

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Polyfunkční dům v Brně

Petra Sobočíková

*Fakulta architektury
České vysoké učení technické v Praze*

POLYFUNKČNÍ DŮM V BRNĚ

Vedoucí diplomové práce
prof. Ing. arch. Ján Stempel

Odborní asistenti
Ing. arch. Ondřej Beneš, Ph.D.
Ing. arch. Jan Jakub Tesař, Ph.D.

Odborná konzultace - statika
doc. Dr. Ing. Martin Pospíšil, Ph.D.

Odborná konzultace - krajinářská architektura
Ing. Radmila Fingerová

Odborná konzultace - řešení fasády
Ing. Karel Dušek

*Ateliér Stempel - Beneš
Fakulta architektury
České vysoké učení technické v Praze*

letní semestr 2019 / 2020

OBSAH

A. ÚVOD	7
B. ANALYTICKÁ ČÁST	13
B1. TÉMA BYDLENÍ	15
B2. MĚSTO	23
B3. MÍSTO	35
C. NÁVRHOVÁ ČÁST	53
C1. DŮM	57
SITUACE	60
PŮDORYSY	64
ŘEZY	82
POHLEDY	92
DETAIL	102
DVŮR	104
CELKOVÁ BILANCE	108
C2. BYT	111
D. ZÁVĚR	119

A. ÚVOD

TÉMA

Potřeba přístřešku, bydlení a svého „doma“ patří mezi základní lidské potřeby. Dvacáté století bylo ve znamení stěhování lidí do měst za prací a postupem let se městské bydlení stalo standardem. Dostupnost občanské vybavenosti, škol, kultury, možnost nákupu v obchodě za rohem a samozřejmě široká škála pracovních příležitostí.

V posledních letech se ale mnoho světových metropolí a měst začala potýkat s krizí bydlení. Poptávka převyšuje nabídku a ceny stoupají. Lidé směřují do velkých měst za vidinou vyšší životní úrovně a lepší práce, trh s byty se ovšem jen velmi pomalu rozvíjí a reaguje na zvýšený zájem.

Do hry vstupují i další faktory jako například turistický ruch a s ním spojené tzv. sdílené bydlení – Airbnb. Původní myšlenka přivýdělku pronajímáním neobsazeného pokoje v bytě se otočila v investiční a podnikatelský záměr. Hlavně pak v centrech měst vyhledávanými turisty můžeme najít spoustu jednotek bez trvalých nájemců se zámožným majitelem, které znamenají nejen úpadek klasického života v centrech měst, ale i například rostoucí počet žádostí od mladých párů o městské nájemní byty, kterými obce disponují většinou v zanedbatelném množství.

Právě rozřešení otázky nájemního bydlení čeká dle všeho v následujících letech českou společnost. Od devadesátých let, kdy se zprivatizovalo mnoho obecních bytů a naplno se rozjel kapitalismus, začalo mnoho lidí snít o „něčem vlastním“. O něčem, co dlouho mít nemohli. Hypotéky, úvěry a rozprodávání bytových fondů měst. Nic ovšem netrvá věčně, a tak se posledních pár let situace změnila a dostupnost bydlení se výrazně zhoršila. Důvodem je nejen extrémně dlouhý povolovací proces staveb, samotná cena nemovitostí vyhnaná poptávkou, ale například i podmínky bank pro získání hypoték.

A tak dost možná stojíme na prahu nové etapy, ve které bude standard bydlení velké části Čechů podobnější tomu, co již dnes můžeme vidět u našich zahraničních sousedů. Například totiž v sousedním Německu žije více než 50 % obyvatel v nájmu a platí pravidlo přímé úměry, že čím větší město, tím více nájemního bydlení.

Je teď mimo jiné i na městech samotných, aby podpořily svůj bytový fond a jejich nástroje bytové politiky aktivně reagovaly na aktuální situaci, udržely ve svých centrech stále obyvatelé a zabránily rozšiřováním měst směrem do krajiny neefektivní individuální zástavbou.

Jako téma své diplomové práce jsem se rozhodla zvolit téma BYDLENÍ.

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Petra Sobočíková

datum narození: 11.5.1994

akademický rok / semestr: 2019/2020 / letní semestr
obor: Architektura a urbanismus
ústav: 15127 Ústav navrhování I
vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Ján Stempel

téma diplomové práce: **Polyfunkční dům v Brně**
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Úkolem diplomové práce je na zadané parcele, tj. nároží ulic Pekařská a Anenská v Brně, navrhnout městský polyfunkční dům.

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

Na zadané parcele bude navržen objekt městského domu s následujícím stavebním programem:

- bydlení s bytovými jednotkami různých velikostí a nezbytným domovním vybavením
- komerční parter v nižších patrech

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

- autorská zpráva
- analytická část
- situace M1:500
- charakteristické půdorysy objektu M1:200
- charakteristické řezy a pohledy objektu M1:200
- perspektivní zobrazení

Výstupy a měřítka mohou být v průběhu práce po domluvě s vedoucím práce upraveny.

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- plachta dle předepsaného formátu
- portfolio 2x
- CD 2x
- fyzický model – měřítko bude upřesněno v průběhu semestru

Datum a podpis studenta

24.2.2020

Datum a podpis vedoucího DP

24.2.2020

Datum a podpis děkana FA ČVUT

10.3.2020

registrováno studijním oddělením dne

24.2.2020

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: PETRA SOBOČÍKOVÁ

AR 2019/2020, LS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:

(ČJ) POLYFUNKČNÍ DŮM V BRNĚ

(AJ) MULTIFUNCTIONAL HOUSE IN BRNO

JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

Vedoucí práce:	prof. Ing. arch. Ján Stempel	15127 Ústav navrhování I
Oponent práce:		
Klíčová slova (česká):	polyfunkční dům, městský dům, nároží, bydlení, byt, dvůr, Brno	
Anotace (česká):	Předmětem diplomové práce je polyfunkční dům na nároží ulic Pekařská a Anenská v Brně. Navržený dům nabízí bydlení ve škále od 1+kk po 4+kk a i řadu nadstandardních bytů. V parteru směrem do ulice Pekařské jsou umístěny čtyři komerční jednotky. Dvě oddělené nadzemní hmoty spojuje veřejně přístupný dvůr a trojice podzemních pater s garážemi a dalším domovním vybavením. Důležitá nárožní pozice je zdůrazněna gradací hmoty, celý objekt se jinak ale snaží materiálově i tvaroslovím vycházet ze svého okolí a zapadnout do kontextu lokality.	
Anotace (anglická):	The subject of the thesis is the multifunctional house on the corner of the streets Pekarska and Anenska in Brno. The main function is housing with range of flats from the studios to the three-bedroom flats, as well as some high-end apartments. On the ground level there are four commercial units towards Pekarska street. Two visually divided parts of the building are connected by inner public yard and three underground floors with parking and additional house facilities. The importance of the corner position is emphasized by gradation of the mass, but by using materials and morphology resembling surrounding buildings, proposed house fits well into the context of the locality.	

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 31.5.2020

podpis autora-diplomanta

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

B. ANALYTICKÁ ČÁST

B1. TÉMA BYDLENÍ

Česká republika, Brno, Vídeň

TÉMA BYDLENÍ

ČESKÁ REPUBLIKA

HISTORIE

Malý exkurz do historie politiky bydlení, které se měnily v čase spolu s měnící se politickou a ekonomickou situací.

BYDLENÍ DO 2. SVĚTOVÉ VÁLKY

Na konci 19. století bylo vlastnické bydlení dominantní na trhu a na počátku 20. století vznikaly první formy veřejné podpory bydlení. Za první zásah státu můžeme považovat zásah v roce 1852, kdy byla zákonem stanovena regulace zakládání svépomocných bytových družstev. Důsledkem rozvoje průmyslu do měst přichází velké množství dělníků a je potřeba čím dál tím více ubytovacích jednotek. Po 1. světové válce, kdy byla zavedena regulace nájemního bydlení, se začíná obnovovat až do dob před hospodářskou krizí 1929.

OBDOBÍ 2. SVĚTOVÉ VÁLKY

Druhá světová válka uzavřela volný nájemní trh s bydlením, jelikož v tomto období byly nařízeny zákony a vyhlášky, které opět zaváděly regulaci nájmu a konfiskování majetku zejména židovských občanů. Po konci druhé světové války a odsunu německých vojáků nabytý bytový fond mnoho bytů, které využívali právě zmínění vojáci. Toto mělo za následek, že po odečtení zničených bytů zdevastovaných v průběhu války, došlo k navýšení disponibilního počtu jednotek v bytovém fondu oproti zemím, které ve válce vykazaly mnohem vyšší počet ztrát.

50. LÉTA

V 50. letech 20. století došlo k reformě v oblasti politické situace, která měla za následek významné omezení na trhu bydlení. Výstavba v tomto období byla prováděna pouze z veřejných zdrojů

70. A 80. LÉTA

Dochází k velkému rozmachu panelové bytové výstavby. S ohledem na svou životnost byla velmi podceňována, nicméně pokud byla umístěna v dobrých lokalitách s dobrou dostupností, její hodnota roste.

V letech 1971–1974 se postavilo 614 tisíc nových bytů, z tohoto počtu tvořily 90 % byty I. kategorie. Výrazně poklesl nedostatek bytů a jejich rostoucí počet doprovázela i zvyšující se kvalita postavených novostaveb z hlediska velikosti a vybavenosti. S omezenou výkonností ekonomiky nebylo možné pokrýt veškerou výstavbu a tak byla zavedena podpora státu ve formě družstevní výstavby a příspěvků na stavbu rodinných domů svépomocí. Podpora na výstavby svépomocí zažila nejvyšší nárůst na konci 80. let 20. století, kdy představovala až 50 % nákladů stavby.

OD SAMETOVÉ REVOLUCE PO SOUČASNOST

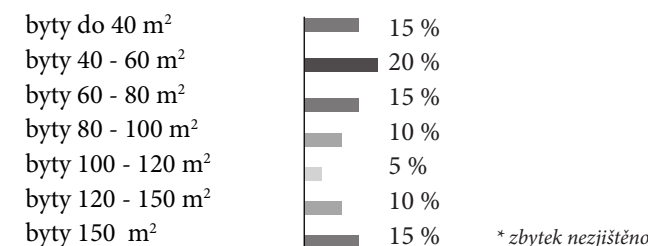
Bytová politika po roce 1989 prošla několika výraznými změnami, které se vázaly na politický převrat v naší zemi.

Do předních řad se začal dostávat, dnes již nejvíce oblíbený, vlastnický sektor bydlení a postupný útlum začala pociťovat družstevní forma a forma nájemního bydlení. Možnost získat bydlení se zlepšovala, nicméně v posledních deseti letech se dosažitelnost bydlení prudce zhoršila, a to zejména v hlavních městech. Problémem je pomalý schvalovací proces výstavby, složité podmínky pro získání hypotečního úvěru a možnosti čerpání z veřejného rozpočtu, který omezuje možnost státu přímo stavět, anebo alespoň podporovat sekci bydlení.

Nicméně celková úroveň kvality bydlení se v posledním čtvrtstoletí zlepšila, hlavně s ohledem na narůstající tendenci v kvalitě bydlení v rámci zvěšování průměrné velikosti bytů. Historická dostupnost v oblasti bydlení byla zapříčiněna zejména privatizací bytového fondu a ukončením regulace výše nájemného z období před rokem 1989. Aktuální snahou státu a zároveň hlavním cílem v této oblasti je dostupnost bydlení, které by bylo odpovídající a zároveň vytvoření stabilního prostředí pro oblast bydlení a s tím spojeného zvyšování standardu bydlení.

BYTOVÝ FOND V ČR

Za bytový fond můžeme pokládat bytové jednotky, které jsou umístěny v rodinném domě či bytovém domě, kde je umístěno 4 a více jednotek. Skrze bytový fond lze uspokojit základní lidskou potřebu bydlení díky obydlí. Bytový fond může hrát roli i v oblasti bytové výstavby, ale v tuto chvíli se jedná o velmi nízké procento nabídky, a to v mezích 1 – 3 % celkové nabídky. Bydlení a jeho poptávku charakterizují faktory jako jsou cenová úroveň bydlení, dostupnost bydlení, hypoteční úvěr, ekonomická situace a příjmová politika domácnosti.



▲ zastoupení bytů na trhu dle podlažní plochy

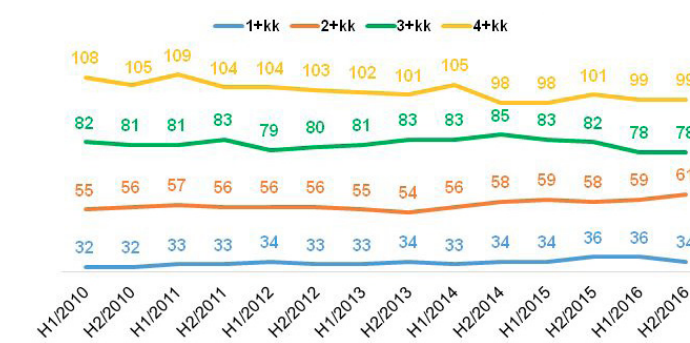
NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY ČR

Jednotlivé nástroje jsou v zemích odlišné, stejně jako jsou odlišné požadavky na úroveň potřeby bydlení. Pro realizaci bytové politiky je potřeba mít stanovené cíle, metody a konkrétní nástroje. Stát může zasáhnout různými typy opatření, kam můžeme zahrnout úpravu rozpočtových výdajů, zdanění, výše úrokových sazeb, úpravu příslušných legislativ a cenovou regulaci tak, jak to bylo v minulých letech. Přes tyto skutečnosti můžeme nástroje, které využívá stát na trhu bydlení, rozdělit na 4 skupiny:

VÝZKUM A POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ. Podílení se státu na vytváření analýz, nových technologií, materiálů a následně implementace do praxe. Získané informace jsou použity na urychlení procesu a tím se zkrátí lhůta v rozhodovacích procesech.

CENOVÁ A PRÁVNÍ REGULACE. Regulace je nejvíce spojovaná s úpravou ceny nájemného a následných podmínek získání bydlení. Stát nejčastěji obecným právním předpisem stanoví cenovou hladinu nájemného a tímto počinem zasahuje do právního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem, tedy

Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt v ČR byla (při SDBL 2011) 65,3 m², z toho v bytových domech 52,6 m² a v rodinných domech 80,9 m². Průměrná celková plocha 1 obydleného bytu činila v roce sčítání 86,7 m², pro obydlené byty v bytových domech to bylo 68,5 m² a pro obydlené byty v rodinných domech to bylo 109,1 m². V evropském porovnání patří ČR k zemím se spíše menšími celkovými plochami bytů.



▲ vývoj průměrné výměry vnitřní podlahové plochy prodaných bytů podle dispozic (zdroj: Central Group)

ochranu slabší strany - nájemce - v nájemní smlouvě.

PODPORA Z VEŘEJNÝCH ZDROJŮ. Tento nástroj ze strany státu je nejvíce známý. Jedná se o formu vkládání finančních prostředků – vratné a nevratné dotace, zvýhodněné úvěry – které poskytuje stát z veřejných zdrojů s dosažením cíle snížení nákladů na bydlení a tím zpřístupnění cenové hladiny za účelem možnosti získání bydlení pro budoucí nájemce. Za zápor považujeme možnost zneužití dotace s dopadem na hospodářskou politiku, vysokou administrativní zátěž a finanční náklady vynaložené na získání dotací.

KONKURENCE. Do tohoto zahrnujeme, kromě obecné podpory tržního prostředí, i zapojení obcí na trhu bydlení. Obce do této koncepce zasahují poskytnutím obecních pozemků, které jsou určeny na výstavbu bytových či rodinných domů. Následně vystavěné nemovitosti jsou nabízeny za nižší cenovou hladinu, než je tržní, a tím je tvořen tlak na osoby či subjekty, které se pohybují na volném trhu. Tato forma podpory je často kritizována z důvodu ničení konkurenceschopnosti v soukromém sektoru.

TÉMA BYDLENÍ

BRNO

BYTOVÝ FOND MĚSTA BRNA

Vedení města se aktivně zapojuje do řešení problematiky sociálního bydlení, zejména otázky sociálně nejslabších skupin obyvatel bez střechy nad hlavou. Tato témata konzultuje se zahraničními odborníky, spolupracuje také s neziskovými organizacemi, s Platformou pro sociální bydlení a Agenturou pro sociální začleňování.

Stav bytového fondu města Brna byl ke konci roku 2014 následující. Celkový počet domů je 40 676, bytů 177 465.

Jejich obsazenost je vysoká, výjimkami jsou městské části Brno-střed a Brno-sever.

Převážná většina obecního bytového fondu je svěřena městským částem (pouze malá část, tzv. byty v celoměstském zájmu, je přímo ve správě města). Ty také přijímají žádosti a vedou evidenci žadatelů o byty. Pronájem se řídí Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, městské části si je doplňují vlastními podmínkami.

celkový domovní a bytový fond v Brně			
celkový počet domů	40 676	trvale obydlené	37 700
		neobydlené	2 692
celkový počet bytů	177 465	trvale obydlené	163 596
		neobydlené	13 869
domy a byty dle typu			
	RD	BD	ostatní
domy	26 833	9 638	1 229
byty	33 207	128 761	1 628
byty dle vlastnictví			
rok	obecní	družstevní	soukromé
2013	31 736	19 280	114 350
2019*			

byty dle počtu místností				
1+1 / 1+kk	2+1 / 2+kk	3+1 / 3+kk	4+1 / 4+kk	5+1 a více
10 254	26 283	44 525	44 077	23 488
byty dle počtu obyvatel na 1 jednotku				
1 obyvatel	2 obyvatelé	3 obyvatelé	4 obyvatelé	5 obyvatelé
56 084	50 726	28 257	19 777	8 752

PRIVATIZACE OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU

Privatizace byla obdobně jako v jiných městech obzvláště zpočátku velmi živelná a neregulovaná jednotnými celostátními pravidly. Je ovšem třeba vyzdvihnout, že město Brno si na rozdíl od jiných českých měst ponechalo poměrně velkou část obecního

bytového fondu, přes 50%. V roce 2014 byl prodej městských bytů pro jeho neekonomičnost (byly prodávány i za pouhou třetinu tržní ceny) a netransparentnost pozastaven a před jeho opětovným spuštěním byla upravena jeho pravidla.

FOND ROZVOJE BYDLENÍ MĚSTA BRNA

Fond rozvoje bydlení města Brna byl vytvořen městem z prostředků návratné finanční výpomoci ze státního rozpočtu České republiky za účelem poskytování zápůjček na opravy bytového fondu.

O zápůjčku z Fondu může žádat vlastník opravované nemovitosti starší 10 let bytového či rodinného domu i bytové jednotky. Tyto nemovitosti mohou být ve vlastnictví města i jiné fyzické či právnické osoby, jištění je realizováno zřízením zástavního práva ve prospěch města po dobu splácení.

Doba splatnosti je 5 až 8 let, roční úrok 3 procenta. Výše půjčky

na různé účely je omezena dle předepsaných pravidel. Finance žadatel čerpá zpětně, na základě doložených faktur a paragonů po dobu 6 měsíců až 1 roku. Po uplynutí 6 měsíců zahajuje splácení ve formě měsíčních splátek.

Žádosti se mohou podávat dvakrát ročně, buď na úřadě městské části, na jejímž území se rekonstruovaná nemovitost nachází, nebo přímo na Bytovém odboru MMB. Následně procházejí výběrovým řízením u Komise bydlení Rady města Brna. V případě přidělení půjčky podepisuje žadatel smlouvu s Bytovým odborem.

CESTA K ZÍSKÁNÍ OBECNÍHO BYTU

Pronájem obecních bytů se řídí dokumentem Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady v aktuálním znění schváleným Zastupitelstvem města v květnu roku 2014. Jednotlivé městské části si dále upravují podmínky pronájmu bytů jim svěřených vlastními doplňkovými pravidly. Prvním krokem v případě zájmu o pronájem obecního bytu je zapsání do seznamu žadatelů, které vedou jednotlivé městské části.

