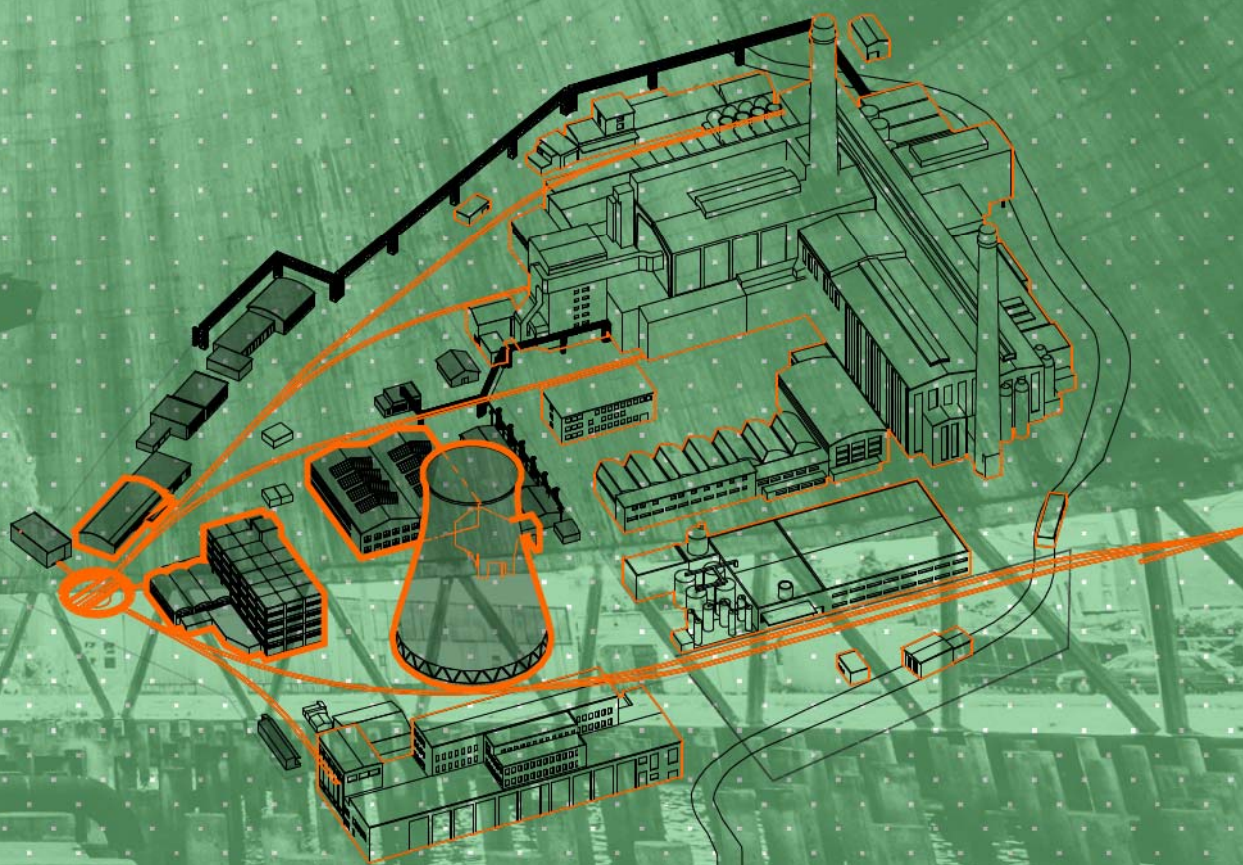


BRNO – ŠPITÁLKA SMART CITY



Lucie Šmídová

DIPLOMOVÁ PRÁCE
2020



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA ARCHITEKTURY
FACULTY OF ARCHITECTURE

ÚSTAV URBANISMU
DEPARTMENT OF URBAN DESIGN

BRNO – ŠPITÁLKA _SMART CITY
BRNO – SPITALKA _SMART CITY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

BRNO 2020

Bc. Lucie Šmídová

doc. Ing. arch. Karel Havlíš

07	ÚVODEM
	ANALYTICKÁ ČÁST
57	ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ
67	LOKALITA ŠPITÁLKA
73	SOCIÁLNÍ STRUKTURA
79	PROSTOROVÁ ANALÝZA
95	FOTODOKUMENTACE
	CHYTRÁ ČTVRŤ
109	SOCIÁLNÍ EXPERIMENT
127	TAKTIKA
151	STRATEGIE
195	SMART CITY
225	TRANSFORMACE OBJEKTŮ

ÚVODEM

HLAVNÍ MOTIV

Chytrá čtvrť na Špitálce bude sloužit jako pilotní čtvrť pro ověření stanovení cílů, které plynou z vize pro strategii #brno2050. V takovém časovém horizontu, aby bylo možno tyto cíle realizovat, následně vyhodnotit a případně dále aplikovat na rozvojových oblastech a územích města. Přípravy dlouhotrvajícího a komplexního projektu představují řadu fází jako například nutné změny v územním plánu a vyhotovení regulačního plánu lokality, kde je celý proces nutné rozložit do dílčích etap nezbytných pro úspěšnou realizaci. Disponibilní území městského podniku brněnských tepláren je vhodným územím pro zhodnocení potenciálu nejen industriálního dědictví, ale také pro intervence nových objektů založených na úrovni rozvíjejících se principech Smart City.

Cílem diplomové práce je přispět k přípravám pro revitalizaci městské čtvrti a nastítnit tak možné alternativy etapizace rozvoje, způsobu aktivace území a dočasného využívání během realizačního procesu. Dále přispět k diskuzi týkající se spolupráce veřejného sektoru se soukromým, komunitního plánování v našem prostředí a možností alternativního financování projektů.

První strategie, potom taktika. Tato metoda funguje na úrovni městského plánování, avšak z pohledu realizace bychom se mohli zamýšlet spíše takticky. Jedním z hlavních motivů této práce je aktivace území chytré čtvrti pomocí reálných aktuálních zásahů, které mohou nastartovat vývoj nejen tohoto území, ale mohou mít pozitivní dopad na celou lokalitu Špitálky. Navržená taktika odpovídá místnímu významu, vychází ze současných hodnot a směřuje k udržitelnému urbanizačnímu procesu neustále se utvářejícího městského prostředí.

Odhodláním a hlavní motivací pro vypracování tohoto projektu je vize reálného zásahu a intervencí, plánování a realizačního procesu, díky kterému si město Brno může ověřit nové způsoby navrhování a utváření městské struktury.

Projekt analyticky vychází ze současných kritérií urbánního prostředí generovaného investicemi kapitalistické společnosti. Návrhem je zaměřen na oblasti týkající se performativního plánování neboli experimentální formu tzv. plánování zdola nahoru a obsahem podporuje principy Smart City. V rámci časové struktury a organizačního horizontu, kterému je diplomová práce uzpůsobena, projekt není vypracován s větší komplexností podrobnější specifikace použití obnovitelných zdrojů, použití stavebních materiálů a způsobů výstavby šetrných k životnímu prostředí.

ANALYTICKÁ ČÁST

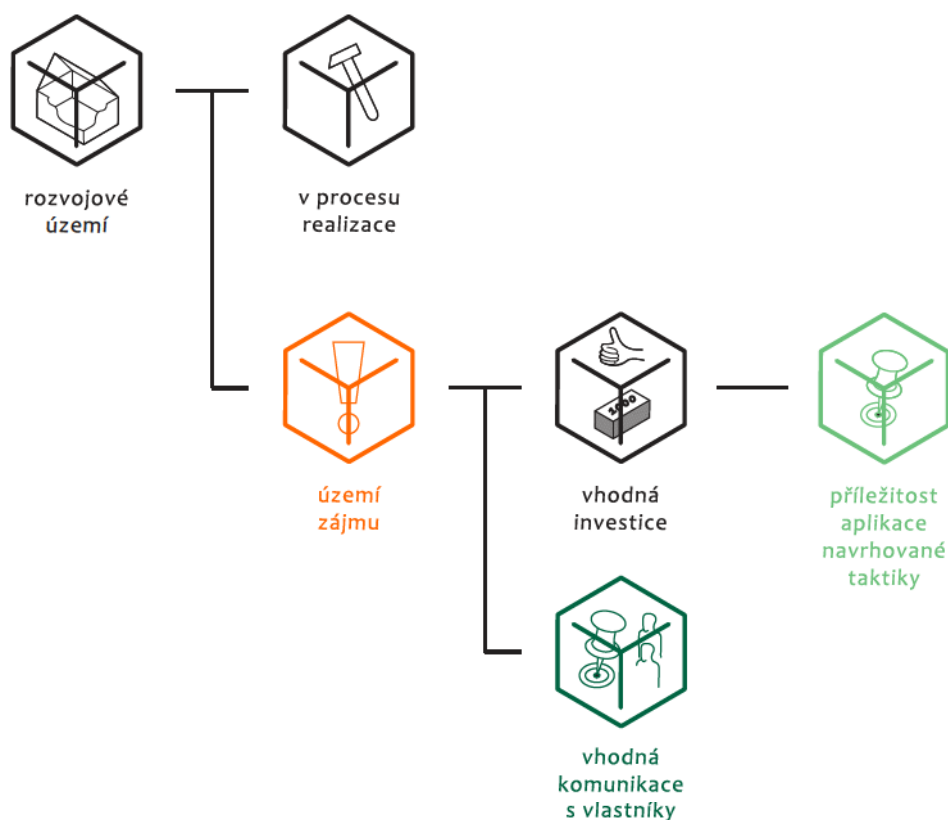
ÚVODEM

Rozvoj města během posledních tří desetiletí výrazně nabýval podoby kapitalistických geografí, které se v mnoha ohledech se svými prioritními účely generování zisku a ukládání kapitálu projevily jako území s důsledky gentrifikace, nedostatečné prostupnosti a provázanosti urbánního prostředí a také vlivy s negativními dopady na regionální ekonomiku. Analýza týkající se relací mezi utvářením městské struktury a ekonomickým vývojem, je podrobněji vypracována v předdiplomní práci. Tato práce zkoumá také kontext manažerismu v městském systému a způsoby jakými městské mechanismy formují a generují makroekonomické a sociální důsledky.

Proměňující se čtvrť tzv. brněnského Bronxu jehož součástí je disponibilní území, v současné době prochází četnými změnami nejen ve struktuře nových developerských projektů, ale také v sociální struktuře a charakteru místa, které už dlouhou dobu projevují znaky jisté segregace. Nutné je zohlednit rozvoj lokality na takové úrovni, se kterou nedojde ke ztrátě identity, nebo hůř, k možnému odsunu místních obyvatel.

ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

ZHODNOCENÍ ROZVOJE LOKALITY – ŠIRŠÍ VZTAHY



Analytická část, která se věnuje rozvojovým oblastem lokality Špitálky a širšímu okolí, determinuje charakter těchto území a vytváří orientační manuál pro zařazení do vybraných kategorií. Cílem tohoto zařazení je výčet vlastností, které mohou pomoci soustředit se na prioritní oblasti a zhodnotit jejich potenciál k budoucímu rozvoji. Jako jednu z alternativ analýza zahrnuje území vhodné k uplatnění principu navrhované taktiky pro pilotní čtvrť a následnou expanzi tohoto způsobu plánování do širší rozvojové oblasti jihovýchodní části centra Brna.

V principu rozděluje území na rozvojové plochy, které v současné době prochází některou z fází procesu realizace a na rozvojové plochy, kterým by měla být soustředěna pozornost ve veřejném zájmu. Území zájmu je dále rozděleno na plochy pro vhodnou investici ze strany veřejného sektoru a na plochy, s jimiž vlastníky by bylo dobré komunikovat o budoucích záměrech. Konečnou a nejpodstatnější kategorií je území s příležitostí aplikace navrhované taktiky.

Východiskem posouzení a vyhodnocení rozvojových území je analýza SWOT, která definuje příležitosti, slabiny, silné stránky a hrozby, jež jsou jedním z hlavních rozhodujících determinantů pro budoucí rozvoj.

Silné stránky vykresluje zejména konkrétní poloha a majetkové poměry parcel. Mezi nimiž je poloha vůči městskému centru, poloha v blízkosti rekreačních, parkových a jiných ploch. V popředí jsou parcely majetkem města a z hlediska historického a zachování genia loci je to industriální dědictví.

Příležitostí se na tyto plochy vztahuje celá řada. Mezi jednou z předních příležitostí je poloha a napojení na veřejnou infrastrukturu, která může zároveň představovat také slabinu. Konkrétně kvůli investicím a účelům, které jsou pro tyto příležitosti výhodné a naopak. Charakteristickými příležitostmi zejména celé lokality Špitálky a jejího okolí jsou vlečky průmyslových areálů, které mohou být využity jako signifikantní prvek provazující tyto území kulturními a jinými programy. Dalšími příležitostmi je poloha u vodních toků Svitavy a Svitavského náhonu, jimiž lze docílit kvalitního městského rekreačního prostoru. Množství zastoupení ploch brownfields v této oblasti je výhodou pro adaptaci a revitalizaci post-průmyslových areálů. Ovšem pouze tam, kde jsou stavební objekty ve stavu tomu hodném. Mnohdy představují složité a nákladné stavební úpravy, jež jsou dnes také jedním z důvodů jejich chátrání. V tomto ohledu je příležitostí spolupráce s vhodnými investory.

Přední hrozbou jsou investice za účelem generování zisku, pro které je rozvojové území lákavé. Zejména rozsáhlé plochy pozemků v blízkosti centra města. Na těchto územích hrozí výstavba nekvalitního bydlení a jednotvárné neatraktivní urbánní struktury, která nerespektuje městský ekosystém a mnohdy zatěžuje životní prostředí. Hrozí ztráty místních identit a industriálního dědictví, změny socio-ekonomických struktur a dalších urbanistických překážek již existujících kapitalistických geografí. Naopak členění pozemků na více menších celků a možnými budoucími problémy při komunikaci a dohoda s více vlastníky může být kromě slabiny také příležitostí. Příležitostí k vytvoření diverzifikovaných městských celků a zapojení více různých činitelů.

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace



členění parcel na velké úseky



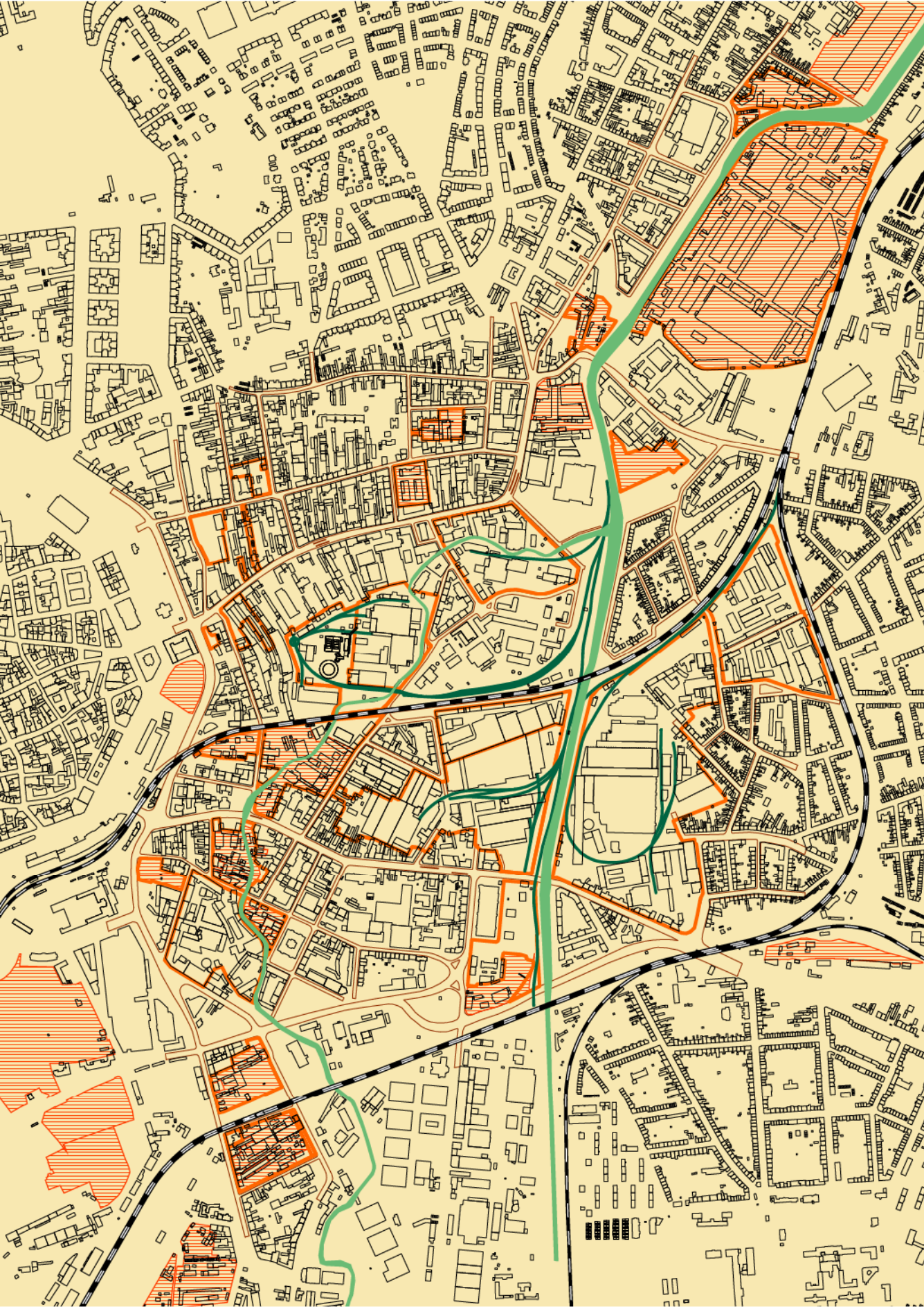
developer



majetek FO/PO



industriální dědictví



ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY

Charakteristickým znakem lokality Špitálky a širších vztahů městských čtvrtí Zábrdovic a Trnité je přítomnost značných ploch rozvojových území. Tyto plochy představují brownfieldy, nedostatečně využívané průmyslové areály a proluky mezi nekompaktní městskou zástavbou.

Analýza rozvojového území vybírá a zaměřuje strategická místa vhodná k jejich zhodnocení.

Vyznačené území dosahuje 102,3 ha, což představuje více než polovinu rozlohy historického centra Brna.



rozvojové
území



brownfield



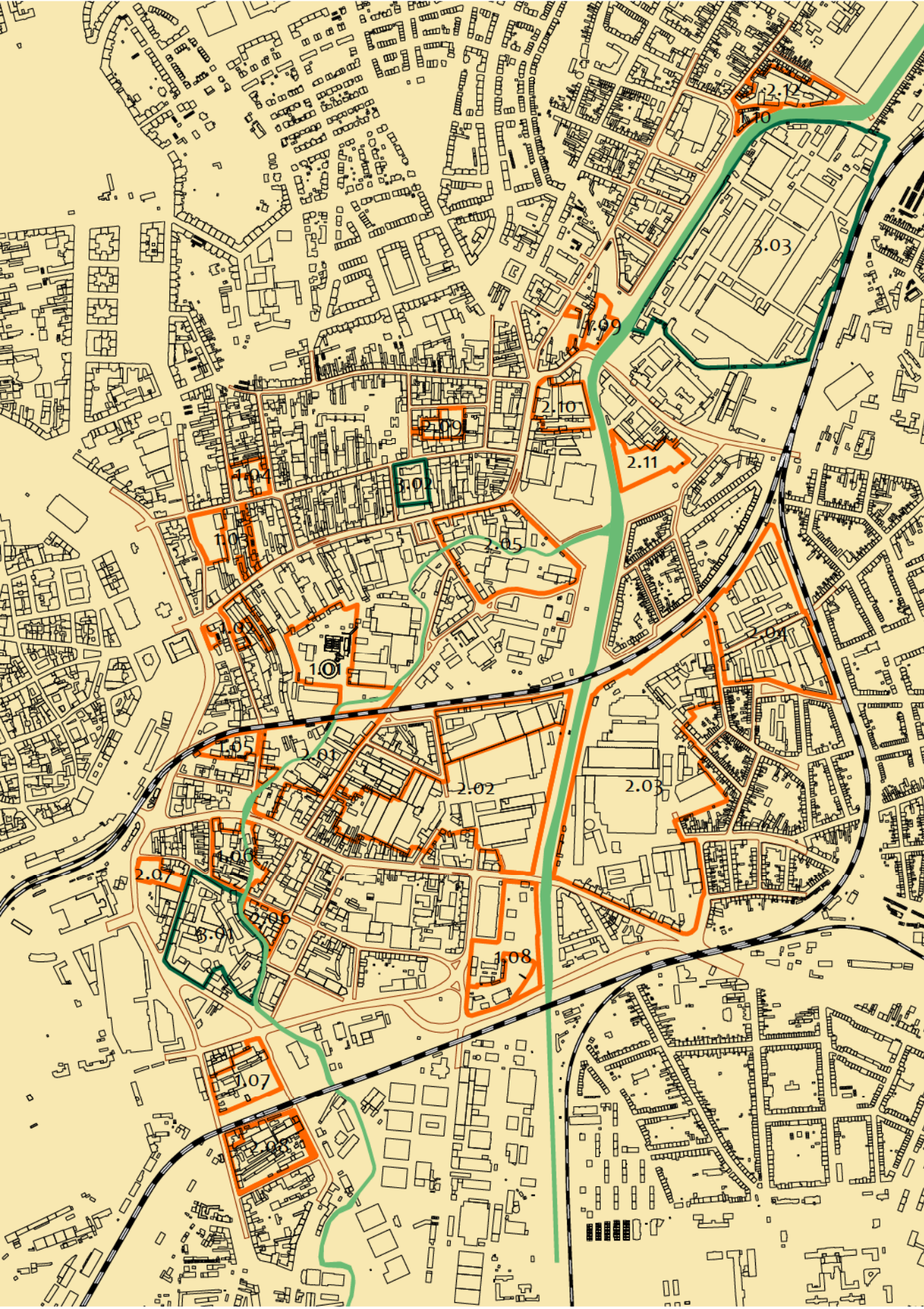
vlečka



železnice



Svitava,
Ponávka



ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY

Rozvojové plochy v přípravném nebo realizačním procesu



v procesu realizace



území zájmu

3.01

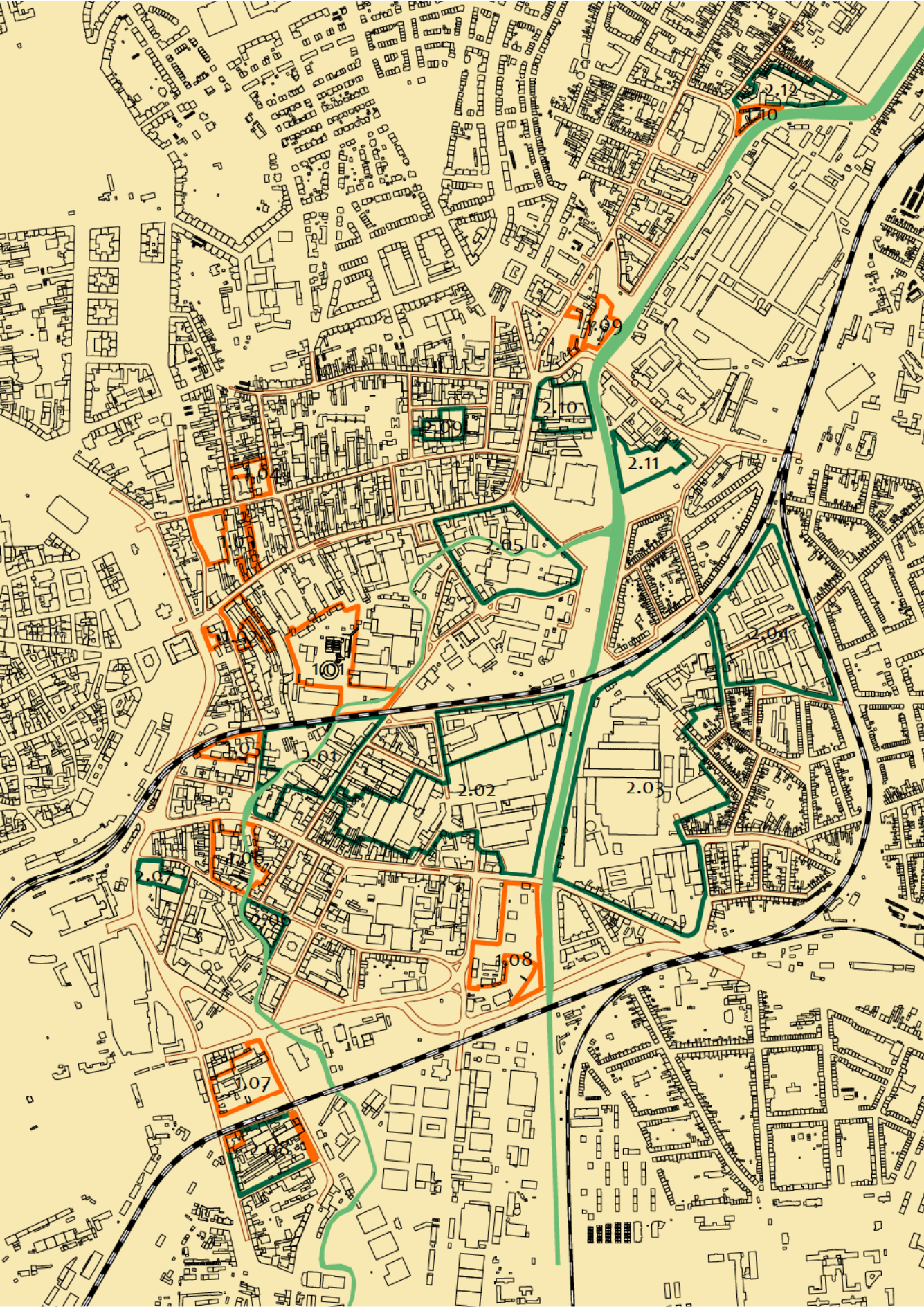
Areál bývalé textilní továrny, kde vzniká komplex administrativních budov s obchodními prostory a prostory pro služby. Tento projekt je financován a řízen společností CTP Invest, spol. s r.o.

3.02

Bývalá káznice byla z několika různých městských brownfieldů vybrána pro budoucí realizaci kreativního centra. Iniciátorem projektu je statutární město Brno.

3.02

Nová Zbrojovka představuje multifunkční projekt, který pod vedením realitní a investiční skupiny CPI Property Group vznikne v místě rozsáhlého areálu bývalé Zbrojovky.



ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ

ŠIRŠÍ VZTAHY

Hlavními determinanty výběru území vhodných k jeho zhodnocení jsou jejich polohové a majetkoprávní vztahy. Území doporučované ke vhodné investici je povětšinou v majetku města.

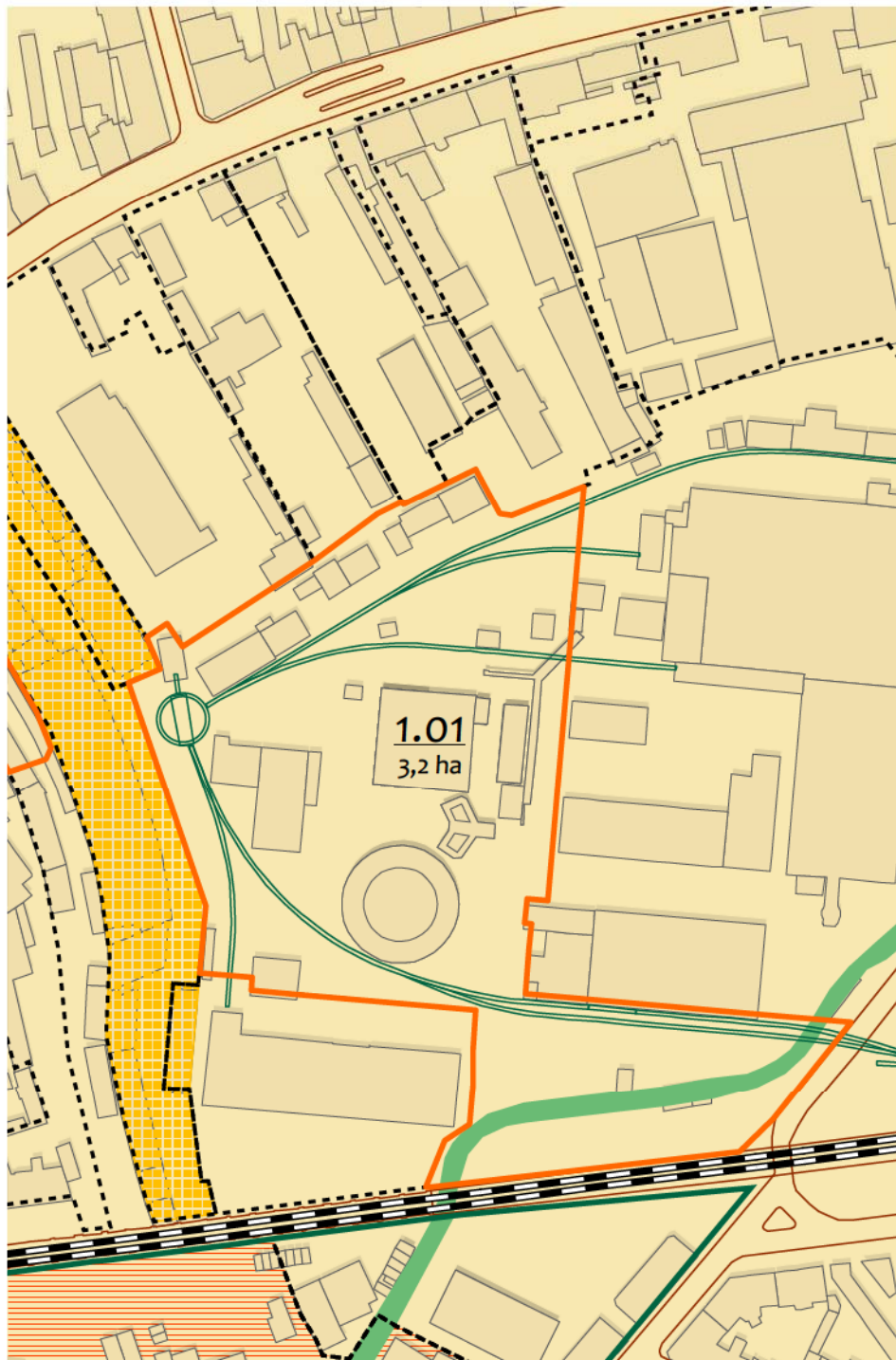
Tyto území nejsou doporučeny k prodeji a strategicky zaměřují okolní pozemky vhodné k pořízení pro doplnění komplexní plochy budoucího rozvoje.



vhodná
investice



vhodná
komunikace
s vlastníky



majetek
města



majetek
FO/PO



brownfield



vhodná
investice



členění
parcel PO

1.01

SILNÉ STRÁNKY



poloha v
blízkosti
centra



industriální
dědictví



nábreží



majetek
města



příležitost
spolupráce
se
soukromým
sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



vlečka



nábreží



členění
parcel na
malé úseky



příležitost
spolupráce s
developery

SLABINY



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



členění
parcel na
malé úseky

HROZBY



investice za
účelem
generace
zisku



členění
parcel na
velké úseky



developer



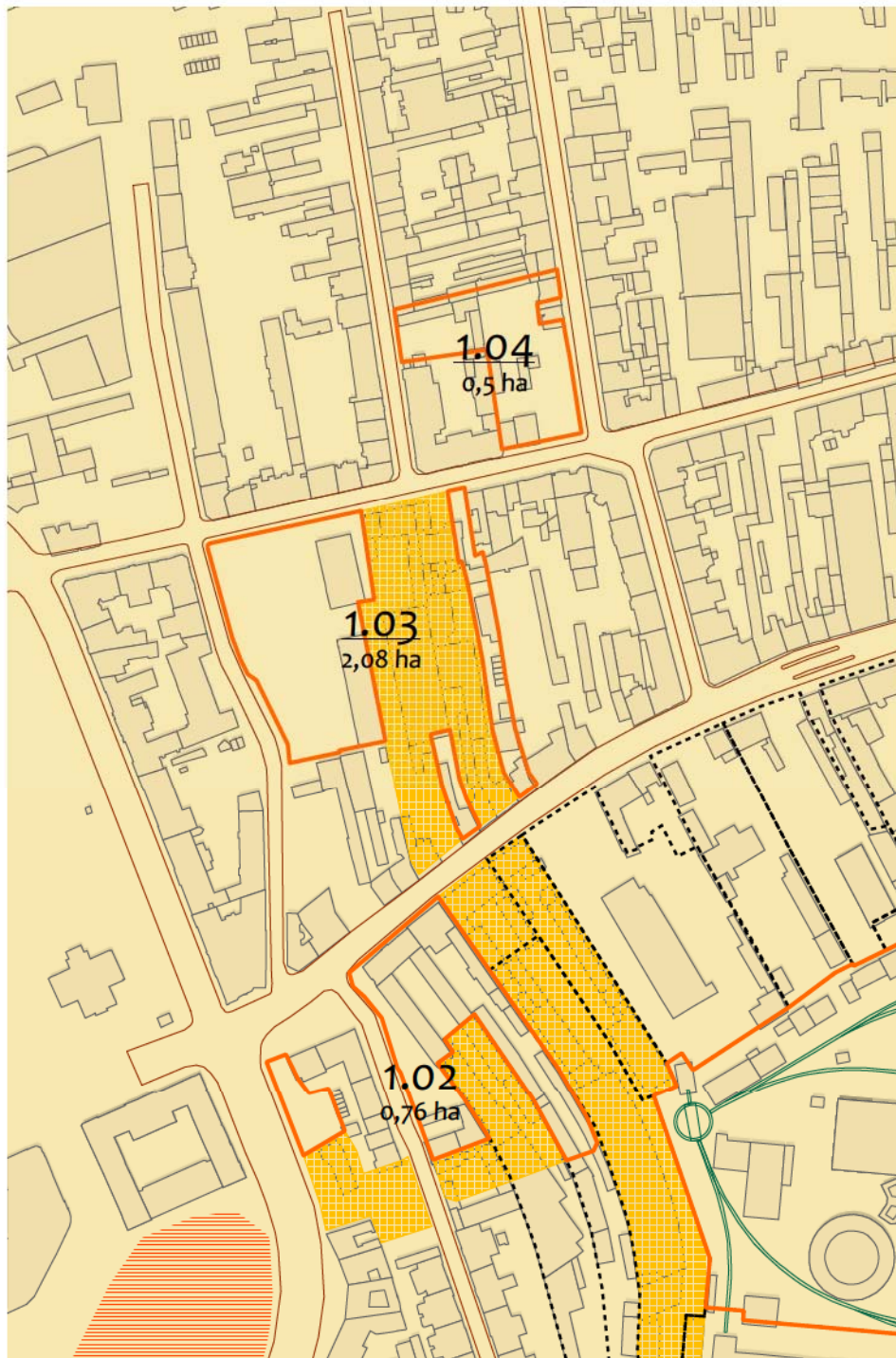
majetek
FO/PO



industriální
dědictví



příležitost
aplikace
navrhované
taktiky



majetek
města



majetek
FO/PO



brownfield



vhodná
investice



členění
parcel PO

1.02, 1.03, 1.04

SILNÉ STRÁNKY



poloha v
blízkosti
centra



industriální
dědictví



nábřeží



majetek
města



příležitost
spolupráce
se
soukromým
sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



vlečka



nábřeží



členění
parcel na
malé úseky



příležitost
spolupráce s
developery

SLABINY



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



členění
parcel na
malé úseky

HROZBY



investice za
účelem
generace
zisku



členění
parcel na
velké úseky



developer



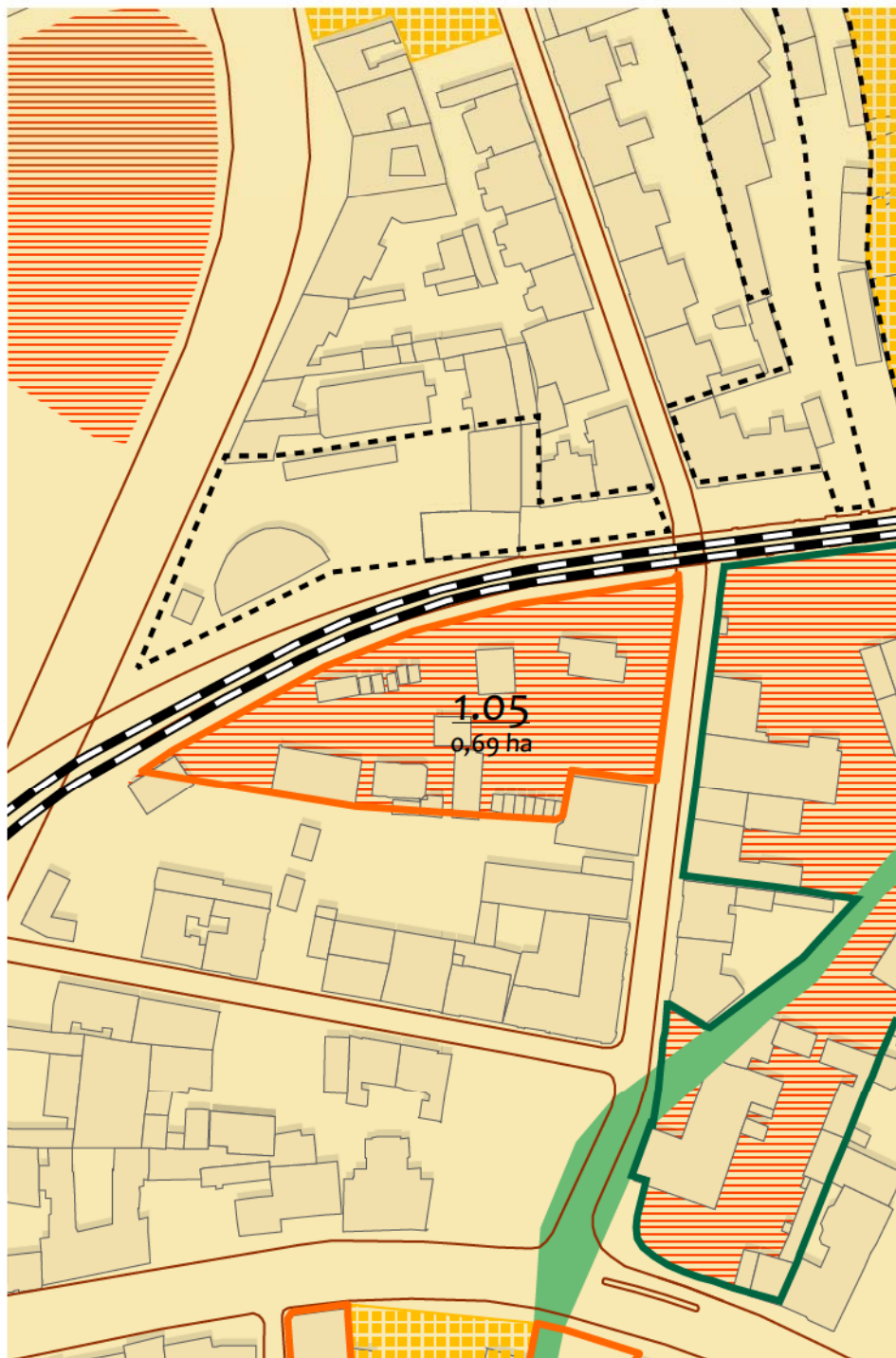
majetek
FO/PO



industriální
dědictví



příležitost
aplikace
navrhované
taktiky



majetek města



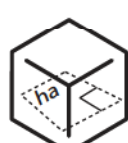
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

1.05

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



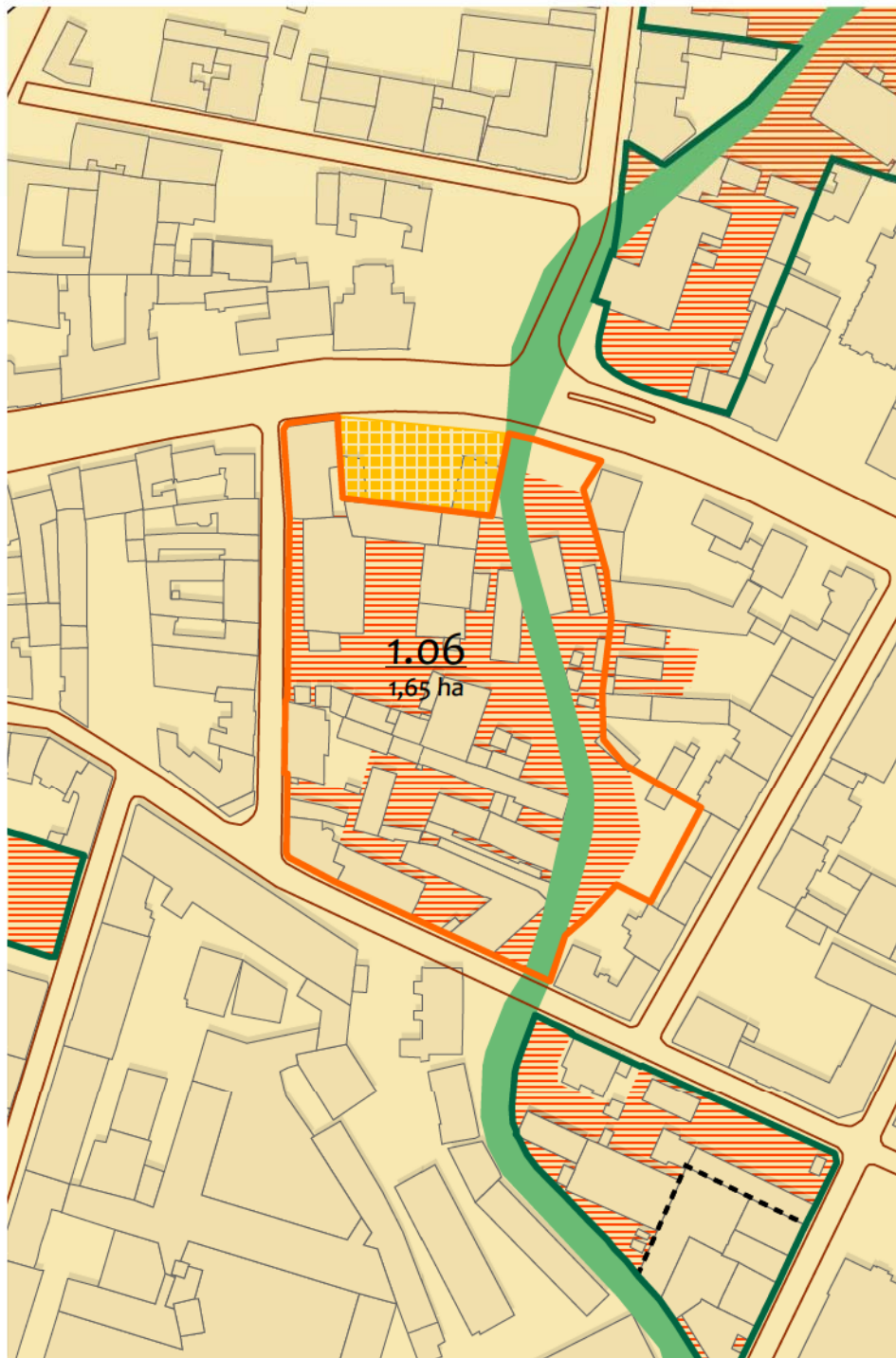
majetek FO/PO



industriální dědictví



příležitost aplikace navrhované taktiky



májetek
města



májetek
FO/PO



brownfield



vhodná
investice



členění
parcel PO

1.06

SILNÉ STRÁNKY



poloha v
blízkosti
centra



industriální
dědictví



nábreží



májetek
města



příležitost
spolupráce
se
soukromým
sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



vlečka



nábreží



členění
parcel na
malé úseky



příležitost
spolupráce s
developery

SLABINY



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



členění
parcel na
malé úseky

HROZBY



investice za
účelem
generace
zisku



členění
parcel na
velké úseky



developer



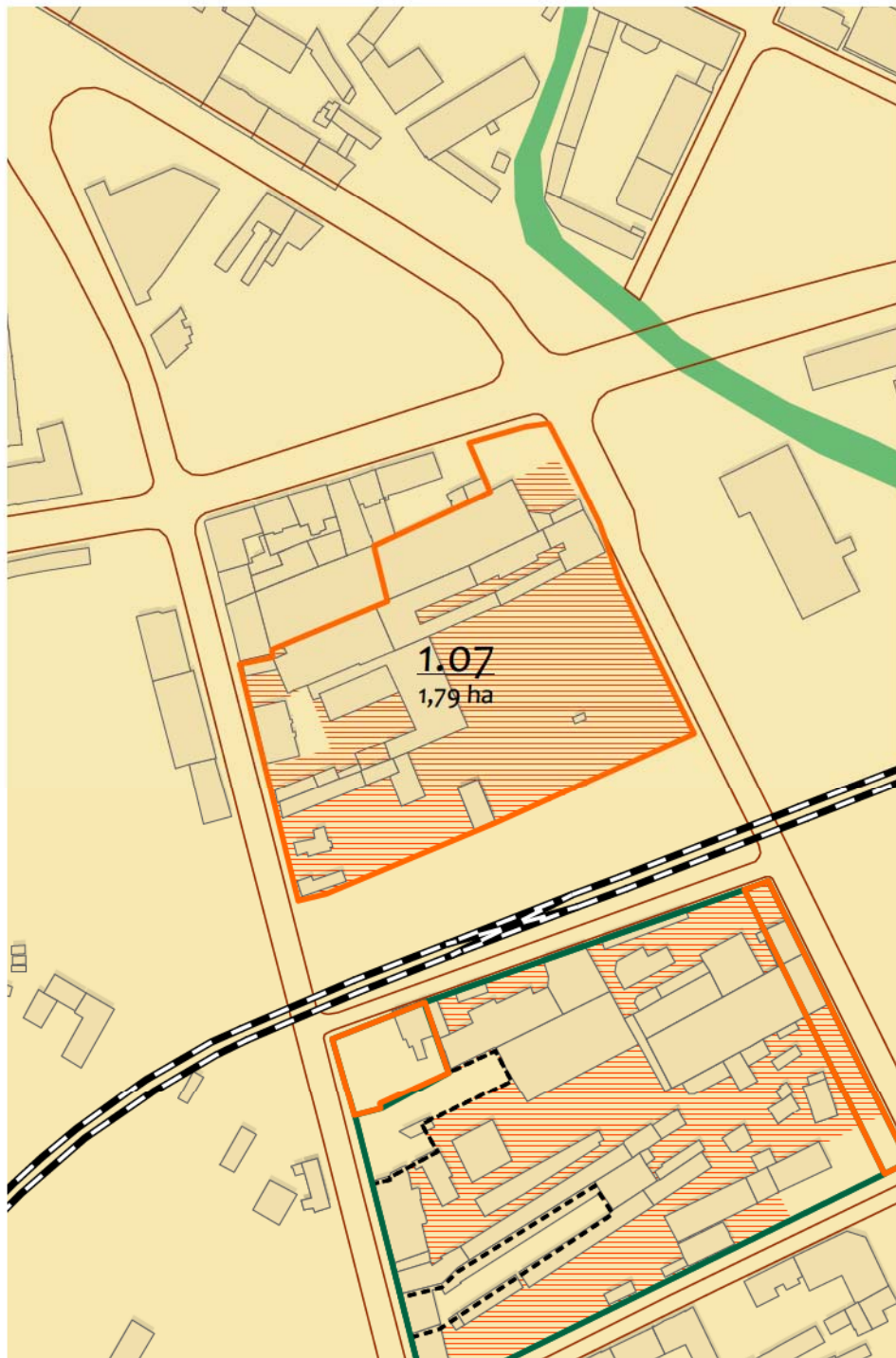
májetek
FO/PO



industriální
dědictví



příležitost
aplikace
navrhované
taktiky



majetek města



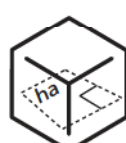
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

