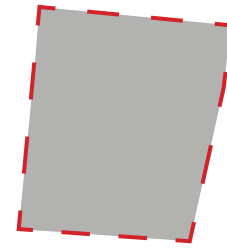


syntézy analýz

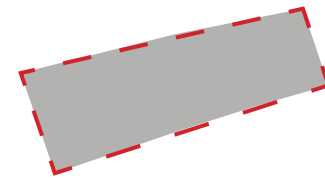
měřítko

Holešovice



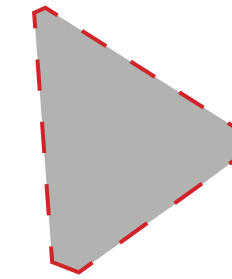
10800 m<sup>2</sup>  
280 obyv/ha

Žižkov



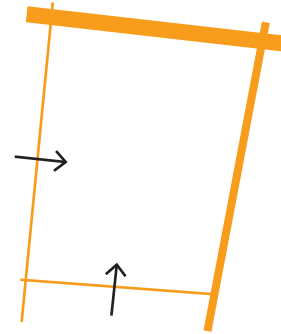
7500 m<sup>2</sup>  
390 obyv/ha

Nusle

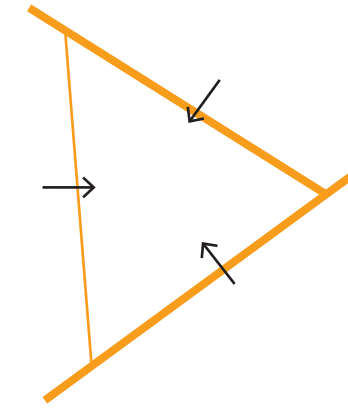
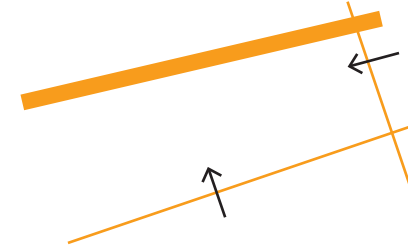


7600 m<sup>2</sup>  
290 obyv/ha

doprava



hlavní dopravní napojení z vedlejších ulic



parkování



větší měřítko, modré zóny



měšší měřítko, modré zóny,  
problém - auta všude



problém - auta všude,  
nadměrné parkování ve dvorech

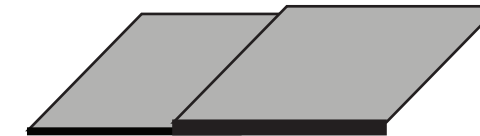
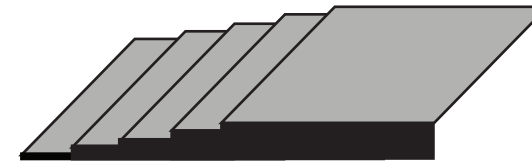
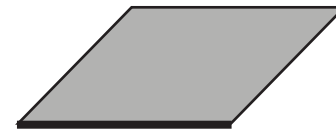
zeleň

plochy veřejné zeleně v  
sousedství Dělnické, tradice  
vnitroblokové zeleně, pouliční  
stromořadí

veřejné městské parčíky o  
velikosti bloku, některé místa  
zdůrazněna solitérními stromy

zeleň spíše izolační, bez systému,  
vnitrobloková náhodná

morfologie



veřejné/  
soukromé

bloky jasně definují rozhraní  
veřejného a soukromého

klasická bloková struktura  
zasažena zásahy z 80. let,  
místa nečitelnost prostředí

bloky definují rozhraní veřejného a  
soukromého, někde ztráty jistoty a  
orientace

prostor

převážně činžovní domy, 5-8 NP

činžovní domy, 4-7 NP  
& panelová výstavba

činžovní domy, 5-7 NP, často prolínané  
s drobnou výrobou

charakter

PŘÍSTAV  
ŘEKA

HUSTOTA  
KOPCE

ŽELEZNICE  
ÚDOLÍ

funkce

- příležitosti vždy podél hlavní ulice (každodenní nákupy, obchody které chtějí být vidět, služby)
- ve vedlejších specializované prodejny (luxusní nábytek, svítidla ...)

→ možnost doplnění menších prodejen, cornershopů, drobného podnikání v parteru, přímé podnikání ve "svém domě" (lékárna, řeznictví, advokátní kancelář, dentista, prodejna...)

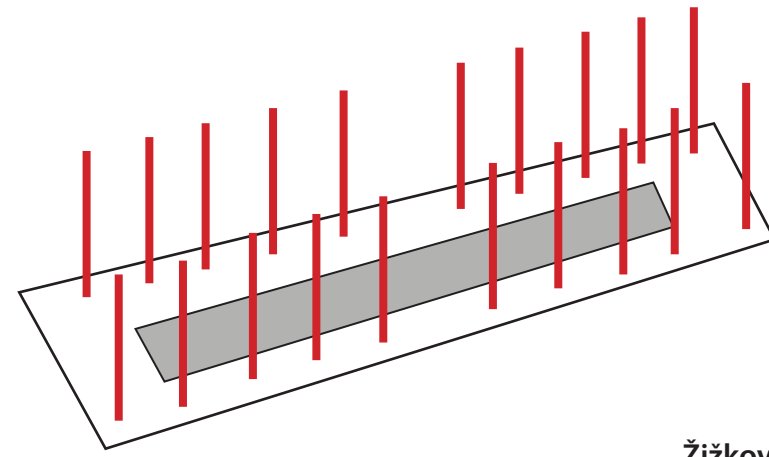
→ chybějící občanská vybavenost, hřiště, sportoviště

