

BENEŠOV

OBYTNÝ SOUBOR
POD KARLOVEM

Lubomír Ježek
ateliér Kohout - Tichý
LS 2016/2017

Diplomní seminář

Benešov - obytný soubor Pod Karlovem
Diplomní seminář

FA ČVUT
LS 2016/2017

autor: Bc. Lubomír Ježek

Ateliér Kohout - Tichý

OBSAH

- 1 Úvod**
 - Benešov
 - Vývoj, historie
 - Doprava
 - Krajina
 - Obyvatelstvo

- 2 Řešené území**
 - Využití ploch dle územního plánu
 - Širší vztahy
 - Popis území
 - Vlastnické vztahy
 - Geografie
 - Typologie zástavby
 - Inženýrské sítě
 - Potenciály a problémy
 - Fotodokumentace
 - Analýza SWOT

- 3 Reference 1-10**
 - Specifická reference: Vuores
 - Srovnání referencí 1-10

- 4 Souhrnná anlyza**
 - Výtěžnost řešené parcely v rámci referencí
 - Stavební program

- 5 Model Benešova 1:750**
 - Zdroje

ÚVOD

Tento diplomní seminář se skládá z několika částí a jeho hlavním cílem je připravit se na návrh obytného souboru v Benešově v ulici Pod Hřbitovem. V první části jsou základní analýzy týkající se celého Benešova, v té další je to analýza řešené lokality a poté rozbor referencí, jak podobnou úlohu řešili architekti z Čech a zahraničí. Na závěr je prezentován model celého Benešova v měřítku 1:750, jehož koordinace byla součástí “předdiplomu”.

Benešov je město, které se může pyšnit několika významnými památkami jako piaristická kolej vedle Masarykova náměstí nebo zámek Konopiště. Město těží ze své polohy vůči Praze a je důležitým železničním uzlem, díky němuž trvá cesta vlakem jen 40 minut.

Krajina kolem Benešova a blízkost řeky Sázavy vytváří toento region jako velmi zajímavé místo pro bydlení.

zámecký park Konopiště

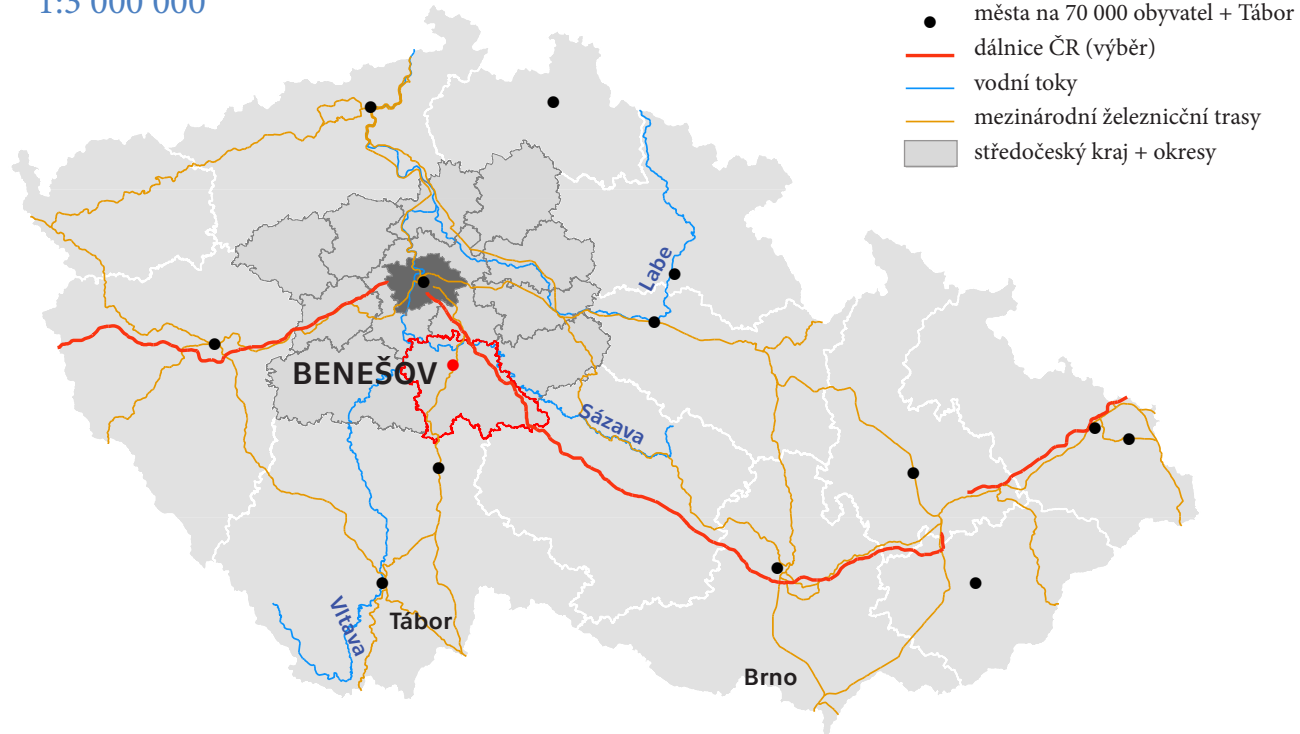


BENEŠOV

Město Benešov má 16544 obyvatel (2017) a je jedním ze 12 okresů Středočeského kraje. Okres je dále členěn na 3 správní obvody obcí s rozšířenou působností: ORP Benešov, ORP Vlašim a ORP Votice. Je zde plánována vysokorychlostní železniční trať spojující Prahu a Brno. Již dnes je Benešov důležitým železničním uzlem na trase z Prahy do Českých Budějovic. Dále se zde nachází dálnice D1.

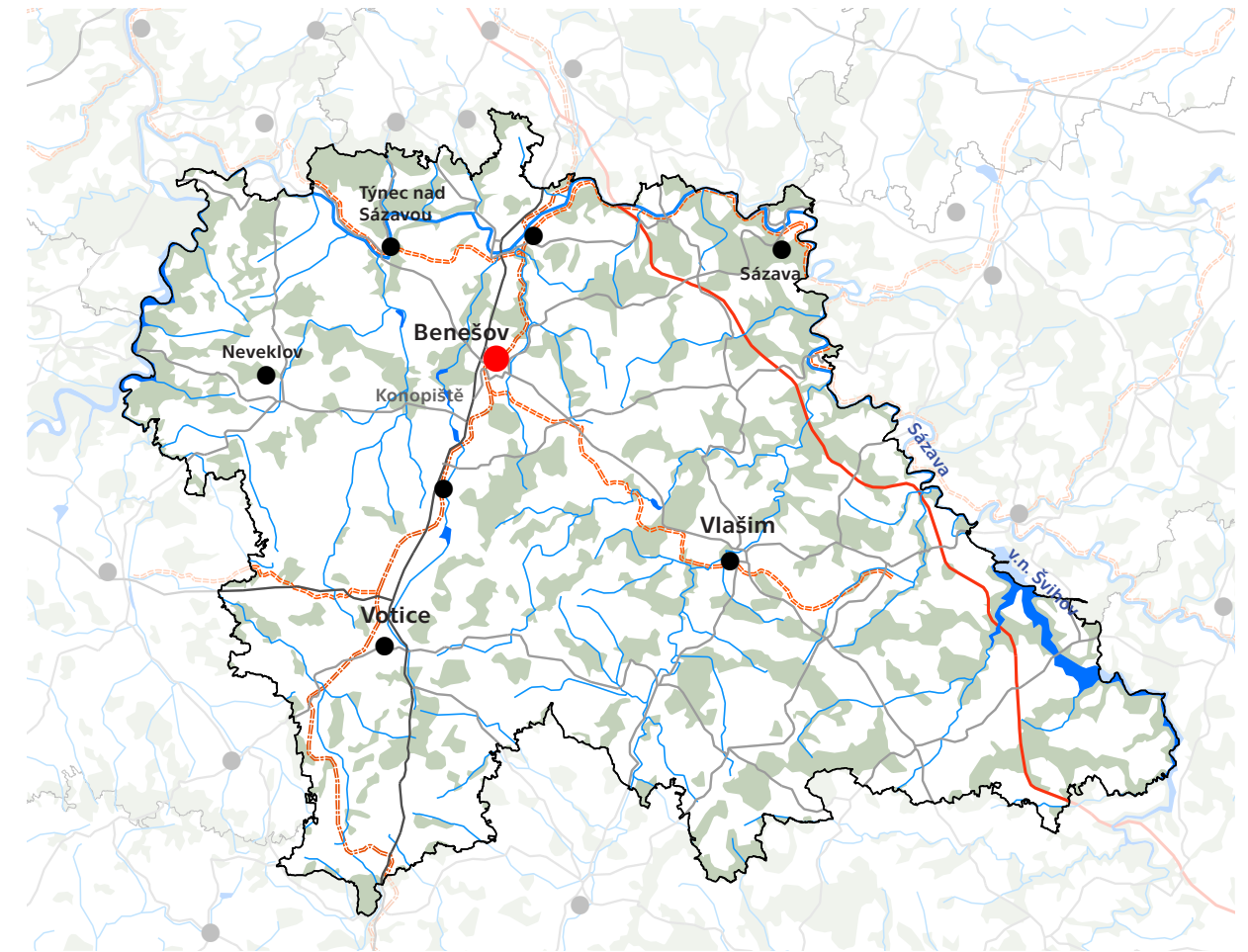
Okresem protéká řeka Sázava. Je zde celá řada chráněných území. Jednou z nejvýznamnějších je CHKO Blaník s rozlohou 40 km².

1:3 000 000

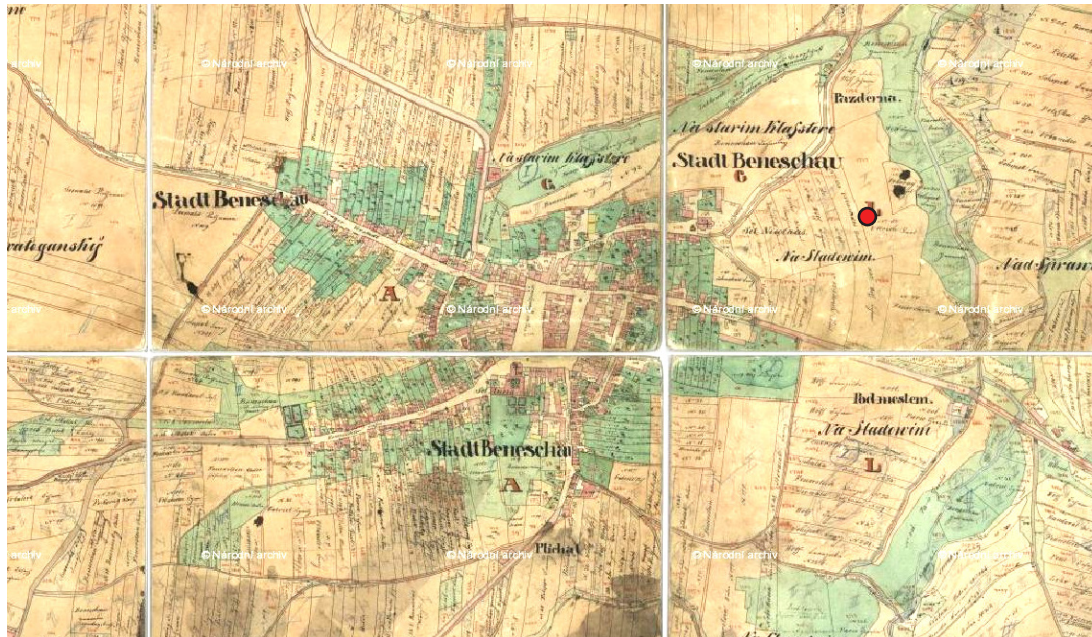


Okres Benešov

1:400 000



VÝVOJ, HISTORIE



Stabilní katastr - 1840

Do dnešního dne se dochovala lánová parcelace některých polí.

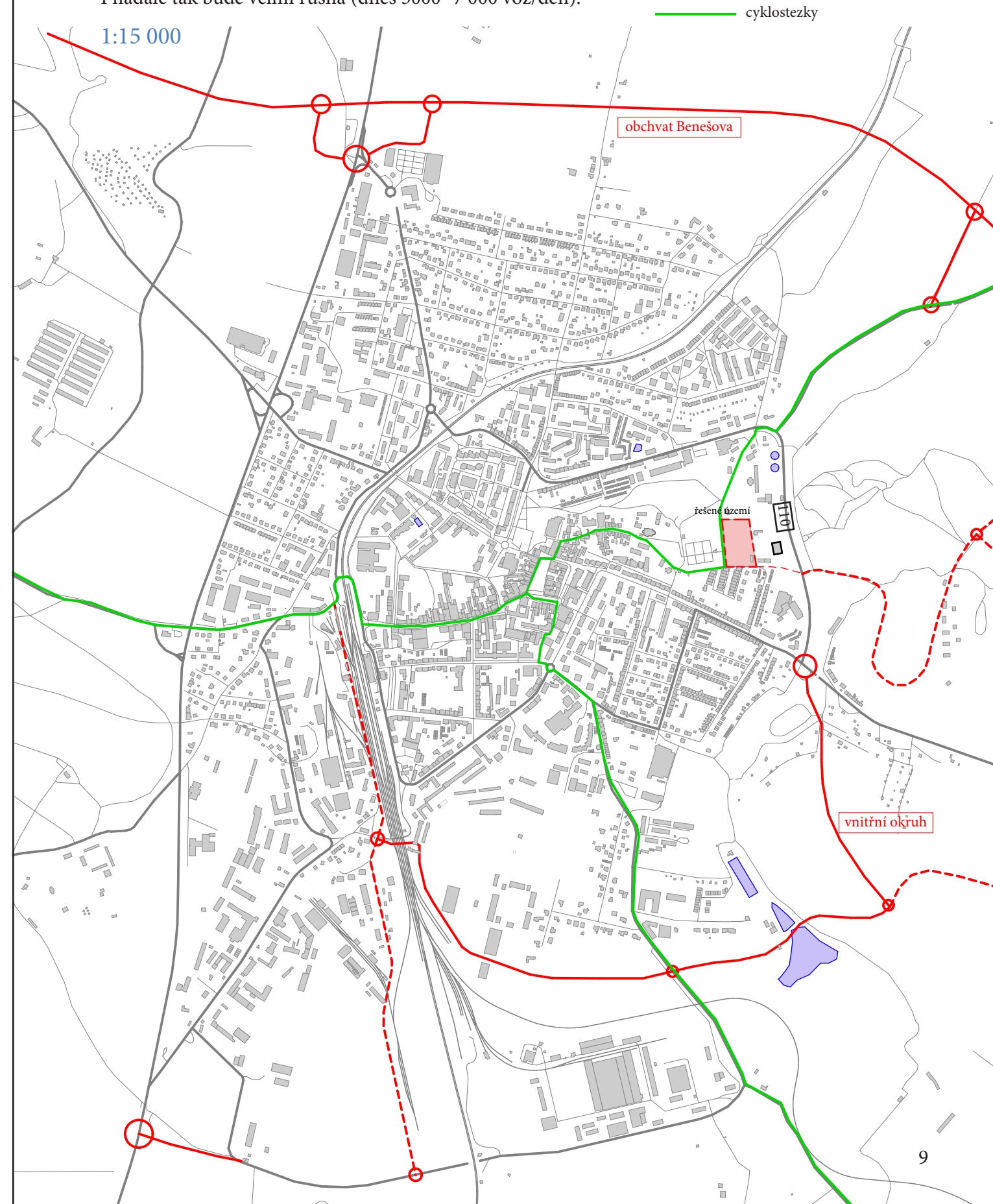


Topo S-1952

http://www.benesov-city.cz/dp/id_ktg=1132
<https://cs.wikipedia.org/wiki/Bene%C5%A1ov>

DOPRAVA

Je zde znázorněn stav dle územního plánu; červené silnice jsou navrhované. Kolem řešené lokality vede nyní rušná silnice 110, která se má stát součástí vnitřního okruhu Benešova. I nadále tak bude velmi rušná (dnes 5000 - 7 000 voz/den).



