

• **Struny**

Červená struna Vršovická ul. zůstává zásadní městskou tepnou ve své stávající podobě a kapacitě.
Modrá struna Botička propojuje rozsáhlou část Prahy a váže na sebe zajímavá a silně charakteristická místa přírodního charakteru.
Zelené struny, probíhající územím od Bohdalce podél Botičky směřující přes Grebovku do Nuslí a dál na nářeží, se v území Dolíčku kříží a propojují důležité městské parky od Hostivaře až do Vinohrad.
Oranžové struny představují historicky dané cesty ulic Sportovní a Petrohradská, které v minulosti definovaly Staré Vršovice.

• **Okolí Botičky**

Botička na sebe váže převážně nedotčené přírodní prostředí a stavby malého měřítka a vesnického charakteru. V okolí Botičky vzniká přírodní lineární park, který může na přiléhající území reagovat různou intenzitou rozhraní – může být striktně technicky utvářen, ale může se přelévat i dovnitř jednotlivých okolních bloků (navržené bloky = otevřené bloky).

• **Dělení na řešené bloky**

Území Dolíčku je převážně ve vlastnictví MČ Praha 10. Jeho řešení do budoucna je uvažováno jako jeden celek. Území je však možné rozdělit do tří samostatně řešených bloků, které mají své dané parametry a danou funkci.

- B.01 – Obytný polyfunkční blok
- B.02 – Fotbalový stadion Bohemians
- B.03 – Areal gymnázia Připotoční

• **Rytmus uliční čáry Vršovické tř.**

Dodržení rytmu proměnlivých charakterů městské třídy Vršovické:

Dlouhý – krátký – dlouhý – krátký.
 Uzávěřený – otevřený – uzavřený – otevřený.
 Polyfunkce – monofunkce – polyfunkce – monofunkce.
 a další.

• **Oživení území**

Oživení území „mrtvých“ míst území různými typy uličního parteru.
Aktivní velkoměstský uliční parter – kavárny, hospody, obchody, pekárny, služby).

Zklidněný uliční parter – sport, komunita, návaznost na přírodní prostředí

• **Zprůchodnění území**

Zprůchodnění předtím nedostupných a nepřístupných míst.

• **Hlavní prvky:**

pěší/cyklo trasa podél Botičky směr Folmanka

pěší/cyklo trasa za hřištěm

oživený Dannerův park aktivním parterem a sezením

nový můstek přes Botičku

„náměstíčko“ s parterem kavárny komunitního centra

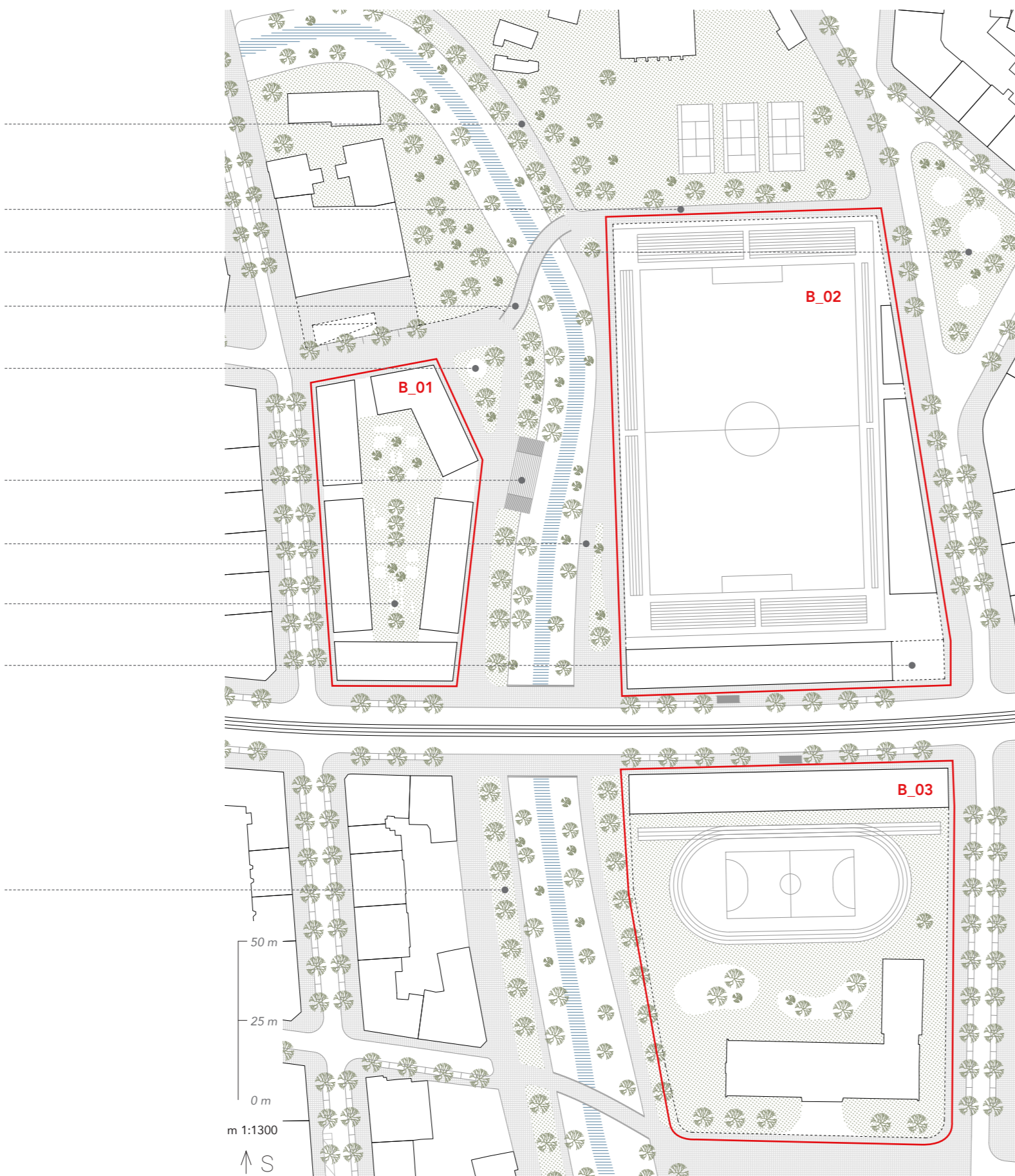
pobytové schody s přístupem k Botičce

pěší/cyklo trasa podél Botičky s rozšířeným prostranstvím

otevřený vnitroblok

zastřešený veřejný prostor (čekání před zápasem...)