Žadatel musí být zletilý občan České republiky nebo jiný státní příslušník pobývajícím legálně na území ČR a dále musí splňovat následující předpoklady pro zapsání, které jsou zároveň podmínkami pro přidělení bytu:

- nevlastní bytový či rodinný dům nebo byt v České republice, pokud neprokáže, že jej ze závažných důvodů nemohou užívat
- nejsou nájemci bytu na dobu neurčitou, nebo
- jsou nájemci nevyhovujícího bytu; jde-li o byt obecní, nabídne jeho uvolnění
- žadatel nesmí v průběhu 5 let před podáním žádosti závažně porušovat podmínky nájemní smlouvy v dosud užívaném bytě, zejména (protiprávně užívat byt či nebytový prostor k bydlení, dlužit na nájemném, hrubě porušovat dobré mravy)

Žádosti se podávají na formuláři k jedné nebo více městským částem, které si žadatel zvolí. Ta do 30 dnů sdělí žadateli, zda byl do seznamu zapsán, případně důvody k odmítnutí. Způsob výběru žadatelů pro přidělení bytu a rozhodnutí o přidělení je v kompetenci městských částí. Trvalé bydliště v jiné městské části nesmí být kritériem při výběru.

Například v městské části Brno-střed jsou uchazeči prvně bodováni v různých aspektech (žádost v páru, s dítětem, druhem zaměstnání, příjmy a příspěvky,...) O výběru nejvhodnějšího žadatele rozhoduje Rada městské části Brno-střed, získané body však slouží pouze jako orientační hledisko.

Záležitosti nájemních smluv si upravují jednotlivé městské části, obecně je ovšem možné shrnout, že v současné době se na rozdíl od dřívějšího v naprosté většině případů jedná o smlouvy uzavírané na dobu určitou 1–3 let, v některých případech s možností následného prodloužení na dobu neurčitou.

TÉMA BYDLENÍ

VÍDEŇ - MODELOVÝ PŘÍKLAD A MOŽNÁ INSPIRACE?

„SOCIÁLNÍ“ BYTOVÁ POLITIKA VÍDNĚ - PODPOROVANÉ BYDLENÍ

Podporované byty byly a dodnes jsou ve Vídni velmi žádané. V počátcích jejich výstavby to bylo nejen z důvodu nižších nákladů na bydlení, ale především z důvodu akutního nedostatku jakýchkoli bytů a také vzhledem k jejich na tehdejší poměry vysokému prostorovému i hygienickému standardu. I v dnešní době jsou nájmy ve srovnání s privátně pronajímanými byty podstatně nižší.

Důležitým aspektem podporovaného bydlení ve Vídni je fakt, že tento typ bydlení není vnímán jako “sociální” v negativním slova smyslu, tedy jako podřadný, nedůstojný nebo provizorní. Byty nejsou ani “sociálními” nazývány, jsou označovány jako “podporované”.

Podporovaná výstavba je svým standardem zcela srovnatelná s výstavbou komerční. Podléhá samozřejmě mnoha regulativům; přesto, nebo snad právě proto, vznikají velmi kvalitní realizace. Tento typ bydlení je ve Vídni již sto let stále aktuálním celospolečenským a politickým tématem, je kontinuálně propagován a diskutován s veřejností. V obecních a podporovaných bytech bydlí dnes 57 procent obyvatel Vídně. Současné trendy vídeňského demografického vývoje, stálý

CESTA K ZÍSKÁNÍ OBECNÍHO BYTU

Nájemní, obecní bydlení není záležitostí jen dob minulých. Vzhledem k situaci na trhu nemovitostí, představuje právě tento typ bydlení záruku jakéhosi standardu a související občanské vybavenosti. Ročně je ve Vídni postaveno 5 tisíc nových bytů a 10 tisíc je sanováno. Z pohledu vlastnického z celkových 930 tisíc bytů pak připadá 220 tisíc na město a 150 tisíc patří neziskovým stavitelům.

Zájemce o získání obecního nájemního bytu musí splnit a doložit řadu podmínek:

- *dosažení předepsané věkové hranice 17 let*
- *občanství Rakouska nebo EU, azyl či legální trvalý pobyt v Rakousku*
- *minimálně dvouletý předchozí pobyt ve Vídni,*
- *maximální měsíční příjem 3000 EUR*
- *vyjasněné rodinné (partnerské) poměry.*

Dále musí splnit alespoň jednu z tzv. doplňkových podmínek („přeplněný“ či zdraví nebezpečný stávající byt, zdravotní

nárůst počtu obyvatel a zároveň zmenšování domácností, mají za následek zvyšování poptávky na bytovém trhu, růst nájmu (nájmy v privátním sektoru vzrostly mezi lety 2005 a 2012 o 25 procent) i prodejních cen nemovitostí a celkový nedostatek dostupného bydlení.

Vedení města pocituje tlak na další Dotovanou výstavbu. Ta zažívala svůj vrchol v devadesátých letech minulého století, po roce 2000 a zejména pak s příchodem finanční krize zaznamenala dosti velký propad. Od roku 2011, kdy bylo postaveno na vídeňské poměry pouhých 2500 podporovaných bytů, se vývoj opět obrací. Odhady hovoří o potřebě 9 až 11 tisíc nových podporovaných bytů ročně, realizováno jich je asi 7 tisíc, tedy osm z deseti nových bytů ve městě, 13 tisíc je s podporou sanováno. Na podporu novostaveb bylo v roce 2014 vynaloženo 300 milionů euro, na sanace 255 milionů. V roce 2015 město plánuje investovat do podpory novostaveb 641 milionů euro, do sanací 230 milionů. Kromě podporovaných bytů vznikají samozřejmě i byty financované soukromě, v současné době 1000-1500 ročně.

důvody, pokročilý věk, omezená schopnost pohybu a podobně). Zájemce podá oficiální žádost doloženou předepsanými dokumenty a je zařazen na čekací listinu. Čekací doba se v současnosti pohybuje mezi jedním až dvěma roky. Po nalezení vhodného bytu je žadatel pozván k jeho prohlídce. V případě, že žadatel nabízený byt odmítne, je povinen své rozhodnutí zdůvodnit, v případě dvou za sebou následujících odmítnutí je vyřazen na 3 roky z databáze čekatelů. Další možností získání bytu je jeho přímý převod, při kterém nový nájemník (samozřejmě při doložení splnění všech výše uvedených podmínek) ve vlastní režii přebírá byt přímo od nájemníka stávajícího, odlehčuje se tak administrativě Wiener Wohnen.

Ve Vídni existuje také možnost čerpání pravidelných přímých příspěvků na bydlení pro domácnosti s nízkým příjmem. V tomto případě se přidělování řídí pravidlem, že příspěvek by měl pokrýt náklady na bydlení do takové míry, aby nepřesahovaly asi 20-25 procent příjmu domácnosti.

V mnoha evropských zemích byla v uplynulých desetiletích na rozdíl od Rakouska velká část bytového fondu privatizována

či byly redukovány dotace na bydlení. Nyní ale vzrůstají tendence systémy obecního a sociálního bydlení znovu vybudovat. Vlády a městské samosprávy si čím dál tím více uvědomují výhody sociálního bydlení, které představuje ekonomicky únosnou možnost zajištění kapacitně dostačujícího a kvalitního bytového

PODPORA BYDLENÍ

Podpora bydlení je v dnešní době poskytována k tomu oprávněným domácnostem (zejména na základě příjmových limitů) ve dvou základních formách. Naprostá většina poskytnuté podpory je formou nepřímou, pronájmy bytů s regulovaným nájemným či prodejem dotovaných bytů. Doplňující je pak podpora přímá, realizovaná příspěvky na bydlení, ovšem v poměrně malém rozsahu.

Mimo byty, ve kterých žije asi čtvrtina obyvatel, patřící městu Vídeň, je v metropoli také asi 200 000 dalších bytů ve vlastnictví jiných subjektů, postavených však s finanční podporou města. Jsou to zejména takzvané obecně prospěšné stavební společnosti, na něž je od roku 2004 převedena realizace i správa nových podporovaných bytových jednotek. Statut obecně prospěšné stavební společnosti uděluje vláda spolkové země. Předmětem jejich činnosti je bytová výstavba výlučně ve veřejném zájmu a jejich podnikání podléhá pravidelné kontrole Spolkem rakouských obecně prospěšných stavebních společností. Za poskytnutou dotaci se zavazují, že budou realizované byty pronajímat či prodávat pouze k tomu oprávněným osobám a že své zisky budou investovat zpět do oblasti bydlení.

Aktuální vývoj na vídeňském bytovém trhu, tedy zvyšování cen nájmu a také demografické změny, velký nárůst počtu obyvatel a zároveň zmenšování domácností, podnítil nejnovější kroky

INSPIRACE?

Každá země a každé město je svým způsobem specifické a model jeho fungování nelze beze změn přenést jinam. Vídeň je i díky poměrně krátké vzdálenosti od Brna jistou inspirací a vzorem, co se týče životního stylu a spokojenosti obyvatel. Možná by tedy mohla být inspirací i pro novou, zřejmě se blížící éru nájemního bydlení. Nastavení vztahů s vlastníky soukromých pozemků s velkým potenciálem a investování do fondu obecního nájemního bydlení by mohlo pomoci řešení bytové otázky v Brně.

fondu, je také potenciálně silným nástrojem v eliminaci sociální a etnické segregace ve městech. Svoji roli může ale jistě hrát i jeho možná výdělečnost a především atraktivita ve smyslu politického tématu.

v oblasti bytové politiky. Město se rozhodlo obnovit po více než deseti letech výstavbu obecních bytů. V rámci programu „Gemeindewohnungen Neu“ budou na objednávku města realizovány obecně prospěšnými developery na obecních pozemcích. Do podporované výstavby se mohou ve Vídni, na rozdíl od některých jiných spolkových zemí, zapojit i ziskové stavební společnosti. Neděje se tak však příliš často, neboť tito developeri sice také mohou žádat o podporu města, ovšem většinou je pro ně ekonomicky neúnosná jak dlouhá doba povolovacích procesů i návratnosti investice, tak maximální předepsané realizační náklady, náklady na stavební pozemky i nízké ceny nájmu.

Město financuje také rekonstrukce vlastních i soukromých stávajících bytových domů. Podporuje i fyzické osoby při výstavbě vlastních rodinných domů. V poslední době město vychází vstříc i komunitní bytové výstavbě, takzvaným Baugruppe.

Základním zdrojem financí pro podporu bydlení je pevně stanovená daň z příjmů fyzických i právnických osob, doplněná prostředky ze splátek předchozích půjček, kdy Vídeň touto cestou získává asi 450 milionů euro ročně.

B2. MĚSTO

Brno, brownfieldy a proluky MPR Brna

MĚSTO

BRNO

Brno je statutární město, počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice. Město leží na soutoku řek Svatky a Svitavy a v jeho metropolitní oblasti žije asi 600 tisíc obyvatel.

Historické jádro města, obklopené řekami Svatkou a Svitavou, rozkládající se pod kopci Petrov a Špilberk, se začalo formovat již začátkem 11. století. Jeho nejvýraznějšími dominantami jsou hrad Špilberk, založený ve 13. století jako královský hrad, a katedrála svatého Petra a Pavla. Budovy jsou vystavěny v nejrůznějších architektonických slozích a zpravidla tvoří uzavřené kontinuální bloky přibližně stejné stavební výšky, povrch ulic je obvykle tvořen kamennou dlažbou, většina jádra města je pěší zónou s minimální dopravou.

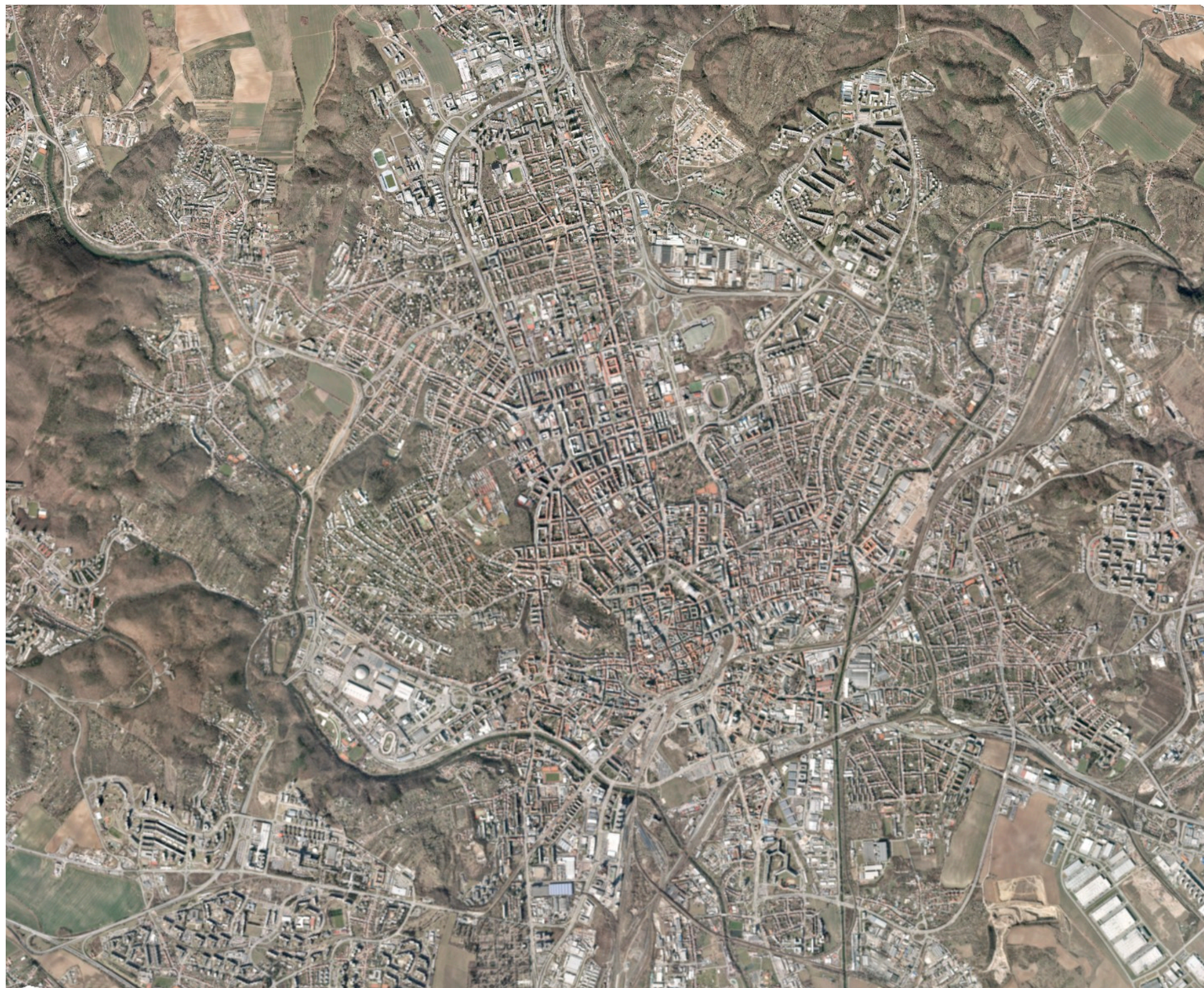
V zóně do dvou až tří kilometrů severně od historického jádra se rozkládá kompaktní ulicová zástavba z průběhu 19. a první poloviny 20. století s velkými bloky bohatě zdobených domů, včetně skupiny honosných obytných domů Tivoli na Konečného náměstí a velkého množství vil a rodinných domů včetně vily Tugendhat.

Na okrajích města se rozkládají sídliště z druhé poloviny 20. století, obchodní i výzkumná a školská centra. Jižně od centra města se rozvíjejí oblast kancelářských budov podél ul. Heršpické.

Především jižně až východně od středu města se můžeme setkat s množstvím opuštěných a chátrajících především průmyslových objektů a areálů, tzv. brownfieldů. Tento problém je postupně řešen, a objekty bývají buď likvidovány nebo rekonstruovány, například bývalá továrna Vaňkovka, Vlněna nebo areál brněnské Zbrojovky.

V Brně se nachází mnoho parků různých velikostí, mezi nejbohatší svým vybavením a zároveň největší patří park Lužánky nebo kopcový park Špilberk pod stejnojmenným hradem.

Nejvýznamnější historická náměstí jsou náměstí Svobody a Zelný trh, v historickém centru dále najdeme Dominikánské náměstí s komplexem barokních budov Nové radnice nebo Šilingrovo náměstí, jež se rozkládá na místě bývalé brány brněnského opevnění.



MĚSTO

ÚZEMNÍ PLÁN

Dosud platný Územní plán města Brna (ÚPmB) byl vydán v listopadu 1994, zpracovatelem bylo UAD studio. Brno tak má jeden z nejstarších územních plánů v České republice. Podle novely stavebního zákona platnost dnešního územního plánu vyprší na konci roku 2022.

Aby se město mohlo s více než dvacet let starým územním plánem dále rozvíjet, bylo nutné začít řešit změny územního plánu. Kancelář architekta města (KAM) dostala v roce 2017 za úkol zpracovat návrh změn řady souborů. Návrh změn jsme byl v únoru 2019 předán k připomínkám zadavateli.

Město Brno začalo v roce 2002 připravovat nový územní plán. Jeho zpracovatelem byla společnost Arch.Design. Dokument byl dopracován do fáze konceptu ve třech variantách a v roce 2011 ho město představilo brněnské veřejnosti. Práce na konceptu byla ale přerušena kvůli zrušení nadřazeného dokumentu – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Nové zásady byly vydány v listopadu 2016.

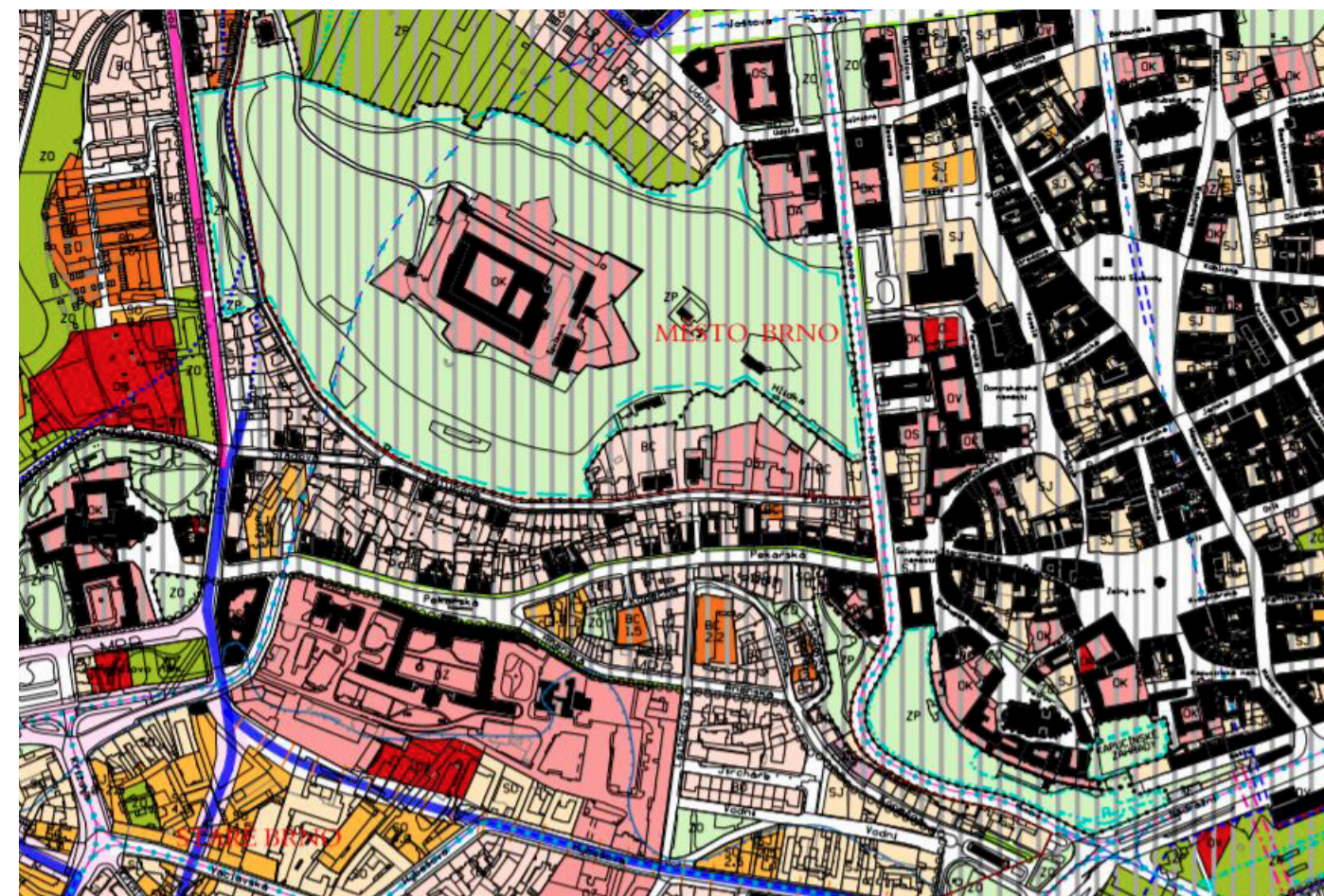
Od roku 2017 opět pokračují práce na konceptu. Zastupitelstvo města Brna v červnu 2018 schválilo Pokyny k dopracování konceptu Územního plánu města Brna. Rozhodlo tedy o tom, kterou cestou se bude územní plán ubírat.

