

REHABILITACE HISTORICKÉHO JÁDRA A PŘÍLEHLÉHO OKOLÍ MĚSTA KYJOV

DIPLOMOVÁ PRÁCE KVĚTEN 2018

DIPLOMA THESIS MAY 2018

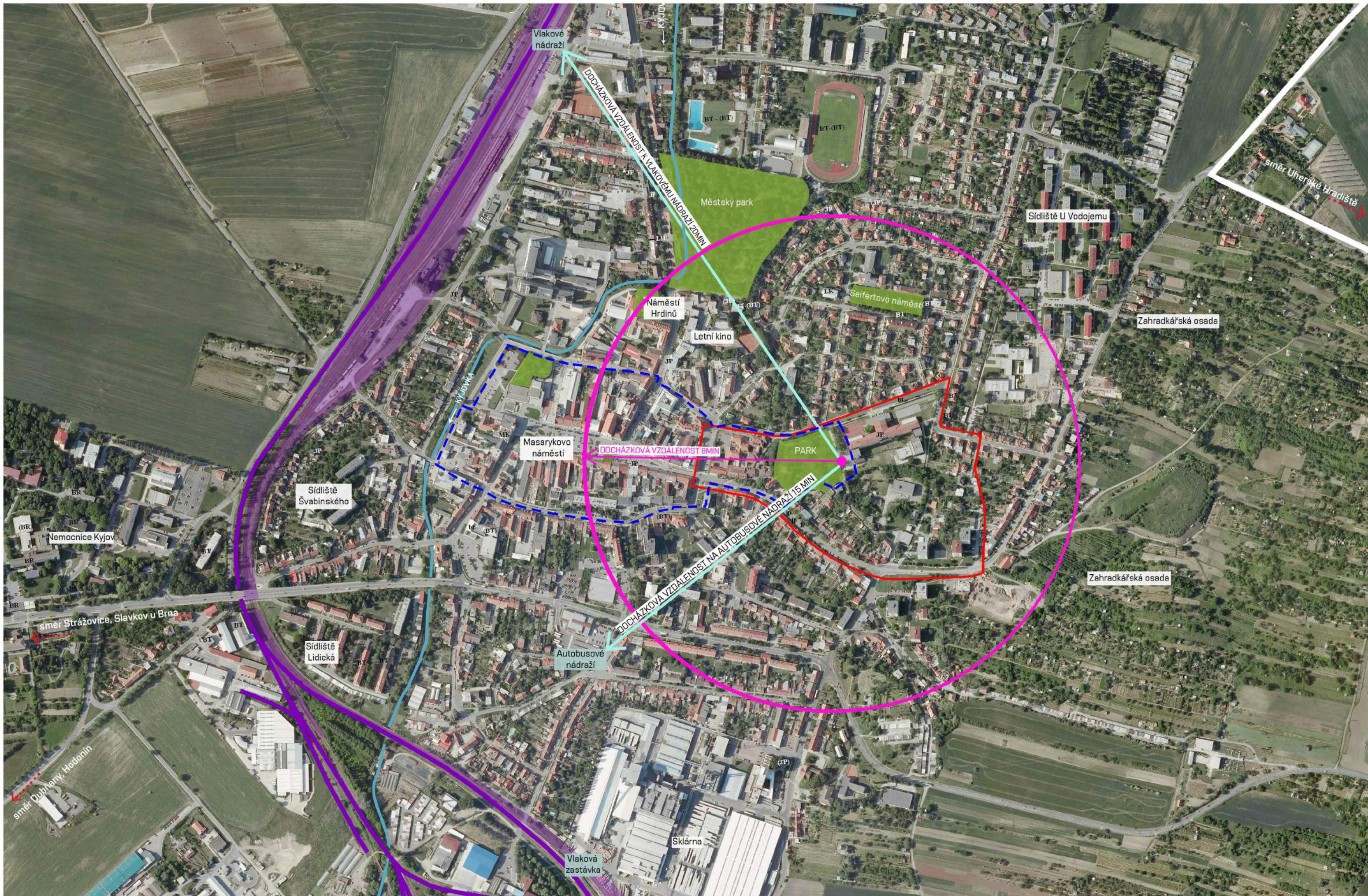
VEDOUCÍ PRÁCE ING. ARCH. TOMÁŠ PAVLOVSKÝ, PH.D. • AUTOR PRÁCE Bc. MARKÉTA LÍPOVÁ
SUPERVIZOR AUTHOR

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ • FAKULTA STAVEBNÍ • ÚSTAV ARCHITEKTURY
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY FACULTY OF CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

OZN.

NÁZEV VÝKRESU

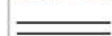
01.....	situace širších vztahů
02.....	širší vztahy
03.....	analýza stavebního vývoje
04.....	analýza stavebního vývoje
05.....	analýza dopravy
06.....	analýza dopravy
07.....	analýza zeleně
08.....	analýza zeleně
09.....	analýza funkčního členění
10.....	analýzy negativních objektů a současného záměru
11.....	problémová analýza
12.....	problémová analýza, swartzplan
13.....	bourané objekty
14.....	koncept
15.....	koncept
16.....	urbanistický návrh
17.....	řezy územím
18.....	vizualizace náměstí Josefa Poláška
19.....	vizualizace vyhlídky z parku u kaple sv. Josefa
20.....	vizualizace veřejného prostoru u pečovatelskho domu
21.....	urbanistický návrh - návaznost na 1.NP
22.....	schéma navržených objektů
23.....	dispozice navržených řadových domů
24.....	urbanistický návrh - doprava
25.....	uliční profily
26.....	urbanistický návrh - funkční členění
27.....	urbanistický detail - část I
28.....	urbanistický detail - část II
29.....	urbanistický detail, bilance návrhu
30.....	urbanistická vize 2070
31.....	urbanistická vize 2070 - schéma navržených objektů
32.....	urbanistická vize 2070 - řez, vizualizace



LEGENDA



ORTOFOTO MAPA



KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ



ŽELEZNIČNÍ TRATĚ



ŽELEZNIČNÍ PLOCHY



ŘEKA KYJOVKA



PAMÁTKOVÁ ZÓNA



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ



DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST



PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ

Pozn. V ortofoto mapě není zaznamenána rekonstrukce Palackého třídy a nový kruhový objezd



SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

01



LEGENDA VYBAVENOSTI

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
 - PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
 - PARK
- 1 KAPLE SV. JOSEFA
 - 2 ZÁMEČEK KYJOV - KNIHOVNA VLASTIVĚDNÉHO MUZEA
 - 3 VLASTIVĚDNÉ MUZEUM
 - 4 SKI SPORT
 - 5 CENTRUM SOCIÁLNÍCH SLUŽEB
 - 6 ŘÍMSKOKATOLICKÝ FARNÍ ÚŘAD
 - 7 ZÁKLADNÍ ŠKOLA J.A.KOMENSKÉHO
 - 8 MANIKÚRA, PEDIKÚRA
 - 9 PRODEJNA PODLAH A KOBERCŮ
 - 10 PENZION
 - 11 ČERPAČÍ STANICE
 - 12 SUPERMARKET
 - 13 OBCHOD ELEKTO
 - 14 ZŠ A MŠ DR.JOKLÍKA
 - 15 KOSTEL CÍRKVE BRATRSKÉ
 - 16 PRAŽÍRKA A KAVÁRNA
 - 17 SVĚT DĚTÍ A BIKE(SKI) CENTRUM
 - 18 FINANČNÍ ÚŘAD
 - 19 ÚŘAD PRÁCE
 - 20 LÉKARNA
 - 21 POJIŠŤOVACÍ CENSTRUM, CESTOVNÍ KANCELÁŘ
 - 22 RESTAURACE, VINÁRNA, PRODEJNA PODLAH, KOSMETICKÝ SALON, ZEMĚMĚŘICKÁ KANCELÁŘ
 - 23 MĚSTSKÝ ÚŘAD
 - 24 ZÁKLADNÍ UMĚLECKÁ ŠKOLA

0 40 80 160m



Charakteristika města Kyjov

Město se nachází v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji 25km jihozápadně od Uherského Hradiště. Krajské město Brno je vzdáleno 43km severozápadním směrem a 18km jižně leží okresní město Hodonín. Kyjov leží na řece Kyjovce, která protéká na západní straně města skrz celé území Kyjova. Město je obklopeno Kyjovskou pahorkatinou a severně se rozléhá pohoří Chřiby. V roce 2017 zde žilo 11 300 obyvatel. V posledních desetiletích počet obyvatel stále klesá. Město je složeno ze čtyř samostatných katastrů od roku 1980. Připojily se dříve samostatné obce - Nětčice, Boršov a Bohuslavice. Město se skládá ze 13 základních sídelních jednotek. Severní hranice katastru je také hranicí mezi Jihomoravským a Zlínským krajem a také Hodonínským a Kroměřížským okresem. Kyjov leží na železniční trati z Brna do Uherského Hradiště. Roku 1959 se začala ve městě provozovat městská hromadná doprava. Protože vzdálenost mezi autobusovým a vlakovým nádražím je okolo 1,2km byl v roce 2010 u vlakového nádraží vybudován přestupní terminál.

Charakter řešeného území a přilehlého okolí

Řešené území se nachází v přímé návaznosti východně od Masarykova náměstí. Palackého třída, která ústí do dolní části Masarykova náměstí je lemována historicky vysázenou lípovou alejí. Na této třídě jsou domy, které lemují ulici po celé délce z obou stran. V jedné třetině této třídy ústí pěší ulička mezi domy a renesančním zámekem, která vede ke kapli sv. Josefa. Tato kaple je dominantou, která se tyčí nad Palackého třídou. Kaple je obklopena parkem, ze kterého jsou dálkové výhledy na celé město a okolí. V blízkosti tohoto parku se nachází rozsáhlý areál základní školy J.A.Komenského. Tato část území dále pokračuje jako vilová čtvrť. Jižní strana areálu školy sousedí s již nevyužívaným areálem vinařských závodů. V blízkosti tohoto areálu se dochovaly rodinné domy s lidově malovanými vinařskými sklepy. Jihovýchodní část řešeného území má velice různorodý charakter. nachází se zde rodinné domy, hlavní ulice Brandlova je lemována řadovými domy a mezi touto zástavbou jsou tři vysoké panelové objekty. Středem tohoto řešeného území je možné pouze procházet, nelze projíždět automobilem. To zde vytváří klidná místa s dálkovými výhledy a potenciál relaxace v klidném prostředí v blízkosti centra města.

ANALÝZA VYBAVENOSTI V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A PŘÍLEHLÉM OKOLÍ

1. Pohled na kapli sv. Josefa od vilové čtvrti



2. Pohled na kapli sv. Josefa z ulice U Skleptů



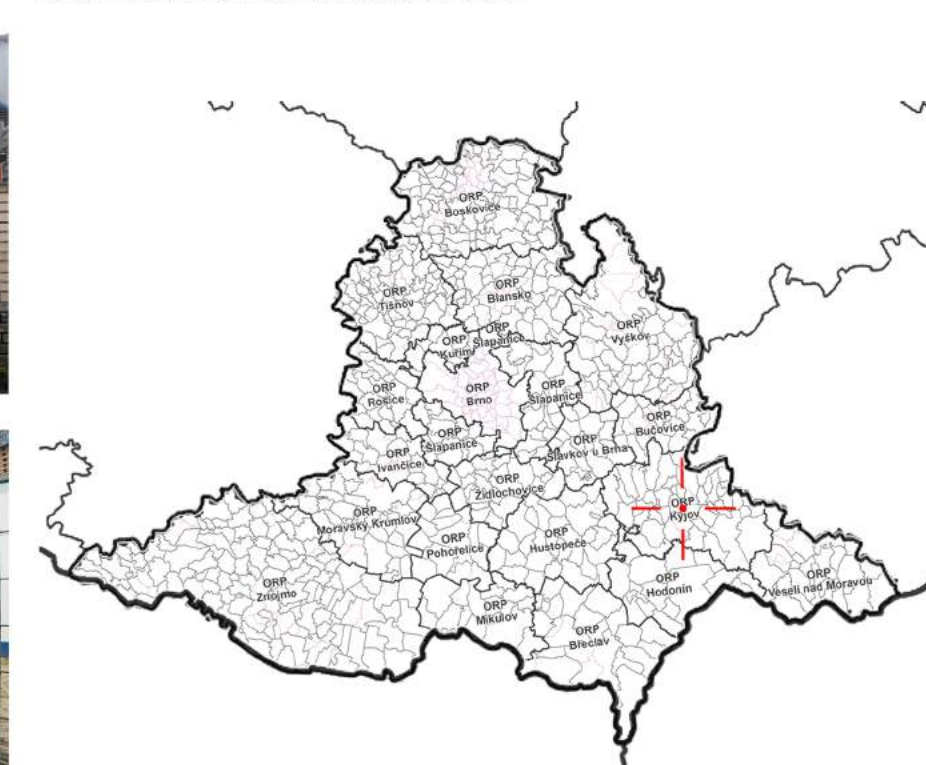
5. Pohled na ústění Palackého třídy



6. Vinařské sklepy



LOKALIZACE MĚSTA KYJOV V RÁMCI JIHO MORAVSKÉHO KRAJE [1]



3. Pohled na pečovatelský dům od kaple sv. Josefa



4. Základní škola J.A.Komenského



7. Bývalý vinařský závod



8. Pěší trasa od vinařských sklepů





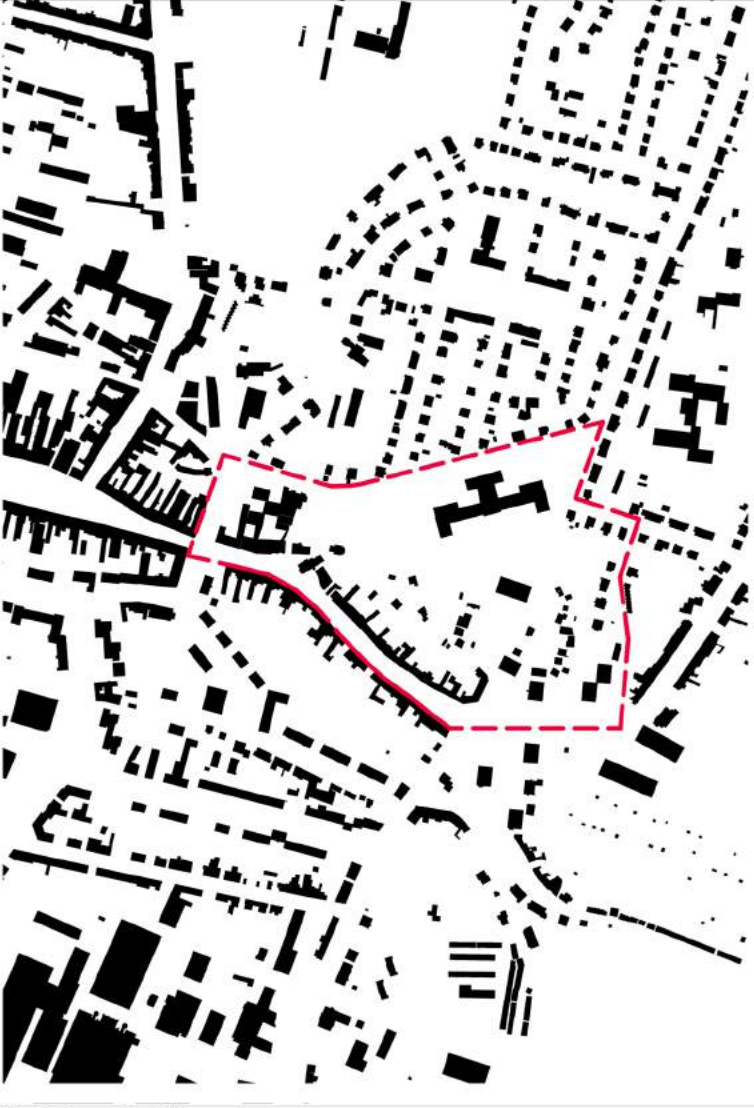
Stav kolem roku 1827

V roce 1827 již navazovala obestavěná Palackého třída, kde se nacházela nízkopodlažní zástavba řadových domů, na Masarykovo náměstí. Zástavba na Palackého třídě měla charakter vesnických řadových domů s drobnými službami. Zástavba za Palackého třídou končila a navazovala na území s ornou půdou. Již v této době ústila mezi domy pěší ulička ke kostelu sv. Martina, kde byl okolo kostela hřbitov. Severní strana řešeného území je v tomto období převážně ornou půdou. Část tohoto území tvoří zahrádky řadových domů umístěné na zadní straně domů.



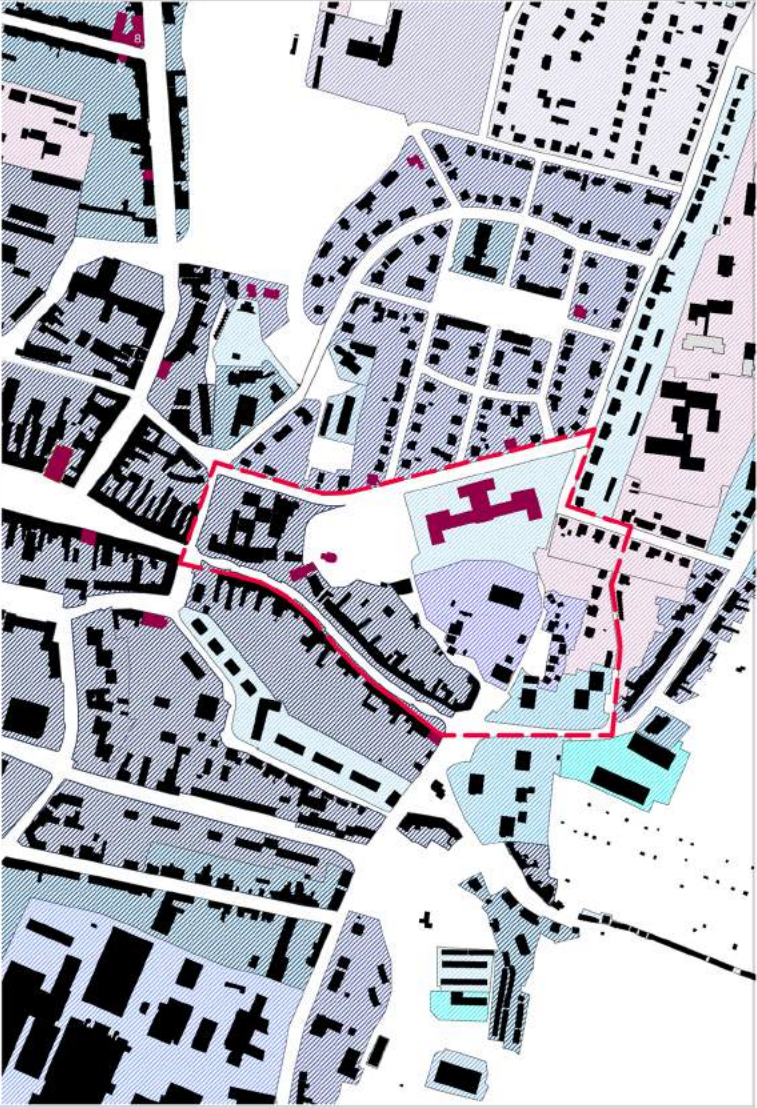
Stav kolem roku 1952

V roce 1952 nastaly drobné změny v půdorysné stopě domů na Palackého třídě, ale charakter zástavby zůstává stejný. Na konci Palackého třídy se formují tři nároží, které vytváří uzavřený prostor menšího náměstí či návsi. Zástavba se směrem na východ nijak razantně nerozšířila. Velký rozvoj zástavby se nachází na severní straně za řešeným územím, kde vznikla vilová čtvrť a začíná se utvářet Seifertovo náměstí. Dále v rámci řešeného území byla postavena v tomto období Újezdní měšťanská škola. Původní kostel sv. Martina byl zbořen a v 1. pol. 19. století byla na tomto místě vystavěna kaple sv. Josefa, která měla sloužit jako hřbitovní kaple. Postupem času chátrala a následně byl během 1. světové války hřbitov zrušen.