# koncept

společenský

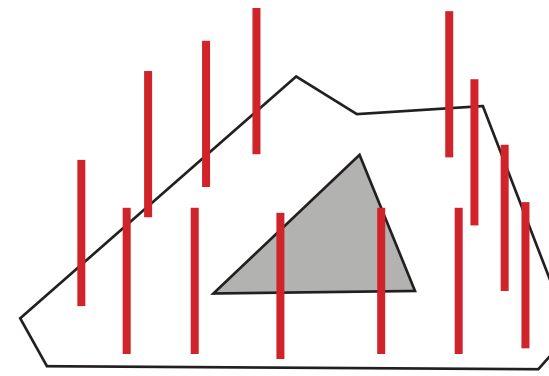
urbanistický

koncept domů



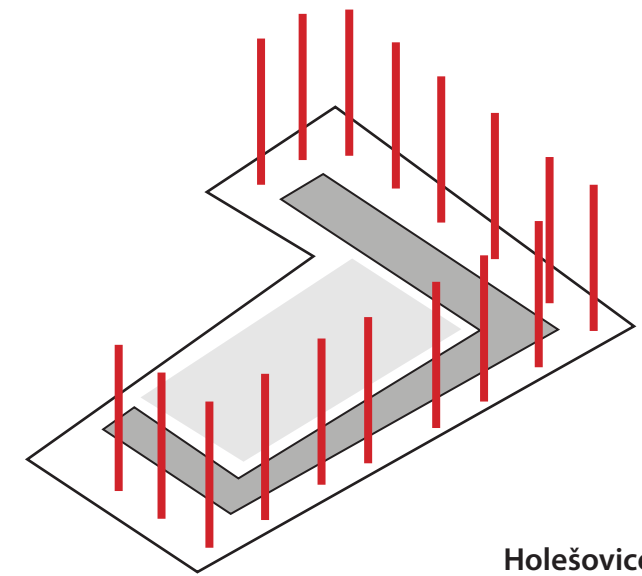
Žižkov

■ vnitřní polosoukromá sousedská proměnáda



Nusle

■ vnitřní polosoukromý parčík



Holešovice

■ vnitřní polosoukromá proměnáda

■ školka ve vnitrobloku / nadmístní sportovní v

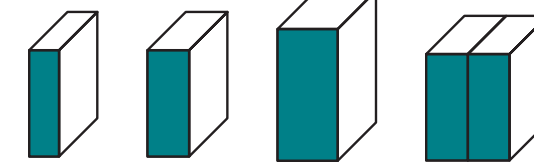
## metodika postupu

abstraktní modely

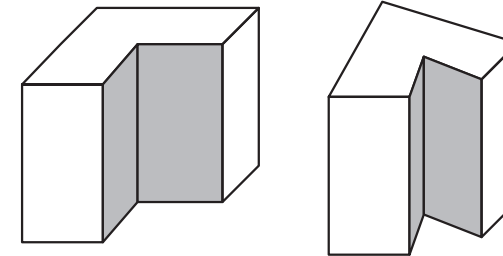
na

konkrétní místa

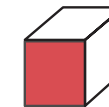
townhousy



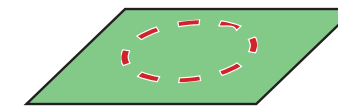
variabilní rohy



spojovací části



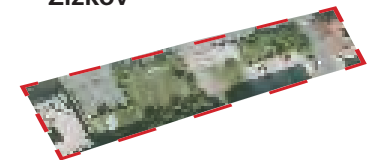
řešení dvoru bloku



Holešovice



Žižkov



Nusle



uliční výškou dům městský

zahradní výškou dům příměstský

pro bydlení neatraktivní parter využít k drobnému podnikání, pronájmu

nutné parkování pod zahradou, garáže nejsou hloubené

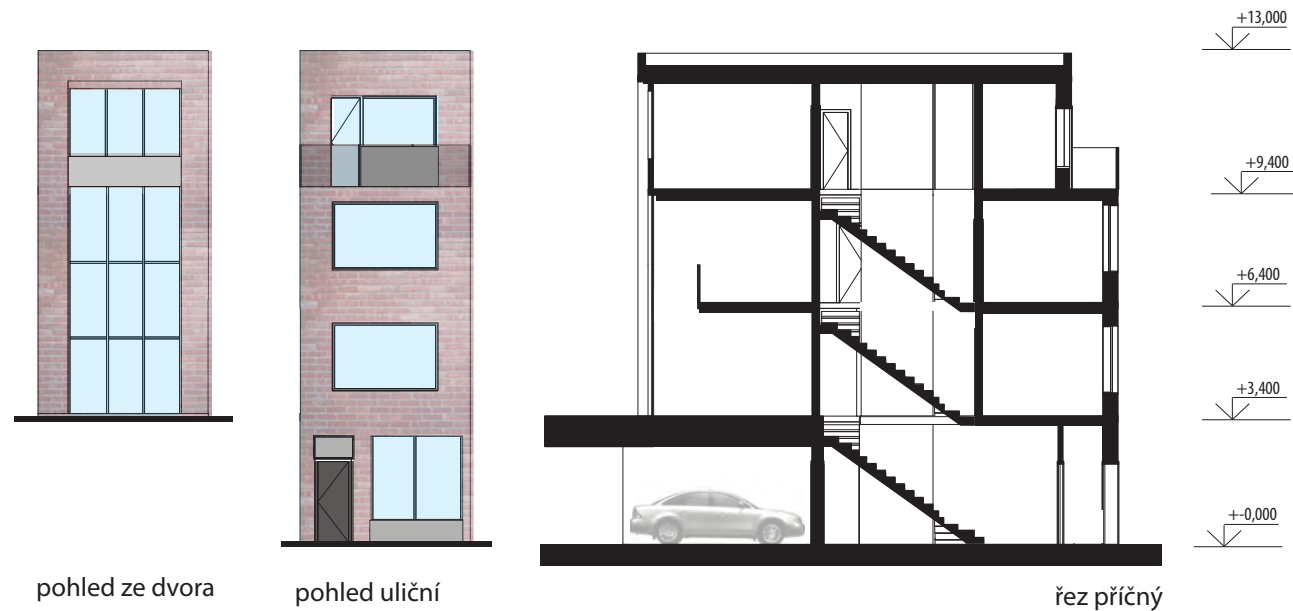
**z města do zahrady**

jednotný koncept řešení s místními úpravami na konkrétní místo

místa podobného charakteru různé lokální podmínky, rozměry

# jednotlivé typy

## typ 1



pohled ze dvora

pohled uliční

řez příčný

### ÚZKÝ DŮM

*cílová skupina:*  
rodina s dětmi



- ... dostatek soukromí, ale i společných prostor
- ... kontakt se zahradou a dvorem
- ... dům ve městě s kvalitami příměstského bydlení



plocha pozemku ..... 108 m<sup>2</sup>  
zastavěná plocha ..... 57 m<sup>2</sup>  
HPP ..... 229 m<sup>2</sup>  
ČPP ..... 171 m<sup>2</sup>  
počet obyvatel ..... 4 osoby  
m<sup>2</sup> na osobu ..... 43 m<sup>2</sup>  
parkovací místa ..... 2  
odhadovaná cena ..... 4 800 000 Kč



1. NP

2. NP

3. NP

4. NP

## typ 2



pohled ze dvora

pohled uliční

řez příčný

### DŮM UNIVERSAL

*cílová skupina:*  
rodina s dětmi



- ... klasický townhouse s velkými možnostmi využití
- ... parter možnost pronájmu nebo provozování živnosti majitele
- ... vlastnictví domu ve městě je prestižní záležitostí



plocha pozemku ..... 136 m<sup>2</sup>  
zastavěná plocha ..... 70 m<sup>2</sup>  
HPP ..... 278 m<sup>2</sup>  
ČPP ..... 208 m<sup>2</sup>  
počet obyvatel ..... 4 osoby  
m<sup>2</sup> na osobu ..... 43 m<sup>2</sup>  
parkovací místa ..... 2  
pronájem ..... 35 m<sup>2</sup>  
odhadovaná cena ... 5 790 000 Kč



1. NP

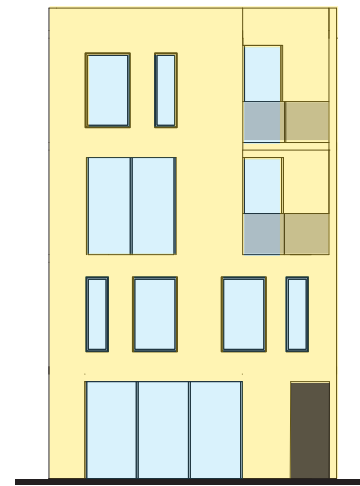
2. NP

3. NP

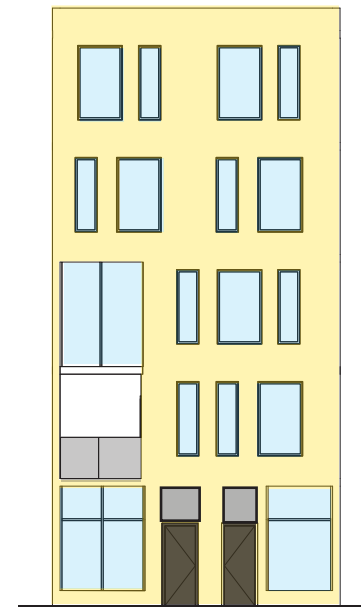
4. NP

# jednotlivé typy

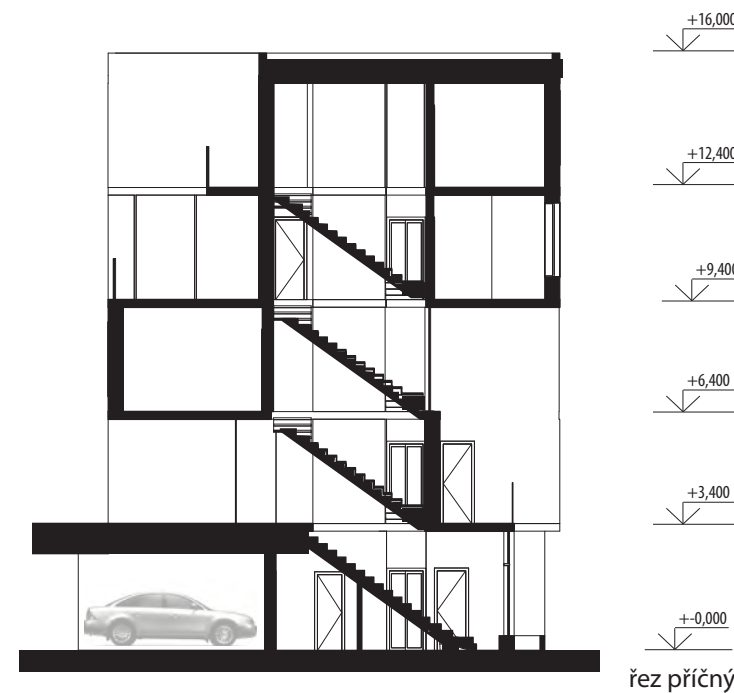
typ 3



pohled ze dvora

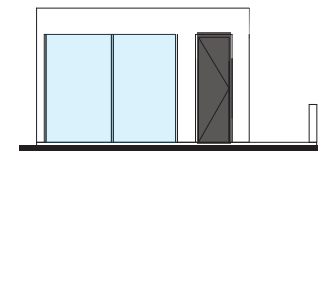


pohled uliční

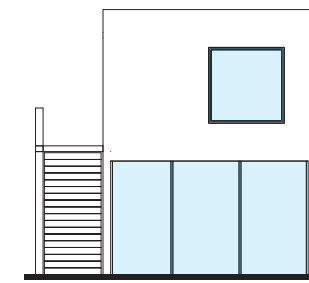


řez příčný

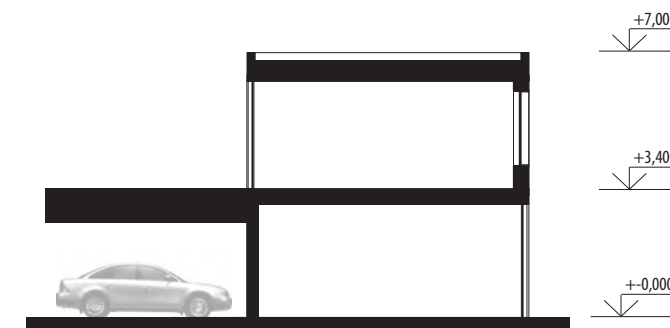
typ 4



pohled ze dvora



pohled uliční



řez příčný

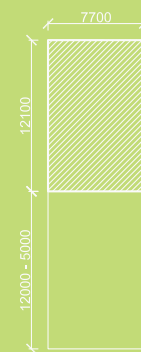
## SPOLEČNÝ DŮM

*cílová skupina:*

rodina s dětmi

rodina s dětmi / ambiciózní junioři/zajištění senioři

- ... jedna rodina obývá 2. a 3. NP, druhá 4. a 5. NP
- ... vstup z 1.NP, soukromá schodiště, ale společný výtah
- ... obyvatelé horní části mají střešní terasu i přístup na dvůr



plocha pozemku ..... 185 m<sup>2</sup>  
 zastavěná plocha ..... 93 m<sup>2</sup>  
 HPP ..... 465 m<sup>2</sup>  
 ČPP ..... 350 m<sup>2</sup>  
 počet obyvatel ..... 4 + 4 osoby  
 m<sup>2</sup> na osobu ..... 44 m<sup>2</sup>  
 parkovací místa ..... 2  
 odhadovaná cena ... 9 480 000 Kč

