



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## FAKULTA ARCHITEKTURY

FACULTY OF ARCHITECTURE

## ÚSTAV URBANISMU

DEPARTMENT OF URBAN DESIGN

# TRANSFORMACE POSTINDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU MODETA JIHLAVA

TRANSFORMATION OF THE POST-INDUSTRIAL AREA OF MODETA JIHLAVA

## BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

## AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Martina Trlicová

## VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. arch. Karel Havliš

BRNO 2019

## Zadání bakalářské práce

Číslo práce: FA-BAK0058/2018  
Ústav: Ústav urbanismu  
Studentka: **Martina Trlicová**  
Studijní program: Architektura a urbanismus  
Studijní obor: Architektura  
Vedoucí práce: **doc. Ing. arch. Karel Havliš**  
Akademický rok: 2018/19

### Název bakalářské práce:

TRANSFORMACE POSTINDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU MODETA JIHLAVA

### Zadání bakalářské práce:

Urbanistická a architektonická studie transformace areálu bývalé textilní továrny na polyfunkční společenské centrum a jeho začlenění do urbanistické struktury města Jihlavy.

Urbanistická úloha bude zaměřena na zhodnocení potenciálu areálu v sousedství zoologické zahrady v rámci tzv. Stříbrného údolí podél říčky Jihlávky. Pozornost bude věnována zejména veřejným prostranstvím, nábřeží, dopravní dostupnosti MHD, pěším a cyklistickým trasám, využití potenciálu turistického ruchu a celkové optimalizaci dopravní obsluhy lokality.

Architektonická část se bude zabývat stanovením nového udržitelného stavebního programu a koncepce využití areálu s preferencí kulturních a vzdělávacích funkcí s možností ubytování. Transformace a revitalizace objektů bývalé textilky bude využívat principů vhodných adaptací, přestavby, možné dostavby či nástavby.

## **Rozsah grafických prací:**

2x PORTFOLIO formátu A3 by mělo obsahovat tyto části:

### **KONCEPCE:**

Úvod do problematiky; Rozbor objektů a lokality; Začlenění areálu do širší koncepce tzv. Stříbrného údolí; Stanovení vhodného stavebního programu; Strategický plán transformace lokality;

Etapizace a priority

### **NÁVRH:**

Funkční a prostorové členění areálu – schémata; Širší vztahy a vazby na okolí – schémata, situace např. 1:5000 / 1:2000; Návrh veřejných prostranství – schémata, situace 1:500; Návrh provozního řešení objektů – schémata; Návrh dispozičního a architektonického řešení; půdorysy, řezy, pohledy ve vhodném měřítku 1:300 (1:200 1:100); Perspektivy či vizualizace vystihující podobu a atmosféru návrhu; Exteriéry – vztah areálu Modety k okolí podoba veřejného prostoru; Interiéry – architektonické řešení atmosféra nejdůležitějších prostor; Alespoň jeden zákres do fotografie

FYZICKÝ MODEL – Z libovolného materiálu, ilustrující výslednou podobu areálu, měřítko 1:150

PREZentační PANEL B1 (70/100cm); Jeden, popř. více panelů vystihujících podstatu návrhu pro výstavní účely

ARCHIVNÍ CD obsahující všechny výstupy v tiskové kvalitě PDF (případně i zdrojové DWG, SKP, IDD)

## **Seznam literatury:**

HOFFMANN, František, Zdeněk JAROŠ, Renata PISOVÁ a Josef ŽEMLIČKA, 2000. Jihlava. Praha: Historický ústav Akademie věd České republiky. Historický atlas měst České republiky. ISBN 80-85268-96-3.

HOFFMANN, František, 1999. Listy a obrazy z minulosti Jihlavy: od počátků do roku 1848. Ilustroval Gustav KRUM. Jihlava: EKON. ISBN 80-902743-0-7.

DE BOTTON, Alain, 2010. Architektura štěstí: tajné umění zařídit si život. Zlín: Kniha Zlín. Téma (Kniha Zlín). ISBN 978-80-87162-64-4.

GEHL, Jan, 2000. Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství. Boskovice: Albert. ISBN 80-85834-79-0.

GEHL, Jan. Města pro lidi. Brno: Partnerství, c2012. ISBN 978-80-260-2080-6.

SITTE, Camillo. Stavba měst podle uměleckých zásad. Praha: Arch, 1995. 111 str., ISBN80-90160-1-6.

