

KARLÍNSKE NÁROŽIE - MESTSKÝ NÁJOMNÝ DOM

diplomový projekt

Veronika Ščerbanovská
ateliér Kuzemský Kunarová

FA ČVUT
zs 2018/2019

OBSAH

- I. ÚVOD
- II. ZADANIE
- III. ANALÝZA
- IV. NÁVRH
- V. ZÁVER
- VI. ZDROJE

I. ÚVOD

Témou diplomovej práce je mestský nájomný bytový dom na zadanej parcele na nároží ulíc Křížkova a Šaldova v Karlíne. Jeho začlenenie do kontextu homogénnej blokovej štruktúry danej lokality. Riešená parcela naväzuje vo vnútrobloku na nedokončený projekt "Cornlofts". Návrh pracuje s jeho dokončenou variantou. Hlavným programom sú mestské nájomné byty a menšina bytov určená k predaji. Hľadanie optimálneho štandardu bytov a ďalších vlastností mestského nájomného domu.

Téma reaguje na dnešný trh určovaný štandard bývania a nedostatkom dostupnosti bytov. Pretože bývala to práve municipalita a väčšie bytové družstvá, ktoré určovali všeobecný bytový štandard v zemi.



na nároží Křížkovéj a Šaldovej ulice, Karlín, Praha 1

II. ZADANIE

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Veronika Ščerbanovská

datum narození: 2.7.1993

akademický rok / semestr: ZS2018/19

obor: A+U

ústav: 15119

vedoucí diplomové práce: Michal Kuzemský

odborná asistentka: Petra Kunarová

téma diplomové práce: **KARLÍNSKÉ NÁROŽÍ - MĚSTSKÝ NÁJEMNÍ DŮM**

viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Úkolem diplomní práce je na zadaném „řešeném území“, na nároží ulic Křížkova a Šaldova navrhnout bytový dům. Obsahem/programem domu bude kombinace městských nájemních bytů a menšíny bytů určených k prodeji. Požadován je univerzální komerční parter. Parcela navazuje na nedokončený projekt tzv. Cornlofts. Budeme pracovat s variantou, jako kdyby byl projekt dokončen. I v této verzi byla vymezená parcela určena k zastavění rohovým domem. Součástí zadání je návrh celého „řešeného území“ – tedy vnitroblok.

Úloha je akademická. Studenti mohou experimentovat s místními regulativy a prověřit potenciál parcely. Svoji tezi, stejně jako vždy, budou teoreticky obhajovat a dokladovat.

Vstupní pracovní teze vedoucího práce: Není to trh, kdo stanovuje vlastnosti důstojného bydlení. Bývala to municipalita či silné bytové družstvo, kdo určuje obecný standard bydlení v zemi. Co je nejmenší garsonka? Kolik potřebuje čtyřčlenná rodina prostoru? To a spoustu podobných otázek si musí položit diplomantka.

Nalezení optimálního standardu a dalších vlastností bytového domu pro městské nájemní bydlení je hlavním teoretickým tématem diplomní práce. Druhým tématem je začlenění nového domu do kontextu stabilizované, charismatické a relativně homogenní struktury středního Karlína.

2/ Pro A+U součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

Obsahem/programem domu bude kombinace městských nájemních bytů a menšíny bytů určených k prodeji. Poměr nájemního bydlení a bytů určených k prodeji není určen. Stanovit tento poměr je úkolem diplomantky. Stejně tak je úkolem stanovit ideální plošný standard jednotlivých kategorií bytů (případně doplnění o další typy bydlení – například komunitní/skupinové). Vysvětlení a obhajoba programu je důležitou součástí zadání. V 1NP je požadován je univerzální komerční parter.

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka (viz pozní zpracování

- * situace širší vztahy v podrobnosti 1:2000
- * situace v podrobnosti 1:300
- * půdorysy všech podlaží, včetně zařizovacích předmětů, v podrobnosti 1:100 (u opakujících se stačí typické)
- * pohledy + řezpohledy „uliční panorama“ v podrobnosti 1:100 všechny podstatné pro pochopení principu
- * řezy - všechny podstatné pro pochopení principu, v podrobnosti 1:100
- * detail fasády od parteru k římsě (pohled a řez) v podrobnosti 1:20
- * 6 vizualizací – zákresů do fotografií, z toho 2 interiérové (dokladující specifika bytů a společných prostor domu)
- * fotorealistický nadhledový zákres do fotografie
- * bilanční tabulka ploch, tabulka kubatur, velikosti a počty bytů, vyhodnocení, komentář a obhajoba bilance

- Průvodní zpráva (počet znaků vč. mezer: 3600 z toho perex 400, télo 3200 (pozn²
 - a) autorský narativní text
 - b) popis a zdůvodnění architektonicko - urbanistického řešení
 - c) popis a zdůvodnění konstrukčně technického řešení
 - d) sumarizace ploch, kubatur a počtů: popis a zdůvodnění struktury a standardu bytů v navrženém celku (pozn²: tato část není počítána do celkového počtu znaků)

pozn²: uvedená měřítka jsou jako úzus rozlišení, jejich skutečná tisková velikost na papíře může být v menším měřítku nebo bez měřítka s uvedením grafického měřítka

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- digitální nosič (na něm: plachta, portfolio, v tiskové kvalitě ve formátu pdf)
- 2x portfolio vzor FA ČVUT
- plachta viz vzor FA ČVUT
- fyzický vkládací model řešeného území v měřítku 1:200 (odevzdán bez společného okolí, do kterého jsou modely vkládány, ten slouží celému ateliéru)

Datum a podpis studenta

10.10.2018 Ščerbanovská

Datum a podpis vedoucího DP

15.10.2018

Datum a podpis děkana FA ČVUT

15.10.2018

registrováno studijním oddělením dne

15.10.2018

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA ARCHITEKTURY

AUTOR, DIPLOMANT: Veronika Ščerbanovská
AR 2018/2019, ZS

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:

(ČJ) KARLÍNSKÉ NÁROŽÍ - MĚSTSKÝ NÁJEMNÍ DŮM

(AJ) THE KARLÍN CORNER - RENTABLE RESIDENTIAL BUILDING

JAZYK PRÁCE: slovenský

Vedoucí práce:	Michal Kuzemský	Ústav: 15119
Odborná asistentka:	Petra Kunarová	
Oponent práce:	Martin Kožnár	
Klíčová slova (česká):	městský nájemní dům, standart, byt, Karlín	
Anotace (česká):	Témou diplomovej práce je mestský nájomný bytový dom na zadanej parcele na nároží ulíc Křížíkova a Šaldova v Karlíne. Začlenenie návrhu do kontextu a blokovej štruktúry Karlína. Hlavným obsahom sú mestské nájomné byty a menšina bytov určená k predaji. Téma reaguje na dnešný trhom určovaný štandard bývania a nedostatkom dostupnosti bytov. Hľadanie optimálneho dôstojného štandardu bytov a ďalších vlastností mestského nájomného domu.	
CH VLASTNOSTÍ Anotace (anglická):	The topic of the diploma thesis is a city rental apartment house on the given plot at the corner of Křížíkova and Šaldova Streets in Karlín quarter. Inclusion of the proposal project into the context and block structure of Karlín. The rental apartments and a smaller part of the apartments for sale represent the main content of the thesis. The theme reacts to currant standard of housing and a lack of availability of apartments which is determined by the market. Searching for optimal worthy standard of apartments and other features of a city rental apartment house.	

