

DIPLOMOVÁ PRÁCE

# BYDLENÍ OLŠANSKÁ

MARTIN SÝKORSKÝ

ATELIÉR KUZEMENSKÝ & PETERKA





# BYDLENÍ OLŠANSKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

## Anotace (CZ)

V době bytové krize ve velkých evropských městech navrhuji bytový dům velkého měřítka. Jak veliký může jeden samostatný obytný dům ještě být, předtím, než je jeho strukturu potřebně rozdrobit a jak daleko může zajít míra efektivity, modularity a nekonečného rastru? Snažím se při takovém návrhu uchovat pocit lidského měřítka a osobní neformálnosti bydlení. Je již možné opět citovat některé modernistické principy jako nástroje pro docílení dostupnosti bydlení? Navrhuji byty, které neslouží k přeprodávání či ukládání peněz, ale pro dlouhodobé bydlení v různých fázích života a budování komunity. Mimo bydlení ale také kladu důraz na ostatní funkce v domě, tak aby se stal atraktivním místem i pro obyvatele z okolního města.

## Annotation (EN)

At a time of housing crisis in large European cities, I propose a large-scale apartment building. How big can one single residential house be before its structure needs to be fragmented, and how far can the extent of efficiency, modularity and infinite grid go? I try to preserve a sense of human scale and informality of living in the design. Is it possible to once again cite some modernist principles as tools for achieving affordable housing? I am designing housing that is not for resale or for storing money, but for long-term habitation at different stages of life and formation of communities . Beyond housing, however, I also emphasize other functions in the building so that it becomes an attractive destination for residents from the surrounding city.

autor:

**Martin Sýkorský**

vedoucí práce:

Ing. arch. Michal Kuzemenský

asistent ateliéru:

MgA. Ing. arch. Slavomír Peterka

oponent:

Ing. arch. Daniel Struhařík

konzultanti:

Ing. Miloš Rehberger, Ph.D.

Ing. Marta Bláhová

Fakulta Architektury ČVUT

Ústav urbanismu

LS 2024/2025

ZADÁNÍ

MÍSTO

- Historie
- Struktura - pohyb
- Budoucnost
- Prověření parcely

INTERPRETACE

NÁVRH

- Autorský text
- Situační výkresy
- Půdorysy
- Veduty, řezy a pohledy
- Byty
- Komunitní prostory domu
- Vnitroblok a parter
- Technický řez domem
- Bilance

ZDROJE

PŘÍLOHY

- 8
- 10
- 12
- 16
- 18
- 20
- 22
- 24
- 28
- 32
- 42
- 62
- 82
- 94
- 98
- 104
- 106
- 109
- 110





# ZADÁNÍ

**Tématem diplomního projektu je bydlení ve městě.**

Pracovní teze: Jsme ve městě. Hlavní modernistický bulvár čtvrti. Olšanská. Připravuje se jeho revitalizace. Na bulváru stojí solitery. Do hřebínku. Většinou bez parteru. Většinou administrativa. Policie. Poliklinika. Pošta. Projekták. ... a luxusní bydlení. Uprostřed tramvaje a oboustranně 2x2 pruhy aut + parkování. Zadáváme parcelu mezi kulatým kostelem svatého Rocha, přes benzinovou pumpu až po budovu cizinecké policie. Bude méně křoví, méně králíků a slepic... Ale ... budou tam bydlet lidi. Takže jak do domů dostat hodně exteriérových ploch a neformálnost ... a zároveň se jazykem trefit do velkoměstského

Byty. Maximum. Tak, aby velikost a počet nezačal degradovat kvalitu bydlení. Prověřování potenciálu parcely. Každý byt má exteriér, lodžii, balkon, terasu, zimní zahradu minimálně 12 metrů a víc. Správná velikost. Malý byt neznamena levný. Je to domov. Konstanta. Vlastnictví a distribuce bytů: 1. město/městská část/stát, 2. družstvo a 3. soukromý kapitál. Mix. Dohoda. Smlouva.

Kategorie. Nejvíce bude 3+1 dvou velikostních kategorií, 2+1 také dvou velikostních kategorií a 4+1 nižší velikostní + cca 10% garsonek 1+1 (1kk). Dům není jen pro mladé, není jen pro staré, není jen startovní a není jen pro hasiče a učitele. Dům je dům. Distribuce bytů tomu odpovídá. Plus nezanedbatelná část komunitních bytů. Pro seniory, studenty a nejádrové rodiny.

Práce. Má dům (domy) nabízet i prostory pro práci? Interpretace diplomanta. Post-covid, home-office, dílny, pronajímatelně kanceláře, komunitní prostory, slavnost ... Asi ano.

Parter. Provozovny. Komerční, nekomerční ... prostě prostory. Vyjde z průzkumů a analýz.

Hřbitov. Bude dům muset pojmout zařízení správy hřbitova? Možná ano. Analýzy. Pozemek totiž sousedí s hřbitovem. Obrovská zelená plocha, která ovšem pro někoho má nějaký další význam. Interpretace diplomanta.

Parkování podle redukované PSP vyhlášky plus náhrada parkoviště před cizineckou policií.

Benzina. Bez náhrady rušíme.

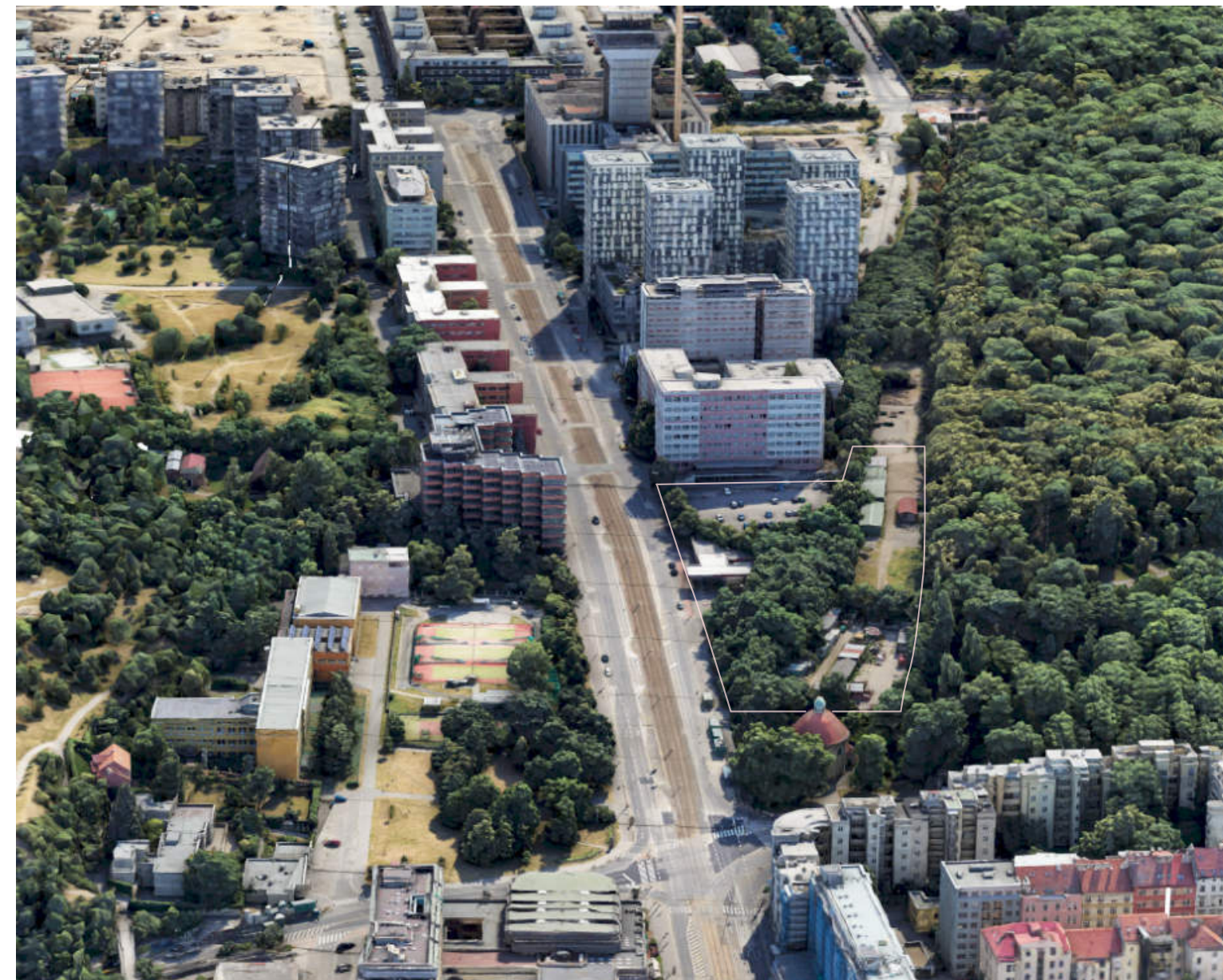
Úkolem: je na přesně vymezeně (vedoucím práce zadaně, viz příloha\*1) parcele navrhnout pochopitelnou strukturu - „dům“, součást města, adekvátní v kontextu, ekonomickou. Srozumitelný vnější prostor („krajina“)

navržené struktury. Včetně napojení na ulici Olšanskou a přilehlou část chodníku/ulice, v návrhu důraz na řešení veřejného, semi-veřejného a soukromého exteriérového prostoru celého vymezeného území. Komfort, užitnost bydlení, detail bytů.

Otázky: intenzita a velikost (tj.hustota), sociální diverzita (tj.standard), estetika a obraz bydlení, prostor individuální vs. kolektivní, velikostní standard bytů, propojení interiéru s exteriérem, soukromě, veřejně, semi-veřejně/soukromě resp. sdíleně.

Od práce je očekáván rozsah od urbánního celku k architektonickým detailům bydlení. Úkolem je urbanistická, architektonická i „ekonomická“ obhajoba řešení (složení/skladba velikostního standardu bytů). Otázky a teze jsou vstupní. Očekávána je reakce, případně popření teze vedoucího práce a vystavění teze vlastní atd ...Úloha je akademická. Diplomanti nejsou vázáni platnými regulativy v místě (ÚP, PSP). Cílem diplomní práce je prověřit potenciál parcely a především odpovědět na otázku zadání.

01 Vymezení parcely





# MÍSTO

## Tavící hrnec urbanistické typologie

Kde to jsme? Na široké a rovné ulici.

Když se postavíme doprostřed a koukáme se nahoru do mírného svahu, domy vykukují jeden zpoza druhého, jedna výrazná forma se zde pere s tou další o to být první v těhle řadě, jsou tady všechny, hřebínek, deska, věže, nízký solitér, benzínka? Ale jakoby se domy jeden po druhém vzpouzely představě, že by se někdy semkly a obejmuly svými fasádami ulici. Proč by to taky dělaly. Blokově město jsme nechali za zády, starý Žižkov, který se svými divokými tvary bloků vyrovnává se složitým a prudkým terénem, byl na svém konci, v bodě, kde stojíme, amputován a s vidinou racionalizace zde do rostlé živé tkáně byla vložena nová efektivnější protěža - strojová přímka, modernistický bulvár, vysokokapacitní komunikace která podél Olšanských hřbitovů vystřeluje jako ranway směrem na východ, kde se střetává s nákladovým nádražím. To, že je tato přímka sevřená mezi dva zelené objemy, ten tvořený vrcholem Parukářka a druhý zeleně moře Olšanského hřbitova, zaručuje bulváru jen jeden bod dotyku se strukturou jemu předešlému města v místě dnešního Olšanského náměstí.

Původně místo, kterému dominoval stávající kostel sv. Rocha, hmotově doplněný o nízké domy, které uzavíraly uliční frontu a tvořily honosný vstup do jihozápadního rohu Olšanských hřbitovů. V místě dnešní Základní Školy pod Parukářkou ležel rybník. Dnešní těžiště náměstí se ale v důsledku asanace přesouvá blíže k Žižkovské věži před hotelový dům a novou dominantou se stává kolektivní dům na pilotech.

Každá doba jakoby chtěla umlčet tu předchozí, i ta současná již provedla pokusy vymazat realitu pochroumané historie tohoto místa. Vznikají zde nově, do sebe uzavřeně bytové komplexy, které s okolím nechtějí mít nic společného a už vůbec nemají snahu nabídnout okolí občanskou vybavenost. Hněv cílený na bezohlednost minulého režimu si pak jako oběť vyžádal budovu ústředí telekomunikací

s argumentem, že takový objekt už nedokážeme znovuvyužít či přestavět a dát mu novou náplň. Namísto této budovy nejspíše vyrostou organické věže s luxusními byty. Před podobným osudem se podařilo zachránit alespoň komplex nákladového nádraží, který se v budoucnu stane středobodem nově vznikající čtvrtě na území okolního brownfieldu.

Málokde v Praze dnes nalezneme takové místo jako jsou Olšany, kde struktura jakoby se rozpustila, žádný styl a žádná koncepce zde nedokázala zakořenit a udržet svou hegemonii. V tomto tavícím hrnci se proto nabízí na parcele vytvořit propojení mezi světem starým a novým, najít formu která je hybridní mezi blokovou strukturou a rozptýlenou výškovou výstavbou, dům který je silný ve svém výrazu, nestydí se za to, že je veliký, ale přece dokáže ve svém parteru nabídnout lidské a dostupné měřítko, tak aby navázal na partery na Olšanském náměstí a doplnil zde tak evidentně chybějící vybavenost.



02 čerpací stanice na parcele



05 kostel sv. Rocha dnes



06 pohled na parcelu ze hřbitova



03 pohled na parcelu z ptačí perspektivy



04 uvnitř parcely



07 tramvajová zastávka Olšanská



# HISTORIE

Olšany jsou už dlouhou dobu etablovány jako místo pro pohřbívání a to od doby morové epidemie, probíhající v letech 1679-1680, kdy bylo potřeba najít za městem odlehlý prostor pro hřbitov, ze kterého by se morová rána nešířila dále. Vzniká právě zde a v souvislosti s pohřbíváním, je zde také v roce 1680 položen základní kámen kaple sv. Rocha, Šebestiána a Rozálie. Pro tento kostel se později ustálilo právě jméno sv. Rocha, který je patronem ochrany proti moru.

Až do 19. století je území jen spoře zastavěné právě v důsledku ochrany před nehygienickými poměry na tehdejších hřbitovech, v této době je místo charakteristické mimo jiné také dnes již zaniklým rybníkem Olšánkem. V období industrializace se ale přístup k hřbitovům mění, dochází k rozrůstání města a ze hřbitovů, které postupně obklopuje město se stává místo pro procházení a uctívání památky mrtvých.

Žižkov se v 19. století začíná rozrůstat kvapným tempem, a to zásluhou stavitele a starosty Žižkova Karla Hartiga, který provedl parcelaci tehdejších hospodářských pozemků a vinic, načež navázala bloková výstavba převážně pavlačových činžovních domů. Žižkovské bloky z tohoto období jsou silně definovány složitým a svažitým terénem, na kterém byly stavěny, což jim dodává oproti blokové zástavbě například na Vinohradech velice organickou a komplexní formu.

Charakter území v následujícím období výrazně ovlivní meziválečné plány a pozdější výstavba Nákladového nádraží Žižkov, která místu vtiskne do dnes citelnou náladu průmyslovosti. Toto je také bod vzniku Olšanské ulice, tak jak jí nyní známe. Koncipována tehdejšími modernisty jako široký tranzitní bulvár, který poskytne kapacity pro propojení města a obrovského nádraží, které ho zásobuje z východu. Na obou stranách ulice má pak podle plánování modernistů vzniknout čtvrt města v zeleni s nekonečnými, dlouhými fasádami tvořící rozlehlé

bloky. Tyto plány se ale nikdy pravděpodobně z důvodu historického řezu za druhé světové války neuskuteční a zůstane zde tedy pouze dlouhá ranway - Olšanská ulice.

