

*diplomová práce*

**Zapomenutá místa – městské nájemní bydlení na pozemcích hlavního města Prahy**

*Viktorie Dostálová*

*ateliér NKZ*

*LS 2020*





1	<i>_zadání</i>
3	<i>_úvod</i>
7	<b>1_textová část</b>
11	<i>1_městské nájemní bydlení</i>
13	<i>2_zapomenutá místa</i>
17	<b>2_analytická část</b>
21	<i>1_výběr městských pozemků</i>
59	<i>2_vybraná místa</i>
95	<b>3_návrhová část</b>
99	<i>1_konstrukce bytových domů</i>
107	<i>2_typologie bytových domů</i>
143	<b>4_aplikační část</b>
147	<i>1_aplikace na vybrané městské pozemky</i>
245	<i>2_bilance</i>
261	<i>_závěr</i>

zadání

České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

**2/ ZADÁNÍ diplomové práce**

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: *Viktorie Dostálová*

datum narození: *4.10.1993*

akademický rok / semestr: *letní semestr 2019 / 2020*

obor: *Architektura a urbanismus*

ústav: *Ústav navrhování I*

vedoucí diplomové práce: *Ing. Tomáš Novotný*

téma diplomové práce:

*Zapomenutá místa – městské nájemní bydlení na pozemcích hlavního města Prahy*

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

*Diplomová práce se věnuje problematice dostupnosti nájemního bydlení v Praze. Součástí je hledání nevyužitých městských pozemků podél pražské železniční sítě. Cílem je nahlédnout na toto téma jak v měřítku celé metropole, tak i v detailu vybraných lokalit.*

2/

Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program

Pro D/ součástí zadání budou jasně a konkrétně specifikované jednotlivé fáze projektu, které jsou nezbytnou součástí řešení

*Stanovení přesného stavebního programu je součástí diplomové práce. Jednotlivé fáze projektu budou během semestru zpřesňovány a odsouhlaseny vedoucím diplomové práce.*

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování

*Závěrečný výsledek, výstupy a měřítko zpracování budou během semestru zpřesňovány a odsouhlaseny vedoucím diplomové práce.*

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)

Portfolio  
Plachta  
Fyzický model  
Kompaktní disk

Datum a podpis studenta *24.2.2020 Dostálová*

Datum a podpis vedoucího DP: *24.02.2020 Tomáš Novotný*

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

*10.3.2020*

*14.2.2020*

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE  
FAKULTA ARCHITEKTURY**

**AUTOR, DIPLOMANT:** VIKTORIE DOSTÁLOVÁ  
AR 2019/2020, LS

**NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:**

(ČJ) ZAPOMENUTÁ MÍSTA – MĚSTSKÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ NA POZEMCÍCH HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

(AJ) FORGOTTEN PLACES – MUNICIPAL RENTAL HOUSING ON SITES OWNED BY THE CAPITAL CITY OF PRAGUE

**JAZYK PRÁCE:** ČESKÝ

**Vedoucí práce:** Ing. Tomáš Novotný, Ing. arch. Jakub Kořata, Ing. arch. Tomáš Zmek **Ústav:** Ústav navrhování I / 15127

**Oponent práce:** Tomáš Čtěrbor

**Klíčová slova (česká):** Zapomenutá místa, městské pozemky, městské nájemní bydlení, nájemní bydlení, Praha

**Anotace (česká):**  
Součástí velkých měst jako je Praha je značný počet zbytkových nezastavěných pozemků, které čekají na své využití. V kontextu momentální bytové krize, jenž probíhá v hlavním městě se nabízí hledat těmto zapomenutým místům uvnitř urbanizovaného území nové využití.  
Tato práce definuje jeden z možných způsobů, jak lze problému bytové otázky v hlavním městě částečně odlehčit, a to novou výstavbou městského nájemního bydlení na městských pozemcích. Součástí práce je hledání pozemků podél železniční sítě vhodných pro realizaci bytových staveb, definice jednotného konstrukčního systému a koncepční návrh zastavění vybraných míst.

**Anotace (anglická):**  
In large cities like Prague, there is a significant number of remaining undeveloped land, waiting to be used. In the context of the current housing crisis, which takes place in the capital, it is proposed to seek new uses for these forgotten places.  
This work defines one of the possible ways, how the question of housing in the capital can be addressed. That is the new construction of municipal rental housing on municipal land. The work is divided into three parts: firstly, the search for sites along with the railway network suitable for the development of residential buildings, secondly the definition of a unified construction system, and finally the conceptual design of the development on the selected sites

**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 31.5.2020

*Dostálová*

Součástí velkých měst jako je Praha je velký počet zbytkových nezastavěných pozemků, které čekají na své využití. V kontextu momentální bytové krize, jenž probíhá v hlavním městě se nabízí hledat těmto zapomenutým místům uvnitř urbanizovaného území nové využití.

Problematika dostupnosti bydlení v hlavním městě je často diskutovaným tématem posledních let. Do hlavního města se stěhuje stále více obyvatel a sehnat adekvátní bydlení je obtížné. Faktory, které bytovou nedostupnost způsobují jsou například malá výstavba nových bytů, dlouhá povolovací řízení v jednotlivých fázích stavebního procesu, urbanizace města, populační růst, gentrifikace jednotlivých lokalit, zvyšující se standard bydlení, turismus a v neposlední řadě privatizace obecního bytového fondu. Jednou z cest jak udělat bydlení pro obyvatele města dostupnější, je aktivní působení městské samosprávy v oblasti bytové politiky. Města by měla disponovat nástroji k regulaci výše nájemného a měla by spravovat a rozšiřovat svůj stávající bytový fond dle momentální potřeby.

Bydlení je základní lidská potřeba, která má být dostupná všem obyvatelům města.

Tato práce definuje jeden z možných způsobů, jak lze problému bytové otázky v hlavním městě částečně odlehčit, a to novou výstavbou městského nájemního bydlení na městských pozemcích. Součástí práce je hledání pozemků podél železniční sítě vhodných pro realizaci bytových staveb, definice jednotného konstrukčního systému a koncepční návrh zastavění vybraných míst.



## **1\_textová část**

*1\_městské nájemní bydlení*

*2\_zapomenutá místa*

Současná situace nájemního bydlení v hlavním městě. Velikost bytového fondu a jeho postupný vývoj. Srovnání se sousedními metropolemi. Volné pozemky a plochy bez funkce jako vedlejší produkt stavby moderního města. Zapomenutá místa ležící podél železniční infrastruktury. Hledání vhodných míst pro novou bytovou výstavbu.



## 1\_městské nájemní bydlení

### Aktuální situace v hlavním městě

Bytový fond hlavního města Prahy momentálně disponuje 31 456 obecními byty. Z toho jsou tři čtvrtiny (23 699 bytů) spravovány 57 městskými částmi a jedna čtvrtina (7 757 bytů) je ve správě Magistrátu hl. města Prahy.<sup>1</sup>

Jednotlivé městské části disponují odlišným počtem obecních bytů. Z analýzy *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy* zpracované Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy lze vyčíst, že ve vztahu k celkovému počtu obyvatel dané městské části je na tom s velikostí obecního bytového fondu nejlépe městská část Praha 2 a Praha 19, kde na jeden obecní byt připadá 15 obyvatel dané městské části. Na další pozici tohoto žebříčku je Praha 1, kde na jeden obecní byt připadá 25 obyvatel. Naopak nejhůře na tom jsou městská část Praha 4 (208 obyvatel na 1 byt), Praha 13 (516 obyvatel na 1 byt). Některé městské části nedisponují ani jedním obecním bytem.<sup>2</sup>

### Historický vývoj

V roce 1991 obsahoval městský bytový fond hlavního města 194 000 bytových jednotek. Mezi lety 1991 a 2019 došlo k radikální redukci bytového fondu a to hlavně privatizací bytových jednotek do soukromého vlastnictví. Množství obecních bytů kleslo o 84%.

Privatizace v rámci hlavního města je dlouhodobým kontinuálním procesem, který se zatím nezastavil. Strategický plán hl. m. Prahy v aktualizaci z roku 2016 navrhuje zastavení privatizace obecního bytového fondu. Na začátku privatizačního procesu množství obecních bytů výrazně převyšovalo potřeby tehdejšího města, proto nelze opakovat zahájení tohoto procesu prodeje městských bytů do osobního vlastnictví. Teď je ale situace opačná. Důvodem je také fakt, že spousta bytů v osobním vlastnictví neslouží svému primárnímu účelu.

### Struktura městských bytů ve správě městských částí<sup>3</sup>

Obecní byty lze podle jejich účelového určení rozdělit na 9 kategorií. 6,7 % bytů spravovaných městskými částmi je pronajato ze sociálních důvodů, 6,9 % bytů je určeno seniorům, 3,9 % zdravotně postiženým, 3,8 % bytů je pronajímáno zaměstnancům veřejného sektoru, 0,4 % fungují jako startovací byty, 0,4 % je i krizových a azylových bytů a 0,3 % obecních bytů jsou využívány neziskovými organizacemi. Necelých 7 % je v kategorii takzvaných tržních, soutěžních pronájmů. Tyto byty lze v zásadě pronajmout komukoliv, za předpokladu že uspěje v rámci veřejné soutěže.

Největší podíl bytů obsahuje kategorie „ostatní“, 71 % všech obecních bytů, kterými městské části disponují. V rámci této kategorie nelze rozeznat, na základě jaké potřeby nájemník byt užívá.

### Obecní bytový fond v kontextu evropských měst

Bytové jednotky ve vlastnictví hlavního města Prahy tvoří pouze 5 % z celkového počtu bytů v území hlavního města. Na 1 obecní byt tak připadá 42 obyvatel Prahy. V porovnání s Vídní, která je na žebříčku kvality městského bydlení mezi evropskými městy uváděna na prvním místě, je situace diametrálně odlišná. Vídeň vlastní velmi rozsáhlý obecní bytový fond, okolo 25 % z celkového počtu bytů ve městě, na 1 obecní byt tak připadá 9 obyvatel Vídně.

Analýza *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy* uvádí, že v metropolích z ekonomicky vyspělejších zemí připadá na jeden obecní byt nižší počet obyvatel než v metropolích z postkomunistických zemí. V Curychu, Kodani a Vídní připadá na jeden obecní byt méně než 10 obyvatel. Berlín, Brno, Mnichov a Varšava se pohybují mezi 10 až 20 obyvateli. V Praze je to již zmiňovaných 42 obyvatel, v Budapešti 44 a v Bratislavě dokonce 217 obyvatel na jeden obecní byt.<sup>4</sup>

### Potřeba obecních bytů

Vliv městské samosprávy v otázce bytové politiky úzce souvisí s tím, jaká je velikost obecního bytového fondu vůči celkovému bytovému fondu města. Čím větší procento všech bytů na území města je ve vlastnictví obce, tím lépe lze prostřednictvím bytové politiky nepřímo ovlivňovat podmínky na trhu s rezidenčními nemovitostmi. A to díky tomu, že obecní nájemní bydlení není ze své podstaty primárně ziskové.

### Výstavba nových obecních bytů

Analýza stavu a vývoje městského bytového fondu zpracována na Institutu plánování a rozvoje uvádí, že za období 1991 - 2018 bylo na území Prahy vystavěno přibližně 12,6 tisíc obecních bytů. Výstavba nových obecních bytů má stále klesající tendenci. Mezi lety 1991 - 2000 bylo vystavěno 8 538 bytů, v letech 2001 - 2010 to bylo 3 628 bytů a v období 2011 - 2018 už pouze 472 obecních bytů.

Praha spolu s městskými částmi dlouhou dobu rezignuje na výstavbu obecních bytů, kdy by se stávala jejich hlavním investorem. V současné době je výstavba bytových domů primárně prováděna soukromým sektorem, který ne vždy naplní požadavky města. Kromě velkých soukromých projektů se ojediněle objevují i další alternativní modely výstavby jako je například družstevní výstavba, PPP projekty, baugruppe. Úbytek obecního bytového fondu důsledkem stále probíhající privatizace tak není dostatečně kompenzován.

Od 1. června 2020 začíná v hlavním městě fungovat nová složka městského plánování a tou je Pražská developerská společnost jako příspěvková organizace hlavního města Prahy. Jedním z úkolů této organizace je právě příprava pozemků a rozvojových území ve vlastnictví hlavního města převážně pro novou bytovou výstavbu.

<sup>1</sup> \_Spočítáno k datu 31.3.2019

<sup>2</sup> \_Zdroj dat: městské části hl.m. Prahy, Český statistický úřad

<sup>3</sup> \_Data sumarizují pouze byty ve vlastnictví 57 městských částí, ne obecní byty ve vlastnictví MHMP

<sup>4</sup> \_Zdroj dat: IPR Praha, data zjištěna převážně na základě informací uvedených na webových stránkách porovnávaných měst

\_Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy, Mgr. Michal Němec, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Sekce strategií a politik, 06/2019

\_Analýza bytové situace v Praze: co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení?, V. Orcigr, J. Nakládal, V. Zahumenská, 2018

\_Strategický plán hl. m. Prahy, Realizační program strategického plánu, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Sekce strategií a politik, 2018

## 2\_zapomenutá místa

### Ztracená místa v urbanizovaném prostředí

Součástí dnešních měst jsou mimo fungující prostory i místa, která jsou prázdná a nemají žádné využití. Volné pozemky a plochy bez funkce jsou vedlejším produktem stavby moderního města. Nejčastěji se tato místa nachází v blízkosti silnic, dálnic, železnic a vodních toků, ale jsou také výsledkem nedůsledné urbanistické koncepce města.

Termín ztracená místa je poprvé definován architektem Rogerem Trancikem, který takto ve své stejnojmenné eseji označuje především urbanizovaná fyzická prostředí s koncepčně chybným záměrem. Místa, která mají nevhodné měřítko v rámci okolní struktury, která jsou opuštěná a chátrají.

Ztracená místa však nemají být vnímána pouze negativně. Jedná se zároveň o místa s vysokou biodiverzitou, jsou semenišťem rozličných druhů rostlin a živočichů. Ne všechna je nutno měnit, některá místa je možné ponechat vlastnímu osudu, přírodě. Určitá míra ztracených prostorů a zapomenutých míst je ve městě žádoucí. Tato místa ve většině případů nepodléhají zvýšené kontrole a stanovenému řádu, vybízejí k neočekávaným spontánním aktivitám. Jejich náhodné objevení může zpestřit každodenní rutinu našeho bytí ve městě. U některých míst je ale změna na první pohled potřebná, například z důvodu zcelení roztržité urbanistické struktury města a zlepšení jeho fungování.

V kontextu suburbanizace velkých měst bychom se měli na tato místa více soustředit, měli bychom je umět rozlišovat, měli bychom jim hledat využití, měli bychom je umět urbanisticky ztvárnit a tím začlenit do struktury živého města. Jestliže jsou tato místa na parcelách ve vlastnictví samotného města, cesta k jejich proměně by měla být snadná.

### Hledání zapomenutých míst podél železniční sítě vhodných pro bytovou výstavbu

Nová městská bytová výstavba nemusí vznikat pouze na velkých transformačních plochách a brownfieldech. Hlavní město a jeho části vlastní velký počet drobnějších pozemků, které jsou rozesety po celém městě. Tyto rozlohou menší pozemky je možno rychleji a bezproblémověji zastavět, jelikož nepodléhají nadřazenějším plánům jako jsou urbanistické a strategické koncepce jednotlivých území.

Praha disponuje rozsáhlou železniční sítí<sup>1</sup>, podél ní lze najít množství výše zmíněných prostor, nevyužitých míst v urbanizovaném prostředí města, která jsou nákladně udržovaná a nebo postupně chátrají.

Pro rozeznání potenciálu těchto zapomenutých míst podél pražské železniční sítě lze stanovit výběrovou metodu filtrace pozemků přes síta kritérií.<sup>2</sup> Splněním podmínek jako je například vlastnictví parcel hlavním městem, dobrá občanská vybavenost v okolí, dobrá dopravní dostupnost a vhodnost pro novou výstavbu se lze dobrat k užšímu výběru míst, které by město v plánování budoucího rozvoje mělo brát v potaz. Důležitým faktorem výběru je také cit, intuice a představivost.

### Nová funkce

Hledání nové funkce pro zapomenutá místa je další úkol, který je potřeba prozkoumat. Jestliže má dojít ke kvalitnímu přetvoření nefunkčního místa a k jeho začlenění do městské struktury, musí program a funkční náplň nově navržených urbanistických koncepcí odpovídat potřebám města a místních obyvatel. Na těchto místech je vhodné navrhnout struktury s pestrým funkčním rozvržením podporující myšlenku města krátkých vzdáleností. Májí vzniknout lokality naplněny v první řadě funkcí bytovou doplněny o funkce komerční i rekreační.

### Výstavba v okolí železnice

Uskutečnění výstavby v ochranném pásmu železnice podléhá požadavkům ze strany Správy železniční dopravní cesty.

Ochranné pásmo dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou vedenou u dráhy státní a regionální 60 m od osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy.<sup>3</sup>

V samotném prostoru železniční trati se hluková zátěž pohybuje okolo 75 dB.<sup>4</sup> Tento fakt je nutno brát v potaz při návrhu nové výstavby. Návrh konstrukce, orientace vnitřních prostorů, funkční využití a typologie nově vzniklých staveb v blízkosti železničního toku musí vhodně reagovat na tuto situaci.

Je třeba si uvědomit, že město je živý a hlučný organismus. Bydlení u železnice nemusí být primárně vnímáno jako nekomfortní.

<sup>1</sup> 172 km tratí

<sup>2</sup> podrobně definováno v analytické části

<sup>3</sup> dostupné na <http://szdc.cz>

<sup>4</sup> dostupné na <http://geoportal.mzcr.cz>

<sup>5</sup> *Architektura a současné město - Roger Trancik: Co je ztracený prostor?, Irena Fialová (ed.), Zlatý řez, 2016*

<sup>6</sup> *Divoká příroda Prahy a blízkého okolí, Radek Mikuláš, Jan Albert Šturma, 2015*

<sup>7</sup> *Nemísta měst - opomíjená, pomíjivá a míjená místa měst, Anna Beata Hábllová, 2019*





## 2\_analytická část

1\_výběr městských pozemků

2\_vybraná místa

Hledání městských pozemků podél železniční sítě vhodných k nové bytové výstavbě. Analýza a porovnání vybraných míst.



## **1\_výběr městských pozemků**

Hlavní město Praha disponuje 172 km dlouhou železniční sítí, podél níž se nachází mnoho městských pozemků, které jsou z velké míry nevyužity. Ne všechna tato místa jsou vhodná k nové bytové výstavbě. Parcely v blízkosti železnice v majetku města jsou filtrovány přes tři sítá kritérií. Tato sítá vytřídí nejvhodnější místa k rychlému bezproblémovému zastavění bytovými domy.

Vybraná místa jsou následně analyzována a podrobně zkoumána. Jsou zjišťovány jejich vlastnosti a charakter, vztah k bezprostřednímu okolí, vztah k celému městu a vztah k momentálně platným či navrhovaným městským plánům.

## Hlavní město Praha

rozloha

496 km<sup>2</sup>

počet obyvatel

1,309 milionu (k 1.1.2019)

počet městských obvodů

10

počet městských správních obvodů

22

počet městských částí

57

počet katastrálních území

112

délka železniční sítě

172 km

počet železničních stanic

25



## **první síť**

### *kritéria pro výběr*

- \_parcely v těsné blízkosti s tokem železniční infrastruktury a parcely s nimi sousedící v logické návaznosti
- \_parcely ve vlastnictví hlavního města
- \_pracely vhodné k nové zástavbě - nezastavěné nebo částečně zastavěné
- \_parcely navazující na zastavěná území
- \_parcely nevyužívané jako zemědělské a lesní pozemky a vodní plochy

### *výběr*

- \_153 míst
- \_885 parcel
- \_17 899 ha



## **druhé síto**

### *kritéria pro výběr*

- \_parcely samostatně či ve skupině vhodné svou velikostí pro výstavbu bytových staveb
- \_parcely, které nejsou součástí rozsáhlých celků vyžadujících komplexní urbanistickou koncepci
- \_parcely v blízkosti lokálních center s dostatečnou občanskou vybaveností a dopravní obsluhou

### *výběr*

- \_33 míst
- \_291 parcel
- \_4 301 ha



## **třetí síto**

### *kritéria pro výběr*

\_parcely, jejichž řešení není podřízeno plánovanému záměru města, například změně dopravní infrastruktury

\_parcely, jejichž využití pro výstavbu bytového domu by bylo v souladu s metropolitním plánem

\_parcely, které dokážou pojmout energii nově vzniklé výstavby s ohledem na okolí

### *výběr*

\_12 míst

\_83 parcel

\_551 ha



























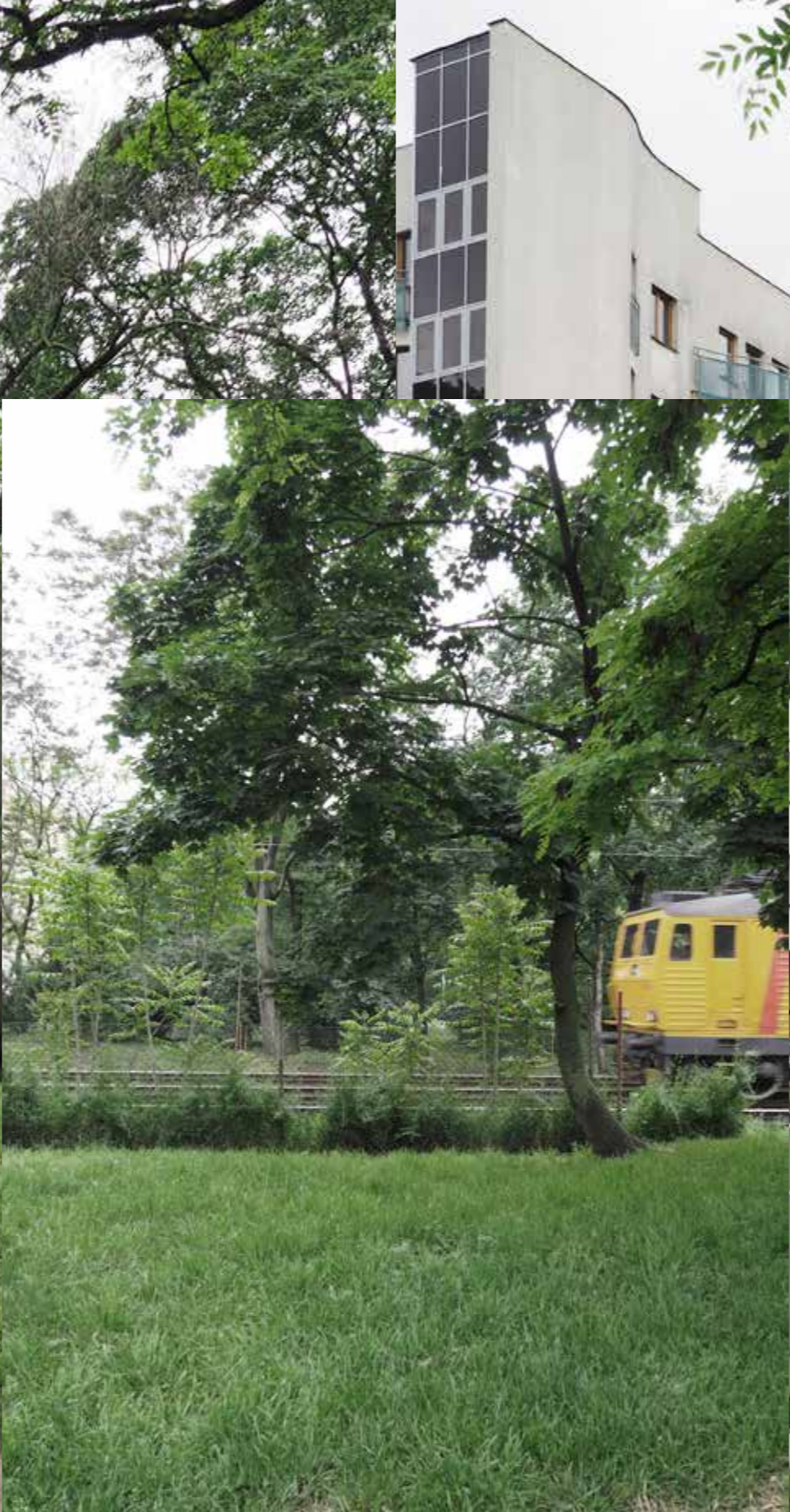




























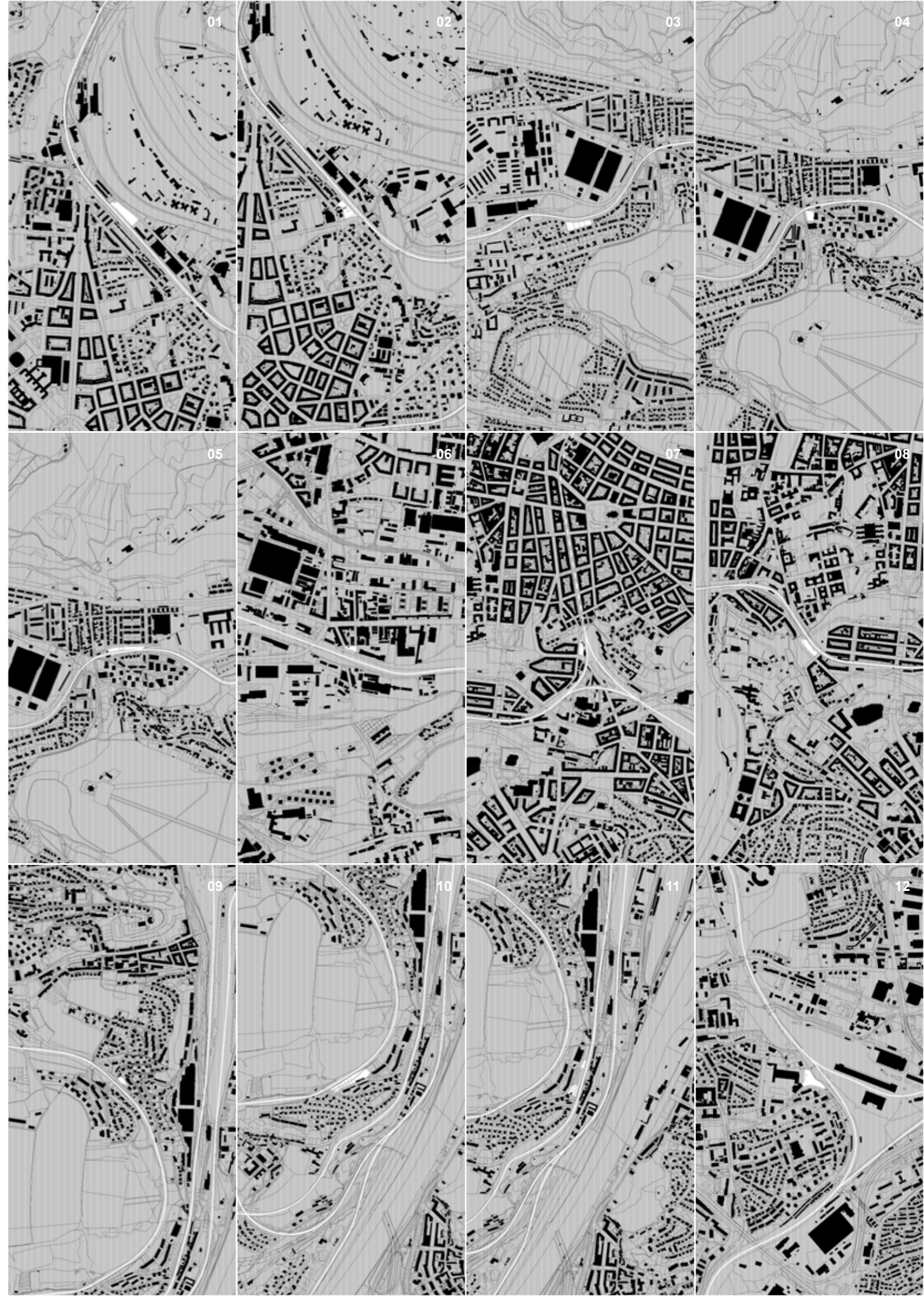
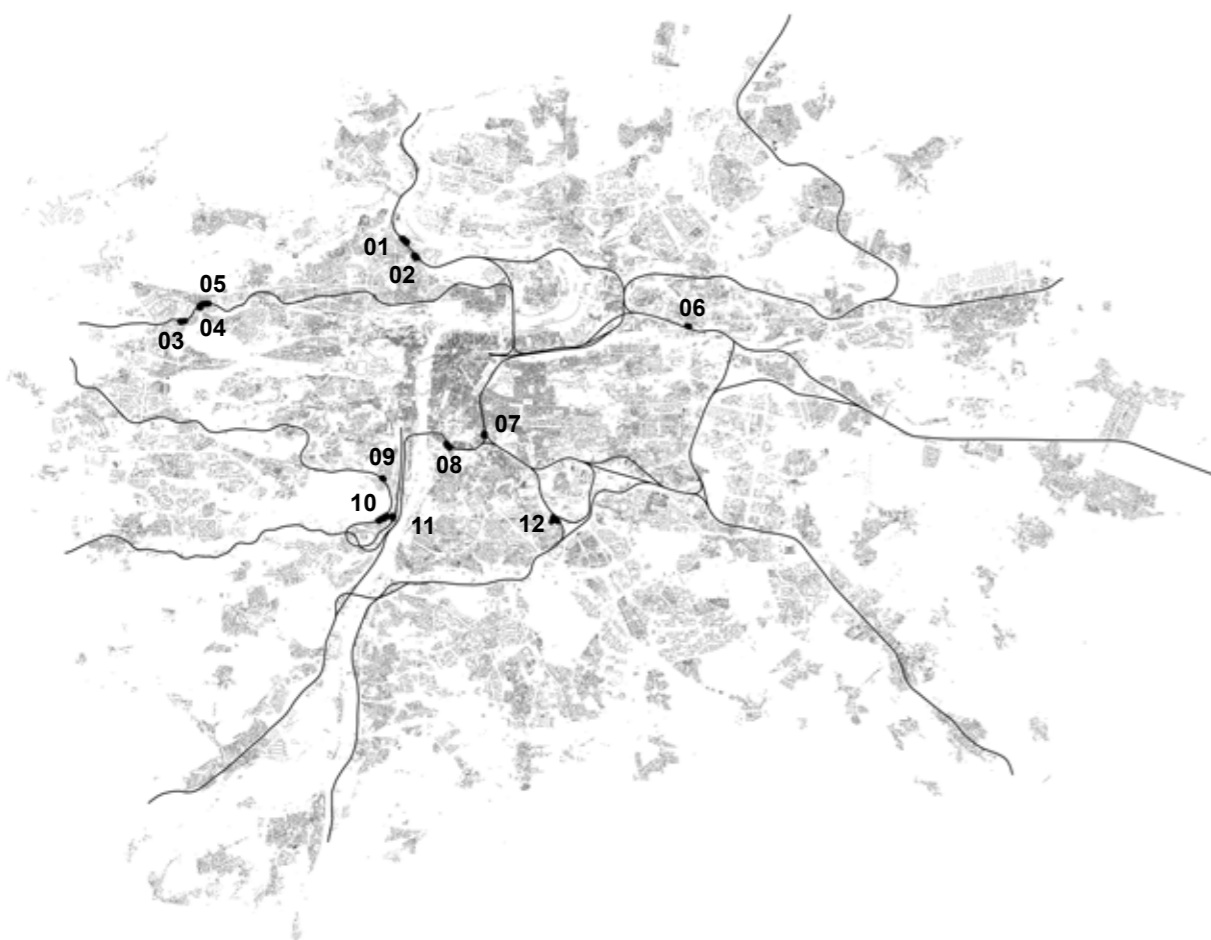




## 2\_vybraná místa

Z předložené analýzy zapomenutých městských pozemků podél železnice vhodných ke vzniku nové zástavby s funkcí obecního nájemního bydlení vzešlo dvanáct míst, která mají potenciál pro rozvoj.

- 01\_Bubeneč\_Papírenská
- 02\_Bubeneč\_Jednořadá
- 03\_Ruzyně\_Rakovnická
- 04\_Liboc\_Libocká
- 05\_Liboc\_U kolejí
- 06\_Vysočany\_U Harfy
- 07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody
- 08\_Nusle\_Vnislavova
- 09\_Smíchov\_Pod Děvínem
- 10\_Hlubočepy\_Prosluněná
- 11\_Hlubočepy\_Výhledová
- 12\_Michle\_Na záhonech



## **analyzované údaje pro vybraná místa**

### *\_městská část*

### *\_katastrální území*

### *\_strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu<sup>1</sup>*

Strukturální diagnóza poskytuje nejen lokální interpretaci struktury zástavby jako takové, ale umožňuje sestavit z této interpretace obraz města a strukturálně - prostorovou typologii Prahy. Jde tedy o členění struktury zástavby podle převažujících společných znaků.

#### *1 – centrum*

Struktura zástavby jasně a striktně dělena na soukromé a veřejné území. Definována uzavřenou stavební čarou, identickou s čarou uliční, stavební čára je jasně definována fasádami domů. Koncipována na pěší provoz, v parteru je úzce provázána s provozem souvisejícího veřejného prostranství. Tvořena nepravidelnými, ale kompaktními bloky, vymezena krátkými ulicemi a kamenným náměstím.

#### *2 – město*

Struktura zástavby jasně a striktně dělena na soukromé a veřejné území. Definována zpravidla uzavřenou stavební čarou, identickou s čarou uliční, stavební čára je jasně definována fasádami domů. Koncipována na koňský potah, v parteru je středně provázána s provozem souvisejícího veřejného prostranství. Tvořena kompaktními pravidelnými bloky vymezenými ulicemi, pasážemi a většinou parkovým náměstím, bloky jsou uspořádány do čtvrtí (oblastí, které lze projít za čtvrt hodiny).

#### *3 – předměstí*

Struktura zástavby jasně a striktně dělena na soukromé a veřejné území. Definována uzavřenou až otevřenou stavební čarou, která je výjimečně volná, uliční čára je definována plotem nebo zdí. Koncipována na hromadnou dopravu a automobilismus, v parteru zřídká či vůbec nsvázaná s provozem souvisejícího veřejného prostranství. Tvořena zpravidla osnovou parcelace, ulice a veřejná prostranství vymezená ploty a zídkami.

#### *4 – periferie*

Struktura zástavby bez hierarchie a rozpoznatelných hranic soukromých a veřejných ploch. Definována otevřenou až převážně volnou stavební čarou, uliční čára je deneefinovatelná, lze jí rekonstruovat většinou jen na základě kompozice solitérů a silnic. Koncipována na masový automobilismus, bez parteru, bez služeb, provoz souvisejícího veřejného prostranství neexistuje, je redukován na transport. Tvořena strukturami s naddimenzovanými veřejnými prostranstvími, kde veřejné prostranství tvoří souvislý celek.

### *\_kód míry využití území dle územního plánu<sup>2</sup>*

Územní plán obsahuje ve vybraných funkčních plochách regulativy, stanovující maximální míru využití území. Jsou definované kódy A-K. Míra využití území je vyjádřena kódem míry využití území, který je definován koeficientem podlažních ploch (KPP) a koeficientem zeleně (KZ).

### *\_koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP*

Poměr celkové podlažní plochy k ploše pozemku. Pro výpočet koeficientu podlažních ploch řešených lokalit byly vybrány příslušné zóny charakterizující okolní zástavbu.

### *\_výšková hladina okolní zástavby*

Zástavba z hlediska výšky je dělena do třech kategorií. S (small), objekty s výškovou hladinou 1 - 3 nadzemní podlaží. M (medium), objekty s výškovou hladinou 3 - 6 nadzemních podlaží. L (large), objekty s výškovou hladinou 6 - 9 nadzemních podlaží.

