

Oponentní posudek diplomové práce

Autor, diplomant: Michaela Jandeková

Název diplomové práce: MĚSTSKÝ DŮM – VYSOČANY

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. arch. Roman Koucký

Anotace: projekt se zabývá návrhem městského bloku v Praze – Vysočanech, území s velkým potenciálem budoucího rozvoje. Projekt spojuje všechny funkce plnohodnotné městské čtvrti – bydlení, práci, obchody a služby i veřejnou vybavenost – a to umístěné v jednom domě nad sebou. Součástí je analýza ekonomické proveditelnosti projektu posuzující návrh z hlediska jeho realizovatelnosti v prostředí aktuálního trhu nemovitostí.

Diplomantka se snaží hledat ekonomicky proveditelný, tedy realizovatelný model výstavby, který současně reaguje nejen na místo, tedy urbánní kontext, ale zejména na obecnou situaci trhu a města, a to jak v analytické, tak návrhové části. Tento komplexní přístup hodnotím velmi pozitivně.

ANALYTICKÁ ČÁST

Velmi věcně strukturována, obsahuje relevantní a odzdrojovaná data a je dobře graficky přehledná. Je velmi pozitivní, že celý projekt je zasazen do aktuálního kontextu Prahy a jejího okolí. Analýza pracuje nejen se snadno dostupnými daty ČSU nebo IPR, které jsou, ale v případě Prahy v mnoha klíčových parametrech nedostatečné nebo nevyovídající o reálném stavu. Jedná se zejména o bydlení a přítomné obyvatelstvo, jejich přítomnost ve struktuře města a z nich odvozené tendence vývoje. Pozitivní je i práce se zdroji, a to včetně těch, které nejsou standardně k dispozici a reflexe informací a zkušeností z workshopů a prezentací jak v rámci fakulty (City Development), tak mimo ni. Lze konstatovat, že data tak, jak jsou prezentována, lze velmi prakticky využít i v reálném plánování. U primárního závěru k potřebám a objemům výstavby (cca 10 000 jednotek za rok), by bylo dobré pokusit se o i propočítání pokrytí nakumulovaných deficitů, a i ten promítnout do prognózy vývoje.

Ekonomika projektu

Nastavení principů ekonomického posouzení projektu je standardní a odpovídá běžně používaným postupům. Ve struktuře soft costs by bylo možno diskutovat o některých položkách (3,8 % u projektových prací je hodnota relativně nízká, a i procentuální hodnota u ceny peněz by byla vyšší), ale v principu jsou nastaveny správně. V použitém výpočtu ceny peněz je skrytá chyba, protože správně nepracuje s cenou peněz v čase a vypočtené absolutní hodnoty tak významně zhoršují celkový ekonomický výsledek (je to ale pravděpodobně pouze chyba vzorce. V celkovém hodnocení výsledků však autorka správně podotýká, že finanční náklady v případě vysoké ekvity (tedy velkém podílu vlastních zdrojů) budou minimální a pro investora tak bude ekonomická návratnost vyšší.

Pokud jde o provozní náklady i tady jsou dnes tendence naopak vysokou kvalitou materiálů a technologií a velkou flexibilitou využití prodlužovat horizont životnosti jednotlivých stavebně-technických řešení a současně tím zvyšovat efektivitu provozu. Pro účely této práce jsou však nastaveny adekvátně.

Analýza návrhu pro Vysočany

Podkladem je urbanistický návrh zpracovávaný v ateliéru prof. Kouckého v předešlém semestru. Na tři vybraná území (velikostí městského bloku) je doloženo ekonomické posouzení. Základní princip, tedy ověření intenzity zástavby (míra využití území) a hledání vhodné kombinace funkcí a jejich poměrů a standardů, včetně jejich flexibilního využití v čase, by dnes a zejména v budoucnu měl být klíčový princip uvažování o developmentu a městě jako celku. Je ocenění hodné, že se autorka o tento komplexní přístup, postavený na analýze a znalosti principů fungování developmentu a vstupních parametrů a souvislostí pokouší.

NÁVRHOVÁ ČÁST

Autorka si vybrala pro diplomní projekt lokalitu č. 2, která ze strany severní přiléhá k městské třídě s tramvajovou tratí a z jižní strany k parku.

Základním principem návrhu je kombinace bydlení, produkce a služeb v jednom objektu. Je tak kladen důraz na obytnost území a na město krátkých vzdáleností. Výsledkem se stává městský dům v současném pojetí slova. Forma bloku odpovídá současným potřebám města, tzn. je dána prostupnost blokem, určitá hierarchizace veřejných prostor a výška zástavby reaguje na pozici v rámci lokality.