Stav kolem roku 2017

Zástavba se rozšířila jak na sever tak na jih řešeného území. Charakter řešeného území se změnil hlavně na východní straně. Jsou zde vystavěny tři výškové panelové domy, které dále navazují na zástavbu rodinných domů. V prostoru mezi panelovými domy a základní školou J.A. Komenského se nachází momentálně již nevyužívaný areál bývalých vinařských závodů. V blízkosti tohoto areálu se nachází ulice U Sklepů, kde se nacházejí rodinné domy se stále využívanými vinařskými sklepy. Na západní straně řešeného území vznikl vedle fary rozsáhlý soubor objektů centra sociálních služeb. Kaple sv. Josefa byla v roce 1995 zrekonstruována a okolí kaple momentálně slouží jako park.



LEGENDA			
	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ		50. LÉTA 20. STOL.
	10. LÉTA 20. STOL. A DRIVE		60. LÉTA 20. STOL.
	20. LÉTA 20. STOL.		50.-60. LÉTA 20. STOL.
	20.-30. LÉTA 20. STOL.		60.-70. LÉTA 20. STOL.
	30.-70. LÉTA 20. STOL.		70. LÉTA 20. STOL.
	40. LÉTA 20. STOL.		70.-80. LÉTA 20. STOL.
	80. LÉTA 20. STOL.		80.-90. LÉTA 20. STOL.
	90. LÉTA 20. STOL.		21. STOL.
	19. STOL. - 90. LÉTA 20. STOL.		VÝZNAMNÉ OBJEKTY

Historický pohled od kaple sv. Josefa [2]



Sočasný pohled od kaple sv. Josefa



Historický pohled na radnici od Římskokatolického farního úřadu [2]



Současný pohled na radnici od Římskokatolického farního úřadu



Historický pohled na zámček (Vlastivědné muzeum) [2]



Současný pohled na zámček (Vlastivědné muzeum)



Ujezdní měšťanská škola v Kyjově 1941-1953 [2]



Současný pohled na základní školu J.A. Komenského

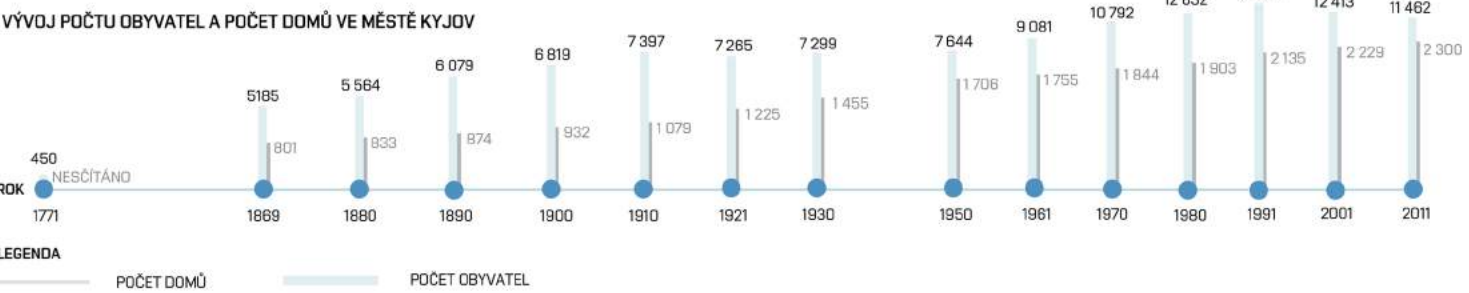
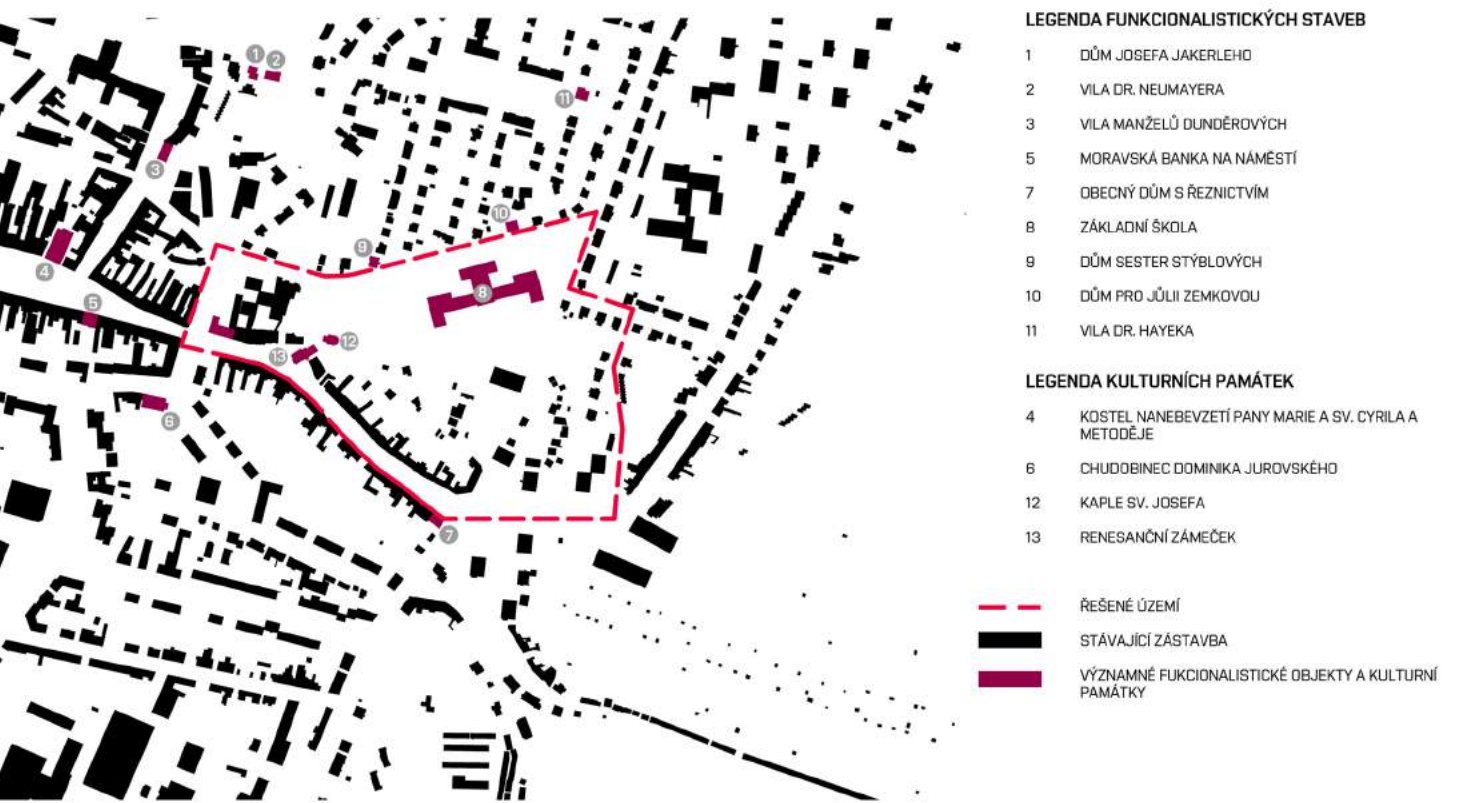


Historický dálkový pohled na kapli Sv. Josefa [2]



Historický pohled na Palackého třídu a kapli Sv. Josefa [2]





ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU

Celé řešené území je v současné době charakterově rozpolceno na několik částí, které nevytváří prolínající se celek navazující na dotčené území. Nachází se zde velmi rozmanitá zástavba, na které můžeme pozorovat postup stavebního vývoje. Velkou část tvoří linie na sebe navazujících nízkopodlažních domů okolo Palackého třídy, kde se také nachází historicky zajímavé dominanty území a to renesanční zámek a Římskokatolická fara. Nad touto třídou se dále tyčí na kopečku největší dominanta a to kaple sv. Josefa. Tato kaple je viditelná z mnoha míst ve městě a proto v území hraje velmi významnou roli. Velkou část zaujímá areál školy J.A.Komenského, která patří mezi jednu z mnoha funkcionalistických staveb. Okolo školy je velmi rozlehlá zahrada, která není z části vůbec využita. Tato budova je dále obklopena rodinnými domy, vilami a bytovými domy, které vytváří klidnou obytnou čtvrť. Zajímavým prvkem jsou vinné sklepy, která se nachází jižně pod kopcem areálu školy. Tyto sklepy jsou stále částečně využívány. Bohužel okolní zástavba nevytváří v okolí atmosféru, kde si člověk chce zajít na skleničku vína. Ostatní zástavba v řešeném území pouze degraduje místo. Jedná se o tři vysokopodlažní panelové domy, které svou výškou převyšují okolní zástavbu minimálně o šest pater. Tyto objekty jsou viditelné z mnoha míst a stíní několika dálkovým průhledům do okolí. Negativně působí také rozsáhlý areál bývalých vinařských závodů, který pouze chátrá a okolí postupně neřízeně zarůstá zelení. Pozitivně vnímám, že město plánuje v místě tohoto areálu v budoucnu výstavbu bytových domů a zrušení tohoto brownfieldu. Řešené území má velké pozitivum v jeho blízkosti do centra města a s tím spojená blízkost většiny služeb, které město nabízí. Při průchodu parkem a okolí školy na Vás dýchne klid, který bohužel není v tomto území využit proto, aby zde obyvatelé města trávili svůj volný čas pro odpočinek, protože veřejná prostranství jsou zde zanedbaná a chybí zde místa, kde by se člověk mohl zastavit, případně dorazit za nějakou volnočasovou aktivitou.

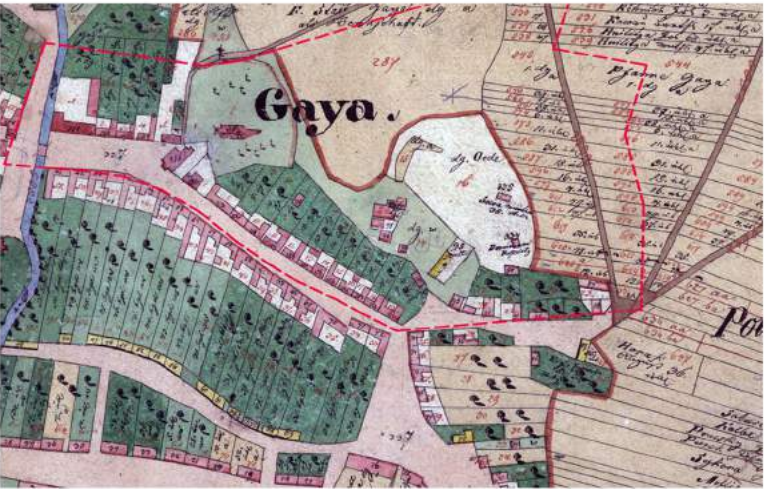
V současné době se město potýká s velkým problémem úbytku obyvatel a s tím spojeným stárnutím populace. Tato skutečnost není nijak překvapující, protože město v současné době nenabízí a nebuduje nic co by nové obyvatelé nalákalo k bydlení v Kyjově, případně zamezilo jejich odchodu. Kyjov je město známé svým folklórem a lidovou tradicí, které by mohlo mnoho nabídnout jak obyvatelům města, tak turistům. Bohužel toho nijak momentálně nevyužívá. V dnešní době se mnoho mladých lidí stěhuje raději za město do satelitních městeček i s tím, že pozemek nebude disponovat velkou rozlohou. Města by se měly snažit nabídnout obyvatelům takové bydlení, které by jim nabídlo dostatečný komfort srovnatelný s rodinným domem a přilákalo je k bydlení v centru města. A tím postupně zamezovalo neřízenému rozvoji měst na zelených loukách.

ZÁVĚR:

Pro Kyjov je důležité budovat jak levné malometrážní byty, tak i nadstandartní bydlení pro náročnější obyvatelé. Rozhodně by mělo více dbát na kvalitní veřejný prostor v okolí obytných částí, který by zvýšil komfort bydlení v centru města. Důležité je také budování domů pro seniory, ale rozhodně by nemělo být nadřazeno nad novou bytovou výstavbou, která je důležitá pro nastartování města k nárstu obyvatel, případně alespoň zamezilo jeho úbytku.



Historická mapa z roku 1827



- 1638 - celý Kyjov vyhořel
- 1784 - 1848 - dobrá hospodářská situace a díky tomu se Kyjov územně rozrůstal. Začaly přibývat nové ulice a měnil se vzhled domů k lepšímu.
- 1844 - průmyslník Hugo Salm-Reifferscheidt otevřel lignitové doly a tím začalo budování průmyslu ve městě.

Historická mapa z roku 1898



- 1913 - na počest vítězství Srbů nad Turky v balkánské válce byla vysázena alej lípových stromů v dnešní Palackého ulici. Tato alej je zde dodnes.
- 1918 - Kyjov se začíná rozvíjet. Vznikají nové městské čtvrti s rodinnými a obecními činžovními domy. Vybudoval se vodovod, kanalizace, dláždění se chodníky a vozovky.
- 1926 - byl získán renesanční zámek pro nové sídlo muzea, které zde sídlí dodnes.



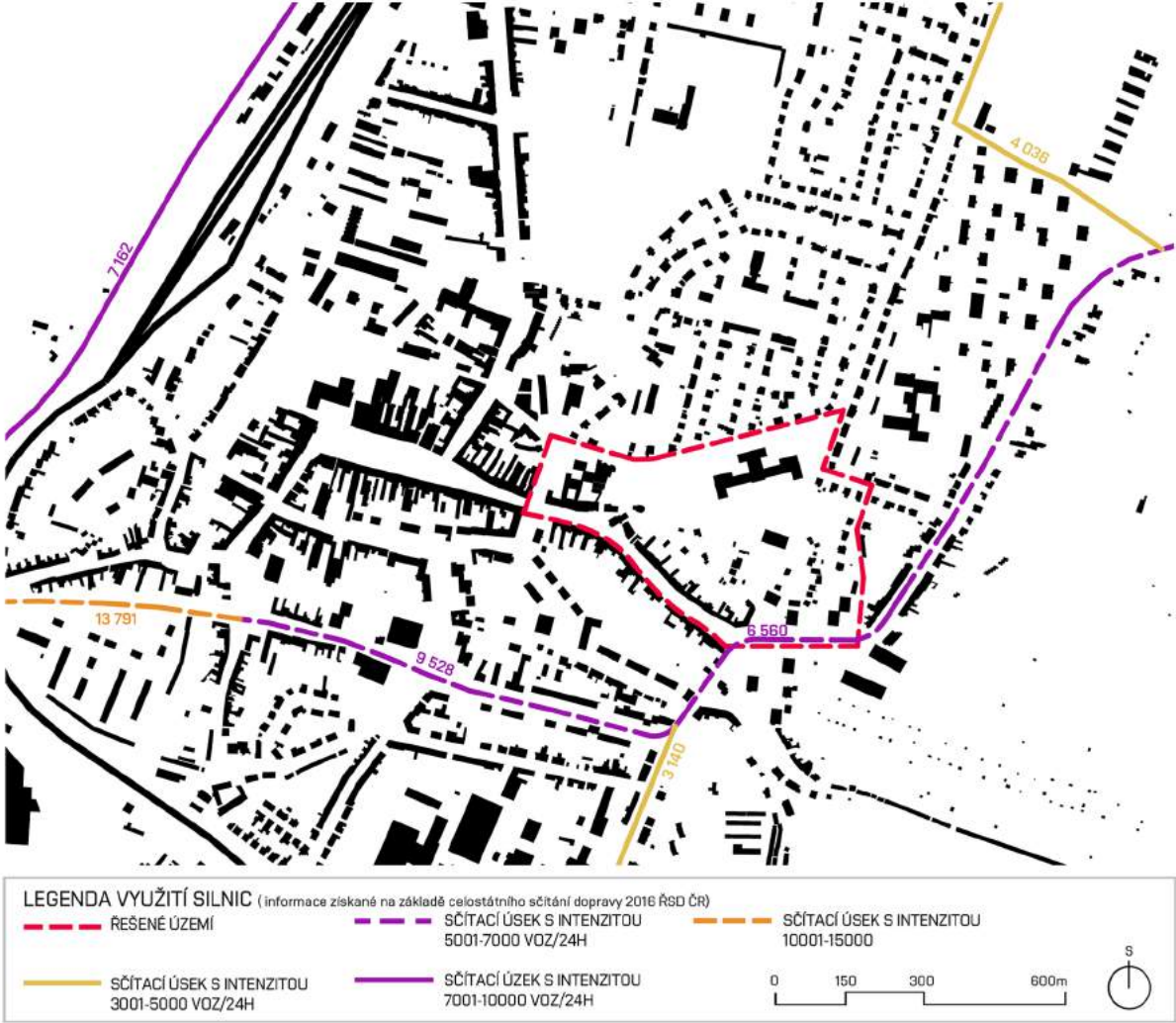
LEGENDA DOPRAVNÍ SITUACE

	STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		SILNICE II. TŘÍDY		GARÁŽE		DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST		VSTUPY DO OBJEKTU		PŘECHOD PRO CHODCE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
	PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY		PARKOVÁNÍ		TRASA AUTOBUSOVÉ DOPRAVY		PĚŠÍ TRASY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ		VJEZDY NA POZEMEK / DO OBJEKTU		0 20 40 80m
	PARK		AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA		ŘEŠENÉ ÚZEMÍ		MÍSTO PRO MĚŘENÍ PĚŠÍ VZDÁLENOSTI		POČET PARKOVACÍCH MÍST		S

Parkování u fary na ulici Dobrovského



Parkovací prostor mezi parkem a ZŠ J.A.Komenského



Podélné parkování na ulici Dvořáková



Křižovatka před areálem bývalé mlékárny



Garáže a parkování u ZŠ a MŠ Dr. Joklíka



Garáže v ulici Tichá



Předprostor ZŠ J.A. Komenského



Parkování u panelového domu na ulici U Sklepu



- Dopravní řešení Palackého třídy
- Dobrá dostupnost řešeného území k zastávkám MHD
- Řešené území v těsné blízkosti Masarykova náměstí
- Ve velmi krátké docházkové vzdálenosti dvě základní školy a jedna mateřská škola.
- Územím neprochází skrz žádná silnice - pouze dvě pěší trasy
- Území není nijak ovlivňováno hlukem
- Velký počet parkovacích míst na ulici Dobrovského
- Řešené území protíná jedna z Moravských vinných stezek

- Špatné řešení parkování v blízkosti panelových domů
- Nevyužití parkovací plochy mezi parkem a základní školou J.A.Komenského
- Velký počet řadových garáží, které nejsou využívány jako garaže nebo jejich umístění a vzhled degraduje pohled na ulici.
- Dopravní situace v předprostoru vlastivědného muzea (odstavené automobily v průchodech pro pěší)
- Nekvalitní řešení křižovatky na ulici Dobrovského při ústění ulic Urbanova a Újezd
- Nevhodně umístěné parkovací stání před vstupem do ZŠ J.A.Komenského

PROCENTUÁLNÍ PREFERENCE OBYVATEL VYUŽÍVÁNÍ DOPRAVY



HODNOCENÍ DOPRAVY V KYJOVĚ A ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

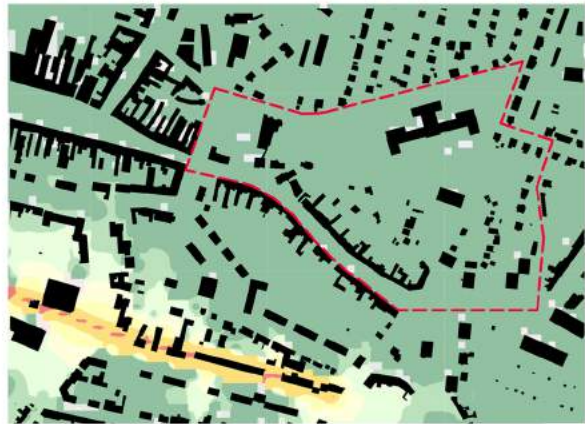
Na základě analýz je zřejmé, že v rámci řešeného území je dostatečné množství parkovacích míst. Nově zrekonstruovaná Palackého třída disponuje velkým množstvím parkovacích stání, která nejsou zpoplatněna a jsou v docházkové vzdálenosti od Masarykova náměstí. Samostatné Masarykovo náměstí nabízí velké množství parkovacích stání a pravděpodobně proto občané města využívají v takovém množství automobilovou dopravu pro přesun ve městě. Velmi malé zastoupení má ve městě městská hromadná doprava i přesto, že disponuje dostatečným množstvím zastávek. Ačkoliv je Kyjov převážně rovinatého terénu občané přesun na kole nepreferují a to pravděpodobně z důvodu absence cyklistických pruhů a značených tras ve městě. Jako velkou slabinu vidím velkou vzdálenost mezi vlakovým a autobusovým nádražím. Pozitivní je, že mezi těmito nádražími funguje městská hromadná doprava.

