

Vysočany jsou územím s velkým potenciálem rozvoje. Původně průmyslová oblast už neslouží svému původnímu účelu a v posledních letech se začíná proměňovat na novou rezidenční čtvrť.

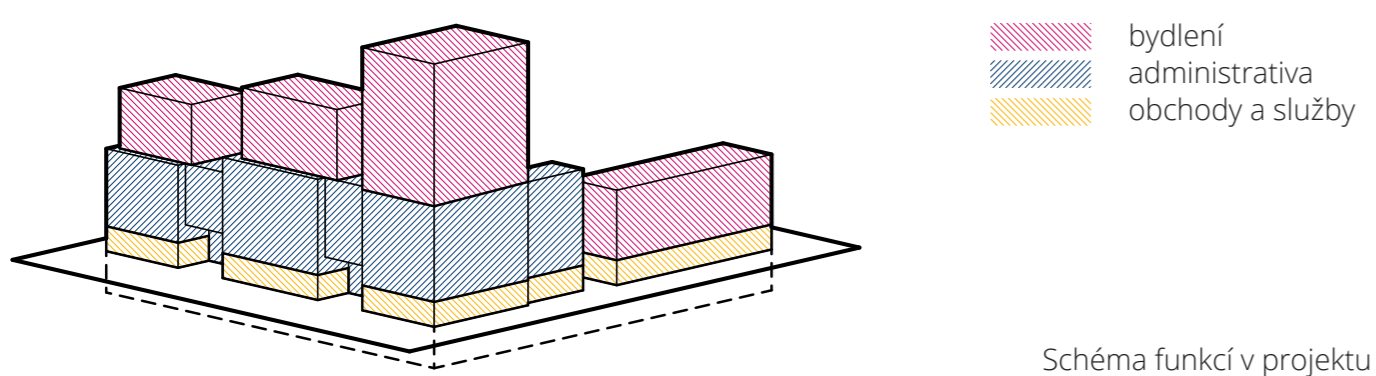
Předmětem tohoto projektu je jeden z nových městských bloků navržených urbanistickou studií Vysočan. Blok sousedí s ulicí Poděbradskou – hlavní páteří celé čtvrti – která určuje charakter zástavby. Vysoká hmota budov ulici rámuje a podtrhuje její důležitost.

Městský blok jako základní jednotka čtvrti jejím obyvatelům poskytuje všechny potřebné funkce pro život. Bydlení, práce i služby jsou zkombinovány a umístěny v jednom domě nad sebou tak, aby každá z nich měla ideální podmínky, navzájem se podporovaly a spoluvytvářely fungující kus města, živý po celý den.



## Kombinace funkcí

Kombinace několika funkcí nad sebou a koordinace jejich potřeb představují největší výzvu projektu. Jejich propojení v rámci jednoho objektu však může přinést ideální podmínky pro každou z funkcí.



Přestože budova sdružuje více funkcí s rozdílnými požadavky a denním režimem, jejich provoz se nijak nekříží.

Každá z funkcí má vlastní vstup z veřejného prostoru i vertikální komunikace. Samostatné vstupy umožní i rozdělení vlastnictví objektu (možnost prodeje bytových jednotek).

