Město místo továrny / kompaktní bydlení v Břeclavi /

Diplomová práce, 2009/10
Vypracoval Bc. David Přikryl
Vedoucí práce Ing. arch Gabriel Kopáčik, Dr.

Průvodní zpráva

Diplomová práce

Číslo diplomové práce:	FA-DIP0044/2009
Akademický rok:	2009/2010
Ústav:	Ústav navrhování V.
Student:	Přikryl David, Bc.
Studijní program:	Architektura a urbanismus
Studijní obor:	Architektura (3501T002)
Vedoucí diplomové práce:	doc. Ing. arch. Gabriel Kopácik, Dr.

Název diplomové práce:
Město místo továrny - kompaktní bydlení v Břeclavi

Zadání diplomové práce:
Cílem práce je získat námět na nové využití části území v areálu někdejšího cukrovaru v centru Břeclavi. Práce bude vyházet z analýzy a urbanistické studie zpracované v předchozím semestru.

Řešené území – areál bývalého Kufnerova cukrovaru - se nachází na břehu řeky Dyje v centru města. Návrh se snaží svým uspořádáním veřejných prostor a charakterem zástavby navázat na městské centrum a zároveň využít stávající fragmenty bývalého cukrovaru jako historickou upomínku vytvářející genius loci.

Urbanistické řešení

Veřejný prostor je definován hlavním trojúhelníkovým náměstím ležícím před vstupem do městské haly. Tím vytváří společenské centrum ze kterého vybíhají tři ulice, spojující celé území s okolím. Jejich průběh není přímý ale několikrát zalomený, takže se nedají přehlédnout jediným pohledem. Každá část tak má svoji hodnotu a pocitově se celé území zvětší. Ulice mají šířku 11,5 metru a je do nich orientovaná většina komerčních prostorů. Další obchody a kavárny ústí na nábřeží.

Vzhledem k poloze v rámci města a dobrému napojení na MHD je preferována pěší a cyklistická doprava. V celé ploše je navrženo dopravní omezení na 20km/hod a přednost chodců před vozidly. Rozlišení na vozovku a chodník je pouze v třech ulicích vedoucích z náměstí, ostatní ulice jsou bez tohoto rozlišení jako výraz převahy pěších. Rezidentní parkování je řešeno u bytových domů ve vnitrobloku, u rodinných domů na vlastním pozemku v zahradě, s příjezdem společným vždy pro čtyři domy.

Do území jsou zakomponovány i některé stavby bývalého cukrovaru. Je to například ocelový most, přes který kdysi vedla vlečka do cukrovaru, nebo bývalý sklad cukrové třtiny, který by měl sloužit coby městská hala. V ní by se měly pořádat pravidelné trhy, společenská shromáždění, koncerty...

Kompaktní bydlení

Samotná typologie a ekonomie zde úzce souvisejí. V Břeclavi za poslední dobu zrealizovalo množství nových bytů, ale jejich prodej je vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi problematický. Je tedy jasné že jeden velký projekt by byl velmi riskantní investicí. Proto si myslím, že je lepší vytvořit vhodný regulační plán, zafinancovat přípravu inženýrských sítí a úpravu veřejných prostranství a celé území rozdělit na úzké parcely pro jednotlivé domy a rozprodat soukromým investorům.

Navržené domy mají městský charakter. Jedná se o řadové nebo atriové domy. Nejsou zde proto žádné předzahrádky a vstupuje se dovnitř přímo z ulice. Jednotlivé varianty domů se s tím vypořádávají různým způsobem – mají odsazené přízemí nebo jsou do ulice orientované okna z pracoven a kuchyní, případně je celé přízemí využito ke komerčním účelům.

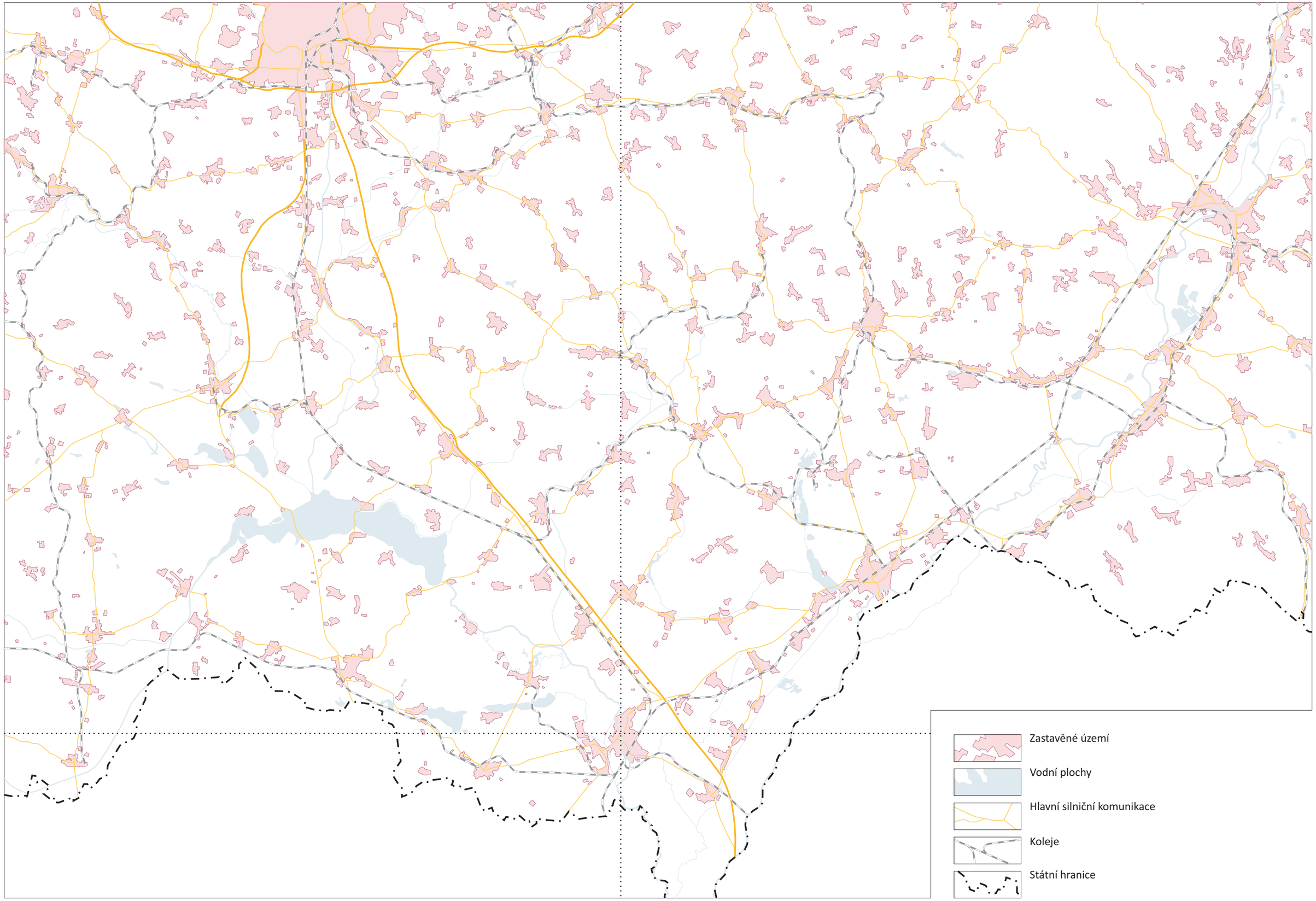
Kromě rodinných městských domů jsou ve dvou blocích navrženy i domy bytové. Takový typický dům se skládá ze dvou hmot, které jsou uprostřed spojeny venkovním schodištěm. Jednotlivé byty tak jsou přístupny přímo z ulice. Dům má tři podlaží, každé o rozloze 2x 75m^2. Jejich náplň může být velmi rozmanitá, od kavárny v přízemí, přes luxusní mezonetový byt, byt 3+1 až po dvě garsonky na patře. Fasáda a tím i výraz domů nejsou pevně dány. Je navrženo několik možných variant.

Územní ukazatele:

Počet bytů v rodinných domech:	cca 150
Počet bytů v bytových domech:	cca 130
Celkový počet nových bytů:	cca 280
Hustota osídlení:	110 ob/ha

