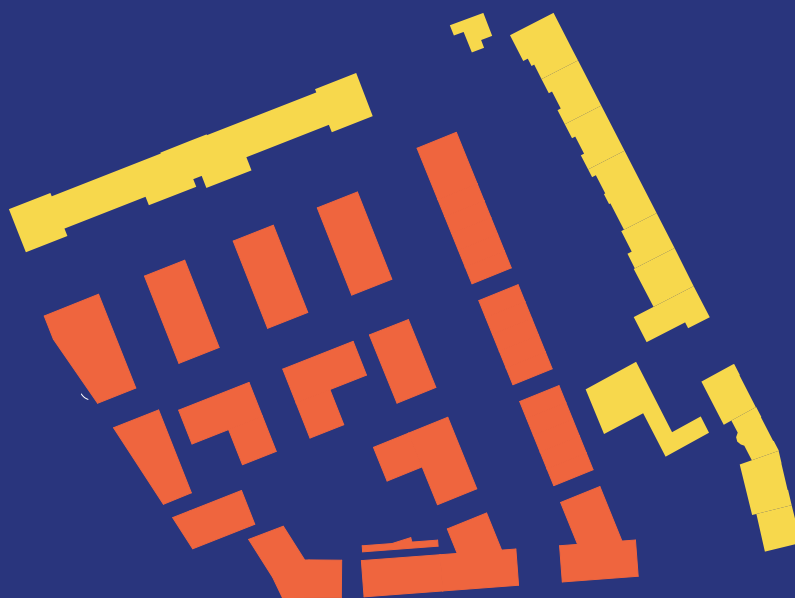


MĚSTSKÝ BLOK PÍSEK

DIPLOMOVÁ PRÁCE
VOJTĚCH KRAJÍC
FA ČVUT ZS 2023/2024



MĚSTSKÝ BLOK V PÍSKU

DIPLOMOVÁ PRÁCE

autor: Bc. VOJTĚCH KRAJÍC
vedoucí práce: prof. Ing. arch. MICHAL KOHOUT
asistent vedoucího práce: doc. Ing. arch. DAVID TICHÝ, Ph.D.

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta architektury
Ústav nauky o budovách I 15118
Ateliér Kohout - Tichý
Zimní semestr 2023/2024

OBSAH

ÚVOD

6

A ANALYTICKÁ ČÁST

10-67

Poloha a význam města

12-15

Analýza v měřítku města

16-39

Území Žižkových kasáren

40-59

Zadání

60-67

B NÁVRHOVÁ ČÁST

68-193

Náplň městského bloku

70-77

Urbanistický návrh městského bloku

78-107

Koncepce veřejných prostranství

108-131

Koncepce jednotlivých domů a vnitrobloků

132-183

Bilance

184-191

C DOKLADOVÁ ČÁST

194-203

Zadání DP

196-197

Prohlášení autora

198-199

Zdroje

200-201

Konzultanti

202-203

ÚVOD

AUTORSKÁ ZPRÁVA

Rozvoj měst, jejich růst a koncepce je čím dál častěji zmiňovaným tématem nejen v řadách architektů, ale často i u neoborné veřejnosti. Popularitě tohoto tématu u široké veřejnosti bezpochyb napomáhá nedostatek bytů související se zvyšujícími se cenami nemovitostí nebo známý zdlouhavý proces legislativního povolování. Města se rozrůstají nekoordinovaně, na jejich okrajích přibývají jednotvárné čtvrti rodinných domů často bez jediné myšlenky jakým směrem má rozvoj pokračovat dál. Návodem pro rozvoj může být připomenutí si, jak se města stavěla, jak jsou členěna, kdo v nich bydlí a jak jsou obsluhována. Tyto myšlenky mě dovedly k diplomové práci, která si dává za cíl vytvořit kompaktní městskou zástavbu. Příležitost pro realizaci tohoto úkolu se naskytla v mém rodném městě Písek. Město Písek v současné době, jako jedno z mála měst, disponuje velkým rozvojovým územím uvnitř městské struktury. Snaha města s územím pracovat dospěla do fáze zastupitelstvem schválené územní studie, která v současné době slouží jako podklad pro rozhodování v území. Ambicí diplomové práce je na započatou iniciativu města navázat a rozpracovat část území do detailu, který nabídne lepší představu o možnostech charakteru veřejných prostor, typologií domů a samotných obyvatelích.



A ANALYTICKÁ ČÁST

- 01 Poloha a význam města
- 02 Analýza v měřítku města
- 03 Území Žižkových kasáren
- 04 Zadání

01 POLOHA A VÝZNAM MĚSTA

Město Písek
Návaznost na dopravní infrastrukturu



MĚSTO PÍSEK

Písek je město ve stejnojmenném okrese v Jihočeském kraji, 44 km severozápadně od Českých Budějovic, na řece Otavě. Žije zde přibližně 31 tisíc obyvatel, je to třetí největší město kraje. Písek byl založen v roce 1243 a jeho historické jádro je městskou památkovou zónou. [1]

Stát	Česko
Kraj	Jihočeský
Status	Město
Počet obyvatel	30 742
Rozloha	63,23 km²
Nadmořská výška	378 m n. m.
Počet domů	4 079

MĚSTO A DOPRAVA

Automobilová

V Písku se kříží silnice I/20 (mimoúrovňový průtah jihozápadním okrajem města) se silnicí I/29 do Tábora, silnicí II/139 směr Strakonice a silnicí II/140 na jih do Putimi a Bavorova. Silnice I/20 směr Plzeň slouží zároveň jako čtyřproudý přivaděč na úsek dálnice D4 směr Příbram a Praha. Předpokládané dokončení dálnice D4 na konci roku 2024 je tak pro Písek důležitým milníkem k rychlému propojení s hlavním městem.

Železniční

Písek leží na rozvětvení železničních tratí č. 200 Zdice–Příbram–Protivín a č. 201 Tábor–Ražice (uzel Písek–Putim). Hlavní nádraží (stanice Písek) se nachází na jižním kraji města, asi 1,5 km od centra. [2]

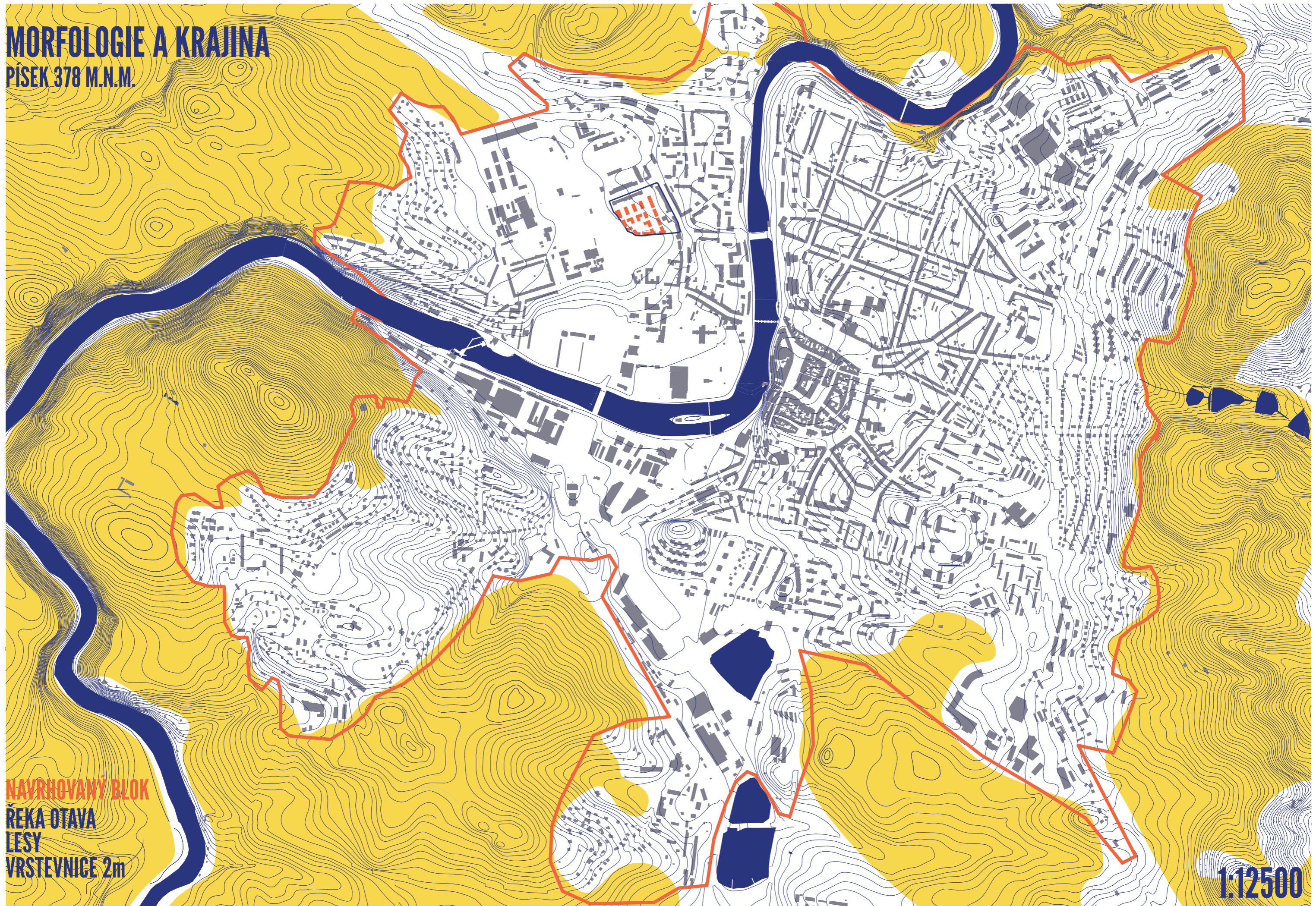
02 ANALÝZA V MĚŘÍTKU MĚSTA

Morfologie a krajina
Městská dopravní síť
Věřejná doprava
Veřejná prostranství
Charakter zástavby
Demografie
Občanská vybavenost
Historie
Městský bytový fond a bytová výstavba
Analýza trhu



MORFOLOGIE A KRAJINA

PÍSEK 378 M.N.M.



NAVRHOVANÝ BLOK
ŘEKA OTAVA
LESY
VRSTEVNICE 2m

1:12500

DOPRAVA

NOVÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ
ŽIŽKOVÝCH KASÁREN

SILNICE PRVNÍ TŘÍDY I/29

SILNICE PRVNÍ TŘÍDY I/20

KOMUNIKACE NADMĚSTSKÉHO VÝZNAMU

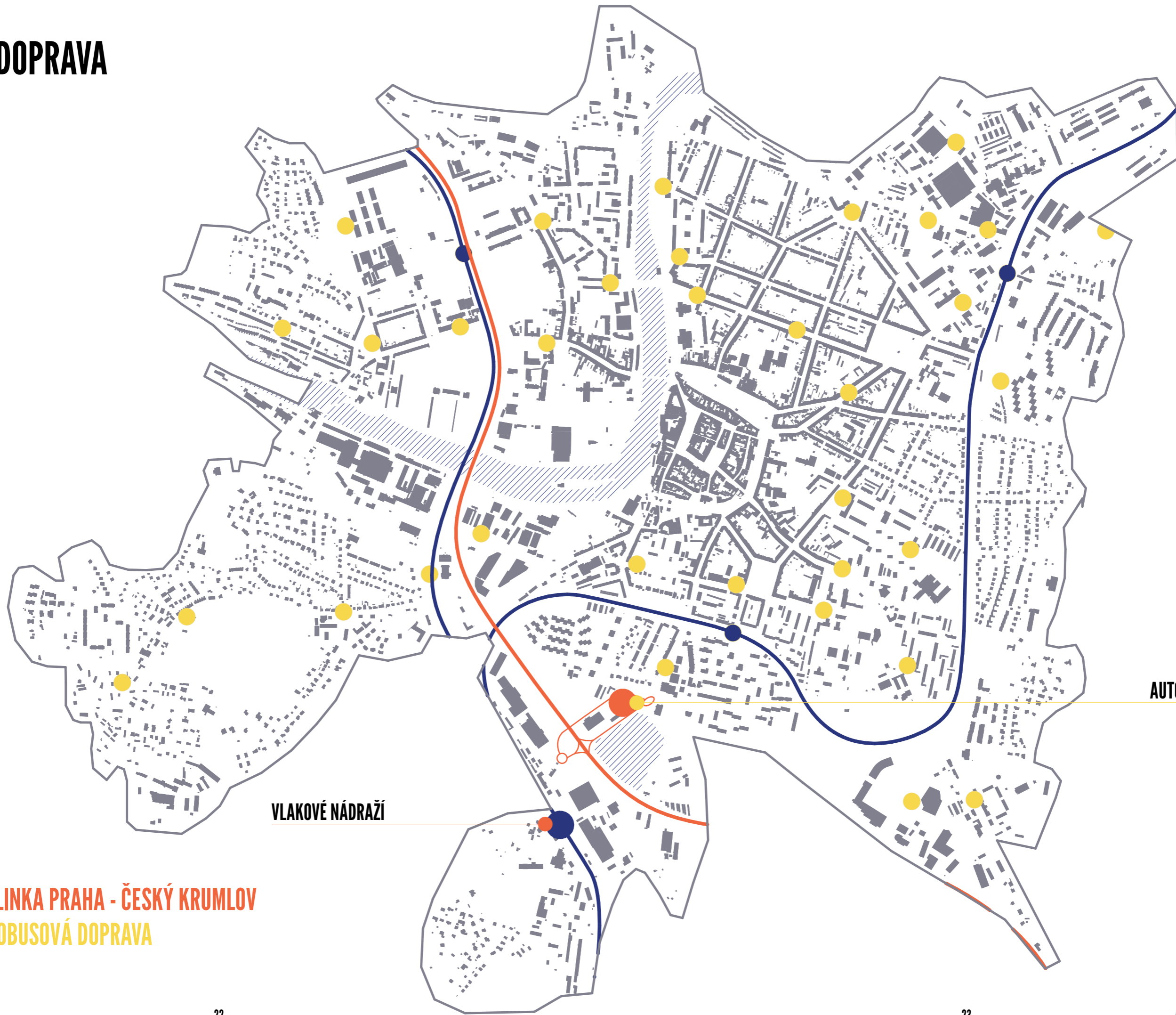
MĚSTSKÉ TŘÍDY

ULICE S KLIDNOU DOPRAVOU / ČÁRKOVANÉ - OMEZENÍ AUTOMOBILŮ

PĚŠÍ

1:12500

VEŘEJNÁ DOPRAVA



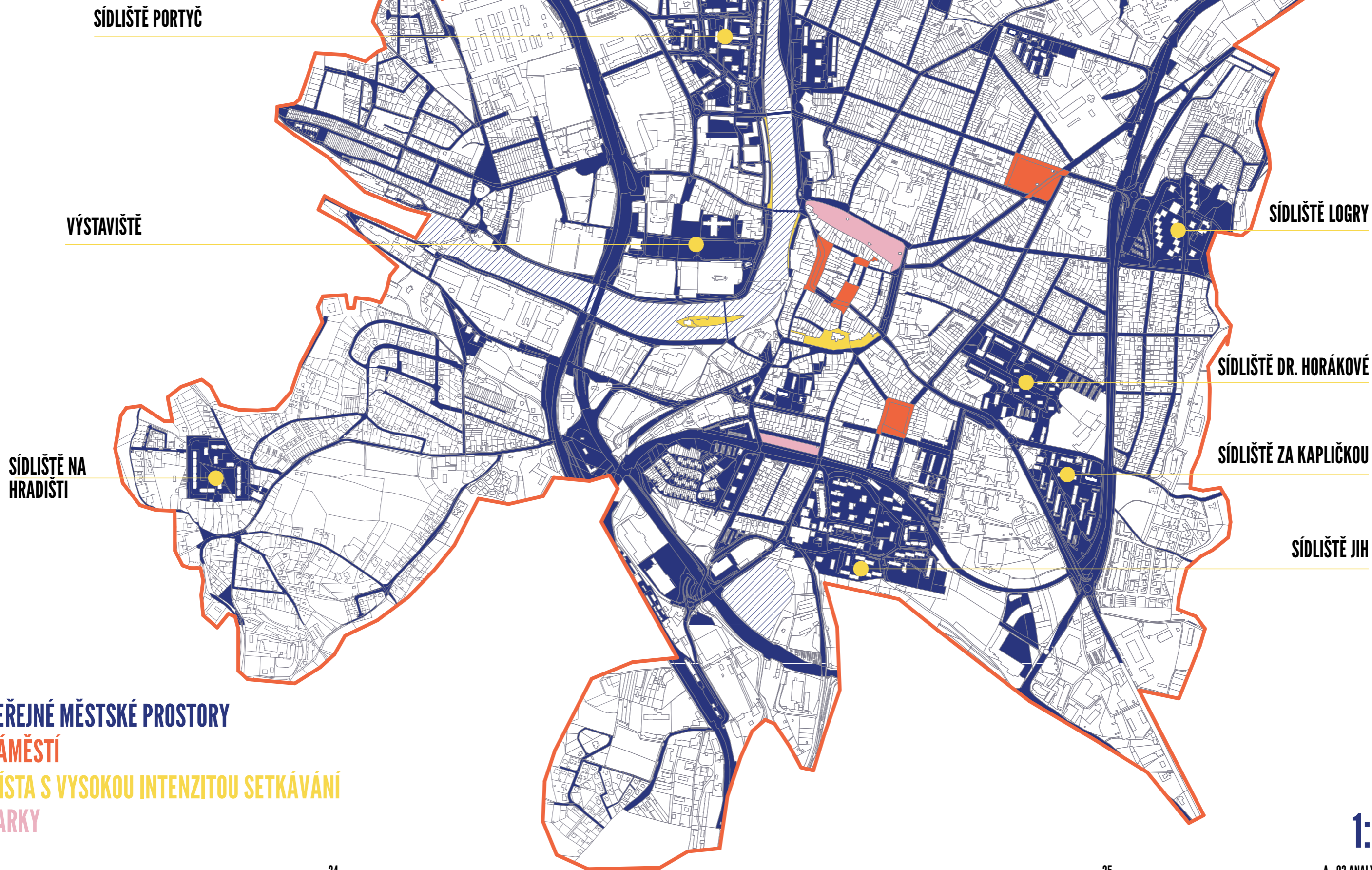
AUTOBUSOVÉ NÁDRAŽÍ

VLAKOVÉ NÁDRAŽÍ

ŽELEZNICE
AUTOBUSOVÁ LINKA PRAHA - ČESKÝ KRUMLOV
MĚSTSKÁ AUTOBUSOVÁ DOPRAVA

1:12500

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



VEŘEJNÉ MĚSTSKÉ PROSTORY

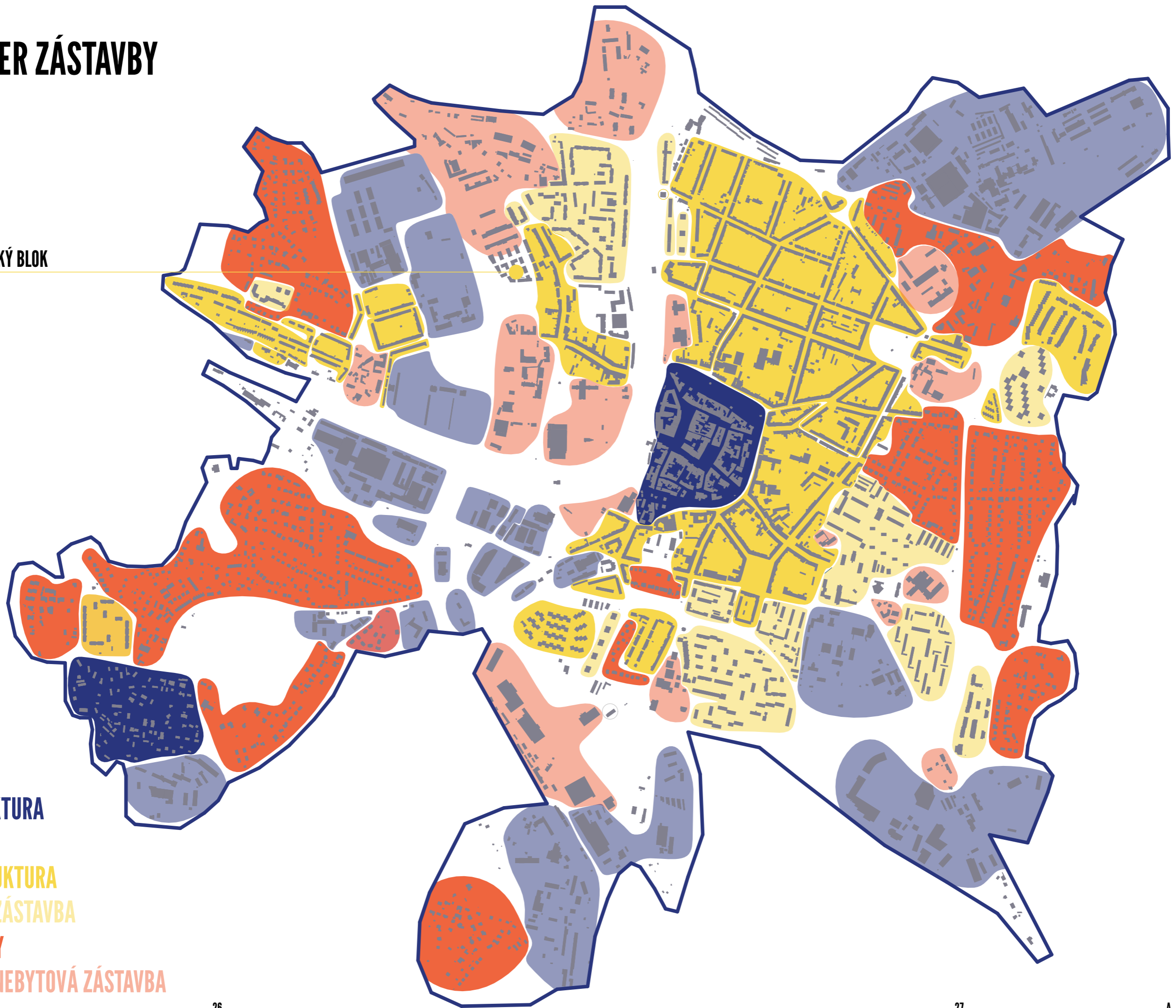
NÁMĚSTÍ

MÍSTA S VYSOKOU INTENZITOU SETKÁVÁNÍ

PARKY

CHARAKTER ZÁSTAVBY

ŘEŠENÝ MĚSTKÝ BLOK



ROSTLÁ STRUKTURA
AREÁLY

BLOKOVÁ STRUKTURA
ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA

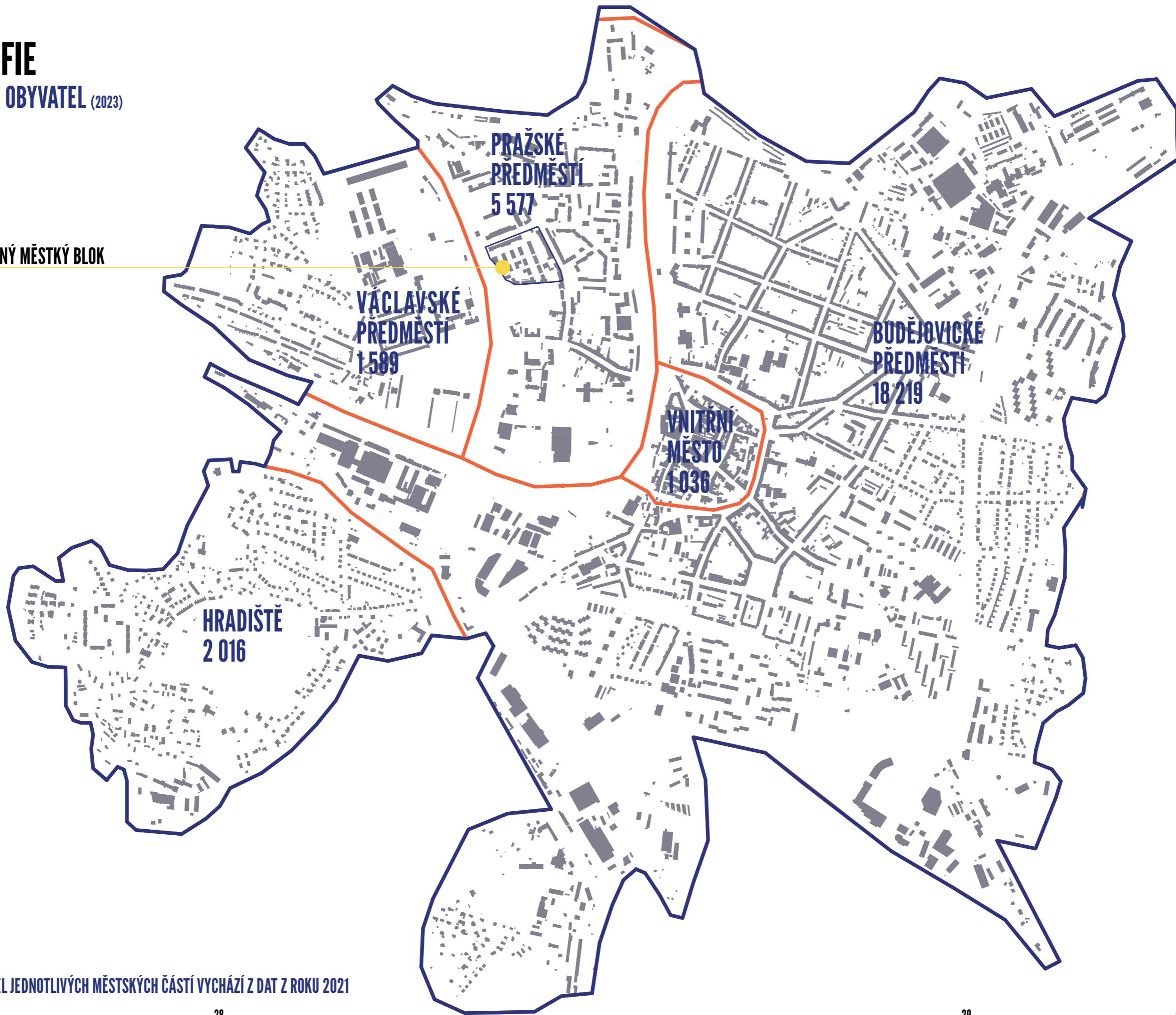
RODINNÉ DOMY

ROZVOLNĚNÁ NEBYTOVÁ ZÁSTAVBA

DEMOGRAFIE

PÍSEK - 30 742 OBYVATEL (2023)

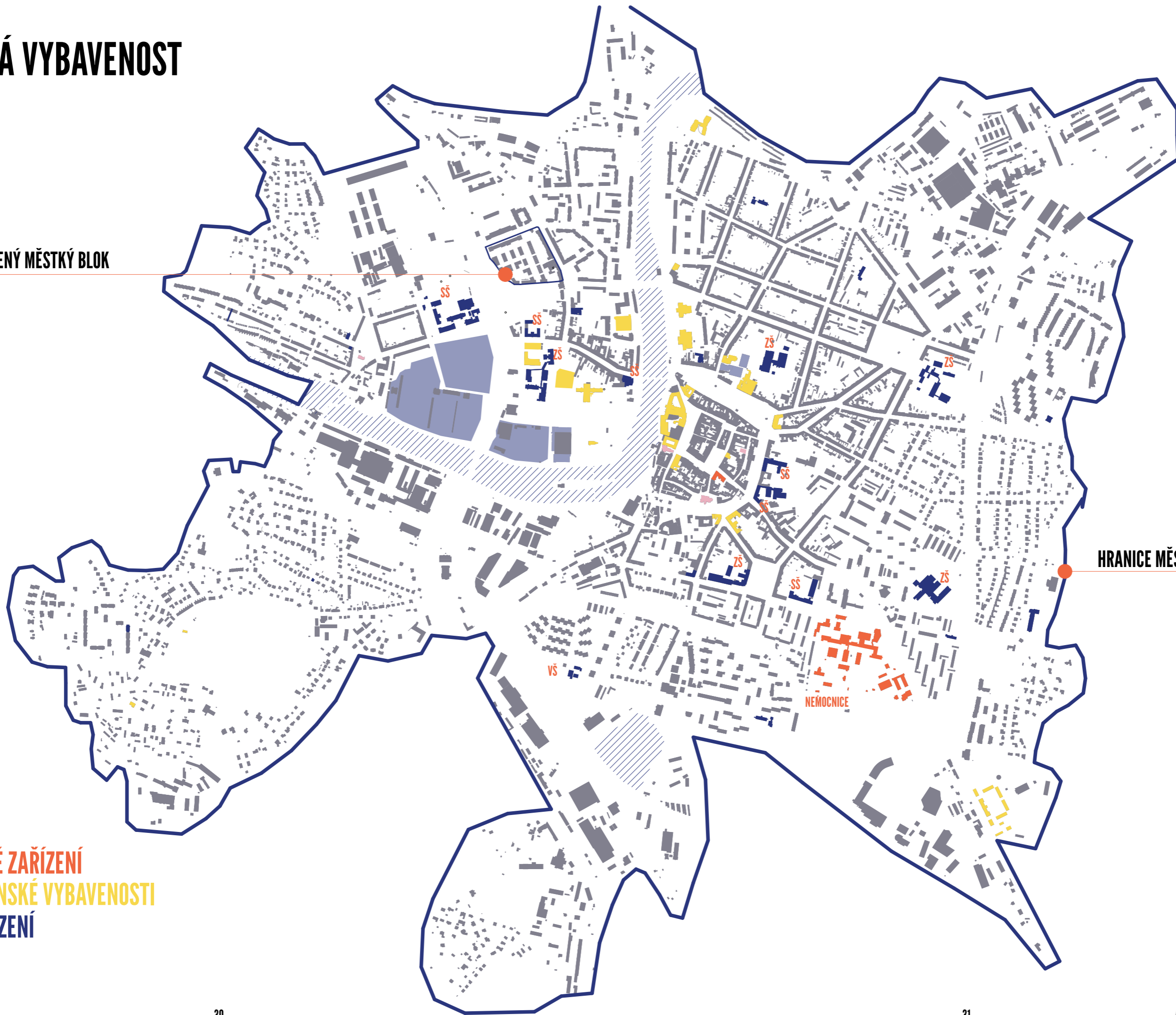
ŘEŠENÝ MĚSTKÝ BLOK



POZN. POČET OBYVATEL JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ VYCHÁZÍ Z DAT Z ROKU 2021

OBČANSKÁ VYBAVENOST

ŘEŠENÝ MĚSTKÝ BLOK



ZDRAVOTNICKÉ ZAŘÍZENÍ
BUDOVY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
ŠKOLSKÁ ZAŘÍZENÍ
SPORTOVIŠTĚ

HRANICE MĚSTSKÉ ZÁSTAVBY

1:12500

HISTORIE

Historie města sahá do raného středověku, zhruba do poloviny 13. století, kdy vzniklo jako osada u rýžovišť zlatého písku na levém břehu Otavy. Odtud také pochází jeho jméno. Později zde bývala trhová ves s královským dvorem. V roce 1254 tu založil Přemysl Otakar II. královské město. Za jeho vlády Písek nabyl na velikosti i na významu. Nad brodem přes Otavu byl vybudován hrad, byl založen klášter, postaven děkanský kostel a kamenný most přes řeku.