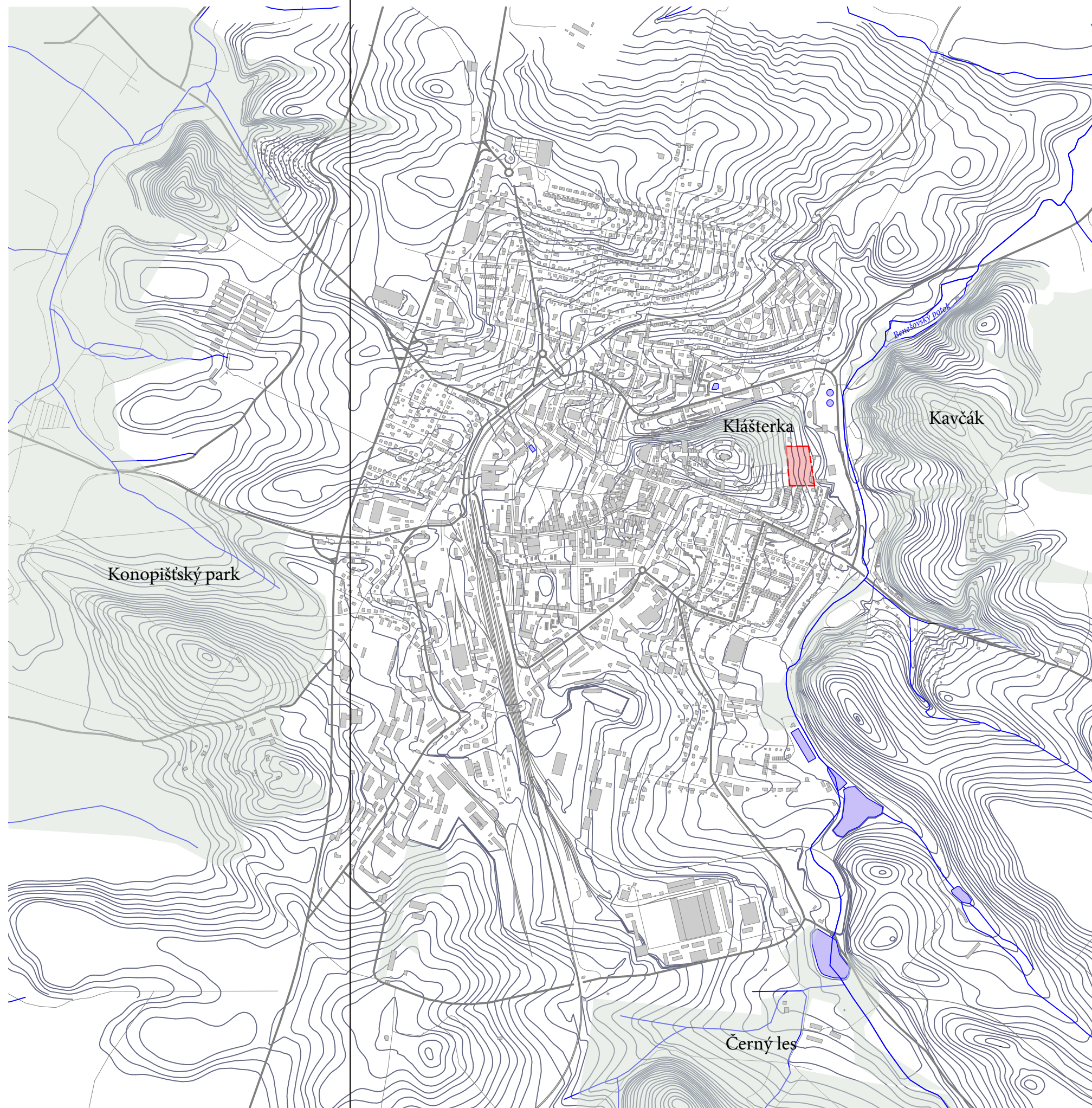
První písemná zmínka o Benešově pochází z roku 1219. Nejstarší zaznamenané osídlení je na vrchu Karlov nedaleko dnešního Masarykova náměstí. Po panském dvorci a kostelu zde byl vybudován minoritský klášter, ze kterého se dochovalo pouze torzo. Za vlády Jiřího z Poděbrad se v prostorách minoritského kláštera konaly zemské sněmy. Ve městě se nachází areál Pražských a Táborských kasáren.

Za nacistické okupace byla část města násilně vystěhována kvůli zřízení rozsáhlého cvičiště SS.

KRAJINA

Benešov je místem s velmi výraznou krajinou. Je centrem Posázaví a se jedná o turisticky významné město.

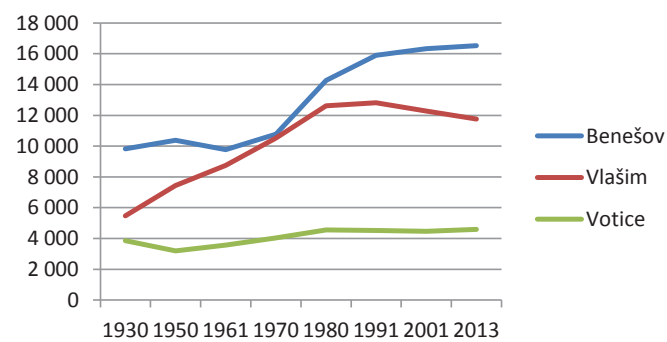
Krajině vévodí konopištský park se zámek Konopiště. Okolní kopce dosahují výšky 400 m n.m. Vpravo je patrný zelený klín, kdy se Kavčák a Klášterka téměř dotýkají centra města. Město je od krajiny na východě i na západě separováno rušnými komunikacemi.



OBYVATELSTVO A BYTOVÝ FOND

Největší část bytového fondu Benešova tvoří panelové domy postavené v 70. letech. V té době dochází k masivnímu nárůstu počtu obyvatel. Přestože počet rodinných domů výrazně převyšuje počet bytových domů, žije v nich pouze 30% lidí. Většina lidí v bytových domech dům nevlastní, ale žije v podnájmu. Z toho vyplývá, že pro většinu Benešováků je nájem přijatelná, možná i žádoucí dlouhodobá forma bydlení.

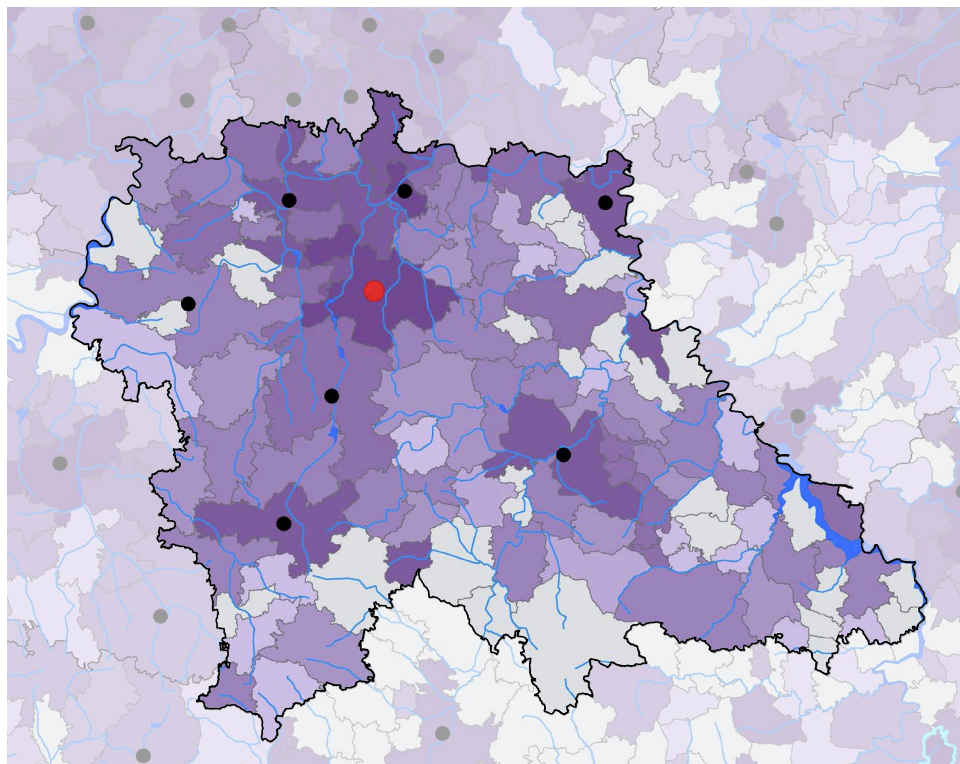
Graf: vývoj počtu obyvatel měst Benešov, Vlašim a Votice v letech 1930 - 2013



Alena Šámalová. Sociálně demografická analýza (...) okresu Benešov [online]. [cit. 2017-06-06]. Dostupné z: http://www.benesov-city.cz/assets/File.ashx?id_org=219&id_dokumenty=27853

Hustota obyvatel v okrese Benešov

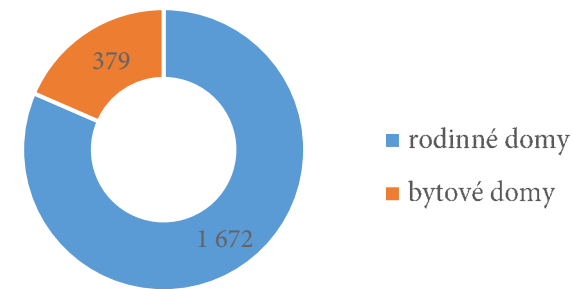
1:500 000



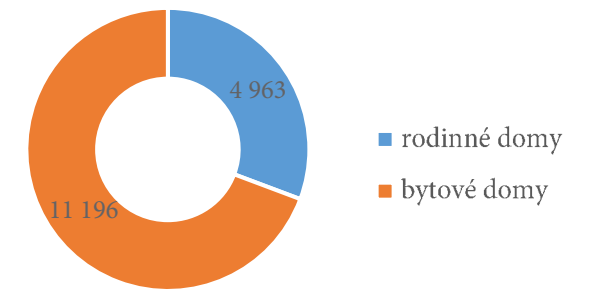
Zdroj: Arc ČR 500, vizualizace pomocí ArcMap

Domovní fond v obci Benešov, 2011

Počet domů

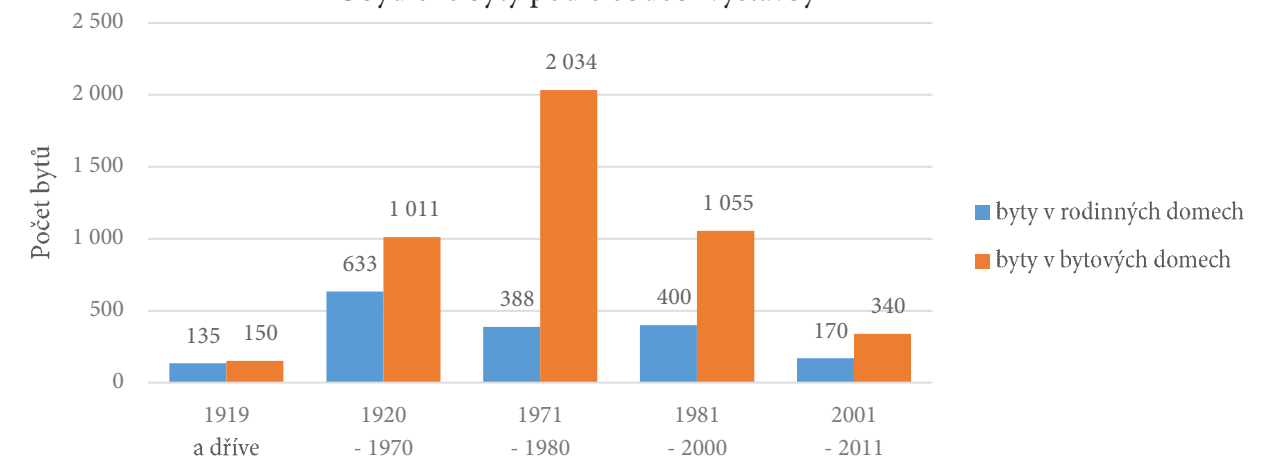


Počet obyvatel



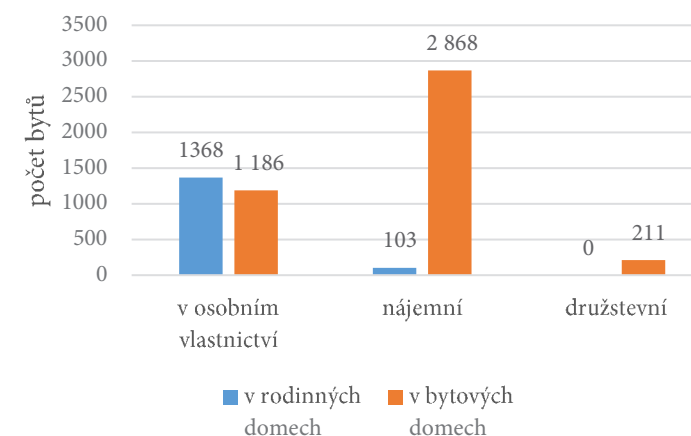
Ze statistiky vyplývá, že pouze 18% domů v Benešově tvoří bytovky, ale žije v nich 69% obyvatel.

Obydlené byty podle období výstavby

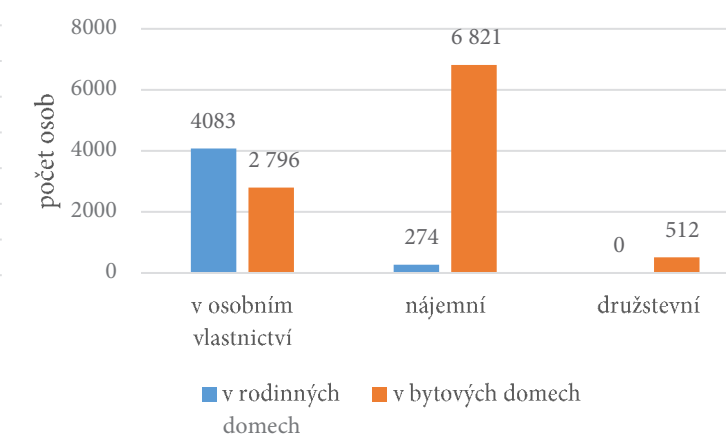


V sedmdesátých letech, kdy v Benešově roste počet obyvatel, převládá výstavba panelových domů, kde bylo postaveno na 2000 bytů.

Počet bytů dle vlastnictví



Počet osob v bytech dle vlastnictví



Data o vlastnictví nejsou úplně kompletní. Celkem je v Benešově 6437 obydlených bytů. Nejvíce obyvatel je zvyklá žít v bytových domech v podnájmu. Přibližně 1870 bytů stále patří obci Benešov.

