

Městské bydlení Nové Vysočany

diplomová práce

David Kristián

ateliér Kohout – Tichý

fa čvut

zs 2023/24

Městské bydlení Nové Vysočany

diplomová práce

České vysoké učení technické v Praze
Fakulta architektury
Ústav nauky o budovách / 15118

autor: David Kristián
vedoucí práce: prof. Ing. arch. Michal Kohout
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

zimní semestr 2023/24



obsah

	ÚVOD	8
I.	TEORETICKÁ ČÁST	10
	městské nájemní bydlení	12
	Pražská developerská společnost	16
	Standardy navrhování dle PDS	20
II.	ANALYTICKÁ ČÁST	24
	dílčí analýzy	26-73
III.	NÁVRHOVÁ ČÁST	74
	území	78
	městský blok	98
	městské nájemní domy	128
	materiálové a konstrukční řešení	162
	materialita vnitrobloku	165
	bilance	170
IV.	DOKLADOVÁ ČÁST	176
	dokládané dokumenty	178
	zdroje	180

anotace

Diplomová práce je zpracována v návaznosti na před-diplomní seminář, který se zabýval analýzou městského nájemního bydlení, Pražskou developerskou společností a výběrem potencionální lokality pro výstavbu městských bytů v Praze.

Podkladem pro výběr lokality byl seznam pozemků ve vlastnictví hlavního města, které jsou momentálně využité pro parkování automobilů a v územním plánu umožňují zastavění funkcí pro bydlení.

Na základě tohoto semináře byla vybrána lokalita Nové Vysočany, konkrétně nedokončený bytový blok ohraničený ulicemi Novovysočanská, Skloněná a U Nové školy. Ten je dále podroben konkrétnímu návrhu v této diplomní práci.

klíčová slova:

Praha, Nové Vysočany, městské nájemní bydlení

úvod

Dostupnost bydlení je v současné době velký problém nejen v České Republice, ale celé Evropě. Požadavky na stavbu nových budov, ale i ceny stavebních prací stále stoupají a tím se zvyšuje i cena pro cílového uživatele. V České Republice je také stále velká obliba byt vlastnit, nikoliv si ho pronajímat. Oproti zbytku Evropy je tu okolo 80% obyvatel, kteří bydlí ve vlastním. Celoevropský průměr je přitom přibližně 70% a v západních zemích je obvyklé, že 40-50% obyvatelstva bydlí v nájmu.

Dostupnost také ztěžuje neustálý růst cen nemovitostí, který je vidět nejvíce ve velkých městech, hlavně v Praze. Situaci dále napomáhaly nízké úrokové sazby, které dovolovaly dosáhnout na hypotéku velké části naší společnosti. To je ale nyní u konce, průměrná úroková sazba za minulý rok byla okolo 7%. K tomu se přidávají vysoké ceny za energie, které životní náklady obyvatel dále zvedají.

Městské bytové fondy jsou vyčerpané, nebo nedostačující, městské části potřebují nové byty pro preferované profese a další obyvatelstvo, které si nemůže dovolit platit tržní nájem. Pražská developerská společnost byla založena za účelem prověření a výstavby nových převážně bytových projektů, které by mohli situaci s bytovým fondem na území Prahy zlepšit.

I.

teoretická část

městské nájemní bydlení

Dostupnost bydlení a vlastnictví bytů v Praze

Bydlení a jeho dostupnost patří mezi jednoznačně největší výzvy, se kterými se musí současná města vypořádávat. Problém růstu nákladů na bydlení a tedy zhoršování jeho dostupnosti je prakticky globální, má vícero příčin a je dlouhodobý, i když prochází vývojem, kdy se úroveň dostupnosti mění. Praha se po pádu komunistického režimu plně zapojila do procesu globalizace a začaly zde probíhat změny postindustriální transformace, které ve městech v západní Evropě probíhaly od 70. let 20. století.

V první polovině 90. let 20. století docházelo v Praze k dokončování rezidenční výstavby na velkých sídlištích. V této době se také začalo prosazovat myšlení neoliberalismu, hlásající politiku volného trhu s minimálními zásahy státu (resp. veřejného sektoru obecně) do ekonomiky i společnosti a zdůrazňování odpovědnosti jedince. Neoliberální politika prosazuje privatizaci veřejných statků jako efektivní nástroj pro zvýšení ekonomické i společenské úrovně. V bytové politice se místo výstavby nových dostupných obecních bytů prosazuje spíše privatizace bytového fondu a zdůrazňování vlastní odpovědnosti při získávání bydlení. V této době proto stát přestal finacovat výstavbu obecních bytů. Bytový fond ve veřejném vlastnictví je od roku 1990 z velké části privatizován a to formou navrácení původním majitelům v rámci restitucí či prodán stávajícím nájemníkům za výrazně nižší než tržní částky. Paradoxně ovšem v této době také zdaleka neexistuje funkční tržní systém, který by dokázal dobře zabezpečit dostupnost bydlení pro všechny obyvatele města. Trh s nájemním bydlením je v této době silně ovliveň regulací nájemného, které sice zvýhodňovalo mnoho nájemníků, ale velmi zvyšovalo problém sehnat nový byt. Ani celkový trh s nemovitostmi nebyl úplně funkční, protože finančního kapitálu bylo v české společnosti v této době málo a v Česku neexistoval ani funkční bankovní systém, který by poskytoval levné hypotéky. Dostupnost bydlení byla velmi špatná, kdy více než 90 % obyvatel Česka hodnotilo podmínky při získávání bytu jako spíše či velmi špatné (CVVM 2021).

Situace se začala zlepšovat s postupným rozvojem ekonomiky, nastartováním soukromé rezidenční výstavby a zefektivněním trhu s bydlením. Dále ovšem docházelo v Praze k významnému poklesu počtu obecních bytů, vlivem pokračující privatizace a absence obecní rezidenční výstavby.

Až do roku 2008 docházelo k velmi dynamickému růstu cen nemovitostí, který mezi roky 2009 až 2013 vystřídal mírný pokles. Celkově se dostupnost bydlení velmi zlepšila, kdy pouze 53 % Čechů hodnotilo podmínky při získání bytu jako spíše či velmi špatné. Problematika bydlení v této době nebyla chápána jako významný a celospolečenský problém.

Situace se začala významně měnit přibližně okolo roku 2015, tedy v době, kdy velmi rychle začaly růst ceny nemovitostí i výše nájemného. Dostupnost bydlení se nadále dramaticky zhoršuje. V roce 2021 již 72 % Čechů hodnotilo podmínky při získání bytu jako spíše či velmi špatné. Zhoršování dostupnosti bydlení má mnoho příčin. Jednou z těch důležitých je i nízký počet obecních bytů, ve kterých by město mohlo poskytovat podporované bydlení vybraným skupinám obyvatel, kteří to nejvíce potřebují.