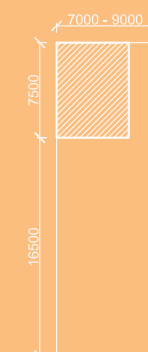


## SPOJOVACÍ ČÁST

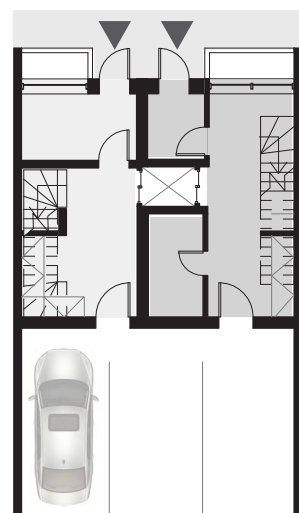
*pro:*

vybavenost bloku

- ... variabilní typ, vyrovnávající rozměry mezi domy
- ... možnost využití: spol. místnost, klubovna, vnitrobloková mikroškolka, kotelna, recepce souboru



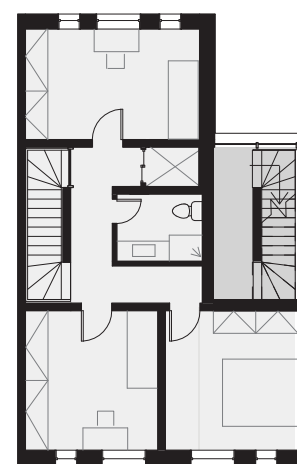
plocha pozemku ..... 180 m<sup>2</sup>  
 zastavěná plocha ..... 56 m<sup>2</sup>  
 HPP ..... 112 m<sup>2</sup>  
 ČPP ..... 84 m<sup>2</sup>



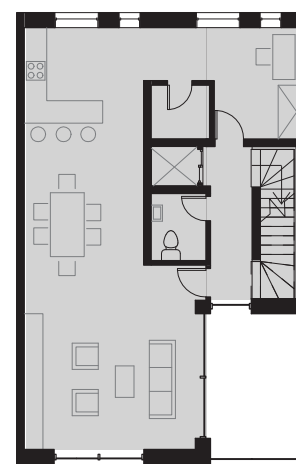
1. NP



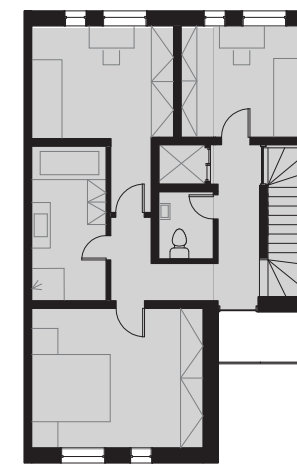
2. NP



3. NP



4. NP

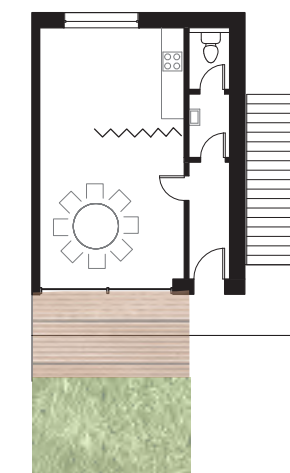


5. NP

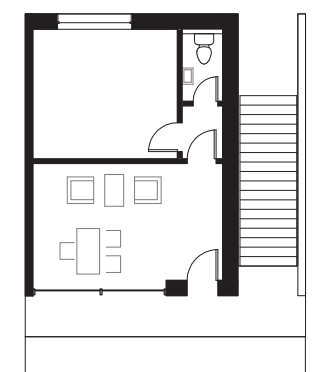
půdorysy 1:200



1. NP



2. NP spol. místnost



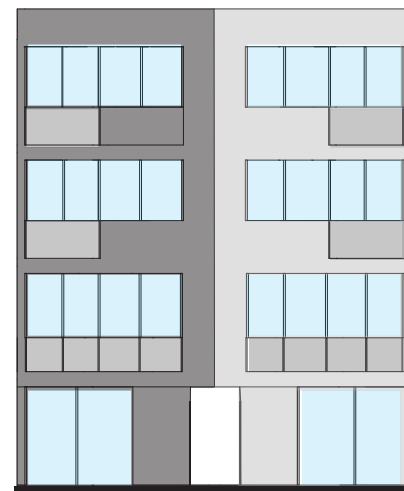
půdorysy 1:200

2. NP varianta recepcce

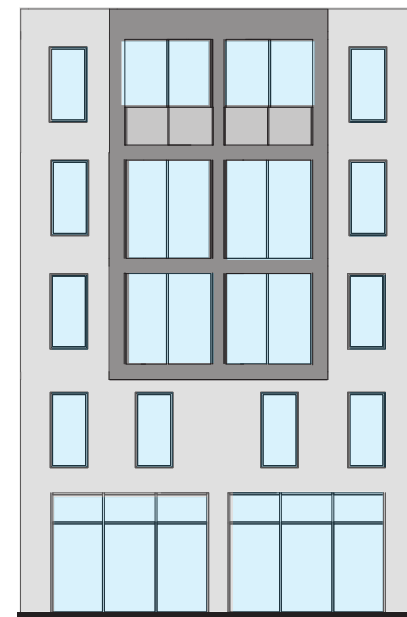


# jednotlivé typy

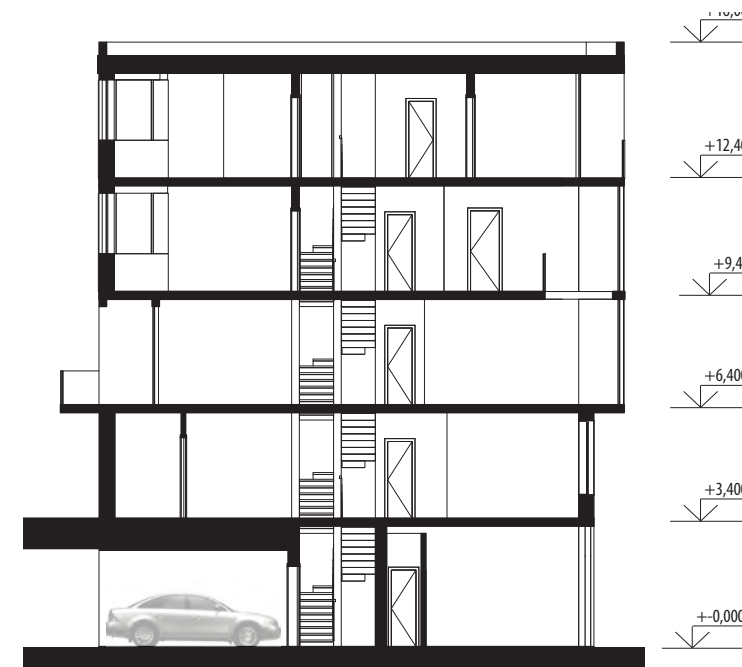
typ 5



pohled ze dvora



pohled uliční



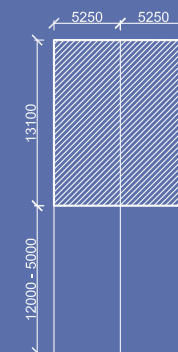
řez příčný

## VELKÝ DŮM

*cílová skupina:*  
rodina s dětmi  
rodina s dětmi



- ... dům s maximálním využitím parteru pro pronájem
- ... pěší vstup do domu přes dvůr
- ... dvorní podlaží jako zahradní taverna a tělocvična



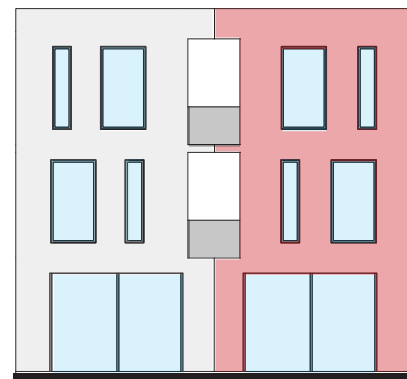
plocha pozemku	..... 126 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha	..... 69 m <sup>2</sup>
HPP	..... 344 m <sup>2</sup>
ČPP	..... 257 m <sup>2</sup>
počet obyvatel	..... 4 osoby
m <sup>2</sup> na osobu	..... 47 m <sup>2</sup>
parkovací místa	..... 2
pronájem	..... 50 m <sup>2</sup>
odhadovaná cena	... 7 080 000 Kč

půdorysy 1:200

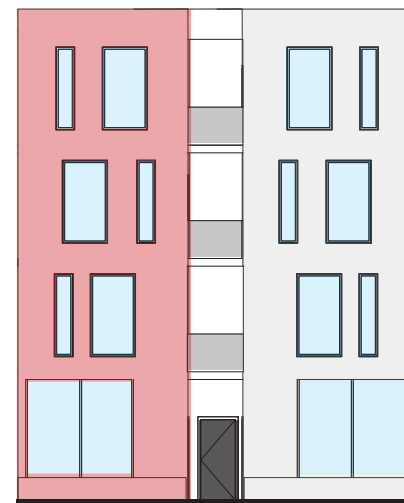


# jednotlivé typy

typ 6



pohled ze dvora



pohled uliční



řez příčný

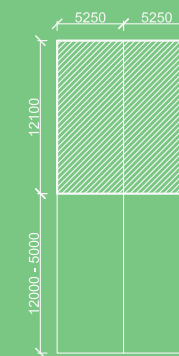
## DVOJTOWNHOUSE

*cílová skupina:*

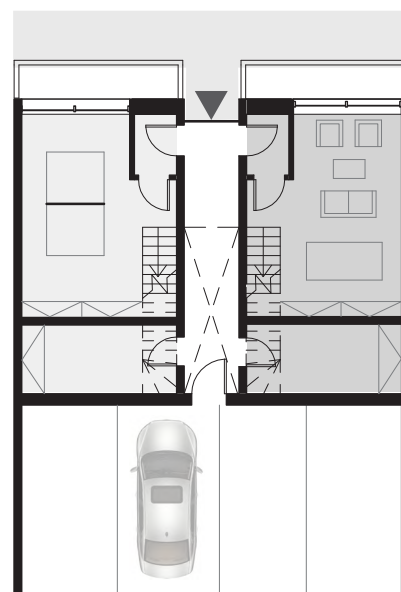
**rodina s dětmi  
mladí lidé - flat sharing**



