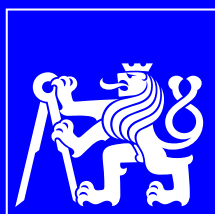


**Městské bydlení**  
**Bytový dům Vršovice**

Diplomová práce  
Vojtěch Jelínek

Ateliér Kolařík  
Fakulta architektury  
ČVUT v Praze



České vysoké učení technické v Praze  
Fakulta architektury  
Ústav urbanismu

**Diplomová práce**

**Název** Městské bydlení  
**Podnázev** Městský bytový dům Vršovice

**Autor** Vojtěch Jelínek  
**Datum** Zimní semestr 2019/2020  
**Vedoucí** doc. Ing. arch. Radek Kolařík

**Studijní program** Architektura a urbanismus  
**Obor** Architektura

Czech Technical University in Prague  
Faculty of Architecture  
Institute of Urbanism

**Diploma thesis**

**Title** City housing  
**Subtitle** Apartment building Vršovice

**Author** Vojtěch Jelínek  
**Date** Winter semester 2019/2020  
**Supervisor** doc. Ing. arch. Radek Kolařík

**Study program** Architecture and Urbanism  
**Field of study** Architecture

# Obsah

06	Zadání a prohlášení
12	Analytická část
26	Návrhová část
58	Literatura a prameny

# Zadání

zimní semestr 2019 / 2020

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

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Vojtěch Jelínek

datum narození: 11.10.1988

akademický rok / semestr: 2019/2020 / zimní semestr  
obor: Architektura  
ústav: 15119 ústav urbanismu  
vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Radek Kolařík

téma diplomové práce: Městské bydlení  
viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

*Tématem diplomové práce je bydlení, městské bydlení. Místo projektu bylo zvoleno v ulici Vršovická, v rámci nedostavěné převážně blokové sktruktury města podél potoku Botič. Na protější straně potoka se nachází městský fotbalový stadion Dolíček. Cílem diplomové práce je navrhnout novou obytnou součást zástavby.*

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

*Stavební program se skládá z hlavní funkce bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že celý pozemek je ve vlastnictví hlavního města Prahy, je uvažováno bydlení nájemní nebo družstevní s účastí města Prahy. Další funkce budou doplněny v parteru dle vývoje projektu. Důležitou součástí návrhu bude vztah nové zástavby a sousedního potoka.*

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

*Analýza území a situace širších vztahů / minimálně v M 1:500  
Charakteristické půdorysy, řezy a pohledy / minimálně v M 1:250  
Zákres navrhovaného objektu do fotografie.  
Vizualizace interiéru budovy.*

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

*Formát a měřítko modelu bude určeno během semestru vedoucím práce, na základě zkušeností z pracovních modelů.*

Datum a podpis studenta 3. října 2018

Datum a podpis vedoucího DP 3. října 2018

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

14. 10. 2019

14. 10. 2019

# Prohlášení

## ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE FAKULTA ARCHITEKTURY

**AUTOR, DIPLOMANT:** Vojtěch Jelínek  
AR 2019/2020, ZS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:** MĚSTSKÉ BYDLENÍ  
(ČJ)

(AJ) CITY HOUSING

**JAZYK PRÁCE:**

**Vedoucí práce:** Ústav: Doc. Ing. arch. Radek Kolařík  
15119 Ústav urbanismu

**Oponent práce:** Akad. arch. Jiří Dejl

**Klíčová slova**  
(česká): Vršovice, bydlení, bytový dům, Botič

**Anotace**  
(česká):

*Tématem diplomové práce je bydlení, městské bydlení. Místo projektu bylo zvoleno v ulici Vršovická, v rámci nedostavěné převážně blokové sktruktury města podél potoku Botič. Cílem diplomové práce je navrhnout novou obytnou součást zástavby.*

**Anotace** (anglická):

*The topic of the thesis is housing, urban housing. The project site was chosen in Vršovická Street, as part of the unfinished mostly block structure of the city along the Botič Stream. The aim of the thesis is to design a new residential part of the development.*

## 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 10.1.2020

podpis autora-diplomanta

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



# Řešené území





# Praha a obecní bydlení

Ve strategickém plánu Prahy (2016) si město vytyčilo cíl zpracovat “Konceptci bydlení hl.m. Prahy” a obnovení Fondu rozvoje dostupného bydlení na území hl. m. Prahy. Město počítá s rekonstrukcemi a výstavbou nových projektů. Městská část Praha 10, do které patří čtvrť a katastrální území Vršovice, spravuje největší počet bytů, přesněji 3 359 z celkových 23 699 obecních bytů v Praze<sup>1</sup>. Tento počet je ovlivněn velikostí městského obvodu, avšak i ze srovnání přepočtu obyvatel na jeden obecní byt, je patrná velká tradice bydlení v obecních bytech v této části hl. m. Prahy. Obecní bytový fond přirozeně slouží k řešení bydlení specifických sociálních skupin obyvatel nebo zaměstnanců strategických částí veřejného sektoru. V rámci celé Prahy jsou patrné rozdílné bytové politiky přidělování obecních bytů, avšak celková čísla ukazují, že na tyto skupiny připadne pouze nízké procento bytů. Přes 70 procent bytového fondu je obýváno nájemníky, u kterých není rozpoznatelné na základě jaké potřeby byt užívají. Předpokládá se, že velká část jsou historické nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, do této kategorie spadá drtivá většina obecních bytů spravovaných MČ Praha 10. Z toho vyplývá, že i přes velký rozsah fondu obecních bytů nemá Praha 10 velký prostor k řešení současné situace dostupnosti bydlení v této části Prahy, ve které navíc probíhá proces gentrifikace. Výstavba nových obecních bytů prakticky neprobíhá, v roce 2017 bylo dokončeno na celém území Prahy pouze 12 bytů a v roce 2018 dokonce pouze 6 bytů!

