

BC. HANA ŠVEHLOVÁ
A547_BORIS REDČENKOV_VÍTĚZSLAV DANDA

DIPLOMNÍ PROJEKT_LS 2017/2018
FA, ČVUT V PRAZE

_BYTOVÝ DŮM U SVATÉHO LONGINA



1 ÚVOD

- zadání diplomové práce
- prohlášení autora
- motto

2 TEORETICKÁ ČÁST

- úvodní promluva o tématu
- aktuální situace a problematika
- cíl projektu
- ekonomie projektu
- cílové skupiny
- stavební program

3 ANALYTICKÁ ČÁST

- lokalita
- pozemek
- historie pozemku
- fotografie současného stavu
- platný územní plán, metropolitní plán
- územně analytické podklady

4 NÁVRHOVÁ ČÁST

- autorská zpráva
- koncept
- návrhová situace
- půdorysy
- řezy
- pohledy na fasádu
- materiálové řešení povrchů
- hmotové řešení budovy a veřejných prostranství
- statické schéma
- schéma požární ochrany
- vizualizace

5 ZÁVĚR

- konzultanti
- poděkování

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

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: HANA ŠVEHLOVÁ
 datum narození: 11.6.1993
 akademický rok / semestr: letní semestr 2017/2018
 obor: Architektura a urbanismus
 ústav: 5188 Ústav nauky o budovách
 vedoucí diplomové práce: Ing. arch. Boris Redčenkov
 téma diplomové práce: BYDLENÍ V PRAZE

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Předmětem diplomové práce tedy bude vhodné řešení bytového domu ve vnitřním městě pro sdílené bydlení mladých párů, nedávno vystudovaných jednotlivců a studentů. Cílem je vytvořit fungující komunitu s principy co-housingu, která se neuzavírá sama do sebe, ale využívá k aktivitám i okolí. Návrh zahrne celý objem novostavby a přilehlého veřejného prostranství v kontextu původního městského prostředí.

2/

Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program
 Pro D/ součástí zadání budou jasně a konkrétně specifikované jednotlivé fáze projektu, které jsou nezbytnou součástí řešení

Projekt bude zpracován do úrovně detailní studie. Stavební program je specifický pro tento předmět práce, a proto bude upřesněn v průběhu návrhového procesu a bude se odvíjet od výsledků analýz.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

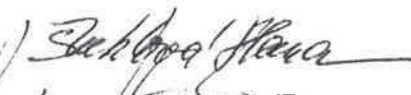
- analytická část
 - autorská zpráva
 - text
- konceptní část
 - grafická shémata
- výkresová část
 - schwarzplan / poloha ve vztahu k celému městu 1:10000 - 1:20000
 - výkres širších urbanistických vztahů 1:1000 - 1:5000
 - návrhová situace 1:500 - 1:1000
 - charakteristické řezy 1:100 - 1:200
 - vybrané půdorysy 1:100 - 1:500
 - pohledy 1:100 - 1:200
 - celkové i dílčí vizualizace / axonometrie znázorňující začlenění objektu do stávajícího prostředí

Lze v průběhu semestru upravit po dohodě s vedoucím diplomové práce.

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

Odevzdány budou postery v rozsahu dle požadavků FA ČVUT, dvě portfolia, dvě CD, fyzický model ve vhodném měřítku znázorňující podstatu projektu.

Datum a podpis studenta

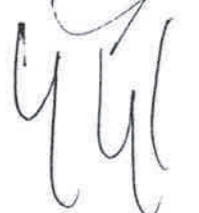

26.2.2018 

Datum a podpis vedoucího DP

26.2.2018

Datum a podpis děkana FA ČVUT

26.2.2018


 registrováno studijním oddělením dne 26.2.2018 

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE	
FAKULTA ARCHITEKTURY	
AUTOR, DIPLOMANT:	Bc. Hana Švehlová AR 2017/2018, LS
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:	(ČJ) Bytový dům U Svatého Longina (AJ) Sant Longin Residence
JAZYK PRÁCE:	český
Vedoucí práce:	Ing. arch. Boris Redčenkov Ústav: 15118 Ústav nauky o budovách
Oponent práce:	Ing. arch. Yvette Vašourková
Klíčová slova (česká):	student / absolvent VŠ / mladý pár / sdílené bydlení / veřejnost / zahrada / rotunda
Anotace (česká):	Mnoho velkoměst se zdráhá mluvit nebo dokonce řešit aktuální problém nedostatku finančně dostupného bydlení na svém území. Proto tématem mé diplomové práce je nájemní jednotka v kontextu historického centra Prahy. Věnuji se tématu nejen obecně, ale návrh budovy je zaměřený na studenty, čerstvě vystudované absolventy vysokých škol a mladé páry, a to čistě kvůli vlastní zkušenosti. Svým návrhem zpřístupňuji a zvyšuji kvalitu dosud uzavřené zahrady u Rotundy Svatého Longina. Vytvářím fungující komunitu residentů a propojuji ji s aktivitami ve veřejném prostranství. Hmota budovy je členěna tak, že směrem do frekventované ulice doplňuje uliční čáru, v okolí kostela a rotundy plně respektuje specificky rostlou urbanistickou strukturu a ve vnitrobloku hierarchizuje aktivity a pohyb návštěvníků.
Anotace (anglická):	Many huge cities hesitate to talk or even solve one of the actual problems. It is a lack of financially available flats for living. That is why I decided to design a Rental building in a context of historical city centre for my Diploma thesis. There is a theoretical part but also I designed a building which is specified for students, graduated singles and young couples. My project makes a new public accessibility to the garden with a historical roman chapel that has been closed till today. It all is about well working residents community and interconnection with public activities. The shape of building is formed by three principles, first, filling the street line to the car street, second, respecting the specific urban structure around the roman chapel and hierarchization the public movements in a courtyard.

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 25.5.2018

podpis autora-diplomanta 



„Na startovní čáře samostatného života...”

2

TEORETICKÁ ČÁST

_ PROMLUVA O TÉMATU

Začala jsem o tomto tématu intenzivně přemýšlet na základě mé vlastní negativní zkušenosti, kdy už dva roky hledám cenově přijatelný pronájem pooje v Praze. Situaci lehce ztěžuje mé přání bydlet v samostatném pokoji a ne úplně špatných podmínkách. Ale fakt, že se ceny pronájmů i prodeje bytů zvedá a zároveň počet nabízených bytů klesá, pocítil snad každý.

Co je ale příčinou?

Je to zvyšování atraktivity cestování? Dnes si mohou dovolit cestovat i méně bohatí, kteří ovšem nehledají nejdražší hotely v centru Prahy. Je to nabídka AirBnb? Původní záměr sdílení se rychle změnil v pouhý byznys, majitelé často pronajímají více nemovitostí a dokonce je za tímto účelem skupují. Dochází tak ke snižování počtu bytů pro dlouhodobý pronájem pro místní obyvatelé a slouží jen turistům jako levnější hotel. Nebo za to může zdlouhavá administrativa Pražských povolovacích procesů? Kdy dostat stavební povolení od úřadů trvá i 5 až 8 let, a je velmi obtížné reagovat na aktuální situaci ve městě. Přičiňuje se snad samotné město se svým nezájmem toto řešit?

Je to kombinace mnoha faktorů.

Má to ale neblahé dopady na celé fungování města a komfort místních obyvatelů. Z centra se totiž stává turistické ghetto a pokud nějací původní obyvatelé tam ještě žijí, počet turistů je takový, že se dokonce musí často chovat právě podle nich. Na to navazuje, a dokonce je podporován dnešní trend pořizování vlastního rodinného domu za Prahou a dojíždění do centra za prací každý den. Dochází tak k nechtěnému urbanistickému jevu suburbanizace, což znamená rozrůstání města do okolní krajiny, přičemž ve vnitřním městě je až nadměrný počet volných stavebních parcel či prázdných domů.

Definice startovního bydlení:

Startovací bydlení je druh nájemního ubytování, které je poskytováno mladým občanům zahajujícím samostatný život na dobu určitou. Města a městské části často motivují mladé občany následnému vystěhování z bytu formou zvýšení nájemného po uplynutí určité předem dohodnuté lhůty či dosažení určité výše platu. Většinou se jedná o malé byty a garsoniéry. Je tedy důležité využít všechen prostor efektivně a esteticky.

Definice studentského bydlení:

Studentské bydlení má nespočet názvů a dispozičních variant. Podstatou je ale fakt, že každý student obývá jeden pokoj (popřípadě sdílí s druhým spolubydlícím) a vše ostatní sdílí s dalšími obyvateli domu. Toto společné vybavení by mělo minimálně zahrnovat kuchyň, hygienické zařízení sprchy a toalety, společenskou místnost a skladovací prostory.

Definice proluky:

Pojem „proluka“ je terminus technicus běžně užívaný nejen odbornou, ale též laickou veřejností. Dle vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy: Pojem „proluka“ je užíván s cílem umožnit doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad a zároveň zajistit vhodné podmínky pro vnitřní prostředí staveb (např. denní osvětlení a proslunění), a to jak staveb pro bydlení, tak i staveb nebytových.

Definice sdílení:

K správnému fungování komunitního bydlení je zapotřebí primárně zajistit dostatečnou míru soukromí obyvatelům, poté je možné užívat a sdílet společné.

Pozitiva takového typu bydlení:

- _ město financuje a staví pro svoje občany, zaměstnance, mladé rodiny, čerstvé absolventy vysokých škol atd.
- _ podpora vlastních obyvatel od města
- _ po dosažení určité výše platu nutnost odstěhování
- _ finančně dostupné
- _ kvalita bydlení
- _ soužití s vrstevníky
- _ kontrola nájemníků, méně střetů
- _ kontrola sociální skladby obyvatel v dané lokalitě
- _ v širším centru
- _ dobrá dopravní dostupnost
- _ dostupnost služeb a obchodů
- _ prototyp činžovního domu
- _ komfort bydlet samostatně

Negativa takového typu bydlení:

- _ minimální bydlení
- _ nikdy nebude takový typ bydlení úplně v historickém centru, jen hotely a restaurace jsou schopné provozu
- _ dnešní trend být single a stále se zvyšující potřeba malých bytů

Drahe byty vyhánějí obyvatele Prahy, raději kupují domy za městem

zdroj: iDNES.cz/ekonomika, autor Jana Divinová, 16.srpna 2017

Pořídit si byt v Praze je pro čím dál tím více lidí nerealné, a tak si raději kupují či staví domek za městem. To dokládají i aktuální čísla, podle kterých je výstavba ve Středočeském kraji rekordně vysoká. Podle odborníků na urbanismus je takový vývoj nešťastný, neboť se město šíří do krajiny, zvyšuje náklady na obslužnost a centrum se vyvíjí dle...

Pokud se někde staví málo, pak se jinde musí stavět hodně. V případě české metropole znamená „někde“ ve Středních Čechách. Výstavba rodinných domů tam podle statistik láme rekordy, protože se ceny pražských bytů vyšplhaly tak vysoko, že se lidem vyplatí si pořídit dům za Prahou. Stavební povolení v prstenci obepínajícím hlavní město získalo od začátku roku 449 rodinných domů a celkem tak od začátku roku 2017 byla zahájena výstavba 2 259 domků. To představuje v porovnání s loňskem dvacetiprocentní nárůst.

„Vlastní bydlení v Praze se pro mnoho rodin stává v podstatě neuskutečnitelným snem. Ceny bytů v Praze za poslední rok vzrostly až o sedmáct procent, je poměrně logické, že kupující uvažují o alternativě v podobě výstavby vlastního domu ve Středočeském kraji,“ komentuje situaci provozní ředitel Fincentrum Reality Martin Fojtík.

Byt o velikosti 2+kk v novostavbě o ploše 50 m² se běžně prodává za cenu převyšující 72 tisíc korun za metr čtvereční. „Za tuto cenu se dá dnes již pořídit nový dům s větší výměrou,“ dodává Martin Fojtík.

Pozemky ve Středních Čechách se podle Fincentrum Reality pohybují od 750 do 3000 korun za m². Koupě takového pozemku o typické výměře například 1000 m² tedy vychází na 750 tisíc až tři miliony. Když k tomu připočteme stavbu domu za zhruba 3,5 milionu, máme nemovitost za cenu mezi 4,25 až 6,5 milionu. Této ceně odpovídá byt v Praze o rozměrech 70 až 80 m². Pro srovnání, stavební pozemky v Praze se prodávají od čtyř do deseti tisíc korun za metr čtvereční. Ty se však prodávají jen zřídka a kvůli jejich ceně na nich dům postaví spíš až děti samotných kupců.

Lukrativní čtvrti se vylidní:

Drahe byty v Praze a naopak cenová dostupnost bydlení za městem podporují trend tzv. suburbanizace, kdy se lidé stěhují na okraj měst a za jejich hranice. Odborníci tento posun nevidí rádi. Lukrativní čtvrti se vylidní a následuje rozpad center, zatímco na okrajích vznikají třeba řadovky, které se hůř dopravně obsluhují.

Kromě toho se pak vesnice a města neúměrně zakusují do krajiny, což zase vadí ekologickým organizacím i zemědělcům. „Předpokládáme, že dvacet procent z rodinných domů (449), které dostaly v prvním pololetí ve středních Čechách povolení, si pořizují ti, kteří by si jinak chtěli koupit byt v Praze, ale nenašli tam vhodnou nemovitost. Předpokládáme, že na jeden dům je třeba tisíc metrů čtverečních pozemku. Na jeden hektar území ve městě lze umístit stavbu projektu o sto bytech, včetně dalších služeb. Znamená to tedy, že kvůli přidušeným povolovacím procesům v Praze bylo ve Středních Čechách „zbytečně“ zabráno asi čtyřicet hektarů

půdy,“ říká demograf a ekonom Martin Červinka.

Že k tomuto posunu dochází, dokládá i průzkum architekta Filipa Foglara z Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Podle něj přibýlo v Praze od roku 2001 do roku 2015 celkem 120 tisíc nových obyvatel, ale do Středních Čech za stejné období přesídlilo 220 tisíc lidí, tedy téměř dvojnásobek.

V Praze bylo v červnu povoleno pouhých 52 bytů v bytových domech. Více jich bylo povoleno i v Plzeňském (120) nebo Jihomoravském kraji (100). Během prvního pololetí 2017 bylo v Praze zahájeno jen 1025 nových bytů v bytových domech. „Při zachování tohoto trendu ve druhém pololetí můžeme odhadovat kolem dvou tisíc zahájených bytů v Praze v roce 2017, což je hluboko pod hranici pěti až šesti tisíc bytů ročně, která je vnímána jako pro Prahu minimálně potřebná,“ upozorňuje Martin Červinka.

IPR odhaduje, že v metropoli bude do roku 2030 poptávka asi po 82 400 bytech o celkové rozloze 5,1 milionu metrů čtverečních. „Každý rok by se proto mělo dokončit 5500 nových bytů,“ tvrdí Marek Vácha, mluvčí IPR. K této metě se však stavebníci v metropoli neblíží ani náhodou, proto se trend úprku mimo město i za cenu dojíždění zřejmě hned tak nezlomí.

Kdo může za předraženou Prahu?

zdroj: Mladá fronta/Euro.cz/Praha/reality, autor Markéta Šichtařová, 7. srpna 2017

Možná jste o tom už taky slyšeli „Praha je drahá,“ přesněji řečeno „Je hodně drahá.“ A nemám na mysli zrovna situaci, kdy si chcete zajít s přáteli na večeři. Mám na mysli celkový život v Praze. Jistě, mohli byste namítnout, že Praha také má nejvyšší mzdy v Česku. Jenomže v Praze je drahé žít, protože je v ní drahé hlavně bydlet.

Procentuální porovnávání vývoje cen pražských bytů proti zbytku republiky je jen jednou částí příběhu. Bylo by překvapením, kdyby ceny nemovitostí byly v celé republice stejné. Ceny bytů určuje mnoho proměnných od ekonomické vyspělosti regionu až třeba po přírodní krásy v okolí. A že budou rozdíly mezi cenami nemovitostí v různých koutech republiky propastné, je jasné.

V Praze v úvodu roku 2017 vyšel nákup 1 m² nového bytu na 72 131 korun. Za tuto cenu by se dalo v Libereckém kraji s nejlevnějšími byty pořídit 2,74 m² bytu. Proti Libereckému kraji jsou tedy ceny nových bytů v Praze vyšší o 175 procent. Jenže zároveň podle posledních dat činila průměrná mzda Pražana 35 187 korun a byla pouze o 28 procent nad celorepublikovým průměrem. To znamená, že průměrná česká domácnost vynaloží na splátku hypotéky, jejíž výše by odpovídala průměrné ceně bytů, zhruba 37 procent svých čistých měsíčních příjmů. Ale pražská domácnost vydá na splátku hypotéky v průměru 69,9 procent svých příjmů.

Češi se stěhují z měst na venkov, jsou pro ně už příliš drahá

zdroj: iDNES.cz/ekonomika, autor Jana Divinová, 9.srpna 2017

Průměrná cena nového bytu v Praze se v druhém čtvrtletí letošního roku vyšplhala na 75 791 korun za metr čtvereční, což je o 15 % více než ve stejném období loňského roku, kdy stál nový byt v průměru 65 992 korun za metr čtvereční. To se promítlo i do cen starších bytů v české metropoli, jejichž průměrná cena v druhém čtvrtletí meziročně vzrostla o 14 % na 76 740 korun za metr čtvereční. Vyplynulo to ze statistik společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. Drahé bydlení a zároveň nedostatek bytů zvětšuje trend takzvané suburbanizace, při které se lidé stěhují na okraj měst a za jejich hranice.

Suburbanizace je všeobecně pokládána za negativní jev a stěhování z důvodu nedostupného bydlení jej ještě umocňuje.

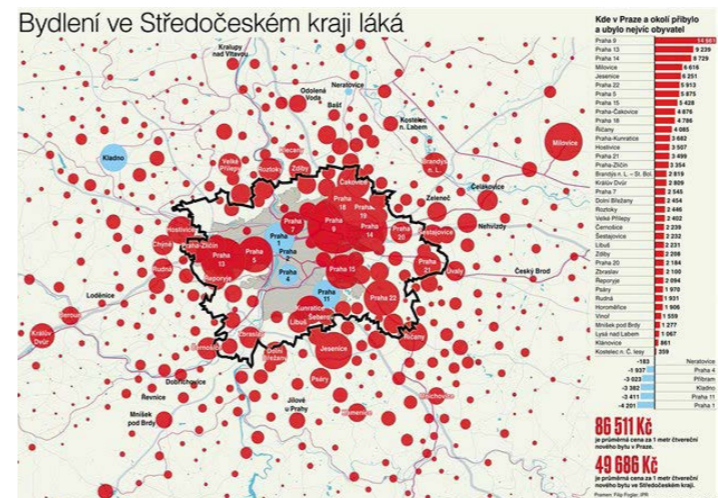
Suburbanizací v Praze a okolí se zabývá i architekt Filip Foglar z Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR). Podle jeho výzkumu přibýlo v Praze od roku 2001 do roku 2015 celkem 120 000 nových obyvatel. Ve Středočeském kraji to však za stejné období bylo 220 000, což je skoro dvojnásobek.

„V poslední době se lidé stěhovali za město díky touze po vlastním domě se zahradou. Nevadilo jim ani dlouhé dojíždění, denní závislost na cestování auty a nedostatečné občanské vybavenosti sídel za městem. V současné době si už řada lidí výhody města uvědomuje, ale nedostatek bytů a jejich ceny bydlení v metropoli celě řadě z nich znemožňují,“ říká architekt Filip Foglar z IPR.

Stěhování obyvatel za město je podle něj i ekonomicky a ekologicky několikanásobně méně výhodné pro městskou správu. „Například v kompaktním městě na jednoho obyvatele připadá 40 cm kanalizace, zatímco na obyvatele žijícího na okraji Prahy je to 5,5 metrů. O (ne)efektivitě zavádění MHD do těchto lokalit ani nemluví,“ podotýká Foglar.

„Několikanásobné navýšení počtu obyvatel je kromě ceny a dobré dostupnosti dáno i původními územními plány, které tento rozvoj umožnily,“ vysvětluje Foglar.

Bydlení ve Středočeském kraji láká



Lidé v Praze přestávají kupovat nové byty. Jsou pro ně už příliš drahé

zdroj: Týden.cz, autor Lucie Pařízková, 21. října 2017

„Ceny bytů letí nahoru“... Jak je to možné?

Cenám některých bytů, jde především právě o nově vystavěné luxusní pražské byty, pomáhá nahoru spekulace dvojího typu. Zaprvé o drahe byty v hlavním městě mají zájem cizinci – jako o investice. „Zhruba osm set až tisíc nových pražských bytů loni koupila zahraniční klientela,“ říká Jakub Sedmihradský z firmy Lexxus Business Development. „Nejčastějšími kupci byli Britové a Irové, po nich s odstupem následovali Španělé a Italové, Češi zatím byt jako investici moc nechápou.“ Zájem o pražské byty, takřka bez výjimky o ty nejluxusnější a nejdražší, stoupl podle Sedmihradského po vstupu Česka do Evropské unie.

Stává se, že takový investor skoupí i více bytů v jedné novostavbě najednou. Metrostav, jeden z významných českých developerů, takovou zkušenost má. „Často se stává, že někdo koupí více než jeden byt,“ říká Martina Hučlová, která má ve firmě prodej bytů na starosti. „Jednou třeba skoupil člověk všech devět bytů jednoho menšího developerského projektu, jindy koupí firma ze stovky nových bytů rovnou třicet.“

To je jedna stránka věci. Druhou stránkou je skutečnost, že halasně vytrubování zpráv o neustálém zdražování bytů se leckomu dobře hodí do krámu. Pro jedny je to skutečně dobrá zpráva – pro majitele bytů, kteří je chtějí prodat, pro realitní kanceláře, developery... Paradoxně to však může znamenat jistou pobídku pro lidi, kteří si byt teprve pořídit zamýšlejí. Zaprvé, mám-li představu, že ceny budou nadále stoupat, je pro mne koupě bytu dobrou investicí do budoucna; zadruhé, pokud si nepořídím byt teď, za několik let už na něj nedosáhnu vůbec.

Bydlení v Praze vyjde na víc než v Paříži, Lucemburku i Madridu

zdroj: iDNES.cz/ekonomika, autor ČTK, 10. května 2017

Nejvíce obytné plochy za průměrný měsíční příjem získají obyvatelé skotského Edinburghu, a to 1,3 metru čtverečního. Naopak nejdražší bydlení je v Bratislavě a v Praze, kde obyvatelé získají 0,36 metru čtverečního obytné plochy.

