



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VÝVOJ VÝSTAVBY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V LOKALITĚ BRNO - KOMÍN

DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL PROPERTY CONSTRUCTION IN BRNO - KOMÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Michal Burián

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav:	Ústav soudního inženýrství
Student:	Ing. Michal Burián
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Pavel Klika
Akademický rok:	2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě Brno – Komín

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se bude zabývat historií vývoje výstavby rezidenčních nemovitostí ve vybrané lokalitě města Brna. Práce v jednotlivých časových obdobích nastíní, jak se toto území vyvíjelo, měnilo a rozrůstalo. Úkolem studenta je v práci popsat vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí, jejich typy a umístění ve vybrané lokalitě s ohledem na období jejich výstavby. V práci bude také provedena analýza rozvojových možností výstavby ve vybrané lokalitě.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zpracovat podrobný přehled o výstavbě rezidenčních nemovitostí v městské části Brno – Komín od samého počátku výstavby dané lokality po současnost. Dále bude cílem zpracovat analýzu druhů výstavby a základních stavebních prvků staveb používaných při výstavbě v jednotlivých obdobích.

Seznam doporučené literatury:

Územní plán města, Útvar hlavního architekta.

Kuča, K. Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku (I. až VII. díl); Libri 1997 až 2008.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na historii vývoje výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě Brno – Komín. V práci je přiblížena charakteristika této lokality v podobě základních informací, rozsahu katastrálního území a demografie. Dále jsou zde přiblíženy historické události, které měly vliv na rozvoj této lokality a je zde také uvedena struktura hospodářství, služeb a občanské vybavenosti v průběhu historie. Další část této práce nastiňuje, v závislosti na jednotlivých časových obdobích, jak se tato lokalita vyvíjela, měnila a rozrůstala. Dále jsou popsány charakteristické stavební prvky a typy nemovitostí pro jednotlivá období. Závěrečná část této práce je věnována analýze rozvojových možností výstavby v této lokalitě.

Abstract

This diploma thesis is focused on the history of the construction development of the residential real estates in the locality of Brno - Komin. The locality is described in this thesis in the basic information form, range of the cadastral area and demography. In addition, the historical events which had influence on the development of this locality are outlined. Further, also the economy structure, public facility and amenities throughout the history are mentioned. Another part of this thesis outlines this locality development, changes and growth during each time period. Further, the characteristic building elements and types of the real estate are described for each time period. The final part of this work is focused on the analysis of development possibilities of construction in this locality.

Klíčová slova

Vývoj výstavby, Komín, rezidenční výstavba, vila, bytový komplex, rodinný dům,
analýza

Keywords

Development of construction, Komin, residential construction, villa, residential complex,
family house, analysis

Bibliografická citace

BURIÁN, M. *Vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě Brno - Komín*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 04. 10. 2017

.....

Podpis diplomanta

OBSAH

OBSAH.....	7
1 ÚVOD.....	8
2 DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ	9
2.1 Územní plán	9
2.2 Nemovitá věc.....	9
2.3 Rodinný dům	9
2.4 Bytový dům	10
2.5 Byt	10
2.6 Rezidenční nemovitost	10
2.7 Stavba	10
3 CHARAKTERISTIKA MĚSTSKÉ ČÁSTI.....	11
3.1 Základní informace o lokalitě.....	11
3.2 Katastrální území.....	11
3.3 Demografie	13
3.4 Počet domů a bytů	15
4 HISTORIE	16
4.1 Historické označení a původ názvu.....	18
4.2 Struktura hospodářství, služeb a občanské vybavenosti v průběhu historie	20
5 VÝVOJ VÝSTAVBY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V JEDNOTLIVÝCH ČASOVÝCH OBDOBÍCH.....	24
5.1 Vývoj výstavby do roku 1918	24
5.2 Vývoj výstavby mezi lety 1918 - 1945	37
5.3 Vývoj výstavby mezi lety 1945 – 1990.....	40
5.4 Vývoj výstavby od roku 1990	55
6 ANALÝZA ROZVOJOVÝCH MOŽNOSTÍ REZIDENČNÍ VÝSTAVBY	68
7 ZÁVĚR	73
8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	75
9 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A ZKRATEK	77
10 SEZNAM PŘÍLOH.....	80

1 ÚVOD

Tématem této diplomové práce je vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v lokalitě Brno – Komín.

V současnosti je Brno – Komín jednou z dvaceti devíti městských částí statutárního města Brna. Dříve se však jednalo o samostatnou obec Komín (Komein), která byla roku 1919 připojena, jakožto předměstí, k velkému Brnu. Tento akt nastal dne 16. dubna 1919 na základě zákona č. 213/1919 Sb., o sloučení sousedních obcí s Brnem. V rámci kterého byla k Brnu připojena sousední města Královo pole a Husovice a dvacet jedna dalších obcí včetně Komína, ze kterého se stala městská čtvrť a v roce 1990 následně městská část.

Komín je situován v údolí řeky Svratky, která společně s lesy Palackého vrchu a Komínské chocholy tvoří přírodní hranice zastavěného území Komína.

Specifikem Komína je, že si jeho historická část udržela vesnický charakter i přes masivní výstavbu panelových domů v minulém století.

Jedním z cílů této práce je podrobné zmapování postupného vývoje rezidenční výstavby v proměnách času s ohledem na historické a vnější okolnosti v této lokalitě. Jedná se o ucelený přehled od počátků výstavby až po současnost. Vývoj rezidenční výstavby je členěn na základě historicky významných událostí, které ovlivnily, jak lidskou společnost jako celek, tak i rezidenční výstavbu, která s tím úzce souvisí.

Součástí cílů této práce je také zmapování možných rozvojových lokalit v oblasti rezidenčních nemovitostí.

2 DEFINICE POUŽITÝCH POJMŮ

2.1 ÚZEMNÍ PLÁN

Dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů § 43, je rozsah územního plánu následující: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.*“ (1)

2.2 NEMOVITÁ VĚC

Dle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů § 498, je nemovitá věc vymezena následovně: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ (2)

2.3 RODINNÝ DŮM

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů § 2, písm. a) odst. 2 je rodinný dům definován jako: „*Stavba po bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“ (3)

2.4 BYTOVÝ DŮM

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů § 2, písm. a) odst. 1 je bytový dům definován jako: „*Stavba po bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“ (3)

2.5 BYT

Dle vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby ve znění pozdějších předpisů § 3, písm. g) je byt definován jako: „*soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny*“ (4)

2.6 REZIDENČNÍ NEMOVITOST

Pojmem rezidenční nemovitost se český právní řád nezabývá, a tudíž není nikdy právně vymezen. V dřívějších dobách byly takto označovány nemovité věci luxusnějšího a nadstandartního charakteru, které byly určeny k bydlení. Dnes tento pojem můžeme chápat jako určitý standard, kterým se označují nemovité věci určené k trvalému bydlení.

2.7 STAVBA

Dle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů § 2, je termín stavba definován jako: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ (1)

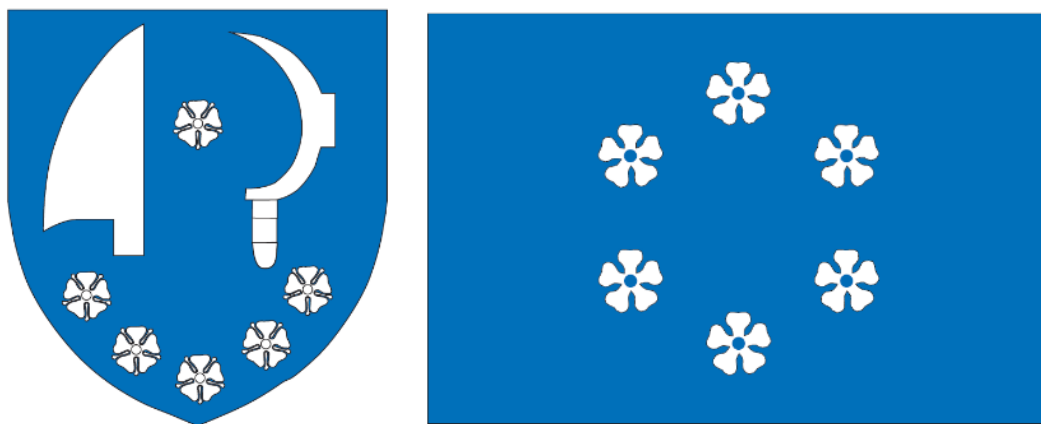
3 CHARAKTERISTIKA MĚSTSKÉ ČÁSTI

3.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O LOKALITĚ

Městská část Brno – Komín leží z valné většiny na levém břehu řeky Svratky a zaujímá prostor tzv. Komínského kotlinového úvalu. Tato dolina orientovaná ve směru sever-jih je ze západu ohraničena Komínskou chocholou a z východu Palackého vrchem.

V současnosti je Brno – Komín jednou z dvaceti devíti městských částí statutárního města Brna. Dříve se však jednalo o samostatnou obec Komín (Komein), která byla roku 1919 připojena, jakožto předměstí, k velkému Brnu a stala se městskou čtvrtí. Roku 1990 se stává následně městskou částí.

Znak a vlajka městské části Brno – Komín jsou uvedeny na *Obr. č. 1*. Na znaku je v modrém poli stříbrný vinařský nůž a stříbrný srp, které symbolizují typicky vinařskou obec. Mezi těmito nástroji je zobrazena bílá růže a dalších pět růží lemuje dolní okraj znaku. Obdobně vlajka má v modrém poli zobrazen kruh z šesti bílých růží.



Obr. č. 1 – Znak a vlajka městské části Brno – Komín (5)

3.2 KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Městská část Brno – Komín je vymezena katastrálním územím Komín. Sousedními městskými částmi jsou Medlánky, Královo pole, Žabovřesky, Jundrov a Bystrc. Dále Komín sousedí na severu s obcemi Rozdrojovice a Jinačovice.

Katastrální území Komín má rozlohu přibližně 760 ha z čehož orná půda, vinice, zahrady, louky a lesy představují 74 %, ostatní plochy 19 %, vodní plochy 2 % a zastavěné plochy 5 %.

Hranice komínského katastru se ve své historii významně neměnily. První významnější změnou bylo rozšíření komínského katastru roku 1708. Toto rozšíření bylo zapříčiněno změnou toku řeky Svratky, komínský katastr se rozrostl o louku. Druhá výraznější změna ovšem nastala roku 1927, kdy část komínského katastru přešla do katastru Žabovřesk. Jednalo se o pozemky pod domy v dnešní ulici Štursově. Tyto domy vznikly původně jako rozšíření Žabovřesk.(24)

Katastrální území Komín, které je shodné s městskou částí Brno – Komín je zobrazeno na mapě městských částí a katastrálních území města Brna Obr. č. 2.



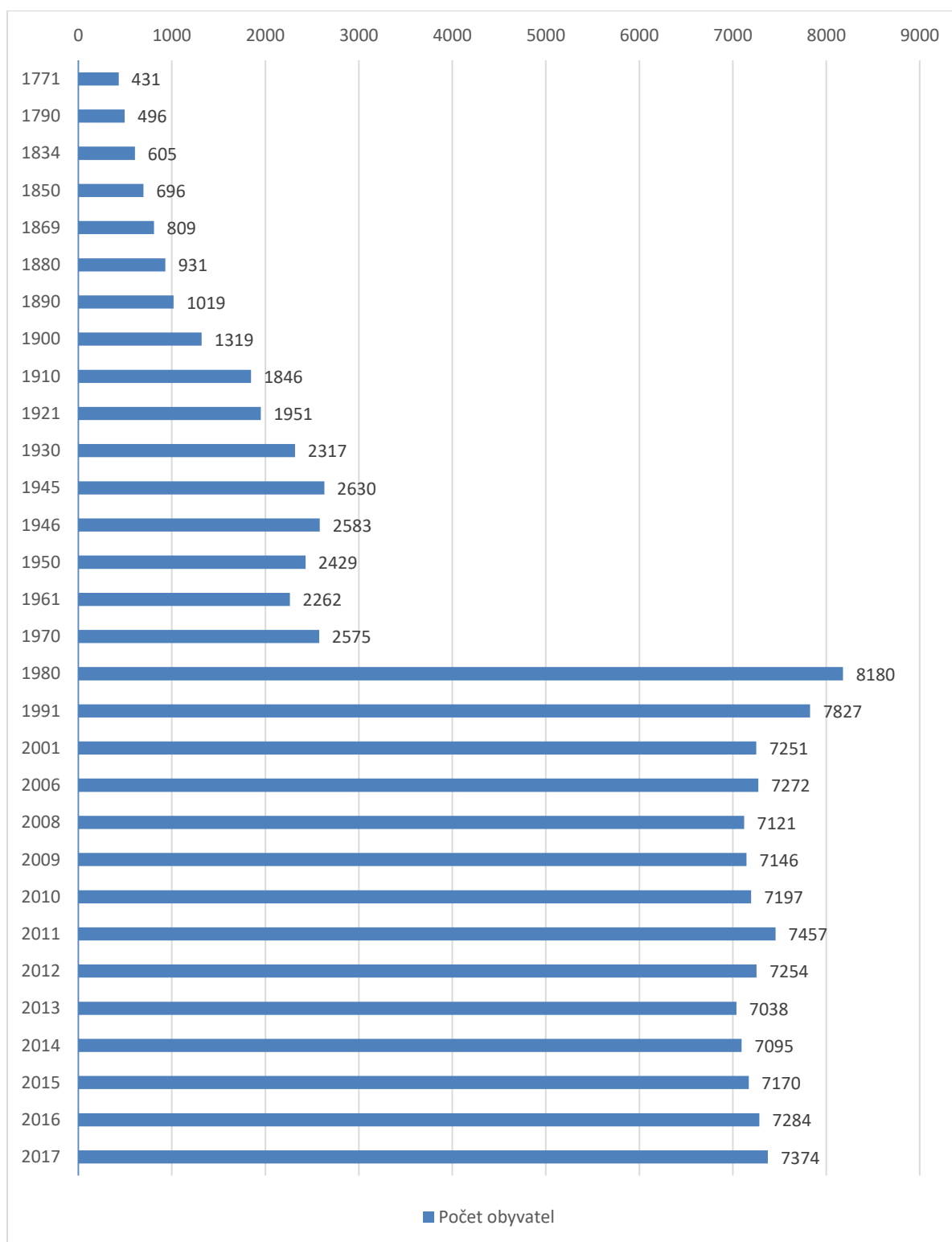
Obr. č. 2 – Mapa městských částí a katastrálních území města Brna (6)

3.3 DEMOGRAFIE

Vývoj počtu komínského obyvatelstva v historii lze charakterizovat přirozeně pozvolným nárůstem. Významnými faktory, které ovlivňovaly počet obyvatel, byly v historii především války a morové epidemie. Z období modernější historie jsou dochované záznamy, které mimo jiné sledovaly i počet obyvatel.

Srovnání počtu obyvatel v jednotlivých obdobích je uvedeno v *Grafu č. 1*. První doložená zmínka pochází z roku 1771, jednalo se o tzv. soupisy obyvatel, které přešly v roce 1869 k modernímu sčítání lidu, kdy se začaly zaznamenávat podrobné znaky u obyvatelstva (státní příslušnost, rodinný stav, náboženské vyznání, atd.). Současně bylo stanoveno, že sčítání se bude opakovat každých 10 let, což přetrvává až na malé výjimky do dnešní doby, kdy v roce 2011 proběhlo poslední sčítání lidu. Počty obyvatel od roku 2006 po rok 2017 (mimo roku 2011) pocházejí z informativních seznamů počtu občanů ČR v městských částech vydaného ČSÚ (7).

