

## Doplnění městské struktury v území K Podjezdu/Botič/Jivenská. Praha – Michle.

### Dvůr Botič

*Kvalitní bydlení v kombinaci s pracovními a odpočinkovými prostory v rámci městského bloku na místo zpustlého pozemku v Michli. Navržená struktura na okraji centra Prahy v sobě propojuje industriálnost a městskost svého okolí a zároveň navrácí území do urbanismu Nuslí. Dvůr Botič = bydlení + práce + komunita + blízkost centra + školka + zahrada + park.*

Doplňování struktury města zásahem architekta.

Vycházím z analytického zkoumání oblasti, jejích širších souvislostí a osobní zkušenosti nabyté návštěvami. Jakým způsobem doplnit strukturu již existujícího města? Jak tuto část města učinit bezpečnější? Hlavní důraz kladu na sociální problémy oblasti. Jsem pevně přesvědčena o tom, že nově navrhované fyzické prostředí má moc pozitivně ovlivňovat sociální problematiku. Mým cílem je vytvořit takové obytné prostředí, aby odsud lidé nemuseli odjíždět za prací, ale měli možnost plnohodnotně obývat místo svého bydliště po celý den. Necht' je v okolí potoka Botič živo.

Město a industriál.

Nacházíme se v Michli přímo u dopravního uzlu, kterým prochází železnice, cyklostezka, Botič a silnice K Podjezdu směřující do Vršovic. Pevná městská bloková struktura Nuslí nebyla dokončena a rozmělnila se v industriální zónu podél železnice. Na parcele se tyčí nedokončený blok panelových domů s chaotickým parkováním ve vnitrobloku, školka za betonovým plotem a zpustlý kovošrot u viaduktu. Úzký průchod mezi prefabrikovaným plotem s grafity vpouští do parku u Botiče, kde na cyklostezce potkáváme sběrače kovů, maminky s kočárky i policejní hlídky kontrolující oblast. Podél železnice se až k Tyršovu vrchu vine průmyslová zóna plná plechových areálů. Vesnický charakter zástavby na druhém břehu Botiče plynule přechází v bývalé nouzové kolonie, sportoviště v okolí vrchu Bohdalec a městské bloky podél Nuselské. Okolí působí nejistě a ne zcela bezpečně. **Projekt hledá vyváženost mezi industriálností a městskostí na samém okraji Nuslí. Z každého si bere něco. Pro celé území volím jednotící princip: pevný městský obvod a křehké vnitřní prostředí. Obvod je tvořen zdí, soklem a pevnou fasádou domu, vnitřek bydlením, pracovními dílnami, ocelový mi terasami, plechovou fasádou, travnatými dvorky a zahradou. Nové bloky dotvářejí uliční síť a hmotově gradují směrem k potoku Botič. Ulici Maroldovu**

prodlužují jihozápadním směrem a dostavují uliční čáru silnice K Pojezdu. Na ni pak navazují industriálními dvory. Klidné dvorky a zahrady obracím k potoku Botič. Z roztržitosti opět budují město, a připojují ho prostorově k Nuslím, jejichž urbanistickou strukturu tak dokončují. Snažím se o umírněnost, neokázalost a jemnost.

Místo ve městě a jeho vlastní genius loci.

V industriální éře bylo bydliště odděleno od pracoviště, čtvrtě rozděleny na obytné a průmyslové. Činžovní domy a nouzové kolonie zakončovaly úřednickou secesní část Nuslí. Charakter dělnického předměstí v lokalitě zůstal částečně zakotven až dodnes. Nusle i Michle v blízkosti lokality jsou i přes novou výstavbu nadále považovány za méně atraktivní ekonomicky slabší oblasti se stabilně starou věkovou strukturou. Situace se však postupně zlepšuje. (Staňková, 2011). Převažují bytové domy, sem tam se objeví školské zařízení. Obchodní parter se stahuje k Nuselské, velké administrativní a obchodní budovy rostou až na vzdáleném Pankráci. V okolí železnice se drží průmyslové a výrobní areály typu kuchyňské centrum, kovošrot či stavební kovovýroba. V současnosti se lidé snaží pracovat z prostředí svého bydliště, proč jim k tomu tedy nevytvořit v rámci města vhodné podmínky? **Návrh nabízí propojení bydlení a práce v rámci jednoho bloku. Zaměřuje se především na mladé, kteří studují nebo nově vstupují do pracovního života, zakládají rodiny a jsou zvyklí sdílet prostory s ostatními. Jejich cílem je najít menší, finančně dostupný a příjemný byt v těsné blízkosti práce a parku. Blízkost centra a bydlení v mladé komunitě plně informací při zachování vlastního soukromí je jejich nejvyšší prioritou. Malometrážní byty mohou mutovat a propojovat se v co-housing či byty prostornější. Pronajímatelné pracovní prostory v rámci bloku umožňují zřízení firmy v místě bydliště. Investor (ať už univerzita, soukromý developer, nebo samo město) má možnost pro mladé lidi vytvořit velmi kvalitní a atraktivní prostředí s jistotou finanční návratnosti a Michli tak oživit. Tímto počinem se oblast stane sociálně pestřejší a bezpečnější.**

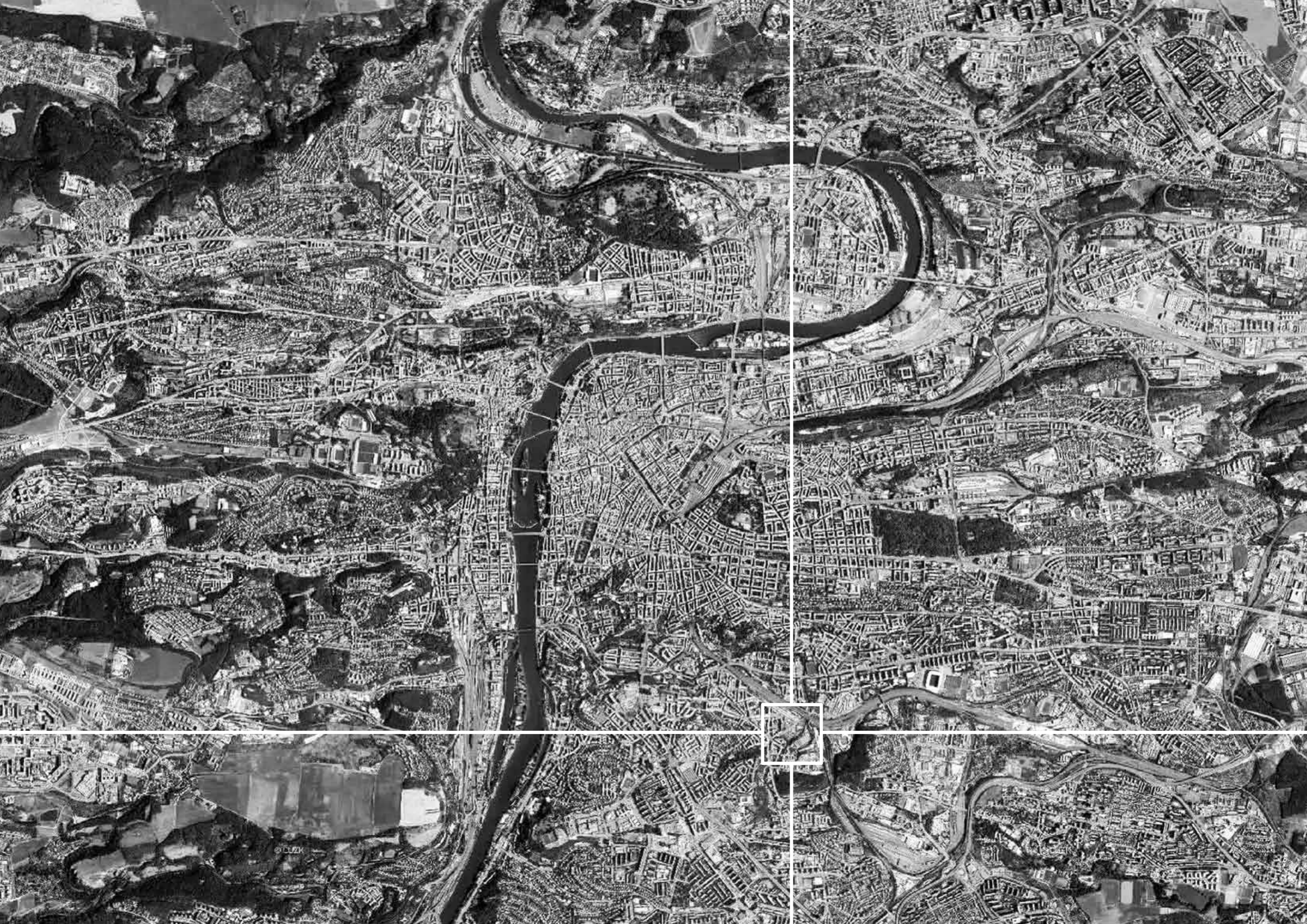
Výhled do budoucna.

Do centra hromadnou dopravou do 25 minut. Snad i to je důvodem velkého množství aut v blízkosti Nuselské. Pomůže záměr územního plánu spojením ulice Bartoškova a Nad Vinným potokem přes Botič, a propojením trasy metra C a A stanicí Bratří Synků k odklonění dopravy z centra Nuslí? Dva nové bloky vyrůstají na základně podzemních garáží. Třetí částí je přírodní plocha předurčená jako územní rezerva, která do budoucna počítá s prodloužením ulice Bartoškova a dopravním obchvatem Nuslí. Detailní řešení parku ani předškolního zařízení není součástí diplomové práce, jsou však nedílnou součástí koncepčního návrhu oblasti.



dvůr botič | **stoupající ulice K Podjezdu**

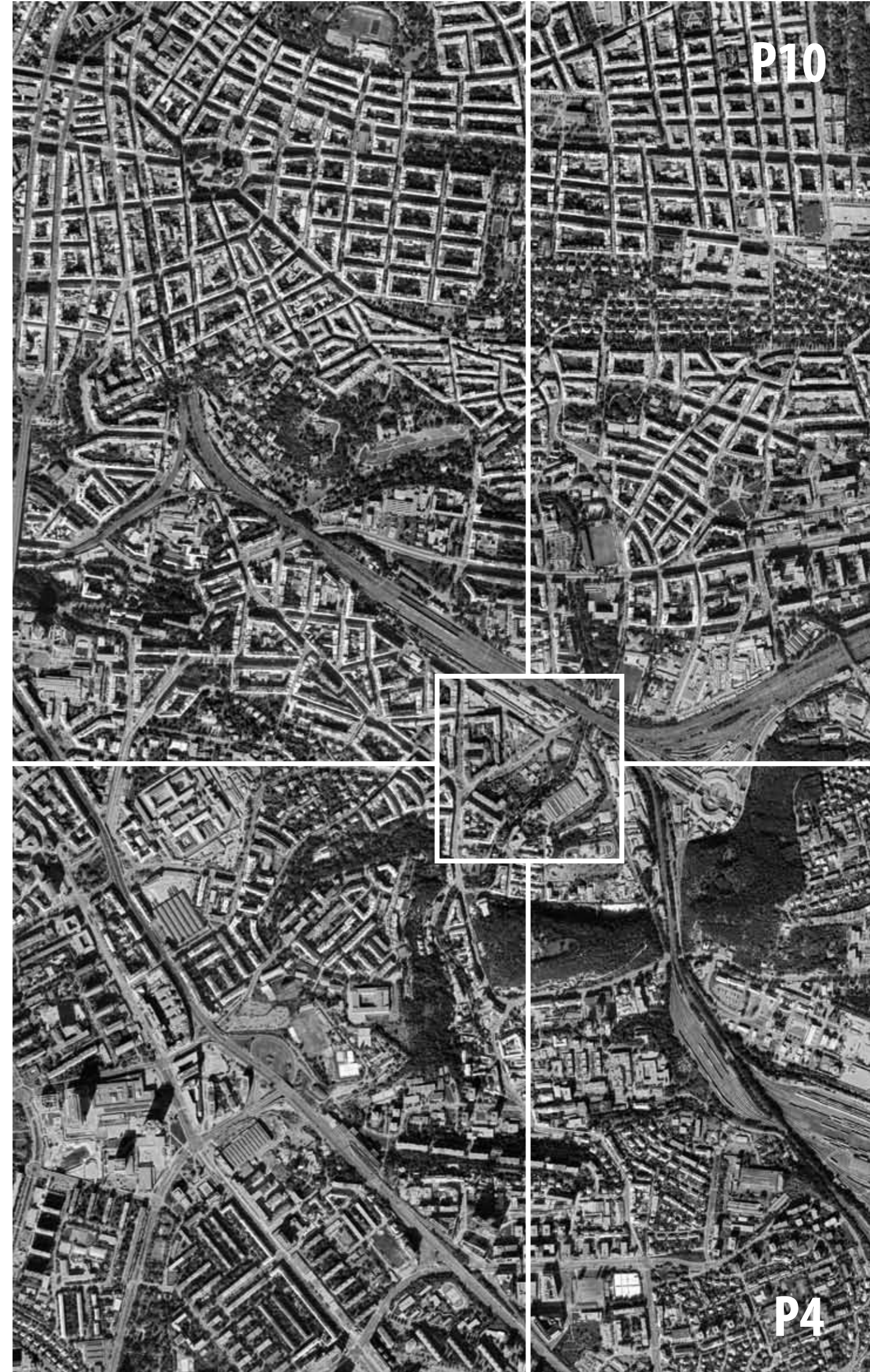
Vnější obvod bloku tvoří pevná dlouhá městská fasáda, která je rytmizována průjezdy do vnitrobloku. Domy výškově graduji od podjezdu směrem k Nuselské ulici, tedy k městu.

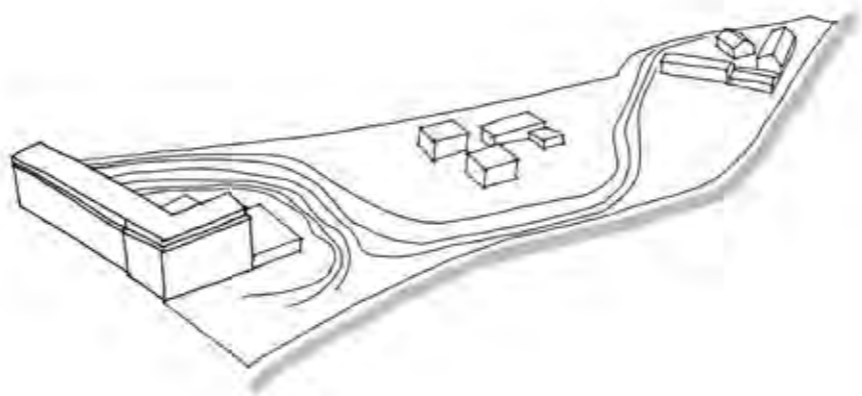


**Území.** K Podjezdu/ Botič/ Jivenská. Praha 4 - Michle.

**Kontext města.**

Nacházíme na samém okraji centra Prahy v místě střetu dvou městských částí – Prahy 4 a Prahy 10. Parcela leží na rozhraní tří katastrálních území Michle, Nuslí a Vršovic. Oficiálně jsem v Michli, prostorově v polozapomenuté části Nuslí.







historické nádraží Vršovice

viadukt-brána do území

frekventovaná Nuselská

potok Botič

Tyršův vrch

bloková struktura Nuslí

industriální zóna podél železnice

vesnický charakter Michle

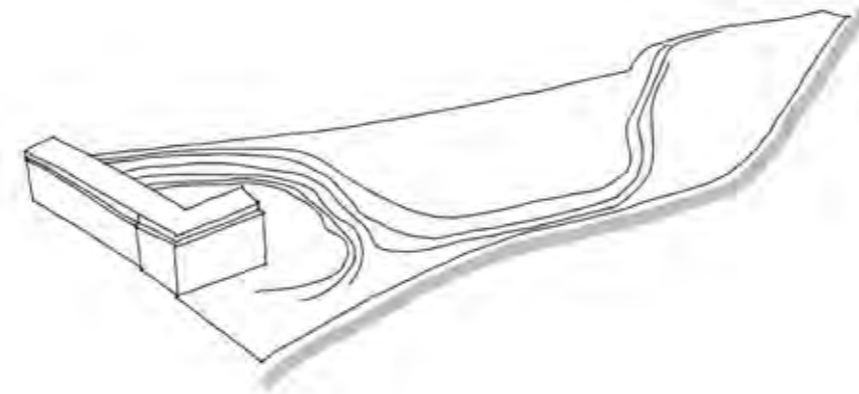
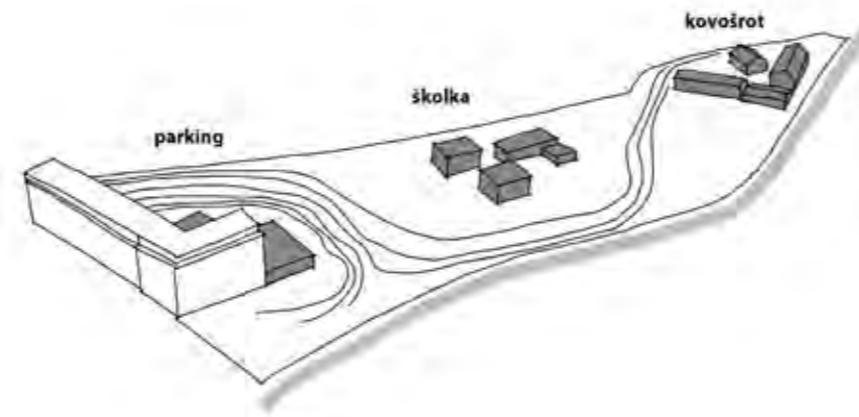
michelský skatepark

bývalé nouzové kolonie na Bohdalcí

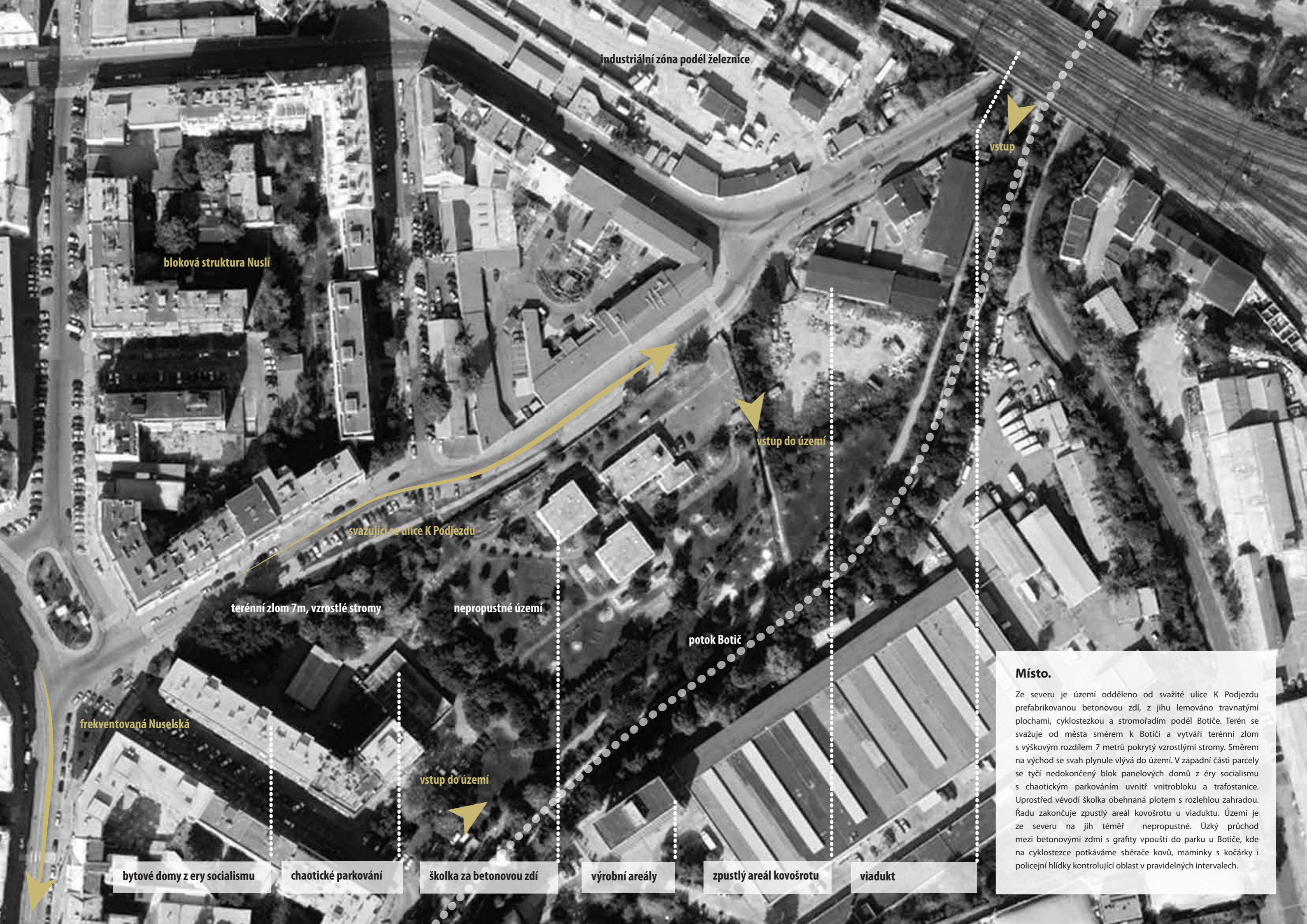
pevná zástavba Vršovic

### Kontext čtvrti.

Pevná městská secesní a prvorepubliková bloková struktura Nuslí v této lokalitě nebyla dokončena a rozmělnila se v industriální zónu podél železnice. Viadukt je pocitovou bránou do území, dopravním uzlem, kterým prochází železnice, cyklostezka, potok Botič a silnice K Podjezdu směřující do Vršovic. Podél železnice se až k Tyršovu vrchu vine průmyslová zóna plná plechových areálů. Vesnický charakter zástavby Michle v okolí Botiče plynule přechází v bývalé nouzové kolonie, sportoviště v okolí vrchu Bohdalec a městské bloky podél Nuselské.