### *\_typologie okolní bytové zástavby*

### *\_celková rozloha pozemku*

### *\_parcely ve vlastnictví hlavního města*

### *\_druhy pozemků dle katastru nemovitostí*

### *\_funkční využití území dle platného územního plánu*

### *\_charakter lokality dle metropolitního plánu*

### *\_výšková regulace dle metropolitního plánu*

### *\_počet obyvatel městské části k 31.12.2018<sup>3</sup>*

### *\_počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019*

### *\_počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt*

<sup>1</sup> Analýza dostupná v publikaci *Koncept odůvodnění Metropolitního plánu z roku 2014*

<sup>2</sup> Data dostupná v publikaci *Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ke dni 1.1.2002*

<sup>3</sup> Data dostupná v publikaci *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy*

*\_Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy, Mgr. Michal Němec, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Sekce strategií a politik, 06/2019*

*\_Územní plán hlavního města Prahy, Metropolitní plán, Koncept odůvodnění, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Kancelář metropolitního plánu, 2014*



## 01\_Bubeneč\_Papírenská

městská část

**Praha 6**

katastrální území

**Bubeneč [730106]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**4 – periferie**

kód míry využití území dle územního plánu

**G**

koefficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**1,85**

výšková hladina okolní zástavby

**M**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy, rodinné domy**

celková rozloha pozemku

**7 337 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1700/1**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**zahrada**

funkční využití území dle platného územního plánu

**ZMK - zeleň městská a krajinná**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, transformační, obytná lokalita se strukturou heterogenní**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 4**

**výšková regulace s rozmezím podlažností nově navrženým - 4**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**105 622**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**2 021**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**52,26 obyvatel / 1 obecní byt**



## 02\_Bubeneč\_Jednořadá

městská část

**Praha 6**

katastrální území

**Bubeneč [730106]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**G**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**1,72**

výšková hladina okolní zástavby

**M**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy, činžovní vily**

celková rozloha pozemku

**5 016 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1542/2, 1542/3, 1542/6, 1542/13, 1544/12, 2109/1**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, zahrada**

funkční využití území dle platného územního plánu

**OB – čistě obytné**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 4**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**105 622**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**2 021**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**52,26 obyvatel / 1 obecní byt**





### 03\_Ruzyně\_Rakovnická

městská část

**Praha 6**

katastrální území

**Ruzyně [729710]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**C**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**0,43**

výšková hladina okolní zástavby

**S**

typologie okolní bytové zástavby

**rodinné domy, činžovní vily**

celková rozloha pozemku

**4 946 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1910/2, 1912/2, 1914/2, 1916/3**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**zahrada**

funkční využití území dle platného územního plánu

**OB – čistě obytné**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou vesnickou**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 2**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**105 622**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**2 021**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**52,26 obyvatel / 1 obecní byt**



#### 04\_Liboc\_Libocká

městská část

**Praha 6**

katastrální území

**Liboc [729795]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**4 – periferie**

kód míry využití území dle územního plánu

**F**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**1,13**

výšková hladina okolní zástavby

**L**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy**

celková rozloha pozemku

**2 592 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**417/1, 417/7, 1279/5**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**OB - čistě obytné**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou modernistickou**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 8**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**105 622**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**2 021**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**52,26 obyvatel / 1 obecní byt**





## 05\_Liboc\_U kolejí

městská část

**Praha 6**

katastrální území

**Liboc [729795]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**E**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**0,97**

výšková hladina okolní zástavby

**M**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy, činžovní vily, rodinné domy**

celková rozloha pozemku

**4 086 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1302/1, 1302/2**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**IZ - izolační zeleň**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 2, 4**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**105 622**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**2 021**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**52,26 obyvatel / 1 obecní byt**



## 06\_Vysočany\_U Harfy

městská část

**Praha 9**

katastrální území

**Vysočany [731285]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**4 – periferie**

kód míry využití území dle územního plánu

**H**

koefficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**2,18**

výšková hladina okolní zástavby

**L**

typologie okolní bytové zástavby

**městské bloky**

celková rozloha pozemku

**1 585 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**2000/1**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří**

funkční využití území dle platného územního plánu

**IZ - izolační zeleň**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou hybridní**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností nově navrženým - 6, 8**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**59 174**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**1 096**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**53,99 obyvatel / 1 obecní byt**





## 07\_Vinohrady\_Pod Nuselkými schody

městská část

**Praha 2**

katastrální území

**Vinohrady [727164]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**2 – město**

kód míry využití území dle územního plánu

**I**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**2,49**

výšková hladina okolní zástavby

**L**

typologie okolní bytové zástavby

**městské bloky, činžovní vily**

celková rozloha pozemku

**1 694 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1178, 4208**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou blokovou**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 6**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**49 692**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**3 228**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**15,39 obyvatel / 1 obecní byt**



## 08\_Nusle\_Vnislavova

městská část  
**Praha 2**  
katastrální území  
**Nusle [728161]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**2 – město**

kód míry využití území dle územního plánu

**I**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**2,59**

výšková hladina okolní zástavby

**L**

typologie okolní bytové zástavby

**městské bloky**

celková rozloha pozemku

**3 449 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**3052/1, 3052/2**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**ZMK - zeleň městská a krajinná, S4 - ostatní dopravně významné komunikace**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou blokovou**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 6**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

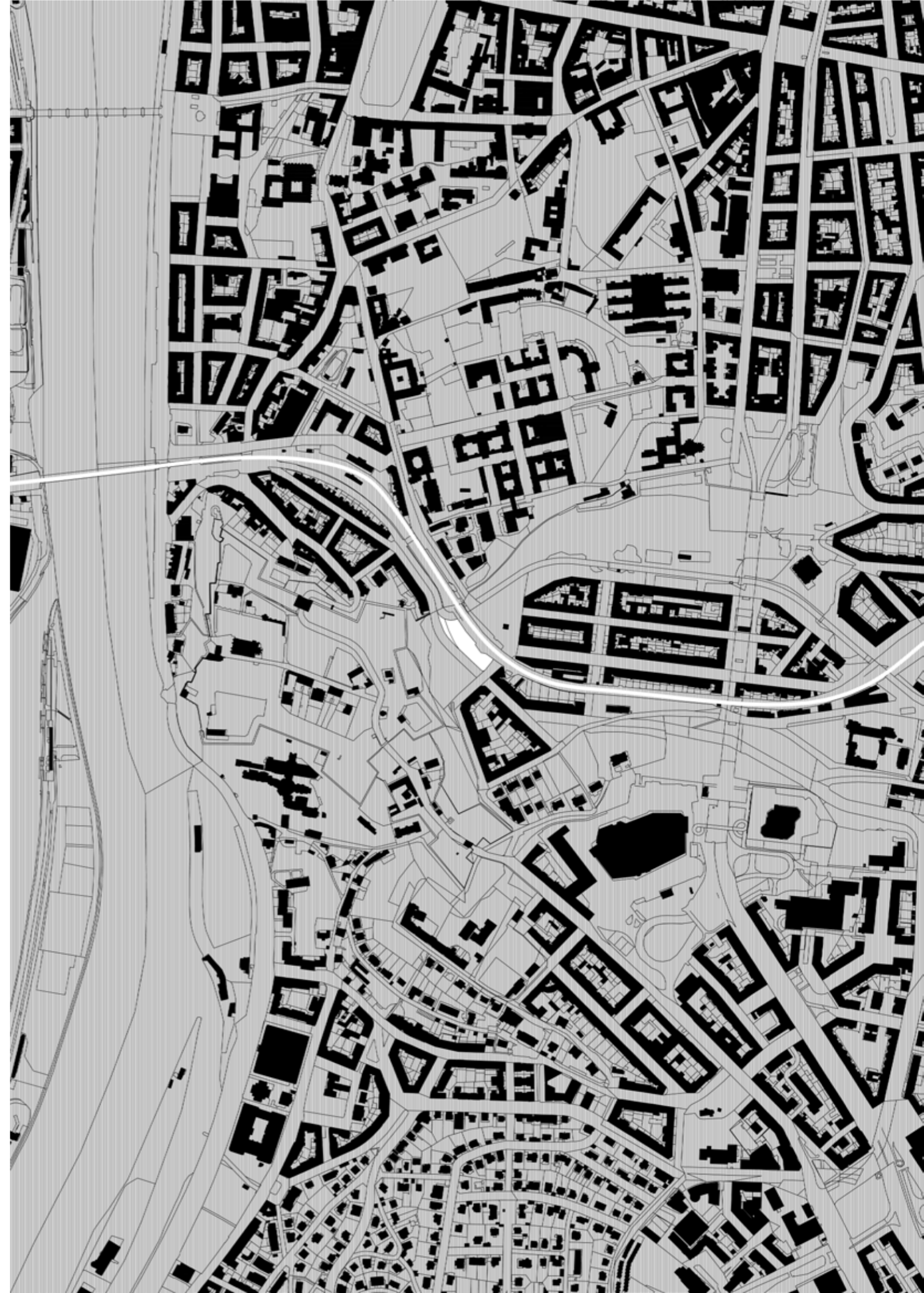
**49 692**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**3 228**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**15,39 obyvatel / 1 obecní byt**





## 09\_Smíchov\_Pod Děvinem

městská část

**Praha 5**

katastrální území

**Smíchov [729051]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**D**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**0,67**

výšková hladina okolní zástavby

**S**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy, činžovní vily**

celková rozloha pozemku

**1 278 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**907/6**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**OB - čistě obytné**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou zahradního města**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 3**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**86 432**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**799**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**108,18 obyvatel / 1 obecní byt**



## 10\_Hlubočepy\_Prosluněná

městská část

**Praha 5**

katastrální území

**Hlubočepy [728837]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**F**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**1,34**

výšková hladina okolní zástavby

**M**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy, rodinné domy**

celková rozloha pozemku

**9 350 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1466/1, 1466/3, 1466/4, 1466/5, 1466/21, 1466/22, 1714/4, 1714/5, 1714/6, 1728/3, 1771/55, 1771/61, 1771/62, 1771/63, 1771/64, 1771/65, 1771/66**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**ZMK - zeleň městská a krajinná**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou zahradního města**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 6**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**86 432**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**799**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**108,18 obyvatel / 1 obecní byt**





## 11\_Hlubočepy\_Výhledová

městská část

**Praha 5**

katastrální území

**Hlubočepy [728837]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**F**

koeficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**1,34**

výšková hladina okolní zástavby

**M**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy, činžovní vily**

celková rozloha pozemku

**7 031 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1548/1, 1549, 1550, 1551/1, 1511/2, 1558, 1599/2, 1726**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha, zahrada**

funkční využití území dle platného územního plánu

**OB - čistě obytné, ZMK - zeleň městská a krajinná**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou zahradního města**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností odvozeným ze stavu - 2, 3, 4**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

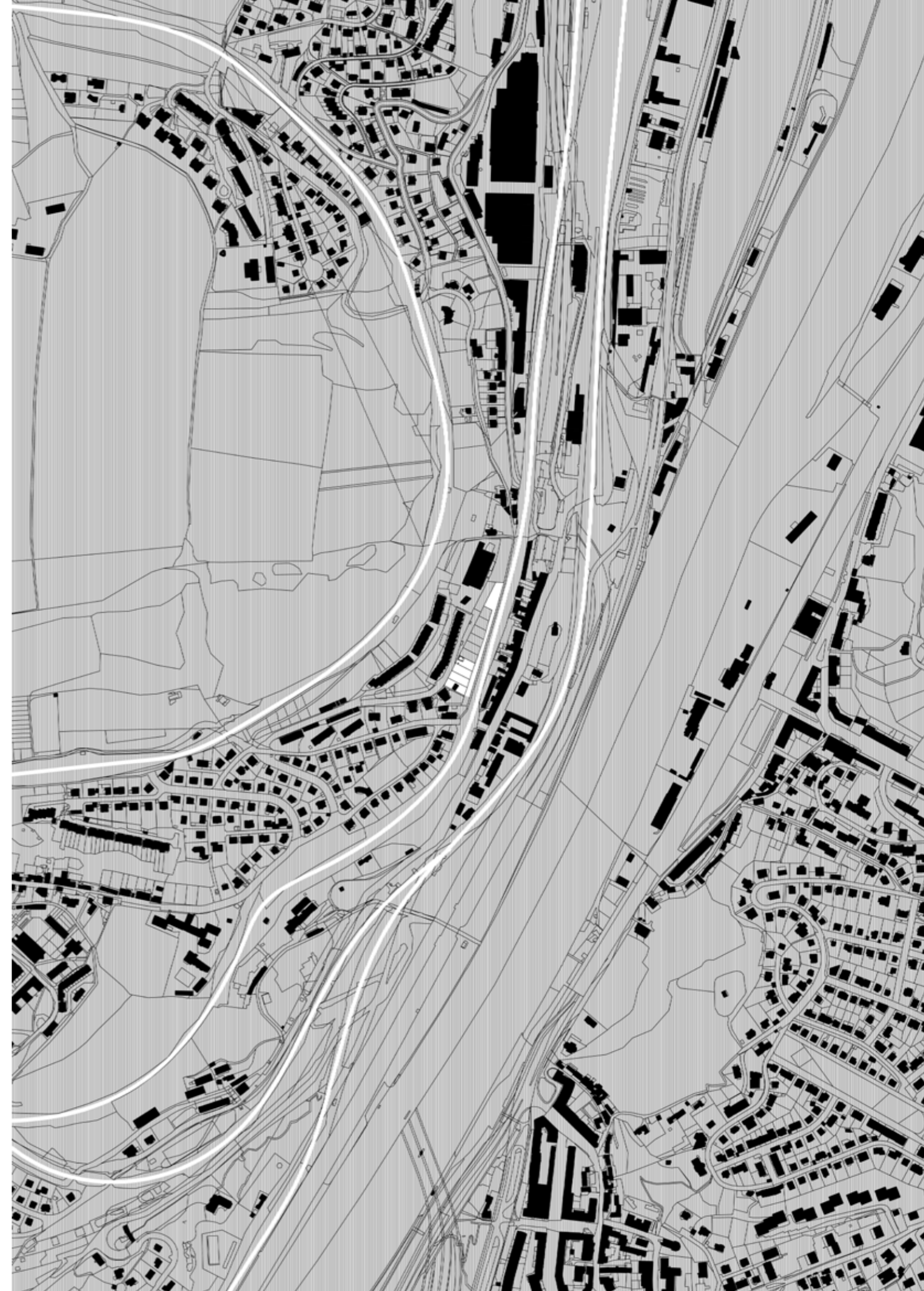
**86 432**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**799**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**108,18 obyvatel / 1 obecní byt**



## 12\_Michle\_Na záhonech

městská část

**Praha 4**

katastrální území

**Michle [727750]**

strukturální diagnóza lokality dle metropolitního plánu

**3 – předměstí**

kód míry využití území dle územního plánu

**E**

koefficient podlažních ploch okolní zástavby – KPP

**1,07**

výšková hladina okolní zástavby

**L**

typologie okolní bytové zástavby

**bytové domy**

celková rozloha pozemku

**6 719 m<sup>2</sup>**

parcely ve vlastnictví hlavního města

**1741/1, 1742/1**

druhy pozemků dle katastru nemovitostí

**ostatní plocha**

funkční využití území dle platného územního plánu

**IZ - izolační zeleň**

charakter lokality dle metropolitního plánu

**zastavitelná stavební, stabilizovaná, obytná lokalita se strukturou heterogenní**

výšková regulace dle metropolitního plánu

**výšková regulace s rozmezím podlažností nově navrženým - 4,6,8**

počet obyvatel městské části k 31.12.2018

**130 901**

počet obecních bytů ve správě městské části k 31.3.2019

**628**

počet obyvatel v přepočtu na 1 obecní byt

**208,44 obyvatel / 1 obecní byt**





## **kategorizace vybraných míst podle strukturální diagnózy lokalit**

Strukturální diagnóza poskytuje nejen lokální interpretaci struktury zástavby jako takové, ale umožňuje sestavit z této interpretace obraz města a strukturálně - prostorovou typologii Prahy. Jde tedy o členění struktury zástavby podle převažujících společných znaků.

### **1 – centrum**

### **2 – město**

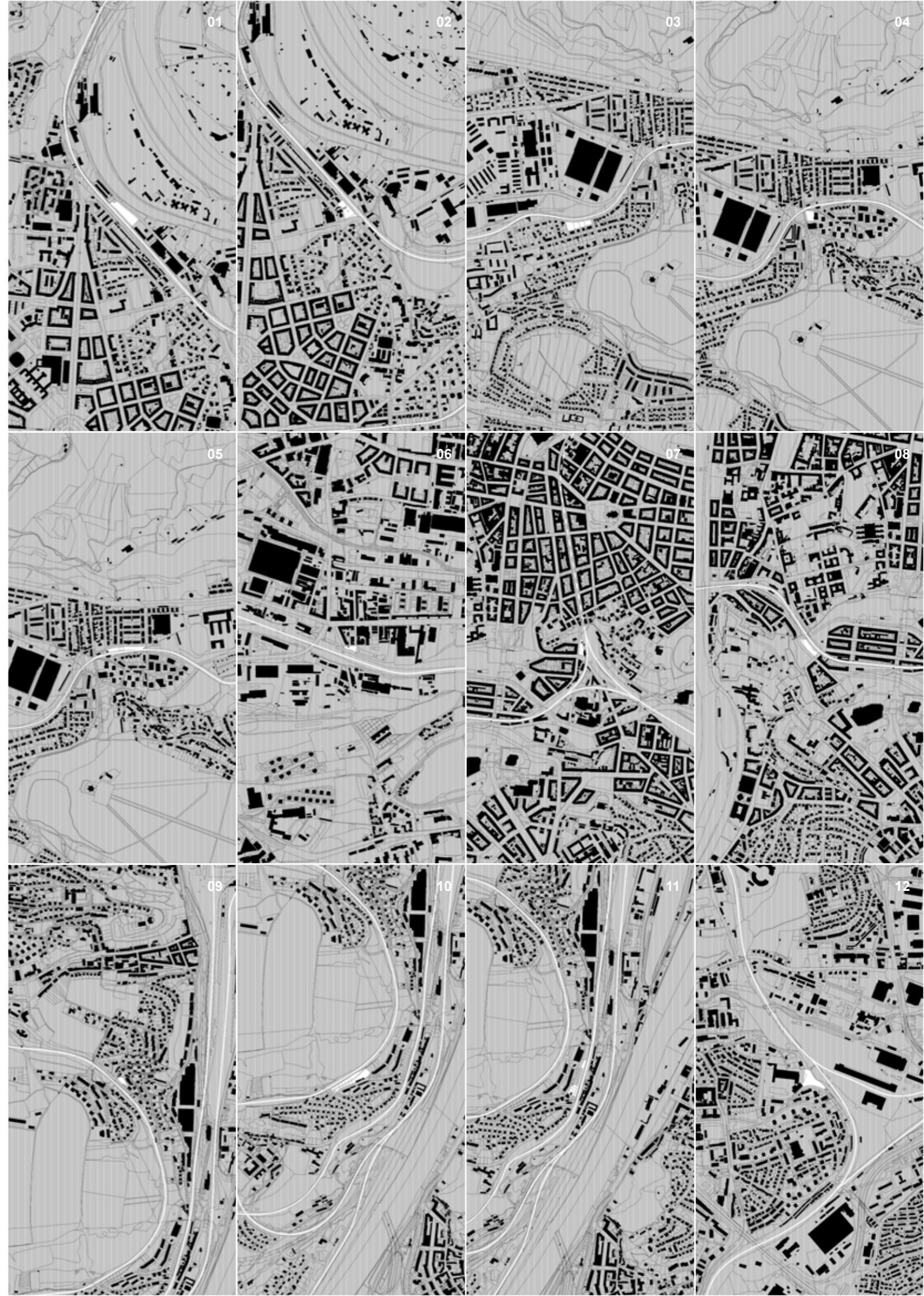
07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody  
08\_Nusle\_Vnislavova

### **3 – předměstí**

02\_Bubeneč\_Jednořadá  
03\_Ruzyně\_Rakovnická  
05\_Liboc\_U kolejí  
09\_Smíchov\_Pod Děvínem  
10\_Hlubočepy\_Prosluněná  
11\_Hlubočepy\_Výhledová  
12\_Michle\_Na záhonech

### **4 – periferie**

01\_Bubeneč\_Papírenská  
04\_Liboc\_Libocká  
06\_Vysočany\_U Harfy



## **kategorizace vybraných míst podle kódu míry využití lokality**

Územní plán obsahuje ve vybraných funkčních plochách regulativy, stanovující maximální míru využití území. Jsou definované kódy A-K. Míra využití území je vyjádřena kódem míry využití území, který je definován koeficientem podlažních ploch (KPP) a koeficientem zeleně (KZ).

**A**

**B**

**C**

*03\_Ruzyně\_Rakovnická*

**D**

*09\_Smíchov\_Pod Děvinem*

**E**

*05\_Liboc\_U kolejí*

*12\_Michle\_Na záhonech*

**F**

*04\_Liboc\_Libocká*

*10\_Hlubočepy\_Prosluněná*

*11\_Hlubočepy\_Výhledová*

**G**

*01\_Bubeneč\_Papírenská*

*02\_Bubeneč\_Jednořadá*

**H**

*06\_Vysočany\_U Harfy*

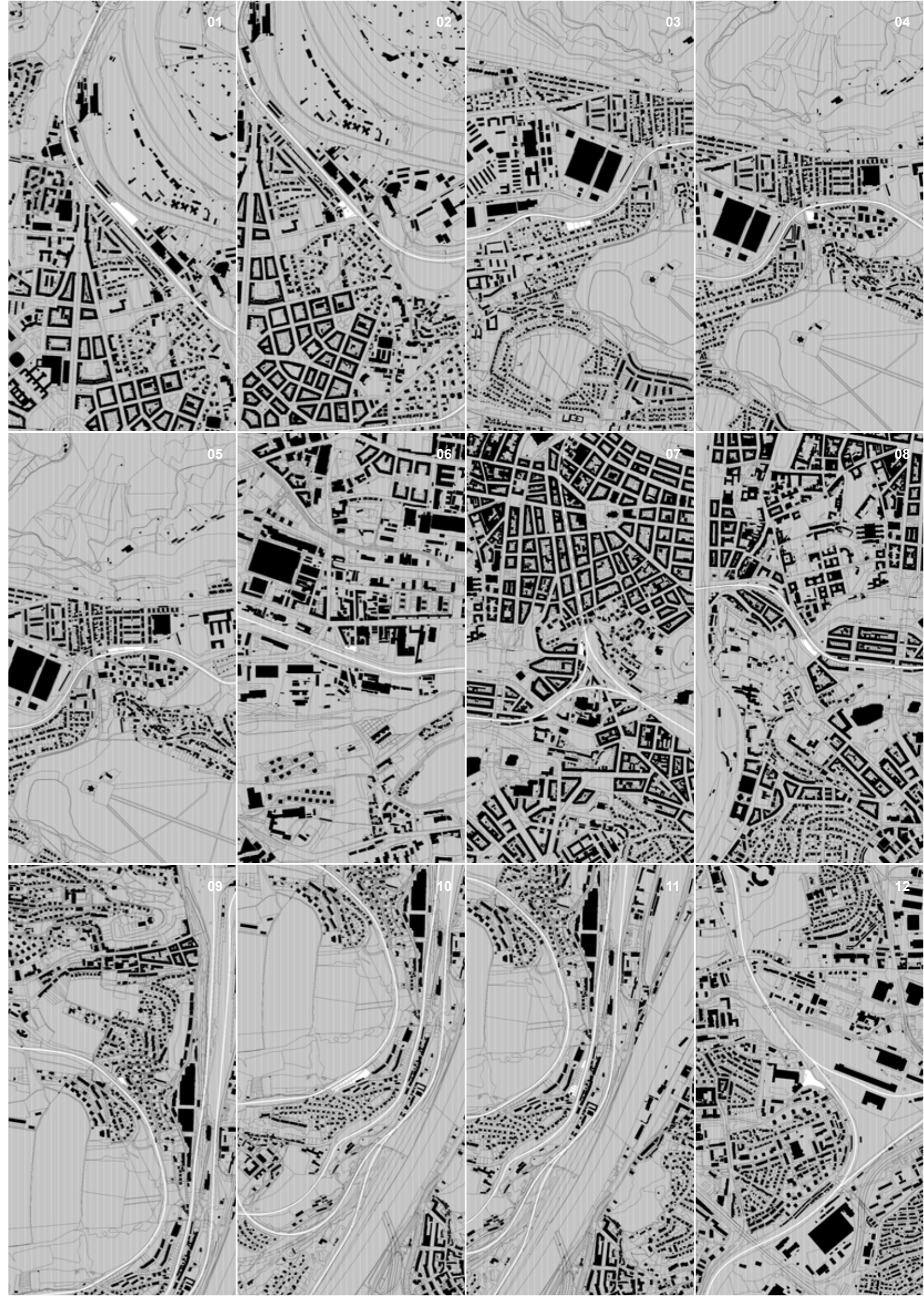
**I**

*07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody*

*08\_Nusle\_Vnislavova*

**J**

**K**





## **kategorizace vybraných míst podle výšky okolní zástavby a strukturální diagnózy**

Dle strukturální diagnózy podle metropolitního plánu můžeme město rozdělit na pět odlišných struktur.

1 – centrum, 2 – město, 3 – předměstí, 4 – periferie

Zástavba z hlediska výšky je dělena do třech kategorií. S (small), objekty s výškovou hladinou 1 - 3 nadzemní podlaží.

M (medium), objekty s výškovou hladinou 3 - 6 nadzemních podlaží. L (large), objekty s výškovou hladinou 6 - 9 nadzemních podlaží.

**2S**

**2M**

**2L**

*07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody*

*08\_Nusle\_Vnislavova*

**3S**

*03\_Ruzyně\_Rakovnická*

*09\_Smíchov\_Pod Děvínem*

**3M**

*02\_Bubeneč\_Jednořadá*

*05\_Liboc\_U kolejí*

*10\_Hlubočepy\_Prosluněná*

*11\_Hlubočepy\_Výhledová*

**3L**

*12\_Michle\_Na záhonech*

**4S**

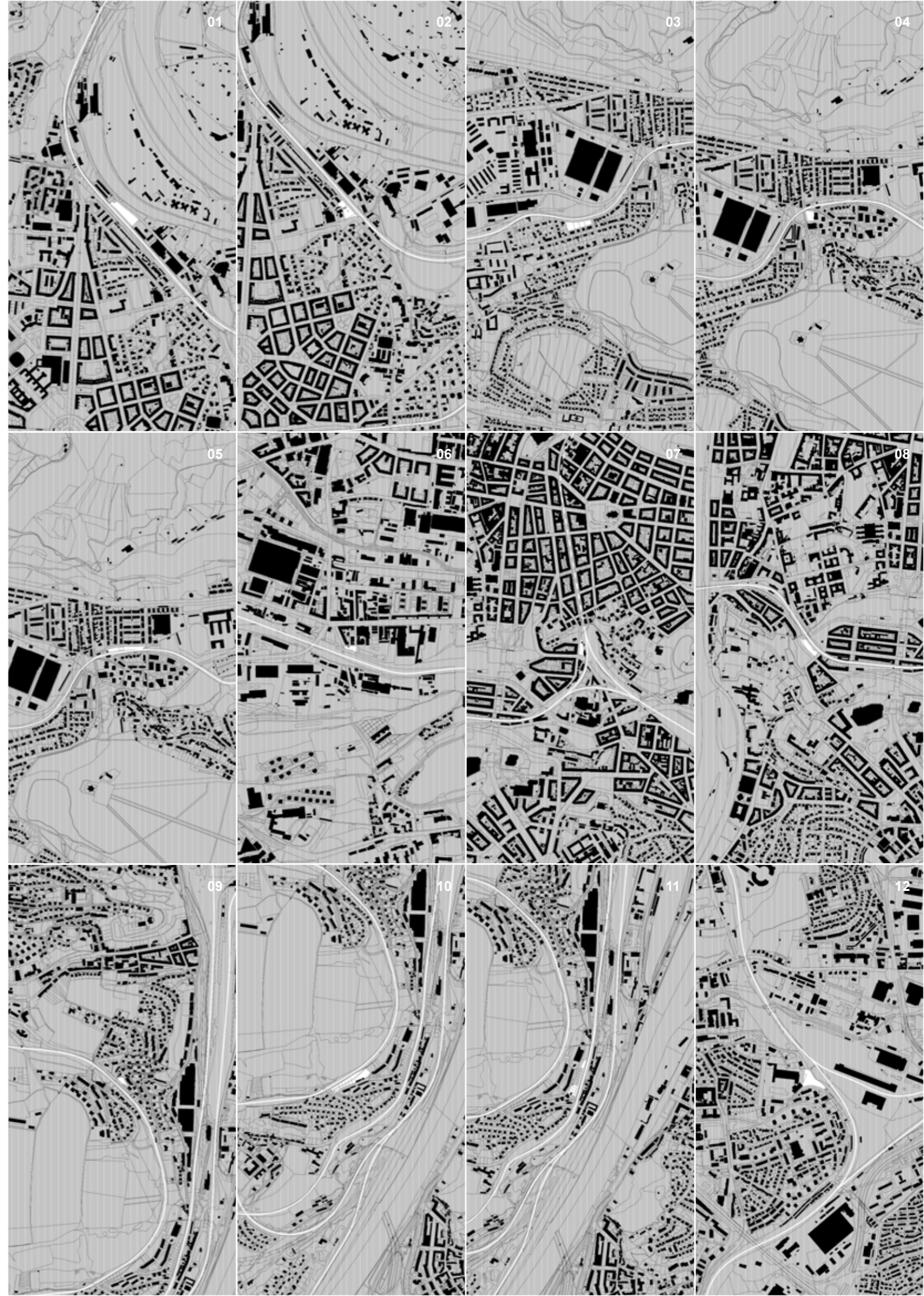
**4M**

*01\_Bubeneč\_Papírenská*

**4L**

*04\_Liboc\_Libocká*

*06\_Vysočany\_U Harfy*







### **3\_návrhová část**

1\_konstrukce bytových domů

2\_typologie bytových domů

Návrh modulového konstrukčního systému, který umožní vznik typologicky a vizuálně různorodých objektů na jednotném principu konstrukce. Proveření jednotlivých typologií bytových domů při použití navrženého prefabrikovaného skeletu.



## **2\_konstrukce bytových domů**

Nová výstavba městských nájemních bytových domů na vybrané městské pozemky má být ekonomicky výhodná, rychlá a má mít dlouhou životnost. Tyto městem postavené domy mají umět jednoduše integrovat parkovací plochy, obchodní parter v místech kde je tento provoz žádoucí a další veřejné funkce podle dané situace. Domy mají umět naplnit požadavky a aktuální poptávku po druhu určitého bydlení, mají tedy být variabilní co se týče typologických druhů dispozic a mají umět obsáhnout celé spektrum velikostí bytových jednotek. Od nejmenších garsoniér (30 m<sup>2</sup>) pro jednotlivce po velké byty (130 m<sup>2</sup>), které mohou sloužit například jako domov pro vícegenerační nebo spojené domácnosti. V neposlední řadě mají tyto domy vhodně doplňovat a zlepšovat své okolí.

Cílem je vytvořit modulový konstrukční systém tak, aby umožnil vznik typologicky a vizuálně různorodých bytových domů na jednotném principu konstrukce. Prefabrikované nosné systémy zlevní celkovou cenu stavby, urychlí přípravu a samotnou realizaci výstavby, musejí být však navrženy tak, aby je bylo možné realizovat na různých místech s odlišnou situací a individuální potřebou.

Prefabrikovaný železobetonový konstrukční skelet, jeho základní prvky, vlastnosti a jednotlivé dimenze jsou popsány pouze v základní konfiguraci. Při aplikaci na stavební pozemky a případné potřebě individuální úpravy v rámci objektu je možné pro část stavby jednotlivé prvky lokálně upravit.

### *Nosný konstrukční systém*

Výše popsaným požadavkům lze vyhovět použitím jednotného prefabrikovaného železobetonového skeletu z vysokopevnostního betonu HPC. Hlavním parametrem tohoto betonu je vysoká pevnost v tlaku, která umožňuje provádět subtilní železobetonové konstrukce. Druhou pozitivní vlastností je velmi dlouhá životnost.

### *Hlavní prvky prefabrikovaného skeletu*

Hlavními svislými prvky skeletu jsou sloupy, které mají pět rozměrových variant. Od nejsilnějších sloupů (280 x 650 mm) které se použijí v podlaží s hromadnými garážemi až po subtilní sloupy (180 x 250 mm), které se použijí v nejvyšších patrech bytového domu. Postupné zužování nosných sloupů směrem vzhůru vede k úspoře materiálu, úspoře finanční a ke snížení enviromentální zátěže.

Hlavními vodorovnými prvky navrženého skeletu jsou předem předepjaté deskové průvlaky výšky 300 mm, které jsou vybaveny ozuby pro uložení stropních panelů. Deskové průvlaky jsou zvoleny z důvodu vysoké variabilii následného využití. Průvlaky mají stejnou výšku jako stropní desky. Světlá výška jednotlivých pater celého skeletu je tedy jednotná a zásadně nepředurčuje dispoziční uspořádání jednotlivých bytových domů.

### *Základní prostorové parametry*

Pro půdorysný rozměr je použit primární modul 8,1 x 8,1 m a sekundární modul 8,1 x 4,05 m a to z důvodu snadné integrace parkovacího podlaží v rámci hmoty domu. Konstrukční výška běžného podlaží s obytným využitím je 3,06 m, světlá výška je pak 2,61 m. Při potřebě funkčního využití prvního podlaží stavby jako obchodního parteru je konstrukční výška zvětšena na 4,59 m a světlá výška je v tomto případě 4,14 m. Pro podlaží využívané jako hromadné parkoviště je zvolena konstrukční výška nižší než je výška běžného podlaží, tedy 2,72 m. Světlá výška poté činí 2,22 m.

### *Základní prostorové typy*

Konstrukční prefabrikovaný skelet je uspořádán do tří základních prostorových typů A, B, C. Hlavním rozdílem těchto tří typů je jejich primární hloubka a orientace parkovacích stání vůči komunikaci.

### *Hromadné parkování*

V rámci skeletu je možné realizovat hromadné parkování na terénu. Toto parkovací podlaží může být uzavřené obvodovým pláštěm, částečně otevřené a také zcela otevřené. Pokud je potřeba realizovat garáže částečně nebo zcela pod terémem, jsou řešeny individuálně monoliticky.

### *Obvodový plášť*

Obvodový plášť není součástí primární nosné konstrukce domu. Lze ho uvažovat ve dvou variantách vůči pozici nosné konstrukce a to jako předsazený nebo vsazený. Pro výslednou vizuální podobu domu lze tedy vybírat z nespočetného množství variant fasádního řešení, které jsou navrhovány až v individuální fázi projektu při detailnějším řešení konkrétního bytového domu. Konečný výraz domů navržených jednotným prefabrikovaným systémem tak může být odlišný, zcela individuální, různorodý a kontextuální.

### *Doplňkové konstrukce*

Základní konstrukční skelet je doplněn o prefabrikované konstrukce schodišť, balkonů a pavlačí. Výška jednoho schodišťového stupně je 170 mm. V běžném podlaží je tedy 18 schodišťových stupňů.

### *Ztužující konstrukce*

Konstrukční skelet je zavětrován ztužujícími prvky v podobě zdí nebo lan.

### *Základové konstrukce*

Zakládání skeletu je projektováno individuálně podle geologických podmínek na daném pozemku.