1.07

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



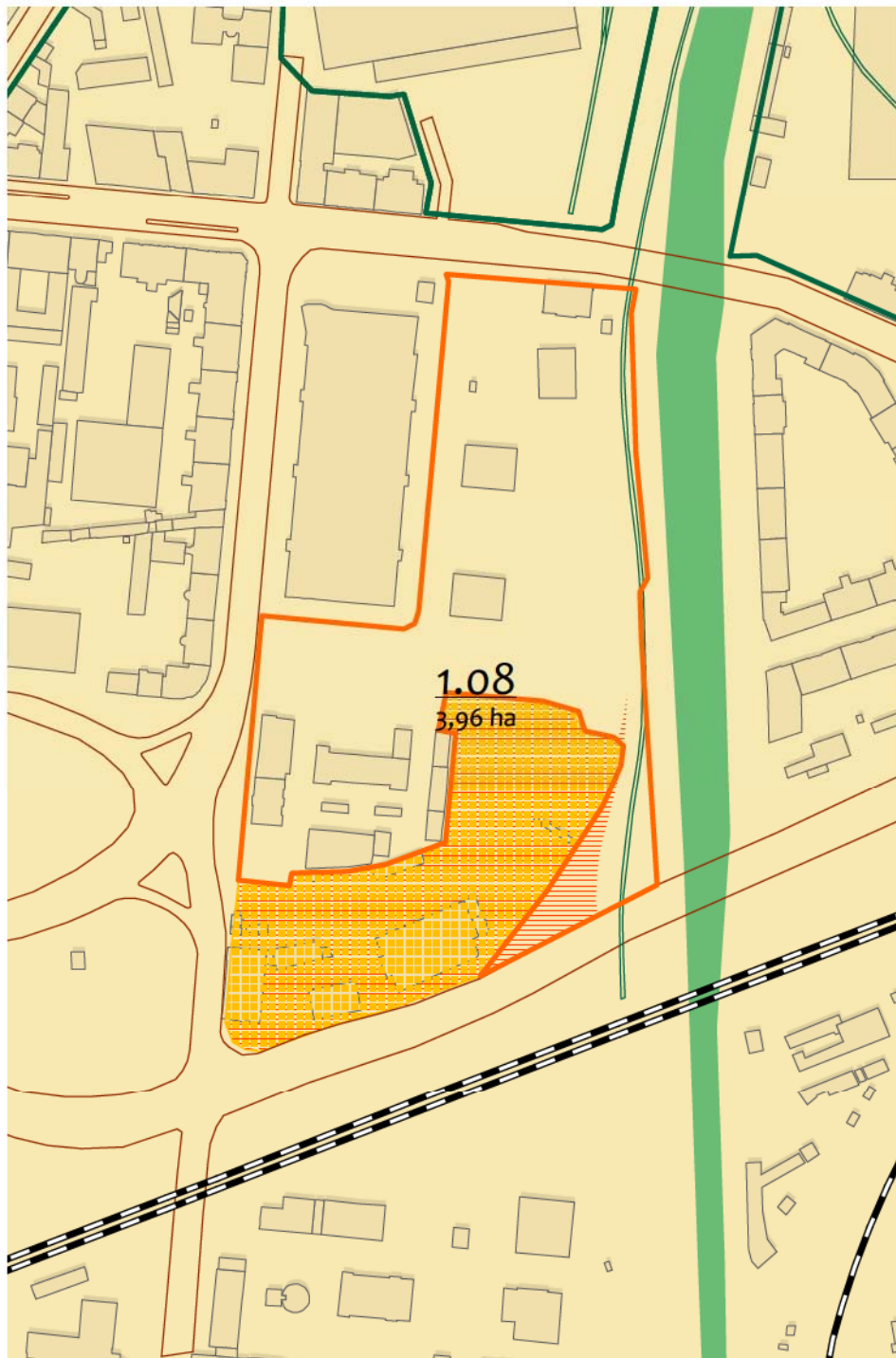
majetek FO/PO



industriální dědictví



příležitost aplikace navrhované taktiky



majetek města



majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

1.08

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



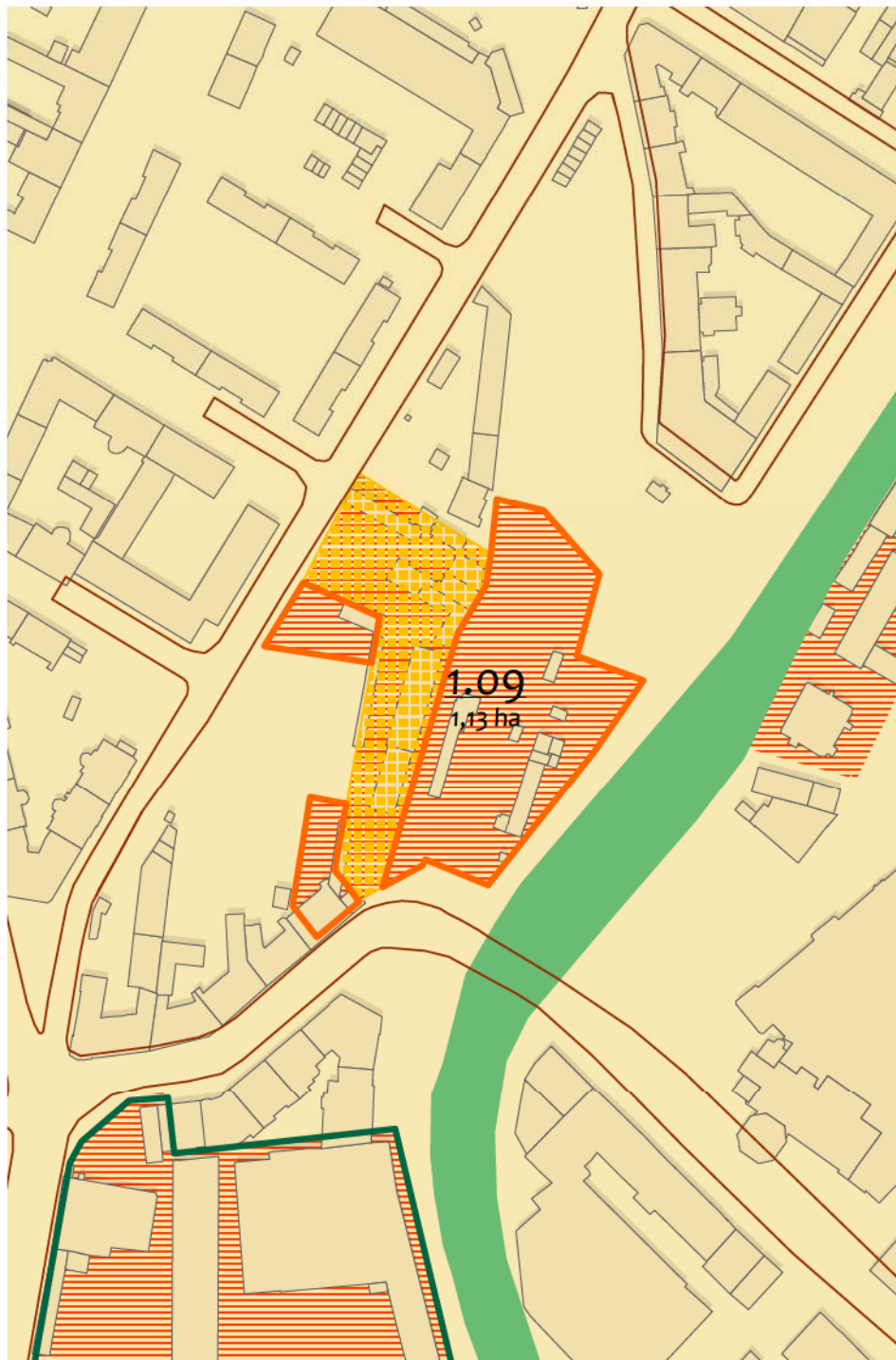
majetek FO/PO



industriální dědictví



příležitost aplikace navrhované taktiky



majetek města



majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

1.09

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábreží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábreží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



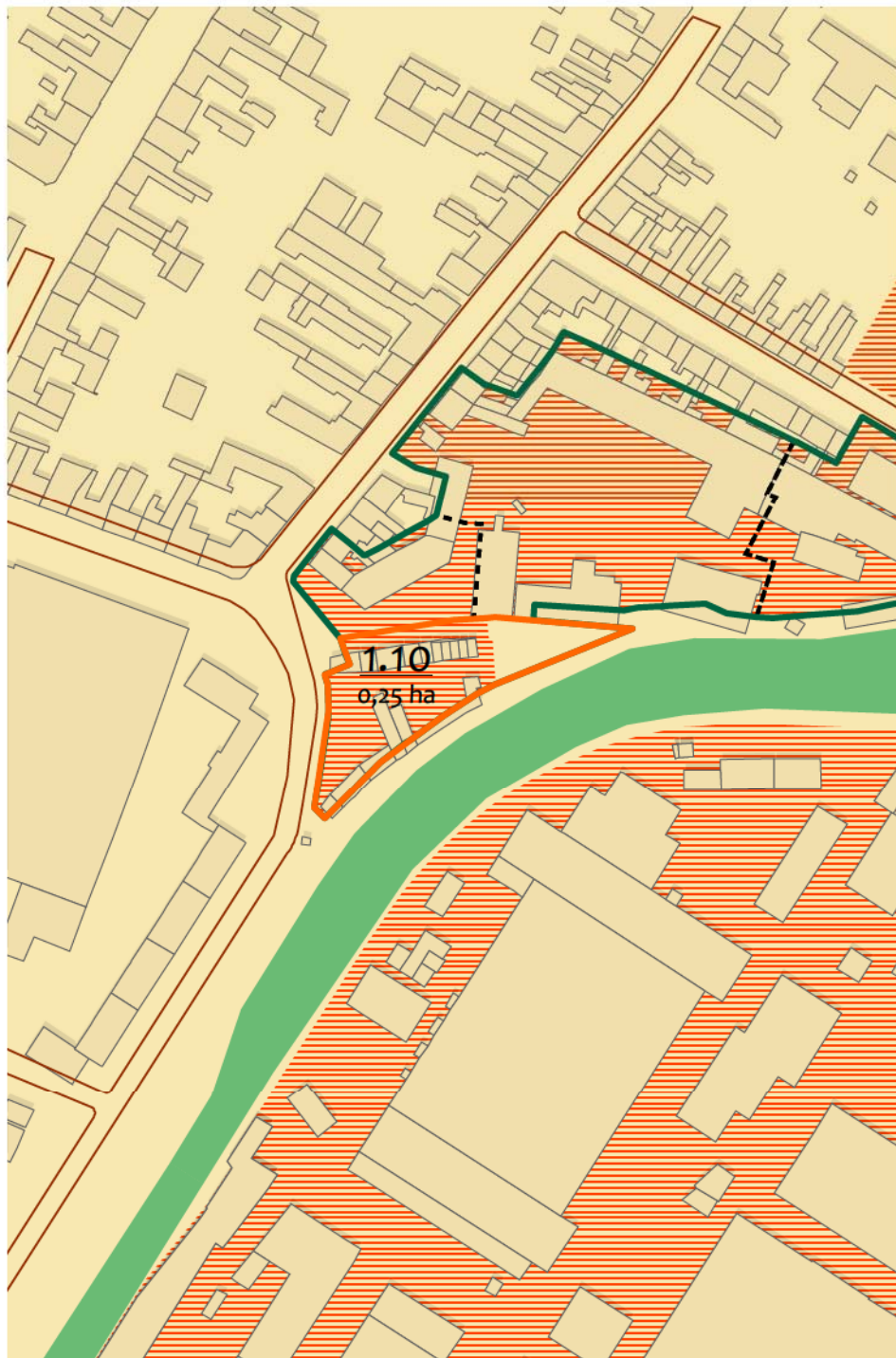
majetek FO/PO



industriální dědictví



příležitost aplikace navrhované taktiky



majetek města



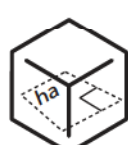
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

1.10

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



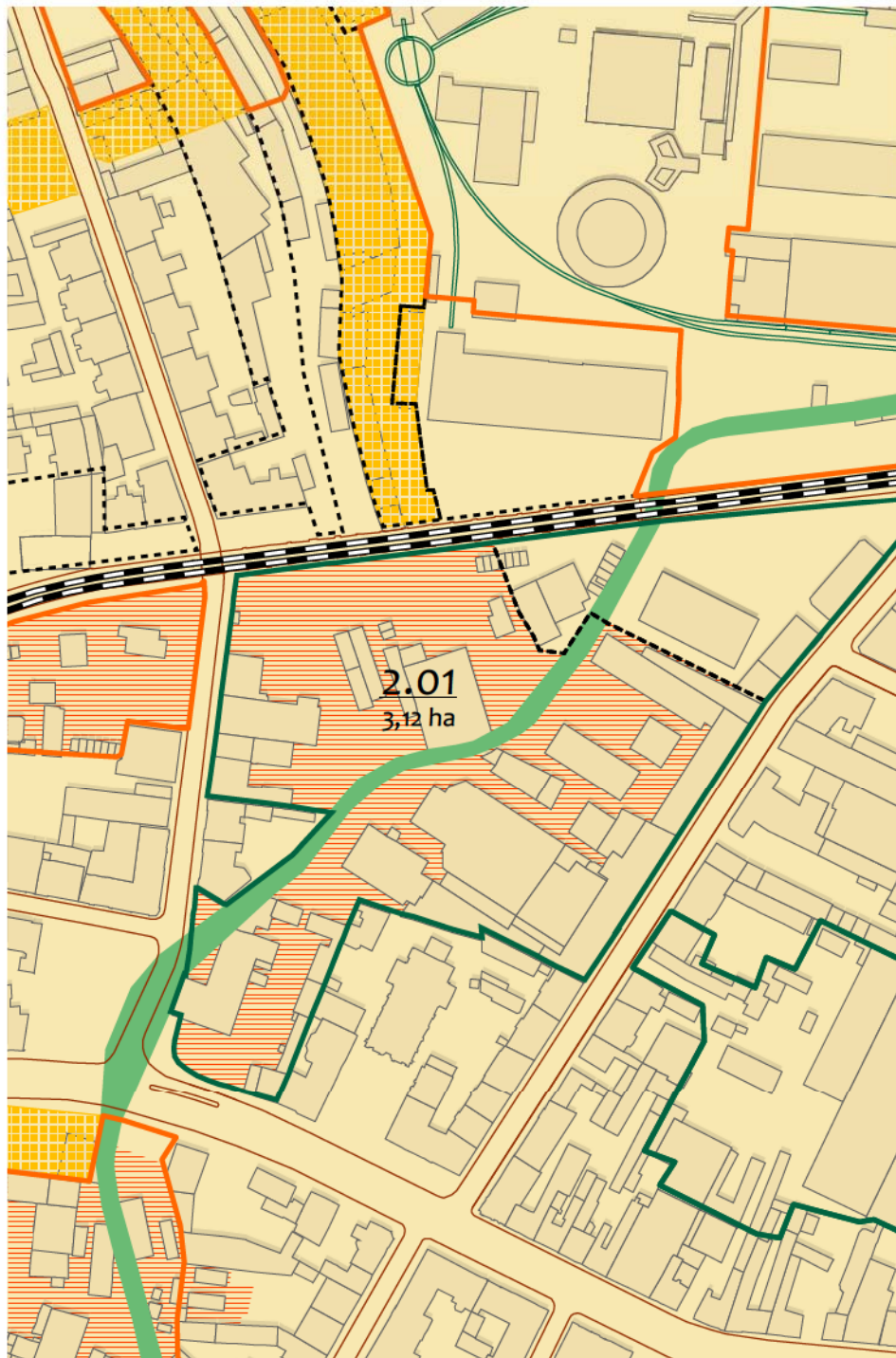
majetek FO/PO



industriální dědictví



příležitost aplikace navrhované taktiky



majetek města



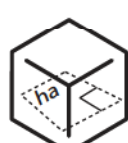
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.01

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábreží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábreží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



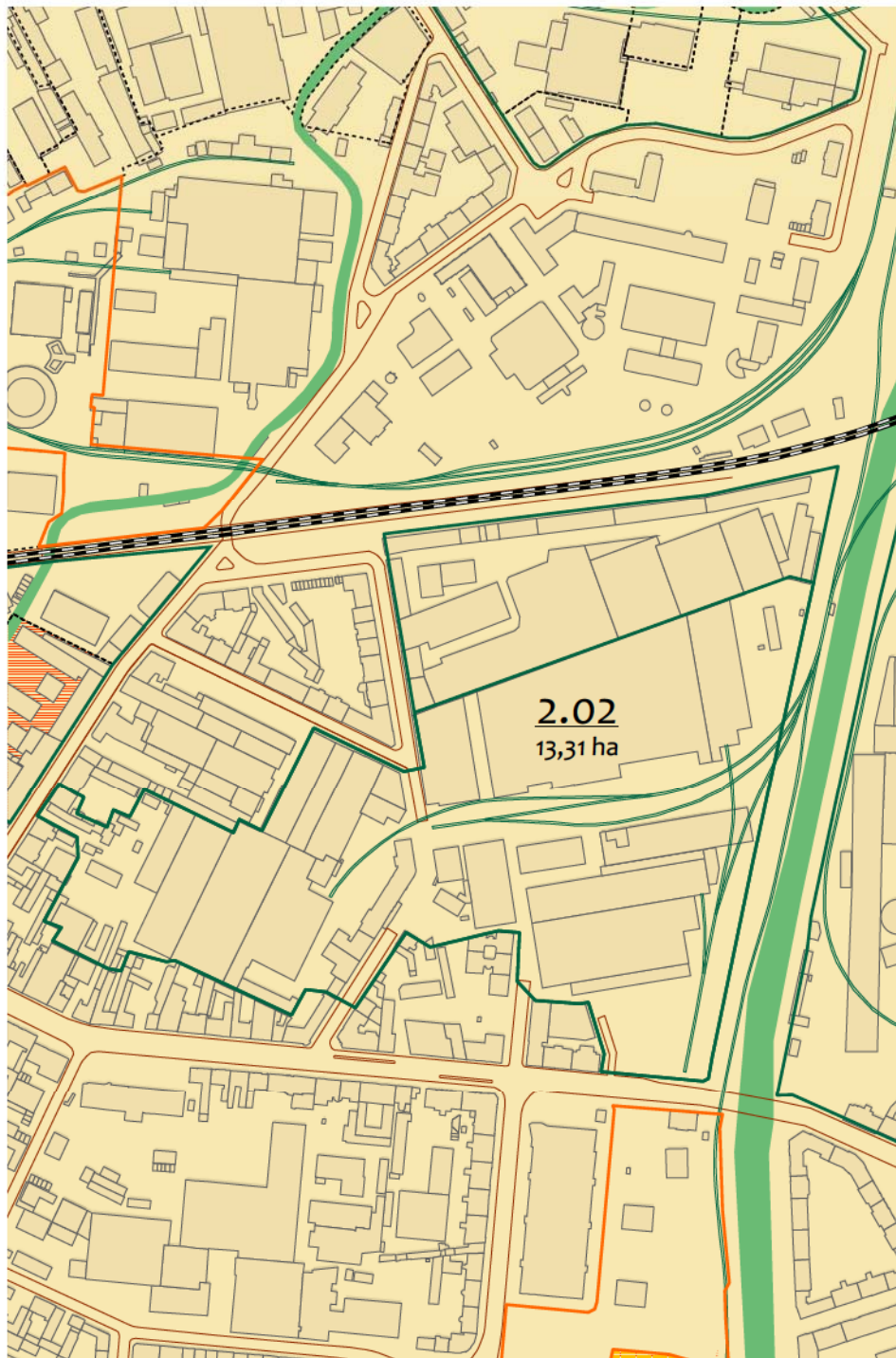
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek města



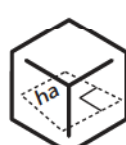
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.02

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábreží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábreží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



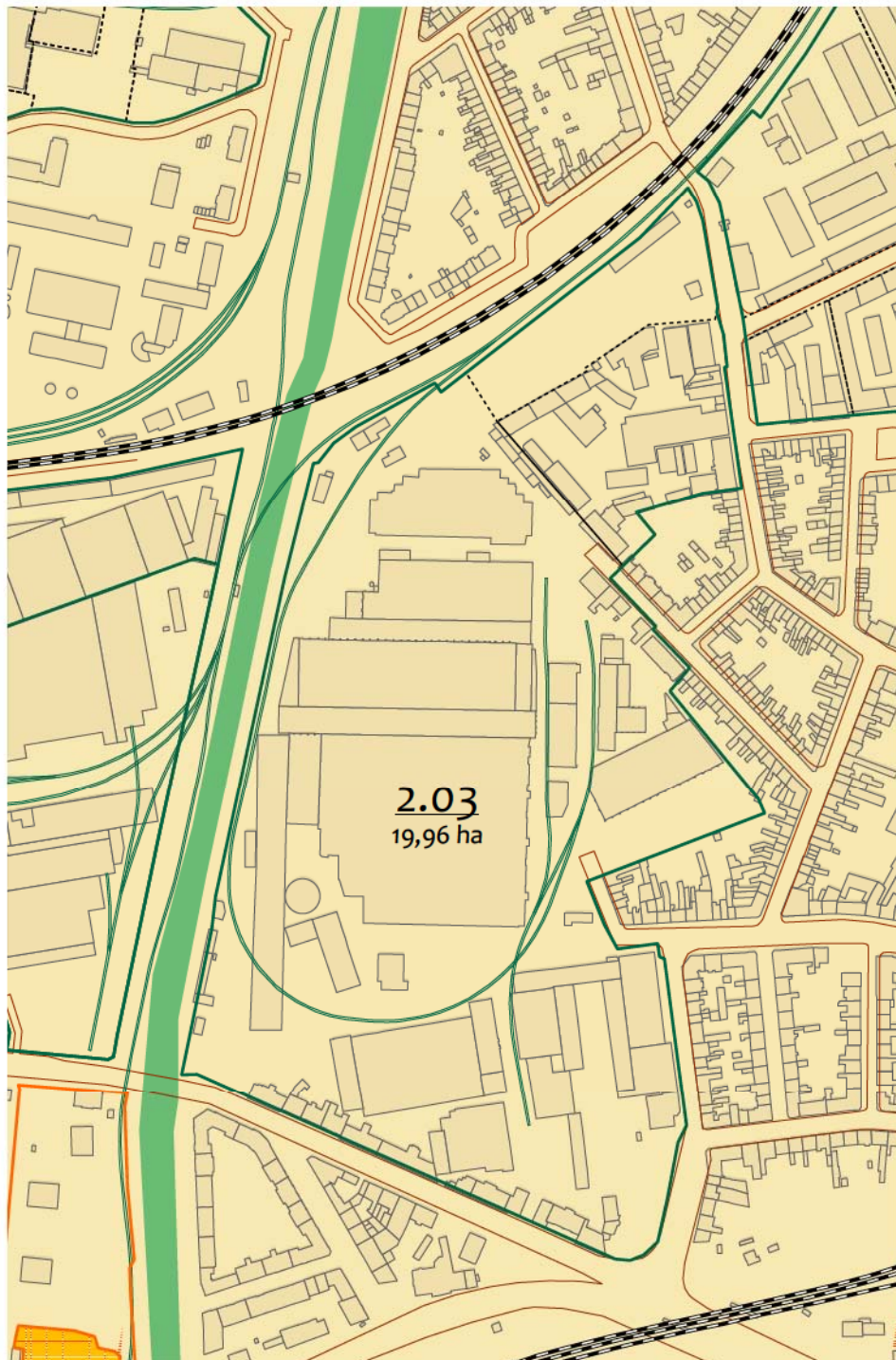
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek města



majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.03

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábreží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábreží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



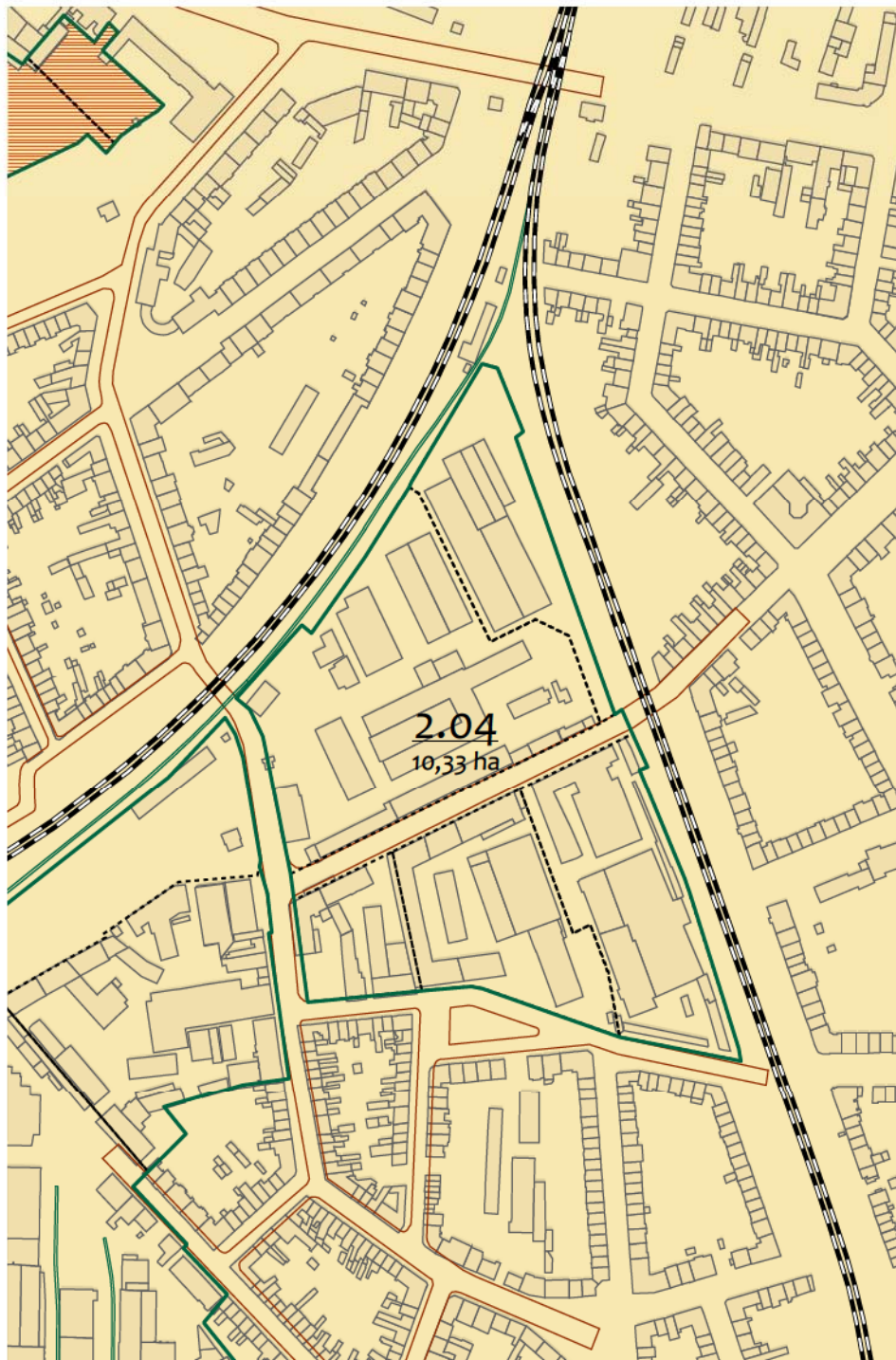
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek města



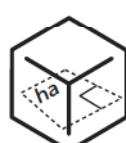
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.04

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



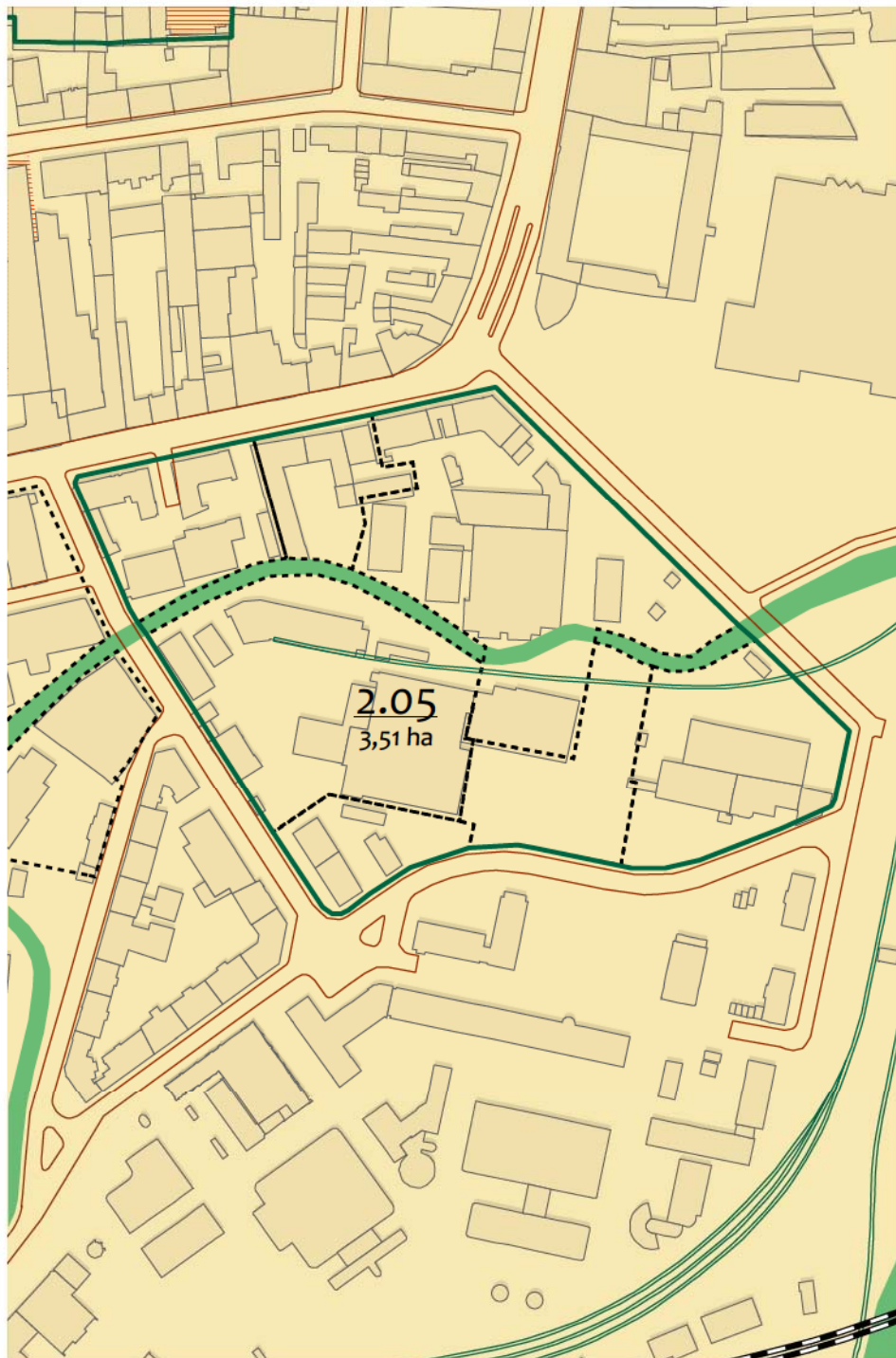
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek města



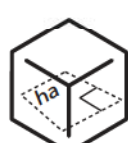
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.05

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábreží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábreží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



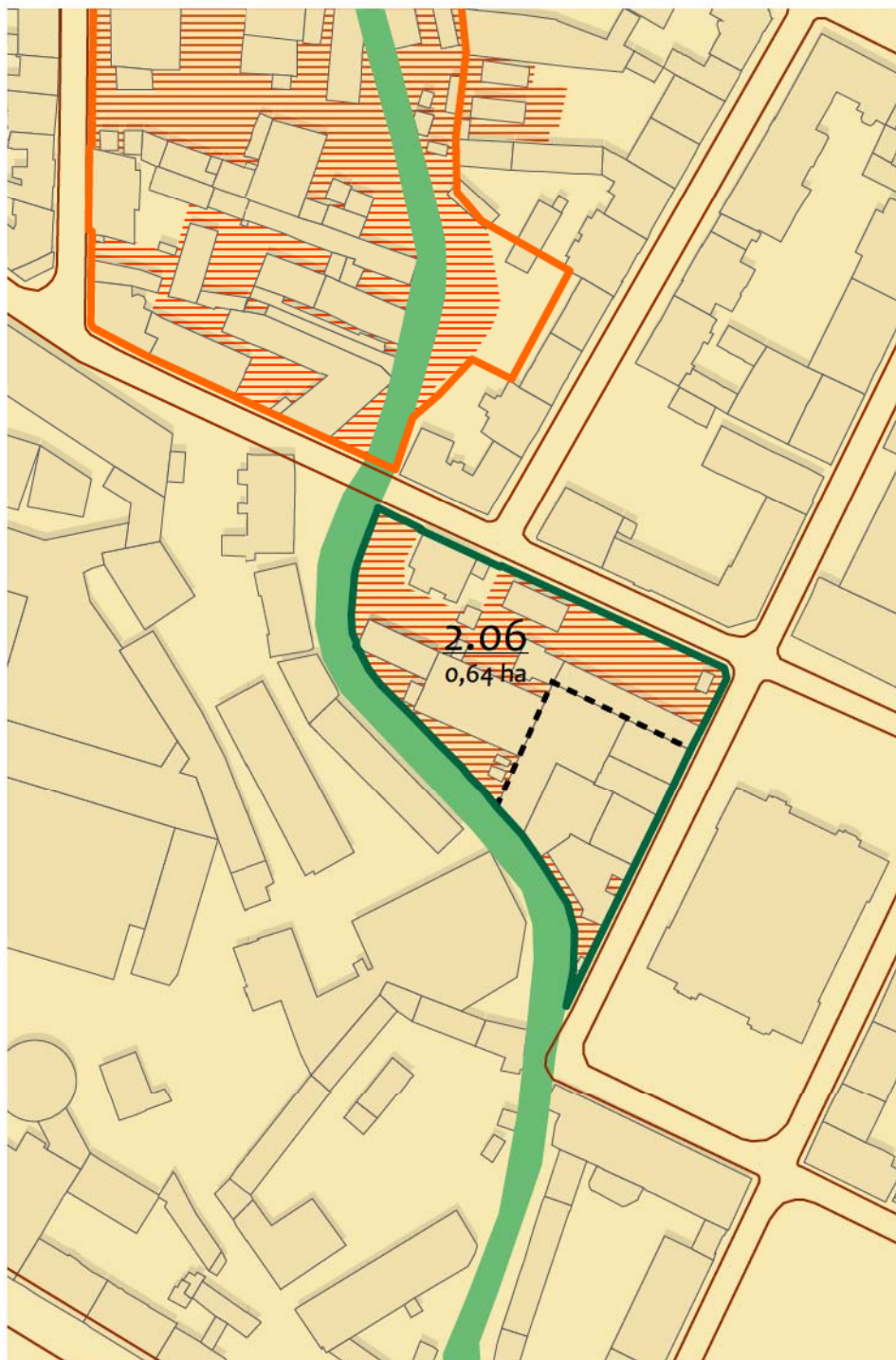
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek města



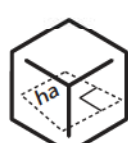
majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.06

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem



vhodná komunikace s vlastníky

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



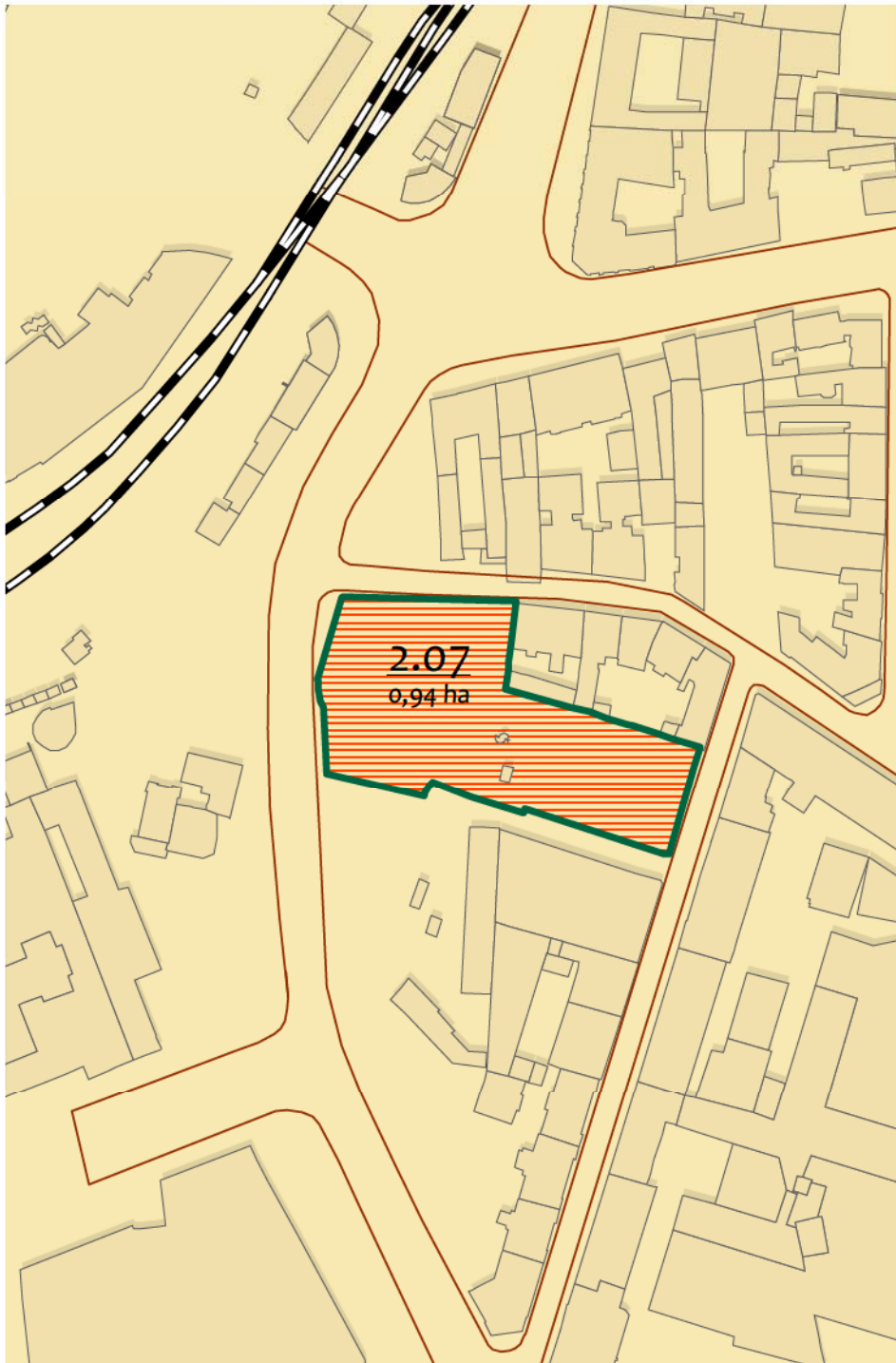
developer



majetek FO/PO



industriální dědictví



2.07

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



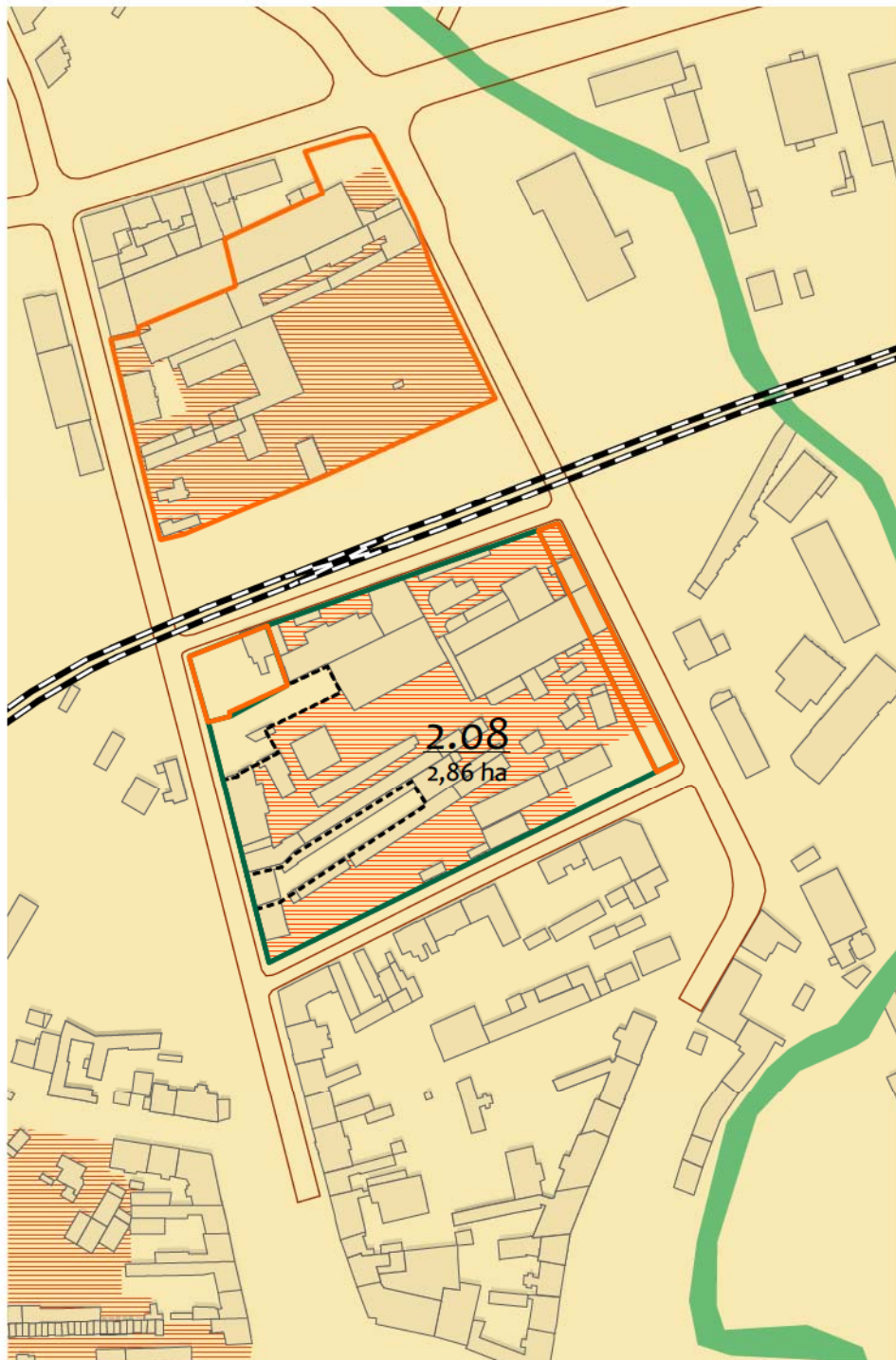
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek města



majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.08

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábřeží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábřeží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