industriální zóna podél železnice

bloková struktura Nuslí

vstup

vstup do území

svažující se ulice K Podjezdu

terénní zlom 7m, vzrostlé stromy

nepropustné území

potok Botič

frekventovaná Nuselská

vstup do území

bytové domy z ery socialismu

chaotické parkování

školka za betonovou zdí

výrobní areály

zpuštělý areál kovošrotu

viadukt

### Místo.

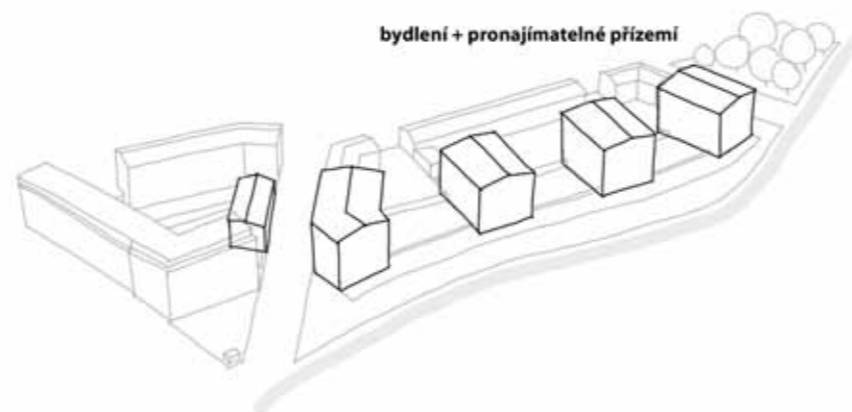
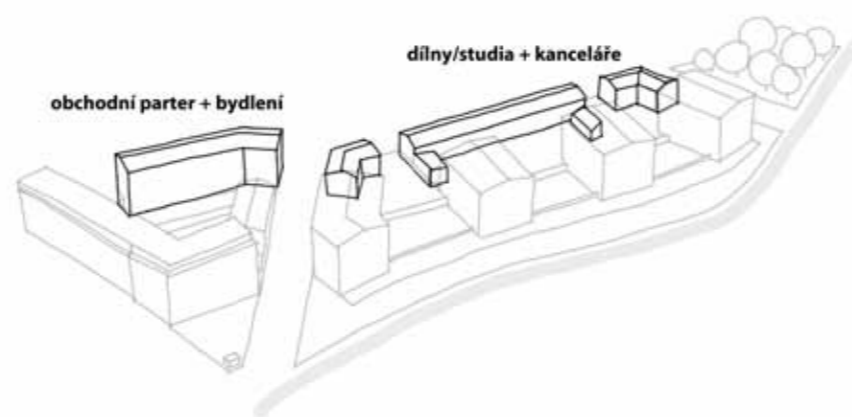
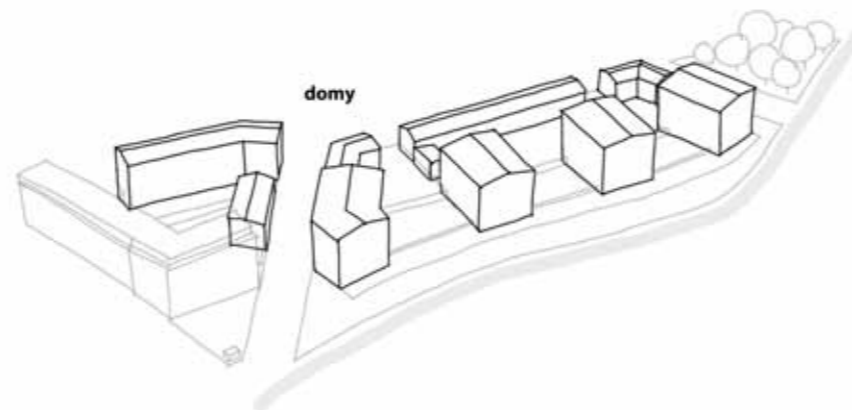
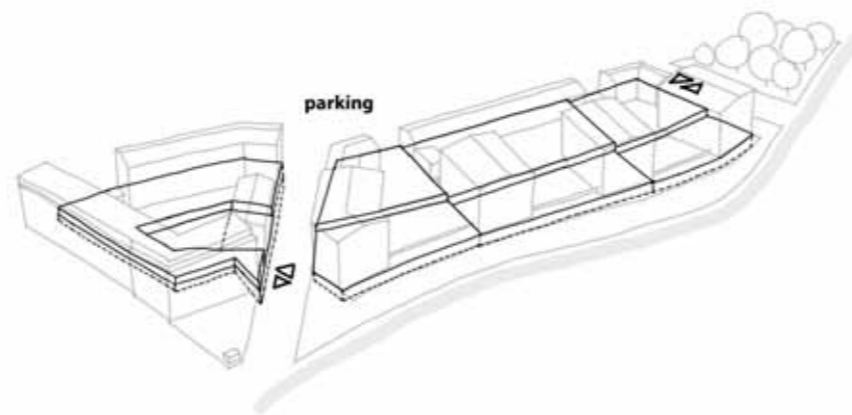
Ze severu je území odděleno od svažité ulice K Podjezdu prefabrikovanou betonovou zdí, z jihu lemováno travnatými plochami, cyklostezkou a stromořadím podél Botiče. Terén se svažuje od města směrem k Botiči a vytváří terénní zlom s výškovým rozdílem 7 metrů pokrytý vzrostlými stromy. Směrem na východ se svah plynule vlivá do území. V západní části parcely se tyčí nedokončený blok panelových domů z éry socialismu s chaotickým parkováním uvnitř vnitrobloku a trafostanice. Uprostřed vévodí školka obehnaná plotem s rozlehlou zahradou. Řadu zakončuje zpuštělý areál kovošrotu u viaduktu. Území je ze severu na jih téměř nepropustné. Úzký průchod mezi betonovými zdmi s grafity vpouští do parku u Botiče, kde na cyklostezce potkáváme sběrače kovů, maminky s kočárky i policejní hlídky kontrolující oblast v pravidelných intervalech.



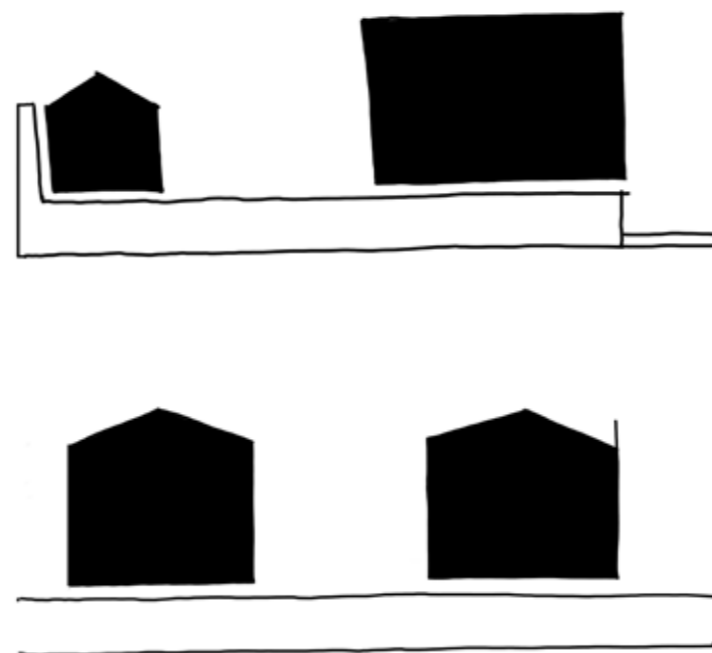




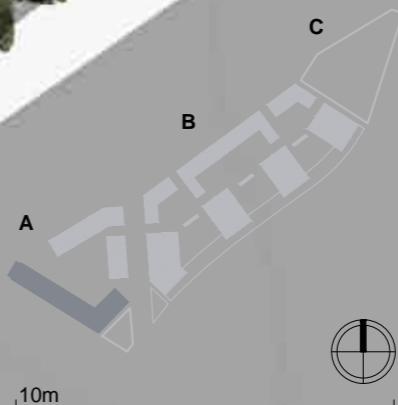


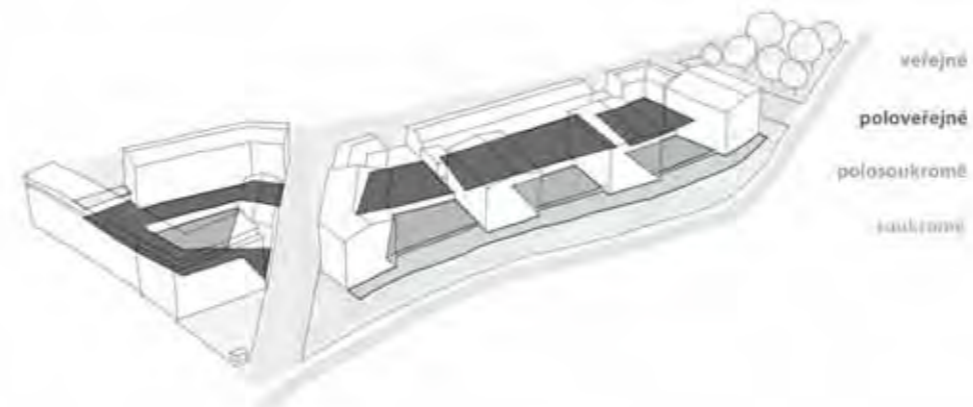
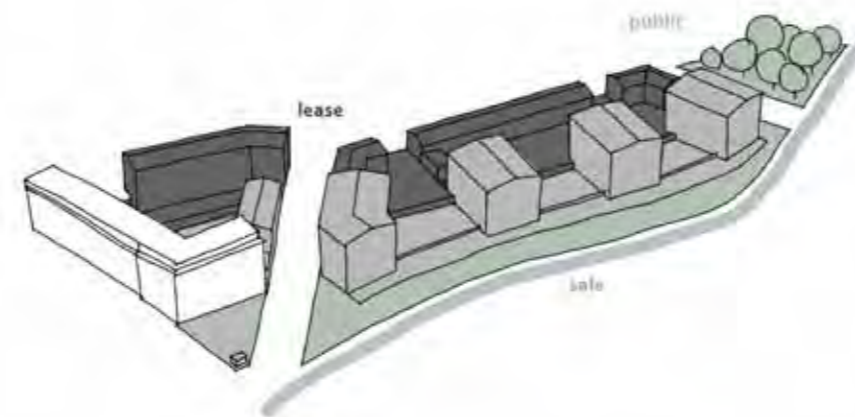
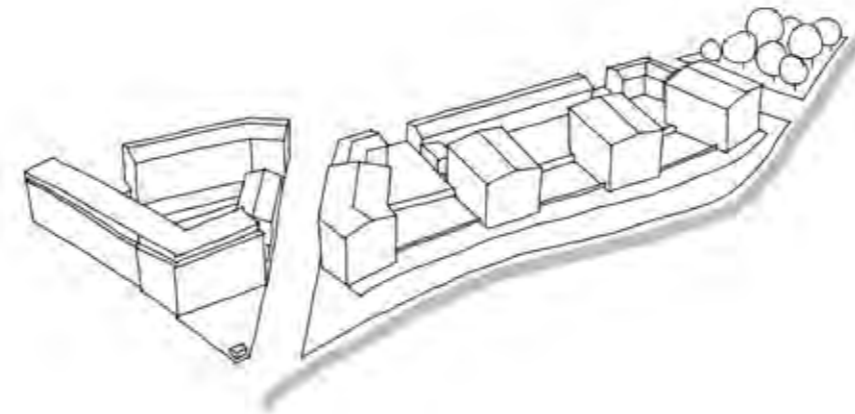
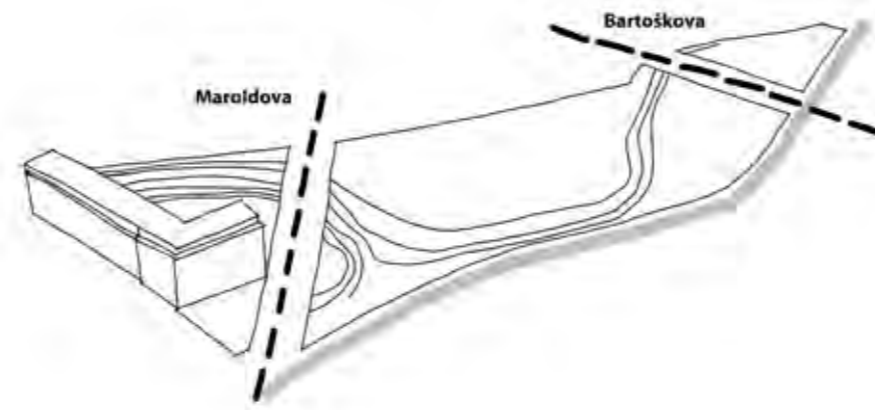














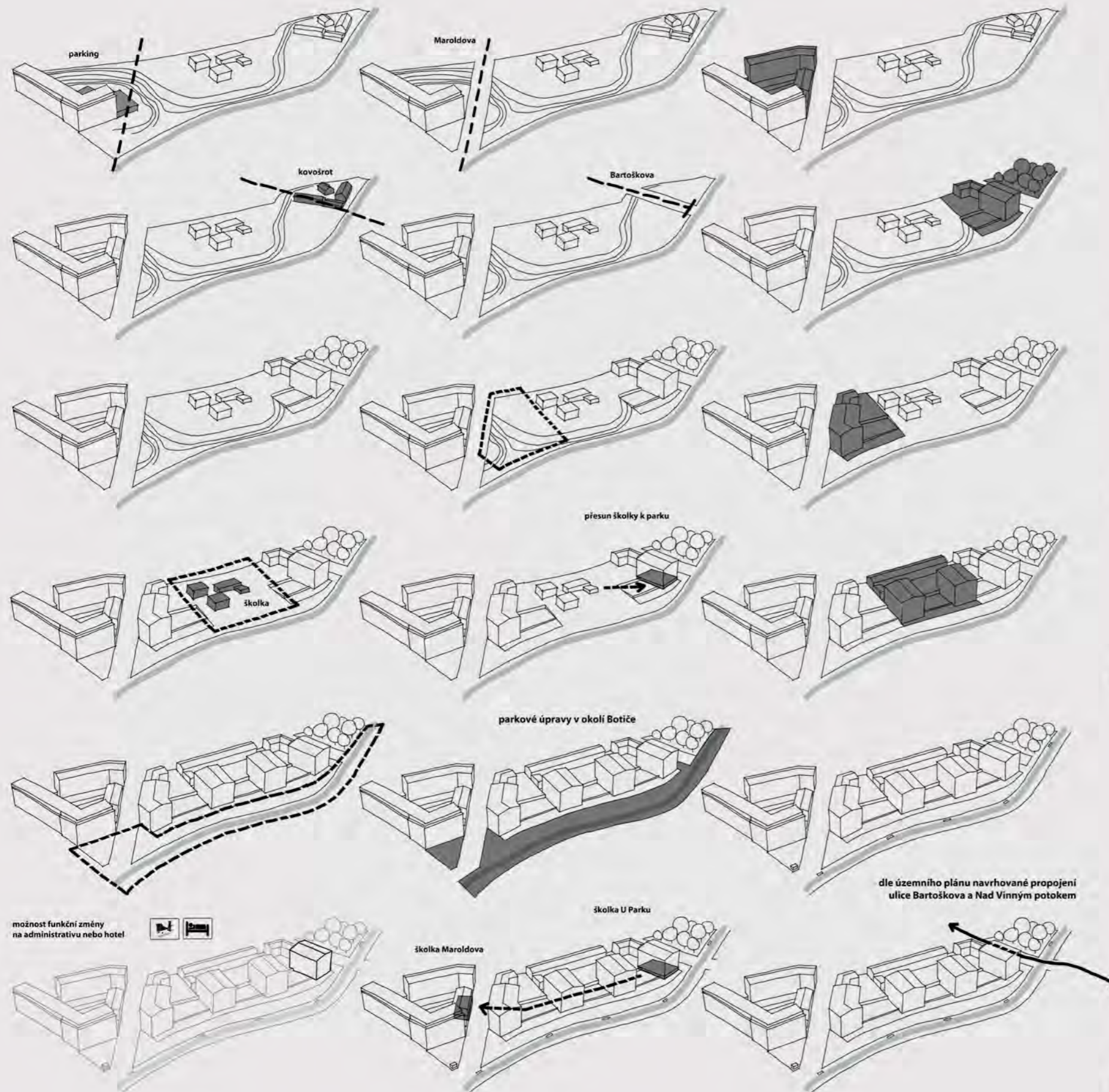
dvůr botič | půdorys vstupního podlaží z úrovně ulice K Podjezdu - 3np, 2np

původní stav

záměr

nový stav

Původní zastavěnost: 5 bytových domů, individuální garáže ve vnitrobloku, kancelář u Botiče, budova školky, areál kovošrotu.



fáze I.

fáze II.

fáze III.

fáze IV.

fáze V.

fáze VI.



### Etapizace.

#### Fáze I.

Ulice Maroldova je protažena jihozápadním směrem, staví se blok A. Individuální garáže vnitrobloku jsou zbourány a nahrazeny novými hromadnými. Z platformy parkingu vyrůstá bytový dům K Podjezdu s obchodním parterem a dům Maroldova s pronajimatelným přízemím.

#### Fáze II.

Ulice Bartošková je protažena jihovýchodním směrem, vysazuje se veřejný park u viaduktu a staví se pravá část bloku B – garáže, domy, zahrady, dvory. Za tímto účelem je zbourán kovošrot, čímž se zpřehlednil prostor za podjezdem spojující Michli a Vršovice a podpořila se přírodní magistrála podél Botiče směřující k Vyšehradu. Školka K Podjezdu může stále fungovat.

#### Fáze III.

Staví se levá část bloku B – garáže, domy, zahrady, dvory. Instituce školky se přesouvá do nově vzniklých prostor parteru domu u parku.

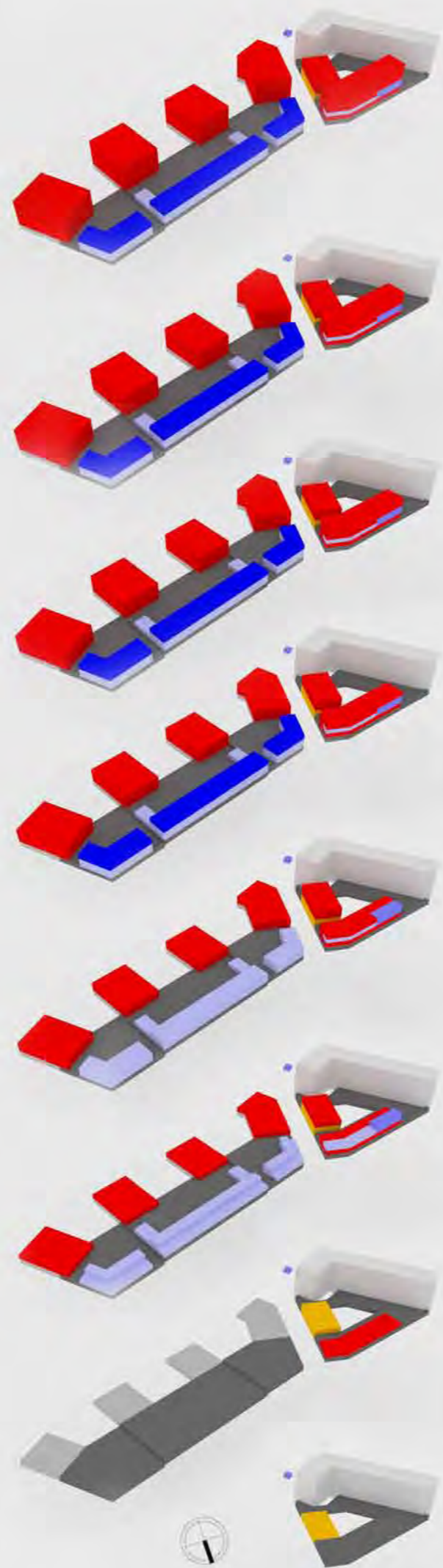
#### Fáze IV.

Dostavuje se prostřední část bloku B. Propojují se podzemní garáže, na kterých vznikají domy, zahrady a dvory. Stávající budova školky K Podjezdu je zbourána.

#### Fáze V.

Dochází k rekultivaci přírodních ploch podél potoku Botič a k zpřístupnění jeho protějšího břehu. Nově vzniká šest míst umožňující sestup k vodě.

Fáze VI. Šestá fáze je poslední a výhledová. Dochází k protažení ulice Bartoško va přes řešené území a tak k vytvoření dopravního obchvatu Nuslí. Záměr předpokládá zvýšení hladiny hluku v oblasti. Školka může být přesunuta do parteru domu Maroldova v rámci bloku A a krajní dům sousedící s obchvatem lze funkčně proměnit v hotel nebo administrativní budovu.



6 np

Patrování návrhu vychází z úrovně vstupů z ulice k Podjezdu, která je o 7 metrů výš než travnatý pás podél potoka Botič. Vstupní podlaží 1np je na úrovni ulice K Podjezdu.

5np

Po konzultacích ekonomické stránky projektu a dopravy jsem se oproti této původní úvaze v závěrečné fázi projektu rozhodla vyvýšit nárožní dům bloku A o jedno patro - tudíž je 7mi patrový. Dále jsem jeho obchodní parter rozšířila na celé vstupní podlaží, které se v části domu rozpíná přes dvě podlaží. Blok A jsem doplnila o 3 patra podzemních garáží. Bytové domy u Botiče rovněž obohacuji o podzemní garáže, aby byly schopny fungovat samostatně. Z těchto důvodů jsou níže zmíněná čísla pouze orientační.