*\_Dimenze jednotlivých prvků konstrukčního skeletu jsou inspirovány projektem OSEEB. Projek Optimizovaný skelet pro energeticky efektivní budovy vznikl v rámci výzkumu na Fakultě stavební ČVUT ve spolupráci s ŽPSV OHL GROUP v roce 2016.*

## **základní nosné prvky konstrukčního skeletu**

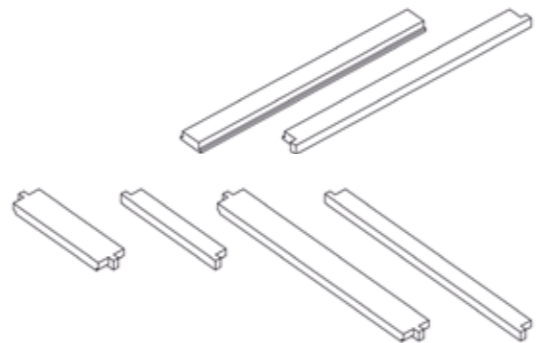
### *sloupy*

- S650\_sloup 280 x 650 mm – hromadné parkoviště
- S550\_sloup 180 x 550 mm – 1-2 podlaží s byty
- S450\_sloup 180 x 450 mm – 3-4 podlaží s byty
- S350\_sloup 180 x 350 mm – 5-6 podlaží s byty
- S250\_sloup 180 x 250 mm – 7-8 podlaží s byty



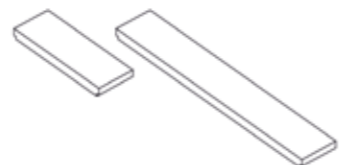
### *průvlaky*

- PPr8100/K\_průvlak příčný krajní 7920 x 650 mm, tl. 300 mm
- PPr8100/S\_průvlak příčný středový 7920 x 650 mm, tl. 300 mm
- PPo8100/K\_průvlak podélný krajní 7450 x 540 mm, tl. 300 mm
- PPo4050/K\_průvlak podélný krajní 3400 x 540 mm, tl. 300 mm
- PPo8100/S\_průvlak podélný středový 7450 x 900 mm, tl. 300 mm
- PPo4050/S\_průvlak podélný středový 7450 x 900 mm, tl. 300 mm



### *stropní desky*

- D8100\_stropní deska 7450 x 1200 mm, tl. 300 mm
- D4050\_stropní deska 3400 x 1200 mm, tl. 300 mm





## základní prostorové parametry

### půdorysné rozměry

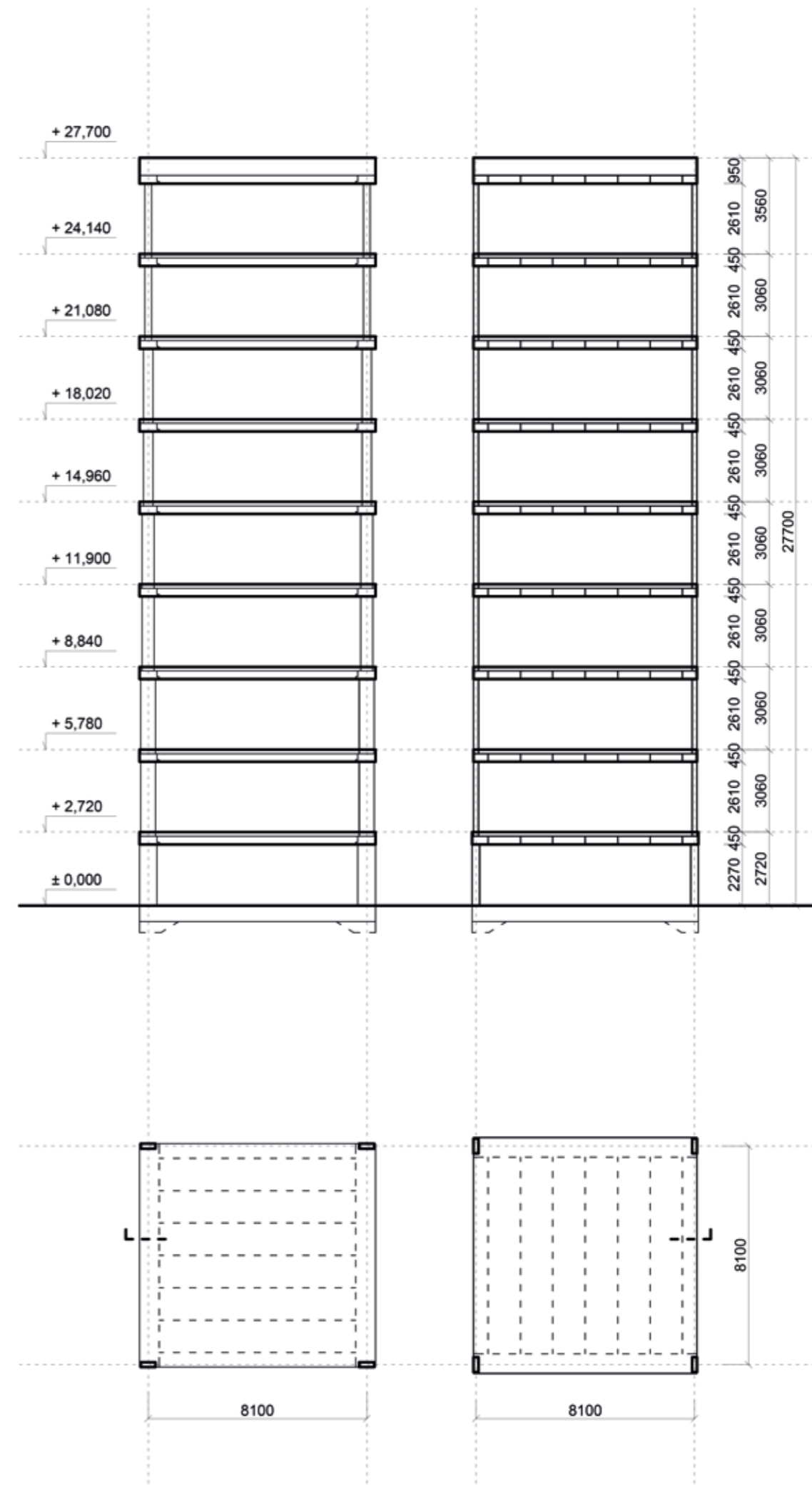
primární modul – 8,1 x 8,1 m  
sekundární modul – 8,1 x 4,05 m

### výškové rozměry

konstrukční výška podlaží s obytným využitím – 3,06 m  
světlá výška podlaží s obytným využitím – 2,61 m  
počet schodišťových stupňů – 18 x 170 x 280 mm

konstrukční výška podlaží s komerčním využitím – 4,59 m  
světlá výška podlaží s komerčním využitím – 4,14 m  
počet schodišťových stupňů – 27 x 170 x 280 mm

konstrukční výška podlaží s využitím hromadného parkoviště – 2,72 m  
světlá výška podlaží s využitím hromadného parkoviště – 2,22 m  
počet schodišťových stupňů – 16 x 170 x 280



## základní prostorové typy

Konstrukční prefabrikovaný skelet je uspořádán do tří základních prostorových typů A, B, C. Tyto základní prostorové typy jsou konstruovány na stejném modulovém systému, který vychází z ideálních rozměrů pro fungování hromadného parkoviště, to je 8,1 m. Hlavním rozdílem těchto tří typů je jejich primární hloubka a orientace parkovacích stání. Všechny tři typy je možné násobit v podélném i příčném směru a lze je také kombinovat mezi sebou.

### Prostorový typ A

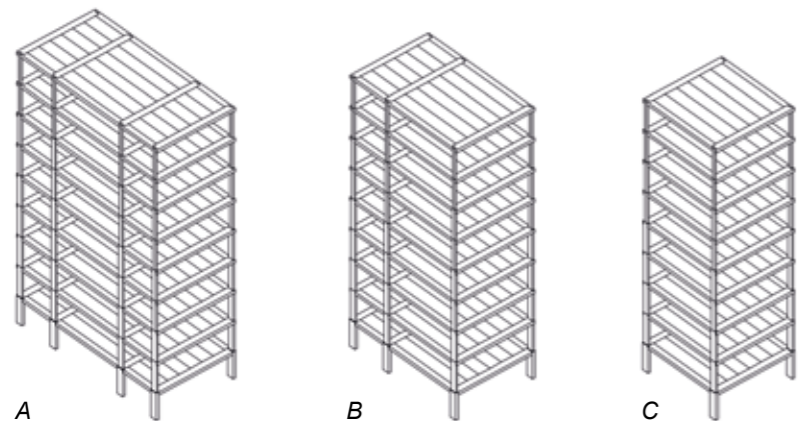
rozměry – 16,2 x 8,1 m  
parkování – zpřístupněno podélnou komunikací v prostoru skeletu, oboustranné

### Prostorový typ B

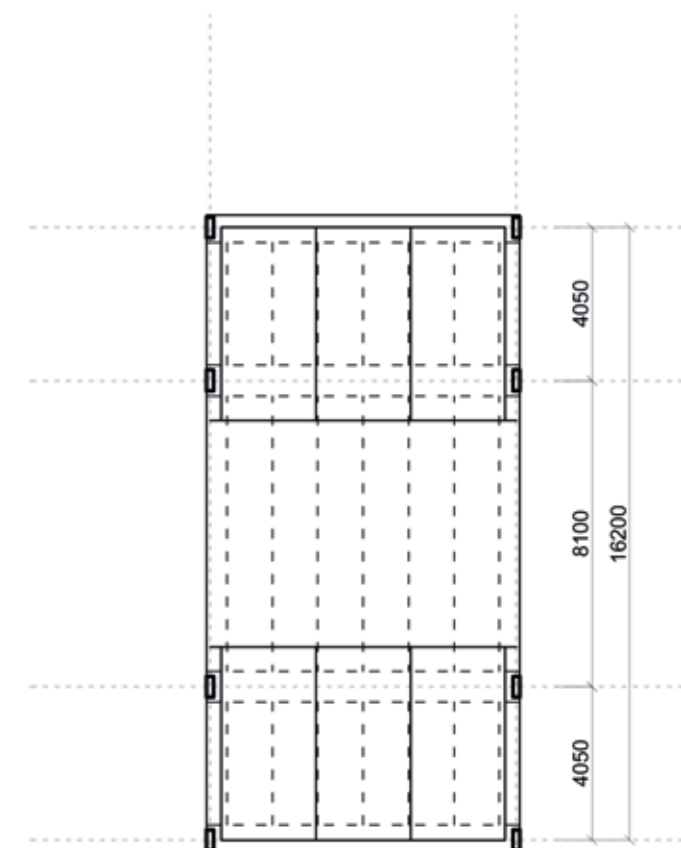
rozměry – 12,15 x 8,1 m  
parkování – zpřístupněno podélnou komunikací v prostoru skeletu, jednostranné

### Prostorový typ C

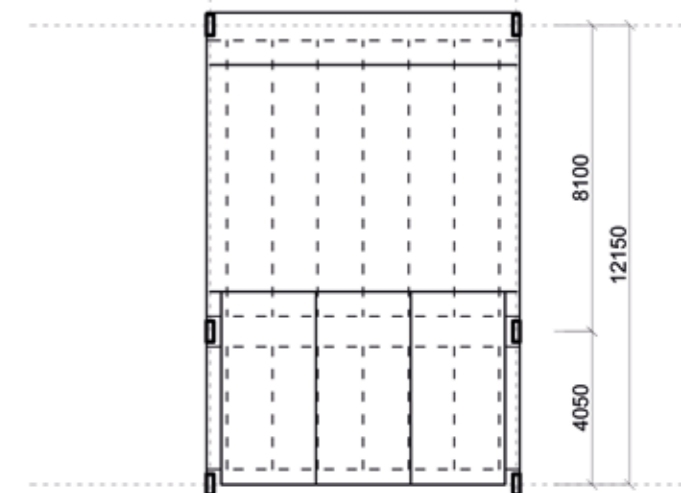
rozměry – 8,1 x 8,1 m  
parkování – je zpřístupněno komunikací mimo objekt, jednostranné



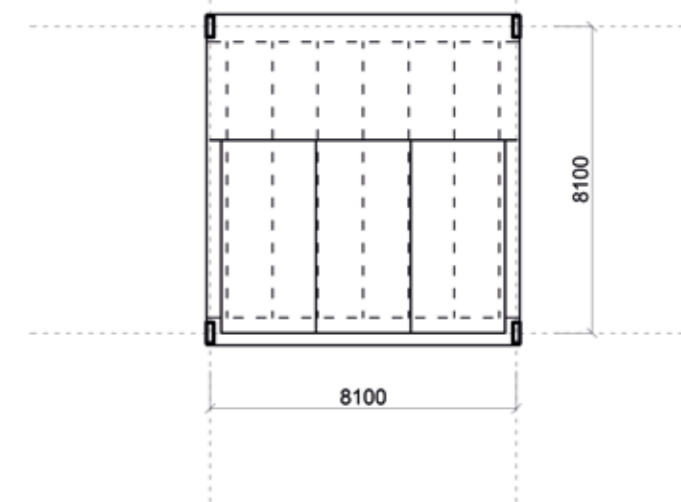
A



B



C





### 3 typologie bytových domů

Nové městské bytové domy by měly být co se týče velikosti bytových jednotek rozmanité. Díky navržení různých velikostí a standardů bytových jednotek v rámci jednoho souboru se předejde nechtěné segregaci jednotlivých sociálních skupin

Následující analýza dispozičního uspořádání bytových domů má za cíl prověřit jednotlivé typologie bytových domů při použití navrženého prefabrikovaného skeletu. Tři základní prostorové typy konstrukčního skeletu A, B, C a jejich násobky a kombinace jsou schématicky vyplňovány základními dispozičními typologiemi tak, aby bylo možno zadefinovat výhody a nevýhody jednotlivých kombinací.

Pro každý z prostorových typů A, B, C jsou bez okolního kontextu navrženy bytové domy ve škále šesti typologických variant. Dům schodišťový, dům halový, dům atriový, dům chodbový, dům pavlačový a dům s nezávislou komunikací.<sup>1</sup> Parametrem pro toto rozčlenění na jednotlivá dispoziční uspořádání je vztah obytných jednotek a komunikačního prostoru domu a také forma uspořádání této komunikace.

Každá z typologických variant bytového domu v kombinaci s prostorovými typy konstrukčního skeletu generuje jiné rozložení a velikosti bytových jednotek. Nejedná se o výčet všech možných variant, ale o prezentaci určitých možností, které mají demonstrovat vysokou variabilitu konstrukčního skeletu.

#### 1\_dispozice schodišťová

Dispoziční uspořádání s jednotkami přístupnými přímo z prostoru podesty či mezipodesty vertikální komunikace. Schodiště je půdorysně umístěno na fasádě domu a je přímo osvětleno. Toto dispoziční uspořádání vede k menšímu počtu bytů na patře.

#### 2\_dispozice halová

Dispoziční uspořádání s přístupem k jednotkám z vertikální komunikace centrálně umístěné v objektu. Tento interiérový prostor může být vícepodlažní a je primárně osvětlen střešním či bočním osvětlením. Centrální hala může být větších rozměrů a poté toto uspořádání vede k umístění většího počtu menších bytů na patře.

#### 3\_dispozice atriová

Dispoziční uspořádání s jednotkami přístupnými z centrálního prostoru átria, které může mít různou velikost. Atrium je přímo osvětleno primárně střešním otvorem. Tento komunikační prostor může být jak v interiéru, tak v exteriéru. Toto dispoziční uspořádání vede ke kumulaci většího počtu bytů na patro, bytové jednotky mohou být svými sekundárními prostory orientovány i do prostoru átria.

#### 4\_dispozice chodbová

Dispoziční uspořádání s jednotkami přístupnými z vnitřního lineárního prostoru, který je zřítka kdy přímo osvětlen. Toto uspořádání vede k umístění vyššího počtu zpravidla menších bytů na patro. Většina jednotek v takto uspořádaném domě je jednostranně orientována.

#### 5\_dispozice pavlačová

Dispoziční uspořádání s jednotkami přístupnými z jednostranně orientované lineární komunikace. Prostor pavlače

je zpravidla v exteriéru, ale může mít i interiérový charakter. Toto uspořádání generuje větší počet bytů na patro a všechny jednotky zde mohou mít oboustrannou orientaci. Běžně jsou na pavlač orientovány sekundární prostory bytových jednotek

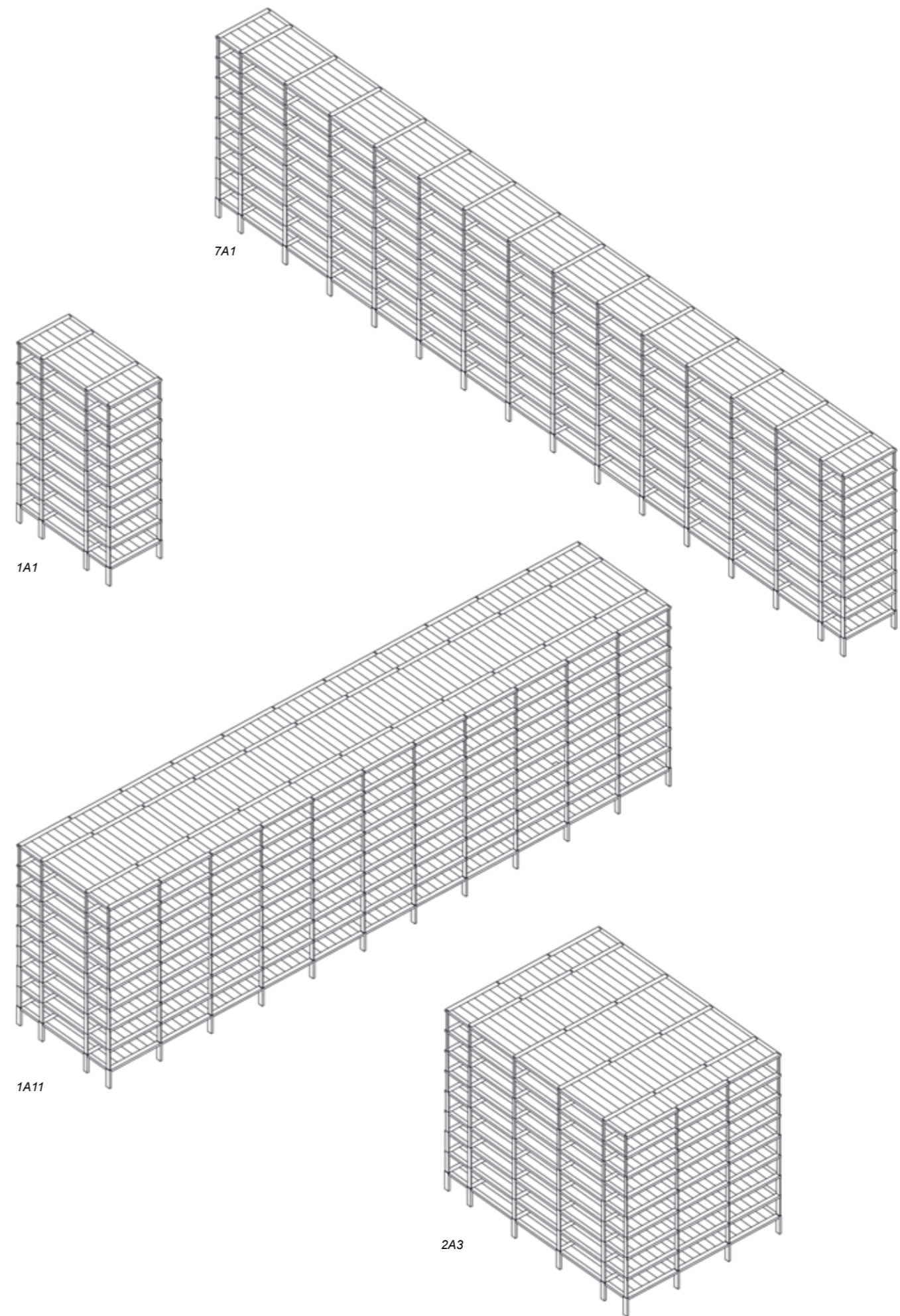
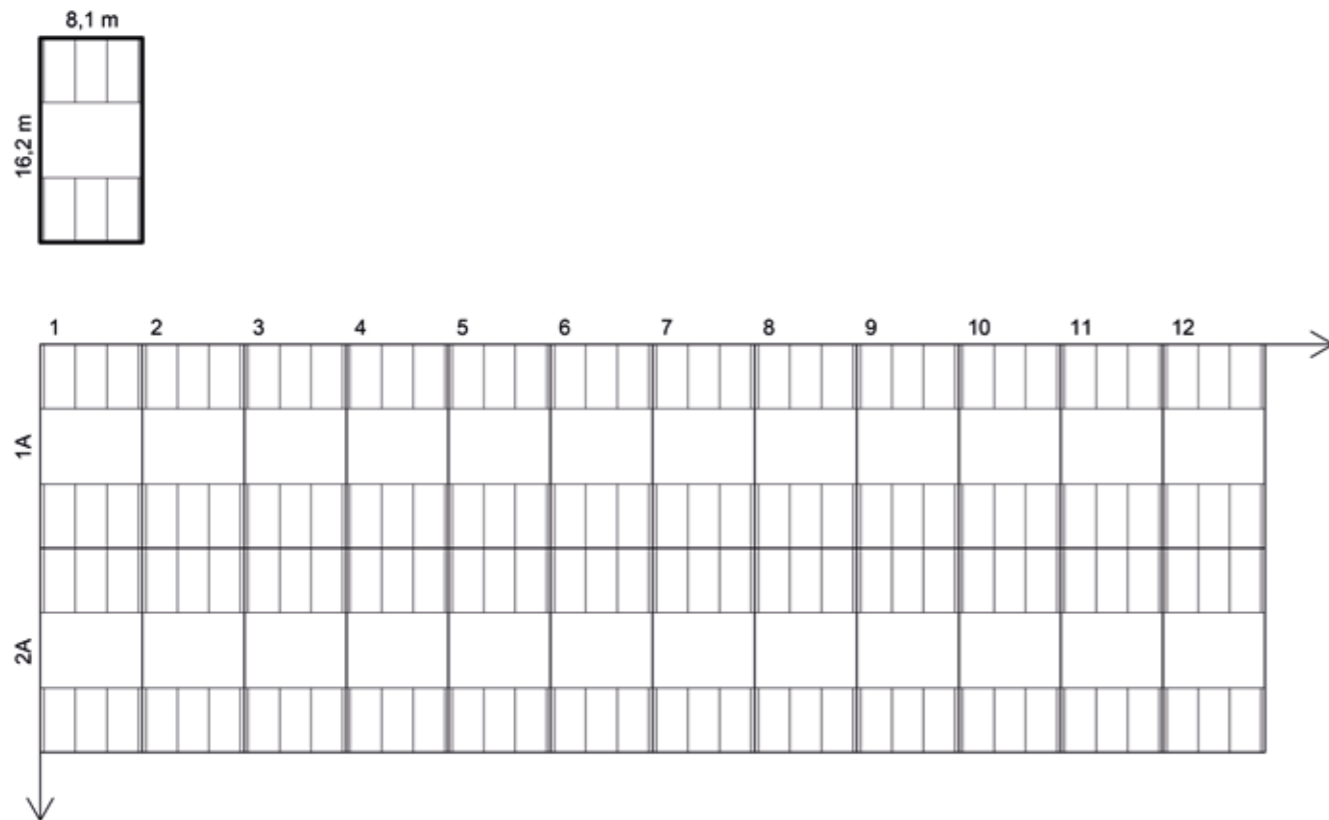
#### 6\_dispozice s nezávislou komunikací

Dispoziční uspořádání s komunikací konstrukčně nezávislou na bytovém objektu a se samostatnými přístupy k jednotkám. Toto uspořádání vede k menšímu počtu bytů na patro. Charakter přístupových komunikací může být soukromý i sdílený.

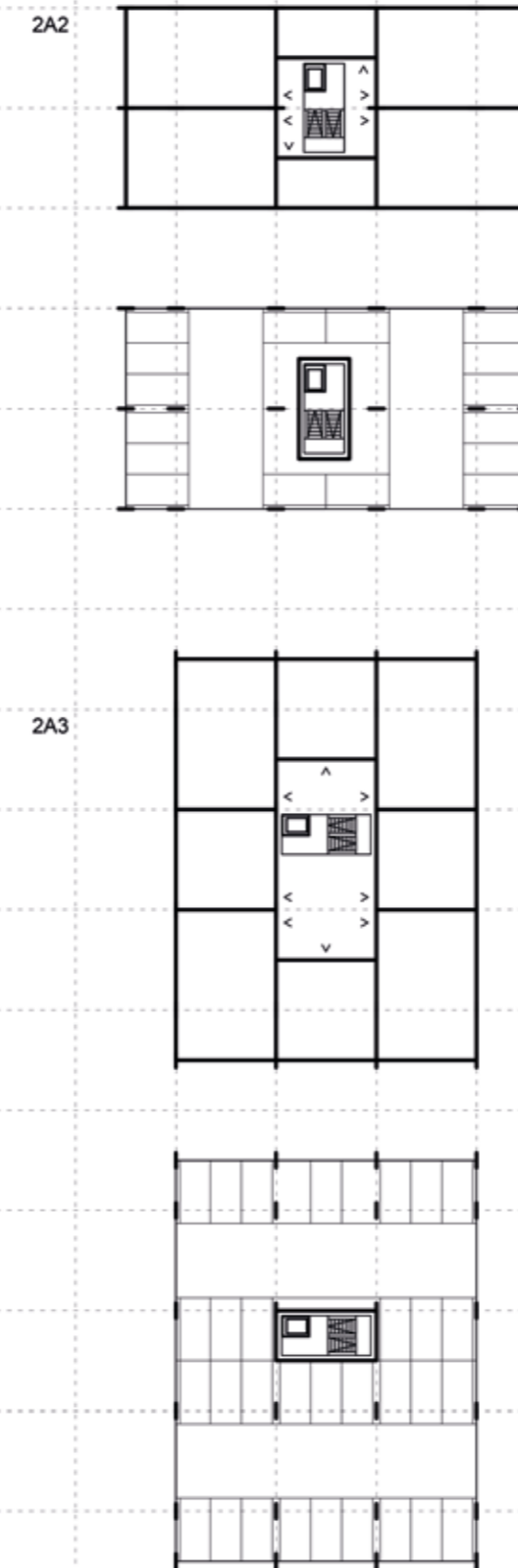
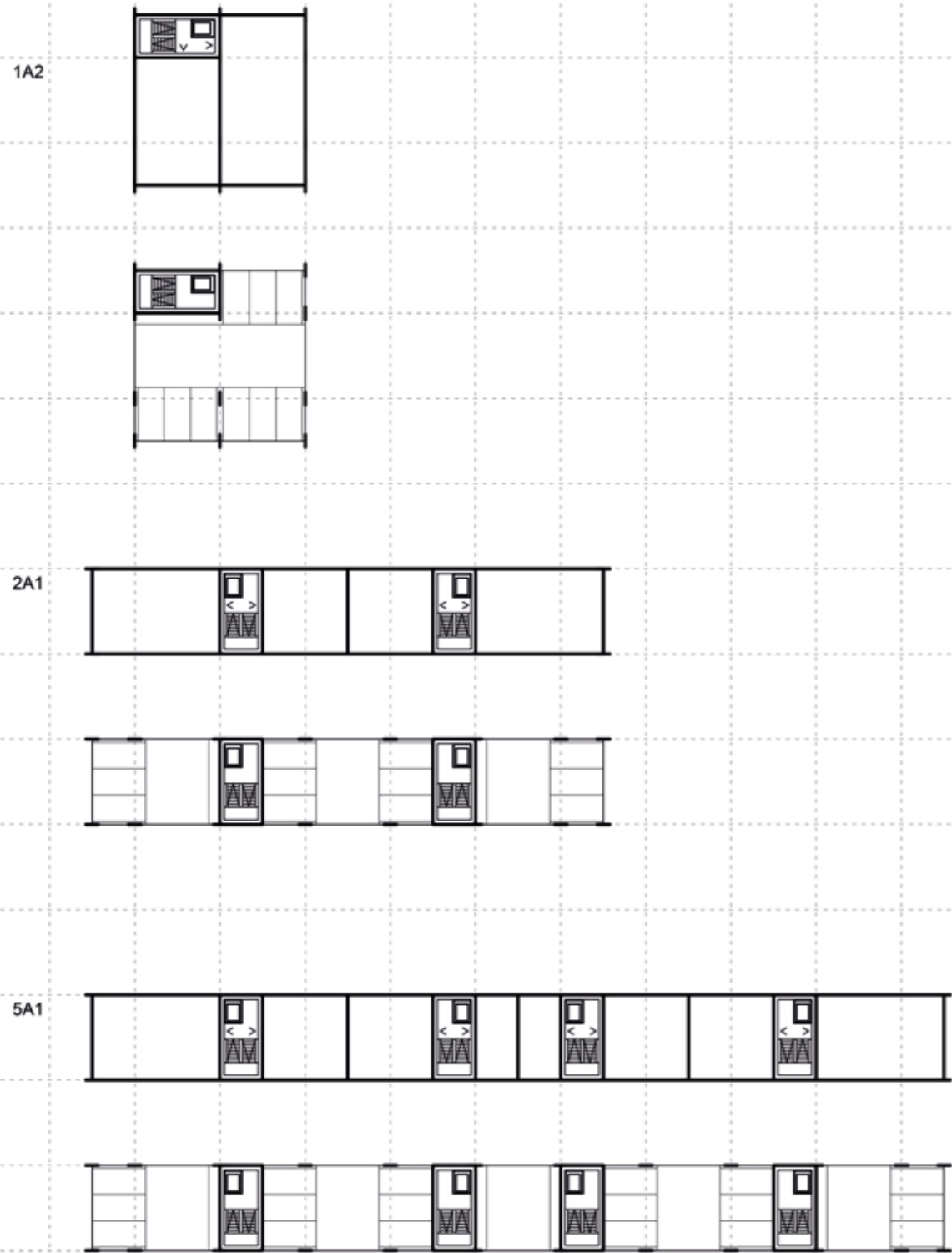


## prostorový typ A

Prostorový typ A je největším ze tří zdefinovaných typů, jeho základní půdorysný rozměr je 16,2 x 8,1 m. Parkování je zpřístupněno podélnou komunikací v prostoru skeletu a je oboustranné, tedy vysoce efektivní. Prostorový typ A lze neomezeně násobit v příčném i podélném směru. Je vhodný jak pro velmi hluboké dispozice bytových domů tak i pro dispozice hluboké pouhých 8,1 m. Jde dobře kombinovat se všemi zkoumanými typologiemi bytových domů



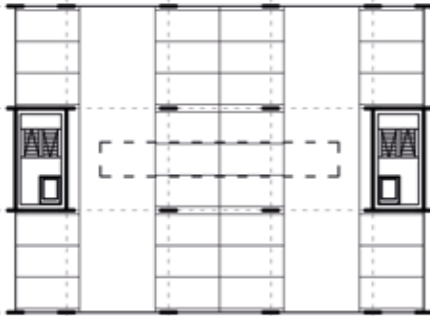
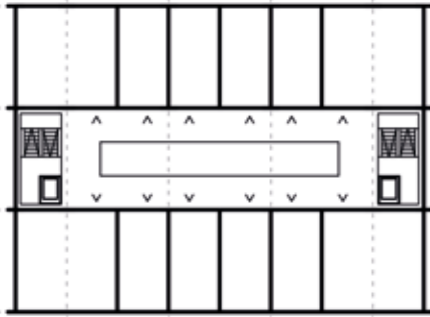




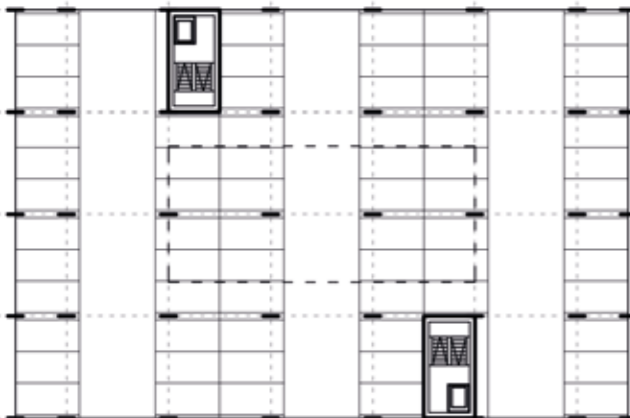
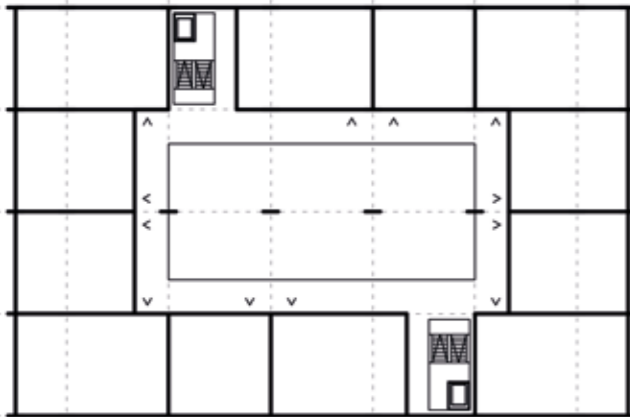




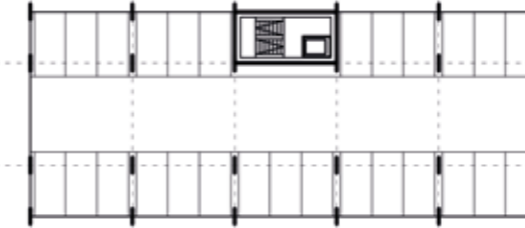
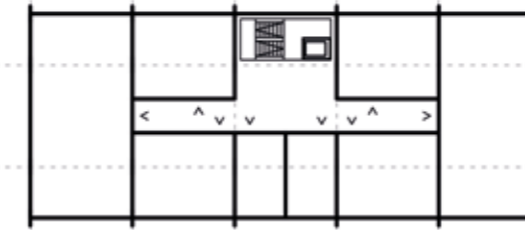
2A3



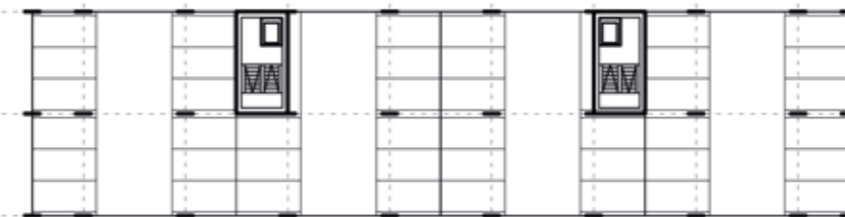
3A4



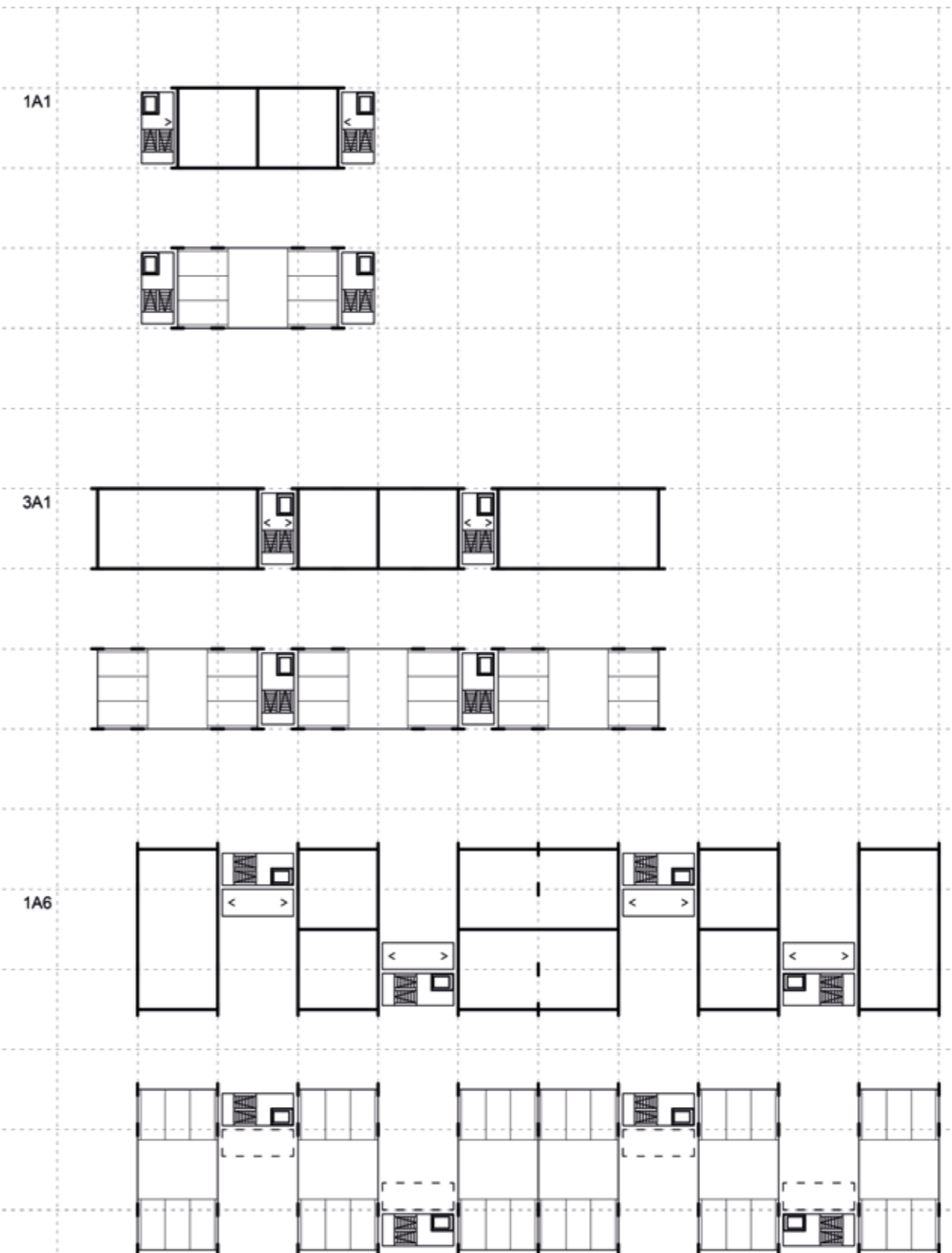
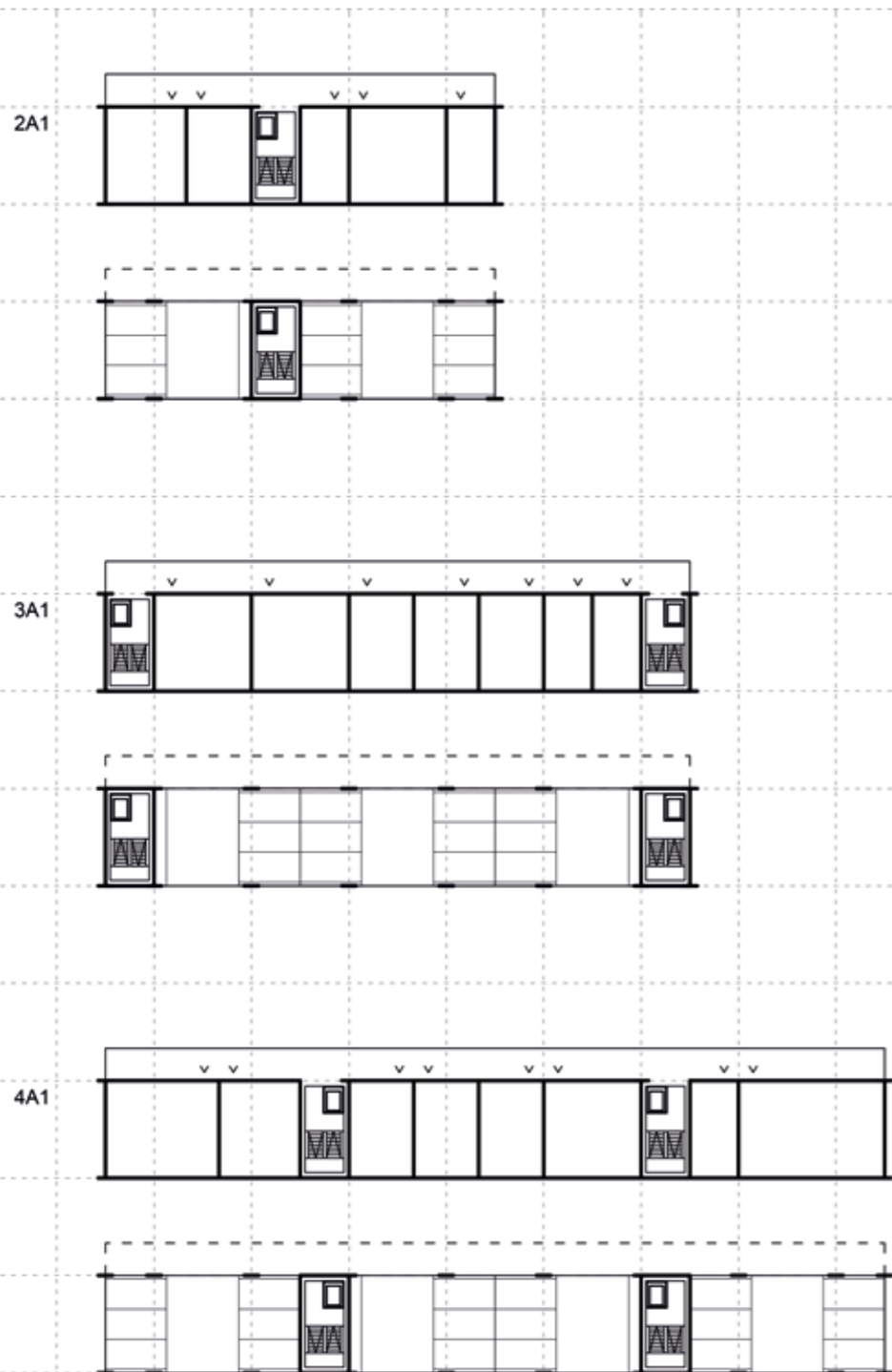
1A5