“Stávající celkový rozsah obecního bytového fondu v Praze lze považovat za relativně nízký, a to i z hlediska provedeného mezinárodního srovnání. Kupříkladu v Curychu, Vídni či Kodani připadá na 1 obecní byt méně než 10 obyvatel.”<sup>2</sup> Město uvažuje o různých formách bytové výstavby, např. městský developer nebo družstevní výstavba.

<sup>1</sup> Mgr. Michal Němec. **Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy.** Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019. 4 s.

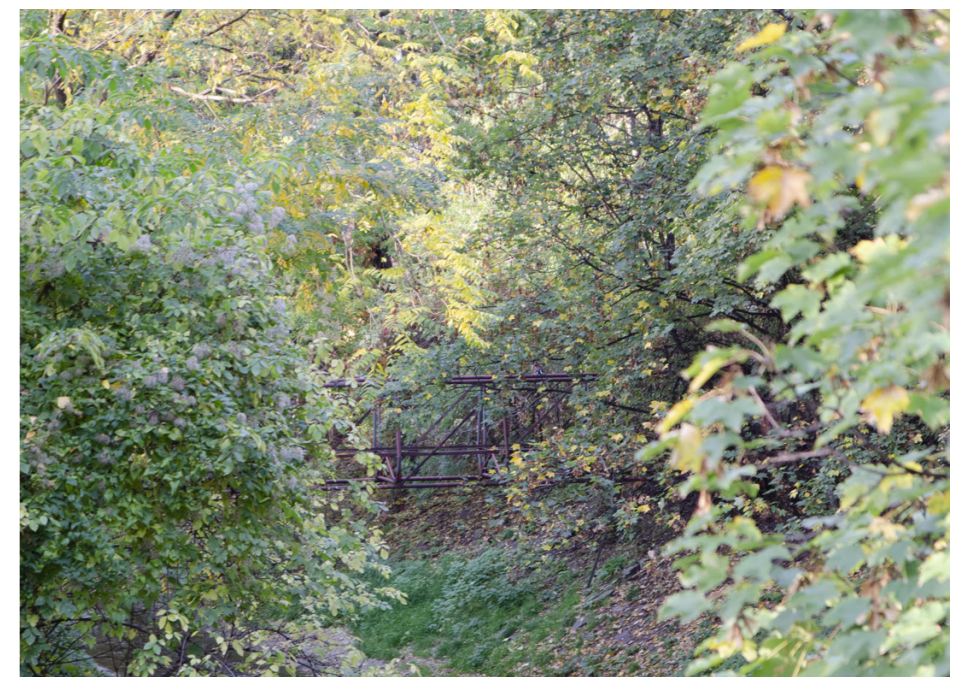


## Řešená parcela a okolí



## Botič v území

Neadekvátní stav koryta  
Botiče vzhledem k místu.  
Betonová opěrná zeď  
odděluje koryto potoku.





# Historický vývoj území

Mapování Stablního katastru bylo provedeno ve 20. až 50. letech 19. století.

