



BENEŠOV

**OBYTNÝ SOUBOR
POD KARLOVEM**

Lubomír Ježek
ateliér Kohout - Tichý
ZS 2017/2018

Diplomní projekt



Benešov - obytný soubor Pod Karlovem
Diplomní projekt

FA ČVUT
ZS 2017/2018

autor: Bc. Lubomír Ježek

vedoucí práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout
asistent: doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

Ateliér Kohout - Tichý

Tímto bych rád poděkoval svým konzultantům za čas a podporu během práce na projektu.

OBSAH

Prohlášení autora, zadání	4
Úvod	6
Situace širších vztahů 1:2000	8
Analytická část - shrnutí	10
<hr/>	
Koncept	12
Řez A-A'	14
Uspořádání souboru	16
Situace 1:500	18
Hierarchie míry soukromí	20
<hr/>	
Půdorysy 1.PP - 4.NP	22
Fasády, koncept	32
Pohledy	34
Řezy	42
Pohledy, přehled 1:500	44
Vizualizace	46
<hr/>	
Sekce A-K, podrobnější výkresy 1:250	52
Tabulka bytů	66
Statistika, plochy	68
<hr/>	
Závěr	70
Zdroje	72

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE FAKULTA ARCHITEKTURY AUTOR, DIPLOMANT: Bc. Lubomír Ježek AR 2017/2018, ZS NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE: OBYTNÝ SOUBOR POD KARLOVEM, BENEŠOV (Č) THE RESIDENTIAL COMPLEX POD KARLOVEM, BENEŠOV (A) JAZYK PRÁCE: cz	
Vedoucí práce:	prof. Ing. arch. Michal Kohout Ústav: 15118 Ústav nauky o budovách
Oponent práce:	
Klíčová slova (česká):	obytný soubor, Benešov, nízkopodlažní bydlení
Anotace (česká):	Předmětem diplomové práce je návrh obytného souboru v Benešově v ulici Pod Karlovem na vymezené ploše přibližně 1 ha. Cílem bylo navrhnout takové prostorové a funkční řešení, které vhodně doplní stávající urbanistickou strukturu a bude disponovat jak ryze soukromými, tak i sdílenými prostory.
Anotace (anglická):	The diploma thesis was to design a residential complex in Benešov, at the Pod Karlovem street at the defined area of 1 hectare. The aim was to create the spatial and functional solution that would appropriately fill current urban structure and would provide private as well as shared spaces.

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 4. 1. 2018

podpis autora-diplomanta

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

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury
2/ ZADÁNÍ diplomové práce
 Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Lubomír Ježek

datum narození: 22.9.1992

akademický rok / semestr: 2017/2018 / zimní

obor: Architektura a urbanismus

ústav: 15118 Ústav nauky o budovách

vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout

konzultace: doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

téma diplomové práce: Obytný soubor Pod Karlovem, Benešov
 viz přihláška na DP

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Tématem diplomního projektu je návrh obytného souboru v Benešově na parcelách č. 1118/7, 1118/9, 1118/10, 1118/11, 1118/12, 1118/17, 1118/18 a částečně 3347/3 a 1105/15. Návrh bude zpracován ve 3 navazujících měřítkách – urbanistická koncepce zástavby, dispoziční řešení domů a vnitřní dispozice bytů.

Cílem práce je navrhnout soudobé řešení kompaktního nízkopodlažního bydlení, které dokáže být alternativou k výstavbě samostatně stojících rodinných domů. Charakter zástavby by měl být zvolen tak, aby přinášel benefity městské zástavby, individuálního bydlení i sdílených prostorů, a celkově posiloval obytnou kvalitu lokality.

2/ stavební program

- standardní (středostavovské) bydlení individuálního charakteru pro rodiny s dětmi, pro jednotlivce, pro seniory, nebo jiné vymezené cílové skupiny
- sdílené prostory zvyšující kvalitu bydlení (vnější i vnitřní), soukromé zahrady, doplňková vybavenost pro obyvatele domů
- součástí projektu bude návrh veřejného prostoru v bezprostředním okolí

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

- Autorská zpráva
- Analytická část (diplomní seminář)
- situace širších vztahů 1:2000
- Koncepční schémata
- Situace 1:500
- Půdorysy, řezy, pohledy 1:200 (1:250)
- Vizualizace

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu

- model

Rozsah a měřítko jednotlivých výkresů či modelu mohou být vedoucím projektu ještě upřesněna. Měřítko výstupů mohou být přizpůsobena požadovaným formátům odevzdání.

Datum a podpis studenta 11. 10. 2017

Datum a podpis vedoucího DP 11. 10. 2017

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne 11. 10. 2017

27 -10- 2017

ÚVOD

Benešov je charismatické místo s výraznou okolní krajinou. Dobrá dopravní dostupnost do Prahy a pozice ve Středočeském kraji z něj dělá výhodné místo pro bydlení. Úkolem této práce bylo navrhnout obytný soubor mezi ulicemi Pod Hřbitovem a Pod Karlovem.

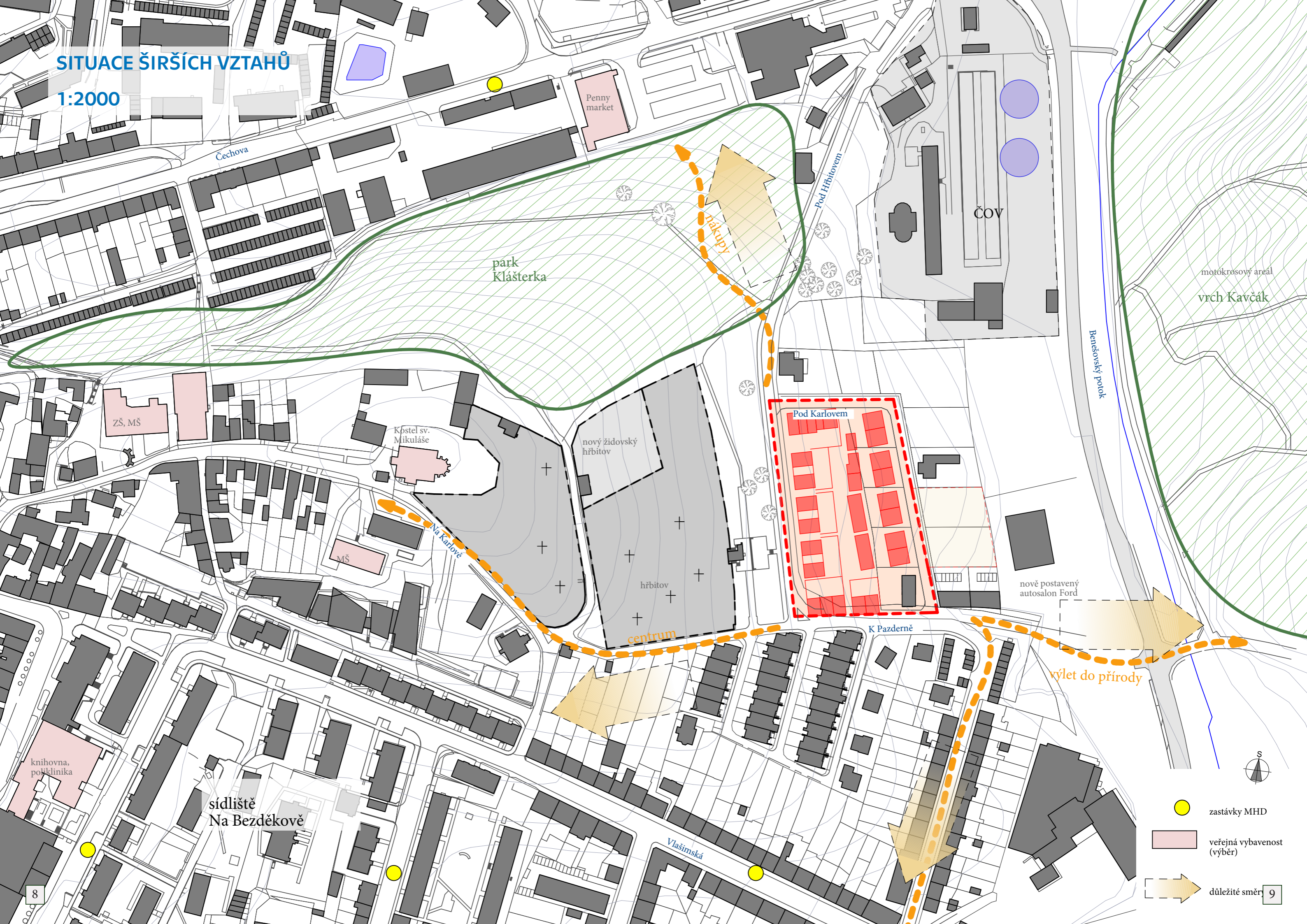
Proti běžnému přístupu v praxi, kdy je nutné závazně dodržovat všechny (i nevýhodné) regulace a okolnosti jako vlastnické vztahy a územní plán, si může akademická práce dovolit svobodnější přístup k těmto náležitostem a poskytnout tak koncepční materiál, jak by se město mohlo dále rozvíjet.

Velmi zásadním prvkem návrhu jsou sdílené prostory zvyšující kvalitu bydlení.



SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1:2000



řádky

park Klášterka

motokrosový areál vrch Kavčák

Beránský potok

zŠ, MŠ

Křtěl sv. Mikuláše

nový židovský hřbitov

Pod Karlovem

MŠ

Na Karlově

hřbitov

centrum

K Pazderně

nově postavený autosalon Ford

výlet do přírody

knihovna, poliklinika

sídlíště Na Bezděkově

Vlašimská



zastávky MHD



veřejná vybavenost (výběr)



důležité směry




















ANALYTICKÁ ČÁST - SHRNUTÍ





1:1500







Celá analytická část je zpracovaná v příloženém diplomním semináři.

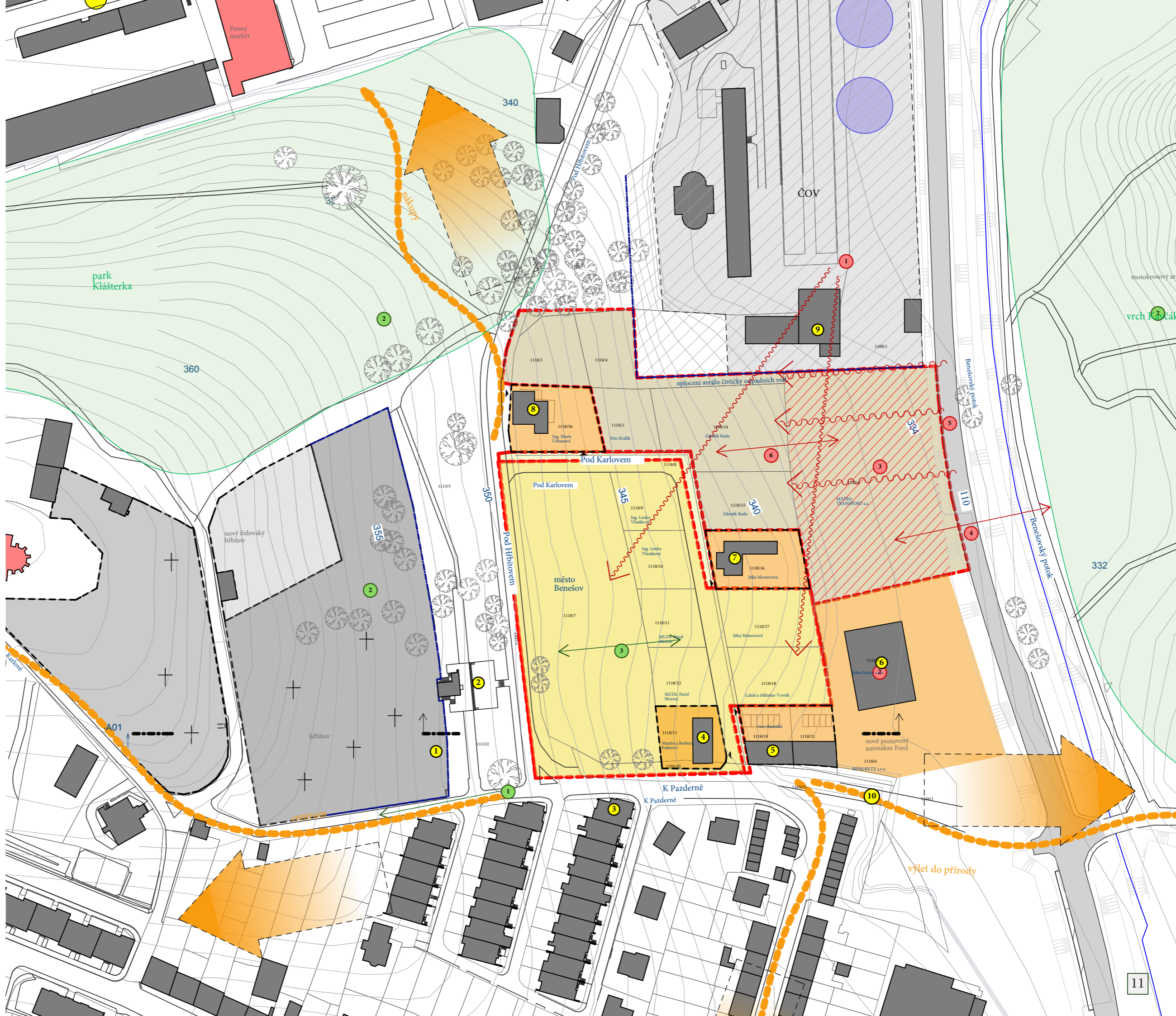
https://drive.google.com/file/d/1JKDWL0b_1A7vwlf3B2zobWzEsqSdloOE/view?usp=sharing



-  areál čistíčky
-  již postavené /oplocené domy
-  řešené území 1
-  řešené území 2
-  důležité oplocení, zeď
-  vstupy do objektů
-  hřbitov
-  památník 1945
-  řádové domy, 2NP + podkrovní
-  rodinný dům, 2NP
-  bytový dům, 4NP
-  autosalon Ford
-  bytový dům, 2NP
-  rodinný dům, 1PP, 1NP, plochá střecha
-  objekty areálu čistíčky odpadních vod
-  polní cesta
-  zastávky MHD
-  veřejná vybavenost (výběr)
-  důležité směry

-  1 | Dostupnost centra, dopravní napojení
-  2 | Rekreační oblasti Klášterky, Kavčáku a hřbitova
-  3 | Svažité terén
-  4 | Skrz lokalitu nevede průjezdná silnice

-  1 | Zápach z čistíčky odpadních vod
-  2 | Novostavba autosalonu Ford
-  3 | Možná zástavba průmyslovým objektem / autosalonem
-  4 | Silnice jako bariéra mezi Kavčákem a městem
-  5 | Hluk od komunikace
-  6 | Svažité terén



