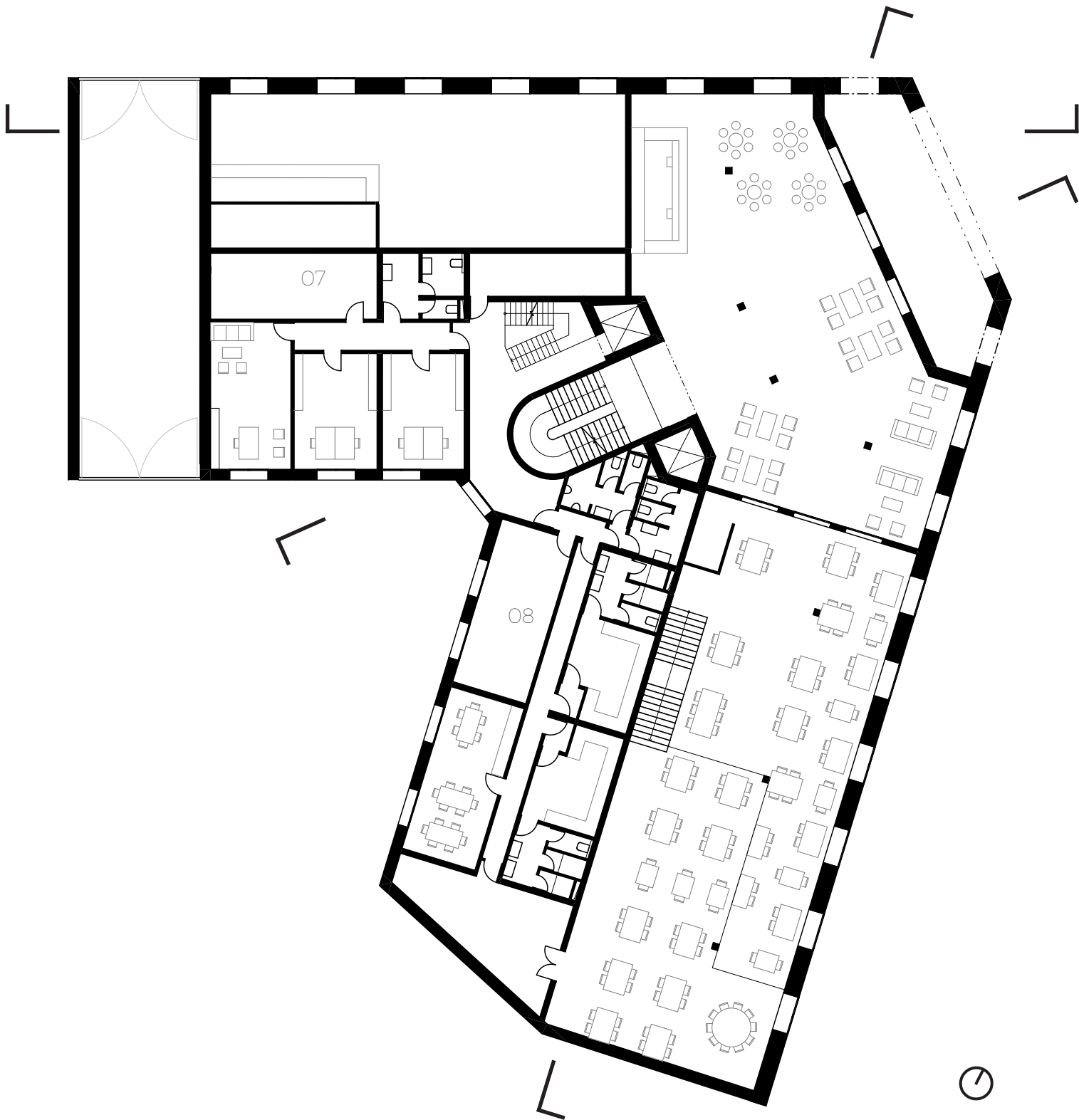


pohled jižní



1. NP

- 01 lobby
- 02 restaurace
- 03 kuchyně
- 04 sklad
- 05 komerční plocha

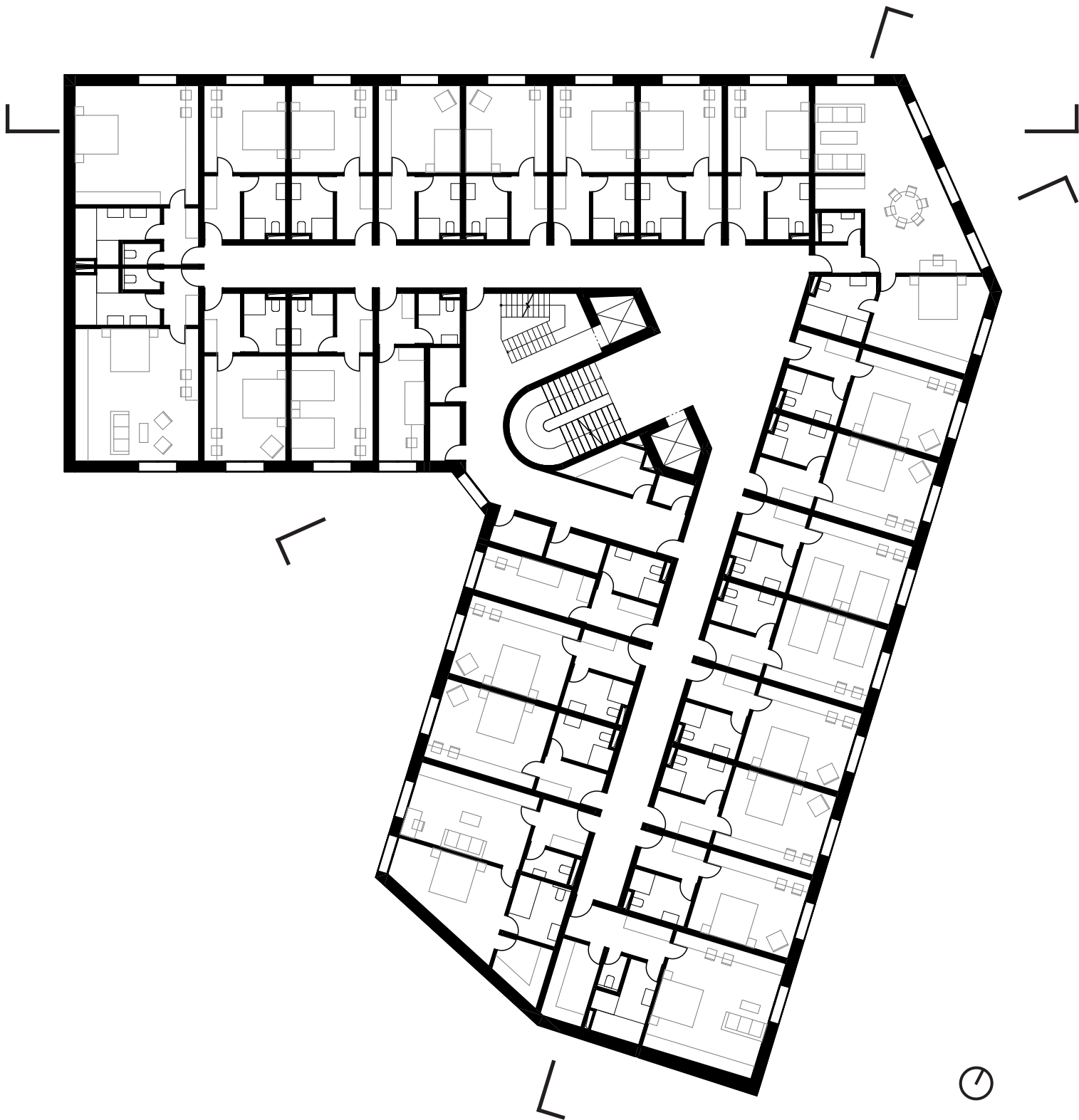


2. NP

07  
08

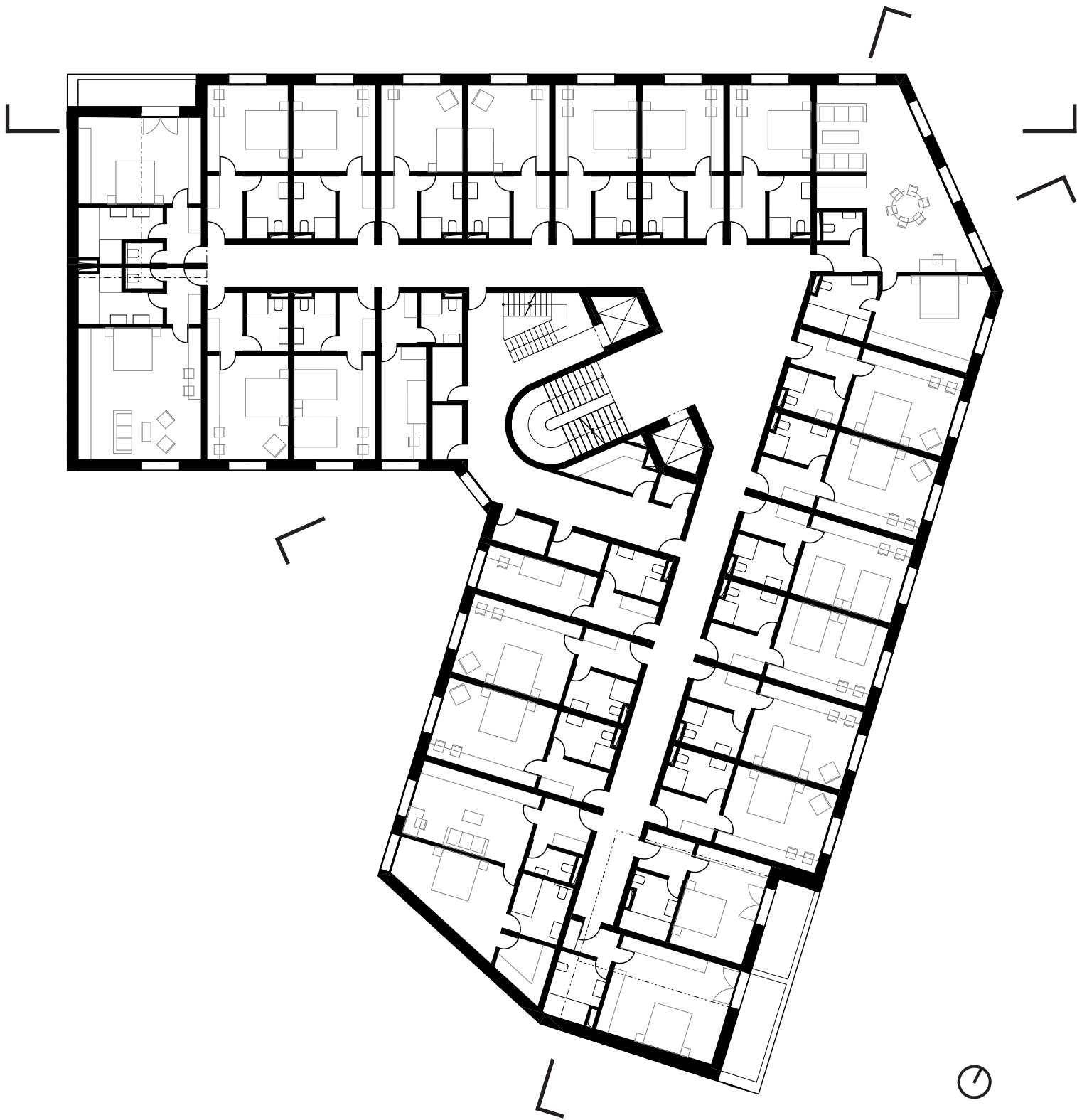
kanceláře  
zázemí  
zaměstnanci





