

# HETEROGENNÍ BLOK ANALYTICKÁ ČÁST *ateliér* *Hora & Šoborová*

Skupinová analytická část ateliérového zadání Heterogenní blok pod vedením Ing. arch. Jan Hora a Ing. arch. Adéla Šoborová // Vysoké učení technické v Brně - Fakulta architektury // letní semestr 2023.

**HETEROGENNÍ BLOK**  
**ANALYTICKÁ ČÁST**  
***ateliér Hora & Šoborová***

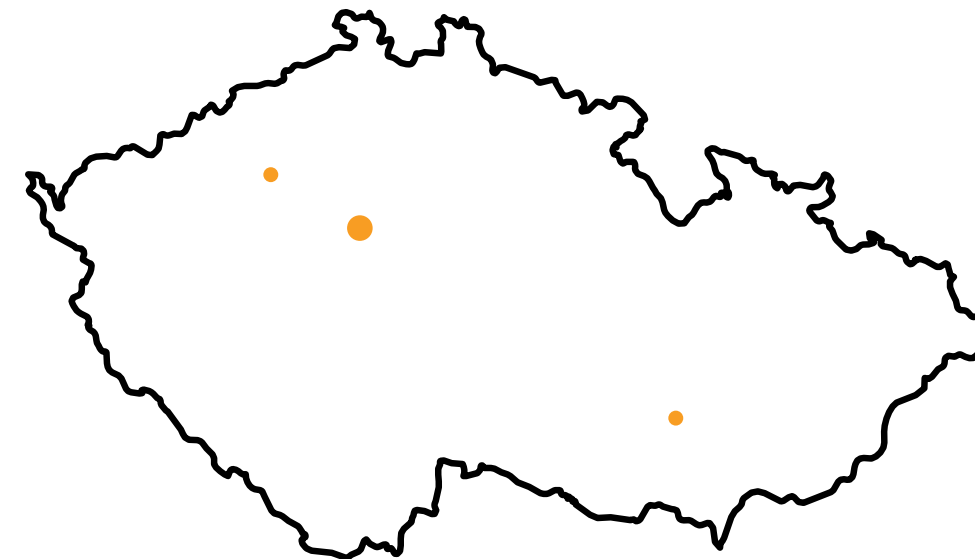
Belanská Vilma  
Bumbálová Alžbeta  
Dubáň David  
Gavroňová Karolína  
Hajdák Adam  
Kirnerová Michaela  
Konopka Pavel  
Nejeschleba Vojtěch  
Ordeltová Kristýna  
Pečeňová Veronika

Prohlašujeme, že tato práce byla vypracována jako přípravná fáze pro řešení zadání bakalářské práce Heterogenní blok v kolektivu ateliéru Hora-Šoborová.  
Veškeré použité zdroje a literatura jsou uvedeny v seznamu na konci práce.  
Všichni autoři této analytické přípravné části jsou vypsáni na začátku tohoto dokumentu, a na jeho vzniku se podíleli stejnou měrou.

# ***LOUNY*** **PRAHA**

Louny (německy Laun) jsou město ve stejnojmenném okrese v severo-západních Čechách v Ústeckém kraji. Žije zde přibližně 18 tisíc obyvatel, tudíž se jedná o druhou největší obec okresu po Žatci, avšak s městem sousedí městysy a velké vesnice (Dobroměřice, Lenešice, Černčice, Obora a Vršovice), které dohromady tvoří přibližně 23 tisíc obyvatel, jedná se o největší aglomeraci okresu Louny.

## **BRNO**





**SASKO  
MOST**

***LOUNY***

První písemná zmínka o Lounech pochází z roku 1115, kdy byly majetkem kláštera v Kladrubech. Tato románská osada se rozkládala v místech dnešního kostelíka sv. Petra při brodu přes Ohři. Jako královské město byly Louny vysazeny na ostrohu nad řekou asi 1 km východně od původního sídliště někdy v 60. letech 13. století za Přemysla Otakara II. Městské založení, motivované polohou na důležité zemské cestě z Prahy do Německa, se uskutečnilo za rozhodující účasti kolonistů ze Saska.