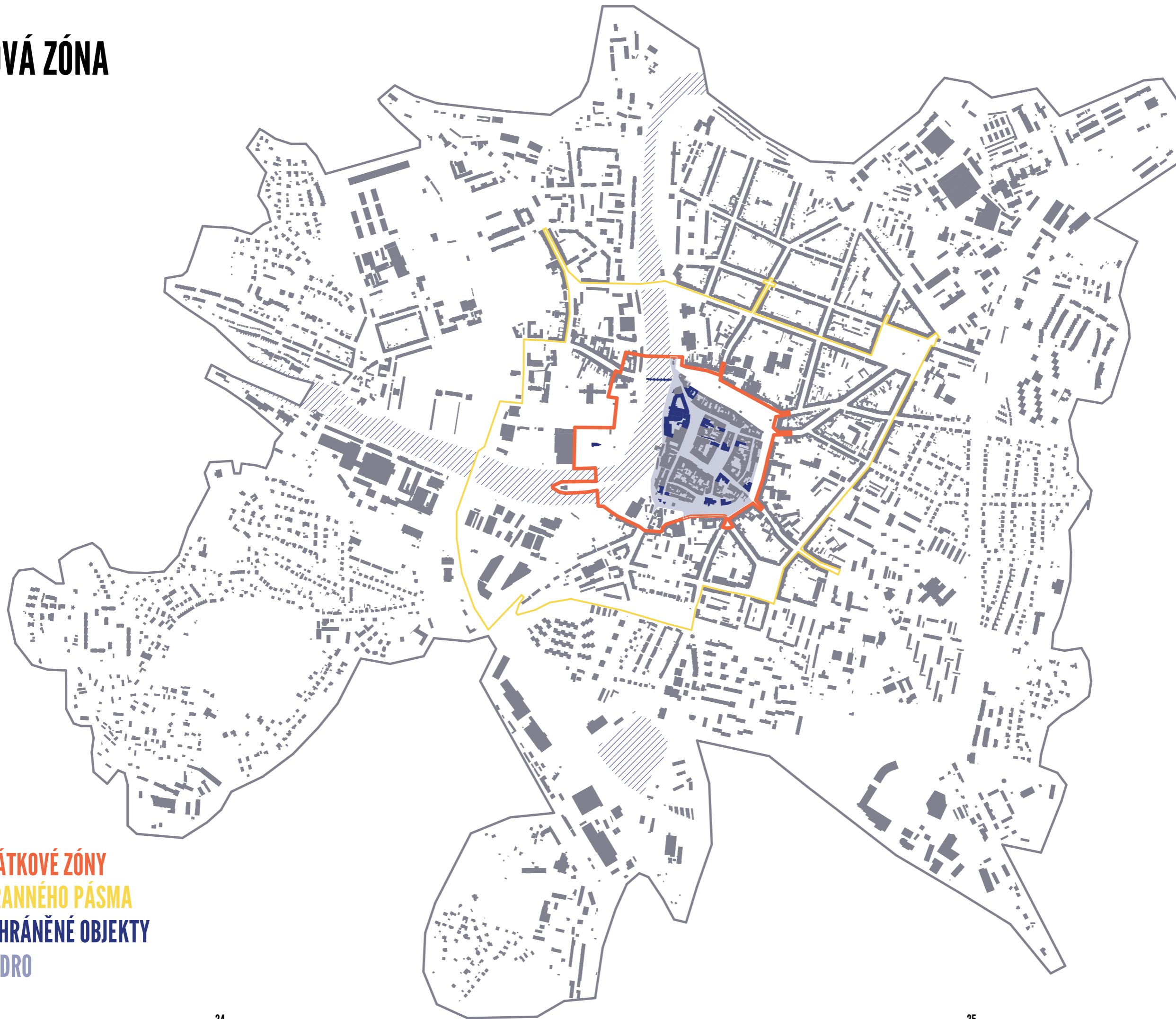
Od roku 1308 byl Písek svobodným královským městem a v polovině 14. století byl povýšen na sídlo Prácheňského kraje. Za vlády Karla IV. byla v Písku založena solnice a sklad obilí, tehdy největší v Čechách. V období husitských válek husité vyplnili písecký klášter a krátce nato město dobyli. Písek se pak stal důležitým centrem hnutí. Za třicetileté války, v letech 1619 - 1620, bylo město dobyto a jeho obyvatelstvo vyvražďeno vojsky Buquoyovými. Poté, co bylo město i s hradem v roce 1623 zastaveno císařskému generálovi Huertovi, připadl Písek zpět královské komoře. Již roku 1641 byl znovu povýšen na královské město a v 18. století se město opět stalo střediskem Prácheňského kraje. Proslulo zejména zdejší školství. [3]

Koncem 19. století prošel Písek průmyslovým rozvojem, byla zde založena průmyslová výroba fezů, papírna, tabáková továrna a v okolí města se stavěly komunikace. Roku 1875 byl Písek spojen železnicí s Prahou. v roce 1887 zavedl Písek jako třetí město v Čechách elektrické osvětlení obloukovými lampami Františka Křížíka. Následujícího roku byla uvedena do provozu městská vodní elektrárna. V tomto období byl Písek krajským městem Prácheňského kraje, ale vinou vzdálenosti od hlavní železniční tratě se nestal významným městem.

Po druhé světové válce, zvláště pak po uchopení moci Komunistickou stranou Československa v únoru 1948, se tvář Písku začala měnit. Ve městě byla založeny národní podniky jako textilní závod Jitex, Kovosvit a Elektropřístroj. Byla postavena jatka, rozvíjel se dřevařský průmysl atd. Začala také stavba nových budov a sídlišť.

Město Písek si na počátku 21. století vede poměrně úspěšně. Jedním z udělených uznání byla diamantová cena za nejlepší podmínky k životu v průzkumu společnosti KPMG Česká republika v roce 2012, a to v silné konkurenci v kategorii středně velkých měst České republiky. [4]

PAMÁTKOVÁ ZÓNA



HRANICE PAMÁTKOVÉ ZÓNY
HRANICE OCHRANNÉHO PÁSMÁ
PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
HISTORICKÉ JÁDRO

MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND

Městský bytový fond hospodařil od roku 1990 Písek s celkem 5 475 byty. Do roku 1996 se počet městských bytů snížil o 726 bytů, neboť 146 domů bylo vráceno původním vlastníkům na základě restitučního zákona. V současné době město Písek disponuje celkem 1 247 byty. Písecký bytový fond je nejpočetněji zastoupen menšími byty s dispozičním řešením 1+0 až 2+1. Výrazně menším počtem jsou zastoupeny byty s dispozičním řešením 3+1 a vůbec nejméně je poté prostorných bytů o dispozičním řešení 4+1 a více. Městské byty jsou v Písku rozděleny do třech hlavních režimů, ve kterých jsou pronajímány: byty zvláštního určení (DPS), byty pro osoby v tíživé životní situaci (TŽS) a byty pronajímány za nabídnutou výši nájemného („standardní“). Největší podíl městských bytů je využíván ve standardním režimu a tyto byty jsou také rozprostřeny po největším území v rámci města Písek [5]

DISPOZICE	1+0	1+1	1+kk	2+1	2+kk	3+1	4+1	5+1
POČET BYTŮ		71	240	1	299	2	195	39
		STANDARD 68%		DPS 29%		TŽS 3%		

BYTOVÁ VÝSTAVBA V PÍSKU

Z aktuálních dat se ukazuje, že rozsáhlejší výstavba bytů v Písku probíhala do roku 2011, kdy se začala znatelně zpomalovat. V období poslední dekády se v Písku dokončilo 150 bytových jednotek, přičemž individuální výstavba bytových jednotek v rodinných domech výrazně dominuje nad výstavbou bytových jednotek v bytových domech. [6]

	BYTY CELKEM	V RODINNÝCH DOMECH	V BYTOVÝCH DOMECH
2010	57	33	23
2011	38	28	8
2012	25	25	-
2013	20	14	-
2014	9	9	-
2015	7	7	-
2016	14	8	6
2017	5	5	-
2018	31	25	6
2019	1	1	-

[7]

ANALÝZA TRHU

Analýza trhu vychází z dostupných webových aplikací realitních portálů. Převážně se jedná o inzerované nabídkové ceny. Analýza slouží pro lepší pochopení bytové situace v Písku a pro poskytnutí základních informací do ekonomické rozvahy.

Průměrná cena bytu /m2	58 560 Kč
Průměrná cena dům /m2	46 500 Kč
Průměrný nájem byt /m2	220 Kč
Průměrný nájem dům /m2	173 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>

Realizovaných prodejů 2023 - Písek **124**

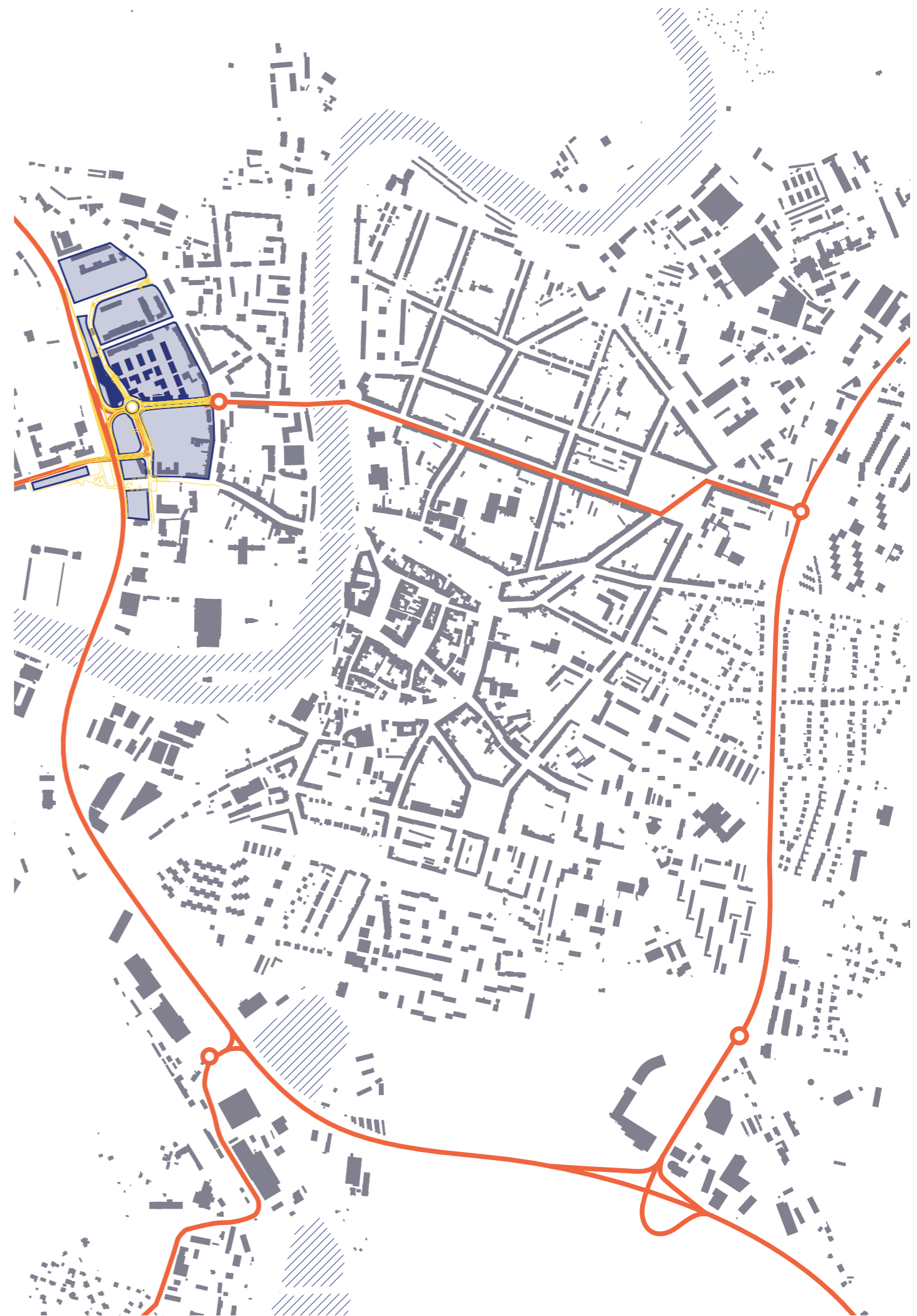
Zdroj: <https://www.reas.cz/>



03 ŽIŽKOVA KASÁRNA

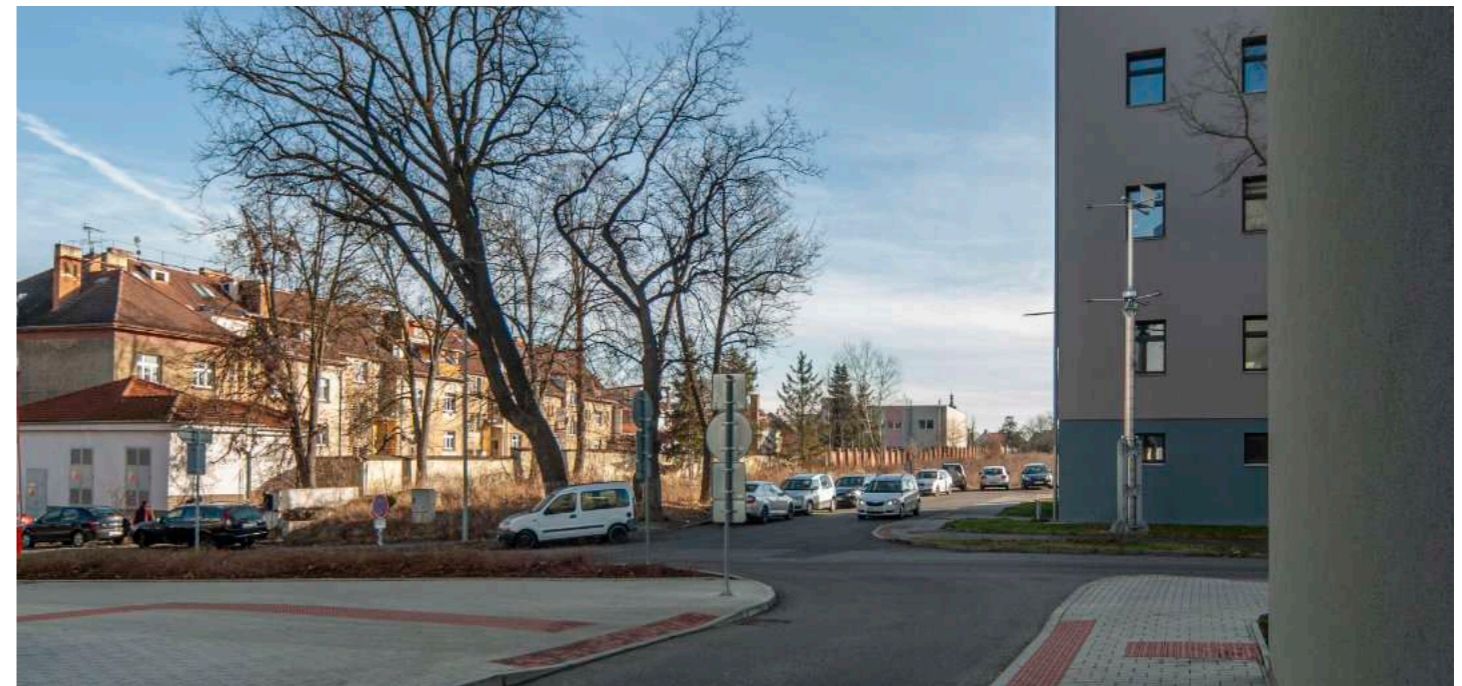
Lokalita
Širší vztahy
Územně plánovací dokumentace
Koncepce dopravy
Majetkoprávní vztahy
Bilance

Náklady
Výnosy
Vzorová kalkulace bloku



LOKALITA

Území Žižkových kasáren je dnes charakterizované jako brownfield. Kasárenské domy byly zbourány, území bylo vyčištěno a vzpomínkou na bývalé využití jsou pouze dva rekonstruované objekty a neprostupnost území, jako pozůstatek po areálovém charakteru původní zástavby. Výrazným prvkem tvořícím současný charakter území je přilehlá silnice 1. třídy I/20 s vysokou dopravní intenzitou tvořící liniovou bariéru, která odděluje městskou část Václavské předměstí. Sousedství na východní straně tvoří nízkopodlažní uliční zástavba hlavní fasádou orientovaná do ulice Pražská a do území bývalého kasárenského areálu orientovaná vnitroblokovými fasádami a zahradami. Na jihovýchodě, v současné době pustého území, začíná pulzující městský život, na který je snahou města navázat.



ŠIRŠÍ VZTAHY

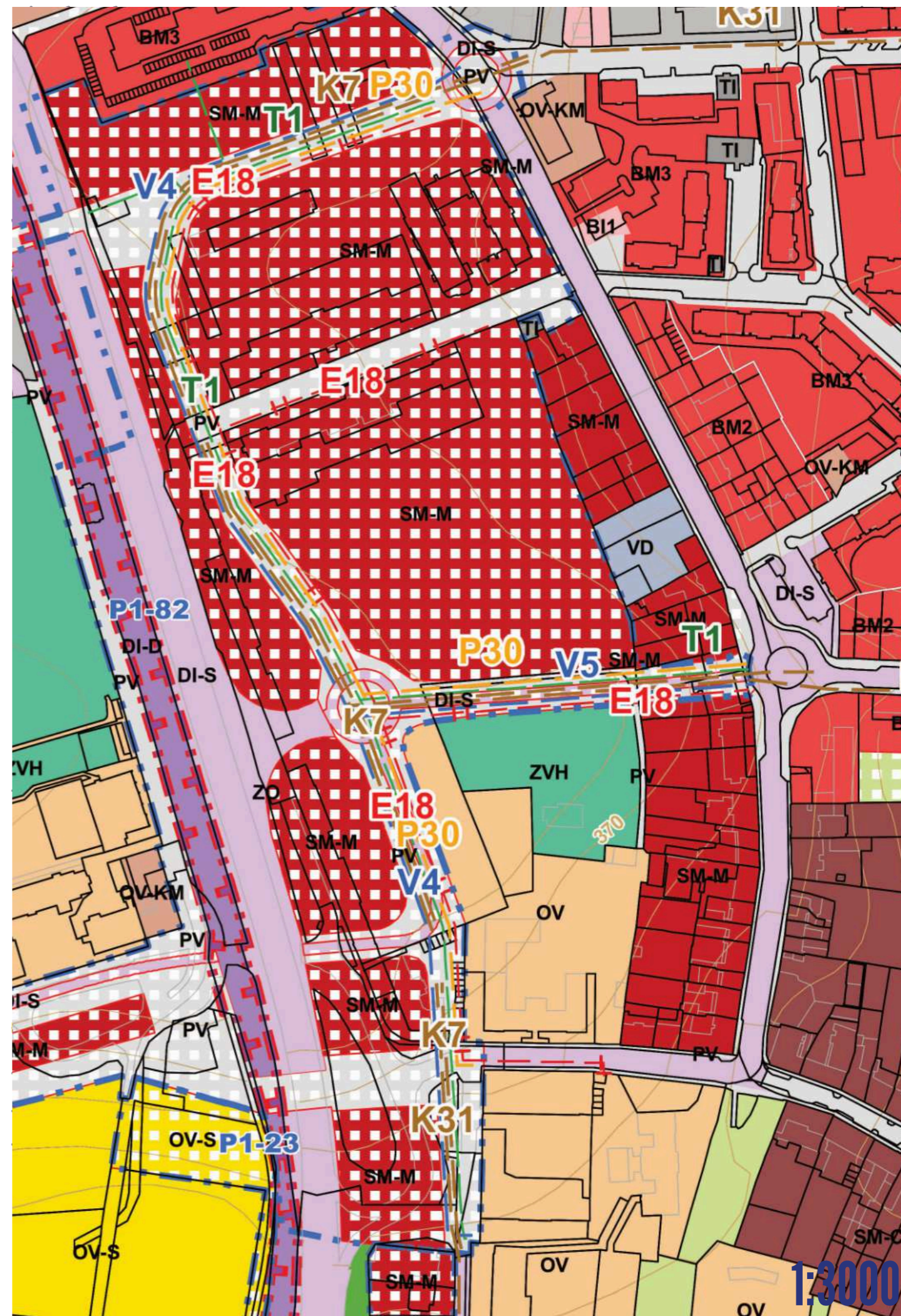
V rámci širších vztahů je území ovlivněno dvěma klíčovými aspekty. Nejdůležitějším prvkem na úrovni nadměstského významu je komunikace I/20. Komunikace s vysokou intenzitou dopravy spojující město s Prahou vytváří hlukovou zátěž pro celou lokalitu a liniovou bariéru na úrovni města. Druhým aspektem je ambice propojení Václavského předměstí s centrem města. Tato pěší linie je v současné době přerušena nevhodným dopravním uspořádáním, které je možné na území Žizkových kasáren napravit.

Přilehlé okolí řešené lokality disponuje dobrou školskou i sportovní vybaveností a navazuje na městskou blokovou strukturu nabízející široké spektrum služeb.



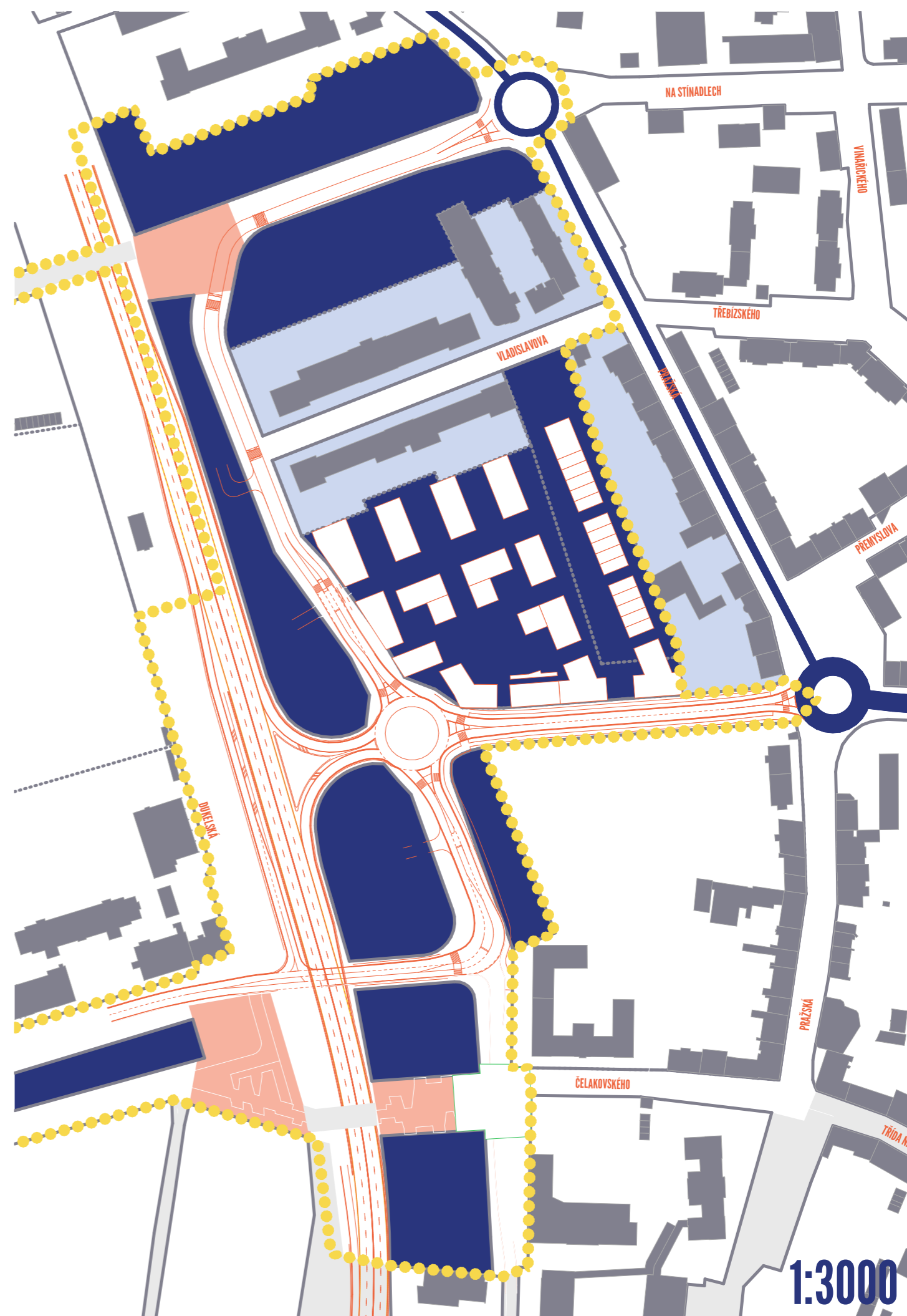
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Písek nechalo pro území Žižkových kasáren vypracovat územní studii "Pražská brána", která se zabývá celým územím včetně přilehlého okolí a jeho dopravním řešením. Územní studie vypracovaná v roce 2022 ateliérem FACT byla schválena zastupitelstvem jako podklad pro rozhodování v území a byl na jejím základě změněn v současné době platný územní plán. Diplomová práce respektuje prostorové uspořádání vycházející z územní studie a zabývá se částí lokality do většího detailu.



KONCEPCE DOPRAVY

Území bývalých Žižkových kasáren fungovalo ve struktuře města jako uzavřený celek, který byl napojen na dopravní infrastrukturu města jedním uzlem – hlavním vchodem a vjezdem v Pražské ulici. Areál společně s navazující zástavbou vytvořil neprostupný blok jak pro automobilovou, tak pro pěší a cyklistickou dopravu. Transformací této lokality na kvalitní městské polyfunkční prostředí vzniká nová síť ulic a prostupů, které je nutno navázat na stávající dopravní infrastrukturu města. Díky nově uvolněným městským plochám bylo napojení na silnici první třídy I/20 přehodnoceno a upraveno ve prospěch dopravní obsluhy nové lokality, ale také ve prospěch lokalit sousedních, kdy se novým řešením zkracuje průjezdná délka po silnicích II. třídy. Chybějící prostupnost a napojení na městskou čtvrť Václavské Předměstí je řešeno novými mimoúrovňovými přechody pro pěší a cyklisty. Vznikají tak nové vazby mezi čtvrtí Václavské Předměstí, čtvrtí Pražské Předměstí (včetně řešené lokality) a centrem města. [8]



MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

MĚSTO PÍSEK
PRÁVNICKÉ OSOBY
SOUKROMÉ OSOBY, SVJ
ČR - ŘSD
ČR - SPRÁVA ŽELEZNIC
ČR
JIHOČESKÝ KRAJ



INVESTIČNÍ NÁKLADY DO ÚZEMÍ

CENA CELKEM ZA ZÁKLADNÍ TECHNICKOU VYBAVENOST ÚZEMÍ BEZ INVESTIC MĚSTSKÉHO A NADMĚSTSKÉHO CHARAKTERU

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ	86 000 000 Kč
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	83 000 000 Kč
DEMOLICE	7 500 000 Kč
CELKEM	176 500 000 Kč bez DPH

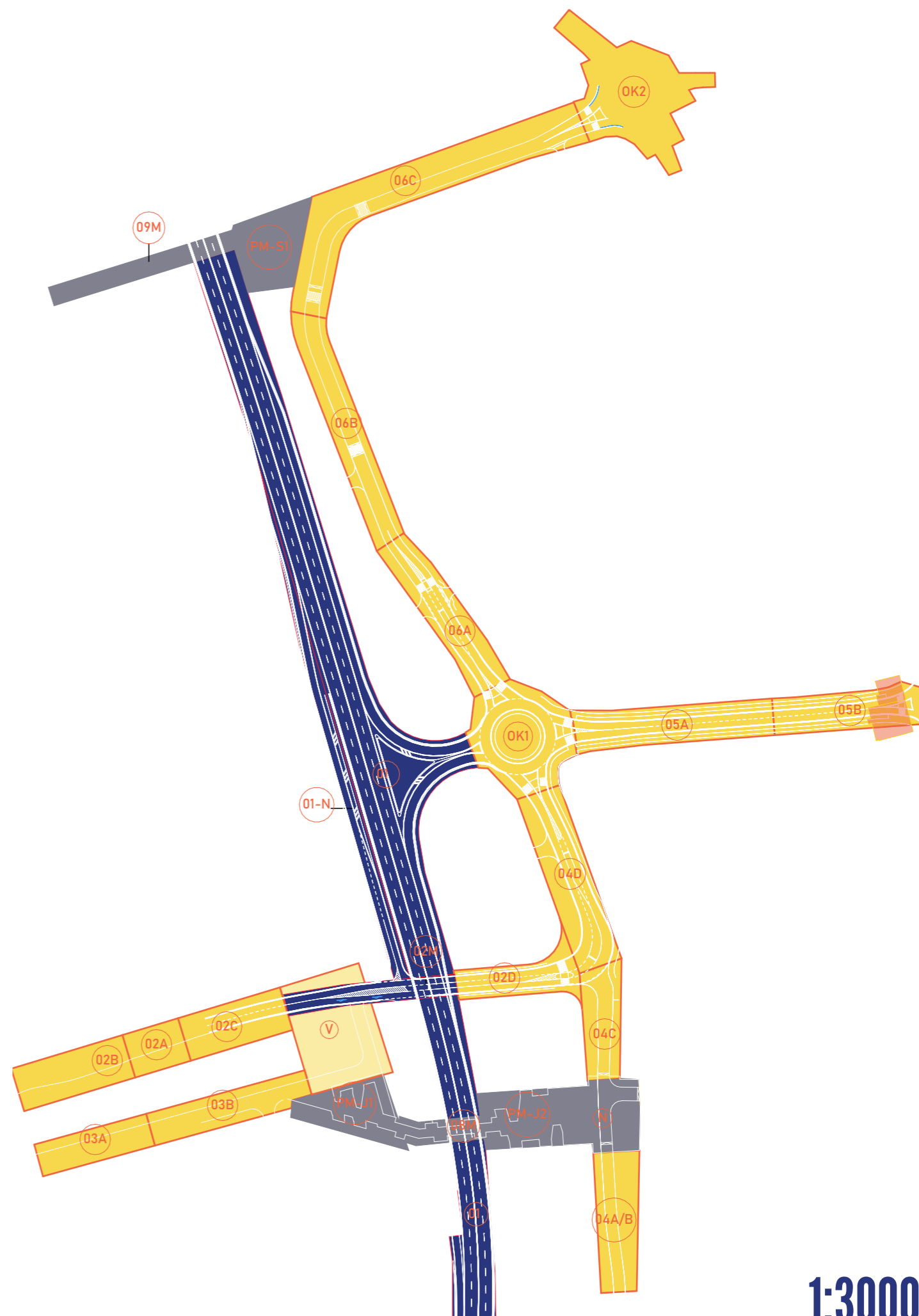
CENA CELKEM ZA INVESTICE MĚSTSKÉHO A NADMĚSTSKÉHO CHARAKTERU

MOSTY A PŘEDPOLÍ	83 860 000 Kč
SPOLUÚČAST ŘSD, JČK	

ROZLOŽENÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ NA ÚSEKY

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

01**)	ŘSD	08M	32 250 000 Kč
01-N**)	ŘSD	09M	30 500 000 Kč
02B	1 882 000 Kč	V	4 717 400 Kč
02A	812 000 Kč	N	4 225 000 Kč
02C	937 750 Kč	PM-J1	6 555 000 Kč
02D	2 025 600 Kč	PM-J2	8 334 500 Kč
02M**)	ŘSD	PM-S1	6 220 500 Kč
03A	3 636 748 Kč	OK1	5 508 500 Kč
03B	4 637 053 Kč	OK2	7 603 500 Kč
04A/B	3 922 323 Kč		
04C	3 726 290 Kč		
04D	6 244 583 Kč		
05A	5 400 150 Kč		
05B	5 251 950 Kč		
06A	5 353 195 Kč		
06B	5 944 370 Kč		
06C	13 911 709 Kč		



- Základem pro tvorbu agregovaných položek odhadu nákladů byl ÚRS 2021/II
 - Hodnoty slouží výhradně pro účely diplomové práce.
 - Zdroj: Územní studie Pražská brána, FACT s.r.o.