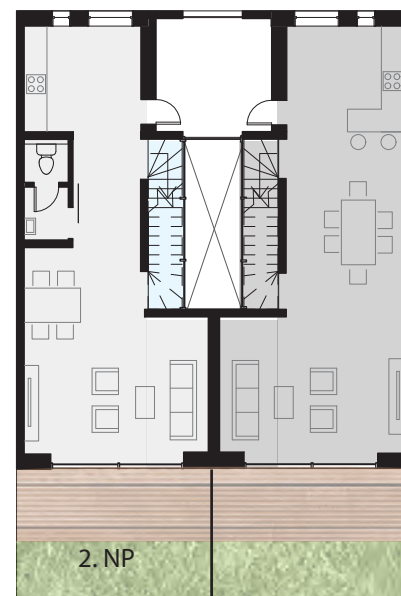
- .... dům pro dobré známé, eventuelně pro rodinu a pronájem
- .... experimentální typ
- .... kontakty ve společných částech domu



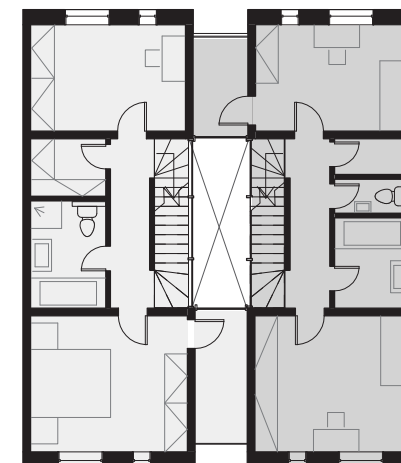
plocha pozemku ..... 252 m<sup>2</sup>  
zastavěná plocha ..... 120 m<sup>2</sup>  
HPP ..... 508 m<sup>2</sup>  
ČPP ..... 381 m<sup>2</sup>  
počet obyvatel ..... 4 + 4 osoby  
m<sup>2</sup> na osobu ..... 40 m<sup>2</sup>  
parkovací místa ..... 4  
odhadovaná cena ... 9 800 000 Kč



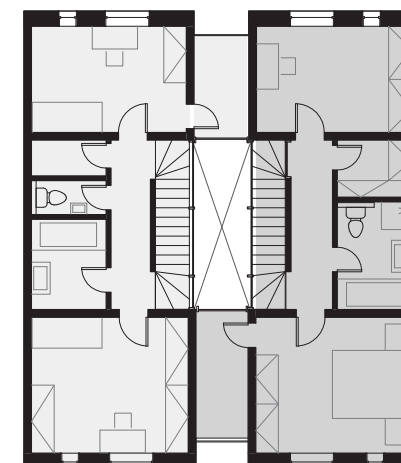
1. NP



2. NP

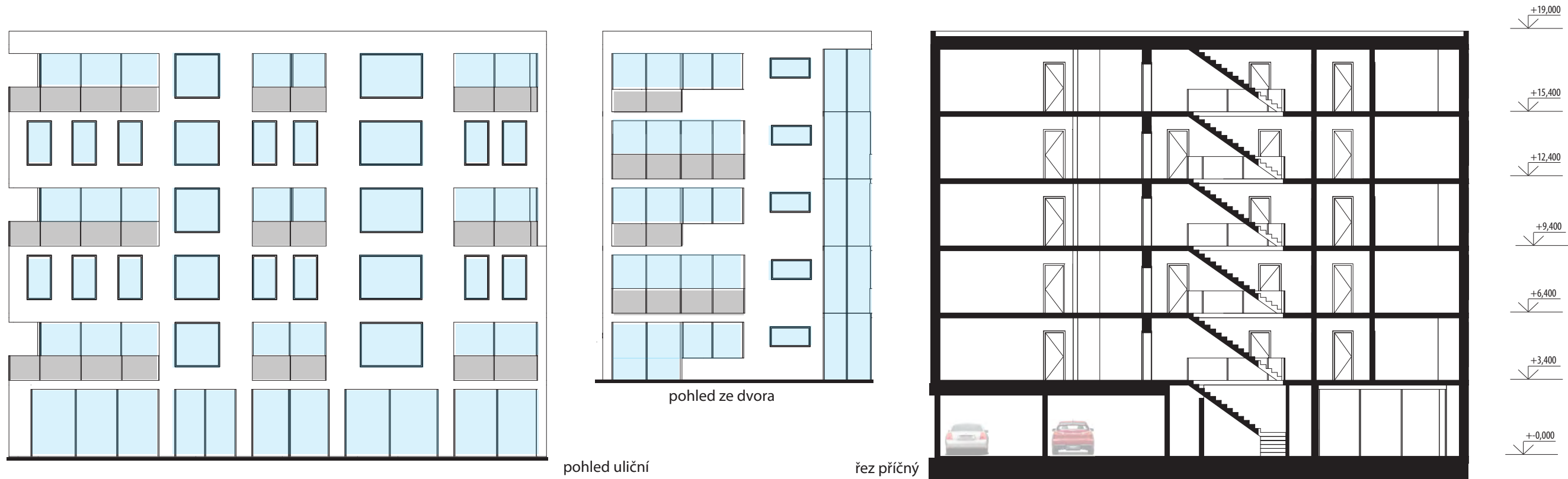


3. NP



4. NP

půdorysy 1:200



pohled uliční

pohled ze dvora

řez příčný

## ROHOVÝ DŮM

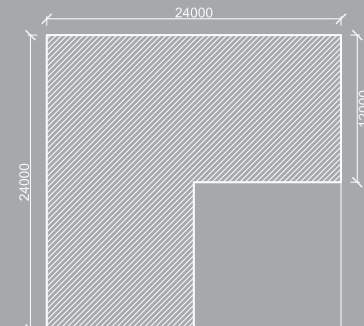
*cílová skupina:*

**vyšší střední třída**

**zajištění junioři, ambiciózní senioři**

- .... malé byty 1+kk
- .... střední byty 2+kk
- .... malé byty 3+kk

- .... možnost využívání vnitrobloku i pro obyvatele rohových domů



plocha pozemku ..... 700 m<sup>2</sup>

zastavěná plocha ..... 432 m<sup>2</sup>

HPP ..... 2592 m<sup>2</sup>

ČPP ..... 1940 m<sup>2</sup>

počet bytů ..... 25

1+kk (6)..... 30 m<sup>2</sup>

2+kk (4, 2, 3)..... 44, 57, 73 m<sup>2</sup>

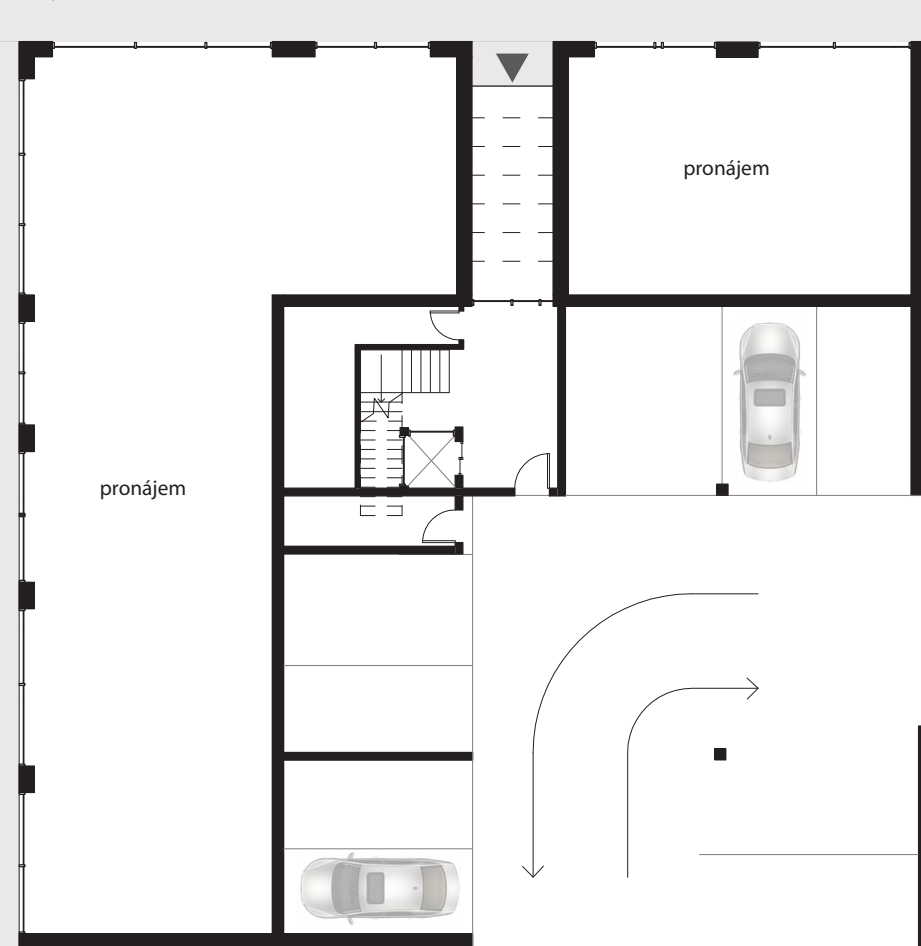
3+kk (10) ..... 95 m<sup>2</sup>

odhadovaná cena .. 52 000 000 Kč

**jednotlivé typy**

typ 7

1. NP



2., 4. a 6. NP



3. a 5. NP



půdorysy 1:200

# ověřování

tabulka - koeficienty, hustoty, počty

- volitelné parametry
- fixní hodnoty

## k ověřování slouží tabulka vlastností

návrh je o hledání mezí, vhodných poměrů mezi rozměry, hustotami a přibližnou cenou