Zdroj: ČSÚ - veřejná databáze, sčítání lidu, domů a bytů, 2011

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Benešov, 1:25 000



Úkolem diplomové práce je navrhnout v Benešově obytný soubor. Nízkopodlažní bytová zástavba se společnými prostory jako alternativa k rodinným domům, které se běžně staví. Lokalita se nachází východně od hřbitova a je přibližně vymezena ulicemi Pod Hřbitovem, K Pazderně silnicí 110. V rámci tohoto území vzniknou 2 diplomové práce se společným urbanistickým konceptem. Ve východní části se předpokládá startovací bydlení, které bude zpracovávat Klára Židková, kdežto v západní části mezi ulicemi Pod Hřbitovem a Pod Karlovem vznikne obytný soubor s běžným standardem



Územní plán města Benešov - urbanistická koncepce

1:10 000



- BH - bydlení hromadné
- BH.1 - bydlení hromadné specifické - ul. K Pazderně
- BI - bydlení individuální v rodinných domech - městské
- OH - veřejná pohřebiště a související služby
- OS - sport, tělovýchova
- OV - veřejná vybavenost
- PZ - veřejná prostranství s převahou ozelenění
- SM - smíšené využití území městského typu
- TI - technická infrastruktura
- VD - drobná výroba a výrobní služby

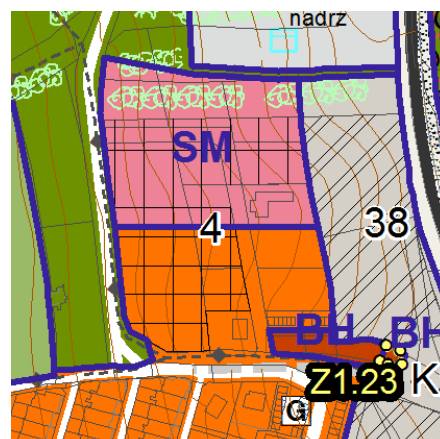
http://www.benesov-city.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=219&id_ktg=1101



VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle platného územního plánu (změna č.1, leden 2014) jsou na řešeném území vymezené 2 druhy zástavby:

- v severní části: *smíšené využití území městského typu*
- v jižní: *bydlení individuální v rodinných domech - městské*



Smíšené využití území městského typu - SM

a) využití plochy

Hlavní využití:

- smíšené využití území městského typu

Přípustné využití:

- bydlení v bytových i rodinných domech v dosahu rušivých vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu,
- maloobchod (do 150 m² prodejní plochy) a stravovací služby,
- administrativa,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřeby zóny.
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- ubytovací zařízení (penzionsy),
- nezbytná technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

Podmínky:

- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti.
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníci (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu.

b) prostorové uspořádání

Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. KZ = 0,60;

Bydlení individuální v rodinných domech - městské - BI

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech),

Přípustné využití:

- bydlení ve viladomech,
- oplocené zahrady u domů s funkcí rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zelení s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť);
- dětská hřiště.
- maloobchod (do 150 m² prodejní plochy),
- penzionsy pro přechodné ubytování
- lokální služby obyvatelům,
- lokální zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- lokální sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřeby zóny.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;
- komerční výroba solární energie (nad rámec přímé spotřeby v objektu);

Podmínky:

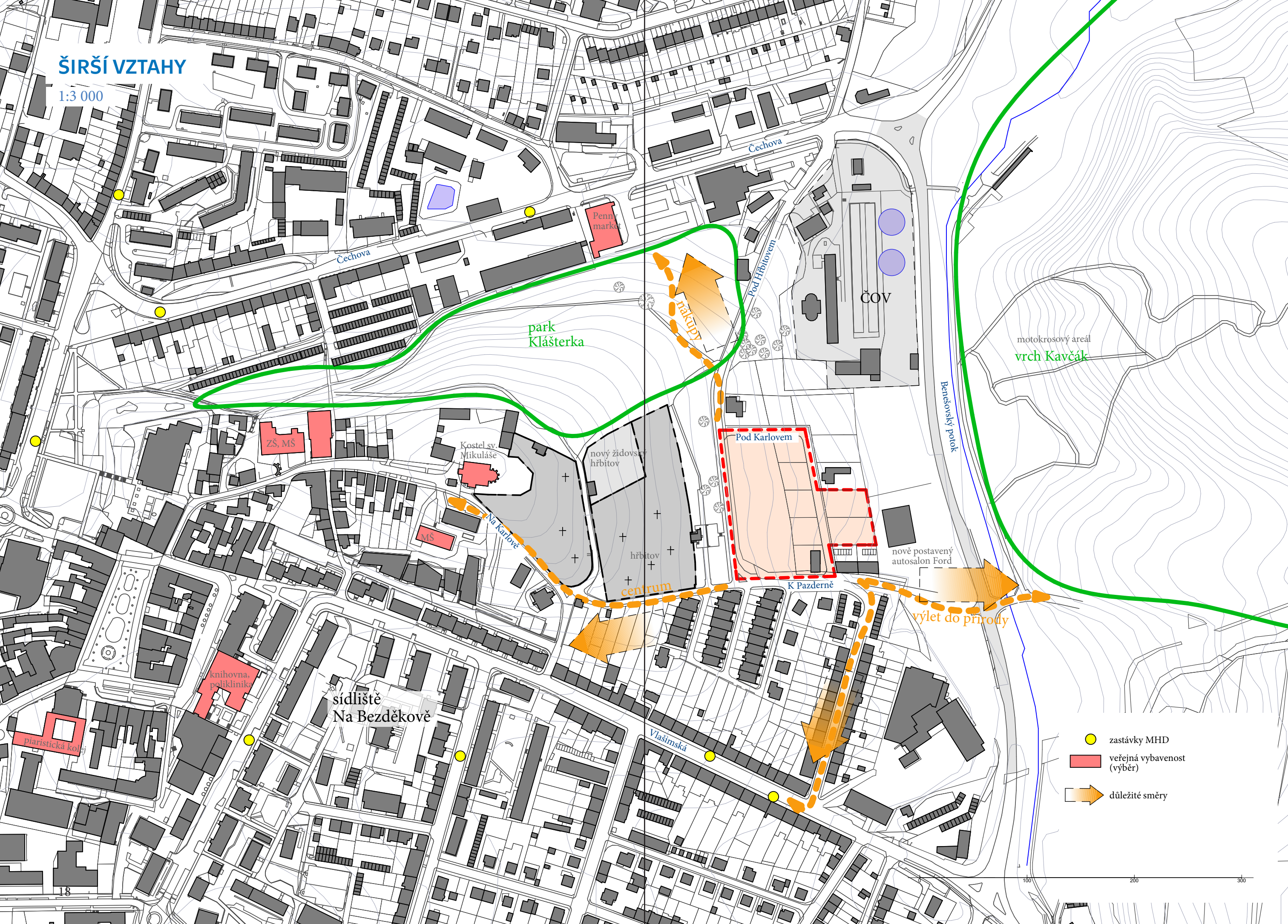
- zařízení a nevýrobní služby s přípustným využitím (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) jsou lokálního významu (výhradně pro potřeby lokality). Veškeré přípustné využití musí charakterem svého provozu respektovat hygienické limity závazné pro využití hlavní, tj. zejména nesmí překračovat limity hlukové zátěže, rušit noční klid, obtěžovat tzv. „světelným smogem“, apod.;
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním pozemku; pro přípustné využití na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;

b) prostorové uspořádání

Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové domy... o max. 2 nadzemních podlažích s využitelným podkrovím nebo ustoupeným podlažím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci (kromě krbů a ohnišť), dětská hřiště; KZ = 0,65 z výměry pozemku do 800m², resp. 0,85 z části pozemku nad 800m²

ŠIRŠÍ VZTAHY

1:3 000



park Klášterka

Penny market

ČOV

motokrosový areál vrch Kavčák

ZŠ, MŠ

Kostel sv. Mikuláše

nový židovský hřbitov

Pod Karlovem

nově postavený autosalon Ford

centrum

K Pazderně

výlet do přírody

sídlíště Na Bezděkově

knihovna, poliklinika

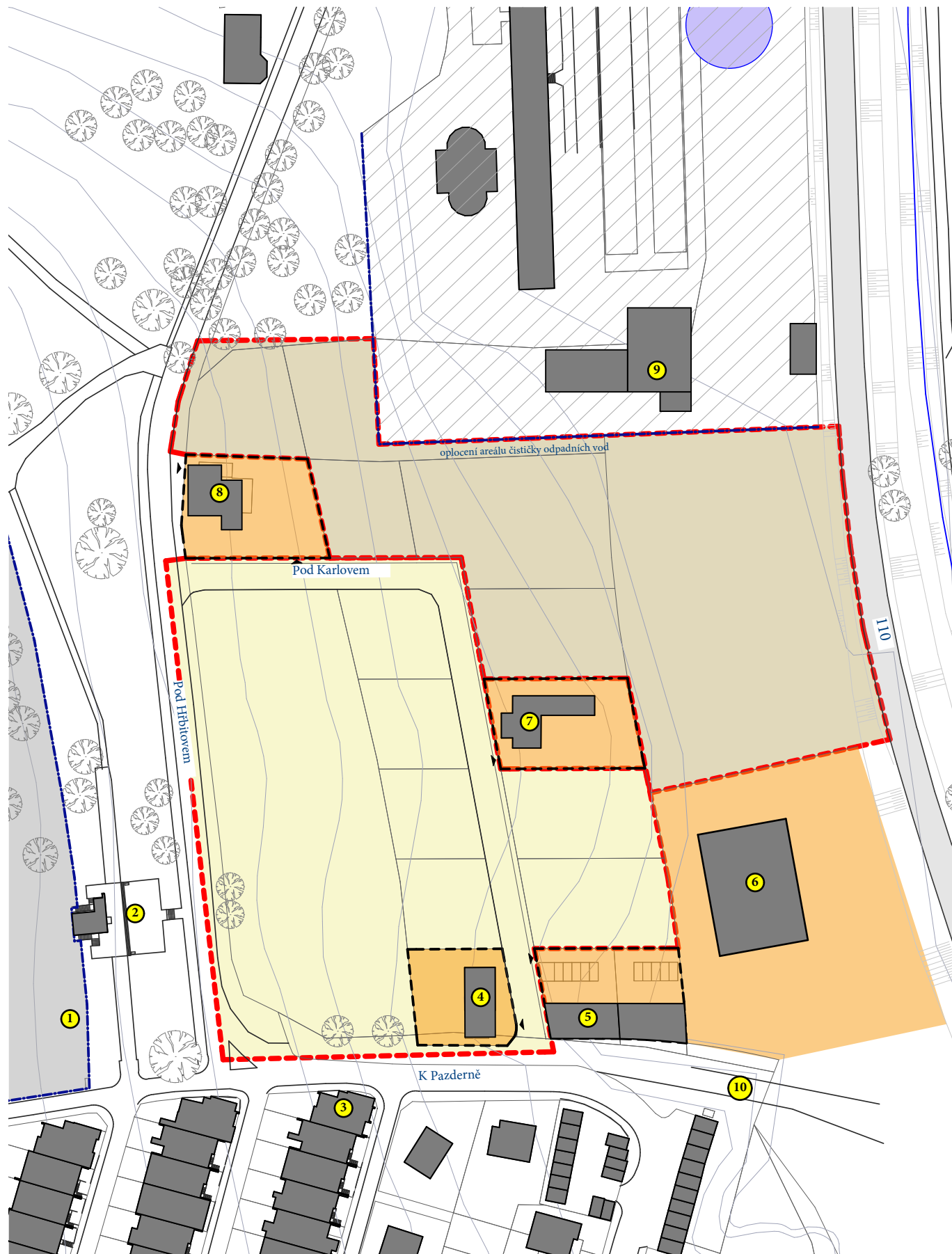
piaristická kolej

Vlašimská

- zastávky MHD
- veřejná vybavenost (výběr)
- ➔ důležité směry

POPIS ÚZEMÍ

















1:1 500



Lokalita je rozdělena na 2 řešené části. Severní (č. 2) zahrnuje prostory kolem čističky odpadních vod a parcelu u rušné silnice 110. Jižní je tvořena obdélníkovým blokem o rozměrech přibližně 130 x 70 m a 2 menšími parcelami na východě.

V rámci diplomové práce se budu primárně věnovat jižní části - č.1.

Legenda

-  areál čističky
-  již postavené /oplocené domy
-  řešené území 1
-  řešené území 2
-  důležité oplocení, zeď
-  vstupy do objektů
-  ① hřbitov
-  ② památník 1945
-  ③ řadové domy, 2NP + podkroví
-  ④ rodinný dům, 2NP
-  ⑤ bytový dům, 4NP
-  ⑥ autosalon Ford
-  ⑦ bytový dům, 2NP
-  ⑧ rodinný dům, 1PP, 1NP, plochá střecha
-  ⑨ objekty areálu čističky odpadních vod
-  ⑩ polní cesta

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



VLASTNICKÉ VZTAHY

Zhruba polovina území je v současné době rozparcelována a zasítována pro rodinné domy. Parcely vlastní různí majitelé, ale jsou zde i dvojice parcel s jedním vlastníkem. Město Benešov stále má pozemky v západní a severní části.

1:1 500



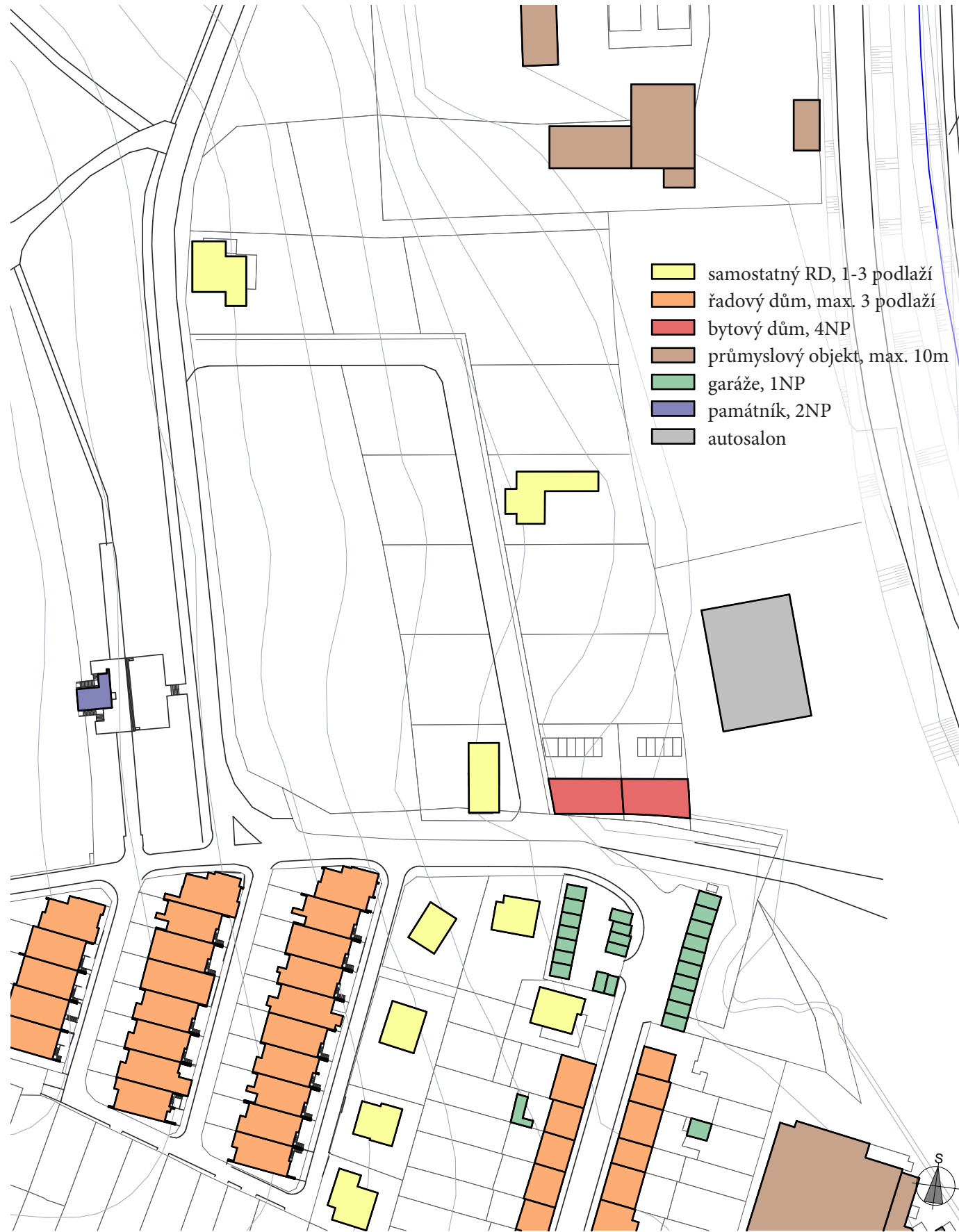
GEOGRAFIE

1:1 500 Řešené území je ve svahu se sklonem přibližně 10%. Celkové převýšení činí asi 8,5m.