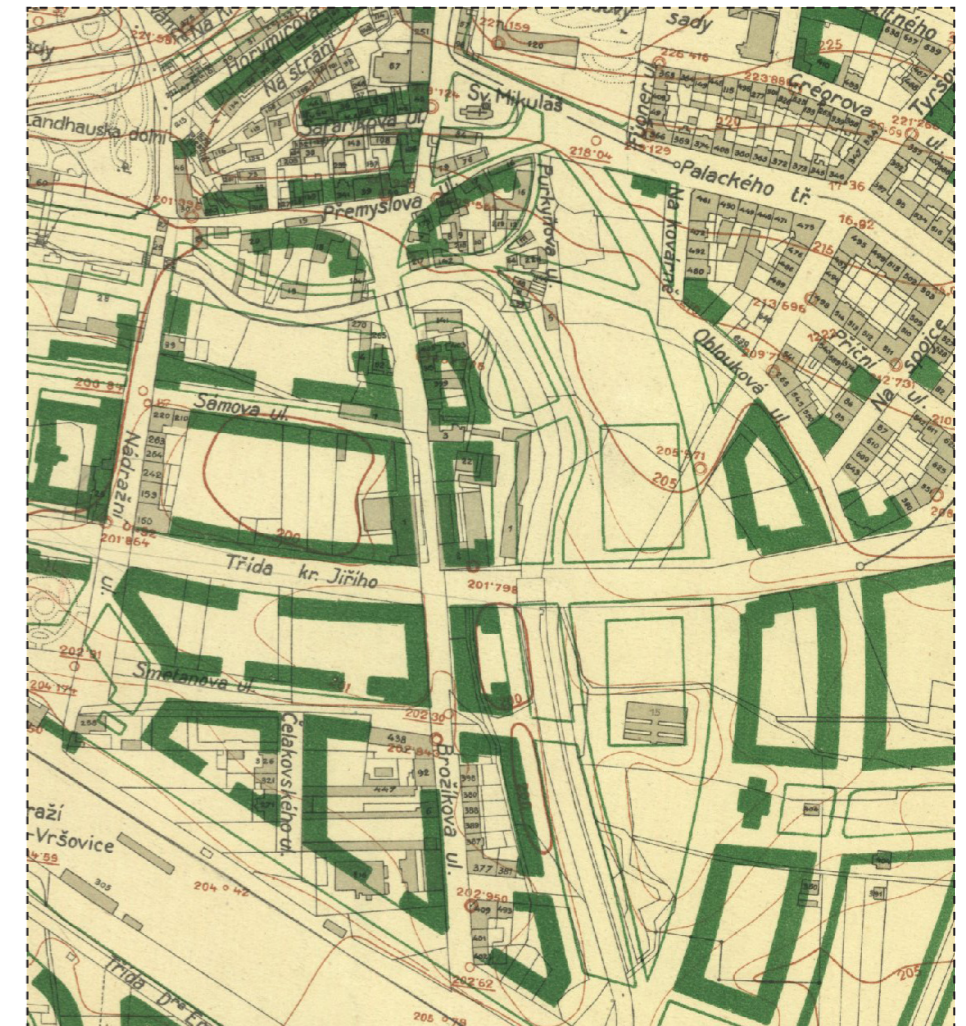


Orientační plán vydaný nákladem obce pražské zpracoval stavební úřad hl. m. Prahy, odbor 1 (měřický) v měřítku 1 : 5 000. Základem byl Výškopisný plán Prahy z let 1920 – 1924.



# Vývoj plánování v území

Celkový regulační plán - zelený tisk 1924



Schematický regulační a zastavovací plán hl. m. Prahy 1930

-plán navrhuje na parcele otevřený městský blok



SCHEMATICKÝ REGULAČNÍ A ZASTAVOVACÍ PLÁN HLAV. MĚSTA PRAHY  
VÝKLAD BAREV:

- ČINOVNÍ DOMY VE STAVEBNÍCH BLOCÍCH UZAVŘENÝCH.
- ČINOVNÍ DOMY V BLOCÍCH OTEVŘENÝCH.
- RODINNÉ DOMKY ISOLOVANÉ A SKUPINOVÉ V ZAHRADÁCH.
- TOVÁRNÍ A SKLADIŠTNÍ BLOKY.



# Vršovický pivovar

Nároží v dnešní ulici Vršovická



Pohled ze dvora





# Historie ortofoto

**1936**

Nejstarší ortofoto zástavby



**1988**

Zbořeniště





# Návrhová část





# Autorská zpráva

## **Zadání diplomové práce**

Tématem diplomové práce je městské bydlení, projekt bytového souboru ve stabilizovaném území. Místo projektu bylo zvoleno v Praze 10, při ulici Vršovická, v rámci nedostavěné převážně blokové struktury města podél potoku Botiče, na jehož druhé straně se nachází známý městský fotbalový stadion Dolíček. Terén řešené parcely je převážně rovinatý. Cílem diplomové práce je navrhnout nový obytný dům a doplnit tak stávající zástavbu.

## **Urbanistické řešení**

Řešená parcela se nachází v blokové struktuře Prahy 10 - Vršovice, jejíž zásadní rozvoj začal před druhou světovou válkou a byl vymezen Schematickým, respektive přehledným regulačním a zastavovacím, plánem hl.m. Prahy z roku 1930. V tomto zastavovacím plánu je v řešeném místě uvažován otevřený městský blok.

Po analýze stávající městské zástavby, stávajících urbanistických plánů tohoto místa a prověření hmotových variant, navržená bytová zástavba odpovídá plánu státní regulační komise v ulici Vršovická a Petrohradská, pouze severní část hmoty se od plánu lehce odchyluje, reaguje na hmotu sousedního bytového domu s cílem logicky vymezit veřejný prostor. Hmotu navrženého bytového bloku po třech stranách doplňuje uliční čáru a východním směrem se otevírá směrem ke korytu potoka Botiče. Tato část je řešena jako městská zelená krajina. Návrh uvažuje v této východní části se zrušením, v tomto místě neadekvátní opěrné stěny západního břehu koryta Botiče, a předpokládá využití zpřírodněného koryta k dotvoření části vnitrobloku. Podél upraveného vodního toku je pak vedena pěší cesta, ze které je přístup na lávku vedoucí k hlavní tribuně sousedního fotbalového stadionu. Další lávka na cestě je navržena severně a vede směrem k vršovické sokolovně, kde cesta ústí v Dannerově parku.