Klíčovou otázkou, kterou si autorka klade je, jak prostorově vyřešit v jednom komplexu/objektu – obchod, administrativu a bydlení. Jedná se o otázku, která je v současném developmentu velkým tématem. V důsledku současné pandemie bude toto téma ještě mnohem důležitější a mnohé parametry a kritéria pro výstavbu měst mohou být díky této zkušenosti modifikována. Odpověď na základní otázku jak, je v českém kontextu z hlediska obchodně-právního stále komplikovaná. Návrh dokládá, že pouze za cenu složitého řešení komunikačních jader je možné realizovat takto multifukční projekt, který současně umožní potřebné rozdělení provozu a vlastnictví objektu. Z hlediska konstrukce a ekonomické efektivity je na detailních půdorysech doložena principiální znalost všech typologií a jejich prostorových nároků. Problematická se může jevit pouze struktura a základní schémata kancelářů, kde je uživateli preferovaná modulárnost postavená na cca 250 m² a jejich součtech. Ověření na detailních půdorysech také dokládá, že navržené hmoty budov, jejich členění a konstrukce jsou použitelné jak pro obchod, tak také pro kanceláře i bydlení. Nabízí se však otázka: Je návrh tak flexibilní, že by dokázal reagovat na aktuální

poptávku – tzn. byla by možná přeměna bytového patra na kancelářské nebo naopak? Bylo by možné ze severního objektu vytvořit čistě bytový či čistě kancelářský objekt (s obchody v přízemí)? Z výše zmíněného vyplývá, že z hlediska majetkového i provozního je v současné praxi, kdy chybí rozvinutý trh nájemního bydlení, lepší i v blokové struktuře hledat taková řešení, která umožní dělení na objekty s kombinacemi funkcí byty a menší poměr obchodu nebo kanceláře a obchod.

Druhou klíčovou otázkou každého městského domu je, jak se promítne návrh funkce do návrhu formy. Autorka reaguje jak na ubrání kontext (tramvajová trať na severu, park na jihu), tak také na navrženou strukturu a poměr funkcí. Fasády obrácené do městské třídy mají jednotný charakter a vytváří pocit, že se jedná o monofunkční kancelářský objekt. To znamená, že některé cenné a velkoprostorové byty ve vyšších patrech nemají vlastní venkovní prostor (balkón ani terasu), což snižuje jejich standard a cenu. Jedná se však o malé procento bytů. Fasády i členění hmot orientujících se jižně do parku používají různé variace členění fasád dle navržené funkce, tzn. administrativní část je zdůrazněna vertikality a bytová část horizontality a je zde velká snaha zvednout kvalitu všech funkčních prostor nabídnout i dostatek kvalitních venkovních prostor, což je prvek, který zejména i díky aktuálním zkušenostem bude mít čím dál větší hodnotu. I bytové a obchodní plochy a jejich navržené dispozice by v dalších, podrobnějších fázích projektu vyžadovaly úpravy, ale ty by v navržené celkové struktuře byly možné.

OTÁZKY K DISKUZÍ

Je návrh tak flexibilní, že by dokázal reagovat na změnu potřeb, tedy aktuální poptávku – tzn. byla by možná například přeměna bytového patra na kancelářské nebo naopak? Bylo by možné ze severního objektu vytvořit čistě bytový či čistě kancelářský objekt (s obchody v přízemí)?

Je možné realizovat městský dům (tedy kombinaci bydlení, administrativy a obchodu v jednom objektu/komplexu) i jiným způsobem, než prostorově oddělenými vstupy a komunikačními jádry?

Uvažovala autorka o sdílení služeb a vybavenosti komplexu (například parkování) a sdílené prostor? Taková řešení by mohla nejen zvýšit ekonomickou efektivitu a udržitelnost, ale zvýšit i kvalitu pro uživatele.

V čem je přidaná hodnota městského domu (tedy kombinace obchodu, administrativy a bydlení v jednom objektu) pro potenciálního investora a uživatele?

HODNOCENÍ

Autorka dokládá, že má přehled v aktuálním dění, zajímá se o situaci ve výstavbě v Praze a má základní přehled o developmentu. Rovněž prokazuje, že data dokáže hodnotit a přisuzovat jednotlivým parametrům adekvátní váhu na základě zjištěných informací. Autorka navrhuje funkční městský blok, který kromě obchodu, administrativy a bydlení obsahuje také veřejnou funkci (mateřskou školu). Je doložena znalost různých typologií, základní znalost ekonomiky a developmentu. Předložená diplomová práce je kvalitně zpracovaný komplexní projekt. Presentace konceptu a odůvodnění všech parametrů návrhu je prezentováno strukturovaně, přehledně a graficky zdařile.

Závěrem lze konstatovat, že se jedná o velmi vyspělý přístup nejen k jednotlivým aspektům navrhování rozvoje sídel, ale celkově o velmi kvalitní práci, která jednoznačně prokazuje schopnost reflektovat informace a zkušenosti získané nejen při studiu, ale i mimo jeho rámec.

Navrhuji celkovou známku A.

V Praze dne: 22. 6. 2020

4



Tomáš Ctibor