NEUFERT, Ernst a Peter NEUFERT. Navrhování staveb: zásady, normy, předpisy o zařízeních, stavbě, vybavení, nárocích na prostor, prostorových vztazích, rozměrech budov, prostorech, vybavení, přístrojích z hlediska člověka jako měřítka a cíle. 2. české vyd., (35. něm. vyd.). Praha: Consultinvest, 2000, 618 s.: il., plány. ISBN 80-901486-6-2

## **PREZENTACE K ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE:**

<https://drive.google.com/file/d/1XFnjHQBD2epumQ2T4KtE008JZ8USLWsH/view?usp=sharing>

**Termín zadání bakalářské práce: 11.2.2019**

**Termín odevzdání bakalářské práce: 6.5.2019**

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

-----  
Martina Trlicová  
student(ka)

-----  
doc. Ing. arch. Karel Havlíš  
vedoucí práce

-----  
doc. Ing. arch. Karel Havlíš  
vedoucí ústavu

V Brně dne 11.2.2019

-----  
Ing.arch. MArch Jan Kristek, Ph.D.  
děkan

## **Anotace**

Urbanistická a architektonická studie řešená v rámci bakalářské práce je zaměřena na transformaci bývalé textilní továrny Modeta na multifunkční areál v těsné blízkosti jihlavské zoologické zahrady a v návaznosti na centrum města. Areál továrny je situován ve středu tzv. Stříbrného údolí podél řeky Jihlávky. Urbanistická studie se zaměřuje na začlenění areálu do struktury města, jeho celkové zpřístupnění a vytvoření nových vazeb areálu na město s neopominutelnou úvahou nad mírou budoucí provázanosti areálu Modety s prostorem zoologické zahrady. Architektonická studie se pak zaměřuje na definování nového stavebního programu, který objekt bývalé textilní továrny s aktuálně nevyužitým potenciálem přetváří na společenské multifunkční centrum pro návštěvníky Jihlavy, ale s ohledem na zamýšlený koncept poskytne různorodé využití i místním obyvatelům. V díle se neopomíjí ani úprava venkovního prostranství a zakomponování nových prvků vně areálu pro povznesení významu a kvality celé lokality Stříbrného údolí.

## **Abstract**

The city-planning and architectural study of the bachelor thesis is focused on the transformation of the former Modeta textile factory into a multifunctional complex in connection with the city center. The factory is situated in the middle of the Silver Valley on the bank of Jihlávka River in close proximity to the Jihlava Zoo. The thesis focuses on integrating the complex into the city's structure, making it more accessible and creating new links to the other parts of the city with a reflection on the future interconnection of the Modeta complex with the zoo. The thesis covers defining a new building plan that transforms the former textile factory building with unused potential into a social multifunctional center providing diverse possibilities how to spend time there and making the place interesting for visitors and local residents as well. The study also includes the adaptation of the outdoor space and the incorporation of new outside elements for enhance the importance and quality of the entire Silver Valley area.

## **Klíčová slova**

Jihlava, Modeta, Stříbrné údolí, transformace postindustriálního areálu, textilní továrna, zoo Jihlava, polyfunkční společenské centrum

## **Poděkování**

Touto cestou bych ráda poděkovala svým vedoucím bakalářské práce doc. Ing. arch. Karlu Havlišovi a Ing. arch. Vratislavu Zíkovi za cenné rady, usměrňování a pomoc při zpracování této práce. Dále děkuji Ing. Stanislavu Mikešovi za odborné konzultace v oblasti konstrukcí.

Speciální poděkování pak míří na adresu kolegyň a dobrých přátel Lucii Fojtové, Anně Kotlabové, Kateřině Leznarové, Nikole Slámové, Jitce Peškové a Lucii Záděrové, se kterými jsme zpracovávaly stejné zadání bakalářské práce a kdy po rozhodnutí našich vedoucích bylo rozhodnuto, že úvodní analytickou část řešené práce vypracujeme společně.

Na závěr bych rovněž ráda poděkovala rodině, přítelovi a ostatním blízkým přátelům za jejich neutuchající podporu během celého studia.

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že tato práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Všechny zdroje a prameny, které jsem při vypracování používala nebo z nich čerpala, v práci cituji s uvedením úplného odkazu na daný zdroj.

Poznámka: Po dohodě s vedoucími práce bylo s ohledem na značnou časovou náročnost a široký záběr řešené problematiky umožněno vypracovat úvodní analytickou část kolektivně s ostatními kolegyněmi, se kterými jsme k ukončení bakalářského studia zpracovávaly shodné téma. Tato část práce (v mnou odevzdávaném díle se jedná o str. 8 až 15) tedy vznikla společným snažením. Od strany 16, na níž začíná návrhová část, je již pak mým vlastním dílem.

V Brně dne 6. května 2019

Martina Trlicová

## Naplnění cílů

Ačkoli z procesního hlediska byly všechny cíle bakalářské práce naplněny, tak při zpracování tématu se kombinace široce pojatého zadání, netriviální složitosti ústředně zpracovávaného objektu a množství času vyhrazeného na tvorbu výsledné studie ukázala jako neslučitelná s mojí původní představou o vytvoření precizního a po všech stránkách vyladěného díla. Je to z mého pohledu škoda, neboť téma samotné mě velice oslovilo, navíc díky ochotným vedoucím a vůbec všem zainteresovaným lidem, se kterými jsem během bakalářské práce přišla do kontaktu, byla vytvořena velice přátelská a kreativní atmosféra, která mě přiměla vytvořit co nejkvalitnější možné dílo. Navzdory tomu, že některé okrajové části byly kvůli nedostatku času dokončeny ne ve zcela zamýšleném rozsahu, tak věřím, že jádro návrhové studie má své kvality a alespoň v určitých aspektech může mít přínos pro reálně plánovanou transformaci areálu.