V období mezi lety 1771 až 1945 je patrný nárůst počtu obyvatelstva přirozeným vývojem, mezi lety 1910 až 1921 lze pozorovat zpomalení tempa růstu vlivem první světové války, v které mnoho komínských občanů zahynulo a všeobecně nastala špatná ekonomická situace, která nepřála rozvoji společnosti. V období po druhé světové válce nastává úbytek počtu obyvatelstva až do roku 1961. V případě Komína se nejednalo o odsun německého obyvatelstva, jelikož obyvatelé této národnosti v Komíně v této době nebydleli. Pokles v tomto období je pravděpodobně způsoben odchodem lidí do pohraničí, které bylo nutné osídlit po odsunu německého obyvatelstva. V následujícím sčítání roku 1970 má počet obyvatel opět kladný přírůstek. V sedmdesátých letech dochází k zásadnímu zlomu, který je způsoben stavbou komínského sídliště. Počet obyvatel mezi lety 1970 až 1980 rapidně vzroste na více jak třínásobek. Od roku 1980 počet obyvatel přirozeně osciluje nad hranicí 7000 obyvatel.



Graf č. 1 – Vývoj počtu obyvatel od prvního doloženého záznamu po současnost (7), (23)

3.4 POČET DOMŮ A BYTŮ

Do počátku výstavby panelového sídliště v Komíně byly v rezidenční zástavbě zastoupeny pouze rodinné domy. První vícegenerační domy se začínají v Komíně stavět po druhé světové válce. Větší rozmach výstavby vícegeneračních domů nastává v 70. letech, v lokalitách Lísky a Ulrychova. V dostupných historických materiálech nejsou zaznamenány informace o počtech bytových jednotek do období panelové výstavby.

V *Tab. č. 1* jsou uvedeny počty domů v jednotlivých obdobích. Od roku 1970 je zde podrobnější členění na rodinné domy a bytové jednotky.

Tab. č. 1 – Počet domů a bytů v jednotlivých letech (7), (23)

Rok	Počet		
	Domů	RD	Bytů
1790	81		
1834	111		
1869	134		
1880	151		
1890	168		
1900	213		
1910	295		
1921	316		
1930	409		
1950	525		
1970	597		798
1980	807	714	2861
1991	912	777	3002
2001	926	647	2975
2011	1054	775	3271

4 HISTORIE

Jakožto každá obec, tak i Komín má svou historii, která utvářela a formovala tuto obec. Historie Komína byla započata v dávné době před naším letopočtem, jak dokazují nejstarší archeologické nálezy na hranicích Komína a Žabovřesk v tratích Štompil a Nivy. V období cca 50 000 př. n. l. se na tomto území pohybovaly putovní tlupy sběračů a lovců.

První osídlení lze datovat k létům cca 8000 až 4000 př. n. l., z jejichž doby pochází zahloubená stavení nejstarších zemědělců, nález v lokalitě Komína má půdorysné rozměry 3 x 1,6 m s hloubkou 1,5 m. V 10. stol. n. l. přecházejí zahloubená stavení do podoby první souvislé zástavby.

Stará zemědělská ves bývala zemědělským statkem, který počátkem 13. století patřil Divišovi z Divišova z rodu Šternberků. Diviš prodává tento statek do rukou královny Konstancie, druhé manželky Přemysla Otakara I, matky svaté Anežky, zakladatelky kláštera cisterciáček v Předklášteří u Tišnova. Koupě Komína byla provedena v poslední chvíli dne 5. Prosince 1240, neboť ještě téhož dne, či dne následujícího královna v Předklášteří zemřela a Komín tak připadl cisterciáckému řádu. Listina ze dne 5. Prosince 1240, kterou královna Konstancie Komín koupila je první písemnou zmínkou o vsi Komín. Celkem za Komín bylo zapláceno 280 hřiven, kdy za života Konstancie bylo zapláceno 230 hřiven. Zbývajících 50 hřiven bylo dopláceno po její smrti, kdy syn Divíše Zdeslav vytýčil katastr Komína Abatyši z Předklášteří.

Dne 7. Prosince 1240 v Brně vydal Václav I. ochranné privilegium, kde potvrdil smrt své matky a potvrzuje všechny statky včetně Komína a zavázal se chránit majetek kláštera v době válek a nepokojů. Komín tímto aktem spadl pod ochranu Hradu Veveří. Pro poddané z toho vyplynula roboty nejen pro klášter, ale i pro panství Veverské.

Roku 1257 stanovila abatyše kláštera Tišnovského povinnosti poddaných v Komíně, byl stanoven úřad rychtáře, který nabyl pravomocí v rozhodování. Povětšinou rychtářem byl jeden z vesničanů, který vlastnil lán či více lánů a byl osvobozen od břemen. Dále mu náležela jedna třetina ze soudních pokut, o kterých rozhodoval v rámci menších provinění. Jeho činností bylo také výběr finančních dávek pro vrchnost a sloužil tedy jako prostředník mezi poddanými a vrchností. Funkce rychtáře nebyla dědičná. Provinění většího charakteru náležela do kompetence kláštera.

Následujících bezmála sedmdesát let písemné prameny Komín opomenuly. Až roku 1323 vydává olomoucký biskup Konrád schvalovací listinu na stavbu kostela v Komíně. Do

této doby spadají komínští občané pod farnost na starém Brně. Tuto žádost inicializovali komínští občané a podpořila ji také královna Eliška Rejčka, ta roku 1324 kostel nechala postavit na vlastní náklady.

Komínští občané se zavázali platit faráři celý velký desátek. Mimo Komína pod farnost spadají také Jundrov, Žabovřesky a Manice (zemědělská ves, která byla později sloučena s Žabovřesky, pravděpodobná poloha ulice Maničky v Žabovřeskách).

Komínský mlýn, který roku 1466 držel mlynář Morkovec z Komína prodal roku 1515 tišnovský klášter brněnskému měšťanu Jiříkovi, dále ho vlastní Jakub z Hochtu a další. Roku 1621 jej prodává Matyáš Jelitovský z Jelitova do vlastnictví brněnských jezuitů, kteří jej připojují k řečkovickému panství.

Mlýn se stal předmětem sporů až do počátku 18. století mezi jezuitskou kolejí, tišnovským klášterem a komínskými sousedy. Mezi lety 1674 – 1692 ho jezuité přeměnily částečně na papírnu.

Nepříjemným milníkem pro Komín je rok 1645, kdy zde bylo ustájeno jezdecko Švédů, kteří obléhali Brno. Obléhání Brna souviselo se zpusošením, vypálením a vydrancováním předměstí Brna včetně Komína.

Roku 1663 byly pro nedostatek duchovních sloučeny farnosti komínská, bystrcká a žebětínská.

Rozšíření komínského katastru nastává roku 1708, kdy Komín získává louku, která dříve náležela Jundrovu, tento akt je způsoben změnou toku řeky Svatky.

Kolem roku 1720 zachvátil Komín velký požár, který zničil skoro celou vesnici. Téhož roku se duchovní správa se přesouvá do Bystree, odkud se navrací roku 1786.

Roku 1782 je klášter v Předklášteří zrušen Josefem II. a zůstává v majetku tišnovského panství. Tišnovské panství bylo roku 1799 pronajato a o rok později ho kupuje svobodný pán Vilém Mundy. Jeho syn Jan Mundy podřizuje hradu Veverí vsi Komín, Bosonohy a Veverské Knínice. Následně roku 1821 jsou tyto vsi připojeny k veverskému panství i hospodářsky.

Josef III. vydává roku 1784 listinu o povinnostech poddaných, kterou také stanovuje pravidla pro vrchnost.

Komín je v majetku veverského panství až do roku 1849, kdy se komínští vykupují z poddanosti za 4060 zlatých a 26 krejcarů. Což vede k volbě prvního starosty a radních.

Roku 1918 se Komín pomalu zotavuje z první světové války. Tento rok jsou také svolány první porady v záležitosti připojení okolních obcí k velkému Brnu. Na první poradě nejsou komínští přizváni. V průběhu jednání je vysloven názor, že by mimo zástupců dvanácti obcí měli být pozváni zástupci sedmi dalších obcí včetně Komína. Z následujících jednání se komínští radní jednomyslně shodli, že na spojení s velkým Brnem nepřistoupí. Na tento krok reagovali komínští občané dopisem adresovaným Brněnské městské radě, kde vyslovili nesouhlas se stanoviskem nepřipojení k velkému Brnu. Dále v dopise poukazovali, že se jedná o názor jen úzké skupiny lidí ovládající radnici, a kdyby došlo na hlasování všech obyvatel, tak by připojení k Brnu bylo určitě schváleno.

V této souvislosti dne 16. Dubna 1919 vstupuje na základě usnesení národního shromáždění v platnost zákon č. 213/1919 Sb., o sloučení sousedních obcí s Brnem. V rámci toho zákona bylo dvacet tři katastrálních obcí včetně Komína s celým svým katastrálním obvodem sloučeno se zemským hlavním městem Brnem. Všech dvacet tři obcí přestalo být jednotlivými obcemi a tvoří nyní jen jedinou obec. Komín se tímto aktem stává brněnskou čtvrtí. Veškeré jmění a statky, ústavy a fondy, práva a povinnosti obcí sloučených tímto zákonem přešly na novou obec sloučením vzniklou - Brno.

Velkým mezníkem pro Komín z hlediska historie je výstavba panelového sídliště, které vznikalo v rozmezí let 1969 – 1975, čímž počet obyvatel v Komíně narostl na více jako trojnásobek. Výstavba panelového sídliště bude blíže rozepsána v následujících kapitolách.

Dne 24. Listopadu 1990 vchází v platnost zákon České národní rady o obcích (obecním zřízení), kterým se Brno stalo statutárním městem a z městské čtvrti Komín se stala městská část Brno – Komín. (5), (23), (24)

4.1 HISTORICKÉ OZNAČENÍ A PŮVOD NÁZVU

Původ slova Komín jako obce je vysvětlován více verzemi. Ta nejjednodušší možná varianta a to, že je název obce odvozen od zařízení odvádějící kouř, tedy nám známého komína, z latinského „*caminus*“ (ohniště, výheň), byla odmítnuta.

Další verze uvádí, že je název odvozen z latinského slova „*coma*“, které latina převzala z řečtiny a v prapůvodu znamená vlasy. V přeneseném slova smyslu znamená srst nebo dokonce osrstěný hřbet koně. Z čehož je to velmi blízko k hřbetu hory, či kopce, čímž mohl být tzv.

„Hósperek“ (dnešní Ruský vrch), který je uprostřed obce. Tato verze o hřbetu hory byla, ale později také odmítnuta.

Jako nejpravděpodobnější verze přichází v úvahu pojmenování dle osobního jména Koma, přidáním přivlastňovací přípony *-in*. Což mělo značit Komův majetek nebo Komovu ves. Verze o Komovi je ovšem také velmi rozporuplná, jelikož není známo, ve které době postavu onoho Komy hledat. Komova identita je nejpravděpodobněji skryta v počátcích slovanského osídlení, jelikož první písemná zmínka z roku 1210 označuje tuto vesnici jako Comyn.

Za zmínku určitě také stojí, že nedaleko Komína stávala ves Komínek, která zanikla pravděpodobně v roce 1468, za války mezi uherským králem Matyášem I. Korvínem a českým králem Jiřím z Poděbrad. Roku 1522 je o Komínci poslední zmínka jako o pusté vsi. Komínek, který stával mezi Žebětínem a Popůvkami, spadl k panství Popůvek a jeho polnosti se staly součástí katastru Popůvek. Upomínkou na zaniklou obec jsou názvy tratí Kominice, Pod Kominicí, Nad Kominicí. Z názvů Komín a Komínek je velmi pravděpodobné, že nešlo o podobnost čistě náhodou, ale že je spojoval například onen Koma. (5), (8), (23), (24)

Jméno obce v průběhu historie:

1210	Comyn	1826	Komein, Komin (Bezirk Eichhorn)
1240	villam, que Komyn	1846	Komein, Komjn
1259	Comyn	1849	Komein
1323	in villa Cvmein	1854	Komein, Komín, obec
1408	z Comyna	1919	Komín, osada města Brna
1523	z Komina	1939	Komein, Komín
1656	z Komyna	1945	Komín
1718	Komein	1990	Komín, městská část
1720	Kumein		

4.2 STRUKTURA HOSPODÁŘSTVÍ, SLUŽEB A OBČANSKÉ VYBAVENOSTI V PRŮBĚHU HISTORIE

V počátcích osídlení bylo hlavní obživou pro drtivou většinu obyvatelstva zemědělství. Nebylo tomu jinak ani v případě obyvatel Komína. Z počátku se jednalo čistě o zemědělskou ves. Roku 1361 je poprvé v historii připomínán komínský mlýn, který je v zápisech z druhé poloviny 14. století zmiňován i s příslušnou ornou půdou (mlýn se dvorem). Zvláště je pak zmiňován poplužní neboli panský dvůr, který byl jistě větší než běžná zemědělská usedlost. Dvůr pravděpodobně ve 13. století fungoval jako režijní hospodářství tišnovských cisterciáček, které ho po čase začaly pronajímat.

V souvislosti s mlýnem je spojována i papírna. V Brně byla v době třicetileté války pouze jediná – augustiniánská, která padla za oběť švédskému obležení. V roce 1674 přestavují Jezuité část komínského mlýna (stáje a čeledník) na papírnu. V papírně se vystřídalo několik kolik nájemců, ale papírna roku 1692 zaniká. Objekt byl následně přestavěn na obytná stavení a stáje.

Obchod v této době spočíval pouze v prodeji přebytků obilí a dalších plodin. Nebyl zde prodáván ani dobytek, jak to bylo běžné v jiných vesnicích. Šindele a další dřevěné výrobky se zde nevyráběly z důvodů špatné kvality dřeva. Kvalitní dřevo bylo nakupováno ve Veverském panství.

V Komíně se dařilo také vinné révě. V roce 1674 vinici v obci vlastnil téměř každý, kromě čtyř lánových usedlostí a jednoho domku. Vinici v katastru Komína vlastnili také přespolní, čtyři majitelé z Bystrce, tři z Jundrova a jeden z Lomničky. V pramenech z roku 1775 se uvádí, že Komínští vlastnili cca 6 hektarů vinic, přitom zde nebyly zaznamenány vinice přespolních, které se poměrně rozšířily. Mimo majitele ze sousední Bystrce, Jundrova a Jinačovic to byly také občané z Bosonoh, Medlánek, Kníniček, Křenové, Cejlu a Žabovřesk. Velký počet vinic patřící k domkům byl zapříčiněn přes druhého syna, na kterého nezbyl grunt. Vinice v přespolních rukou byly povětšinou věnem dcery.

V souvislosti s přítomností vojsk v Komíně v rámci prusko-rakouské války, jsou zde roku 1866 zmiňovány dvě kovárny.

Roku 1888 byl po dvou letech příprav ustanoven hasičský sbor, kterému bylo ještě téhož roku z obecních peněz čtyřkolová stříkačka, následující rok ponorné čerpadlo a 60 metrů hadic.

Jarní rozbouřené vody roku 1901 strhly stav komínského mlýna, jehož provoz byl ukončen v roce 1907, kdy se v mlýně přestalo mlít. Demolice budovy mlýna proběhla v roce 1947.

Začátek 19. století lze považovat za jakési přelomové novodobí. Byla zde zřízena pošta, spořitelni a záloženský spolek neboli rolnická záložna a také je postavena nová budova školy. Dále zde bylo Společenstvo staveb a řemeslnických činností, kde živnost provozovali bednář, kolář, stolař, tesař a stavební podnikatelé. Ve Svatce se dobýval písek. V Komíně působilo také několik krejčích, kovářů, malířů. Obchod zde měli obuvníci, pekaři, řezník, uzenáři. Působili zde také hostince a výroba likérů. Mimo hasičského sboru zde působily také různé spolky, například několikrát zakládaný Sokol, nebo Sdružení rolnické omladiny, ze které později vzešel Orel.

Záznam z roku 1900 hovoří o dobytku, který byl v Komíně chován. Vepřový dobytek v počtu 431 kusů, hovězí 287 kusů a koně 78 kusů. Ovce zde nejsou uvedeny žádné, což je velmi zajímavé, jelikož ještě roku 1857 bylo zde chováno 170 kusů. Pokles můžeme pozorovat také u vinic, kde se jejich rozloha snížila na 2 hektary.

