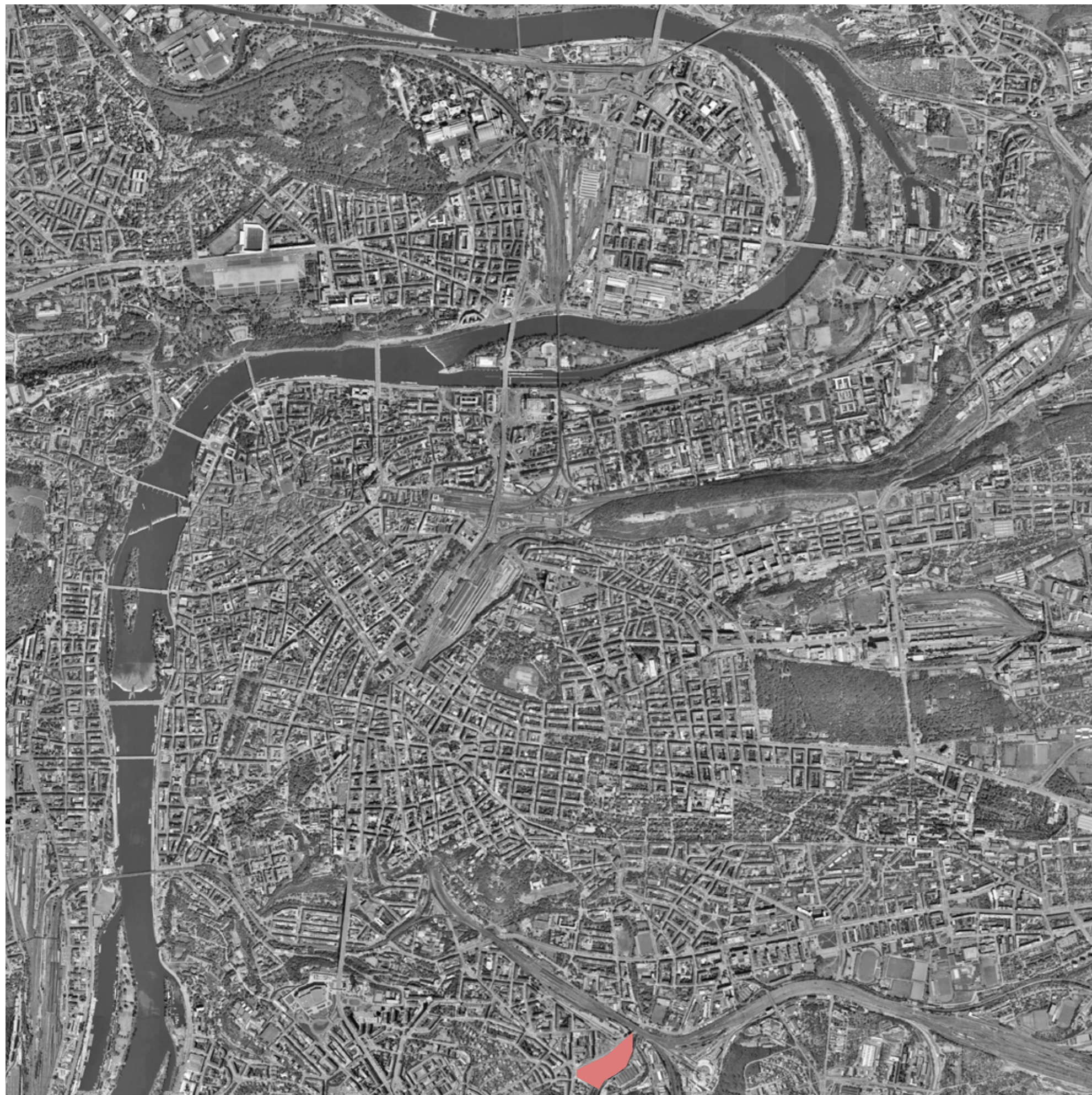


**DAVID BALAJKA**  
DOPLNĚNÍ MĚSTSKÉ STRUKTURY, MICHLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
ATELIER KUZEMENSKÝ & SYNEK  
FA ČVUT 2012/2013



## Obsah

3	Zadání
4	Analýzy
12	Návrh
29	Přílohy

## Zadání

### Doplnění městské struktury v území K podjezdu/Botič/Jivenská, Praha-Michle

Městské části Praha 4 se podařilo odkoupit od minoritních vlastníků vyznačené území. Předpokládá, že najde majoritního partnera. Území pronajme na 99 let a samo se stane co-investorem. Město či soukromý developer zadává architektovi tuto úlohu: prověřit a navrhnout jak zpustlé území vrátit do struktury města. Záměrně nezadává přesné parametry, jejich nalezení je úkol zpracovatele. Město neplánuje plýtvat prostorem. V zásadě žádá husté zastavění. V současné ekonomické situaci předpokládá plánovanou či neplánovanou přestávku v realizaci celého záměru. Součástí zadání je tedy rozdělení na případné etapy, určení postupu a odhadu ceny jednotlivých etap včetně ekonomické návratnosti (bude konzultováno s odborníkem). Podmínkou etapizace je zdání ukončenosti a faktická prostupnost pozemku. Prodleva mezi etapami může být až deset let. Zadavatel preferuje funkci bydlení různých kategorií. Minimálně 5% je bezbariérové bydlení, dalších 5% je sociální bydlení – část patřící městu. Zadavatel preferuje širší typologickou škálu. Tedy počínaje malým procentem velkometrážních bytů, konče startovními byty a co-housingem. Maximální důraz zadavatel klade na hodnotu exteriérového prostoru a jeho hierarchii. Veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý. Zadavatel klade důraz na zapojení území do stávající struktury města. Součástí zadání je vytipovat vhodné veřejné funkce a vložit je do projektu. Prokázat flexibilitu a universálnost návrhu vzhledem k výměně funkcí. Ideálně zadavatel žádá částečnou flexibilitu některých částí návrhu například: bydlení vs. administrativa. Město ponechává na úvaze zpracovatele, jak naloží s budovami stojícími na pozemku. Může uvažovat o jejich demolici i o jejich využití. Týká se všech budov vyjma bytového objektu na p.č. 1023/3, 1016/4, 1016/3, 1021, 1017 (součástí návrhu bude návrh kompenzace garážových stání pro výše uvedený bytový objekt). Samozřejmostí je vyřešení vztahu pozemku k potoku Botič.