spojitý liniový park podél koryty Botičky



• **Bloky**

B.01 – Obytný polyfunkční blok

rozloha: 4572 m²
 koeficient zastavenosti: 57%
 max. podlažnost: 5+1

doporučené využití:
 komunitní bydlení, městské byty, družstevní byty, byty pro seniory, komunitní/rodinné centrum, aktivní parter

– dořešení tohoto bloku je dalším předmětem diplomové práce

B.02 – Fotbalový stadion Bohemians

rozloha: 14913 m²
 koeficient zastavenosti: 20%
 max. podlažnost: 4

doporučené využití:
 ligový fotbalový stadion s otevřenou tribunou, budova s ubytováním a zázemím pro hráče a tým, hospoda, prodejna, aktivní parter

– tento blok není dále řešen

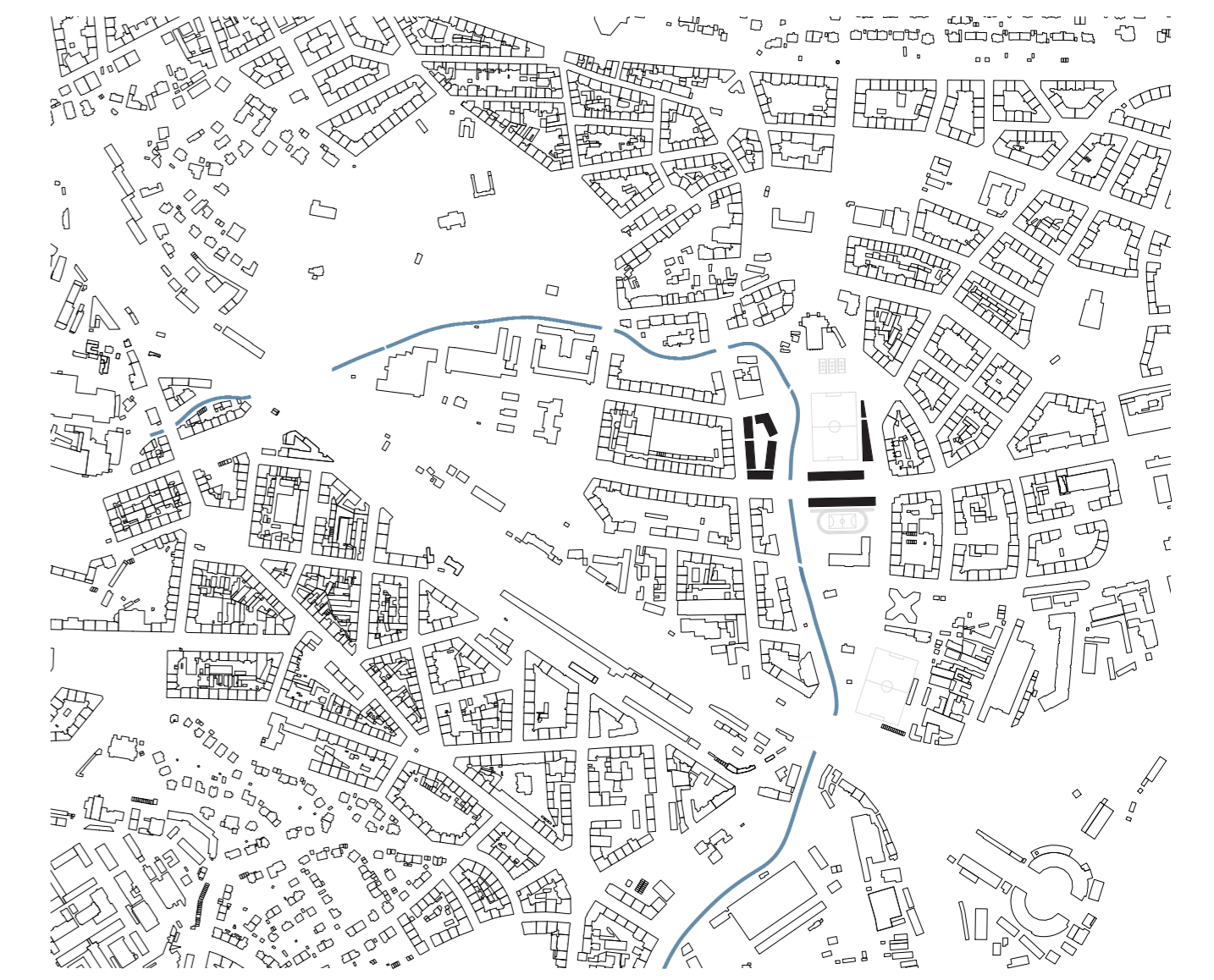
B.03 – Areal gymnázia Připotoční

rozloha: 11 808 m²
 koeficient zastavenosti: 30%
 max. podlažnost: 4

doporučené využití:
 dostavba školní budovy (aula, tělocvična, posilovna, plavecký bazén) a školního hřiště (hřiště na míčové hry, běžecký okruh, běžecký pruh délky 100 m)