4np

3np

2np

1np

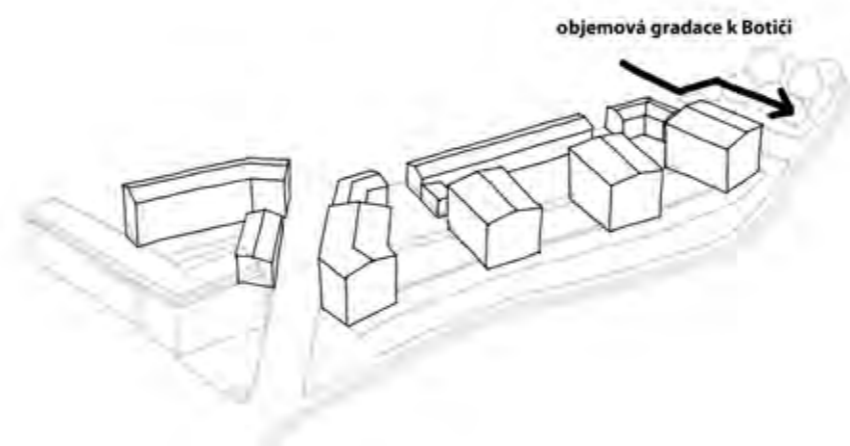
1pp

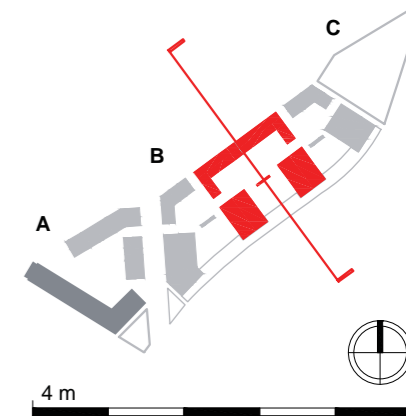
2pp

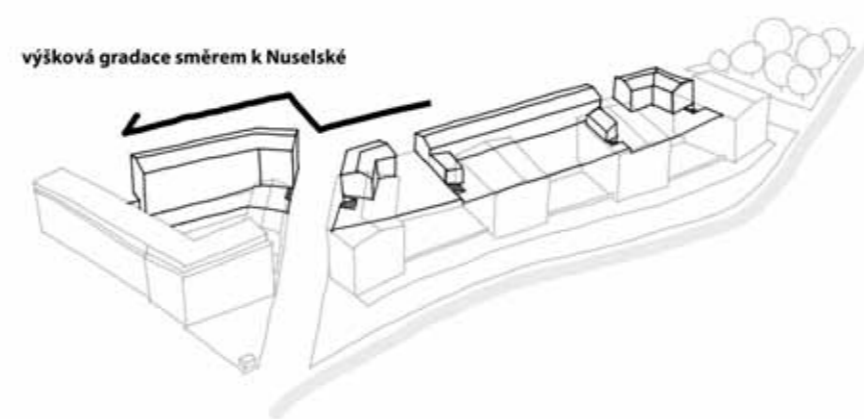
### lego struktura funkcí

rozloha řešeného území	39 700 m <sup>2</sup>
KPP 1,44	HPP 57 308 m <sup>2</sup>

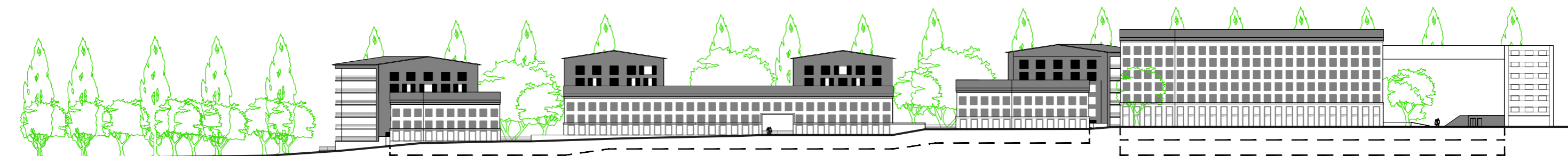
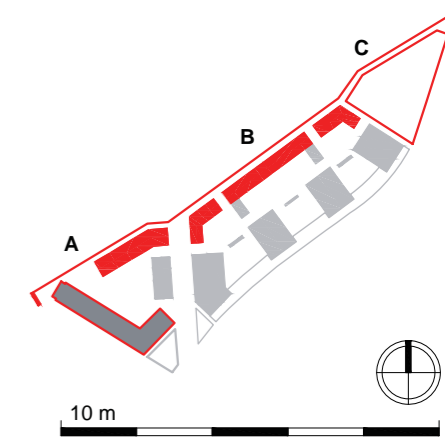
	administrativa	1 863 m <sup>2</sup>
	dílny, služby (firmy, živnostníci)	3 064 m <sup>2</sup>
	bydlení	23 339 m <sup>2</sup>
	suterény domů	3 076 m <sup>2</sup>
	obchodní parter	198 m <sup>2</sup>
	podzemní garáže	12 473 m <sup>2</sup>
	předškolní zařízení	1 069 m <sup>2</sup>
	stávajících pět bytových domů	12 225 m <sup>2</sup>



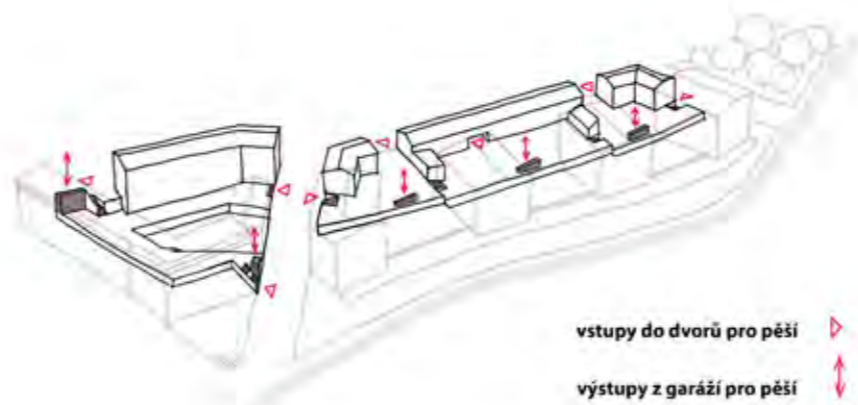
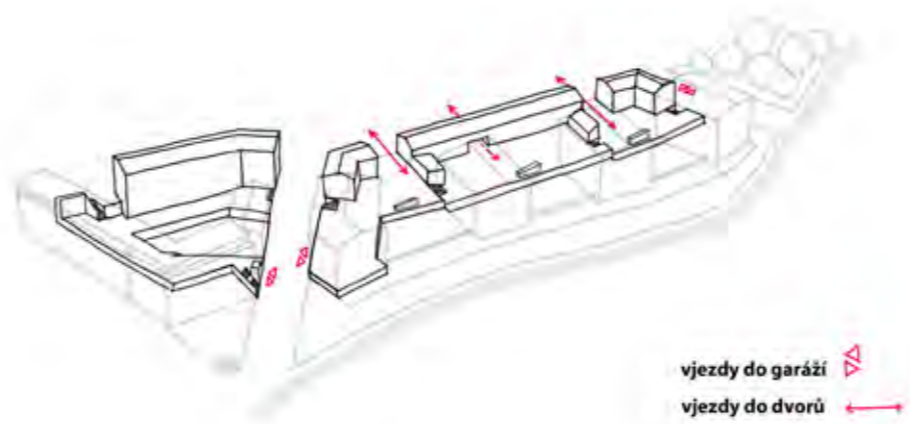




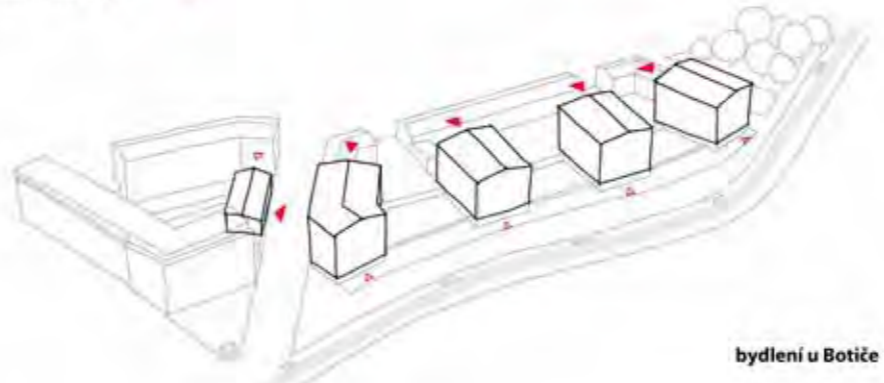


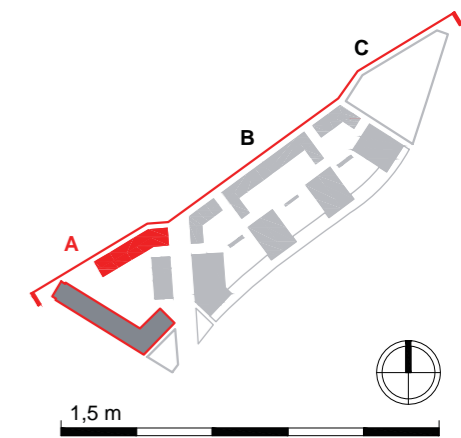


dvůr botič | fasády v ulici K Podjezdu

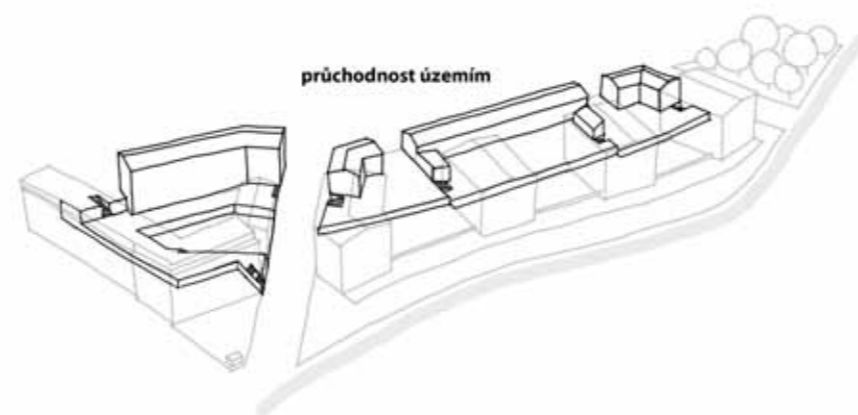


vstup hlavní  
vstup vedlejší





dvůr botič | vstup do území z ulice K Podjezdu

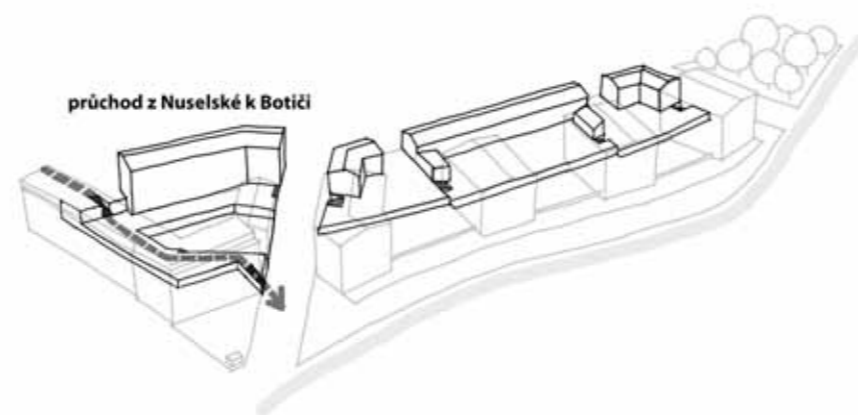


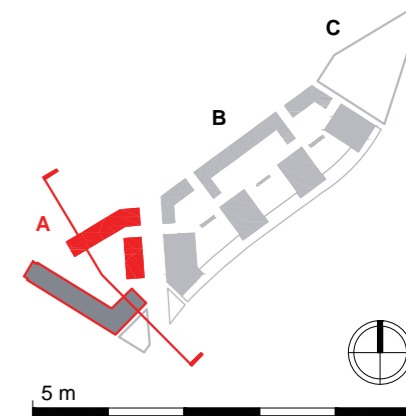


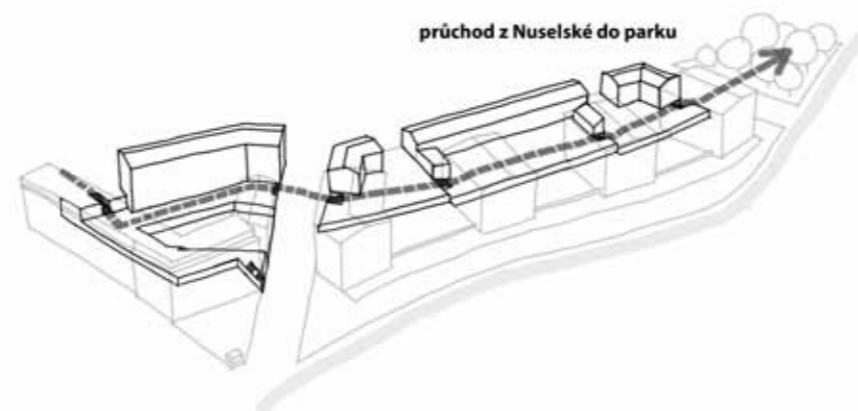
KLOBOUČNICKÁ  
M. J. 1911

dvůr botič | vstup do území od Nuselské ulice

Nacházíme se na křižování ulic K Podjezdu a Kloboučnická. Ulice se směrem k podjezdu svažuje, hmoty domů k Nuselské graduji. Návrh respektuje kontext místa a navazuje na stávající zástavbu. Rohový dům s obchodním parterem si ponechává od stávajícího domu odstup, a tím vytváří prostor pro malou piazzetku se stromem pro odpočinek, schody umožňující vstup do vnitrobloku a výstup z podzemních garáží. Zde může člověk spočinout při čekání na autobus, jehož zastávka je přímo před domem.





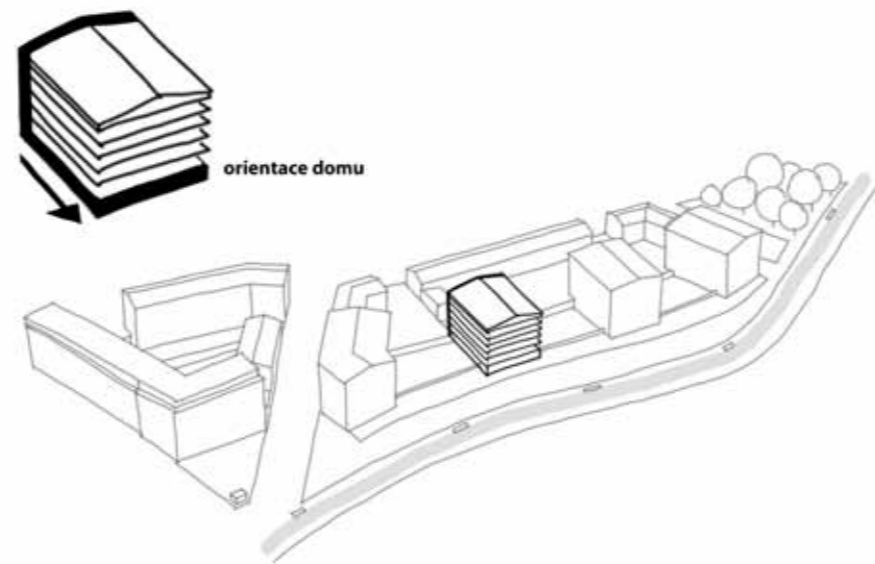


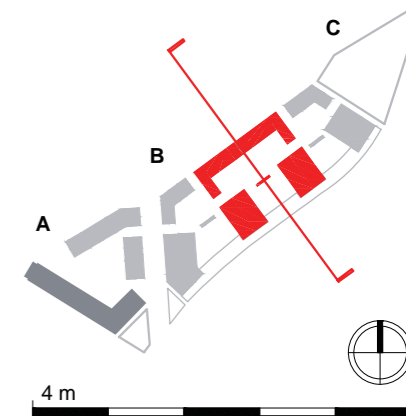




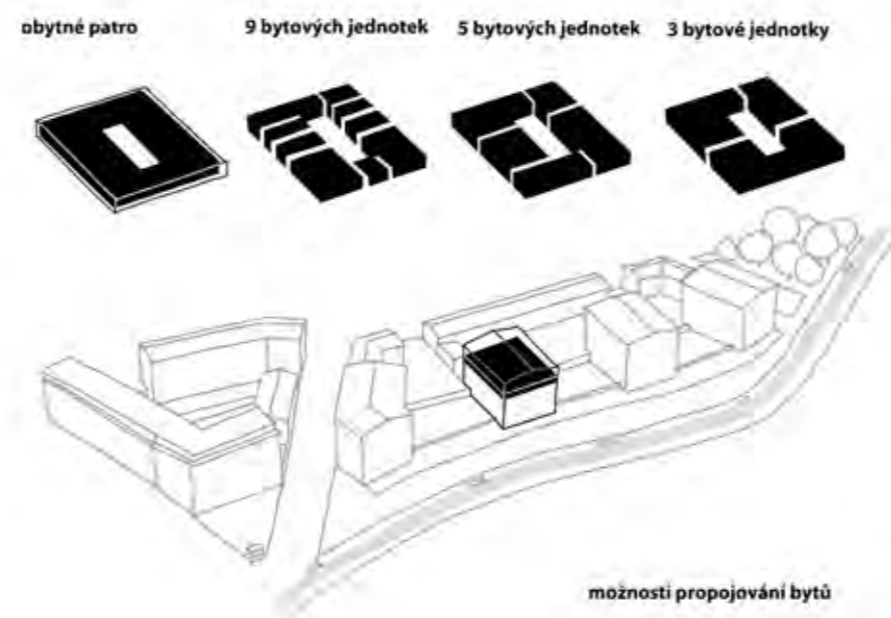
dvůr botič | **schody do parku**

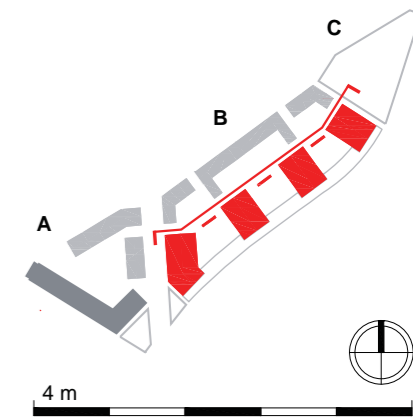
Člověk může projít od autobusové zastávky Kloboučnická blokem A a B až do parku u viaduktu. Schody reagují na původní svažitost terénu. Průhled do parku doplňuje a vyvažuje industriální prostředí. Poloveřejné dvory přecházejí v zápraží před obytnými domy, které utvářejí rozhraní mezi poloveřejným a polosoukromým. Lze si zde sednout, jen tak odpočívat a sledovat dění ve dvoře, nebo uspořádat grilování s přáteli...





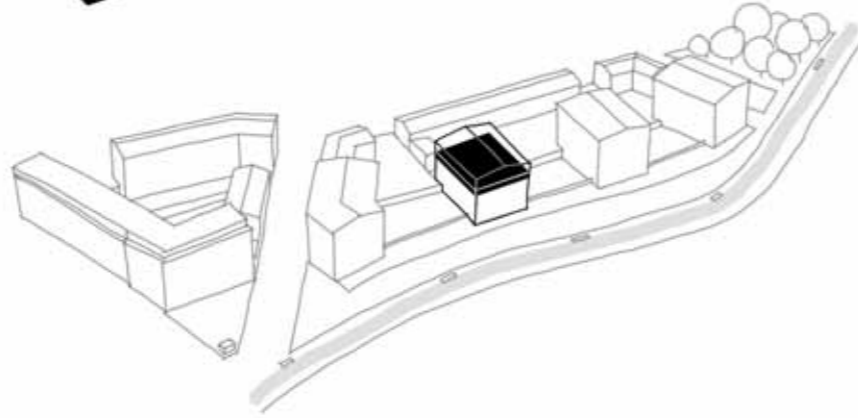
dvůr botič | řez b-b'





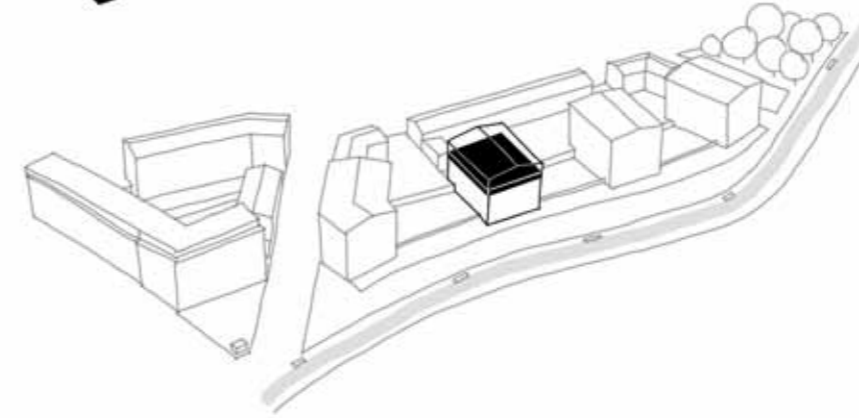
obytné patro

celková bytová plocha ( užitná bytová plocha + plocha balkonů )  
605 m<sup>2</sup> ( 490 m<sup>2</sup> + 115 m<sup>2</sup> )



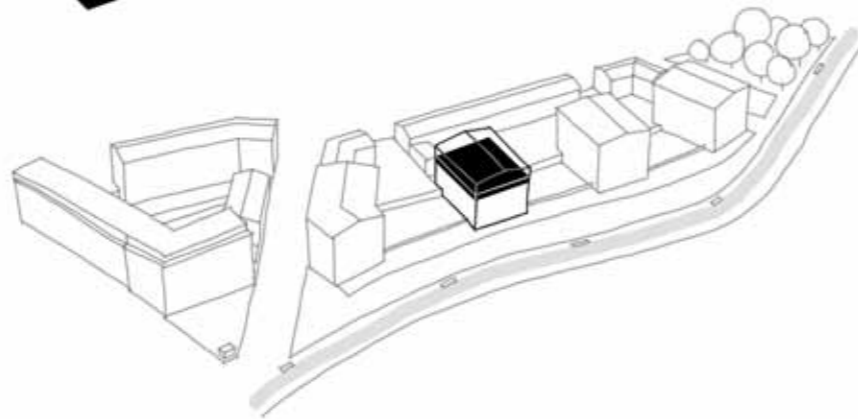
3 bytové jednotky

2x 5+kk 159 m<sup>2</sup> (136 + 23 m<sup>2</sup>)  
1x 5+kk 286 m<sup>2</sup> ( 218 + 68 m<sup>2</sup> )