Prohlášení autora

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

V Praze dne 10.1.2019

podpis autora-diplomanta

III. ANALÝZA



nárožie Křižkovéj a Šaldovej ulice



zahrada na garáži, susedný bytový dom vs. stav riešenej parcely

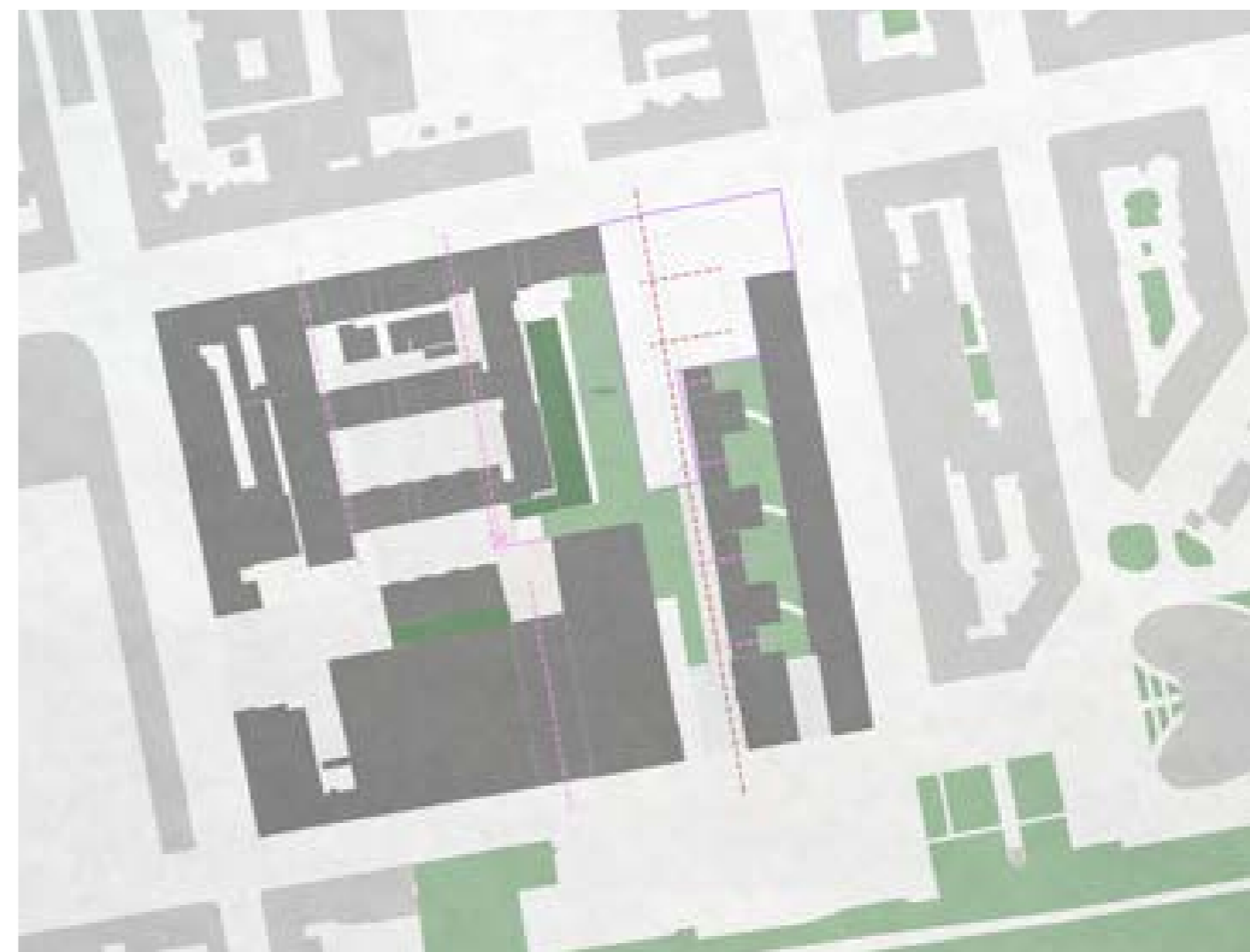


okolie Cornlofts

fotodokumentácia

karlínský blok

pešie prepojenia bloku. návrh



- spevnené plochy
- súkromné zahrady
- zeleň
- riešená plocha
- hlavná osa, možný smer prepojenia
- prepojenia cez podchody

III. NÁVRH



koncept

rozdelenie vnútrobloku na dva priestory:

- súkromnú záhradu, navazujúcu na záhradu susedných bytových domov Cornlofts
- poloverejný priechod vnútroblokom, paralelne doplnený pavlačovými domami, ktorý vzniká predĺžením smeru - osy pozdĺž bytového domu Cornlofts, čím sa vytvára pešie prepojenie ulíc Křížkova a Pernerova, na noc uzatvárané bránami



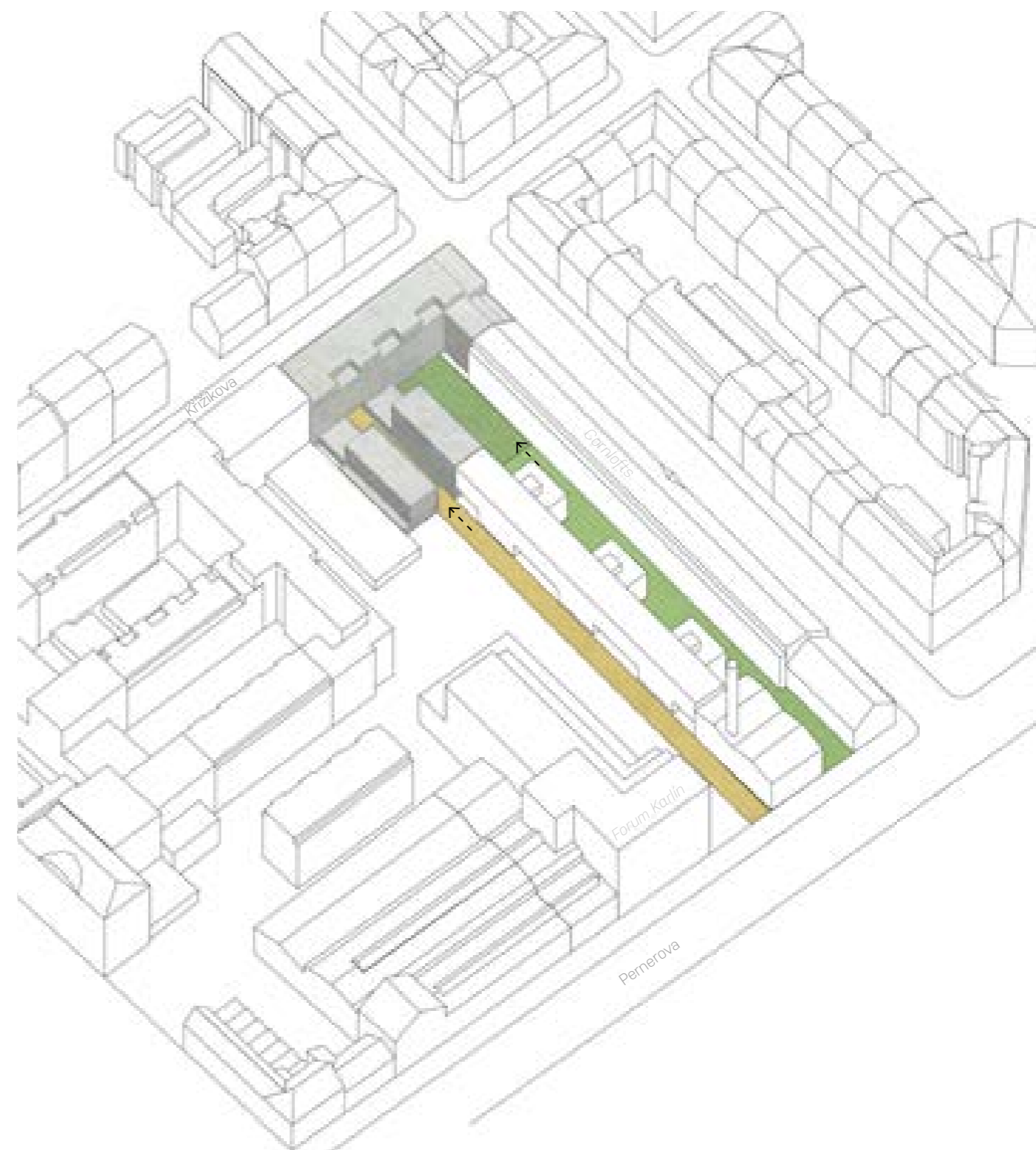
- hlavná hmota domu dopĺňajúca blok a pavlačové domy sú prepojené komunitnými priestormi s exteriérovými terasami
- delenie spoločných - súkromných priestorov výškovými úrovňami, pohľadové osy

byty:

- variabilita
- čo najviac jednotiek obojsmerne orientovať, s balkónom na južnú fasádu/resp.terasa



vízia - prvé koláže



Karlínske nárožie - mestský nájomný dom

Dynamický rozvíjajúci sa Karlín, prevažne homogénnej blokovej štruktúry. Barokový, industriálny, dnes developerský. Atraktívna lokalita s dobrou dostupnosťou.

Riešený pozemok je ako jeden z posledných nezastavaných rohových parcel v blokovej zástavbe Karlína. Na nároží Křížikovej a Šaldovej ulice sa stretáva výškovo rozdielna zástavba. Vo vnútrobloku vymedzená parcela navazuje na bytový projekt tzv. Cornlofts. V návrhu sa uvažuje s jeho dostavanovou variantou. Vnútrotnú hranicu pozemku lemuje exteriérová polozapustená garáž so záhradou na streche, patriaca usednému bytovému domu.

Bytový dom ako mestský, nájomný. Nemal by to byť trh, ktorý stanovuje štandard bytov, ako je tomu dnes. V minulosti to bola u nás (v zahraničí stále je) municipalita či silné bytové družstvo, ktoré udržovalo určitý štandard dôstojného bývania. Nájomné byty na seba v krátkodobom období nezarábajú, v dlhodobom aspekte udržiujú stabilitu a celkovú bytovú situáciu trhu.

Architektonicko urbanistické riešenie

Uzatváram karlínsky blok objemom domu s ustupujúcimi podlažiami v kontexte susednej zástavby a uličných línií. Nárožie navrhovaného domu je „vynechané“ - rohovými lodžiami a ustúpeným parterom. Smerom do vnútrobloku vzniká po celej dĺžke ideálna južná fasáda s balkónmi a strešnými terasami.

Vo vnútrobloku predlžujem pešiu cestu pozdĺž Cornlofts. Na ňu navazujem dvoma zrkadlovo otočenými pavlačovými domami, ktoré sú identické, otočené pavlačami smerom k priechodu a bytmi s balkónmi do záhrad. Pavlačové domy plynule navazujú na príhlú stenu garáže so záhradou a na stredový objekt Cornlofts. Vznikajú dva typy priestorov, dve atmosféry – na jednej strane súkromná záhrada navrhovaného bytového domu a na strane druhej „pasáž“, pešie prepojenie z ulice Pernerova na Křížikovu. Prepojenie je regulované bránami - v pochode navrhovaného domu a existujúcou bránou z ulice Pernerova, na noc uzatvárané. Pavlačové domy sú prepojené s hlavným objemom domu jednopodlažnými komunitnými priestormi so spoločnými exteriérovými terasami.