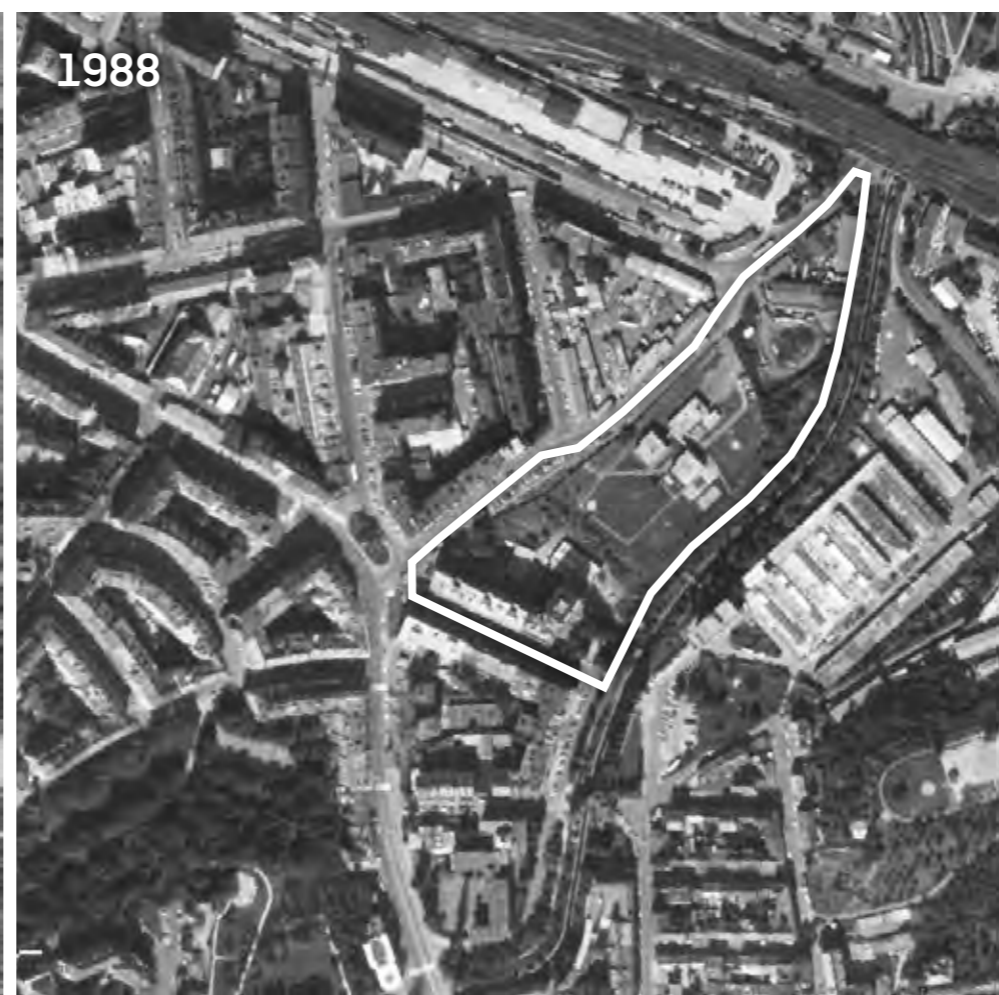
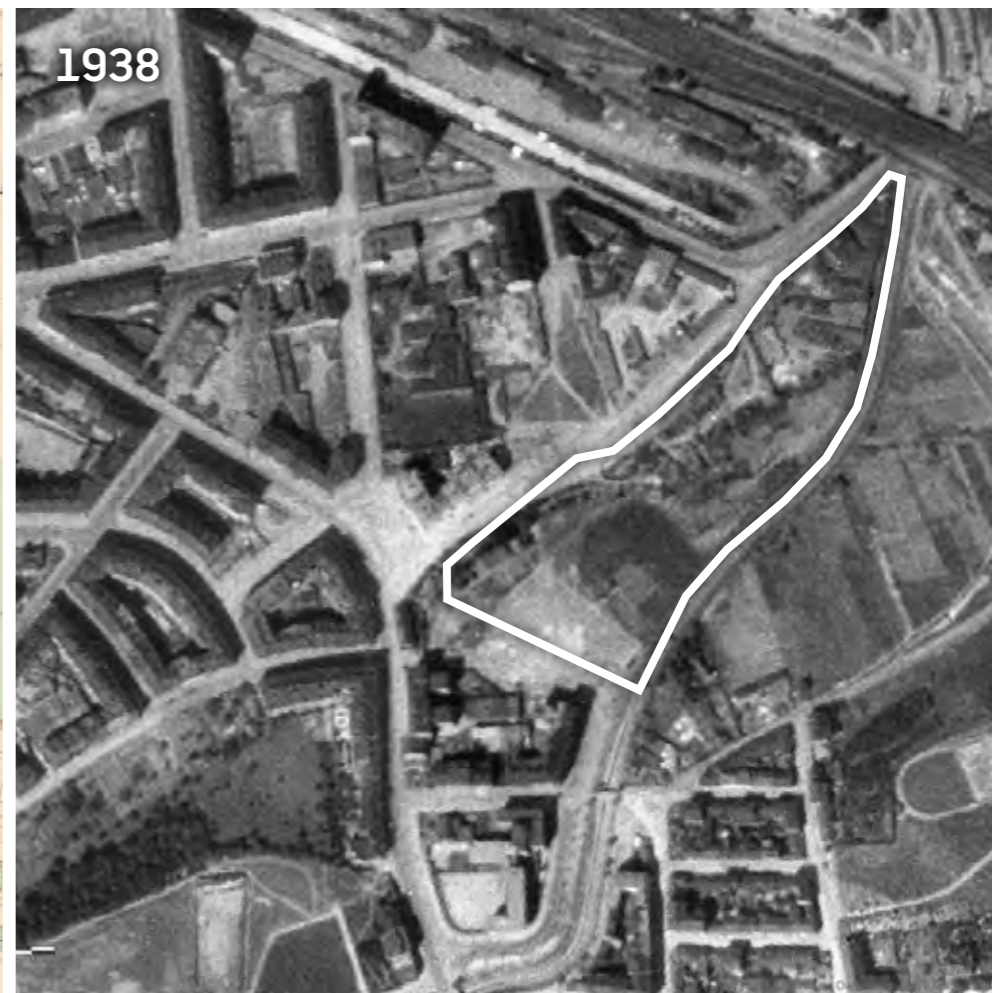


Řešené území na hranicích Michle, Nuslí a Vršovic.