V rétorické rovině postupně proto došlo k obratu v politice bydlení, kdy město již svůj obecní bytový fond neplánuje dále redukovat, ale naopak jej více rozšířit. Například ve schváleném Strategickém plánu hl. m. Prahy (Aktualizace 2016) bylo v části 1.1.C Dostupné bydlení mimo jiné deklarováno, že bude potřeba „vytvořit nové systémové nástroje bytové politiky za účelem zajištění dostatečné nabídky krizových, sociálních a dostupných bytů, kterou budou poskytovány různým cílovým skupinám z řad obyvatel Prahy“ (IPR Praha, 2016). Tento princip je dále patrný především ve schválené Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze (2021), ve které se vícekrát zmiňuje nutnost nového přístupu k bytové politice města a nutnosti navyšovat obecní bytový fond. **(1)**

Stav a vývoj bytového fondu ve správě městských částí

Z informací poskytnutých městskými částmi vyplynulo, že v jejich správě bylo k 20. 7. 2021 celkem 23 080 bytů. K 31. 3. 2019 to bylo celkem 24 445 bytů (5,6% úbytek). I přes výše uvedené (spíše rétorické) snahy o navyšování obecního bytového fondu je tedy patrné, že stále dochází k jeho zmenšování, i když tedy v daleko nižší míře, než tomu bylo v minulosti. Jednotlivé městské části disponují značně rozdílným počtem obecních bytů, což přirozeně ovlivňuje i jejich rozdílnou schopnost aktivně působit v oblasti bytové politiky. Prostorové rozmístění městského bytového fondu ve správě městských částí je ovlivněno populační velikostí, ale také historickým vývojem městské části. Celkově největší počet těchto bytů je ve velkých městských částech jako Praha 10 (v její správě bylo celkem 3 359 bytů) a Praha 2 (3 021 bytů). S větším odstupem jsou pak MČ Praha 3 (2 042 bytů) a MČ Praha 4 (1 887 bytů). Více než 1 tisíc bytů spravovaly ještě MČ Praha 6 (1 384 bytů), MČ Praha 11 (1 347 bytů), MČ Praha 8 (1 173 bytů) a MČ Praha 1 (1 160). Na opačném pólu pořadí se nacházelo 10 městských částí, vesměs velmi malých, které již nespravovaly ani jeden obecní byt.

Vzhledem ke značné heterogenitě a nesourodosti pražských městských částí se jeví jako ilustrativnější porovnání rozsahu obecního bytového fondu v relaci k počtu obyvatel městské části, případně k celkovému počtu všech bytů nacházejících se na jejím území. Nejvíce svěřených bytů na celkový počet bytů byl v roce 2019 i v roce 2021 v MČ Praha 19 (14,3 % z celkové bytového fondu) a MČ Praha 2 (10,5 %). Relativní vyšší podíl nalezneme i v MČ Praha 16 (9,1 %), MČ Praha- Běchovice (8,7 %), MČ Praha 17 (7,6 %), MČ Praha-Čakovice (7,3 %) či MČ Praha 1 (6,4 %). Celkově je patrné, že relativně více svěřených bytů nalezneme především v širším centru města, tedy v oblastech s nevyššími dosahovanými cenami bytů i úrovní tržního nájemného. Naopak méně svěřených bytů nalezneme spíše v městských částech na okraji města či s lokalizací velkých sídlišť.

Celkově jde především o důsledek historického vývoje, ovlivněný i faktory jako je národnostní struktura v meziválečné Praze (např. na území MČ Praha 2 bylo relativně více nemovitostí ve vlastnictví obyvatel německé či židovské národnosti, kteří po roce 1989 nemohli byty restituovat a ty zůstaly městu) či systém rezidenční výstavby, kdy velkou část domů na sídlištích stavěla bytová družstva. Rozdílné počty obecních bytů ale zejména odrážejí diferencovaný přístup politických reprezentací městských částí k nakládání se svým svěřeným

bytovým fondem v posledních 30 letech, kdy některé části bytový fond privatizovaly výrazně více nežli jiné.

Mezi roky 2021 a 2019 došlo u většiny městských částí jen k velmi malým změnám v celkovém počtu svěřených bytů. Největší redukce byla patrná v MČ Praha 9, MČ Praha 6 a MČ Praha 13, jejichž svěřený obecní bytový fond se snížil o více než jednu třetinu. K mírnému růstu došlo u celkem 7 městských částech. Nejvíce u MČ Praha 22 (ze 78 na 181), je zde ovšem otázka, zda tato městská část uvedla přesné údaje v dotazníkovém šetření v roce 2019, protože od roku 2019 žádný nový byt nepostavila. U 23 městských částí se počet svěřených bytů nijak nezměnil.

Důvodem poklesu počtu svěřených bytů je především pokračující privatizace. Městské části se stále dále zbavují svých bytů, i když v mnohem nižším rozsahu než v minulosti. Z odevzdaných dotazníků vyplynulo, že v období 2015–2020 bylo prodáno celkem 6 292 obecních bytů, tzn. v průměru 1 049 bytů za rok (→ Obr. 3.1.3). Je nicméně patrné, že počet prodaných bytů se postupně snižuje. V letech 2019 a 2020 bylo celkem prodáno na 995 bytů, tedy průměrně necelých 500 bytů, což je hluboko pod průměrným úbytkem obecního bytového fondu od roku 1991.