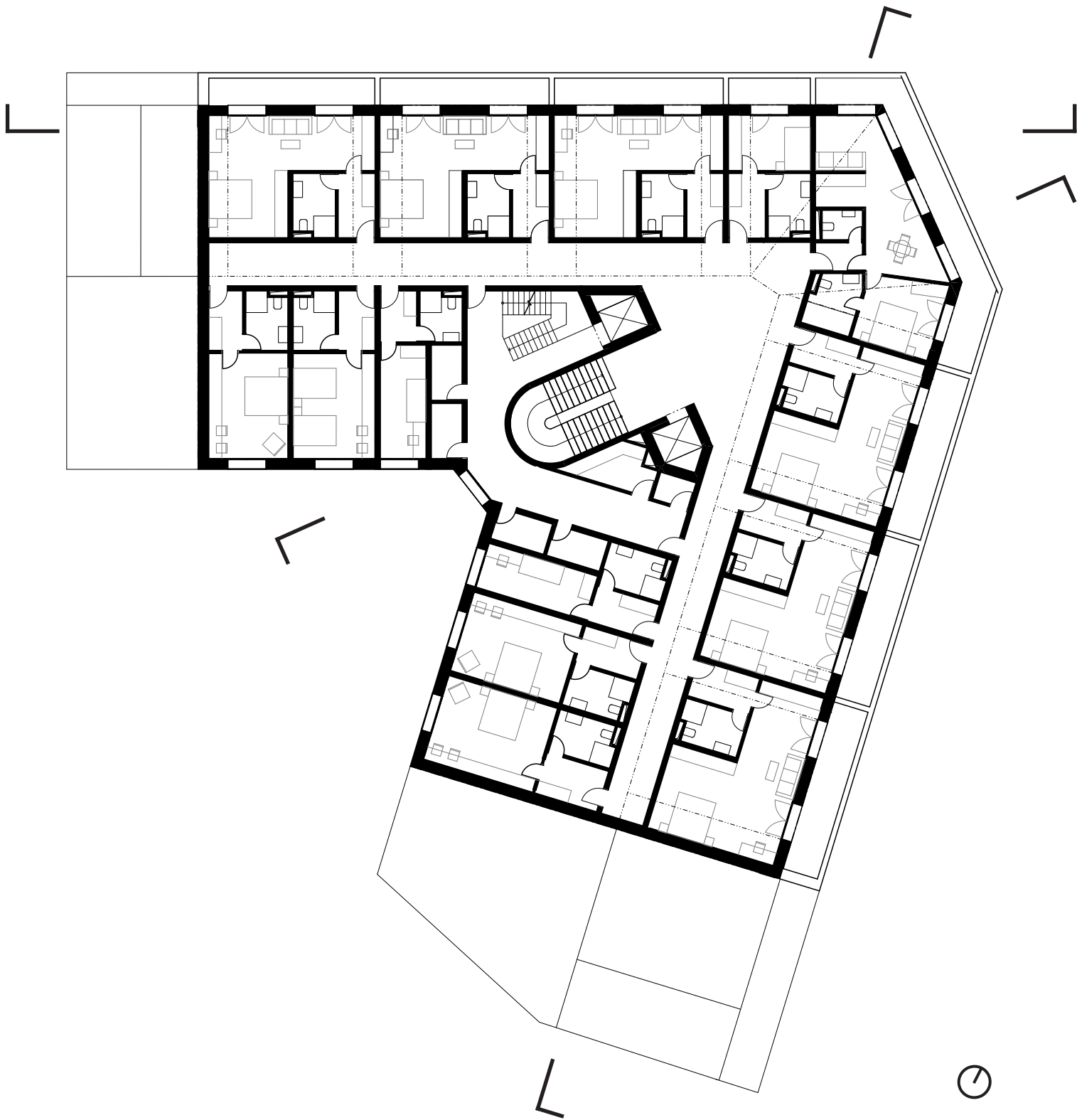
3. NP  
4. NP

19x    dvoulůžkový pokoj  
4x    jednolůžkový pokoj  
2x    apartmán



5. NP

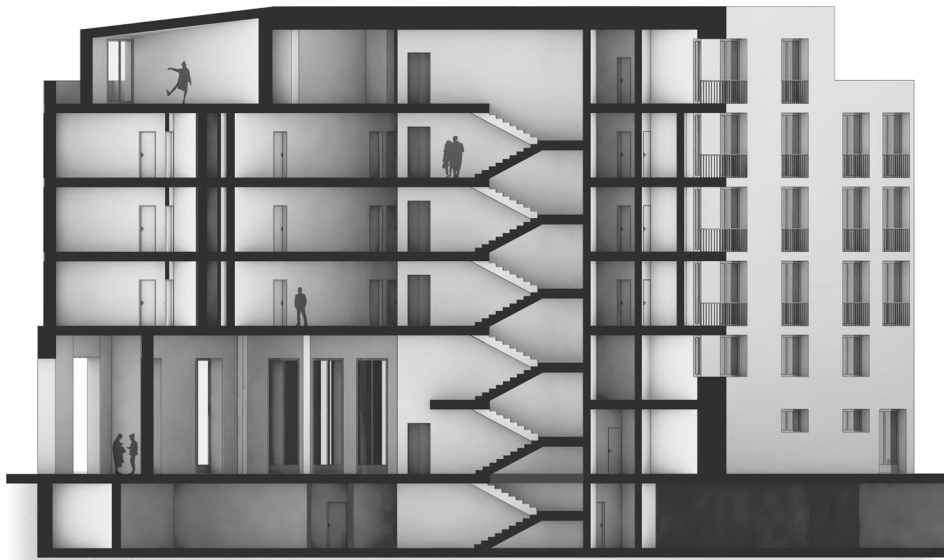
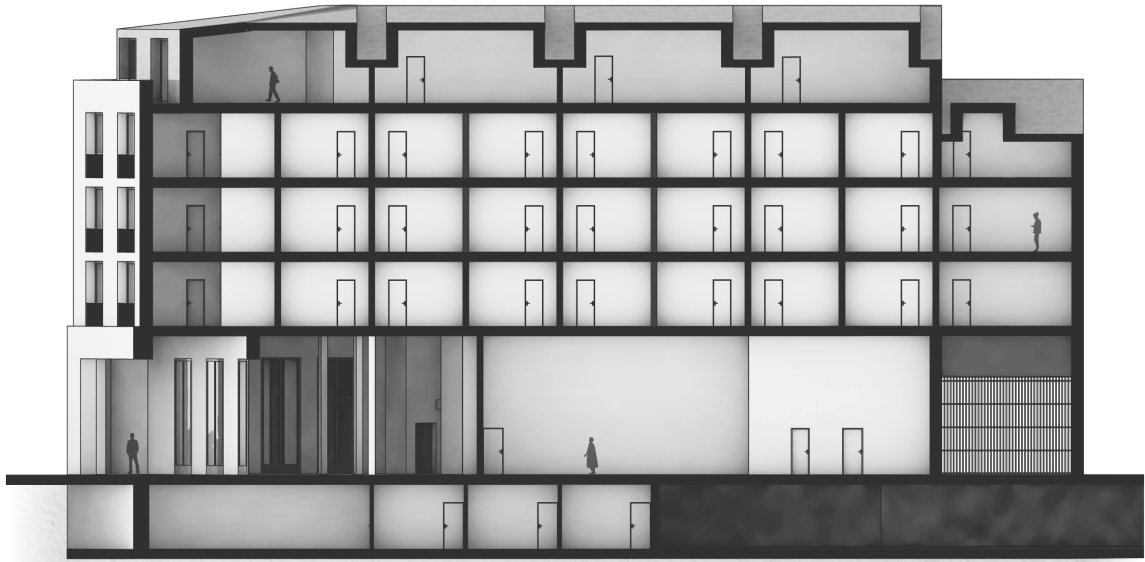
19x dvouúžkový pokoj  
4x jednolůžkový pokoj  
2x apartmán



