

OPONENTNÍ POSUDEK BAKALÁŘSKÉHO PROJEKTU

Městské bydlení v Plzni

Bakalářská práce:

Kristýna Migdalová

Vedoucí práce:

Ing. arch. Vojtěch Sosna, Ing. arch. Karel Filsak (Ústav 15127)

Oponent:

Ing. arch. Lukáš Soukup

ZADÁNÍ, PROGRAM

Návrh nárožního bytového domu s komerčním parterem, jako součást nové zástavby v širším centru Plzně, dle společného ateliérového urbanistického konceptu. Bytová funkce doplněna o komerční parter.

URBANISMUS

Ač není urbanistický koncept součástí bakalářské práce i tak si zaslouží komentář. Volné území vzniklo díky nedávné demolici Domu kultury (2014), tzv.: „Domu hrůzy u Radbůzy“. Objekt byl navržen architektem Miloslavem Hrubcem a ač nebyly dokončeny všechny fáze stavby (věžový hotel nebyl díky změně společenských poměrů realizován), měl své nesporné kvality. Do dnešní podoby se zachovala pouze ocelová lávka přes řeku Radbuzu, směřující k dominantě Západočeského muzea. Druhým domem v území, který zde doposud stojí, je velmi zajímavý obchodní dům Prior, který byl na konci šedesátých let vyprojektován architektem Zbyňkem Tichým. Progresivní železobetonová konstrukce s rastrem sloupů 12 x 12 metrů umožnila uvolnění půdorysu pro prodejní plochy. Fasáda je tvořena reliéfními hliníkovými šablonami. Před objektem je samostatně stojící, celoprosklená výkladní skříň. Prohlášení za památku se nepodařilo a tak je osud objektu zřejmě zpečetěn. I tak bych na akademické půdě očekával větší zamyšlení nad osudem odkazu dob minulých a neuzavřel tuto kapitolu urbanistickým schématem, které objekt zcela ignoruje.

KONCEPT NÁVRHU

Autorka umísťuje sedmipodlažní objekt na nároží bloku budov. Pozemek je svažité směrem od Americké třídy. Vzhledem k rozsahu bakalářského projektu bylo ze studie vybráno severní nároží, které je navíc samostatným dilatačním celkem. Severní fasáda je směřována do nově vytvořeného centrálního prostoru, západní pak do boční ulice, kde je také umístěn vjezd do podzemních garáží (ten je již mimo rozsah tohoto projektu).

V přízemí nalezneme obchodní parter v podobě dvou jednotek. Jedna je pojata jako obchodní, druhá jako kavárna. Pomocí schodiště se z interiéru dostaneme do galerií v 1. patře, které jsou součástí obou jednotek. Výběrem funkcí je podpořena nejen vybavenost nově vzniklé čtvrti, ale také zpříjemňuje pobyt obyvatel. Možná jen škoda, že nárožní obchodní jednotka neumožňuje vstup také z boční ulice, čímž by byl popořen „život“ i mimo centrální prostor. Drobnou úpravou lze však snadno napravit. Vstup do samotné bytové sekce je řešen centrálně umístěným vstupem s rozměrným lobby, které je příjemně prosvětleno celoprosklenou stěnou. Z vybavení pro obyvatele obsahuje také malou kolárnu. V prvním patře pak nabídne také společenskou místnost. Jednramenné schodiště, případně výtah, nás zavede do dalších pater. V objektu nalezneme 25 bytových jednotek byt (1kk 6x, 2kk 4x, 3kk 7x, 4kk 8x). V typickém patře se nachází celkem 5 bytů různých velikostí. Dispozice jednotlivých bytů jsou logické a přehledné. Některé z větších bytů jsou také vybaveny průchozí šatnou a samostatnou koupelnou pro ložnici rodičů. Poslední patro je obehnáno terasami, do kterých ústí okna, resp. vstupy z jednotlivých bytů. Potenciální problém spatřuji v dodržení soukromí, kdy bude potřeba řešit zejm. akustické oddělení zástěnami, tak aby se obyvatelé vzájemně nerušili. Obecně ke skladbě bytů lze říci, že díky navrženým dispozicím lze docílit různosti obyvatel. Tento sociální mix obyvatel se tak může

navzájem doplňovat a být více resilientní např. při ekonomicky nestabilní situaci. Na stranu druhou je také šance, že jednotliví obyvatelé díky jinému dennímu a nočnímu režimu si budou navzájem narušovat soukromí. Z pohledu developerského je zřejmé, že umístění nadpoloviční většiny bytů 3 a 4kk může být problematické z pohledu prodejů. I dále od centra se byty v Plzni v nové výstavbě nabízejí za cenu cca 100 tis. Kč / m². U zmíněných bytů se plocha běžně pohybuje okolo 100 m², pořizovací náklady na takovou jednotku tedy budou okolo 10 mil. Kč. Při rychlém ověření snadno zjistíme že průměrný plat je v Plzni 33 tis. Kč. Tento detail nemůže být v bakalářské práci postiže, nicméně povědomí o trhu nemovitostí beru při návrzích bytových projektů jako klíčové. Znalost pomůže např. k jinému poměru velikosti bytů, případně umožnění jejich snadné konverze např. na vícero menších jednotek.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Objekt má centrálně umístěné jednoramenné schodiště a byty jsou obslouženy z krátké chodby. Díky oknům směrem do vnitřního dvora je navíc schodiště příjemně prosvětleno. Společný interiér domu je jednoduchý, jasných forem. Stěny jsou ponechány jako betonové, bez povrchové úpravy. Strop je omítaný s bílým nátěrem, na podlahách je lité terazzo. Z tabulky prvků lze vyčíst snahu o jednotné designové řešení a to včetně sloučení revizních dvířek. Zde bych měl jednu výtku k závěsným svítidlům, které z pohledu praktičnosti mohou snadno dojít k úhoni při přenášení rozměrných předmětů (stěhování, malířské štafle, atd.). Interiér může působit stroze, na stranu druhou vytváří nadčasovou eleganci, která odolá mnoha různým designovým trendům.

