

Urbanisticko-architektonická jednofázová
otevřená projektová soutěž o návrh

Bytové domy Křídlovická, Brno

Zadání

Architektonická jednofázová otevřená projektová soutěž o návrh

Bytové domy Křídlovická, Brno

Zadavatel

Statutární město Brno, městská část Brno–střed

Organizátor Soutěže a zpracovatel Soutěžních podmínek

Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace

Zelný trh 331/13

602 00 Brno

Obsah

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Zadání | 7 |
| 1.1 | Řešené území | 8 |
| 1.2 | Požadavky na architektonické a dispoziční řešení bytových domů | 9 |
| 1.3 | Požadavky na krajinářské řešení vnitrobloku..... | 11 |
| 2 | Lokalita | 13 |
| 2.1 | Historie | 13 |
| 2.2 | Územní plánování | 15 |
| | Územní plán města Brna..... | 15 |
| | Územně analytické podklady | 18 |
| 2.3 | Pozemky (majetkoprávní vztahy)..... | 20 |
| 2.4 | Památková péče | 21 |
| 2.5 | Doprava..... | 21 |
| | Městská hromadná doprava..... | 21 |
| | Automobilová doprava | 22 |
| | Cyklistická doprava | 22 |
| 2.6 | Sítě technické infrastruktury..... | 22 |

1 Zadání

Předmětem soutěže je návrh novostavby bytového, resp. bytových domů na místě stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59. Zadavatel provedl podrobnou analýzu podkladů (*P13 – Stavebně technický průzkum bytových domů Křídlovická 57 a 59*, expertní posudek na řešení obnovy bytového fondu v domech Křídlovická 57 a Křídlovická 59, Brno), které si nechal zpracovat v rámci přípravy soutěžního zadání, a dospěl k rozhodnutí, že zachování stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59, resp. jejich rekonstrukce a případná nástavba, je neudržitelné vzhledem ke stavebně technickému stavu a k požadovanému standardu na nové bytové jednotky (viz kap. 1.2 Požadavky na urbanistické a architektonické řešení a 1.3 Požadavky na dispoziční řešení). Proto preferuje stávající bytové domy odstranit a na jejich místě navrhnout novou zástavbu bytových domů, které budou mít aktivní parter, jejich dispoziční a konstrukční řešení bude požadovanému standardu odpovídat a bude vytvářet příjemné a kvalitní vnitřní prostředí pro bydlení.

I když si je zadavatel vědom architektonických kvalit stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59, důvodů pro jejich odstranění je hned několik. Zatímco stávající bytové domy čítají celkem 38 bytových jednotek, zadavatel od novostavby bytového, resp. bytových domů očekává minimálně o polovinu více bytových jednotek. Stavebně technický průzkum domů (viz *P13 – Stavebně technický průzkum bytových domů Křídlovická 57 a 59*) sice prokázal, že stávající stav domů nebrání jejich užívání, nicméně stavebně technický stav domů odpovídá jejich stáří a trpí celou řadou vad, které bude za cenu vysokých investičních nákladů nutné řešit (sanace suterénu a krovu, úprava dispozičního řešení, zajištění bezbariérovosti atd.). Z provozního hlediska stávající objekty představují pro zadavatele také vysokou finanční zátěž (vysoká energetická náročnost objektů).

1.1 Řešené a dotčené území

Řešené území se nachází v katastrálním území Staré Brno, v městské části Brno-střed. Jsou do něj zahrnuty pozemky, na kterých jsou umístěny stávající bytové domy Křídlovická 57 a 59 a pozemek, na kterém je umístěn technologický objekt společnosti Teplárny Brno a.s. a na kterém jsou umístěny objekty garáží (ve vlastnictví jiných fyzických a právnických osob) na pozemcích ve vlastnictví společnosti Brněnské komunikace a.s. (viz také obrázek 1 níže).

Dotčené území je vymezeno ulicemi Křídlovická, Nové sady, Fuchsova a nová ulice na pokračování Malé Ameriky. Účastníci v rámci dotčeného území naznačí koncepci hmotového řešení celého městského bloku.

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Plocha řešeného území | 6.145 m² | 0,61 ha |
| Plocha dotčeného území | 17.681 m² | 1,77 ha |

Tabulka bilancí (viz P04 – Vzor tabulky bilancí) bude vyplněna pouze v rozsahu řešeného území.



obr. 1 – Schéma řešeného a dotčeného území.
Zdroj: KAM

1.2 Požadavky na urbanistické a architektonické řešení

Soutěžní návrhy by měly zohlednit následující požadavky na urbanistické řešení městského bloku:

- v rozsahu dotčeného území (viz podklad *P09 – Řešené a dotčené území*) navrhnete **koncepti prostorového a hmotového uspořádání městského bloku** v souladu s platným územním plánem města Brna, Zadavatel preferuje vymezení kompaktního městského bloku s pobytovým vnitroblokem, který bude sloužit obyvatelům,
- **zabývejte se i koncepcí úpravy ulice Křídlovické** v rozsahu dotčeného území,
- **stavby vymezující městský blok v dotčeném území řešte hmotově, Zadavatel nepožaduje podrobnější dispoziční řešení těchto objektů**, stávající bytové domy Křídlovická 53 a 55 nahradte novostavbami bytových domů obdobného hmotového řešení jako u novostavby bytového domu, resp. bytových domů na místě stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59,
- v rámci hmotového řešení bloku **navrhnete etapizaci výstavby a s tím související rozvržení na disponibilní pozemky** jednotlivých etap (záměrů), které umožní realizaci městského bloku v souladu s regulativy Územního plánu města Brna upravujícími míru minimálního plošného zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných (viz 2.2 Územní plánování),
- **objekty stávajících garáží ve vnitrobloku je možné v návrhu odstranit** a v rámci vnitrobloku na městských pozemcích, resp. pozemcích společnosti Brněnské komunikace a.s., navrhnout vhodnější způsob parkování pro min. 22 vozidel jako náhradu za odstraněné garáže soukromých osob a dalších cca 20 vozidel rezidentů stávajících bytových domů (Nové sady 45, 45a, 43, 41 a 39), parkovací místa by přitom měla tvořit přirozenou součást celkové koncepce vnitrobloku, nová parkovací místa budou šetrná k životnímu prostředí a jejich provedení by nemělo negativním způsobem ovlivňovat využití vnitrobloku a mělo by přispívat k odolnosti vůči změnám klimatu.
- **v rozsahu řešeného území** (viz podklad *P09 – Řešené a dotčené území*) **na místě stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59 navrhnete novostavbu bytového domu, resp. bytových domů jako součást městského bloku.**

Soutěžní návrhy by měly zohlednit následující požadavky na architektonické řešení novostavby bytového domu, resp. bytových domů na místě stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59:

- **výškové a hmotové řešení návrhu** bude v souladu s platným územním plánem města Brna a zároveň bude citlivě přistupovat k sousedním objektům (Křídlovická 54, 56, 58, 60, 61, 62, 64 a 66),
- Zadavatel **v návrhu nepočítá s dalším využitím stávajícího technologického objektu společnosti Teplárny Brno a.s.** (Křídlovická 61b), je tedy možné uvažovat s jeho demolicí,
- **vázaná parkovací stání** (jejich počet v souladu s nařízením č. 14/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Brně, dále jen „**BSP**“) **pro obyvatele bytového domu, resp. bytových domů budou primárně zajištěna na pozemku bytového domu, resp. bytových domů**, v návrhu lze uvažovat např. s využitím 1.PP a 1.NP orientovaném do vnitrobloku pro garážová stání, Zadavatel preferuje využití vnitrobloku pro rekreační využití obyvatel městského bloku, v návrhu je rovněž nutné počítat s prostorem pro odkládání kol (počet kol v souladu s BSP),
- pro parkování návštěvníků a rezidentů stávajících bytových domů budou využita stávající venkovní stání,
- novostavba bytového domu, resp. bytových domů, bude navržena **v pasivním standardu**,
- **vytápění bytového domu, resp. bytových domů bude centrální, napojeno na vedení horkovodu** vedoucího řešeným územím, k tomu účelu bude **v suterénu umístěna technická místnost s 1 výměňkovou stanicí**, pomocí které bude možné v budoucnu vytápět i bytový dům, resp. bytové domy na místě stávajících bytových domů Křídlovická 53 a 55,
- na stavbu bytového domu, resp. bytových domů se doporučuje aplikovat **opatření šetrná k životnímu prostředí a opatření pro zvýšení odolnosti budovy vůči změnám klimatu**,
- bytový dům, resp. bytové domy budou mít **vegetační střechy** a konstrukční řešení budov by mělo být koncipováno tak, aby na ně bylo případně možné aplikovat **fotovoltaický systém** a tento souběžně vhodně kombinovat s dalšími zdroji energie,
- součástí návrhu bude popis koncepce zajištění tepelné, akustické a světelné pohody v bytovém domě, resp. bytových domech.

1.3 Požadavky na dispoziční řešení

Soutěžní návrhy by měly zohlednit následující požadavky na dispoziční řešení novostavby bytového domu, resp. bytových domů na místě stávajících bytových domů Křídlovická 57 a 59:

- **v 1.NP (v úrovni parteru) umístit pronajímatelné plochy pro komerční využití** (nebytové jednotky), které budou přístupné z ulice Křídlovické, přičemž provoz bytových a nebytových jednotek by se neměly vzájemně rušit,
- **bytový dům, resp. bytové domy budou podsklepené**, v suterénu umístit sklepní kóje bytových jednotek, technologické zázemí bytových domů a příp. i parkovací stání rezidentů,
- navržené bytové jednotky budou pronajímány jako obecní byty, **v bytovém domě, resp. bytových domech by měly být navrženy bytové jednotky (resp. plochy pro bydlení) o celkové výměře cca 4500 m² hrubé podlažní plochy (HPP), přičemž Zadavatel požaduje min. 55 bytových jednotek s variabilní dispozicí, skladba bytů bude nabízet byty různých velikostí** (od 1+kk po 3+kk, optimálně s větším podílem bytových jednotek velikosti 2+1 nebo 2+kk) v optimálním poměru dle uvážení účastníka,
- v návrhu uvažovat **prostor pro odkládání kol a kočárků** (viz výše),
- **odvětrávaný prostor pro umístění nádob na odpad** bude mít samostatný vstup s dobrou dostupností pro vývoz,
- **veřejně přístupné části bytových domů budou navrženy pro bezbariérové užívání**, Zadavatel neuvažuje se zřizováním upravitelných bytových jednotek,
- **byty** proti přehřívání **vybavit stíněním**,
- každý byt bude mít zajištěno **rekuperační větrání**,

1.4 Požadavky na krajinářské řešení vnitrobloku

Soutěžní návrhy by měli zohlednit následující požadavky na krajinářské řešení vnitrobloku:

- v rámci koncepčního návrhu městského bloku **navrhnete koncepci úpravy vnitrobloku bytových domů**, který bude sloužit pro společné využívání obyvatel bytových domů,
- **v maximální míře respektujte stávající hodnotné vzrostlé stromy** (viz pasport zeleně v podkladu *P10 – Mapové podklady*), Zadavatel nicméně upozorňuje, že pasport zeleně zachycuje pouze plochy a prvky ve správě Veřejné zeleně města Brna, p.o. a ve správě Odboru životního prostředí městské části Brno-střed, část vzrostlých stromů (zejména kolem

garáží) tvoří náletové dřeviny, Zadavatel tedy nechává na zvážení účastníků, které z těchto neevidovaných dřevin zachová,

- **navrhnete řešení modrozelené infrastruktury** jako nedílnou součást komplexního řešení vnitrobloku,
- při návrhu veřejných prostranství **koordinujte návrh úprav vnitrobloku s odvodněním zpevněných ploch** a zohledněte princip **aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodě blízkých opatření**, případně možnosti využití srážkových vod, koncepce odvádění dešťových vod bude v souladu s platnými právními předpisy a Generelem odvodnění města Brna,
- při návrhu vnitrobloku respektujte Principy tvorby veřejných prostranství (kambrno.cz/principy/).

2 Lokalita

2.1 Historie

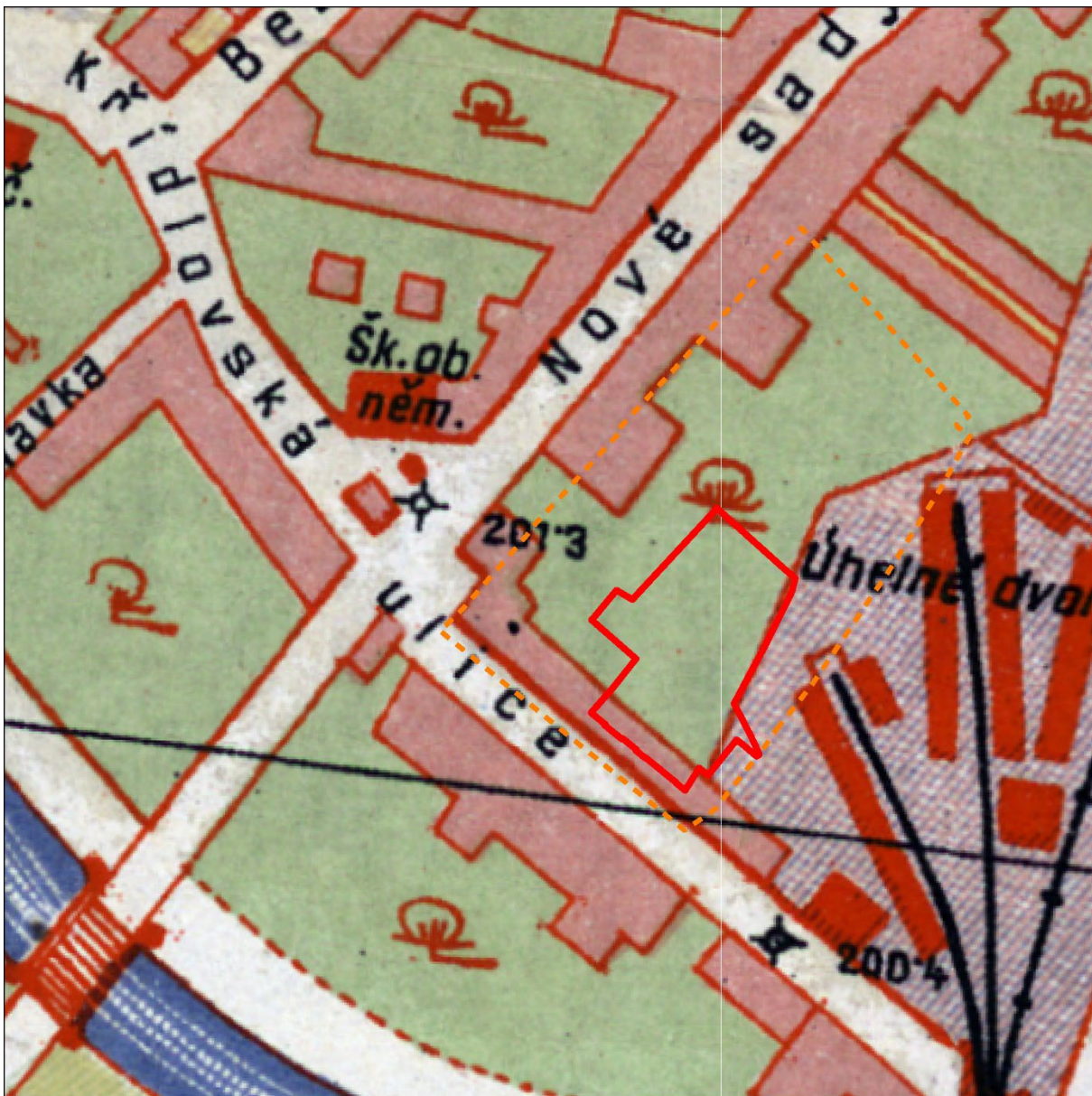
Řešené území se nachází v historické části Brna zv. Křídlovice. Počátky Křídlovic sahají až do středověku, kde původně stála ves. Oblast Křídlovic až do roku 1848 byla součástí starobrněnského panství a v roce 1850 se Křídlovice staly součástí tzv. Velkého Brna (první etapa rozšiřování města po zbourání hradeb přičlenila okolní obce za hradbami k Brnu).