# Analytická část práce

V rámci zadání je potřeba provést analýzy a ideový návrh řešené lokality – Stříbrného údolí. Cílem této práce je vyhodnocení stávajícího stavu a potenciálu rozvoje zájmového území. V rámci těchto analýz se zaměřujeme především na část Stříbrného údolí mezi dětským parkem Robinson a Starou plovárnou. V centru tohoto zkoumaného území se nachází areál jihlavské zoo a areál bývalé textilní továrny Modeta, kterému se poté věnujeme každá svým individuálním návrhem. Cílem navrhovaného řešení je celkové zatraktivnění území, usnadnění prostupu přes tuto lokalitu a návrh zájmových bodů rozmístěných po Stříbrném údolí, jež by do této lokality přilákaly více návštěvníků, ale i místních obyvatel.

Analýzy širšího okolí a návrh řešení této lokality byly provedeny v rámci společné práce našeho kolektivu se stejným zadáním bakalářské práce.

## Jihlava – historie a současnost

Jihlava je starobylé město ležící uprostřed Českomoravské vrchoviny a je nejstarším horním městem českých zemí. Zároveň je ale v dnešní době moderním centrem Vysočiny. Nachází se na česko-moravské hranici, kterou částečně tvoří řeka Jihlava. Většina města však spadá pod Moravu, pouze severozápadní okraj patří k Čechám. Skládá se z 18 katastrálních území. Město je vzdáleno 78 km severozápadně od Brna a 115 km jihovýchodně od Prahy, 21 km jižně od Havlíčkova Brodu.

První zmínky o Jihlavě pochází z konce 12. století. Na návrší nad řekou Jihlavou je historicky doložená slovanská vesnice s kostelíkem sv. Jana Křtitele. Na konci 40. let 13. století došlo k nálezům stříbrných rud v tomto kraji a ta způsobila příchod horníků, řemeslníků i obchodníků ze všech krajů evropského kontinentu. Tato vesnice svou velikostí nedostačovala, tudíž se začalo na druhé straně řeky budovat nové město. Název dostalo právě podle této řeky, avšak její původ názvu není jasný. Mohl by vycházet z pojmenování od Langobardů ze slova Igulaha, což znamená ježový potok, nebo ze slovanských jazyků, kde jehla bylo označení pro ostré kameny v řece.

Díky bohatství z dolování se mohly současně stavět tři zásadní církevní stavby. Těmi byly kostel sv. Jakuba a klášterní komplexy dominikánů a minoritů. Díky stavebnímu řádu Přemysla Otakara II. z roku 1270 má město pravidelný půdorys s velkým náměstím ve středu a pravoúhlou sítí ulic. Jihlava se stala jedním z nejmocnějších měst království. Chránila ji mohutná opevnění, ve městě stály kamenné domy a razily se zde mince. Několik staletí byla sídlem vrchního horního soudu, kodifikováno zde bylo horní právo.

Koncem 14. století došlo k poklesu významu těžby, ale město hospodářsky prosperovalo díky obchodu a řemeslné výrobě, především soukenictví hrálo významnou roli v hospodářském vývoji. V roce 1523 město utrpělo velkým požárem. Tímto rokem zároveň končí středověká etapa výstavby města a začíná se stavět v renesančním slohu. Vznikl jihlavský typ domu, který měl krytý dvůr, mázhaus a horní síň s arkádovou lodžii, se sklípkovou klenbou a freskovou výzdobou. Mezi lety 1526 až 1619 zažívalo město velký rozkvět. Soukenictví se stalo oborem středoevropského významu.

Negativně se na městu promítlo období třicetileté války za švédské okupace. Bylo zapotřebí více než sto let na to, aby se Jihlava znovu plně obnovila a dosáhlo se nového rozvoje. Město získalo gotickou tvář. Dalšímu velkému rozvoji se těšilo s obdobím panovnice Marie Terezie a jejím zájmem o soukenictví, důsledkem čehož se Jihlava stala ve 2. polovině 18. století druhým největším producentem sukna v habsburské monarchii. V této době došlo k výrazné proměně vzhledu města díky bourání hradeb, přestavbě radnice apod.

Ve 30. letech minulého století byla Jihlava obohacena o díla mezinárodně uznávaného architekta Bohuslava Fuchse. Do dějin města zasáhla i druhá světová válka, kdy došlo mimo jiné k vypálení jihlavské synagogy, na jejíž místě se v dnešní době nachází park Gustava Mahlera. Od 50. let probíhalo postupné rozšiřování území Jihlavy začleněním několika přilehlých obcí jako např. Bedřichov, Helenín a další. Tento způsob územního a populačního růstu se označuje vznikem tzv. Velké Jihlavy. V porevolučním období se naopak některé městské části osamostatnily.

## **Stříbrné údolí – stávající stav**

Stříbrné údolí se rozkládá od vodního náhonu v Rantířově až do Ráje u Sasova. V rámci tématu bakalářské práce jsme se však zabývaly částí začínající u vlakového nádraží v Jihlavě, po proudu řeky Jihlavy kolem Robinsonova parku k soutoku řeky Jihlavy a Jihlávky, dále směrem na jih proti proudu řeky Jihlávky po cyklotrase směrem k Modetě a zoologické zahradě. Konec vymezeného území končí ještě více na jih objektem Staré plovárny.

