

# BAUGRUPPE PLZEŇ







## ÚVOD

zadání a prohlášení autora	8
autorská zpráva	10

## TEORETICKÁ ČÁST

kritéria	12-16
rozhovor Růžičkovi	17
analýza	18-23
historie	22-23
problémové objekty	26-27
současný stav, inspirace	28-30

## ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

	32-33
koncept	34-39
schémata	40-71
plány	72-73
přehledka	74-87
perspektivy	

## ZDROJE

	89
konzultace, literatura, další zdroje, kontakt	



<b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b>	
<b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>	
AUTOR, DIPLOMANT: Markéta Škopková AR 2016/2017, LS	
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE: (ČJ) BAUGRUPPE PLZEŇ  (AJ) BAUGRUPPE PILSEN	
JAZYK PRÁCE: ČESKÝ	
Vedoucí práce:	prof. Ing. arch. Ján Stempel Ing. arch. Ondřej Beneš, Ph.D. <span style="float: right;">Ústav: 15127 Ústav navrhování I</span>
Oponent práce:	Ing. arch. Jiří Zábran
Klíčová slova (česká):	Plzeň, Baugruppe, bydlení
Anotace (česká):	Předmětem práce bylo navrhnout komunitní bydlení v centru Plzně.
Anotace (anglická):	The thesis subject was to design community living in the center of Pilsen.

**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 23.5.2017

podpis autora-diplomanta

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

**2/ ZADÁNÍ diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Markéta Škopková

datum narození: 06.08.1990

akademický rok / semestr: 2016/2017 letní semestr

obor: architektura a urbanismus

ústav: 15127 Ústav navrhování I

vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Ján Stempel

téma diplomové práce: Baugruppe v Plzni

viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Ulice Resslerova, Purkyňova, Prokopova a Americká tvoří měský blok v blízkosti centra. Je zde několik proluk a velké prostranství vnitrobloku. Tématem je městské bydlení ve své specifické formě. Zahuštění centra. Cíl je ukázat i jinou alternativu k developerské výstavbě po vzoru Německa (Baugruppe), Nizozemí, Dánska, Belgie ( Cohousing). Odrazovým můstkem jsou realizované příklady ze zahraničí a požadavky plzeňské rodiny hledající zájemce pro společné bydlení. Cílem je zkompatnění a vyřešení vnitro/bloku a nabídnutí fungující alternativy bydlení v centru.

2/

Součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

- definování bloku
- návaznost na okolí
- bytové jednotky
- návrh společných prostor (dílna, spol.místnost, kolárna, garáže, pokoj pro hosty...)
- pojmenování a vyřešení nově vzniklého veřejného prostoru

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

- širší vztahy
- situace
- půdorysy
- všech podlaží
- řezy
- pohledy
- vizualizace
- model
- tabulka ploch
- autorský text

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

- kniha/portfolio
- zadání s podpisem vedoucího DP a děkana FA, naskenováno, součástí portfolia
- model
- CD

Datum a podpis studenta

12.3.2017 *Markéta Škopková*

Datum a podpis vedoucího DP

12.3.2017 *J. Zábran*

Datum a podpis děkana FA ČVUT

13.4.2017 *J. Zábran*

registrováno studijním oddělením dne

12.3.2017 *[podpis]*

## TÉMA

Baugruppe pochází z německých slov bauen=stavět a Gruppe=skupina. Jde tedy o určitou stavební skupinu, která se rozhodne bydlet ne podle představ developera, ale podle představ vlastních. Společně se skupina rozhodne pro výběr parcely, architekta, konceptu a řešení. Přínosem a lákadlem pro potenciální skupinu není jen možnost individuálního řešení, ale i cena, která se díky absenci financování marketingu a nákladů developera ponížší až o desítky procent. Tyto finance pak mohou být časem investovány do výstavby společných prostor, parku či opravy místního kina, kulturního zařízení či místní komunikace. Skupina není tlačena maximální zastavěností, ale svými osobními požadavky, tím vzniká i volný prostor využívaný jako například komunitní zahrada, jendotlivé předzahrádky, společný park, sportovní zázemí nebo pro případnou expanzi skupiny.

Tento systém není přínosem jen pro samotnou skupinu, ale i pro celé okolí, které svým působením ovlivňuje a ovlivňovat chce. Ztotožnění se s místem a přijetí ho za své je jeden ze základních předpokladů fungujícího celku. Proto v zahraničí (například Německo, Belgie, Nizozemí, Rakousko) jsou Baugruppe městem hojně podporovány a díky oboustrannému přínosu město rádo nabídne volné pozemky, proluky nebo i existující nefungující budovy. Jde převážně o místa, ke kterým se váže nějaký ten háček. Ať jde o podmáčenou oblast, nevýhodný terén, vedení vysokého napětí, vyčleněnou lokalitu, bývalou průmyslovou zónu a podobně, jsou to oblasti, které by pro developerský projekt nebyly tak atraktivní a zejí prázdnotou. Místo toho se město dohodne se skupinou, prodá pozemek za oboustranně přijatelnou cenu a má téměř zaručeno, že skupina svým působením a silou lokalitu nastartuje k životu. Nejde totiž o 'gated community', ale o pulzující a prostupnou zónu, kde se záměr přizpůsobil svému okolí a uživatelům a ne naopak. Díky tomu vzniká na místech s nedostatkem zeleně park, s nedostatkem sportovišť hřiště, s nedostatkem kancelářských ploch nabízené prostory... To jsou body, které místo ztraktivní a přivedou k životu.

Cílem projektu je respektovat podmínky okolí, rozčlenit plochy, vytvořit jasně definované prostory, které slouží jak skupině tak jednotlivcům.

## TYPOLOGIE

Typ bydlení na bázi komunitního bydlení, ať ho nazýváme Baugruppe, Cohousing je založen na sdílení. Sdílení neznamená, že komunita žije na 'jedné hromádce'. Ale požadavky a nároky na zařízení, které má každá domácnost se shlukne do společné funkce. Proto může být obytná jendotka i menší. Úložné místnosti, dílny, Tv místnost, technický dvorek, altány, sportoviště a jiné můžou být řešeny společně a nezabírají tak místo na úkor jednotlivých domácností. Míra soukromí tím ale není potlačena. Uživatelé mají právo a možnost se rozhodnout, jestli být v soukromí nebo sdílet společný prostor. To nabízí svá pozitiva, která jsou v současnosti vzhledem ke způsobu bydlení už leckomu neznámá jako je společné hlídání dětí, nákupy, stolování.

## LOKALITA

Plzeň se jako většina českých měst potýká s problémem suburbanizace, kde mizí sociální infrastruktura, služby a funkční veřejný prostor. Lidem hledající individuální bydlení vytváří určitou iluzi soukromí a venkovského života. Lidé si na tento způsob bydlení zvykají, a ten se stává běžným.

Ve vnitřním městě existují desítky proluk, které díky své poloze nabízejí nesporné výhody. I v centru města lze vytvořit klidnou oázu s prvky individuálního bydlení, což chci tímto dokázat. Společný komplex bydlení vycházející z iniciativy uživatelů může být východiskem pro problémovou lokalitu hledající svou náplň. Proč stavět na velkých prolukách nákupní domy ( viz.plány na řešeném pozemku roku 2008 postavením nákupní galerie Arco), když je možnost postavit, čemu daná lokalita odpovídá a z čeho projekt vychází. Městkou zeleň, vybavenost a bydlení. Pro svou práci jsem zvolila rozsáhlou proluku v blízkosti centra, která tak ale díky vybydlenosti a nepoužívání nepůsobí. Městský blok zahrnuje několik proluka veřejné budovy, které jsou nepoužívané. Díky takovému typu projektu dle podobných zkušeností ze zahraničí může lokalita znovu najít své využití, což stejně tak ovlivní i okolní zástavbu, která také momentálně v nejlepším stavu přes svou centrálnost není.

## NÁVRH

V komutním bydlení jde o sousedství. Nejde o provokativní architekturu či architektonický unikát. Jde o to vytvořit podklad pro správné fungování vztahů, komunikace, sounáležitost rozdílných životů a prostorů. Návrh svým výrazem nikoho neprovokuje. Naopak se vrací k tradičnímu pojetí a ztotožňuje se s místem, nepoutá pozornost na sebe. Je ale jasný ve své funkčnosti a svou členitostí rozděluje jednotlivé části stavby do menších celků. Je to hra s prostorem. Dělí prostor na funkci ulice, vnitrobloku, dvoru, dvorku, zahrady, terasy. Důležitý prvek tvoří pavlač. Pavlač vychází z tradičního pojetí.

Pavlač vždy nebyla jen samoúčelnou komunikací. Tvořila úsporu vnitřního prostoru bytu a umožňovala propojit byty jednoduše za sebou. To umožňuje i následné dělení a zcelování bytů a případnou adaptabilitu projektu. Pavlač se objevuje v několika filmových či knižních zvtárnění jako ' Zítřka to roztočíme, drahoušku ', ' Byl jednou jeden dům ' a v knize ' Povídky z druhé kapsy ', kde vždy hraje důležitou komunikační roli mezi obyvateli. Pavlač je komunikačním i pobytovým prvkem, mezníkem mezi soukromím a sdílením.

Nejedná se o developerský projekt. Počítá se zde s lidskou tvořivostí, přístavbami altánků, nadstavbou, přístavbou, zimními zahradami a s jinými individuálními požadavkami. Je dána jasná forma, prvky i škála materiálů, ale případné úpravy nenaruší ráz už tak rostlého celku. Zadání je v mém případě fiktivní a chybí zde interakce se skupinou. Projekt má být svou formou ale dostatečně silný, aby případné vlivy během výstavby jednotlivých stavebních etap charakter celku nezničily.

## KRITERIA

### PROČ?

- developerské byty neodpovídají individuálním požadavkům
- typizovaná výstavba není adaptabilní všem nárokům
- ceny pozemků individuálního bydlení jsou stále dostupné, převážně na periferii
- neznalost alternativy individuálního bydlení než je koupě pozemku a stavba RD
- sídelní kaše

reakce  
.....>

- Baugruppe
- cohousing
- komunitní bydlení

### SROVNÁNÍ

#### BYDLENÍ V BAUGRUPPE

- + šitě na míru
- + levnější o náklady developera (cca o 20 %)
- + bližší sousedské vztahy (společné hlídání dětí, nakupování ...)
- + možnost získání lukrativního pozemku v centru (na problematických parcelách, kde se vyskytuje nějaký problém jako např. problém se založením, sociální problémy, vysídlená lokalita, nelukrativní lokalita, zátěž dopravou, hlukem a podobně.)
- + lepší ztotožnění se s místem, přijmutí za své, profit i pro okolí
- delší proces
- skupina lidí řeší vše osobně (architekt/projekt.manažer)
- časově náročné

#### DEVELOPERSKÝ PROJEKT

- + snadná koupě
- + jednodušší představa bydlení (vzorové byty...)
- + standartní financování (půjčky, hypotéka...)
- žádná vlastní iniciativa v procesu návrhu, výstavby
- příplatky za nestandardní zařízení
- mizivá vazba na stávající zástavbu, sousedské konexe

### MĚŘÍTKO



cca 30 jednotek  
.....>



- silné vnitřní vazby v domě
- komunikace
- sdílení prostor
- domluva

### CÍLOVÁ SKUPINA



1 JEDNOTKA = 1 rodina = 3 + kk, 4 + kk, 5+kk

společné zájmy, volný čas, sdílení problémů, vzájemná výpomoc

do budoucna



1. JEDNOTKA = 2+kk  
děti odejdou, rodiče vlastní,  
bydlí, pronajímají



2. JEDNOTKA = 2+kk  
nájemníci



SPOLEČNÉ PROSTORY



VENKU

komunitní zahrada, zahrádky, balkony, terasy, lodžie, pavlače, dvory

UVNITŘ

společenské místnosti, dílny, sportovní zázemí, pronajímatelné plochy, sklady, kolárny

ZPŮSOB ZALOŽENÍ BAUGRUPPE

'BOTTOM UP'  
INICIÁTOR SKUPINA

skupina zpřízněných osob/rodin/párů si domluví požadavky, cíle, priority a myšlenky

zajistí si pozemek, financování projektu a podmínky společného postupu

-osloví architekta, projektového manažera, svůj realizační tým

spolupracují na předprojektové fázi, projektu, případně i realizaci projektu ( částečná svépomoc, další finanční úspora)

'TOP DOWN'  
INICIÁTOR ARCHITEKT

architekt specifikuje zadání, návrh dle dostupných informací, požadavků

osloví případné zájemce a určí potenciální klienty

ZASTAVĚNOST, STAVEBNÍ PROGRAM  
OKOLNÍ BLOKY



průměr : 57,4 % = 1830 m<sup>2</sup>

POZEMEK...9 635 m<sup>2</sup>...57,4% = 1830 m<sup>2</sup>

ZÁMĚR

BYDLENÍ

1 jednotka : rodina

byt 3+kk,4+kk,5+kk  
1-2 patrové byty,  
volná dispozice-mož-  
nost vlastní iniciativy

..... 70-120 m<sup>2</sup>

balkon/lodžie/terasa  
venkovní soukromý  
prostor

..... 10-30 m<sup>2</sup>

parkování  
vnitřní parkovací mís-  
to/parkovací stání

..... 20 m<sup>2</sup>

.....100-180 m<sup>2</sup>

SDÍLENÉ PROSTORY

1 jednotka : osoba

venkovní prostory  
hřiště, sdílené za-  
hrádky, altány apod

..... 10-25 m<sup>2</sup>

vnitřní prostory  
společenská míst-  
nost, herna, dílna  
apod...