Na druhé straně, v tomto období bylo nově dokončeno pouze 277 bytů (z toho 194 bytů připadalo na projekt Zahrady Opatov, který městská část Praha 11 odkoupila od developera Sekyra Group, a. s.). Mezi lety 2019 až 2021 bylo nově postaveno 60 bytů (17 bytů MČ Praha-Běchovice zakoupila od developera), tedy mírně pod průměrem za posledních 6 let a stále je jedná o zlomek z celkové rezidenční výstavby v hlavním městě. Z bilance prodaných a nově dokončených obecních bytů v režii městských částí tedy vyplývá úbytek přibližně 6 tisíc bytů v průběhu let 2015 až 2020. I v budoucnu je patrné, že privatizace bude dále pokračovat, protože celkem 293 svěřených bytů je nyní naplánováno k prodeji do konce roku 2021 a v průběhu roku 2022. **(1)**

Míra neobsazenosti bytů

Z celkového počtu 23 080 bytů, kterými k 20. 7. 2021 disponovaly pražské městské části, jich bylo 2 090 volných. Míra neobsazenosti bytů spravovaných městskými částmi tak tedy na základě poskytnutých informací činila 9,1 %. Oproti roku 2019 se jedná o poměrně významný nárůst, kdy bylo volných bytů 1 712, tedy 7,2 %. Nárůst míry neobsazenosti ovšem nemusí plně vystihovat realitu, protože je otázka, zda v roce 2019 všechny městské části vyplnily danou informaci pravdivě, ať již záměrně (z důvodu, že nechtěly poukazovat na méně efektivní využívání svých bytů) či nezáměrně (z důvodu odlišného pochopení dané otázky uvedené v rámci dotazníku). V roce 2019 hned 33 městských částí uvedlo, že nemá jediný neobsazený byt. Zatímco u městských částí, které pronajímají několik desítek či dokonce jen jednotek bytů, se dá skutečně předpokládat plná obsazenost obecního bytového fondu, tak v případě městských částí, které disponují několika stovkami bytů, se to zdá jako poměrně nepravděpodobné. Šetření v roce 2021 přineslo s vysokou mírou pravděpodobnosti validnější výsledky, což mohlo být způsobené také přidáním dotazu ohledně důvodů neobsazenosti bytů.

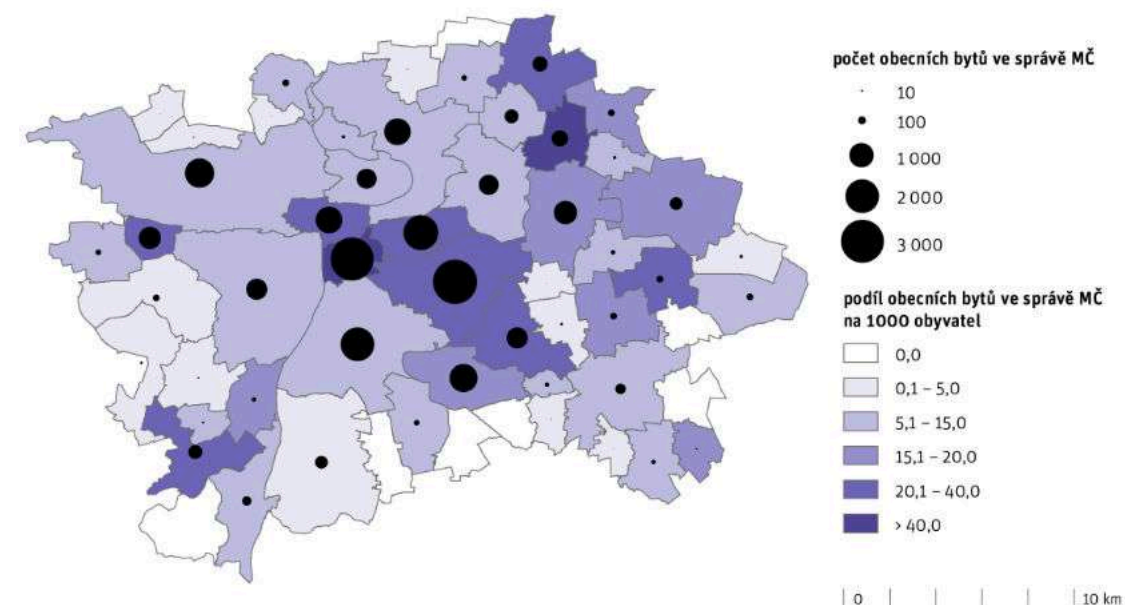
V roce 2021 byla do dotazníkového šetření přidána nepovinná otázka na důvody neobsazenosti. Celkem 26 městských částí na tuto otázku odpovědělo. Jednoznačně nečastějším důvodem neobsazenosti byla uvedena rekonstrukce bytů (celkem uvedlo 20 městských částí), ať už probíhající nebo připravovaná. Dalšími významnými důvody byly uvedeny hledání, resp. stěhování nových nájemníků (7 městských částí) a důvod, že se jedná o krizové a azylové byty, které jsou připravené pro vhodné kandidáty (4 městské části).

Městské části v dotaznících rovněž poskytly informace o tom, kolik svěřených bytů prošlo od roku 2019 rekonstrukcí. Celkem městské části v tomto dvouletém období zrekonstruovaly na 1 539 bytů, tedy 6,7 % z jimi spravovaného bytového fondu. Oproti letům 2015 až 2018 se jedná o mírné zintenzivnění rychlosti rekonstrukce, za toto období bylo zrekonstruováno 540 svěřených bytů za rok.

Nejvíce bytů během let 2019 až 2021 zrekonstruovala MČ Praha 2 (322 bytů) a relativně vysoký počet bytů byl od roku 2019 zrekonstruován i v MČ Praha 10 (225 bytů), MČ Praha 4 (181 bytů) a MČ Praha 3 (175 bytů). Jedná se o vesměs větší městské části s větším počtem svěřených bytů.

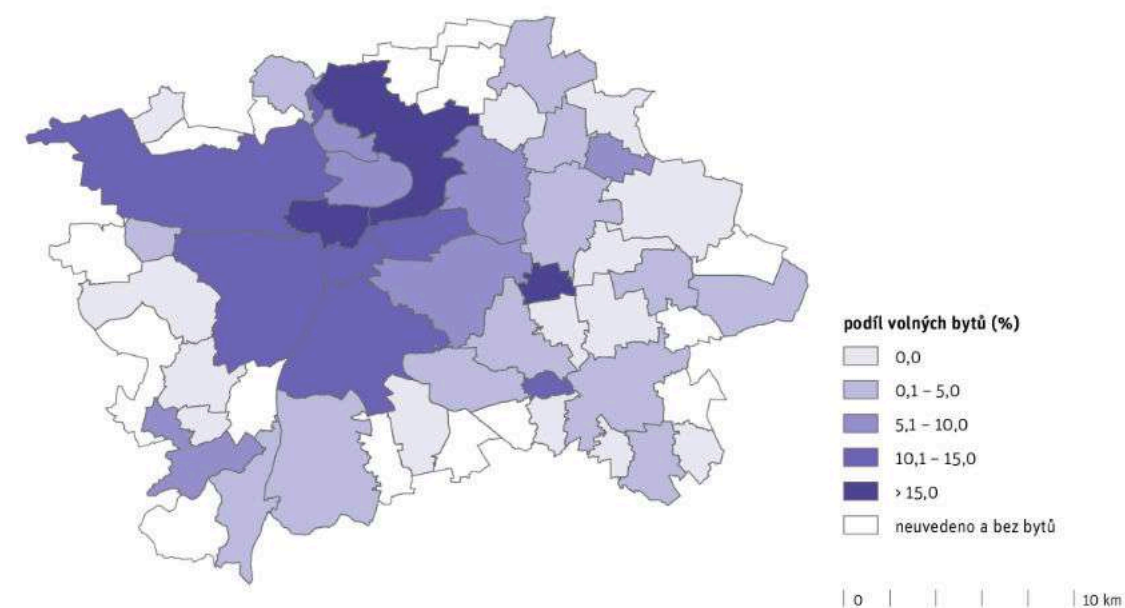
Nicméně tyto městské části mají nadprůměrný podíl zrekonstruovaných bytů také v relaci k rozsahu svěřeného bytového fondu. Nejvyšších podílů obnovy dosahovaly menší městské části jako MČ Praha-Štěrboholy a MČ Praha-Slivenec, tyto městské části mají ovšem pouze 1, resp. 6 svěřených bytů. **(1)**