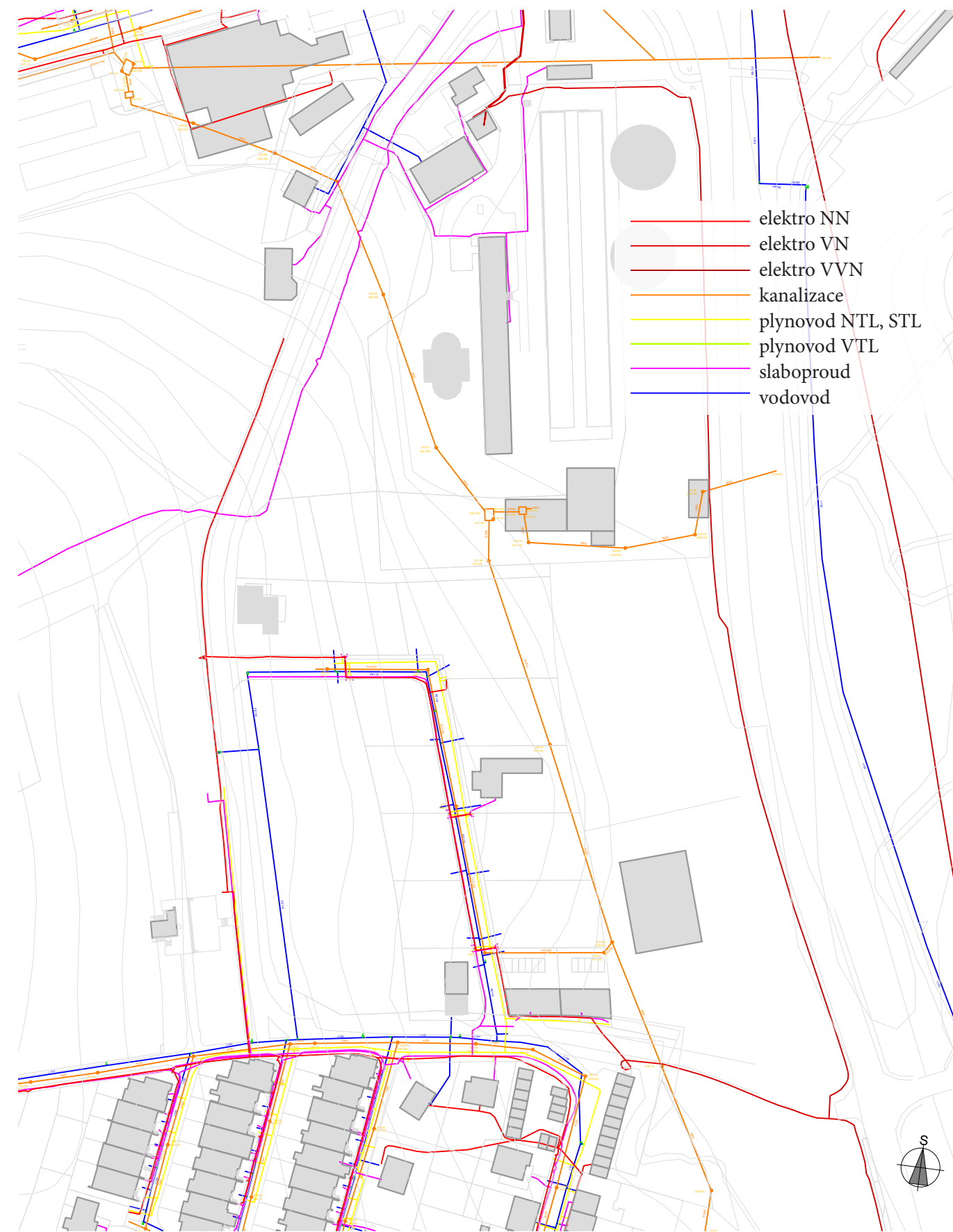
TYOLOGIE ZÁSTAVBY

1:1 500



INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

1:2 000



POTENCIÁLY A PROBLÉMY



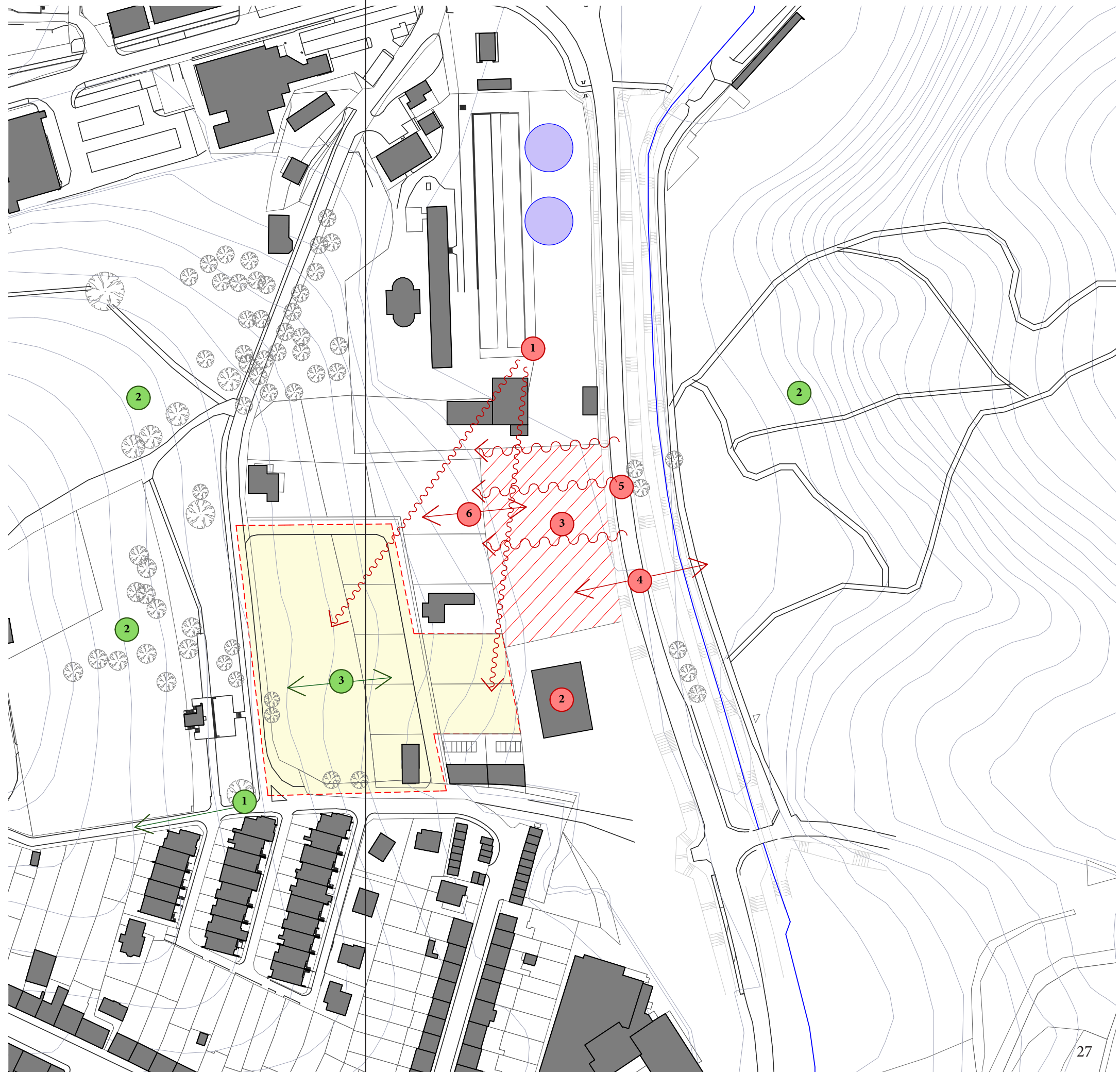
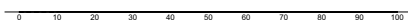
- 1 | Dostupnost centra, dopravní napojení
- 2 | Rekreační oblasti Klášterky, Kavčáku a hřbitova
- 3 | Svažité terén
- 4 | Skrz lokalitu nevede průjezdná silnice



- 1 | Zápach z čističky odpadních vod
- 2 | Novostavba autosalonu Ford
- 3 | Možná zástavba průmyslovým objektem (ve vlastnictví MÁTRA TRANSPORT a.s.)
- 4 | Silnice jako bariéra mezi Kavčákem a městem
- 5 | Hluk od komunikace
- 6 | Svažité terén



1:2 000



FOTODOKUMENTACE



parcela 1118/15



dům v ulici Pod Karlovem ve východní části komplexu



ulice K Pazderně



pohled z jihozápadního rohu



pohled ze severozápadního rohu



pohled na část parcel z vrchu Kavčák

ANALÝZA SWOT

Klady

- Blízkozt centra
- Park Klášterka, vrch Kavčák
- Dobré dopravní napojení

Potenciály

- Vznik kvalitního neanonymního bydlení
- Dotvoření této rozvojové lokality
- Propojení Klášterky a Kavčáku

Problémy

- Hluk ze silnice 110
- Zápach z čističky odpadních vod
- Chybějící přechod silnice 110 na Kavčák
- Svažitost terénu

Hrozby

- Vznik nezajímavé nekompaktní zástavby rodinných domů
- Silnice 110 jako bariéra
- Vznik dalšího průmyslového objektu / autosalonu

REFERENCE

Public Housing VPO

Architekt: Rojo/Fernández-Shaw

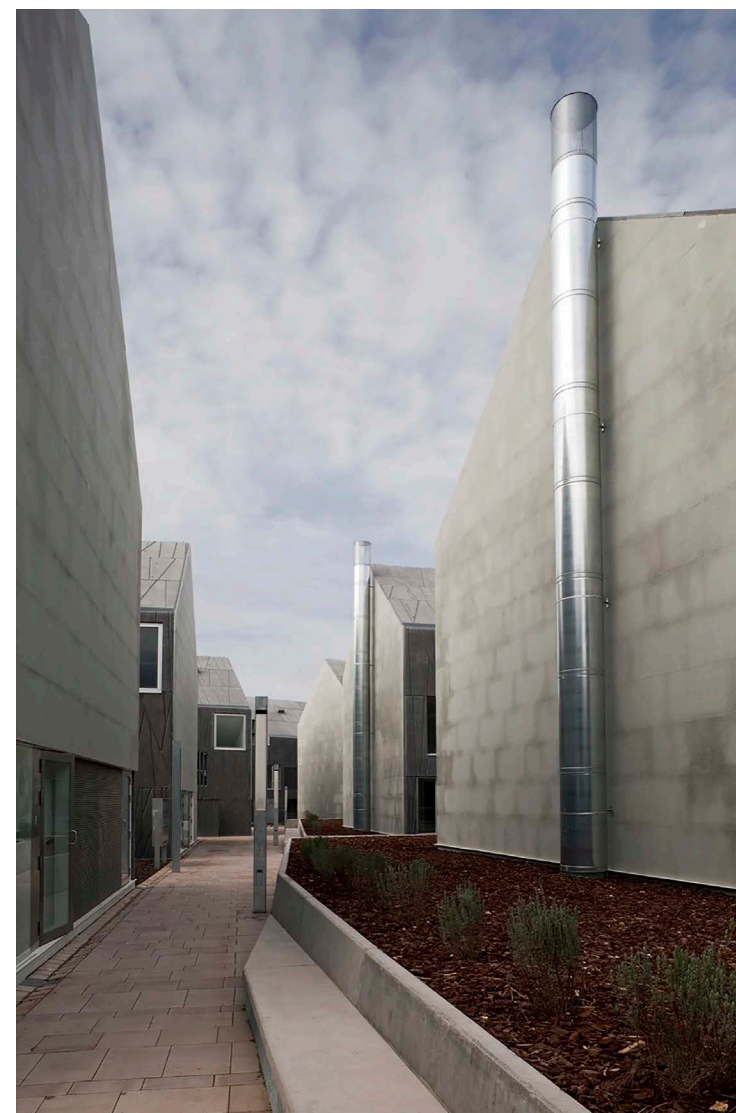
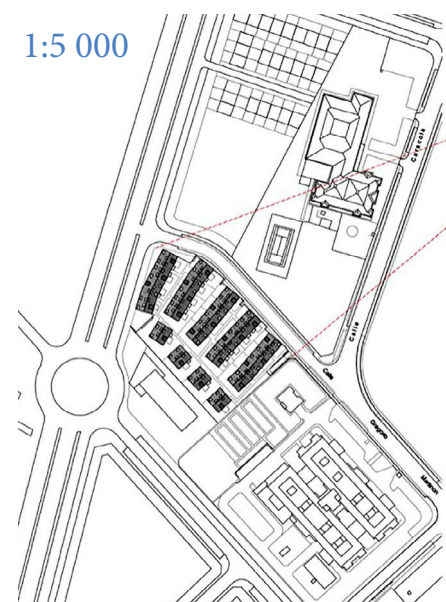
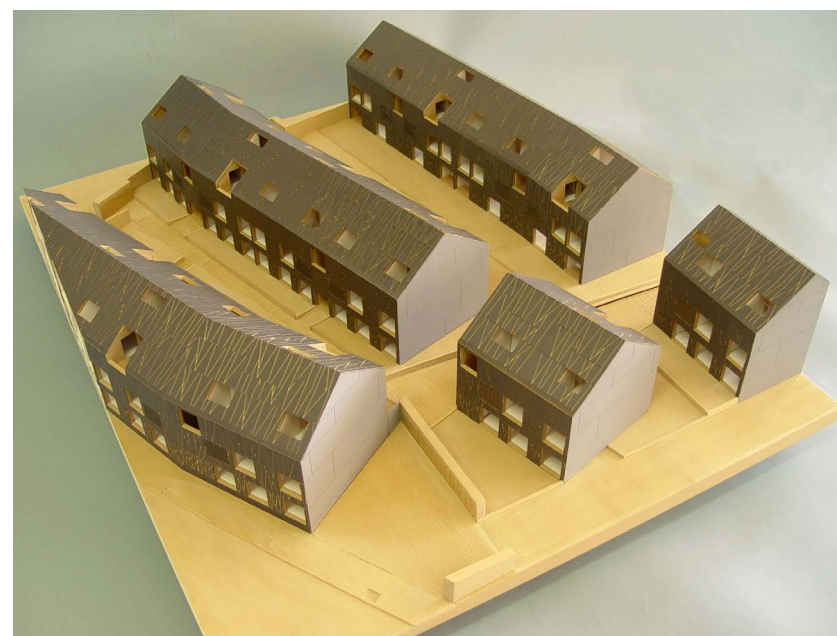
Místo: Ciudad Real, Španělsko

Realizace: 2009

Počet jednotek: 74

Počet obyvatel (odhad): 300

Plocha parcely: 6760 m²



Návrh je výsledkem architektonické soutěže, jejíž cílem bylo mimo jiné prověřit typ zástavby na okraji města a kde hlavní roli hrají společné prostory.

Bytové stavby jsou konstruovány jako liniové a velký důraz je kladen na měřítko. Okolní prostředí na suburbii vůbec nebylo kompaktní kompaktní a je tvořeno jak rodinými domy, tak administrativními, uzavřenými bloky, školou atd.

Parkovací místa jsou umístěna pod zemí. Architekti se snažili také o to, aby projekt byl přizpůsobivý pozdějším úpravám jak v interiéru, tak exteriéru.