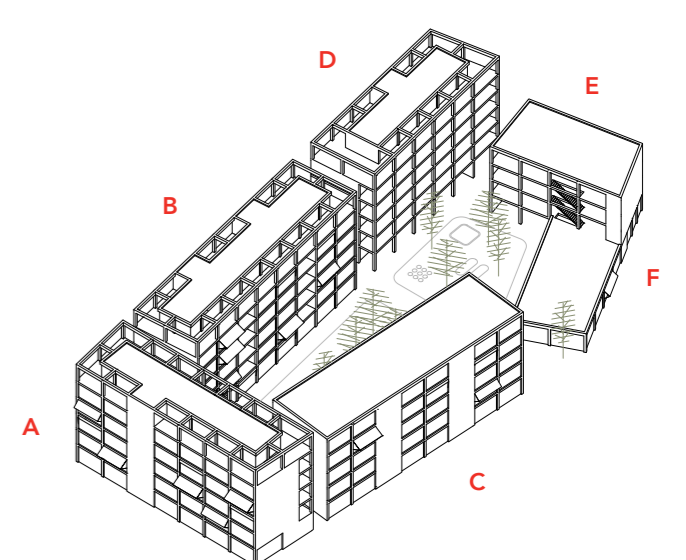
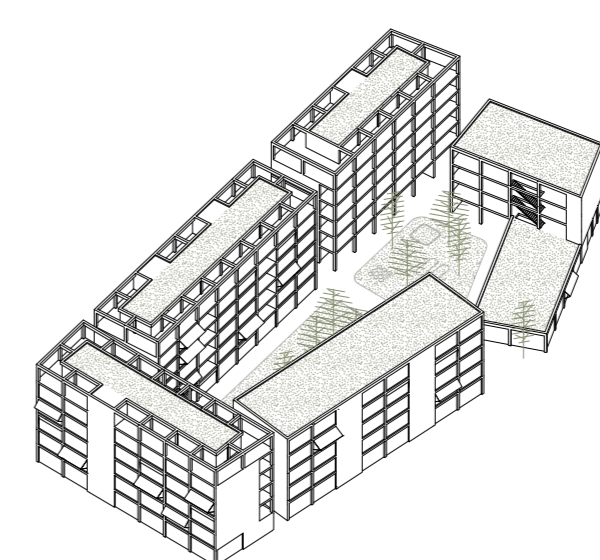
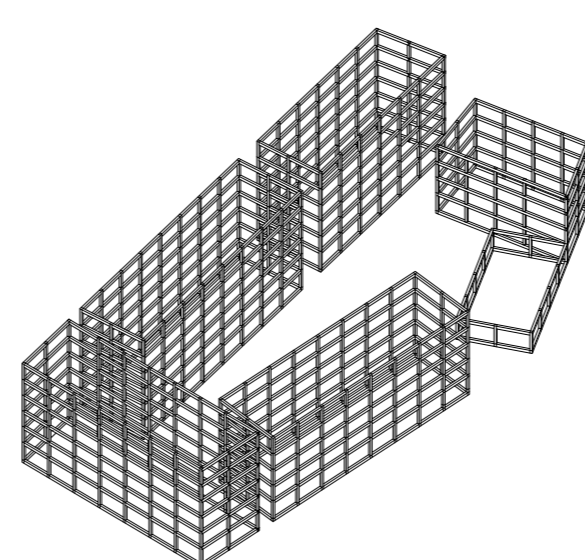
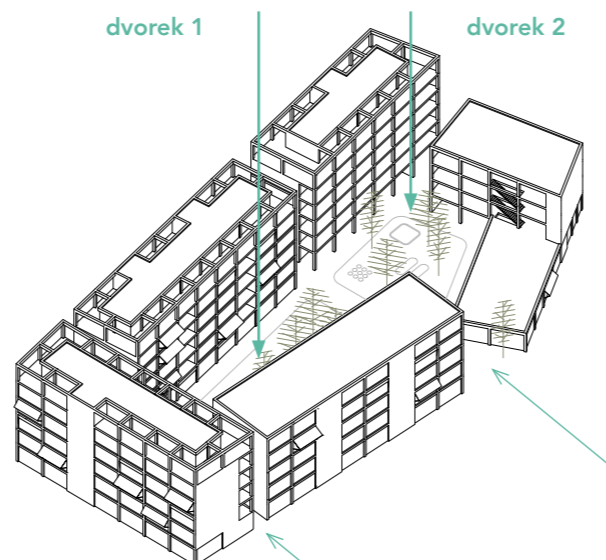
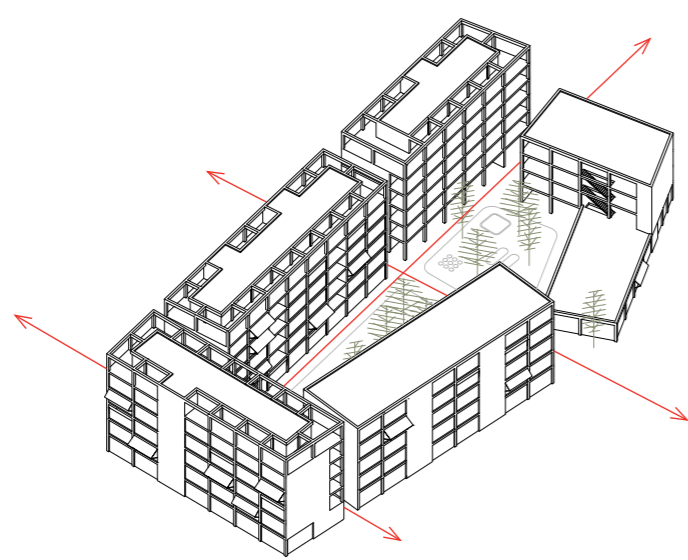
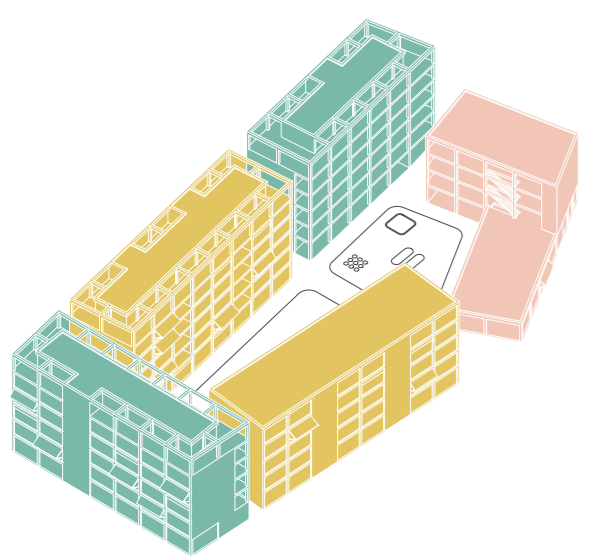
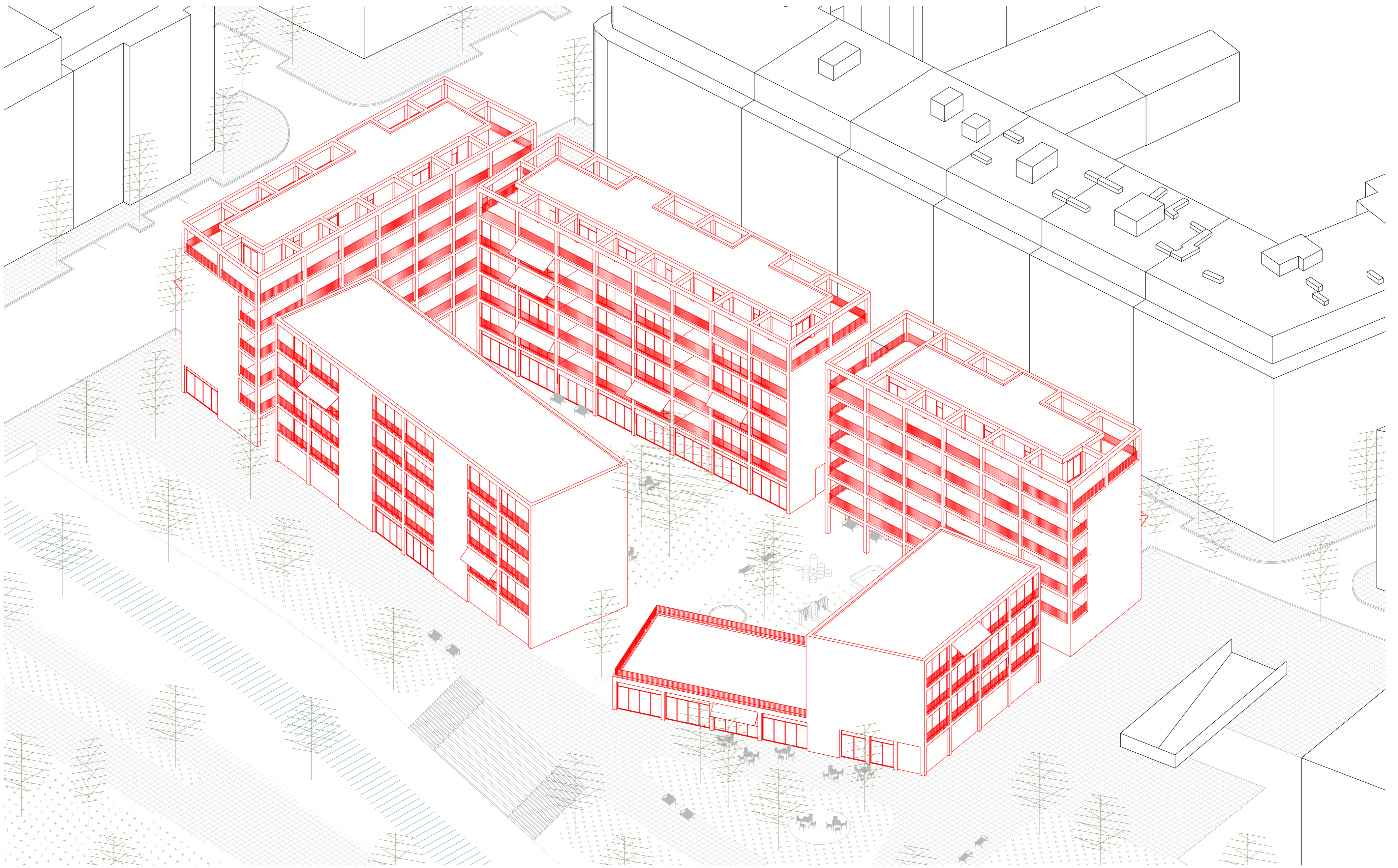
– tento blok není dále řešen