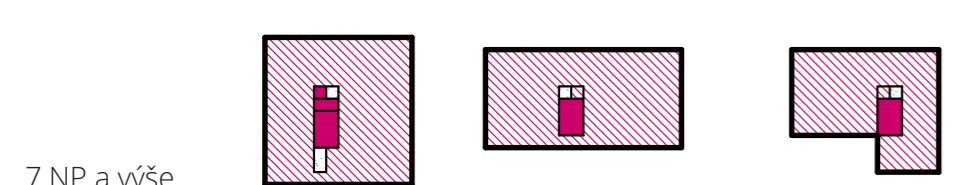
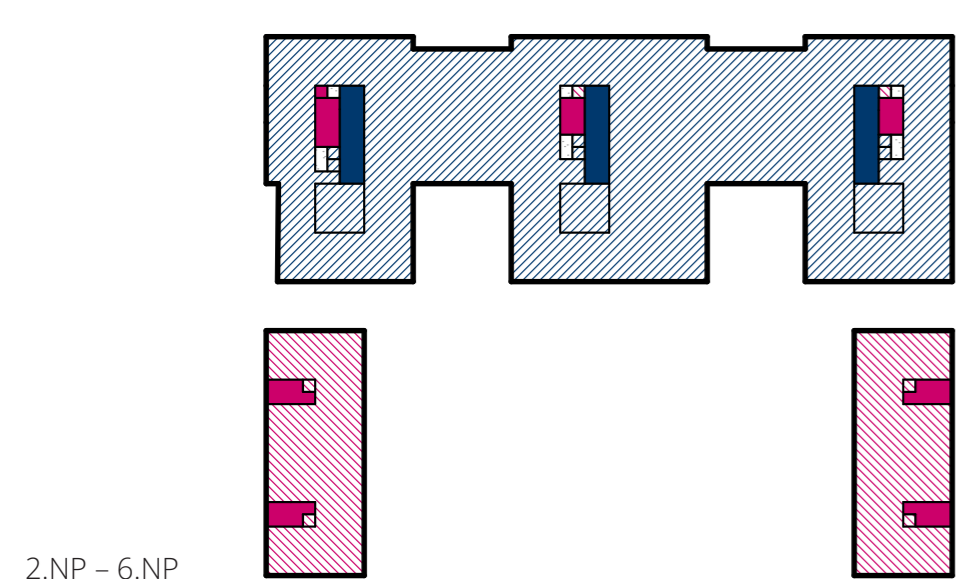