..... 5-15 m<sup>2</sup>

.....15-40 m<sup>2</sup>

SLUŽBY

1 jednotka : Baugruppe

provozovny  
obchody, dílny, kanceláře,  
nebytové prostory

..... cca 70 %  
parteru (do  
ulice)

Baugruppe cca 30 j.

.....3 000-5 400 m<sup>2</sup>

Baugruppe cca 150 j.

.....2 250- 6 000 m<sup>2</sup>

.....cca 1 280 m<sup>2</sup>

CELKEM : 5 030- 8 930 m<sup>2</sup>

ORIENTAČNÍ STAVEBNÍ PROGRAM

Základní funkcí je bydlení. Bydlení ve městě se znaky individuálního bydlení. Byty mají silnou vazbu s okolím skrze sdílené prostory. Tyto prostory jsou dle požadavků skupiny pronajímány nebo využívány pro vlastní potřeby. Volné a zelené prostory jsou důležitým pojítkem skupiny mezi sebou a skupiny s okolím. Dle funkčnosti jsou plochy zónovány do veřejných, poloveřejných, polosoukromých a soukromých částí. Tyto části nejsou od sebe striktně rozděleny, ale tvaroslovím musí být jendoznačně rozpoznatelné. Jendotlivé bytové jednotky odpovídají plošně standartu individuálního bydlení s možností rozdělení a následného pronajímání. Stavební skupina je dostatečně velká = silná a odpovídá cca 30- 40 bytovým jendotkám.

## DESATERO VÝHOD

*Z KNIHY SELFMADE CITY*

1

### SOUSEDSKÉ A URBÁNNÍ INTERAKCE

Vlastní iniciativa vede k osobní zodpovědnosti k místu, z čehož profituje i okolí. Tak vznikají fungující sousedství, která nabízejí všem obyvatelům nové možnosti.

2

### SOCIÁLNÍ SDRUŽENÍ OBYVATEL

Sdílení společných prostor je klíčem ke skutečnému sociálně orientovanému projektu ve srovnání s klasickým ekonomickým typem bydlení. Společně opatrované, financované a používané prostory můžou vytvářet výborné podmínky pro žití ve srovnání s byty, kde je cíl jen cenově výhodný byt. Z prostor profituje opět i okolím, podněcuje lidi k sociálnímu myšlení a sousedské interakci. Díky takovým projektům vznikají specifické komunity lidí v městských částech, kde by to bez takových projektů nebylo třeba možné. Minimálně může vznikat zajímavý sociální mix.

3

### FINANCE

Během vzniku projektů z vlastní iniciativy nehraje hlavní roli ve srovnání s investičními developerskými projekty rychlá rentabilita projektu.

4

### VOLNÝ PROSTOR A ZELEŇ

V rámci developerských projektů jde především o největší efektivitu využití pozemku. V rámci projektů z vlastní iniciativy vznikají volné a zelené prostory, které by jinak nevznikly a které leckdy neslouží jen určité komunitě ale širšímu okolí.

5

### OŽIVENÍ MÍSTA

Během takových projektů nevznikají jen novostavby. Svůj účel zde nabývají i budovy kulturně a architektonicky hodnotné, které by pro developerského investora nebyly dostatečně výhodné a byly by určeny k odstranění.

6

### HYBRIDNÍ KONCEPTY

Smíšené funkční využití projektu působí na interakci s celkovým okolím. Kde developer rozděluje investici mezi obytné plochy a pronájemné plochy, tam se u těchto projektů hranice stírají a vznikají prostory přizpůsobené lokalitě a místním obyvatelům dle požadavků.

7

### HODNOTNÉ ZAHUŠTĚNÍ

Díky takovým projektům mohou být zaplněny proluky v centru města, které mohou být problematické či investičně neatraktivní. Na takových místech vznikají nové vysoce kvalitní alternativy s řešeními, které nabízí dostatek volného prostoru konkurující příměstskému bydlení.

8

### MEZIGENERAČNÍ ŘEŠENÍ

Takové projekty mají za cíl obytný prostor tak přizpůsobit, aby dlouhodobě odpovídal požadavkům a měnícím se nárokům skupiny. Flexibilní půdorysy a koncepční řešení nabízejí přizpůsobení se měnícím se životním situacím.

9

### EKOLOGICKÁ ORIENTACE

Takové skupiny lidí častěji kladou důraz na ekologickou stránku projektu a provozu.

10

### EXPERIMENTY

Tyto projekty umožňují řešení, která by nebyla při developerském projektu z investičních důvodů realizovatelná. Projekty jsou otevřené k organizačním, technickým a projekčním novotám. Z takových zkušeností mohou do budoucna čerpat další plánované projekty.

## ROZHOVOR RŮŽIČKOVÍ

Jan: pochází z ČR z rodiny, která žila v činžovním domě, kde byly úzké sousedské vztahy

Mia : pochází z Belgie, kde je podporován a oblíben

Spolu : plánují najít parcelu, skupinu lidí a Co-housingový typ projektu zrealizovat

*V Belgii v Ghentu jsme našťivili Co-housingové bydlení, týden jsme zde žili a nechali se inspirovat. V té Belgii měli 17 jednotek(domků) a stanovili si toto číslo jako nejmenší přípustný počet. Víc ano, míň ne. Je znát pak síla skupiny oproti síle jednotlivců, lépe se rozhoduje, řeší se problémy, například když někdo onemocní, rozvádí se atd., skupina je silnější ve větším počtu jednotek. Také provoz společné budovy, kde se nachází pokoj pro hosty, jídelna, prádelna, pracovna, v případě, že někdo chce pracovat mimo dům aj. se snadněji rozdělí mezi 17 jednotek. Bydlení je tak koncipováno jako soubor jednotlivých řadových domků po třech v pasivním standartu. V provozu je to asi 7 let. Domy jsou orientované tak, aby viděli na ten hlavní dům, společný, který byl postaven na okraji v blízkosti příjezdové cesty, aby když člověk přichází, rovnou viděl, jestli se tam něco děje, jesti jsou tam lidi, děti. Před domem je plácek pro děti. Dům byl dimenzován tak, aby pojmul naráz tolik lidí, takže byl poměrně velký. Idea bylo v tom, že postaví dům esteticky i stavebně kvalitně, aby se tam lidi cítili dobře a měli potřebu tam chodit. K jednotlivým domkům vedou dlážděné cestičky, každý dům má malou předzahrádku, kde má každý své soukromí, pak mají velkou komunitní zahradu, kde se pohybují všichni a pak ještě divočejší část, kde mají ohniček...Pak jsou tam i kůlny na nářadí, kolárna...Cílem bylo mít co nejmenší dům(například leckde žádná pračka v domě), aby je to vedlo k tomu trávit čas víc venku nebo společně. Míchají se tam generace. Nejsou tam jenom mladé rodiny, ale i starší páry nebo single, lidé si mají pomáhat, důchodce hlídá dítě, mladá paní nakoupí...Zajímavá spolupráce taky byla v té Belgii například v tom, že tam si lidi dávali kola do stojanu a nebáli se o ně, protože doma vždycky někdo je a není mu to jedno, ale tady( BD v Plzni), si toho ani nevšimneš nebo nevíš, jestli to dotyčnému patří nebo ne. Pokud se jednalo o dražší kusy, ve společném domě byl i sklep, kde bylo možné si kolo zamknout.*

Jak projekt vznikal? Byl nejprve hotový projekt do kterého se hledali zájemci?

*Ne, skupina přátel koupila pozemek, dávali inzeráty, letáky, postupně se skupina rozrostla.*

*Takže vaše osobní představa o co-housingu v Plzni je?*

*Vytvořit mezigenerační skupinu lidí, případně dát i prostor matkám samoživitelkám, protože tohle může být dobrý příklad toho, jak takovým lidem pomoci, nabídnout přirozeným způsobem pomocnou ruku. Ale nechceme přesvědčovat lidi, aby do něčeho takového šli, lidi musí jít z vlastního přesvědčení a musí sami cítit, že tohle chtějí.*

Už jste zjišťovali, jak najdete zájemce?

*Do ČR jsme se přestěhovali v srpnu a v té době už jsme začli s letákama a různě na FB jsme prezentovali naši myšlenku. A tak se nám občas někdo ozve. Asi 5 rodin. Myslíme, že je důležité mít pevně daný pozemek, aby lidi lákalo pevně dané místo. V Belgii měli o pozemek velký zájem, ale v ČR si nejsme jistí, jestli je takový tlak na pozemky, protože jsou levnější, a když už někdo se rozhodne stavět, skoro každý si zatím může dovolit individuální bydlení. V Belgii lidi spolupracují od začátku, domluví se, že pár bude hlídat pozemky, pár řeší sociální zázemí, někdo řeší finance, někdo architekta, někdo marketing. Tady jsme zatím jen my dva.*

Co si myslíte o časových nárocích na takový projekt ?

*Časově je to náročné určitě. V Belgii říkali, že od začátku procesu než se mohli nastěhovat uplynulo šest let. Je to těžší v tom, že se lidé musí na všechno domluvit spolu. Na druhou stranu je velká výhoda v tom, že se všechno postaví levněji. Všichni tam měli stejné omítky, materiály, dveře, osvětlení a tak a díky tomu mohli získat množstevní slevy nebo třeba pár kusů zadarmo.*

Pomáhala skupina i během výstavby?

*Určitě, ty kompletační vnitřní práce dělali zčásti sami. Třeba naráz dělali elektřinu, půjčili si nářadí a předávali si zkušenosti navzájem od těch, co už byli o krok dál. Takže stejné práce dělali naráz a spolu. Nejdřív dodělali společný dům, protože naopak pak nikdo na to nemá čas ani energii . Ten dům pak využívali před dokončením svých domů jako zázemí. Když koukáme na to české prostředí, tak si říkáme, je vůbec tenhle koncept tady reálný? Takže hledáme nějaký uzpůsobený model na české prostředí..to je taková naše otázka...Občas se něco objeví, že má někdo bližší sousedské vztahy nebo že jsou propojeni na základě ještě jiných funkcí...Třeba že dělají společné nákupy, společné akce, půjčují si auta, něco takového ... Ale prioritou je teď sehnat pozemek a lidi.*

Přemýšleli jste už, jak byste to vedli finančně? Založili byste družstvo ?