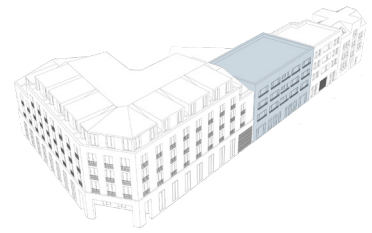
6. NP

10x    dvoulůžkový pokoj  
3x    jednolůžkový pokoj  
1x    apartmán





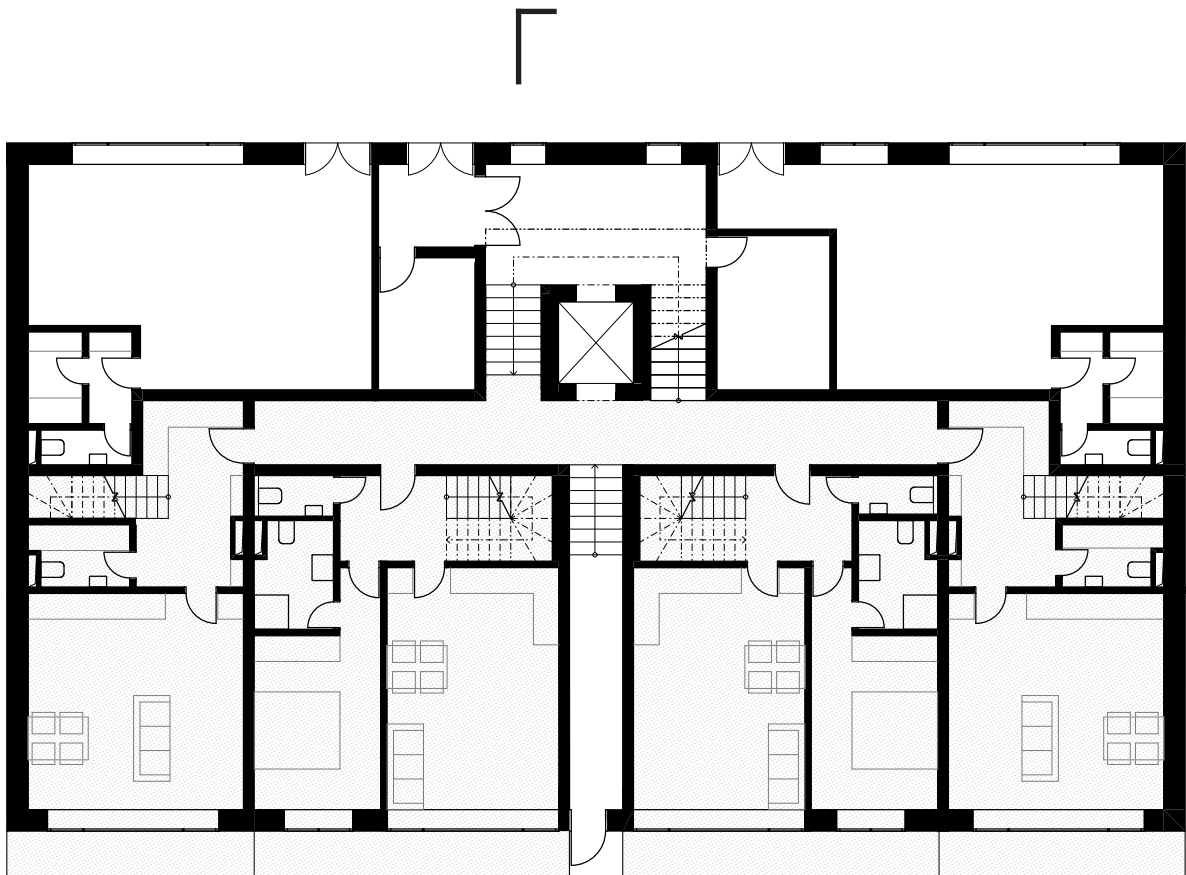
# IV. BYTOVÝ DŮM 1



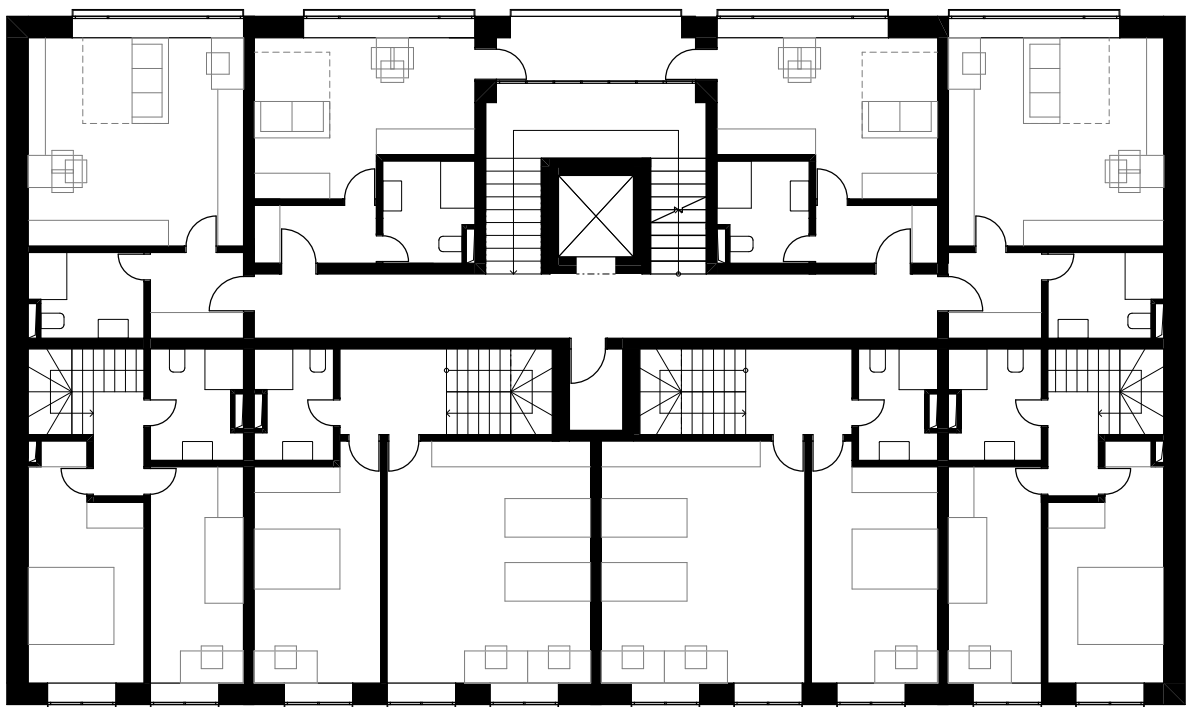