KONCEPT

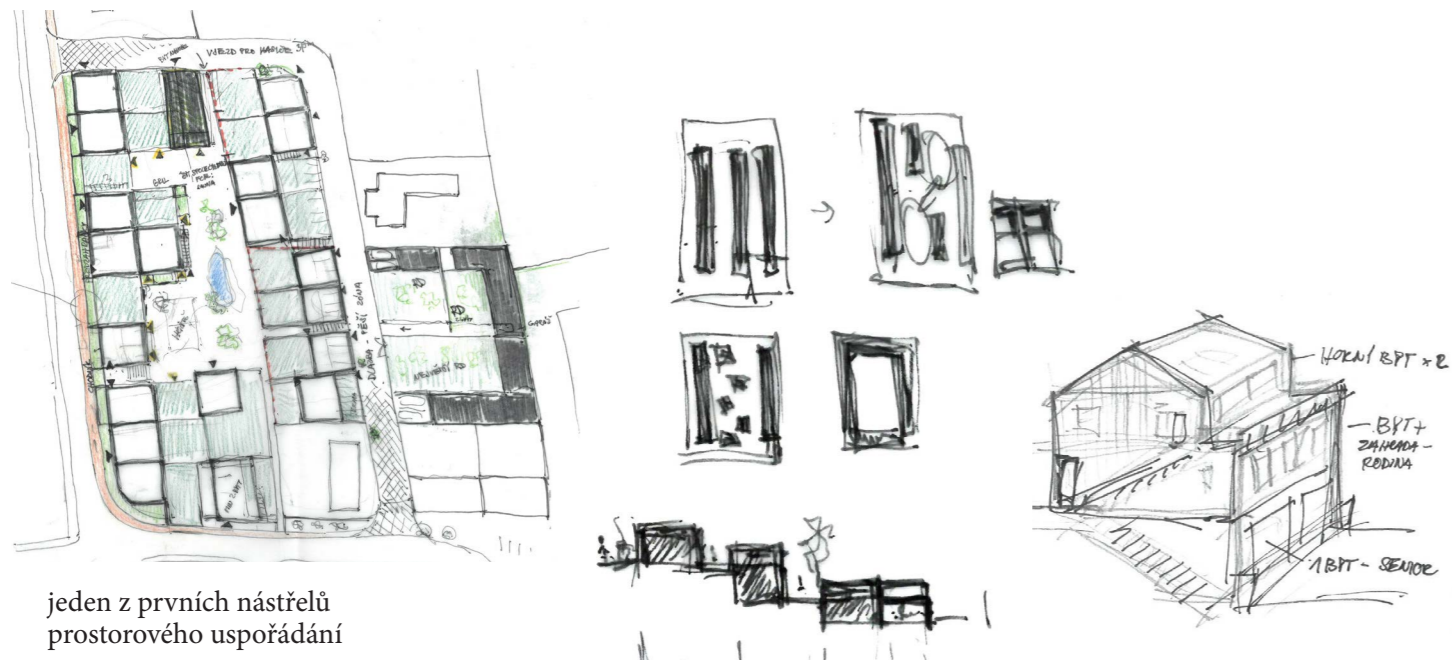
Řešené území je již částečně rozparcelované na parcely kolem 650 m² a v jihovýchodním rohu stojí rodinný dům. Předpokládanou klientelu představují hlavně lidé, kteří touží po individuálním bydlení se zahradou, a kteří by si tu pravděpodobně postavili rodinný domek.

Lokalita nyní směřuje k zástavbě soliterními rodinnými domy, což podporuje i územní plán. Při pokračování rozběhnutého vývoje by zde mohlo být asi 14 rodinných domů. Každý samozřejmě uprostřed parcely, protože požadavky OTP využití území vyžadují dostatečné odstupy, které vychází z předpokládaných konfliktních sousedů a vůbec špatných sousedských vztahů. Nicméně taková zástavba není moc efektivní jak z hlediska prostorových nároků, tak i dlouhodobého bydlení.¹⁾

V diplomové práci jsem cílil na stejné lidi, kteří by rádi bydleli v rodinném domě, ale současně navrhl relativně hustou zástavbu, která prostor více využije. Lidé tu sice nebudou mít tak velké soukromé zahrady, ale zato jim jsou nabídnuty sdílené prostory, díky kterým soubor nebude anonymní a bude se snažit rozvíjet sousedství.

Zásadním faktorem určujícím podobu souboru bylo převýšení terénu, které ve směru V-Z tvoří na jedné straně 8,5 m a na druhé 7,5 m. Od začátku jsem tedy počítal se 3 výškovými úrovněmi "přízemí".

Stěžejním místem návrhu je vnitřní dvůr, pojatý jako uzavíratelný poloveřejný prostor, do kterého je orientována většina seniorských bytů.

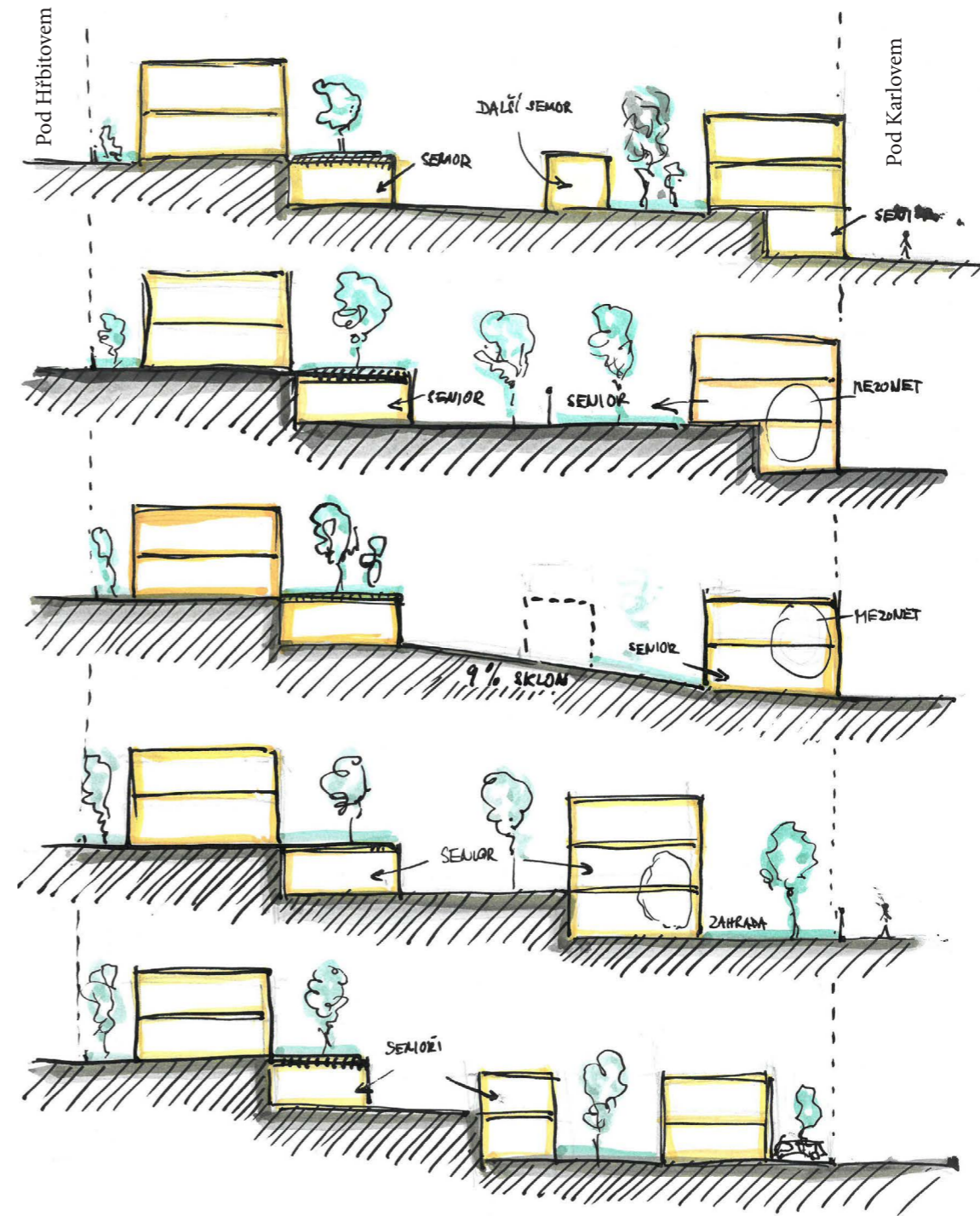


jeden z prvních nástřelů prostorového uspořádání

varianta řezu č. 1: seniorský byt do ulice, hlavní byt v patře a horní 3. byt v podkroví



Pracovní varianty uspořádání v řezu



- 1 velká část seniorských bytů vpravo je orientována do ulice, nikoli sdíleného vnitřního dvora
- 2 pravý seniorský byt je orientovaný do zahrady; hlavní byt pro rodinu nesousedí se zahradou
- 3 vnitroblok a zahrada v jedné úrovni, sklon 9%
- 4 zahrada pravého domu předsazena směrem do ulice; seniorské byty orientované do vnitřního dvora
- 5 přidání prostředního traktu; seniorské byty do dvora, pod tím zázemí pro zahradu / dílny

ŘEZ A-A'

1:250

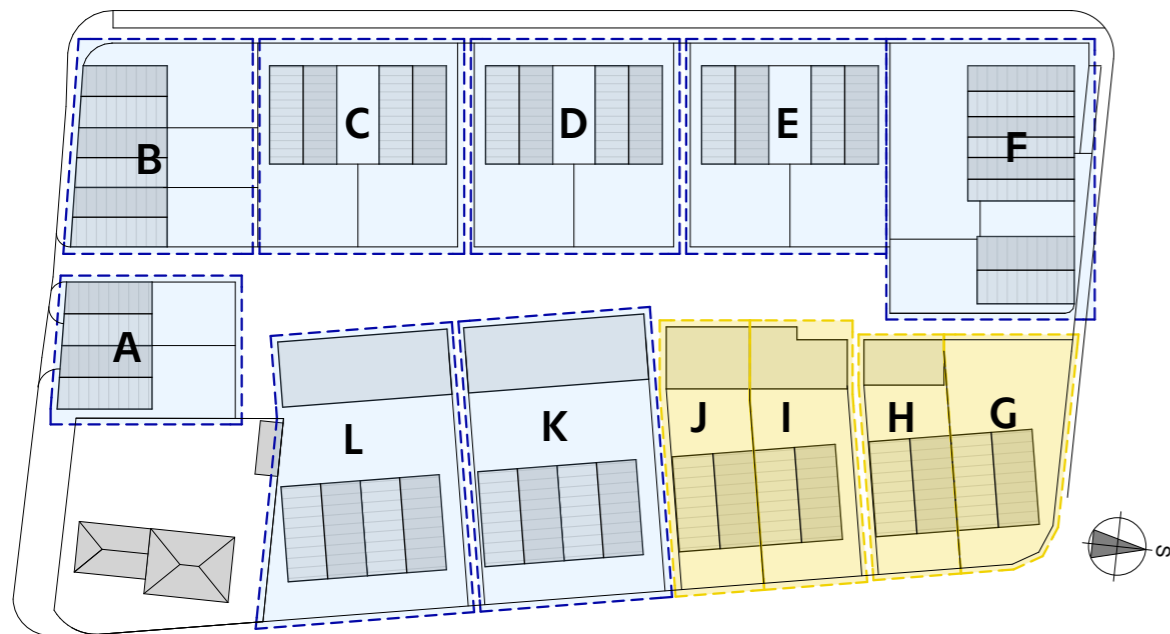
Výsledný návrh



Bylo prověřeno několik variant výškového uspořádání. V konečném návrhu jsou po obvodu třípodlažní domy vytvářející uliční čáru a uprostřed seniorské byty, bezbariérově přístupné a orientované do dvora. Vnitřní dvůr nabízí využití pro více věkových skupin: malé děti, dospívající a dospělí a senioři. Ulice Pod Karlovem (vpravo) má zcela odlišný charakter od ulice Pod Hřbitovem. Je zde pěší zóna a jednosměrný vjezd aut je zde možný pouze pro rezidenty, kteří zde parkují. Průjezd ostatních vozidel je veden přes ulici Pod Hřbitovem (vlevo).

USPOŘÁDÁNÍ SOUBORU

1:1000



Projekt je rozdělen na 8 bytových domů a 4 rodinné. Bytové domy tvoří dohromady společenství vlastníků jednotek; pod částmi A, B a F jsou garáže i pro ostatní sekce. Přestože jde z valné části o bytovky, nabízí téměř stejné parametry jako rodinné domy: byty mají vlastní vstup a vlastní zahradu, na kterou vždy navazuje obývací pokoj s kuchyní. Východní část (G, H, I, J, K, L) je variabilní a je možné jí pojmout buď jako oddělené rodinné domy (G, H, I, J), nebo spojit do bytových domů (K, L), a tím pádem dosáhnout většího množství bytů.

rodinné domy
bytové domy



Sekce A	2 byty
Sekce B	3 byty
Sekce C	4 byty + 3 seniorské
Sekce D	4 byty + 3 seniorské
Sekce E	4 byty + 3 seniorské
Sekce F	7 bytů + 1 seniorský
Sekce G - RD	1 byt + 1 seniorský
Sekce H - RD	2 byty + 1 seniorský
Sekce I - RD	2 byty + 1 seniorský
Sekce J - RD	2 byty + 1 seniorský
Sekce K	6 bytů + 5 seniorských
Sekce L	4 byty + 3 seniorské



SITUACE

1:500

Situace zobrazuje v jednom plánu 3 různé úrovně přízemí



HIERARCHIE MÍRY SOUKROMÍ, SDÍLENÉ PROSTORY

1:500

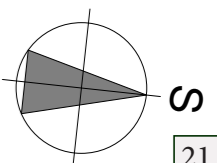


- veřejné
- poloveřejné
- polosoukromé
- soukromé
- vnitřní sdílené

Vnější prostory se vyznačují různou mírou soukromí. Vnitřní dvůr je poloveřejný, tedy přístupný všem, ale určený pouze pro rezidynty. Ostatně nepřetržitá "ostraha" realizovaná zde bydlícími důchodci zaručí, že se o každém cizinci bude vědět. Dvůr má uzavíratelné branky, které by se mohly zavírat na noc.

V části směrem do dvora je společenská místnost a společná sauna.

Do dvora nejezdí auta, ale je zde možný příjezd vozidel IZS, jak se severního, tak z jižního směru.