V průběhu první světové války se ceny potravin vyšplhaly až na pětinasobek předválečných cen. Z důvodu nedostatku potravin způsobného válkou a špatnou sklizní je zaveden přidělový systém. Ve válečných letech byly do místních obchodů zavedeny telefonní účastnické stanice.

Po telefonních automatech následovala roku 1922 práce na elektrifikaci Komína. 9. ledna 1923 bylo poprvé rozsvíceno prvních šest lamp pouličního osvětlení. Obec Komín byla od počátku elektrifikace napojena na rozvodnou síť brněnské městské elektrárny i skrze skutečnost, že v této době je v blízkosti již nefunkčního mlýna postavena malá vodní elektrárna. V této elektrárně byly osazeny jedny z prvních Kaplanových turbín. Elektrárna sloužila jako průtočná a dodávala energii bystrckému mlýnu a rosické elektrárně. Po zahájení provozu elektrárny Kníničky na Brněnské přehradě, se její funkce změnila z průtočné na vyrovnávací elektrárnu, která měla za úkol regulovat průtok v závislosti na časově proměnném provozu elektrárny Kníničky.

Již od roku 1923 byly ze strany komínských činěny kroky, aby pouliční elektrická dráha byla prodloužena až do Komína. Přímé spojení mezi Brnem a Komínem se nepodařilo mezi světovými válkami uskutečnit i přes stavbu Kníničské přehrady, která byla velkou příležitostí. Avšak roku 1923 byla pouliční elektrická dráha prodloužena do Žabovřesk, ke kapli sv.

Václava, která je na dnešním Burianově náměstí. Prodloužením této tratě se cesta do centra Brna pro komínské zkrátila z hodiny a půl na půl hodiny. Dostupnější doprava umožnila rozvoj hospodářského potenciálu v oblasti drobného podnikání, řemesel a obchodu, ale také znamenala velký přínos obyvatel vázaných pracovně na Brno.

Roku 1922 dochází ke zrušení vázaného hospodářství a nastupuje tržní ekonomika, což vede spolu s prodloužením dopravy a elektrifikací k ekonomickému rozvoji Komína. V důsledku toho se škála řemesel začala rozšiřovat stejně jako počet provozovatelů. Kromě tradičních řemesel jako bednář, čalouník, kovář, krejčí, pekař, řemenář, sedlář, stolař, švec a zedník, přibývají v Komíně řemesla a živnosti, které už tak úplně nezapadají do charakteru zemědělské obce. Své provozovny a živnosti zde postupně začali provozovat holič, instalatér, klempíř, malíř pokojů, mlékař, povozník, porodní bába, zámečník a další. Část obyvatel v meziválečném období nacházela obživu v kamenolomu. Údaje z konce 20. let uvádí, že v Komíně bylo nejméně jedenáct obchodů se smíšeným zbožím. Jedním z těchto obchodů byla i pobočka spotřebního družstva včela. Dále zde působilo šest řezníků a čtyři pekařští mistři.

V době první republiky dochází k rozvoji spolků, mimo Orla a Sokola to byla také Federovaná dělnická tělocvičná jednota a dále divadelní spolky, které se před okupací spojili v jeden divadelní spolek Tyl. Sokol, který svoji organizaci v Komíně zakládal několikrát, završil roku 1929 dostavbu sokolovny. V komíně se také otevírá svoji pobočku Ústřední knihovna Velkého Brna.

V průběhu druhé světové války dochází opět k poklesu ekonomického standardu obyvatel, po kterém následuje nástup komunistického režimu v roce 1948.

S nástupem komunistického režimu jsou spojeny určité ekonomické změny, které postihly celou společnost. Jednalo se zejména o nechvalně známou měnovou reformu, která proběhla v roce 1953 a velkou část obyvatelstva obrala o veškeré úspory.

Měnové reformě předcházela vznik jednotného zemědělského družstva (JZD), které bylo ustanoveno již v roce 1950, a v následujících letech do něj byly postupně nuceni vstoupit téměř všichni obyvatelé, kteří vlastnili větší či menší rozlohy zemědělské půdy.

V rámci kolektivizace a restrukturalizace zemědělství došlo roku 1960 nejprve ke sloučení s JZD Brno-Žabovřesky, následně roku 1972 dochází ke sloučení s JZD 1. máj Brno-Bystrc (Bystrc + Kníničky), roku 1976 následuje sloučení s JZD Brno-Medlánky (Medlánky, Ivanovice u Brna, Mokrý Hora, Řečkovice) a v roce 1976 s JZD Družba Brno-Lískovec (Lískovec, Kohoutovice, Bosonohy a Žebětín). Nově vzniklé družstvo obhospodařovalo po

těchto sloučeních celkem 12 katastrálních území, a neslo názvem JZD 1. máj Brno II. V roce 1990 se přejmenovalo na ZD 1. máj Brno a zaniklo v roce 2000.

K významnému rozvoji Komína dochází se stavbou sídliště v rozmezí let 1969 – 1975. V souvislosti s výstavbou panelových domů měly vyrůst také budovy občanské vybavenosti, zejména obchodní centrum, kulturní centrum, dvě prodejny potravin, zdravotní středisko, tři mateřské školy a jesle, dvě základní školy, restaurace a garáže. V rámci výstavby panelového sídliště byla výstavba související občanské vybavenosti pozdržena, což způsobilo komplikace stávajícím i novým obyvatelům.

V témže období, kdy bylo postaveno komínské sídliště dochází také k prodloužení tramvajové tratě z Žabovřesk, přes Komín až do Bystrce. V souvislosti se stavbou sídliště byla do Komína také zřízena trolejbusová doprava.

V následujících letech se Komín pozvolna vyvíjí, až do moderních dějin, které přinesla sametová revoluce. (5), (23), (24)

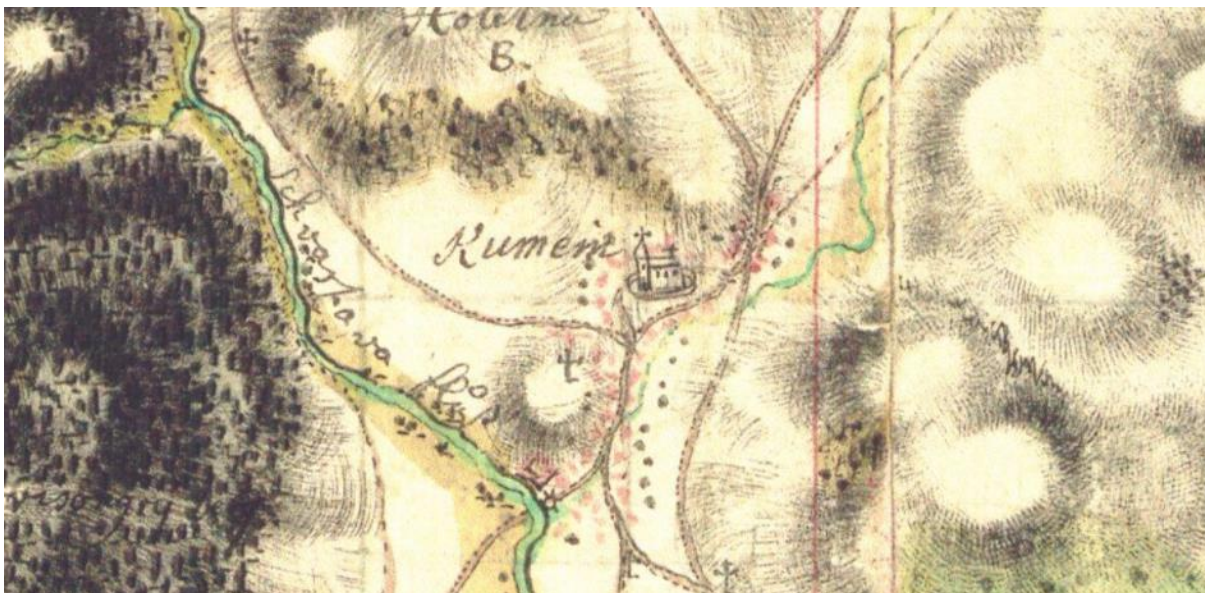
5 VÝVOJ VÝSTAVBY REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ V JEDNOTLIVÝCH ČASOVÝCH OBDOBÍCH

5.1 VÝVOJ VÝSTAVBY DO ROKU 1918

Vývoj výstavby v Komíně je spjat dalekou historií. Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, první zmínky o osídlení a výstavbě primitivních příbytků lze datovat k letům cca 8000 – 4000 př. n. l. Svědčí o tom archeologický nález zahloubených stavení s půdorysnými rozměry 3 x 1,6 m a hloubkou 1,5 m.

Vznik první podoby souvislé zástavby je datován do 10. stol. Tvar zástavby tvoří obestavěný tvar, který by se mohl podobat rovnoramennému trojúhelníku. Ve středu tohoto trojúhelníku se nachází návrší, které později bylo využito pro výstavbu kostela. Obestavěný útvar trojúhelníku byl v jižní části uzavřen bránou, která byla poblíž křížení ulic Branka, Kristenova a Hlavní. Zástavba měla také severní bránu, která se nacházela v místech dnešního rozhraní ulic Kristenova a Chaloupky. Souvislá zástavba byla později prodloužena až k řece Svratce, ke mlýnu.

Roku 1674 je v Komíně již 11 velkých usedlostí, 6 středních usedlostí, 26 malých usedlostí a 6 domků, celkově tedy 49 obydlených domů.



Obr. č. 3 – I. vojenské (Josefské) mapování 1764 – 1768 (9)

V letech 1764 – 1768 proběhlo I. vojenské mapování. Na zobrazeném výřezu z mapy *Obr. č. 3*, jsou růžovou barvou označeny zastavěné oblasti Komína. Při troše představivosti je zde patrný trojúhelníkový tvar zástavby, který si Komín zachoval v určitých mezích do dnešní doby. Také zde lze pozorovat prodloužení souvislé zástavby k řece Svatce na dnešních ulicích Hlavní a Svratecká.

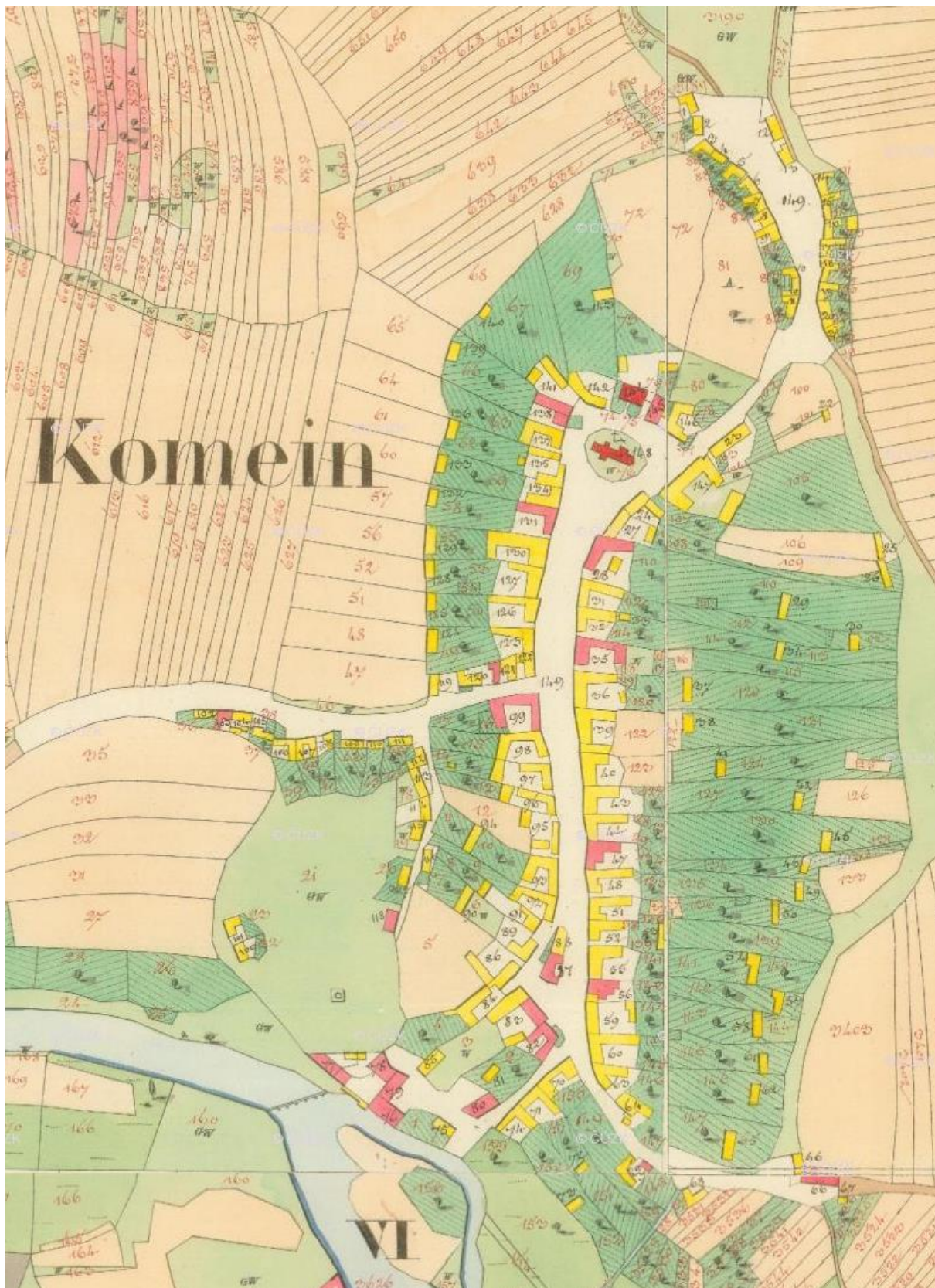
Roku 1826 bylo v rámci tvorby Stablního katastru zaměřeno katastrální území Komína, a vznikly tzv. indikační skici. Výřez z těchto skic je zobrazen na *Obr. č. 4*, kde je již názorný obraz půdorysného tvaru obce. Ze skic je patrné, že obec byla (ve svém jádru zůstává dodnes) složena v podstatě ze dvou rozšířených částí, které byly často v minulosti označovány jako horní a dolní dědina. Jejich spojnicí byla široká ulice, kterou můžeme označit jako návesní ulicovku, která byla ve své západní straně zhruba uprostřed rozdělena ulicí Branka.

Stavení stablního katastru jsou označeny žlutou, růžovou a červenou barvou. Červená barva označuje veřejné budovy, v našem případě se jedná o kostel a faru. Růžová barva označovala kamenné a cihlové budovy a žlutá barva označovala dřevěné budovy.

Komínské domy byly přízemní, ostatně stejně jako v okolních vesnicích. Informace o stavebních materiálech jsou zahrnuty již v Stablním katastru z roku 1826 v rámci vceňovacího operátu, kde se uvádí, že domy jsou většinou zbudovány z nepálených hliněných cihel, tzv. kotovic a pokryty došky. Jen malá část domů je postavena z pálených cihel a střechu má pokrytu křidlicí nebo šindelem.

Dále se ve vceňovacím operátu udává, že technický stav domů byl dobrý a domy odpovídaly hospodářským účelům. Na konci 19. století je velká část domů přestavěna z tvrdých materiálů, přesto není problém ještě v dnešní době najít v Komíně části domů vystavené z nepálených cihel. Doškové střechy vydržely nejdéle na stodolách, které byly ještě v roce 1910 dřevěné, případně ze zděných pilířů, mezi kterými byla plocha vyplněna kulatinou či trámy. Dle vzpomínek pamětníků se doškové střechy dochovaly na obytných domech ještě v 90. letech 20. století. Došky byly před osazením na střechu „kaleny“ (byly namáčeny v dobře rozbředlé hliněné kaši). Na střechu byly následně vytahovány po široké lavici a k latím byly přivazovány pomocí provazů ze slámy (slaměných povřísel z žitné slámy).

Komínská průčelí byla povětšinou nalíčená bílou barvou nebo natřená okrem. Podrovnávka měla zpravidla modrou, avšak i zelenou nebo červenou barvu a byla při zemi lemována červenou linkou, tzv. píčkou. Při významnějších událostech bylo líčení obnovováno.