Návrh nového územního plánu byl předán ke kontrole a úpravám pořizovateli v prosinci 2019. V dubnu letošního roku byl návrh zveřejněn a město pořádá jeho veřejné projednání.

Nový územní plán bude nabídkový. Bude tedy nabízet větší rozsah rozvojových ploch pro bydlení i pracovní příležitosti a pomůže s přestavbou brownfieldů ve vnitřním i širším centru města. Určí také devět hlavních rozvojových oblastí, na které se chce město zaměřit, od čtvrti Trnitá a tzv. chytré čtvrti Špitálka přes bývalou Zbrojovku po rozvojovou oblast Přízřenice.

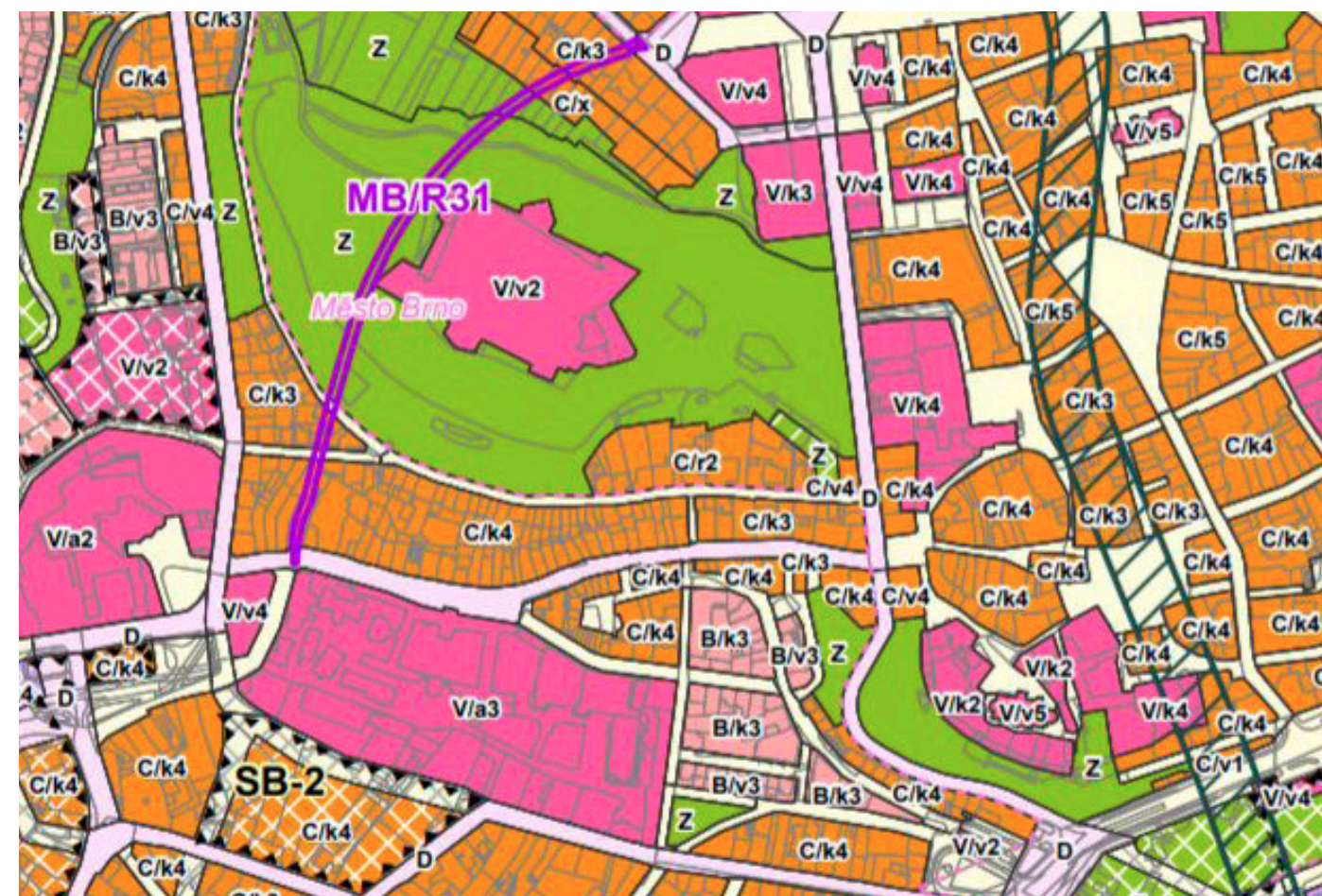
V dopravním pojetí je cílem zvrátit stěhování za město a omezit tak meziměstskou dopravu, dokončit Velký městský okruh a navazující radiály, reagovat na novou polohu hlavního nádraží sítí hromadné dopravy a nabídnout trasy pro cyklo dopravu.

	PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení.
Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:	
	PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ - slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%).
	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).
	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
	SMÍŠENÉ PLOCHY - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.
Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:	
	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
	SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.
	JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.
	PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT - jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků.
Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:	
	PLOCHY PRO VÝROBU - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neodvívají negativně okolí svého areálu nad hygienicky přípustnou mez.
	PLOCHY PRO PRŮMYSL - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyřázeným hygienickým pásmem.
	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU (LESNICKOU) VÝROBU - slouží pro umístění zemědělských (lesnických) provozoven.
	ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI - jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o: - sportovní a zábavní komplexy - sportoviště organizované tělovýchovy - rekreační střediska.
	OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY - jako ostatní zvláštní plochy jsou vymezeny areály osamostatněného nebo nadměstského významu, které se účelem využití podstatně odlišují od předchozích ustanovení.
Účel využití zvláštních ploch vyjma obchodních je určen popisem ve výkresech.	
	PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST - jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel)



▲ platný územní plán z roku 1994

	pl. bydlení
	pl. smíšené obytné
	pl. veřejné vybavenosti
	pl. komerční vybavenosti
	pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
	pl. sportu
	pl. výroby a skladování
	pl. lehké výroby
	pl. technické infrastruktury
	pl. dopravní infrastruktury
	pl. veřejných prostranství
	pl. městské zeleně
	pl. rekreace
	pl. zahrádek
	pl. krajinné zeleně
	pl. lesní
	pl. zemědělské
	pl. vodní a vodohospodářské



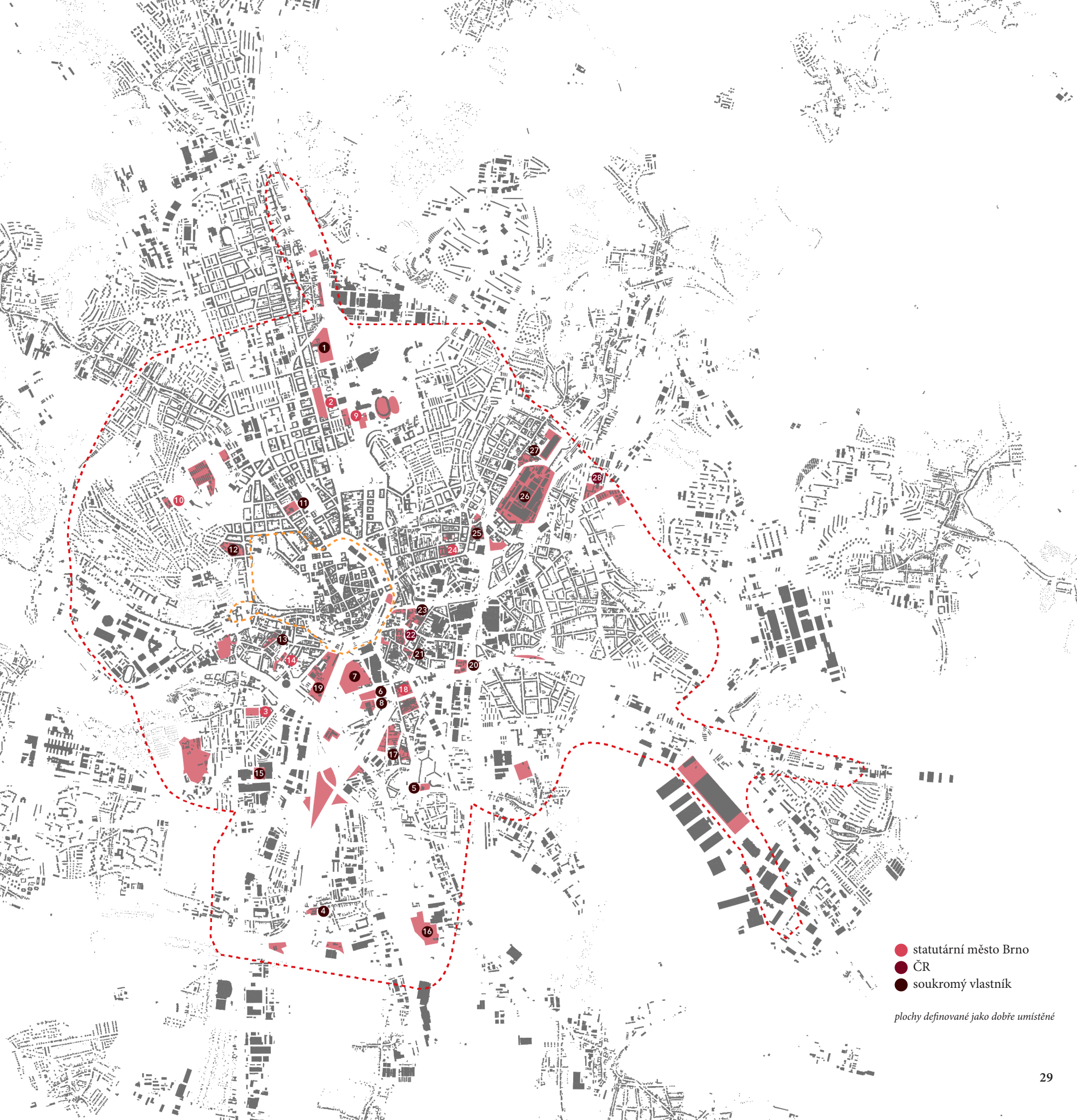
▲ návrh územního plánu z roku 2020

MĚSTO

REZERVY BRNA

PLOCHY BROWNFIELDŮ A JEJICH VLASTNICTVÍ

1. Bývalý areál ABB EJF
2. Bývalá jaseľská kasárna
3. Bývalé dopravní středisko Vojtova
4. Bývalý Elplast
5. Bývalý mlýn v Komárově
6. Nevyužívané parkoviště u Zvonárky
7. Území Jižního centra
8. Bývalá IMPORTFLORA
9. Areály při ulici sportovní
10. Areál bývalého autoparku Lerchova
11. Bývalý vojenský areál Veverí
12. Areál VUT Údolní
13. Areál při ulici Hybešova
14. Území kolem ulice Křídlovická
15. Areál při ulici Strážní
16. Bývalý Florimex
17. Areál SBK
18. Areál bývalého FSIK METAL
19. Území podél ulice Nové sady
20. Lokalita Masná - Křenová
21. Území podél ulice Mlýnská
22. Bývalý dřevopodnik
23. Bývalá Mosilana
24. Areál bývalé káznice
25. Území mezi Cejlem a řekou Svitavou
26. Bývalá Zbrojovka
27. Bývalá sladovna Briess
28. Bývalá židenická kasárna



- statutární město Brno
- ČR
- soukromý vlastník

plochy definované jako dobře umístěné



- Lokalita č. 1 - proluka Jaselská
- Lokalita č. 2 - Údolní
- Lokalita č. 3 - garáže Pellicova
- Lokalita č. 4 - Úvoz
- Lokalita č. 5 - proluka Sladová
- Lokalita č. 6 - proluka Pekařská
- Lokalita č. 7 - nároží Pekařská - Anenská
- Lokalita č. 8 - lokalita Kopečná
- Lokalita č. 9 - proluka Peroutkova
- Lokalita č. 10 - lokalita Skrytá
- Lokalita č. 11 - proluka Jezuitská
- Lokalita č. 12 - dostavba Měnínská
- Lokalita č. 13 - proluka Novobranská

- Lokalita a - Obilní trh
- Lokalita b - Pod Špilberkem
- Lokalita c - Moravské náměstí
- Lokalita d - Benešova
- Lokalita e - Autobusové nádraží
- Lokalita f - Římské náměstí
- Lokalita g - Nové Sady

MĚSTO

BODY ZÁJMŮ V MPR BRNA



B3. MÍSTO
Pekařská - Anenská



MÍSTO

PEKAŘSKÁ

Ulice Pekařská, spojnice Mendlova náměstí – dopravního uzlu, středu Starého Brna – a městského jádra. Odtud směrem k centru, k Šilingrovu náměstí, tedy místu, kde dříve stávala jedna z městských bran, se postupně zužuje a graduje její energie, podobně jako graduje terén a celá ulice se postupně zvedá.

Lehce se kroutí, a v horní části jde chodník z jedné strany pod úroveň vozovky, z druhé ji těsně objímá. Je to jedna z těch ulic, u které vám nevedí projít se dvě zastávky pěšky místo cesty tramvají. Jdete a v úrovni očí se vám střídají výlohy s květinami, boty, šperky. A vy jste najednou na jejím samém vrcholu.

Tohle místo bývalo dřív za hradbami, normálním předměstím. Žili tu tehdy řemeslníci, dělníci ve svých drobnějších příbytcích, se svými dílnami a snad i malými krámkami. Tento pitoreskní obraz v 19. století nahradily městské domy s estetikou dané doby. Přesto v ní pořád zůstal jistý duch místa. Možná je to tím, jak se po celém svém profilu jemně vlní nebo možná proto, jak je hlavně ve své horní části z obou stran sevřena domy.

Na nároží ulic Pekařská a Anenská je od konce 80. let minulého století prázdko. Lidé skrz nároží prochází jako přes malý parčík, venčí své psy nebo se možná (dříve u sochy čápa) zastavují k načerpání sil po vyšetření v nemocnici. A tento pohyb lidí není dán jen přirozenou lidskou touhou zkracovat si cestu domů, ale je podložen i historickou stopou ulice U Sv. Anny, která parcelu v půli předělovala a tak, jak z Pekařské lidi vtáhla, je zase po schodech poslala dolů na Anenskou.

Baví mě představa průchodu z provozem rušné ulice do nového světa sevřeného navrženým domem. Do prostoru, který žije na více úrovních – na rozhraní komerčního parteru a veřejného prostoru, u městských schodů nahoru směrem k Anenským terasám nebo dolů k ulici Anenské, stejně tak jako u lodžii jednotlivých bytů. Jednou z motivací ale je, aby nový přírůstek energií ulici nebral, ale právě naopak ji pomohl vytvářet. Aby to nebylo místo, které lidi pojme a už nepustí, ale spíš inkubátor dějů.

Vidím dům pevný a svůj jako každý jiný na Pekařské. Dům, který se ke svému okolí nechová netečně, který se kouká kolem sebe a bere si z každého něco. Možná je to jen základní poměr rozměrů oken, možná variace na keramický či kamenný obklad soklu okolních domů.



MÍSTO

HISTORIE

Vybraná parcela leží ve správním území Brno - střed, nicméně v těsné blízkosti Starého Brna, kde jsou zaznamenány počátky města Brna. V 9. století tu začalo vyrůstat první osídlení v okolí řeky Svratky, a protože bylo časem nedostatek místa k dalšímu rozvoji, začala se zástavba rozšiřovat směrem k Pekařské ulici na úpatí a úbočí Špilberku.

Ulice Pekařská tvoří osu spojující Mendlovo náměstí na Starém Brně se Šilingrovým náměstím, což je místo, kde bylo do poloviny 19. století možné najít jednu z městských bran a kde se dnes ulice Pekařská napojuje na brněnskou okružní třídu, která byla kolem historického jádra ve stopě bývalých barokních hradeb koncem 19. století vybudována. Svoji důležitost měla ulice nicméně i v minulosti. Byla totiž prvním úsekem dálkových cest Přerov – Olomouc.

Zástavba kolem této městské osy měla dříve spíše předměstský charakter. Výraznými prvky v její blízkosti byl ovšem jednak Provaznický vršek, na kterém stála od 13. století Kaple Všech svatých, dále pak areál ženského dominikánského kláštera sv. Anny s rozlehlými zahradami. Místo se nazývalo „Královská zahrada“ a patřil k němu ovocný sad, tvrz s věží a dvorem a zahrada sahající až ke křížovnickému špitálu sv. Jana (ve spodní části dnešní Pekařské ulice na úpatí Špilberku).

Kaple na Provaznickém vršku byla během obléhání Brna Švédy mezi lety 1643 až 1645 vypálena a téměř kompletně zbourána. Postupně se začala měnit i struktura a samotný profil ulice Pekařské, která byla několikrát snižována. Velkých úprav se

dočkala roku 1849 při zasypání městského příkopu a bourání městské brány na svém horním konci, následně pak při budování pouliční dráhy. Během 19. století postupně ulici lemují, čím dále tím více souvislá zástavba klasicistních domů. Z důvodu neúnosné hustoty obydlí se prvně začala přestavovat jižní strana, v druhé půlce století pak i strana severní.

Dominikánský klášter tu stál do poloviny 19. století, kdy ho nahradila novorenesanční budova Nemocnice u sv. Anny, která s několika novými pavilony funguje dodnes.

Zvolená nárožní proluka je definována osami ulic Pekařské a Anenské. Historicky až do konce 80. let minulého století v její špičce stával dům, který definoval nejen samotné nároží ale i malou uličku U sv. Anny, která tvořila spojnici zmíněných hraničních ulic. Tento průchod přes – dnes prázdnou parcelu – je stále znatelný i přesto, že mu chybí obrysy okolních budov. Zástavba v těchto místech však byla vždy dle zdrojů chaotická a jednalo se o pozůstatky jednotlivých figur městských struktur z různých dob.

I přestože je Pekařská od roku 1989 součástí městské památkové rezervace města Brna, je od zbourání nárožního domu parcela prázdná a zanedbaná. V roce 1999 tento zelený plácek ozdobila socha čápa od Libora Havlíčka, která toto nevyužitě nároží zdobila až do roku 2016. Dnes se místu snad blýská na lepší časy a po dlouhých letech se mu dostane zastavění adekvátní jeho pozici. Ale co kdyby náhodou ne?



▲ 1858 Doležalův situační plán



▲ 1906 Katastrální plán



▲ 2020 současný stav



▲ Ulička U Sv. Anny (z ulice Pekařské)



▲ Ulička U Sv. Anny (z ulice Anenské)



▲ Nároží ulic Pekařské a Anenské

MÍSTO

CHARAKTER

Výraz ulice Pekařské se každým metrem, kterým stoupá směrem k historickému centru Brna, proměňuje a jsou na ní zřejmé jednotlivé vrstvy jejího vývoje. I přesto si drží svou tvář a funguje jako živá městská tepna a to nejen dopravně, ale i po funkční stránce. Partery prakticky všech jinak obytných domů jsou aktivní, najdeme zde řadu služeb a komerčních jednotek. Jedná se primárně o malé, nezávislé prodejny nabízející produkty mladých designérů a alternativních skupin, mimo to ale i řadu bister, obchodů a podniků s tradiční i netradičním gastronomickým menu. Možná v tom hrají roli i nějaké historické kořeny, protože i v minulosti patřilo toto území řemeslníkům a jejich drobným stavením.

Výraznou figurou při pohledu napříč touto ulicí je mimo novorenesanční budovu Fakultní nemocnice u sv. Anny i objekt Anenských teras, který se nachází v místech, kde do 17. století

stávala Kaple Všech svatých. Tento dům s luxusními byty zaplnil před deseti lety dlouholetou proluku.