INVESTIČNÍ NÁKLADY DO ÚZEMÍ

ROZDĚLENÍ ÚZEMÍ NA STAVEBNÍ BLOKY A JEJICH PLOŠNÉ VÝMĚRY

B01	8 552 m ²
B02	7 704 m ²
B03	6 470 m ²
B04	20 716 m ²
B05	5 518 m ²
B06	2 953 m ²
B07	3 949 m ²
B08	2 878 m ²
B09	2 372 m ²

CELKEM PLOCHA 61 112 m²

CELKOVÉ NÁKLADY ZTV 176 500 000 Kč bez DPH

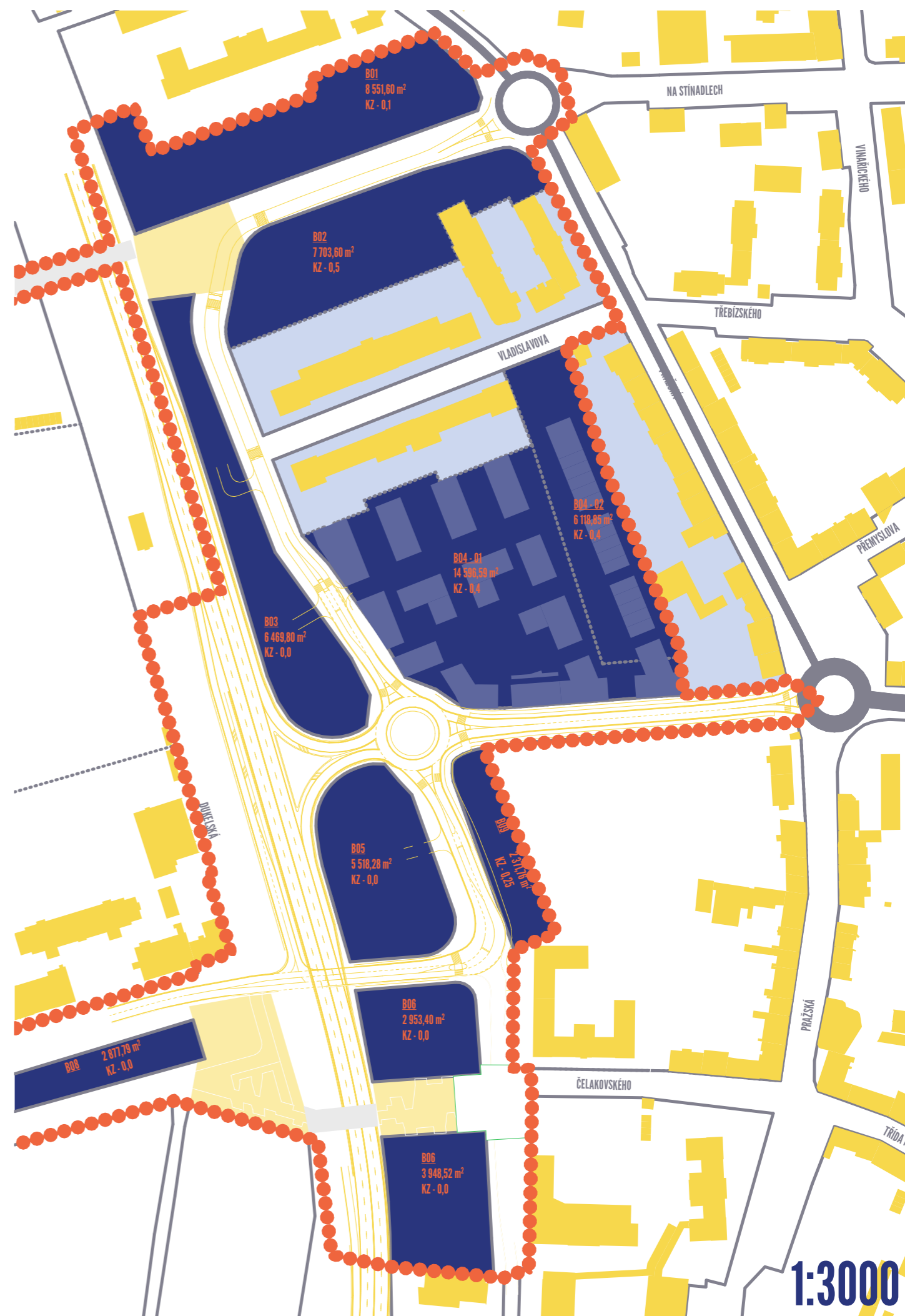
NÁRŮST CEN VE STAVEBNICTVÍ 2021 - 2023 20% CCA 35 300 000 Kč bez DPH

REZERVA 35% CCA 74 130 000 Kč bez DPH

CELKOVÉ NÁKLADY VČETNĚ NAVÝŠENÍ CEN A REZERVY 285 930 000 Kč bez DPH

PRŮMĚRNÉ NÁKLADY ZTV NA 1m² STAVEBNÍHO BLOKU 4679 Kč bez DPH

- Základem pro tvorbu agregovaných položek odhadu nákladů byl ÚRS 2021/II
- Investice do technických sítí je uvedena v plných hodnotách. Předpokládá se finanční spoluúčast distributorů specifických sítí (např. VN, NN, teplovod apod.)
- Rezerva obsahuje také možné vícenáklady, které mohou vyvstat s projektovou přípravou území (např. vlivem neznámého stavu podzemí lokality s ohledem na bývalé vojenské území, upřesnění požadavků řešení uličních prostranství, zvýšené nároky na posílení technické infrastruktury mimo řešené území apod.)
- Hodnoty slouží výhradně pro účely diplomové práce.
- Zdroj: Územní studie Pražská brána, FACT s.r.o.



KAPACITY ÚZEMÍ

BLOK	FCE	PLOCHA BLOKU	KZ	VÝŠKA MIN.	VÝŠKA MAX.	NP	HPP*	VYUŽITÍ ÚZEMÍ*	HPP**	ODBYT M2
B01	B	8 552	0,10	13	17	5	38 484	0,5	19 242	13084,56
B02	B	7 704	0,50	10	17	5	19 260	0,5	9 630	6548,4
B03	0	6 470	0,00	13	18	5	32 350	0,8	25 880	17598,4
B04 - 01	B	14 597	0,40	10	17	5	43 791	0,5	21 896	14888,94
B04 - 02	B	6 119	0,40	0	11	3	11 014	0,55	6 058	4119,3108
B05	0	5 518	0,00	13	18	5	27 590	0,8	22 072	15008,96
B06	0	2 953	0,00	12	16	5	14 765	0,8	11 812	8032,16
B07	0	3 949	0,25	8	13	4	11 847	0,8	9 478	6444,768
B08	B	2 878	0,00	9	15	4	11 512	0,8	9 210	6262,528
B09	0	2 372	0,25	13	18	5	8 895	0,8	7 116	4838,88

OBYTNÉ
OBČANSKÉ VYBAVENÍ
SMÍŠENÉ
STAVAJÍCÍ SMÍŠENÉ

Kapacity jsou odhadnuty na základě blokové regulace v územní studii a možnosti intenzity využití ploch.

HPP* - hodnota vypočítaná na základě KZ a podlažnosti, uvažuje 100% zastavěnost zbylých ploch

VYUŽITÍ ÚZEMÍ* - koeficient regulující intenzitu zastavění

HPP** - výsledné hrubé podlažní metry uvažující všechny koeficienty i regulaci míry zastavění



BLOK 4

VZOROVÝ VÝNOSOVÝ MODEL PRO BLOK

Vzorový výnosový model nastiňuje proces ekonomického uvažování pro koordinaci dalších dějů na území Žižkových kasáren. Model specifikuje možnosti navrhovaného bloku v souvislosti celé struktury. Vstupními údaji jsou prostorové bilance bloku, odhad potenciálních výnosů a odhad nákladů. V odhadu nákladů je důležitá položka společné infrastruktury, kdy je potřeba počítat s vysokou vstupní investicí při akvizici pozemku. Ekonomická rozvaha slouží čistě pro pochopení souvislostí mezi návrhem a ekonomikou projektu.

	M2	HPP	ODBYT.	PARKOVÁNÍ*
BILANCE				
PLOCHA POZEMKU	20716	30372	0,7	70
BYDLENÍ	95%		20197,38	
MALOOBCHOD	5%		1063,02	
ADMINISTRATIVA	0%		0	

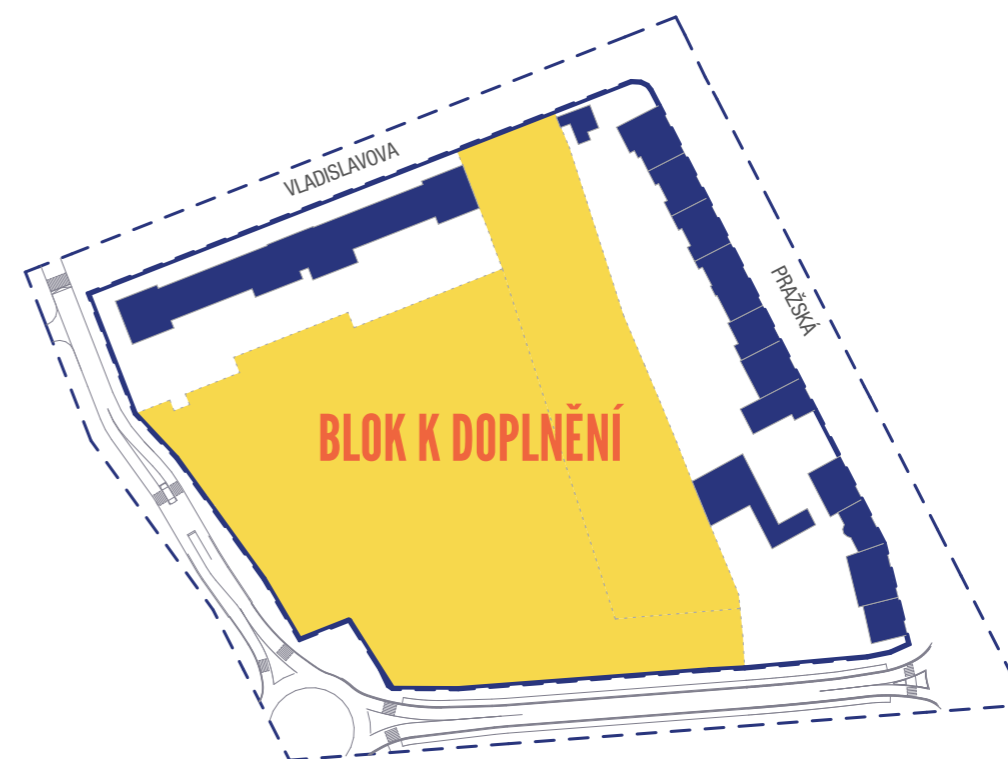
VÝNOSY	PRODEJNÍ CENA M2 BEZ DPH	M2	
BYDLENÍ	70 000	20197,38	1 413 816 600,00 Kč
MALOOBCHOD	50 000	1063,02	53 151 000,00 Kč
VÝNOSY Z PRONAJMU	NAJEMNÍ CENA M2 p.a.	YIELD	4%
BYDLENÍ	2 880	20197,38	1 454 211 360,00 Kč
MALOOBCHOD	2 640	1063,02	70 159 320,00 Kč
PARKOVÁNÍ	19 200	303,72	145 785 600,00 Kč
			1 670 156 280,00 Kč

NÁKLADY	STÁNÍ		
STAVEBNÍ NÁKLADY			
jednotkové náklady Kč/m2 odbytové plochy			
BYDLENÍ		45 000,00 Kč	908 882 100,00 Kč
MALOOBCHOD		35 000,00 Kč	37 205 700,00 Kč
PARKOVÁNÍ	STÁNÍ	500 000,00 Kč	151 860 000,00 Kč
			1 097 947 800,00 Kč
SOFTCOST	PROJEKTOVÉ PRÁCE	5%	59 743 898,20 Kč
	PŘÁVNÍ SLUŽBY	2%	17 923 169,46 Kč
	PRODEJ + MARKETING	3%	35 846 338,92 Kč
	MANAGEMENT	8%	95 590 237,12 Kč
			209 103 643,70 Kč
FINANCOVÁNÍ	EKVITA	CIZÍ PENÍZE	ČAS (ROKY)
	30%	ÚROK	4%
		CP	CENA P
	421 194 482,31 Kč	982 787 125,39 Kč	3
			58 967 227,52 Kč
SPOLEČNÁ INFRASTRUKTURA	m2		4679
			96 930 164,00 Kč
POZEMEK	CENA ZA M2 HPP		4 000,00 Kč
			121 488 000,00 Kč

NÁKLADY CELKEM		1 584 436 835,22 Kč
VÝNOSY CELKEM		1 670 156 280,00 Kč
ZISK	ABSOLUTNÍ - ROZDÍL MEZI VÝNOSY A NÁKLADY	85 719 444,78 Kč
	RELATIVNÍ - % Z EKIVITY	20%
	KONTROLA - ZISK VYJÁDRĚNÝ JAKO PODÍL Z VÝNOSŮ	5%

04 ZADÁNÍ

Návrh městského bloku
Profily stavebníků



DEVELOPER

DRUŽSTEVNÍK

MĚSTO

RODINNÝ INVESTOR

ZADÁNÍ

Zadáním diplomové práce je návrh městského bloku reflektující soudobé požadavky kompaktního města a požadavky na udržitelný rozvoj. Pro vytvoření sociální různorodosti obyvatel městského bloku a vytvoření městské atmosféry vznikl model koordinované výstavby čtyřech různých typů investorů. Každý investor je v zadání dále specifikován včetně požadavků na jednotlivé budovy a společné protory.

NÁVRH MĚSTSKÉHO BLOKU KOORDINACE STAVEBNÍKŮ

DEVELOPER

CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍKA

Realitní developer je odborník nebo firma specializující se na rozvoj a realizaci nemovitostí s cílem transformovat nevyužitá plochy nebo stávající nemovitosti do funkčních prostor pro bydlení nebo komerční účely. Hlavním úkolem realitního developera je koordinovat celý stavební proces od akvizice až po prodej nebo pronájem vytvořených nemovitostí. Cílem činnosti je úspěšné dokončení projektů.

STAVEBNÍ PROGRAM

Výstavba bude zaměřena na prostorovou efektivitu stavby. Kromě chodeb bude společně pouze technické zázemí a kolárna. Byty budou různorodé, od rodinného bydlení po malá studia. Silný důraz bude kladen na střední velikost bytu 2KK.

FLAT MIX

1KK/ 20%
/atelier

2KK 40%

3KK 20%

4KK 20%

STANDARD

VELIKOST BYTŮ A TYPOLOGIE

Stejně jako typologie celého domu i typologie bytu bude zaměřena na efektivní využití ploch. Pro prostorové řešení jsou převzaty požadavky z na velikosti jednotek od PDS.

MATERIALITA

Materialita společných prostor bude provedena v běžném standardu s důrazem na celkovou estetiku budovy. V bytových jednotkách bude řešena individuálně.

FINANCOVÁNÍ

VLASTNÍ KAPITÁL – BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

AKTÉŘI PROCESU VÝSTAVBY

DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST - ARCHITEKT - DODAVATEL - KLIENT

VÝHODY

Připravená jednotka k nákupu bez předchozích starostí. Volba standardu materiálů.

DRUŽSTVO

CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍKA

Baugruppe je skupina lidí, kteří spojí své finance a síly, aby si postavili cenově výhodný bytový dům podle svých představ. Aby se domluvili a předešli patovým situacím, nastaví si jasná pravidla celého procesu. Vedení agendy svěří projektovému manažerovi. Najdou si pozemek a společně financují jeho koupi i stavbu domu. Architekt přetaví jejich individuální přání v návrh domu a po dokončení stavby je každý vlastníkem svého bytu. [9]

STAVEBNÍ PROGRAM

Dům bude disponovat rodinnými byty vyššího prostorového standardu. Bude dáván velký důraz na sdílené plochy v domě, se zaměřením na společné prostory typu tělocvična, dílna nebo společenská místnost s kuchyní.

FLAT MIX

1KK/ 30%
/atelier

2KK 10%

3KK 20%

4KK 40%

STANDARD

VELIKOST BYTŮ A TYPOLOGIE

Převážně velké rodinné byty. Typologie jednotek zaměřena na dostatečnou míru soukromí a společný prostor v bytové jednotce.

MATERIALITA

Materialita jednotlivých jednotek bude řešena individuálně každým investorem. Společné prostory můžeme očekávat ve vyšším materiálním standardu – důraz na kvalitu a dlouhověkost.

FINANCOVÁNÍ

VLASTNÍ KAPITÁL – BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

AKTÉŘI PROCESU VÝSTAVBY

DRUŽSTVO - PROJEKTOVÝ MANAŽER - ARCHITEKT - DODAVATEL

VÝHODY

V baugruppe investujete do individuálního řešení, které vytvoříte společně s architektem na základě vašich požadavků. Nekupujete tady typový projekt, ale definujete si vlastní standard podle vašeho životního stylu a vašich hodnot.[10]

MĚSTO PÍSEK

CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍKA

Městský stavebník by měl mít sociální odpovědnost vůči stávajícím obyvatelům města a nabízet kvalitní podmínky pro nově příchozí. To znamená respektovat a integrovat se do místního prostředí, nabízet dostupné bydlení a vytvářet společensky udržitelné komunity, které budou spolu vytvářet kvalitní městské prostředí.

STAVEBNÍ PROGRAM

Startovací bydlení: Programy na podporu startujících párů a mladých jednotlivců, kteří si nemohou dovést vlastní bydlení. Cílem je pomoci zajistit důstojné bydlení do začátku dospělého života.

Bydlení pro seniory: Programy na podporu bydlení pro seniory cílí na posílení komunit a společenského života seniorů. Důraz bude kladen na bezbariérovost stavby, společné prostory a vysokou míru interakce v komunikačních prostorech.

FLAT MIX STARTOVACÍ BYTY

2KK 100%
BYDLENÍ PRO SENIORY
1KK/ 40% **2KK 50%** **3KK 10%**

STANDARD

VELIKOST BYTŮ A TYPOLOGIE

Standards vycházející ze zadávací dokumentace pro městskou výstavbu vytvořené Pražskou developerskou společností. V případě startovacích bytů se bude jednat o minimální standard s univerzální typologií, v případě seniorského bydlení se jedná o standard bezbariérového bytu.

MATERIALITA

Udržitelný standard – jednobarevný keramický obklad, dřevěná okna, fasáda z kvalitních omítkových materiálů, zelená střecha

FINANCOVÁNÍ

VLASTNÍ KAPITÁL – BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ - GRANTY

AKTÉŘI PROCESU VÝSTAVBY

MĚSTO - PROJEKTOVÝ MANAŽER - ARCHITEKT - DODAVATEL

VÝHODY

Bydlení podporované městem. Různorodost obyvatel bloku.

RODINNÝ INVESTOR

CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍKA

Stavebník staví s cílem pokrýt rodinné potřeby pro bydlení a vytvořit životního prostředí, které bude vyhovující pro všechny členy rodiny. Prostor, který bude poskytovat dostupnost volnočasových aktivit, práce, školských zařízení a zároveň zaručí bezpečí.

STAVEBNÍ PROGRAM

Rodinný dům bude disponovat místnostmi vyššího prostorového standardu. Bude dárán velký důraz na sdílené prostory v domě, se zaměřením na kuchyň a obývací pokoj. V koncepci domu nebude chybět noční zóna s hygienickým zázemím, venkovní prostory a technická místnost s garáží.

FLAT MIX

4KK/5KK 100%

STANDARD

VELIKOST BYTŮ A TYPOLOGIE

Velikost místností bude uzpůsobena dostatečné míře soukromí pro všechny členy rodiny.

MATERIALITA

Individuální standard preferovaný investorem.

FINANCOVÁNÍ

VLASTNÍ KAPITÁL – BANKOVNÍ FINANCOVÁNÍ

AKTÉŘI PROCESU VÝSTAVBY

SOUKROMÝ INVESTOR - ARCHITEKT - DODAVATEL

VÝHODY

Možnost zasahovat do projektu od akvizice až po realizaci. Přizpůsobení individuálních potřeb, zadavatel je přímo koncovým uživatelem.

B

NÁVRHOVÁ ČÁST

- 01** **Náplň městského bloku**
- 02** **Urbanistický návrh městského bloku**
- 03** **Koncepce veřejných prostranství**
- 04** **Koncepce jednotlivých domů a vnitrobloků**
- 05** **Bilance**

An aerial architectural rendering of a modern residential development. The complex consists of several interconnected white, rectangular buildings with flat green roofs. A central courtyard features a red basketball court, surrounded by mature green trees and paved walkways. The buildings have multiple stories with windows and balconies. The overall design is clean and contemporary, emphasizing green spaces and community areas.

01 NÁPLŇ MĚSTSKÉHO BLOKU

Veřejné prostranství
Vnitrobloky

Družstevní stavebník
Městský stavebník
Stavebník developer
Soukromý investor

FUNKCE

Určení funkce městského bloku je klíčovým aspektem pro jeho koncepci. V případě řešeného bloku funkce vychází ze širších vztahů a distribuce funkcí v celém transformačním území Žižkovy kasáren. Vzhledem k relativně klidné poloze městského bloku, administrativním budovám v sousedství a výborné dostupnosti občanské vybavenosti je navržena obytná funkce s možností aktivního parteru. Celý blok se tak v kombinaci s administrativou a lehkou výrobou stane z pohledu funkce smíšeným. Funkce bydlení je dále specifikována pro konkrétní požadavky jednotlivých aktérů v území. Doplňující náplní jsou společenské prostory vnitřní i venkovní a obchodní nebytový parter orientovaný do přilehlých ulic.

BYDLENÍ 95%

OBCHOD 5%

PROSTORY

Základním stavebním kamenem celého bloku jsou jednotlivé prostory a jejich charakteristické vlastnosti. Díky různorodosti stavebníků a požadavků na stavby tak roste i možnost různorodosti prostor jak vnějších, tak vnitřních. Vnější prostory jsou založeny na pečlivé koncepci míry soukromí a návaznosti na jednotlivé stavební objekty. Charakter prostor se pohybuje od veřejného uličního prostranství městské tepny až po soukromé předzahradu a společné dvory. Prostorové uspořádání vychází z koncepce typologií pro jednotlivé typy investorů. Nabízejí tak například charakter rodinného domu, pobytové pavlače nebo čistě efektivního schodišťového uspořádání. Cílem kombinace různých prostor je podpora interakce, zajištění pocitu bezpečí a zároveň respektování soukromí.

ŘADOVÉ DOMY

BYTY

DVORY

VNITROBLOKY

STAVEBNÍCI

Návrh uvažuje koordinovanou výstavbu čtyř konkrétních typů stavebníků. Pro každého stavebníka je vytvořen konkrétní návrh. Jednotlivé návrhy se liší v umístění objektů, koncepci společných prostor nebo typologii. Cílem kombinace více stavebníků je podpořit různorodý charakter městského bloku a přiblížit se tak skladbě již vystavěného městského prostředí.

DEVELOPER

14 022 m² HPP

DRUŽSTVO

7 113 m² HPP

MĚSTO

5 547 m² HPP

RODINA

3 690 m² HPP



02 URBANISTICKÝ NÁVRH MĚSTSKÉHO BLOKU

Širší vztahy
Urbanistická koncepce
Doprava
Hierarchie prostor
Doprava v klidu
Modrozelená infrastruktura
Udržitelnost

ŠIRŠÍ VZTAHY

Návrh vychází z urbanistické koncepce celého transformačního území Žižkových kasáren. V předchozích analýzách již zmíněné dopravní tepny a neprostupnost území jasně definují potřeby a záměry, které by v území měly v nadcházejících letech nastat. Na leteckém snímku je zřetelné arboretum lesnické školy, komplikovaný stávající dopravní uzel a administrativní budovy jako pozůstatek kasárenských staveb.



BARIÉROVÁ STAVBA

Parkovací dům je nedílnou součástí konceptu řešeného území. Pokrývá požadované parkovací kapacity a zároveň tvoří důležitou bariérovou stavbu mezi dopravním průtahem a klidnou městskou zástavbou.

NAVRHOVANÝ BLOK

Navržené řešení městského bloku je vyznačeno, pro znázornění širších vztahů, v rámci stávající a navrhované městské struktury.

NAVRHOVANÉ KOMUNIKACE A ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

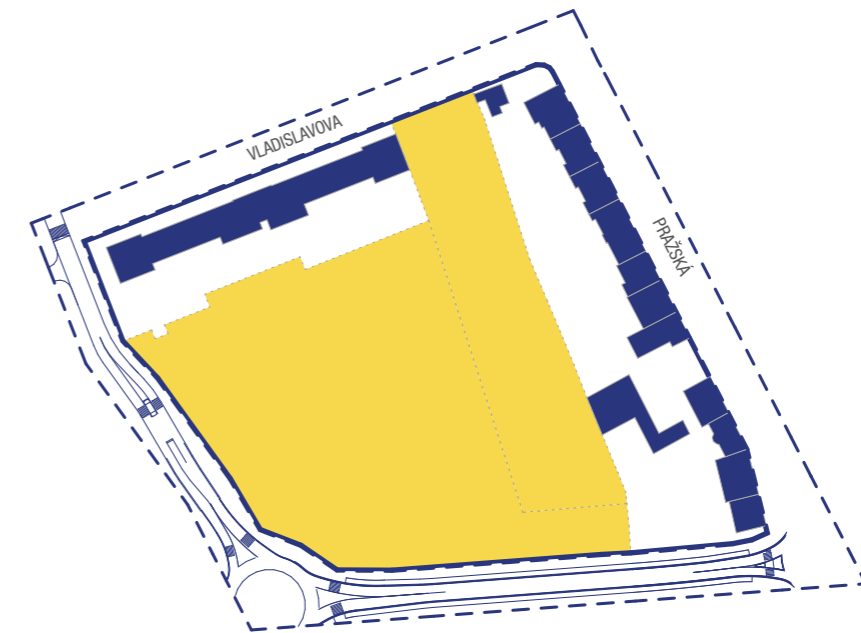
Rozdělení řešeného území na bloky a dopravní řešení vychází z územní studie, která je součástí dokumentace pro rozhodování v území. Pro návrh bloku jsou převzaty hranice bloku a umístění dopravní struktury.



URBANISTICKÁ KONCEPCE

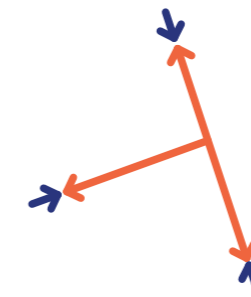
Cílem urbanistického návrhu je vytvořit strukturu uvnitř bloku, která umožní koordinovaně stavět různým typům stavebníků, nabídne široký rozsah prostor s odlišnou mírou soukromí a zároveň bude respektovat hustotu zastavění hodnou městské výstavbě. Koncept je založený na veřejných prostranstvích, které jsou napojeny z přílehlé uliční sítě a rozdělují tak blok na tři části. Každá z částí pak disponuje podrobnou hierarchií prostor, která vymezuje soukromé, polosoukromé nebo poloveřejné prostory a přispívá tak vysoké míře sociální kontroly uvnitř bloku.