Obr. č. 4 – Katastrální mapa 1826 (10)

Mnoho komínských domů dle svědectví občanů lemovalo tzv. žudro, tedy prvek zdobící průčelí domu, který také sloužil jako drobné zastřešení u vchodu do domu. V Komíně se bohužel žádné do dnešních dob nedochovalo. Existence tohoto prvku je doložena například v sousedním Jundrově a i v mnoha dalších obcích po celém Brněnsku. Nejednalo se ovšem o lokální architektonický prvek Brněnska, žudra byla rozšířena například i na moravském Slovácku, kde se tyto prvky dochovaly na starších staveních do dnešní doby téměř v každé obci.

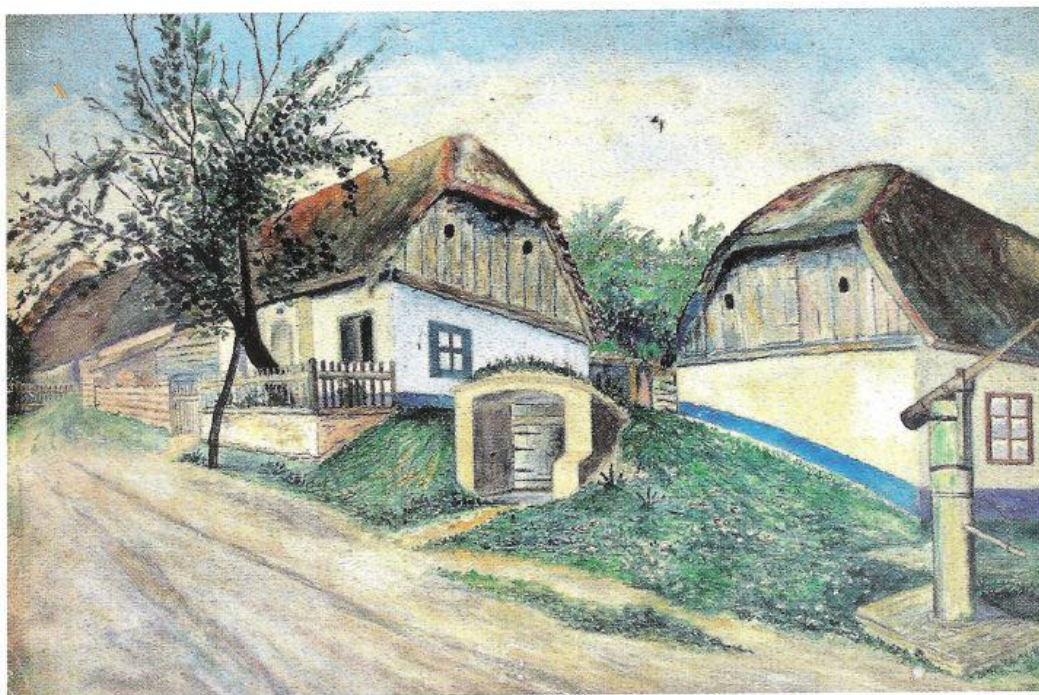
Již v první indikační skice je zachyceno tzv. domkářské osídlení, tedy menší domky a chalupy chudších obyvatel, kteří nebyly vlastníky bohatých gruntů a polností, ale vlastnili pouze menší polnosti a vinohrady. Tyto domky vznikly na severní straně obce, nad kostelem sv. Vavřince, dnešní ulice Chaloupky. Domkářská stavení jsou v této době také vystavena okolo Ruského vrchu, v ulici Branka a Ruský vrch.

Domkářské stavení je zachyceno na *Obr. č. 5*, kde je vyobrazena Volejníkova chalupa v Chaloupkách, obrázek není datován, pravděpodobně se jedná o konec 19. století. Chalupa je ukázkou typické komínské architektury, je zde došková střecha, bílá omítka, modrá podrovnávka, červená píčka a žudro, vedlejší dům je natřen dalším typickým prvkem, okrem.



Obr. č. 5 – Volejníkova chalupa v Chaloupkách (24)

Další ukázkou domkářského stavení je *Obr. č. 6*, kde jsou zobrazeny Chamrova a Staňkova chalupa na úpatí dnešního Ruského vrchu. Doškové chalupy s bílou omítkou a modrou obrovnávkou doplňuje dřevěná studna se sklepem.



Obr. č. 6 – Chamrova a Staňkova chalupa na úpatí Ruského vrchu (24)

Usedlosti historické části (na ulicích Kristenova a Hlavní) si dodnes až na výjimky zachovaly svoji typickou půdorysnou dispozici hákového dvora v podobě písmene L. Otevřenou podélná strana je zpravidla uzavřena zdí hospodářského stavení sousedního traktu. V praxi byly tyto stavení do ulice okapově orientované budovy, k nimž v pravém úhlu z levé či pravé strany přiléhaly trakty hospodářských stavení. Stodola stála volně v zahradě. Komínské stodoly netvořily nikdy souvislou řadovou zástavbu. V pozdějších letech, většinou až po první světové válce docházelo u některých usedlostí k rozšiřování hospodářských stavení a stodola s nimi byla následně spojena, čímž vznikly druhotně i trojboké dvory.

Původní vnitřní dispozice historických usedlostí se bohužel do dnešní doby již nedochovaly. Pravděpodobně se jednalo původně o trojdílný, později čtyřdílný půdorys. Ze dvora se vstupovalo do centrálního prostoru stavení, velké síně. Z jedné strany síně byl vstup do komory, která byla později přestavěna na kuchyň či menší jizbu. Naproti vchodu do komory byl povětšinou vchod do jizby, za níž byla další menší světnice. V síni byla dříve černá kuchyně, která byla později přistavována ze dvora ke stěně sousedící s jizbou.

Na obytná stavení, kolmo navazující dvorní trakty obsahovaly většinou komoru a několik stájí, kde byly nejbližší k domu ustájeny koně, následovaly krávy, prasata a na konci hospodářství stával kurník pro drůbež.

Převíslé části střechy, které chránily chodník vedoucí ve dvoře podél celé délky hospodářských stavení, byly podepřeny dřevěnými sloupky. Tímto vznikaly zápraží, které se častěji v Komíně označovaly místním pojmem „náspě“. Dřevěné sloupky byly ve 20. století často nahrazeny železnými sloupky nebo zděnými pilíři, které se občas propojovaly půlkruhovými nebo segmentovými oblouky. V rámci združstevnění v 50. letech 20. století byly zrušeny chlévy a zápraží často zasklena nebo přestavěna na verandu.

V indikační skice byly zachyceny také předzahrádky před jednotlivými domy, ty ovšem zanikly s úpravou návsi a dlážděním Hlavní ulice v období první republiky. Předzahrádky spolu se sklepy, které byly umístěny před staveními, jsou patrné z *Obr. č. 7*. Domy zachycené na Kristenově ulici mají taktéž doškové zastřešení, modré obrovnávky a žudra.



Obr. č. 7 – Domy na ulici Kristenova (24)

Předzahrádky byly zachyceny také na jedné z nejstarších dochovaných fotografií *Obr. č. 8* komínské návsi. Jedná se o pohlednici, která není datována, přibližný rok pořízení je 1905. Je zde zachycen komínský kostel v před rekonstrukčním stavu. Rekonstrukce lodi kostela

započala roku 1912. Fotografie je pořízena z rohu ulic Branka, Kristenova a Hlavní. Pro srovnání je na *Obr. č. 9* současná fotografie, která je o více jak 100 let starší. Z uvedených fotografií je patrné, že si centrum obce zachovalo svůj historický charakter do dnešní doby, například oproti městské části Bohunice, kde bylo v 70. letech historické jádro kvůli panelové výstavbě srovnáno se zemí.



Obr. č. 8 – Náves v Komíně před rokem 1912 (24)



Obr. č. 9 – Kristenova ulice 2017 (archiv autora)

Mimo žuder byly dalšími ozdobnými architektonickými prvky na některých komínských domech šambrány. Jednalo se o prvek, který rámoval a tím i zdůrazňoval okna či dveře na vnější fasádě. Šambrány oddělovaly, resp. zdůrazňovaly mimo oken a dveří také části fasád, například hrubozrnnou, jinak barevnou omítku od bílé omítky. Dům se šambránami působil také honosněji oproti domu bez lemů.

Příkladem komínské šambrány *Obr. č. 10* je dům v Chaloupkách, kde má šambrána pouze funkci zdůraznění dveří a neodděluje dva různé povrchy omítky. Je zde zobrazen také příklad dokonalé řemeslnické práce v podobě dřevěných dveří.



Obr. č. 10 – Šambrána, ulice v Chaloupkách (24)

Komínský dům s šambránami, které zdůrazňují jak okna a dveře, tak i oddělují barevnou a bílou omítku je zobrazen na *Obr. č. 11*. Jednalo se o dům v dnešní ulici Svratecká, fotografie pochází z počátků první republiky. Jelikož se jedná o dům již z pozdější doby, je zde jako střešní krytina již použita křídlice. Dnes je již dům zbořený.



Obr. č. 11 – Dům Staňků v ulici Svratecká, počátek první republiky (24)

Na *Obr. č. 12* je zobrazena fotografie, která zachycuje Komín z „ptačí perspektivy“ v roce 1898, jedná se o jednu z nejstarších dochovaných fotografií Komína. Místem jejího pořízení je Ruský vrch. První řada domů, která zde zatáčí do mírného oblouku, lemují úpatí Ruského vrchu, jedná se o domy na dnešní ulici Ruský vrch. Dále je na fotografii patrná křižovatka ulic Branka, Kristenova a Hlavní. Dominantou obce i této fotografie je kostel sv. Vavřince, který stojí na čestném místě uprostřed obce. Jak již bylo uvedeno výše, komínské domy v této době byly pouze přízemní, se sedlovou střechou.

Dalším typickým prvkem pro rolnická stavení v Komíně byly obloukové vjezdy, které jsou zobrazeny na *Obr. č. 13*. Celá řada obloukových vjezdů se v Komíně udržela ještě do dnešní doby. Fotografie zachycuje mimo jiného také šambrány, které barevně členily omítku. Z předzahrádek zde povětšinou zůstávají pouze stromy stojící před jednotlivými staveními. V roce 1907 protékal centrem Komína potok, který je na této fotografii zachycen v nejlepším dochovaném snímku.



Obr. č. 12 – Celkový pohled na Komín – 1898 (24)



Obr. č. 13 – Komínská náves - 1907 (24)

Další vývoj rezidenční výstavby v Komíně zachycují Indikační skici z roku 1870. Mezi léty 1826 a 1870, kdy byly Indikační skici zhotoveny, se Komín rozvíjel ve více lokalitách. Jedna z těchto rozvojových lokalit bylo úpatí Ruského Vrchu. Další lokalitou byla ulice Branka,

kde byly vystaveny domy naproti stávající zástavby na úpatí Ruského vrchu a dále osamocená skupina domů, která nenavazovala přímo na stávající zastavěnou oblast. Třetí rozvojovou lokalitou byla cesta směrem do Žabovřesk (dnešní ulice Hlavní a Štursova). Výstavba v této lokalitě se rozvíjela na obou stranách ulice, jednalo se souvislou zástavbu. Tato lokalita se rozvíjela i ze strany Žabovřesk, kdy souvislá zástavba Žabovřesk se rozšiřovala do komínského katastru. Výše popsané rozšíření jednotlivých lokalit je zobrazeno na výřezu indikační skici z roku 1870 Obr. č. 14.



Obr. č. 14 – Výřez z indikační skici – 1870 (27)

Za Rakouska-Uherska byla zhotovena ještě jedna Indikační skica komínského katastru, stalo se tak roku 1901. Mezi lety 1870 a 1901 se dále rozšiřovala výstavba ze směru Žabovřesk až po dnešní ulici Čichnovu, mimo úseku u Žabovřesk se na ulici Hlavní rozšiřují také další úseky. Mimo ulice Hlavní se výstavba rozšiřuje také směrem na Bystrc, v ulicích Bystrcká a Branka. Zástavba v lokalitě Ruského vrchu se v této době také zahušťuje, s tím je ale spojena výstavba zcela nové ulice Dělnická. Mimo ulice Dělnické vznikají v tomto období také další,

jedná se především o ulice Čichnovu, Jundrovskou a Závist. Výše popsané rozšíření jednotlivých lokalit je zobrazeno na výřezu indikační skici z roku 1870 Obr. č. 15.



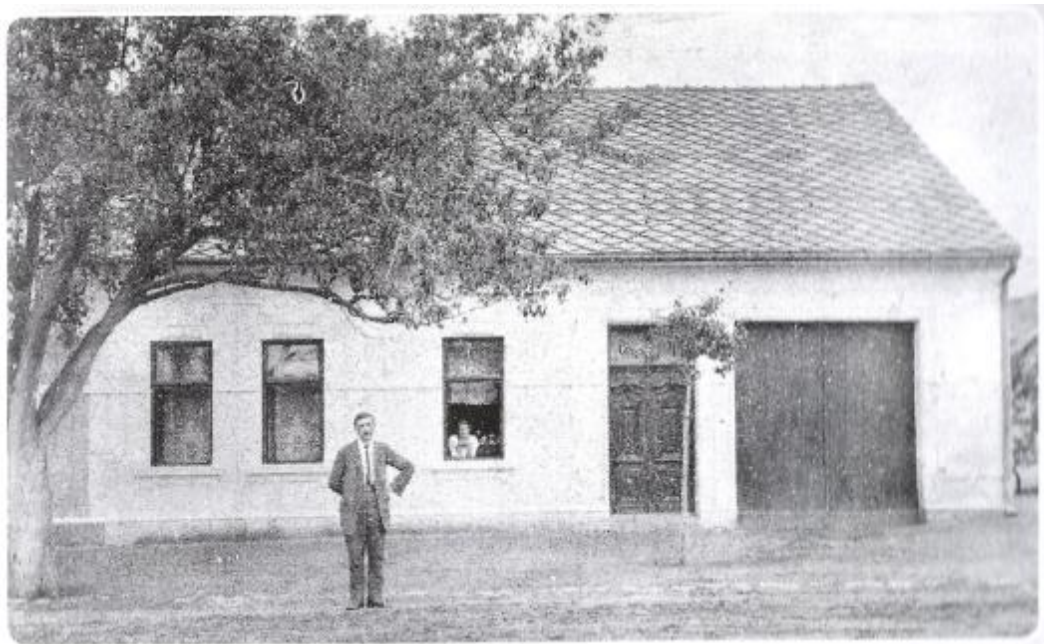
Obr. č. 15 – Výřez z indikační skici – 1870 (27)

Nově vzniklá ulice Dělnická nesla název dle obživy svých obyvatel, kdy se většinou jednalo o dělníky. Jelikož se jednalo o chudou část obyvatelstva, odpovídala tomu i velikost domů. Byly zde postaveny malé přízemní domy se sedlovou střechou. Často se jednalo o domy, které měly v průčelí vchodové dveře a jedno až dvě okna, z čehož plyne, že tyto domy byly velmi úzké. Půdorysná šířka ulice je na dnešní poměry také velmi úzká, jak je patrné z Obr. č. 16.