Centre Village

Architekt: R5468796 Architecture + Cohlmeier Architecture Limited

Místo: Winnipeg, Kanada

Realizace: 2010

Počet jednotek: 25

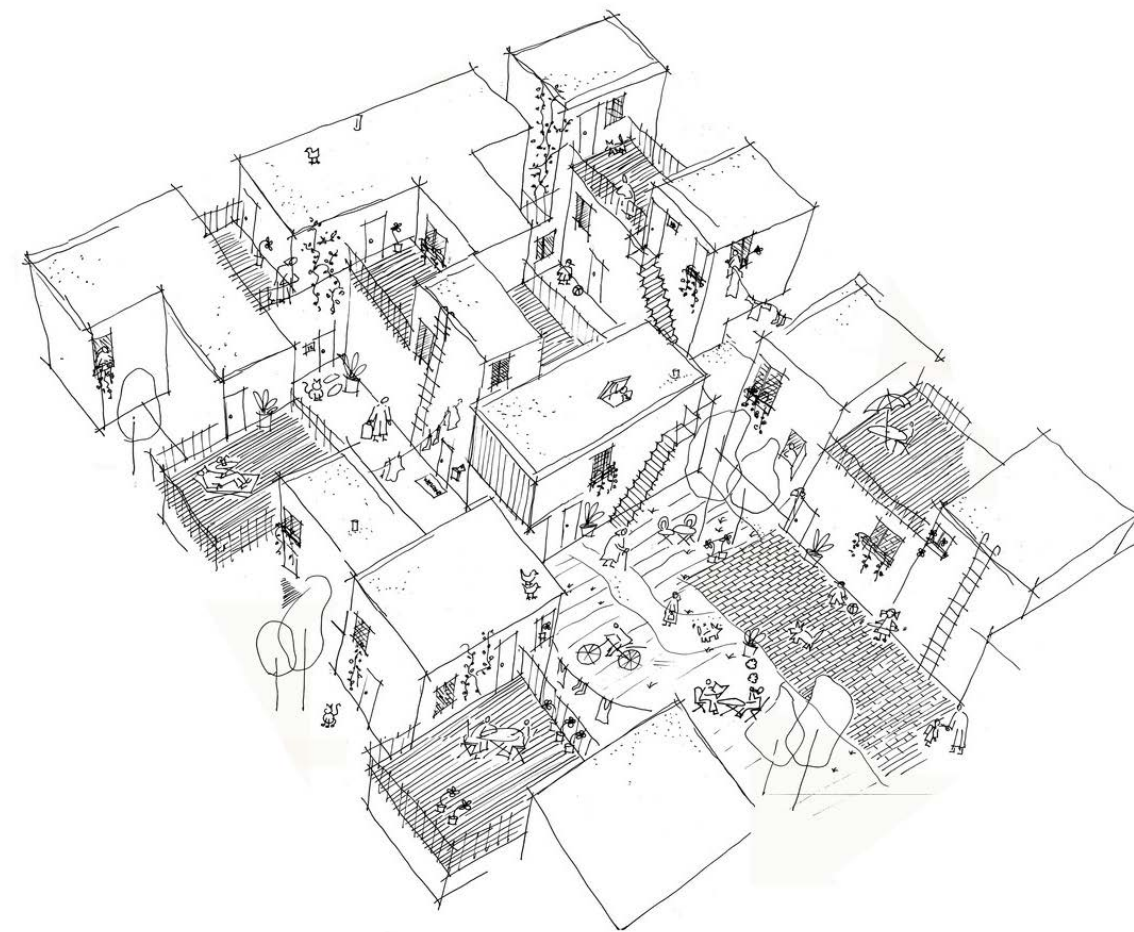
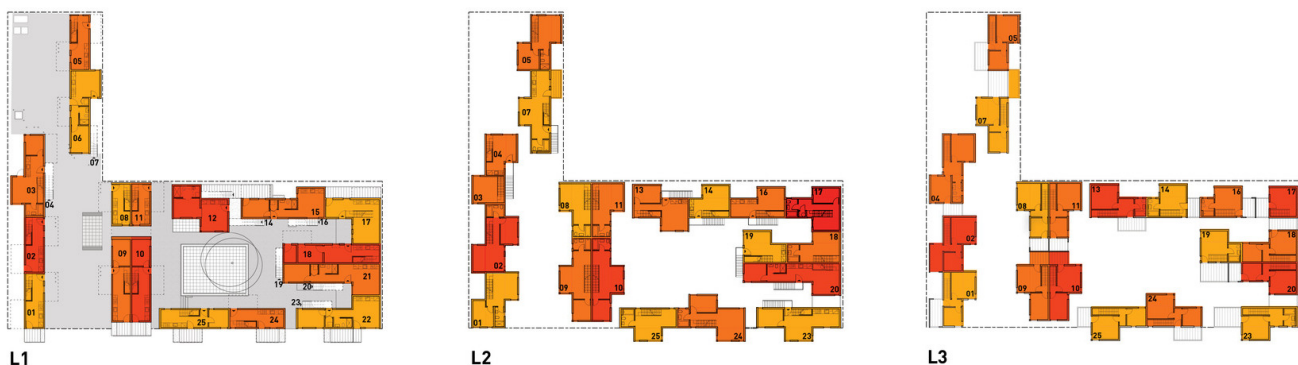
Počet obyvatel (odhad): 90

Plocha parcely: 1420 m²

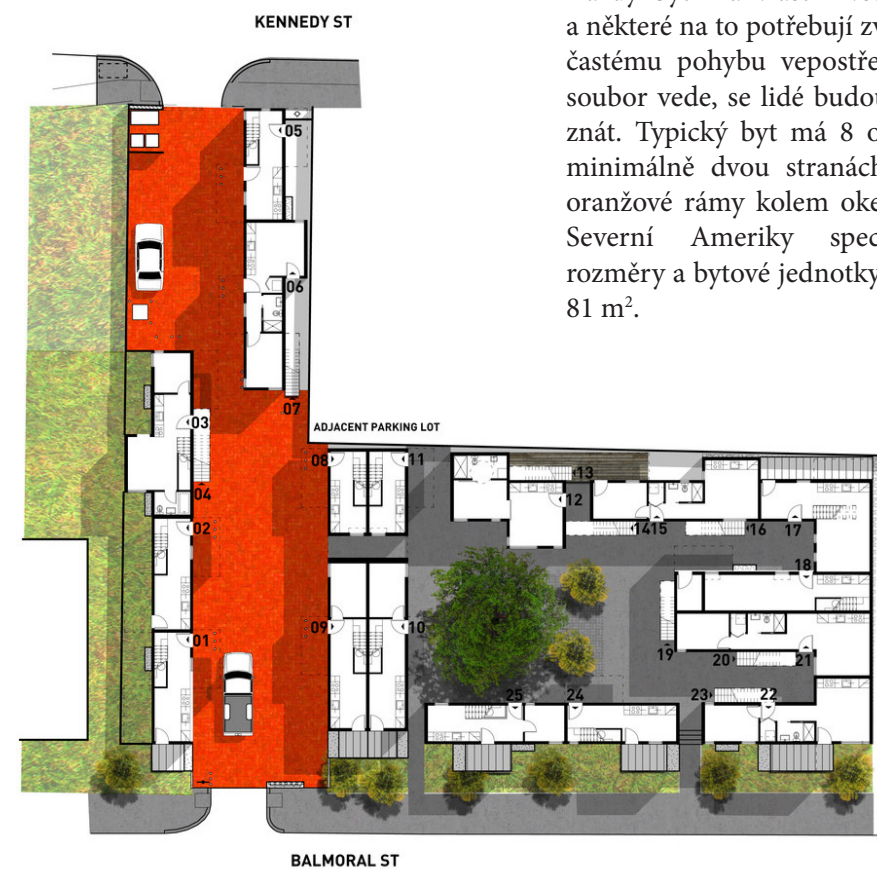


Parcela ve taru L byla původně rozdělena na 6 menších pro stavby rodinných domů. Místo nich ale vznikl projekt 6 třípodlažních domů s rafinovaným modulem. Byty jsou mezonetové a mají 1-4 pokoje. Jsou určeny hlavně pro méně bohaté, ale místo zde mají i vícegenerační rodiny, kterým přijdou hodně vhod mezonetové byty poskytující dostatek soukromí.

1:1 000



1:500



Každý byt má vlastní vstup přímo z exteriéru a některé na to potřebují zvláštní schodiště. Díky častému pohybu veprostřed bloku, ke kterému soubor vede, se lidé budou více potkávat a lépe znát. Typický byt má 8 oken rozmístěných na minimálně dvou stranách. Fasádám dominují oranžové rámy kolem oken. Projekt je v rámci Severní Ameriky specifický minimálními rozměry a bytové jednotky se pohybují od 35 do 81 m².

Obytný soubor Razgledi Perovo

Architekt: Dekleva Gregorič arhitekti | Aljoša Dekleva, Tina Gregorič

Místo: Perovo, Kamnik, Slovinsko

Realizace: 2011

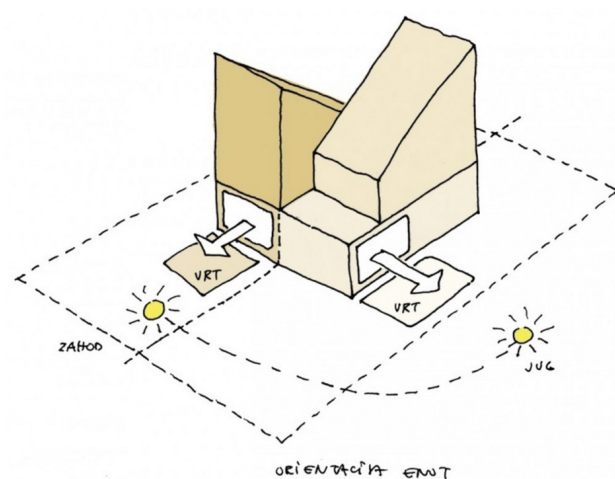
Počet jednotek: 12+6

Počet obyvatel (odhad): 84

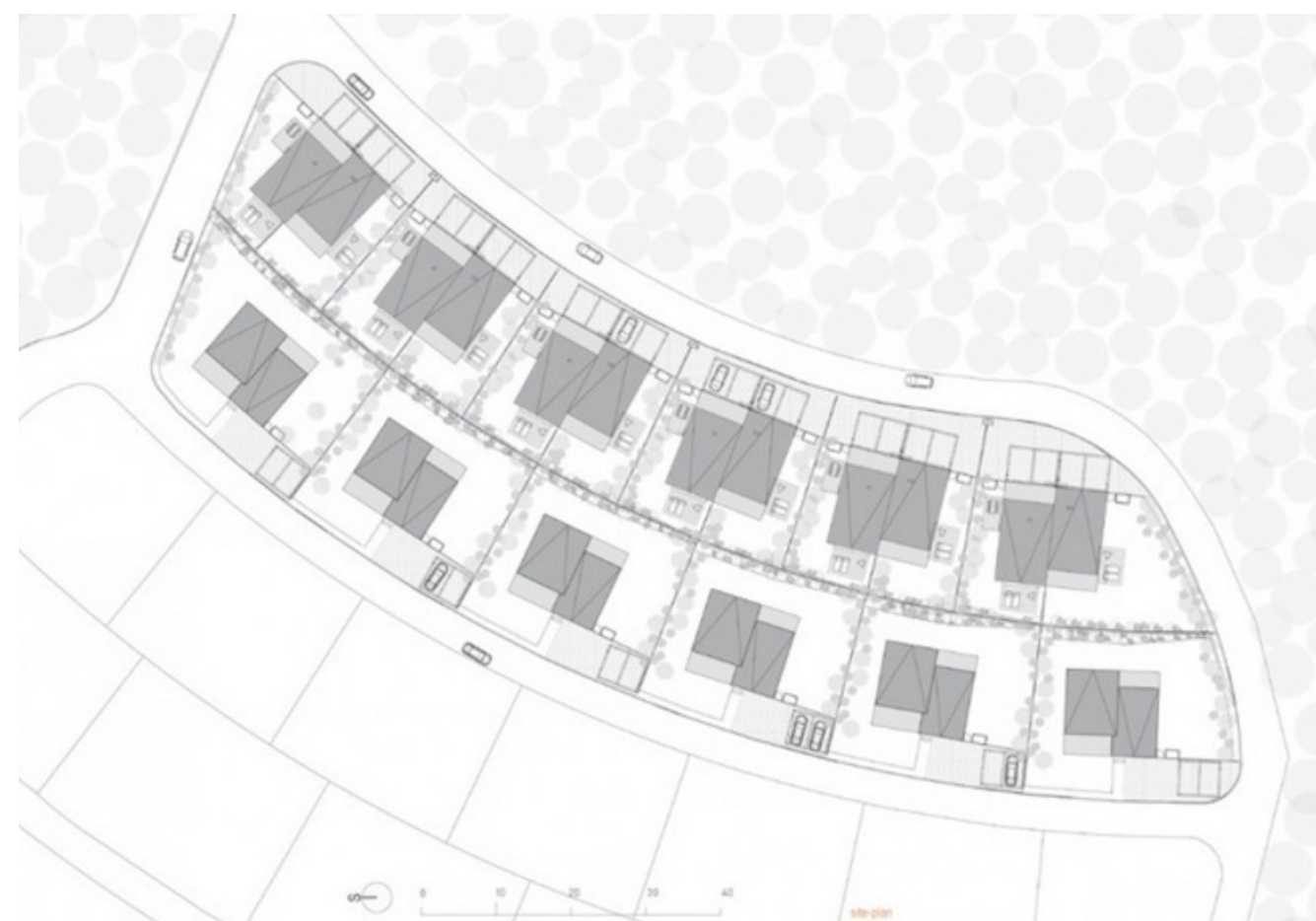
Plocha parcely: 6900 m²



Autoři projektu měli za úkol nejen vytvořit kvalitní bydlení pro nové obyvatele, ale také zcelit vzhled osady Perovo, kde se nacházely různé typy rodinných domů. Nezvyklý tvar domů je tvořen podstavcem a dvěma pultovými střechami, vše obloženo dřevem. Utváří celkový ráz souboru, ve kterém jsou i soukromé zahrady s dostatečnou mírou soukromí. Nutné bylo zachování výhledu na Kamnisko-Savojské Alpy. Přestože zvenku jsou domy stejné, uvnitř je dispozice variabilní.



1:1 000



Vilový soubor Předboj

Architekt: Cíglar Marani architects
Místo: Předboj, ČR
Realizace: od 2013 ve výstavbě
Počet jednotek: 16 vil s parcelami 800-1500 m²
Počet obyvatel (odhad): 110
Řešená plocha včetně komunikací: 2,6 ha

1:2 500



Soubor vil v Předboji využívá tři typy rodinných vil umístěných na parcelách o výměře 800 - 1500 m². Území se nachází asi 10 km severně od Prahy v mírném jižním svahu.



<https://stavbaweb.dumabyt.cz/vilovy-soubor-pedboj-6149/clanek.html>
<http://www.jakubcigler.archi/predboj>

The Oaks - The Village

Architekt: Vincent Marani, Tomáš Jeníčekm Jiří Hysek
Místo: Nebřenice, ČR
Projekt: 2015
Počet jednotek: 25
Počet obyvatel (odhad): 125
Řešená plocha včetně komunikací: 35 000 m² (část)

1:5 000



Projekt v Nebřenicích poblíž dálnice D1 se snaží v mnohém připodobnit původním českým vesnicím. Sedlové střechy orientované do ulice, přístupné zelené plochy před vstupem nebo výhodnější umístění domů v rámci parcely. Zdá se, že uměle vytvořená organická forma vesnice by mohla fungovat docela dobře. Od tradiční vesnice se ale značně odlišuje velikostí parcel a také tím, že se jedná o developerský projekt a žádný z majitelů nebude mít s místem spojené žádné historické kořeny.