PŪDORYS 1.PP

1:350



0.36%

350.00

0.5%

349.70

349.70

350.20

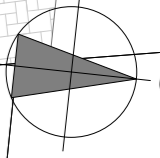
350.20

342.20

22

23

1.05%



PŮDORYS 1.NP

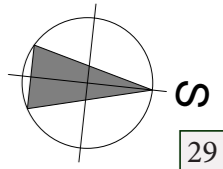
1:350





PŮDORYS 3.NP

1:350



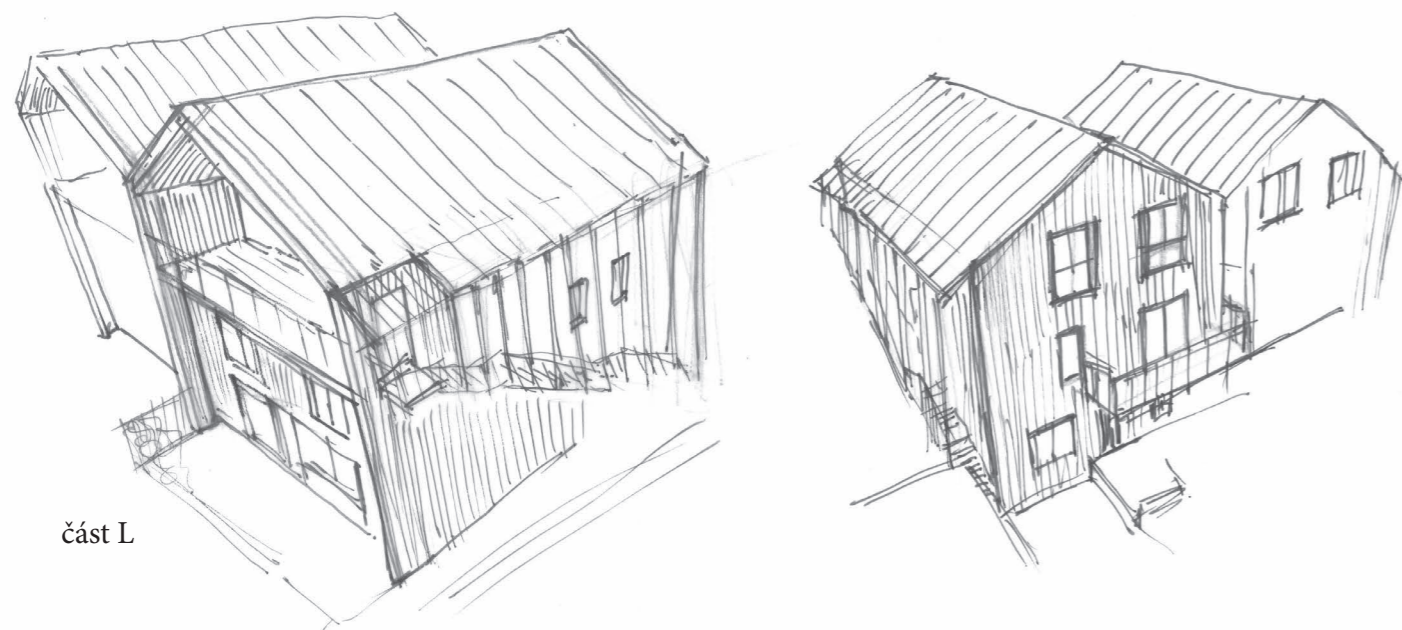
PŪDORYS 4.NP

1:350

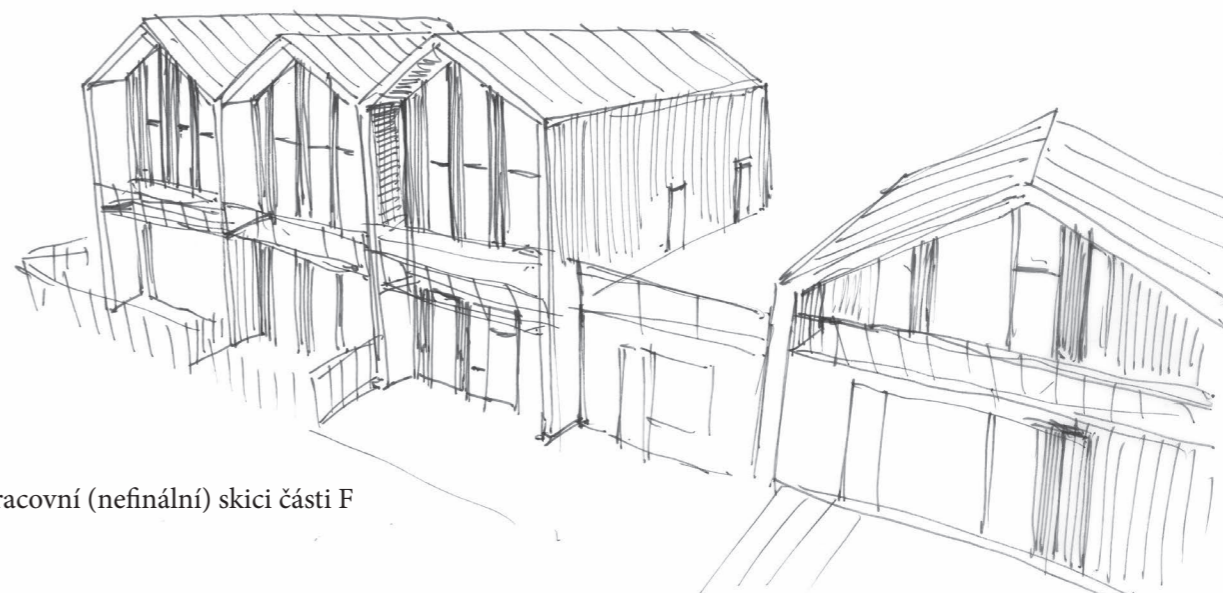
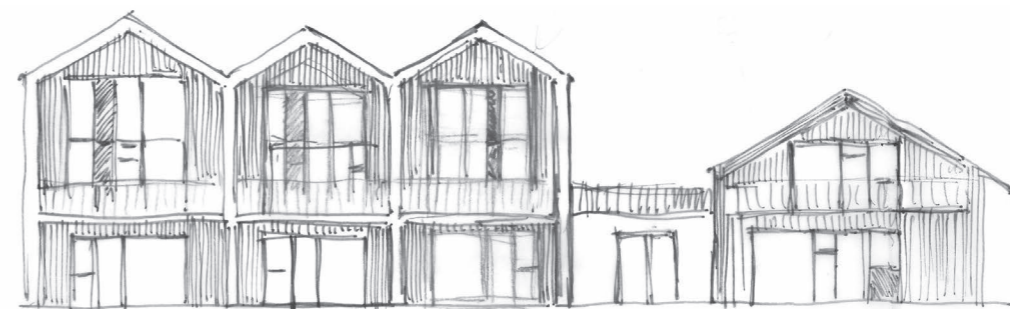


FASÁDY

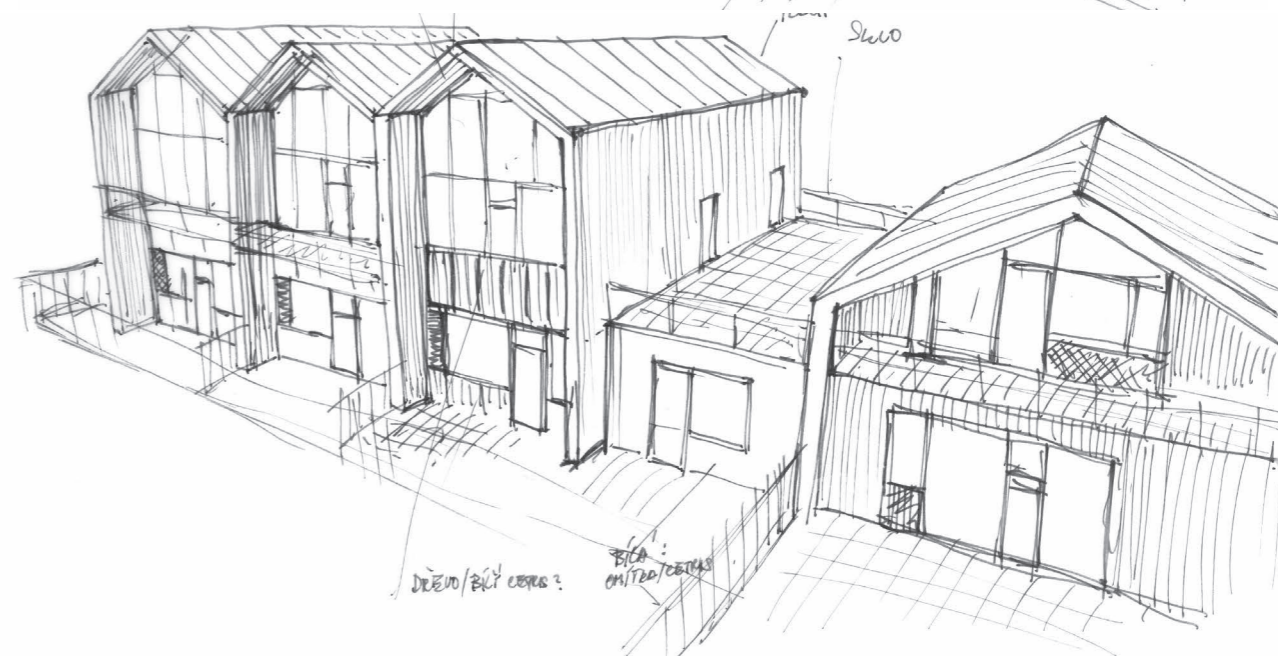
Fasády kombinují 2 hlavní materiály, kterými jsou svislé dřevěné obložení a bílá omítka. Dřevo je použito u nadzemních částí a navozuje lidštvější charakter. Omítka je naproti tomu použita u částí, které se přímo dotýkají země, popř. nejsou určeny pro bydlení. Dominantním prvkem na fasádách jsou dřevěné sloupky, které jednak tvoří zábradlí a jednak uzavírají domy do jednodušších hmot, částečně oddělují terasy od exteriéru a zvyšují tak soukromí.