Štruktúra bytového domu

Navrhovaný dom obsahuje univerzálny komerčný parter 450 m². Pri domových vstupoch kočíkáraň, úschovne bicyklov. Pohľad z ulice do časti vnútrobloku otvára veľkou bránou z Křížikovej. Prejdeme podchodom otvorenou bránou, ocitneme sa „v pasáži“ pozdĺž ktorej sú prenajímateľné priestory tzv.ateliéry, vizuálne otvorené s celopreskelnnými posúvnymi „stenami“. Ateliér, štúdio, cooworking? Variabilita to umožňuje. Zdvihneme hlavu na pavlače, v diaľke perspektívy komín, Forum Karlín a kopec Vítkova. Pavlačové byty s balkónmi nevidíme, tie sú orientované do súkromných spoločných záhrad. Navyše v druhom podlaží sú pavlačové domy hmotovo vysunuté, čo vytvára pre dané byty predzáhradky. Nad bránou je vynechaný 1 byt zo sekcie pre co-working space.

Druhú časť vnútrobloku tvorí súkromná spoločná záhrada navrhovaného nájomného domu. Do nej sú v prízemí orientované spoločenské a komunitné priestory. Zeleň, posedenie pod stromom, chránení pred ruchom ulice, zelená oáza v meste, dookola balkóny. Susedia - nájomníci.

Dispozičné riešenie a fasáda

Základným kritériom pri návrhu bytov bolo mať aj pri vznikajúcom širšom trakte čo najviac bytov s obojstranným orientovaním, ponúknuť variabilitu bytov a možnosť balkónu resp. terasy pre každý byt. Zároveň neísť na minimum m² a udržať tak primeraný štandard aj nájomným bytom. Pretože nájomný neznamená sociálny.

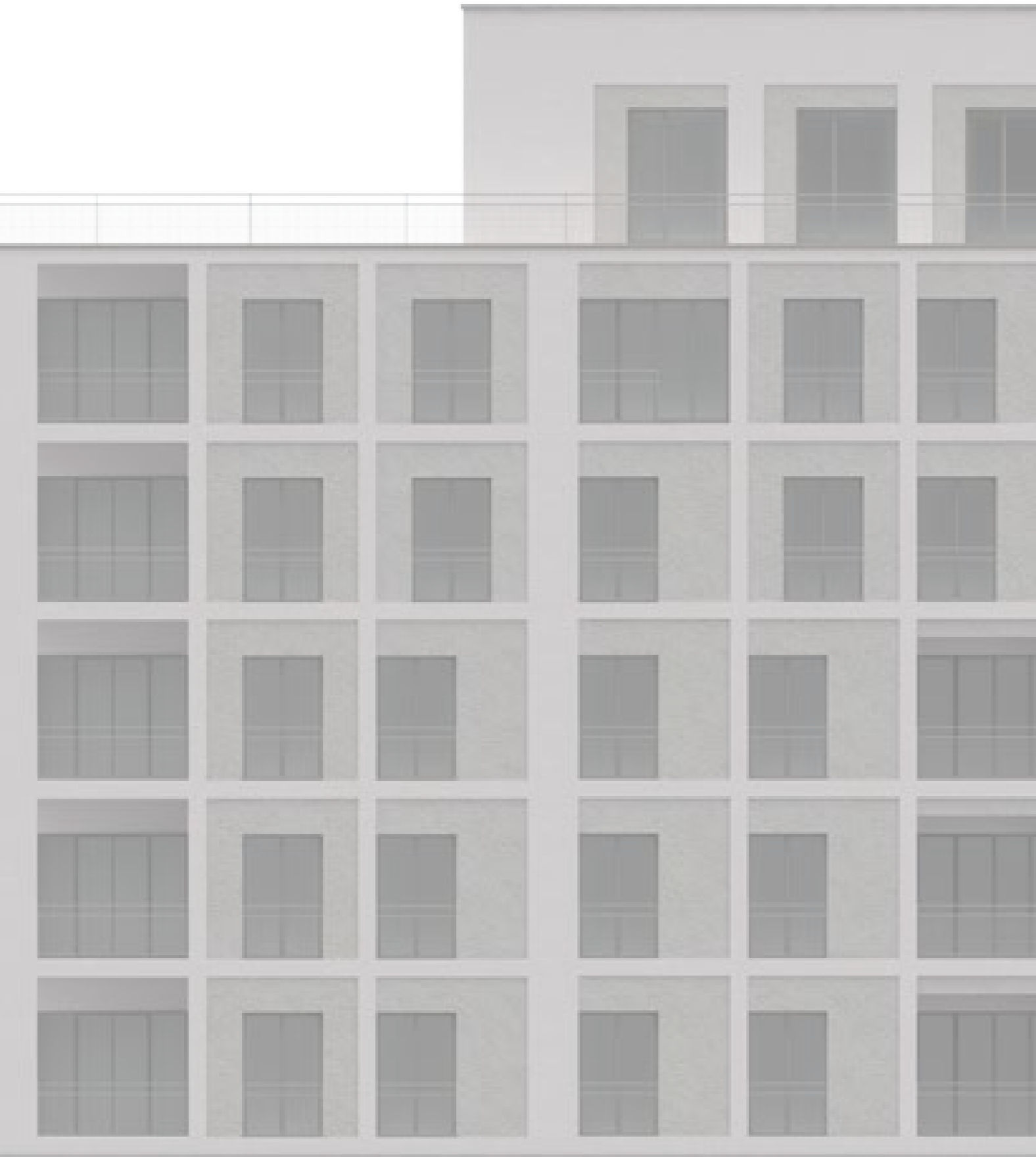
Schéma bytov vychádza zo striedania základnej bytovej jednotky „1 pola“ (viz. schéma sekcie typického podlažia). V princípe, aj do ulice severo-východne orientovaný byt si „pridá“ jedno pole na južnú stranu a tak isto to platí aj naopak. Južný byt si „pridá“ jedno pole - kuchyňu do ulice. Jednosmerné byty do ulice sú iba garzonky. Schodišťový priestor je na severnej fasáde, prirodzene vetraný. K bytom je možnosť si prenajať parkovacie miesto v podzemných garážach a suterénnu kóju pre uskladnenie.

Navrhovaná štruktúra striedania bytov sa prepisuje na uličných fasádach, kde je použitím dvoch typov omietky vizuálne rozdelená do „rastra“ kde jedno pole sa rovná jednej miestnosti bytu. Tento tzv. raster je zároveň potlačovaný, poloha a typ francúzskych okien, resp. lodží, sa mení v poli v závislosti na type bytu.

Nájomný dom obsahuje najviac typov bytov v tomto poradí: troj-izbové, dvoj-izbové a štvor-izbové. Troj-izbové sú navrhované v dvoch veľkostiach - typu 3+kk cca 65 m² a 3 + 1 cca 75m². Typické byty 2+kk kategórie o veľkosti cca 40m² obsahujú najmä pavlačové nájomné domy. Tie majú vo svojich najvyšších podlažiach – stredový v piatom a druhý v štvrtom podlaží, zmenu z dvoj-izbových na troj-izbové byty. Posledné siedme ustúpené podlažie obsahuje najväčšie byty s priestornými terasami. Najvyššie dve podlažia (najmä ustúpené 7.np s najvyšším štandardom) sú určené k predaju, zvyšné sú nájomné byty. Teda na začiatku bude v navrhovanom bytovom dome ponúkaných 20 % bytov na predaj a 80% nájomných bytov. Ponuka dôstojného nájomného bývania na českom trhu chýba. Karlín, dnes pražská vychytená lokalita, by nemal byť dostupný len pre bohatých. Zámer mestského nájomného domu nie je developerským zámerom, tj. predať každý m² čo za najvyššiu cenu.

