

Masterplan 1:400



- navrhovaná zástavba
- původní zástavba
- řešené území
- chodník
- vozovka
- dižba
- mládežní oceli
- dižba vnitrobloků
- dižba a plásky
- veřejná zelen, předzahrádky
- soukromé zahrady
- solené zahrady
- vodní plochy
- tenisová hřiště
- sportovní hřiště
- stromy
- sadové stromy
- parkovací stání
- vstupní výjezdy do garáží

HAVLÍČKŮV BROD

revitalizace brownfieldu Zetor

52 716 m² rozloha řešeného území
16 876 m² zastavěná plocha
0,78 koeficient podlažních ploch
716 počet obyvatel
137 ob./ha hustota obyvatel

Brownfield Zetor patří mezi největší průmyslové areály v rámci Havlíčkova Brodu. Nachází se na východní straně města v mramru řeky Sázavy. Ze své jižní části je ohraničen bývalým kopaným územím na Pardubice. Západní část pozemku připadá podzemnímu přechodu do krajinného parku táhnoucím se kolem řeky. Na samém místě kůž přebývá výrobce kůže jménem Kalfko, který je, stejně jako další přírodní prvky v okolí, členem rekreačních prvků, kterých obyvatelé. Přírodním zastavením na takové procházce pak může být podnik Vymazaná kavárna, nacházející se v bezprostřední blízkosti samostatného areálu. Tato kavárna slouží pro setkávání a posazení místních, mamink s dětmi či jen nahoných kolemjdoučích a momentálně zde hraje roli důležitého komunitního bodu.

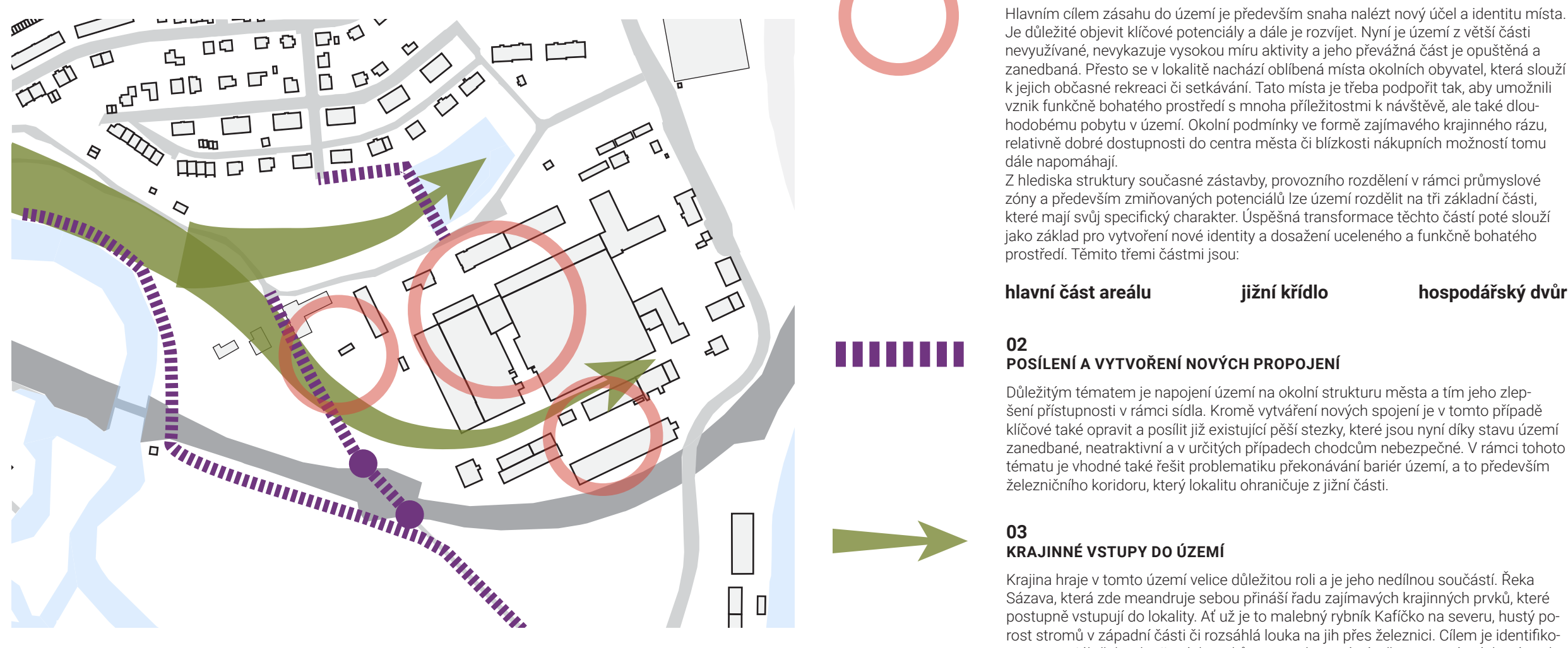
Dnes je průměrný areál, kdysi sloužící na výrobu dílů pro traktory, v větší části již nepoužívaný. Na celém areálu je dobře patrný špatný technický stav. Objekt jsou zčásti pokryty rzi a postupně chátrají. V lokalitě sídlí provozce svévo podnikatelské činnosti ještě několik firem, ty však již spíše v okrajových částech areálu. Mezi ty nejvýznamnější patří strojírenská společnost AS Spol., která okupuje jižní křídlo. Hlavní část byla uzavřena v roce 2015, kdy se společnost Zetor rozhodla přesunout svou výrobu do Brna z důvodů větší ekologičnosti výroby.

V dobách své největší slávy v sedmadesátých letech zde bylo zaměstnáno více než 700 lidí. Kvůli byl areál vybudován jako příkladná, ale výroba v tomto období začala brzy stagnovat a tak se postupně likvidy užívaly ještě státní podnik Zetor Brno. Výroba začala v roce 1960 a závod se rychle stal jedním z nejvíce prosperujících podniků v rámci společnosti Zetor. Devadesátá léta znamenala ovšem úpadek a výroba se začala zmenšovat.