V poválečném období se od této koncepce obytné oblasti opouští a vznikají zde postupně domy různé modernistické typologie bez návaznosti na širší plánování města, a později také místu dominující Ústřední telekomunikační budova. Nejvýraznější proměnou v druhé polovině 20. století je jednoznačně ale nedokončená asanace Žižkova, o které bylo rozhodnuto v roce 1973. Cílem bylo postupně přestavět širší centrum Prahy a blokovou zástavbu 19. století nahradit hygieničtější panelovou zástavbou v konstrukčním systému VVÚ-ETA. Tato asanace začíná právě na Olšanském náměstí západně od řešené parcely, kde jsou vybourány první domy a postupně jsou nahrazeny zástavbou včetně hotelu Olšanka. Do roku 1989 byly asanovány také bloky na východě Žižkova podél dnešní Hartigovy ulice. Na místě řešeného území měla podle plánů vzniknout křižovatka vysokorychlostní komunikace, která by probíhala z východu od nákladového nádraží podél Olšanských hřbitovů až pod Vítkov a dále přes řeku, kde by se za Štvanicí napojila na Pražskou magistrálu. Asanace narazila na mnohé problémy, mimo jiné složitost panelové výstavby ve svažitém žižkovském terénu. Nakonec byla ke štěstí všech přerušena a finálně ukončena událostmi v roce 1989.

Porevoluční vývoj na Olšanské ulici se nese v duchu velikých komerčních rezidenčních projektů. Je zde nejdříve vystavěn komplex Central Park a později v roce 2016 také věžový blok Garden towers, největší bytový dům v ČR. V roce 2023 začala demolice Ústřední telekomunikační budovy, na jejímž místě je plánován další ze série velikých komerčních projektů.



08 středobodem olšanského náměstí byl vstup na hřbitov s prodejem



11 škola na Komenského náměstí, která přežila asanaci



12 letecká fotografie Žižkova v 90. letech



09 původní vstup na hřbitov byl komponován domy a zdi



10 Olšanské náměstí v průběhu asanace



13 plány asanace



HISTORICKÉ MAPY, PLÁNŮ a ORTOFOTO



14 mapy stabilního katastru 1842



18 regulační plán 1924 - velké plány pro Olšanskou ulici



22 letecký snímek 1938



25 letecký snímek 2001



15 Plán polohy a výšek 1889 - vznik Hartigova Žižkova



19 regulační plán 1930 - téměř barokní kompozice na parcele



22 letecký snímek 1953



26 letecký snímek 2006



16 výškopisný plán 1920 - 1924



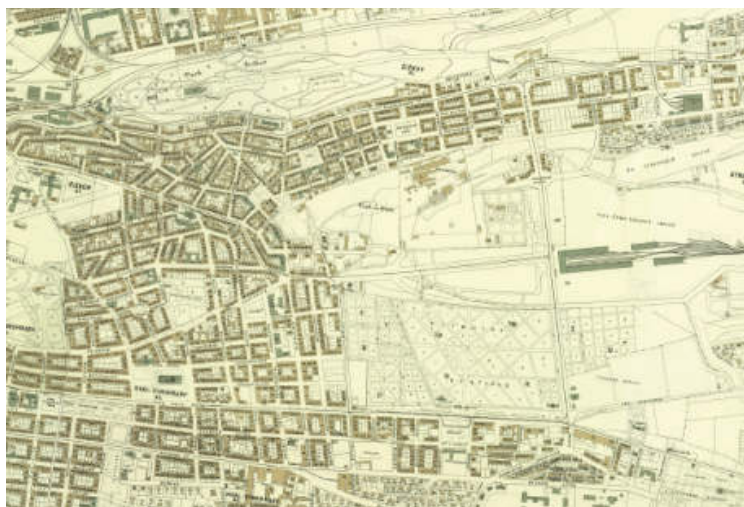
20 územní plán 1971 - plánovaná rychlostní komunikace



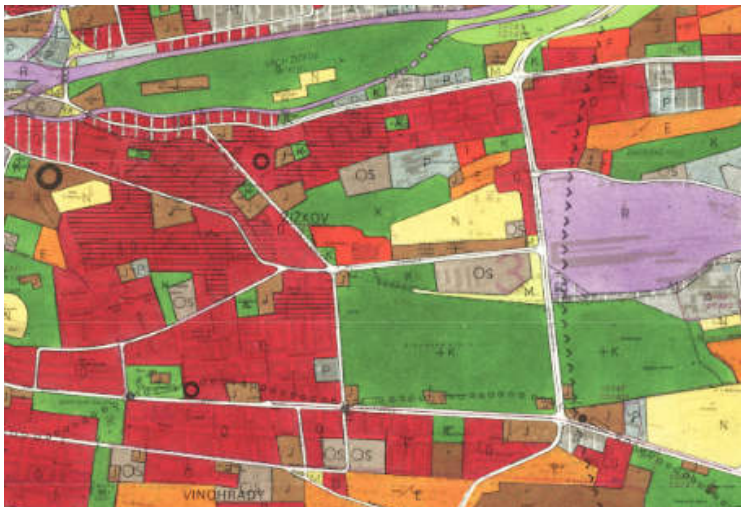
23 letecký snímek 1974



27 letecký snímek 2008



14 17 orientační plán 1938 - zrod ranway a Nákładového nádraží



21 územní plán 1986



24 letecký snímek 1989



28 letecký snímek 2016



# STRUKTURA - POHYB

Nacházíme se v místě, kde kdybychom měli definovat jeden urbanisticky převažující typ zástavby, bylo by to velmi obtížné. Dochází zde ke střetu blokové struktury s rozvolněnou strukturou, ale také je zde patrná asanační snaha napasovat do půdorysu zbořených bloků solitérní budovy ze 70. let. V blokové struktuře pak lze rozlišit činžovní zástavbu z 19. století a výstavbu družstevních městských domů z předválečné doby, které se liší od svých předchůdců využitím velkorysých domovních předzahrádek.

V návaznosti na řešenou parcelu se pak dá jako další urbanistický typ vnímat i prostor hřbitova, který nabízí v kontrastu s komunikačním bulvarem Olšanské ulice prostor výhradně určený pro pěší. Přes den lze území hřbitova využít pro průchod územím za předpokladu, že návštěvník ví, která brána hřbitova je právě pro vstup otevřená. Jinak tomu je ale v době večera a noci, kdy se prostor hřbitova již od 18 hodin uzavírá a vytváří tak v prostupnosti územím bariéru. V budoucnu by ale měl být zpřístupněn pro delší dobu dne. Tuto bariéru současně vytváří i řešená parcela, která v současnosti slouží jako skladiště pro technické zázemí hřbitova a poloprázdně parkoviště cizinecké policie. Chodec, který se snaží dostat z vrcholu Parukářka na hřbitov je nucen parcelu i areál cizinecké policie obejít, čímž se vrací až na Olšanské náměstí.

Dále na východě od parcely je pak podél hřbitovní zdi již dnes existující pěší cesta, kterou lze využít v době, kdy je hřbitov uzavřen ale tato cesta vedoucí od severovýchodního rohu hřbitova končí za bytovým komplexem Garden Towers, kde je potřeba projít buď přes soukromý pozemek

komplexu, či nově zřízenou bránou do hřbitova. Pakliže nechceme procházet po rušné Olšanské ulici, je tedy prostupnost územím jak ve směru sever - jih, tak východ - západ značně omezena. Přes parcelu pak vede také páteřní cyklotrasa A411, tu ale nelze využít a cyklisté tak musí jezdit po Olšanské ulici, kde mají k dispozici úzký pruh vozovky obklopený auty.

Hromadnou dopravou je parcela obsloužena velice dobře frekventovanou tramvajovou tratí ve směrech Dolní Žižkov, Ohrada, Vinohrady a Strašnice a dále pak metrem ze stanice Flóra. Automobilová doprava je zde poměrně hustá. Vedená je dvěma pruhy s parkováním po obou dvou stranách s tramvajovou tratí uprostřed ulice.



29 výška zástavby



31 prostupnost územím



33 hromadná doprava



35 stav pěších komunikací v okolí parcely



30 počet podlaží



32 prostupnost územím - vstupy na hřbitov



34 stávající vstup na parcelu



36 rušnost Olšanské ulice



# BUDOUCNOST

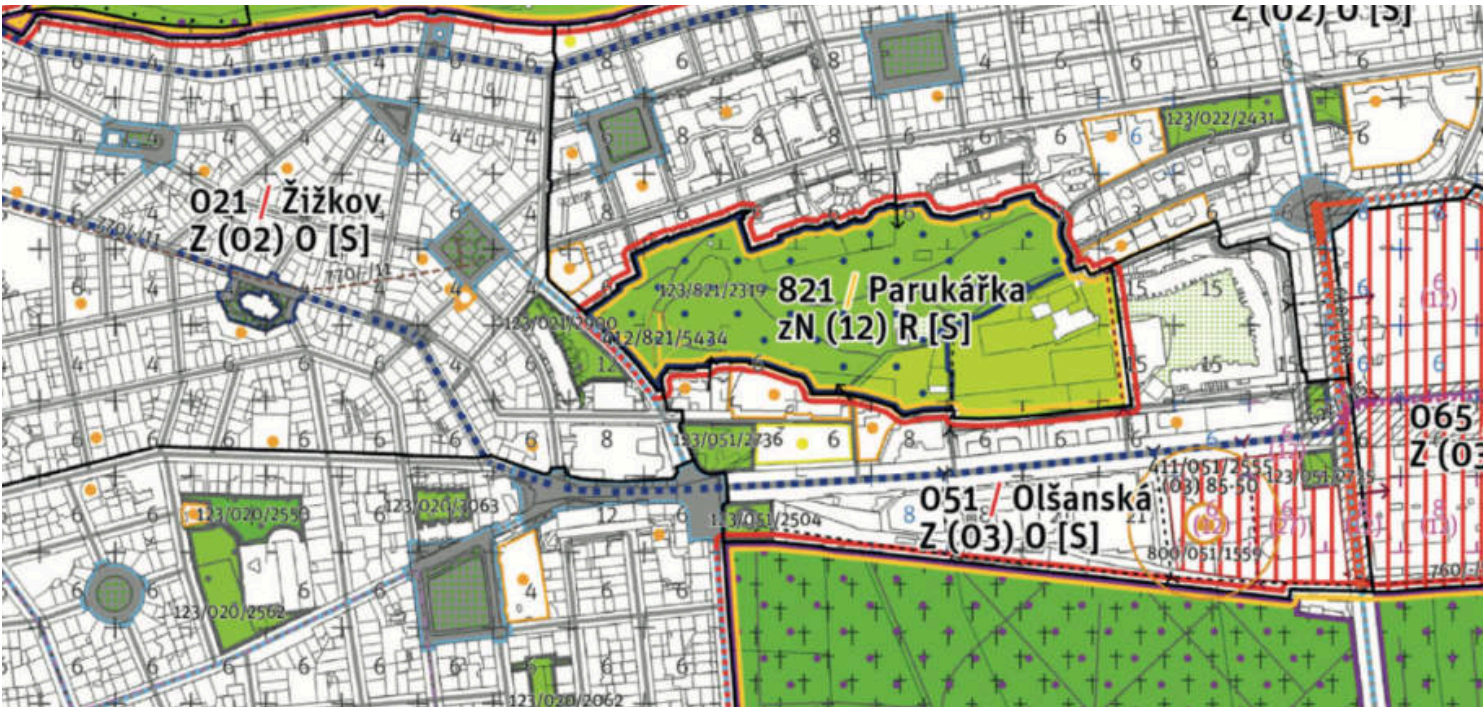
Pro budoucnost lokality je plánován výrazný rozvoj, jehož středobodem bude okolí Nákladového nádraží, zde mají vzniknout čtvrti Nový Žižkov developera Central Group a Žižkov City developera Sekyra Group. Konkrétně pro Olšanskou ulici pak byla zpracována urbanisticko-architektonická studie ateliérem Unit architekti, ta se do detailu věnuje podobě ulice. Jsou zde navrženy stromořadí, rozšíření chodníků a oddělená cyklostezka. Na tuto navrženou podobu ulice navazují svým návrhem. Podél hřbitova má také vzniknout podle této studie liniový park a na místě parcely rozšíření Olšanského náměstí v podobě piazzetty sevřené mezi domy a hřbitovem.



39 Nový Žižkov - Eva Jiříčná - AI Design 2024



40 Urbanisticko-architektonická studie Olšanské ulice - Unit architekti



37 návrh metropolitního plánu (2025)



41 Urbanisticko-architektonická studie Olšanské ulice - Unit architekti



# PROVĚŘENÍ PARCELY

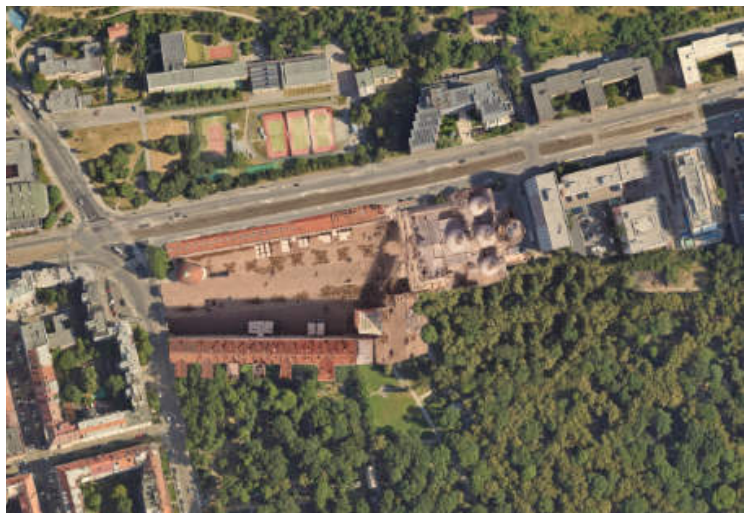
hmotová analýza parcely technikou koláží z úvodní koncepční fáze



Piazza San Marco na Olšanské ulici



Videň Sonnwendgasse 10-12



Piazza San Marco na Olšanské ulici



Nemausus 1 - Jean Nouvel na Olšanské ulici



Videň Sonnwendgasse 10-12



Byker Wall - Ralph Erskine na Olšanské ulici



Nemausus 1 - Jean Nouvel na Olšanské ulici



# INTERPRETACE

## OBRAZ DOMU

V koncepční fázi jsem se koláží snažil zachytit budoucí výraz domu. Ten jsem hledal právě v protichůdně dualitě, která na parcele existuje již dnes. Srážka dvou typologií, bloková struktura se zde mísí s rozvolněnou modernistickou strukturou a proto by i navržený dům měl vzniknout jako fúze těchto dvou typologií. Jde o dualitu architektonického jazyka, kterou by měl dům použít ve svůj prospěch. Tradiční blok s aktivním parterem je silný ve svojí univerzálnosti, proměnlivosti a schopnosti pojmout veliké množství různorodých funkcí, občanské vybavenosti, komerce a dalších potřeb pro obyvatele, jeho výraz je racionální a přísný. Naopak oproti tomu je rozvolněná struktura, tak jak ji známe ze sídlištní výstavby, až neúprosně efektivní ve vztahu k bydlení. Taková architektura se otáčí za sluncem, poskytuje domům prostor dýchat, svou modularitou snižuje náklady na bydlení a její fasáda je lehká a otevřená do okolí, prostoupěna lodžemi a prostory pro venkovní pobyt.