Průzkum realitní společnosti RE/MAX, ze kterého data vycházejí, hodnotil 18 evropských měst. Srovnává průměrný příjem místních obyvatel podle údajů Eurostatu a cenu za metr čtvereční bytu v hlavním městě podle údajů realitní firmy. Mezi pěticí nejdražších měst se kromě Bratislavy a Prahy zařadily Lucemburk, Paříž a Bukurešť. Naopak kromě Edinburghu patří k nejlevnějším Atény, Madrid, Amsterdam, Řím a Lisabon.

Průzkum rovněž ukázal, že v některých zemích jsou rozdíly v bydlení velmi výrazné. Největší rozdíl je v Praze, kde cena bytu je 2,8násobkem průměrné ceny v zemi. V Paříži je to 2,7násobek a v Bratislavě 2,6násobek průměrné ceny v zemi. Ovšem platy nejsou 2,8násobkem platu lidí z vesnice.

Ceny bytů v Praze prudce rostou. Staví se méně než v době krize

zdroj: iDNES.cz/ekonomika, autor Jana Divinová, 12. července 2017

Podle aktuálních dat Českého statistického úřadu byla v květnu povolena výstavba pouhých 336 bytových jednotek. To je problém nejen pro developery, ale i pro koncové zákazníky, kterým se bydlení v konečném důsledku výrazně prodraží. A nejde zdaleka jen o nové nemovitosti.

Centrální banka pokládá ceny bytů za nadhodnocené a jejich další růst za rizikový. Aby předešla situaci, kdy si zájemci o bydlení berou v důsledku pokračujícího růstu cen bytů vyšší hypoteční úvěry, zpřísnila podmínky pro jejich poskytování. Některým příjmovým skupinám obyvatel v celé ČR tím však prakticky znemožní získat vlastní bydlení.

Nízká nabídka na trhu, která za poslední dva roky poklesla o 40 procent, je podle developerů způsobena rozhodnutím úřadů pozastavit vydávání povolení k výstavbě, ale také přílišnou byrokracií a špatnými zákony.

„Omezení nových rezidenčních projektů přichází v době ekonomického růstu, přestože Praha podle vlastních studií očekává v horizontu 10 až 15 let výrazný nárůst počtu obyvatel," upozorňuje Jirušek.

„I když je květnový počet povolení za tento rok nejvyšší, stále je to málo. Aby byla uspokojena poptávka po nových bytech, muselo by být tempo povolování dvojnásobné," varuje výkonná ředitelka Central Group. Praha podle ní také dlouhodobě nejen nevyužívá svůj prostorový potenciál, ale dokonce ani neobnovuje svůj bytový fond.

„V Praze by mohl bydlet až dvojnásobný počet obyvatel. Hustota osídlení hlavního města je pouhých 2 585 obyvatel na kilometr čtvereční. Západoevropské metropole jako Londýn nebo Brusel, které jsou proslulé svou vysokou kvalitou života, mají dvojnásobnou hustotu," vysvětluje Tomášková.

Získání souhlasu ke stavbě bytového komplexu trvá: Developeri zatím těží z projektů, které vybudovali v minulosti. Zásoba bytů se ale rychle krátí a výstavba nových je v Praze běh na dlouhou trať. Ten mohou kromě úřadů prodloužit i odvolání proti stavebnímu záměru ze strany kohokoliv, komu se stavba znelíbí.

„Získat finální souhlas ke stavbě většího bytového komplexu trvá pět až deset let, což nabídku nových bytů samozřejmě nepodpoří," říká ředitel společnosti Ekospol Evžen Korec. Nadějí je podle něj novela stavebního zákona, která omezí možnost podávat nekonečný počet odvolání, čímž se proces povolování může zkrátit.

S tím souhlasí i ostatní developeri. Ceny bytů podle nich může snížit jen vyšší nabídka. Situaci neřeší ani trh nájemního bydlení, který se v posledních dvou letech razantně změnil kvůli sdílenému systému pronájmů Airbnb. Lidé, kteří původně nakupovali nemovitosti za účelem pronájmu, je nyní krátkodobě pronajímají turistům, což také tlačí cenu vzhůru. Trh nájemního bydlení tak není připraven pokrýt poptávku těch, kteří si nemohou dovolit nemovitost koupit, ale v Praze kvůli práci nebo studiu potřebují bydlet.

Vlastní bydlení je pro Pražany s průměrnými příjmy stále nedostupnější. Pomalá výstavba vytváří z bytů zboží pro bohaté

zdroj: Hospodářské noviny, autor Libor Fojtík, 2. května 2017

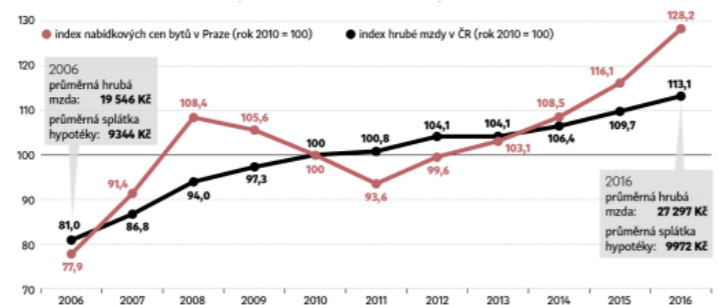
Česká metropole stojí před problémem, se kterým se potýká řada evropských měst: koupě vlastního bydlení se stává těžko dostupnou pro střední třídu. Stejněmu u problému čelí například v Amsterdamu. „Ceny bytů u nás rostou velmi rychle. Je to dáno mimo jiné nárůstem počtu obyvatelstva. „Rosteme o 11 tisíc obyvatel za rok," prohlásil hlavní urbanista nizozemské metropole Koos van Zanen na konferenci o budoucnosti bydlení ve městech, která se uskutečnila minulý pátek v rezidenci pražské primátorky.

„Praha na rozdíl od většiny velkých měst nyní zažívá vlnu poklesu výstavby, kvůli čemuž rostou ceny bydlení. Naším úkolem je hledat cesty, jak nepříznivou tendenci obrátit," říká pražská primátorka Adriana Krnáčová (ANO).

Podle analýzy Institutu plánování a rozvoje hlavního města (IPR) v Praze do roku 2030 přibude až 160 tisíc obyvatel, a je proto nezbytné, aby na trh každoročně zaměřilo minimálně pět tisíc nových bytů.

„Máme vytipovaných 15 velkých rozvojových území, kde by se mohlo stavět. Naneštěstí jsou na nich však stavební uzávěry," říká Krnáčová. Dodává, že město uzávěry co nejdříve odstraní.

Podle odborníků ze zahraničí má Praha oproti metropolím západní Evropy výhodu právě v tom, že má v centru města dostatek velkých rozvojových území – většinou jde o opuštěné průmyslové areály či již nefungující nákladová nádraží – která lze proměnit v obytné zóny. Podle IPR je v širším centru Prahy zhruba 1400 hektarů takových ploch. Při zástavbě s průměrnou hustotou lze na jednom hektaru vytvořit bydlení pro 150 lidí.



Lidé v Praze přestávají kupovat nové byty. Jsou pro ně už příliš drahé

zdroj: iDNES.cz/ekonomika, autor Aleš Černý, 25. dubna 2017

Pokud byste si v Praze aktuálně chtěli koupit 75metrový nový byt za průměrnou cenu, jaká se objevuje v nabídkách developerů, přišel by vás na 6,178 milionu korun. To při výše uvedené ceně znamená, že na hypotéku je nutné složit v hotovosti 1,24 milionu korun. Potom budete pětadvacet let platit měsíčně 20 829 Kč. S takto nastavenou hypotékou byste teoreticky i při z historického hlediska stále mírně úrokové sazbě 1,95 procenta (průměrná sazba za březen) zaplatili bance na úrocích celkem 1,306 milionu korun. To všechno kvůli průměrnému bytu v nějaké nepříliš zajímavé lokalitě.

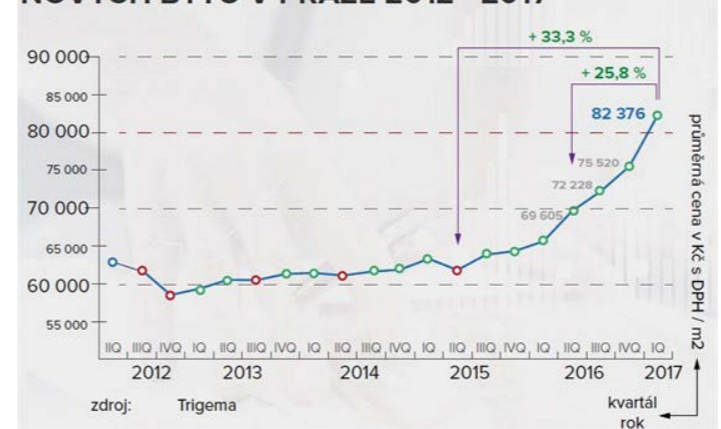
„Lehce se můžeme dočkat situace, kdy si byty budou kupovat jen lidé s extrémně vysokými příjmy, zahraniční klienti nebo investoři," komentuje současnou cenu odborník na realitu z KPMG Pavel Kliment.

Ovšem nemělo by se v ten moment stát, že když opadne poptávka, budou developeri nuceni snížit cenu a trh se opět dostane do rovnováhy? Samotní zástupci developerů si to nemyslí.

Bytů se totiž v Praze (podobné je to v rámci ČR už jen v Brně) již delší dobu kvůli pomalému povolování dostává na trh málo. Zjednodušeně řečeno tak bude developerům jedno, že necílí na širokou příjmovou skupinu. Na těch málo bytů, co na trhu budou, se kupci postupně najdou mezi bohatými nebo těmi, co pořizují byty na investici.

Právě trend růstu cen se opravdu podle statistik prohlubuje spolu s tím, jak bytů v nabídce ubývá. V červnu roku 2015 bylo v nabídce sedm tisíc bytů. Na konci letošního března už to bylo ale jen 3 450, tedy méně než polovina.

GRAF | VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY DOSTUPNÝCH NOVÝCH BYTŮ V PRAZE 2012 - 2017



Nesedíme Airbnb a Uberu na lep, nejde o sdílení, je to čistý byznys

zdroj: apel DTV, autor Kateřina Smejkalová, 19. října 2017

„Taky jste si uvykli jezdit místo klasickým taxíkem Uberem? A místo po hotelech se před dovolenou dívat na stránky Airbnb? Jste nadšení, protože to je pohodlné a levné? Patříte k těm, kteří říkají, že budoucnost patří sdílené ekonomice? Jenže, co když v celospolečenském měřítku nad přínosy převažují negativa?

Online platformy usnadnily propojování nabídky, například nemovitostí, aut nebo času a dovedností lidí s poptávkou po nich. Umožňují tak sdílení věcí, které by jinak zůstaly nevyužité. Původně se doufalo, že to omezí konzum a posílí vztahy mezi lidmi. Potíž je ale v tom, že na mnoha platformách k takovému přínosnému sdílení nedochází. V tržním prostředí se z něj rychle stal byznys s jediným cílem, totiž ziskem. A tak Vás většina řidičů Uberu nesveze tam, kam by tak jako tak jeli, ale podobně jako taxikáři tam, chcete vy. Mnohdy si i auto opatřili jen pro tento účel. Stejně tak už mnozí poskytovatelé ubytování přes Airbnb nepronajímají jen uvolněný pokoj po dětech. Místo toho spravují několik nemovitostí, které koupili čistě pro pronajímání turistům.

Důsledky jsou dalekosáhlé. Platformy typu Airbnb se podílejí na nárůstu cen bytů a vyhánějí místní obyvatel z center měst. Mnoho služeb typu Uber zase zahušťuje automobilovou dopravu, místo aby ji omezovali, jak se to původně od pravého sdílení očekávalo. Lidé i samy platformy navíc z těchto transakcí často neplatí daně. Tím a mnoha dalšími způsoby vytváří nekalou konkurenci tradičním podnikům, které pravidla dodržovat musí. A ne zdaleka všechna tato pravidla jsou přežitá.

Přestaňme už těmto firmám „sedat na lep“, že se ještě pořád jedná o nějaké sdílení. Dívejme se pečlivě na jednotlivé platformy a přemýšlejme, které jsou opravdu celospolečensky prospěšné. Stojí nám levná dovolená za to, že brzy ve vlastním městě nebudeme mít na nájem? Máme to v rukou my sami. Jako spotřebitelé, podnikatelé a občané. Mějme při tom na paměti, že ne každá technologická inovace nás jako společnost automaticky posune kupředu," řeč Kateřiny Smejkalové.

_ OSOBNÍ ZKUŠENOSTI ZNÁMÝCH

Pracující pár, zdravotní sestra 26 let, obchodní zástupce 28 let, oba původem z Prahy

„Před 2,5 lety jsme s přítelem hledali naše první společný podnájem. Vzhledem k tomu, že jsme oba byli poměrně krátce po škole, neměli jsme moc velké úspory. Proto jsme se rozhodli hledat pouze byty nabízené přímo majitelem a ne přes realitní společnost, kde si realitní kancelář žádá poměrně tučnou provizi za sprostředkování podnájmu, většinou ve výši jednoho nájemného. Prohlídek jsme absolvovali nemálo. Viděli jsme byty v různých částech Prahy, byty různě velké, různě zařízené, moderní i staré, tedy samozřejmě různě drahé. Naše kritéria byla: byt co nejlíže k centru, do 12 tisíc Kč (i s poplatky), moderně zařízený či zrekonstruovaný, ne sklepni a ne v prvním patře. Kvůli těmto kritériím se naše možnosti omezily na garsonku. Po 2 měsíčním hledání jsme se nastěhovali do bytu v krásné a klidné části Prahy 5 - Malvazinky. Výměra činila necelých 40m², bez balkonů, bez sklepa a cena byla okolo 11 tisíc. V tomto bytě jsme bydleli asi 1,5 roku, ale vzhledem k tomu, že máme odlišný pracovní režim, časem jsme se museli poohlížet po něčem větším a s balkonem. Ale tentokrát to bylo mnohem těžší. Chtěli jsme byt 2+1 či 3+1 a opět do centra Prahy přístupnější a moderně zařízený či po rekonstrukci. A tady se ceny pohybovaly kolem 19 - 23 tisíc Kč (i s poplatky). Když jsme povolili z nároků, našli jsme byty za 16 - 18 tisíc Kč, ale buď srovnatelně velké s naší původní garsonkou nebo ve velmi zanedbaném stavu. Byli jsme bezradní, tak drahé bydlení jsme si nemohli dovolit. Začali jsme zvažovat i koupě bytů, ale to se také za posledních pár let vyšplhalo do nesmyslných čísel... Nakonec nám pomohla rodina, díky které bydlíme ve velkém, hezkém a zrekonstruovaném bytu na Praze 4 a to pouze za poplatky a splátku družstvu. Nebýt rodiny, tak dávám jeden celý plat na podnájem!!“

Matka dvou dospělých dětí, obchodní zástupce firmy Nestlé, 56 let, původem z Prahy

„Jsmo čtyřčlenná rodina s bytem 3+1. Syn a dcera vyrůstaly společně v jednom pokoji. Když syn v roce 2015 dostudoval a nastoupil do zaměstnání, rozhodl se koupit si vlastní menší byt v naší lokalitě Prahy 13. Protože jde o žádanou a po všech stránkách dobře vybavenou lokalitu, poptávka po bydlení značně převyšuje nabídku. Dle zkušeností námi zvolené realitní kanceláře je v průměru na jeden inzerát 16 i více zájemců. Není proto divu, že prodejci mají z čeho vybírat a mnohdy čekají na nejvyšší nabídnutou cenu. Takto jsme usoudili i z první návštěvy bytu u metra Hůrka. Pak se na nás asi trochu usmálo štěstí, vlastníkem bytu 2+kk u metra Luka byla cizinka, která s prodejem nechtěla otálet a protože jsme respektovali stav bytu i požadovanou cenu 2 200 000 Kč, jako první zájemci jsme uspěli. Cena se nám vzhledem k původní vybavenosti bytu zdála vysoká, ale dnes v roce 2018 už víme, že naše rychlé rozhodnutí bylo šťastným krokem! Nejenom, že se stav na trhu s nemovitostmi nezlepšil, naopak ceny bytů neustále rostou a v současné době jsou pro mnohé lidi stále hůře dostupné. Podobný byt se nyní prodává za více jak 3 000 000 Kč, což je nárůst téměř o 30%.“

Pracující, recepční v kosmetickém salonu, 23 let, původem z Svitav u Pardubic

„Zhruba před dvěma roky jsem získala výhodnou práci v Praze. Čekalo mě stěhování a hledání podnájmu. Kolegyně a kamarádka mi řikala, že si nemám dělat starosti s bydlením, že pokoj najdu okamžitě. Že ona platí 4350 Kč za samostatný pokoj. Situace byla jiná. Hledala jsem přes dva měsíce a vše bylo za částku, kterou jsem si nemohla dovolit. Nakonec jsem úplnou náhodou našla byt v pokoji, který pronajímala slečna, bydlela v druhém pokoji a já jí tak měla přispětna placení hypotéky. Pokoj byl za 4500 Kč, pěkný, světlý, zrekonstruovaný. Problém byl v tom, že jsem dojížděla do práce na druhý konec Prahy a metrem mi to trvalo 50 minut.“

Student fakulty architektury KU Leuven, 21 let, původem z Gentu, belgie, v překladu

„Před třemi týdny jsem přijel do Prahy na studijní pobyt Erasmus. S hledáním bytu jsem neměl problém. U nás je běžné platit nájem samostatného pokoje v rozmezí 350 - 500 Eur, tak jsem si řekl, že tu samou částku mohu utratit i v Praze za bydlení. Pronajali jsme si krásný prostorný byt o výměře cca 120m² ve 3. patře činžovního domu nedaleko Václavského náměstí.“

Studentka psychologie University of NY in Prague, 25 let, původem z Prahy

„Na Malé Straně žiji od narození. Během této doby jsem si k tomuto místu utvořila velice pevný a kladný vztah a nedovedu si představit, že bych se jednoho dne měla odstěhovat do jiné části města. Nicméně vím, že mě to čeká. S byty je to zde bída. Člověk s průměrným platem absolutně nemá šanci si zde nějaký byt pronajmout, natož koupit. Do stejné třídy na základní školu se mnou chodilo dalších 28 spolužáků, všichni rezidenti Malé Strany, a nyní? Jestli tady stále bydlíme čtyři, je to moc... Přece jenom jsem ale měla štěstí. Stále patřím mezi ně. Co se s ostatními stalo? Většina domů na Malé Straně byla v družstevním vlastnictví, nicméně na přelomu století se zde objevili lidé, kterým se neznámým způsobem podařilo získat nadpoloviční většinu, a tím i právo rozhodovat o důležitých věcech na členských schůzích. To byl začátek konce Malé Strany, jak jí znám z dětství... Tito "šťastlivci" zvedli příspěvek do fondu na tak vysokou cenu, že většina původních obyvatelů se svými platy nedosáhla ani na polovinu, a tak jim nezbyvalo nic jiného, než se s těžkým srdcem rozloučit se starou dobrou milovanou Malou Stanou, vydat se hledat bydlení do jiných částí hlavního města nebo dokonce za jeho hranice. Svě residence nedobrovolně tak museli přenechat cizincům a zbohatlíkům, kteří si jako jediní mohou dovolit investovat desítky milionů Kč do bydlení. I u nás v domě se našel člověk, který chtěl stejným způsobem "vypudit" starousedlíky, ale našťestí se mu to nepodařilo a já jsem za to velice vděčná! Kéž by člověk na Malé Straně opět potkával původní rezidenty a ne jen Čechy s přízvukem a nablýskanými auty.“

Studentka psychologické fakulty Karlovy univerzity, 24 let, původem z Chebu

„V Praze jsem začala bydlet od léta roku 2013. Celkem jsem bydlela ve třech pronájmech během necelých dvou let. Byty se nacházely v různých lokalitách Prahy – Žižkov, Spořilov a Vršovice. Byty a jejich kvalita se přirozeně dost lišily. V prvním bytě, ve kterém jsem bydlela pár měsíců, jsem byla se třemi kamarádkami. Nacházel se na Žižkově, místo nebylo nic extra, nejlepší na něm byla však dostupnost dopravy do centra města a obchody poblíž. Co se týče ceny, tak pro mě, jakožto studentku z maloměsta, nebyl nájem zrovna nejnižší (12 000 Kč), navíc za byt 2+1 po staré paní se starým a opotřebovaným nábytkem. Byt jsem však vzala za věk, protože to byla moje první zkušenost se samostatným bydlením. Nicméně na tento byt bylo lidí víc než dost, soukromí téměř nulové. Já jsem spala s kamarádkou v jednom pokoji, kde byly dvě váleňdy. Druhé dvě kamarádky spaly v obývacím rozkládacím gauči. Když chtěla být některá v obývacím, musela brát ohled na tu druhou. Situace s bydlením vygradovala, když si jedna ze spolubydlících „dočasně“ do bytu nastěhovala přítel. Tato neúnosná situace se podepsala na společných vztazích a celkové kvalitě spolubydlení. Proto jsme se rozhodly co nejdříve odstěhovat. My tři jsme odešly, poslední kamarádka tam zůstala se svým přítelem. Od října téhož roku jsme se dočasně přestěhovaly do bytu jednoho známého. Byt se nacházel na Spořilově v krásné čtvrti, kde byly rodinné domy a novostavby, příroda. Podle toho také vypadal nájem. Jelikož toto bydlení vzniklo v kritické situaci, rozhodl se nás známý podpořit a slevil nájem na 15 000 Kč. Vzhledem k tomu, že jsme byly stále studentky a navíc byl byt pouze 2+KK, byla cena opravdu vysoká. Bohužel za naší situace jsme neměly na výběr. Byt byl nad studentské poměry, nově vybavený, prostorný, ve výborné lokalitě, dobře zabezpečený. Nicméně po několika měsících se na kvalitě spolubydlení opět podepsal nedostatek místa a soukromí. Jedna vždy musela spát v obývacím prostoru na gauči. Po dvou měsících tedy odešla další kamarádka a my zůstaly na tento nájem dvě, nakonec jsme musely z finančních hledisek byt opustit a hledat si něco jiného. Od března roku 2014 jsme sehnaly byt v pražských Vršovcích, 2+1 za 12 000 Kč. Lokalita byla vynikající. To bylo asi také jedním z důvodů, proč jsme byt okamžitě vzaly. Do centra to trvalo asi 15 minut, vše jsme měly nadosah. Byt byl navíc vybaven a poměrně dobře. Nájem jsme si rozdělily s mým bratrem, který se měl posléze k nám připojit a bydlet s námi. To se však neuskutečnilo, proto jsme hledaly někoho k sobě. Nakonec se k nám přidal bratrův dobrý kamarád, a jelikož měl pokoj sám pro sebe, platil více než my. Tato situace by fungovala dobře, kdyby kamarád nedělal zbytečné problémy. Navíc tam byl na „zapřenou“, takže o něm majitel nevěděl. Kvůli němu mi majitel opakovaně volal a v případech dalších potíží vyhrožoval výpovědí z bytu. To už jsme měly obavy, a proto jsme chtěly spolubydlícího dostat pryč. To se nám povedlo až po několika týdnech a asi poslední dva měsíce jsme musely nájem platit jen ve dvou, což ze studentských brigád to bylo dost obtížné. Po všech peripetiích s hledáním pronájmů a jejich cenách v Praze jsme si tento koloběh přáli skončit a v březnu roku 2015 jsme šly na vysokoškolskou kolej VŠE – Žižkov. Tam jsme zů-

staly další dva roky, kde jsme nakonec byly nejvíce spokojené. Ačkoliv komfort a soukromí nebyly takové, pokoj byl sdílený a v koupelně jste potkávali prakticky cizí lidi, za jistotu bydlení a relativně nízkou cenu cca 3300 Kč/měsíc to pro nás byla nejlepší volba. Na závěr bych jenom chtěla podotknout, že bydlení v Praze není vůbec jednoduchá záležitost. Zpočátku jsme měly vysoké nároky (lokalita, blízko centra, vybavenost bytu, prostorové uspořádání, relativně nízký nájem), kterých jsme opravdu nemohly dostat. Nakonec přetrvala jediná podmínka, a to velikost a cena. Ze studentských peněz jsme opravdu nemohly mít vyšší požadavky. Pro mě již není prioritou hezké bydlení, ale teď jeho cena a lokalita.