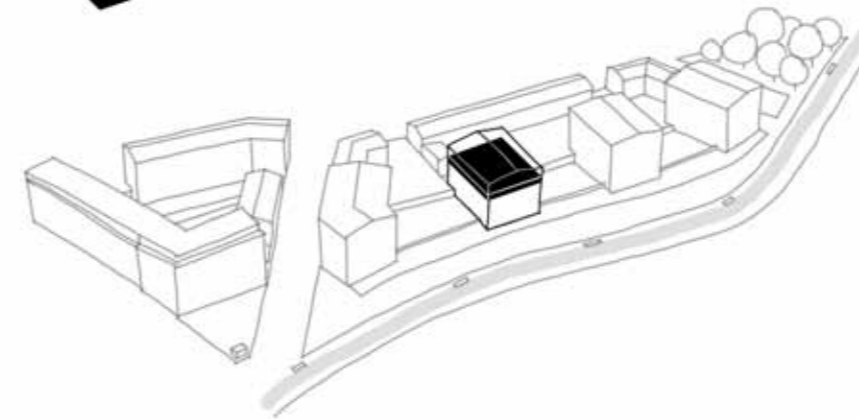
9 bytových jednotek

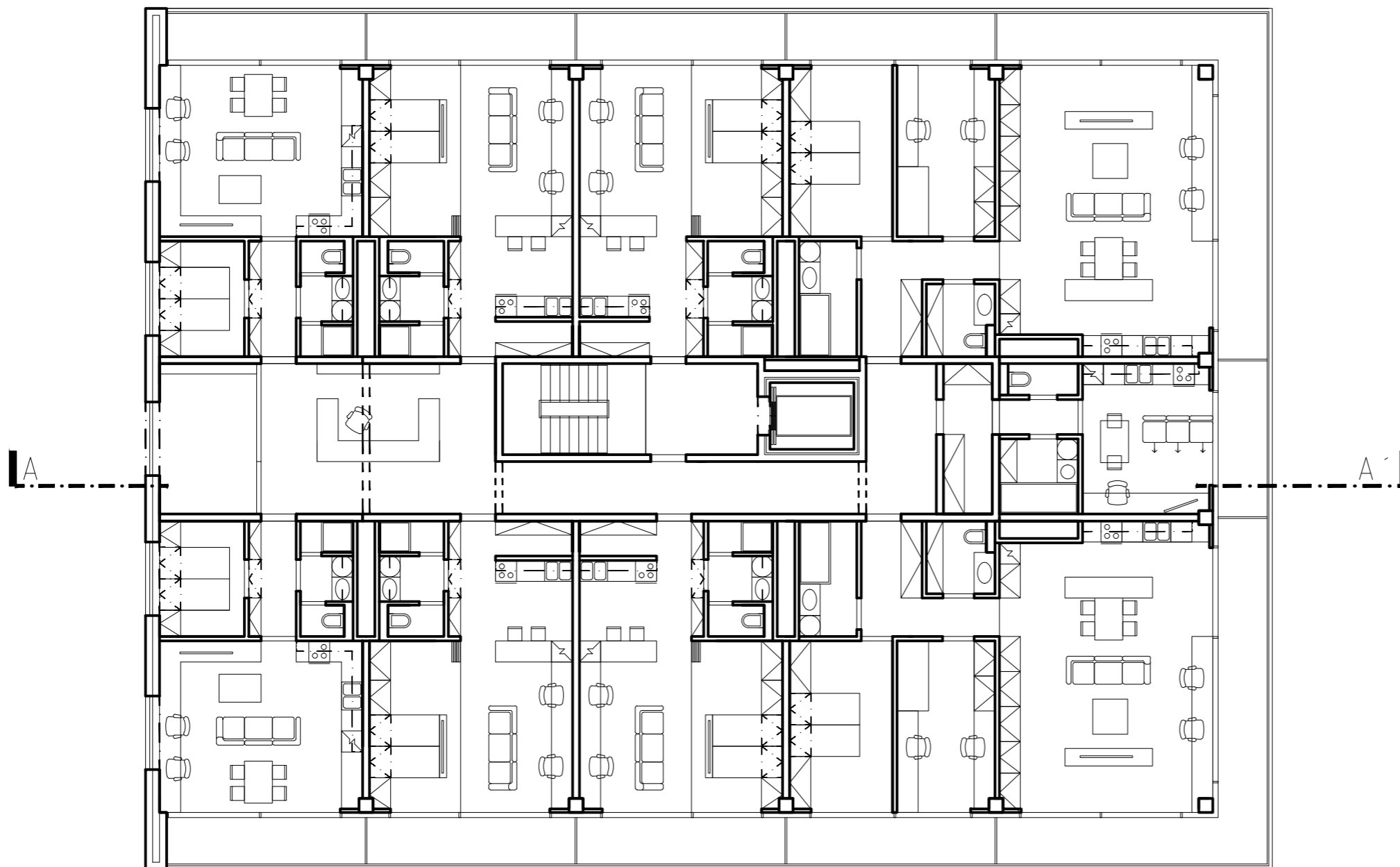
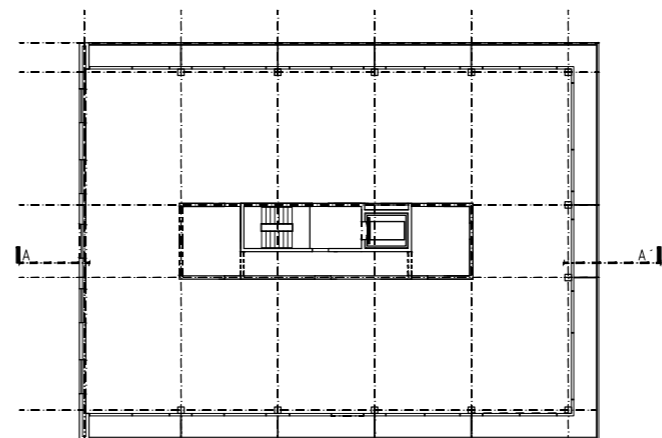
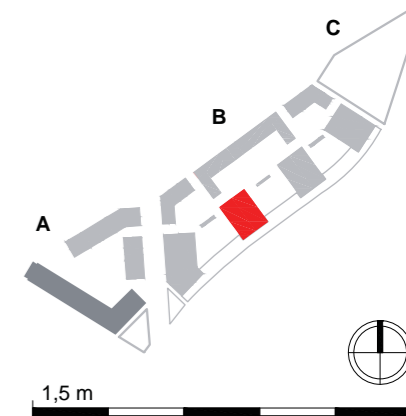
5x 2+kk 53 m<sup>2</sup> (45 + 8 m<sup>2</sup>)  
1x 2+kk 65 m<sup>2</sup> (57 + 8 m<sup>2</sup>)  
1x 1+kk 37 m<sup>2</sup> (31 + 6 m<sup>2</sup>)  
2x 3+kk 124 m<sup>2</sup> (94 + 30 m<sup>2</sup>)



5 bytových jednotek

2x 4+kk 106 m<sup>2</sup> (90 + 16 m<sup>2</sup>)  
1x 4+kk 108 m<sup>2</sup> (80 + 28 m<sup>2</sup>)  
1x 5+kk 130 m<sup>2</sup> (115 + 15 m<sup>2</sup>)  
1x 5+kk 178 m<sup>2</sup> (140 + 38 m<sup>2</sup>)







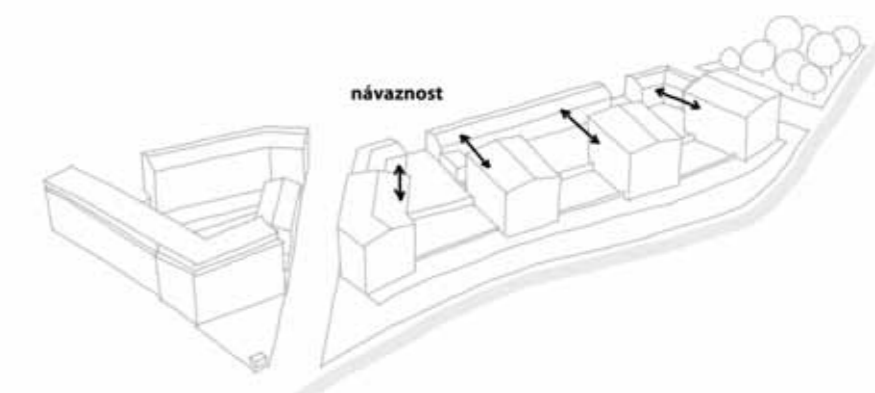
řez fasádou

m 1:80

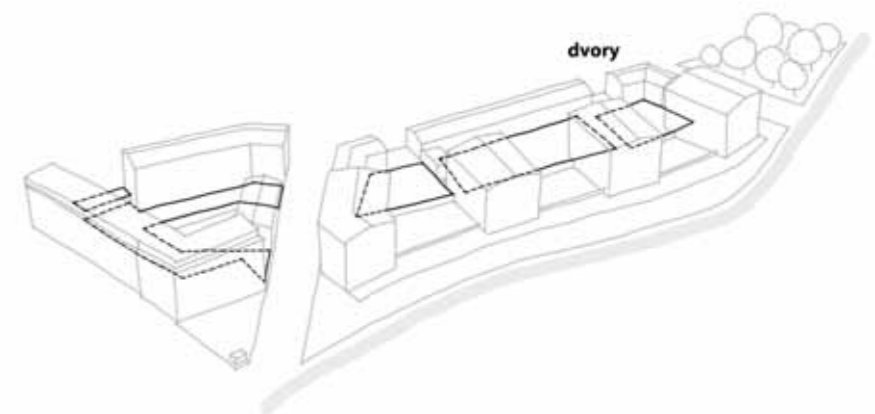


realistický pohled na fasádu

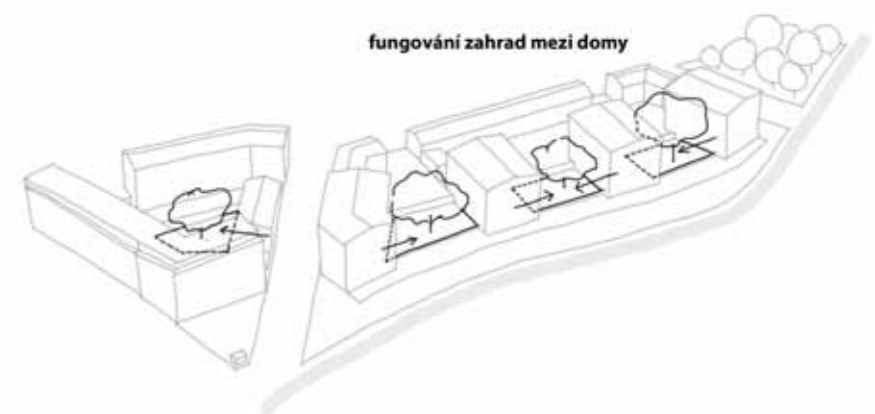
m 1:80



návaznost



dvory

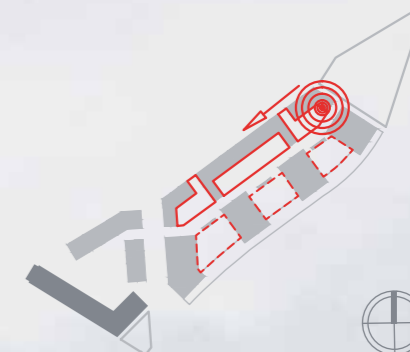


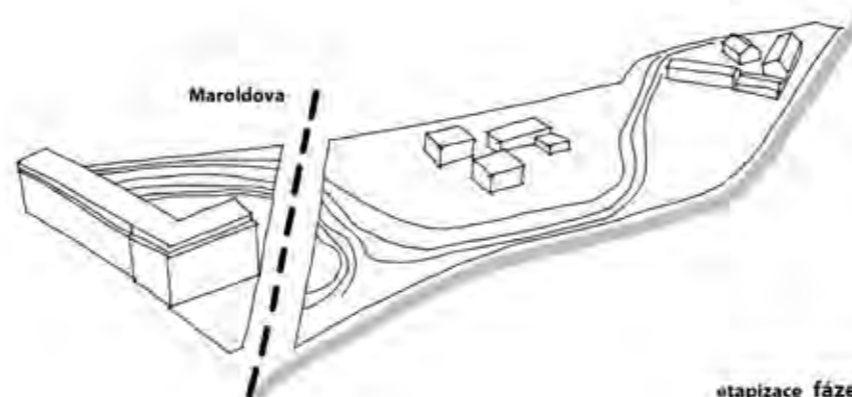
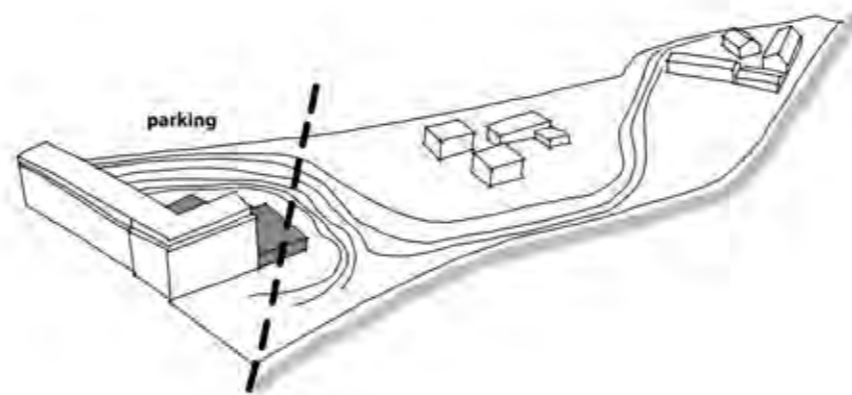
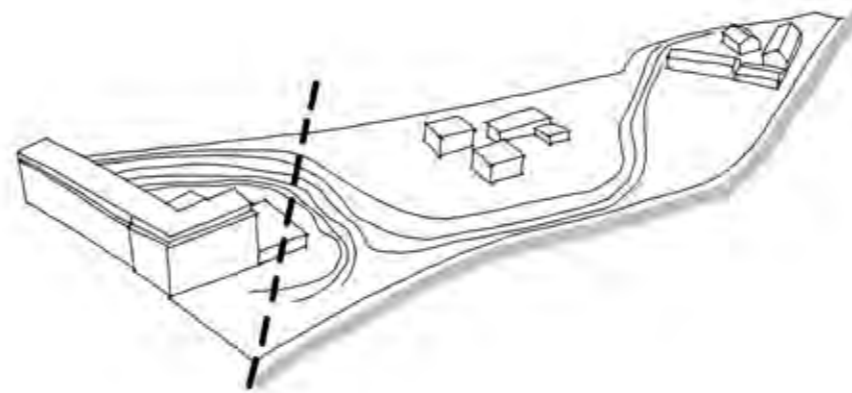
fungování zahrad mezi domy

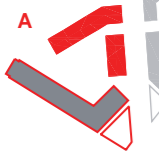


## dvůr botič | dvory a zahrady

Domy směrem k Nuselské ulici stoupají. Výstupy z garáží, zábradlí, fasády obytných domů a dílen vytvářejí industriální atmosféru vnitřního prostředí. Pevný městský obvod bloku tvořený betonovou fasádou se směrem k potoku Botič třísťí v nízké zídky a sokly domů. Mezi obytnými domy navrhuji společné zahrady se vzrostlými stromy pro relaxaci. Naopak dvory slouží jako pracovní plocha pro dílny, ateliéry a showroomy.





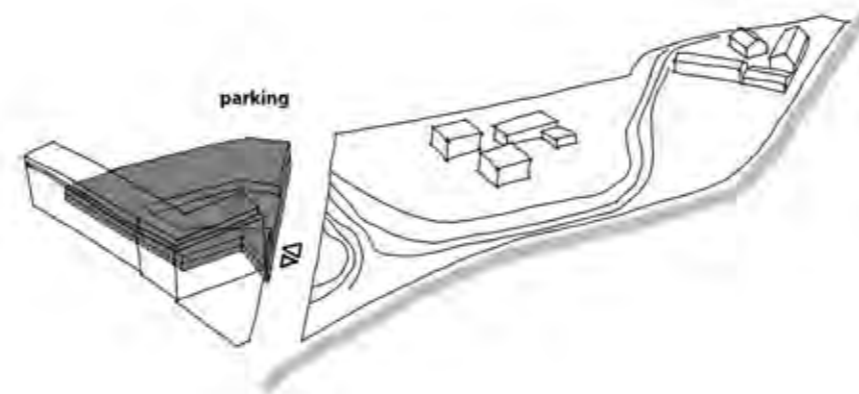


B

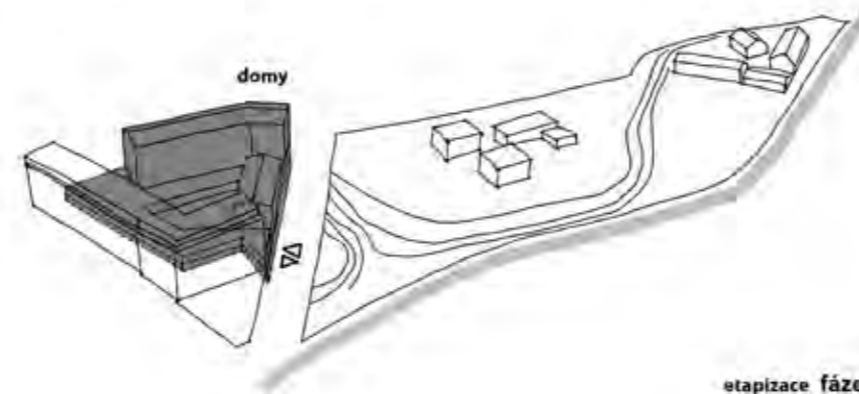
C

5 m





parking



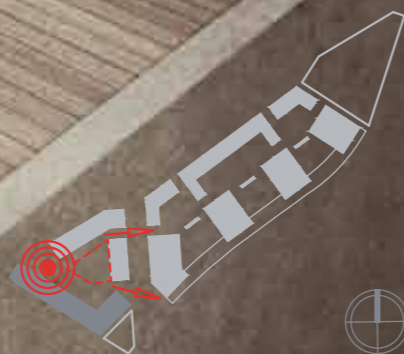
domy

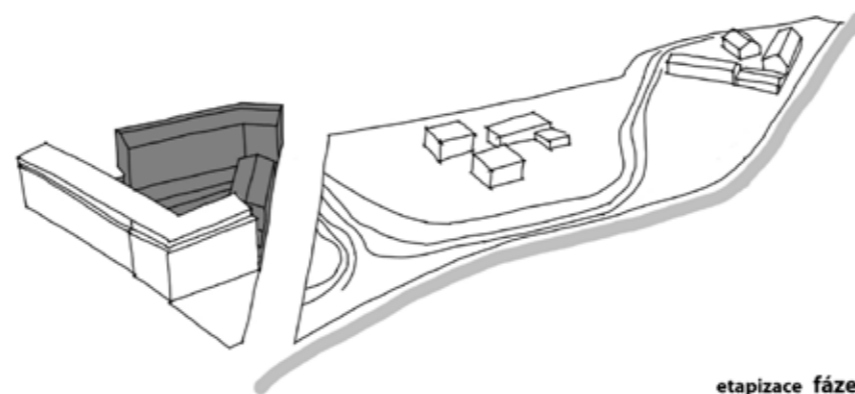
etapizace fáze I



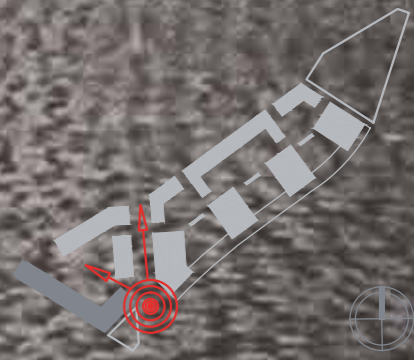
#### dvůr botič | společný vnitroblok

Sestupujeme po schodech do vnitrobloku. Vnímáme dvě výškové úrovně. Ocitli jsme se na vyvýšené terase. Když shlédneme dolů, vidíme vzrostlý strom, který vévodí zahradě nové školky. Nutnost hierarchizace venkovních prostor, jejich přehlednost, bezpečnost a kontrolovatelnost vnímám jako zásadní a nezbytnou. Ke stávajícím pěti obytným domům navrhuji dva nové, které dotvářejí v současné době nedokončený městský blok. Využívám svahitosti terénu a domy stavím na sokl garáží, jejichž střecha slouží jako pochůzná společná terasa. Vnitroblok poskytuje letmé průhledy do okolí a lze jím projít jak k potoku Botič tak i k domům v ulici Maroldova.



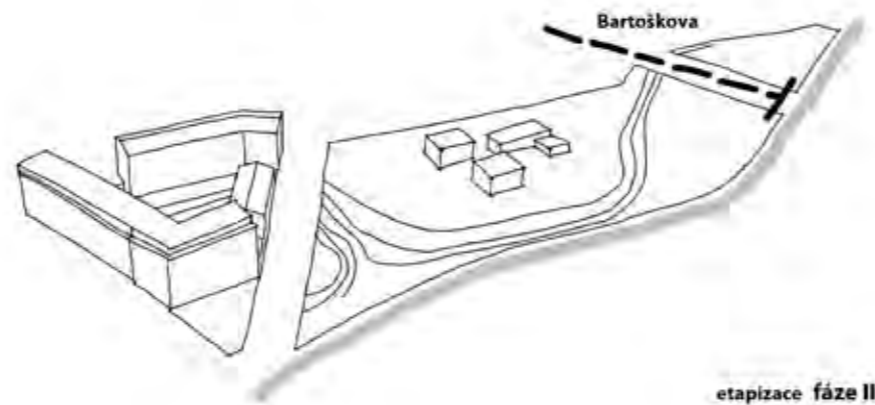
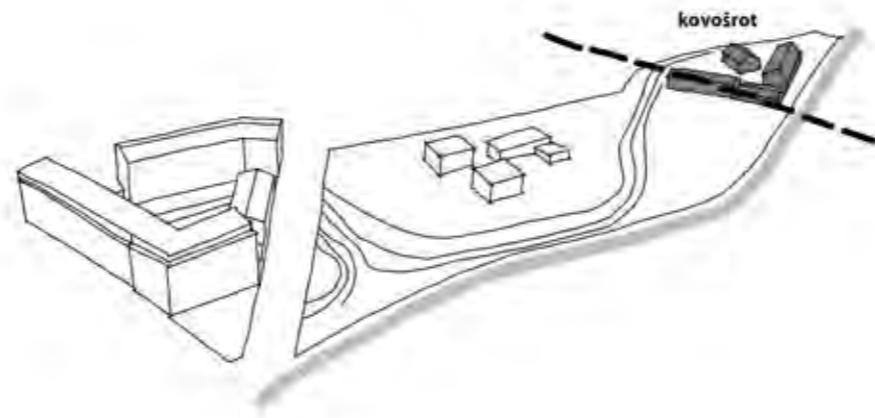
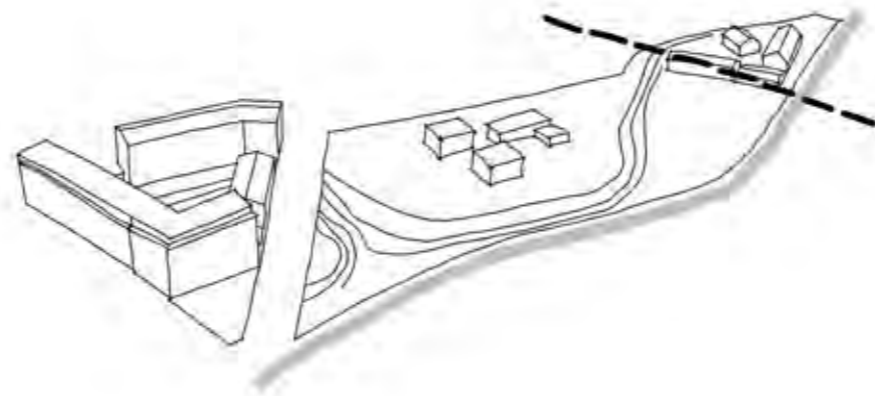