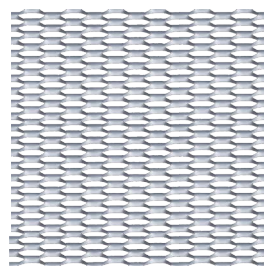
část L



pracovní (nefinální) skici části F



Paleta materiálů



výplně plotů:
tahokov



bílá omítka



obklad stěn: tmavé
dřevo



střecha: plech



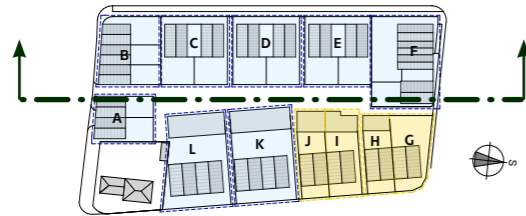
venkovní dlažba

POHLEDY

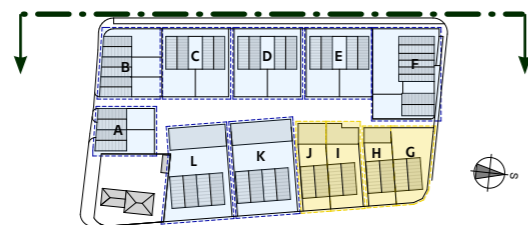
1:300



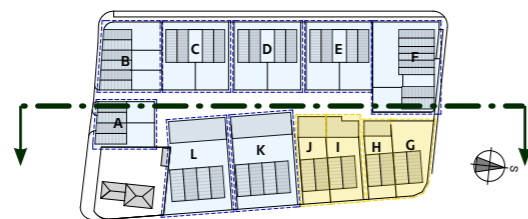
Pohled východní, C,D,E



Pohled západní, C,D,E



Pohled západní, H,I,J,K,L

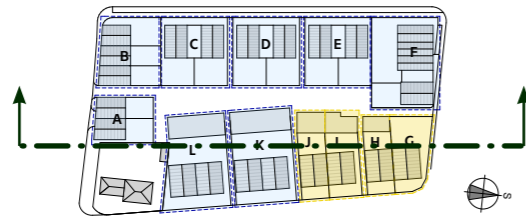


POHLEDY

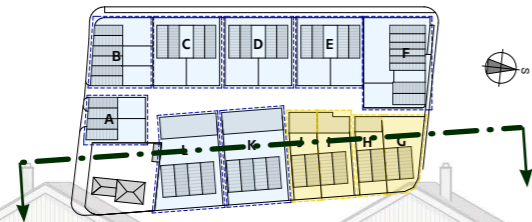
1:300



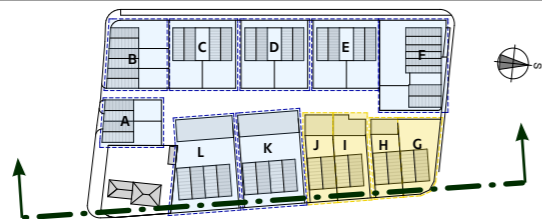
Pohled východní, H,I,J,K,L



Pohled západní, G,H,I,J,K,L



Pohled východní, G,H,I,J,K,L

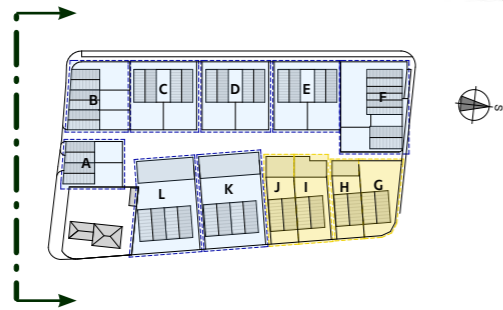


POHLEDY

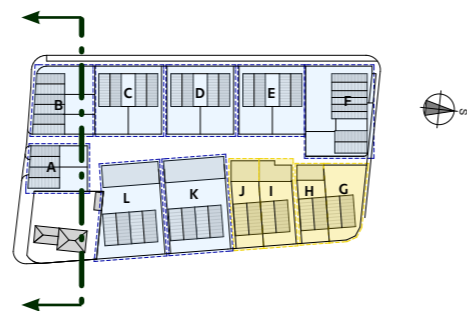
1:200



Pohled jižní, A,B



Pohled severní, A,B

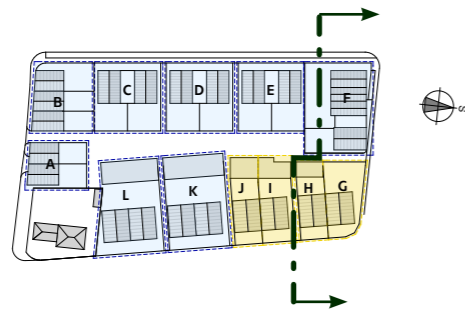


POHLEDY

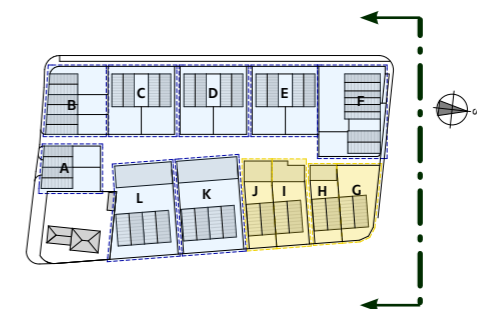
1:200

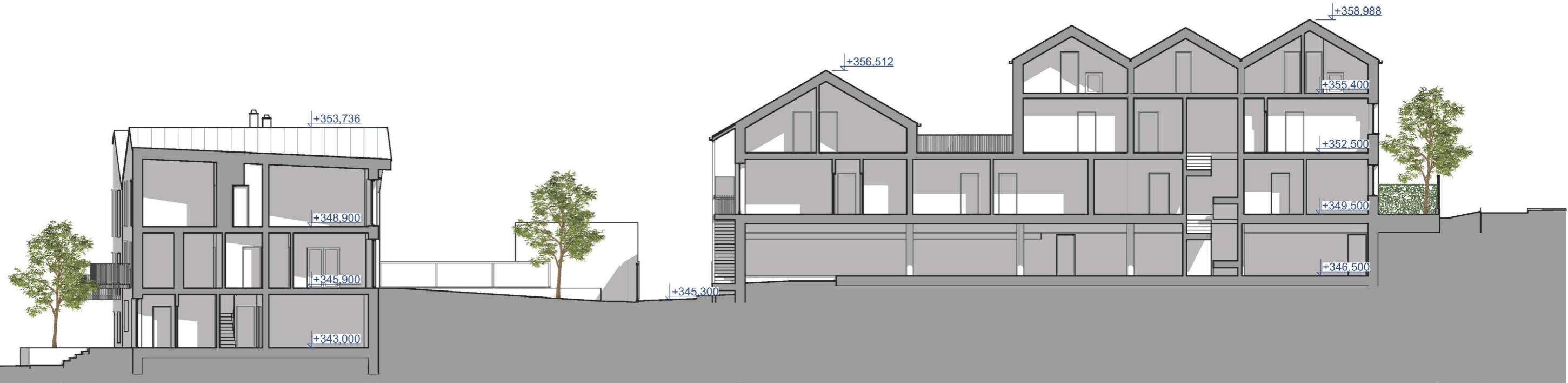


Pohled jižní, H,F

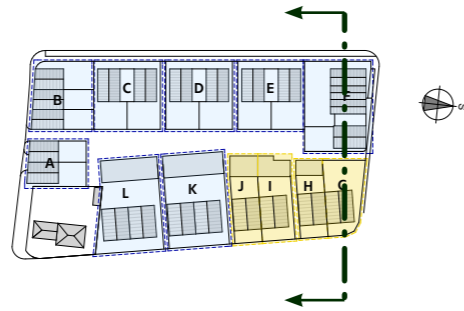


Pohled severní, F,G

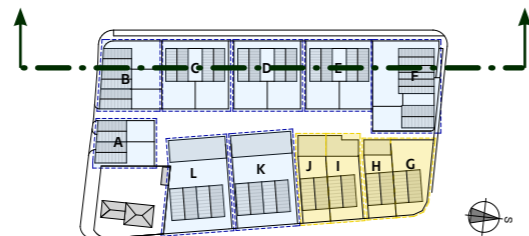




Řez B-B', sekce F, G
1:200



Řez C-C',
sekce B, C, D, E, F
1:350



Fasády, přehled

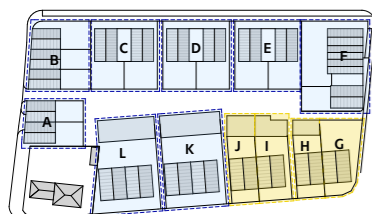
1:500



Pohled jižní, H,F



Pohled západní, C,D,E



Pohled západní, G,H,I,J,K,L



Pohled severní, F,G



Pohled východní, C,D,E



Pohled východní, H,I,J,K,L



Pohled severní, A,B



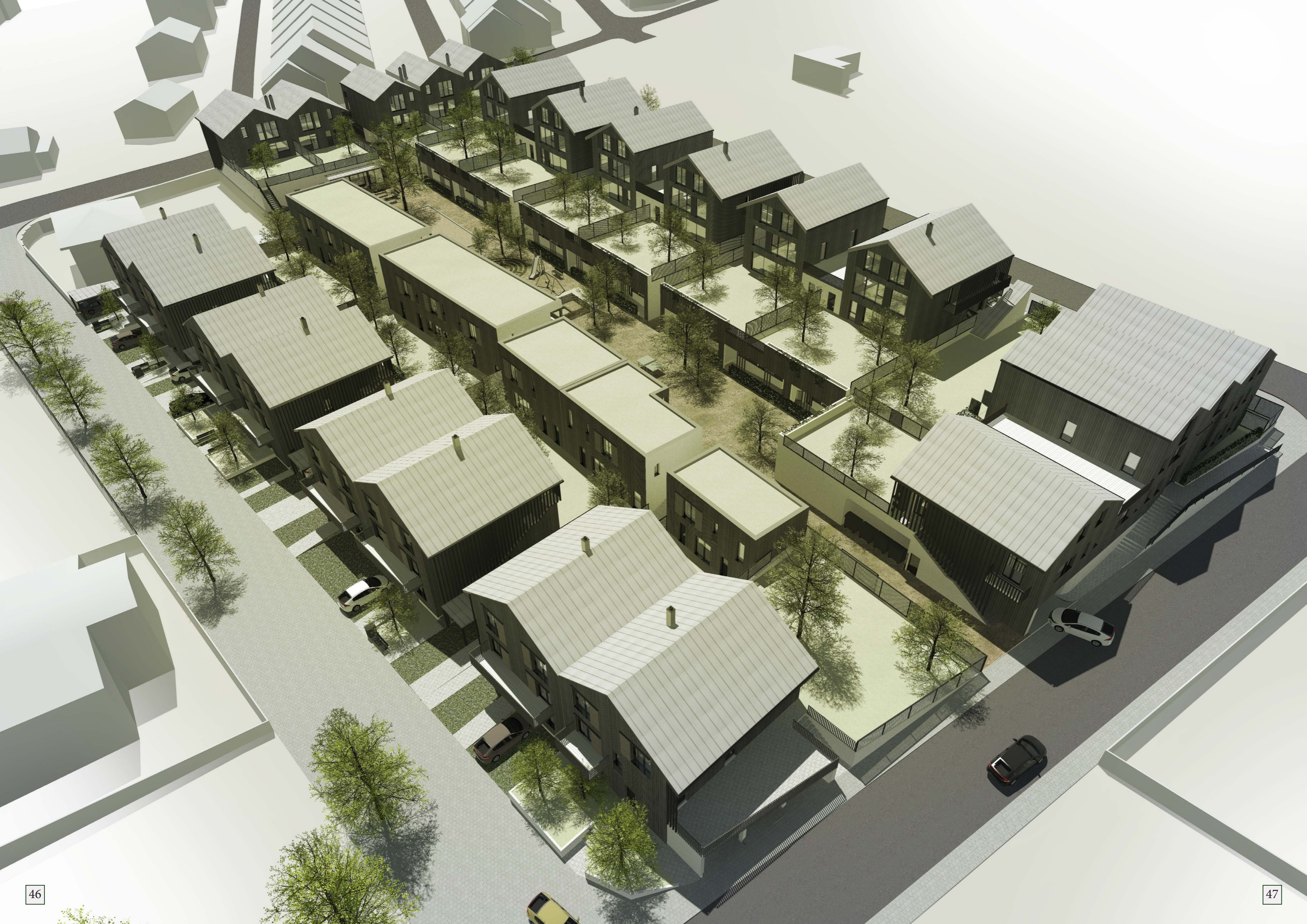
Pohled východní, G,H,I,J,K,L



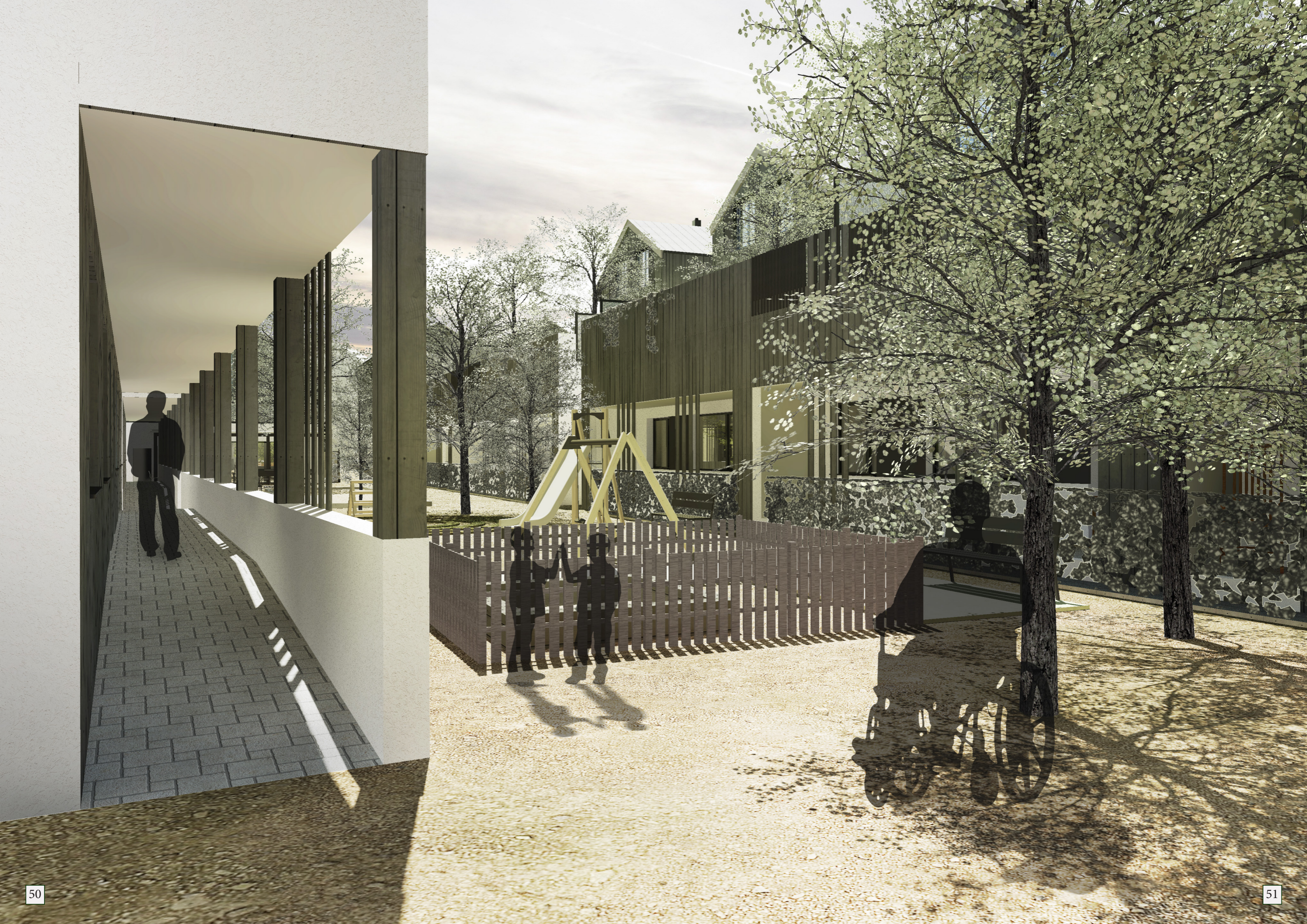
Pohled jižní, A,B



Pohled západní, H,I,J,K,L

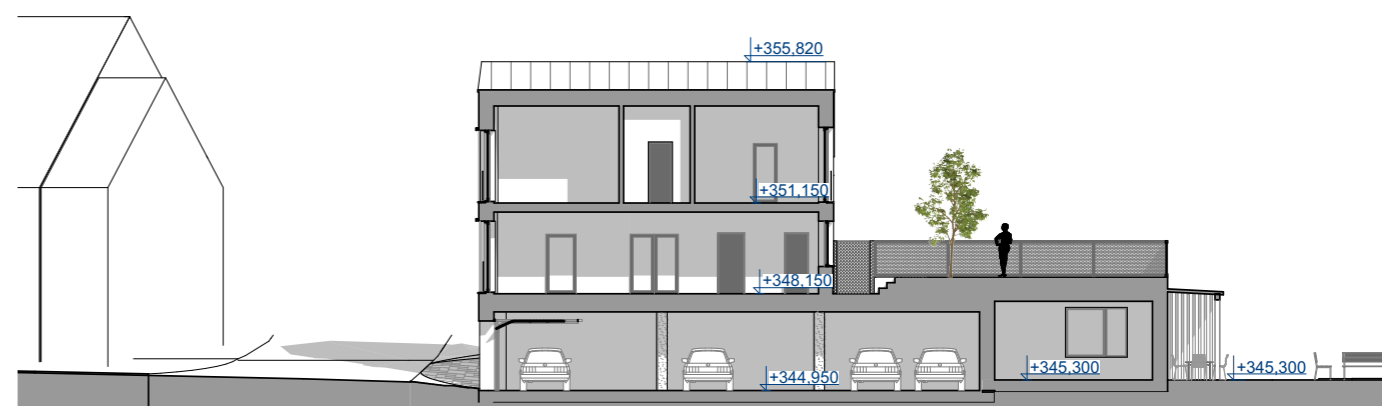
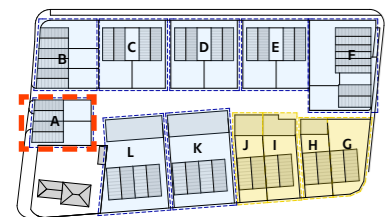




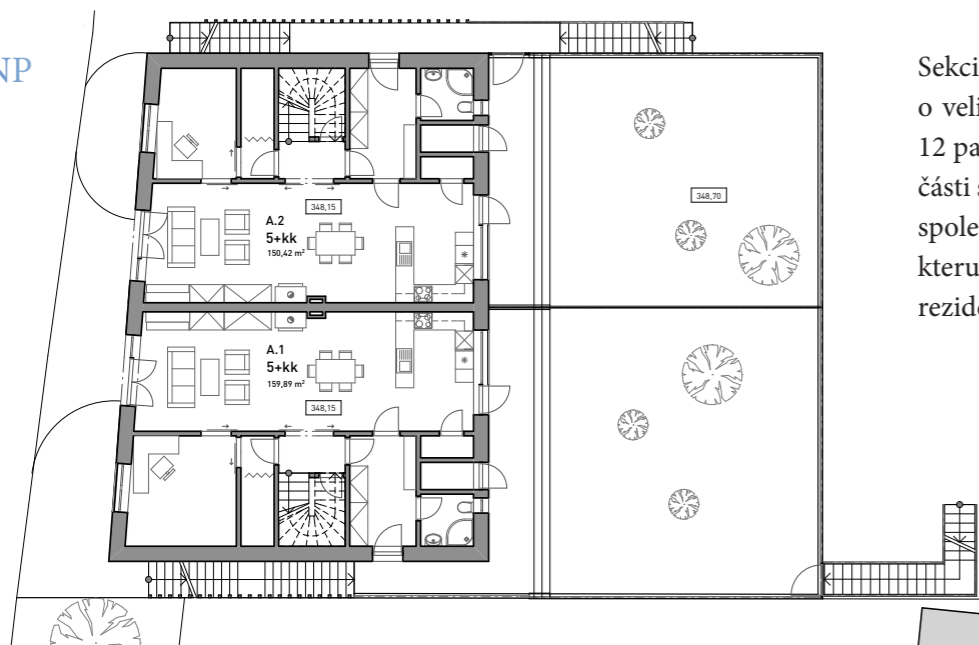


Sekce A

1:250

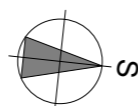
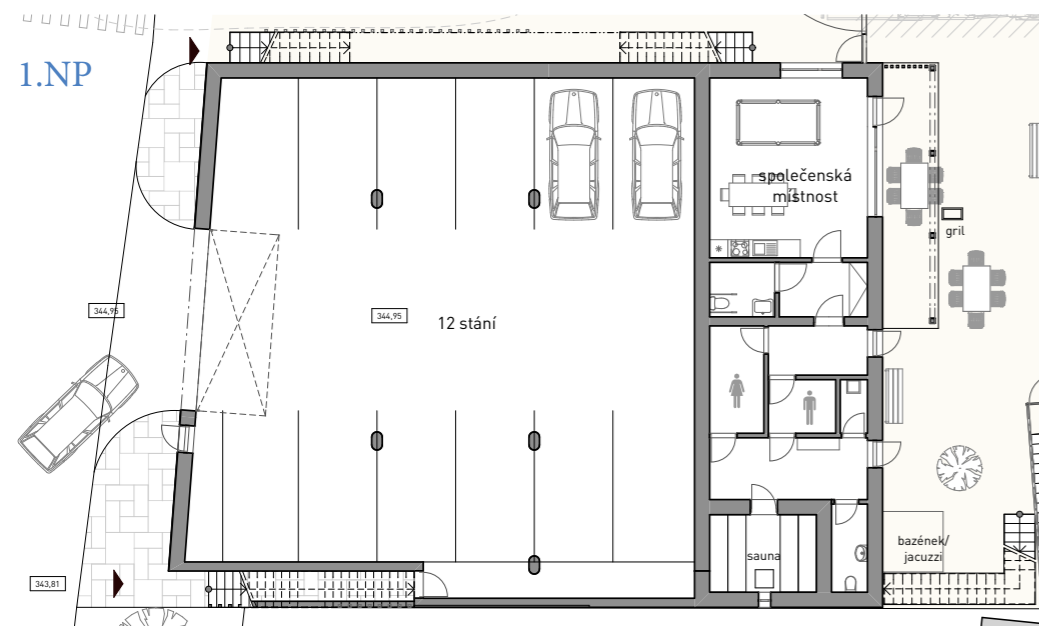