pohled západní



pohled východní

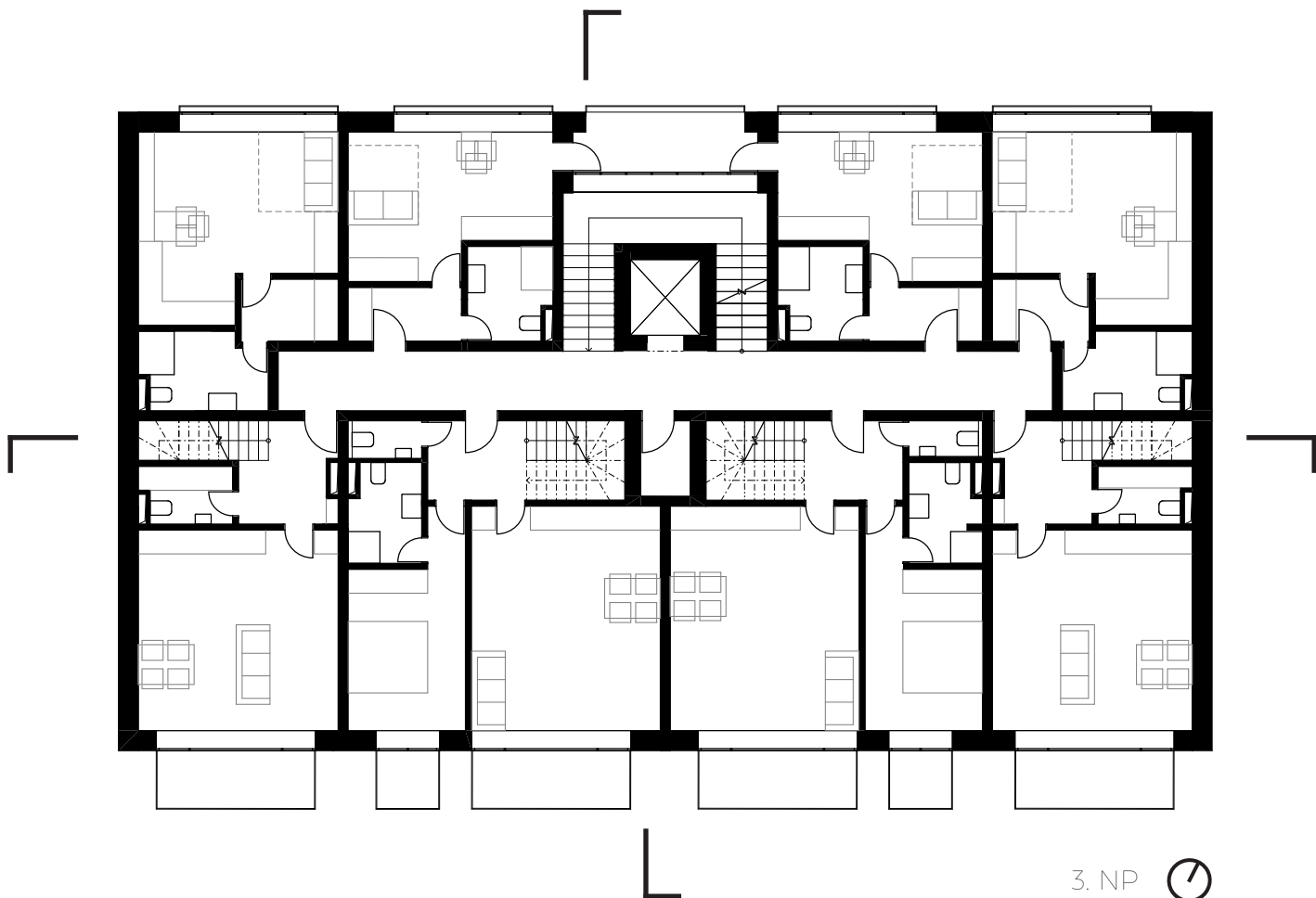


1. NP



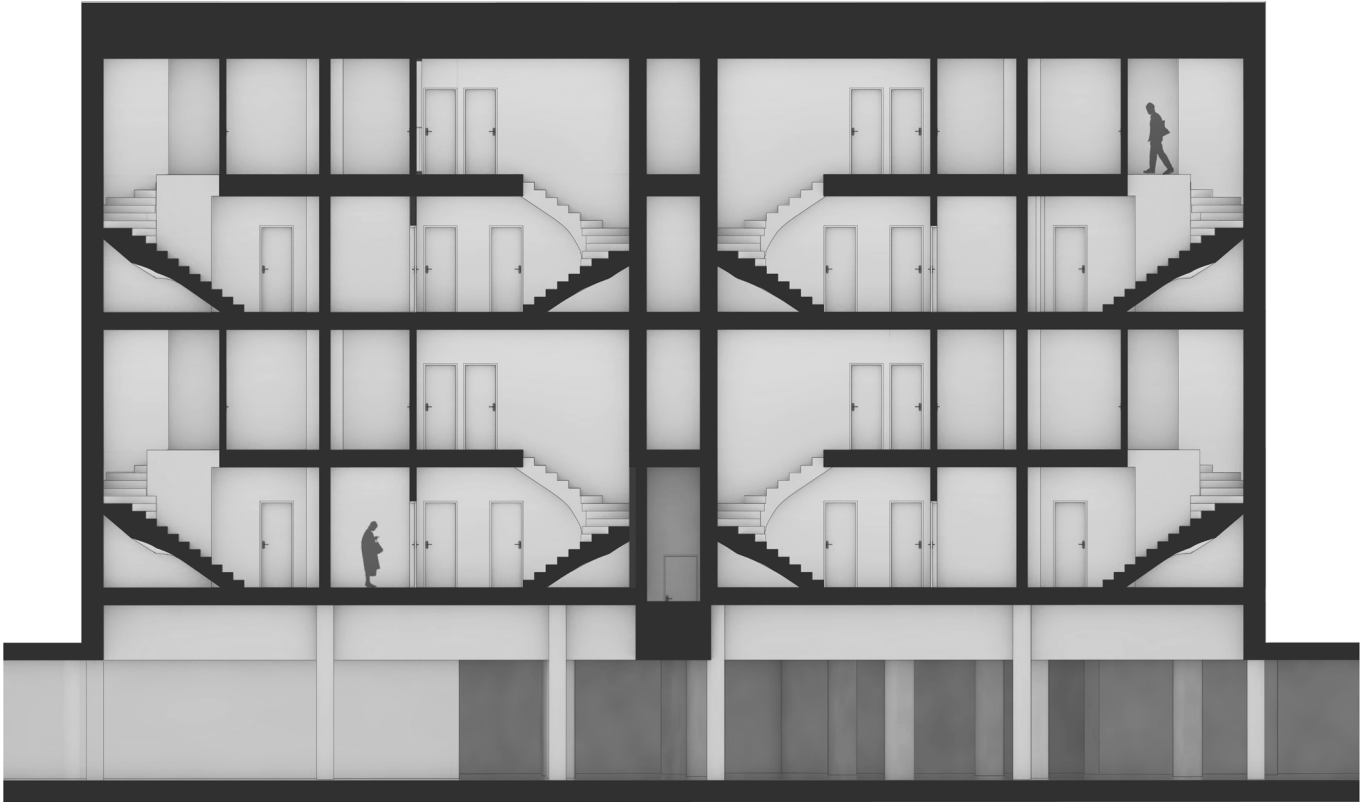
2. NP  
4. NP



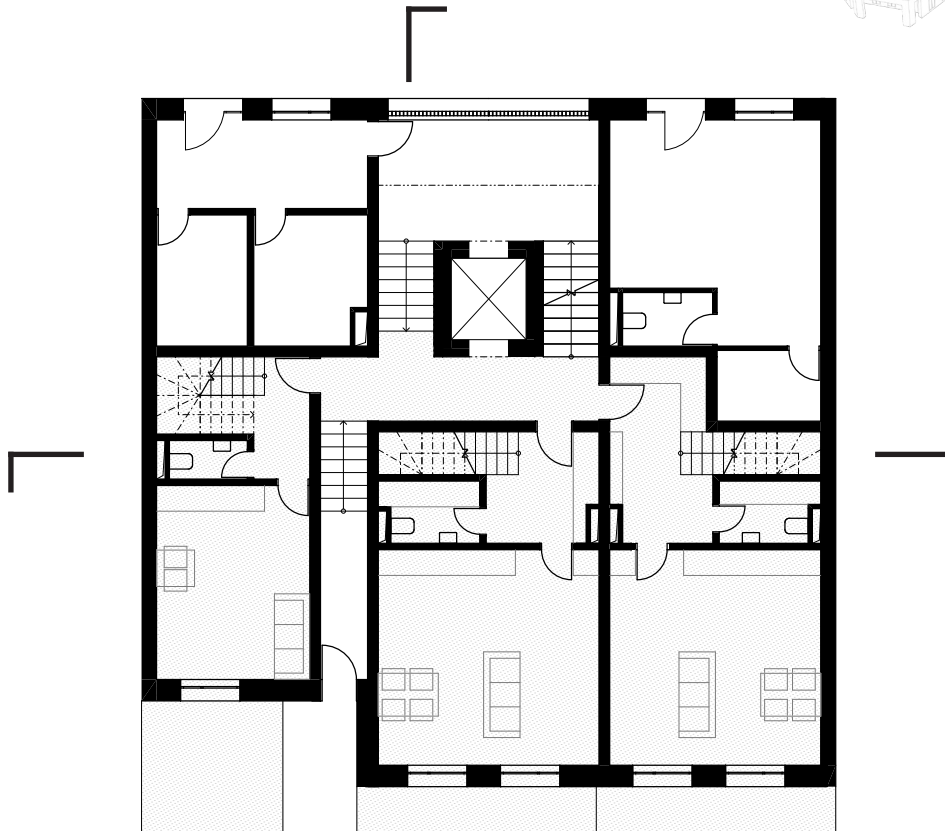
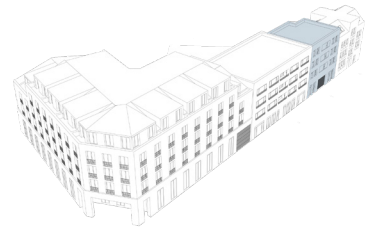