Širší souvislosti Břeclav v rámci regionu

0 5 10km 1:225.000

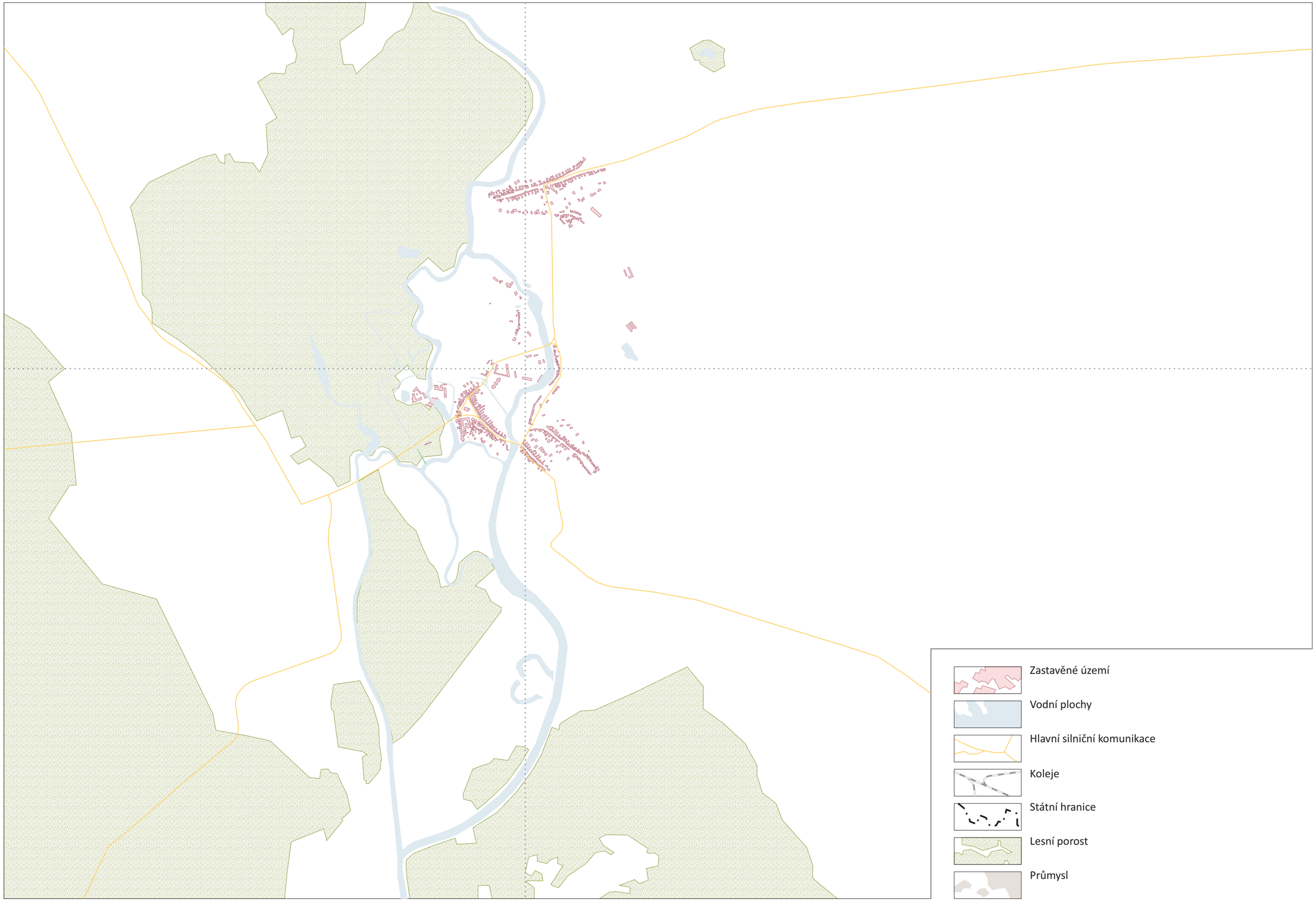


Širší souvislosti

Historická mapa - rok 1764

0 500 1000m

1:25.000

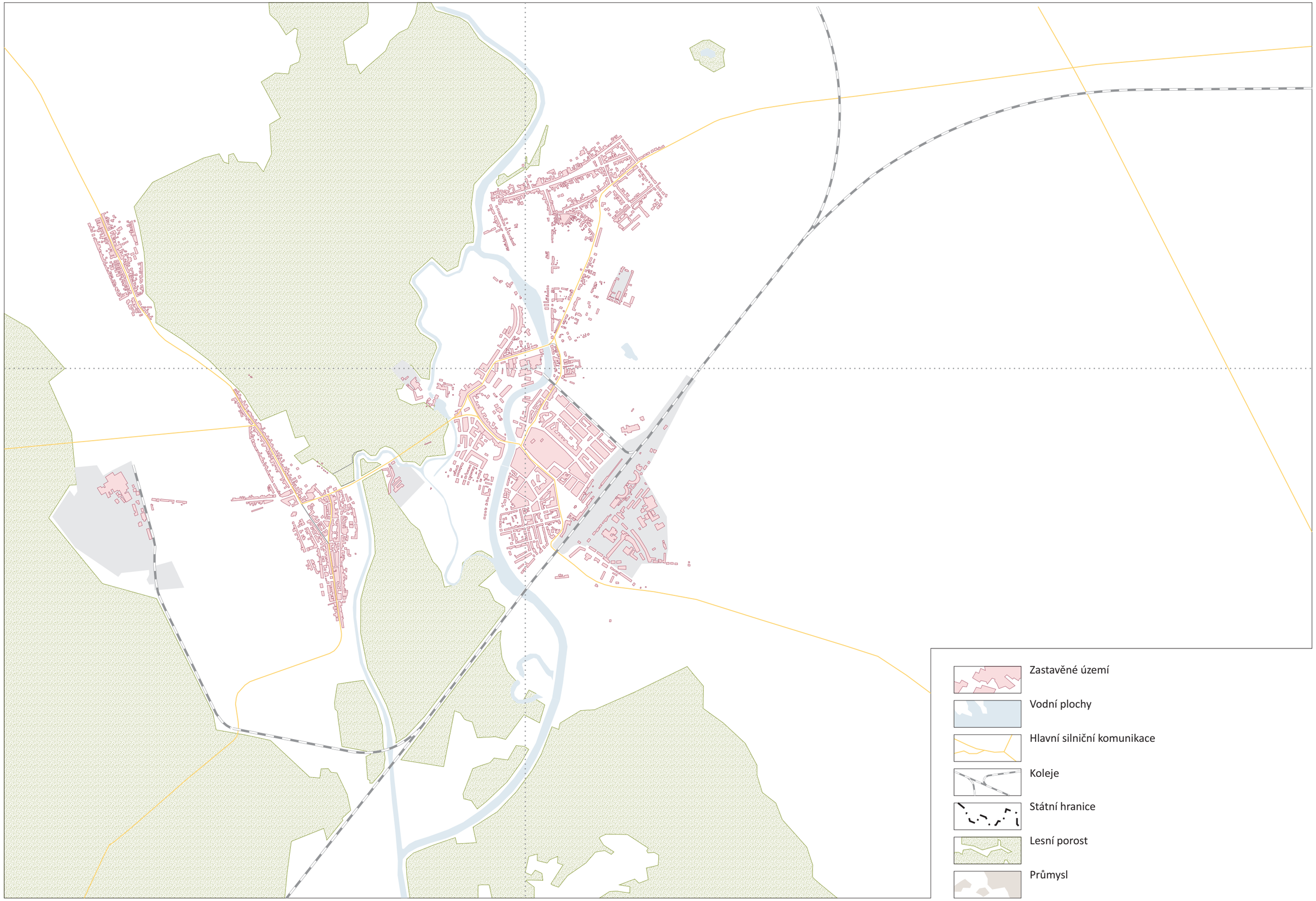


Širší souvislosti

Historická mapa - rok 1917

0 500 1000m

1:25.000

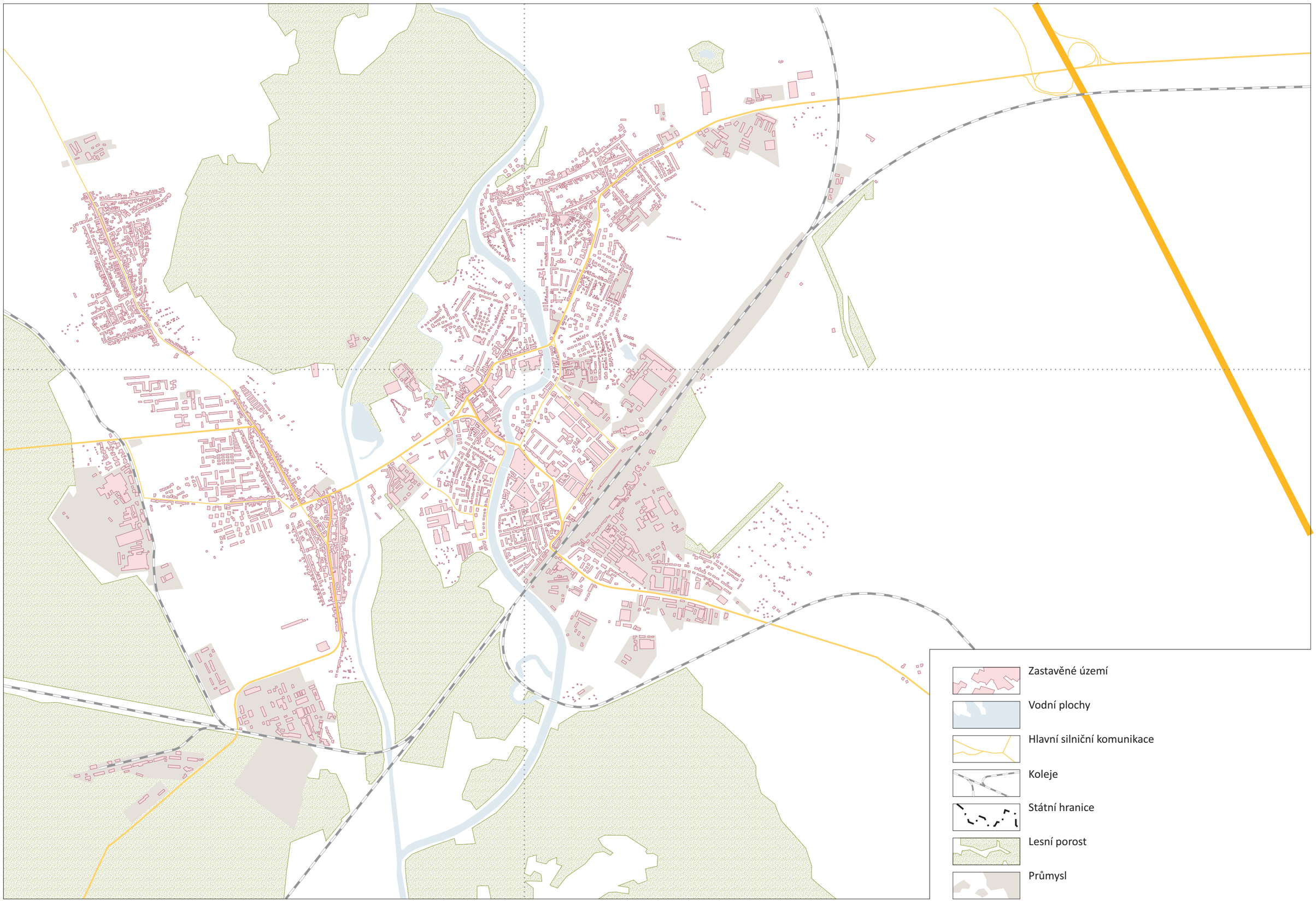


Širší souvislosti

Současnost

0 500 1000m

1:25.000

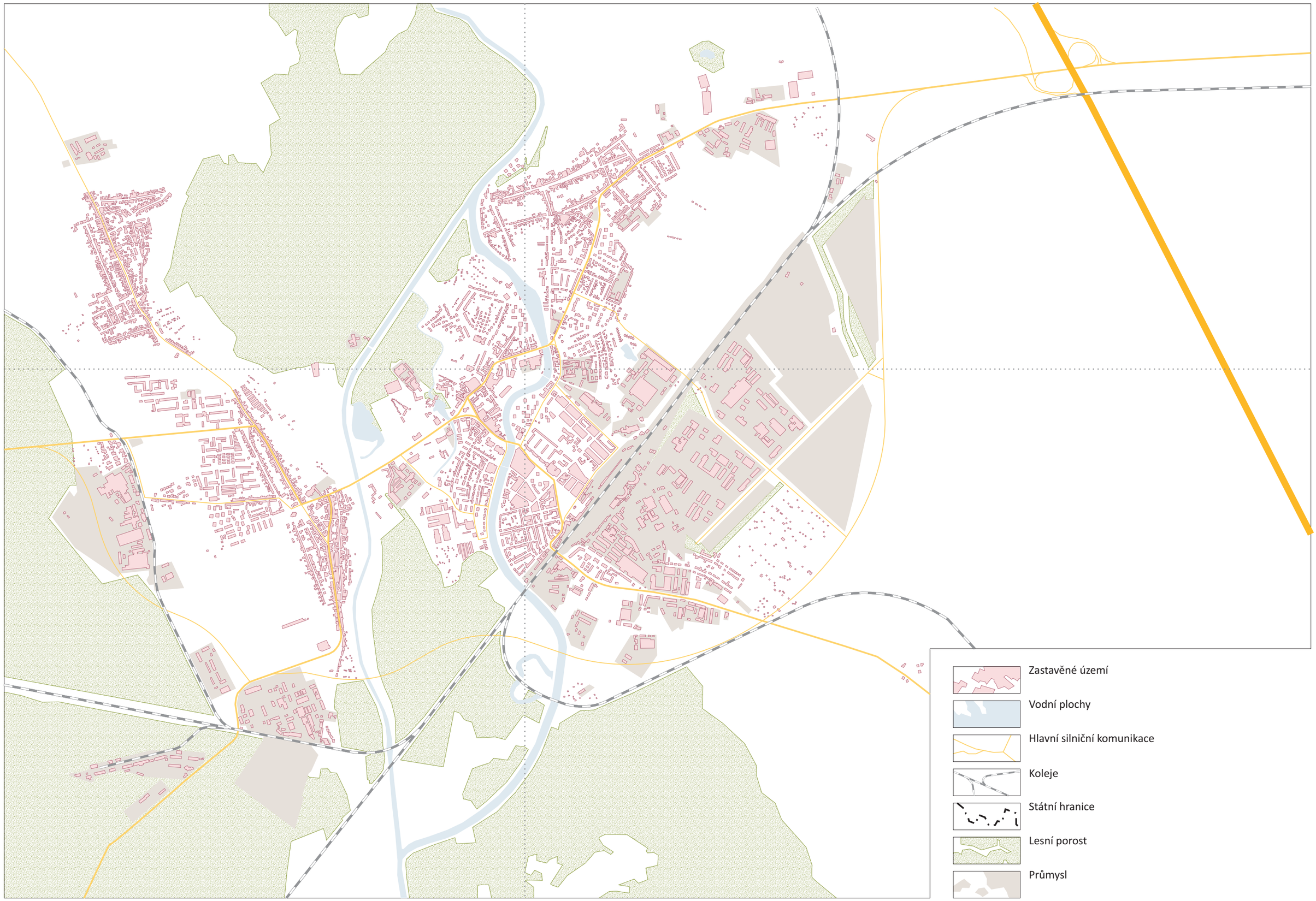


Širší souvislosti

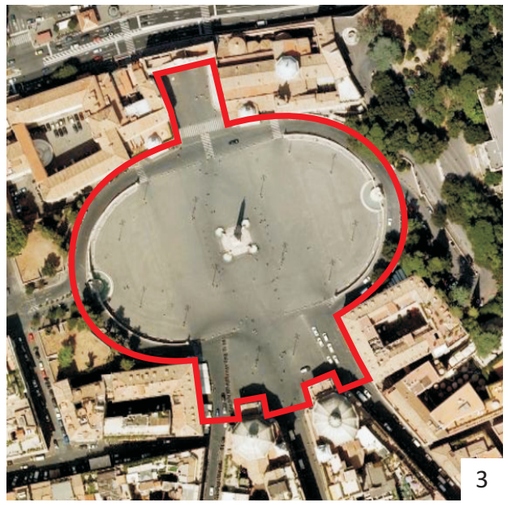
Prognóza pro rok 2030

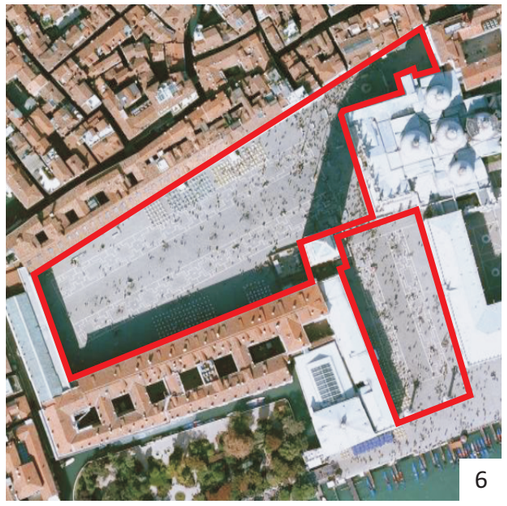
0 500 1000m

1:25.000



Širší souvislosti Náměstí





1) Břeclav

Česká republika, 25 000 obyvatel

nám. T. G. Masaryka, 15 580 m²

2) Znojmo

Česká republika, 35 000obyvatel

Masarykovo nám., 6 450 m²

3) Řím

Itálie, 2 705 000 obyvatel

Piazza del Popolo, 18 260 m²

4) Telč

Česká republika, 5 800 obyvatel

nám. Zachariáše z Hradce, 12 850 m²

5) Brno

Česká republika, 405 000 obyvatel

nám. Svobody, 10 450 m²

6) Benátky

Itálie, 271 000 obyvatel

Piazza San Marco, 12 450 m + 4 500 m²

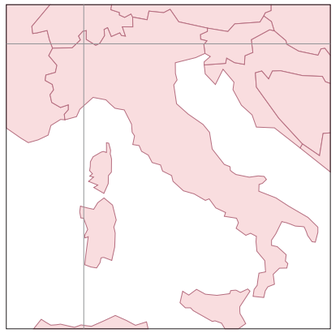
Náměstí má odpradávna ve městě nezastupitelné místo. Je to v pravém slova smyslu veřejné místo, které slouží pro shromažďování, festivaly, kulturní akce, trhy. Je to místo setkávání, odpočinku, důležitý orientační bod ve spleti ulic. Většina našich náměstí se za komunismu změnila k nepoznání a zdá se jako bychom od té doby téměř zapomněli na jejich význam a často zkončí jako parkoviště nebo, jako je tomu v Břeclavi, jen jako dopravní křižovatka. Vysazování