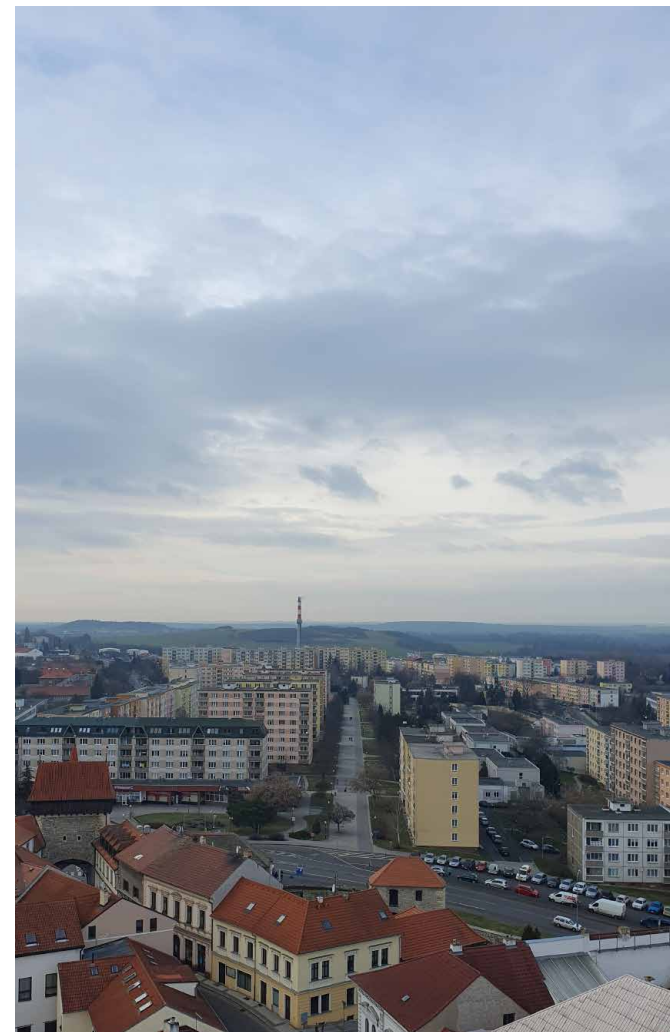
Zároveň s městem byl založen dominikánský klášter, který vzal za své v husitských válkách. V lucemburském období zažívalo město prosperitu, založenou na intenzivní řemeslnické a zemědělské výrobě, zejména pěstování obilí a vína. Po ničujícím požáru roku 1517 bylo město přestavěno a vybudoval se nový kostel sv. Mikuláše.

**SLANÝ**

**PRAHA**

# ***FOTOESEJ***

Louny





# **FOTOESEJ**

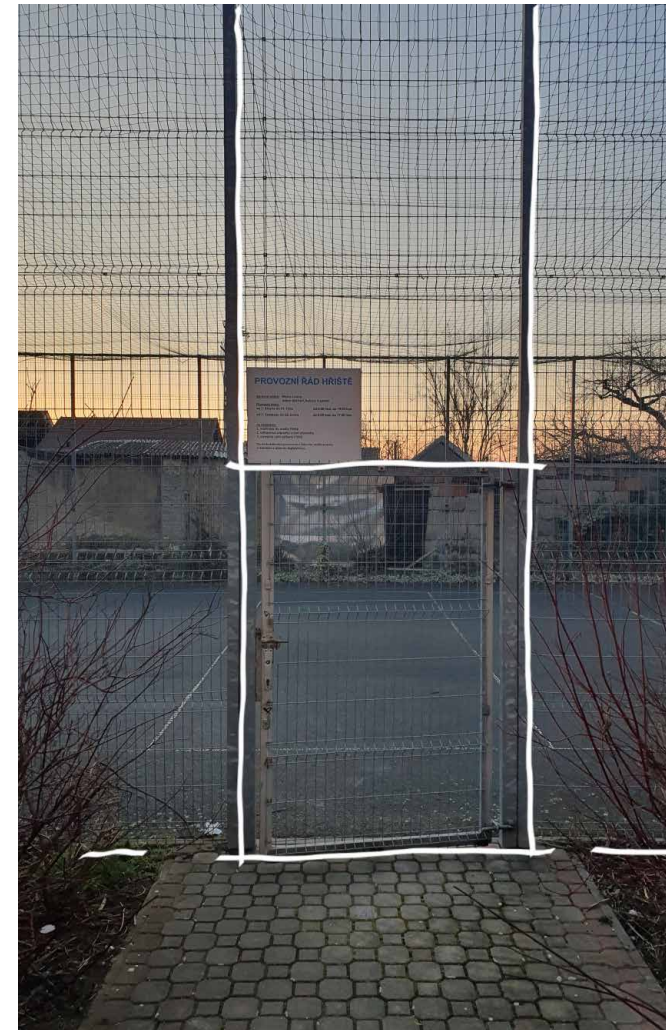
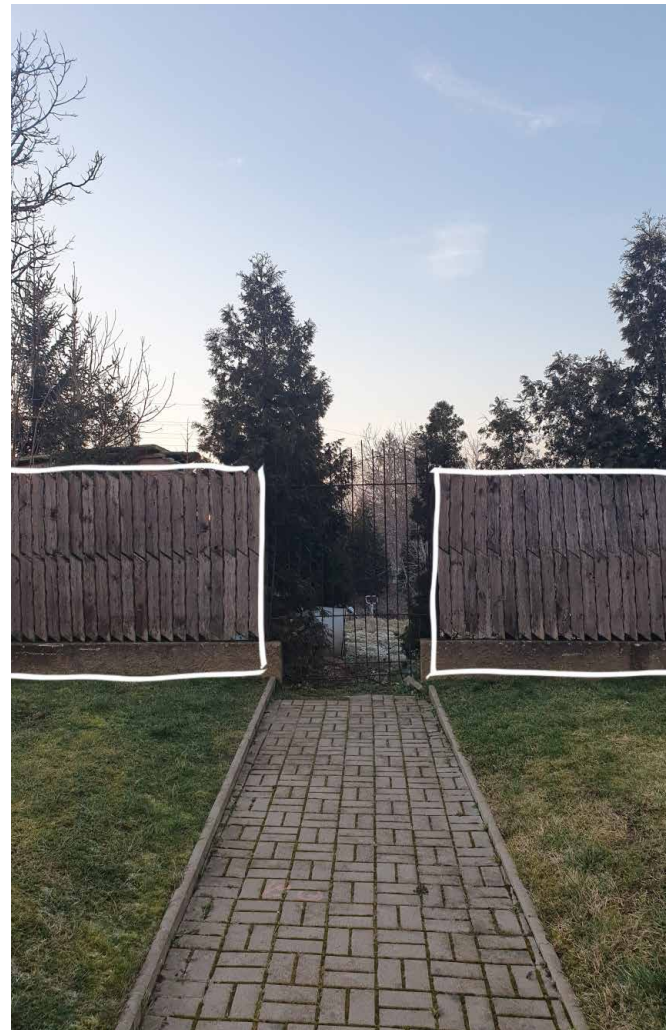
dominanty a orientační body