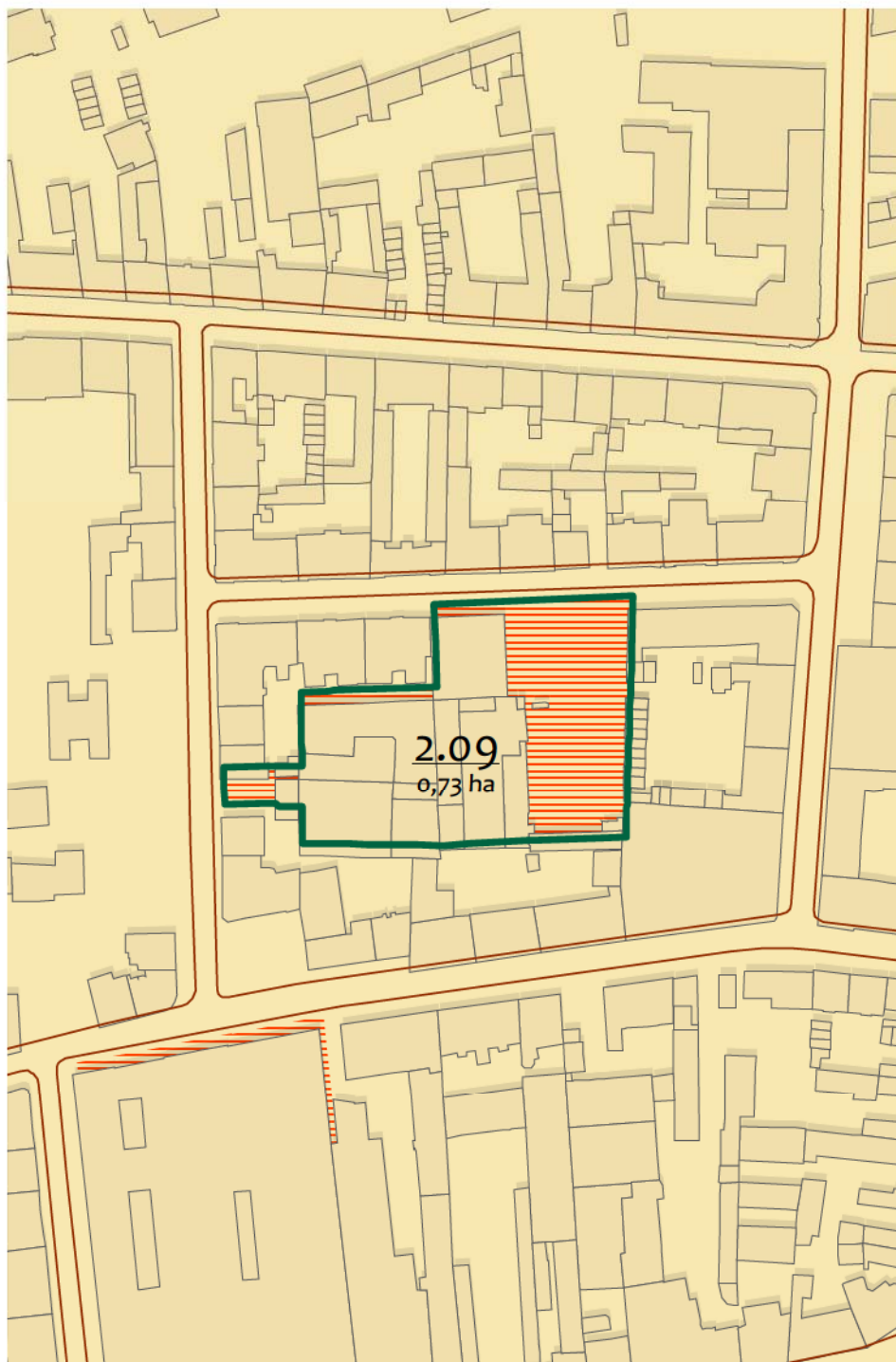
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



majetek
města



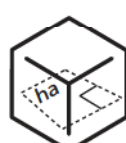
majetek
FO/PO



brownfield



vhodná
investice



členění
parcel PO

2.09

SILNÉ STRÁNKY



poloha v
blízkosti
centra



industriální
dědictví



nábreží



majetek
města



příležitost
spolupráce
se
soukromým
sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



vlečka



nábreží



členění
parcel na
malé úseky



příležitost
spolupráce s
developery

SLABINY



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



členění
parcel na
malé úseky

HROZBY



investice za
účelem
generace
zisku



členění
parcel na
velké úseky



developer



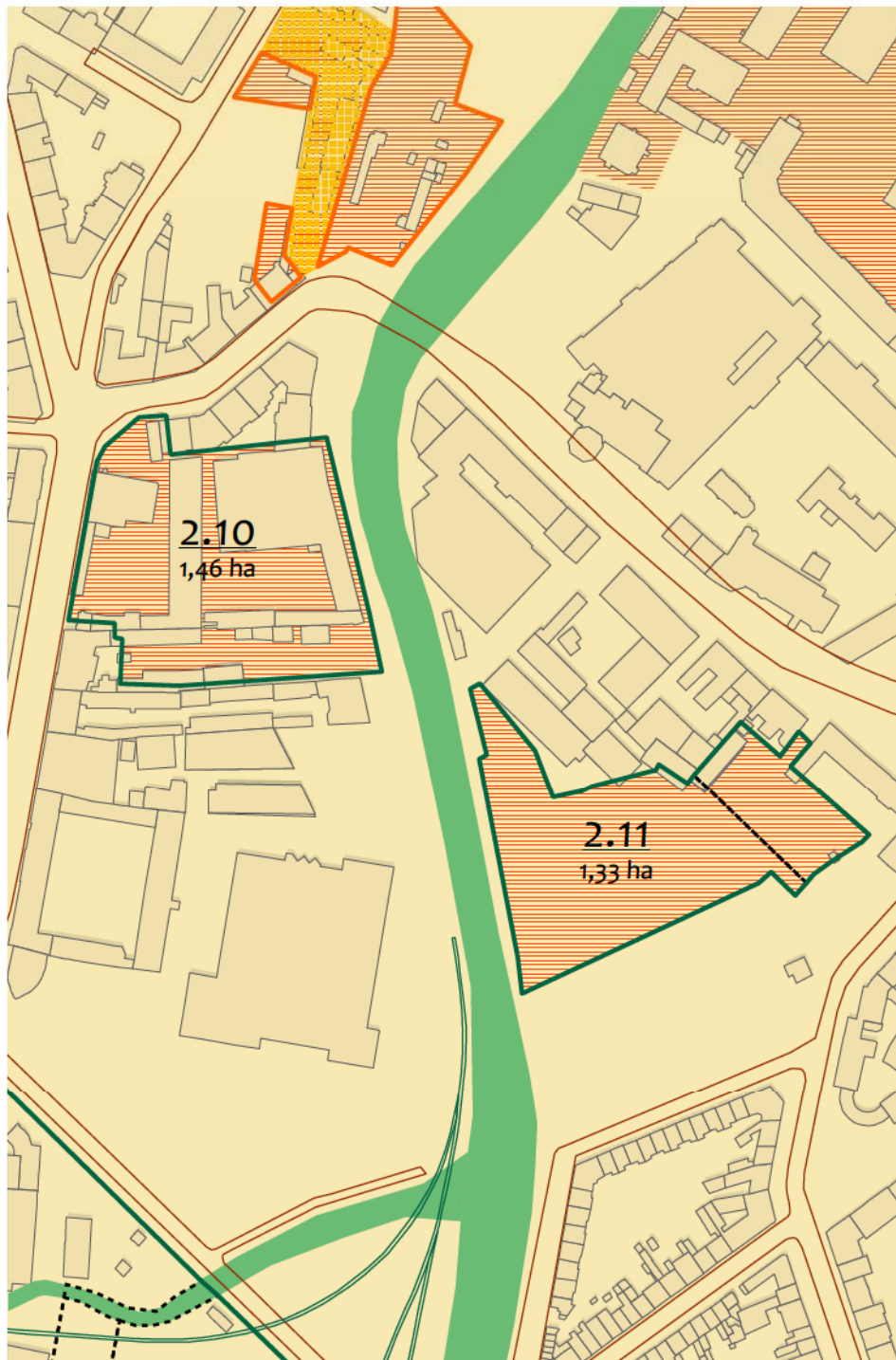
majetek
FO/PO



industriální
dědictví



vhodná
komunikace
s vlastníky



majetek
města



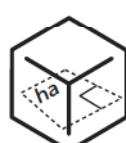
majetek
FO/PO



brownfield



vhodná
investice



členění
parcel PO

2.10, 2.11



vhodná
komunikace
s vlastníky

SILNÉ STRÁNKY



poloha v
blízkosti
centra



industriální
dědictví



nábreží



majetek
města



příležitost
spolupráce
se
soukromým
sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



vlečka



nábreží



členění
parcel na
malé úseky



příležitost
spolupráce s
developery

SLABINY



brownfield



poloha u
železnice



poloha u
hlavní
dopravní
třídy



členění
parcel na
malé úseky

HROZBY



investice za
účelem
generace
zisku



členění
parcel na
velké úseky



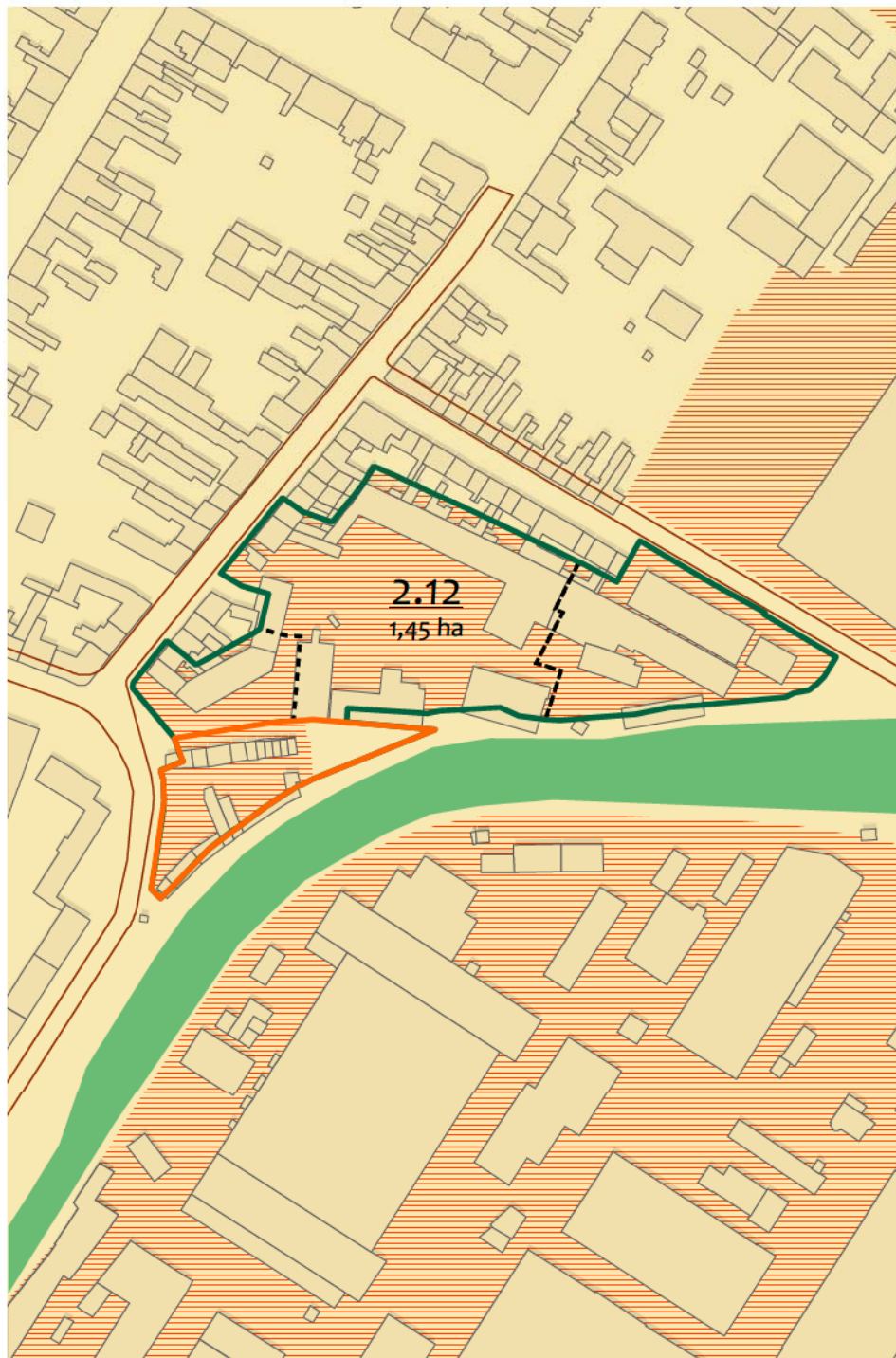
developer



majetek
FO/PO



industriální
dědictví



majetek města



majetek FO/PO



brownfield



vhodná investice



členění parcel PO

2.12

SILNÉ STRÁNKY



poloha v blízkosti centra



industriální dědictví



nábreží



majetek města



příležitost spolupráce se soukromým sektorem

PŘÍLEŽITOSTI



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



vlečka



nábreží



členění parcel na malé úseky



příležitost spolupráce s developery

SLABINY



brownfield



poloha u železnice



poloha u hlavní dopravní třídy



členění parcel na malé úseky

HROZBY



investice za účelem generace zisku



členění parcel na velké úseky



developer



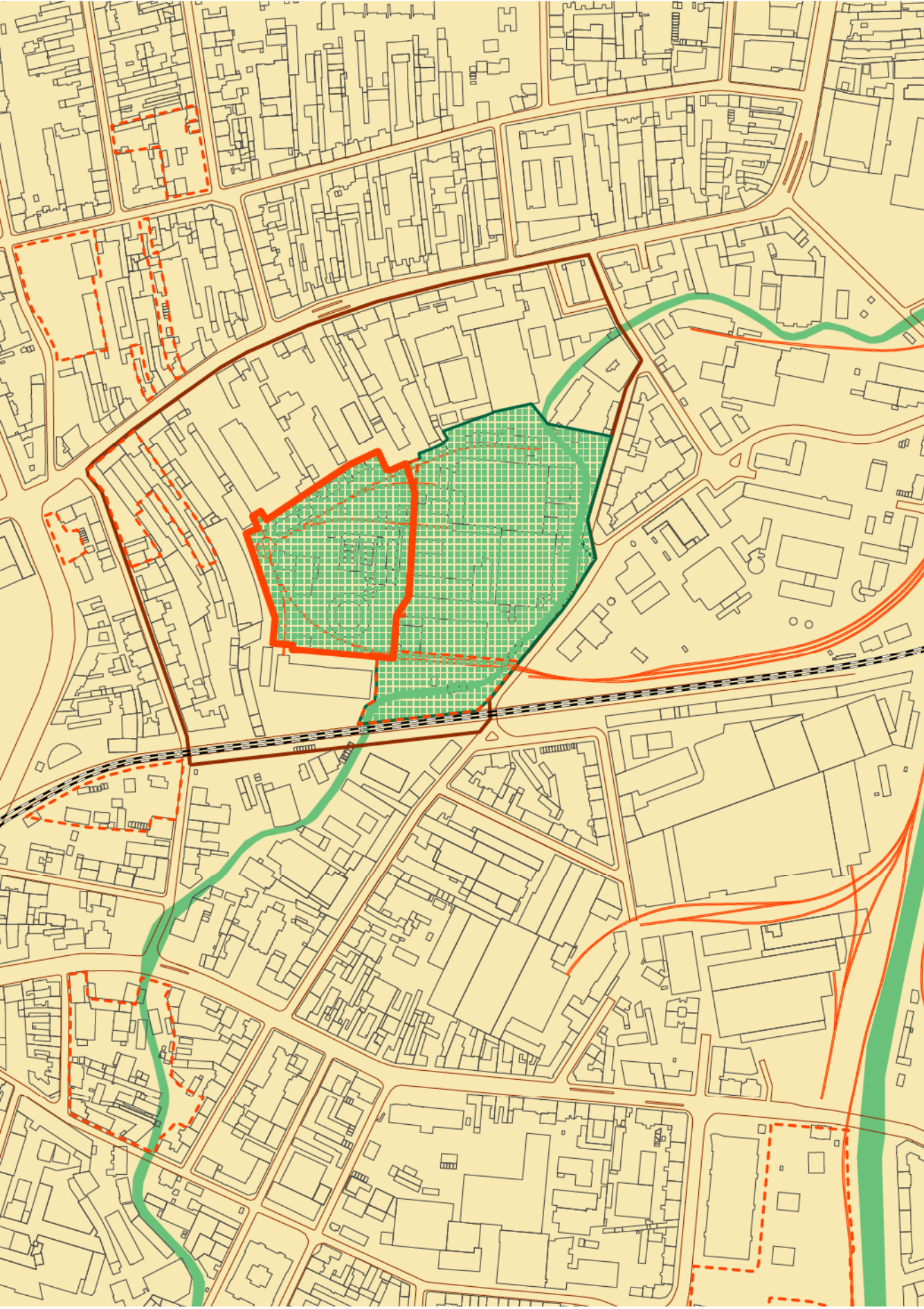
majetek FO/PO



industriální dědictví



vhodná komunikace s vlastníky



LOKALITA ŠPITÁLKA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Území, pro které je zpracovaný tzv. master plan, vychází z disponibilní části území společnosti Teplárny Brno, a.s. Toto území je nabízeno pro nové využití chytré čtvrti a pro tyto potřeby bude kompletně vyklišeno. Zbytek areálu tepláren bude nadále pokračovat v provozu.

Dotčeným územím je navazující struktura průmyslových a sklado- vých areálů. Přímý kontakt řeše- ného území s těmito areály vzniká ohraničená neprůchodná plocha, s níž lze jen těžko přijít do kontaktu.



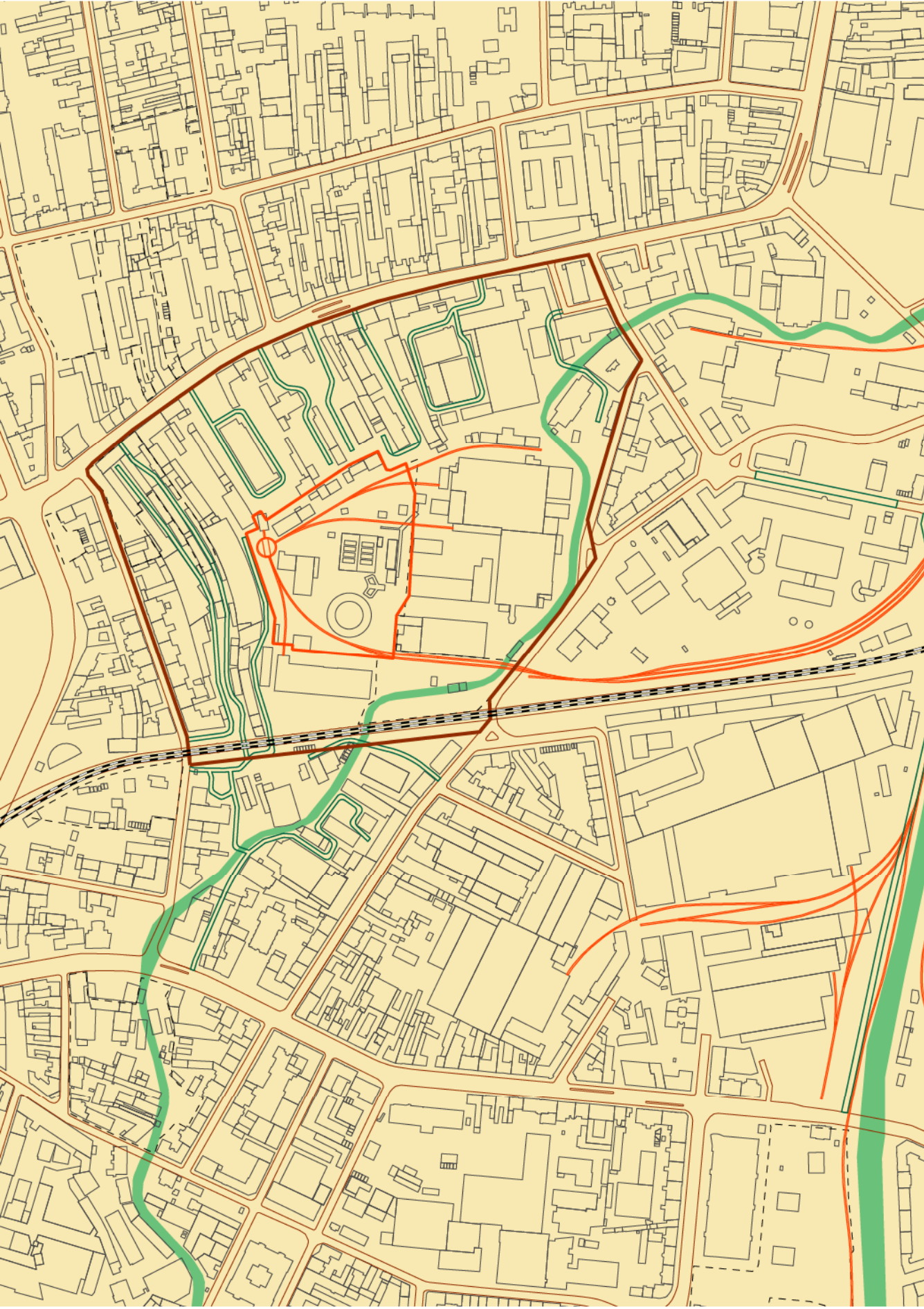
řešené
území



dotčené
území



území
tepláren



LOKALITA ŠPITÁLKA

ŠIRŠÍ VZTAHY



současná
obsluha
území

Analýza obsluhy dotčeného území znázorňuje nepropustnost a bariéry, které objímají celé disponibilní území. Naznačuje také fakt, podle kterého by mohla být napojována okolní struktura v soukromém vlastnictví v budoucích etapách vývoje.



LOKALITA ŠPITÁLKA

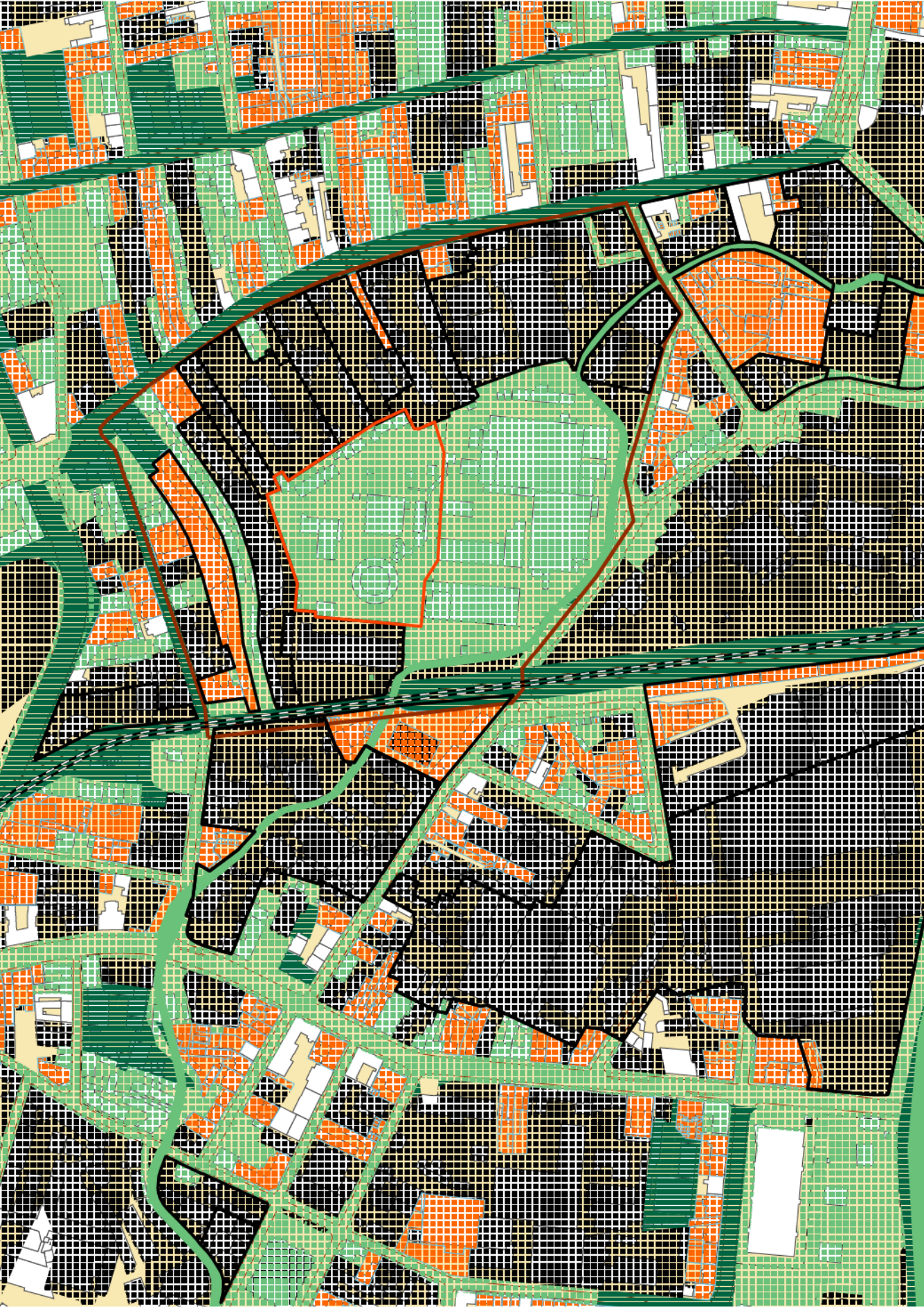
ŠIRŠÍ VZTAHY



navrhovaná
obsluha
území

Pro zdárné vyřešení problému překonání jistých bariér je nutno dopředu uvažovat o zapojení nové čtvrti a jejího okolí do městské infrastruktury. Navrhovaná obsluha území respektuje připravovaný územní plán a může vzbudit zájem o připomínky před jejím dokončením.

Grafické znázornění vyjadřuje hlavní dopravní koridory a napojení do stávající městské struktury. Zejména severojižní třídu propojující ulici Cejl s Křenovou.



LOKALITA ŠPITÁLKA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Analýza majetkoprávních poměrů v širších vztazích znázorňuje majetek České republiky a majetek statutárního města Brna. Dále poměr soukromého vlastnictví právnických a fyzických osob.

Z grafického znázornění je patrné, že značná většina majetku v rukou právnických osob je dělena na rozlehlá území. Zastoupení fyzických osob s plochami menšího měřítka jsou zde v mnohem menším rozsahu.



majetek
ČR



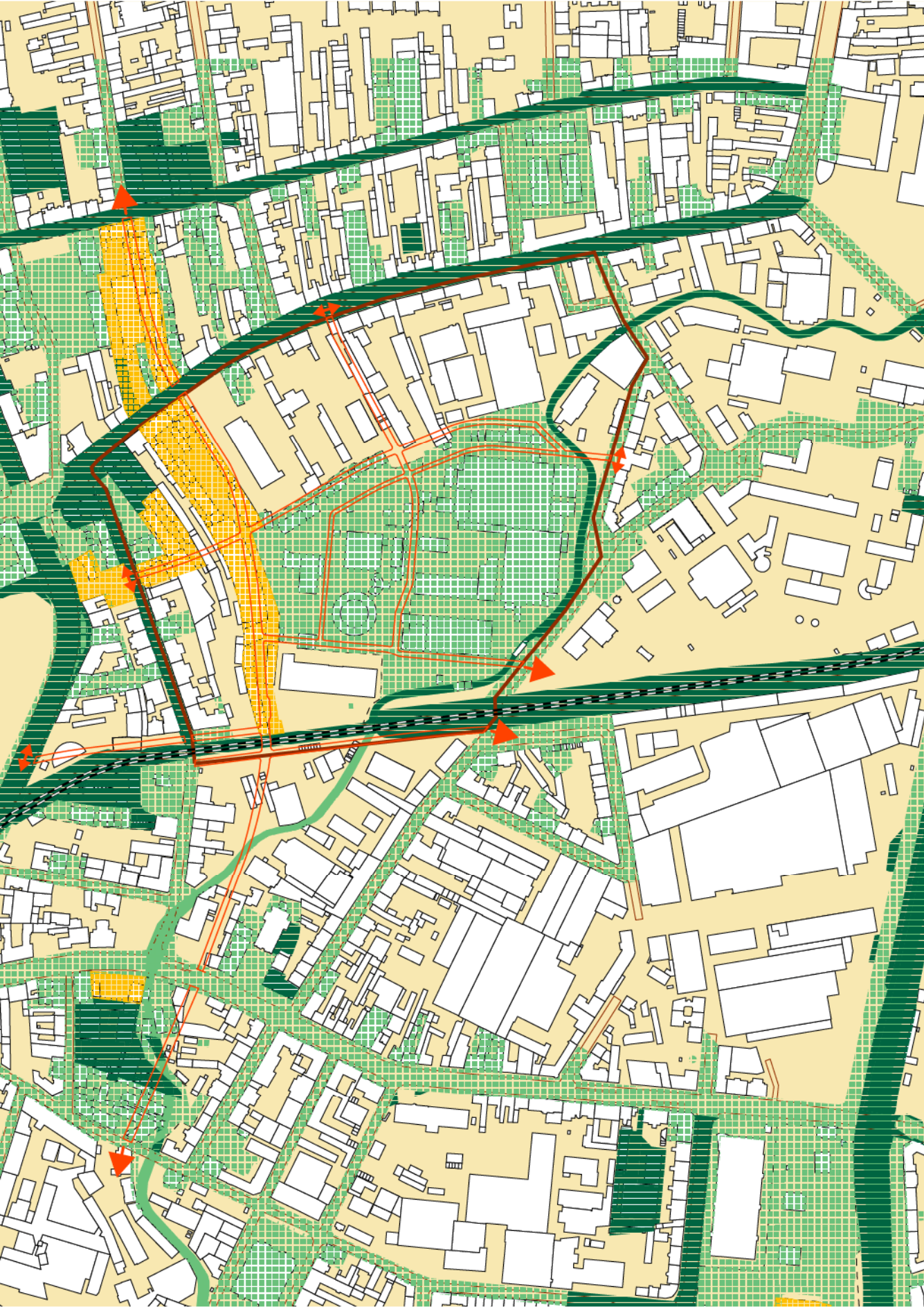
majetek
SMB



majetek
FO



majetek
PO



LOKALITA ŠPITÁLKA

ŠIRŠÍ VZTAHY

Přidružené rozvojové areály budou mít patrný vliv na uspořádání čtvrti a budoucí obsluhu území.

Ve veřejném zájmu návrh doporučuje území vhodné k jejich pořízení.



majetek
ČR



majetek
SMB



vhodná
investice



navrhovaná
obsluha
území

ANALÝZA SOCIÁLNÍ STRUKTURY

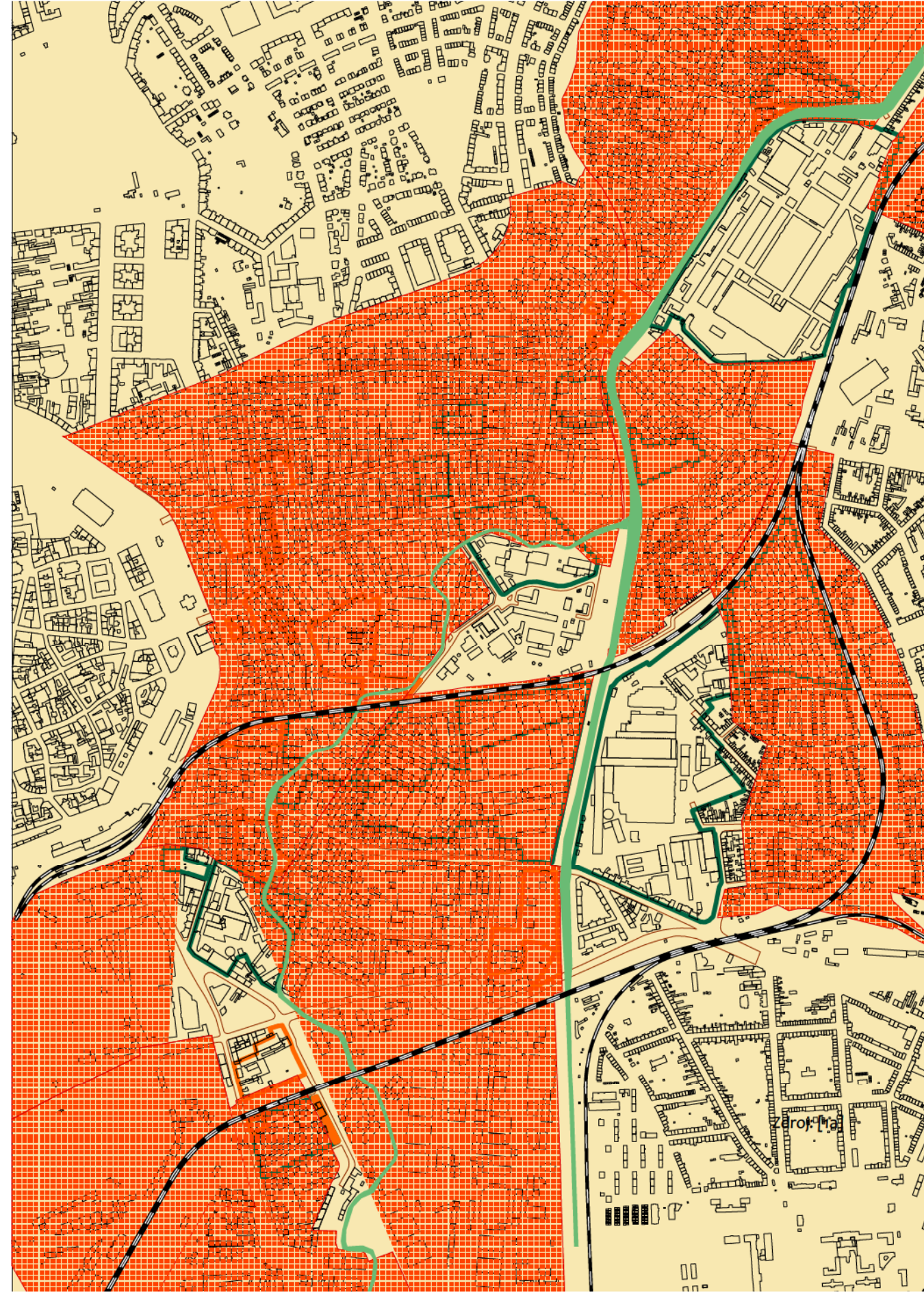
ŠIRŠÍ VZTAHY



koncentrace
sociálně
vyloučených
obyvatel

Město Brno vymezuje problémové lokality, mezi nimiž je rozsáhlá lokalita v těsném sousedství centra města zahrnující čtvrtě Zábřovice a Husovice i jejich přilehlé okolí. Lokalitu známou jako „Cejl“ charakterizuje koncentrace obyvatel ohrožených sociálním vyloučením. Vzhledem k poloze v těsné blízkosti centra města jde o lákavou lokalitu pro nové investice a v poslední době zde dochází k řadě realizací a developerským projektům, které sociálně restrukturalizují tuto oblast a mohou mít až gentrifikační tendence. Vedle nově opravených luxusních budov zde zároveň najdeme problémové domy s vysokou koncentrací sociálním vyloučením ohrožených obyvatel, převážně Romů. I když v lokalitě dochází k rozvoji, je v důsledku přetrvávajících stereotypních náhledů v Brně vnímána negativně a považována za špatnou adresu.¹ Diskutovaným potenciálním problémem do budoucna, na který je nutné se v této oblasti zaměřit, je vznik nových segregovaných či sociálně vyloučených lokalit a pouhé přemístění současného problému na Cejl. K tomu by mohlo dojít díky změně prostředí způsobené nepřiměřenými investičními zásahy.

Grafické znázornění značí sociálně vyloučenou lokalitu identifikovanou ve strategickém plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 - 2019.



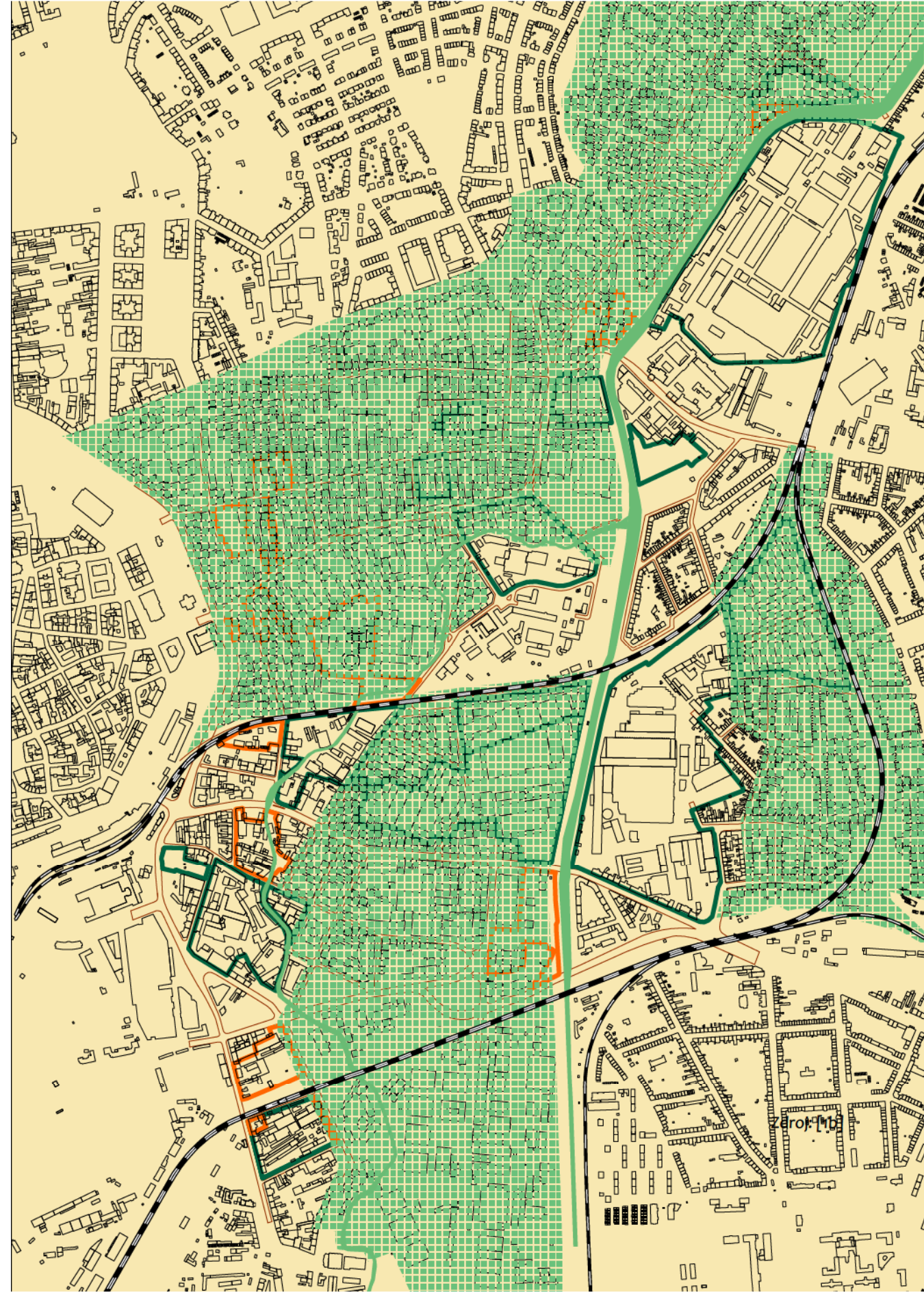
ANALÝZA SOCIÁLNÍ STRUKTURY

ŠIRŠÍ VZTAHY



stigma

Pojem stigma též označován jako stigmatizace se vyskytuje ve více významech. V jednom z nich jde o zvláštní případ sociálního předsudku vůči určitým osobám, jimž jsou pak připisovány různé negativní vlastnosti. V širším smyslu se jedná o apriorní negativní hodnocení, vystupující buď jako atribuce, nebo etiketizace.² Jinými slovy lze pojem interpretovat jako rys jedince, který je sociálně vyloučen ze společnosti, mezi kterou se nachází. Tento rys může představovat tělesnou nebo duševní poruchu, rasu, náboženskou víru či sexuální orientaci.



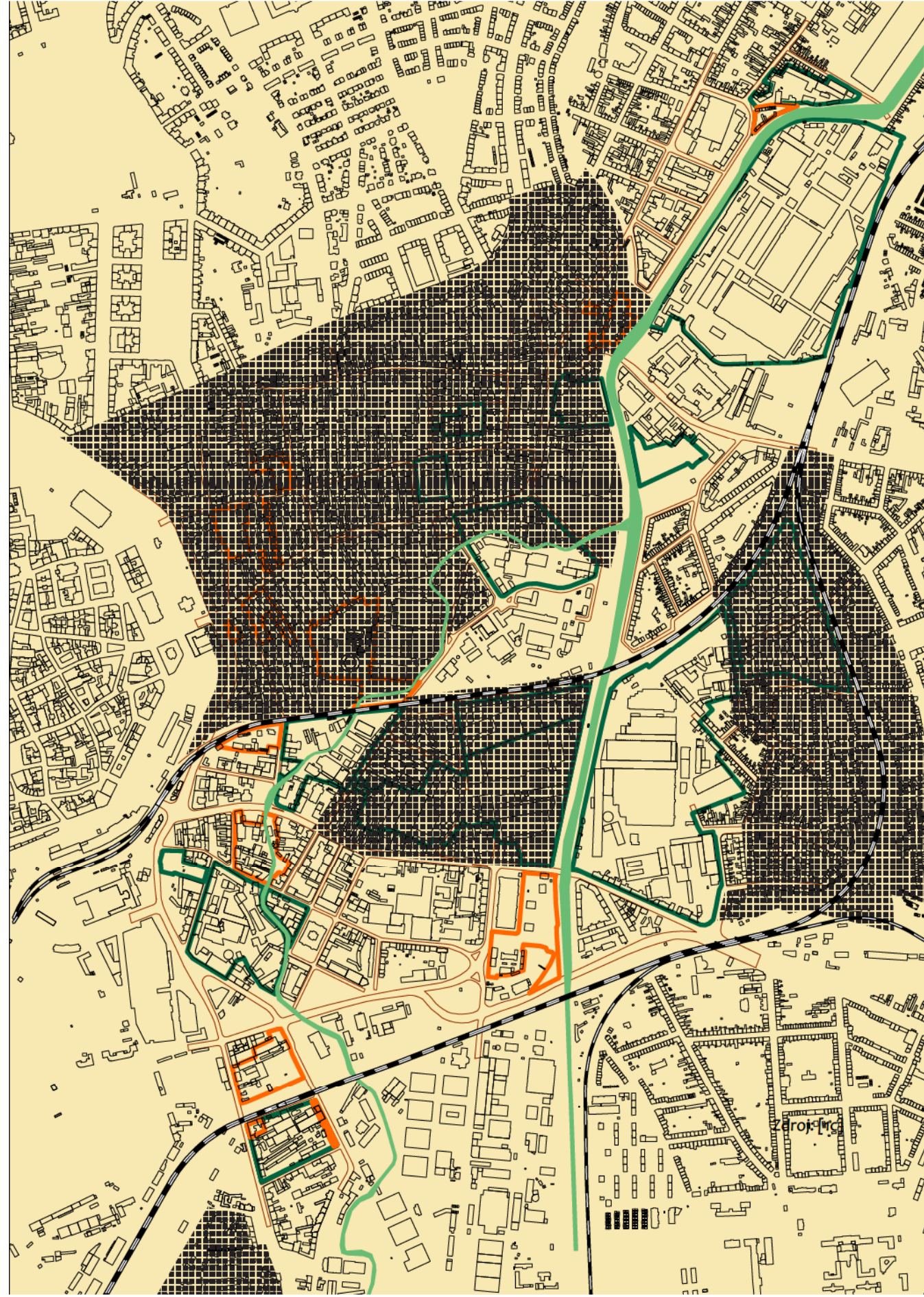
ANALÝZA SOCIÁLNÍ STRUKTURY

ŠIRŠÍ VZTAHY



znaky
segregace

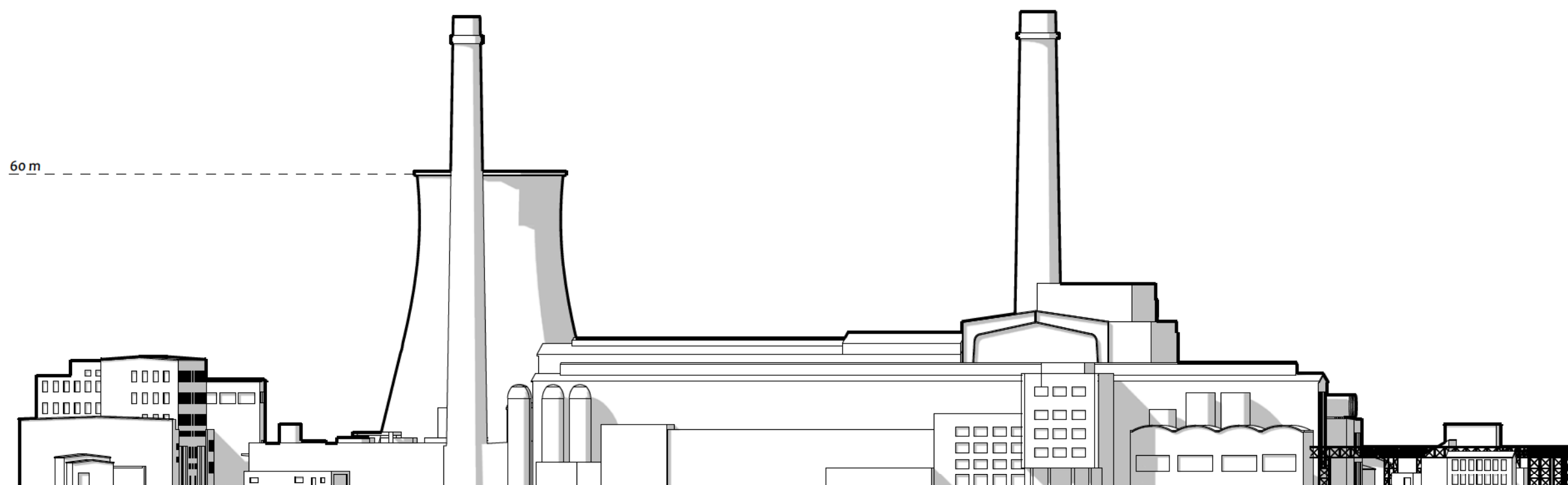
Procesům segregace této oblasti by měla být věnována značná pozornost. Jestliže ve společnosti existují sociální nerovnosti mezi členy, anebo existuje rozdílné vybavení městských prostorů, vynořuje se oprávněná otázka, jaký je vztah mezi sociální prostorovou nerovností a nerovností v prostorovém rozložení. V tomto smyslu se rozumí pojmem segregace míra nerovnoměrného rozmístění určitých skupin obyvatel, nebo aktivit v určitém území města v určitém časovém bodu³.



PROSTOROVÁ ANALÝZA

DISPONIBILNÍ ÚZEMÍ TEPLÁREN – SOUČASNÝ STAV

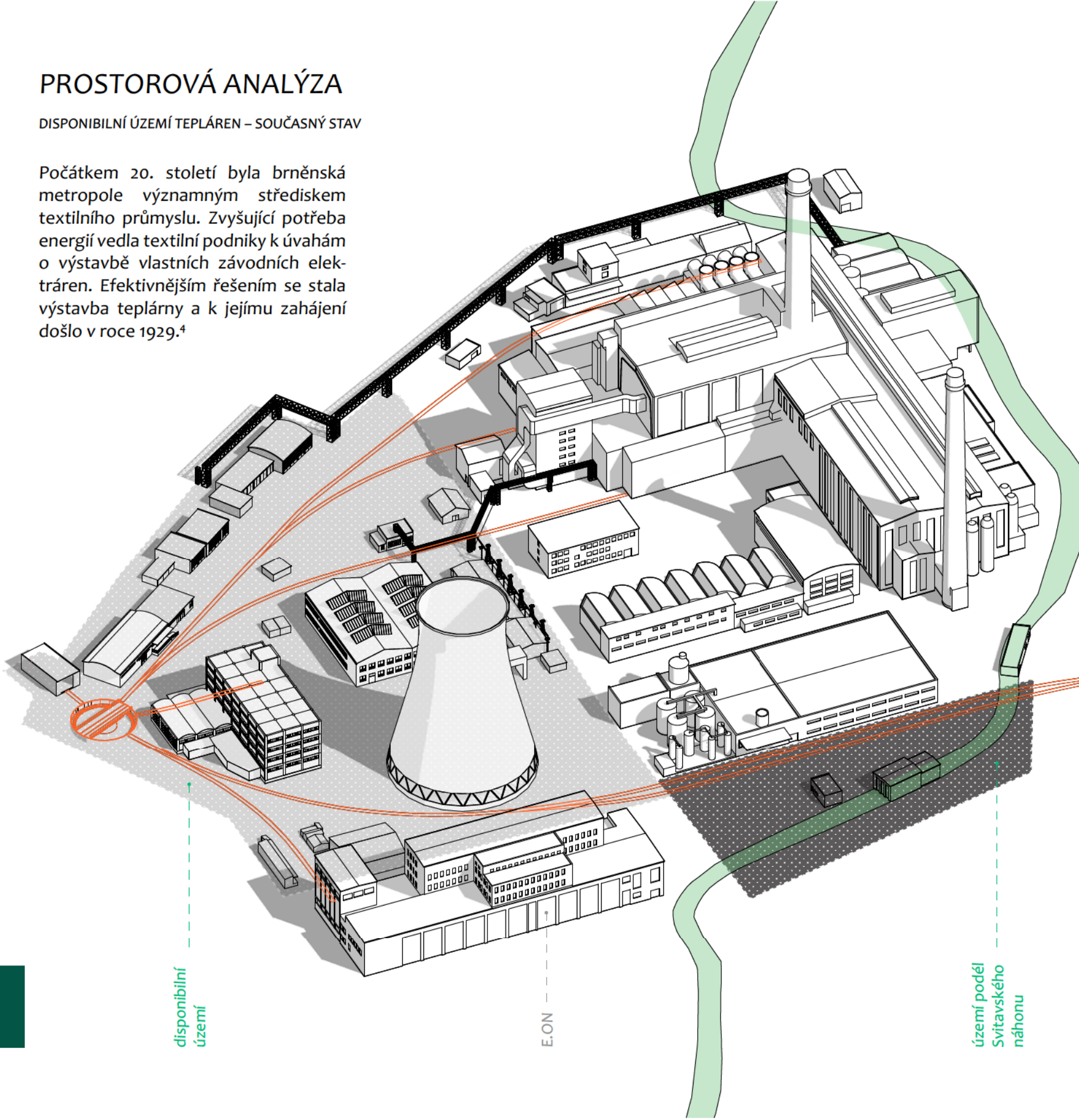
Industriální dědictví lokality Špitálky je unikátní městskou geografii. Kvůli zachování hodnot, historie a genia loci je nutné přistupovat k obnově areálu s úctou a nedovolit ztrátu místní identity.



PROSTOROVÁ ANALÝZA

DISPONIBILNÍ ÚZEMÍ TEPLÁREN – SOUČASNÝ STAV

Počátkem 20. století byla brněnská metropole významným střediskem textilního průmyslu. Zvyšující potřeba energií vedla textilní podniky k úvahám o výstavbě vlastních závodních elektráren. Efektivnějším řešením se stala výstavba teplárny a k jejímu zahájení došlo v roce 1929.⁴



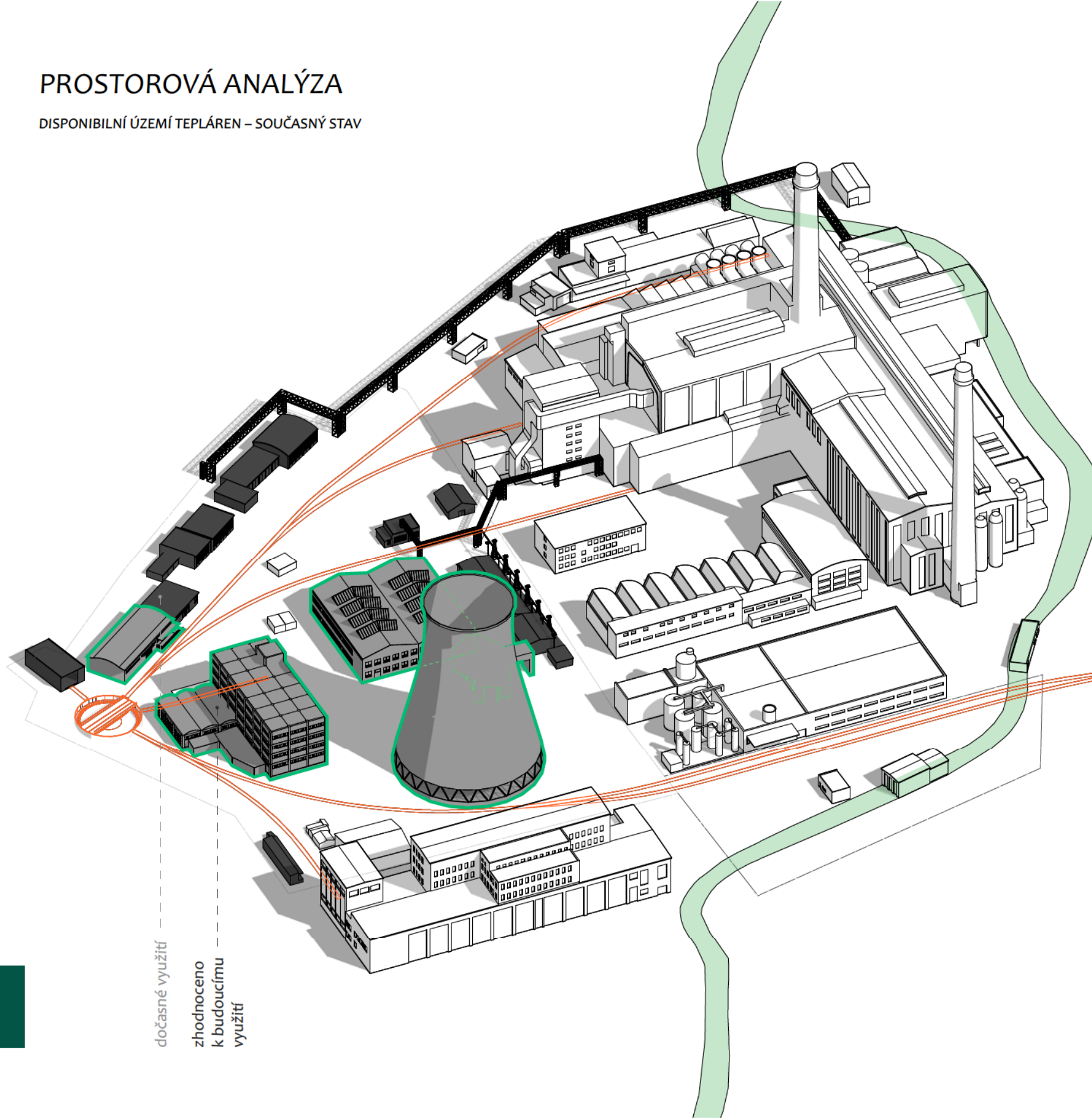
V současném stavu a při optimalizaci a modernizaci systému tepláren se změnily prostorové nároky na provoz areálu. Městský podnik Teplárny, a.s. se tedy rozhodl nabídnout západní část svého pozemku k dispozici pro nové využití.