Modeta a zoologická zahrada jsou v tomto rozmezí pomyslným srdcem Stříbrného údolí, potažmo srdcem celé Jihlavy. Území se však potýká s několika problémy. Tato lokalita není využívána tak, jak by mohla a v aktuální podobě se upozaďuje její potenciál. Když jsme se touto oblastí poprvé procházely, byly jsme až překvapeny, jak složitá cesta v některých úsecích je. Podél řeky Jihlavy je vybudována nová cyklostezka, která se však u soutoku řek ztrácí a cesta do Stříbrného údolí vede přes rušnou silnici. Na nevyhovující cesty jsme narazily i v samotném údolí podél Jihlávky, kde kvalitní zpevněná cesta se měnila v zablácenou pěšinu. Propojení mezi cestou linoucí se podél Jihlávky, Modetou a zoologickou zahradou je obzvláště problematické, neboť zde chybí přímá trasa. Přímé napojení neexistuje ani z jižní strany od Staré plovárny.

Chybí zde mobiliář, nějaké občanské lákadlo a občerstvení na trase. Pro turisty města zde nejsou instalovány žádné směrové ukazatele, které by měly zvát k dalšímu pokračování a prozkoumávání pamětihodností města. Do jisté míry je problémem také sama řeka, která v aktuální podobě vytváří bariéru mezi částmi Jihlavy, a to kvůli malému počtu propojení mezi historickou částí a novým sídlištěm. Pohyb mezi těmito částmi je složitý a zdlouhavý jak pro chodce i lidi využívající dopravní prostředky.

Celkově jihlavská radnice registruje problém s nevyváženým počtem návštěvníků v jednotlivých částech města, kteří ti se zpravidla omezí pouze na návštěvu zoo, případně se zastaví v nedalekém City park a poté město opouští. Pomocí návrhu bychom chtěly tento ne úplně ideální stav alespoň částečně napravit a pozvednou turistický a společenský potenciál Stříbrného údolí a ukotvit jej v očích lidí jako významnou součást Jihlavy s přirozeným propojením na centrum města.

## **Stříbrné údolí – navrhovaný stav**

V rámci naší práce jsme analyzovaly širší okolí řešeného areálu a zabývaly se především Stříbrným údolím, kterému by prospělo několik změn k zatraktivnění, díky čemuž by se dosáhlo větší návštěvnosti jak místních obyvatel, tak i turistů. V Jihlavě se lidé setkají s různými volnými prostranstvími, která jsou nevyužívaná a neudržovaná. V návrhu se snažíme tato místa zkultivovat a dát jim tak přidanou hodnotu.

Celkově navrhujeme úpravy komunikací procházejících přes Stříbrné údolí, a to především zpevnění stávajících cyklotras a vybudování nových úseků, které by navázaly na ty stávající a spolu tak utvořily plynulou spojnici. S tím souvisí dosáhnout pohodlnějšího pohybu podél řeky Jihlávky a také zpřístupnění obou břehů vytvořením nových mostů, které jsou v současném stavu od sebe poměrně daleko vzdálené, v mnoha místech tak není umožněn přístup na protější břeh, ačkoli z pohledu pohybu lidí by se propojení obou břehů nabízelo. Pro plynulejší a bezpečnější provoz navrhujeme rovněž podchod pod ulicí Okružní, neboť v aktuálním stavu je pro pěší složité tuto frekventovanou silnici překonat.

Dále jsou navrženy úpravy vytipovaných lokalit:

### **1. VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**

Často navštěvovaným místem v Jihlavě je rodinný zábavní park Robinson. Bohužel kousek od něj se nachází volné zanedbané prostranství připomínající skládku, a to vše navíc blízko kamenného obloukového viaduktu z konce 19. století z části tvořené ocelovou konstrukcí. Proto zde navrhujeme úpravu prostoru na veřejné místo určené ke konání akcí právě rodinného centra Robinson, ale i jiných organizací. Zpřístupnění prostoru by se realizovalo pomocí nové lávky.

### **2. LANOVÉ CENTRUM**

Při procházce podél řeky návštěvník prochází okolo lesoparku Velký Heulos, jehož plocha je nevyužitá, tudíž z pohledu návštěvníka nikterak zvláště zajímavá. Tento prostor by se mohl skvěle využít například ke zbudování námi navrženého lanového

centra. Prostor se nachází blízko dalšího již existujícího sportoviště, čímž by se podpořila další aktivita lidí na uceleném prostoru, plus by došlo k propojení sousedícího sídliště. Společně se zřízením lanového centra se počítá s úpravou stávající lávky a výstavbou další nové lávky.

### 3. INTERAKTIVNÍ STEZKA

Na protější straně řeky u lanového centra se nabízí prostor využít rovněž ke zřízení interaktivního prostoru sloužícího jako vzdělávací platforma pro děti i dospělé, která by zábavnou herní formou mohla provést například historii těžby stříbra v Jihlavě.