VÝCHOZÍ SITUACE



KONCEPT

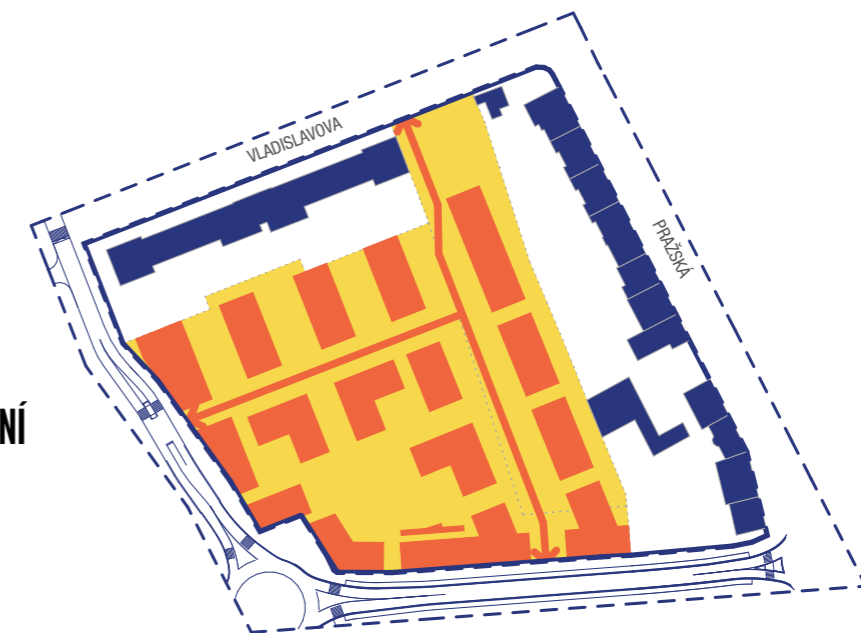
PROSTUPNOST A NAPOJENÍ



HIERARCHIE SOUKROMÍ



KONCEPT USPOŘÁDÁNÍ



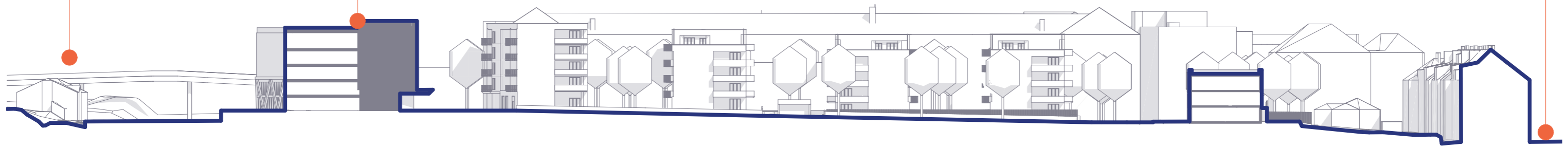


1:750

ŽELEZNICE

ULICE PRAŽSKÁ

PARKOVACÍ DŮM

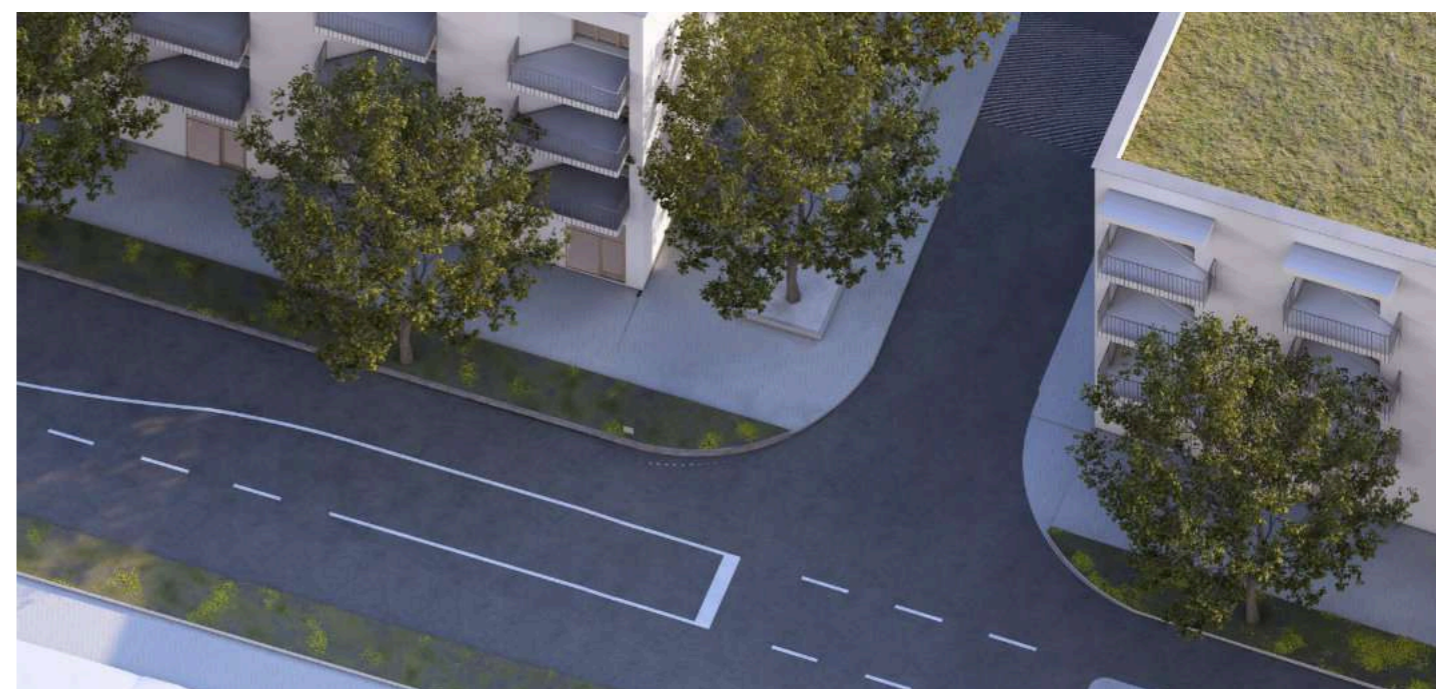


1/20

ŘEŠENÝ MĚSTSKÝ BLOK

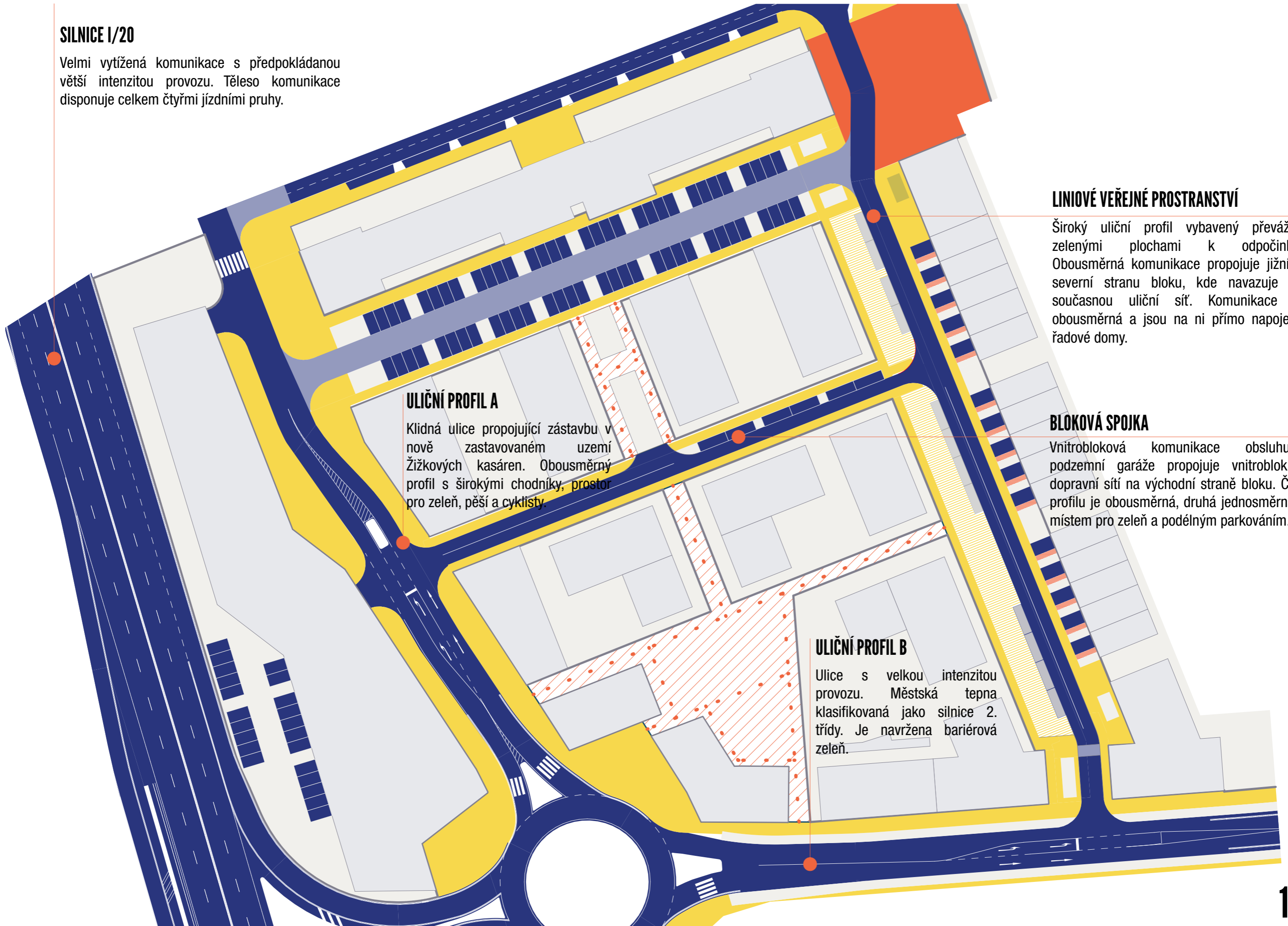
DOPRAVA

Koncepci dopravy je možno rozdělit do dvou úrovní. V první úrovni se jedná o dopravu vně bloku, tedy převážně o přilehlá uliční prostranství. Uliční profil na jižní straně bloku disponuje intenzivní dopravou, je klasifikován jako silnice druhé třídy a patří mezi hlavní městské tepny. Přilehlý profil na západní straně bloku je klidnějšího charakteru a převážně slouží k propojení s dalšími rozvojovými plochami území Žižkových kasáren. Oba profily nabízí prostor pro vzrostlé stromy, široký prostor pro pěší navazující na obchodní parter a obousměrnou vozovku. Druhou úroveň je vnitrobloková doprava. Doprava uvnitř bloku sestává ze dvou hlavních profilů. Široký profil veřejného liniového prostranství nabízí severojižní propojení bloku s přilehlými komunikacemi a obsluhuje řadové domy a přilehlé bytové stavby. Blokova spojka pak propojuje liniové prostranství se západní stranou bloku a parkovacím domem. Uvnitř bloku je doprava zklidněna, předpokládá se zóna 30 s důrazem na pobytovou kvalitu prostor.



SILNICE I/20

Velmi vytížená komunikace s předpokládanou větší intenzitou provozu. Těleso komunikace disponuje celkem čtyřmi jízdními pruhy.



ULIČNÍ PROFIL A

Klidná ulice propojující zástavbu v nově zastavovaném území Žižkových kasáren. Obousměrný profil s širokými chodníky, prostor pro zeleň, pěší a cyklisty.

ULIČNÍ PROFIL B

Ulice s velkou intenzitou provozu. Městská tepna klasifikovaná jako silnice 2. třídy. Je navržena bariérová zeleň.

LINIOVÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

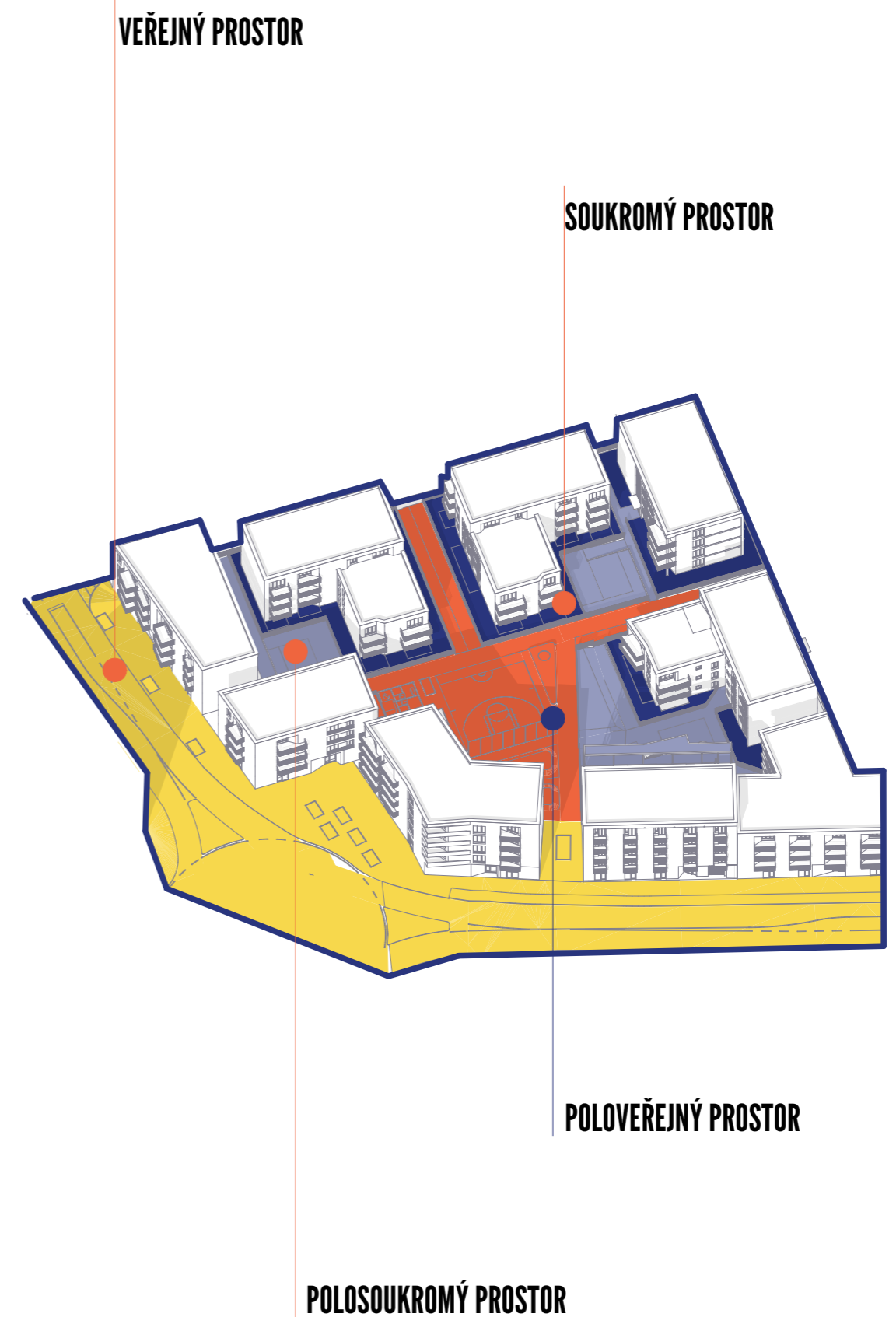
Široký uliční profil vybavený převážně zelenými plochami k odpočinku. Obousměrná komunikace propojuje jižní a severní stranu bloku, kde navazuje na současnou uliční síť. Komunikace je obousměrná a jsou na ni přímo napojené řadové domy.

BLOKOVÁ SPOJKA

Vnitrobloková komunikace obsluhující podzemní garáže propojuje vnitroblok s dopravní sítí na východní straně bloku. Část profilu je obousměrná, druhá jednosměrná s místem pro zeleň a podélným parkováním.

HIERARCHIE PROSTOR

Návrh klade důraz na pečlivou strukturu prostor, jejich využití a zajištění různorodé míry soukromí. V městském bloku tedy najdeme celou škálu prostor se specifickým charakterem. V celku návrh uvažuje čtyři úrovně míry soukromí. Veřejné, poloveřejné, polosoukromé a soukromé. Veřejným prostorem je městská třída a další uliční prostranství vně bloku. Vnitrobloková prostranství pak dělíme na poloveřejná, která mají volný přístup z ulice a polosoukromá, která jsou sdílena uživateli konkrétních domů, ale nejsou přístupná veřejnosti. Poslední kategorií jsou soukromé prostory, kterými jsou předzahrady a zahrady jednotlivých domů nebo bytových jednotek.





VEŘEJNÉ
POLOVEŘEJNÉ
POLOSOUKROMÉ
SOUKROMÉ

1:500

DOPRAVA V KLIDU

Jedním z hlavních témat celého návrhu je řešení dopravy v klidu. Prostorové uspořádání celého území počítá se stavbou bariérových staveb podél rušného silničního tahu, které nejsou vhodné pro bytovou funkci. Nabízí se tak příležitost postavit zde parkovací dům, který pokryje většinu parkovacích potřeb a zároveň umožní lepší variabilitu prostorového uspořádání bloku díky absenci požadavku na podzemní parkování. V rámci území jsou tedy uvažovány tři způsoby parkování v závislosti na typologii budov a požadavcích stavebníka. Hlavní parkovací kapacitu 330 parkovacích stání tvoří parkovací dům, situovaný podél dopravního tahu I/20. Tato kapacita pokryje veškeré požadavky vyvolané městským a družstevním stavebníkem, požadavky pro dva developerské projekty a zůstává zde rezerva xxx aut pro další využití. Developerský projekt na severu území je jako jediný uvažovaný s vlastním parkováním, které pokryje požadavky čtyř bytových domů a disponuje kapacitou 110 parkovacích stání. Třetí způsob řešení dopravy v klidu přináší řadové domy. Každý dům disponuje garáží v 1. nadzemním podlaží a parkovacím stáním v prostoru před domem. Celé území je doplněno o parkovací stání v uličních profilech, které zajišťuje krátkodobé parkovací kapacity určené převážně pro obsluhu domů. Celkem je na řešeném území navrženo 470 parkovacích stání různého charakteru.

	1+kk počet	2+kk počet	3+kk počet	4+kk počet (do 100m ²)	počet osob
	53	101	39	72	730
počet účel. jednotek	2 bytů / 1 stání	1 bytů / 1 stání	1 bytů / 1 stání	1 bytů / 1 stání	20 osob / 1 stání
parkovacích stání	26,50	101,00	39,00	72,00	36,50
	odstavných	odstavných	odstavných	odstavných	krátkodobých
koeficient ka koeficient kp	1,25 -	1,25 -	1,25 -	1,25 -	1,25 1,00
parkovacích stání	33,13	126,25	48,75	90,00	45,63
celkový počet			298,13 odstavných		45,63 krátkodobých

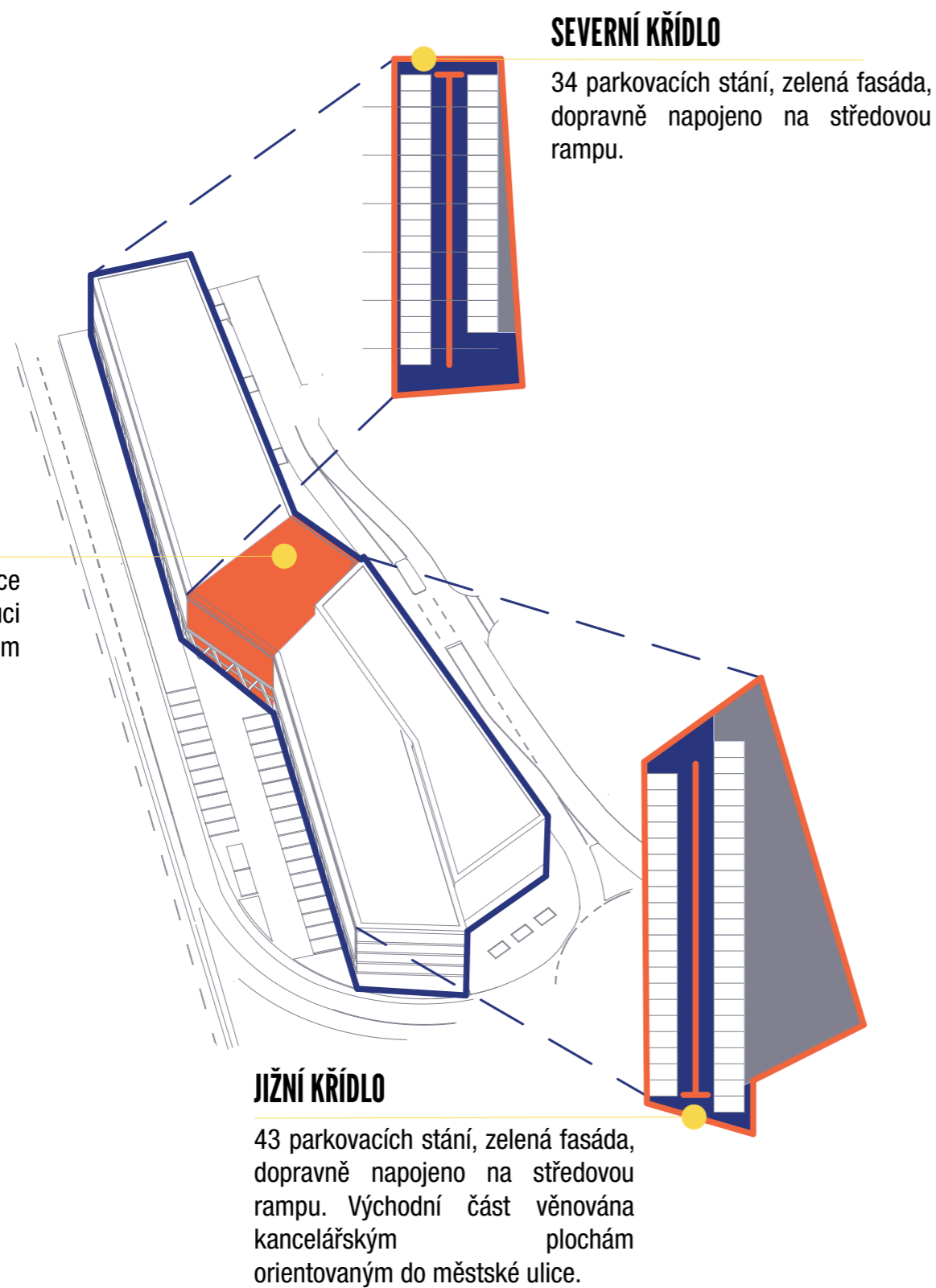
PARKOVACÍ DŮM

4NP - 330 PARKOVACÍCH STÁNÍ

100

RAMPA

Vertikální komunikace zajišťující distribuci automobilů po celém parkovacím domě.



SEVERNÍ KŘÍDLO

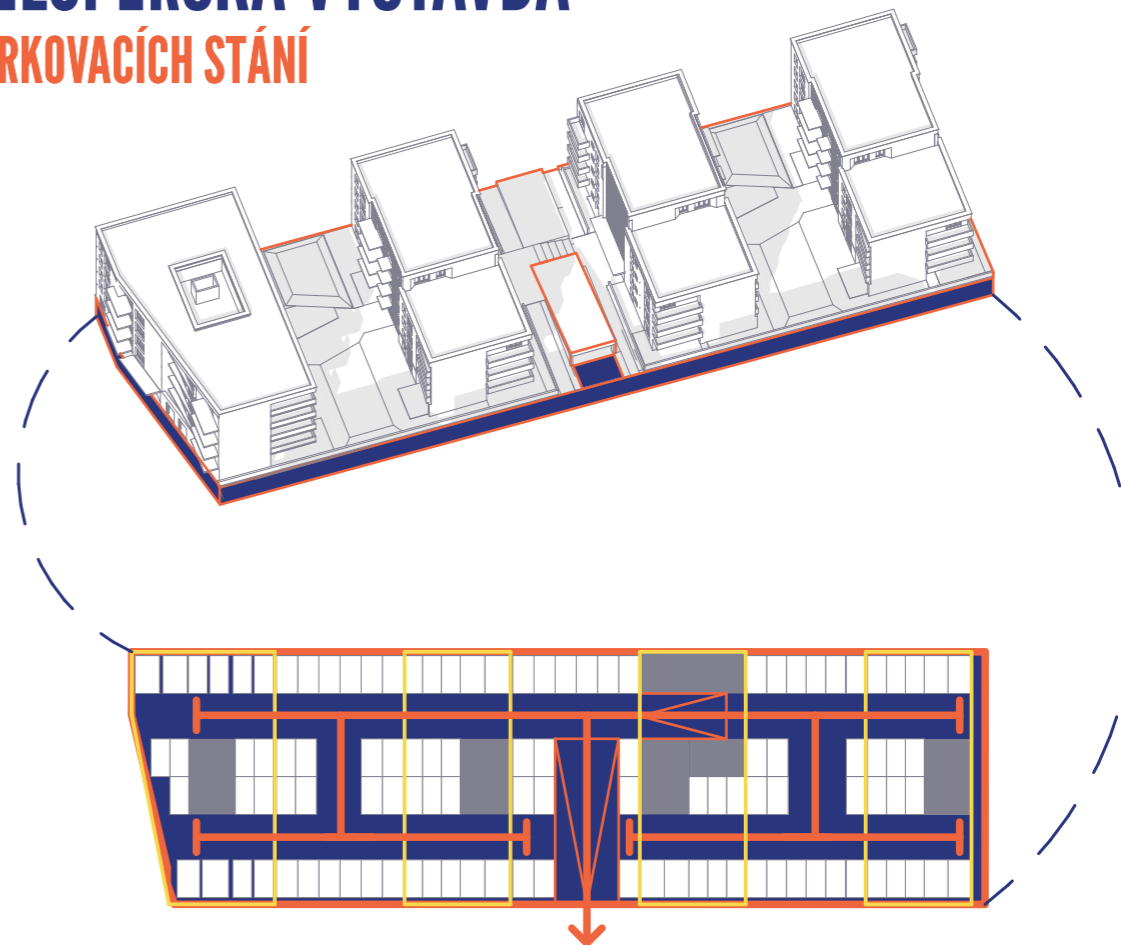
34 parkovacích stání, zelená fasáda, dopraveně napojeno na středovou rampu.

JIŽNÍ KŘÍDLO

43 parkovacích stání, zelená fasáda, dopraveně napojeno na středovou rampu. Východní část věnována kancelářským plochám orientovaným do městské ulice.

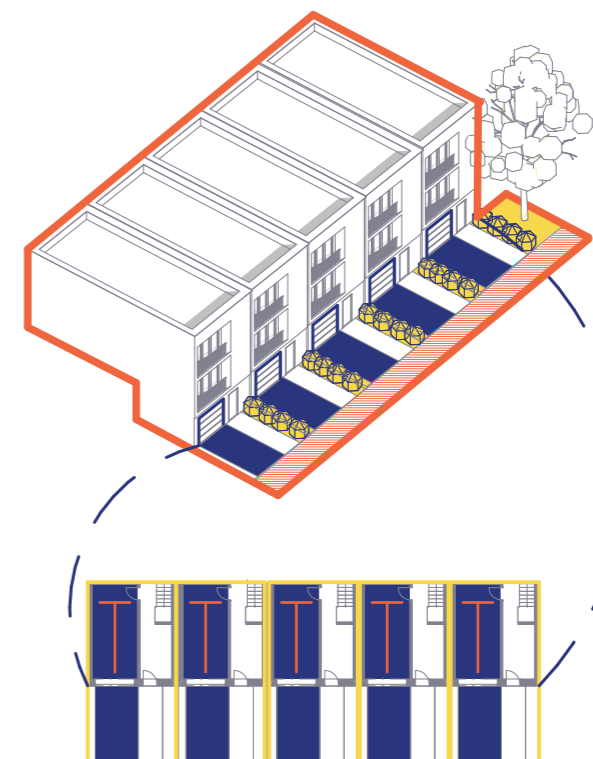
DEVELOPERSKÁ VÝSTAVBA

110 PARKOVACÍCH STÁNÍ



ŘADOVÉ DOMY

30 PARKOVACÍCH STÁNÍ



101

PARKOVACÍ DŮM

330 parkovacích stání.

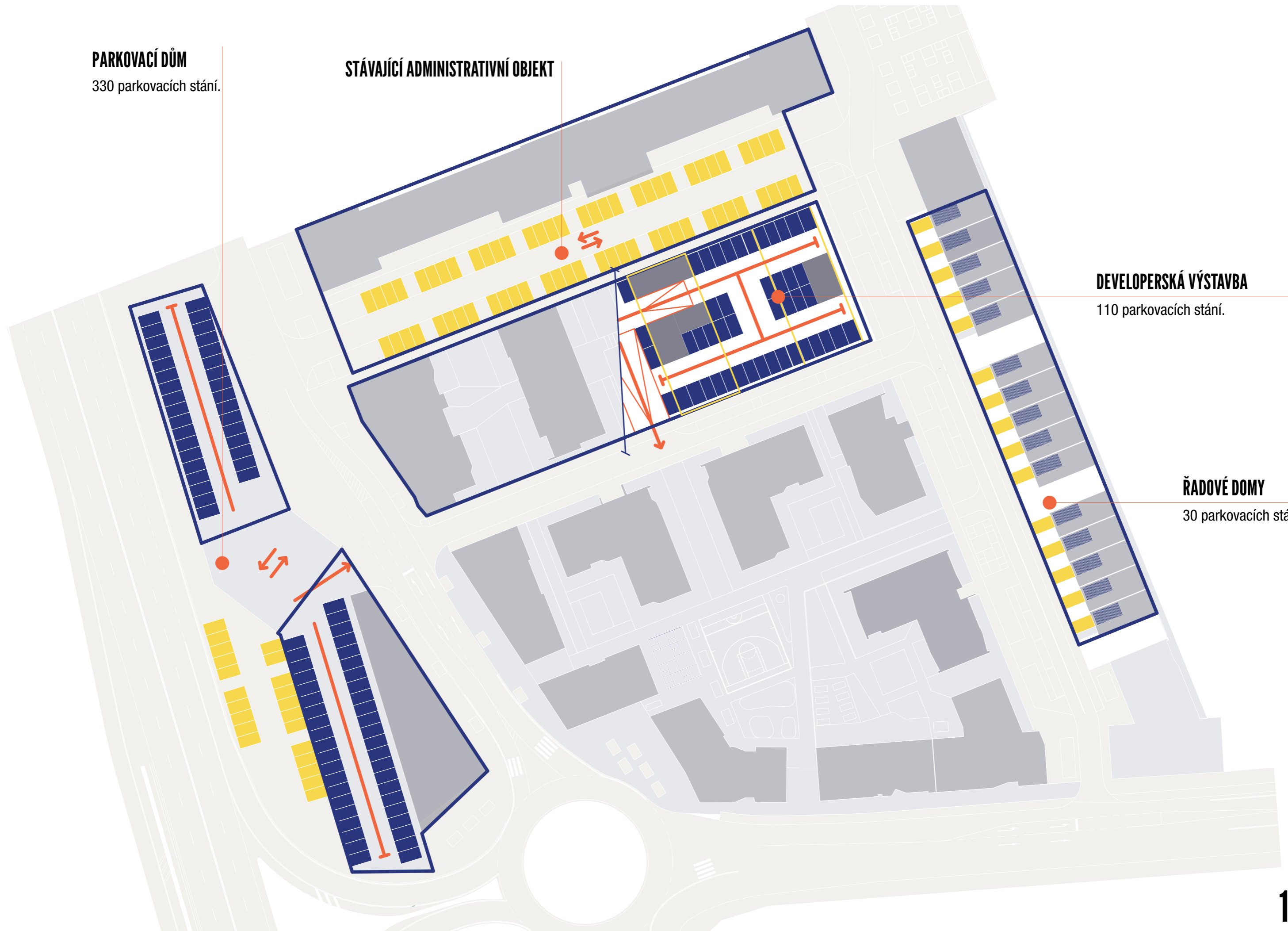
STÁVAJÍCÍ ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT

DEVELOPERSKÁ VÝSTAVBA

110 parkovacích stání.

ŘADOVÉ DOMY

30 parkovacích stání.



MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce bloku je založena na kompaktní zástavbě nízkopodlažními bytovými domy úzce spjatými s okolním prostorem s bohatou výsadbou dřevin a zelenými plochami. Díky uspořádání dopravy v klidu v parkovacím domě blok disponuje širokým spektrem prostor s vysokým potenciálem vsaku, výsadby vysokých dřevin a ploch pro retenci vody. Samotné domy převážně neobsahují podzemní podlaží a nekladou tak náročné požadavky na výstavbu. Stavby lépe reagují na požadavky klimatického designu a svou nízkopodlažností a jednoduchým konstrukčním systémem dovolují výstavbu z lokálních zdrojů. Uspořádání domů umožňuje koncepci fotovoltaických elektráren a práci s komunitní elektrickou energií. Všechny střechy jsou uvažovány jako zelené extenzivní a v případě umístování fotovoltaických panelů je možno kombinovat panely na střechách budov s extenzivní zelenou střechou. Blok je doplněn o 117 nových listnatých stromů. Vytápění je uvažováno buď v rámci celého území zavedením CZT, které by do budoucna mělo být napojeno na městskou spalovnu odpadů, popřípadě bude uvažováno vytápění lokálními ekologickými zdroji, pravděpodobně tepelnými čerpadly.