4A2



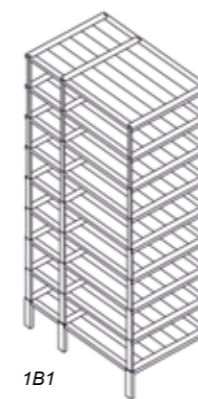
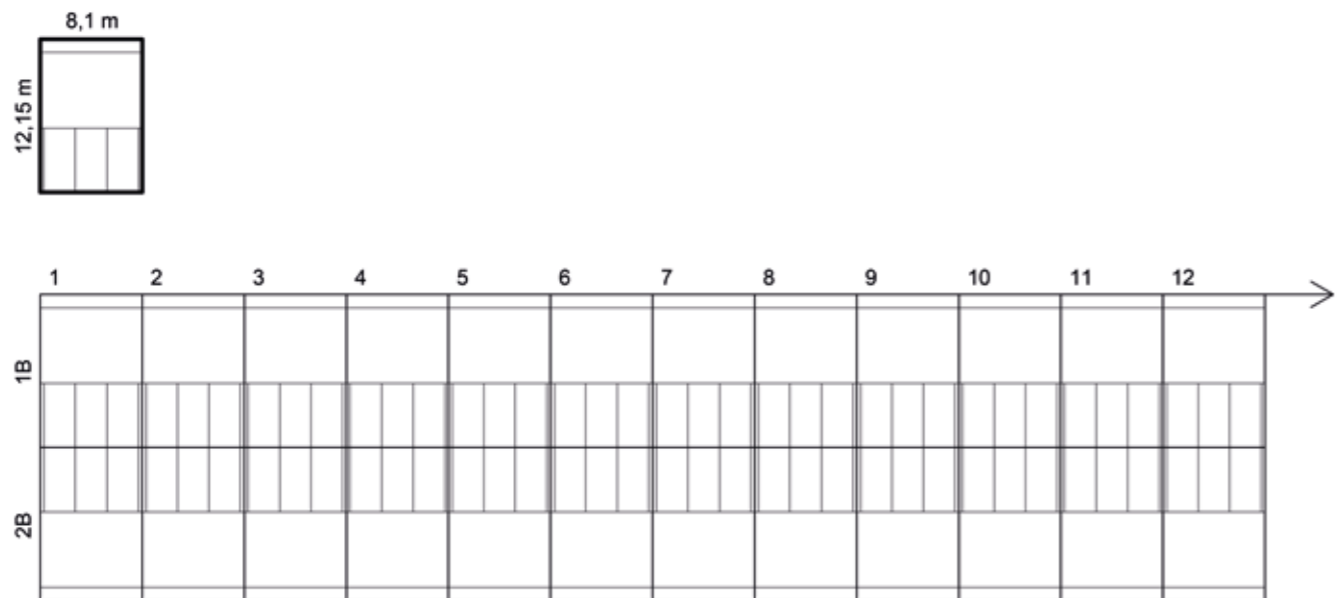




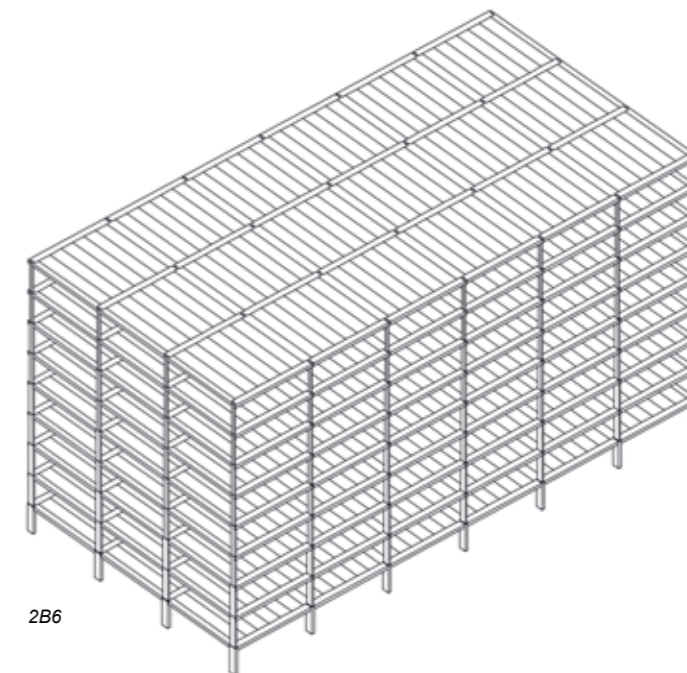


### prostorový typ B

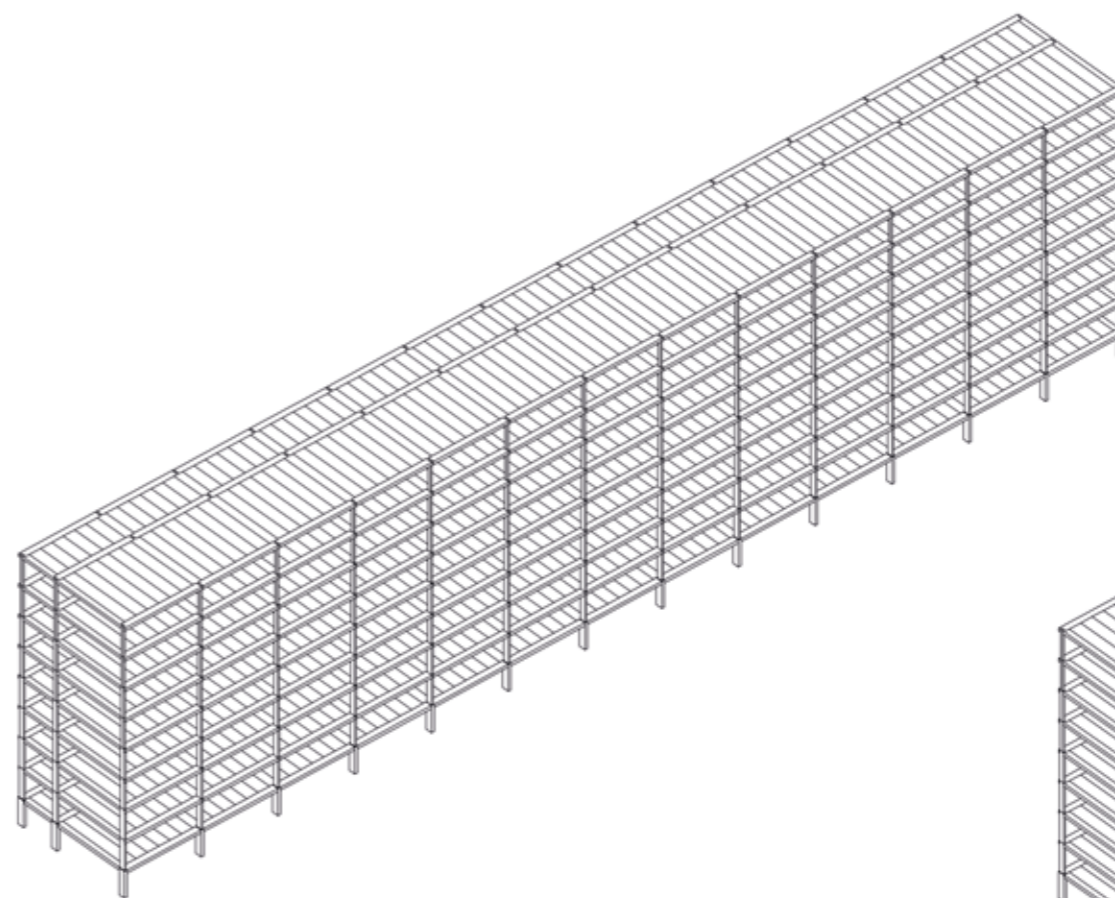
Prostorový typ B je prostředním ze tří zdefinovaných typů, jeho základní půdorysný rozměr je 12,15 x 8,1 m. Parkování je zpřístupněno podélnou komunikací v prostoru skeletu a je jednostranné, je tedy méně efektivní než u prostorového typu A. Tento prostorový typ lze neomezeně násobit v podélném směru, v příčném směru je však vzhledem k rozvržení parkovacích stání vhodné násobit tento typ maximálně dvakrát. Jeho největší hloubka může být 24,3 m, nejmenší pak 8,1 m. Jde vhodně kombinovat se všemi zkoumanými typologiemi bytových domů. V kombinaci s pavlačovou typologií vznikají hluboké bytové jednotky, které by musely mít orientovány do prostoru pavlače nejen sekundární prostory, ale i obytné místnosti.



1B1



2B6

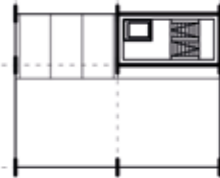
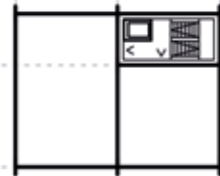


2B1





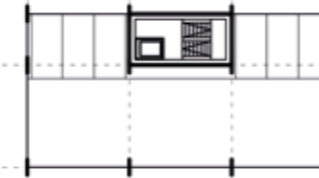
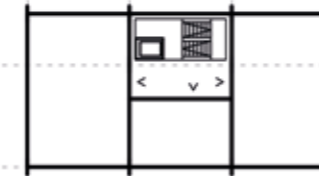
1B2



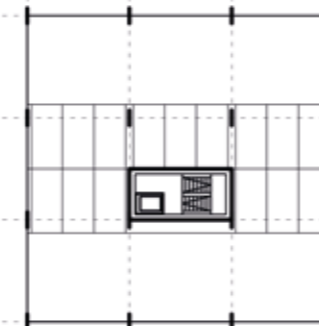
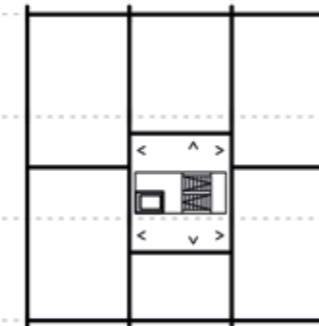
2B1



1B3



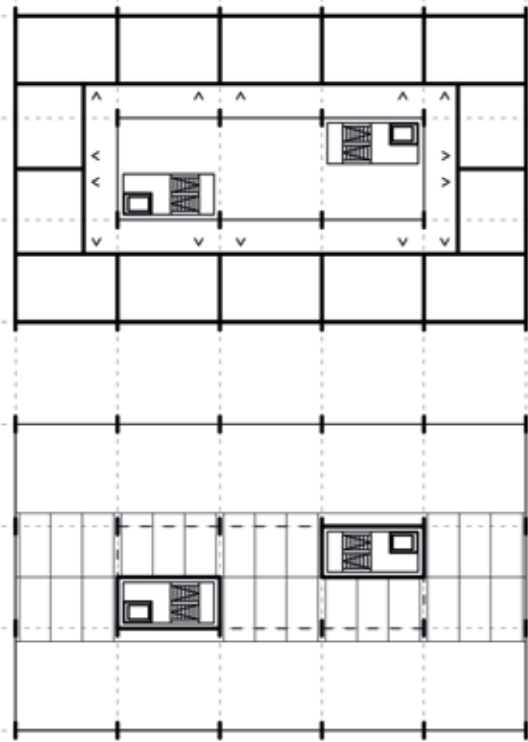
2B3



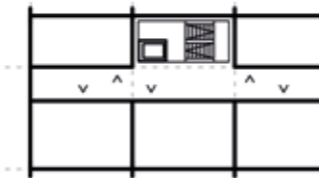




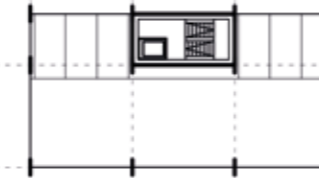
2B5



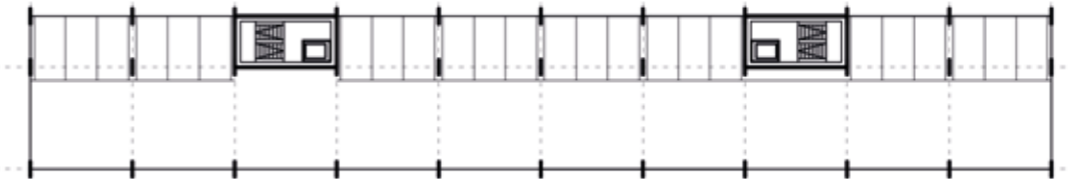
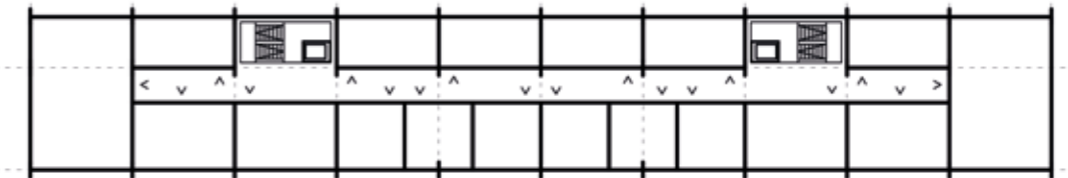
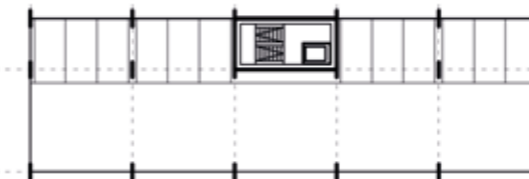
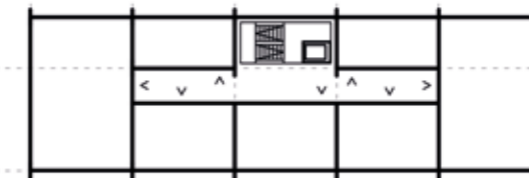
1B2



1B5



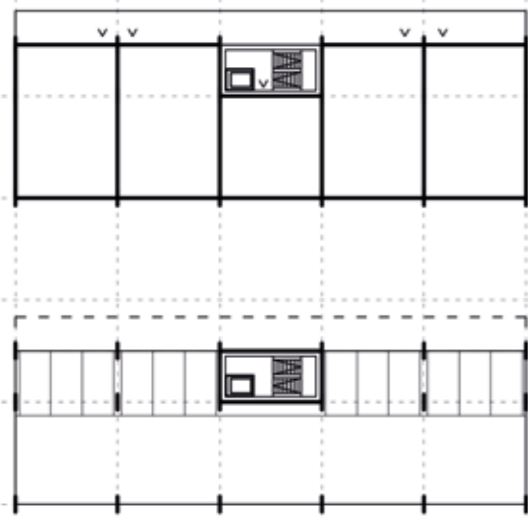
1B10







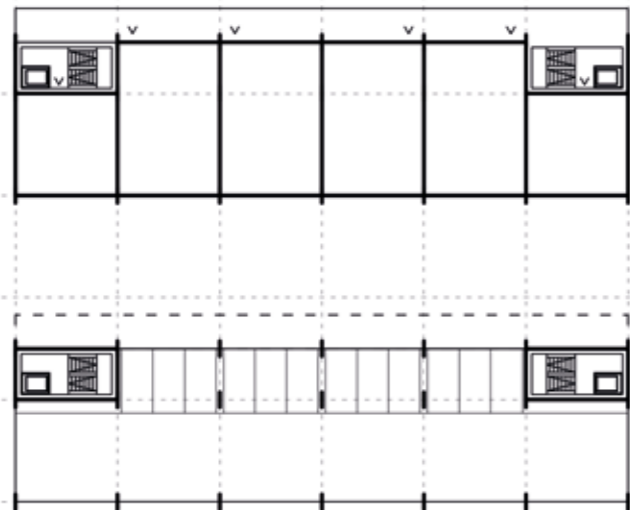
1B5



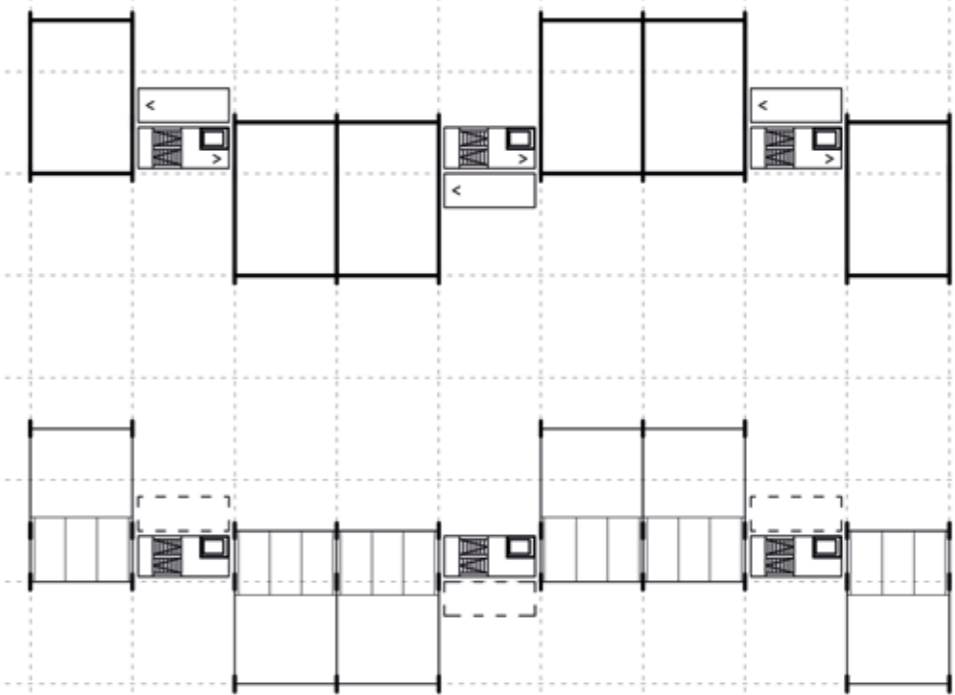
1B2



1B6



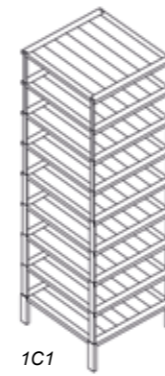
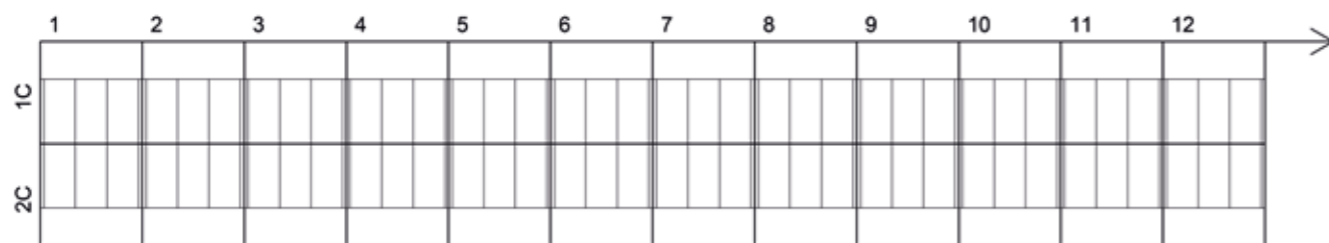
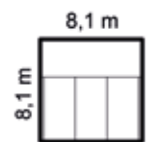
1B6



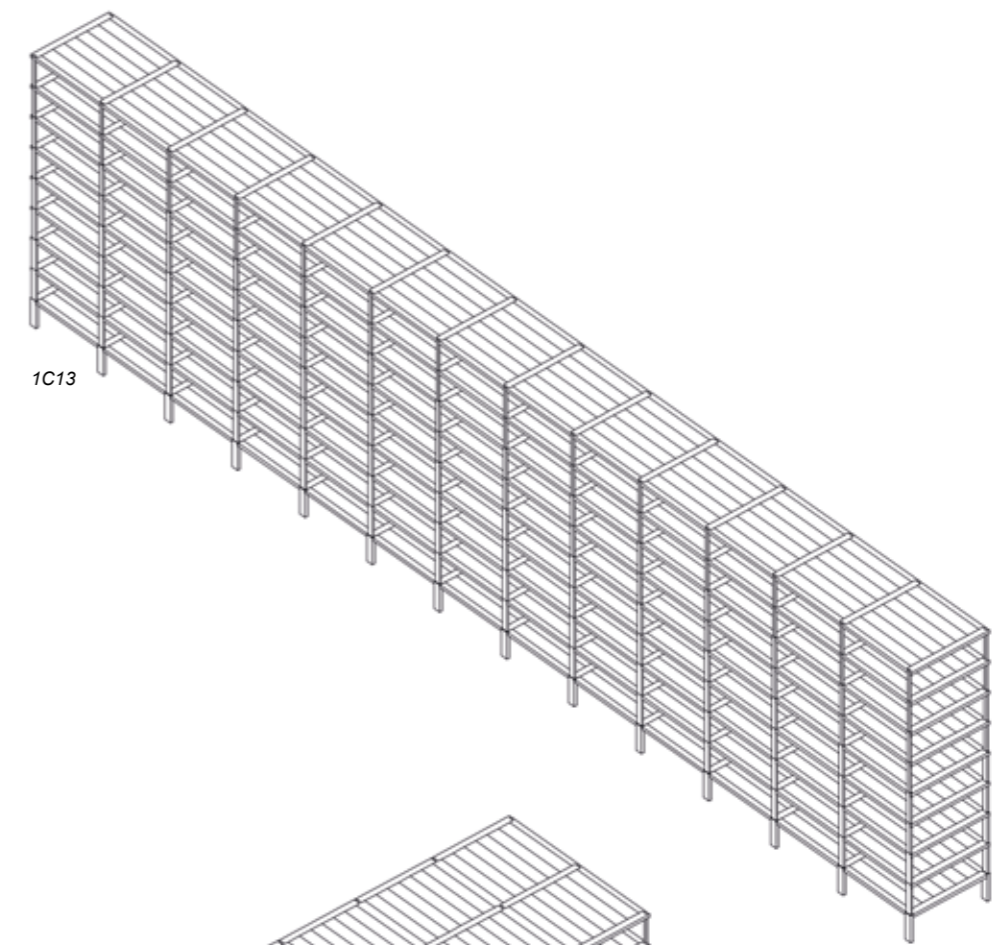


### prostorový typ C

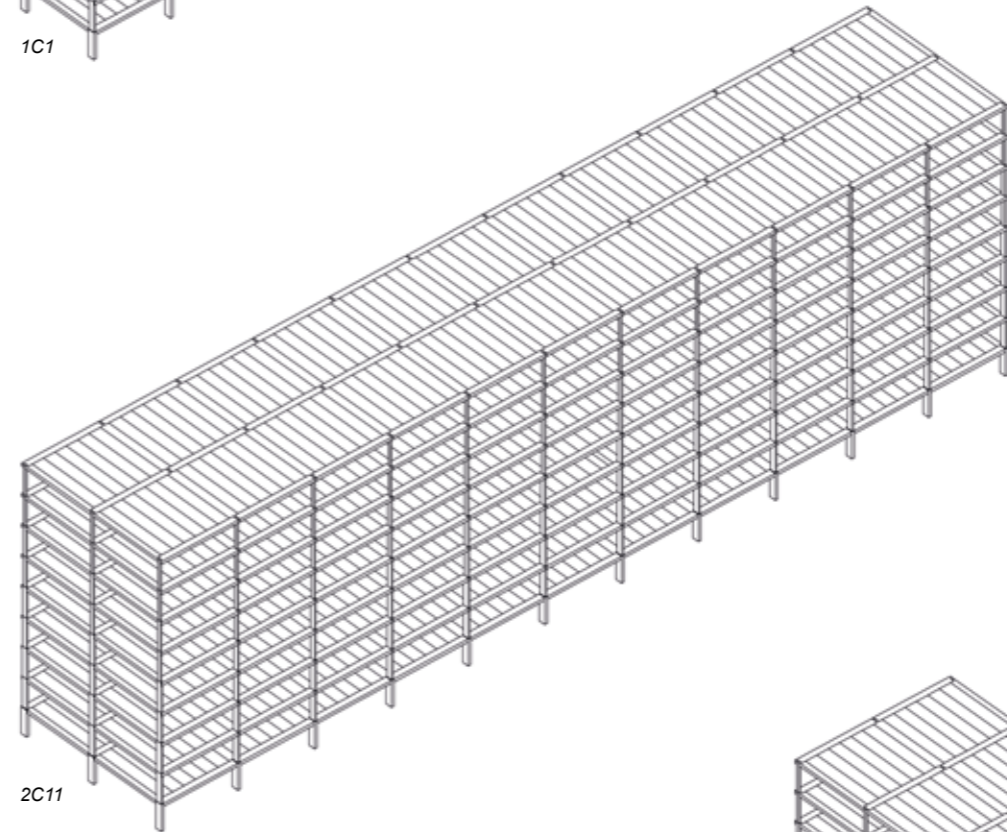
Prostorový typ C je nejmenší ze tří zdefinovaných typů, jeho základní půdorysný rozměr je 8,1 x 8,1 m. Parkování je zpřístupněno komunikací mimo objekt, jednostranné. Tento prostorový typ lze neomezeně násobit v podélném směru, v příčném směru je však vzhledem k rozvržení parkovacích stání jde násobit tento typ maximálně dvakrát. Jeho největší hloubka může být 16,2 m, nejmenší pak 8,1 m. Jde kombinovat se všemi zkoumanými typologiemi bytových domů.



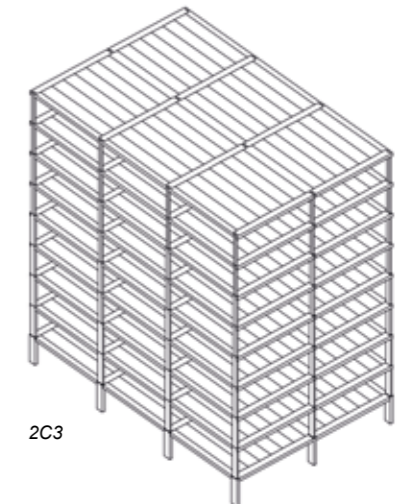
1C1



1C13



2C11



2C3





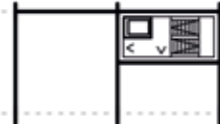
1C2



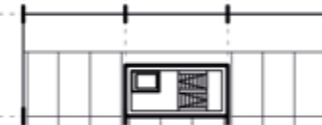
1C3



2C2



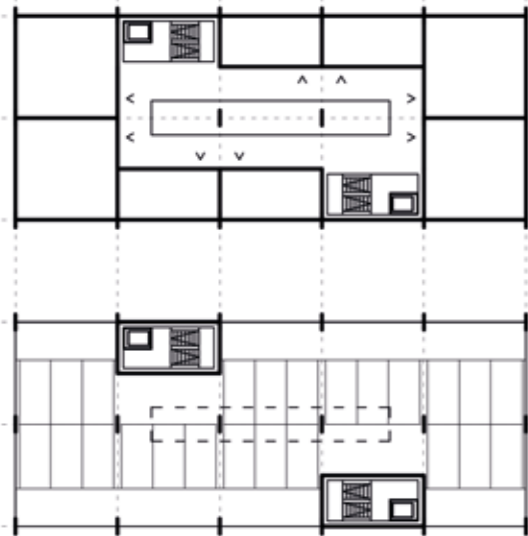
1C3







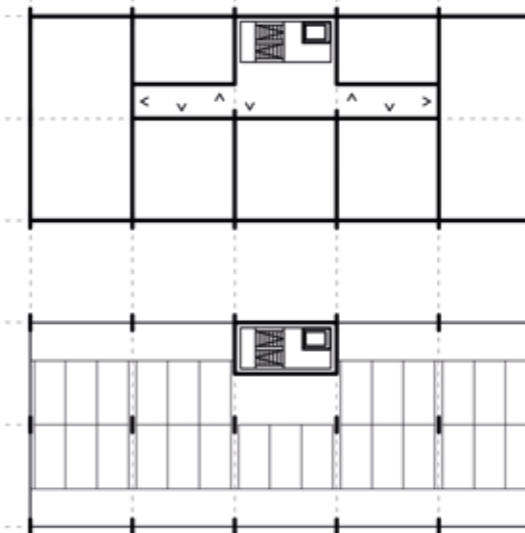
2C5



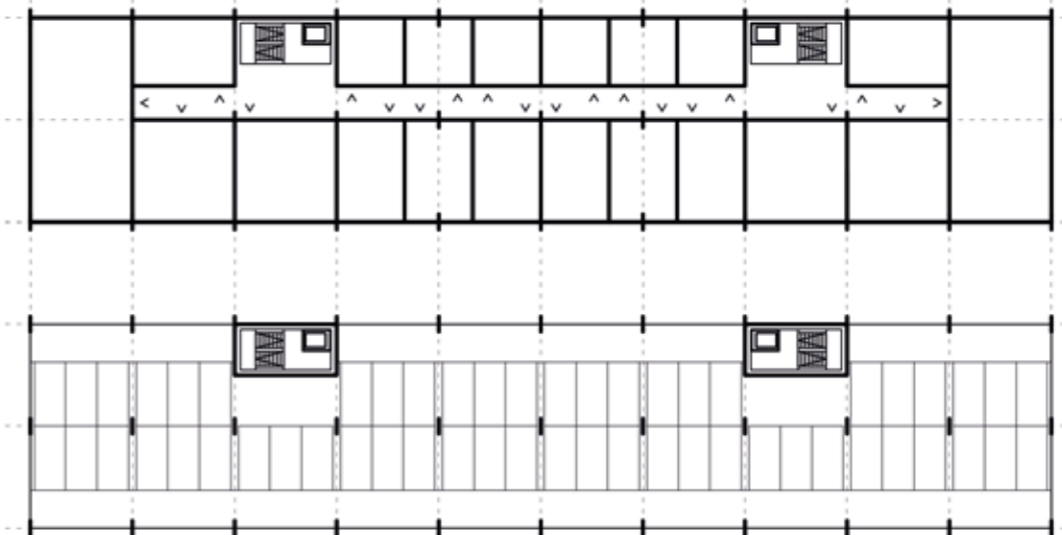
2C3



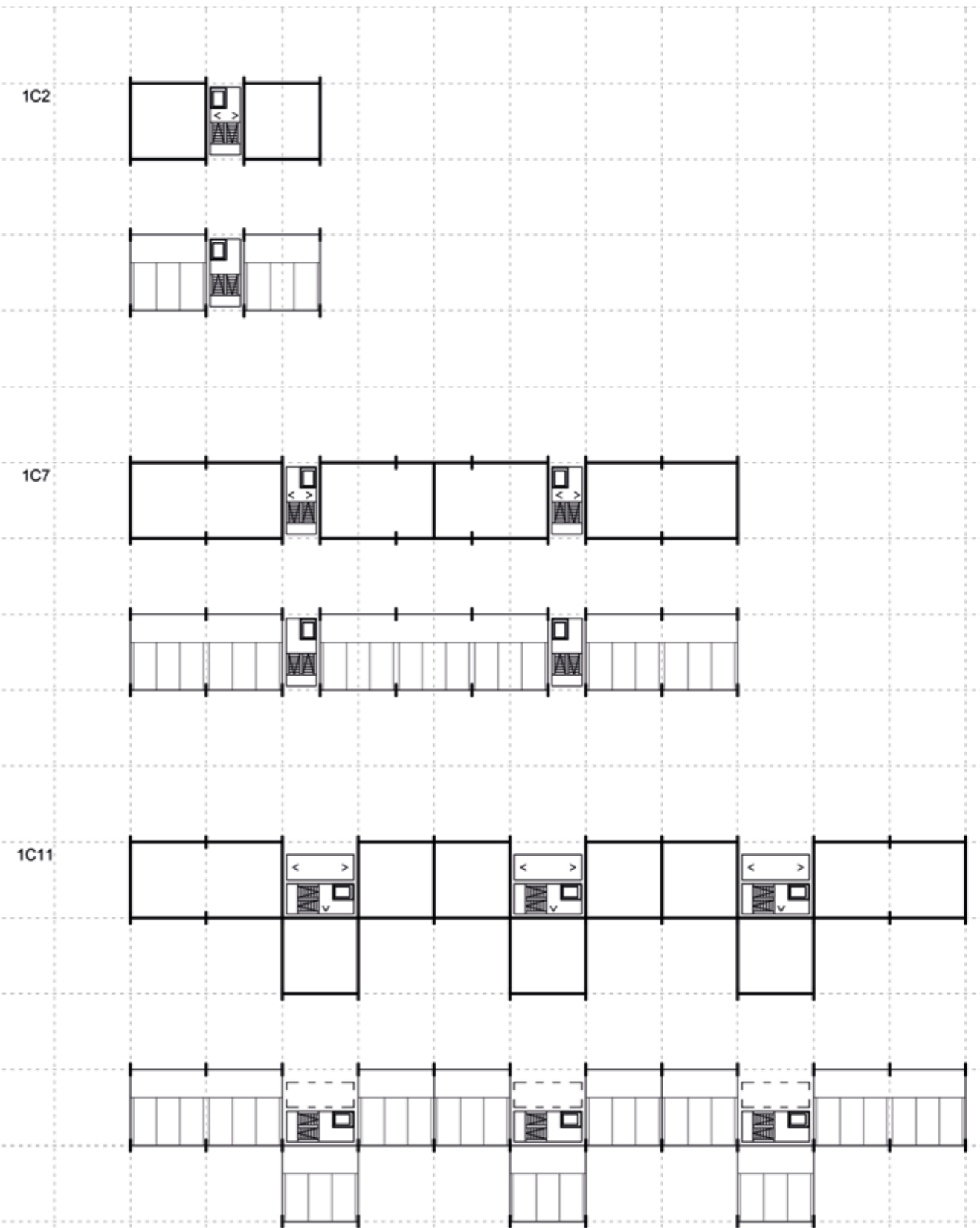
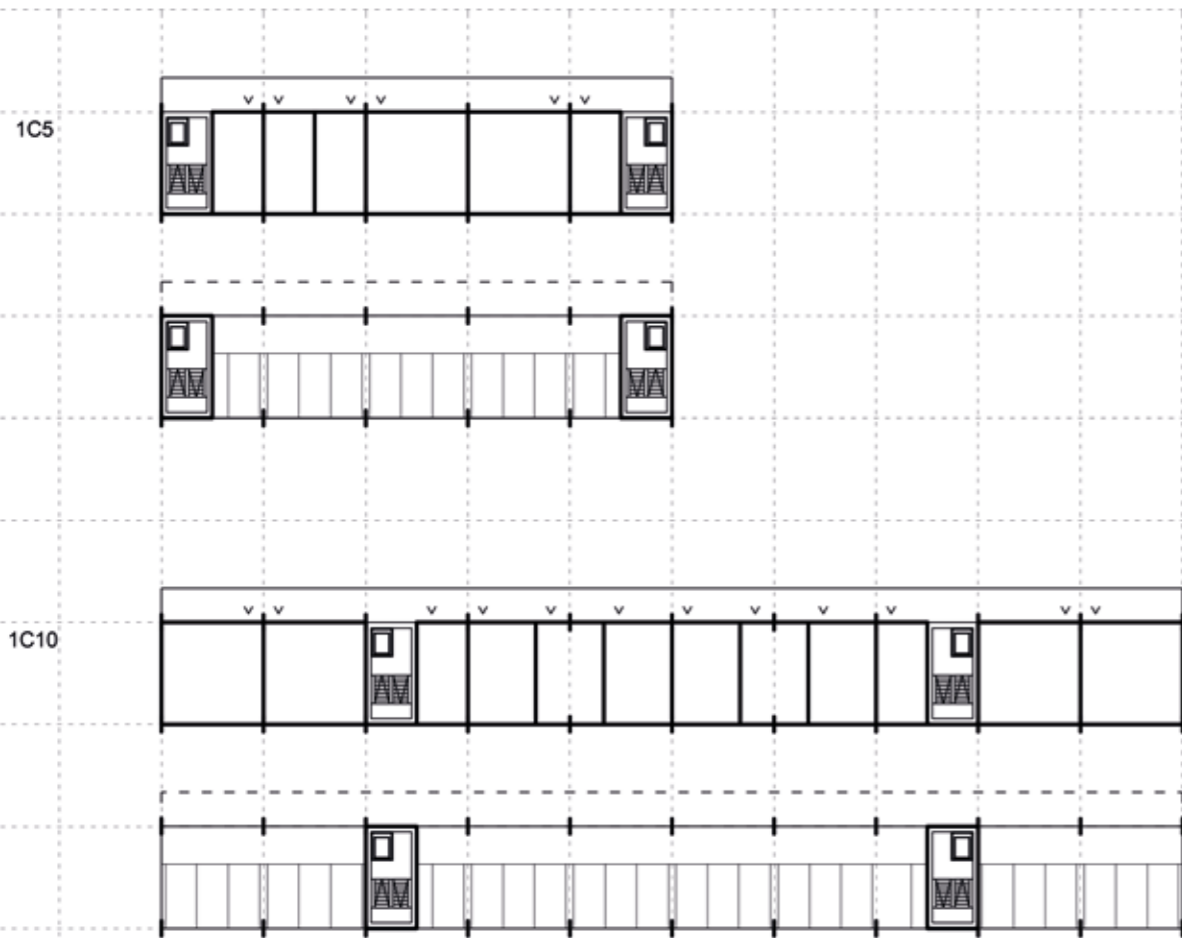
2C5