stromů, zakládání parčíků a trávníků na těchto místech jen svědčí o naší bezradnosti jak s nimi nakládat (dokáže si někdo představit uprostřed San Marca v Benátkách parčík, nebo japonskou zrahradu?). Vážit si svého náměstí a každodenně jej využívat doposud nezapomněli například v Itálii, Řecku, ale i severnějších státech, jako je Francie, Holandsko, Nizozemí a můžeme odsud čerpat spoustu inspirace.

Jednoduché srovnání s jinými městy jednoznačně ukazuje, že Břeclav má příliš velké a rozplizlé náměstí s nejasným ohraničením. Vždyť je dokonce o polovinu větší než náměstí v Brně, což by hádal asi jen málokdo. V době kdy bylo toto náměstí zakládáno bylo menší o špalík budov v západním cípu. Také kostel nebyl situován v jeho geometrickém středu a opticky jej zmenšoval. Na tomto obrovském prostoru se přitom téměř nenajde pár desítek metrů volné plochy, kde by bylo možné pořádat nějaké shromáždění a proto i svatováclavské hody jsou pořádány spíše před kulturním domem. Nejvíce komická situace nastává na Nový rok, kdy se obyvatelé po půlnoci logicky shromáždí na náměstí, aby se potkali s přáteli a poblahopřáli si, nebo jen aby byli “mezi lidmi”. Nedokáží ale přehlédnout celý prostor a musejí dvakrát nebo třikrát oběhnout kolem kostela aby našli všechny své známé a i tak hrozí že se s někým minou. Zajímavé přitom je, že nikdo nepovažuje za vhodné a reprezentativní místo pro takovéto setkání prostor před kulturním domem, i když by to mělo svoje objektivní výhody. Kapitolou samu pro sebe je potom vedení dvou hlavních komunikačních tepen napříč náměstím