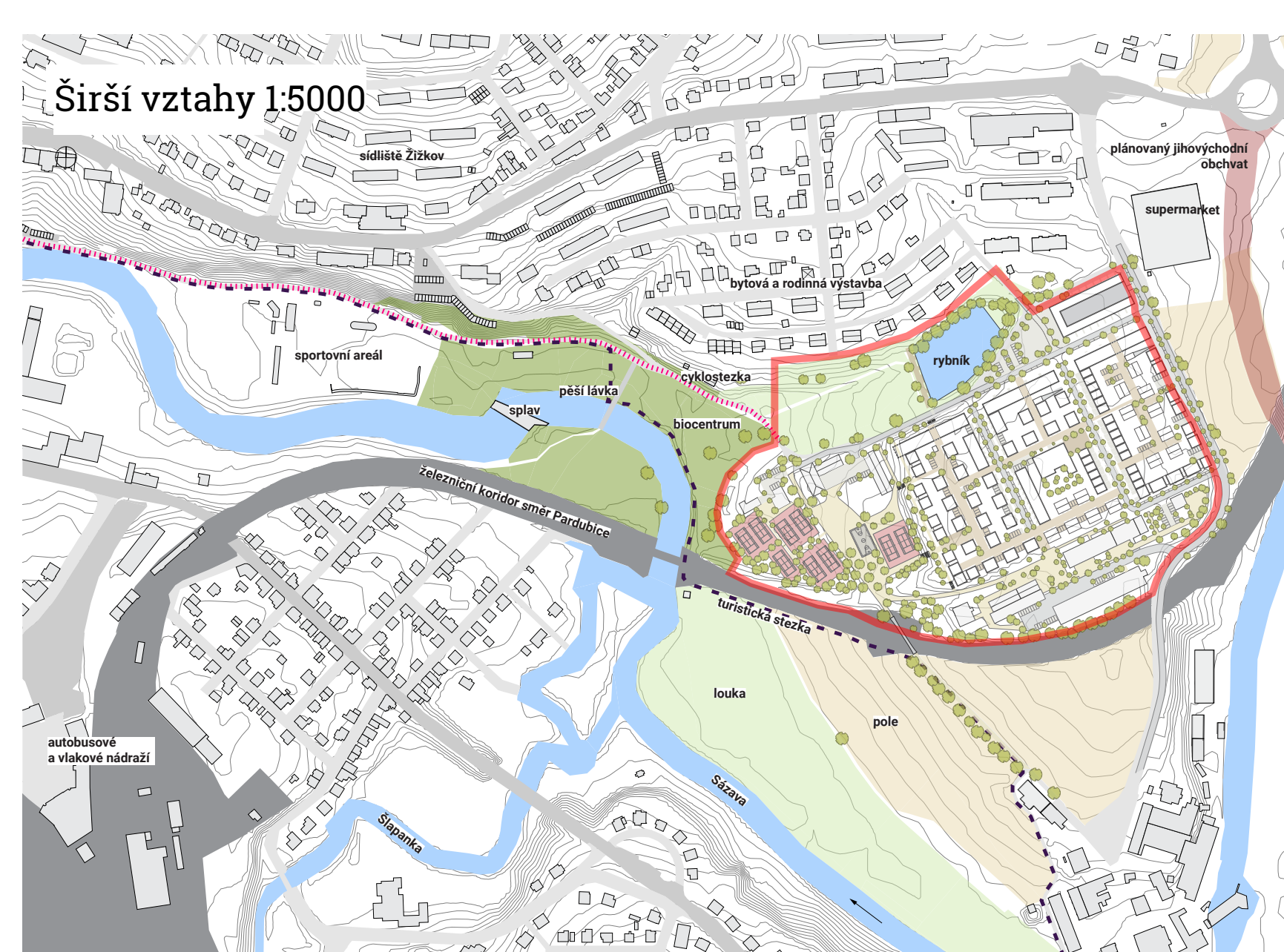
Samotný areál se skládá z několika objektů, mezi nimiž dominuje hlavní výrobní hala o rozloze téměř 10 000 m². Na ní navazuje menší hala o rozloze bezmála 5 800 m² a poté ještě další menší halové prostory. Z historického architektonického hlediska nejvíce zajímavým je na pozemku nízká stavební hodnota. Výjimeku tvoří pouze hlavní velká hala, která je jako jediná zelená.

Potenciálů pro rozvoj této lokality najdeme hned několik. Důležitou úlohu bude nepopíratelně vykonávat jeho východní okrajová ulice, která se území přímo dotýká. Napojení bude umístěno na kruhovém objezdu za hypermarketem Albert. Tento objezd byl měl nepříznivě ovlivnit centru Havlíčkova Brodu od příjezdu a tranzitní dopravy, ale lépe také tuto východní část zdi zlidstit a napojit tak vznik nových stavebních či revitalizačních příležitostí.

