

# REVITALIZACE KONVERZE A DOSTAVBA INDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU

PIETTOVA PAPÍRNA  
PLZEŇ  
PLZEŇ  
PIETTOVA PAPIRNA

JIŘÍ OPL  
ATELIÉR CIKÁN | 2017/2018 | X. SEMESTR  
DIPLOMNÍ PROJEKT

FAKULTA ARCHITEKTURY ČVUT, ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ I  
VEDOUCÍ ATELIÉRU: DOC. ING. ARCH. MIROSLAV CIKÁN  
ODBORNÝ ASISTENT: ING.ARCH. VOJTĚCH ERTL

ANOTACE  
ANOTACE

Diplomní práce se zabývá revitalizací, konverzí a dostavbou industriálního areálu Papírenské továrny v Plzni, která představuje jednu z největších transformačních ploch při řece Radbuze.

Uspořádání zástavby areálu továrny má velký urbanistický potenciál na vymezení veřejných prostranství v návaznosti na okolní městskou strukturu.

V návrhu vycházím z vypracované územní studie, která předpokládá smíšené funkční využití území s převahou bydlení a vyváženým spektrem kompatibilních pracovních příležitostí a služeb.

Návrh je specifický svoji kompozicí v podobě otevřeného živého městského bloku, který se skládá z konverze starého objektu a dostavby soudobé architektury.

## OBSAH

### I/ ZADÁNÍ

### II/ ÚVOD

\_přístup ke kulturní památce

### III/ DIPLOMNÍ SEMINÁŘ- ANALYTICKÁ ČÁST

#### Papírna Plzeň

\_popis lokality  
\_historie areálu  
\_fotodokumentace

#### Analýza Lokality\_širší vztahy

\_napojení areálu na vazby města \_struny pro Plzeň  
\_občanská vybavenost  
\_dopravní vztahy  
\_problémový výkres  
\_hustota a struktura zástavby okolí  
\_současný stav  
\_koordinační situace  
\_limity  
\_územní studie

#### Dostupné bydlení

\_dostupnost PPP  
\_typologie  
\_propočít ZRN

### IV/ AUTORSKÁ ZPRÁVA

\_stavební program  
\_architektura

### V/ NÁVRHOVÁ ČÁST

\_schémata koncepce návrhu  
\_tabulková část dosažených koeficientů a hodnot  
\_situace M 1:2000  
\_půdorysy, řezy, pohledy M 1:500  
\_vizualizace

### VI/ DOKLADOVÁ ČÁST

\_zadání  
\_prohlášení autora

### VII/ ZDROJE

\_poděkování

## I/ ZADÁNÍ

Předmětem zadání je revitalizace, konverze a dostavba industriálního areálu v centru Plzně ve vazbě na vypracovanou územní studii s předpokladem smíšeného funkčního využití území s převahou bydlení a s vyváženým spektrem kompatibilních pracovních příležitostí a služeb.

Cílem bude také posílení vazby na navazující lokality města, zpevnění a doplnění struktury, vytyčení hlavních směrů vazeb, umístění dalších iniciačních jader, navýšení atraktivnosti prostředí a významu revitalizovaných struktur obnovené části města.

Součástí projektu bude posouzení a nastavení obytných hustot bydlení a komerce bez narušení měřítka struktury města.

## II/ ÚVOD- PŘÍSTUP KE KULTURNÍ PAMÁTCE

Smyslem nového přístupu k industriální architektuře je zachovat památkově hodnocené stavby a umožnit jejich adaptaci na nový vhodný účel.

Bude nutné zachovat podstatu památky a vhodně ji doplnit o prvky kvalitní soudobé architektury, tak aby vznikl harmonický celek.

Důležité bude najít pro areál vhodnou funkční náplň, a vdechnout souboru staveb původní noblesu a jedinečnost industriální architektury.

## III/ DIPLOMNÍ SEMINÁŘ- ANALYTICKÁ ČÁST

V analytické části se zabývám širší analýzou lokality, historickým a prostorovým rozbohem areálu, hledám příklady konverzí a přístupy k industriálnímu dědictví

Diplomní seminář prověřuje celkové náklady stavby, které zahrnují konverzi industriální budovy a novostavbu. Pro porovnání a orientaci na trhu je zpracována orientační rešerše přibližných cen nově postavených bytových domů v Plzni.

Důležitou součástí analytické části je především KOMPLETNÍ ANALÝZA širších vztahů, z níž vyplývá program regenerace a úvaha, jak zapojit současně uzavřený areál do zbytku města. Analytická část také prověřuje hustotu obyvatel v jednotlivých vytyčených městských částech, hustotu zástavby, podíl obchodů, služeb a bydlení.

ANALYTICKÁ ČÁST  
ANALYTICKÁ ČÁST



POPIS LOKALITY

Industriální areál Papírny se nachází v centru Plzně při řece Radbuze.

V současné době je areál pro veřejnost prakticky uzavřen a oplocen. Současné využití areálu a zejména stávající vlastnické vztahy neumožňují jeho otevření a zajištění průchodu respektive propojení areálu bývalé Papírny a parku s okolní převážně obytnou zástavbou.

Nejvýznamnějším potenciálem je Papírenský park, který je však přístupný pouze částečně. Větší část parku je zanedbaná a nepřístupná.

Uspořádání zástavby areálu bývalé továrny má urbanistický potenciál na vymezení veřejných prostranství a sítě ulic v návaznosti na ulici Zahradní, Sladkovského, Habrová a Cyklistická.

Lokalita disponuje kvalitní občasnou vybaveností v docházkové vzdálenosti cca 0,5 km, Série veřejných prostranství v jejím okolí, přiměřená residenční zástavba a návaznost na tepnu řeky Radbuzy jí zajišťuje životaschopnost a význam v kontextu města.

HISTORIE AREÁLU PAPIRNY

Areál papírny, akciové společnosti v Praze, později Piettovy papírny, vznikl na konci 19. století v Plzni-Slovanech. Již od roku 1870 tu stál malý výrobní objekt, úřednická budova, konírny a kolny, vše v pozdně klasicistním stylu.

Plzeňskou Papírnu přivedl k rozmachu a prosperitě významný šlechtický rod Piettů, ve své době nejvýznamnější průmyslnický rod v papírenském odvětví na světě, který v osmdesátých letech provoz rozšířil a modernizoval.

Piette finančně podporoval výzkumy Františka Křížáka, v papírně bylo instalováno první elektrické osvětlení obloukovými lampami u nás. Papírna vyráběla papír se smrkovou vlákninou a brzy i jiné druhy papíru.

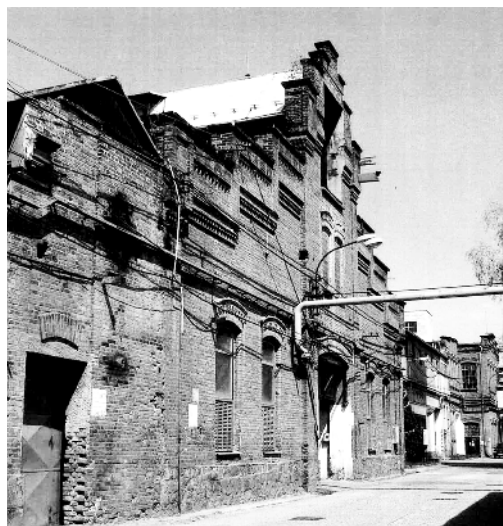
Po roce 1945 byla papírna znárodněna, ale stále prosperovala. Vyráběl se tu i speciální papír, celulóza. Později byl provoz papírny omezován a po roce 2000 se výroba zrušila úplně.

V současné době jsou některé objekty vyhlášeny za kulturní památku.

POHLED NA HALU BÝVALÉ TRÍDÍRNY PAPIRU



POHLED NA BUDOVU BÝVALÉ KOTELNY



UMÍSTĚNÍ PAPIRNY VZHLEDEM K CENTRU





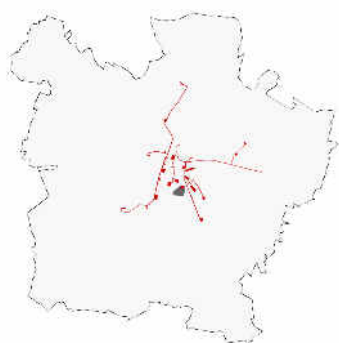
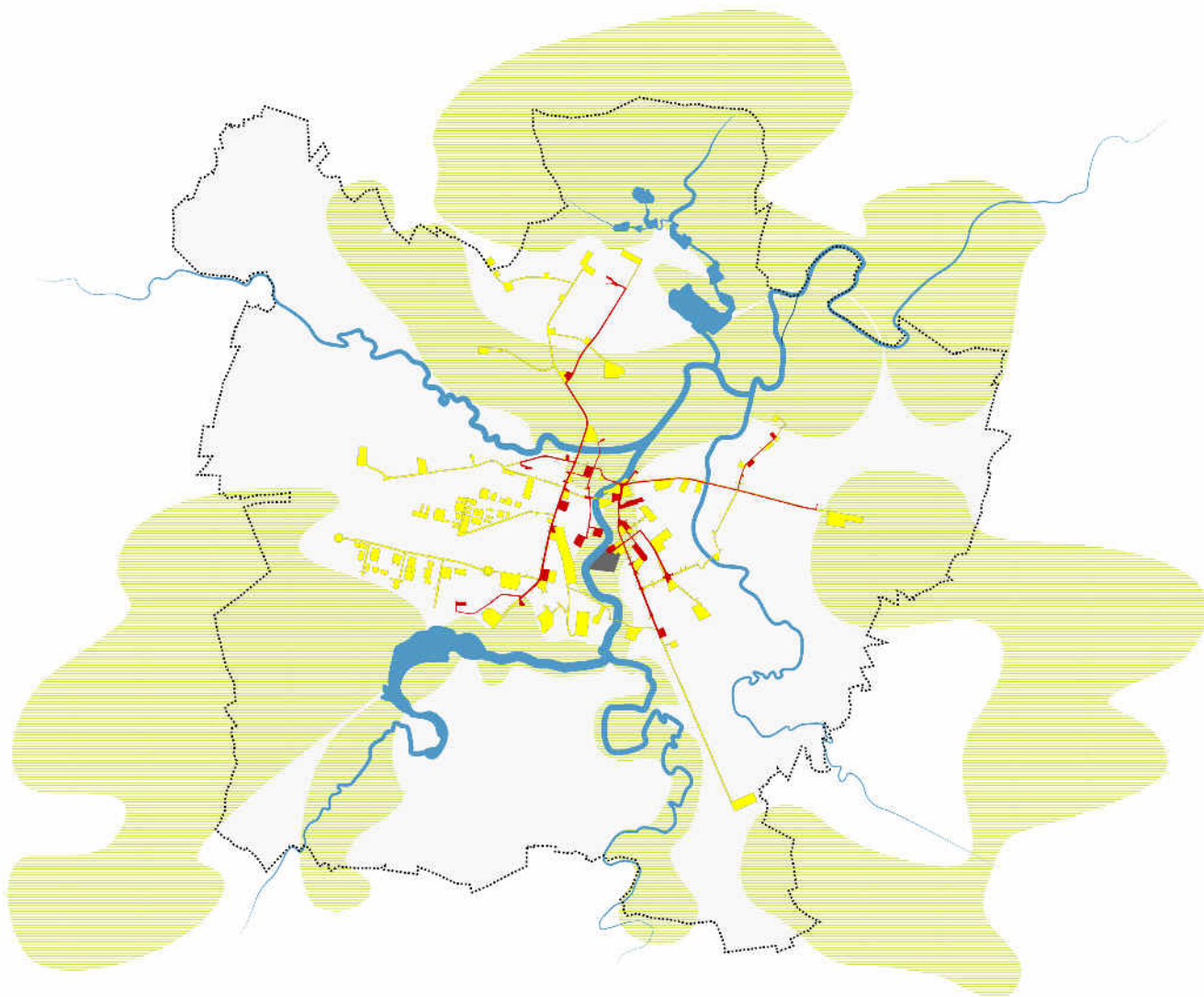


POHLED NA TOVÁRNÍ HALU  
BÝVALÉ CELULÓZKY

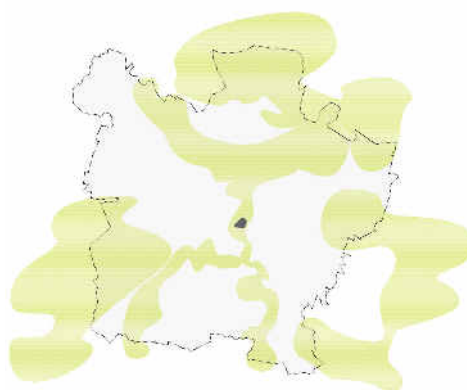


POHLED OD ŘEKY NA BÝVALOU HALU  
BĚLIDLA

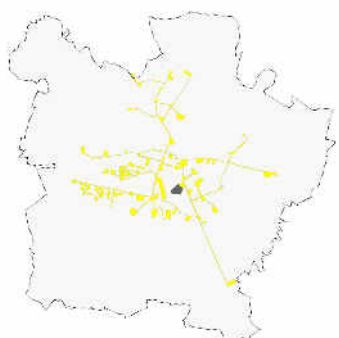




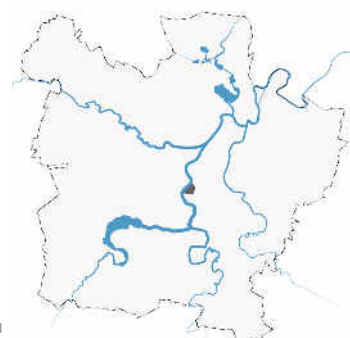
\_červená- linie propojující významná místa s přítomností významných staveb, s vysokou fluktuací obyvatel



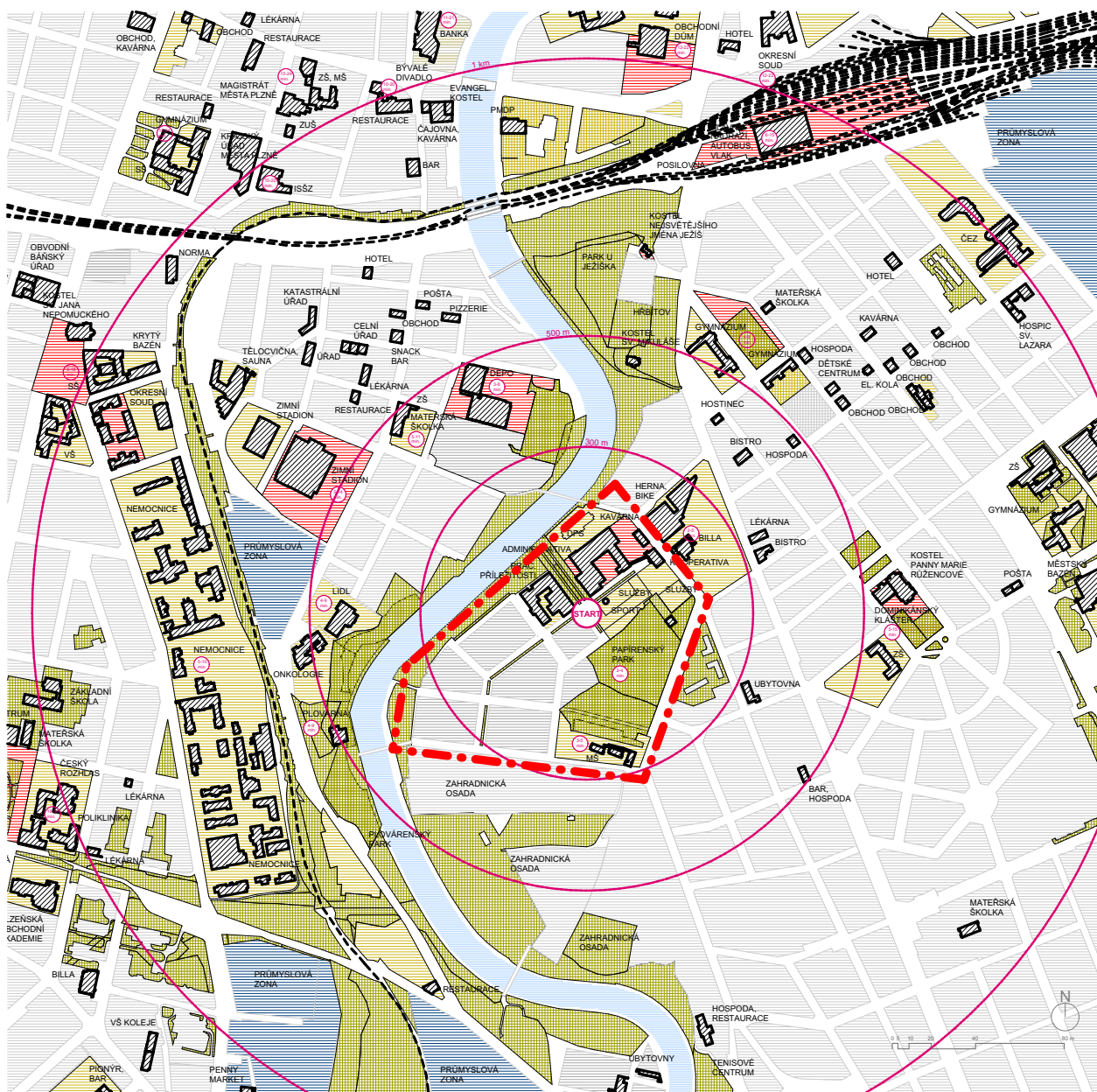
\_zelená- linie propojující parkové a travnaté plochy