# FOTOESEJ

bariéry a ploty





# FOTOESEJ

krajina



# HISTORIE LOUN 12. - 13. století

1 : 15 000

- nová výstavba, úpravy
- rozšiřování území
- stávající zástavba z minulého období
- zemědělská půda
- hlavní cesta
- nové (přistavěné nebo vylepšené komunikace)
- město Louny dnes

Počátky města můžeme datovat až do 60. let 13. století kdy se o založení města v blízkosti původní románské osady zasloužil Přemysl Otakar II. Sídlo bylo takticky umístěno u řeky Ohře, která jej chránila ze severu. Blízkost hranice znamenala pro Louny velký podíl cizinců a vliv němčiny, ale i přesto zůstávají především české.

V první polovině 15. století kdy českými zeměmi zmítají husitské války stojí Louny (a i další severočeská města) na straně husitů. Po požáru v roce 1517 je značná část města přestavěna. Další ránou pro město je Třicetiletá válka a opakované saské a švédské nájezdy. Zmizí značná část historických budov včetně radnice. V 19. století jako většinu českých měst potká proces bourání hradeb a tím se umožní expanze. Tento proces urychlí napojení na železnici na počátku 20. století. Pozůstatkem tohoto rozvoje je Poděbradova třída (vyznačena na mapě) která spojovala město s vlakovou stanicí. Železnice podpoří vznik průmyslu jako je například cukrovar, porcelánka nebo cihelna. V této době vzniká výjimečný projekt Kotěrovy kolonie na východě města. V době socialismu v československu Lounům přibývá především sídlištní zástavba, jedna z nich přiléhající k námi řešenému území.



HISTORIE LOUN 15. - 16. století  
1 : 15 000

- nová výstavba, úpravy
- rozšiřování území
- stávající zástavba z minulého období
- zemědělská půda
- hlavní cesta
- nové (přistavěné nebo vylepšené ko-  
munikace)
- město Louny dnes