• **Širší vztahy**



• **Řez územím**





• Komunita

Blok vytváří vlastní komunitu složenou z družstevníků, nájemníků a návštěvníků. Nabízí sociální mix všech skupin, od těch, kteří si mohou dovolit rozsáhlý střešní byt, až po ty, co bydlí ve startovacích bytech. Nejde však o "gated community", blok se otevírá stávající Vršovické komunitě a svoji formou, parterem a příležitostmi láká další návštěvníky.

• Otevřený blok

Forma otevřeného bloku odpovídá okolní zástavbě. Směrem k uličním čarám hlavních os v území je blok formální a pevný. Směrem k Botiči, líniovému parku se rozvolňuje, je méně formální. Blok otevírá svůj vnitroblok návštěvám (v daném režimu – na noc se uzavírá). Slouží obyvatelům bloku, ale i návštěvníkům komunitního centra, návštěvám seniorů, dětem z celého okolí, kterým nabízí dětské hřiště a všem dalším. Forma otevřeného bloku odlehčuje celkovou kompozici a zachovává průhledy, které je v současné době na místě prázdného pozemku zažívat. At už jde o průhled na Vinohrady, Husův sbor, a další.

• Dva dvorky

Vnitroblok je funkčně oddělen na dva dvorky, které měřítkově a atmosférou odpovídají okolním vršovickým dvorkům.

Dvorek 1 nabízí obyvatelům komunitní zahradu, griloviště, posezení a především klidnější zákoutí a návaznost na společné prostory v domě.

Dvorek 2 je živější částí nabízející dětské hřiště a prostor, který je možný využít komunitním centrem.

• Udržitelnost

Dům jako trvanlivý "regál", který je možné do budoucna upravovat, rozšiřovat, uvolňovat, měnit vnitřní funkce, měnit dispozice, míru otevřenosti apod. Trvanlivý betonový skelet obsahuje lehká snadno upravitelná jádra jednotek bytů, které je možné do budoucna různě obměňovat.