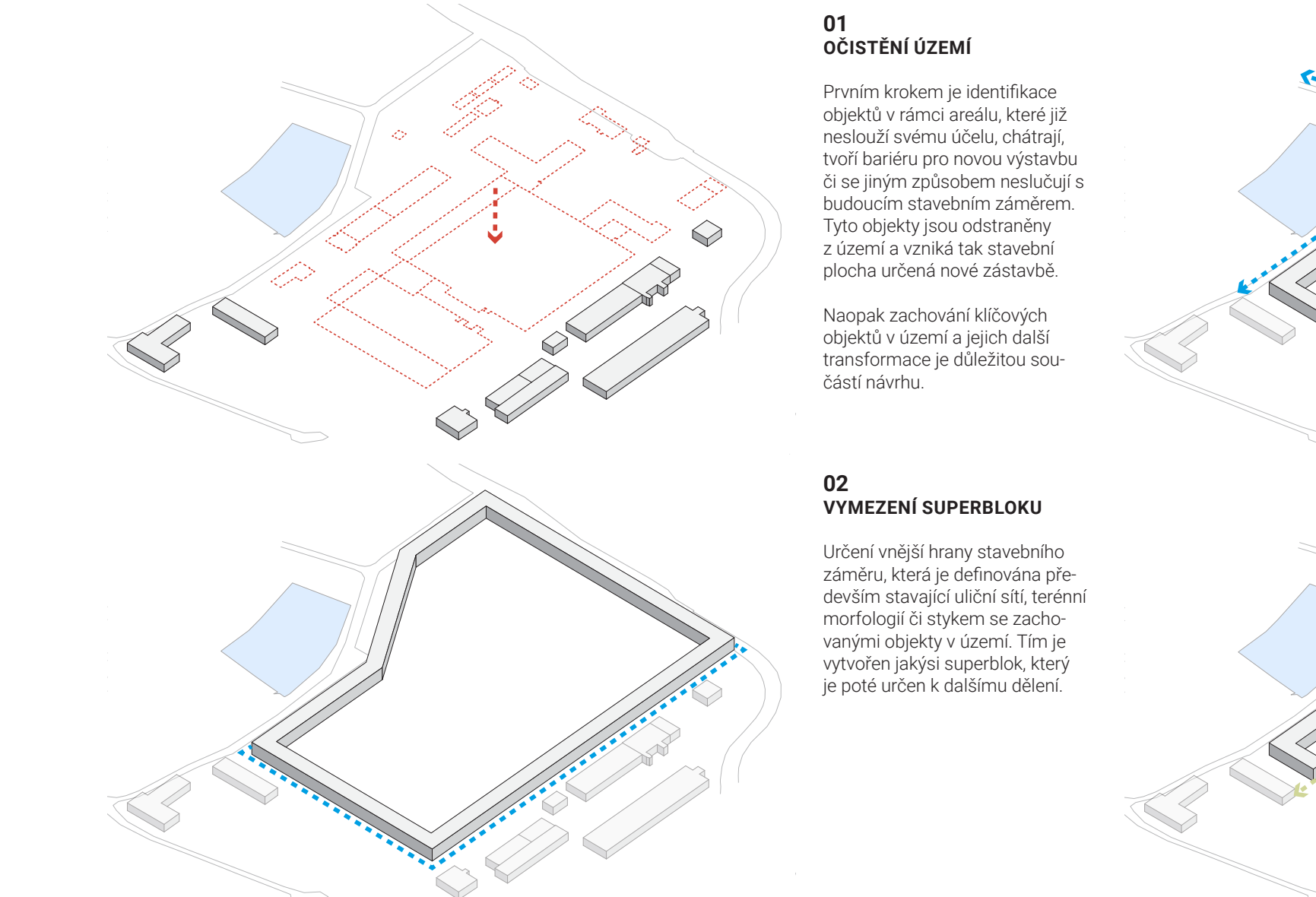
Koncept území



- 01 NALEZENÍ IDENTITY A FUNKČNÍ NAPLNĚ**
 Hlavním cílem zásahu do území je především snaha nalézt nový obel a identitu místa. Je důležité objevit klíčové potenciály a dále je rozvíjet. Nyní je území v větší části nevyužívané, nevykazuje vysokou míru užitoosti a jeho zvláštní část je zopulována a zanedbaná. Přesto se v lokalitě nachází oblíbená místa okolních obyvatel, která slouží k jejich občasně rekreaci či setkávání. Tato místa je třeba podpořit tak, aby umocnily vznik funkčně bohatého prostředí s mnoha příležitostmi k návštěvě, ale také důhodobnou podkru v území. Okolí podniků ve formě zajímavého krajinného rázu, relativně ideální dostupnosti do centra města či blízkosti rekreačních možností tomu dále napomohají.
 Z historické struktury současně zůstává provozní rozdělení v rámci průmyslové zóny a především zmlouvaných potenciálů lze území rozdělit na tři základní části, které mají svůj specifický charakter. Uplatnění transformace těchto částí podle jako základ pro vytvoření nové identity a osobnosti celého areálu a funkčně bohatého prostředí. Témto třem částmi jsou:
 hlavní část areálu jižní křídlo hospodářský dvůr
- 02 POSÍLENÍ A VYTVOŘENÍ NOVÝCH PROPOJENÍ**
 Důležitým tématem je napojení území na okolní strukturu města a tím jeho zlepšení přístupnosti v rámci sídla. Kromě vytvoření nových spojení je v tomto případě klíčové také správné a posílení je využívání stávajících. K tomu jsou nyní díky stavu území zanedbané, neaktivism a určitých příspěch chodčím nebezpečné. V rámci tohoto tématu je vhodné řešit problémy překonávání bariér území, a především bezbariérovou korostru, který lokalitu otevíráje a jítí částí.
- 03 KRAJINNÉ VSTUPY DO ÚZEMÍ**
 Krajina hrady v tomto území velice důležitou roli a je jeho nedílnou součástí. Ruka Sázava, která zde meandruje se svou přírodní řadou, zajímavých krajinných prvků, které podkrují vstup do lokality. A to je to malebný nízký Kalfko se zelení, hruzy po roz stromů v západní části či rozsáhlá louka na jih přes železnici. Cílem je identifikovat potenciál těchto krajinných prvků pro navrhování žánře a ve správných místech je využít pro obnovení území a zrušit nekvalitní rekreační plochy.