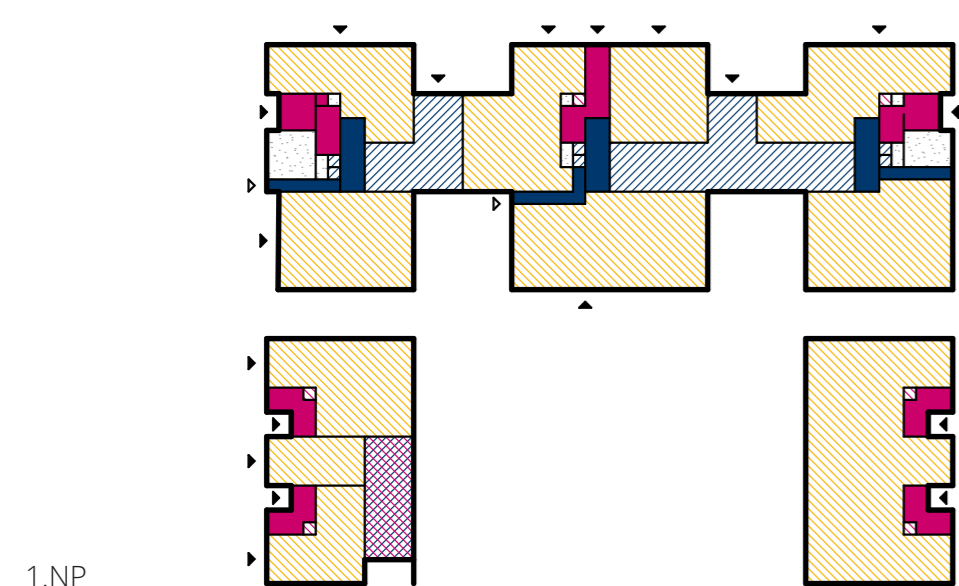
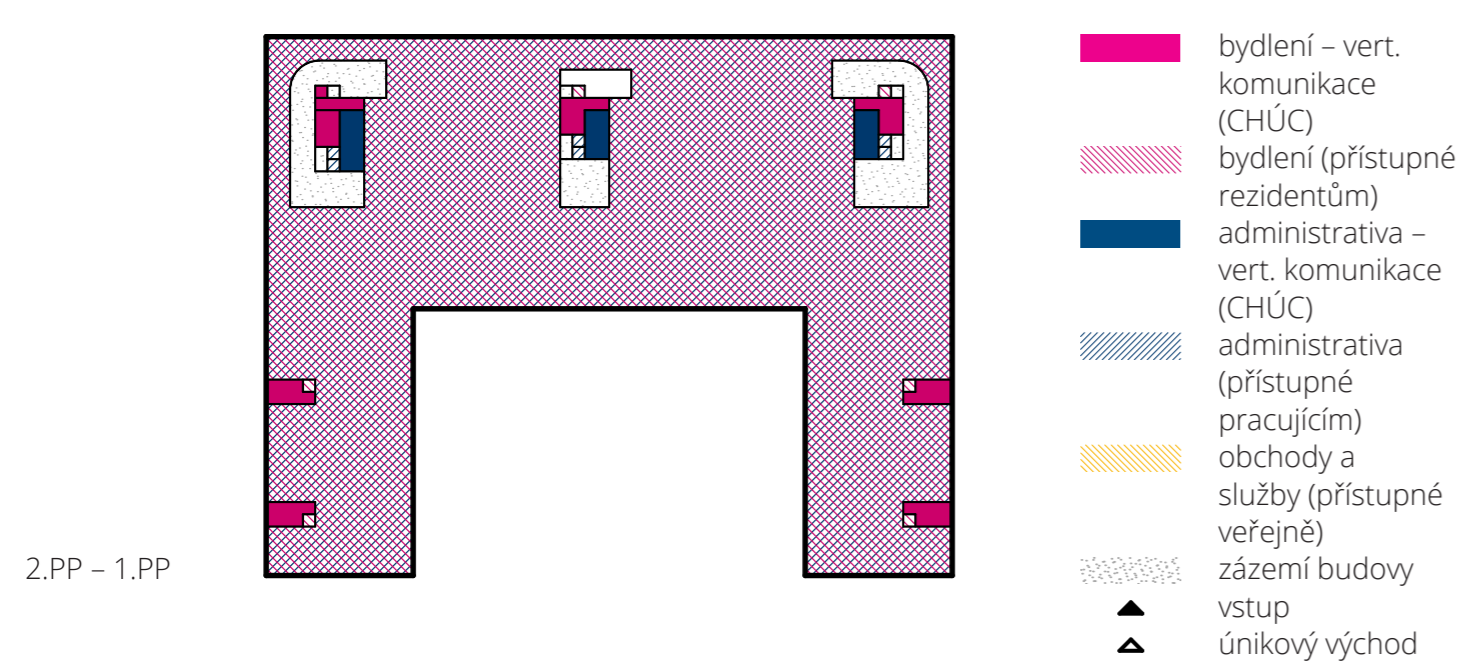