Pekařská není jen pomyslnou osou a spojnicí dvou míst, ale i spojnicí dvou různých atmosfér. Zatímco historické centrum Brna žije nejen městskými festivaly, obchody a kavárnami tolik typickými pro moravskou metropoli, druhý konec Pekařské lehce upadá a skoro se zdá, že se směrem k Mendlovu náměstí energie vytrácí. Věřím, že okolí zmíněného náměstí a celkové území Starého Brna je další velkou příležitostí města se rozvíjet a vytvořit zde adekvátní protivaživo živého středu.

Projekt řešení nárožní proluky může znamenat nový impulz v sousedství, který pomůže energii šířit dále a zároveň bude generovat nové děje v okolí.



Nároží Pekařské a Anenské ▶



◀ Ulice Pekařská



Chodník přes parcelu ▶



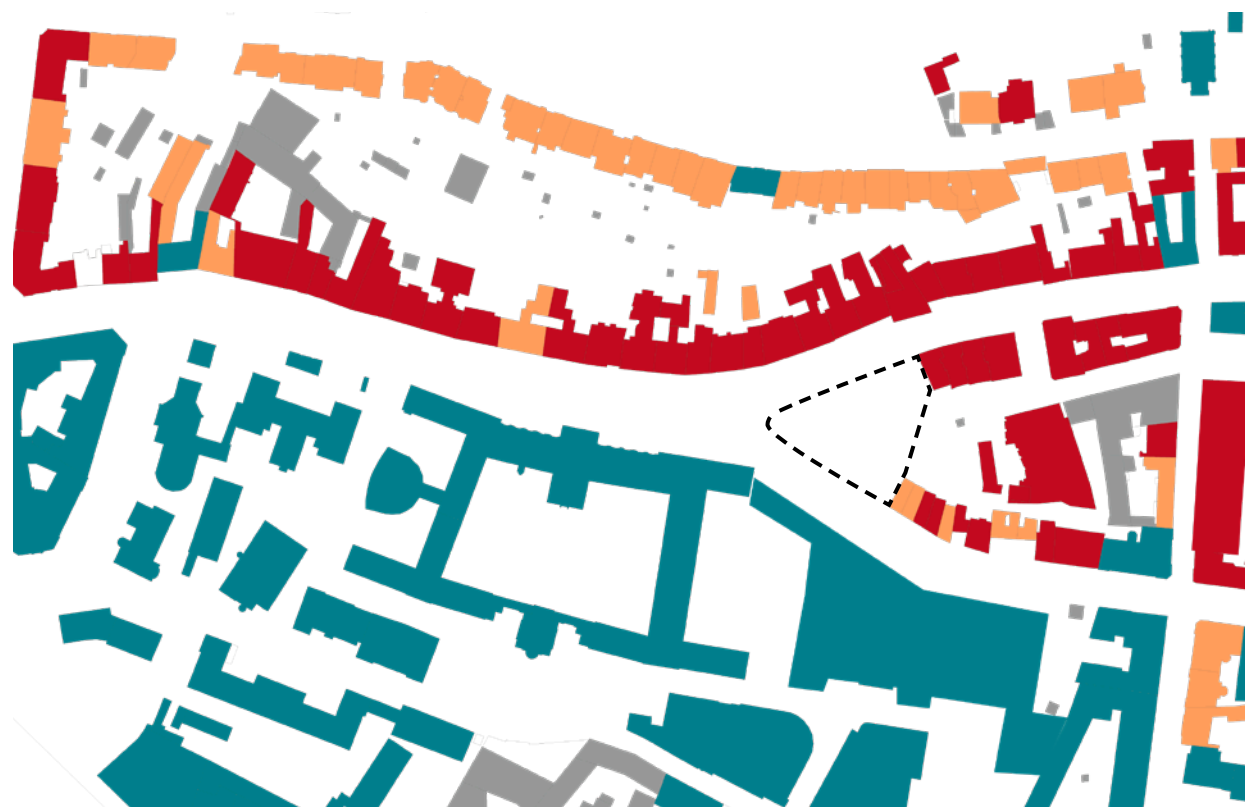
Ulice Anenská ▶



◀ Opěrná zeď - Anenské terasy

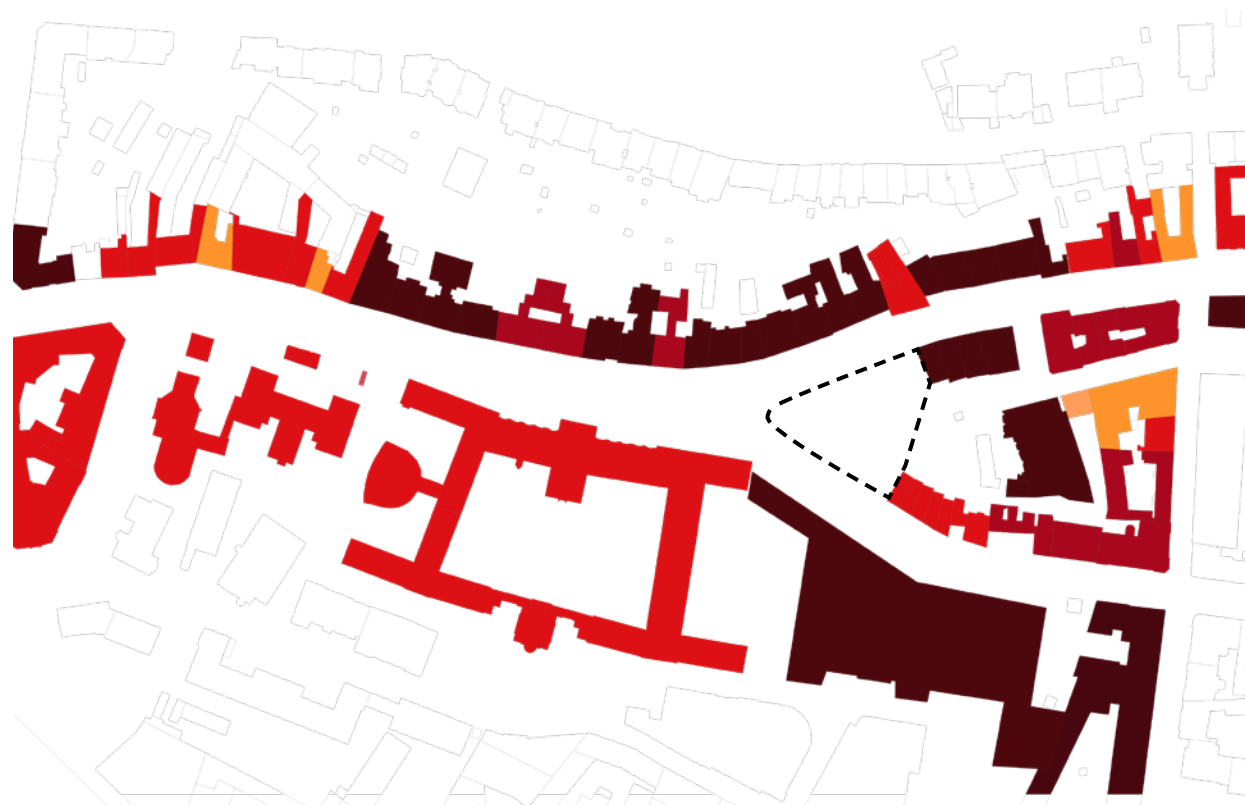


◀ Pohled na Anenské terasy



ANALÝZA VYUŽITÍ OBJEKTŮ

● pouze bydlení
 ● bydlení + vybavenost v parteru
 ● pouze vybavenost



ANALÝZA PODLAŽNOSTI

● 1 patro
 ● 2 patra
 ● 3 patra
 ● 4 patra
 ● 5 pater +



ANALÝZA DOPRAVY

⋯ trasa MHD
 X zastávka MHD
 P parkoviště
 — parkovací zóna B
 → jednosměrná ulice



ANALÝZA ZELENĚ

■ plocha zeleně
 ● stromy v ulici

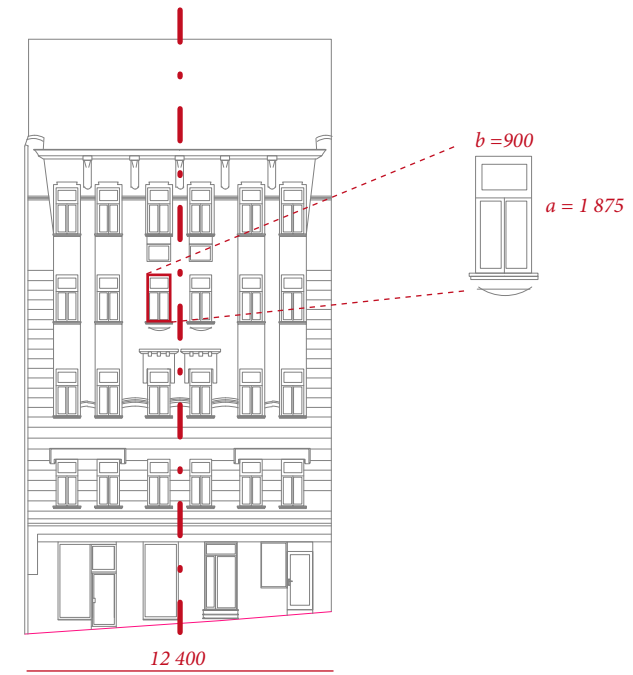
MÍSTO

ANALÝZA OKOLNÍCH FASÁD



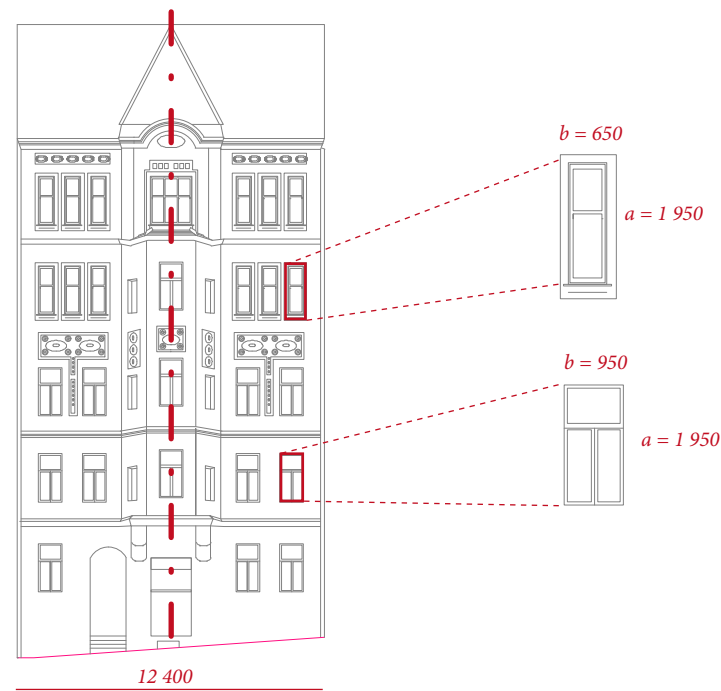
- střešní římsa
- původní travertinový obklad soklu
- vystupující pásy hmoty fasády
- pásové uspořádání oken
- okna v poměru cca 2:1 (1 díl = 1:2)

PEKAŘSKÁ 39 - 43



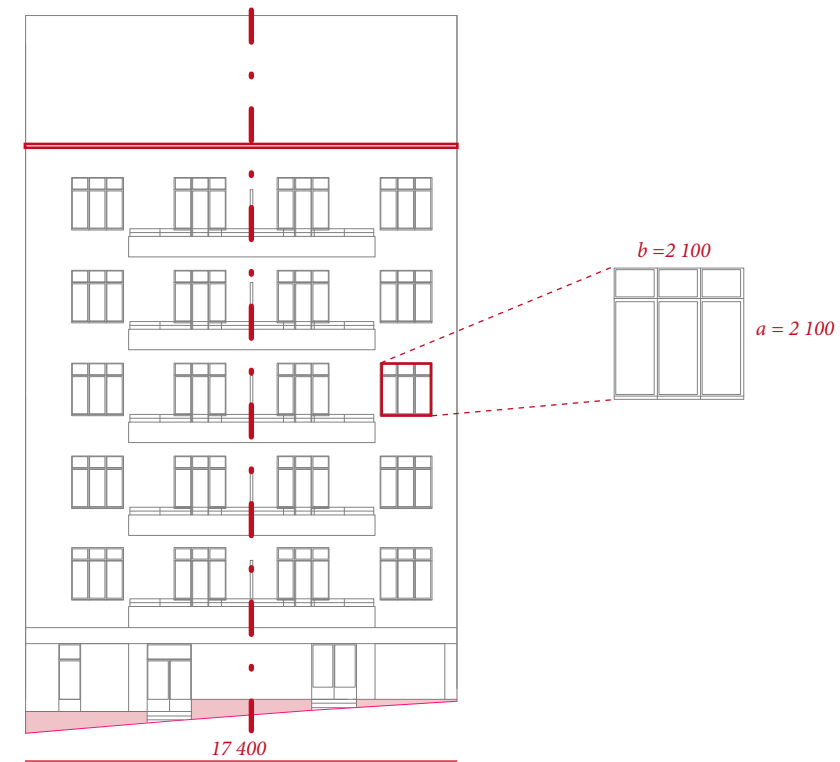
- symetrická fasáda
- výrazná střešní římsa
- bosáž, nadokenní, podokenní římsy
- plasticita fasády
- okna v poměru cca 1: 2

PEKAŘSKÁ 38



- symetrická fasáda
- výrazná střešní římsa a kordonové římsy
- secesní ornamentálnost
- centrální arkýř
- okna v poměru cca 1: 2 (2. řád = 1:3)

PEKAŘSKÁ 40



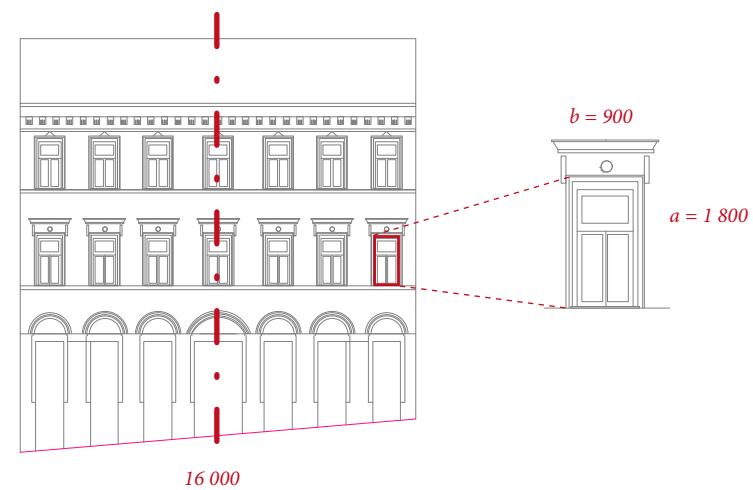
- symetrická fasáda
- střešní římsa
- keramický obklad soklu, barevný, keramický obklad ostění oken
- balkony směrem do ulice
- okna v poměru 1:1 (1 díl = 1:3)

PEKAŘSKÁ 44



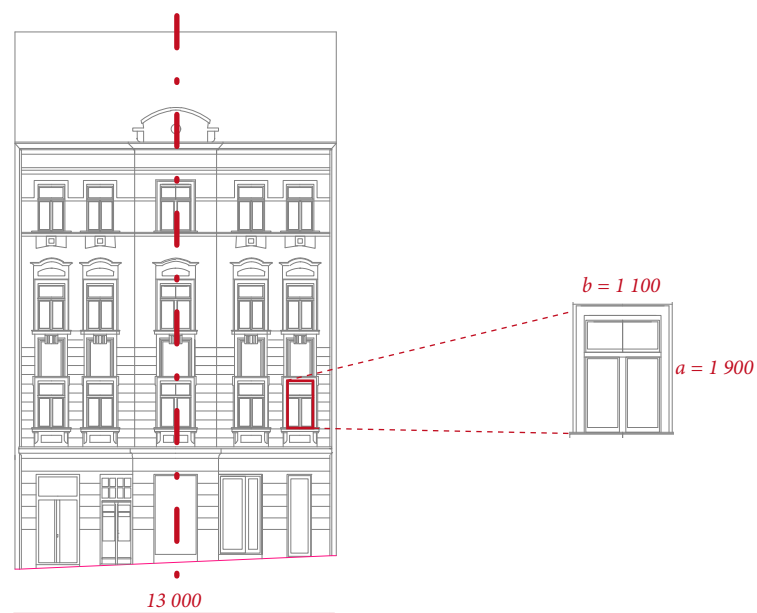
- střešní římsa
- plastický keramický obklad soklu
- zvýrazněné ostění oken
- okna v poměru cca 1:1,2 (1 díl = 1:3)

ANENSKÁ 24 - 32



- symetrická fasáda
- výrazná střešní římsa
- nadokenní, podokenní římsy
- (okna v parteru volné - skrz dům vytvořen průchod)
- okna v poměru cca 1: 2

PEKAŘSKÁ 36



- symetrická fasáda
- výrazná střešní římsa a kordonové římsy
- bosáž, nadokenní, podokenní římsy
- plasticita fasády
- okna v poměru cca 5:3

PEKAŘSKÁ 52



- symetrická fasáda
- ustoupené poslední podlaží - terasa
- keramický obklad soklu
- šachovnicová kompozice balkonů směrem do ulice
- pásové uspořádání oken
- okna v poměru 5:2

PEKAŘSKÁ 28 - 32

C. NÁVRHOVÁ ČÁST

NÁVRH

AUTORSKÁ ZPRÁVA

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhují městský dům v proluce mezi ulicemi Pekařská a Anenská. Na první pohled jsou zřejmé dvě hmoty, které se každá obrací do jedné z ulic. V celek je spojuje společná část dvoupodlažního soklu a podzemních pater.

Výškový rozdíl mezi úrovněmi obou ulic je skoro osm metrů, a právě zmíněná část soklu se do terénu zakusuje a mezi dvěma objemy vytváří prostor veřejného dvora.

Dům, orientovaný do ulice Pekařské navazuje na sousední objekt, nicméně po své délce směrem k nároží po sekcích ustupuje, čímž sleduje drobné zakřivení ulice a zároveň kolem nejexponovanějšího bodu domu vytváří rozšířený veřejný prostor. Druhý z objektů orientovaný k ulici Anenské svou hranou rovněž navazuje na sousední řadové domky a snaží se maximálně respektovat jejich drobnější měřítko. Rozhraní mezi dvěma domy tvoří schodiště spojující úroveň ulice a dvora.

Výškově oba objemy směrem od svých stávajících sousedů graduji směrem k nároží, kde svou výškou zdůrazňují důležitou pozici domu v městské struktuře. Spolu s podobně vysokým objektem z uliční fronty na druhé straně ulice současně rámuje ústí Pekařské. Korunu domu zde tvoří menší, ustoupené patro.

PROVOZ - PARTER, BYDLENÍ A VNITŘNÍ VYBAVENÍ

Spodní dvě podzemní patra jsou určena pro parkování aut a kol ve dvou kolárnách. V patře přístupném po krátké rampě z úrovně ulice Anenská, ze které je do garáží vjezd, je v této návaznosti umístěna technická místnost a místnost popelárny.

Následující podlaží dle možností terénu nabízí první byty, dvoupodlažní komerční jednotku na nároží, sklepní kóje a další domovní vybavení. V prvním patře jsou pak další komerční jednotky přístupné z ulice Pekařské a průchodu do dvora.

V dalších patrech je navrženo dohromady 80 bytových jednotek různého standardu. Část bytů v objektu na Pekařské má prostorové kapacity odpovídající průměrným velikostem bytů v ČR, část je nad republikovým průměrem. Charakteristické

Výrazem se hlavně dům směrem do ulice Pekařské snaží vycházet ze svého okolí. Nároží je zakončeno zaoblením, jenž odkazuje na éru funkcionalismu v Brně a další domy z tohoto období v ulici. Tento motiv se pak v jemné modifikaci opakuje i na ukončení balkónů v ustoupení hlavní hmoty. Směrem do dvora jsou výrazným elementem vystupující balkóny a lodžie. Ty jsou zároveň důležitým kompozičním prvkem u druhého objektu směrem do ulice Anenské. Každá z horizontálních linií zvýrazňující skladbu fasády z pískovce totiž začíná a končí ustoupeným venkovním prostorem lodžie navazujícím na jednotlivé byty.