Disponibilní území zahrnuje chladírenskou věž, budovu v tzv. Baťově modulu, dvoulodní halu a jednopodlažní objekty při severní hranici areálu. Avšak nenáleží k němu plochy podél Svitavského náhonu, které mají velký potenciál pro zhodnocení a využití pro městskou zeleň podél nábreží.

Podél jižní hranice řešeného území se nachází společnost E.ON. Jako distributor elektrické energie představuje území s nároky na ochranné pásma, které je nutné zohlednit. Snahou návrhu je najít v rámci bezpečnosti přiměřené východisko pro všechny zúčastněné strany.

PROSTOROVÁ ANALÝZA

DISPONIBILNÍ ÚZEMÍ TEPLÁREN – SOUČASNÝ STAV



K objektům v areálu je přístupováno dvěma způsoby. Jedním z nich je zhodnocení aktuální situace všech stávajících objektů k jejich dočasnému využití, a to včetně objektů jednopodlažních garáží a menších skladových domků.

Druhým způsobem je zhodnocení objektů k jejich revitalizaci a zapojení do nové budoucí městské čtvrti.

Těmito objekty jsou chladírenská věž, u které se prokázal také dobrý stavebně technický stav, dále budova „Baťovky“, dvoulodní průmyslová hala s jeřábovou dráhou a jednopodlažní objekt u severozápadní hrany areálu.

dočasné využití
zhodnoceno
k budoucímu
využití

FOTODOKUMENTACE

HISTORICKÉ FOTOGRAFIE AREÁLU TEPLÁREN



Pohled z ulice Špitálky podél Svitavského náhonu



Areálová vlečka

FOTODOKUMENTACE

DISPONIBILNÍ ÚZEMÍ TEPLÁREN – SOUČASNÝ STAV











Zdroj: [3d]

Pohled na konstrukci vedle chladiřenské věže



Zdroj: [3e]

Pohled do interiéru chladiřenské věže



Zdroj: [3f]

CHYTRÁ ČTVRŤ_ŠPITÁLKA

PILOTNÍ PROGRAM

SOCIÁLNÍ EXPERIMENT

MODUL SPOLUPRÁCE VÝSTAVBY

Po celém světě se progresivní, kriticky smýšlející architekti a urbanisti angažují do projektů vytvářející nové životní prostředí, jejichž náplní je snaha vytvoření tzv. open city. Prostedí, ve kterém se obyvatelé budou cítit jeho součástí, bez ohledu na bohatství, rasu, náboženství, sexuální orientaci nebo jakýkoliv jiný způsob rozdělování společnosti do kategorií.⁵ Francouzský teoretik Henri Lefebvre ve svém díle *The right to the city* (1968) představil koncept zabývající se právem na město, ve kterém prosazuje město vhodné a přístupné všem obyvatelům. Podstatou této myšlenky nebyl pouze prostor, který je přístupný všem, ale také pocit sounáležitosti s místem, kde se všichni cítí sobě rovni. Poznamenává také potřebu demokratizace a kolektivizace kontroly nad tvorbou městského prostoru⁶. Tyto iniciativy jsou dnes primárně řízeny státními institucemi, stejně tak jako developery a korporátními patrony. Často zodpovídají za lokální nepokoje proti formám privatizace, deregulace, gentrifikace a socio-prostorové exkluze, které rozpoutal právě post keynesiánský neoliberální kapitalismus.

5
6

BRENNER, Neil. *Critique of Urbanization: Selected Essays*.
Henri Lefebvre, "The Right to the City," in *Writings on Cities*, ed. and trans.

SOCIÁLNÍ EXPERIMENT

MODUL SPOLUPRÁCE VÝSTAVBY

Podnětem konceptu „sociálního experimentu“ je osobní vnímání toho, jakým způsobem se dnešní města budují. Má zkušenost plyne z prostředí města Brna.

Bydlet v dostupné vzdálenosti centra města, bydlet v dobré čtvrti, bydlet draze? Nebo bydlet na okraji města, denně dojíždět? Peníze versus čas, čas versus peníze. Zvyšování cen nájmu, časté stěhování, sdílení bydlení? Kvalita versus kvantita, kvantita versus kvalita.

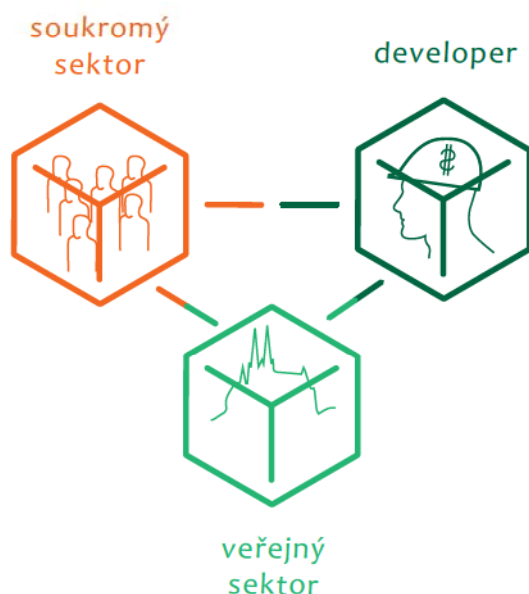
Nekonečný koloběh generace mladých lidí, rodin s dětmi a generace všech, co nemají jistotu vlastního bydlení. Koloběh, který nám nedovolí vytvářet si vztah k místu, vytvářet prostředí kolem nás. Přemýšlíme o pořízení vlastního bydlení? Bytová situace v Brně je taková, že nabídka pro vložení vhodné investice neodpovídá cenou ani kvalitou.

Dnešní investice do stavění, budování a investice do strategického území měst představuje velmi populární způsob, jak za určitých podmínek s malými riziky dobře uložit kapitál. Investice primárně za účelem generování zisku. Tento globální jev kapitalismu se týká většiny velkých měst a produkuje značné množství geografí. Ovlivňuje situaci na trhu nemovitostí a kalkuluje s jejími cenami.⁷ Podílí se na socio-ekonomických a environmentálních změnách. Způsobuje migraci obyvatel ve městě, vytváří bariéry v urbánním prostředí s negativními vlivy na městský ekosystém a životní prostředí. Nejedná se pouze o investice průmyslových areálů, obchodních středisek a office parků, ale také investice do bydlení. Developerská činnost v bytové oblasti je téměř jediný sektor, který se v Brně podílí na tvorbě nového bydlení. Tuto činnost bychom mohli rozdělit do dvou kategorií. Jednou z nich je stavění bytových domů, u kterých se předpokládá jejich spravování a návratnost této investice z nájmu. V tomto případě bude bytový dům odpovídat větší kvalitě a životnosti z důvodu nutné údržby, např. z hlediska výběru materiálů. Druhou kategorií je stavění bytů pouze za účelem vytvoření rychlého zisku, tedy bytů určených ihned k prodeji. Takové bydlení svou kvalitou odpovídá účelu, za jakým bylo vytvořeno.

Udržitelný městský rozvoj musí brát na vědomí sociální, ekonomické a environmentální aspekty. Musí dát příležitost populaci k identifikaci a svobodě utváření vlastního životního prostředí. Urbanisté, architekti, designeři, řemeslníci a inženýři hráli vždy rozhodující roli v tvorbě společensky kulturního života. Jejich vize pro lepší a životaschopnější svět má značný nejen společenský vliv, ale jejich práce jsou hodnotnými referencemi pro jejich následovníky. Způsob, jakým designeři přemýšlí, dělá disciplínu plánování a rozhodování mnohem více atraktivní, než kdy dokázali politici a jejich reprezentativní členové, zejména v případě hledání řešení pro akutní ekonomické, ekologické a sociální krize.⁸ Dnešní podstatou je uvědomění si, že navrhování a plánování je hluboce sociální záležitost. Vnější perspektiva, s jakou designeři nahlíží na socio-ekonomické a ekologické krize, může pozitivně přispět politickým činitelům.

Poskytnout lidem podporu, aktivně participovat a umožnit jim vlastnictví nad výsledky jejich snažení. To vše jim může pomoci nezávisle postupovat v před. Sociální experiment v tomto projektu znamená něco jako zkouška lidské spolupráce. Využívá potenciálu pilotní čtvrti, která je ideálním místem pro ověření nových způsobů a forem plánování, výstavby, ale také moderních trendů a technologií. Strategii tohoto konceptu je nalezení nového způsobu, jakým bude umožněno budovat lidem město pro život. Strategii, pro kterou jsou vybrány další možné rozvojové území, jejímž prostřednictvím se tento způsob synergie bude moct rozšířit. Cílem je zaměřit se na kreativní skupiny lidí, mladé páry a rodiny s dětmi, pro které je pořídit si své vlastní bydlení obtížné. Pro ty, kteří chtějí bydlet ve městě, využívat jeho výhody a na oplátku se podílet na jeho tvorbě. Pro všechny, co chtějí budovat pro život, nikoliv pro zisk.

MODUL SPOLUPRÁCE VÝSTAVBY



Modul spolupráce výstavby analyticky vychází ze zamyšlení se nad tím, z jakého důvodu žádný z těchto způsobů, který již existuje, zatím nefunguje v českém prostředí. Spoluprací se rozumí financování kombinací veřejného sektoru se soukromým, jejíž principy známe ze zkušenosti západních zemí. Zvláště zkušenosti z německých a rakouských zemí jsou dobrými inspirativními příklady, mezi které lze zahrnout např. skupiny tzv. Baugruppe. Skupiny stavitelů Baugruppe spojují své finance a síly, aby si postavili cenově výhodný dům podle kvalit odpovídající jejich představám. Nastaví si jasná pravidla celého procesu a vedení agendy svěří projektovému manažerovi. Najdou pozemek, architekt přestaví jejich individuální přání v návrh domu a celý projekt se naplno rozběhne při uzavření řádné smlouvy a koupi pozemku. Výhodou je určování si vlastního standardu vybavení domu, materiálového řešení a společných prostor. Cena bytů vychází až o 25% nižší než při koupi srovnatelného bytu novostavby od developera. Zdárná realizace projektů stojí především na důvěře, sdílení informací, stanovení jasných pravidel a nalezení společného jazyku pro výslednou domluvu.⁹ Dalším příkladem na jejíž platformě vzniklo více

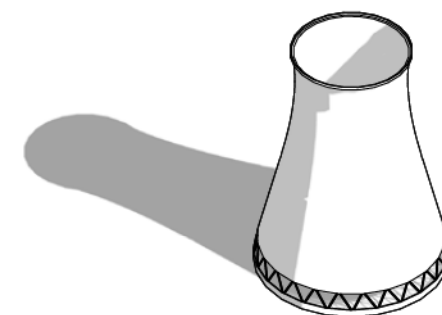
než 150 projektů je tzv. Mietshäuser Syndikat. Mietshäuser Syndikat je asociace založená na podpoře solidárního bydlení. Poskytuje poradenství sebeorganizovaným projektům a know-how v oblasti financování. Tato asociace sama iniciuje řadu projektů a jako spoluvlastník se podílí na jejich investici, čímž zajišťuje kontrolu těchto domů na trhu s nemovitostmi.¹⁰ V britských zemích je to např. PPP (Public Private Partnership; partnerství veřejného a soukromého sektoru). PPP jsou považovány za kontroverzní zdroje financování, jelikož pro soukromé subjekty bývají takové projekty zpravidla výnosnější než pro subjekty veřejné. Soukromý sektor se tak zavazuje k zajištění veřejných služeb, které bývají typicky provozovány veřejným sektorem.¹¹ Na obdobných principech funguje také nezisková korporace CLT (Community Land Trust), která buduje a obhospodařuje dostupné bydlení, komunitní zahrady, veřejné budovy a komerční prostory.¹²

V českém prostředí konkrétně v Praze se o první projekt pojmenovaný Vlastovka snaží kolektiv Sdílených domů. Sdílené domy má představovat síť domů poskytující finančně dostupné komunitní bydlení ve společném vlastnictví. Pokusem je vytvořit model komunitního bydlení jak po stránce praktické, tak po stránce právní a finanční. Zároveň právně zajistit, aby tento dům sloužil trvale k účelu bydlení. V Brně byl v roce 2018 spuštěn projekt Družstevního bydlení pro mladé. Projekt spočívá na principu dlouhé roky opomíjeného družstevního bydlení u nás již známého za dob socialismu. Začátkem října roku 2018 byla spuštěna registrace žadatelů pro výběrové řízení, vybráno jich bylo stovky, avšak stavět se ještě nezačalo.¹³ Problém je v tom, že družstevní bydlení lze realizovat v lokalitách, které na to jsou připravovány, ale žádná z těchto lokalit není ve fázi, aby se začalo stavět v roce 2020. Ukázkou tohoto příkladu je, že pokud iniciativu s její organizací převezme pouze jedna zúčastněná strana, druhá nebude mít pocit sounáležitosti. Vyvolá to nedůvěru registrovaných občanů, zejména při absenci dostatečné komunikace s nimi. Městu se dostane kritiky, a tím získá jen větší nedůvěru občanů ve snaze o další postupy. Mezi další faktory, díky kterým se pravděpodobně ještě nepodařilo naplno

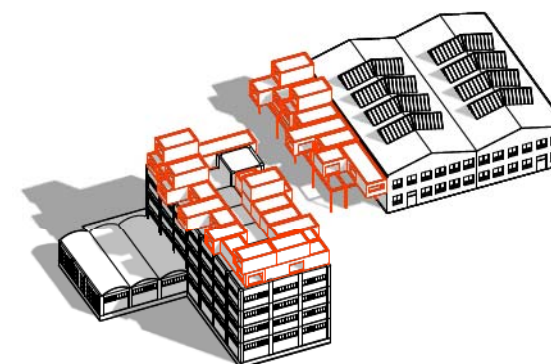
¹⁰ The Mietshäuser Syndikat [online]. Dostupné z: <https://www.syndikat.org/en/>.
¹¹ SAUSSIER, Stéphane. The Economics of Public-Private Partnerships.
¹² Community Land Trust [online]. Dostupné z: www.communitylandtrusts.org.uk.
¹³ Družstevní bydlení pro mladé. Dostupné z: <https://www.brno.cz/brno-aktualne>.

rozběhnout žádnou z těchto iniciativ, je nedůvěra českých bank. Motiv hromadné půjčky kdy se sloučí několik soukromých subjektů, které ručí například jedním pozemkem, nebo stavbou, u nás doposud není běžným. Nedůvěra panuje také mezi lidmi. Hlavním úkolem, a to ne pouze v projektu pilotní čtvrti, je vytvořit odpovídající prostředí, vhodné pro utváření komunit této formy spolupráce. Prostředí, které bude součástí místa budoucího projektu, místo pro setkání, vyjednávání, plánování a místo pro nalezení společného jazyka.

Nejen to, celá akce musí být pečlivě zorganizována. Přípravy projektu by neměly stát na změnách v územním plánu a podobných záležitostech, jejichž vyřízení se předvídá na dobu delší, než je z hlediska časových a finančních pro sestavenou skupinu vlastníků přijatelné. Sestavení skupiny vlastníků musí předcházet četná setkání, diskuze a management s odborným poradenstvím v oblasti financování a právního ujednání. Jen takovým způsobem lze docílit důvěryhodné skupiny odpovídající velikosti a souhlasného pohledu na výsledný projekt, která bude schopna převést svou ideu v čin.



místo setkání, vyjednávání,
plánování ...



dočasné bydlení

Navrhovaný model tzv. Syndikátu pro chytrou čtvrť se nejvíce podobá zahraničnímu motivu spolupráce Mietshäuser Syndikat, avšak přizpůsoben je možnostem v našem prostředí. V principu se jedná o spoluvlastnictví veřejného sektoru, v tomto případě městského podniku brněnských tepláren, se skupinou soukromých vlastníků.

Cílem je výstavba bytových domů s městskými parterry převážně pro komerční, nebo sdílenou formou využívané účely. Organizátorem pilotního projektu je statutární město Brno. Za úkol má realizaci první zkušební fázi a aktivaci území pro chytrou čtvrť. Tím se rozumí změny povědomí obyvatel o tomto území, vytvoření prostředí pro sestavení skupin budoucích vlastníků a zajištění dočasného bydlení, které bude těmto skupinám poskytnuto po dobu procesu plánování a realizace jejich vlastního projektu.

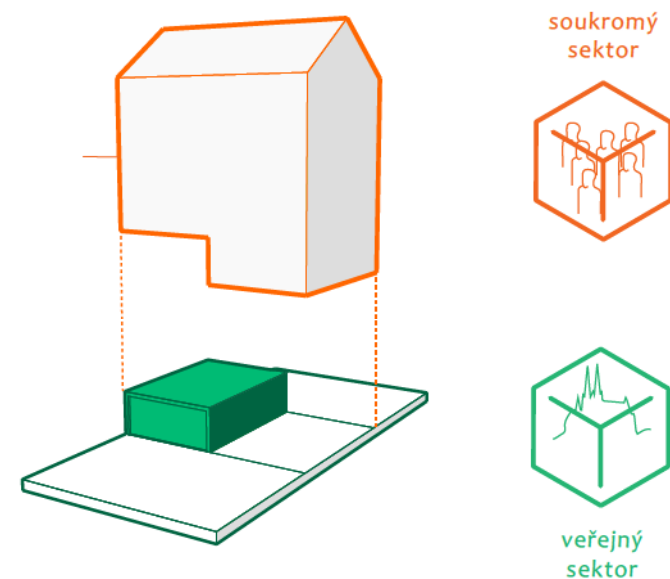
V součinnosti s tímto opatřením jde aktuální vyřizování změn v územním plánu, bez jejichž vyhotovení projekt odstartovat nelze. Kritické místo tohoto Syndikátu bude v ustanovování právních smluv všech zúčastněných stran. Podmínky, které budou kladeny pro výběr soukromých žadatelů, by neměly být omezovány věkem, genderem nebo dokonce počtem dětí. Skupiny vlastníků by měly být sestavovány na základě schopnosti finančně projekt pokrýt, schopnosti spolupracovat a ochotě věnovat projektu čas. Nejedná se totiž o projekt sociálního bydlení, ale projekt z velké části financovaný sektorem soukromým. To z důvodu omezeného rozpočtu města, který by nebyl schopen při zdárném úspěchu konvergence s aplikací Syndikátů na více územích.

Jedním ze stěžejních bodů bude získávání finančních prostředků jednotlivých vlastníků. Díky nastavení bank a nezaužívanému způsobu skupinových úvěrů by se mohlo stát, že pro některé jedince bude obtížné na tyto finanční prostředky dosáhnout. Podporu, jakou by v tomto případě město mohlo nabídnout vybraným jedincům, by mohlo představovat společné ručení pozemkem.

Česká legislativa současně nedovoluje zřízení stavby na cizím pozemku. Cílem projektu je udržení vlastnictví disponibilního území v rukou brněnských tepláren, resp. společností spravovanou

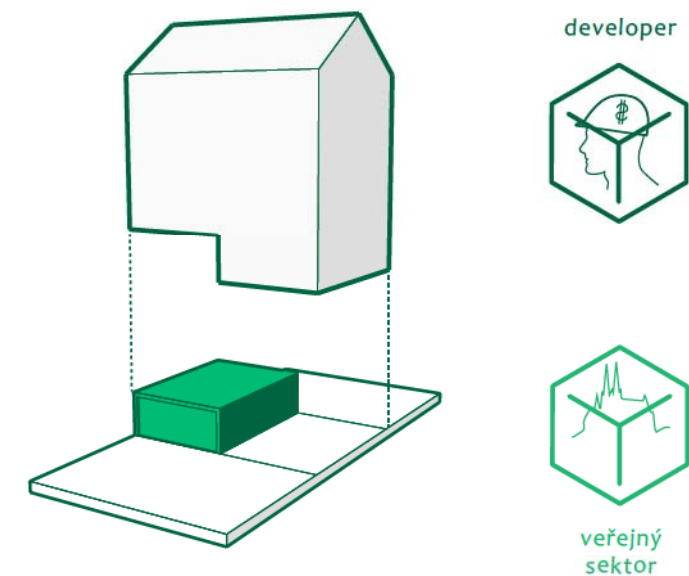
městem. To kvůli dohledu nad rozvojem území a cen na trhu s nemovitostmi. Nový občanský zákoník zavedl zásadu, že stavby, pokud nejsou dočasné, jsou součástí pozemku. To znamená, že stavebník se nemůže lišit od vlastníka pozemku. Zřízení věcného práva osoby k věci cizí zde zajistí právo stavby.¹⁴ Stavebník tedy není vlastníkem stavby, ale má oprávnění mít stavbu na pozemku, který není v jeho vlastnictví. Právo stavby se zřizuje na desítky let (maximálně 99 let), proto je nutné promyslet nejrůznější situace a vložit jejich úpravu do smluvního vztahu.

Připravovaný model financování projektu spočívá v tom, že veřejný sektor obstará stavební povolení a zajistí napojení na inženýrské sítě. Spoluvlastnictvím se na projektu podílí takovým způsobem, že investuje např. do části přízemního prostoru, čímž nad tímto prostorem získá kontrolu a sdílené právo rozhodovat o jeho využití. Zároveň zde může zajistit kontrolu na trhu cen s nemovitostmi a případnou



solidaritě cen nájmu. Také aby stavba trvale sloužila k účelu bydlení. Tím, že veřejný sektor nabízí zajištění dočasného bydlení pro účastníky sdružení vlastníků, bude během doby plánování a výstavby jejich projektu pobírat nájem z tohoto bydlení. Doba tohoto plánování a výstavby nejde jednoznačně určit, ale na základě zkušenosti ze západních zemí lze odhadovat na dobu mezi 2 až 10 lety. Motivací pro obě zúčastněné strany může být návratnost těchto nájmů, resp. vložení této nastrádané finanční částky v ruku veřejného sektoru do technické infrastruktury, zařízení budov a vybavení parteru domu.

Protože svým rozsahem chytrá čtvrť nepředpokládá, že tento způsob spolupráce výstavby pokryje rozvoj celého území, nabízí se zde také možnost spolupráce veřejného sektoru s developery. Princip je stejný jak se skupinou soukromých vlastníků s tím rozdílem, že jejich pozici nahradí developer a veřejný sektor ve stejném úkolu zajistí pouze solidaritu cen nájmu nebo kontrolu nad prodejem bytů. Nevylučuje se ani kombinace veřejného sektoru, developera a skupiny soukromých vlastníků.



TAKTIKA

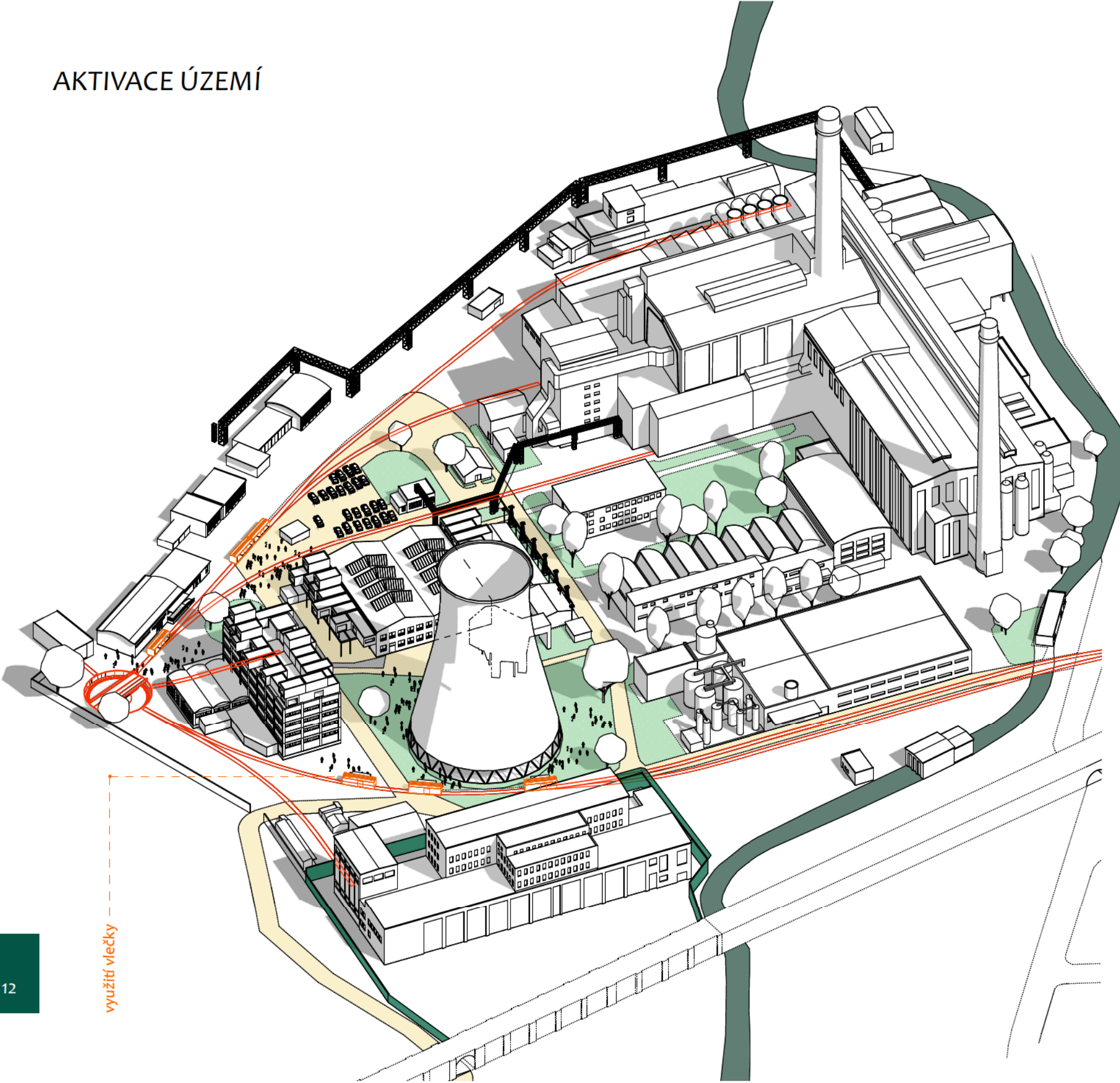
AKTIVACE ÚZEMÍ

Navrhování formou performativního plánování a zasahování tzv. mikropolitikami se tím pádem stává ideologií, která zmírňuje tzv. plánování shora dolů, tržně orientované řízení, sociálně prostorovou exkluzi a redistribuci, také utváří nové městské prostředí a směřuje jeho další vývoj. Prozíravé, komunitně vedené iniciativy tak mohou otevřít nepřístupné, opuštěné industriální plochy a mnohé další městské nedostatečně využívané prostory pro využití široké veřejnosti, zahrnující prostorové implikace dnes již nepostradatelných smart city technologií. Očekávat, že tato metoda může čelit všem postiženým oblastem urbanizovaných teritorií, by bylo nereálné. Avšak taktika namísto strategie se jeví jako účinná pohotovostní forma, která je schopna komplexně restrukturalizovat, změnit podvědomí a nastartovat vývoj celé oblasti. Skrze „taktický urbanismus“ lze realizovat také řadu provizorních a experimentálních projektů zmírňujících bolest akutních problémů, nejistých urbánních podmínek a marginalizovaných oblastí. Prostorové měřítko takto orientovaných projektů by mělo být relativně vymezeno, a to například mezi ulici, park nebo celé sousedství. Ovšem za předpokladu, že jeho generativní zdroje jsou kontrolovány odbornou organizací nebo vládní institucí. Kvality otevřenosti, tvárnosti a diverzity jsou hlavními kontrasty obsáhlých komplementárních strategických plánů, které jsou charakteristické zejména pro moderní vývoj urbanismu, vyznačující se u většiny případů repeticí a někdy až nudnou stejnotvárností. Taktický urbanismus se často prezentuje jako model dotovaný z veřejných zdrojů a forma „přivlastňování“ si městského prostředí jejími uživateli¹⁵. Tento způsob plánování zdola se může a nemusí stát přijatelný k neoliberálnímu urbanismu, musíme se proto ptát za jakých podmínek, pomocí jaké metodiky, na jakém místě, pro koho a s jakými důsledky.

Plánování pomocí mikropolitik představuje pestrý repertoár cest a způsobů prosazení svých individuálních zájmů a je přirozenou součástí struktury a proměnlivosti sociálního i ekonomického systému. Měla by vykazovat parametry „společenské hry“, mající svůj cíl a pravidla, naplňující a obohacující všechny zúčastněné strany.¹⁶ Pohybují-li se mikropolitické taktiky v rámci zákona, etiky, organizační

kultury a s podmínkou schopnosti realizovat je sociálně přijatelným způsobem, nelze na ni nahlížet kriticky či negativně a může přispívat k větší dynamice, flexibilitě a tvořivosti.

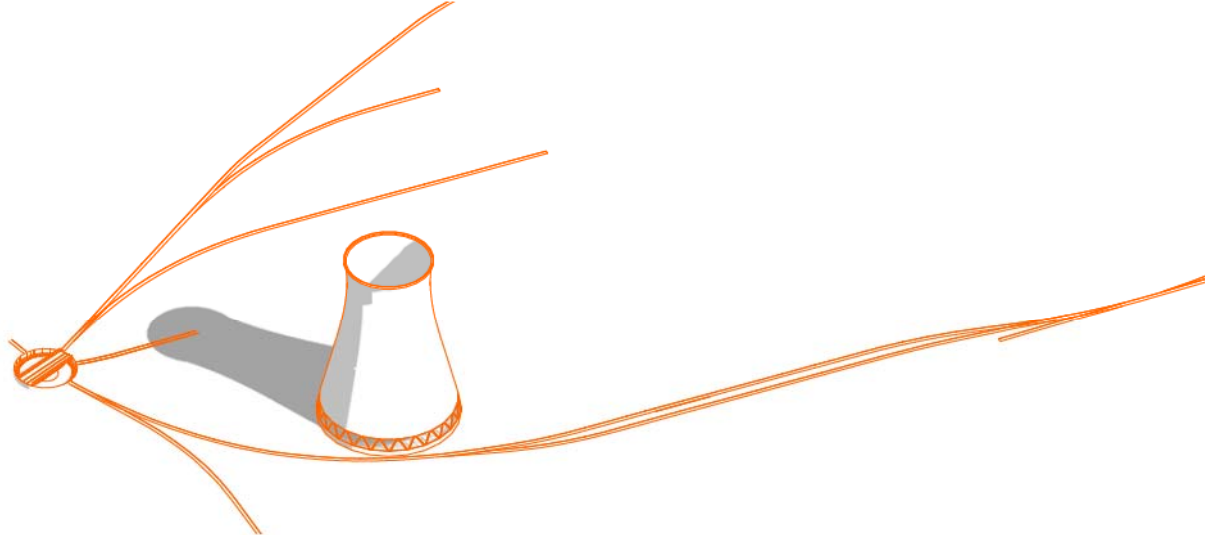
Městská čtvrť jako nejmenší díl skládačky má největší příležitosti k demokratizaci, ale také nejnižší kompetence. Zbytek městského prostoru, který není ovládán korporáty, je ideální příležitostí k nové formě menších strategických urbánních zásahů, pomocí „menších“ lidí a může podpořit iniciativy různých implementací. Roli urbanisty zde považují jako manažerskou pozici, ve které musí komplexně uvažovat a porozumět řeči města, dávat dohromady souvislosti, použít svou kreativitu a logické myšlení nejen jako urbanista, ale také jako politik, ekonom a sociolog.



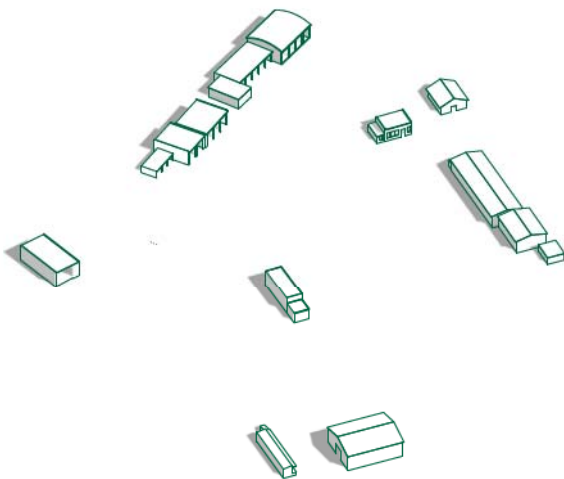
Aktivací se rozumí možný aktuální zásah v řešeném území. Aktuální zásah s reálnou proveditelností dočasného využití, a také se zamyšlením se nad jeho likviditou. Na celou záležitost se tedy návrhově nahlíží spíše ekonomicky.

Forma dočasného využití je jeden ze způsobů, jak tuto čtvrť aktivovat, neboť se o zásahu uvažuje jako o něčem, co může být v průběhu procesu plánování odstraněno. Výhodou je nízká rizikovost investice, zjednodušení procesu schvalování pro stavební povolení a modularita účelu využití pro nadcházející období.

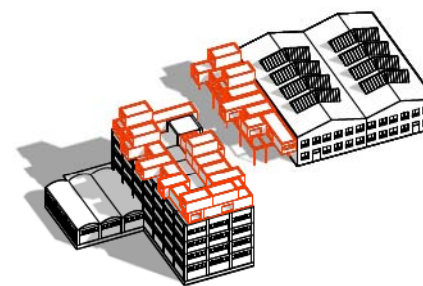
Účel bývalé vlečky je doplnkově stanoven pro mobilizaci dobrovodných aktivit kulturních událostí. Využitím současného potenciálu může sloužit k příjezdu a odstavení „vagónů“, neboli mobilních kaváren, mobiliáře, sociálního zařízení, stánků s občerstvením a mnoho dalšího.



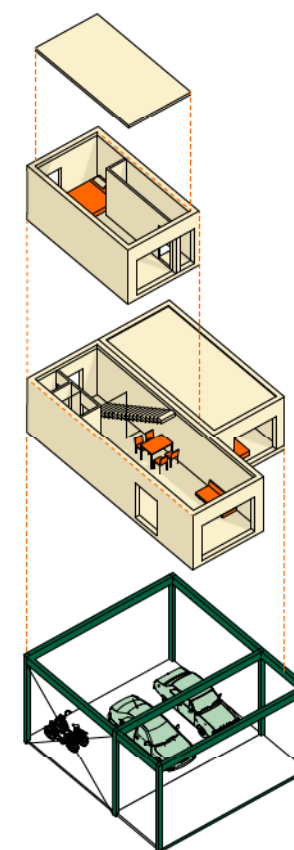
Dvěma prvky, které byly vybrány pro zhodnocení k aktivaci tohoto území, jsou chladírenská věž a bývalá vlečka teplárenského areálu. Jejich úkolem je přivedení místních obyvatel, místní podnikatelské společnosti, zkrátka všech, kteří by mohli mít zájem o podílení se na budoucím rozvoji chytré čtvrti. Jejich úkolem je areál zpřístupnit a změnit povědomí obyvatel o tom jak, jak je lokalita vnímána dnes a jak by mohla vypadat. Takový počín lze realizovat jedním účinným způsobem, a to množstvím kulturních, zábavních a dalších událostí. Zorganizovat nabitý program, který by v současné chvíli mohl pomoci také znovuoživení české ekonomiky.

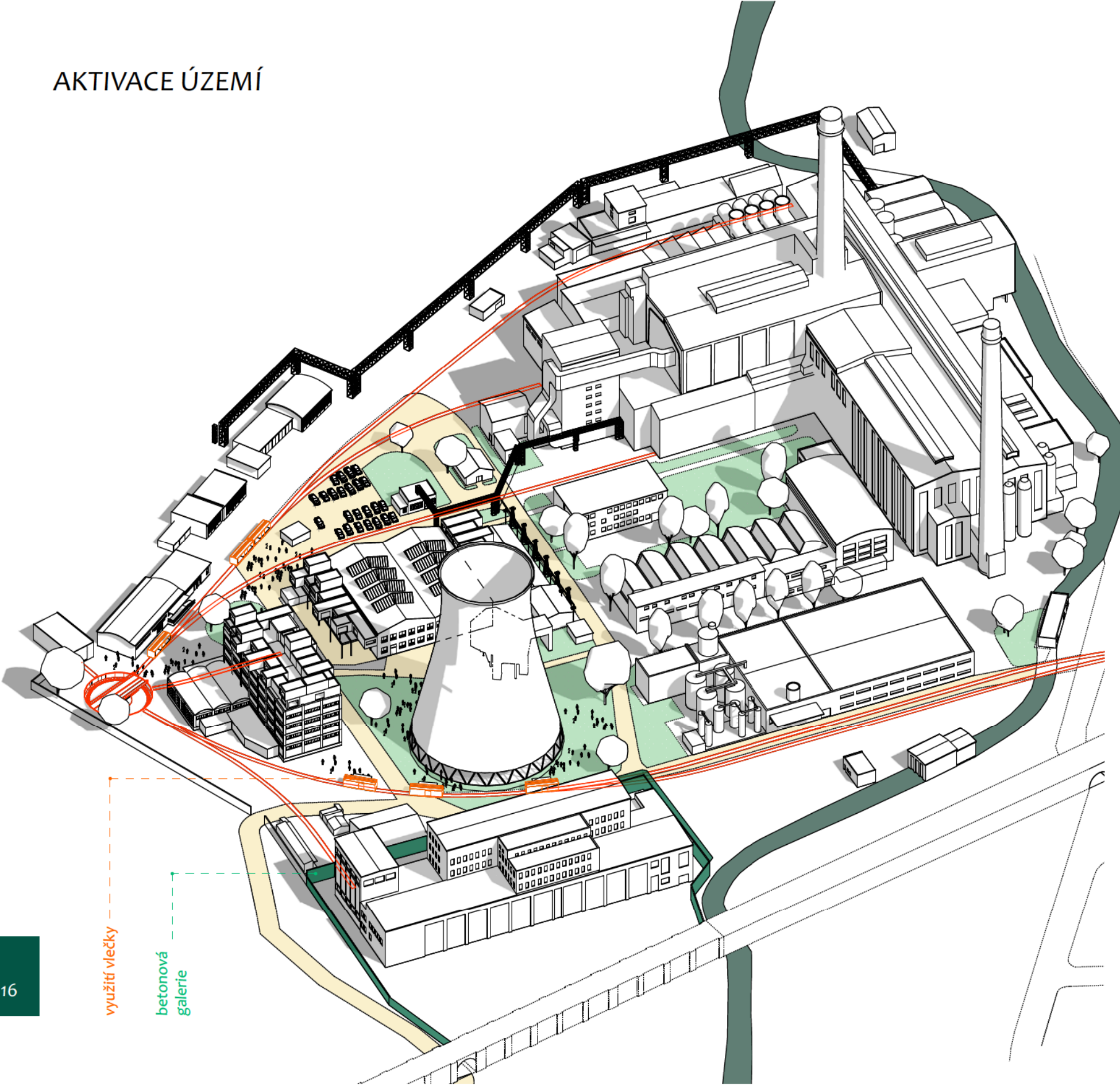


Přízemní objekty bývalých garáží a skladů jsou v této fázi dočasně ponechány k využití začínajícího podnikání, dílen, skladovacích prostor a dalších funkcí podobného využití. Mohou se zde projevit iniciativy nového podnikání s podporou start-upového prostředí, zvýhodněných nájmu apod. Přičemž lze počítat s tím, že tyto nové podniky mohou být součástí vzniklých komunit, čímž se mohou podílet na plánování trvalého prostředí pro jejich podnikání.



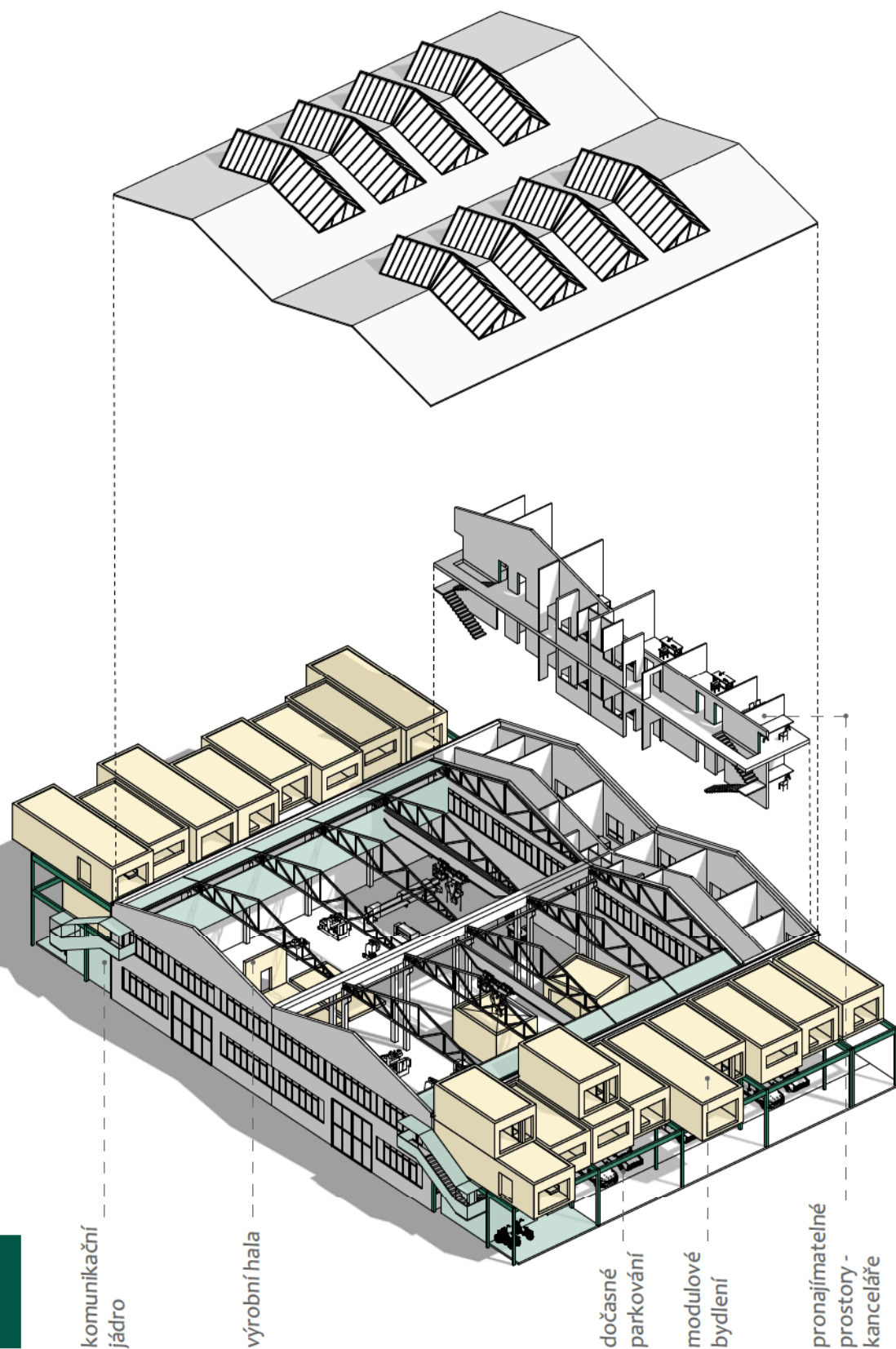
V souběhu těchto opatření bude vyhotovováno první bydlení, ačkoli zamýšleno jako dočasné, své finální podoby mohou docílit i jako trvalé. Těmto účelům jsou přiřazeny objekty dvoulodní haly a Baťovky. Pro tuto realizaci je vybrán existující systém modulárních dřevěných Freedomků. Výběr Freedomků spočívá v konceptu ekologického nízkonákladového bydlení s realizovatelností v nízkém časovém horizontu, jeho snadnou transportovatelností a budoucí adaptace s nároky na velikost.¹⁷ Zároveň využívají napojení na technickou infrastrukturu stávajících budov.





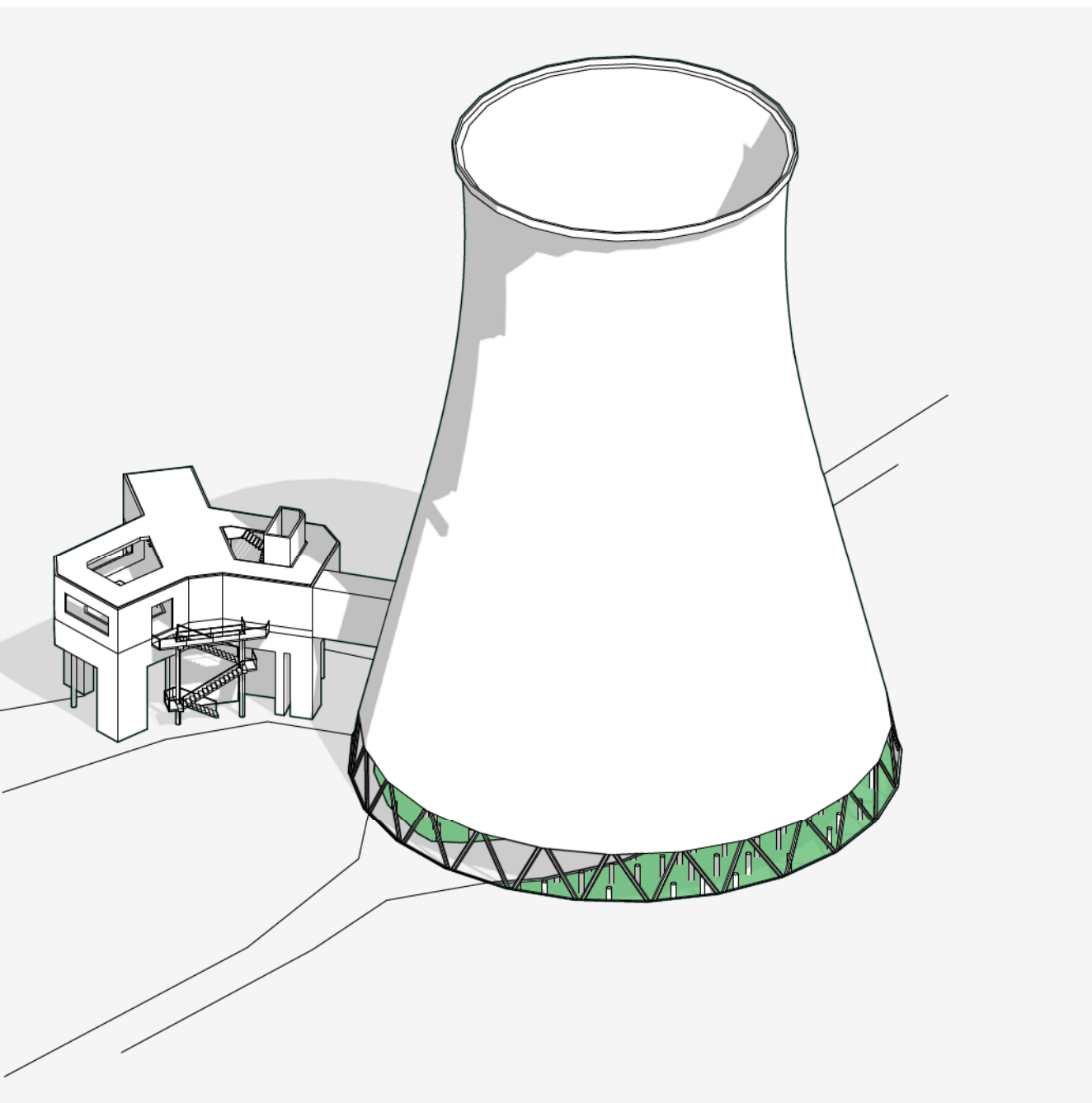
V rámci opatření pro zajištění pohybu osob v areálu je nutné zabezpečit rozvodnu a distribuční soustavy společnosti E.on distribuce, a.s.