Studentka fakulty architektury ČVUT, 22 let, původem z Nového města na Moravě

„V Praze v posledním roce neskutečně vzrostl nájem. V počátcích našeho hledání, kdy jsme bohužel byli v zahraničí a tato situace nám poměrně stěžovala komunikaci s majiteli, jsme hledali s dalšími třemi kamarádkami celý byt. Bylo možné sehnat 3+1 cca 90 m² za 15000,- po asi necelých dvou měsících se ceny zvýšily na cca 20000,- za stejný byt. Zajímavé ovšem je, že ceny vzrostly tímto způsobem nejen v centru, v naší lokalitě, kde jsme hledali, což byla Praha 6, 7 a 10. Ceny ovšem vzrostly i na okraji Prahy, kde vzniká nová zástavba a cenově se snaží vyrovnat cenám v centru. Není vůbec nemožné vidět nabídku na garsonku o výměře 33 m² za cenu 15000,- na Praze 12. Spousta známých a kamarádů platí 5-6 tisíc za vlastní pokoj, který mají v podnájmu už několik let. Dnes už je nemožné platit méně jak 7 tisíc za vlastní pokoj. Nakonec jsem si našla místo v jednom sdíleném pokoji a momentálně v našem bytě na Dejvicích platíme dokonce 9 tisíc dohromady ve dvou. Důležité je také zmínit velikost pokoje, kdy je nadstandardní a to 25 m². Bohužel tato cena se ale platí od počátku pronájmu a to je 5 let zpět. Evidentně dostupnost na zastávky Hradčanská a Dejvická, společně s metrem, tramvají a dokonce vlakem a mimořádný výhled na Svatovítskou katedrálu jsou od počátku za tučný příplatek. Nedokážu si představit, kolik by stál pronájem při uvedení na trh dnes. Samozřejmě také původní nájemci měli obrovské štěstí, že postarší nájemnice, která si potrpí na klid, neměla problém pronajmout lukrativní byt v činžovním domě studentům. Což spousta nájemců si pečlivě vybírá své podnájemníky a rovnou v inzerátu nezapomenou zmínit, že si nepřejí kuřáky, zvířata či studentké skupiny. Otázkou proto zní: Není lepší si vzít hypotéku a splácet 15000,- měsíčně a zařídit si vlastní byt, než někomu cpát do kapsy desetitisíce?“

Pracující, finanční poradkyně, 29 let, původem z Pardubic

„Před rokem jsem se stěhovala do Prahy kvůli práci. Hledání podnájmu nebylo vůbec jednoduché. Nejvíce mě překvapil fakt, že se nijak výrazně neliší ceny dle lokalit. Běžně jsem nacházela samostatný pokoj na Dejvicích za 8000 Kč stejně tak jako na Černém mostě za 7500 Kč či na Chodově za 7800 Kč měsíčně.“

_ CÍL PROJEKTU

- _ Pokud bychom chtěli dosáhnout efektu doplnění chybějících vrstev obyvatel v turisticky přeplněném centru města, nestačí realizovat pouze jeden takovýto projekt, ale nutná je četná síť budov.
- _ Tento model bydlení nevytváří jen fungující přátelskou komunitu obyvatel budovy, ale je významným faktorem aktivit, které se dějí ve veřejném prostoru, a napomáhají tak životu ve městě.

_ EKONOMIE PROJEKTU

- _ Čím více prostor sdílím, tím méně potřebuji soukromého.
- _ Ovšem je zapotřebí primárně zajistit dostatečnou míru soukromého, poté lze přejít v užívání a sdílení společného.
- _ Optimální velikost fungujícího společenství lidí tvoří 15 - 50 členů.

- _ Investorem i vlastníkem je město, jakožto orgán, který má zájem o rozvoj svého území. Docílí se tím regulace nájmu.
- _ Projekt i stavba bude financována z veřejných zdrojů.
- _ Pokoje jsou pronajímány za dostupnou cenu. Cena se liší dle vybavení pokojů.
- _ Společné prostory jsou součástí nájmu.
- _ V parteru se nacházejí komerční pronajímatelné prostory jako částečná finanční kompenzace městu.
- _ V prostorách kolektivních aktivit je vždy místo pro iniciativu ze strany residentů i veřejnosti.



_ CÍLOVÉ SKUPINY

Podle finančních možností a požadavků uživatele na životní komfort nabízí budova několik druhů pokojů a společných prostor.

uživatelé a jejich potřeby



_student

závislý na finanční podpoře rodičů

spokojí se s nižším standardem bydlení za cenu nižšího nájmu



_student

zároveň pracující

ocení vyšší standard bydlení nebo kvůli zábavě dá přednost sdílenému pokoji s kamarádem



_absolvent

schopný samostatného žití, ale pronájem bytu či hypotéka není dosažitelná

již má vytvořenou komunitu přátel a kolegů, nemá potřebu sdílených frekventovaných prostor



_mladé páry

model startovní bydlení, schopný samostatného žití, ale pronájem bytu či hypotéka není dosažitelná

potřeba tohoto typu sociálního kontaktu, společný pokoj pro pár

+



_veřejnost

přichází za účelem práce, zábavy i relaxace

nabídka pokojů

pavlačový dům

_sdílený pokoj s umyvadlem, kuchyň, studovna a společné hygienické zařízení na patře

_samostatný pokoj s vlastním hygienickým zařízením

_samostatný pokoj s vlastním hygienickým zařízením a kuchyňským koutem

vertikální byty

_pokoje samostatné i pro páry, společenský prostor s kuchyňským koutem v přízemí

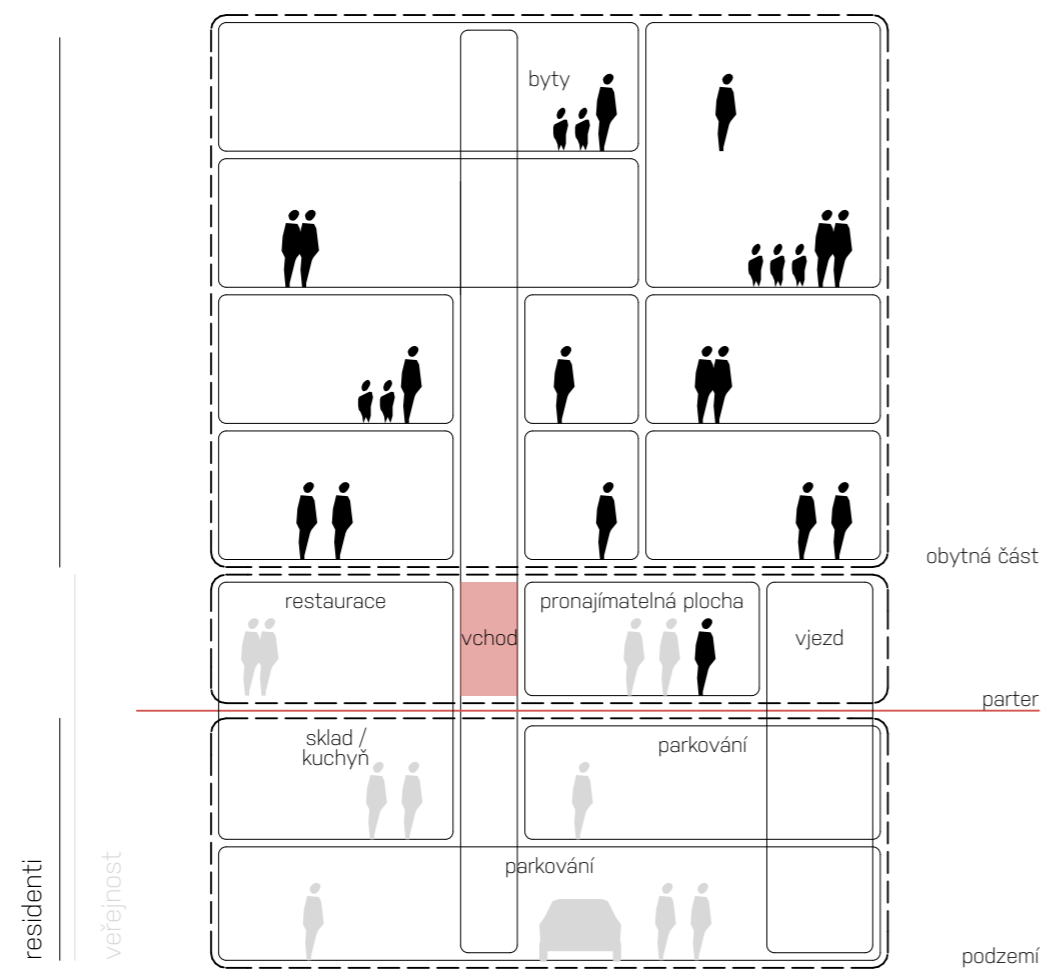
„parazit“

_samostatné pokoje s vlastním hygienickým zařízením, společenský prostor s kuchyňským koutem

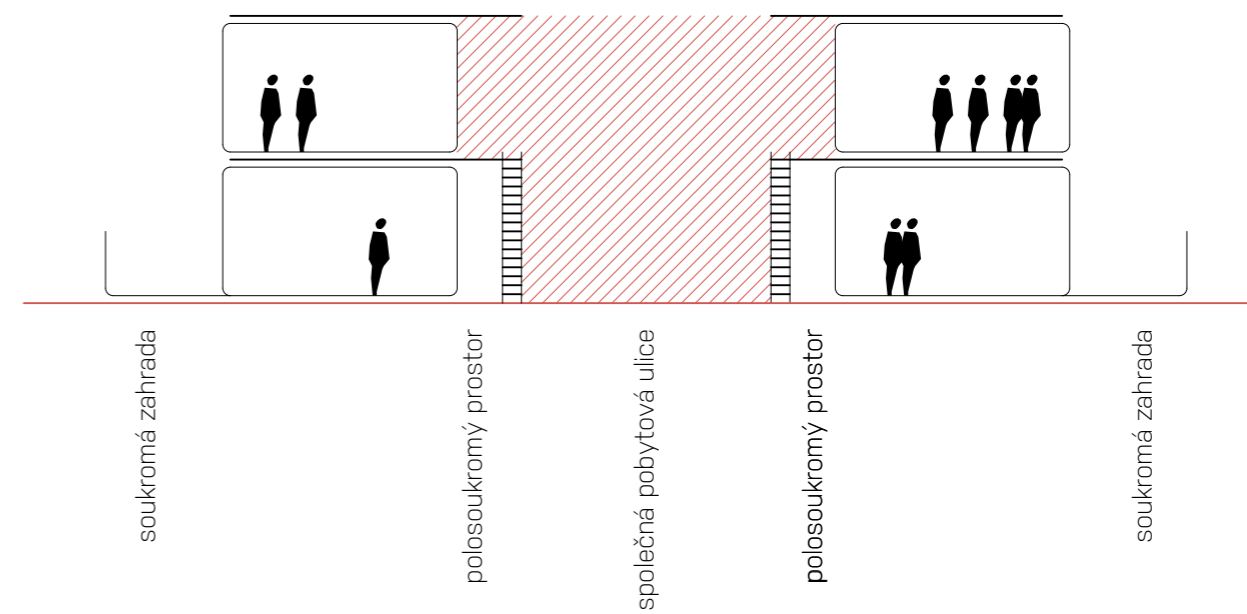




základní modely
inspirace



typický dům v centru města

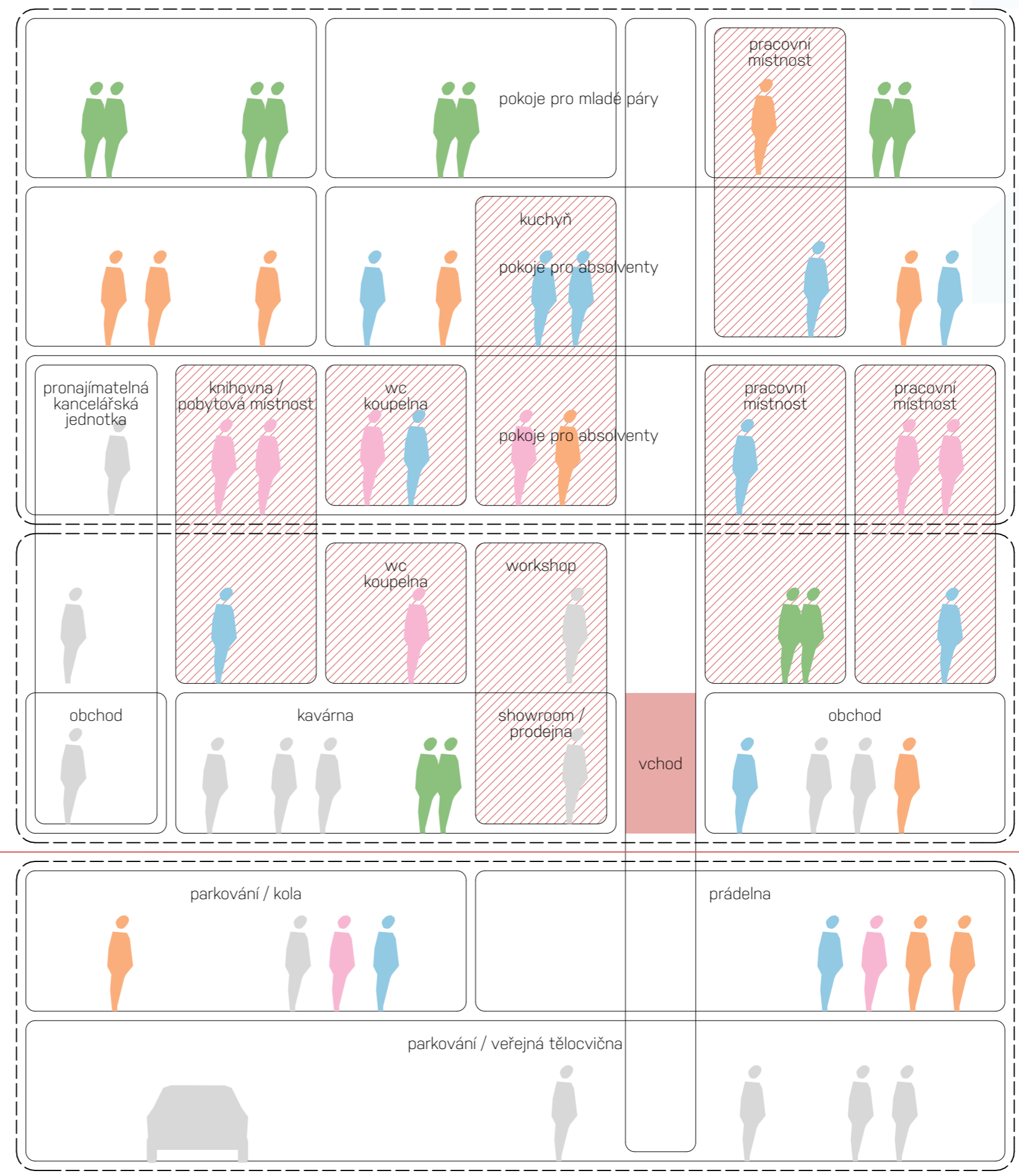


koncept komunitního bydlení

stavební program budovy

residenti

veřejnost



obytná část

parter

podzemí

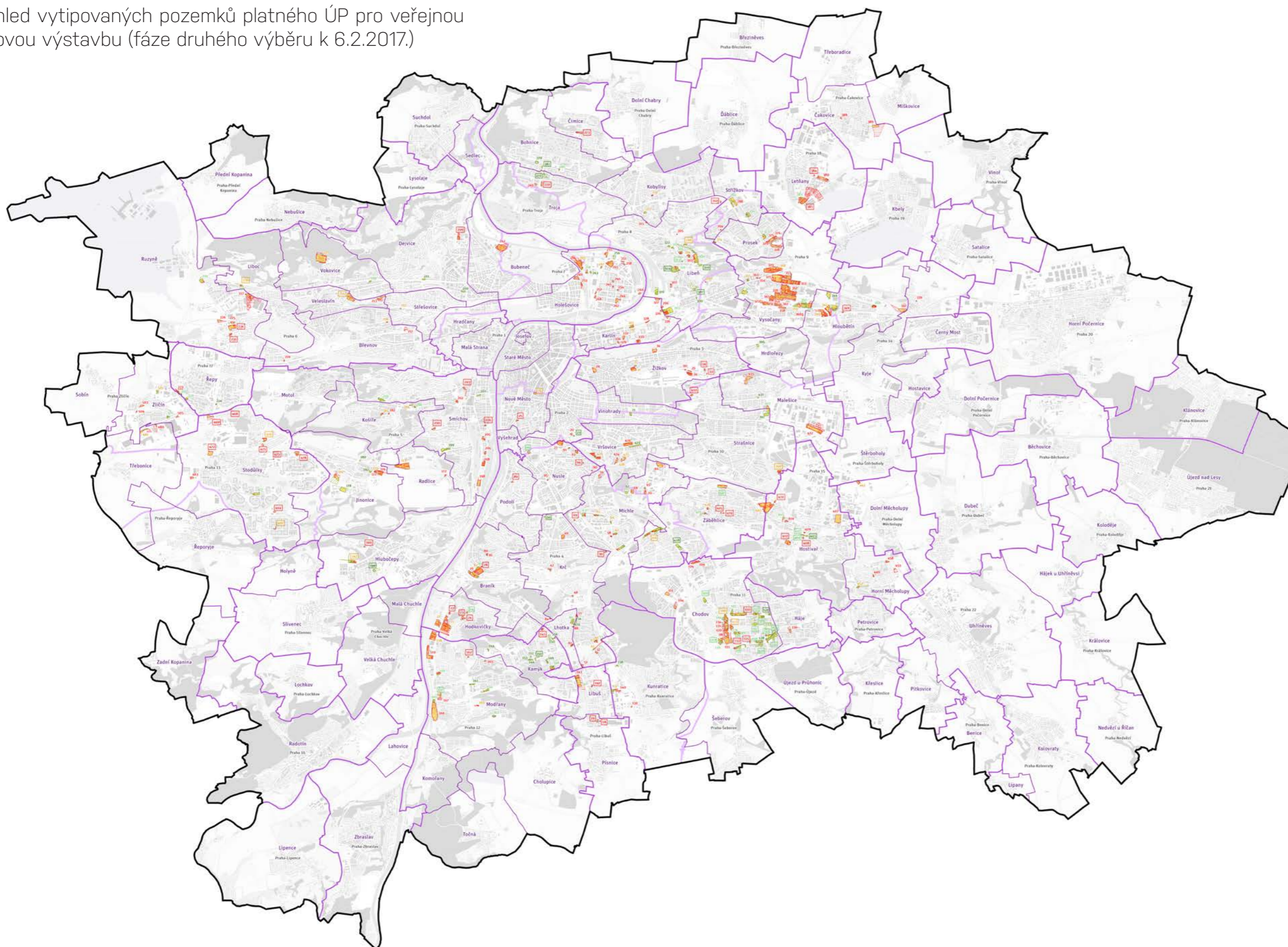
3

ANALYTICKÁ ČÁST

_ LOKALITA

_ ŠIRŠÍ KONTEXT

Přehled vytipovaných pozemků platného ÚP pro veřejnou bytovou výstavbu (fáze druhého výběru k 6.2.2017.)



IPR Praha se v minulých letech věnoval vytipování parcel, kde mohl vzniknout finančně dostupné bydlení. Výběr parcel prošel, na základě mnoha kritérií, několika fázemi, tato fáze je jedna z prvních.