\_žlutá- linie propojující místa s nabídkou služeb a pracovních příležitostí



\_modrá- linie propojující vodní toky a plochy




 Významná místa koncentrace/významné stavby/veřejná prostranství

 Průmyslová zóna


 řeka Radbuza

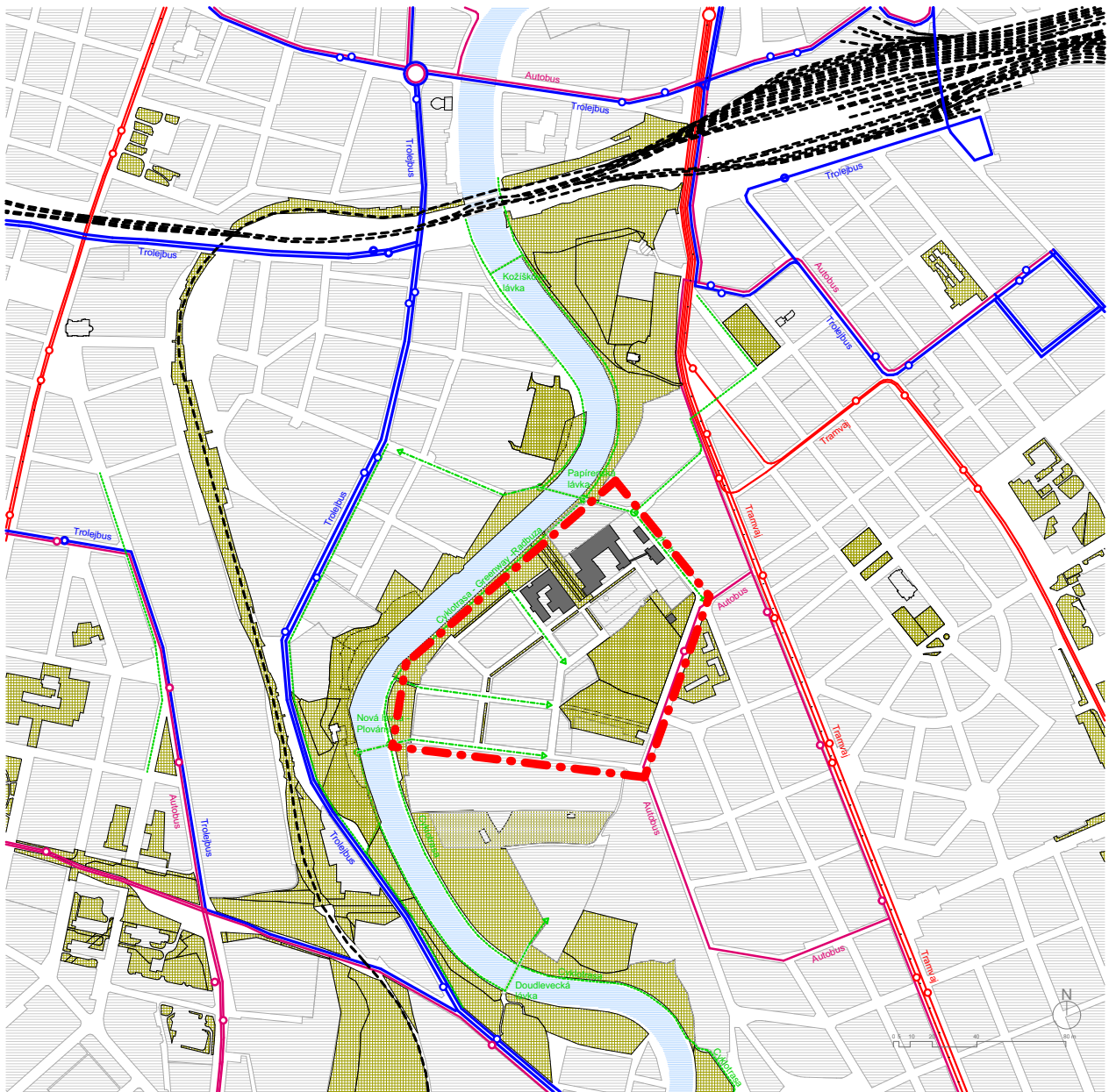
 Obchody, služby


 Dostupová vzdálenost

 Objekty občanské vybavenosti


 Zeleň/park


 Městské bloky/struktura



 Trasy železnice


 Cyklotrasy

 Linky trolejbusu

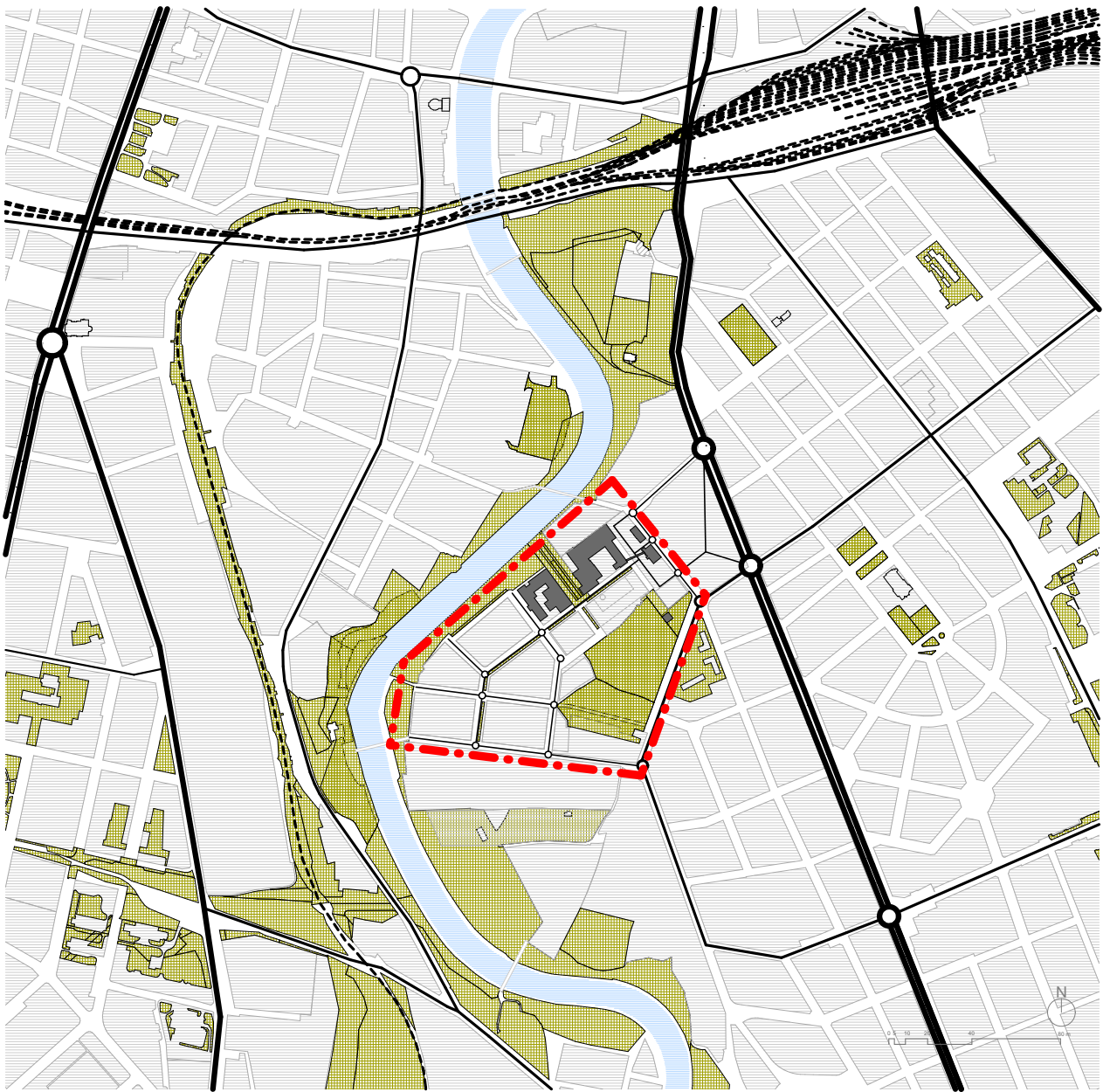
 Linky autobusu

 Linky tramvaje č.1,2,4

 Zeleň/park

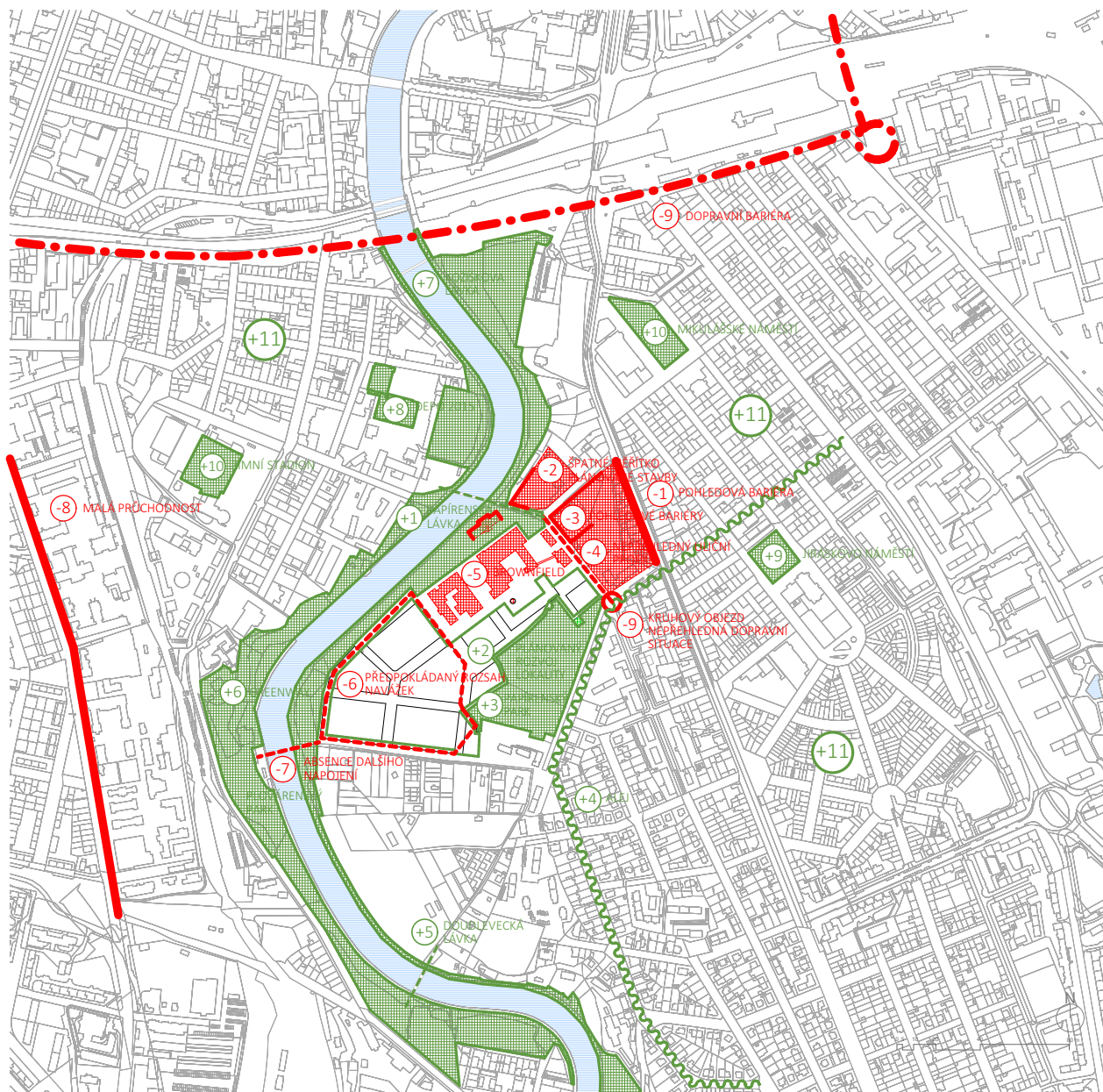
 Městské bloky/Struktura

 Historicky hodnotný objekt

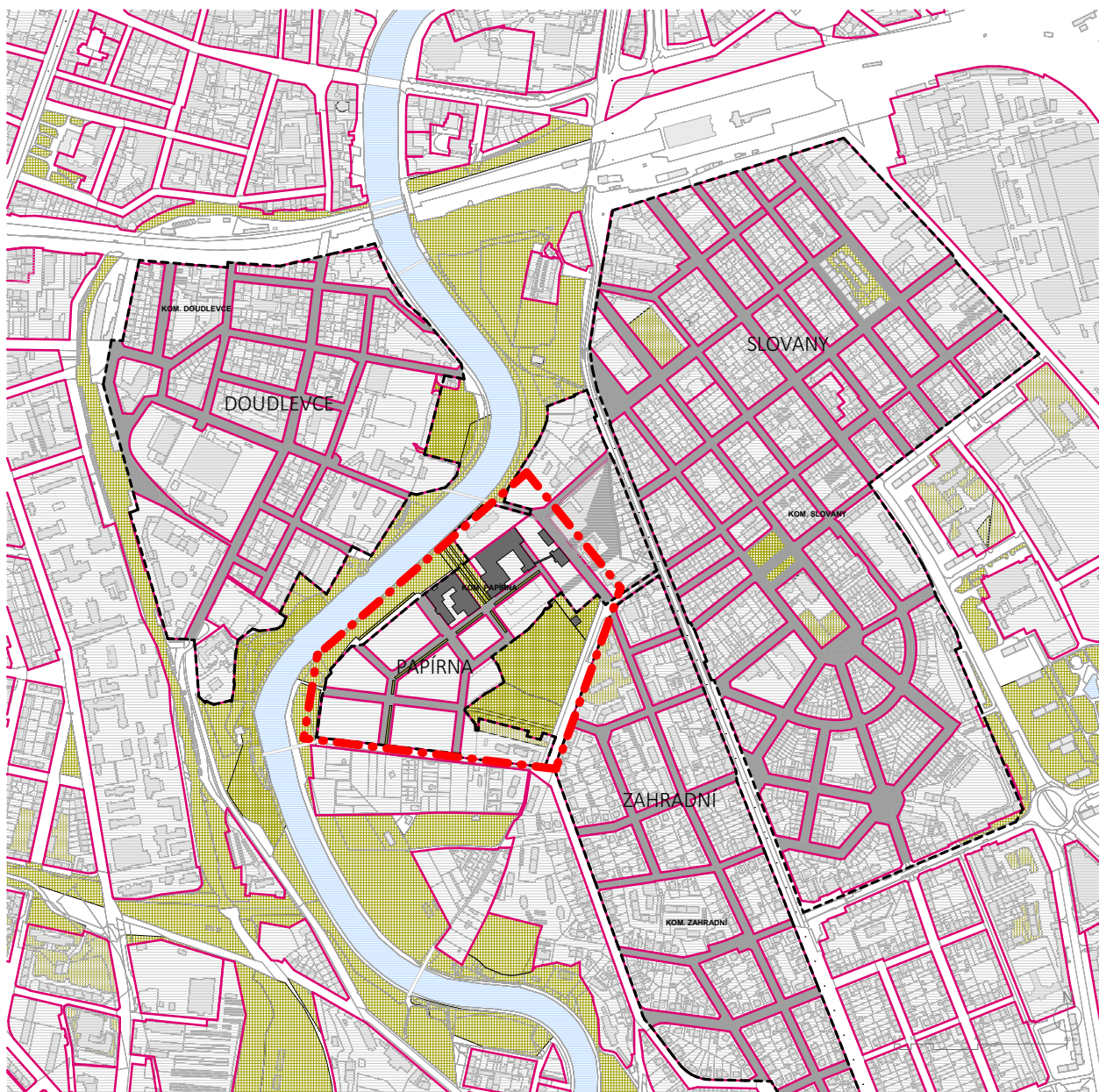


-  Zeleň/park
-  Městské bloky/Struktura
-  Historicky hodnotný objekt
-  řeka Radbuza

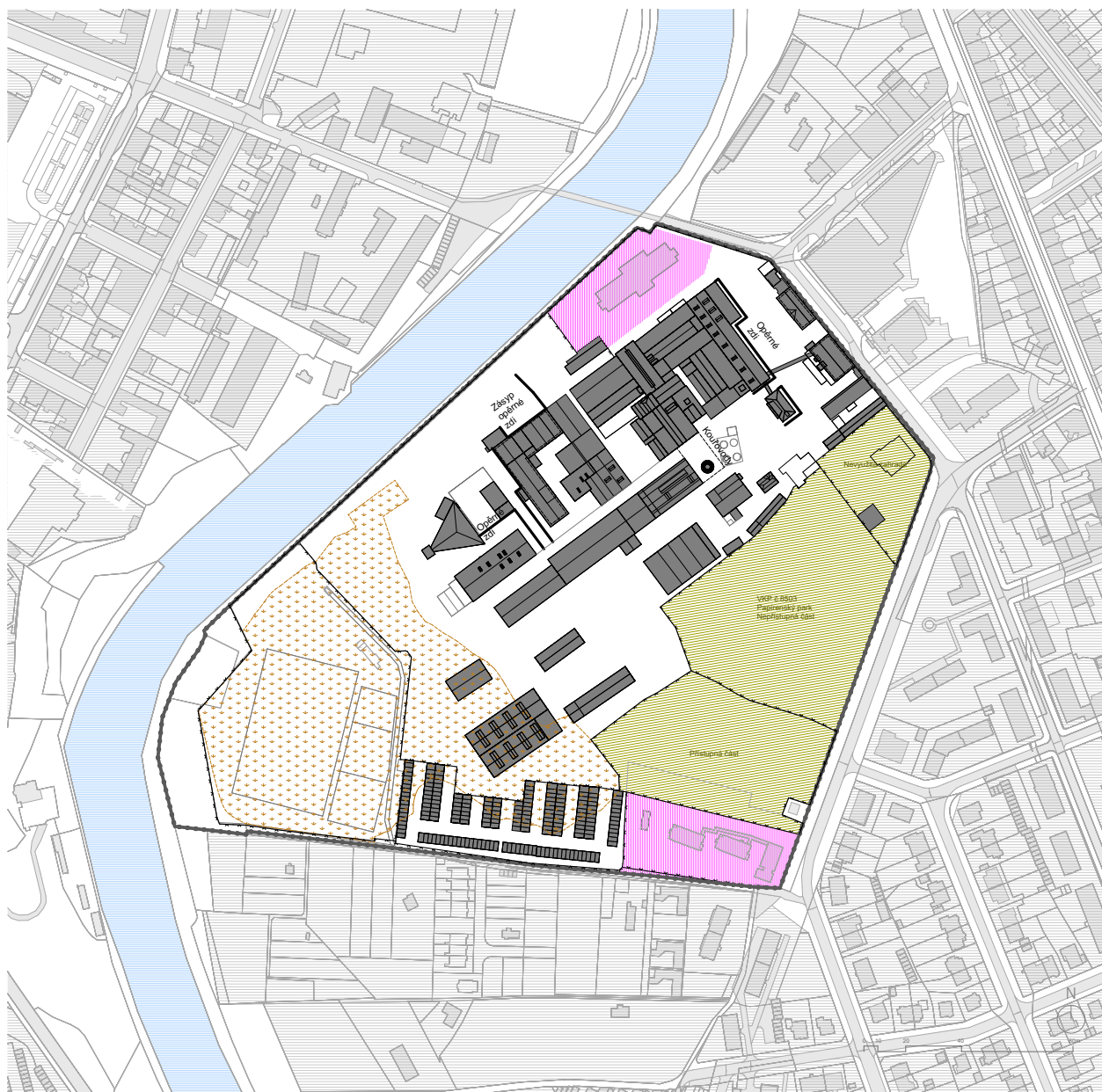
-  Hlavní komunikace
-  Sběrné komunikace
-  Účelové komunikace






- |    |  |    |   |    |  |     |   |
|----|--|----|---|----|--|-----|---|
| -1 | Řadové domy při ulici Slovanská vytvořili pohledovou i uliční bariéru. Industriální areál se tak nemůže napojit na městskou část Slovany | -6 | Předpokládaný rozsah navázek - sut a stavební odpad | +1 | Hojně užívaná Papirenská lávka tvoří turistickou spojnicí městských čtvrtí   | +6  | Cyklotrasa Greenway vede podél řeky k iniciačním místům jako Plovárna, hospoda, sportovní hřiště a park                   |
| -2 | Momentálně probíhající výstavba bytového domu Papirenská nerespektuje měřítko okolní zástavby  | -7 | Absence dalšího napojení nové městské čtvrti        | +2 | Plánovaný rozvoj lokality dle vypracované územní studie, s předpokladem smíšeného funkčního využití s převahou bydlení               | +7  | Kožiškova lávka tvoří spojnicí blízko Hlavního vlakového nádraží  |
| -3 | Herna a prodejna Billa vytváří pohledovou i estetickou bariéru   | -8 | Absence průchodu/pohledová bariéra                  | +3 | VKP - Papirenský park  | +8  | DEPO 2015 je kulturní a společenské centrum, vhodné pro koncerty a jiné akce  |
| -4 | Nedostatečný profil ulice Zahradní nevytváří dostatečné příležitosti pro pobyt lidí ani důstojný vstup do areálu                         | -9 | Dopravní bariéra                                    | +4 | Alejí stromů spojuje městskou část Doudlevec a městskou část Slovany   | +9  | Jiráskovo náměstí s kostelem Panny Marie Růžencové a Dominikánským klášterem tvoří významné místo v městské části Slovany |
| -5 | Brownfield - nedostatečně využívaný, zanedbaný areál   |    |   | +5 | Hojně užívaná Doudlevecká lávka tvoří turistickou spojnicí městských čtvrtí a navazuje na venkovní sportovní hřiště při řece Radbuze | +10 | Zimní stadion   |
|    |  |    |   |    |  | +11 | Dobrá občanská vybavenost v dostupové vzdálenosti 0,5 km  |

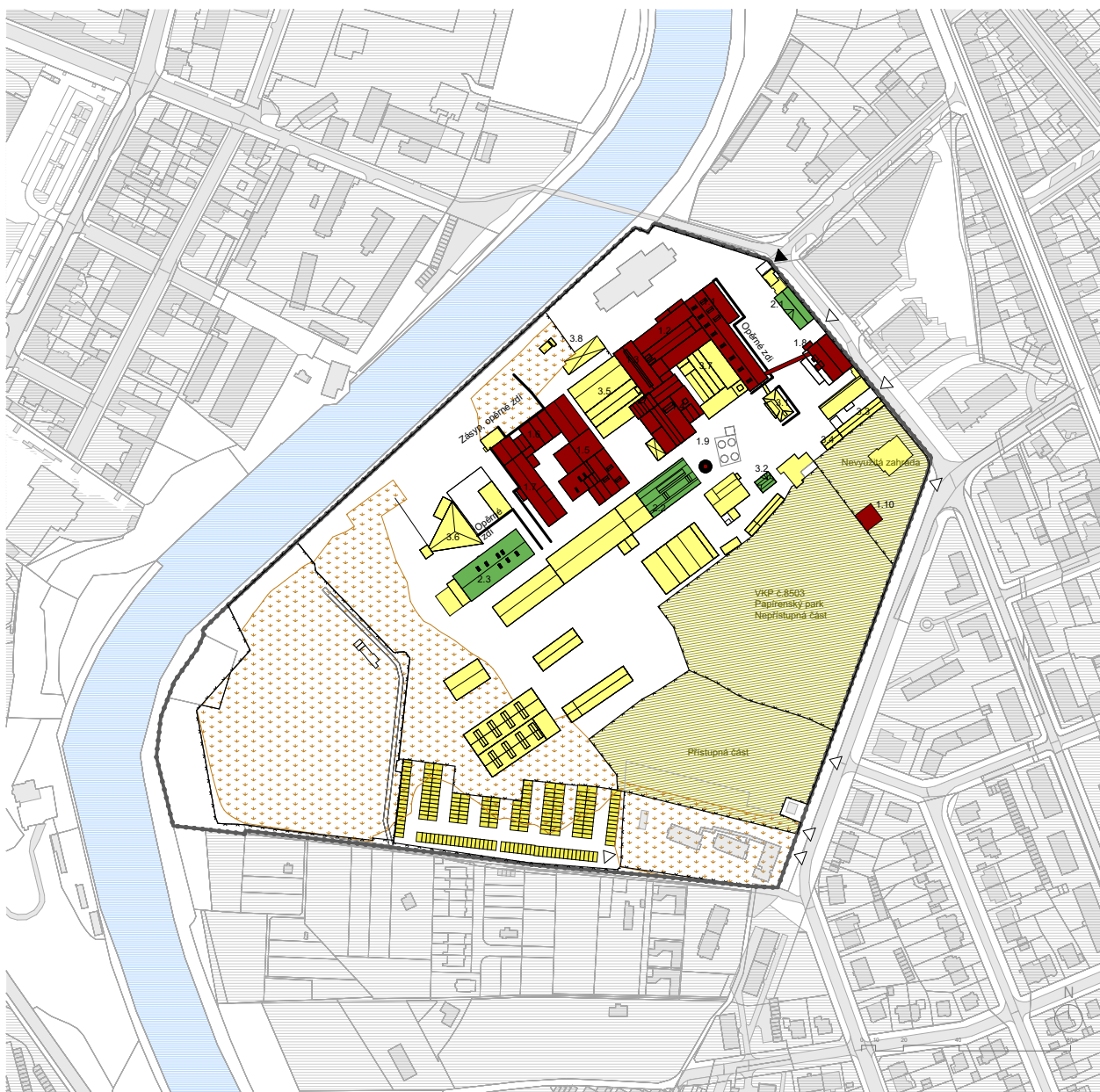


HUSTOTA ZÁSTAVBY									
jméno projektu:	Plettova Papírna				zpracoval:	Jiří Opl			
lokality:	Plzeň				datum:	07.03.2018			
vstupní data									
MĚSTSKÉ ČÁSTI	DOUDLEVCE	koef.	SLOVANY	koef.	ZAHRADNÍ	koef.	PAPÍRNA	koef.	
S = plocha městských částí (m <sup>2</sup> )	331 667		668 060		261 421		166 444		
%S = bloky městských částí (m <sup>2</sup> )	219 184	<b>66%</b>	474 258	<b>71%</b>	209 381	<b>80%</b>	135 792	<b>82%</b>	
%S = komunikace (m <sup>2</sup> )	69 812	<b>21%</b>	189 571	<b>28%</b>	52 379	<b>20%</b>	39 643	<b>24%</b>	
%S = služby a komerce (m <sup>2</sup> )	125 261	<b>38%</b>	250 000	<b>37%</b>	8 603	<b>3%</b>	57 971	<b>35%</b>	
MĚSTSKÝ BLOK									
plocha bloku	9 516		8 716		9 420				
KZP koeficient zastavenosti	7 744	<b>0,4</b>	4 734	<b>0,4</b>	1 895	<b>0,2</b>		<b>0,4-0,5</b>	
PODLAŽNOST - podlažnost bloku		<b>4</b>		<b>5</b>		<b>2</b>		<b>04.V</b>	
KZ koeficient zeleně		<b>0,2</b>		<b>0,3</b>		<b>0,6</b>		<b>0,4</b>	
výpočet									
MĚSTSKÉ ČÁSTI	DOUDLEVCE	výsled.	SLOVANY	výsled.	ZAHRADNÍ	výsled.	PAPÍRNA	výsled.	
charakter zástavby	smíšená zástavba		blok	městský blok	blok	bodové domy	dům	městský blok	blok
hustota obyv./ha		<b>124</b>		<b>232</b>		<b>184</b>		<b>192</b>	
plocha resident. bloků*0,75 = užitná plocha	28 177		67 277		208 083		77 822		
užitná plocha*počet pater = resident. plocha	112 708		336 387		312 125		58 366		
počet bytů = 55 m <sup>2</sup> na byt. j.	2 049		5 175		4 802		1 061		
1-3 obyv./byt. j.	4 098		15 526		4 802		3 184		

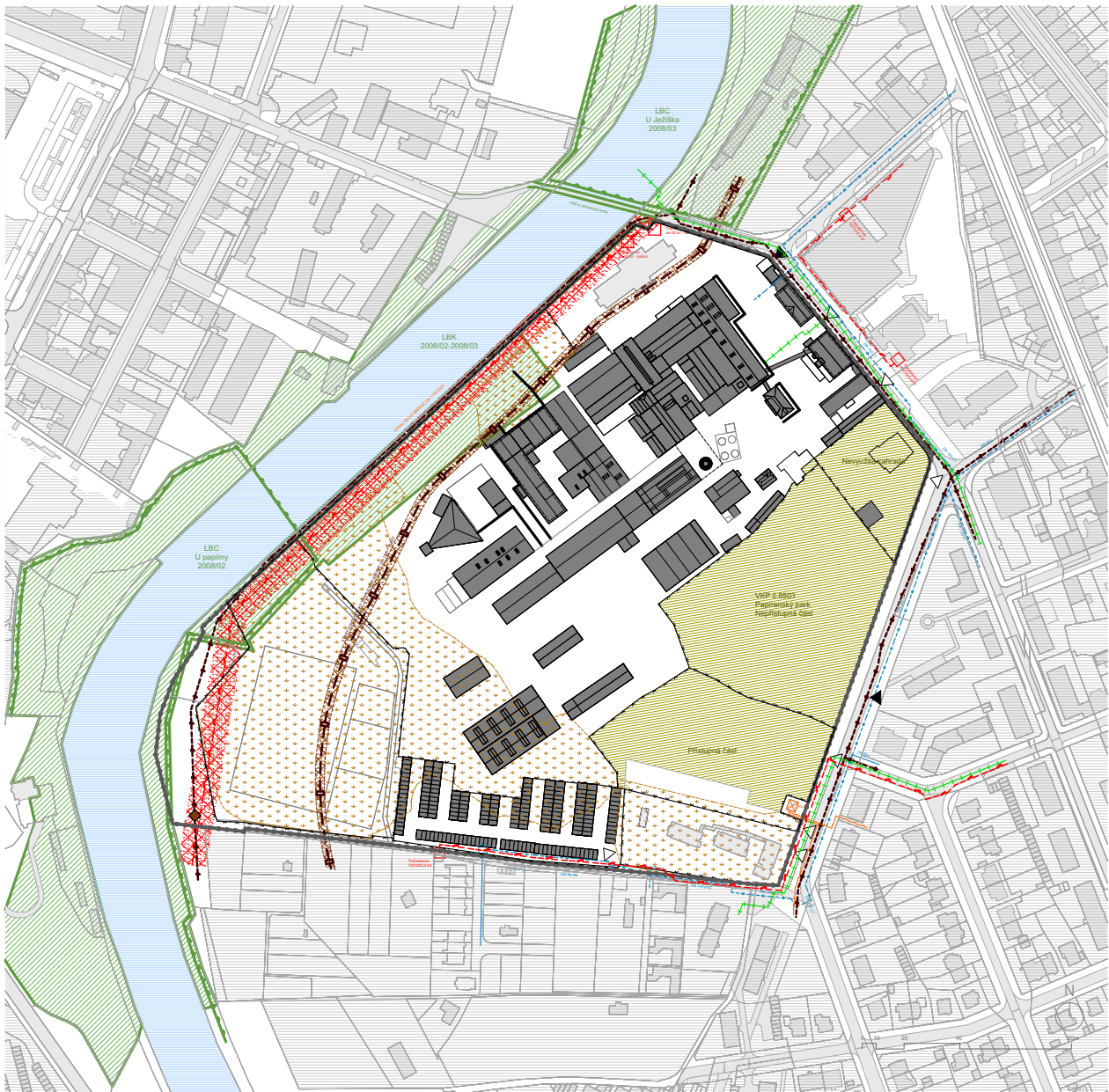



-  Stávající budovy
-  Papírenský park
-  Občasně vybavení mateřské školky a DPS
-  řeka Radbuza
-  Předpokládaný rozsah navážek






-  Papírenský park
-  řeka Radbuza
-  Objekty navržené k památkové ochraně
-  Objekty, které mohou být odstraněny
-  Objekty doporučené k zachování bez památkové ochrany



 řeka Radbuza


 Vybrané vodovodní řady

 Plynovodní potrubí

 Regulační stanice plynu


 Podzemní vedení 22 kV


 Transformační stanice


 Tepelné rozvody CZT (Centrální zásobování teplem)


 Limity - Segment ÚSES biocentrum


 Předpokládaný rozsah navážek

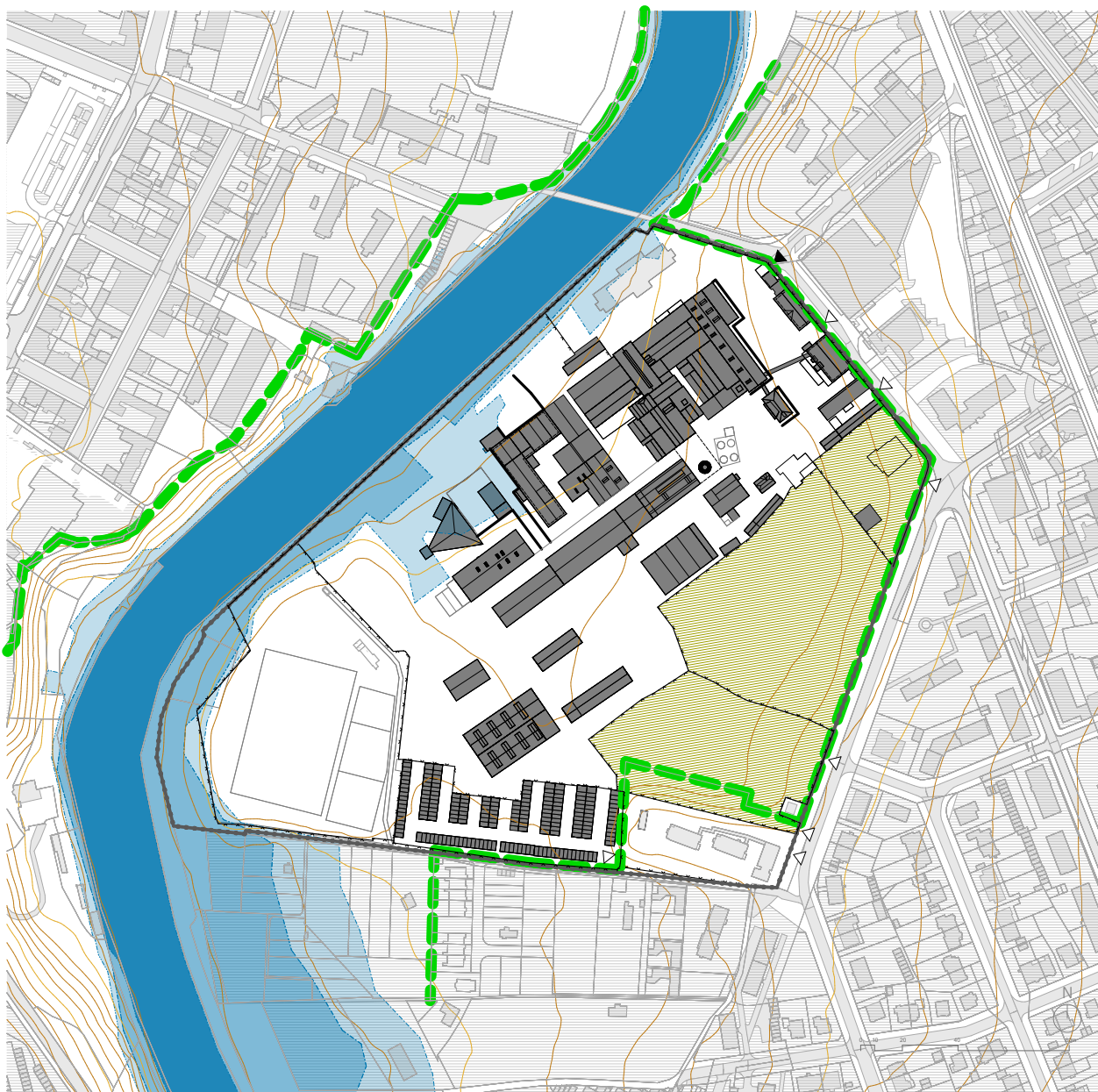
 Limity - Registrovaný významný krajinný prvek

 Limity - Ochranné pásmo nadzemního vodiče do 35 kV OP - 10 m

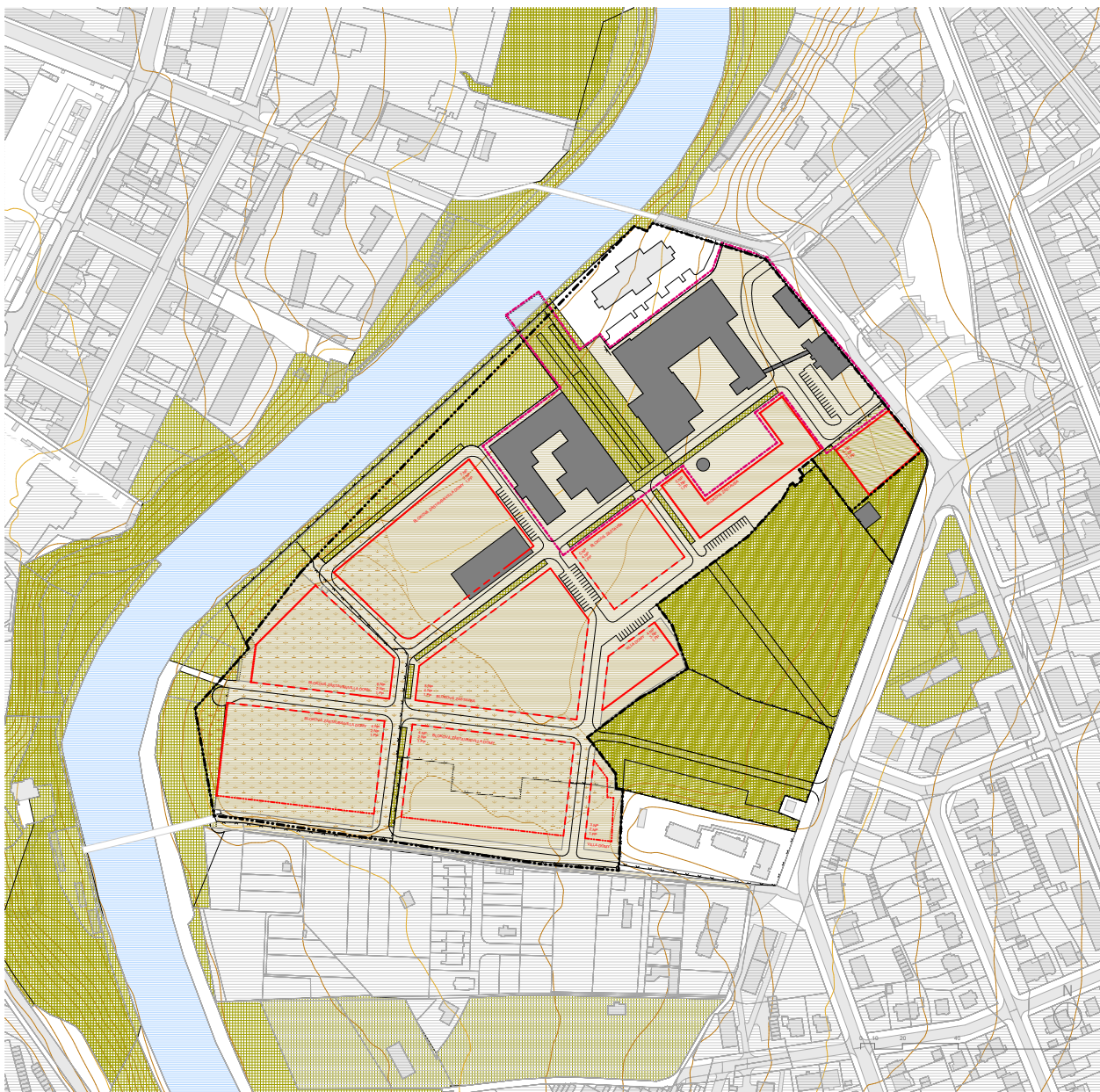
 Území biokoridoru


 Vybrané hlavní kanalizační sběrače

 Doudlevecký kanalizační sběrač



-  řeka Radbuza
-  Aktivní zóna vyhlášeného záplavového území
-  Limita - Pasivní zóna vyhlášeného záplavového území (Q100)
-  Limita - Hranice území potenciálně dotčeného zvláštní povodní (Q1000)
-  Limita - Registrovaný významný krajinný prvek
-  Ochanné pásmo krajinného rázu