V požadované šířce ochranného pásma od obvodového líce zdiva bude vystavěn betonový plot do výšky minimálně 3 m, takovým způsobem, aby z vnější strany neomezoval provoz areálu. Navržen bude tak, aby sloužil dočasnému využití a zároveň splňoval požadavky na možnou budoucí podobu. Vnější strana tohoto betonového plotu se stane lineárním prostorem a galerií, informativním prvkem v exteriéru komunikujícím s jeho návštěvníky. Z vrchního líce plotu bude vybíhat pod úhlem 45 ° ocelová konstrukce, která nejen že zabrání nepovolenému vniku do areálu distribuční společnosti, ale také vytvoří přístřešek pro galerii.



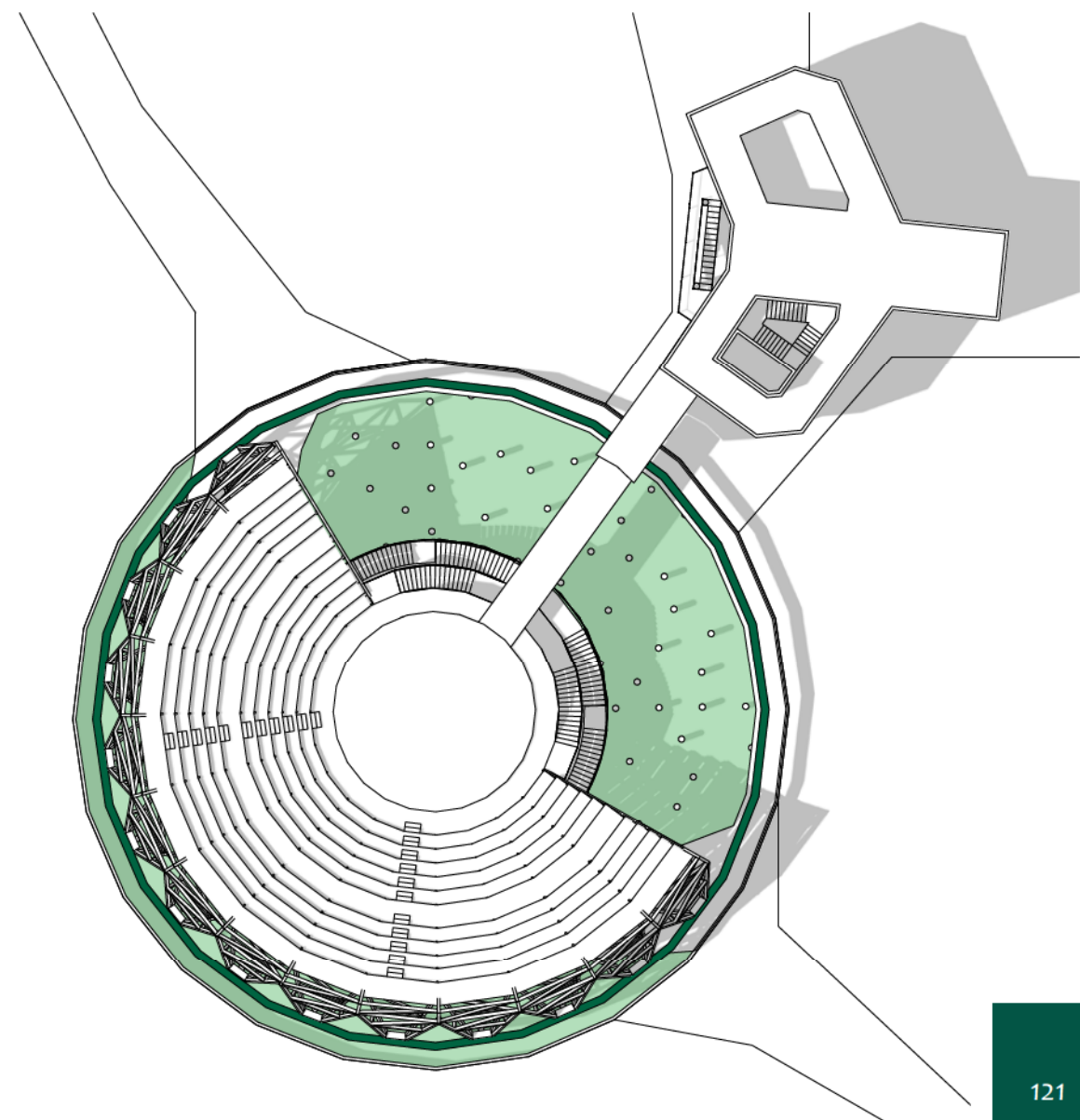
Dvoupatrová průmyslová hala dočasnému využití nabízí potenciál pro výrobní, manipulační a dílnařské práce. Z důvodu, že se území najednou začne chovat jako stavba, bude potřeba zázemí pro práci např. se dřevem, zázemí pro sklad materiálu, tesařské a umělecké práce. Mohla by být využívána firmou pro montování Freedomků, komunitami pro výstavby domů, jednotlivci pro výrobu nábytku. Také by mohla sloužit jako dílna pro vysokoškolské aktivity, která by do procesu rozvoje chytré čtvrti mohla zapojit inovaci a zapálení mladých studentů. Aplikovat metodu „Learning by doing, research by design“. Staveniště by nebylo už jen nejistým místem, kde se návrh potýká s realitou, ale mohlo by navodit nový kontext, díky němuž se mohou objevit neočekávané příležitosti, které obohatí projekt a přivedou nové myšlenky.

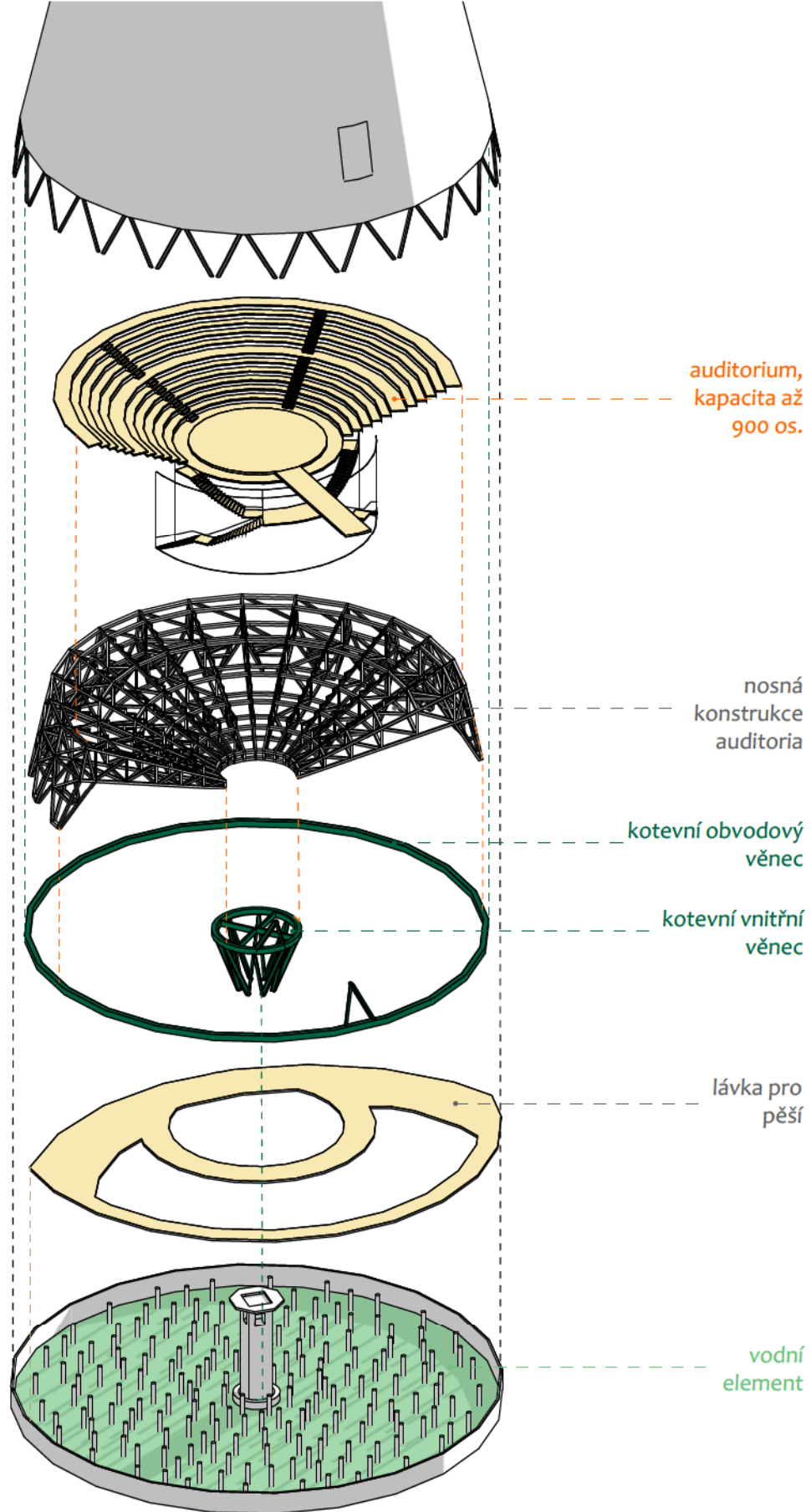
Objekt chladírenské věže je velmi silným motivem, její hmota, struktura, prostorový kontakt s úrovní terénu a vertikální otevřenost navozuje atmosféru až duchovního prostoru.



Ve své formě a měřítku je unikátní. K průmyslovému dědictví tohoto objektu se musí přistupovat v úctě. Dříve zcela funkční struktura zcela opodstatněná svou hmotou a tvarem je dnes ponechána v městské geografii a čeká na svou novou náplň a kulturní poslání.

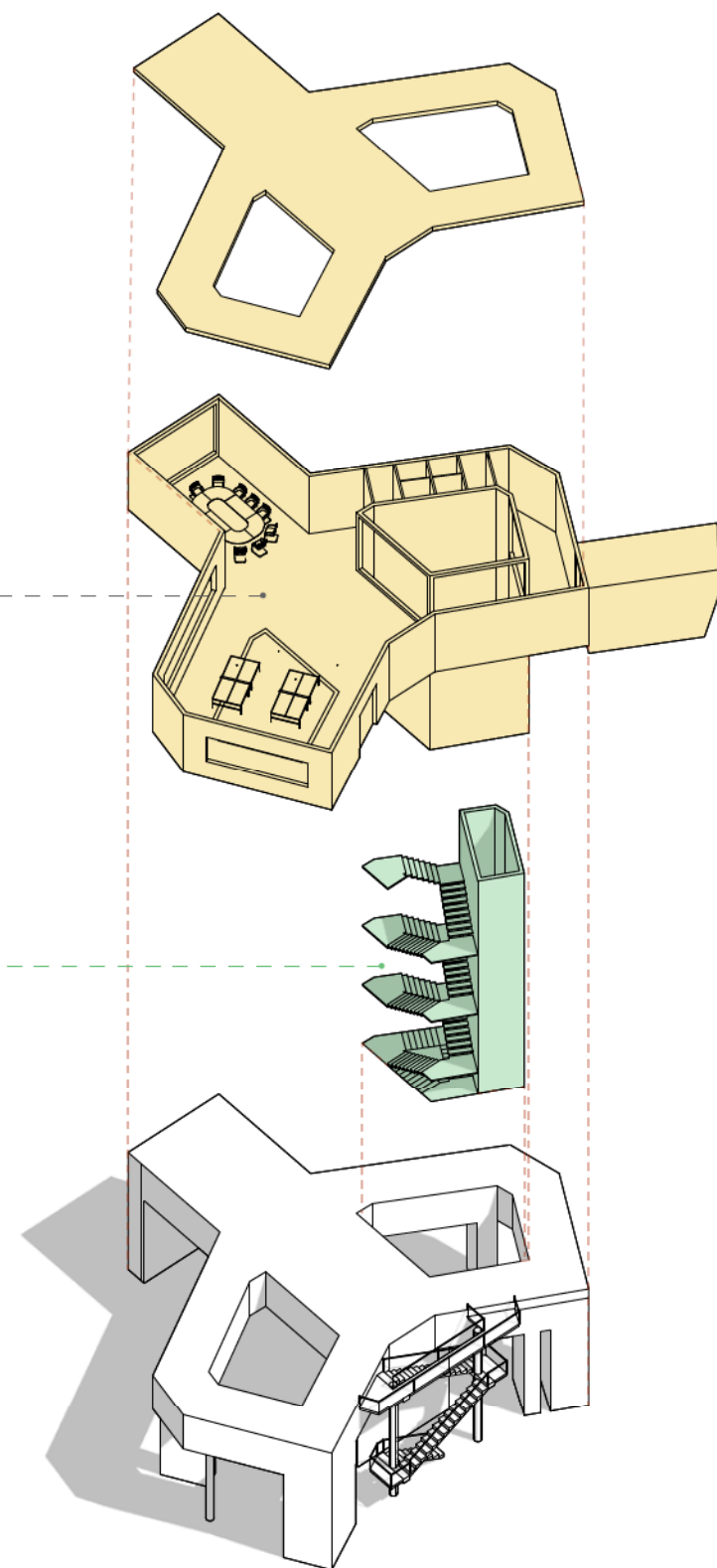
V chladírenské věži je koncipováno auditorium. Spolu s příslušným pódium tvoří místo pro kulturní setkání. Místo pro hudební koncerty, vzdělávací přednášky, výstavy, vernisáže a promítání filmu. Také místo pro zasedání, parlament pro komunitní účely, místo aktivismu a sociálního hnutí.





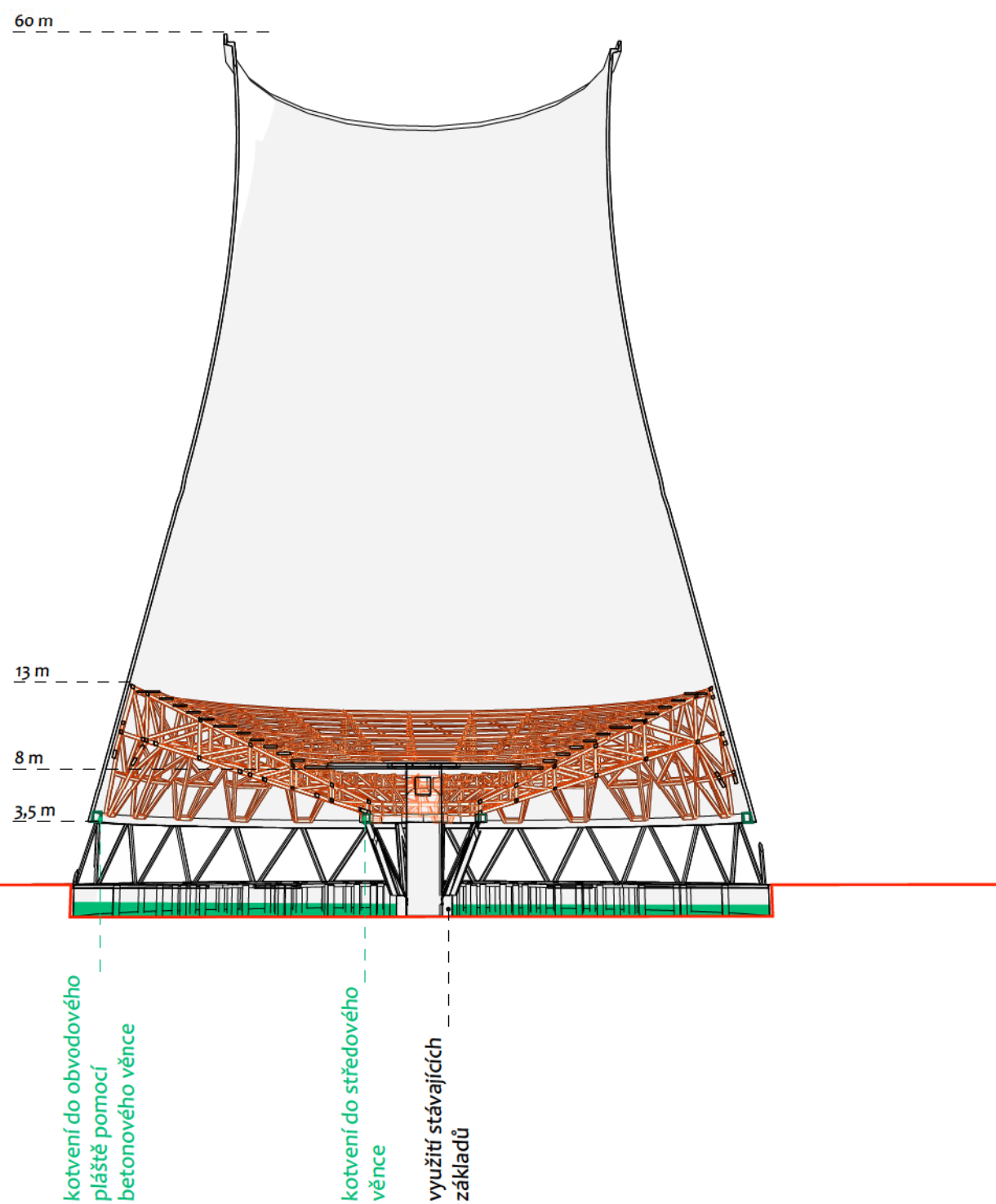
komunitní
centrum

komunikační jádro



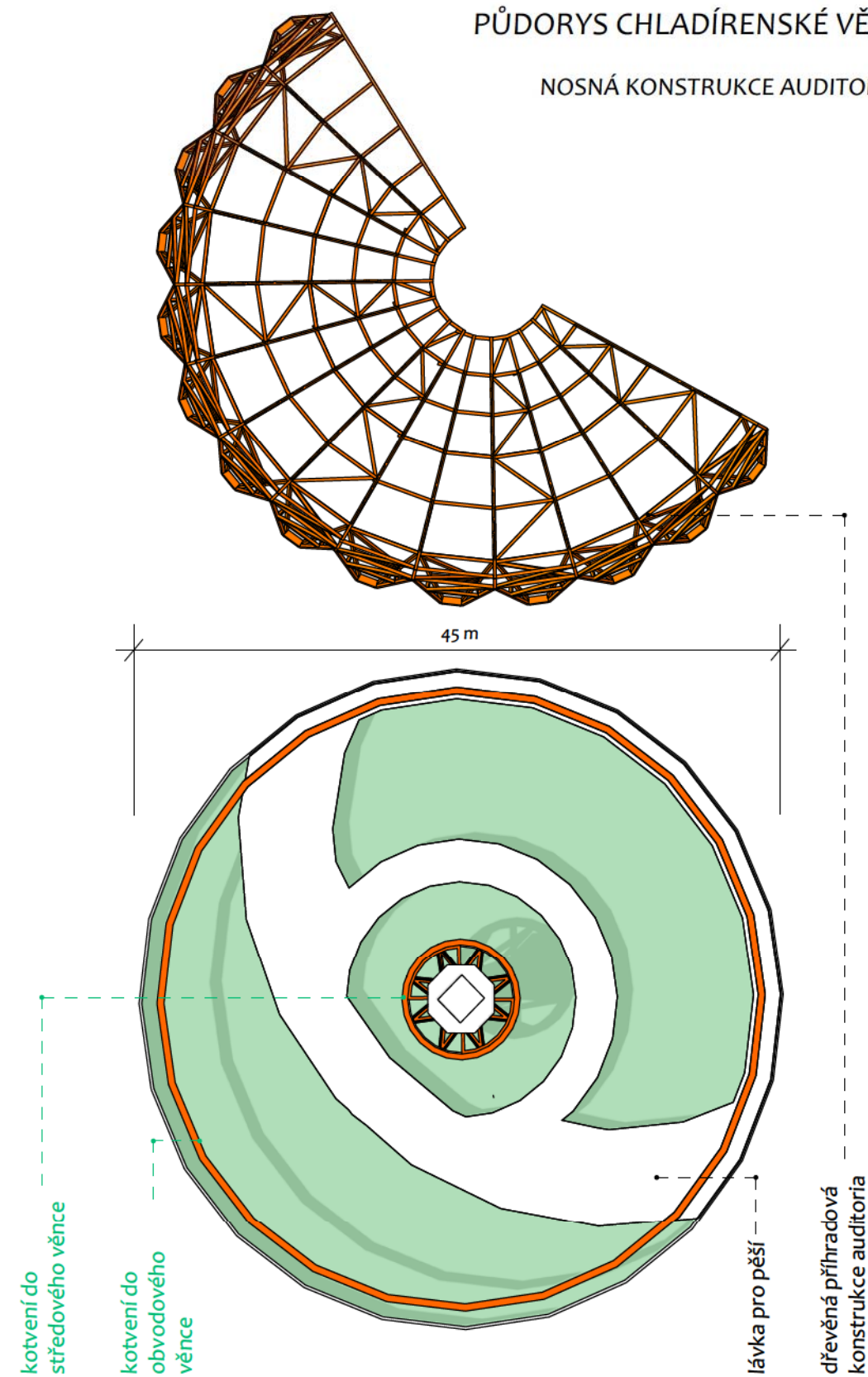
ŘEZ CHLADÍRENSKOU VĚŽÍ

KOTVENÍ DO OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ



PŮDORYS CHLADÍRENSKÉ VĚŽE

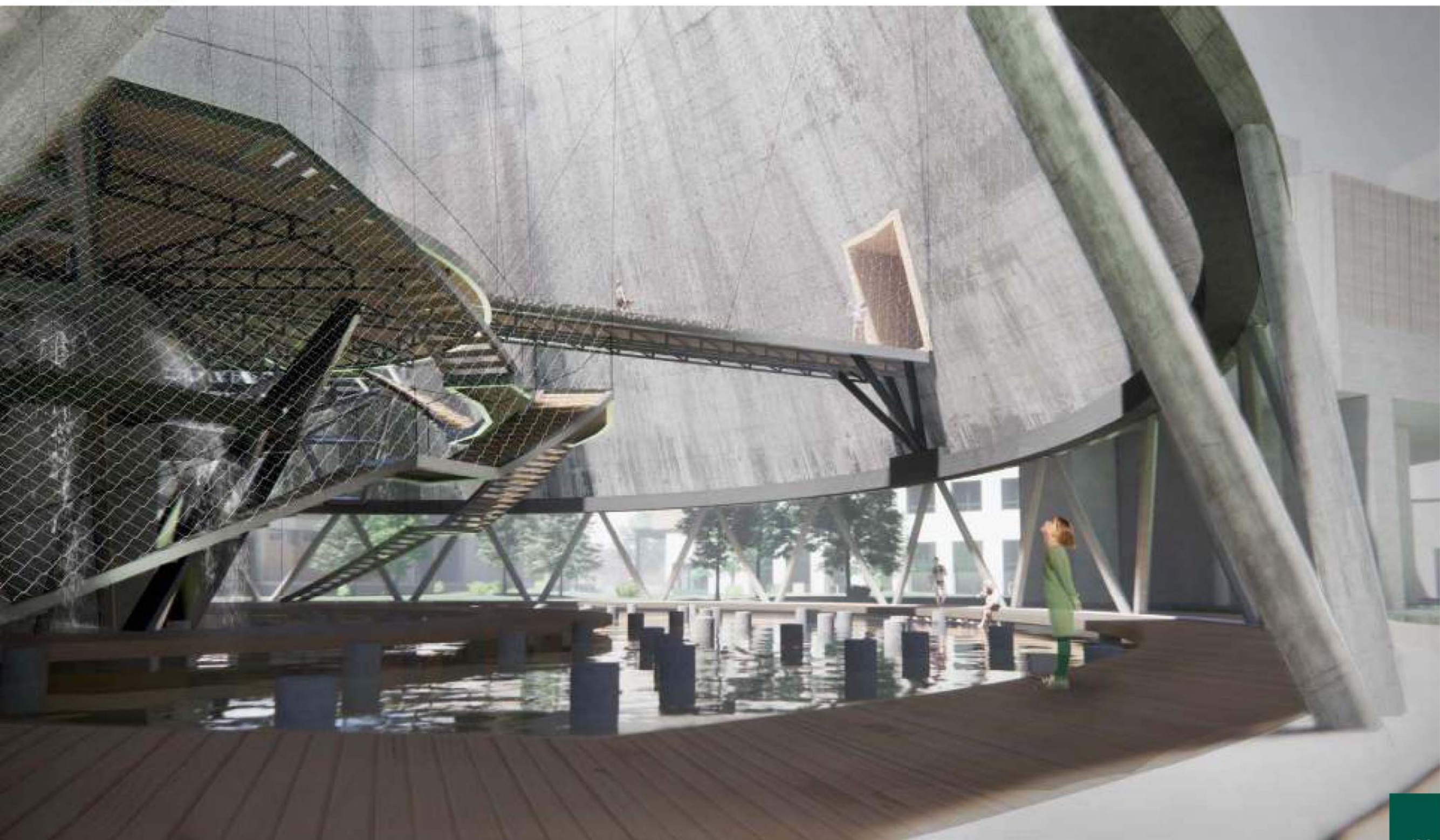
NOSNÁ KONSTRUKCE AUDITORIA



VIZUALIZACE

MÍSTO SETKÁNÍ





Urbanisté, architekti, návrháři a stavitelé místu přináší život skrze permanentní přítomnost, generující novou dynamiku mezi lidmi, dovolující jim integraci mezi projektem a ostatními participanty. Výsledkem této synergie je kolektivní práce, dávající místu určitý význam a smysl. Stavba je prvním krokem k osídlení, dveřmi do sociální reality konkrétního místa, amplifikátor už existujícího potenciálu, rovnováha mezi individuální vizí a kolektivními touhami. Jako participativní proces otevřená a přístupná všem. Konstrukce nespočívá pouze v podobě finálního výsledku, ale v přijetí všech překvapení, které se dostaví v průběhu procesu výstavby. Slouží jako nástroj pro komunikaci, místo setkání, a to jak pro vytváření hmotných forem, tak pro utváření představivosti pro budoucí vývoj.¹⁸

STRATEGIE

MASTER PLAN

Cílem strategie projektu je nastítnit možnou vizi toho, jak by v budoucnu chytrá čtvrť mohla vypadat. Vyhotovit jeden ze scénářů, který bude mezi dalšími podkladem pro důležitá ustanovení a rozhodnutí při zpracování nového územního plánu a regulačního plánu pro pilotní čtvrť. Podtrhnout a upozornit na možné alternativy využití území, pozvednout jejich potenciál a znázornit reálnou proveditelnost. Návrh pilotní čtvrti se nesnaží pouze řídit, performativně plánovat a pozorovat nahodile utvářející se čtvrť. Snahou je experiment na úrovni jasných představ, cílů a promyšlené strategie, která se v průběhu let může měnit v procesu výstavby. Pilotní experiment znamená zkoušku nových způsobů komunitního plánování, moderních technologií a smart city principů.

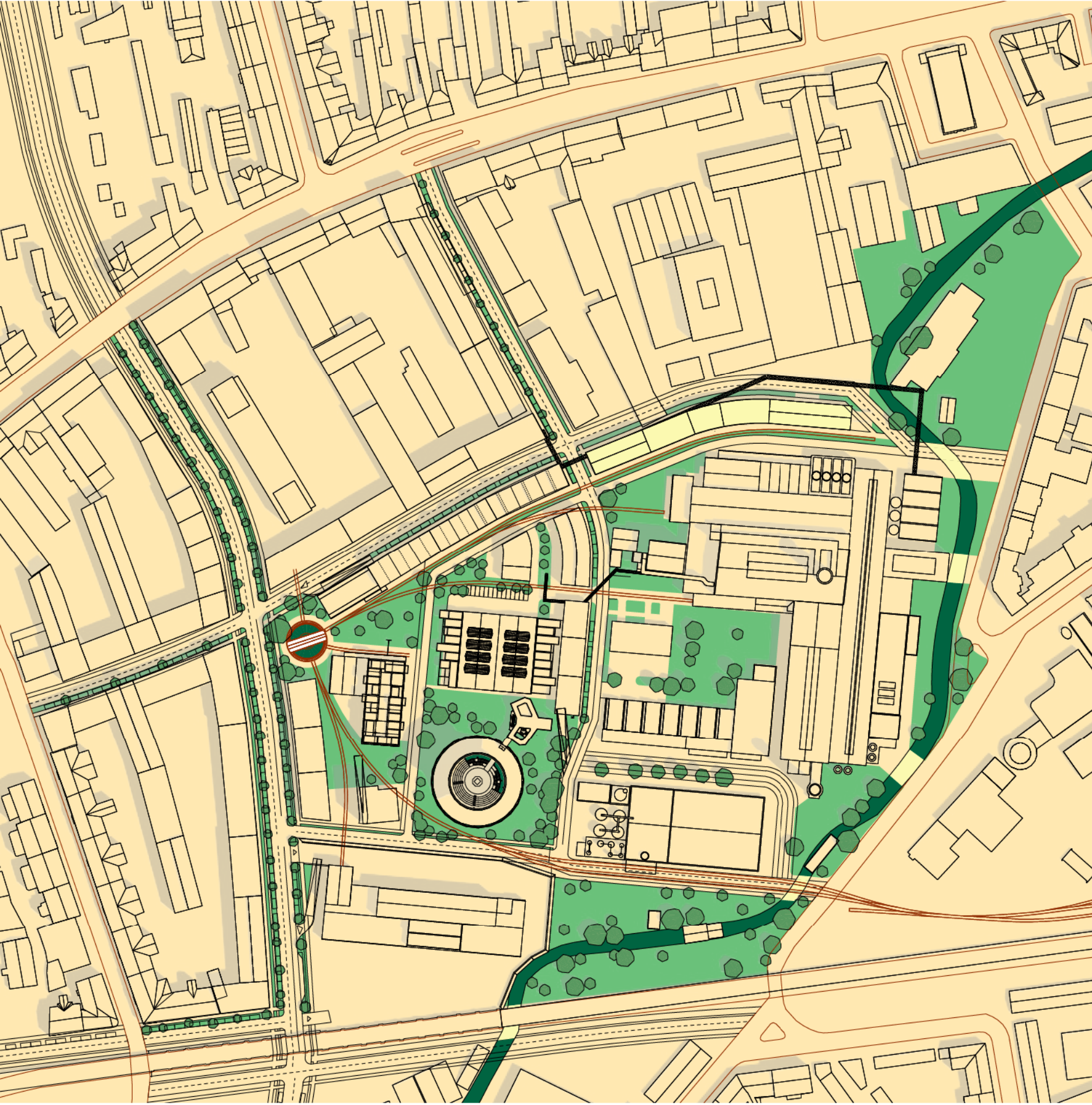
URBANISTICKÝ KONCEPT

Jediným způsobem jak docílit kompaktní městské struktury na Špitálce, je soustředit se na disponibilní území tepláren jako na srdce lokality. Vnímat toto území jako střed udávající směr rozvoje v jeho nejbližším okolí.

V nadcházejících desetiletích dojde k přestavbě celé východní čtvrti od centra, na jejímž rozvoji se bude podílet četné množství soukromníků a developerů. Chytrá čtvrť musí přemýšlet jako území v rukou veřejných, musí předpovídat charakter budoucí výstavby v jejím okolí.

Jedním z cílů je vytvoření ploch s kvalitním veřejným prostorem. Vytvořit rozvolněnou městskou strukturu, která bude odlišná od účelu generovat ekonomicky výhodnou a ziskovou zástavbu. Cílem je vytvoření kulturního zážitku, místo pro odpočinek, práci a bydlení v zeleni. Účelem zde není vygenerovat maximální počet bydlení, komerčních prostorů a přemýšlet pouze ekonomicky.

Účelem je spokojenost obyvatel, která může mít dalekosáhlejší vliv na pozitivní rozvoj celého města.



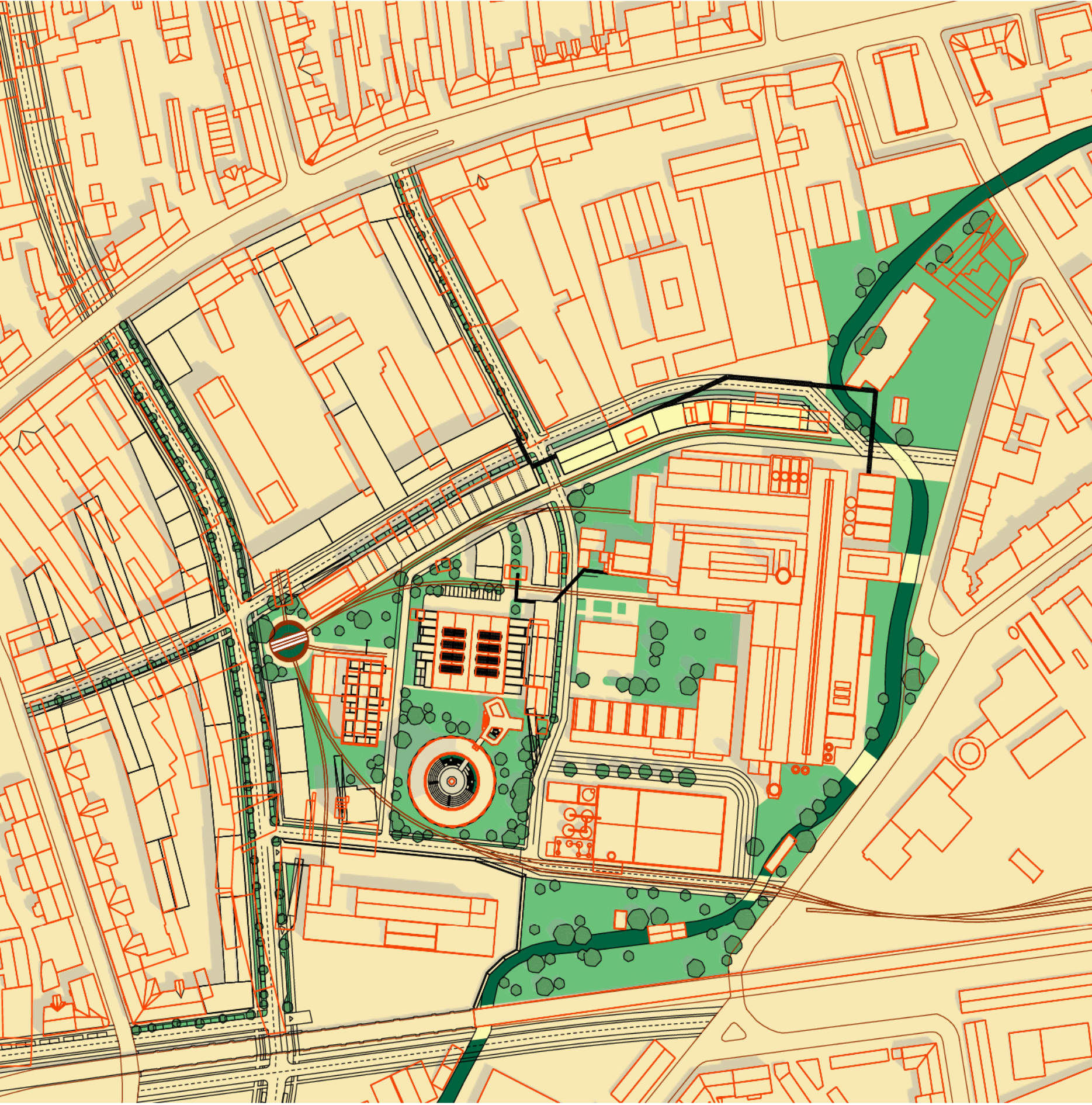
STÁVAJÍCÍ STRUKTURA

Okolní struktura a členění v bezprostřední blízkosti tepláren je charakteristická dlouhými úzkými parcelami.

Průmyslový charakter zástavby prošel od poloviny 19. století dlouhým vývojem. Vlivem výstavby továren docházelo k přehustění Dolního Cejlu a k rozšiřování výstavby do jednotlivých úzkých parcel bloků. S výhodou napojení na železniční trať byly dlouhé parcely zastavěny průmyslovými objekty.

V roce 1930 byly v místě velké zahrady založeny teplárny, které se v průběhu rozšiřovaly na úkor dlouhých domovních parcel.

Urbanistický návrh respektuje průmyslové dědictví a šetrně pracuje se stávající zástavbou okolních pozemků.



Dopravní návrh koresponduje s koncepcí připravovaného územního plánu.

01

Tzv. nová městská třída je navržena jako sběrná komunikace obytného útvaru. Obsahuje jízdní pruh v obou směrech, trolejbusový pruh, dva parkovací pruhy spolu s uliční zelení, pruh pro cyklisty, chodníky pro pěší a prostor před domy pro využití parteru. Šíře městské třídy od líců budov dosahuje 22 m.

02

Kolmo k městské třídě vede obslužná místní komunikace. Navržena je s jedním jízdním pruhem v obou směrech, zeleným pruhem pro parkování a komunikací pro pěší po obou stranách. Poloha této komunikace u severní hrany disponibilního území ohraničuje novou strukturu zástavby a umožňuje flexibilitu obsluhy území ze strany druhé.

03

Areálem tepláren je vedena obslužná místní komunikace s omezením rychlosti provozu z důvodu přímého kontaktu se zelenými plochami pro rekreaci. Komunikace má jeden jízdní pruh v obou směrech a je doplněna zpomalovacími práhy.

04

V pěší zóně areálu je vedena jednosměrná komunikace s omezeným přístupem motorových vozidel, primárně určena pro chodce a cyklistický provoz.

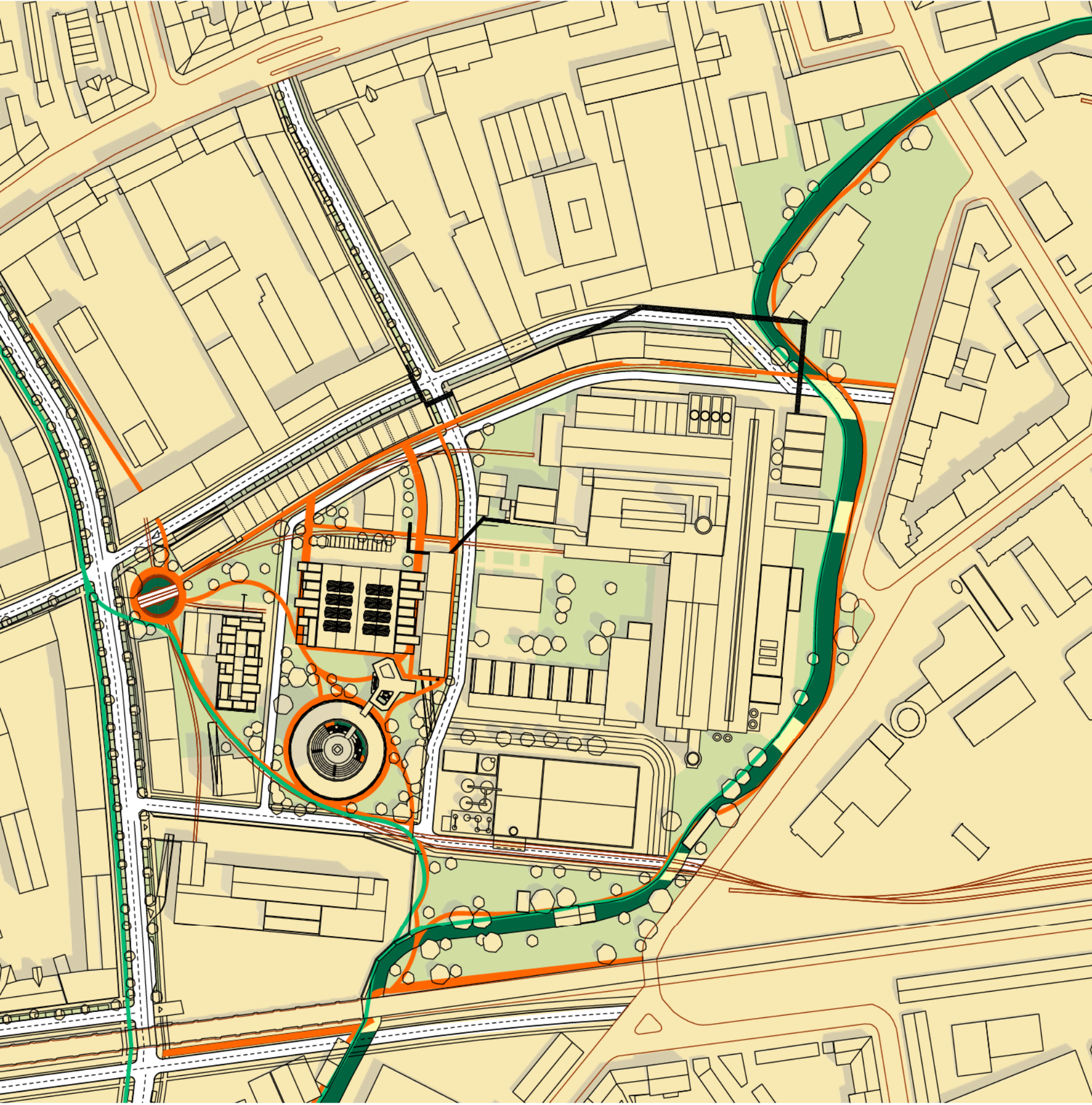
Dopravní návrh determinují dvě hlavní složky, a to v důrazu na prostupnost pro pěší a cyklisty.

Průchodnost pro pěší

Zejména v obytné a rekreační části se zelení jsou prostory primárně určeny pro chodce. V tomto důsledku je pro bezpečný pohyb osob v areálu navrženo také množství stezek a koridorů pro chodce v úpravě povrchu dle umístění.

Prostupnost pro cyklisty

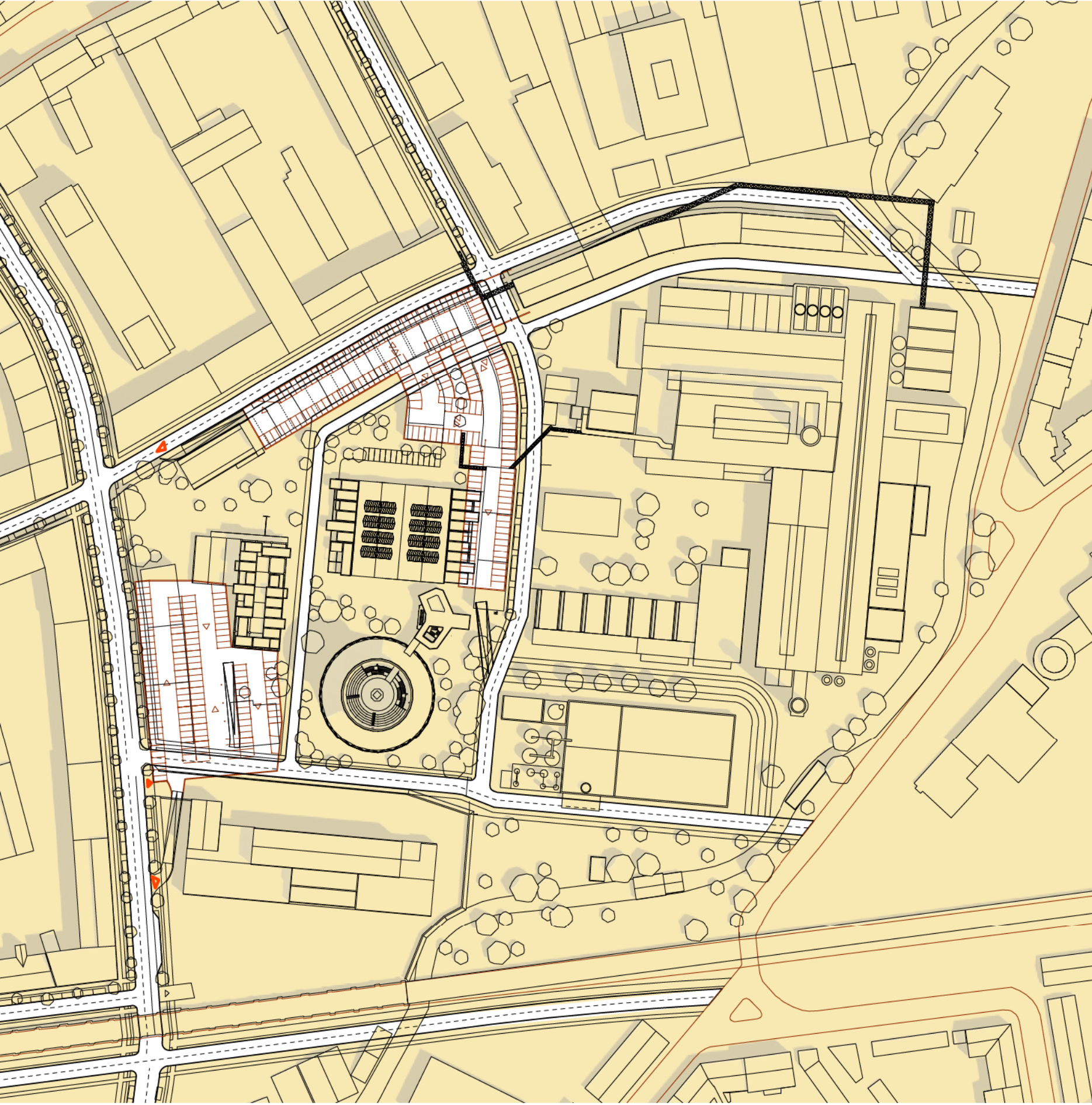
V bezpečné poloze, rozsahu a přehledným značením jsou v areálu, ale také mimo něj, umístěny pruhy pro cyklisty. Hlavními dopravními koridory pro cyklisty jsou zejména u koryta Svitavského náhonu a na nové městské třídě.



VARIANTA Č. 1

Podzemní parkování je navrženo ve dvou variantách, jednou z nich je jednopodlažní parkování umístěné pod strukturou nově vzniklé zástavby. Toto parkování je jednodušší na provedení, avšak zabírá větší plochu a je schopno pojmout menší počet parkovacích stání.

Nájezdové rampy jsou umístěny vedle slepých ploch průčelí stávajících objektů. Parkování a komunikace při jižní straně území jsou přizpůsobeny kontaktu s plochou území společnosti E.on. Návrh umožňuje vlastní příjezdové komunikace a vjezdy pro bezpečnou obsluhu distribuční soustavy a rozvodny společnosti.