3.1.1 Počet obecních bytů ve správě MČ a jejich podíl k počtu obyvatel v roce 2021
IPR Praha 2021 / data: MHMP 2021, ČSÚ 2021



počet obecních bytů ve správě MČ, Stav a vývoj obecního bytového fondu, IPR Praha, 09/2021

3.2.1 Podíl volných bytů na celkovém počtu obecních bytů spravovaných městskými částmi v roce 2021
IPR Praha 2021 / data: MHMP 2021



podíl volných bytů na celkovém počtu, Stav a vývoj obecního bytového fondu, IPR Praha, 09/2021

Pražská developerská společnost

Pražská developerská společnost (PDS) je příspěvkovou organizací hl. m. Prahy, která se profesionálně věnuje rozvoji jí svěřených městských nemovitostních aktiv.

Na pozemcích, které byly PDS předány k hospodaření, iniciuje a koordinuje přípravu projektů především nájemního bydlení a dalších staveb ve veřejném zájmu.

představení PDS

Hlavní město Praha (HMP) je správním, ekonomickým, obchodním a kulturním centrem České republiky, do kterého za pracovními příležitostmi a za atraktivním životním stylem každoročně přicházejí desetitisíce lidí a lze očekávat, že tento trend, který se týká celého metropolitního regionu, v příštích desetiletích neustane, ale ještě posílí. Převís poptávky nad nabídkou zvyšuje ceny bydlení v hlavním městě a tato poptávka je uspokojována za hranicemi města zejména ve Středočeském kraji. Obdobný trend je patrný též v dalších krajských městech ČR.

Politická reprezentace hl. m. Prahy se v červnu 2020 shodla na tom, že jedním ze způsobů, jak čelit bytové krizi, je oživení městské bytové výstavby, která v Praze po roce 2000 de facto ustala. Vzhledem k tomu, že realitní development je vysoce odbornou, investičně a časově náročnou činností, založila pro realizaci svého schváleného záměru novou odbornou městskou organizací, Pražskou developerskou společností.

Vzniku Pražské developerské společnosti (PDS) předcházely zhruba roční přípravy, které spočívaly v získávání zkušeností od obdobných městských firem v Hamburku a Mnichově a ve vytipování vhodných lokalit pro budoucí městskou bytovou výstavbu. V polovině roku 2019 vznikl na půdě Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha) malý iniciační tým, který se zabýval zejména prověřováním vhodných pozemků a prvními rozvahami o možnostech jejich využití a možnostech výstavby.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva HMP byly v květnu 2020 PDS předány k hospodaření pozemky o celkové rozloze 40 hektarů vhodné pro výstavbu 6 000 až 8 000 bytů v horizontu 10 let. Zároveň začal vznikat odborný tým, který od října 2020 vede ředitel Petr Urbánek.

cíle PDS

Dlouhodobým primárním cílem činnosti PDS je zhodnocení městských pozemků formou odborného integrovaného projektového řízení a rozšíření bytového fondu.

Ekonomickým cílem je zároveň dosažení nákladové neutrality pro daňového poplatníka.

PDS pracuje jak na čistě bytových projektech městského nájemního bydlení, tak na rozvoji větších území v majetku města, kde v budoucnu vzniknou celé nové městské čtvrti zahrnující bydlení, administrativu, služby a veřejnou vybavenost (zejména školní a volnočasová zařízení pro děti a mládež).

Nové městské nájemní bydlení by měli využívat především lidé v profesích, které jsou kriticky důležité pro optimální fungování města (školařství, zdravotnictví, doprava, bezpečnost a technické služby), a křehké skupiny obyvatel jako jsou rodiče samoživitelé a osaměle žijící senioři.

strategie PDS v letech 2020 - 2022

PDS přenáší do městského prostředí postupy, které jsou standardem profesionálních developerských firem v soukromém sektoru. Díky tomu je zajištěna integrita a nákladová a procesní efektivita přípravy jednotlivých projektů a intenzivní spolupráce se širokým spektrem odborných profesí, kterými město nedisponuje.

Na portfoliu svěřených městských pozemků prováděla PDS tzv. land development, do něhož spadá zejména sjednocování městského pozemkového vlastnictví pod jednu veřejnoprávní entitu tak, aby bylo možné následnou projektovou přípravu efektivně řídit a koordinovat.