 Vymezení hranice Pietrový Papírny

 řeka Radbuza

 Vymezení bloků

 Papírenský park

 Návrh stromořadi


 Území s důrazem na urbanistický detail

 Stavební čára pevná - přerušovaná (možné proluky)


 Stavební čára pevná

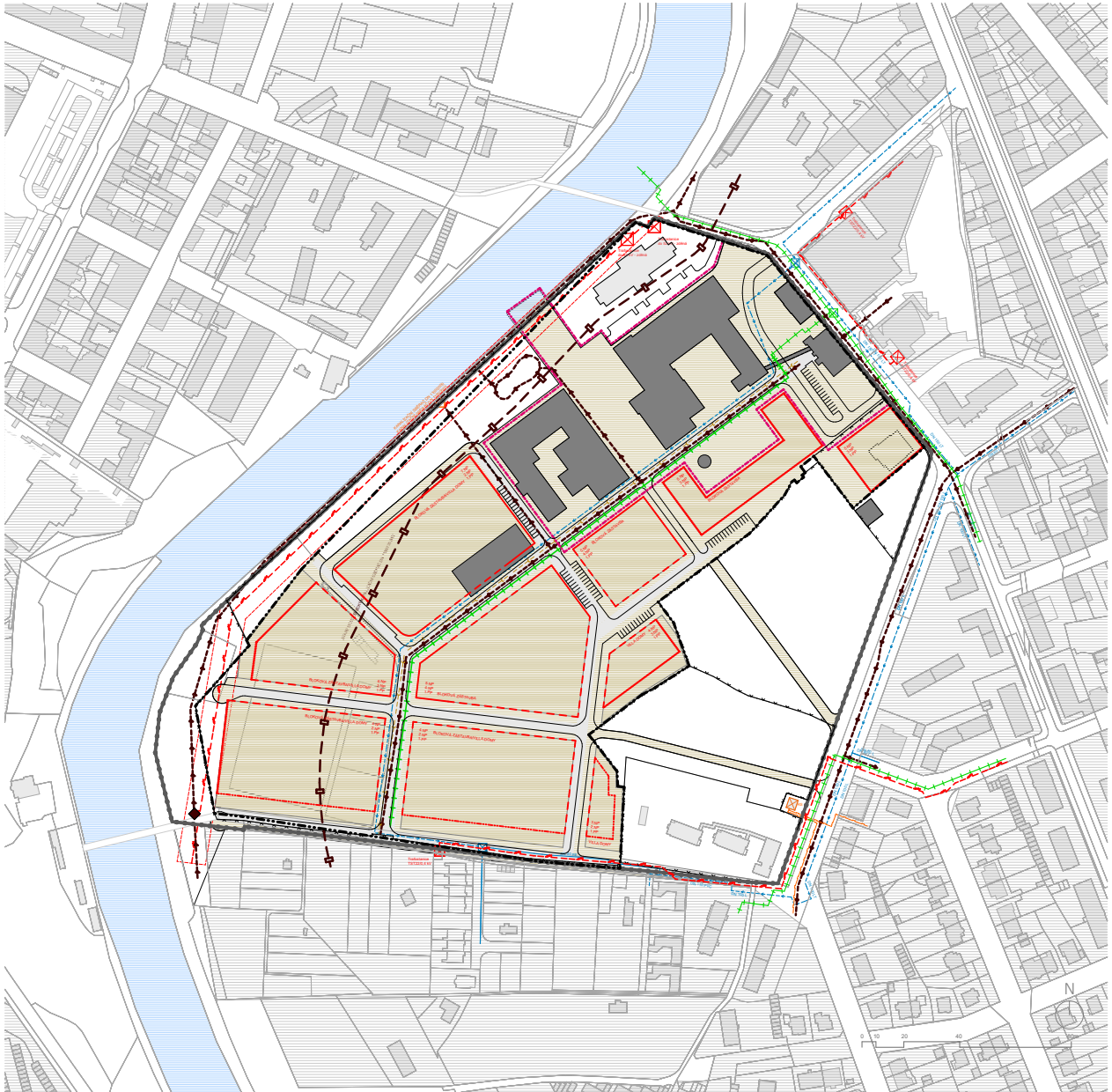
 Stavební čára nepřekročitelná

 Stavební čára ve vzdálenosti d od uliční

 4.NP Maximální podlažnost

 2.NP Minimální podlažnost

 1.PP Minimální podlažnost podzemních pater



	Tepelné rozvody CZT (Centrální zásobování teplem)		Plynovodní potrubí		Regulační stanice plynu		Bloky územní studie
	Regulační stanice CZT		Regulační stanice plynu		Podzemní vedení 22 kV		Vymezení bloků územní studie
	Vybrané vodovodní řady		Podzemní vedení 22 kV		Transformační stanice		Vybrané hlavní kanalizační sběrače
	Plynovodní potrubí		Nadzemní vedení VN 22kV		Regulační stanice vodovodu		Doudlevecký kanalizační sběrač

#### VYHODNOCENÍ INDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU

Areál bývalé papírny je pro veřejnost prakticky uzavřen a oplocen. Současné využití areálu a zejména stávající vlastnické vztahy neumožňují jeho otevření a zajištění průchodu respektive propojení areálu bývalé papírny a parku s okolní převážně obytnou zástavbou. V nedávné době do provozu uvedený DPS je oplocený a přístup k němu je komplikovaný.

Nejvýznamnější potenciální veřejné prostranství je Papírenský park, který je však přístupný pouze částečně. Větší část parku je zanedbaná a nepřístupná.

Uspořádání zástavby areálu bývalé továrny má urbanistický potenciál na vymezení veřejných prostranství v návaznosti na ulici Zahradní včetně Papírenského parku.

#### OBČANSKÁ VYBAVENOST

Lokalita disponuje kvalitní občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti cca 0,5 km (mateřská školka, základní školy, gymnázia, veřejné instituce, obchody a služby).

Série veřejných prostranství v jejím okolí, přiměřená residenční zástavba a návaznost na tepnu řeky Radbuzy zajišťuje budoucímu rozvoji dobrou životaschopnost a význam v kontextu města.

#### DOPRAVA - AUTOMOBIL, VLAK

Areál je napojen na hlavní frekventovanou silniční tepnu při ulici Slovanská vedoucí do centra města. Pozice areálu při řece Radbuze vytváří zklidněné místo, kde se automobily pohybují pomaleji, ale mají možnost se rychle napojit na hlavní komunikace.

V docházkové vzdálenosti 0,3 km se nachází Hlavní vlakové nádraží, které v současné době prochází rozsáhlou přestavbou kvůli spojení autobusového a vlakového nádraží dohromady na jedno místo.

#### DOPRAVA - MHD

Městská hromadná doprava (tramvaj, autobus, trolejbus se nachází v docházkové vzdálenosti do 0,3 km). V přímé blízkosti areálu se nachází také autobusová zastávka příměstské dopravy.

#### PROBLÉMOVÝ VÝKRES

Hlavní negativní prvek je řada pohledových bariér v podobě solitérních objektů umístěných před industriálním areálem a špatně vyřešený městský blok při ulici Slovanská. Pro návrh je tedy třeba řešit i tento blok.

#### CHARAKTER a STRUKTURA ZÁSTAVBY

Charakter okolní zástavby tvoří typologie činžovních domů, v podobě obytných bloků při čtvrti Slovany, dále solitérní deskové domy, a bodové vilové domky blíže řeky.

#### ZÁVĚR

Záměrem diplomního projektu bude tedy tvorba harmonického obytného prostředí v bývalém industriálním areálu v příjemném prostředí při řece Radbuze.

**S** silné stránky

slabé stránky **W**

Lokalita

- \_dobrá dostupnost do centra
- \_dobrá občanská vybavenost
- \_dobrý stav technické infrastruktury
- \_dostatek služeb v okolí
- \_Papírenský park
- \_Greenway

Industriální dědictví

- \_vhodná transformace objektu
- \_dobrý stavebně-technický stav historicky cenných budov
- \_kulturní centrum

Lokalita

- \_mnoho limitů v území
- \_blízkost herního centra- nehezký vzhled
- \_DPS- nevhodný objekt před kulturní památkou
- \_odpad na území areálu
- \_velké množství územních navážek

Industriální dědictví

- \_vysoké stavební náklady na vyčištění a sanaci objektů

Společenské vztahy

- \_špatná komunikace mezi městem a vlastníkem pozemků
- \_město nemá o lokalitu zájem

Lokalita

- \_velký potenciál rozvoje území
- \_využití břehů Radbuzy
- \_potřeba vyřešení ulice před areálem
- \_potřeba regenerace brownfieldu
- \_doplnění o nové funkce

Industriální dědictví

- \_možnost konverze objektu
- \_RBR- residenč. brownfield. regenerace
- \_developersky atraktivní projekt

Lokalita

- \_vytvoření standartního sídliště bez zachování historických hodnot
- \_špatný přístup k industriálnímu areálu

Industriální dědictví

- \_zbourání kulturních památek, historicky cenných objektů

**O** příležitosti

hrozby **T**

## PPP PUBLIC PRIVATE PARTNETSHIP

Model spolupráce založený na partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP), který se využívá při obnově brownfields v obytných oblastech. PPP vytváří institucionální rámec, ve kterém veřejné sektory poskytují strategické zisky soukromému sektoru, zatímco soukromé subjekty implementují a rozvíjejí plán veřejného sektoru.

**varianta 1**

Město zaplatí cenu pozemku, vlastní pozemky, ale nemá dostatečně prostředků na to, aby financovalo výstavbu domů. Město založí partnerství se soukromým developerem, který financuje výstavbu.

Na základě koncesní smlouvy je určeno kolik procent % ze zisku (prodej, pronájem) případně městu (30%), a kolik případně soukromému developerovi (70%)

**varianta 2**

Jako varianta 1, developer postaví domy na pozemcích města, následně vydělává na provozu domů např. 20 let, a poté domy přechází do vlastnictví města.

**varianta 3**

Pozemky patří soukromému developerovi. Developer postaví domy, zajišťuje provoz, a pronajímá či prodává pozemky městu

**Dotace**

Jestliže bytový dům obsahuje malometrážní byty o výměře 40- 45 m2, počet bytů v rozsahu 10- 25 bytů, může dostat investor dotaci, která je rovna 40- 50% z CNS

## III/ ANALYTICKÁ ČÁST- TYPOLOGIE

## LOFTOVÉ BYDLENÍ

Loft je způsob ateliérového bydlení, který vzniká přestavbou nevyužívaných průmyslových objektů. Vznikají velké otevřené prostory s vysokými stropy, které většinou nebývají členěné příčkami. Stropy s nezvyklou výškou vytváří ojedinělou možnost pro stavbu pater a galerií, které se stávají charakteristickým znakem loftu. Jedná se celkově o životní styl připomínající ateliérové bydlení bohémských básníků či malířů.

Propoččet bere v úvahu prodejní cenu loftového bytu za 90 000 Kč/m2 při ploše bytu od 140-180 m2

## NÁSTROJE financování loftového bydlení:

\_prodejní cena cca v rozmezí  
68 000- 95 000 Kč/m2 dle lokality

\_plocha bytu v rozmezí 140- 180 m2

\_cena nájmu/m2  
= 450- 830 Kč/m2 dle lokality

\_cena nájmu/měsíc cca v rozmezí  
63 000- 150 000 Kč dle lokality

## NÁSTROJE typologie loftového bydlení:

\_typologie - výškové a prostorové  
variace  
- otevřený prostor

## DOSTUPNÉ BYDLENÍ

Klasická typologie předpokládá efektivní napojování prostorů bez chodeb, která co nejvíce využívá prostoru, nedělí prostor zbytečnými příčkami. Univerzální modul, opakující se jednotek.

## NÁSTROJE financování levného bydlení:

\_prodejní cena cca v rozmezí  
31 000- 51 000 Kč/m2

\_plocha bytů v rozmezí 40- 85 m2-  
\_cena nájmu Kč/m2  
= 150- 250 Kč/m2 dle lokality

\_cena nájmu/měsíc cca v rozmezí  
9 000- 15 000 Kč dle lokality

## NÁSTROJE technologie levného bydlení

\_jednoduchá nosná konstrukce  
- nízko- / vysoko- podlažní  
\_užití zprůměrněné stavební metody  
(kupř. litého betonu, dřevostavby)  
\_opakování typu  
\_standardizace prvků  
\_individuální obraz fasády  
\_ekologie : denní osvětlení / příčné  
větrání / individuální komfort  
\_cena – rozumná marže  
\_způsob provádění  
\_kontrola kvality  
\_xxx



III/ ANALYTICKÁ ČÁST - ORIENTAČNÍ PROPOČET ZRN - APLIKACE MODELU PPP PUBLIC PRIVATE PARTNETSHIP

KALKULACE ZÁKLADNÍCH ROZPOČTOVÝCH NÁKLADŮ REALIZACE STAVBY				
jméno projektu: Piettova Papírna		zpracoval: Jiří Opál		
lokality: Píseň		datum: 14.01.2018		
<b>Základní rozpočtové náklady</b>				
	<b>pozemek (m2)</b>	<b>cena pozemku (kč/m2) dle JKSO</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
SUMA POZEMEK	2 796	0	0	0
	daň z prodeje - 4%	0	0	0
	<b>přípojky (m)</b>	<b>cena přípojky dle JKSO Kč/m</b>	<b>výsledná cena bez DPH (kč)</b>	<b>s DPH - 15% (kč)</b>
kanalizační přípojka, cena vč. zemních prací, pažení, hl. cca 2m a více	100	5 335	533 500	636 525
vodovodní přípojka, vč. zemních prací, vodovodní řádky, hl. cca 1,2 m	100	3 090	309 000	355 350
elektro přípojka, vč. zemních prací + elektro pólif	100	2 800	280 000	322 000
plynovodní přípojka vč. zemních prací, HUP + plynoměr	100	2 500	250 000	287 500
SUMA URBANIZACE - PŘIPOJENÍ OBJEKTU			1 392 500	1 601 375
<b>REKONSTRUKCE PAMÁTKOVÉHO OBJEKTU</b>				
	<b>SO 1 - stavební objekt - KULTURNÍ PAMÁTKA (m2*m výšky=m3)</b>	<b>loftové bydlení/haly občanská výstavba dle JKSO (kč/m3) OP</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
veľkorozponová hala	HPP = 2550 m2*výška 10 m	5 500	110 000 000	133 100 000
SUMA SO1	20 000			
<b>NOVOSTAVBA</b>				
	<b>SO2 - stavební objekt - nový bytový dům - NOVÁ ZÁSTAVBA (m2*m výšky=m3)</b>	<b>finančně dostupné bydlení/bytový dům, 2+kk byty 40-70 m2 dle JKSO (kč/m3)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 15% (kč)</b>
bytový dům	HPP = 2500 m2*výška 12 m	6 684	200 520 000	230 598 000
SUMA SO2	30 000			
	<b>SO3 - obchodní plochy - NOVÁ ZÁSTAVBA - PARTER (m2*m výšky)</b>	<b>obchodní plochy dle JKSO (kč/m3)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
parter	HPP = 1500 m2*výška 6 m	5 970	53 730 000	65 013 300
SUMA SO3	9 000			
	<b>SO4 - pozemní komunikace (m2)</b>	<b>chodníky dle JKSO (kč/m2)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
parter		1 976	1 205 360	1 458 480
SUMA SO4	610			
	<b>SO5 - zpevněná plocha (m2)</b>	<b>veřejná prostranství dle JKSO (kč/m2)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
kamenný pojízdný povrch vč. zemních prací + mobilif		3 500	25 550 000	30 915 500
SUMA SO5	7 300			
	<b>SO6 - parkování (m2)</b>	<b>doprava v křídle (kč/m2)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
betonová zámková dlažba vč. zemních prací		2 500	2 075 000	2 510 750
SUMA SO6	830			
	<b>SO7 - podzemní parkování (m2)</b>	<b>doprava v křídle (kč/m2)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
otevřená jáma zeshora, vč. zemních prací		5 800	58 000 000	70 180 000
SUMA SO7	10 000			
	<b>SO8 - parkové úpravy (m2)</b>	<b>zeleň (kč/m2)</b>	<b>výsledná cena (kč)</b>	<b>s DPH - 21% (kč)</b>
		500	435 000	526 350
SUMA SO8	870			
	<b>SO9 - Statické zajištění objektu (m3)</b>	<b>cena dle JKSO (kč/m3)</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
		2 500	38 250 000	46 282 500
SUMA SO9	15 300			
	<b>SO10 - Bourací práce (m3)</b>	<b>cena dle JKSO (kč/m3)</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
		250	1 250 000	1 512 500
SUMA SO10	5 000			
	<b>SO11 - Vyššební objektu/podchycení zdiva (m)</b>	<b>cena dle JKSO (kč/m)</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
		1100	66000	79860
SUMA SO11	60			
<b>SUMA ZRN bez DPH/s DPH</b>			<b>492 473 860 Kč</b>	<b>583 778 621 Kč</b>
<b>sazba DPH</b>				<b>91 304 761 Kč</b>
<b>Vedlejší náklady</b>				
	<b>NÚS - náklady na umístění stavby</b>	<b>6 % z ZRN</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
průzkumy (radon, hydrogeolog, geolog, průzkum, zaměření, archeologie) VO, dopravní značení, odvodnění, retenční nádrž, trafostanice			29 548 432	35 753 607
SUMA NÚS				
	<b>Předprojektové, projektové a inženýrské práce</b>	<b>honorif architektů 3-5 % z ZRN</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
Studie, DUR, DSP, DPS, Ing. čm., výběr dodavatele			21 623 693	26 794 660
SUMA				
	<b>Rozpočtová rezerva</b>	<b>10% z ZRN</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
			49 247 386	59 589 337
SUMA				
	<b>Vybavení zařízení stavby</b>	<b>1% z ZRN</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
zařízení staveniště			4 924 739	5 958 934
SUMA				
	<b>Developer</b>	<b>0,5% z ZRN</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
			2 462 369	2 970 467
SUMA				
	<b>Man. Projektu + právní služby</b>	<b>1-2 % z ZRN</b>	<b>bez DPH</b>	<b>s DPH - 21%</b>
			4 924 739	5 958 934
SUMA				
<b>SUMA VN bez DPH/s DPH</b>			<b>155 297 357 Kč</b>	<b>187 909 802 Kč</b>
<b>sazba DPH - 21%</b>				<b>32 612 445 Kč</b>
<b>CNS (CELKOVÉ NÁKLADY STAVBY Kč_ZRN+VN)</b>			<b>647 771 217 Kč</b>	<b>771 688 423 Kč</b>
<b>sazba DPH</b>				<b>123 917 206 Kč</b>

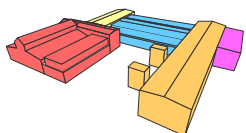
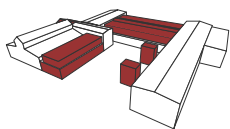
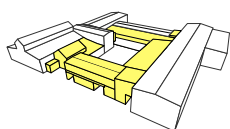
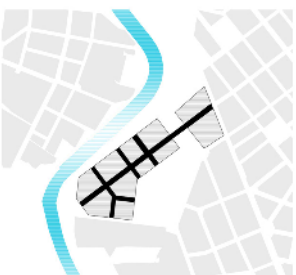
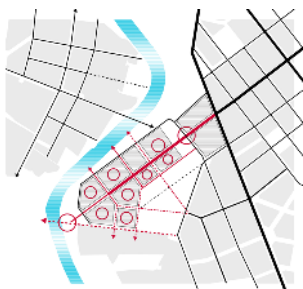
VARIANTA PRONÁJEM			
Loftové bydlení - měsíční nájem	m2	kč/m2	celková cena (kč)
2 patra/galerie	3 060	830	2 539 800
plocha 140 - 180 m2			
dle lokality 65 000 - 150 000 Kč/měsíc			
Činžovní bydlení - měsíční nájem	m2	kč/m2	celková cena (kč)
4 patra - 3 m výšky	1 950	250	1 950 000
plocha 60 m2 - 2+kk	7 800		
dle lokality 150 - 250 Kč/m2			
Obchodní plochy/partner - měsíční nájem	m2	kč/m2	celková cena (kč)
	1 950	350	682 500
plocha 200 m2			
dle lokality 150 - 350 Kč/m2			
<b>VÝNOSY Z PRONÁJMU/MĚSÍC</b>			
<b>Náklady</b>			
provizní výdaje 5% ze zisku			258615
úroky 1% ze zisku			51723
<b>čistý výnos</b>			<b>4 861 962 Kč</b>
<b>VÝNOSY Z PRONÁJMU/ROK *12</b>			
			<b>58 343 544 Kč</b>
odpisy (opotřeben) 1% z CNS za rok			6 477 712
<b>ZISK/ROK</b>			<b>51 865 832</b>
daň ze zisku 19%			9 854 508
<b>ČISTÝ ZISK/ROK</b>			<b>42 011 324 Kč</b>
<b>NÁVRATNOST X LET</b>			
			<b>15</b>
<b>ČISTÝ ZISK/ROK %</b>			
			<b>6,49%</b>

VARIANTA PRODEJ				
Loftové bydlení 140-180 m2/]	m2	kč/m2	celková cena (kč) bez DPH	(kč) s DPH - 21%
2 patra/galerie	3 060	110 000	336 600 000	407 386 000
interval - 68 000 - 110 000 Kč/m2				
Levné bydlení 50-70 m2/]	m2	kč/m2	celková cena (kč) bez DPH	(kč) s DPH - 15%
4 patra - 3 m výšky	2 500	31 000	310 000 000	356 500 000
interval - 31 000 - 51 000 Kč/m2	10 000			
Obchodní plochy/partner	m2	kč/m2	celková cena (kč) bez DPH	(kč) s DPH - 21%
1 patro - 6m výšky, interval - 20 000 - 45 000 Kč/m2	2 500	35 000	87 500 000	105 875 000
SUMA VÝNOSY Z PRODEJE			<b>734 100 000 Kč</b>	<b>869 661 000 Kč</b>
			<b>kč bez DPH</b>	<b>kč s DPH</b>
			<b>86 328 783 Kč</b>	<b>97 972 577 Kč</b>
<b>ZISK Z PRODEJE = VÝNOSY - CNS</b>				
			<b>16 402 469</b>	<b>18 614 790</b>
daň ze zisku 19%				
<b>ČISTÝ ZISK</b>			<b>69 926 314 Kč</b>	<b>10,795%</b>

NÁVRHOVÁ ČÁST  
NÁVRHOVÁ ČÁST





## A) PROGRAM REGENERACE- URBANISMUS

### Regulační plán/varianta zastavovacího plánu

Východním bodem návrhu urbanismu je položení hlavních významových komunikačních os, kvůli propojení areálu s okolní strukturou zástavby. Cílem je, aby se areál otevřel širší veřejnosti.

Základní komunikační struktura vytvořila jednotlivé urbánní (investiční) celky, pro které jsem na základě širší analýzy určil koeficienty zastavěnosti. Z těchto koeficientů jsem mohl navrhnout variantu zastavovacího plánu a spočítat přibližnou hustotu zástavby. Pro návrh varianty zastavovacího plánu jsem navrhl regulační čáry, které vydefinovali charakter a velikost možné zástavby.

Celým areálem tak prochází pobytový "bulvár" parter, s velkým poměrem malých obchodů a služeb, který vytváří městský charakter, a odděluje přízemní byty od ruchu ulice. Kolmo na tento "bulvár" se napojují další obousměrné obslužné komunikace.

Jednotlivé urbánní celky jsem schématicky rozdělil do menších obytných souborů, abych vytvořil otevřený blok s plnohodnotným pobytovým městským parterem včetně mobiliáře, vhodné zeleně či vodní plochy. Jednotlivé obytné soubory už budou projektovat jednotliví architekti, a tím se vytvoří rozmanitá struktura města.

### Dopravní řešení

V celém areálu platí Zóna TEMPO 30.

Jedná se tedy o zklidněné obslužné komunikace s klasickým šířkovým uspořádáním, s rozdělením na hlavní pobytové třídě jsou vytvořeny 3,5 m široké pásy pro pěší, 1 m pro cyklisty, dále 2,5 m pruh pro podélné parkování automobilů, a 6 m široký obousměrný pruh pro automobilovou dopravu. Přechody pro chodce jsou široké 4 m, nájezdy na odbočení mají minimální poloměr 6 m. Všechny komunikační pěší trasy a přechody budou doplněny o veřejné osvětlení.

Protože se jedná o rekonstrukci industriálního areálu jsou v celém areálu dopravní značení, které omezují nejvyšší dovolenou rychlost. Prakticky všechny komunikace jsou obousměrné, pouze komunikace obíhající okolo celého areálu je jednosměrná. Podél této ulice jsou umístěny odbočovací ostrůvky, které slouží jako odstavné stání pro zásobování, a krytá místa pro odpadové hospodářství.

## B) STAVEBNÍ PROGRAM INTEGROVANÉ FUNKCE DO PAMÁTKOVĚ HDNOTNÝCH STAVEB

### 1) SPORTOVNÍ HALA

Bývalá hala kotelny přístavek kotelny (1872 - 1897)

Umístění sportovní haly vychází z přítomnosti cyklistické, pěší trasy Greenway při řece Radbuze, která je velmi hojně využívána pro sportovní a volnočasové aktivity. V dosahu větší než 1 km se navíc nenachází vhodné zázemí pro fitness a posilovnu. Umístění sportovní haly bylo příhodné i z hlediska konstrukčního řešení bývalé kotelny. Z hlediska kompozice bylo třeba halu kotelny zcelit a zvýšit o jedno patro, aby mohl být do haly umístěn víceúčelový sportovní hala. V hlavním prostoru

### 2) ADMINISTRATIVA

Bývalá hala prvního papírenského stroje (1872 - 1897)

V centru Plzně je v současnosti malé zastoupení administrativních prostorů pro větší firmy. Velkorozponová hala poskytuje dostatečné plochy pro umístění větších a velkých firem. Součástí administrativního prostoru je společná recepce, šourum, kancelářské provozy, jednací místnosti, společný back office, a prostory pro rychlé občerstvení. Aby se dosáhlo větší kapacity, zvedl jsem celý prostor officu ještě o jedno patro. Tím se také zcelila celková kompozice areálu. Zvýšené patro je obloženo bílým coplitem, jako obvodový plášť s provětrávanou mezerou odvětranou do atiky.

### 3) LOFTOVÉ BYDLENÍ

Hala bývalé třířídny papíru (1884- 1897)

Po odstranění přístaveb z 30. a 70. let 20. století se vnitřní atrium celého industriálního areálu odlehčilo a otevřelo. Tím se do atria dostalo světlo a celý trakt se tak dal využít pro implementaci loftového bydlení - současný trend bydlení. Lofty mají dvě polohovatelná podlaží zavěšená na ocelových táhlech. Celková užitná plocha tak dosahuje plochy 182 m<sup>2</sup>. Lofty ve druhém patře jsou obslужeny pomocí výtahů, které jsou opláštěny bílým coplitem.

### 3) CO-WORKINGOVÉ CENTRUM

Hala bývalé třířídny papíru (1884- 1897)

V současné době je obvyklé (vyhledávané) umisťovat hlavně do starých nevyužívaných prostor funkce a účely pro novou inovátorskou činnost. Kulturní centrum, hub, start-up, a prostory pro začínající podnikatele, kterým nevdí sdílet společné prostory, kuchyňky a zasedací místnosti.

Jelikož je stávající bar využíván jako multikulturní centrum papírna, o který se stará skupina mladých lidí, a konají se zde různé kulturní a společenské akce, umístil jsem tyto prostory do obou podlaží, které mohou tyto lidi využívat podle svých potřeb, jako kancelář, atelier, jednací místnost apod.

### 4) KNIHOVNA, ARCHIV

Bývalá transmisní hala (1872 - 1890)

V areálu Papírenské továrny jsou uloženy původní archiválie, záznamy a dokumenty o továrně. Jelikož má tato část špatné denní podmínky denního osvětlení a konstrukční rozpory sloupů měří cca 4,5 m, umístil jsem do bývalé transmisní haly knihovnu, úřední dům a archiv, pro uložení archiválií.

### 5) TECH. ZÁZEMÍ - ZDROJ TEPLA A TV

Úřední dům, nejstarší dům v areálu 1870?

Bývalý úřední dům

Z hlediska zásobování areálu energií, bylo nutné umístit zdroj tepla a TV do areálu. Proto jsem využil bývalý úřední dům, který dnes funguje jako sklad pro zdroj tepla. Ten se nachází hned u vstupu do objektu, proto v případě revize není nutné vstupovat do areálu.

### 6) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, REKREACE - NÁPLAVKA

Venkovní prostor je plnohodnotně přístupný pro širokou veřejnost. V návrhu ponechávám předprostor před stávajícím barem, s rozsáhlou terasou, a venkovním sezením, které navazuje na pozvolné terasy, které gradují k přírodnímu vodnímu prvku - řeka Radbuza. Náplavka je využitelná pro sport a rekreaci.