V místě, kde je předpokládána maximalizace využití parcely, je nasnadě vytvářet veliké hmoty, ale takový krok by v kombinaci s výškou zástavby mohl pocitově dusit parter i vnitroblok a uzavřít prostor, který by jinak zvyšoval atraktivitu aktivního obvodu domu a tak jsem se rozhodl funkci bydlení po vzoru starých modernistů vyvýšit na sloupy, tak aby vznikl dlouhý kontinuální prostor mířící směrem ke kostelu sv. Rocha, poskytující útočiště všem uživatelům domu, ať už za deštivého počasí, či v horkých letních dnech.





NĀVRH









# AUTORSKÝ TEXT

## Urbanistické řešení

Na otázku, jak by se měla mnou navrhovaná struktura chovat vůči svému okolí, jsem si na počátku odpověděl několika body. Nejprve by měla být prostupná, tak aby zajistila jednoduchý průchod z Olšanské ulice směrem na hřbitov, kde by se otevřením bran ve hřbitovní zdi, vytvořily nově propojení směrem na jih skrze hřbitov. Důležité je ale také propojení směrem na východ, kde podél hřbitovní zdi vzniká nová pěší a cyklistická trasa sevřená mezi nízkou frontou domu a zedí. V kontrastu s uzavřeností nedávno vzniklých bytových komplexů na Olšanské ulici navrhuji vnitroblok, který je veřejnosti přístupný a nabízí tak prostor pro sport, rekreaci, strávení obědové pauzy či odpolední dětskou hru. Tento přidaný poloveřejný prostor je nedílnou součástí nebytových funkcí v domě a díky různorodému programu v parteru zde dochází k přirozeně celodenní sociální kontrole. Druhým principem je pak potřeba usadit hmotu tak, aby poskytla dostatečný prostor mezi domem a kostelem sv. Rocha společně s bývalou hřbitovní zdí. V tomto místě proto navrhuji piazzetu a průčelí domu se zde otevírá velkým portálem směrem ke kostelu.

Poslední je záměr odclonit co nejlépe obytné fasády domu od Olšanské ulice, a to jak z důvodu rušnosti bulváru, tak proto, že je ulice na severní straně a tudíž se nenabízí jako tak atraktivní pro orientaci bytů.

Výsledkem této úvahy pak je, že zatímco se hmoty obsahující veřejnou, či komerční funkci orientují na parcele podélně, tedy ve směru sever a jih, hmoty bydlení a soukromí se orientují na parcele v příčném směru - východ a západ. Skloubením těchto dvou protichůdných požadavků jsem došel k formě, která tyto dva odlišné principy klade přes sebe, a na dvou dlouhých a nízkých hmotách vyrůstá v příčném směru 5 desek, které umožňují výhledy do strany do moře zeleně nad Olšanskými hřbitovy.

Součástí tak přísného a racionálního položení hmot domu je neoddělitelný, celkový přísný, a až mašinstický výraz domu jako stroje, který v tomto místě však zapadá mezi své okolí a jistým způsobem navazuje na bezpodmínečnou funkcionalitu a efektivitu nákladového nádraží.

## Program

Navrhuji dům, který kumuluje funkce a nevytváří tak jen noclehárnu chráněnou v tichosti za zamčenou domovní branou, ale naopak nabízí člověku možnost zde najít prostory pro naplnění mnohých potřeb každodenního života. V parteru nejvíce exponovaném veřejnosti se nachází komerční prostory, kavárny a prodejny, které se obracejí do ulice. Na klidnější straně u hřbitovní zdi je pak parter věnován pracovním příležitostem od ateliérů po kanceláře, či drobné podnikání v dílnách. Také jsou zde navrženy prostory pro dětské skupiny a dětské hřiště.

V pianu nobile domu se pak nacházejí kancelářské prostory a v posledním podlaží nižších hmot je navrženo komunitní bydlení, které poskytuje cenově dostupné bydlení mladým lidem, studentům ale také například seniorům, kteří by ve svých domovech nechtěli zůstat na stáří sami. V horních deskách jsou pak navrženy byty různorodých velikostí od 1+1 po 5kk, tak aby pokryly poptávku po bytech ve všech fázích života. Byty jsou tak vhodné pro dlouhodobé nájemní bydlení, ale i pro vlastnické bydlení. V návaznosti na bydlení vznikají i komunitní prostory domů, které má každý domovní vchod k dispozici ve formě klubové místnosti s přístupem na zelenou terasu na střeších nižší hmoty a také střešní skleníky, které se nachází na střeších obytných hmot a nabízejí obyvatelům možnost pěstovat si vlastní zeleninu.

Přesto, že je rozmístění funkcí v domě v návrhu striktně definované, je konstrukční systém spodních hmot záměrně navržen jako robustní skelet, ve kterém je možné funkce libovolně obměňovat podle aktuálních potřeb doby.





### Architektonické řešení

Výraz domu si dále pohrává s již zmíněnou dualitou místa a funkcí. První stranou této duality je striktně a formálně pojatá fasáda nesoucí hmoty, která je tvořena nekonečným a přísným těžkým rastrem. Tento výraz je tak svěbytný, že si může dovolit pojmout jakoukoliv náplň. Na místech je tíha a masivnost cementového štuky odlehčována obkladem z dlaždic malého formátu, které do formy vnášejí drobnější měřítko a lehkými pergolami které slouží jako slunolamy. Ostrá hmota hranolu je prolamována průchody se zaobleným nárožím, skrze které se dostáváme do vnitrobloku, kde se otevírá rozlehlý prostor, kterému dominují nahusto vysázené subtilní sloupy podepírající vysoko položené nesené obytné hmoty. Sloupy podtrhávají vertikality tohoto dlouhého vnitrobloku a spolu s vysazenými stromy, které sahají až k oknům bytu, vytváří dojem jakéhosi člověkem vytvořeného lesa s kontrasty světla a stínu. V tomto lese jsou rozptýlené pobytové schodiště, sportovní hřiště, fontány, lavičky či pingpongové stoly.

Nesené obytné hmoty jsou svým výrazem, tak jako funkcí, kontrastní, jejich fasádu tvoří lehké závěsné modulové panely s pásovými okny a nízkými parapety přes celou šíři místností. Východní, jižní i západní fasádu doplňují fotovoltaické články, které v dlouhých pásech obíhají obvod domu a působí proti přehřívání domu, když je slunce nejvýše. Tento výraz je subtilní a odlehčený, byty se otevírají za sluncem.

Všechny byty jsou orientované na obě strany, což umožňuje jejich efektivní provětrávání a také v nich zaručuje světlo od rána do večera. Zádveří po příchodu z pavlače mají byty řešené skleněnými příčkami, což vytváří zimní zahrady při vstupu do bytu. Většina dispozic bytu jsou centrální, to znamená, že z velkého obytného prostoru s kuchyní procházejícího od jedné fasády k druhé se vstupuje do pokojů.

V prvních dvou obytných hmotách blíže k Olšanskému náměstí je 6 obytných podlaží a ve zbývajících třech je jich 7. Pavlač vždy v prvním obytném podlaží prochází po celé délce fasády, tak aby byl umožněn obyvatelům volný pohyb po pobytových střeších domu.

Skleníky, které jsou navrženy na střeše domu tvoří korunu domu a jsou prostorem pro setkávání obyvatel. Schodišťové komunikace domu jsou

navržené tak, aby stoupání domem mohlo být také zážitkem. Ve spodní části je prostor schodiště umístěn za sklem s průhledem do vnitrobloku a v horní části tvoří výrazné schodišťové jádro doplňující kompozici objemů domu.

Pod domem se v 1PP nachází parkovací garáž společně s místnostmi technického zařízení domu. V 2PP se pak nacházejí sklepní kóje a úložné prostory s chodbou oddělenou pro každý domovní vchod zvlášť.

### Konstrukčně technické řešení

Konstrukční systém domu jsem koncipoval ve snaze podtrhnout jeho celkový výraz a program. Spodní hmoty tvoří železobetonový skelet s opakujícím se čtvercovým modulem 4,3 metrů. Fasádu domu zde tvoří těžký obvodový plášť předsazený před skelet a omítnutý hrubou omítkou. Tento skelet zajišťuje trvanlivost a modularitu dispozičního řešení. Konstrukční výška 1-3NP je 4m. Horní domy jsou nesené na sloupech o průměru 700 mm v rozponech 8,3 m. Na těchto sloupech jsou pak uloženy 2 masivní nosníky, na které je kolmo kladený nosný stěnový systém v modulu 4,15 m s konstrukční výškou podlaží 3,2 m. Fasáda této části domu je tvořena lehkým obvodovým modulovým pláštěm, který je kotvený ke stropním deskám, v interiéru je pak doplněn o instalační předstěnu. Na fasádě jsou pak umístěny panely s fotovoltaickými články pod sklonem 15 stupňů. Díky opakujícímu se modulovému rastru je možné volit také technologii prefabrikace, a to jak pro fasádní panely, tak případně pro stěnové a stropní konstrukce.

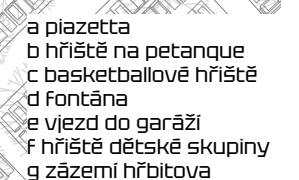
Schodišťové jádra jsou nesena železobetonovým tubusem výtahu a jsou opláštěné lehkým průsvitným pláštěm. Nejvyšší požární výška objektu je 36 metrů, jsou zde navrženy požární únikové cesty typu C s přetlakovým odvětráváním a předsíněmi v místech, kde neústí do exteriéru. Řešení a dimenze technických instalací domu bylo ve studii řešeno pouze orientačně, bytová jádra jsou vyvedena na střeše objektu a jsou svedena do společného vertikálního jádra poblíž schodiště, odkud jsou pak instalace v úrovni pod stropy garáže vedeny do technických místností.