HISTORIE LOUN r. 1850  
1 : 15 000

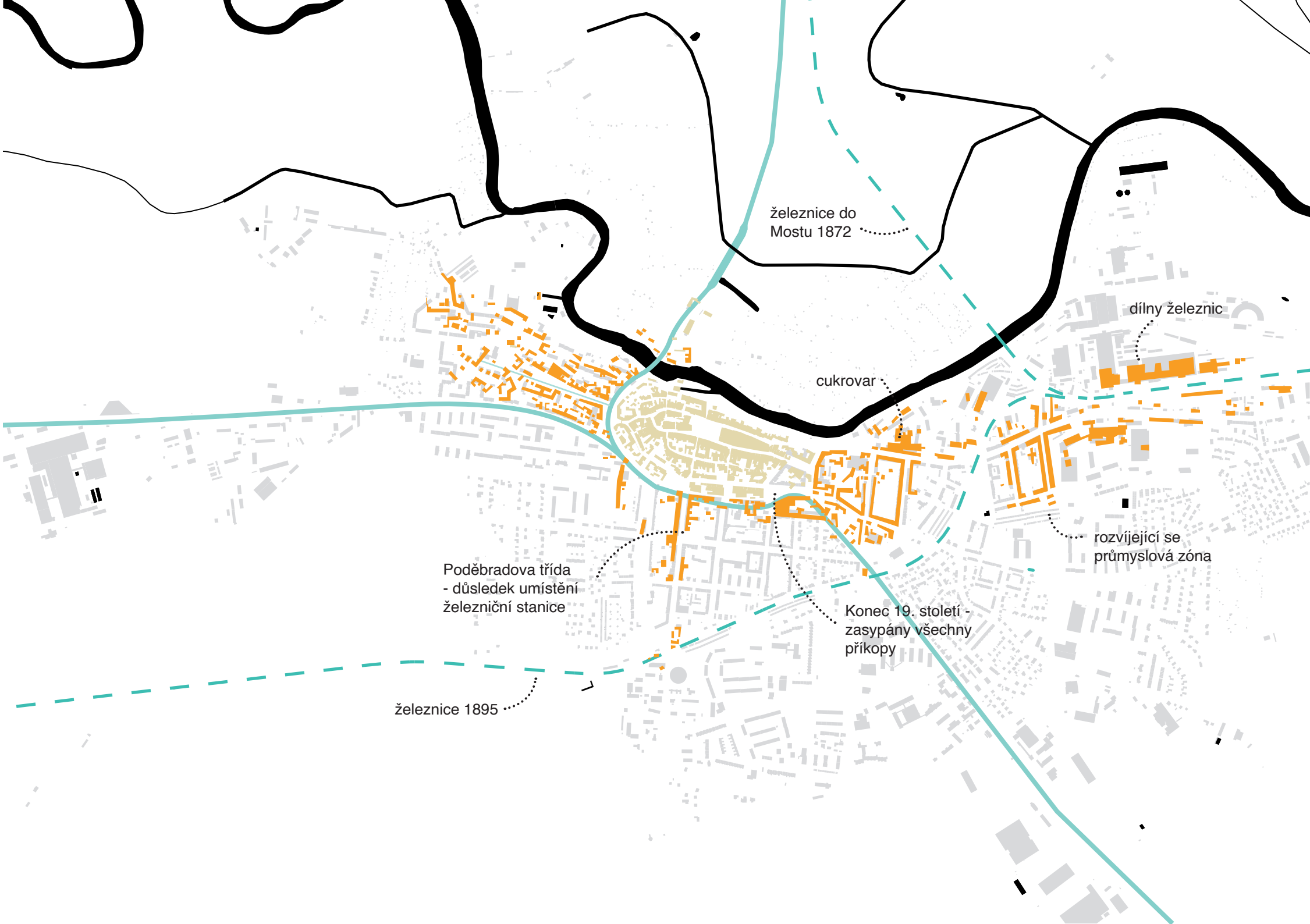
- nová výstavba, úpravy
- rozšiřování území
- stávající zástavba z minulého období
- zemědělská půda
- hlavní cesta
- nové (přistavěné nebo vylepšené komunikace)
- město Louny dnes





HISTORIE LOUN r. 1905  
1 : 15 000

- nová výstavba, úpravy
- rozšiřování území
- stávající zástavba z minulého období
- zemědělská půda
- hlavní cesta
- nové (přistavěné nebo vylepšené komunikace)
- město Louny dnes



# MĚSTO LOUNY

1 : 15 000

Námi řešené, potažmo zájmové území se nachází na severozápadní perifirii města Louny. Z jihu jsme limitováni hlavním průtahem města - ulicí Postoloprtská, ze západu přivaděčem na dálnici - silnice I. třídy, z východu zástavbou sídliště a severu areálem jízdního. Celkově můžeme mluvit o území okolo 29 ha.

