




ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: Eva Wagnerová	VYPRACOVAL: Daniel Matějka		Eva Wagnerová Tomešova 1 602 00, Brno tel/ fax 543 215 577 ewa@volny.cz	
LOKALITA: Brno - Líšeň			DATUM	ZÁŘÍ 2013
OBJEDNATEL: MÚ Brno Líšeň			ZAK.ČÍSLO	
OBCHODNÍ CENTRUM MASAROVA - ÚPRAVA VNĚJŠÍ PLOCHY		STUPEŇ	STUDIE	
PRŮVODNÍ ZPRÁVA		FORMÁT:	MĚŘÍTKO:	PŘÍL.Č.: A

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1.0 Identifikační údaje:

Lokalita : Obchodní centrum Masarova, Brno – Líšeň

Objednatel : Statutární město Brno, v zast. Městská část Brno – Líšeň
Jírova 2, 628 00 Brno

Zpracovatel projektové dokumentace: Eva Wagnerová, Tomešova 1, 602 00 Brno
IČ: 14670925

Číslo autorizace ČKA : 00178

Spolupráce : Ing. arch Hana Ryšavá
Ing. arch. Martin Štěpánek

2.0 Seznam vstupních podkladů:

- KN / OMI MMB/
- Výřez technické mapy /OTS MMB/
- vyhláška 268/2009 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

3.0 Popis lokality

Komerční centrum tvoří dva objekty, které využívají výškový rozdíl terénu, jeden je dvoupodlažní a druhý jednopodlažní. Otevřená pasáž mezi objekty je spojnicí části bytové zástavby a zastávkou tramvaje městské hromadné dopravy. Z pasáže jsou přístupny téměř všechny komerční plochy kromě prodejny Albert, která je umístěna ve spodním podlaží dvoupodlažního objektu. Plochy pro zásobování a parkování obklopují centrum ze tří stran, severní, jižní a západní. Na východní straně je plocha s vegetací a soustava schodišť k bytovým domům, i dolů k prodejně.

Kromě malých obchodů a komerčních ploch jsou nejvíce navštěvovány prodejna Albert a restaurace Havana a U Fidela.

Prodejnu Albert využívají převážně místní obyvatelé, často cestou ze zastávky MHD naopak restaurace jsou cílem nejen místních, ale i návštěvníků, kteří přijíždějí autem ze vzdálenějších lokalit. Proto je třeba zabezpečit požadavek na dostatečnou kapacitu parkovacích míst.

Cílem revitalizace venkovních ploch komerčního centra je vytvořit pasáž, která není jen průchodem, ale vyzývá k odpočinku, komunikaci a setkávání, krátké pobývání během dne, a při společenských akcích restauračních objektů. Plochy pro zásobování a parkování je potřeba uspořádat tak, aby byly využity co nejintenzivněji a zároveň neznehodnocovaly nad nezbytnou míru okolní prostředí.

4.0 - Architektonické a stavebně technické řešení

Úprava pasáže je centrem, hlavní částí v návrhu. Je pomyslně funkčně rozdělena na část pro rychlý průchod a část pobytovou. Povrch pasáže bude nově vydlážděn. Položení dlažby bude částečně odlišné v pobytové části. Do dlažby budou osazeny liniové odvodňovací žlaby po celé délce pasáže. V pasáži bude osazeno nové veřejné osvětlení blíže dvoupodlažního objektu, tedy v pobytové části pasáže.

Čtyři stožáry veřejného osvětlení výšky 4 – 5 m budou vybrány tak, aby jejich zdroj byl dostatečný pro osvětlení pasáže a zároveň svým světlem ovlivňoval výraz pasáže.

Pobytová část je doplněna nově malokorunnými stromy a členěna atypickými příčnými prvky. Jeden z příčných prvků může sloužit dle potřeby jako venkovní knihovna s posezením, další jako vodní prvek – kašna. U dvou příčných prvků – zdí, jsou osazeny stojany na kola. Celá tato pobytová soustava je doplněna soudobými lavicemi a odpadkovými koši. Alternativně by bylo vhodné některou pobytovou část doplnit o soustavy proti sobě stojících lavic se stolem.

Pobytový předprostor pasáže v západní části je vymezen parkovištěm, linií stromů před připravovanou plážovou zahrádkou - terasou restaurace Havana, vlastní pasáží a zahrazovacími sloupky

(odnímatelnými), aby bylo zamezeno nekontrolovanému vjezdu do pasáže. Tento vstupní předprostor pasáže je doplněn nízkým příčným prvkem – atypickou lavicí. Kapacitní parkoviště je částečně od plochy odcloněno dělicí stěnou, která bude zároveň sloužit jako osvětlená informační tabule, nahradí stávající plakátovací plochu. Clona nebude pohledově v konfliktu mezi objektem Havany a parkovištěm, odkud je vyžadován optický kontakt hostů a vozů na parkovišti. Vlastní parkoviště má kapacitu cca 22 míst.

Průchod ve východní části pasáže ústí na soustavu cest, které směřují především k zastávce tramvaje a do dalších částí bytové zástavby. Zároveň přímo navazuje na schodiště k prodejně Albert. Na východní straně je pobytová část pasáže ukončena zídou se zábradlím, za kterým začíná sestupné schodiště k prodejně potravin. Stávající stav, kdy poslední dva stupně schodiště zasahují před zídou do průchodu a tak pasáž limitují, navrhujeme upravit posunutím prvního stupně až za zídou, změnou výšky a šířky stupňů lze dosáhnout výrazného zlepšení, komfortu pohybu na schodech. Pod schodištěm bude upravena boční partie chodníkové plochy pro vsak srážkové vody ze svahu zadlážděním do štěrku, nebo štěkem, překrytým pochůzným roštem.

Řada návštěvníků pasáže směřuje do restaurací Havana nebo U Fidela. Havana je v západní části pasáže, U Fidela ve východní části pasáže. Restaurace Havana má stávající zahrádku, která výrazně zasahuje do pasáže. V tuto chvíli zůstává ve stávající podobě. Restaurace může být nově rozšířena o terasu při vstupní části pasáže, která zároveň cloní zásobovací dvůr. Vjezd do zásobovacího dvora je o patro níž.

