METROPOLITNÍ BYDLENÍ V PRAZE

DIPLOMNÍ PROJEKT
VOJTĚCH MILER

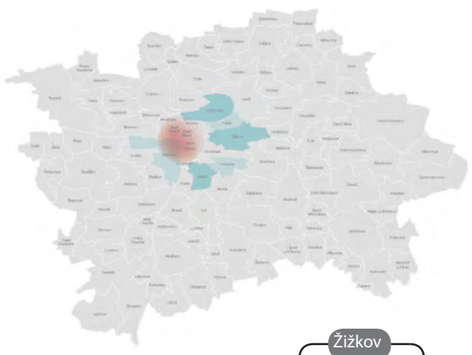
DOC. ING. ARCH. MICHAL KOHOUT
ING. ARCH. DAVID TICHÝ, PH.D.

FA ČVUT
ZS 2012/2013

typ

„Typ je organizovaná struktura budovy, její typický půdorys i řez. Typ se vyvíjí tak dlouho, dokud nedosáhne své logické formy. Skutečný typ je k dispozici k nekonečnému používání. Nádražní budovy 19. století jsou typ, slouží a nemění se, nákupní galerie je typ - předkem byl orientální bazar a římská bazilika.“

Leon Krier



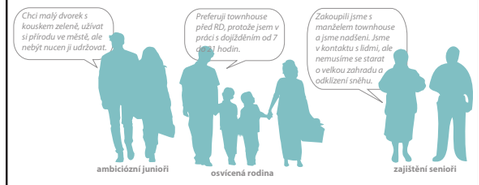
cíle

- návrat do města
- návrat ke klasické městské skladbě (dům, dvůr, blok, ulice, náměstí)
- znovuobjevení vnitřních periferií a průmyslových oblastí 19. století
- alternativa k bydlení za městem, kvality vyšších hustot
- možnosti spolupráce mezi městem, developery a architekty

aspekty

- vhodná místa v Praze
  - Žižkov
  - Nusle
  - Holešovice
- velikost investice
- přibližný odhad, meze, ověřování

- reference, úspěšné příklady
- analýzy projektů
- segment trhu, poptávka
- vyšší střední třída



- těžit z blízkosti města a jeho příležitostí, možnost pronájmu, vlastní živnosti
- vlastnictví domu ve městě je prestižní záležitostí

- změny, současné tendence, vývoj
  - bydlení
  - urbanismus
  - společnost
  - ekonomie
  - udržitelnost

- roste počet domácností a zároveň klesá počet obyvatel v domácnosti
- byty velikostně stále menší
- rozmanitost, prevence nestability
- mixed use, dostatečná občanská vybavenost
- poptávka po menších / středních bytech / luxusních penthousech

- už se více pamatuje na okolí, prostředí, ale jen v rámci souboru,
- nezájem o vztah souboru k navazujícím částem města
- západ Evropy - rozvojové společnosti města, navrhne základní rozvrh
- dále spolupracují další architekti, developeři = jednota, identita, charakter
- neighbourhood, vzájemný dohled, společenský koncept
- zájem o veřejný prostor a parter
- zahušťování, vyplňování mezer, udržení kompaktního města, high density
- znovuobjevení průmyslových lokalit, konverze, brownfields, přístavy

- konzumní společnost, globalizace
- svoboda volby X nemožnost volby (“paralýza z analýz”)
- sociální sítě = moderní pavlače, drby x potřeba nevirtuálních kontaktů
- sociální mix X sociální segregace
- HUBy, coworking, komunitní zahradničení, veřejné zahrady, fenomén singles
- vztahy v sousedství, komunita

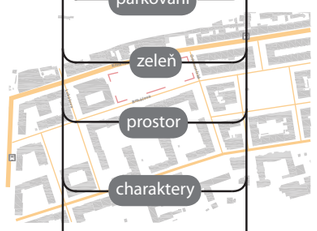
- preference menších projektů před megaprojekty 90. let
- spolupráce s městem, úlevy, pobídky, PPP projekty
- etapizace, optimalizace
- ekonomické krize
- reagovat na rychlé změny, pružnost, flexibilita, rychle se přizpůsobit
- ekonomická vytěžitelnost X osvícenější developeři,
- krize nutí lidi více vybírat, už nekoupí vše

- udržitelný rozvoj
- důraz na zelené projekty x falešná ekologie, byznys

analýzy

- územní plán
- obrazy míst
- makroanalýzy (lokality)
- hlavní rysy

- mikroanalýzy (místa)
  - doprava
  - parkování
  - zeleň
  - prostor
  - charaktery
  - veřejné / soukromé
  - morfologie



diplomní seminář

- townhouse
  - charakteristika

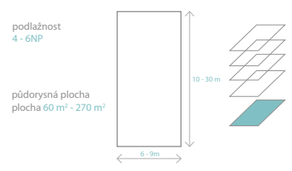
typ středně hustě městské zástavby

- většinou řadový, tvořící bloky
- různé polohy v celku (rohová, vnitřní, krajní)
- townhousy spojovány do větších celků (duplexy, triplexy, větší komplexy)
- vlastnictví townhousu je většinou spojeno s vlastnictvím jeho pozemku
- typický je malý otisk budovy a vícero podlaží
- poskytují vždy alespoň minimální zadní dvorek, předzahrádku, střešní terasy, balkony
- kombinuje standardy individuálního bydlení, ale vytvářející městské prostředí s vyšší hustotou osídlení

  - výhody

- menší zodpovědnost za údržbu (menší plochy než u RD, společné prostory)
- vyšší bezpečnost (sousedský dohled)
- ve větších celcích další služby a vybavenost (bazén, fitness centrum, sdílení)
- hospodárný stavební typ (menší plošný zábor, společné zdi)
- typ preferující blízkost a vyšší hustotu
- atraktivní městské bydlení

  - typické rozměry

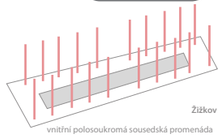


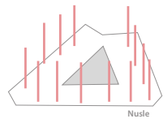
- syntézy analýz

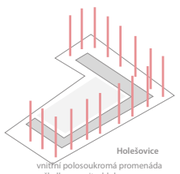
koncept

- společenský

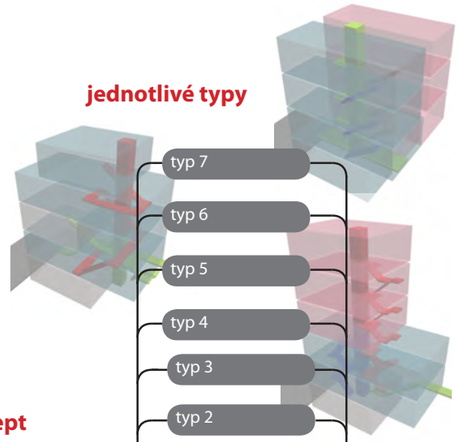
- urbanistický







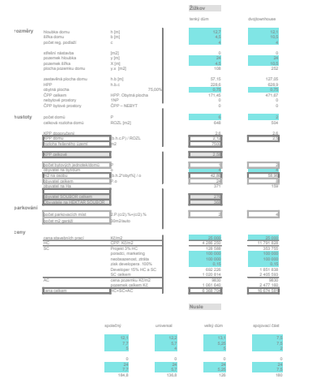
jednotlivé typy



- typ 7
- typ 6
- typ 5
- typ 4
- typ 3
- typ 2
- typ 1

ověřování

- tabulka - koeficienty, hustoty, počty



procesní podmínky

- městská rozvojová společnost
- příprava území pro rozvoj
- parcelace, základní regulativy, pravidla