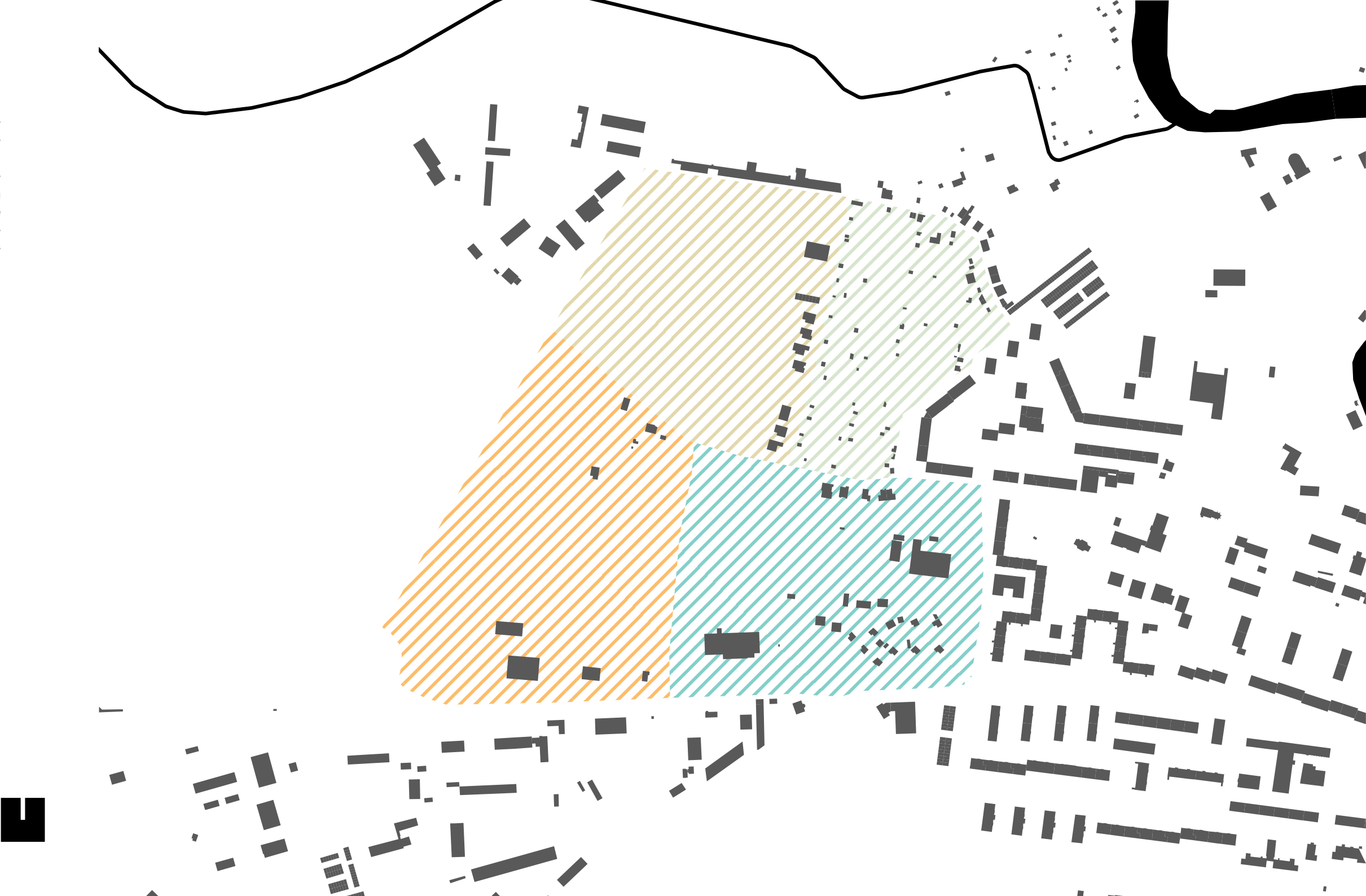
 řešené území



# MĚSTO LOUNY řešené území - 4 zóny

1 : 15 000






















Pro efektivnější práci koleticu bylo území rozděleno na 4 zhruba stejné kvadranty, které jsou určeny především limty území (komunikacemi) ale také programem současným (zahradkářská kolonie), tak navrhovaným (severozápadní kvadrant čistě rodinné bydlení, jihozápadní pro smíšenou zástavbu, jihovýchodní pro bytovou zástavbu).