### 7) TOVÁRNÍ KOMÍN

Tovární komín 1921

Zůstává jako torzo industriální architektury. Tvoří vertikální dominantu a orientační bod celého areálu.

### 8) PARKOVÁNÍ

V návrhu jsem kladl velký důraz na to, aby bylo vhodně sladěno podzemní a povrchové parkoviště.

Pro 12 loftových bytů bylo vytvořeno celkem 24 parkovacích stání, z toho 2 invalidní stání, 12 sklepů s technickými místnostmi, kolárnou a kočárkárnou.

Administrativa, sportovní hala, a knihovna mají nadimenzované povrchové parkoviště podle HPP, celkem 45 parkovacích stání.

### 9) PLOVÁRNA

V návrhu obnovují původní funkci Plovárny jako cílový bod pro rekreaci, který se nachází v hlavní ose zástavby.

## B) STAVEBNÍ PROGRAM NOVÝCH BYTOVÝCH STAVEB

### 1) MALOMETRÁŽNÍ BYTY\_STARTOVACÍ BYDLENÍ

Cílem bytových domů bylo vytvořit finančně dostupné bydlení, převážně malometrážních bytů, či bytů 2+kk až 3+kk. Finanční dostupnost je zaručena financováním PPP Public Private Partnership mezi soukromým a veřejným sektorem.

Bytový dům je členěn podle konstrukčního rastru 5,2 m. Jednotlivá podlaží jsou ztužena třemi schodišťovými sekcemi s výtahem, které jsou situovány na severní světovou stranu. Jedno schodišťové jádro obsluhuje vždy tři byty.

Byty jsou orientovány vždy na jižní stranu s výhledem do přílehlého stávajícího (VKP) Papírenského parku.

#### a) Malometrážní byt- startovací bydlení 1+kk

Byt je určen pro mladé páry, pro jednu osobu, pro studenta, o ploše 46 m<sup>2</sup> + ložnice 3,85 m<sup>2</sup>. Každé podlaží obsahuje 3 byty.

Celkem bytů na jeden bytový dům:

= 11 malometrážních bytů

= 33 malometrážních bytů v areálu

#### b) Standartní byt 2+kk - 3+kk

Byt je určen pro 3-4 členou rodinu,

o ploše 74 m<sup>2</sup> + ložnice 3,85 m<sup>2</sup>.

Typické podlaží obsahuje 4 byty.

Celkem bytů na jeden bytový dům:

= 12 standartních bytů

= 36 standartních bytů v areálu

#### c) Byt pro větší rodinu 3+1

Byt je určen pro 3-4 členou rodinu,

o ploše 89,5 m<sup>2</sup> + ložnice 5,35 m<sup>2</sup>.

Typické podlaží obsahuje 2 byty.

Celkem bytů na jeden bytový dům:

= 7 rodinných bytů

= 21 rodinných bytů v areálu

#### celkem bytů v areálu

= 90 bytových jednotek

Střešní zelené terasy mohou být doplněny o dřevěné pergoly jako nosiče zeleně.

### 2) SOUKROMÝ PROSTOR

Mezi jednotlivými bytovými domy jsou umístěny spojovací krčky. V nich jsou umístěny pronajimatelné prostory pro živnostníky, ale mohou být využívány také jako společenské místnosti, či soukromá pobytová terasa s gastronomickými prvky, s doplněním dřevěné pergoly a bezpečnostním zábradlím. V parteru jsou dále umístěny kolárny a kočárkárny, větraná místnost pro kryté odpadové hospodářství a schránky.

### 3) VEŘEJNÝ PROSTOR- PARTER

V parteru bytového domu jsou umístěny převážně obchody a pronajimatelné prostory pro živnostníky, s místnostmi pro sklad kvůli zásobování, a vlastní hygienické zázemí.

### 4) PARKOVÁNÍ

Pod nově navrženými bytovými domy je vytvořeno kapacitní parkoviště, celkem 108 parkovacích stání, z toho 6 invalidních stání. Podzemní parkoviště obsahuje dále tech. místnosti, sklady, kolárny a sklepní komory pro residenty. Ze sklepů do vertikální komunikace je možno unikat do chráněné únikové cesty ven na terén, a výtahem se dostat do jednotlivých bytů.

## C) KONVERZE A DOSTAVBA OBJEKTŮ- KONCEPT

### 1) CELEK, OBYTNÝ BLOK

Hlavní náplní diplomního projektu je spojení staré industriální architektury a nové soudobé architektury, tak aby vznikl harmonický celek.

Jelikož stavební program stanovuje vytvoření smíšeného funkčního využití s převahou bydlení s vyváženým spektrem kompatibilních pracovních příležitostí a služeb, snaží se návrh o vytvoření kompaktního celku, OTEVŘENÉHO OBYTNÉHO BLOKU se smíšeným využitím, a kvalitním veřejným prostorem.

Konceptem je tedy OTEVŘENÝ OBYTNÝ BLOK, který se skládá ze staré části industriální továrny a z nových bytových domů.

Staré objekty vytvářejí svým prostorovým uspořádáním pomyslný tvar U. Aby vznikl obytný blok, opakuje se tvar U v PARTERU, také u nových bytových domů. Tím se parter hmotově uzavírá, a vytváří otevřený blok.

### 2) PROPORCE, MĚŘÍTKO, MODUL

U starých objektů bylo třeba především dostavět původní celistvou hmotu objektů. Všechny hmoty původní industriální továrny po obvodu rámuje kordonová římsa, členěná pálenými cihlami. Hmoty jsou dále orámovány korunní římsou, která přechází do profilovaných uskokovaných štítů, frontonů, tvořící čela jednotlivých objemů.

Nově navržené objekty vycházejí z prostorového členění industriální hmoty, přebírají vnější výškové a půdorysné rozměry industriální budovy. Typologické členění vychází z konstrukčního rastru, který dává třem novým objektům jasný řád, a vhodně doplňuje typologické členění industriálního areálu. Fasády bytových domů vycházejí z rozměrů a proporcí dělených průmyslových oken se segmentovaným cihelným nadpražím.

Materiálové řešení nových objektů navazuje na industriální architekturu pálenými cihlami, místo profilovaných říms však nové bytové domy používají šikmé ostění.

### 3) DĚJE- VEŘEJNÝ PROSTOR, PARTER

Důležitým propojením obou celků bylo vytvoření ŽIVÉHO parteru, prostorově i dějově. Členění parteru vychází z nově umístěných funkcí ve staré části areálu, z nové hmoty bytových domů, a umístěných služeb a obchodů v nové části parteru- občanská vybavenost.

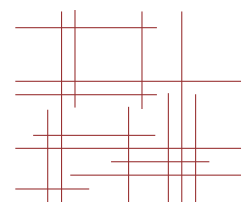
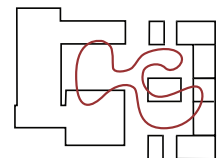
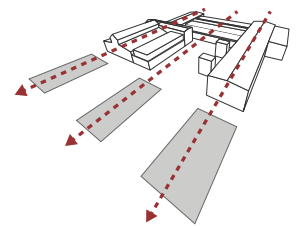
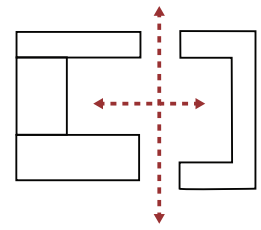
Veřejné prostranství ve staré části areálu slouží jako nástupní plocha pro sportovní halu, administrativní budovu, a rekreace pro loftové byty, v podobě travnaté plochy s bosketem.

V nové části byly vytvořeny dva veřejné prostory. První veřejný prostor slouží jako rekreační plocha či obývací venkovní prostor s možností posezení. Druhému náměstí dominuje vertiála komína, jako torzo industriální architektury.

Travnaté plochy jsou navrženy na základě směru pohybu procházejících osob a návštěvníků areálu.

### 4) ROZMANITOST, HETEROGENITA

Z hlediska spojení starého a nového jsem vnímal určitou kompoziční rozmanitost souboru staveb. Rozmanitost u starého celku byla podtržena doplněním jednotlivých objemů - nástavby a přístavby. U nových bytových domů jsem rozmanitosti dosáhl pomocí průchodů, které slouží k lepšímu využívání parteru a pomocí odskokovaných střešních ploch, abych nepřesahoval výšku původní továrny, a tím celý prostor atraktivně harmonizoval.



KONVERZE KULTURNÍ PAMÁTKY

## 1) SPORTOVNÍ HALA

_UŽIT. PLOCHA PŘÍZEMÍ - ZÁZEMÍ	= 610,84 m2
_UŽIT. PLOCHA PŘÍZEMÍ - SPORTOVIŠTĚ, NÁŘAĐOVNY	= 945 m2
_UŽIT. PLOCHA PATRO	= 354 m2
<u>CELKEM</u>	<u>= 1910 m2</u>

## 2) ADMINISTRATIVA

_UŽIT. PLOCHA PŘÍZEMÍ	= 1445 m2
_UŽIT. PLOCHA PATRO	= 1118 m2
<u>CELKEM</u>	<u>= 2563 m2</u>

## 3) LOFTOVÉ BYDLENÍ

_UŽIT. PLOCHA LOFT. BYTU	= 183 m2
	*12
_UŽIT. PLOCHA LOFT. BYTŮ CELKEM	= 2196 m2
_PODZEM. PARK. + SKLEPY + TECH, ZÁZEMÍ	= 1134 m2
<u>CELKEM</u>	<u>= 3330 m2</u>

## 4) CO-WORKINGOVÉ CENTRUM

_UŽIT. PLOCHA PŘÍZEMÍ	= 456,9 m2
_UŽIT. PLOCHA PATRO	= 495,5 m2
<u>CELKEM</u>	<u>= 950 m2</u>

## 5) KNIHOVNA, ARCHIV

_UŽIT. PLOCHA PŘÍZEMÍ	= 502 m2
_UŽIT. PLOCHA PATRO	= 508 m2
<u>CELKEM</u>	<u>= 1010 m2</u>

## 6) PARKOVÁNÍ

<u>POVRCHOVÉ PARKOVACÍ STÁNÍ PRO</u>	<u>40 PARK. STÁNÍ</u>
--------------------------------------	-----------------------

## 7) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, REKREACE - NÁPLAVKA

<u>ZPEVNĚNÁ OKOLNÍ PLOCHA</u>	<u>= 5640 m2</u>
-------------------------------	------------------

<u>6) KAPACITNÍ PARKOVÁNÍ LOFTOVÝCH BYTŮ</u>	<u>24 STÁNÍ</u>
	2 INVALID. STÁNÍ
	12 SKLEPŮ
	TECH. ZÁZEMÍ

**UŽITNÁ PLOCHA CELKEM**

<u>JEDNOTLIVÉ PROVOZY</u>	<u>= 9763 m2</u>
<u>ZPEVNĚNÁ OKOLNÍ PLOCHA</u>	<u>= 5640 m2</u>

**= 15 400 m2**

**BYTOVÝ DŮM****1) PARTER**

_UŽIT. PLOCHA 1. DŮM	= 572 m <sup>2</sup> *3	= 2070 m <sup>2</sup>
_UŽIT. PLOCHA OBCHODNÍCH PROSTOR		= 1287,25 m <sup>2</sup>
_UŽIT. PLOCHA SOUKROMÝCH PROSTOR		= 782 m <sup>2</sup>
		= 2070 m <sup>2</sup>

**2) 1. PATRO\*3 DOMY**

_UŽIT. PLOCH. 1 DŮM	= 576 m <sup>2</sup> *3	= 1728,54 m <sup>2</sup>
---------------------	-------------------------	--------------------------

**2.PATRO\*3 DOMY**

_UŽIT. PLOCH. 1 DŮM	= 731,75 m <sup>2</sup> *3	= 2195,25 m <sup>2</sup>
_UŽIT PLOCHA 3. PATRO	= 731,75 m <sup>2</sup> *3	= 2195,25 m <sup>2</sup>

**4.PATRO\*3 DOMY**

_UŽIT. PLOCH. 1 DŮM	= 404 m <sup>2</sup> *3	= 1213,25 m <sup>2</sup>
		= 7335 m <sup>2</sup>

**3) PLOCHA JEDNOTLIVÝCH BYTŮ**

_UŽIT. PLOCHA BYT 1+KK + LODŽIE	= 46 m <sup>2</sup> + 3,85 m <sup>2</sup>
_UŽIT PLOCHA CELKEM 33 BYTŮ	= 1645 m <sup>2</sup>

_UŽIT. PLOCHA BYT 2+KK - 3+KK + LODŽIE	= 74 m <sup>2</sup> + 3,85 m <sup>2</sup>
_UŽIT. PLOCHA CELKEM 36 BYTŮ	= 2800 m <sup>2</sup>

_UŽIT. PLOCHA BYT 3+1 + LODŽIE	= 89,5 m <sup>2</sup> + 5,35 m <sup>2</sup>
_UŽIT. PLOCHA CELKEM 21 BYTŮ	= 1992 m <sup>2</sup>

<u>CELKEM 90 BYTOVÝCH JEDNOTEK</u>	<u>= 6435 m<sup>2</sup></u>
<u>SCHODIŠŤOVÉ SEKCE A INSTALAČNÍ JÁDRA</u>	<u>= 900 m<sup>2</sup></u>

**4) PODZEMNÍ GARÁŽE**

_UŽIT. PLOCHA PRO STÁNÍ	= 3745 m <sup>2</sup>
_TECHNICKÉ ZÁZEMÍ+SKLEPNÍ KOMORY+KOLÁRNY	= 770 m <sup>2</sup>
<u>CELKEM UŽIT. PLOCHA</u>	<u>= 4515 m<sup>2</sup></u>

**5) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, REJKREACE**

<u>ZPEVNĚNÁ OKOLNÍ PLOCHA</u>	<u>= 2635 m<sup>2</sup></u>
-------------------------------	-----------------------------

<u>6) PODZEMNÍ PARKOVÁNÍ</u>	<u>108 STÁNÍ</u>
	<u>6 INVALIDNÍCH STÁNÍ</u>
	<u>90 SKLEPŮ</u>
	<u>TECH. ZÁZEMÍ</u>

**UŽITNÁ PLOCHA CELKEM**

<u>_GARÁŽE</u>	<u>= 4515 m<sup>2</sup></u>
<u>_PARTER</u>	<u>= 7335 m<sup>2</sup></u>
<u>_PATRO</u>	<u>= 2070 m<sup>2</sup></u>
<u>_ZPEVNĚNÁ PLOCHA</u>	<u>= 2635 m<sup>2</sup></u>

**= 16 555 m<sup>2</sup>**

1) SOUČASNÝ STAV

Areál bývalé papírny je pro veřejnost prakticky uzavřen a oplocen. Současné využití areálu a zejména stávající vlastnické vztahy neumožňují jeho otevření a zajištění průchodu respektive propojení areálu bývalé papírny a parku s okolní převážně obytnou zástavbou.

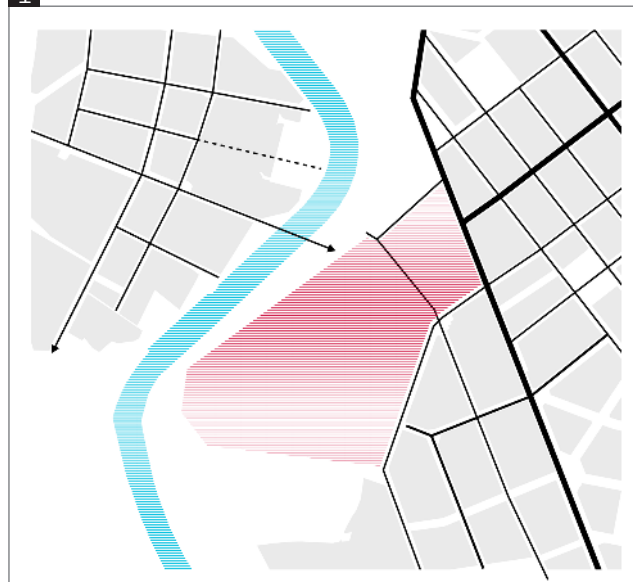
2) POLOŽENÍ HLAVNÍCH KOMUNIKAČNÍCH OS

Výchozím bodem návrhu urbanismu je položení hlavních významových komunikačních os, kvůli propojení areálu s okolní strukturou zástavby. Cílem je, aby se areál otevřel širší veřejnosti.

3) NOVÁ URBÁNNÍ STRUKTURA

Vytvořením nové struktury bylo třeba zbourat většinu staveb v předsa-  
zeném bloku. V návrhu rovněž uvažuji s přesunem DPS, a se ztracením kul-  
turní památky (bývalá funkcionalistická budova expedičního skladu)

1 SOUČASNÝ STAV



4) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Jednotlivé obytné soubory vytvářejí otevřené bloky s plnohodnotným po-  
bytovým městským parterem včetně mobiliáře, vhodné zeleně či vodní  
plochy. Vznikají tak poloveřejná otevřená prostranství.

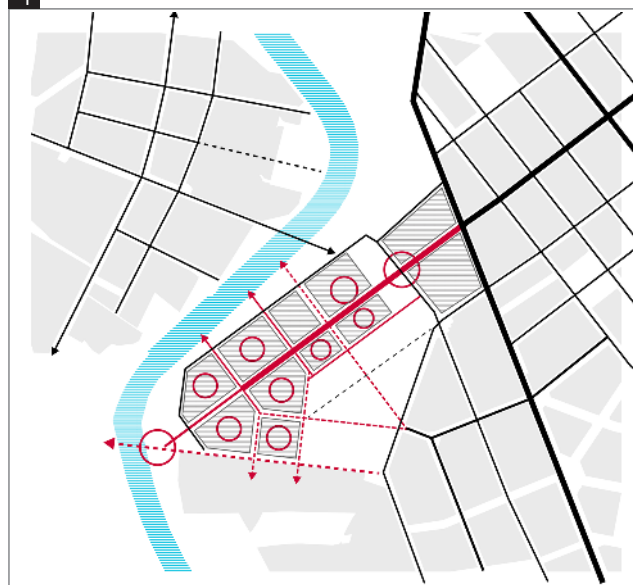
5) URBÁNNÍ (INVESTIČNÍ) CELKY

Základní komunikační struktura vytvořila jednotlivé urbánní (investiční)  
celky, pro které jsou určeny na základě širší analýzy koeficienty zastavěnosti.  
Jednotlivé urbánní celky jsou dále schématicky rozděleny do menších oby-  
tných souborů.

6) HLAVNÍ "BULVÁR" SÍŤ OBSLUŽNÝCH KOMUNIKACÍ

Hlavní komunikační osou je "bulvár" který vede od ulice Zahradní z ob-  
chodního uzavřeného bloku až na obnovenou funkci městské Plovárny. Na  
tento bulvár se dále připojují další obslužné komunikace.

4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



7) VKP PAPIRENSKÉHO PARKU, GREENWAY PODÉL RADBUZY

Nejvýznamnější potenciální veřejné prostranství je stávající VKP  
Papírenský park, proto je třeba jej otevřít veřejnosti a vyčistit, aby se z  
parku stalo hojně navštěvované místo.

8) CHARAKTER ZÁSTAVBY

Charakter nové varianty zástavby reaguje na okolní zástavbu.

Červená - charakter městských bloků Slovany

Zelená - přechodový pás bodových domů

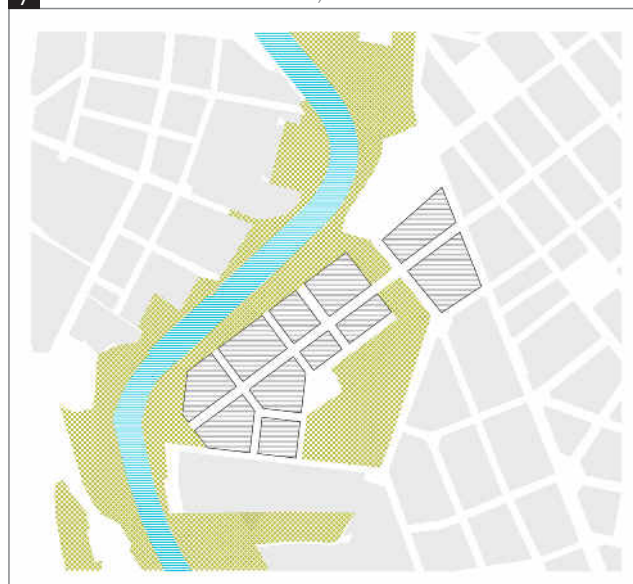
Žlutá - zástavba, která dostupuje ke kulturní památce

Oranžová - nová zástavba bytových domů s rozmanitou strukturou

9) ROZMANITOST PROJEKTŮ JEDNOTLIVÝCH ARCHITEKTŮ

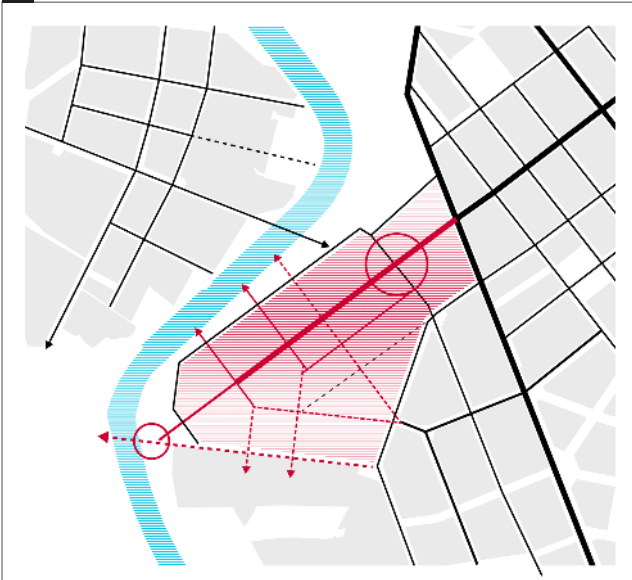
Jednotlivé obytné soubory už budou projektovat jednotliví architekti, a tím  
se vytvoří rozmanitá struktura města.

7 VKP PAPIRENSKÉHO PARKU, GREENWAY PODÉL RADBUZY

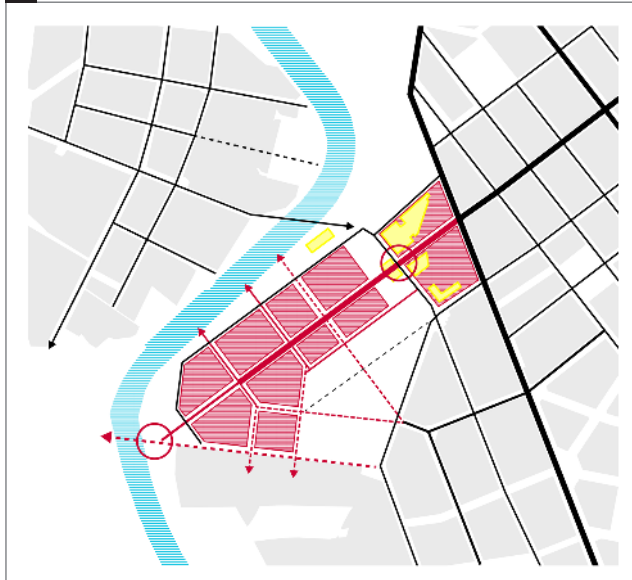




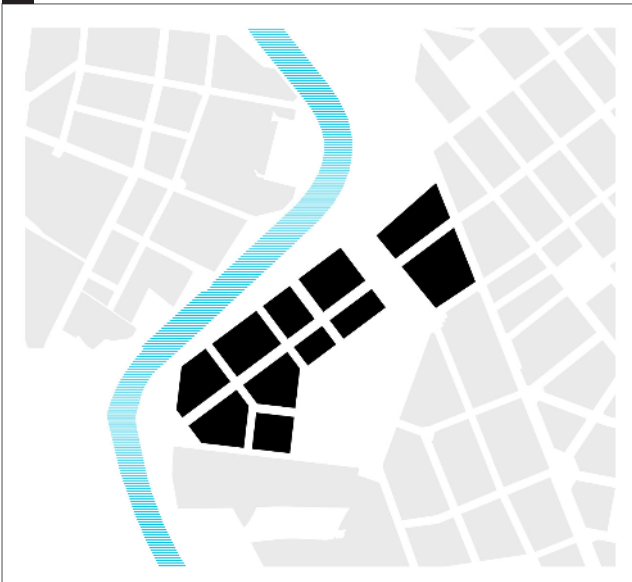
2 POLOŽENÍ HLAVNÍCH KOMUNIKAČNÍCH OS



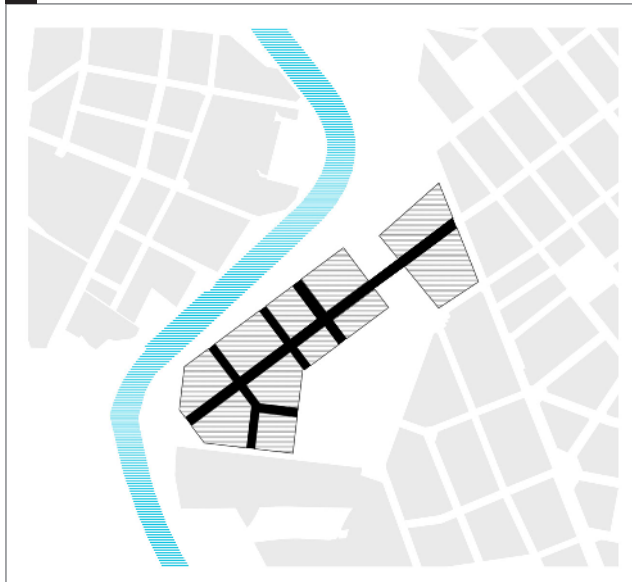
3 NOVÁ URBÁNNÍ STRUKTURA



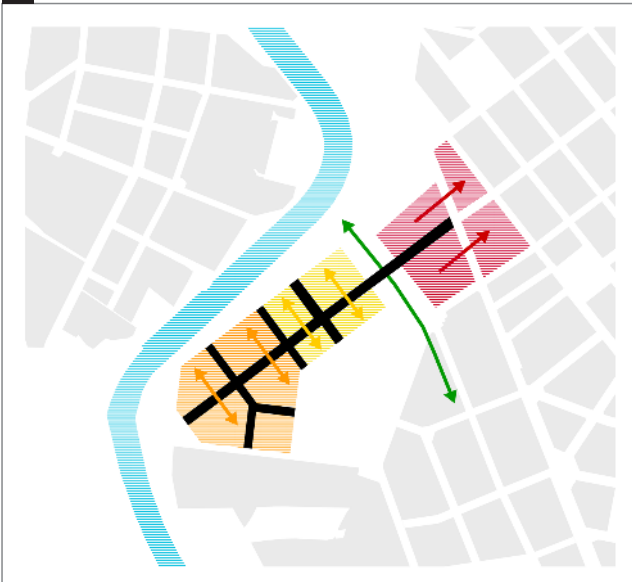
5 URBÁNNÍ (INVESTIČNÍ) CELKY



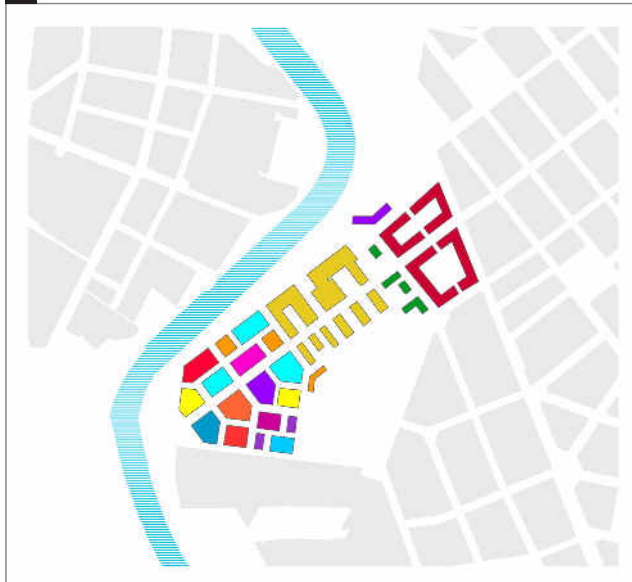
6 HLAVNÍ "BULVÁR" SÍŤ OBSLUŽNÝCH KOMUNIKACÍ



8 CHARAKTER ZÁSTAVBY



9 ROZMANITOST PROJEKTŮ JEDNOTLIVÝCH ARCHITEKTŮ



REGULAČNÍ PLÁN



M

1:2000

Regulační plán člení areál na nové urbánní bloky respektive investiční celky, které jsou určeny pro smíšené funkční využití, s převahou bydlení.





Za předpokladu zhruba 20-30% pro komerční využití a 70-80% pro residenční účel byl proveden orientační výpočet přibližného množství bytů a hustoty obyvatel, viz. analytická část.