Hmota navrženého bytového souboru je omezena povolenou výškou zástavby v této lokalitě, kterou nepřevyšuje. Bytový blok je tedy navržen šestipodlažní s jedním suterénním patrem. Šesté nadzemní podlaží ustupuje, což je typický prvek pro okolní zástavbu.

## **Architektonické řešení**

Hmota bloku je rozdělena do šesti sekcí. Každá z nich má samostatný vstup z ulice. Dvě koncové sekce, severní a jižní, jsou schodišťové domy s přístupem do dvou až čtyř bytů na patře. Východo-západně orientované vnitřní sekce při ulici Petrohradská jsou řešeny jako chodbové s přístupem až do šesti bytů na podlaží. Schodiště jsou orientována vždy směrem k ulici s cílem orientace co největšího počtu bytů východním směrem do parkového vnitrobloku směrem k potoku. Parter domu je navržen jako komerční, což je v lokalitě obvyklé a žádané. Směrem do ulice Petrohradská jsou menší pronajimatelné jednotky a vstupy se zázemím bytového domu. Další pronajimatelné jednotky jsou orientovány východním směrem z cílem “zabydlet” vnitroblok. V parteru koncových jižních a severních sekcích směrem do ulice Vršovická respektive pokračování ulice Sámova jsou velkoplošné jednotky, například pro restauraci v ulici Vršovická a fitness centrum v ulici Sámova.

Jednotlivé dispozice bytových jednotek odpovídají poloze ve struktuře domu. Dispozice jednotlivých bytů byla volena tak, aby jejich průměrná podlažní plocha mohla být využita jako žádané nájemní městské bydlení zejména vzhledem k tomu, že celý řešený pozemek je ve vlastnictví hlavního města Prahy. Výjimkou jsou byty v šestém nadzemním podlaží, které jsou nadstandardní s možností odprodeje a společně s parterem by mohly sloužit k financování části stavebních a provozních nákladů.

Fasáda domu je pojednaná v hrubé omítce v odtínu lomené bílé. Pouze parter domu se barevně odlišuje. Okna jsou na fasádě osazena pravidelně a jsou nejvýznamějším kompozičním prvkem. Jsou osazena do dřevěným rámu, které se přirozeně rozšiřují do dřevěných dílců. Zábradlí oken, balkónu a teras je subtilní, v bílé barvě.

## **Stavebně technické řešení**

Konstrukce sekcí domu A a B, respektive E a F, což jsou rohové a koncové sekce je navržena jako železobetonová monolitická kombinovaná, obousměrně pnutá. Sekce C a D v ulici Petrohradská používají systém železobetonový sloupový podélný, prostorovou tuhost zajišťují komunikační jádro a příčné dilatační stěny. Tento systém umožňuje dispoziční řešení bytů s průměrnou velikostí a šířky pokojů minimálně 3 m. V podzemním podlaží je tento systém použit pro bezbariérová parkovací stání. Celý blok je založen na železobetonových pasech a patkách.