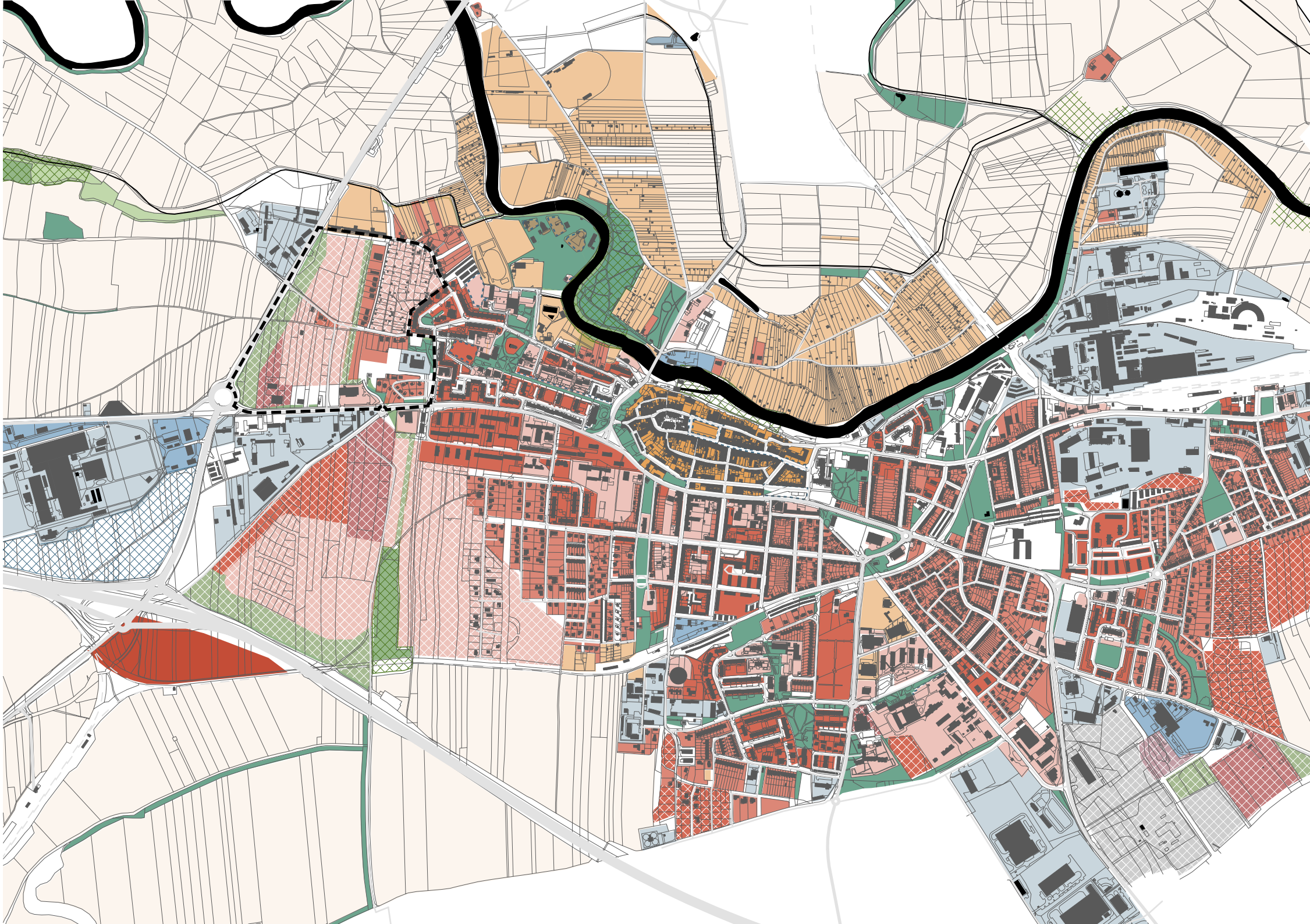


# ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

1 : 15 000

	plochy veřejného prostranství		plochy smíšené obytné - N
	plochy smíšené výrobní		plochy občanské vybavenosti - N
	technická a silniční infrastruktura		technická a silniční infrastruktura - N
	plochy zeleně		plochy zeleně - N
	zemědělský půdní fond		biokoridor/ biocentrum
	plochy rodinné rekreace, sporty		veřejná prostranství
	plochy smíšené obytné		zástavba
	plochy hromadného bydlení		vodní tok
	plochy individuálního bydlení v RD		katastrální mapa - parcelace
	plochy individuálního bydlení v RD - N		komunikace
			řešené území

ÚPD navrhuje na zadaném území převážně plochy bydlení občasně smíšenou s občanskou vybaveností. Odchylkou od našeho návrhu je pozice biokoridoru který je veden zadním traktem pozemků solitérní rodinné zástavby, zatímco v našem návrhu je sloučen s ochranným pásmem vysokého napětí. Značnou část taktéž zabírá pás zeleně, který slouží jako clona před hlukem silnice I. třídy. Plochy průmyslu jsou vyčleněny okolo současné teplárny na jihovýchodě zadaného území. Sousedící plochy jsou značeny především jako plochy pro rekreaci, zemědělství (za hranicí zastavěného území) nebo pro průmysl.





# STRUKTURA ZÁSTAVBY

1 : 15 000

- bytové domy
- bloková zástavba
- řadové domy
- solitérní domy
- zahradkarská kolonie
- garáže
- historická zástavba
- průmysl

Kompaktní středověká zástavba je zřetelná v místě mezi původními hradbami, tedy v nejužším centru. Dále na něj navazuje pravidelnější bloková zástavba na jihu a východě. Periferie/ širší centrum je charkterizováno buď sollitérní rozvolněnou rodinnou zástavbou nebo sídlištním celky. Největší z nich je na místě první osady, v těsném sousedství s námi řešeným územím. Louny. Zajímavostí jsou i navržené vilové čtvrti na východě města. Zahradní město a Kotěrova kolonie jsou příklady nových přístupů k výstavbě měst na počátku 20. století a tvořily samostatné celky města. Okolo železniční stanice se nachází největší průmyslová zóna města, druhá méně celistvá obklopuje řešené území.



# VÝŠKA ZÁSTAVBY

1 : 15 000

Výšková hladina viditelná z řešeného území je velice nesourodá. Ne jedné straně leží nízkopodlažní finské domky a obecně rodinná zástavba, na straně druhé modernistická zástavba sídlišť, která se svými 9 podlažími vytváří téměř hradbu a odcloňuje tak pohled na střešní krajinu centra města. Kontrast je umocněn tím, že panelové sídliště těsně sousedí se zahrádkářskou kolonií, jejíž výšková hladina je minimální.



# LOUNSKÉ KOLONIE

1 : 15 000

- kolonie Spořilov
- kolonie U Matky Boží
- Kotěrova kolonie
- zaniklá Vagónová kolonie
- Finské domky





# LOUNSKÉ KOLONIE

1 : 15 000

## Lounské kolonie

Kolonie neboli soubor obytných staveb pro obyvatele tvořící určitý celek, je v Lounech poměrně často se objevujícím fenoménem. Nejvýznamnějším souborem je tzv. Kotěrova kolonie, která si ve velké míře dodnes zachovala svůj původní ráz. Dalšími příklady je malá kolonie „Spořilov“, jejíž název se inspiroje dříve postavenou pražskou kolonií nebo pak dnes již zaniklá vagónová kolonie, kde chudí obyvatelé Loun obestavěli nepoužívané vlakové vagóny.