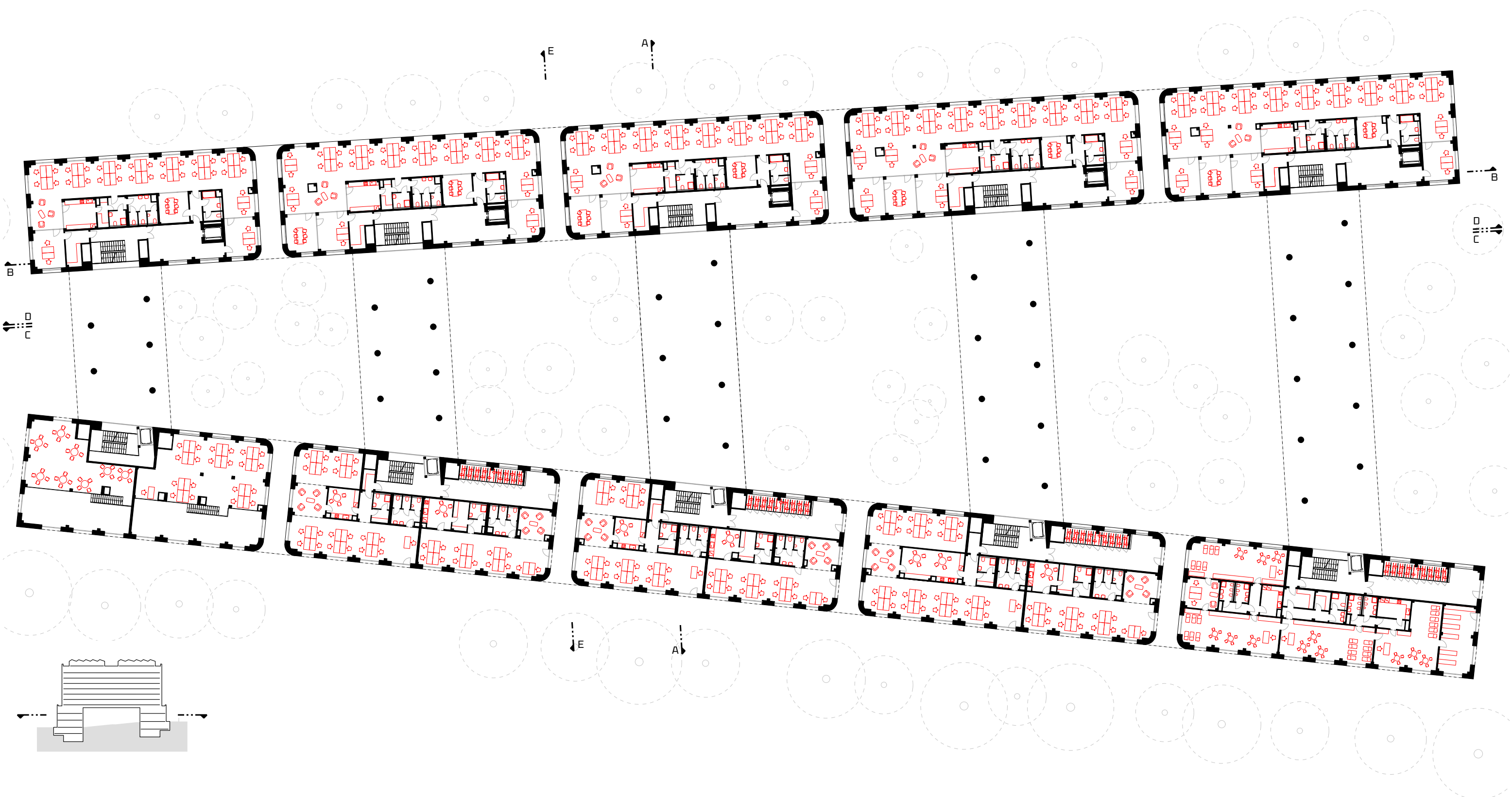




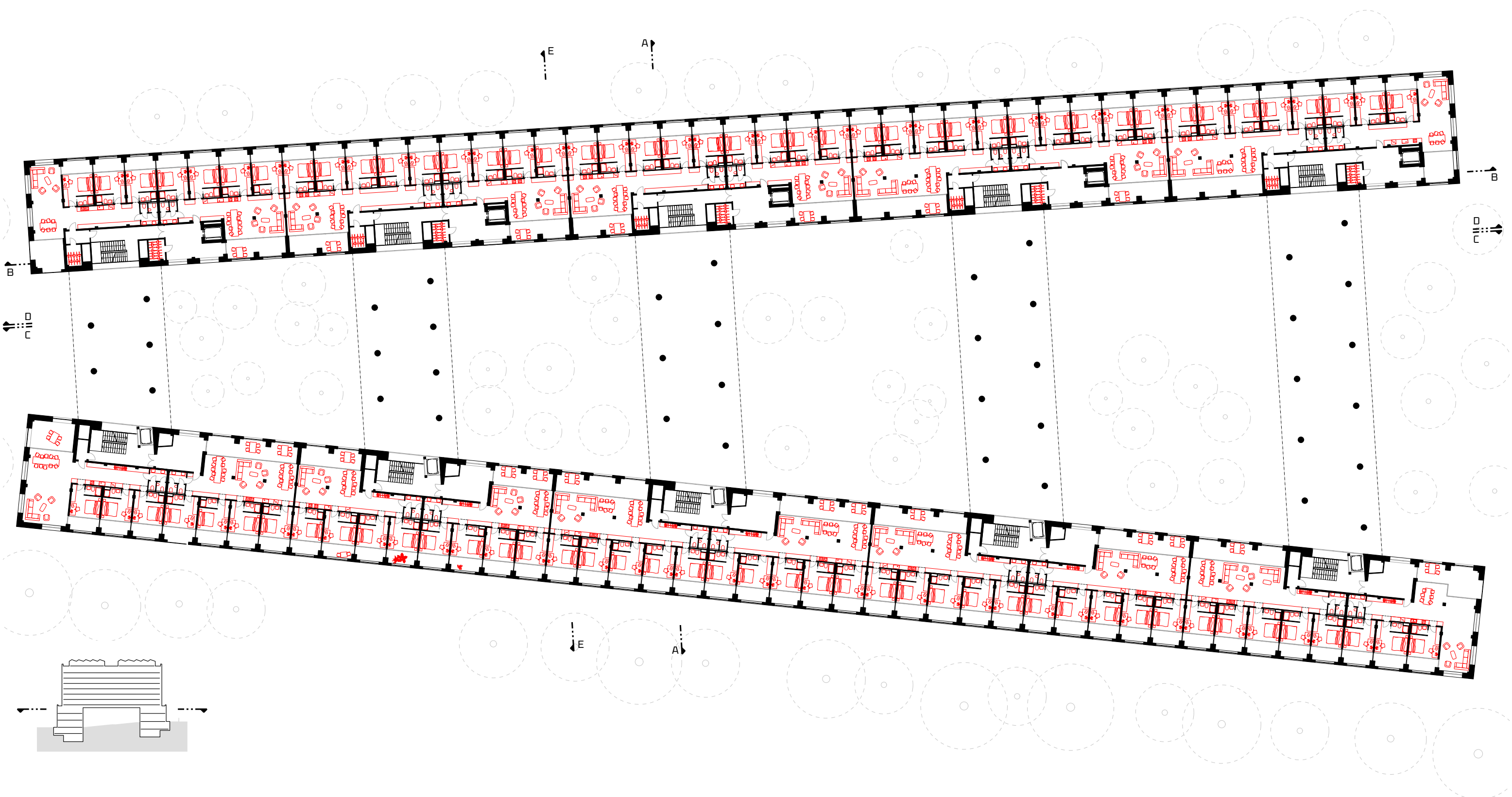








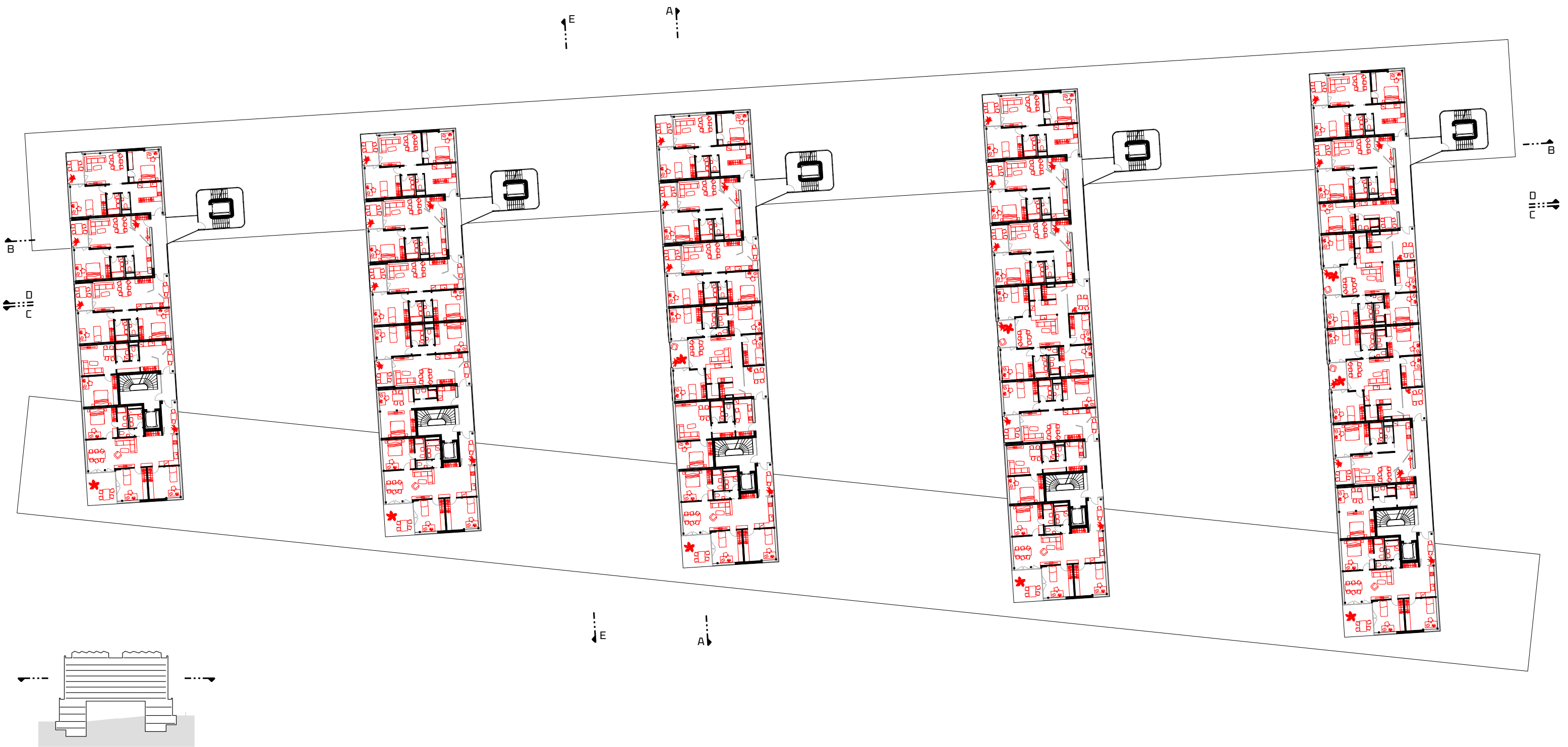








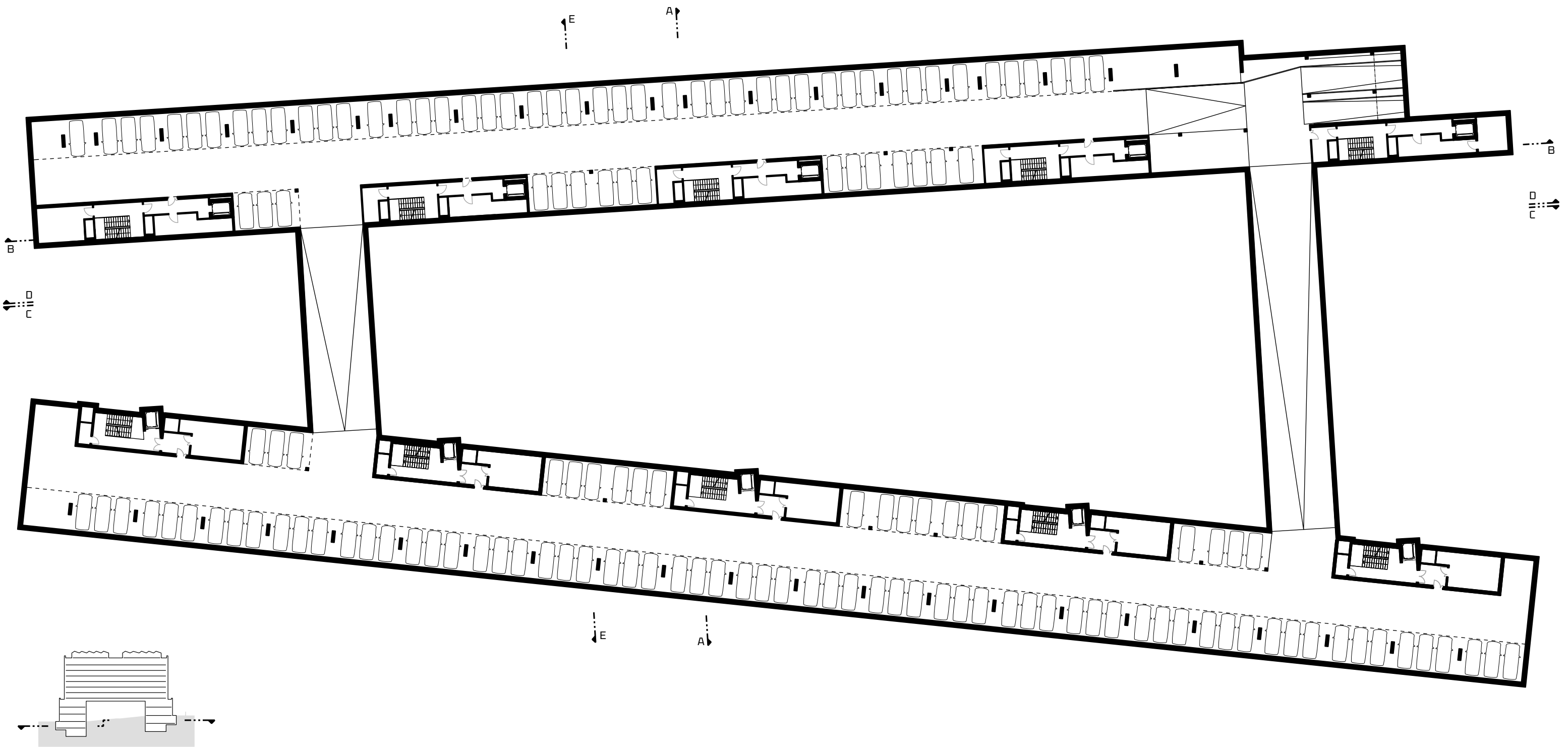




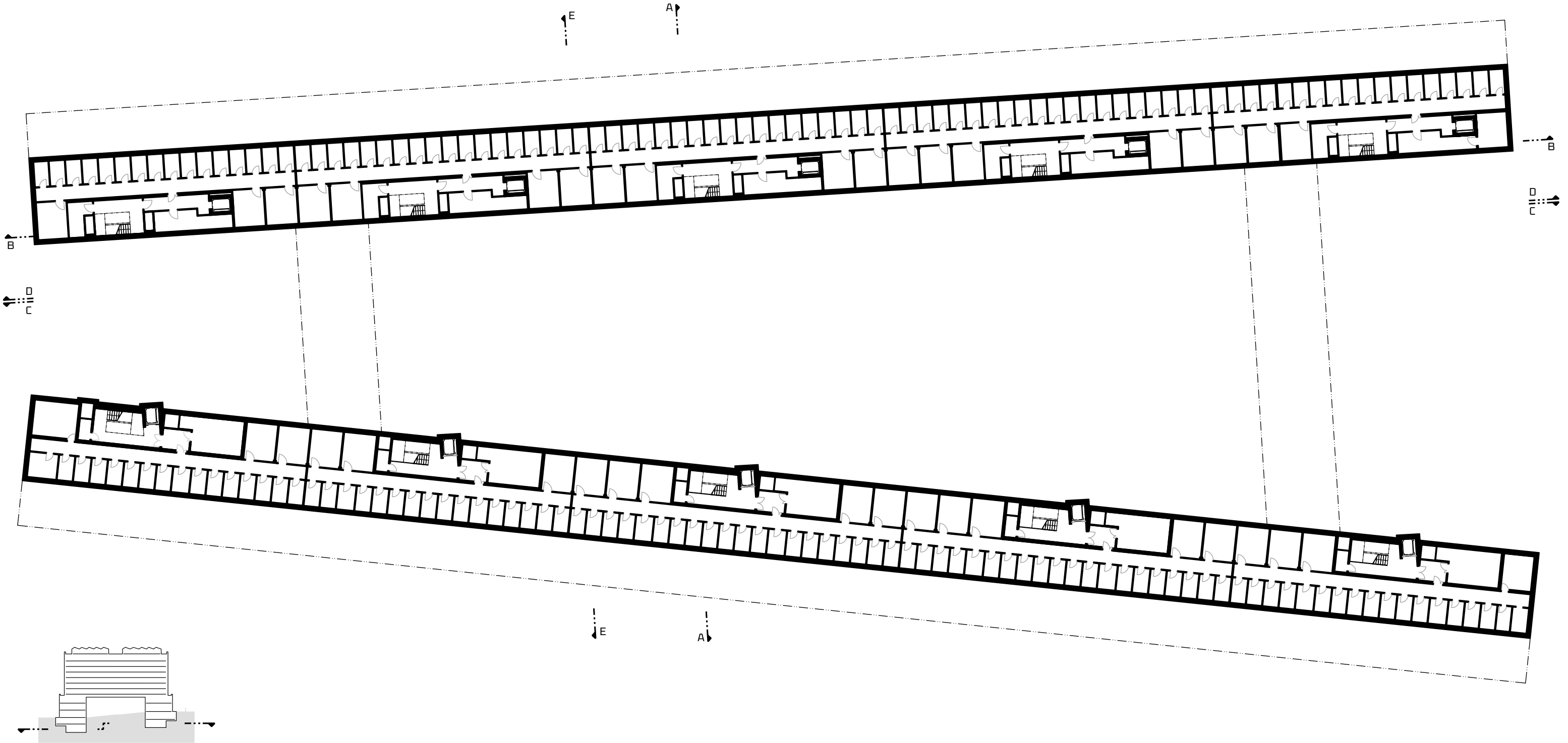
















Podél hřbitova vzniká nová ulice pro pěší a cyklisty, je sevřená mezi zdí a nízký dům, což dodává místu jistou intimnost. Místo, kde si může každý před prací vychutnat kávu na slunci.



SEVERNÍ VEDUTA



VÝCHODNÍ VEDUTA







ZÁPADNÍ VEDUTA













Při pohledu ze hřbitova vidíme neseně obytné hmoty, které vyhlížejí do nekonečného moře zeleně.