Konštrukčne technické riešenie

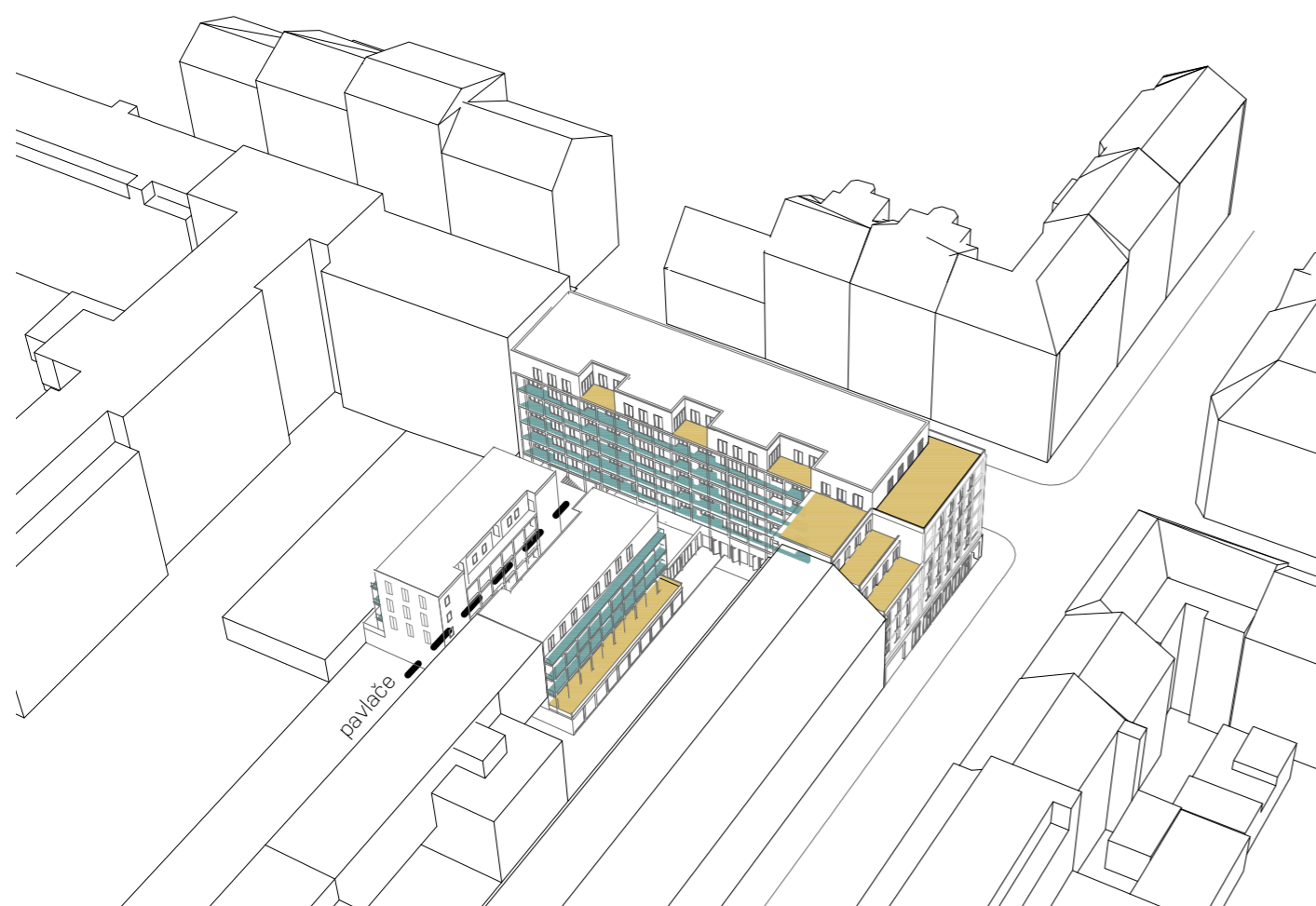
Jednotlivé hmoty domov sú zjednotené na dvoch podzemných podlažiach so spoločnými garážami. Konštrukčný systém je kombinovaný. Nosné sú podélné obvodové steny s podélnou stredovou stenou. V priečnom smere je nosná stena vždy oddeľujúca jednu sekciu. Inštalčné šachty sú orientované pozdĺž stredovej nosnej steny, takže výťahové šachty. Tieto konštrukčné riešenia umožňujú väčšiu flexibilitu pri možných zmenách objektu v budúcnosti. Raster delenia jednotlivých bytov sa prepisuje na fasáde domu použitím rôznych typov omietok – hladká omietka na raster a hrubšia na plochu. Povrch parteru je z rýhovanej omietky. Podlahy nájomných bytov sú z marmolea, exteriérové povrchy z betónových dlaždíc.





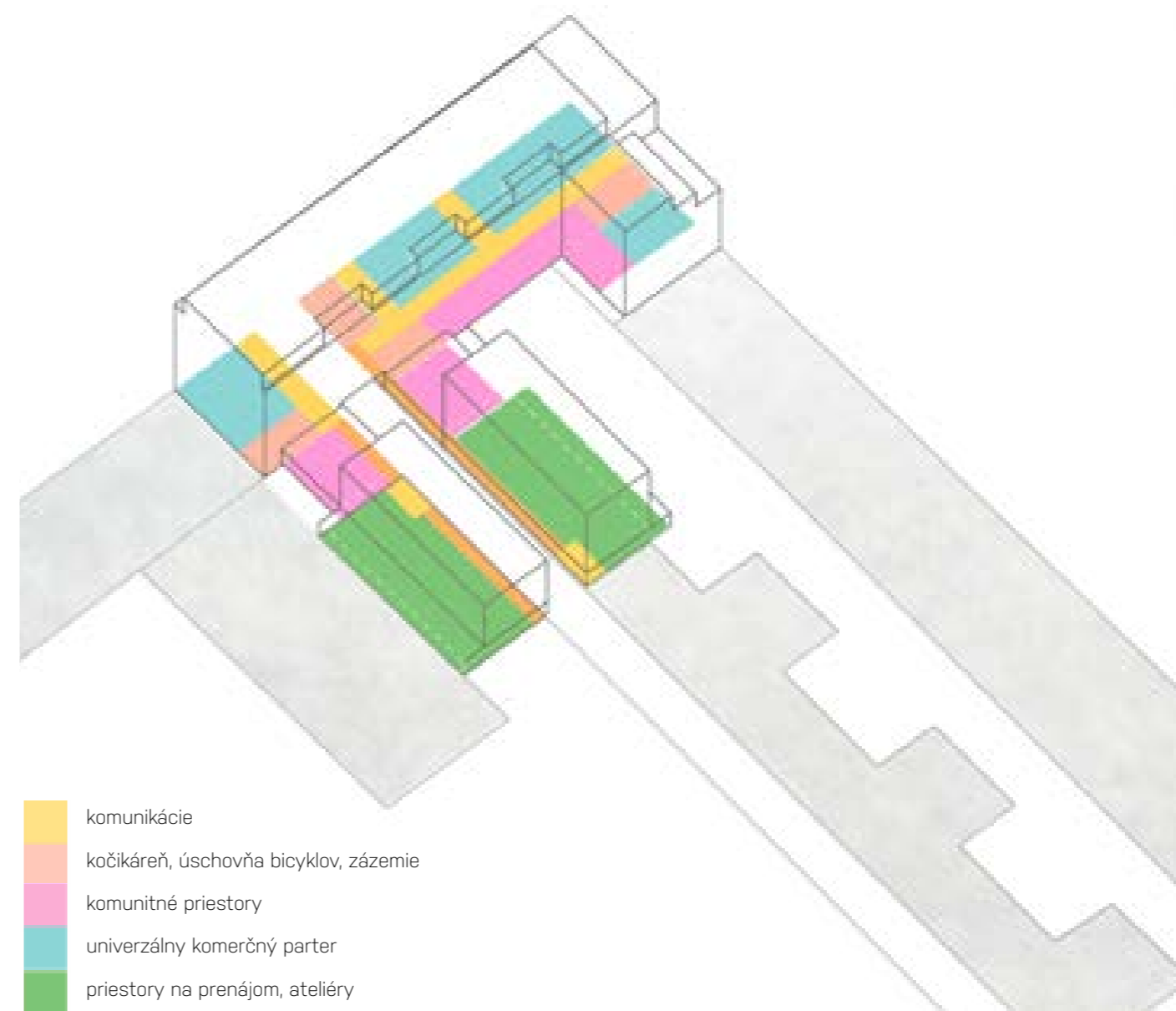
Karlín schwarzplan - širšie vzťahy

schéma exteriérových plôch



- terasy
- balkóny

funkčné schéma prízemia





Křížkova

Šaldova

situácia 1.np
situácia 1.np





2.np - 24 bytov

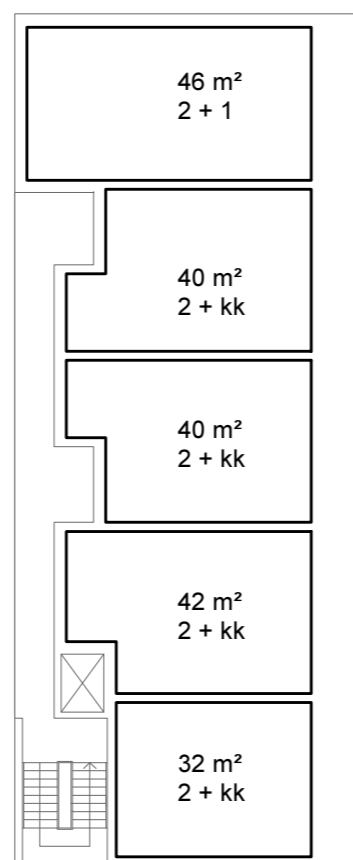
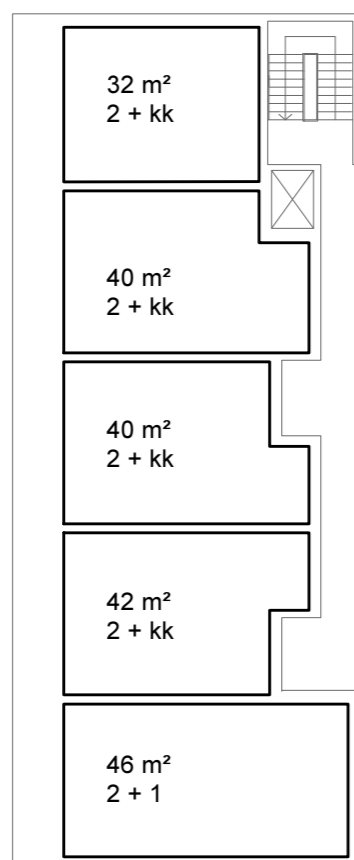
- 1+kk 1 ks
- 2+kk 13ks
- 2+1 2 ks
- 3+kk 4 ks
- 3+1 3 ks
- 4+kk 2 ks