### 4. LANOVKA

Řešený areál Modety i zoologická zahrada jsou z centra města poměrně obtížně přístupné. Tento problém by se dal vyřešit vybudováním lanovky či jiné formy dopravy, která by zároveň posloužila i jako atrakce pro turisty. Vedla by přibližně od kostela sv. Jakuba Většího k břehům meandru řeky Jihlávky, kde je nyní lávka vedoucí do zoo a kde se v našem návrhu počítá s výstavbou nové lávky zpřístupňující areál Modety.

### 5. SEZÓNNÍ OBČERSTVENÍ

Další zajímavou lokalitou v zájmové oblasti je Stará plovárna – klidné, příjemné místo vybízející k odpočinku, které navíc díky přítomnosti dětského hřiště je ideálním místem pro trávení volného času rodin s dětmi. Na tomto území však chybí možnost zakoupení občerstvení. Z tohoto důvodu uvažujeme o zřízení stánku s občerstvením provozovaným sezónně s možností posezení u vodní plochy. Počítá se i s rekultivací prostranství a novými cestami pro lepší přístupnost k přiléhajícímu sídlišti.

## Modeta

Podílník vídeňské firmy S. Heit & Co., která se zaměřovala na výrobu pleteného a stávkového zboží, Emil Seidner nechal postavit roku 1897 v údolí řeky Jihlávky novou továrnu na punčochy. Projekt vypracoval stavitel J. Heit, který navrhl továrnu pletárny jako třípodlažní budovu s kotelnou a správní budovou u vjezdu. V hlavní budově byl provoz pletárny a barvírny, nízká budova za manipulačním dvorem sloužila jako konírna. Koňskými povozy tehdy rozváželi práci po malých obcích dělnicím přímo domů. Seidnerovi se snažili starat o své zaměstnance a poskytovat jim bonusy, aby byli v práci spokojení. Byl pro ně zřízen stravovací provoz a u řeky Jihlávky vytvořili malou písčnou pláž, aby zaměstnanci mohli v neděli příjemně zrelaxovat. Tehdy ale továrna nevyráběla plavkové zboží. Emil Seidner se zasloužil i o modernizaci a podnik měl transit na výrobu vlastní energie. Od roku 1912 byl spolumajitelem F. Ehrlich.

V roce 1938 se společnost výrazně rozšířila, když ji koupili tři majitelé. Seidnerovi byli židovského původu, tudíž pro ně nebyla vstřícná doba. Během války zde byla výroba vojenského materiálu. Po válce v roce 1947 byla na podnik uvalena národní správa. V roce 1948 dochází ke znárodnění a 18. září 1948 vzniká národní podnik Modeta, pletařské závody. Od 60. let získávaly na popularitě umělá vlákna a elastické materiály a Modeta n.p. se začal zaměřovat na zpracování těchto materiálů a výrobu plavkového zboží. Výroba probíhá v části továrny dodnes. Objekt zakoupilo město s vizí rozšíření

sousedící zoologické zahrady. Dnešní plány se ale začínají lišit a uvažováno je spíše vytvoření provozu podporující turistický ruch. V současnosti může město využít zhruba polovinu podlažní plochy. Během pár let, až firma ukončí provoz, bude mít k dispozici celý areál. Z toho vychází rozfázování projektu. Z počátku je uvažováno s menšími investicemi a zkušebním provozem, později bude potřeba větší investice a razantnější přestavba pro již ověřené provozy.

# Návrhová část práce

Počínaje touto kapitolou, je zbývající obsah bakalářské práce již výlučně individuální tvorbou. Po společném analytickém úvodu, v němž jsme s kolegyněmi kolektivně zmapovaly analytické souvislosti řešené problematiky, přichází ryze vlastní část práce – návrhová. Cílem této návrhové části, kterou lze považovat za stěžejní část bakalářské tvorby, je promítnutím vlastní vize vhodně vyřešit transformaci postindustriálního areálu Modety na multifunkční centrum s důrazem na celkové začlenění do lokality Stříbrného údolí, kde jednou ze zásadních otázek je zvážit míru integrace s těsně přiléhajícím prostorem areálu zoologické zahrady.

Hlavním cílem návrhu je zvolení vhodného stavebního programu a navržení příhodných funkcí objektu. V důsledku vhodně promyšleného návrhu nových možností využívání prostoru Modety by mělo dojít k rozvoji této lokality, zvýšení její společenské a kulturní atraktivity a přilákání nových návštěvníků do města.

Celkově řečeno, v této části se zabývám urbanistickým návrhem okolí areálu Modety, architektonickým řešením samotného objektu a promýšlím provozně dispoziční řešení. Součástí návrhu je i konstrukčně technické řešení objektů. Obrysy samotného návrhu musí být zasazeny do představiteli města stanoveného rámce, kteří o budoucím využití areálu Modety rozhodují. Navržené řešení musí taktéž funkčně a konstrukčně korespondovat s plánem etapizace pro zamýšlenou transformaci areálu.

## Urbanistické řešení

Hlavním cílem návrhu urbanistického řešení je vhodně začlenit areál Modety do stávající struktury města a lokality Stříbrného údolí. Modeta svojí polohou ve středu Stříbrného údolí a těsnou návazností na areál zoologické zahrady nabízí možnost vytvoření nového zájmového bodu v této oblasti. Mnou navržené urbanistické řešení transformuje areál Modety do středobodu lokality Stříbrného údolí a činí z něj nový výchozí bod pro další pohyb turistů po lokalitě údolí a blízkého městského centra.