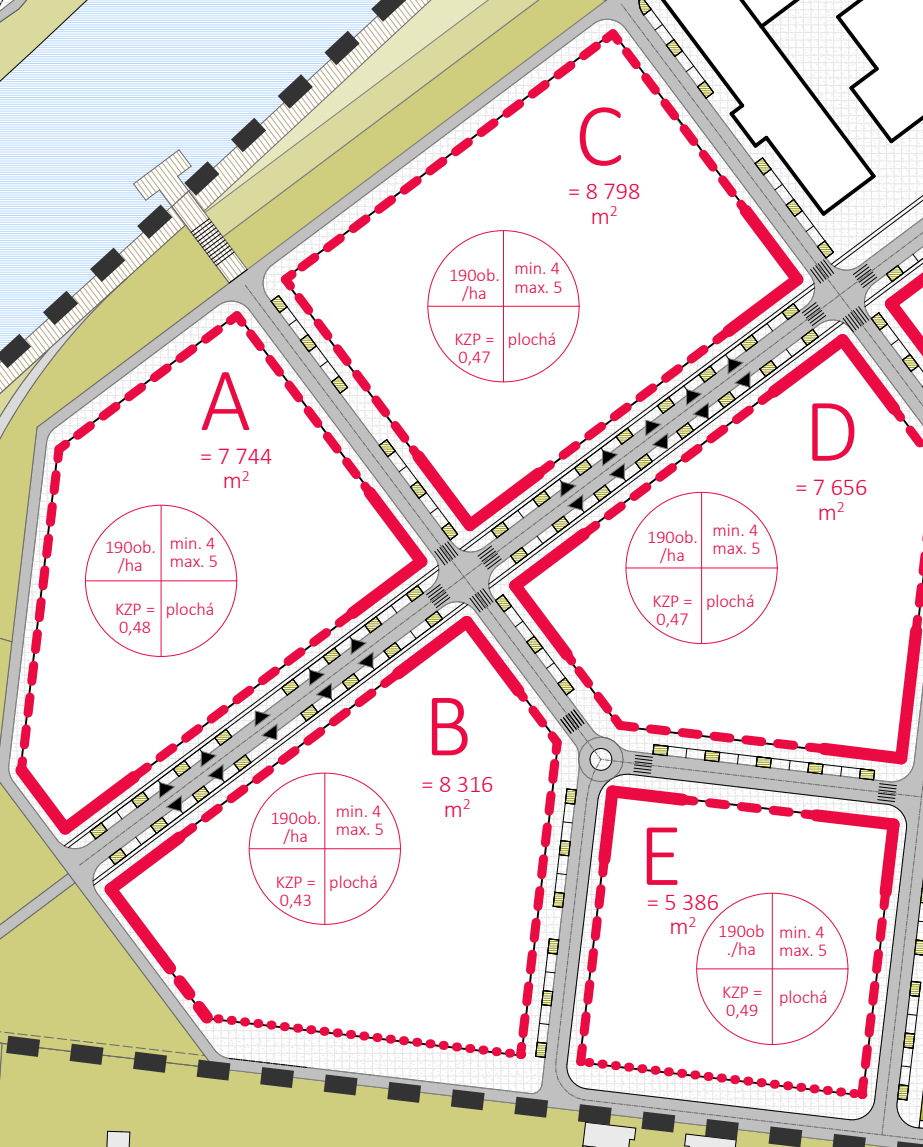
**CELKEM BYTŮ** = 1060 (cca 55 m<sup>2</sup>)  
 = (1060\*3) = 3180 ob.  
 = 3180/16,6 ha  
 => 191 ob/ha

Plán dále stanovuje min. a max. podlažnost objektů vzhledem k přítomnosti kulturní památky, a tvar střechy.

Plán dále stanovuje koeficienty zastavěné plochy na základě analýzy okolní zástavby, a regulaci stavebních čar.

Stavební čára pevná, vymezuje urbánní bloky. Stavební čára přerušovaná umožňuje členit hmotu budoucích objektů, stavební čára nepřekročitelná vymezuje, kam až může zástavba dosáhnout.

-  Stavební čára přerušovaná
-  Stavební čára pevná
-  Stavební čára nepřekročitelná
-  Hranice řešeného území





I  
= 9 387  
m<sup>2</sup>

190ob./ha min. 4 max. 5  
KZP = 0,386 plochá

H  
= 11 909  
m<sup>2</sup>

190ob./ha min. 4 max. 5  
KZP = 0,465 plochá

G<sub>2</sub>  
= 1 762  
m<sup>2</sup>  
KANCELÁŘE, SLUŽBY

G<sub>1</sub>  
= 4 590  
m<sup>2</sup>

190ob./ha min. 4 max. 5  
KZP = 0,42 plochá

G<sub>3</sub>  
= 1 174  
m<sup>2</sup>  
KANCELÁŘE, SLUŽBY

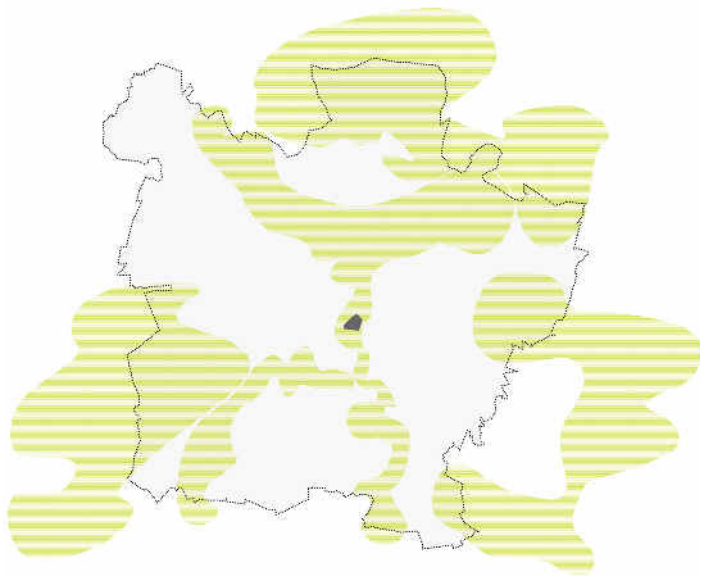
F  
= 3 150  
m<sup>2</sup>

190ob./ha min. 4 max. 5  
KZP = 0,5 plochá

J  
= 2 020  
m<sup>2</sup>  
DPS

### ZELENÁ STRUNA

- linie propojující parkové a travnaté plochy



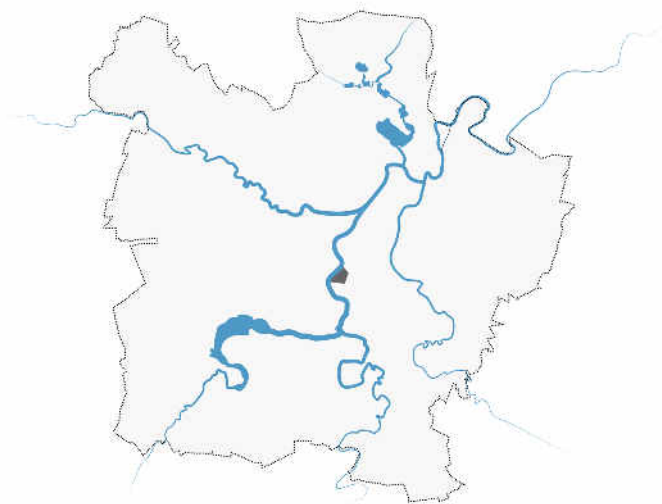
### ZELENÁ STRUNA

Cyklistická trasa Greenway je velmi hojně využívaná a frekventovaná. Koná se zde mnoho sportovních a společenských aktivit. Jedinou nevýhodou je, že lidé nemohou sestoupit až přímo k vodě.

V návrhu uvažují s rozšířením cyklistické trasy do šířky, tak aby vznikly nové rekreační a sportovní plochy s mobiliářem, pískovištěm, hřištěm pro děti atd a nově vysazenými stromy poskytující stín, aby se plně využil potenciál náplavky.

### MODRÁ STRUNA

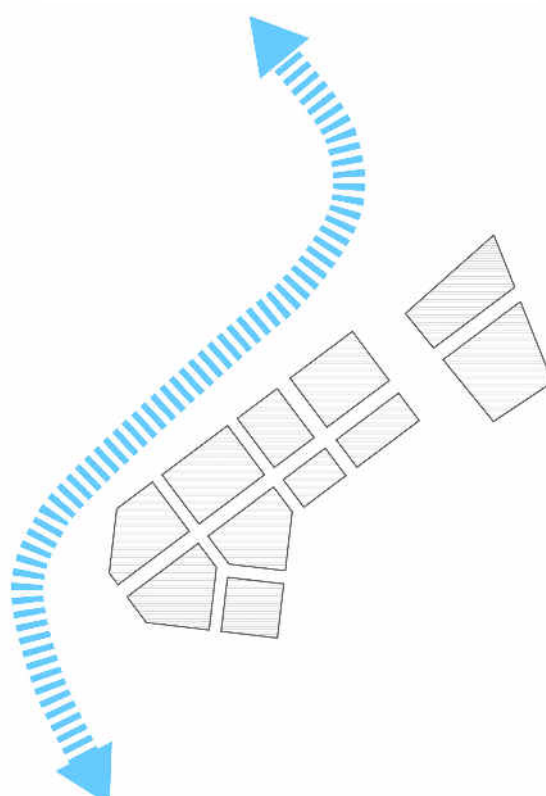
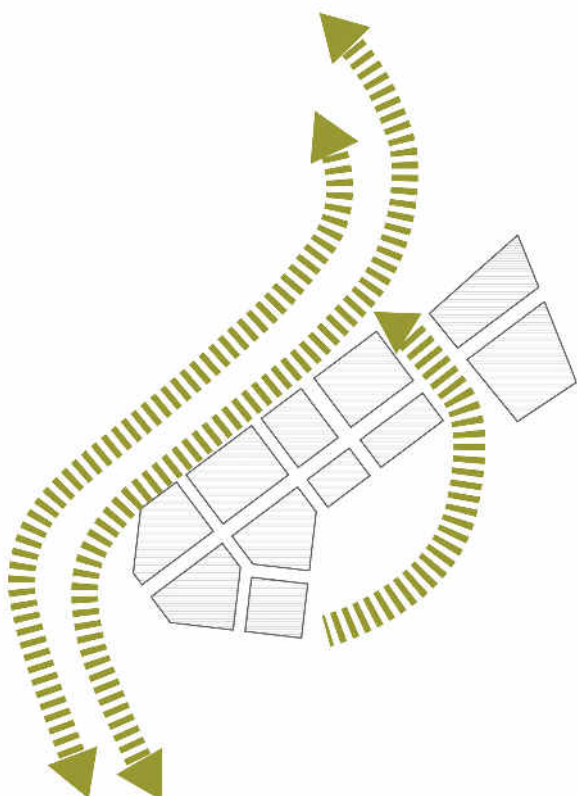
- linie propojující vodní toky a vodní plochy



### MODRÁ STRUNA

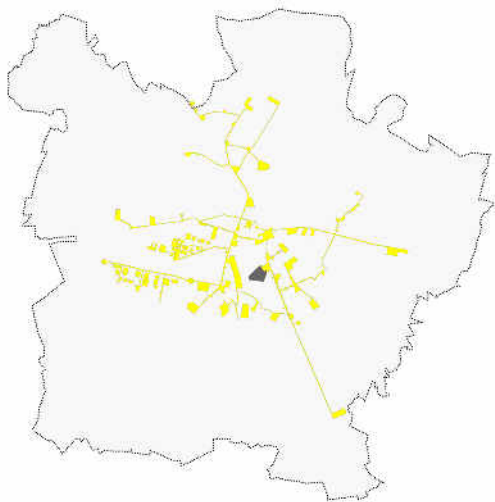
Řeka Radbuza má velký potenciál vytvářet příjemné rekreační prostředí, zejména pro bydlení. U řeky je možno se rekreovat, sportovat, veslovat, chytat ryby, procházet se atd. Řeka je horizontální vertikálou celého území a pro novou rezidenční čtvrť představuje obrovský bonus.

V návrhu proto vytyčují komunikační osy tak, aby směr pohybu mířil přímo k řece, ke které je možno pozvolně sestoupit a vejít na nová dřevěná mola.



### ŽLUTÁ STRUNA

- linie propojující místa s nabídkou služeb a pracovních příležitostí

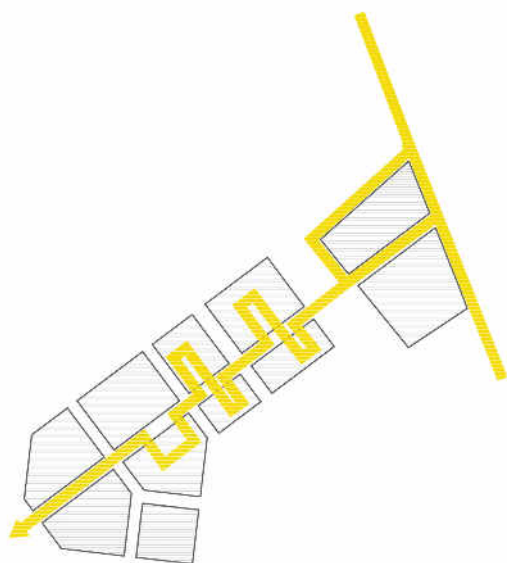


### ŽLUTÁ STRUNA

Jelikož nová výstavba počítá s převahou bydlení, je nutné také vytvořit vyvážené spektrum kompatibilních pracovních příležitostí a služeb.

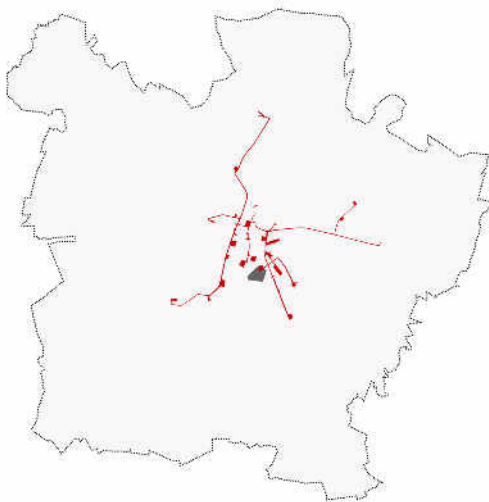
Tyto nové služby a příležitosti navazují na síť propojených specifických míst s koncentrací služeb, pracovních příležitostí, obchodních center a dalších iniciačních jader.

Struna se propisuje dál do celého areálu, zejména pak do rekonverzovaných památkových objektů, ale také do obchodního městského parteru podél hlavního páteřního bulváru.



### ČERVENÁ STRUNA

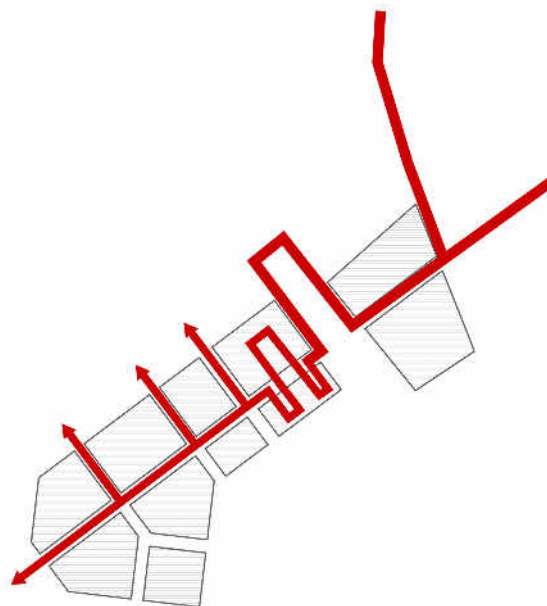
- linie propojující významná místa s přítomností významných staveb, s vysokou fluktulací obyvatel



### ČERVENÁ STRUNA

Díky umístění nových funkcí do areálu (administrativa, sportovní hala, loftové bydlení), díky čemuž se podařilo odlehčit hmotovou uzavřenost areálu, vznikla nová veřejná prostranství za účelem nástupní plochy do areálu, za účelem veřejné pobytové a rekreační plochy, s přítomností obchodů, kaváren, pronajimatelných prostor pro žinovníky.

V návrhu tedy vytvářím pobytové městské venkovní prostory, které dálce vedou k řece a k plovárně.



## INTEGROVANÉ FUNKCE



M

1:2000

V industriální továrně byl ponechán stávající bar. Objekty možné k odstranění byly zbourány, aby se areál odlehčil a do podélné lodi mohlo být vloženo loftové bydlení.

Na loftové bydlení navazuje co-workingové centrum, vhodné pro začínající podnikatele a malé firmy.

Jelikož se jedná o rozvojovou oblast s převahou bydlení, bylo nutné vytvořit také dostatečné množství pracovních příležitostí. Do velkorozponové haly byla nově umístěna administrativa pro větší a velké firmy.

Na administrativu navazuje knihovna a archiv pro uložení dokumentů, archiválií o Papírně.

V největší hale celého areálu je umístěna sportovní hala, která obsahuje recepcce, šatny, umývárny, posilovnu, fitness, squashové kurty, volejbalový a taneční sál.



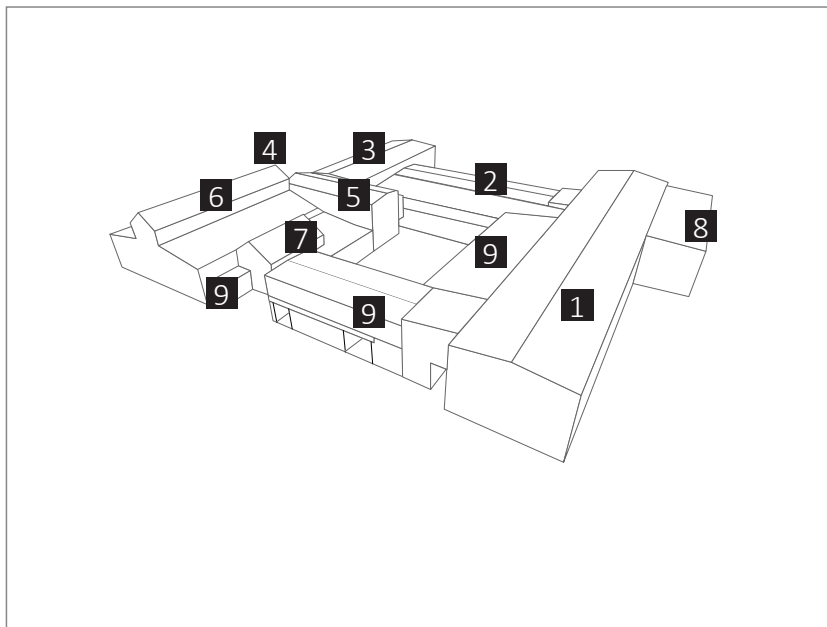


-  Rekreace u Greenway
-  Bar
-  Integrované bydlení
-  Prodejna
-  Obchody/živnosti
-  Herna
-  Plovárna
-  Sport
-  Knihovna
-  Administrativa
-  Zdroj tepla a TV
-  DPS
-  Co-working

**SOUČASNÝ STAV KULTURNÍ PAMÁTKY**

Původní hmota řešeného objektu se skládala z několika specifických hmot, které na sebe vzájemně navazovali kvůli hybné energii předávanou přes transmisní tyče.

- 1) Tovární hala bývalé třídičky papíru (1884)
- 2) Hala prvního papírenského stroje (1872)
- 3) Bývalá transmisní hala (1872)
- 4) Hlinkárna (současný stav- zbourána)
- 5) Strojovna
- 6) Budova bývalé kotelny (1872)
- 7) Strojovna
- 8) Ve 20. letech byl přistaven ještě v nedávné době rekonverzovaný bar.
- 9) Zbytek objektů tvoří přístavby a novodobé objekty ze 60. a 70. let 20. století i novější.

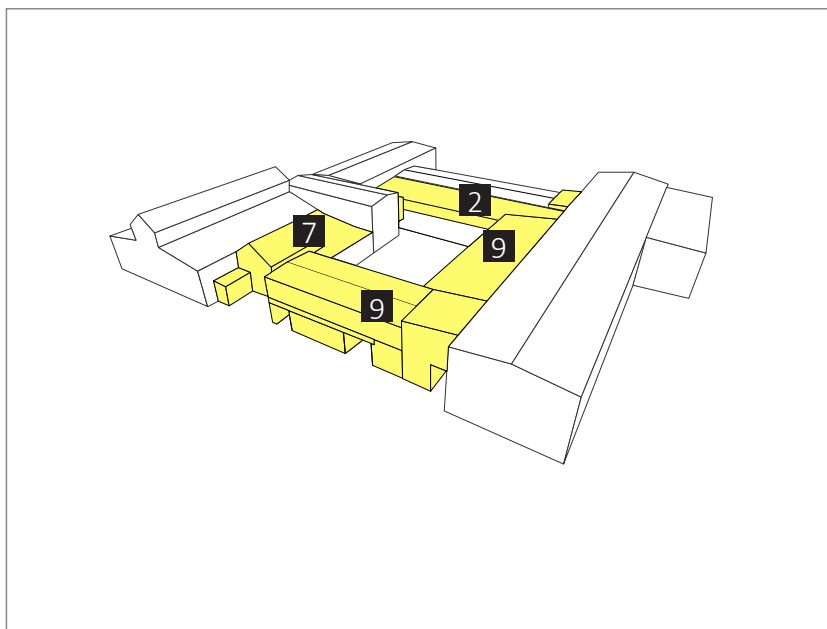


**BOURANÉ OBJEKTY**

Důležitým krokem při řešení konverze industriálního areálu bylo kompozičně vyčistit areál od nevhodných přístaveb a odlehčit celý prostor areálu. Záměrem bylo vrátit se co nejvíce k původnímu stavu areálu z počátku 19. století.

**Bourané stavby**

- 2) Hala prvního papírenského stroje (1872)- přestavba
- 7) Strojovna- přestavba
- 9) Zbytek objektů tvoří přístavby a novodobé objekty ze 60. a 70. let 20. století i novější.

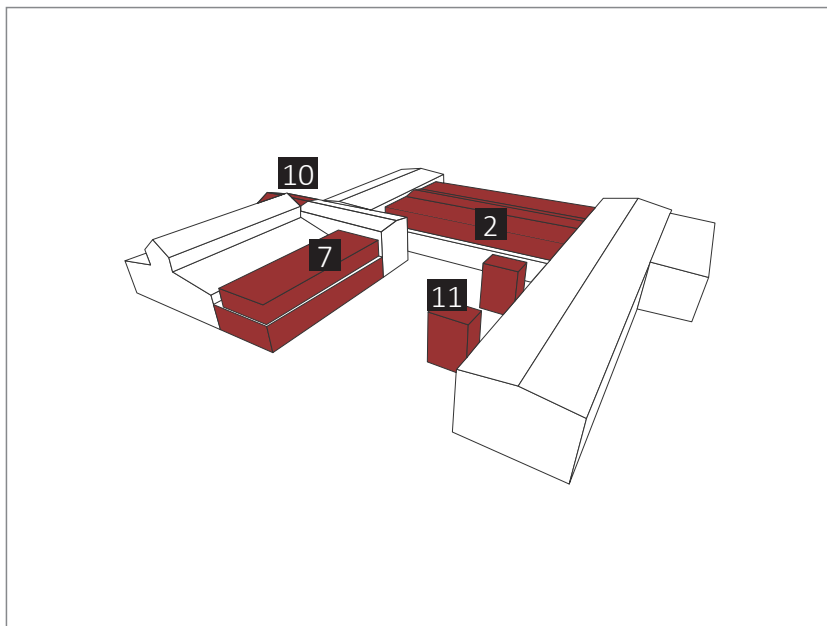


**NOVĚ- POSTAVENÉ OBJEKTY**

Po doplnění zaniklých hmot, kvůli celistvosti areálu, a umístění nových funkcí do areálu, jsem mohl přemýšlet o celkové kompozici areálu a vhodně navýšovat podlažnost, a hmotu továrny dále harmonizovat.

**Nově postavené objekty:**

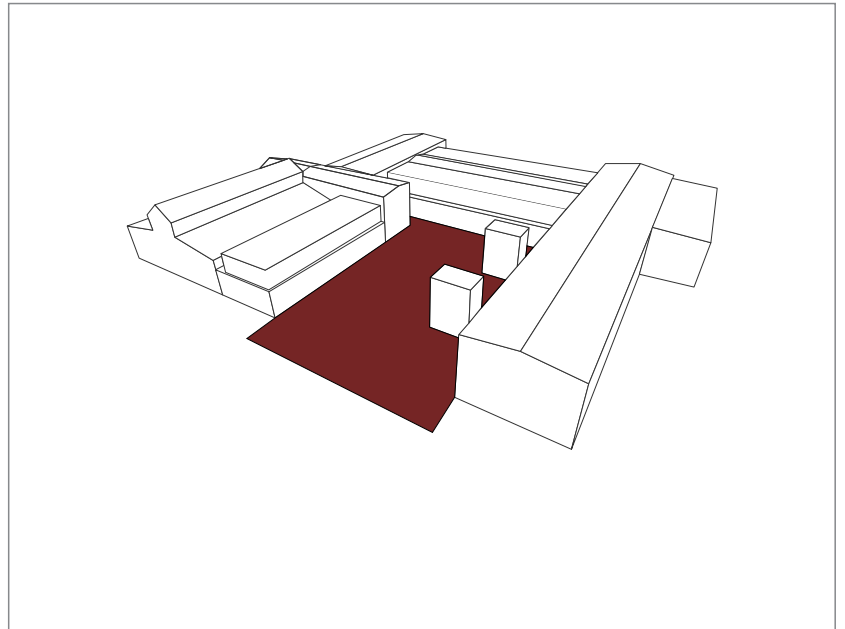
- 2) Hala prvního papírenského stroje byla upravena na administrativní budovy pro větší a velké firmy. Aby se navýšila kapacita administrativní budovy, zvýšil jsem celou hmotu ještě o jedno ustoupené patro
- 7) Strojovna byla upravena na volejbalovou, víceúčelovou sportovní halu + taneční sálek.
- 10) Dnes zaniklý objekt bývalé hlinkárny znamenal díru v celé kompozici areálu. Proto jsem hmotu zpátky doplnil a začlenil zpět do kompozice a fungování areálu. Objekt funguje jako sál pro fitness a šatna pro muže.
- 11) Vertikální komunikace pro nově umístěné loftové byty





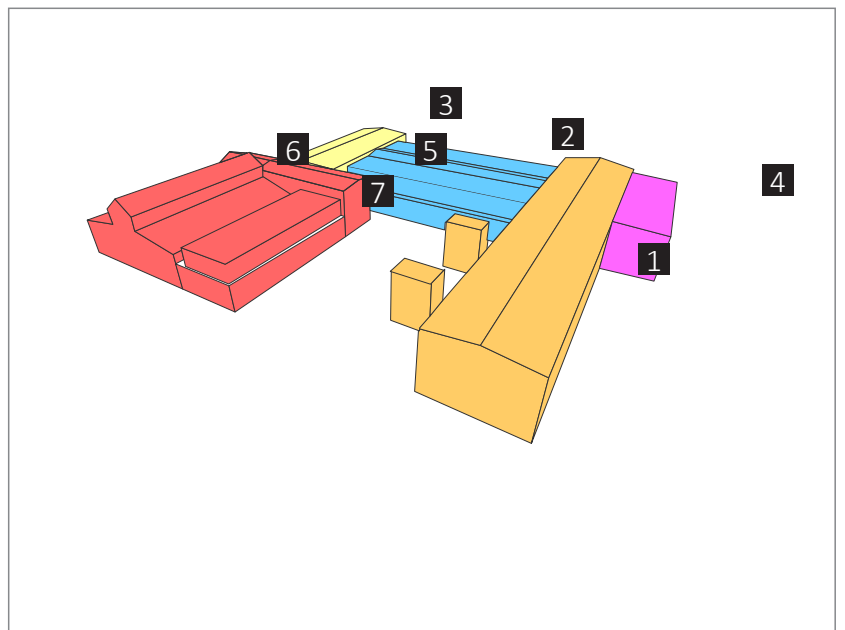
## NOVÝ STAV BÝVALÉ INDUSTRIÁLNÍ TOVÁRNÍ NÁSTUPNÍ PLOCHA

Veřejné prostranství ve staré části areálu slouží jako nástupní plocha pro sportovní halu, administrativní budovu, a rekreace pro loftové byty, v podobě travnaté plochy s basketem.