Řešené území bylo zastavěno začátkem 20. století. Značnou bariéru v dalším rozvoji Brna v této části tvořila břeclavská trať a poloha mimo hlavní vnitroměstské tahy. Po 2. světové válce byl podél Svatky protažen městský okruh z Trnité do Pisárek, což ve spojení s nevyužitým potenciálem nábřeží řeky Svatky, znamenalo degradaci lokality a postupnou demolicí staré zástavby mezi Novými sady a tratí. V 60. letech byly naproti řešenému území postaveny novostavby bytových domů, které nerespektovali původní urbanistickou strukturu. V 80. letech byla na nároží Nových sadů a Poříčí dokončena sportovní hala Rondo.



obr. 3 – Výřez z plánu města Brna z roku 1909

Zdroj: Statutární město Brno (gis.brno.cz)



obr. 4 – Výřez z plánu města Brna z roku 1937
Zdroj: Statutární město Brno (gis.brno.cz)

2.2 Územní plánování

Územní plán města Brna

V platném Územním plánu města Brna (2025) se řešené území nachází v ploše přestavby s rozdílným způsobem využití SU – smíšené obytné všeobecné.

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

Záměr se nachází v zóně se shodným charakterem Z2.7 Nová čtvrť, Špitálka, ve které musí být splněny následující požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