=

teoretický model pro vnitřní část Prahy

metodika postupu

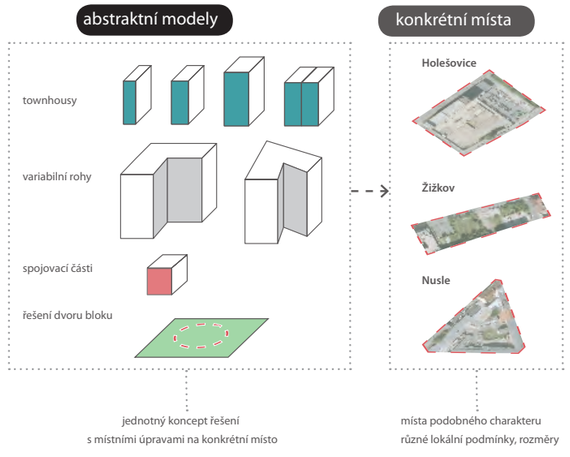


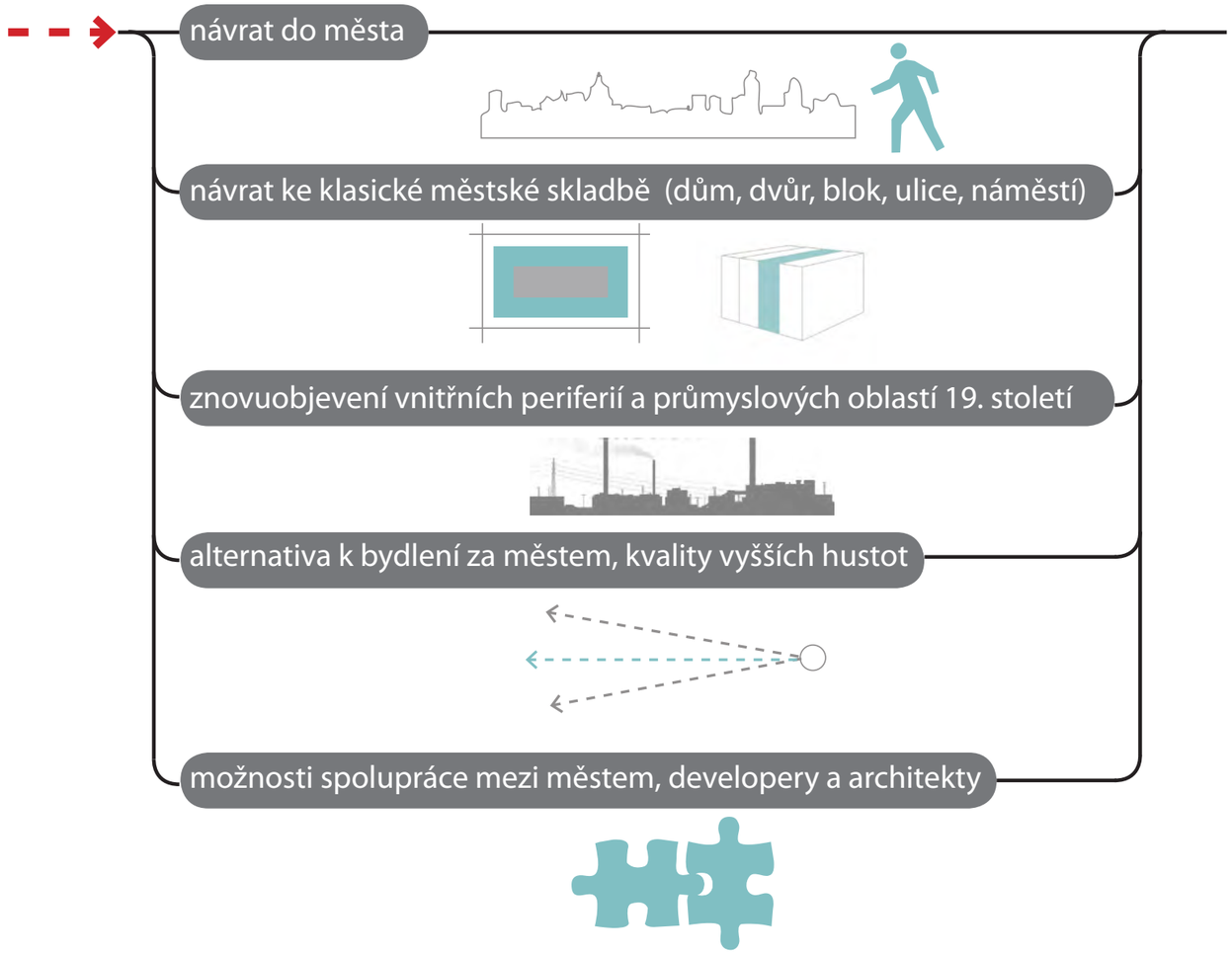
schéma hledání typu

typ

„Typ je organizovaná struktura budovy, její typický půdorys i řez. Typ se vyvíjí tak dlouho, dokud nedosáhne své logické formy. Skutečný typ je k dispozici k nekonečnému používání. Nádražní budovy 19. století jsou typ, slouží a nemění se, nákupní galerie je typ - předkem byl orientální bazar a římská bazilika.“

Leon Krier

cíle



Metropolitní bydlení v Praze - hledání typu

První fází práce je stanovení cílů, kam má směřovat.

Klíčovým bodem návrhu je návrat do města, nabídnutí alternativy k dnešní většinou příměstské nebo satelitní zástavbě Prahy. Ukázat, že vnitřní město má své kvality a jsou zde volná místa vhodná pro novou zástavbu.

Návrh má navazovat na stávající strukturu (domy, dvory, bloky, ulice, náměstí), která je léty prověřená a funkční, dobře čitelná i přes některá negativa (vyšší hustoty). Ty ale samy o sobě přinášejí kvalitu, intenzitu dějů a život.

Vhodná místa jsou zejména zdánlivě neatraktivní místa, místa ležící ladem, chybějící struktury, vnitřních periferií a průmyslových oblastí, takzvaný druhý prstenec města obalující centrum a sousedící s nově budovanými oblastmi 1. poloviny 20. stolelí.

Díky analýzám zahraničním příkladů z části diplomní seminář je možné ukázat, jak jsou tyto projekty v Evropě implementovány do reality, jaké jsou procesní podmínky a jak spolupracuje město, architekti a developeři.

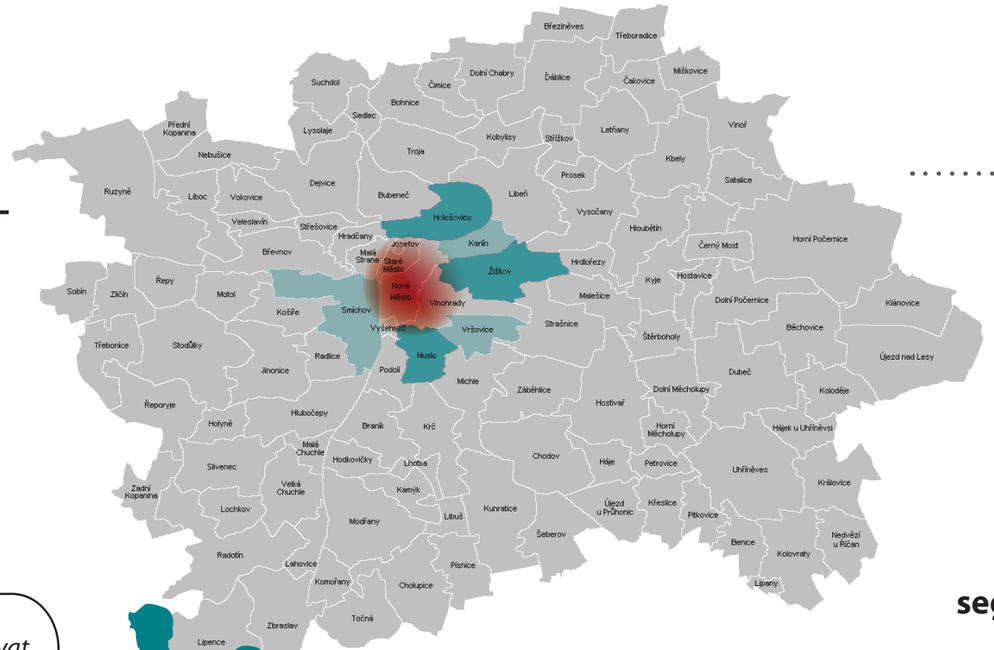
celá práce je vlastně hledáním teoretického modelu zástavby vnitřní části Prahy = teoretický model pro vnitřní část Prahy

schéma hledání typu

aspekty

- vhodná místa v Praze
  - Žižkov
  - Nusle
  - Holešovice
- segment trhu, poptávka
  - vyšší střední třída

vhodná místa v Praze



- ..... místa možného rozvoje
- ..... nevyužitá místa, rezervy
- ..... vnitřní okruh Prahy
- ..... zahušťování, intenzifikace
- ..... další podobná: Smíchov, Karlín, Vršovice

segment trhu, pro koho je určen

ambiciózní junioři

Chci malý dvorek s kouskem zeleně, užívat si přírodu ve městě, ale nebýt nucen ji udržovat

- ..... vyšší střední třída
- ..... lidé flexibilní, s častými přesuny a stěhováním
- ..... nižší sociální závislost, nepotřebují být obklopení lidma, vztahy přes média
- ..... těžit z blízkosti města a jeho příležitostí

osvícená rodina

Preferuji townhouse před RD, protože jsem v práci od 7 do 21 hodin včetně dojíždění.

- ..... vlastnictví domu ve městě je prestižní záležitostí
- ..... vybudovat sídlo a zabezpečit ostatní (děti, rodiče, pronájem)
- ..... možnost provozu vlastní živnosti přímo ve svém domě (zubařská ordinace, podnikání)
- ..... úspěšní lidé, kteří chtějí bydlet ve městě, ale s kvalitami příměstského bydlení a pocitem soukromého domu, neztrácet čas přesuny v autě

zajištění senioři

Zakoupili jsme s manželem townhouse a jsme nadšeni. Jsme v kontaktu s lidmi, ale nemusíme se starat o velkou zahradu a odklízení sněhu.

- ..... potřeba každodenního kontaktu (small talk, sousedský dohled)
- ..... lidé kteří nemají čas nebo se nemohou starat o údržbu zeleně, ale chtějí mít malu zahrádku, mít klid a relativní soukromí

zdroje: townhousecenter.org

schéma hledání typu

aspekty

velikost investice — přibližný odhad, meze, ověřování

$

- ..... cílová skupina (vyšší střední třída)
- ..... možnosti investice 10 - 15 mil. KČ

HC

- ..... odhad hrubých nákladů 25000 KČ / m2 / ČPP
- ..... 10 % rezerva z HC

SC

- ..... 3% z HC projekt
- ..... poradci (právní, ekonomové), marketing
- ..... ztráta z neobsazenosti
- ..... zisk developera 15% z HC a SC

AC

- ..... pozemek

= co si tito lidé mohou dovolit

..... nejlevnější varianta (nejmenší půdorysné rozměry)

čistá podlažní plocha 135 m2 (60 x 3 x 0,75)
3NP
pozemek 144 m2

HC:	3 375 000 KČ (25000 Kč/m2)
SC:	
projekt	105 000 KČ
poradci	100 000 KČ
marketing	100 000 KČ
developer	550 000 KČ
AC:	
pozemek	1 400 000 KČ (144x 9000 KČ/m2)
celkem	5 650 000 KČ

..... nejdražší varianta (největší půdorysné rozměry)