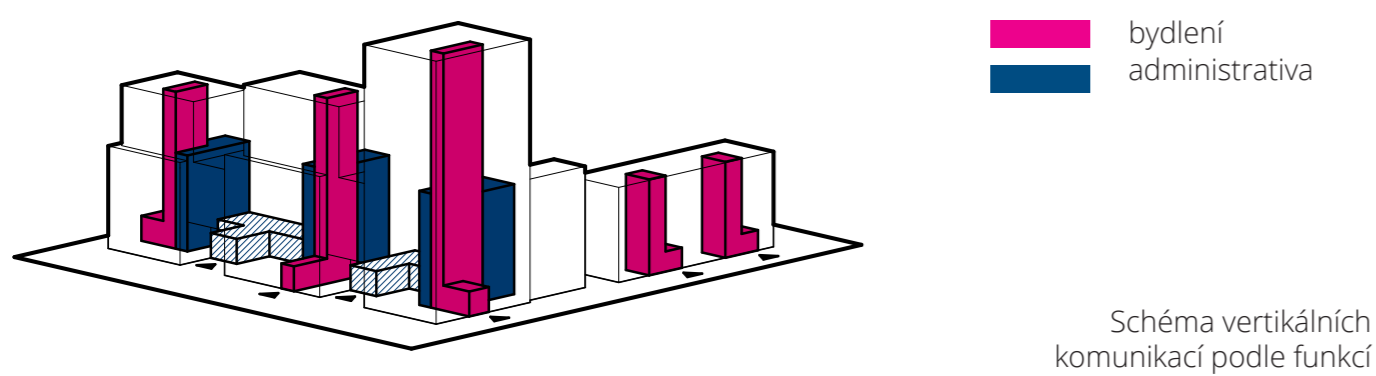
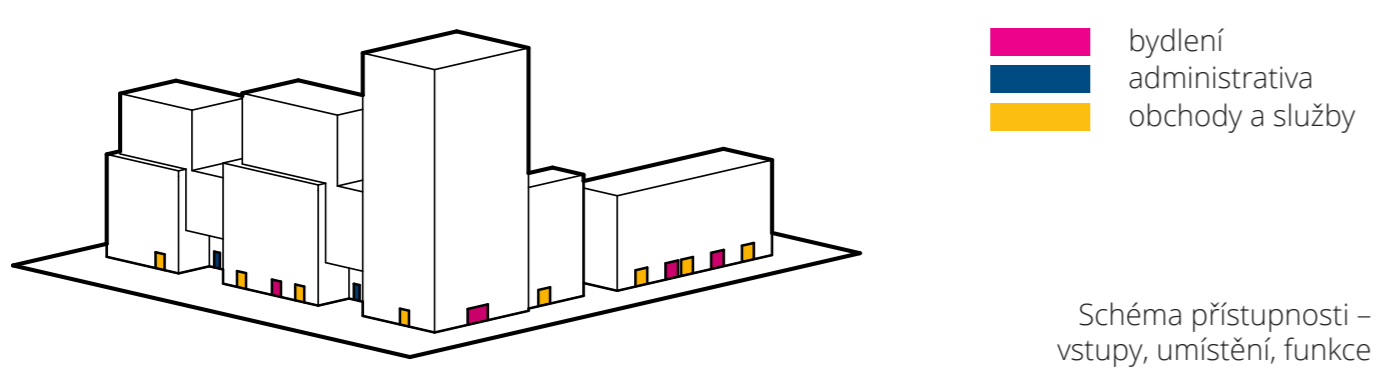