6x	byt 1+kk	35 m <sup>2</sup>
6x	byt 1+kk	27 m <sup>2</sup>
2x	mezonet 3+kk	84 m <sup>2</sup>
2x	mezonet 3+kk	80 m <sup>2</sup>
2x	mezonet 4+kk	105 m <sup>2</sup>
2x	mezonet 4+kk	120 m <sup>2</sup>

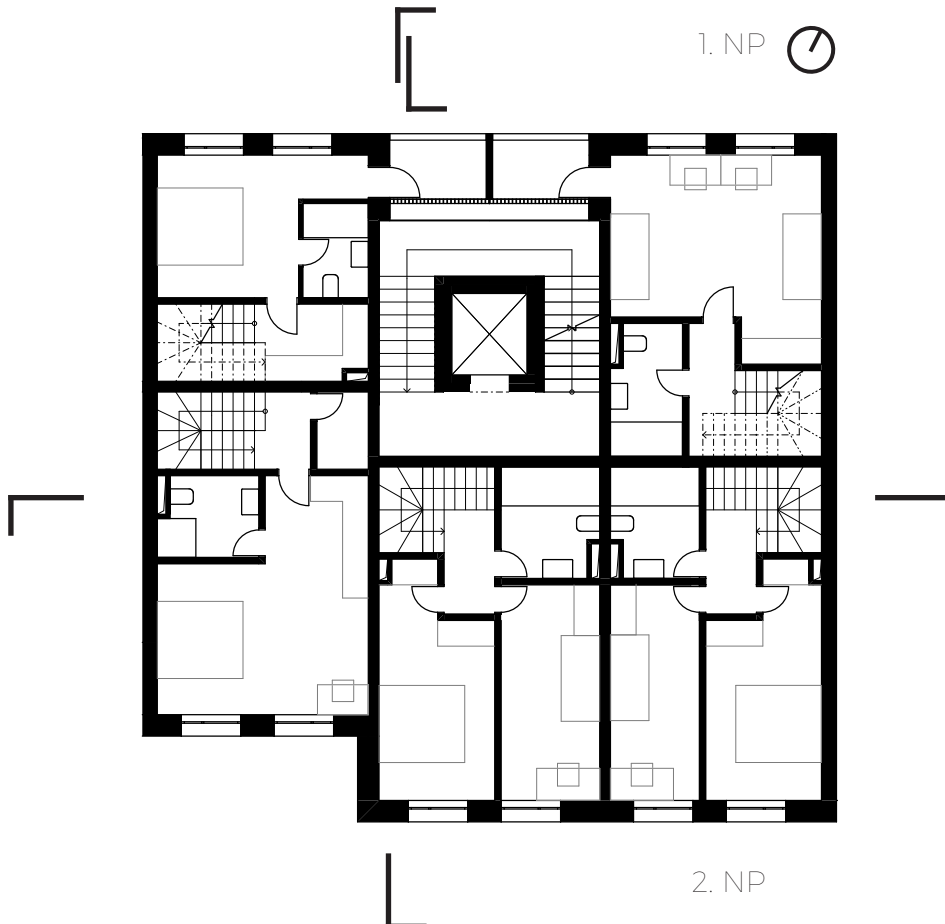
1x	komerční plocha	46 m <sup>2</sup>
1x	komerční plocha	50 m <sup>2</sup>