2C10





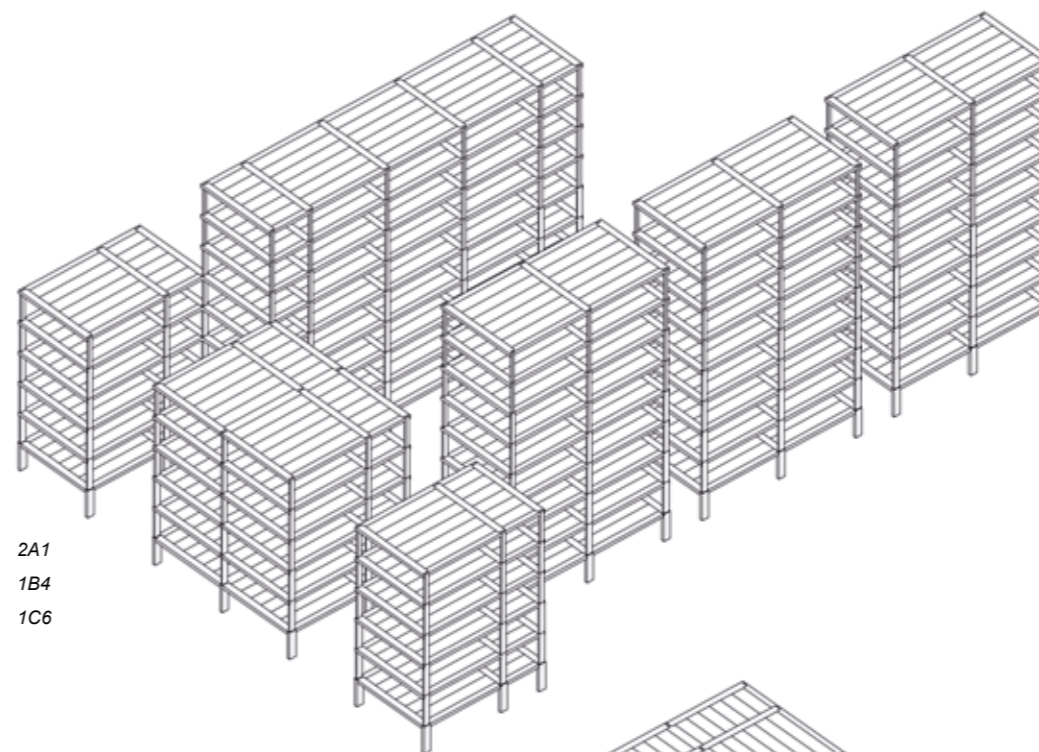
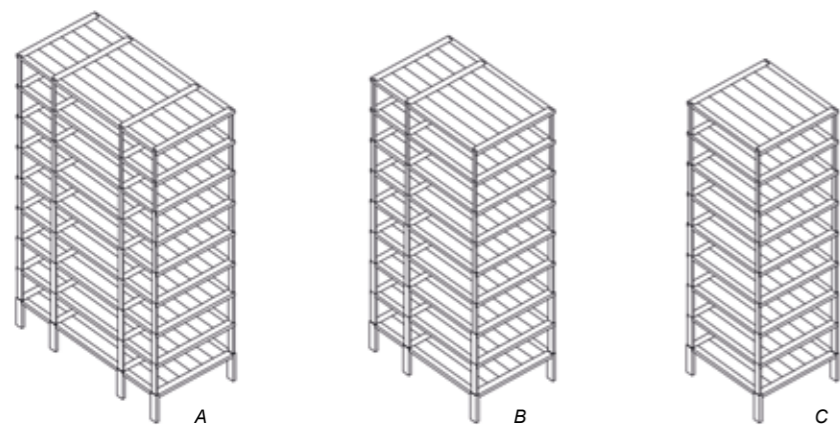




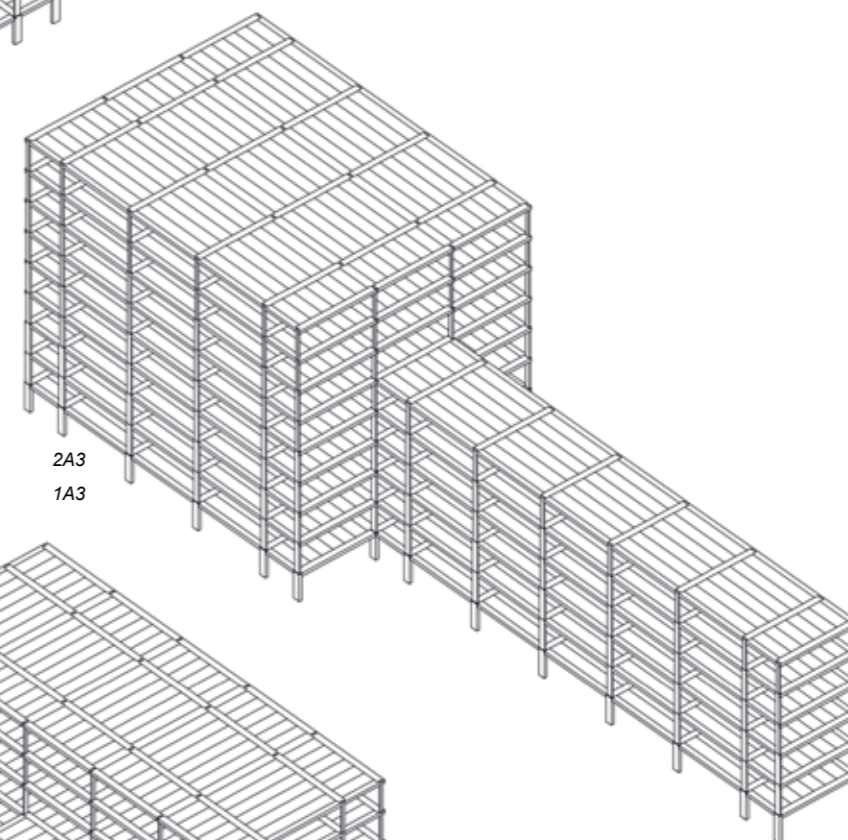
### **kombinace prostorových typů skeletu a typologií bytových domů**

U městského nájemního bydlení je žádoucí široké spektrum velikostí bytových jednotek a dosažení vyváženého poměru mezi malými, středními a velkými byty. Z tohoto důvodu je vyhovující kombinace předchozích prostorových typů a druhů typologií bytových domů. Jeden prostorový typ v kombinaci s určitou typologií může generovat převážně velké byty, jiný prostorový typ pak spíše byty menší.

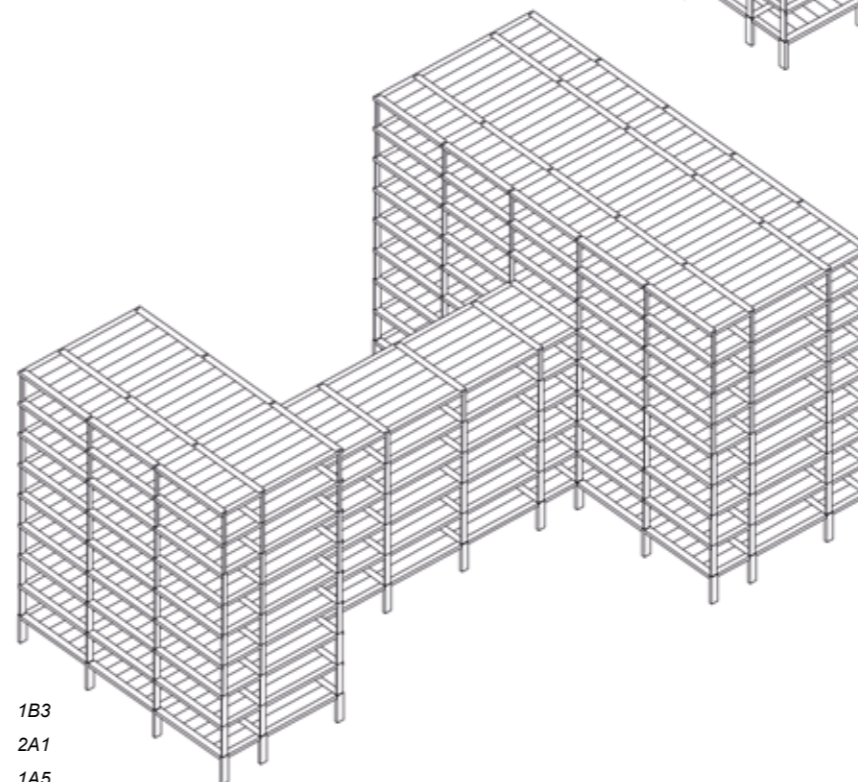
Následující kombinace jsou příkladem možného skládání, množení, násobení a typologického variování.



2A1  
1B4  
1C6



2A3  
1A3

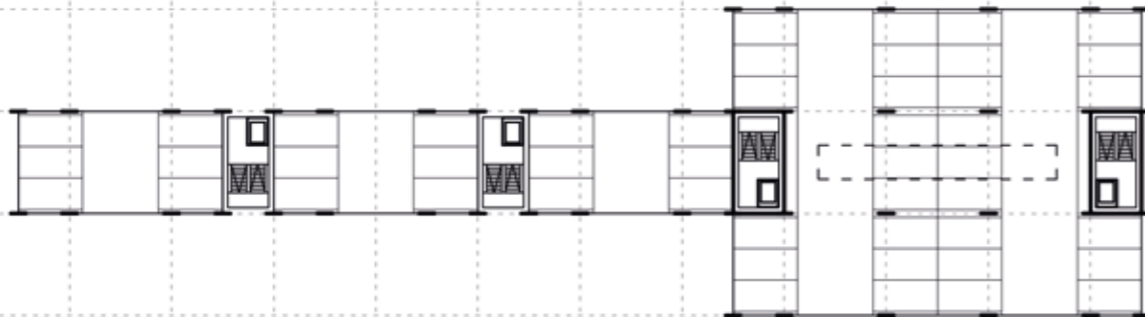
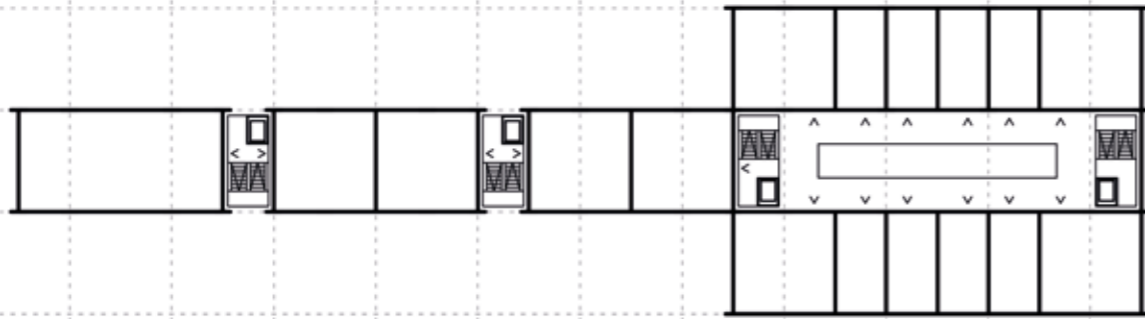


1B3  
2A1  
1A5

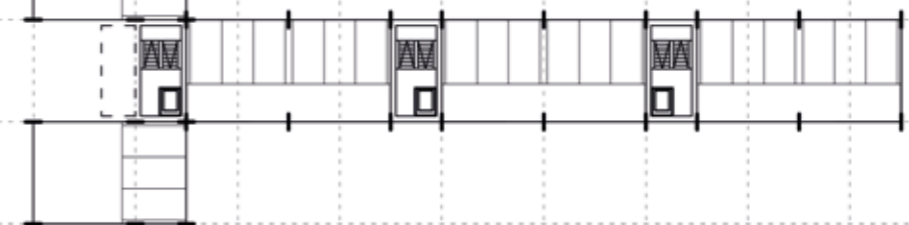
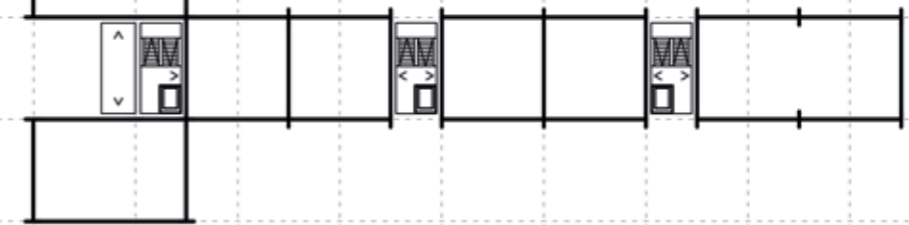
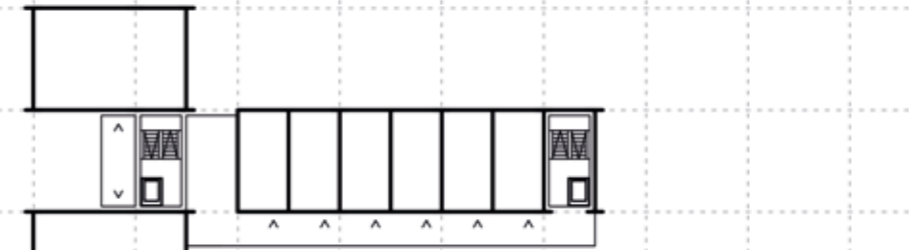




3A1  
2A3



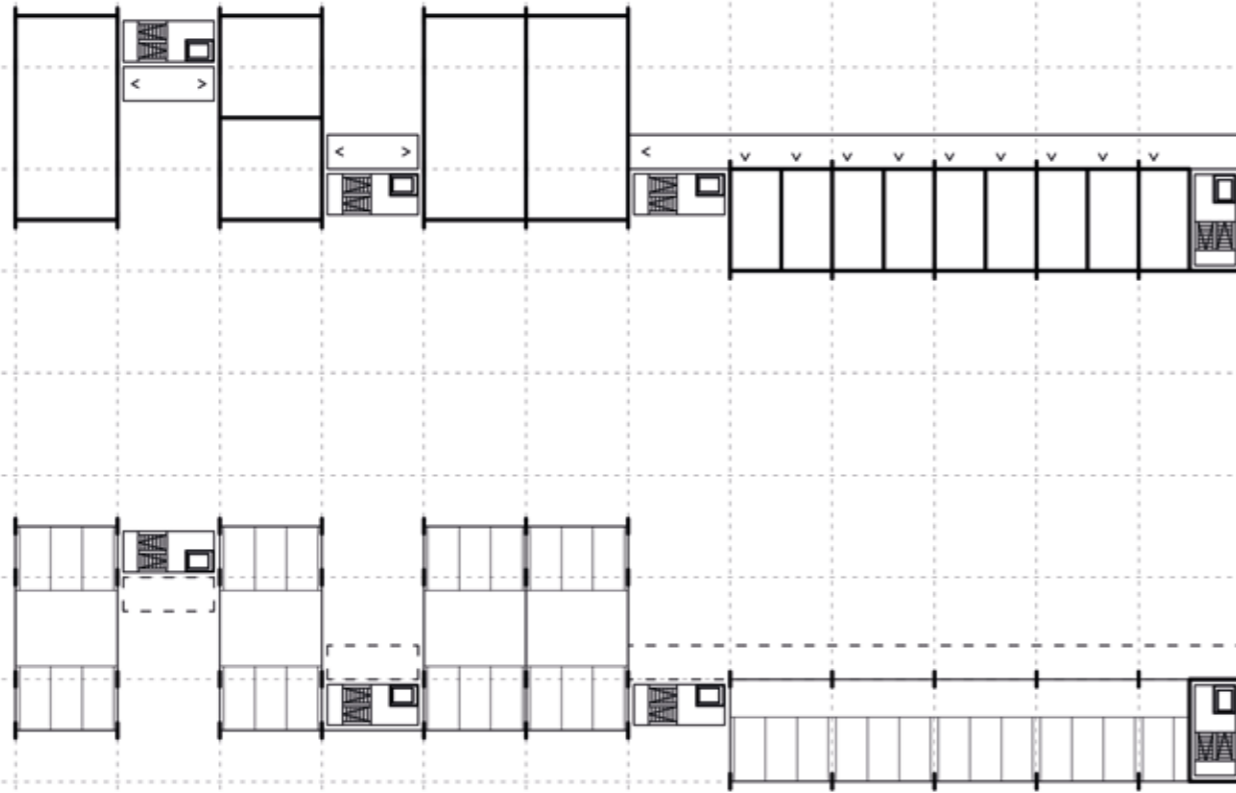
1B4  
2A1  
1C6



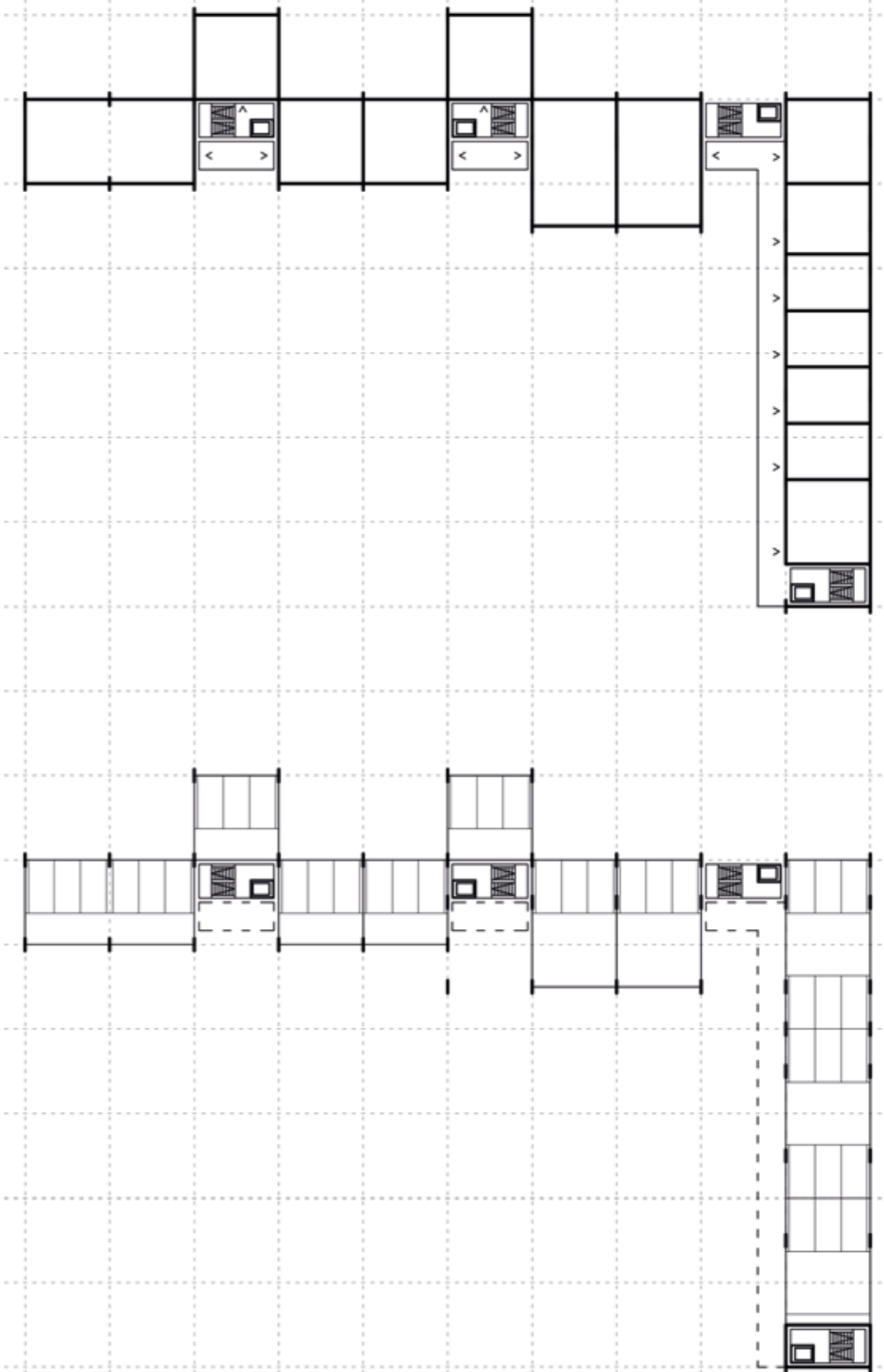




1A4  
1C5



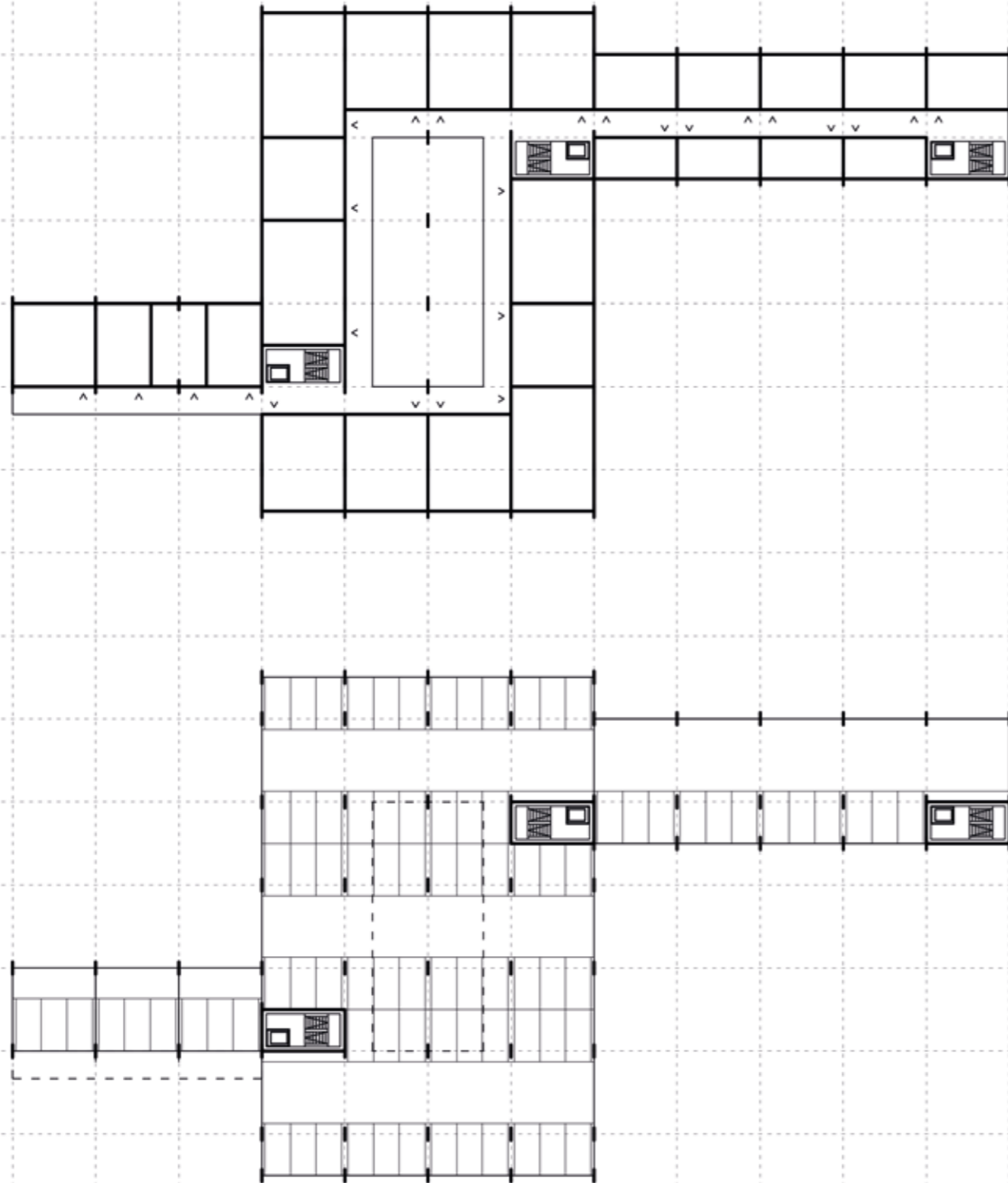
1C6  
1B2  
3A1



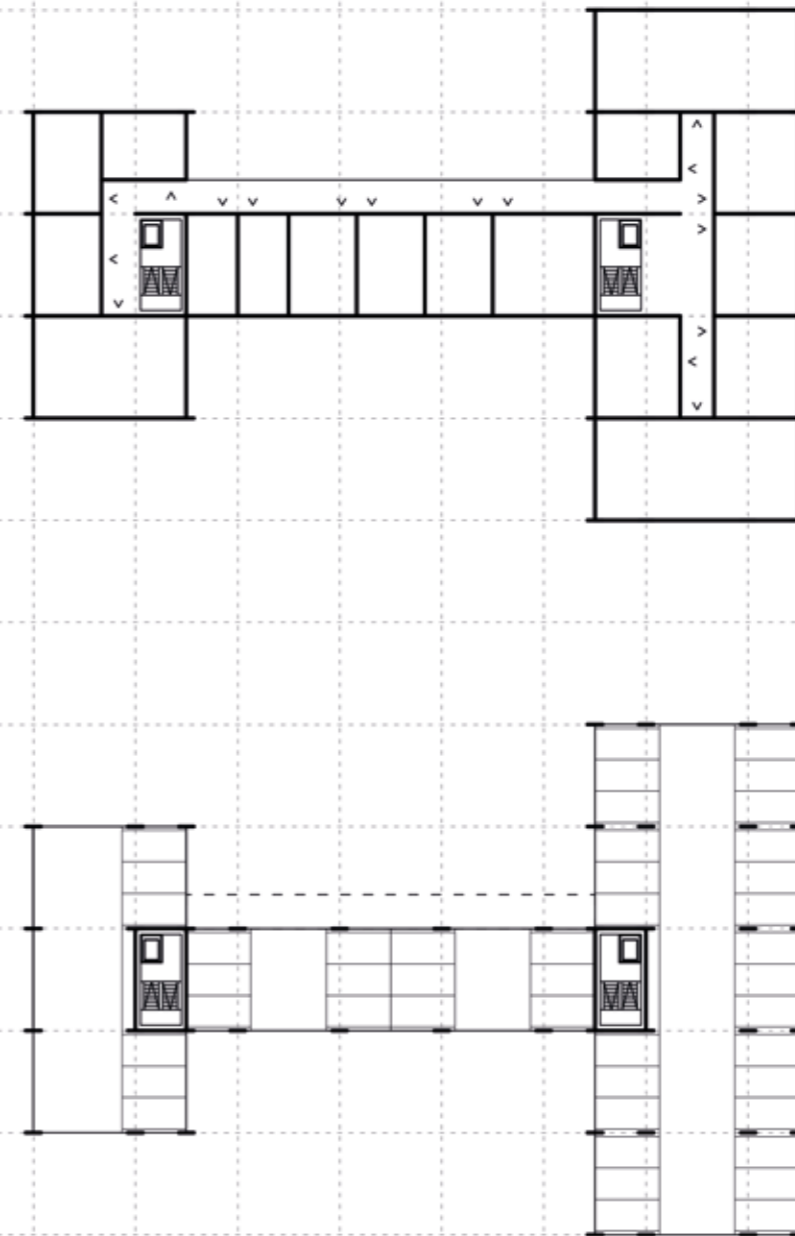




1A3  
3A4  
1B5



1B3  
2A1  
1B3









#### **4\_aplikační část**

1\_aplikace na vybraná místa

2\_bilance

Ověření zastavitelnosti dvanácti prázdných městských pozemků podél železniční sítě aplikací navrženého konstrukčního systému. Koncepční návrh bytových staveb na daná místa. Výsledná bilance.







## **1\_aplikace na vybrané městské pozemky**

Na dvanáct vybraných míst z předešlé analýzy zapomenutých městských pozemků podél železniční sítě je aplikován navržený konstrukční skelet. Nové domy jsou modulovány pomocí základních prostorových typů A, B, C. Ty jsou násobeny a kombinovány mezi sebou.

Městské nájemní domy mají umět nabízet různorodou škálu velikostí bytů. Od nejmenších bytů, přes byty střední až po byty svou rozlohou nadstandardní. Jednotlivé druhy by měly být procentuelně vhodně zastoupeny. V následujících navržených bytových domech se rozvržení velikostní škály snaží přiblížit poměru 2:2:1 (malé:střední:velké bytové jednotky). Malé byty jsou plošně definovány od 30 do 60 m<sup>2</sup>. Střední byty mají rozlohu od 60 do 90 m<sup>2</sup> a velké byty mají rozlohu od 90 do 130 m<sup>2</sup>. Aby mohl být tento poměr na jednotlivých pozemcích co nejpřesněji dodržen, dochází v rámci jednoho místa ke kombinaci typologických druhů bytových domů.

Návrhy bytových domů na jednotlivá místa ověřují zastavitelnost zbytkových pozemků podél železniční sítě hlavního města, pracují s kontextem okolí, snaží se vhodně doplnit okolní strukturu. Pozemky jsou vytěženy, ne však přetěženy. Jednotlivá místa jsou řešena koncepčně a nejdou do velkého detailu. Ukazují, jak je možné jednotlivé pozemky zastavět městskými bytovými domy, jaké je možné rozvržení a poměr bytových jednotek a jakým způsobem lze na pozemcích parkovat.

Prezentovaný návrh se zastavuje před navazující podrobnou fází projektu. Materiálové řešení fasád, vzhled komunikačních prostor, typologii bytových jednotek a celkovou estetiku domu je nutno řešit pro každé místo zvlášť, aby mohly vzniknout individuální bytové domy na různorodá místa s výhodami které přinese jejich částečná prefabrikace.



### 01\_Bubeneč\_Papírenská

Nezastavěný městský pozemek v blízkosti vlakové zastávky Praha – Podbaba, který je momentálně z velké části nevyužitý. V severní části se nachází parkovací plocha a v části jižní zřídka využívaná venkovní posilovna, dětské hřiště a altán.

Navržená stavba je složena z devítipodlažního chodbového domu a čtyřpodlažního pavlačového domu s devítipodlažní věží v severní části pozemku. Dům svou výraznou linearitou reaguje na stávající bytové domy severozápadně od řešeného pozemku a směrem na jih se rozvolňuje.

V domě se nachází 116 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 47%, středních 35% a velkých 18%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 80 parkovacích stání.

50°06'42.9"N  
14°23'49.2"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**7 337 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**2 231 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**8 562 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**116**

počet malých bytových jednotek\_30+

**55**

počet středních bytových jednotek\_60+

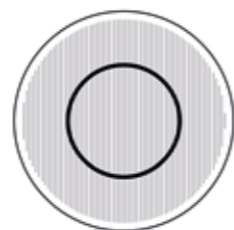
**40**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**21**

celkový počet parkovacích stání

**80**



PP\_7337 m<sup>2</sup>

ZP\_2231 m<sup>2</sup>

HPP\_8562 m<sup>2</sup>

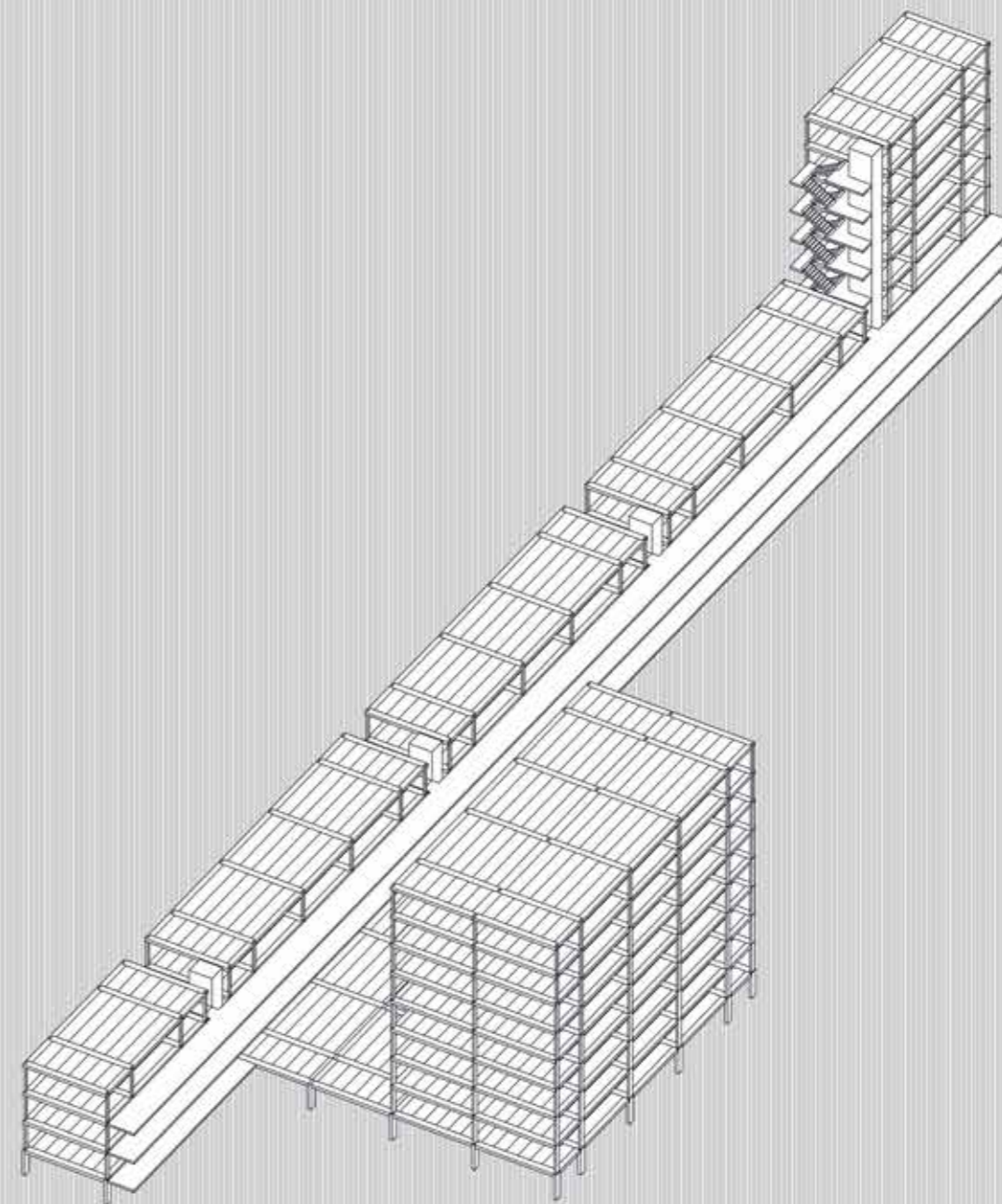


BYTY\_116

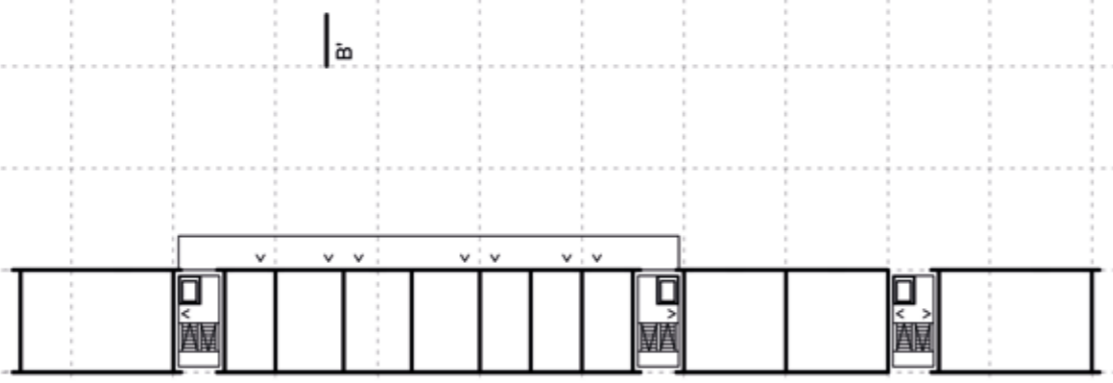
30+\_55

60+\_40

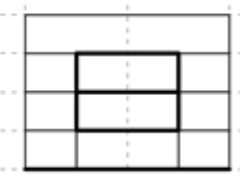
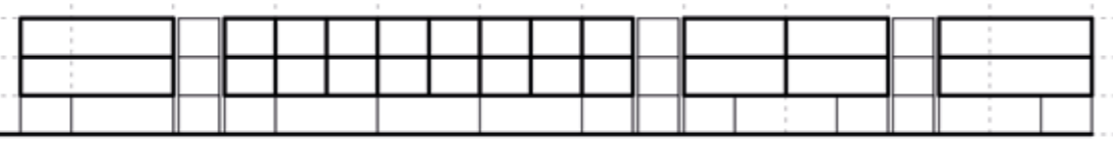
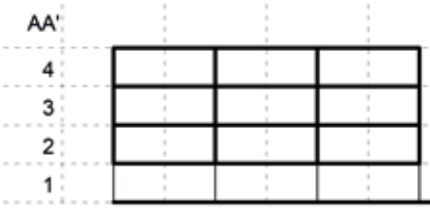
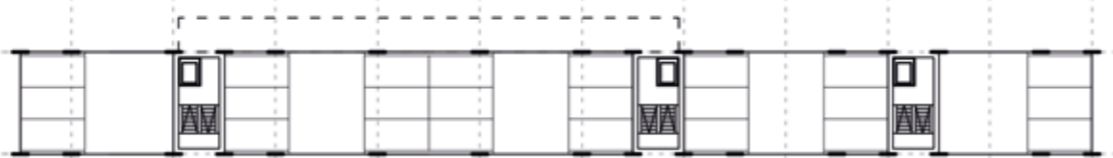
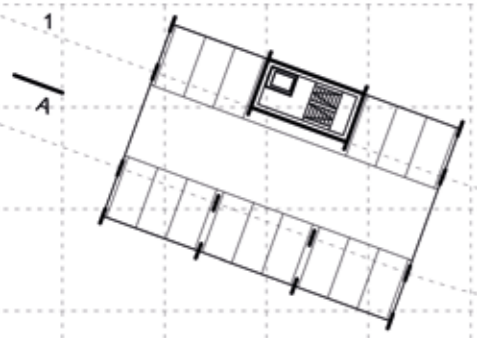
90+\_21







1A3  
1B1  
3A1  
1B1









## 02\_Bubeneč\_Jednořadá

Nezastavěný městský pozemek podél železniční trati v blízkosti Velvyslanectví Kanady, který je momentálně nevyužitý. Oplocený pozemek samovolně zarůstá náletovou zelení.