Tuto mapu jsem použila jako jeden z podkladů pro mé úvahy.

vytipované pozemky a příslušné parcely dle katastru nemovitostí

- parcely KN ve vlastnictví HMP
- parcely KN ve spoluvlastnictví HMP
- parcely KN nevlastněné HMP
- vytipované pozemky dle platného ÚP
- katastrální území
- městská část

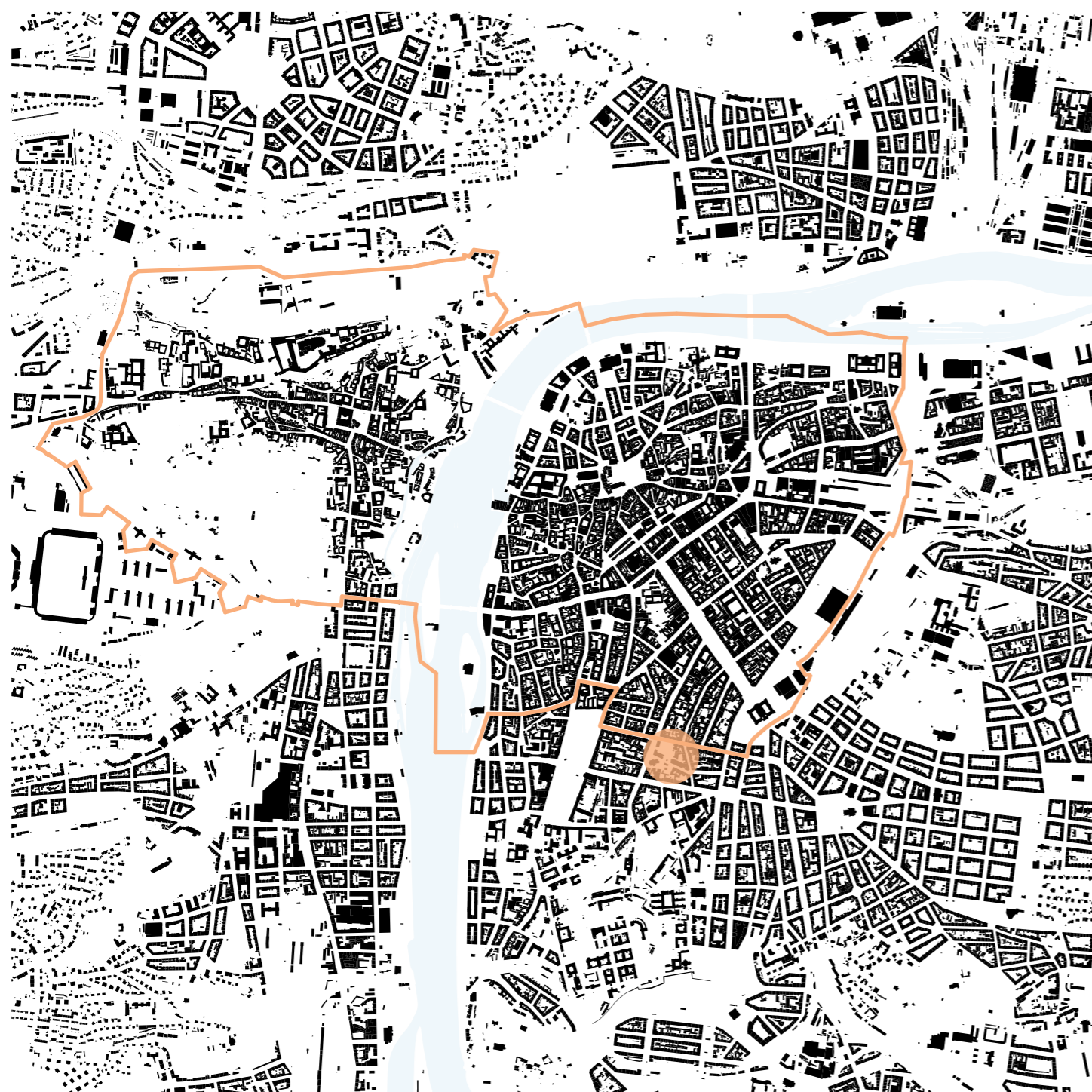
- 100 pozemky HMP s upozorněním
- 100 pozemky HMP i jiné s upozorněním
- 100 pozemky jiné i HMP s upozorněním
- 100 pozemky jiné než HMP s upozorněním

- 100 pozemky HMP bez upozorněním
- 100 pozemky HMP i jiné bez upozorněním
- 100 pozemky jiné i HMP bez upozorněním
- 100 pozemky jiné než HMP bez upozorněním

_ POZEMEK

Vědoma faktu, že pražské historické centrum je velmi kompaktní svou blokovou strukturou budov a těžko se najde volná proluka na zastavení, hledala jsem další způsoby, jak se do centra „dostat“. Zcela jasně se nabízí zastavování vnitrobloků. Dle debaty o principiálním rozdělení města na jádro - město - předměstí - periferie, je nejcennější právě to, že žijí ve městě, kde je již vybudovaný systém mhd, dopravní i technická infrastruktura, dostupnost kulturních a komerčních služeb. Dále v kontextu dnešní situace, kdy je Praha jeden z hlavních turistických cílů, dochází k nárůstu cen pronájmů i bytů ke koupi a místní obyvatelé se stěhují na okraj města, se centrum postupně stává „turistickým ghettem.“ Město, v zájmu o rozvoj nejen svého území, ale i spokojenost svých obyvatel, by mělo podporovat doplnění chybějících sociálních vrstev a jejich kontrolu do centra města.

poloha vzhledem celému městu
M 1:25000



Jedním z kritérií, která hrála roli ve výběru parcely, je výše vyobrazená mapa „Přehled vytipovaných pozemků platného ÚP pro veřejnou bytovou výstavbu.“ Nesmíme ale opomenout fakt, že pozemek je bývalou klášterní zahradou a navíc nemovitou kulturní památkou. O tomto faktu vím, a naopak ho v mém návrhu zohledňuji. Myslím si, že takový prostor by měl být veřejnosti přístupný a z kultivovaný pro trávení volného času.

Rozsah návrhu zahrnuje hmotové a dispoziční řešení novostavby, revitalizaci přilehlého okolí, napojení na stávající infrastrukturu, a to vše v kontextu původní městské blokové zástavby.

širší urbanistické vztahy
M 1:5000



_ HISTORIE POZEMEK

Význam místa spočívá v přítomnosti bývalé klášterní zahrady a Rotundy svatého Longina a kostela svatého Štěpána.

Rotunda sv. Longina

Románské rotundy patří mezi nejstarší architektonické památky Prahy a dokazují tak pradávnné osídlení pásma podél Vltavy. V Praze se dochovaly tři: Rotunda sv. Kříže, sv. Martina a sv. Longina. Rotunda sv. Longina je nejmenší a druhou nejstarší. V současné době rotunda slouží řádu sv. Lazara a řeckokatolické církvi. V přilehlém prostoru se každý rok koná folkový festival Rotunda. Při této příležitosti je možnost si rotundu prohlédnout. Podle pověsti to původně byla pohanská svatyně a teprve po příchodu křesťanství se změnila na

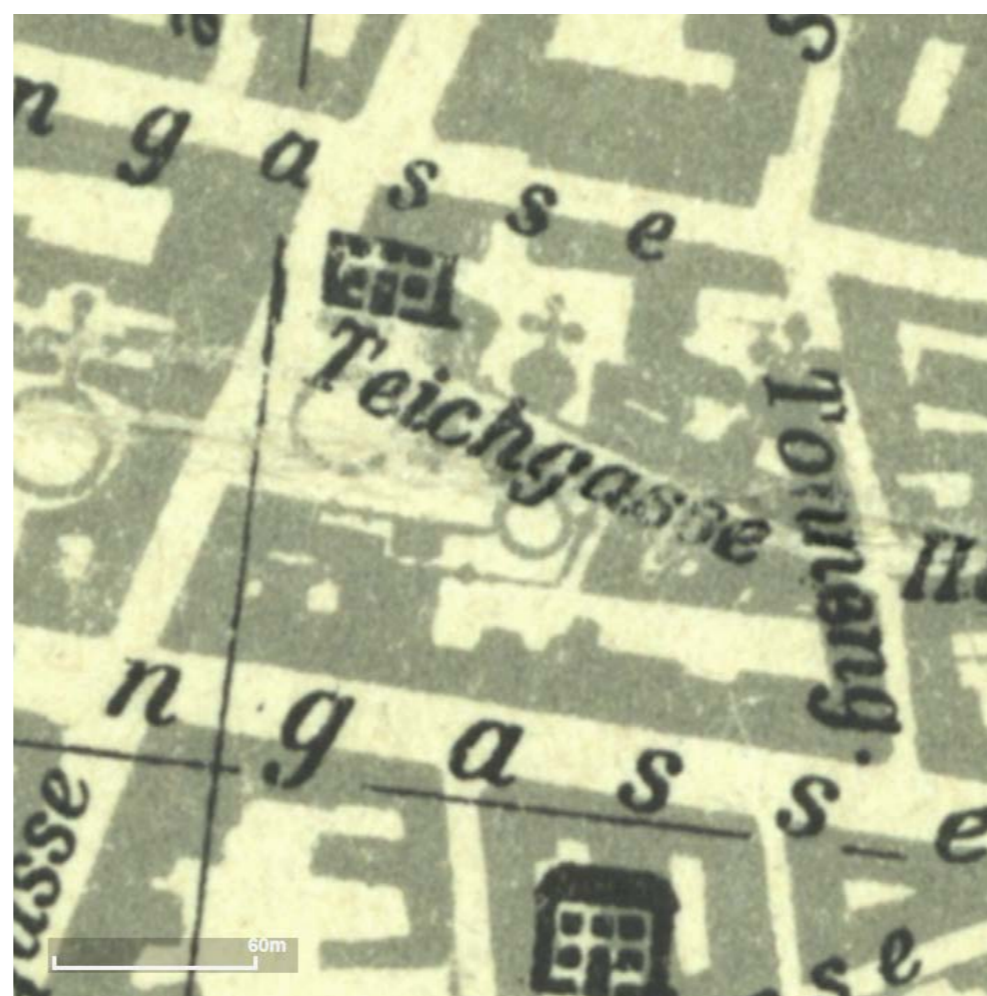
katolický kostel. Rotunda byla postavena v první polovině 12. století a sloužila jako malý farní kostel starobylé osady Rybníček. Rotundu obklopoval hřbitov užívaný za moru. Při morové epidemii v roce 1502 bylo na hřbitově pochováno více než 15 tisíc osob. Rotunda byla nejprve vysvěcena sv. Štěpánovi. Když Karel IV. nechal naproti rotundě postavit nový farní kostel sv. Štěpána, bylo změněno i zasvěcení rotundy. Ostatky sv. Longina přivezl Karel IV. z jedné ze svých cest po Itálii. Sv. Longin byl římský voják, který o Velkém pátku probodl Kristovi srdce oštěpem. Následně však svého činu hluboce litoval, utekl

z vojska a žil několik let jako poustevník. Nakonec byl vypátrán a popraven. V 17. století přibyla barokní lucerna na vrcholu. V roce 1783 byla rotunda Josefem II. zrušena pro bohoslužebné účely a stalo se z ní skladiště kostelního nářadí. Při výstavbě nové ulice Na Rybníčku v polovině 19. století se plánovalo její zbourání, ale Společnost Národního muzea v čele s Františkem Palackým ji zachránila. V letech 1929 – 34 probíhalo její restaurování. Byly odkryty románské sloupy, pilíře lucerny, vítězný oblouk původní románské apsidy a rekonstruován barokní oltář z roku 1762 se skupinou sv. Kříže a sv. Longina.

Kostel sv. Štěpána

Farní kostel sv. Štěpána byl založen roku 1348. Stavba probíhala v letech 1351–1401, tedy v gotickém slohu. Zasvěcení sv. Štěpánu, jehož Karel IV. velmi ctil a vlastnil i jeho relikvie, zřejmě odkazovalo na umístění kostela nedaleko Koňského trhu – Štěpán byl mj. patronem všech, kdo pracovali s koňmi. Na jeho svátek 26. prosince se žehnal např. oves. Kostel byl v letech 1926–1936 nově opraven. Ke kostelu náležel rozsáhlý pozemek vyplňující prostor mezi dnešními ulicemi Štěpánská, Ječná, Na Rybníčku a Žitná. Na pozemku

byl rozsáhlý hřbitov a farní zahrada. V jihozápadním rohu byla postavena fara. Na pozemku stála také škola a dřevěná zvonice, která byla na počátku 17. století přestavěná na kamennou. Rotunda sv. Longina byla také součástí farního pozemku.



Stabilní katastr 1942

František I. vydal císařský patent ze dne 23.12.1817, v němž byla stanovena pravidla nového katastru pro daň pozemkovou. Pro každou obec se měla zhotovit samostatná mapa. Jako měřítko bylo stanoveno 1 : 2 880, kdy 1 vídeňský palec odpovídá 40 vídeňským sáhům. Některé osvědčené zásady předchozího josefského katastru byly převzaty, např. rozdělení země na katastrální obce. Zobrazené parcely byly označeny parcelním číslem. Předmětem zdanění byl pozemek, pro který byl určen čistý výnos. Vlastní práce probíhaly v letech 1817 - 1869.

Plán Prahy 1944

V dubnu 1939, po zřízení tzv. Protektorátu Čechy a Morava, byly složky topografické služby převzaty ministerstvem vnitra a zřízen Zeměpisný ústav ministerstva vnitra. V r.1940 bylo zahájeno topografické mapování na Moravě a zároveň na celém území i údržba a obnova map z III. vojenského mapování. V r. 1942 byl zřízen Zeměměřický úřad Čechy a Morava v Praze, v němž byly soustředěny všechny tehdejší zeměměřické složky, kromě katastru. Tento plán Prahy je jejich produktem.

dnešní stav, orthofoto 2018

Dochází k aktualizaci dvakrát ročně, na jaře mimovegetační a v létě vegetační orthofotomapy.

_ FOTOGRAFIE SOUČASNÉHO STAVU

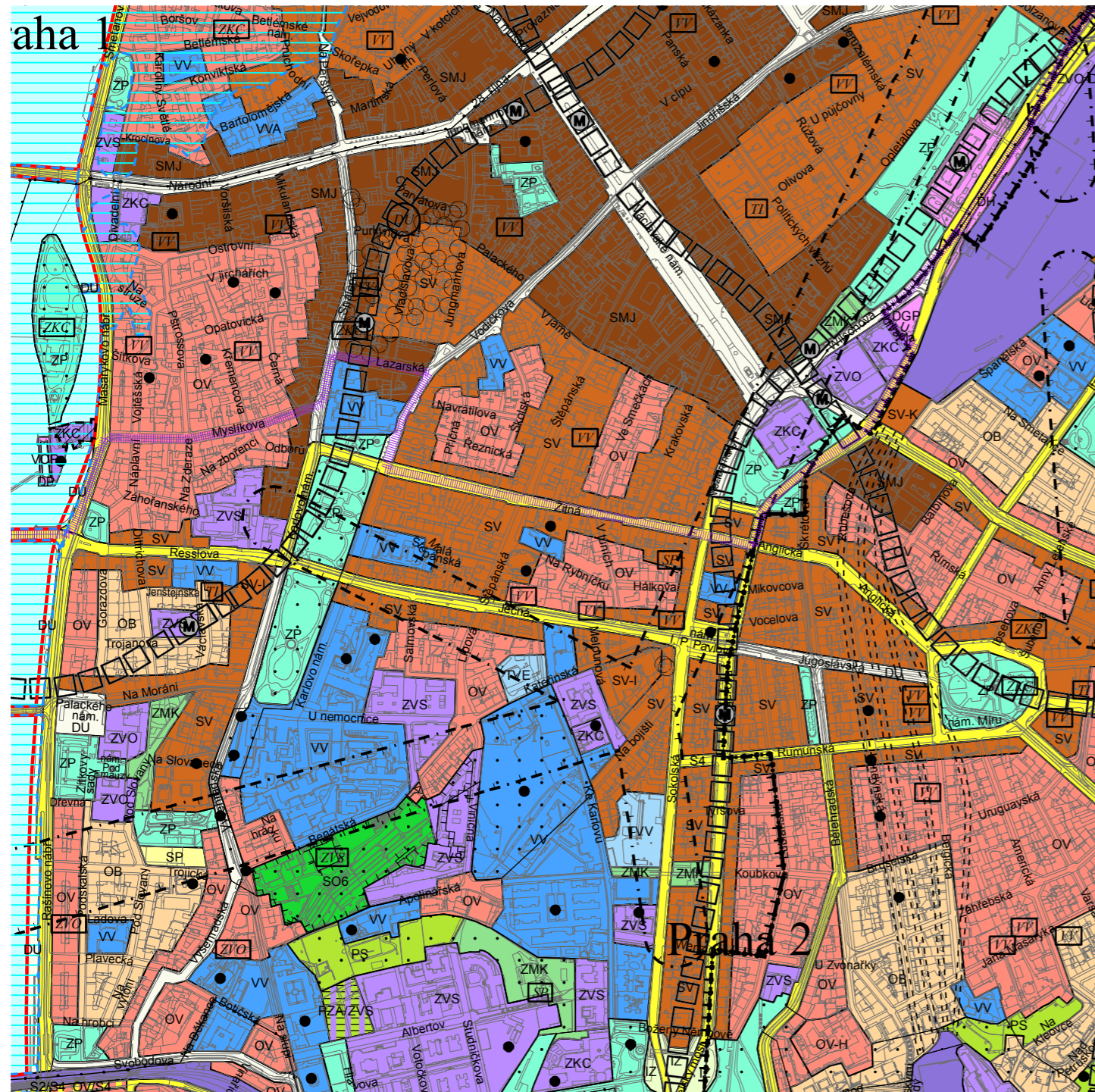


_ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

ZÁVAZNÉ PRVKY
POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ
SMÍŠENÁ

SMJ SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ JÁDRA

plán využití ploch, výkres č.4
M 1:20000

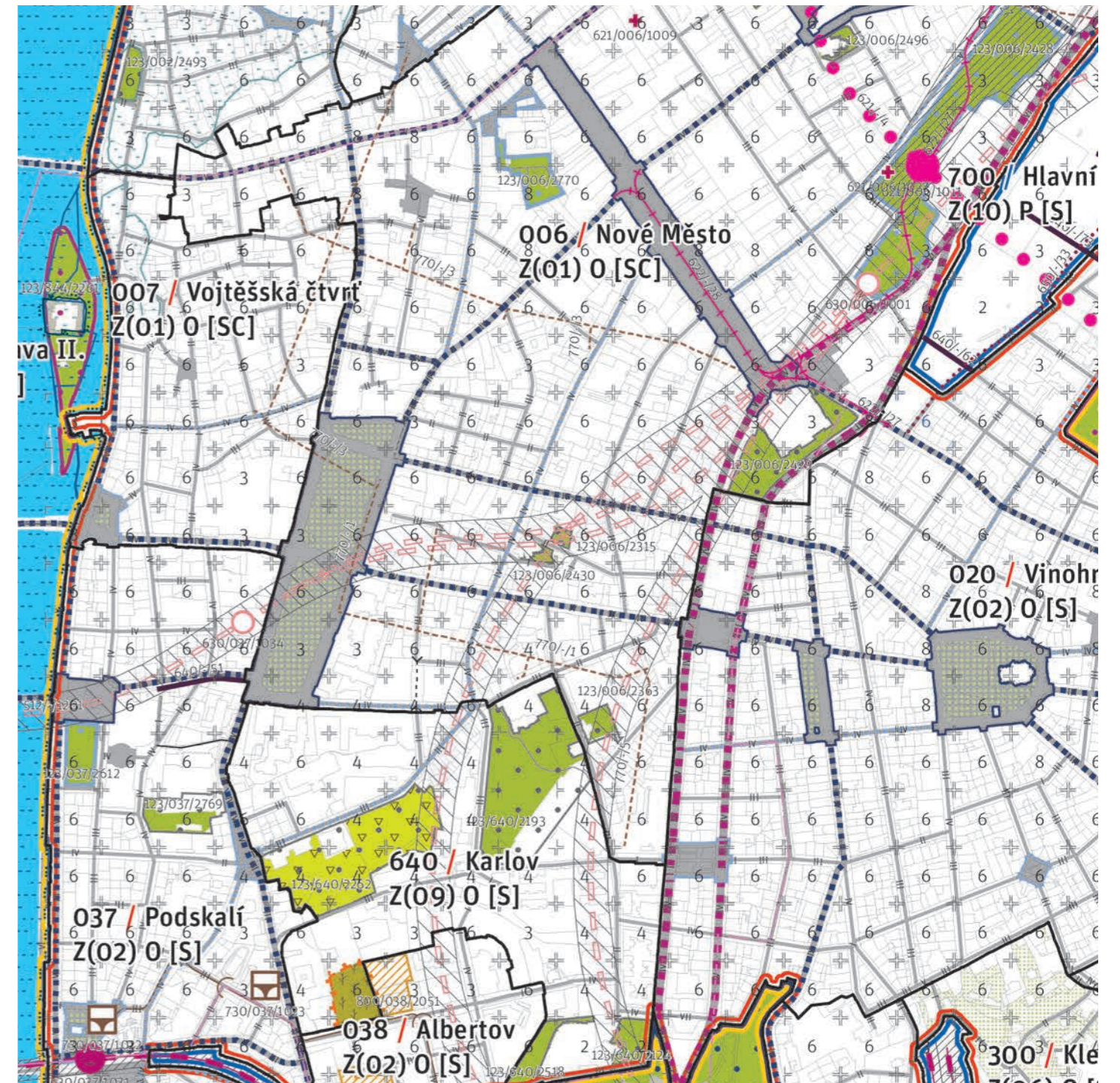


_ METROPOLITNÍ PLÁN

Podrobnější členění ploch nestavebních bloků

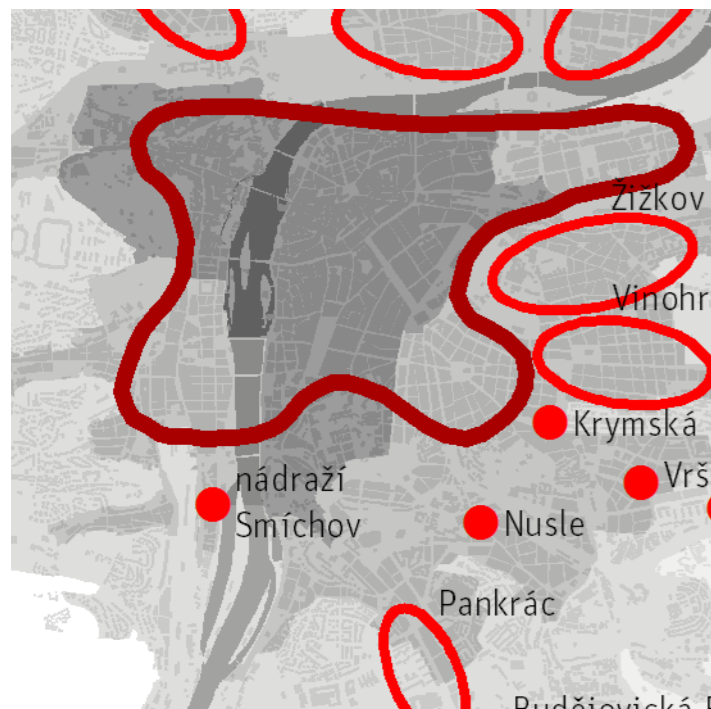
Městská parková plocha zahradní

hlavní výkres,
M 1:20000



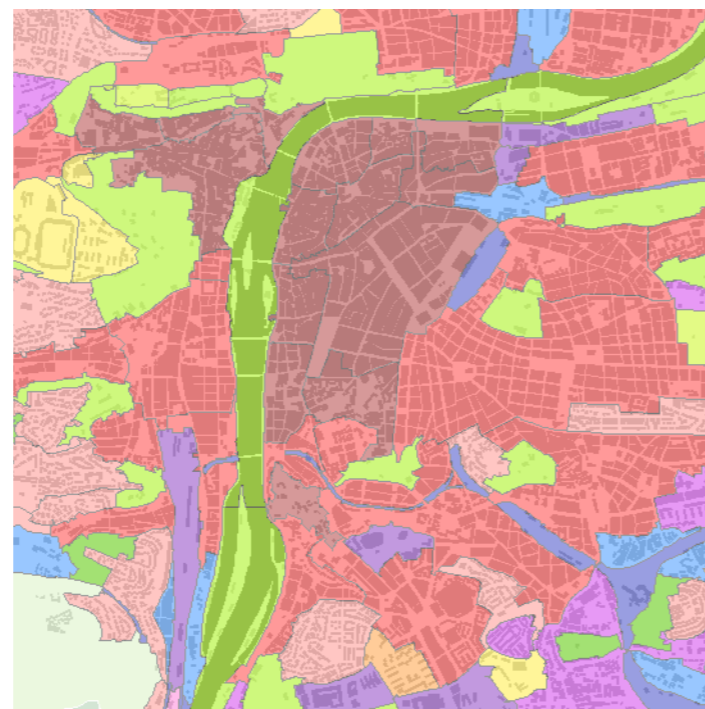
_ ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