Dům na rohu Jundrovské a Hlavní ulice je zachycen na Obr. č. 17. Jedná se o přízemní dům, se sedlovou střechou, krytou šindelem. Dům si nezměněnou podobu do dnešní doby nezachoval. Obyvatelé Jundrovské ulice byly oproti obyvatelům z Dělnické ulice zámožnější. Tento fakt byl znát zejména na velikosti domů, které byly v Jundrovské ulici vystaveny. (5), (23), (24)



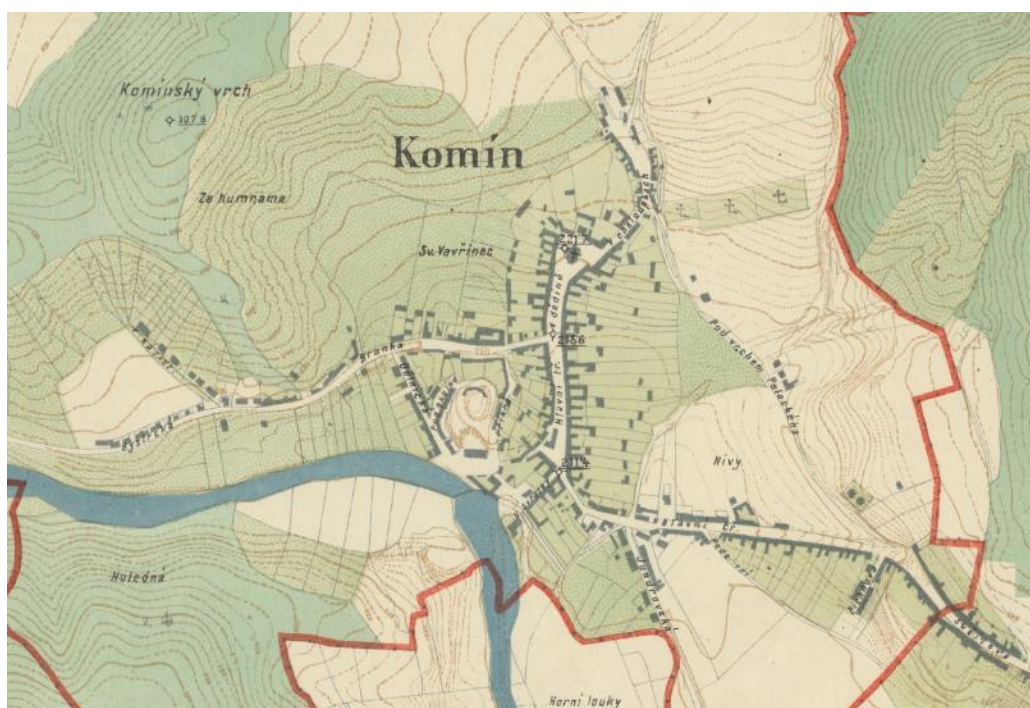
Obr. č. 16 – Ulice Dělnická – 2. polovina 19. století (24)



Obr. č. 17 – Ulice Jundrovská – 1920 (24)

5.2 VÝVOJ VÝSTAVBY MEZI LETY 1918 - 1945

V období první světové války je výstavba v Komíně utlumena, ostatně jako i za druhé světové války a všech předchozích válek. Po vzniku Československa se začíná stavebnictví obnovovat, postupně jsou domy zahušťovány stávající ulice, které jsou mladší zástavbou. Především se jednalo o ulice Branka, Hlavní, Štursova, Jundrovská, Dělnická, Závist a Chaloupky. Názornou ukázkou výstavby v komínském katastru je výřez z přehledového plánu města Brna z roku 1933 *Obr. č. 18*, kde jsou přehledně patrné budovy postavené do tohoto roku.



Obr. č. 18 – Přehledový plán města Brna - 1933 (22)

Stavební bum po vzniku první republiky souvisel také s připojením Komína k velkému Brnu. Jak už bylo uvedeno v předchozích kapitolách, Komín se stal roku 1919 městskou částí města Brna. I přes tuto skutečnost se Komín nestal městskou aglomerací zámožnějších lidí, kteří by si zde stavili na tehdejší poměry luxusní vily. Tato absence výstavby luxusních sídel byla způsobena především odlehlostí Komína od centra Brna a dostupnosti vhodnějších lokalit jakožto např. Pisárek, Stránic, anebo Černých polí.

Roku 1927 dochází k pojmenování Komínských ulic. Do dnešní doby se původní názvy několikrát změnily. K první změně došlo se vznikem Protektorátu Čechy a Morava, kdy byly

původní názvy přejmenovány do němčiny. K další změně dochází po skončení druhé světové války a pak ještě případně v dalších letech. Například dnešní Kristenova ulice se nejprve jmenovala V dědině, za protektorátu Im dorf, po válce byl původní název obnoven a v roce 1946 dostala tato ulice svůj dnešní název Kristenova. Podobným osud potkalo ulici Dělnickou, která dostala za protektorátu také své německé jméno Arbeitergasse. Tato ulice byla ještě za války přejmenována na Gottwaldovu (Gottwaldgasse), následně po konci války to byla Gottwaldova a v roce 1946 dostala svůj původní název Dělnická.

Roku 1927 dochází také k drobné úpravě katastru mezi Komínem a Žabovřeskami, kdy část domů v dnešní Štursově ulici připadá do katastru Žabovřesk. Jednalo se o domy, které původně vznikaly jako rozšíření Žabovřesk na úkor komínského katastru.

Na *Obr. č. 19* je fotografie z roku 1933, kde je zobrazena Kristenova ulice. Nejedná se sice o výstavbu třicátých let, ale vesměs o výstavbu let dřívějších. Je zde ukázkový pohled na zástavbu komínského historického jádra. Do této doby si Komínské domy v drtivé většině případů uchovaly přízemní charakter. Střechy jednotlivých stavení jsou dle fotografie pokryty pálenou taškou nebo břidlicí, doškové střechy jsou na ústupu. Na fotografii je zachycen také Ruský vrch a jeho zástavba.



Obr. č. 19 – Ulice Kristenova – 1933 (24)

Za pozornost stojí výstavba v lokalitě Chaloupky, kde vznikly po levé straně směrem z Komína skupinky řadových domů. Jednalo se o neucelenou výstavbu, která byla v pozdějších letech doplněna, tak že vznikla souvislá uliční zástavba a mezery mezi jednotlivými domy zanikly.

Jednalo se především o úzké přízemní domky, kdy stavení díky své šířce (cca 6m) mohlo být osazeno dveřmi a jedním větším, či dvěma menšími okny. S ohledem na velikost domů je zřejmé, že tato lokalita byla určena pro chudší část obyvatelstva, obdobně jako tomu bylo na začátku výstavby v této lokalitě. Původní omítky byly v pozdějších letech nahrazeny břizolitem a obrovnávky obklady. Podkroví domů byla rekonstruována a začala se využívat až v pozdějších letech, obdobně jako nástavby.

Jeden z domů, který si dochoval svůj původní charakter je zobrazen na *Obr. č. 20*, kde je použita břizolitová omítka a obrovnávka je nahrazena omítkou, která má imitovat kámen.



Obr. č. 20 – Ulice Chaloupky (archiv autora)

5.3 VÝVOJ VÝSTAVBY MEZI LETY 1945 – 1990

Po útlumu bytové výstavby v dobách druhé světové války přichází padesátá léta. Výstavba v Komíně se v této době rozšiřuje ve stávajících lokalitách. Zejména se jedná o ulici Hlavní, na které již přestávají být volná stavební místa. Na *Obr. č. 21*, je katastrální mapa z roku 1954, která mapuje dosavadní výstavbu v Komíně.



Obr. č. 21 – Ulice Chaloupky (23)

Jednou z významných stavebních lokalit je trať Pod závisí, kdy stávající ulice Závist je rozšířena o tři paralelní ulice s ulicí Branka. Jedná se o ulici Boční, Podlesí a odbočku ulice Závist. Lokalita Závist se začíná budovat již před druhou světovou válkou, ovšem s ohledem na dostupnost materiálů je obtížné a ne úplně účelné sledovat, kdy byly jednotlivé domy postaveny.

Tato lokalita byla specifická výstavbou skupin dvou, výjimečně tří domů, které byly spolu spojeny jednou boční stěnou. Jednalo se o zrcadlově otočené domy s dvěma nadzemními podlažími. Každé tyto dva domy byly specifické, v podstatě originální v této lokalitě. Tyto domy byly v pozdějších letech zrekonstruovány, byl změněn jejich charakter, proto jsou dva

zrcadlově stejné domy v dnešních měřících částečně odlišné. Minimální odlišnosti určitě můžeme pozorovat v podobě nových fasád a oken.

Ukázka takovéto dvojice domů je zobrazena na *Obr. č. 22*, jedná se o domy v ulici Závist s klasickou sedlovou střechou, balkony přes celou šířku domů a garáží v přízemí domu. Dům na fotografii blíže má schodišťovou chodbu prosvětlenou luxferou a břizolitovou fasádu.



Obr. č. 22 – Ulice Závist (archiv autora)

Dalším příkladem jsou domy v ulici Podlesí na *Obr. č. 23*, jejichž střechy tvoří dohromady valbovou konstrukci, která je ze dvou stran narušena vikýři. Podkroví v domech je obydleno. Vstup do domů oproti předchozím dvěma je řešen z boční části domů, garáž není součástí domu.

Posledním ukázkou v této lokalitě jsou domy v ulici Boční, které jsou na *Obr. č. 24*. Jedná se o domy s atypickou střechou krytou šindelem. Část střešní, téměř kolmé konstrukce, kryje boční stěnu namísto omítky, ve které je osazen vikýř s okny. Zbývající část střechy je pultová konstrukce.



Obr. č. 23 – Ulice Podlesí (archiv autora)



Obr. č. 24 – Ulice Boční (archiv autora)

Na přelomu 70. let je ve výstavbě historicky nejrozsáhlejší projekt rodinných domů v Komíně. Jedná se o současné ulice Lísky a Ulrychova. Tento projekt je z hlediska územního plánování velmi špatný. Zejména se jedná o uliční šíři v lokalitě Lísky. Centrální ulici Lísky doplňuje několik malých uliček, které jsou velmi úzké, sotva průjezdné osobním automobilem, například pro složky integrovaného záchranného systému téměř nedostupné.



Obr. č. 25 – Ulice Lísky (archiv autora)

Některé z domů jsou autem úplně nedostupné, jelikož uličky přechází do schodišť. V uličkách Lísky se jednalo o členité řadové domky, v počtu pěti až šesti stejných domů na jedné straně. Na protější straně uličky byl stejný typ domů ze zadní strany.

Tento typ domů je zobrazen z čelní strany na *Obr. č. 25*, jedná se o dům, který má v části svého půdorysu dvě podlaží. Půdorys má tvar dvou obdélníků, které jsou do sebe vetknuty. Větší z obdélníků má plochou střechu, obestavenou atikou, v tehdejších podmínkách krytou asfaltem případně plechem. Menší z obdélníků má pultovou střechu v našem případě krytou původním eternitem, který byl později zakázán. Zadní strana tohoto typu domu je na *Obr. č. 26*.

V lokalitě Lísek je tento typ domu nejčtenější, jednotlivé řady těchto domků občas doplňoval v krajní pozici dům s obdélníkovým půdorysem. Mimo nejčtenějšího typu jsou zde použity ještě čtyři další typy domů, respektive čtyři řady stejných domů



Obr. č. 26 – Ulice Lísky (archiv autora)

Pro ukázkou je na *Obr. č. 27*, zobrazen dům, který byl postaven v kmenové části ulici Lísky, kde je dostupná, relativně široká příjezdová komunikace. S ohledem na to, zde již v době výstavby bylo vybudováno dvou garážových stání, což bylo na poměry tehdejší socialistické republiky velkým luxusem, ať už po stavební stránce, tak i po představě vlastnění dvou automobilů. Dům je skrze dvě garážová stání také poměrně široký, což je patrné i z počtu oken v druhém patře. Obvyklá dvě okna jsou doplněna třetím. V prvním patře je vstup do domu a skrze dům vstup do lodžie. S ohledem na velikost domu a dvě garážové stání se jednalo o dům dvougenerační, tedy s dvěma bytovými jednotkami se společným vchodem.

Druhý typ domů, který byl v kmenové části Lísek postaven, je na *Obr. č. 28*. Jedná se o dvoupatrové domy s rovnou střechou a jedním garážovým stáním v přízemí. Vysunutá část domu byla opatřena břizolitovou omítkou oproti zastrčená část, která byla obložena obklady.



Obr. č. 27 – Ulice Lísky (archiv autora)



Obr. č. 28 – Ulice Lísky (archiv autora)

Prostornější lokalitou, co se týče možnosti příjezdu k domům, je ulice Ulrychova. V každé uličce na ulici Ulrychova jsou dva typy domů. Čtyři domy prvního typu na jedné straně a čtyři domy druhého typu na straně druhé. Tyto dva různé typy domů jsou spolu vzájemně spojeny zadní stranou mezi jednotlivými uličkami.

První typ domu je na *Obr. č. 29*, jedná se o dvougenerační dům s dvěma samostatnými vchody a rovnou střechou. Vedle domu stojí předsazená garáž s dvěma parkovacími stáními. Na střeše garáže je terasa, která je přístupná z bytu v druhém nadzemním podlaží. Za garáží je malý dvorek.



Obr. č. 29 – Ulice Ulrychova (archiv autora)

Druhý typ domu je na *Obr. č. 30*. Dům má pouze už jednu garáž, která je předsazena před domem. Dům i garáž mají rovnou střechu. Dům je okny orientovaný k jižní straně, tedy ze svahu dolů. Na neomítané garáži lze vidět skladbu tehdejšího zdiva, jedná se plné a duté pálené cihly. Dům je doplněn malou zahrádkou, která je v boční levé části čelem k domu.



Obr. č. 30 – Ulice Ulrychova (archiv autora)

V kmenové ulici Ulrychova, ze které se vjíždí do uliček s domy popsanými výše, byla postavena souvislá zástavba tří skupin řadových domů po šesti domech, viz. *Obr. č. 31* a *Obr. č. 32*. Mezi těmito skupinami domů je mezera zhruba o šíři půl domu. Domy nejsou postaveny kolmo k ulici a jsou vzájemně posunuty, tak aby byla dodržena stejná vzdálenost od jednotlivých domů směrem k ulici.

Opět se jedná o dvoupatrové domy s dvojitou garáží, která je částečně vysunuta před domem, na střeše garáží je terasa přístupná z druhého podlaží. Podkroví domu je obytné v polovině půdorysu domu, druhá část slouží částečně jako terasa. Zastřešení je tvořeno dvěma pultovými konstrukcemi z přední a zadní strany, které jsou výškově odsazeny, jako střešní krytina byla použita pálená taška. Ze zadní strany domu jsou v prvním a druhém patře lodžie.



Obr. č. 31 – Ulice Ulrychova (archiv autora)



Obr. č. 32 – Ulice Ulrychova (archiv autora)

Poslední lokalita, kde byly za minulého režimu postaveny rodinné domy ucelenou výstavbou, je ulice Absolonova. V této lokalitě byly postaveny dva typy domů.

První typ je na *Obr. č. 33*, jedná se skupiny zrcadlově otočených domků s dvěma nadzemními podlažními. Sklepení je jen částečně zapuštěno pod terénem, součástí sklepení je garáž. Střecha domů je sedlová s nízkým sklonem, krytinou je plech. Obytné pokoje jsou směřovány směrem do zahrady, kde je osazeny okna s větší plochou a balkony, s ohledem na energetické zisky z jižní strany.

Druhý typ domů *Obr. č. 34*, je řadová zástavba sedmnácti domů, kdy jsou vedle sebe vždy dva domy zrcadlově obrácené. Stejně jako u předchozího typu domu je garáž ve sklepení, které je zapuštěno jen částečně pod terénem. Dům má dvě nadzemní podlaží s rovnou střechou. Lodžie v druhém nadzemní podlaží není zastřešena, čímž značně trpí dlažba i nosná konstrukce. Svod pro odtok dešťové vody ze střechy je nevhodně osazen na rozhraní dvou domů, kde je nejmenší členění fasády a tím je rušen celkový vzhled zástavby.



Obr. č. 33 – Ulice Absolonova (archiv autora)



Obr. č. 34 – Ulice Absolonova (archiv autora)

Ke konci 60. let 20. století je příslušnými orgány přijato rozhodnutí o vybudování komínského sídliště. V roce 1968 vzniká v podání architektů Františka Kopřivíka a Jiřího Zapletala projekt sídliště pro sedm tisíc obyvatel. Projekt byl rozčleněn na dvě etapy, první etapa mezi lety 1969-1973 a druhá 1973-1975. Mimo stavby obytných domů bylo počítáno se stavbami občanské vybavenosti. Vybudováno mělo být kulturní centrum, obchodní centrum, dvě prodejny potravin, restaurace, zdravotní středisko, tři mateřské školy a jesle, dvě základní školy a garáže. Celkový náklad stavby měl být na tehdejší poměry astronomických 564 075 000 Kč. Investorem projektu bylo první bytové družstvo Průkopník a hlavními dodavateli byli Pozemní stavby – n. p. Brno a Bytostav – n. p. Ostrava.