Jde tedy říci, že Břeclav v současnosti náměstí nemá a jde to i doložit svědectvím náhodných turistů, kteří se mě přímo před kostelem sv. Václava ptali, kde že je tady v Břeclavi centrum. **Tím vzniká požadavek, aby na řešeném území, ležícím v těsné návaznosti na centrum, vzniklo i vhodné náhradní náměstí, které by všechny uvedené společenské funkce plnilo.**

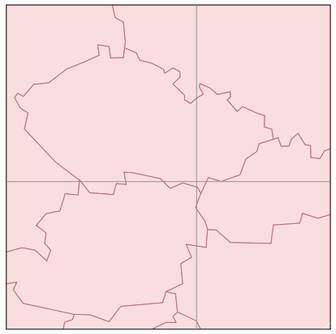
Širší souvislosti Potenciál rozvoje

0 500 1000m 1:10.000



Domodossola

Itálie, kraj Piedmont
Počet obyvatel 18 443
Plocha 36,93 km^2



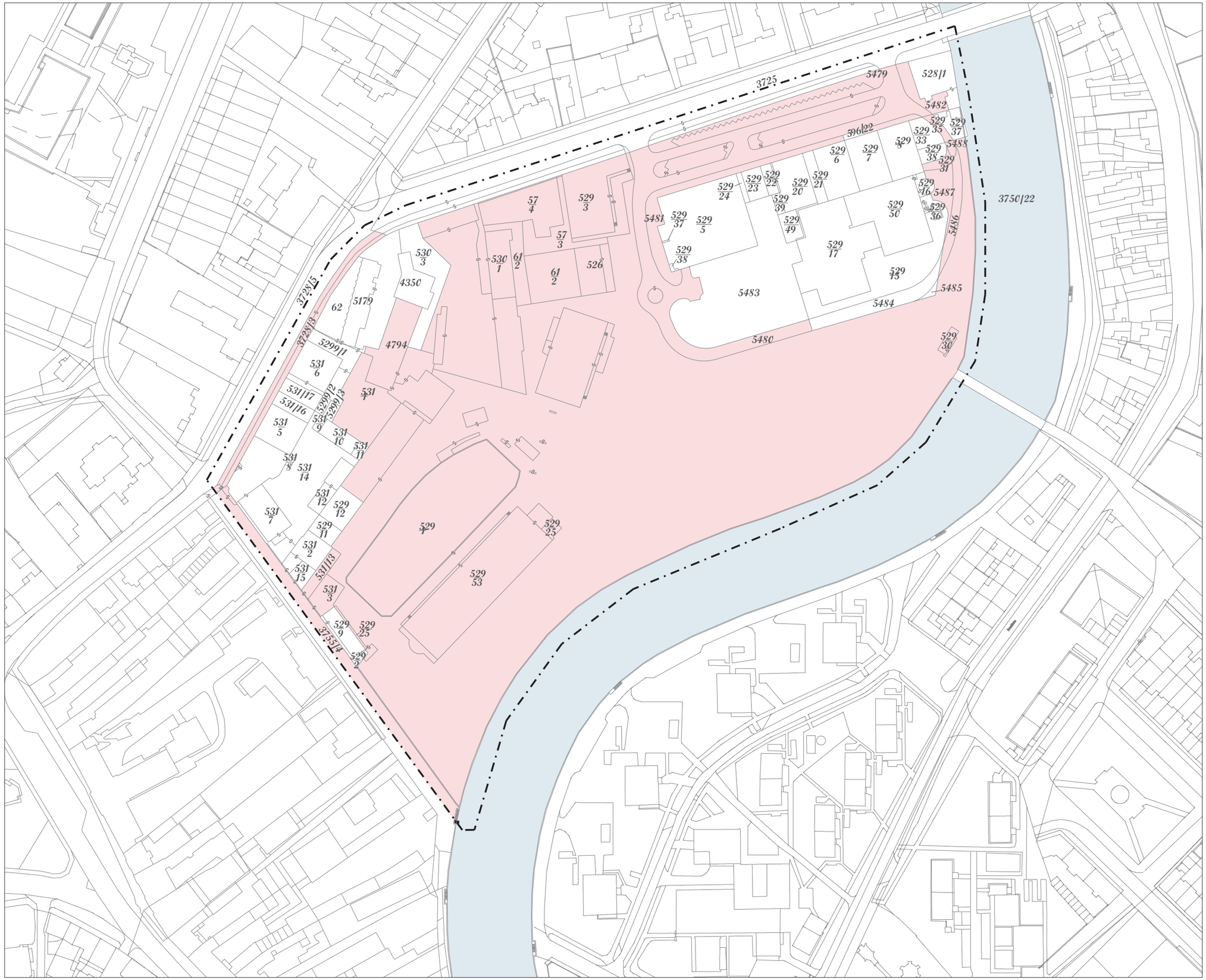
Břeclav

Česká republika, kraj Jihomoravský
Počet obyvatel 25 000
Rozloha 77,1 km^2

V této analýze nás bude zajímat, jaká je šance, že se v řešeném území - tedy rozšířeném centru města - objeví plánované obchody a služby. Jestli budou prosperovat, a jestli už trh není v současné době nasycený.
To zjistíme velmi jednoduchým srovnám s podobným městem. Vybral jsem město Domodosola na severu Itálie. Má o něco méně obyvatel než Břeclav, ale má podobnou strukturu, klimatické podmínky, rozlohu, obdobné ohraničení nádražím na jedné straně a nejedná se o nijak turisticky zajímavé a atraktivní místo. Jak je ale i Itálii známo, lidé tráví více času na ulici, veřejný prostor je z urbanistického hlediska hodnotnější a vychází více ze sociologických potřeb lidí než pouze z potřeb dopravních.
Na přiložených mapách ve stejném měřítku jsou vyznačeny všechny partery domů, které obsahují obchody nebo služby. Ze základního předpokladu, že s poptávkou roste i nabídka těchto služeb jde vyvodit, že při vybudování kvalitního veřejného prostoru je zde ještě velký potenciál růstu obchodu a služeb.

Situace Vlastnické vztahy

0 50 100m 1:2.000



57/3	Město Břeclav
57/4	Město Břeclav
61/2	Město Břeclav
62	Anna Burdová
526	Město Břeclav
528/1	Lahůdky V+V, s.r.o.
529/1	Město Břeclav
529/5	Správa a údržba nemovitostí Dyje
529/6	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/7	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/8	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/2	Radek Prchal
529/3	Město Břeclav
529/9	Radek Prchal
529/11	VIFINA s.r.o.
529/12	VIFINA s.r.o.
529/15	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/16	EREMOS, s.r.o.
529/17	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/20	ADMINISTRATION OF ASSETS
529/21	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/22	ADMINISTRATION OF ASSETS
529/23	ADMINISTRATION OF ASSETS
529/24	ADMINISTRATION OF ASSETS
529/25	Město Břeclav
529/30	Město Břeclav
529/31	Město Břeclav
529/33	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/35	Město Břeclav
529/36	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/37	Správa a údržba nemovitostí Dyje
529/38	Správa a údržba nemovitostí Dyje
529/37	Správa a údržba nemovitostí Dyje
529/50	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
529/53	Město Břeclav
530/1	Město Břeclav
530/3	handy corp s.r.o.
531/1	Město Břeclav
531/2	VIFINA s.r.o.
513/3	Město Břeclav
531/10	VIFINA s.r.o.
531/11	VIFINA s.r.o.
531/12	VIFINA s.r.o.
531/13	Město Břeclav
531/14	VIFINA s.r.o.
531/15	VIFINA s.r.o.
3725	Česká republika
3728/3	Město Břeclav
3728/5	Ředitelství silnic a dálnic
3750/22	Povodí Moravy, s.p.
3755/4	Město Břeclav
4350	handy corp s.r.o.
4794	Město Břeclav
5179	Jarmila Jakubíčkoová
5299/1	Dang Sinh Dang
5299/3	Oldřich Sadílek
5479	Město Břeclav
5480	Město Břeclav
5481	Město Břeclav
5482	Město Břeclav
5483	ZFP - Nový Cukrovar s.r.o.
5484	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
5485	Oldřich Darmovzal,Tomáš Nepraš
5486	Město Břeclav
5487	Město Břeclav

