

Oponentní posudek diplomové práce Viktorie Dostálové

Téma diplomové práce: Zapomenutá místa – městské nájemní bydlení na pozemcích hlavního města Prahy

Vedoucí diplomové práce: Ing. Tomáš Novotný, Ing. arch. Jakub Koňata, Ing. arch. Tomáš Zmek

Diplomní projekt Viktorie Dostálové reaguje na aktuální otázku nedostatku bytů v hlavním městě, tj. nejen nedostatek z hlediska počtu bytových jednotek, ale i z hlediska cenového vývoje. Soustředí se na nevyužívané, tedy “zapomenuté”, městské pozemky a hledá prostředky, jak je chytře využít k výstavbě. Hledá cestu, jak zvýšit počet a dostupnost bytů zvýšením efektivity výstavby pomocí snížení nákladů využitím pozemků ve veřejném vlastnictví (výstavba městských bytových domů) a efektivnější technologií výstavby (volba konstrukčního systému). Zaměřuje se specificky na menší pozemky podél železniční trati ve vlastnictví města, součástí práce je vytipování nejvhodnějších pozemků k bytové výstavbě, návrh jednotného konstrukčního systému a jeho aplikace na vybraná místa.

Analytická část

V úvodní textové a analytické části autorka popisuje aktuální situaci bydlení v hlavním městě, zasazuje ji do evropského kontextu a uvádí množství profesionálně odzdrojovaných dat. Dále se věnuje problematice prázdných, zapomenutých míst v urbanizovaném prostředí, zaměřuje se na prázdné městské pozemky podél železniční trati. Identifikuje menší prázdné městské pozemky jako legislativně nejsnáze a nejrychleji zastavitelné a stanovuje si logicky strukturovanou metodiku filtrace pozemků vhodných pro bytovou výstavbu.

Většina analytické části práce je věnována metodice výběru pozemků. Ta je popsána věcně systémem vybraných kritérií. Zvolený způsob postupného třídění, který postupuje logicky od obecnějších k detailnějším kritériím (viz citaci níže), je postaven na zralé racionální úvaze, kterou velmi kvituji. Konkrétní výběr kritérií a parametry na základě kterých byly pozemky hodnoceny, však nejsou vždy zřejmé, můžeme je částečně z obecného popisu odušit, nejsou ale blíže popsány a odůvodněny. Jak byla kritéria a jejich důležitost vybrána, jaké parametry pro jednotlivá kritéria byly posuzovány?

Výběr městských pozemků přes třístupňový systém kritérií:

1.síto:

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

2.síto:

- *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*

3.síto

- *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 dokáží pojmout energii nově vzniklé výstavby s ohledem na okolí*

Vybraných 12 míst pro návrh bylo popsáno systémem parametrů (městská část, katastrální území, struktura lokality, kód využití dle ÚP, výšková hladina, typologie okolní zástavby, lokalita a její zastavitelnost dle Metropolitního plánu a další). Jedná se o věcně správně zvolené klíčové údaje pro popis místa, pro komplexnost analytické práce, která je východiskem pro návrh, však chybí komentář a vyhodnocení uvedených údajů pro konkrétní místo.

Obecně analytická část práce, vzhledem k rozsáhlosti zadání, není a nemá mít ambici být komplexním analytickým výstupem. Přesto však, vzhledem ke zvolenému tématu, postrádám lépe popsanou a interpretovanou problematiku městského bydlení obecně, zaměření se na typologii bytové výstavby a identifikaci cílových skupin nájemců. Autorka se tomuto tématu částečně věnuje v návrhové části při hledání

vhodného konstrukčního systému. V popisu kritérií pro výběr konkrétních pozemků je obecně popsána celá řada sledovaných relevantních údajů, které však nejsou ve výstupu blíže analyticky popsány a zobrazeny (například dostupnost občanské vybavenosti, blízkost lokálních center). Strukturu a objem zpracovaných dat nicméně hodnotím kladně, vzhledem k rozsahu práce, jejímž těžištěm je návrhová část, se jedná o zdařilý profesionální výstup.

Návrhová část

Návrhová část, stejně jako celá publikace diplomové práce, je graficky kvalitně zpracovaná. Návrh je rozdělen na obecnou část návrhu konstrukčního systému a aplikační část.

Konstrukce bytových domů a jejich typologie

Autorka navrhuje jednoduchý modulární prefabrikovaný konstrukční systém, který umožňuje typologicky i vizuálně různorodou výstavbu. Nabízí šanci pro zefektivnění cenových nákladů na výstavbu. Zvolený systém, který umožňuje značnou míru flexibility a variability a dokáže reagovat na neustále se měnící ekonomickou situaci, hodnotím velmi kladně. Výstup sice zobrazuje pouze jednu cestu řešení, jedná se ale univerzalistický princip s vysokou mírou flexibility a velkým potenciálem pro budoucnost.

Konstrukční systém je vzhledem k rozsáhlosti zadání popsán poměrně detailně až na úroveň dimenzí jednotlivých konstrukčních prvků. (Detail je někdy však spíše na škodu – věcná chyba str. 102–18 stupňů ve schodišťovém rameni není pro bytovou výstavbu přípustné). Jednotlivé konstrukční prvky a jejich použití v navrhovaných prostorových modulech jsou vždy zobrazeny v půdoryse, řezu a přehledném axonometrickém schématu.