*Založili bychom sdružení, koupili bychom společný pozemek nebo ještě lépe bychom ho chtěli od města nechat zarezervovat a získat tak víc času k tomu, abychom získali odpovídající či alespoň dostatečný počet zájemců . Zašlo by se na obec, zeptali bychom se, které pozemky jsou na to vhodné a přínosné i pro město, ten pozemek si pak rezervovat na určitou dobu. Často to bývají pozemky, které se na klasické rozparcelování a rozprodání nedají použít, mají například atypický tvar, v Belgii zde byly mokřady.*

Co dál?

*Asi bychom měli víc rozjet letákovou agendu, rozšířit mezi známé známých, teď jsem byl například na festivalu přírodního stavitelství, kde jsem se seznámil se dvěma lidmi, určitě by pomohla i výstava o Baugruppe, v rámci čehož bychom měli přednášku, kam by i přijeli lidé z Belgie povyprávět o svých zkušenostech. Asi se může i stát, že budeme nuceni sehnat dočasné bydlení, protože je tohle časově náročné, ale zase když ho mít nebudeme, tak nás víc popožene čas. Koukáme i na stránky Cohousing.cz, kde jsme dostali kontakt na pána, co pořádá setkání lidí, které to zajímalo.*



## ANALÝZA

### LOKALITA

Lokalita se nachází 10 min chůze od Náměstí Republiky. Nabízí nesporné výhody centrální polohy ve městě jako je dostupnost MHD, vybavenost, blízkost nábřeží a městských sadů. Pro nově vznikající projekty tvoří pestré zázemí vybavenosti, která nemusí být nově budována, ale jen doplněna o nové prvky.

### POZEMEK

Pozemek se nachází v blokové zástavbě, na křížení ulic Americká, Prokopova, Resslerova, Purkyňova. Charakter zástavby se směrem od centra, tedy Americké třídy, rychle vyvíjí. Ulice bloku mají rozdílný charakter. Americká třída je rušný tah od Klatovské třídy směrem k Hlavnímu nádraží. Prokopovou ulicí projíždí trolejbus a je dopravně frekventovaná Purkyňova ulice je klidnější, ale je zde stále obousměrný provoz. Resslerova ulice je jednosměrná a pojí se se základní uměleckou školou, jazykovou školou a střední integrovanou školou. Charakteru ulic odpovídá i výškové a funkční členění zástavby. Zástavba se proměňuje z veřejných až devítipatrových budov na dvou-třípatrové obytné domy blokového charakteru přerušené několika prolukami. Vnitroblok je rozsáhlý, v současnosti z části využívaný jako parkoviště, z většiny ale nevyužívaný a zarostlý. Rozsáhlá plocha přes svůj neutěšený stav skýtá potenciál vytvoření klidné oázy v centru města.





**REKREACE**  
VEŘEJNÁ ZELEŇ, PŘÍSTUPNÉ VNITROBLOKY

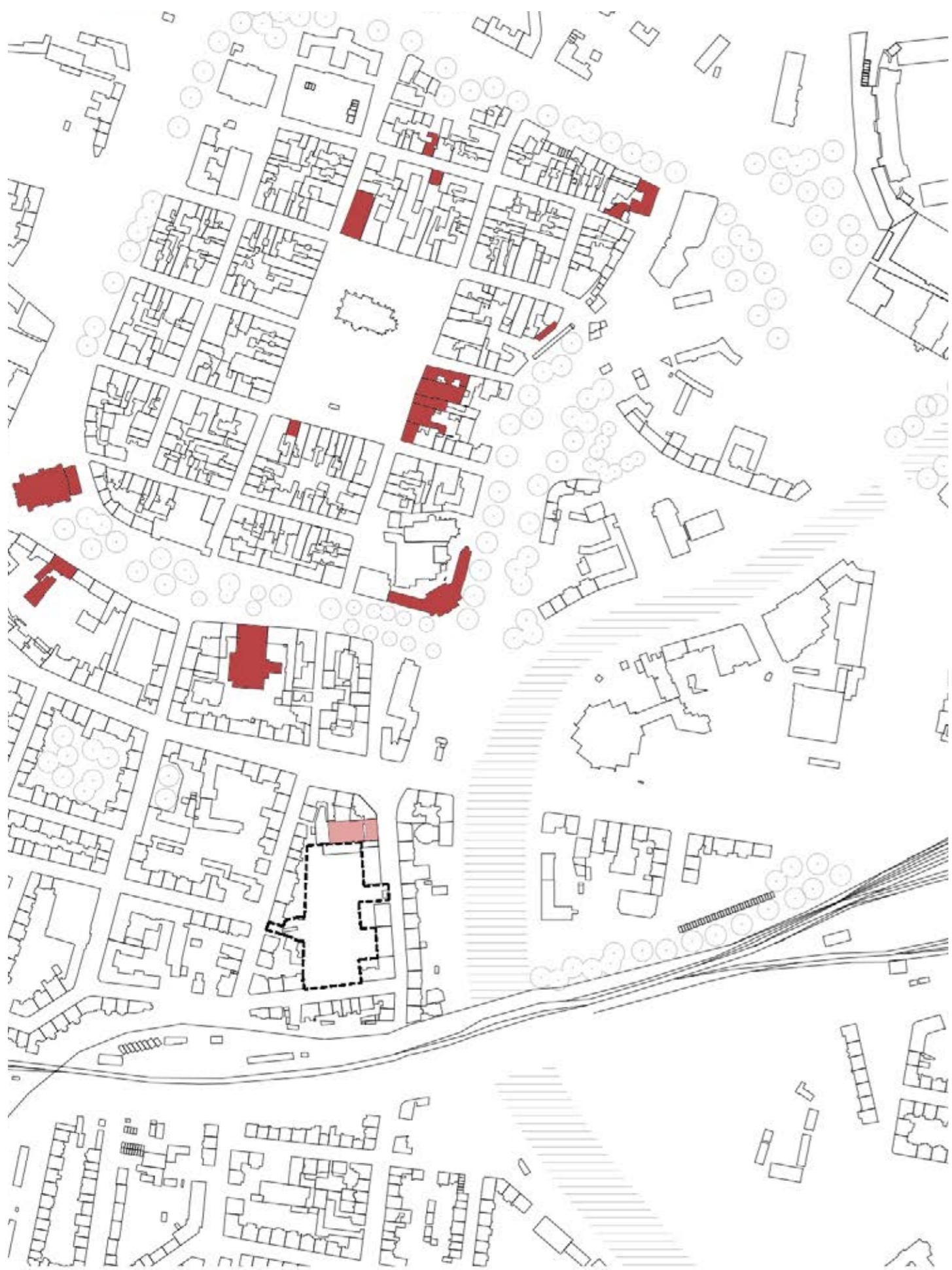


**VZDĚLÁNÍ**  
MATEŘSKÉ ŠKOLY, ZÁKLADNÍ ŠKOLA, OBCHODNÍ AKADEMIE, JAZYKOVÁ ŠKOLA, ZUŠ, GYMNÁZIUM, STŘEDNÍ ŠKOLA, ZČU, CUNI

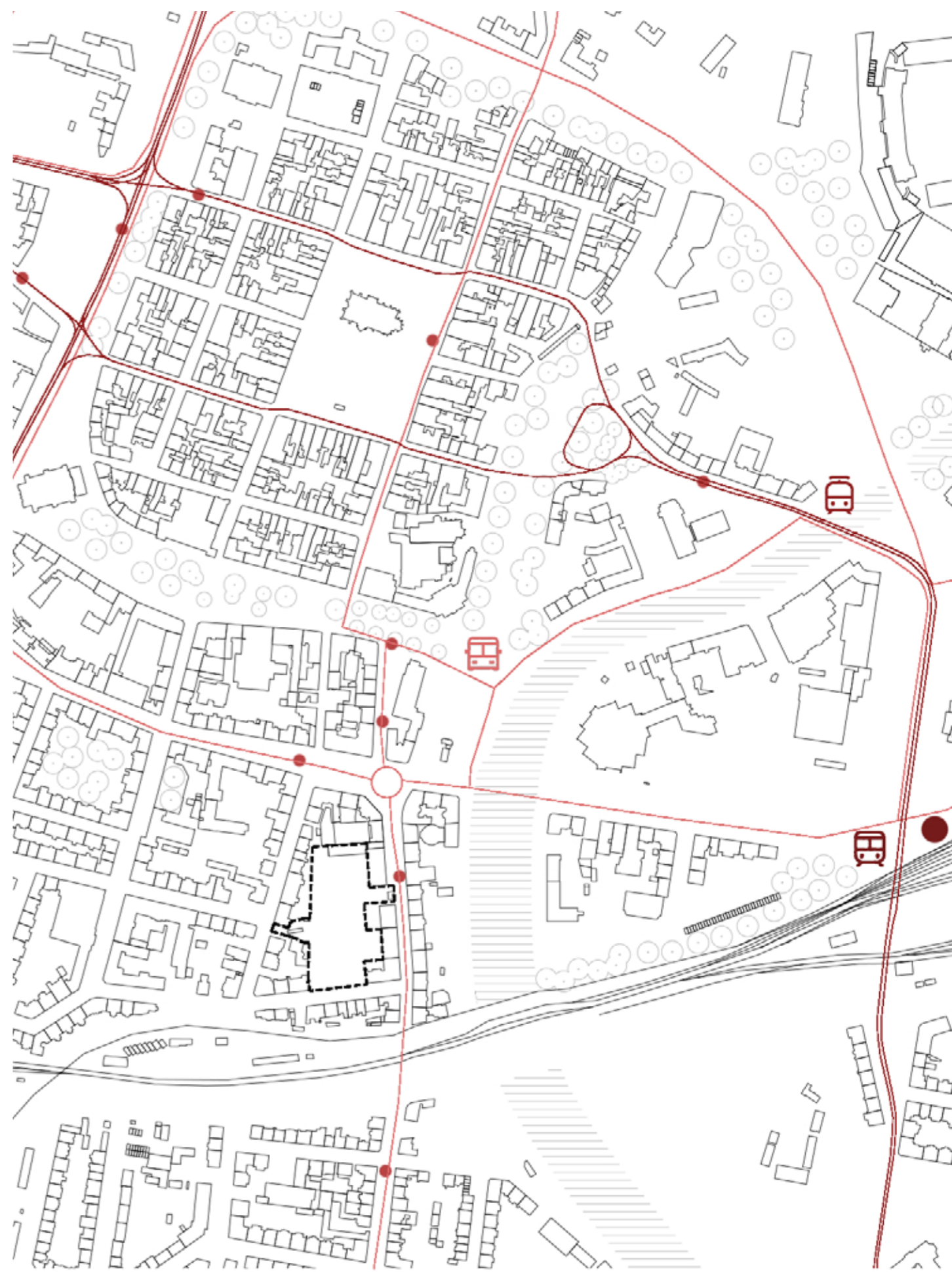




KULTURA  
DIVADLA, GALERIE, KINA, SÁLKY



DOPRAVA  
TRAMVAJ, TROLEJBUS, VLAK





## HISTORIE



1848



1877- 1880



před rokem 1900



195x, tehdejší sídlo KSČ



195x, pohled Americkou třídou směrem ke Klatovské třídě



do r.2008 parní Hýrův, Halbmayrův mlýn



současný stav



1989, Prokopova ulice



1925, budova mlýna

Rozsáhlý areál parního mlýna ve vnitrobloku byl vybudován podnikatelem Františkem Hýrou v roce 1856 jako nejmodernější zařízení svého druhu v Čechách. Areál byl využíván k původnímu účelu až do devadesátých let 20. století, na jaře roku 2008 však byly všechny zbylé budovy srovnány se zemí, v plánu byla výstavba obchodně-kulturně-administrativního komplexu Arco.

zdroj : <http://vodnimlyny.cz>

Budova Hasičské vzájemné pojišťovny byla postavena v roce 1939 podle návrhu architekta Miloslava Skácelíka v křížení Americké třídy a Prokopovy ulice. Díky své velikosti a umístění vytvořila významný bod na křížení těchto dvou ulic a doplnila charakter městského bulváru. V roce 1945 byla budova znárodněna a stala se sídlem plzeňského sekretariátu KSČ. Po roce 1989 tuto budovu využívala , od roku 2005 však budova zeje prázdnou a čeká na své další využití.

zdroj : <http://pam.plzne.cz/objekt/c1-2222-budova-hasicke-vzajemne-pojistovny>



BYTOVÝ DŮM LIDOVÉ UNIVERSITY HUSOVY S BIOGRAFEM



PROKOŘOVA ULICE



Tento funkcionalistický dům pochází z roku 1938-39. Víceúčelový sál kina měl kapacitu 450 míst v přízemí a 120 osob na balkoně. Živost parteru zajišťovaly tři obchody. Nad kinem se nacházely bytové jednotky. V roce 1957 se datuje úprava budovy na menší scénu Divadla J.K.Tyla- Komorního divadla. Poslední představení zde bylo odehráno v roce 2014. Funkci budovy nahradila výstavba Nové scény divadla. Další osud budovy je otázkou, zatím nemá využití.