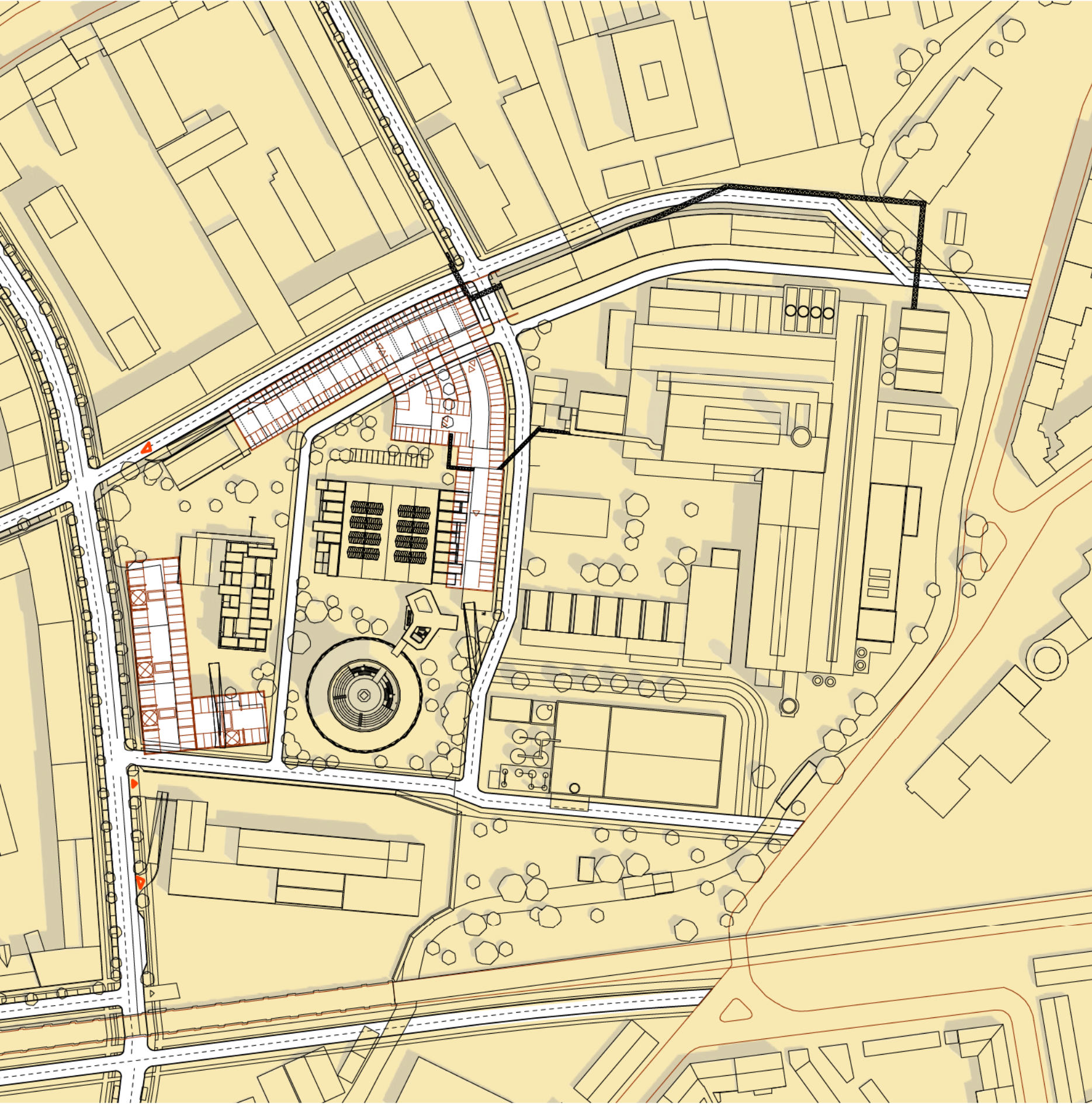


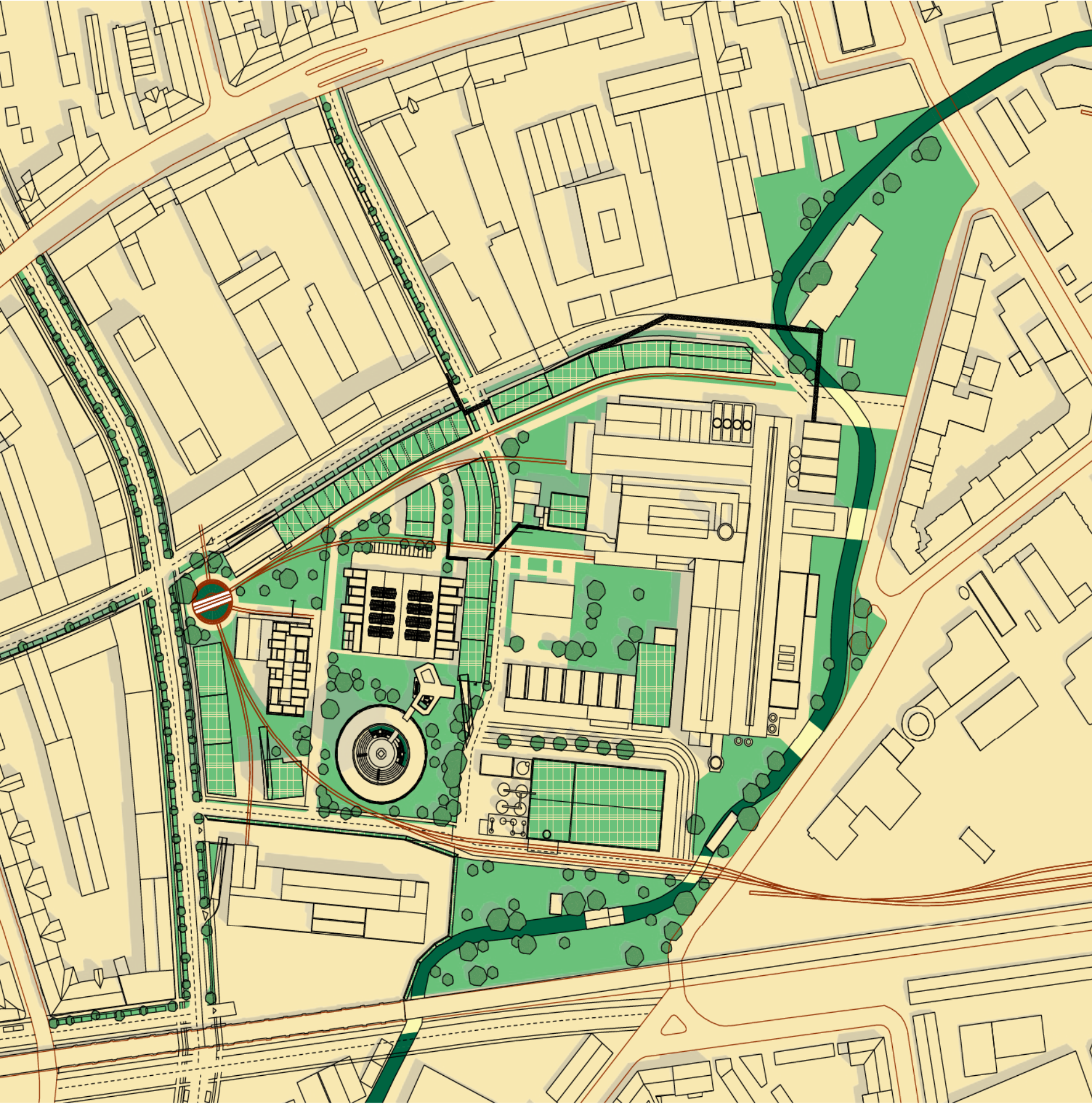
VARIANTA Č. 2

Ve variantě č. 2 je jednopodlažní parkování u jižní hranice pozemku nahrazeno parkováním s automatickým systémem.

Tato varianta je řešena třípodlažním podzemním parkováním s automatickým systémem zasazování aut. Umístěno je pod novou zástavbou vedle přilehlé městské třídy. Jeho realizace by spadala do jedné z posledních etap výstavby. Systémy automatického zakládání jsou finančně nákladnější než běžné podzemní parkování, ale zabírají podstatně méně půdorysné plochy a není omezeno nutnými rampy.

V obou variantách by se musela prověřit hospodárnost a proveditelnost v ohledu na podzemní stavební práce.





PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

Jedním ze strategických cílů lokality Špitálky je vytvoření městského prostředí, kde je zeleň důležitým aspektem pro udržitelnou funkci města nejen na sociální, ale také enviromentální úrovni. Dílčí plochy zeleně jsou rozděleny následovně:

01 PARK

Pro jednu z hlavních parkových ploch je vymezeno volné prostranství kolem chladiřenské věže. Její formou je rovnoměrné rozmístění vzrostlé zeleně a hmotné terénní úpravy.

02 RETENČNÍ PLOCHY ZELENĚ

Pro retenční plochy s rozvolněnou vzrostlou zelení a travinami je vymezena plocha mezi budovou Baťovky a jednopodlažní skladovou halou.

03 ULIČNÍ ZELENĚ

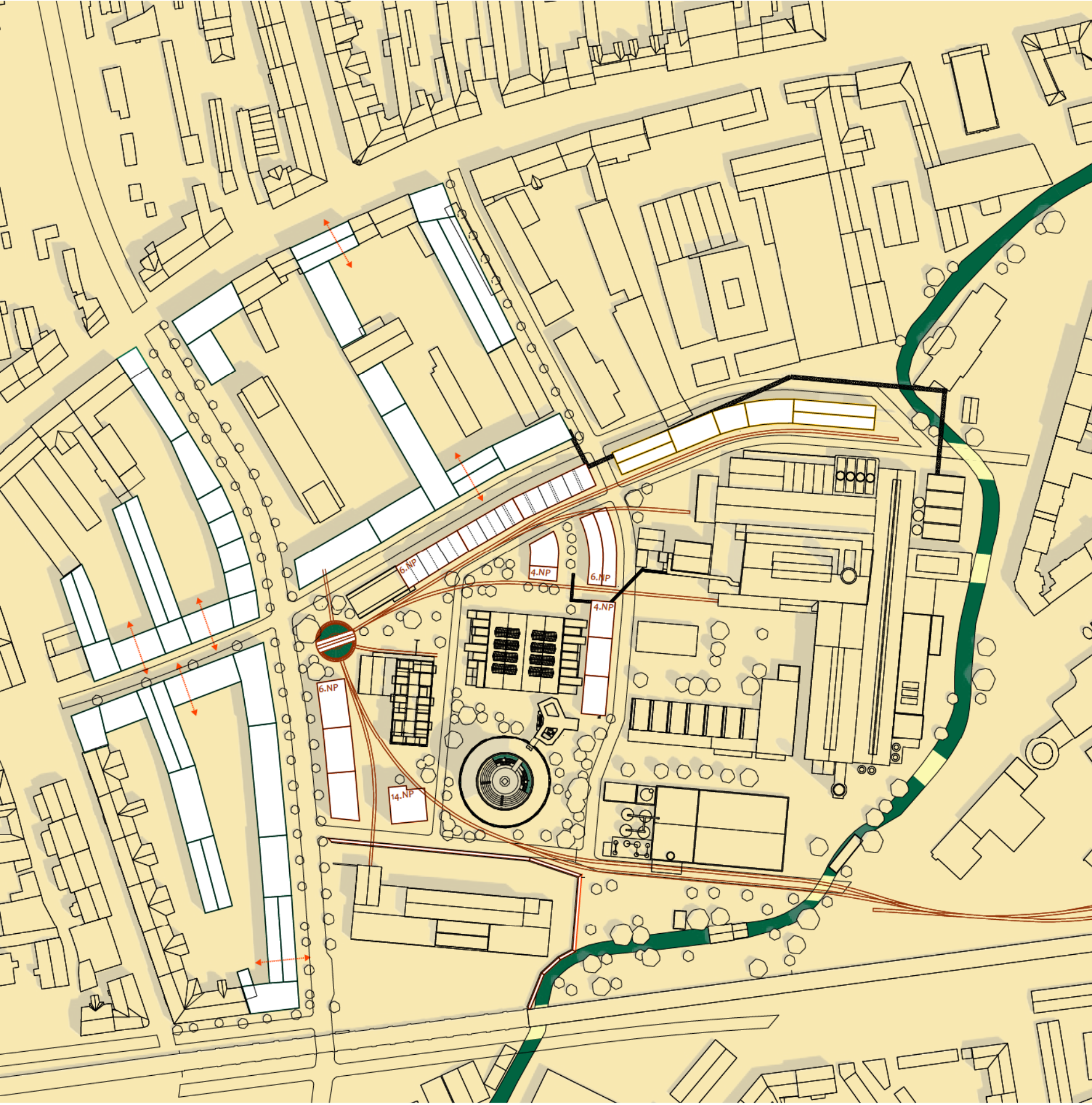
Zelené pásy podél ulic jsou kombinací vzrostlé zeleně a ploch „zeleného“ odstavného parkování.

04 ZELENÉ STŘECHY

Návrh počítá s využitím systémů zelených střech.

05 NÁBŘEŽÍ

Intenzivní zeleně návrh využívá podél Svitavského náhonu a navazuje tak na revitalizační studii nábreží Ponávky.



STRUKTURA ZÁSTAVBY

01

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Urbanistický návrh řešeného území stanovuje hmotnou strukturu, její rozsah a vykresluje jeden z možných budoucích scénářů. Snahou je nalezení ideální hustoty zastavění, určení charakteru zástavby a napojení do nové městské struktury.

Podlažnost nové zástavby je stanovena v rozmezí 4 až 7 nadzemních podlaží, vyjma jednoho výškového domu, který je omezen na 14 podlaží.

02

DOTČENÉ ÚZEMÍ

Charakter navrhované zástavby dotčeného území vychází z připravovaného územního plánu. Doplnuje stávající nekompaktní zástavbu městských bloků a koresponduje s novou strukturou řešeného území.

03

ÚZEMÍ TEPLÁREN

Při severní hranici areálu tepláren se předpokládá vznik nové komunikace. Návrh zde koncipuje také novou strukturu zástavby. Tato alternativa je možná za předpokladu optimalizace provozu a přizpůsobení prostoru v areálu tepláren.

MĚSTSKÝ PARTER

Městský parter je velmi významná část veřejného prostoru a jeho kvalita udává charakter místa.

V návrhu je parter podpořen jako městotvorný prvek. Cílem je vytvoření kvalitního kontaktního prostoru mezi veřejným prostorem a domy.

V situaci jsou znázorněny linie, které plní požadavky na vytvoření živého, kontinuálního a bezbariérového prostoru v jedné úrovni. Prostoru komerce, služeb a ostatní městské vybavenosti.



orientace vstupů k bydlení



smíšený parter (obchod, služby, vybavenost)



možnost expanze smíšeného parteru (zahradky restaurací, trhy, sezónní aktivity)



možnost expanze soukromého charakteru (předzahradky, zastavění přízemí pro komunitní účely)

ETAPIZACE

Urbanistická koncepce je rozdělena do několika následujících etap. Vychází z reálného odhadu a časové posloupnosti jednotlivých kroků nutných k dosažení cíle. Navazuje na první fázi aktuálního zásahu a aktivace území.

01 – TRANSFORMACE STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ (2022 - 2035)

Koncepce dočasného využití stávajících objektů umožňuje zahájit stavbu v dohledné časové vzdálenosti.

02 – PRVNÍ ETAPA VÝSTAVBY SDÍLENÝCH DOMŮ (2030 - 2040)

První etapa nové zástavby je situována ve středu disponibilního území neboli tam, kde není závislá na dopravní napojení ještě neexistujících místních komunikací.

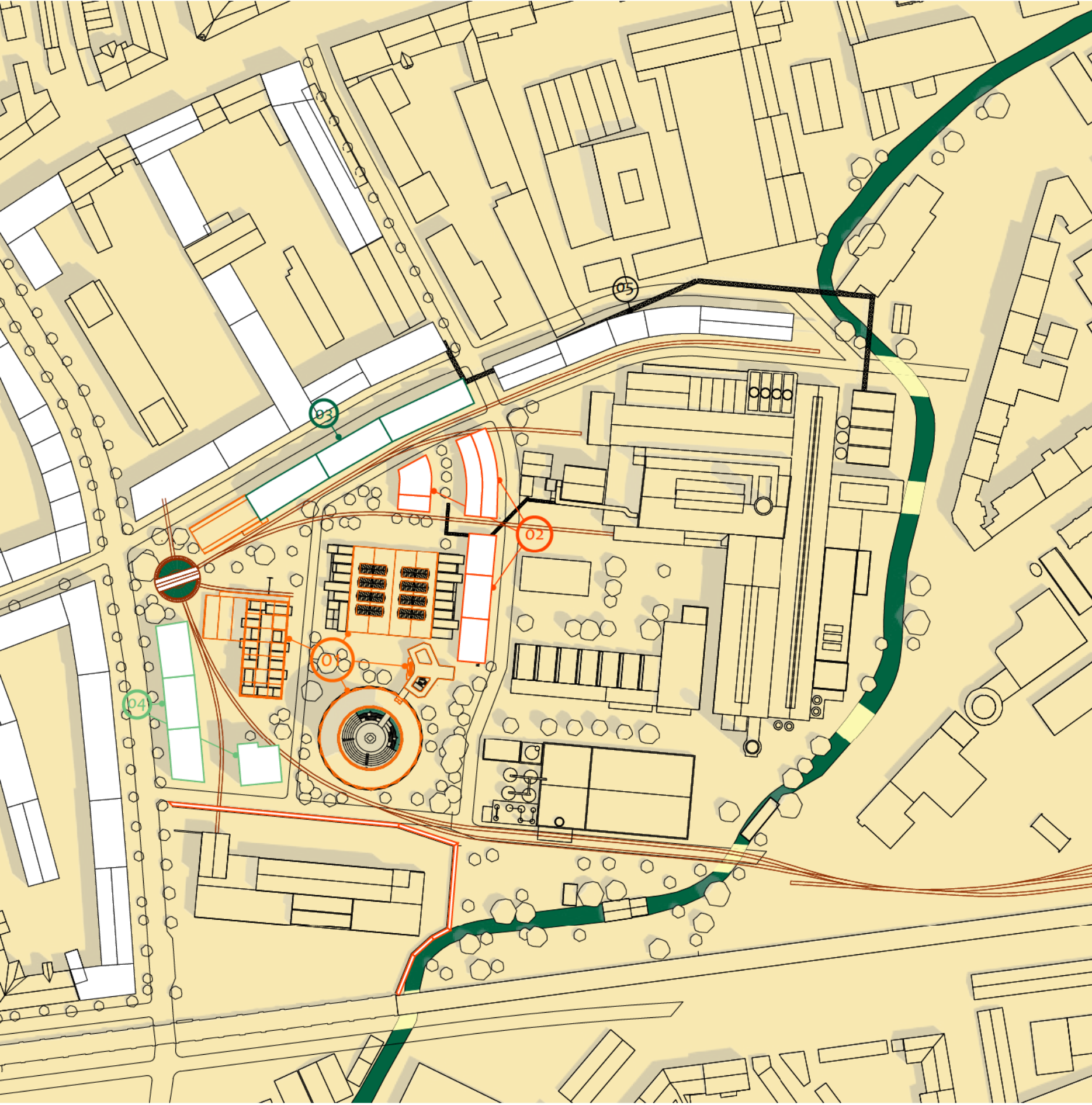
03 – DRUHÁ ETAPA VÝSTAVBY SDÍLENÝCH DOMŮ (2035 - 2045)

04 – VÝSTAVBA PODÉL NOVÉ MĚSTSKÉ TŘÍDY (2040 - 2050)

Výstavba nové městské třídy bude vyžadovat nejen změny územního plánu, ale také vyřešení složitých majetkoprávních vztahů. Navazující nová struktura je proto řazena do jedné z posledních etap.

05 – ÚZEMÍ TEPLÁREN (2035 - ?)

Výstavba podél hranice území tepláren navazuje na druhou etapu výstavby.



TABULKA BILANCÍ

BILANCE PLOCH	m²
Plocha dotčeného území	190 970
Plocha řešeného území	27 644
z toho plochy zeleně - zatravněné nezpev. plochy vč. zelených pásů	8 852
z toho plochy zpevněné - komunikace, veřejné plochy	7 844
z toho plochy zastavěné nadzemní - stávající objekty	3 147
z toho plochy zastavěné nadzemní - navrhované objekty	4 360
z toho plochy ostatní - chladírenská věž, točna	1 904
BILANCE ZASTAVĚNÝCH PLOCH	m²
zastavěná plocha nadzemních podlaží	41 271
zastavěná plocha podzemních podlaží – podzemní parkování – v.č. 1	8 405
zastavěná plocha podzemních podlaží – podzemní parkování – v.č. 2	6 783
celková zastavěná plocha v. č. 1	49 676
celková zastavěná plocha v. č. 2	48 054
BILANCE HPP DLE FUNKCE	m²
plochy bydlení	28 376
plochy – komerce, kanceláře, služby, obchod, technologie a produkce	9 643
plochy pro veřejnou vybavenost, sport a rekreaci	3 252
plochy městské zeleně	8 852
vodní a vodohospodářské plochy – retenční plochy a zadržovací nádrže	1 904
BILANCE PARKOVACÍCH STÁNÍ	ks
parkovací stání krytá – nadzemní	45
parkovací stání venkovní – podélné stání ulic	64
parkovací stání podzemní varianta č. 1 – jednopodlažní stání	312
parkovací stání podzemní varianta č. 2 – automatické parkování	385
parkovací stání celkem v.č. 1	421
parkovací stání celkem v.č. 2	494

BILANCE PARKOVACÍCH STÁNÍ NA HPP DLE FUNKCE	ks
počet bytových jednotek v kategorii 85 m²	333
počet parkovacích stání pro bydlení v kategorii 1:85 m² HPP na jedno stání	333
počet parkovacích stání pro ostatní plochy: obchod a služby v kategorii 1:50 m² HPP na jedno stání	85
provozy se shromažďovacími prostory v kategorii 1:60 m² HPP na jedno stání	48
sportovní centra v kategorii 1:100 m² HPP na jedno stání	14
celkem	481

Výpočet bilancí se vztahuje k ploše řešeného území.
 Balance HPP dle funkce se vztahuje k nově navrženým objektům včetně transformace stávajících.

Intenzita využití území – IPP = 1,6

Varianta jednopodlažního podzemního parkování č. 1 splňuje počet parkovacích stání na 87%.

Varianta č. 2 umožňuje navýšení počtu parkovacích stání na počet potřebný pro navržené provozy řešeného území.

Densifikace neboli zahušťování měst je jeden z urbanistických trendů 21. století a je současně cestou k ekonomicky udržitelnému rozvoji. Využívá potenciálu volného prostranství, proluk, post-průmyslových areálů a solitérní zástavby, kde může dojít k jejímu navýšení. Pomáhá ke tvorbě kompaktního města, jasné definici prostoru mezi budovami a ke společensky příjemnějšímu pobytu ve veřejném prostranství. Stavění kompaktních měst vyžaduje zvýšení pozornosti prostoru mezi budovami tedy změnu přemýšlení o těchto prostorách jako o kompaktním celku.¹⁹

Post-industriální charakter území chytré čtvrti je vhodným adeptem pro zahušťování v takovém rozsahu, v jakém dojde k respektování průmyslového dědictví s cílem stavění čtvrtě kontextu vhodné pro život a pohyb lidí. Areál disponibilního území tepláren nabízí diverzní možnosti využití principů densifikace. A to na úrovni volného prostranství mezi průmyslovými objekty, které dovolují vzniku novým objektům. Využití potenciálu stávajících objektů k jejich transformaci a rozšíření nebo navýšení. Zahrnuty jsou také převážně jednopodlažní solitérní objekty s potenciálem pouze dočasného využití, kdy s jejich odstraněním dojde k uvolnění pro novou zástavbu.

Popisované alternativy zahuštění území jsou podle charakteru rozděleny do konkrétní typologie:

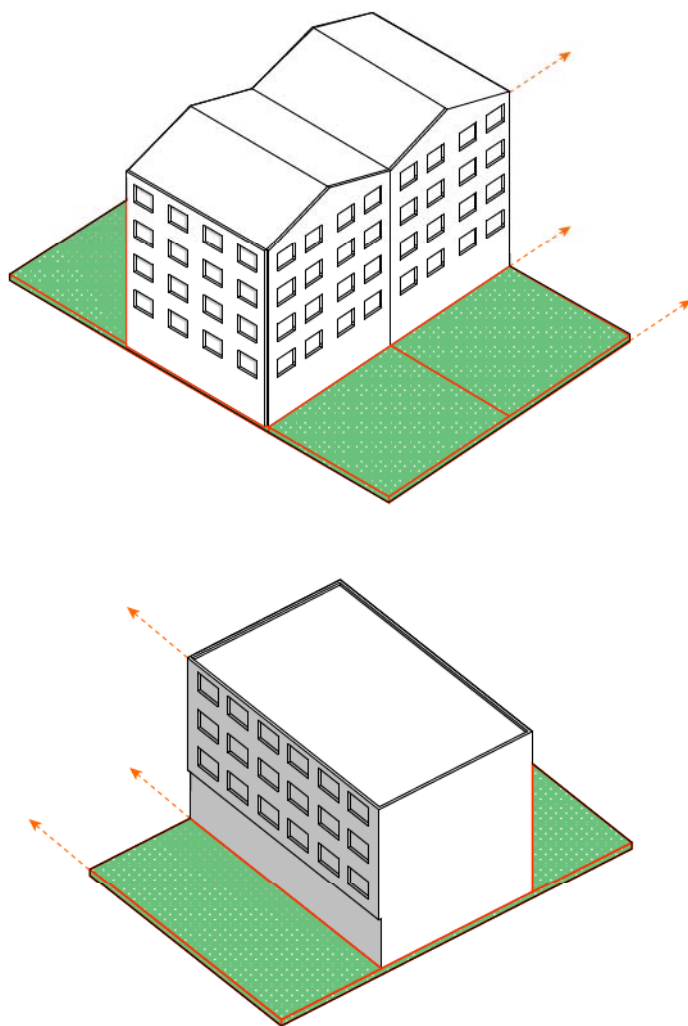
19

TILLIE, Nico, Martin AARTS, Monique MARIJNISSEN, Lloyd STENHUIJS, Judith BORS BOOM, Elmer RIETVELD a . Rotterdam – people make the inner city.

GROUND-BASED DWELLINGS

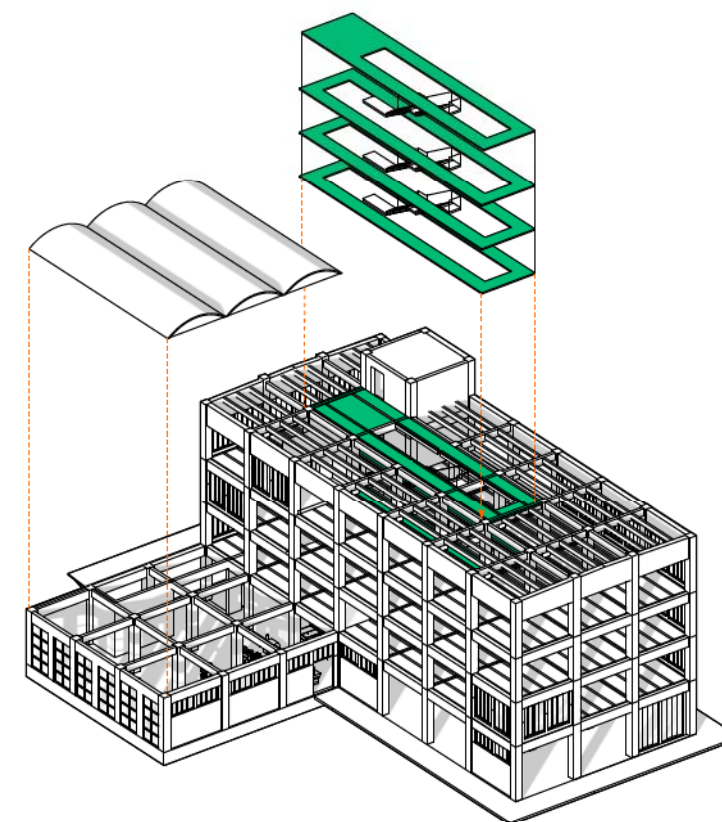
Kontakt domů s úrovní parteru tvoří atraktivní prostředí a jeho životaschopnost nejen pro místní obyvatele, ale také pro celou čtvrť, což vytváří příhodné podmínky například pro život rodin s dětmi. Ve veřejném prostoru vytváří místo s identitou blízké lidskému měřítku. Přímý kontakt s přízemím budov nabízí jeho flexibilní využití pro docílení vybavenosti území. Jedná se o zástavbu, která svou velikostí v případě návrhu nepřevyšuje 6 nadzemních podlaží.

Pro tento způsob nové zástavby jsou na tomto území vytypované volné plochy areálu vhodné k jeho zastavění a plochy s přízemními objekty, které nenesou potenciál pro budoucí využití.



TRANSFORMACE

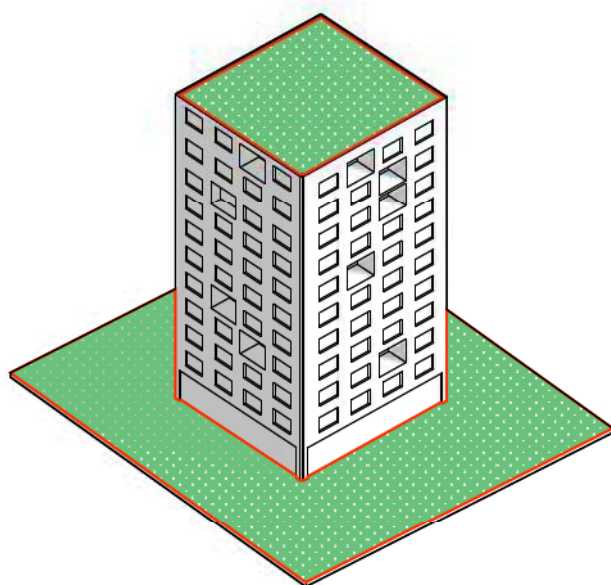
Transformací se na úrovni vypracování tohoto projektu rozumí zaměření se na stávající objekty, které jsou industriálním dědictvím a svým potenciálem a stavebně technickým stavem vhodné pro adaptaci k novému využití. Adaptace pro nové využití je efektivním způsobem, jak využít stávající kostry objektů k jeho ekonomicky přijatelnější přestavbě. Transformace svým charakterem post-průmyslových objektů vytvoří atraktivní městskou čtvrť, místo jasnou identitou. Urbanistický návrh se zahuštěním transformací soustředí na objekt chladírenské věže a přilehlou železobetonovou strukturu, budovu dvoulodní průmyslové haly a budovu v Bat'ově modulu.



VÝŠKOVÁ ZÁSTAVBA

Městské zahuštění výškovou zástavbou je na tomto území konzistentní s výškovou strukturou a charakterem stávajících objektů areálu zejména chladírenské věže a průmyslových objektů tepláren s vysokými komíny. Potenciál pro umístění výškových objektů může být realizován tam, kde to dovolí dobré podmínky pro jejich založení. Obyvatelé těchto domů mohou těžit z otevřeného výhledu na kvality vnitřního města. Důležitým prvkem výškových budov je princip vertikálního životního prostředí, ve kterém se nachází nejen bydlení, ale také vybavenost a kolektivní prostory. Zvláštní pozornost je pak věnována okolí domu a přízemním prostorům, kterou je nutno zohlednit na nároky s její plošnou velikostí.

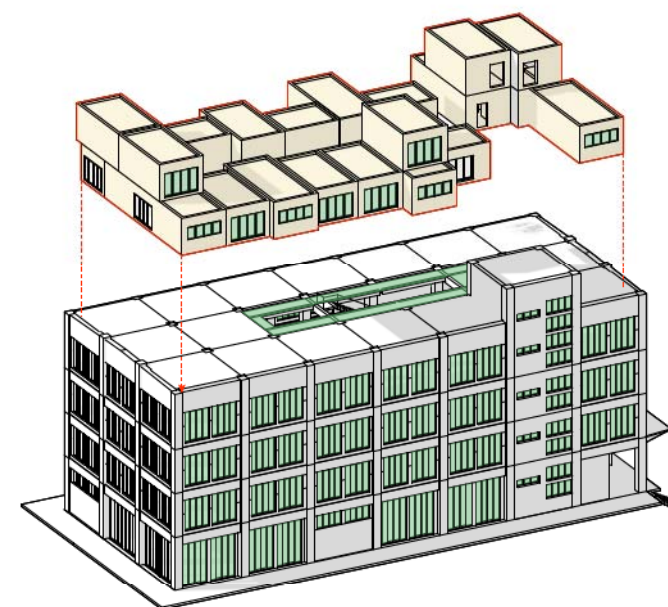
V řešeném území je motiv uplatněn kolem jižní hranice disponibilního areálu a je řešen v urbanistickém kontextu polohy chladírenské věže, budovy v Baťově modulu a objektu společnosti E.ON. Navrhovaná etapizace rozvoje řadí fázi stavebního programu objektu mezi jednu z pozdějších etap. V její součinnosti by měla být vyhotovována nová městská třída ohraničující západní hranici území, ke které přiléhá nová řada objektů s předpokládaným solitérním napojením na výškovou budovu.



SKYBORN

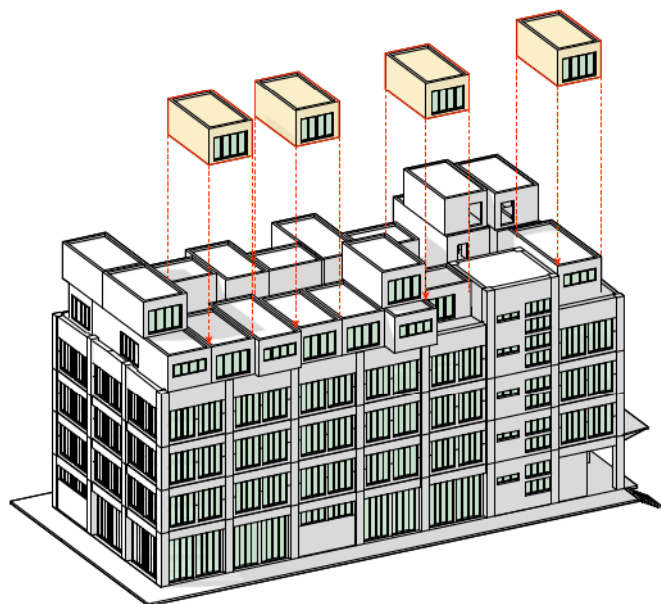
Existující budovy s tuhou a stabilní konstrukcí jsou vhodné pro zahušťování tzv. topping-up neboli nástavbou. Způsob nástaveb je uplatněn většinou u budov vystavěných po roce 1950, kde jejich betonová nebo železobetonová konstrukce s plochými střechami tento zásah umožňuje. Skyborn zahušťování využívá napojení na stávající budovy nejen technické infrastruktury, ale také její vybavenosti. Nové trendy, které vyžadují nové technologie a stavební úpravy budov na požadavky šetrné k životnímu prostředí jsou touto strategií aplikovány na široké měřítko stávajících objektů, které těmto požadavkům neodpovídají a vyžadují technickou úpravu. Tento princip zahrnuje širokou diverzitu typologií staveb a může vytvářet například zástavbu sdílenou komunitami ve kterých mohou být obsaženy zelené sdílené plochy, terasy, zahrádky a další způsoby městské agrikultury.

Princip je v hlavní roli uplatněn na budově Baťovky, se kterou může využít všech výše zmíněných výhod.



INCREMENTAL HOUSING

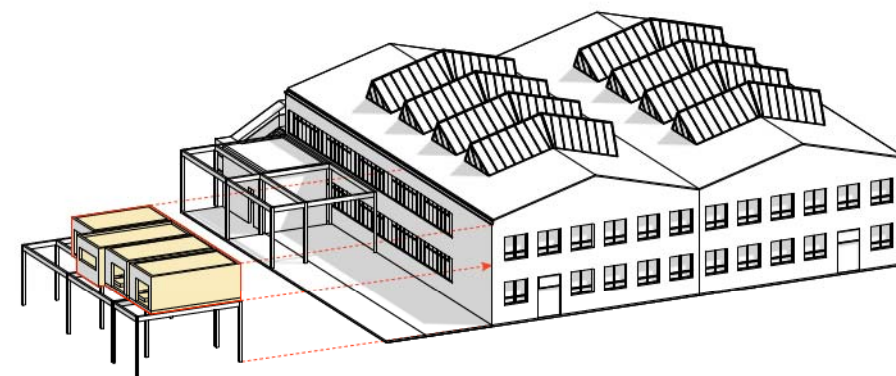
Přírůstkové bydlení může být definováno jako proces „step-by-step“, kde jsou hlavním motivem bytové jednotky v základní velikosti. Bytové jednotky jsou uspořádány tak, že umožňují budoucí přírůstek organizovaný už samotnými bytovými vlastníky. Výhodou tohoto principu je zejména možnost utváření městského prostředí jejími uživateli, možnost volby a časová rezerva pro dosažení finančních prostředků.



PŘÍLEPENÍ

Princip přilepení objektů využívá obdobných hodnot jako princip Sky-born s tou výjimkou, že se na existující budovy napojuje vertikálním způsobem. V rozdílu je tento způsob umožněn také tam, kde konstrukce existujícího objektu neumožňuje podporovat další konstrukci z hlediska stavebně statického, ale nabízí možnosti napojení se na stavebně technickou infrastrukturu a vybavenost objektu.

Tento způsob zahuštění je v návrhu aplikován na dvoulodní průmyslovou halu, která v rozsahu návrhu pro dočasné využití a budoucí transformaci nevyžaduje zachování potenciálu východních a západních fasád. Dalo by se zde zařadit i nové účelové využití konstrukce chladiřenské věže, do které je zakotvena konstrukce auditoria.



Živý a atraktivní. To jsou klíčová slova městského prostředí přitažlivého pro život, práci a rekreaci. Jedním ze strategických cílů lokality Špitálky je vytvoření životního prostředí a čtvrtě pro její nové obyvatele. Mnoho výzkumů ukázalo, že městské prostředí s esencí zeleně je důležitou prerekvizitou pro denní život, práci a zábavu. Strategie chytré zelené vyžaduje nejen více zeleně, ale také lepší kvality designu a managementu městské zeleně. Principem není pouze vytvoření většího množství ploch zeleně, ale vytvoření zeleně charakteristické jejím diverzním využitím pro co nejširší škálu uživatelů.

Zeleň je důležitým aspektem udržitelného města nejen na úrovni enviromentální, ale také na sociální. Příroda prochází městem a vytváří v něm pouta. Je složitou interakcí mezi činnostmi lidských bytostí a přírodních dějů. K městské přírodě patří vzduch, látky v něm rozptýlené, světlo, teplo, které se vzduchem šíří. Patří k nim také terén, na kterém město spočívá, voda v řekách, nádržích, potrubích a půdě. Uznání základního faktu toho, že je město součástí přírody, má dalekosáhlé důsledky pro to, jak se město projektuje, staví a udržuje. Také pro zdraví, bezpečí a blaho obyvatel.²⁰

„V průběhu uplynulého století se však na uvažování o přírodě nahlíželo jako na něco, co se týká hlavně navrhování parků a nových předměstí. Zušlechťování přírody je stejně důležité pro plánování dopravy a kanalizačních systémů jako pro navrhování volných prostranství.“ (A. W. Spirn, 1985) Přesvědčení toho, že město stojí mimo přírodu převládalo ve způsobu vnímání města, a i nadále ovlivňuje to, jak se města stavějí. K otázkám jako jsou úspory energie, likvidace odpadů, ochrana před povodněmi a problematika vodních zdrojů se přistupuje spíše jako k izolovaným problémům než k vzájemně provázaným jevům. O městské přírodě dnes víme více než kdy předtím. Za posledních pár desetiletí přírodovědci nashromáždili o přírodě ve městě úctyhodné množství poznatků. Prostřednictvím těchto informací se zamýšlíme nad jejich aplikací přímo na utváření formy města – tvaru budov, ulic, parků, dopravních komunikací a vhodných použití stavebních materiálů.

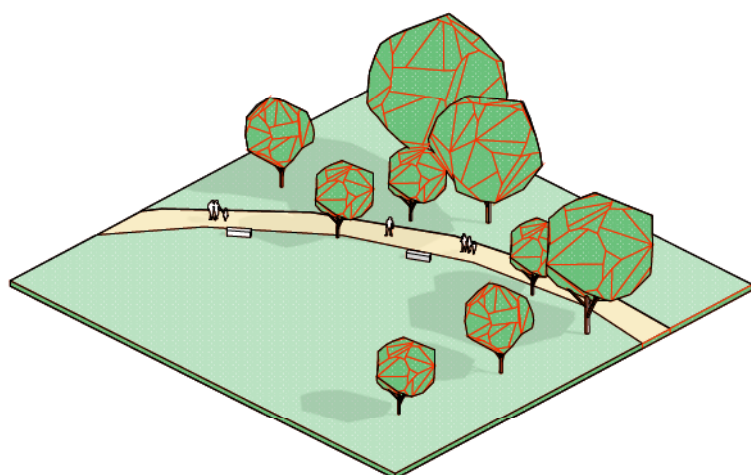
Strategie chytrá zelená vychází z principů udržitelného přírodního prostředí a v návrhu je aplikována následujícím způsobem:

PARKY

Park je pro všechny. Ve slunných letních dnech se parky stávají vyhledávaným místem mnoha návštěvníků. Přicházejí sem na piknik, sportovat, procházet se, venčit psa, opalovat se, číst knihu, nebo jenom za klidným stinným místem pod korunou stromů.

Tento návrh podporuje strategii, jejíž cílem je dosažení principu parku ačkoli malého, tak dosažitelného s krátkou procházkovou vzdáleností pro každý domov. Parky od sebe odlišné ve své formě a využití. Parky bezpečné.

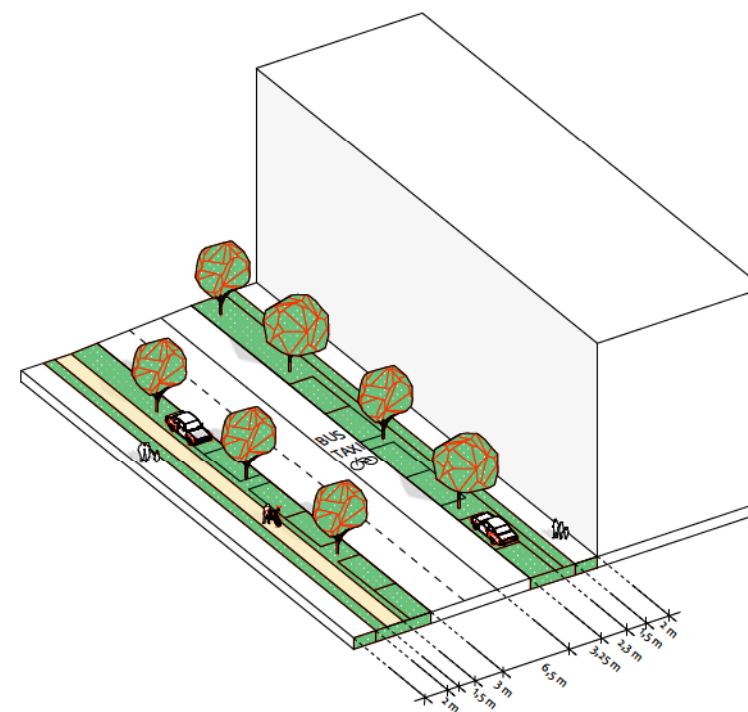
Mezi jednu z ploch, která je navržena v duchu parku, je volné prostranství kolem chladírenské věže. Její formou je rovnoměrné rozmístění vzrostlé zeleně parkových stromů a hmotové terénní úpravy pro oživení stereotypu rovných silnic a zpevněných povrchů. Park, který obklopuje dědictví chladírenské věže, vodní element, kulturní zázemí a signifikantní středobod celé čtvrti.



ULIČNÍ ZELEŇ

Uliční zeleň je nejen důležitým dekorativním prvkem vytvářející charakter ulice, ale také prvek vytvářející stinné plochy a prvek pohlcující teplo. Zeleň pomáhá udržovat mikroklima ulic a dokáže operativně pracovat s vodou přívalových dešťů. Uliční zeleň je překlenovací prvek mezi zelení parků, nábřeží, hřišť a volné krajiny.

Jeden z hlavních uličních prostorů, kde je aplikována zeleň ve zmíněném rozsahu, je nová městská třída, která přiléhá k západní hranici řešeného území.

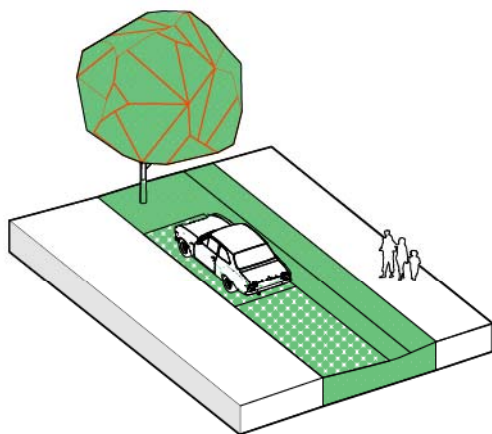


ŘEZ NOVOU
MĚSTSKOU TŘÍDOU

ZELENÁ PARKOVÁNÍ

Zatravnňovací systém ploch pro parkování slouží pro snížení množství pevných povrchů, které neumožňují přirozené vsakování dešťové vody. Vhodné použití je zejména tam, kde se může počítat s nižší mírou využití nebo při proměnném odstavování vozidel. Použití zpevněných zatravněných ploch příznivě působí na hospodaření s vodou, městské mikroklima a především přirozeněji zapadají do životního prostředí.

Princip zatravnňovacího systému parkovacích ploch se v návrhu objevuje podél nové městské třídy v podobě podélného stání v kombinaci s alejí vysázených stromů, podél obslužných komunikací řešeného území a dalších ploch určených k parkování.

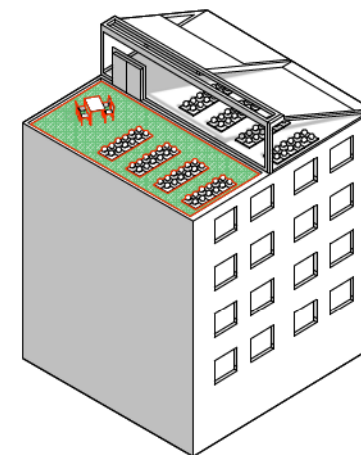


MĚSTSKÁ AGRIKULTURA

Urbánní agrikultura, farmaření a zahradničení je proces zpracovávání a distribuce potravin a kultivace okolního prostředí. Tyto aktivity mohou mít velmi odlišný charakter z hlediska jejich umístění. Například pěstování plodin na periferiích měst, volných prostranstvích, prolukách nebo v zahrádkářských čtvrtích může mít kompletně jiný význam. V případě městské agrikultury prováděné ve vyšších úrovních, než je úroveň terénu jde spíše o záležitost, která nabývá sociálních a ekonomických hodnot. V určitých případech jde spíše o způsob trávení volného času a zábavu.

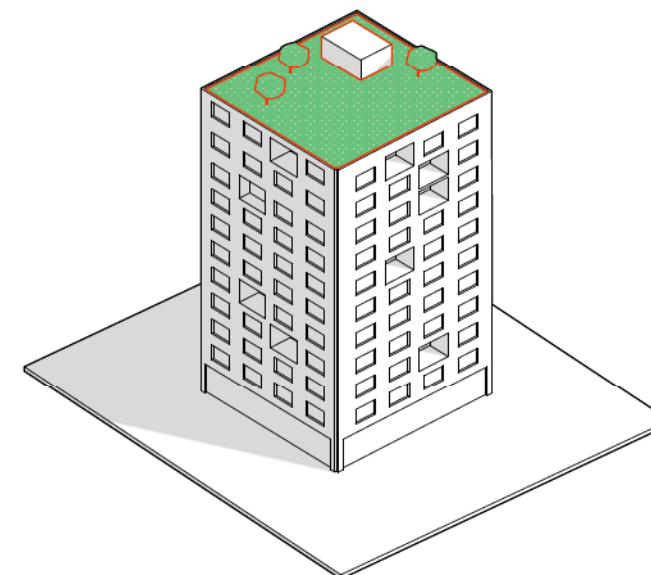
Přínosem, kterým agrární kultura městské čtvrti na Špitálce může pozitivně ovlivnit prostředí, je aktivita utvářející dobré vztahy mezi komunitami, sousedy a místními obyvateli. Z důvodu omezených ploch volného prostranství řešeného území a priority použití principů strategie chytré zelené se v návrhu s městskou agrikulturou počítá

pouze ve sdílených komunitních zahradách nebo soukromých terasách. Nevylučuje se ovšem umístění veřejných záhonů s plodinami, které mohou mít estetickou funkci a pozitivně přispět k přirozenému prostředí.



ZELENÉ STŘECHY A FASÁDY

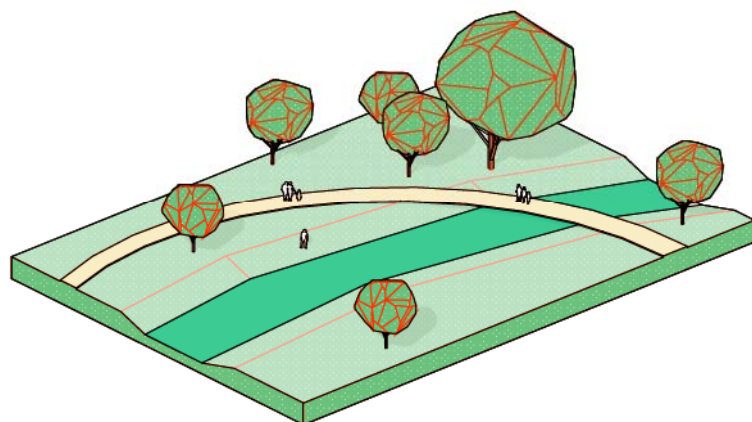
Zelené střechy poskytují značnou ekologickou kvalitu, zachycují prachové částice a CO_2 . Utváří zelenou scenerii a rekreační prostředí. Více než to mají pozitivní efekt na zahuštěné městské klima a přispívají k hospodaření s dešťovou vodou. Kombinace funkčního využití budov a agrikulturních aktivit na střechách a fasádách má také hodnotu socio-ekonomickou. Motiv zelených střech a možných zelených fasád je v návrhu aplikován v širokém rozsahu.



NÁBŘEŽÍ

Strategie nábřeží cílí k transformaci prostředí podél vodních toků v kontinuální zelenou rekreační krajinu města. Začátek proměn těchto území pramenil ve změně vnímání vody ve městě. Odstranění parkovacích ploch a navržení nových zelených prostranství s odpovídající aplikací rekreačního mobiliáře podporuje nejen kontinuální biokoridor, ale také přívětivý koridor pro pěší a cyklisty. Vhodné úpravy nábřeží mohou přispět také k lepšímu hospodaření města s vodou.

Podél východní hranice území tepláren protéká Svitavský náhon, na jejíž obnovu nábřeží byla v roce 2010 vypracována revitalizační studie. Urbanistický návrh s touto studií koresponduje.