		Žižkov							
		tenký dům	dvojtownhouse	společný	universal	velký dům	spojovací část		
<b>rozměry</b>	hloubka domu	h [m]	12,7	12,1	12,1	12,2	13,1	7,5	
	šířka domu	b [m]	4,5	10,5	7,7	5,7	5,25	7,5	
	počet reg. podlaží	c	4	4	5	4	5	2	
	střešní nástavba	[m2]	0	0	0	0	0	0	
	pozemek hloubka	y [m]	24	24	24	24	24	24	
	pozemek šířka	X [m]	4,5	10,5	7,7	5,7	5,25	7,5	
<b>hustoty</b>	plocha pozemku domu	y.x [m2]	108	252	184,8	136,8	126	180	
	zastavěná plocha domu	h.b [m]	57,15	127,05	93,17	69,54	68,78	56,25	
	HPP	h.b.c	228,6	628,9	465,85	278,16	343,88	112,5	
	obytná plocha	75,00%	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	
	ČPP celkem	HPP. Obytná plocha	171,45	471,67	349,39	208,62	257,91	84,38	
	nebytové prostory	1NP	0	0	0	35	68,78	0	
<b>parkování</b>	ČPP bytové prostory	ČPP - NEBYT	0	0	0	173,62	189,13	0	
	počet domů	P	6	2	6	8	3	3	
	celková rozloha domů	ROZL [m2]	648	504	1 109	1 094	378	540	
	KPP doporučený		2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	
	KPP domu	(b.h.c.P) / ROZL	2,12	2,5	2,52	2,03	2,73	0,63	
	rozloha řešeného území	m2	7500						
<b>ceny</b>	KPP celkové		2,58						
	počet bytových jednotek/domů	P	1	2	2	1	1	0	
	obyvatel na byt/dům	o	4	4	4	4	4	0	
	m2 na osobu	(b.h.2*obyt%)/o	42,86	58,96	43,67	43,41	47,28	0	
	obyvatel celkem	P.o	24	8	24	32	12	0	
	obyvatel na Ha		371	159	217	283	318	0	
<b>parkování</b>	obyvatel SOUBOR celkem		276						
	Obyvatele na HEKTAR SOUBOR		368						
	počet parkovacích míst	2.P.(c/2).%+(c/2).%	2	4	4	2	2	0	
	počet m2 garáží	30m2/auto							
	<b>ceny</b>	cena stavebních prací	Kč/m2	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
		HC	CPP. Kč/m2	4 286 250	11 791 828	8 734 688	5 215 500	6 447 656	2 109 375
SC		Projekt 3% HC	128 588	353 755	262 041	156 465	193 430	63 281	
		poradci, marketing	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
		neobsazenost, ztráta	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	
		zisk developera .100%	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	
		Developer 15% HC a SC	692 226	1 851 838	1 379 510	835 795	1 026 163	355 899	
		SC celkem	1 020 814	2 405 593	1 841 551	1 192 260	1 419 593	619 180	
AC		cena pozemku Kč/m2	9830	9830	9830	9830	9830	9830	
		pozemek celkem Kč	1 061 640	2 477 160	1 816 584	1 344 744	1 238 580	1 769 400	
	cena celkem	HC+SC+AC	6 368 704	16 674 581	12 392 822	7 752 504	9 105 829	4 497 955	

## procesní podmínky

městská rozvojová společnost

příprava území pro rozvoj

parcelace, základní regulativy, pravidla

### viz. část diplomní seminář

Analýzou úspěšných příkladů bylo zjištěno, že v zahraničí při realizaci podobných ale i mnohem větších projektů pomáhají městské rozvojové společnosti.

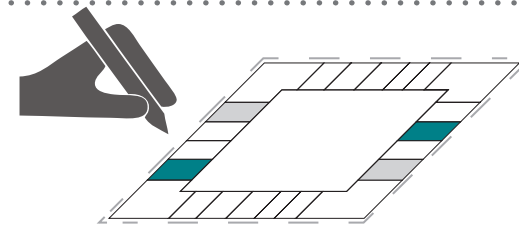
### veřejný dohled



#### kontrolní orgán:

- členové magistrátu města
- místní samospráva
- soutěžní poroty

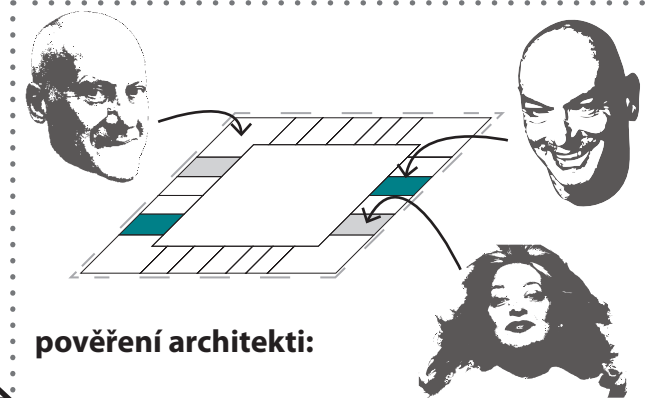
### základní pravidla území



#### městská rozvojová společnost:

- soukromá developerská společnost
- zajistí efektivitu a ziskovost při vysokém stupni veřejné odpovědnosti
- město poskytne pozemky v jeho vlastnictví nebo skoupí potřebné
- naplánování infrastruktury, veřejných prostor, zastavovací plán, parcelace, základní regulativy
- PR, komunikace, prezentace

### individuální návrh



#### pověření architekti:

- individuální řešení v rukou architektů
- rozmanitost při respektování předem daných pravidel
- podnětná regulace = jednotný charakter





návrh Žižkov





situace Žižkov

▲ vstupy společné

△ vjezd do garáží

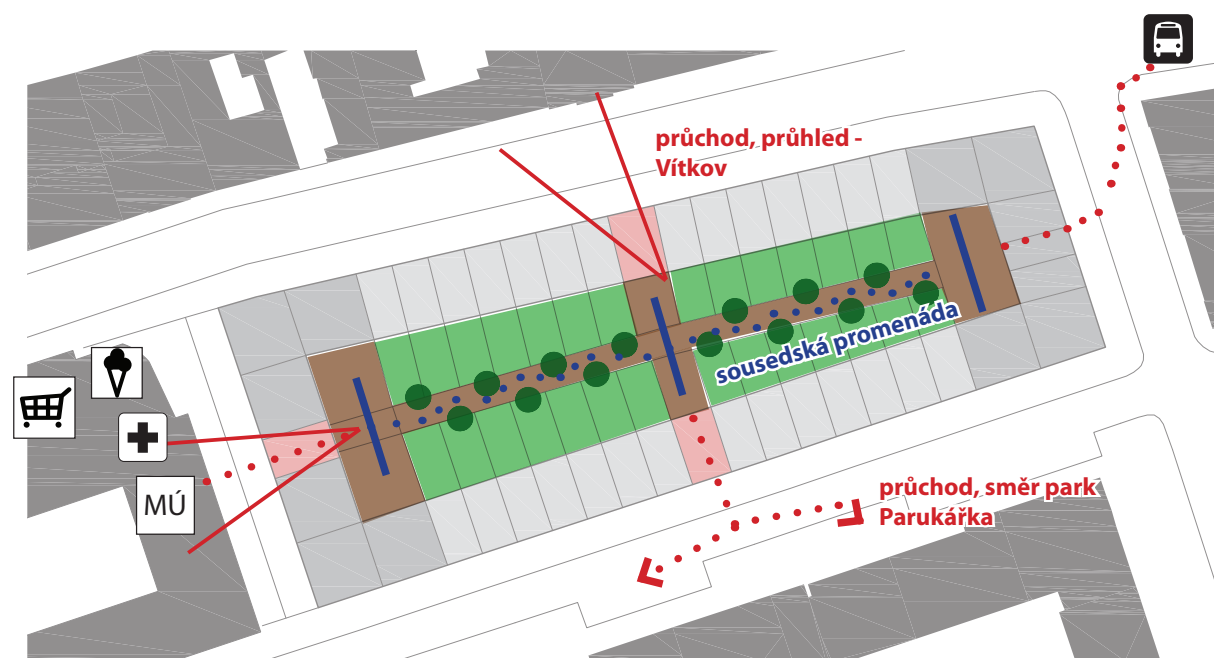
▲ vstupy soukromé

0 10 30





## vazba na okolí



## navržené řešení

Návrh townhousů respektuje typické žižkovské úzké a protáhlé bloky a doplňuje tak jeden z mnoha chybějících kusů této čtvrti. Za lokalitu byla vybrána střední část Žižkova, místo, kde se setkává tradiční rostlá zástavba se zásahy 80. let. Žižkov je charakteristický svými vysokými hustotami a úzkými profily ulic.

Místo je v současnosti nevyužito nebo funguje jako odstavná plocha.

V západní části již byla postaven nová polyfunkční blok, který funguje jako lokální centrum.