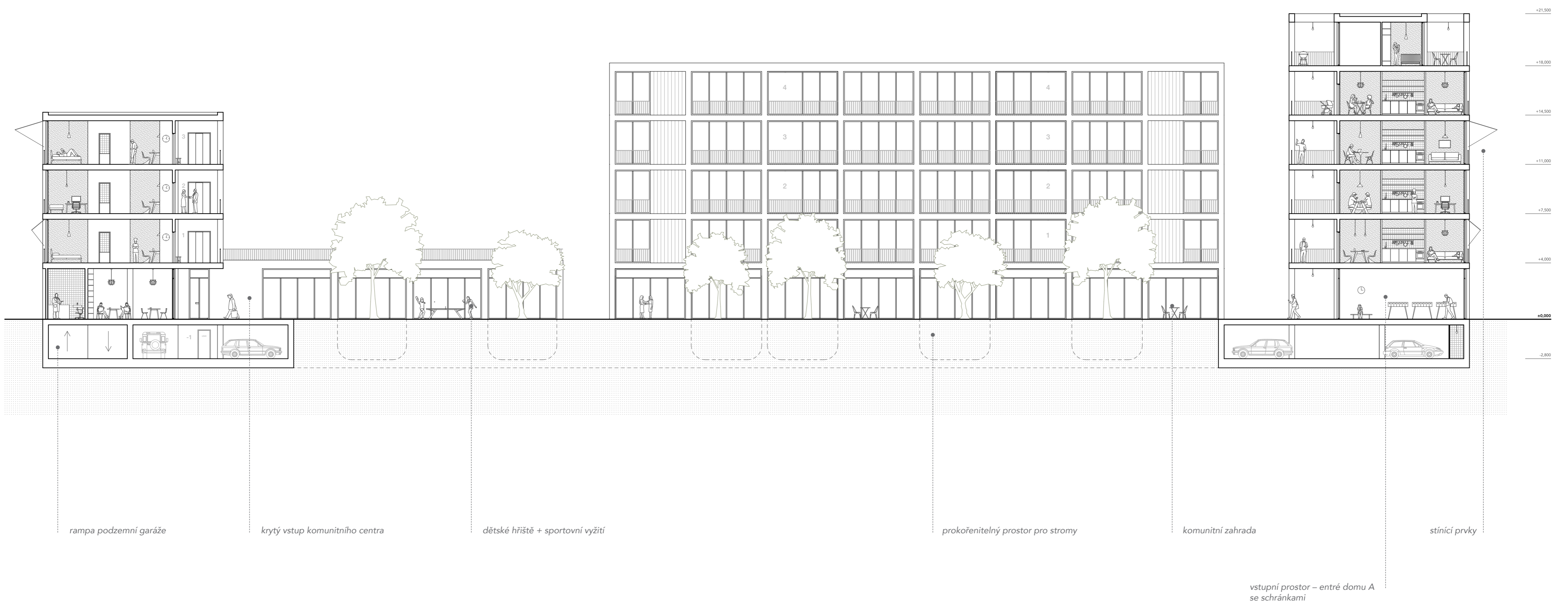
• Modrozelená infrastruktura

Vnitroblok je ze 70% pokryt zelení se schopností vsaku dešťové vody. Podzemní garáže jsou vedeny pouze po obvodu bloku, tudíž je v jeho středu dostatečný prokořenitelný prostor pro vzrostlé stromy. Z důvodu blízkosti potoku Botiči a tím pádem vyšší hladině spodní vody, není potřeba, aby byl blok vybaven retenční nádrží srážkové vody, ta se z prostoru vnitrobloku dostatečně vsakuje přirozeným způsobem. Z povrchu zelených střeš je však srážková voda shromažďována a je následně využívána v technických společných prostorech (prádelna, úklid, dílna apod.). Blok je vybaven tepelnými čerpadly pro topení a ohřev vody s hloubkovými vrty, které jsou díky vyšší hladině spodní vody velmi efektivní.

• Dělení na jednotlivé sekce

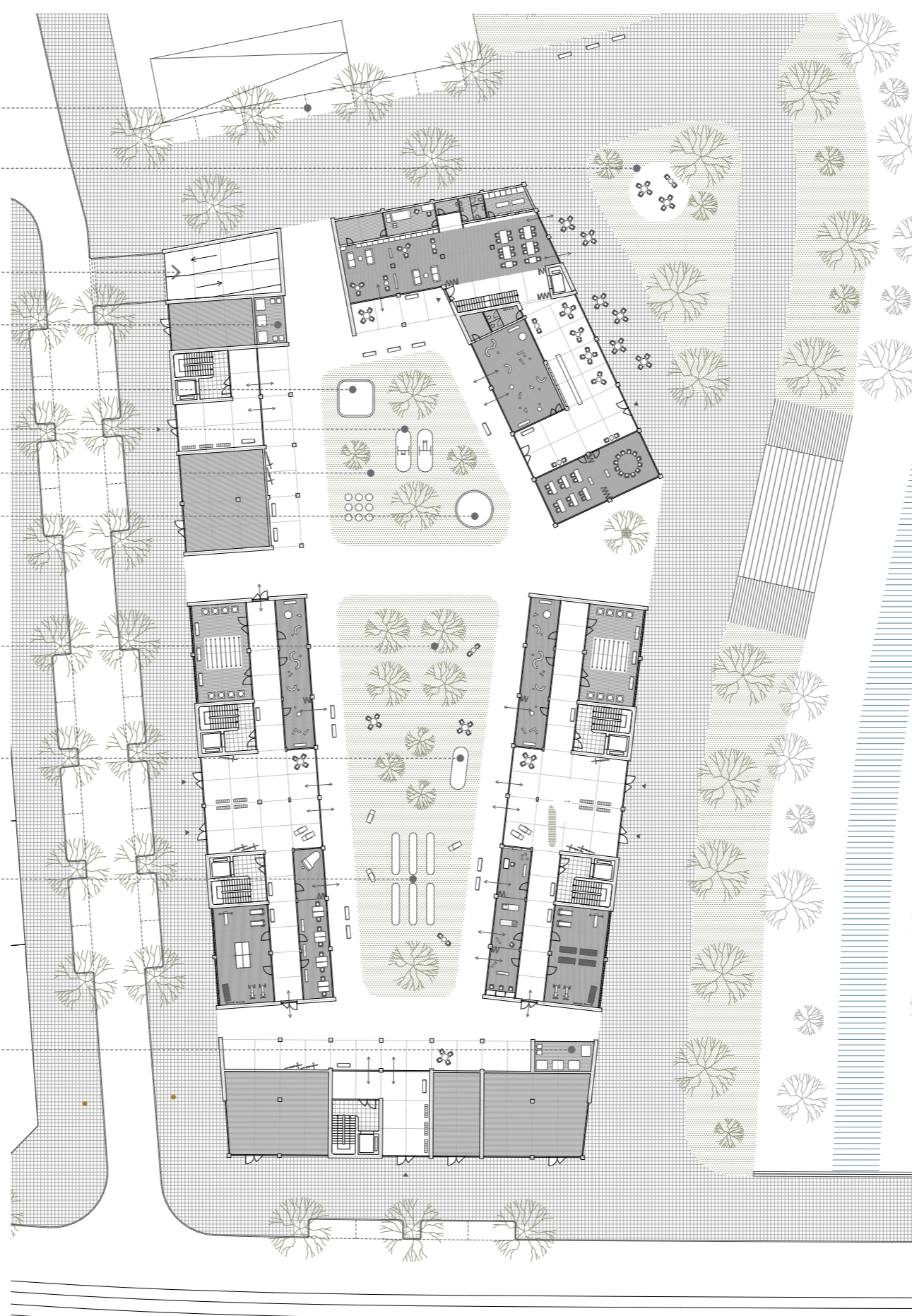
- A – Nájemní dům
- B – Družstevní dům
- C – Družstevní dům
- D – Nájemní dům
- E – Nájemní dům pro seniory
- F – Komunitní centrum