vymezení centra a soustředění aktivit



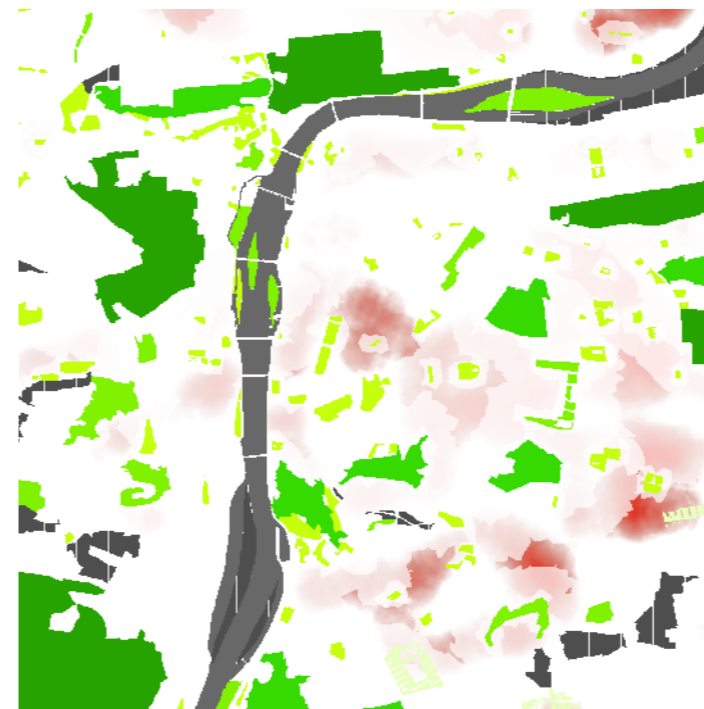
— centrum města
— jádro - střed - předměstí - periferie

struktura zástavby



— rostlá struktura zástavby

dostupnost a deficit parků



— škála deficitu parků v závislosti na počtu obyvatel

hluková zátěž - den



— 65 - 70 dB
— 70 - 75 dB

základní rozměry



pozorování v terénu

majetkoprávní vztahy



— tuzemské právnické osoby
— Hl. m. Praha

využití území



— zahrady a hřiště občanské vybavenosti
— parky
— okc - církve (rotunda svatého Longina)
— osz - školy mateřské a základní
— ouz - zastupitelské úřady a residence
— ozn - foniatrická klinika
— bytové domy
— administrativa, komerční služby

prostupnost a bariéry



— hrana tvořená fasádou domu
— plot

zdroje:
mmp.praha.eu/app/map/majetek
CÚZK, 2018
územně analytické podklady, IPR Praha
aplikace aup.iprpraha.cz/atlas-praha-5000
vlastní průzkum

veřejně přístupná prostranství



veřejně přístupná prostranství

střední šířky ulic



8,1 / 12 m
24,1 - 30 m

parter



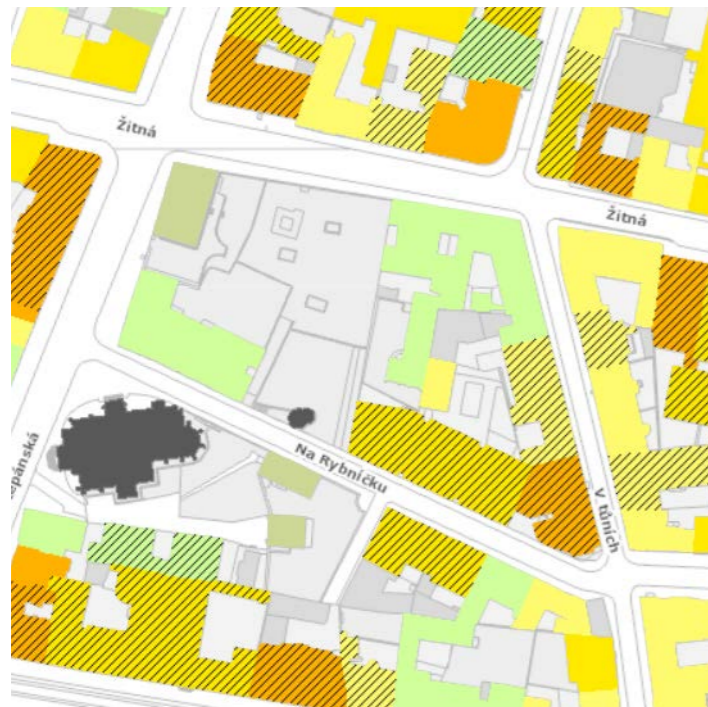
● stravování (restaurace, kavárny)
● ostatní
— pasáž, průchod, průjezd

vstupy do domů a garážové vjezdy



pozorování v terénu

podlažnost (počet podlaží po hlavní římsu)



2
3
4
5
6
ustupující podlaží/pokrovi

výšky obvodových linií střech



střešní krajina (tvary střech)



rovná
rovná - ustupující podlaží
šikmá
šikmá - podkrovi viditelné z veřejného prostoru
atypická

okna



pozorování v terénu

NÁVRHOVÁ ČÁST

4

_ AUTORSKÁ ZPRÁVA

POPIS MÍSTA, TÉMA NÁVRHU

Význam místa spočívá nejen v hodnotě bývalé farní zahrady a Rotundy Svatého Longina, ale i v tom, že se pozemek nachází v samotném historickém jádru Prahy. Zahrada by mohla být velmi klidným a příjemným místem, které by obyvatelé zcela jistě ocenili. Záměrně je zde použit podmiňovací způsob, protože dnes není zahrada veřejnosti přístupná a její stav je velmi zanedbaný. Je ohraničená vysokou zdí a využívána pouze jako venkovní hřiště přilehlé základní školy.

Volba tématu vyplynula z vlastní velmi nepříjemné zkušenosti, kdy už téměř dva roky hledám pronájem pokoje za nepřemrštěnou cenu a aktuálního problému nedostatku obecních bytů s regulovatelným nájmem na území města. Proto obecným tématem je návrh finančně dostupné nájemní jednotky v kontextu historického centra Prahy, ovšem se specifikovaným stavebním programem pro sdílené bydlení studentů, čerstvě vystudovaných absolventů vysokých škol a mladých párů. Svým návrhem zpřístupňuji a zvyšuji kvalitu dosud uzavřené zahrady. Vytvářím fungující komunitu residentů a propojuji ji s návštěvníky pomocí aktivit v přilehlém veřejném prostranství.

ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Návrh se zabývá celým územím vnitrobloku. Hmota budovy je členěna podle tří rozdílných principů. Prvním z nich je doplnění uliční čáry do frekventované ulice Žitná. Vzniká tak hlavní a největší část budovy, která přiléhá přímo k chodníku a výška její římsy je přizpůsobena domům jak na pravo tak i na protější straně ulice. Dále je budova rozdělena do tří traktů po vzoru polikliniky, se kterou má společnou jednu stěnu. Jižní trakt je snížen pro dostatek slunečních paprsků. Trakt do ulice je koncipován jako pavlačový, a prostřední trakt se tedy stává venkovním prostorem, využívaným pouze v úrovni parteru pro kolektivní aktivit. Výrazným prvkem v uliční fasadě je otvor přes dvě podlaží sloužící jako pohledový rám na rotundu. Je tak zajištěn nejen vstup do zahrady ale i lákadlo pro kolemjdoucí. Druhým principem je nízkopodlažní horizontální hmota vedená napříč celým blokem, která opticky hierarchizuje plošty a řídí pohyb lidí. „Křídlo“ rozděluje vnitroblok na část zcela veřejné zahrady a část poloveřejného dvora se školním hřištěm. Třetí princip se projevuje jako respektování a inspirace specificky rostlou urbanistickou strukturou v okolí kostela Sv. Štěpána a Rotundy Sv. Longina. Dochází tak k prisazení hmoty s názvem „parazit“ ke slepému štítu základní školy a tvarování sedlové střechy.

Velkou roli v návrhu hrají výškové úrovně zahrady. Platforma s rotundou se nachází o celých 5 metrů výše než úroveň ulice Žitné na druhé straně bloku. V příčném směru se zde objevují 3 úrovně, první uliční, ze které je vstup rovnou do komerčních pronajimatelných jednotek, druhé dvora, který slouží jako předprostor pro residenty a třetí, samotná platforma s rotundou, kam je také možnost vstoupit z ulice Na rybníčku skrz kavárnu. Všechny tyto úrovně jsou propojeny pobytoým schodištěm, které bere ohled a vyhýbá se stávajícím stromům. V podélném směru je terén také sestupný, je tomu uzpůsoben parter i jedno podzemní podlaží hromadných garáží.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Budova nabízí kombinaci prostor s různou mírou soukromí. Ve veřejném prostoru dochází k propojení činností residentů i návštěvníků typu workshop, přednáška či ruční dílny pro děti. V pětipodlažním pavlačovém domě se nachází pokoje pro 35 residentů. Standard pokojů se liší, je možnost si vybrat mezi třemi druhy pokojů. Studenti s nižším finančním zabezpečením se za cenu nižšího nájmu spokojí se sdíleným pokojem s umyvadlem. Hygienické zařízení a společná kuchyň s pobytoým prostorem se nachází na patře. Absolventi a pracující studenti ocení samostatný pokoj s hygienickým zařízením a nebo se mohou dát přednost dokonce samostatnému pokoji s hygienickým zařízením a kuchyňským koutem. Je důležité zdůraznit parter, kde se nacházejí tři pronajimatelné jednotky různého druhu, od kanceláří přes obchod až po kavárnu. Stropní úrovně se liší a přizpůsobují terénu. Jižní trakt je koncipován jako čtyři do řady sestavené vertikální byty o třech podlažích, kde najdou útočiště hlavně mladé páry. Na každém patře se nacházejí dva pokoje, dále jsou jim k dispozici dvě sdílené koupelny a v celém stupním podlaží dochází k propojení relaxačních, studijních činností a vaření. Jeden vertikální byt obsadí šest až 9 lidí. V osmipodlažní části „parazit“ najde nový domov devět residentů v devíti samostatných pokojích s hygienickým zařízením. Všichni se mohou potkat v pobytoém, studijním podlaží s kuchyňským koutem. Horizontální část budovy je ponechána studijním účelům a kolektivním aktivitám. Podzemní podlaží slouží pouze jako hromadné garáže pro residenty a zeměstnance a umístění technického vybavení celé budovy.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Hlavní část budovy je v podélném směru navrhována na modul 7,8 m, což se shoduje se třemi parkovacími stáními v podzemním podlaží. Konstrukční systém je stěnový. Vertikálními nosnými prvky jsou železobetonové stěny tl. 250 mm v podélném směru, izolované zvenčí minerální vatou tl. 180 mm s větrací mezerou a povrchovou úpravou. V podzemním podlaží jsou pak oválné sloupy tl. 350 mm umístěné na osu nosných zdí. Nad průchodem do zahrady spolupůsobí stěny přes všechny tři podlaží jako jeden stěnový nosník. Jeho spodní část je namáhána na tah, a tedy v určité výšce musí být bez otvorů. Pavlače jsou vyneseny přes izokorb firmy Schoeck-wittek.

Při dosazení výplní otvorů s požární odolností se pavlač stává chráněnou únikovou cestou, a tedy prostorem bez požárního rizika. V této části budovy jsou požárními úseky jednotlivé pokoje, ve vertikálních bytech je jeden úsek tvořen všemi po-

dlažimi. Mezi všemi úseky je dodržen požárně bezpečný pás min. 90 cm. Všechna schodiště, kromě jednoho v horizontální části, slouží zároveň jako užitné i požární.

Větrání je v pokojích zajištěno přirozeně okny. V pronajimatelných jednotkách dojde k zavedení vzduchotechniky.

MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

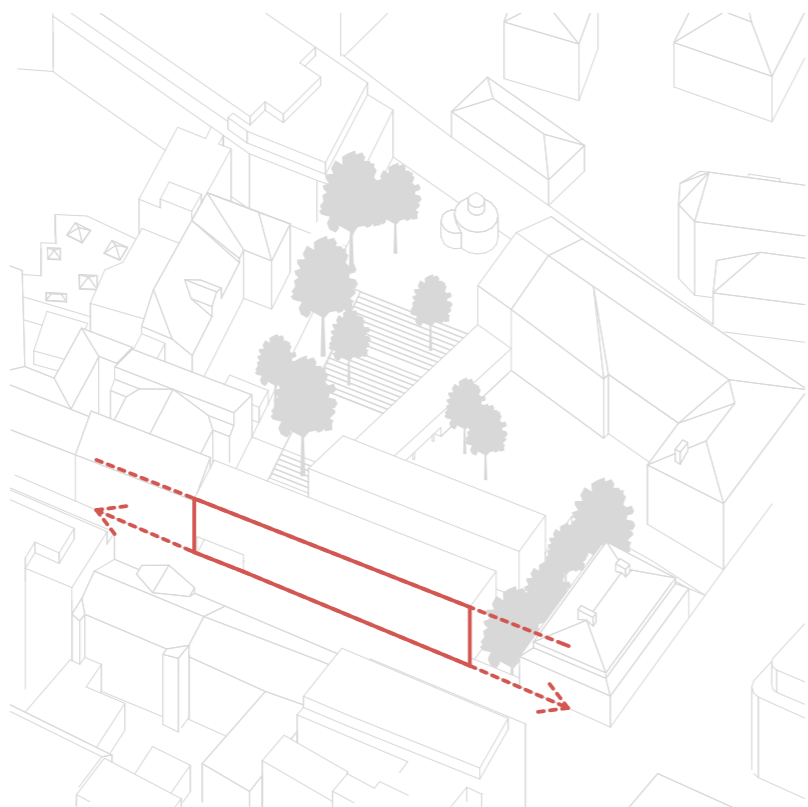
Do frekventované ulice Žitná se budova tváří strohým a reprezentativním dojem, ale zároveň plasticita vzbuzuje dojem obytné stavby. Povrchovou vrstvou skladby stěny je zde obklad z cementovápenných dlaždic. Velmi esteticky výrazným materiálem jsou skleněné tvárnice profilit. Jsou použity pro maximalizaci denního světla v interiéru ze severní strany. V parteru je maximální množství okenních výplní. Různé výškové úrovně stropu se propisují do dělení okenních ráků. Pavlačové zábradlí do prostoru mezi trakty budovy je tvořeno ocelovou tyčovou konstrukcí s dýhovanou povrchovou úpravou, opět pro navození obytnosti. Směrem do zahrady a poloveřejného dvora jsou stěny bíle omítnuty. Dochází tak ke změkčení a navození příjemné klidné atmosféry.

Povrchy ve veřejném prostranství se různí od betonové velkoplošné dlažby, přes kamenou dlažbu cest až po mlátovou úpravu kolem rotundy.

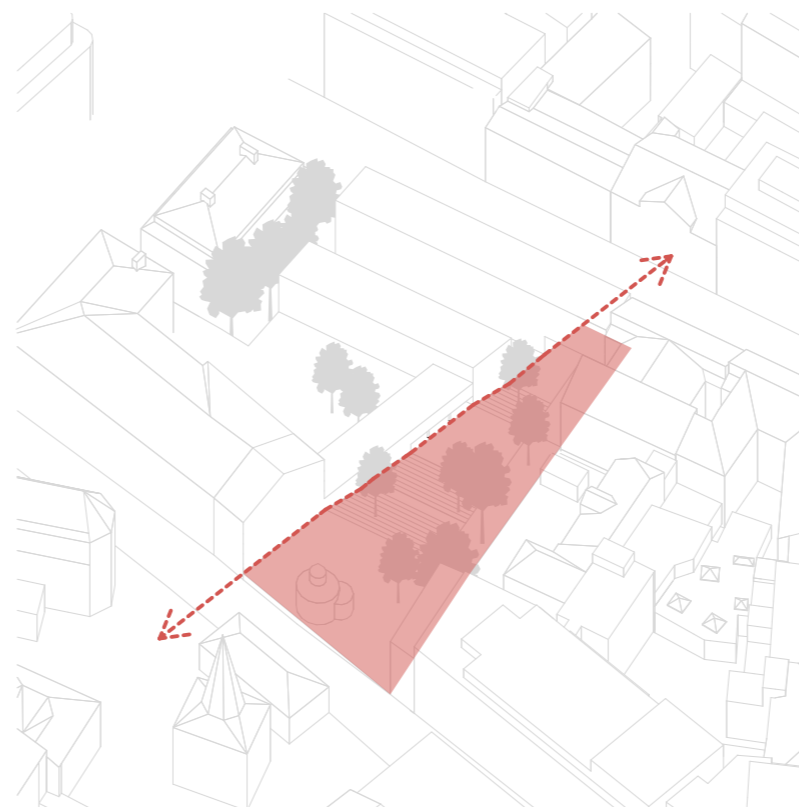
4

koncept

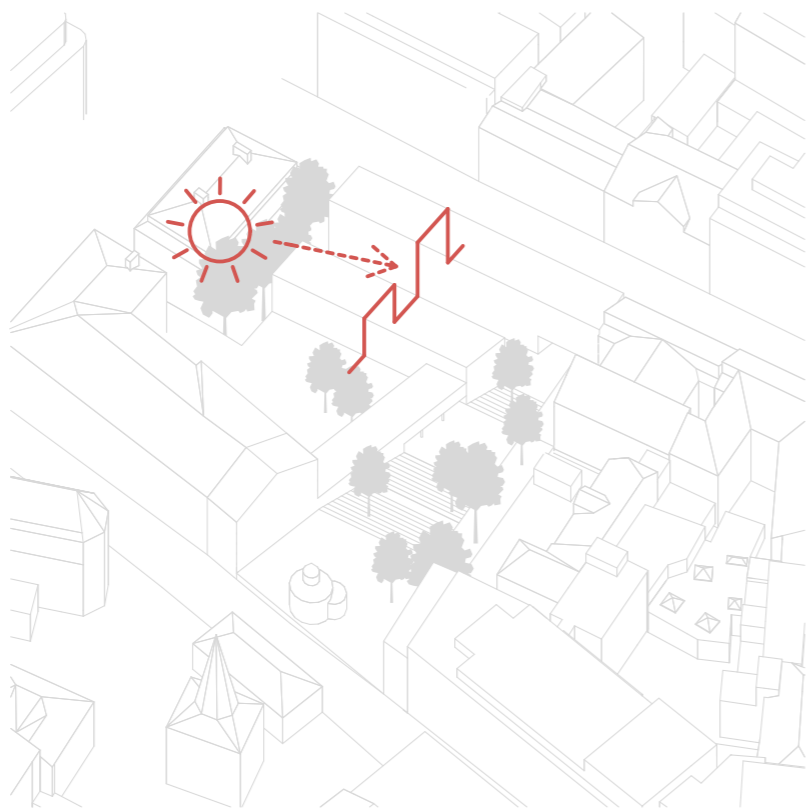
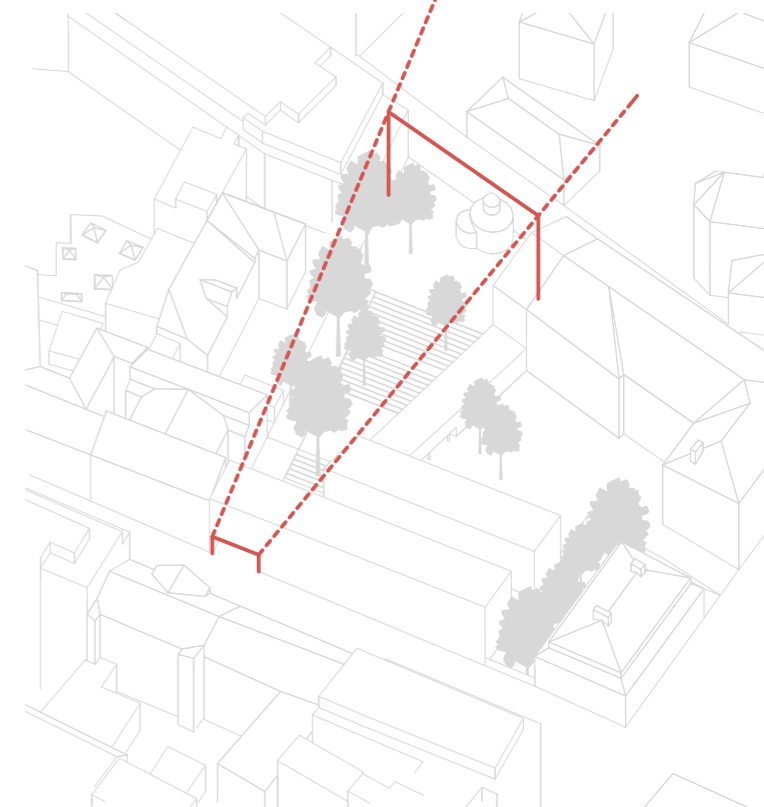
doplnění uliční čáry hlavní hmotou budovy, výška římsy



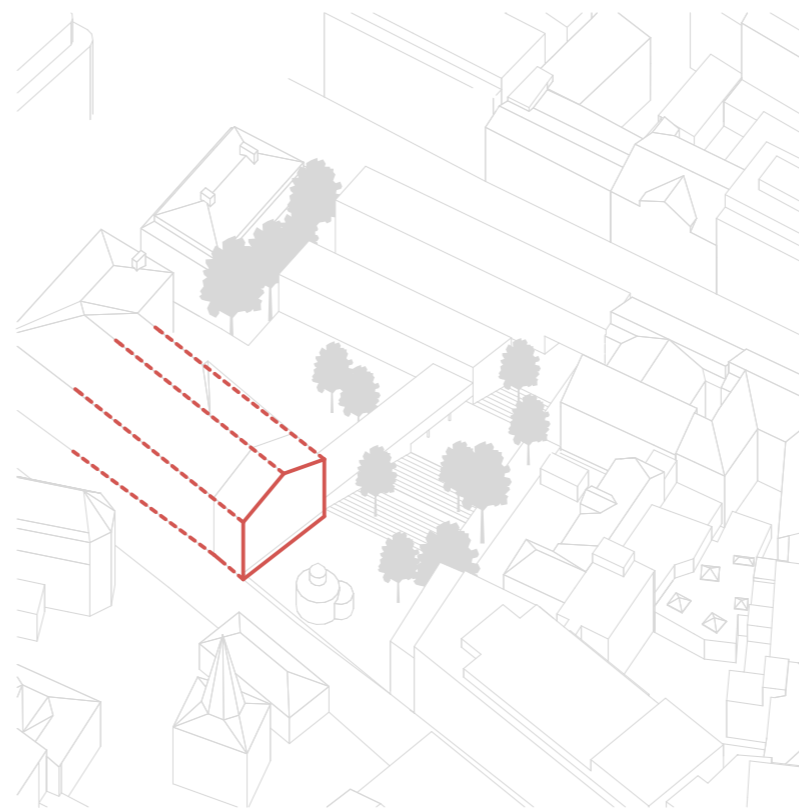
hierarchizace celého dvora, zahrada se stává zcela veřejnou