**ANALÝZY**





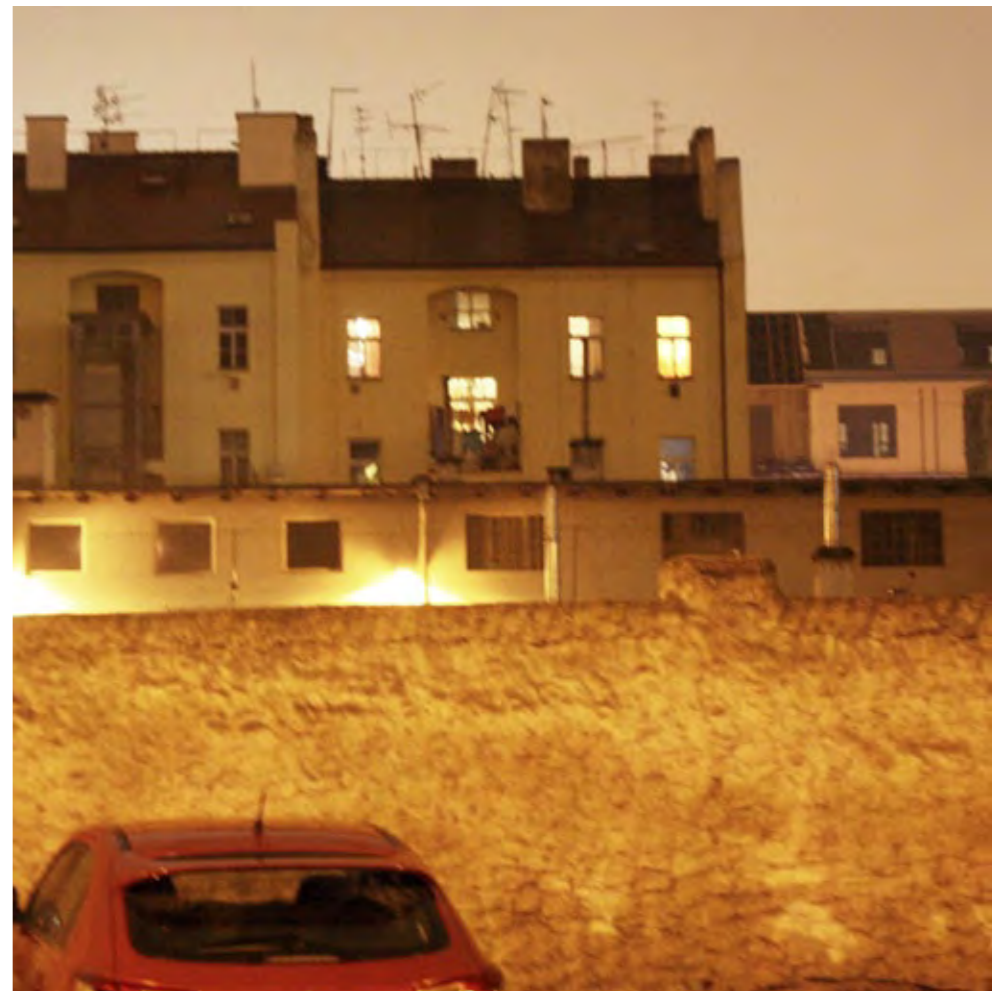
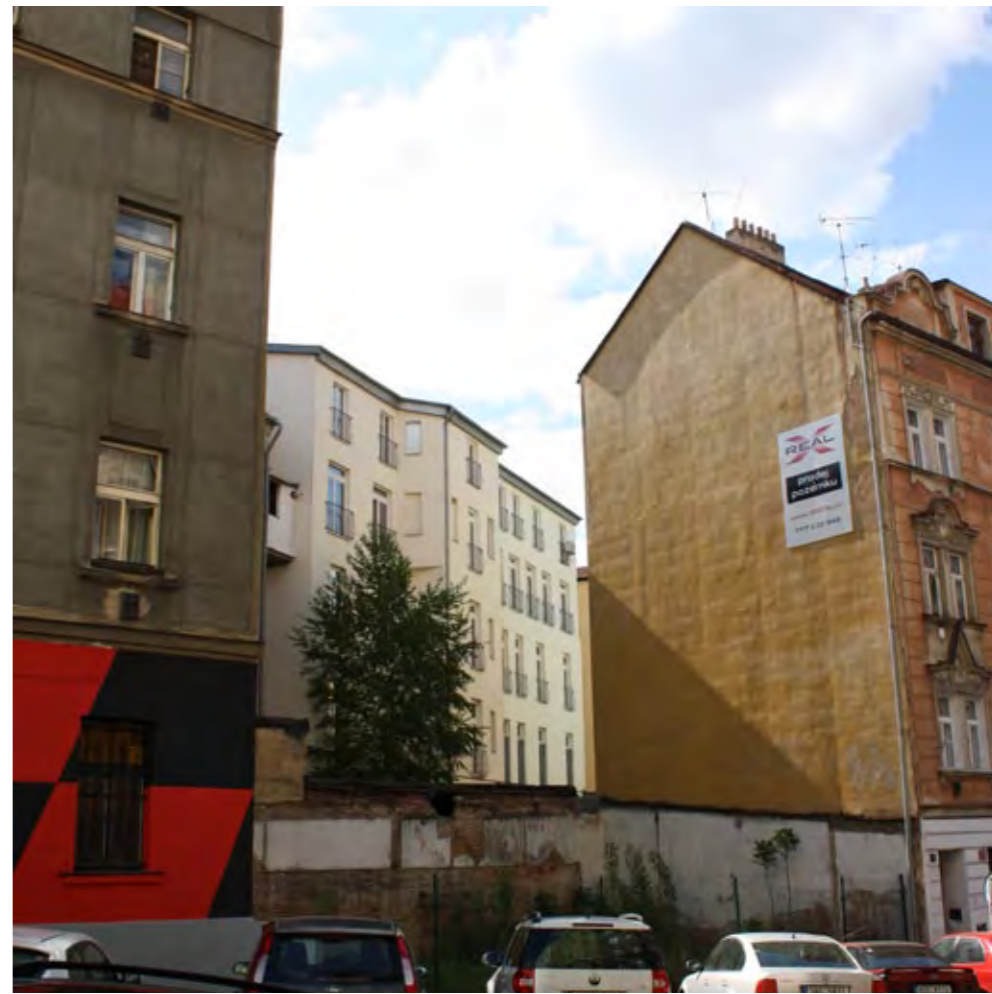




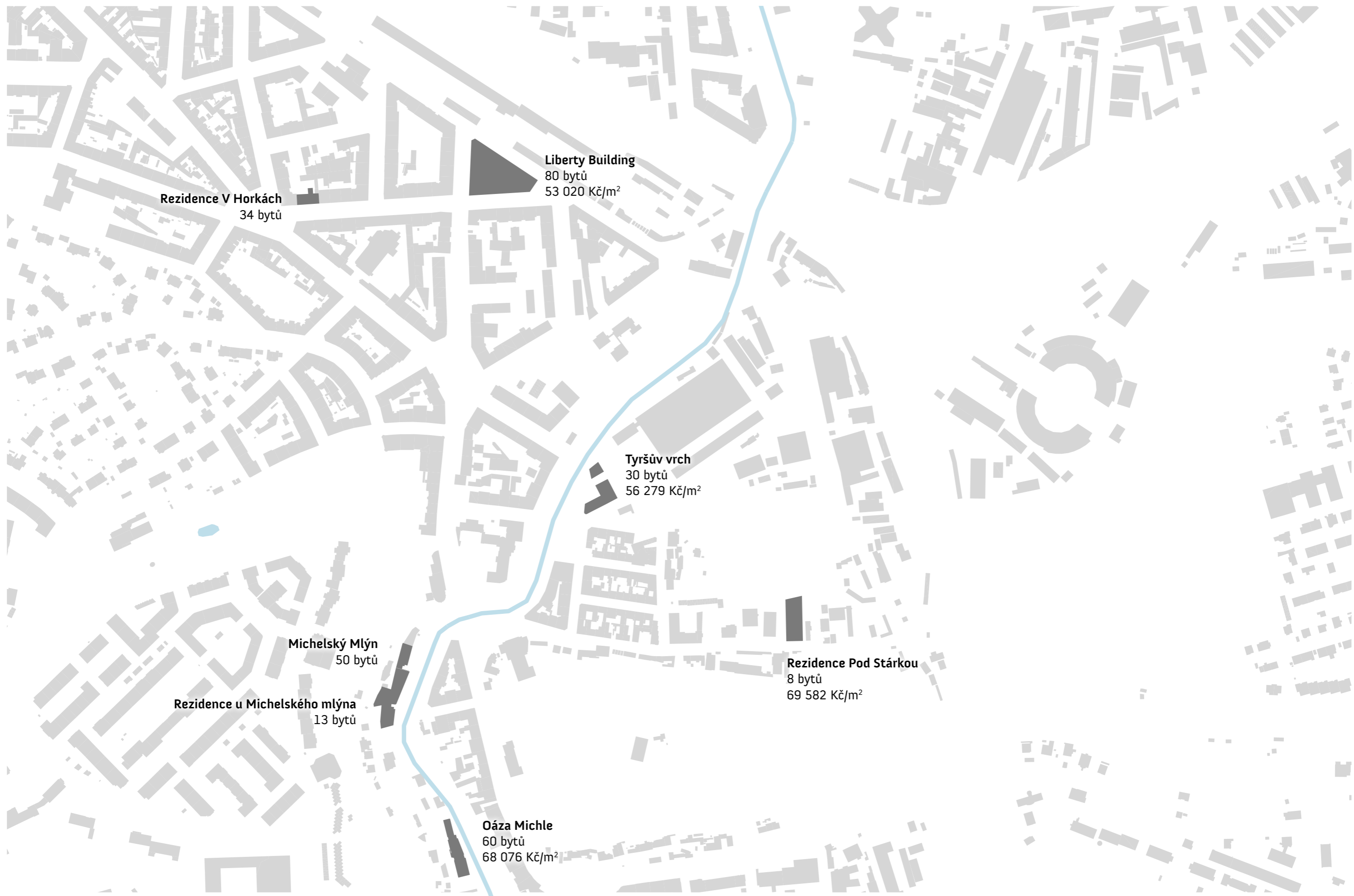
- 6 a více pater ●
- 4 - 5 pater ●
- 3 patra ●
- 2 patra ●
- 1 patro ●
- neprístupné bloky ●