V roce 1973 začaly postupně vznikat bloky domů na ulici Absolonově a Pastvinách, roku 1974 na části Řezáčovy, Olbrachtově náměstí a Urbánkově. Výstavba občanské vybavenosti ovšem neprobíhala s výstavbou sídliště, čímž vznikly problémy stávajícím i novým obyvatelům. Družina rozrůstající školy byla umístěna do náhradních prostor v bývalém Langově Hostinci, kde předtím sídlila správa JZD, a byla chována prasata. Z důvodů rozšíření hlavní příjezdové komunikace na nové sídliště byly v roce 1971 zbořeny domky na pravé straně v Chaloupkách. Velkou část komínských starousedlíků zasáhla výstavba komínského sídliště vzhledem k nucenému prodeji svých zahrad, zahrádek či záhumenek za nepatrné částky.

Za hlavní přednost komínského sídliště lze považovat jeho výškovou členitost, která v rámci možností splynula s původní zástavbou. V blízkosti rodinných domů byly umístěny nižší panelové domy, na které dále navazují vícepodlažní domy. Příkladem může být původní zástavba na ulici Hlavní, na kterou navazují nejprve čtyři podlažní panelové domy v ulici Absolonova. Následně navazují devíti podlažní domy. Obdobný případ je na ulici Vavřinecká, kdy na dvoupodlažní panelové domy přímo navazuje skupina sedmipodlažních panelových domů. V lokalitě Olbrachtova náměstí je zástavba tvořena vesměs čtyř až sedmipodlažními domy, které do dnešní doby již splynuly s okolím. Na rozdíl od jiných brněnských sídlišť nedošlo v Komíně k narušení původní zástavby, která zůstala zachována, až na výjimky v ulici v Chaloupkách, v plném rozsahu.

Sídliště Komín *Obr. č. 35*, je souborem tří oddělených částí, které obklopují původní zástavbu předměstské obce. Každá ze třech částí má jinou urbanistickou skladbu. Charakter zástavby a morfologie terénu tyto tři oddělené skupiny člení na čtyři oblasti – Absolonovu, Řezáčovu, Vavřineckou a Ulrychovu. Sídliště je spojeno průchody s původní historickou strukturou obce. Okraje sídliště jsou částečně vymezeny svahy Palackého Vrchu, intenzivní

výstavbou rodinných domů na svazích v lokalitě ulic Lísky a Ulrychova a také hranicemi parcel (zahrad) původní zástavby.

Jedna menší skupina panelových domů je postavena izolovaně od zbytku sídliště na ulici Podlesí. Domy na této ulici jsou ohraničeny Bystřekou ulicí a přilehlým lesem.



Obr. č. 35 – Budovy sídliště Komín (25)

Hlavní typy domů, které zde byly použity, jsou zejména T06B – 7 nebo 9 NP, 18 nebo 24 BJ a T06B – 5 NP, 8 nebo 12 BJ.

Nejvyšším obytným domem v sídlišti Komín je deskový dům o 7 nebo 9 NP, orientace oken je ve všech případech na východ a západ, a vždy se jedná o dvě schodišťové sekce o

zrcadlené po podélné osa. V ulici Absolonova se jedná o devíti podlažní variantu, v ostatních částech je nižší varianta. Zajímavé urbanistické řešení je použito v ulici Absolonova, kde mezi dvojicí domů jsou doplněny řadové garáže, které oddělují klidovou od dopravní část prostoru před domy. Devíti podlažní varianta domu je zobrazena na *Obr. č. 36*, k domu je přičleněna plynová kotelná Tepláren Brno, a.s. se zděným komínem, který převyšuje výšku domu.



Obr. č. 36 – T06B – 9 NP, ulice Absolonova (archiv autora)

Nejčtenějším obytným domem je deskový pětipodlažní dům, většinou se jedná o objekty po 2-4 sekcích, které jsou seřazeny do řadové struktury. Jedna sekce je tvořena 8 nebo 12 BJ. Část domů, která je umístěna ve svahu, je řešena jako „lázeňská fronta“, podobně jako například domy v nedalekém Jundrově. Tento typ domu je zobrazen na *Obr. č. 37*, jedná se o řadovou strukturu se 4 sekcemi, tedy 4 vchody.

Oba typy domů mají výrazně členěné fasády prostřídáním balkonů, které nesou svislé panelové stojiny zakončené „korunní“ horizontální římsou. Domy jsou charakteristickým typem pro komínské sídliště, jelikož se jedná o jediné Brněnské sídliště, kde tento typ byl použit. To je dáno především snahou architektů, aby výrobek průmyslového stavebnictví byl v jistém měřítku originální. Soubory panelových domů byly doplněny dalšími typy domů,

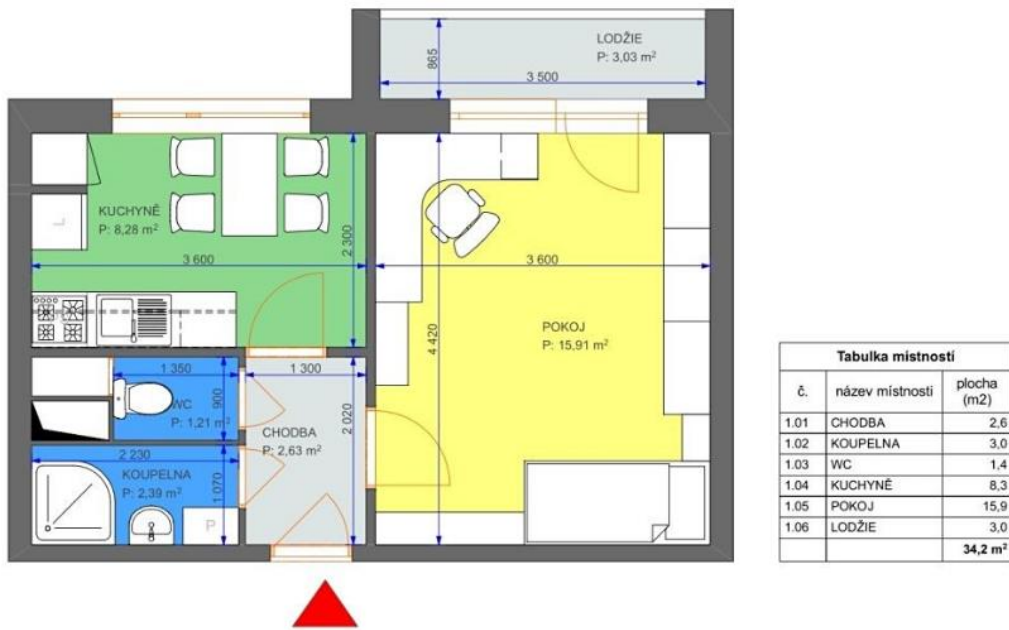
především zděnými domy do výšky 5 NP. Součástí komínského sídliště je také prototyp domu nového systému B70, který stojí na adrese Řezáčova 58.

Doprava v klidu je řešena parkovacími plochami s kolmými nebo podélným parkovacími stáními podél přístupových komunikací. Dále jsou zde parkovací plochy mezi skupinami domů a skupiny řadových garáží. V případě garáží před frontami deskových domů, které jsou zasaženy do svahu, je jejich střecha využita jako veřejná terasa. Celkový stav dopravy v klidu je v Komínském sídlišti poměrně dobrý, oproti například sídlištím v Novém Lískovci, Starém Lískovci a Bohunicích, kde je situace velmi neuspokojivá.



Obr. č. 37 – T06B – 5 NP, ulice Řezáčova (archiv autora)

Jednotlivé bytové domy komínského sídliště jsou složeny z bytových jednotek 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Půdorys bytové jednotky 1+1 je uveden na *Obr. č. 38*, celková výměra této jednotky včetně lodžie je 34 m². Po vstupu do bytu je centrální chodba, z které se vstupuje do všech místností. Po levé straně je koupelna a toaleta, rovno za vstupními dveřmi je kuchyň s oknem, na pravé straně je vstup do pokoje, který má stup do lodžie. (23), (24), (25), (26)



Obr. č. 38 – Půdorys bytové jednotky 1+1, T06B – 7NP, ulice Vavřínecká (11)

5.4 VÝVOJ VÝSTAVBY OD ROKU 1990

Po pádu komunistického režimu dochází na pár let k útlumu stavebnictví a nejsou realizovány žádné větší projekty rodinných či bytových domů. Stavebnictví se v tomto oboru věnuje spíše stavbě jednotlivých rodinných domů, rekonstrukcím, přístavbám či nadstavbám.

Jedním z větších stavebních projektů v oblasti rodinných domů byla výstavba na ulici Vavřínecká přecházející do ulice Záhumní. Jednalo se o tři skupiny řadových domů, první dvě skupiny po čtyřech domech, třetí skupina o sedmi domech. Skupina těchto domů je zachycena na *Obr. č. 39*, jednalo se o domy s třemi nadzemními podlažími. Garážové stání domu je umístěno ve sklepení, druhé a třetí nadzemní podlaží je v podkroví sedlové střechy, která má poměrně velký sklon. V části druhého nadzemního podlaží je místo zastřešení menší terasa. Tyto domy byly postaveny v 90. letech, čemuž i odpovídá osazení střešních oken na všech domech. Střešní okna byla na našem trhu dostupná až po pádu komunistického režimu. Domy jsou specifické také tím, že část z nich má břizolitovou omítku, která byla v této době již na ústupu, skrze to, že se na náš trh dostaly lepší materiály.



Obr. č. 39 – Ulice Vavřínecká (archiv autora)

V roce 2000 je započata výstavba v ulici Houškova, jednalo se o 23 domů dvou typů. Na levé straně byly postaveny tři skupiny po šesti řadových domech prvního typu. Domy s dvěma nadzemními podlažími *Obr. č. 40*, mají ve sklepní části garáž s dvěma parkovacími stáními. Druhé nadzemní podlaží je tvořeno podkrovím s dvěma vikýři na čelní straně. Zadní

část podkroví je provedena ve třech variantách, bez vikýře, s jedním vikýřem nebo se dvěma vikýři. Celková plocha pozemků, na kterých jsou domy postaveny, je poměrně malá. Dům se zahradou a prostranstvím před domem se rozkládá na pozemku o velikosti cca 230 m².



Obr. č. 40 – Ulice Houškova (archiv autora)

Druhým typem domů *Obr. č. 41*, v ulici Houškova je skupina pěti samostatných domů, které se rozkládají na pozemích cca 660 m². Opět se jedná o domy s dvěma nadzemními podlažími a sklepením, kde je umístěna garáž s dvěma parkovacími stáními. Obdobně, jako u předešlých domů, druhé nadzemní podlaží je umístěno v podkroví, střecha je sedlová s vikýřem stejného typu.

Po Houškově ulici vznikají paralelní ulice Štompil a Šaracova. V ulici Štompil je použito stejného modelu jako v ulici Houškova. Jedna uliční strana je tvořena samostatně stojícími domy a druhá strana je tvořena řadovou zástavbou, kdy domy jsou mírně pootočený vůči kolmici k ulici Štompil a mírně posunuty dozadu, tak aby vzdálenost mezi jednotlivými domy a ulicí byla stejná. Velikost pozemku je cca 380 m² u samostatně stojících domů a cca 290 m² u řadových domů.



Obr. č. 41 – Ulice Houškova (archiv autora)



Obr. č. 42 – Ulice Šaracova (11)

V ulici Šaracova byla na jedné straně ulice použita opět řadová zástavba mírně pootočená vůči kolmici k Šaracově ulici. Na druhé straně byla postavena skupina čtyř domů, které nebyly nijak urbanisticky uceleny. Jeden z těchto domů je zobrazen na *Obr. č. 42*. Tato fotografie zachycuje dům ze zahradní části. V suterénu domu je bazén, ze kterého je přímý

vstup do zahrady. V zahradě je umístěno schodiště, které vede na terasu v prvním nadzemním podlaží. Druhé nadzemní podlaží je v podkroví sedlové střechy. Centrální část domu je na *Obr. č. 43*, dominantou místnosti je krb, který je obklopen proskleným výhledem do zahrady, strop místnosti je tvořen oblouky dvou výškových úrovní. Pozadí krbu a části bočních stěn je dekorováno obkladem s imitací kamene.



Obr. č. 43 – Ulice Šaracova (11)

Další významnější lokalitou, kde vzniklo více rodinných domů je skupina čtyřech paralelních ulic Výholec, které jsou soukromým pozemkem. Lokalita začala vznikat na přelomu tisíciletí. Domy jsou zde částečně typizované, ale jsou zde také domy zcela originální. Většinou jsou postaveny s obdélníkovým půdorysem, jehož delší strana je v souběhu s areálovou komunikací. Domy jsou stavěny s mezerami, tak aby každý dům měl přes areálovou komunikaci výhled do zahrady jednoho z domů na protější straně. Domy tedy nemají přímý výhled na domy na protější straně komunikace. Celkově je zde postaveno přibližně 20 domů.

Typizovaný dům *Obr. č. 44*, je třípodlažní se sedlovou střechou a s vikýři. Druhé a třetí nadzemní podlaží je součástí podkroví. Garážová stání o dvou parkovacích místech jsou připojena k domům na kratší straně obdélníkového půdorysu. Zastřešení garáže je řešeno pultovou střechou s nejvyšším bodem u domu. Domy jsou doplněny balkony nebo terasami na kratších stranách půdorysu.



Obr. č. 44 – Ulice Výholec (15)

Výstavba bytových domů v Komíně byla od roku 1990 realizována ve třech lokalitách. Prvním z těchto projektů byla Farská zahrada. Jednalo se o stavbu komplexu celkem tří bytových domů na ulici Vavřínecká. Výstavba byla započata v roce 2003 a v prosinci 2004 byl projekt dokončen. V obytném komplexu je celkem 90 bytových jednotek různých typů s dispozicí v rozmezí 1+kk až 4+kk. V přízemích domů je celkem 120 garážových stání. Na tři bytové jednotky tedy připadají čtyři parkovací stání. Celkový investiční náklad činil cca 210 milionů Korun českých. Komplex Farské zahrady svým urbanistickým začleněním velmi volně navazuje na formu panelových řádkových domů v této lokalitě. Jedná se o zdařilý příklad dostavby struktury sídliště. (12), (25)

Pohled na domy z ulice Vavřínecké je na *Obr. č. 45*, pohled ze zahrad, který je směřován jihovýchodním směrem, je na *Obr. č. 46*. Jihovýchodním směrem jsou orientována okna větších formátů a balkony s ohledem na klidnější prostředí a energetické zisky. Balkony jsou neseny ocelovou konstrukcí, která přechází v částečné zastřešení terasy. Terasa vznikla zmenšením zastavěného půdorysu posledních dvou podlaží.



Obr. č. 45 – Bytové domy Farská zahrada, ulice Vavřinecká (12)



Obr. č. 46 – Bytové domy Farská zahrada, ulice Vavřinecká (12)

Druhou rozvojovou lokalitou v oblasti bytových domů byla ulice Podveská, kde vznikly celkově tři projekty.