coworking space 85m²

schéma 2.np



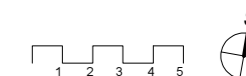




3.np - 25 bytov

1+kk	1 ks
2+kk	13ks
2+1	2 ks
3+kk	5 ks
3+1	3 ks
4+kk	2 ks

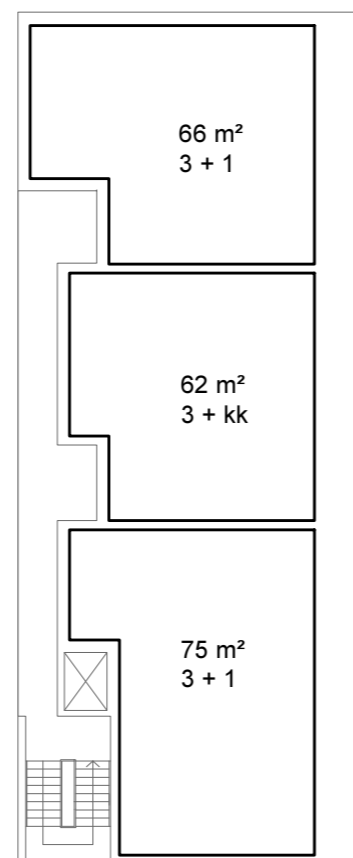
schéma 3.np





pôdorys - typické podlažie - 3.np

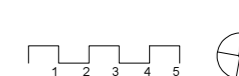




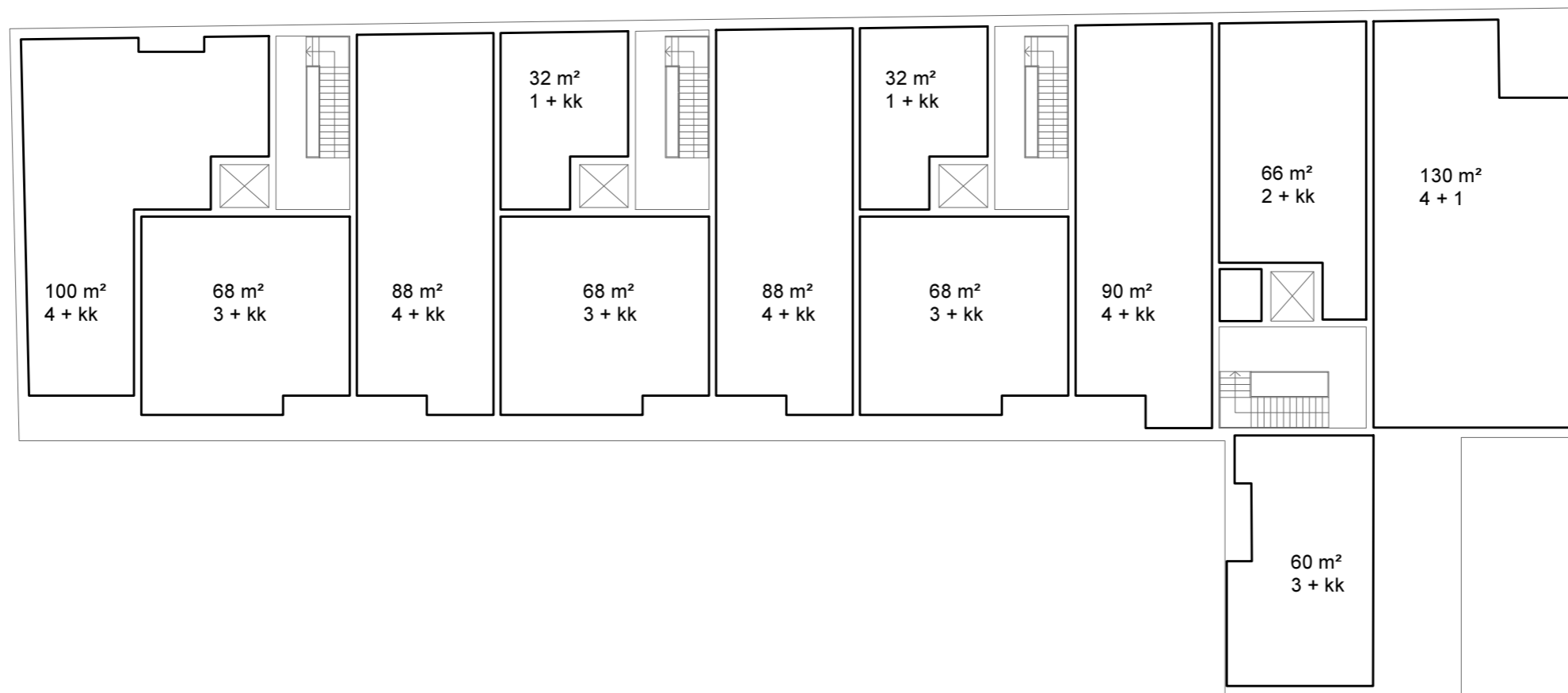
5.np - 15 bytov

1+kk	2 ks
2+kk	1 ks
3+kk	5 ks
3+1	1 ks
4+kk	4 ks
4+1	2 ks

schéma 5.np



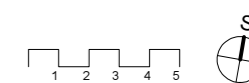




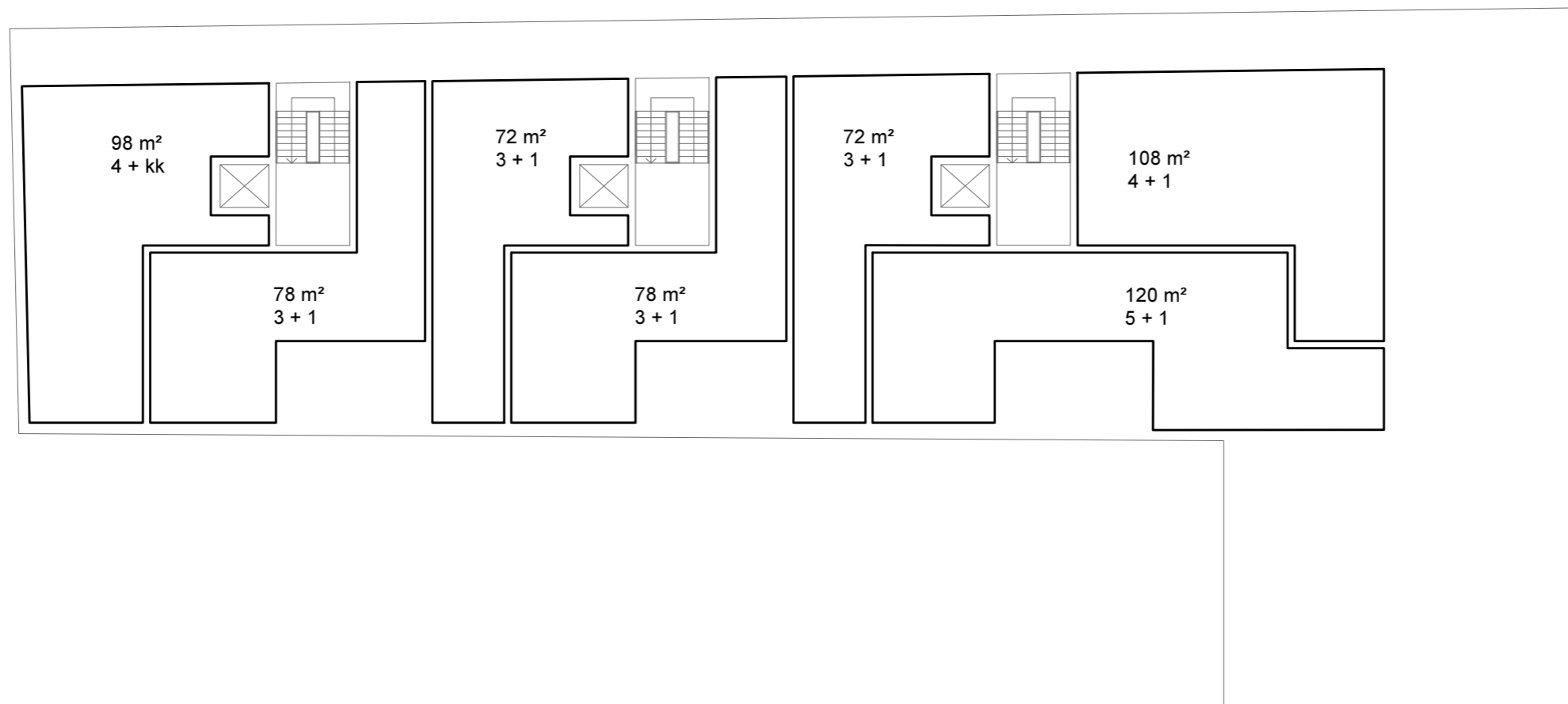
5.np - 12 bytov

1+kk 2 ks
 2+kk 1 ks
 3+kk 3 ks
 3+1 1 ks
 4+kk 4 ks
 4+1 2 ks

schéma 6.np



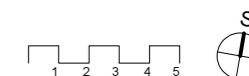




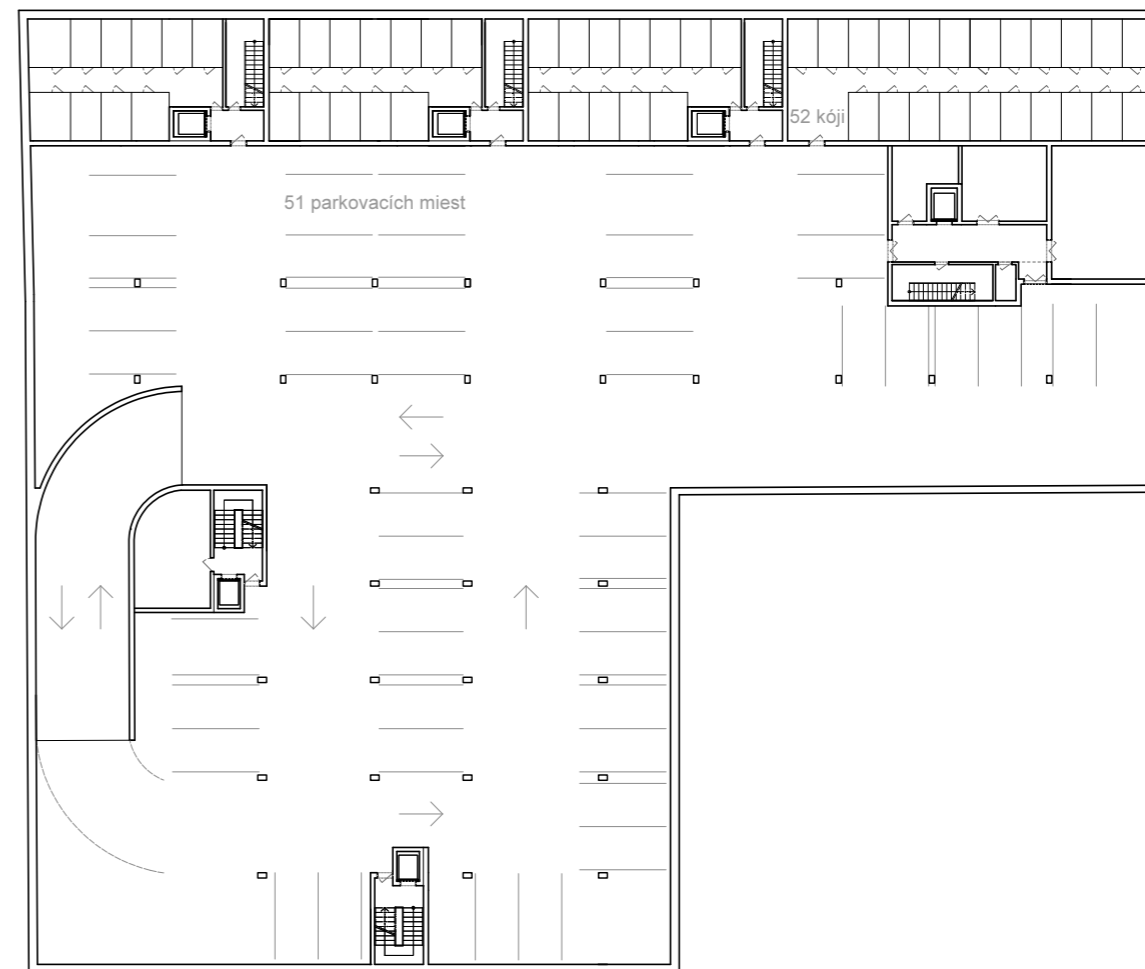
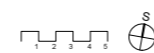
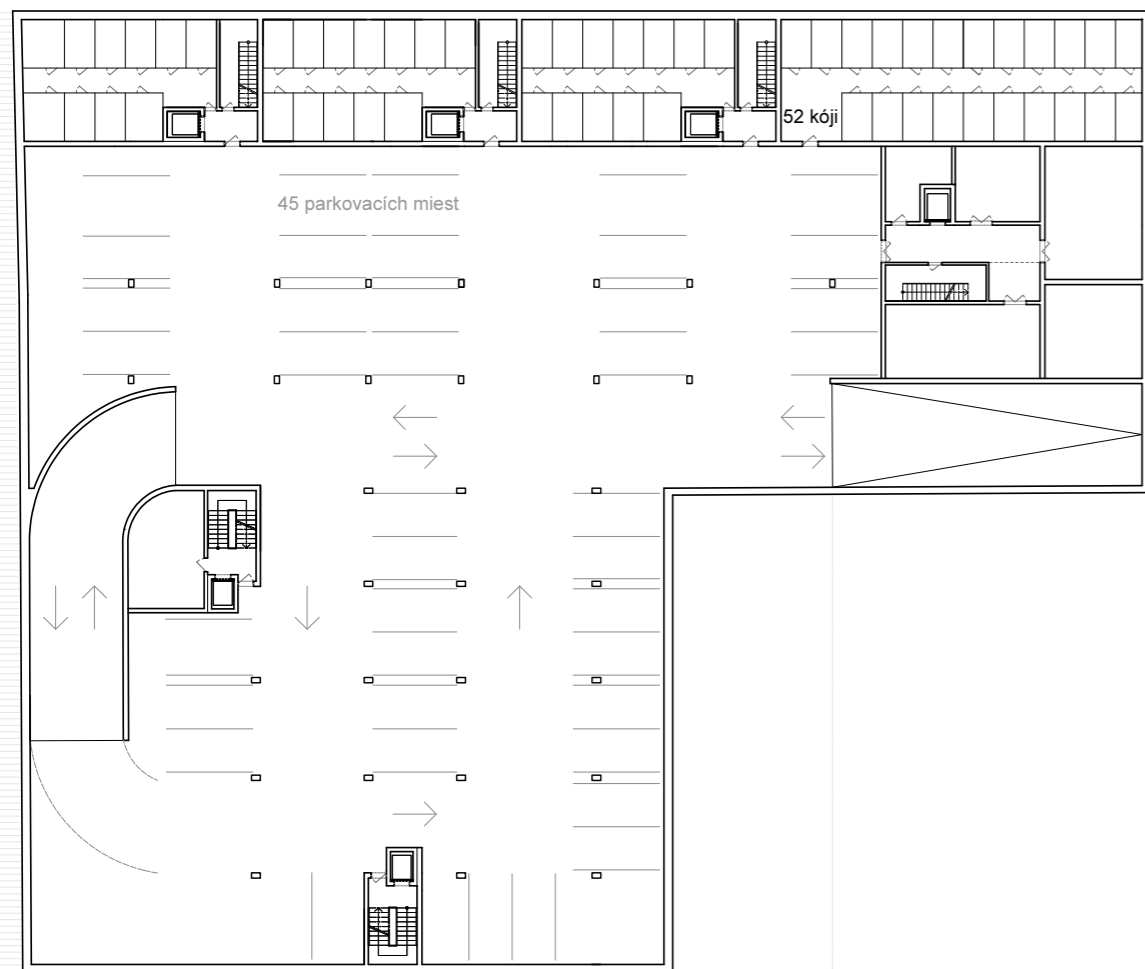