čistá podlažní plocha 405 m2 (540 x 5 x 0,75)
5NP
pozemek 216 m2

HC:	10 125 000 KČ (25000 Kč/m2)
SC:	
projekt	303 750 KČ
poradci	100 000 KČ
marketing	100 000 KČ
developer	1600 000 KČ
AC:	
pozemek	2 100 000 KČ (216 x 9000 KČ/m2)
celkem	14 3000 000 KČ

změny, současné tendence, vývoj

bydlení

- roste počet domácností a zároveň klesá počet obyvatel v domácnosti
- byty velikostně stále menší
- rozmanistost, prevence nestability
- mixed use, dostatečná občanská vybavenost
- poptávka po menších / středních bytech / luxusních penthousech

urbanismus

- už se více pamatuje na okolí, prostředí, ale jen v rámci souboru,
- nezájem o vztah souboru k navazujícím částem města
- západ Evropy - rozvojové společnosti města, navrhne základní rozvrh
- dále spolupracují další architekti, developeři = jednota, identita, charakter
- neighbourhood, vzájemný dohled, společenský koncept
- zájem o veřejný prostor a parter
- zahušťování, vyplňování mezer, udržení kompaktního města, high density
- znovuobjevení průmyslových lokalit, konverze, brownfields, přístavy

společnost

- konzumní společnost, globalizace
- svoboda volby X nemožnost volby (“paralýza z analýz”)
- sociální sítě = moderní pavlače, drby x potřeba nevirtuálních kontaktů
- sociální mix X sociální segregace
- HUBy, coworking, komunitní zahradničení, veřejné zahrady, fenomén singles
- vztahy v sousedství, komunita

ekonomie

- preference menších projektů před megaprojekty 90. let
- spolupráce s městem, úlevy, pobídky, PPP projekty
- etapizace, optimalizace
- ekonomické krize
- reagovat na rychlé změny, pružnost, flexibilita, rychle se přizpůsobit
- ekonomická vytěžitelnost X osvícenější developeři,
- krize nutí lidi více vybírat, už nekoupí vše

udržitelnost

- urdžitelný rozvoj
- důraz na zelené projekty x falešná ekologie, byznys

= co musí návrh reflektovat

..... menší projekty

..... etapizace, návaznosti

..... mixed use

..... další funkce (obchody, pronájem, kanceláře)

..... dům, který se uživí

..... dům, který mě uživí

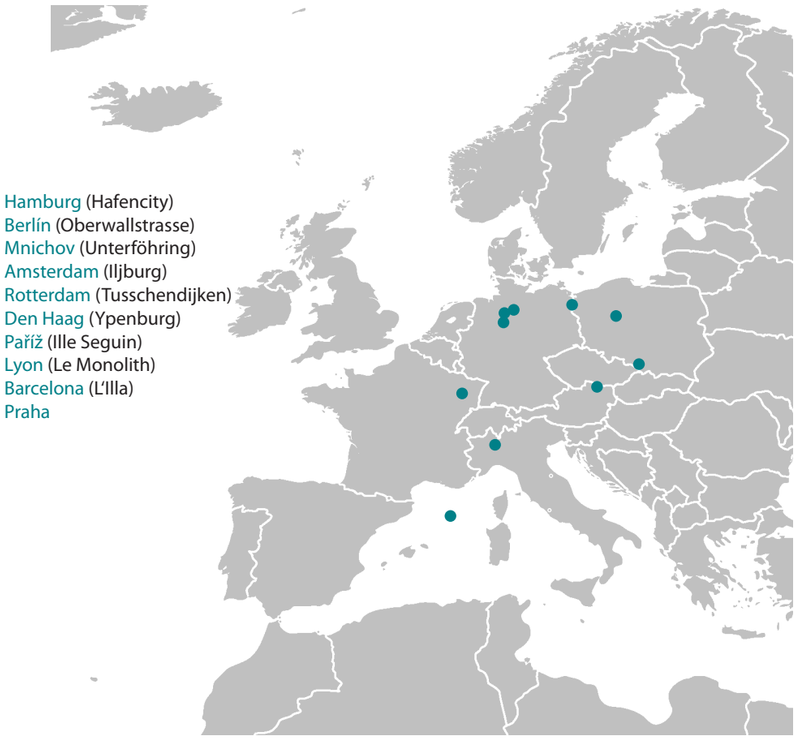
schéma hledání typu

aspekty

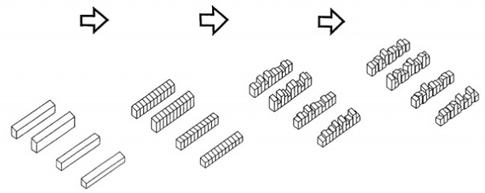
= část diplomní seminář

reference, úspěšné příklady — analýzy projektů

podnětné byly hlavně příklady z Německa a Nizozemí
(berlínské townhousy na OberwallStrasse a nizozemský Den Haag v Ypenburgu



Hamburg (Hafencity)
Berlín (Oberwallstrasse)
Mnichov (Unterföhring)
Amsterdam (Iljburg)
Rotterdam (Tusschendijken)
Den Haag (Ypenburg)
Paříž (Ille Seguin)
Lyon (Le Monolith)
Barcelona (L'Illa)
Praha



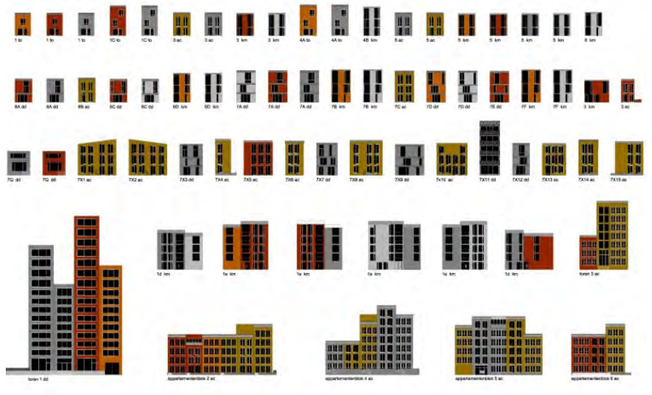
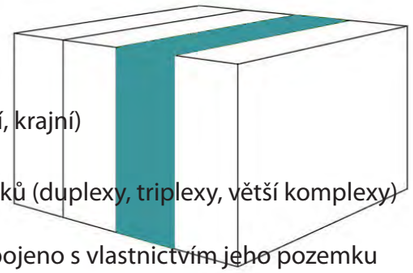


schéma hledání typu

townhouse

charakteristika

typ středně husté městské zástavby



- většinou řadový, tvořící bloky
- různé polohy v celku (rohová, vnitřní, krajní)
- townhousy spojovány do větších celků (duplexy, triplexy, větší komplexy)
- vlastnictví townhousu je většinou spojeno s vlastnictvím jeho pozemku
- typický je malý otisk budovy a vícero podlaží
- poskytují vždy alespoň minimální zadní dvorek, předzahrádku, střešní terasy, balkony
- kombinuje standardy individuálního bydlení, ale vytvářející městské prostředí s vyšší hustotou osídlení

Townhouse

Asie, Austrálie, Jižní Afrika
- townhousy většinou ve velkých celcích, komplexech
- společné prostory majetkem společenstvím vlastníků, jednotlivé domy vlastěny soukromníky
- v městech s hustými rezidenčními bloky (Hongkong..) jsou townhousy exkluzivním bydlením
- některé townhousy konvertovány na kanceláře (ekonomické důvody)

Severní Amerika
- městský dům s malým otiskem, vícero podlaží (6 a víc)
- velký obývací prostor, dům má často i část pro služebnictvo
- vlastnictví townhousu znamená bohatství
- největší výskyt:
NY, Chicago, Boston, Philadelphia, Toronto, Washington D.C., San Francisco

historie:
- výraz townhouse pochází z městské rezidence šlechty nebo bohatých rodin

výhody

- menší zodpovědnost za údržbu (menší plochy než u RD, společné prostory)
- vyšší bezpečnost (sousedský dohled)
- ve větších celcích další služby a vybavenost (bazén, fitness centrum, sdílení)
- hospodárný stavební typ (menší plošný zábor, společné zdi)
- typ preferující blízkost a vyšší hustotu
- atraktivní městské bydlení

Townhouse

UK
- po 2. sv válce řada townhousů dělena na menší byty nebo přeměněna na kanceláře
- na přelomu 20. a 21. století se tendence obrátila
- boom townhousů
(požadavek na kvalitní starší domy, preference open spaců, bohatnoucí společnost)

Holandsko
- země Townhousů
- oblíbené ve velkých rozvojových projektech (Iljburg, Ypenburg, Borneo)
- výstavba přímo podporovaná municipalitami
- jak nové, tak tradiční formy

Německo
- oblíbená forma pro menší zásahy do nekompaktních částí měst, proluky
- přestavby a poválečné obnovy

typické rozměry

podlažnost
4 - 6NP

půdorysná plocha
plocha 60 m^2 - 270 m^2

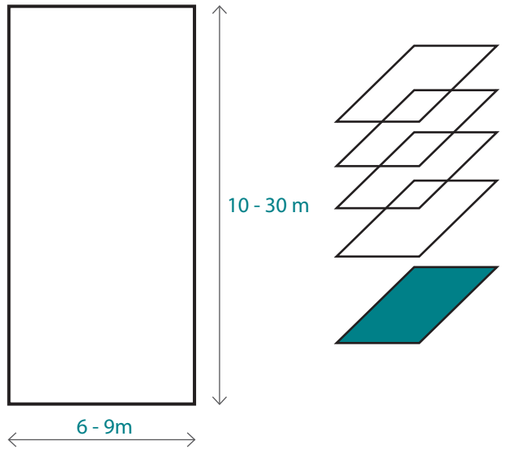
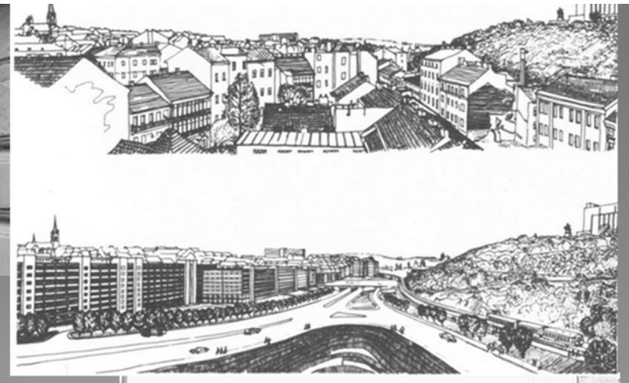