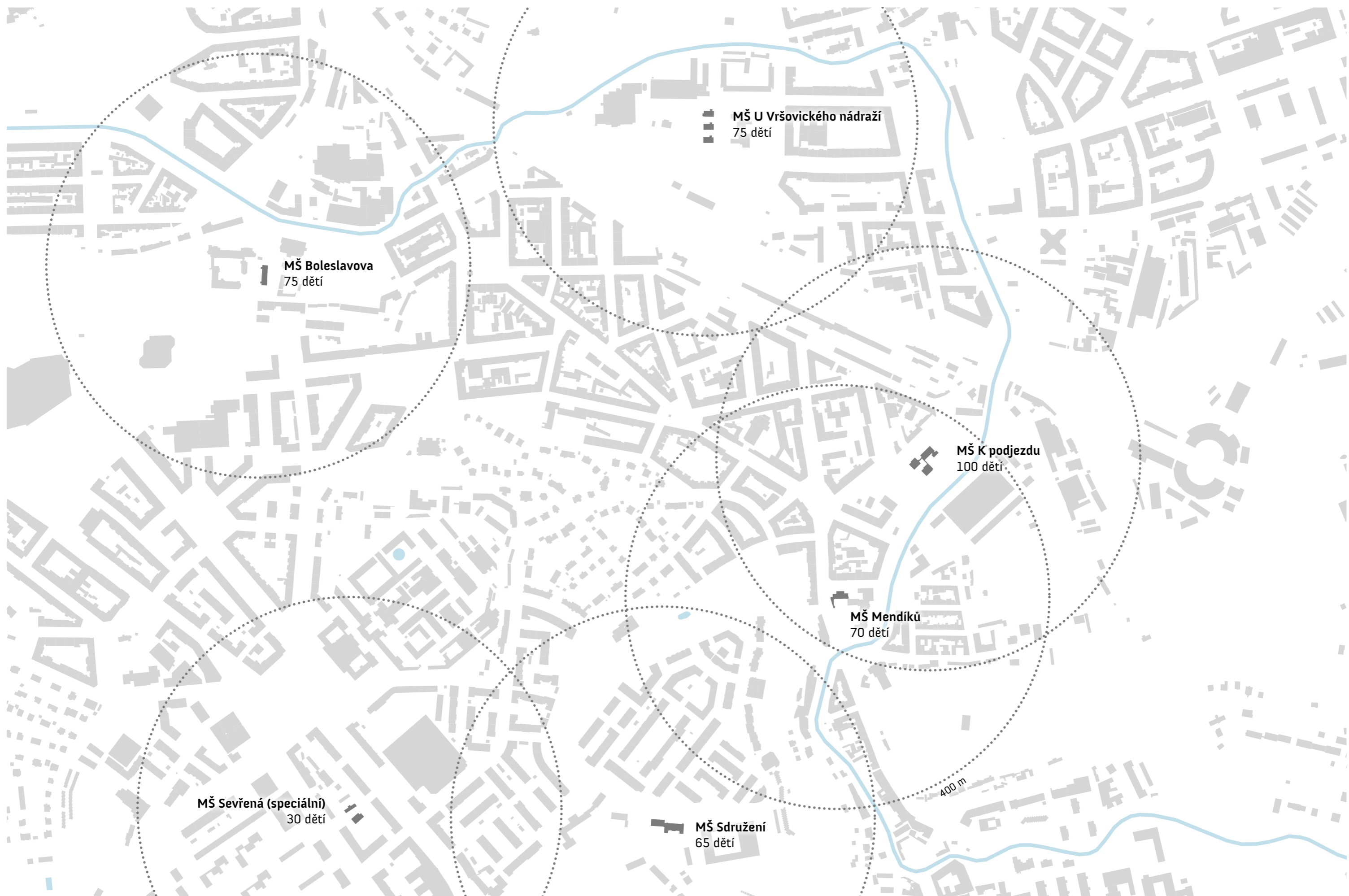
Výšková různorodost jednotlivých domů vytváří typické mezery, odskoky, slepé štíty a průhledy.





Charakteristická děravost okolních bloků a průhledy přes několik plánů.





**NÁVRH**

**Komfortní bydlení na polozapomenutém místě na rozhraní Michle, Nuslí a Vršovic. Dva bloky doplňují městskou strukturu a jemně nastavují hierarchii venkovních prostorů od veřejných ulic až k soukromým zahrádkám. Architektura domů si bere za předobraz typickou děravost okolních bloků, výrobní objekty vrůstající mezi bydlení a neokázalý výraz nuselských činžovních domů.**

#### Místo

Formálně jsme na území Michle, pocitově a prostorově v Nuslích a hned za kolejemi po proudu Botiče leží Vršovice. Jakoby se na tohle místo na rozhraní tří čtvrtí během jejich rozvoje zapomnělo. Až za socialismu tady vyrostl panelák, prefabrikovaná školka za betonovou zdí a pár hal sběrný surovin. Od tramvaje k podjezdu pod tratí to není ani 500 metrů a přesto se zdá, že jsme urazili cestu z města až na samou periferii. Za řekou vyrostly výrobní haly a kilometry plotů z vlnitého plechu. Část města, kde se s lidmi moc nepočítá. Lidé si ale své cesty našli. Mezi dvěma ploty zbyla škvíra na pěšinku, u zastávky autobusu pohotově vzniklo pár dřevěných stánků, děti pomalovaly plot veselými barvami a nehostinnou cestu kolem Botiče často používají maminky s kočárky, pejskaři a sportovci.

#### Principy návrhu

Dva nové bloky, které navazují na sousední ulice a zástavbu, vytvářejí jasně čitelnou městskou strukturu. Přebírají charakter nuselských bloků. Jsou tedy téměř zcela uzavřené a zastavěné v parteru a ve vyšších patrech se rozdrobují a otevírají. Vznikají typické průhledy, výškové skoky a slepé štíty. Domy drží uliční čaru a vymezují veřejný prostor ulic, uvnitř bloku rostou další objekty a definují průchody, společné zahrady a předzahrádky. Zvyšuje se prostupnost území. Periferie se mění v město.