Řešené území

Městské pozemky

Situace Stávající stav

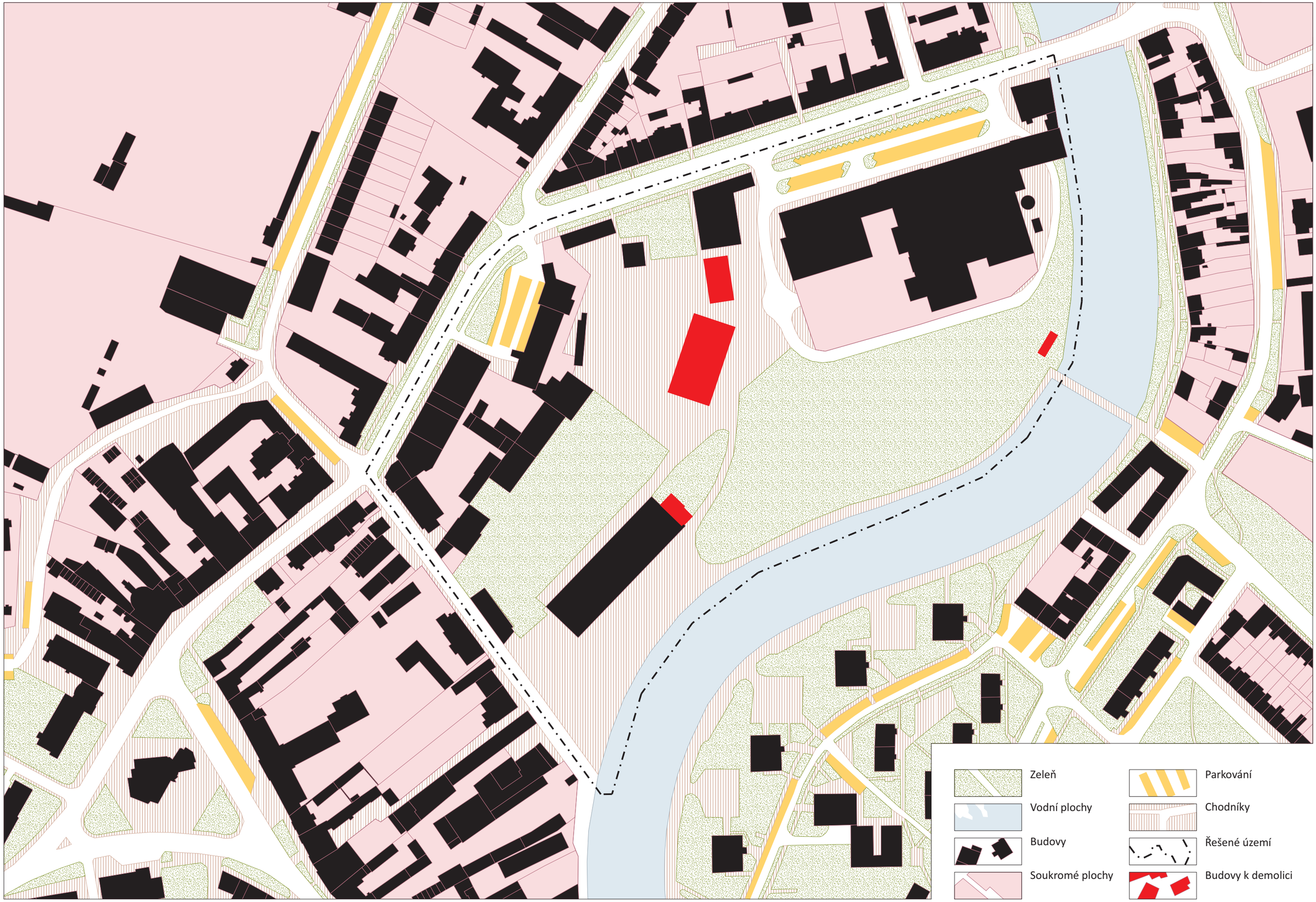
0 50 100m 1:5.000

Situace Návrh

0 50 100m 1:5.000

Situace Stávající stav

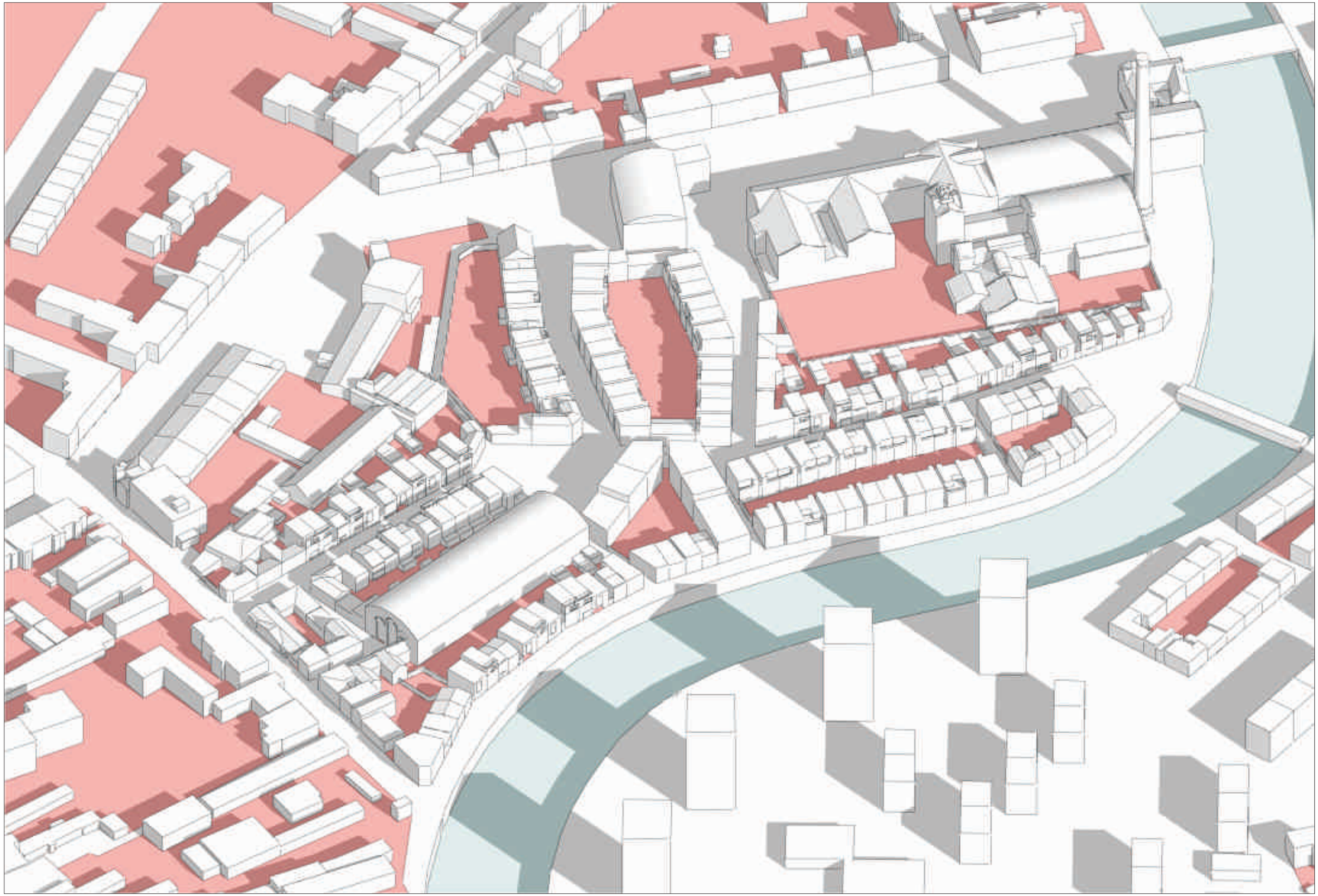
0 50 100m 1:2.000



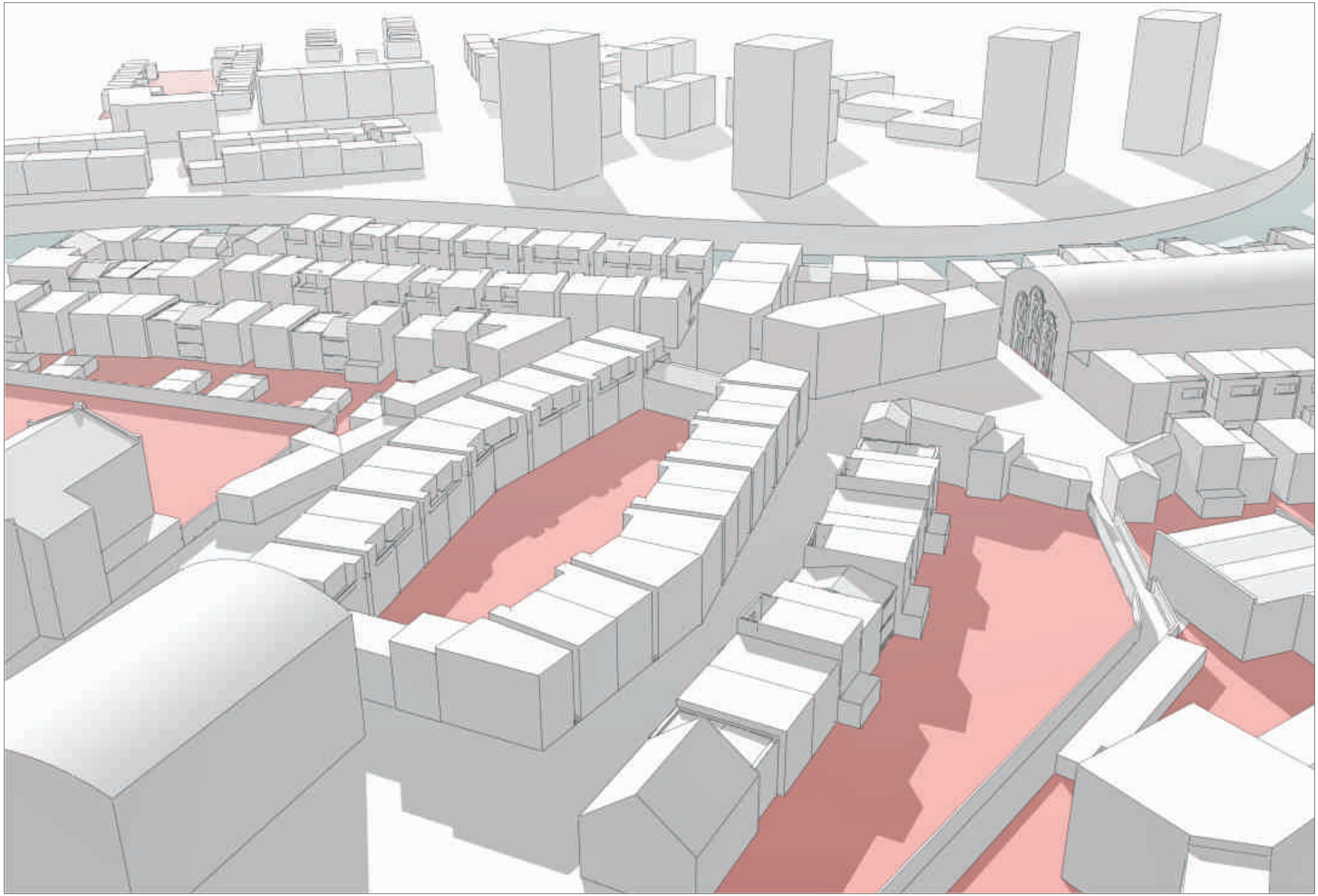
Situace Návrh

0 50 100m 1:2.000

Návrh Letecký pohled



Návrh Letecký pohled

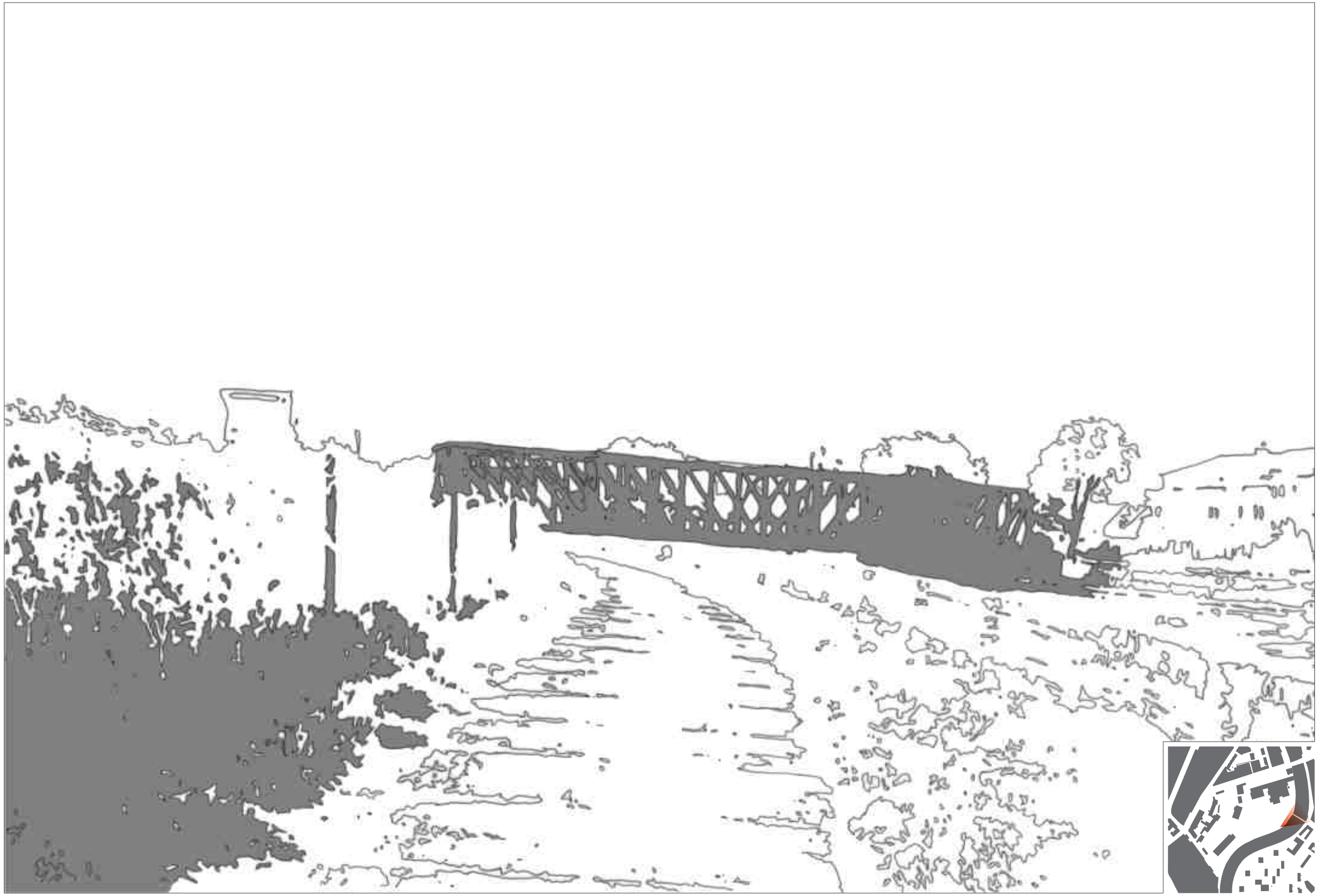


Návrh Letecký pohled