BUDOVA HASIČSKÉ VZÁJEMNÉ POJIŠŤ



RESLOVA ULICE



Budova Hasičské vzájemné pojišťovny, následně sídlo plzeňského sekretariátu KSČ a je od roku 2005 po vysídlení Fakultou právnickou ZČU prázdná a nemá žádné další využití. Bytový dům v Reslově ulici byl obýván sociálně slabšími obyvateli a stal se součástí částečně vyloučené lokality. Dům je momentálně prázdný a chátrá.

PROLUKA A BÝVALÝ VJEZD K PARNÍMU MLÝN

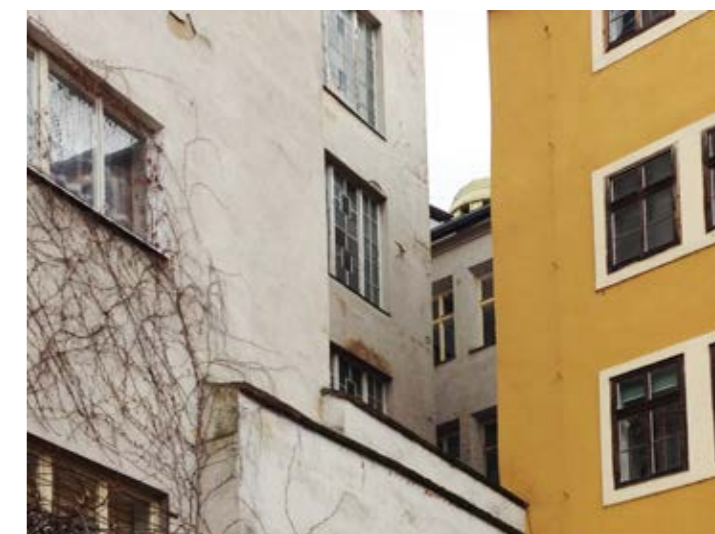
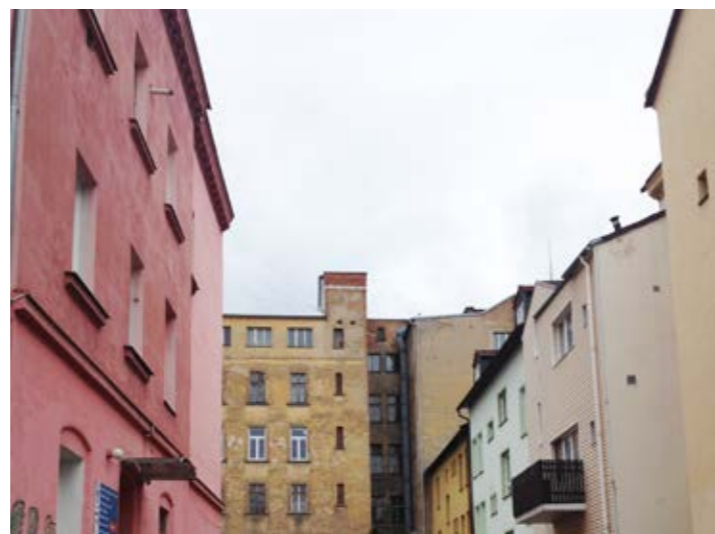


PURKYŇOVA ULICE



Proluka v Purkyňově ulici dříve sloužila jako vjezd k parnímu mlýnu, po kterém zůstala rozsáhlý volný prostor ve vnitrobloku, který je v současnosti od ulice oddělen zdí.





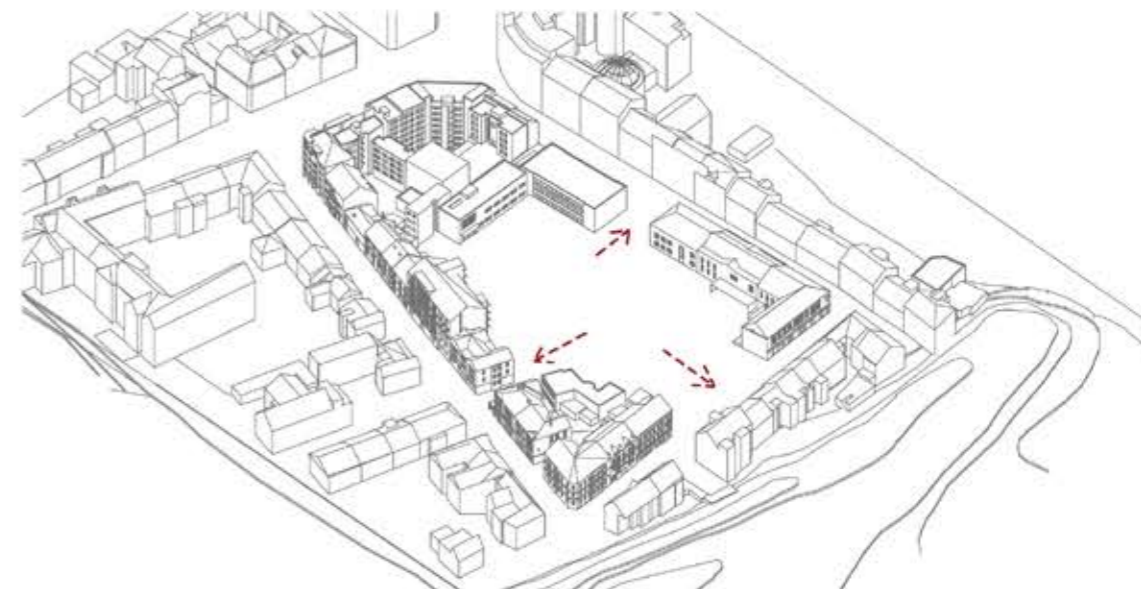
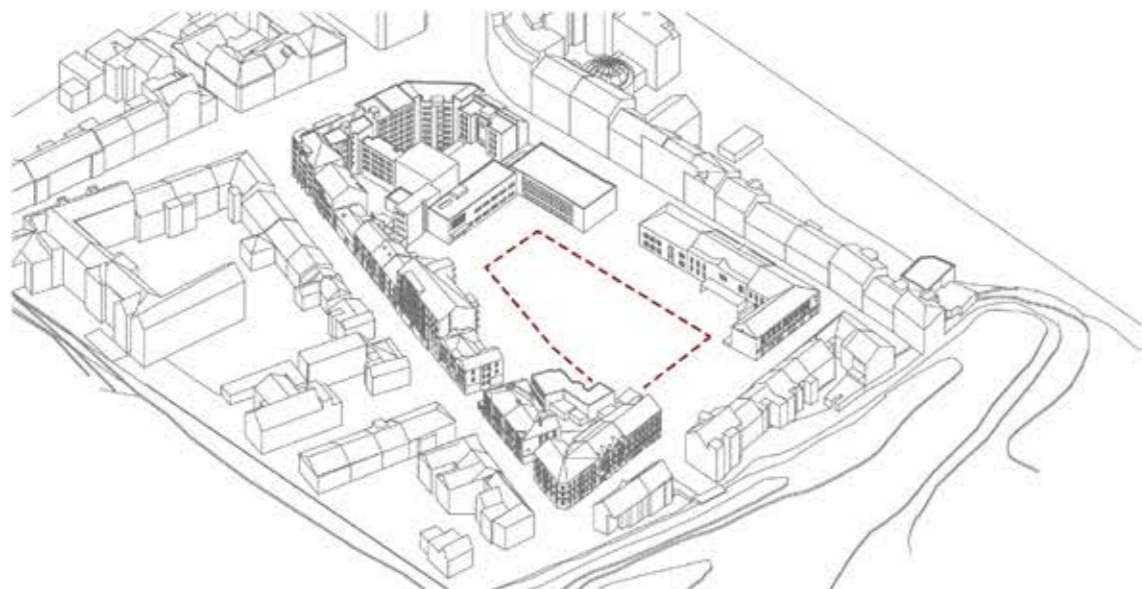




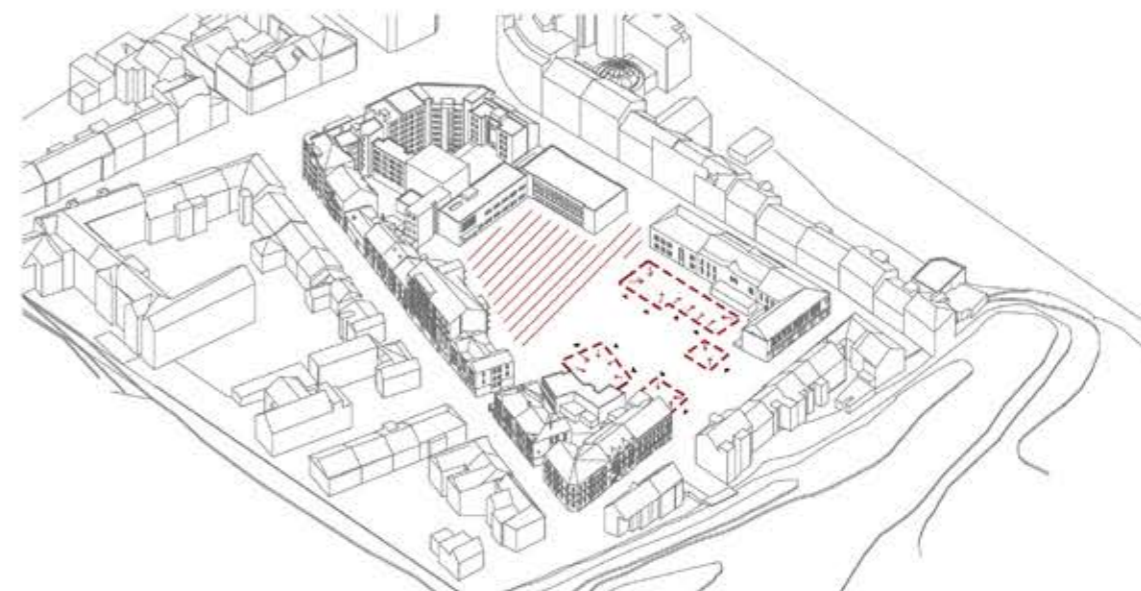
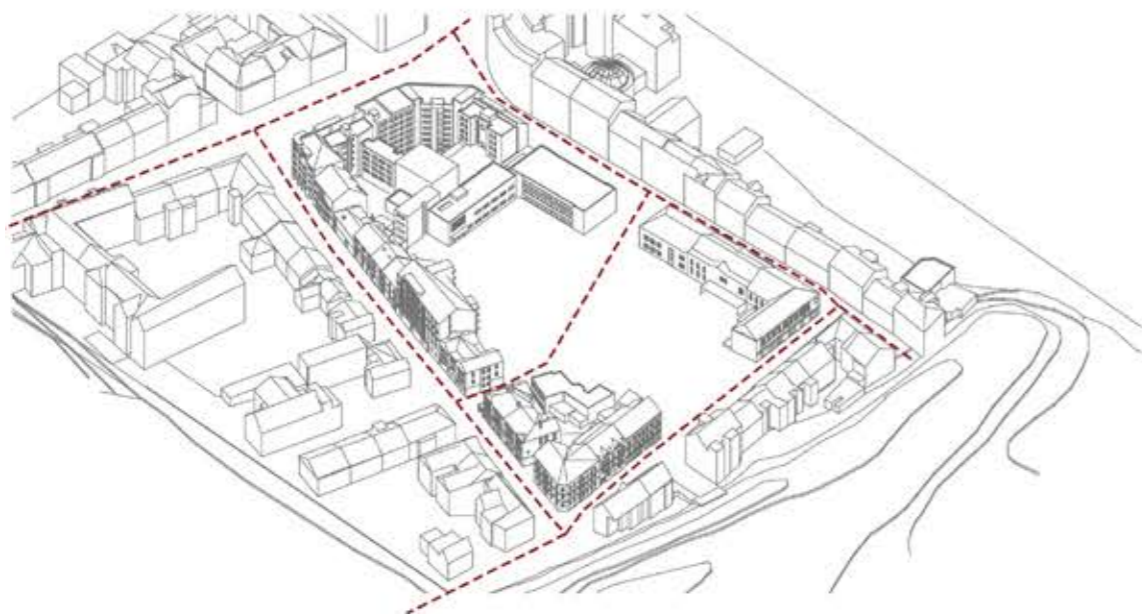
zdroj : Byl jednou jeden dům Photo © Česká televize / Jaroslav Trousil <http://www.csfd.cz/>