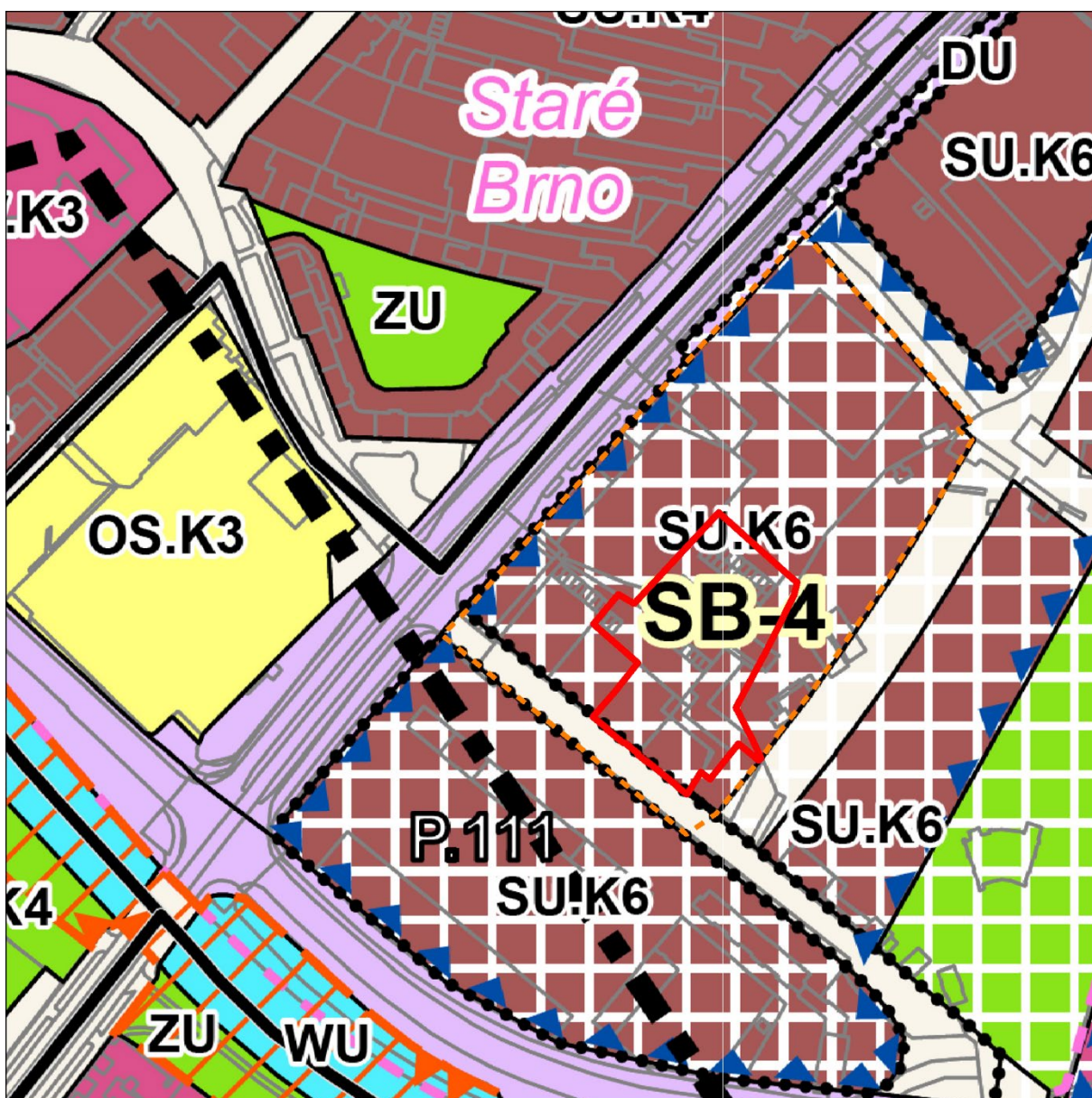
- posilovat identitu místních center a veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou,
- chránit a rozvíjet nábřeží řek Svitavy a Svatky, zpřístupňovat koryta řek,
- chránit a rozvíjet nábřeží Svitavského náhonu a Staré Ponávky, zpřístupňovat koryta toků,

Záměr se nachází v rozvojové lokalitě SB-4 Nové sady, která zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a komerční vybavenosti a ve které musí být splněny následující požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:

- vytvořit kompaktní uliční frontu do ulice Nové sady,
- respektovat blízkost historického centra a MPR,
- respektovat památkově chráněný objekt Malé Ameriky,
- přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z městské třídy Nové sady.

Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě plynovodu. Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z Plánu pro zmírnění povodňových rizik vydaného formou opatření obecné povahy Ministerstvem životního prostředí.

Řešené území zasahuje do chráněného pohledu na vedutu města. Veduta je významnou hodnotou města, která je tvořena přírodně historickými dominantami katedrály sv. Petra a Pavla na Petrově, hradem Špilberk na stejnojmenném kopci a siluetou věží a staveb zejména historického jádra, které tvoří Městskou památkovou rezervaci Brno, a stavebně přírodní dominantou Kraví hory a Žlutého kopce s objektem Biskupského gymnázia. Veduta je chráněna před narušením závazným požadavkem na posouzení záměrů, jejichž prostorové parametry by mohly negativně působit na vedutu města. Záměry v územích s výškovou hladinou 4, 5, 6 a 7 a zároveň v chráněných pohledech na vedutu města z míst pohledů na vedutu města jsou přípustné za podmínky, že nedojde k negativnímu působení na vedutu města.



obr. 5 – Výřez z platného Územního plánu města Brna
Zdroj: upmb.brno.cz/

Hodnoty území

Řešené území zasahuje do chráněného pohledu na vedutu města (viz Územní plán města Brna).



KULTURNĚ HISTORICKÉ HODNOTY

 Památková zóna (městská)