etapizace fáze I



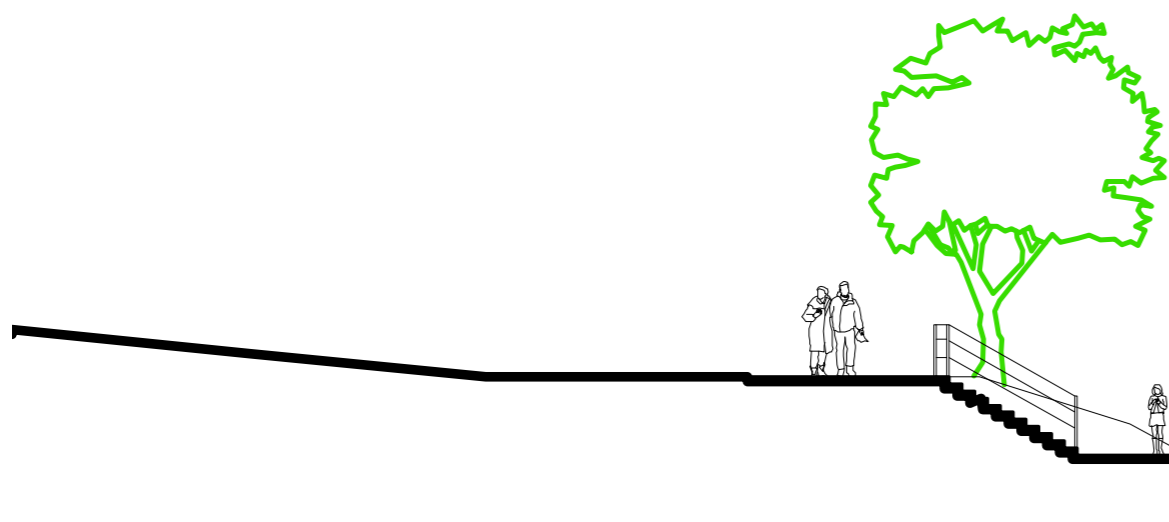
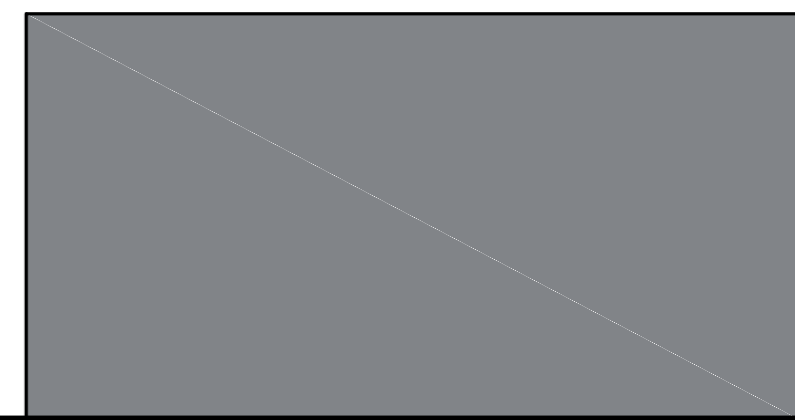
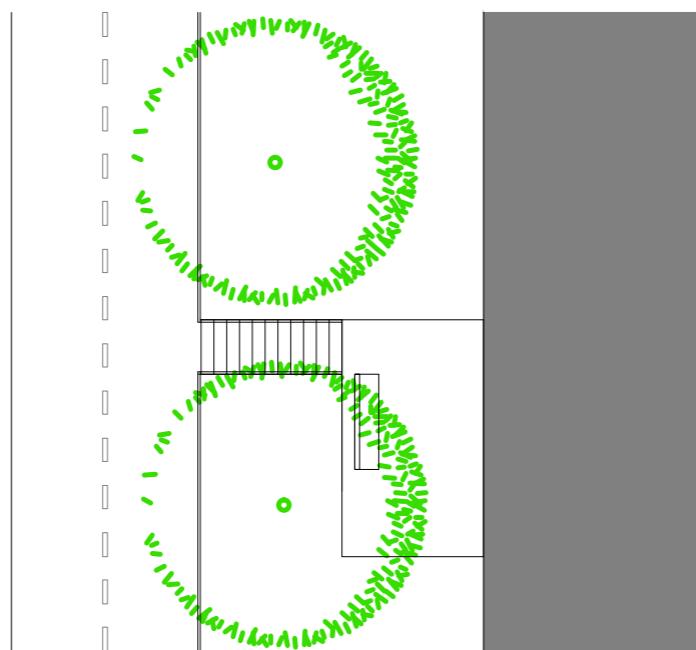
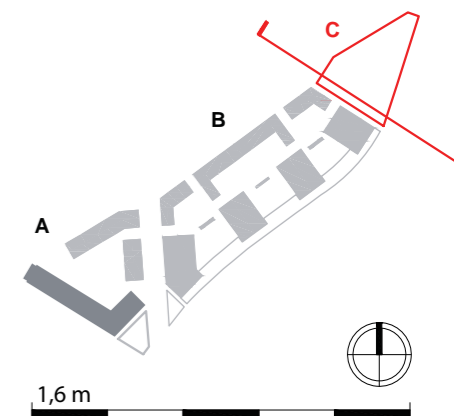
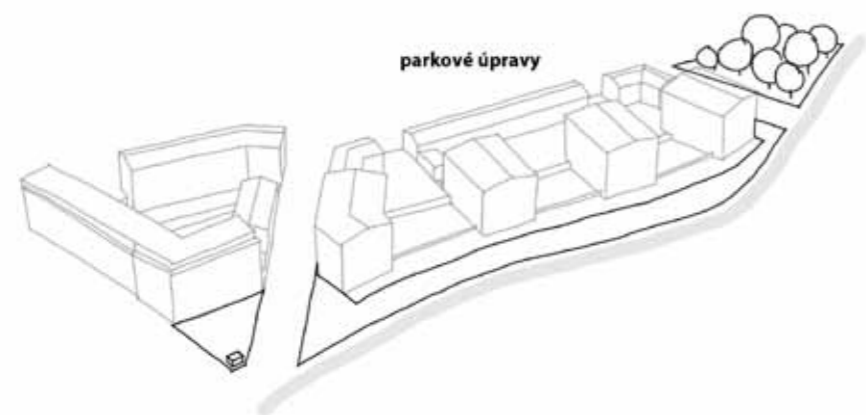
dvůr botič | ulice Maroldova

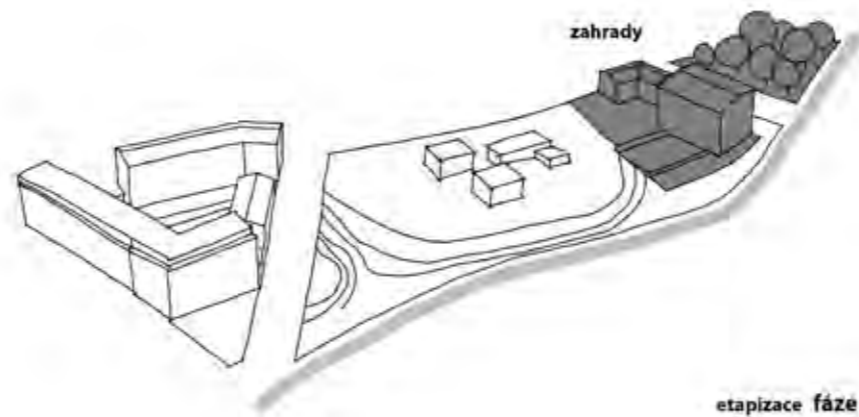
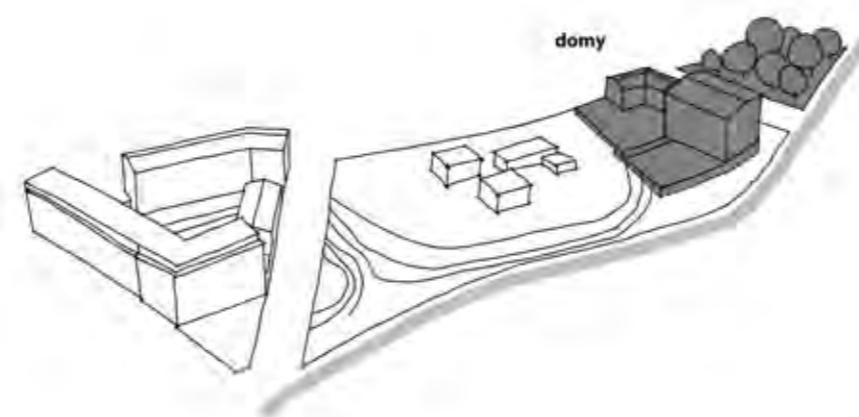
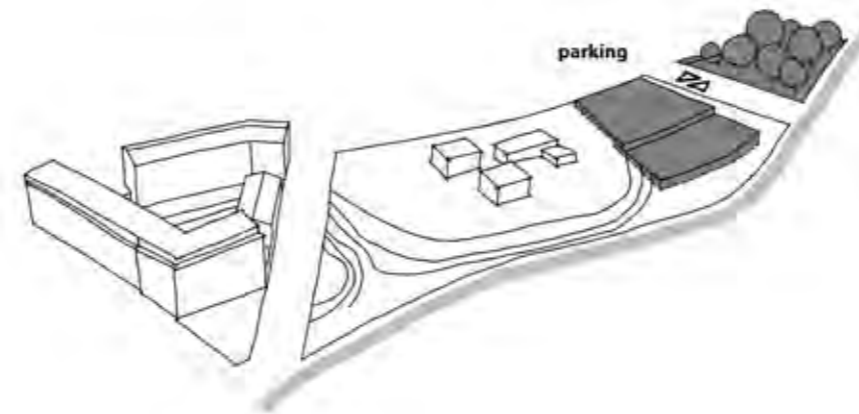
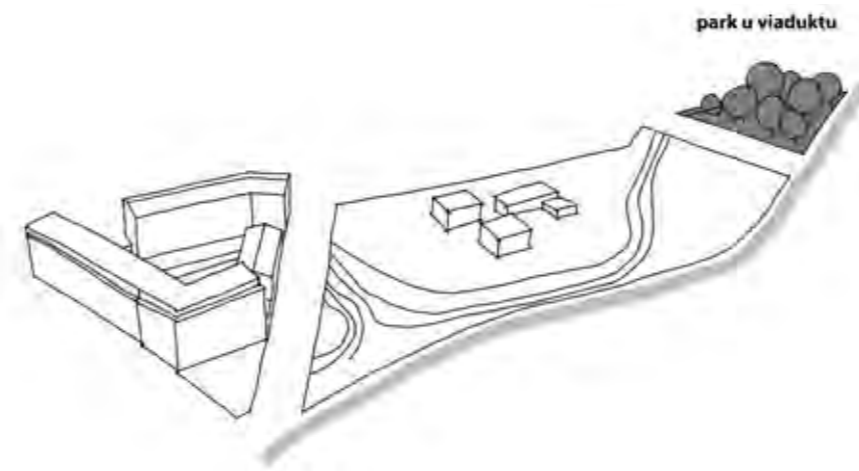
Nacházíme se na rohu pětice stávajících bytových domů. Opět využívám svažitosti terénu a v rámci urbanistického návrhu protahuji ulici Maroldova jižním směrem. Maroldovu na jihu prozatím provozně navazují na ulici Adamovskou a do budoucna počítám s jejím možným propojením s ulicí Magistrů na protějším břehu Botiče. Své auto jsme zaparkovali v podzemních garážích. Nyní stačí jen vyzvednout děti ze školky nacházející se v nižším ze dvou nových domů a po schodech nalevo vystoupat klidným vnitroblokem přímo k ulici Nuselská, která nabízí krom drobných obchodů v parteru domů i dobré napojení na mhd.



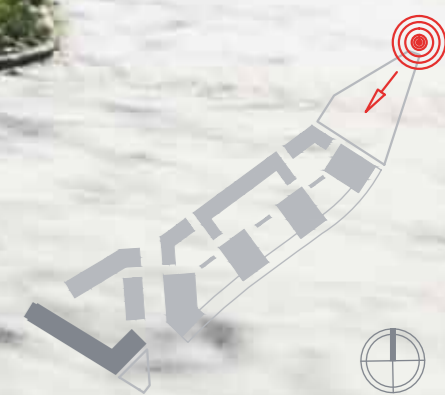
etapizace fáze II





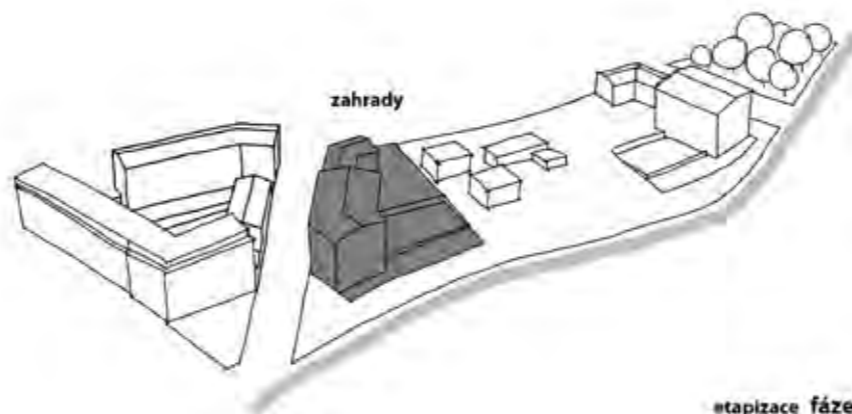
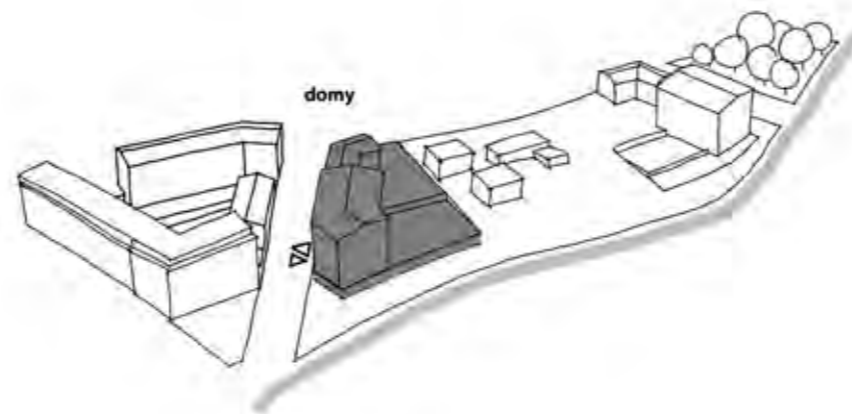
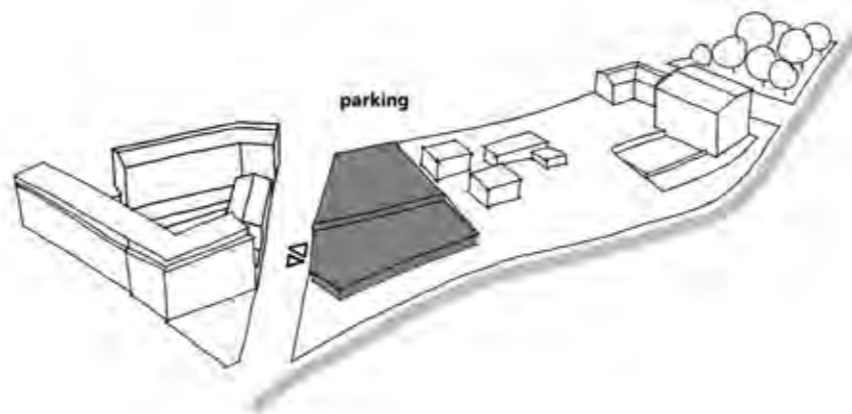
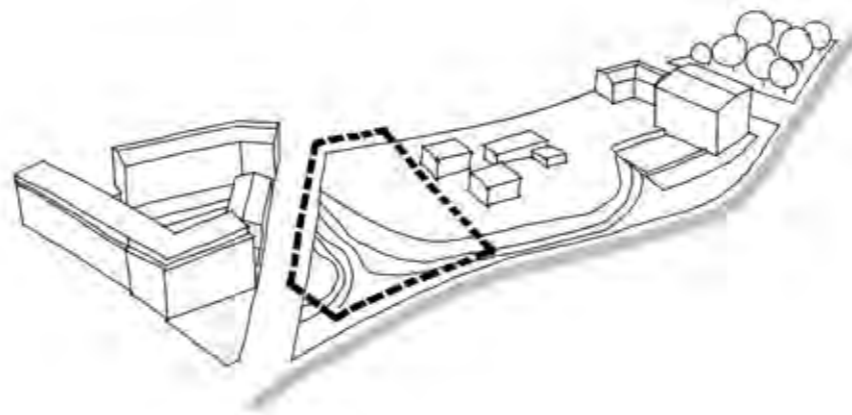


etapizace fáze II

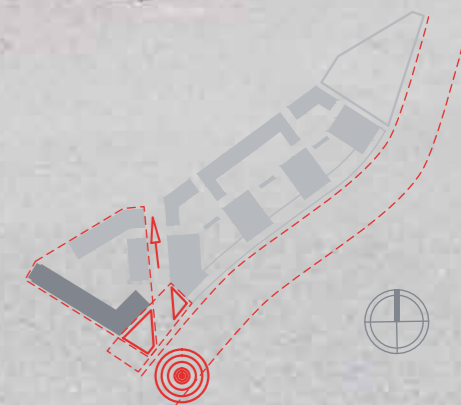


**dvůr botič | otevření území za viaduktem**

Stojíme těsně za viaduktem. Prostor v okolí podjezdu působí v současné době ne zcela bezpečně. Namísto kovošrotu navrhuji otevření a zpřehlednění území. Zelená plocha bude sloužit jako přírodní rezerva pro obyvatele Nuslí. Může zde vzniknout park, louka, sad nebo třeba lanové centrum. V dále vidíme nový obytný komplex, který zakončuje oblast Nuslí. Návrh se vymezuje především vůči přírodnímu Botiči a průmyslové ulici k Podjezdu. Nízké hmoty domů reagující na kontext nízkopodlažních domů v ulici k Podjezdu jsou vyváženy vyššími domy obracejícími se k Botiči.

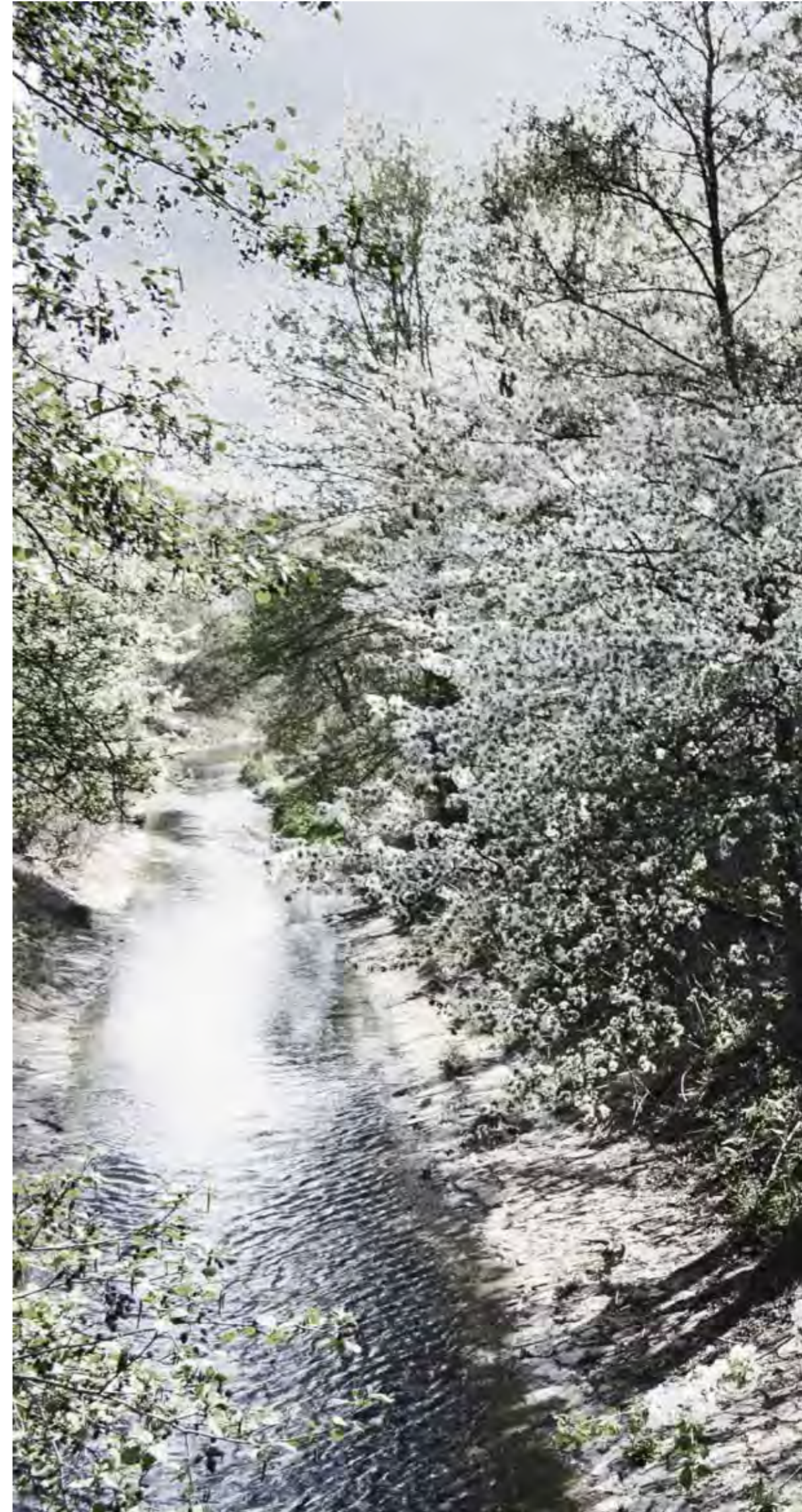
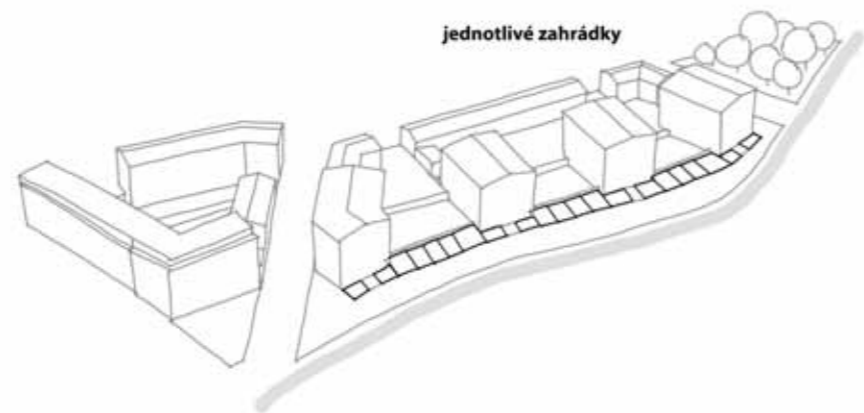
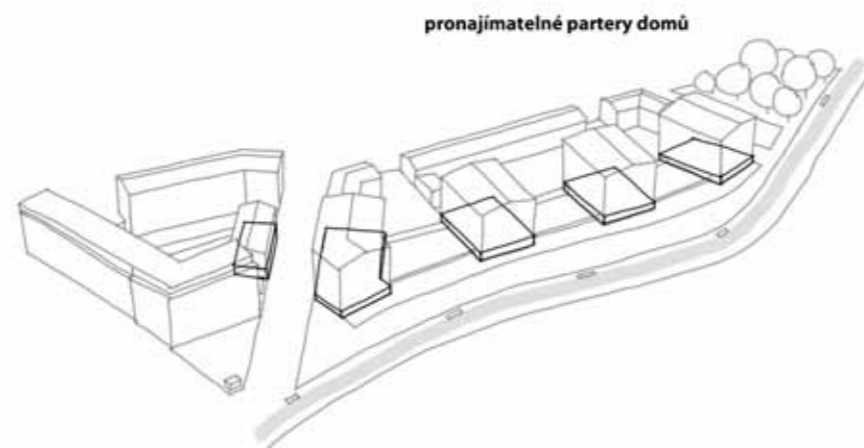


etapizace fáze III

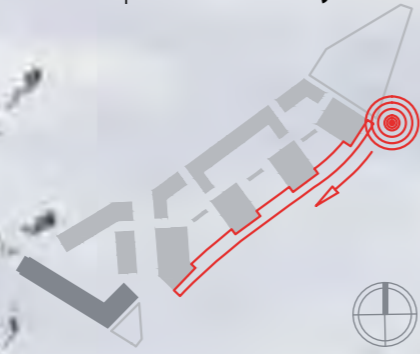


dvůr botič | plácek

Stojíme na cyklostezce podél Botiče na křížení ulic Maroldova/Jivenská. Pláckem uzavírám strukturu bloku A. Definuji veřejný obdélníkový prostor mezi blokem A, B a stávající zástavbou a vymezuji tak městskou strukturu vůči přírodnímu parku podél potoka Botič.