# V. BYTOVÝ DŮM 2



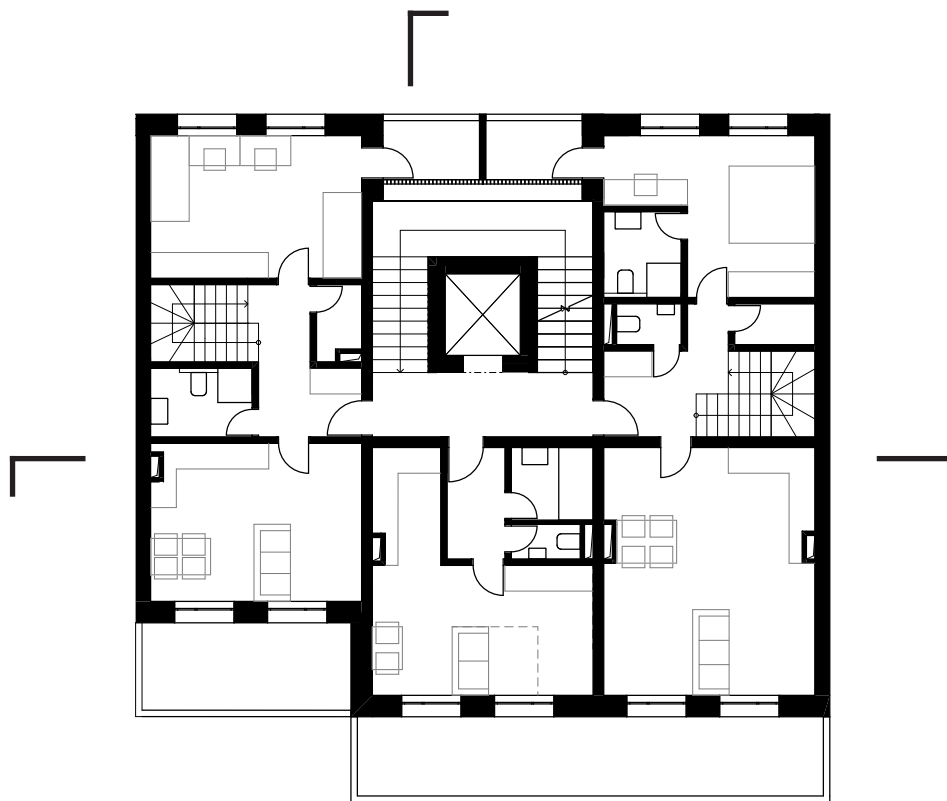
1. NP



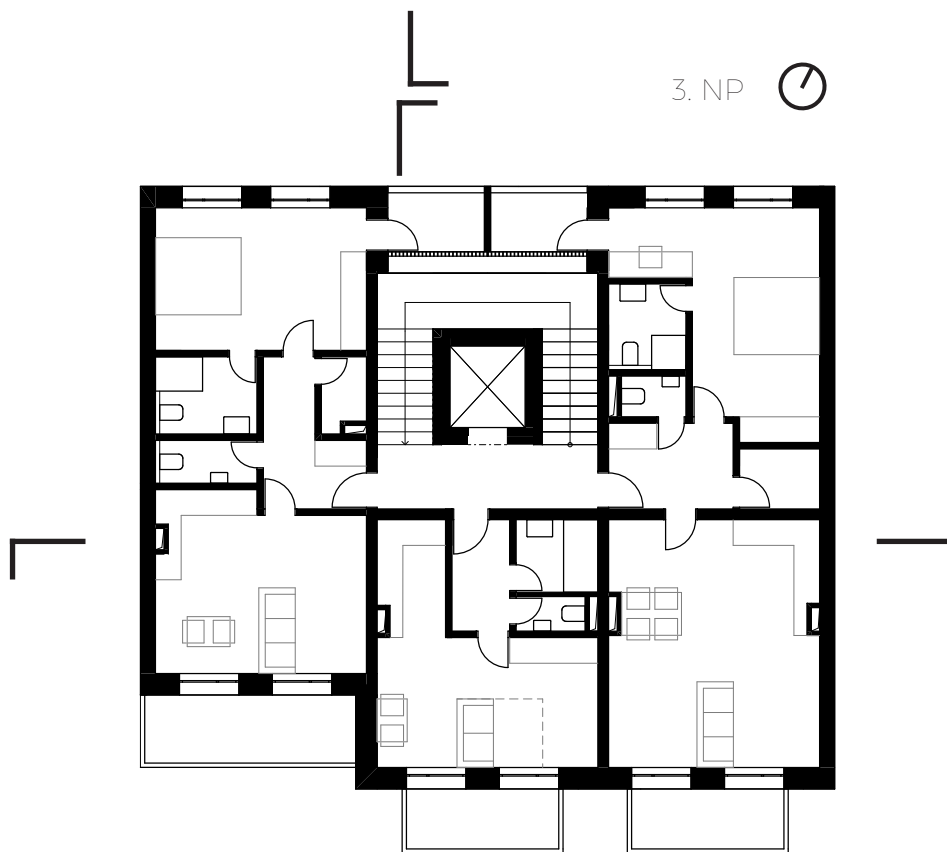
2. NP



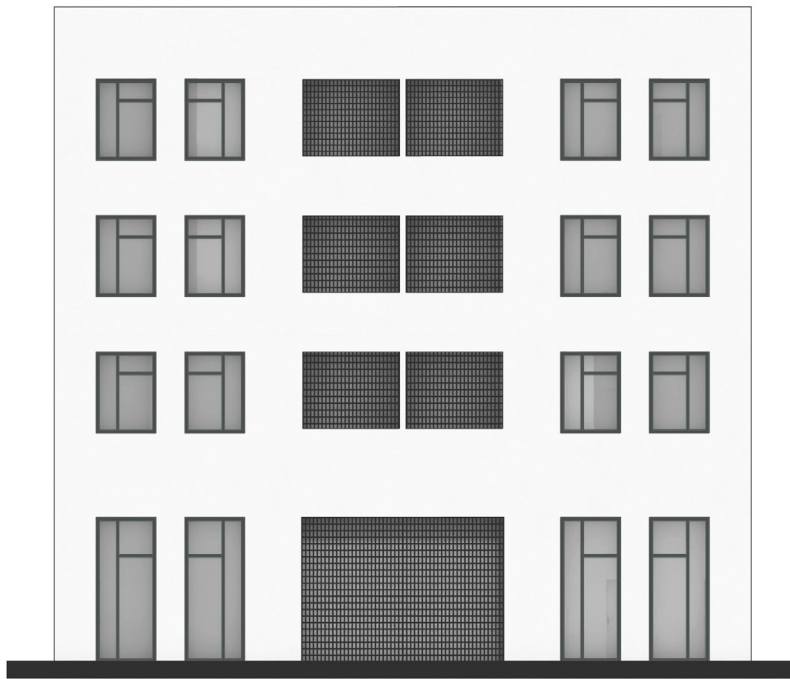
1x mezonet 2+kk	64 m <sup>2</sup>	2x byt 1+kk	30 m <sup>2</sup>
2x mezonet 3+kk	80 m <sup>2</sup>	1x byt 2+kk	53 m <sup>2</sup>
1x mezonet 3+kk	77 m <sup>2</sup>	1x byt 2+kk	65 m <sup>2</sup>
1x mezonet 3+kk	100 m <sup>2</sup>	1x komerční plocha	30 m <sup>2</sup>



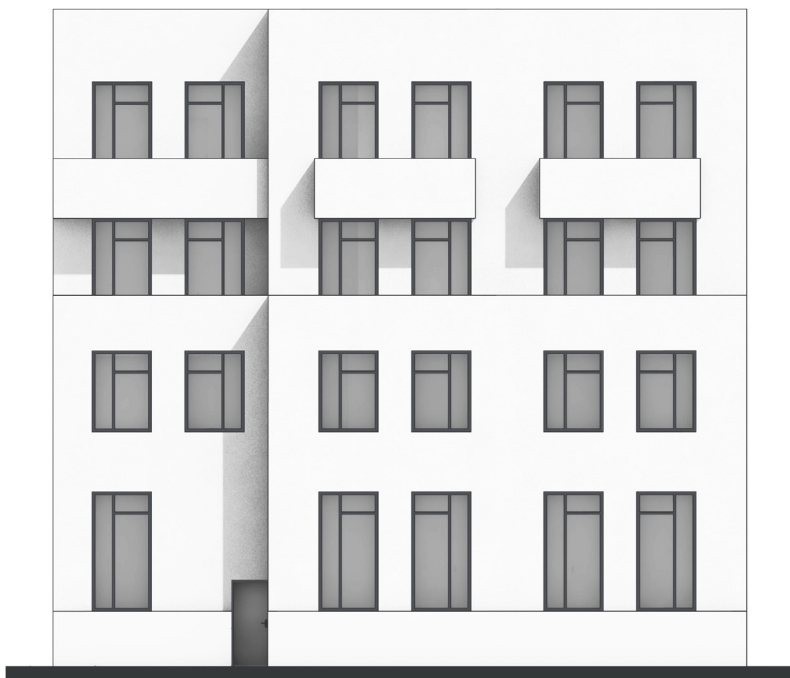
3. NP 



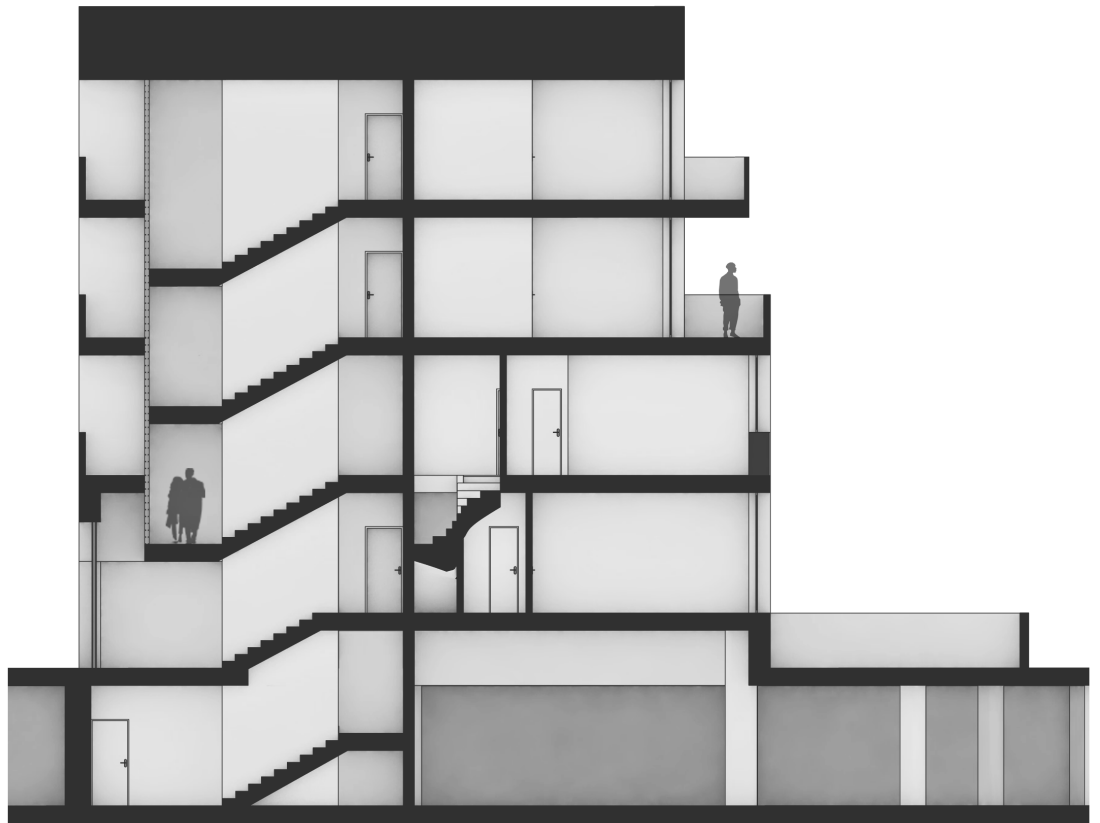
4. NP



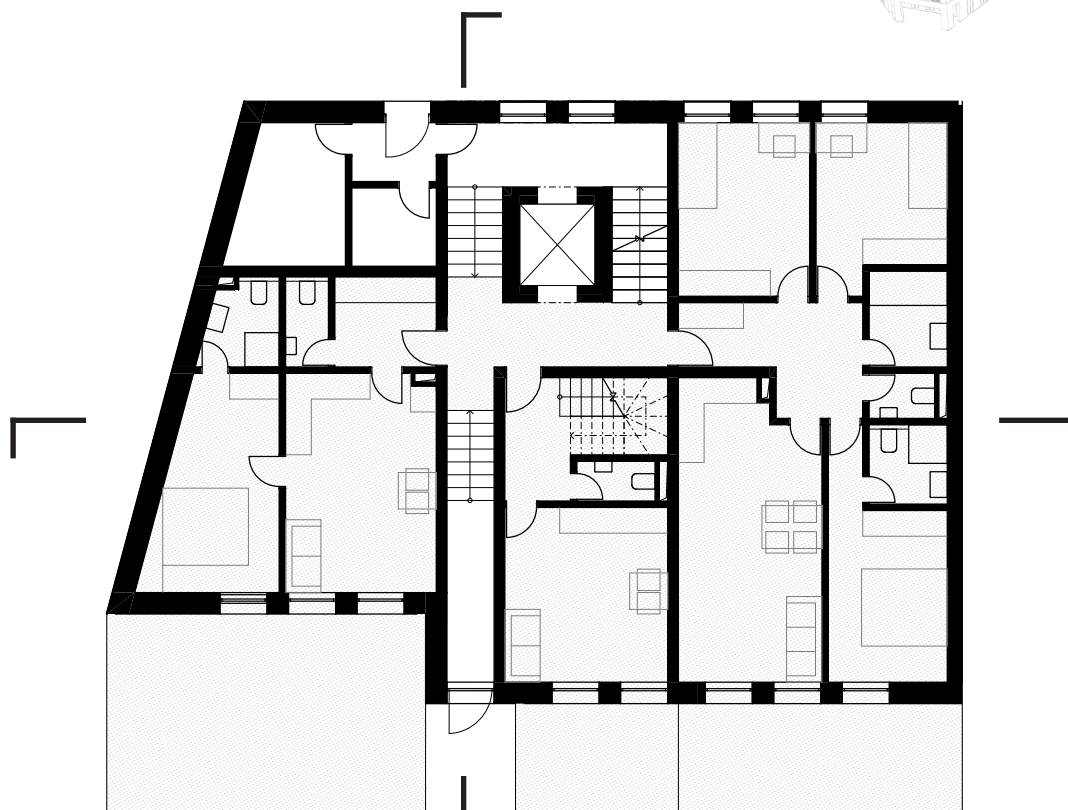
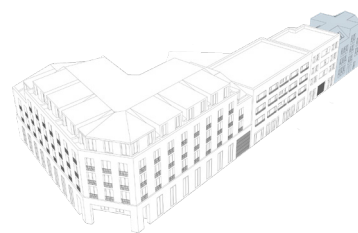
pohled západní