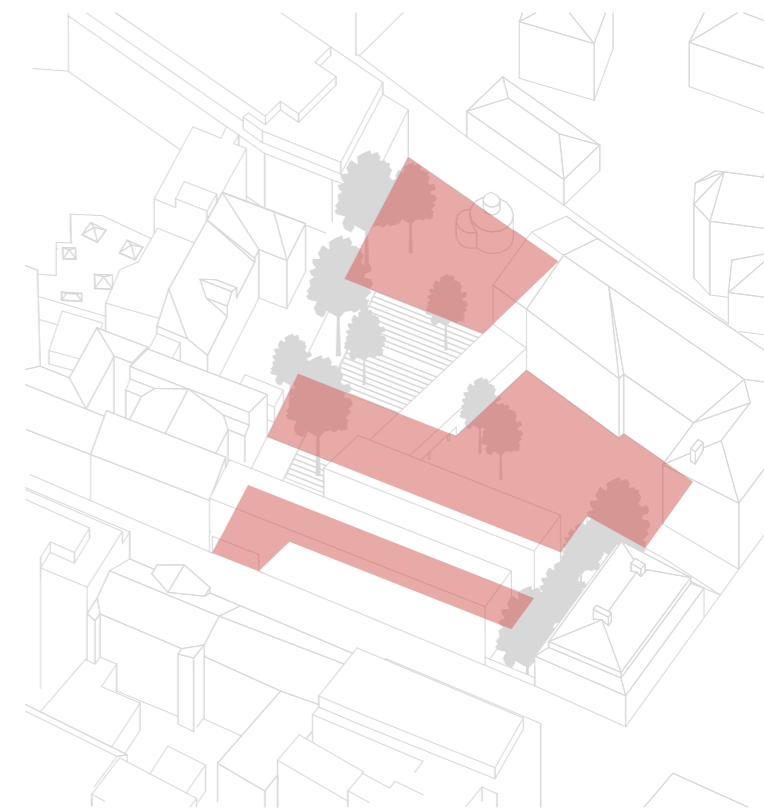
průhled na rotundu jako lákadlo kolemjdoucích



traktování domu, jižní hmota snížena pro dostatek denního světla



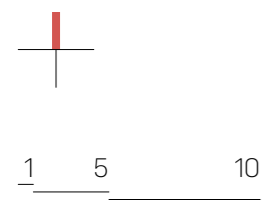
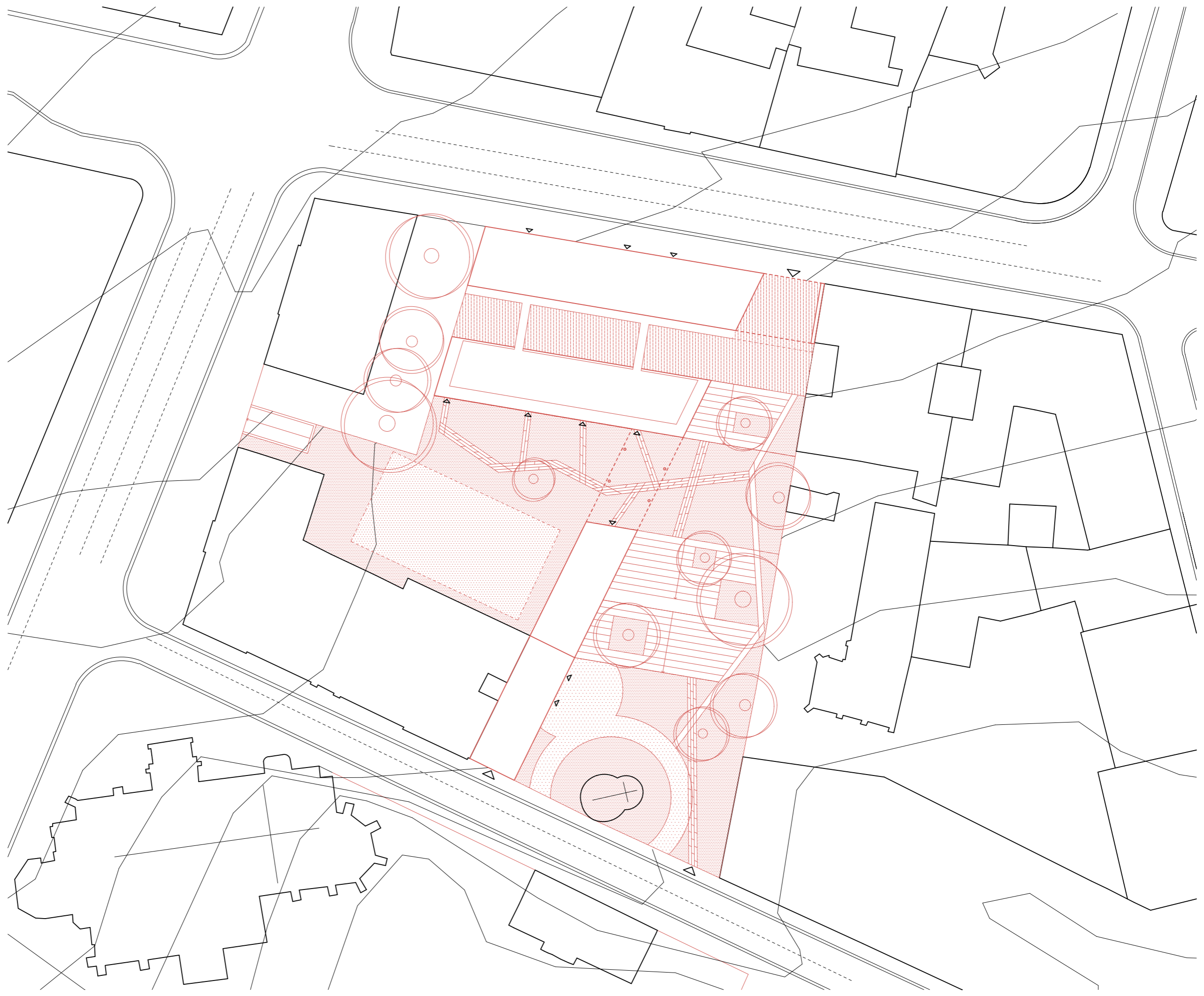
"parazit" hmota inspirována specifickou strukturou okolní zástavby



3 výškové úrovně, kontinuita zahrady



situace



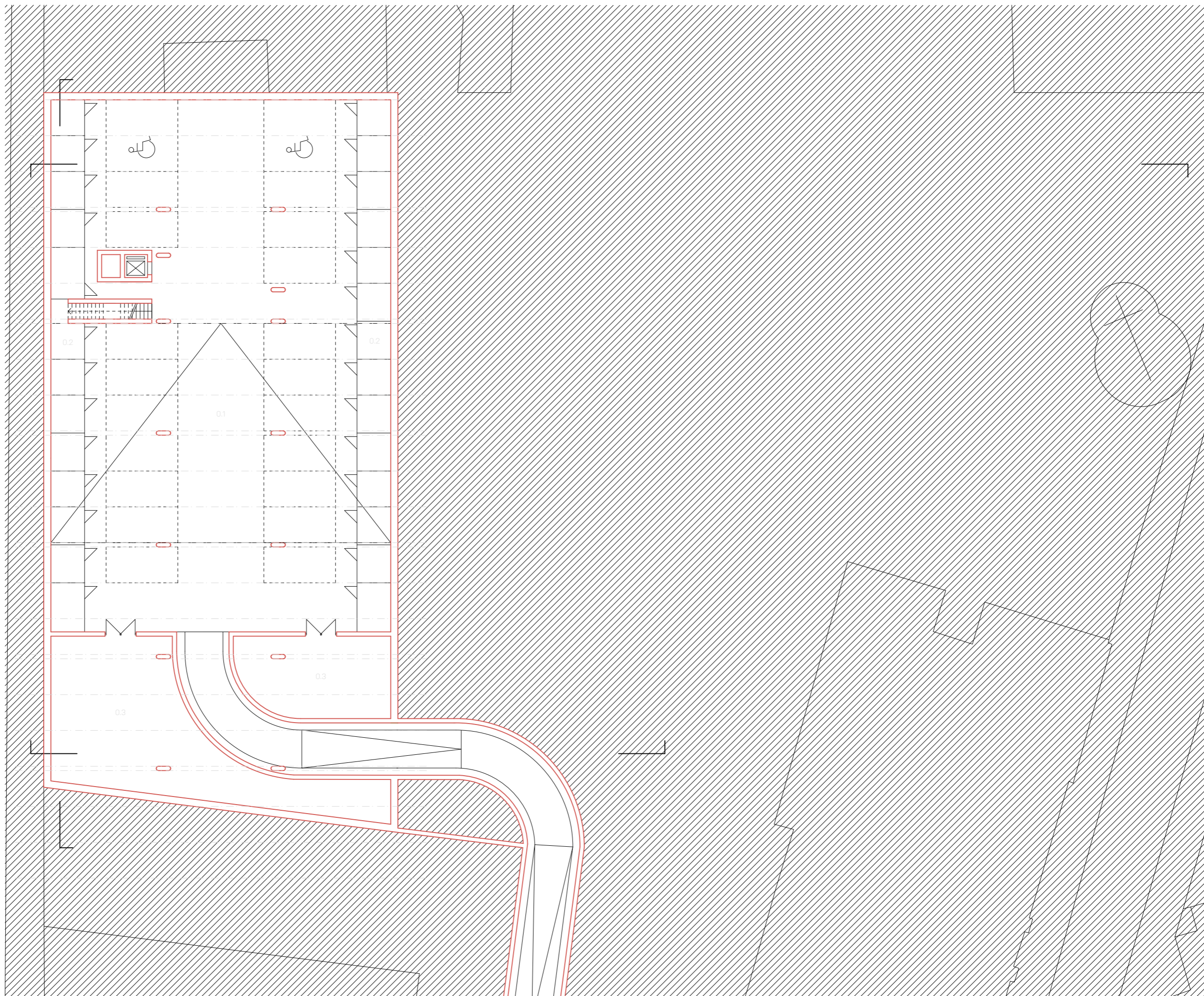
půdorys -1pp parkování

legenda místností

- 0.1 hromadné parkování
- 0.2 sklepní kóje
- 0.3 technická místnost



1 5 8

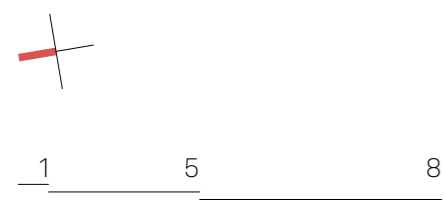


půdorys

1np parter

legenda místností

- 11 prostor komunitních aktivit
- 12 vstupní prostor na pavlačový dům
- 13 prostor pro popelnice
- 14 pronajimatelná jednotka kanceláří
- 15 pronajimatelná jednotka pro obchod
- 16 kavárna
- 17 sklad
- 18 ateliér/dílna
- 19 ateliér/dílna



půdorys

2np

legenda místností

- 2.1 veřejná zahrada
- 2.2 sdílený předprostor
- 2.3 prostor školního hřiště
- 2.4 schodišťový prostor
- 2.5 úklidová místnost
- 2.6 pronajímatelná jednotka kanceláří
- 2.7 obytný prostor sdílené kuchyně
- 2.8 půl patro pro přednášky a workshopy
- 2.9 obytná kuchyně vertikálních bytů
- 2.10 ateliér/dílna
- 2.11 wc dámy
- 2.12 wc páni
- 2.13 sklad
- 2.14 požární schodiště
- 2.15 vstupní prostor
- 2.16 úklidová místnost



1 5 8



půdorys

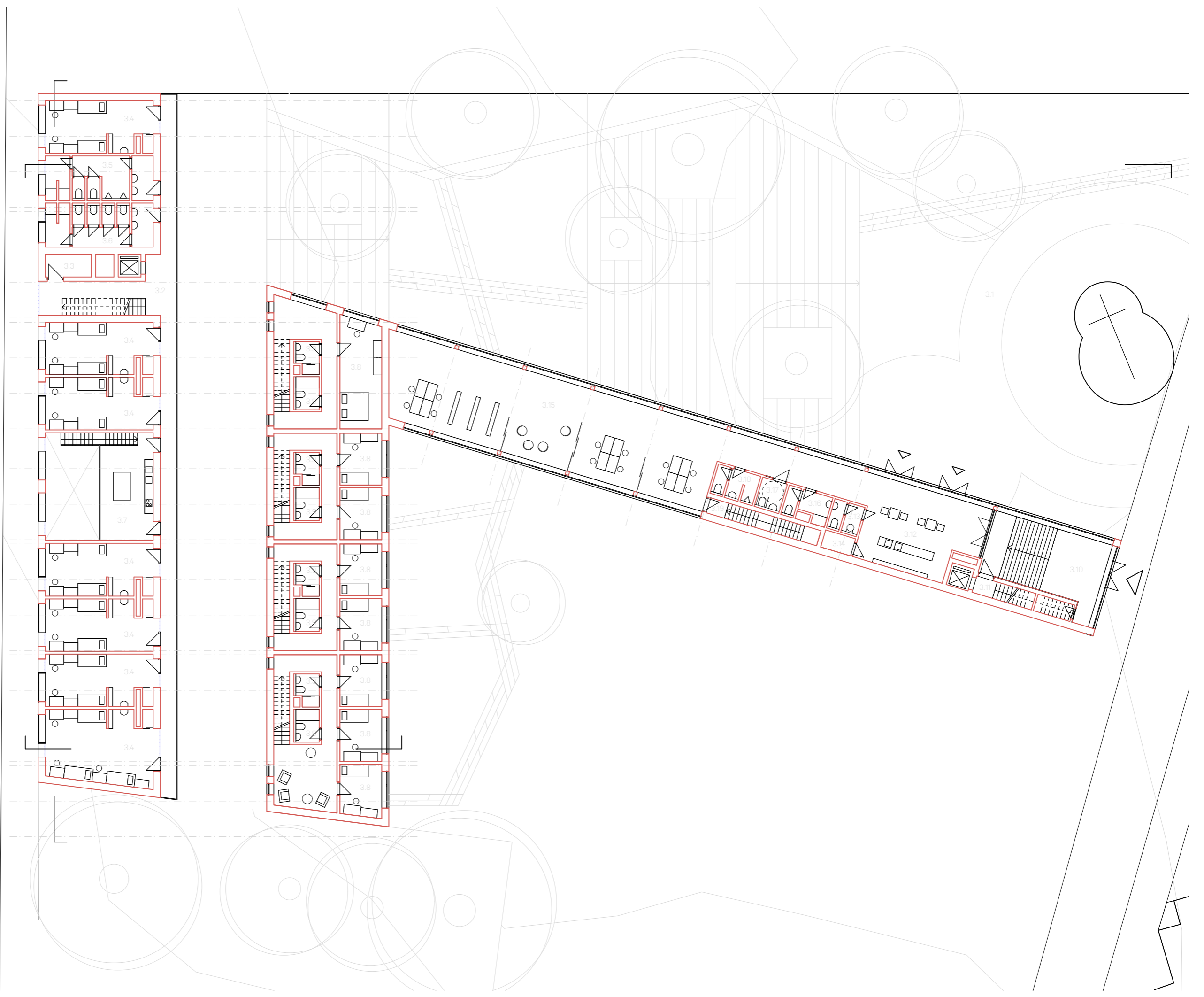
3np

legenda místností

- 3.1 nejvyšší úroveň veřejné zahrady
- 3.2 pavlačový prostor
- 3.3 úklidová místnost
- 3.4 sdílené pokoje s umyvadlem
- 3.5 společné hygienické zařízení dámy
- 3.6 společné hygienické zařízení páni
- 3.7 sdílená kuchyň
- 3.8 pokoje
- 3.9 koupelny
- 3.10 vstupní prostor
- 3.11 vstupní prostor "parazit"
- 3.12 kavárna
- 3.13 wc zaměstnanci, úklidová místnost
- 3.14 sklad
- 3.15 sdílený pracovní a relaxační prostor
- 3.16 wc dámy
- 3.17 wc invalidi
- 3.18 wc páni
- 3.19 požární schodiště



1 5 8





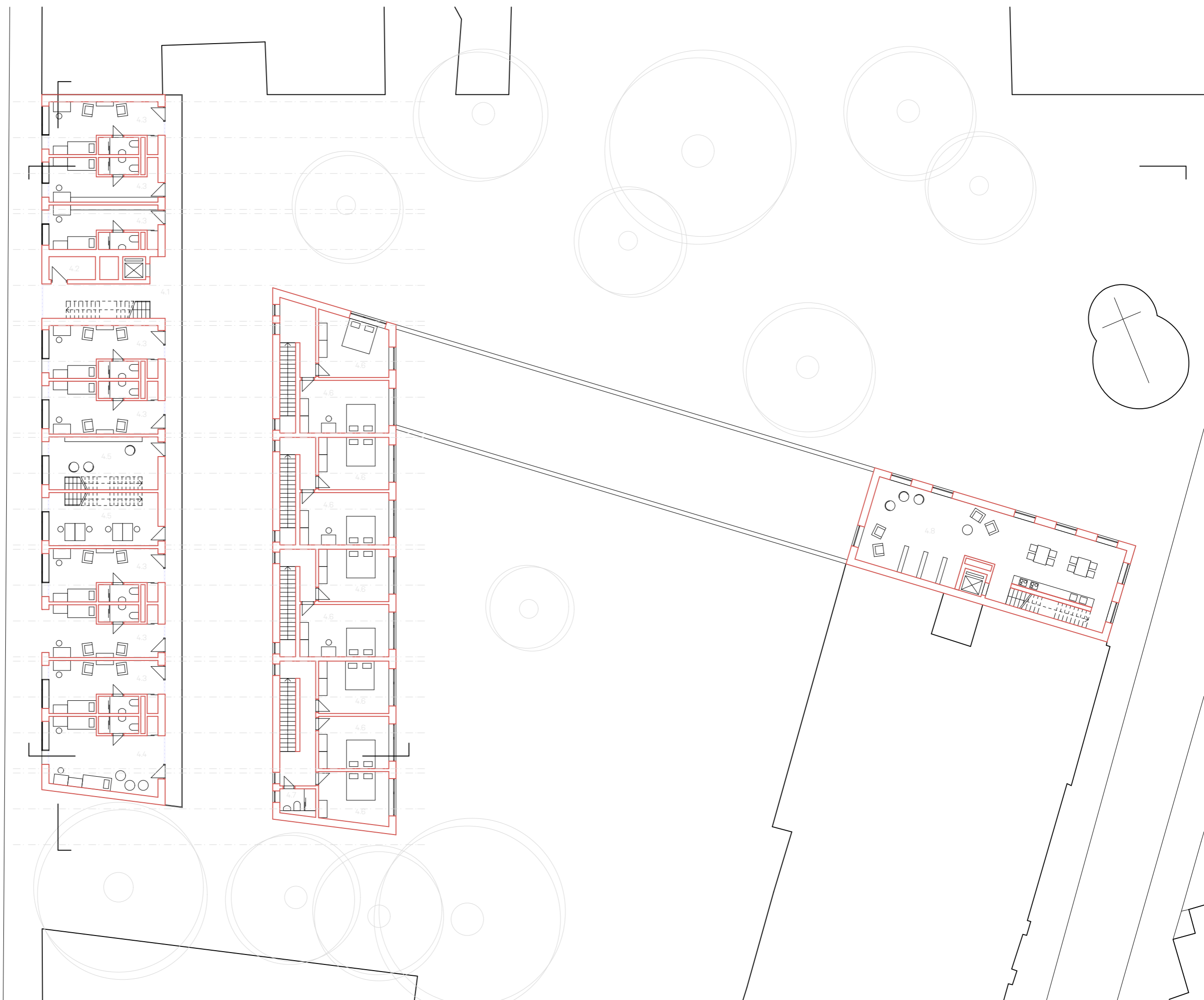
půdorys

4np

legenda místností

- 4.1 pavlačový prostor
- 4.2 úklidová místnost
- 4.3 samostatné pokoje s hyg. zařízením
- 4.4 sdílený pokoj s hyg. zařízením
- 4.5 pracovní jednotka, knihovna
- 4.6 pokoje
- 4.7 koupelna
- 4.8 obytný prostor sdílené kuchyně

1 5 8





půdorys

5np

legenda místností

- 5.1 pavlačový prostor
- 5.2 sdílená střešní terasa
- 5.3 úklidová místnost
- 5.4 samostatný pokoj s hyg. zařízením a kuchyňským koutem
- 5.5 sdílený pokoj s hyg. zařízením a kuchyňským koutem
- 5.6 pracovní jednotka, knihovna
- 5.7 schodišťový prostor
- 5.8 samostatný pokoj s hyg. zařízením