Restaurace U Fidela bude využívat nově navrženou plochu v soustavě zeleně vymezenou a stíněnou šesti vzrostlými stromy, aby nebyl zúžen průchod k severní části, tak jak k tomu dochází nyní.

Pochůzná částí kolem restaurace budou upraveny včetně úpravy plochy před zásobovacím dvorem na sever od objektu. Tento zásobovací dvůr je rozdělen na část parkovací (s kapacitou cca 36 míst) a část pro zásobování. Vjíždí se z východní části řešeného areálu. Zásobovací dvůr je na obou stranách vymezen opěrnými a dělicími stěnami.

Pro prodejnu Albert, případně pro sousední objekt školy je parkování umístěno v jižní spodní části objektu. Je tu cca 32 parkovacích míst.

Stávající tříděný odpad vstupující do pasáže bude soustředěn v nové gabionové nico pod prodejnu Albert.

Stávající provizorní objekt trafiky na východní straně pasáže navrhujeme bez náhrady odstranit.

5.0 Popis navrhovaných úprav

Návrh úpravy lze rozdělit na několik relativně samostatných částí :

A - Vlastní pasáž

součástí návrhu je předláždění velkoplošnou betonovou dlažbou specifického designu, komponovanou dle určení ploch na dva oddíly. \doplněn bude mobiliář, veřejné osvětlení, stromy, upraveno bude odvodnění, orientační systém pasáže a bude změněn způsob zásobování - omezeno časově, jinak zamezení průjezdu, zklidnění, zobytnění.\

B – Okolí restaurace U Fidela

Restaurace pořádá v sezóně časté společenské akce, potřebuje rozvojovou plochu pro kapacitní posezení. Proto byla ve vazbě na úpravu dlažby pasáže a přilehlého chodníku navržena mlatová pobytová společenská plocha pod šesticí rozměrných stromů /platany s podchodnou korunou/. Plocha může alternativně sloužit i pro hru pétanque, komorní koncertní akce, hry dětí atd. Přitom zůstane zachovaná sousední travnatá plocha pro sáňkování, terénní převýšení svahu bude zdůrazněno násypem obvodového mírného terénního valu s dosadbou stromů, který výrazně zklidní okolí restaurace, oddělí pobytovou plochu od tranzitního přesunu lidí ze zastávky MHD. Jako pojistka proti vyšlapávání trávníku mezi pobytovou plochou a chodníkem je doporučena kombinace dlažby a travnatých pásů, opět sloužící v případě potřeby jako příležitostná pobytová plocha k restauraci.

C – Západní terasa Havany

Ve vazbě na záměr vlastníka Havany vybudovat při vstupu do pasáže netradiční plážovou terasu s pískem, pobytovými stupni a vegetací, odkazující na kubánské motivy, byla doporučena komfortní úprava předprostoru pasáže se stromy, atypickou sníženou lavicí a světelnou tabulí s orientačním informačním systémem pasáže.

Nad terasou může být vystaven i firemní symbol Havany – historický automobil z majetku vlastníka restaurace.

Podél zásobovacího dvora bude dosazena vysoká linie habrů v pohledové cloně.

D – Schodiště

Schodiště horní je zúženo na 4m, upraveno výškovým sjednocením stupňů a doplněno vyhlídkovou plošinou ve svahu s lavicí, odpoutanou od terénu, umístěnou mezi stromy. Z podesty schodiště bude veden nově přístup do zvažované nadstavby nyní jednopodlažního restauračního objektu.

Spodní schodiště k prodejně potravin je prostorově výhodněji osazeno, zmírňuje kolizi s průchodem pasáží.

Doprovodná vegetace je výrazně v návrhu zjednodušena, stávající přerostlé keře jsou nahrazeny porostem okrasných travin a kvetoucími menšími typy keřů, které dotvoří komornější vzhled úpravy.

E- Svah u vstupu do prodejny Albert

Stávající svah, poškozený sešlapem a erozí bude sanován zadlážděním nezbytně poškozené plochy kamennými obrubníky do šterku. Vytvoří se tak pochůzná trasa, která bude minimalizovat poškození terénu a odnos zeminy ze svahu v budoucnu. Dlažba bude doplněna stromy a lavicemi.

F – Pěšiny pro chodce

Aby bylo zabráněno erozi terénu v místech vyšlapaných frekventovaných tras, bylo navrženo jednoduché zadláždění pěších tras položením betonových obrubníků na plochu na podklad z drceného kameniva. Šíře pěšin bude od 1m po 2m, dle intenzity využívání. Trasy budou respektovat křivky výšlapů.

G – Rozcestí u dubu

Na křížení pěších tras pod stávajícím vzrostlým dubem nad schodištěm k obchodníku centru bude provedena stabilizace svahu nízkou kamennou / sedací/ zídka/ a zadlážděním křížení nepravidelnou vápencovou dlažbou z místního zdroje / vápencová dlažba/. Kamenná dlažba bude kombinovaná s betonovými pásky pěšin.

H – Nároží u trafostanice

Široká pěšina výšlapu bude opět předlážděna plošně žulovými pásky ve šterku, stávající dožívající javor bude nahrazen dosazeným stromem, který v budoucnu převezme funkci vstupního stromu v předprostoru pasáže,

I – Parkování

Parkovací plochy budou vymezeny a uspořádány vodorovným značením, do západního parkovacího roštu bude vložen travnatý pás se stromy. Úpravou se zvýší reálný počet parkovacích míst bez navýšení plochy parkoviště.

J – Předprostor školy

Před vstupní fasádou základní školy bude provedena zásadní úprava vegetace. Dle inventarizace dřevin bude provedena navržená pěstební probírka. Dřeviny neperspektivní a konkurenční budou odstraněny i s pařezy / stromy i keře/. Plocha po odstranění keřů bude zatravněna..

Dlouhý živý plot z dříšťálů bude odstraněn, nahrazen segmenty travníků v odsunutě poloze, přístup ke škole bude přehlednější.