2.NP

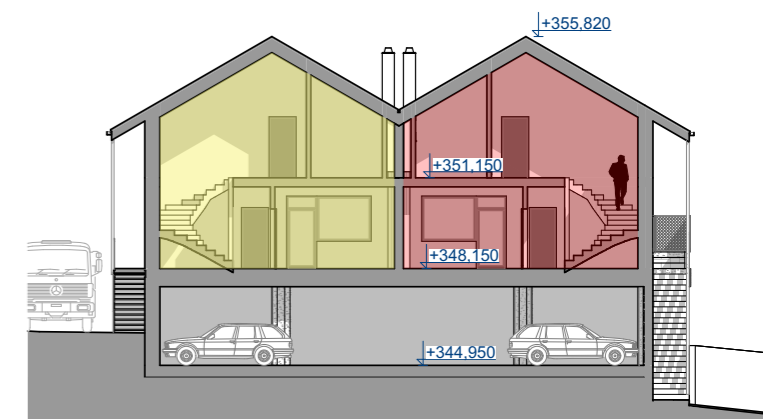
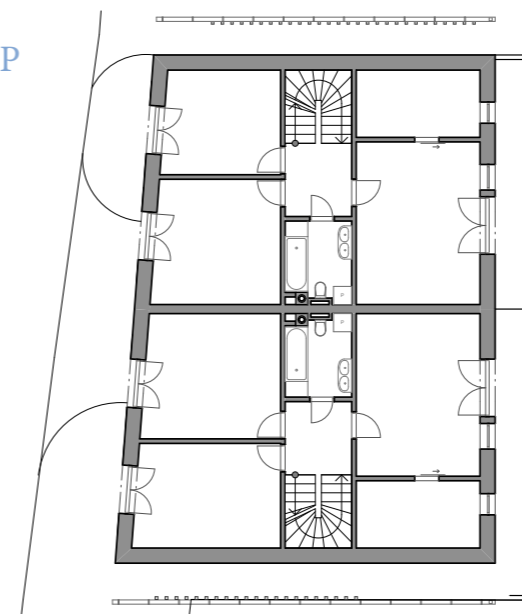


Sekci A tvoří bytový se dvěma byty o velikosti 5+kk a parkovištěm se 12 parkovacími stánými. V severní části směrem do dvora je umístěna společenská místnost a sauna, kterou by mohli využívat všichni rezidenti.

1.NP

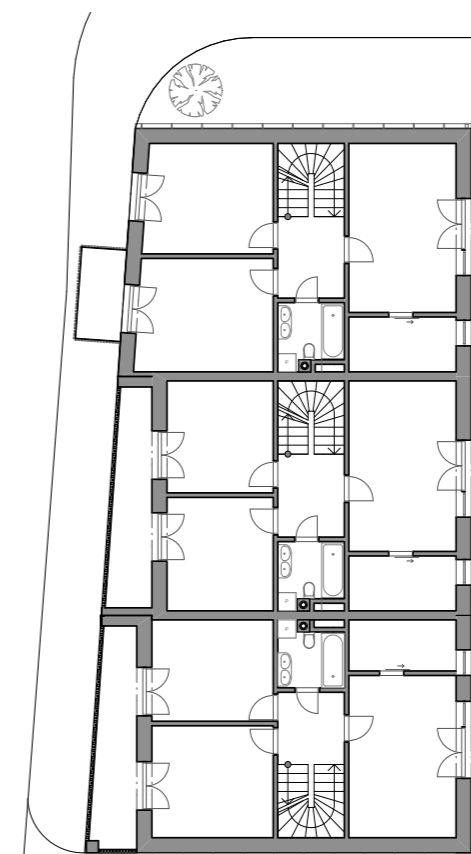
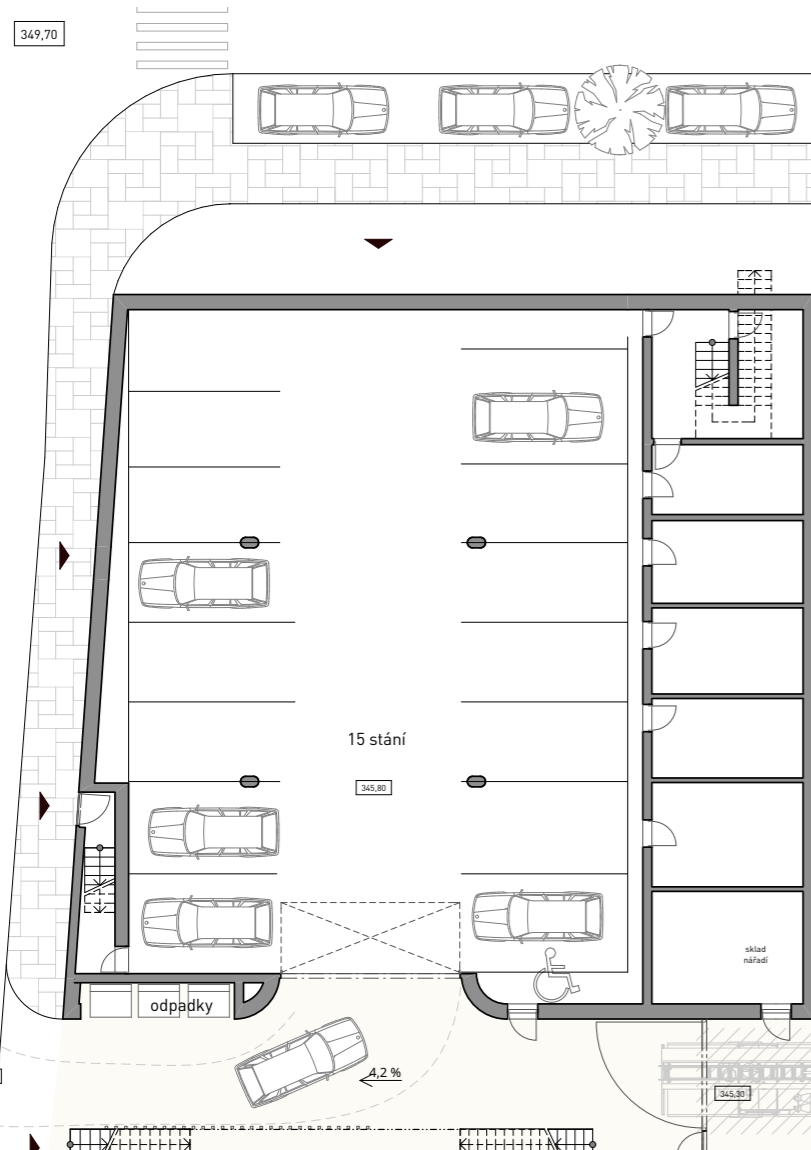
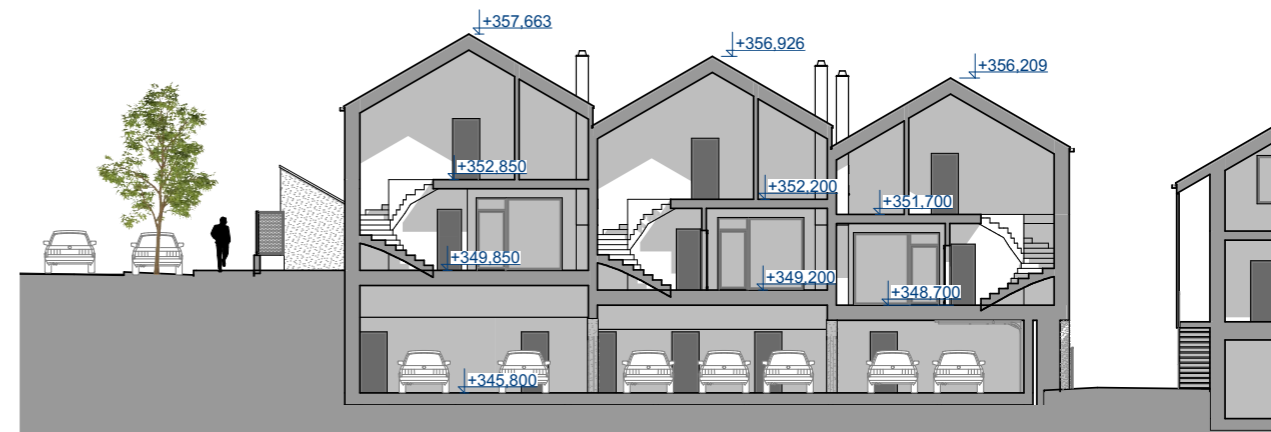
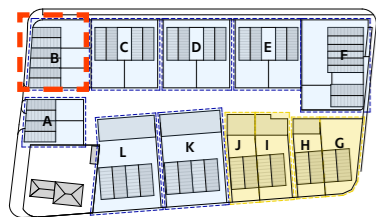


3.NP



Sekce B

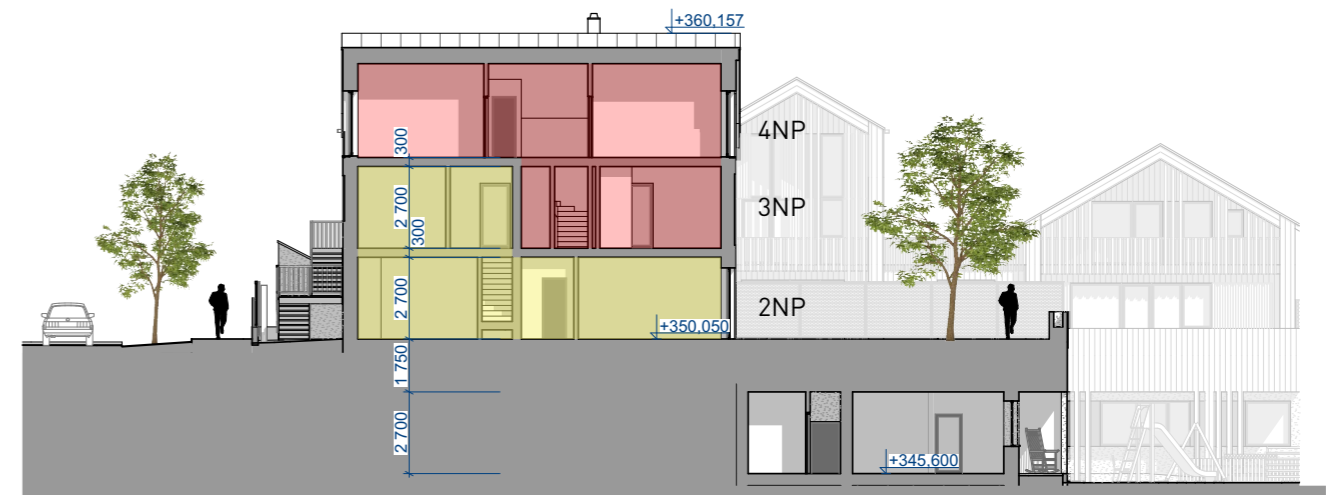
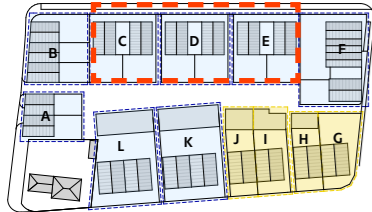
1:250



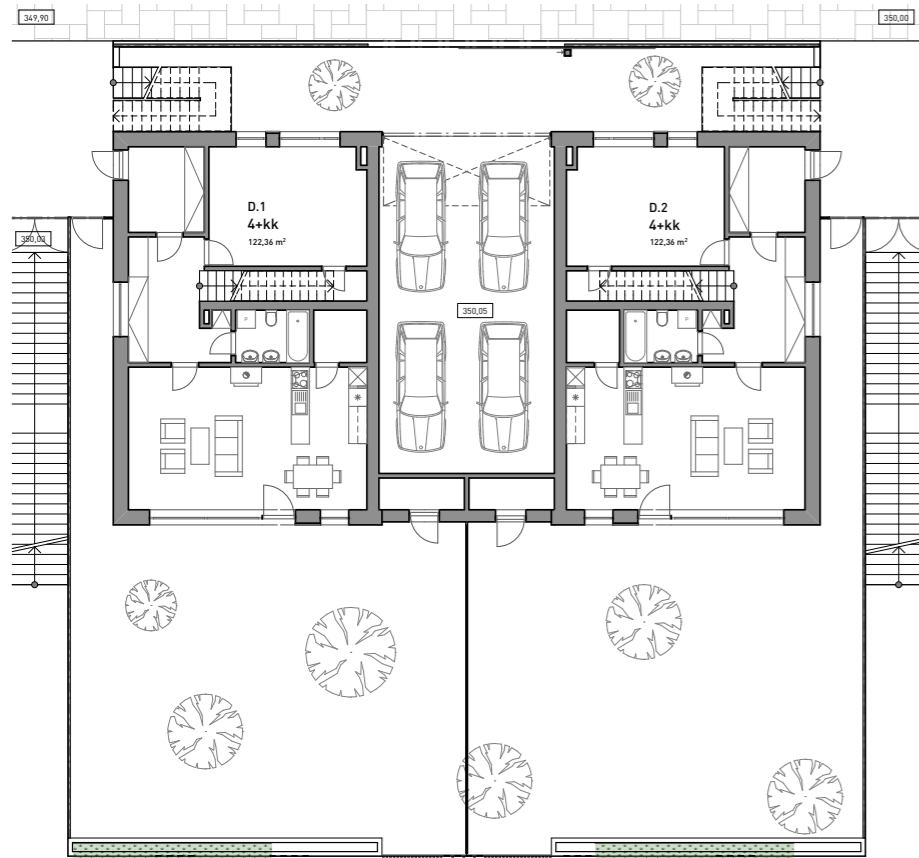
Část B je velmi podobná části A, dispozičně jde o stejný typ "řadového" domku se zahradou, ale odlišuje se stupňovitým uspořádáním daným rozdílem terénu. Jsou zde 3 větší byty standardu 4+kk. Garáž v suterénu slouží částečně i pro ostatní bytové domy souboru a vjíždí se do ní z boku ze dvora.