KONCEPT  
PRINCIP NÁVRHU



interakce s ulicí



zónování : otevřená veřejná plocha versus uzavřené soukromé dvorky



### ZÓNOVÁNÍ

VEŘEJNÉ, POLOVEŘEJNÉ, POLOSOUKROMÉ, SOUKROMÉ PLOCHY



### ZELEŇ

PARKOVÁ ÚPRAVA, STROMY, NEZPEVNĚNÉ PLOCHY

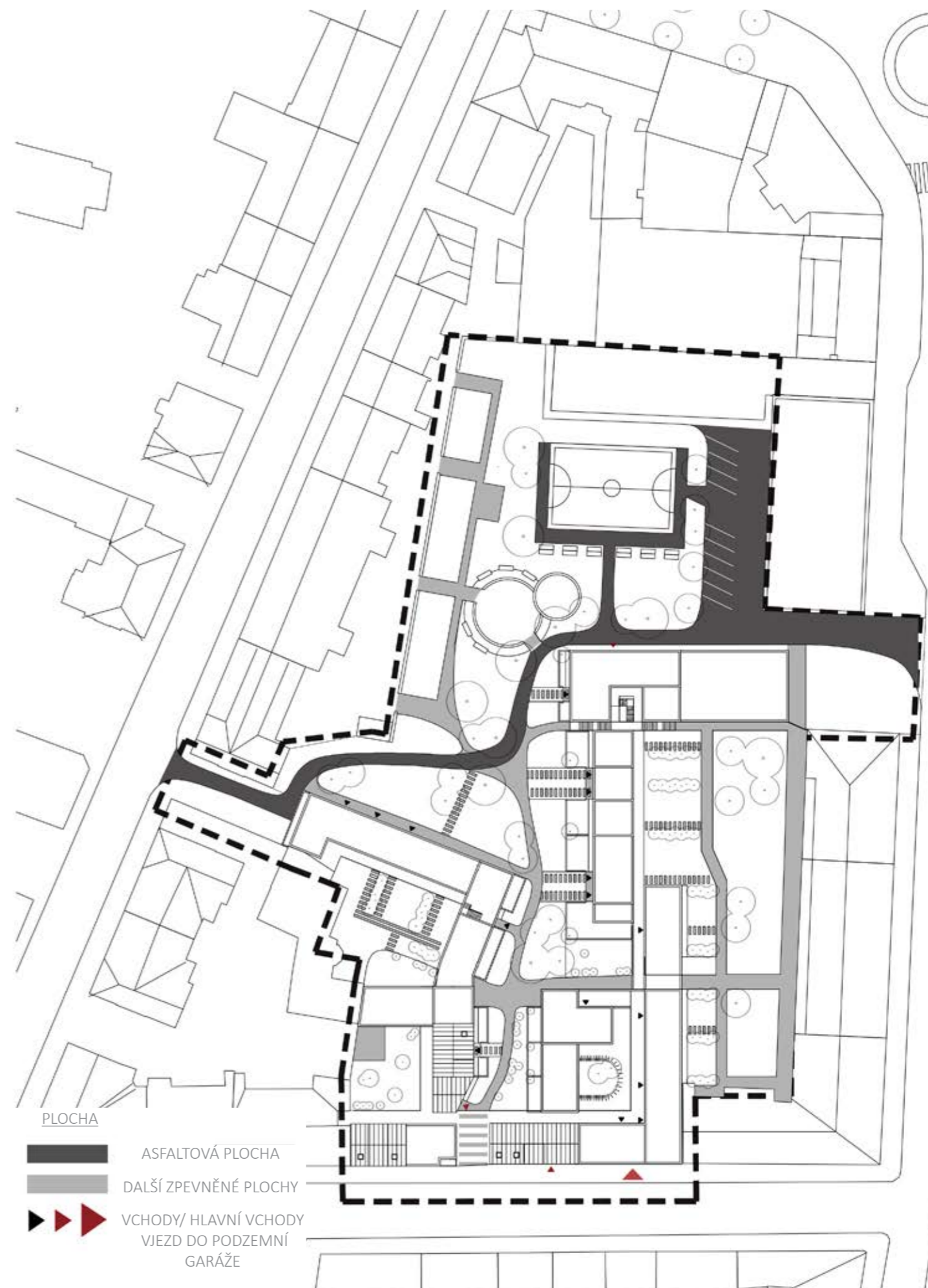




**FUNKCE**  
ROZDĚLENÍ PODLE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

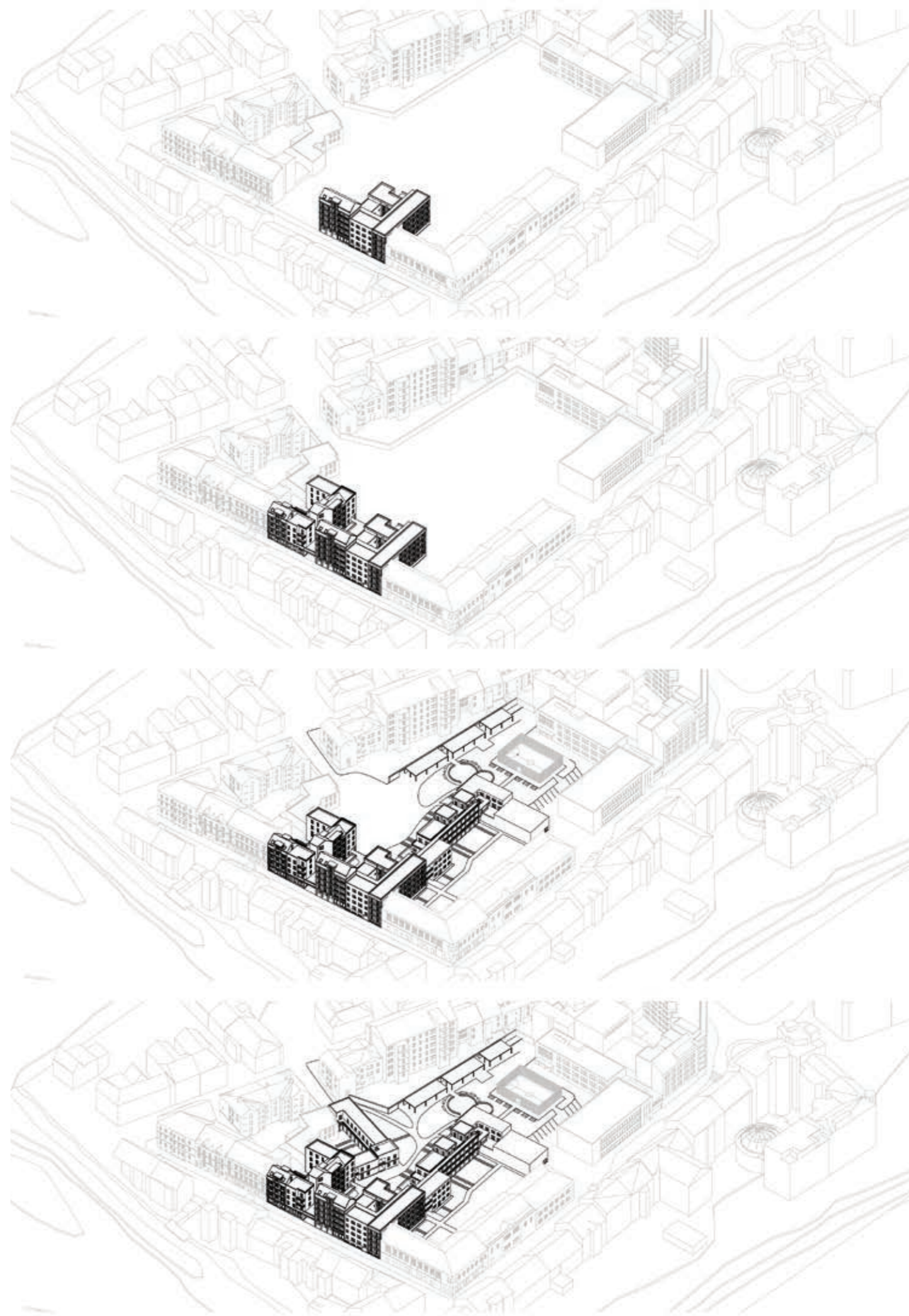
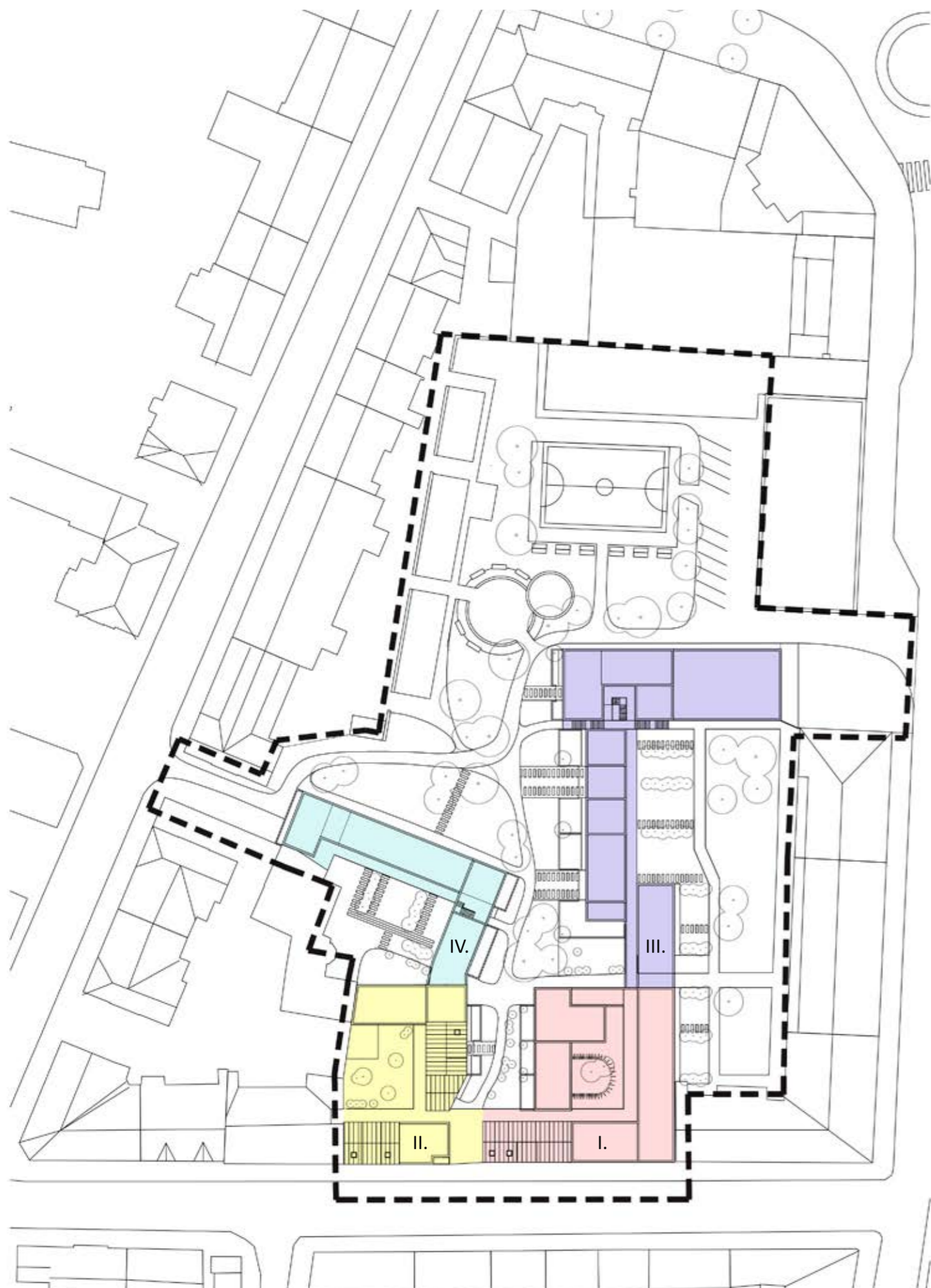