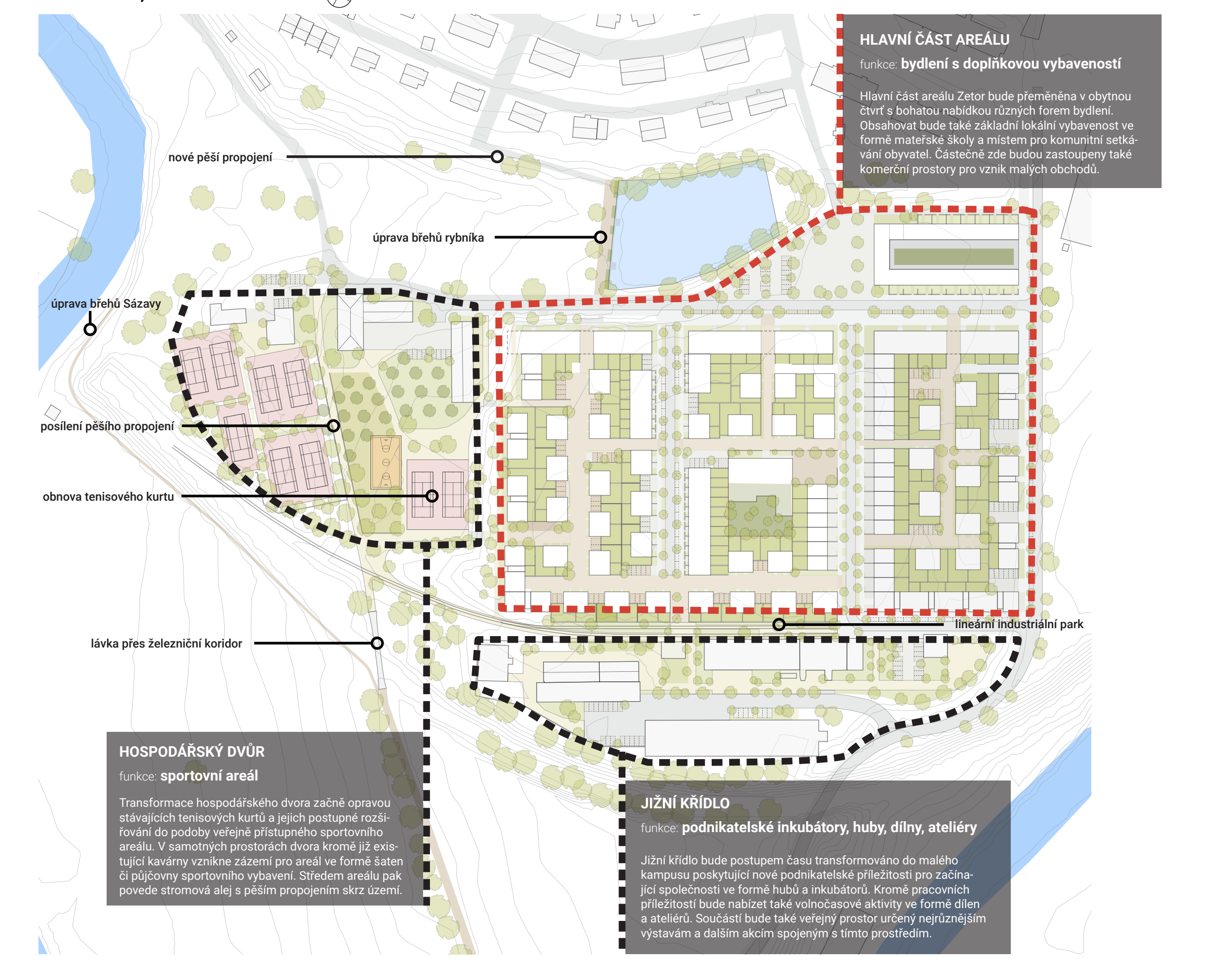


Koncept navrhované zástavby



- 01 OČIŠTĚNÍ ÚZEMÍ**
 Prvním krokem je identifikace objektů v rámci areálu, které již neslouží svému účelu, chátrají, tvoří bariéry pro novou výstavbu či jiným způsobem nevhodují a budoucím stavebním záměrem. Tyto objekty jsou odstraněny z území a vzniká tak stavební plocha určená nové zástavbě.
 Navspak zachování klíčových objektů v rámci areálu a jejich další transformace je důležitou součástí návrhu.
- 02 VYMEZENÍ SUPERBLOKU**
 Území vnější hrany stavebního záměru, která je definována především stávající ulicí síti, terénní morfologií či systémem se zachovanými objekty v území. Tím je vytvořen jakýsi superblok, který je poté učen a dále rozvíjen.
- 03 VYMEZENÍ SUB-BLOKŮ**
 Dalším krokem je definování propojení, která navazují na stávající uliční síť, spojují klíčová místa v rámci lokality a umocňují oblast území. Hrněta je tak rozčleněna na menší celky.
- 04 PŘÍČNÁ PROPOJENÍ A PŘÍKLEP DO KRAJINY**
 Vnější hrany jednotlivých částí jsou rozčleněny příčnými propojeními. Na okraj se poté zástavba rozvíjíje aby mohla vzniknout kontakt s okolní krajinou ve formě příklesů či menších propojení. Celková struktura se tak stává směrem ke krajně více difuzní, zatímco a dříz převládá hrana obrácenou k městu.
- 05 VNITROBLOKOVÁ ZÁSTAVBA**
 Území vymezených sub-bloků vzniká sestavením zástavby ve formě clusterů tvorených objekty mezního indikátu. Ty jsou spojeny s hlavní ulicí frontou za pomoci příklesů a hrady směrující městu.
- 06 GRADACE ZÁSTAVBY A UMÍSTĚNÍ KOMUNITNÍHO BODU**
 Charakter vnitřní zástavby se dále rozvíjíje podle poměrně diagonální úhla definuje stranu směrující k městu s více energií, a stranu směrující do větší krajiny s energií postupně slábnoucí. Na tuto diagonálu, a do prostředí celkové hrady, je umístěn významný bod ve formě mateřské školy a další komunitní funkce.

Návrh okolí, situace 1:2000



- HLAVNÍ ČÁST AREÁLU**
 funkce: bydlení a doplňková vybavenost
 Hlavní část areálu Zetor bude přeměněna v obytnou zónu s důrazem na důkladnou územní formu bydlení. Obnovou bude také získávána kvalita vzhledu ve formě mateřské školy a místem pro komunitní setkávání obyvatel. Části této bude zrušena také komerční prostory pro vznik malých obchodů.
- JÍŽNÍ KŘÍDLO**
 funkce: podnikatelské inkubátory, huby, dílny, ateliéry
 Jižní křídlo bude postupem času transformováno do malého kampusu poskytující nové podnikatelské příležitosti pro začínající společnosti ve formě hub či inkubátorů. Kromě pracovních příležitostí bude nabízet také výrobní kapacitu ve formě díln a ateliérů. Součástí bude také veřejný prostor určený nejúčelněji využitím a dalším aktivním spojením s tímto prostředím.
- HOSPODÁŘSKÝ DVŮR**
 funkce: sportovní areál
 Transformace hospodářského dvora začne opravou stávajících tenisových kurtů a jejich postupně rozšířením do podoby veřejně přístupného sportovního areálu. V samostatných prostorách dvora kromě již existujícího kurtu vznikne zázemí pro areál ve formě stánků či přípojny sportovního vybavení. Středem areálu pak porode stromová alej s pěším propojením s území.