Schéma komunikací a přístupnosti prostor

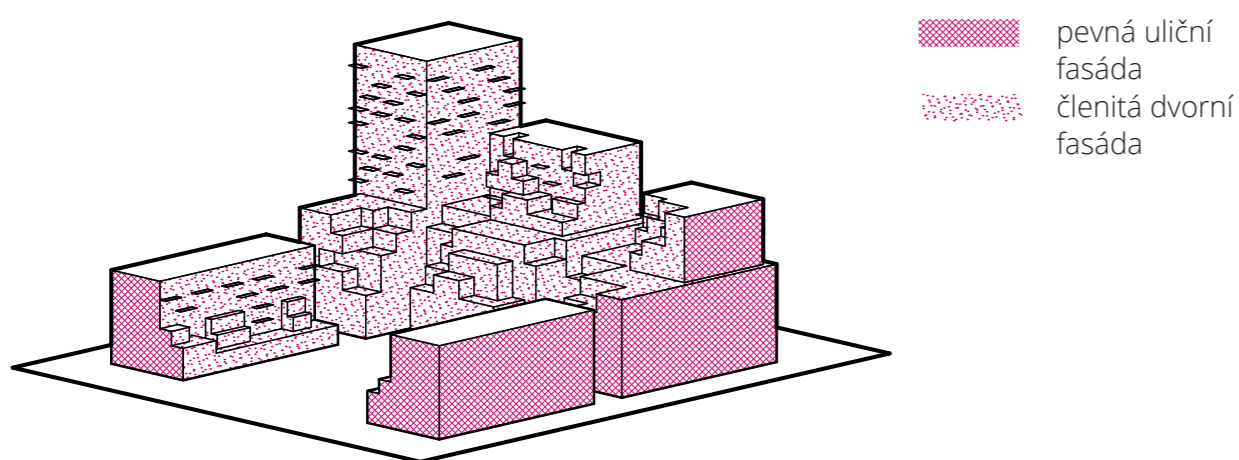




## Tvář domu do ulice vs. do vnitrobloku

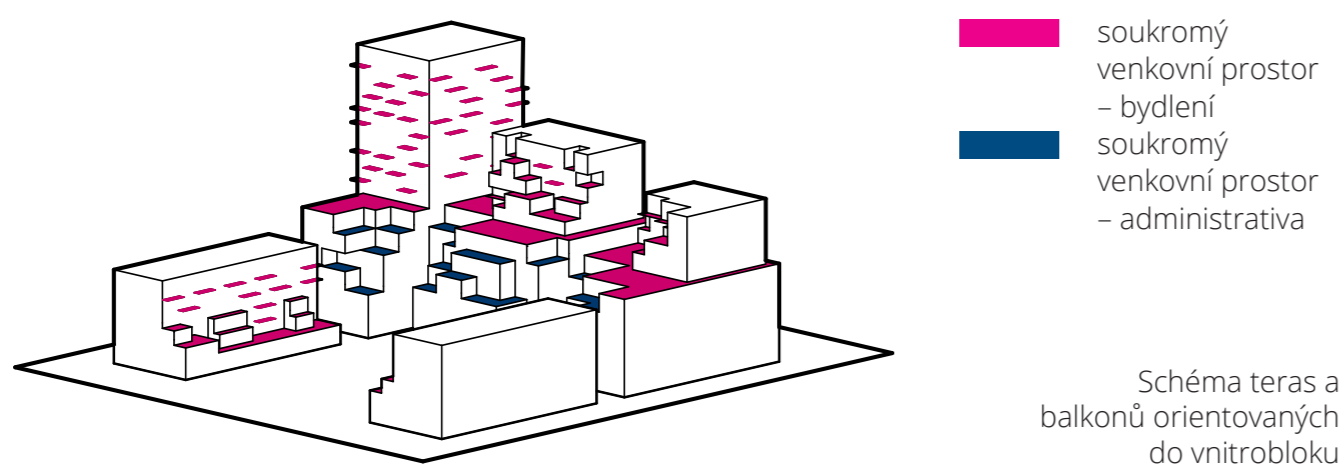
Uliční fasády drží uliční fasádu, jsou strohé a po celé výšce bez výrazného hmotového členění.

Fasády orientované do vnitrobloku jsou naopak členité, čímž vytvářejí různorodé venkovní prostory, přístupné z interiérů bytů a kanceláří. Ustupující hmota a členité dvorní fasády mají menší měřítko podporující útulnější prostředí vnitrobloku.



## Soukromý venkovní prostor

Většina bytů a kancelářských prostor má přístup na terasu nebo balkon. Dostatečně velký venkovní prostor zvyšuje komfort bydlení a byt s terasou může představovat kompromis mezi bydlením v centru města a vlastním domem se zahradou.