Cílem návrhu je zpřístupnění a celkové zlepšení prostupnosti územím v okolí Modety a zoologické zahrady. Z toho vyplývá odstranění současných překážek v území, jako je chybějící lávka spojující přímo areál Modety se stávající cyklostezkou za Jihlávku, nevhodný nezpevněný povrch této cyklostezky, nedostačující parkovací kapacity v blízkosti areálu Modety a nepropojení Modety s areálem zoo. Jako řešení potřeby zvýšení kapacity parkovacích stání je navržen parkovací dům s kapacitou cca 150 stání, umístěný v části stávajícího parkoviště u zoologické zahrady. Ve svém návrhu nadále ponechávám hlavní vstup do zoo na svém původním místě a pouze navrhuji nový východ ze zoo v těsné návaznosti na severní stranu objektu Modety. Tento prostor

mezi samotným objektem Modety a areálem zoo je řešen jako venkovní botanická zahrada volně přístupná veřejnosti a propojující tak samotný objekt s areálem zoo. Dalším důležitým bodem návrhu je zvýšení atraktivity celé lokality vhodnou úpravou zeleně a veřejných prostor. V návrhu je počítáno s parkovou úpravou většiny prostor doplněné o zajímavý multifunkční mobiliář. Zpevněné plochy jsou navrženy tak, aby umožňovaly shromažďování osob a konání kulturních akcí. Dominantním prvkem veřejného prostoru je terasa na západní straně objektu s pobytovými schody a rampou umožňují bezbariérový přístup z této strany do objektu Modety. Tento prostor volně přechází do zeleně – parku až k říčce Jihlávce.

## **Architektonické řešení**

Hlavním cílem návrhu je rekonstrukce objektu bývalé textilní továrny na multifunkční objekt sloužící pro místní i pro návštěvníky města. Třípodlažní historická budova z přelomu 19. a 20. století je očištěna od pozdějších přistavovaných částí a úprav, které svým tvarem neodpovídají původnímu tvarosloví. Zásadním prvkem je navrácení obloukových nadpraží u oken a dveří, navrácení oken v původním tvaru a úprava barvy fasády do světlého odstínu. Dvoupodlažní přistavovaná křídla budovy z období 50. let jsou zachována ve své původní půdorysné stopě a jsou doplněna o nové konstrukce stropů a střech.

Zcela novým prvkem použitým v návrhu jsou velkoplošné prosklené fasády s ocelovou nosnou konstrukcí nahrazujících vybrané části obvodových zdí, především v místech vstupních prostor a schodišťových hal. Tím je docíleno optického propojení interiéru s exteriérem a zvýraznění celkové prostupnosti objektem. Dalším prvkem ovlivňujícím celkový výraz objektu je nově navržená terasa na západní straně objektu směrem k Jihlávce. Svým půdorysným tvarem a orientací narušuje pravoúhlý systém objektu a usměrňuje pohyb osob v požadovaných směrech. Terasa slouží jako rozšíření kapacity restaurace a kavárny v letních měsících, ale využít ji lze rovněž pro setkávání, odpočinek a pořádání kulturních akcí. Nenásilně propojuje objekt Modety se zelení a novou parkovou úpravou. V rámci dalších etap rozvoje areálu Modety a zoo je část terasy vyčleněna pro umístění nového objektu penzionu poskytujícího možnost rodinného ubytování v přímém kontaktu se zoo.

V důsledku nedostatku parkovacích stání v blízkosti objektu navrhuji pod pobytovou terasou podzemní parkoviště s celkovou kapacitou 48 míst. Střešní konstrukce parkoviště tak tvoří pobytovou terasu a pomáhá vyrovnávat současný rozdíl v úrovni terénu a úrovně 1. NP objektu historické budovy.

## **Etapizace**

Vzhledem k náročnosti provedení návrhu, jeho velké finanční nákladnosti a současným možnostem využití areálu je nutno samotný návrh rozdělit do dvou hlavních etap s konkrétně stanovenými obrysy řešení a třetí ideové etapy. V první fázi dochází

k ověření fungování navržených funkcí a sledování zájmu veřejnosti o tyto funkce a provozy. Druhá fáze představuje razantní stavební zásah do objektu a jeho transformaci na plnohodnotný multifunkční objekt, v rámci této fáze se počítá s úpravou veřejných prostor a zeleně v blízkosti objektu a napojení na stávající cyklostezku kolem Jihlávky.

V současné době je celý areál Modety ve vlastnictví města a k okamžitému využívání je k dispozici cca 1800 m<sup>2</sup> volné podlahové plochy ve východním a severním křídle budovy. Do roku 2022 jsou zbylé přibližně 2/3 plochy objektu pronajímány firmě Modeta Style s r. o.