URBANISTICKÉ HODNOTY


 Širší centrum


PŘÍRODNÍ HODNOTY

 Přírodní osy

 Nejvýznamnější zeleň města

KOMPOZIČNÍ HODNOTY

 Chráněné pohledy na vedutu města

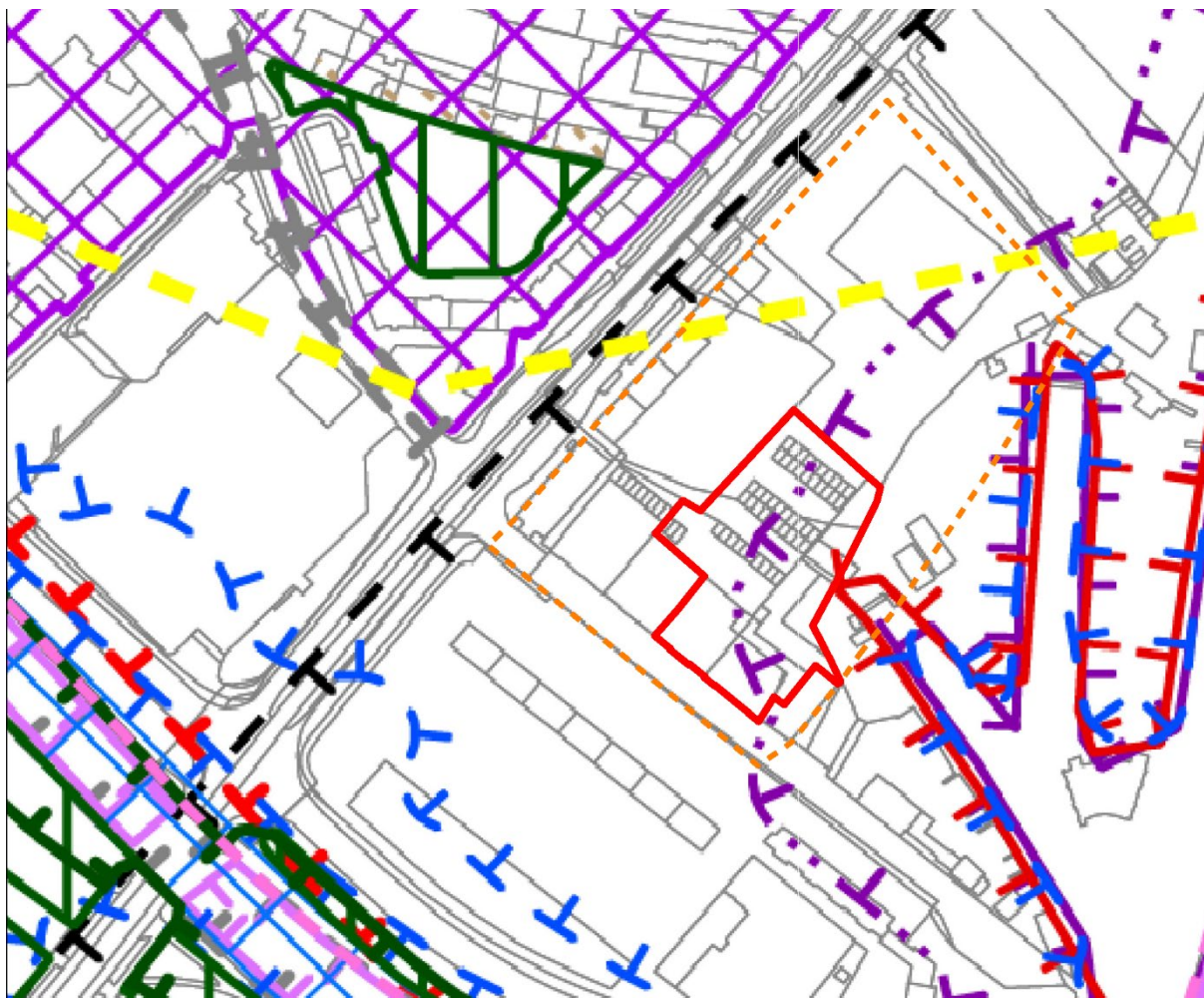
 Významné historické urbanizační osy

obr. 6 – Výřez z výkresu hodnot v území.
Zdroj: upmb.brno.cz/

Limity využití území

Řešené území částečně zasahuje do ochranného pásma železnice a spadá pod vybraná ochranná pásma letišť, heliportů a leteckých staveb.

Řešené území leží v záplavovém území Q100.



LIMITY PŘÍRODNÍ A HYGIENY PROSTŘEDÍ

 Záplavové území Q100

LIMITY KULTURNĚ-HISTORICKÉ

 Památková zóna (městská)

