

**Městské bydlení v Holešovicích | Jakub Nakládal**  
diplomová práce | ateliér Plicka - Sedlák | FA ČVUT | LS 2016/2017

V architektuře spatřuji nástroj, jenž umožňuje, aby se nějaká věc odehrála.

Aldo Rossi



|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>AUTOR, DIPLOMANT:</b> Bc. Jakub Nakládal<br>AR 2016/2017, LS<br><br><b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:</b><br>(ČJ) MĚSTSKÉ BYDLENÍ V HOLEŠOVICÍCH<br><br>(AJ) URBAN HOUSING IN HOLEŠOVICE<br><br><b>JAZYK PRÁCE:</b> |                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vedoucí práce:</b>                                                                                                                                                                                          | doc. Ing. arch. Ivan Plicka, CSc. <span style="float: right;"><b>Ústav:</b> Ústav urbanismu</span>                                                                                                                                |
| <b>Oponent práce:</b>                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Klíčová slova (česká):</b>                                                                                                                                                                                  | Bydlení, městský blok, bytový dům, baugruppe, Holešovice, Praha                                                                                                                                                                   |
| <b>Anotace (česká):</b>                                                                                                                                                                                        | Cílem bylo najít vhodné doplnění městské struktury pro transformační blok v pražských Holešovicích. Práce je zaměřena na různorodé formy bydlení ve městě s důrazem na sociální aspekty.                                          |
| <b>Anotace (anglická):</b>                                                                                                                                                                                     | The main intention was to find a suitable complement to the urban structure for a transformational block situated in Holešovice, Prague. The thesis is focused on diverse forms of urban housing with emphasis on social aspects. |

### 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 28.3.2017

podpis autora-diplomanta



*Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolio a CD*

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

## 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: **Jakub Nakládal**

datum narození: 2. 7. 1990

akademický rok / semestr: 2016\_2017 / zimní semestr

ústav: Ústav urbanismu

vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Ivan Plicka, CSc.

téma diplomové práce:

## MĚSTSKÝ BLOK HOLEŠOVICE

zadání diplomové práce:

### 1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Řešeným územím diplomní práce je lokalita – holešovický blok, vymezený ulicemi Tušarovou, Jateční, Komunardů a Na Maninách. Cílem diplomní práce je prověřit možnosti dostavby, případně přestavby této lokality tak, aby vznikl plnohodnotný městský blok.

### 2/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

Diplomová práce by měla zhodnotit pozici řešené lokality v kontextu městské čtvrti Holešovice, zvláště s přihlédnutím k tomu, že lokalita se nachází v území, které má velký potenciál a ambice stát se městským prostředím vysokého standardu.

Dominantní funkcí by mělo být bydlení; předpokládá se doplnění této funkce dalšími funkcemi: veřejné vybavení (zejména kulturní), administrativní, služby, ... Tyto funkce budou umístěny tam, kde nebude možné využít území pro bydlení a / nebo tam, kde jiná funkce vyplývá z vyhodnocení širšího kontextu lokality (veřejné vybavení (celo)městského významu).

Součástí řešení bude i návrh revitalizace veřejných prostranství bezprostředně s lokalitou souvisejících (v koordinaci s dalšími diplomními pracemi, řešícími sousední městské bloky).

### 3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

Výsledkem diplomové práce bude ověřovací studie lokality, řešící kontext vlastního městského bloku a současně základní uspořádání celého bloku a návrh budov, které zástavbu bloku doplňují. Předběžný rozsah diplomní práce:

- situace širších vztahů 1 : 5 000 alt. 1 : 2 000
- situace řešeného území 1 : 500 alt. 1 : 200
- navržené objekty - půdorysy, řezy, pohledy v podrobnosti 1 : 200 alt. 1 : 100

### 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- vizualizace / zákresy do fotografie – dokumentující charakter nového prostředí města
- axonometrie lokality
- model lokality v měřítku 1 : 500 alt. 1 : 1 000

Pozn.: 3/ 4/ - může být upřesněno vedoucím DP na základě konzultace v průběhu semestru

Datum a podpis studenta 3.10.2016 Nakládal

Datum a podpis vedoucího DP 21.10.2016 Plicka

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

25 - 10 - 2016

*[Podpis děkana]*

10.10.2016 *[Podpis]*

## **Zadání**

Cílem této práce bylo najít urbanistické řešení pro velký přestavbový blok v Holešovicích tak, aby vznikla plnohodnotná městská struktura. Detailně je pak zpracováno severovýchodní nároží tohoto bloku. Práce je zaměřena na různorodé formy bydlení ve městě s důrazem na sociální aspekty.

## Obsah:

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| <b>6</b>  | <b>diplomní seminář</b>             |
| 8         | analýza typologie - městské bydlení |
| 14        | analýza lokality - Holešovice       |
| 24        | fotodokumentace                     |
| <br>      |                                     |
| <b>28</b> | <b>diplomová práce</b>              |
| 32        | masterplan                          |
| 36        | situace                             |
| 38        | půdorysy                            |
| 46        | řezopohledy                         |
| 54        | vizualizace                         |
| 62        | bilance ploch                       |

# Diplomní seminář

## Problémy (nejen) městského bydlení

Jako téma své diplomové práce jsem si vybral bydlení. Je to základní lidská potřeba, je to téma každodennosti. Vybral jsem si i běžnou situaci - klasický blok v širších centru města, konkrétně v Holešovicích v Praze. Myslím si, že i v konzervativní oblasti bydlení je prostor pro inovace a zlepšení jeho kvality. Navíc 21. století přináší nové podmínky a výzvy - pokračující globalizaci, individualizaci, technologizaci, zvyšování nerovností či ekologickou krizi.

V České republice dochází ke stěhování obyvatel z méně rozvinutých regionů do měst za prací. Co se ale týče bydlení, tak se počet obyvatel nezvyšuje ani v tak centrálních částech měst, ale především na jejich okrajích a v přilehlých v obcích - v tzv. suburbii, které mají často podobu nekoncepční rodinné zástavby známé též pod pojmem sídelní kaše. Nejen těmto lidem je potřeba nabídnout kvalitní a individuální bydlení ve městě.

V centrech mnoha západoevropských měst, kde není Praha výjimkou, je problémovým jevem také tzv. gentifikace. Ta se týká viditelně i Holešovic. V důsledku revitalizace dříve industriální a dělnické čtvrti dochází k odlivu původního nízkopříjmového obyvatelstva a k příchodu nové majetnější a mladší skupiny obyvatel. Rostou nájem i ceny bytů a nové služby jsou zacíleny na majetnější klientelu. Fyzický stav domů i veřejného prostoru se zlepšuje, ale nelze přehlížet i negativní sociální dopady. Absencí legislativy v oblasti sociálního bydlení se sociálně slabí obyvatelé koncentrují v určitých domech a lokalitách, podobně jako se jinde koncentrují a do sebe uzavírají bohaté komunity - tato situace se může vyostřit do sociálních a patologických problémů.

Kriticky je dnes také potřeba zhodnotit formu dnešní zástavby. V centrálních částech měst jsou industriální vnitřní periferie často přestavovány na kanceláře, případně luxusní byty. Cenově dostupné byty pak vznikají na okraji města ve formě bodových bytových domů, které urbanisticky netvoří kompaktní a funkčně smíšené město. Třetí formou jsou pak nově vznikající struktury rodinných domů za městem, které jsou ze své podstaty velmi energeticky náročné.

Mnohé současné developerské projekty ve městě postrádají to zásadní, svoji městskost, tedy vysokou hustotu a mnohost odehrávajících se dějů. Zdá se také, že po posledních desetiletích 20. století, které ovládla postmoderna se svým obratem ke konkrétnímu kontextu, místu a času, můžeme pozorovat návrat k moderně. Hans Ibelings tento směr nazývá supermodernismus a vysvětluje si ho globalizací, která po homogenizaci ekonomiky a výrobků po celém světě přináší i homogenizaci architektury.

I když sám architekt nemůže měnit všechny procesy a souvislosti kolem výstavby, tak je může do jisté míry ovlivňovat. Proto bychom se měli snažit hledat nové formy výstavby, které budou kvalitnější, udržitelnější a sloužit konkrétnímu místu a lidem v něm žijícím.

## Jaké by mělo být městské bydlení?

- **Obytné** - poskytující vysokou kvalitu bydlení a trávení volného času. Pojem bydlet je úzce spjat s pojmem žít - v angličtině existuje pro oba pojmy jediné slovo: to live.
- **Funkčně promísené** - kompaktní město i jeho jednotlivé bloky by měly být polyfunkční a rozmanité. Při dnešní formě post-industriální práce, která často probíhá elektronicky, lze bez problému mísit bydlení, práci i volný čas na jednom místě a vytvářet tak město krátkých vzdáleností. Samozřejmě by měl být živý parter.
- **Individuální** - bydlení ve městě by mělo umožňovat individuální řešení pro své obyvatele tak, aby ho nemuseli hledat za hranicemi města. Cestou jsou například tzv. baugruppe - stavební družstva složená z budoucích obyvatel domu, kteří si své byty navrhnu dle svých představ. Individualitě pomáhají také chytré flexibilní dispozice umožňující změny v průběhu času.
- **Komunitní** - vytvářet prostory, kde se mohou lidé setkávat a tak budovat dobré sousedské vztahy. Velkým tématem v co-housingových projektech a baugruppe je sdílení, které může šetřit čas, prostor i peníze. Základním předpokladem bezproblémového sdílení je jeho dobrovolnost. Mezi standardní sdílené prostory patří vnitroblok s parkovou úpravou, dětské hřiště, parkování či garáže. Alternativně lze sdílet ale i další prostory jako je např. společenská místnost, střešní terasa či tělocvična.
- **Sociální** - lepší dostupnost bydlení pro všechny vrstvy obyvatel lze dosáhnout rozmanitou velikostí bytů a jejich standardem i různou typologií. Určitá část nově vybudovaných bytů by mohla být ve vlastnictví veřejné správy - například městské části, tak jak je to typické např. ve Vídni či Amsterdamu, kdy velkou část bytového fondu vlastní město a může část bytů provozovat jako neziskové sociální bydlení. Část bytů by měla být ponechána jako nájemní bydlení. Ekonomicky výhodná může být i svépomocná výstavba formou baugruppe, kdy je z procesu vynechán prvek developera a v důsledku toho může dojít ke zlevnění výstavby až o 25%.
- **Ekologické** - základem je kompaktní urbanistická struktura města a bloku, která vytváří město krátkých vzdáleností a tak nezabírá volnou krajinu a je dopravně efektivní. Do bloku by mělo být integrováno množství zeleně a prvky městského zemědělství.
- **Samosprávné** - lidé by měli mít větší možnost rozhodovat o podobě místa, kde žijí. Tomu mohou napomáhat např. stavební družstva - tzv. baugruppe. Na mnoha pilotních projektech samosprávných domů či na projektech rekonstrukcí panelových sídlišť se ukazuje, že participace obyvatel je i ve středoevropském prostředí možná a úspěšná. Městská samospráva by měla mít k dispozici nástroje, jak ovlivňovat výstavbu ve své čtvrti - kromě hmoty a funkce stavby by měla mít možnost ovlivňovat i skladbu bytů.
- **Kontextuální** - brát ohled na historický, přírodní a společenský kontext místa. Norský teoretik architektury Christian Norberg-Schulz říká, že člověk bydlí, pokud se může orientovat ve svém prostředí a identifikovat se s ním, jestliže tedy zakouší své prostředí jako významuplné.



# Analýza typologie - městské bydlení

## Samosprávný projekt Sargfabrik

Vídeň | 1996 - 2000 | BKK-3

Sargfabrik je největší samosprávný obytný a kulturní projekt ve Vídni, kde se zdánlivá utopie stává skutečností. V roce 1987 se dala dohromady skupina obyvatel, která měla za cíl vybudovat vlastní dostupné rodinné bydlení, kde by byly integrovány různé kultury. Založili Asociaci integrovaných životných stylů, což byla určitá forma stavebního družstva. Téměř po 10 letech důkladného plánování, nalezení vhodné parcely - stará továrna na rakve ve 14. okrsku ve Vídni, se začalo stavět.

Nezisková společnost vytvořila malou vesnici ve městě. Obytný komplex o 210 obyvatelích je doplněn o školku, multifunkční společenský sál, bazén, restauraci, hřiště, komunitní dvůr, střešní zahradu nebo knihovnu. Značnou část této vybavenosti začalo využívat celé sousedství a ze Sargfabrik se stalo také kulturní centrum, kde se koná spousta akcí. Všechny sdílené prostory se osvědčily a jsou hojně využívány. V Sargfabrik si sami obyvatelé určují další směřování a program na pravidelných společných setkáních.

Budovy mají ekologické aspekty jako využívání solární energie či kompostování. Jednotky jsou navrženy tak, aby byly co nejvíce flexibilní.

Na projektu se podílelo i město Vídeň, které podporuje komunitní a ekologické projekty. Industriální minulost zde připomíná zachovaný tovární komín. V roce 2000 byla Sargfabrik úspěšně rozšířena o další část bloku a vznikla tak nová část pojmenovaná Miss Sargfabrik.

zdroje: osobní návštěva, informativní letáky Sargfabrik, [archiweb.cz](http://archiweb.cz)



## Baugruppe cohousing R50

Berlín | 2013 | Ifau und Jesko Fezer, Heide und von Beckerath a další

Tento co-housingový projekt v Berlíně vznikl jako baugruppe skupiny umělců a jejich přátel. Baugruppe je uskupení lidí, kteří se spojí, aby si postavili vlastní bytový dům. Společně s architektem si navrhnuou své vlastní individuálně řešené byty. Stavební družstvo tak nahradí běžného developera, družstvo financuje výstavbu, po dokončení stavby je každý vlastníkem svého bytu. Cena může být až o 25% menší než běžná cena. Tyto ušetřené prostředky jsou většinou investovány do kvalitních společných prostor. Cohousingové bydlení je postaveno na základě blízkého sousedského soužití a komunitního sdílení.

Pozemek byl získán z balíčku parcel určených městem Berlín vysloveně pro projekty baugruppe. Projekt byl financován pomocí bank, které se specializují na tento typ výstavby a poskytují nízké úrokové sazby. Baugruppe měla 19 členů, celkem 64 osob, z toho 24 dětí.

Architektonický koncept je postaven na velmi flexibilní struktuře. Balkony po celém obvodu a konstrukčně nezávislá dřevěná fasáda daly velkou volnost při návrhu dispozic. Flexibilní matrice domu byla základem pro diskusi s budoucími obyvateli. Participační schůzky obyvatel s projektovým manažerem a architektem probíhaly jednou měsíčně.