Vznikne tak přívětivý pobytový trávník, přistíněný lokálně korunami stávajících stromů ponechaných.

K - Lipová alej

Pod bytovkami nad základní školou bude výrazně zredukováno přerostlé keřové patro, omezeno bude na strmé partie svahu. Většina plochy bude zatravněna. Doplněna bude zásadní linie lip, doprovázející chodník nad školou.

Navržené vzrostlé stromy budou vysazeny dle vytyčení inženýrských tras pod terénem. Stávající dřeviny ponechané budou upraveny řezem korun.

L – Nika na separovaný odpad

Na konci obslužné komunikace pod prodejnu potravin vznikne samostatný malý objekt z gabionů, doplněný pňoucí vegetací. Bude sloužit jako sběrné místo pro separovaný odpad.

M – Spodní parter

Pod obchodní pasáží výrazně chybí kvalitní stromy. V trávníku byla navržena dosadba, navazující na stávající jírovce, obdobná výsadba lemuje v návrhu horní trasu výšlapů, nyní v území zcela bez dřevin.

5.0 Úprava vegetace lokality

Stávající stromy budou upraveny probírkou, pěstební zásahy jsou nutné zejména před základní školou na svahu nad obchodním centrem. Zde si stromy i keře konkurují, vytahují se. Prosvětlením porostů a promyšlenou dosadbou se zvýší bezpečnost území a zajistí se větší stabilita vegetace na lokalitě. Veškeré ponechané stromy budou prověřeny a dle potřeby upraveny řezem korun.

Nové stromy budou vysazeny jako kvalitní vzrostlé sazenice do předem vykopaných jam, cca 60 x 60 x 60 cm, na dno jámy bude uložena ornice a promísena s původní podkladní zeminou.

Ze dna jámy budou osazeny kotvící kůly. Kůly budou kotveny kolmo, nezávisle na kmeni a budou s ním spojeny pružným úvazkem.

Stromy budou dodány v předepsaném druhu a velikosti. Koruna stromů bude založena 220 cm nad terénem.

Při výsadbě budou na dno jámy uloženy hnojivé tablety 15 ks/strom a pod baly bude přimíchán hydroabsorbent v množství 500 g/ks pro lepší příjem vody.

Stromy budou při výsadbě upraveny řezem, na úkor vnitřních a konkurenčních větví. Terminály budou zachovány. Stromy budou zality cca 60 l vody/ ks. Výsadbová mísa pro jeden strom bude cca 1 m² a bude mulčována jemnou borkou. Mocnost mulče z borky bude do 10 cm.

Keře budou dodány ve velikosti 60 – 80 cm, budou v linii mulčovány společně borkou, budou přihnojeny a zality. Dle potřeby bude proveden řez korun.

Trávník bude zakládán na dotčené ploše stavební úpravou, bude založen na vyčištěný terén, urovnaný a uhrabaný výsevem 3,5 dkg travního semene / m². Plocha bude předána nejdříve po 1. pokosu.

Po výsadbě a založení trávníku bude nutné počítat s následnou péčí o výsadbu. S náklady na údržbu je nutné počítat v rozpočtu správce úpravy trvale do budoucna. Stromy budou po 5 let zavlažovány, keře potřebují závlahu 2 roky.

Trávník před základní školou bude pravidelně kosen na výšku do 10 cm, plocha bude přihnojována a vyhrabávána na jaře. Pokosená hmota bude odstraňována.

PROPOČET REALIZAČNÍCH NÁKLADŮ

	položka	jednotka	množství	jedn. cena /Kč/	celkem /Kč/
1	Vyčištění plochy, asanace s odklizením odpadu a uložení na skládku	m3	750	1 500 Kč	1 125 000 Kč
2	Asanace stromu listnatého s odklizením odpadu, kořenů a likvidací	soubor	soubor	soubor	35 000 Kč
3	Terénní modelace	m2	500	150 Kč	75 000 Kč
4	Zřízení dlažby pasáže (betonová formátová dlažba)	m2	1015	1 200 Kč	1 218 000 Kč
5	Zřízení chodníkové dlažby (beton 20x20/6)	m2	650	1 000 Kč	650 000 Kč
6	Zřízení plochy z žulové kostky	m2	103	1 200 Kč	123 600 Kč
7	Oprava schodiště D1	soubor	soubor	soubor	300 000 Kč
8	Oprava schodiště S2	soubor	soubor	soubor	300 000 Kč
9	Úprava parkovací plochy	m2	3415	50 Kč	170 750 Kč
10	Zřízení mlatové plochy	m2	130	500 Kč	65 000 Kč
11	Zřízení plochy z betonových obrubníků	m2	68	1 000 Kč	68 000 Kč
12	Zřízení šlapákových pěšin včetně úprav okolí	soubor	soubor	soubor	656 000 Kč
13	Dodávka a osazení gabionů (nika pro tříděný odpad), výšky 2m	m3	33	5 000 Kč	165 000 Kč
14	Zřízení dělicích zídek v pasáži	ks	5	soubor	310 000 Kč
15	Dodávka a osazení lavic typových	ks	16	6 000 Kč	96 000 Kč
16	Dodávka a osazení lavic atypických	ks	2	15 000 Kč	30 000 Kč
17	Dodávka a osazení odpadkových košů	ks	12	5 500 Kč	66 000 Kč
18	Dodávka a osazení stojanů na kola	ks	9	3 000 Kč	27 000 Kč
19	Dodávka a osazení zahrazovacích sloupků	ks	5	2 200 Kč	11 000 Kč
20	Zřízení veřejného osvětlení	ks	6	25 000 Kč	150 000 Kč
21	Zřízení inženýrských sítí	soubor	soubor	soubor	80 000 Kč
22	Dodávka a výsadba stromu	ks	87	4 500 Kč	391 500 Kč
23	Dodávka a výsadba keřů a popínavek	m2	537	300 Kč	161 100 Kč
24	Založení záhonu travin	m2	90	400 Kč	36 000 Kč
25	Zřízení mulče	m2	627	90 Kč	56 430 Kč
26	Úprava stávajících dřevin řezem	soubor	soubor	soubor	80 000 Kč
27	Založení trávníku výsevem	m2	7000	45 Kč	315 000 Kč
28	Péče o vysazené dřeviny po dobu 2 let /	ks	87	1 500 Kč	130 500 Kč