Sekce C,D,E

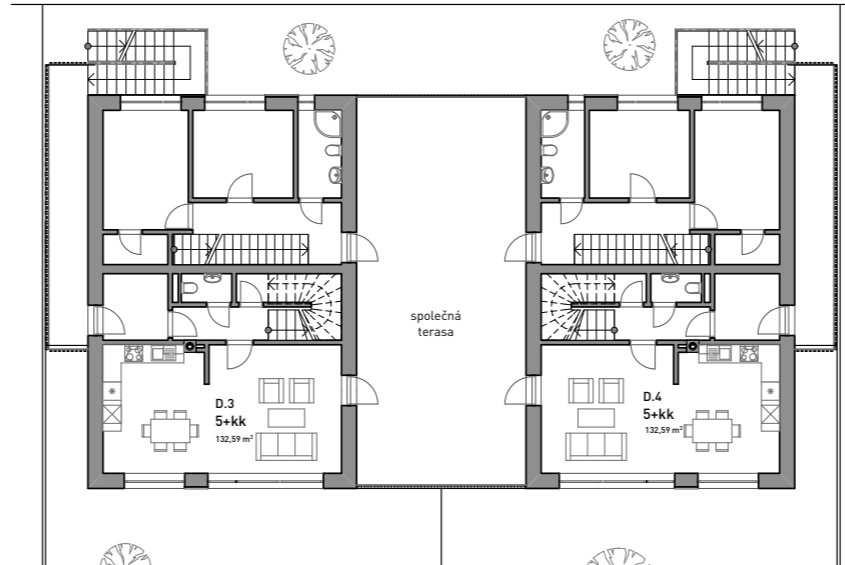
1:250



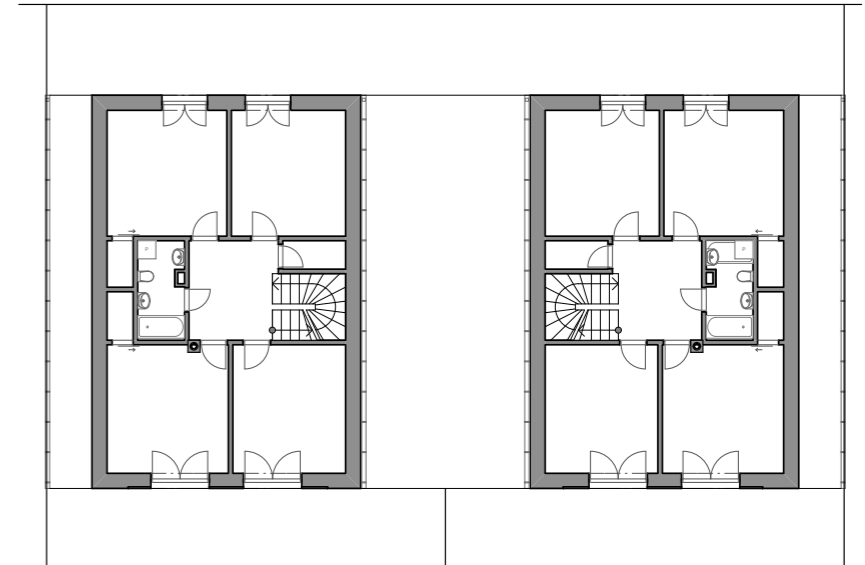
2.NP



3.NP

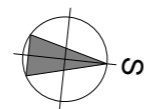
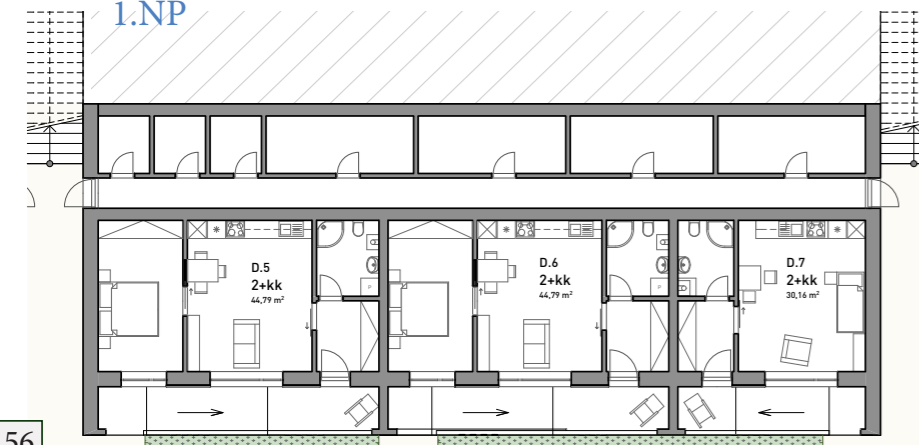


4.NP



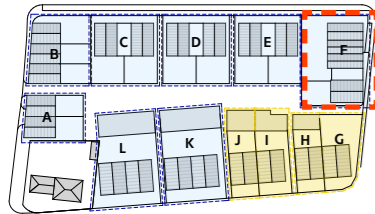
Ulici Pod Hřbitovem lemují 3 identické bytovky s označením C, D, E. V každé z nich se nachází 7 bytů, z nichž 3 jsou cíleny na seniory a jsou přístupné z vnitřního dvora. Zbylé byty jsou mezonetové a mají společnou terasu v 3.NP. Jejich uspořádání je znázorněno žlutou a červenou barvou v řezu.

1.NP

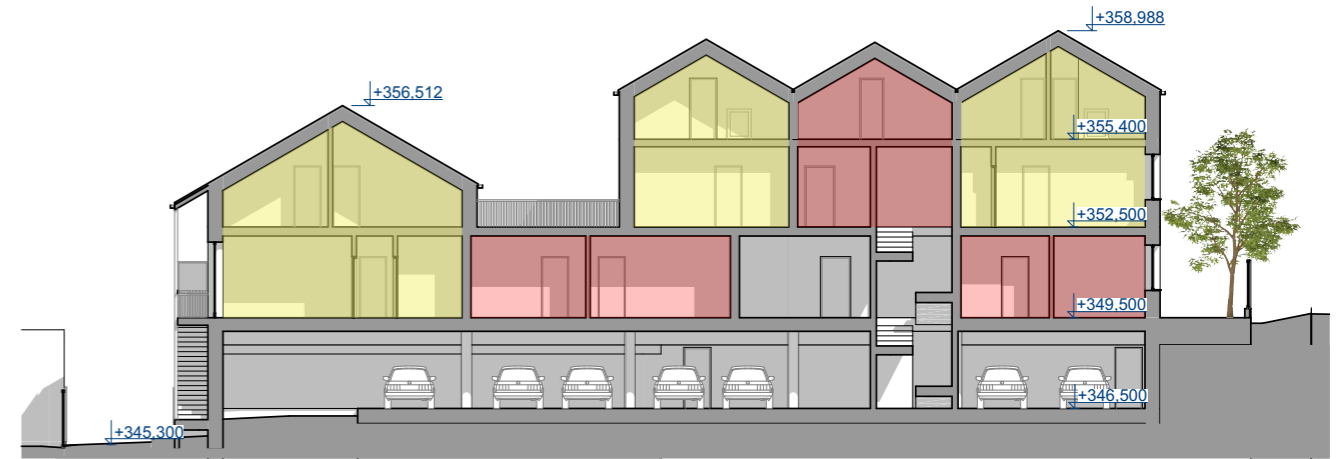


Sekce F

1:250



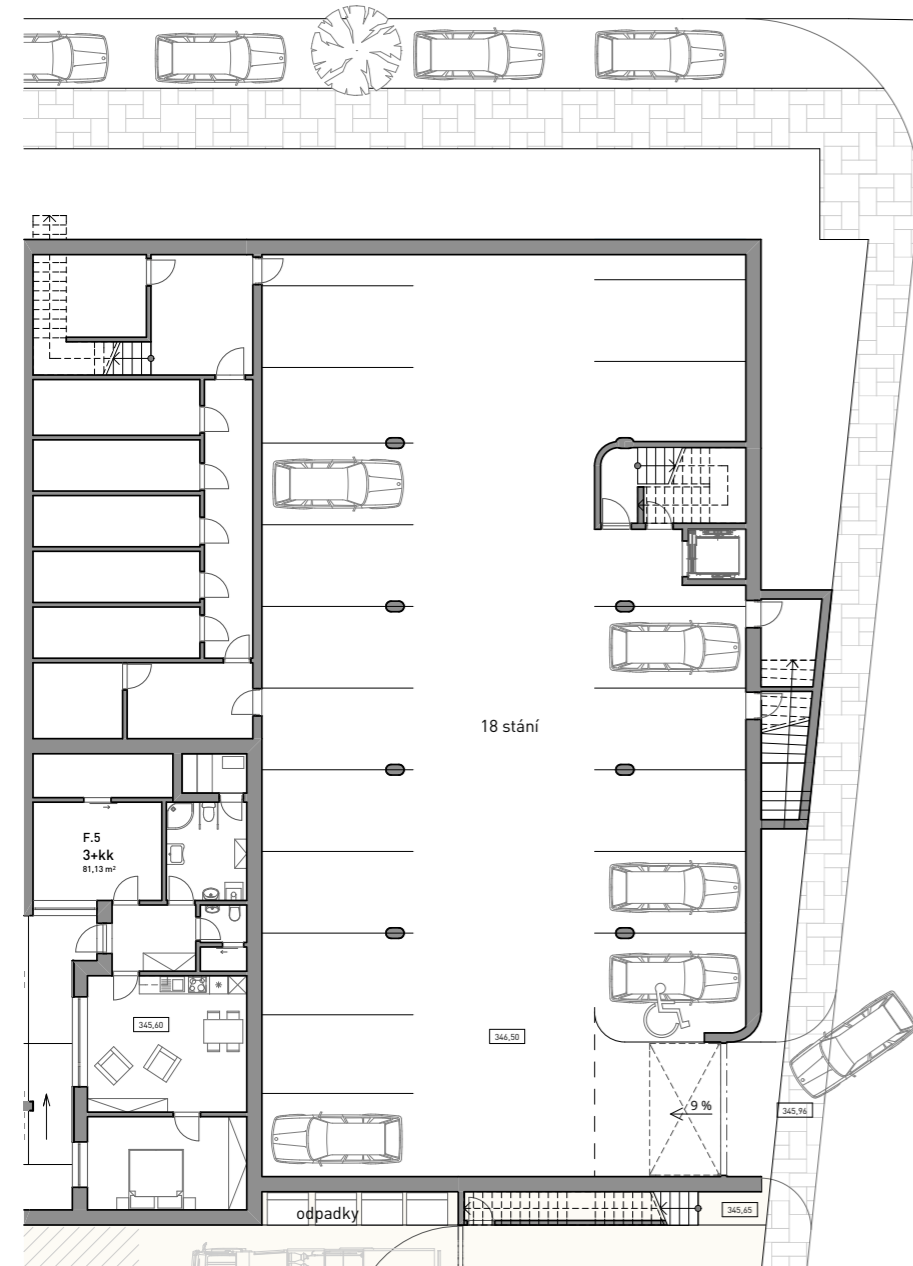
Část F má nejbližší klasické bytovce, protože má jeden společný hlavní vchod (s výjimkou seniorského bytu a bytu F.4). Je to také jediné místo, kde je použit výtah. Oproti běžným bytovým domům se ale odlišuje soukromými / polosoukromými zahradami. Jsou zde také 3 podkrovní byty s hlavní obytnou místností přes 2 podlaží.