Prvním z těchto projektů byl Green resort, jednalo se o stavbu šesti čtyřpodlažních bytových domů *Obr. č. 47*, které nabídly celkově 55 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 3+kk. Velikosti těchto jednotek jsou v rozmezí 38,4 až 166,5 m². Součástí každé bytové jednotky je terasa nebo balkon, sklep a společné prostory v rámci kočárkárny. K odkoupení byly k dispozici společně s byty garáže nebo venkovní parkovací stání. Projekt byl realizován v rozmezí let 2005 až 2007 a cena bytových jednotek byla ve své době v rozmezí od 1,105.589,- Kč do 3,681.710,-Kč bez 5% DPH, včetně provize. Celkové investiční náklady byly řádově 120 milionů Korun českých. Poloha jednotlivých domů je uzpůsobena obdobně jako rodinné domy v ulici Výholec. Domy jsou postaveny v šachovnici, tak že nejbližší vzdálenost mezi jednotlivými domy je v rozích budov. (16), (17)



Obr. č. 47 – Green resort, ulice Podveská (18)

Další dva projekty byly vystaveny jedním investorem a v podstatě se jednalo o rozčlenění jednoho projektu na dvě etapy. V obou etapách byly postaveny dva domy, které svým půdorysem obklopují centrální prostor mezi domy. Tento uzavřený vnitroblok je doplněn zahrádkami a moderními gabiony. Celkově bylo v rámci první etapy vystaveno 55 bytových jednotek a v rámci druhé etapy 85 jednotek, o velikostech od 39 do 110 m². Všechny tyto jednotky jsou včetně balkonu nebo terasy. Parkovací stání je zajištěno v suterénu domu. Fotografie domu a vnitrobloku z první etapy je zobrazena na *Obr. č. 48*, a z druhé etapy na *Obr. č. 49*. (19)



Obr. č. 48 – Komplex Podveská, první etapa (19)



Obr. č. 49 – Komplex Podveská, druhá etapa (19)

V období mezi lety 2013 až 2015 probíhá výstavba rezidence Meandr v ulici Pastviny. Bytový dům je situován do jihozápadního svahu pod Palackého Vrchem a svým umístěním tak nabízí výhled na údolí řeky Svratky a k němu přilehlé městské části. Objekt plně respektuje svou výškou okolní zástavbu, intenzivně využívá plochu pozemku a reflektuje orientaci ke světovým stranám. Na jih se dům otevírá okny a lodžii obytných částí a naopak na sever uzavírá. Sepětí s přírodou je dokresleno plynulým přechodem rezidence do přírodní zeleně Palackého vrchu a částečně zelenou střechou, která je pobytová. Veškerá dešťová voda ze střechy je jímána a použita na zálivku, což je důkazem environmentálního přístupu k této rezidenci. Rezidence se skládá ze čtyř na sebe navazujících dilatačních celků. Objekt je nad terénem řešen jako nízkopodlažní a je postupně odstupňován s ohledem na jihozápadní svah. Parkovací stání jsou v podzemní garáži pod objektem. Na dvě bytové jednotky zde připadají tři parkovací stání. Velikosti bytů jsou v rozsahu od moderních malometrážních garsoniér přes byty střední velikosti až po luxusní byty, jejichž součástí je přístup na střešní terasy. (12)

Celkový pohled na rezidenci je zobrazen na vizualizaci *Obr. č. 50*, čelní pohled na rezidenci je na *Obr. č. 51*.



Obr. č. 50 – Vizualizace rezidence Meandr (14)



Obr. č. 51 – Residence Meandr, ulice Pastviny (14)

Mimo bytových domů a rozsáhlejších lokalit rodinných domů byly v této době postaveny také originální domy či vily. Výstavba těchto originálních domů, které byly postaveny v jednom provedení, je těžké a neúčinné sledovat v čase. Domy byly postaveny ve stávajících lokalitách, kde doplnily současnou zástavbu nebo nahradily původní, již nevyhovující domy. Zástavba v katastru Komína se rozvíjela také v místech, kde nebyla přímo spojena s obytnou částí Komína. Jednalo se především o rozšiřování zástavby Bystree na úkor komínského katastru, kde vznikla ulice Palcary, která je postupně zastavována rodinnými domy. V této době se rozšiřuje také současná komínská zástavba o ulice Nad Lískami a Chochola, kde vznikají originální a často luxusní domy či vily.

Jeden z neznámějších zástupců je „Vila Komín“ Obr. č. 52. Vila byla postavena v rozmezí let 2012 až 2013 a nachází se na pozemku s čistě jižní orientací a sklonem téměř 30 stupňů. Pozemek je ve spodní části lemován ulicí Nad Lískami, zbylé hranice tvoří soukromé pozemky. Na východní hranici pozemku je postavena další ze skupiny vil v této ulici. Složitě geologické poměry na pozemku, zejména oscilující hloubka skalního podloží a nestabilní písčité hlíny, ovlivňují koncepci domu. Centrálním prvkem domu je komunikační vertikální věž, která byla založena 7 m pod úrovní původního pozemku, aby vstup do domu byl zajištěn

bez překonávání desítek schodů, jak je to běžné v této lokalitě. S ohledem na minimalizování plošných zásahů do nestabilního svahu jsou obytné vyložené kvádry nesené ocelovými sloupy, které jsou založené na studních o hloubce až 9 m. Osazením obytných částí na ocelové kvádry byl maximálně využit výhledový potenciál pozemku. Ve spodních částech pozemku je výhled stíněn řadovou zástavbou ulice Lísky. Dům je pětipodlažní objekt, na jehož tři spodní podlaží byl použit nepropustný železobeton. Důvodem k aplikování nepropustného železobetonu je značný zemní tlak a nemožnost provádět dodatečné vnější izolaci proti zemní vlhkosti a radonu. Zbývající části domu jsou tvořeny železobetonovým skeletem a tvárnicemi Porotherm. Z důvodu stability je dům přikotven ke skalnímu podloží zemními kotvami. V čele pozemku je situována garáž v pohledovém betonu kompletně zasazená do svahu.

V 1. PP, které je přímo přístupné z ulice, je situován sklep a sklad. V 2. PP se nachází hlavní vstup, výtah, schodiště, technická místnost, koupelna, WC a pokoj pro hosty. 1. NP je dětským patrem, jsou zde dva dětské pokoje, koupelna, WC a zázemí pro praní a žehlení. 2. NP je čistě obytným patrem. Rozkládá se zde hlavní obytná hala se zázemím, otevřenou kuchyňskou částí a jídelnou. Obytná hala je ze západní strany prosklena přes celou stěnu, od jižní strany pak pásovým oknem délky 20m s minimalistickým balkonem. Dále je na tomto podlaží mimo výtahu a schodiště, WC, spíž a fitness s výstupem na obytnou terasu. Obytná hala se zahradou je spojena ocelovou lávkou. Do 3. NP je situován samostatný apartmán, který se člení na ložnici, koupelnu a WC. Z ložnice je výstup na horní terasu, která je doplněna vegetační zahradou a vířivkou. Z terasy je výhled do několika brněnských částí. (20)



Obr. č. 52 – Vila Komín, ulice Nad Lískami (20)

Druhým a zároveň posledním zástupcem originálních domů a vil je postaven v ulici Chochola. „Vila s výhledem“ byla postavena v rozmezí let 2014 až 2015. Pohled na vilu ze zahradní části je na *Obr. č. 53*, z uliční části na *Obr. č. 54*. Obdobně jako u předchozí vily se pozemek vyznačuje jedinečným a nezaměnitelným výhledem. Hlavním motivem domu je prosklená stěna čnicí nad údolím a poskytující výhled ze všech obytných místností. Z uliční strany je dům koncipován jako dvou hmotový, tmavé přízemí a světlé patro se suterénem domu, které se do sebe vzájemně zakusují a navzájem se prolínají. Pozemek se člení na čtyři části, prostranství před domem, dům, terasu a zahradu. Vila je koncipována jako třípodlažní, vjezd, parkovací stání, vstupní a zároveň hlavní společenské patro jsou přístupné z úrovně nájezdu na pozemek. Vrchní patro je tvořeno ložnicemi a spodní patro slouží k wellness. Toto patro je od vjezdu na pozemek zapuštěno pod terénem, avšak skrze svahovitý pozemek, patro směrem do zahrady nabízí přímý vstup na terasu s bazénem. Hlavním interiérovým prvkem domu, který tvoří komunikační vertikální osu, je monolitické točité schodiště. Toto schodiště také prosvětluje vnitřek domu skrze západní prosklenou stěnu. Z obývacího pokoje je vstup do velkorozměrné lodžie, z které je přímé spojení s terasou pomocí monumentálního terénního schodiště. Dům je realizován jako zděná stavba v kombinaci s monolitickými prvky. Stropní konstrukce tvoří železobetonové desky. Střecha je řešena jako jednoplášťová foliová, přičemž pohledová část střechy garáže je osazena zelení. (20)



Obr. č. 53 – Vila s výhledem, pohled ze zahrady, ulice Chochola (20)



Obr. č. 54 – Vila s výhledem, pohled z ulice Chochola (20)

6 ANALÝZA ROZVOJOVÝCH MOŽNOSTÍ REZIDENČNÍ VÝSTAVBY

Rozvojové možnosti komínského katastru jsou dány územním plánem (dále jen ÚP) města Brna z roku 1994 (Regulativy pro uspořádání území) a dále Obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění obecně závazných vyhlášek statutárního města Brna č. 1/2005, č. 5/2005, č. 10/2005, č. 12/2005, č. 35/2005, č. 7/2006, č. 9/2006, č. 12/2006, č. 22/2006, č. 26/2006 a opatřeních obecné povahy statutárního města Brna č. 1/2007, č. 1/2008, č. 1/2009, č. 3/2009, č. 4/2009, č. 5/2010, č. 6/2010, č. 7/2010 a č. 1/2011. (21)

ÚP vymezuje v jednotlivých lokalitách urbanistické funkce budov, které definují účel využití plochy. Urbanistické funkce se člení na plochy bydlení, smíšené plochy, plochy pracovních aktivit, zvláštní plochy pro rekreaci, ostatní zvláštní plochy, plochy pro veřejnou vybavenost, plochy pro technickou vybavenost, plochy pro dopravu, plochy krajinné zeleně, plochy městské zeleně, zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkce lesa, plochy s objekty pro individuální rekreaci, vodní a vodohospodářské plochy a plochy pro těžbu.

Pro účel této práce bude dále jen rozebrána plocha pro bydlení, která se dále člení na tři funkční typy.

Prvním funkčním typem je plocha předměstského bydlení (BP), která slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru, podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50 %.

Druhým funkčním typem je plocha čistého bydlení (BC), která slouží bydlení s podílem hrubé podlažní plochy větší než 80 %.

Třetím funkčním typem je plocha všeobecného bydlení (BO), kde je podíl hrubé podlažní plochy větší než 60 %, a ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení.

Celkově je v komínském katastru sedm návrhových lokalit plochy pro bydlení. Některé tyto lokality jsou v dnešní době již částečně zastavěné.

První lokalitou je v ulici Podveská *Obr. č. 55*. Jedná se o plochu BO 08, která je v dnešní době již z velké části zastavěna, zejména dvěma bytovými komplexy, které byly postaveny ve

dvou etapách. Tyto komplexy jsou popsány v předchozí kapitole. Částečný potenciál této lokality na zastavění je v její severní části. Na nezastavěných částech této lokality jsou zahrádky. (21)



Obr. č. 55 – Plocha BO 08, ulice Podveská (21)

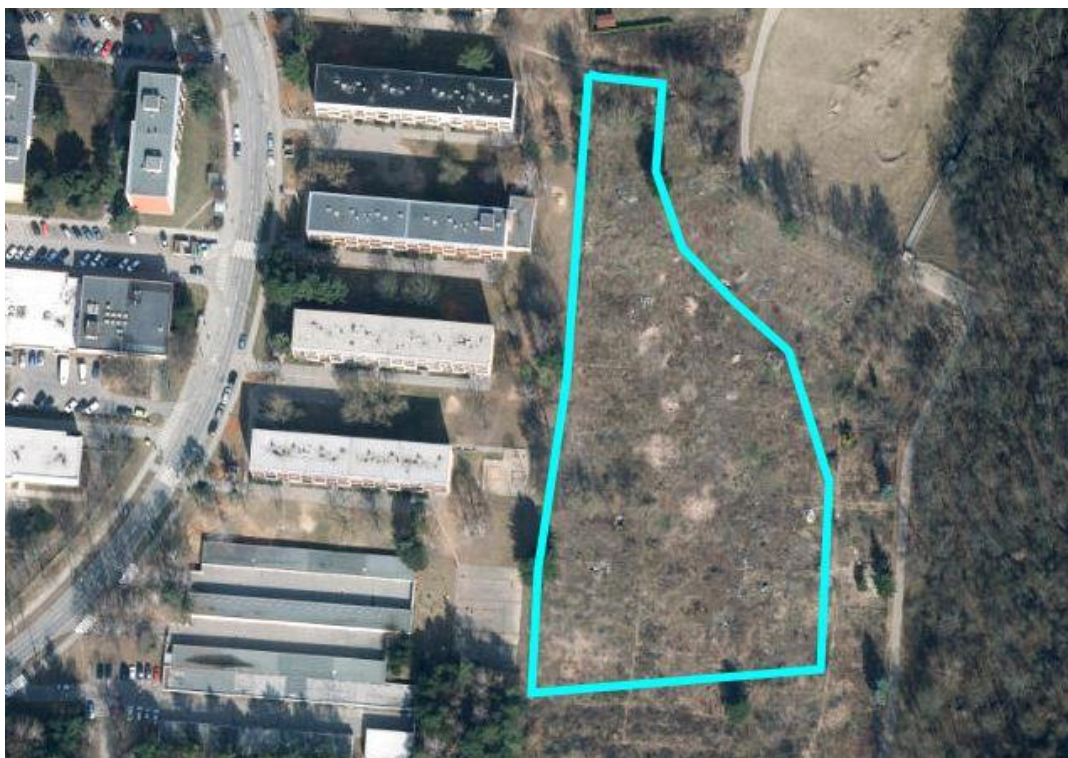


Obr. č. 56 – Plocha BO 03 (21)

Druhá lokalita BO 03 má celkovou výměru 55794 m² Obr. č. 56. Lokalita obklopuje stávající rezidenci Meandr a trojici paralelních ulic Houškova, Štompil a Šaracova. Dalšími ohraničeními jsou ulice Uhlířova, Pastviny a nově vybudovaná ulice, která je zaústěna do křižovatky ulic Štursova a Kroftova. V této nově vybudované ulici, která je na pomezí Komína a Žabovřesk jsou momentálně již developerem rozprodány stavební parcely a část lokality BO 03 bude v brzké budoucnosti zastavěna rezidenční zástavbou.

V těsné blízkosti plochy BO 03 je přes ulici Uhlířovu plocha BC 06, která má v porovnání s předchozí plochou zanedbatelných 4242 m² a větší část této plochy je již zastavěna luxusní vilou, zbývající plocha tvoří zahrádky.

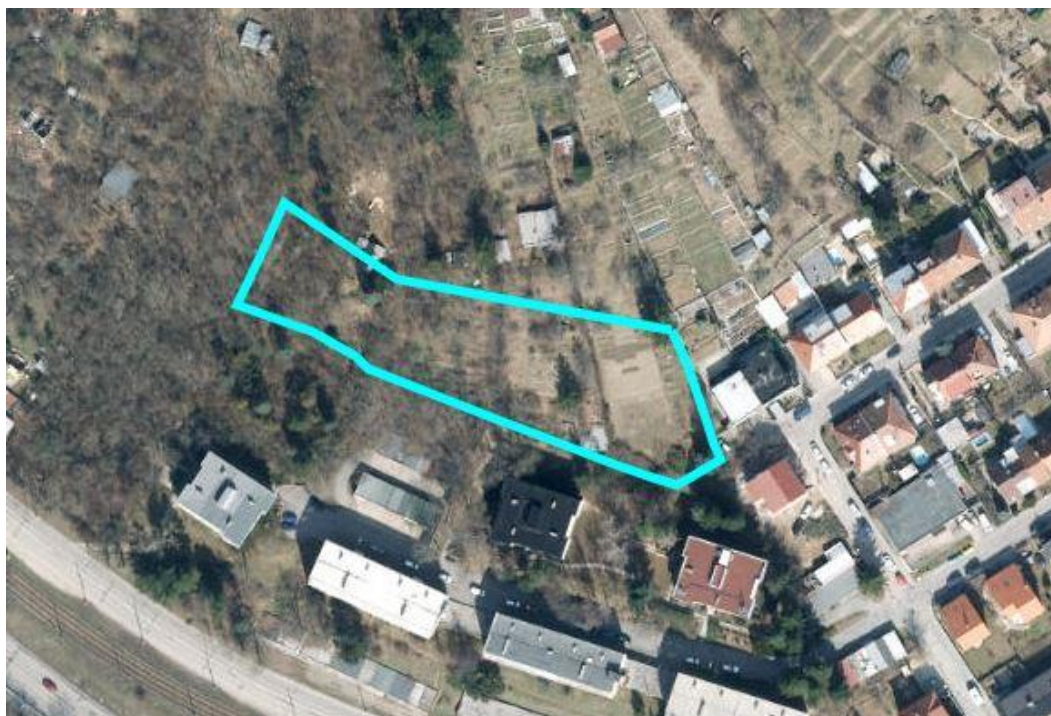
Třetí významná lokalita Obr. č. 57 je za panelovou výstavbou v ulici Řezáčova, jedná se o plochu BC 04 s výměrou 10576 m². V současné době je lokalita bez využití poseta náletovými dřevinami. (21)



Obr. č. 57 – Plocha BC 04 (21)

Dnes téměř již zastavěnou lokalitou je plocha BC 06, která je v části dnešní ulice Výholec. Zde zbývají již poslední nezastavěné parcely v řádech jednotek kusů.