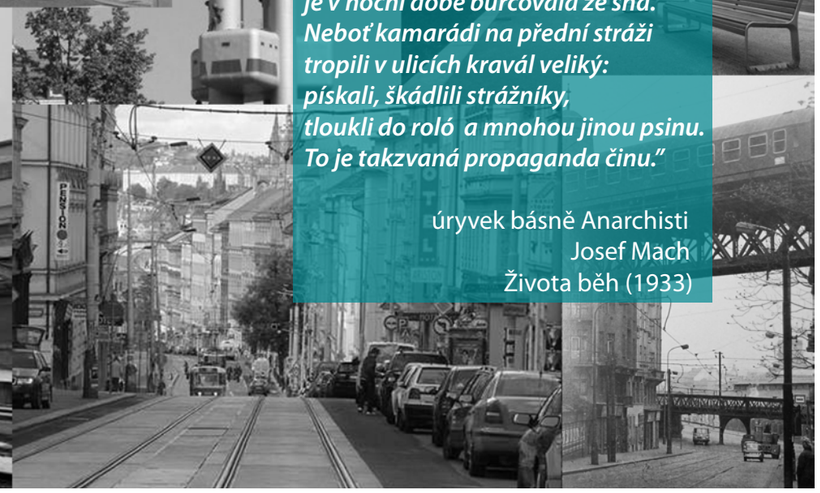
schéma hledání typu

- makroanalýzy (lokality)
  - územní plán
  - obrazy míst
  - hlavní rysy

“střední část Žižkova”

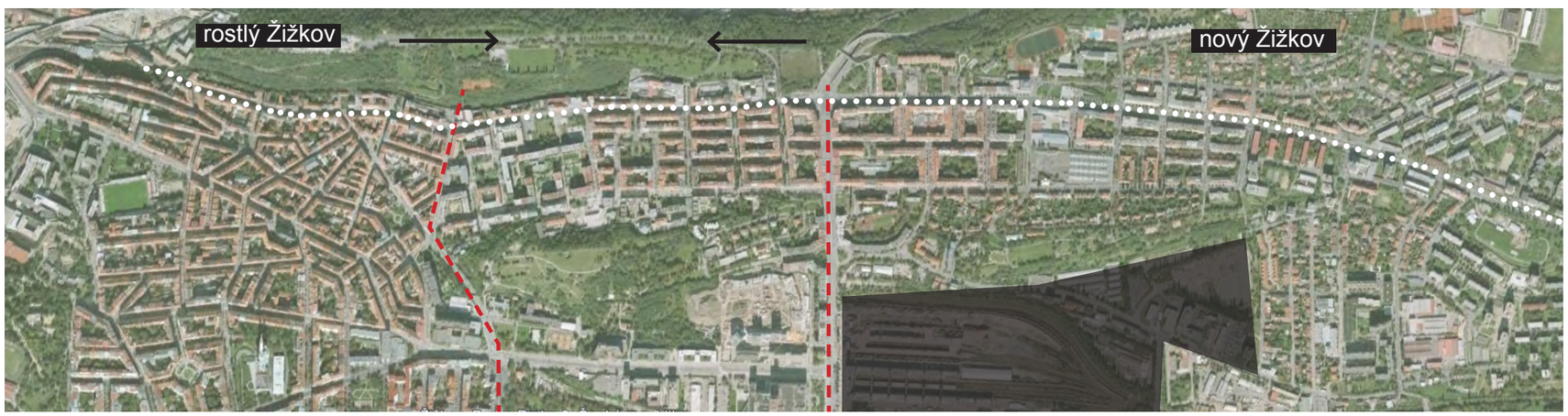
- možnosti doplnění, zásahů
- proluky, chybějící bloky
- plochy parkovišť
- plochy nikoho
- městské prostředí
- střet nové a staré zástavby
- živá Koněvova ulice





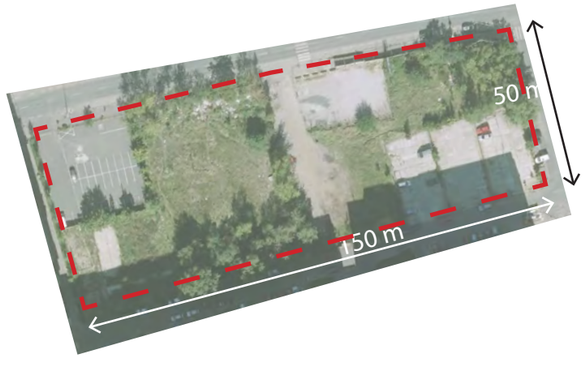
“Odvahu a sílu pro budoucí činy,
dodávaly nám hlavně lihoviny,
co vypilo se v oné době,
už nemohu si pamatovat,
však mnohý šenkýř na Žižkově
mohl by o tom vypravovat.
Leč zbytečno mu na to vzpomínati -
kdo zůstal dlužen, už mu nezaplatí.
Též klidné obyvatelstvo ze Žižkova
nás jistě věrně v upomínce chová.
Vždyť často anarchie vřavá děsná
je v noční době burcovala ze sna.
Neboť kamarádi na přední stráži
tropili v ulicích kravál veliký:
pískali, škádlili strážníky,
tloukli do roló a mnohou jinou psinu.
To je takzvaná propaganda činu.”

úryvek básně Anarchisti
Josef Mach
Života běh (1933)



makroanalýzy Žižkov

- mikroanalýzy (místa)
  - doprava
  - parkování
  - zeleň



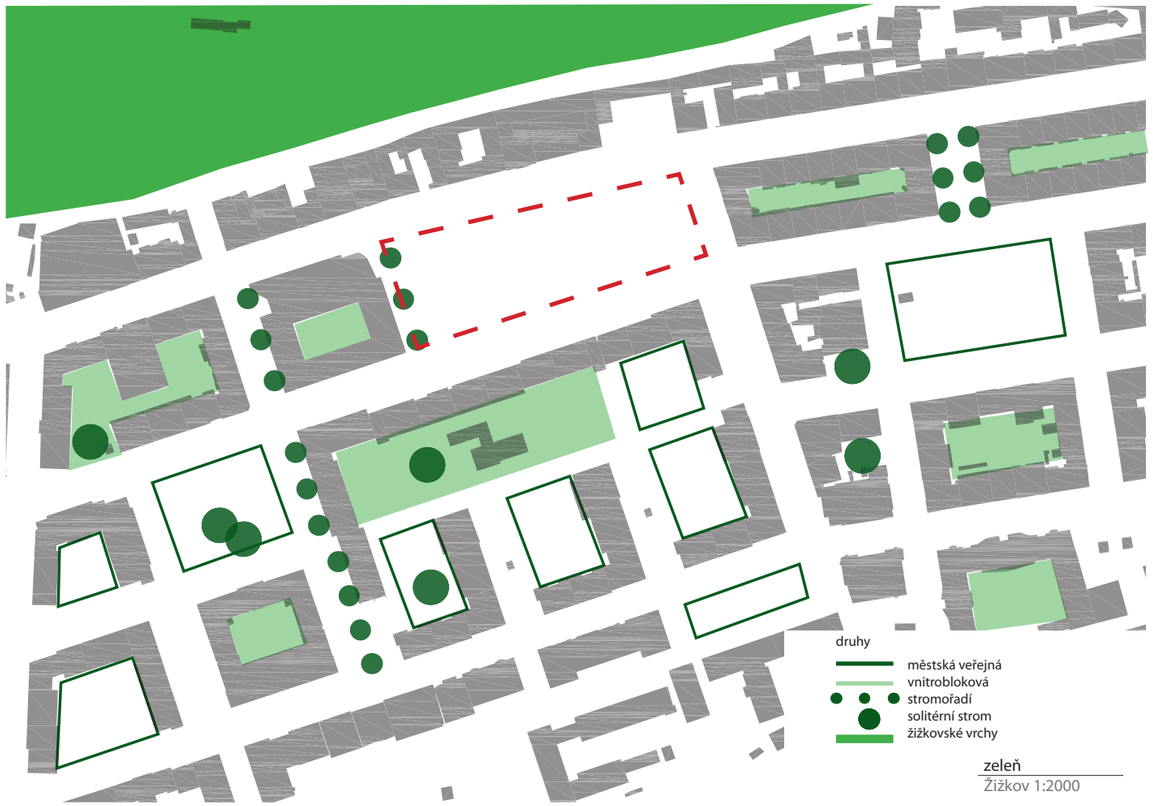
chybějící blok

- část parkoviště
- oplocená pustá plocha

- ulice Roháčova, Koněvova
- Ostromečská

- ÚP klasifikuje jako SV-I
(kompaktní zástavba městského typu)