# Situace



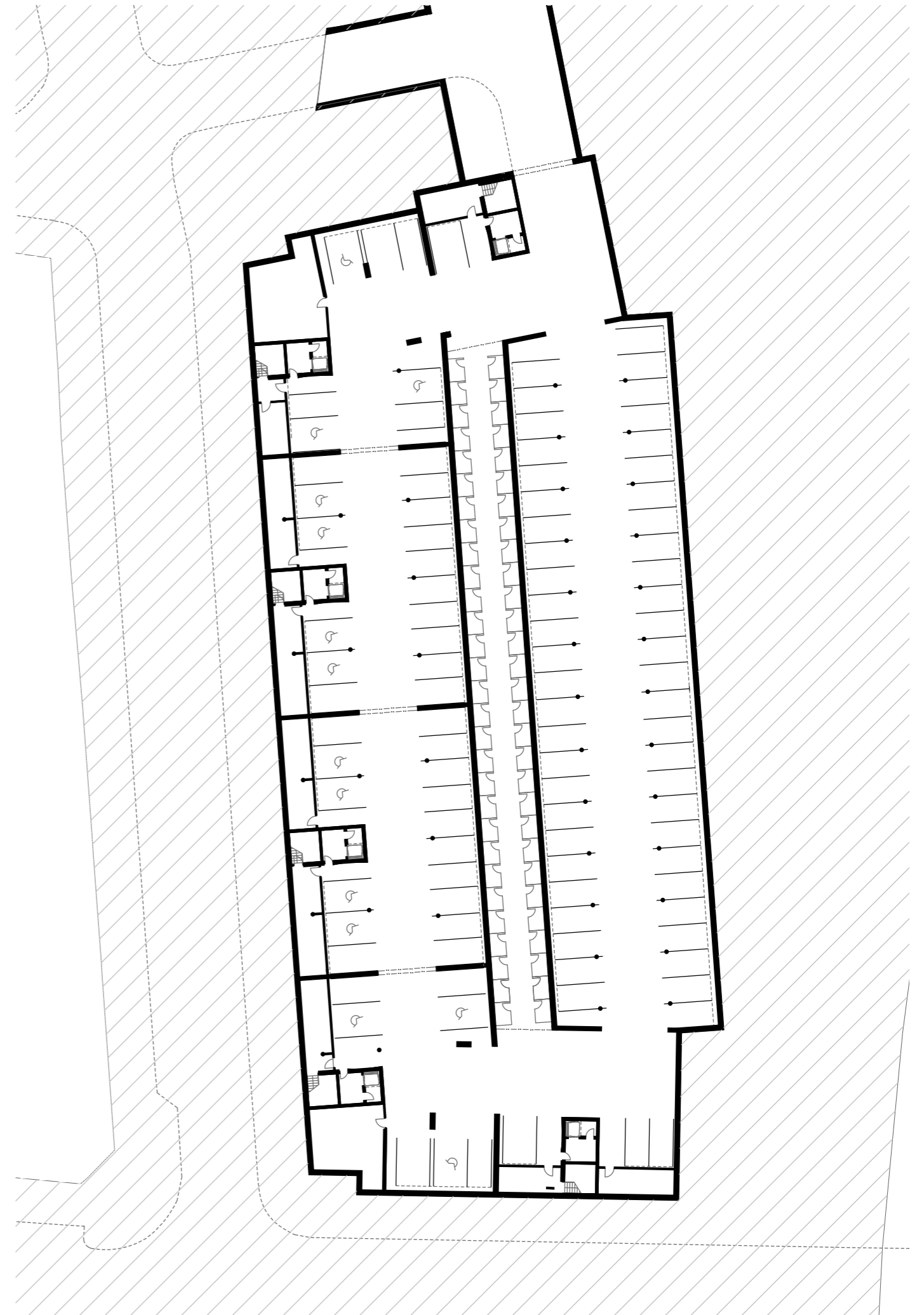
# Situace



Výkres situace  
M 1:500

# Parking

**1 PP** obsahuje 108 parkovacích stání z toho 13 bezbariérových stání. Ostatní místosti slouží jako technické zázemí, přípojky, kolárny. Uprostřed je sestava sklepních kójí.





# Parter

Tab. Typy a velikosti

Typ	Plochy	Plochy celkem
Retail	35 - 39 m <sup>2</sup>	1460 m <sup>2</sup>
Vstupní haly a komunikace		
Místnost kočárky příp. kola		
Komunální odpad		