**ZÓNOVÁNÍ**  
VEŘEJNÉ, POLOVEŘEJNÉ, POLOSOUKROMÉ, SOUKROMÉ PLOCHY

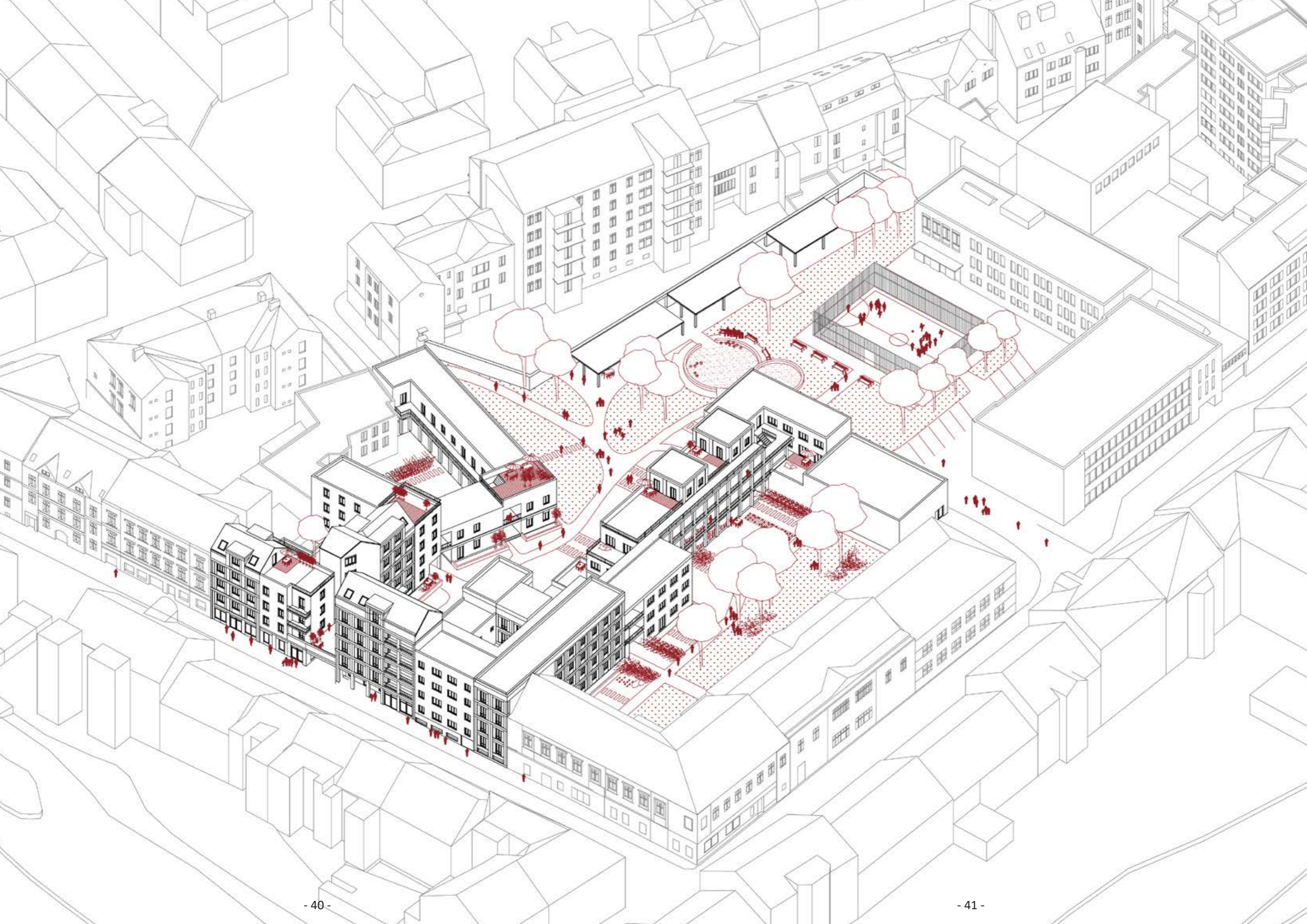




ETAPIZACE  
ROZDĚLENÍ PODLE PO SOBĚ JDOUCÍCH STAVEBNÍCH ETAPÁCH

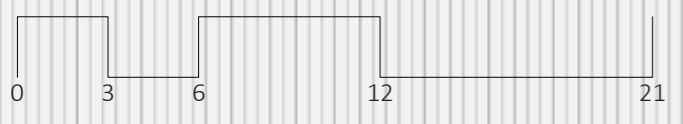
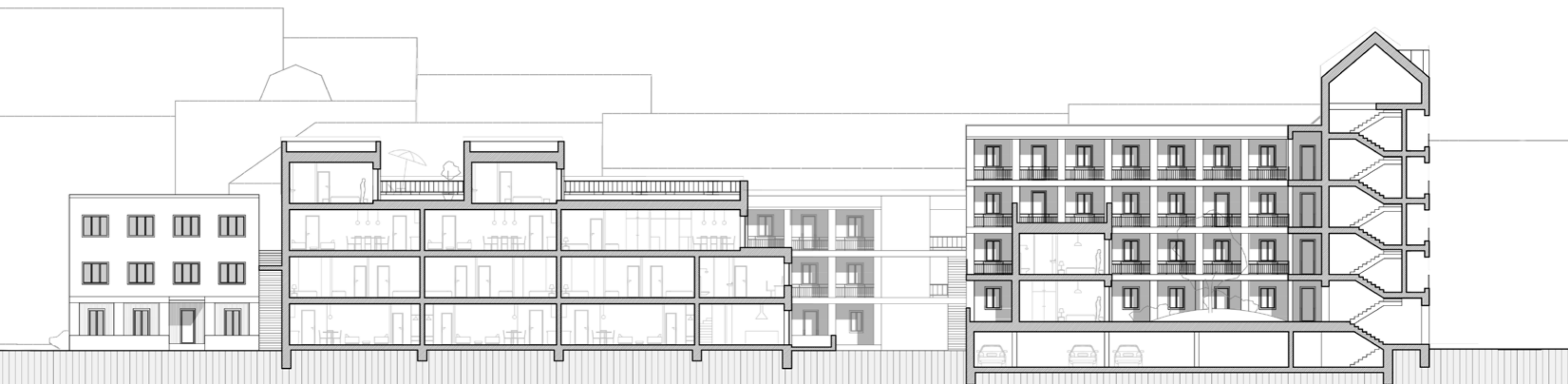


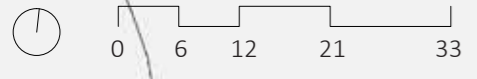




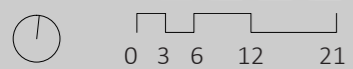
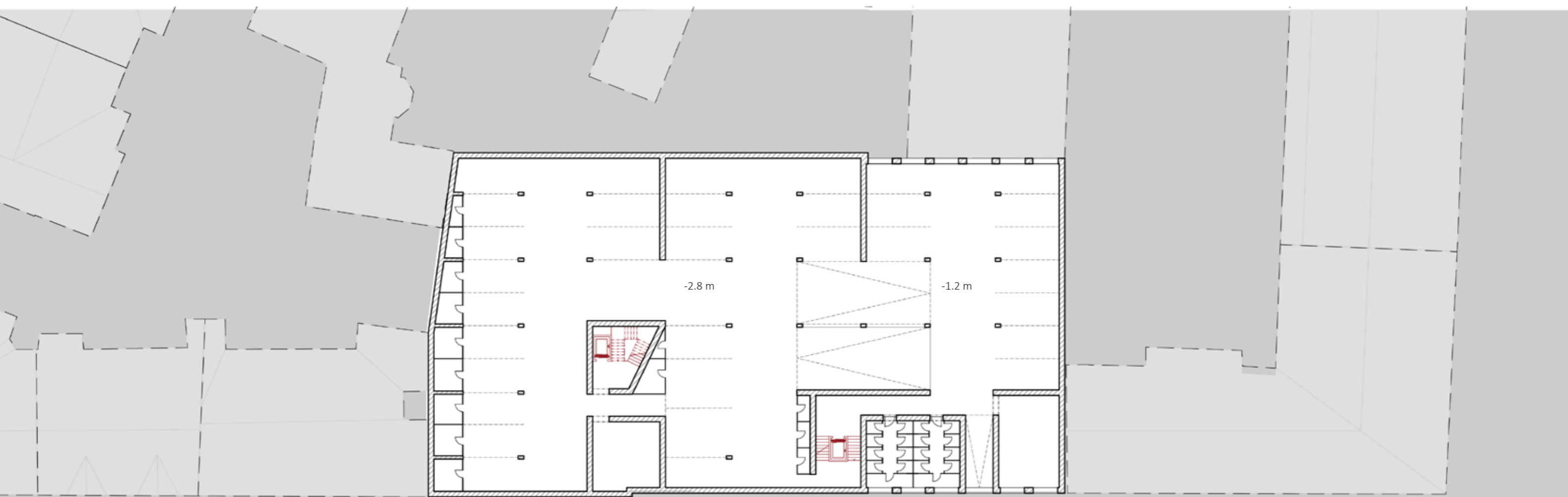