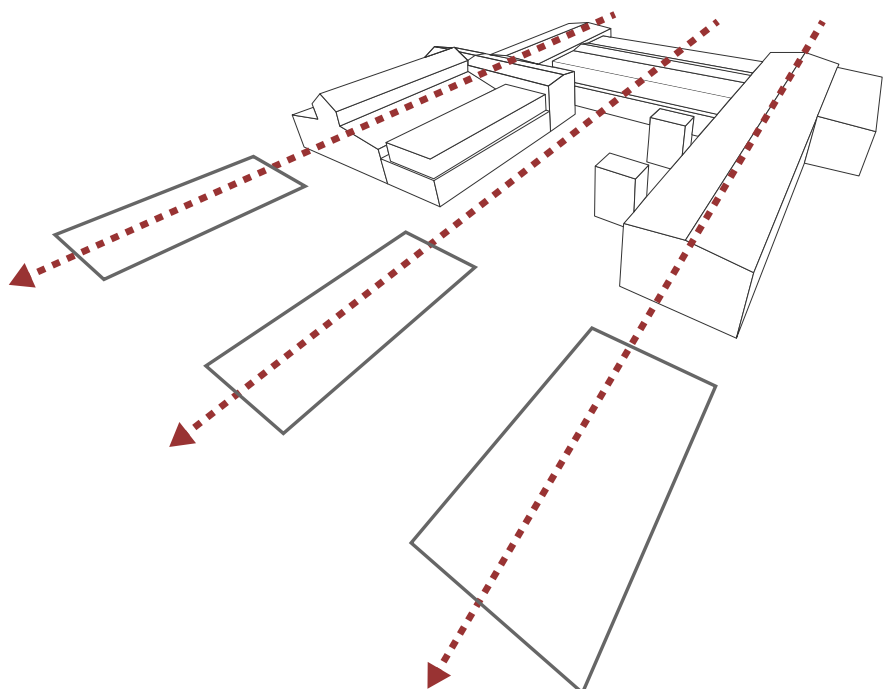
## FUNKČNÍ ROZLOŽENÍ

- 1) Loftové bydlení + co-workingové centrum
- 2) Administrativní budova
- 3) Knihovna, archiv
- 4) Stávající bar
- 5) Vstup do sportovní haly  
(recepce, šatna muži, šatna ženy, vertikální komunikace, posilovna, fitness, strojovna vzduchotechniky)
- 6) Squashové kurty
- 7) Volejbalový a teneční sál



## HLAVNÍ OSY DOSTAVBY OTEVŘENÉHO BLOKU

Nově navržené objekty vycházejí z prostorového členění industriální hmoty, přebírají vnější výškové a půdorysné rozměry industriální budovy. Materiálové řešení nových objektů navazuje na industriální architekturu pálenými cihlami, místo profilovaných říms však nové bytové domy používají šikmé ostění.



BAR

CO-WORKING

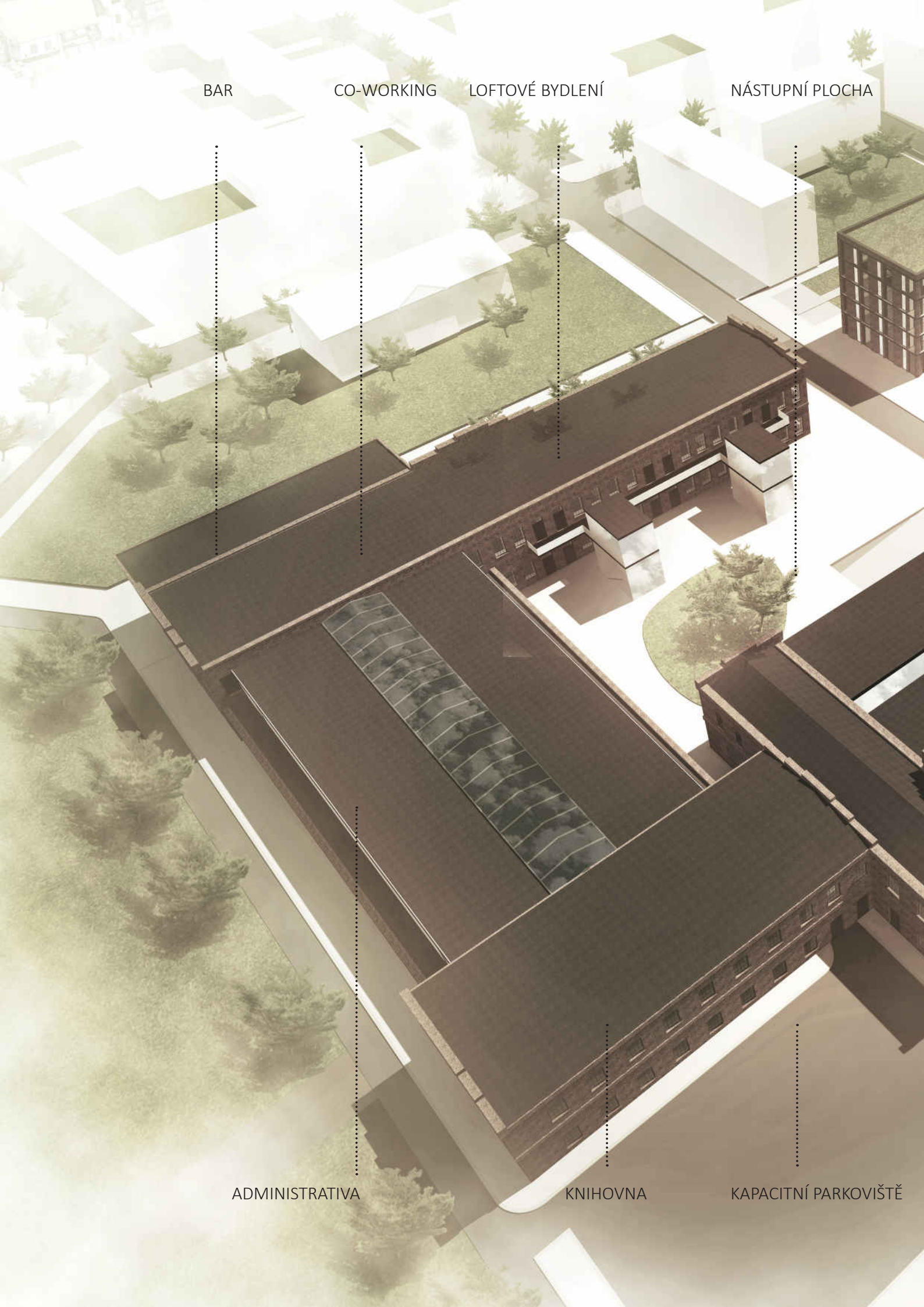
LOFTOVÉ BYDLENÍ

NÁSTUPNÍ PLOCHA

ADMINISTRATIVA

KNIHOVNA

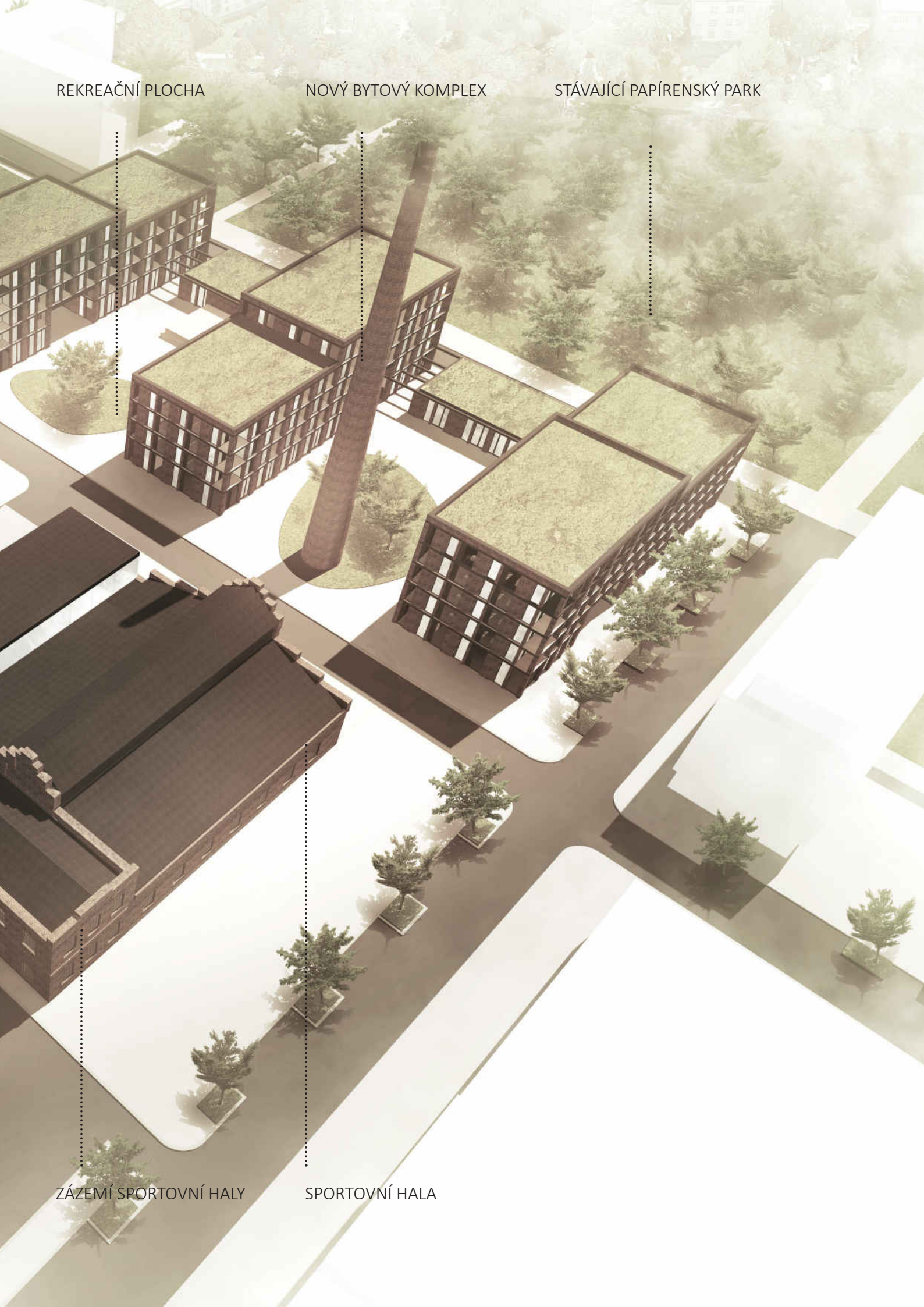
KAPACITNÍ PARKOVIŠTĚ



REKREAČNÍ PLOCHA

NOVÝ BYTOVÝ KOMPLEX

STÁVAJÍCÍ PAPIRENSKÝ PARK



ZÁZEMÍ SPORTOVNÍ HALY

SPORTOVNÍ HALA

### 1) MĚSTSKÝ BLOK- CELEK

Základním konceptem dostavby industriálního areálu je vytvoření městského bloku s živým parterem s podílem obchodů a služeb, v horních patrech poté umístění malometrážních finančně dostupných bytů.

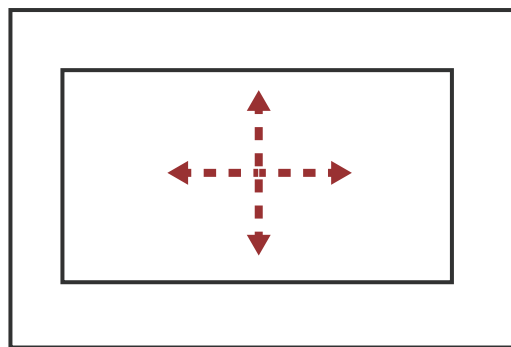
### 2) OTEVŘENÝ BLOK

Jelikož se jedná o dostavbu, respektive dostoupení nové budovy ke staré, musel jsem vytvořit OTEVŘENÝ MĚSTSKÝ BLOK. Toho jsem dosáhl pomocí zopakování pomyslného U naproti památkově hodnotného objektu.

### 3) ZAHUŠTĚNÍ ZÁSTAVBY- SPLNĚNÍ KOEFICIENTŮ

Podle přibližného výpočtu hustoty zástavby a koeficientů zastavěnosti jsem doplnil mezi dva trakty ještě jednu hmotu nového bytového domu, který velké náměstí rozdělil na dva menší pobytová veřejná prostranství.

### 1 MĚSTSKÝ BLOK- CELEK



### 4) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Díky umístění nových funkcí do areálu (administrativa, sportovní hala, loftové bydlení), díky čemuž se podařilo odlehčit hmotovou uzavřenost areálu, vznikla nová veřejná prostranství za účelem nástupní plochy do areálu, za účelem veřejné pobytové a rekreační plochy, s přítomností obchodů, kaváren, pronajimatelných prostor pro žinostníky.

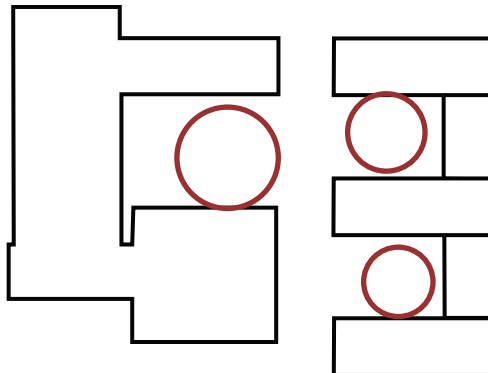
### 5) ŽIVÝ PARTER- FLUKTULACE LIDÍ

Důležitým propojením obou celků bylo vytvoření ŽIVÉHO parteru, prostorově i dějově. Členění parteru vychází z nově umístěných funkcí ve staré části areálu, z nové hmoty bytových domů, a umístěných služeb a obchodů v nové části parteru- občanská vybavenost.

### 6) NÁSTUPNÍ A REKREAČNÍ PLOCHA

Veřejné prostranství a vytvořené nástupní plochy přímo komunikují s obchody, a prostory v parteru. První veřejný prostor slouží jako rekreační plocha či obývací venkovní prostor s možností posezení. Druhému náměstí dominuje vertikála komína, jako torzo industriální architektury.

### 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ



### 7) PROPORCE, MĚŘÍTKO, ROZMĚRY

Nově navržené objekty vycházejí z prostorového členění industriální hmoty, přebírají vnější výškové a půdorysné rozměry industriální budovy. Materiálové řešení nových objektů navazuje na industriální architekturu pálenými cihlami, místo profilovaných říms však nové bytové domy používají šikmé ostění.

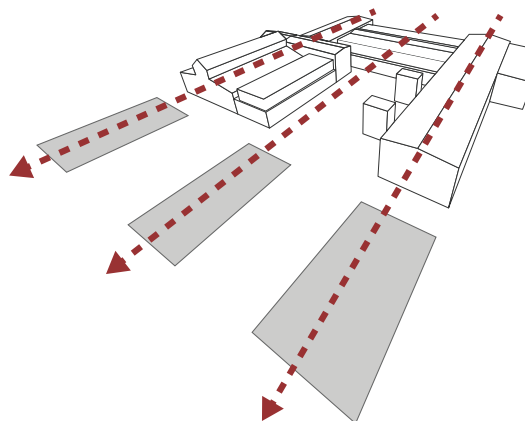
### 8) MODUL

Typologické členění vychází z konstrukčního rastru, který dává třem novým objektům jasný řád, a vhodně doplňuje typologické členění industriálního areálu, v němž se modul a symetrie opakuje.

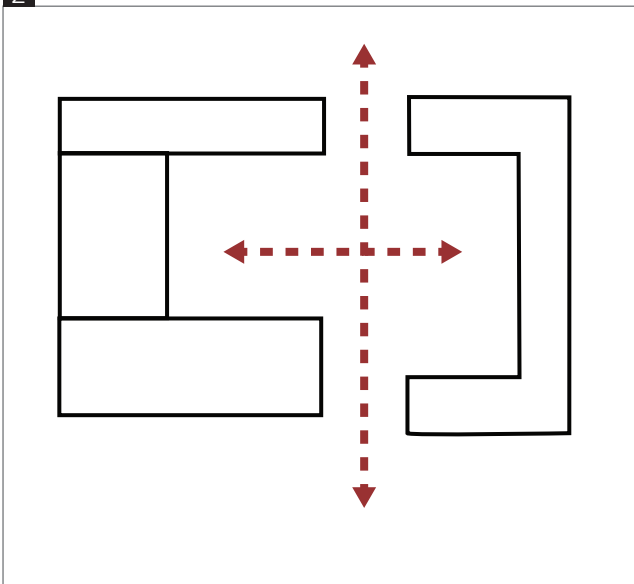
### 9) ROZMANITOST A HETEROGENITA

U nových bytových domů jsem rozmanitosti dosáhl pomocí průchodů, které slouží k lepšímu využívání parteru a pomocí odsakovaných střešních ploch, abych nepřesahoval výšku původní továrny, a tím celý prostor atraktivně harmonizoval.