Vizualizace - pohled od rybníka



Vizualizace - vnitrobloku townhouse dvojdomy

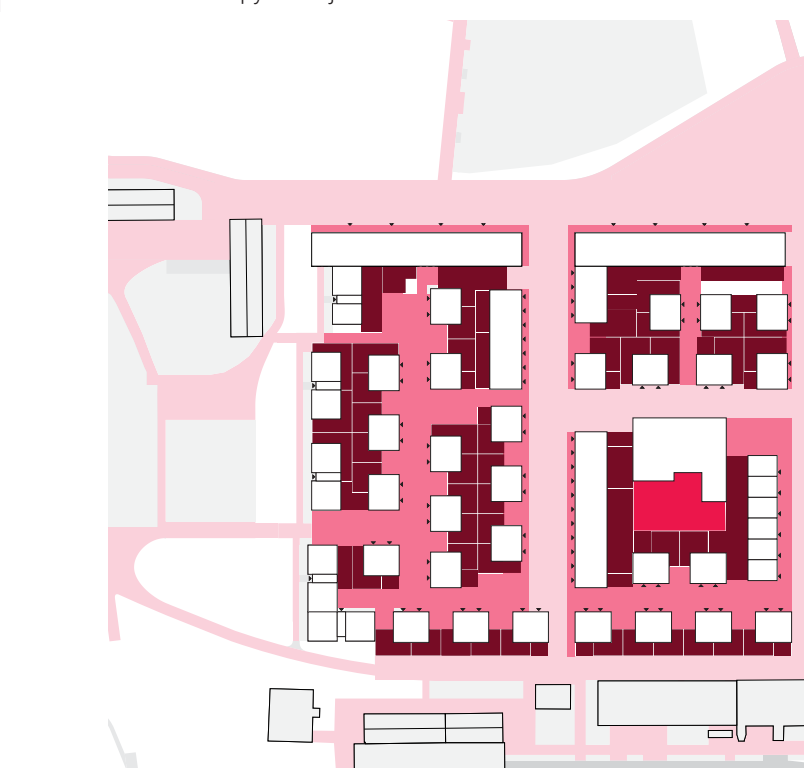
Vybraná schémata navrhované zástavby

- TYPOLOGIE ZÁSTAVBY**
 schéma zobrazuje typologickou škálu navrhované zástavby



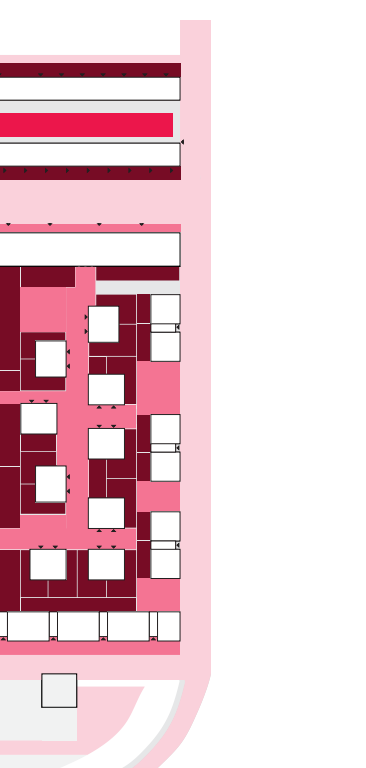
SYSTÉM PROSTORŮ DLE MÍRY SOUKROMÍ

- schéma dříz přístavby jejich přístupnosti pro veřejnost a míry soukromí



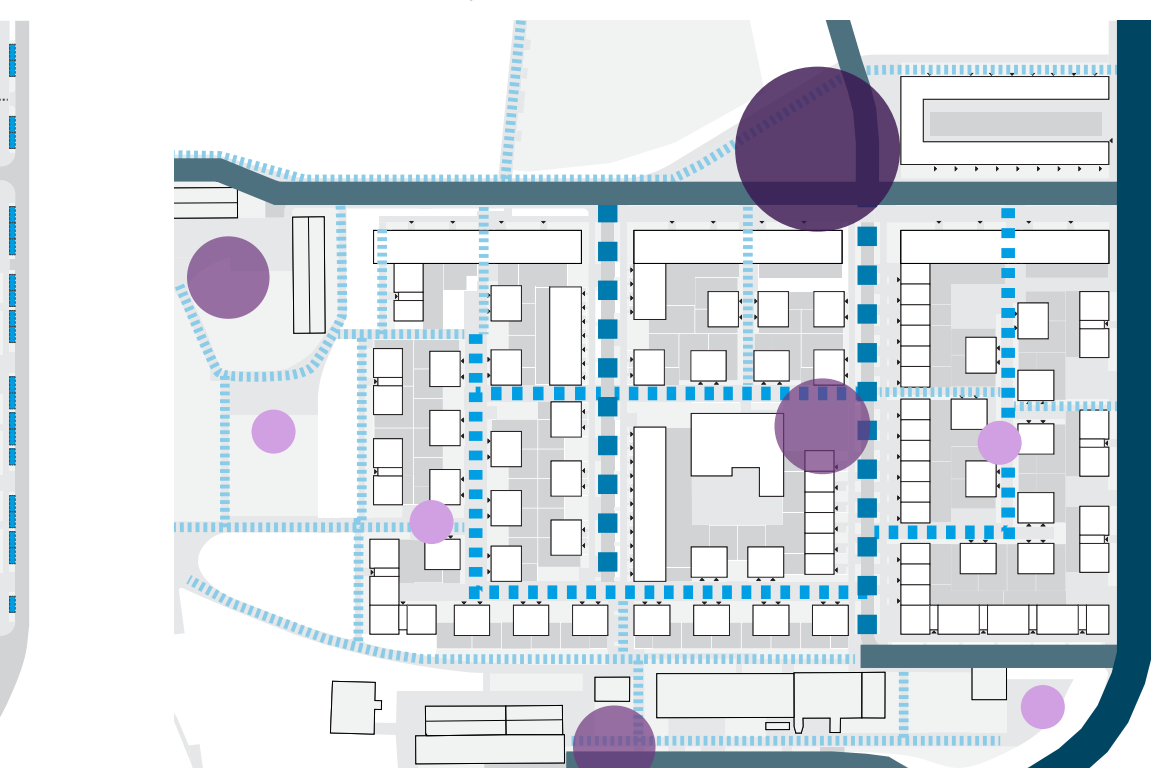
PARKOVÁNÍ

- schéma zobrazující dopravu v křídle

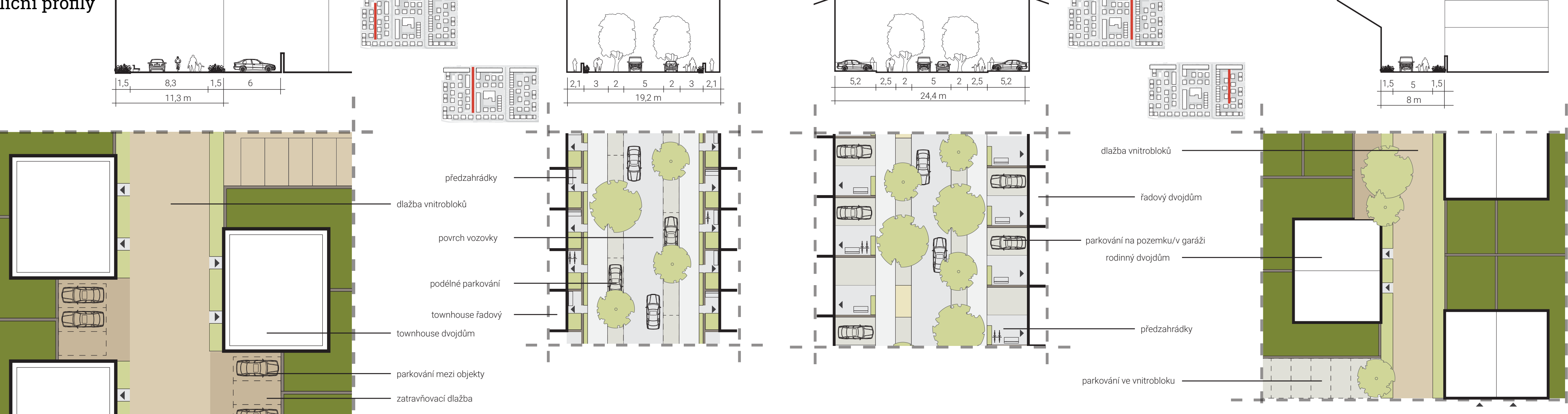


HIERACHIE VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

- schéma zobrazuje systematické veřejných prostorů



Uliční profily





Vizualizace vnitrobloku - rodinné dvojdomy

Návrh typologií (pozn. pouze vybrané části, celé karty typologií součástí portofolia)