- KPP 2,6
- KZ 0,1 - 0,35
- Podlažnost 4-8NP
- KZP 0,65 - 0,33



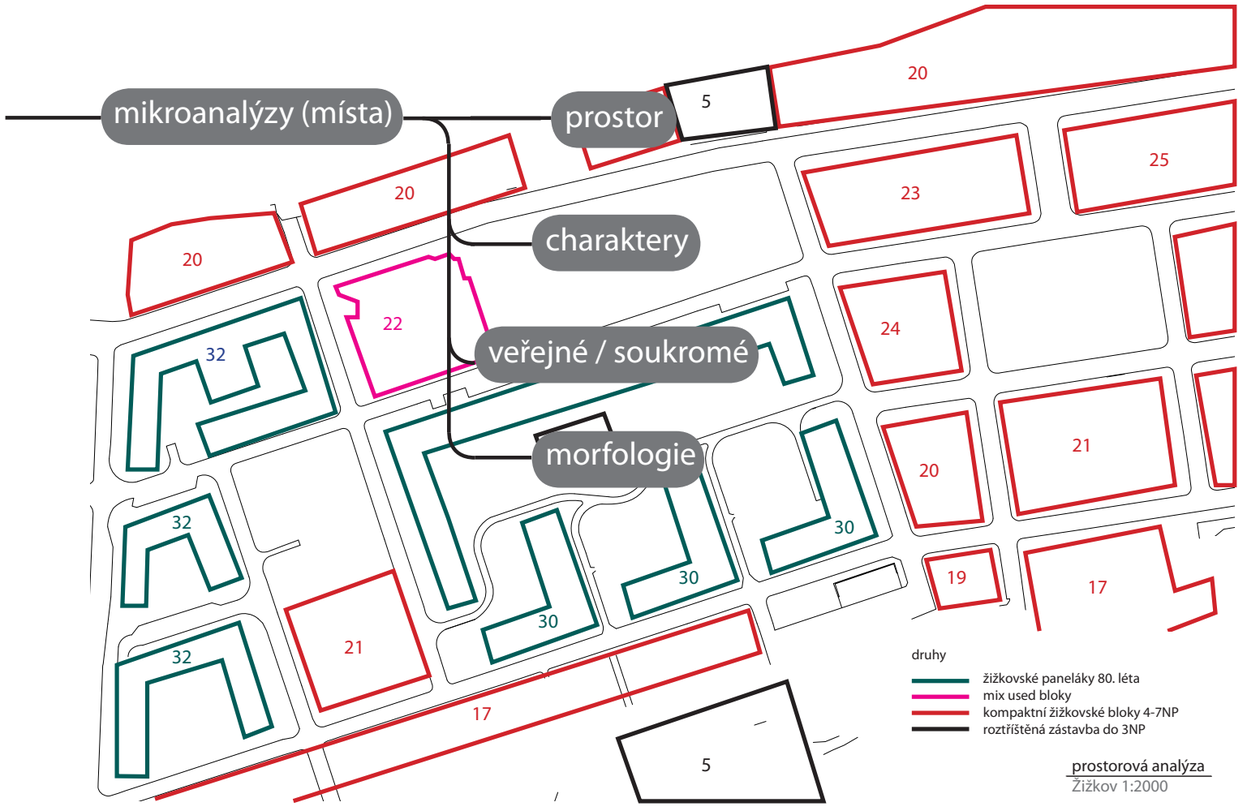
mikroanalýzy (místa)