HŘIŠTĚ

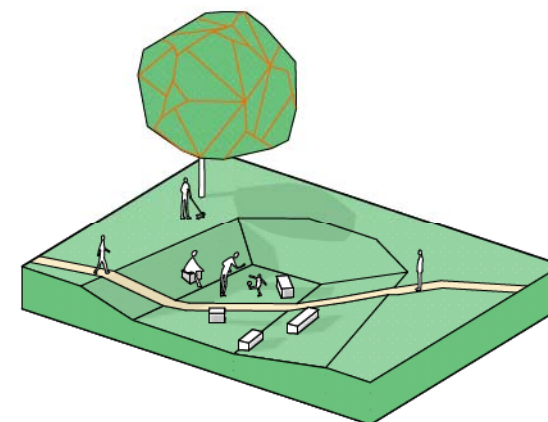
Děti jsou budoucností města. Jak jsme vyrůstali? A jaké jsou naše nejlepší vzpomínky? Potloukání se venku s kamarády, šplhání po stromech, trhaní květin, hraní na schovávanou. To může být všechno součástí dění ve městě. Venkovní prostředí města vhodné pro pobyt dětí je esenciální a kompletizuje životní prostředí.

Prostředí pro pohyb dětí ve městě vyžaduje více než jen umístění několika hřišť, zahrnuje design celé veřejné sféry. Nová chytrá čtvrť proto podporuje široké chodníky a jasně definované pěší zóny, omezení rychlosti dopravního provozu, zpomalovací práhy a další prvky zajišťující chráněné a bezpečné místo pro hry.

RETENČNÍ PLOCHY

Veřejné prostranství, zeleň, hřiště. Takové plochy mohou být zároveň místy parkové zeleně, dětským hřištěm, městským mobiliářem a opatřením pro zadržení dešťové vody. Mohou vznikat plochy pro pěstování květin a bylin. Opatření, které alespoň určitým způsobem přispívá k biodiverzitě a zachování přirozeného koloběhu vody, např. akumulací a užíváním dešťové vody nebo retencí a regulovaným odtokem do stokové sítě. Dešťová voda z těchto povrchů může být sváděna do nádrží a opětovně užita ke splachování toalet, k praní a zavlažování komunitních zahrad.

Místa, která jsou vybrána, vychází z charakteru vhodného k plnění tohoto opatření. Zejména se jedná o otevřenou plochu při severní hranici budovy Baťovky. Svou velikostí je plocha vyhovující k tomu, aby mohla obsáhnout množství různorodých bylin a křovin, k zasazení elementárních prvků svým designem plnící funkci nejen městského mobiliáře, ale také soustavy atraktivní pro nalezení kreativního využití dětí. Princip je řešen spádovým sváděním dešťové vody ze střech okolních objektů a z přilehlých ploch komunikací pro pěší. Dále je dešťová voda akumulována prostřednictvím retenčních ploch, ze kterých pokračuje do zadržovací nádrže.



Voda a vodní elementy jako hlavní materiály organické architektury, které se v posledních letech staly novým signifikantním prvkem městského designu. Nejen, že svým charakterem pozitivně přispívají k psychologii prostoru a atraktivitě místa, jsou to prvky vytvářející identitu a místa setkání. Vytváří esteticky ojedinělý prostor. Prostor s kulturou, který dokáže uspokojit psychologické a duchovní požadavky.²² Vodní elementy jsou autentickým designem posilující prostředí, které nás obklopují. Ulice, náměstí, parky, zahrady a nádvoří jsou prostory, kde tyto elementy mohou poskytovat místo k odpočinku, místo k zastavení, místo ke hře. Obohacují společenský život, vzbuzují zájem, obdiv a přispívají ke zdravému ovzduší ve městech.

VODNÍ ELEMENTY

Místa s vodou jsou důležitými body zlomu, které odvádí naši pozornost od každodenních povinností. Poskytují rozptýlení, relaxační výhled a zvuk, čímž mohou mít pozitivní vliv na zbavení stresu všedního dne.²³

V návrhu pro chytrou čtvrť jsou umístěny dva vodní prvky, které využívají již ojedinělého charakteru post-industriálních hmotných struktur. Jedná se o strukturu chladírenské věže a točny vlečky. Prostory chladírenské věže jsou ve svém měřítku a formě unikátní. K průmyslovému dědictví tohoto objektu se musí přistupovat v úctě. S chladírenskou věží je voda ve spojení už od jejího počátku a není důvod tyto složky oddělovat. Vodní element jako městotvorný prvek na tomto místě je sám o sobě silným motivem a dokáže plnit všechny sociálně kulturní poslání. Především ve slunných letních dnech může tvořit únik z vyhřátého prostředí ulic, místo oddechu a znovuoživení.

Ve spojení s nejnovějšími technologiemi odvodňování dešťových vod z povrchů může tento vodní prvek s instalací vhodných filtrů sloužit také jako akumulární vodní nádrž s opětovným využitím vody. Výhodou této doplňkové funkce je vodní plocha v minimálním kontaktu se slunečním zářením.

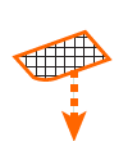
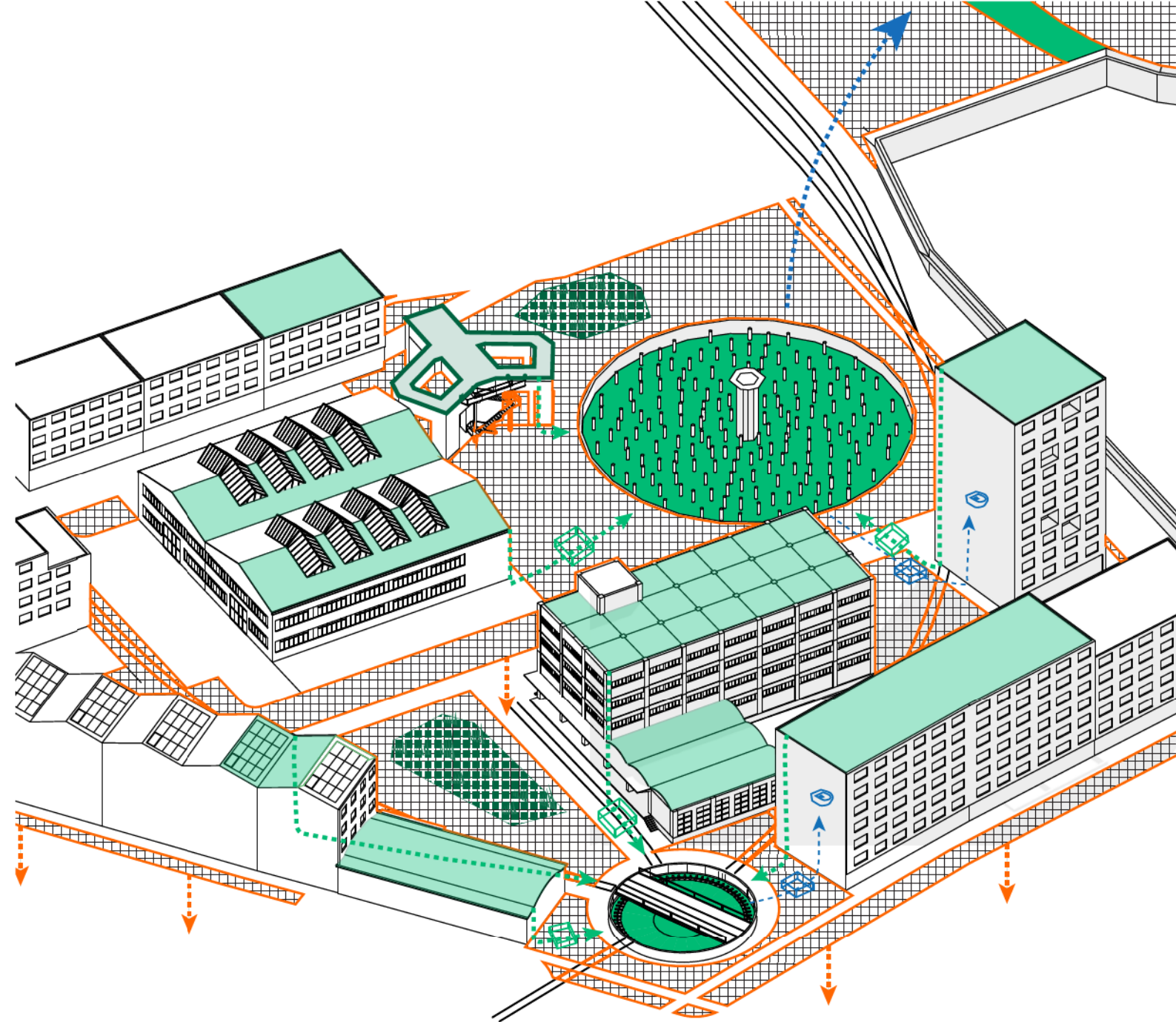
^{22,23} TARIM, Aysel. Position of Water Elements as an Urban Furniture.

HOSPODAŘENÍ S VODOU

Brno je městem, které by mělo adaptaci na klimatickou změnu stavět velkou měrou na „zelených“ opatřeních. Práce s vodou spolu se zelenou infrastrukturou se ve městě dostává do popředí jako jeden ze strategických cílů např. k dosažení CO₂ neutrálního prostředí a zlepšení ekonomické a sociální udržitelnosti.

Pro návrh nové čtvrti je nutné definovat několik opatření v rámci sítí ulic a volných prostranství sestávajících z pozemních i nadzemních struktur. Zpravidla se jedná o design, jehož cílem není vodu pouze odvést (se zpožděním) do sítí vodních toků, ale také rozptýlit do ovzduší a dále ji využívat. Těmito opatřeními se rozumí tzv. retenční plochy a ulice, které mohou sloužit jak pro zadržení vody, tak pro zasakování.²⁴

Veškerá zpevněná plocha areálu, kterou tvoří střechy objektů, komunikace a ostatní zpevněné plochy, zaujímá 63 % z celkové plochy řešeného území. Cílem tohoto návrhu je zredukovat množství nepropustných ploch, respektive množství vody, která z těchto ploch odtéká do kanalizace. Dešťové vody, které spadnou na střechy objektů, jsou přes mechanický filtr svedeny do centrální nádrže na dešťovou vodu, pro kterou je vymezena plocha chladiřenské věže a točny bývalé vlečky. Hlavním záměrem retence dešťové vody je recyklace ke splachování a k praní. Předtím, než se voda z dešťové nádrže dostane do splachovacích nádržek, projde přes pískový filtr s UV lampou.



propustný
povrch



přepad
vody



sběr dešťové
vody ze střech
objektů, me-
chanický filtr



recyklace
vody, pís-
kový filtr s UV
lampou



retenční
plochy

Cílem je vytvoření odlišných druhů veřejného prostoru, který umožní umístění variabilních aktivit, účelově pevně stanovených nebo s flexibilitou. Plánování nové čtvrtě neznámá generování co největšího počtu domů, jak jen je to možné. Výzva spočívá v navýšení počtu atraktivních domů v kvalitě, která zvýší životaschopnost území a celé lokality.²⁵ Chytré řešení zahuštění dbá na množství odlišné formy a způsobů generace zástavby. Tím se snaží docílit hlavně pestré struktury obyvatelstva, která má velmi pozitivní vliv na bezpečné a životaschopné město.

Princip návrhu umožňuje utváření životního prostředí jejím obyvatelům, čímž je schopen docílit nejen velmi pestré zástavby a variace domů s jejím využitím, ale také pestrou složku jejího obyvatelstva. Může utvářet komunity a společenství, které se naučí lépe spolupracovat, může inspirovat sousedství, celé město.

Diverzita vybavenosti řešeného území je návrhem podpořena ve vypracování studií k objektům označených za vhodných svým potenciálem k zachování. Tyto objekty představují chladírenskou věž, dvoulodní halu a budovu Baťovky. Jsou navrhovány jako prostory převážně spravovány veřejným sektorem. Proto jsou koncipovány jako prostory pro kulturu, sport, množství variabilního prostředí pro služby a podnikání, administrativu, co-workingové prostory a menší dílny. To vše ve snaze co největší flexibility a adaptovatelnosti pro budoucí využití.

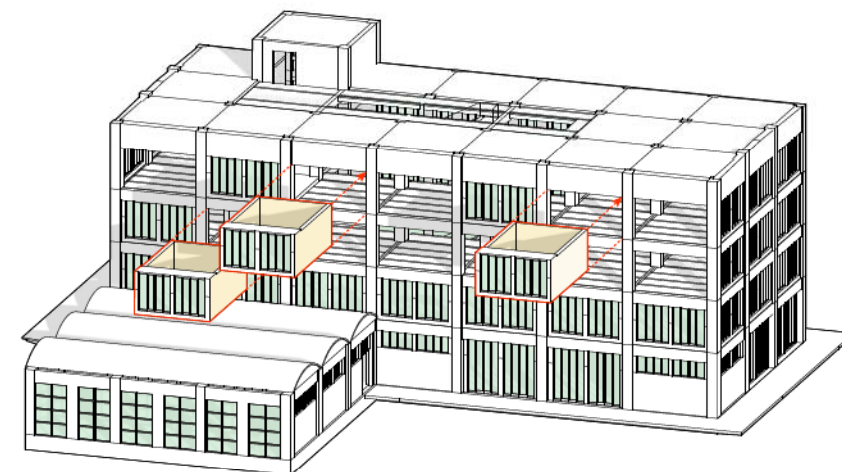
V návaznosti na etapizaci projektu je navrhováno také několik způsobů a možností pořízení bydlení. To jak z hlediska požadavků na velikost a provedení, tak způsobů pořízení nebo pronajímání.

OBYTNÉ BUŇKY

Obytné buňky neboli použitý princip modulu tzv. Freedomků je způsob, jakým lze docílit dočasného bydlení. Dočasné bydlení umožňuje aktuálním zásahem aktivaci rozvoje území. Poskytuje zázemí pro komunitu a budoucí obyvatele čtvrti, kteří tohoto bydlení mohou využít během doby plánování vlastního bydlení. Buňky budou vystaveny v základních velikostech, přičemž pokud dospějí do fáze, kdy nebudou pouze bydlením dočasným, jsou koncipovány pro možné přirůstání. V návrhu využívají potenciálu stávajících budov dvoulodní haly a Baťovky, na které jsou napojeny technickou infrastrukturou.

DO-IT-YOURSELF

Princip domů DO-IT-YOURSELF si může najít řadu příznivých zájemců u profesionálních řemeslníků, zručných lidí nebo mladých rodin s chutí pro tvorbu vlastního bydlení. Tímto způsobem je vhodné využít již stávající objekty, které jsou pro tento typ přestavby uzpůsobené jejím majitelem. Důležité je zajistit stabilní konstrukci, technické zařízení a vodotěsnost budov. Úprava struktury a dispozice interiéru je tak v rukou nového majitele bytu a je uzpůsobena jeho požadavkům a životnímu stylu. Tento princip se dá použít i jako nová zástavba, kdy tyto požadavky zajišťuje developer. Pro princip DO-IT-YOURSELF je použit stávající objekt Baťovky. Železobetonový skelet v Baťově modulu poskytuje téměř nachystanou stabilní konstrukci, vhodnou pro postupné vestavování jednotlivých bytů.



SYNDIKÁTY – BYDLENÍ K POŘÍZENÍ

Syndikáty neboli sdružení vlastníků bytů ve spolupráci s veřejným sektorem je způsob, jakým lze docílit komunitního plánování a rozhodování o budoucí výstavě. V principu se může lišit počtem vlastníků a sestavením komunity, která se spolu bude schopna domluvit, plánovat a realizovat projekt. Tento společenský experiment může zaujmout širokou vrstvu, zejména tu, která si díky bytové krizi a situaci na dnešním trhu nemůže dovolit bydlet ve středu města a je nucena hledat bydlení na okrajích měst. Také skupiny mladých lidí a rodin, které jsou ochotny věnovat čas a energii přípravě tohoto projektu.

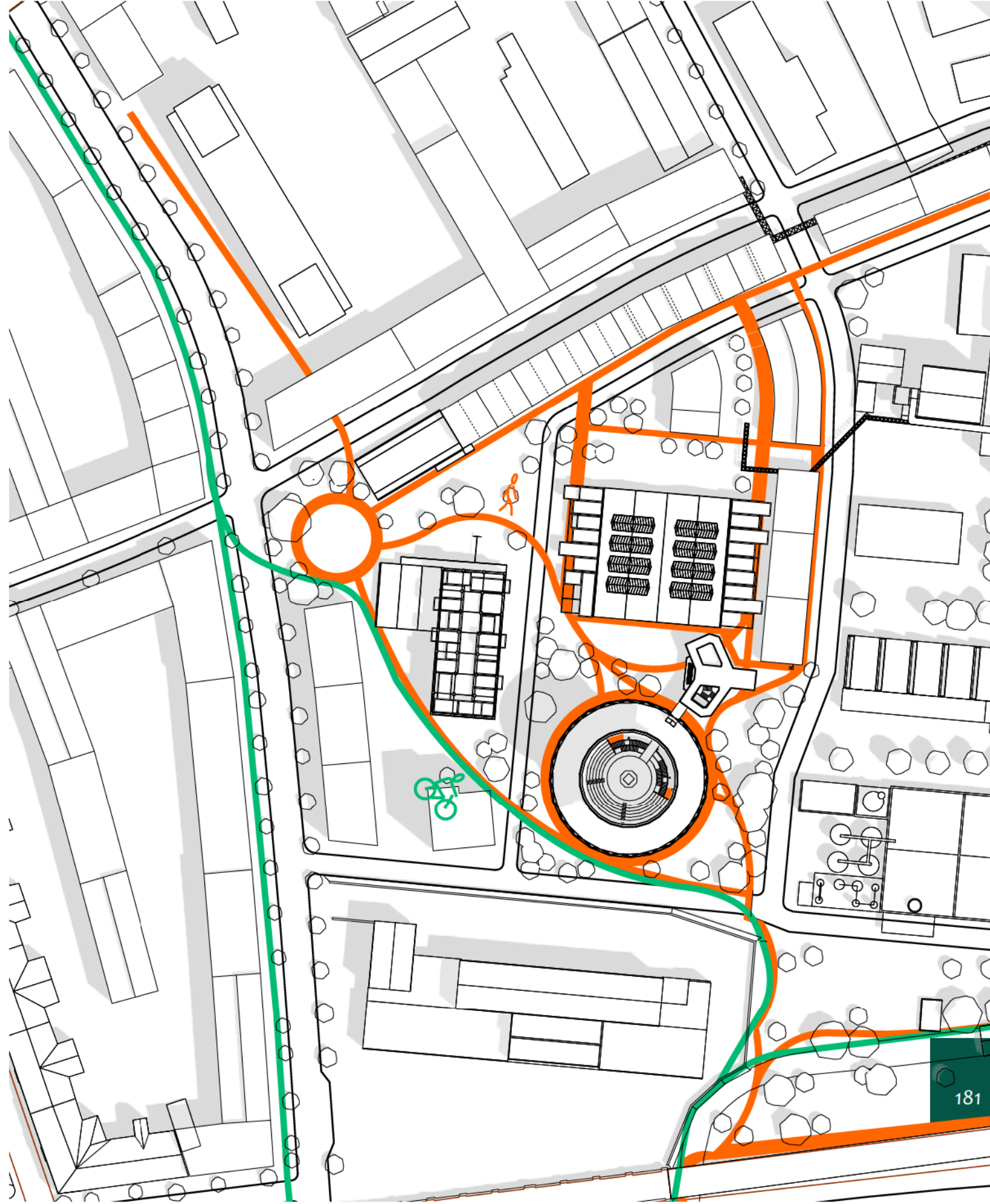
SYNDIKÁTY – BYDLENÍ K PRONÁJMU

Syndikáty typu spolupráce veřejného sektoru a developera nabízí pronájem nebo pořízení hotových bytů, kde se především dbá na provedení bydlení v požadované kvalitě a zajištění nějaké solidarity cen nájmu.

Hlavní roli orientace v urbánním prostředí hraje především prostorová konfigurace města. V určitých případech bylo pozorováno, že explorace městského prostředí je částečně ovlivněna místními prostorovými vlastnostmi.²⁶

Lokalita Špitálky je svým charakterem post-průmyslové čtvrti značně neprostupné a nečitelné území. Způsobuje to jeho rozčlenění na velké neprostupné parcely bývalých průmyslových areálů. Revitalizaci těchto areálů včetně disponibilního území tepláren se musí věnovat zvláštní pozornost, zejména při řešení napojení na okolní městské komunikační koridory.

Prioritní oblastí, na kterou se návrh soustředí, je zřetelná, bezpečná a bezbariérová průchodnost dopravy pro pěší a cyklisty. Dále se soustředí na jasně definovanou obsluhu území pro automobilovou dopravu, která je v místech s prioritou dopravy pro pěší omezena jednosměrnými provozy, omezením rychlosti a zpomalovacími práhy.



06 UDRŽITELNÝ EKONOMICKÝ PROFIL

ZAMĚSTNANOST

Densifikace vede ke značnému přírůstu příležitostí k zaměstnání. Hustší městská struktura vyžaduje vyšší požadavky na služby jako jsou obchody, restaurace, finanční a administrativní služby atd.

Strategií tohoto projektu je vytvořit místo pro nové příležitosti k zaměstnání, začínajícímu podnikání se zaměřením na tzv. start-upové prostředí a co-workingové prostory pro sdílené iniciativy. Strategií je vytvořit počet nových příležitostí k zaměstnání přímo úměrný počtu novému bydlení.

TRŽNÍ HODNOTA BYTŮ

Hlavním indikátorem tržní hodnoty domů, v Brně zejména bydlení, je počet bytů, který trh nabízí. Ačkoli je známa průměrná hodnota ceny stavebních pozemků, cena není závazným podkladem pro tržní hodnotu pozemků. Je tedy obtížné předpovídat budoucí hodnotu domů především díky množství vlivů, které mohou s cenami manipulovat. Zejména rozvojová lokalita Špitálky se značným množstvím dokončených, právě realizovaných a plánovaných developerských projektů je vystavena rizikům, které mohou mít negativní dopady na místní obyvatele spojené s riziky gentrifikace území. Navýšení počtu bydlení by na jednu stranu mohlo stimulovat bytovou krizi snížením ceny bytů poptávkou. Na druhou stranu není jasné, jak na tržní cenu nemovitostí zareagují nové moderní čtvrtě vystavěné developery, kde je výstavba nemovitostí hrozbou cenově nedostupného bydlení. Nemluvě o její kvalitě. Nejhorším scénářem, který může nastat a je nutno zvážit, je vytlačení místních obyvatel a odsunutí na městské periferie. A to nejen obyvatel sociálně vyloučených. To může způsobit další sociální problémy, které se rozmístí do jiných částí města. Mohlo by dojít ke ztrátě identity místa, a na lokalitu známou jako „Cejl“ bychom mohli už jenom vzpomínat. Na jednu stranu vykazuje znaky problémové čtvrti

a marginální oblasti, na druhou stranu je utvářena lidmi, a strategickým cílem by mělo být město dostupné všem.

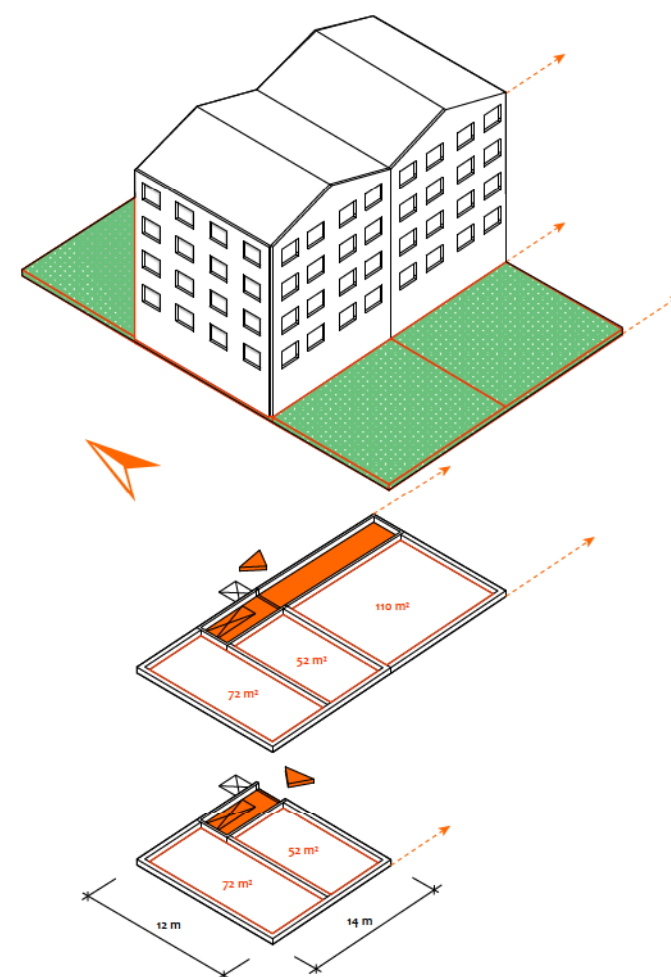
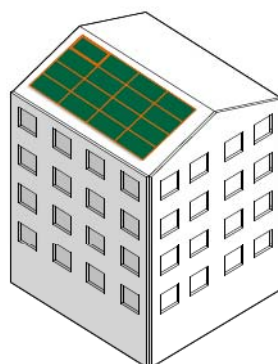
Strategií tohoto projektu je snaha vystavět novou čtvrť s cenově dostupným bydlením a nájmy, které budou odpovídat vhodné kvalitě. Principem je využití syndikátů neboli spolufinancování projektů veřejným a soukromým sektorem. Z důvodu u nás na takové úrovni zatím nefungujícího modulu způsobu spolupráce lze těžce odhadovat pozitivní dopad. Avšak pilotní program chytré čtvrti je vhodným místem pro aplikaci tohoto experimentu. V úspěšných městech je všechno o lidech a jejich výzvách, kompetencích a stimulace sebe navzájem, proces inovace může přijít²⁷.

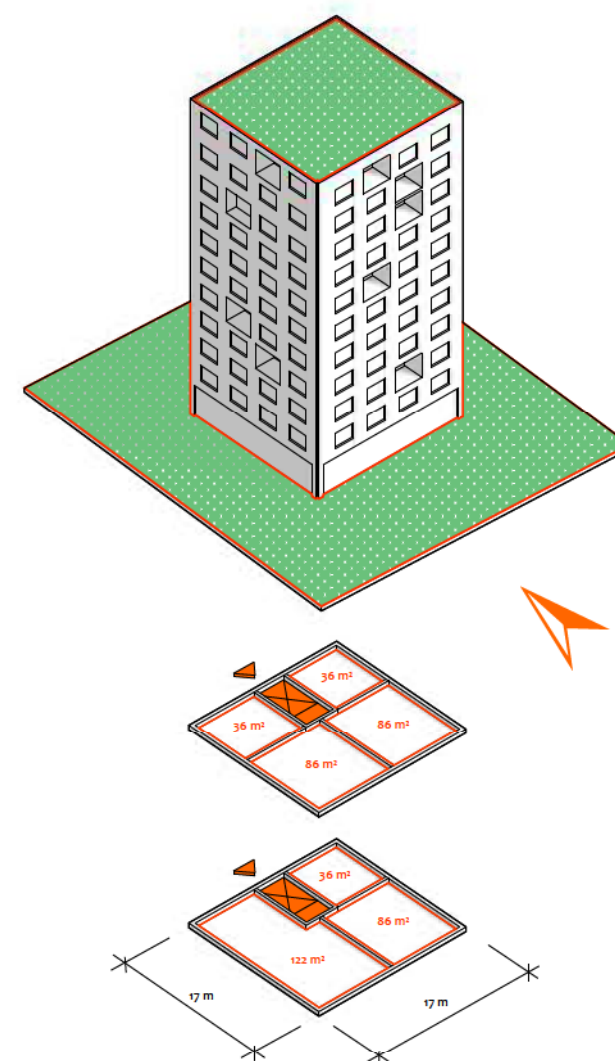
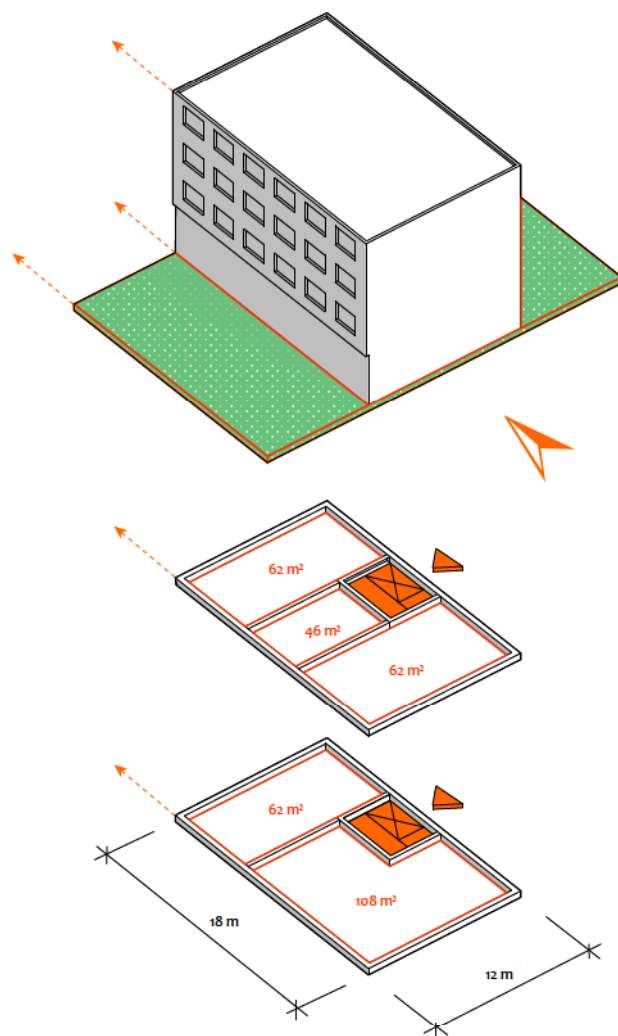
07 SOLÁRNÍ ENERGIE

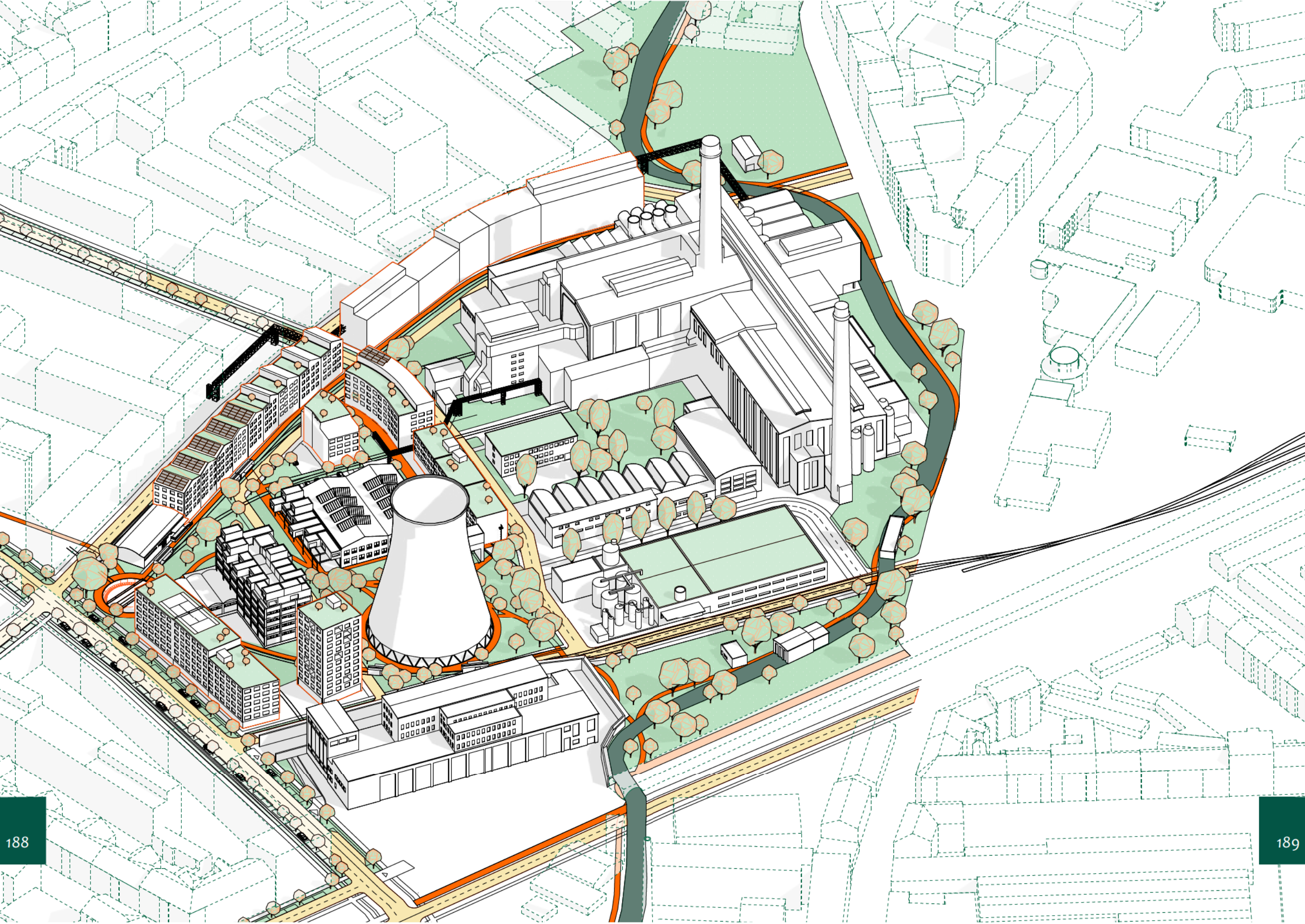
Chytré řešení využití sluneční energie lidé používali už od počátku stavění prvních obydlí. Důležitým determinanem pro návrh a práci se sluneční energií je geografická poloha území, která určuje podobu a rozsah tohoto využití.

V souladu s našim prostředím je v návrhu uplatněn princip orientace budov ke světovým stranám a výšková úroveň a vzdálenost zástavby mezi sebou kvůli proslunění.

Návrh počítá také s možností použití obnovitelných zdrojů prostřednictvím fotovoltaických panelů tam, kde na střešních plochách objektů není vhodné použití zelených střech. K tomuto účelu by bylo vhodné využít rozsáhlé jižní plochy střech a fasád průmyslových hal teplotrenských objektů.





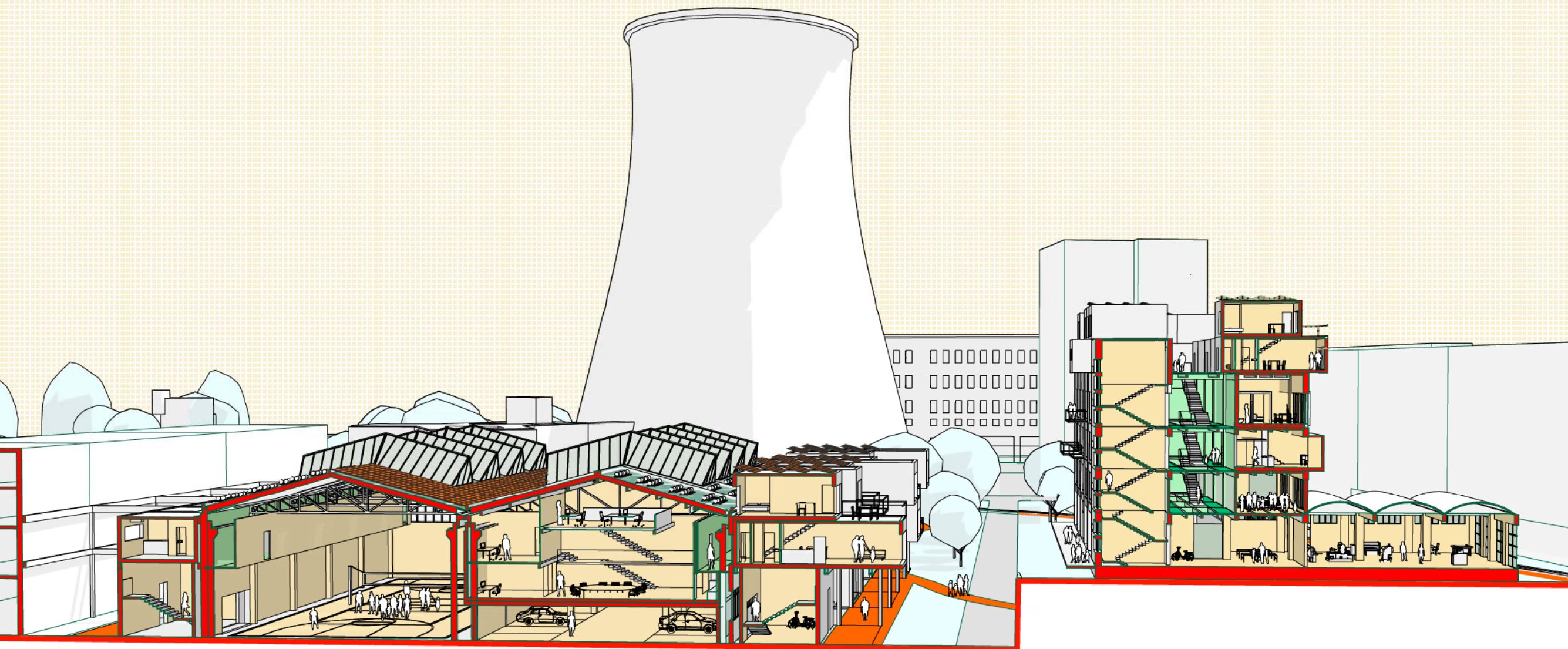


VIZUALIZACE









TRANSFORMACE OBJEKTŮ

NÁVRH NOVÉHO VYUŽITÍ BUDOVY DVOULODNÍ HALY A BAŤOVKY

Transformací vybraných objektů se rozumí zhodnocení již existujícího potenciálu industriálních budov a předvedení jednoho z možných scénářů nového využití. Prostorový koncept je rozložen do dílčích etap, jeho forma se zaměřuje na komunitní účely a budoucí obyvatele čtvrti. Návrh pro dvoulodní halu a budovu Baťovky navazuje na aktuální zásah a aktivaci území a popisuje způsoby, jimiž lze postupně opět docílit plnohodnotného využití.

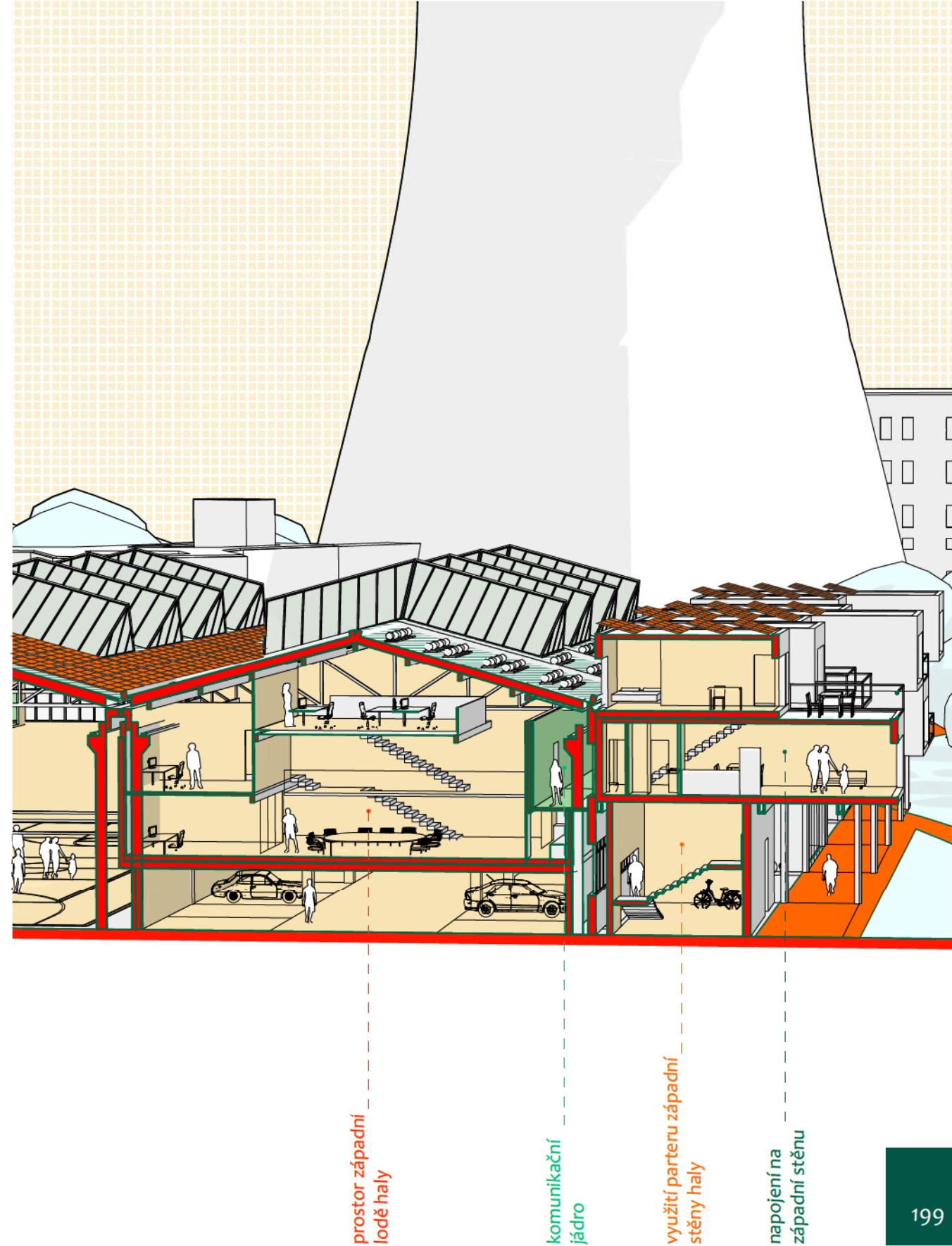
DVOULODNÍ HALA

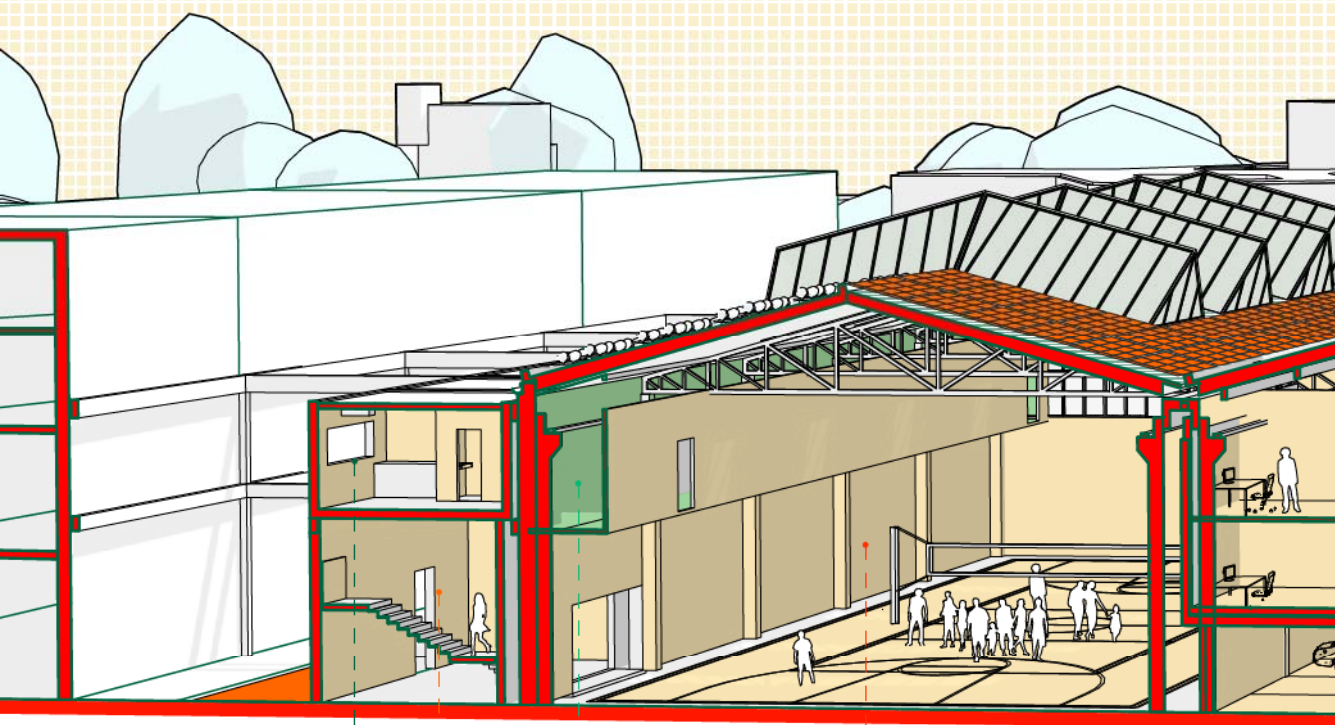
NÁVRH

Dvoulodní industriální hala je svým stavebně technickým stavem hodna adaptace pro nové využití. Zejména otevřený prostor, masivní pilíře, příhradové vazníky, jeřábová dráha a horní osvětlení světlíky jsou prvky, se kterými návrh pracuje a využívá jejich potenciálu. Otevřenost nabízí možnost flexibilního využití a nového uspořádání prostoru.

Západní loď haly je koncipována způsobem dělení prostoru na více účelů. Doplněním vhodného skeletového systému lze za pomoci stávajících struktur vytvořit více horizontálních úrovní. V úrovni prvního nadzemního podlaží je koncipováno kryté parkovací stání. Zbýlá úroveň využívá stále velkorysý světlý výšky, horního osvětlení a umožňuje flexibilní dělení prostoru pro různé účely. Při severní fasádě je stále možné využití bočního osvětlení. Z tohoto důvodu jsou zde umístěny pronajímatelné prostory kanceláří. Ve středu loď jsou pak koncipovány provozy, které jsou vhodné pro osvětlení shora, a to například ateliéry, galerie, dílny, sportovní zařízení apod.

Na západní fasádu haly je v úrovni 2. nadzemního podlaží přilepeno tzv. modulové bydlení, které spolu s přízemní částí využívá napojení na technické zařízení stávající budovy. Řešení parteru umožňuje dočasné využití pro parkování, nebo postupné vyplnění tohoto prostoru pro účely podnikání s nároky na malý prostor jako jsou například trhy, malé kavárny a prodejny. Mezi novým přilepeným prostorem a prostorem západní loď je umístěn komunikační krček, který tyto dvě části obsluhuje.





napojení na
východní stěnu

využití parteru východní
stěny haly

komunikační
jádro

prostor východní
lodě haly

Východní loď je koncipována jako víceúčelová sportovní hala, která svým účelem sportu, kultury a dalších doprovodných aktivit může kapacitně sloužit celé nové čtvrti. Myšlenka této haly je v duchu dnes fungujících sokoloven.