HLUKOVÉ MAPY AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

DENNÍ DOBA



NOČNÍ DOBA





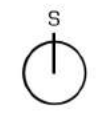
V rámci řešeného území se nachází velké množství jak vzrostlé zeleně tak nově vysázených stromů. Mezi významnější zelení je řazena lípová alej na Palackého třídě, která má historický význam. Další dominantní alejí je vzrostlá topolová alej při ústění ulice Újezd do ulice Dobrovského. Park okolo kaple sv. Josefa disponuje velkým množstvím vzrostlých stromů po obvodu parku a dva vzrostlé samostatně stojící stromy ve středu parku. Dále je zde mnoho nízkého keřového porostu, který v některých místech není udržován.

V parku jsou také vysázeny nové stromy, které jsou nahodile vysázeny. Velké množství zeleně se nachází u vysokopodlažních panelových domů, kde je javorová alej a v její těsné blízkosti jsou nově vysázené další stromy. Dominantou v tomto území je velká vzrostlá vrba před prodejnou podlah a koberců na ulici U Sklepů. Ostatní zelen v řešeném území je spíše než řádně se rozrůstající a nemá moc pozitivní vliv na utváření veřejného prostoru.

LEGENDA ZELENĚ

- | | | | | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------|--|-----------------|--|----------------------------|
| | STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA | | VEŘEJNÁ ZELENĚ | | PARK | | PLOCHY OSTATNÍ |
| | PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY | | SOUKROMÁ ZELENĚ | | AREÁLOVÁ ZELENĚ | | MORAVSKÁ VINNÁ CYKLOSTEZKA |

- | | | | |
|--|--------------|--|-----------------|
| | ŘEŠENÉ ÚZEMÍ | | SOLITERNÍ STROM |
|--|--------------|--|-----------------|
- 0 20 40 80m



1. Lípová alej na Palackého třídě[4]



3. Alej topolů v ulici Újezd[4]



5. Pohled na kapli sv. Josefa[4]



7. Ovocná alej stromů před školou J.A. Komenského[4]



9. Zeleň v okolí panelových domů[4]



11. Lípová alej na Palackého třídě[4]



2. Alej stromů podél hranice pozemku fary[4]



4. Pohled na park u kaple sv. Josefa[4]



6. Pohled na park u kaple sv. Josefa[4]



8. Zeleň v předprostoru sklípku na ulici U Sklepů[4]



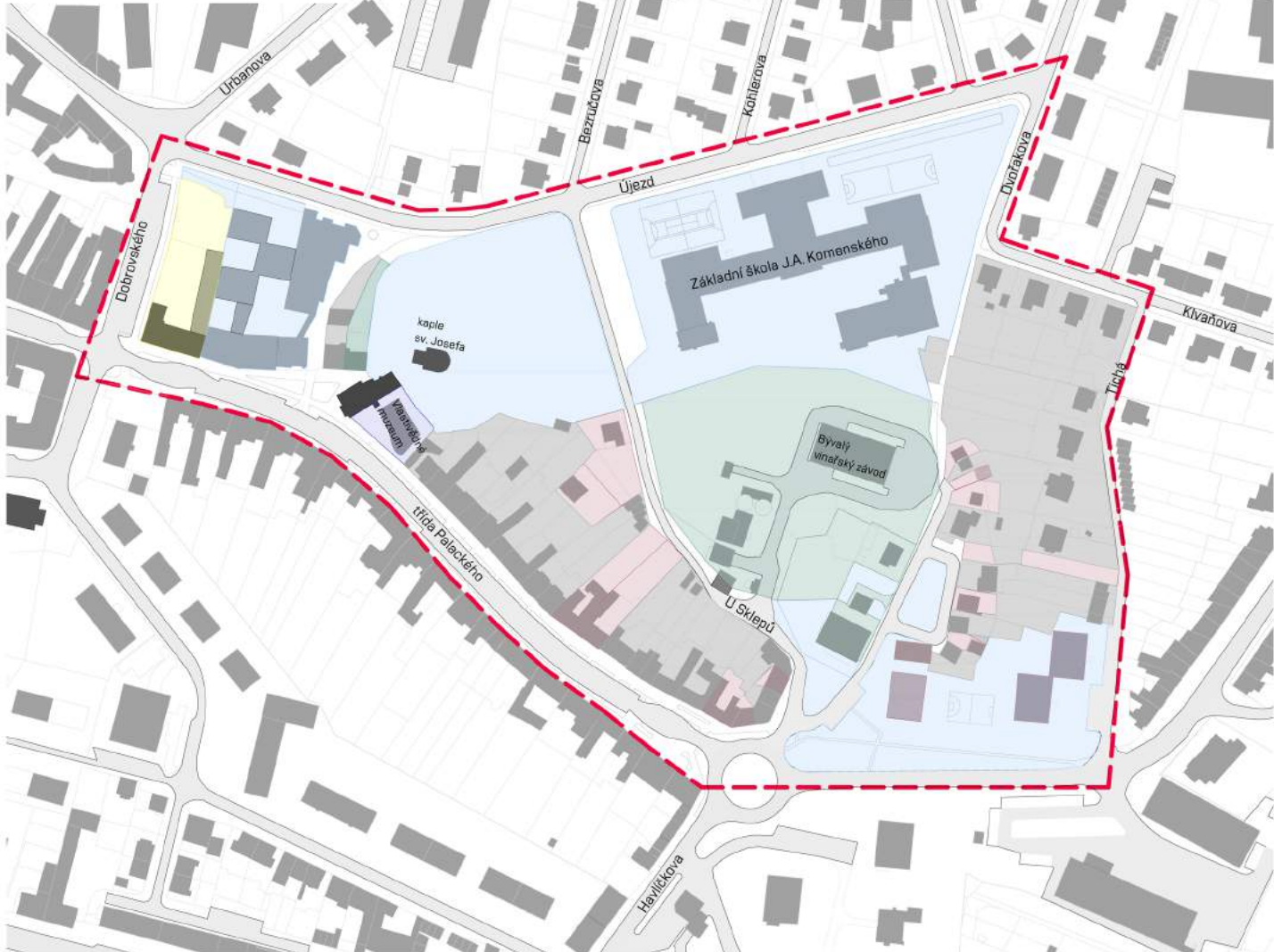
10. Zeleň v okolí panelových domů[4]



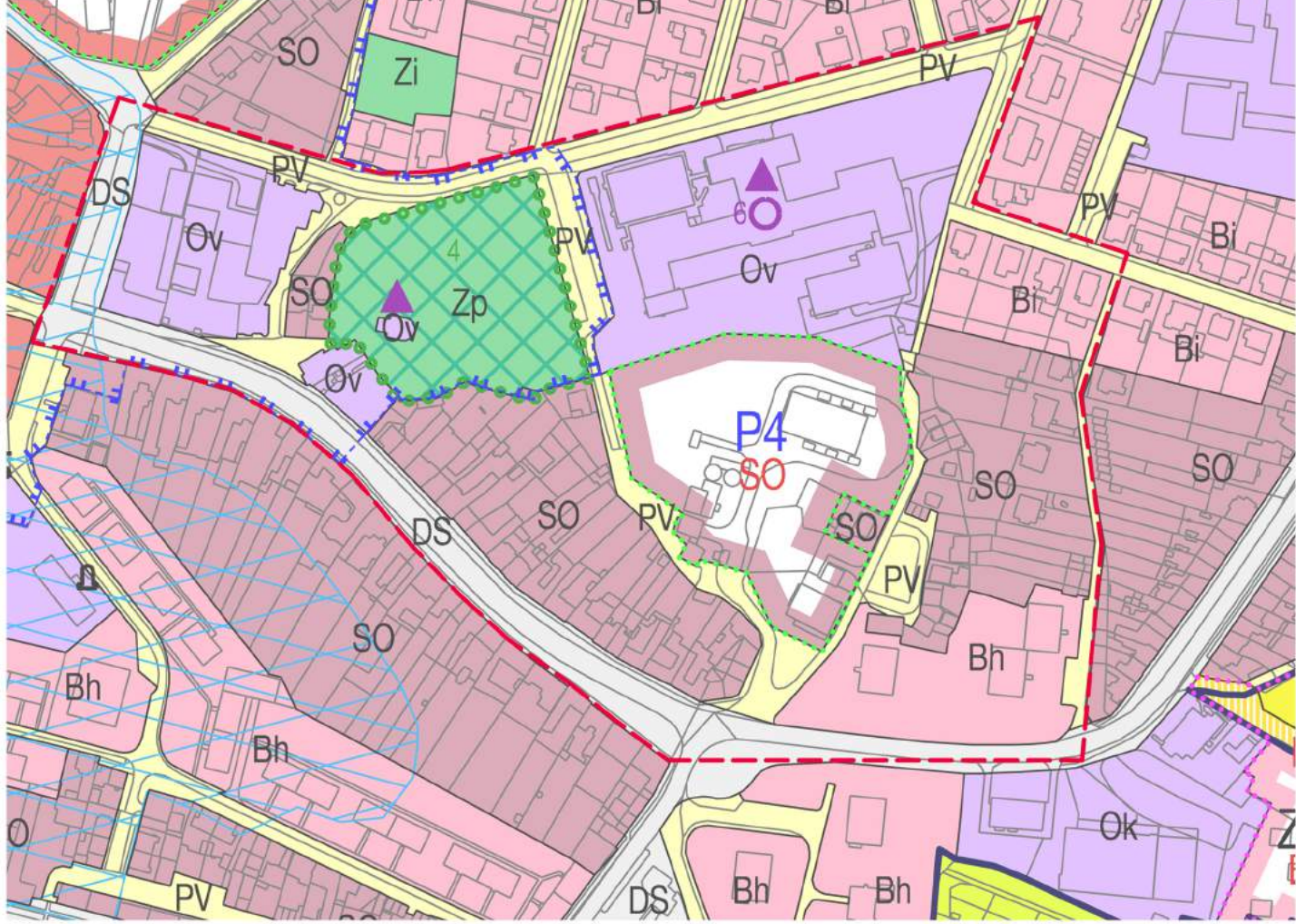
12. Pěší trasa k parku a kapli sv. Josefa[4]



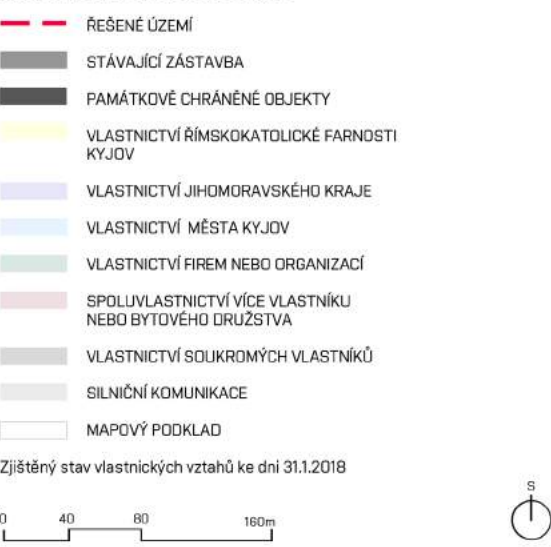
ANALÝZA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ



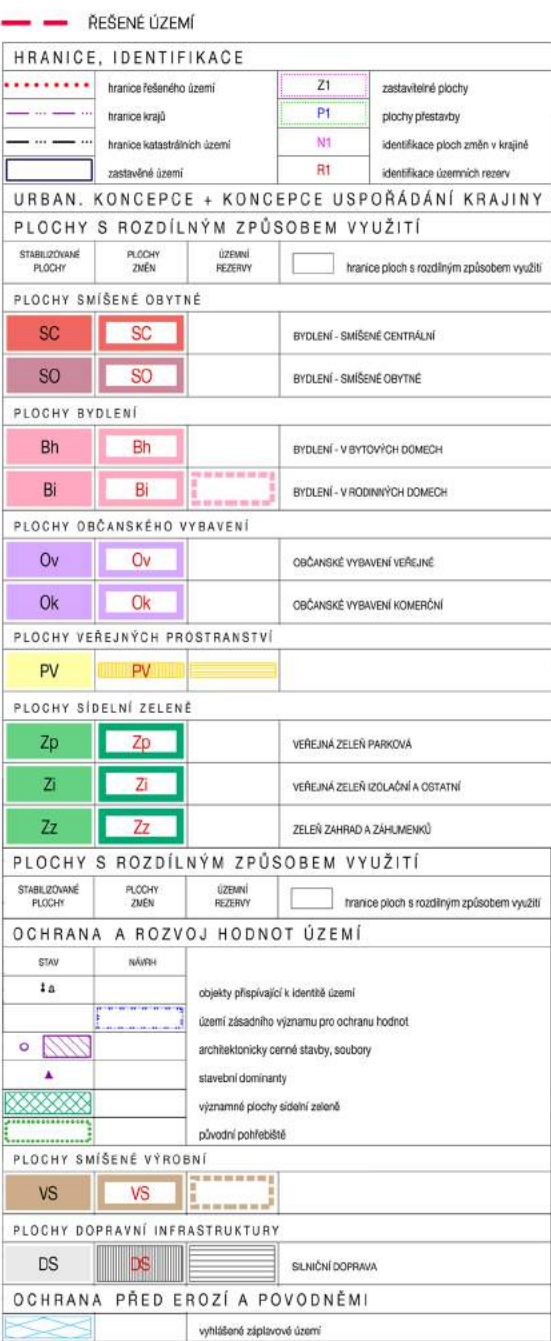
VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU [3]



ANALÝZA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ

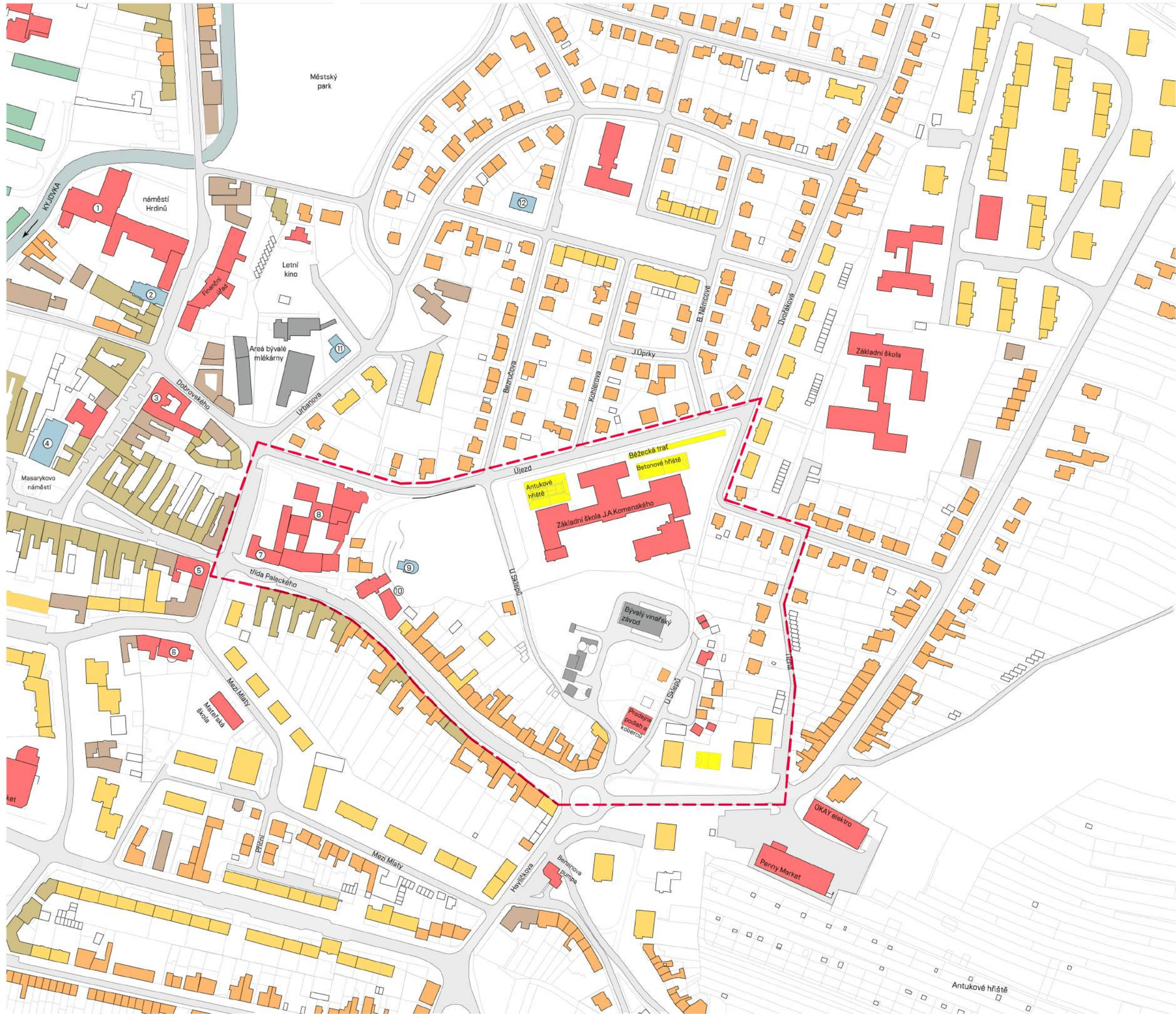


ANALÝZA VÝŘEZU ÚZEMNÍHO PLÁNU



Zhotovitel ÚP: Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.
Datum vydání: prosinec 2013