Společné prostory tvoří cca 20% celkové plochy. Tvoří je zahrada, víceúčelová společná místnost, dílna či střešní terasa s letní kuchyní.

zdroje: baugruppe.cz, archdaily.com





**Baugruppe townhousy BIGyard**  
**Berlín | 2010 | Zanderrotharchitekten**

Tato baugruppe byla iniciována architekty, kteří si vymysleli projekt a získali pozemek, poté našli členy baugruppe - většinou vzdělané lidi ze střední třídy.

Studio navrhlo townhousy - úzké čtyřpodlažní domky, které jsou orientovány do ulice. Druhou řadu pak tvoří řadové domky, respektive byty, orientované do zahrady a na nich stojí řada třípatrových penthousů. Mezi oběma řadami je společná zahrada, tzv. BIGyard. Kromě společné zahrady je tu i sdílená letní kuchyně, sauna či několik hotelových pokojů.

Architekti navrhli koncept budov a jejich exteriér. Členové baugruppe, kterých bylo 72, pak určovali podobu interiéru - dispoziční a materiálové řešení. Vybírali si z určitého katalogu sestaveného architekty. Součástí smlouvy byla předem stanovená cena za metr čtvereční. Financování projektu bylo zajišťováno individuálně pomocí úvěrů.

zdroje: [baugruppe.cz](http://baugruppe.cz), [cargocollective.com](http://cargocollective.com)



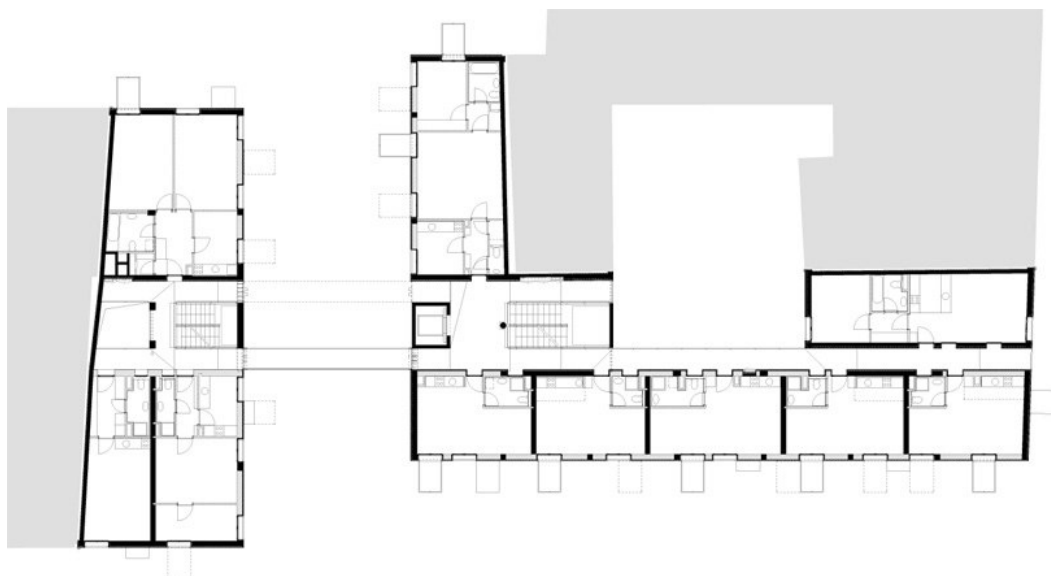
## Sociální bydlení na ulici Práter Budapešť | 2007 | Péter Kis, Csaba Valkai

Proluka v ulici Práter byla zastavěna jedinečným komplexem sociálního bydlení. Obytná funkce je doplněna o kanceláře a obchody.

Forma budov je dána regulací a co neoptimálnějším využitím prostoru, aby se zde vlezlo co možná nejvíce bytů. Domy jsou odděleny uličkou do vnitrobloku, která vytváří příjemný pobytový prostor a zároveň poskytuje osvětlení bytům. Domy jsou pak propojeny můstky, které slouží k požárním únikům, ale umožňují také komunikaci sousedů mezi domy. Stavba dobře reaguje na kontext sousedních budov a do vnitrobloku přináší nový život.

Fasáda domu se skládá z jednoduchých prvků - francouzských oken a vykonzolovaných balkonů, které vytvářejí působivou kompozici. Dvě střešní terasy nabízejí panoramatické výhledy na město. Dispozice vnitřních prostor jsou velice lapidární a flexibilní. Základem je podélný nosný systém.

zdroje: archiweb.cz, archdaily.com





## Obytný komplex Java Eiland

Amsterdam | 1994 | Sjoerd Soeters, Diener & Diener a další

Obytný komplex vznikl na ostrově Java poblíž centra Amsterdamu. Ostrov vznikl v 19. století jako přístavní překladiště. Od druhé světové války začal průmysl upadat a překladiště začalo chátrat. V 80. letech zde bylo mnoho bezdomovců a squatterů. V 90. letech byla průmyslová zástavba zbourána a byl zde vystavěn rezidenční komplex dle masterplanu architekta Soeterse. Komplex je známý především svými postmoderními townhousy.

Java Eiland se skládá ze 4 bloků přibližně o velikosti 160 x 100 m. Mezi těmito bloky se nacházejí vodní kanály, přes které vedou můstky. Po delších stranách bloků jsou vystavěny osmipodlažní bytové domy, které mají směrem do vnitrobloku čtyřpodlažní přístavky.

Na kratších stranách je blok doplněn o řadu townhousů. Naproti townhousům ve vnitrobloku jsou vystavěny ještě čtyřpodlažní bytové domy. Townhousy mají své soukromé zahrádky, bytové domy mají své polosoukromé předzahrádky a poté se ve vnitrobloku nachází sdílený poloveřejný park. Bytovou funkci doplňují služby a kanceláře v parteru.

Bytové domy navrhovalo 10 různých architektonických studií. Townhousy byly svěřeny 20 mladým architektům. Velice zajímavým konceptem je opakování jednotlivých domů v rámci bloků, ale s frekvencí jež zaručuje různorost prostředí. Základním modulem pro všechny domy byl modul 5,4m, tedy dvě parkovací místa.

zdroje: vlastní analýza z předmětu Urbanismus 5, soetersvanelondonk.nl, google earth



## Komunitní panelový dům v Hodkovičkách Praha | 2014 | David Vávra

Běžný panelový dům na sídlišti získal při odvážné rekonstrukci mnoho komunitních prvků, které se ukázaly jako velice životaschopné. Hybatelé dění byly tři obyvatelky domu a známý architekt David Vávra. Obnova domu trvala tři roky, stála 30 milionů a byla financována z fondu oprav a státního programu Zelená úsporám.

Architekt společně s obyvateli navrhl úpravy domů - zateplení, barvy a výzdobu fasád s tématem dne a noci. Na rozdíl ale od klasických rekonstrukcí panelových domů, zde byl kladen důraz na společné sdílené prostory.

Vznikla zde domovní sušárna prádla, ping-pongová herna, malá knihovna, dvě posilovny či místnost, která střídavě funguje jako masérna a provozna manikúry. Nejdůležitějším sdíleným prostorem se pak stala nová dětská herna, kde probíhá vzájemné hlídání dětí a také občasná oslavy.

Obyvatelé společné prostory hojně využívají a pochvalují si zlepšené sousedské vztahy. K rezervaci prostor slouží interní elektronický rezervační systém. Společenství vlastníků jednotek dále plánuje vybudovat střešní terasu s grilováním a před domem chce vytvořit komunitní zahradu.

zdroje: ceskatelevize.cz





# Analýza lokality - Holešovice

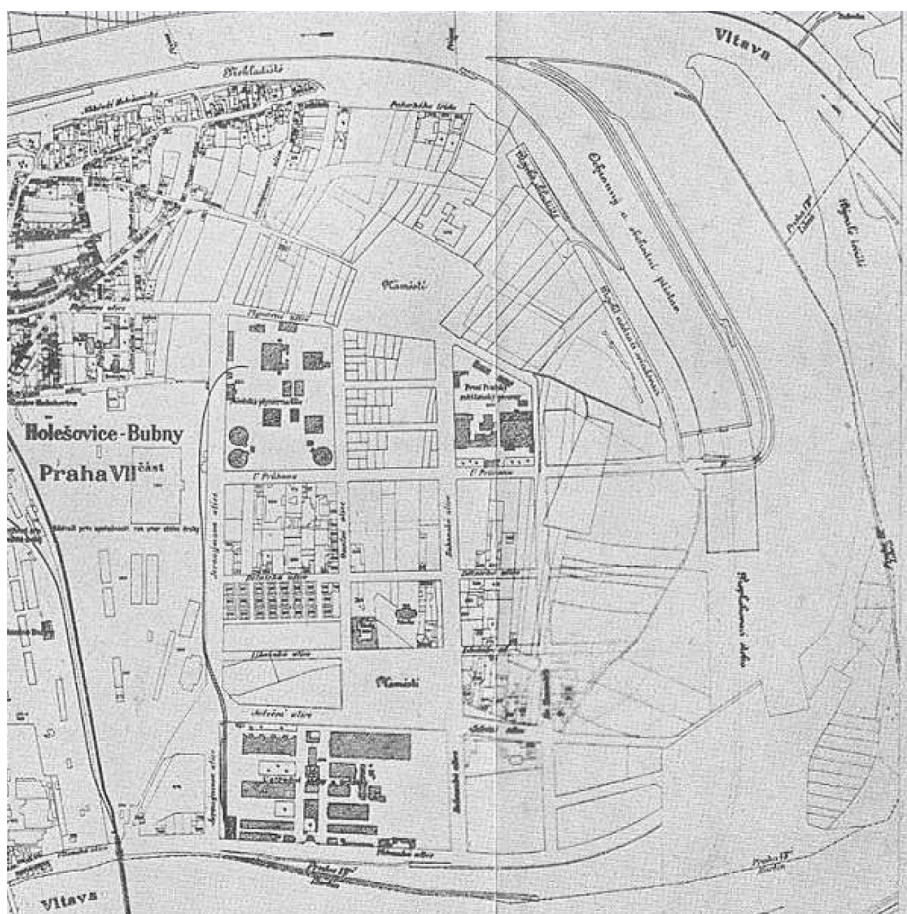
## Historie Holešovic

Původně nevelká zemědělská osada Holešovice se v poslední třetině 19. století rozrostla na celé území do té doby neobydlené, polemi a loukami vyplněné záplavové oblasti vltavského meandru a změnila se v jedno z nejvýznamnějších průmyslových předměstí Prahy. Byly vybudovány ústřední jatky (dnes Pražská tržnice), Bubenské nádraží, pivovar či plynárna. V roce 1850 byly Holešovice spojeny se sousední vsí Bubny a roku 1884 byly Holešovice-Bubny připojeny k Praze.

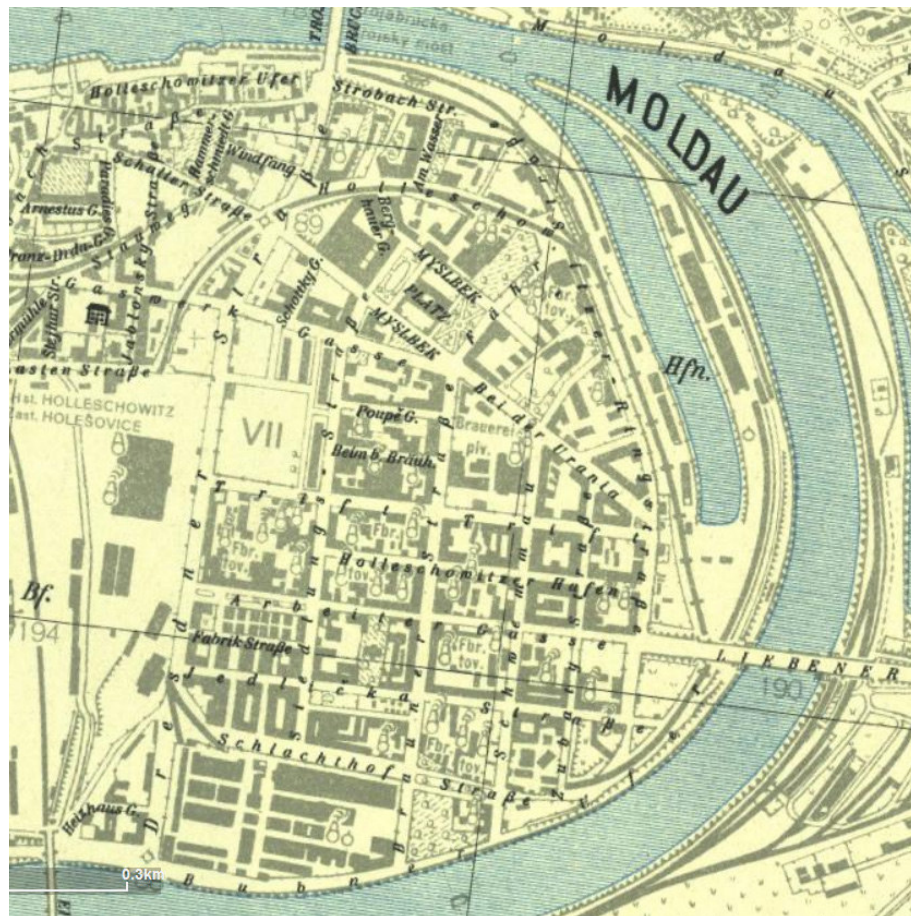
V listopadu 1984 bylo do Holešovic dovedeno metro C se stanicemi Vltavská a Nádraží Holešovice. Povodeň v srpnu 2002 zaplavila větší část Holešovic. Výhodná poloha Holešovic v tzv. širším centru vedla zejména po roce 2002 k výstavbě administrativních budov i bytových komplexů.