Navržená stavba je složena z čtyřpodlažního pavlačového domu, devítipodlažní věže na severu a sedmipodlažní věže na jihu parcely. Dům svou půdorysnou stopou lineárně navazuje na bytové domy, které jsou v sousedství na severozápadě pozemku. Figura domu je rozdělena na tři výškové úrovně, aby netvořila tvrdou pocitovou bariéru sousední ambasádě.

V domě se nachází 35 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 43%, středních 40% a velkých 17%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 24 parkovacích stání.

50°06'30.1"N  
14°24'07.1"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**4 807 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**590 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**2 756 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**35**

počet malých bytových jednotek\_30+

**15**

počet středních bytových jednotek\_60+

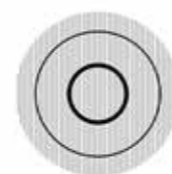
**14**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**6**

celkový počet parkovacích stání

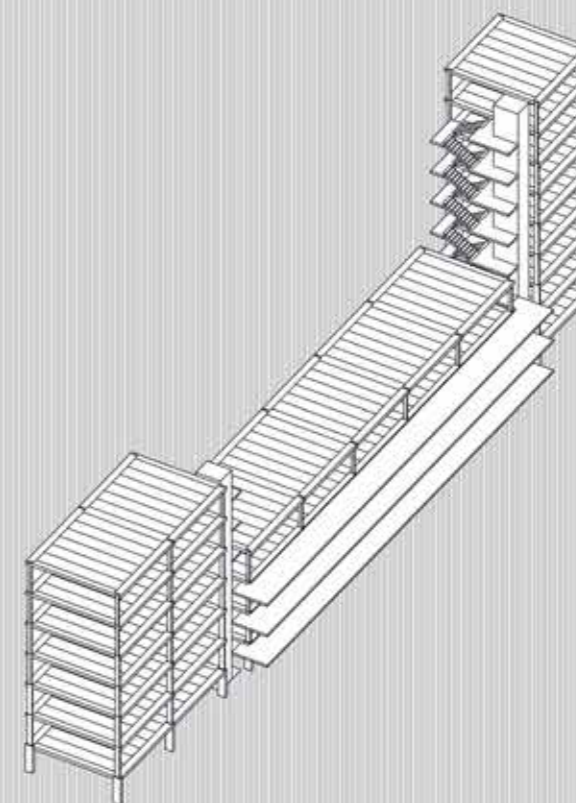
**24**



PP\_4807m<sup>2</sup>  
ZP\_590 m<sup>2</sup>  
HPP\_2756 m<sup>2</sup>



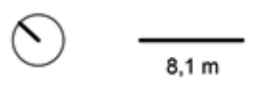
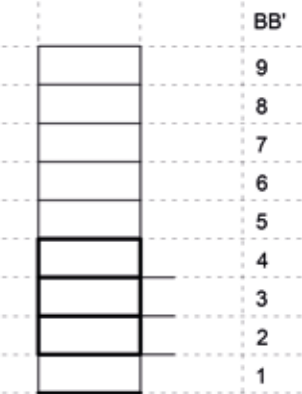
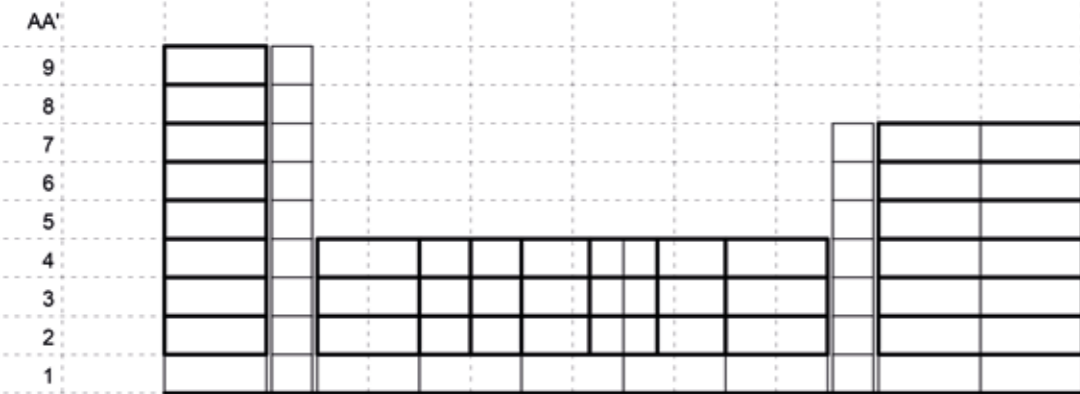
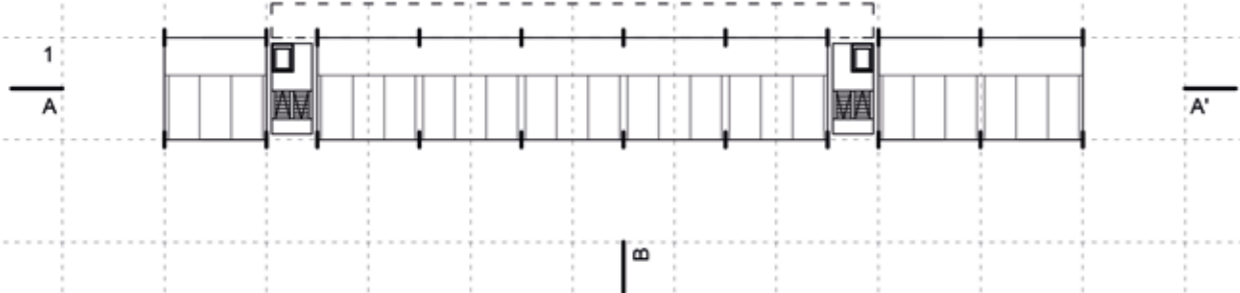
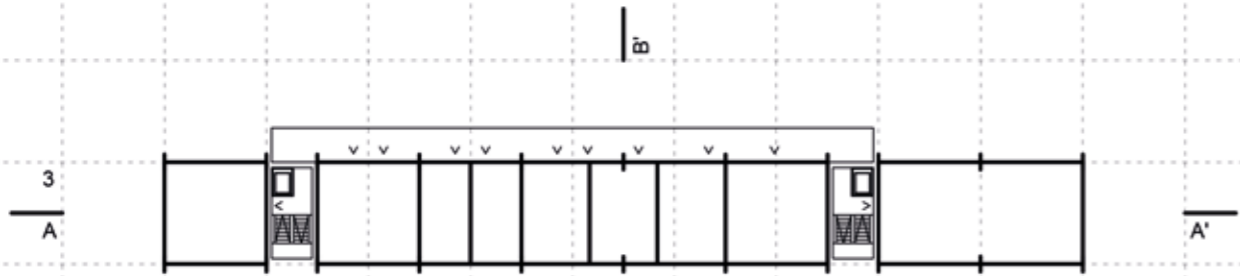
BYTY\_35  
30+\_15  
60+\_14  
90+\_6







1C8







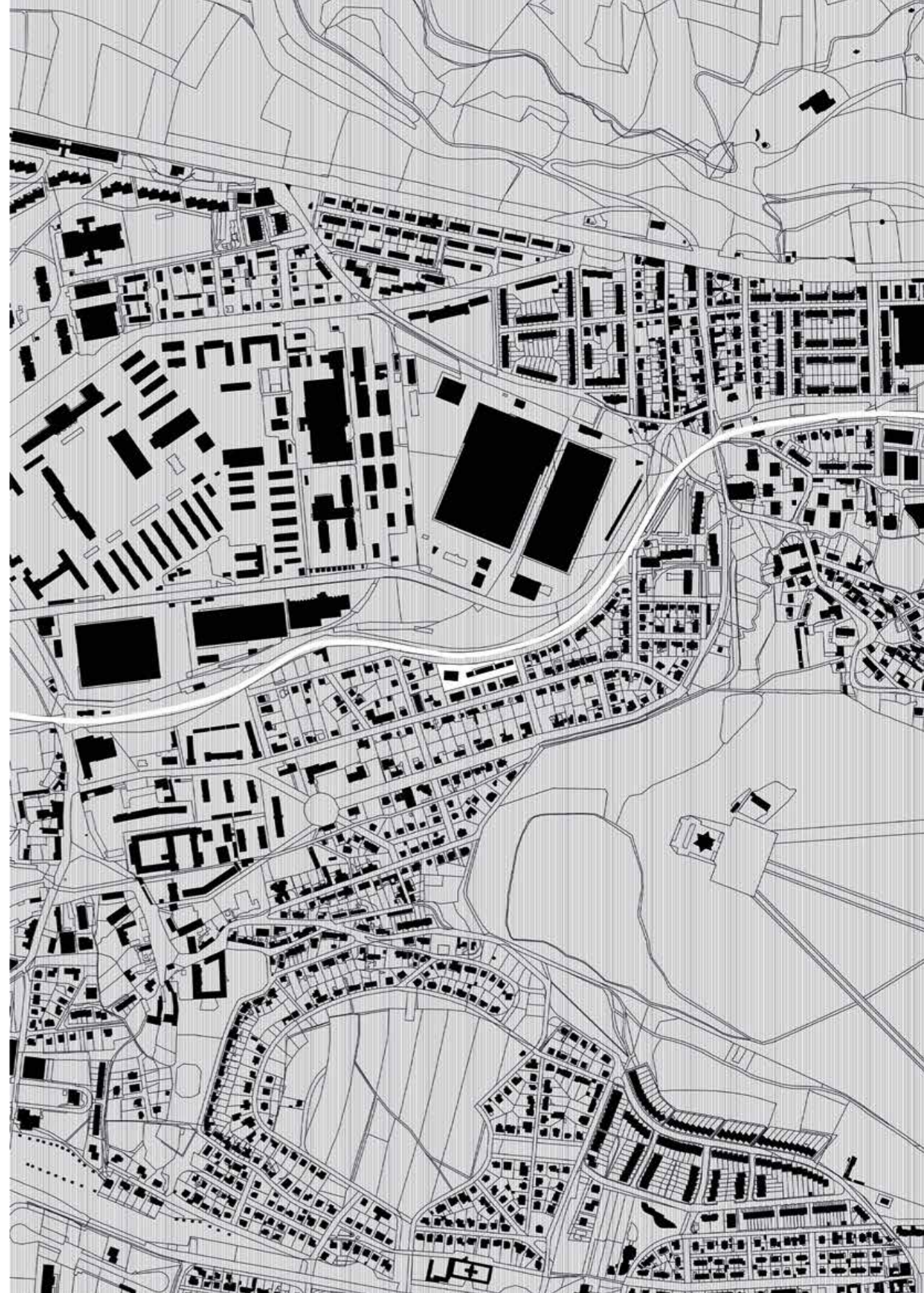


### 03\_Ruzyně\_Rakovnická

Nezastavěný městský pozemek přes cestu vedle železniční trati je momentálně nevyužitý. Z malé části slouží jako zahrada sousedících bytových domů.

Navržená stavba je složena z čtyřpodlažního bodového domu s halovou dispozicí a třípodlažního lineárního domu, který je z části řešen jako pavlačový a z části s nezávislými vstupy. Hmota domu svými proporcemi navazuje na bytové a rodinné domy, které jsou v sousedství.

V domě se nachází 34 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 41%, středních 38% a velkých 21%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 39 parkovacích stání.





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**4 947 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**1 083 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**2 558 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**34**

počet malých bytových jednotek\_30+

**14**

počet středních bytových jednotek\_60+

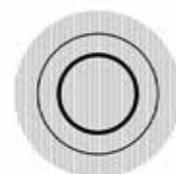
**13**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**7**

celkový počet parkovacích stání

**39**



PP\_4947 m<sup>2</sup>

ZP\_1 083 m<sup>2</sup>

HPP\_2558 m<sup>2</sup>

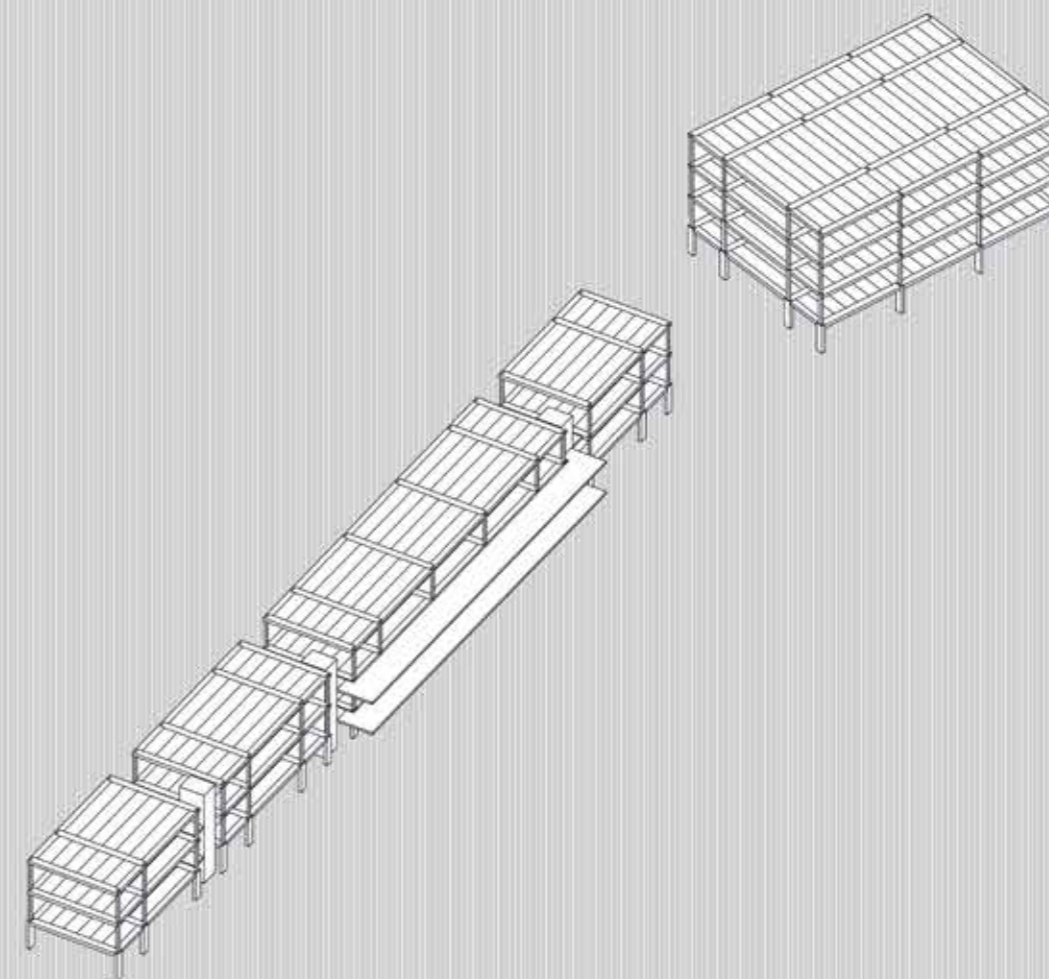


BYTY\_34

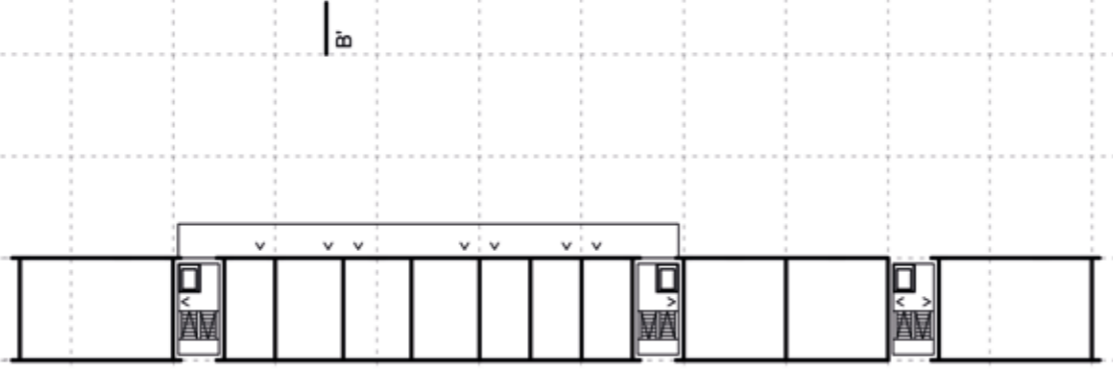
30+\_14

60+\_13

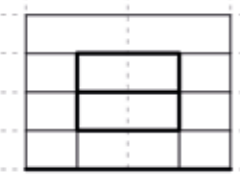
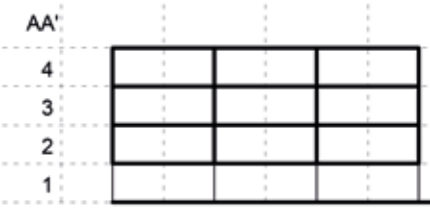
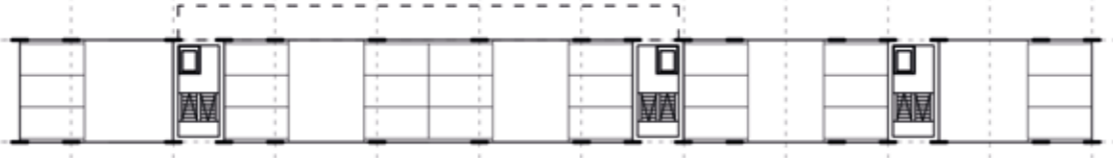
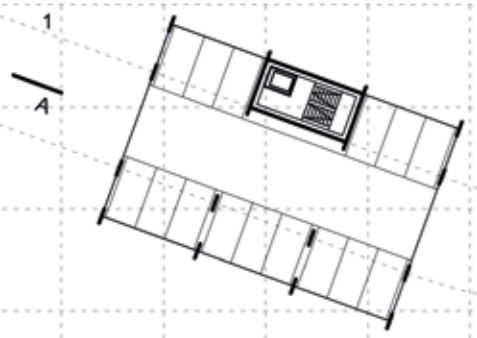
90+\_7







1A3  
1B1  
3A1  
1B1



BB'  
4  
3  
2  
1









#### 04\_Liboc\_Libocká

Nezastavěný městský pozemek v blízkosti železnice navazující na sídlištní zástavbu je momentálně zcela bez využití.

Navržená stavba je složena z čtyřpodlažního pavlačového domu na obou stranách zakončeným devítipodlažní věží. Figura domu je rozdělena na dvě výškové úrovně. Nízká středová část vizuálně uhýbá sousedícímu panelovému domu a dvě krajní části dosahují výšky okolní zástavby.

V domě se nachází 42 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 36%, středních 45% a velkých 19%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 24 parkovacích stání.

50°05'22.4"N  
14°19'32.1"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**2 590 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**590 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**3 412 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**42**

počet malých bytových jednotek\_30+

**15**

počet středních bytových jednotek\_60+

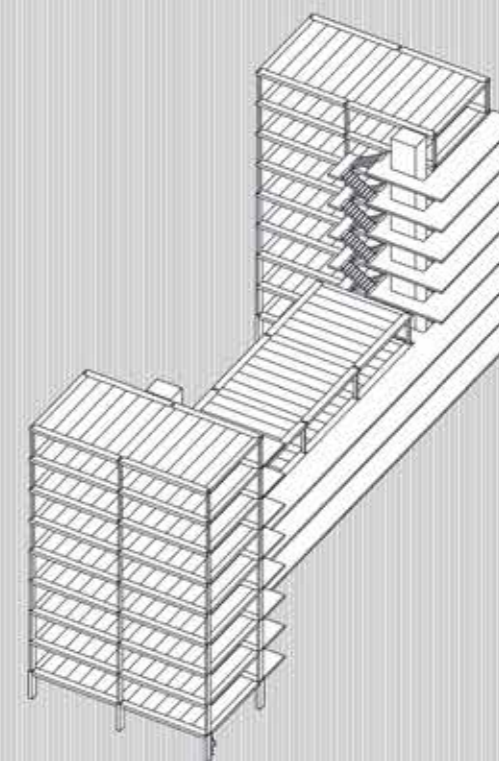
**19**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**8**

celkový počet parkovacích stání

**24**



PP\_2590 m<sup>2</sup>

ZP\_590 m<sup>2</sup>

HPP\_3412 m<sup>2</sup>



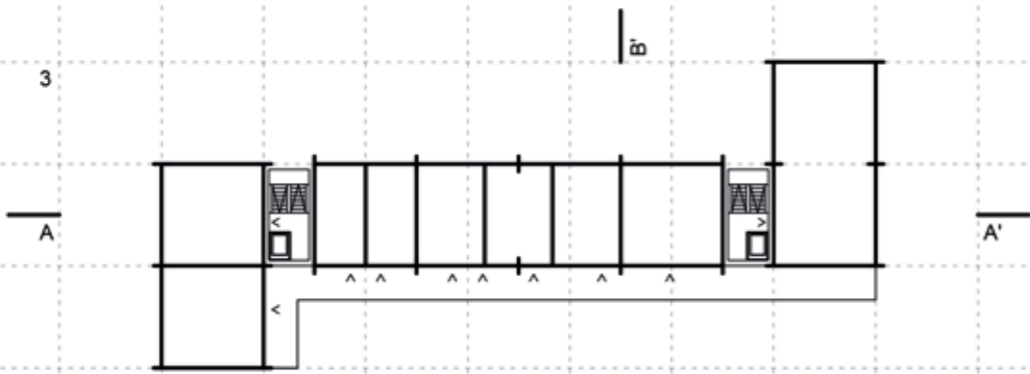
BYTY\_42

30+\_15

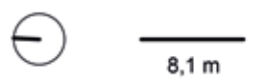
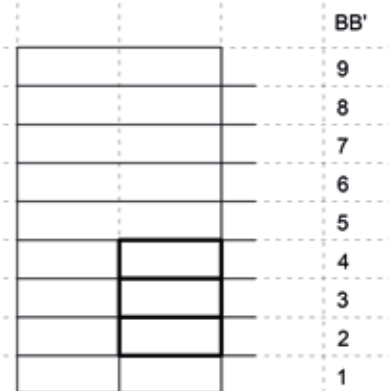
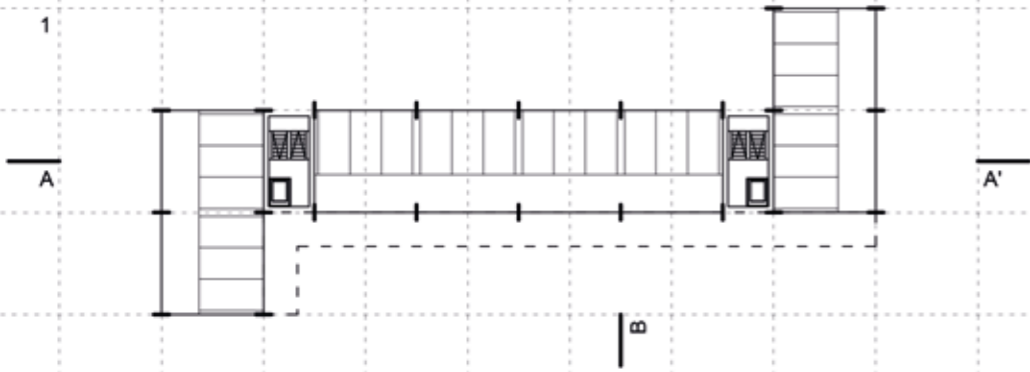
60+\_19

90+\_8





1C8









## 05\_Liboc\_U kolejí

Nezastavěný městský pozemek podél železniční trati je momentálně z velké části nevyužitý. Na malém kousku ve středu pozemku se nachází dětské hřiště.

Navržená lineární stavba kopíruje stávající zástavbu a doplňuje uliční čáru. Je složena ze čtyř výškově rozdílných částí. Ve východní části pozemku se nachází nejnižší třípodlažní hmota a směrem na západ se postupně o patro zvyšuje až do výšky šesti nadzemních podlaží. V západní části pozemku nejsou protilehlé domy orientovány hlavní fasádou směrem k nově navrženému domu, a tak si může dovolit vystoupat do vyšších podlaží. Jedná se o samostatně stojící objekty propojeny nezávislými vertikálními komunikacemi mezi jednotlivými hmotami.

V domě se nachází 48 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 33%, středních 48% a velkých 19%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 54 parkovacích stání.

50°05'25.9"N  
14°19'39.3"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**4 116 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**1 476 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**4 137 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**48**

počet malých bytových jednotek\_30+

**16**

počet středních bytových jednotek\_60+

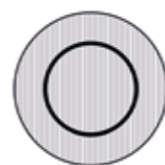
**23**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**9**

celkový počet parkovacích stání

**54**



PP\_4116 m<sup>2</sup>

ZP\_1476 m<sup>2</sup>

HPP\_4137 m<sup>2</sup>

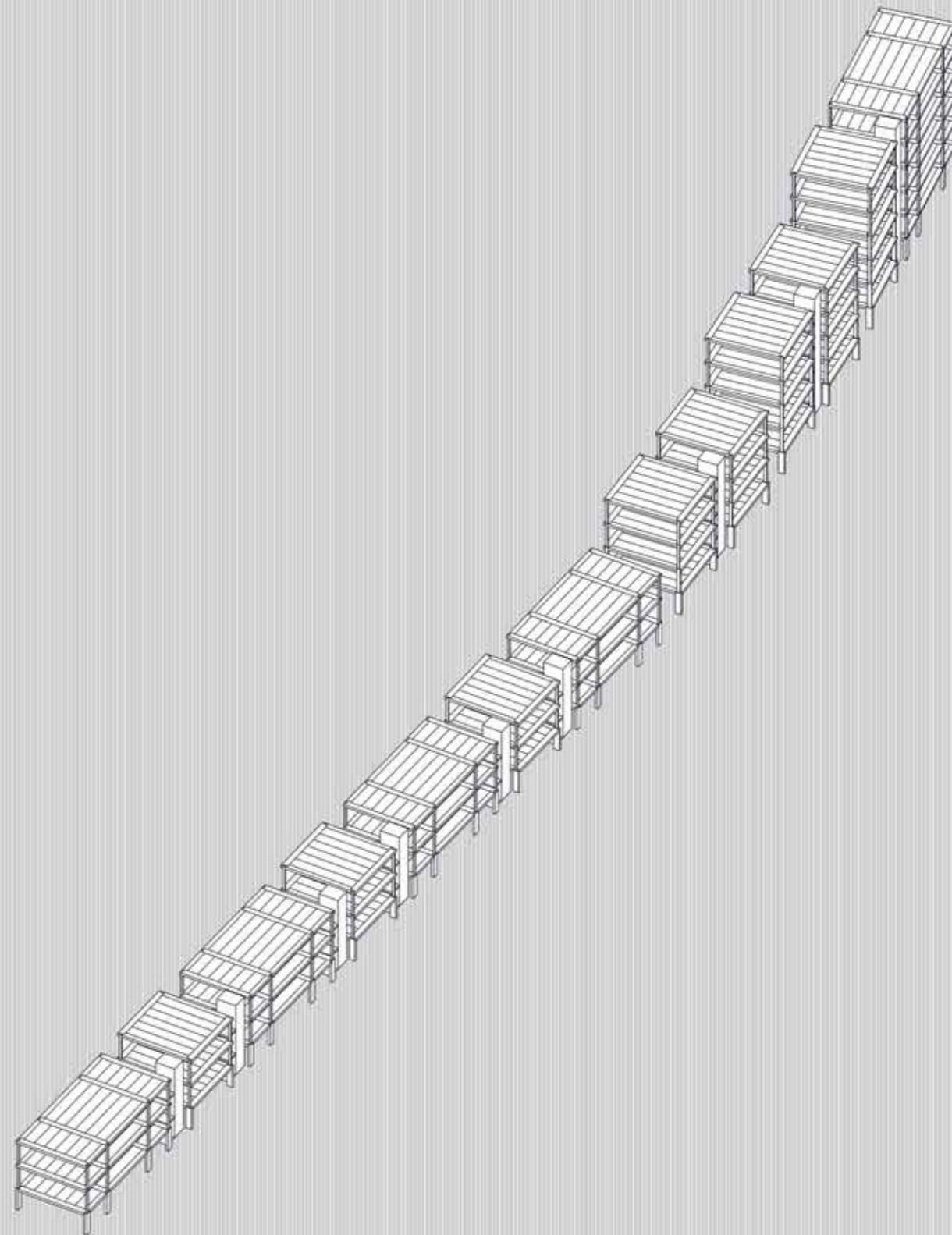


BYTY\_48

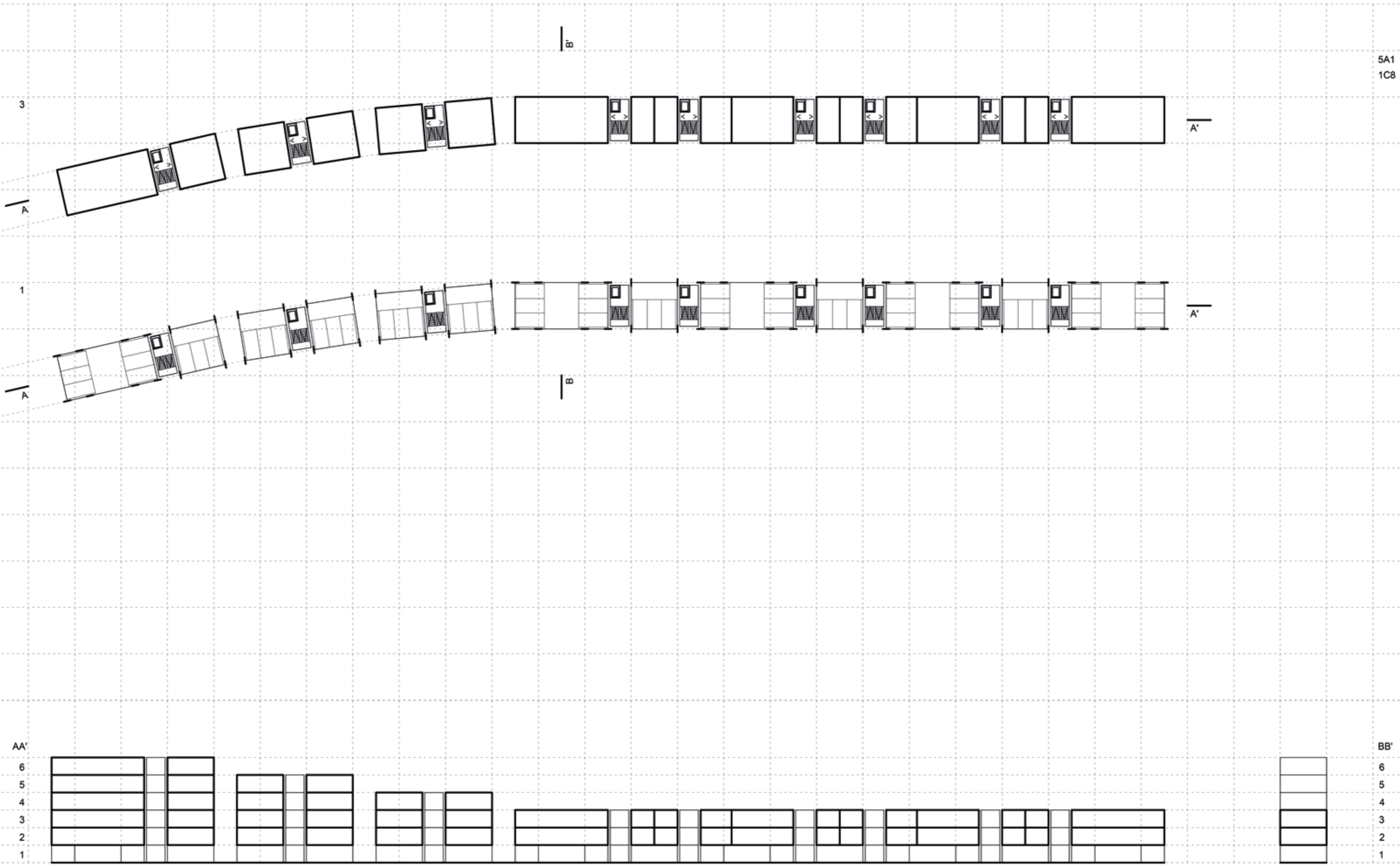
30+\_16

60+\_23

90+\_9







5A1  
1C8

AA'

6  
5  
4  
3  
2  
1

BB'

6  
5  
4  
3  
2  
1









## 06\_Vysočany\_U Harfy

Nezastavěný městský pozemek vedle železniční trati kousek od vlakové stanice Praha – Libeň navazuje ze severu na blokovou strukturu. Okolí prochází transformací skrze soukromé developerské projekty. Parcela samovolně zarůstá náletovou zelení.

Navržený sedmipodlažní bytový dům kopíruje severní hranici pozemku a definuje novou uliční čáru. Dům obsahuje dvě vertikální komunikace halového charakteru.

V domě se nachází 48 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 50%, středních 38% a velkých 12%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 15 parkovacích stání.