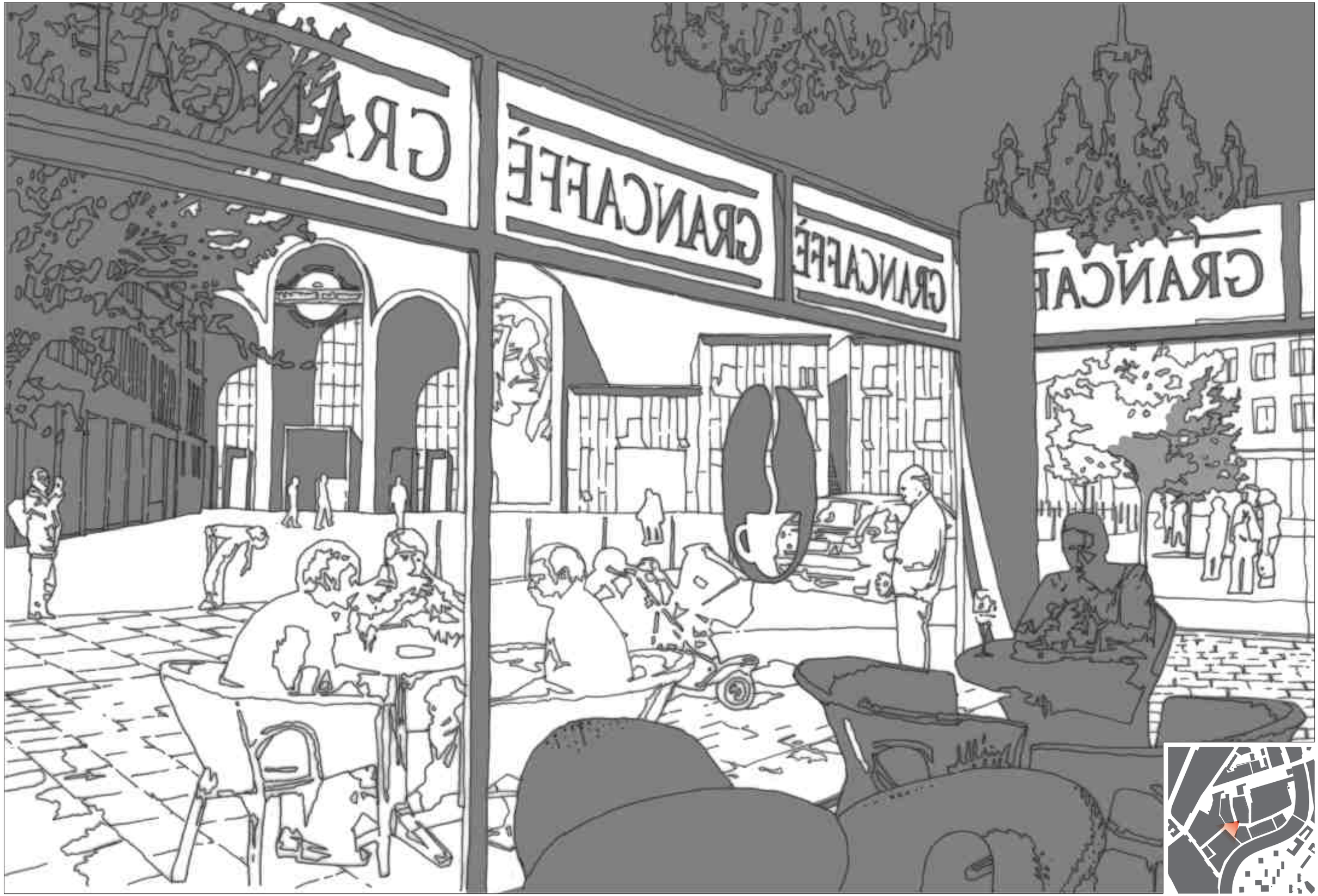
Současný stav Hlavní ulice

Slivovice
10 Zł
Borovička
10 Zł
Wifi
Jukebox

Současný stav Nábřeží

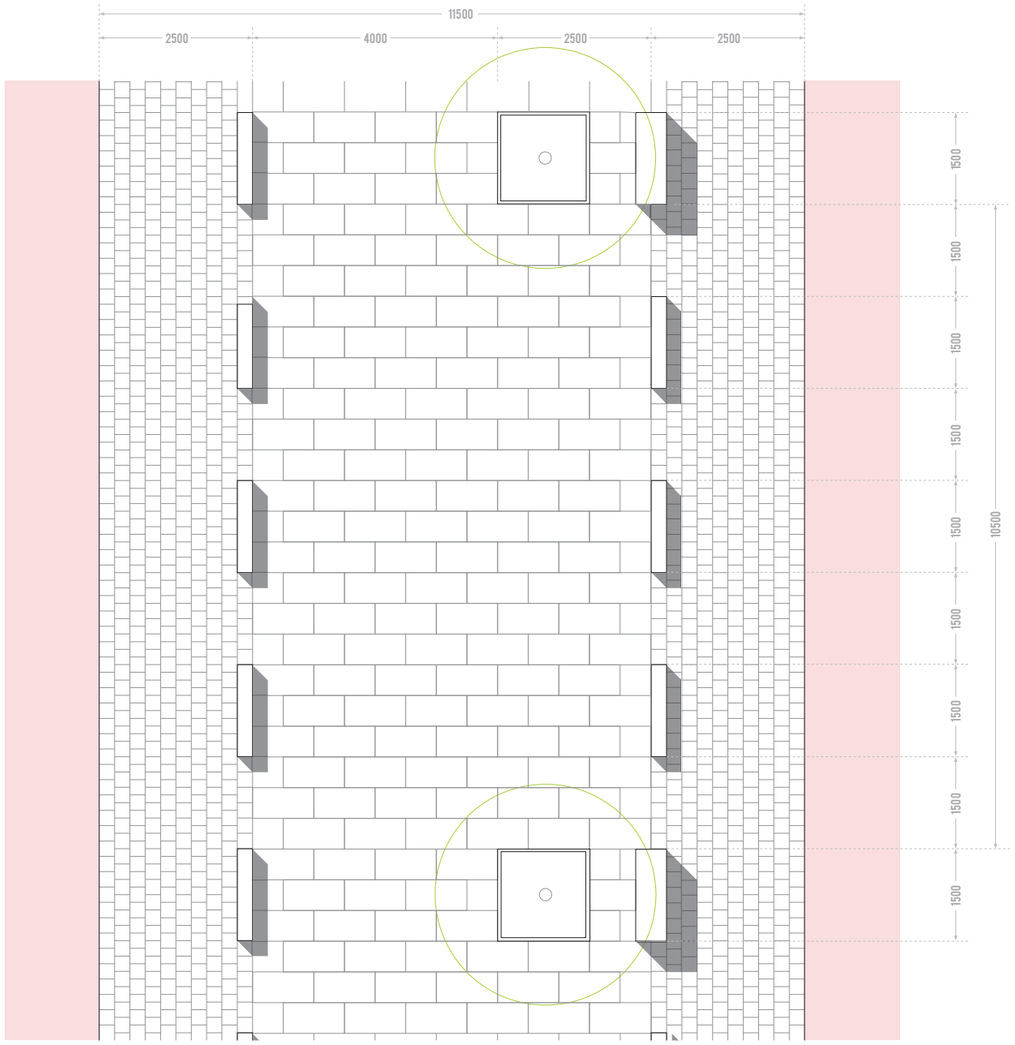


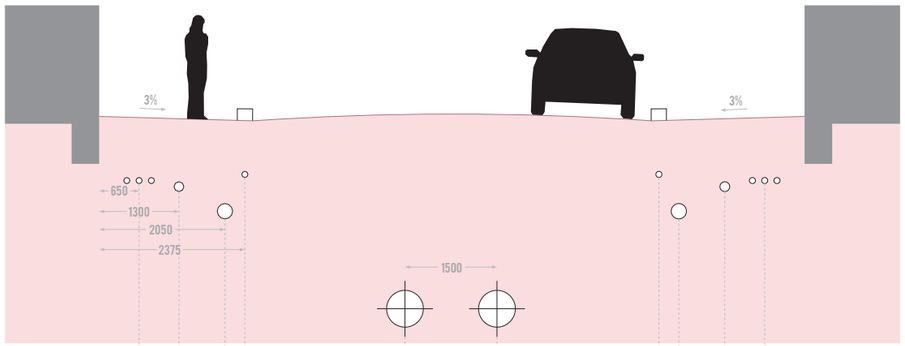
Současný stav Náměstí


GRANCAFÉ
GRANCAFÉ
GRANCAFÉ
GRANCAFÉ

Profil ulice Hlavní ulice

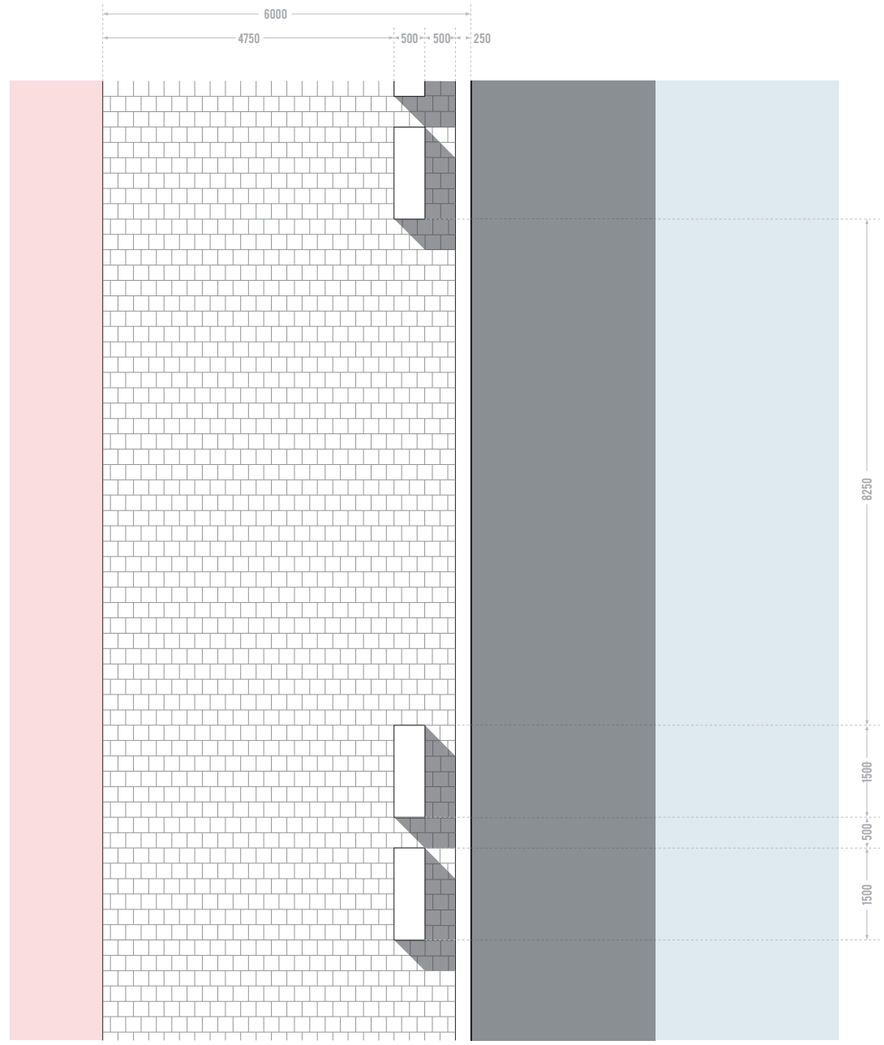
0 1m 1:100

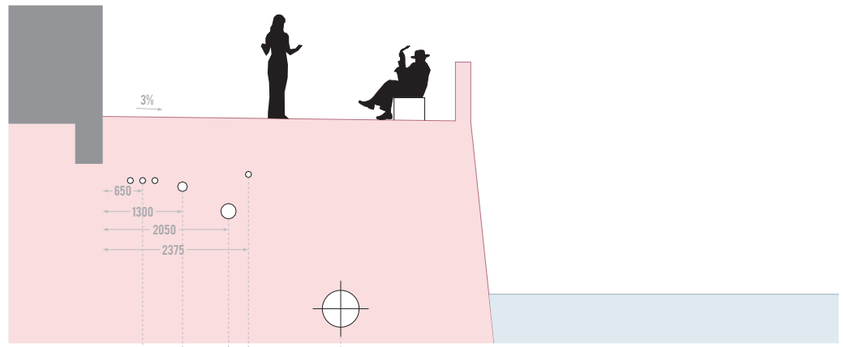




Profil ulice Nábřeží

0 1m 1:100