Dochází také ke konverzi industriálních budov - například bývalého měštanského pivovaru nebo bývalé mlékárny. Přestavbou staré továrny také vzniklo Centrum současného umění DOX. Holešovice se proměňují ve velmi žádanou rezidenční a kulturní čtvrť, kde se daří novým kreativním projektům.

zdroje: cs.wikipedia.org, iprpraha.cz, dveprahy.cz



1884



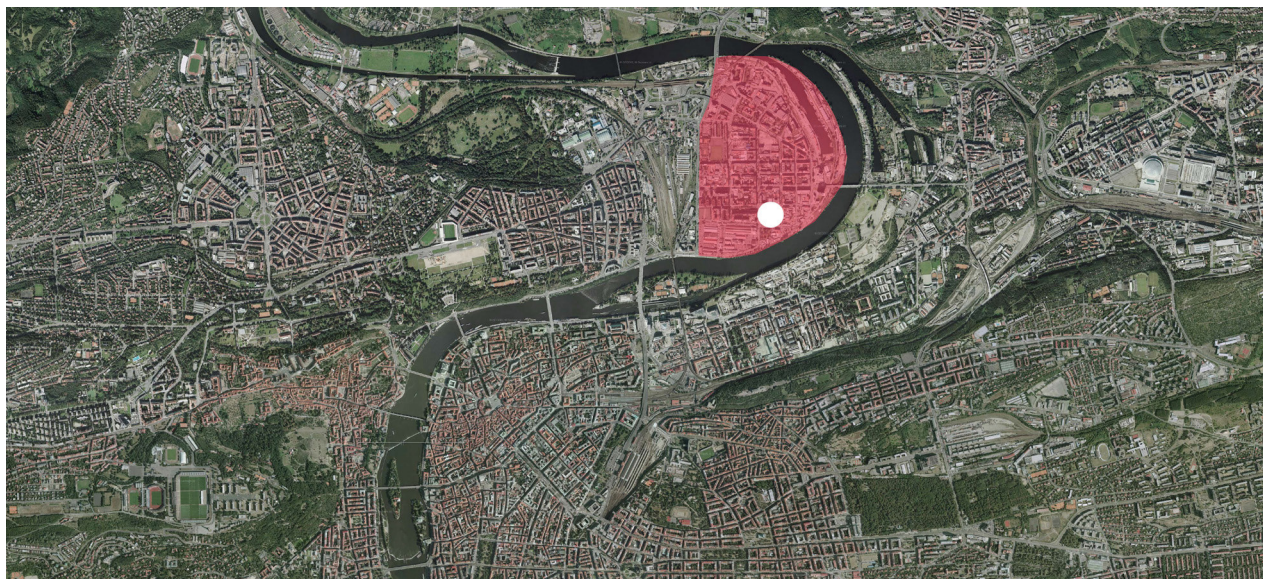
1944



1989



## Ortofotomapa Prahy s vyznačenými Holešovicemi a řešeným blokem

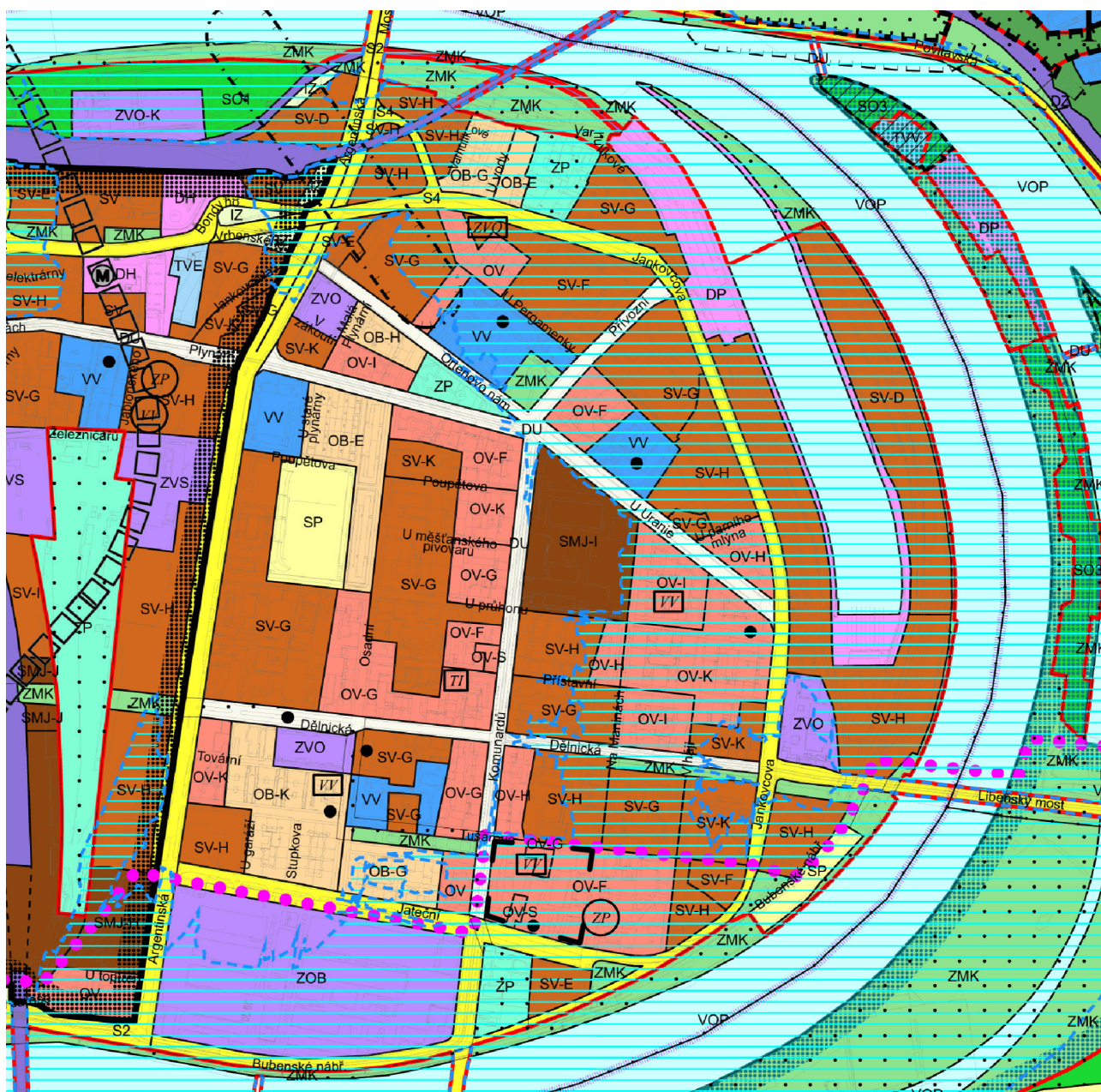


## Ortofotomapa Holešovic





## Územní plán



zdroj : iprpraha.cz

OV - všeobecně obytné

Území sloužící pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.

Kód míry využití území: F; KPP: 1,4

Pozemek se nachází v území se zákazem výškových staveb a v záplavovém území. Městská protipovodňová opatření chrání pozemek pro Q2002 (více než Q100). Značka VV značí veřejnou vybavenost - existující dům pro seniory provozovaný Prahou 7.

## Analýza zeleně a sportovišť



zdroj : iprpraha.cz

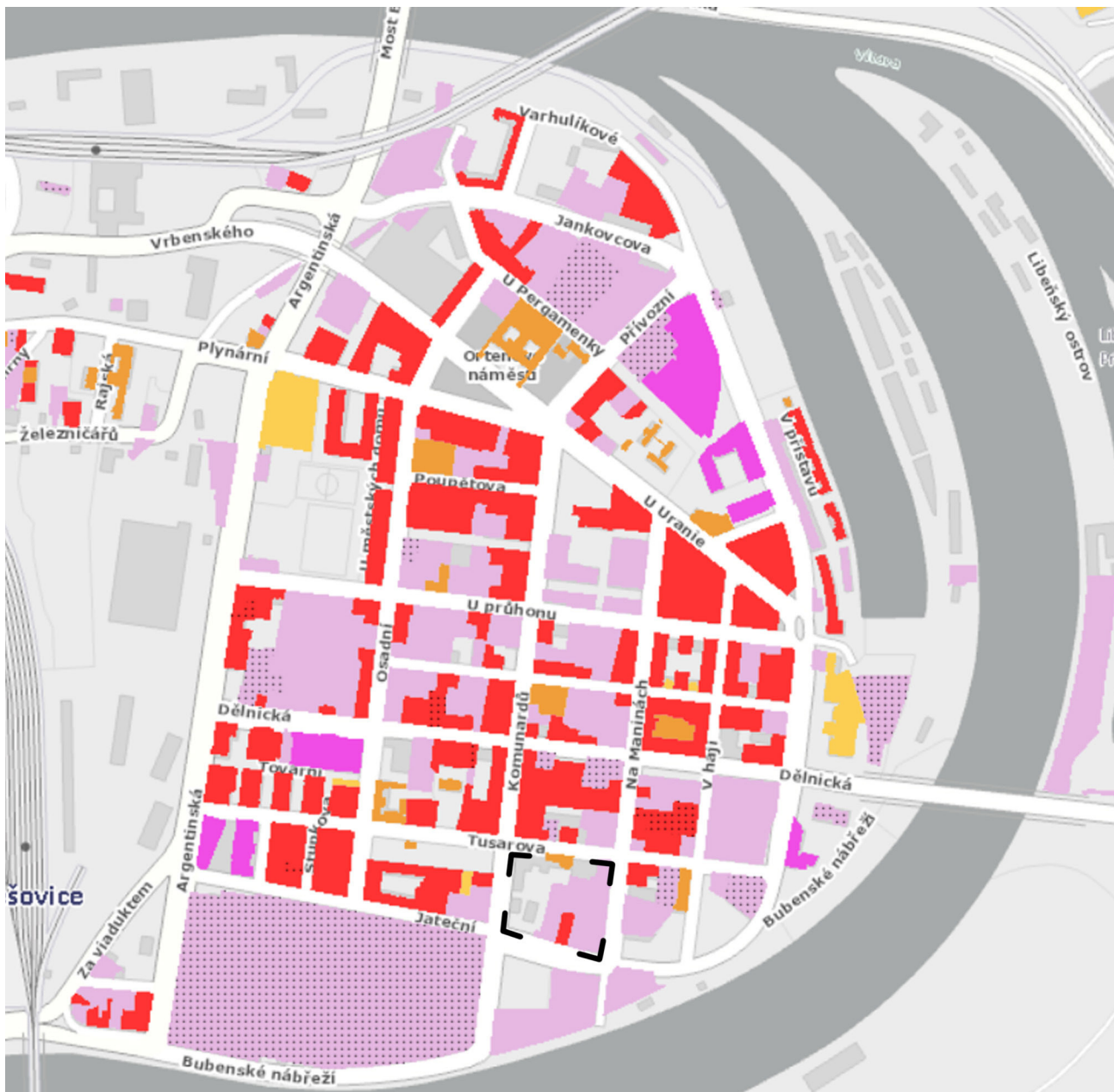
▣ zpracováváný blok

■ veřejná zeleň

● sportoviště



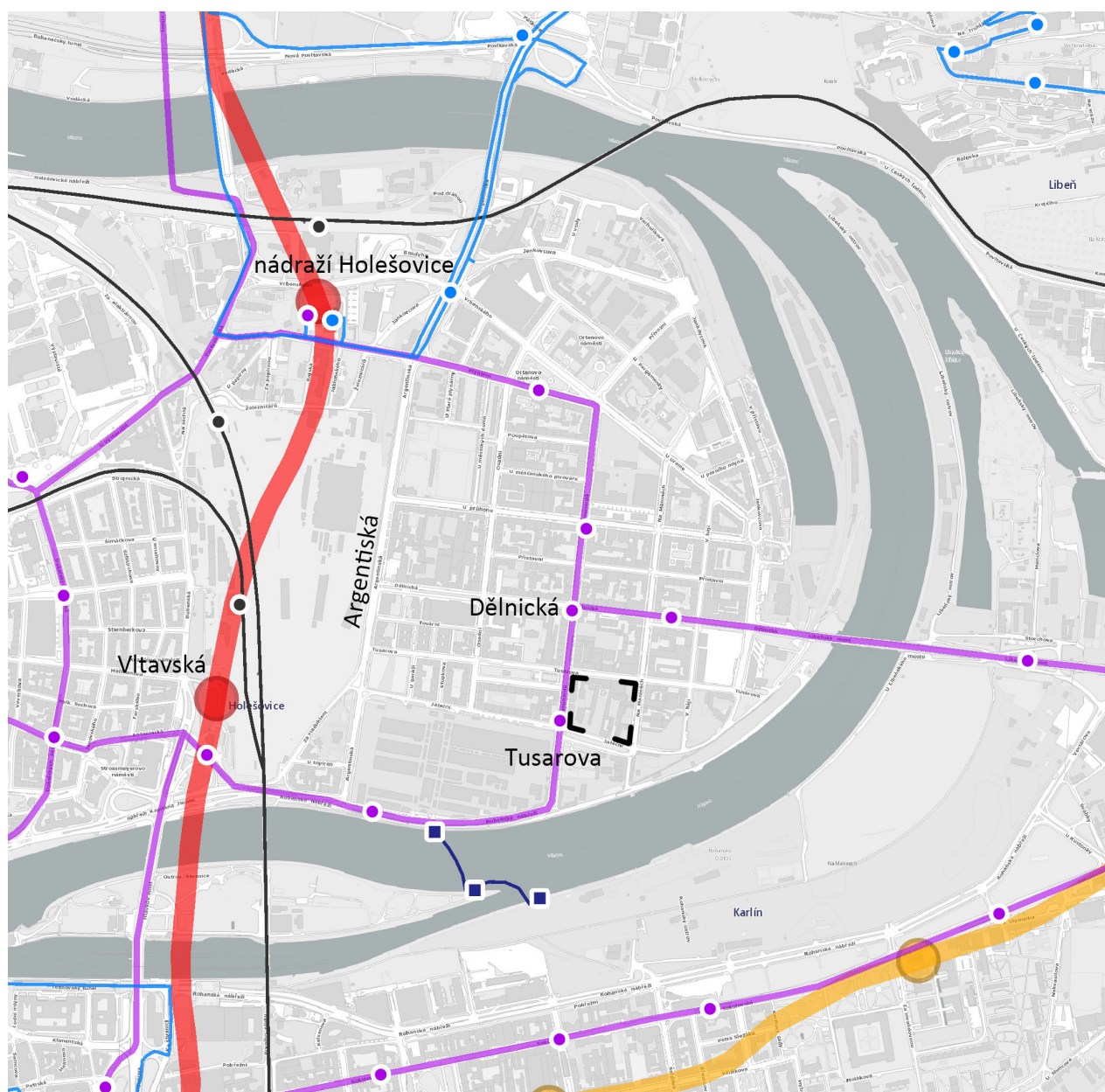
## Funkční analýza



zdroj : iprpraha.cz

-  zpracovávající blok
-  administrativní centra
-  občanské vybavení - služby, obchody
-  polyfunkční občanské vybavení
-  občanské vybavení - kultura, vzdělávání
-  občanské vybavení veřejné infrastruktury
-  bydlení

## Dopravní analýza



zdroj : iprpraha.cz



zpracovávající blok

- tramvaj
- metro C
- metro B
- autobus
- přívaz
- železnice

Tramvajová zastávka Tusarova je přímo u pozemku, nedaleko je i zastávka Dělňická. Tramvají jsou dobře dostupné 3 dopravní uzly: Vltavská (5 min), Nádraží Holešovice (6min), Palmovka (7min).