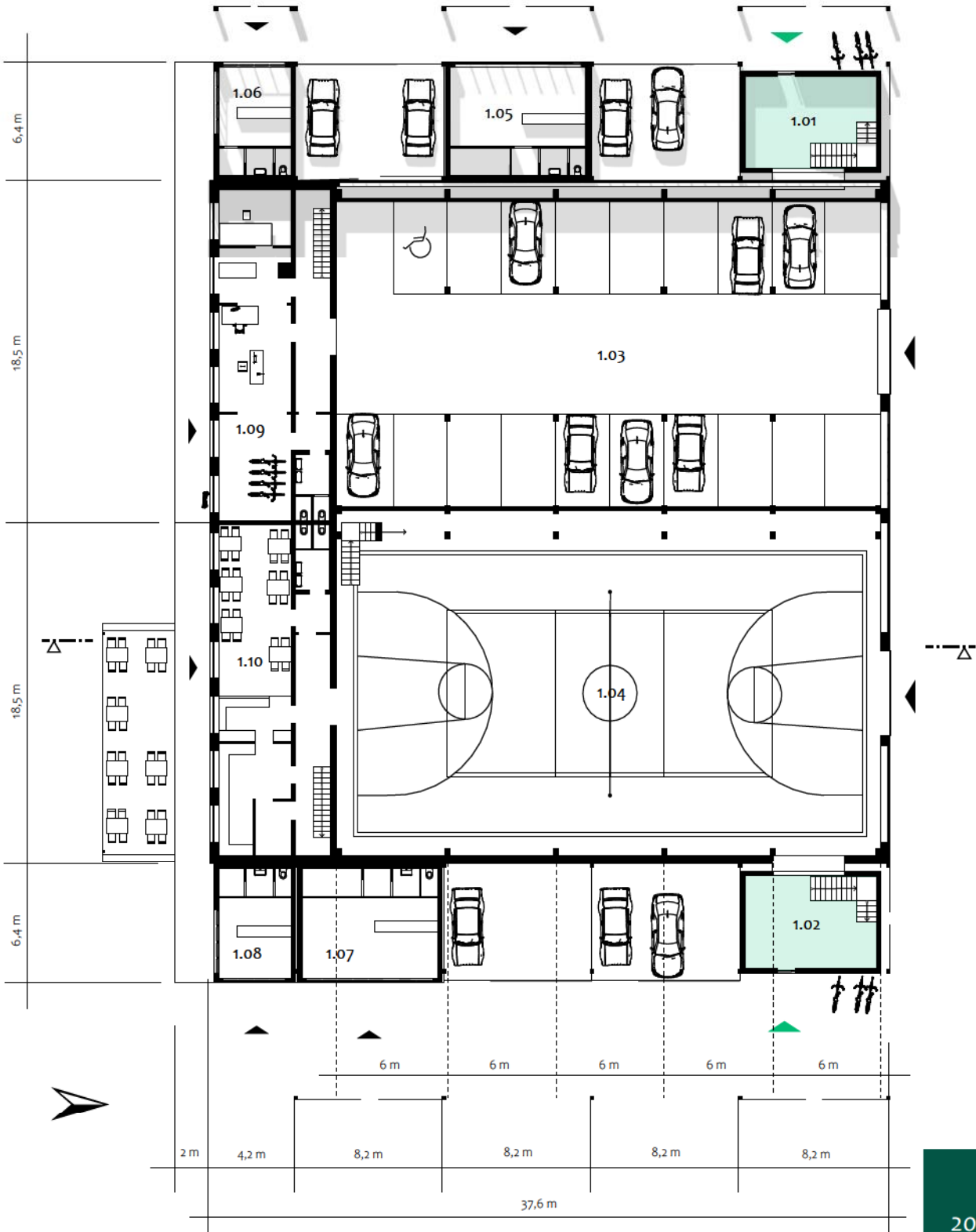
Přilepení na východní fasádu této lodě je obdobné jako u lodě západní s výjimkou, že funkci druhého nadzemního podlaží neplní bydlení, ale zázemí pro víceúčelovou halu. V prvním nadzemním podlaží budovy z jižní strany je navržena kavárna, která v přímém kontaktu s víceúčelovou halou může plnit její doprovodnou funkci. Prostory pro sportovní a jiné účely jsou rozděleny do dvou částí, a to na velkou halu o velikosti hřiště pro basketbal a malou halu umístěnou v západní lodi.

Prostorové a účelové uspořádání lodí budovy umožňuje oddělení modulového bydlení od provozu víceúčelové haly.

PŮDORYS 1.NP

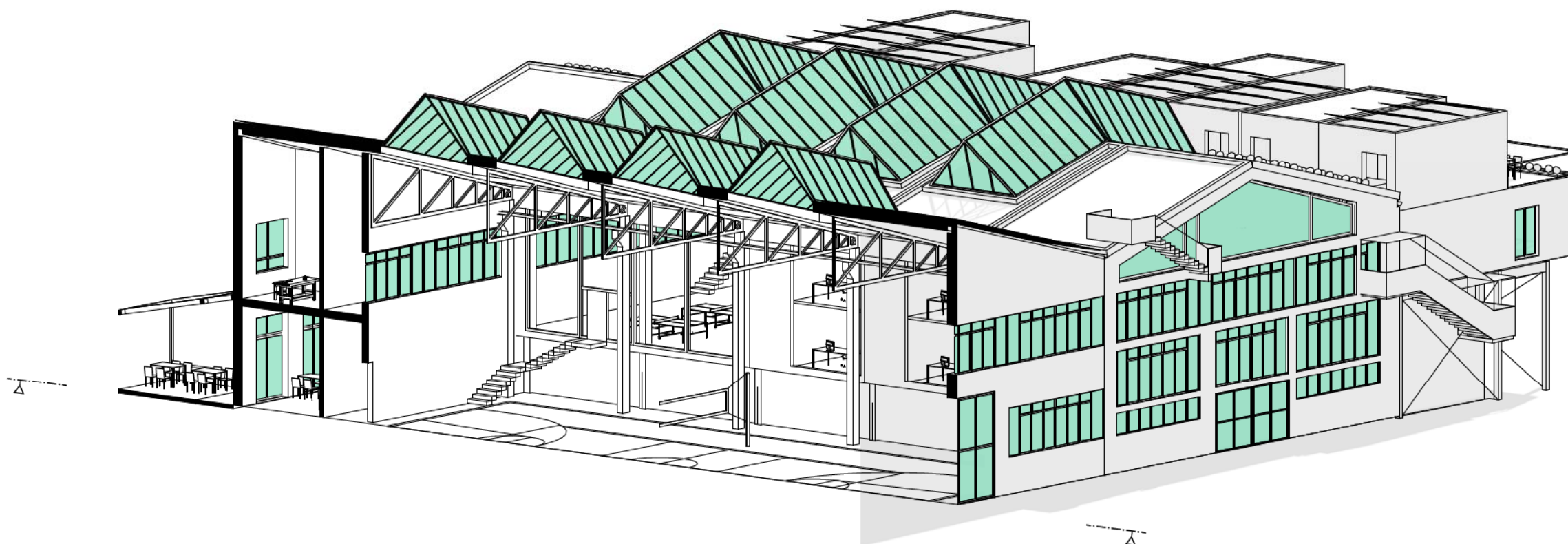
NÁVRH

Legenda		
1.01	vstupní prostor	38 m²
1.02	vstupní prostor	38 m²
1.03	parkovací stání	510 m²
1.04	víceúčelová hala	570 m²
1.05	komerční prostor	48 m²
1.06	komerční prostor	26 m²
1.07	komerční prostor	48 m²
1.08	komerční prostor	26 m²
1.09	komerční prostor	108 m²
1.10	kavárna/restaurace	108 m²



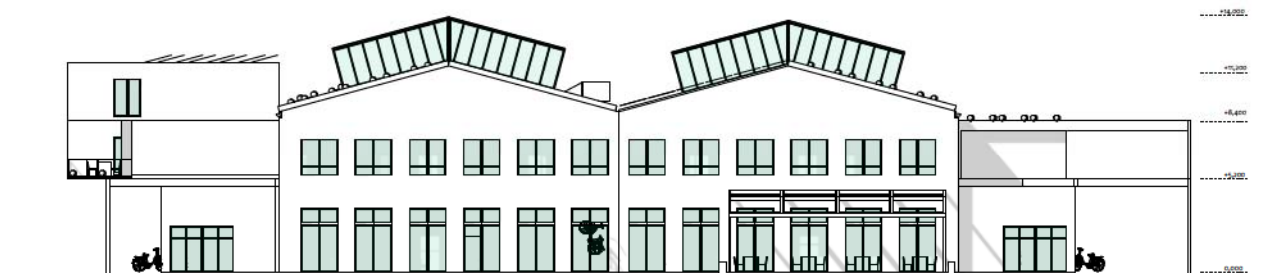
PODÉLNÝ ŘEZ

NÁVRH

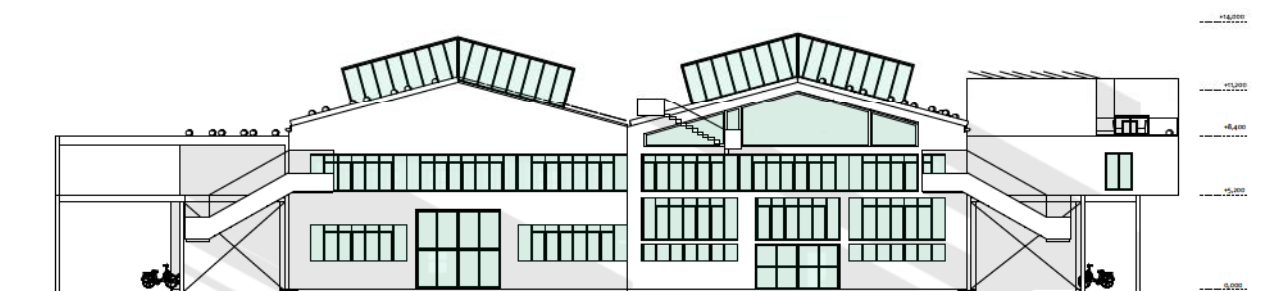


POHLEDY

NÁVRH



POHLED JIŽNÍ



POHLED SEVERNÍ



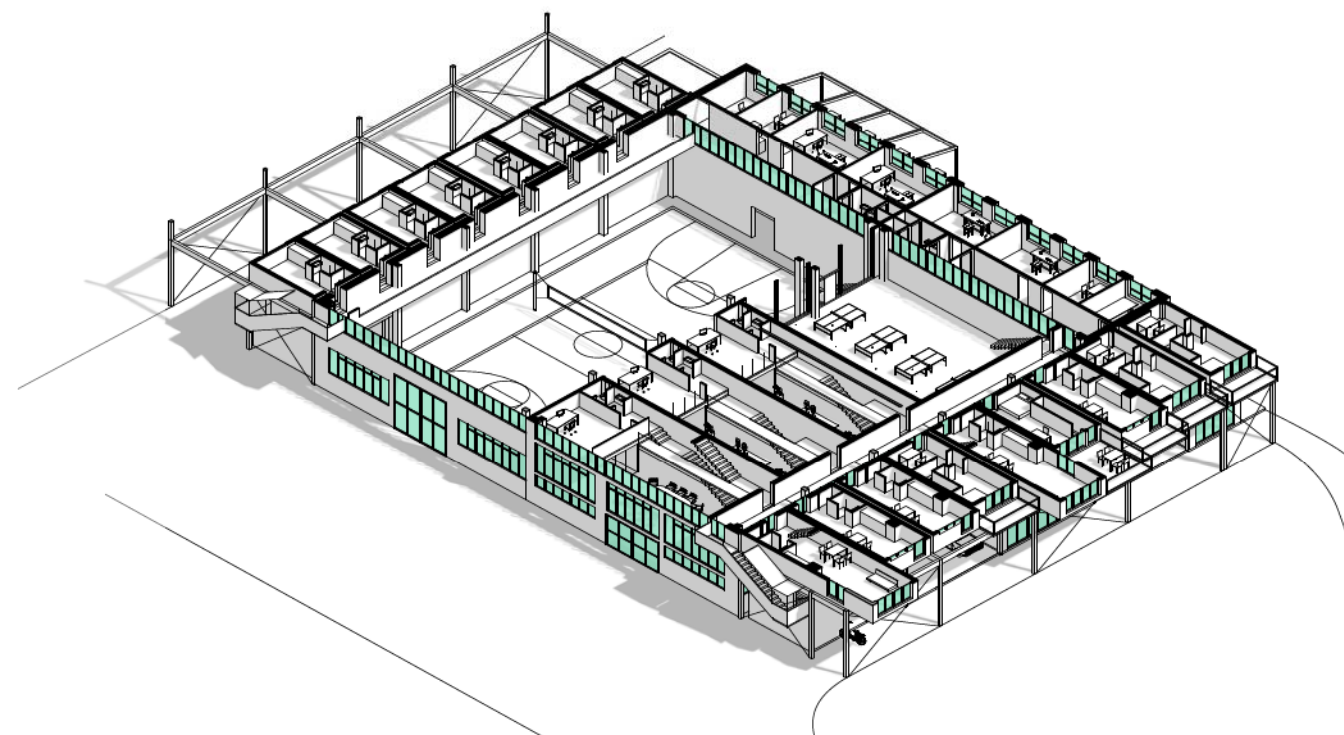
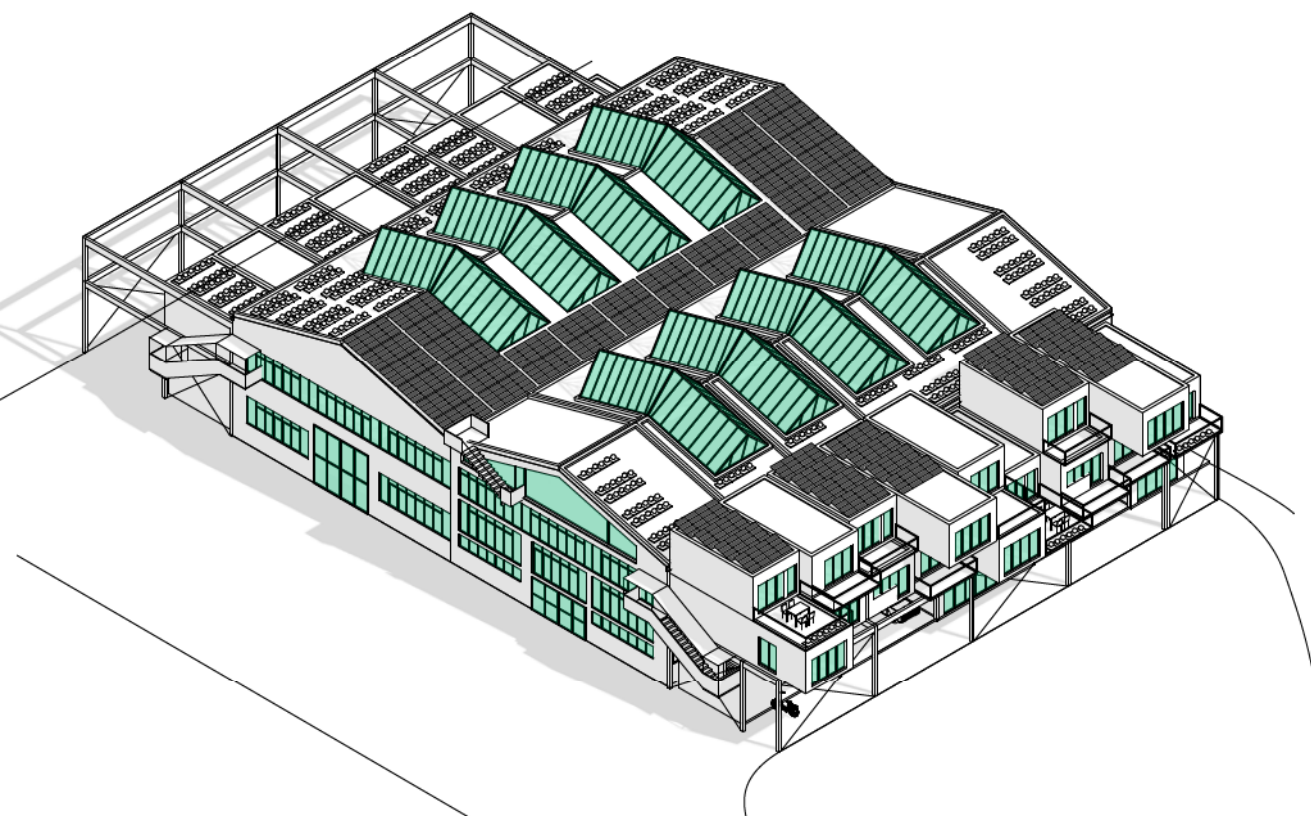
POHLED VÝCHODNÍ



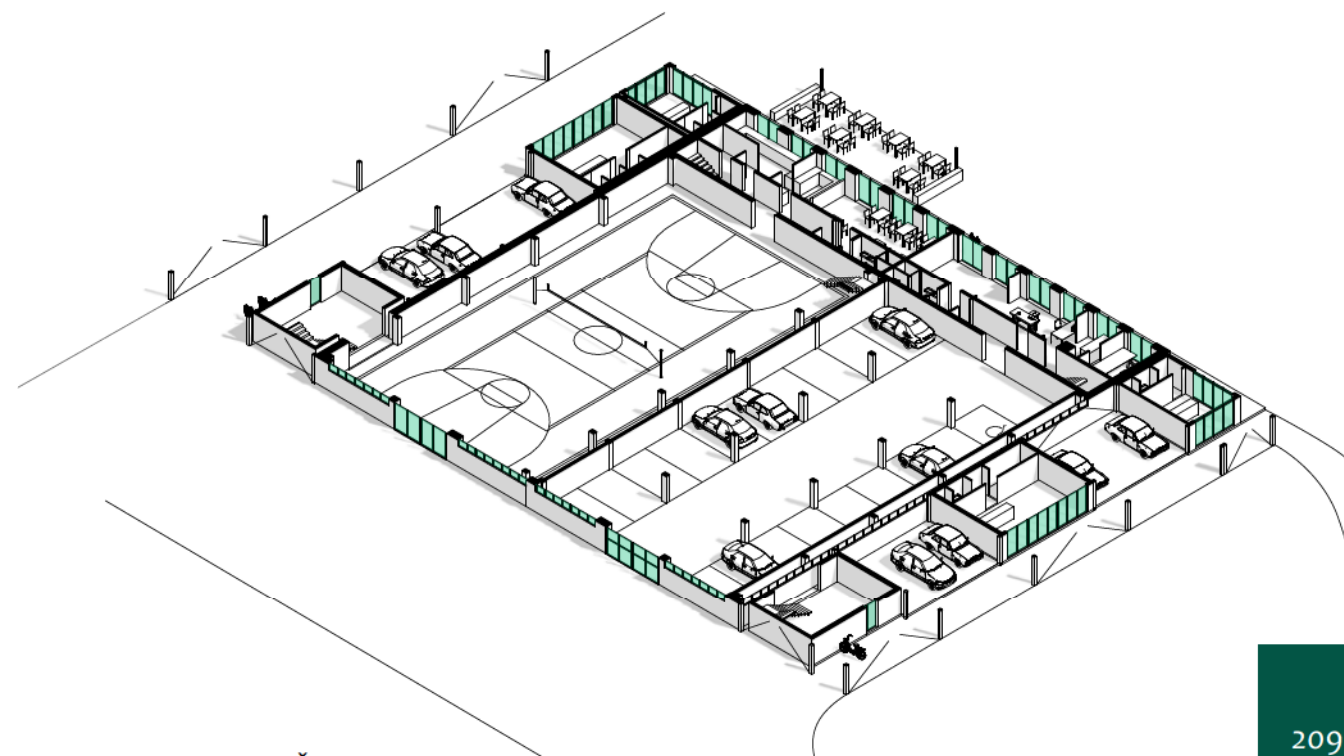
POHLED ZÁPADNÍ

AXONOMETRICKÉ ŘEZY

NÁVRH



ŘEZ 2.NP



ŘEZ 1.NP





BAŤOVKA

NÁVRH

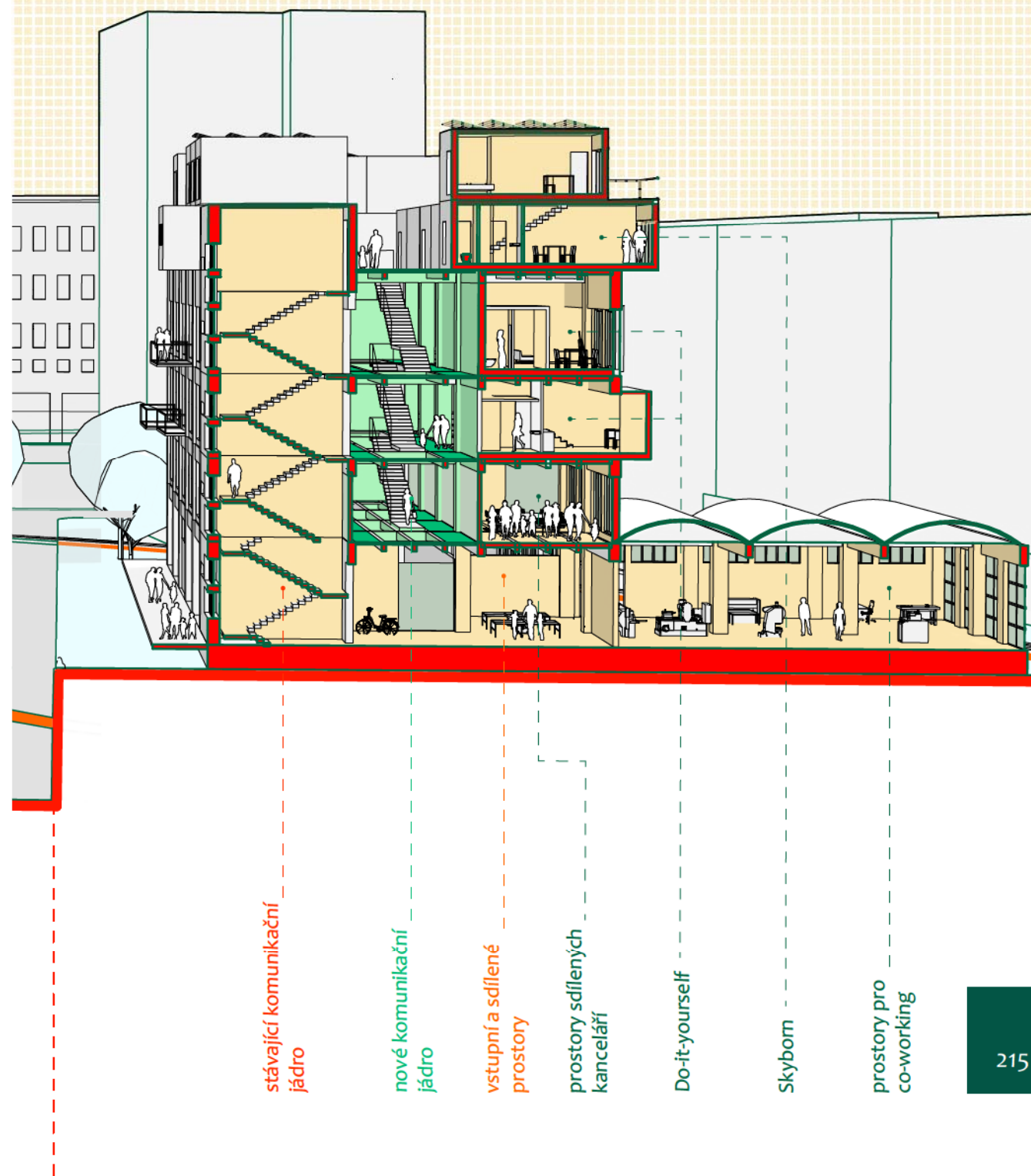
Čtyřpodlažní budova v tzv. Baťově modulu 6 x 6 metrů umožňuje flexibilní transformaci díky skeletovému konstrukčnímu systému. Volná dispozice půdorysné plochy je omezena pouze svislými sloupy.

Hlavním motivem a stavebním zásahem do konstrukce Baťovky je vytvoření nového komunikačního jádra, které umožní provázání jednotlivých funkcí, sdílení prostoru a umožní prosvětlení středové části objektu. Toto komunikační jádro zabírá tři pole skeletového modulu v celé výšce objektu. V každém podlaží je po obvodu jádra vytvořena přístupová komunikace, na kterou navazují přímé dvou ramenné schodiště.

První nadzemní podlaží je účelově rozděleno na více částí. V severní části objektu jsou koncipovány vstupní prostory a sdílené prostory pro komunitní účely a co-working. Zbylá část přízemí je navržena pro komerční a jiné využití s možností nadělení prostoru podle nároků na jeho provoz. Celému prvnímu podlaží náleží sdílené sociální zázemí, které je přístupné přes středové komunikační jádro. V druhém nadzemním podlaží se nachází prostory pro pronájem kanceláří, které mohou komunikovat se sdílenými prostory pro co-working.

Zbylé podlaží jsou navrženy pro bydlení. Třetí a čtvrté podlaží nabízí možnost realizace vlastního bydlení neboli principu Do-it-yourself. Princip spočívá v přizpůsobení prostoru pro napojení na technické zařízení budovy a vymezení půdorysné plochy možné k zastavění. V souladu s povolením navrhované stavební úpravy ze strany vlastníků jednotlivých bytů pak dojde k postupnému obestavění prázdného skeletu.

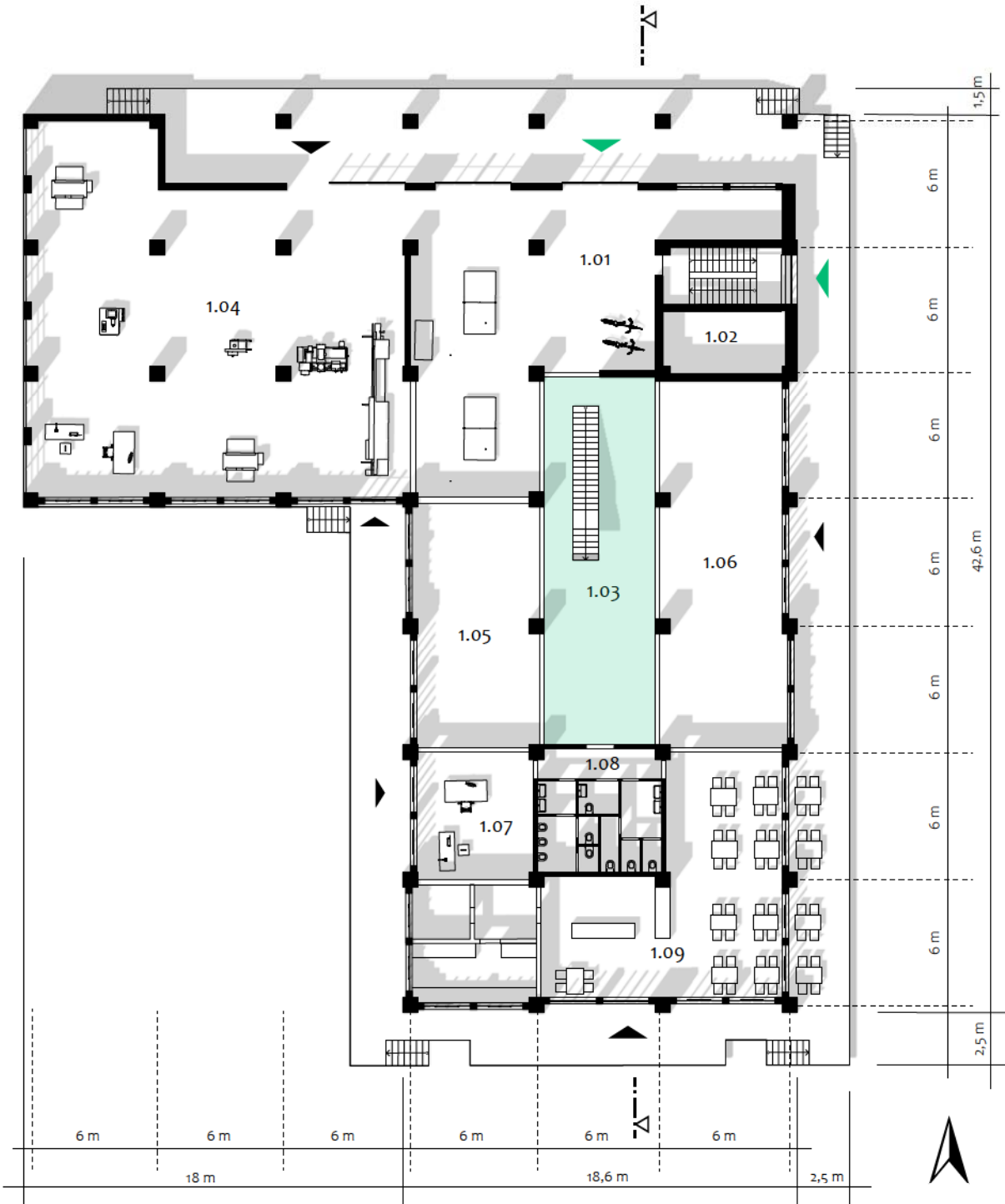
Stavebně technický stav objektu umožňuje nástavbu neboli uplatnění principu Skyborn. Tento princip je uplatněn v návaznosti na aktivaci území a vytvoření dočasného bydlení pro místní komunitu. Pro způsob výstavby tohoto bydlení byla zvolena metoda již existujícího modulu tzv. Freedomků, ale nevylučuje se také použití jiného modulového systému.



PŮDORYS 1.NP

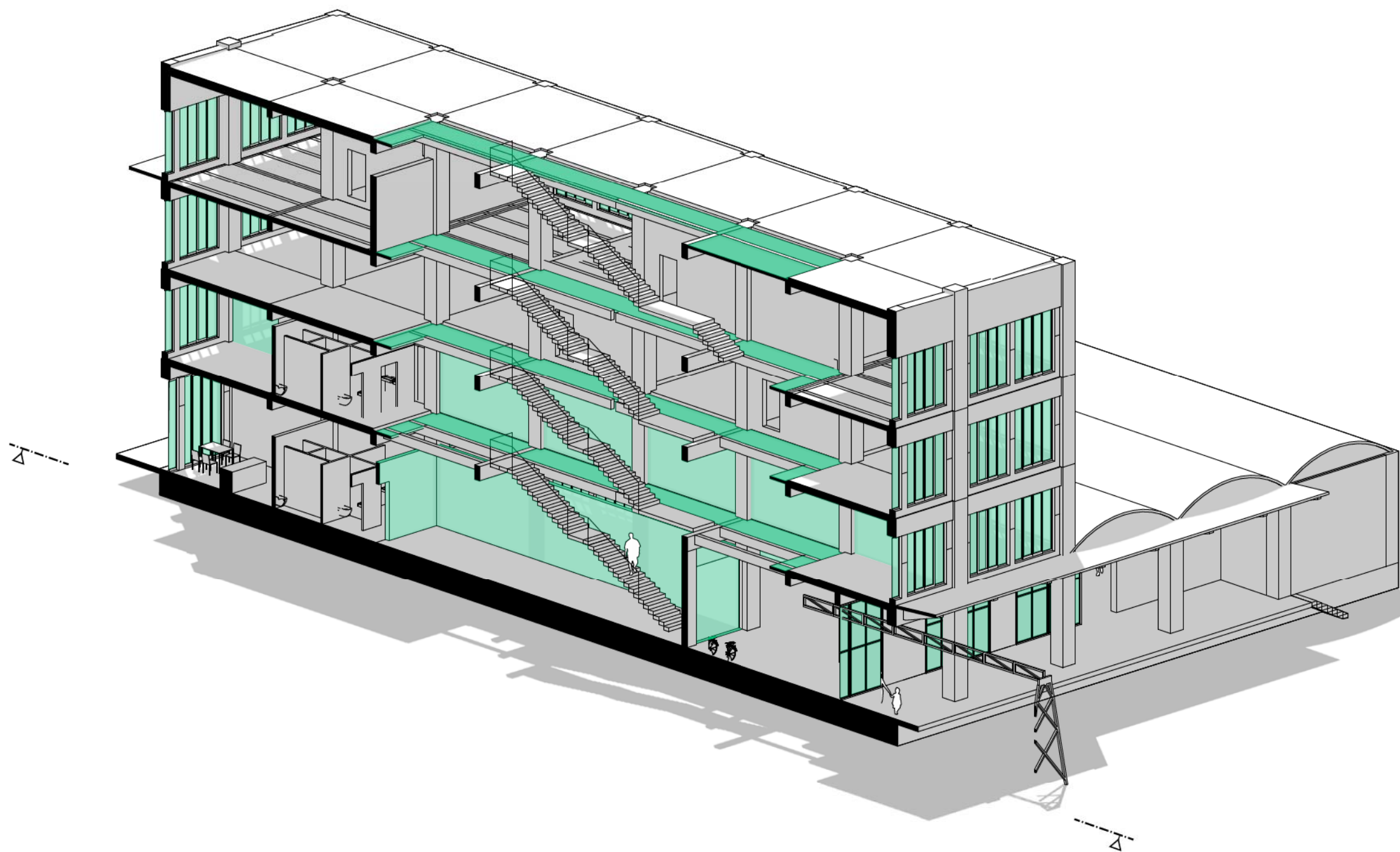
NÁVRH

Legenda		
1.01	vstupní a sdílený prostor	162 m²
1.02	stávající komunikační jádro	36 m²
1.03	nové komunikační jádro	95 m²
1.04	prostory pro co-working	570 m²
1.05	komerční prostor	72 m²
1.06	komerční prostor	108 m²
1.07	komerční prostor	36 m²
1.08	sociální zázemí	36 m²
1.09	kavárna/restaurace	144 m²



PODÉLNÝ ŘEZ

NÁVRH



POHLEDY

NÁVRH



POHLED JIŽNÍ



POHLED VÝCHODNÍ



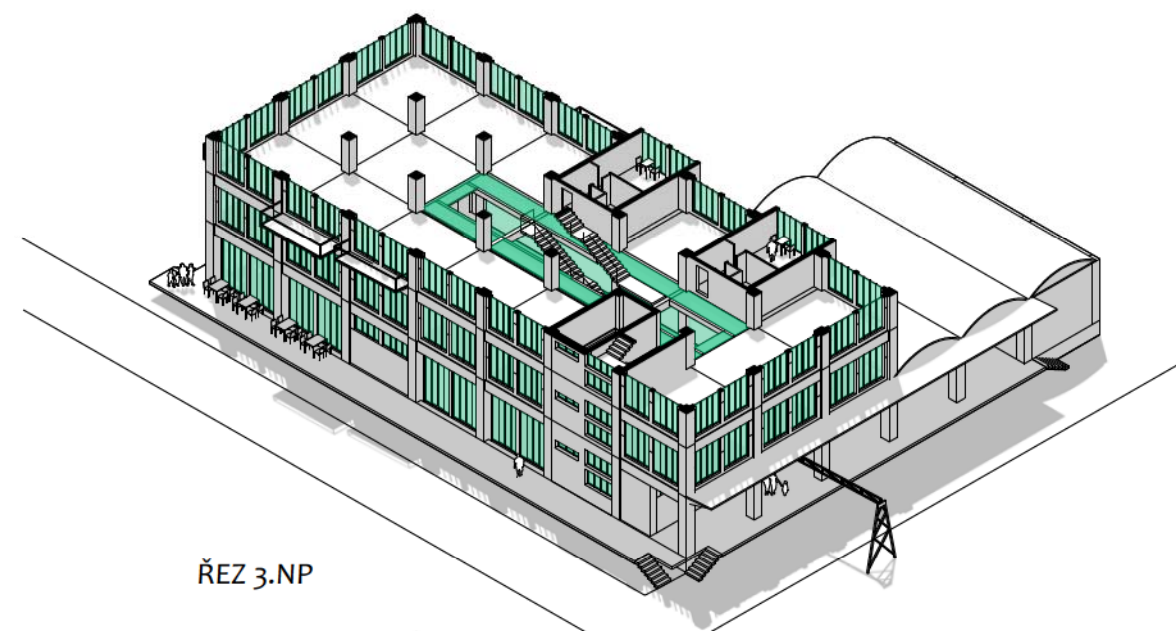
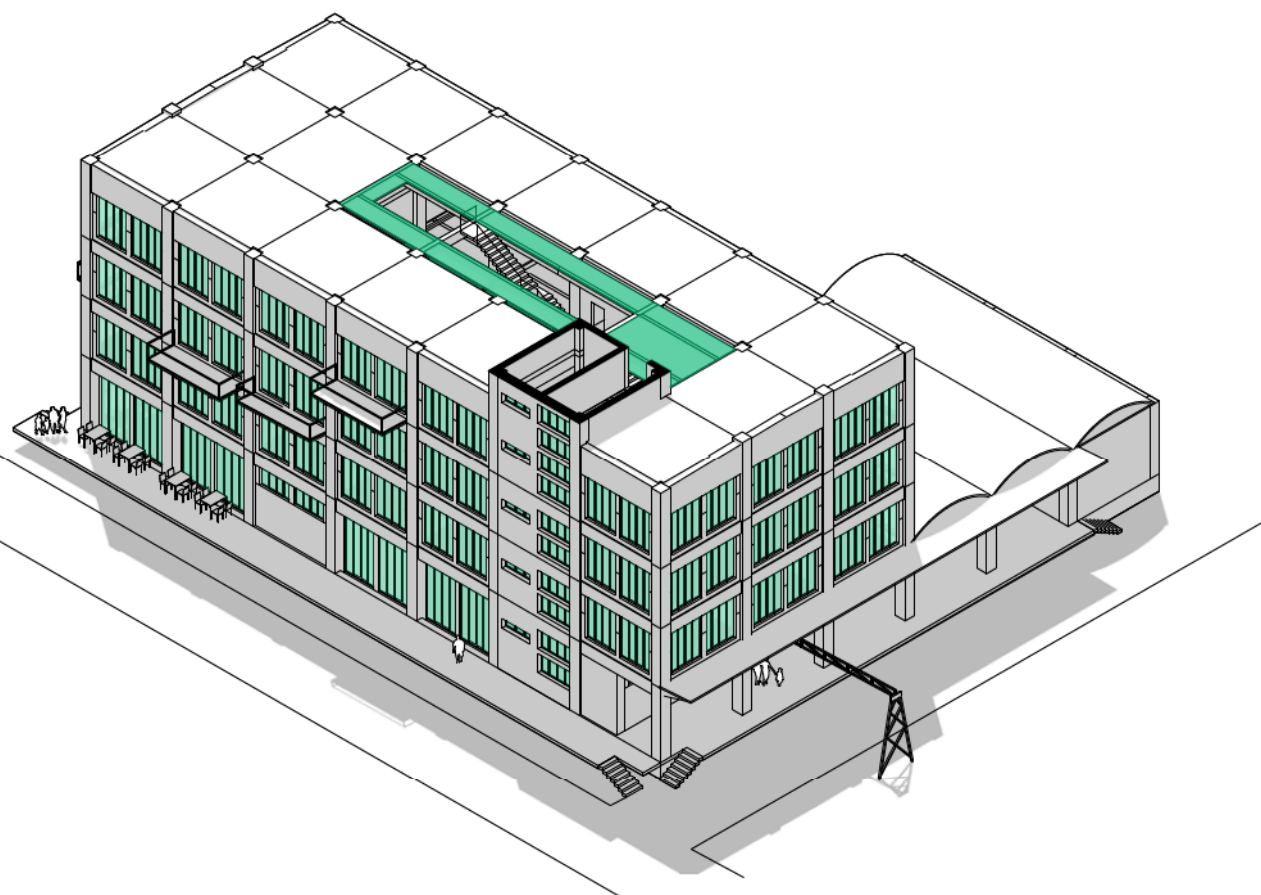
POHLED SEVERNÍ



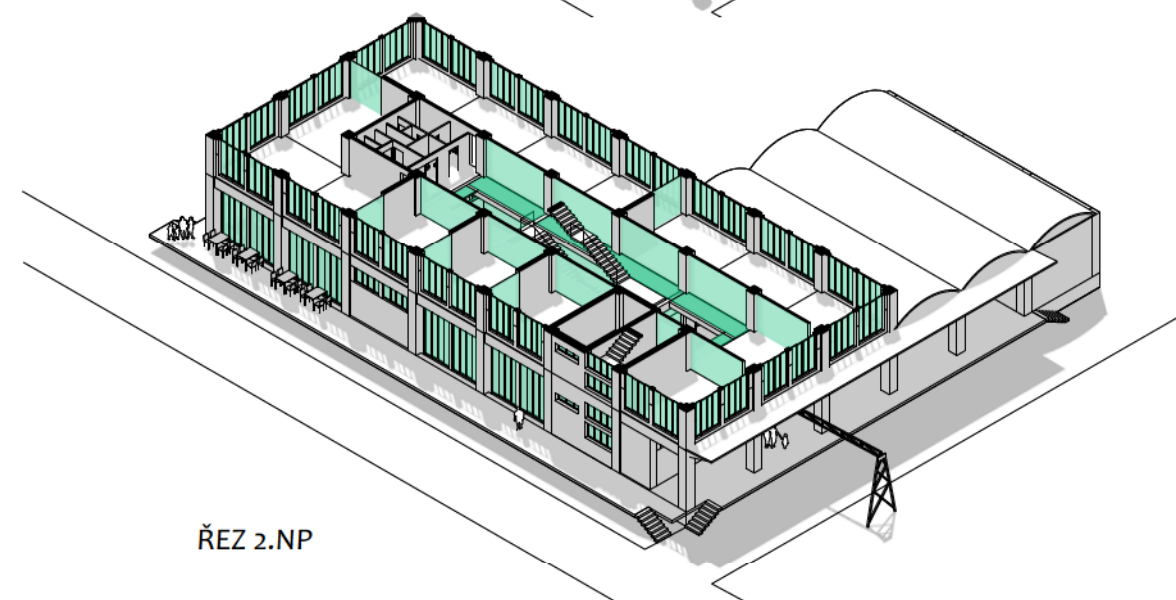
POHLED ZÁPADNÍ

AXONOMETRICKÉ ŘEZY

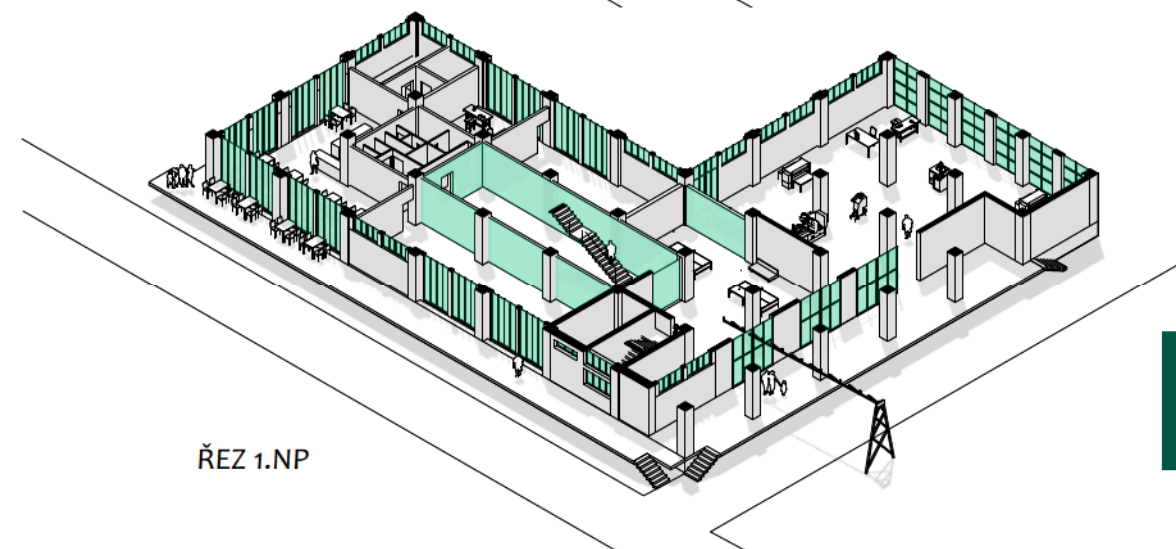
NÁVRH



ŘEZ 3.NP



ŘEZ 2.NP



ŘEZ 1.NP

VIZUALIZACE

KOMUNIKAČNÍ JÁDRO - 2.NP



Všem akademickým pracovníkům, se kterými jsem svou práci mohla konzultovat. Jmenovitě:

Karel Havlíš
Zdeněk Vejpustek
Jan Kristek
Vratislav Zíka

Všem z magistrátu města Brna, kteří mi byli ochotni poskytnout užitečná data, informace a kontakty. Všem, se kterými jsem o mé práci mohla diskutovat, díky čemuž se mi dostalo podnětných komentářů. Jmenovitě:

Lukáš Grůza
Eva Gregorová
Yuliya Ostrenko
Filip Pokorný
Jan Holeček
Adéla Chroboczková
Lenka Hrčková
Tomáš Vais

Všem, od kterých se mi dostalo podpory, bez které bych nebyla schopna projekt dopracovat do takové podoby. Jmenovitě:

Matouš Ptáček
Ondřej Machač
Adéla Vepřková
Nela Kuklínková
Renáta Talská

a další...

Také rodině, která za mnou po celou tu dobu stála, podporovala mě, a díky které jsem měla možnost studovat.

KNIHY, ČLÁNKY, AKADEMICKÉ PRÁCE, PŘÍSPĚVKY VE SBORNÍKU, WEBOVÉ STRÁNKY A JINÉ DOKUMENTY:

- 1 SÝKORA, Luděk. Analýza prostorové segregace v Brně (na základě certifikované metodiky MPSV). Praha, 2018. Výzkumná zpráva. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta.
- 2 NAKONEČNÝ, Milan. Stigmatizace. In: Sociologická encyklopedie: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. [online]. [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Stigmatizace>
- 3 MUSIL, Jiří. Sociální ekologie. In: Sociologická encyklopedie: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. [online]. 21. 12. 2017 [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Ekologie_sociální
- 4 Teplárny Brno [online]. [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <https://www.teplarny.cz/>
- 5,15 BRENNER, Neil. Critique of Urbanization: Selected Essays. Berlin: Birkhäuser Verlag GmbH, Basel, 2017. ISBN 978-3-0356-1011-6.
- 6 Henri Lefebvre, "The Right to the City," in Writings on Cities, ed. and trans. Eleonore Kofman and Elizabeth Lebas (Cambridge, MA: Blackwell, 1996).
- 7 HARVEY, David. From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. Geografiska Annaler: Human Geography. Sweden: Taylor & Francis, 1989, (Series B), 3-17. DOI: 10.2307/490503.
- 8 SACHS, Angeli, Claudia BANZ a Michael KROHN. Social Design: Participation and Empowerment. Germany: Lars Müller Publishers/ Museum für Gestaltung Zürich, 2018. ISBN 9783037785706.

- 9 BAUGRUPPE! manual. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, 2015. ISBN 978-80-87931-29-5.
- 10 The Mietshäuser Syndikat [online]. [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <https://www.syndikat.org/en/>
- 11 SAUSSIER, Stéphane. The Economics of Public-Private Partnerships. Springer International Publishing, 2015. ISBN 978-3-319-68049-1.
- 12 Community Land Trust [online]. [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: www.communitylandtrusts.org.uk
- 13 Družstevní bydlení pro mladé. In: Brno [online]. 25.9. 2018 [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <https://www.bno.cz/brno-aktualne/tiskove-zpravy>.
- 14 ZIMA, Petr. Právo stavby. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 19.
- 16 JAROŠOVÁ, Eva, Hana LORENCOVÁ a Pavla PAUKNEROVÁ. Nové trendy v leadershipu: Koncepce, výzkumy, aplikace. Management Press, 2017. ISBN 978-80-7261-479-0.
- 17 Freedomky [online]. [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <http://www.freedomky.cz/>
- 18 ConstructLab [online]. [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <https://www.constructlab.net/>
- 19 TILLIE, Nico, Martin AARTS, Monique MARIJNISSEN, Lloyd STEN HUIJS, Judith BORSBOOM, Elmer RIETVELD a . Rotterdam – people make the inner city. Rotterdam, 2012.
- 20,21 WHISTON SPIRN, Anne. Městská příroda a urbanismus: Obnovování velké tradice. Association of College Schools of Planning. 1985, (5), 57-67.

- 22,23 TARIM, Aysel. Position of Water Elements as an Urban Furniture. Int'l Journal of Research in Chemical, Metallurgical and Civil Engg. [online]. 2017(4), 43-47 [cit. 2020-04-30]. DOI: 10.15242/IJRCMCE.U1216304. ISSN 2349-1442 EISSN 2349-1450. Dostupné z: <https://doi.org/10.15242/IJRCMCE.U1216304>
- 24 Počítáme s vodou [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: www.pocitamesvodou.cz
- 25 GEHL, Jan. Life Between Buildings: Using Public Space. Washington: Island Press, 2011. ISBN 978-1-559726-827-5, 53-73.
- 27 JACOBS, Jane. The Economy of Cities. Knopf Doubleday Publishing Group, 1970. ISBN 9780525432869.

ZDROJE FOTOGRAFIÍ, ZDROJE DAT:

- [1a-c] SÝKORA, Luděk. Analýza prostorové segregace v Brně (na základě certifikované metodiky MPSV). Praha, 2018. Výzkumná zpráva. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta.
- [2a-b] Teplárny Brno [online]. [cit. 2020-05-23]. Dostupné z: <https://www.teplarny.cz/>
- [3a-f] Kancelář architekta města Brna

Chytrá čtvrť na Špitálce bude sloužit jako pilotní čtvrť pro ověření stanovení cílů, které plynou z vize pro strategii #brno2050. V takovém časovém horizontu, aby bylo možno cíle realizovat, následně vyhodnotit a případně dále aplikovat na rozvojových oblastech a územích města.

Cílem práce je přispět k přípravám projektu pro revitalizaci městské čtvrti. Také k debatě přístupu plánování měst, alternativ financování projektů a rozvojových lokalit. Přípravy dlouhotrvajícího a komplexního projektu představují řadu fází, jako například nutné změny v územním plánu a vyhotovení regulačního plánu lokality, kde je celý proces nutné rozložit do dílčích etap nezbytných pro úspěšnou realizaci.

První strategie, potom taktika. Mezi hlavními motivy této práce je aktivace území chytré čtvrti pomocí možných reálných aktuálních zásahů, které mohou nastartovat vývoj nejen tohoto území, ale mohou mít pozitivní vliv na celou lokalitu Špitálky. Navržená taktika odpovídá místnímu významu, vychází ze současných hodnot a směřuje k udržitelnému urbanizačnímu procesu neustále se utvářejícího městského prostředí.