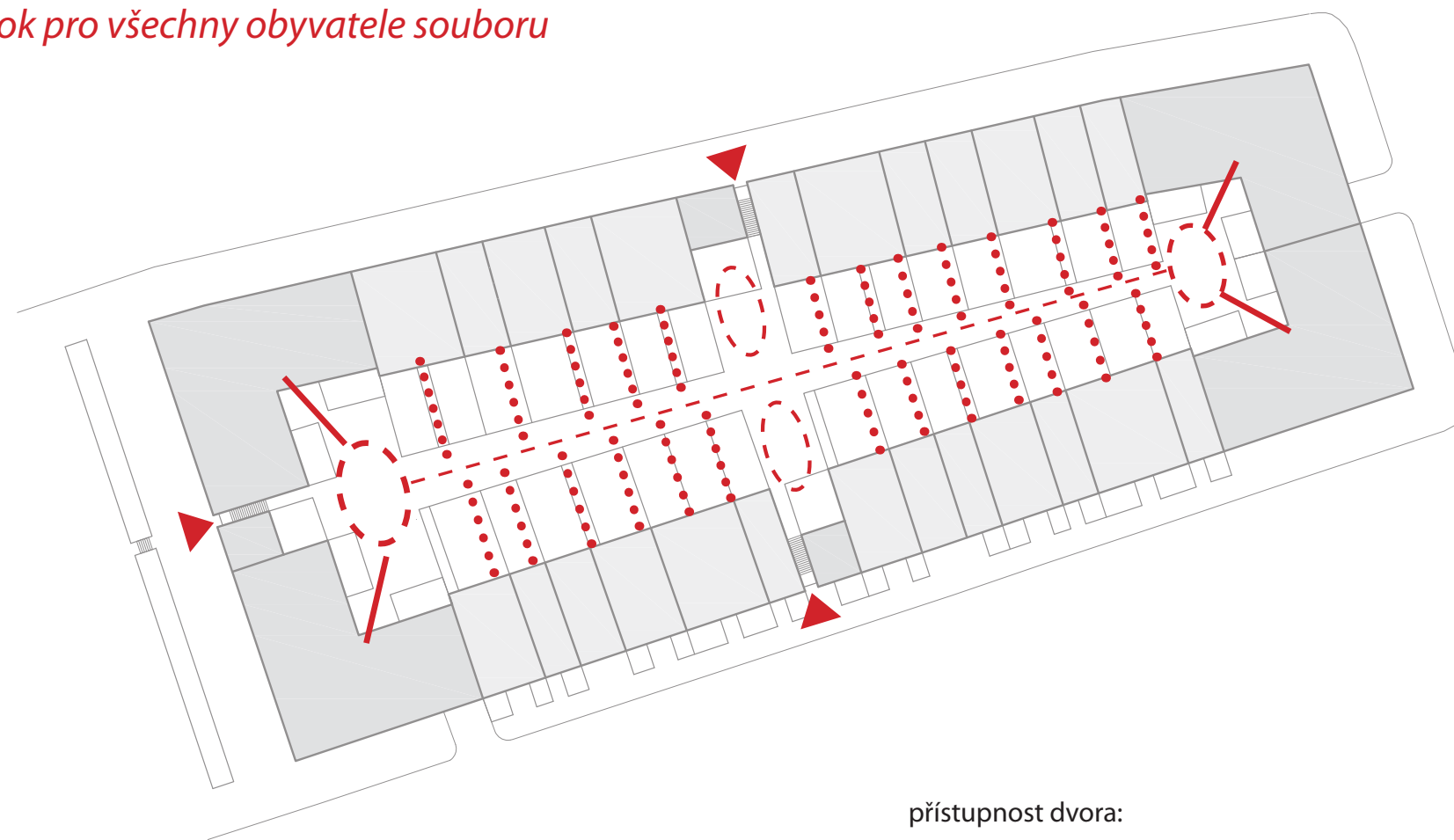
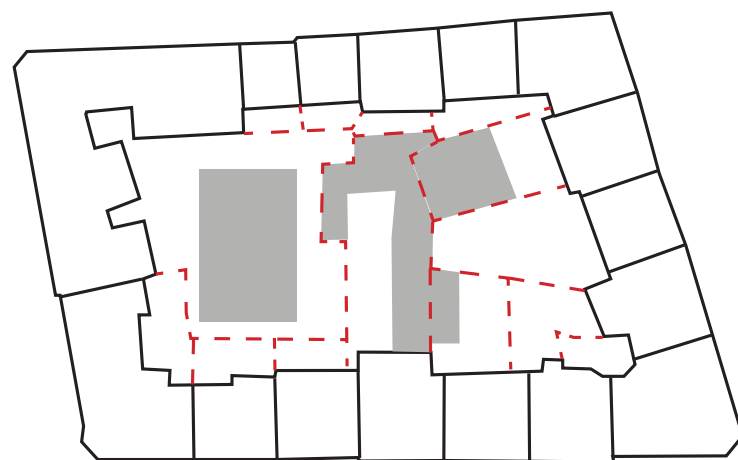
Vnitroblok je navržen jako polosoukromý prostor za zahrádkami, sousedská promenáda. Místo vhodné k relaxaci, ale i k zadnímu přístupu do domů. Přístup je zajištěn poloveřejnými průchody. Pro bydlení neatraktivní 1.NP je využito pro pronájem a garáže

rozloha řešeného území:	7500 m <sup>2</sup>
koeficient podlažních ploch	2,58 (ÚP doporučený 2,6)
počet nových obyvatel:	276
počet obyvatel souboru na hektar	368 (průměr Žižkova je 390 obyv/ha)

## společenský koncept

---> *vnitroblok pro všechny obyvatele souboru*

Vinohrady, Praha 3



### většina vnitrobloků "Kamenného města"

- ... každý dům sleduje ve vnitrobloku individuální zájem
- ... chaos, žádný vnitroblokový systém
- ... vznikají nepravidelná nevyužitelná místa, prostory nikoho, dvory chátrají
- ... neprostupnost, ohraničení pozemků ploty, zídkami
- ... nikdo se nestará o vnitroblokovou zeleň
- ... drobné výroby, autoservisy, garáže, školní hřiště
- ... novým zásahem ve vnitroblocích jsou pouze výtahy a zateplení fasád

přístupnost dvora:

- ..... individuální bydlení (soukromý přístup)
- nájemní bydlení (společný vstup)
- ▲ možný vstup do domů přes vnitroblok
- ( ) vnitroblokové placky
- spojuje sousedská promenáda