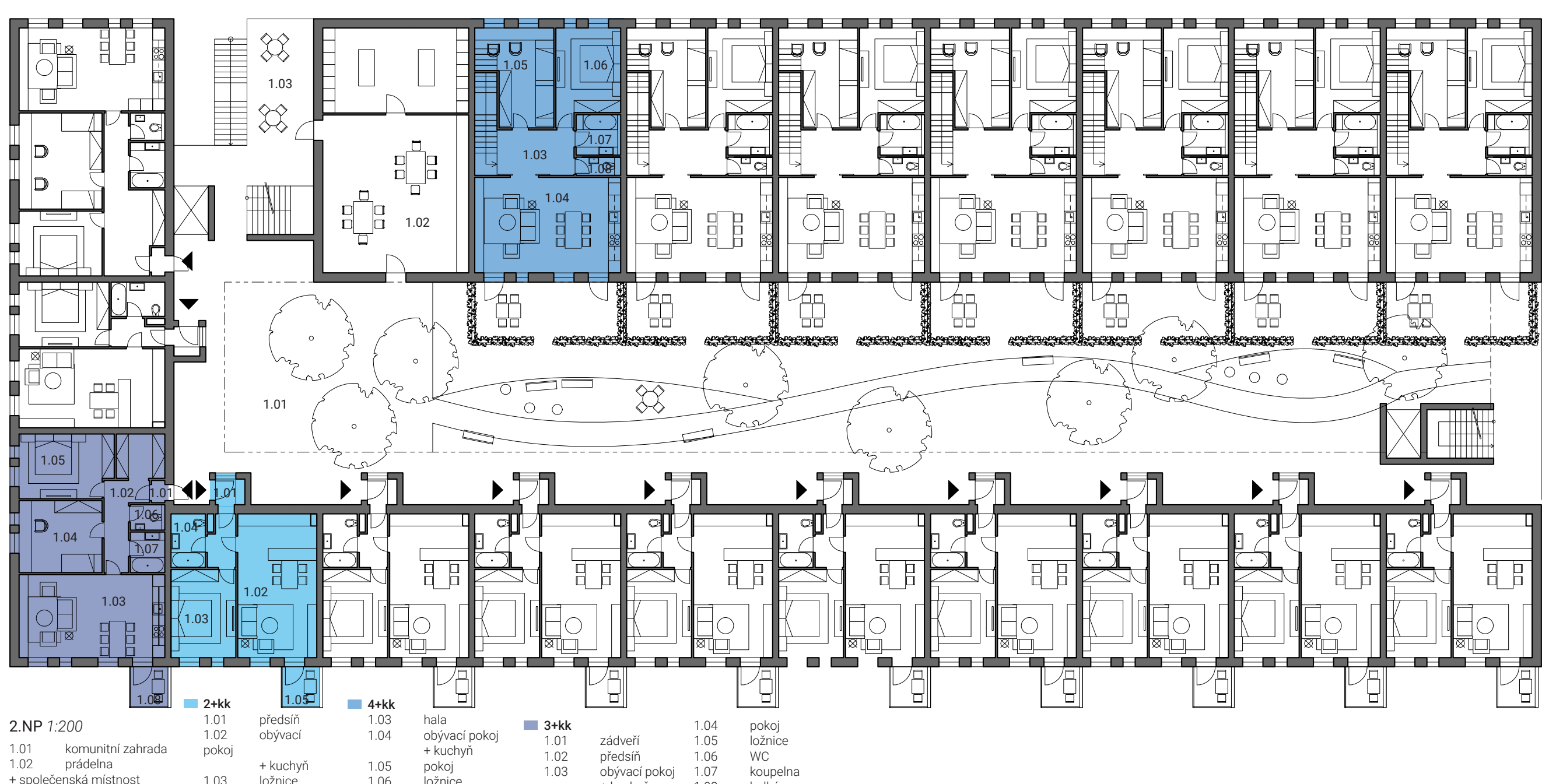
BDP
 počet ob. jednotek: 48
 typ ob. jednotek: 7x 4+kk / 98m², 37x 2+kk / 51m², 2x 3+kk / 84m², 2x 3+kk / 76m²
 počet obyvatel: 86
 cílová skupina: sociální bydlení - lidé v ekonomické nouzi
 jednotlivci, páry, malé rodiny