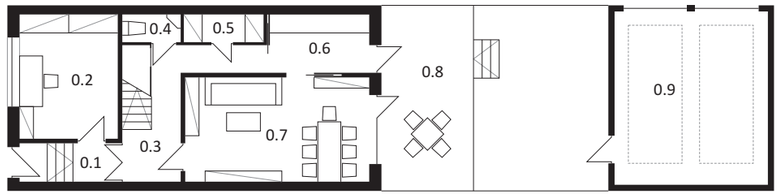


Situace Návrh

0 50 m 1:750

Řadový dům Typ R1

0 5 10m 1:200



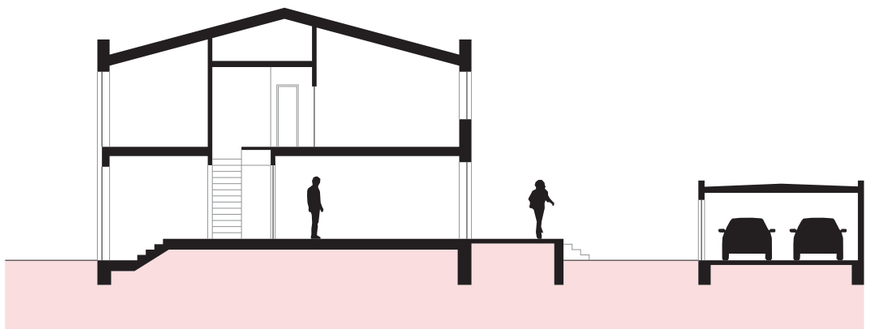
Legenda místností:

0.1 zádveří
0.2 kancelář
0.3 chodba
0.4 WC
0.5 šatna
0.6 kuchyně
0.7 obývací pokoj s jídelnou
0.8 terasa
0.9 garáž

1.1 chodba
1.2 ložnice
1.3 koupelna
1.4 WC
1.5 2x dětský pokoj

Podlahová plocha:

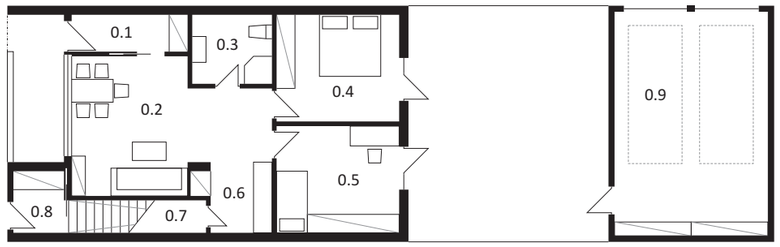
Byt	102,9 m^2
Kancelář	13,0 m^2
Celkem	115,9 m^2