Části fasády, které jsou navrženy s kamenným obkladem zvýrazňují horizontální římsy a elementární obdoba pilastrů v parteru. Fasády směrem do ulice Pekařské tvoří rastr vertikálně orientovaných oken, které jsou zvýrazněny náznakem jednoduchých šambrán.

podlaží nabízí jednotky od dispozice 1+kk, 2+kk, 3+kk až po 4+kk. Poslední, ustoupené patro pak jeden byt 4+kk ve vyšším standardu. Objekt na ulici Anenské nabízí prostorově velkorysejší byty, v nižších patrech v kombinaci 1+kk a 3+kk, ve vyšších patrech pak o dispozici 2+kk. Každý z bytů má svůj balkón či lodžii a k dispozici sklepní kóji o minimální ploše 4,5 m².

K dispozici je společný dvůr se zelení, malým dětským hřištěm i prostorem pro odpočinek pod stromy. Schodišťová jádra jsou přístupné z průchodu od ulice Pekařské, další pak po stranách schodiště z ulice Anenské. Menší z domů má pak druhý vchod umístěn přímo z ulice Anenské.

KONSTRUKČNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

Dům je navržen jako monolitická železobetonová konstrukce kombinující sloupový systém s modulem 8 metrů v podzemních patrech a systém průběžných stěn v patrech nadzemních. Oběma objekty přes všechna patra prostupují železobetonová jádra se schodišti a výtahy. Vodorovné konstrukce jsou navrženy ze železobetonu. Deska mezi přízemím a prvním patrem je zalomená v návaznosti na stoupající terén ulice Pekařské. Celý objekt je s ohledem na komplikované podloží založen na rastru pilot podporující konstrukci ve směrech konstrukční sítě. Základová deska je z důvodu možného propíchnutí konstrukce zesílena.

Obvodové zdi jsou z monolitického železobetonu doplněného o kontaktní certifikované tepelně izolační souvrství. Vnitřní nosné stěny jsou rovněž železobetonové, příčky jsou vyzdívané z cihlových tvarovek. Na fasádě je použita silikátová omítka. Schodiště jsou přirozeně prosvětlena přes stěnu ze skleněných tvarovek směrem do ulice Pekařská přecházející přes všechna obytná patra.

Provětrávaná fasáda domu na Anenské je tvořena obkladem z božanovského pískovce, stejně jako sokl a střešní ustoupené patro.

DVŮR

Vzhledem k prostoru pro zakořenění vegetace pod plochou dvora je jeho maximální plocha navržena s povrchy, které umožňují vsakování dešťové vody. Frekventovanější část spojující schodiště k ulici Anenské a schodiště k Anenským terasám má povrch betonové dlažby, která barevně a materiálově vychází z kamenného obkladu objektů.

Zapuštěný kovový obrubník odděluje tento povrch od mlatové plochy, která tvoří pochozí část zbytku dvora. Drobné terénní zvlnění člení celý veřejný prostor a vytváří zóny s různými druhy využití i mírou intimity.

Malé terasy přilehlé bytům v přízemí jsou odděleny od zbytku

Výběr materiálu se odkazuje k tradici kamenem obložených brněnských parterů a pískovci používaného v této části Brna. Fasáda je kamenem obložena po obvodu, ustoupené balkóny a niky jsou opatřeny omítkou ve valérech barvy použitého pískovce.

Okna jsou s ohledem na místo stavby navrženy s trojitým zasklením s hliníkovými rámy v tmavě bronzové barvě, rámy výkladců v parteru se nesou ve stejné barvě.

Kovová zábradlí mají povrchovou úpravou práškového laku taktéž v tmavě bronzové.

Střechy jsou navrženy jako extenzivní zelené a v patrech, kde je možný výstup na jejich úroveň z bytů, jsou navrženy, v návaznosti na jednotky, zpevněné pochozí plochy s kombinací dřevěných prken a betonové dlažby.

Pod úrovní dvora je prostor jednoho patra pro zakořenění stromů, výsadby a vsakování dešťové vody.

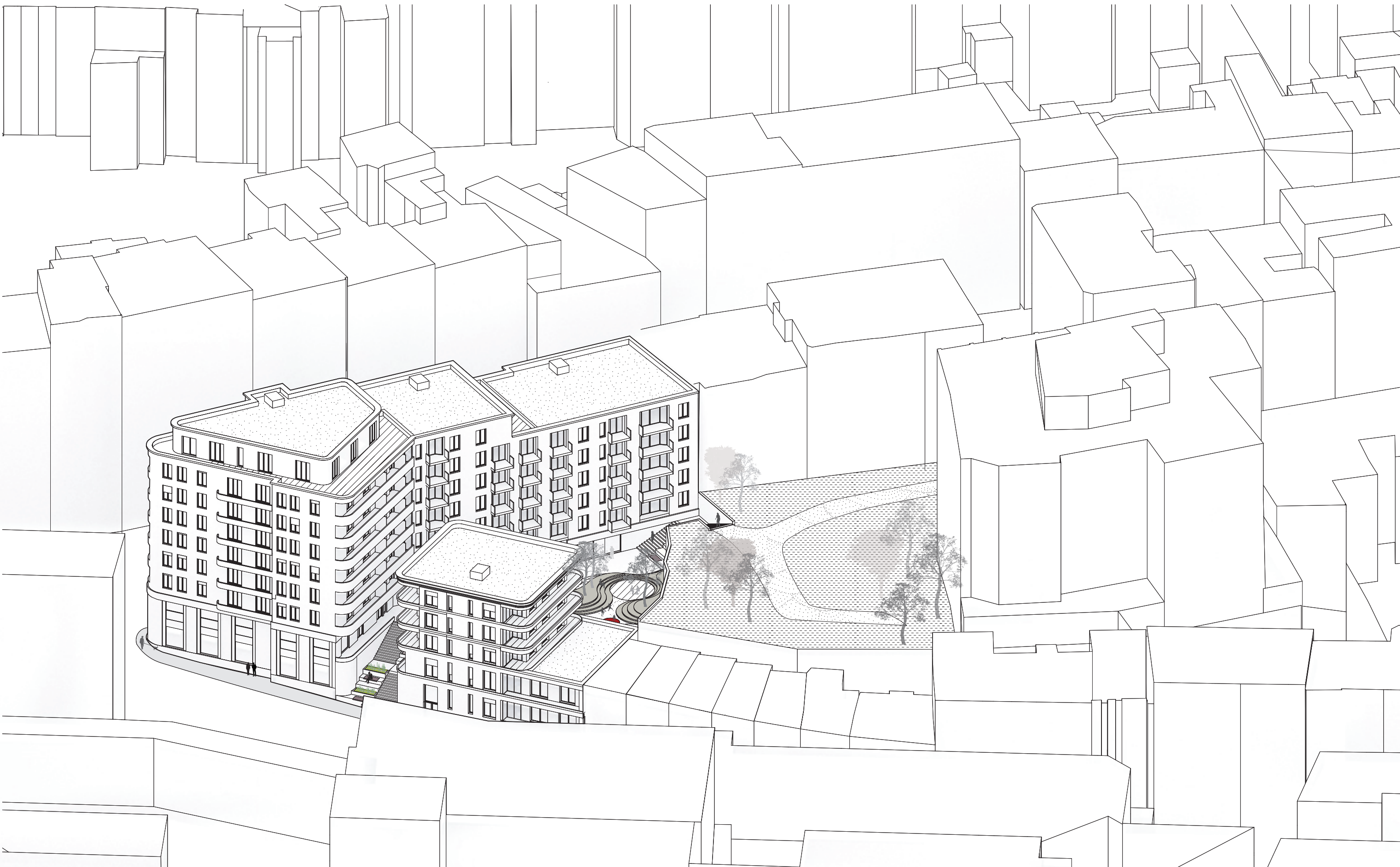
C1. DŨM



SITUACE

M1:500



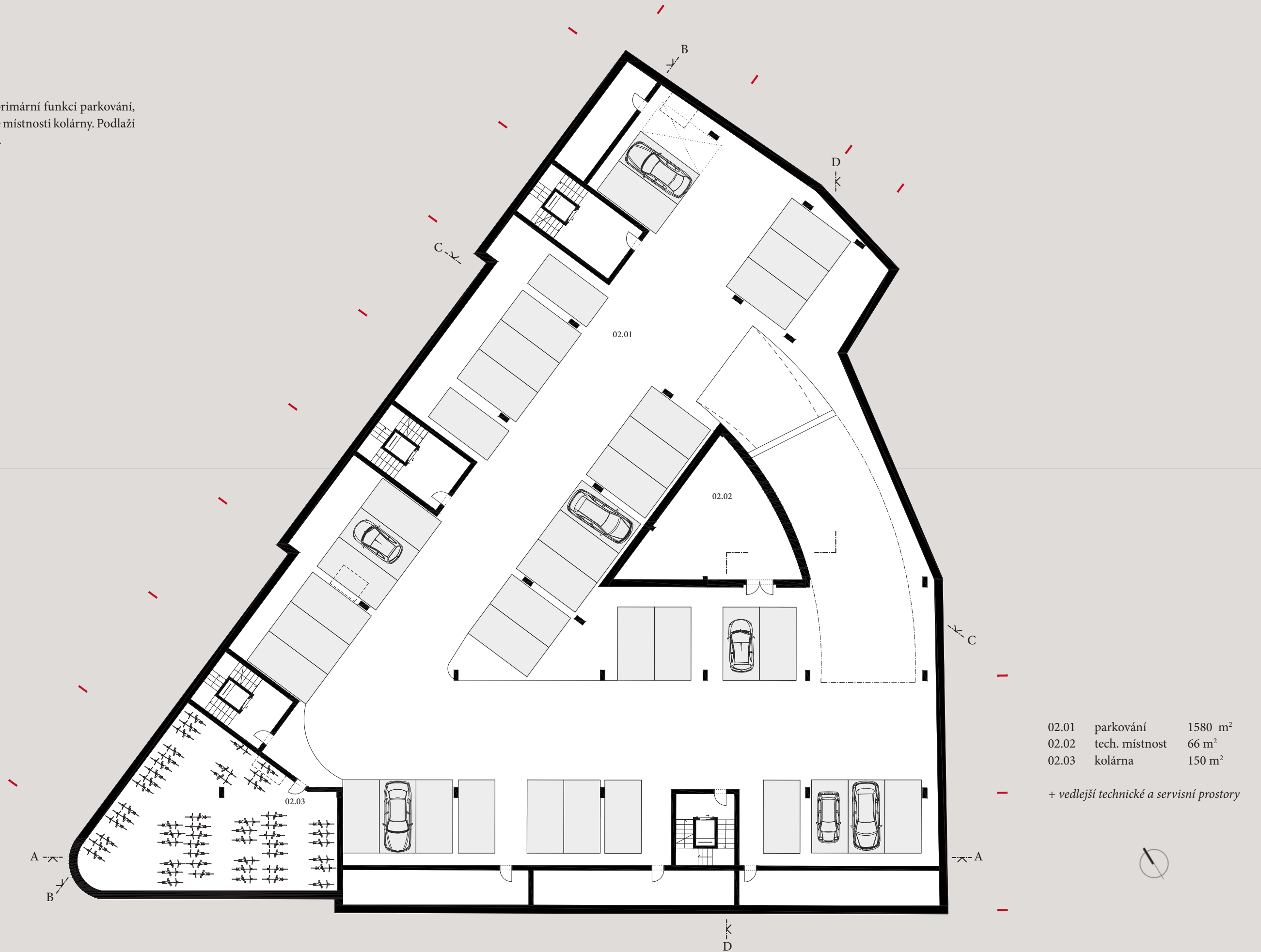


PŮDORYS

PATRO -2

M1:250

První podzemní patro je navrženo s primární funkcí parkování, jednak pro auta, ale i kola ve vyhrazené místnosti kolárny. Podlaží doplňují prostory technické a servisní.

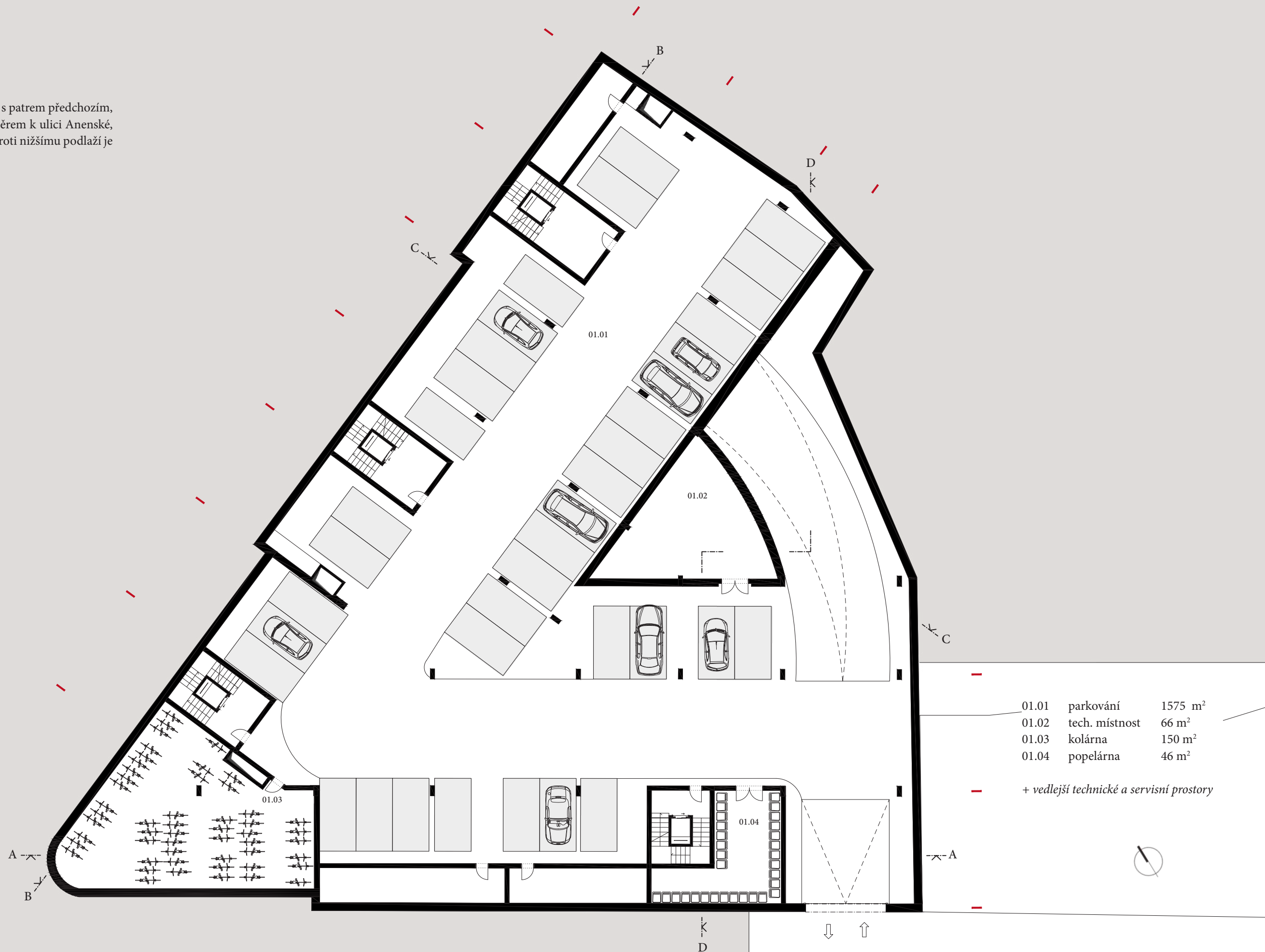


PŮDORYS

PATRO -1

M1:250

Další podzemní patro je prakticky totožné s patrem předchozím, toto je už v návaznosti na okolní terén směrem k ulici Anenské, odkud se do podzemních pater zajíždí. Oproti nižšímu podlaží je tu v blízkosti vjezdu umístěna popelárna.

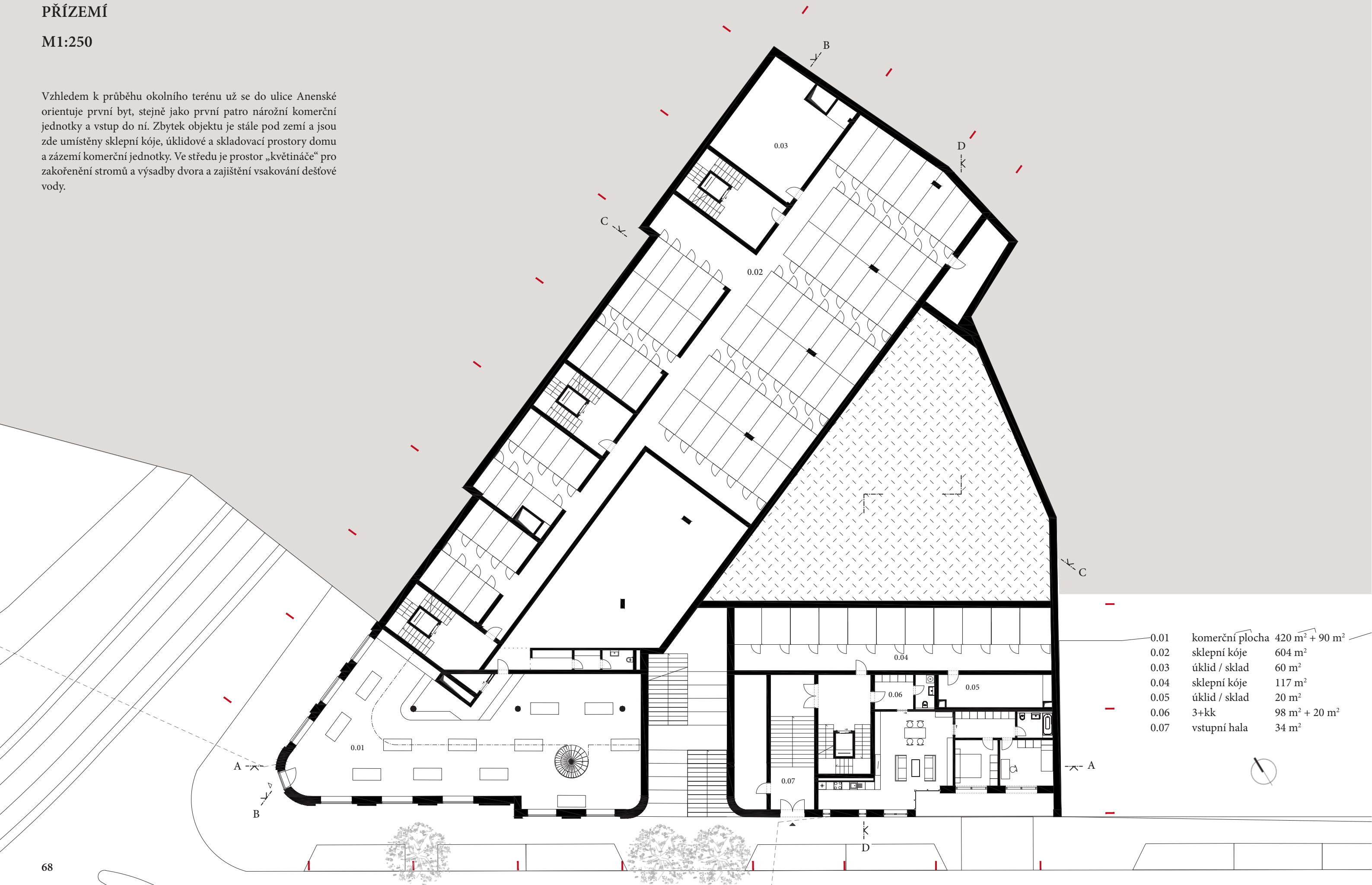


PŮDORYS

PŘÍZEMÍ

M1:250

Vzhledem k průběhu okolního terénu už se do ulice Anenské orientuje první byt, stejně jako první patro nárožní komerční jednotky a vstup do ní. Zbytek objektu je stále pod zemí a jsou zde umístěny sklepní kóje, úklidové a skladovací prostory domu a zázemí komerční jednotky. Ve středu je prostor „květináče“ pro zakořenění stromů a výsadby dvora a zajištění vsakování dešťové vody.