<http://maraniarchitects.com/project/the-oaks-the-village/>

Obytný soubor Kingo

Architekt: Jørn Utzon

Místo: Holger Drachmannsvej, Helsingør, Dánsko

Realizace: 1956-1958

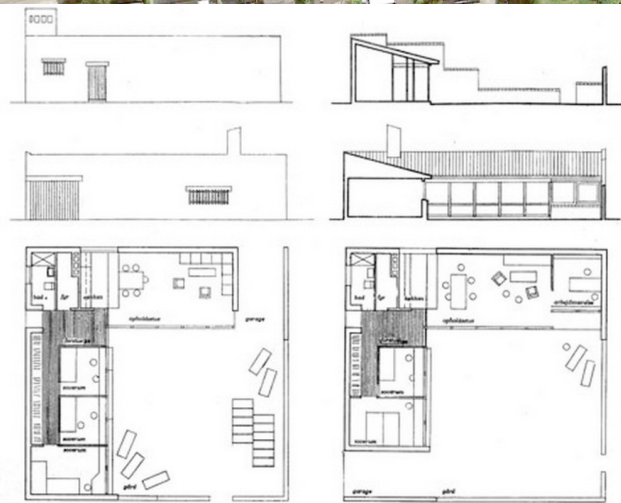
Počet jednotek: 57

Počet obyvatel (odhad): 228

Plocha parcely: 55 500 m² celkem,

5500 m² referenční část s 11 jednotkami ~ 44 obyvatel

1:2 500



Projekt je tvořen typovými atriiovými domy, které ale v domě vzniku měly obrovský úspěch a musely být dostatečně levné, aby si je mohli dovolit i lidé s menšími příjmy. Po ukázkovém domě jich bylo postaveno celkem 63. Jørn Utzon se nechal inspirovat orientální architekturou.

<http://www.archiweb.cz/buildings.php?&action=show&id=1970>

<https://www.google.cz/maps/@56.0322983,12.5792128,263m/data=!3m1!1e3?hl=cs>

Vesnice Plástovice

Architekt: -

Místo: Plástovice, ČR, okres České Budějovice

Realizace: od roku 1360

Počet jednotek: , počet domů: 60

Počet obyvatel: 94 (2011)

Možný počet obyvatel/ha v referenčním úseku: 80 (za předpokladu, že v 1 domě bydlí 4 osoby)

1:2 500



Historie Plástovic začíná v roce 1360. Je výborným příkladem vesnice, která si uchovala svůj původní urbanismus, ale přesto už není jako dřív, což vypovídá jen 94 obyvatel v 60 domech. Tím, že přes vesnici nevede žádná důležitá dopravní tepna, se nestala významnějším ekonomickým hráčem, čímž upadá na významu ale uchovává si svoji původní podobu.

<https://mapy.cz/letecka?x=14.3052124&y=49.0683787&z=18&l=0&source=ward&id=9720&q=pl%C3%A1stovice>
Google Streetview

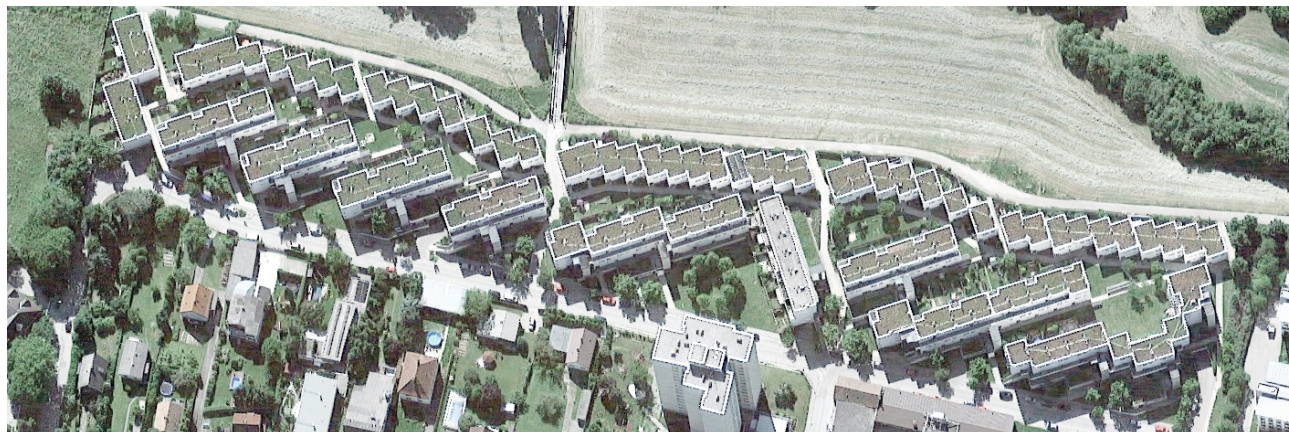
Gartenstadt, Rainer Siedlung

Architekt: Roland Rainer
Místo: St. Pölten, Rakousko
Realizace: 2005
Počet jednotek: 160
Počet obyvatel (odhad): 640
Plocha parcely: 21 500 m²

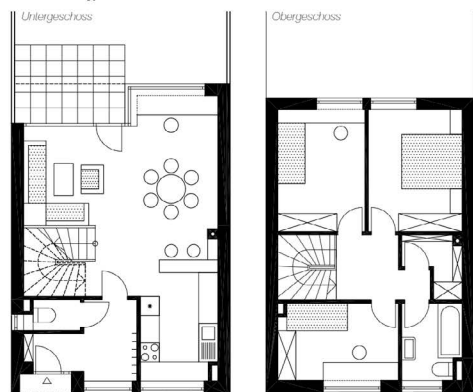


Většina ze 160 bytů je mezonetových. Na každém domě je střešní zahrada a mají až 4 podlaží, díky kterým je dosaženo velké hustoty zástavy. Projekt připomíná spíše bytový soubor než soubor na bázi řadových rodinných domů se zahradami. (Zahrady mají jen byty v přízemí.) Proti běžnému sídlišti se ale dosti odlišuje lidským měřítkem, ucelenou zástavbou a jasně definovanými veřejnými prostrou.

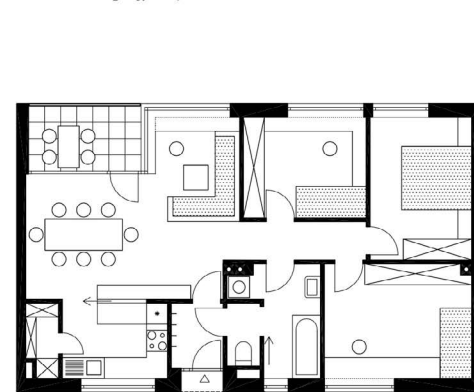
1:2 500



Maisonette - Typ A ca. 97 m²



Geschosswohnung - Typ C 83,6 m²

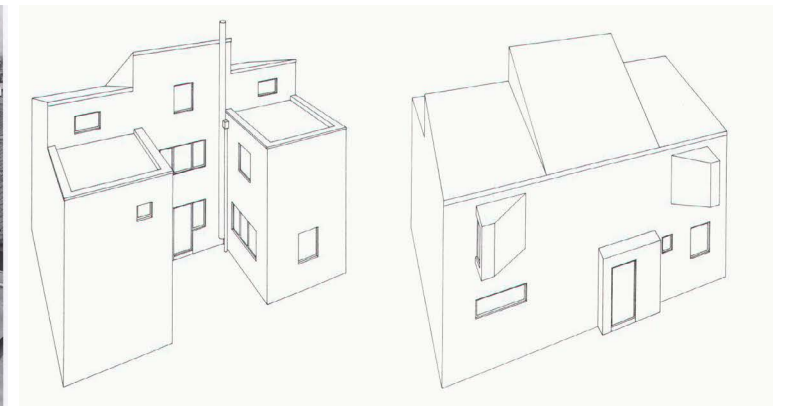
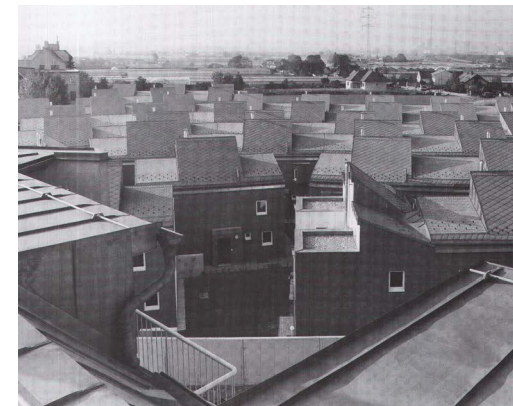


<http://wienerberger.at/bauen-mit-ziegel/objektreport-gartenstadt-roland-rainer-siedlung#collapse-collapseWBMultiMediaWBImages>
<http://docplayer.org/41733054-Objekt-report-gartenstadt-rainer-siedlung-st-poelten-juni-die-flaechenbilanz-grundstuecks-groesse-wohnnutzflaeche-loggien-terrassen-gaerten.html>

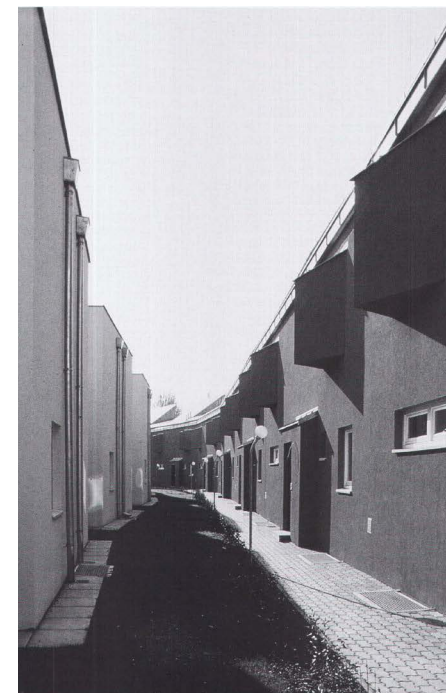
Wohnsiedlung Simmeringer Haide

Architekt: Franz E. Kneissl
Místo: Schmidgunstgasse, Vídeň
Realizace: 1988-1991
Počet jednotek: cca 71
Počet obyvatel (odhad): 300
Plocha parcely: 9500 m²

Sídliště poblíž Vídně je zcela specifické svým urbanismem vyvářejícím malé kompaktní město. Typové domky s pultovými střechami mají i svou malou soukromou zahrádku, která ale není nijak oddělená, a proto je spíše veřejná. Nespecifická dispozice horních pater umožňuje přizpůsobení dle použití bez větších stavebních zásahů. Okrsek si skoro vystačí sám a navíc k němu ještě patří nedaleké hřiště.



1:1 500



www.e-periodica.ch/cntmng?pid=wbw-004:1997:84::1235
<https://www.nextroom.at/building.php?id=2330>

Sídliště Halen

Architekt: Atelier 5

Místo: Halen 26, Herrenschwanden, Švýcarsko

Realizace: 1957-1961

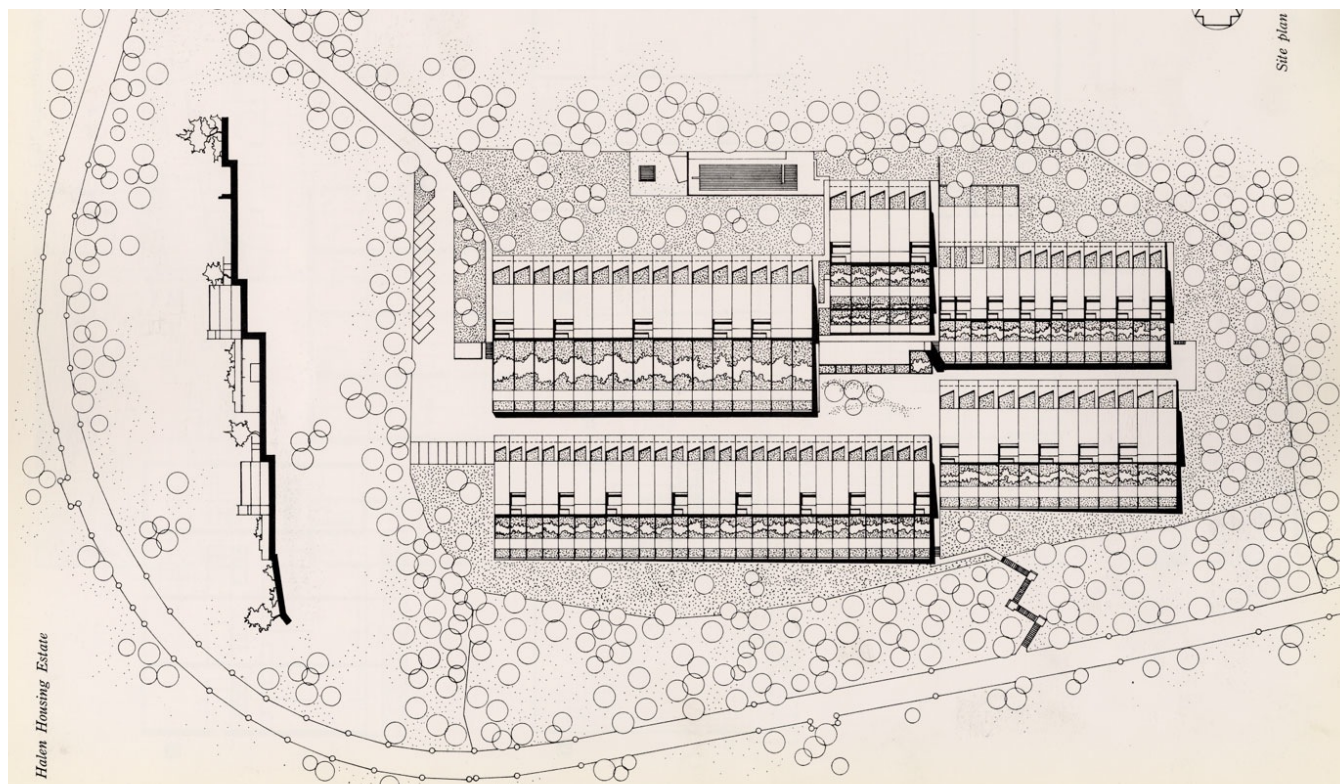
Počet jednotek: 81

Počet obyvatel (odhad): 300

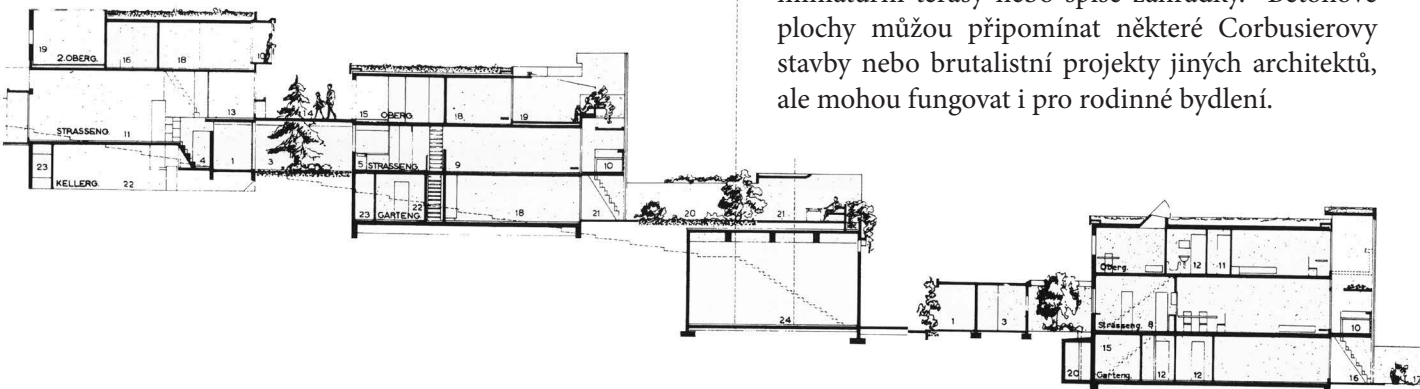
Plocha parcely: 2,52 ha

Zastavěná plocha: 15 000 m²

1:2 000



Experimentální bydlení od Atelieru 5 poblíž Bernu bylo radši postaveno radši kus dál od města, protože ze začátku budilo nedůvěru. “Umělá vesnice” ale funguje skvěle. Je dokonce prohlášené švýcarskou kulturní památkou. Terasovité domy z betonu jsou porostlé vegetací. Zbyl zde prostor i pro miniaturní terasy nebo spíše zahrádky. Betonové plochy mohou připomínat některé Corbusierovy stavby nebo brutalistní projekty jiných architektů, ale mohou fungovat i pro rodinné bydlení.