#### Bloky

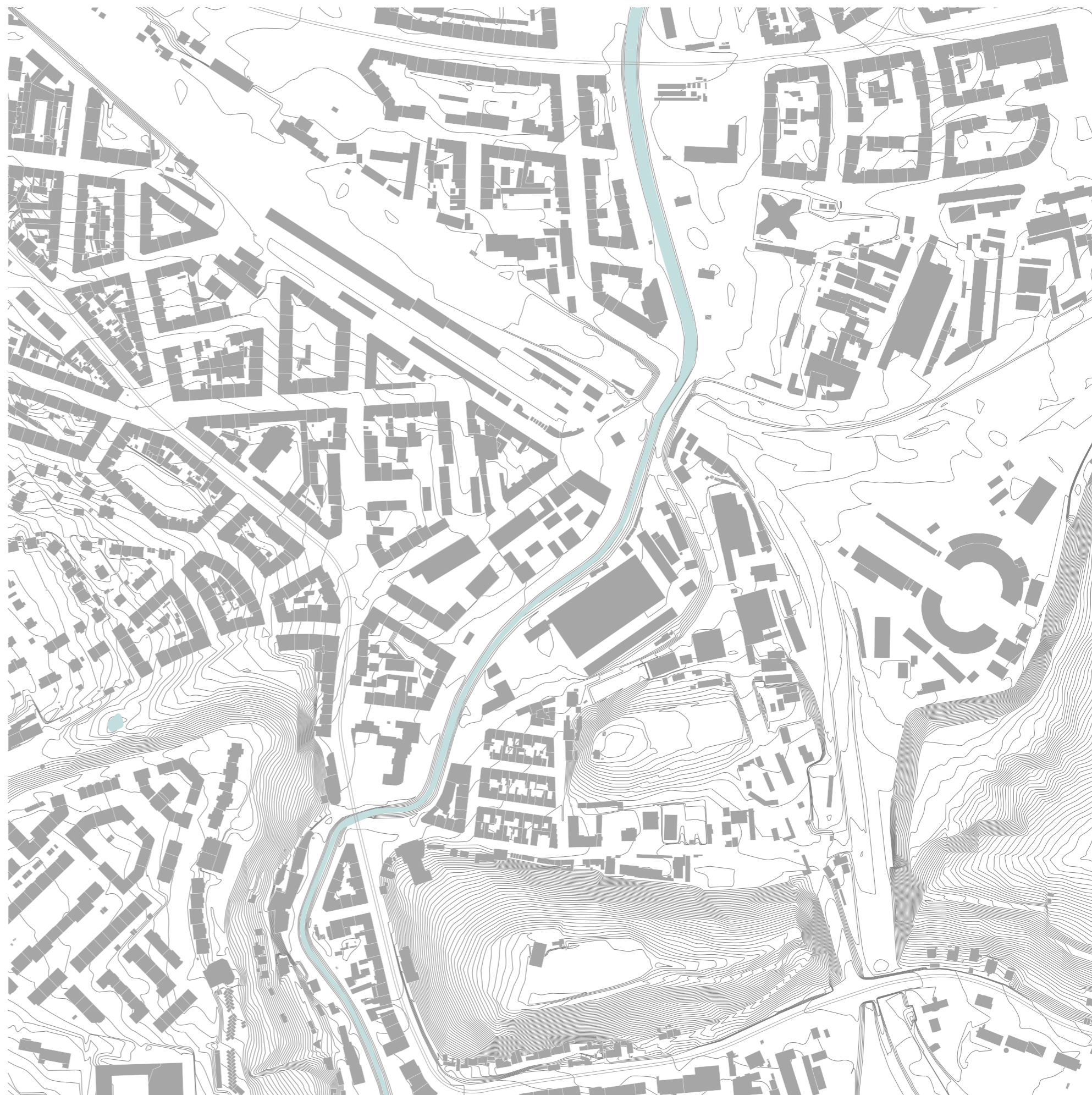
V prvním bloku doplňují stávající frontu panelových domů dva objekty, které vyrůstají na společné podnoži garáží a mezi sebou vytvářejí vnitroblok s rozdílným charakterem prostorů. Od zastávky autobusu vede mezi domy průchod dolů k Botiči. Divoká zahrada společná pro oba nové domy je o dva metry výš než klidné dlážděné prostranství s lavičkou a získává tak větší míru intimity. Stávající panelový dům je doplněn o soukromé předzahrádky a malou společnou zahradu.

Mohutný dům u ulice K Podjezdu je sendvič kancelářské a bytové budovy. Na sever do ulice směřuje vrstva pronajimatelných kancelářských ploch, které se dají po malých částech dělit. Do zahrady ve vnitrobloku se otevírá vrstva malých nájemních a startovních bytů. Vizualita stavby čerpá inspiraci z nuselských továren a odpovídá racionálnímu vnitřnímu řešení.

Druhý dům slouží čistě pro bydlení a má pronajimatelný parter u dětského hřiště.

Druhý blok tvoří převážně bytové domy s různorodými typy zejména menších bytů. Mezi sebou formují prostory s rozdílnou mírou soukromí a s odlišným charakterem. Díky poloveřejnému průchodu je možné se proplést mezi domy k řece. Všichni obyvatelé mohou využívat divokou zahradu s altánem ve středu celého bloku a dvojici dvorků, které vybízejí k různému využití. Ten v jižní části bloku má měkký mlatový povrch, ten v severní části je dlážděný velkoformátovou betonovou dlažbou. Byty v přízemí se do vnitrobloku rozšiřují o soukromé předzahrádky. Uliční parter všech objektů obsahuje univerzální pronajimatelné prostory, které by na základě své polohy našly vhodné využití.

Součástí bloku je i školka, která je umístěna do klidnější části pozemku u Botiče. Obklopuje malou bezpečnou zahradu a otevírá se směrem k řece.