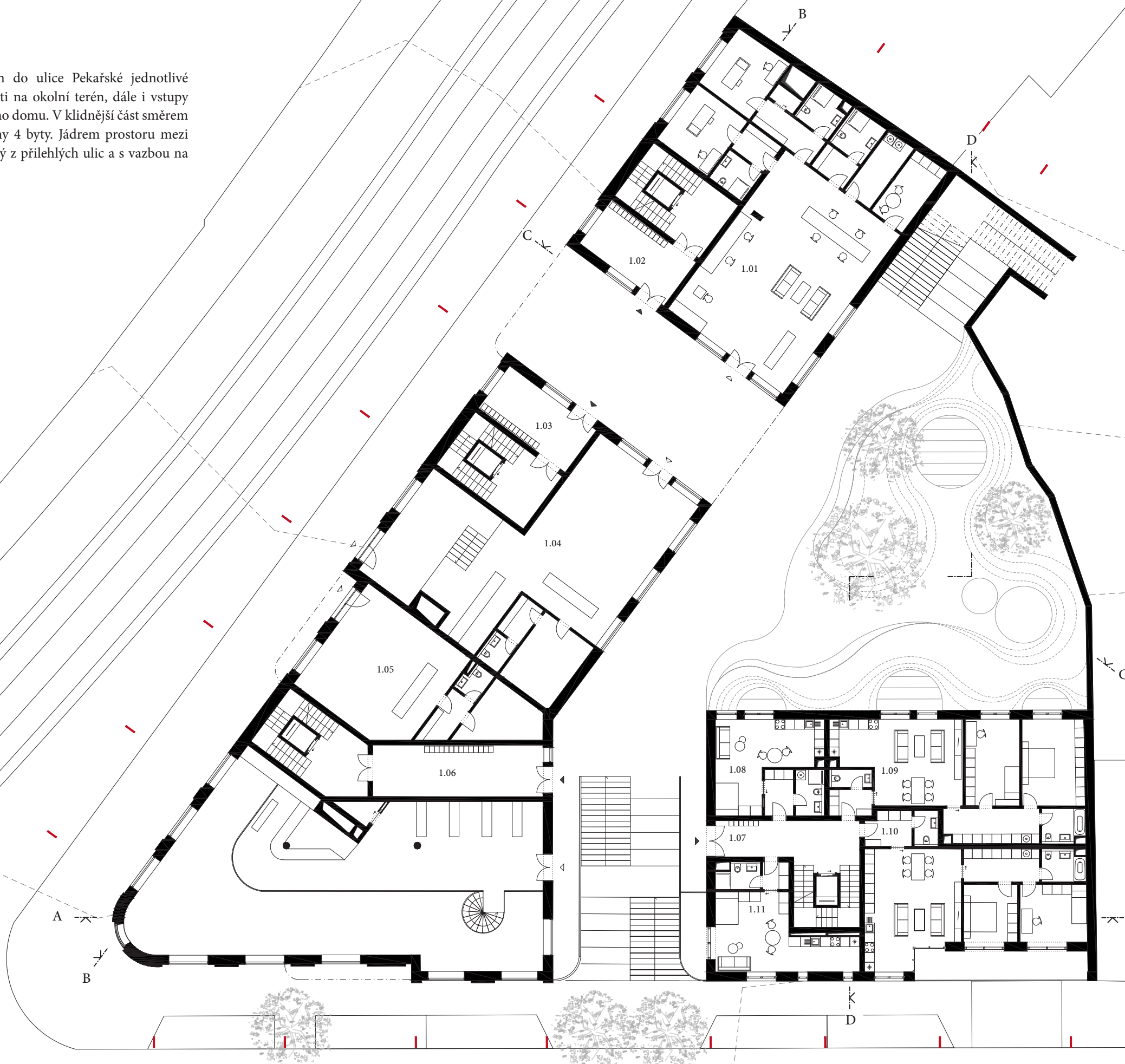
0.01	komerční plocha	420 m ² + 90 m ²
0.02	sklepní kóje	604 m ²
0.03	úklid / sklad	60 m ²
0.04	sklepní kóje	117 m ²
0.05	úklid / sklad	20 m ²
0.06	3+kk	98 m ² + 20 m ²
0.07	vstupní hala	34 m ²

PŮDORYS

PATRO 1

M1:250

V prvním patře jsou směrem do ulice Pekařské jednotlivé komerční jednotky v návaznosti na okolní terén, dále i vstupy do jednotlivých vchodů bytového domu. V klidnější část směrem do ulice Anenské jsou navrženy 4 byty. Jádrem prostoru mezi objekty je zelený dvůr přístupný z přilehlých ulic a s vazbou na Anenské terasy.



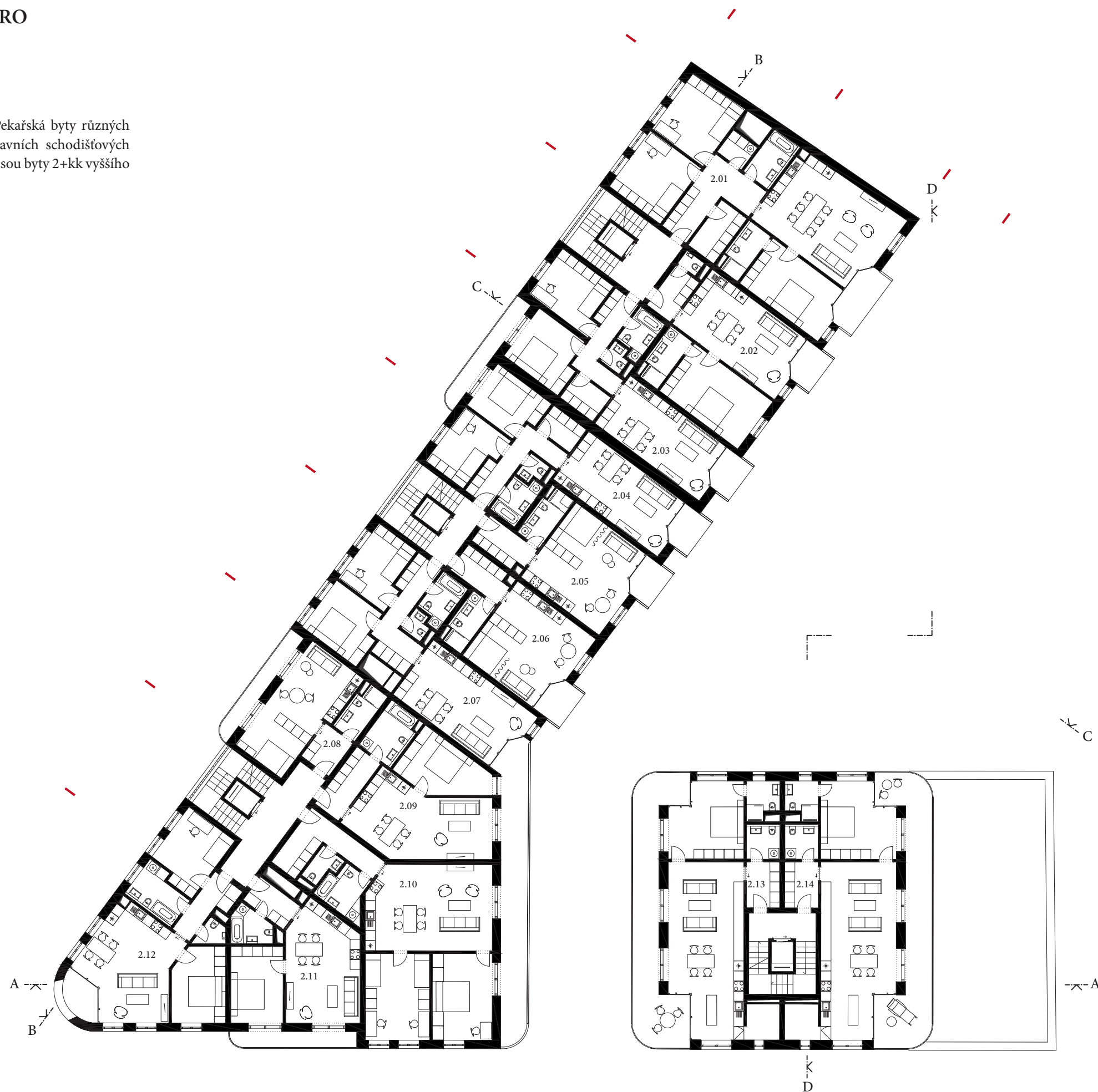
1.01	komerční plocha	200 m ²
1.02	vstupní hala	21 m ²
1.03	vstupní hala	21 m ²
1.04	komerční plocha	168 m ²
1.05	komerční plocha	82m ²
1.06	vstupní hala	33 m ²
1.07	vstupní hala	19 m ²
1.08	1+kk	37 m ² + 3 m ²
1.09	3+kk	88 m ² + 11 m ²
1.10	3+kk	97 m ² + 20 m ²
1.11	1+kk	34 m ² + 8 m ²

PŮDORYS

CHARAKTERISTICKÉ PATRO

M1:250

Charakteristické patro nabízí v objektu Pekařská byty různých velikostí od 1+kk po 4+kk okolo tří hlavních schodišťových jader. V menším z domů na ulici Anenské jsou byty 2+kk vyššího standardu.



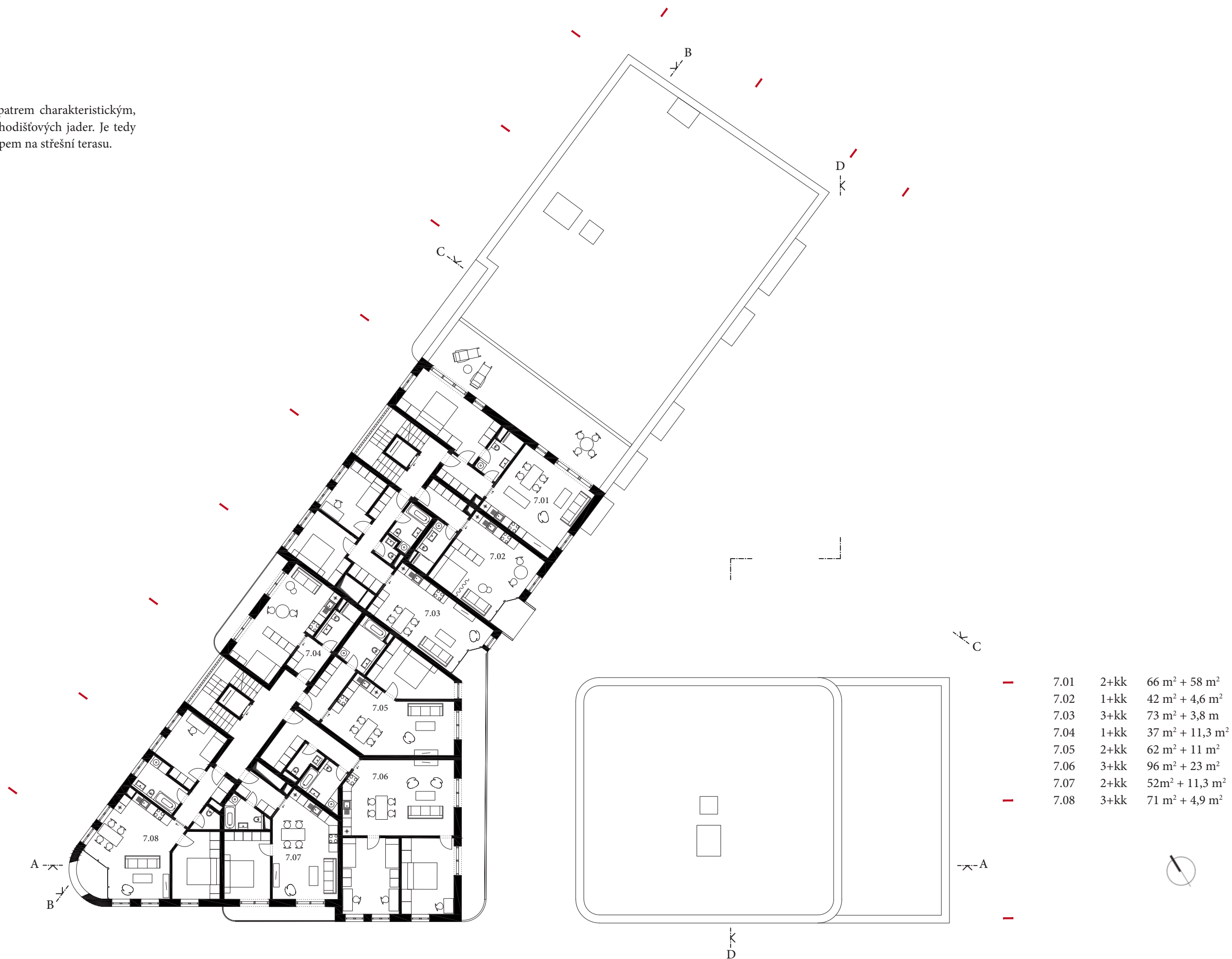
2.01	4+kk	118 m ² + 7,5 m ²
2.02	2+kk	60 m ² + 4,6 m ²
2.03	3+kk	71 m ² + 4,6 m ² + 5,6 m ²
2.04	3+kk	69 m ² + 4,6 m ² + 5,6 m ²
2.05	1+kk	42 m ² + 4,6 m ²
2.06	1+kk	42 m ² + 4,6 m ²
2.07	3+kk	73 m ² + 3,8 m
2.08	1+kk	37 m ² + 11,3 m ²
2.09	2+kk	62 m ² + 11 m ²
2.10	3+kk	96 m ² + 23 m ²
2.11	2+kk	52 m ² + 11,3 m ²
2.12	3+kk	71 m ² + 4,9 m ²
2.13	2+kk	82 m ² + 41 m ²
2.14	2+kk	82 m ² + 41 m ²

PŮDORYS

PATRO 7

M1:250

Sedmé patro je prakticky totožné s patrem charakteristickým, prostupují sem však pouze dvě ze schodišťových jader. Je tedy kratší a ve svém závěru má byt s výstupem na střešní terasu.

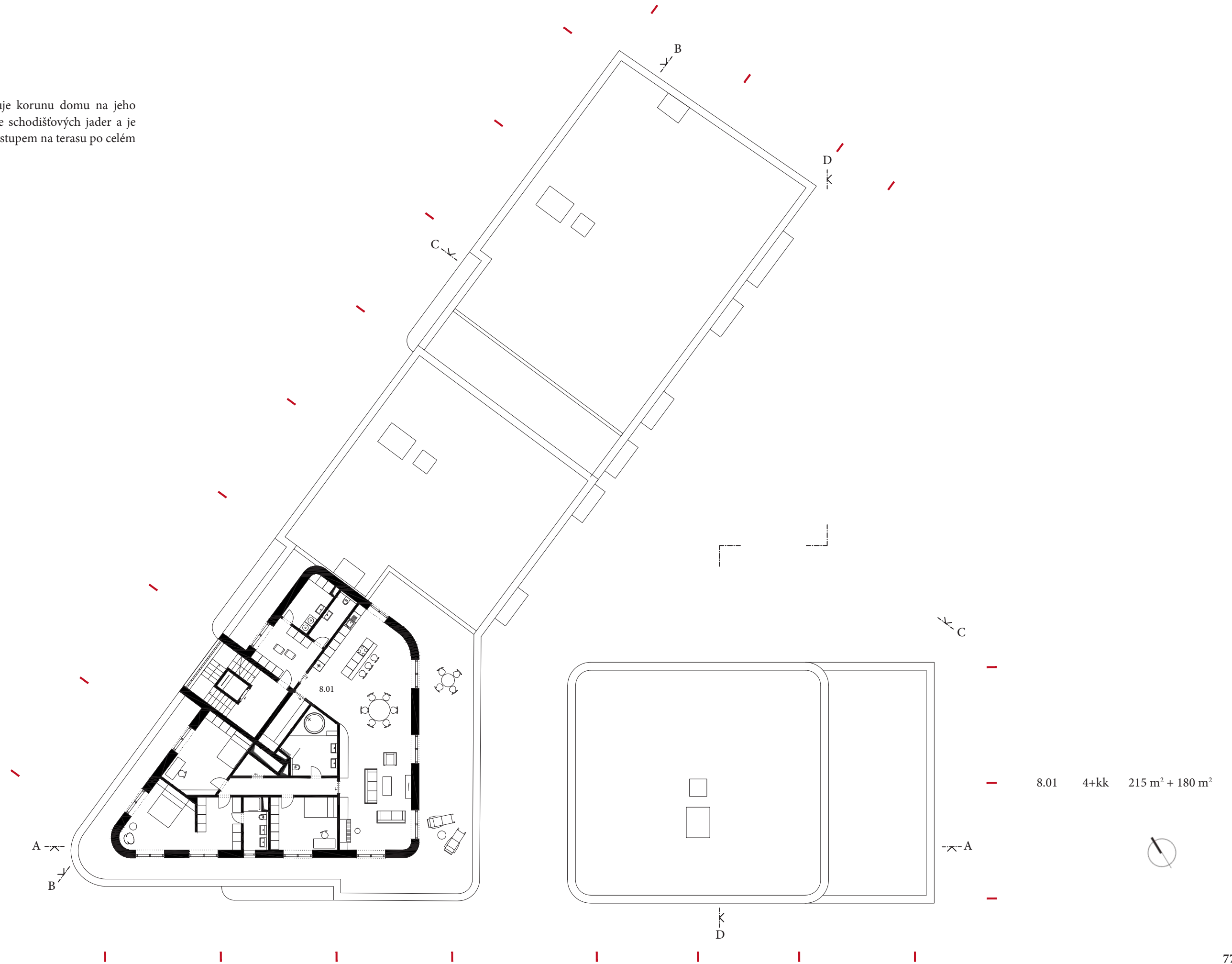


PŮDORYS

PATRO 8

M1:250

Poslední, ustoupené patro představuje korunu domu na jeho nároží, vystupuje sem už je jedno ze schodišťových jader a je vyhrazeno pro velkometrážní byt s výstupem na terasu po celém svém obvodu.