Autobusová doprava v Holešovicích slouží především pro spojení do Troje a Kobylis.

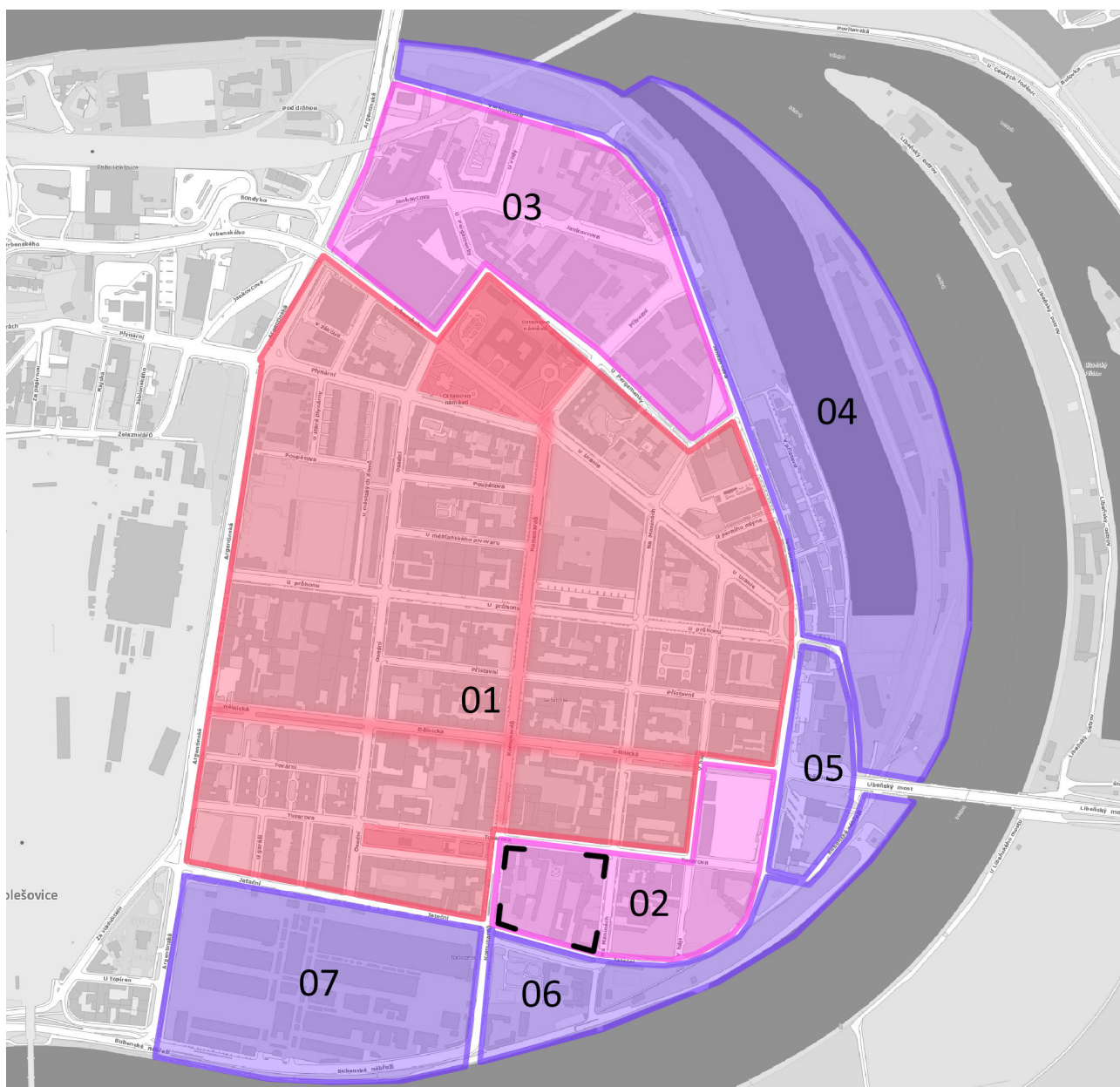
Přívaz pojí Bubenské nábřeží s Karlínem. Holešovice s Karlínem by v budoucnu mohl propojit most.

Vlaková doprava není příliš využívána díky odlehlosti nádraží Holešovice. Čeká se také na transformaci nádraží Bubny.

Automobilová doprava je rušnější v ulicích Komunardů a Jateční. Do těchto ulic bude směřovat parter, kterému nevadí hluk. Lehce dostupná je pak Argentická ulice, která je součástí severojižní magistrály.



## Charakter Holešovic



 zpracováváný blok

**01** Centrální Holešovice - stabilizovaná část s převážně obytnou blokovou zástavbou (5-8 NP), typicky s živým parterem a značně zastavěným vnitroblokem s podnikatelskou činností  
- energie a vybavenost se koncentruje do ulic Dělnická a Komunardů  
- významnými místy Holešovic je Ortenovo náměstí, kterému vévodí základní škola a poté malý, ale hojně využívaný park Tusarova

**02** Industriální transformační oblast na jihu Holešovic, která by se měla v budoucnu svým charakterem připojit k centrální části Holešovic

**03** Industriální transformační oblast na severu Holešovic, která by se měla v budoucnu svým charakterem připojit k centrální části Holešovic

**04** Oblast bývalého přístavu, která se postupně proměňuje na lukrativní bydlení u řeky  
- charakter zástavby bude spíše liniový a bodový s velkým podílem zeleně

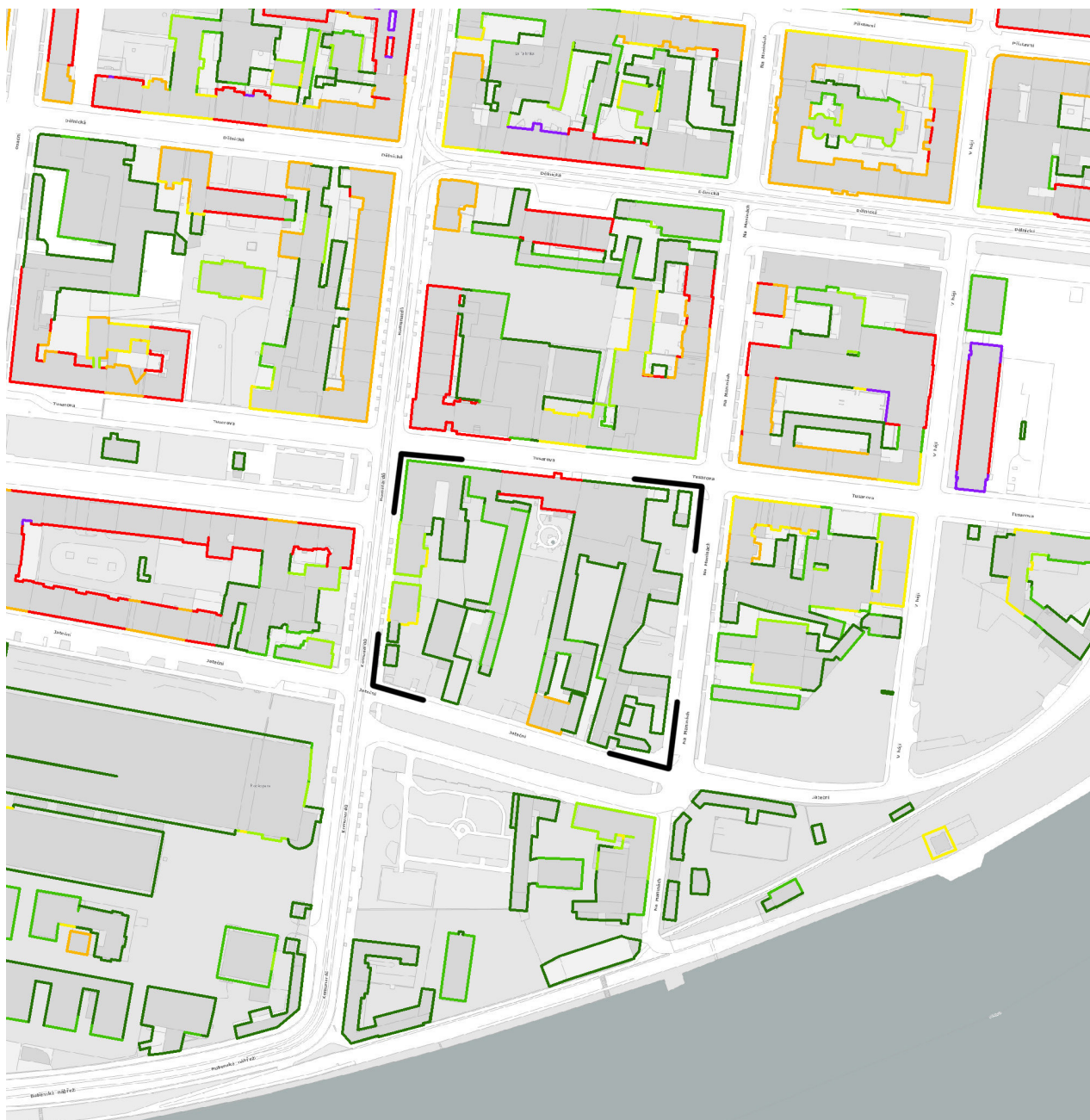
**05** Předmostí Libeňského mostu s dvěma výškovými dominantami - Tokovo a Lighthouse

**06** Bubenské nábřeží - dnes značně zanedbané nábřeží (kromě parku u ulice Komunardů)  
- čeká ho transformace na obytné nábřeží, možno částečně zastavět solitéry

**07** Holešovická tržnice - rozlehlý nízkopodlažní areál bývalých jatek dnes slouží jako polyfunkční centrum s tržnicí, obchody i divadlem  
- v budoucnu se počítá s modernizací a zvýšením jejího významu



## Analýza výšek v okolí bloku



zdroj : iprpraha.cz

 zpracovávaný blok

-  do 6 m
-  6,1 - 9 m
-  9,1 - 12 m
-  12,1 - 16 m
-  16,1 - 21 m
-  21,1 - 26 m
-  26,1 - 40 m
-  nad 40 m



## Analýza okolí řešeného bloku



- 01 - připravený prostor pro zástavbu
- 02 - nový dům seniorů (8NP)
- 03 - historický bytový dům (4NP)
- 04 - staré autoopravy a prodejny (1-2NP)  
- určeno k nahrazení novou zástavbou
- 05 - historický komín - možno zachovat
- 06 - zanedbaný pruh zeleně
- 07 - park s dětským a sportovním hřištěm
- 08 - historická budova s hospodou (2NP)
- 09 - Bubenské nábřeží - dnes zanedbané,  
v budoucnu určené k revitalizaci
- 10 - vedlejší blok, kde se mísí bytová  
zástavba (4-7 NP) a prodejny (2NP)
- 11 - budova Armády spásy - koncentrace  
lidí bez domova a sociálně slabých
- 12 - historický bytový dům (3NP)

- 13 - městská knihovna v parteru  
bytového domu ( 7+1 NP)
- 14 - do ulice Komunardův u tramvajových  
zastávek se soustředí občanská  
vybavenost - potraviny, drogerie,  
lékárna, banka, restaurace atd.
- 15 - multikulturní zařízení La Fabrika
- 16 - mateřská škola
- 17 - základní škola
- 18 - park s dětským hřištěm
- 19 - památkově chráněná bývalá tovární  
budova na vodovody (3NP)
- 20 - Holešovická tržnice - polyfunkční  
obchodní a kulturní centrum s dalším  
potenciálem rozvoje (1-2NP)



## Fotodokumentace řešeného bloku

pohled na řešený pozemek od Holešovické tržnice



pohled na řešený pozemek z Tusarovy ulice











ulice Komunardů - centrum služeb



ulice Na Maninách - vpravo řešený blok s nízkopodlažní zástavbou





Tusarova ulice - různorodá zástavba, domov seniorů na řešeném bloku



Jateční ulice - historická budova naproti řešenému bloku

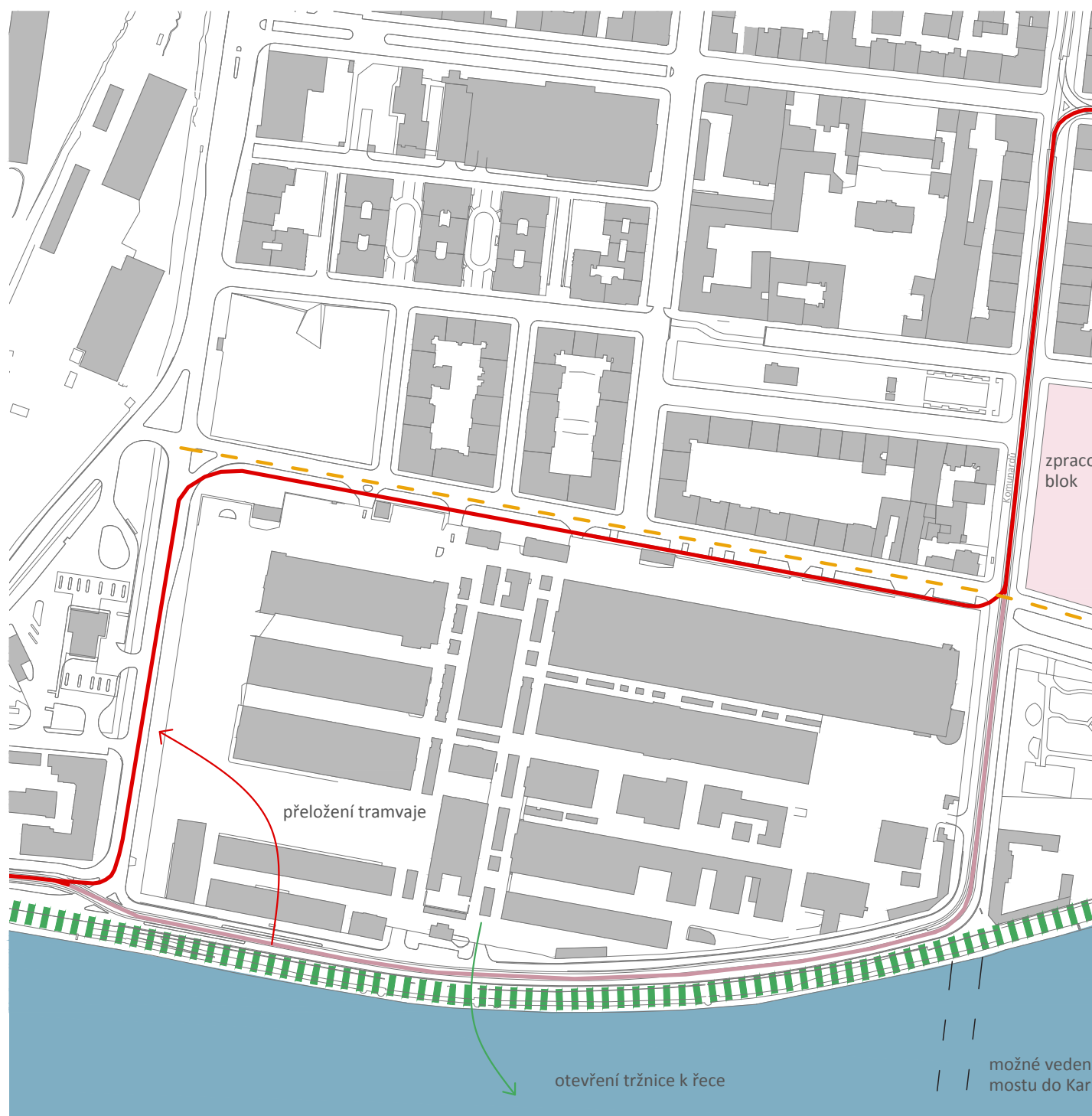


# Diplomová práce

Před samotným návrhem řešení bloku byla provedena rozvaha nad řešením celé lokality jižních Holešovic společně s vedoucím ateliéru, spolužáky zpracovávající okolní bloky a zástupci Prahy 7.