SITUACE FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ

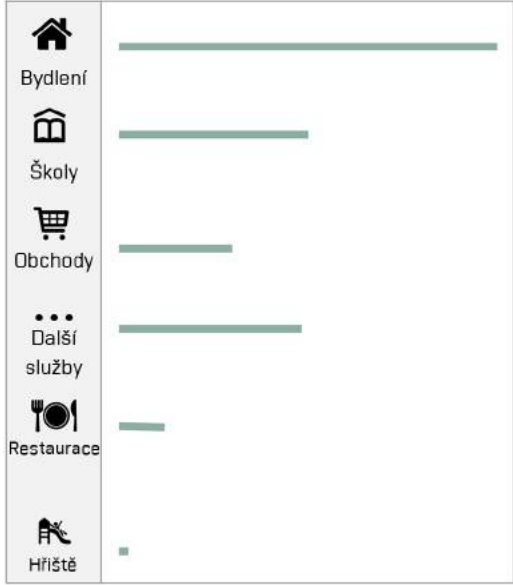
- LEGENDA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - SILNIČNÍ KOMUNIKACE
 - PLOCHY BYDLENÍ - RODINNÉ DOMY, DVOJDOMY, ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY, VILY
 - PLOCHY BYDLENÍ - BYTOVÉ DOMY
 - PLOCHY SMÍŠENÍ - BYDLENÍ, SLUŽBY
 - PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
 - PLOCHY KOMERČNÍ
 - PLOCHY SPORTU A REKREACE
 - PLOCHY SAKRÁLNÍCH STAVEB
 - PLOCHY VÝROBY
 - PLOCHY BROWNFIELD
 - PLOCHY DALŠÍ - GARÁŽE, PŘÍSTAVKY
 - ŘEKA KYJOVKA

LEGENDA OZNAČNÝCH STAVEB

- Klvaňovo gymnázium a Střední zdravotnická škola
- Kaple sv. Josefa Kalasanského
- Úřad práce
- Kostel Nanebevzetí Panny Marie
- Městský úřad
- Základní umělecká škola
- Římskokatolický farní úřad
- Domy s pečovatelskými službami
- Kaple sv. Josefa
- Vlastivědné muzeum a knihovna
- Kostel Církve bratrské
- Husův sbor



POMĚROVÉ ZHODNOCENÍ FUNKCÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A BLÍZKÉM OKOLÍ



ANALÝZA NEGATIVNÍCH OBJEKTŮ V ŘEŠENÉM A PŘÍLEHLÉM ÚZEMÍ



2. Pohled na pečovatelský dům z ulice Újezd

- Negativa objektu:**
- příliš členitý a složitý areál nepůsobící z exteriéru celistvě
 - nedrží uliční čáru



3. Pohled na pečovatelský dům z pěší uličky mezi Palackého třídou a ulicí Újezd

- Negativa objektu**
- příliš členitý a složitý areál nepůsobící z exteriéru celistvě
 - nedrží uliční čáru



5. Pohled na areál bývalých vinařských závodů

- Negativa objektů**
- momentálně nevzhledný brownfiel, který se již postupně bourá
 - zábor velkého území, které by mohlo být využito jiným lepším způsobem



6. Pohled na prodejnu kobereců a podlah v ulici U Sklepů

- Negativa objektu**
- osamocená nevzhledná prodejna uprostřed obytné oblasti
 - velká reklamní plocha, která je z čela prodejny



8. Pohled na jeden z panelových domů v ulici U Sklepů

- Negativa objektu**
- panelový dům přesahuje okolní zástavbu o pět pater
 - nachází se v těsné blízkosti zástavby jiného charakteru
 - je překážkou v některých dálkových výhledech ve městě



9. Objekt společnosti E.ON

- Negativa objektu**
- nachází se v místě malého veřejného prostoru U Sklepů
 - je omezením pro budoucí výstavbu v areálu bývalých vinařských závodů a blízkém okolí



1. POHLED NA BYTOVÝ DŮM NAPROTI ŘÍMSKOKATOLICKÉHO FARNÍHO ÚRADU

- Negativa objektu:**
- objekt nenavazuje na okolní řadovou zástavbu na Palackého třídě
 - chybí nárožní objekt, který by uzavřel prostor
 - bytový dům převyšuje okolní zástavbu o dvě až tři patra oproti okolní zástavbě
 - stává se tak v území dominantním
 - nedodržení úrovně uliční čáry
 - boční strana domu slouží jako plakátovací plocha



4. Pohled na garáže v ulici U Sklepů

- Negativa objektu**
- garáže svým vzhledem ničí estetické vnímání uličky
 - parametry garáží jsou pravděpodobně pro dnešní automobily pro parkování nevyužitelné



7. Pohled na jeden z panelových domů v ulici U Sklepů

- Negativa objektu**
- panelový dům přesahuje okolní zástavbu o pět pater
 - nachází se v těsné blízkosti zástavby jiného charakteru
 - je překážkou v některých dálkových výhledech ve městě



10. Pohled na technické vybavení panelových domů

- Negativa objektu**
- nachází se v místě malého veřejného prostoru U Sklepů
 - cloní historické malované sklepy



REALIZOVANÉ PROJEKTY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

V současnosti je postupně realizován projekt výstavby dvou obytných domů za objektem prodejny kobereců a podlah v ulici U Sklepů. První bytový dům byl pravděpodobně dokončen na začátku roku 2018. Výstavba druhého obytného domu byla započata 1.3.2018. Již z roku 2012 je dohledatelná první zmínka o plánované výstavbě na území bývalých Vinařských závodů Kyjov. Měly zde vzniknout čtyři bytové domy, řadové domy a penzion pro starší obyvatelé. Mezi těmito domy měla být i léčebna dlouhodobě nemocných. V roce 2016 proběhla další zmínka o výstavbě tzv. kyjovských zahrad již s jiným investorem a vize tohoto projektu byla výstavba 55 bytů a 10 domů. V rámci projektu bylo počítáno s nebytovými prostory jako je kadeřnictví, ordinace pro lékaře, menším chirurgickým sálem a jídelnou pro penzisty i lidí z venku. Projekt měl mít parametry komunitního centra pro starší i mladší obyvatelé. Ani jeden z těchto projektů nebyl realizován. Dva bytové domy, které momentálně vznikají nebyly doposud nikde veřejně prezentovány a urbanistické řešení území také ne. Tyto domy jsou stavěny mimo území bývalých Vinařských závodů Kyjov a pravděpodobně nikterak nenavazují na studii areálu vinařských závodů.

Území, ve kterém probíhá investiční záměr dvou bytových domů



Studie urbanistického řešení vinařského areálu z roku 2012



Studie urbanistického řešení vinařského areálu z roku 2016



- Plusy (thumbs up icon):**
- Řešené území jako klidná oblast pro bydlení
 - Blízkost řešeného území ke školským zařízením (základní škola, mateřská škola)
 - Prostory pro relaxaci v parku a případně dalších veřejných prostorech
 - Velmi dobrá dostupnost téměř všech služeb
 - Velké rezervy v území volné k budoucí výstavbě
 - Dálkové výhledy z řešeného území
 - Zajímavé členění terénu, které může být dobře využito k orientaci nově vzniklých bytů
 - Zachované lidové moravské sklepy

Fotodokumentace výstavby dvou bytových domů na ulici U sklepů



Zhodnocení investičního záměru dvou bytových domů

Město Kyjov již dlouhodobě řeší problém s nedostatkem bytů ve městě, proto výstavba nových bytů v tomto území v blízkosti centra města je dobrou příležitostí pro budoucnost Kyjova. Investoři by se však neměli zaměřovat převážně na seniory, ale také hlavně na mladé lidi, které by novou výstavbou nalákali k bydlení v Kyjově a zamezili tak jejich odchodu z města. Z vývoje počtu obyvatel plyne, že při každém desetiletí počet obyvatel klesá. Je to dáno tím, že pro mladé lidi není v Kyjově dostatečné množství služeb a kvalitního bydlení? Je pravdou, že projekt dvou bytových domů pro mě jako madého člověka není nijak atraktivním. Cena bytu je téměř totožná s cenou bytu v Brně, orientace bytů ke světovým stranám není také příznivá a v okolí domu jsou pouze vydlážděná parkovací stání. V této době se také většina měst potýká s velmi rychlým nárůstem nových rodinných domů na okraji města ve vznikajících satelitních městech. Neměla by města začít přemýšlet o nabídce komfortního bydlení ve městě jako alternativu tomuto neřizenému růstu měst?

- Minusy (thumbs down icon):**
- Výstavba bytových domů v řešeném území (výškové panelové domy a nově vznikající čtyřpodlažní bytové domy)
 - Výstavba bytových a panelových domů se nezabývá okolním veřejným prostorem pro obyvatele těchto domů.
 - Absence dětského hřiště či dalších míst pro děti
 - Park a další veřejné prostory nelákající k návštěvě těchto míst
 - Absence restaurace či kávnárny pro setkávání
 - Panelové domy svou výškou přerušují dálkové výhledy do okolí
 - Nevyužitelné velké prostory okolo školy J.A.Komenského
 - Pěší trasy skrz území v pozdních hodinách nepůsobí bezpečně



LEGENDA PROBLÉMU A OVLIŠŤUJÍCÍCH FAKTORŮ

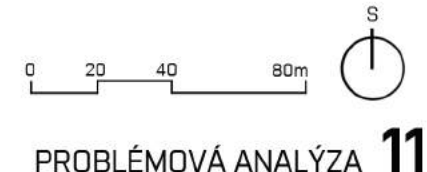
- | | |
|---|--|
| — HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ | SILNICE II. TŘÍDY |
| MÍSTNÍ KOMUNIKACE | PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY |
| STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA | PARK U KAPLE SV. JOSEFA |
| ◀ VJEZDY DO OBJEKTŮ | ▶ VSTUPY DO OBJEKTU |

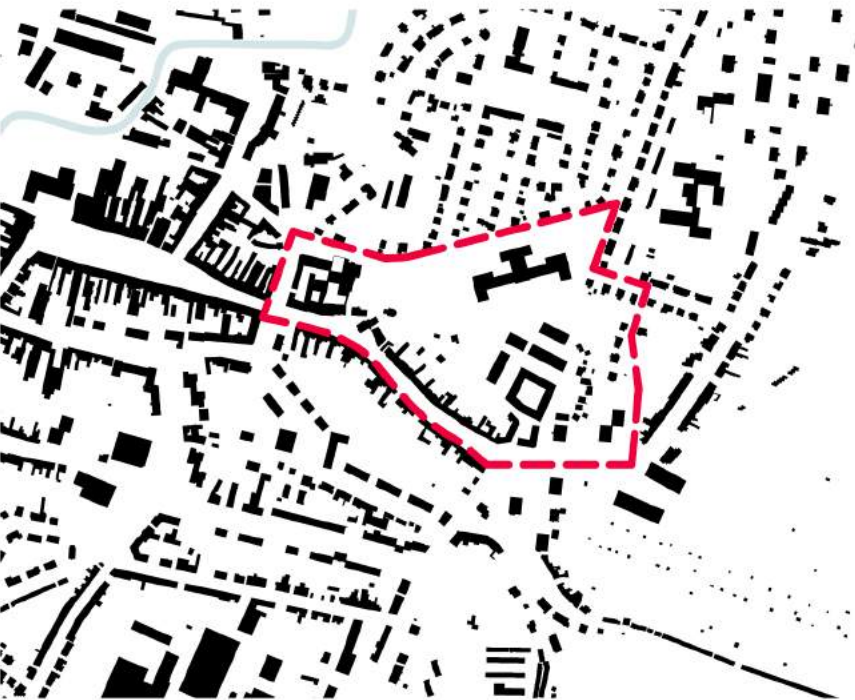
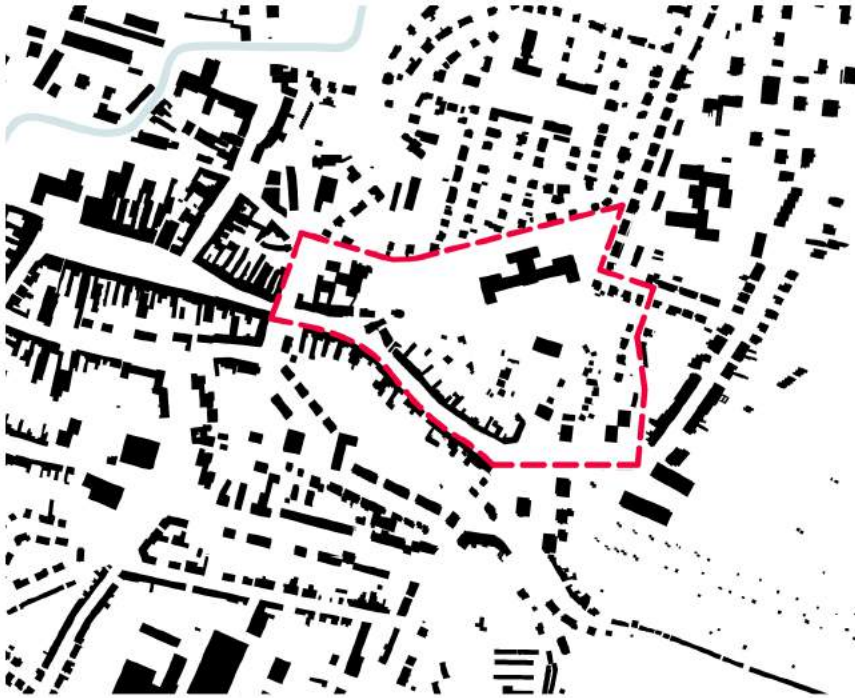
- | |
|--|
| NEVYUŽITÉ ÚZEMÍ - BROWNFIELD |
| NEKVALITNĚ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ |
| ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ |

- | |
|---|
| — KVALITNÍ VZHLED FASÁDY A ULIČNÍ STOPA |
| — NEKVALITNÍ VZHLED FASÁDY A ULIČNÍ STOPY |
| — PARKOVÁNÍ - DOBRÁ SITUACE PARKOVÁNÍ |

- | |
|--|
| ↔ ŠPATNÁ NÁVAZNOST |
| ⋯ PRŮCHODY ÚZEMÍM |
| ~ ABSENCE ULIČNÍ FRONTY |

- | |
|--|
| ◀ NEGATIVNÍ VÝHLED |
| ▶ DÁLKOVÉ POHLEDY |
| ▶ POZITIVNÍ VÝHLEDY |



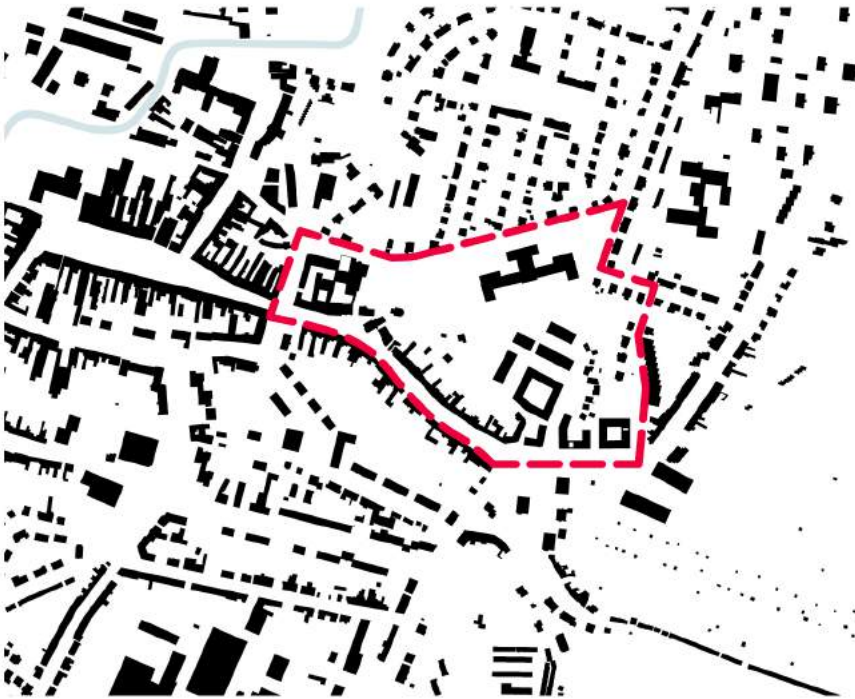


LEGENDA

- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- ZÁSTAVBA
- ŘEKA KYJOVKA



0 200 400



ZHODNOCENÍ OVlivNĚJÍCÍCH FAKTORŮ A PROBLÉMŮ

Řešené území se nepotýká s žádnou zásadní překážkou zabraňující možnému dalšímu rozvoji území. Území disponuje několika kvalitními i nekvalitními dálkovými výhledy na město a okolí, které nejsou nikterak zdurazněny nebo potlačeny. Jednotlivé části řešeného území na sebe nijak nenavazují a tedy nevytvářejí celek, ale působí jako roztržité samostatné plochy. Největším problémem jsou velké plochy, které nejsou urbanisticky správně řešeny nebo jsou zanedbané. Velkou část těchto ploch tvoří brownfield po bývalých vinařských závodech. Okolo tohoto areálu se nacházejí dvě pěší trasy, které momentálně nejsou velmi atraktivními a ve večerních hodinách pro chodce mohou působit nebezpečně. Ačkoliv je Kyjov převážně rovinnaté město, řešené území je svažitého terénu. Tohoto faktu by se při rozvoji území mělo využít a pracovat s ním. Jako velké negativum celého města a jeho blízkého okolí vnímám rozsáhlé a četné plochy v blízkém okolí využívané pro fotovoltaické elektrárny, které ničí krajinný ráz (rozsah těchto panelů v okolí města je vyznačen na obrázku.1[5]). Města by při budoucí nové výstavbě měla zvážit zakomponování solárních panelů v rámci nové výstavby objektů.