<http://www.tboake.com/2015/125ResidentialPDF/Siedlung%20Halen.pdf>

http://www.bernhomes.ch/fileadmin/_processed_/csm_herrenschwanden_30e66b50e4.png

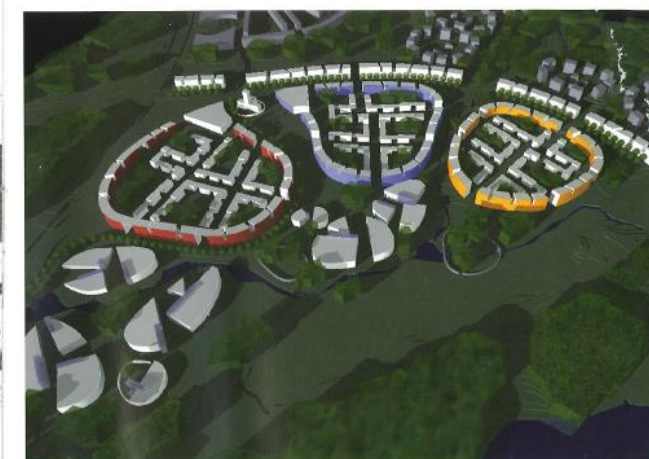
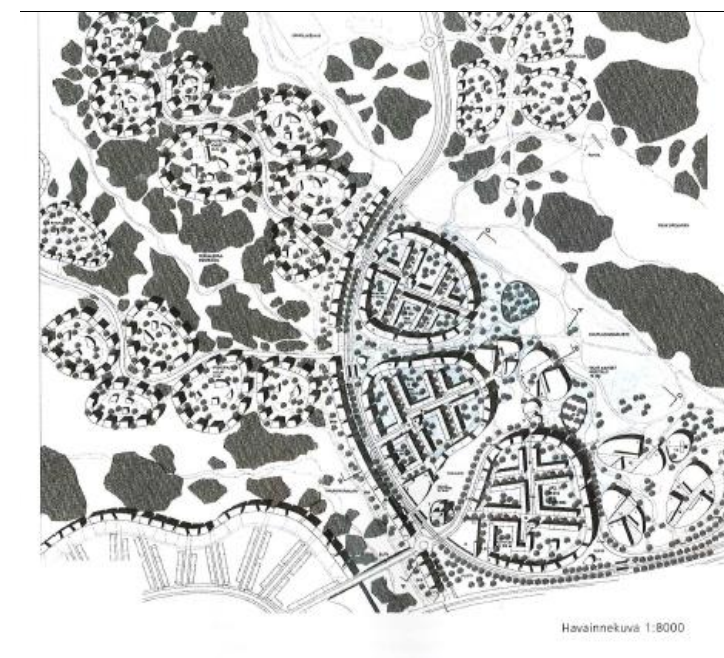
Vuores, Tampere

Architekt: Esa Kangas, arkkitehti SAFA / M.Sc., Johana Vuorinen, arkkitehti SAFA / M.Sc., Kangas & Vuorinen arkkitehtit Oy
Místo: Tampere, Finsko
Realizace: cca od 2012

Vuores je čtvrť jižně od Tampere. Ve Finsku, kde 70% plochy tvoří lesy a na každých cca 15 obyvatel připadá 1 jezero, vzniká nové město vykácením lesa, nikoli zastavením pole, jak je dnes běžné v Čechách. Ve Finsku má územní plánování velmi silné postavení a pro novou čtvrť byla vypsaná vícekolová urbanistická soutěž. Všichni museli vycházet z již existující zakřivené cesty, která územím procházela. Zvítězil návrh, který vytvářel 3 samostatná "hnízda" a většinu z veřejné vybavenosti měl umístěnou odděleně v jihovýchodním rohu. Přestože zvítězil, architekti museli návrh značně přepracovat a výsledkem je poměrně odlišný čtvrť, než ta kterou navrhovali. Nejrušnějšími prostory jsou místa kolem hlavní původní silnice.

Součástí zadání bylo i požadavek na maximálně ekologický přístup. To je v Tampere trochu paradoxní, protože Vuores se nachází přibližně 8 km od centra města a naprostá většina lidí bude do města jezdit autem. Zajímavou technologickou vychytávkou jsou speciální koše na tříděný odpad, které jsou přístupné pouze s čipovou kartou a z těchto košů vede potrubí do 1 budovy, ve které se odpad zpracovává. Odpadá tedy nutnost svážet odpad. Panuje zde také velká otevřenost do veřejných prostorů. Místo vysokých zdí, kterými se předhánějí osady bohatců ve střední Evropě, jsou zde příjemné průhledy a téměř přístupné soukromé zahrady, popř. garáže s věcmi otevřené do ulice.



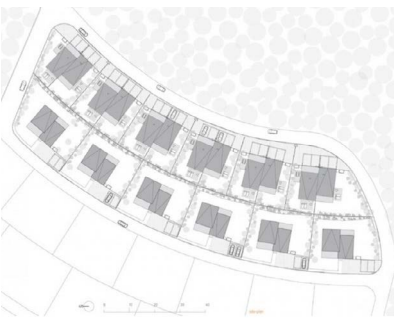


Přestože výsledek dopadl jinak, než se původně plánovalo, Vuores je určitě velmi příjemné místo pro bydlení.





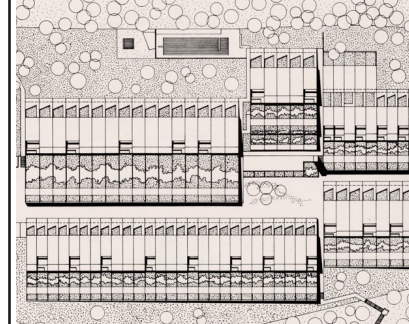


Planning competitions in Finland, studijní materiál Tampere University of Technology



Srovnání referencí

	situace 1:3 000	název	plocha pozemku [m ²], bez kom.	počet obyvatel	počet obyvatel/ha (bez komun.)
1		Public Housing VPO, Španělsko	6760	300	443
2		Centre Village, Kanada	1420	90	634
3		Obytný soubor Razgledi Perovo, Slovinsko	6900	84	122
4		Vilový soubor Předboj, ČR	~19 000	110	58
5		The Oaks - The Village, ČR	~25 000	125	50

	situace 1:3 000	název	plocha pozemku [m ²], bez kom.	počet obyvatel	počet obyvatel/ha (bez komun.)
6		Obytný soubor Kingo, Dánsko	55 500 (5 500 ref. část)	228	80 (ref. část, bez okolní zeleně)
7		Vesnice Plástovice, ČR, okres České Budějovice	6 150	94 (skutečnost, celé Plástovice)	80 (ref. část)
8		Gartenstadt, Rainer Siedlung, Rakousko	21 500	640	298
9		Wohnsiedlung Simmeringer Heide, Rakousko	9 500	300	316
11		Sídliště Halen, Švýcarsko	21 000	300	143

Byl brán v potaz spíše maximální počet obyvatel, kteří v daném souboru můžou bydlet (běžně rodiny 2 + 2), než ten skutečný, kde spousta i větších bytů bude obsazena třeba jen 1 osobou.

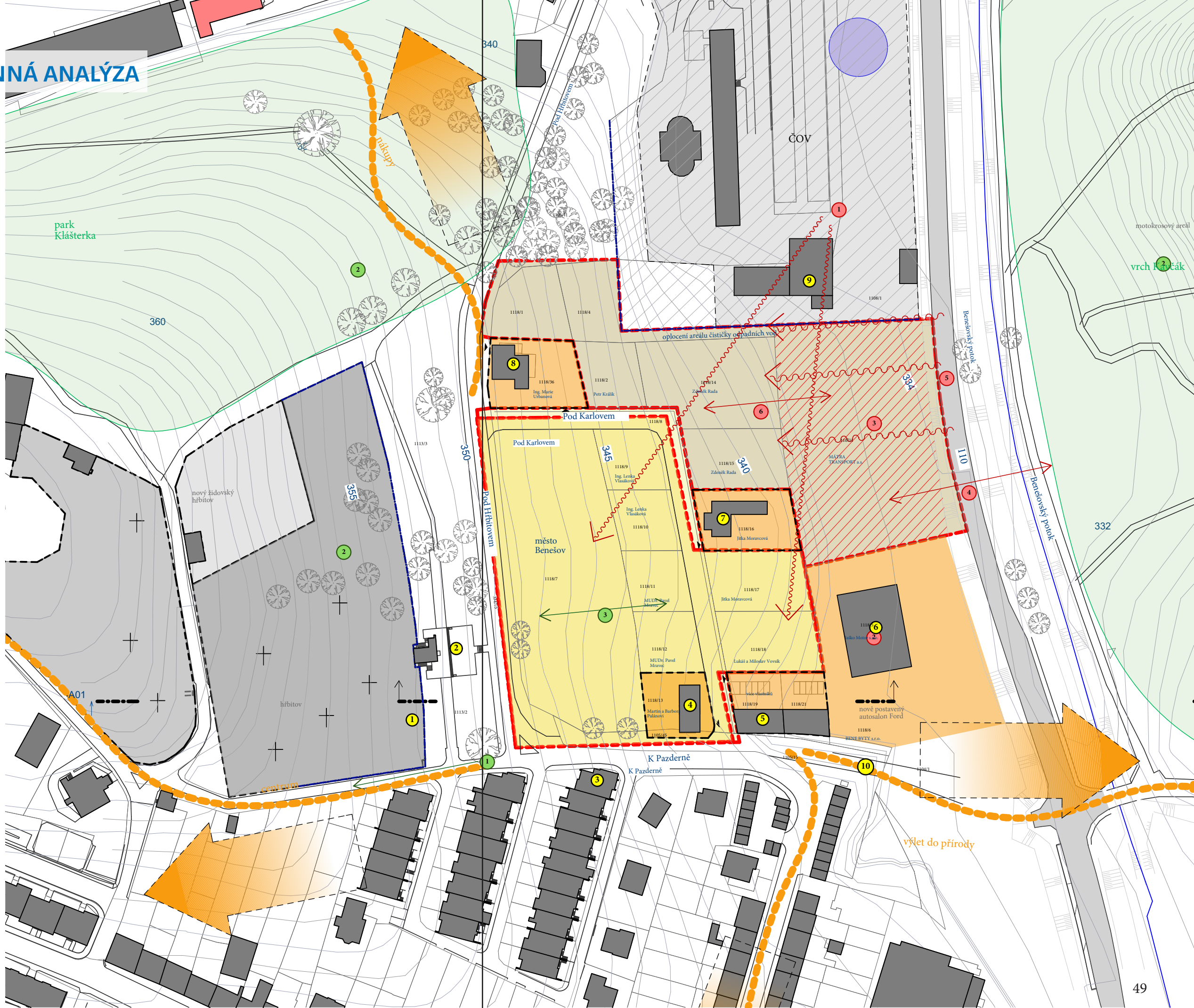
SOUHRNNÁ ANALÝZA

Shrnutí většiny dosavadních
analýz v 1 výkresu

- zastávky MHD
- veřejná vybavenost (výběr)
- ➔ důležité směry

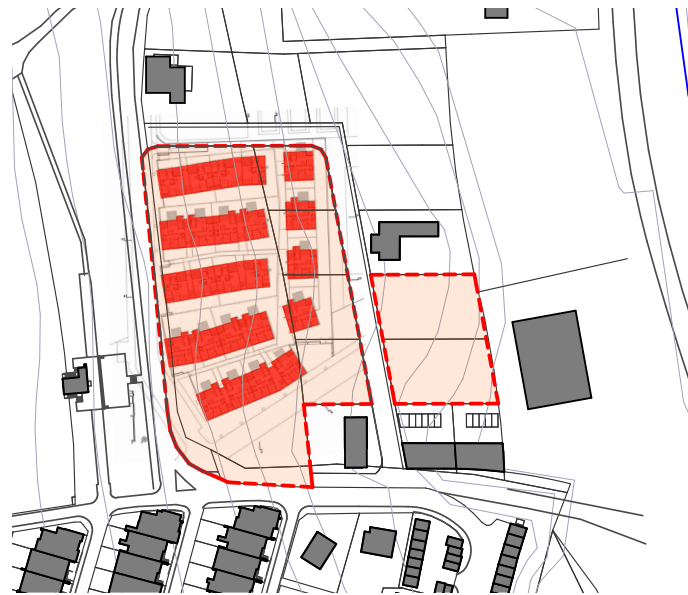
- ⊕
- 1 | Dostupnost centra, dopravní napojení
- 2 | Rekreační oblasti Klášterky, Kavčáku a hřbitova
- 3 | Svažité terén
- 4 | Skrz lokalitu nevede průjezdná silnice

- ⊖
- 1 | Zápach z čističky 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



VÝTĚŽNOST ŘEŠENÉ PARCELY V RÁMCI REFERENCÍ

Řešené území v Benešově, Pod Karlovem tvoří 11 550 m² (červěně vybarvené, 9 450 + 2 100 m²). Do něj byly vsazeny referenční soubory a spočítána výtěžnost, pokud by takový typ zástavby byl postaven i v Benešově. Počet obyvatel/ha je brán bez okolních komunikací.



1:3 000

Public Housing VPO, Španělsko

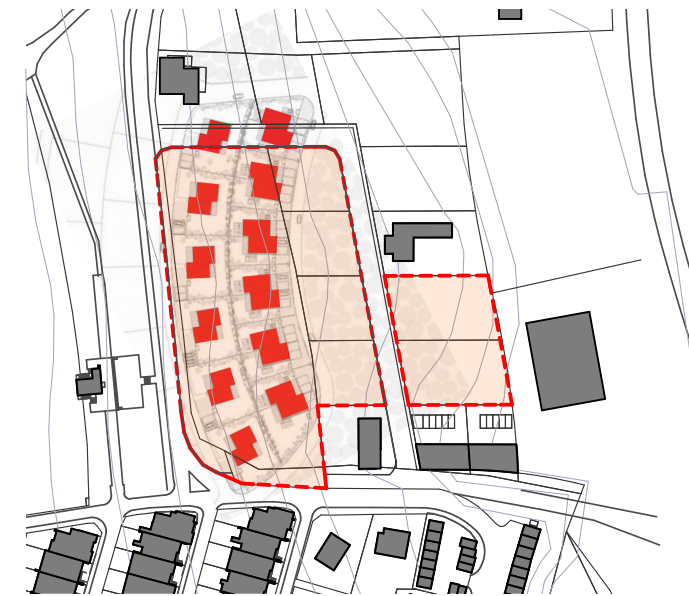
max. počet obyvatel na ben. parcele: 512
počet obyvatel/ha: 443

Obytný soubor ve Španělsku je tvořen bytovými domy o 3 nadzemních podlažích, které jsou extrémně blízko sebe a vytváří charakteristické úzké uličky mezi sebou. Není zde prostor pro soukromé zahrady, popř. předzahrádky. Díky tomu je zde dosaženo velmi vysoké hustoty zástavby. Uvnitř okrsku není integrována žádná exteriérová veřejná vybavenost jako dětská hřiště nebo náměstíčka. "Natěsnanost" zástavby nicméně vytváří příležitosti pro hodně sociálních kontaktů.