ZELENÉ STŘECHY
PROPUSTNÉ DLAŽBY
ZAHRADY, ZÁHONY
NEPROPUSNÉ POVRCHY



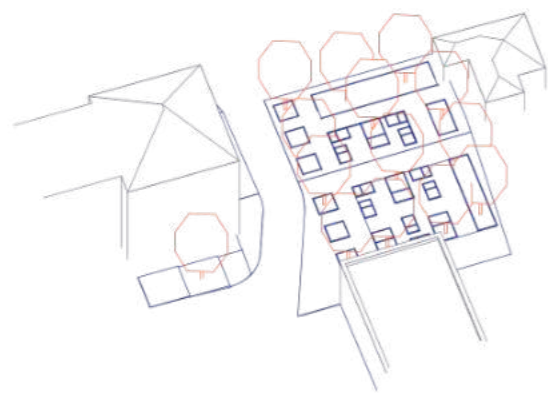
03 KONCEPCE VEREJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Nástupní park
Hlavní liniové VP
Vnitrobloková ulice
Ulice A
Ulice B



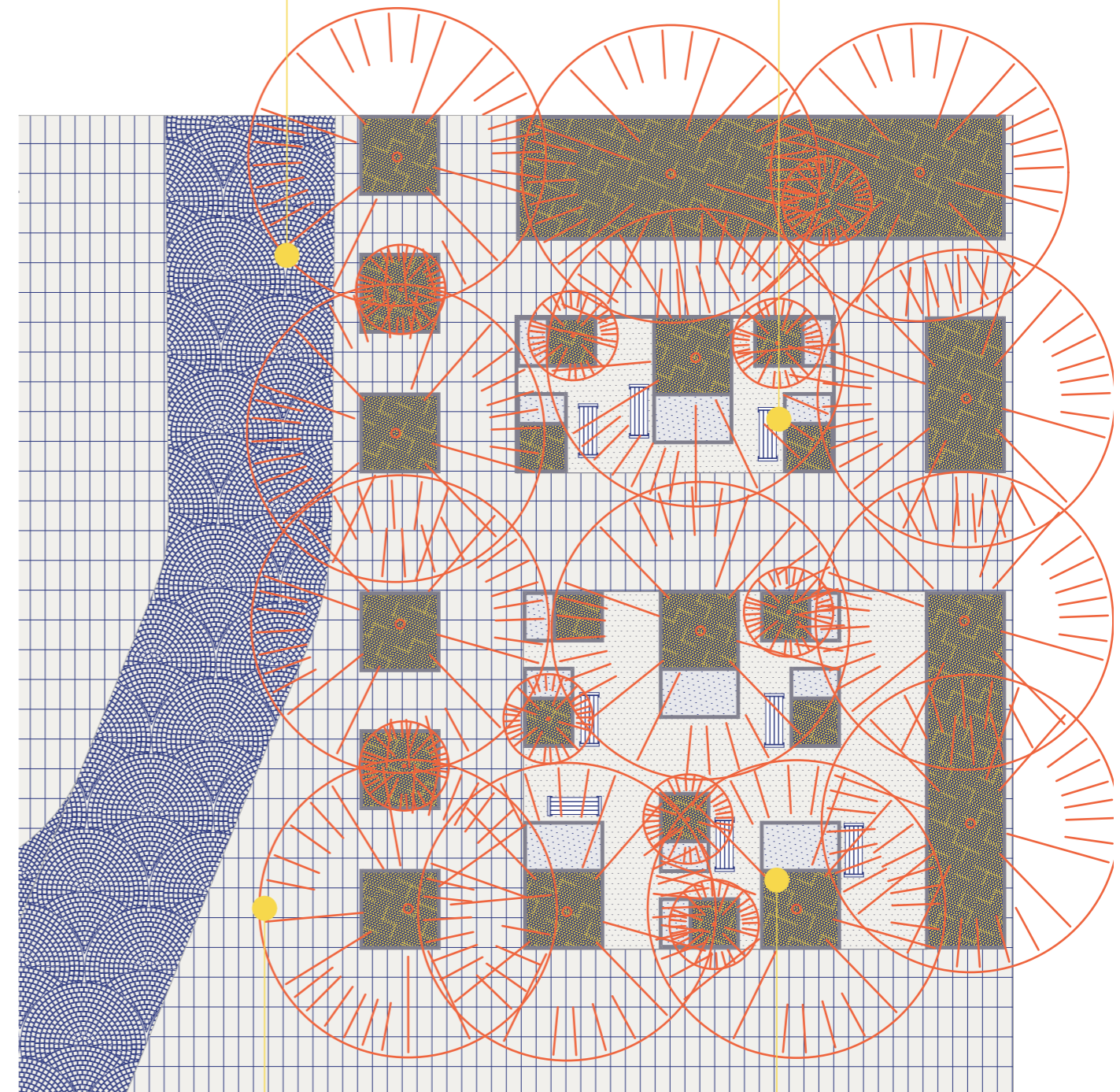
NÁSTUPNÍ PARK

Nástupní park se nachází na severu řešeného bloku, v těsné blízkosti původního kasárenského domu, trafostanice a nově navržené nízkopadlažní zástavby. V současné době jsou na místě parku vzrostlé stromy a obslužná komunikace pro původní kasárenský objekt, který funguje jako administrativní budova. Koncepce vstupu do bloku přes park respektuje současný stav, doplňuje ke stávajícím stromům stromy nové a reaguje na mohutný kasárenský dům. Park je koncipovaný jako plocha s vymezeným pojížděným povrchem, který propojuje veřejné vnitroblokové prostranství s Vladislavovou ulicí. Do plochy parku jsou zasazeny odpočinkové zóny, které disponují materiálem s vyšší schopností vsaku. Celý park je formován nízkými květiníky které poskytují prostor pro stromy, nízké dřeviny a trávy.



POJÍŽDĚNÁ ČÁST

ODPOČINKOVÉ ZÓNY S
PROPUSTNÝM
MATERIALEM



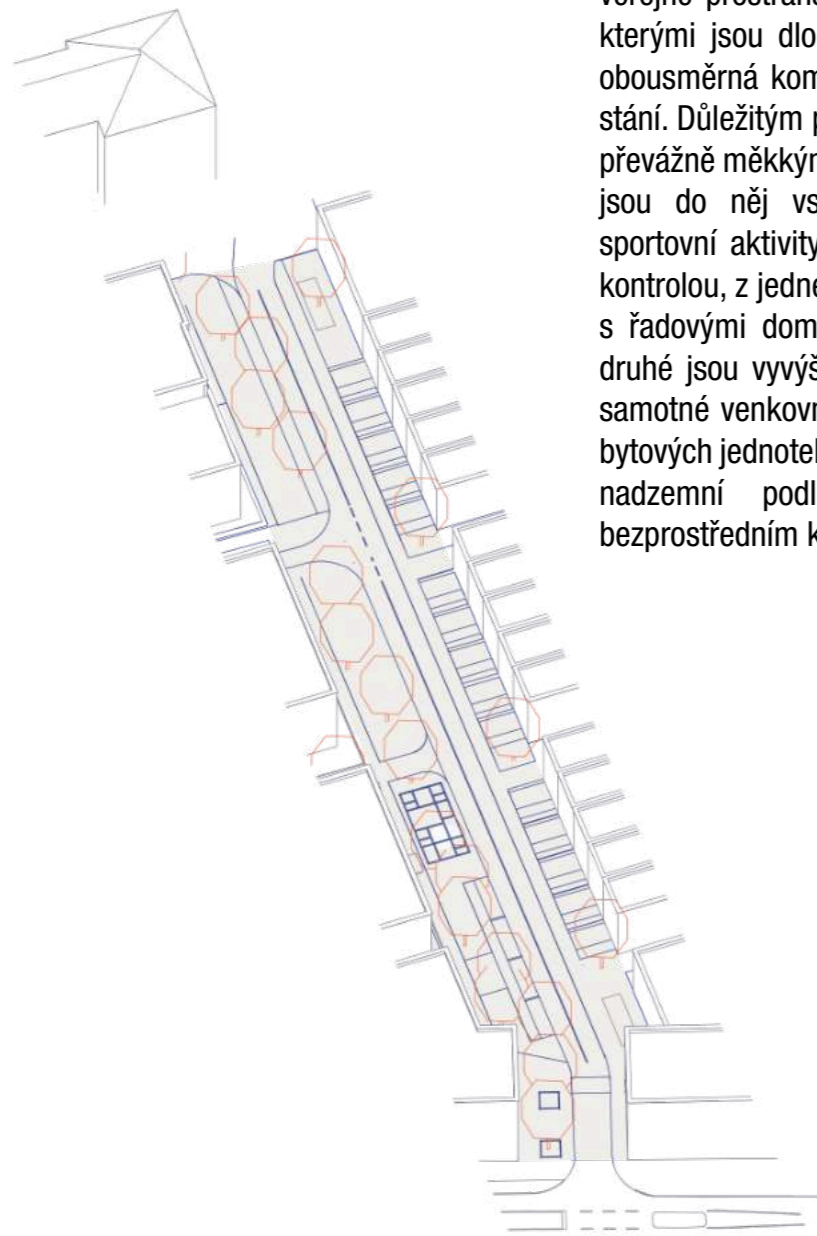
VELKOFORMÁTOVÁ
BETONOVÁ DLAŽBA

KVĚTINÁČE A ZÁHONY
PRO DŘEVINY A TRÁVY



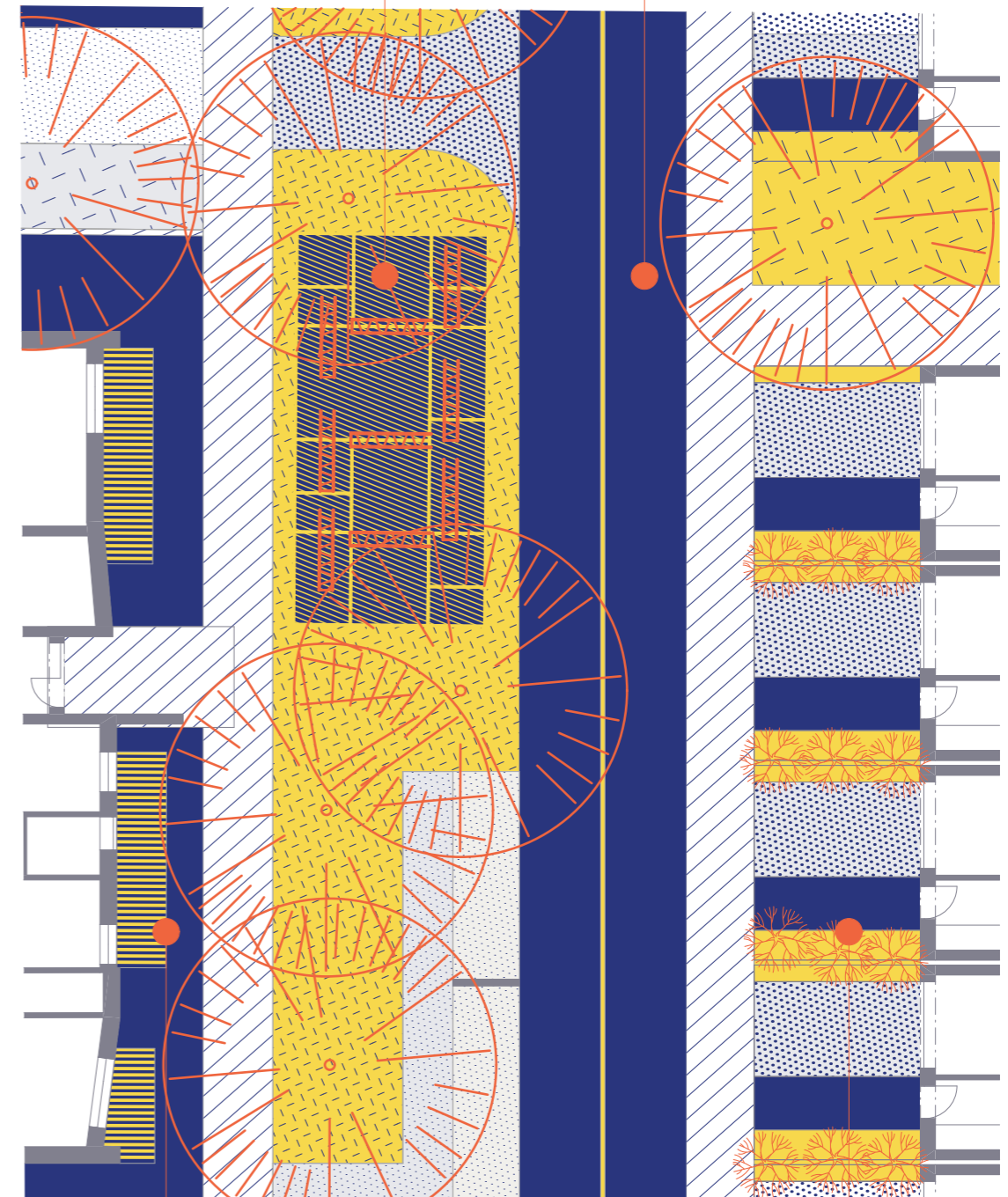
HLAVNÍ LINIOVÉ VEŘEJNÉ PROSTRANTVÍ

Hlavní liniové prostranství je tvořeno 24m širokým uličním prostranstvím které na obou svých stranách nabízí předzahrady jako předprostory fasád. Samotné veřejné prostranství je složeno z jednotlivých prvků, kterými jsou dlouhý liniový park, chodníky pro pěší, obousměrná komunikace pro automobily a parkovací stání. Důležitým prvkem je liniový park, který je tvořen převážně měkkými povrchy, zelení, dřevinami a lokálně jsou do něj vsazena místa pro odpočinek nebo sportovní aktivity. Prostor disponuje vysokou sociální kontrolou, z jedné strany je v bezprostředním kontaktu s řadovými domy a jejich předprostorem, ze strany druhé jsou vyvýšené předzahrádky bytových domů a samotné venkovní prostory v podobě balkonů a lodžii bytových jednotek. Domy svou výškou nepřesahují čtyři nadzemní podlaží a tak udržují člověka v bezprostředním kontaktu s děním na ulici.



WORKOUTOVÉ HŘIŠTĚ

OBOUSMĚRNÁ VOZOVKA



LINIOVÝ PARK

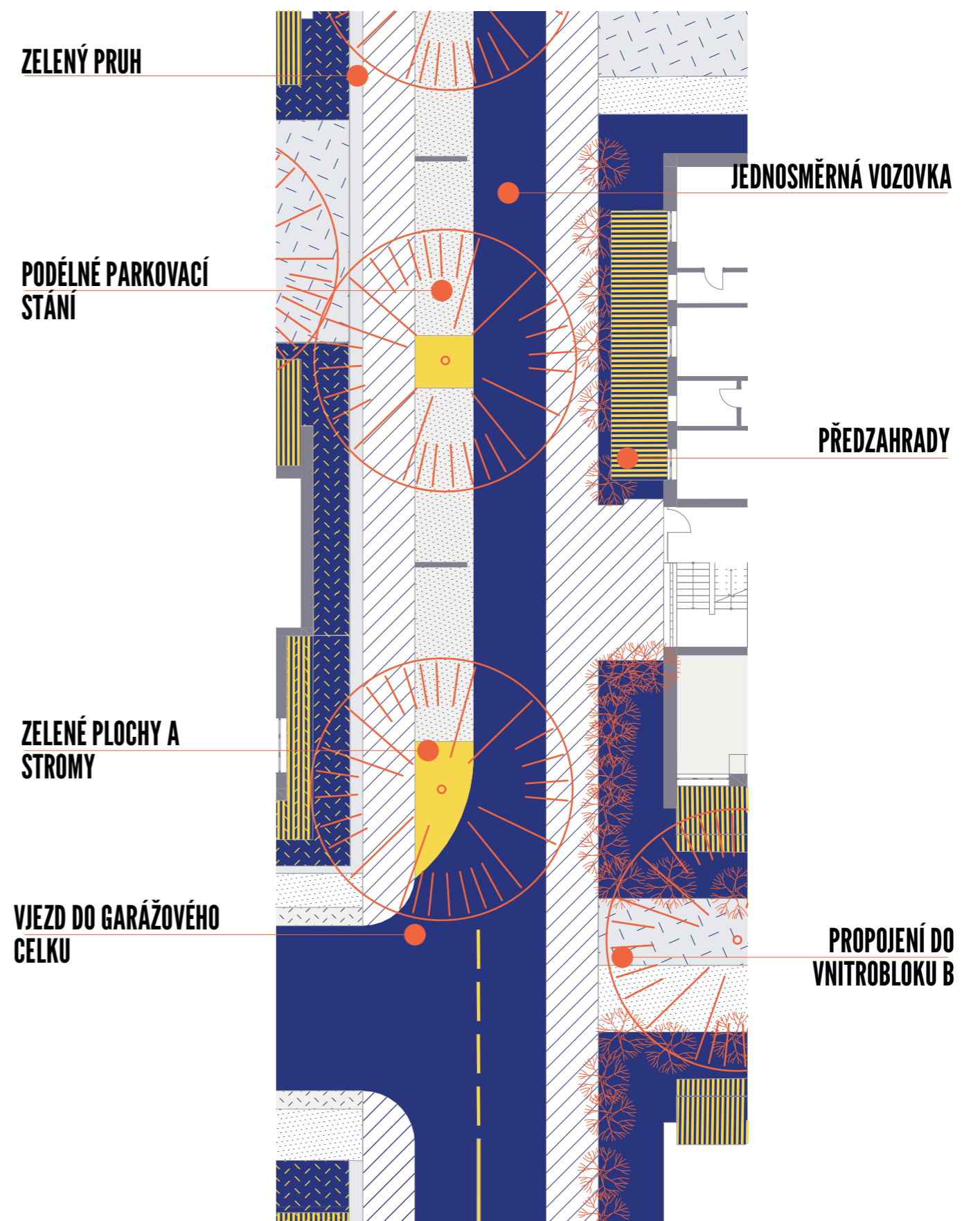
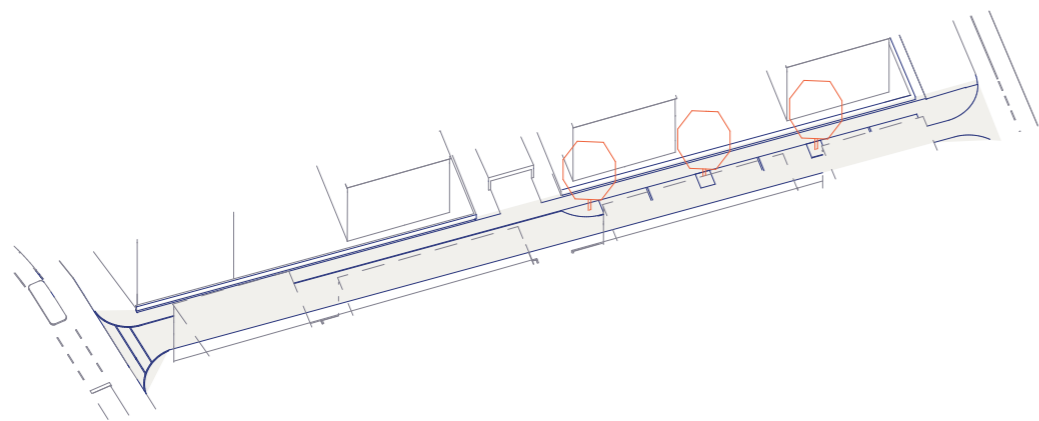
PŘEDZAHRADY

PŘEDPROSTOR
ŘADOVÝCH DOMŮ



BLOKOVÁ SPOJKA

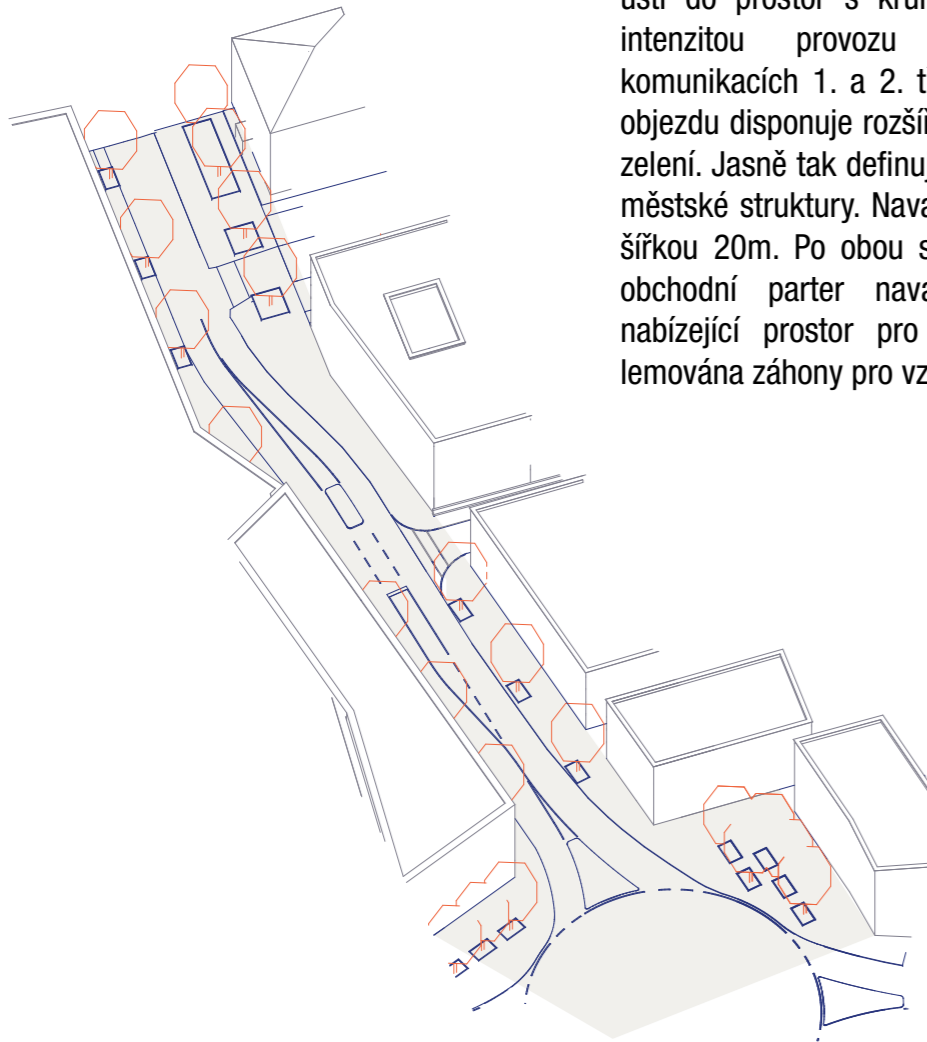
Vnitroblokový uliční profil, který propojuje východní část bloku s liniovým vnitroblokovým prostranstvím, poskytuje nástupní plochu pro bytové domy a obsluhuje podzemní garáže pod investiční developerskou výstavbou. Uliční profil je na své polovině obousměrný pro zajištění plnohodnotné obsluhy podzemního garážového celku. Druhá polovina profilu je jednosměrná, doplněna o stromy a parkovací stání pro zásobování přilehlých bytových domů. Profil na obou stranách disponuje předzahrádkami od bytových domů. V jednotlivých případech je kontakt s předzahrádkou doplněn zeleným pruhem pro růst dřevin a pro dosažení vyšší míry soukromí.



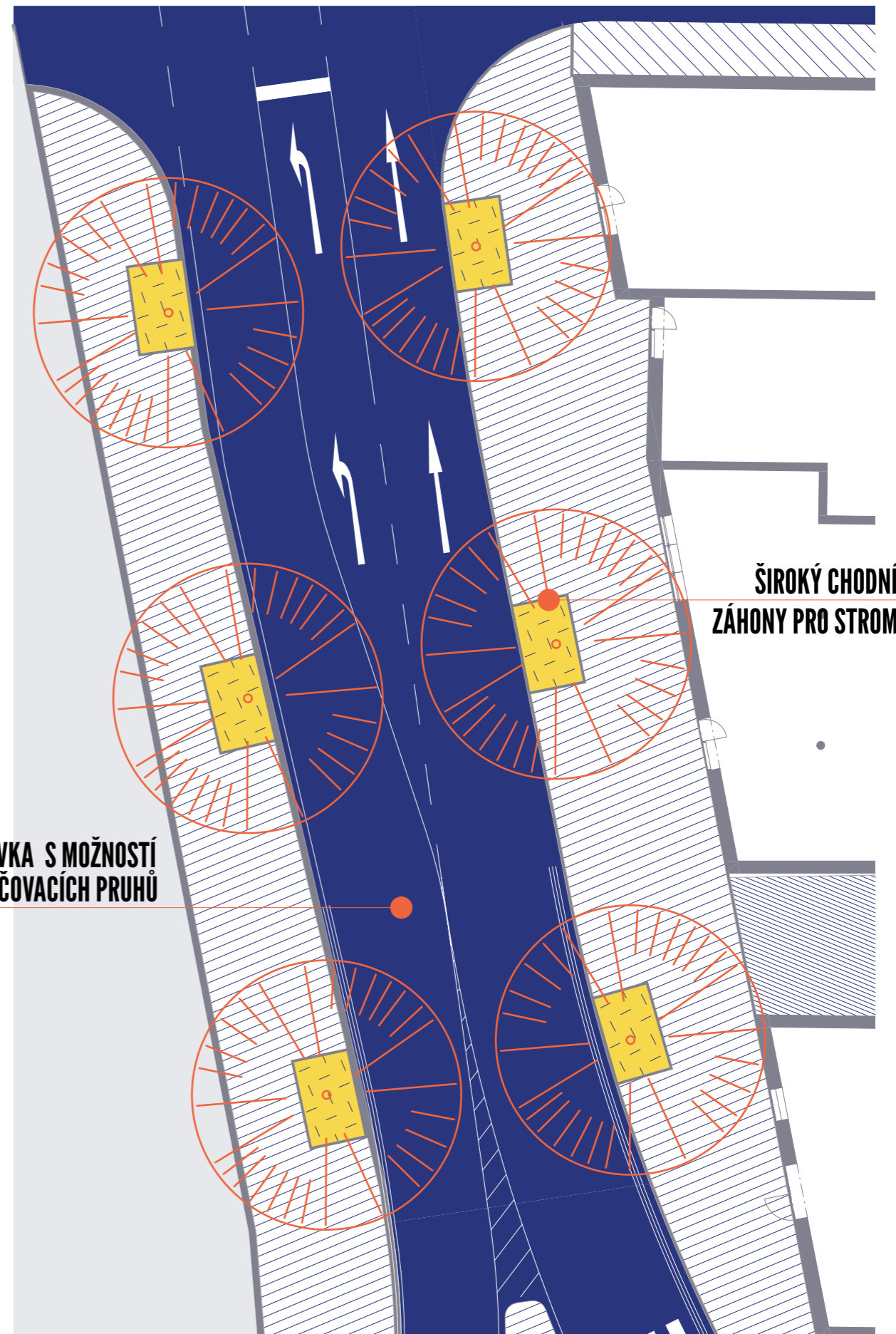


PŘILEHLÝ ULIČNÍ PROFIL A

Uliční profil na západní straně řešeného bloku, mezi blokem a barierovým domem se smíšenou funkcí, napojuje další rozvojové plochy na severu území. Profil ústí do prostor s kruhovým objezdem a zvýšenou intenzitou provozu vznikající dopravou na komunikacích 1. a 2. třídy. Plocha kolem kruhového objezdu disponuje rozšířeným prostorem před domy a zelení. Jasně tak definuje svým uspořádáním vjezd do městské struktury. Navazující uliční profil A disponuje šířkou 20m. Po obou stranách ulice je koncipovaný obchodní parter navazující na široké chodníky nabízející prostor pro pěší i cyklisty. Vozovka je lemována záhony pro vzrostlé stromy.



**VOZOVKA S MOŽNOSTÍ
ODBOČOVACÍCH PRUHŮ**

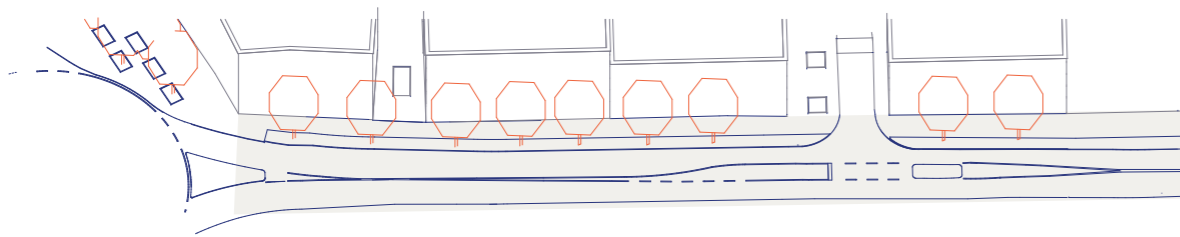


**ŠIROKÝ CHODNÍK
ZÁHONY PRO STROMY**



PŘILEHLÝ ULIČNÍ PROFIL B

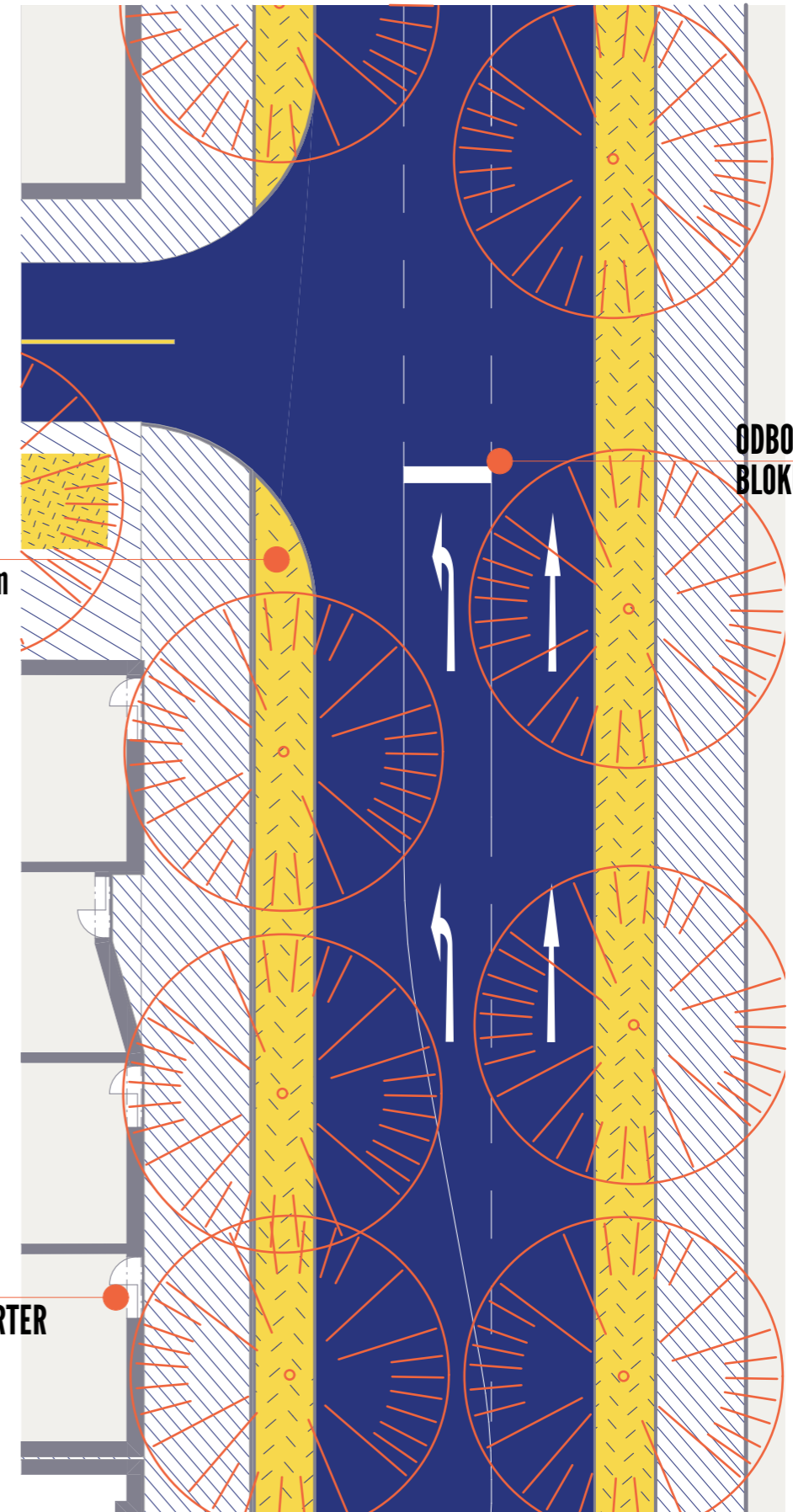
Uliční profil na jižní straně řešeného bloku je důležitou městskou dopravní tepnou. V koncepci dopravy celého území propojuje silnici 1. třídy I/20 se severní částí města, zároveň je sám profil B klasifikován jako silnice 2. třídy a je součástí spojení Strakonice - Tábor. Šířkou 20m nabízí možnost koncepce odbočovacích pruhů, tlumícího zeleného pásu po obou stranách vozovky a komfortního 3,5m širokého chodníku navazujícího na obchodní parter v přilehlých domech. Zelený pás poskytuje dostatek místa pro vzrostlé stromy s 8m korunou.