SWOT ANALÝZA

1. Klidná oblast s vilovou zástavbou na severu řešeného území
2. Blízkost Masarykova náměstí
3. Dostatečná síť MHD zastávek okolo řešeného území
4. Velké množství vzrostlé zeleně
5. Docházková vzdálenost do škol
6. Zajímavé výhledy do okolí a na město
7. Historicky zajímavá architektura
8. Dostatečné množství parkovacích míst
9. Pečovatelský dům v centru služeb a v blízkosti parku



1. Absence značených a přizpůsobených tras pro cyklisty
2. Nedostatečná práce s městským mobilářem
3. Chátrající areál bývalých vinařských závodů
4. Vysokopodlažní panelové domy v nízkopodlažní zástavbě
5. Neuzavřená struktura u pečovatelského domu
6. Absence dětského hřiště
7. Park okolo kaple, který neláká k trávení volného času
8. Nebezpečné večerní průchody územím
9. Úbytek počtu obyvatel v městě a stárnutí populace



1. Vhodná lokalita pro vybudování nové obytné čtvrti
2. Zkvalitnění veřejné vybavenosti a služeb
3. Možnost rozšíření pečovatelského domu
4. Propojení parku s okolím
5. Využití plochy v areálu základní školy J.A.Komenského
6. Vznik několika nových veřejných prostorů
7. Nastartovat příchod nových obyvatel a udržení si stávající mladé generace
8. Pozdvihnout více lidovou a vinařskou tradici města
9. Nabídnout různorodého bydlení v kvalitním prostředí



1. Narůstající automobilová doprava z důvodu komfortního parkování v centru města
2. Nevhodné využití bývalého vinařského závodu bez kvalitního urbanistického návrhu
3. Další pokles obyvatel a stárnutí obyvatelstva
4. Ohrožení dětí automobily parkujícími před školou
5. Postupná ztráta na hodnotě z důvodu absence kvalitních služeb
6. Nevhodné využití bývalého areálu vinařských závodů, která zabrání rozvoji území jako celku



FOTOVOLTAICKÉ ELEKTRÁRNY

ANALÝZA Kladné a záporné působících objektů v dálkovém pohledu na město Kyjov



ZÁPORNÉ PŮSOBÍCÍ OBJEKTY V DÁLKOVÝCH POHLEDECH

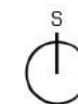
KLADNÉ PŮSOBÍCÍ OBJEKTY V DÁLKOVÝCH POHLEDECH

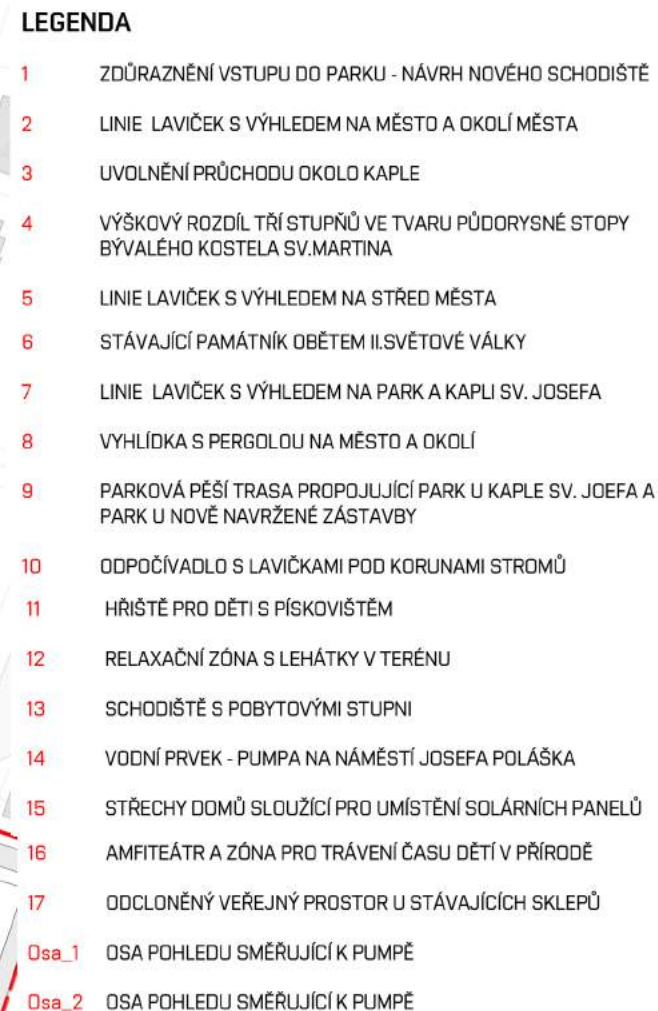


LEGENDA BOURANÝCH OBJEKTŮ

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY		ODSTRANĚNÍ AREÁLU VINAŘSKÝCH ZÁVODŮ
	SILNIČNÍ KOMUNIKACE		ODSTRAŇOVANÉ OBJEKTY		KÁCENÉ STROMY
	STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		ODSTRAŇOVANÉ OBJEKTY V RÁMCI VIZE 2070		STROMY PŘEMÍSTĚNÉ NA JINÉ STANOVÍŠTĚ

0 20 40 80m







Urbanistický koncept se snaží o vytvoření **zajímavého veřejného prostředí**, které by bylo určeno pro **všechny věkové kategorie** a zároveň by tak pozdvihlo hodnotu **nové obytné čtvrti**. Jedná se také o revitalizaci některých ploch, které momentálně nejsou dostatečně využívány. Předprostor domu sociálních služeb nabídne jak veřejnosti, tak obyvatelům pečovatelských domů **záskutí s městským mobiliářem**, které momentálně v okolí chybí. Díky dostavbě pečovatelského domu, také vznikne **soukromý uzavřený prostor** patřící částečně římskokatolické farnosti a částečně pečovatelským domům. Vstupy do parku u kaple sv. Josefa budou zdůrazněny ze všech přístupových cest do tohoto parku. Předprostor renesančního záměčku bude **uvolněn** a zrušením travnatých ploch se docílí **zdůraznění** uličky ústící do parku. **Revitalizace parku** se zaměřuje hlavně na větší množství odpočinkových míst s lavičkami a důraz bude kladen na **výhledy** z tohoto místa. Současně velkou roli v konceptu hrají již stávající trasy parku, stávající vzrostlá zeleň a historie výstavby kaple sv. Josefa na místě bývalého kostela sv. Martina.

Areál školy J.A.Komenského z jižní strany momentálně škole nepřináší žádný užitek, proto v rámci koncepce bylo na této straně školy navrženo **místo pro děti**, které by bylo přístupné ze školy a děti by zde mohly trávit **volný čas**. Případně je tento prostor přizpůsoben díky **amfiteátru** konání různých školních i mimoškolních akcí. Škola je v současné době zapojena do programu Ekoškola. Proto byly v zahradách školy navrženy tři plochy, které budou sloužit jako **sad** ovocných stromů a dvě části jako **užitková zahrada**.

Areál bývalých vinařských závodů bude sloužit jako park navazující na **obytnou čtvrt**. Součástí parku bude prostor pro **cvičiště psů, relaxační plocha s lehátky a dětské hřiště**. Tento park bude propojen s parkem u kaple sv. Josefa. Mezi těmito parky bude zachována pěší trasa, která bude ústít do navrženého **náměstí Josefa Poláška**. Náměstí bude mít ko mornější charakter a díky administrativní budově bude **odcloněno** od hlavní silnice. Předprostor vinných sklepů bude **revitalizován** a vytvořením veřejného prostoru, který bude otevřen směrem k vinným sklepům bude snaha o **navrácení** se funkčnosti sklípků jako tomu bylo dříve.

VIZUALIZACE - ptačí pohled na řešené území a blízké okolí

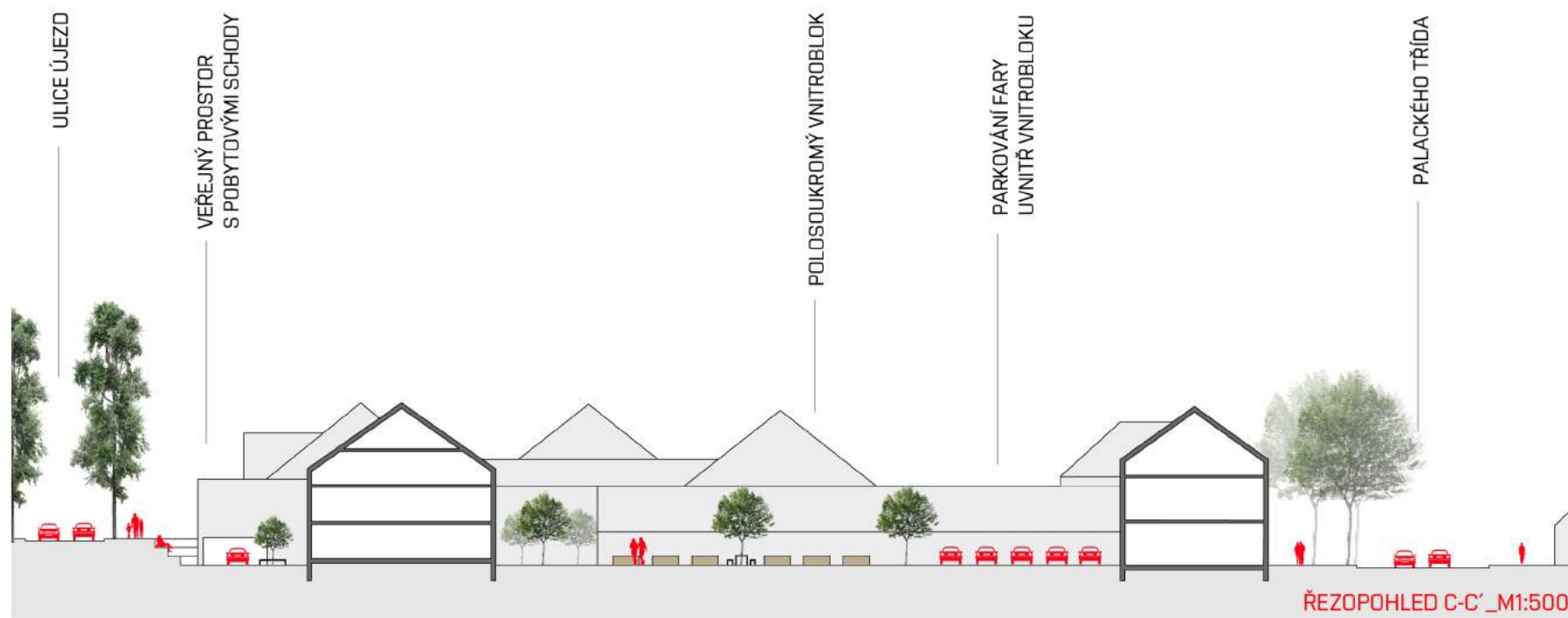




LEGENDA URBANISTICKÉHO NÁVRHU

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		SILNIČNÍ KOMUNIKACE		MLÁT - ODSTÍN 1		SOUKROMÁ ZELEŇ		UŽITKOVÝ ZÁHON		TRAMPOLÍNY		VJEZDY DO OBJEKTŮ
	STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		CHODNÍKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		MLÁT - ODSTÍN 2		AREÁLOVÁ ZELEŇ ŠKOLY J.A.KOMENSKÉHO		LAVIČKY		ALTÁN		VSTUPY DO OBJEKTU
	PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY		DLÁŽDENÁ PLOCHA		ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE		PÍSKOVIŠTĚ		VODNÍ PRVEK		HOUPAČKA		ŘEZY ÚZEMÍM
	UPRAVENÉ OBJEKTY		DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY V PARKU		DŘEVĚNÁ POCHOZÍ PLOCHA		ANTUKOVÉ HŘIŠTĚ		STROMY		KVĚTINOVÁ VÝSADBA		SMĚR POHLEDU
	NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY		BETONOVÝ CHODNÍK		VEŘEJNÁ ZELEŇ		ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ			I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII.	PODLAŽNOST OBJEKTŮ		
											PŘECHOD PRO CHODCE		





Urbanistický návrh se zabývá především vybudováním nové **obytné čtvrti** v místě bývalého areálu vinařských závodů. Při vjezdu do obytné čtvrti je navrženo malé **náměstí Josefa Poláška**, které je odcloněno **administrativní** budovou od hlavní silnice. Severní stranu tohoto náměstí uzavírá bytový dům, který má vlastní **soukromý vnitroblok**, pod kterým je navrženo v 1.NP parkování pro část obyvatel domu. Okolo tohoto bytového domu jsou dále navrženy **řadové domy**, které jsou stejně jako byty orientovány ke dvěma světovým stranám. Bydlení v řadových domech nabídne obyvatelům téměř totožný komfort bydlení jako v rodinných domech. Bytový dům umístěný nejseverněji nabídne **orientaci bytu** na jižní stranu a součástí těchto bytových jednotek budou **velké terasy**. V místě navrhovaného náměstí budou dále objekty uzavírající náměstí na západní straně navýšeny o jedno podlaží a to z důvodu **sjednocení výšky** domů na nároží. Součástí urbanistického návrhu je také **přístavba** nových objektů u areálu sociální péče na Dobrovského ulici. Vznikne tak **uzavřený blok** a doplní se chybějící nárožní dům. Ten vymezí **soukromou část zahrady** a dále pak veřejný předprostor těchto objektů. Drobné úpravy nastaly u pečovatelských domů, u kterých byla snaha o **zjednodušení hmoty** samotných objektů. V místě, kde dvě budovy pečovatelských domů na ulici Újezd nechrání uliční čáru byla navržena **clonící konstrukce**, která je postavena v úrovni uliční čáry a zároveň zastíní soukromé parkování pro pečovatelské domy. V místě stávajících výškových panelových domů bude pouze upraveno okolí objektů. Vznikne zde **uzavřená část**, která bude tvořit soukromou zahradu pro panelové domy, která bude sloužit jak k odpočinku tak část bude věnována **užitkové zahradě**. V rámci **VIZE 2070** je dále pracováno s panelovými domy a jejich okolím do budoucna.

Zeleň V rámci návrhu je snaha o **zachování** co největšího množství stávající **vzrostlé zeleně**. Odstraňovaná zeleně je pouze ta, která je nevhodně umístěna, je vysázen nevhodný typ zeleně nebo se jedná o neudržovanou zeleně. V ulici Dobrovského bude vykácena alej, která lemuje hranici pozemku Římskokatolické fary. Místo této zeleně bude vysázena nová alej mezi parkovacím stáním a parkovištěm, která **odcloní** pěší trasu od silnice a zároveň poskytne částečné **stínění** pro automobily. Historická lípová alej na Palackého třídě bude zachována, pouze v předprostoru renesančního zámku budou zrušeny travnaté plochy. V parku okolo kaple sv. Josefa bude ponechána stávající vzrostlá zeleně i část stávajících nově vysázených stromů. Vykácený bude pouze keřový porost, který se momentálně **neudržovaně rozrůstá** a vypadá nevzhledně. Všechna zeleně v bývalém areálu vinařských závodů bude vykácena. Jedná se převážně o neudržovanou zeleně. Nově navrhovaný park u obytné čtvrti bude okolo hlavní trasy, která spojuje oba parky osázen **javorovou alejí**. V parku pak budou vysázeny **solitérní stromy**. V ulicích obytné čtvrti budou okolo ulice po obou stranách vysázeny stromy a v okolí bytového domu budou vysázeny **zelené pásy**, které budou osázeny okrasnými keři či květnatou výsadbou. V předprostoru vinných sklepů bude část stromů zachována a nekvalitní zeleně odstraněna. V rámci náměstí Josefa Poláška bude zachována pouze **vzrostlá vrba** a ostatní zeleně bude doplněna. Javory mezi ulicí Brandlova a panelovými domy budou **přemístěny** na hranici mezi silnicí a nově navrhovaným parkovištěm. Bude snaha o **využití stávající zeleně**. Až v případě uhynutí těchto stromů budou nahrazeny novými.









LEGENDA URBANISTICKÉHO NÁVRHU

---	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		SILNIČNÍ KOMUNIKACE		MLÁT - ODSŤÍN 1		SOUKROMÁ ZELENĚ		UŽITKOVÝ ZÁHON		TRAMPOLÍNY	◁	VJEZDY DO OBJEKTŮ
	STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		CHODNÍKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		MLÁT - ODSŤÍN 2		AREÁLOVÁ ZELENĚ ŠKOLY J.A. KOMENSKÉHO		LAVIČKY			◀	VSTUPY DO OBJEKTU
	PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY		DLÁŽDĚNÁ PLOCHA		ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE		PÍSKOVIŠTĚ		VODNÍ PRVEK			---	ŘEZY ÚZEMÍ
	UPRAVENÉ OBJEKTY		DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY V PARKU		DŘEVĚNÁ POCHOZÍ PLOCHA		ANTUKOVÉ HRŠTĚ		STROMY			→	SMĚR POHLEDU
	NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY		BETONOVÝ CHODNÍK		VEŘEJNÁ ZELENĚ		ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ		KVĚTINOVÁ VÝSADBA				

SCHÉMA NAVRŽENÝCH OBJEKTŮ 1.NP

Bytový komplex U Sklepů



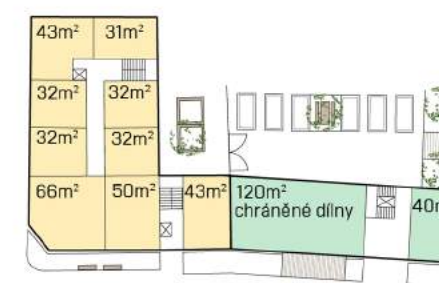
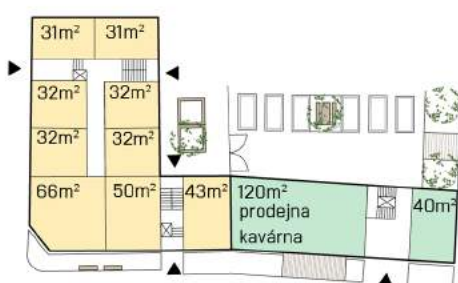
SCHÉMA NAVRŽENÝCH OBJEKTŮ 2.NP



SCHÉMA NAVRŽENÝCH OBJEKTŮ 3.NP



Rozšíření pečovatelského areálu, ulice Dobrovského



LEGENDA

- SKLADOVÉ A GARÁŽOVÉ PLOCHY PRO DOMY
- PLOCHY BYDLENÍ - DOMY
- SKLADOVÉ A GARÁŽOVÉ PLOCHY PRO BYTY
- PLOCHY BYDLENÍ - BYTY

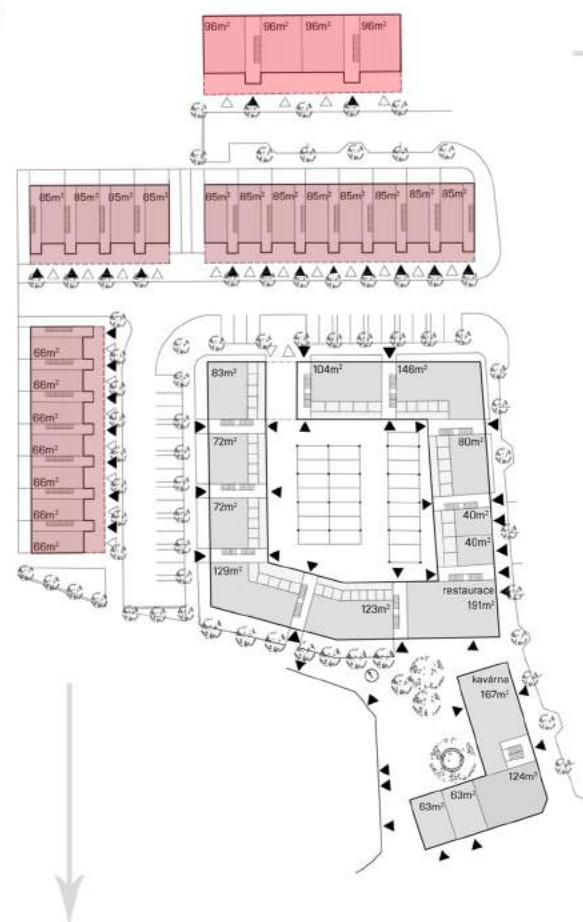
- KOMERČNÍ PLOCHY - OBCHODY A RESTAURACE
- KOMERČNÍ PLOCHY - KANCELÁŘE A SLUŽBY
- TERASY A BALKÓNY
- VSTUPY DO OBJEKTŮ

VJEZDY DO OBJEKTŮ

0 15 30 60m



SCHÉMA OBYTNÉ ČTVRTI



DISPOZICE ŘADOVÉHO BYTOVÉHO DOMU_M1:150

Celkový počet bytů 3+kk v řadovém domě : 4
Celkový počet bytů 2+kk v řadovém domě: 4

Dispozice_1NP

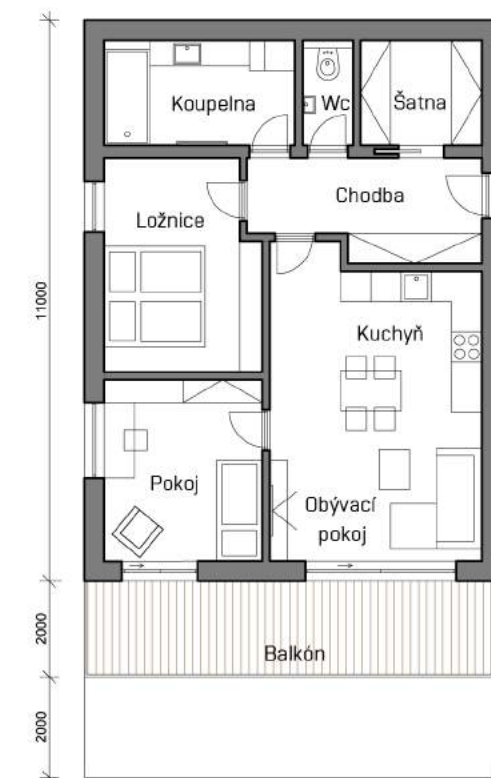
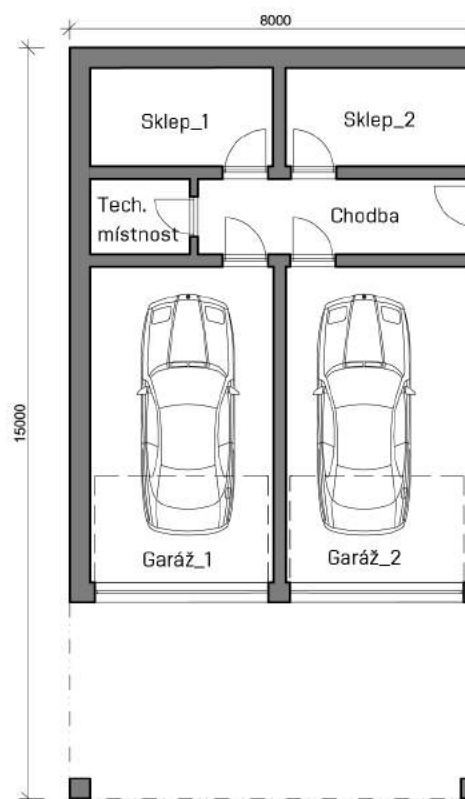
Pozn.: Každému bytu v domě náleží 1 kryté garážové stání a sklep.