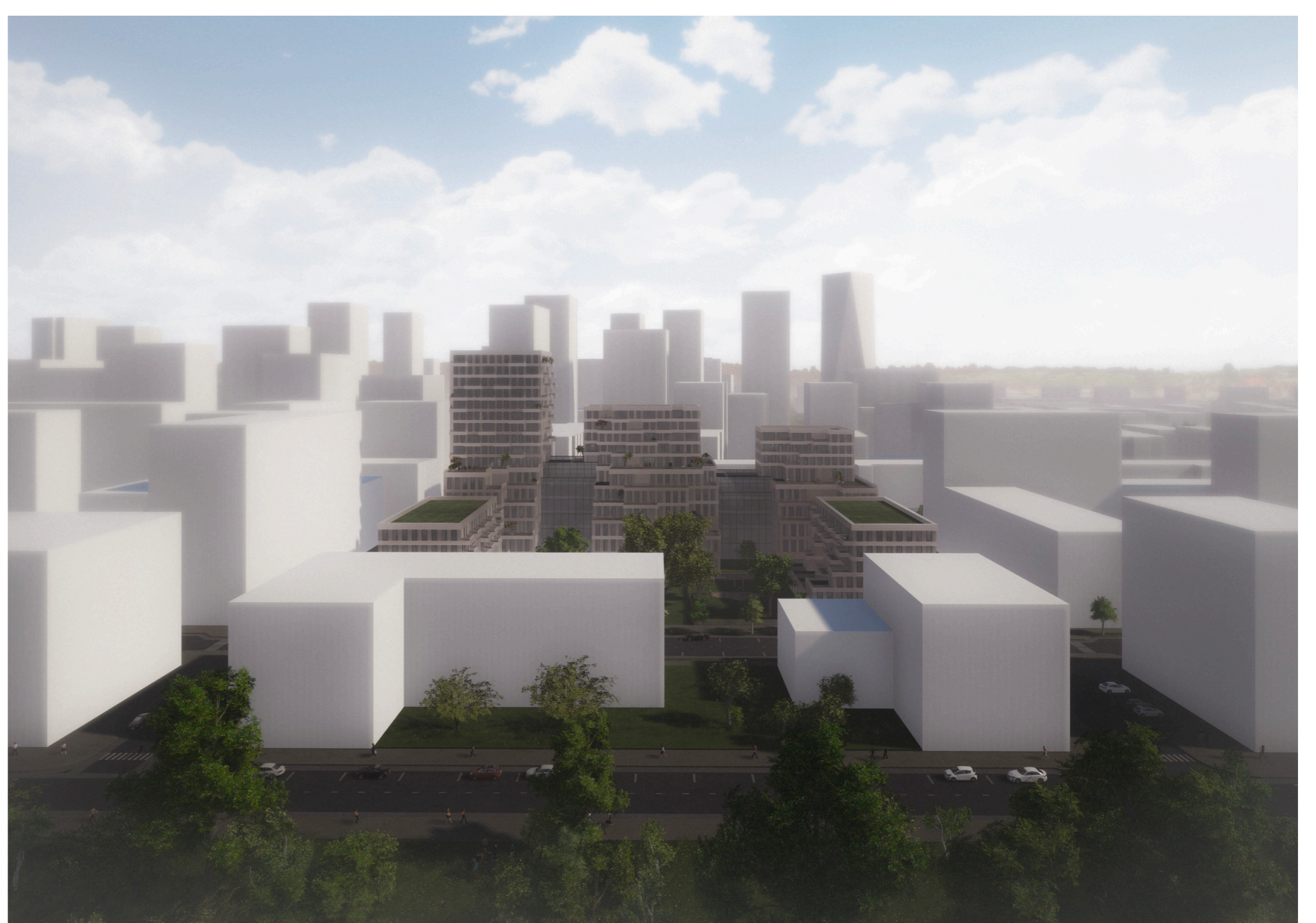
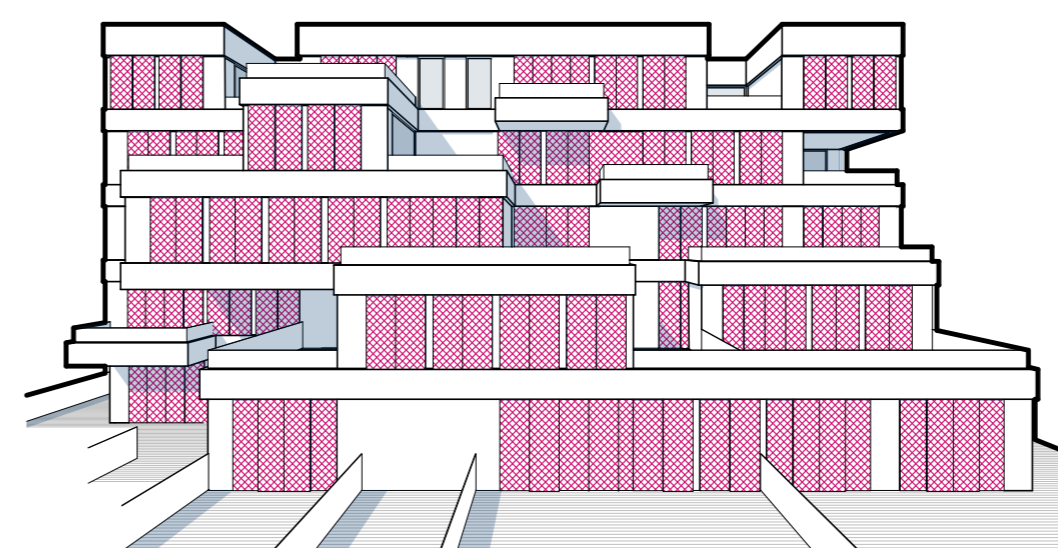