Centre Village, Kanada

max. počet obyvatel na ben. parcele: 732
počet obyvatel/ha: 634

Centre Village představuje příklad té nejhustší nízkopodlažní zástavby. Je také realizová na 8 x menší parcele a ve větším měřítku by určitě vypadala zásadně jinak. Extrémní hustoty je dosaženo 3-podlažními bytovkami s velmi malými místnostmi a absencí soukromých zahrad/předzahrádek. Přesto je zde i snaha o soukromí. Vnitřní prostory mají spíš poloveřejný charakter a pro vstupy do modů jsou použita četná schodiště. Pokus o arabskou vesnici na území jednoho hektaru by na území Česka vyžadoval pravděpodobně velkorysejší přístup ohledně soukromých ploch a zahrad, aby se z něho nestala nepřehledná "králíkárna".



Obytný soubor Razgledi Perovo

max. počet obyvatel na ben. parcele: 140
počet obyvatel/ha: 122

Obytný soubor ve slovinském kamniku jsou ve své podstatě normální řadové domy, které jsou ale specifické svým ztvárněním. Vnitřní terasy umožňují výhledy přes celou lokalitu, která je reálně hustě zastavěna.

Soubor ovšem nevytváří společné prostory uvnitř bloku; území je rozděleno na samostatné parcely, které jsou přístupné pouze vlastníkům.



Vilový soubor Předboj, ČR

max. počet obyvatel na ben. parcele: 67
počet obyvatel/ha: 58

Vilová zástavba na velkorysých parcelách má asi neblíže zástavbě, která na podobných místech v Čechách vzniká - rozdělení na samostatné parcely, na každé 1 rodinný dům. V Předboji se jedná alespoň o architektonicky kvalitní stavby a lokalita má jednotný ráz. Nicméně nejsou zde žádné společné prostory výhradně určené nájemcům a počet obyvatel je relativně nízký.



The Oaks - The Village, ČR

max. počet obyvatel na ben. parcele: 58
počet obyvatel/ha: 50

Projekt navazující na vesnici Nebřenice poblíž dálnice D1 je specifický snahou imitovat vesnické prostředí a to jak svým organickým rozmístěním domů, tak i jejich umístěním v rámci parcel. Přestože jsou křivé ulice zcela uměle vytyčeny, zřejmě můžou fungovat docela dobře. Nechybí typická veřejná prostranství jako návsi nebo zeleň, ale hustota obyvatel na hektar je nízká hlavně velikostí pozemků. Lokalita má jednotný ráz, kterému dominuje dřevo.



Obytný soubor Kingo, Dánsko

max. počet obyvatel na ben. parcele: 92
počet obyvatel/ha: 80

Obytný soubor v od architekta australské opery střídá hustěji zastavěné celky a volné zelené plochy. Vše je řešeno typovými atriovými domy. Bohužel se tento přístup netvoří vnější uliční čáru, která je v Benešově žádoucí, a proto lze jen stěží uplatnit. Hustota obyvatel v zastavěných částech je relativně vysoká, ale tento projekt je nutné brát jako celek včetně jezera a zelených ploch a tím se hustota značně snižuje.

Vesnice Plástovice, ČR

max. počet obyvatel na ben. parcele: 92
počet obyvatel/ha: 80

Vesnická památková rezervace Plástovice je příkladem tradiční velmi úsporné vesnické zástavby. Nejsou zde zřízeny žádné předzahrádky nebo ploty a veřejné plochy jsou bohatě dimenzované, aniž by tím utrpělo jasné definování místa. Takové prostředí je se odvíjí od dřívějších poměrů ve vesnici, kdy nebyla snaha uzavřít co nejvíce prostoru do soukromí. Soukromé dvorky/zahrady jsou naproti tomu velmi malé, což může pro dnešní populaci uvažující o podobném typu bydlení představovat problém. Při maximálním obsazení by zde mohlo žít až 80 obyvatel/ha, ale dnes s celkovými 92 obyvateli trpí vylidněností.

Gartenstadt, Rainer Siedlung, Rakousko

max. počet obyvatel na ben. parcele: 344
počet obyvatel/ha: 298

Vícepodlažní bytové domy v rakouském St. Pölten mají blíže městskému charakteru než zástavbě na okraji menšího města. Díky 4 patřům a velmi kompaktní zástavbě jsou vytváří hustotu kolem 300 obyvatel/ha. Není zde moc prostoru pro soukromé plochy v exteriéru; drtivá většina venkovních ploch je poloveřejná. Částečně tento projekt může připomínat česká sídliště: jednotné fasády, opakování jednoho typu domu, venkovní zeleň, ale od sídliště se značně odlišuje kvalitně definovanými veřejnými prostory, které které člověka vedou místo toho, aby ho zmátly, nižší podlažností a menšími zelenými plochami.



Wohnsiedlung Simmeringer Heide, Rakousko

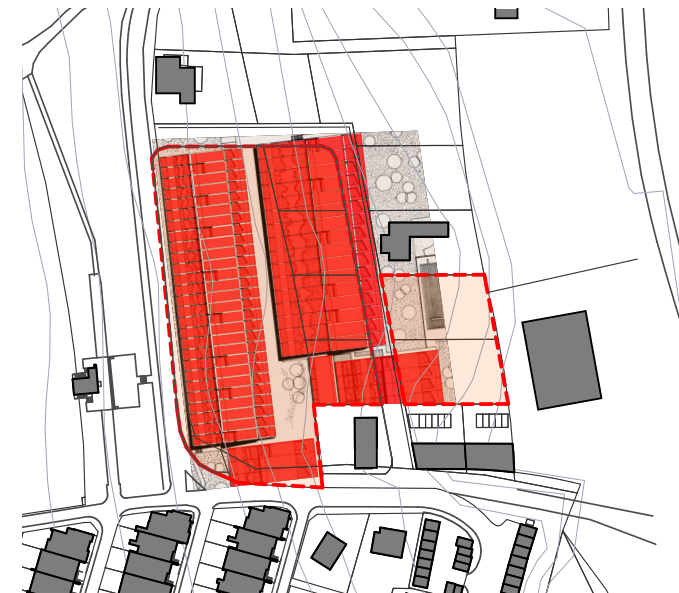
max. počet obyvatel na ben. parcele: 345
počet obyvatel/ha: 316

Vídeňský soubor se svou rozlohou nejvíce blíží řešené benešovské parcele, ale představuje velmi hustou formu bydlení. V Benešově by vytvořil zvláštní formu bytového domu naležato. Absence soukromých zahrad a veřejných prostor jako hřiště nebo náměstíčka by tu ale byla velkým handicapem. Svým charakterem předurčuje bydlení spíše pro méně majetné občany, ačkoli se určitě jedná o kvalitní bydlení.

Sídliště Halen, Švýcarsko

max. počet obyvatel na ben. parcele: 165
počet obyvatel/ha: 143

Legendární Halen je město ve městě. Díky tomu by měl možná problém integrovat se do okolní už tak moc nekompaktní zástavby. Benešovské parcele je podobný i sklon svahu využitý na terasy. Velmi sympatická je jednak vysoká hustota obyvatel a také veřejné prostory. Jednotným charakterem ale nelze jen tak skloubit bydlení více sociálních vrstev. Na takto kolektivní bydlení navíc není česká veřejnost vždy připravena. V dnešním benešovském podání by vyžadoval velkorysejší přístup v dimenzování ploch a o něco nižší hustotu zástavby.



Z referencí mimo jiné vyplývá, že velikost plochy je přímo úměrná sociálnímu charakteru bydlení. Čím dražší dům a bohatší majitel, tím více místa potřebuje. To bude zohledněno i u staveního programu, protože je žádoucí, aby vedle sebe žily různé sociální vrstvy.

STAVEBNÍ PROGRAM

K problému vlastnictví pozemků

V rámci řešení již definovaného pozemku se nabízí 2 přístupy co se týče jejich vlastnictví. Prvním je vycházet závazně ze současného stavu, kde jsou některé parcely již rozprodané mezi samostatné vlastníky a navrhovaný soubor nutně podřídít hranicím těchto parcel a jejich předpokládanému separování. Malé pravidelné parcely pro rodinné domy vedou ale k nejčastějšímu a ne příliš efektivnímu typu zástavby soliterních domů uprostřed, což je dáno jak požadavky na odstupy staveb, tak třeba i předpokládanými špatnými sousedskými vztahy.

Druhou možností je vlastnickými vztahy se vůbec nezabývat, což by ale znamenalo dost povrchní přístup bez odkazu na realitu.

V diplomové práci bych rád zvážil jak práci s již definovanými parcelami, tak i možnost s nimi svobodněji nakládat, pokud by bránily konceptu.

Je pravděpodobné, že během práce na tomto projektu může v Benešově dojít k dalším prodejům a dělení městských pozemků, popř. výstavbě rodinných domů na již prodaných parcelách, a proto by přílišné lpění na současném stavu mohlo být stejně zpátečnické a jako koncepční materiál pro město Benešov málo nepoužitelné.

Shrnutí požadavků na obytný soubor

- Relativně hustá zástavba využívající sklon terénu, max. 3 NP
- Hustota obyvatel cca 150 obyvatel/ha, tedy celkem cca 150 - 180 obyvatel
- Kombinace rodinných i bytových domů
- Pestrá skladba bytů, běžný standard
- Bezbariérové seniorské byty v přízemí
- Společné veřejné prostory uvnitř bloku (interiér i exteriér), volně přístupné, ale určené primárně místním
- Většině bytů náleží malé soukromé zahrady a terasy umožňující rekreaci a drobné pěstitelství
- Krytá parkovací stání
- Přístupnost bytů: vždy vlastní vstup z exteriéru
- Ucelený soubor s jednotným architektonickým rázem, shodnými materiály

Záměru obytného souboru v Benešově má z referenčních staveb nejbližší sídliště Halen, popř. slovinský Razgledi Perovo. V obou případech lze z projektů převzít pouze některé aspekty návrhu. Jako inspirační zdroj může dobře posloužit i Centre Village z Kanady, která ovšem představuje až příliš nahuštěnou zástavbu bez zeleně.

MODEL

Koordinace modelu Benešova v měřítku 1:750 o roměru 4,2 x 3 m

Seznam spolupracujících studentů:

Ateliér Kohout - Tichý

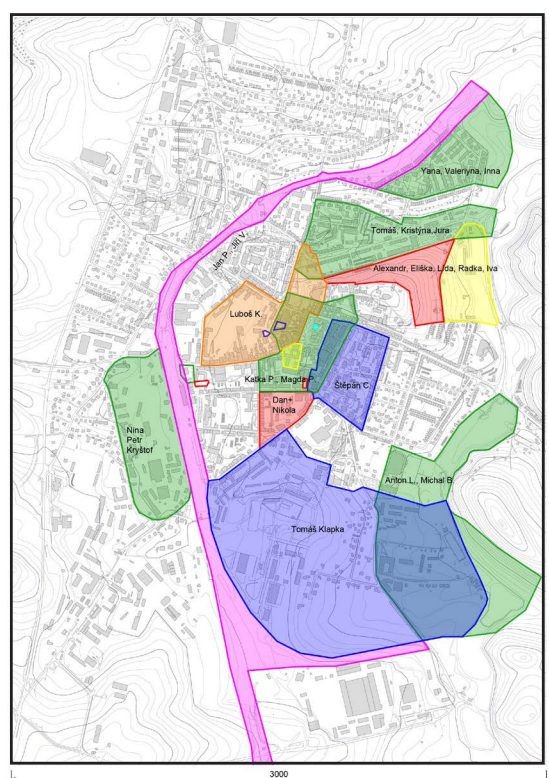
Filip Zelník	5
Wanda Mačáková	6
Daniel Degtěv	22
Jakub Kyrian	1,2
Jura Příhoda	12,13, 28
Krystýna Blažičková	
Luboš Klabík	18
Tomáš Klapka	33
Štěpán Cibulka	23
Nina Trísková	
Petr Vozáb	20,21,26
Kryštof Pikard	
Aneta Rudelová	3
Marek Kociolek	27
Valeriya Sotniková	
Inna Ronne	10,11
Yana Stepankova	
Ondra Buš	4
Luboš Ježek	
Klára Žídková	25, koordinace

Ateliér Vavřín - Fingerová

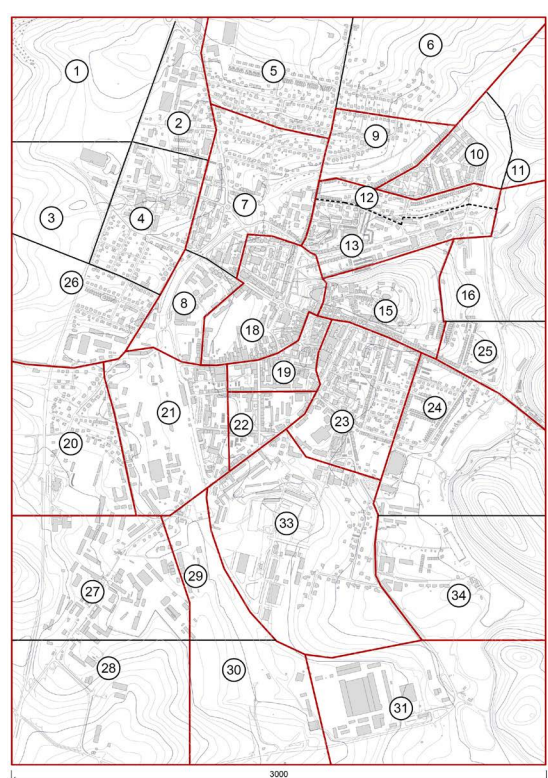
Alexandr Mariani	31
Radka Komrsková	16
Iva Keselicová	15
Magda Přečková	19
Kateřina Příbylová	
Michal Bílek	24,34
Anton Lúkáč	
Jiří Vele	7,8,9,29,30
Jan Plocek	



Řešená území



Finální rozložení modelu





ZDROJE

ČSÚ - veřejná databáze, sčítání lidu, domů a bytů, 2011

databáze Arc ČR 500

http://www.benesov-city.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=219&id_ktg=1101

<http://www.archdaily.com/625698/public-housing-vpo-in-ciudad-real-rojo-fernandez-shaw>

<http://www.archdaily.com/385093/centre-village-5468796-architecture>

<http://www.archiweb.cz/buildings.php?&action=show&id=3386>

<https://stavbaweb.dumabyt.cz/vilovy-soubor-pedboj-6149/clanek.html>

<http://www.jakubcigler.archi/predboj>

<http://maraniarchitects.com/project/the-oaks-the-village/>

<http://www.archiweb.cz/buildings.php?&action=show&id=1970>

<https://www.google.cz/maps/@56.0322983,12.5792128,263m/data=!3m1!1e3?hl=cs>

<https://mapy.cz/letecka?x=14.3052124&y=49.0683787&z=18&l=0&source=ward&id=9720&q=pl%C3%A1stovice>

Google Streetview

<http://wienerberger.at/bauen-mit-ziegel/objektreport-gartenstadt-roland-rainer-siedlung#collapse-collapseWBMultiMediaWBImages>

<http://docplayer.org/41733054-Objekt-report-gartenstadt-rainer-siedlung-st-poelten-juni-die-flaechenbilanz-grundstuecksgroesse-wohnnutzflaeche-loggien-terrassen-gaerten.html>

www.e-periodica.ch/cntmng?pid=wbw-004:1997:84::1235

<https://www.nextroom.at/building.php?id=2330>

<http://www.tboake.com/2015/125ResidentialPDF/Siedlung%20Halen.pdf>

http://www.bernhomes.ch/fileadmin/_processed_/csm_herrenschwanden_30e66b50e4.png