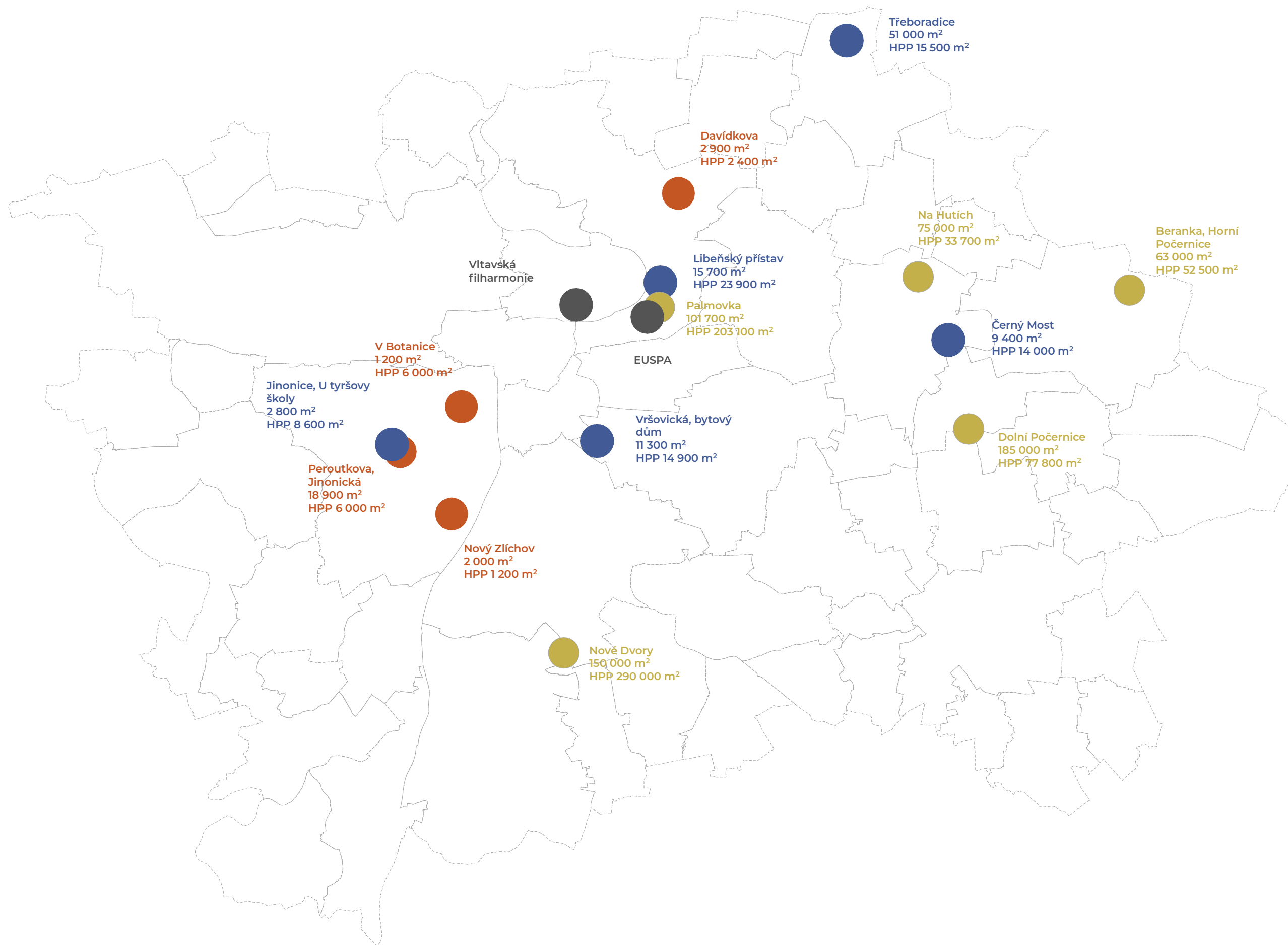
Zároveň se PDS věnovala zpracování podkladových ekonomických, stavebních a sociodemografických analýz a přípravě koncepčních návrhů budoucích projektů. **(2)**



Bytový dům Smíchov, Bod architekti, 2023



Územní studie Nové Dvory, UNIT architekti, 2022



Standardy navrhování dle PDS

Pražská developerská společnost (PDS) vydala v roce 2021 metodickou příručku "směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy".

Tento dokument řeší základní požadavky na stavby určeny pro městské nájemní bydlení.

Předmětem architektonického návrhu dle tohoto zadání je projekt městské bytové výstavby hlavního města Prahy. Uspokojování potřeby bydlení pro své občany je v souladu se samostatnou působností hl. m. Prahy.

Každá stavba, a zejména ta financovaná z veřejných prostředků, je součástí budování širšího prostředí konkrétního města či jeho části.

Společensky jsou stavby obvykle nejvýznamnějším fyzickým reprezentantem stavebníka a současně významně ovlivňují výkon, psychickou i fyzickou pohodu a zdraví svých uživatelů.

Ekonomicky jsou stavby jednou z nejdůležitějších forem investování prostředků, ale nestrategická investice může stavebníka rovněž finančně vyčerpat.

Environmentálně představují stavby největší úhrnný faktor zátěže životního prostředí z hlediska spotřeby energie i produkce CO₂ na planetě.

Z výše uvedených důvodů platí pro veškerou výstavbu za účasti města tyto obecné principy:

Hospodárnost:

Město dbá u jím podporované výstavby na šetrné vynakládání finančních prostředků po celou dobu životního cyklu stavby. Preferovaná jsou řešení a typologie kladoucí důraz na efektivitu stavby, minimalizaci provozních nákladů, nákladů na údržbu a opotřebení použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané životnosti. Stavby mají odpovídat především době své předpokládané životnosti (obvykle cca 100 let).

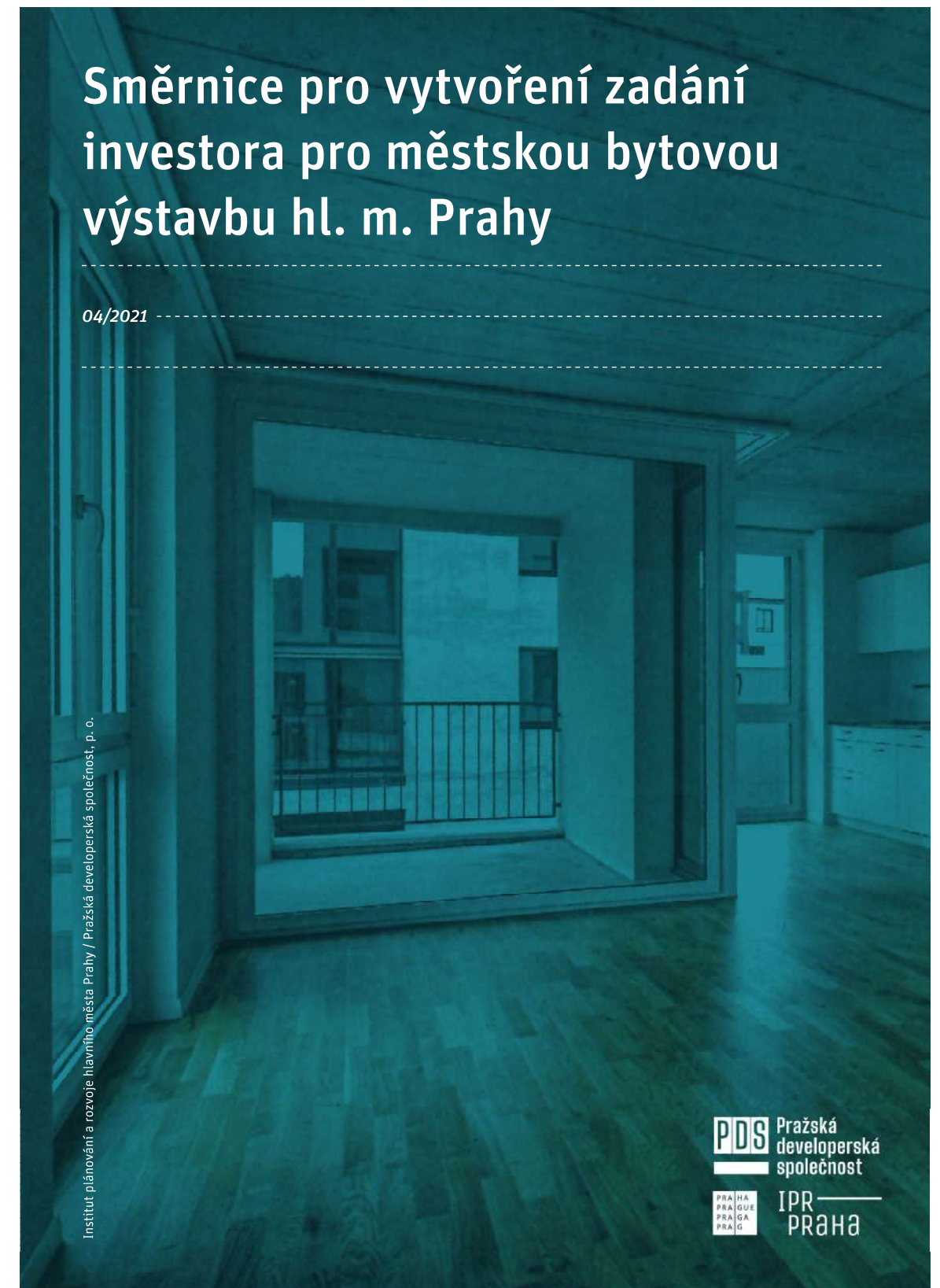
Soudržnost:

Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého pohlaví, věku, vzdělání, zdravotního stavu, sociálního statusu, rasy, kultury i sexuální orientace.

Kvalita:

Město dbá na navrhování staveb s výhledem dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stály po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard

na osobu. Město také plní bytovou výstavbou svůj klimatický závazek a dbá na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferovaná pasivní, energeticky úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto architektonicky kvalitní, přičemž spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti. **(3)**



Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy, PDS, 2021

Obecné požadavky

2.1 Efektivita návrhu

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- v maximálním využití potenciálu řešeného území;
- ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivitě návrhu je stanoven poměr mezi PPP a HPP
- v minimalizaci nároků na podzemní podlaží budov;
- v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

2.2 Ceny stavebních prací

Projektové řešení bude reflektovat předpokládanou cenu stavebních prací ve výši určené zadavatelem v Kč/m² (počítáno pro ČPP v NP), ke které bude připočítána DPH v zákonné výši, a to ve specifikaci kvality bytů uvedených dále v tomto dokumentu, bez vnějších objektů infrastruktury, terénních a sadových úprav a komunikací. Cena stavebních prací je počítána jako průměrný agregovaný náklad na 1 m² podlahové plochy bytů a nebytových prostorů dle aktuální Cenové soustavy ÚRS.

Při zpracování projektu bude sledováno zařazení do nižší sazby daně z přidané hodnoty zejména s ohledem na znění § 48 ods. 5 zákona o DPH.

2.3 Provoz a údržba (facility management)

Městské bydlení bude navrhováno tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3-7 let.

2.4 Standard bytů

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

Minimální byt – standard **M** – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska

prostorových nároků. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.

Bezbariérový byt – standard **B** – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.

Standardní byt – standard **S** – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy. **(3)**

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů bude řešeno v souladu s rozmezím uvedeným v tabulce č. 01:

STANDARD	ZASTOUPENÍ STANDARDU	VELIKOST BYTŮ	ZASTOUPENÍ VELIKOSTI
M	0 - 40 %	1+kk	40 %
		2+kk	25 %
		3+kk	20 %
		4+kk	15 %
B	5 - 30 %	1+kk	20 %
		2+kk	30 %
		3+kk	30 %
		4+kk	20 %
S	50 - 70 %	1+kk, 1+1	20 %
		2+kk, 2+1	30 %
		3+kk, 3+1	30 %
		4+kk, 4+1	20 %

tab / 01 - zastoupení jednotlivých velikostí bytů

2.5 Prostorové nároky bytů

Velikost ČPP bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ	M	B	S
	min - max m ² ČPP	min - max m ² ČPP	min - max m ² ČPP
1	23 - 32	33 - 42	32 - 38
2	42 - 52	55 - 75	52 - 65
3	52 - 64	73 - 97	64 - 75
4	66 - 85	85 - 115	85 - 105

tab / 02 - rozmezí velikostí bytů

Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy, PDS, 2021

Tento dokument nepředjímá způsoby přiřazování jednotlivých bytů skupinám nájemníků. Ty určí investor, případně orgán města či městské části v samostatné působnosti na základě aktuální bytové politiky.

Podrobné zadání specifikuje skladbu standardů bytů v souladu s uvedeným rozmezím, tak aby navržený dům nejlépe vyhovoval potřebám investora, jím určeným skupinám nájemníků a lokality.

Poměrová skladba bytů bude reflektovat požadavky na různorodé zastoupení sociálních skupin v rámci každého domu. Uvedené doporučené poměry zastoupení standardů bytů vychází z odhadu aktuálních potřeb rozšíření bytového fondu hl. m. Prahy, zejména podle zpracované studie stavu a vývoje obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy (IPR, 06/2019) a konzultace s OBF MHMP.

Při přípravě a zpřesňování Podrobného zadání doporučujeme přesnou skladbu velikostí bytů konzultovat se správcem bytového fondu.

Prostorové nároky jsou definovány jako největší přípustné rozmezí. Investor může na základě ověřovací studie, svých zkušeností nebo svých potřeb velikostní rozmezí zúžit za účelem finančních úspor či jiných požadavků na objekt. Případně může výčet velikostí bytů doplnit o byty 5+kk nebo 5+1.