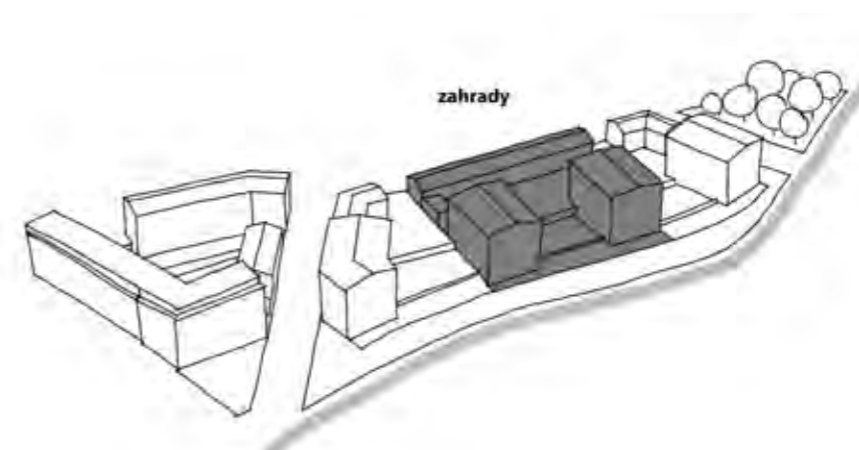
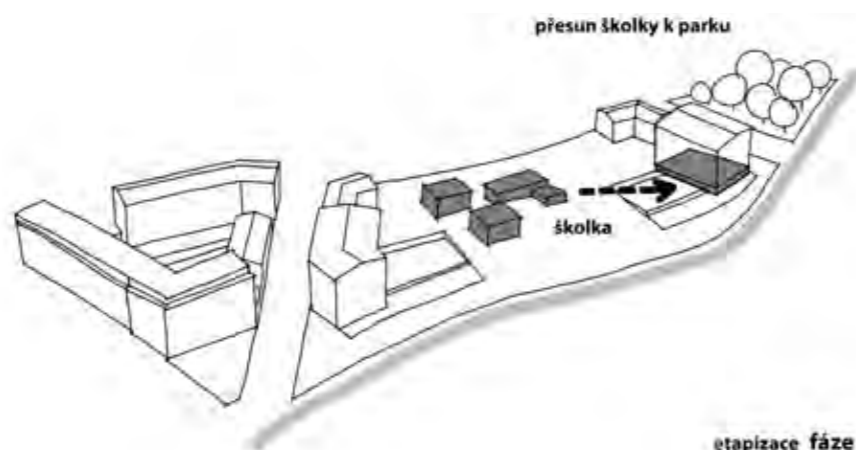
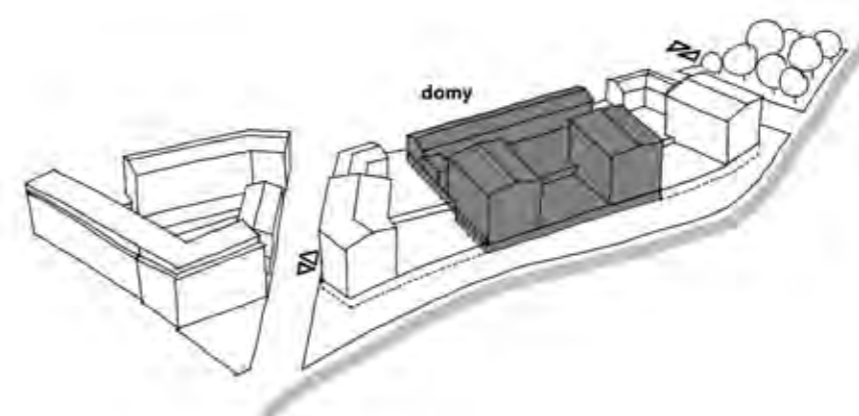
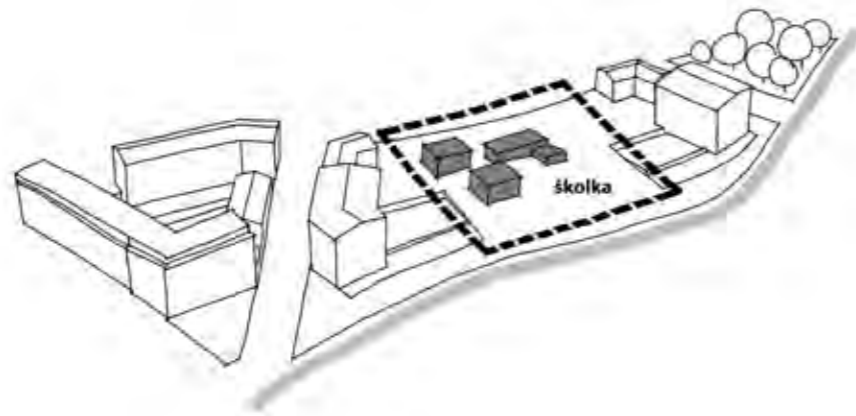
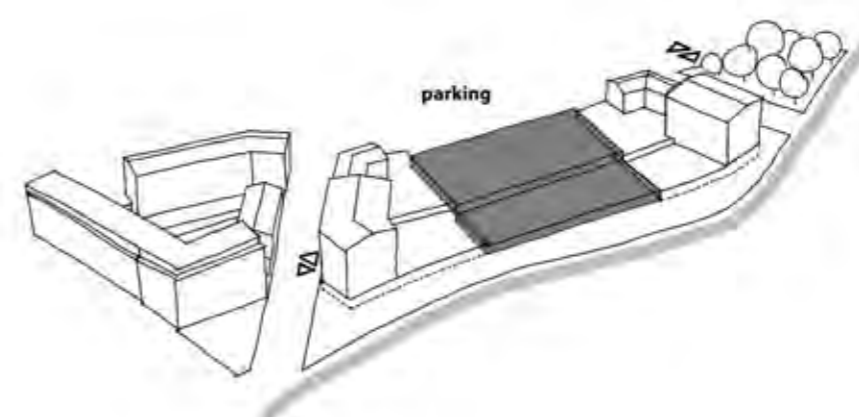
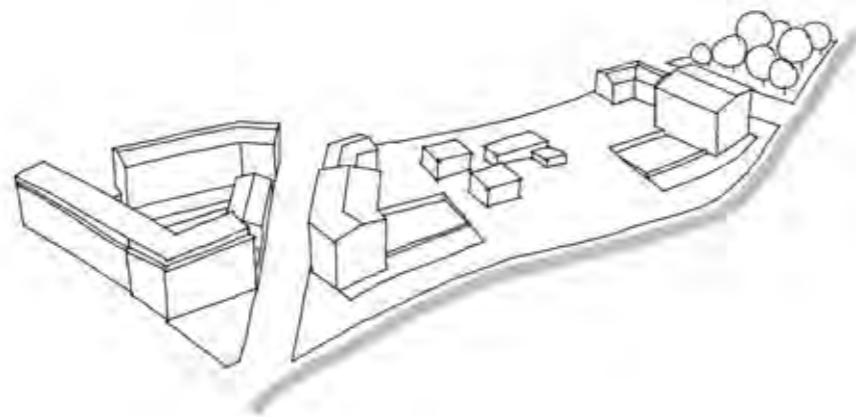


dvůr botič | **soukromé zahrady u botiče**



Stojíme na křížení ulic Adamovská/Bartošková. Ulice Bartošková byla protažena východním směrem s vidinou možného budoucího propojení s ulicí Nad Vinným potokem. Pevný městský obvod obytného bloku se rozmělnuje v drobné zídky soukromých zahrad, zatímco struktura výškové graduje. Zahrady svými ploty a zídkami udržují uliční čaru ulice Adamovská. Veřejné a industriální se mění v klidné a soukromé.





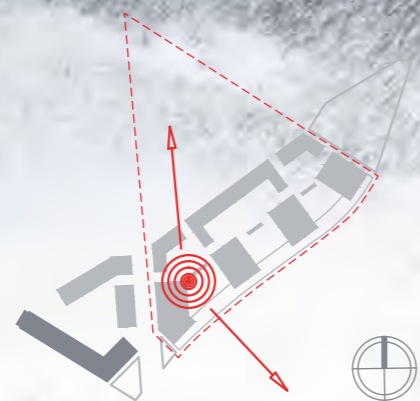
etapizace fáze IV

etapizace fáze IV

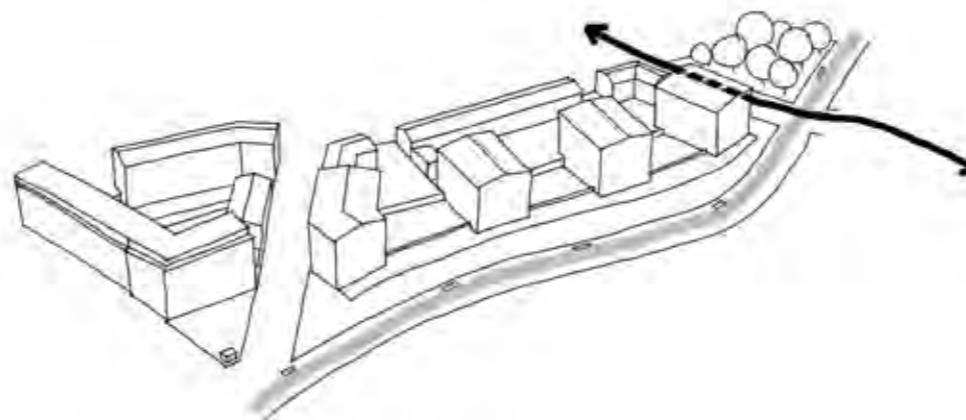


Z balkonu jednoho z bytů shlížíme na dvůr. Třípodlažní dům poskytuje prostor pro ateliéry, dílny, showroomy a obchody. Předprostor pro práci venku náležící protějším domu je vyvýšen, aby byla vizuálně vnímatelná hierarchie exteriérového prostoru. Nízká zídka odděluje veřejnou ulici od poloveřejného dvora. Dláždění znázorňuje, kam lze vjet autem a kam zaparkovat. Zbytek vnitrobloku je pochozí. Díky hře s výškou zástavby umožňuje návrh obyvatelům daleké výhledy: Havlíčkovy sady, Grébova vila, Žižkovská věž, Vítkov. Druhé straně vévodí vrch Bohdalec a Botič.

Do kolika bude manžel dnes ještě pracovat? Půjdu se za ním podívat...

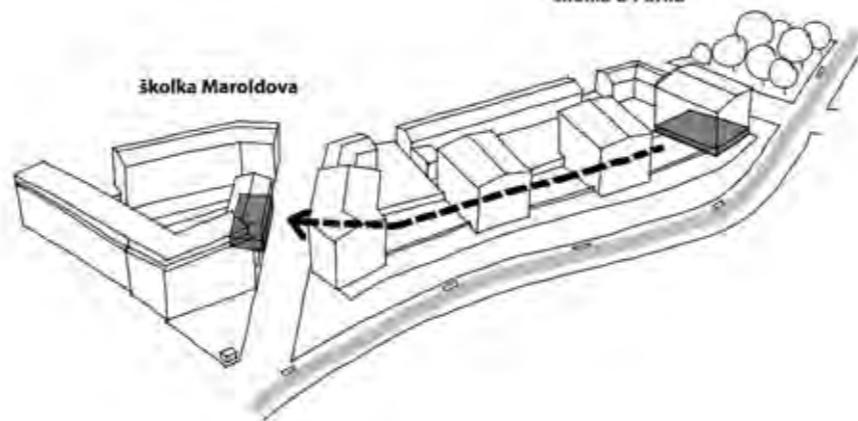


dle územního plánu navrhované propojení  
ulice Bartoškova a Nad Vinným potokem

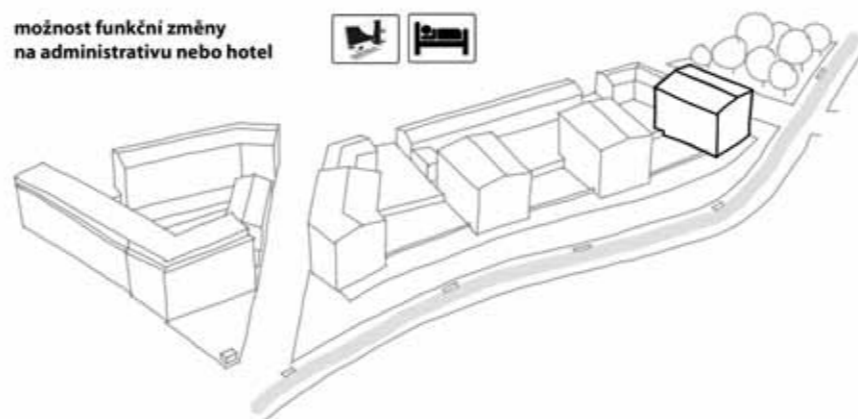


školka U Parku

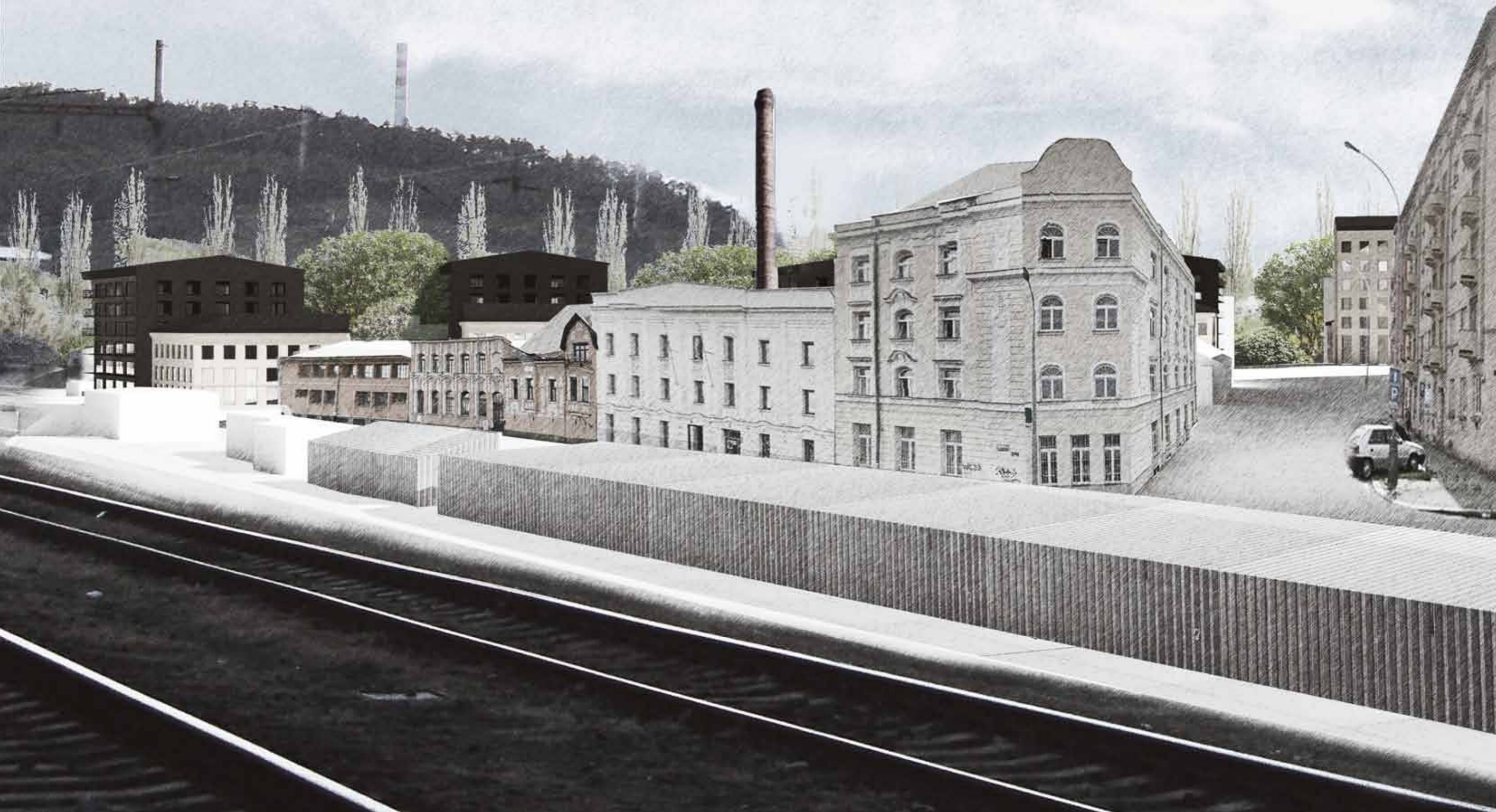
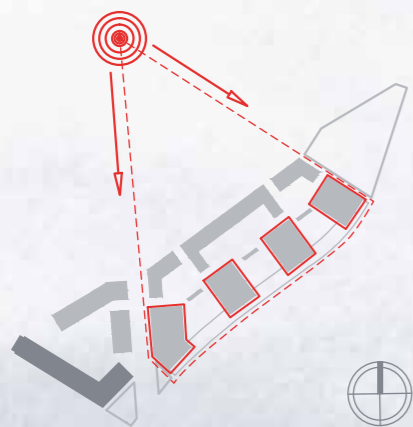
školka Marořdova



možnost funkční změny  
na administrativu nebo hotel



Díváme se na křižení ulic Bartoškova/Maroldova. Nárožní domy Dvůru Botič prostorově uzavírají stávající urbanistickou strukturu. Topoly lemující potok Botič a stromy mezi domy vytvářejí vizuální orientační hranici mezi městem a přírodními prvky.



OBJEKT	STAVEBNÍ NÁKLADY BUDOV										
	bydlení		parkování		obchody, služby		administrativa		jiné		stavební náklady celkem Kč
	5703 Kč/ m3 ČPP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5506 Kč/ m3 ČPP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5 697 Kč/ m3 ČPP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5 697 Kč/ m3 ČPP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5300 Kč/ m3 ČPP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	
		20 000		12 000		18 000		21 000		19 000	
plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč		
A1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2	1 605	32 100 000	1 500	18 000 000	0	0	0	0	535	10 165 000	60 265 000
B1	5 484	109 680 000	2 120	25 440 000	0	0	0	0	1 070	20 330 000	155 450 000
B2	3 978	79 560 000	1 093	13 116 000	0	0	0	0	792	15 048 000	107 724 000
B3	3 978	79 560 000	1 093	13 116 000	0	0	0	0	792	15 048 000	107 724 000
B4	3 978	79 560 000	1 407	16 884 000	0	0	0	0	792	15 048 000	111 492 000
BG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B23.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B4.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
L	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Q	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Y	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>celkem</b>	<b>19 023</b>	<b>380 460 000</b>	<b>7 213</b>	<b>86 556 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 981</b>	<b>75 639 000</b>	<b>542 655 000</b>

OBJEKT	VÝNOSY																
	PRODEJ				PRONÁJEM												
	bydlení		parkování		obchody, služby			administrativa			jiné		délka návratnosti roky				
	koeficient ČPP/HPP	45000 – 49000 Kč/m <sup>2</sup>	plocha stání m <sup>2</sup> HPP/stání	1500 Kč/měs	koeficient ČPP/HPP	12 Euro/m <sup>2</sup> 330 Kč/m <sup>2</sup>	efektivní nájem očistěný od pobídek	koeficient ČPP/HPP	10 Euro/m <sup>2</sup> 275 Kč/m <sup>2</sup>	efektivní nájem očistěný od pobídek	koeficient ČPP/HPP	200 Kč/m <sup>2</sup>					
0,8		30		0,8			0,8			0,8			3				
m <sup>2</sup> užitné plochy	výnosy z prodeje Kč/m <sup>2</sup> ČPP	Kč	počet stání	výnosy z pronájmu Kč/stání p.a.	Kč	m <sup>2</sup> užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč	m <sup>2</sup> užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč	výnosy z pronájmu Kč p.a.	výnosy z pronájmu celkem Kč	výnosy celkem Kč			
A	0	49 000	0	18 000	0	0	3 600	0	0	4 440	0	0	0	0			
B	1 284	49 000	62 916 000	50	18 000	900 000	0	3 600	0	4 440	0	428	2 400	1 027 200	1 927 200	5 781 600	68 697 600
C	4 387	49 000	214 972 800	70	18 000	1 260 000	0	3 600	0	4 440	0	856	2 400	2 054 400	3 314 400	9 943 200	224 916 000
D	3 182	49 000	155 937 600	36	18 000	648 000	0	3 600	0	4 440	0	634	2 400	1 520 640	2 168 640	6 505 920	162 443 520
E	3 182	49 000	155 937 600	36	18 000	648 000	0	3 600	0	4 440	0	634	2 400	1 520 640	2 168 640	6 505 920	162 443 520
F	3 182	49 000	155 937 600	46	18 000	828 000	0	3 600	0	4 440	0	634	2 400	1 520 640	2 348 640	7 045 920	162 983 520
G	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
H	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
I	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
J	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
K	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
L	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
M	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
N	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
O	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
P	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
Q	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
R	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
S	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
T	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
U	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
V	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
W	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
X	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
Y	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
Z	0	49 000	0	0	18 000	0	0	3 600	0	4 440	0	0	2 400	0	0	0	0
<b>celkem</b>	<b>15 218</b>	<b>745 701 600</b>	<b>238</b>	<b>4 284 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 185</b>	<b>7 643 520</b>	<b>11 927 520</b>	<b>35 782 560</b>	<b>781 484 160</b>			

NÁKLADY – VENKOVNÍ ÚPRAVY											
	komunikace		chodníky		parkovací stání (návštěvníci)		parková zeleň		ostatní zeleň		náklady venkovních úprav celkem
	jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		
	2 485		784		2 485		600		300		
plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	Kč	
	0	0	0	0	0	0	0	4 700	1 410 000	1 410 000	