CELKEM
REZERVA 10%

6 891 880 Kč
690000

CELKEM

7 581 880 Kč

Parková lavička

Výrobce:
MM CITÉ

Typ:
LV151t Dabema, výrobní řada Vera

Cena:
3200,- CZK

Počet kusů:
12

Poznámka:



Stojany na kola

Výrobce:
MM CITÉ

Typ:
SL505, výrobní řada Lotlimit

Cena:
2248,- CZK

Počet kusů:
9

Poznámka:



Odpadkové koše - pasáž

Výrobce:
MM CITÉ

Typ:
DG115t, výrobní řada Diagonal

Cena:
6119,- CZK

Počet kusů:
4

Poznámka:



Odpadkové koše - okolí LCOS

Výrobce:
MM CITÉ

Typ:
CR320, výrobní řada Cylindre

Cena:
3212,- CZK

Počet kusů:
8

Poznámka:



Dlažba

Výrobce:
Presbeton

Typ:
Setimo KOMBI - Piano

Cena:
603,80 CZK/m²

Plocha:
976m²

Poznámka:



Zahrazovací sloupky:

Výrobce:
MM CITÉ

Typ:
SE100, výrobní řada Elias

Cena:
1773,- CZK

Počet kusů:
5

Poznámka:
Jeden sloupek bude řešen jako odnímatelný.



Atypický prvek - kašna

Popis:

Atypický prvek sloužící k oživení veřejného prostoru s možností omytí ovoce a zeleniny, zvlhčení prostoru apod. Konstrukce bude betonová, technologické zařízení bude přístupné pro možnost oprav.

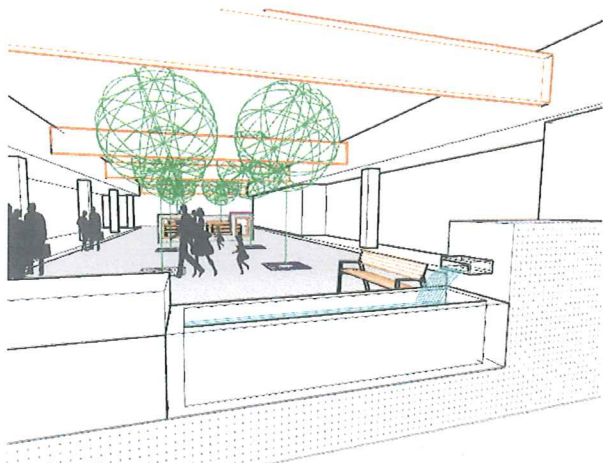
Orientační cena:

150 000 - 250 000,-CZK

Rozměry:

5,1x1,3x0,5m

Poznámka:



Atypický prvek - knihovna se sezením

Popis:

Atypický prvek sloužící k oživení veřejného prostoru kombinující knihovnu s prostorem pro sezení a čtení. Knihovna bude obsahovat darované výtisky a publikace, případně časopisy, denní tisk - dle uvážení provozovatele. Konstrukce bude betonová s dřevěnými doplňky, dvířka knihovny zasklena bezpečnostním sklem.

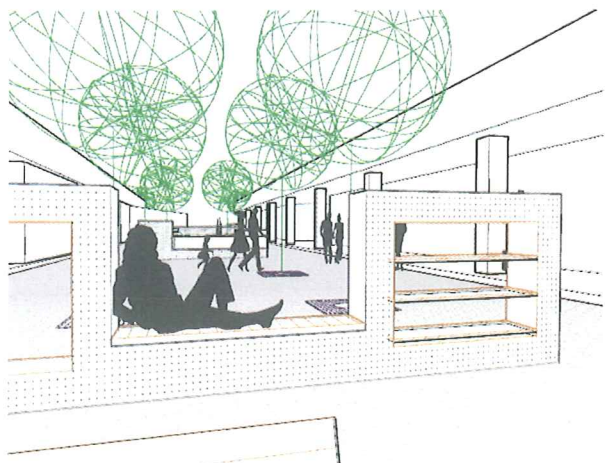
Orientační cena:

50 000,-CZK

Rozměry

5,35x1,3x0,45m

Poznámka:



Atypický prvek - dělicí zeď

Popis:

Atypický prvek sloužící k oživení veřejného prostoru sloužící k dělení prostoru a vytvoření prostorů pro posezení kolemjdoucích. Čelo zdi může sloužit jako vyhrazená plakátovací plocha. Konstrukce bude betonová.

Orientační cena:

20 000,-CZK

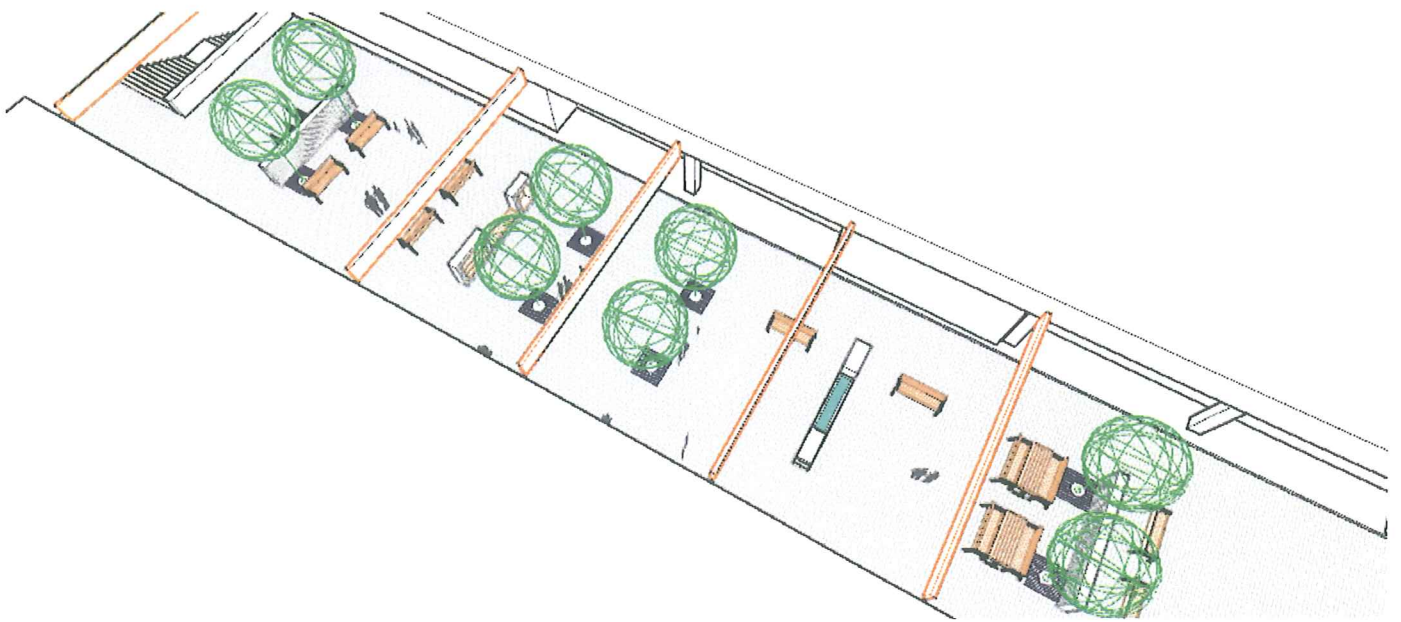
Rozměry

5,55x1,3x0,45m

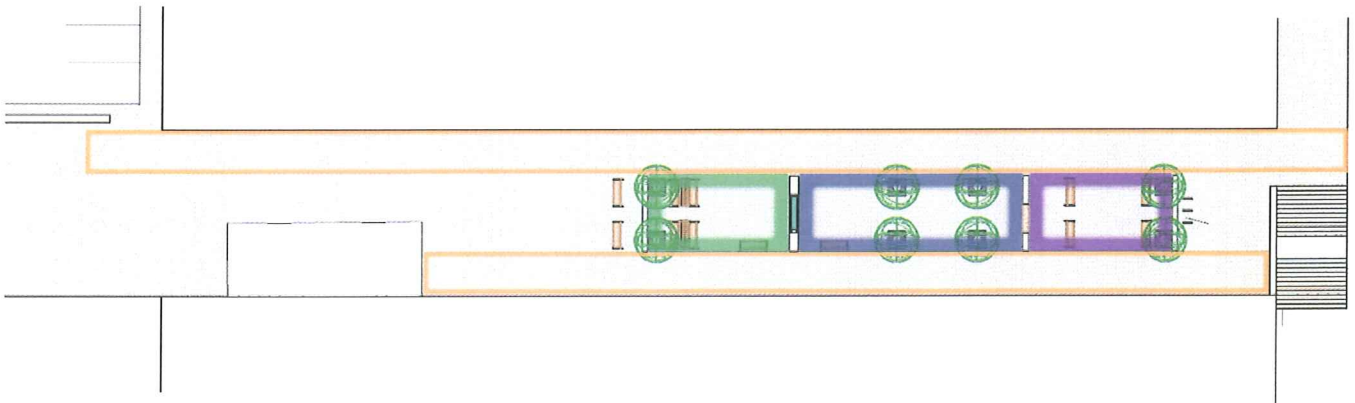
Poznámka:

Dělicí zeď je v rámci pasáže navržena celkem 3x, dvakrát jako dělicí stěny ohrazující pobytový prostor pasáže, jednou u parkoviště při vstupu do pasáže sloužící jako plocha pro umístění orientačního panelu LCOS.