řez příčný 1:500



řez podélný 1:500

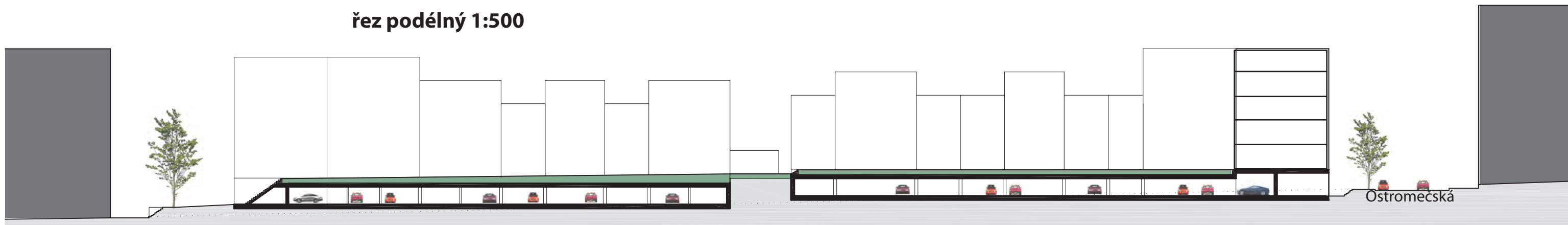


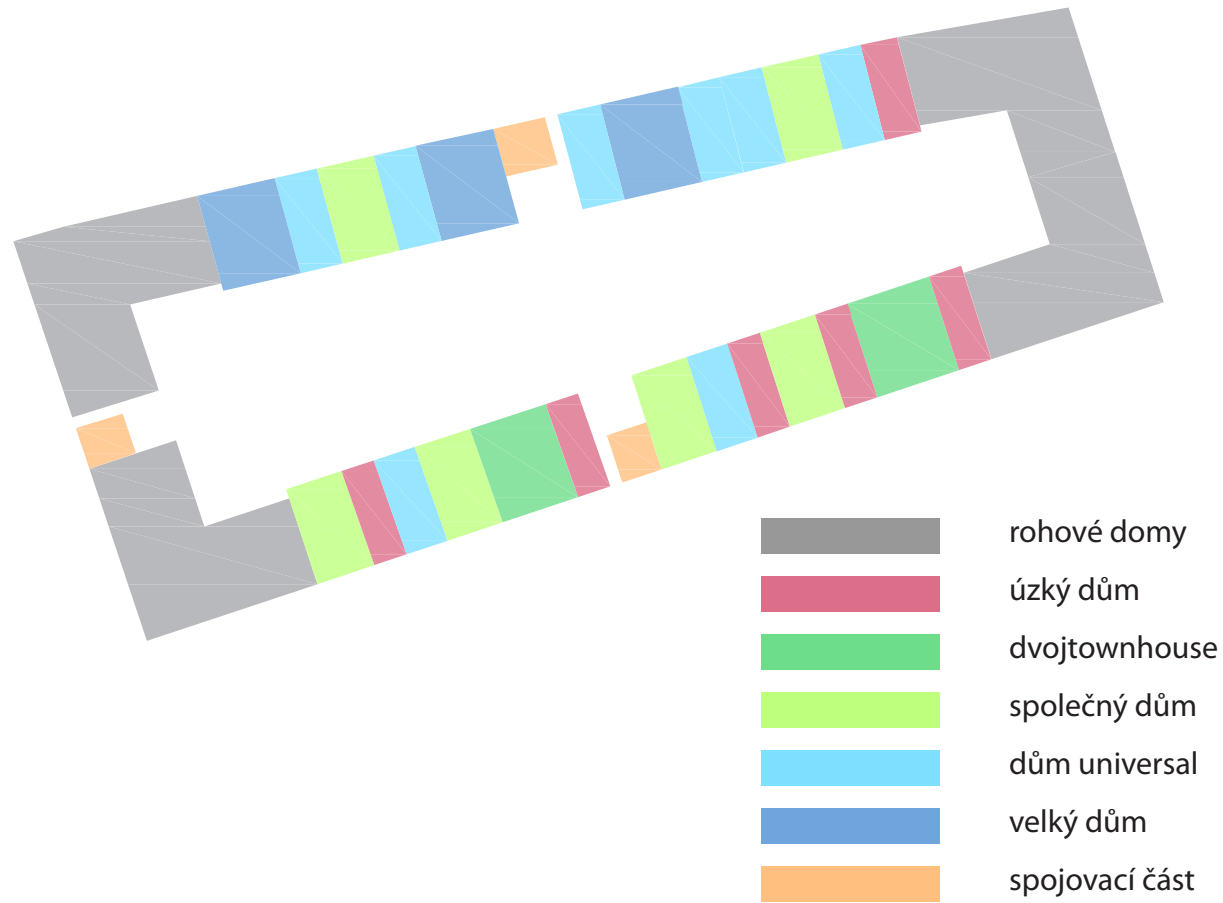
foto stav



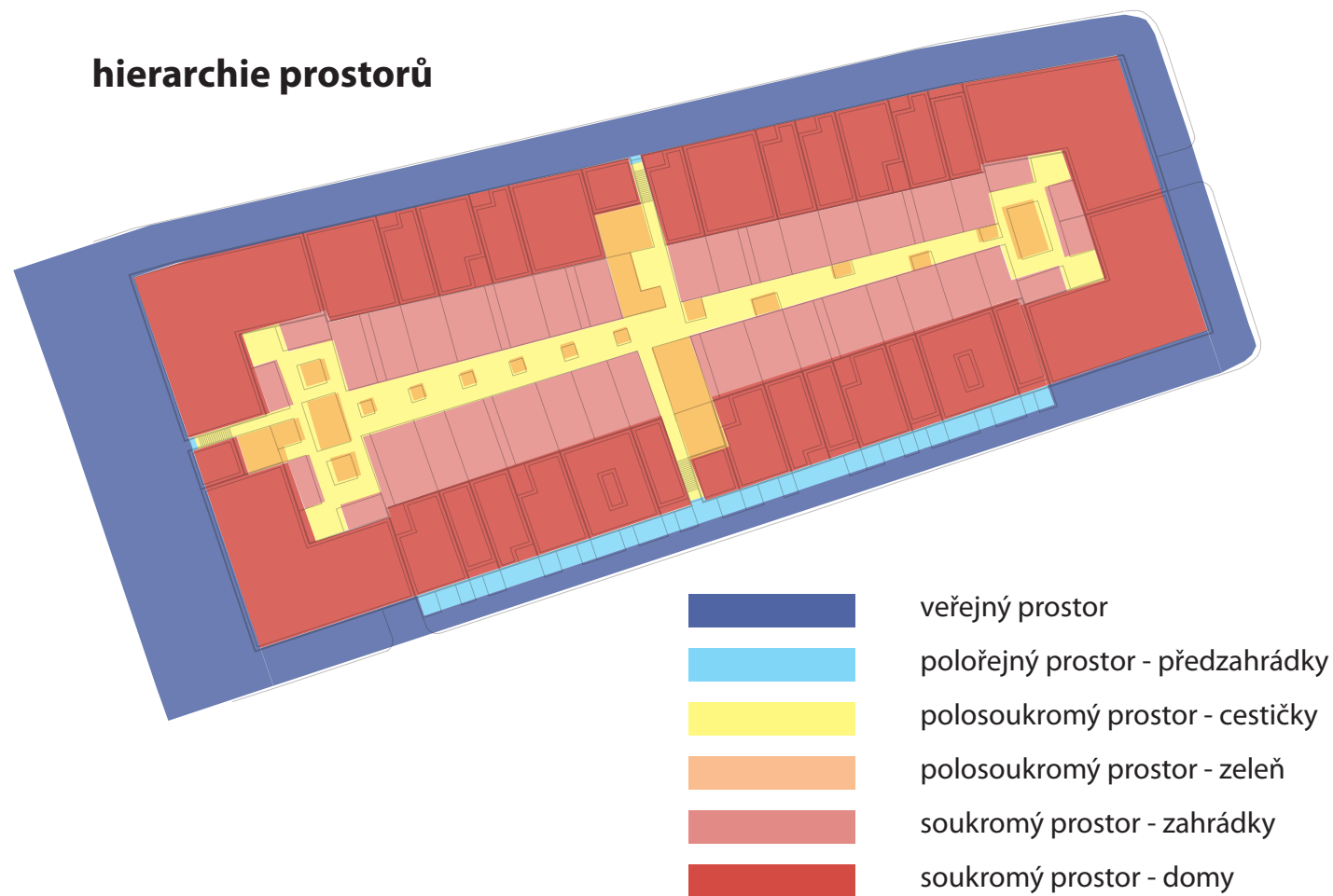
řezy souborem



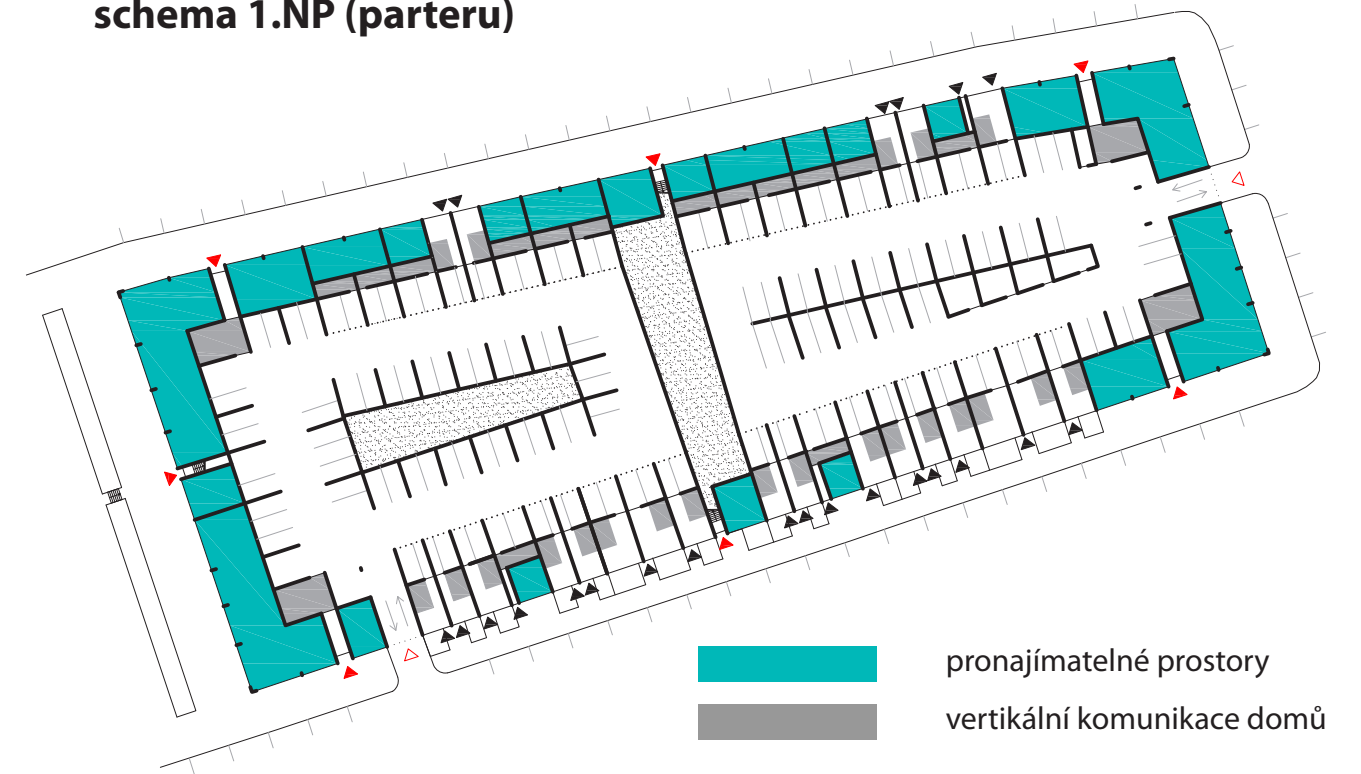
## význam a poloha domů



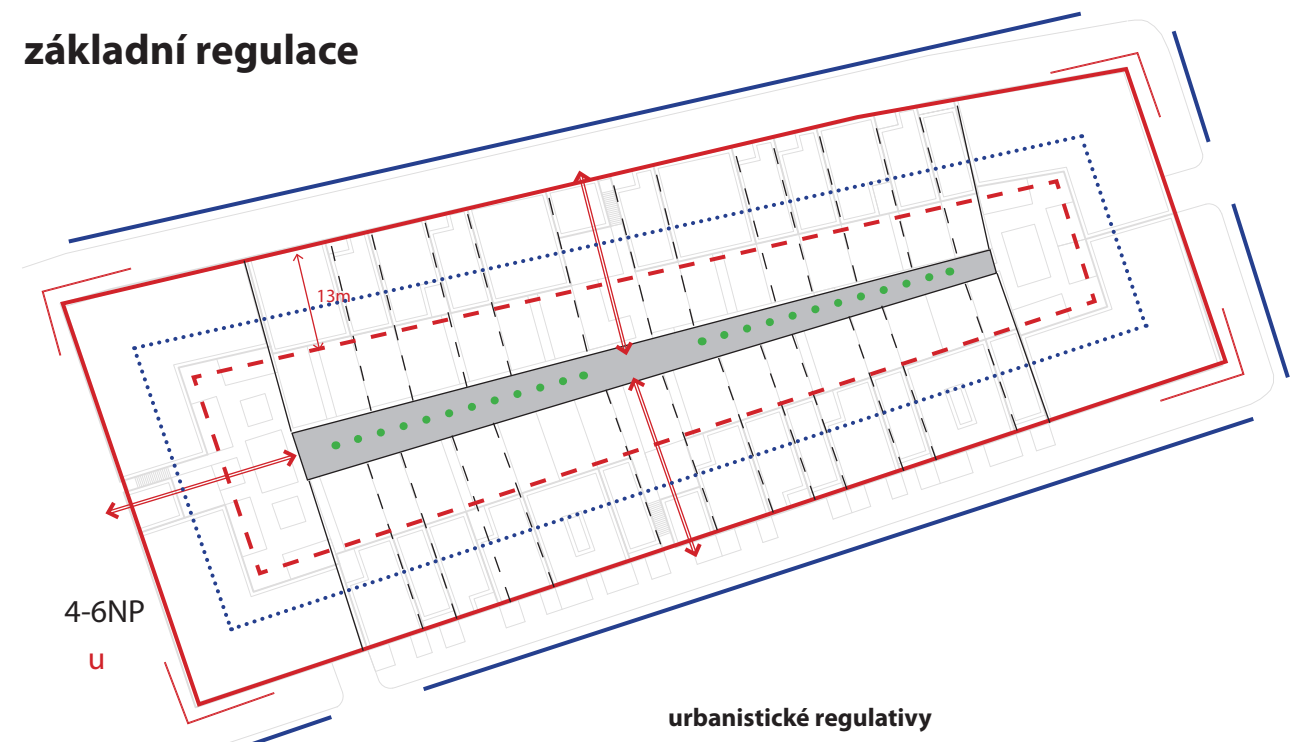
## hierarchie prostorů



## schema 1.NP (parteru)



## základní regulace



### architektonické regulativy

- pohledově exponované průčelí
- rohové domy - významnější funkce (obchod, služby)
- styl - umírněná moderna, pevné domy
- parter jako soklový pás, odlišné od ostatních podlaží

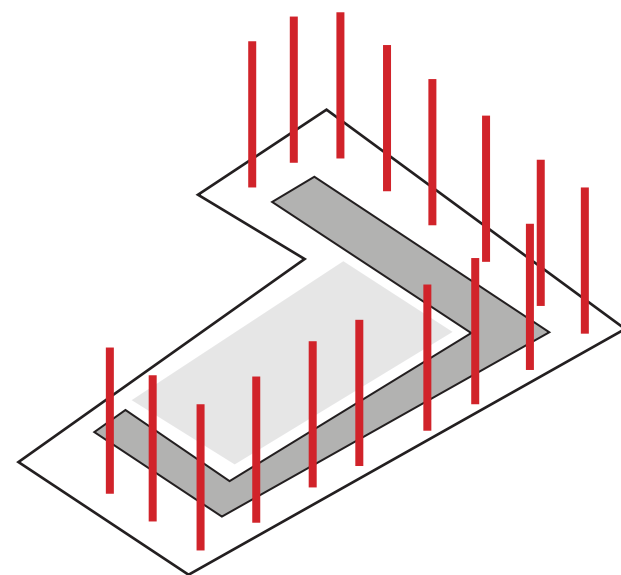
### urbanistické regulativy

- stavební čára vnější uzavřená nepřekročitelná
- stavební čára vnitřní volná
- vnitřní polosoukromá zeleň
- hlavní vstupy do dvora, průchody
- liniová zeleň
- základní parcelace
- možná individuální parcelace pro townhousy
- možnost podélného parkování
- garáže souboru
- uzavřená zástavba
- 4-6NP podlažnost

## význam a poloha domů



- rohové domy
- úzký dům
- dvojtownhouse
- společný dům
- dům universal
- velký dům
- spojovací část
- zázemí sportcentra



- vnitřní polosoukromá proměna
- školka ve vnitrobloku / nadmístní sportovní vybavení

## navržené řešení

Návrh townhouseů do Holešovic navazuje na americký pravoúhlý styl této čtvrti a doplňuje tak další chybějící kus do celkové struktury Holešovic. Měřítko bloků je zde větší, stejně jako dimenze ulic a veřejných prostor.

V západní části bloku je zachována vysoká skladová a administrativní budova. Ostatní parkovací a výrobní plochy jsou přeměněny na bydlení.

Vnitroblok je navržen v podobě jako v ostatních lokalitách = polosoukromý prostor za zahrádkami. Větší část dvoru je možné využít k dodatečné občanské vybavenosti (např. školka, sportovní centrum...). Přístup je zajištěn poloveřejnými průchody. 1.NP je využito garážemi, které zde vzhledem k velikosti mohou být i pronajímány nejen pro rezidenty bloku.