CHODNÍK 3,5m
ZELENÝ PÁS 2m

OBCHODNÍ PARTER

ODBOČENÍ DO ŘEŠENÉHO
BLOKU





04 KONCEPCE JEDNOTLIVÝCH DOMŮ A VNITROBLOKŮ

Rozdělení bloku na podcelky A, B, C

Developerská výstavba
Družstevní výstavba
Městská výstavba
Soukromá výstavba

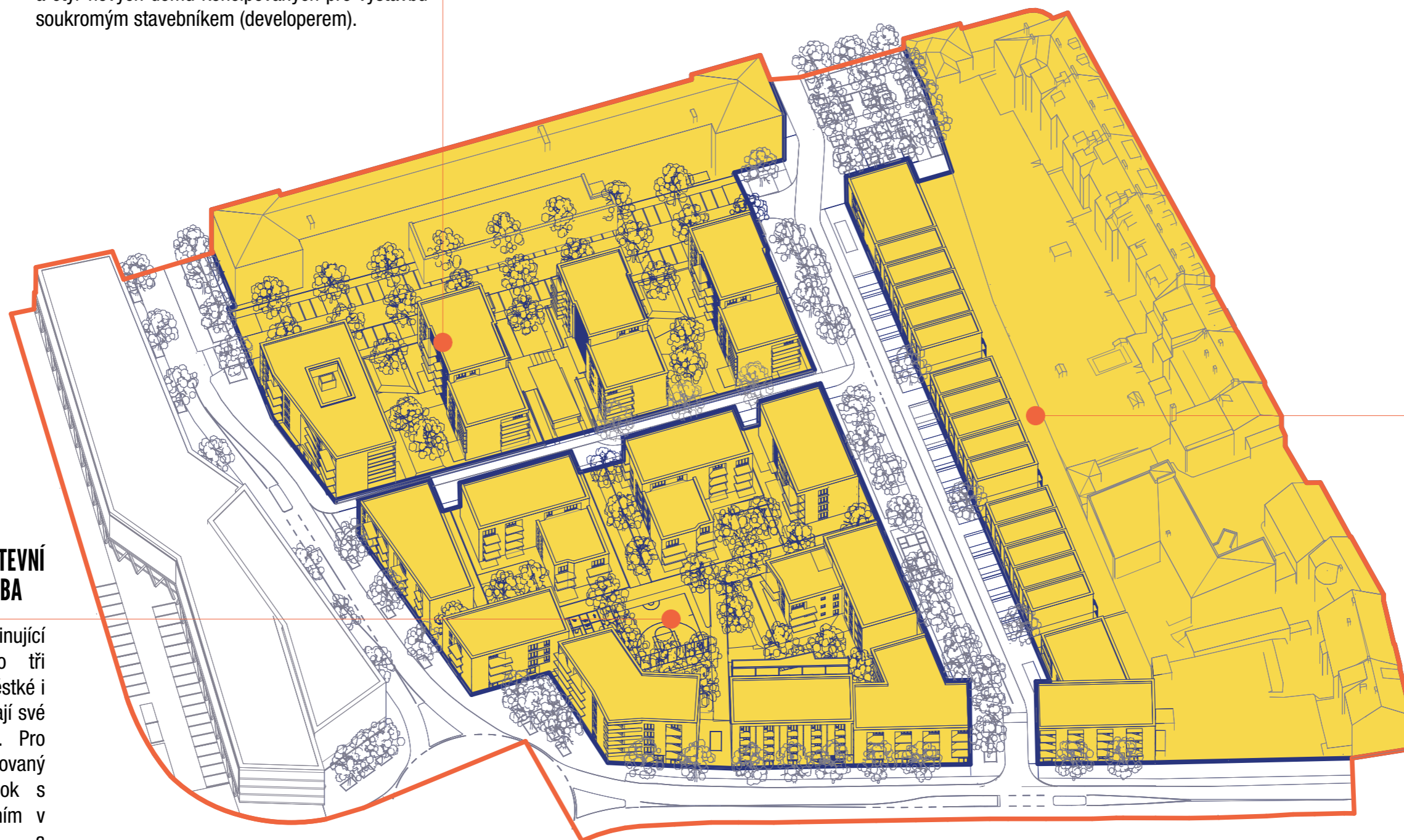


A - ČÁST BLOKU PRO VÝSTAVBU DEVELOPEREM

Část bloku skládající se ze stávající administrativní budovy a k ní přilehlého parkoviště a čtyř nových domů koncipovaných pro výstavbu soukromým stavebníkem (developerem).

B - MĚSTSKÁ, DRUŽSTEVNÍ I INVESTIČNÍ VÝSTAVBA

Část bloku kombinující typy zástavby pro tři rozdílné investory. Městské i družstevní stavby mají své vnitroblokové dvory. Pro celek B je koncipovaný poloveřejný vnitroblok s občanským vybavením v podobě hřišť a odpočinkové zóny se zelení.



ČÁST BLOKU C

Část bloku kde převažuje stávající obytná zástavba se zahradami. Navržená koncepce respektuje stávající charakter zástavby a doplňuje tak část bloku nízkopodlažní obytnou zástavbou.

VNITROBLOK A

Vnitroblok vychází ze stávající situace, kdy na jeho území je zajištěna parkovací kapacita pro administrativní budovu. Koncepce tedy ponechává hlavní funkci, ale mění materiály a přidává zeleň. Ze stávajícího parkoviště se tak stává vnitroblok se stromy z propustných materiálů s obdobnou parkovací kapacitou.



VNITROBLOK B

Vnitroblok je koncipovaný jako poloveřejné prostranství, které nabízí vyžití všem generacím. Koncepce je založena na dětském hřišti, multifunkčním sportovním hřišti a na zeleni tvořící v kombinaci s lavičkami místo k sezení a odpočinku.

VNITROBLOK C

Vnitroblok je tvořen soukromými zahradami ze strany stávající bytové zástavby i nově navržených staveb. Převažuje zeleň, stromy, zpevněné plochy jsou zde minimálně.

DEVELOPERSKÁ VÝSTAVBA

Bytová zástavba určena pro výstavbu soukromým stavebníkem neboli developerem je koncipována na třech místech v celém bloku. Celkem je developerské zástavbě věnováno 14 022 HPP v sedmi bytových domech které jsou vystavěny na 5 122 m² městského bloku. Samostatné stavby svojí typologií reagují na místa různých charakterů.

Soubor čtyř staveb navazujících na administrativní budovu disponuje jako jediný v bloku podzemním parkováním, které dává určité omezení koncepci a typologii stavby. Vytváří dva typy venkovních prostor. Upravená koncepce parkoviště u administrativní budovy se stává zeleným dvorem se stejnou funkcí ale měkkými povrchy. Druhým typem prostor jsou pak polosoukromé dvory mezi domy s předzahrádkami, které doplňují celoblokovou koncepci hierarchie soukromí.

Soubor dvou staveb na nároží tvoří vstup do města, reaguje na intenzitu provozu, disponuje aktivním parterem.

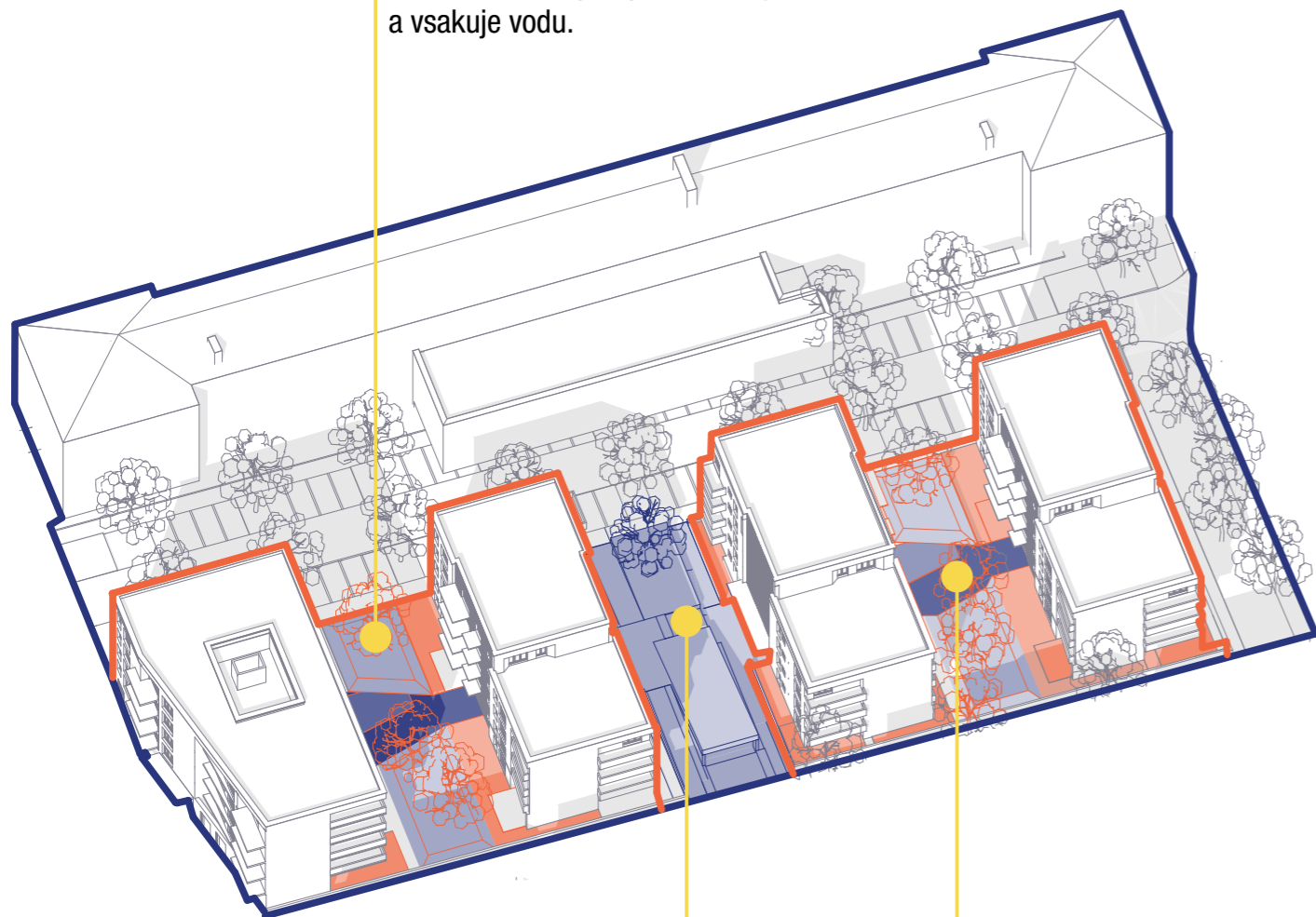
Dům navazující na řadovou zástavbu je nízkopodlažní stavbou určenou pro soukromého investora, nabízí orientaci jak do rušné ulice tak do vnitroblokového prostrantví, disponuje aktivním parterem i předzahrádkou.



BLOK ČÁST A - DEVELOPMENT - VNITROBLOK

VAL - LUČNÍ POROST

Val vytváří místo s možností výsadby stromu, poskytuje větší míru soukromí pro předzahrady a vsakuje vodu.



NÁSTUPNÍ PROSTOR

Prostor pro vstup do domů, přístupný veřejnosti, obsahující velké květináče pro zeleň.

DVŮR

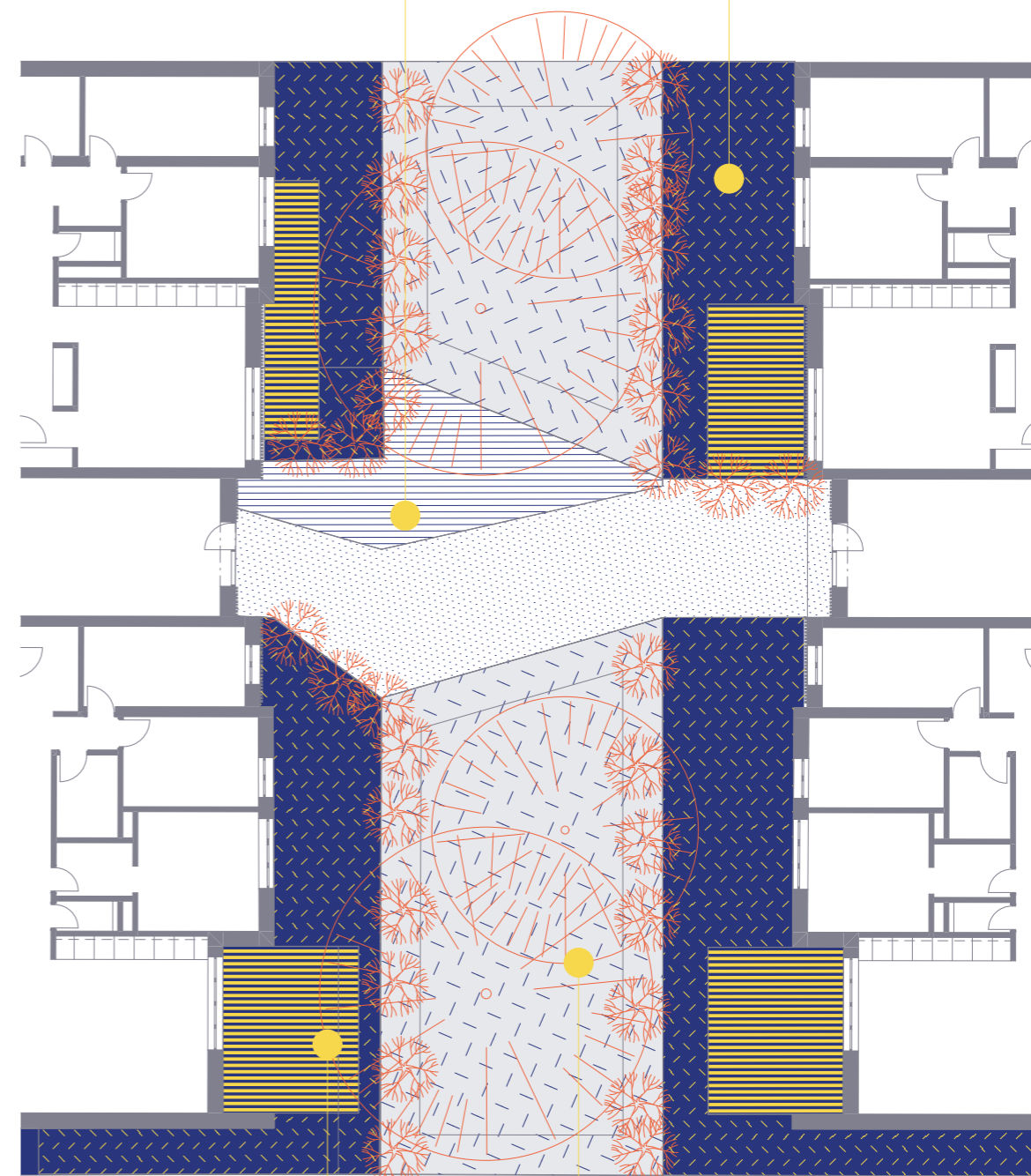
Zpevněná plocha a dřevěná paluba pro setkávání obyvatel domů, valy se zelení a předzahrady.

PALUBA

Zpevněné místo pro setkávání obyvatel domů.

PŘEDZAHRAHA

Soukromá venková plocha přiřčená bytové jednotce, oddělena plotem a zelení.



ZPEVNĚNÁ PLOCHA

Pobytová paluba v předzahrádce.

VAL - LUČNÍ POROST

Val vytváří místo s možností výsadby stromu, poskytuje větší míru soukromí pro předzahrady a vsakuje vodu.



TYOLOGIE

Prostorové uspořádání bytového domu je koncipováno s vysokou efektivitou společných prostor. Schodišťová typologie je doplněna o jádro výtahu a sklady, nabízí pět komfortních vstupů do bytových jednotek s venkovním osvětlením přes schodišťovou stěnu. Samotné byty vycházejí z dokumentu prostorových standardů PDS standardu S.

FLATMIX	4 KK	4X	18%
	3 KK	5X	23%
	2 KK	9X	41%
	1 KK	4X	18%

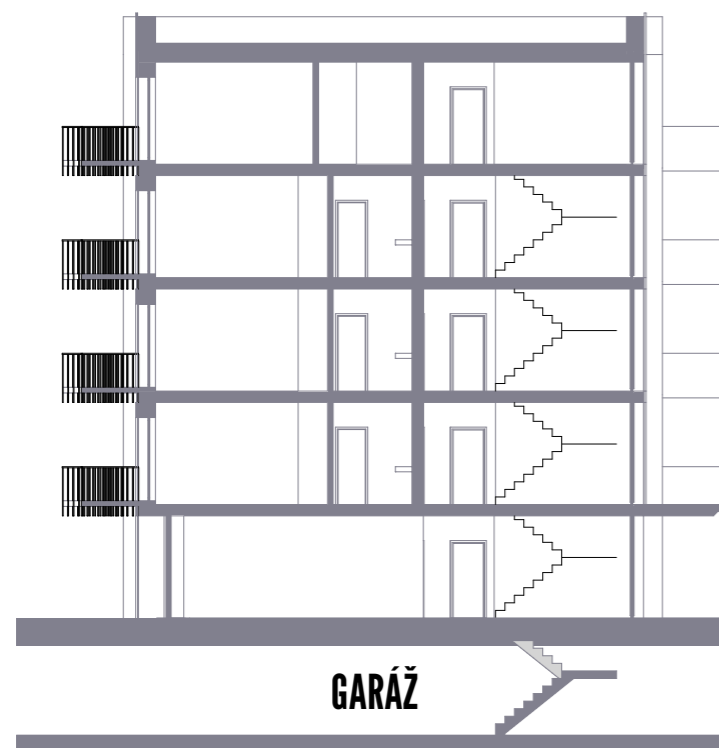
POČET BYTŮ /1 DŮM	22
HPP / 1 DŮM	2 035 M2
ODBYTOVÁ PLOCHA /1 DŮM	1 544 M2
KOEFICIENT ODBYTOVÉ PLOCHY	76%



POHLED VÝCHODNÍ 1_200



ŘEZ SCHODIŠTĚM 1_200



DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Bytová zástavba koncipovaná pro výstavbu družstevním stavebníkem je koncipována na dvou místech v celém bloku. Celkem je družstevní zástavbě věnováno 7 113 HPP v pěti bytových domech, které jsou vystavěny na 3 435 m² městského bloku. Samostatné stavby svojí typologií reagují na místa různých charakterů.

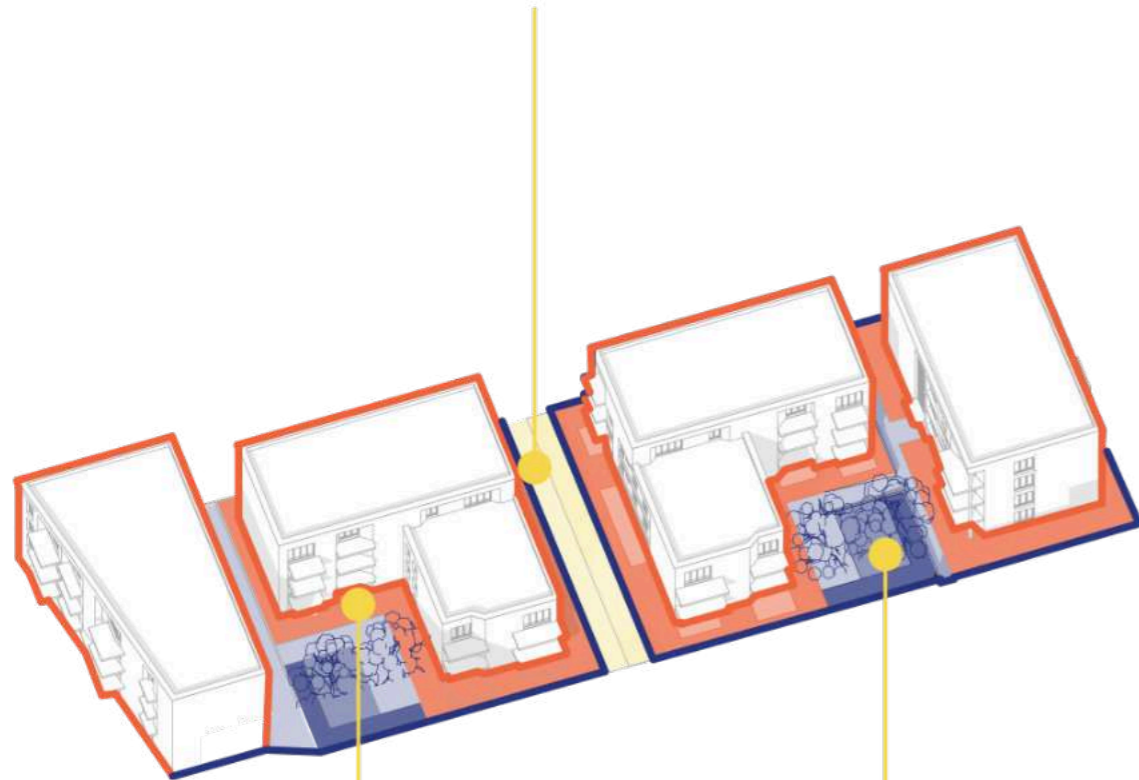
Soubor čtyř staveb ve střední části bloku je součástí blokového celku B spolu s městským bydlením a komerční výstavbou. Fasádami s předzahrádkami navazuje na vnitroblokové komunikace a směrem do vnitrobloku vytváří polosoukromé dvory. Koncepce družstevních staveb klade důraz na sdílené prostory, a to venkovní i vnitřní. Dvory tak vytváří místo pro setkávání obyvatel.



VNITROBLOK

VEŘEJNÝ PROSTUP

Blokové propojení do sdíleného vnitrobloku.



PŘEDZAHRADY

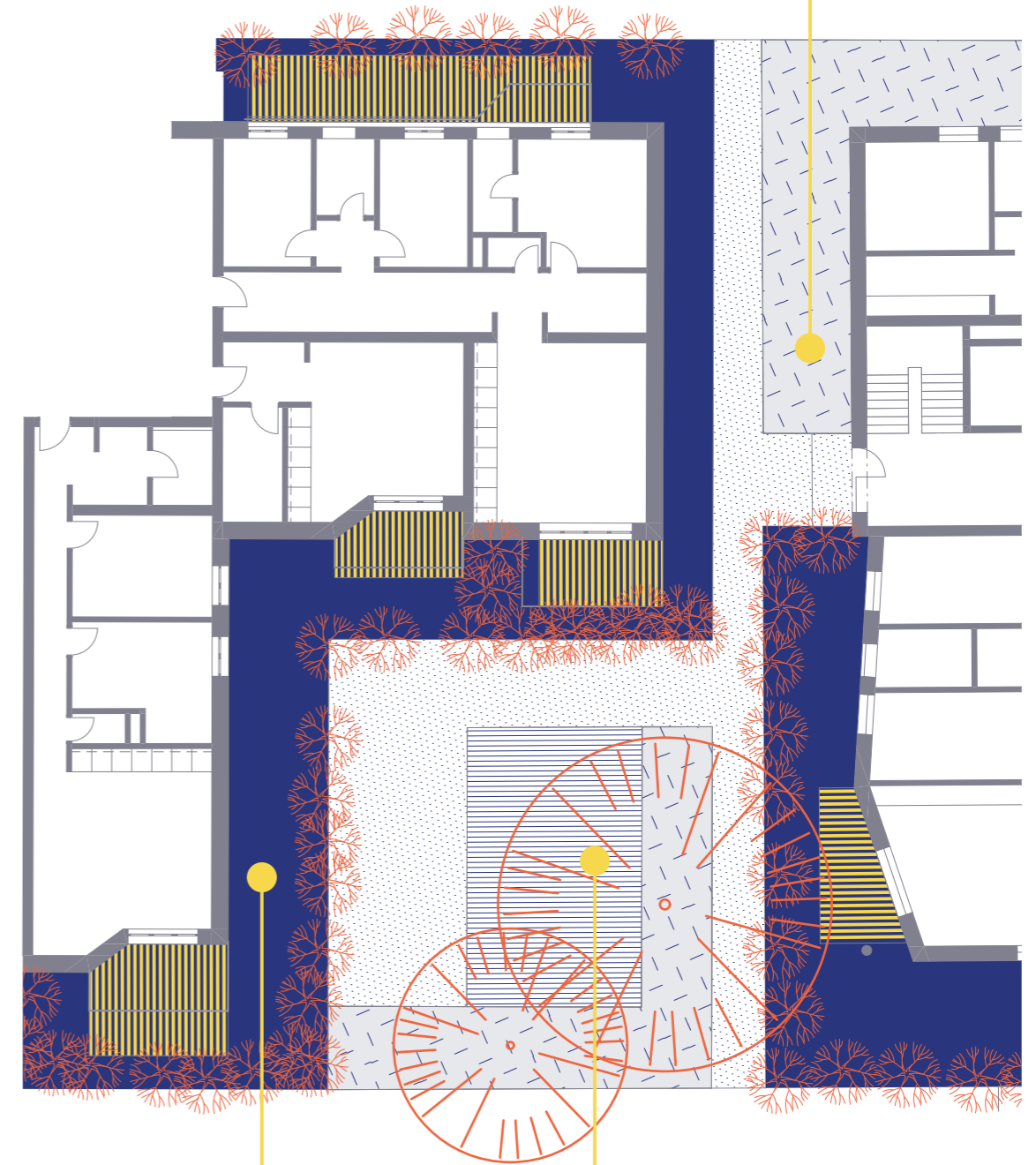
Soukromá venkovní plocha přiřčená bytové jednotce, oddělena plotem a zelení.

DVŮR

Zpevněná plocha a dřevěná paluba pro setkávání obyvatel domů.

ZELENÝ ZÁHON

Vnitrobloková zeleň, luční tráva, vsak vody.



PŘEDZAHRADA

Soukromá venkovní plocha přiřčená bytové jednotce, oddělena plotem a zelení.

SDÍLENÝ PROSTOR

Dřevěná paluba pro sezení, zeleň, zpevněné plochy mlatové pro hru.



TYOLOGIE

Prostorové uspořádání bytového domu je koncipováno s důrazem na společné prostory, proto je navržena halová dispozice bytového domu. Jednotlivé byty jsou vyššího prostorového standardu, inspirovány prostorovými požadavky dokumentu PDS. Velké byty jsou koncipovány s myšlenkou zónování a plnohodnotného protorového standardu rodinného bydlení. V rámci domu jsou navrhovány převážně rodinné byty 3kk a 4kk s možností takzvaného párování s bytem 1kk, který může představovat ateliér, kancelář nebo výminek.