prostor

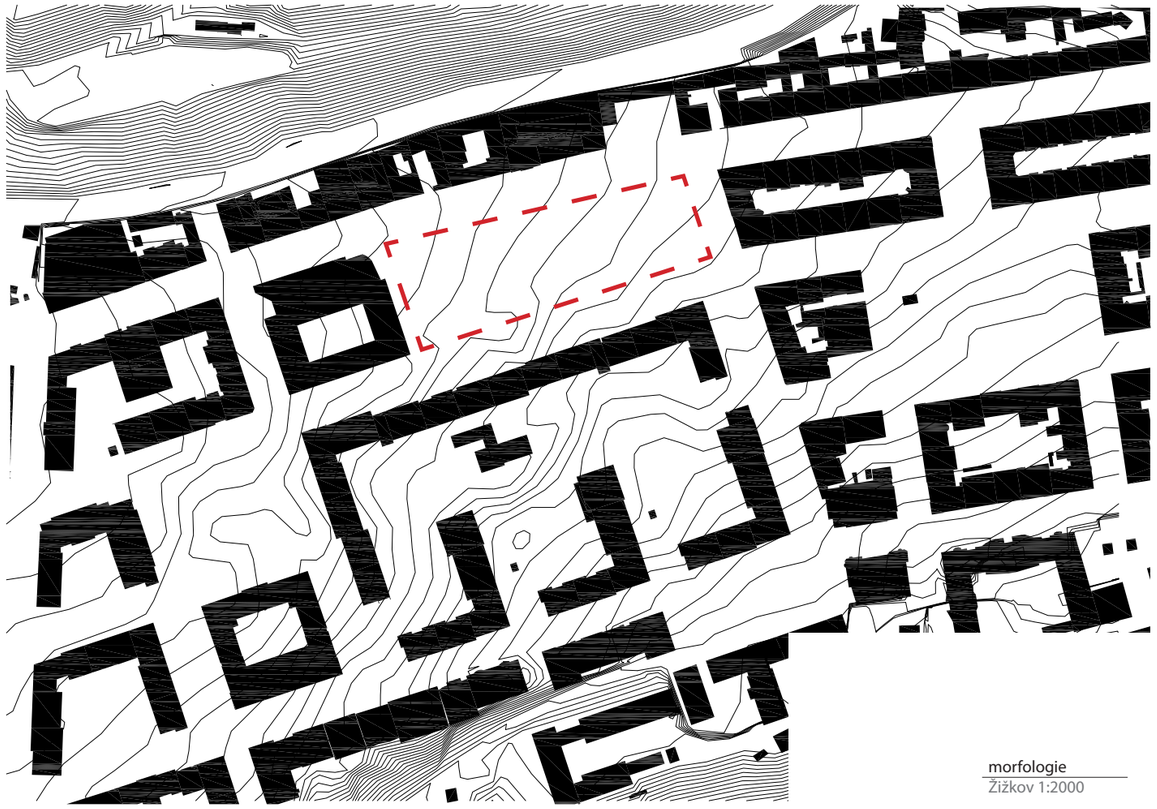
charaktery

veřejné / soukromé

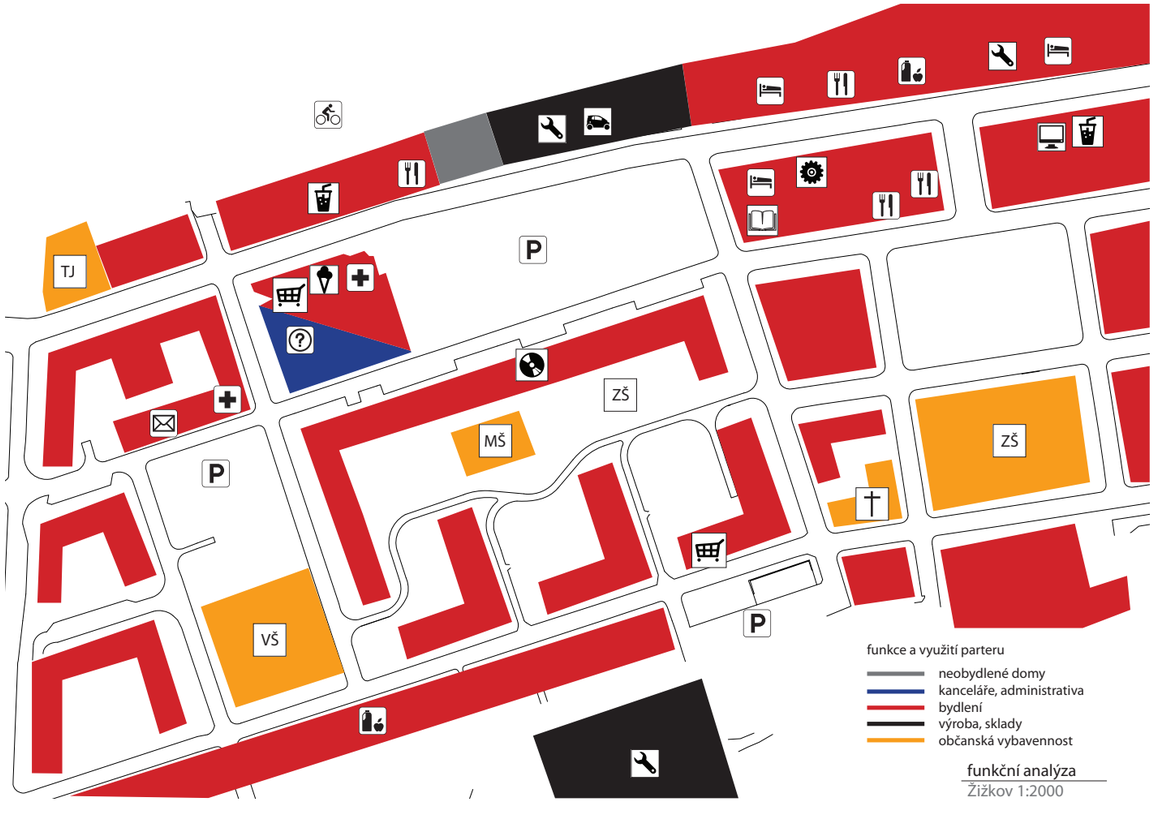
morfologie



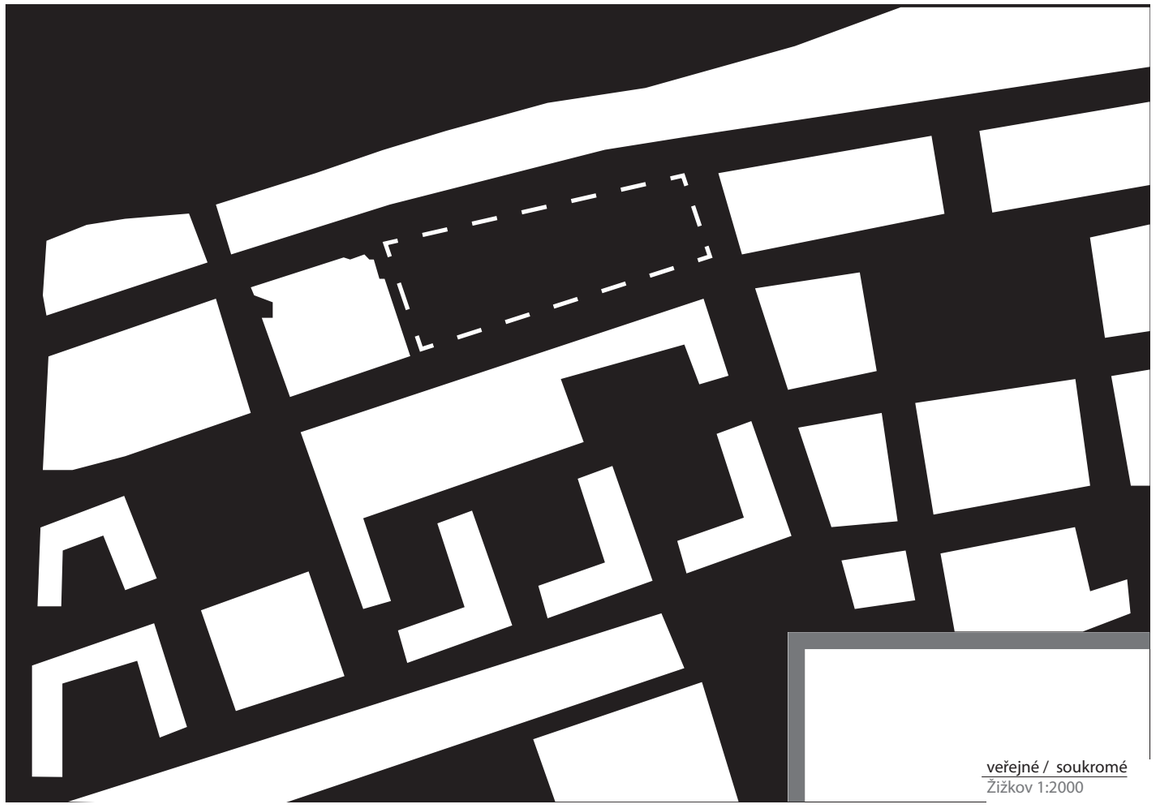
prostorová analýza
Žižkov 1:2000



morfologie
Žižkov 1:2000



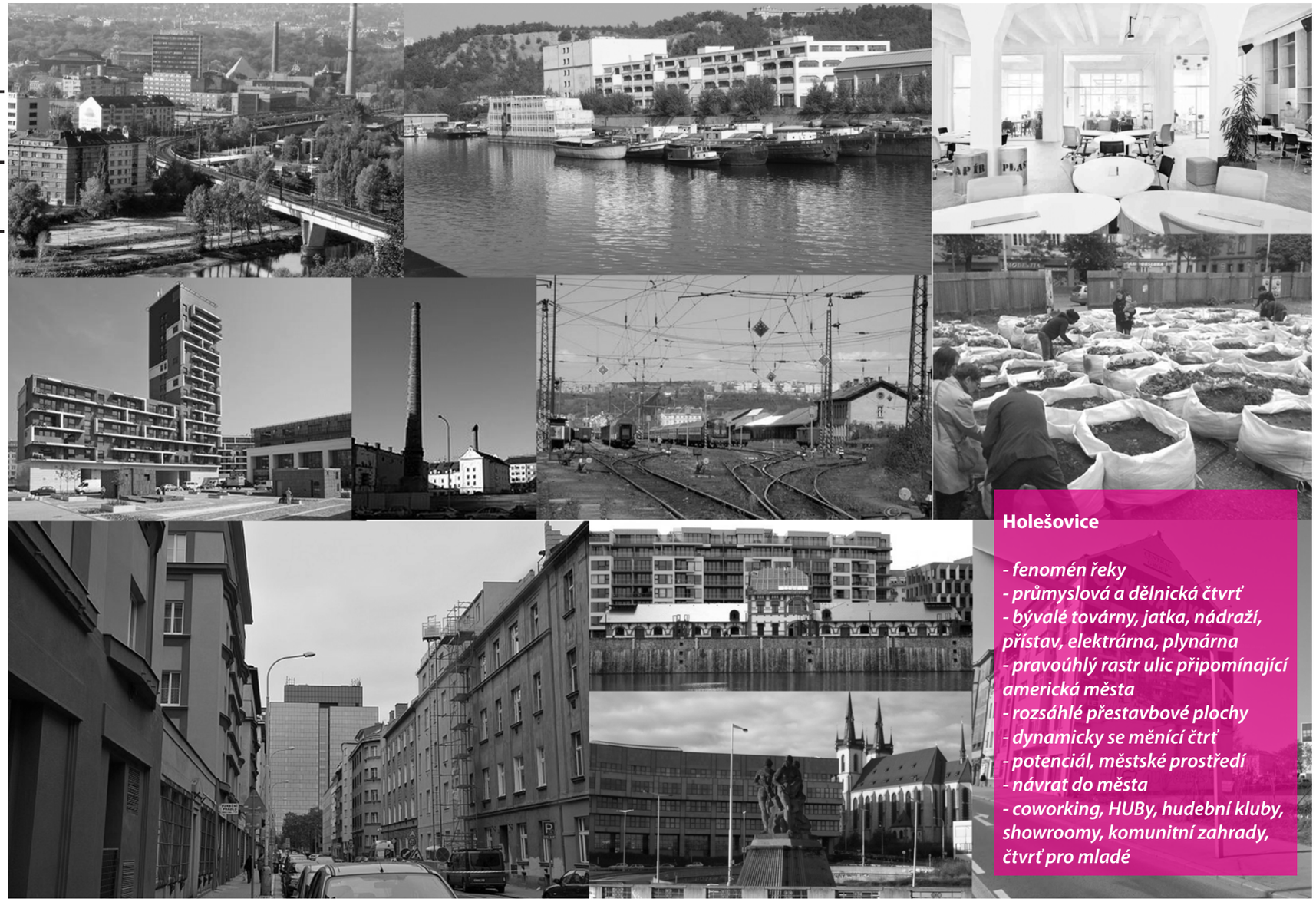
funkční analýza
Žižkov 1:2000



veřejné / soukromé
Žižkov 1:2000

mikroanalýzy Žižkov

makroanalýzy (lokality)
- územní plán
- obrazy míst
- hlavní rysy



Holešovice

- fenomén řeky
- průmyslová a dělnická čtvrť
- bývalé továrny, jatka, nádraží, přístav, elektrárna, plynárna
- pravoúhlý rastr ulic připomínající americká města
- rozsáhlé přestavbové plochy
- dynamicky se měnící čtvrť
- potenciál, městské prostředí
- návrat do města
- coworking, HUBy, hudební kluby, showroomy, komunitní zahrady, čtvrť pro mladé

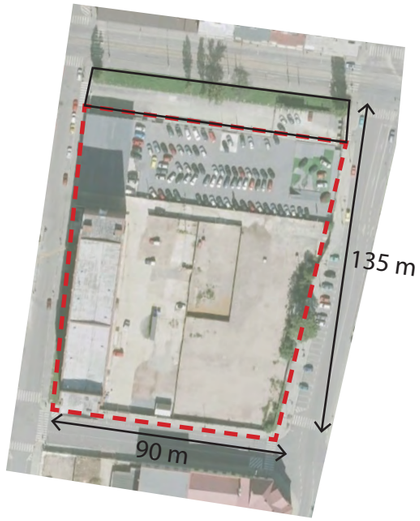
“chybějící město Holešovic”

- možnosti doplnění, zásahů
- chybějící bloky
- navázání na americký pravoúhlý styl
- neuspořádanost, chaos
- městské prostředí
- městkost podporuje přítomnost tržnice, tramvají
- živá ulice Dělnická, Komunardů

mikroanalýzy (místa)

doprava

parkování

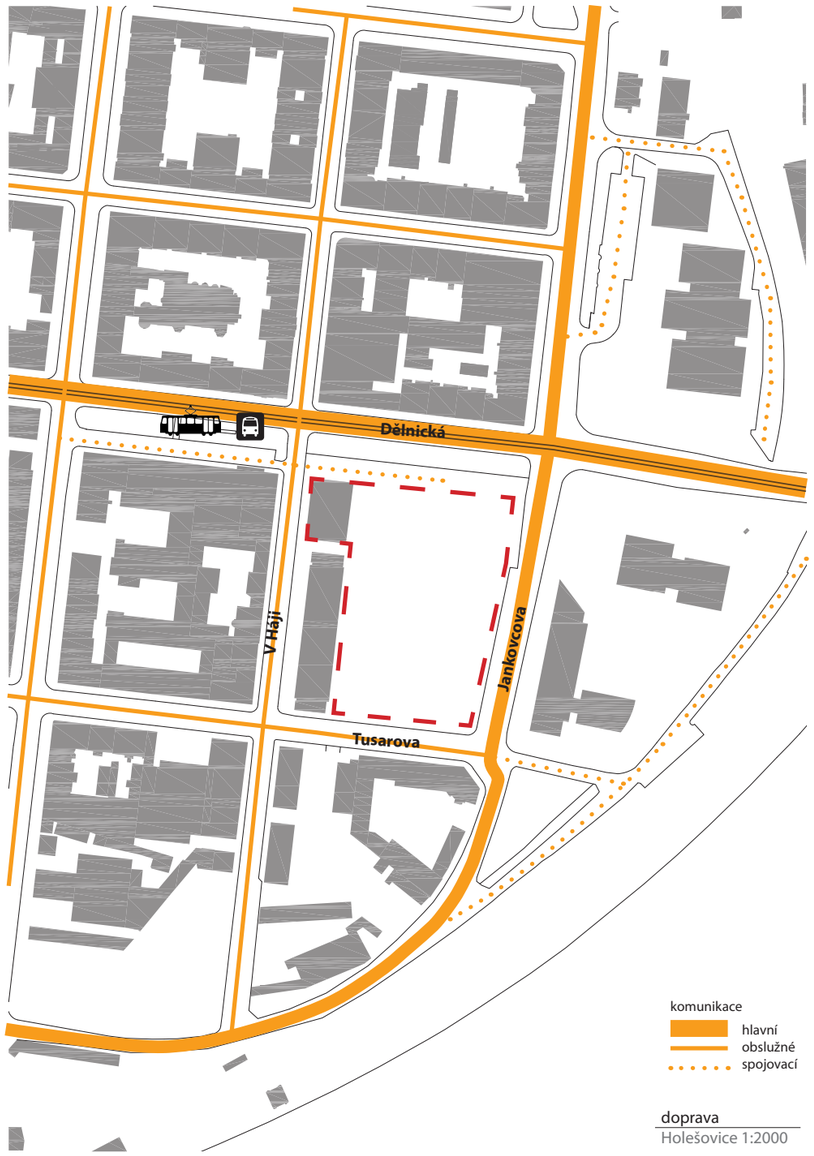


rozbitý blok

- vstupní brána do Holešovic z Libně je parkovištěm
- městské prostředí podpořené tramvají a výškovou budovou