Dispozice koncových bytů_2.-3.NP

Dispoziční řešení 3+kk

Dispozice středových bytů_2.-3.NP

Dispoziční řešení 2+kk

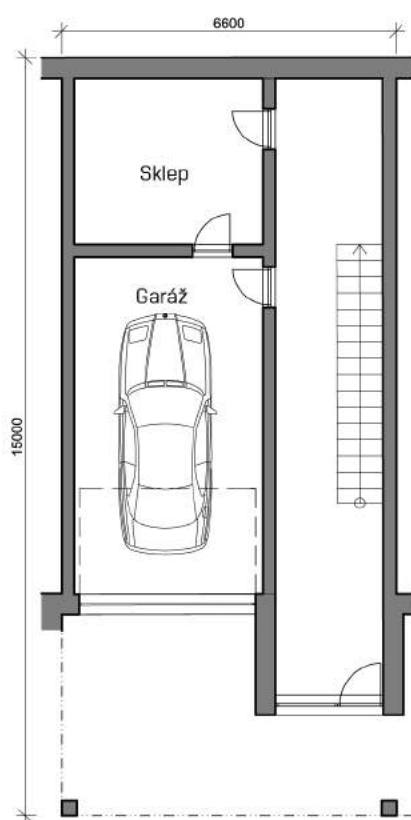


DISPOZICE JEDNOHO DOMU V ŘADOVÉM DOMU_M1:150

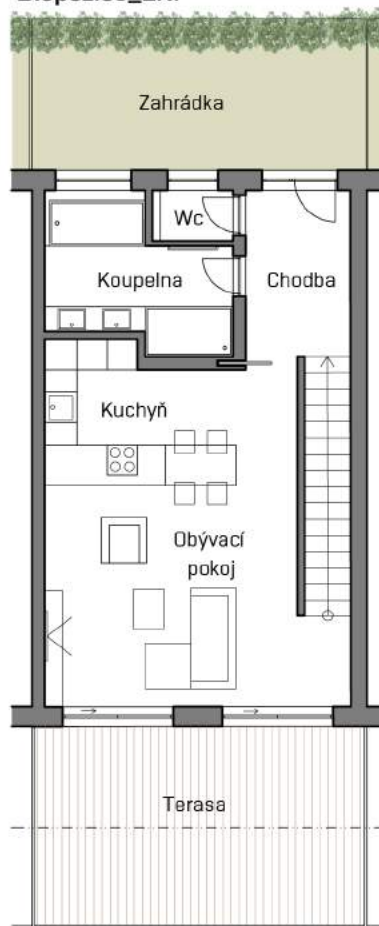
Celkový počet jednotlivých domů v řadových domech : 19

Dispozice_1NP

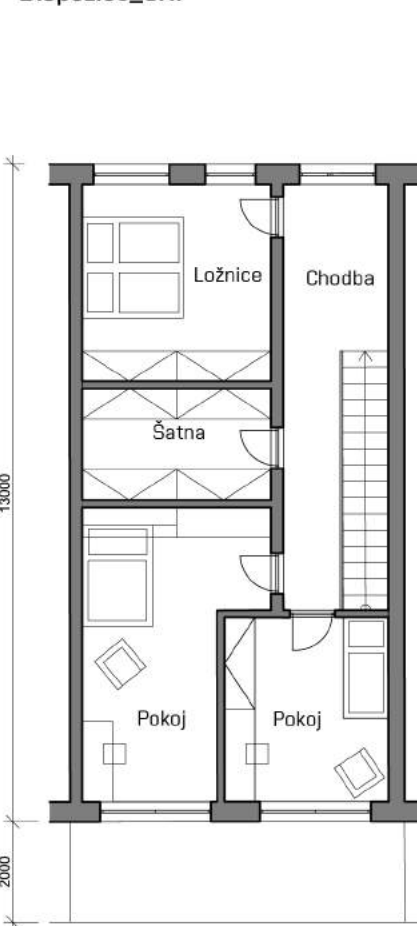
Pozn. Každému domu náleží 1 kryté parkovací stání



Dispozice_2NP



Dispozice_3NP



V navržené obytné čtvrti se nachází převážně **byty a řadové rodinné domy**. Menší část tvoří **administrativní prostory a služby**. Ty se nachází pouze v objektu na jižní straně náměstí a v 1.NP na rohu bytového domu. Třípodlažní objekt clonící náměstí od hlavní silnice je určen převážně pro **kancelářské prostory**, které se nachází ve všech patrech objektu. Pouze v 1.NP je část věnována pro **kavárnu** a dva prostory určené pro **obchody** nebo jiné **služby**.

V 1.NP bytového domu je směrem k náměstí navržena **restaurace** a směrem do ulice dva malé komerční prostory pro **obchody nebo služby**. Ostatní plochy tohoto domu jsou určeny pro bydlení. Součástí bytového domu je několik vchodů, které nabízí pro obyvatel domu vstup z ulice nebo podzemního parkování, které se nachází v 1.NP. Součástí těchto vchodů je také přístup do **soukromého vnitrobloku**, který je v 2.NP. Byty umístěné v 2.-3.NP jsou vždy orientovány ke dvěma světovým stranám. Byty jsou různých velikostí od **53m² do 146m²**. Ke každému bytu náleží sklepní kóje, která je umístěna v 1.NP. Střechy tohoto bytového domu budou osazeny solárními panely.

Řadové rodinné domy jsou navrženy jako **komfortnější bydlení**. Každý dům má samostatný vstup do domu. V 1.NP se nachází technické zázemí domu. V 2.NP je navržena společenská část domu s přístupem na **velkou terasu** s hlavní obytné místností a na protilehlé straně přístup na malou **zahrádku**, který je z chodby domu. V 3.NP se nachází klidová část domu s ložnicí a dalšími pokoji. Chodba a šatna v 3.NP bude prosvětlena světlovedy ve stropě. Všechny domy budou mít střechy osazené solárními panely. **Bytový dům** umístěný nejseverněji v obytné čtvrti bude nabízet komfortnější zázemí pro obyvatel. Každé 4 byty budou mít společný vstup do domu. Z každé chodby bude přístup v 1.NP do technického zázemí domu pro každý byt. V 2.-3.NP se pak budou nacházet samotné byty, které budou mít dispoziční řešení **2+kk a 3+kk**. Ke každému bytu bude náležet **velká terasa**, která bude orientována na jižní stranu domu. Před každým řadovým domem vznikne částečně **kryté stání** pro automobily před garážemi.

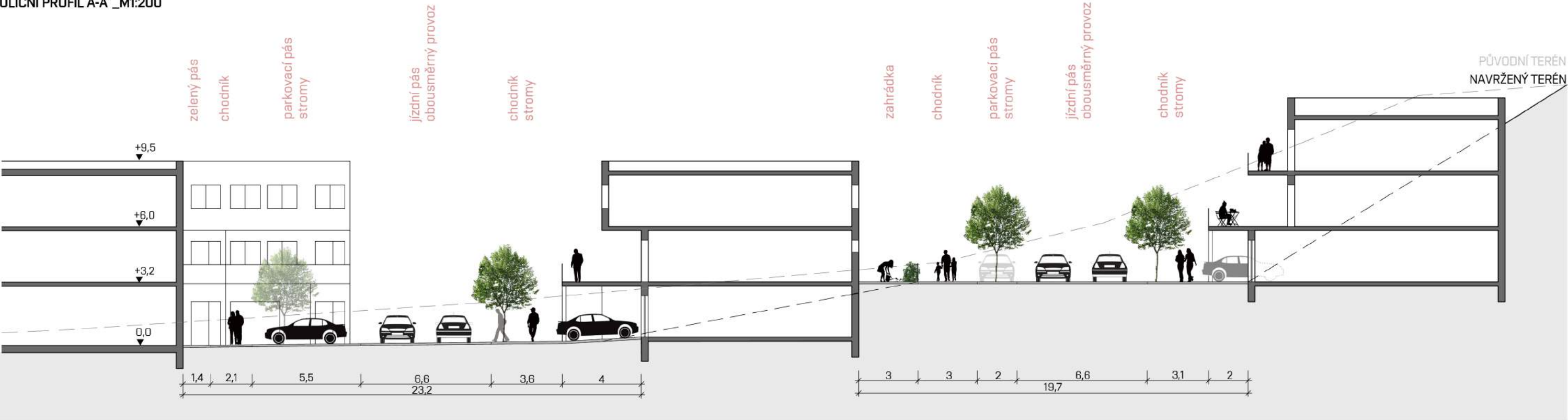
Dostavba na ulici Dobrovského bude sloužit jako **rozšíření pečovatelského domu**. Nárožní dům bude sloužit pro **navýšení kapacity** pečovatelského domu. Budou se zde nacházet **málometrážní byty a garsonky**. Každý vchod do domu bude mít výťah a z chodby bude možný průchod do **soukromé zahrady ve vnitrobloku**. Druhá část bude sloužit jako místo pro **chráněné dílny**. V 1.NP se bude nacházet galerie a obchodní prostor, kde bude možné prodávat výrobky chráněných dílen, součástí tohoto prostoru může být také menší kavárna s venkovní terasou orientovanou do ulice Dobrovského. V 2.-3.NP budou prostory pro dílny. Ve dvoře tohoto objektu je navržena **užitková zahrada**, kterou bude využívat Římskokatolická farnost. Část tohoto dvora bude ponechána pro soukromé parkování fary jako je tomu dosud. Stávající alej stromů bude zrušena a nahrazena novou alejí, která bude mezi parkovacími místy a chodníkem.



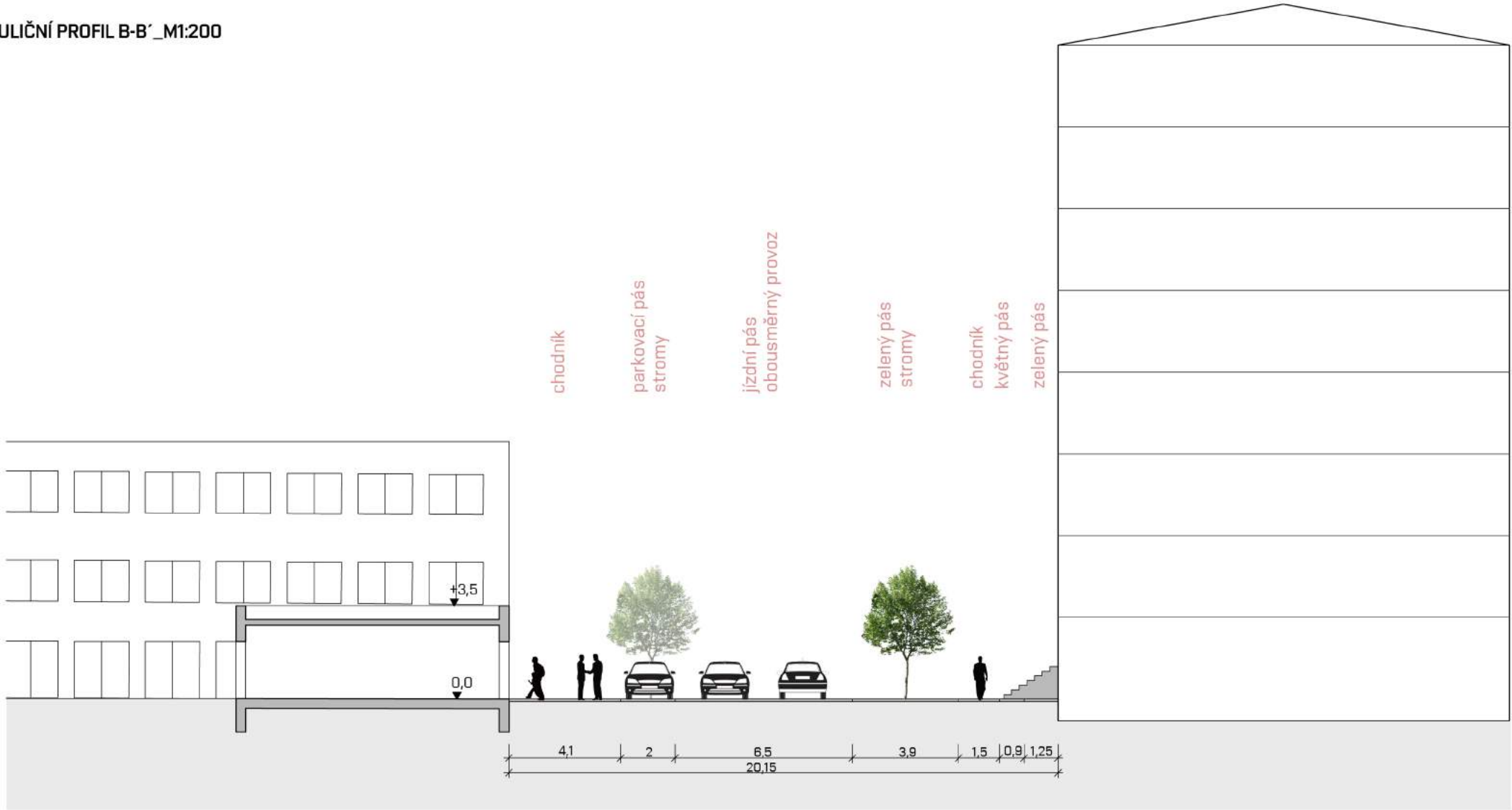
LEGENDA DOPRAVY

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	MÍSTNÍ KOMUNIKACE	SOUKROMÉ NADZEMNÍ PARKOVÁNÍ	PARKOVÉ PĚŠÍ TRASY	PŘECHOD PRO CHODCE
STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA	SILNICE II. TŘÍDY	KRYTÉ SOUKROMÉ PARKOVÁNÍ	PĚŠÍ TRASY	SMĚR JÍZDY
PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY	OBYTNÁ ZÓNA	TRASA AUTOBUSU	OBCHODNÍ PARTER	VSTUPY DO OBJEKTU
UPRAVENÉ OBJEKTY	VJEZD POUZE PRO OBSLUHU	AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA	ZVÝŠENÁ PLOCHA KŘÍŽOVATKY	VJEZDY DO OBJEKTU
NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY	NADZEMNÍ PARKOVÁNÍ	CYKLOTRASA	VEDENÍ ŘEZU	SMĚR POHLEDU

ULIČNÍ PROFIL A-A' _M1:200



ULIČNÍ PROFIL B-B' _M1:200



Návrh dopravy se zabývá především řešením dopravy v navržené obytné čtvrti a to proto, že stávající stav místních komunikací okolo řešeného území je vyhovující a počet parkovacích stání je dostatečný. Nedávno byla dokončena rekonstrukce místní komunikace na Palackého třídě a po krajích této komunikace bylo vytvořeno několik podélných parkovacích stání.

V ulici Dobrovského byl v rámci návrhu snížen počet parkovacích stání, které nebyly vždy plně využity a mezi parkovacími místy byla umístěna zeleň. Parkoviště mezi parkem a školou J.A.Komenského bude zpevněno a bude sloužit jako hlavní parkoviště pro návštěvníky školy, případně pro návštěvníky parku. Parkovací místa pro zaměstnance školy budou v areálu školy s vjezdem od parku. Parkování, které momentálně funguje před vstupem do školy bude zrušeno a na jeho místě bude vytvořen reprezentativnější vstup do školy bez ohrožování chodců.

U panelových domů je navrženo parkoviště, které bude sloužit pro parkování zaměstnanců administrativní budovy, obyvatel okolních domů, případně návštěvníkům blízkých služeb. Parkování a příjezdová komunikace již počítá s návrhem VIZE 2070.

Navržená obytná čtvrť bude dopravně řešena jako obytná zóna. Vjezd do této obytné zóny bude zklidněn při vjezdu z místní komunikace (ulice Brandlova) vyvýšenou křižovatkou. V obytné čtvrti parkovací stání budou určeny převážně obyvatelům nově navrženého bytového domu.

Řadové domy mají parkování řešeny v soukromých garážích, které jsou součástí domů v 1.NP. Před každou garáží mají majitelé možnost parkování druhého automobilu na částečně krytém stání. I řadový bytový dům má řešeno parkování pro byty obdobným způsobem.

Součástí bytového domu se soukromým vnitroblokem je podzemní parkování v 1.NP, které pokryje část parkovacích stání bytového domu.

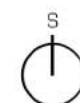
Celá obytná zóna bude mít úroveň komunikace a chodníku stejnou a tyto dvě plochy budou odděleny pouze materiálem povrchu. Cesty budou asfaltové a chodníky dlážděné. V obytné zóně nejsou navrženy žádné přechody pro chodce a to z důvodů docílení větší ostražitosti řidičů automobilů a dodržování rychlosti obytné zóny.