 Území s archeologickými nálezy I a II

LIMITY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

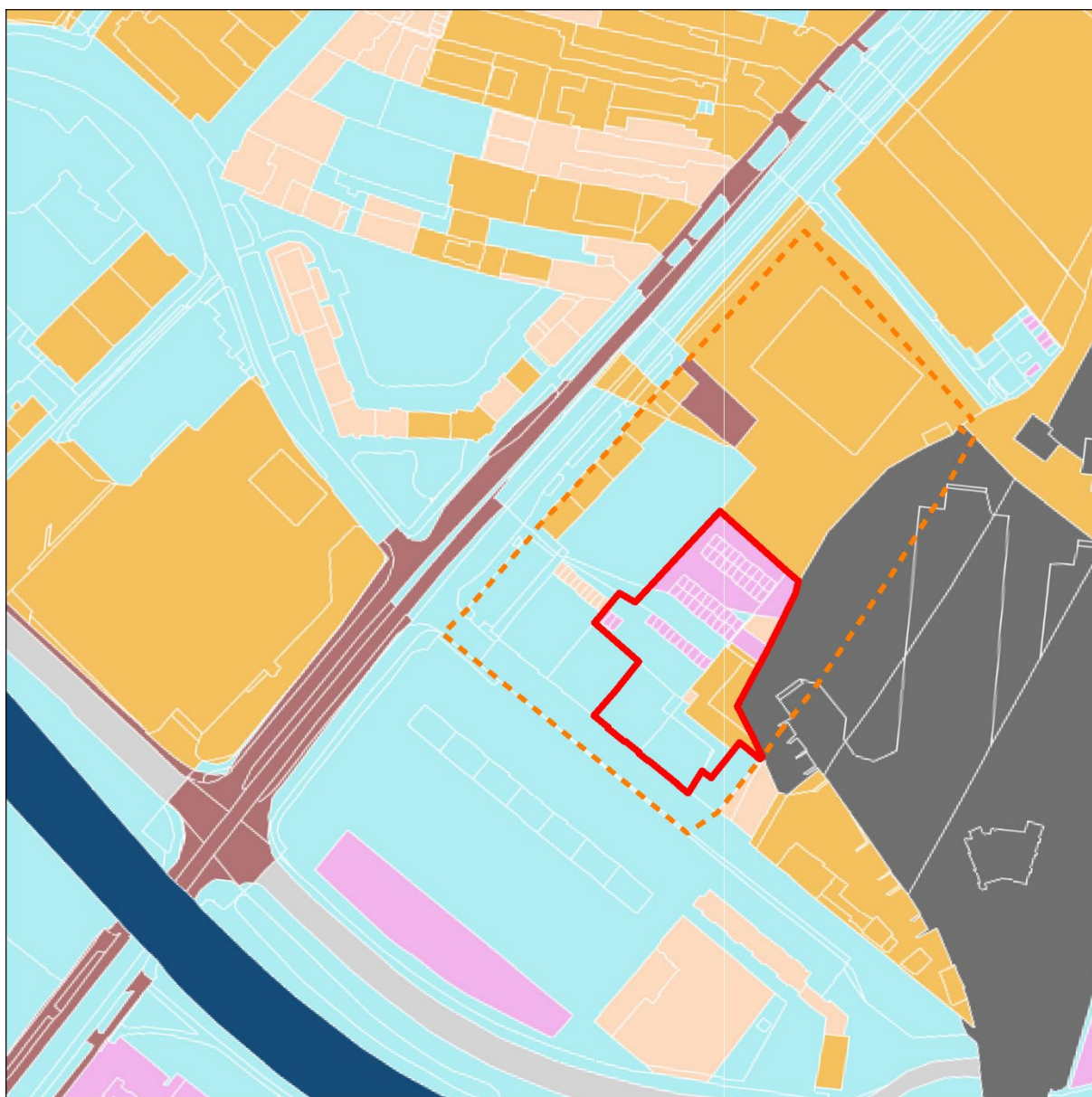
 Ochranné pásmo železnice

 Vybraná ochranná pásma letišť, heliportů a leteckých staveb

obr. 7 – Výřez z výkresu limitů využití území.
Zdroj: upmb.brno.cz/

2.3 Pozemky (majetkoprávní vztahy)

Všechny pozemky v řešeném území, na kterém jsou umístěny stávající bytové domy jsou ve vlastnictví statutárního města Brna (světle modrá barva). Větší část pozemků vnitrobloku je ve vlastnictví statutárního města Brna (světle modrá barva), ostatní pozemky vnitrobloku jsou v majetku soukromých fyzických nebo právnických osob (světle oranžová a oranžová barva), Brněnských komunikací a.s. (růžová barva) nebo Tepláren Brno, a.s. (tmavě oranžová barva).



obr. 8 – Výřez z mapy vlastníků pozemků
Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/>

2.4 Památková péče

Řešená plocha se nachází na území ochranného pásma městské památkové rezervace Brno (dále jen „OP MPR“), ustanoveného rozhodnutím Odboru kultury NVmB dne 6.4.1990 pod č.j. kult/402/90/sev. OP MPR Brno bylo ustanoveno pro zachování kulturně historických hodnot.