- hranice s hlavní ulicí Dělnická
- Jankovcova, Tusarova, V Háji

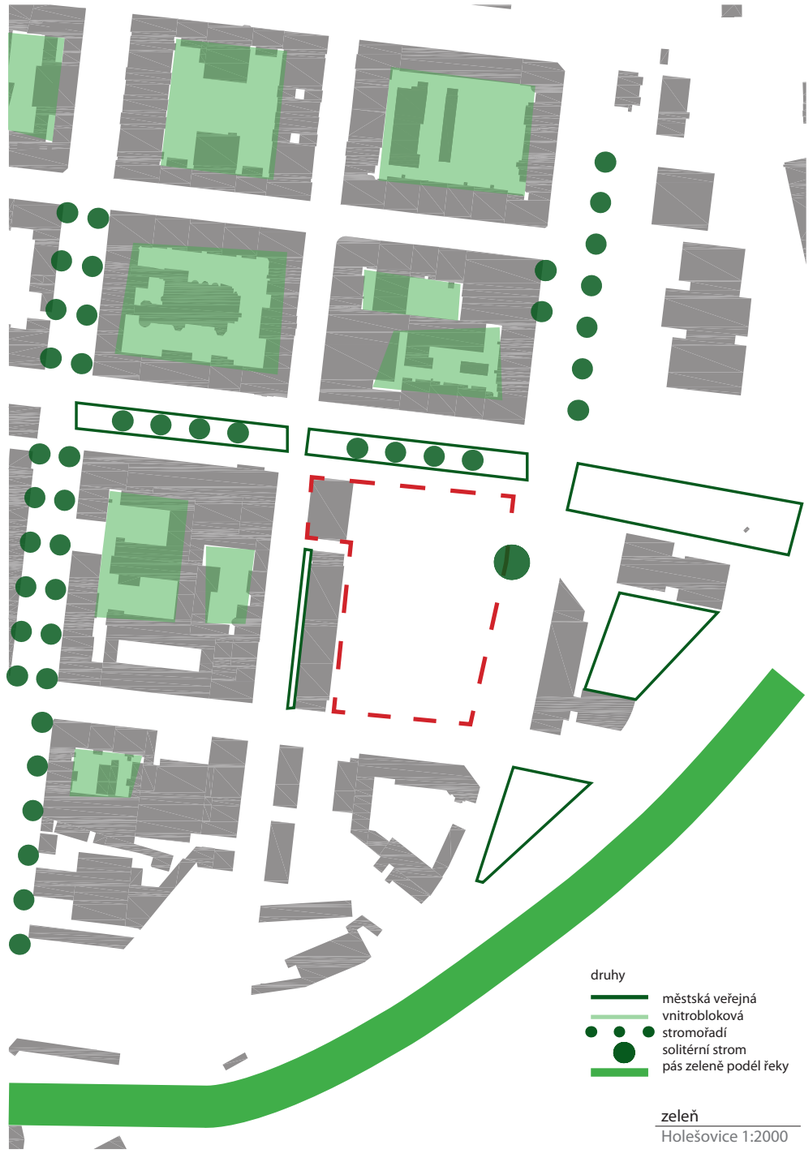
- ÚP klasifikuje jako SV - G
(zástavba městského typu)
- KPP 1,8
- Podlažnost 4-8NP
- v severní části je plocha ZMK (zeleň městská a krajinná)



- mikroanalýzy (místa)
  - veřejné / soukromé
  - morfologie
  - zeleň

veřejné / soukromé
Holešovice 1:2000

morfologie
Holešovice 1:2000



zeleň
Holešovice 1:2000

mikroanalýzy Holešovice

mikroanalýzy (místa)

- prostor
- charaktery

prostorová analýza
Holešovice 1:2000

funkční analýza
Holešovice 1:2000

mikroanalýzy Žižkov

- územní plán
- obrazy míst
- hlavní rysy

makroanalýzy (lokality)

Nusle

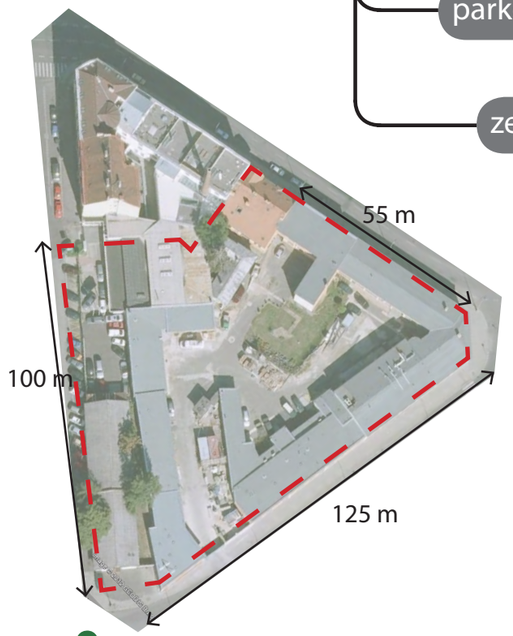
- *čtvrť v údolí*
- *průmyslová a dělnická čtvrť*
- *bývalé továrny, pivovar, elektrárna, plynárna, nádraží*
- *polygonální bloková zástavba*
- *možnosti menších zásahů*
- *potenciál, městské prostředí*
- *návrat do města*
- *magie vnitřní periferie*

okraje Nuslí

- možnosti doplnění, zásahů
- chybějící bloky
- navázání na geometrické polygonální rozvržení
- chaotické prostředí
- městské prostředí
- městkost podporují tramvaje, autobusy, vyšší budovy, úzké ulice
- živá ulice Nuselská