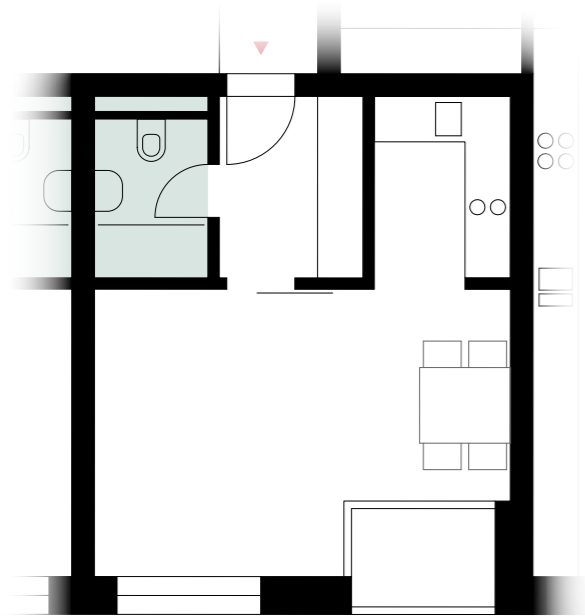






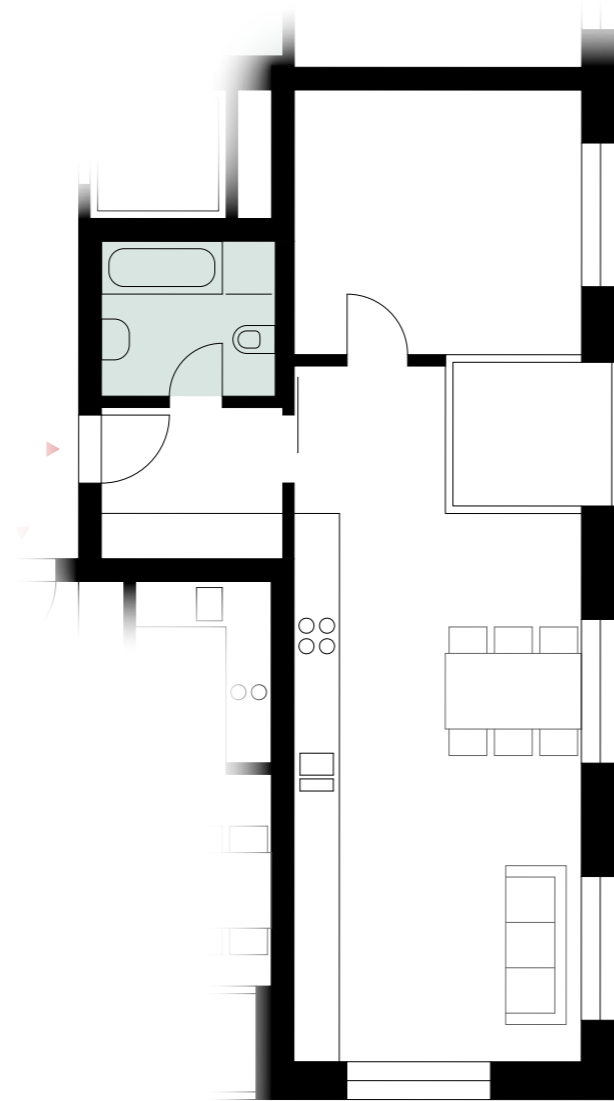
**1+kk**

Σ 218  
Ø 33,5 m<sup>2</sup>



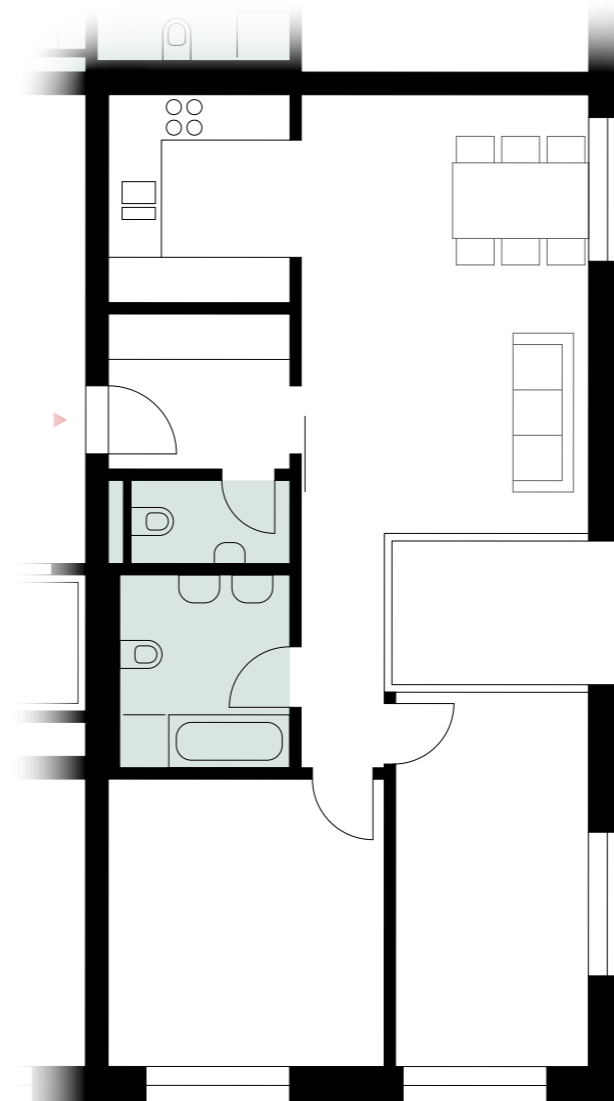
**2+kk**

Σ 72  
Ø 58,8 m<sup>2</sup>



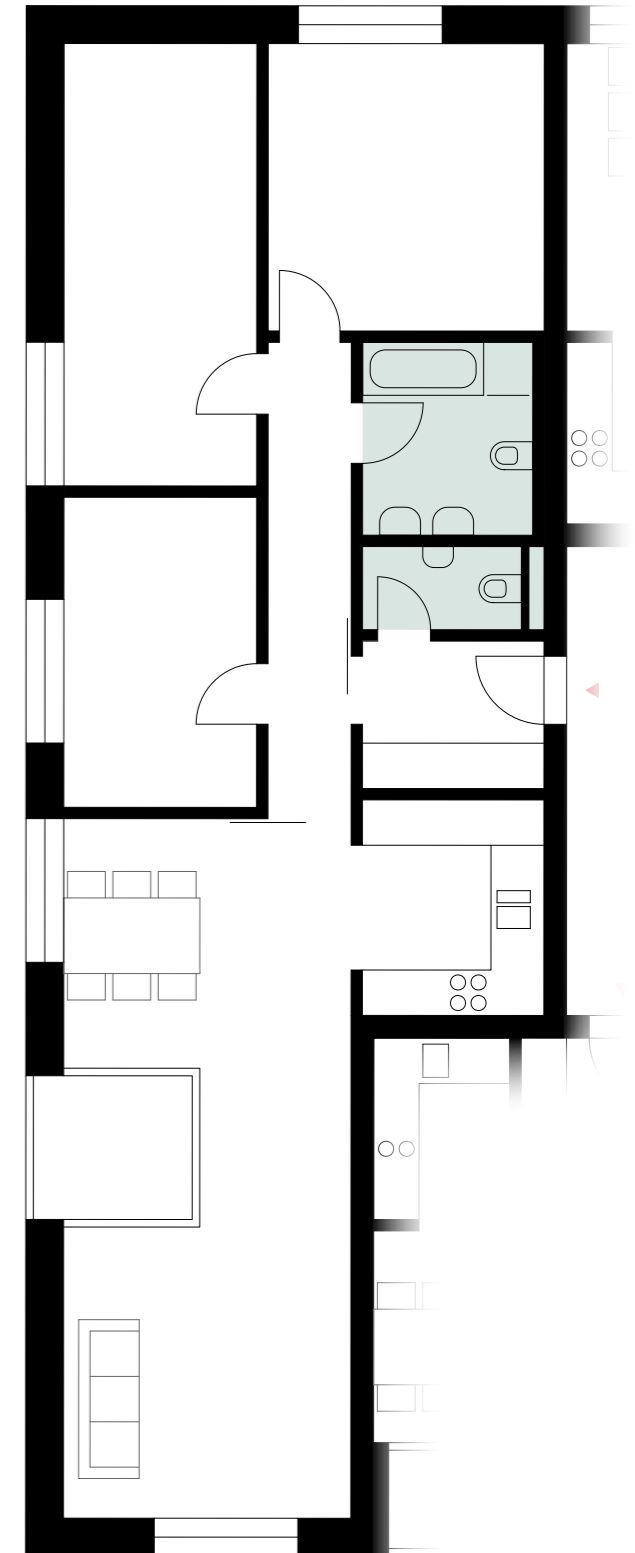
**3+kk**

Σ 106  
Ø 80,5 m<sup>2</sup>



**4+kk**

Σ 22  
Ø 103,0 m<sup>2</sup>

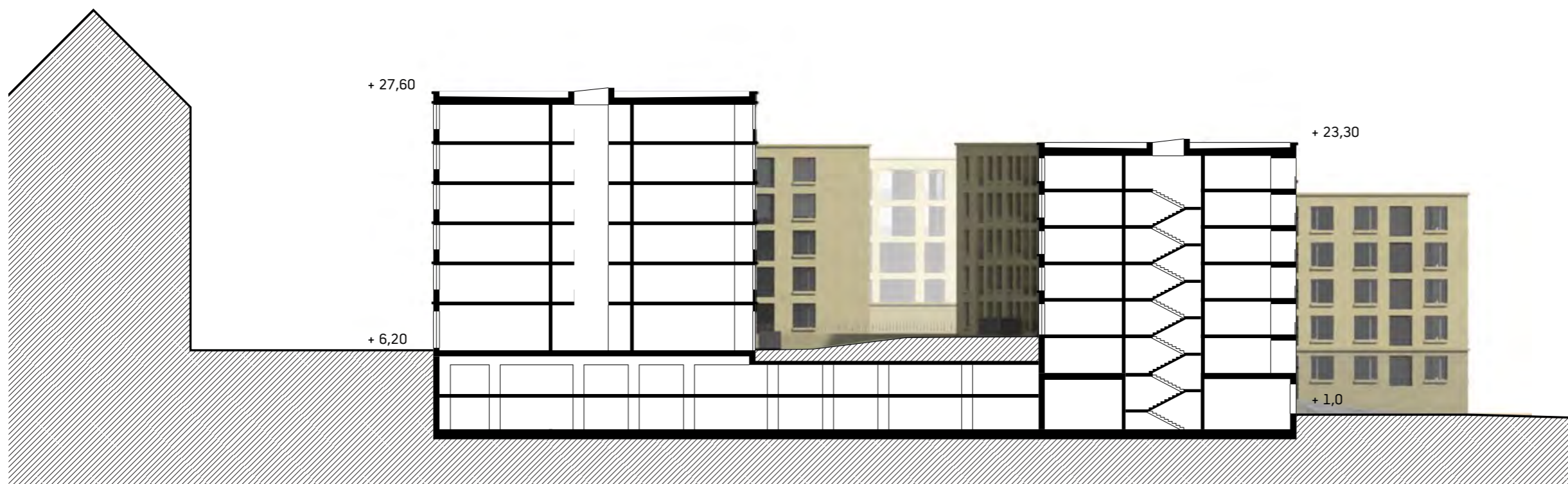




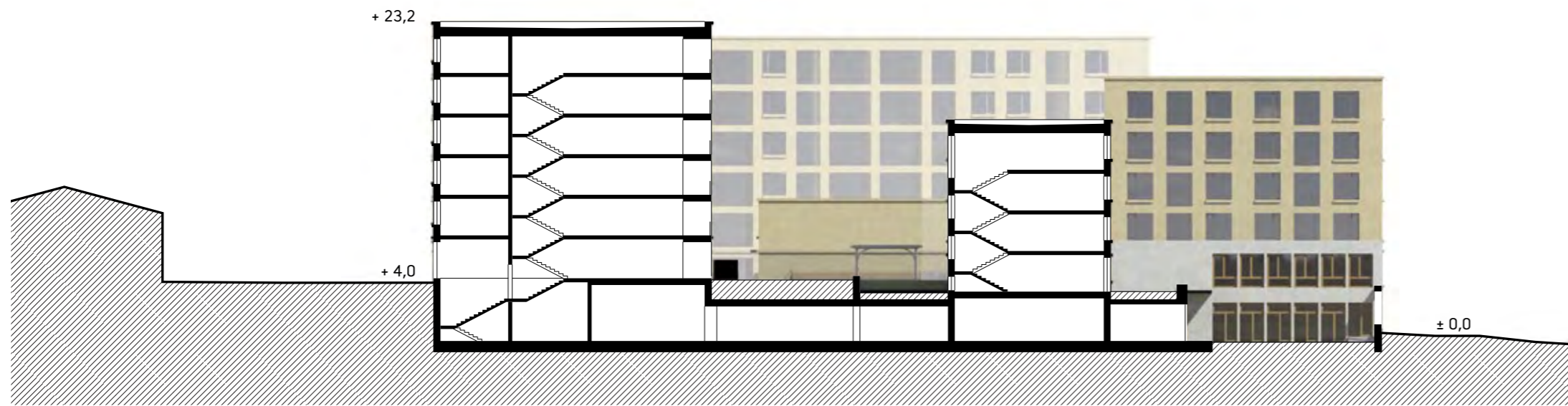
Jižní pohled