5.np - 7 bytov

3+1 4 ks
 4+kk 1 ks
 4+1 2 ks

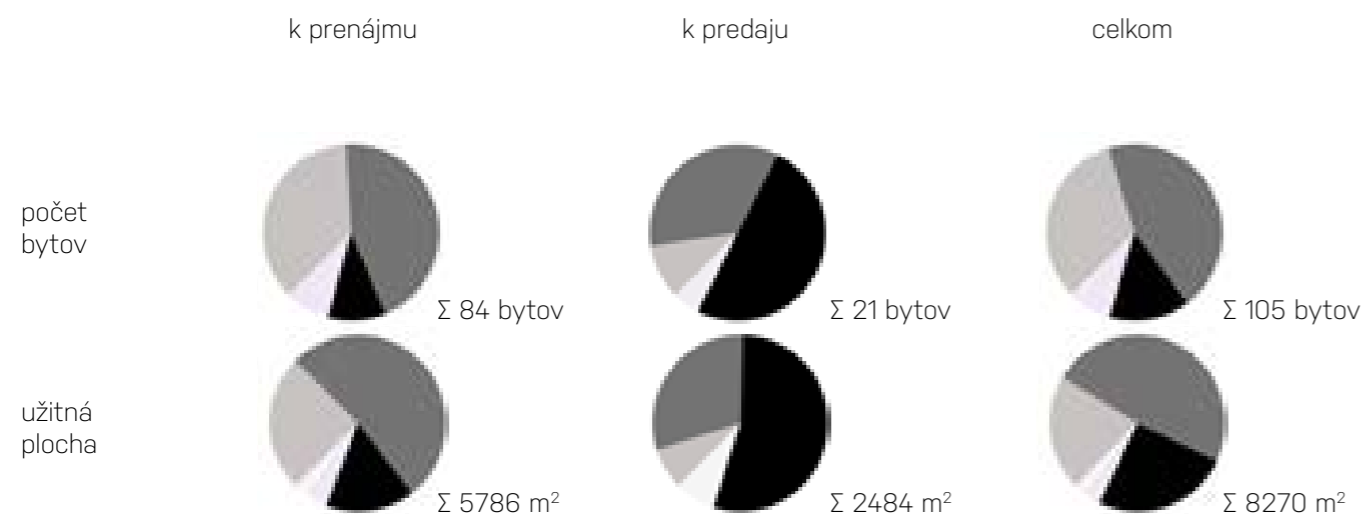
schéma 7.np







bilancie



plocha parcely	3930 m ²
zastavaná plocha	2380 m ²
„HPP“ garáže	4800 m ²
„HPP“ prenajímateľné priestory (pasáž)	660 m ²
„HPP“ komerčné plochy (parter)	450 m ²
	Σ 16250 m²
počet parkovacích miest	98 ks

Nájomný dom obsahuje najviac bytov v tomto poradí: trojizbové, dvojizbové a štvorizbové. Typické byty 2+kk kategórie o veľkosti cca 40m² obsahujú najmä pavlačové domy. Troj-izbové sú navrhované v dvoch veľkostiach - typu 3 + kk cca 65 m² a 3 + 1 cca 75m². Najvyššie dve podlažia, najmä ustúpené 7.np s najvyšším štandardom, sú určené k predaju. Zvyšné sú nájomné byty. Teda na začiatku bude v navrhovanom bytovom dome ponúkaných 20 % bytov na predaj a 80% nájomných bytov.