makroanalýzy Nusle

- mikroanalýzy (místa)
  - doprava
  - parkování
  - zeleň

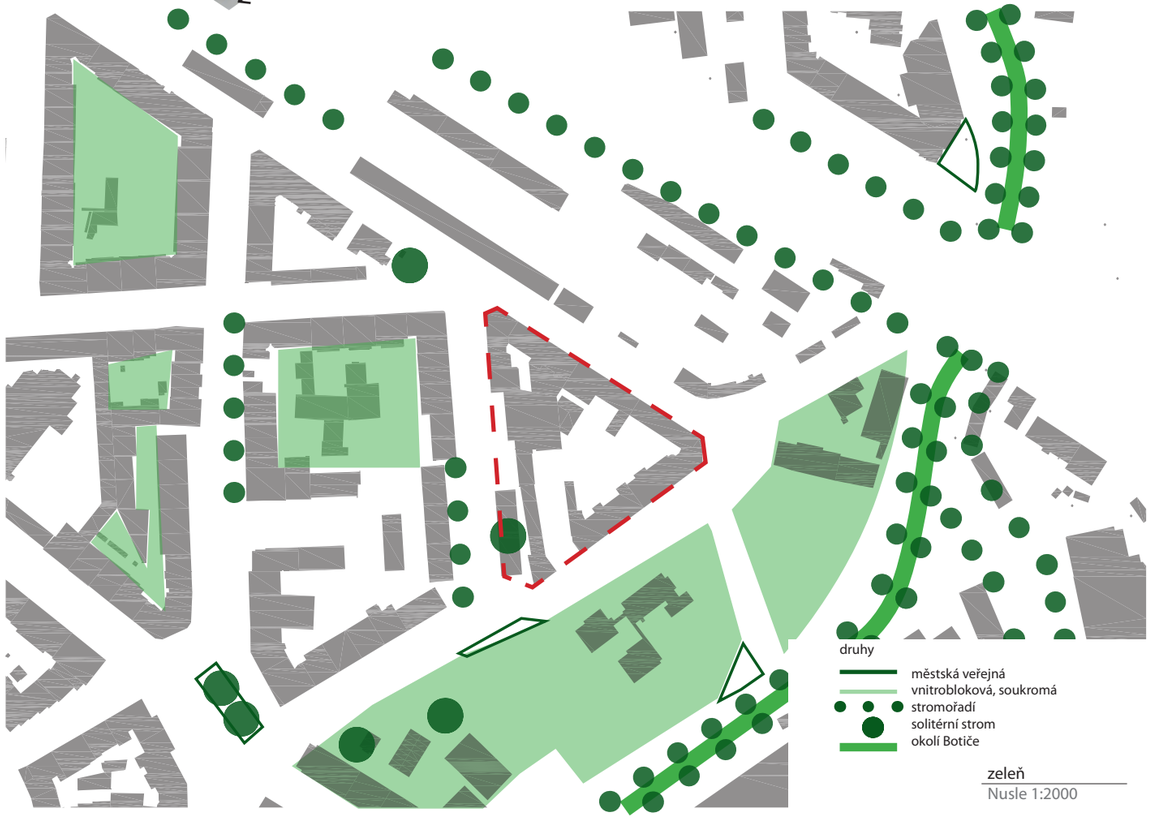


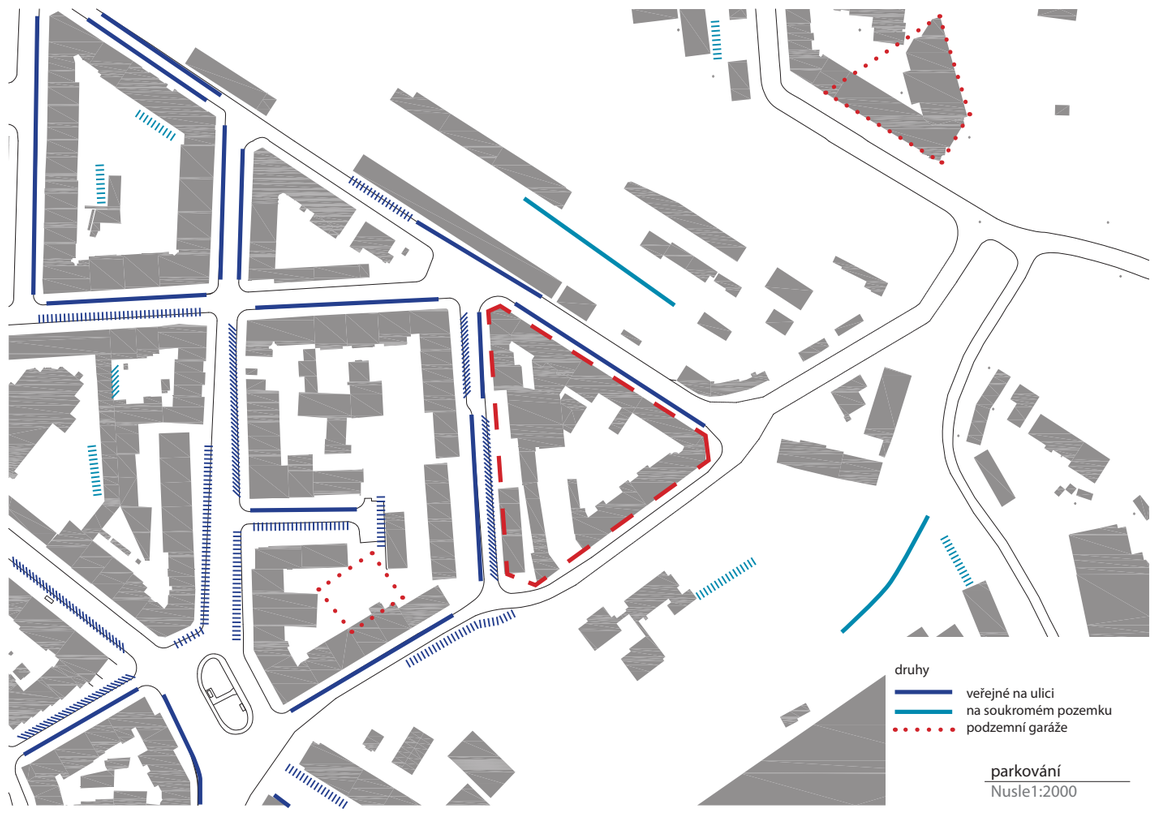
dostavba bloku

- polygonální blok
- poloha u vstupu do Nuslí
- mix obytné zástavby a drobné výroby
- možnosti transformace a lepšího využití

- hranice s ulicí Kloboučnická, Maroldova, V Horkách, V Podjezdu

- ÚP klasifikuje jako OV (všeobecně obytné)
- koeficienty:
- KPP - bez doporučení
- Podlažnost 4-7NP





mikroanalýzy Nusle

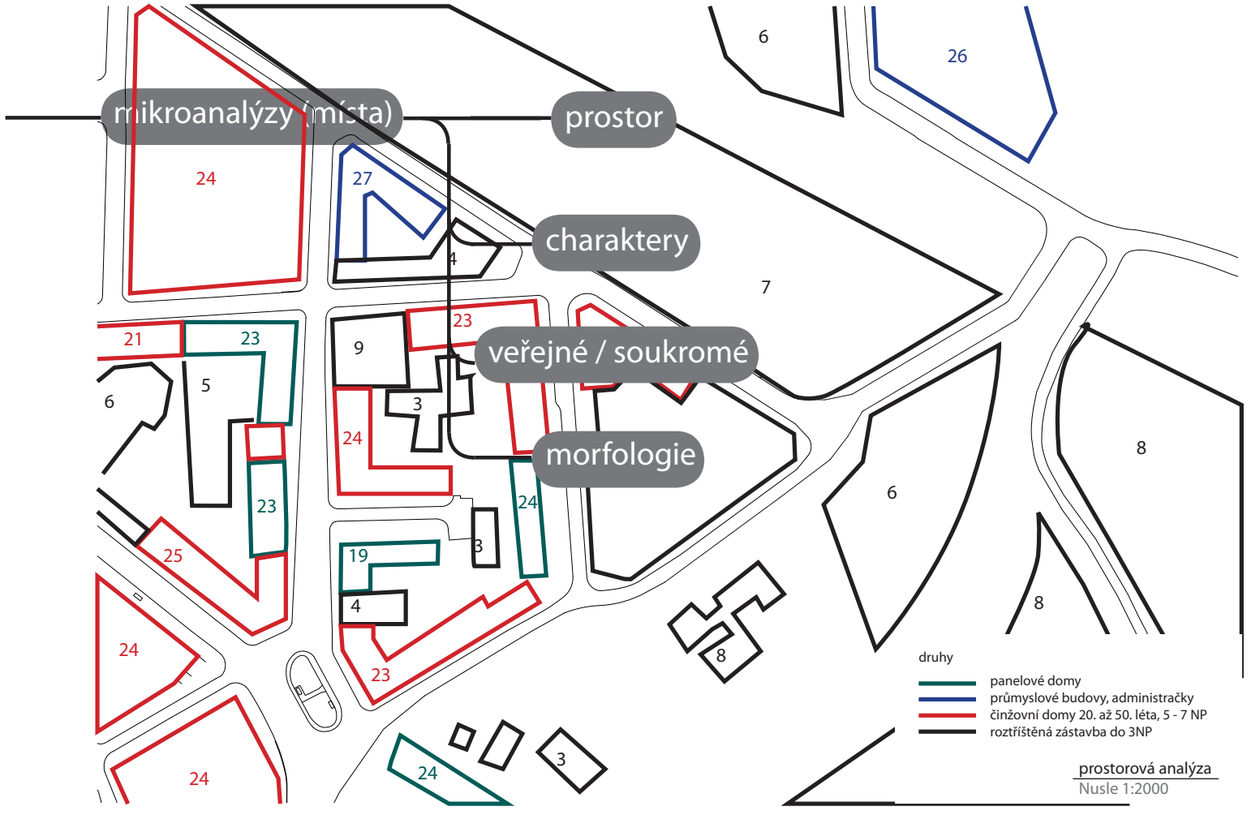
mikroanalýzy (místa)

prostor

charaktery

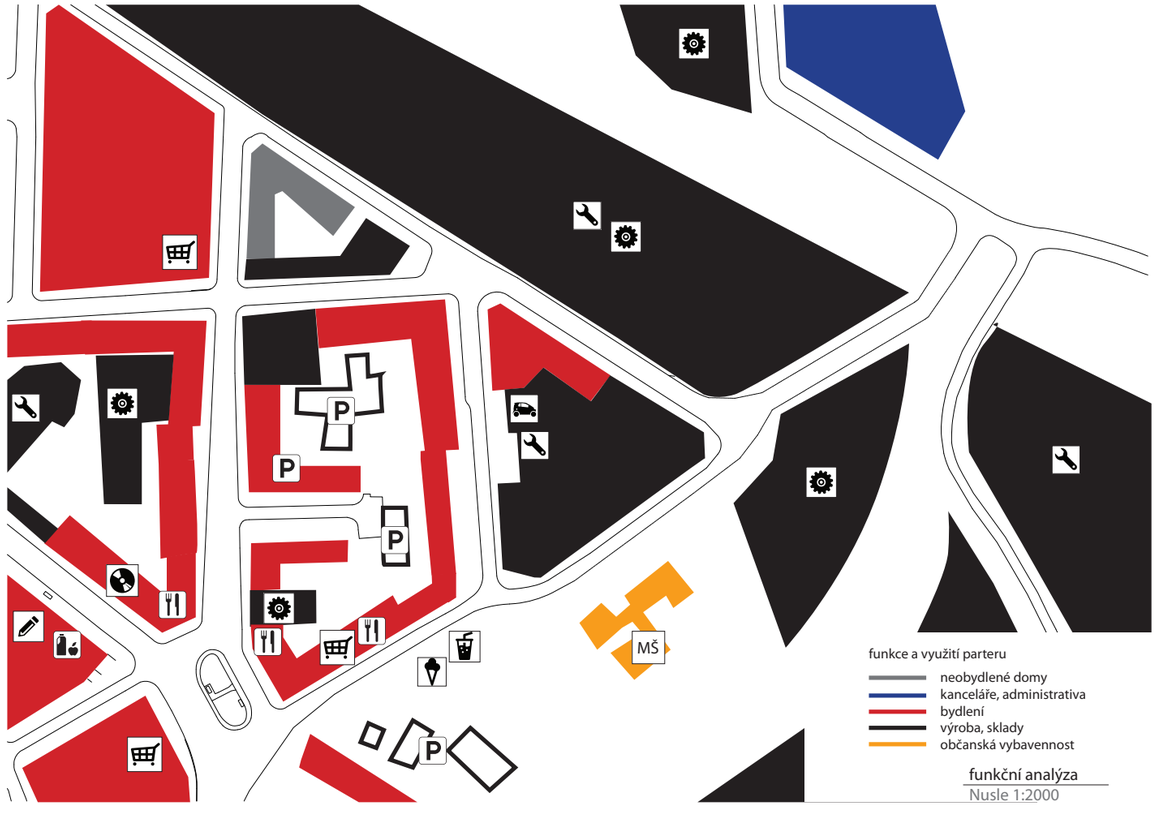
veřejné / soukromé

morfologie



prostorová analýza
Nusle 1:2000

morfologie
Nusle 1:2000



funkční analýza
Nusle 1:2000

veřejné / soukromé
Nusle1:2000

mikroanalýzy Nusle