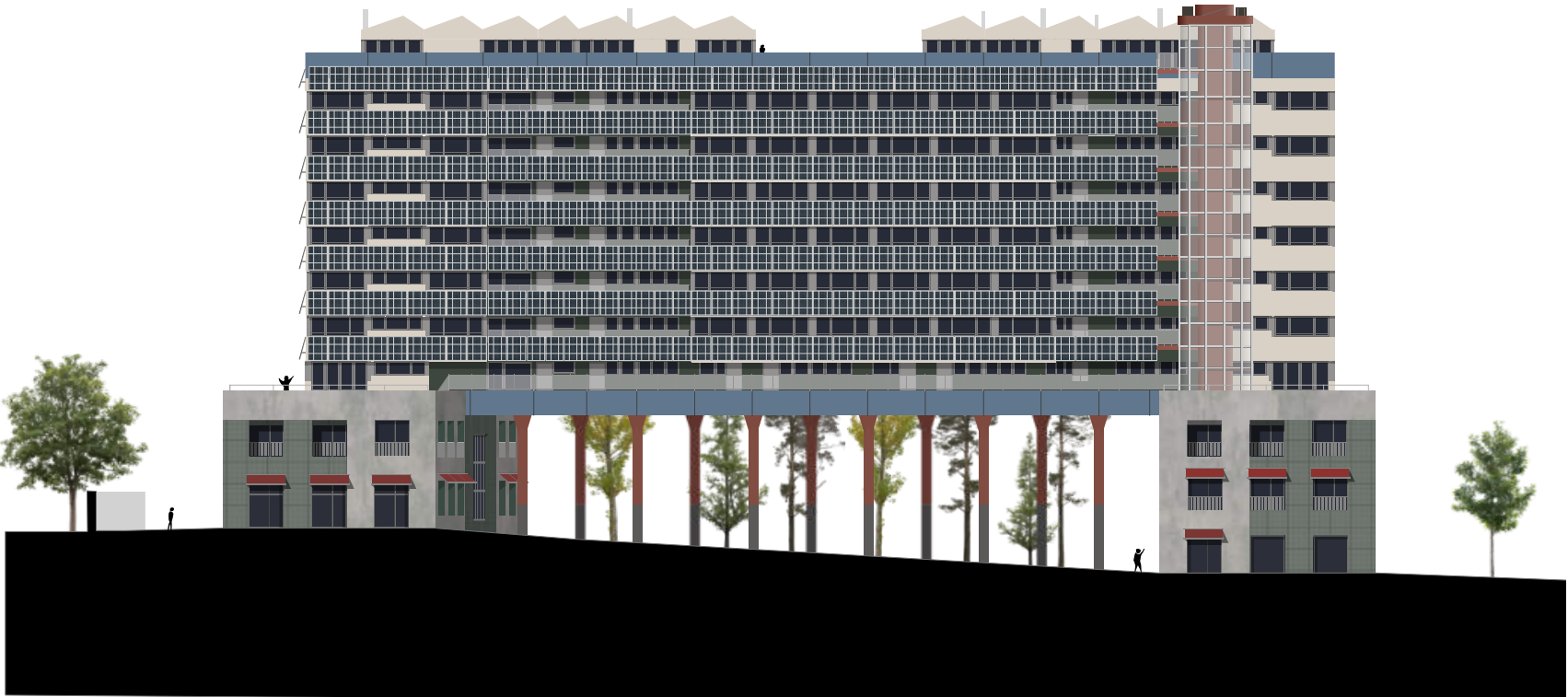
ŘEZ D - D







VÝCHODNÍ POHLED NA NEJVÝCHODNĚJŠÍ KŘÍDLO





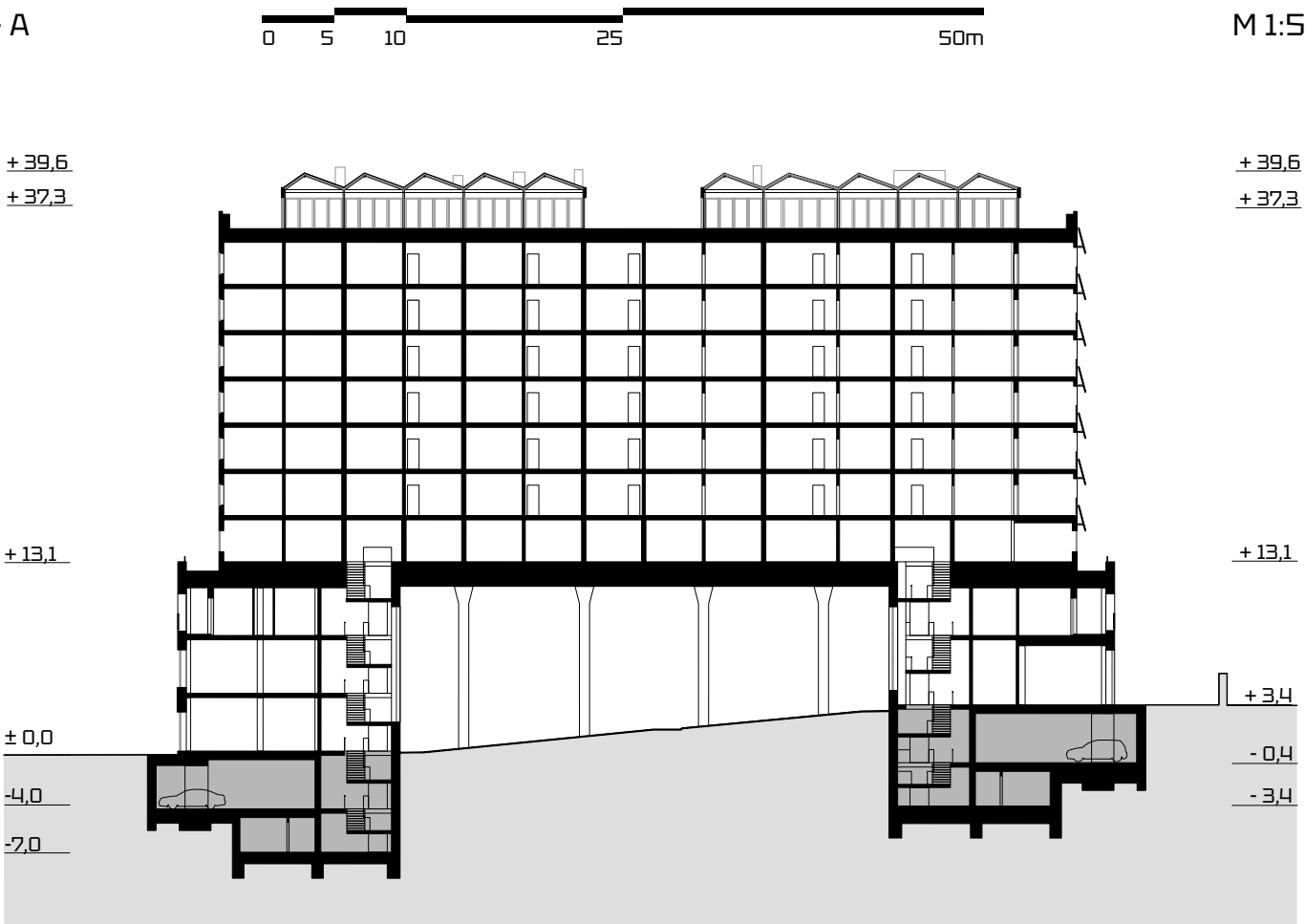




ŘEZ E - E

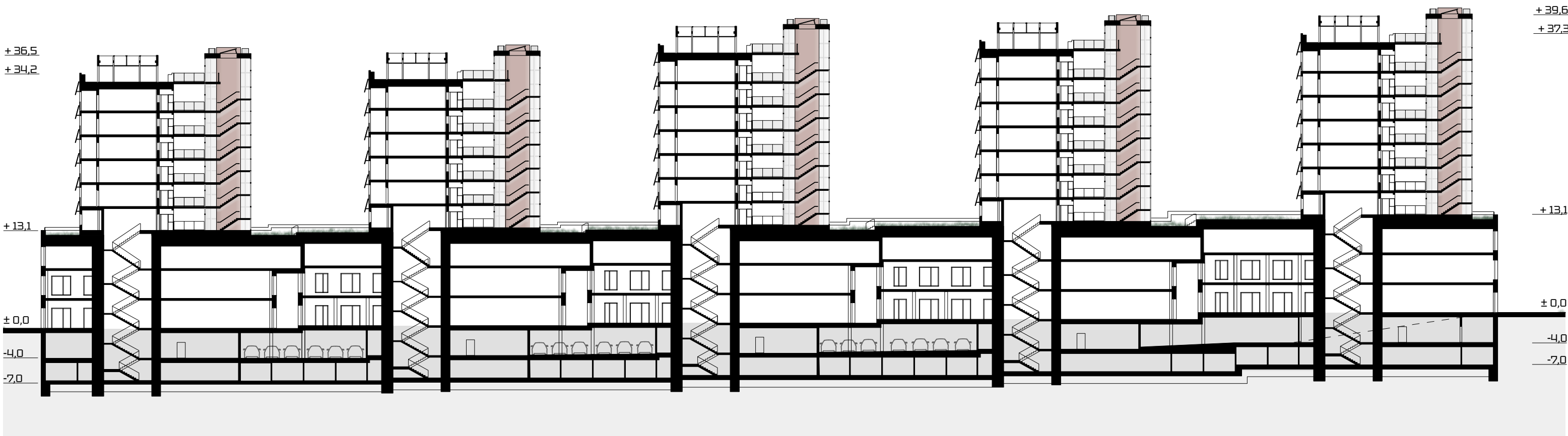


ŘEZ A - A



M 1:500

ŘEZ B - B



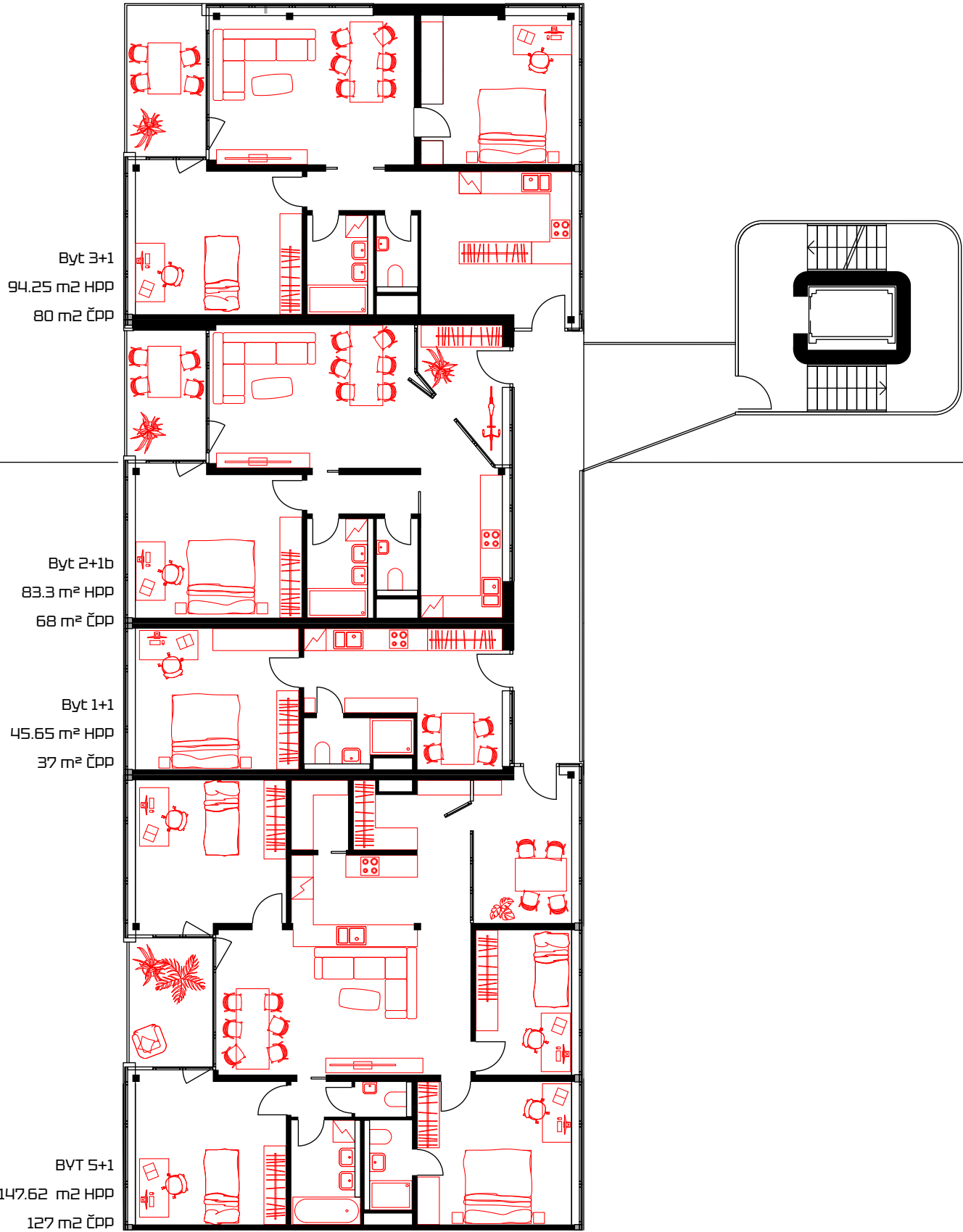




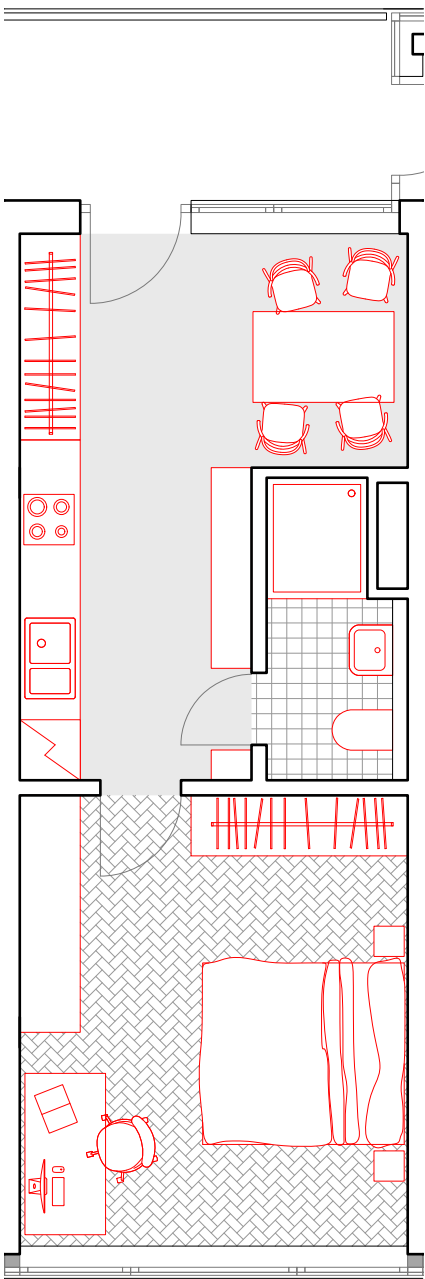




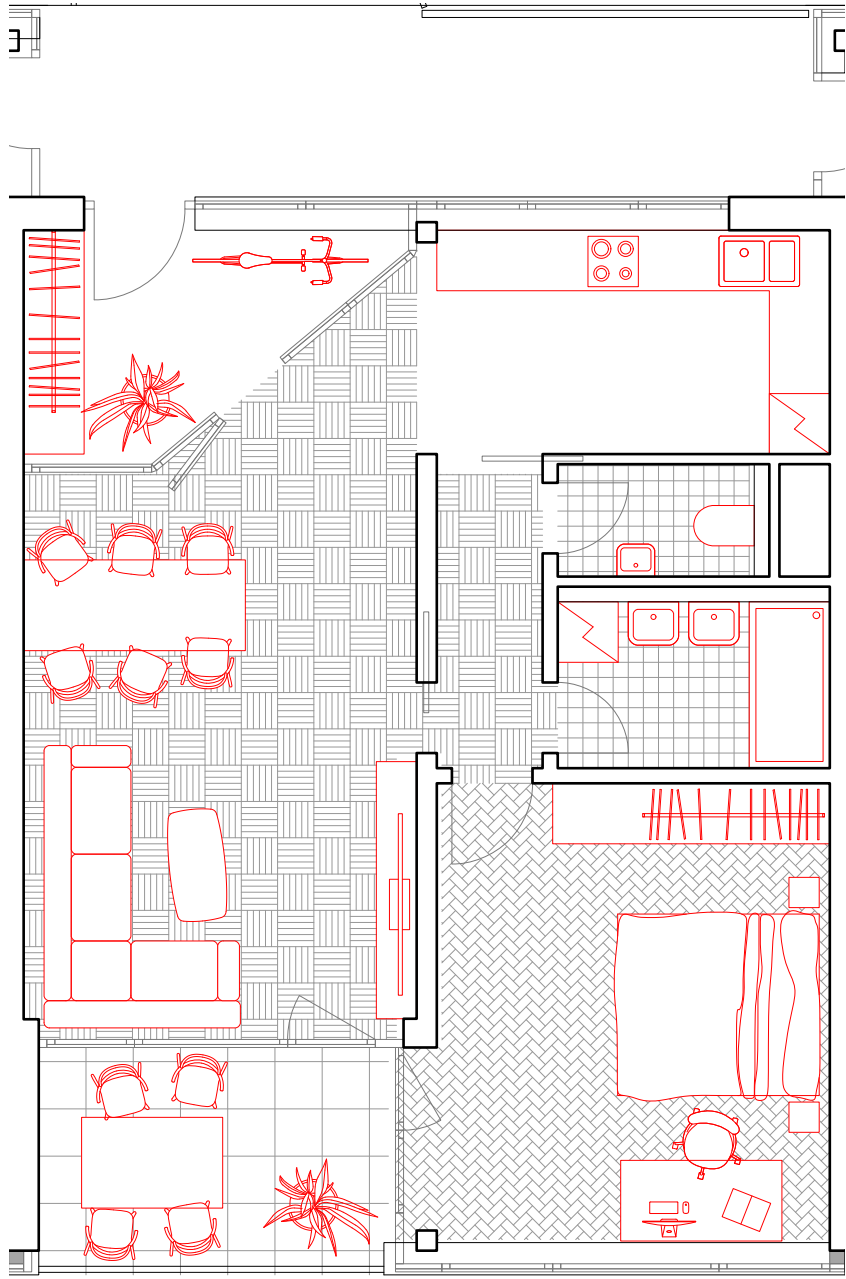




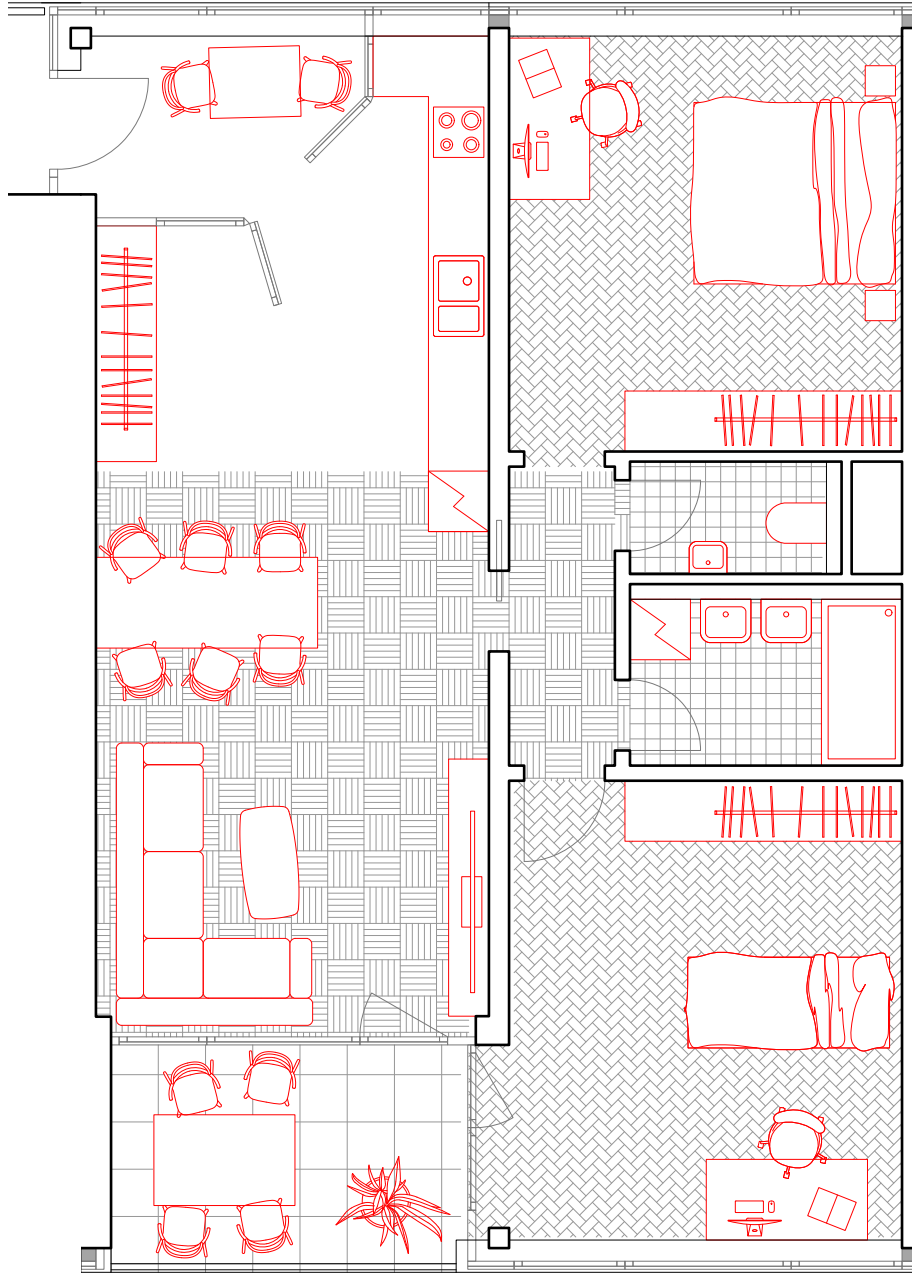




Byt 1+1  
45.65 m² HPP  
37 m² ČPP  
22 x ve středové sekci

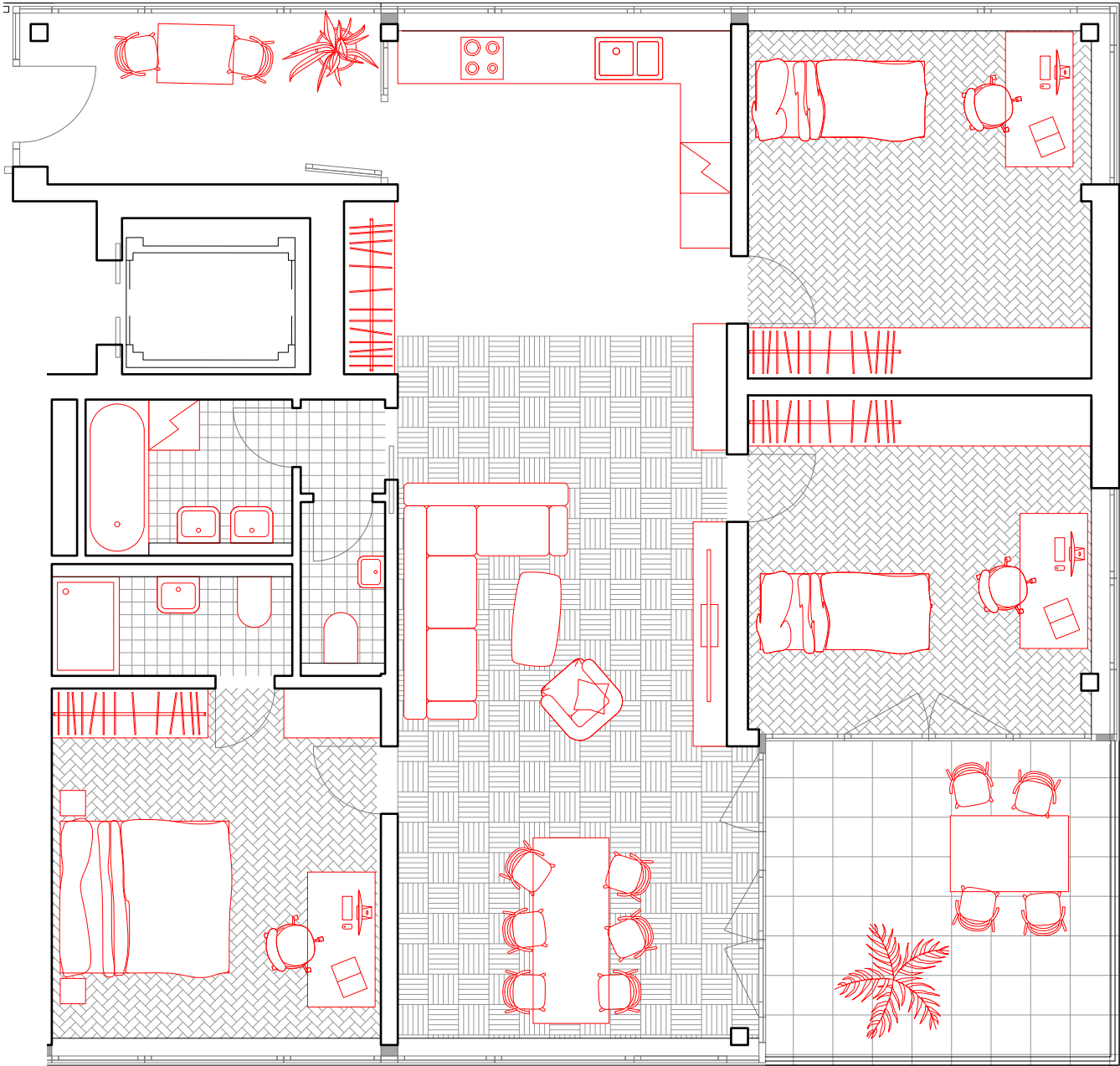


Byt 2+1b  
83.3 m² HPP  
68 m² ČPP  
8 m² lodžie  
51 x ve středové sekci

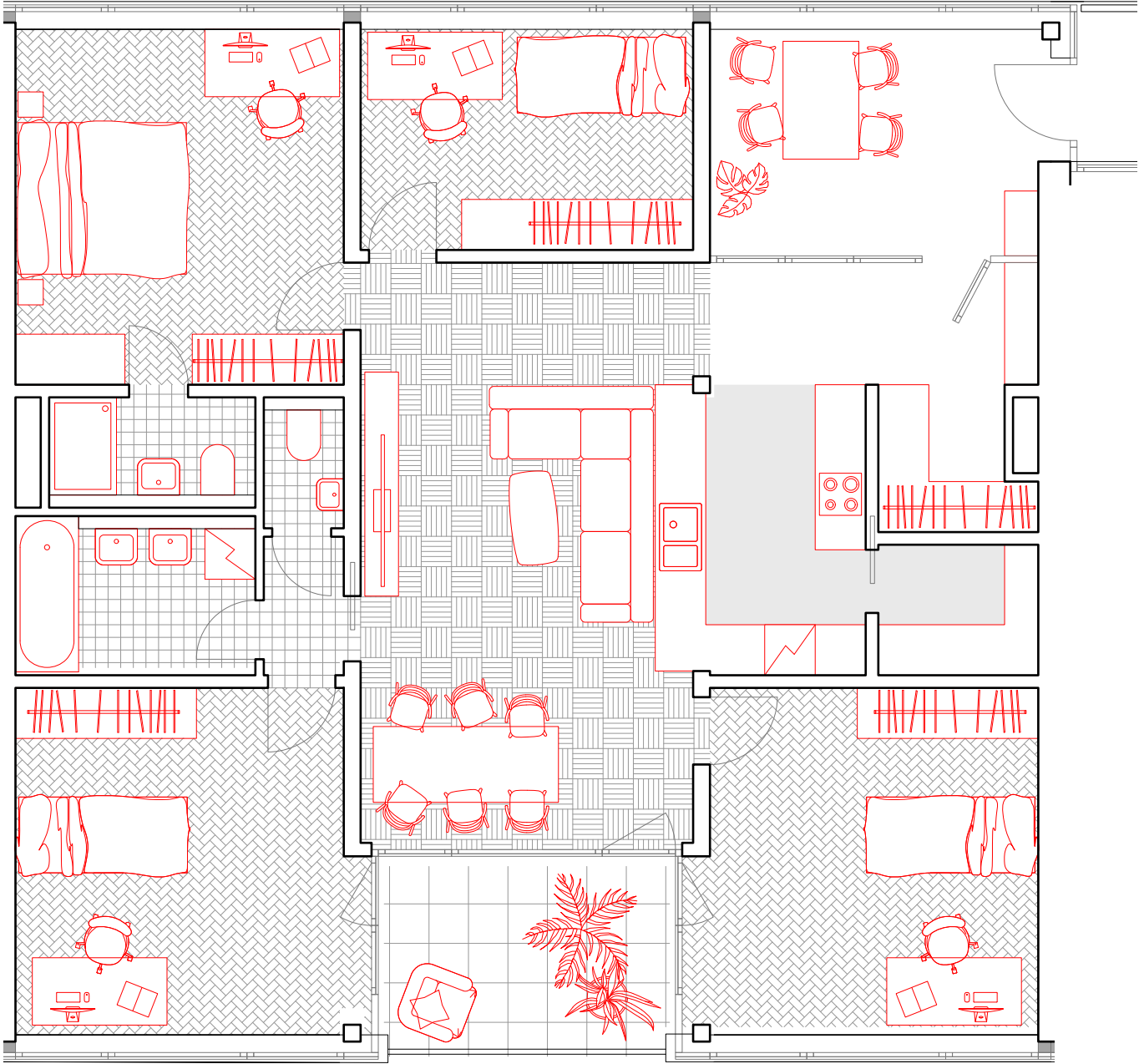


Byt 2kk  
95.75 m² HPP  
82 m² ČPP  
8 m² lodžie  
27 x ve středové sekci





BYT 4+1  
139.62 m² HPP  
117 m² ČPP  
16 m² lodžie  
28 x v jižní krajové sekci

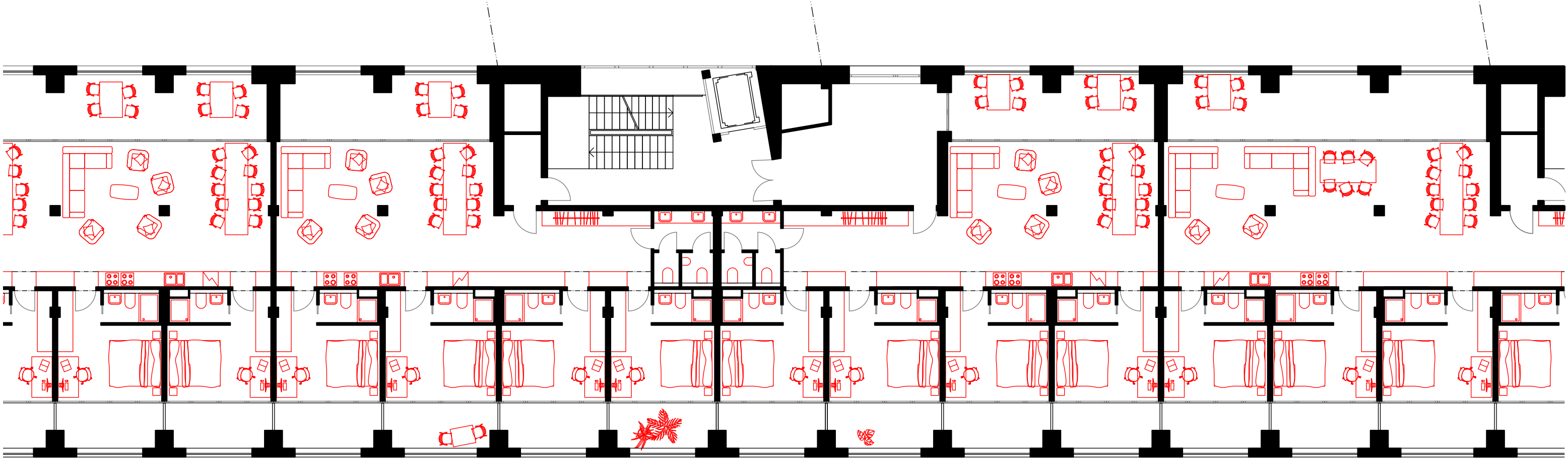


BYT 5+1  
147.62 m² HPP  
127 m² ČPP  
8 m² lodžie  
24 x ve středové sekci







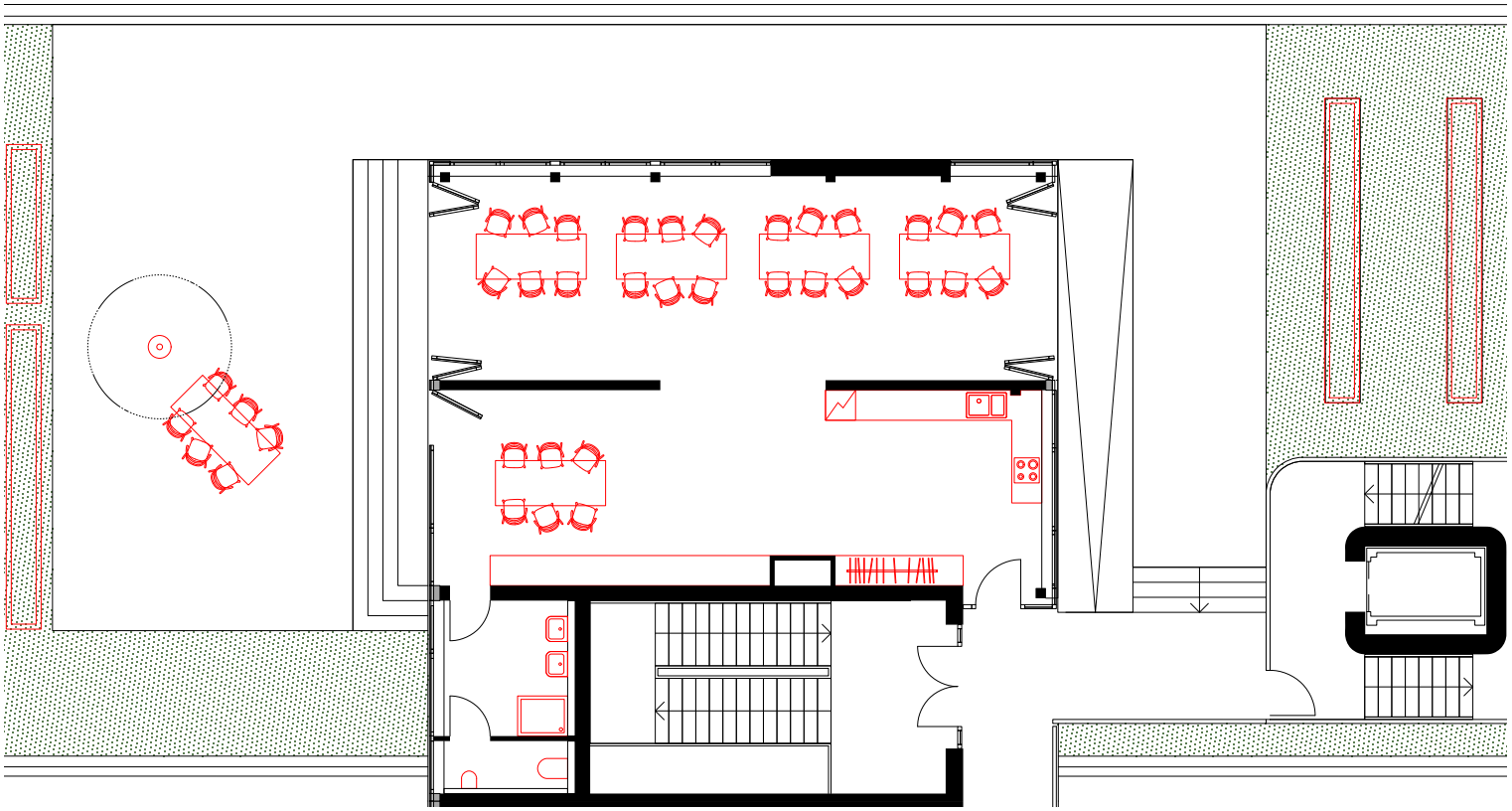
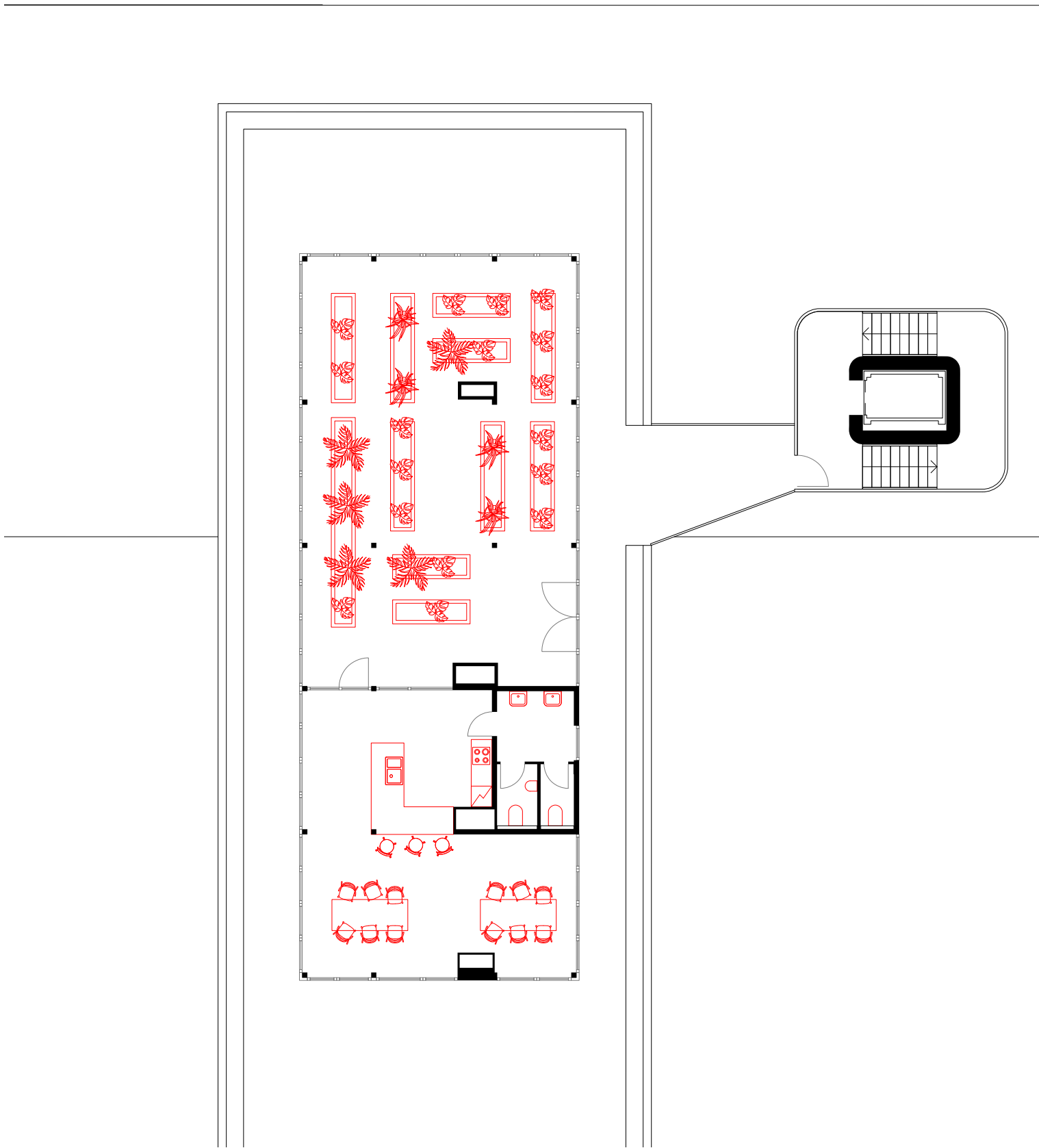


clustrově komunitní byty (5+kk)  
201 m² HPP  
177 m² ČPP  
41 m² lodžie  
clustrově byty jsou vždy 2 na  
jeden domovní vchod









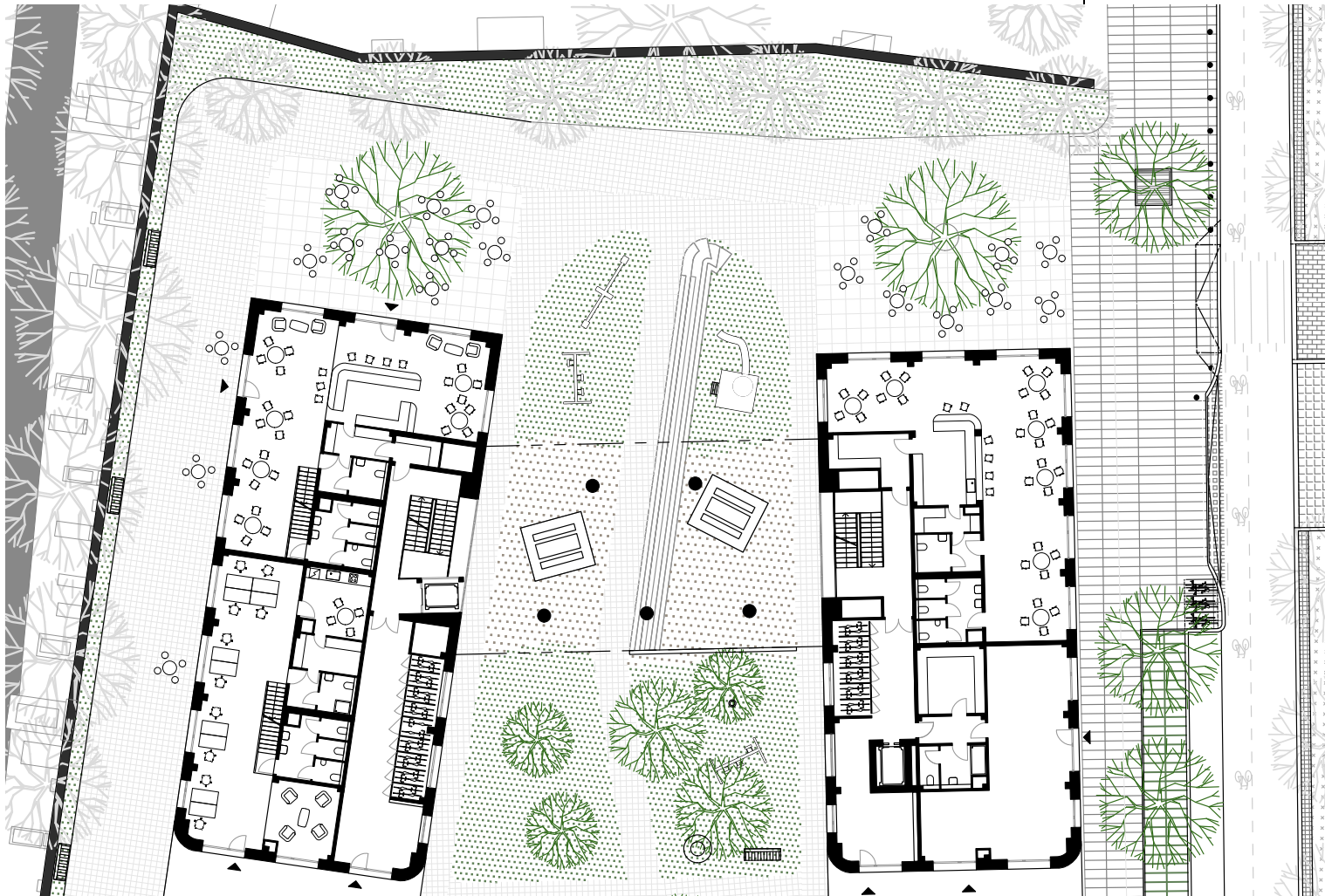


# VNITROBLOK a PARTER



Vnitroblok je koncipován jako člověkem vytvořený les, ve kterém se střídají sloupy se stromy a společně vytvářejí rytmus světla a stínu.









PRŮHLED VNITROBLOKEM





- SKLADBA STŘECHY 970 mm

podlaha z dřevěných prken na rektifikačních terčích 140 mm

geotextilie 1 mm

hydroizolace 8 mm

tvrzená xps deska spádová 180 mm

pojistná hydroizolace 4 mm