LEGENDA FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ

---	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		SILNIČNÍ KOMUNIKACE	 BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ	 SO	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU, SLUŽEB
	STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		UPRAVENÉ OBJEKTY	 BC	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - nezastavěné	 SO	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU, SLUŽEB, nezastavěno
	PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY		NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY	 ZP	PLOCHY PARKŮ	 ZO	PLOCHY OSTATNÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

0 20 40 80m





LEGENDA

STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA

REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY (NÁSTAVBA)

NAVŘENÁ ZÁSTAVBA + SCHÉMA DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ INP

-MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ ZPEVNĚNÝCH PLOCH-

ASFALT - MÍSTNÍ KOMUNIKACE V OBYTNÉ ZÓNĚ

BETONOVÁ DLAŽBA - ROZMĚR 30x15cm (chodníky)

BETONOVÁ DLAŽBA - ROZMĚR 30x30cm (předprostor vstupů do řadových domů)

ŽULOVÁ DLAŽBA - ROZMĚR 10x10cm (náměstí Josefa Poláška)

MLÁT (pěší parkové trasy, předprostor dětského hřiště, užitkové zahrady u školy)

BETON SE ZDRSNĚNÝM POVRCHEM (hlavní parková pěší trasa, propojující dva parky)

DŘEVĚNÁ PRKNA SIBIŘSKÉO MODŘINU

LITÝ POLYURETAN, ODSŤÍN ŽLUTÁ (dětské hřiště v parku, povrch pod houpačkami)

ZATRAVNŮVACÍ DLAŽDICE

PROSTOR ODPADOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ PANELOVÝCH DOMŮ

ZATRAVNĚNÁ PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZELEŇ SOUKROMÝCH POZEMKŮ

ZATRAVNĚNÁ PLOCHA PARKU

ZATRAVNĚNÁ PLOCHA AREÁLU ŠKOLY J.A.KOMENSKÉHO

KAMENNÝ OBRUBNÍK (v obytné zóně nevývýšlen)

ŽULOVÝ OBRUBNÍK (v obytné zóně nevývýšlen)

KVĚTNÁ VÝSADBA KRUHOVÉHO OBJEZDU

SOUKROMÉ ZAHRADKY ŘADOVÝCH DOMŮ

STROMY

SMĚROVÉ ŘEŠENÍ KOMUNIKACÍ

VSTUP DO OBJEKTU

VJEZD DO OBJEKTU

OPLOČENÍ ŠKOLNÍHO AREÁLU

LEGENDA MOBILIÁŘE

M01

LAVIČKY S OPĚRADLEM - typ Portiquea / MMCITĚ

M02

LAVIČKA BEZ OPĚRADLA - typ Portique / MMCITĚ

M03

DŘEVĚNNÝ SEDÁK NA BETONOVÉ ZÍDCE - typ Port / MMCITĚ

M04

PIKNIKOVÉ SEZENÍ - typ Vera / MMCITĚ

M05

LEHÁTKA KOPÍRUJÍCÍ TERÉN

M06

SEZENÍ KOPÍRUJÍCÍ VEŘEJNÝ PROSTOR - typ Hebi / ESCOFET

M07

LAVIČKA OKOLO KMENE VRBY

M08

KAVÁRENSKÁ SESTAVA

M09

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - typ NEO-PRISMA / ESCOFET

M10

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ nástěnné

M11

ODPAKOVÉ KOŠE - typ MORELLA / ESCOFET

M12

ZAHRAZOVACÍ SLOUPKY

M13

ZÁSUVNÝ ZAHRAZOVACÍ SLOUPEK

M14

STOJAN NA KOLA -typ Lotlimit / MMCITĚ

M15

HOUPAČKA

M16

PÍSKOVIŠTĚ S LAVIČKOU

M17

TRAMPOLINA

M18

LEZECKÝ PRVEK

M19

SKLUZAVKA

M20

NÍZKÝ ZAHRAZOVACÍ PLOT - typ Lotlimit / MMCITĚ

M21

ZAHRADNÍ DOMEK

M22

DŘEVĚNÉ VÝVÝŠENÉ ZÁHONKY

M23

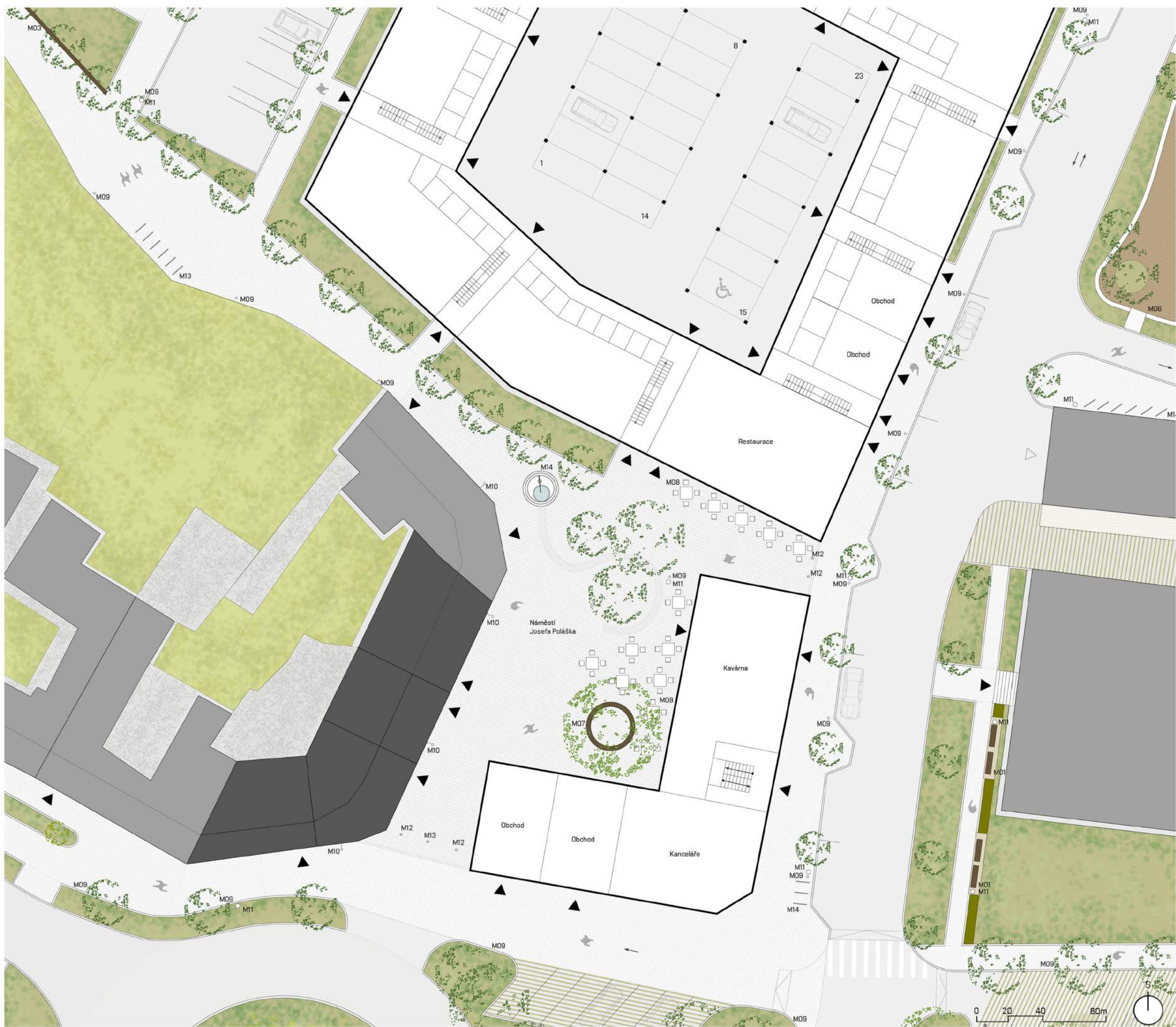
ZAHRADNÍ ALTÁN

M24

BEZPEČNOSTNÍ BRÁNA

Pozn.

Všechny stromy umístěné v ulicích a náměstí opatřeny mříží okolo kmene stromu



- LEGENDA**
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
 - REKONSTRUKCE STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY (NÁSTAVBA)
 - NAVŘENÁ ZÁSTAVBA + SCHÉMA DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ INP
 - MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ ZPEVNĚNÝCH PLOCH-
 - ASFALT - MÍSTNÍ KOMUNIKACE V OBYTNÉ ZÓNĚ
 - BETONOVÁ DLAŽBA - ROZMĚR 30x15cm (chodníky)
 - BETONOVÁ DLAŽBA - ROZMĚR 30x30cm (předprostor vstupů do řadových domů)
 - ŽULOVÁ DLAŽBA - ROZMĚR 10x10cm (náměstí Josefa Poláška)
 - MLÁT (pěší parkové trasy, předprostor dětského hřiště, užitkové zahrady u školy)
 - BETON SE ZDRSNĚNÝM POVRCHEM (hlavní parková pěší trasa, propojující dva parky)
 - DŘEVĚNÁ PRKNA SIBÍRSKÉO MODŘINU
 - LITÝ POLYURETAN, ODSTÍN ŽLUTÁ (dětské hřiště v parku, povrch pod houpačkami)
 - ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE
 - PROSTOR ODPADOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ PANELOVÝCH DOMŮ
 - ZATRAVNĚNÁ PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
 - ZELEŇ SOUKROMÝCH POZEMKŮ
 - ZATRAVNĚNÁ PLOCHA PARKU
 - ZATRAVNĚNÁ PLOCHA AREÁLU ŠKOLY J.A.KOMENSKÉHO
 - KAMENNÝ OBRUBNÍK (v obytné zóně nevývýšen)
 - ŽULOVÝ OBRUBNÍK (v obytné zóně nevývýšen)
 - KVĚTNÁ VÝSADBA KRUHOVÉHO OBJEZDU
 - SOUKROMÉ ZAHŘÁDKY ŘADOVÝCH DOMŮ
 - STROMY
 - SMĚROVÉ ŘEŠENÍ KOMUNIKACÍ
 - VSTUP DO OBJEKTU
 - VJEZD DO OBJEKTU
 - OPLOČENÍ ŠKOLNÍHO AREÁLU

- LEGENDA MOBILIÁŘE**
- M01 LAVIČKY S OPĚRADLEM - typ Portique / MMCITĚ
 - M02 LAVIČKA BEZ OPĚRADLA - typ Portique / MMCITĚ
 - M03 DŘEVĚNNÝ SEDÁK NA BETONOVÉ ZÍDCE - typ Port / MMCITĚ
 - M04 PIKNIKOVÉ SEZENÍ - typ Vera / MMCITĚ
 - M05 LEHÁTKA KOPÍRUJÍCÍ TERÉN
 - M06 SEZENÍ KOPÍRUJÍCÍ VEŘEJNÝ PROSTOR - typ Hebi / ESCOFET
 - M07 LAVIČKA OKOLO KMENE VRBY
 - M08 KAVÁRENSKÁ SESTAVA
 - M09 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - typ NEO-PRISMA / ESCOFET
 - M10 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ nástěnné
 - M11 ODPADOVÉ KOŠE - typ MORELLA / ESCOFET
 - M12 ZAHŘAZOVACÍ SLOUPKY
 - M13 ZÁSUVNÝ ZAHŘAZOVACÍ SLOUPEK
 - M14 STOJAN NA KOLA - typ Lotlimit / MMCITĚ
 - M15 HOUPAČKA
 - M16 PÍSKOVIŠTĚ S LAVIČKOU
 - M17 TRAMPOLINA
 - M18 LEZECKÝ PRVEK
 - M19 SKLUZAVKA
 - M20 NÍZKÝ ZAHŘAZOVACÍ PLOT - typ Lotlimit / MMCITĚ
 - M21 ZAHRADNÍ DOMEK
 - M22 DŘEVĚNÉ VYVÝŠENÉ ZÁHONKY
 - M23 ZAHRADNÍ ALTÁN
 - M24 BEZPEČNOSTNÍ BRÁNA
- Pozn. Všechny stromy umístěné v ulicích a náměstí opatřeny mříží okolo kmene stromu

URBANISTICKÁ BILANCE NÁVRHU

Zastavěná a hrubá podlažní plocha navržených funkčních ploch

	Zastavěná plocha ZP	Hrubá podlažní plocha HPP
BC - Plochy čistého bydlení	4114m ²	12 840m ²
SO - Smíšené plochy obchodu a služeb	646m ²	1732m ²
Plocha hromadných garáží	972m ²	972m ²
CELKEM	5732m ²	15 544m ²
Kapacity navržených bytů a domů		
Čistá podlažní plocha bydlení(ČPP = 80% z HPP)		10 272m ²
Celkový počet bytů		83
Celkový počet jednotek v řadových domech		19
Předpokládaný počet obyvatel v bytech		176
Předpokládaný počet obyvatel v řadových domech		76
Kapacity navržených ploch obchodu a služeb		
Užitná plocha		835m ²
Kapacity navržených ploch administrativy		
Užitná plocha		610m ²
Kapacity navržených parkovacích míst		
Celkový počet parkovacích stání v hromadných garážích		23
Celkový počet nadzemních parkovacích stání v řešeném území		194
Celkový počet parkovacích stání před vjezdem do garáží bytového domu		8
Celkový počet parkovacích stání uvnitř bytového domu (soukromé garáže)		8
Celkový počet parkovacích stání uvnitř řadových domů		19
Celkový počet parkovacích stání před vjezdem do garáží řadových domů		19

CO?

Urbanistický detail se zabývá především řešením navržené obytné zóny s návazností na navržené náměstí Josefa Poláška, které dále navazuje na stávající zástavbu a blízkou stávající komunikaci. Obytná zóna v rámci urbanistického detailu navazuje na severozápadní straně na nově navržený park, za kterým se nachází stávající areál základní školy J.A.Komenského. Tento areál školy je v rámci návrhu řešen drobnou revitalizací zahrady na jižní straně budovy školy. Na východní straně obytné zóny se nachází stávající objekty, které jsou částečně využívány jako vinné sklepy. V rámci detailu je řešen předprostor těchto sklepů.

JAK? PRO KOHO?

Oblast urbanistického detailu je navržena tak, aby tvořila několik rozmanitých a charakterově odlišných míst. Snahou je, aby oblast nesloužila pouze lidem zde bydlícím, ale také nalákala ostatní obyvatelé města, kteří by zde mohli trávit svůj volný čas bez ohledu na jakoukoliv věkovou skupinu.

PARK?

Parkem na severní straně prochází betonový chodník, který propojuje park a celé území urbanistického detailu s navazujícím parkem u kaple sv. Josefa, skrze který také prochází tato pěší trasa. Tento chodník lemuje v místě detailu javorová alej. V parku se nachází na severní straně tohoto chodníku menší cvičiště pro psy s několika překážkami. Park dále nabízí prostor dětského hřiště, které využívá sklonu terénu a jsou zde umístěny skluzavky, lezecká stěna, pískoviště a trampolíny. Součástí parku je při souběhu několika pěších mlátových cest relaxační místo s několika lehátky, které taktéž využívají sklonu terénu.

ULICE?

V celé oblasti obytné zóny jsou řešeny komunikace a chodníky v jedné úrovni. Zelené pásy okolo objektu s případnou drobnou výsadbou slouží ke zvětšení vzdálenosti chodců od oken bytů nacházejících se v 1.NP. Stejnou funkci vytvářejí také zahrádky za řadovými domy. Chodníky jsou řešeny jednotnou betonovou dlažbou. Předprostor řadových domů je řešen pouze jiným rozměrem betonové dlažby. V ulicích se nachází pouze jednoduchý městský mobiliář a solitérní stromy.

NÁMĚSTÍ?NÁVES?

V místě navrženého drobného náměstí Josefa Poláška (architekt, významný funkcionalista, narozen v Kyjově) se v minulosti začala zástavba formovat tak, že v tomto prostoru vznikala náves. Tento historický vývoj byl pro návrh tohoto náměstí stěžejní. Místo je řešeno s ohledem na velikost prostoru. Jedním z prvků je stávající vzrostlá vrba, která byla zachována a okolo tohoto stromu byla navržena lavice. Dominantou tohoto náměstí je výrazná pumpa, která stojí v místě tří střetávajících se pohledových os. Pumpa je vyvýšena na podstavci, ve kterém je vyhloubený otvor pro sékající vodu, která při přetečení bude stékat do mírného žlabu. Tímto žlabem bude díky sklonu náměstí voda protékat skrze část náměstí mezi třemi solitérními stromy. Náměstí bude sloužit také jako místo pro venkovní letní posezení kavárny a restaurace.

REFERENCE POUŽITÝCH MATERIÁLŮ

Vzor kladení žulových kostek na navrženém Vzor zatravnovacích dlaždic na parkovišti náměstí Josefa Poláška



REFERENCE POUŽITÉHO MOBILIÁŘE

Lavička s opěradlem - typ Portiqoa



Lavička bez opěradla - typ Portiqoa



Dřevěnný sedák - typ Port



Piknikové sezení - typ Vera



Lehátka kopírující terén



Sezení okolo veřejného prostoru typ Hebi



Lavice okolo kmene stromu



Stojan na kola



Odpadkové koše





LEGENDA URBANISTICKÉ VIZE 2070

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		SILNIČNÍ KOMUNIKACE		MLÁT - ODSŤÍN 1		SOUKROMÁ ZELEŇ		UŽITKOVÝ ZÁHON		TRAMPOLÍNY		PŘECHOD PRO CHODCE
	STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA		CHODNÍKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ		MLÁT - ODSŤÍN 2		AREÁLOVÁ ZELEŇ ŠKOLY J.A. KOMENSKÉHO		LAVIČKY		ALTÁN		
	PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY		DLÁŽDĚNÁ PLOCHA		ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE		PÍSKOVIŠTĚ		PUMPA		HOUPAČKA		
	UPRAVENÉ OBJEKTY		DLÁŽDĚNÉ CHODNÍKY V PARKU		DŘEVĚNÁ POCHOZÍ PLOCHA		ANTUKOVÉ HŘIŠTĚ		VODNÍ BIOTOP				
	NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY		BETONOVÝ CHODNÍK		VEŘEJNÁ ZELEŇ		NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY V ROCE 2070		KVĚTINOVÁ VÝSADBA				

SCHÉMA DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ 2.PP NAVRŽENÝCH BYTOVÝCH DOMŮ_M1:750