Na navržených prostorových modulech (prostorové typy A, B, C) jsou prověřeny možnosti jejich sestavování do různých typologických dispozic a možnosti jejich vzájemné kombinace a variability. Uvedené příklady kombinací názorně a graficky přehledně (v axonometrickém schématu) dokazují správnost zvoleného řešení, které umožní široké spektrum variací a reagování na konkrétní lokalitu.

Aplikační část

Na dvanáct vybraných míst je aplikován navržený konstrukční skelet. Nové domy jsou modulovány pomocí základních prostorových typů A, B, C, které jsou vzájemně násobeny a kombinovány.

Každé místo má přehledně a jasně strukturovaně zpracovaný přehled od lokalizace a obecného popisu místa, přes bilanci návrhu a schéma dispozičního uspořádání až po zákres v nadhledové perspektivě. Grafické zpracování je esteticky kvalitní, čisté, místy je však jistá strohost grafického zobrazení na škodu celkové orientaci, sdílnosti a přehlednosti (např. Lokalita 07_Vinohrady, objekt v situaci se těžko hledá).

Autorka navrhuje škálu velikostí bytů v poměru přibližně 2:2:1 (malé:střední:velké bytové jednotky), tohoto poměru dosahuje kombinací jednotlivých konstrukčních typů domů. Jednotlivé návrhy jsou přehledně bilancovány. Upřednostnění menších bytových jednotek oproti nadstandardním vhodně sleduje stávající trend menších domácností. Drobnou výtoku může být snad jen, že zvolené velikosti bytových jednotek a jejich poměr v rámci jednotlivých bytových domů mohl být lépe podložen v analytické části práce.

Návrhy bytových domů na konkrétní místa ověřují zastavitelnost zbytkových prostorů, jsou řešeny koncepčně a nezabíhají do velkého detailu, což je zcela adekvátní rozsáhlosti tématu a počtu zvolených lokalit. Návrhy hmot pracují s kontextem okolí a snaží se vhodně doplnit okolní strukturu. Je však škoda, že práce s okolím a návaznost na něj není lépe popsána (například bližší situací) a úvahy nad zapojením domu do struktury konkrétní lokality, které jistě autorka provedla, musíme spíše odušit z předložených nadhledových perspektiv.

Otázky k diskuzi

Proč byly pro zadání vybrány specificky městské pozemky v blízkosti železniční trati? Jaký je poměr takových prázdných pozemků oproti jiným nezastavěným pozemkům ve vlastnictví města?

Jak byla vybrána kritéria pro výběr pozemků? Jak byla stanovena jejich důležitost, jaké parametry pro jednotlivá kritéria byly posuzovány? *(Co znamená velikost vhodná pro bytovou výstavbu, jaká hranice byla stanovena? Co autorka míní pod pojmem "parcely, které dokáží pojmout energii nově vzniklé výstavby s ohledem na okolí"?)*

Jak návrhy na konkrétní místa reagují na lokalitu? Autorka zmiňuje variabilitu prostor a možné umístění obchodů v parteru budovy, právě v návaznosti na konkrétní potřeby lokality, ve všech návrzích však umísťuje do parteru pouze parkování. Jak reaguje parter s parkováním na okolí? Je uvažováno s možnou transformací části parkování např. na obchodní jednotky, dle aktuální potřeby?

Autorka v textu uvádí, že navrhovaný konstrukční systém umožňuje větší množství kombinací konstrukčních výšek, proč byla nakonec v prezentovaných návrzích (aplikační část) zvolena jen jedna základní konstrukční výška?

Jakou formu výstavby autorka uvažovala? (město/stát/Baugruppe/družstvo/soukromý stavebník...)

Hodnocení

Grafické zpracování je esteticky čisté a kvalitní. V některých konkrétních případech je však jeho jistá strohost na úkor vypovídající hodnoty a čitelnosti projektu. Analytická část projektu se zabývá značným množstvím dat, která jsou místy popsána velmi stručně, ve výstupu nejsou zřetelně vyhodnocena a jejich aplikace v návrhové části není vždy vysvětlena, nicméně vzhledem k celkovému rozsahu práce je analytická část adekvátní diplomnímu projektu. Návrh bytových domů na konkrétní vybraná místa prokazatelně ověřuje zastavitelnost zbytkových pozemků, koncepčně řeší podobu navrhované struktury. Vzhledem k rozsáhlosti zadání, množství zpracovaných lokalit a řešenému měřítku je architektonicko-stavební a konstrukční detail zpracován velmi precizně. Jednotlivé návrhy jsou přehledně bilancovány do podrobnosti kategorie velikosti bytových jednotek. V návrhu pro konkrétní místa by však bylo vhodné lépe popsat návaznost navrhované struktury na danou lokalitu a širší kontext, který můžeme jen odtušit z uvedených nadhledových perspektiv.

Závěrem lze konstatovat, že diplomní práce prokazuje zralý přístup k navrhování sídel a autorka odvedla velmi kvalitní práci na profesionální úrovni. Přes uvedené výtky hodnotím práci jako velmi zdařilou, plně ji doporučuji k obhajobě a navrhuji celkovou známku B.

Tomáš Ctibor

10.9.2020