Bytový dům pavlačový
 počet podlaží: 3
 HPP: 5479 m²
 CPP: 3116 m²

axonometrie

počet v ob. souboru
 umístění v ob. souboru

fez A-A' 1:200

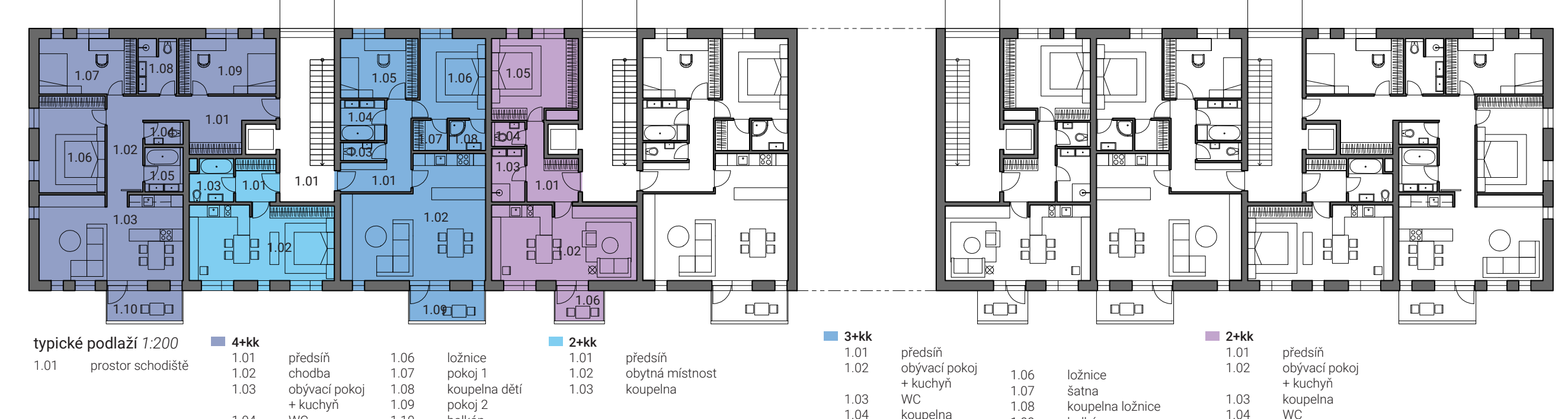


BDA
 počet byt. jednotek: 27
 typ byt. jednotek: 5x 4+kk / 104 m², 10x 3+kk / 83 m², 6x 2+kk / 56 m², 6x 1+kk / 36 m²
 počet obyvatel: 55
 cílová skupina: rodina s 2 dětmi, rodina s 1 dítětem, páry, jednotlivci
 počet podlaží: 3
 HPP: 522 m², 328 m² startovací bydleni var.
 CPP: 3 nadzemní, 1 podzemní

Bytový dům typ A
 počet v ob. souboru: 3
 umístění v ob. souboru:

axonometrie

fez A-A' 1:200

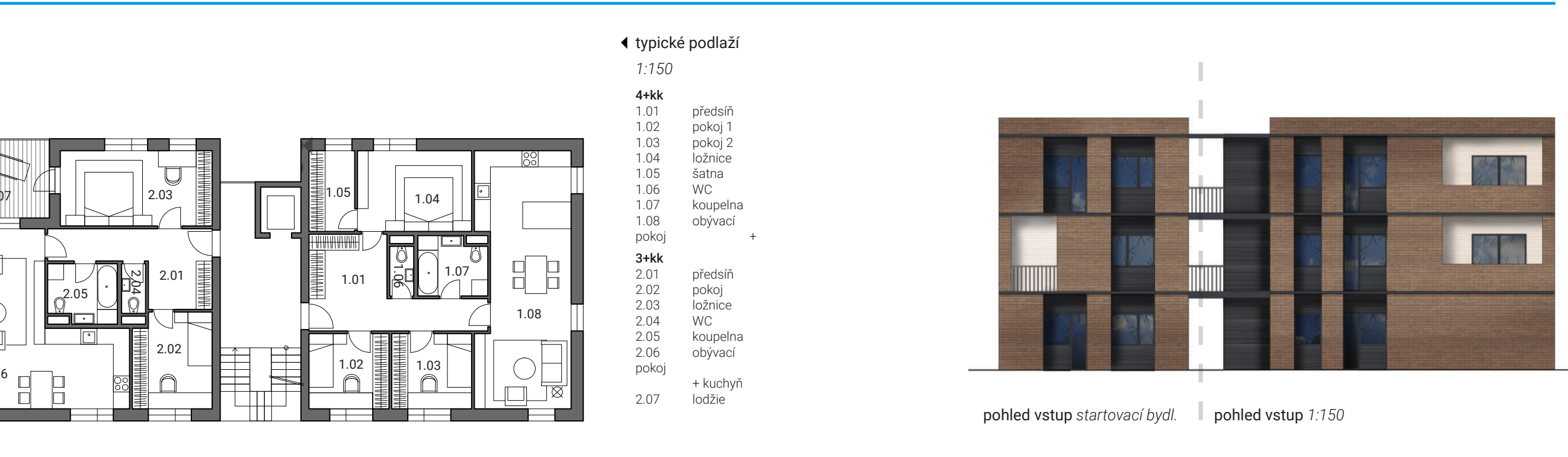


BDB
 počet ob. jednotek: 6
 typ ob. jednotek: 4x 4+kk / 91 m², 2x 3+kk / 79 m²
 počet obyvatel: 17
 cílová skupina: 17 - startovní, 12 - startovací bydleni var.
 rodina s 2 dětmi, rodina s 1 dítětem, páry, jednotlivci
 počet podlaží: 3
 HPP: 705 m², 458 m² startovací bydleni var.
 CPP: 522 m², 328 m² startovací bydleni var.

Bytový dům typ B
 počet v ob. souboru: 12
 umístění v ob. souboru:

axonometrie

fez A-A' 1:200

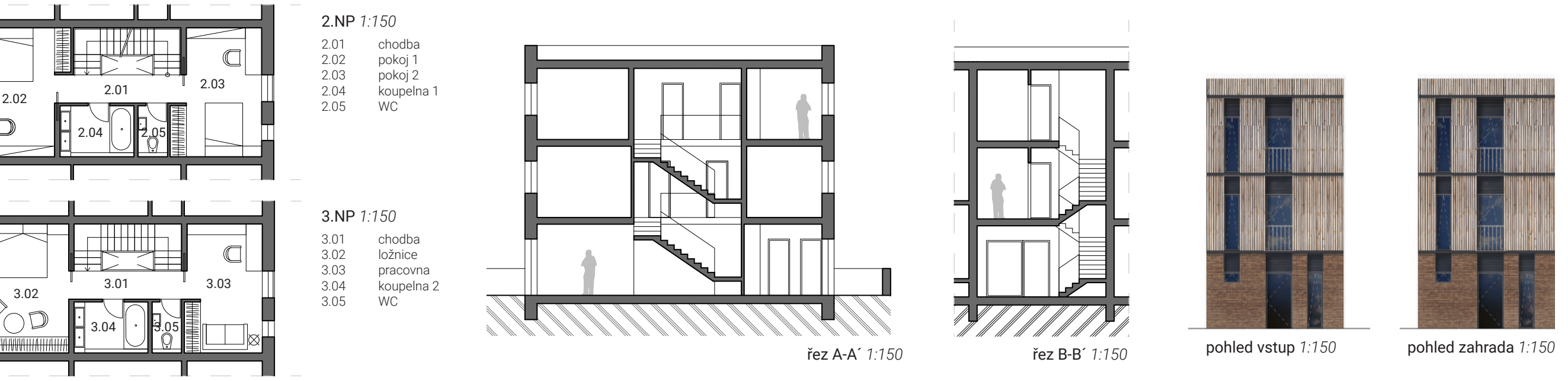


THR
 počet ob. jednotek: 1
 typ ob. jednotek: 5+kk / 148 m²
 počet obyvatel: 4
 cílová skupina: větší rodina
 počet podlaží: 3
 HPP: 176 m²
 CPP: 148 m²