rozloha řešeného území:	10800 m <sup>2</sup>
koefficient podlažních ploch	1,41 (ÚP doporučený 1,8)
počet nových obyvatel:	212
počet obyvatel souboru na hektar	196 (průměr Holešovic je 260 obyv/ha)

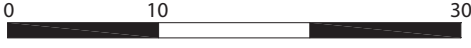






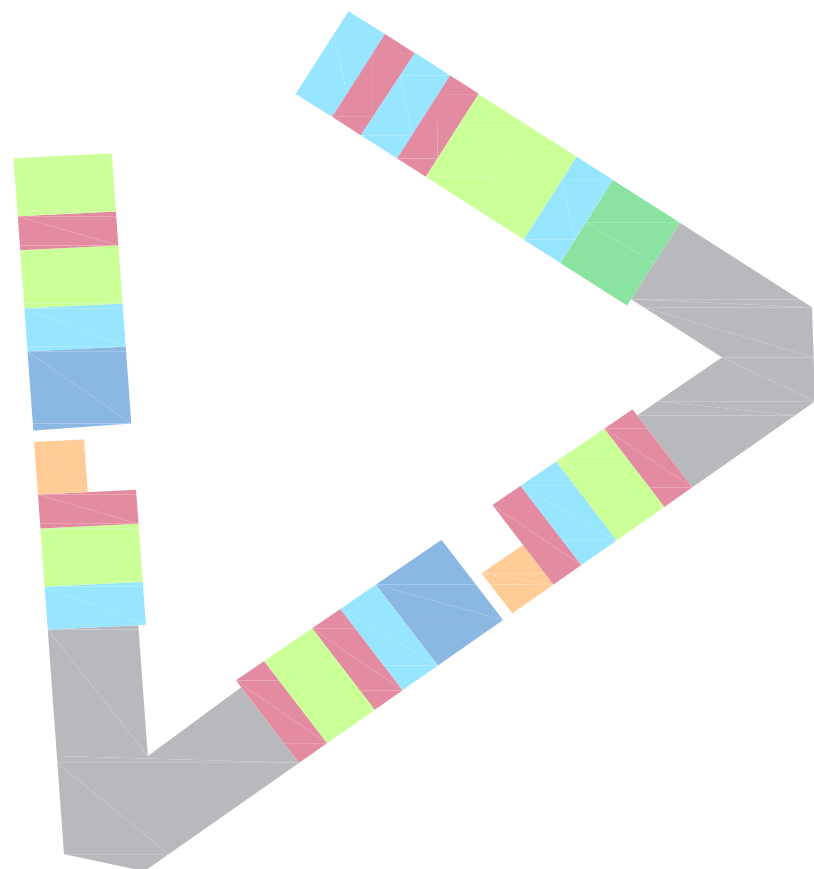
situace Holešovice

-  poloveřejný vstup
-  vstupy společné
-  vjezd do garáží
-  vstupy soukromé

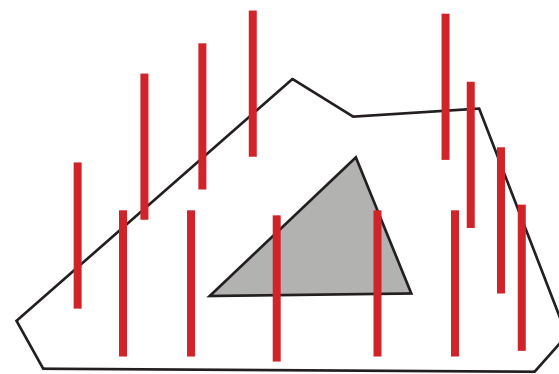




## význam a poloha domů



- rohové domy
- úzký dům
- dvojtownhouse
- společný dům
- dům universal
- velký dům
- spojovací část



vnitřní polosoukromý parčík

## navržené řešení

Návrh townhouseů do okrajové části Nuslí navazuje na geometrické polygonální rozvržení a doplňuje tak další chybějící kus do celkové struktury Nuslí. Měřítko bloků je zde střední, hustota zástavby je hustší než v Holešovicích, ale řidší než na Žižkově.

V severní části bloku jsou zachovány městské činžovní domy, zárodky městského bloku. Ostatní skladové prostory a výroby jsou přeměněny na bydlení.

Vnitroblok je navržen v podobě jako v ostatních lokalitách = polosoukromý prostor za zahrádkami. Prostor ve středu dvoru zde slouží jako klidný parčík určený k relaxaci.

Přístup je zajištěn polosoukromými průchody. 1.NP je využito okružními garážemi, kdy střed bloku v prvním patře zůstává nezastavený a volný pro vnitroblokovou zeleň.

rozloha řešeného území:	7600 m <sup>2</sup>
koefficient podlažních ploch	1,77 (ÚP - bez doporučení)
počet nových obyvatel:	184
počet obyvatel souboru na hektar	242 (průměr Nuslí je 290 obyvj/ha)







situace Nusle

▲ vstupy společné

△ vjezd do garáží

▲ vstupy soukromé