Menší návrhová lokalita *Obr. č. 58* je za stávající panelovou výstavbou v ulici Podlesí, přístup do této lokality je z ulice Sadařské. Jedná se o plochu BC 08, která má rozlohu 4078 m², a v současné době je tato lokalita součástí zahrádek. (21)



Obr. č. 58 – Plocha BC 08 (21)



Obr. č. 59 – Plocha BO 07 (21)

Poměrně rozsáhlejší lokalitou je území bývalého lomu *Obr. č. 59*, který má přístupovou cestu z ulice Bystrcké. Jedná se o plochu BO 07 s výměrou 15727 m², tato plocha je hlukově zatíženým územím a způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.

Poslední rozvojová lokalita *Obr. č. 60* je v blízkosti stávající zástavby Bystrce, avšak jedná se o stále o komínský katastr. Lokalita je rozčleněna na dvě plochy BC 03 o celkové výměře 82720 m². V těchto plochách je již částečná zástavba rezidenčními nemovitostmi, další část těchto ploch slouží jako zahrady s objekty pro rekreaci a poslední část má využití jako orná půda. Přístupovými ulicemi jsou ulice Palcary a Pod Mniší horou. (21)



Obr. č. 60 – Plocha BC 03 (21)

Více návrhových ploch stavebních pro bydlení v komínském katastru již není. V komínském katastru není ani žádný významný brownfield (mimo lomu uvedeného výše), který by bylo možné využít k rezidenční výstavbě. S ohledem na přírodní hranice Komína, které jsou dány řekou Svatkou, Palackého vrchem, Komínskou chocholu a dále stávající zástavbou, jsou jedinými případnými rozvojovými lokalitami plochy, přilehlé stávající zástavbě na severním okraji městské části. Tyto plochy jsou využity jako zahrádkářská kolonie, tedy plocha s objekty pro individuální rekreaci a dále orná půda. (21)

7 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zpracování podrobného přehledu o výstavbě rezidenčních nemovitostí v Brně – Komíně. V úvodních kapitolách jsou popsány informace o této lokalitě, které jsou nezbytné pro její podrobné poznání. Jedná se především základní a historické informace, nejen o historických událostech, ale také i o struktuře hospodářství, služeb a občanské vybavenosti v průběhu historie.

V kapitole vývoj výstavby rezidenčních nemovitostí v jednotlivých časových obdobích jsou popsány typické stavby pro dané časové období a tuto lokalitu.

V prvním období, které je členěno do roku 1918, jsou stavěny v prvopočátku vesměs zemědělsko-obytná stavení v místě dnešního historického centra Komína (ulice Kristenova, Hlavní, Branka). Jednalo se o stavení okapově orientované do ulice, k nimž v pravém úhlu z levé či pravé strany přiléhaly trakty hospodářských stavení. Typickými prvky v této době jsou šambrány, žudra, doškové střechy a předzahrádky před domy. V lokalitě Chaloupek je tato výstavba doplněna chudšími domy, které mají malé půdorysné rozměry na pozemcích malé výměry. V pozdějších letech se výstavba rozšiřuje směrem od Žabovřesk, dále v lokalitě Pod závistí a také vzniká nová ulice Dělnická, kde jsou postaveny domy podobného typu jako v lokalitě Chaloupky, tedy domy malých rozměrů.

V následujícím období, mezi lety 1918 až 1945 se u nově stavěných domů upouští od žuder a šambrán. Doškové střechy jsou nahrazeny pálenou taškou a před zahrádky v komínském centru téměř vymizely. Nová výstavba doplňuje stávající lokality, zejména ulice Hlavní a Branka. Značný rozvoj je také pozorován v lokalitě Pod závistí, kde vznikají tři paralelní ulice s ulicí Bystrckou. V této lokalitě se již objevují domy s dvěma nadzemními podlažími.

V následujícím období, tedy mezi lety 1945 až 1990 se Komín stále rozvíjí v lokalitě Pod závistí, kde je doplňována stávající zástavba. V sedmdesátých letech vznikají kobercové zástavby vilek v oblasti Lísky a Ulrychova, po kterých následuje panelová výstavba ve čtyřech významných lokalitách. Panelová výstavba je směřována do lokalit Absolonova, Řezáčova, Ulrychova, Vavřinecká a nepatrně do lokality Podlesí.

V posledním období, tedy od roku 1990, se stavební výroba v oblasti rezidenčních nemovitostí specializovala na řadovou výstavbu rodinných domů v ulici Vavřinecká přecházející do ulice Záhumní. Velmi významnou lokalitou v tomto období jsou také ulice Houškova, Štompil a Šaracova, ve kterých bylo postaveno značné množství rodinných domů. Jednalo se o řadové domy, samostatně stojící typizované domy a částečně také atypické domy.

Dalšími lokalitami je ulice Výholec, kde byla postavena skupina částečně typizovaných domů a také skupina atypických domů. V oblasti rodinných domů jsou dalšími podstatnými lokalitami ulice Nad lískami a Chochola, kde vznikají rezidenční nemovitosti luxusního charakteru, vesměs atypické projekty. V rámci tohoto období vzniká také řada projektů bytových rezidencí. Jedná se zejména o ulici Podveskou, kde vznikají v podstatě tři projekty a dále ulice Pastviny a Vavřínecká, kde vzniká v každé lokalitě jeden projekt.

V poslední kapitole jsou uvedeny rozvojové lokality rezidenční výstavby z pohledu územního plánu. Celkem je zde uvedeno šest významnějších lokalit, které mají vzhledem ke své velikosti a stavu zastavěnosti určitý potenciál. Dále je v této kapitole uveden možný scénář dalšího rozvoje Komína v oblasti rezidenční výstavby, poté, co budou návrhové lokality územního plánu zastavěny.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam legislativních dokumentů

- (1) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. In: *Sbírka zákonů č. 63/2006*. částka 63, ISSN 1211-1244.
- (2) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů č. 33/2012*. částka 33, ISSN 1211-1244.
- (3) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. In: *Sbírka zákonů č. 163/2006*. částka 163, ISSN 1211-1244.
- (4) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. In: *Sbírka zákonů č. 81/2009*. částka 81, ISSN 1211-1244.

Seznam elektronických zdrojů

- (5) *STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO: Městská část Brno-Komín* [online]. 2013 [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://www.brno-komin.cz/>
- (6) *WIKIPEDIE: Otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org>
- (7) *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- (8) *Popůvky u Brna* [online]. 2008 [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://popuvky.webnode.cz>
- (9) *Laboratoř geoinformatiky* [online]. 2001 [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://oldmaps.geolab.cz/>
- (10) *Archiválie - ÚAZK* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk>
- (11) *Sreality* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.sreality.cz
- (12) *IMOS Development* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.imos-development.cz
- (13) *Magazin E15* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/>
- (14) *Fiedler reality* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.fiedlerreality.cz
- (15) *Mapy.cz* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <https://mapy.cz>

- (16) *Gaute reality* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.gaute.cz/
- (17) *Časopis stavebnictví* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.casopisstavebnictvi.cz/
- (18) *INVIN s. r. o.*, [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://www.invin.cz>
- (19) *IMPERA styl* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.imperastyl.cz/
- (20) *Archiweb* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://www.archiweb.cz>
- (21) *Územní plán města Brna* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://gis.brno.cz/>
- (22) *Moravská zemská knihovna* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: www.mzk.cz/

Seznam knih, tištěných zdrojů a dokumentů

- (23) KUČA, Karel. *Brno: vývoj města, předměstí a připojených vesnic*. Praha: Baset, 2000. ISBN 80-862-2311-6.
- (24) JAN, Libor. *Komín v historii: 1240-2006*. Brno-Komín: Městská část Brno-Komín, 2006. ISBN 80-239-7486-6.
- (25) PECKA, L. *Brněnská sídliště a jejich urbanistická struktura*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury, 2013, 238 s. Vedoucí práce: doc. Ing. arch. Iva Poslušná, Ph.D.
- (26) LAHODA, Jiří, Jitka KALÁŠKOVÁ, Světlana PERNICOVÁ a Eva JANDOVÁ. *GENEREL BYDLENÍ MESTA BRNA*. Brno, 2002.
- (27) *Stabilní katastr: indikační skici*. MORAVSKÝ ZEMSKÝ ARCHIV V BRNĚ.

9 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A ZKRATEK

Seznam obrázků

<i>Obr. č. 1 – Znak a vlajka městské části Brno – Komín (5)</i>	<i>11</i>
<i>Obr. č. 2 – Mapa městských částí a katastrálních území města Brna (6).....</i>	<i>12</i>
<i>Obr. č. 3 – I. vojenské (Josefské) mapování 1764 – 1768 (9).....</i>	<i>24</i>
<i>Obr. č. 4 – Katastrální mapa 1826 (10)</i>	<i>26</i>
<i>Obr. č. 5 – Volejníkova chalupa v Chaloupkách (24)</i>	<i>27</i>
<i>Obr. č. 6 – Chamrova a Staňkova chalupa na úpatí Ruského vrchu (24)</i>	<i>28</i>
<i>Obr. č. 7 – Domy na ulici Kristenova (24)</i>	<i>29</i>
<i>Obr. č. 8 – Náves v Komíně před rokem 1912 (24)</i>	<i>30</i>
<i>Obr. č. 9 – Kristenova ulice 2017 (archiv autora)</i>	<i>30</i>
<i>Obr. č. 10 – Šambrána, ulice v Chaloupkách (24)</i>	<i>31</i>
<i>Obr. č. 11 – Dům Staňků v ulici Svratecká, počátek první republiky (24)</i>	<i>32</i>
<i>Obr. č. 12 – Celkový pohled na Komín – 1898 (24).....</i>	<i>33</i>
<i>Obr. č. 13 – Komínská náves - 1907 (24)</i>	<i>33</i>
<i>Obr. č. 14 – Výřez z indikační skici – 1870 (27).....</i>	<i>34</i>
<i>Obr. č. 15 – Výřez z indikační skici – 1901 (27).....</i>	<i>35</i>
<i>Obr. č. 16 – Ulice Dělnická – 2. polovina 19. století (24).....</i>	<i>36</i>
<i>Obr. č. 17 – Ulice Jundrovská – 1920 (24)</i>	<i>36</i>
<i>Obr. č. 18 – Přehledový plán města Brna - 1933 (22)</i>	<i>37</i>
<i>Obr. č. 19 – Ulice Kristenova – 1933 (24)</i>	<i>38</i>
<i>Obr. č. 20 – Ulice Chaloupky (archiv autora).....</i>	<i>39</i>
<i>Obr. č. 21 – Ulice Chaloupky (23)</i>	<i>40</i>
<i>Obr. č. 22 – Ulice Závist (archiv autora)</i>	<i>41</i>
<i>Obr. č. 23 – Ulice Podlesí (archiv autora).....</i>	<i>42</i>
<i>Obr. č. 24 – Ulice Boční (archiv autora).....</i>	<i>42</i>
<i>Obr. č. 25 – Ulice Lísky (archiv autora)</i>	<i>43</i>
<i>Obr. č. 26 – Ulice Lísky (archiv autora)</i>	<i>44</i>
<i>Obr. č. 27 – Ulice Lísky (archiv autora)</i>	<i>45</i>
<i>Obr. č. 28 – Ulice Lísky (archiv autora)</i>	<i>45</i>
<i>Obr. č. 29 – Ulice Ulrychova (archiv autora).....</i>	<i>46</i>
<i>Obr. č. 30 – Ulice Ulrychova (archiv autora).....</i>	<i>47</i>
<i>Obr. č. 31 – Ulice Ulrychova (archiv autora).....</i>	<i>48</i>

<i>Obr. č. 32 – Ulice Ulrychova (archiv autora)</i>	48
<i>Obr. č. 33 – Ulice Absolonova (archiv autora)</i>	49
<i>Obr. č. 34 – Ulice Absolonova (archiv autora)</i>	49
<i>Obr. č. 35 – Budovy sídliště Komín (25)</i>	51
<i>Obr. č. 36 – T06B – 9 NP, ulice Absolonova (archiv autora)</i>	52
<i>Obr. č. 37 – T06B – 5 NP, ulice Řezáčova (archiv autora)</i>	53
<i>Obr. č. 38 – Půdotys bytové jednotky 1+1, T06B – 7NP, ulice Vavřinecká (11)</i>	54
<i>Obr. č. 39 – Ulice Vavřinecká (archiv autora)</i>	55
<i>Obr. č. 40 – Ulice Houškova (archiv autora)</i>	56
<i>Obr. č. 41 – Ulice Houškova (archiv autora)</i>	57
<i>Obr. č. 42 – Ulice Šaracova (11)</i>	57
<i>Obr. č. 43 – Ulice Šaracova (11)</i>	58
<i>Obr. č. 44 – Ulice Výholec (15)</i>	59
<i>Obr. č. 45 – Bytové domy Farská zahrada, ulice Vavřinecká (12)</i>	60
<i>Obr. č. 46 – Bytové domy Farská zahrada, ulice Vavřinecká (12)</i>	60
<i>Obr. č. 47 – Green resort, ulice Podveská (18)</i>	61
<i>Obr. č. 48 – Komplex Podveská, první etapa (19)</i>	62
<i>Obr. č. 49 – Komplex Podveská, druhá etapa (19)</i>	62
<i>Obr. č. 50 – Vizualizace rezidence Meandr (14)</i>	63
<i>Obr. č. 51 – Rezidence Meandr, ulice Pastviny (14)</i>	64
<i>Obr. č. 52 – Vila Komín, ulice Nad Lískami (20)</i>	65
<i>Obr. č. 53 – Vila s výhledem, pohled ze zahrady, ulice Chochola (20)</i>	66
<i>Obr. č. 54 – Vila s výhledem, pohled z ulice Chochola (20)</i>	67
<i>Obr. č. 55 – Plocha BO 08, ulice Podveská (21)</i>	69
<i>Obr. č. 56 – Plocha BO 03 (21)</i>	69
<i>Obr. č. 57 – Plocha BC 04 (21)</i>	70
<i>Obr. č. 58 – Plocha BC 08 (21)</i>	71
<i>Obr. č. 59 – Plocha BO 07 (21)</i>	71
<i>Obr. č. 60 – Plocha BC 03 (21)</i>	72

Seznam tabulek

<i>Tab. č. 1 – Počet domů a bytů v jednotlivých letech (7), (23)</i>	15
--	----

Seznam zkratek

BJ – Bytová jednotka

BC – Plocha předměstského bydlení

BP – Plocha čistého bydlení

BO – Plocha všeobecného bydlení

JZD – Jednotné zemědělské družstvo

PP – Podzemní podlaží

NP – Nadzemní podlaží

WC – Splachovací záchod

ÚP – Územní plán

10 SEZNAM PŘÍLOH

A – Přehledová situace výstavby v jednotlivých obdobích.