Ponuka dôstojného nájomného bývania na českom trhu chýba. Karlín, dnes pražská vychytená lokalita, by nemal byť dostupný len pre bohatých. Zámer mestského nájomného domu nie je developerským zámerom, tj. predaj každý m² čo za najvyššiu cenu.

„HPP“ byty + balkóny a terasy (vrátane spoločných komunikácií)

	k prenájmu	k predaju	celkom (m ²)
	5531 + 1704 m ²	2007 + 1098 m ²	9080 + 1260 m ²
	Σ 7235 m²	Σ 3105 m²	Σ 10340 m²

legenda (typ+m²)

počet celkom

1+kk (32m ²)		7 bytů (6,7%)
2+kk a 2+1 (40 - 55 m ²)		33 bytů (32%)
3+kk a 3+1 (68 - 76 m ²)		45 bytů (43%)
4+kk a 4+1 (88 - 115 m ²)		19 bytů (18%)
5+1(120 m ²)		1 byt (1%)

počet jednotiek	k prenájmu	k predaju	celkom (ks)
1 + kk	7	-	7
2 + kk	29	2	31
2 + 1	2	-	2
3 + kk	25	3	28
3 + 1	13	4	17
4 + kk	7	6	15
4 + 1	-	4	4
5 + 1	-	1	1

Σ 105 bytov



možné riešenie - typový byt 76 m²
3 + kk / 4 + kk



výsek typickej sekcie



typické podlažie 2+kk / 3+kk



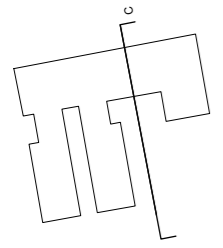
typické podlažie 3+kk / 4+kk



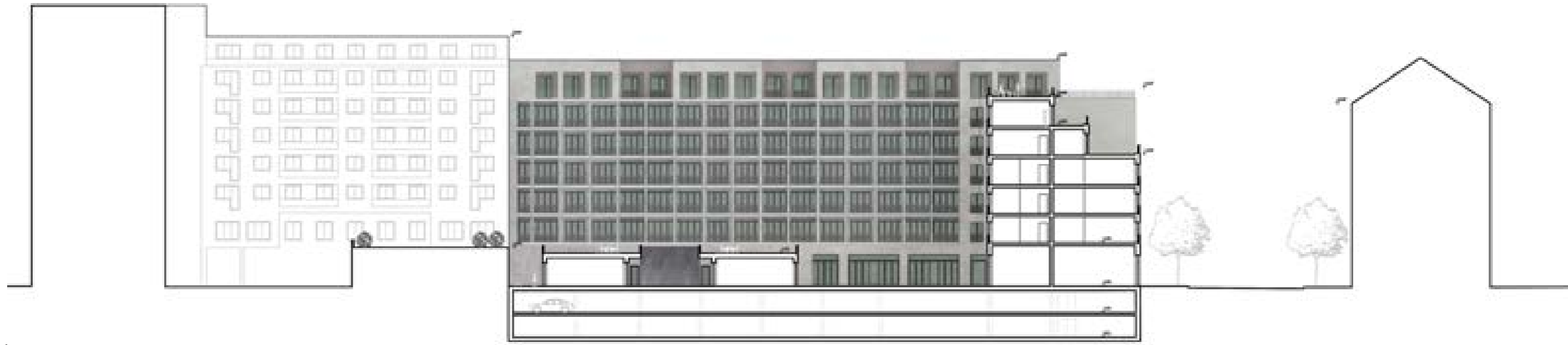
pohľad z ulice Křižíkova



pohľad z ulice Šaldova

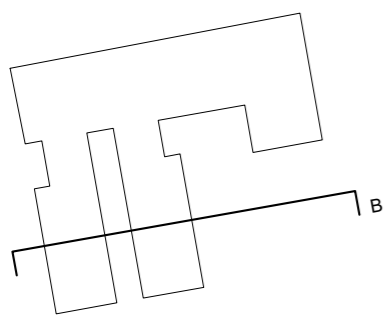
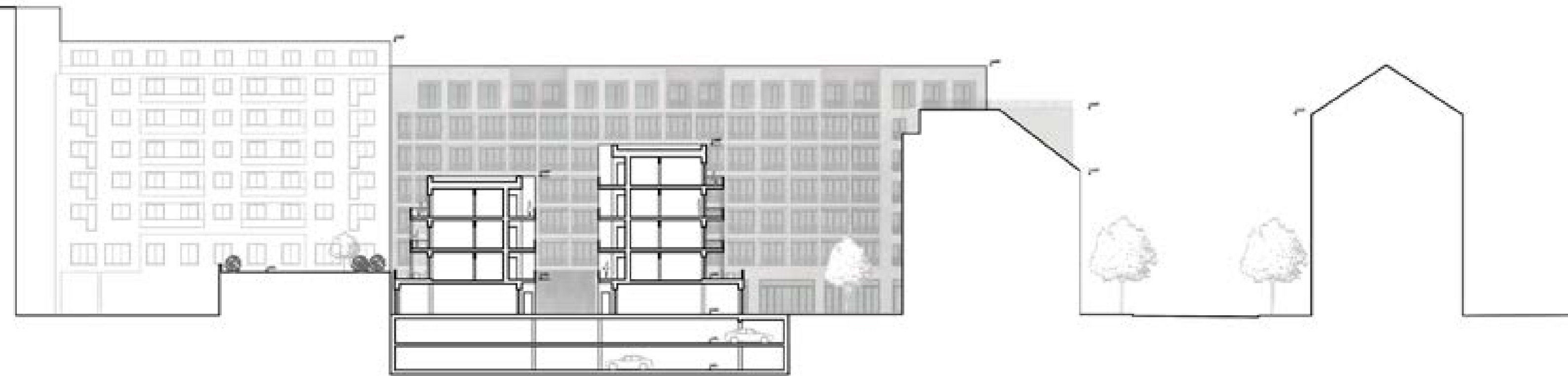