minerální desky 350 mm

pározábrna 0.5 mm

železobetonová deska 300 mm

omítka vápenocementová 10 mm
- SKLADBA KONSTRUKCE LEHKÉHO OBVODOVÉHO PLÁŠTĚ 320 mm

zavěsný fotovoltaický panel na ocelové konstrukci

povrchová úprava fasádního panelu (lakovaný plech 1 mm)

výplň z minerálních desek vložená mezi nosné prvky panelu 240 mm

vnitřní krycí vrstva panelu plech 0,6 mm

izolační předstěna z sdk desek (2\*12,5 mm) 80 mm
- SKLADBA STROPU A PODLAHY 310 mm

dřevěná podlaha 20 mm

lepidlo 5 mm

anhydridová mazanina s podlahovým vytápěním 55 mm

EPE kročejová izolace 40 mm

železobetonová deska 180 mm

omítka vápenocementová 10 mm
- SKLADBA MOSTOVKY NAD VNITROBLOKEM 1720 mm

skladba podlahy 120 mm

železobetonová deska 280 mm

minerální desky 100 mm

instalační mezera 870 mm

minerální desky 250 mm

zavěšený nosný rošt podhledu 50 mm

exterierní pohled s lepeným keramickým obkladem 30 mm





# BILANCE

## Plochy:

plocha parcely19477 m²

zastavěná plocha8260 m²

HPP bydlení (bez lodží)27150 m²

HPP bydlení + lodžie + příslušející komunikace31030 m²

HPP práce, komerce, služeb6360 m²

ČPP bydlení + lodžie21051 m²

HPP garáže6400 m²

HPP sklepy3980 m²

## Kubatury:

bydlení + příslušející komunikace102399 m³

práce, komerce, služby26712 m³

## Počty:

celkem obyvatel805

hustota413 ob/ha

počet parkovacích stání požadováno dle PSP108

počet parkovacích stání navrženo148

| Byty:                 | počet | ČPP    | lodžie | hpp       |
|-----------------------|-------|--------|--------|-----------|
| 1+1                   | 22    | 37 m²  | 0 m²   | 45.65 m²  |