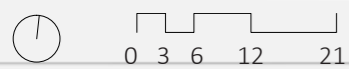
















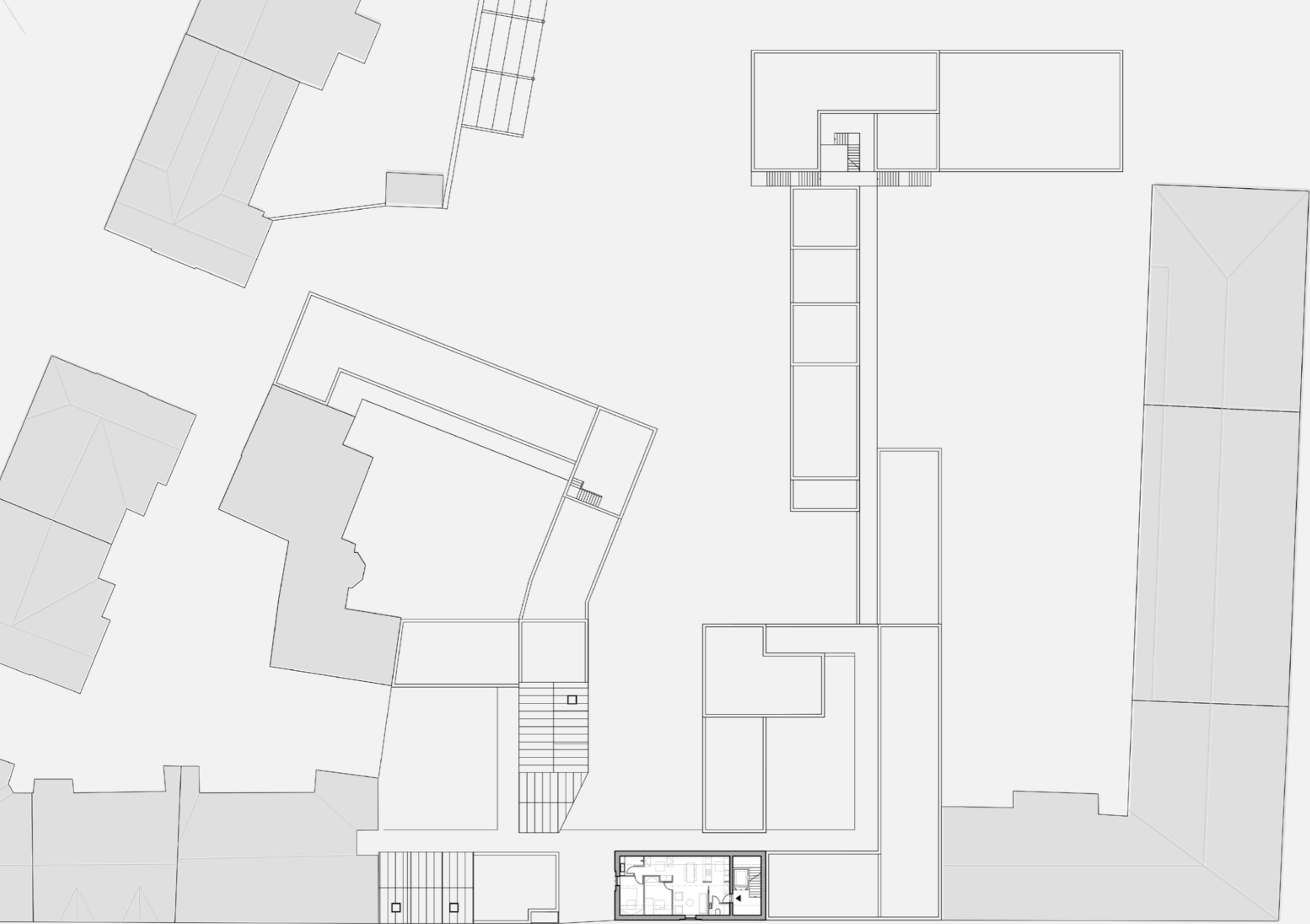


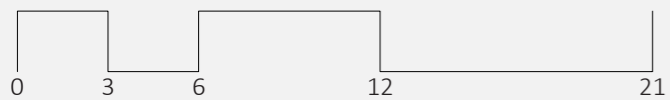


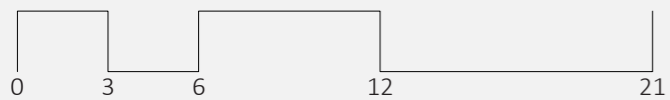


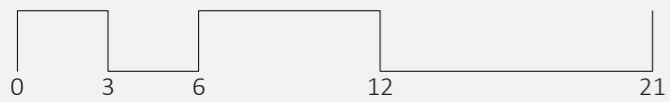


0 3 6 12 21



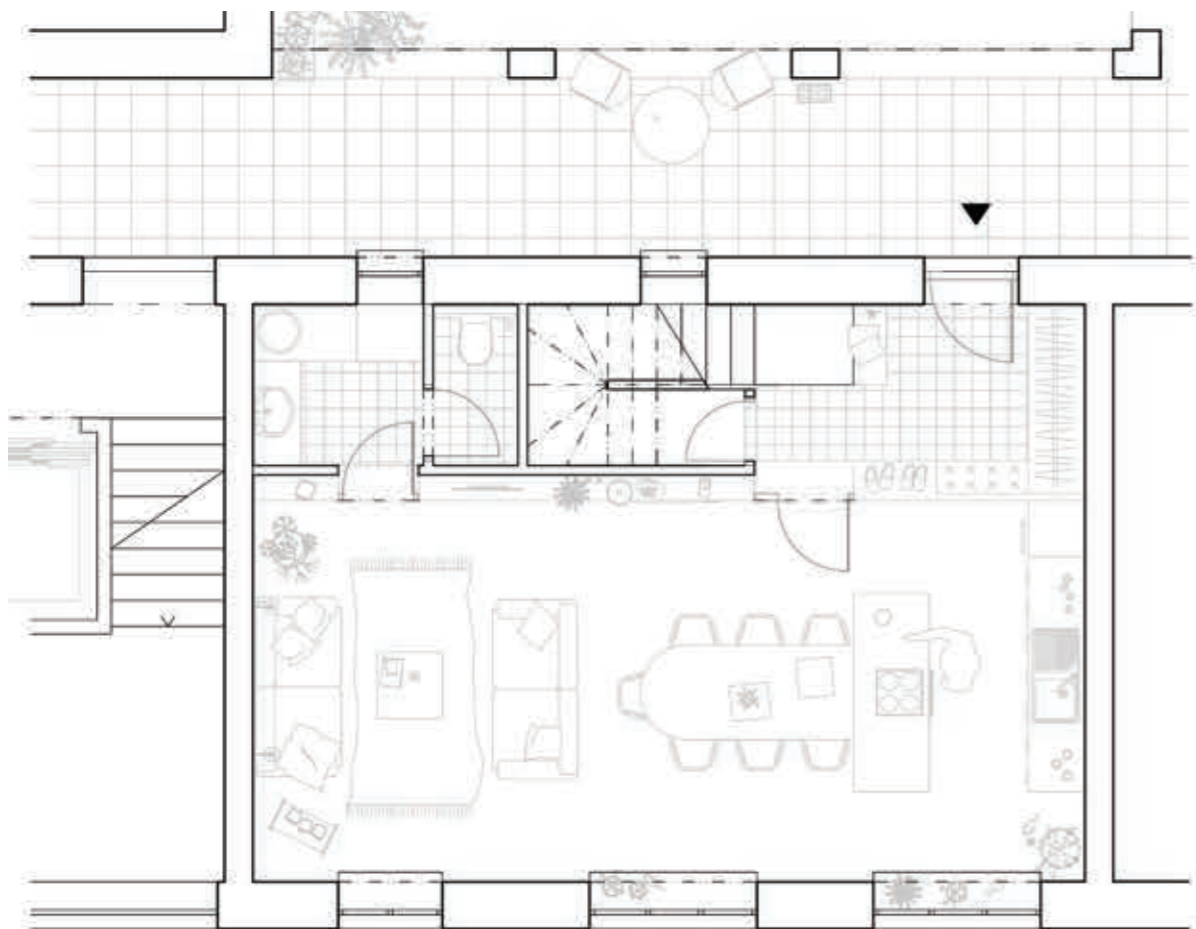




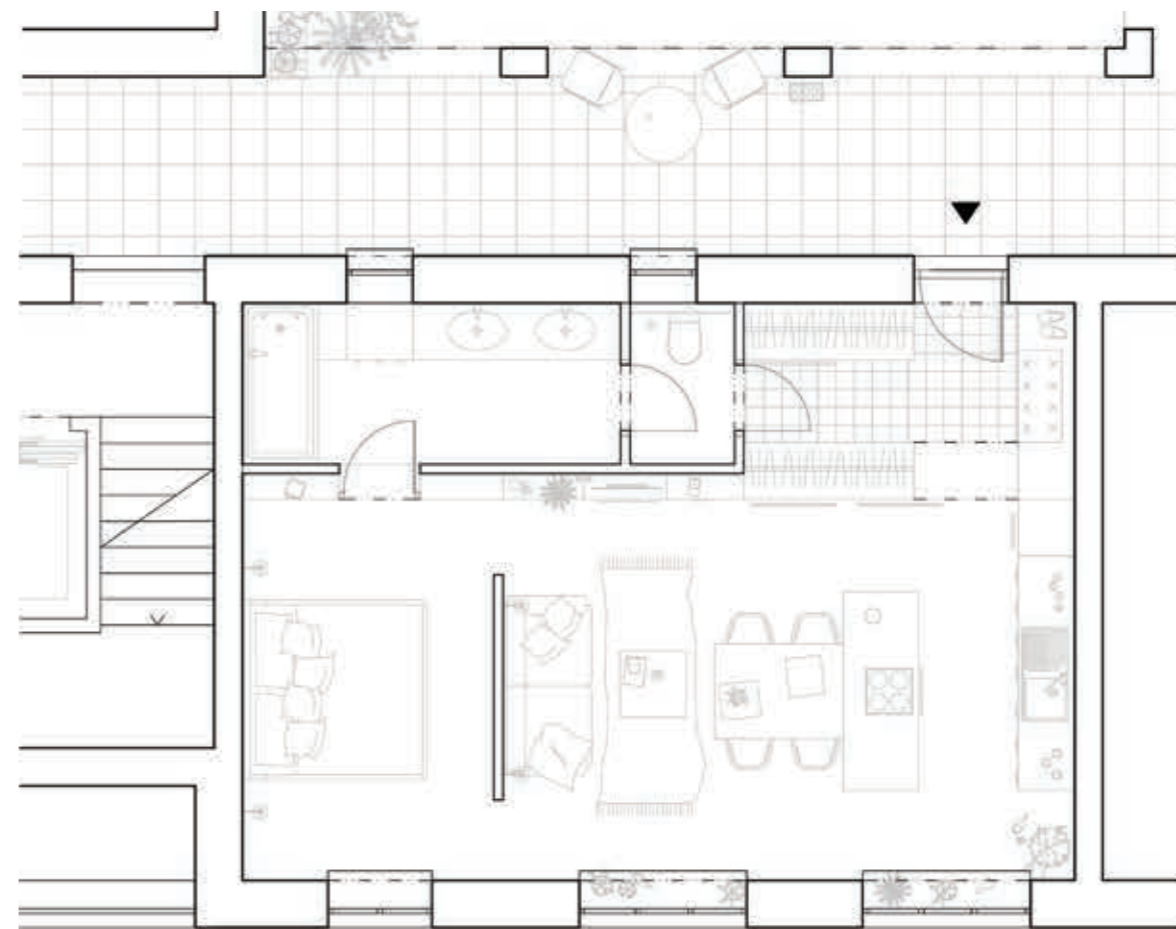




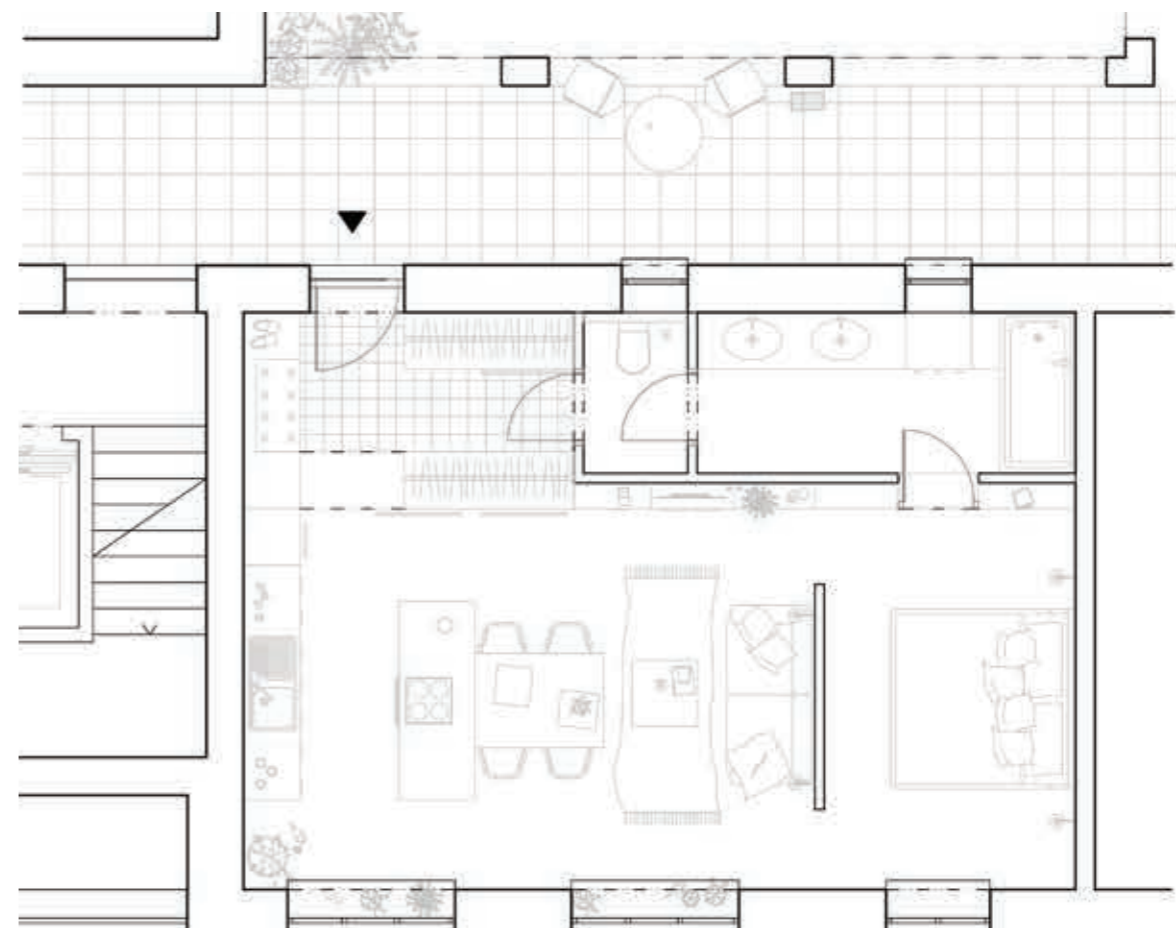
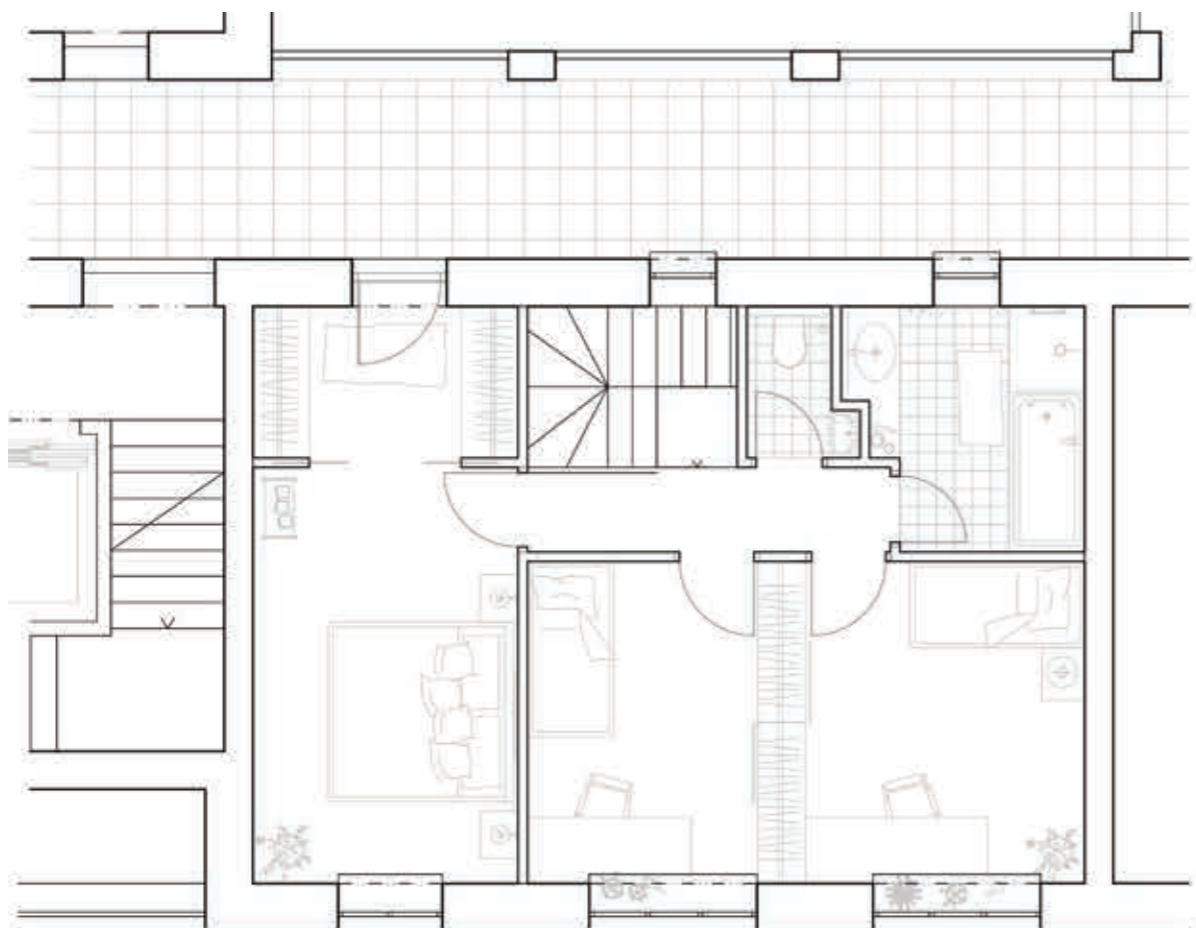
ÚROVEŇ 1



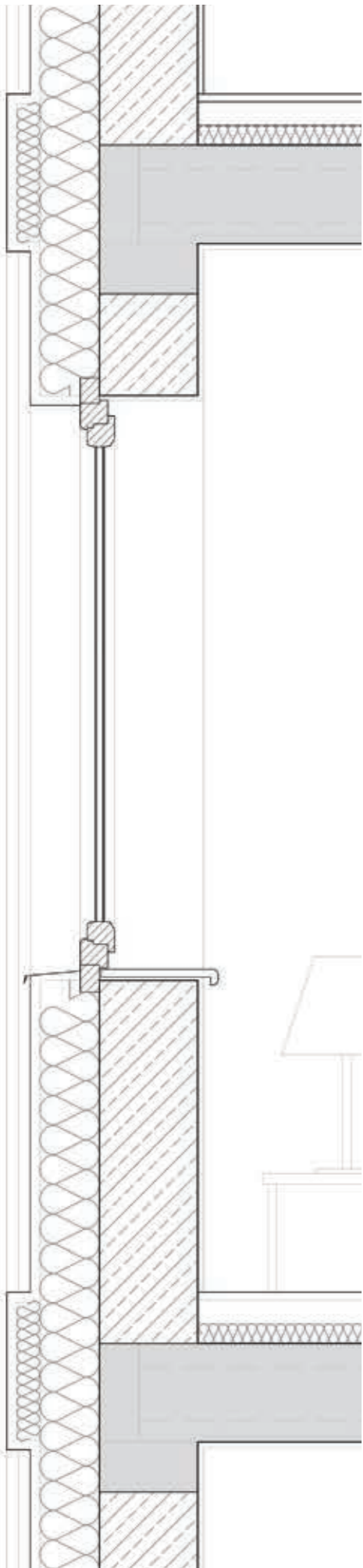
PO ROZDĚLENÍ



ÚROVEŇ 2









**PŘEHLED  
PLOCHY**

BYDLENÍ	m <sup>2</sup>	VENKOVNÍ PROSTORY	m <sup>2</sup>	VYBAVENOST / VNITŘNÍ SPOLEČNÉ PROSTORY	m <sup>2</sup>
byty 2+kk, 3+kk, 4+kk, 5+kk	37 x 45-130	komunitní zahrady	1 100	pronajímatelné plochy	110
1-2 patrové byty, volná dispozice-možnost vlastní iniciativy		soukromé zahrady	1 170 3200	dílny, společenská místnost, kolárna, odpad	250
		parková úprava /sportoviště		sportovní hala šatny, sklad	320
PLOCHA	3 270	+ balkon/lodžie/terasa /pavlač	840		
<u>výpočet parkovacích stání*</u> koeficient : 1,375 míst/byt počet bytů : 37	=51 stání v podzemních garážích (z toho 3 stání pro invalidy)				
+technické místnosti, kóje, komunikace	86 + 180 + 172				

PLOCHA	3 708 m <sup>2</sup>	PLOCHA	6 310 m <sup>2</sup>	PLOCHA	680 m <sup>2</sup>
*vjezd do garáže je řešen jako jednosměrný se světelnou signalizací, pohyb v garáži je po obousměrných rampách					

**PŘEHLED  
MATERIÁLY**

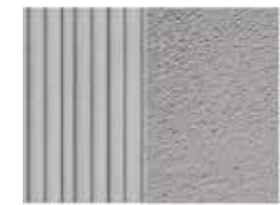
Každá stavební etapa má na výběr z katalogu barev a materiálů, na kterých se skupina dohodne.