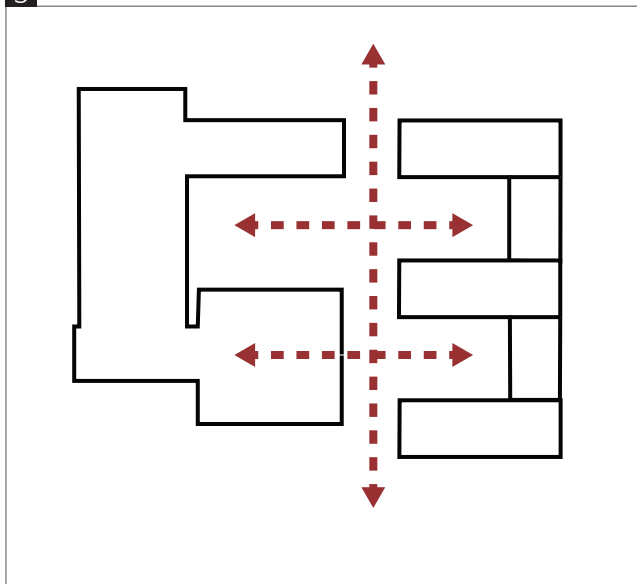
### 7 PROPORCE, MĚŘÍTKO, ROZMĚRY



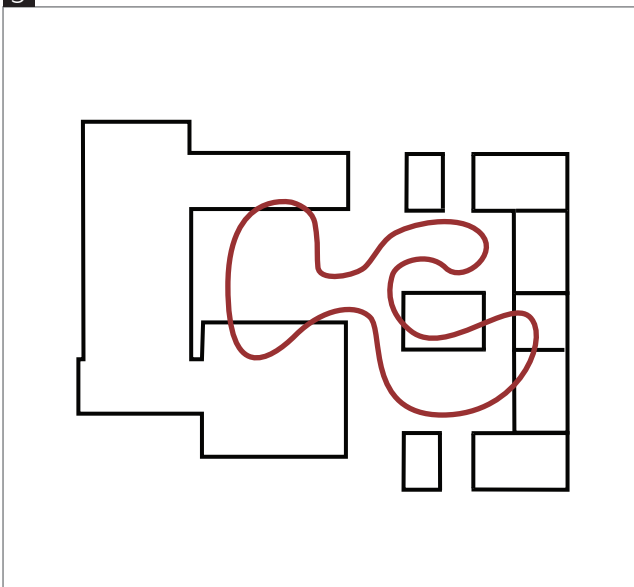
2 OTEVŘENÝ BLOK



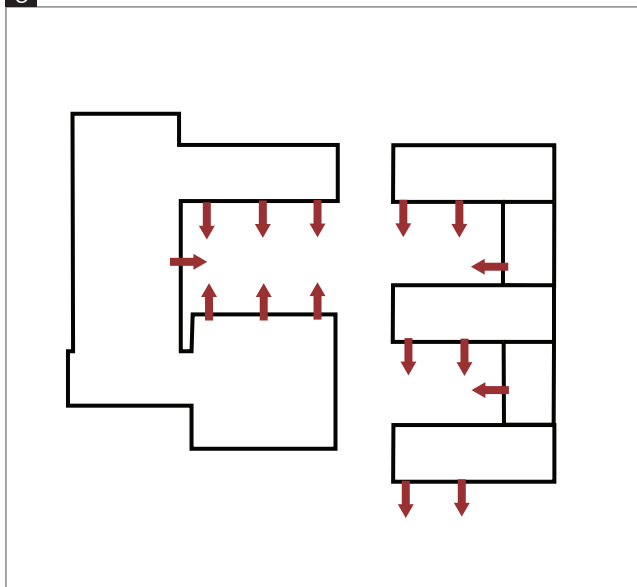
3 ZAHUŠTĚNÍ ZÁSTAVBY - SPLNĚNÍ KOEFICIENTŮ



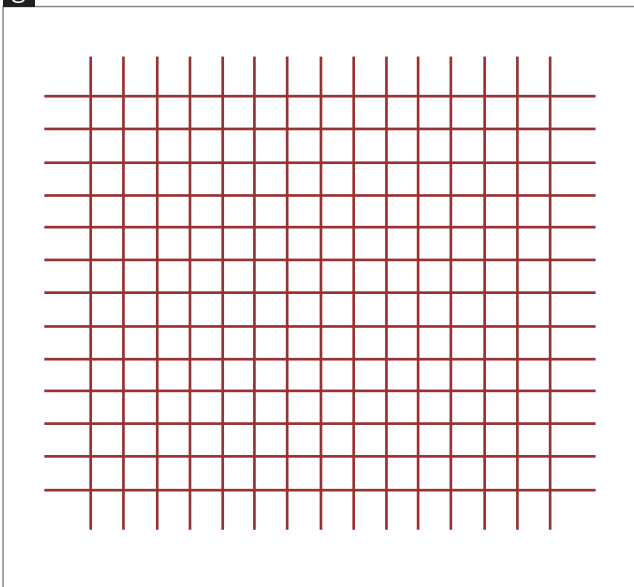
5 ŽIVÝ PARTER - FLUKTULACE LIDÍ



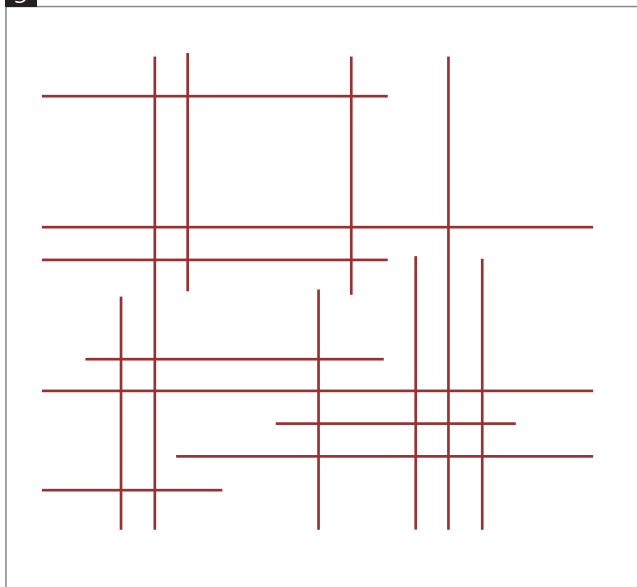
6 NÁSTUPNÍ A REKREAČNÍ PLOCHA

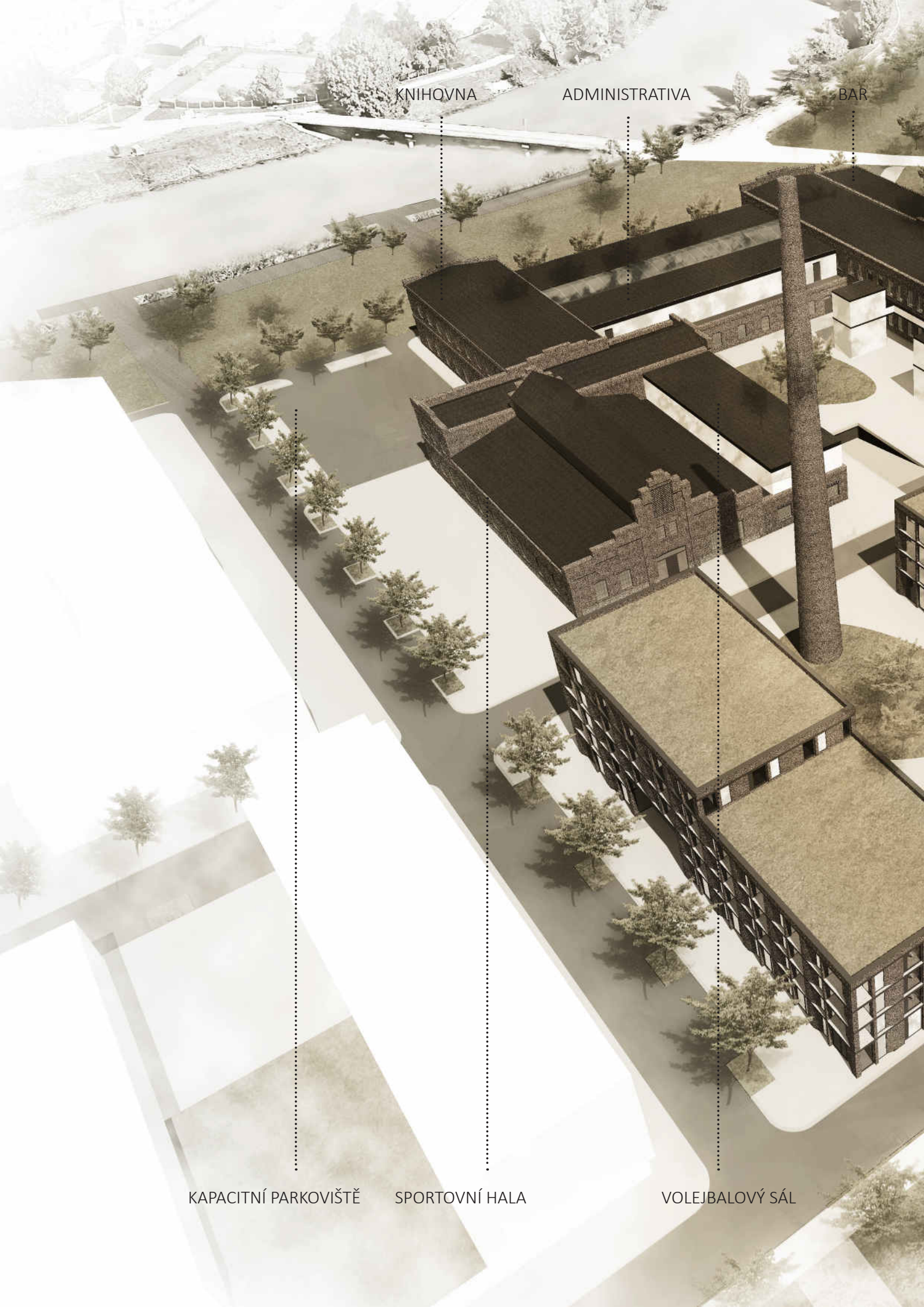


8 MODUL



9 ROZMANITOST A HETEROGENITA





KNIHOVNA

ADMINISTRATIVA

BAR

KAPACITNÍ PARKOVIŠTĚ

SPORTOVNÍ HALA

VOLEJBALOVÝ SÁL

LOFTOVÉ BYDLENÍ



REKREAČNÍ PLOCHA

NOVÝ BYTOVÝ KOMPLEX

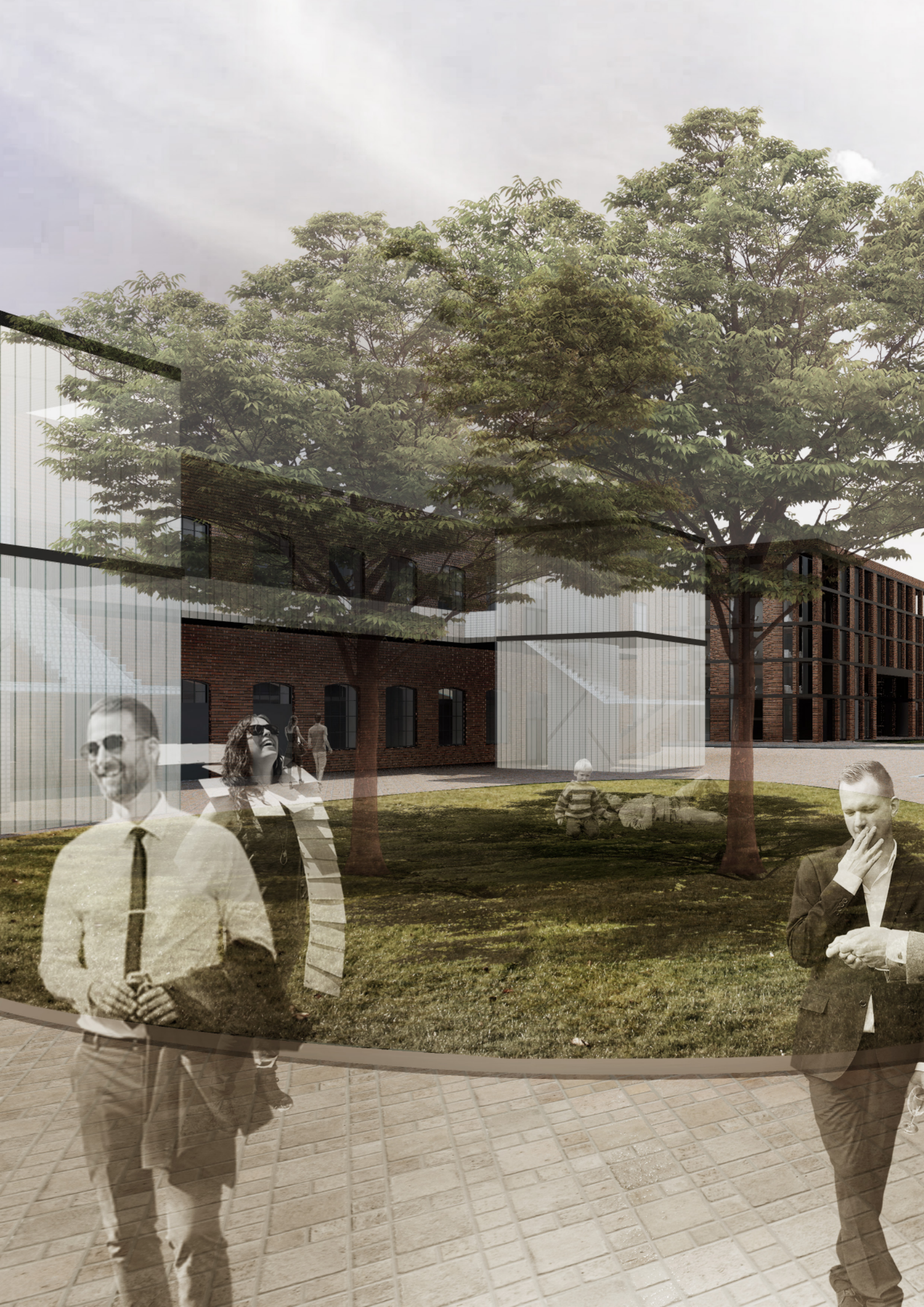


















TARASA POSEZENÍ

TARASA POSEZENÍ

TARASA POSEZENÍ

KAPACITNÍ PARKOVIŠTĚ

BAR

CO-WORKING

ADMINISTRATIVA

KNIHOVNA

LOFTY

NÁSTUPNÍ PLOCHA

RAMPA DO PODZEMNÍHO KAPACITNÍHO PARKOVIŠTĚ

SPORTOVNÍ HÁLA

TANEČNÍ SÁLEK

VOLEBAL

ŠATNA

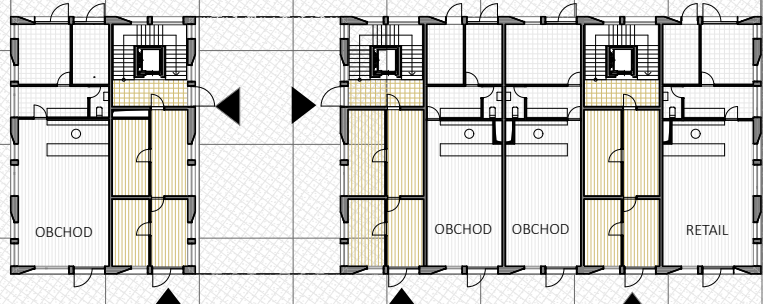
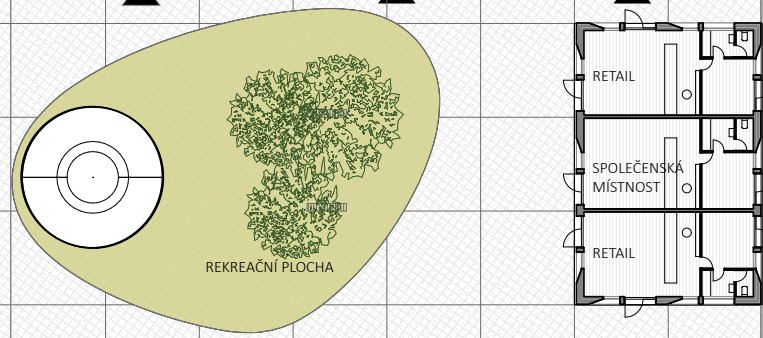
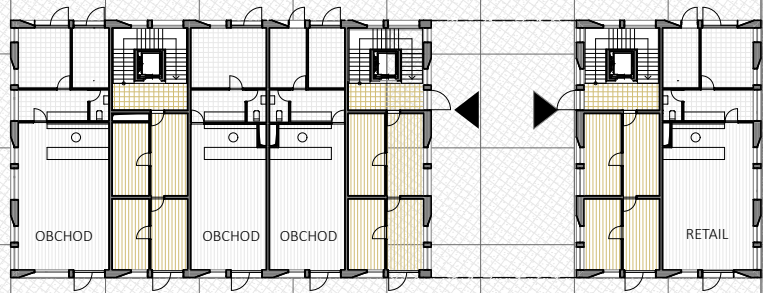
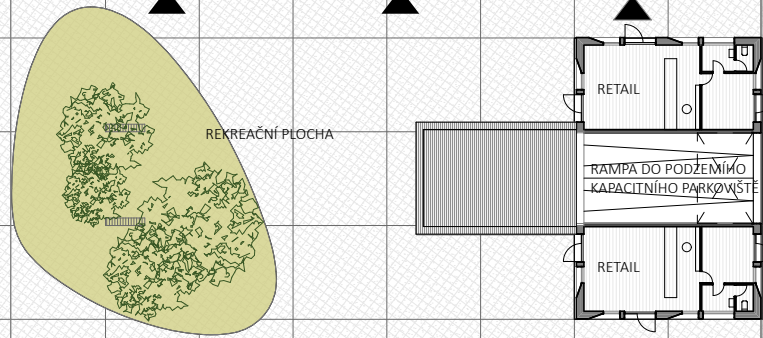
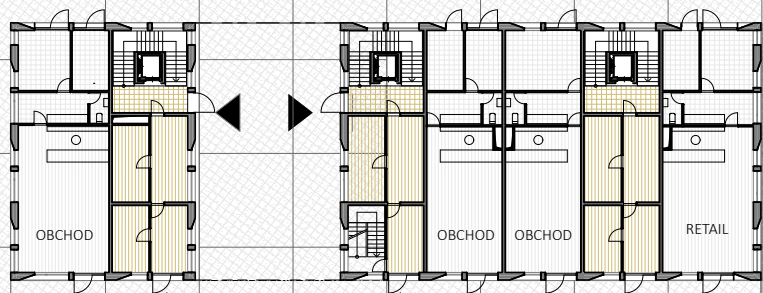
SQUASH

SQUASH

ŠATNA

SQUASH



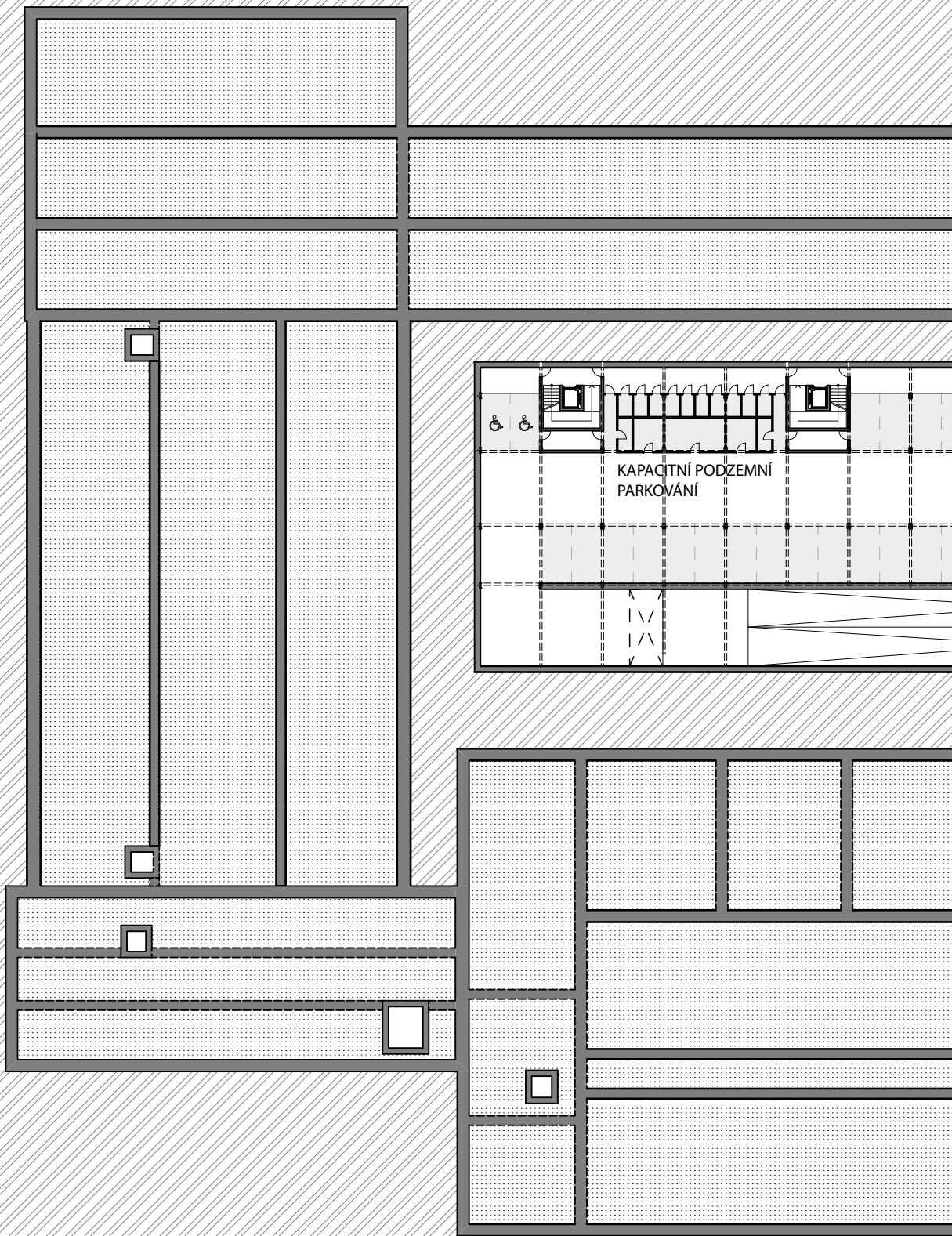


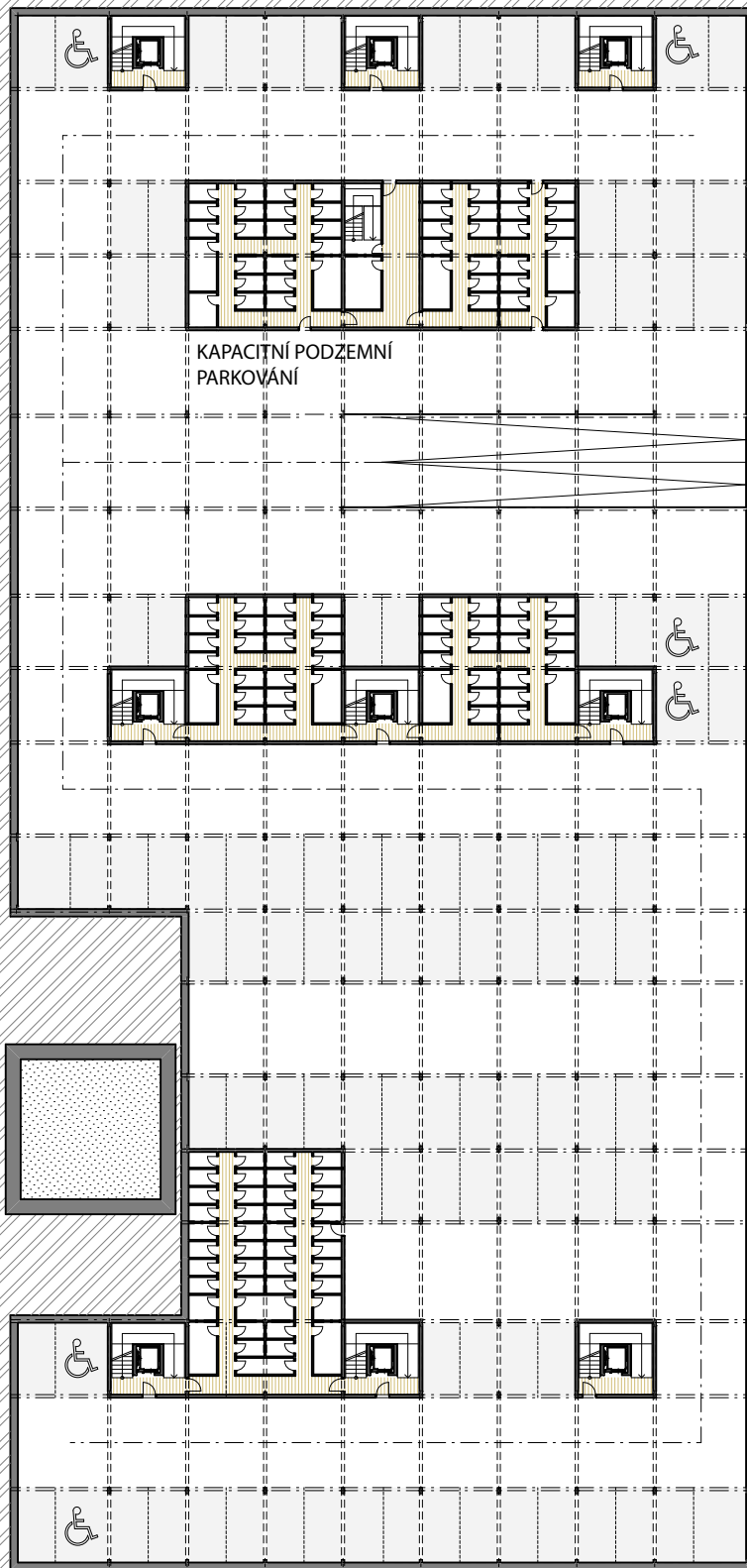
PARTER



M

1:500



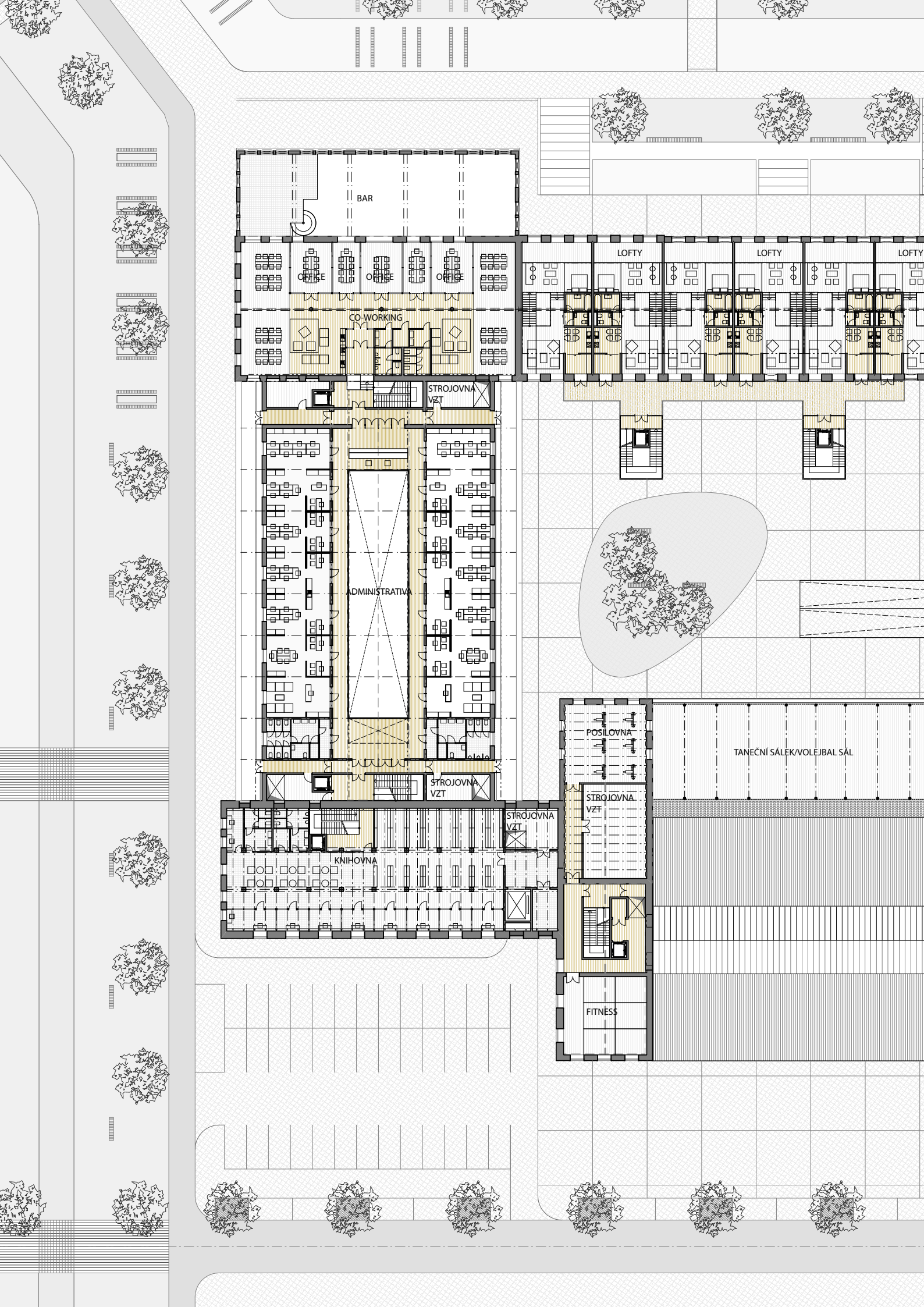


PODZEMNÍ GARÁŽE



M

1:500



BAR

OFFICE

CO-WORKING

LOFTY

LOFTY

LOFTY

STROJOVNA  
VZT

ADMINISTRATIVA

STROJOVNA  
VZT

STROJOVNA  
VZT

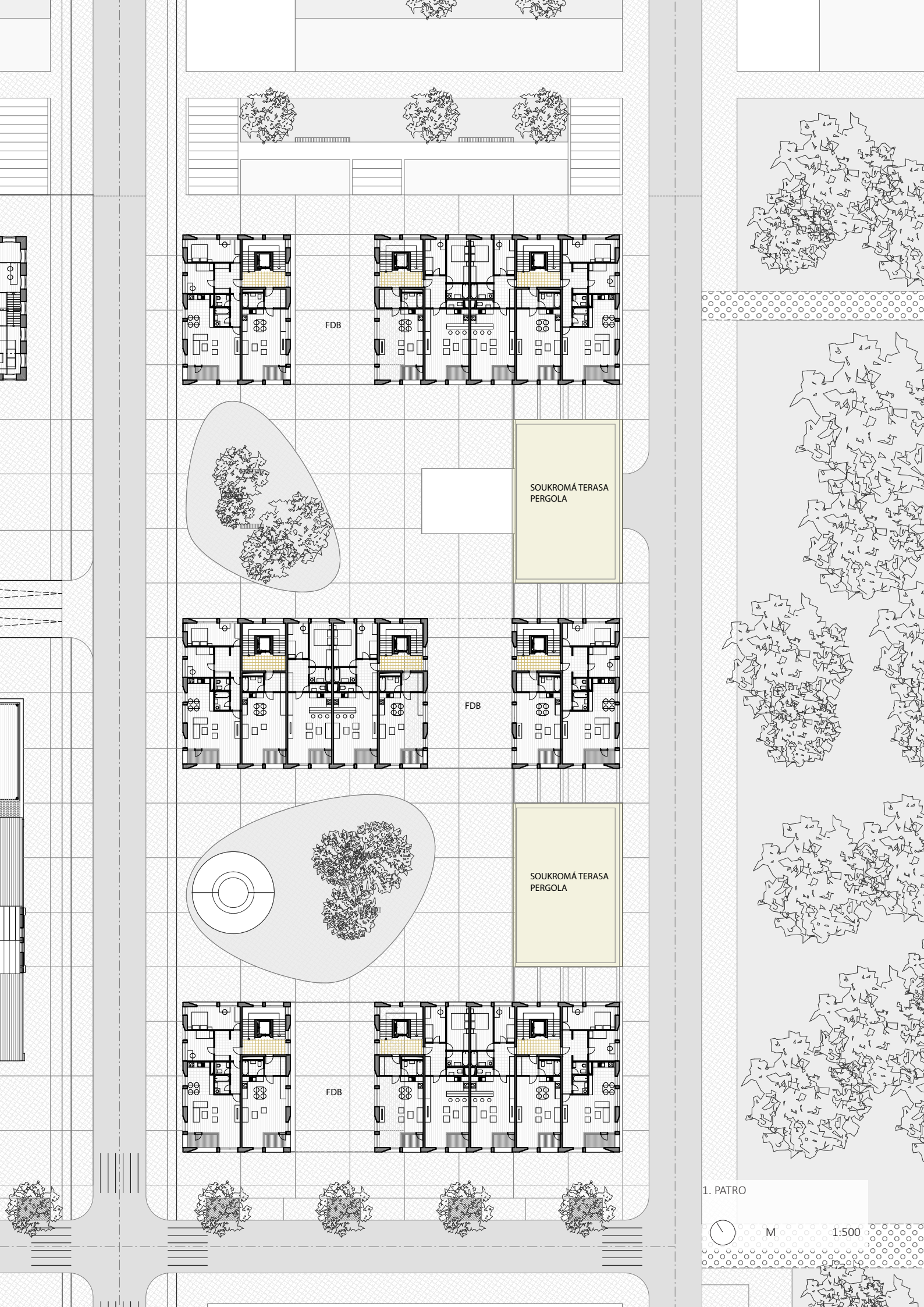
KNIHOVNA

POSLOVNA

TANEČNÍ SÁLEK/VOLEJBAL SÁL

STROJOVNA  
VZT

FITNESS



FDB

SOUKROMÁ TERASA  
PERGOLA

FDB

SOUKROMÁ TERASA  
PERGOLA

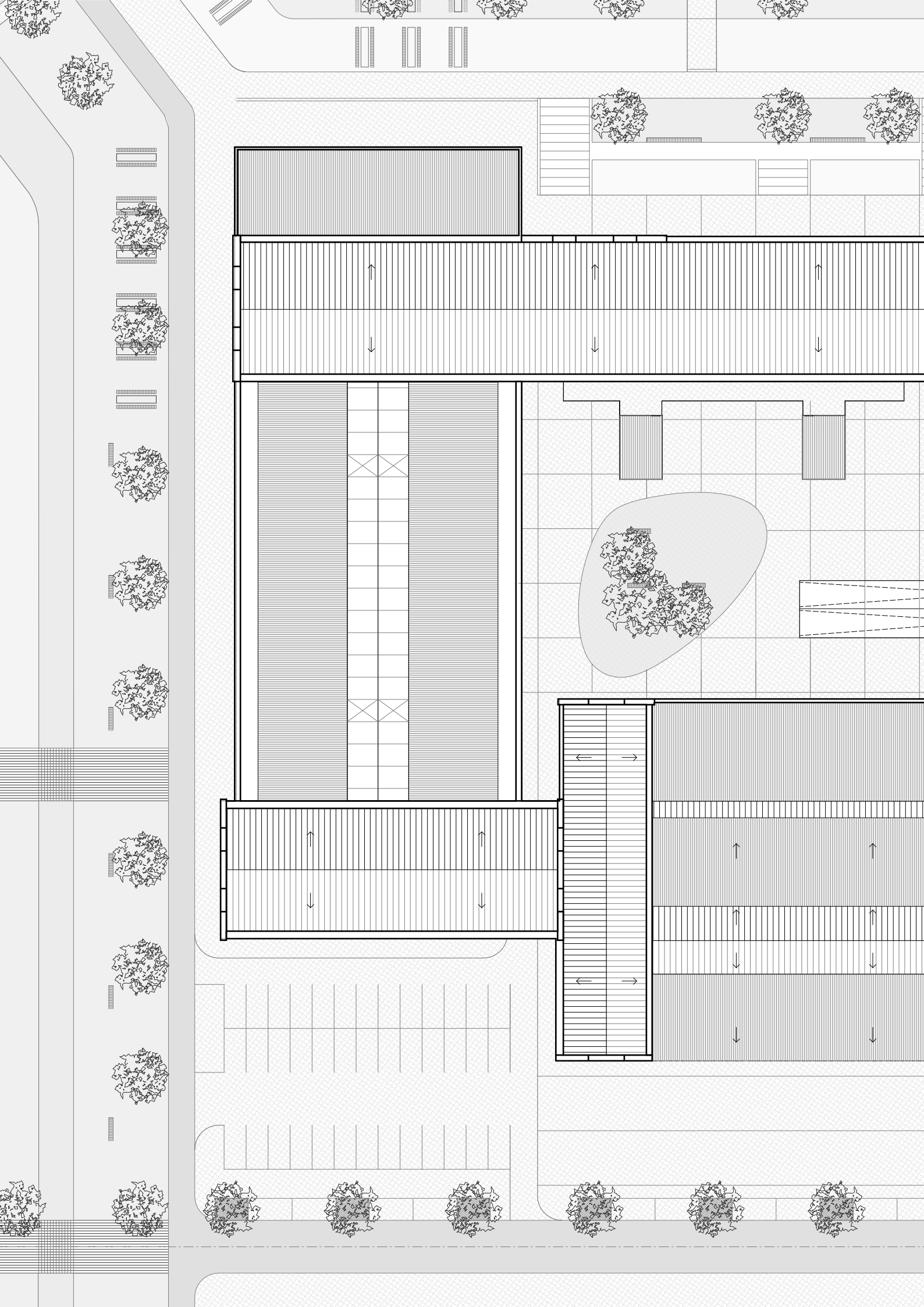
FDB

1. PATRO



M

1:500





2. PATRO



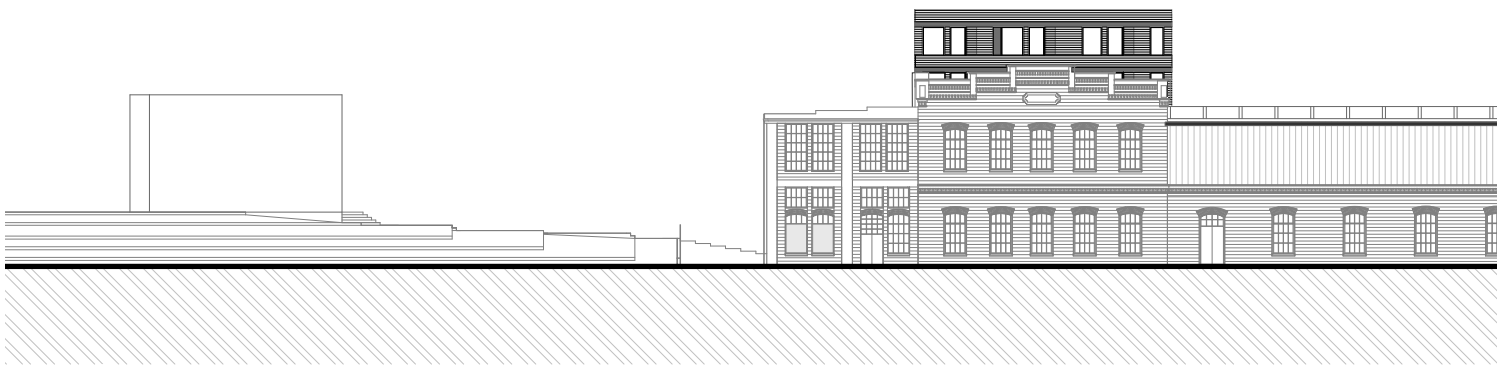
M

1:500

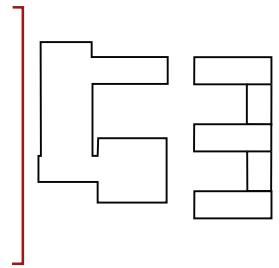
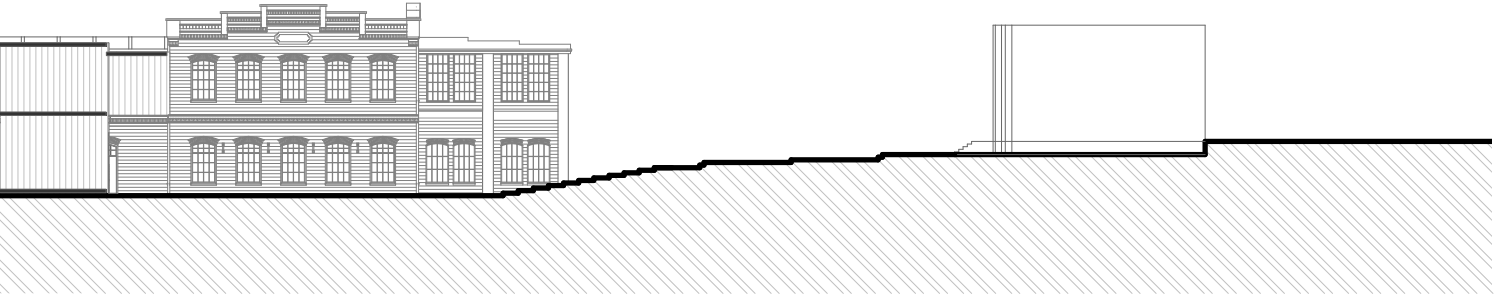
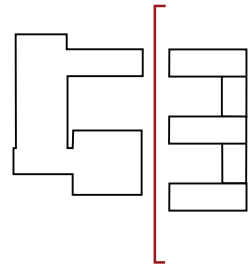
POHLED VÝCHODNÍ