1 5 8





půdorys

6np

legenda místností

- 6.1 schodiškový prostor
- 6.2 samostatný pokoj s hyg. zařízením





půdorys

7np

legenda místností

- 7.1 schodiškový prostor
- 7.2 samostatný pokoj s hyg. zařízením



1 5 8

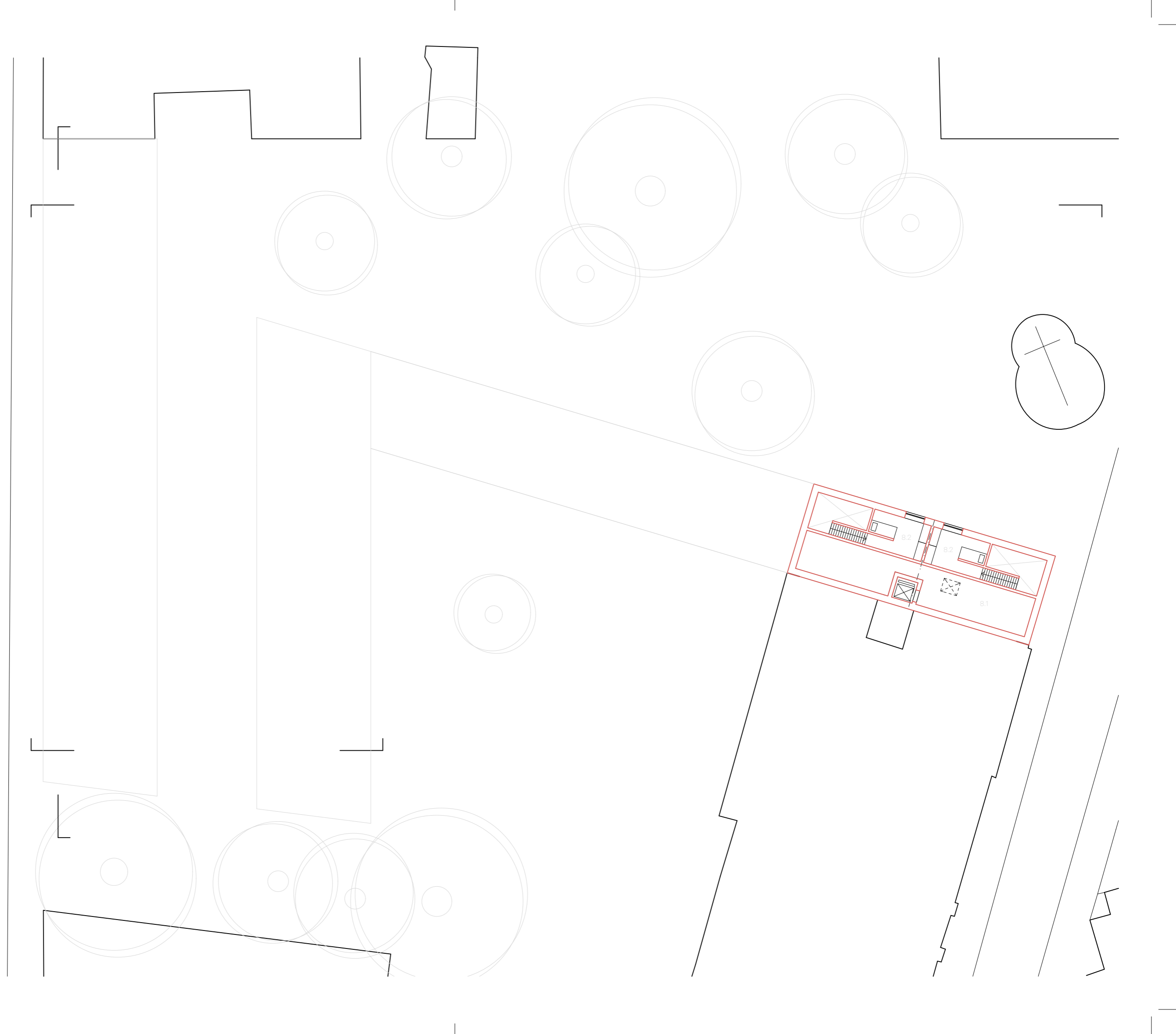




půdorys 8np podkroví

legenda místností

8.1 půdní prostor
8.2 noční prostor pokoje s hyg. zařízením

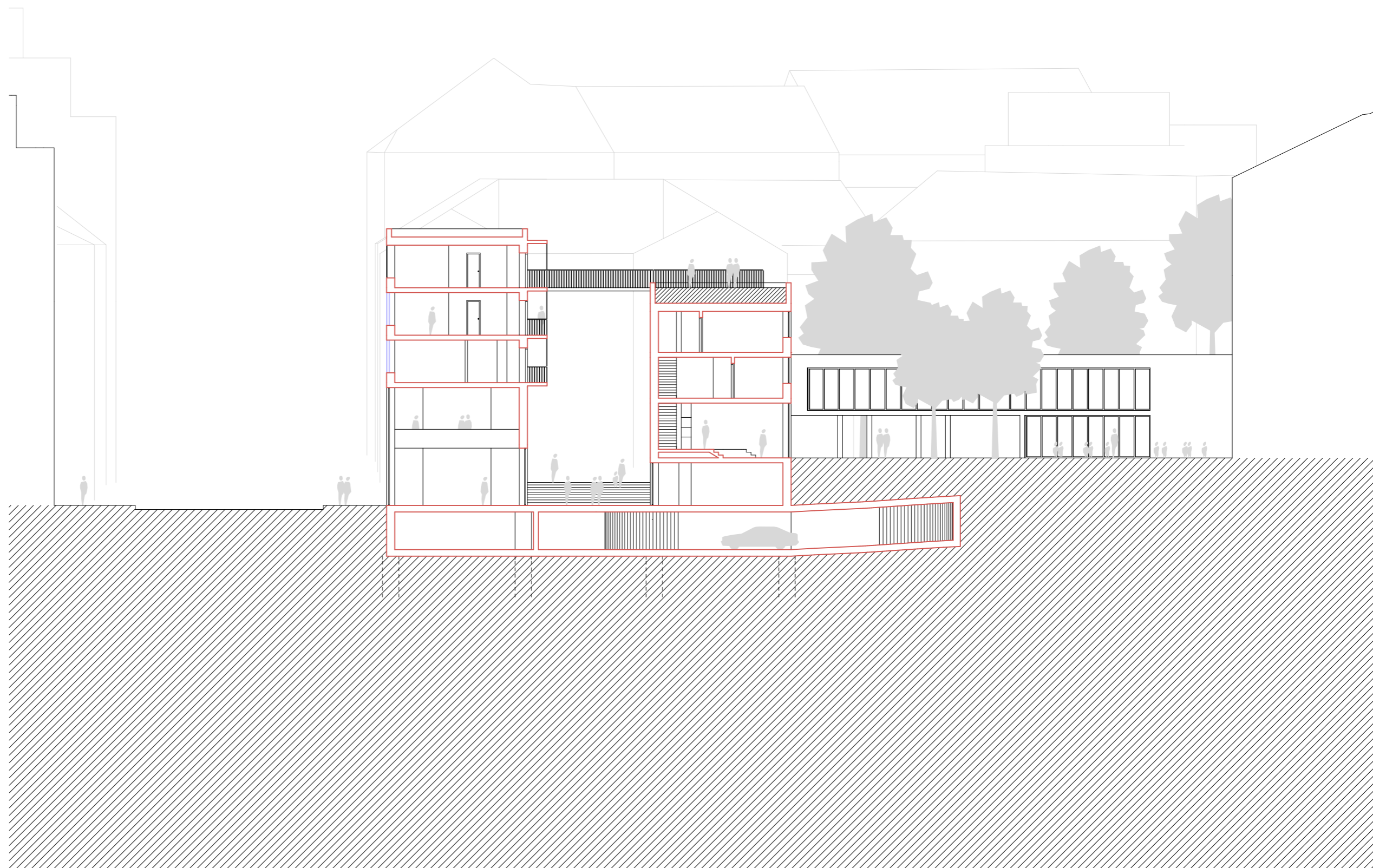




řez

příčný

Z ulice je možnost vstoupit do různých pronajímatelných prostor, kde se spojuje příjemné posezení na kávě s přáteli a tématické workshopy. Tyto kolektivní aktivity probíhají nejen v prostorách mezi dvěma trakty budovy. Vstup do pavlačového domu je z uliční úrovně, ovšem vstupy do jednotlivých vertikálních bytů se nacházejí z úrovně o podlaží výše.



1

5

8



řez podélný

V podélném směru dominuje modulace 7,8 metrů, která odpovídá třem parkovacími stáním v hromadných podzemních garážích. Parter je výškově uzpůsoben sestupujícímu terénu a popisuje se zde hra stropních výšek a polopater.

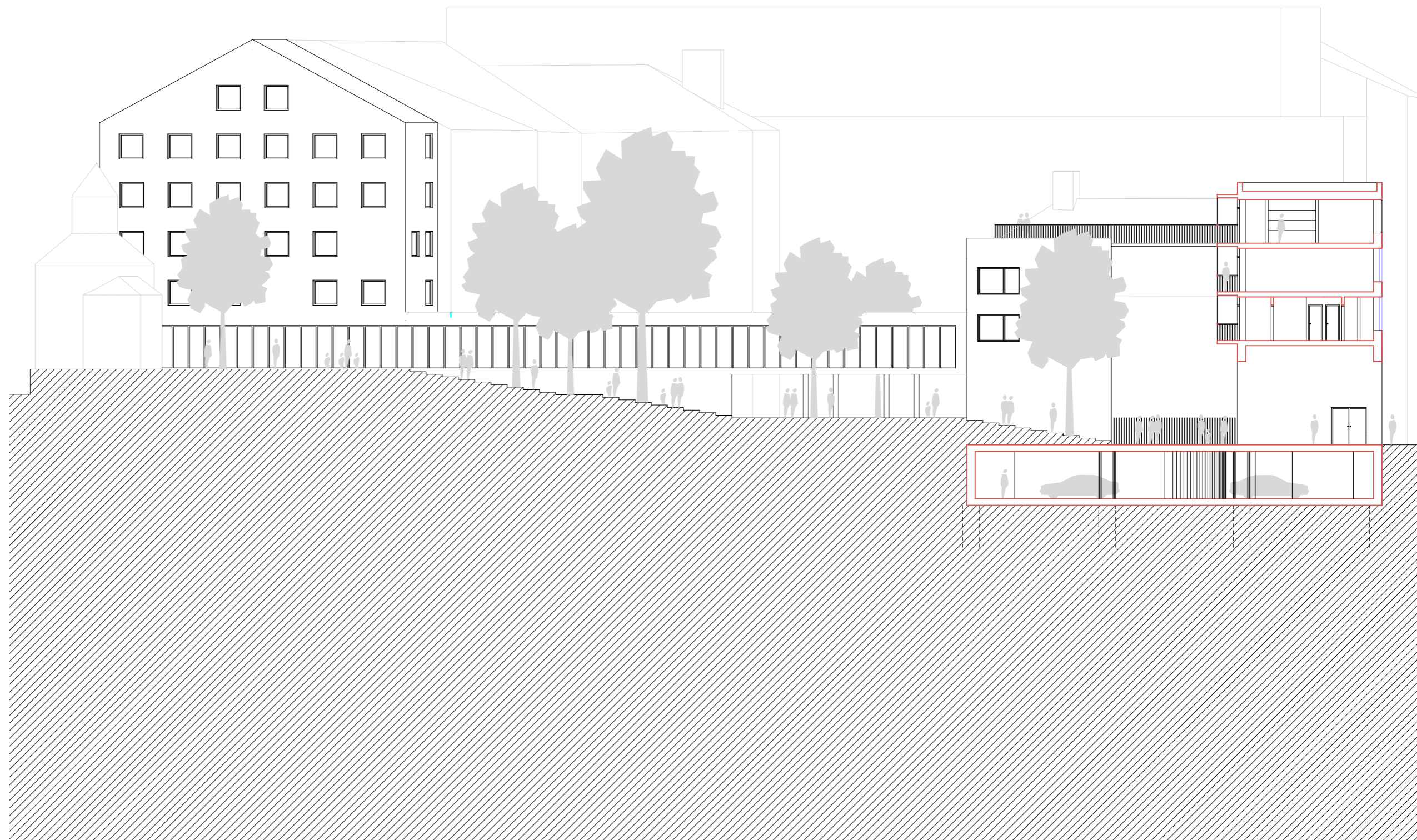


1 5 8



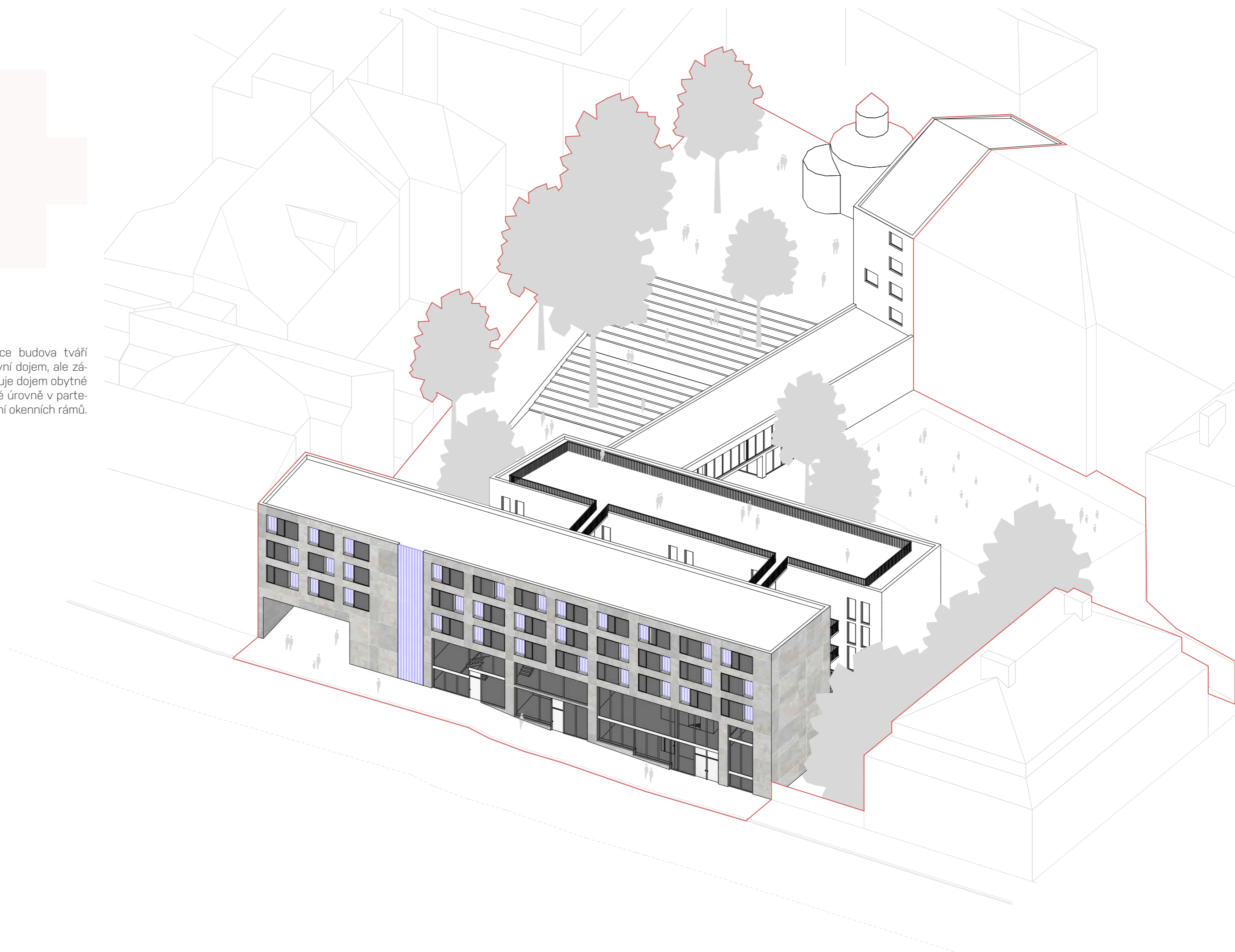
řez zahradou

V příčném směru hraje nejdůležitější roli různé výškové úrovně zahrady a pohledové osy na rotundu.



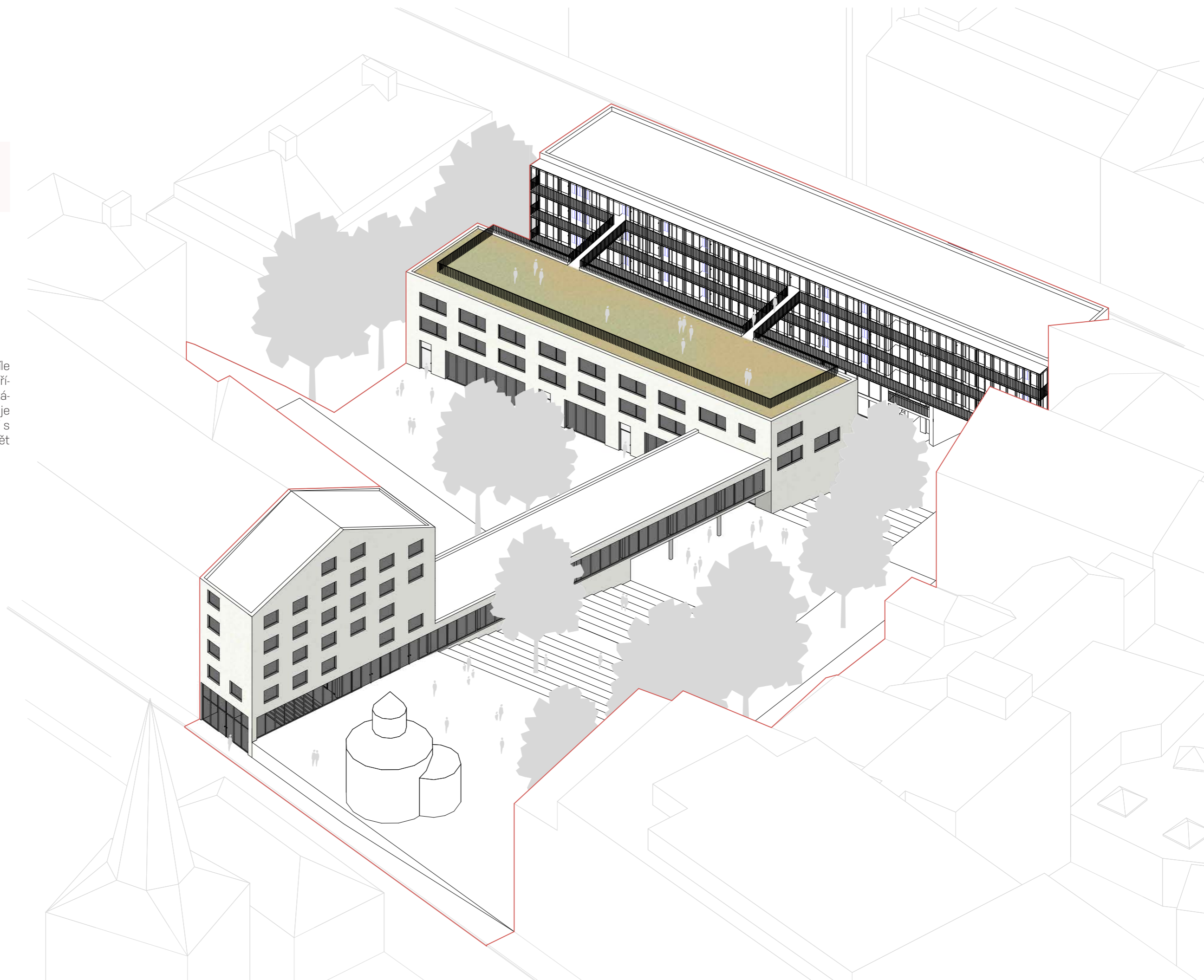
uliční fasáda

Do frekventované ulice budova tváří strohý a reprezentativní dojem, ale zároveň plasticita vzbuzuje dojem obytné stavby. Různé výškové úrovně v partěru se propisují do dělení okenních rámců.



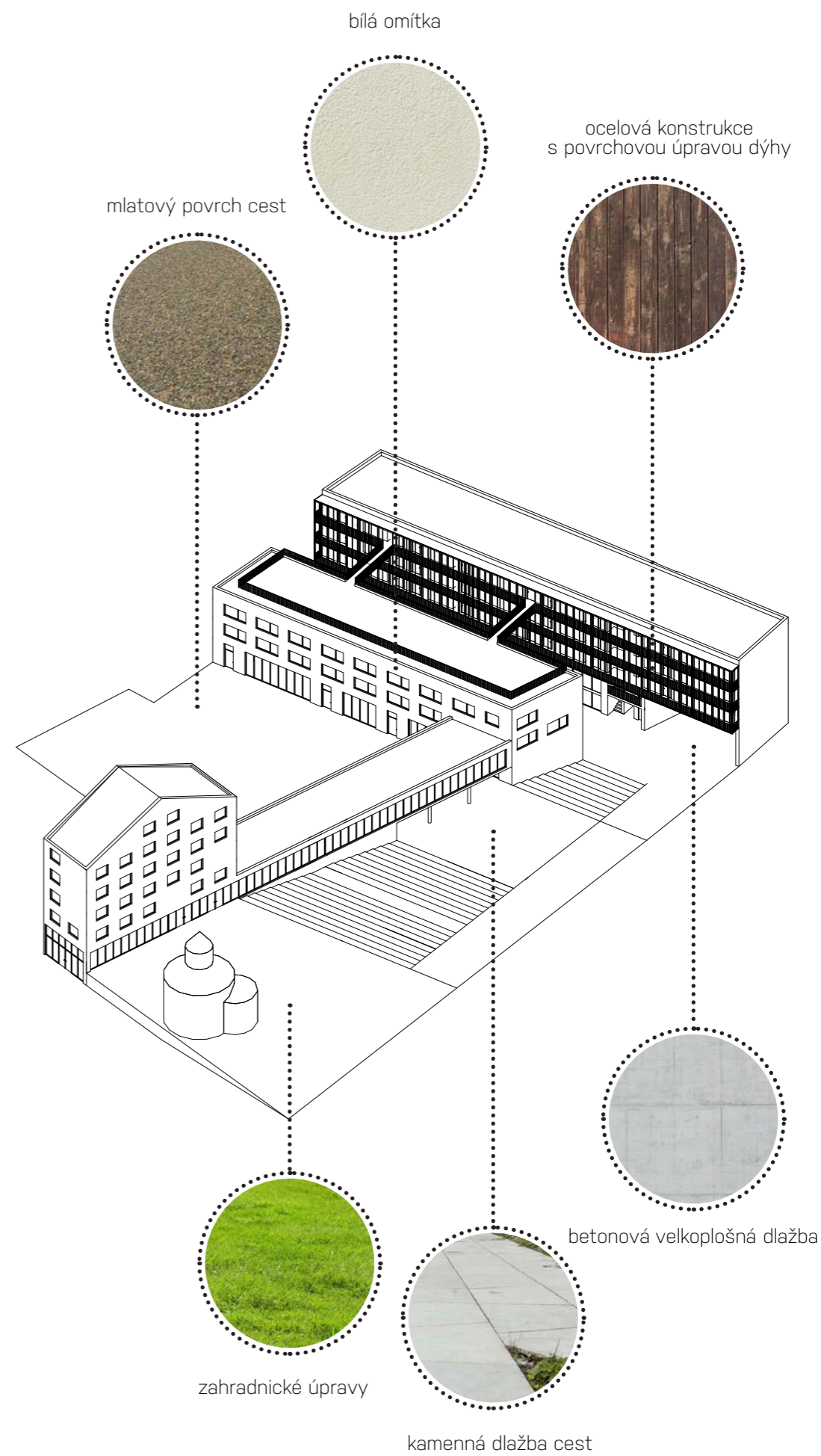
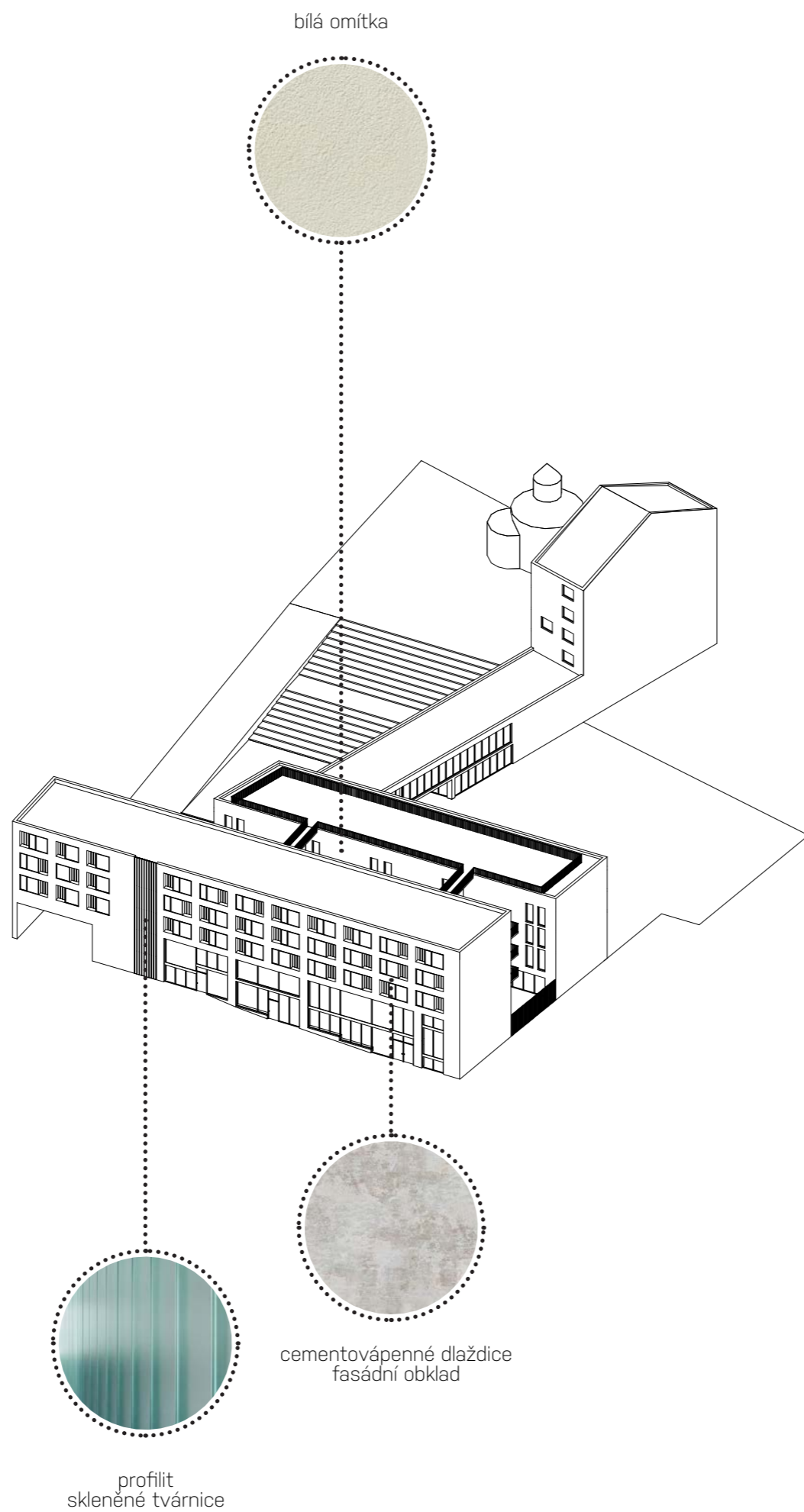
fasáda do zahrady