V území by mělo dojít k přesunutí tramvaje z Bubenského nábřeží do ulice Jateční, aby se Holešovická tržnice mohla otevřít k řece a vzniklo plnohodnotné obytné nábřeží především pro pěší. Toto revitalizované nábřeží by kontinuálně pokračovalo až k Libeňskému mostu. Území je Jateční ulicí rozděleno na dvě charakterové části. Severně od Jateční ulice, kde se nachází i mnou zpracováváný blok, by mělo mít charakter centrálních Holešovic - tedy kompaktní blok o výšce 7+1 NP. Území na jih od Jateční ulice by mělo mít spíše charakter nižší rozvolněné zástavby u řeky.

## Širší vztahy



Pro samotný zpracovávaný blok z analýz a konzultací s radnicí vyplynulo následující:

- 1) kompaktní bloková zástavba s držením uliční stavební čáry
- 2) výšková hladina 25m, tedy 7+1 NP, max. 8NP
- 3) převážně volný vnitroblok, územní plán počítá se vznikem parku v dané lokalitě
- 4) bytová zástavba doplněná vybaveností v parteru



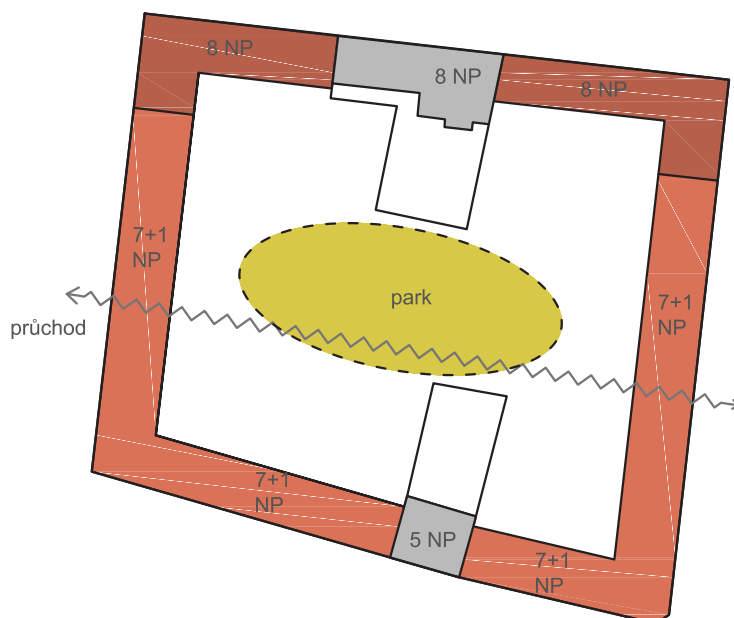


## Proces vzniku masterplanu



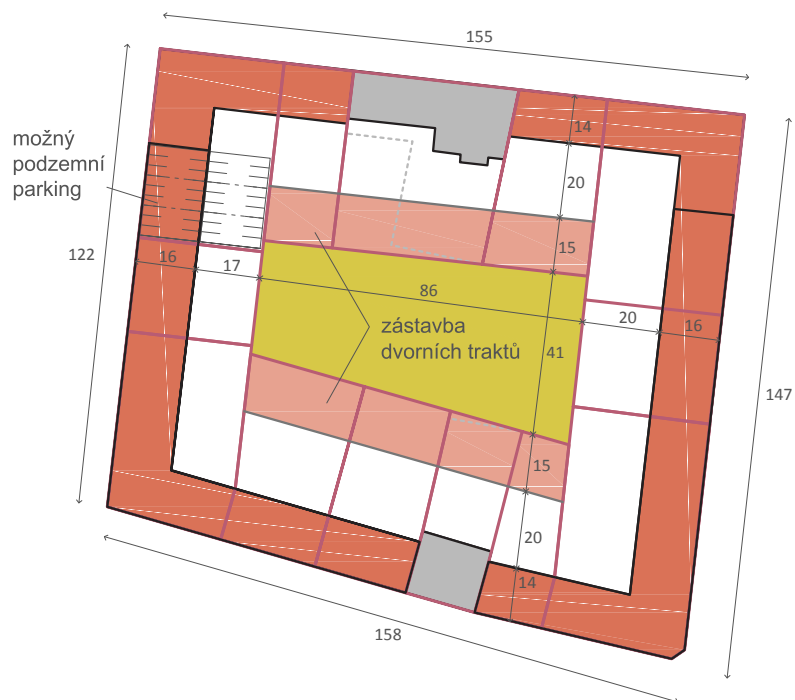
### 1) rozlišení stávající zástavby

Hodnotnou zástavbou je domov seniorů na severu a bytový dům na jihu. Nízkopodlažní prodejny a sklady jsou určeny ke zbourání a nahrazení adekvátní zástavbou. Zachován by měl být pouze industriální komín ve vnitrobloku.



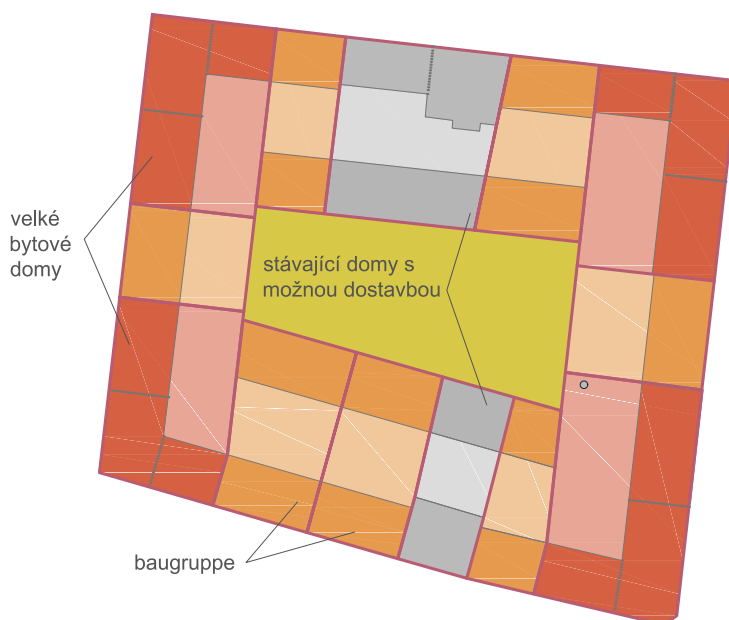
### 2) základní forma

Kompaktní blok o výšce 7+1 NP, max. 8 NP. Ve vnitrobloku bude navržen poloveřejný park. Průchod je směřován do hlavní ulice Komunardů, kde se nachází tramvajová zástavka.



### 3) parcelace

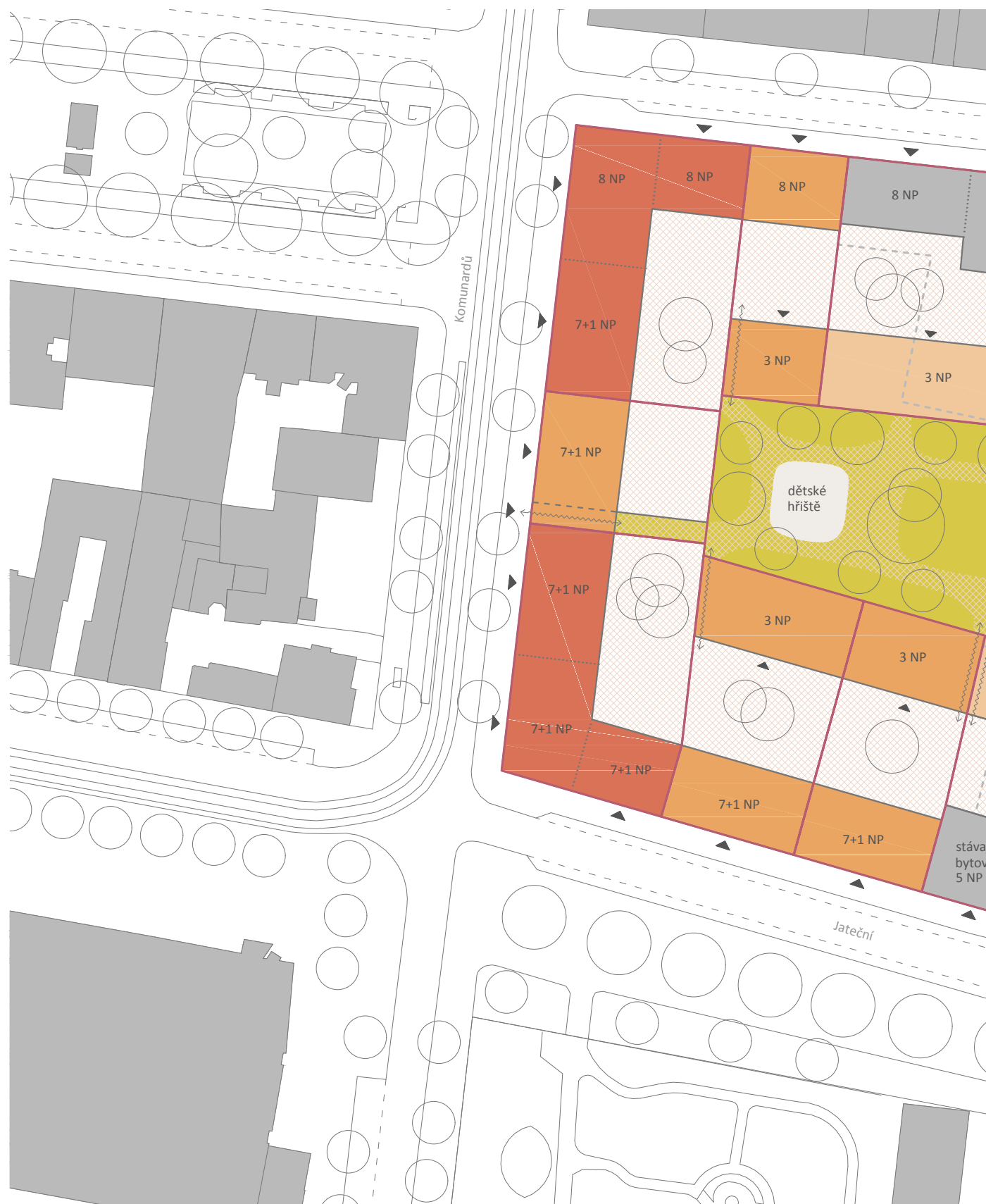
Na severu a jihu parcelace respektuje hloubku stávajících pozemků (50m), pozemky stávajících budov jsou pouze zarovnány do nové parcelace. Hloubka těchto parcel umožní nižší zástavbu (max. 3NP) ve dvorním traktu. Na východě a západě jsem určil hloubku min. 33 m, která odpovídá 2 parkovacím modulům a umožňuje navrhnout zelený obytný dvůr. Z každého dvora parcely je přístup k vnitroblokovému parku.



### 4) druhy parcel

- stávající parcely - možnost dostaveb ve dvorním traktu
- velké nárožní bytové domy
- baugruppe - parcely přednostně určeny pro stavební družstva





 stávající zástavba

 bytová zástavba typu baugruppe

 polosoukromé dvory

 možné dostavby stávajících budov

 bytové domy se sociálním mixem

 poloveřejný park



— navržená parcelace

▲ vstupy

..... možné dělení domů na sekce

- - - původní parcelace stávajících budov

● stávající komín

←~~~~~→ průchody



**Urbanistické řešení** bloku odpovídá Holešovickému charakteru - jedná se o kompaktní blok o výškové hladině 25 m, tedy 7+1 NP. V severní části bloku a na nárožích je umožněno 8 NP, které dorovnávají výšku stávající budovy domova seniorů. Ve vnitrobloku se nachází malý park s dětským hřištěm sloužící blízkému okolí. Hlubším parcelám na severní a jižní straně bloku a je umožněna max. třípodlažní zástavba ve vnitrobloku. Ta může být typologicky využita jako bytová zástavba, pracoviště či např. školka. Domy by měly mít živý parter.

Masterplan počítá s důležitou rolí samosprávy města a rozeznává dva druhy parcel. Parcely o šířce 25 m by byly přednostně nabídnuty **stavebním družstvům - tzv. baugruppe**, které jsou tvořeny budoucími obyvateli. Ti tak mají možnost přímo určovat podobu svého bytu a domu. Tyto družstva, typická pro Berlín či Vídeň, vytváří často kreativní a komunitní bydlení dodávající městu vitalitu. Většinou se jedná o velké rodinné byty či townhousy, které mohou být alternativou rodinného domu za městem. V tomto procesu výstavby se vynechá developer a ušetřených cca 25% ceny se často věnuje společným sdíleným prostorům.

Nárožní parcely jsou určeny pro **velké bytové domy se sociálním mixem**, které by měly přinášet různé velikosti a standardy bytů a také kombinovat vlastnické a nájemní bydlení. Část bytů by také mohla sloužit jako sociální či neziskové bydlení. Pravidla by měla vymezit městská samospráva.