POHLED ZÁPADNÍ



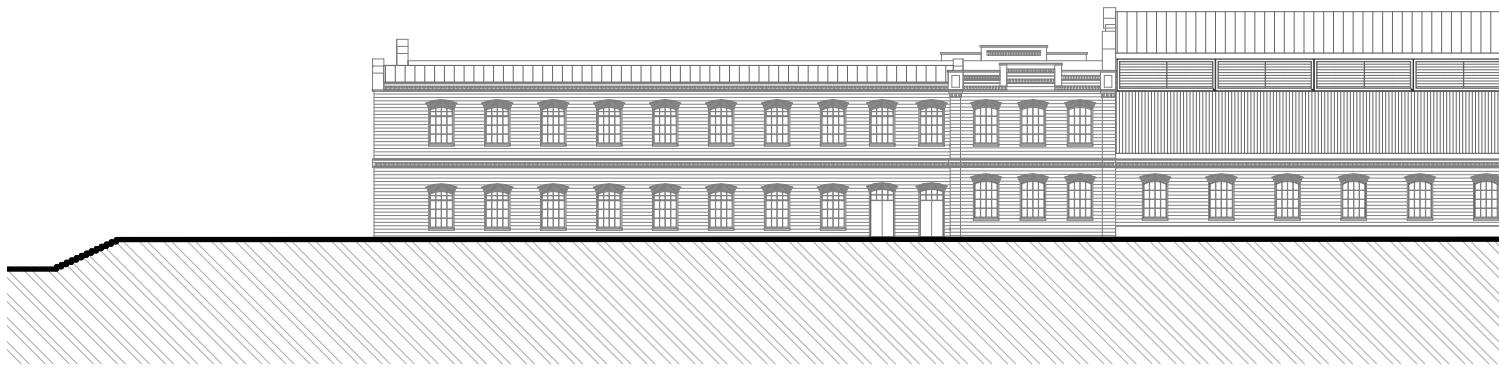


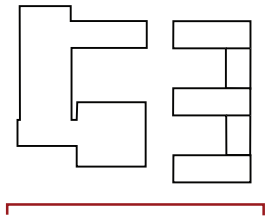
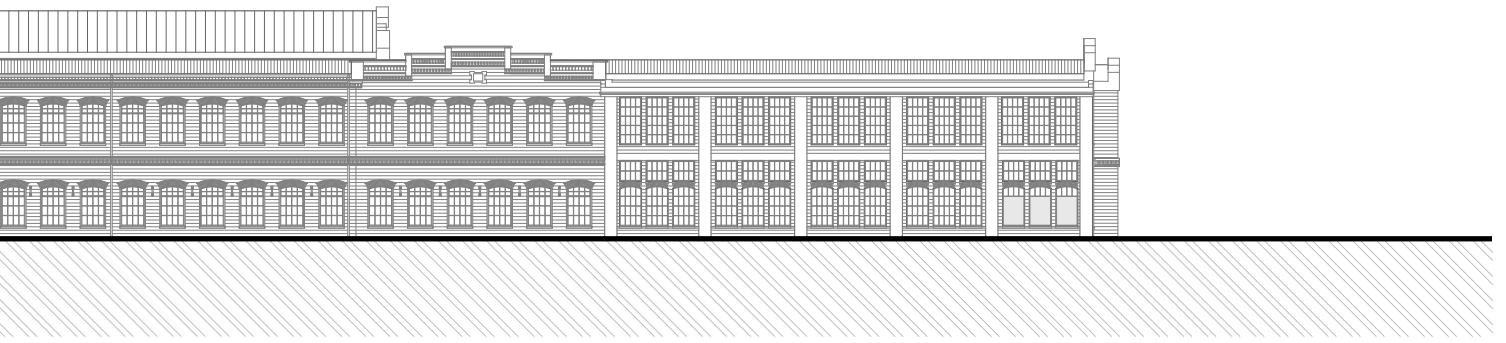
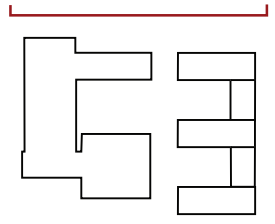


POHLED SEVERNÍ



POHLED JIŽNÍ

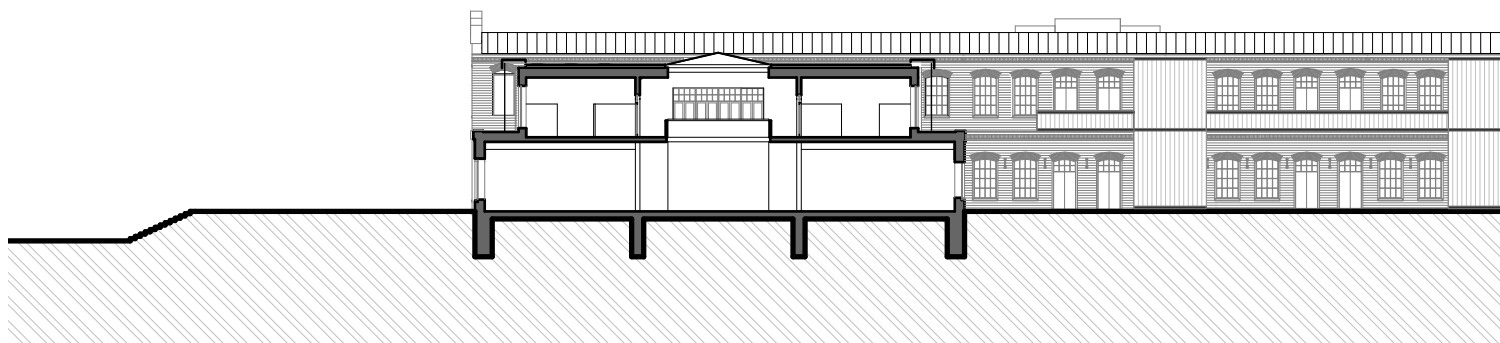




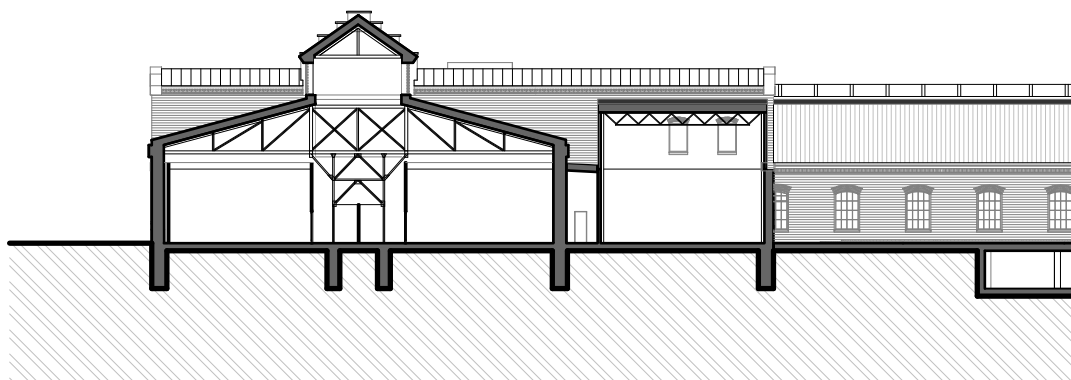
ŘEZ PODÉLNÝ

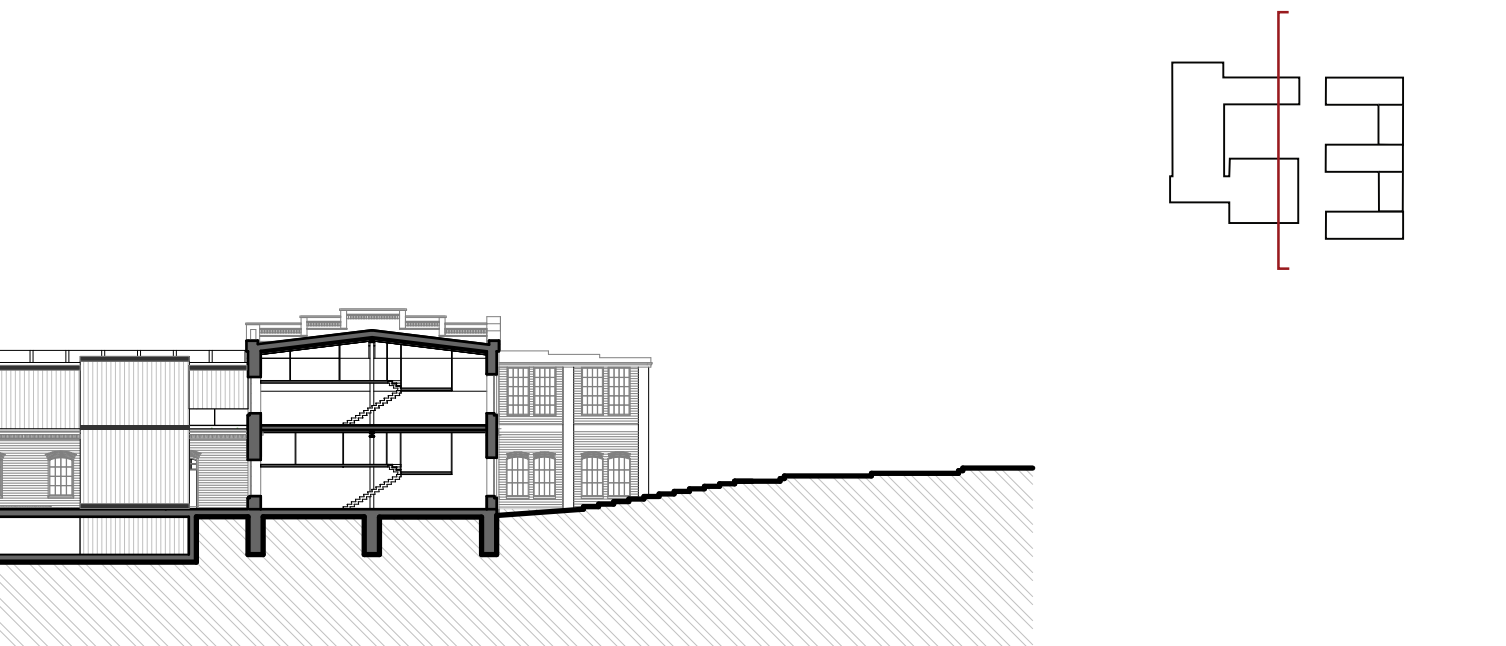
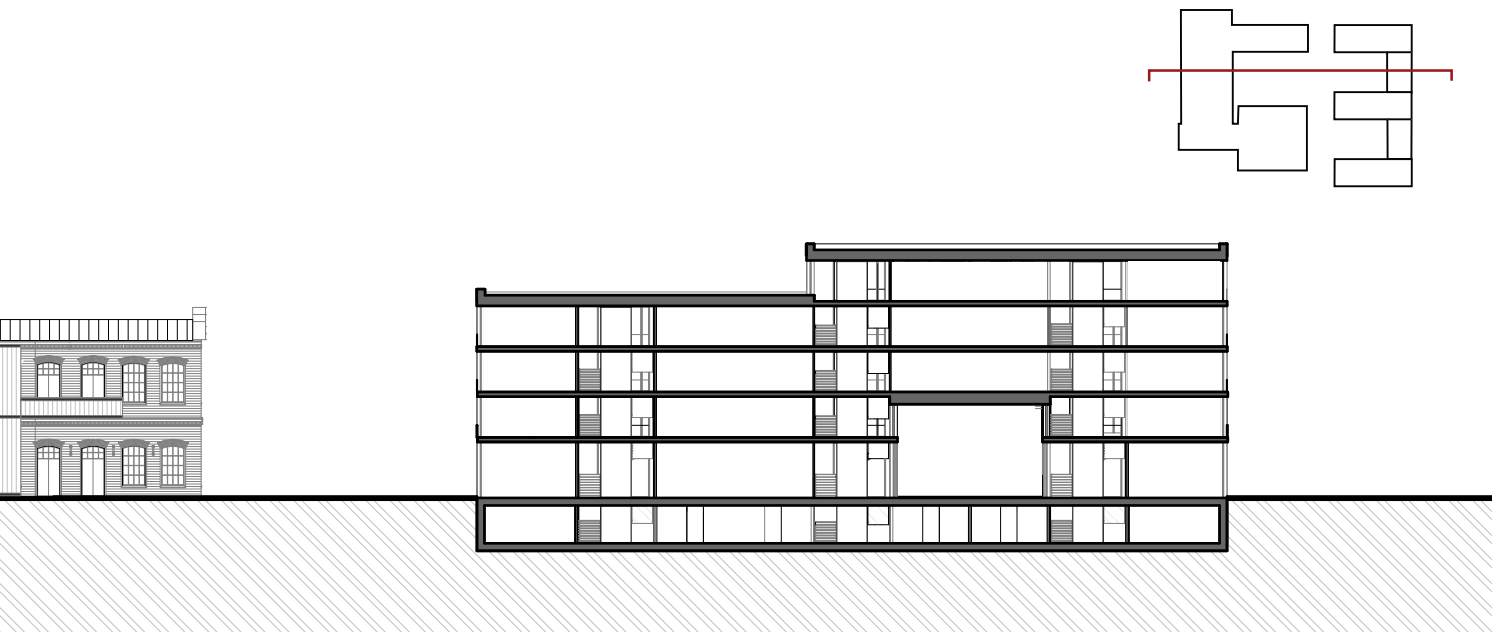
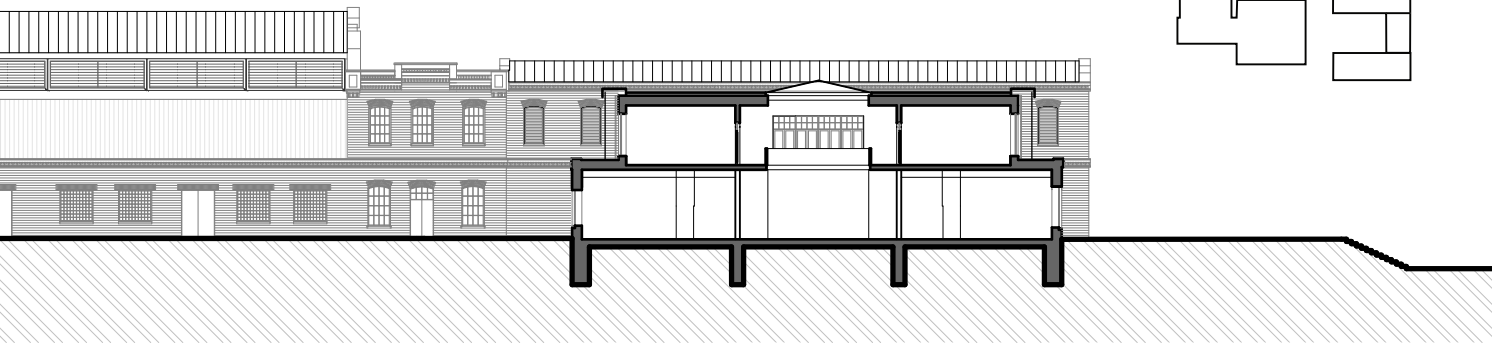


ŘEZ PODÉLNÝ

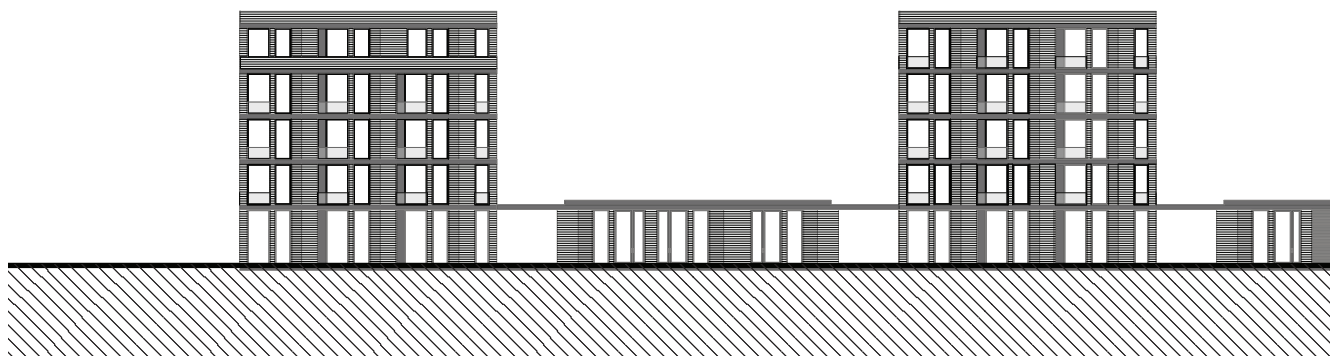


ŘEZ PŘÍČNÝ



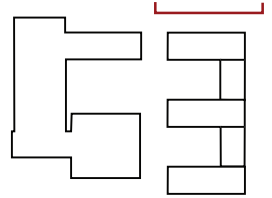
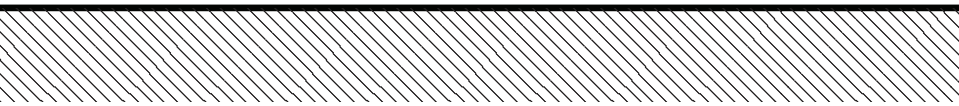
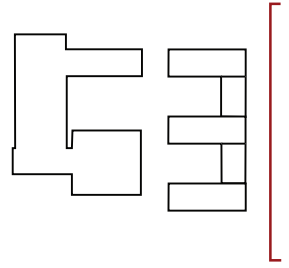


ŘEZ PODÉLNÝ

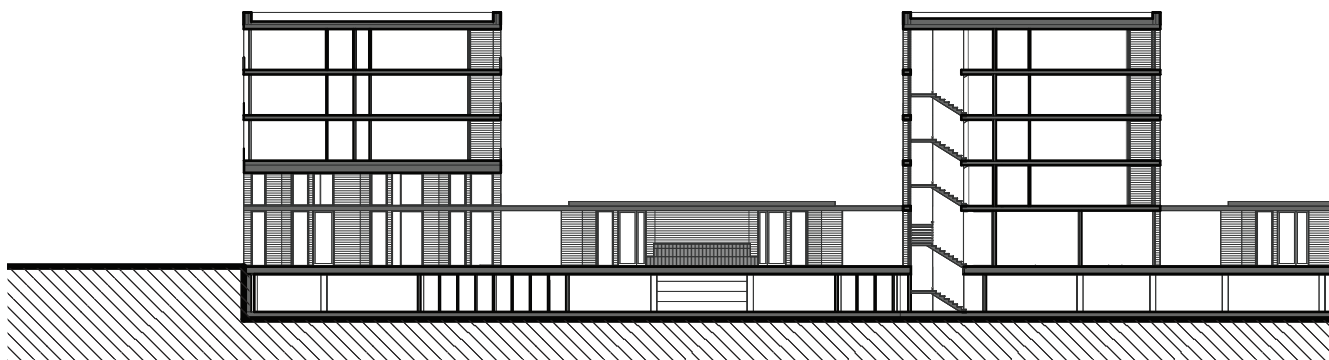


ŘEZ PŘÍČNÝ

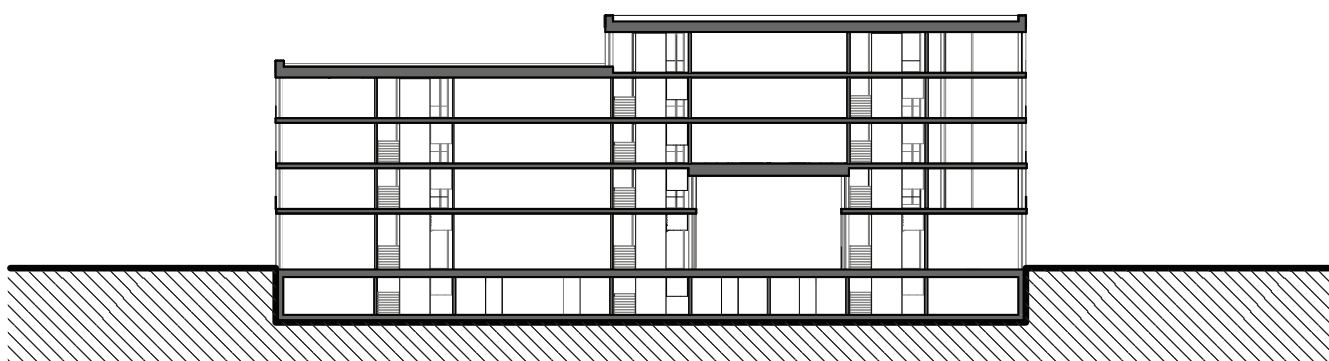




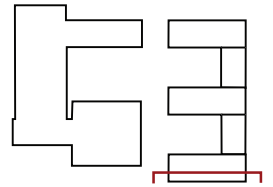
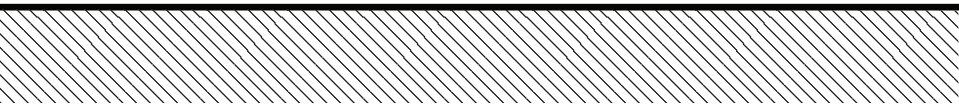
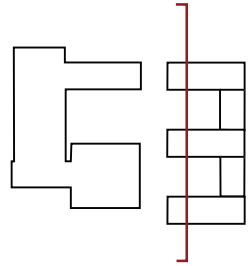
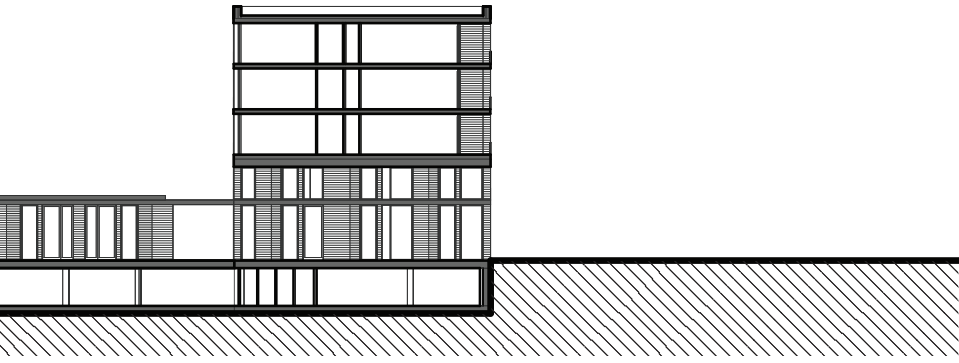
ŘEZ PODÉLNÝ



ŘEZ PŘÍČNÝ







DOKLADOVÁ ČÁST  
DOKLADOVÁ ČÁST



České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury  
**ZADÁNÍ diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Bc. Jiří Opl  
 datum narození: 4.10.1992  
 akademický rok / semestr: 2017\_2018/LS  
 obor: Architektura a urbanismus  
 ústav: Ústav navrhování I  
 vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Miroslav Cikán  
 téma diplomové práce: Revitalizace industriálního areálu s převahou bydlení

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Předmětem zadání je revitalizace, konverze a dostavba industriálního areálu v centru Plzně ve vazbě na vypracovanou územní studii s předpokladem smíšeného funkčního využití území bydlení a s vyváženým spektrem kompatibilních pracovních příležitostí a služeb.

Cílem bude také posílit vazbu na navazující lokality města, zpevnit, posílit a doplnit strukturu a vytýčit hlavní směry vazeb a umístění dalších iniciačních jader, navýšit atraktivnost prostředí a význam revitalizovaných struktur obnověné části města.

Součástí bude posouzení a nastavení obytných hustot bydlení a komerce bez narušení měřítka struktury města.

2/ Pro AU/ součástí zadání bude jasné a konkrétně specifikovaný stavební program

*Stavební program bude vycházet ze strategické rozvahy navazující na analýzu a rozbor lokality. Předpokladem je vytvoření základní nosné prostorové struktury cílové formy zástavby, využití a obytných hustot, jak bydlení, tak služeb s nabídkou pracovních příležitostí. Neopominutelným v synergickém efektem bude kvalitní, obytný veřejný prostor města.*

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

*Autorské zpráva*

*Schémata koncepce návrhu*

*Situace M 1:1000 – 1:2000*

*Tabulková část dosažených koeficientů a hodnot území*

*Charakteristické půdorysy, řezy a pohledy vybraných objektů M 1:200 – 1:500*

*Přehledová axonometrie, vizualizace vybraných částí dokladující měřítka detailu ve vztahu k celku a relevantní míru dosažené atraktivity a obytnosti.*

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

*Fyzický model*

*Portfolio (2x)*



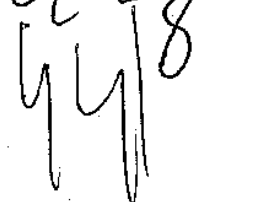
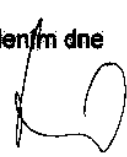
*CD (2x)*

Datum a podpis studenta

Datum a podpis vedoucího DP

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

28.2.2018    
 

<b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b>	
<b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>	
<b>AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Jiří Opl</b> AR 2017/2018, LS	
<b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:</b> <b>REVITALIZACE, KONVERZE A DOSTAVBA INDUSTRIÁLNÍHO AREÁLU (ČJ)</b>	
REVITALIZATION, CONVERSION AND COMPLETION OF THE INDUSTRIAL SITE (AJ)	
<b>JAZYK PRÁCE: ČESKÝ</b>	
<b>Vedoucí práce:</b>	<b>doc. Ing. arch . Miroslav Cikán</b> <span style="float: right;"><b>Ústav: 15127</b></span>
<b>Oponent práce:</b>	
<b>Klíčová slova (česká):</b>	Industriální architektura, konverze, nové bydlení
<b>Anotace (česká):</b>	Diplomní práce se zabývá revitalizací, konverzí a dostavbou industriálního areálu Papírenské továrny v Plzni, která představuje jednu z největších transformačních ploch při řece Radbuze. Uspořádání zástavby areálu továrny má velký urbanistický potenciál na vymezení veřejných prostranství v návaznosti na okolní městskou strukturu. V návrhu vycházím z vypracované územní studie, která předpokládá smíšené funkční využití území s převahou bydlení a vyváženým spektrem kompatibilních pracovních příležitostí a služeb. Návrh je specifický svoji kompozicí v podobě otevřeného živého městského bloku, který se skládá z konverze starého objektu a dostavby soudobé architektury.
<b>Anotace (anglická):</b>	The diploma thesis deals with the revitalization, conversion and completion of the industrial site of the Pilsen paper industrial factory, which represents one of the largest transformation areas on the Radbuze River. The layout of the plant site has a great urban potential for defining public areas in connection with the surrounding urban structure. The proposal is based on a developed territorial study which assumes mixed functional use of the area with the predominance of housing and a balanced range of compatible job opportunities and services. The project is specific by the composition of an open lively urban block with is composed by the conversion of old object and by the completion of contemporary architecture.

## Prohlášení autora

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

V Praze dne 22.5.2018

podpis autora-diplomanta

## ZDROJE

### Podklady

- Územní studie UKR Plzeň - [www.ukr.plzen.eu](http://www.ukr.plzen.eu)
- Zaměření kulturní památky - projekční kancelář Ing. Šilhánek, stavební archiv města Plzně
- Územní studie Atelier k světu
- Územní analýza Ing. arch. Oldřich Fára
- Passport návrhu na prohlášení areálu za nemovitou kulturní památku, Ing. Karel Zoch
- Industriální stopy v architektuře Plzně 2018 /*The imprints of industry in Pilsen Architecture 2018*
- Creditanstalt Wien, MCA - kalkulace projektu
- [stavebnistandarty.cz](http://stavebnistandarty.cz)

### Použitá literatura

- Továrna na sny - 2013, Blanka Marková, Ondřej Slach, Michaela Hečková
- Industriál\_paměť\_východiska - 2007, Benjamin Fragner, Tomáš Šenberger, Eva Dvořáková
- Industriální topografie/Architektura konverzí - 2014, Benjamin Fragner, Vladislava Valchářová
- Brick 06, 14, 16 - 2006, 2014, 2016
- Hromadné bydlení/Systematika prostorových typů - 2015, Kohout, Tichý, Tittl
- The big book of lofts - 2005, Simone Schleifer
- časopis ASB 11. ročník - duben 2014

## **PODĚKOVÁNÍ**

Rád bych poděkoval panu doc. Ing. arch. Miroslavu Cíkánovi a panu Ing. arch. Vojtovi Ertlovi za odborné konzultace a rady během tvorby diplomního projektu.

Velký dík patří především mým rodičům za velkou podporu, rovněž přátelům, spolužákům, a mojí Kátě za trpělivost.