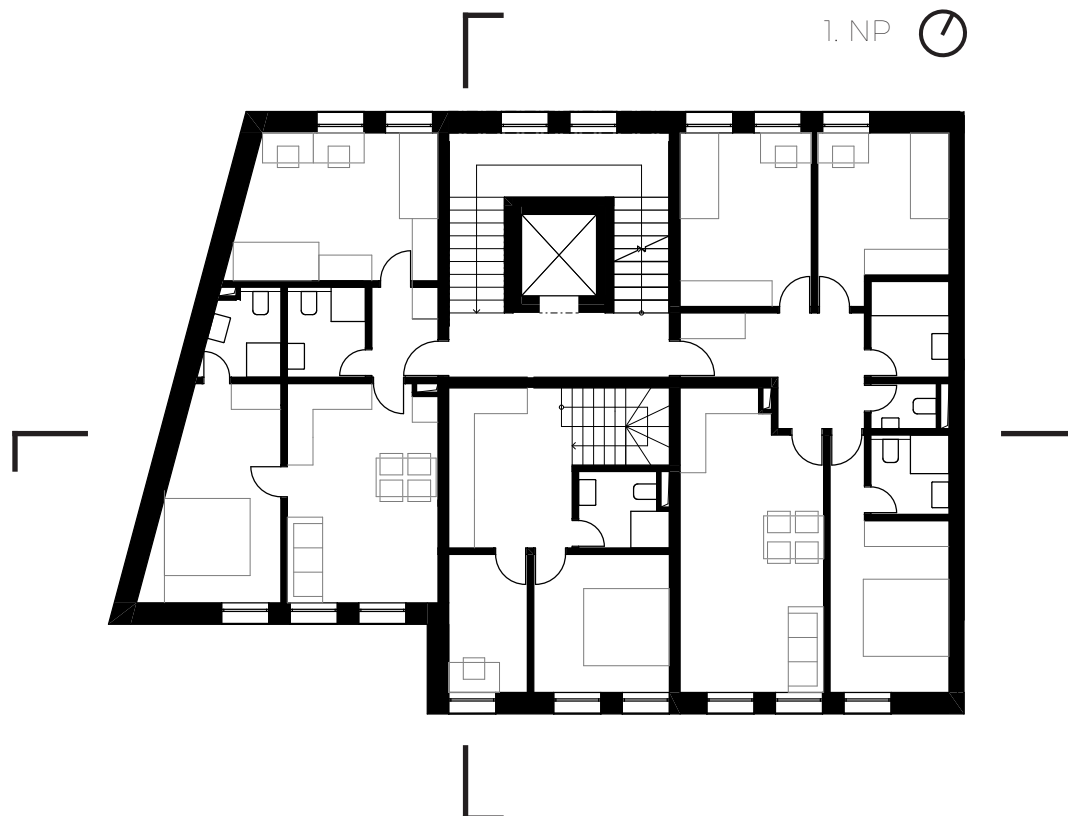
pohled východní



# VI. BYTOVÝ DŮM 3



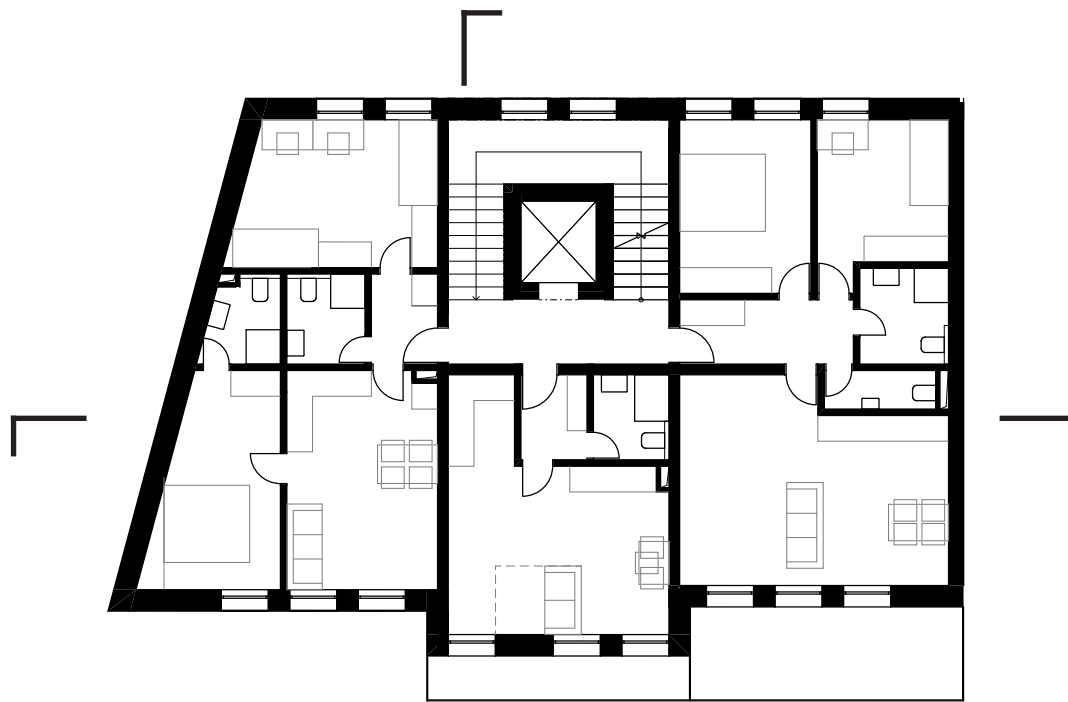
1. NP 



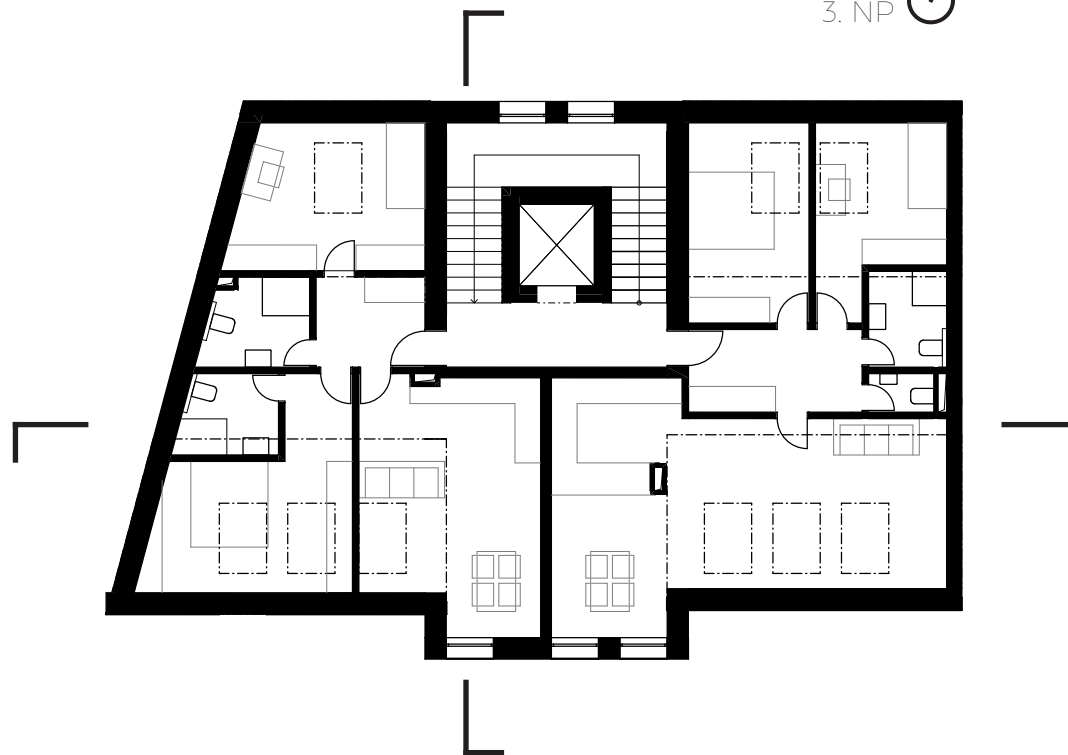
2. NP



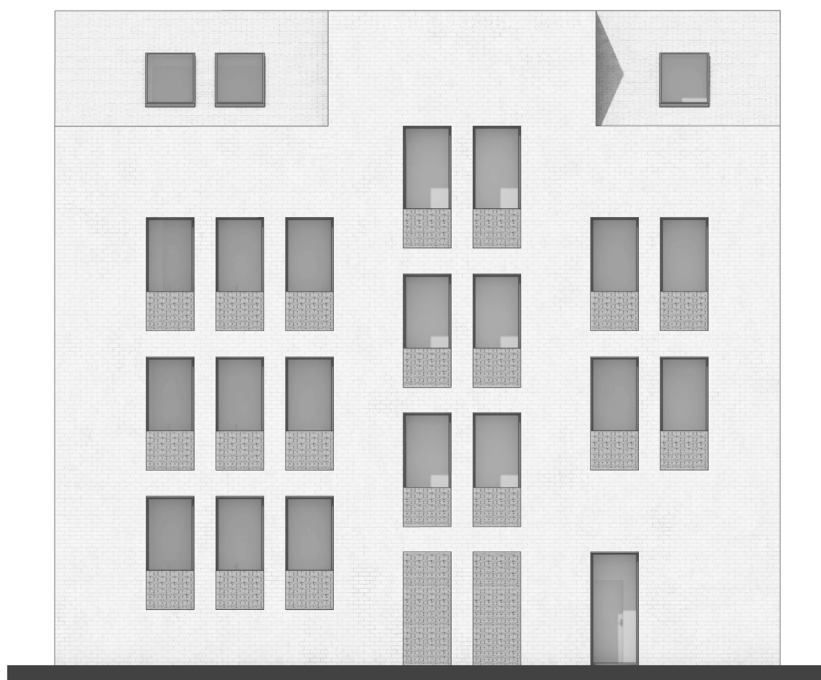
3x byt 3+kk	62 m <sup>2</sup>	1x byt 1+kk	32 m <sup>2</sup>
1x mezonet 3+kk	64 m <sup>2</sup>	1x byt 3+kk	73 m <sup>2</sup>
2x byt 4+kk	82 m <sup>2</sup>	1x byt 3+kk	84 m <sup>2</sup>
1x byt 3+kk	68 m <sup>2</sup>		



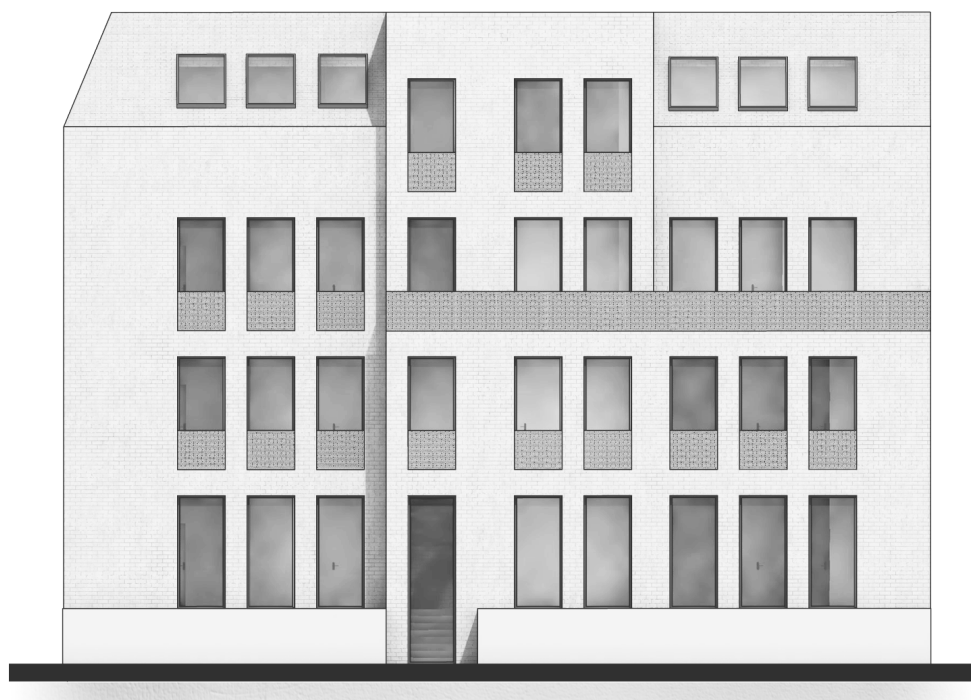
3. NP 



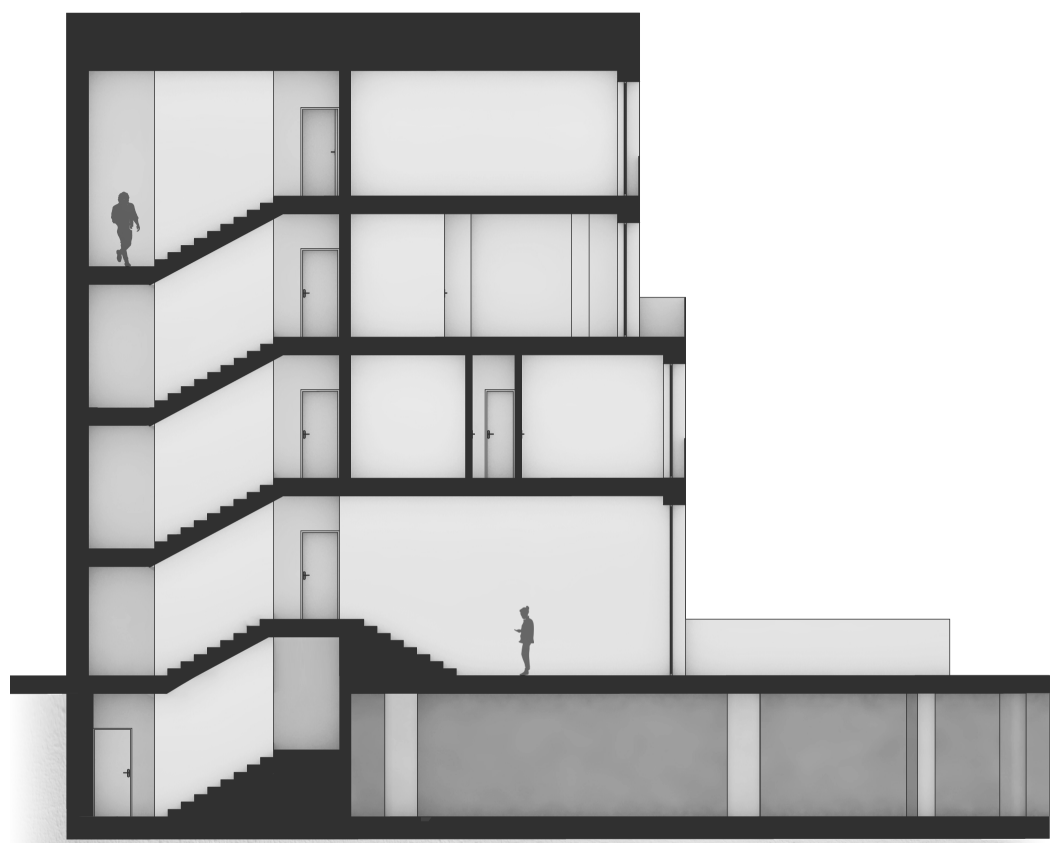
4. NP



pohled západní



pohled východní



# VII. VIZUALIZACE













































## ČÁST 4 \_ ZÁVĚR

# I. ZÁVĚR

Cílem diplomní práce bylo prověřit vhodné doplnění roztržitěného městského bloku v těsné blízkosti centra na exponovaném místě, obklopeném směsí různorodé architektury. Na jedné straně je žádoucí zachovat ráz předměstí nepříliš velkého města a zároveň vkusně doplnit výrazné stavby na straně druhé. Diplomní projekt reaguje na potřeby města na základě analytických rešerší, nedostatku bytových jednotek a hotelových kapacit. Podporuje novou výstavbu domů v užším centru města. Návrh budov se snaží následovat moderní trendy v architektuře, vizuální čistotu tvarosloví fasád v kontextu s neutrálními a nerušícími barvami. Prostorové řešení bytových jednotek se snaží uspokojovat současnou poptávku po bydlení.