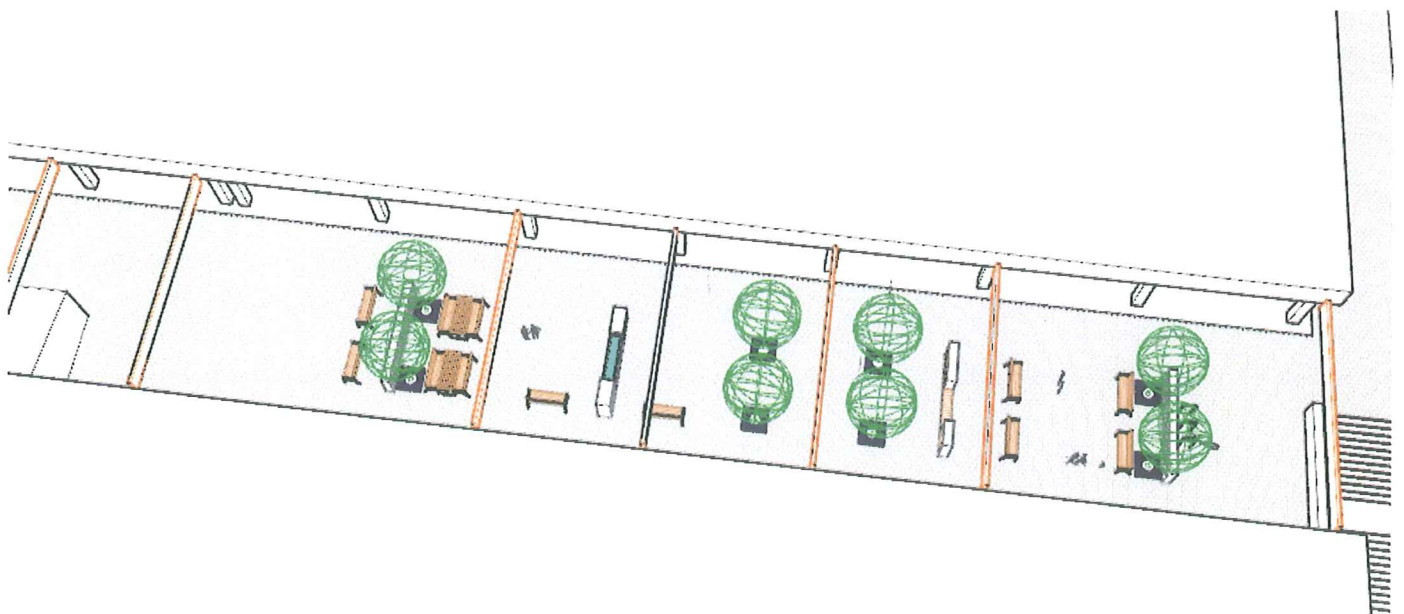




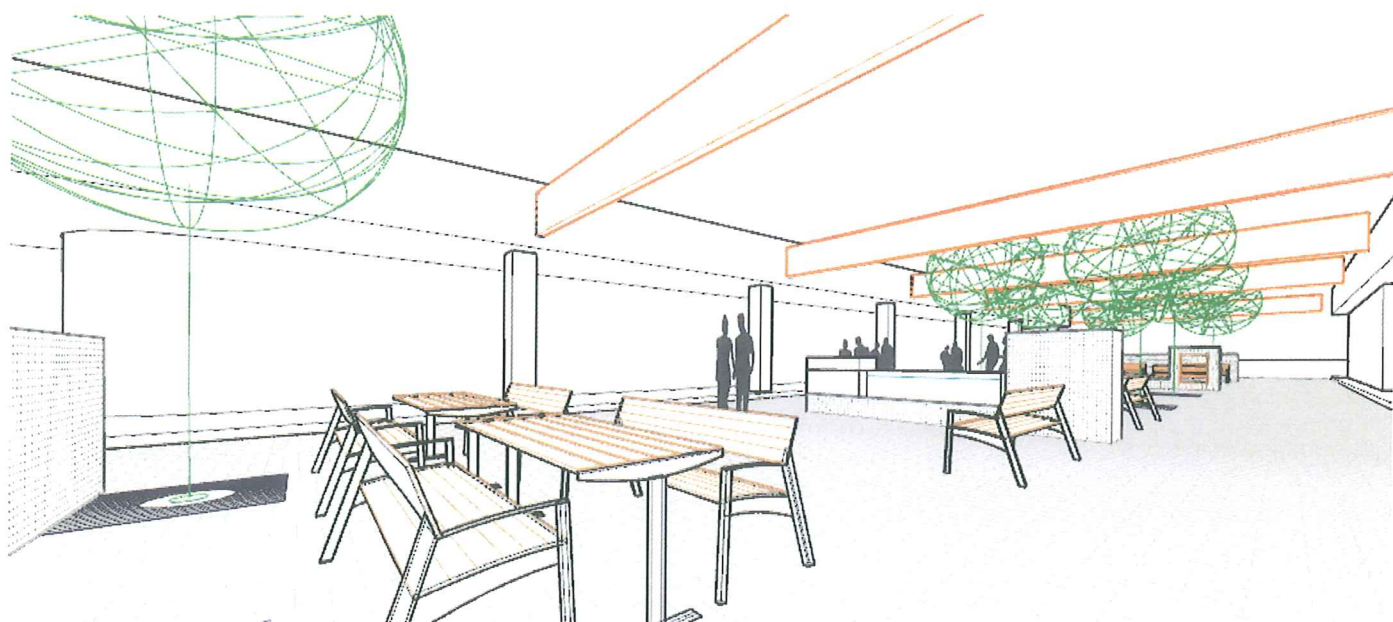
Koncepce navrženého pobytového prostoru pasáže - ptačí perspektiva



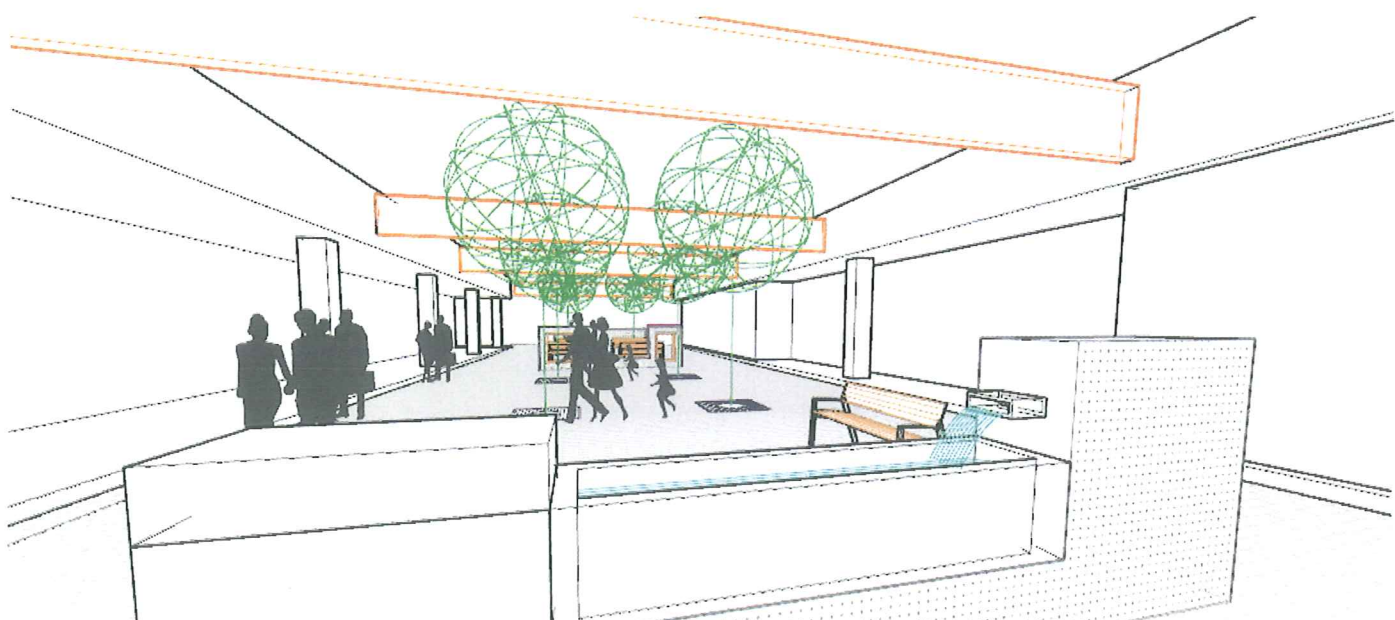
Koncepce navrženého pobytového prostoru pasáže - princip návrhu pobytových zón