### *I. ETAPA (ihned)*

Jedná se o etapu využití Modety, kterou je možné realizovat ihned bez zásadních stavebních zásahů a obrovských finančních nákladů. Hlavním cílem první etapy je nalákat místní obyvatele a naučit je využívat funkce a prostory, které zde budou k dispozici v provizorním režimu fungování. Počítá se rovněž s otevřením služeb pro návštěvníky přilehlé zoologické zahrady jako například infocentrum či kavárna. Nedílnou součástí první fáze má být sběr a vyhodnocení informací o tom, jak provozy fungují, jak je vnímají obyvatelé a návštěvníci města a zda má vůbec ekonomicko-společenský smysl provozy nadále udržovat, případně přehodnotit rozsah a investice do dalšího rozvoje.

### *II. ETAPA (v horizontu 5–10 let)*

Stávající provozy z první etapy zůstávají, uvažováno je jejich drobné rozšíření a zvýšení komfortu nabízených služeb. Druhá etapa se vyznačuje velkými stavebními zásahy do objektu a přidáním dalších nových funkcí, od kterých si představitelé města slibují zatraktivnění místa a nalákání většího množství návštěvníků města. Těm zde budou poskytnuty široké kulturní, gastronomické, odpočinkové, výchovné a ubytovací možnosti. Velké zásahy se plánují i v úpravách vnějšího veřejného prostoru kolem objektu Modety, především vybudování pobytové terasy, parku a lávky spojující areál se stezkou za Jihlávku.

### *III. ETAPA (ideová etapa rozvoje)*

Na rozdíl od předchozích dvou etap s poměrně jasně vymezenými obrysy zadání a mantinely pro realizaci, je třetí etapa ideovým konceptem dalšího rozvoje areálu s volným zadáním. S případnou realizací etapy se počítá v dlouhodobém horizontu 10 až 15 let. Jako hlavní bod této etapy předkládám možnost výstavby penzionu na části terasy tak, aby byl v přímém kontaktu se zoo. Tento bod by bylo možno realizovat i dříve v rámci druhé etapy, pokud by se našel soukromý investor. Jako další bod v této etapě uvažuji rozšíření zoologické zahrady výstavbou nového administrativního a skladového zázemí. Nabízí se rovněž zvětšení celkové plochy zoo a její těsné přimknutí k Modetě pro odbourání nevyužitého prostranství mezi oběma areály k dosažení větší ucelenosti prostoru.

## Dispoziční a provozní řešení

Historická třípodlažní budova a severní dvoupodlažní křídlo tvoří jeden pomyslný provozní celek. Dalším samostatným provozním celkem je východní dvoupodlažní křídlo a jako poslední samostatný provozní celek je řešen nový objekt hostelu na západní straně objektu v návaznosti na park.

Třípodlažní historická budova a severní dvoupodlažní křídlo jsou převážně zaměřeny na poskytování služeb návštěvníkům města. Při hlavním vstupu do objektu Modety je navržena hala s hygienickým zázemím a uzamykatelnými šatními skříňkami. Tento prostor plynule přechází do návštěvnického centra, které je zároveň i schodišťovou halou a slouží také jako hlavní vertikální komunikační prostor. Z této haly je přímý přístup k dalšímu hygienickému zázemí a do restaurace s výdejními pulty o kapacitě 132 míst celoročně v interiéru a 80 míst na terase. Do restaurace je možný přístup z nádvoří a z terasy na západní straně objektu. Dále v návaznosti na návštěvnické centrum je umístěna kavárna s kapacitou 82 míst v interiéru a 44 míst na terase, jež je orientovaná směrem do veřejné botanické zahrady. Na kavárnu navazuje odpočinková zóna s dětským koutkem. Posledním provozem v přízemní části je přednáškový sál s kapacitou 85 míst.

Ve druhém a třetím podlaží jsou umístěny tři výstavní haly pro stálé i dočasné expozice. Návrh počítá se dvěma halami, každá s podlahovou plochou 472 m<sup>2</sup> a vlastním zázemím (kancelář, sklad a nákladní výtah), a rovněž s jednou halou o ploše 503 m<sup>2</sup> (tato hala již bez zázemí). Jednotlivé výstavní prostory jsou propojeny schodišťovou halou, která v úrovni 2. NP soužijí jako recepce k výstavám a zároveň jako otevřená šatna s uzamykatelnými skříňkami. Ve 3. NP je poté schodišťová hala využívána jako odpočinková zóna s vyhlídkou na město a zoologickou zahradu. Z výstavních prostor jsou navrženy dvě únikové cesty. Na východní straně objektu se jedná o venkovní únikové schodiště, zatímco pro druhou cestu je využito schodiště v historické budově, které primárně slouží pro pohyb zaměstnanců v této části objektu.

Východní dvoupodlažní křídlo objektu je navrženo jako samostatný funkční celek s vlastním komunikačním jádrem a vstupem, hygienickým zázemím a sklady. V 1. NP jsou situovány veřejné dílny zaměřené na práci se dřevem a keramikou. K dispozici je velkoprostorová dílna s 36 pracovními místy a 6 soukromých buněk, které si zájemci mohou pronajmout pro své aktivity. Ve 2. NP tohoto křídla jsou umístěny kreativní dílny zaměřené na umělecká řemesla, převážně šití. Dále je zde vyčleněn prostor sloužící jako cowork, se zaměřením převážně na mladé absolventy místních škol. Jedná se o openspace kancelář a menší samostatné kanceláře, celkově je k dispozici 15 pracovních míst.