Detailně zpracované **severovýchodní nároží bloku** se skládá z bytového domu typu baugruppe se čtyřmi townhousy ve vnitrobloku a poté z velkého nárožního bytového domu o třech sekcích. Společným prvkem obou domů jsou sdílené obytné prostory dvora a nejvyššího podlaží, které zvyšují kvalitu bydlení, umožňují vznik bližších sousedských vztahů a mají i své ekologické aspekty. Náplň těchto prostorů by byla řešena participativně s obyvateli domu a může se v čase proměňovat.

**Bytový dům na nároží** o třech sekcích nabízí širokou škálu bytů pro všechny vrstvy obyvatelstva. V parteru se nachází komerčně využitelné plochy. Složení bytů na typickém podlaží je následující: 2 x 1KK; 5 x 2KK/2+1; 5 x 3KK/3+1; 1 x 4KK. Menší byty jsou pojaty minimalisticky, větší byty vyššího standardu jsou doplněny o lodžie.

Osmipodlažní **bytový dům typu baugruppe** umožňuje individuální řešení bytů, typicky pro větší rodiny. V přízemí se nachází především prostory pro práci. V dalších pěti podlažích jsou umístěny byty na různých principech. V 6. a 7.NP jsou umístěny mezonety. V nejvyšším podlaží jsou navrženy společné prostory propojené se střešní terasou. Je zde navržena společenská místnost, sloužící například ke společnému hlídání dětí či k oslavám, dále letní kuchyň a tělocvična. Na jih do vnitrobloku se otvírají velké průběžné balkony, za jejichž přísným rastrem se nachází měkká dřevěná fasáda zabydlující balkony jako venkovní pokoj.

Hlavní objekt ve dvoře doplňují čtyři třípodlažní **townhousy** s terasami na jih. Typologicky se jedná o prostorově úsporný dům podobný řadovému rodinnému domu.

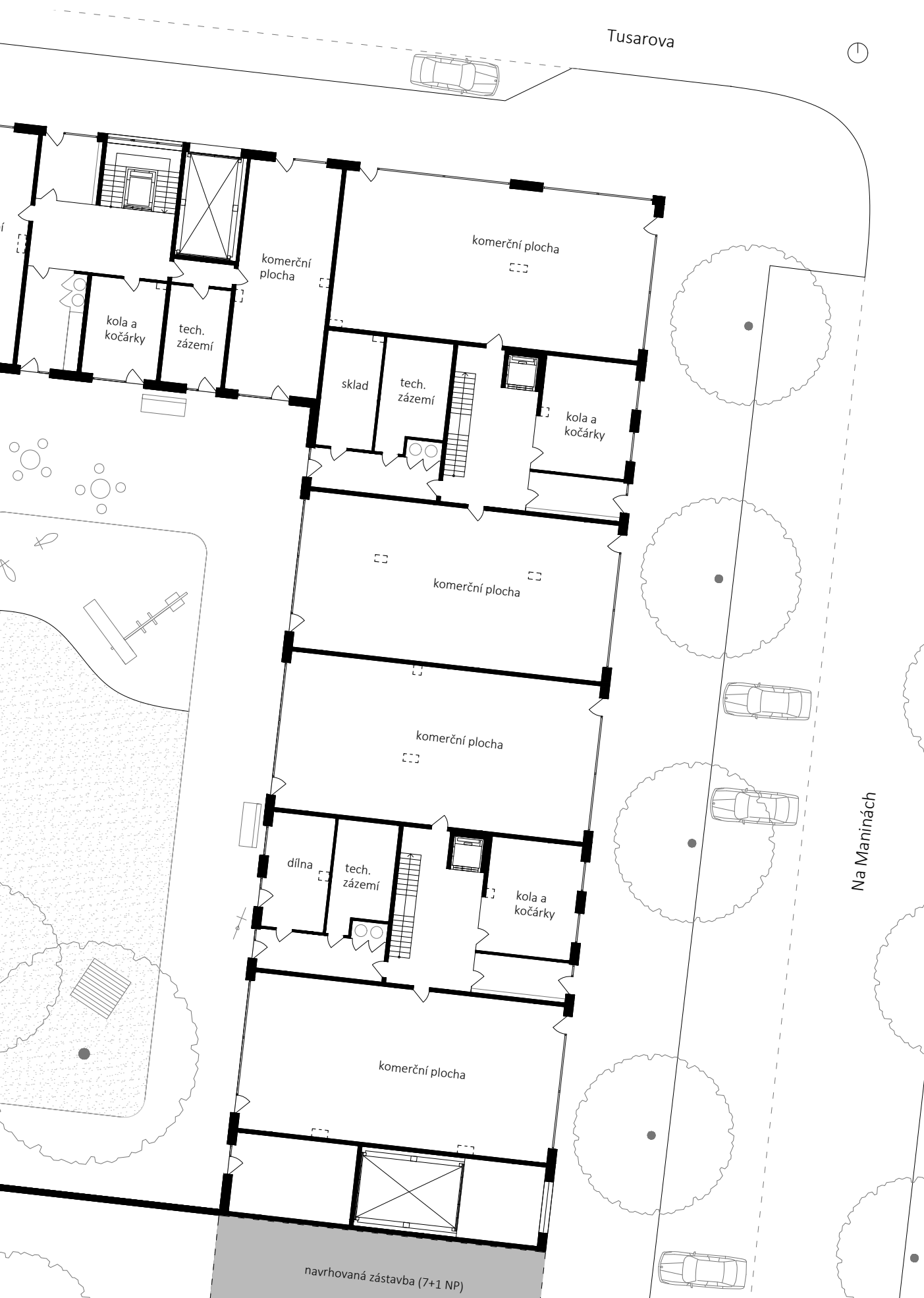
## Axonometrie řešeného nároží





## Situace s parterem 1:250







## Bytový dům baugruppe - půdorysy 1:250

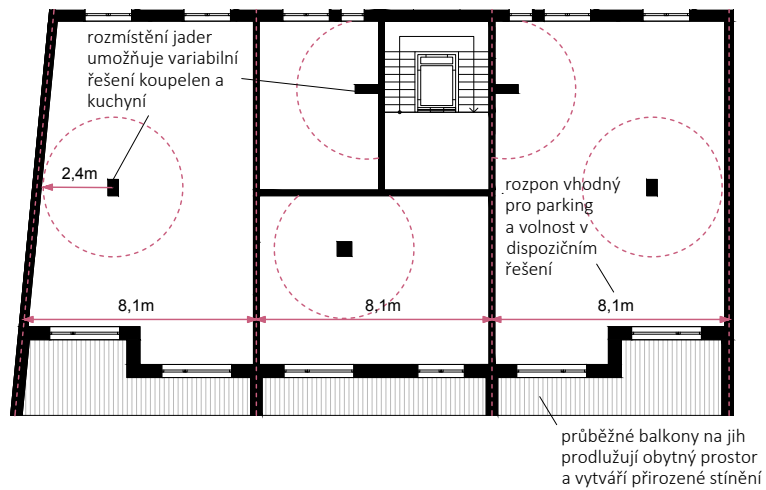
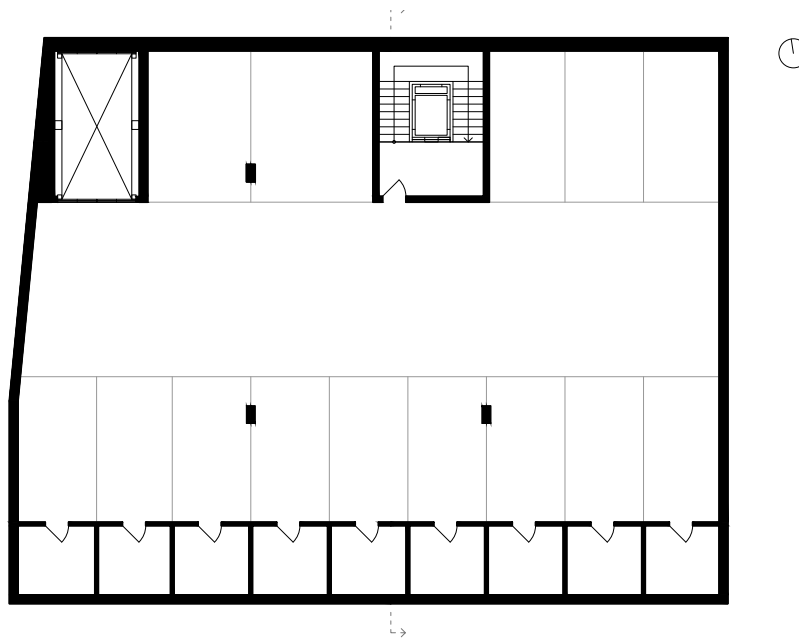
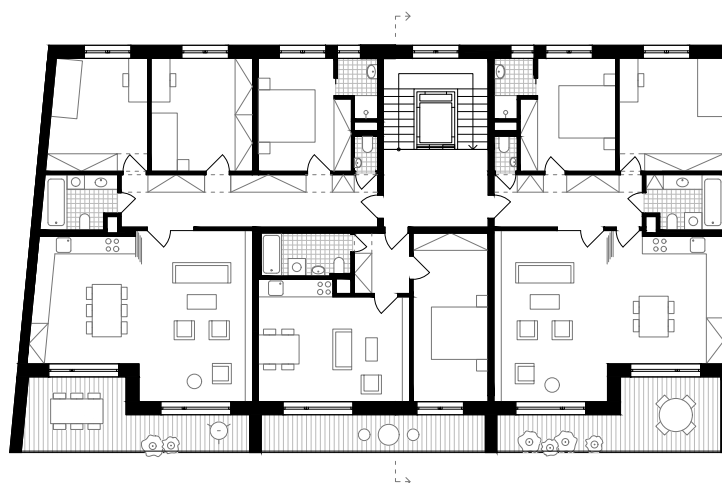