ulice Petrohradská

ulice Vršovická

ulice Sámova

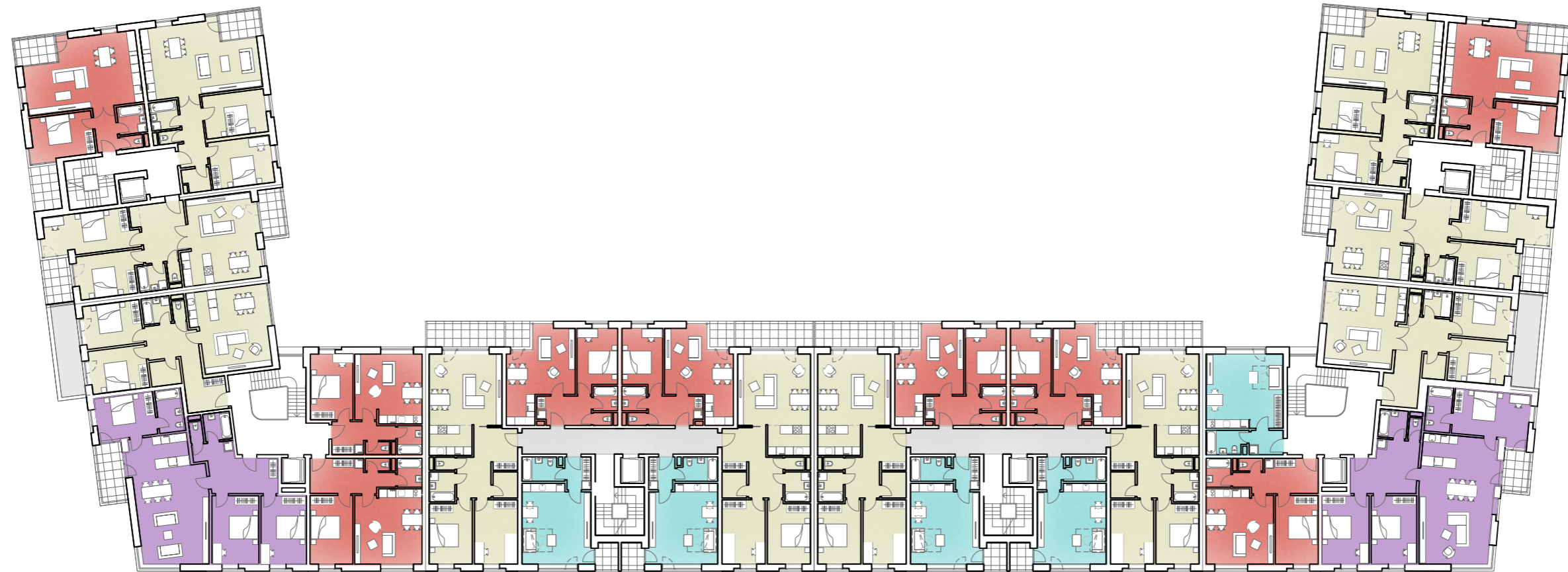


Půdorys parteru  
M 1:500

# Typické podlaží

Tab. Typy a velikosti bytů

Typ	Plocha	Průměr v Praze 2/2016
1 kk	35 - 39 m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>
2 kk	50 - 53 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
3 kk	76 - 84 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
4 kk	100 - 112 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>



Půdorys typického podlaží

M 1:350

# Střešní podlaží - 6 NP

Tab. Typy a velikosti bytů

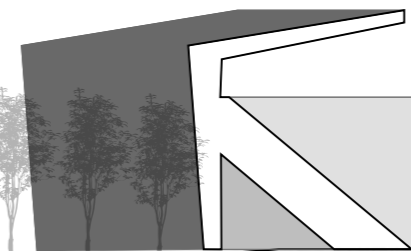
Typ	Plocha	Průměr v Praze 2/2016
2 kk	60 - 72 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
3 kk	77 - 90 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
4 kk	135 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>





# Řezopohled

+22,200  
+17,300  
+14,200  
+11,100  
+8,000  
+4,900  
-0,900 1NP  
-SEKCE A  
-3,500 -1PP  
-VJEZD PARKING



Řez A - A  
M 1:500

# Západní pohled





# Východní pohled



0,900\_1NP  
- SEKCE A

0,750\_1NP  
- SEKCE B

0,600\_1NP  
- SEKCE B

0,450\_1NP  
- SEKCE B

0,300\_1NP  
- SEKCE B

0,150\_1NP  
- SEKCE B

0,000\_1NP  
- SEKCE B

# Jižní pohled



Jižní pohled, ulice Vršovická  
M 1:500

# Severní pohled



Severní pohled, ulice Sámova  
M 1:500



# Zákres v ulici Petrohradská









# Bilance

Položka	Výměra	
Zastavěná plocha	1300 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha	12 200 m <sup>2</sup>	
Obestavěný prostor		49 900 m <sup>3</sup>
Plocha pozemku	11 257 m <sup>2</sup>	
Nájemní bydlení	7 400 m <sup>2</sup>	19 240 m <sup>3</sup>
Byty na prodej	1 060 m <sup>2</sup>	2 900 m <sup>3</sup>
Komerční plocha	1 300 m <sup>2</sup>	5 600 m <sup>3</sup>
Parking	4 230 m <sup>2</sup>	12 700 m <sup>3</sup>
Parkovací stání dle PSP	105 vázaných 10 návštěvnických	

## 1 NP - parter

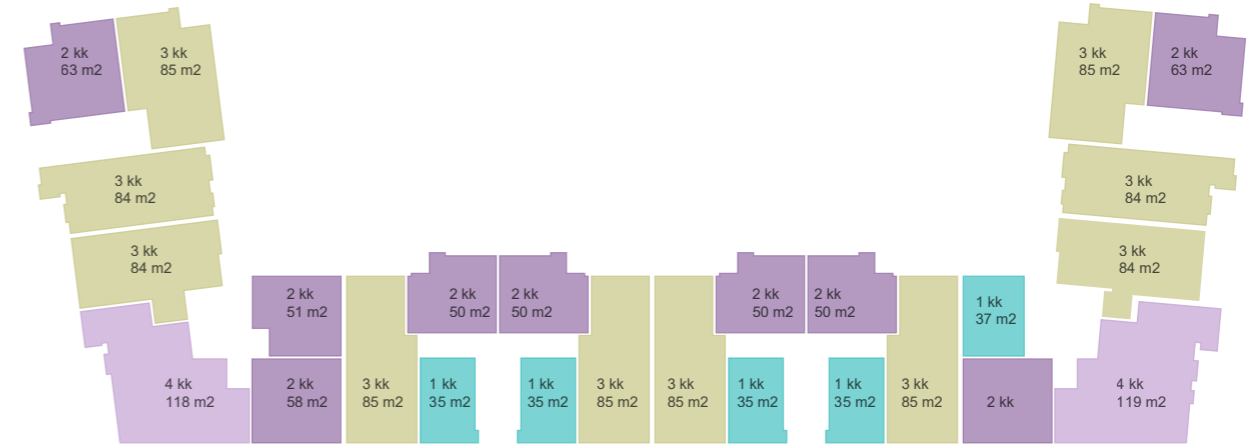
Parter - 1 NP	Výměra
Retail	1 300 m <sup>2</sup>