MEZISOUČET – STAVEBNÍ NÁKLADY	
celkem	Kč 544 065 000

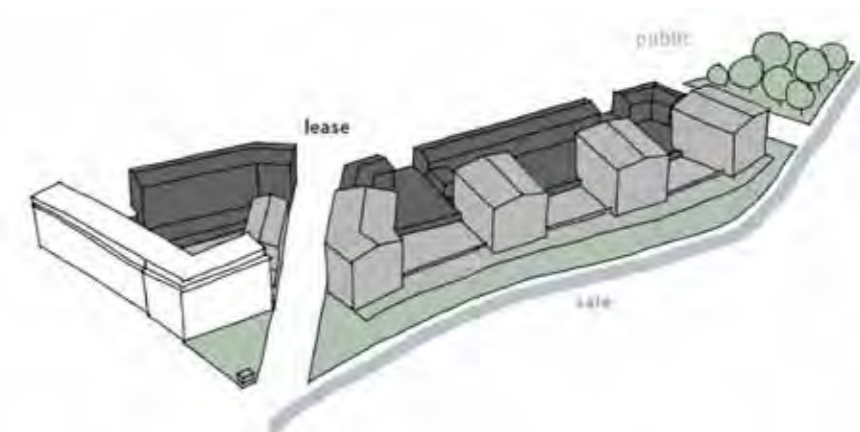
POŘIZOVACÍ NÁKLADY – ACQUISITION COST					
výměra pozemku	pořizovací náklady pozemku	jednotková cena pozemku	celková výměra pozemku		pořizovací náklady celkem
plocha	vyjádřeny procentem ze	Kontrolní ukazatel sloužící pro porovnání s cenovou mapou	46117 m2	7400 m2 zastavěno k prodeji	Kč
m2	náklady Kč	jednotkové náklady Kč/m2			
	4,20%				
	7 400	22 850 730	3 088		22 850 730

SOFT COST											
	právní služby		projektové práce		prodej+marketing		project management		developer		soft cost celkem
	% z nákladů		% z nákladů		% z prodejní ceny	% z ročního nájmu	% z nákladů		% z nákladů		
	2,00%		4,00%		3,00%	15,00%		2,00%		3,00%	Kč
	náklady Kč		náklady Kč		náklady Kč	náklady Kč		náklady Kč		náklady Kč	
	10 881 300		21 762 600		22 371 048	1 789 128		10 881 300		16 321 950	84 007 326

MEZISOUČET – NÁKLADY VČETNĚ AKVIZICE A SOFT COST	
celkem	Kč 650 923 056

FINANČNÍ NÁKLADY						
	ekvita (vlastní zdroje)		cizí peníze		cena peněz	finanční náklady
	ekvita % z nákladů		cizí peníze % z nákladů		cena peněz % p.a.	
	30,00%		70,00%		5,50%	
	ekvita		cizí peníze		cena peněz po dobu návratnosti projektu	
	Kč		Kč		Kč	Kč
	195 276 917		455 646 139		51 015 155	51 015 155

REKAPITULACE – VYČÍSLENÍ NA EKVITU					
EKVITA	Kč	195 276 917	NÁKLADY CELKEM	Kč	701 938 211
VÝNOSY Z PRODEJŮ	Kč	745 701 600	VÝNOSY CELKEM	Kč	781 484 160
ROZDÍL	Kč	550 424 683	ROZDÍL	Kč	79 545 949
Pozn. Záporný rozdíl indikuje nutnost vyplácet část ekvity z výnosů z pronájmů!			CELKOVÁ VÝNOSNOST NA EKVITU	%	40,73%
DOBA DO VYPLACENÍ EKVITY	roky	4	CELKOVÁ VÝNOSNOST NA EKVITU	% p. a.	10,18%



**Ekonomická úvaha.** Z ekonomického hlediska rozdělují Dvůr Botič na dvě části, část určenou k okamžitému prodeji a část, kterou si investor ponechá a bude ji pronajímat. Předpokládaná návratnost investice z okamžitého prodeje je tři roky při celkové výnosnosti na ekvitu cca 10%. Celkové finanční náklady části určené k prodeji jsou přibližně 650 mil. Kč. Předpokládaná návratnost z pronajímatelné části je 16 let avšak s vidinou dalšího kontinuálního zisku minimálně dalších 14 let. Yield on cost je v tomto případě cca 6%. Celkové finanční náklady části určené k pronájmu činí 550 mil Kč. Diskutujeme o celkové investici 1,2 miliardy Kč, což není zanedbatelná částka. Domy by se stavěly a uváděly do provozu po jednom, aby se dala kontrolovat předpokládaná ziskovost či prodělečnost projektu a aby se případně dalo od záměru včas ustoupit.

OBJEKT	STAVEBNÍ NÁKLADY BUDOV										stavební náklady celkem Kč
	bydlení		parkování		obchody, služby		administrativa		jiné		
	5703 Kč/ m3 OP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5506 Kč/ m3 OP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5 697 Kč/ m3 OP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5 697 Kč/ m3 OP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	5300 Kč/ m3 OP	jednotkové Kč/m <sup>2</sup> HPP	
		20 000		12 000		18 000		21 000		19 000	
	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	
A1	3 885	77 700 000	5 148	61 776 000	1 554	27 972 000	0	0	0	0	167 448 000
A2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BG	0	0	1 590	19 080 000	669	12 042 000	446	9 366 000	0	0	40 488 000
AG	0	0	3 236	38 832 000	1 696	30 528 000	974	20 454 000	0	0	89 814 000
B1.1	0	0	1 596	19 152 000	665	11 970 000	443	9 303 000	0	0	40 425 000
B23.1	0	0	0	0	1 696	30 528 000	974	20 454 000	0	0	50 982 000
B4.1	0	0	0	0	665	11 964 600	443	9 305 100	0	0	21 269 700
L	0	0	0	0	25	450 000	0	0	0	0	450 000
M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Q	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
W	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Y	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Z	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>celkem</b>	<b>3 885</b>	<b>77 700 000</b>	<b>11 570</b>	<b>138 840 000</b>	<b>6 970</b>	<b>125 454 600</b>	<b>3 280</b>	<b>68 882 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410 876 700</b>

OBJEKT	VÝNOSY														výnosy celkem Kč
	PRONÁJEM														
	bydlení		parkování		obchody, služby		administrativa		jiné		délka návratnosti roky				
	koeficient ČPP/HPP	200 Kč/m2	plocha stání m2 HPP/stání	1500 Kč/měs	koeficient ČPP/HPP	12 Euro/m2 330 Kč/m2	efektivní nájem očistěný od pobídek	koeficient ČPP/HPP	10 Euro/m2 275 Kč/m2	efektivní nájem očistěný od pobídek	koeficient ČPP/HPP	275 Kč/m2		16	
0,8		30		0,8			0,8			0,8					
m <sup>2</sup> užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč	počet stání	výnosy z pronájmu Kč/stání p.a.	Kč	m <sup>2</sup> užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč	m <sup>2</sup> užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč	výnosy z pronájmu Kč p.a.	výnosy z pronájmu celkem Kč		
A	3 108	2 400	7 459 200	171	18 000	3 078 000	1 243	3 960	4 923 072	0	3 300	0	15 460 272	247 364 352	254 823 552
B	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	3 300	0	0	0	0
C	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	3 300	0	0	0	0
D	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	3 300	0	0	0	0
E	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	3 300	0	0	0	0
F	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	3 300	0	0	0	0
G	0	2 400	0	53	18 000	954 000	535	3 960	2 119 392	357	3 300	1 177 440	4 250 832	68 013 312	68 013 312
H	0	2 400	0	107	18 000	1 926 000	1 357	3 960	5 372 928	779	3 300	2 571 360	9 870 288	157 924 608	157 924 608
I	0	2 400	0	53	18 000	954 000	532	3 960	2 106 720	354	4 440	1 573 536	4 634 256	74 148 096	74 148 096
J	0	2 400	0	0	18 000	0	1 357	3 960	5 372 928	779	4 440	3 459 648	8 832 576	141 321 216	141 321 216
K	0	2 400	0	0	18 000	0	532	3 960	2 105 770	354	4 440	1 573 891	3 679 661	58 874 573	58 874 573
L	0	2 400	0	0	18 000	0	20	3 960	79 200	0	4 440	0	79 200	1 267 200	1 267 200
M	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
N	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
O	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
P	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
Q	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
R	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
S	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
T	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
U	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
V	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
W	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
X	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
Y	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
Z	0	2 400	0	0	18 000	0	0	3 960	0	0	4 440	0	0	0	0
<b>celkem</b>	<b>3 108</b>	<b>2 400</b>	<b>7 459 200</b>	<b>384</b>	<b>18 000</b>	<b>6 912 000</b>	<b>5 576</b>	<b>3 960</b>	<b>22 080 010</b>	<b>2 624</b>	<b>10 355 875</b>	<b>0</b>	<b>46 807 085</b>	<b>748 913 357</b>	<b>756 372 557</b>

NÁKLADY – VENKOVNÍ ÚPRAVY											
	komunikace		chodníky		parkovací stání (návštěvníci)		parková zeleň		ostatní zeleň		náklady venkovních úprav celkem
		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP		jednotkové náklady Kč/m² HPP	
			2 485		784		2 485		600		
	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	plocha m²	náklady Kč	Kč
	1 740	4 323 900	5 550	4 351 200	500	1 242 500	2 420	1 452 000	3 300	990 000	12 359 600

MEZISOUČET – STAVEBNÍ NÁKLADY	
celkem	Kč 423 236 300

POŘIZOVACÍ NÁKLADY – ACQUISITION COST				
výměra pozemku	pořizovací náklady pozemku	jednotková cena pozemku		pořizovací náklady celkem
plocha	predikované náklady – vyjádřeny procentem ze stavebních nákladů	Kontrolní ukazatel sloužící pro porovnání s cenovou mapou		
	17,00%			
m2	náklady Kč	jednotkové náklady Kč/m2		Kč
23 310	71 950 171	3 087		71 950 171

SOFT COST											
	právní služby		projektové práce		prodej+marketing		project management		developer		soft cost celkem
		% z nákladů	4-4,5%	% z nákladů	% z prodejní ceny	% z ročního nájmu		% z nákladů		% z nákladů	
			2,00%		4,00%	3,00%	15,00%		2,00%		
	náklady Kč		náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	Kč
	8 464 726		16 929 452	223 776	7 021 063		8 464 726		12 697 089		53 800 832

MEZISOUČET – NÁKLADY VČETNĚ AKVIZICE A SOFT COST	
celkem	Kč 548 987 303

FINANČNÍ NÁKLADY							
	ekvita (vlastní zdroje)		cizí peníze		cena peněz		finanční náklady
		ekvita % z nákladů		cizí peníze % z nákladů		cena peněz % p.a.	
			30,00%		70,00%		
	ekvita		cizí peníze		cena peněz po dobu návratnosti projektu		Kč
	Kč		Kč		Kč		Kč
	164 696 191		384 291 112		203 413 205		203 413 205

REKAPITULACE – VYČÍSLENÍ NA EKVITU					
EKVITA	Kč	164 696 191	NÁKLADY CELKEM	Kč	752 400 508
VÝNOSY Z PRODEJŮ	Kč		VÝNOSY CELKEM	Kč	756 372 557
ROZDÍL	Kč	-164 696 191	ROZDÍL	Kč	3 972 049
Pozn. Záporný rozdíl indikuje nutnost vyplácet část ekvity z výnosů z pronájmů!			CELKOVÁ VÝNOSNOST NA EKVITU	%	2,41%
DOBA DO VYPLACENÍ EKVITY	roky	1	CELKOVÁ VÝNOSNOST NA EKVITU	% p. a.	2,41%















**administrativa**

**prostory k pronájmu**

- 1 Administrativní budova  
Praha 4 - Michle, Hanusova  
14,50 € / m<sup>2</sup> + poplatky 100 Kč / m<sup>2</sup>
- 2 Administrativní budova  
Praha 4 - Pankrác, Budejovická  
14 € / m<sup>2</sup> + poplatky 100 Kč / m<sup>2</sup>
- 3 Administrativní budova  
Praha 4 - Pankrác, Na Stříž  
14,50 € / m<sup>2</sup> + poplatky 140 Kč / m<sup>2</sup>
- 4 Administrativní budova  
Praha 4 - Pankrác, Hvězdova  
15,90 € / m<sup>2</sup> + poplatky 75 Kč / m<sup>2</sup>
- 5 Administrativní budova  
Praha 4 - Nusle, Táborská  
10,50 € / m<sup>2</sup> + poplatky 95 Kč / m<sup>2</sup>
- 6 Administrativní budova  
Praha 4 - Michle, Vyskočilova  
13,50 € / m<sup>2</sup> + poplatky 90 Kč / m<sup>2</sup>
- 7 Administrativní budova  
Praha 4 - Michle, Zelenáská  
12,35 € / m<sup>2</sup> + poplatky 115 Kč / m<sup>2</sup>
- 8 Administrativní budova  
Praha 4 - Nusle, Vyskočilova  
14,20 € / m<sup>2</sup> + poplatky 120 Kč / m<sup>2</sup>
- 9 Administrativní budova  
Praha 10 - Vršovice, Kodanická  
9,40 € / m<sup>2</sup> + poplatky 100 Kč / m<sup>2</sup>
- 10 Administrativní budova  
Praha 10 - Vršovice, Benešova  
12,50 € / m<sup>2</sup> + poplatky 175 Kč / m<sup>2</sup>

**nová výstavba**

- 1 Liberty Building  
kancelářské prostory, Bartoškova - Kloboučnická, Praha 4 - Nusle, 2015
- 2 Virus Pankrác  
administrativní objekt, Budejovická - Hanusova, Praha 4 - Michle, 2011
- 3 BB Centrum  
BB Centrum Passerinvest - budova G, 2009-2012  
BB Centrum Passerinvest - objekt FILADELFIA, 2007-2009  
BB Centrum Passerinvest - objekt E, 2003-2005  
BB Centrum Passerinvest - objekt ALFA, BETA, 2002-2004  
BB Centrum Passerinvest - objekt GAMMA (sídlu Telefonica O2), 2001-2004
- 4 Budejovická Alej  
administrativní centrum, Praha 4 - Pankrác, 2002
- 5 South Point  
administrativní budova, Praha - Michle, Vyskočilova - Hanusova, 2000

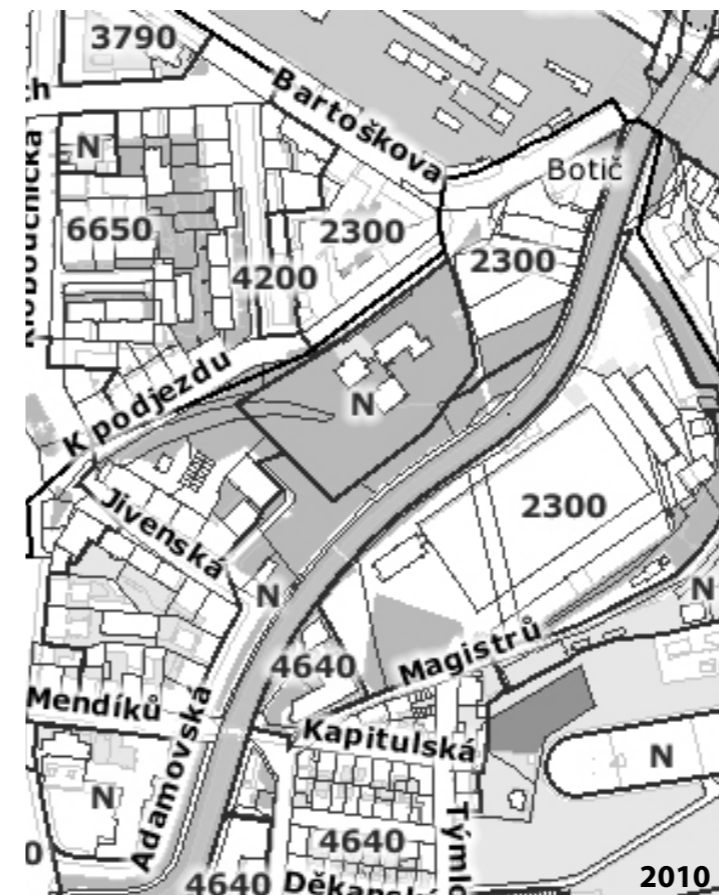
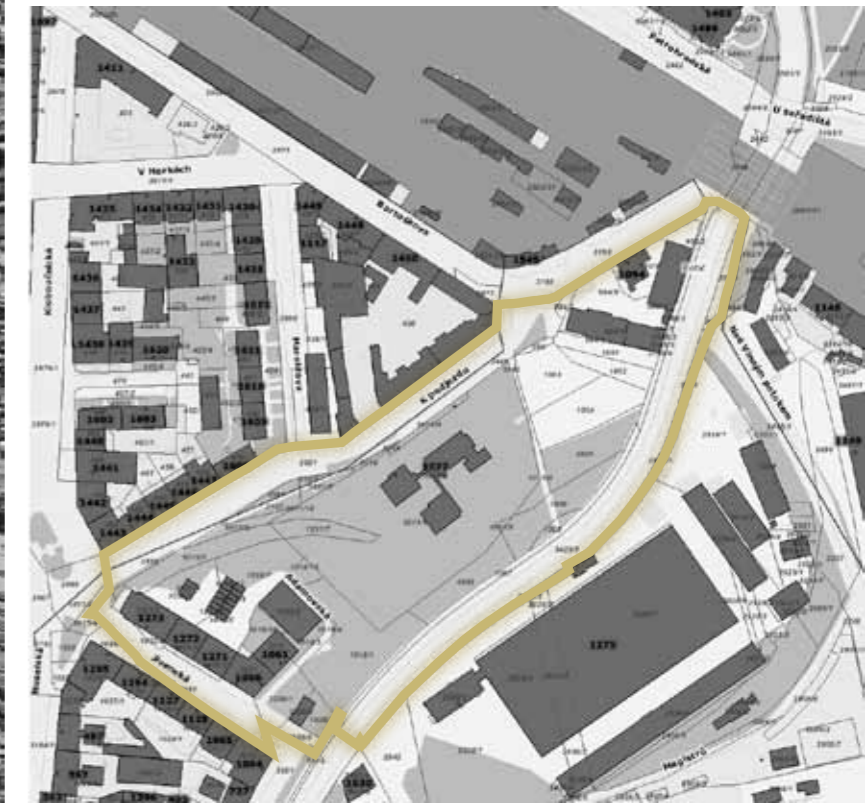
zdroj:  
www.pruzum.cz/Administration.aspx  
www.svoboda-williams.com/pronajem/kancelare



**vlastnické právo k parcelám:**  
Území v současnosti zahrnuje 68 parcel, jejichž vlastnictví se dělí mezi Hlavní město Praha, Českou republiku, družstevní, firemní a soukromé vlastnictví.

**vlastnické právo k nemovitostem:**  
Nachází se zde 26 stávajících nemovitostí (pět bytových domů, školka, kovošrot, trafostanice, kancelář, individuální a hromadné garáže). Vlastníky nemovitostí jsou Hlavní město Praha, bytové družstvo, sdružení vlastníků, firmy i soukromé osoby.

zdroj: nabízení do katalánu nemovitostí nabízenidok.cuk.cz, mapové podklady: www.gis.cvt.cz, tematické mapy prahy: wgs.praha-mesto.cz/bm/projects\_h/cmg08



## PRŮVODNÍ ZPRÁVA

### ZADÁNÍ

Předmětem diplomové práce je prověřit a navrhnout, jak zpustlé území vrátit do struktury města. Město záměrně nezadává přesné parametry. Jejich nalezení je úkolem zpracovatele. Neplánuje plynout prostorem, v zásadě žádá husté zastavění. V současné ekonomické situaci předpokládá i neplánovanou přestávku v realizaci celého záměru. Součástí zadání je tedy rozdělení na případné etapy, určení postupu a odhadu ceny jednotlivých etap vč. ekonomické návratnosti. Samozřejmostí je vyřešení vztahu k potoku Botič.

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ

název stavby: DVŮR BOTIČ

druh stavby: urbanistický koncept doplnění struktury města, nová infrastruktura, bloková výstavba pro bydlení, práci a odpočinek, školka, hromadné parkoviště, park, úpravy parteru

místo stavby: K Podjezdu / Botič / Jivenská, Praha 4 – Michle

vlastnická práva: Území v současnosti zahrnuje 68 parcel, jejichž vlastnictví se dělí mezi Hlavní město Praha, Českou republiku, družstevní, firemní a soukromé vlastnictví.

Nachází se zde 26 nemovitostí (pět bytových domů, školka, kovošrot, trafostanice, kancelář, individuální a hromadné garáže). Vlastníky nemovitostí jsou Hlavní město Praha, bytové družstvo, sdružení vlastníků, firmy i soukromé osoby.

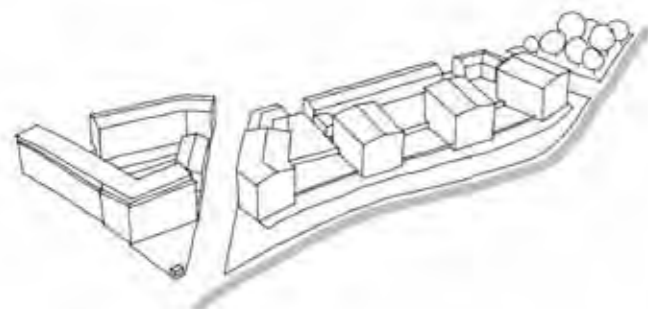
Zadání předpokládá ideovou situaci, kdy všechny parcely a nemovitosti, kromě stávajících bytových domů, přechází do vlastnictví Hlavního města Prahy. Město se stává většinovým vlastníkem v území a ostatní souhlasí s odprodejem pozemků i nemovitostí.

vlastnické právo území: Hlavní město Praha  
vlastnické právo k novostavbám: Investor

rozloha území: 39 700 m<sup>2</sup>

zastavěnost: původní stav: 5169 m<sup>2</sup>  
návrh: 14 419 m<sup>2</sup>

město - developer: Město si neví rady s územím, které je částečně zastavěno, ale nefunguje jako součást čtvrti. Na základě toho oslovuje architekty s otázkou, jakým způsobem lze zapojit polozapomenuté území do struktury města. Oslovení architekti území prověřují a vytvářejí urbanistické a architektonické studie jako varianty možného využití území, dle kterých město formuluje svůj program a vyzývá investory pro vstup do zpustlého území. Vytváří pro ně zvýhodněné podmínky tak, aby ze spolupráce profitovalo jak město, tak i investor. Následující studie je jednou z možných variant navrácení území do struktury města.