II.
analytická část



Hlavní město Praha



rozloha	496 km ²
počet obyvatel	1 335 200
hustota zalidnění ob./km ²	2 692
městských obvodů	10
městských správních obvodů	22
městských částí	57
katastrálních území	117



městská část Praha 9



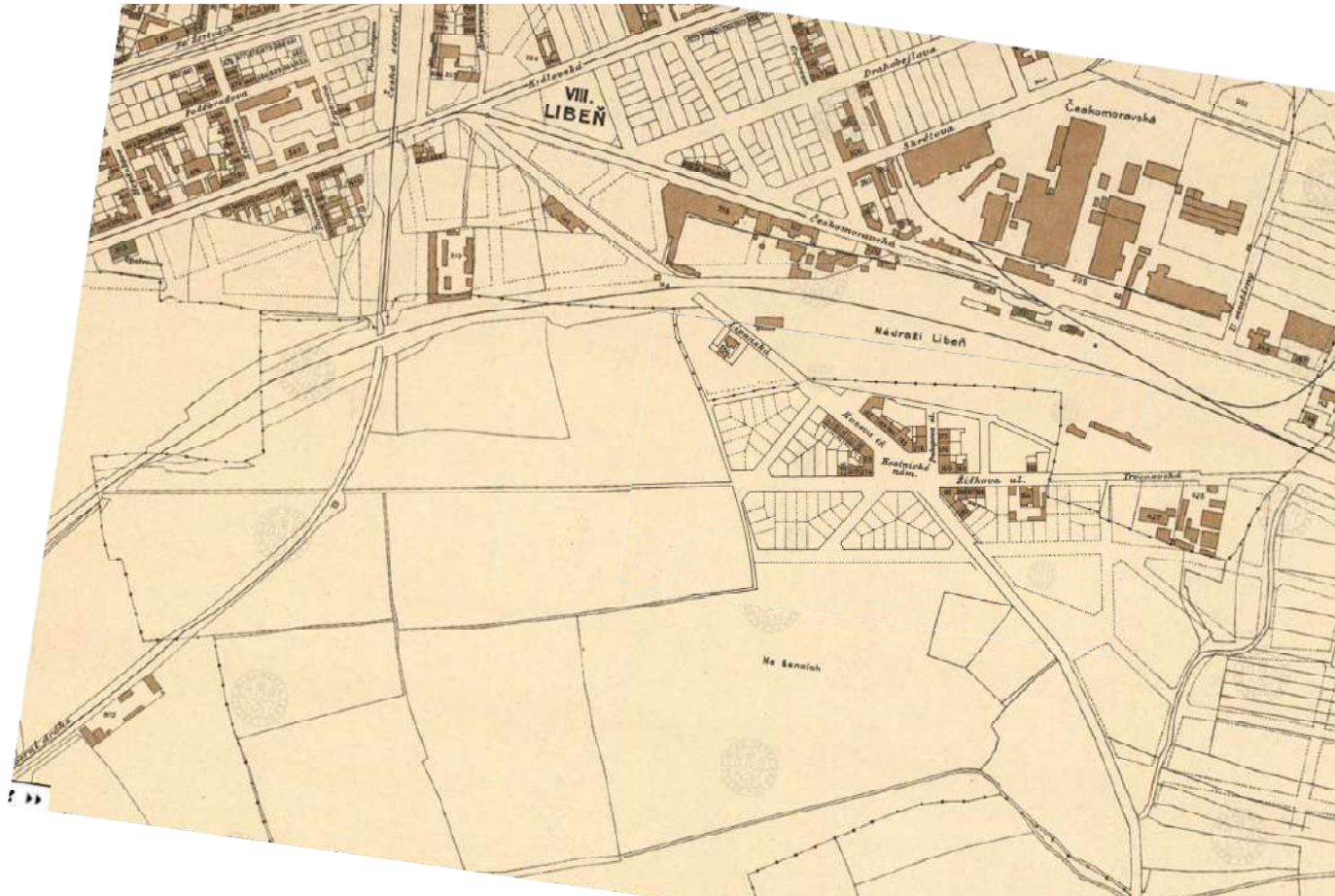
rozloha	13,86 km ²
počet obyvatel	55 602
hustota zalidnění	4 012 ob./km ²
počet částí obce	1 + 6 dílů
počet katastrálních území	1 + 6 částí KÚ
počet základních sídelních jednotek	39