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**1 589 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**590 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**3 540 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**48**

počet malých bytových jednotek\_30+

**24**

počet středních bytových jednotek\_60+

**18**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**6**

celkový počet parkovacích stání

**15**



PP\_1589 m<sup>2</sup>

ZP\_590 m<sup>2</sup>

HPP\_3540 m<sup>2</sup>

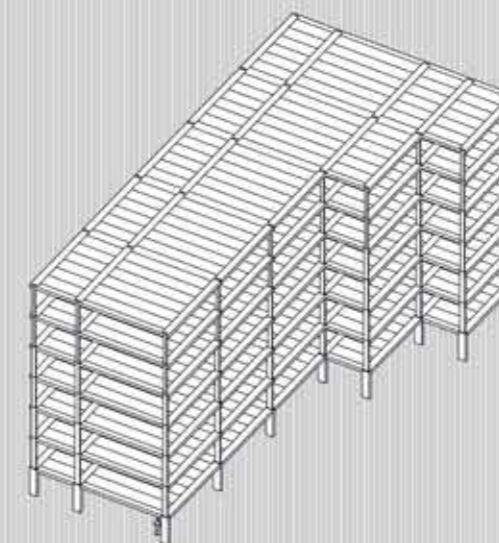


BYTY\_48

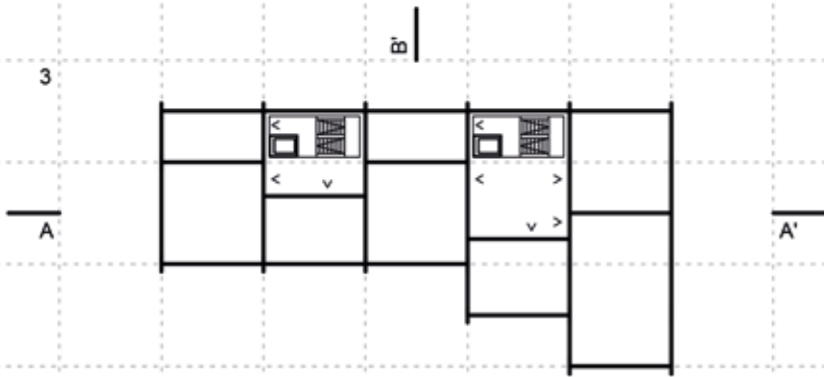
30+\_24

60+\_18

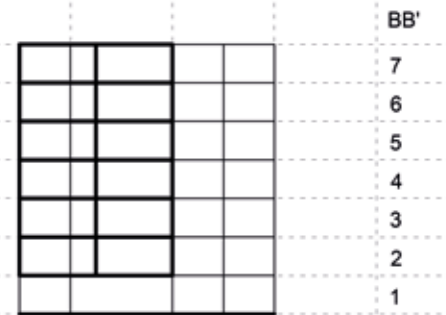
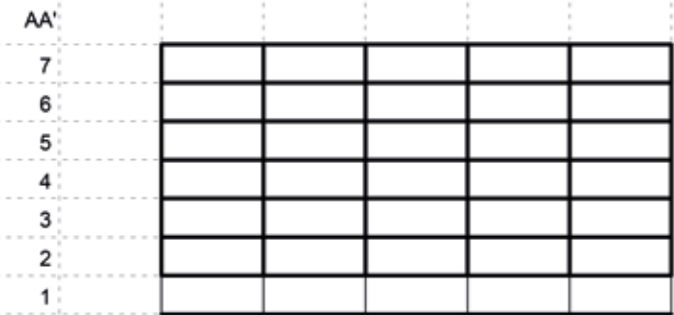
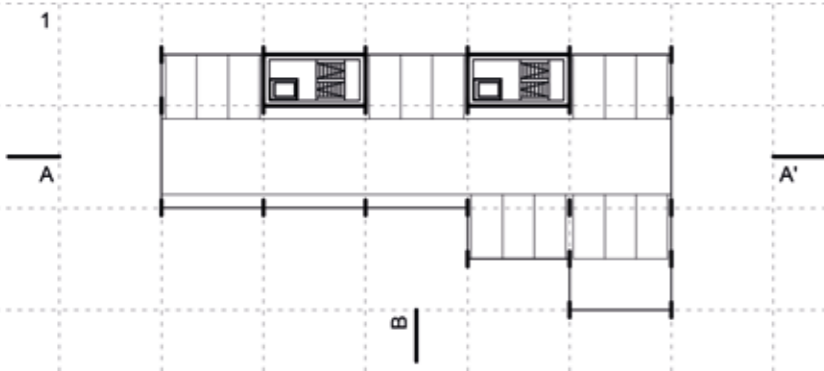
90+\_6







1B3  
1A2









### 07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody

Městský pozemek v blízkosti Vinohradských železničních tunelů je momentálně využíván jako parkovací plocha.

Navržená stavba je složena ze dvou osmipodlažních hmot. Dispozice jižního hlubšího domu je halová. Severně na ni navazuje užší hmota s pavlačovou dispozicí. V domě se nachází šest pater s obytným využitím. Parter domu má vyšší konstrukční výšku a je ponechán pro komerční či jiné využití.

V domě se nachází 42 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 43%, středních 43% a velkých 14%. Hromadné parkování je umístěno částečně pod terénem ze západní strany a na terénu ze strany východní. pojme 39 parkovacích stání.





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**1 427 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**919 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**3 675 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**42**

počet malých bytových jednotek\_30+

**18**

počet středních bytových jednotek\_60+

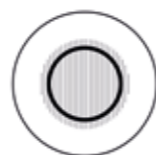
**18**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**6**

celkový počet parkovacích stání

**39**



PP\_1427 m<sup>2</sup>

ZP\_919 m<sup>2</sup>

HPP\_3675 m<sup>2</sup>

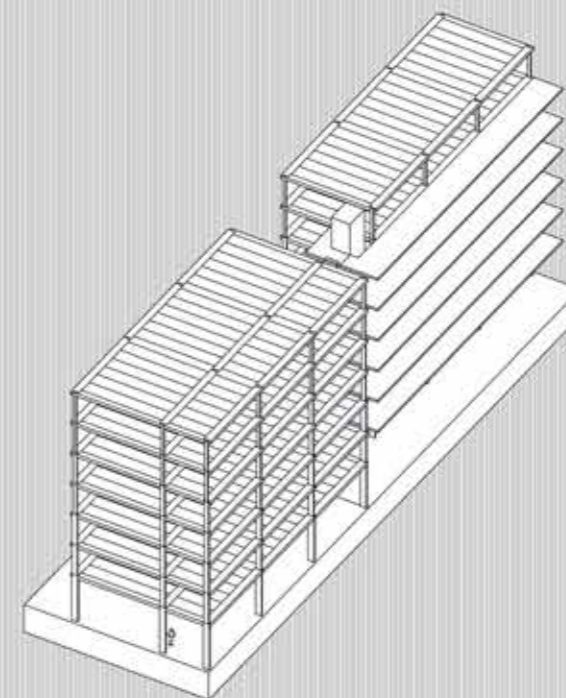


BYTY\_42

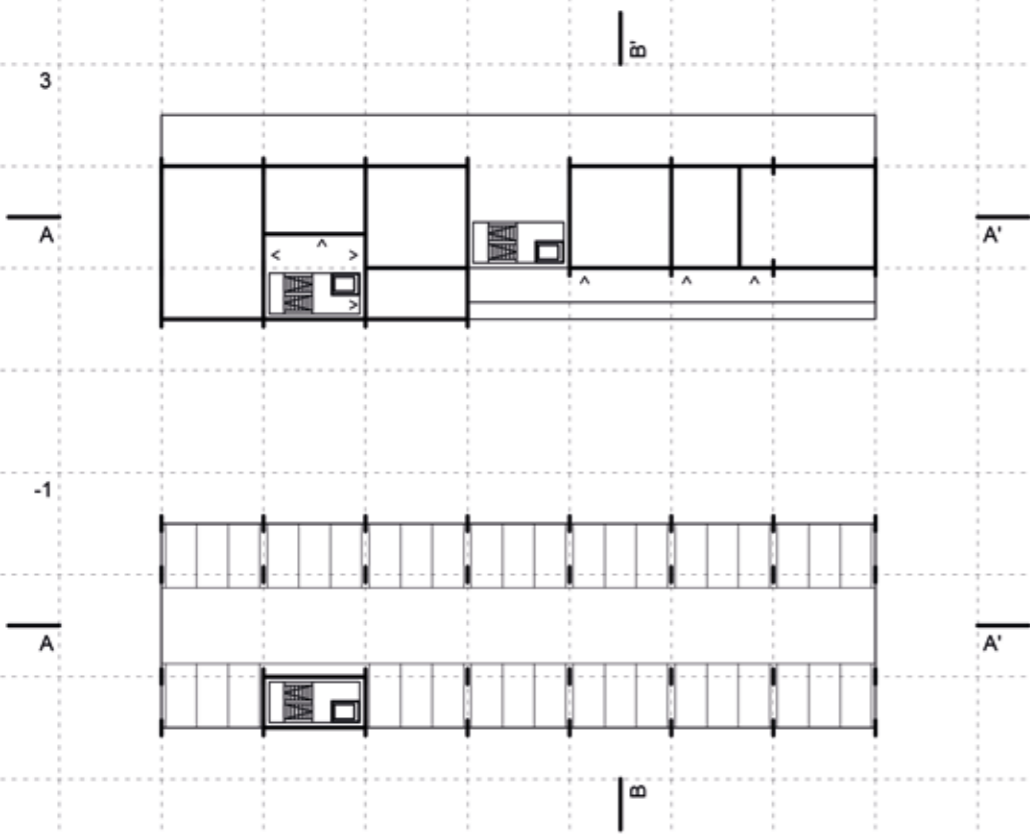
30+\_18

60+\_18

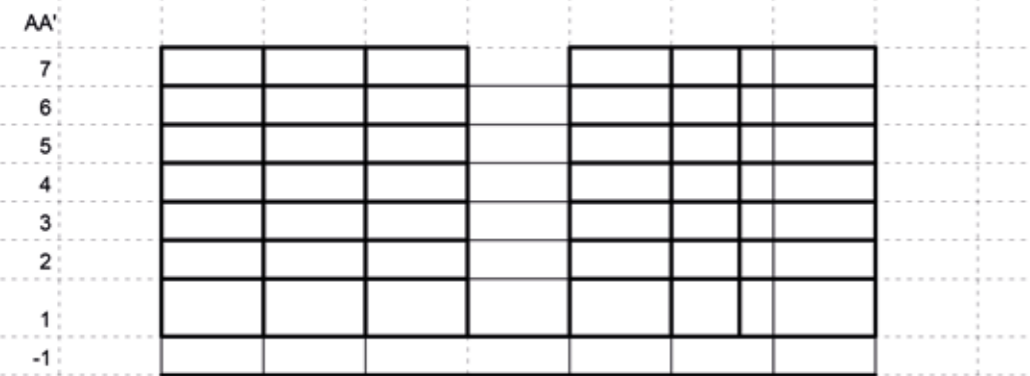
90+\_6



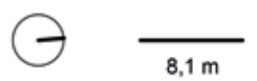




1A7  
1B3  
1C3



BB'  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1  
-1









## 08\_Nusle\_Vnislavova

Lineární městský pozemek ležící vedle železniční trati nedaleko vyšehradských hradeb je převážně nevyužitý. Uprostřed se nachází venkovní posilovna.

Navržená stavba je složena ze tří částí. Osmipodlažní budovy s halovou dispozicí umístěné v jižním rohu pozemku, která definuje hranu ulice a akcentuje průchod směrem na Ostrčilovo náměstí a z dvou lineárních čtyřpodlažních pavlačových domů, které jsou vzájemně propojeny. Figura domu je rozdělena na dvě výškové úrovně. Vysoká hlava reaguje na sousední blokovou zástavbu a nízký apendix vizuálně a pocitově nenarušuje zelený pás vedoucí od Nuselského mostu směrem na Vyšehrad.

V domě se nachází 72 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 44%, středních 34% a velkých 22%. Hromadné parkování je umístěno v podzemním podlaží, do kterého je možné díky sklonu terénu vjždět ze severozápadní hrany pozemku. Pojme 44 parkovacích stání.

50°03'54.4"N  
14°25'24.2"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP  
**3 006 m<sup>2</sup>**  
zastavěná plocha\_ZP  
**1 083 m<sup>2</sup>**  
hrubá podlažní plocha\_HPP  
**5 900 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY  
**72**  
počet malých bytových jednotek\_30+  
**32**  
počet středních bytových jednotek\_60+  
**24**  
počet velkých bytových jednotek\_90+  
**16**

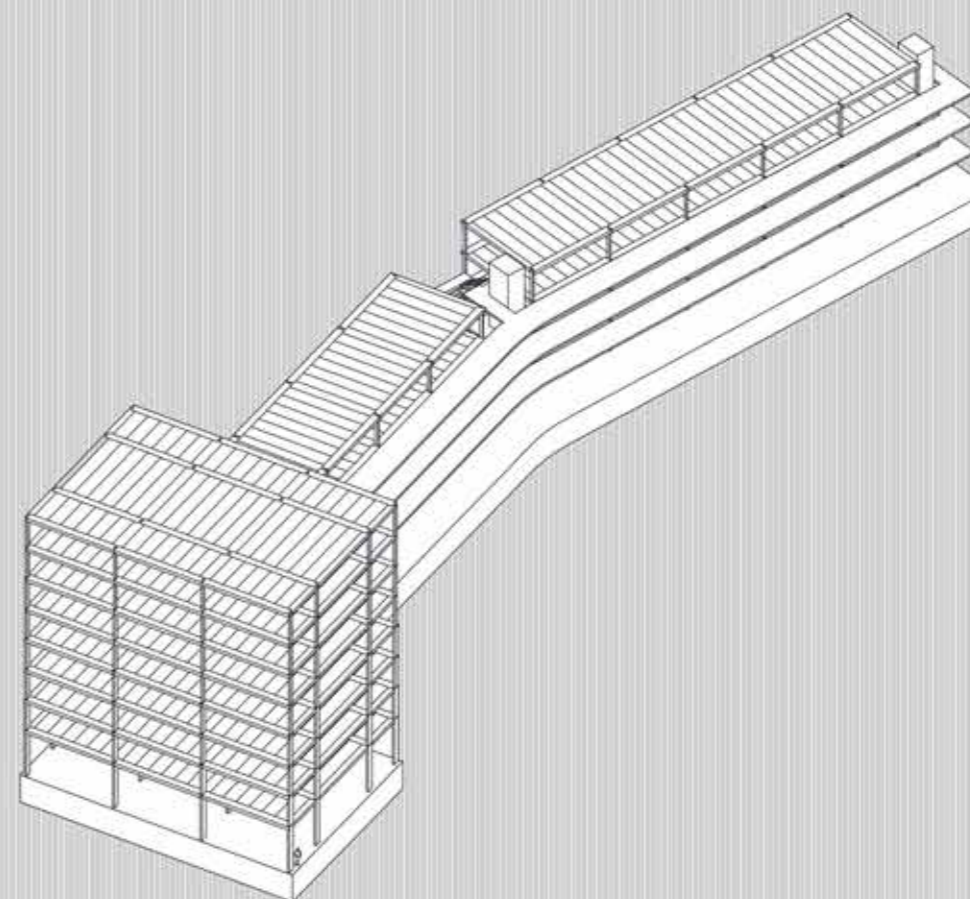
celkový počet parkovacích stání  
**44**



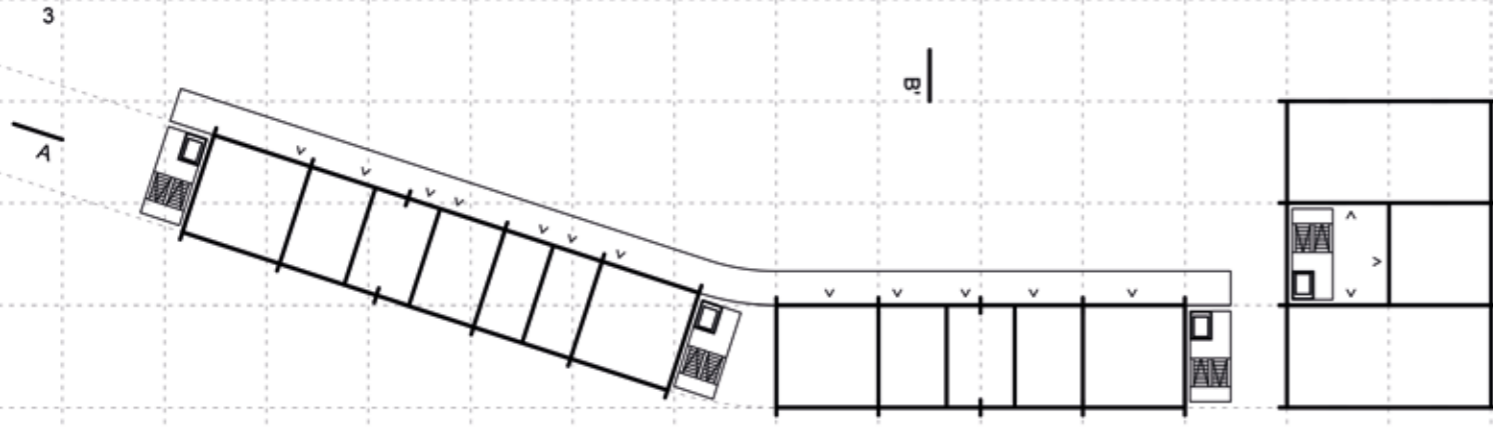
PP\_3006 m<sup>2</sup>  
ZP\_1083 m<sup>2</sup>  
HPP\_5900 m<sup>2</sup>



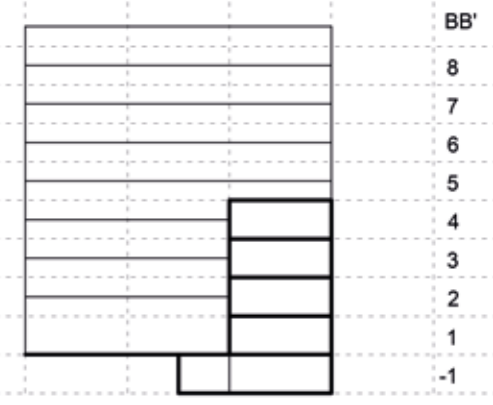
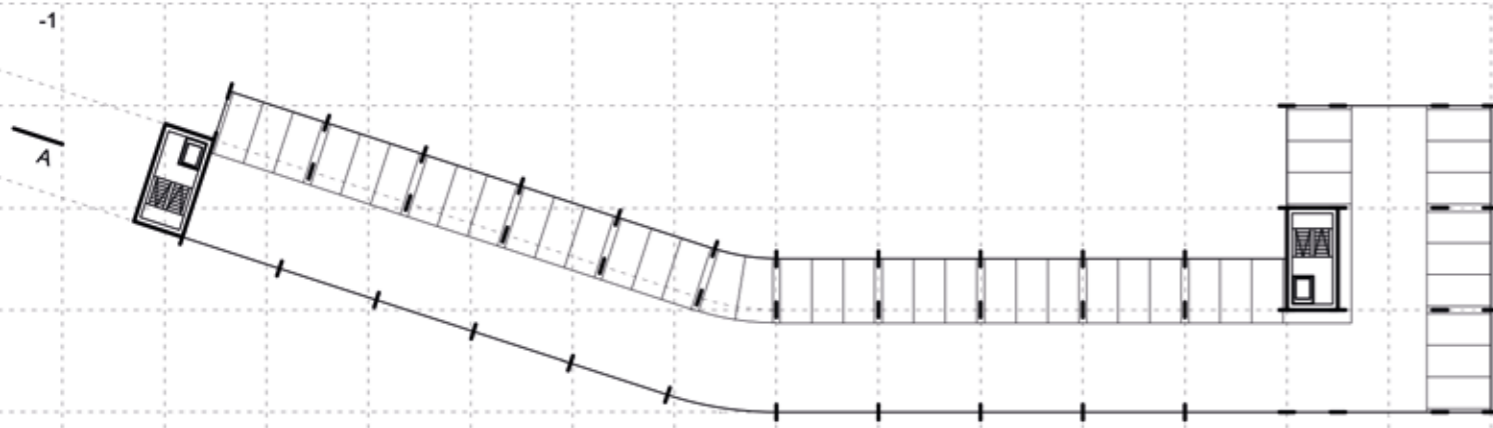
BYTY\_72  
30+\_32  
60+\_24  
90+\_16







1C9  
1A3









### 09\_Smíchov\_Pod Děvinem

Nezastavěný městský pozemek přes ulici vedle železnice je zcela nevyužívaný. Výrazně svažité oplocená parcela samovolně zarůstá náletovou zelení.

Navržená stavba je složena ze tří pětipodlažních domů, které půdorysně uskakují a kopírují hranici pozemku. Jsou propojeny nezávislými vertikálními komunikacemi. Kvůli vysokému sklonu terénu se z úrovně ulice sestupuje do tří obytných podlaží, jedno obytné podlaží se nachází nad parkováním umístěným v úrovni silnice.

V domě se nachází 20 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 45%, středních 45% a velkých 10%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 9 parkovacích stání.

50°03'18.5"N  
14°24'04.0"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**1 278 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**492 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**1 673 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**20**

počet malých bytových jednotek\_30+

**9**

počet středních bytových jednotek\_60+

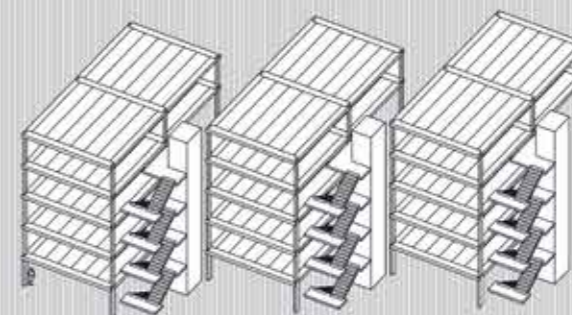
**9**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**2**

celkový počet parkovacích stání

**9**



PP\_1278 m<sup>2</sup>

ZP\_492 m<sup>2</sup>

HPP\_1673 m<sup>2</sup>



BYTY\_20

30+\_9

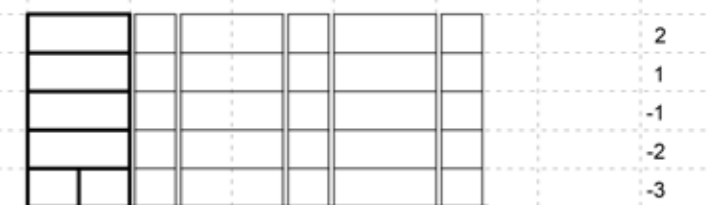
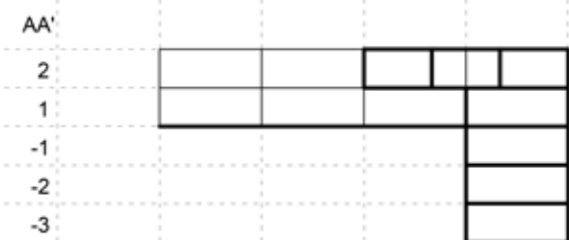
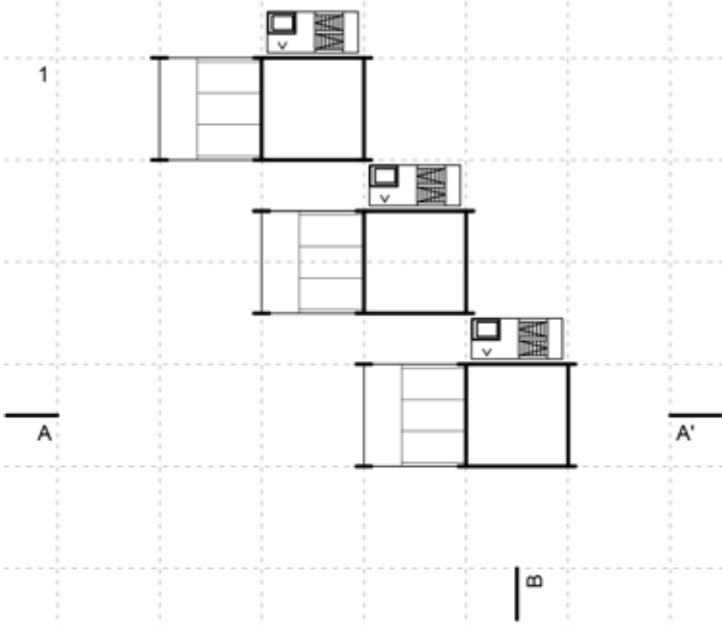
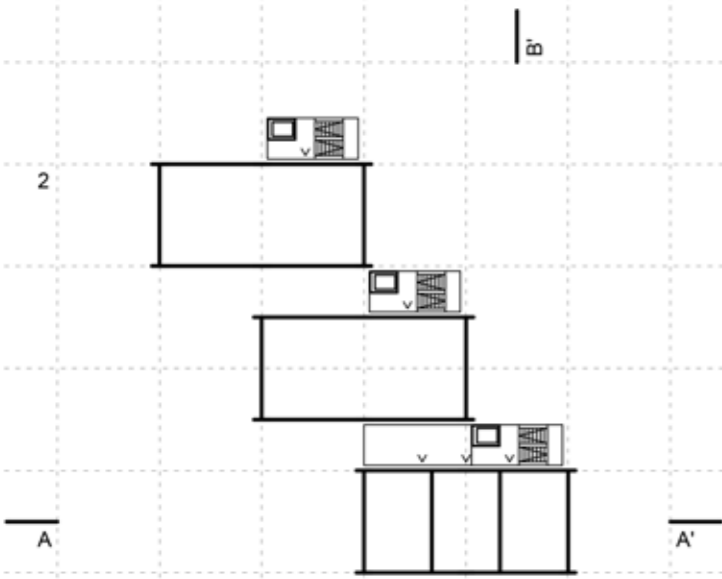
60+\_9

90+\_2





2C3









## 10\_Hlubočepy\_Prosluněná

Městský pozemek podél trati v blízkosti železniční stanice Praha – Žvahov je z velké části nezastavěný. Zhruba na pětině délky se nyní nachází řadové garáže.

Navržená lineární obytná stavba doplňuje uliční čáru a je výškově rozdělena do tří urovní. Na západní hraně začíná linií samostatných čtyřpodlažních objektů které jsou propojeny nezávislými vertikálními komunikacemi, pokračuje osmipodlažním pavlačovým domem který svou výškou reaguje na panelové domy v okolí avšak je vůči nim v dostatečném odstupu. Třetí část stavby na východní hraně pozemku se skládá z dvou pětipodlažních hmot propojených nezávislou vertikální komunikací.

V domě se nachází 81 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 43%, středních 40% a velkých 17%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 54 parkovacích stání.

50°02'44.2"N  
14°24'11.0"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**5 182 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**1 476 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**6 298 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**81**

počet malých bytových jednotek\_30+

**35**

počet středních bytových jednotek\_60+

**32**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**14**

celkový počet parkovacích stání

**54**



PP\_5182 m<sup>2</sup>

ZP\_1476 m<sup>2</sup>

HPP\_6298 m<sup>2</sup>

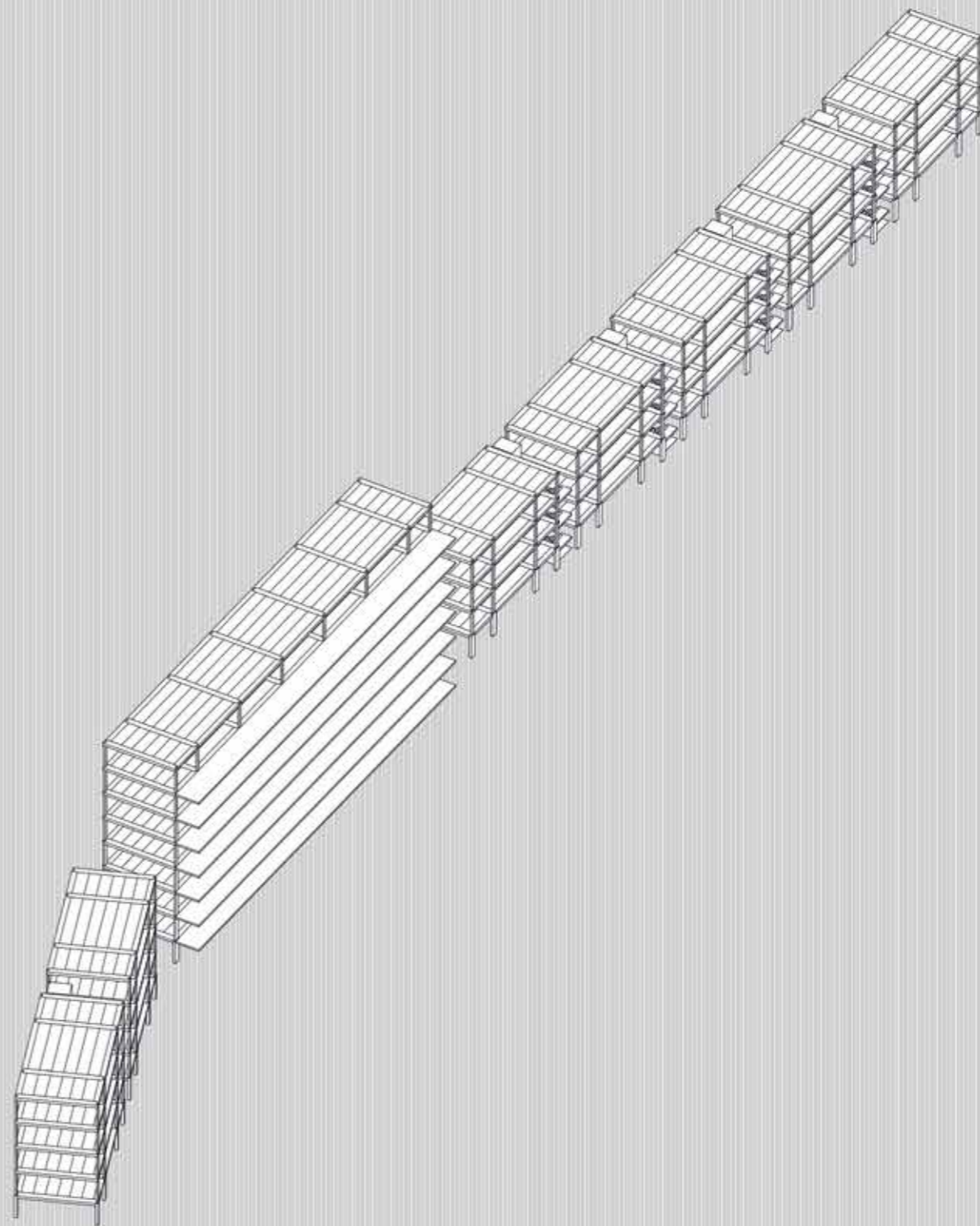


BYTY\_81

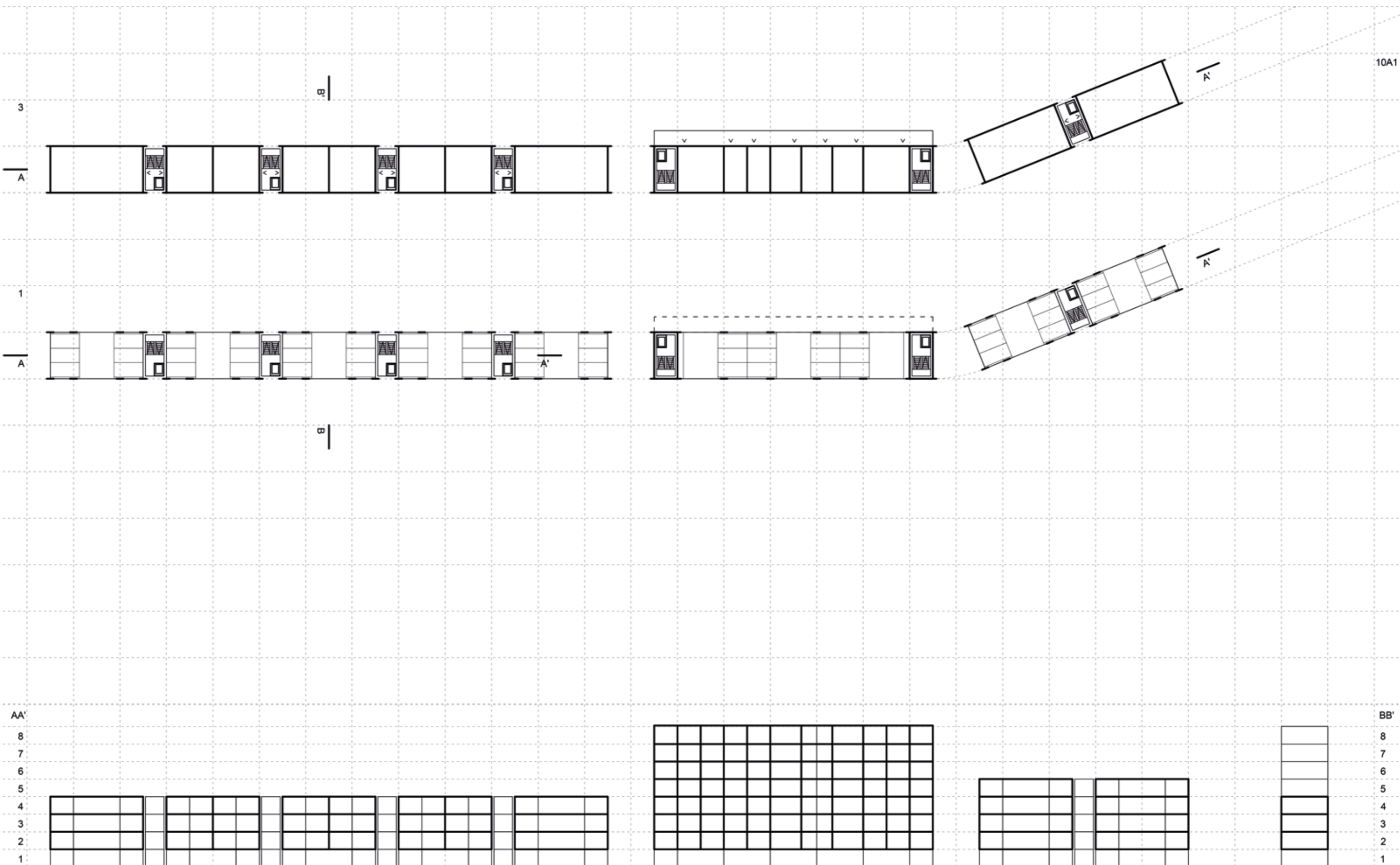
30+\_35

60+\_32

90+\_14













## 11\_Hlubočepy\_Výhledová

Nazastavěný svažité městský pozemek podél železniční trati je téměř nevyužitý. Kromě málo využívané pěší cesty se zde nachází nefunkční dětské hřiště.

Navržená stavba je složena z dvou pavlačových domů. První pavlačový dům postavený na hranu ulice je dvoupodlažní. Navazuje tak na výškovou zástavbu sousedních viladomů a nenarušuje výhledy z oken protilehlých bytových řadových domů. Druhý pavlačový dům, který je blíže železnici, reaguje na svažité terén. Je čtyřpodlažní, avšak díky konfiguraci terénu nepřevyšuje první dům podél ulice.

V domě se nachází 27 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 34%, středních 44% a velkých 19%. Hromadné parkování je umístěno na severozápadní hraně pozemku v prvním podlaží na terénu a pojme 13 parkovacích stání.