Severní pohled



Řez A 1:400



Řez B 1:400



Řez C 1:400



poloveřejný průchod vnitroblokem



nová ulice mezi bloky



poloveřejný průchod mezi domy



dlážděný dvorek



občestvení / hřiště / parčík / rezerva



hospoda pod stromy



hřiště pro děti i dospělé posilovna pod širým nebem



mlatový dvorek



školka v klidné části území



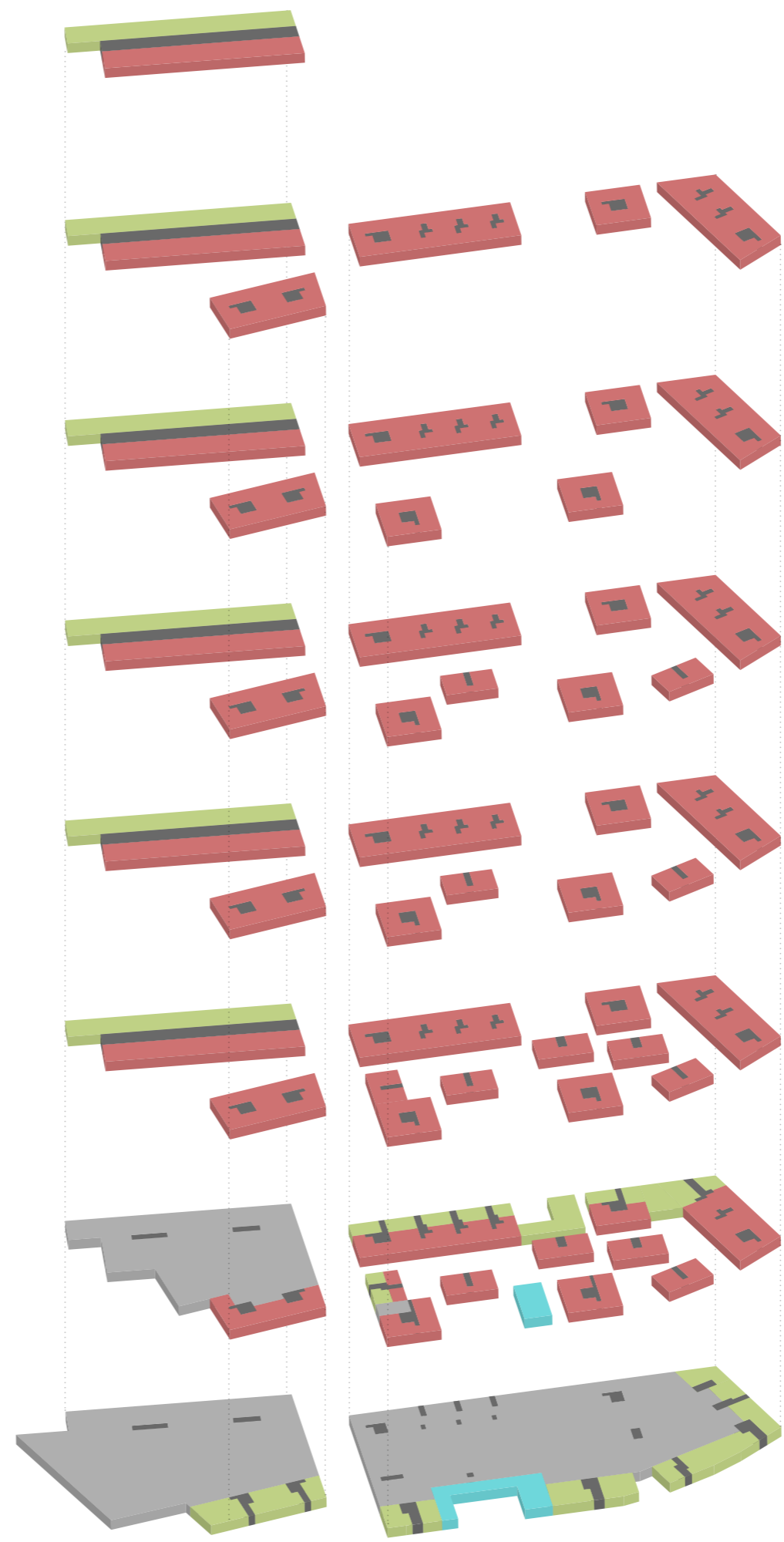
divoká společná zahrada ve středu obou bloků