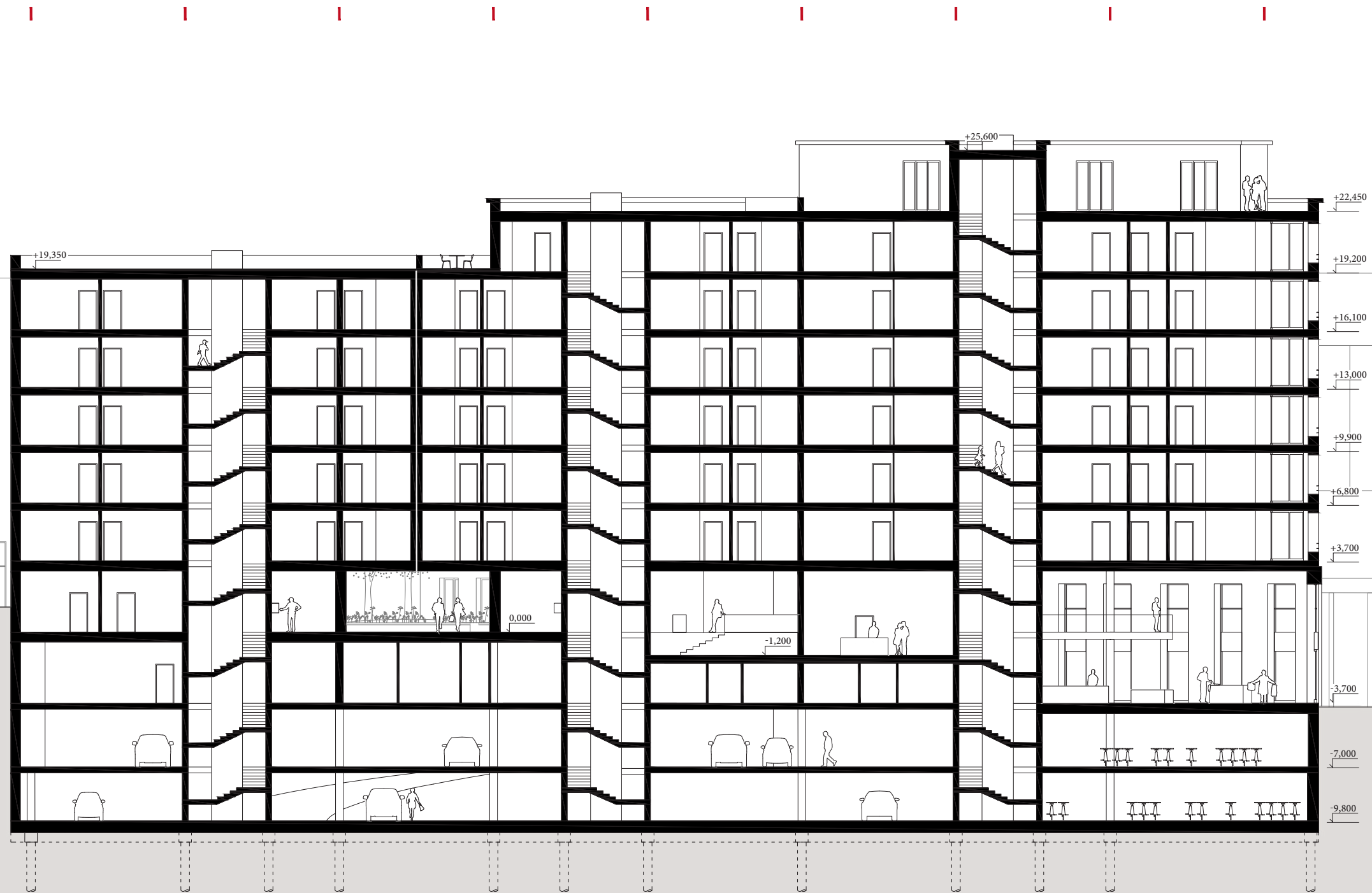
Náročí ulic Pekařská a Anenská



Pohled do ulice Anenská

ŘEZ A

M1:250



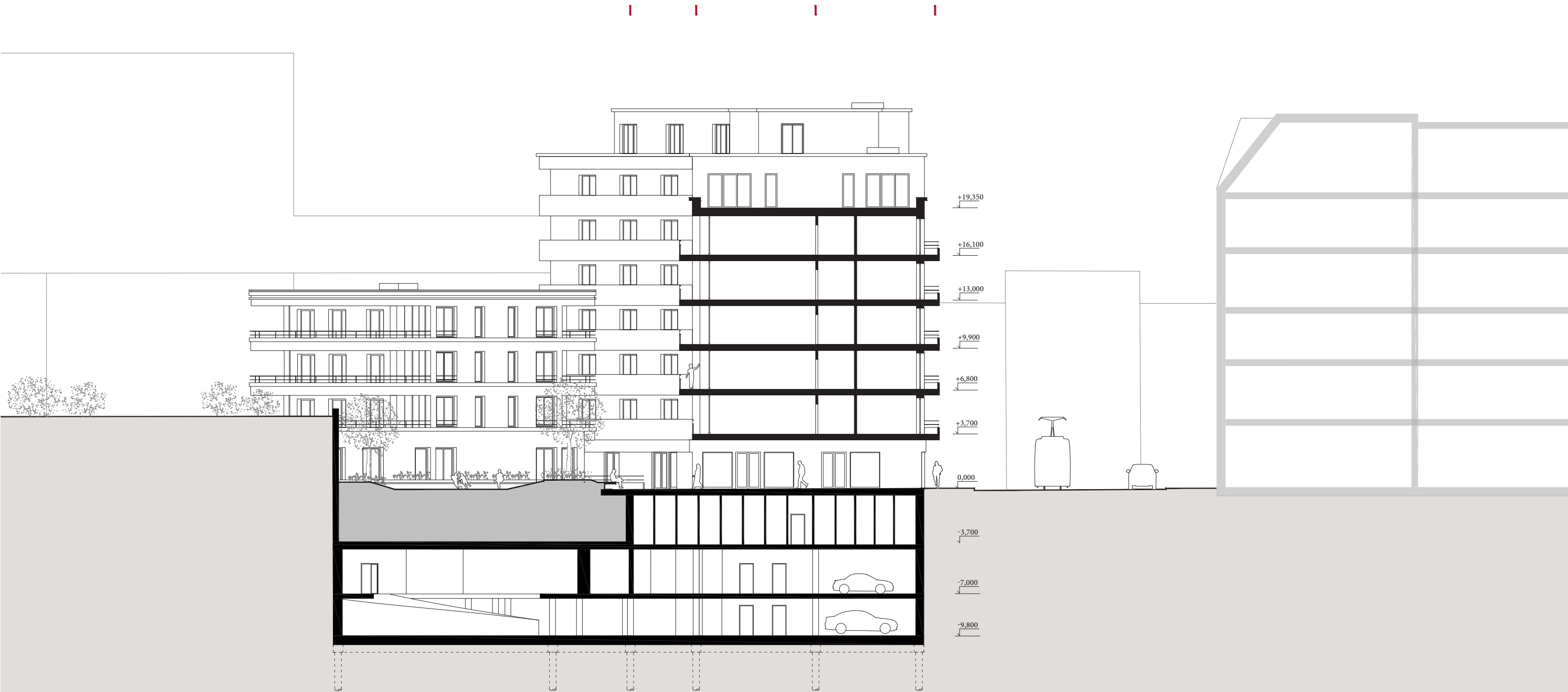
ŘEZ B

M1:250



ŘEZ C

M1:250



ŘEZ D

M1:250





Pohled do dvora od Anenských teras







Průchod z ulice Pekařské



Dvůr a východní fasáda



Schodište z ulice Anenské

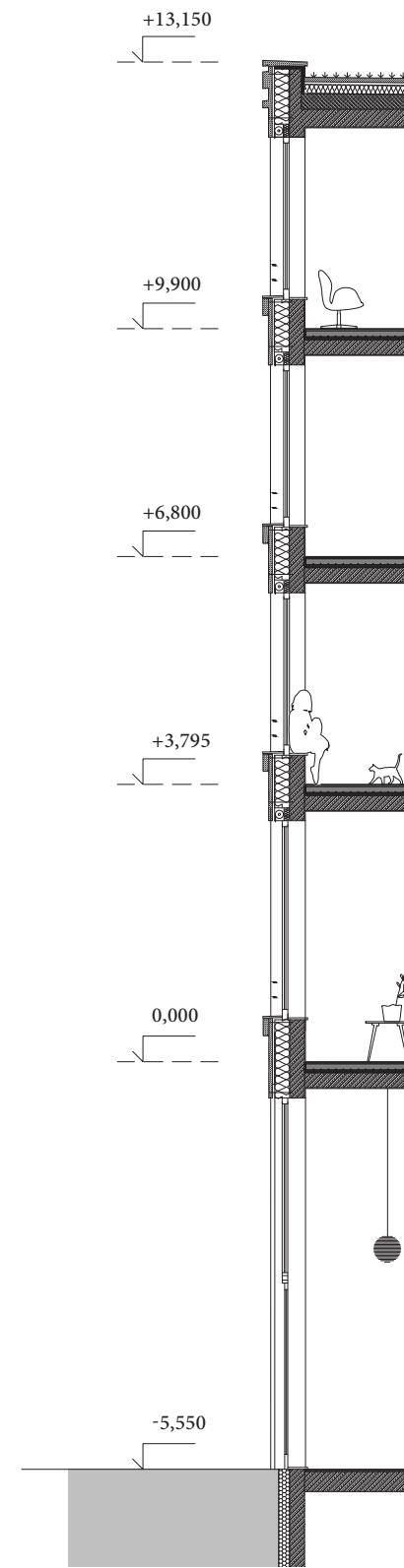
ŘEZ FASÁDOU

1:100

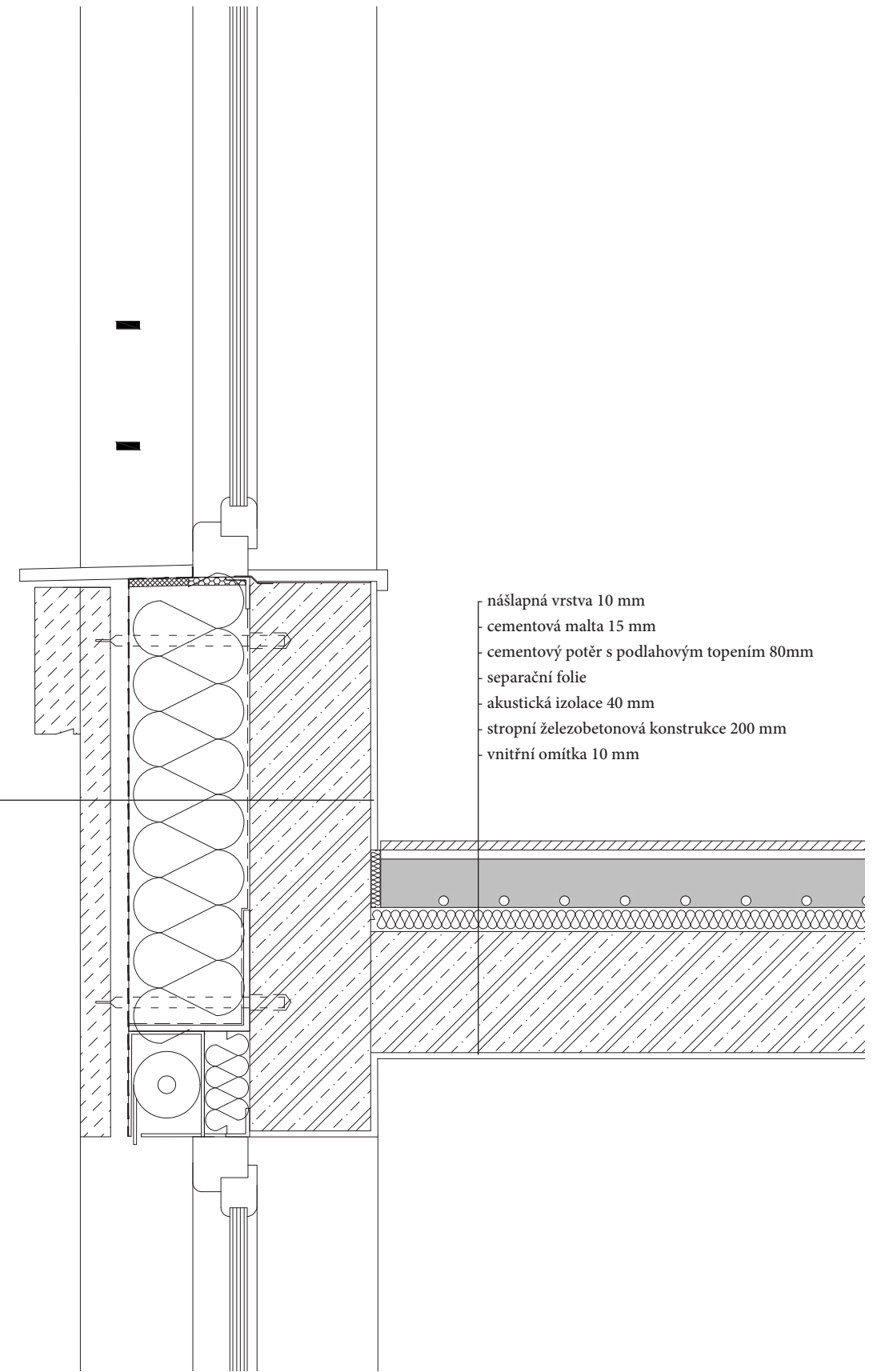


DETAIL FASÁDY

1:10



- kamenný obklad 50 mm
- vzduchová mezera 30 mm
- pojistná hydroizolace
- tepelná izolace 200 mm
- parozábrana
- železobetonová stěna 200 mm
- vnitřní omítka 10 mm



- nášlapná vrstva 10 mm
- cementová malta 15 mm
- cementový potěr s podlahovým topením 80mm
- separační folie
- akustická izolace 40 mm
- stropní železobetonová konstrukce 200 mm
- vnitřní omítka 10 mm



▲ *Muchovník hladký (Amelanchier laevis)*



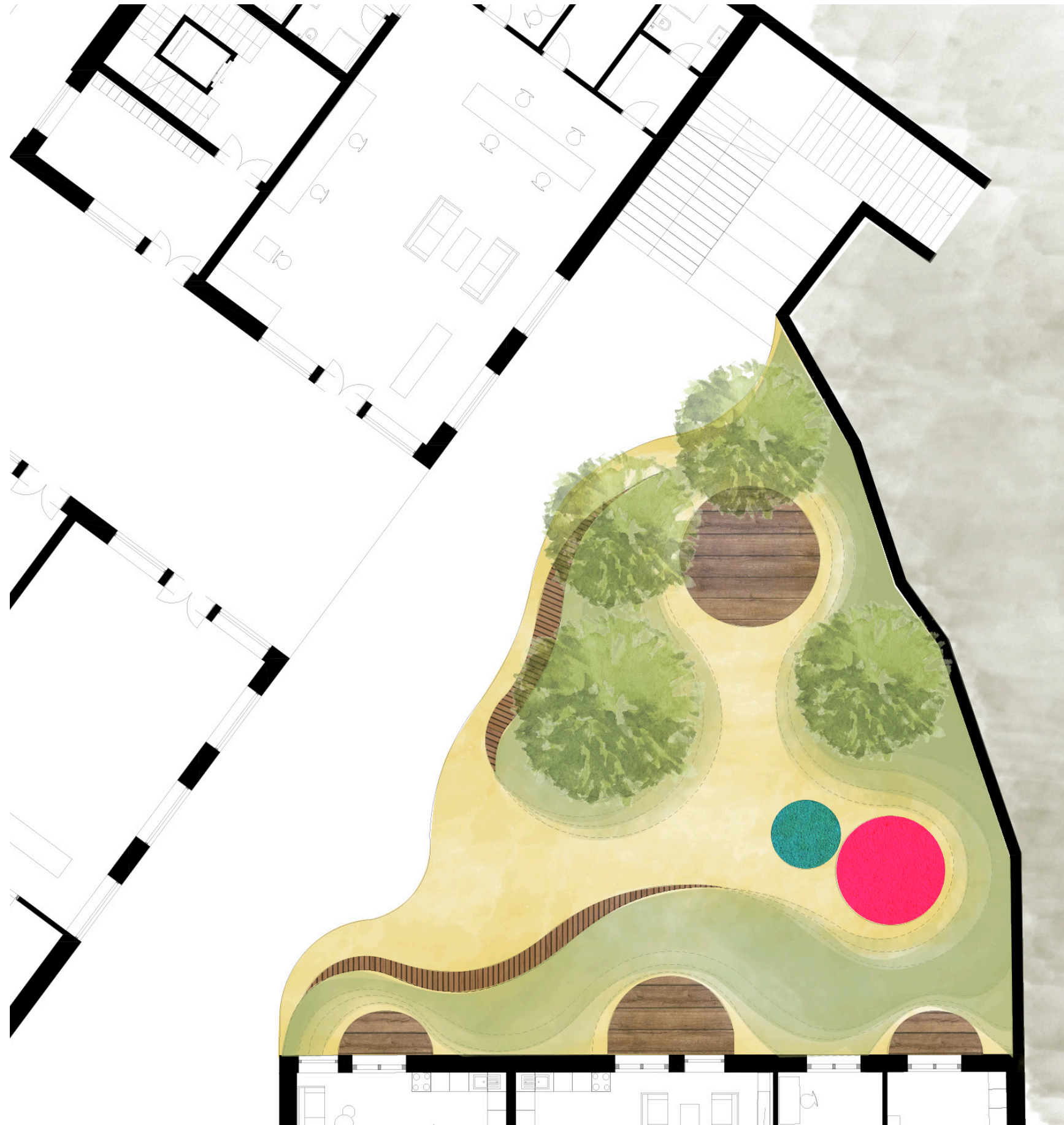
▲ *Jedlé plochy Muchovníku*



▲ *Smišené trvalkové záhony*



▲ *Traviny Metlice (Deschampsia cespitosa)*



▲ *Mlatový pochozí povrch chodníků*



▲ *Dřevěné pódium mezi záhony*



▲ *Subtilní kovové obrubníky*

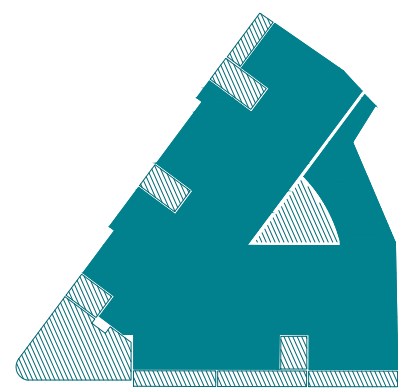


▲ *Dětské hřiště z tartanu / tartanových mířů s jemným štěrkem*

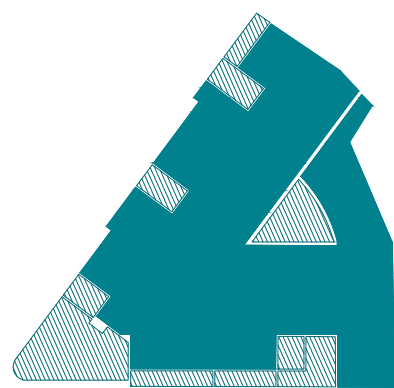


Veřejný dvůr

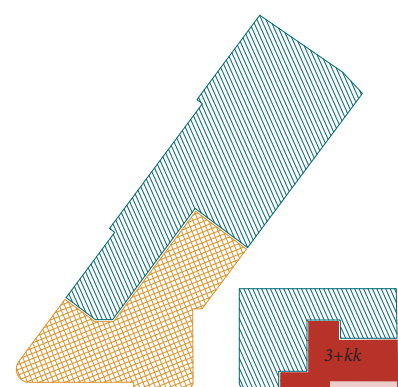
REKAPITULACE PODLAŽÍ A JEJICH FUNKČNÍ SKLADBY



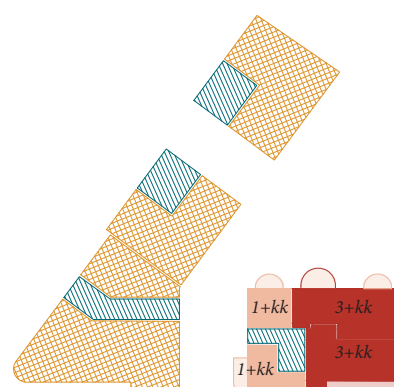
patro -2



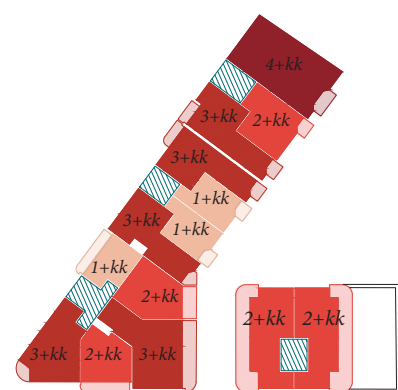
patro -1



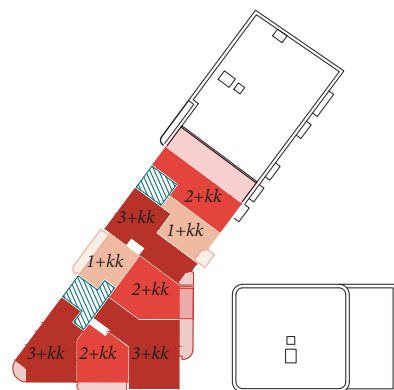
patro 0



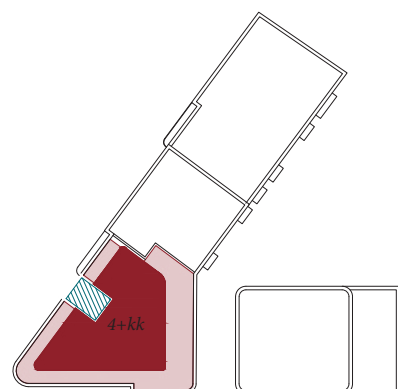
patro 1



charakteristické patro



patro 7



patro 8

CELKOVÁ BILANCE

PLOCHA PARCELY	2 293 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	2 200 m ²

PLOCHA BYTY	5 584 m ²
PLOCHA VENKOVNÍ BALKÓNY A TERASY	1 029 m ²
PLOCHA DOMOVNÍCH KOMUNIKACÍ	1 047 m ²
PLOCHA GARÁŽÍ A DALŠÍHO DOMOVNÍHO VYBAVENÍ	4 686 m ²
KOMERČNÍ PLOCHY	1 123 m ²