• Řezpohled Blokem_01

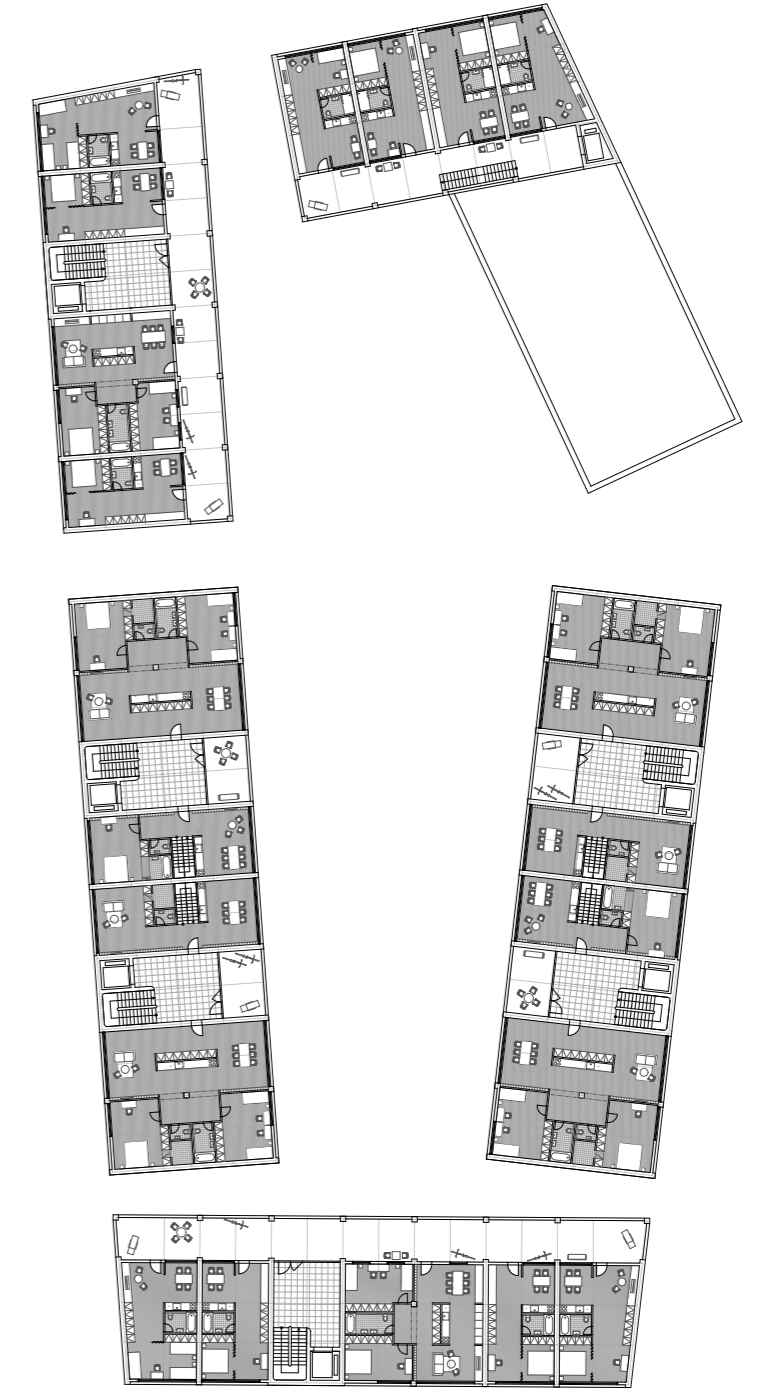


• 1NP – Situace – dvorek:

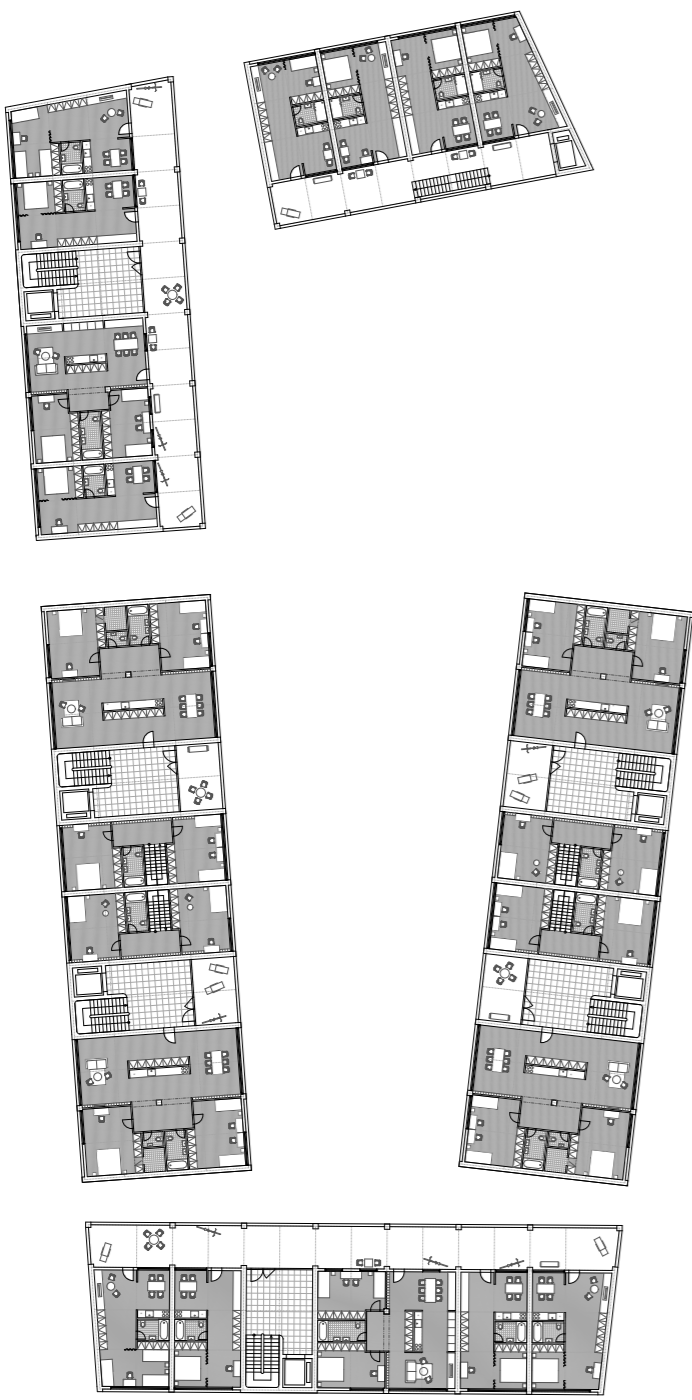
- návštěvnícké parkování na hranici pozemku
- „náměstíčko“ se zahrádkou kavárny
- vjezd do podzemních garáží
- odpadové hospodářství
- pískoviště
- houpačky
- další hrací prvky
- vodní prvek
- vzrostlé stromy
- griloviště
- záhony komunitní zahrady
- odpadové hospodářství