## Finské domky

Na dnešní západní periferii města se nachází soubor montovaných dřevěných tzv. finských domků, které si u rakouské firmy Kotwa objednala společnost Baťa.1

## Kolonie rodinných domků u kostela Matky Boží

Poblíže gotického dnes římskokatolického Kostela Matky Boží byla postavena v letech 1913 a 1914 malá kolonie rodinných domků. Bylo to v době, kdy byla řízena rekonstrukce kostela významným architektem a lounským rodákem Kamilem Hilbertem.2

## Kotěrova Kolonie

Poblíž hlavního vlakového nádraží v Lounech se rozkládá kolonie rodinných domů, navržená architektem Janem Kotěrou krátce před 1. světovou válkou. Inspirací mu byly myšlenky Ebenzera Howarda. Byt zde měli možnost získat primárně drážní zaměstnanci. Ačkoliv Kotěrovým záměrem bylo vybudovat soběstačnou část města, z finančních důvodů byl plán několikrát upravován a stavba nebyla v plném rozsahu nikdy realizována. Na mírném návrší stojí dnes 53 domů vilového typu, jjiýchž společným rysem je kombinace pálených cihel, režného zdiva, omítky a předsazených krytých vstupů. Kotěra použil devět různých typů domů, kolonie si dodnes uchovála jednotný ráz a malebnost. Domy jsou koncipovány pro dvě až čtyři rodiny, výjimku tvoří tzv. Parlament, v němž žilo jedenáct rodin.



Zdroje obrázků:

[1] [https://mapio.net/pic/p-69302118/?utm\\_content=cmp-true](https://mapio.net/pic/p-69302118/?utm_content=cmp-true), navštíveno 18.4.2023  
[2] [https://cs.wikipedia.org/wiki/Kostel\\_Matky\\_Bo%C5%BE%C3%AD\\_\(Louny\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Kostel_Matky_Bo%C5%BE%C3%AD_(Louny)), navštíveno 18.4.2023  
[3] <https://www.louny.eu/atraktivita/koterova-kolonie/688/>, navštíveno 18.4.2023

<https://www.google.com/maps/@50.3545262,13.8032636,3a,90y,306.7h,88.37t/data=!3m6!1e1!3m4!1s4pzd0gj7D8rs-GHo6WHZ4Q!2e0!7i13312!8i6656?hl=cs-CZ>, navštíveno 18.4.2023  
<https://mapy.cz/zakladni?source=base&id=2178191&x=13.7826900&y=50.3572571&z=17>, navštíveno 18.4.2023  
<https://www.kampocesku.cz/clanek/22719/koterova-kolonie-v-lounech>, navštíveno 18.4.2023



# OBČANSKÁ VYBAVENOST

1 : 15 000

- obchody, služby, gastro
- školy
- kultúra
- zastávky - vlak, autobus
- kostoly
- banky, poisťovne, úrady
- zdravotníctvo
- športoviská
- priemysel
- hotely, penzióny
- bývanie

Co se týče občanské vybavenosti je západní periferie chudá. Homogenní strukturu residenčních budov narušuje pouze solitérní stavby supermarketů Lidl a Penny a benzínová pumpa podél ulice Postoloprtská. Na sousedícím sídlišti nalženeme nízko-podlažní stavby zdravotního centra a školy. Vše ale vystačuje pouze pro kapacitu stávajícího sídliště. Dále okolí řešených parcel disponuje průmyslovými stavbami, které ale nepřináší přílišnou přidanou hodnotu pro následující návrh. Těžit můžeme s přírodních a rekreačních ploch - především z přilehlé jízdrny nebo blízkého parku v meandru Ohře.



# BYTY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA LOUNY

1 : 15 000

Rozloha: 24,14 km²  
Počet obyvatelov: 18 395 (2018)  
Bytový fond celkom: 6867  
Bytový fond vo vlastníctve mesta: 84  
Percentuálny podiel bytov vo vlastníctve mesta: 1,22%

Stav dostupnosti bydlení je alarmující, postupná gentrifikace ve velkých městech zasahuje už nejen nejnižší vrstvy obyvatel, ale postupně ovlivňuje čím dál tím více ekonomicky silnější skupiny. Nájemci organizují “výběrová řízení” na podnájemce. Jedním z nástrojů jak rozšířit skupinu, která si může dovolit kvalitní bydlení, je podíl v bytech vlastněných městem. V Lounech je podíl takto vlastněných jednotek minimální a jak ukazuje mapa majetkových vztahů dále, spatřujeme potenciál ve výstavbě tohoto typu v rámci jihovýchodního kvadrantu námi řešeného území.



# BYTY VE VLASTNÍCTVÍ MĚSTA KADAŇ

1 : 20 000

Rozloha: 65,62 km<sup>2</sup>  
Počet obyvatel'ov: 18 111 (2018)  
Bytový fond celkom: 6891  
Bytový fond vo vlastníctve mesta: 1200  
Percentuálny podiel bytov vo vlastníctve mesta: 17,7%



# MAJETKOVÉ POMĚRY

1 : 20 000

Vlastnictví pozemků ve městě prošlo značnou privatizací a námi řešená oblast je poslední rozvojovou zónou Loun, která se nachází alespoň částečně na městských pozemcích. Jedná se především o jihovýchodní kvadrant, kde je v zájmu vybudovat, alespoň část městských bytů a zlepšit tak jejich akutní nedostatek.