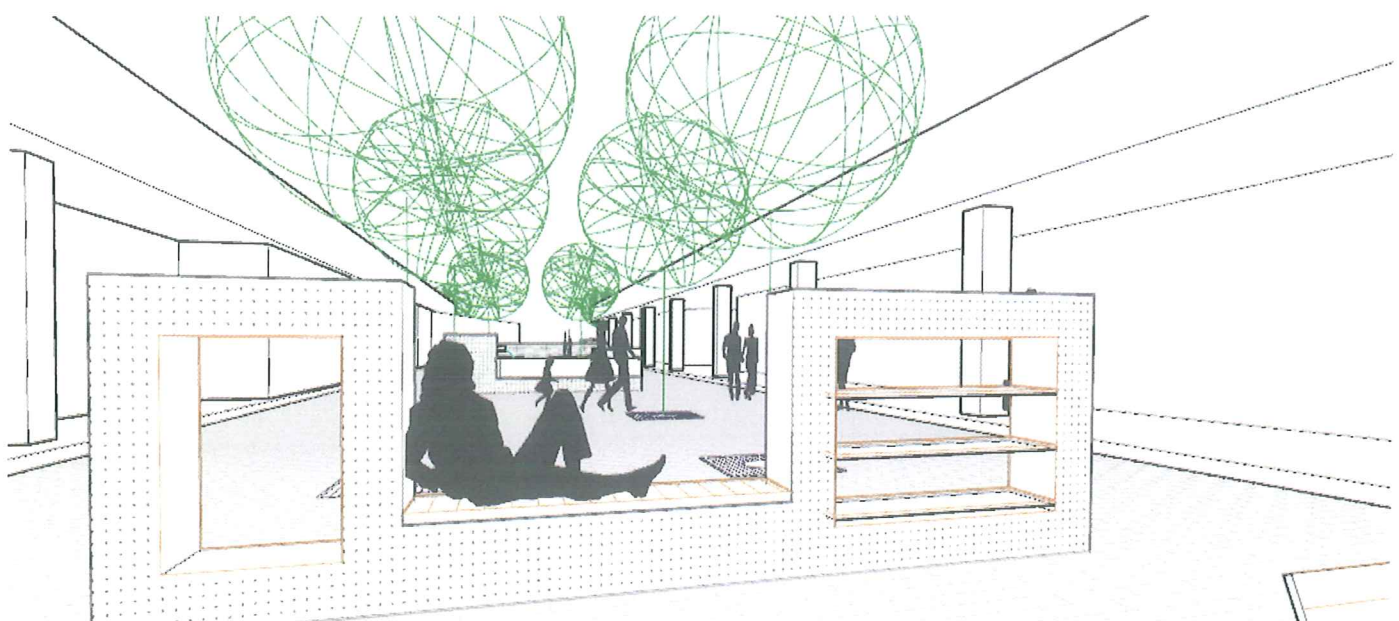
Koncepce navrženého pobytového prostoru pasáže - ptačí perspektiva



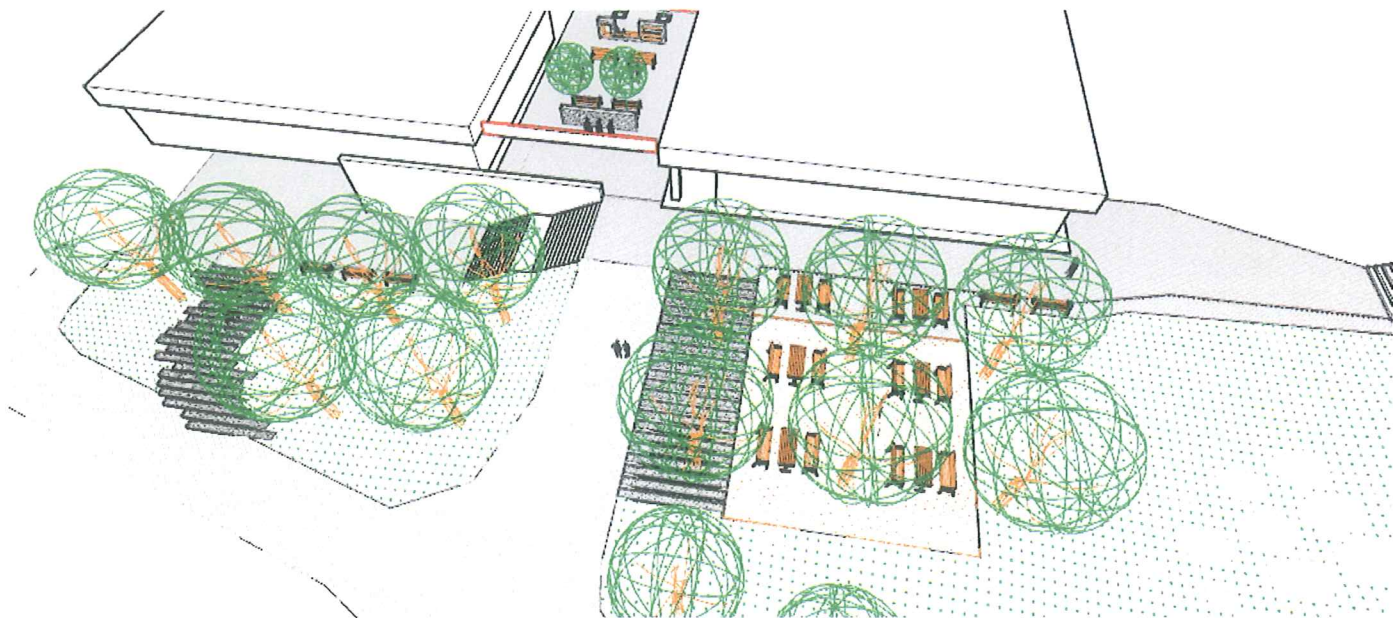
Koncepce navrženého pobytového prostoru pasáže - prostorové zobrazení