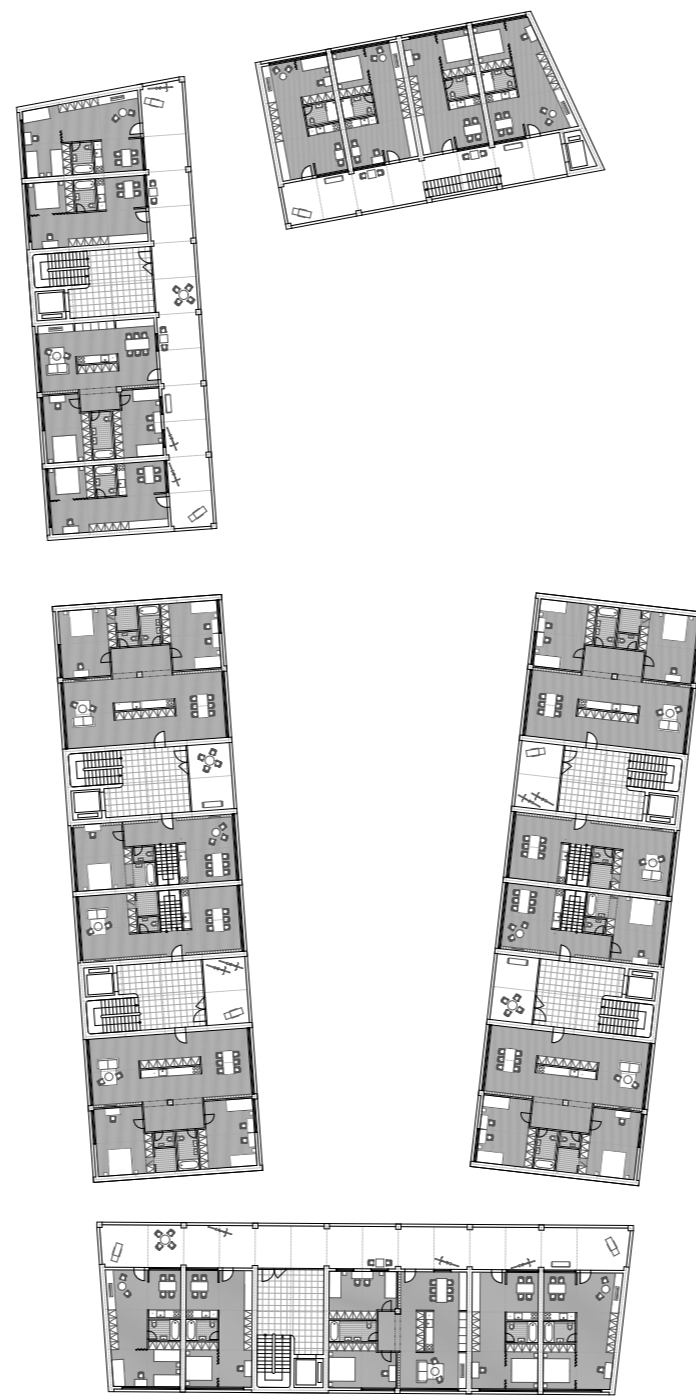
• 2 NP



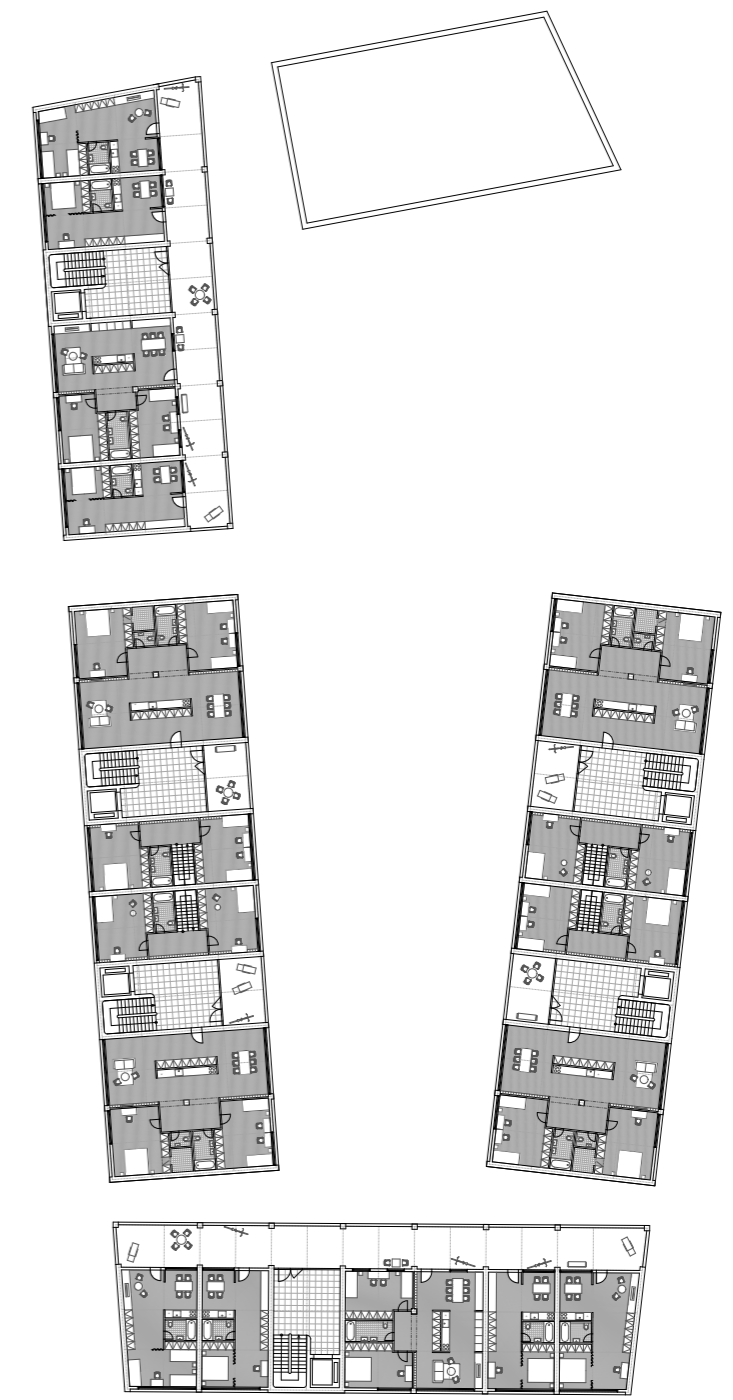
• 3 NP



• 4 NP



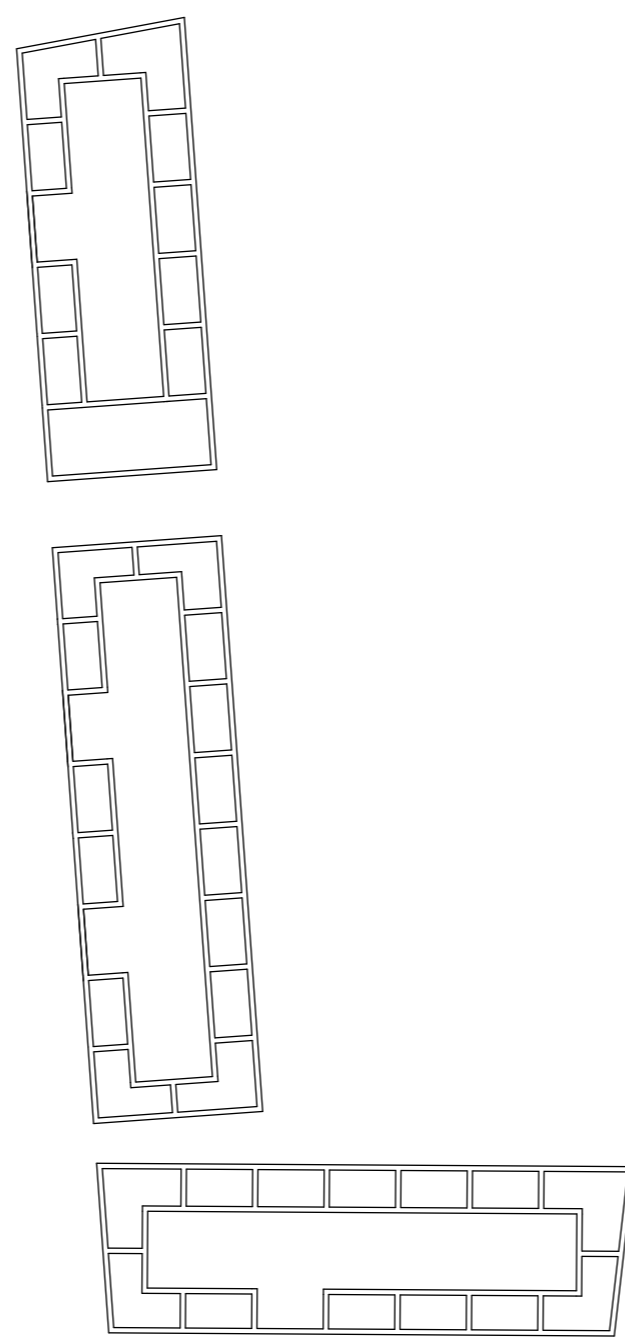
• 5 NP



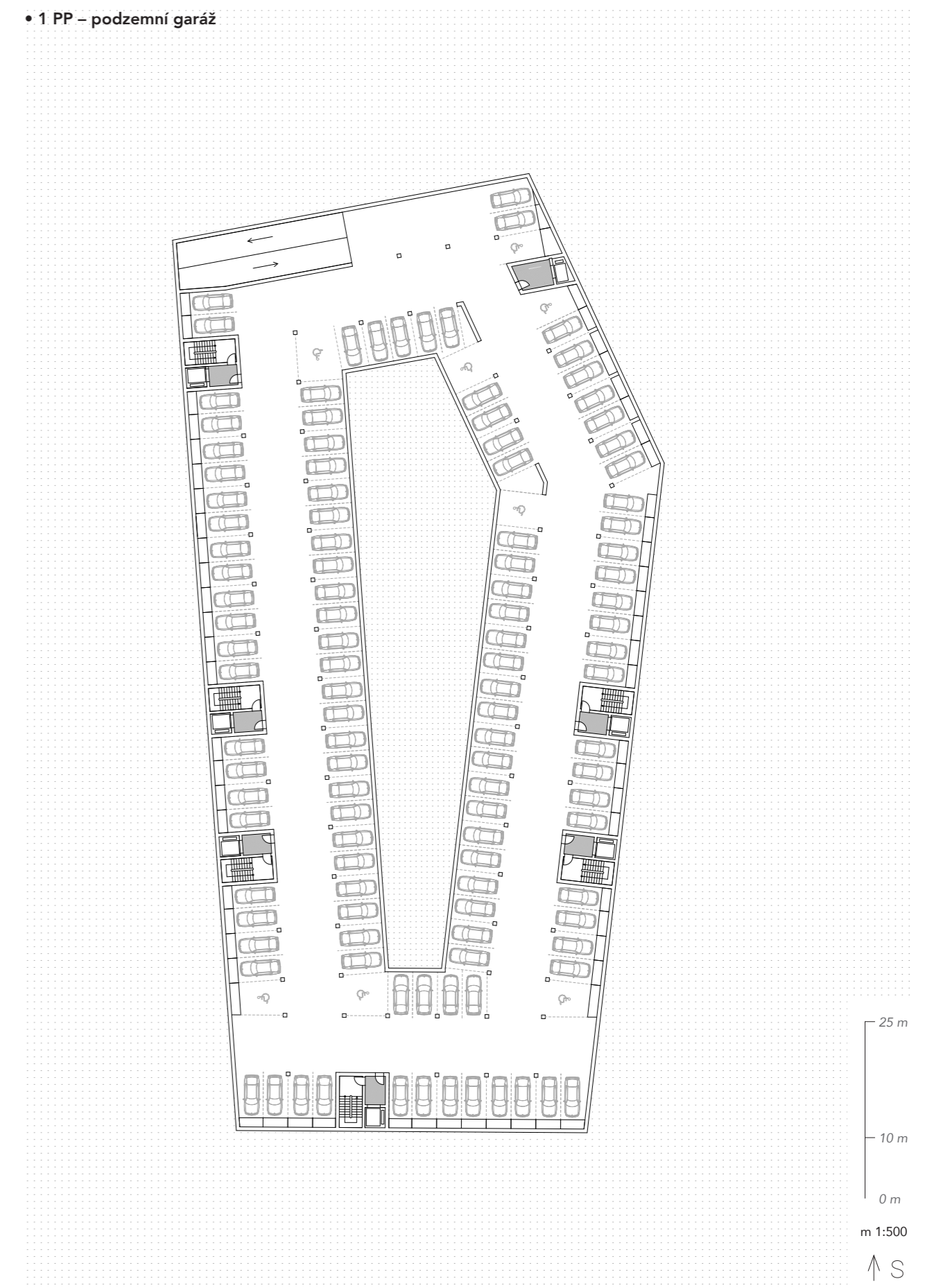
• 6 NP



• Střecha



• 1 PP – podzemní garáž



25 m
10 m
0 m
m 1:500
↑ S



„Náměstíčko“



Křižovatka Vršovická – Petrohradská



Křižení Vršovická – Botič



Byt C – perspektiva



Dvorek – pohled z pavlače domu A



Dvorek – pohled na dům B



Detail fasády

Dostupnost kvalitního a důstojného bydlení je nejdůležitější otázkou v budoucnosti rozvoje našich měst. Jak máme bydlet? Kolik nás to bude stát? Můžeme si dovolit žít ve městě? Máme bydlet komunitně, abychom ušetřili? Městský byt? Družstvo?

Komunitní dům ve Vršovicích neřeší bytovou otázku, ale může nastolit příklad, jak by město Praha mohlo širší analýzou a úvahou o moderním dostupném bydlení řešit svůj nedostatek bytového fondu. Jak by mohlo díky spolupráci se soukromým sektorem ušetřit své náklady, a stavět kvalitní, udržitelné a velkorysé bydlení pro veškeré sociální skupiny v atraktivních lokalitách širšího centra.