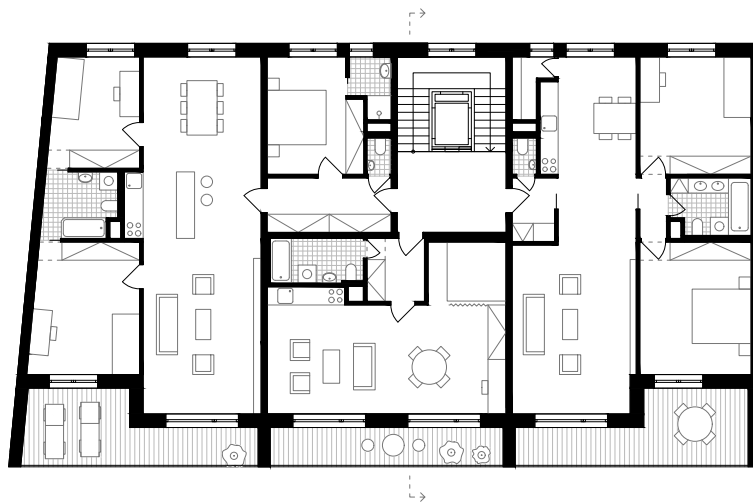
schéma konstrukčního systému



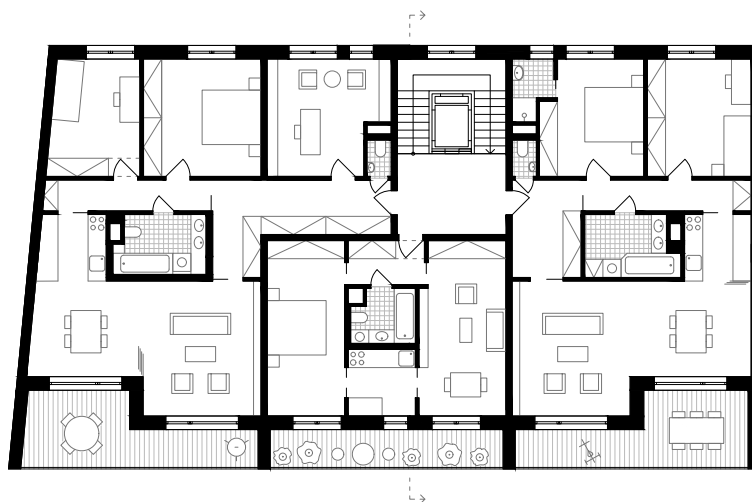
1. a 2. PP



2.NP - chodbové byty s oddělitelnými kuchyněmi



3.NP - byty s otevřeným obytným prostorem

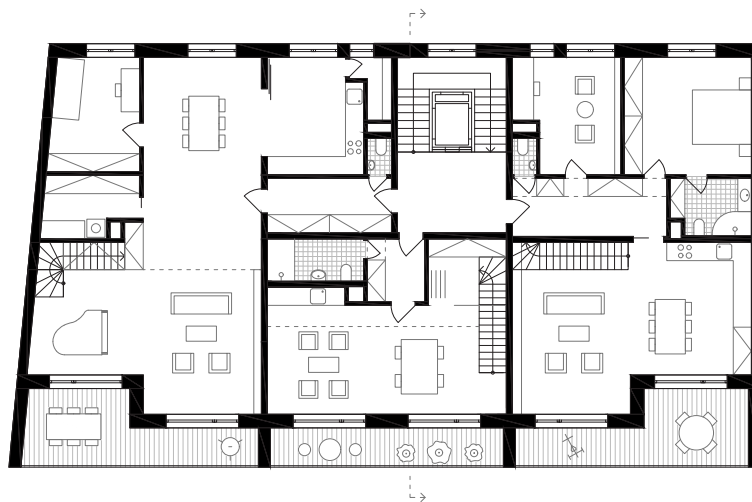


4.NP - byty s obíhací dispozicí a oddělitelnou noční zónou

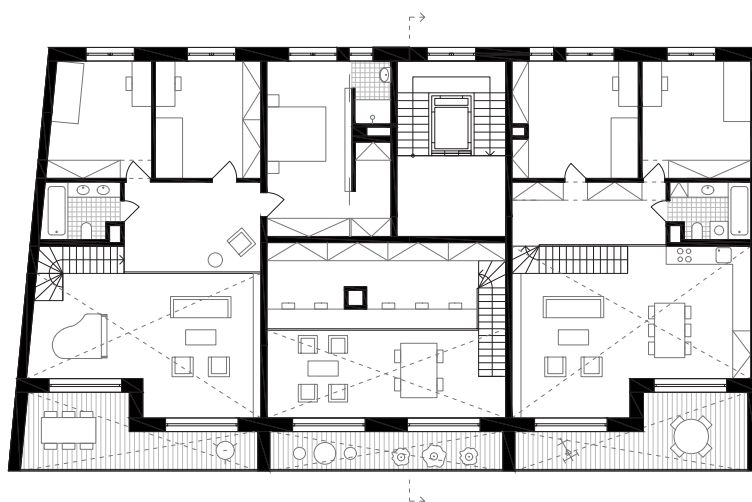


5.NP - dva velké byty na patro

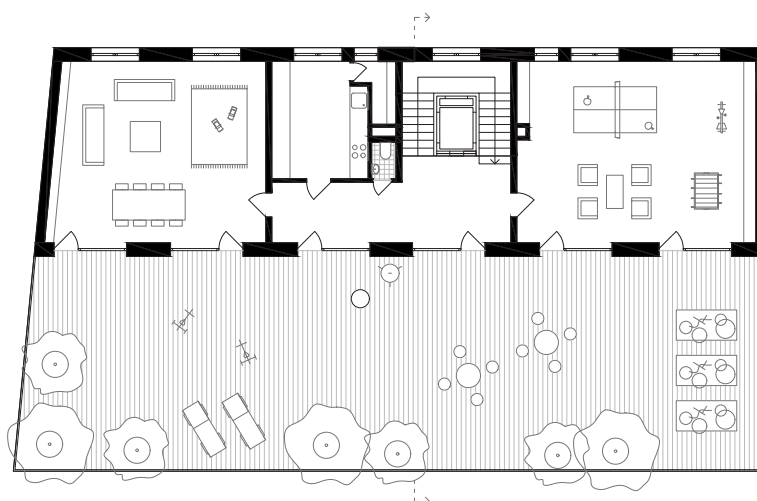




6.NP - dva mezonety a dvoupatrový ateliér

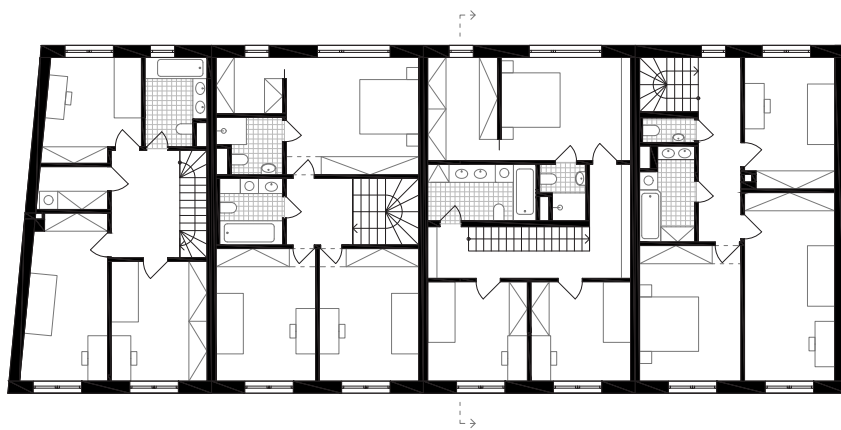


7.NP - dva mezonety a dvoupatrový ateliér

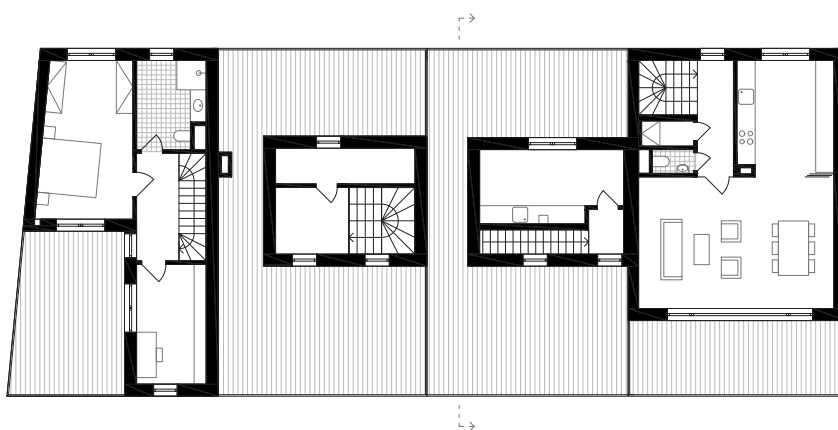


8.NP - sdílené prostory např. pro hlídání dětí a volný čas

# Townhousy baugruppe - půdorysy a fasády 1:250



2.NP



3.NP

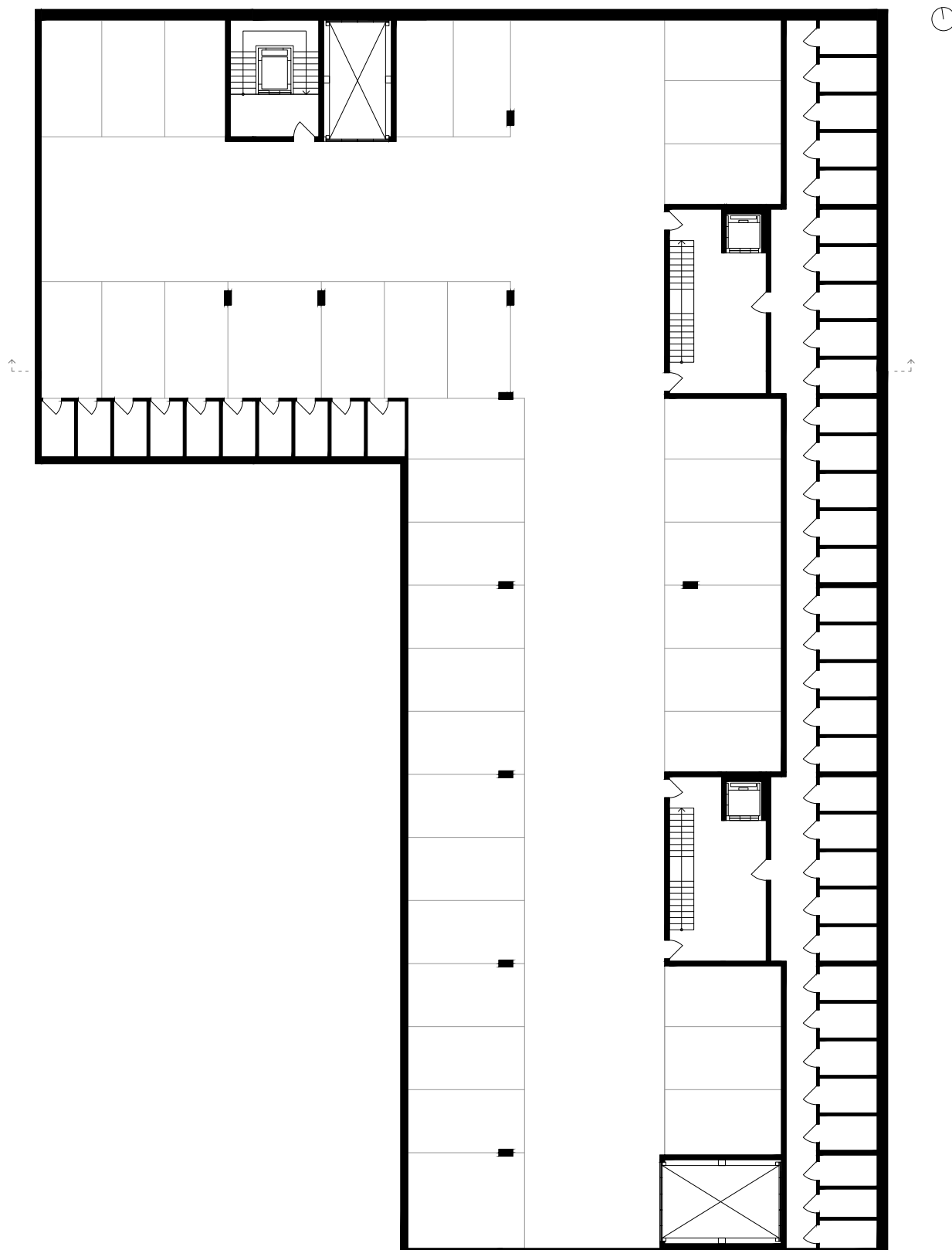


severní pohled



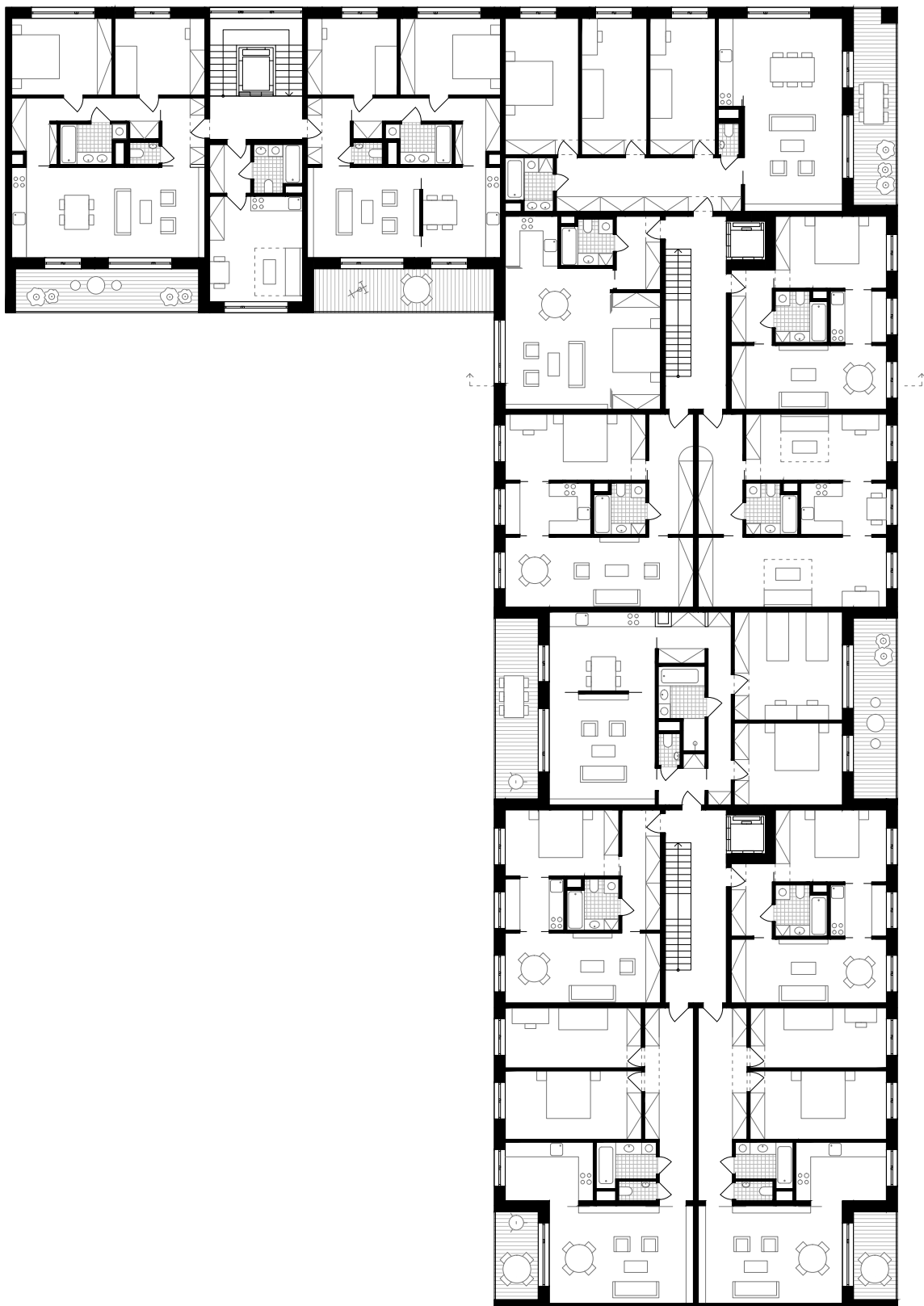
jižní pohled

# Bytový dům na nároží - půdorysy 1:250

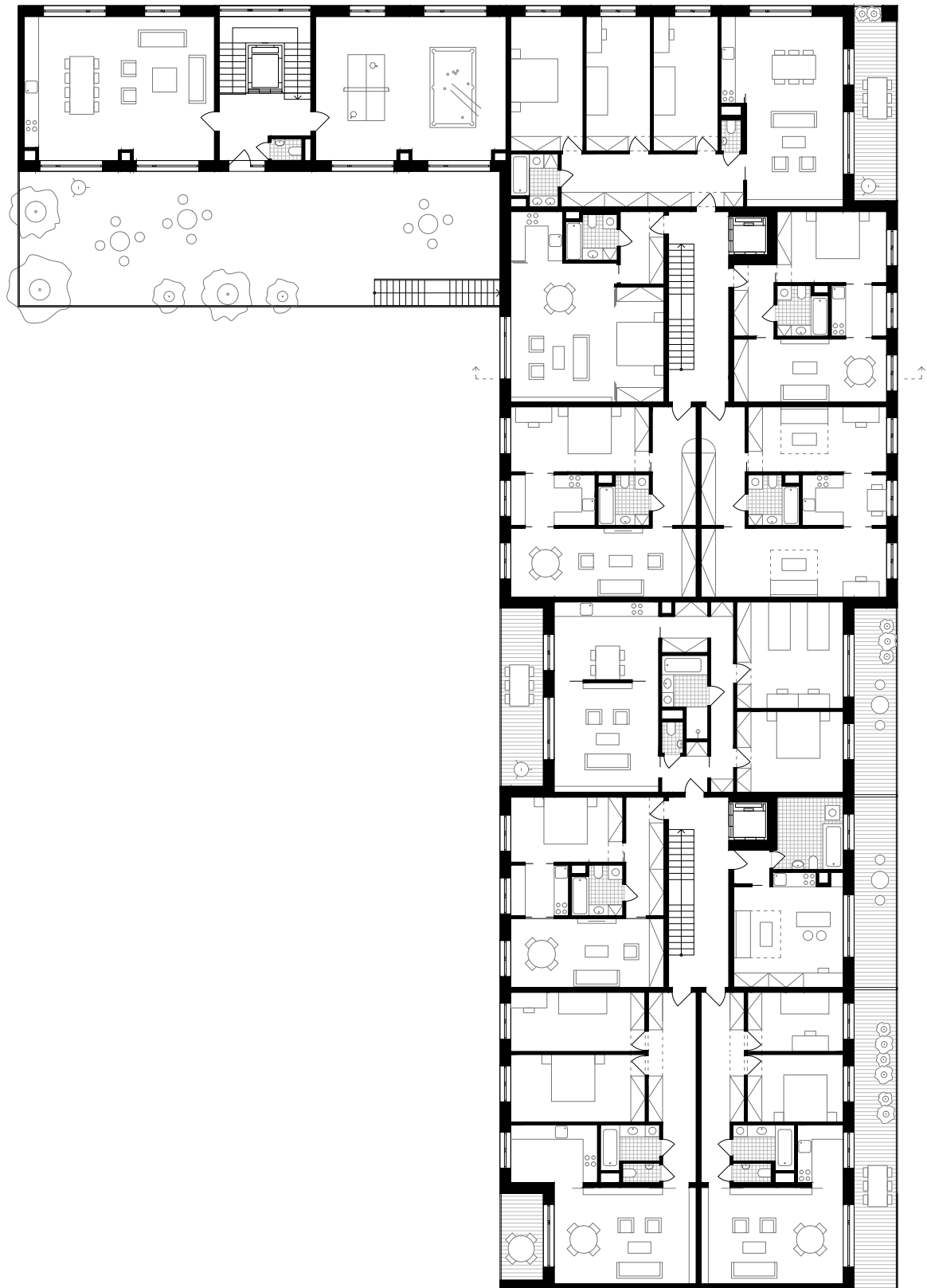


1. a 2.PP

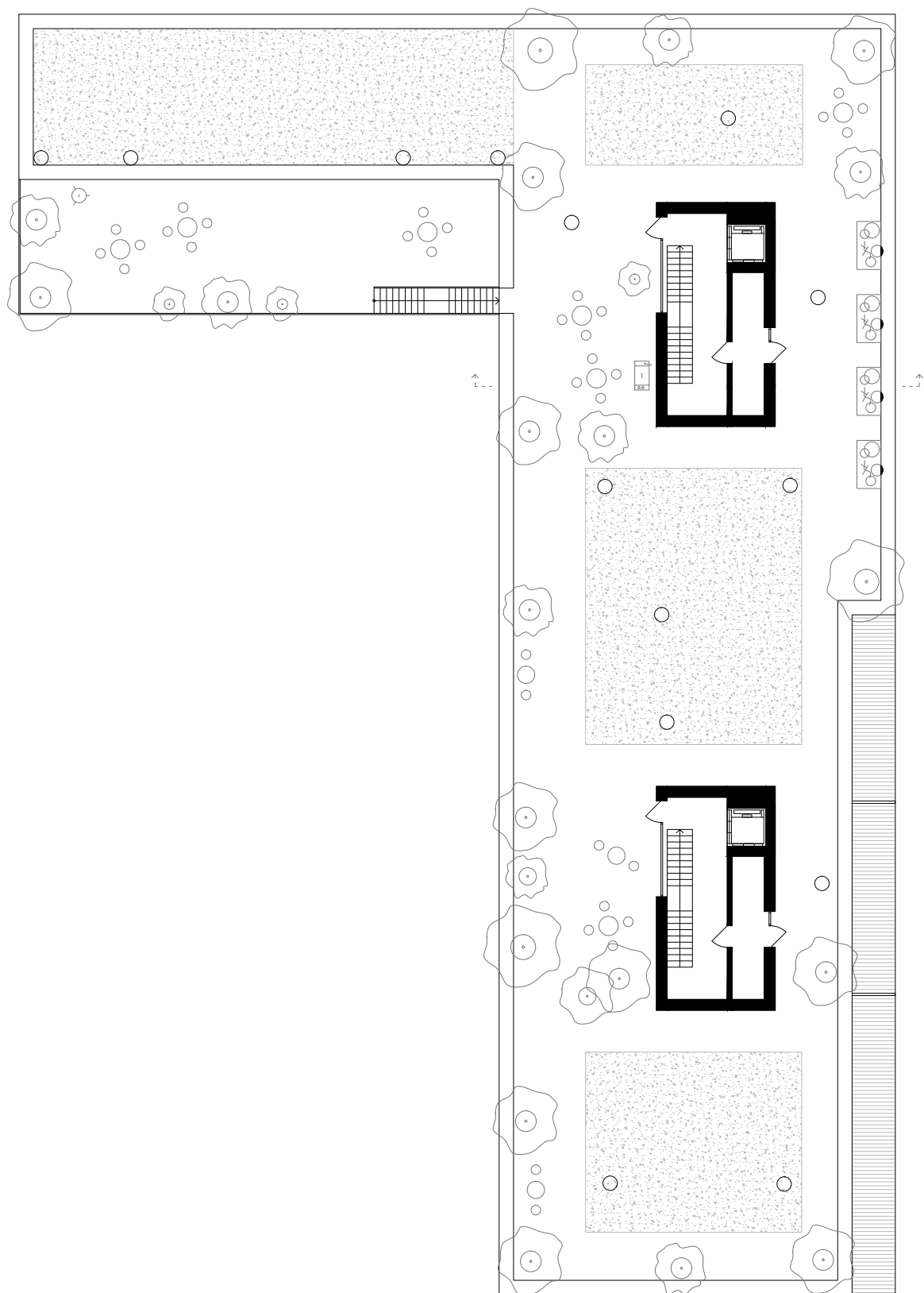




běžné NP



8. NP



obytná střecha



## Severní pohled 1:250





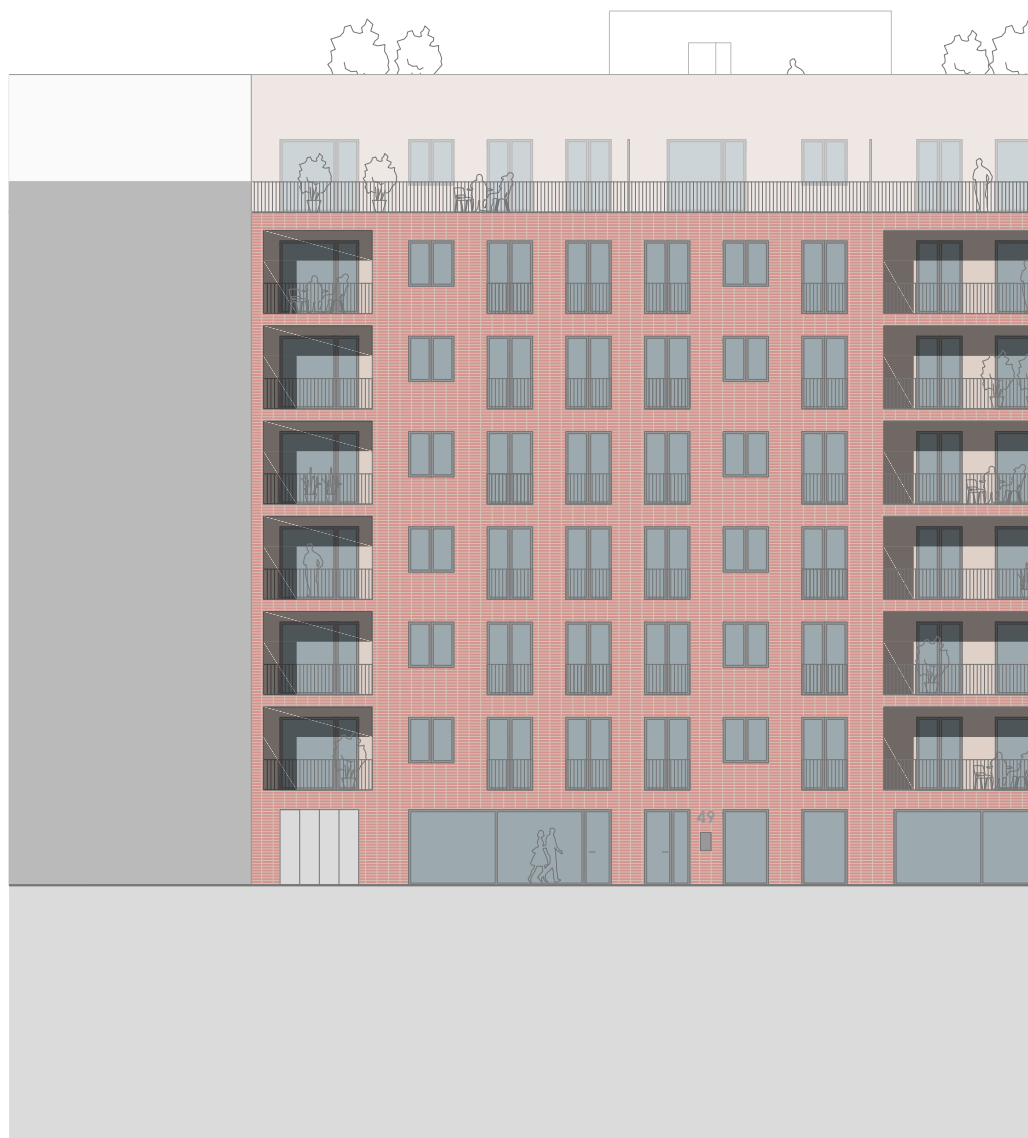
## Jižní řezopohled 1:250







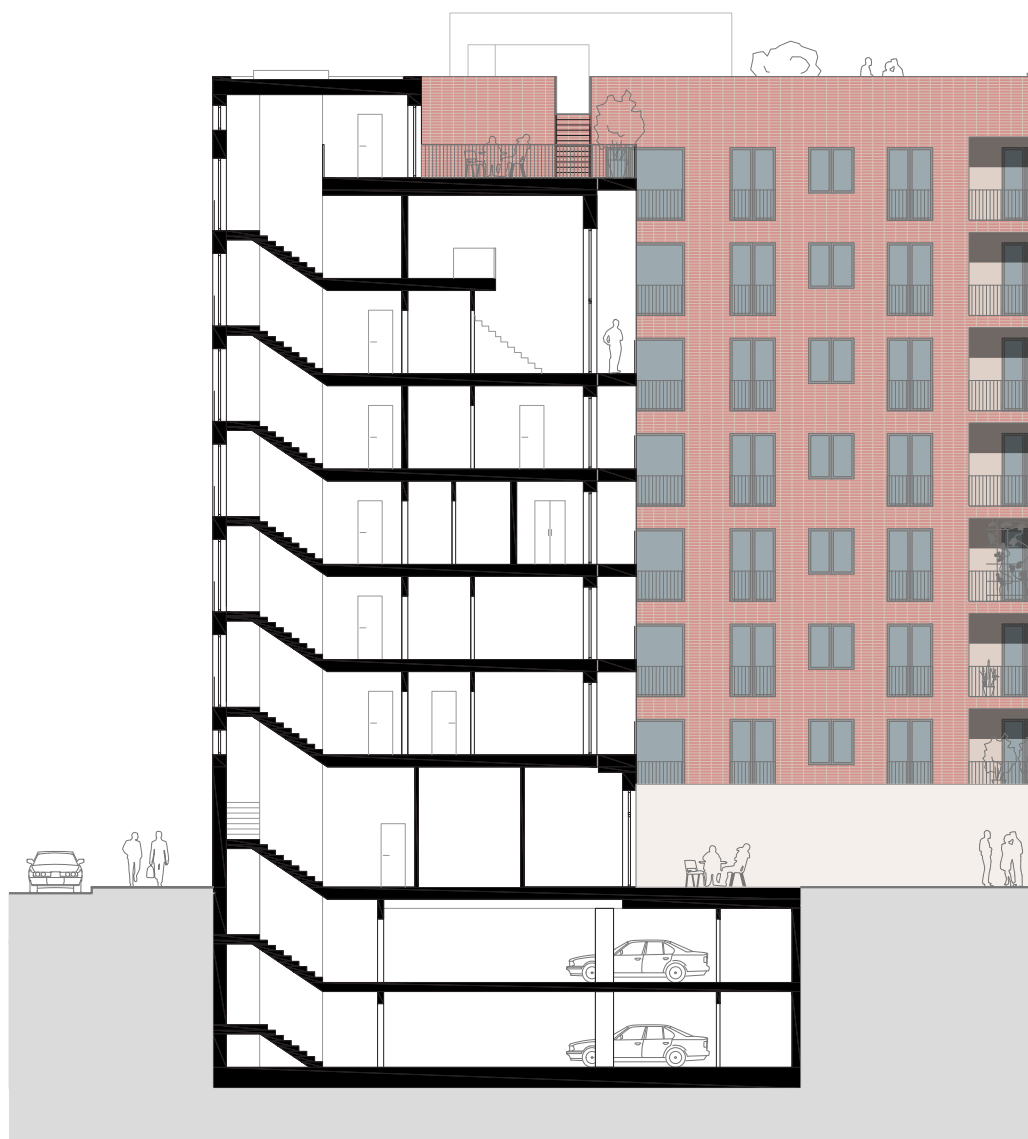
## Východní pohled 1:250







## Západní řezopohled 1:250





## Vizualizace nároží









## Vizualizace dvora























## Bilance ploch

### Baugruppe:

#### bytový dům

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| zastavěná plocha                 | 338 m2              |
| obestavěný prostor               | 10 569 m2           |
| HPP celkem                       | 3 224 m2            |
| - z toho komerční prostory       | 135 m2              |
| - z toho obytné sdílené prostory | 138 m2              |
| parkování                        | 28 míst             |
| počet bytů:                      | 13 bytů + 1 ateliér |
| skladba bytů:                    | 1 x 1KK             |
|                                  | 2 x 2KK             |