## 1. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ LOKALITY A PŘÍLEHLÉHO ÚZEMÍ

**Místo.** Nacházíme v místě střetu dvou městských částí – Prahy 4 a Prahy 10, na rozhraní tří katastrálních území Michle, Nuslí a Vršovic. Oficiálně jsem v Michli, prostorově v polozapomenuté části Nuslí. Ze severu je lokalita oddělována od svažitě ulice k Podjezdu prefabrikovanou betonovou zdí, z jihu je lemována travnatými plochami, cyklostezkou a stromořadím podél Botiče. Terén se svažuje od města směrem k Botiči a vytváří terénní zlom s výškovým rozdílem 7 metrů pokrytý vzrostlými stromy. Směrem na východ se svah plynule vlivá do území. Pevná městská secesní a prvorepubliková bloková struktura Nuslí v této lokalitě nebyla dokončena a rozmělnila se v industriální zónu podél železnice. V západní části parcely se tyčí nedokončený blok panelových domů z éry socialismu s chaotickým parkováním ve vnitrobloku a trafostanice. Uprostřed vévodí školka obehnaná plotem s rozlehlou zahradou. Řadu zakončuje zpustlý areál kovošrotu u viaduktu. Viadukt je pocitovou bránou do území, dopravním uzlem, kterým prochází železnice, cyklostezka, potok Botič a silnice K Podjezdu směřující do Vršovic. Území je ze severu na jih téměř nepropustné. Úzký průchod mezi betonovými zdmi s grafity vpouští do parku u Botiče, kde na cyklostezce potkáváme sběrače kovů, maminky s kočárky i policejní hlídky kontrolující oblast v pravidelných intervalech. Podél železnice se až k Týršovu vrchu vine průmyslová zóna plná plechových areálů. Vesnický charakter zástavby Michle na druhém břehu Botiče plynule přechází v bývalé nouzové kolonie, sportoviště v okolí vrchu Bohdalec a městské bloky podél Nuselské.

### 2. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

**Veřejný prostor.** Navrhují blokovou strukturu, která zakončuje urbanismus Nuslí. Prioritou návrhu je scelení a definování veřejného prostoru. Záměrně nastavuji jeden princip, kterým se dá zastavět celé území. Pomocí blokové zástavby definuji ulici K podjezdu. Maroldovu ulici vedu směrem k Botiči. V pravé části pozemku počítám s budoucím protažením silnice Nad Vinným potokem přes Botič a naši parcelu. Respektuji územní plán, který její konec považuje za nezastavitelný, bourám areál kovošrotu a navrhují park pro obyvatelstvo hustě zastavěných Nuslí. Území tak rozdělují na dva bloky a přírodní plochu, která se v budoucnu může začlenit do struktury města. Bloky se vymezují vůči ulici K Podjezdu a travnatému pásu podél potoka Botič.

**Výšková hladina.** Objemy domů dodržují výškovou úroveň okolní zástavby, gradují od ulice K Podjezdu k Botiči a od viaduktu k Nuselské. Nové domy jsou tří-, čtyř- a sedmipatrové.

**Blok A.** Ke stávajícím panelovým domům připojuji dva obytné objekty tak, aby utvořili kompaktní celek bloku A. Místo roztroušených garáží vnitrobloku, navrhují hromadné garáže. Střecha garáží slouží jako společná terasa pro vnitroblok. Novostavba v ulici K Podjezdu disponuje obchodním parterem a piazzetou těsně vedle autobusové zastávky. Druhý nový dům, jehož první dvě patra jsou věnována nové kapacitně větší školce, lemuje ulici Maroldovu. Vnitřní prostředí bloku se stává její zahradou. Vzrostlé stromy na hraně terénního zlomu se snažím částečně zachovat. Ty, které kácím kompenzuji novou výsadbou v parku.

**Blok B.** Stávající školku bourám a její rozlehlý pozemek nahrazuji blokem budov, které ve větší míře využívají území. Blok B drží ze severu uliční frontu k Podjezdu a na jihu se obrací do parku. Na platformě garáží opět vyrůstají obytné domy, které hierarchizují exteriérový prostor bloku na pracovní dvůr, polosoukromé společné zahrady se vzrostlými stromy a nejbliže k parku pak soukromé zahrady.

**Botič a okolí viaduktu.** Řešená lokalita není považována za záplavové území. Nicméně i přesto počítám s možným rozvodněním Botiče. Nově vzniklé bloky mají v rámci prvního patra podnož, na kterou navazují patra obytná. Viadukt považují za vstupní bránu do území. Ihned za ním roste park, který lokalitu otevírá. Současnou cyklostezku ponechávám a nově zpřístupňuji sportovcům protější břeh. Bodél botiče navrhují šest menších teras se schůdky umožňující relaxaci u vody.

**Vybavenost a cílová skupina.** I přesto, že je tato část Prahy stále považována za poměrně neatraktivní oblast se stabilně starým obyvatelstvem, v posledních letech se dle grafů Staňkové (2011, str.6) situace zlepšuje. Porodnost stoupá. Například v Nuslích během pěti let narostla porodnost o 676 dětí (Staňková, 2011). Podél Botiče vyrostly nové bytové domy a ve výhledu je výstavba nového studentského pronajimatelného bydlení. Lokalitu považují do budoucna za lukrativní klidnou adresu v blízkosti centra a doplňují ji bydlením, administrativně-výrobními domy, školkou, obchodním parterem a hromadnými garážemi zapuštěnými do terénu. Administrativně-výrobní dům používám jako termín, kterým označuji objekt, kde se nachází ve vyšších patrech administrativa a v nižších patrech ateliéry a dílny. Projekt cílím na mladé lidi, studenty či

absolventy zakládající rodiny, a jejich komunity, jejichž přítomnost má potenciál oblast omladit, oživit a zbezpečnit.

**Doprava a dostupnost.** Oblast je dostupná hromadnou dopravou. Do centra Prahy se dostaneme MHD do 25 minut. V severní části parcely se nachází autobusová zastávka Klobočnická, odkud jezdí autobusy směrem do Vršovic. Tuto zastávku v rámci nového návrhu kultivuji. Nuselskou ulicí vede tramvajová trať se zastávkami Klobočnická a Pod Jezerkou směřující až na I.P. Pavlova. Územní plán navrhuje propojení trasy metra C-A přes novou zastávku metra Bratří Synků, a silniční obchvat odkloňující dopravu z centra Nuslí, čímž by do budoucna mohla stoupnout lukrativita území z hlediska dostupnosti. Zároveň však hrozí riziko zvýšeného hluku. Dopravu v klidu řeším v rámci navrhovaných bloků. Vjezd do hromadných garáží bloku A je z ulice Maroldova, vjezd do garáží bloku B z ulice Maroldova a Bartoškova.

### 3. ARCHITEKTONICKÉ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ

**Princip.** Projekt hledá vyváženost mezi industriálností a městskostí na samém okraji Nuslí. Z každého si bere něco. Pro celé území volím jednotící princip: pevný městský obvod a křehké vnitřní prostředí. Obvod je tvořen zdí, soklem a pevnou fasádou domu, vnitřek bydlením, pracovními dílnami, ocelový terasami, plechovou fasádou, travnatými dvorky a zahradami. Nové bloky dotvářejí uliční síť a hmotově gradují směrem k potoku Botič. Pevná podnož bloku B se pocitově směrem k potoku rozmělnjuje a propojuje se s parkem. Z roztrříštěnosti opět budují město a připojují ho prostorově k Nuslím, jejichž urbanistickou strukturu tak dokončuji. Snažím se o umírněnost, neokázalost a jemnost.

**Inspirace.** Návrh vychází z charakteristické atmosféry lokality. Bere si něco z typologie tradičního pevného městského domu i průmyslové ocelové stodoly a v rámci bloků principy spojuje v kvalitní obytné i pracovní prostředí. Inspirací mi byla v prvé řadě atmosféra místa a druhotně pak novostavby ve Švýckarku a jejich schopnost s naprostou samosféjmostí propojit moderní s tradičním a zapadnout do stávající urbanistické struktury.

**Koncept fungování bloku B.** Domy vyrůstají z platformy do terénu zapuštěných garáží. Ulice K Podjezdu je dotvořena pevnými fasádami ‘administrativně-výrobních’ domů. Tyto domy jsou přístupné jak z ulice, tak z vnitrobloku. Nálevky mezi domy vpouští do pracovních dvorů, kde nalézáme pronajimatelné dílny, ateliéry a kanceláře sloužící obyvatelům komplexu. Do tohoto společného prostoru ústí hlavní vchody bytových domů. Bytovky se balkony obracejí směrem k Botiči a vytvářejí mezi sebou polosoukromé zatrávněné dvory. Blok je u Botiče zakončen soukromými zahradami. Možnost pronájmu pracovního prostoru i soukromé zahrady v rámci jednoho bloku je stěžejní myšlenkou projektu.

**Pohyb blokem B.** Místní zaparkuje v podzemních garážích a vstoupí suchou nohou buď rovnou do domu či společné zahrady, nebo vyjede výtahem na dvůr, odkud míří přímo do dílny/ateliéru. V rámci dvora, kam je možné přijet autem je k dispozici několik odstavných míst ke krátkodobému zastavení.

**Koncept bydlení domů u Botiče.** Malometrážní bydlení s možností variability je mottem projektu. Koncept bytů díky konstrukčnímu systému domu reaguje na současnou poptávku a může pomocí menších stavebních úprav půdorysně mutovat v byty prostornější, nebo se spojovat v co-housing. Do 1.NP navrhují sdílené prostory a pronajimatelné plochy. Na podnoži domu navazuje 6 nadzemních podlaží bydlení. Prostor pod střechou slouží z částí jako podlaží technické.

**Bezbariérovost.** V podzemních garážích jsou vyhrazena parkovací stání pro invalidy. Bezbariérově mohou být řešeny byty ve 2.NP.

### 4. KONSTRUKČNÍ, POŽÁRNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

**Zakládání.** V oblasti zakládám na vrtaných pilotách. Pod věžemi vertikálních komunikací domů navrhují plnoplošnou základovou desku o mocnosti 400-600 mm, která je propojena s železobetonovým roštem podpírajícím sloupový konstrukční systém garáží.

**Konstrukce.** Hlavním konstrukčním materiálem je železobeton. V garážích volím sloupový systém pravidelného rastru 8,1 x 6,0m . Ačkolí se může zdát rozpon 8,1m konstrukčně příliš velký, je praktický z hlediska návrhu hromadných garáží. Stropy jsou tvořeny předpjatými stropními panely spiroll. 1.NP bytových domů tvoří stěnový železobetonový systém. Od 2.NP volím kombinaci – vertikální železobetonové komunikační jádro, jedna nosná obvodová stěna a obvodové sloupy 0,4 x 0,4m v osových vzdálenostech 6 a 8,25 m. Stropní desky o tloušťce cca 200mm vytvářejí prostupy pro instalační jádra. Díky konstrukčnímu systému

jsou jednotlivá patra dispozičně variabilní a rovněž vertikálně propojitelná.

**Fasáda bytového domu.** Konceptem fasády je křehkost, průmyslovost, subtilnost. Fasádu orientovanou do pracovního dvora tvoří těžký obvodový plášť s kovovým opláštěním. Zbýlé tři fasády tvoří přesazený lehký obvodový plášť lemovaný po celém obvodu ocelovými balkony s dřevěnou pochozí vrstvou. Balkony jsou opatřeny posuvným stínícím systémem.

**Požární řešení.** Každý byt je samostaný požární úsek. Byty jsou děleny sádrokartonovými příčkami, které vyhovují požárním požadavkům a umožňují dodatečné propojování bytů. Nepropustnost požáru mezi jednotlivými byty a patry je zabezpečena 600mm vysokým ochranným pásem sádrokartonu pod stropem a v okolí sloupů. V místě ochranných pásů je rastr lehkého obvodového pláště opatřen neprůhledným kovovým opláštěním.

**TZB.** Technické podlaží se nachází v 7.NP pod střechou.

### 5. STRUKTURA, ETAPIZACE, EKONOMICKÁ ANALÝZA

současnost / plošné zastavění	počet budov	[m2]
bytový dům	5	1746,5
školka	1	1029,5
areál kovošrotu	5	1463,0
kancelář	1	44,8
trafostanice	1	70,5
individuální garáže	14	261,2
hromadné garáže	1	553,0
současnost / plošné zastavění		5169

návrh / HPP	[m2]
bydlení	23339
parkování	12473
obchody a služby, dílny	3262
administrativa	1863
jiné (školka, suterény)	4145
<b>navrženo nově</b>	<b>45082</b>
<b>stávající bytové domy</b>	<b>12226</b>
návrh / HPP	<b>57308</b>

návrh / plošné zastavění	[m2]
Blok A	3213,9
Blok B	9458,4
stávající bytové domy	1746,5
návrh / plošné zastavění	<b>14418,8</b>

Návrh / KPP	<b>1,4305184593</b>
-------------	---------------------

#### Etapizace.

Pro oblast vytvářám na území o rozloze 39 700 m2 přibližně 390 nových bytových jednotek. Vzhledem k ekonomické krizi a rozsáhlosti záměru předpokládám neplánovanou přestávku v realizaci projektu. Návrh rozdělují do 6 hlavních fází dle funkční a prostorové návaznosti, které dále dělím na dílčí etapy hnané ekonomickým parametrem výstavby 100–150 bytových jednotek/rok. Domy navrhují tak, aby mohly fungovat samostatně. Tato myšlenka umožňuje realizovat projekt po jednotlivých domech a zabránit tak možnosti nedokončení rozestavěného komplexu v případě náhlého nedostatku finančních prostředků. V každé ukončené etapě projektu lze revitalizaci považovat za dokončenou. Ze stávajících staveb na pozemku zachovávám pouze 5 bytových domů. Výstavbu rozdělují do 6 fází a jejich dílčích etap.

**Fáze I.** Ulice Maroldova je protažena jihozápadním směrem a staví se blok A. Individuální garáže vnitrobloku jsou zbourány a nahrazeny novými hromadnými. Z platformy parkingu vyrůstá bytový dům K Podjezdu s obchodním parterem a dům Maroldova s pronajimatelným přízemím.

**Fáze II.** Ulice Bartoškova je protažena jihovýchodním směrem, je vysazen veřejný park u viaduktu a staví se pravá část bloku B – garáže, domy, zahrady, dvory. Za tím účelem je zbourán kovošrot, čímž se zpřehlednil a otevřel prostor za podjezdem spojující Michli a Vršovice a podpořila se přírodní magistrála podél Botiče směřující až k Vyšehradu. Školka K Podjezdu může stále fungovat.

**Fáze III.** Staví se levá část bloku B – garáže, domy, zahrady, dvory. InSTITUTE školky se přesouvá do nově vzniklých prostor parteru domu u parku.

**Fáze IV.** Dostavuje se prostřední část bloku B. Propojují se podzemní garáže, na kterých vznikají domy, zahrady a dvory. Stávající budova školky K Podjezdu je zbourána.

**Fáze V.** Dochází k rekultivaci přírodních ploch podél potoku Botič a k zpřístupnění jeho protějšího břehu. Nově vzniká šest míst umožňující sestup k vodě.

**Fáze VI.** Šestá fáze je poslední a výhledová. Dochází k protažení ulice Bartoškova přes řešené území a tak k vytvoření dopravního obchvatu Nuslí. Záměr předpokládá zvýšení hladiny hluku v oblasti. Škola tudíž může být přesunuta do parteru domu Maroldova v rámci bloku A a krajní dům sousedící s obchvatem se může funkčně proměnit v hotel nebo administrativní budovu.

**Ekonomická analýza a následná úvaha.** Z ekonomického hlediska rozdělují Dvůr Botič na dvě části, část určenou k okamžitému prodeji a část, kterou si investor ponechá a bude ji pronajímat. Předpokládaná návratnost investice z okamžitého prodeje je tři roky při celkové výnostnosti na ekvitu cca 10%. Celkové finanční náklady části určené k prodeji jsou přibližně 650 mil. Kč. Předpokládaná návratnost z pronajimatelné části je 16 let avšak s vidinou dalšího kontinuálního zisku minimálně dalších 14 let. Yield on cost je v tomto případě cca 6%. Celkové finanční náklady části určené k pronájmu činí 550 mil Kč. Diskutujeme o celkové investici 1,2 miliardy Kč, což není zanedbatelná částka. Domy by se stavěly a uváděly do provozu po jednom, aby se dala kontrolovat předpokládaná ziskovost či prodělečnost projektu a aby se případně dalo od záměru včas ustoupit.

#### POUŽITÉ ZDROJE

#### Literatura:

- OUŘEDNÍČEK, M.(2012): Sociálně prostorová struktura industriální Prahy. In: Chodějovská, E., Šimůnek, R. eds.: Krajina jako historické jeviště. K počtě Evy Semotanové. Histirický ústav, Praha, s. 263-283. ISBN: 978-80-7286-199-6.
- STAŇKOVÁ, Ivana. Koncepce sociální oblasti městské části Praha 4: pro období 2011 – 2014. Odbor školství a kultury, Odbor sociální, 2011, 40 s.

#### Vyhlášky:

- Česká republika. Vyhláška: o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých. In: č. 343/2009 Sb. 2009.
- Česká republika. Vyhláška: o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze. In: č. 26/1999 Sb. Útvar rozvoje Hlavního města Prahy, 1999.

#### Normy:

- ČSN 73 6056. Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel. 2011.
- ČSN 73 6058. Jednotlivé, řadové a hromadné garáže. 2011.
- ČSN 73 0802. Požární bezpečnost staveb: nevýrobní objekty. 2009, změna 2013.
- ČSN 73 0833. Požární bezpečnost staveb: Budovy pro bydlení a ubytování. 2010.

#### Mapové podklady:

ovi mapy:	www.here.com
google mapy:	maps.google.com
centrum GIS:	GIS FA ČVUT
geoportál:	geoportál.gov.cz/web/guest/map
mapy územního plánu:	mpp.praha.eu/VykresyUP
cenové mapy:	wgp.praha-mesto.cz/tms/projects_h/cmp08/index.php?autolog_anonymous=true&m_map_size=middle_map

#### Digitální programy

- Adobe Photoshop, Illustrator, InDesign
- Autodesk Autocad
- Rhinoceros

Tímto bych ráda poděkovala architektům Michalu Kuzemskému a Ondřeji Synkovi za jejich vstřícnosti při konzultaci mé diplomové práce. Za odborné konzultace dále děkuji: v oblasti dopravy Ing. Václavu Malinovi, v otázkách požární ochrany Ing. arch. Petru Hejtmánkovi, v oblasti statiky a požáru Ing. Zdeňku Havlovi, v oblasti ekonomie a developmentu Ing. arch. Tomáši Ctiborovi a Ing. Ondřeji Valovi.

Věnováno památce akad. mal. Arnolda Richtera jako vděk za jeho podporu v době, kdy byla nejvíce potřeba...



26-02-2013

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

**2/ ZADÁNÍ diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: HANA HAVLOVÁ  
 datum narození: 10.3.1988  
 akademický rok / semestr: 2012/2013 LS  
 ústav: 15119 urbanismu  
 vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Michal Kuzemský

téma diplomové práce:**Doplnění městské struktury v území K podjezdu/Botič/Jivenská. Praha-Michle**zadání diplomové práce:

Úkolem je prověřit a navrhnout jak zpustlé území vrátit do struktury města. Záměrně nezadáva přesné parametry, jejich nalezení je úkol zpracovatele. Město neplánuje plýtvat prostorem. V zásadě žádá husté zastavění. V současné ekonomické situaci předpokládá i neplánovanou přestávku v realizaci celého záměru. Součástí zadání je tedy rozdělení na případné etapy, určení postupu a odhadu ceny jednotlivých etap vč. ekonomické návratnosti. Samozřejmostí je vyřešení vztahu k potoku Botič.

popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

širší vztahy v podrobnosti 1:2000 (1:5000) (schwartz)  
 situace v podrobnosti 1:500 (1:1000) (barevná ...)  
 pohledy + řezopohledy „uliční panorama“ v podrobnosti 1:100 všechny podstatné pro pochopení principu  
 půdorysy domů - všechny podstatné pro pochopení principu, v podrobnosti 1:100  
 řezy domů - všechny podstatné pro pochopení principu, v podrobnosti 1:100  
 2 velké vizualizace  
 4 malé vizualizace (prostor ...)  
 realistický zákres do „OVI“  
 Digitální 3D prostorové schéma domů (lego)  
 Realistický pohled – fasáda v podrobnosti 1:20 (1:25)  
 Tabulka ploch, tabulka kubatur, velikosti a počty bytů ...  
 Grafické zpracování etapizace  
 Autorský text (počet znaků vč. mezer:3600 z toho perex 400, tělo 3200)

seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- Plachta (viz vzor)
- 2 x portfolio A3
- deník práce A3
- Model 1:250 (bude upřesněno) – vkládací – celé řešené území
- CD obsah:
  - Plachta pdf.
  - Brožura pdf
  - Deník pdf

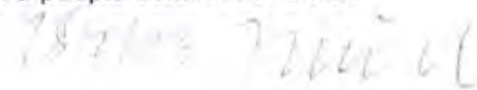
Datum a podpis studenta

Datum a podpis vedoucího DP

Datum a podpis děkana FA ČVUT

H. Havlová 25.2.2013  


registrováno studijním oddělením dne

18.2.2013  


**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE  
 FAKULTA ARCHITEKTURY**

AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Hana Havlová  
 AR 2012/2013, LS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:**

(ČJ) DOPLNĚNÍ MĚSTSKÉ STRUKTURY K PODJEZDU / BOTIČ / JIVENSKÁ, PRAHA-MICHLE.

(AJ) THE ADDITION OF URBAN STRUCTURE IN THE AREA K PODJEZDU/ BOTIC / JIVENSKA, PRAGUE – MICHLE.

**JAZYK PRÁCE:** ČESKÝ

<b>Vedoucí práce:</b>	Ing. arch. Michal Kuzemský Ústav: 15119 Ústav urbanismu
<b>Oponent práce:</b>	M.A. Martin Kloda
<b>Klíčová slova (česká):</b>	Nusle, Botič, K Podjezdu, město, bydlení, práce, školka, dvůr, zahrada, park, industriálnost, a městskost
<b>Anotace (česká):</b>	Předmětem diplomové práce je prověřit a navrhnout, jak zpustlé území vrátit do struktury města. Město záměrně nezadáva přesné parametry. Jejich nalezení je úkolem zpracovatele. Neplánuje plýtvat prostorem, v zásadě žádá husté zastavění. V současné ekonomické situaci předpokládá i neplánovanou přestávku v realizaci celého záměru. Součástí zadání je tedy rozdělení na případné etapy, určení postupu a odhadu ceny jednotlivých etap vč. ekonomické návratnosti. Samozřejmostí je vyřešení vztahu k potoku Botič
<b>Anotace (anglická):</b>	The subject of this Master's thesis is to examine and propose how to redevelop an abandoned area and convert it back to the city usage. The city deliberately neglects exact parameters allowing the architect to find the suitable program. In essence, they do not plan to waste space thus requiring a denser build up. With the current economic situation, the project will require an unscheduled break. Therefore, part of the assignment is implementation of architectural design into feasible stages and the determination of construction process. Each stage has an estimation of the price which includes economic returns. In the proposed design, addressing the relationship between the redeveloped site and the stream of Botic is crucial.

**Prohlášení autora**

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou práci vypracovala samostatně, a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

(Celý text metodického pokynu je na [www.FA.studium/ke-stazeni](http://www.FA.studium/ke-stazeni))

V Praze dne 23. května 2013

  
 podpis autora-diplomanta