CELKEM 13 469 m²

TYP BYTŮ	POČET
1+kk	19 jednotek
2+kk	24 jednotek
3+kk	31 jednotek
4+kk	6 jednotek
CELKEM	80 jednotek

PARKOVÁNÍ

Součinitel redukce počtu stání (zohledněna MHD)

- součinitel frekvence spojů: 17 vozidel za hodinu
- průměrná čekací doba: 2,5 minut
- docházková vzdálenost: 100 metrů

- měrná frekvence spojů: 16,2
- součinitel nástupní doby: 3,7 minut
- doba docházky na zastávku: 1,2 minuty

- index dostupnosti: 16,2
- charakter území: C

- stupeň úrovně dostupnosti: 2
- součinitel redukce počtu stání: 0,25

(stavby v centru obce, v historickém jádru, v památkové rezervaci, velmi dobrá kvalita obsluhy území veřejnou dopravou)

byt o 1 obytné místnosti (2 jednotky na 1 stání)	19 jednotek
byt do 100 m ² celkové plochy (1 jednotka na 1 stání)	55 jednotek
byt nad 100 m ² celkové plochy (0,5 jednotky na 1 stání)	6 jednotek

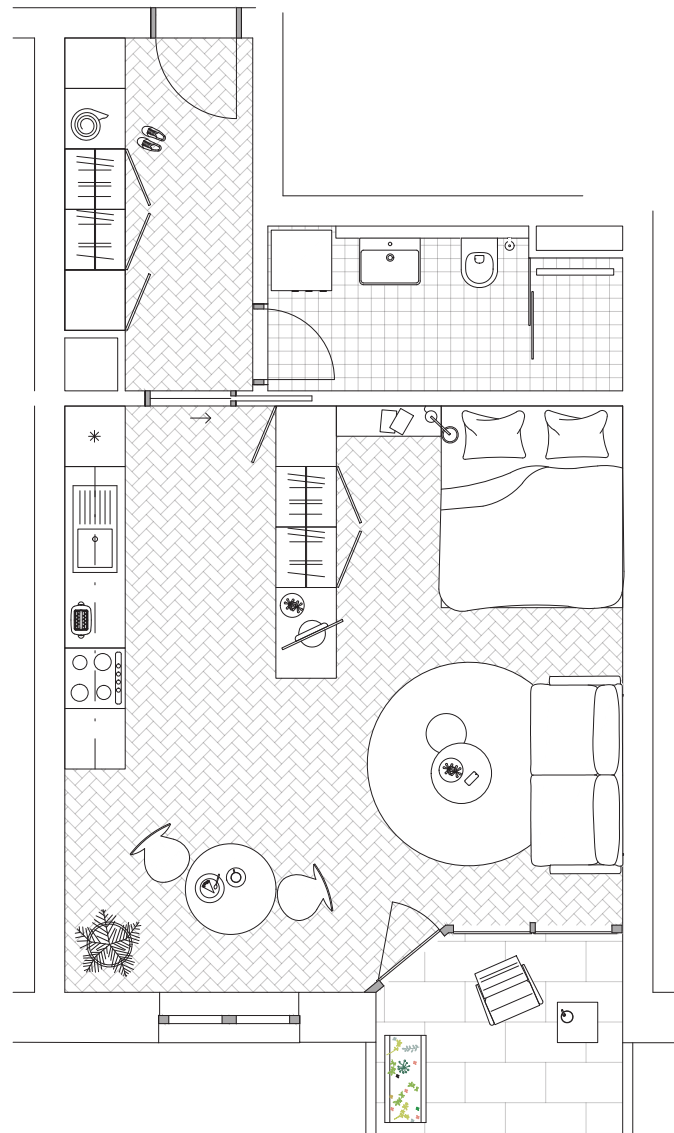
Požadovaný počet odstavných stání 76 stání

NAVROVANÝ POČET PARKOVACÍCH MÍST 76 stání

C2. BYT
příklady dispozic

BYT 1+KK

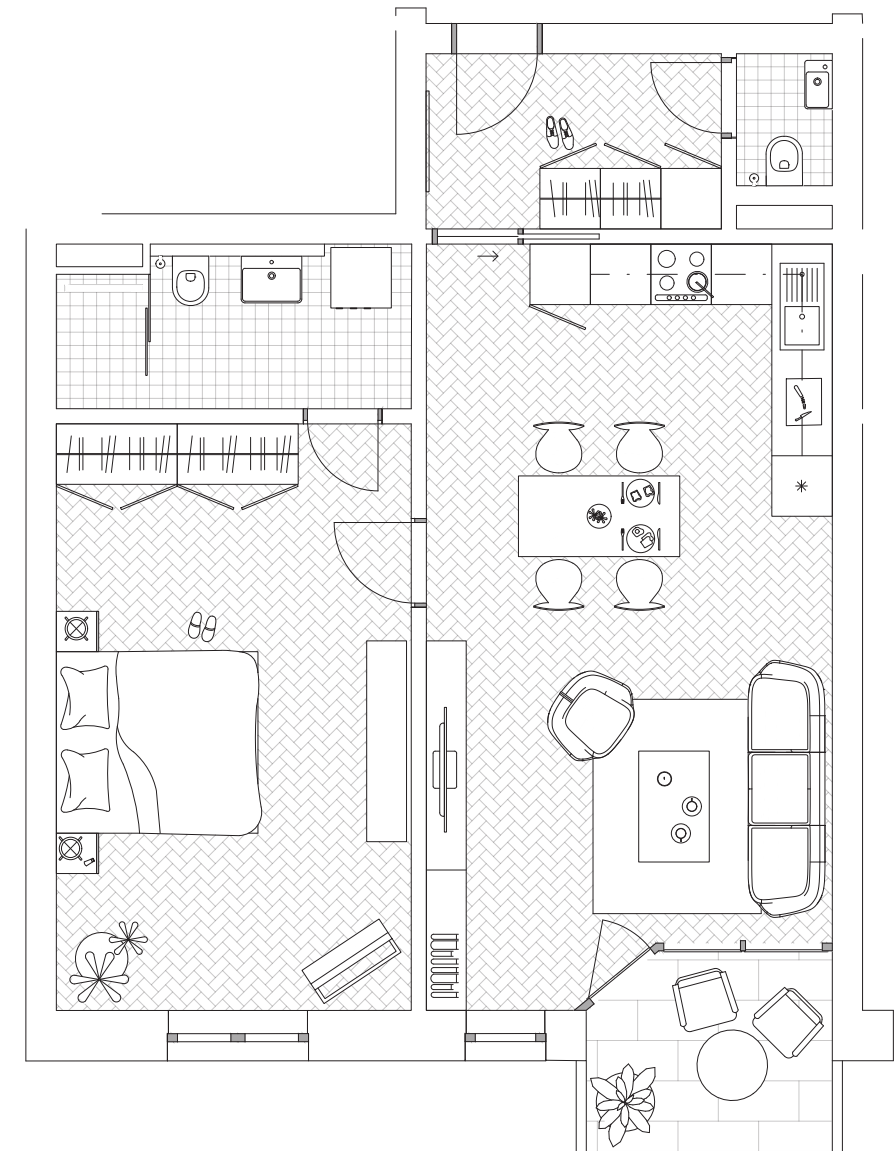
M1:75



41,7 m² + 4,6 m² lodžie

BYT 2+KK

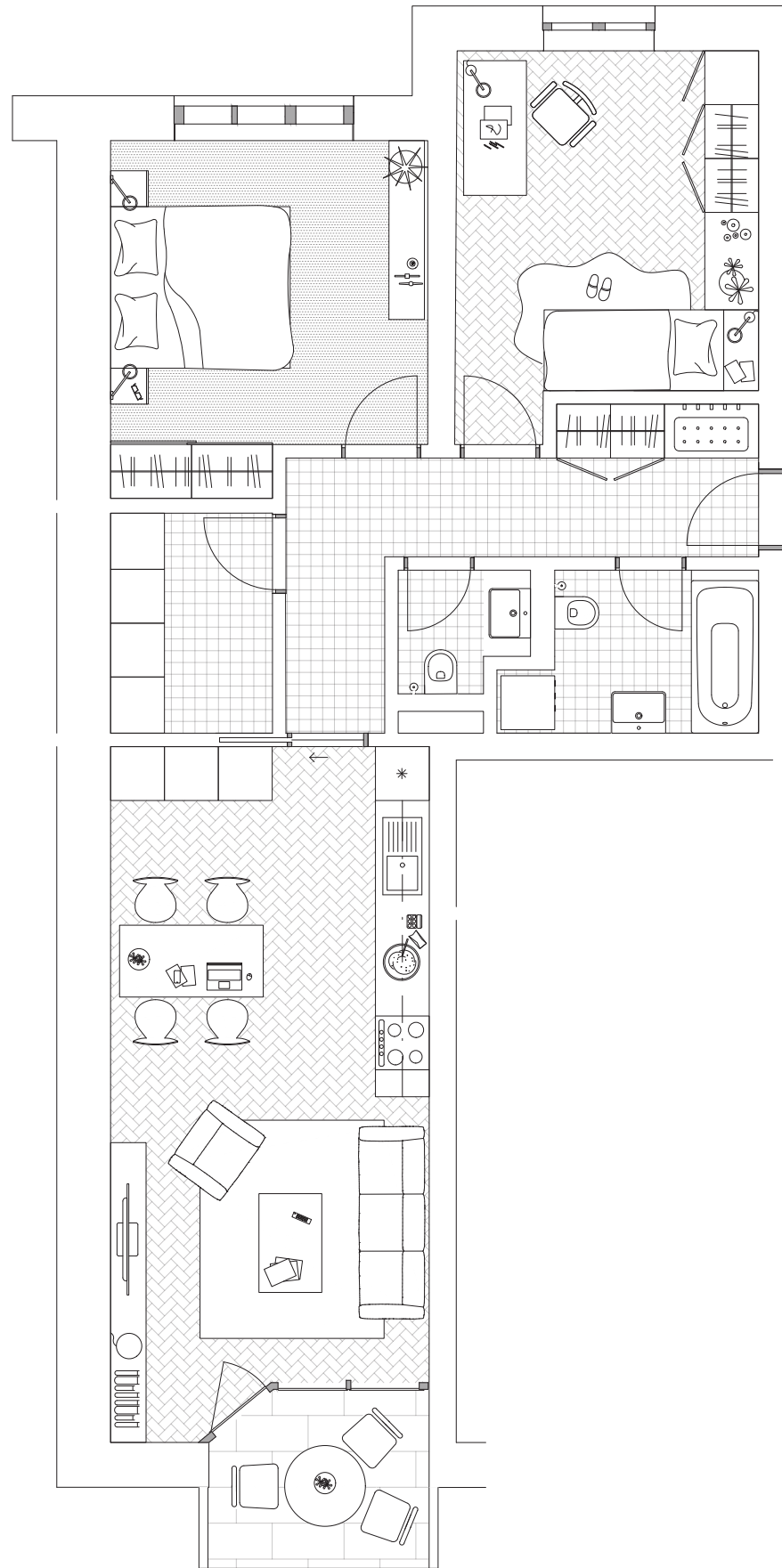
M1:75



60 m² + 4,6 m² lodžie

BYT 3+KK

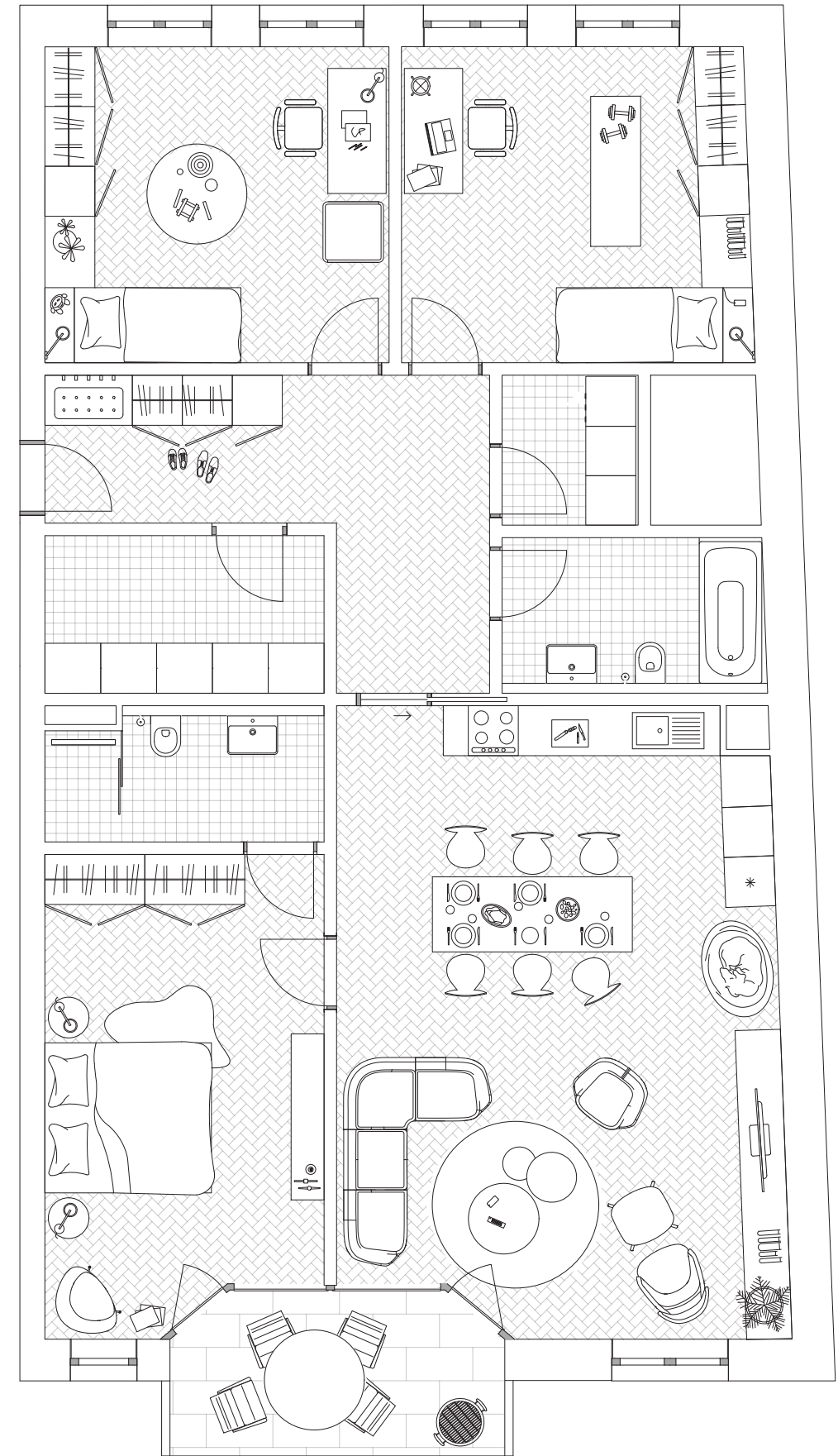
M1:75



70,9 m² + 4,6 m² lodżie

BYT 4+KK

M1:75



118 m² + 7,5 m² lodżie



Vstupní hala 1.03

D. ZÁVĚR

ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá řešením nárožní proluky u ulice Pekařské a Anenské, na okraji městské památkové rezervace města Brna. Lokalit a proluk s potenciálem k rozvoji je na území Brna celá řada, myšlenka zahušťování zástavby od úplného středu města mě přivedla k parcele na území Starého Brna, kterou důvěrně znám.

Navrhovaný dům se snaží reagovat na tvarosloví, funkční využití i atmosféru ulice Pekařské, kde žádný dům není výstřední či vyčnívající. Uzavírá blok o rozmanité skladbě a svou velkoměstskou formou zdůrazňuje nároží s ambicí být rovnocenným partnerem a důstojnou společností toho, co mu stojí po boku.

Mým cílem bylo navrhnout dům, který komunikuje se svým okolím aktivním parterem s komerčními jednotkami a vedle ulice nabízí i sekundární veřejný prostor ve formě dvora. V návaznosti na stávající stav a možnost průchodu přes parcelu je vytvořena pěší osa spojující Anenské terasy s ulicí Anenskou. Zmíněný prostor dvora na ní tvoří jisté rozcestí a rozhraní, kde se potkává atmosféra přilehlých komerčních jednotek s intimitou sezení lehce skrytého ve výsadbě stromů a záhonů.

Vyšší patra nabízí bydlení v řadě různých typů a velikostí jednotlivých bytových jednotek. Každý byt má svůj balkón, potažmo terasu, samozřejmostí je i další vybavení domu jako jsou sklepy, podzemní parkovací stání a kolárny. Menší objekt přilehlý k ulici Anenské nabízí bydlení vyššího standardu.

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala profesoru Stempelovi a doktoru Benešovi a Tesařovi za cenné rady, připomínky a postřehy v průběhu zpracování diplomové práce.

Velké díky patří mým rodičům za všechny formy jejich podpory, starost a péči. V neposlední řadě pak kamarádům za pochopení, trpělivost a pomoc, speciálně Neli, Ondrovi a Domči.

ZDROJE

DEPLAZES, Andrea. *Constructing Architecture: Materials Processes Structures. 4th edition.* Basel: Birkhäuser Verlag, 2018. ISBN 978-3-0356-1669-9.

JEHLÍK, Jan. *Rukověť urbanismu: architektura poznávání a navrhování prostředí.* Praha: Ausdruck Books, 2016. ISBN 978-80-260-9558-3.

KOHOUT, Michal, David TICHÝ a Filip TITTL. *Collective housing: a spatial typology.* Přeložil Lucie MERTLÍKOVÁ. V Praze: České vysoké učení technické, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách, 2015. ISBN 978-80-01-05848-0.

KOŽELOUHOVÁ, Anna. *Udržitelnost bydlení a bytové výstavby: Principy udržitelnost aplikované v segmentu podporovaného bydlení v České republice.* Brno, 2015. Disertační práce. VUT Brno.

KOŽELOUHOVÁ, Anna. *Koncepce bytové politiky města Vídně.* In: XVIII. Vědecká konference doktorandů: sborník textů [online]. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2014, s. 77-82 [cit. 2020-05-31]. ISBN 978-80-214-4994-7. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/11012/51931>

KUČA, Karel. *Brno; vývoj města, předměstí a připojených vesnic.* Vydání 1. Praha: Baset, 2000. ISBN 80-86223-11-6.

VRÁNA, Tomáš. *Bytová politika a dostupnost bydlení v České republice.* Praha, 2019. Diplomová práce. ČVUT Praha.

Velké rodinné byty se zmenšují, naopak malé byty rostou. *Hypindex [online].* 2017, 16.03.2017 [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/velke-rodinne-byty-se-zmensuji-naopak-male-byty-rostou/>

Bydlení v České republice v číslech (srpen 2019) [online]. In: . Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení, 2019 [cit. 2020-01-28]. ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

Žádost o pronájem obecního bytu [online]. [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: <http://www.brno-stred.cz/zadost-o-pronajem-obecniho-bytu>

Brno [online]. [cit. 2020-02-02]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno#Architektura_a_charakter_m%C4%9Bsta

Mapa brownfields [online]. [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: https://gis.brno.cz/mapa/brownfields-public/?lb=cuzk_of&ly=mezo1%2Cmezo0%2Cbrf&lyo=&c=-599584.75%3A-1162583&z=8&i=-599630.94%3A-1162510.40

Rezervy MPR [online]. [cit. 2020-02-02]. Dostupné z: https://issuu.com/martinagola/docs/rezervy_hmotimenci

Městské čtvrtě S-Z [online]. [cit. 2020-01-28]. Dostupné z: http://www.brno-napric-casem.wz.cz/mestctvrte_sz.htm

Digitalizované staré mapy Moravy a města Brna [online]. [cit. 2020-02-02]. Dostupné z: www.vilemwalter.cz/mapy/

přednášky Vývoj staveb pro bydlení. Dostupné z: <https://player.slideplayer.cz/10/2804612/#>

Územní plán. KAM Brno [online]. 2020 [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://kambrno.cz/uzemni-plan/>

Průvodce Brňana novým územním plánem. KAM Brno [online]. Kancelář architekta města Brna, 2020 [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <https://kambrno.cz/wp-content/uploads/2020/04/Pruvodce.pdf>

Odstavné a parkovací plochy - Výpočet celkového počtu stání [online]. [cit. 2020-05-16]. Dostupné z: <http://www.apko.cz/aplikace/index.html>