1.NP

← 0,5 %

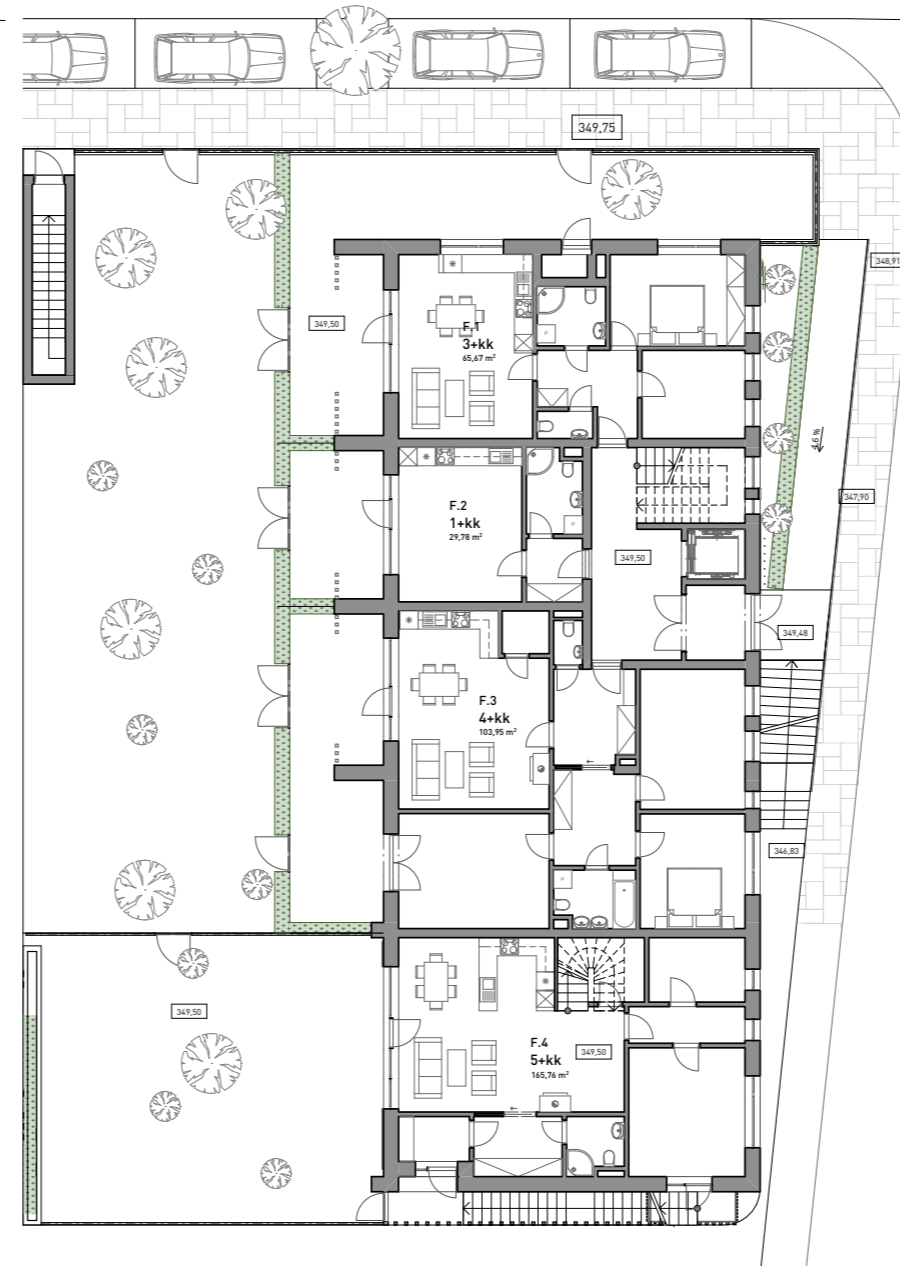
349,70



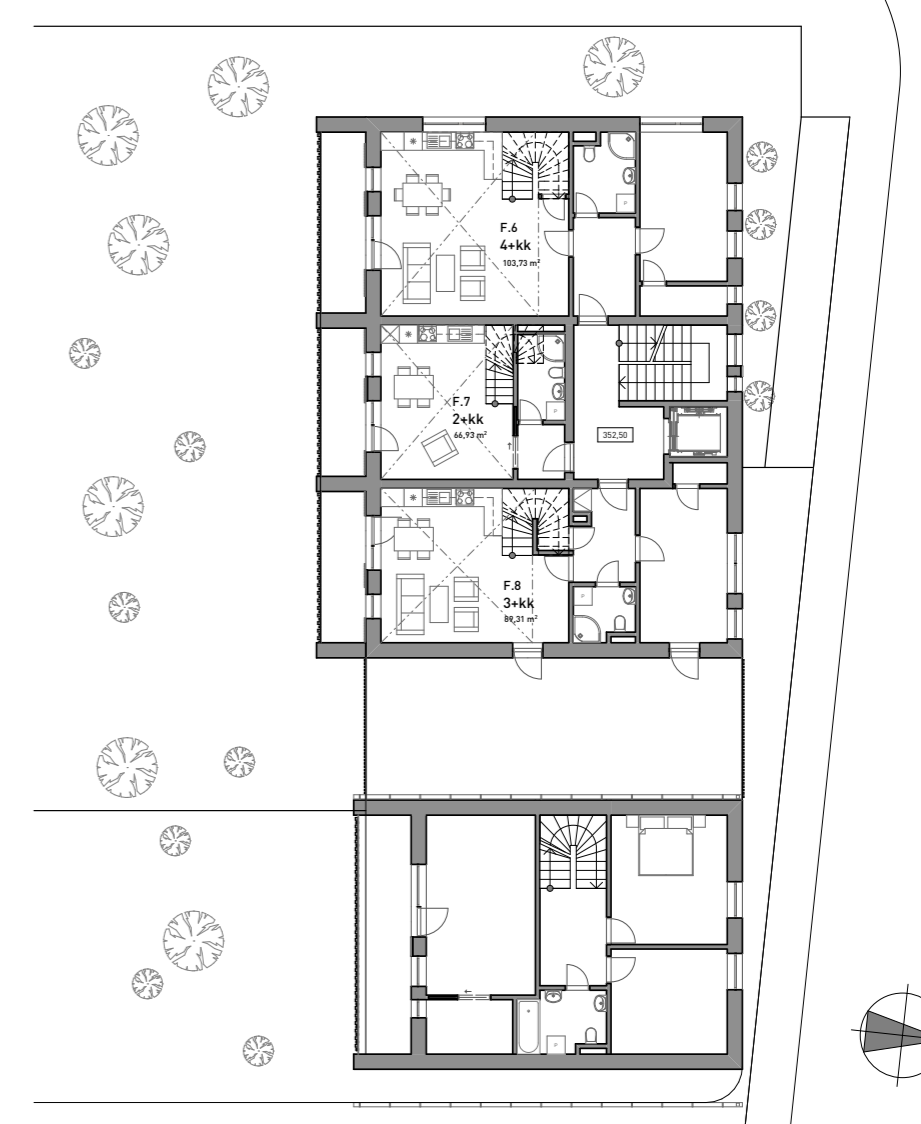
2.NP

← 0,5 %

349,70



3.NP

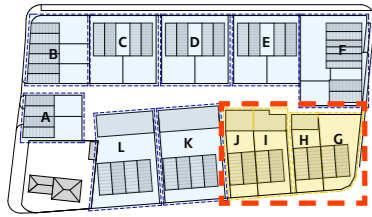


Podlaží 4 NP je zobrazeno na straně 31.

Sekce G, H, I, J

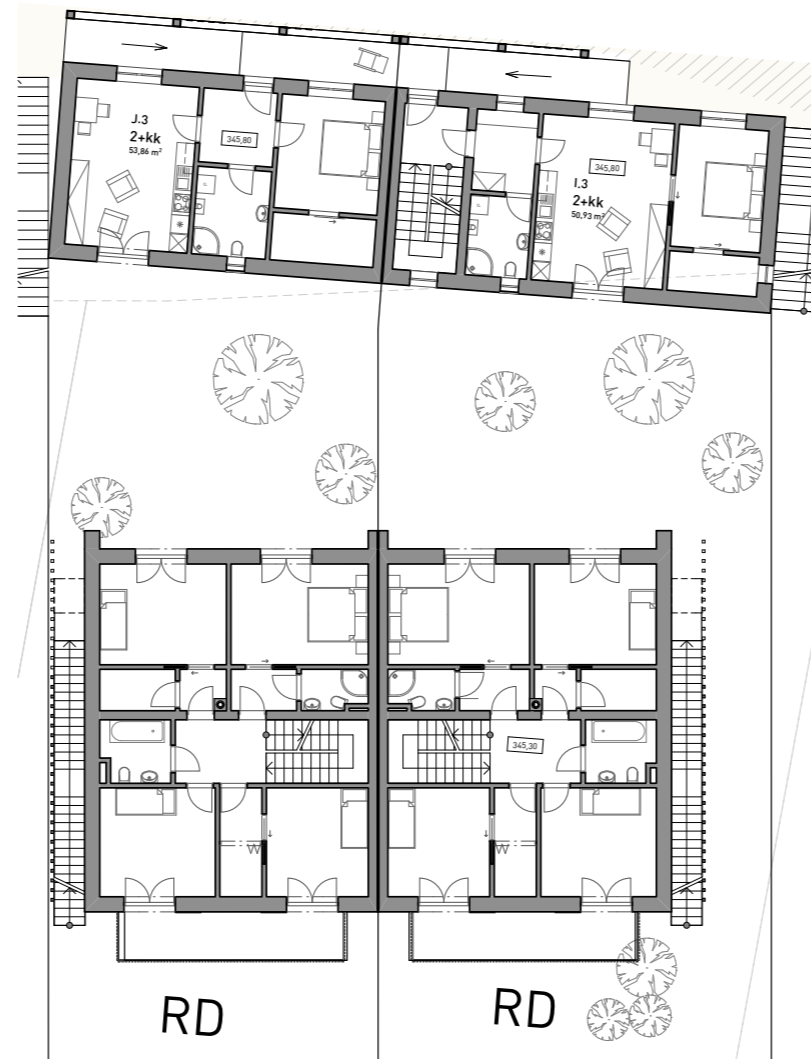
1:250

Severovýchodní roh souboru tvoří 4 rodinné domy, které je ale možné spojit do 2 bytových a vytvořit tak více bytů jako v sekci K a L. Je zde vždy jeden velký byt s kuchyní a obývkou orientovaným do zahrady a ložnicovým patrem, dále seniorský byt se vstupem do vnitřního dvora a horní byt 3+kk vhodný např. pro pronájem, popř. vícegenerační bydlení. Krajní dům - část G je řešen odlišně; hlavní vchod je z boku a vede do 1.NP. a v "suterénu" má umístěn seniorský byt. Také jeho zahrada je umístěna o podlaží výše.

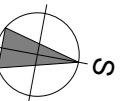
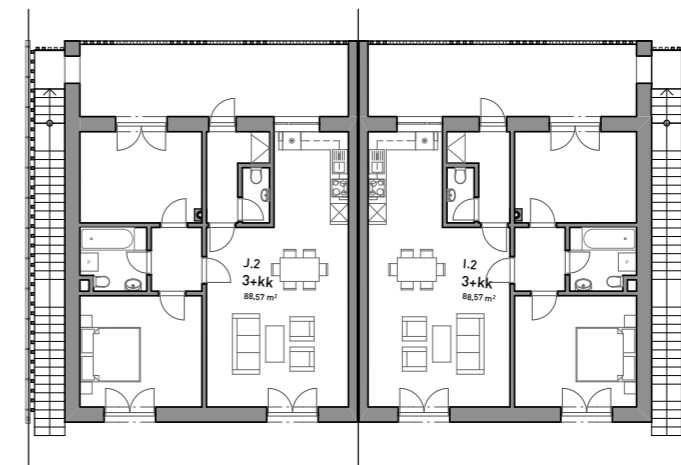