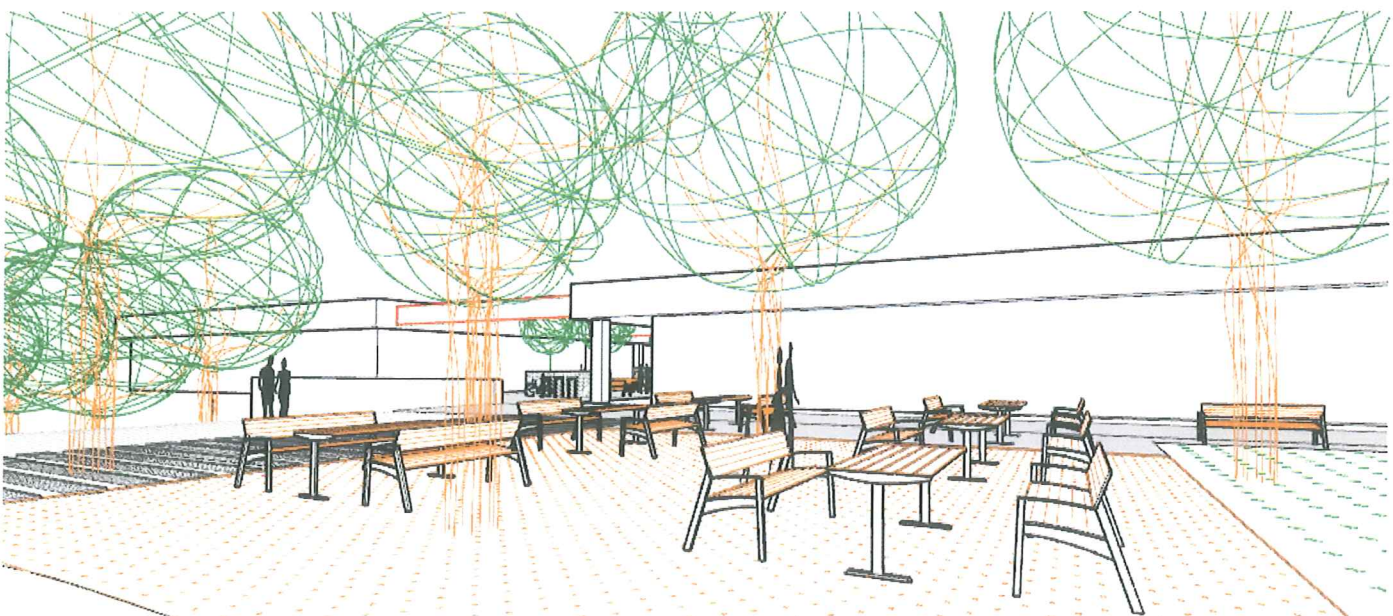
Koncepce navrženého pobytového prostoru pasáže - prostorové zobrazení



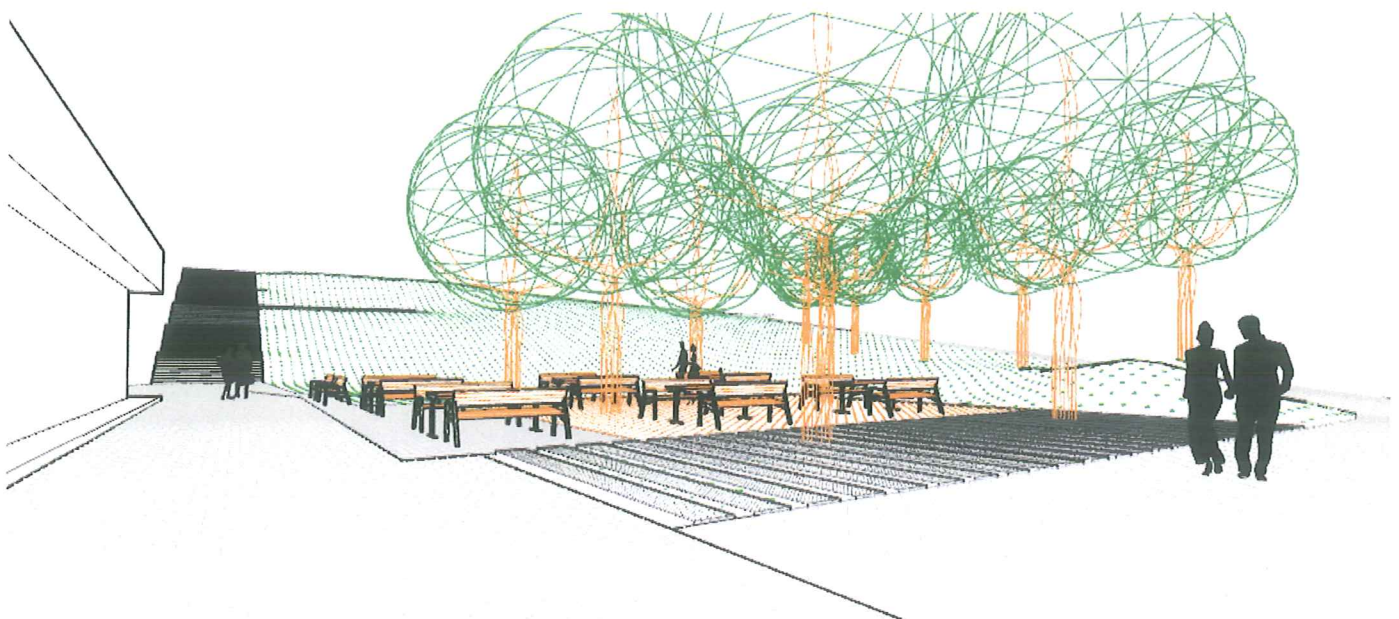
Koncepce navrženého pobytového prostoru pasáže - prostorové zobrazení



Koncepce navrženého pobytového prostoru "U Fidela" - ptačí perspektiva



Koncepce navrženého pobytového prostoru "U Fidela" - prostorové zobrazení



Koncepce navrženého pobytového prostoru "U Fidela" - prostorové zobrazení