## 2 - 5 NP

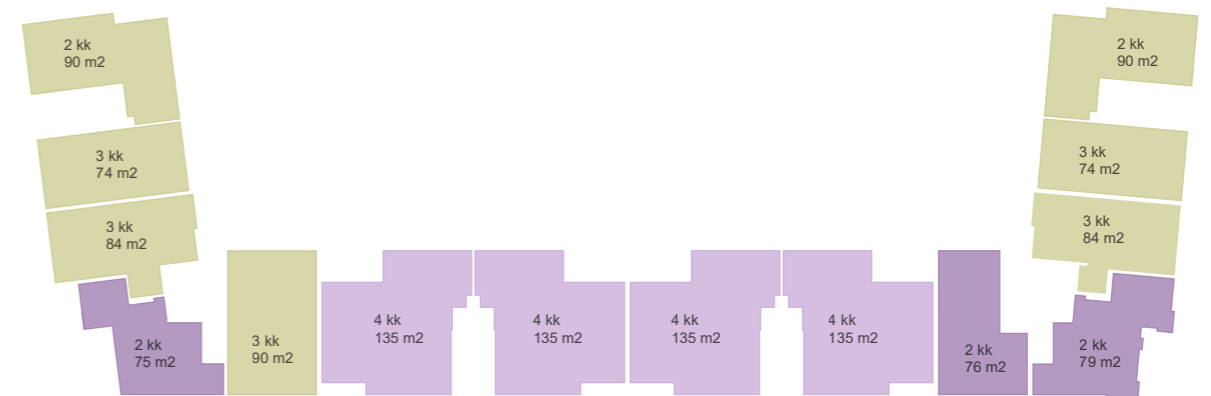
Typické podlaží 2 - 5 np

Bydlení	Výměra
Nájemní bydlení na NP	1 775 m <sup>2</sup>

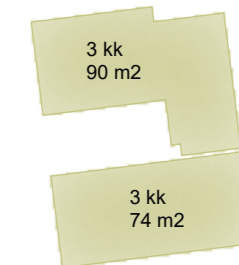
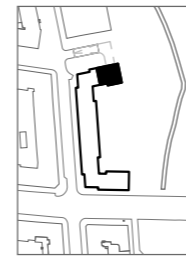
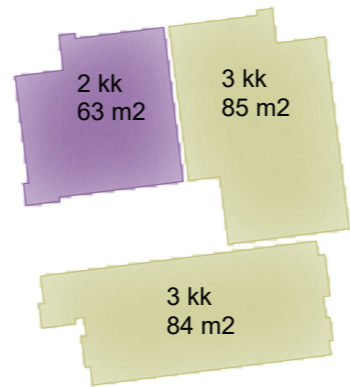
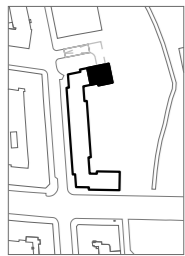


## 6 NP

Typické podlaží 2 - 5 np	Výměra
Nájemní bydlení	332 m <sup>2</sup>
Nadstandardní byty na prodej	1 060 m <sup>2</sup>

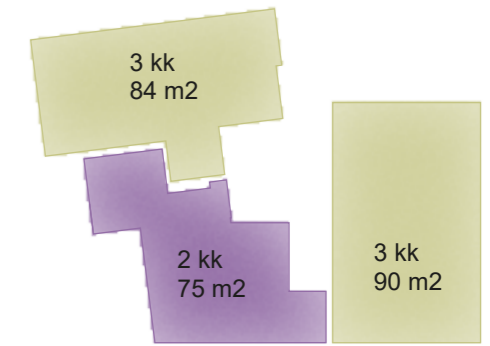
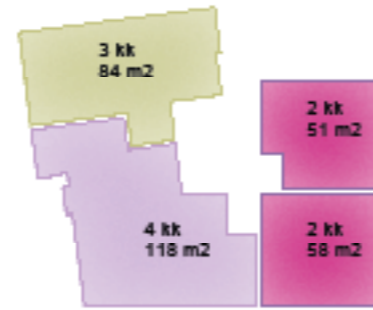