Směrem do zahrady jsou stěny bíle omítnuty pro změkčení a navození příjemné klidné atmosféry. Pavlačové zábradlí do dvora v hlavní části domu je tvořeno ocelovou tyčovou konstrukcí s dýhovanou povrchovou úpravou, opět pro navození obytnosti.





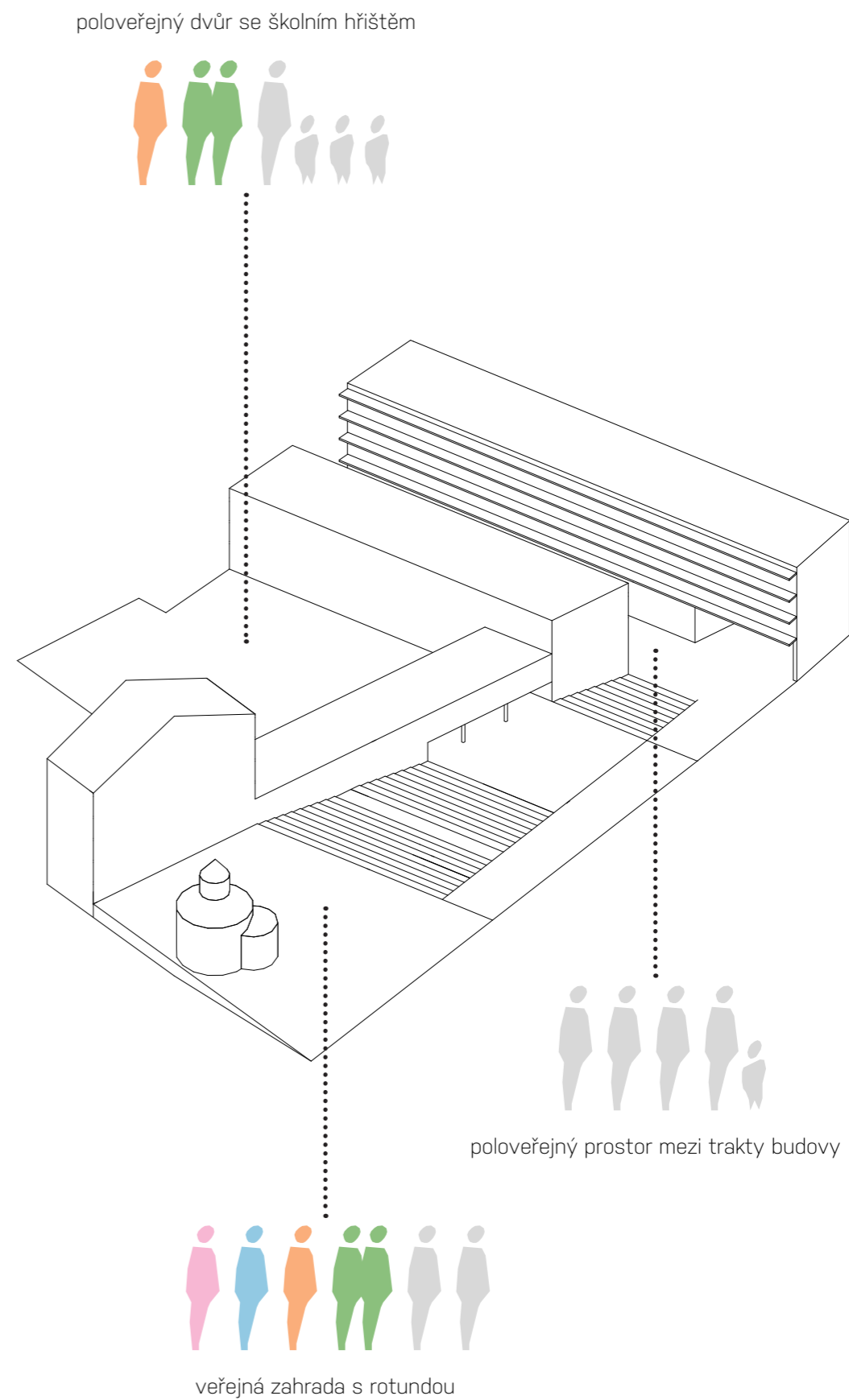
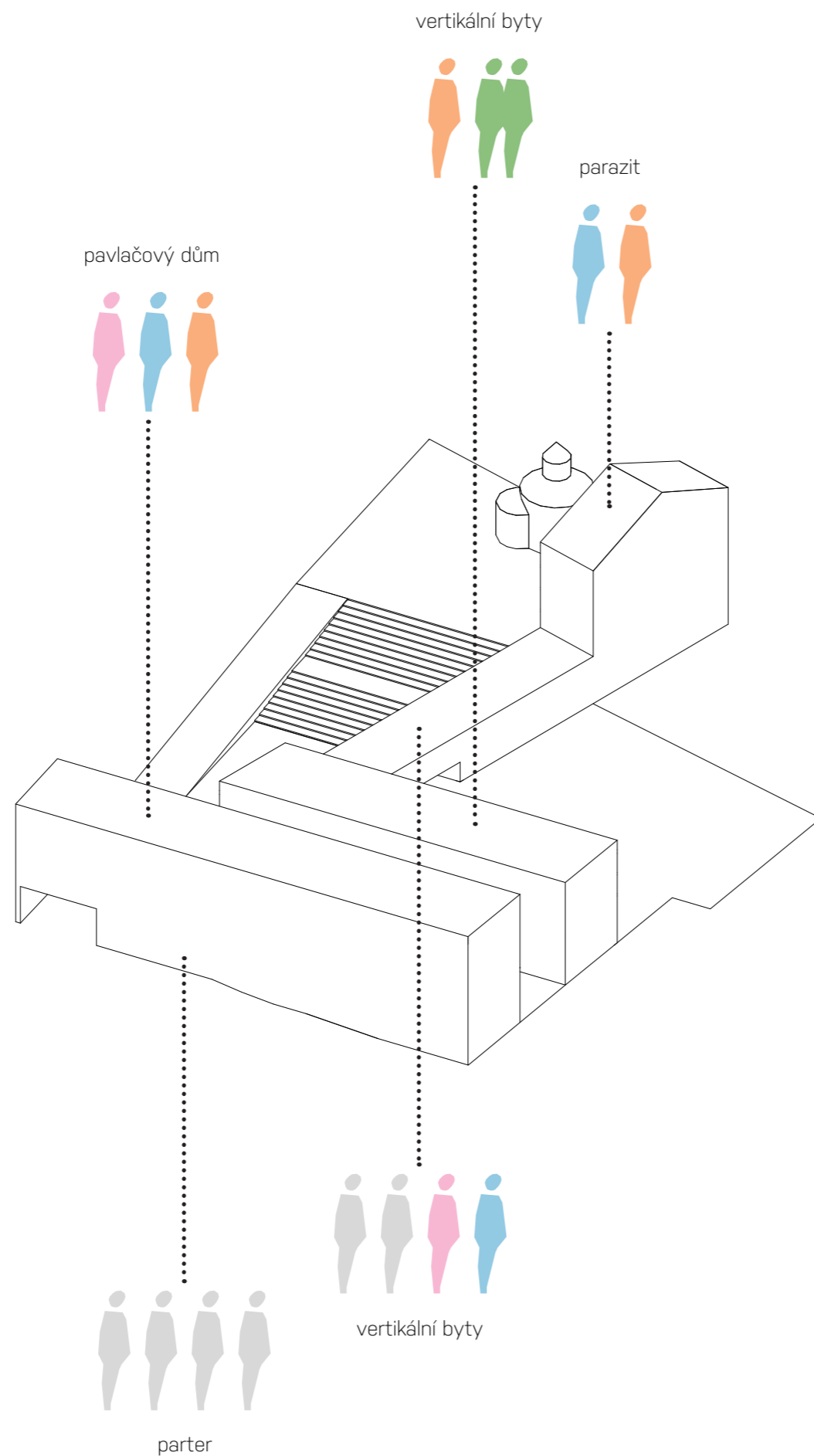
materiálové řešení povrchů



hmotové řešení budovy a veřejných prostranství

Budova nabízí prostory s různou mírou soukromí, od samostatných pokojů, po sdílené pobytové kuchyně. Ve veřejném prostoru dochází k propojení činností residentů i návštěvníků.

V části pavlačového domu se nachází pokoje pro 35 residentů, jeden vertikální byt obsadí 6-9 lidí, celkem tedy 27 a c částí „parazit“ najde nový domov 9 residentů.



statické schéma

Hlavní část budovy je v podélném směru rozdělena na modul 7,8 m, což se shoduje se třemi parkovacími stáními v podzemních hromadných garážích. Vertikálními nosnými prvky jsou železobetonové stěny tl. 250 mm v podélném směru, izolované zvenčí minerální vatou tl. 180 mm s větrací mezerou a povrchovou úpravou. V podzemním podlaží jsou pak oválné sloupy tl. 350 mm. V části nad průchodem do zahrady spolupůsobí stěny přes tři podlaží jako jeden stěnový nosník. Jeho spodní část je namáhána na tah, a tedy v určité výšce musí být bez otvorů. Pavlače jsou vyneseny přes izokorb firmy Schoeck-wittek.

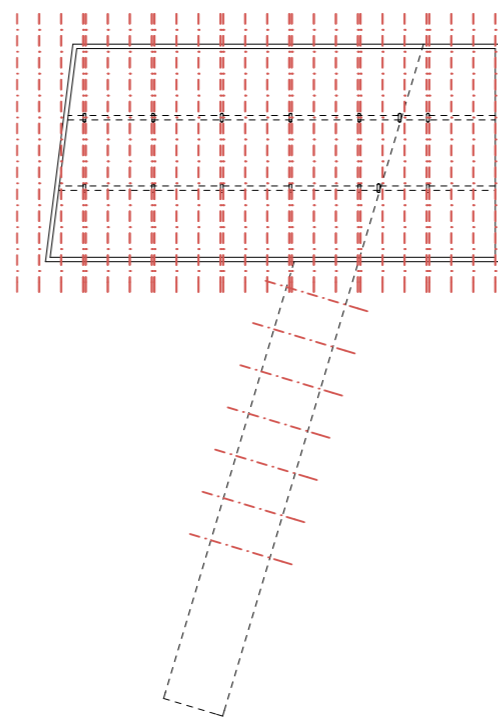
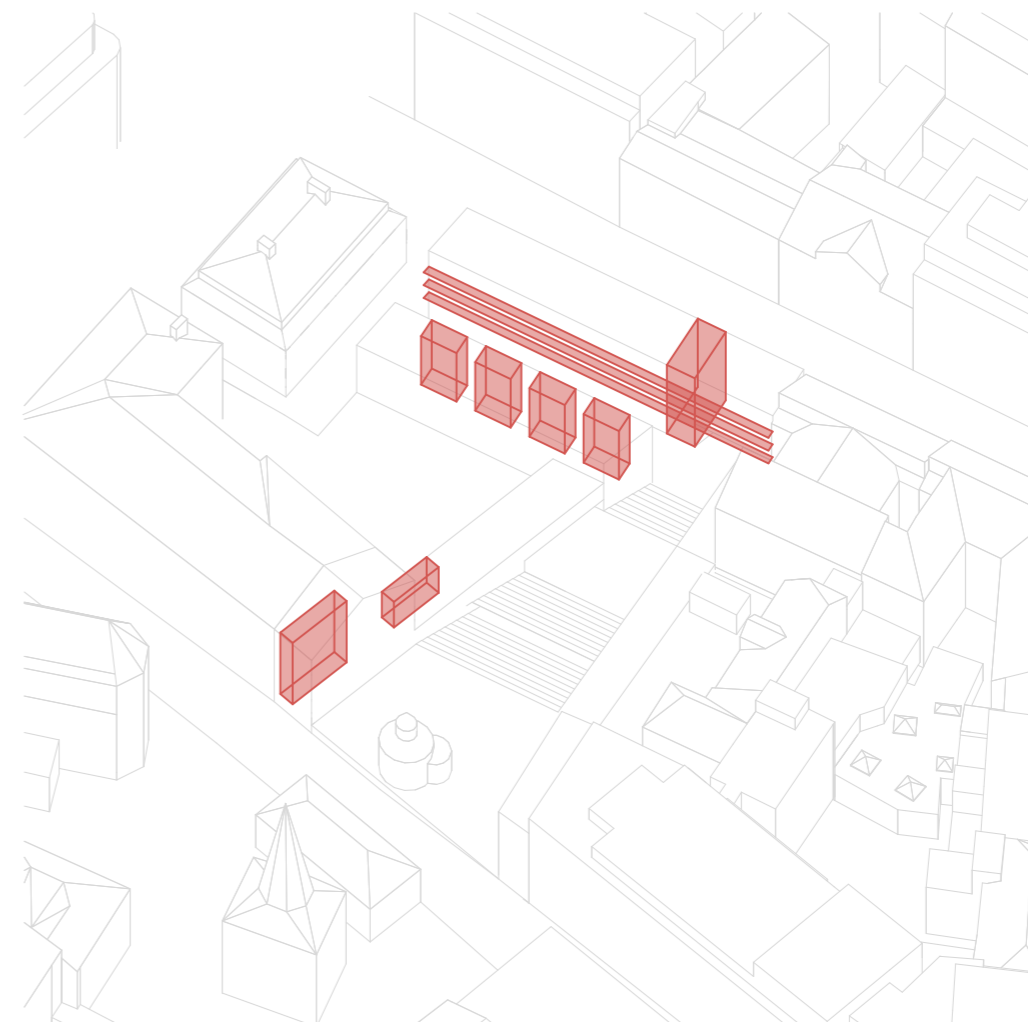
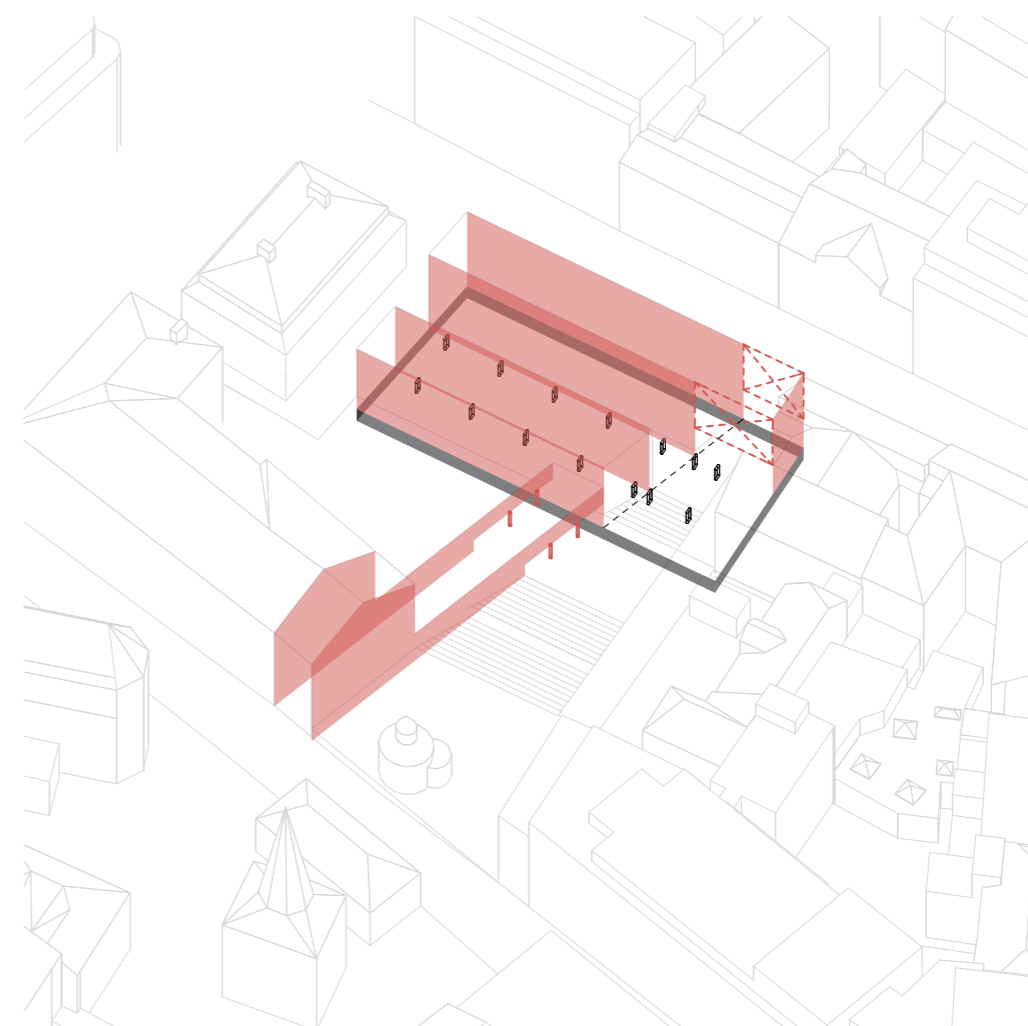
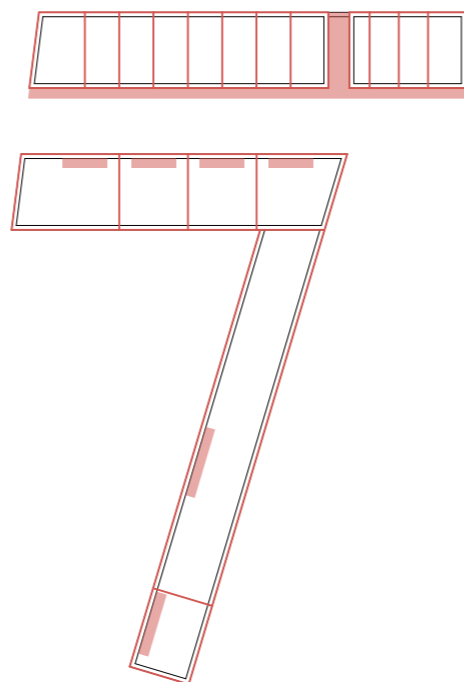


schéma požární ochrany únikové cesty

Při dosazení výplní otvorů s požární odolností se pavlač stává chráněnou únikovou cestou, a tedy prostorem bez požárního rizika. Požárními úseky jsou jednotlivé pokoje, ve vertikálních bytech jeden úsek tvoří prostor přes všechny podlaží. Mezi úseky je dodržen požárně bezpečný prostor min. 90 cm. Všechna schodiště, kromě jednoho v „křídle“, slouží zároveň jako užité i požární.



4+



4+





KONZULTANTI

Ing. arch. Boris Redčenkov
Ing. arch. Vítězslav Danda

vedoucí diplomové práce
asistent

Mgr. Marcel Tomášek M.A.
Ing. arch. Luboš Křížan
Mgr. Jiří Čtyroký
Ing. Stanislava Neubergová, Ph.D.
Ing. Miroslav Smutek, Ph.D.

odborný asistent a pedagog FA ČVUT, sociologie a psychologie
garant území Prahy 1 a 2, IPR Praha
ředitel sekce prostorových informací, IPR Praha, Geoportál Praha
požární bezpečnost
statické řešení

AUTORKA: Bc. Hana Švehlová

Závěrem bych ráda poděkovala

- _ Borisovi a Víťovi za vedení a možnost se tomuto zajímavému a aktuálnímu tématu věnovat
- _ konzultantům za cenné rady
- _ rodině za pevné nervy během celého mého studia
- _ a v neposlední řadě kamarádům za podporu a důkladné konzultace.

Fakulta architektury
České vysoké učení technické v Praze

květen 2018