FLATMIX	4 KK	7X	39%
	3 KK	3X	17%
	2 KK	1X	5%
	1 KK	7X	39%

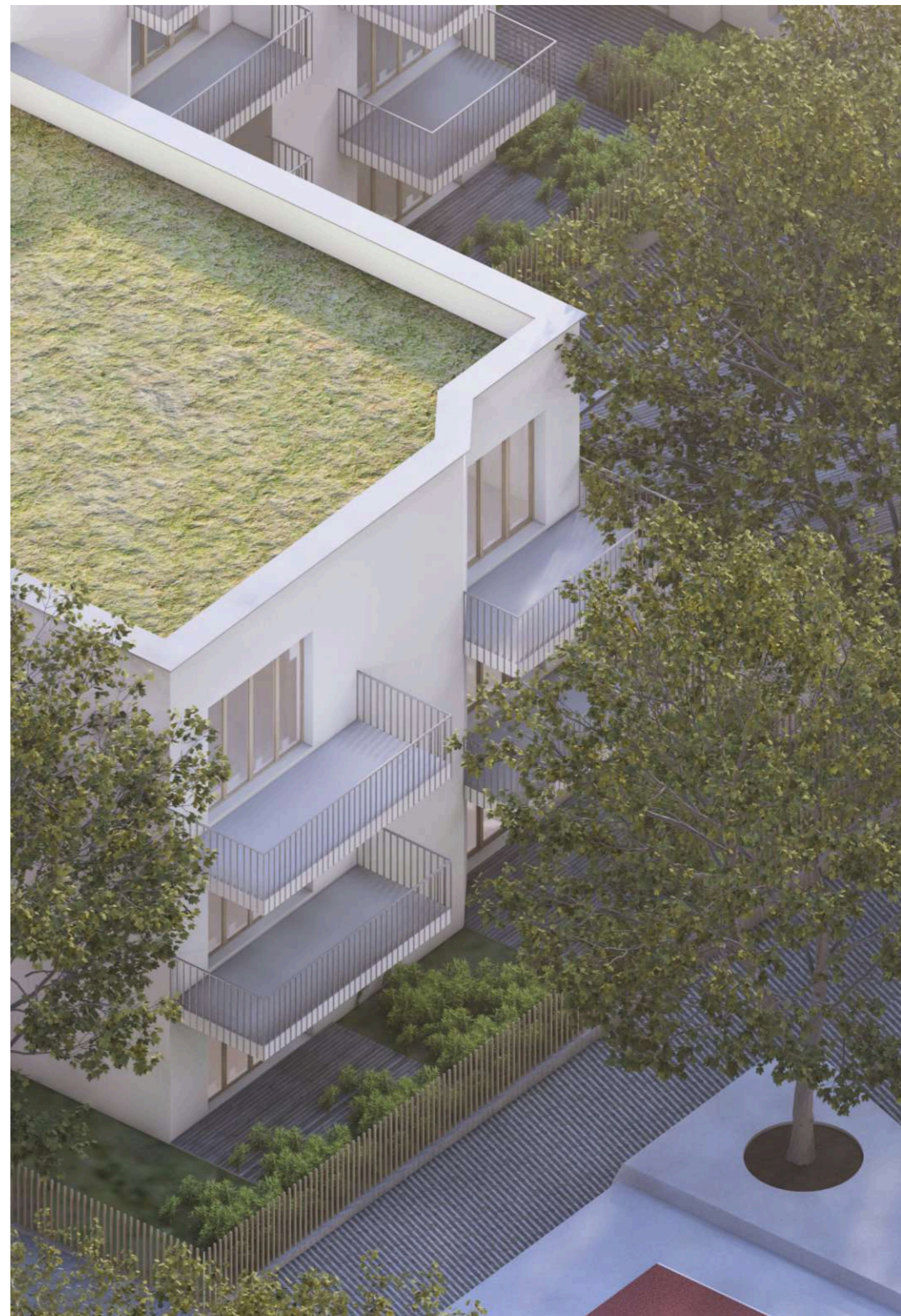
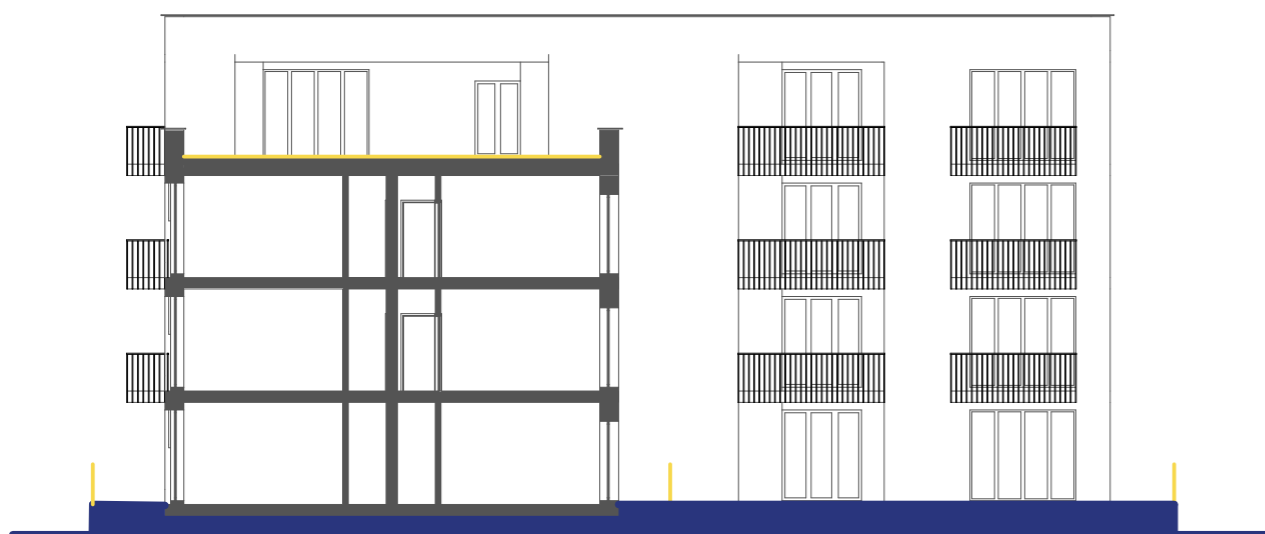
POČET BYTŮ /1 DŮM	18
HPP / 1 DŮM	1 700 M2
ODBYTOVÁ PLOCHA /1 DŮM	1 254 M2
KOEFICIENT ODBYTOVÉ PLOCHY	74%



POHLED JIŽNÍ 1_200



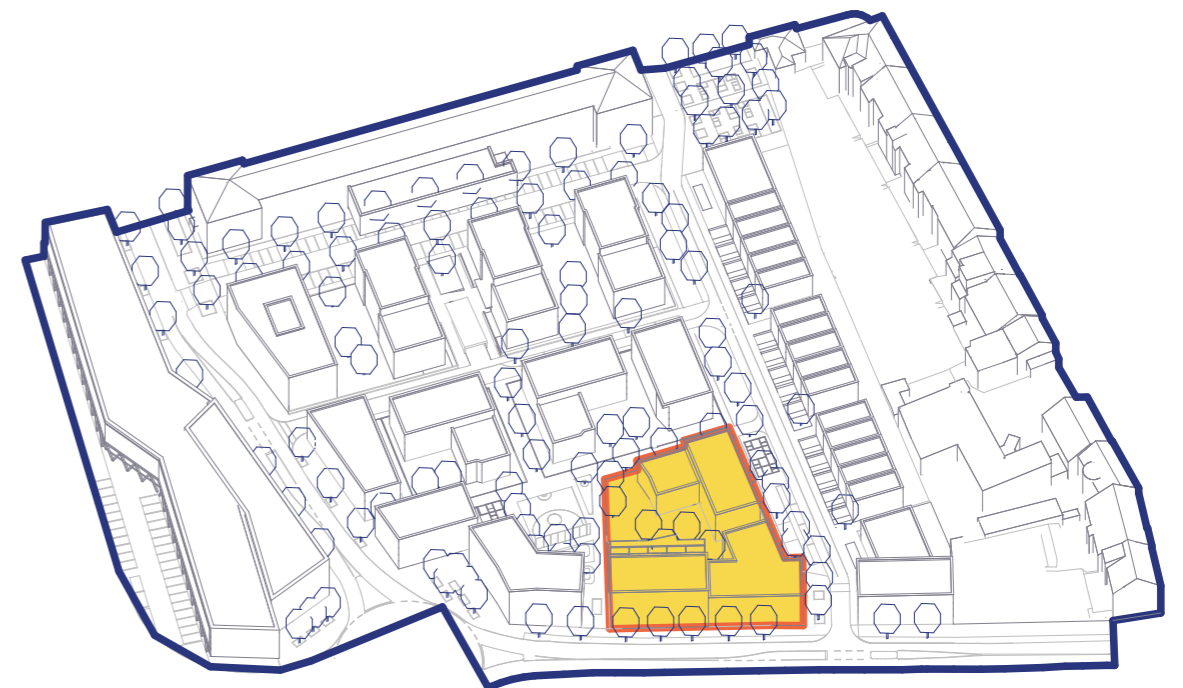
ŘEZ 1_200



MĚSTSKÉ BYTY

Bytová zástavba uvažována pro výstavbu městským stavebníkem je koncipována na jednom místě v celém bloku. Celkem je městské zástavbě věnováno 5 547 HPP ve třech bytových domech, které jsou vystavěny na 3 157 m² městského bloku. Samostatné stavby svou typologií reagují na místa různých charakterů.

Soubor třech staveb je součástí blokového celku B spolu s družstevním bydlením a komerční výstavbou. Městský stavebník nabízí v rámci souboru tři různé typologie, které jsou vázány k městským programům na podporu bydlení. Jedná se o seniorské bydlení, které je koncipováno na základě malých bytů s bezbariérovými prostorovými požadavky vycházející z manuálu PDS, dále o dům založený na minimálním bydlení s různorodou skladbou bytů a v poslední řadě startovací bydlení určené pro mladé lidi, které je dále rozebráno v kapitole typologie.



VNITROBLOK

DVŮR

Zpevněná plocha a dřevěná paluba pro setkávání obyvatel domů.

PAVLAČ

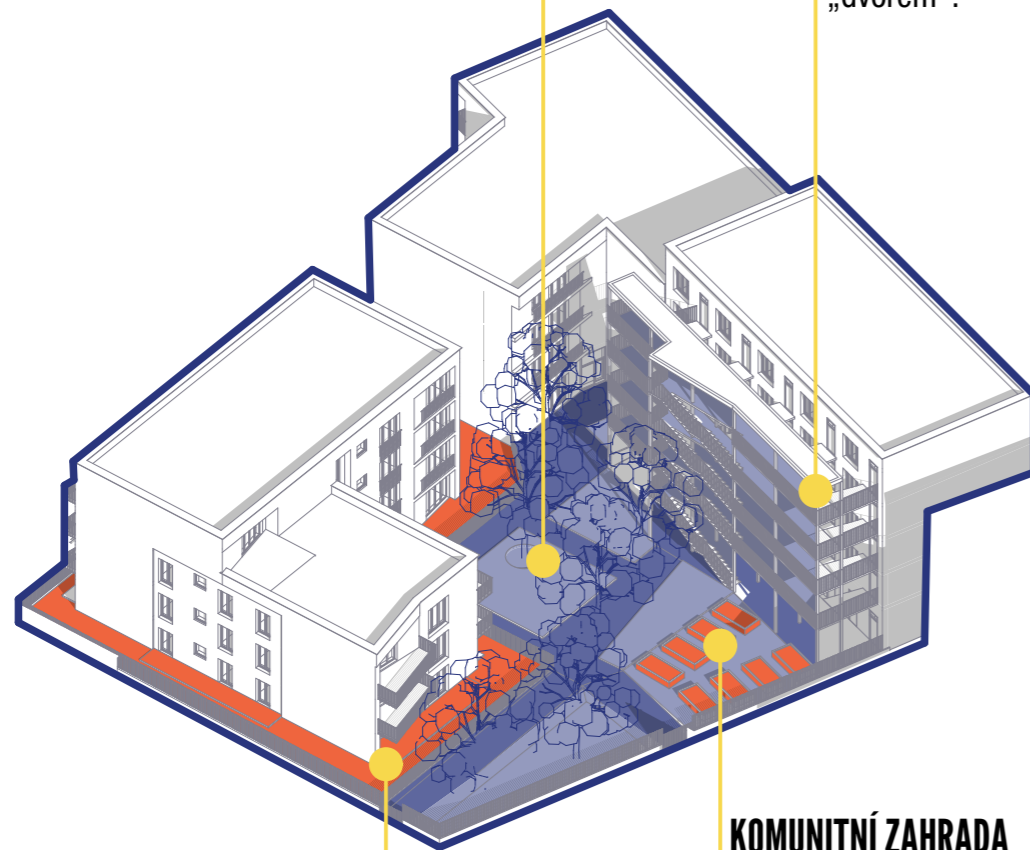
Otevřená pavlač startovacích bytů podporuje interakci a spojení domu s vnitroblokem - „dvorem“.

KOMUNITNÍ ZAHRADA

Komunitní zahrada nabízí možnost pěstování a zahradničení obyvatelům ve společném vnitrobloku.

PŘEDZAHRADY

Soukromá venkovní plocha přiřčená bytové jednotce, oddělena plotem a zelení.

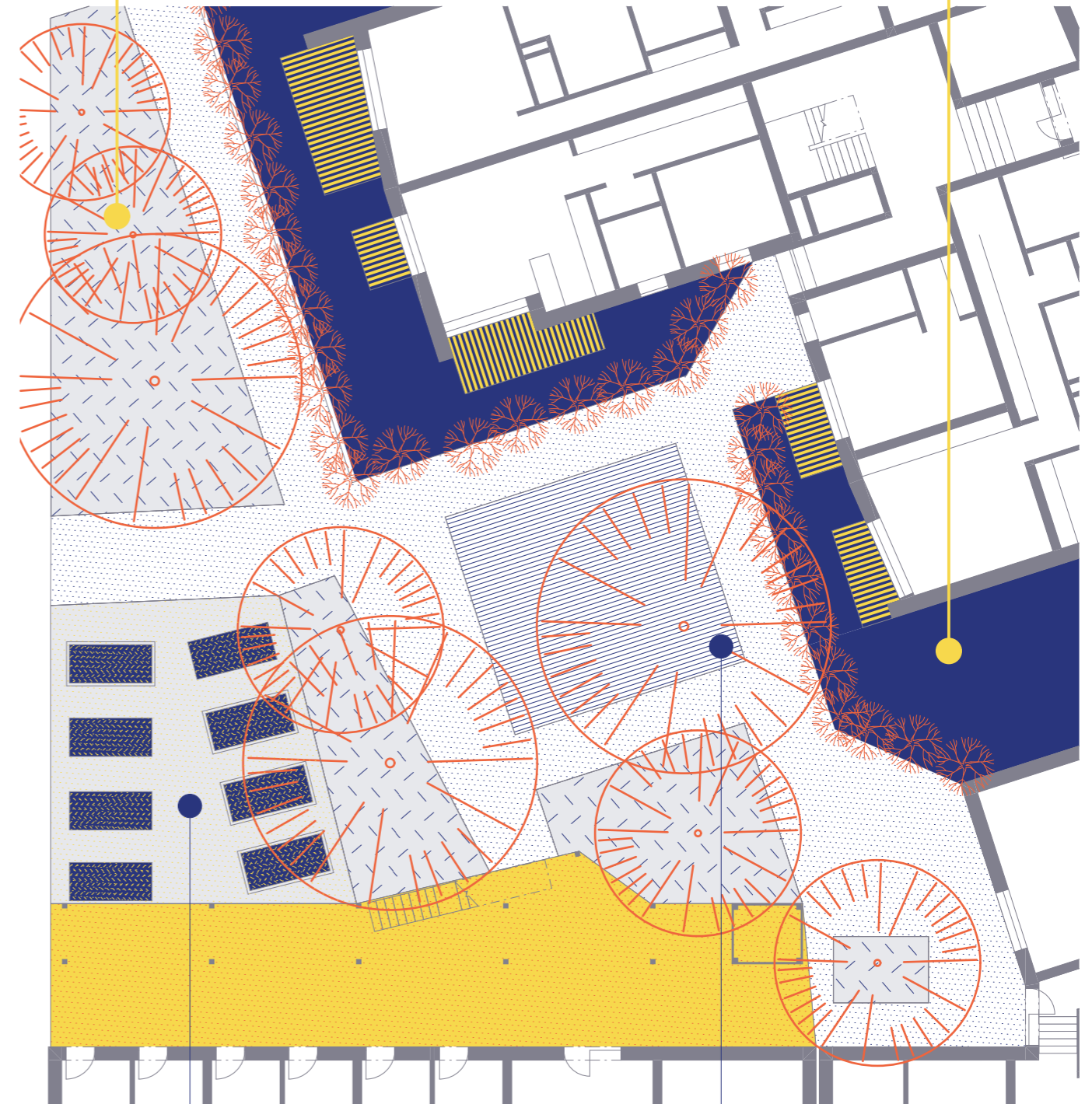


LUČNÍ POROST

„Louka“ vytváří místo s možností výsadby stromu, různých druhů trav a napomáhá vsaku vody.

PŘEDZAHRADY

Soukromá venkovní plocha přiřčená bytové jednotce, oddělena plotem a zelení.



KOMUNITNÍ ZAHRADA

Komunitní zahrada nabízí možnost pěstování a zahradničení obyvatelům ve společném vnitrobloku.

PALUBA - SETKÁVNÍ - SEZENÍ

Zpevněná plocha a dřevěná paluba pro setkávání obyvatel domů.



TYOLOGIE

Prostorové uspořádání bytového domu je koncipováno s důrazem na společné prostory, vztah společných a soukromých prostor a efektivní vnitřní dispozici. Pavlačový dům nabízí venkovní komunikační prostory se společenskou interakcí mezi bytem, domem a dvorem. Byt a pavlač jsou propojeny lávkou, která nabízí venkovní pobytový prostor pro obyvatele bytové jednotky. Samotná jednotka je navržena podle minimálního standardu definovaného dokumentem PDS, flatmix je omezený na dispozici 2kk která nabízí největší flexibilitu jednotky pro účel startovacího bydení.

FLATMIX 2 KK 20 100%

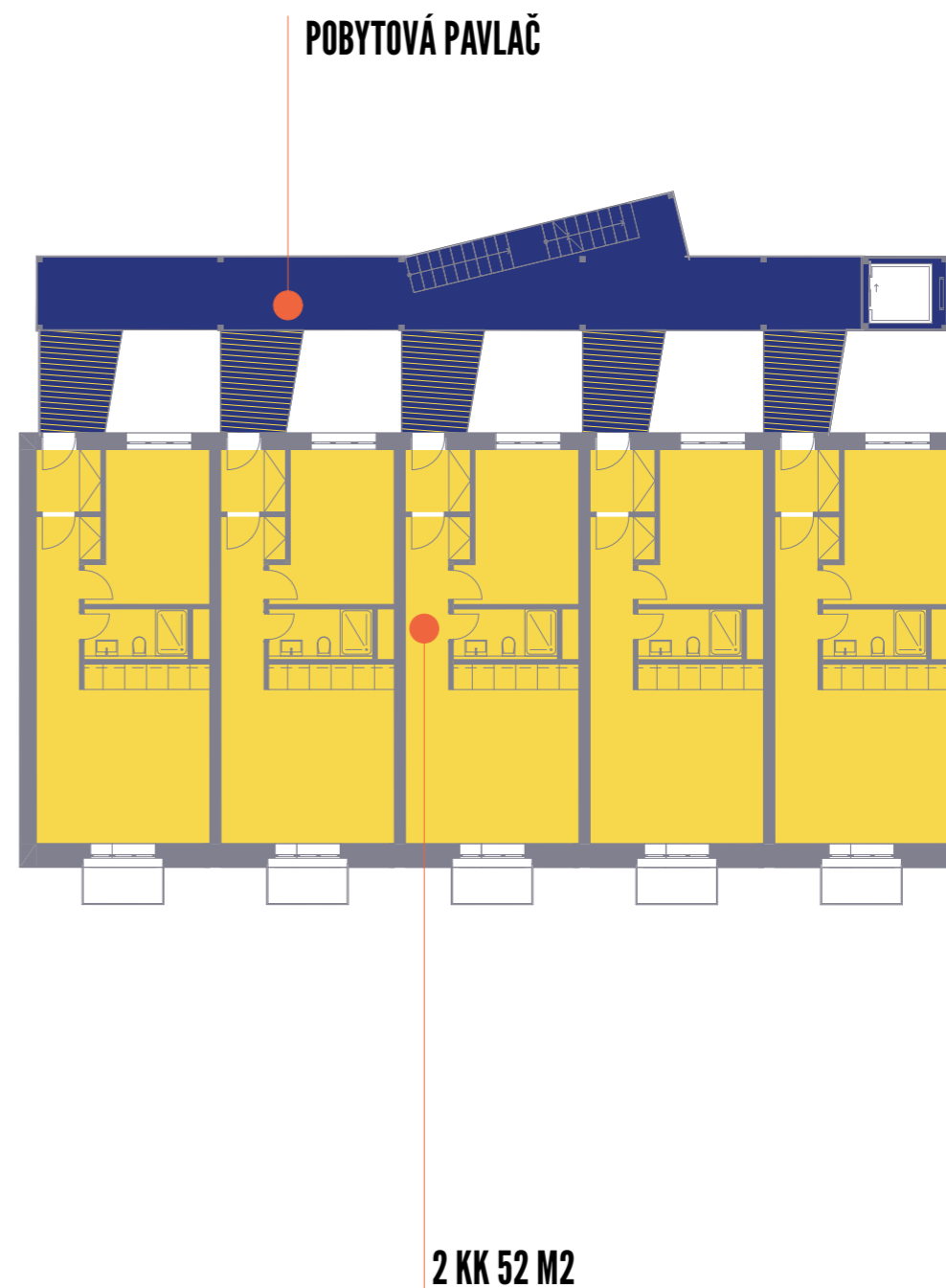
POČET NEBYTOVÝCH J. /1 DŮM 3

POČET BYTŮ /1 DŮM 20

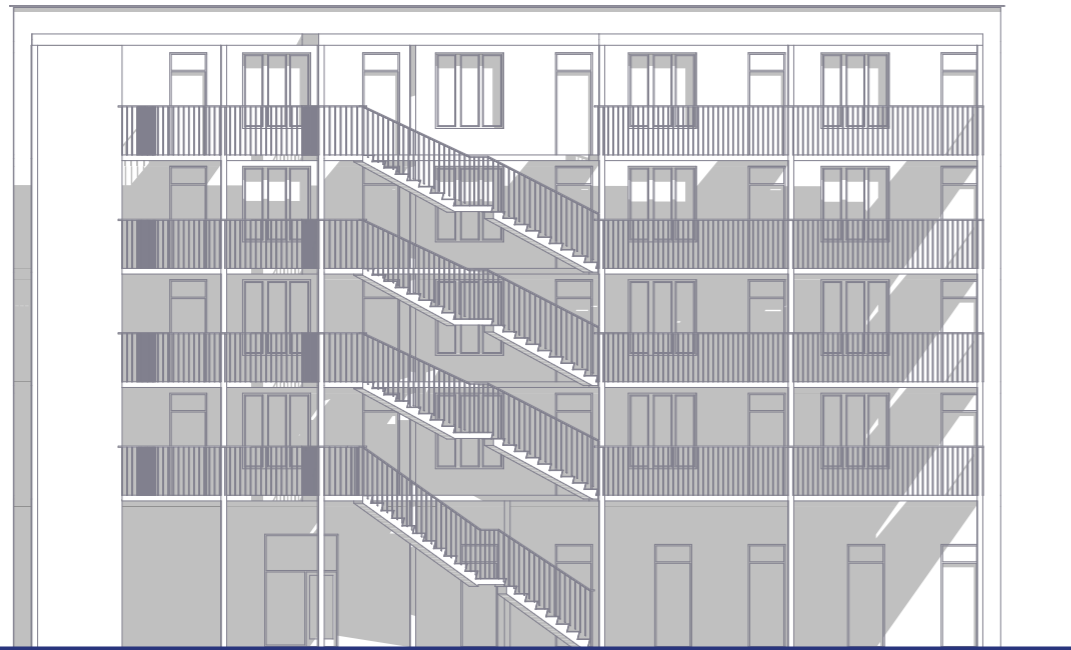
HPP / 1 DŮM 2 000 M²

ODBYTOVÁ PLOCHA /1 DŮM 1 175 M²

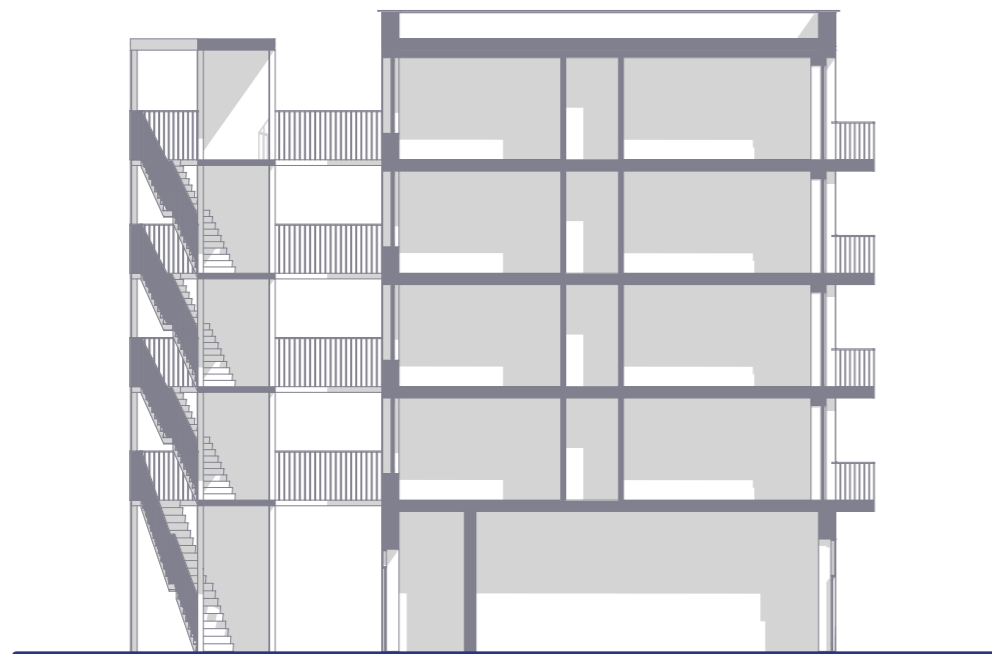
KOEFICIENT ODBYTOVÉ PLOCHY 59%



POHLED SEVERNÍ 1_200



ŘEZ PAVLAČÍ 1_200



SPOLEČNÝ VNITROBLOK BLOK B

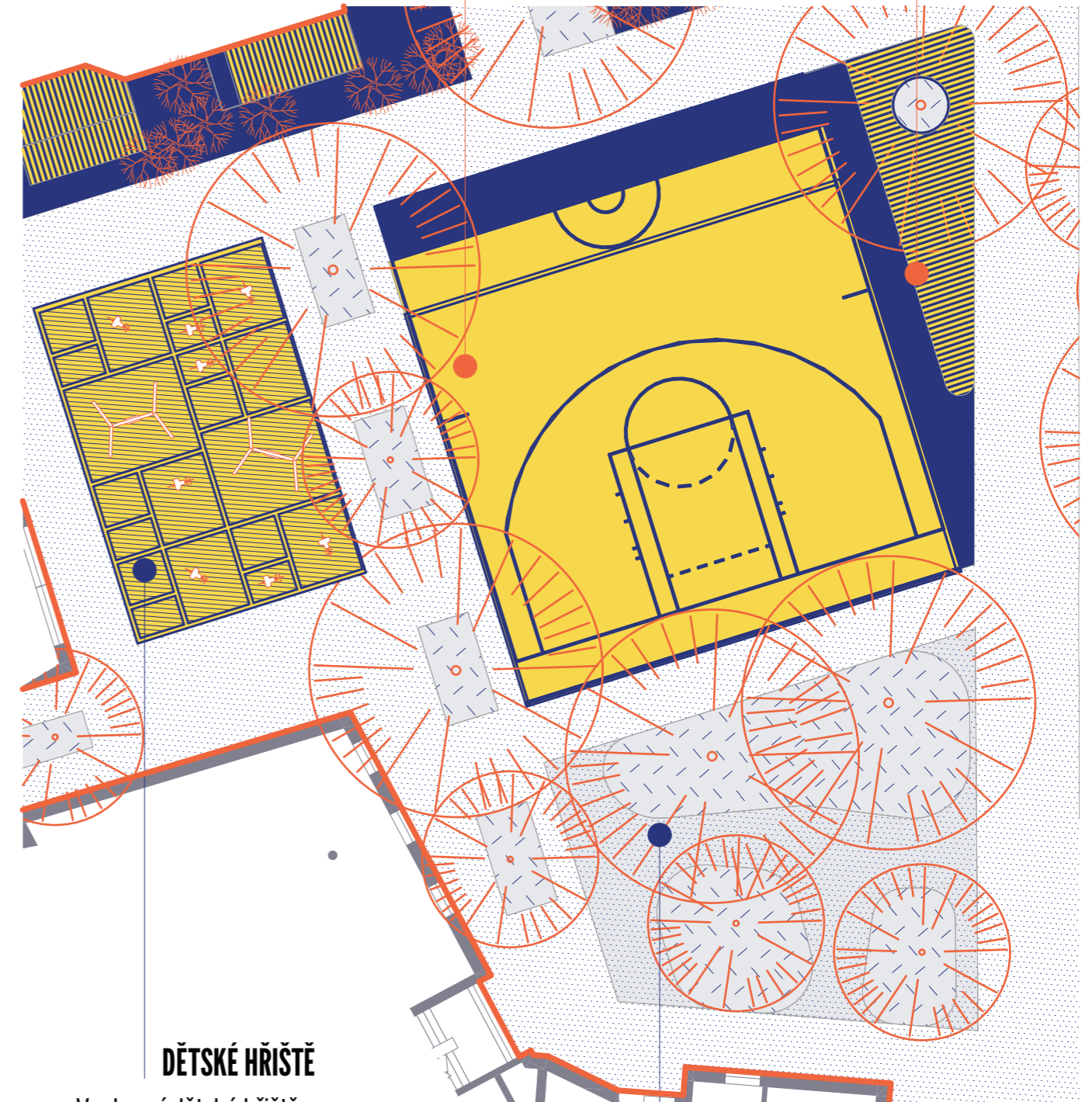
Vnitroblokové veřejné prostranství doplňuje celkovou hierarchii soukromí jednotlivých prostor. Společná část vnitroblokového charakteru nabízí možnost využití pro celou lokalitu a nabízí místa pro společenské aktivity. Prostor je koncipován jako poloveřejný, tvoří tak přechod z polosoukromých dvorů a nabízí vysokou míru sociální kontroly uvnitř vnitrobloku. Do prostoru jsou koncipovány dvě hřiště, jedno dětské a jedno multifunkční, obě uvažovány v měkkém materiálu s vysokou mírou absorpčních schopností. Multifunkční hřiště je doplněno o betonovou lavičku, která může sloužit jako malá tribuna místní základně fanoušků. Vnitroblok je doplněn malým parkem s lučními travinami a mlatovým povrchem na zpevněných plochách. Celý vnitroblok je vydlážděn retenční dlažbou pro zaručení vsaku dešťové vody.

MULTIFUNKČNÍ HŘIŠTĚ

Venkovní multifunkční sportovní hřiště s tartanovým povrchem a basketbalovým košem.

BETONOVÁ LAVIČKA SE STROMEM

Betonová lavička pro pozorování dění na hřišti. Stíněna zakomponovaným stromem.



DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

Venkovní dětské hřiště s tartanovým povrchem.

PARK

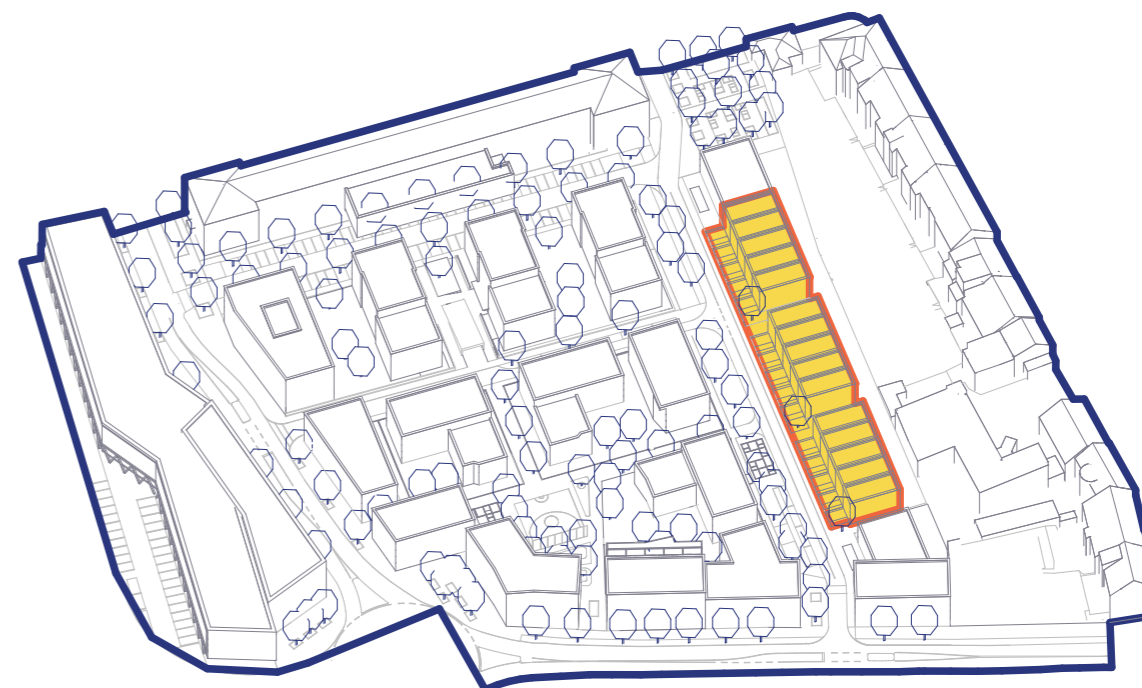
Zpevněná plocha, lavičky, stromy a luční plochy s travinami pro vsak vody.