**1. OMÍTKY**  
\* rozhodnutí v rámci stavební etapy

drážkovaná / hladká



drážkovaná / hladká



**2. OKENNÍ RÁMY**  
\* rozhodnutí v rámci stavební etapy

okenní rámy jsou ve dřevěné, v provedení smrk nebo modřín



barva smrk/modřín\_bambus



barva smrk/modřín\_lignoplus



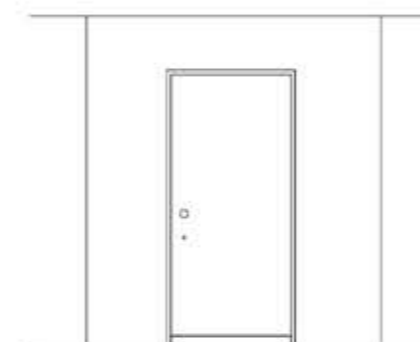
barva smrk/modřín\_cherry



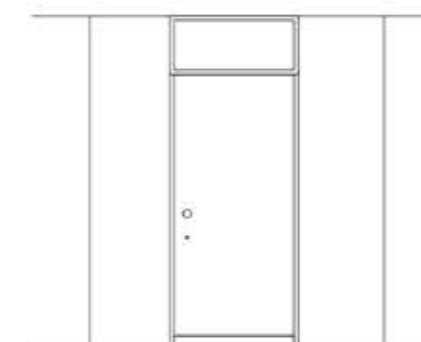
barva smrk/modřín\_orange

<http://www.slavona.cz/barvy-eurooken>

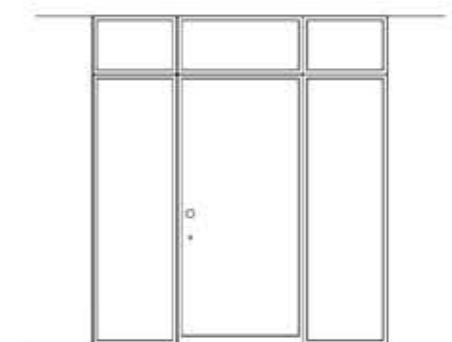
**3. VSTUPNÍ DVEŘE**  
\* rozhodnutí v rámci jednotlivých bytových jednotek  
barva je u vstupních dveří libovolná



jednoduché dveřní křídlo plné



jednoduché dveřní křídlo plné s  
nadsvětlíkem



jednoduché dveřní křídlo plné s  
nadsvětlíkem a bočními světlíky































## ZDROJE

### KONZULTACE

prof. Ing. arch. Ján Stempel  
Ing. arch. Ondřej Beneš, Ph.D.  
Ing. Jitka Hánová  
Ing. Štěpán Svačina

### LITERATURA

TOTAL HOUSING  
SELFMADE CITY  
THE URBAL VILLA  
ARCHITEKTURA A VEŘEJNÝ PROSTOR

### OSTATNÍ ZDROJE

plzenskedvorky.cz  
pestujprostor.plzne.cz  
pam.plzne.cz  
vodnimlyny.cz  
BAUGRUPPE! manual  
ČSN 73 4301 Obytné budovy

### PODĚKOVÁNÍ

děkuji prof. Ing. arch. Ján Stempelovi a Ing. arch. Ondřeji Benešovi za výborné vedení práce  
děkuji Ing. arch. Marku Sivákovi za zprostředkování setkání s Ružičkovými  
děkuji manželům Ružičkovým za poskytnutí rozhovoru  
děkuji své rodině za podporu