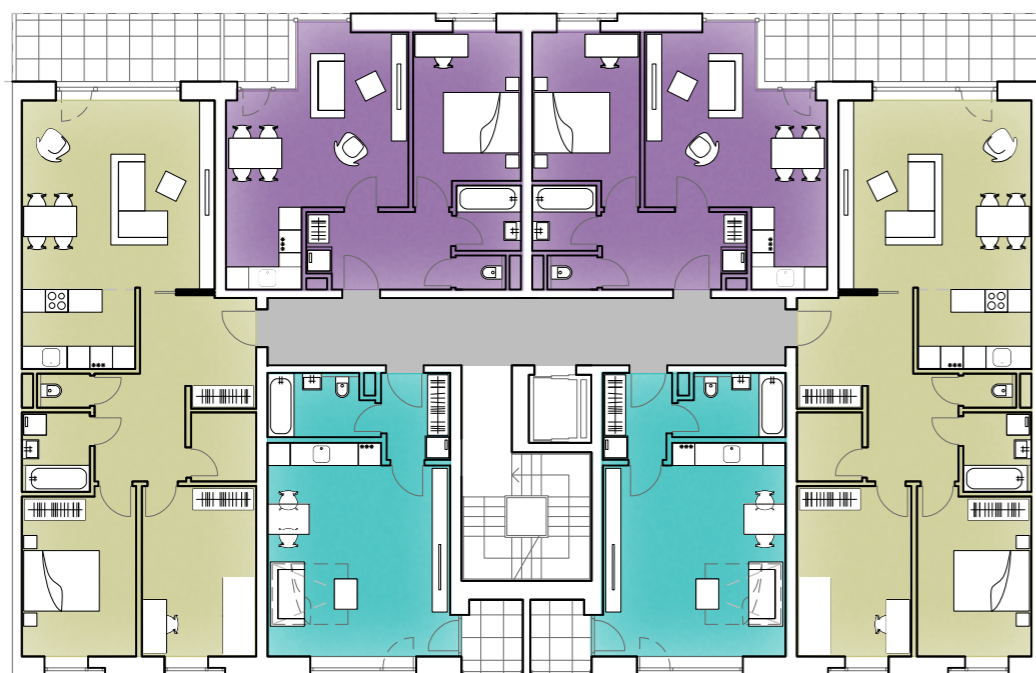
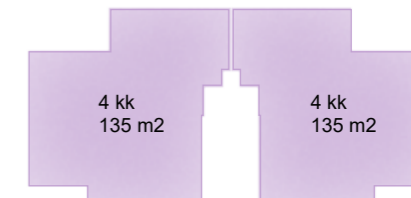
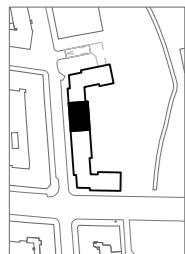
⌚  
Sekce A - Typické NP  
M 1:200

⌚  
Sekce A - Střešní 6 NP  
M 1:200

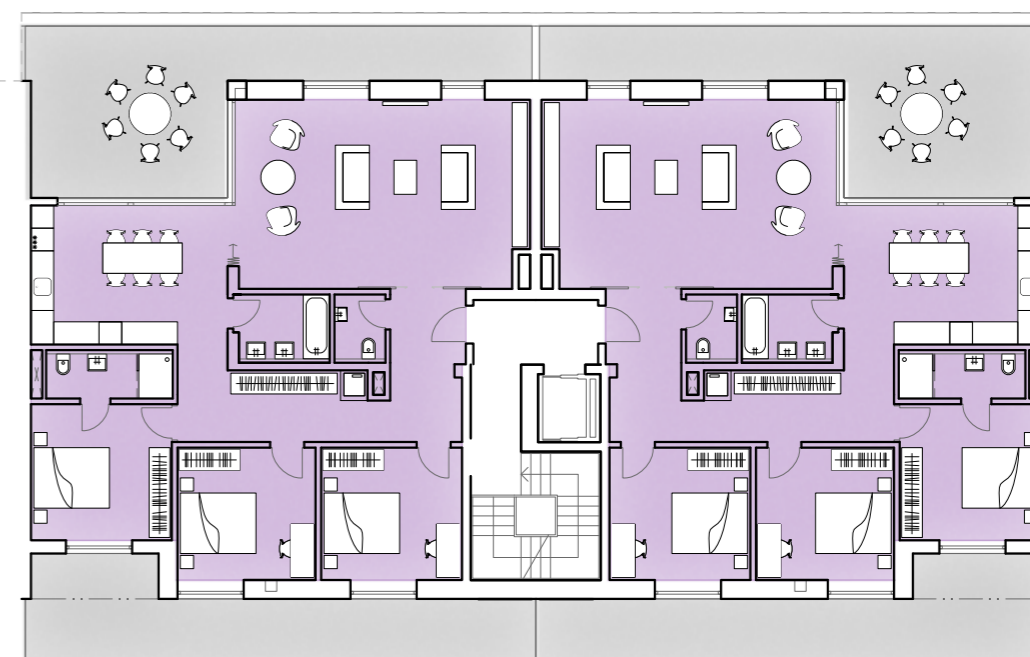


☉  
Sekce B - Typ NP  
M 1:200

☉  
Sekce A - 6 NP  
M 1:200



☺  
Sekce A - Typ NP  
M 1:200



☺  
Půdorys - sekce C 6 NP  
M 1:200

# Literatura a prameny

Mgr. Michal Němec.

**Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy.**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019.

Walter Stamm-Teske, Katja Fischer, Tobias Haag.

**Raumpilot Wohnen**

Stuttgart 2012, SBN 978-3-7828-1554-3

[ippraha.cz](http://ippraha.cz)

[geoportalpraha.cz](http://geoportalpraha.cz)

[prahaneznama.cz](http://prahaneznama.cz)