Světlá výška bytů je 2.9 m. Přesahuje tedy normové minimum, na stranu druhou pomůže vytvořit nadstandardní, vzdušný pocit z interiéru. Cena za tento pocit však bude muset být rozpočítána do nákladů výstavby, tedy kupujícím. Jako obhajitelné vidím u rodinných bytů 3 a 4kk, u bytů malých je možná zbytečným luxusem, který jednotky této ekonomické nebo startovní kategorie posune cenově zbytečně výše.

Exteriér objektu obsahuje základní prvky, které se vzájemně kombinují. Jedná se o pohledový beton a cihlový obklad. Řešení je opět příjemné a nadčasové. Společně s pravidelným rastrem okenních otvorů vytváří jasný a čitelný řád. Balkon, lodžie a nadokenní římsy, vytvářejí členění plochy fasády, čímž je docíleno příjemného detailu.

TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Objekt je konstrukčně řešen jako monolitická stěnová, resp. kombinovaná konstrukce. Toto řešení je u bytových domů vždy komplikovanější z důvodu nároků na přesnost (trubkování kabelů elektro) a omezující budoucí dispoziční změny nebo adaptaci jiné funkci. Vnitřní nenosné interiérové příčky jsou řešeny jako lehké SDK. Z pohledu akustických vlastností (např. při dvojitém záklopu) hrají jednoznačně prim. Na stranu druhou v rezidenční výstavbě určitého standardu nebývají preferovány z důvodu snadného mechanického poškození a oblíbenější jsou stále příčky z keramických nebo betonových tvarovek.

Fasáda objektu, jak bylo popsáno, je elegantní a nadčasová. Použití cihlového obkladu však sebou nese různá rizika a to zejm. v detailech. A zde spatřuji zřejmě nejpolematičtější část celého projektu. Nadokenní římsy jsou řešeny velice komplikovaně, kdy dochází ke kombinaci vícero materiálů. A finální předstupující cihlový obklad je po izolační vrstvě navěšen na železobetonový prefabrikovaný prvek. Konstrukčně jde o složitý detail, který může výrazně prodražit celou fasádu a ztížit tak realizaci. Na stranu druhou může jít o pokročilé koncepční schéma, které bude dále rozpracováno ve spolupráci s dodavatelem stavby.

Stejně komplikovaný detail pak nalezneme v posledním patře kde je řešeno napojení teras ustupujícího patra a fasády. Okapové svody jsou uzavřeny v tloušťce izolace pod cihlovým obkladem, což při poškození nebo opravách může znamenat zásadní komplikace. U detailu lodžie bych doporučil podhled neumísťovat. A pokud je nutné z estetického hlediska, pak

volit lehce zapuštěný tak, aby byly skryty případné nepřesnosti monolitické podlahy horní lodžie.

Technologie ve společné části objektu jsou zastoupeny vyjma přípojek také nádržemi pro sprinklerové zařízení a dešťovou vodu. Stále oblíbená modrozelená infrastruktura je zde zastoupena zelenou střechou a akumulací dešťové vody pro zálivku zeleně vnitřního dvora.

Vzduchotechnika je využita pro mechanické větrání garáží, umístěných pod úrovní terénu.

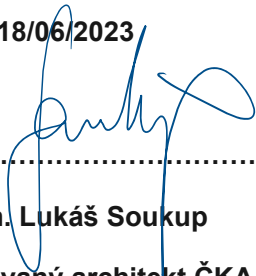
Vytápění bytů je řešeno podlahovým topením (využití dálkové teplo, které v místě prochází). Malé byty jsou větrány přirozeně okny, velké pak pomocí nuceného oběhu vzduchu s rekuperačními jednotkami. Tento standard je komfortní a energeticky úsporný. Na stranu druhou je potřeba mít v patrnosti, že při otevření oken by mělo dojít k odpojení systému tak, aby nedocházelo ke zbytečnému plýtvání energiemi. Díky stále rostoucím cenám energií je však tento krok rozumově zdůvodnitelný a zřejmě se do budoucna bude jednat o běžný standard.

Ohřev TUV je řešen dvěma zásobníky o objemu 1500 litrů s cirkulací vody. Zde bude důležitý propočít s ohledem na nadstandardní řešení bytů (možné umístění větších van, sprchových hlavíc s větším průtkem, atd.). Vzhledem ke standardu objektu by se nemělo stát, že ve večerní špičce dojde teplá vody. Doporučuji pracovat s větší rezervou. Případně zvážit lokální ohřivače např. pro kuchyňské linky (menší objem vč. průtoku pod kuchyňskou linku).

ZÁVĚR

Ač v jednotlivých kapitolách zaznělo několik výtek, myslím že je projekt velice kvalitně zpracován. A to jak po stránce estetické, tak po stránce funkční. Komentáře cílí spíše na následující projekty, kde znalost většího detailu pomůže zadání správně uchopit. Vysledný návrh působí vyrovnaným dojmem. Je zřetelný jasný estetický názor autorky a snaha o podržení konceptu i do realizační fáze. Grafické zpracování je na dobré úrovni. Projekt dle mého názoru splňuje požadavky fakulty architektury na bakalářský projekt. Navrhuji hodnocení A.

V Praze 18/06/2023



.....
Ing. arch. Lukáš Soukup

Autorizovaný architekt ČKA 3866