- pozemky v soukromém vlastnictví
- pozemky vlastněné městem





# SWOT analýza

## Strengths (silné stránky)

- příznivé životní prostředí
  - pěkná krajina
  - rozsáhlá městská zeleň s parky
- nízké náklady na kvalitní život
  - oponentura k Praze a blízkému okolí
- dopravní infrastruktura
  - obslužnost – MHD
  - napojení na širší infrastrukturu (Obchvat D7)
- fungující střední třída a komunity lidí
  - zájmové spolky, oddíly
- dostatečná kapacita a síť škol
- dostatek klidových zón
  - počet dětských hřišť

## Weaknesses (slabé stránky)

- chybějící nemocnice
  - lékařské profese a akutní péče (z nemocnice je LDN) - nedostatečná kapacita lékařských odborností, poptávka občanů existuje
- dopravní hluk
- nedostatek parkovacích míst
- zástavba orné půdy

# analýza SWOT

## Threats (hrozby)








- nárůst individuální automobilové dopravy na úkor veřejné (zvýšení ekologické zátěže)
  - parkování, úbytek prostoru k životu ve městě
- odliv mladého obyvatelstva z města

## Opportunities (příležitosti)

- rozvoj a práce s komunitou
  - příležitost vyžití mladých a jejich udržení a přilákání do města
  - zvyšování kapacity služeb pro starší populaci podle vývoje populační křivky
- využití potenciálu turistického ruchu
  - zážitková turistika, agroturistika (zemědělské usedlosti)
- cyklostezka Ohře

# LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - KOMUNIKACE

Řešená oblast je poměrně striktně vymezena dvěma důležitými dopravními tahy. Silnice I. třídy složíci jako přivaděč na dálnici D7 mezi Chomutovem a Prahou je poměrně rušný element i přesto, že její profil se od kruhového objezdu směrem na sever postupně zahlubuje do země. Nicméně vytvoření nárazníkové zóny a dodžení odhlučňující vzdálenosti okolo 20 m je na místě. Druhou tepnou vymezující území je ulice Postoloprtská na jihu, která je hlavním městským průtahem. V tomto případě je, ale jistý potenciál přeměny této ulice v městský bulvár obklopený občanskou vybaveností. Středem území prochází cyklotrasa jejíž existence je bohužel diskutabilní.

-  silnice I. třídy
-  silnice II. třídy
-  místní komunikace
-  katastrální mapa
-  zástavba
-  dochozí vzdálenost 5 min od MHD
-  cyklotrasa



# LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SÍŤ

1 : 5000

- zástavba
- katastrální mapa
- VVN
- VVN ochranné pásmo
- záplavová zóna kat. Q5, Q20
- plynovod - návrh
- plynovod - existující
- DTS
- docházková vzdálenost 5 min od MHD
- biokoridor

Dle konzultací během naší návštěvy Loun, je námi řešený pozemek částečně zasažen určitým povodňovým rizikem. Ohře se sice převážně rozlévá na severní břeh (a proto je rozvoj města výlučně omezen na jižní břeh), ale stále existuje nízké riziko úrovně Q5, Q20, které snižuje hodnotu nemovitostí. Hlavním omezením pro nás představuje VVN a jeho ochranné pásmo (19 m), které diagonálně protíná oba jižní kvadranty. Druhým velkým omezením je pro nás nutnost vymezit trasu biokoridoru (regionální, 20m šířky). Právě proto, že oba omezující koridory jsou podobné dimenze, rozhodli jsme se je sloučit a tím uvolnit značnou část území.





# REGULAČNÍ PLÁN - NÁVRH

-  biokoridor
-  nárazníková zóna / zeleň
-  záplavové území
-  bydlení v bytových domech  
s možným polyfunkčním využitím
-  bydlení v bytových domech
-  bydlení v rodinných domech /  
smíšená zástavba
-  stávající zástavba rodinných domů
-  zahrádky
-  pěší trasy
-  vstup do území
-  ochranné pásmo
-  docházková vzdálenost 5 min  
od MHD



# ZDROJE

*<https://www.mulouny.cz/cs/mesto/dejiny-mesta/>*  
*[https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres\\_Louny](https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Louny)*  
*[https://mapio.net/pic/p-69302118/?utm\\_content=cmp-true](https://mapio.net/pic/p-69302118/?utm_content=cmp-true)*  
*[https://cs.wikipedia.org/wiki/Kostel\\_Matky\\_Bo%C5%BE%C3%AD\\_\(Louny\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/Kostel_Matky_B%C5%BE%C3%AD_(Louny))*  
*<https://www.louny.eu/atraktivita/koterova-kolonie/688/>*