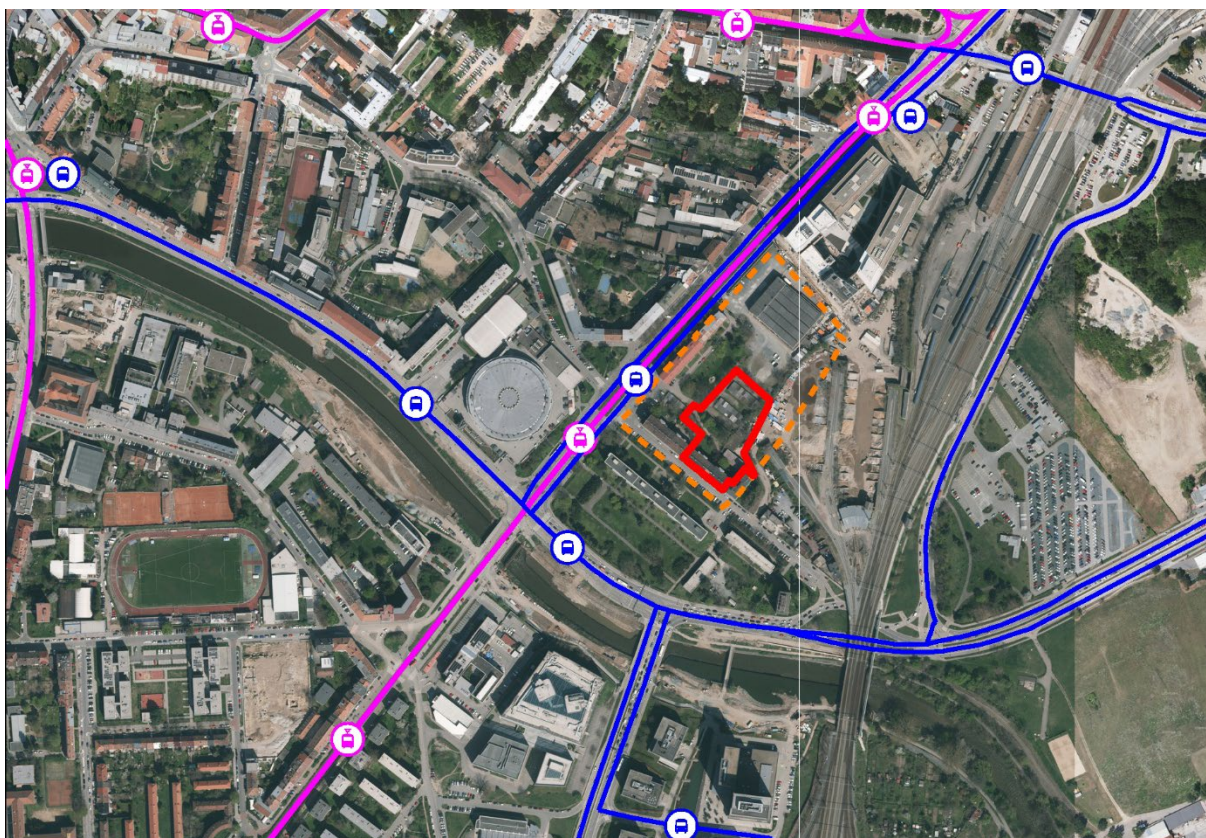
Řešené území se také nachází v Nárazníkové zóně statku světového dědictví (Vila Tugendhat v Brně“, rejst. č. ÚSKP 7010 ustanovené na 25. zasedání Výboru pro světové dědictví konaného 16. 12. 2001 v Helsinkách.

Samotné objekty stávajících bytových domů nejsou památkově chráněny.

2.5 Doprava

Městská hromadná doprava

Řešené území je velice dobře obslužené městskou hromadnou dopravou. Po ulici Nové sady projíždí tramvajové linky 8 (Nemocnice Bohunice – Líšeň, Mífkova) a 7 (Starý Lískovec, smyčka – Zemědělská) a autobus linky 40 (Tuřany , smyčka – Studentská), které mají zastávku přímo před Winning Group Arenou. Další autobusové linky 84 (okružní linka Stará osada) a 44 (okružní linka Brno, ÚAN Zvonařka) projíždějí po ulici Poříčí.



obr. 9 – Schéma městské hromadné dopravy.

Zdroj: KAM

Automobilová doprava

Bytové domy jsou dopravně obslouženy z místní komunikace v ulici Křídlovické. Ta ústí buď do ulice Nové sady, která pokračuje směrem do centra, nebo do ulice Opuštěné a pak dále pokračuje po ulici Poříčí nebo radiálou Heršpická.

Venkovní odstavná stání pro bytové domy jsou v současnosti zajištěna přímo na ulici Křídlovické. Kapacity slouží jak bytovým domům Křídlovická 53, 55, 57 a 59. tak i bytovým domům Křídlovická 54 až 66. Další kapacity zajišťuje stávající parkoviště na rohu ulic Křídlovická a Nové sady. Za bytovými domy se nacházejí soukromé objekty garáží.

Cyklistická doprava

Pravý pruh vozovky v ulici Nové sady je vyhrazen pro městskou hromadnou dopravu, taxi a cyklisty. Podél řeky Svratky v blízkosti řešeného území je trasována mezinárodní cyklistická trasa EV 4, Brno – Vídeň.

2.6 Sítě technické infrastruktury

Stávající bytové domy jsou napojeny na sítě technické infrastruktury (silnoproud, elektronické komunikace, plyn, vodovod, kanalizace) vedoucí podél ulice Křídlovické a novostavby bytových domů tak budou napojeny na tato vedení buď stávajícími přípojkami nebo jejich přeložkami.

Náš projekt? Brno!
kambrno.cz