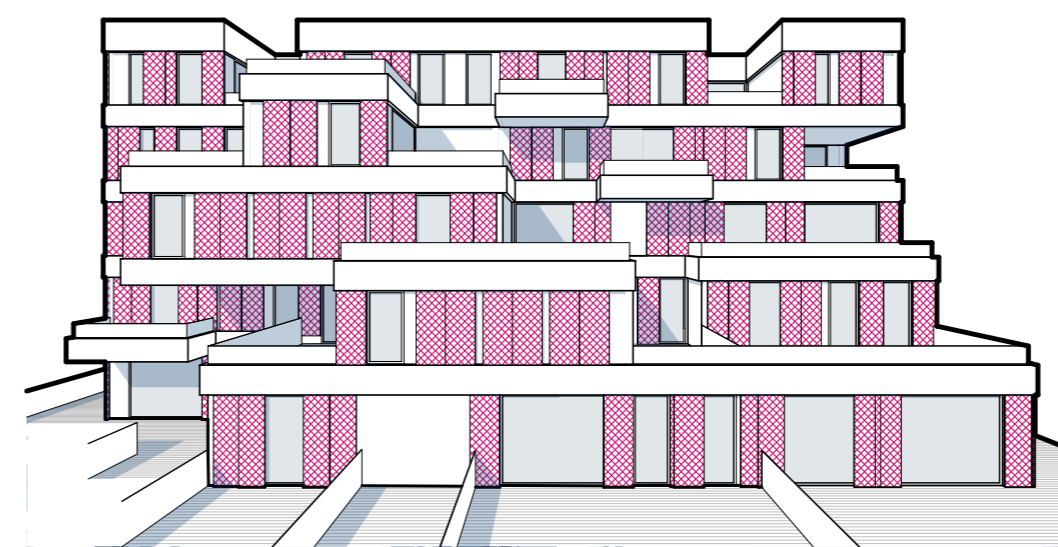
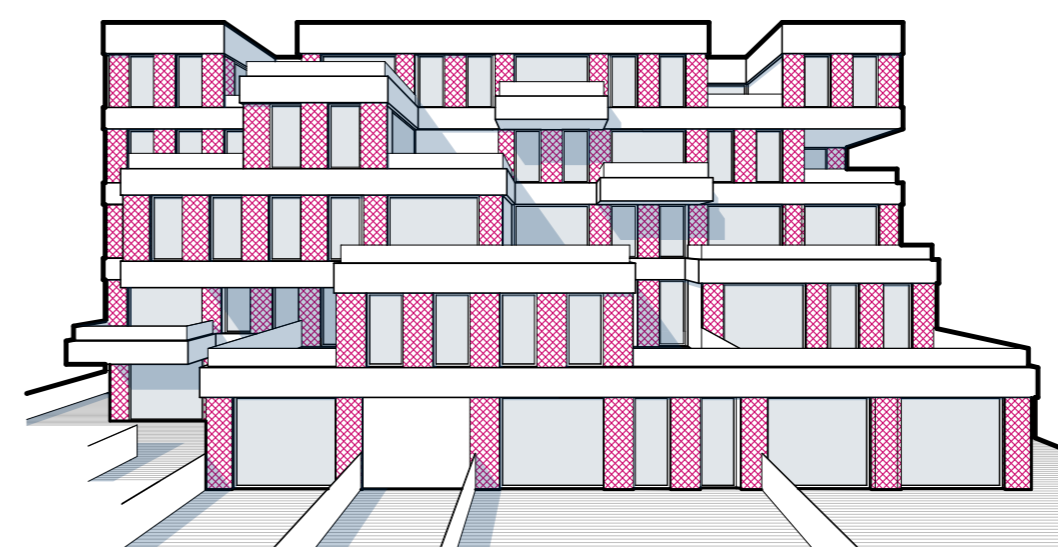