soukromé předzahrádky



	1+kk ks	2+kk ks	3+kk ks	4+kk ks	komerce m <sup>2</sup>	parkování ks	školka m <sup>2</sup>
8 NP	12	3	-	-	744	-	-
7 NP	30	10	14	3	744	-	-
6 NP	34	12	16	5	744	-	-
5NP	34	12	20	5	744	-	-
4NP	34	12	20	5	744	-	-
3 NP	41	9	26	4	579	-	-
2NP	33	14	10	-	1 017	219	213
1NP	-	-	-	-	1 242	311	487
	<b>218</b>	<b>72</b>	<b>106</b>	<b>22</b>	<b>6 558</b>	<b>530</b>	<b>700</b>
	<b>418 bytů</b>						



- byty
- komerce
- školka
- garáže

zastavěná plocha: 15 867 m<sup>2</sup>  
obestavěný prostor: 194 976 m<sup>3</sup>  
hrubá podlažní plocha: 60 392 m<sup>2</sup>

# 1

- výstavba prvního bloku
- školka funguje na zmenšeném pozemku
- protažení Maroldovy ulice k Botiči
- úprava prostranství mezi novým blokem a říčkou (hřiště pro děti a dospělá, občerstvení pod stromy)

- možná investiční přestávka v řádu let a významná aktualizace programu druhého bloku na základě poptávky

byty: **150 ks**  
komerce: **5 448 m<sup>2</sup>**  
parkování: **311 míst**

# 2a

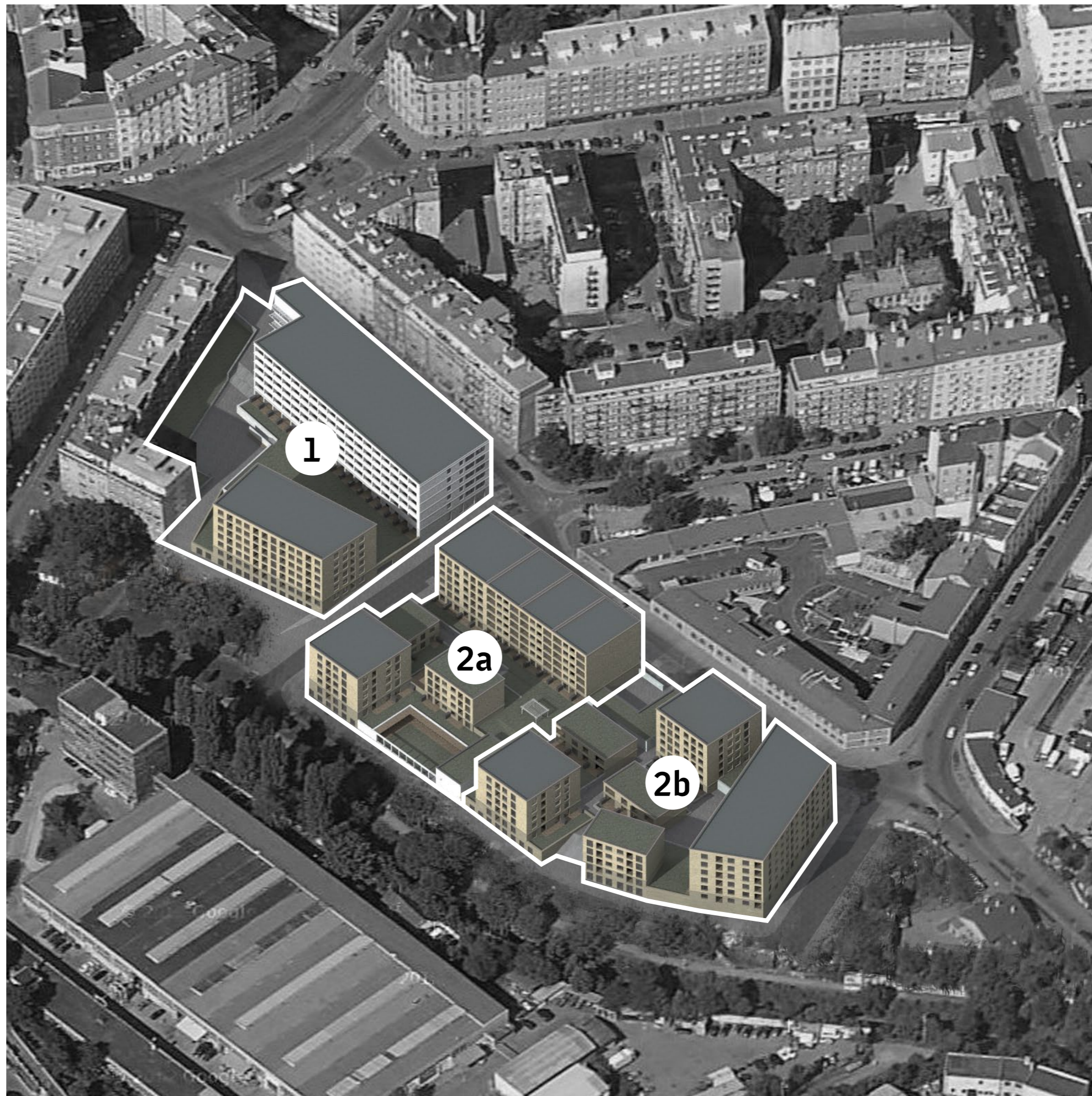
- ulice kolem celého druhého bloku
- realizace části garáží, domů v jihozápadní polovině bloku a nové školky
- během výstavby funguje školka v provizorních prostorách, po dokončení se přesune do nové budovy
- zrušení kovošrotu, zbourání dvou hal a výsadba parku
- zbývající část bloku je ponechána jako veřejný extenzivní park

byty: **116 ks**  
komerce: **555 m<sup>2</sup>**  
parkování: **91 ks**  
školka: **700 m<sup>2</sup>**

# 2b

- výstavba zbývající části bloku

byty: **152 ks**  
komerce: **858 m<sup>2</sup>**  
parkování: **128 míst**











































dřevohliníková okna v přírodní barvě hliníku  
předokenní textilní rolety (tmavě šedé, kazeta a vodící kolejnice  
pod omítkou)

ocelové zábradlí, tmavě šedé

probarvená vápenocementová omítka v přírodní pískové barvě

pemrlovaná teracová omítka v přírodní pískové barvě

žulová dlažba