Na základě studie analytických podkladů a práci na návrhu se setkává vize ze zadání diplomní práce se střízlivým výsledným řešením dané lokality v Opavě.

## Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat zejména svým rodičům za nekonečnou podporu a za to, že o mě nikdy nezapochybovali, nejbližším přátelům za úsměvy a porozumění a na závěr také vedoucím ateliéru, panu doc. Ing. arch. Zdeňku Rothbauerovi, Ing. arch. Vojtěchu Sosnovi a Ing. arch. Karlu Filsakovi za všechno, co mě nejen o architektuře naučili.





## II. ZDROJE

### LOKALITA:

- a. Průvodce architekturou Opavy (Národní památkový ústav, odb. pracoviště v Ostravě, 2016)
- b. [www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)
- c. [www.cs.wikipedia.org](http://www.cs.wikipedia.org)

### HISTORIE:

- a. Průvodce architekturou Opavy (Národní památkový ústav, odb. pracoviště v Ostravě, 2016)
- b. [www.archivnimapy.cuzk.cz](http://www.archivnimapy.cuzk.cz)
- c. [www.staraopava.cz](http://www.staraopava.cz)
- d. [www.digi.archives.cz](http://www.digi.archives.cz)

### ANALÝZY

- a. [www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)
- b. Plán udržitelné městské mobility Opava - Analytická část (Ing. P. Roháč, Ing. P. Macejka a kol.)
- c. [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- d. [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
- e. [www.strava.org](http://www.strava.org)
- f. Koncepce rozvoje sociálního bydlení v Opavě na období 2011-2014