1.PP, sekce I, J

1.NP, sekce I, J

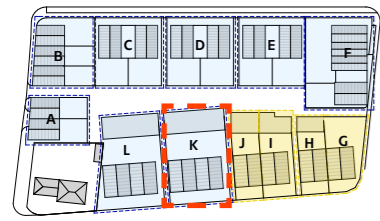


2.NP, sekce I, J

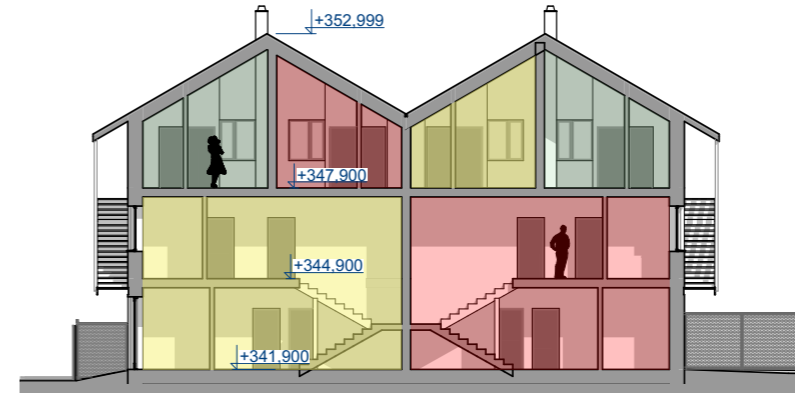


Sekce K

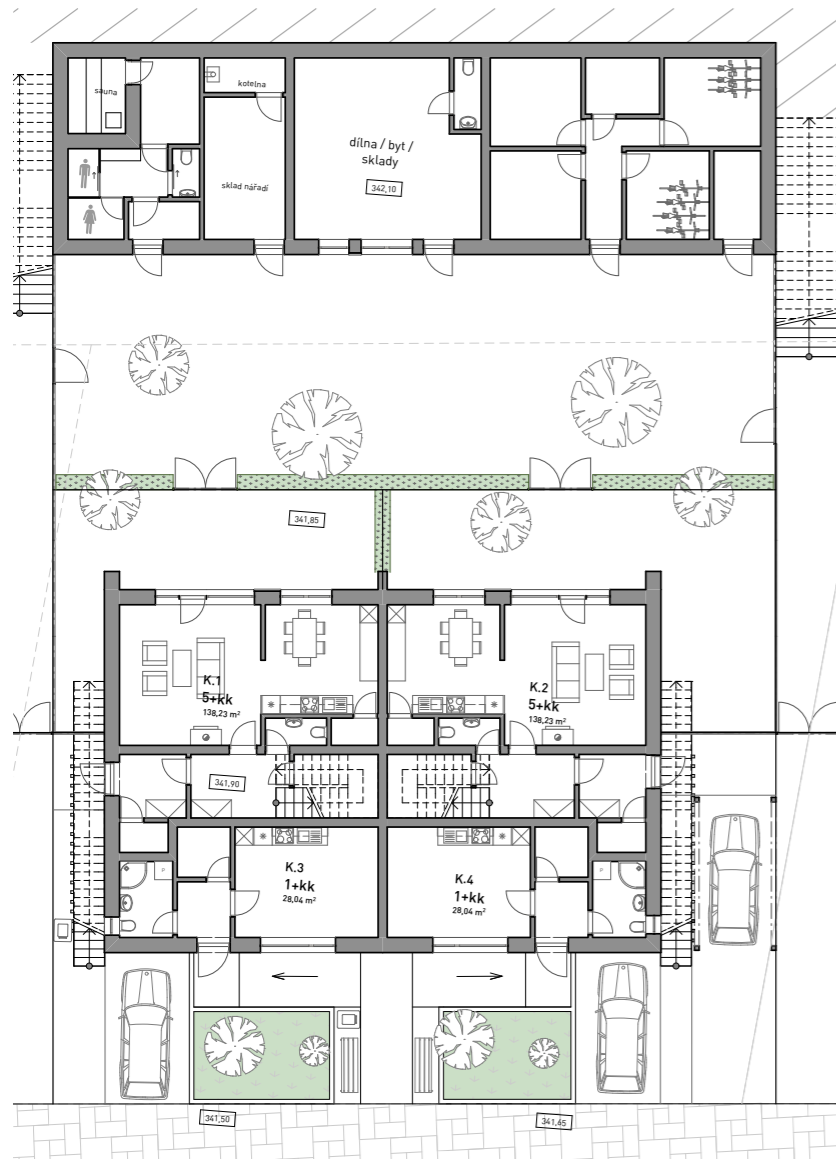
1:250



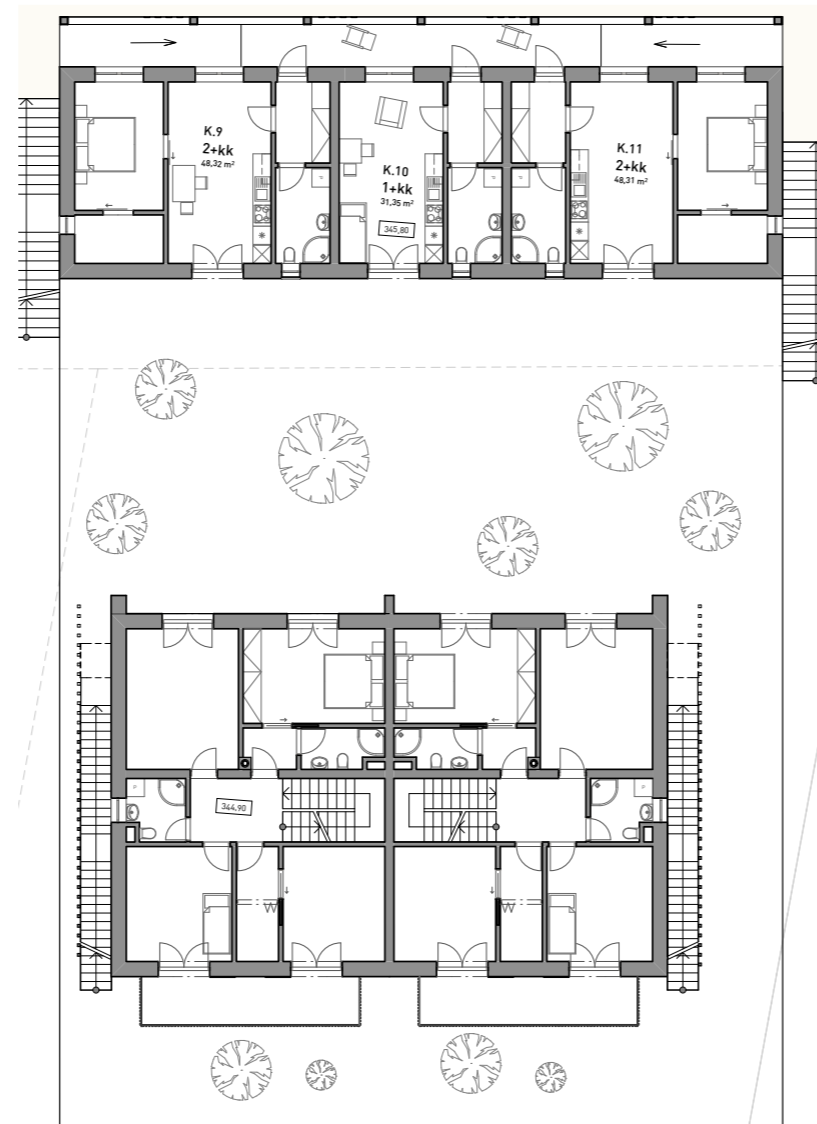
V části K se nachází celkem 11 bytů, a pokud by se jednalo o 2 rodinné domy, mohlo by zde být maximálně jen 6 bytů. Jsou zde 2 hlavní byty standardu 5+kk, které je případně možné propojit s garsonkou orientovanou do ulice Pod Karlovem. 4 horní byty 1+kkk jsou přístupné z pavlače, na kterou se chodí vnějšími schodišti. Větší míra soukromí, kterou se tato bytovka odlišuje od běžných domů s hlavním schodištěm a výtahem, je zde dosažena pomocí vlastních vstupů do bytů; do každého se vchází přímo z exteriéru. Bytový dům dále nabízí polosoukromou zahradu, skladovací prostory a saunu. Sousedící dům L je velmi podobný, ovšem se spojenými některými byty.



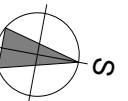
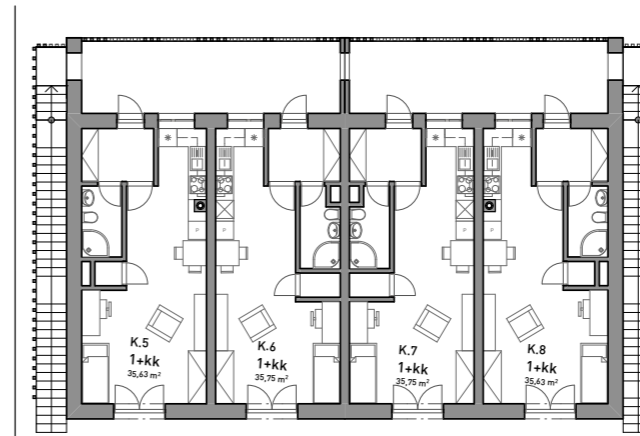
1.PP

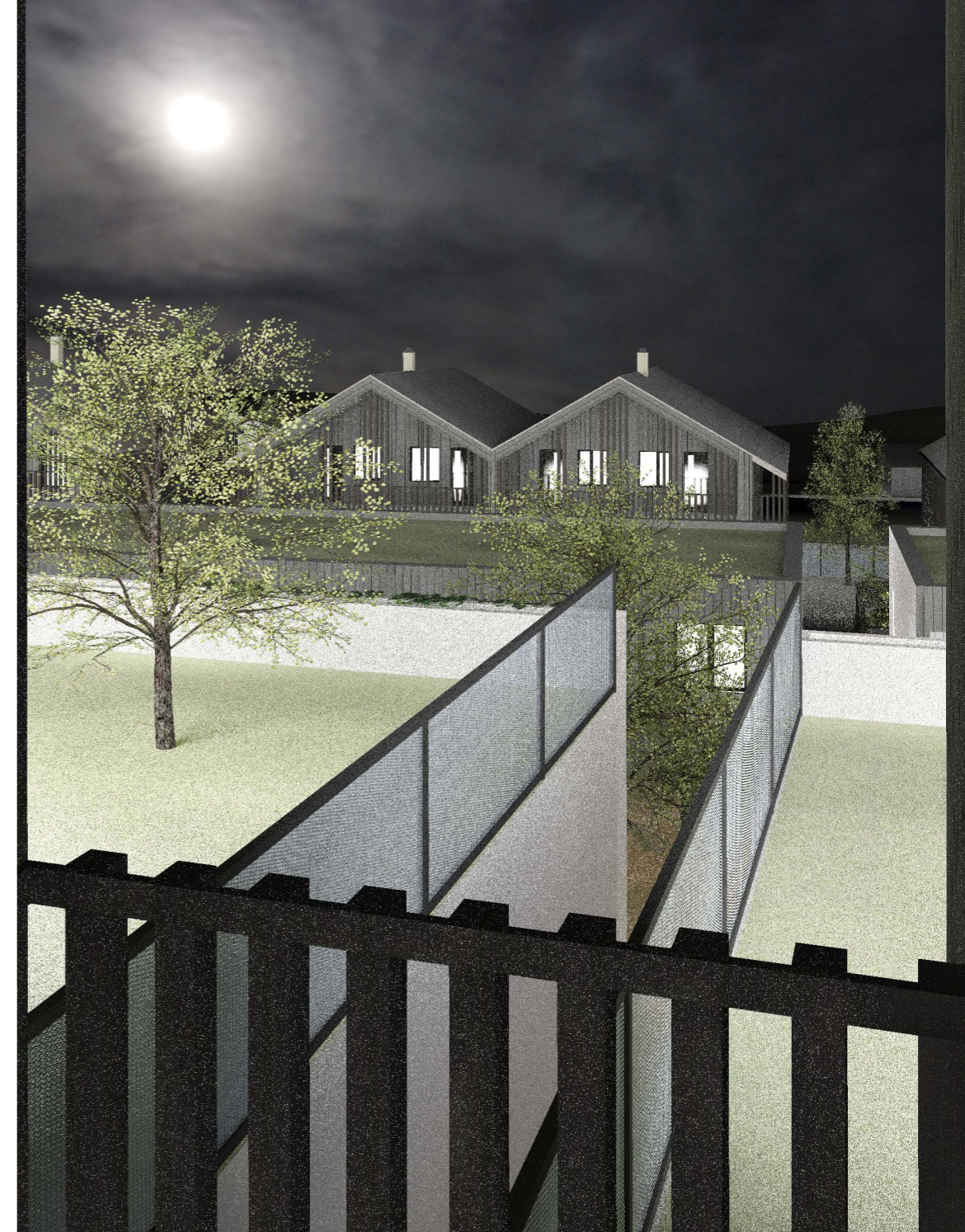


1.NP



2.NP





Tabulka bytů

byt	typ	ČUP [m2]	Seniorský	soukromá zahrada	sdílená zahrada	krb	parkovací stání	počet lidí
-----	-----	----------	-----------	------------------	-----------------	-----	-----------------	------------

Sekce A

A.1	5+kk	159,89	-	●	-	●	2	5
A.2	5+kk	150,42	-	●	-	●	2	5

Sekce B

B.1	4+kk	137,87	-	●	-	●	2	5
B.2	4+kk	147,39	-	●	-	●	2	5
B.3	4+kk	143,30	-	●	-	●	2	5

Sekce C

C.1	4+kk	122,36	-	●	-	●	2	4
C.2	4+kk	122,36	-	●	-	●	2	4
C.3	5+kk	132,59	-	-	-	-	2	5
C.4	5+kk	132,59	-	-	-	-	2	5
C.5	2+kk	45,29	●	-	-	-	0,5	1,3
C.6	2+kk	44,79	●	-	-	-	0,5	1,3
C.7	1+kk	30,16	●	-	-	-	0,5	1

Sekce D

D.1	4+kk	122,36	-	●	-	●	2	4
D.2	4+kk	122,36	-	●	-	●	2	4
D.3	5+kk	132,59	-	-	-	-	2	5
D.4	5+kk	132,59	-	-	-	-	2	5
D.5	2+kk	44,79	●	-	-	-	0,5	1,3
D.6	2+kk	44,79	●	-	-	-	0,5	1,3
D.7	1+kk	30,16	●	-	-	-	0,5	1

Sekce E

E.1	4+kk	122,36	-	●	-	●	2	4
E.2	4+kk	122,36	-	●	-	●	2	4
E.3	5+kk	132,59	-	-	-	-	2	5
E.4	5+kk	132,59	-	-	-	-	2	5
E.5	2+kk	44,79	●	-	-	-	0,5	1,3
E.6	2+kk	44,79	●	-	-	-	0,5	1,3
E.7	1+kk	31,16	●	-	-	-	0,5	1

Sekce F

F.1	3+kk	65,67	-	●	●	-	1	4
F.2	1+kk	29,78	-	●	●	-	0,5	1
F.3	4+kk	103,95	-	●	●	-	2	5
F.4	5+kk	165,76	-	●	●	●	2	6
F.5	3+kk	81,13	●	-	●	-	1	2
F.6	4+kk	103,73	-	-	●	-	2	4
F.7	2+kk	66,93	-	-	●	-	1	2
F.8	3+kk	89,31	-	-	●	-	1	4

byt	typ	ČUP [m2]	Seniorský	soukromá zahrada	sdílená zahrada	krb	parkovací stání	počet lidí
-----	-----	----------	-----------	------------------	-----------------	-----	-----------------	------------

Sekce K

K.1	5+kk	138,23	-	●	●	●	2	5
K.2	5+kk	138,23	-	●	●	●	2	5
K.3	1+kk	28,04	●	-	●	-	0,5	1
K.4	1+kk	28,04	●	-	●	-	0,5	1
K.5	1+kk	35,63	-	-	●	-	0,5	1
K.6	1+kk	35,75	-	-	●	-	0,5	1
K.7	1+kk	35,63	-	-	●	-	0,5	1
K.8	1+kk	35,75	-	-	●	-	0,5	1
K.9	2+kk	48,32	●	-	-	-	0,5	1,3
K.10	1+kk	31,35	●	-	-	-	0,5	1
K.11	2+kk	48,31	●	-	-	-	0,5	1,3

Sekce L

L.1	6+kk	169,48	-	●	●	●	2	6
L.2	6+kk	169,48	-	●	●	●	2	6
L.3	3+kk	84,10	-	-	●	-	1	4
L.4	3+kk	84,10	-	-	●	-	1	4
L.5	2+kk	48,32	●	-	-	-	0,5	1,3
L.6	1+kk	23,02	●	-	-	-	0,5	1
L.7	2+kk	48,49	●	-	-	-	0,5	1,3

celkem: A,B,C,D,E,F,K,L

52		4565,81	18	19		16	65	161
----	--	---------	----	----	--	----	----	-----

Rodinné domy

Sekce G

G.1	1+kk	25,92	●	-	●	-		1
G.2	7+kk	222,57	-	●	●	●		6

Sekce H

H.1	7+kk	173,71	-	●	●	●		6
H.2	3+kk	88,57	-	-	●	-		4
H.3	1+kk	34,88	●	-	●	-		1

Sekce I

I.1	7+kk	173,71	-	●	●	●		6
I.2	3+kk	88,57	-	-	●	-		4
I.3	2+kk	50,93	●	-	●	-		1,3

Sekce J

J.1	7+kk	173,71	-	●	●	●		6
J.2	3+kk	88,57	-	-	●	-		4
J.3	2+kk	53,86	●	-	●	-		1,3

celkem: G,H,I,J

11		1175	4				12	40,6
----	--	------	---	--	--	--	----	------

Statistika

Počty bytů

1+kk	14
2+kk	13
3+kk	8
4+kk	11
5+kk	11
6+kk	2
7+kk	4

Počet bytů celkem:	63
Čistá užitná plocha bytů (nejsou započítány větší venkovní terasy, sklepní kóje)	5741 m²
Počet seniorských bytů	22
Počet stání ma pozemku	77
Odhadovaný počet obyvatel	202
Počet obyvatel /ha	224

HPP	10 642 m²
Plocha pozemku (bez přilehlých chodníků a komunikací)	8 998 m²
KPP	1,18

Zeleň

plocha zeleně započitatelná 100%	1485,6 m ²
plocha zeleně započitatelná 50%	1587,2 m ²
dlaší započitatelná zeleň (odhad)	400 m ²
plocha zeleně celkem	2679,2 m ²
KZ (koeficient zeleně)	0,3





Výsledkem práce je soubor cca 12 domů, v nichž je dohromady 63 bytů. Mimoto nabízí škálu soukromých, polosoukromých a poloveřejných prostorů v exteriéru, kde hlavní roli hraje prostřední dvůr. To vše v nízkopodlažním provedení o maximálně 3 nadzemních podlažích, což se nijak zásadně neodchyluje od okolního prostředí, které je tvořeno řadovými rodinnými domy, solitery a bytovkami až do čtyř nadzemních podlaží. Přesto se navržená zástavba poměrně výrazně odlišuje od zástavby, kterou zde předpokládá a umožňuje územní plán (rodinné domy, max. 2 NP, KZ=0,65...)³. Je mnohem hustší.

Snahou této práci bylo mimo jiné ukázat, že “husté” bydlení nutně neznamená zhoršení jeho kvality, nebo absenci parametrů, kvůli kterým lidé sahají po rodinných domech. Dosažený koeficient zeleně - 0,3 (oproti 0,65) naznačuje, že zeleně zde bude mnohem méně, než kdyby se návrh držel územního plánu, ale přesto je dle mého názoru šetrnější vůči životnímu prostředí, protože nabídne velké množství bytů, které by se jinak stavěly na mnohem větší volné ploše a zabraly o to větší kus krajiny.

Nabízí se otázka, zda je správné toto volné území zatěžovat tolika regulacemi, když není jasná představa, jak by mělo území vypadat. Spíše se přikláním k názoru, že by město Benešov mělo hledat konkrétní vizi, jak by se mělo toto území rozvíjet jako celek, aby bylo kvalitní, a zbytečně dopředu nerozprodávalo svoje pozemky až do té doby, než to bude vědět. Jinak projekt tohoto typu nemůže vůbec vzniknout.

Zdroje

1) HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. 2. doplněné vydání. Praha: Era, 2012. ISBN 978-80-7294-592-4

2) Residential Development J.Basanavicius 9A / Paleko architektu studija. In: *Archdaily* [online] Archdaily, 2017. [vid. 1.12.2017]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/882012/residential-development-jbasanavicius-9a-paleko-architektu-studija>

3) Územní plán města Benešov. In: Benešov, oficiální stránky města [online], Benešov, [vid. 6.1.2018] Dostupné z: http://www.benesov-city.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=219&id_ktg=1101