|                                  | 1 x ateliér         |
|                                  | 1 x 3KK             |
|                                  | 1 x 3+1             |
|                                  | 2 x 4KK             |
|                                  | 3 x 4+1             |
|                                  | 1 x 5KK             |
|                                  | 2 x 5+1             |

#### townhousy

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| zastavěná plocha   | 396 m2                |
| obestavěný prostor | 2 280 m3              |
| HPP                | 724 m2                |
| parkování          | v rámci bytového domu |
| počet townhousů:   | 4                     |
| skladba bytů:      | 1 x 5KK               |
|                    | 2 x 5+1               |
|                    | 1 x 6+1               |

### Bytový dům na nároží

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| zastavěná plocha                 | 1 130 m2  |
| obestavěný prostor               | 35 435 m3 |
| HPP                              | 11 244 m2 |
| - z toho komerční prostory       | 671 m2    |
| - z toho obytné sdílené prostory | 105 m2    |
| parkování                        | 74 míst   |
| počet bytů                       | 88        |
| skladba bytů:                    | 14 x 1KK  |
|                                  | 20 x 2KK  |
|                                  | 14 x 2+1  |
|                                  | 20 x 3KK  |
|                                  | 13 x 3+1  |
|                                  | 7 x 4KK   |



## **Poděkování**

Děkuji doc. Ing. arch. Ivanu Plickovi CSc. a Ing. arch. Matyáši Sedlákovi za vedení této práce i předchozích projektů. Děkuji mé rodině a přátelům za podporu, zvláště pak Jakubu Neumannovi. Díky patří také kamarádkám a kamarádům z kolektivu Autonomního sociálního centra Klinika, kteří byli jednou z inspirací této práce a ukazují, že jiný svět je možný.