Využitím stávajícího rozdílu ve výškových úrovních terénu bylo možno na západní stranu objektu situovat velkorysou terasu s pobytovými schody. Zároveň se tím otevřela možnost navrhnout pod úroveň terasy podzemní parkoviště s celkovou kapacitou 48 stání (44 standardních stání + 4 stání pro invalidy).

Jako poslední a samostatný provozní celek je navržen objekt hostelu. Jedná se o jednopodlažní objekt na západní straně budovy Modety v návaznosti na terasu a parkovou úpravu. Objekt je řešen jako samostatný provoz s vlastním vstupem. K dispozici je 5 pokojů s celkovou kapacitou 32 lůžek, kuchyňský kout, společenská místnost a hygienické zázemí pro ubytované (WC a umývárny).

## **Konstrukční a technické řešení**

V rámci zadání jsme obdržely pouze naskenované výkresy půdorysů a řezů objektu Modety. Jelikož nebyly provedeny průzkumy stávajících konstrukcí, je velmi těžké odhadnout jejich přesné materiálové složení, skladby jednotlivých konstrukcí, jejich současnou spolehlivost, případnou potřebu některé konstrukce sanovat.

Rekonstruované části třípodlažní historické budovy a severní dvoupodlažní budovy mají zděné nosné konstrukce, litinové nosné sloupy s průvlakem vynášející stropní konstrukci a konstrukci střechy. V hlavních nosných konstrukcích se neuvažuje o žádných zásadních bouracích pracích, pouze se plánuje obnova zazděných okenních otvorů, aby byl znovu obnoven původní rastr oken. Nejzásadnějším zásahem v historické části je vybourání stávajícího schodiště a nahrazení novým schodištěm s výtahem. Se schodištěm se v návrhu počítá jako s jednou z únikových cest.

Východní dvoupodlažní křídlo, které slouží pro veřejné dílny, projde zásadní úpravou. Stropní konstrukce, obvodové zdivo ve 2. NP a konstrukce střech budou vybourány a nahrazeny novou nosnou konstrukcí. Konstrukce stropu je navržena jako železobetonová deska vyztužená v jednom směru. Obvodové zdivo je z keramických tvárníc. Konstrukce střechy je navržena z dřevěných vazníků uložených na ztužujícím věnci. Konstrukce střechy je doplněna světlíky pro zlepšení kvality osvětlení v kreativních dílnách. Novotvarem v této části objektu je přístavba schodišťového prostoru s výtahem. Tato přístavba je navržena jako ocelová nosná konstrukce vynášející ocelové schodiště, střechu a hliníkový fasádní systém.

Největší zásah se plánuje v centrální části objektu, která směřuje do nádvoří a bude sloužit jako návštěvnické centrum. Dojde zde k vybourání obvodové nosné konstrukce, konstrukce stropu a střechy v jednopodlažní části a dále i k probourání stropů ve 2. NP a 3. NP. Nově navržena konstrukce je řešena jako třípodlažní skelet z železobetonových sloupů o průměru 400 mm založených na pilotách, dále z průvlaků a stropních železobetonových desek vyztužených v obou směrech. Na stropních deskách a průvlacích je uloženo železobetonové samonosné schodiště a ocelová nosná konstrukce vynášející hliníkový fasádní systém ve 2. NP a 3. NP. Zábradlí schodiště a zábradlí na podestách je řešeno jako součást železobetonové konstrukce schodiště.

Na historickou třípodlažní budovu navazují v její západní části výstavba podzemního parkoviště s terasou a objekt hostelu. Tyto objekty jsou v přímé návaznosti na stávající objekt, a je tedy potřeba úprava a zpevnění části základů historické budovy tryskovou

injektáží. Objekt podzemních garáží je navržen jako železobetonový skelet se sloupy 400/600 mm, s průvlaky a stropní železobetonu desku v tl. 350 mm. Sloupy jsou založeny na železobetonových pilotách, jelikož se objekt nachází v záplavovém území.

Objekt hostelu je řešen jako jednopodlažní zděná konstrukce z keramických tvárnic. Stropní konstrukce je navržena jako železobetonová deska vyztužená v obou směrech. Zastřešení se uvažuje jako jednoplášťová plochá střecha.

Jako hlavní technická místnost je využíváno stávající technické zázemí Modety, které je vybaveno kotli zajišťující vytápění celého stávajícího objektu i nově navržených objektů. Zároveň se zde počítá s umístěním hlavní vzduchotechnické jednotky. Další menší technické místnosti jsou navrženy i u hlavních výstavních prostorů ve 2. NP a 3. NP. Pro vedení všech instalací bude využito podhledů nebo budou rozvody v interiéru přiznány. V objektu jsou rozmístěny dvě únikové cesty – venkovní únikové schodiště ze 2. NP stávajícího východního křídla budovy a úniková cesta tvořena přestavěným schodištěm v historické budově, které primárně slouží k pohybu zaměstnanců.