7-7-7

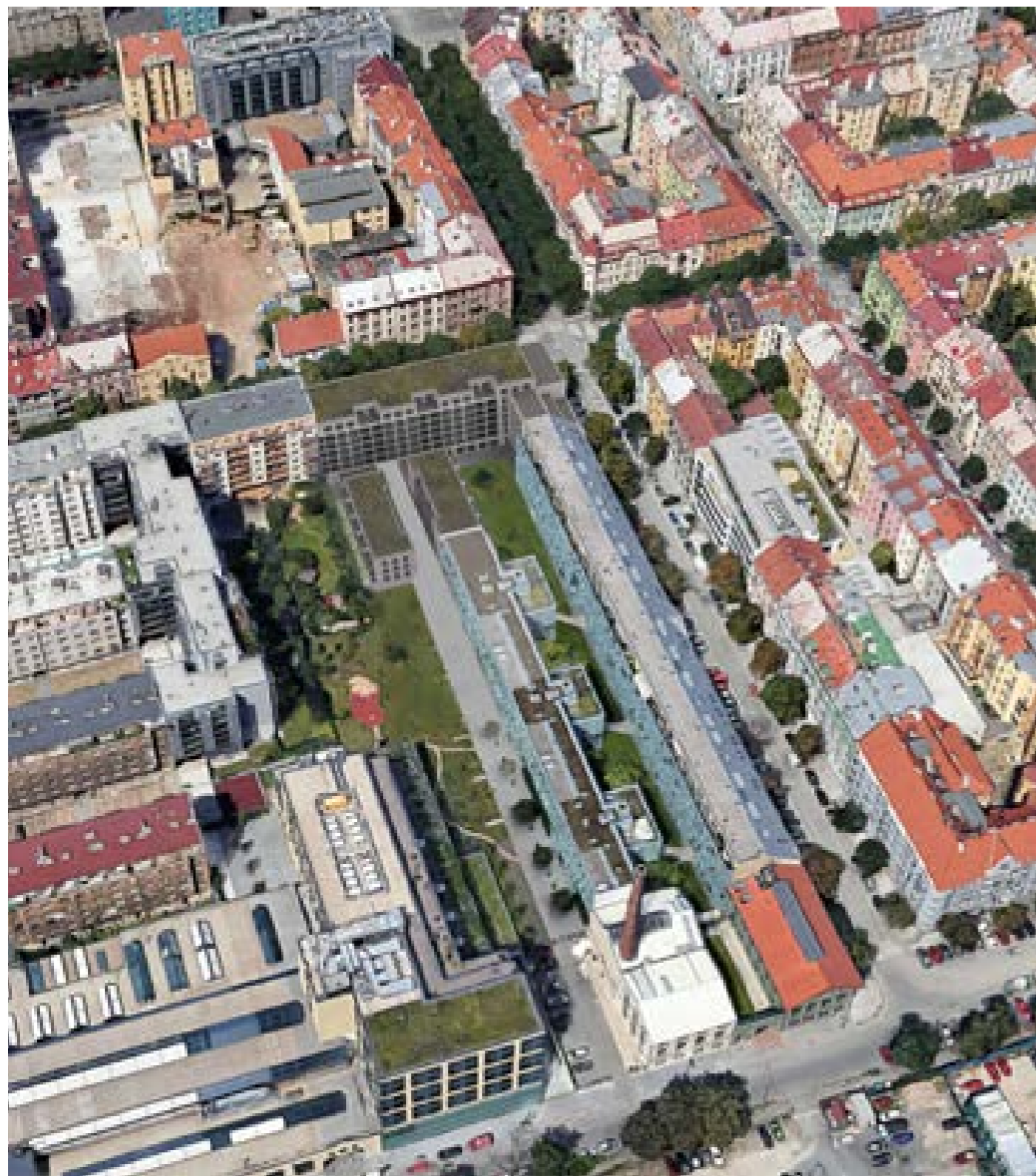


7-7-7

7-7-7



priečny rez pavlačovými domami

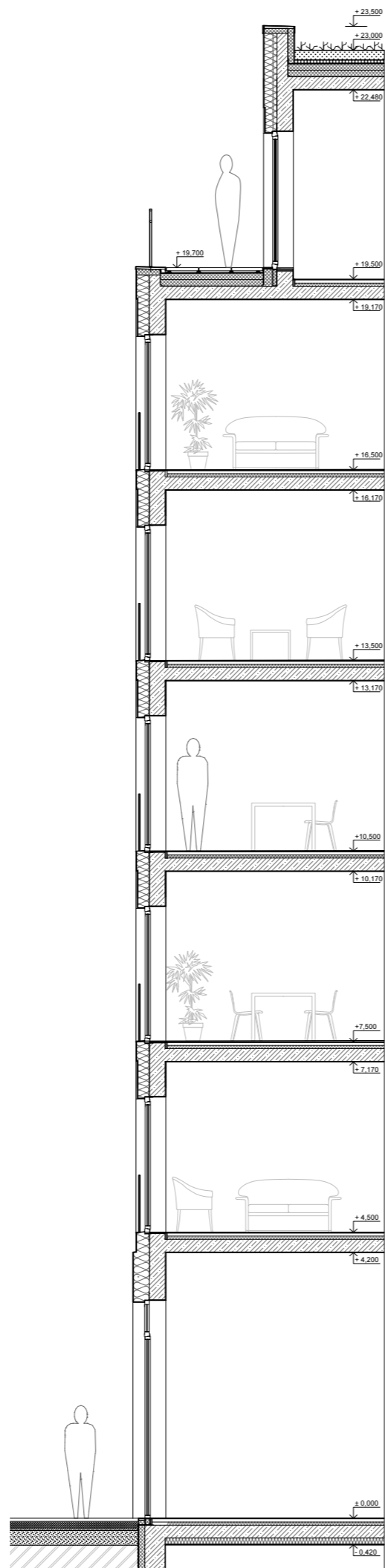


nadhládový zákres



pohľad z ulice Šaldova

konštrukčný rez a skladby



P1 - podlaha byt

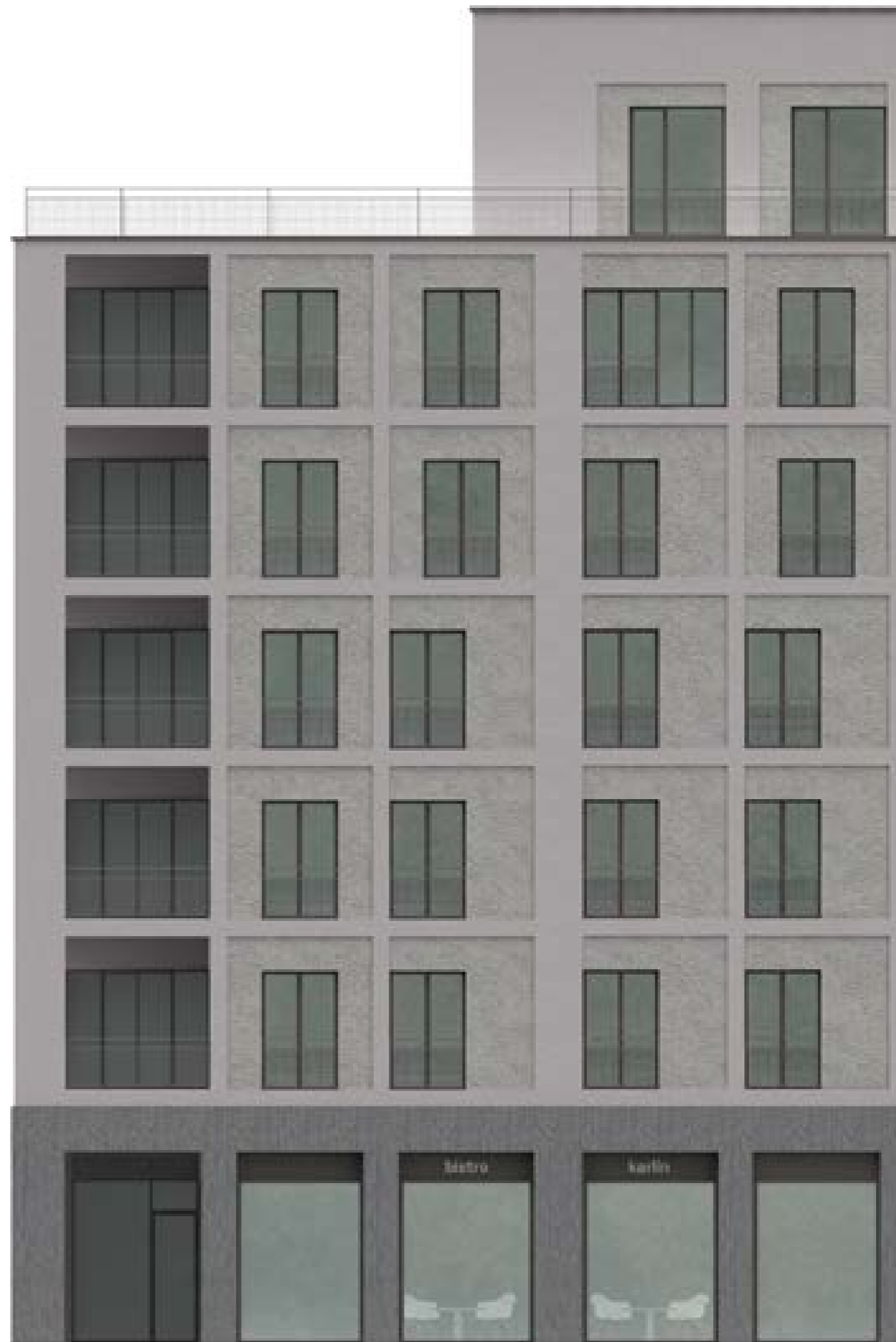
marmoleum 10mm
 vyrovnávací vrstva, betónová mazanina 60mm
 kročejová izolácia 50mm
 železobetónová doska 200mm
 omietka 15mm

S1 - obvodová stena

omietka 10mm
 podkladná omietka 15mm
 minerálna vata s kolmými vláknami 200mm
 železobetónová stena 250mm
 omietka 15mm

S2 - pochôdzna strecha

betónové dlaždice 50 mm
 distančné terčové podložky 80 mm
 ochranná geotextília
 ochranná HI - asfaltový pás
 separačná fólia
 TI eps 120 mm
 TI eps - spádové klíny - spád 2% 40-80 mm
 parozábrana
 penetračný náter
 železobetónová stropná doska 200 mm







komunitné priestory



zahrada





V. ZÁVER

V minulosti to bola municipalita alebo silné bytové družstvo, pričom v zahraničí stále je, ktoré udržovalo určitý štandard dôstojného bývania. Nájomné neznamená sociálne. Nájomné byty na seba v krátkodobom období nezarábajú, v dlhodobom aspekte udržujú stabilitu a celkovú bytovú situáciu trhu. Aj dnes sú mestské byty jednou z odpovedí ako riešiť aktuálnu otázku bývania. Akonáhle sú na trhu v ponuke dostupné byty určitého štandardu, ako vidíme na príkladoch v zahraničí - už keď mestské byty tvoria minimálne jednu tretinu, vzniká stabilnejší trh s bytmi pre ľudí nielen z najvyššej vrstvy.

VI. ZDROJE A INFORMÁCIE

obrazové zdroje

- 1 Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, www.geoportalpraha.cz
- 2 Google Maps, www.googlemaps.com

textové zdroje

Sčítání lidu, domů a bytů 2011 Praha 8 - Český statistický úřad. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11236/18139604/SLDB2001%20Praha%208%2013-1119-03.pdf>

Affordable Housing – DOSTUPNOST BYDLENÍ, <http://affordablehousing.cz/>

externé konzultácie

požiarna ochrana - doc. Ing. Daniela Bošová, Ph.D.
pozemné stavitelstvo - Ing. Miloš Rehberger

POĎAKOVANIE

Týmto by som rada poďakovala rodine, Petrovi a hlavne vedúcim ateliéru Michalovi a Petre za cenné konzultácie a skvelý posledný semester.