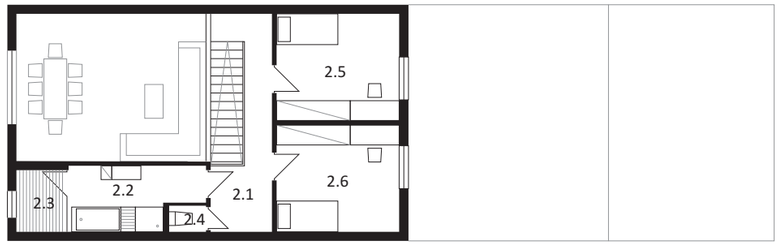


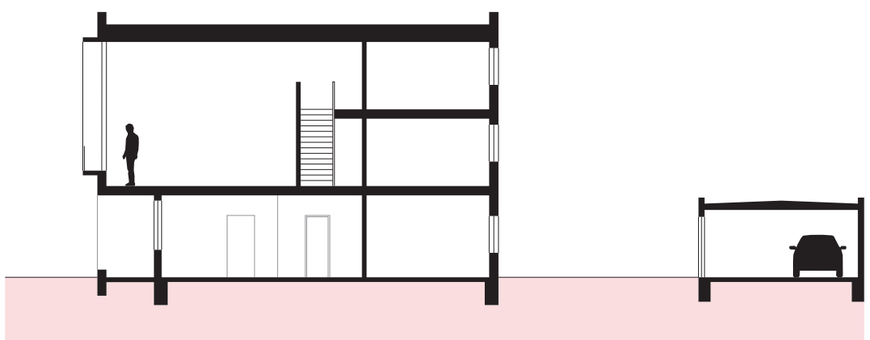
varianty členění fasády

Řadový dům Typ R2

0 5 10m 1:200







Legenda místností:

0.1 zádvěří
0.2 obývací pokoj
0.3 koupelna
0.4 ložnice
0.5 ložnice
0.6 kuchyně
0.7 spíž
0.8 zádveří
0.9 garáž

1.1 hala
1.2 obývací pokoj
1.3 ložnice
1.4 kuchyně

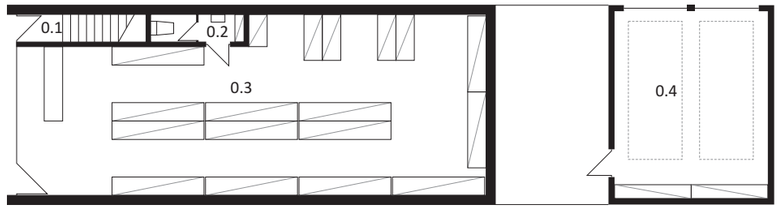
2.1 hala
2.2 koupelna
2.3 terasa
2.4 wc
2.5 ložnice
2.6 ložnice

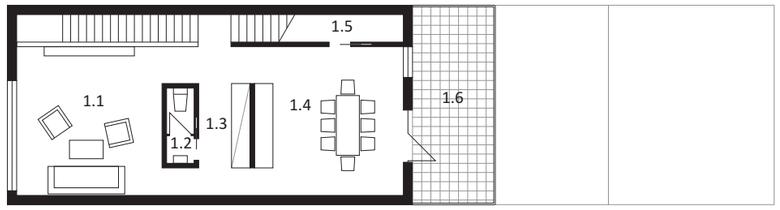
Podlahová plocha:

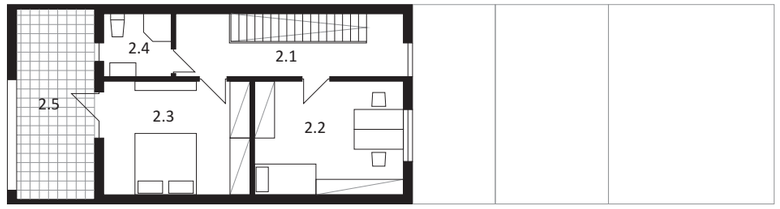
Nájemní byt	67,3 m^2
Byt	145,8 m^2
Celkem	213,1 m^2

Řadový dům Typ R3

0 5 10m 1:200







Legenda místností:

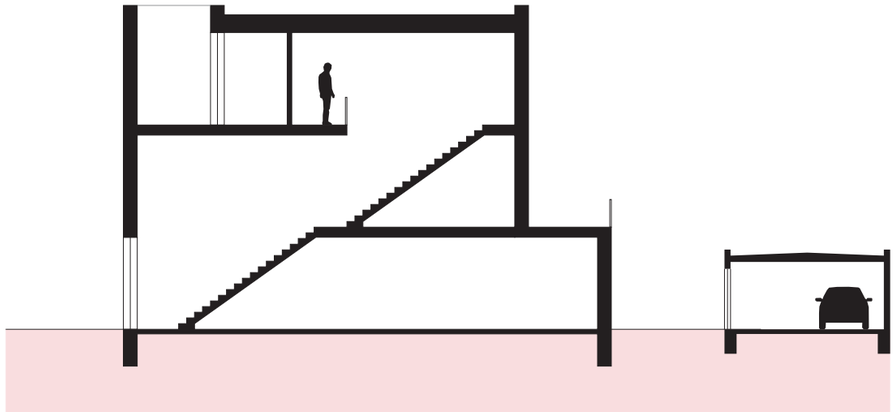
0.1 zádvěří
0.2 wc
0.3 komerční prostor
0.4 garáž

1.1 obývací pokoj
1.2 wc
1.3 šatna
1.4 kuchyně
1.5 spíž
1.6 terasa

2.1 chodba
2.2 ložnice
2.3 ložnice
2.4 koupelna
2.5 terasa

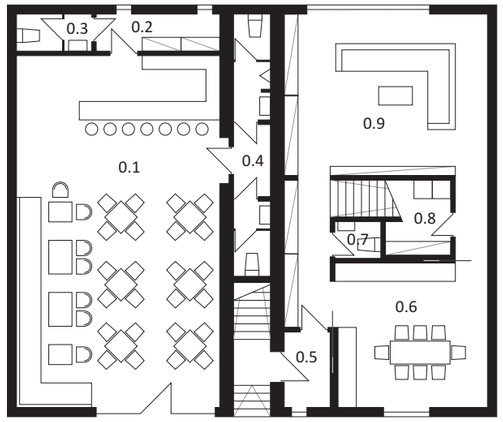
Podlahová plocha

Nájemní prostor	90,3 m^2
Byt	129,2 m^2
Celkem	219,5 m^2



Bytový dům Typ B

0 5 10m 1:200



1.NP

0.1 komerční prostor (např. kavárna)
0.2 zázemí kavárny
0.3 wc obsluhy
0.4 wc pro veřejnost
0.5 zádveří
0.6 jídelna
0.7 wc
0.8 sklad
0.9 obývací pokoj

Podlahová plocha:

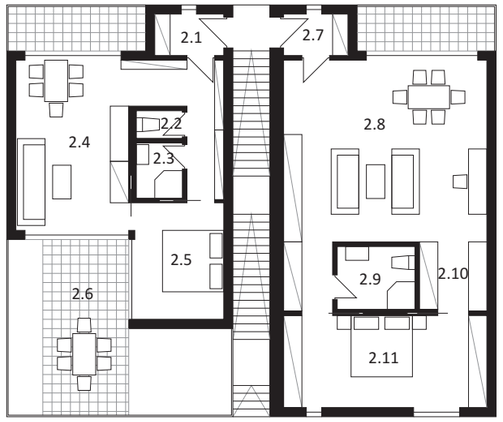
Komerční prostor 91,3 m^2
Mezonetový byt 150,4 m^2

2.NP

1.1 hala
1.2 kuchyně + obývací pokoj
1.3 wc
1.4 koupelna
1.5 ložnice
1.6 ložnice
1.7 šatna
1.8 hala
1.9 wc
1.10 šatna
1.11 ložnice
1.12 koupelna
1.13 ložnice
1.14 ložnice

Podlahová plocha:

Byt 3+1 79,2 m^2
Mezonetový byt 150,4 m^2

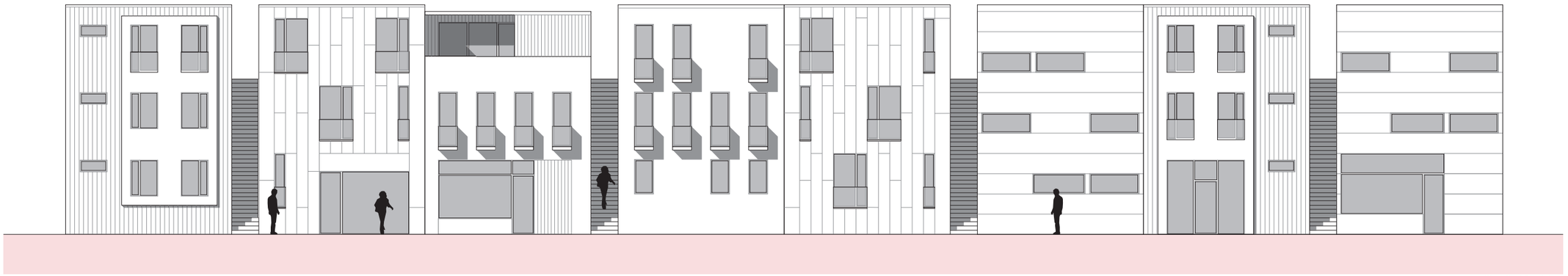


3.NP

2.1 zádvěří
2.2 wc
2.3 koupelna
2.4 obývací pokoj
2.5 ložnice
2.6 terasa
2.7 zádvěří
2.8 kuchyně + obývací pokoj
2.9 koupelna
2.10 kuchyně
2.11 ložnice

Podlahová plocha:

Byt 2+kk 47,1 m^2
Byt 2+kk 71,6 m^2



varianty členění fasády