50°02'47.1"N  
14°24'23.6"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP  
**2 693 m<sup>2</sup>**  
zastavěná plocha\_ZP  
**820 m<sup>2</sup>**  
hrubá podlažní plocha\_HPP  
**2 120 m<sup>2</sup>**

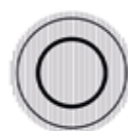
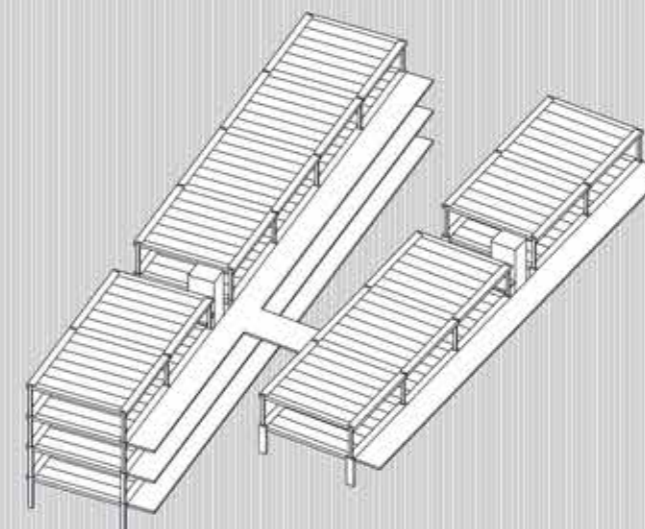
celkový počet bytových jednotek\_BYTY  
**27**

počet malých bytových jednotek\_30+  
**10**

počet středních bytových jednotek\_60+  
**12**

počet velkých bytových jednotek\_90+  
**5**

celkový počet parkovacích stání  
**13**

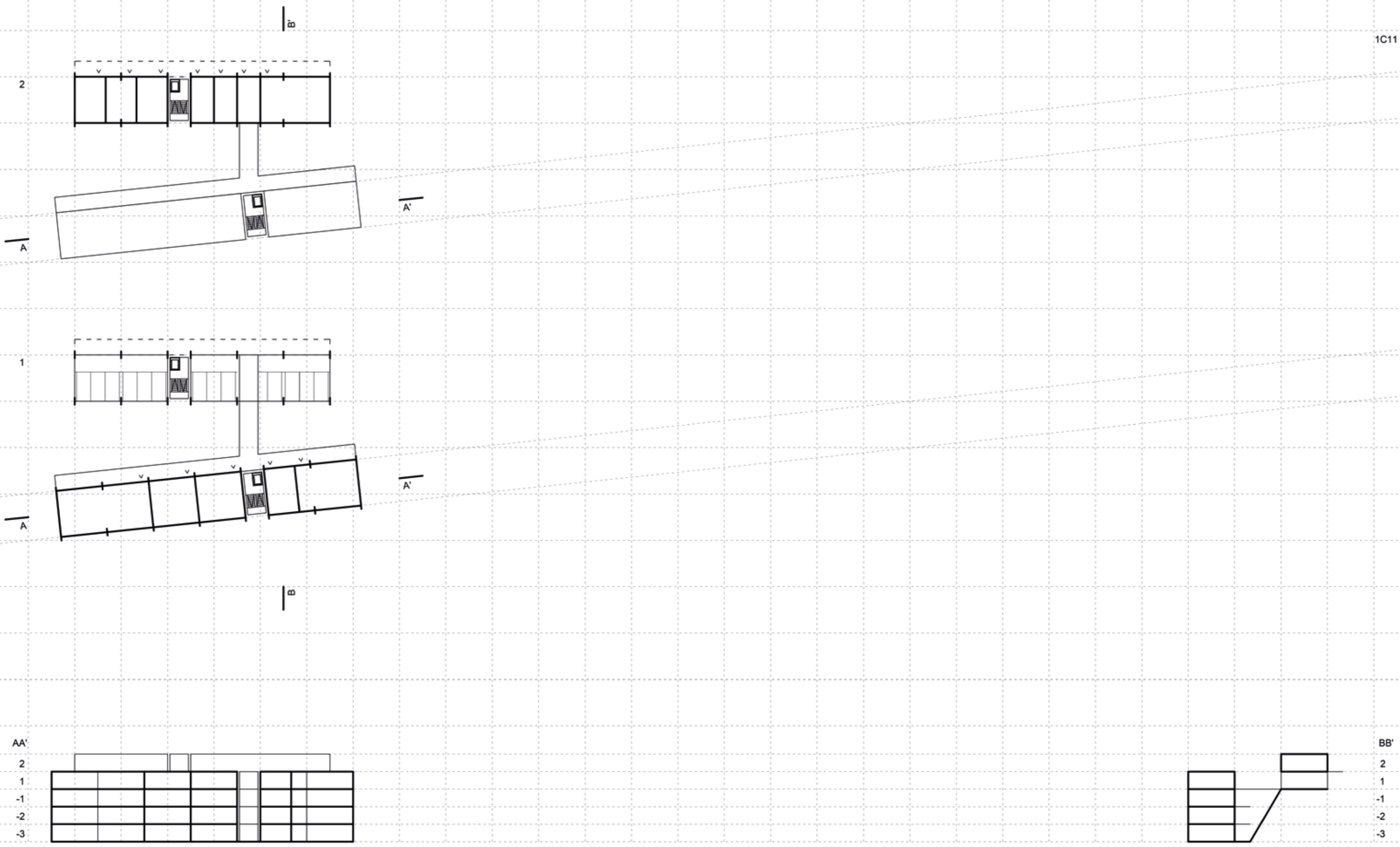


PP\_2693 m<sup>2</sup>  
ZP\_820 m<sup>2</sup>  
HPP\_2120 m<sup>2</sup>



BYTY\_27  
30+\_10  
60+\_12  
90+\_5











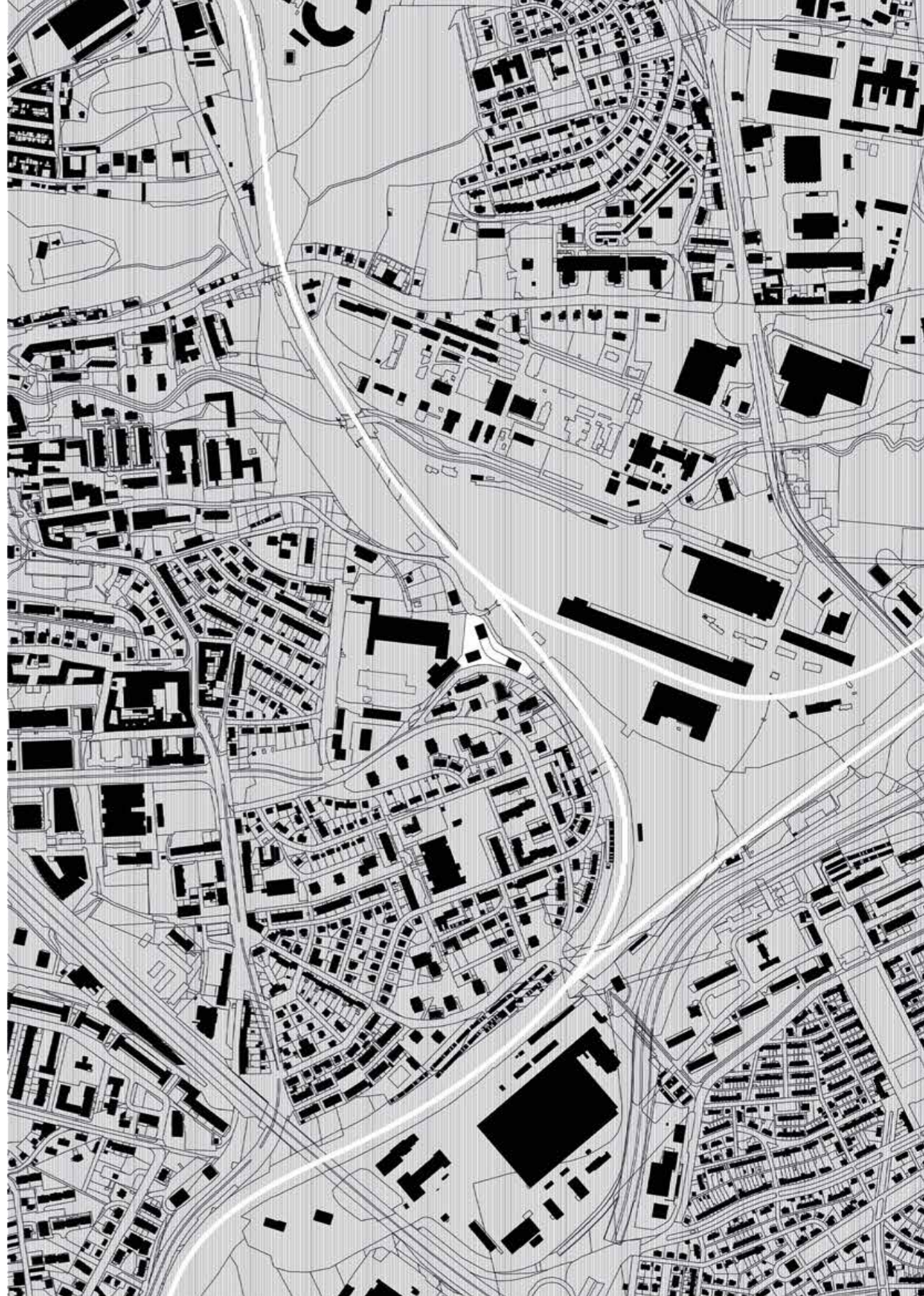
## 12\_Michle\_Na Záhonech

Nezastavěný městský pozemek v blízkosti vlakového depa Praha – jih obklopen sídlištní zástavbou je převážně nevyužitý. Uprostřed zarostlého pozemku se nachází psí hřiště.

Navržená stavba je složena ze tří děvítipodlažních věžových domů propojených parkovacím parterem. Dvě věže mají halovou dispozici a věž třetí je dispozičně chodbová. Stavba výškově navazuje na sousední panelové domy a nechává mezi jednotlivými výškovými budovami dostatečné rozestupy.

V domě se nachází 104 bytových jednotek. Procentuální zastoupení malých bytových jednotek je 38%, středních 38% a velkých 24%. Hromadné parkování je umístěno v prvním podlaží na terénu a pojme 90 parkovacích stání.

50°03'03.9"N  
14°27'56.5"E





**bilance**

plocha pozemku\_PP

**6 719 m<sup>2</sup>**

zastavěná plocha\_ZP

**2 189 m<sup>2</sup>**

hrubá podlažní plocha\_HPP

**9 448 m<sup>2</sup>**

celkový počet bytových jednotek\_BYTY

**104**

počet malých bytových jednotek\_30+

**40**

počet středních bytových jednotek\_60+

**40**

počet velkých bytových jednotek\_90+

**24**

celkový počet parkovacích stání

**90**



PP\_6719 m<sup>2</sup>

ZP\_2189 m<sup>2</sup>

HPP\_9448 m<sup>2</sup>

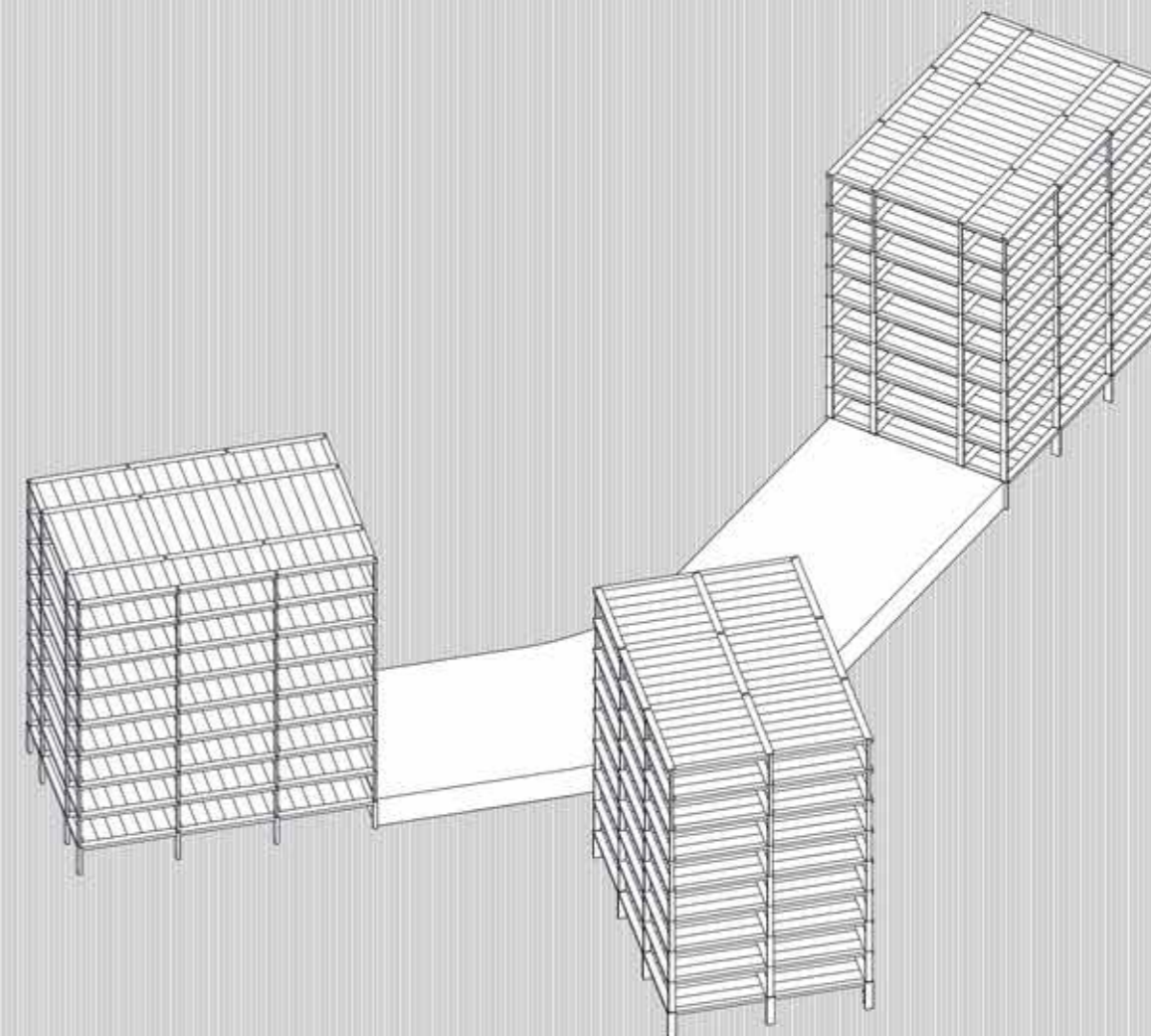


BYTY\_104

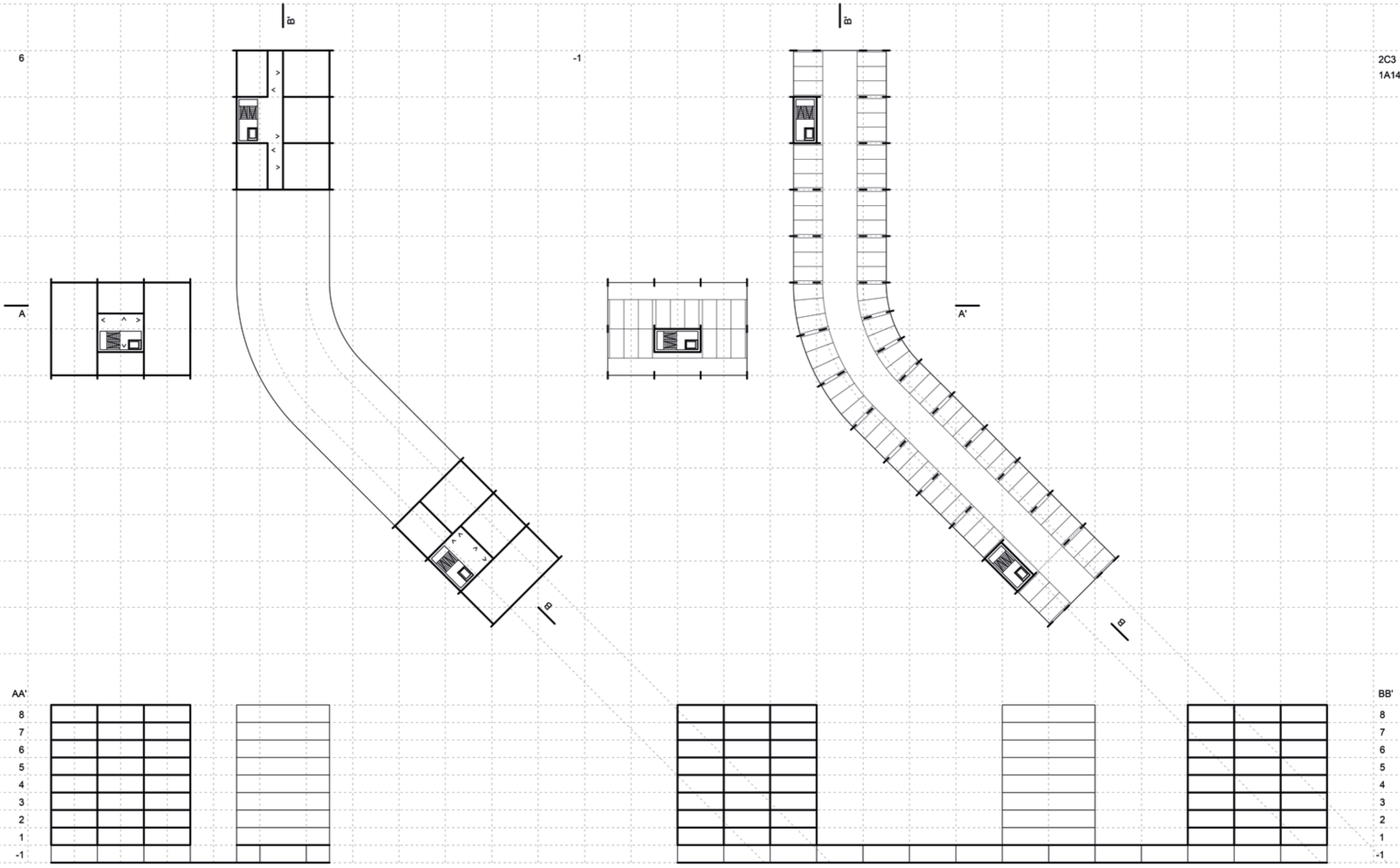
30+\_40

60+\_40

90+\_24













## 2\_bilance

### Plochy

Plocha řešených pozemků je dohromady 45 691 m<sup>2</sup>, což je pro srovnání přibližně plocha Václavského náměstí. Navržené nájemní domy zastavují 13 539 m<sup>2</sup>, necelých 30% z celkové rozlohy. Hrubá podlažní plocha všech nově navržených domů je 54 079 m<sup>2</sup>.

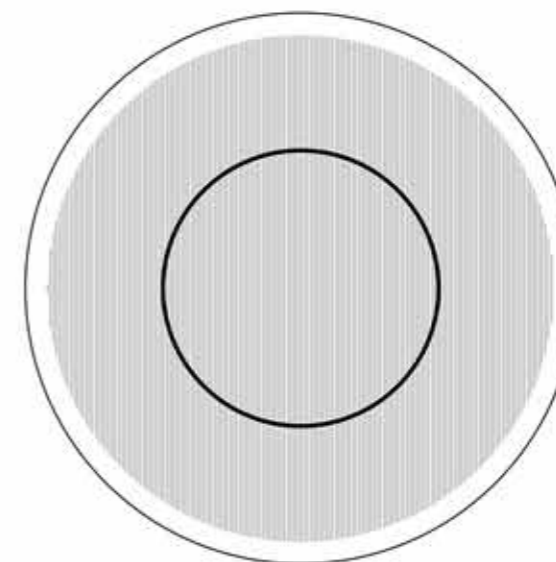
Vzhledem k různorodosti zastavovaných pozemků jsou poměry těchto tří ploch na jednotlivých místech odlišné. Nejvyšší rozdíl mezi hrubou podlažní plochou a celkovou plochou pozemku je na parcelách, které se nachází v užším centru města (06, 07, 08). Zde se koeficient podlažních ploch pohybuje okolo 2 až 2,6. Větší hrubá podlažní plocha než plocha pozemku je také na periferiích města a na pozemcích sousedících se sídlišti (01, 04, 05, 09, 10, 12). Zde se koeficient podlažních ploch pohybuje od 1,0 do 1,4. Naopak nižší hrubá podlažní plocha než je samotná plocha pozemku se objevuje na místech se složitou konfigurací terénu a v blízkosti drobné rozvolněné zástavby (02, 03, 11). Zde je koeficient podlažních ploch v rozmezí od 0,5 do 0,8.

### Bytové jednotky

Celkový počet nově navržených bytů je 669. Z toho 283 (42%) malých bytových jednotek, 262 (39%) středních bytových jednotek a 124 (19%) velkých jednotek. Průměrný počet bytových jednotek na jedno místo je 55.

### Parkovací stání

Celkový počet nově vzniklých parkovacích stání je 485. Parkovací plochy jsou navrženy nejjednodušším možným způsobem, kterým lze na daném pozemku parkovat. V některých případech počet parkovacích stání pro danou stavbu splňuje požadavky Pražských stavebních předpisů, někdy však ne. V případech, kdy se požadavkům nepodaří vyhovět, bylo nutno doplnit parkovací plochy mimo hmotu objektu, případně umístit parkování pod terén.

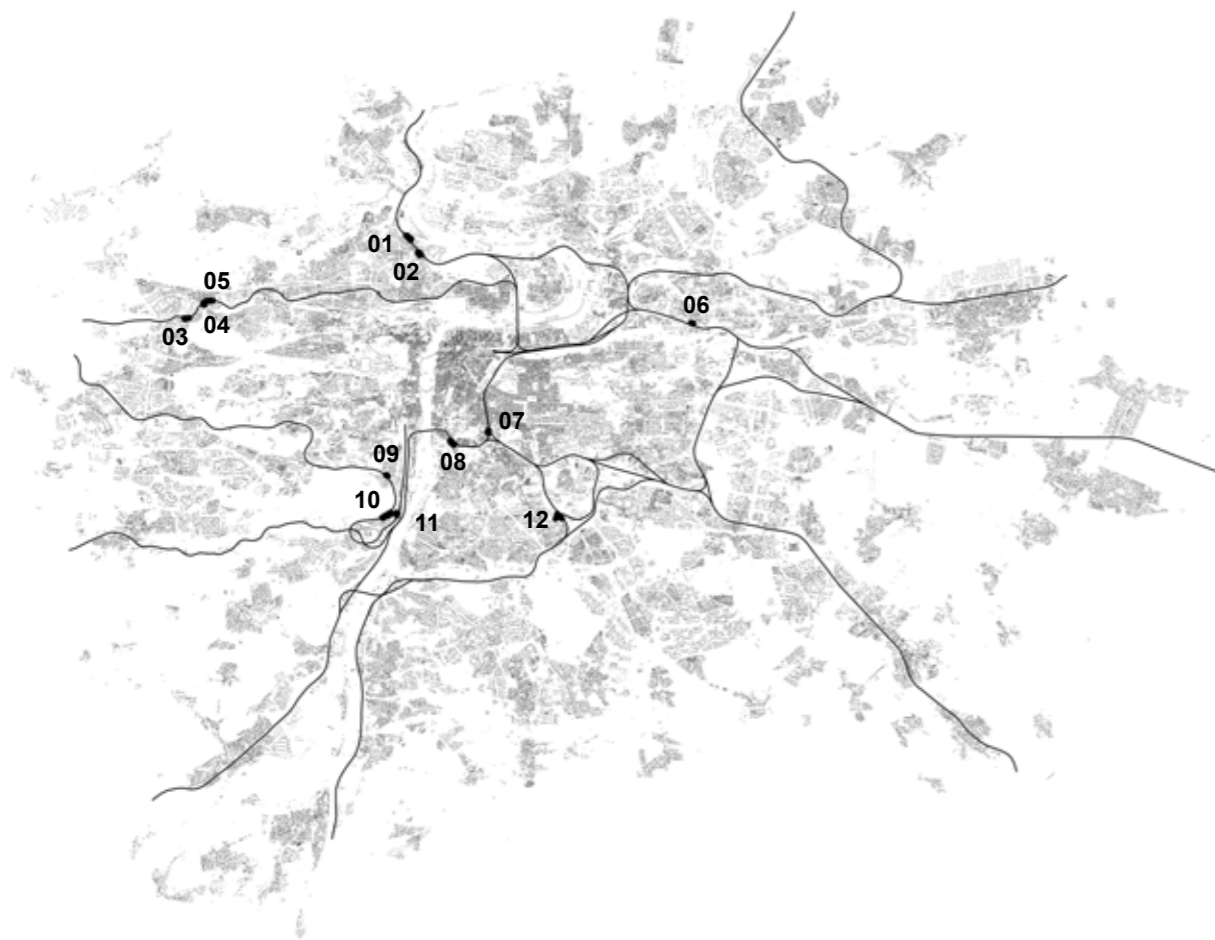


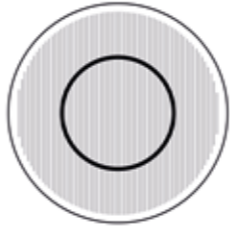

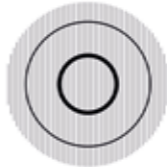





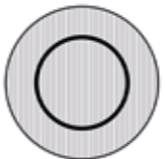



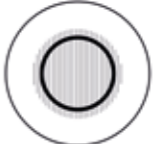

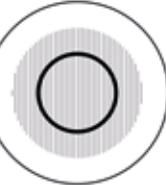





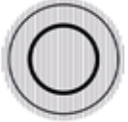

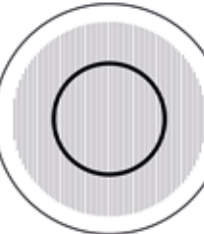

PP\_45691 m<sup>2</sup>  
ZP\_13539 m<sup>2</sup>  
HPP\_54079 m<sup>2</sup>

BYTY\_669  
30+\_283  
60+\_262  
90+\_124



- 01\_Bubeneč\_Papírenská
- 02\_Bubeneč\_Jednořadá
- 03\_Ruzyně\_Rakovnická
- 04\_Liboc\_Libocká
- 05\_Liboc\_U kolejí
- 06\_Vysočany\_U Harfy
- 07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody
- 08\_Nusle\_Vnislavova
- 09\_Smíchov\_Pod Děvínem
- 10\_Hlubočepy\_Prosluněná
- 11\_Hlubočepy\_Výhledová
- 12\_Michle\_Na záhonech



<p><b>01</b></p>  <p>PP_7337 m<sup>2</sup> ZP_2231 m<sup>2</sup> HPP_8562 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_116 30+_55 60+_40 90+_21</p>	<p><b>02</b></p>  <p>PP_4807m<sup>2</sup> ZP_590 m<sup>2</sup> HPP_2756 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_35 30+_15 60+_14 90+_6</p>	<p><b>03</b></p>  <p>PP_4947 m<sup>2</sup> ZP_1 083 m<sup>2</sup> HPP_2558 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_34 30+_14 60+_13 90+_7</p>	<p><b>04</b></p>  <p>PP_2590 m<sup>2</sup> ZP_590 m<sup>2</sup> HPP_3412 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_42 30+_15 60+_19 90+_8</p>
<p><b>05</b></p>  <p>PP_4116 m<sup>2</sup> ZP_1476 m<sup>2</sup> HPP_4137 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_48 30+_16 60+_23 90+_9</p>	<p><b>06</b></p>  <p>PP_1589 m<sup>2</sup> ZP_590 m<sup>2</sup> HPP_3540 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_48 30+_24 60+_18 90+_6</p>	<p><b>07</b></p>  <p>PP_1427 m<sup>2</sup> ZP_919 m<sup>2</sup> HPP_3675 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_42 30+_18 60+_18 90+_6</p>	<p><b>08</b></p>  <p>PP_3006 m<sup>2</sup> ZP_1083 m<sup>2</sup> HPP_5900 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_72 30+_32 60+_24 90+_16</p>
<p><b>09</b></p>  <p>PP_1278 m<sup>2</sup> ZP_492 m<sup>2</sup> HPP_1673 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_20 30+_9 60+_9 90+_2</p>	<p><b>10</b></p>  <p>PP_5182 m<sup>2</sup> ZP_1476 m<sup>2</sup> HPP_6298 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_81 30+_35 60+_32 90+_14</p>	<p><b>11</b></p>  <p>PP_2693 m<sup>2</sup> ZP_820 m<sup>2</sup> HPP_2120 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_27 30+_10 60+_12 90+_5</p>	<p><b>12</b></p>  <p>PP_6719 m<sup>2</sup> ZP_2189 m<sup>2</sup> HPP_9448 m<sup>2</sup></p>  <p>BYTY_104 30+_40 60+_40 90+_24</p>







- 01\_Bubeneč\_Papírenská
- 02\_Bubeneč\_Jednořadá
- 03\_Ruzyně\_Rakovnická
- 04\_Liboc\_Libocká
- 05\_Liboc\_U kolejí
- 06\_Vysočany\_U Harfy
- 07\_Vinohrady\_Pod Nuselskými schody
- 08\_Nusle\_Vnislavova
- 09\_Smíchov\_Pod Děvínem
- 10\_Hlubočepy\_Prosluněná
- 11\_Hlubočepy\_Výhledová
- 12\_Michle\_Na záhonech

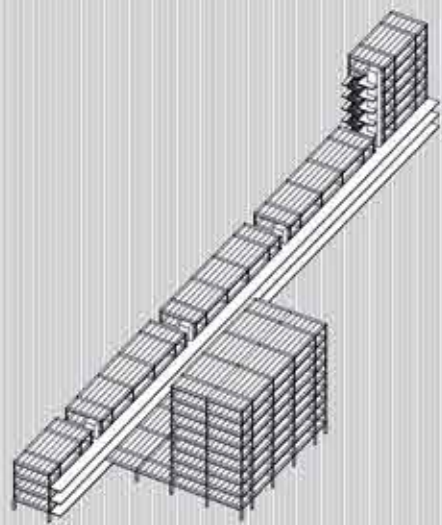




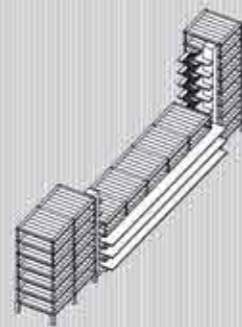




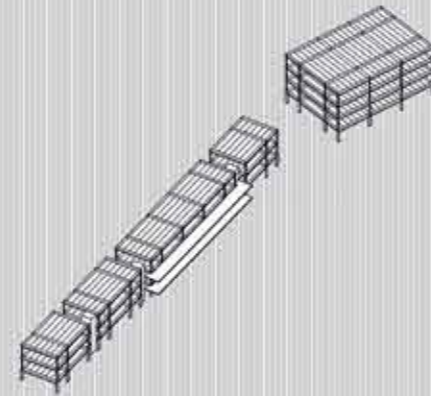
01



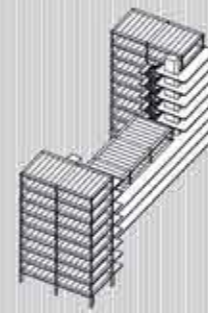
02



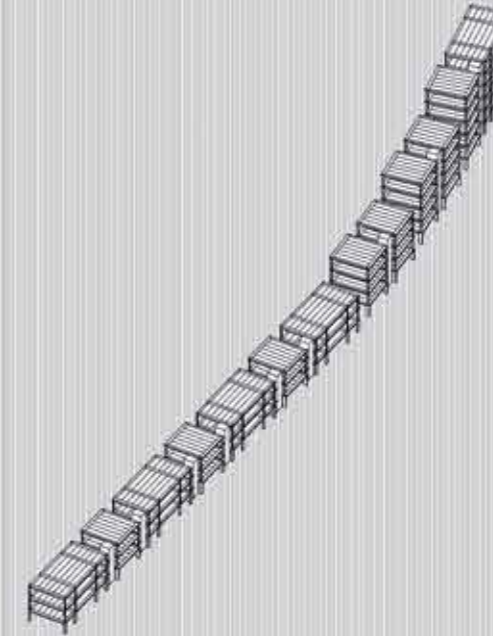
03



04



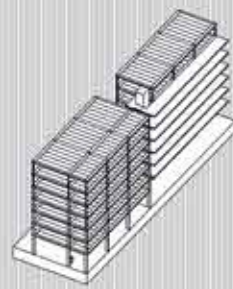
05



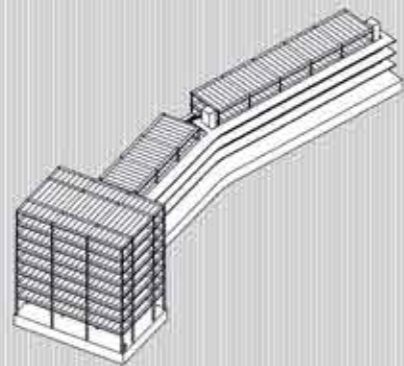
06



07



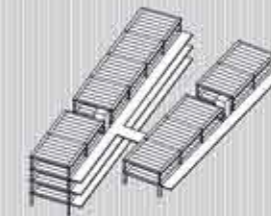
08



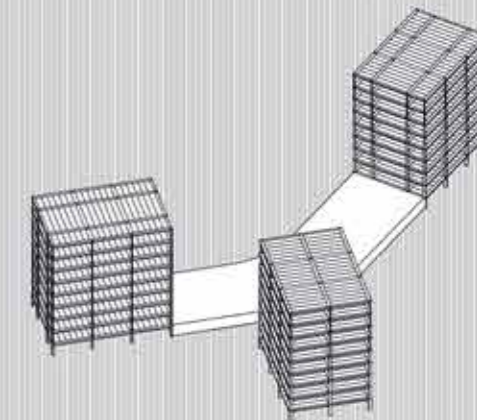
09



10



11



12











Město Praha vlastní velký počet zbytkových nezastavěných pozemků uvnitř urbanizovaného území, která jsou mimo hlavní zájem městské samosprávy. V kontextu probíhající bytové krize by se tato místa měla dostat do popředí a měla by se jim hledat vhodná využití, například právě potřebnou novou bytovou výstavbou.

Aktuální velikost obecního bytového fondu je 34 456 bytů, což je o 84% méně než byl stav v roce 1991. Proces privatizace obecních bytových jednotek do soukromého vlastnictví, který začal na konci dvacátého století, se zatím nezastavil. Na začátku privatizačního procesu množství obecních bytů výrazně převyšovalo potřeby tehdejšího města, teď je ale situace opačná.

Bytové jednotky ve vlastnictví hlavního města Prahy tvoří pouze 5% z celkového počtu bytů v území hlavního města. Na jeden obecní byt tak připadá 42 obyvatel Prahy. V porovnání s Vídní, která je na žebříčku kvality městského bydlení uváděna na prvním místě, vidíme velký rozdíl. Vídeň vlastní velmi rozsáhlý obecní bytový fond, okolo 25% z celkového počtu bytů ve městě, na jeden obecní byt tak připadá 9 obyvatel Vídně. Čím větší procento všech bytů na území města je ve vlastnictví obce, tím lépe lze prostřednictvím bytové politiky nepřímo ovlivňovat podmínky na trhu s rezidenčními nemovitostmi. A to díky tomu, že obecní nájemní bydlení není ze své podstaty primárně ziskové.

Nová městská bytová výstavba nemusí vznikat pouze na velkých transformačních plochách a brownfieldech. Zbytkové pozemky s menší rozlohou je možno rychleji a bezproblémověji zastavět, jelikož nepodléhají nadřazenějším plánům jako jsou celkové urbanistické a strategické koncepce jednotlivých území.

Územím města prochází 172 km dlouhá železniční síť, podél níž se nachází mnoho městských pozemků, které jsou z velké míry nevyužity. Ne všechna tato místa jsou vhodná k nové bytové výstavbě. Pro rozeznání potenciálu těchto zapomenutých míst podél železnice lze stanovit výběrovou metodu filtrace pozemků přes síta kritérií. Splněním podmínek jako je například vlastnictví parcel hlavním městem, dobrá občanská vybavenost v okolí, dobrá dopravní dostupnost a vhodnost pro novou výstavbu se lze dobrat k užšímu výběru míst, které by město v plánování budoucího rozvoje mělo brát v potaz.

Z předložené analýzy zapomenutých městských pozemků podél železnice vhodných ke vzniku nové zástavby s funkcí obecního nájemního bydlení vzešlo dvanáct míst, která mají potenciál pro rozvoj. Pozemky v Bubenči v ulici Papírenská a Jednořdá, v Ruzyni v ulici Rakovnická, v Liboci v ulici Libocká a U kolejí, ve Vysočanech v ulici U Harfy, na Vinohradech v ulici Pod Nuselskými schody, v Nuslích v ulici Vnislavova, na Smíchově v ulici Pod Děvinem, v Hlubočepích v ulici Prosluněná a Výhledová a v Michli v ulici Na Záhonech. Celková rozloha vybraných pozemků je 45 691 m<sup>2</sup>, což je pro srovnání přibližně plocha Václavského náměstí.

Na základě stanovených pravidel a požadavků na podobu městského nájemního bydlení je navržen jednotný prefabrikovaný konstrukční skelet. Prefabrikované nosné systémy zlevní celkovou cenu stavby, urychlí přípravu a samotnou realizaci výstavby, musejí být však navrženy tak, aby je bylo možné realizovat na různých místech s odlišnou situací a individuální potřebou. Navržený prefabrikovaný skelet je prověřen ve vztahu ke škále typologických řešení dispozičního uspořádání bytových domů. Každá z typologických variant bytového domu v kombinaci s prostorovými typy konstrukčního skeletu generuje jiné rozložení a velikosti bytových jednotek. U městského nájemního bydlení je žádoucí široké spektrum velikostí bytových jednotek a dosažení vyváženého poměru mezi malými, středními a velkými byty.

Zvolený konstrukční systém bytových domů je aplikován na vybraná místa. Vzniklo tak dvanáct návrhů řešení bytových staveb na městských pozemcích při dodržení jednotného principu. Návrhy bytových domů na daná místa ověřují zastavitelnost zbytkových pozemků podél železniční sítě hlavního města, pracují s kontextem okolí, snaží se vhodně doplnit okolní strukturu. Jednotlivá řešení jsou řešena koncepčně a nejdou do přílišného detailu. Ukazují, jak je možné pozemky zastavět městskými bytovými domy, jaké je možné rozvržení a poměr bytových jednotek a jakým způsobem lze na pozemcích parkovat.

Výše popsaným principem by bylo možné relativně jednoduchými prostředky postavit na dvanácti zbytkových místech v majetku města o celkové rozloze 45 691 m<sup>2</sup> 669 bytových jednotek. Toto číslo je skoro o polovinu vyšší než číslo dokončených městských bytů v letech 2011 - 2018. Práce analyzuje pouze městské pozemky podél železnic. Podobné nevyužití pozemky jsou rozesety po celém městě a tak představují velký potenciál pro rozvoj městské bytové výstavby.

Praha by se jako investor měla znovu objevit na stavebním trhu, měla by rozhodovat o dalším vývoji jednotlivých území, měla by tvořit urbanistické koncepce, regulační plány, architektonické studie, rozhodovat o nové bytové výstavbě a to nejen v případě velkých rozvojových a transformačních částí, ale i v případě menších městských pozemků.



Děkuji Tomášovi, Jakobovi a Tomášovi za cenné rady a neúnavné vedení. Rodině, kamarádům a Dominikovi za podporu a trpělivost.