ŘADOVÉ DOMY - TOWNHOUSE

Zástavba řadových domů, uvažovaná pro výstavbu soukromým investorem, je koncipována podél vnitroblokového liniového prostранství jako součást blokové části C. Celkem je zástavbě soukromým investorem věnováno 3 690 m² HPP v patnácti řadových domech, které jsou vystavěny na 2 790 m² městského bloku. Samostatná stavba svou typologií reaguje na část bloku se stávající nízkopodlažní zástavbou a nově navržené liniové veřejné prostранství.

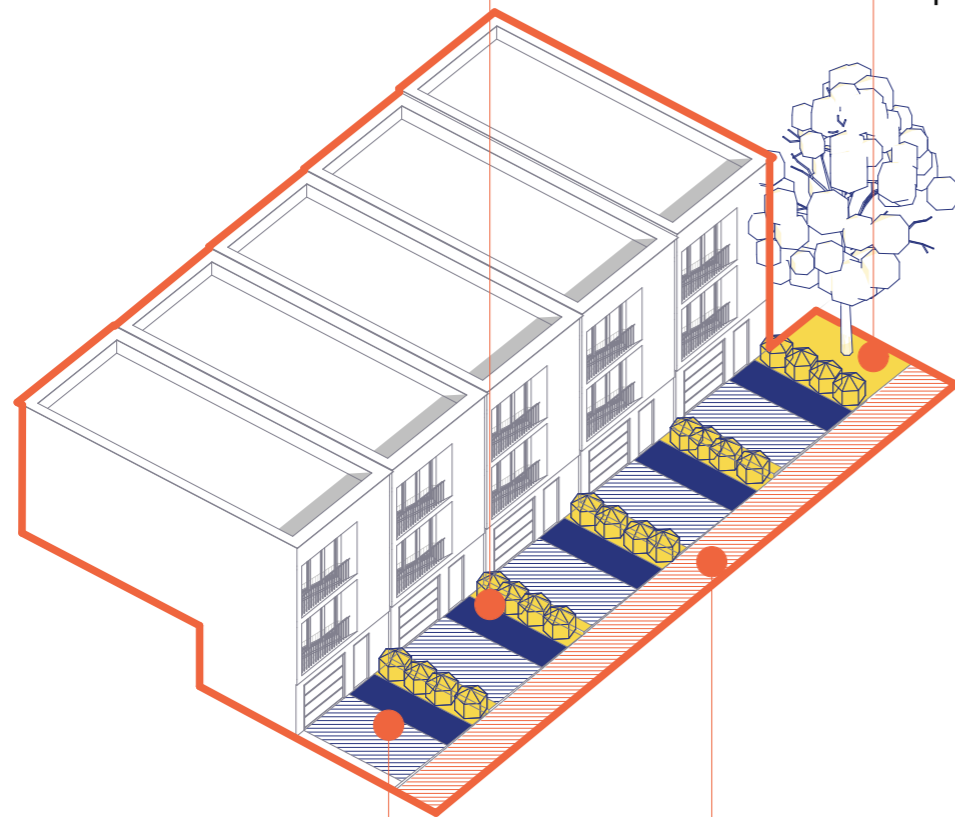
Soubor patnácti staveb je součástí blokového celku C a svým umístěním doplňuje koncept soukromého vnitrobloku se zahradami. Řadové domy jsou nezbytnou součástí různorodé stavitelské struktury a přinášejí příležitost soukromé rodinné výstavby. Samotný dům se skládá ze tří podlaží, nabízí garáž a parkovací stání před domem, předzahrádku a zahradu.



PŘEDPROSTOR

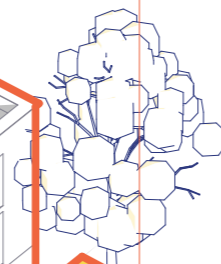
ZELEŇ

Nízké dřeviny oddělující nástupní prostor do řadových domů suplují funkci plotu.



STROM

Strom v uličním profilu na nároží skupiny domů.



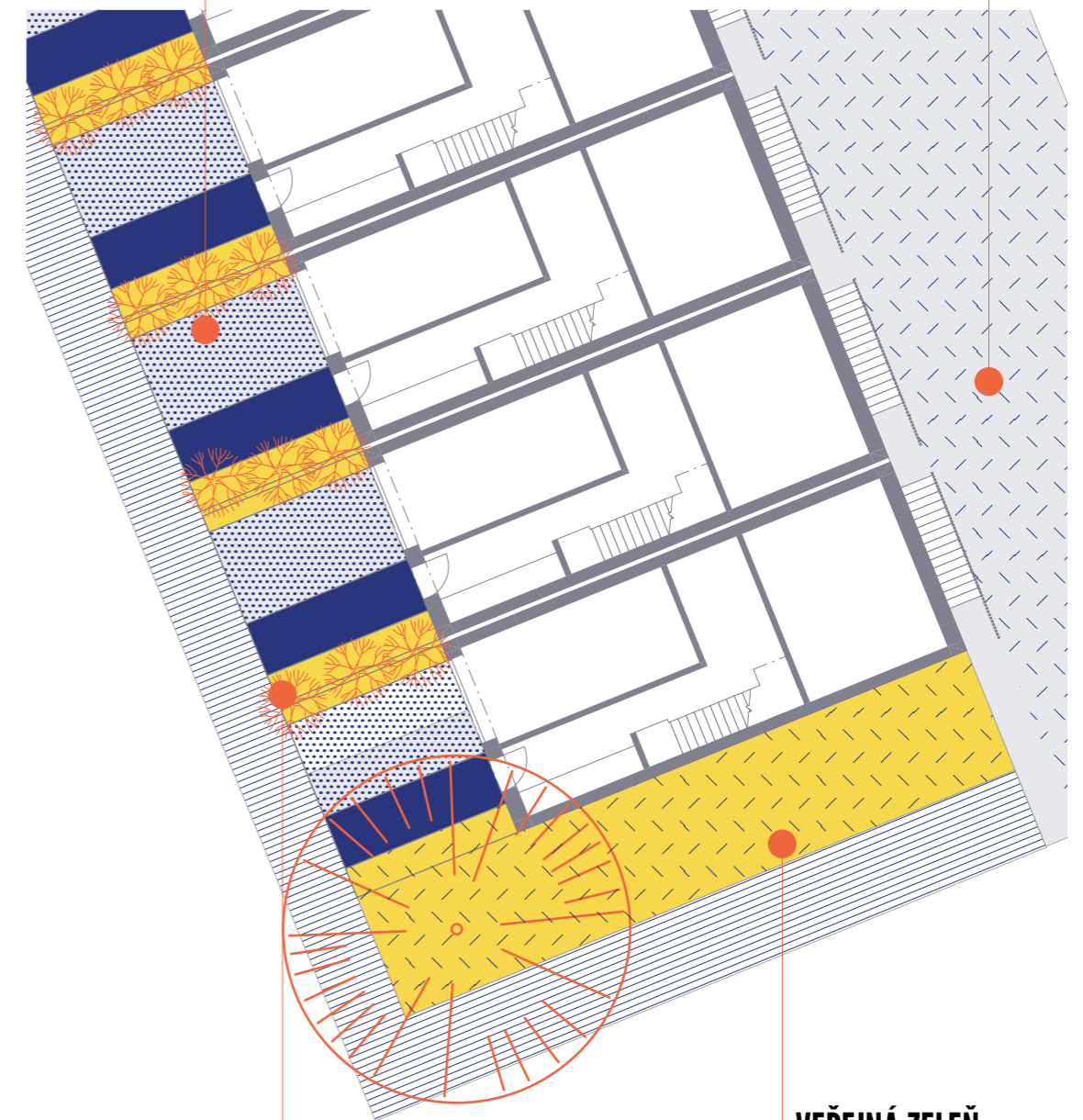
PARKOVACÍ STÁNÍ A CHODNÍK

Zpevněná plocha s vsakovací funkcí.

CHODNÍK

Chodník součástí profilu liniového veřejného prostranství.

PARKOVACÍ STÁNÍ A CHODNÍK



ZAHRADY

Soukromá venkovní plocha přiřčená řadovému domu, oddělena plotem a zelení.

ZELEŇ

Nízké dřeviny oddělující nástupní prostor do řadových domů suplují funkci plotu.

VEŘEJNÁ ZELEŇ

Zelená plocha tvořena různými druhy travin a dřevin. Vsakovací funkce.



TYOLOGIE

Prostorové uspořádání řadového domu je uspořádáno do třech nadzemních podlaží. Vstupní podlaží obsahuje garáž, technické zázemí a místnost s přímým vstupem na zahradu. Veškeré společenské dění se odehrává ve druhém podlaží, kde se nachází funkční linie obývací místnost, kuchyň a vstup do zahrady přes schodiště. Třetí podlaží je koncipováno jako noční zóna. Řadové domy jsou orientovány západní stranou do liniového veřejného prostrantví a východní stranou do zahrad blokové části C.

DISPOZICE RODINNÉHO DOMU 4+1 15 100%

POČET DOMŮ 15
HPP / 1 DŮM 246 M2
ODBYTOVÁ PLOCHA /1 DŮM 201 M2
KOEFIČIENT ODBYTOVÉ PLOCHY 82 %

VSTUPNÍ PODLAŽÍ

67 M2



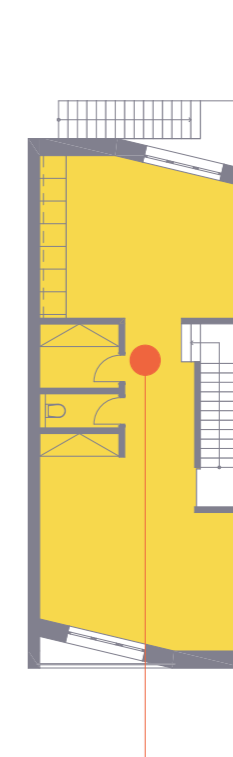
NOČNÍ ZÓNA

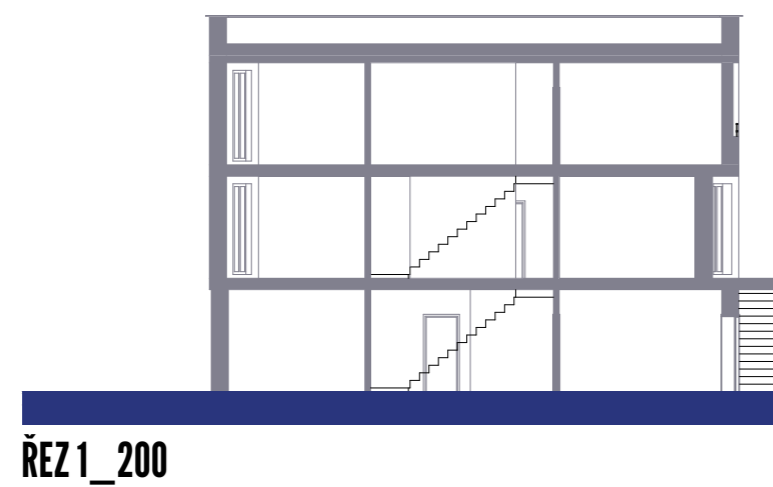
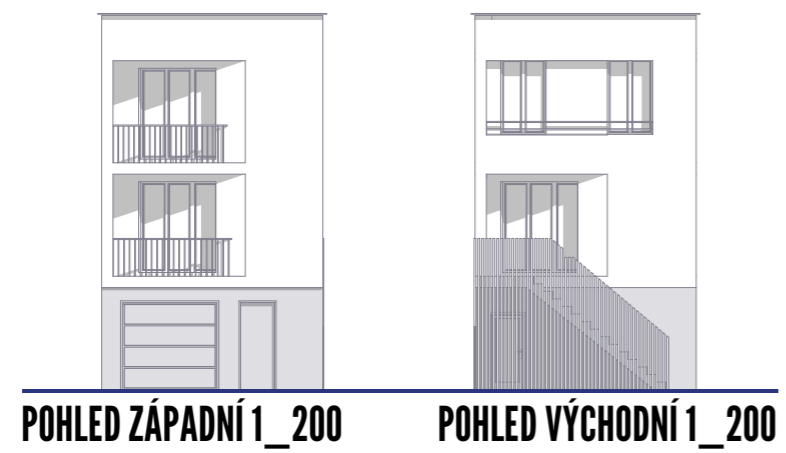
67 M2

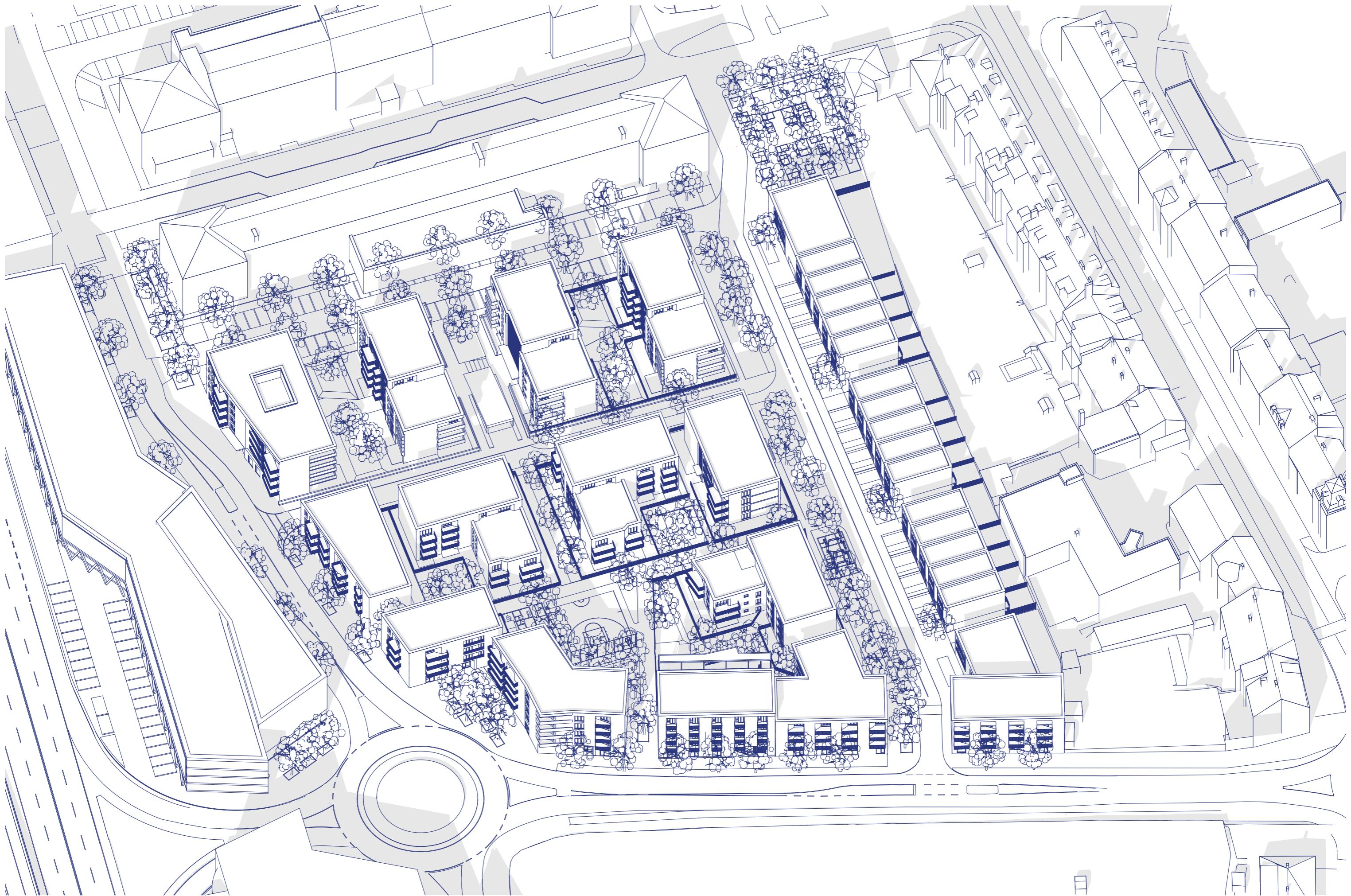


OBÝVACÍ MÍSTNOST - KUCHYŇ

67 M2







05 BILANCE

DEVELOPMENT SEVER
DEVELOPMENT NÁROŽÍ
DEVELOPMENT JIH
DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ
DRUŽSTVO PARK
MĚSTO
ŘADOVÉ DOMY

CELEK - MĚSTSKÝ BLOK

PLOCHA BLOKU

20 716 m²

HPP

30 372 m²

BYTY

265

OBYVATELÉ

730

DEVELOPMENT SEVER

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	92
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	2
CELKEM -HPP	8925
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	6443
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	190
EFEKTIVITA	74%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	3752
POZEMEK	3752

FLATMIX

	TYP	POČET
23%	4 KK	21
21%	3 KK	19
35%	2 KK	32
22%	1 KK	20

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	102,5
------------------------	-------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	12,5
2 KK	1	40
3 KK	1	23,75
4 KK	1	26,25

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



DEVELOPMENT NÁROŽÍ

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	25
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	4
CELKEM -HPP	3170
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	1818,5
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	334
EFEKTIVITA	68%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	690
POZEMEK	690

FLATMIX

	TYP	POČET
16%	4 KK	4
28%	3 KK	7
56%	2 KK	14
0%	1 KK	0

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	31,25
------------------------	-------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	0
2 KK	1	17,5
3 KK	1	8,75
4 KK	1	5

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



DEVELOPMENT JIH

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	17
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	2
CELKEM -HPP	1927
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	1035
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	165,5
EFEKTIVITA	62%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	542
POZEMEK	680

FLATMIX

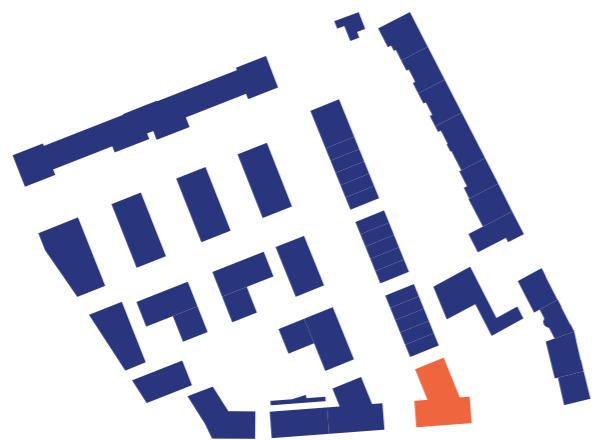
	TYP	POČET
12%	4 KK	2
18%	3 KK	3
35%	2 KK	6
35%	1 KK	6

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	17,5
------------------------	------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	3,75
2 KK	1	7,5
3 KK	1	3,75
4 KK	1	2,5

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	59
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	2
CELKEM -HPP	6336
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	4202
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	247
EFEKTIVITA	70%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1661
POZEMEK	3020

FLATMIX

	TYP	POČET
36%	4 KK	21
10%	3 KK	6
25%	2 KK	15
29%	1 KK	17

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	63,125
------------------------	--------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	10,625
2 KK	1	18,75
3 KK	1	7,5
4 KK	1	26,25

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



DRUŽSTVO PARK

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	5
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	0
CELKEM -HPP	777
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	338,5
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	0
EFEKTIVITA	44%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	259
POZEMEK	415

FLATMIX

	TYP	POČET
40%	4 KK	2
0%	3 KK	0
60%	2 KK	3
0%	1 KK	0

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	6,25
------------------------	------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	0
2 KK	1	3,75
3 KK	1	0
4 KK	1	2,5

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



MĚSTO

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	52
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	6
CELKEM -HPP	5547
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	3157
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	310
EFEKTIVITA	63%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1297
POZEMEK	2336

FLATMIX

	TYP	POČET
13%	4 KK	7
8%	3 KK	4
60%	2 KK	31
19%	1 KK	10

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	58,75
------------------------	-------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	6,25
2 KK	1	38,75
3 KK	1	5
4 KK	1	8,75

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



ŘADOVÉ DOMY

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	15
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	0
CELKEM -HPP	3690
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	3015
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	0
EFEKTIVITA	82%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	1005
POZEMEK	2790

FLATMIX

	TYP	POČET
100%	4 KK	15
0%	3 KK	0
0%	2 KK	0
0%	1 KK	0

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	18,75
------------------------	-------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	0
2 KK	1	0
3 KK	1	0
4 KK	1	18,75

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



MĚSTSKÝ BLOK

POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK	265
POČET NEBYTOVÝCH JEDNOTEK	16
CELKEM -HPP	30372
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA BYTOVÁ	20009
CELKEM - ODBYTOVÁ PLOCHA NEBYTOVÁ	1246,5
EFEKTIVITA	70%

ZASTAVĚNÁ PLOCHA	9206
POZEMEK	13683

FLATMIX

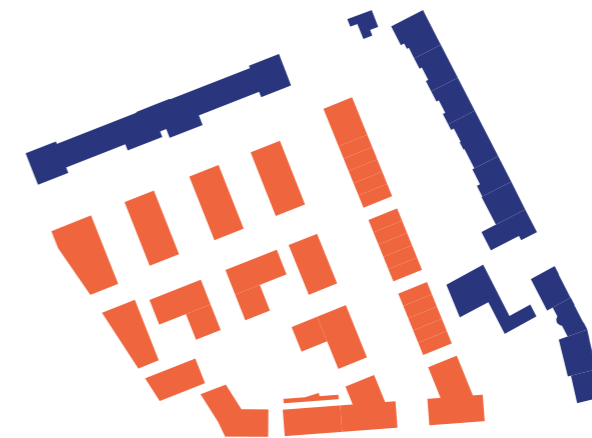
	TYP	POČET
27%	4 KK	72
15%	3 KK	39
38%	2 KK	101
20%	1 KK	53

POŽADAVEK NA PARKOVÁNÍ	298,125
------------------------	---------

VELIKOST BYTU	POČET ÚČEL. JEDNOTEK	POČET STÁNÍ
1 KK	2	33,125
2 KK	1	126,25
3 KK	1	48,75
4 KK	1	90

pozn. Účel jednotka bytů/1stání, uvažování 4kk do 100m²

KOEFICIENT KA	1,25
---------------	------



C

DOKLADOVÁ ČÁST

- 01 Zadání DP**
- 02 Prohlášení autora**
- 03 Zdroje**
- 04 Konzultanti**

01 ZADÁNÍ

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Vojtěch Krajč
datum narození: 27.1.1998
akademický rok / semestr: AR 2023/2024, ZS
obor: Architektura a urbanismus
ústav: 15118 Ústav nauky o budovách
vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.
téma diplomové práce: Městský blok, Písek
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Tématem diplomové práce je návrh městského bloku v Písku, v rozvojové lokalitě Žižkova kasárna. Rozhraní městského bloku vychází z prostorového uspořádání definovaného územní studií „Pražská brána“ zpracovanou ateliérem FACT v roce 2022. Cílem práce je návrh městského bloku s převažující funkcí bydlení, který reflektuje soudobé požadavky kompaktního města podle principů udržitelného rozvoje. Součástí řešení je návrh vybraných domů pro předem definované cílové skupiny obyvatel.

2/ specifikace stavebního programu

- Urbanistický návrh bloku – vytvoření urbanistické struktury bloku, prostorové řešení bloku a návrh navazujícího veřejného prostranství
- Koncepce dopravního řešení bloku včetně dopravy v klidu
- Návrh řešení vybraných budov
- Návrh vnitrobloku

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

- Analytická část včetně jejího vyhodnocení
- Koncepční schémata
- Urbanistické řešení městského bloku (1:1000, 1:500)
- Púdorysy, pohledy a řezy navrhovaných domů (1:200)
- Vizualizace / axonometrie

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- Model řešeného území

Rozsah a měřítka výkresů a modelu mohou být vedoucím projektu upřesněna.
Měřítka výstupů mohou být přizpůsobena požadovaným formátům odevzdání.

Datum a podpis studenta
20. 9. 2023

Datum a podpis vedoucího DP
20. 9. 2023

Datum a podpis děkana FA ČVUT

13 -11- 2023

registrováno studijním oddělením dne

20/9/2023

02 PROHLÁŠENÍ AUTORA

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE FAKULTA ARCHITEKTURY	
AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Vojtěch Krajíc AR 2023/2024, ZS	
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE: (ČJ) MĚSTSKÝ BLOK PÍSEK (AJ) URBAN BLOCK PÍSEK	
JAZYK PRÁCE: ČESKÝ	
Vedoucí práce:	prof. Ing. arch. MICHAL KOHOUT
Oponent práce:	Ústav: 15118
Klíčová slova (česká):	Městský blok, bydlení, urbanismus
Anotace (česká):	<p>Rozvoj měst, jejich růst a koncepce je čím dál častěji zmiňovaným tématem nejen v řadách architektů, ale často i u neodborné veřejnosti. Popularitě tohoto tématu u široké veřejnosti bezpochybně napomáhá nedostatek bytů související se zvyšujícími se cenami nemovitostí nebo známý zdlouhavý proces legislativního povolování. Města se rozrůstají nekoordinovaně, na jejich okrajích přibývají jednotvárné čtvrti rodinných domů často bez jediné myšlenky jakým směrem má rozvoj pokračovat dál. Návodem pro rozvoj může být připomenutí si, jak se města stavěla, jak jsou členěna, kdo v nich bydlí a jak jsou obsluhována. Tyto myšlenky mě dovedly k diplomové práci, která si dává za cíl vytvořit kompaktní městskou zástavbu. Příležitost pro realizaci tohoto úkolu se naskytla v mém rodném městě Písek. Město Písek v současné době, jako jedno z mála měst, disponuje velkým rozvojovým územím uvnitř městské struktury. Snaha města s územím pracovat dospěla do fáze zastupitelstvem schválené územní studie, která v současné době slouží jako podklad pro rozhodování v území. Ambicí diplomové práce je na započatou iniciativu města navázat a rozpracovat část území do detailu, který nabídne lepší představu o možnostech charakteru veřejných prostor, typologií domů a samotných obyvatelích.</p>
Anotace (anglická):	<p>The development of cities, their growth and conception is an increasingly frequently mentioned topic not only among architects, but often also among the non-expert public. The popularity of this topic among the general public is undoubtedly aided by the housing shortage associated with rising property prices or the notoriously lengthy legislative permitting process. Cities are growing in an uncoordinated way, with monotonous neighbourhoods of family houses on their outskirts, often without a single idea of what direction the development should take. A guide to development may be to recall how cities were built, how they are structured, who lives in them, and how they are served. These ideas led me to my thesis, which aims to create compact urban development. The opportunity for the realization of this task came in my hometown of Písek. The city of Písek currently, as one of the few cities, has a large development area within the urban structure. The city's efforts to work with the area have reached the stage of a planning study approved by the city council, which currently serves as a basis for decision-making in the area. The ambition of the thesis is to build on the initiative started by the city and to develop part of the territory in a detail that will offer a better idea of the possibilities of the character of the public spaces, the typologies of the houses and the inhabitants themselves.</p>

Prohlášení autora

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

V Praze dne 11.1.2024

podpis autora-diplomanta



Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce, portfolia a CD.

03 ZDROJE

LITERATURA

GEHL, Jan. Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství. Boskovice: Albert, 2000. ISBN 80-85834-79-0.

MELKOVÁ, Pavla. Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2014. ISBN 978-80-87931-09-7.

BAUGRUPPE manual, IPR Praha, Praha 2015, , ISBN 978-80-87931-29-5

WEBOVÉ STRÁNKY

Historie města: Historie města Písek: Město Písek. Město Písek: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.mesto-pisek.cz/historie-mesta-pisek/ds-1027/p1=29503>

Doprava: <https://www.rsd.cz/>

Doprava a základní informace o městě: wikipedia doprava základní informace [https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_\(m%C4%9Bsto\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_(m%C4%9Bsto))

OBRAZOVÉ ZDROJE

- Foto: Ing, arch. Martin Křenek, FACT s.r.o.
- Územní plán města Písek, datum nabytí účinnosti územního plánu: 24.prosince 2015, ing.arch. Petr Vávra, Na Petynce 88, 169 00 Praha 6

DATA

- Český úřad zeměměřičký a katastrální <http://cuzk.cz/>
- Český statistický úřad <http://www.czso.cz/>
- Městský úřad Písek <https://www.mesto-pisek.cz/>
- Mapy.cz
- Český statistický úřad: Počet obyvatel v obcích – k 1. 1. 2023. Praha. 23. května 2023. Dostupné online.
- Český statistický úřad: Malý lexikon obcí České republiky - 2017. 15. prosince 2017. Dostupné online.
- Český statistický úřad: Výsledky sčítání 2021 – otevřená data. Dostupné online.
- „Koncepte bydlení města Písku“, registrační číslo projektu CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0010414
- CLOUD I RTS DATA, dostupné na <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>
- Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023, dostupné na: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html

PŘEDPISY A VYHLÁŠKY

Vyhláška č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Vyhláška č. 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby

Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2, Pražská developerská společnost, p. o. Malé náměstí 5/9, 110 00 Praha 1 V Praze 04/2021

Územní plán města Písek, datum nabytí účinnosti územního plánu: 24.prosince 2015, ing.arch. Petr Vávra, Na Petynce 88, 169 00 Praha 6

Územní studie Pražská brána, schválena zastupitelstvem města Písek jako podklad pro rozhodování v území 2022, FACT s.r.o. Podolská 401/50, Podolí, 147 00 Praha

[1] WEB, základní informace o městě Písek, ČSÚ, Wikipedia, dostupné z [https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_\(m%C4%9Bsto\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_(m%C4%9Bsto))

[2] WEB, dopravní informace o městě Písek, www.mesto-pisek.cz, wikipedia, dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_\(m%C4%9Bsto\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_(m%C4%9Bsto))

[3] WEB, historie města Písek, Město Písek. Město Písek: Titulní stránka [online]. Dostupné z: <https://www.mesto-pisek.cz/historie-mesta-pisek/ds-1027/p1=29503>

[4] WEB, historie města Písek, Město Písek, dostupné z [https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_\(m%C4%9Bsto\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C3%ADsek_(m%C4%9Bsto))

[5] „Koncepte bydlení města Písku“, registrační číslo projektu CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0010414

[6] „Koncepte bydlení města Písku“, registrační číslo projektu CZ.03.2.60/0.0/0.0/16_052/0010414

[7] ČSÚ, dokončené byty v obcích, 16 Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/dokoncene-byty-v-obcich>

[8] Územní studie Pražská brána, schválena zastupitelstvem města Písek jako podklad pro rozhodování v území 2022, FACT s.r.o. Podolská 401/50, Podolí, 147 00 Praha

[9] BAUGRUPPE manual, IPR Praha, Praha 2015, , ISBN 978-80-87931-29-5

[10] BAUGRUPPE manual, IPR Praha, Praha 2015, , ISBN 978-80-87931-29-5

04 KONZULTANTI

prof. Ing. arch. MICHAL KOHOUT
doc. Ing. arch. DAVID TICHÝ, Ph.D.
Ing. arch. MIROSLAV ŠAJTAR
Ing. arch. PETR PREININGER
Ing. ZUZANA VYORALOVÁ, Ph.D.
Ing. PETR MEREŽKO

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji Michalovi Kohoutovi a Davidovi Tichému za nadšení pro stavění měst.

Děkuji rodině za možnost studovat a za obrovskou podporu během studia.

Davide, Miro, kamarádi, díky!