| 2+1a                  | 33    | 52 m²  | 0 m²   | 68.47 m²  |
| 2+1b                  | 51    | 68 m²  | 8 m²   | 83.3 m²   |
| 3KK                   | 27    | 82 m²  | 8 m²   | 95.75 m²  |
| 3+1                   | 28    | 80 m²  | 9.5 m² | 94.25 m²  |
| 4KK/4+1               | 28    | 117 m² | 16 m²  | 139.62 m² |
| 5KK                   | 24    | 127 m² | 8 m²   | 147.62 m² |
| clustrově byty (4+kk) | 4     | 150 m² | 37 m²  | 163 m²    |
| clustrově byty (5+kk) | 7     | 177 m² | 41 m²  | 201 m²    |
| Clustrově byty (6+kk) | 9     | 195 m² | 48 m²  | 236 m²    |





**Reflexe**

Myslím si, že projekt mi naskytl příležitost pro cvičení Velikosti, příležitost objevovat vztahy a vzájemně tření architektonických forem, naučit se citovat z typologií moderny a jak je převést do dnešní doby, kdy se takovýto architektonický jazyk stává sám o sobě sdělením.

Myslím si, že se mi podařilo návrhem obhájit výchozí tvrzení, že stavět velikě a sebevědomě domy je možné i v Praze, o to více pak na místech jako je Olšanská ulice, kde se urbanistická homogenita již dávno rozsypala.

Na závěr pak doufám, že tento projekt bude také příkladem toho, že bydlení může být lidské, hravé a pohodlné i v případě, kdy je součástí tak velkého bytového komplexu.

**Poděkování**

Chtěl bych poděkovat Michalovi a Slávkovi za jejich vedení a povzbudivá slova při návrhu tohoto diplomového projektu, za to, jakou skvělou a inkluzivní atmosféru při výuce v ateliéru vytvářejí a za to že nám studentům poskytují prostor, ve kterém se nemusíme bát experimentovat a posouvat.