Townhouse řadový
 počet v ob. souboru: 22
 umístění v ob. souboru:

axonometrie

fez A-A' 1:150 | fez B-B' 1:150



THD
 počet ob. jednotek: 2
 typ ob. jednotek: 5+kk / 147 m²
 počet obyvatel: 8 až 10
 cílová skupina: rodina se seniorem
 počet podlaží: 3
 HPP: 398 m²
 CPP: 303 m²

Townhouse dvojčům
 počet v ob. souboru: 22
 umístění v ob. souboru:

axonometrie

fez A-A' 1:150 | fez B-B' 1:150

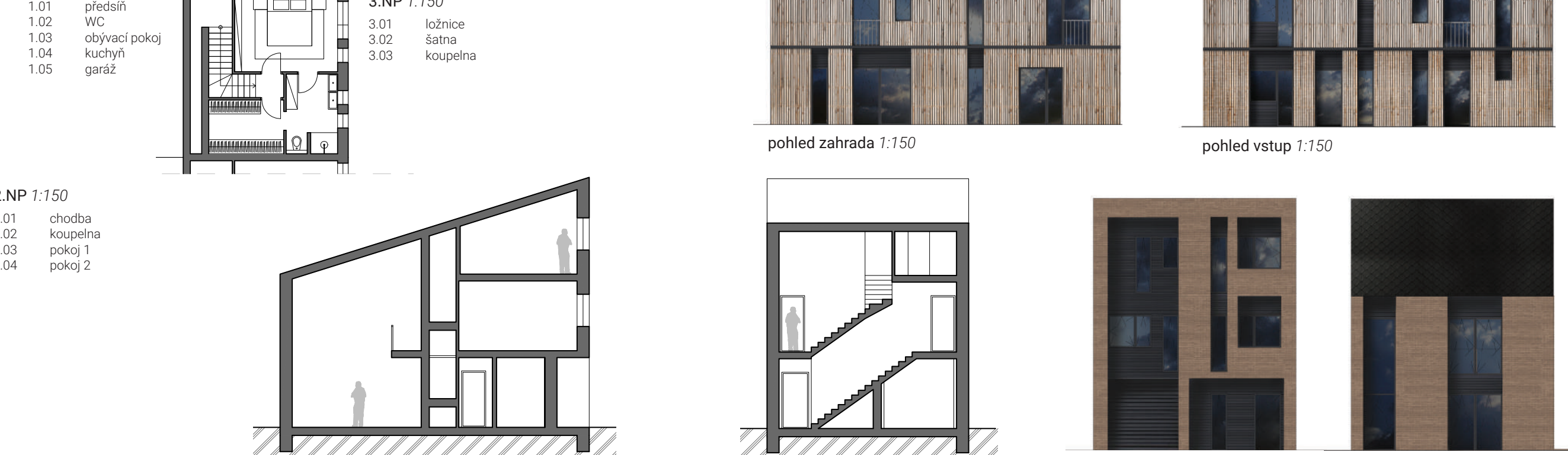


RDR
 počet ob. jednotek: 1
 typ ob. jednotek: 4+kk / 125 m²
 počet obyvatel: 4
 cílová skupina: rodina s 2 dětmi
 počet podlaží: 2,5
 HPP: 177 m²
 CPP: 125 m²

Rodinný dům řadový
 počet v ob. souboru: 21
 umístění v ob. souboru:

axonometrie

fez A-A' 1:150

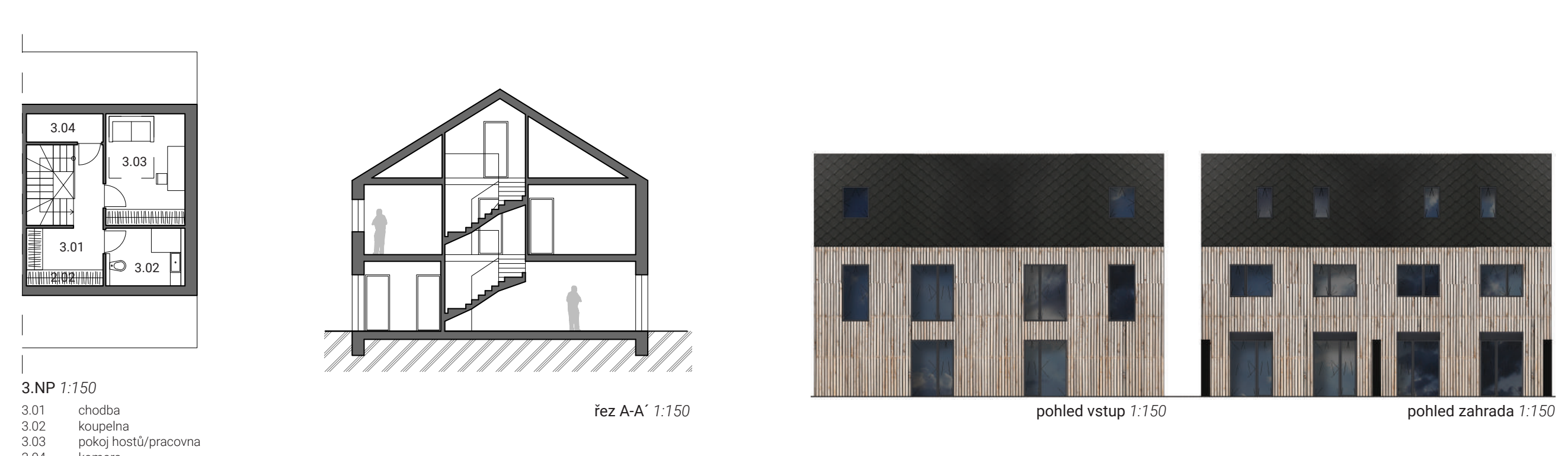


RDR
 počet ob. jednotek: 2
 typ ob. jednotek: 5+kk / 140 m²
 počet obyvatel: 8
 cílová skupina: větší rodina
 počet podlaží: 2,5
 HPP: 188 m²
 CPP: 140 m²

Rodinný dvojčům
 počet v ob. souboru: 15
 umístění v ob. souboru:

axonometrie

fez A-A' 1:150



MS
 počet tříd: 2
 další funkce: klubovna
 počet učitelů: 48
 počet dětí: 1
 počet podlaží: 1

Mateřská škola s klubovnou

axonometrie