## Stínění

Okna všech fasád orientovaných do vnitrobloku (na jih, východ a západ) jsou stíněna posuvnými vnějšími okenicemi. Vnější stínění pomáhá proti přehřívání vnitřních prostor a zajišťuje soukromí uživatel – velké prosklené plochy oken je možné zcela zavřít.

Fasáda se tak stává dynamickou a v průběhu dne se proměňuje spolu s užíváním objektu.

Horizontální římsy integrují kolejnice pro vedení okenic. Ve zcela otevřené poloze se panely okenic odsouvají na meziokenní pilíře. Okenice jsou vyrobeny z perforovaného plechu ve stejné povrchové úpravě jako fasáda. Při úplném zavření tak s fasádou vytvoří jeden kompaktní celek.



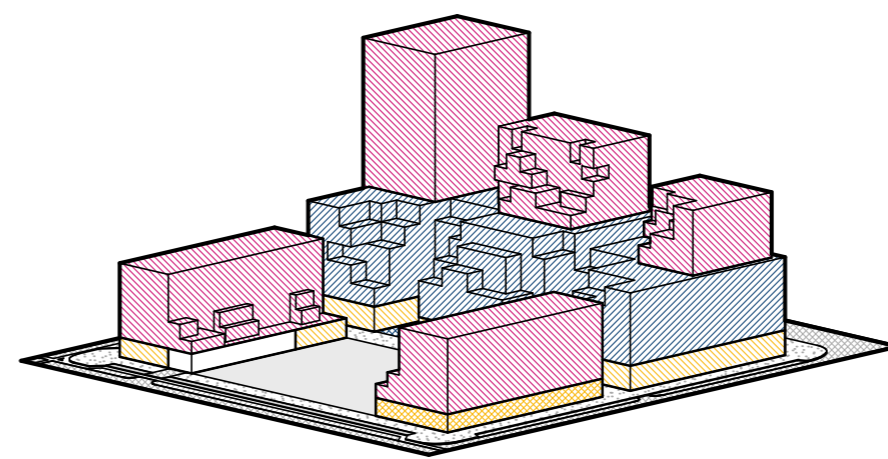


## Ekonomická analýza

Součástí práce je také analýza ekonomické proveditelnosti projektu.

Z analýzy vyplývá, že projekt se v navrženém objemu a kombinaci funkcí vyplatí realizovat, je ovšem na hranici zajímavosti a rizikovosti investice.

Pro budoucí rozvoj nové městské čtvrti je třeba objem navrhované zástavby dimenzovat tak, aby návratnost investic do projektů oslovila developery ochotné je realizovat. Pokud bychom chtěli zajímavost investice zvýšit při dodržení obou zmíněných předpokladů, důležitých pro charakter čtvrti, je třeba výšku budovy podél hlavní ulice upravit.



	Plocha HPP	Plocha UP	Koeficient UP
Bydlení	19 397 m <sup>2</sup>	14 213 m <sup>2</sup>	0,73
Administrativa	16 948 m <sup>2</sup>	13 046 m <sup>2</sup>	0,77
Obchody, služby	3 789 m <sup>2</sup>	3 489 m <sup>2</sup>	0,92
Mateřská škola	896 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>	0,93
Parkování	14 230 m <sup>2</sup>		
	<b>55 259 m<sup>2</sup></b>	<b>31 577 m<sup>2</sup></b>	<b>0,78</b>

	Plocha
Komunikace	2 820 m <sup>2</sup>
Chodníky	4 124 m <sup>2</sup>
Parkovací stání	905 m <sup>2</sup>
Zeleň parková	3 143 m <sup>2</sup>
Zeleň ostatní	210 m <sup>2</sup>
	<b>11 202 m<sup>2</sup></b>