Stejně tak bych chtěl poděkovat mým spolužákům a kamarádům, bez kterých by studium na FA nebylo takovým fenomenálním zážitkem jakým je, a se kterými jsem měl tu možnost se v průběhu studia navzájem motivovat a podporovat, tak abychom si školu užili.

Díky

**ZDROJE**

**01** Google maps - maps.google.com

**02 - 07, 34 - 36** společně fotografie parcely a okolí ateliéru Kuzemenský & Peterka

**08** historická fotografie kostela - portál Umělecké památky Ústavu dějin umění Akademie věd ČR umeleckepamatky.udu.cas.cz/objekt/83-kostel-kaple-sv-rocha-sebastiana-a-rozalie

**09** historická pohlednice kostela: www.zizkovskelisty.cz/kultura-1/kostel-sv-rocha-ve-wolsanech

**10** Facebook skupina Stará Praha Krásná - Armin Nio Roden

**11 - 13** historické fotografie a plány pražské asanace - autoři: Ivan Vavřík, Jaroslav Kocourek

**14 - 28** mapy, regulační plány, územní plány a letecké snímky: geoportalpraha.cz

**29 - 33** společně analýzy ateliéru Kuzemenský & Peterka

**37** návrh metropolitního plánu: geoportalpraha.cz

**39** Nový Žižkov - Eva Jiříčnā - AI Design: www.aidesign.cz/work/new-zizkov-center

**40-41** Urbanisticko-architektonická studie Olšanské ulice - UNIT Architekti s.r.o. : iprpraha.cz/projekt/135/olsanska



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Martin Sýkorský

AR 2024/2025, LS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:

(ČJ) BYDLENÍ OLŠANSKÁ

(AJ) OLŠANSKÁ HOUSING

JAZYK PRÁCE: ČESKÝ

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vedoucí práce:         | Ing. arch. Michal Kuzemenský                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Oponent práce:         | Ing. arch. Daniel Struhařík                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Klíčová slova (česká): | bydlení, Žižkov, Olšanská, městská výstavba, sociální byty, komunitní bydlení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Anotace (česká):       | V době bytové krize ve velkých evropských městech navrhuji bytový dům velkého měřítka. Jak veliký může jeden samostatný obytný dům ještě být, předtím, než je jeho strukturu potřebné rozdrobit a jak daleko může zajít míra efektivity, modularity a nekonečného rastru? Snažím se při takovém návrhu uchovat pocit lidského měřítka a osobní neformálnosti bydlení. Je již možné opět citovat některé modernistické principy jako nástroje pro docílení dostupnosti bydlení? Navrhuji byty, které neslouží k přeprodávání či ukládání peněz, ale pro dlouhodobé bydlení v různých fázích života a budování komunity. Mimo bydlení ale také kladu důraz na ostatní funkce v domě, tak aby se stal atraktivním místem i pro obyvatele z okolního města.                                    |
| Anotace (anglická):    | At a time of housing crisis in large European cities, I propose a large-scale apartment building. How big can one single residential house be before its structure needs to be fragmented, and how far can the extent of efficiency, modularity and infinite grid go? I try to preserve a sense of human scale and informality of living in the design. Is it possible to once again cite some modernist principles as tools for achieving affordable housing? I am designing housing that is not for resale or for storing money, but for long-term habitation at different stages of life and formation of communities . Beyond housing, however, I also emphasize other functions in the building so that it becomes an attractive destination for residents from the surrounding city. |

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 15.5.2025

podpis autora-diplomanta

*[Signature]*

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



České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

**Zadání diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Bc.Martin Sýkorský

datum narození: 12.6.2000

akademický rok / semestr: 2024-2025 / Letní semestr

studijní program: Architektura a Urbanismus

ústav: 15119 / Ústav Urbanismu

vedoucí diplomové práce: ing. arch. Michal Kuzemenský

odborný asistent: Ing arch. MgA. Slavomír Peterka

téma diplomové práce: BYDLENÍ OLŠANSKÁ

viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

**1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení:**  
**Tématem** diplomního projektu je bydlení ve městě.  
**Pracovní teze:** Jsme ve městě. Hlavní modernistický bulvár čtvrti. Olšanská. Připravuje se jeho revitalizace. Na bulváru stojí solitery. Do hřebínku. Většinou bez parteru. Většinou administrativa. Policie. Poliklinika. Pošta. Projekták. ... a luxusní bydlení. Uprostřed tramvaje a oboustranně 2x2 pruhy aut + parkování.  
Zadáváme parcelu mezi kulatým kostelem svatého Rocha, přes benzínovou pumpu až po budovu cizinecké policie. Bude méně křoví, méně králíků a slepic... Ale ... budou tam bydlet lidé. **Takže jak do domů dostat hodně exteriérových ploch a neformálnost ... a zároveň se jazykem trefit do velkoměstského bulváru?**  
**Byty.** Maximum. Tak, aby velikost a počet nezačal degradovat kvalitu bydlení. **Prověřování potenciálu parcely.** Každý byt má exterie, lodžii, balkon, terasu, zimní zahradu minimálně 12 metrů a víc. Správná velikost. Malý byt neznamená levný. **Je to domov. Konstanta.**  
**Vlastnictví a distribuce bytů:** 1. město/městská část/stát, 2. družstvo a 3. soukromý kapitál. Mix. Dohoda. Smlouva.  
**Kategorie.** Nejvíce bude 3+1 dvou velikostních kategorií, 2+1 také dvou velikostních kategorií a 4+1 nižší velikostní kategorie + cca 10% garsonek 1+1 (1kk). Dům není jen pro mladé, není jen pro staré, není jen startovní a není jen pro hasiče a učitele. **Dům je dům.** Distribuce bytů tomu odpovídá. Plus **nezanedbatelná část komunitních bytů.** Pro seniory, studenty a nejádrové rodiny.  
**Práce.** Má dům (domy) nabízet i prostory pro práci? Interpretace diplomanta. Post-covid, home-office, dílny, pronajímatelné kanceláře, komunitní prostory, slavnost ... Asi ano.  
**Parter.** Provozovny. Komerční, nekomerční ... prostě prostory. Vyjde z průzkumů a analýz.  
**Hřbitov.** Bude dům muset pojmout zařízení správy hřbitova? Možná ano. Analýzy. Pozemek totiž sousedí s hřbitovem. Obrovská zelená plocha, která ovšem pro někoho má nějaký další význam. Interpretace diplomanta.  
**Parkování** podle redukované PSP vyhlášky plus náhrada parkoviště před cizineckou policií.  
**Benzina.** Bez náhrady rušíme.  
**Úkolem:** je na přesně vymezené (vedoucím práce zadané, viz příloha\*1) parcele navrhnout pochopitelnou strukturu – „dům“, součást města, adekvátní v kontextu, ekonomickou. Srozumitelný vnější prostor („krajina“) navržené struktury. Včetně napojení na ulici Olšanskou a přilehlou část chodníku/ulice, V návrhu důraz na řešení veřejného, semi-veřejného a soukromého exteriérového prostoru celého vymezeného území. Komfort, užitnost bydlení, detail bytů.  
**Otázky:** intenzita a velikost (tj.hustota), sociální diverzita (tj.standard), estetika a obraz bydlení, prostor individuální vs. kolektivní, velikostní standard bytů, propojení interieru s exteriérem, soukromé, veřejné, semi-veřejné/soukromé resp. sdílené.

Od práce je očekáván rozsah od urbánního celku k architektonickým detailům bydlení. Úkolem je urbanistická, architektonická i „ekonomická“ obhajoba řešení (složení/skladba velikostního standardu bytů).  
**Otázky a teze jsou vstupní.** Očekávána je reakce, případné popření teze vedoucího práce a vystavění teze vlastní atd ...  
Úloha je akademická. Diplomanti nejsou vázáni platnými regulativy v místě (ÚP, PSP). **Cílem diplomní práce je prověřit potenciál parcely a především odpovědět na otázky zadání.**



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

Záměrně není zadán závazný program. Předpokladem je cca 75% bydlení + 25% doplňkové funkce. Práce (pronájem, kanceláře, dílny ...), hospodaření, komunitní funkce. Návrh a poměr velikostního standardu, charakteru a typu bytů je **předmětem návrhu** – tedy zpřesnění programu je úkolem diplomanta – včetně jeho teoretické obhajoby. Objekty stojící na parcele jsou předpokládány k demolici. Diplomanti mohou rozhodnout o jejich případném využití a funkci.

## 3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování (pozn<sup>1</sup>)

- výňatky ze společných analýz tvořených v prvních 3 týdnech semestru
- situace širší vztahy cca v podrobnosti 1:7500
- situace širší vztahy cca v podrobnosti 1:3500
- situace cca v podrobnosti 1:450 s vloženým půdorysem návrhu
- půdorysy všech podlaží + střecha, včetně zařizovacích předmětů, cca v podrobnosti 1:100
- pohledy + řezy + řezopohledy v podrobnosti cca 1:100
- urbanistické řezopohledy „uliční panorama - veduta“ v podrobnosti cca 1:200 všechny podstatné pro pochopení principu (minimum: 2 na sebe kolmé řezopohledy územím)
- detail bytu, tzn. půdorys signifikantních bytů (min.3) v měřítku 1:20 – pro dokladování užitelnosti bytu, charakteru bydlení, pohodlí
- nadhledová perspektiva struktury s popisem funkcí/činností, dtto „AXO“ struktury případně ... tzv. ideální obrázek vysvětlení principů celé struktury (tzv. sádrovka apod.)
- signifikantní detail fasády domu od parteru k římsě (pohled a řez, nebo říznutá perspektiva) v podrobnosti 1:20
- 6 vizualizací/zákresů do fotografií, z toho 2 interiérové a 2 zevnitř struktury (dokladující specifika bydlení)
- fotorealistický nadhledový urbanistický záznam do fotografie
- bilanční tabulka ploch, tabulka kubatur, velikosti a počty bytů, vyhodnocení, komentář a obhajoba bilance (není počítáno do délky textu viz. další)
- Průvodní zpráva (počet znaků vč. mezer: cca 3600):
  - a) autorský narativní text
  - b) popis a zdůvodnění urbanistického řešení
  - c) popis a zdůvodnění architektonického řešení
  - d) popis a zdůvodnění konstrukčně technického řešení
  - e) popis programu, funkce, sumarizace ploch, kubatur a počtů: popis a zdůvodnění struktury (tabulky ploch nejsou počítány do délky textu)

**pozn<sup>1</sup>:** uvedená měřítka jsou jako úzus rozlišení, jejich skutečná tisková velikost na papíře (resp. pdf) může být v menším měřítku nebo bez měřítka s uvedením grafického měřítka

## 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu

- zavěšení do školního digitálního systému (na něm: plachta, portfolio, v tiskové kvalitě ve formátu pdf)
- 2x portfolio velikosti A4
- plachta viz vzor FA ČVUT
- fyzický model měřítko cca 1:300 – návrhová část (celek bude společný pro celý atelier)

Datum a podpis studenta

23.7.2025

*[Signature]*

Datum a podpis vedoucího DP:

v Praze Michal Kuzemský

23.1.2025

Datum a podpis děkana FA ČVUT

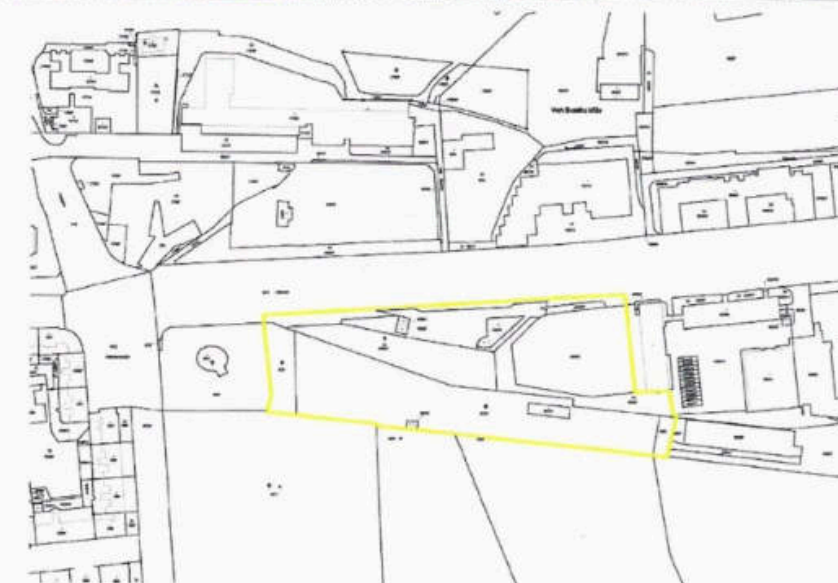
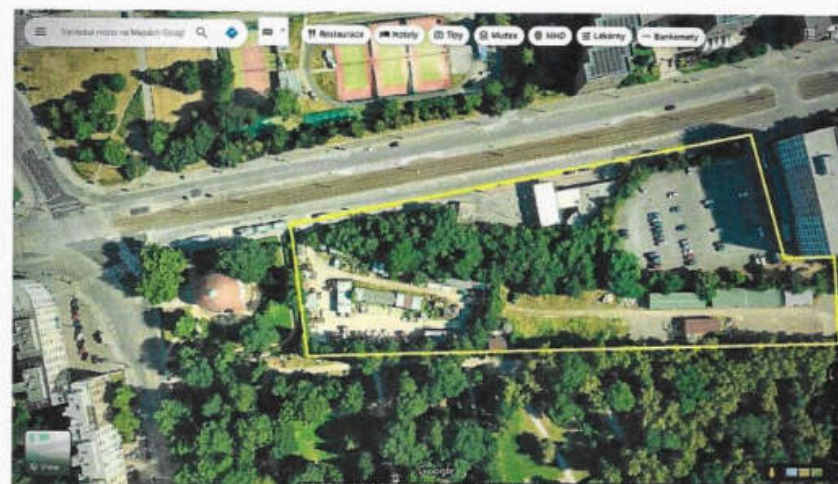
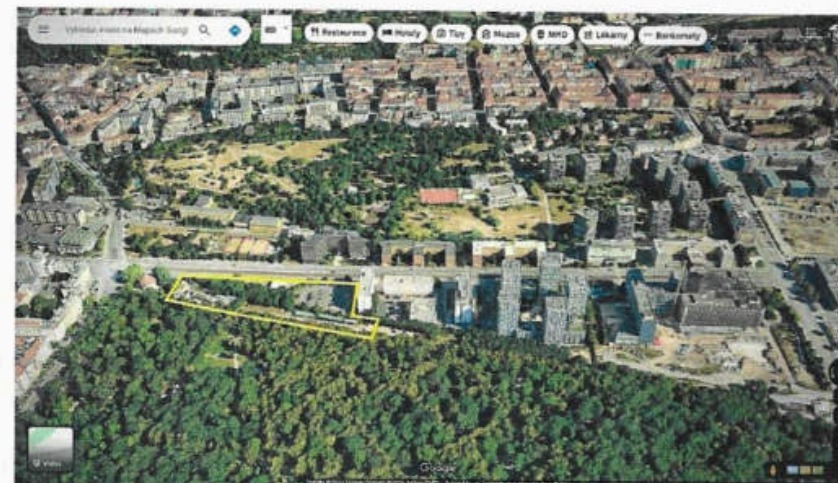
17.2.2025

*[Signature]*

registrováno studijním oddělením dne

13.2.25

## Příloha 1 grafické vymezení parcely



*[Signature]*