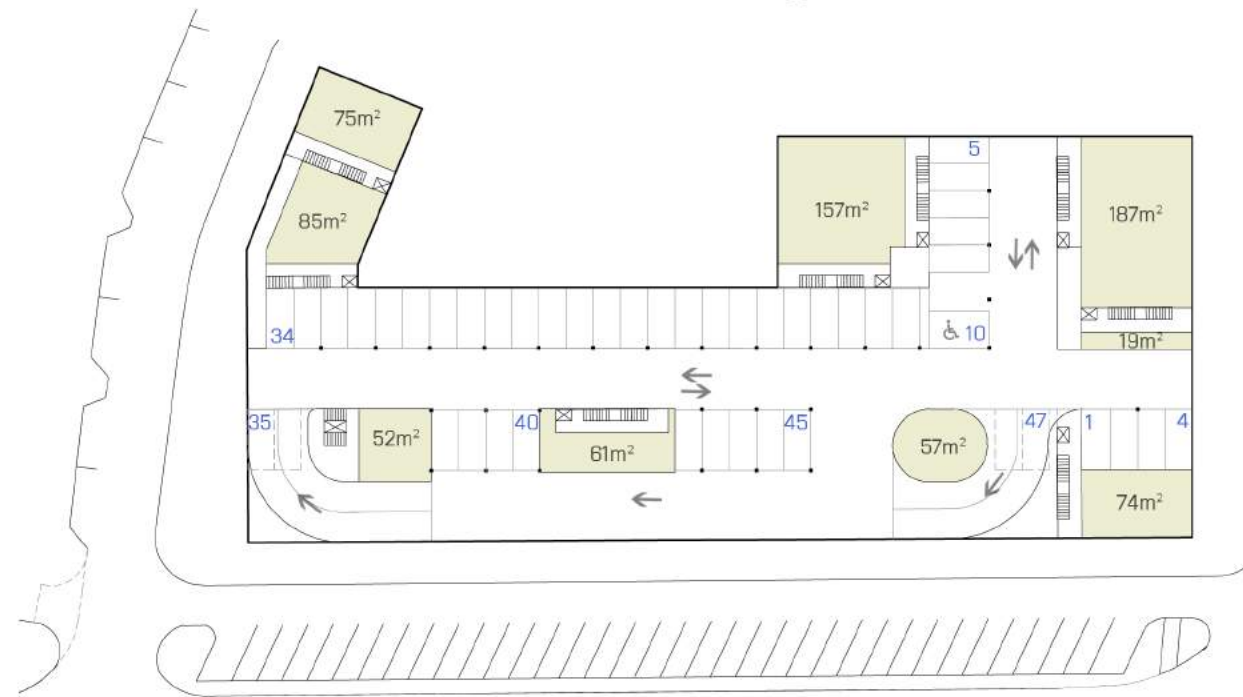


SCHÉMA DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ 1.PP NAVRŽENÝCH BYTOVÝCH DOMŮ_M1:750

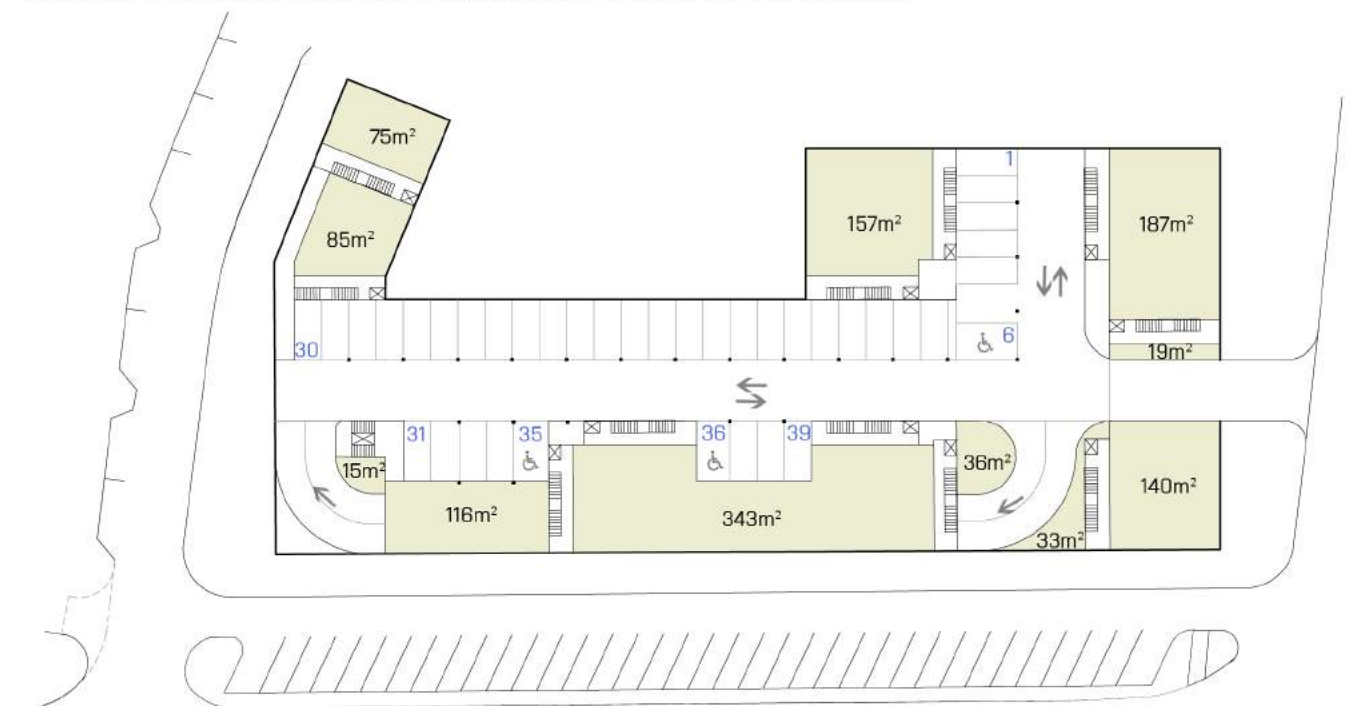
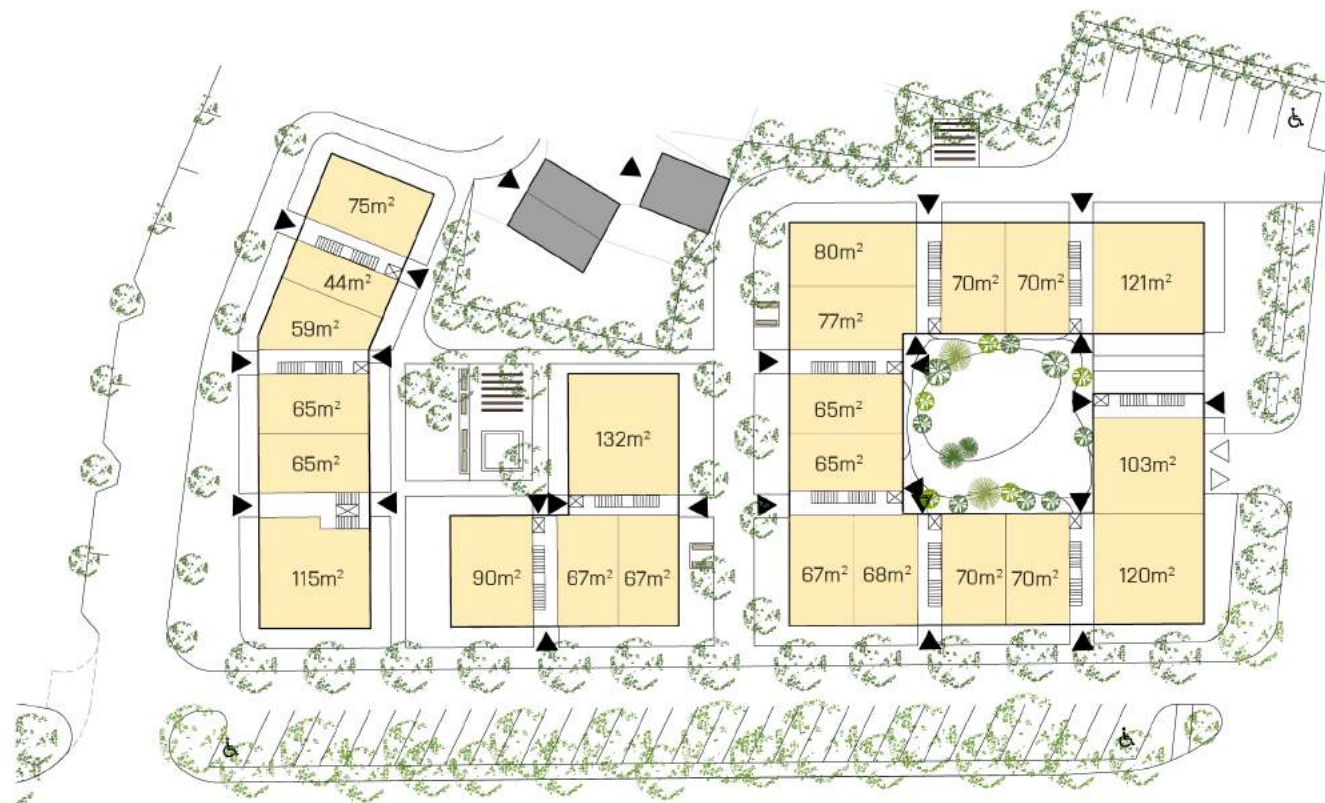


SCHÉMA DISPOZIČNÍHO ŘEŠENÍ 1.NP-4.NP NAVRŽENÝCH BYTOVÝCH DOMŮ_M1:750



LEGENDA SCHÉMÁT BYTOVÝCH DOMŮ

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| | STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA | | VSTUPY DO OBJEKTU |
| | ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PŘÍLEHLÉHO OKOLÍ | | VJEZD A VÝJEZD DO PODZEMNÍ GARÁŽI |
| | NOVĚ NAVRŽENÉ OBJEKTY | | VÝTAHY |
| | SKLEPNÍ KÓJE | | |
| | BYTOVÉ JEDNOTKY | | |

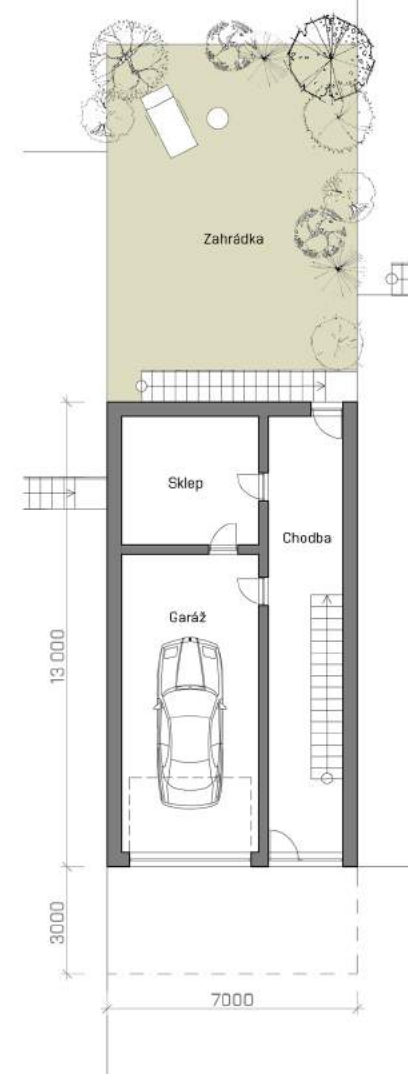


DISPOZICE JEDNOHO DOMU V ULICI TICHÁ

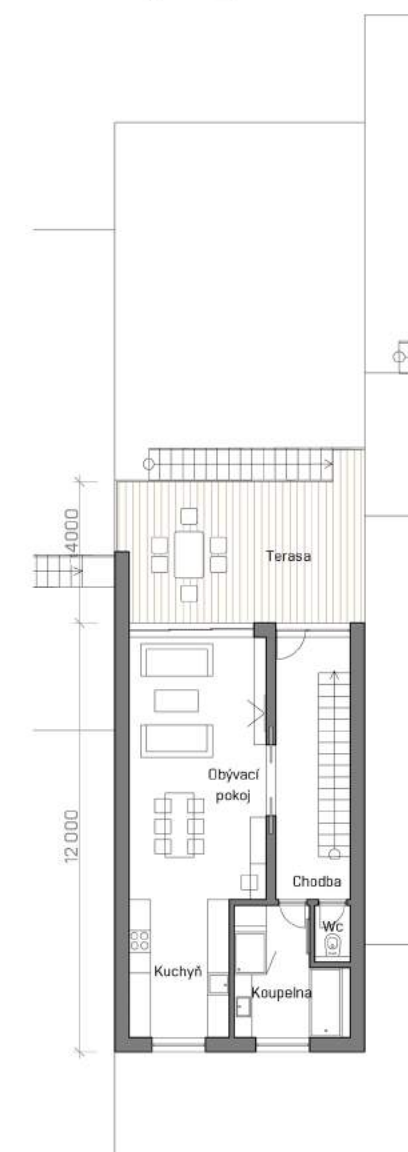
Celkový počet jednotlivých domů v řadových domech : 12
Dispoziční řešení domů: 4+kk

Dispozice_1NP

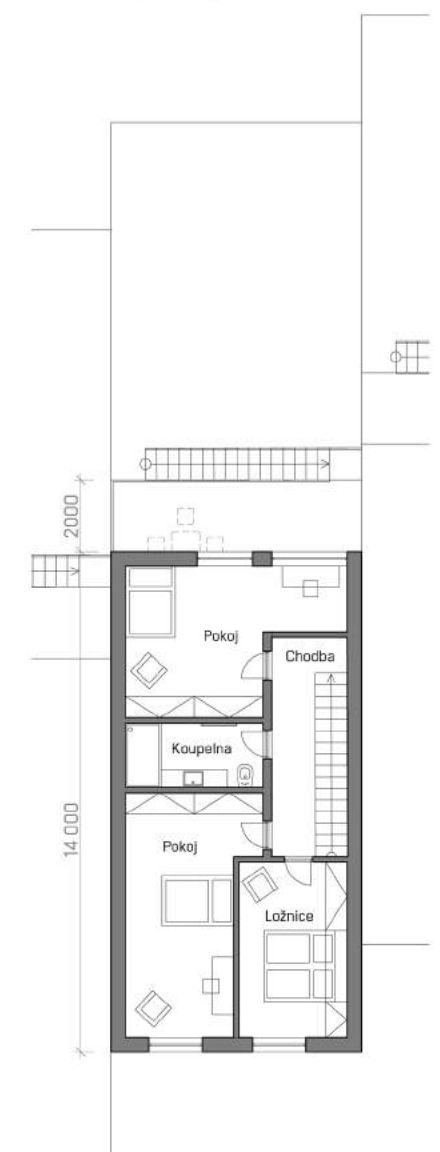
Pozn. Každému domu náleží 1 kryté parkovací stání



Dispozice_2NP



Dispozice_3NP



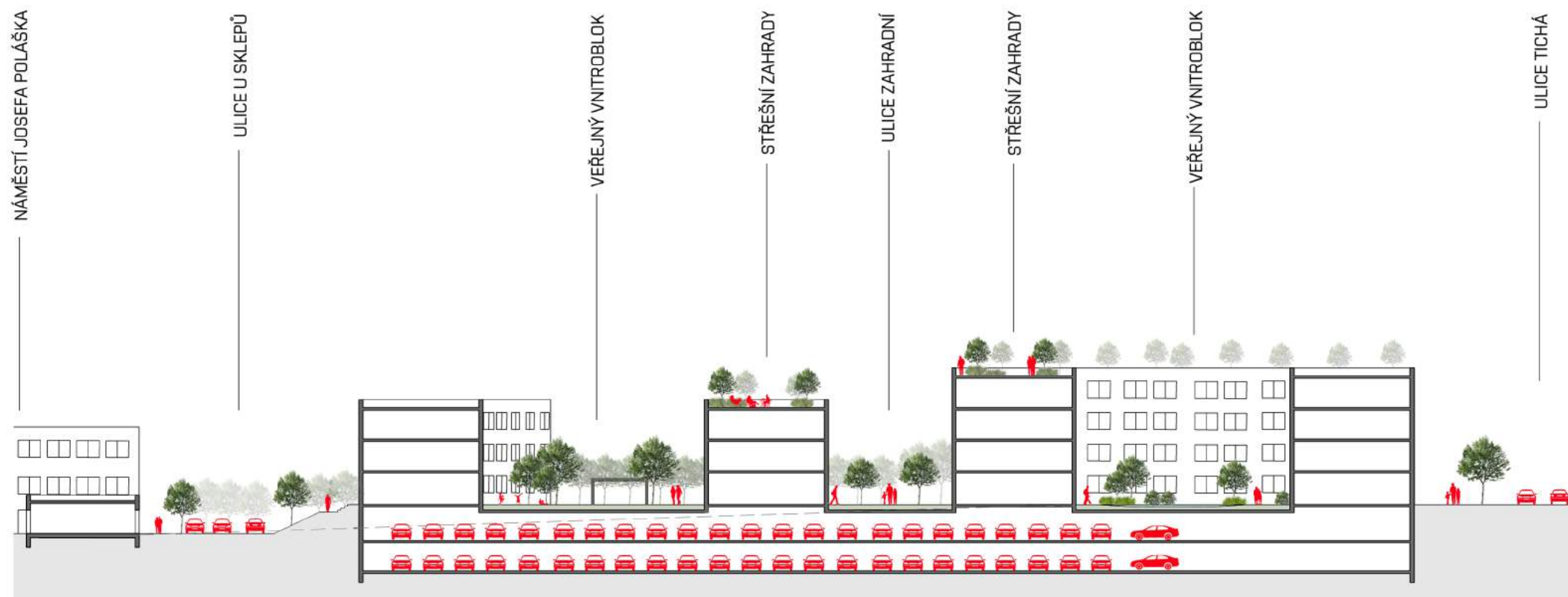
Urbanistická VIZE 2070 je vizí pro řešení území v okolí stávajících **panelových domů do budoucna**. Tato vize navazuje na urbanistický návrh obytné čtvrti. V rámci návrhu je tedy počítáno s „dožitím“ stávajících panelových domů a jejich nahrazení v budoucnosti jinou zástavbou. Tato nově navržená zástavba by měla 95% obyvatel domu nabídnout parkování přímo v bytovém domě v **1.PP a 2.PP**, které bude přístupné z jednotlivých chodeb navržených domů. Parkoviště bude v podzemí propojovat všechny **tři nadzemní budovy**. Zbylou část kapacity parkování bude zajišťovat venkovní parkování na severní straně domu a případně parkoviště, které se nachází v souběhu s ulicí Brandlova. V suterénu se budou nacházet **sklepni kóje**, které budou náležet ke každému bytu v domech.

Byty jsou převážně orientovány ke **dvěma světovým stranám** a všechny vchody jsou opatřeny výtahy. V domech budou byty o různých velikostech bytů od **44m² až po 121m²**. Cesta mezi dvěma bloky bude řešena jako **pěší zóna**. Oba vnitrobloky budou **otevřené** a budou sloužit jak pro obyvatele domů, tak pro ostatní obyvatele města. V prvním **vnitrobloku** je navrženo pískoviště pro děti s altánkem, druhý vnitroblok bude sloužit jako klidná oáza s jezírkem. Tyto domy budou mít část střechy pokryty solárními panely a druhá část bude sloužit jako **střešní soukromé zahrady** pro obyvatele těchto domů. Na těchto zahradách bude možnost jak relaxace, posezení s přáteli, hracích koutků pro děti, tak užitkových zahrádek.

V rámci návrhu veřejného okolí bytových domů a střešních zahrad musí být počítáno s **minimální tloušťkou souvrství 1m**, kvůli možnosti pěstování stromů.

V rámci vize 2070 jsou navrženy v **ulici Tichá** na místě stávajících garáží **řadové domy** s velkými terasami a zahrádkami za domem. Tyto domy budou clonit nevzhledným a neudržovaným zahradám za domy v ulici Brandlova. Tyto domy nabídnou **komfortní nadstandartní bydlení** ve městě. Každý dům bude mít jedno parkovací místo v garáži v rámci tohoto domu a jedno parkovací stání před vjezdem do garáže.

SCHÉMA ŘEZPOHLEDU D-D' NAVRŽENOU ZÁSTAVBOU V ROCE 2070_M1:500



VIZUALIZACE STŘEŠNÍCH ZAHRAD



VIZUALIZACE PĚŠÍ ZÓNY MEZI DOMY