ortofoto



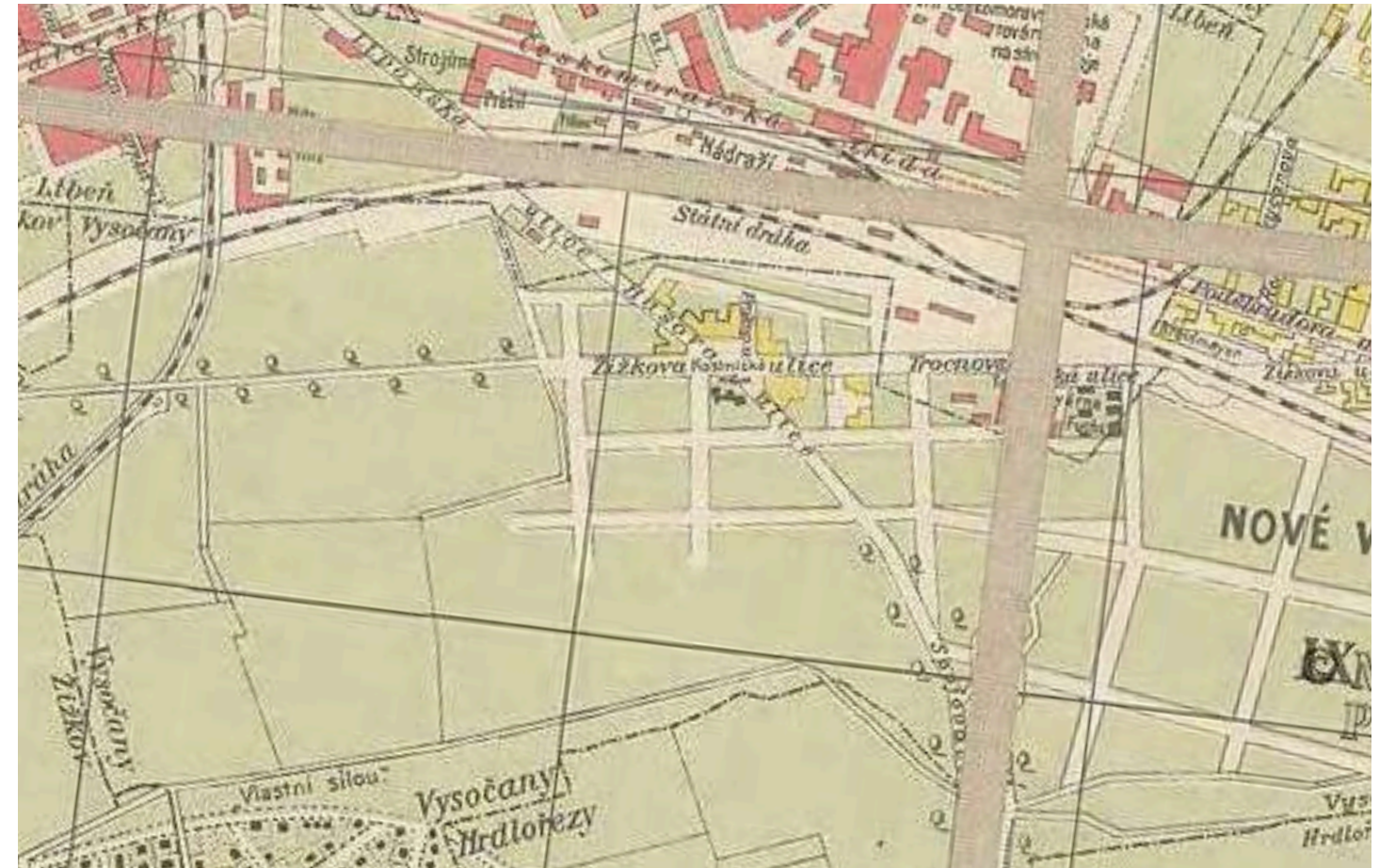
historické plány



Orientační plán královského hlavního města Prahy a obcí sousedních 1909-1914

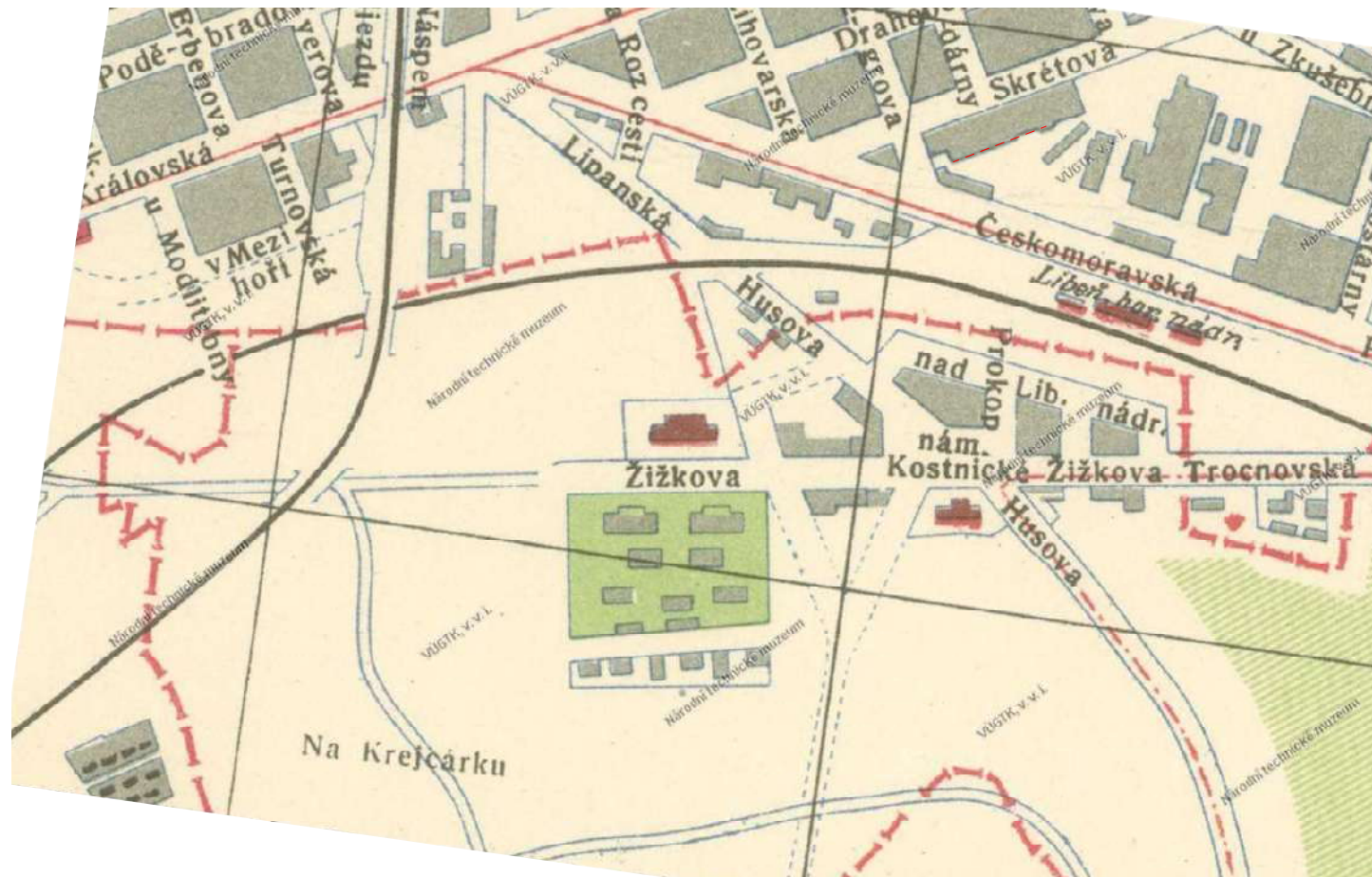
Orientační plán vydaný nákladem obce Pražské v letech 1909-1914 zpracoval stavební úřad král. hl. města Prahy (odbor III. B) v měřítku 1:5 000.

Tento plán zobrazuje řešení území v okolí Konstnického, dnes Vysočanského náměstí. Je zde vidět plán vybudovat blokovou zástavbu, s centrálním náměstím a navržena konkrétní parcelace jednotlivých pozemků.



Orientační plán velké Prahy, 1924

Orientační plán velké Prahy z roku 1924 zobrazuje řešenou lokalitu v okolí Vysočanského náměstí a navrhuje blokovou výstavbu.



Podrobný plán Hlavního města Prahy 1948

Podrobný plán Hlavního města Prahy byl vypracován roku 1948 v měřítku 1:15 000.

Na plánu je vidět nová lokalita Kloubových domů ze 30. let 20. století a také změna koncepce řešeného bloku.

letecké snímkování



1938



1946



1966



1974-1975



1988-1989



1996



2001



2007



2010



2013



2019



2022



topografie

V jižní části řešeného území se terén zvedá, zde prochází územím hřeben Vítkova nachází se tu les Na Krejcárku dále pokračující v zahrádkářskou kolonii.

Významným terenním rozdílem je také železniční seřadiště Praha – Libeň, které území odděluje od zbytku Prahy 9.



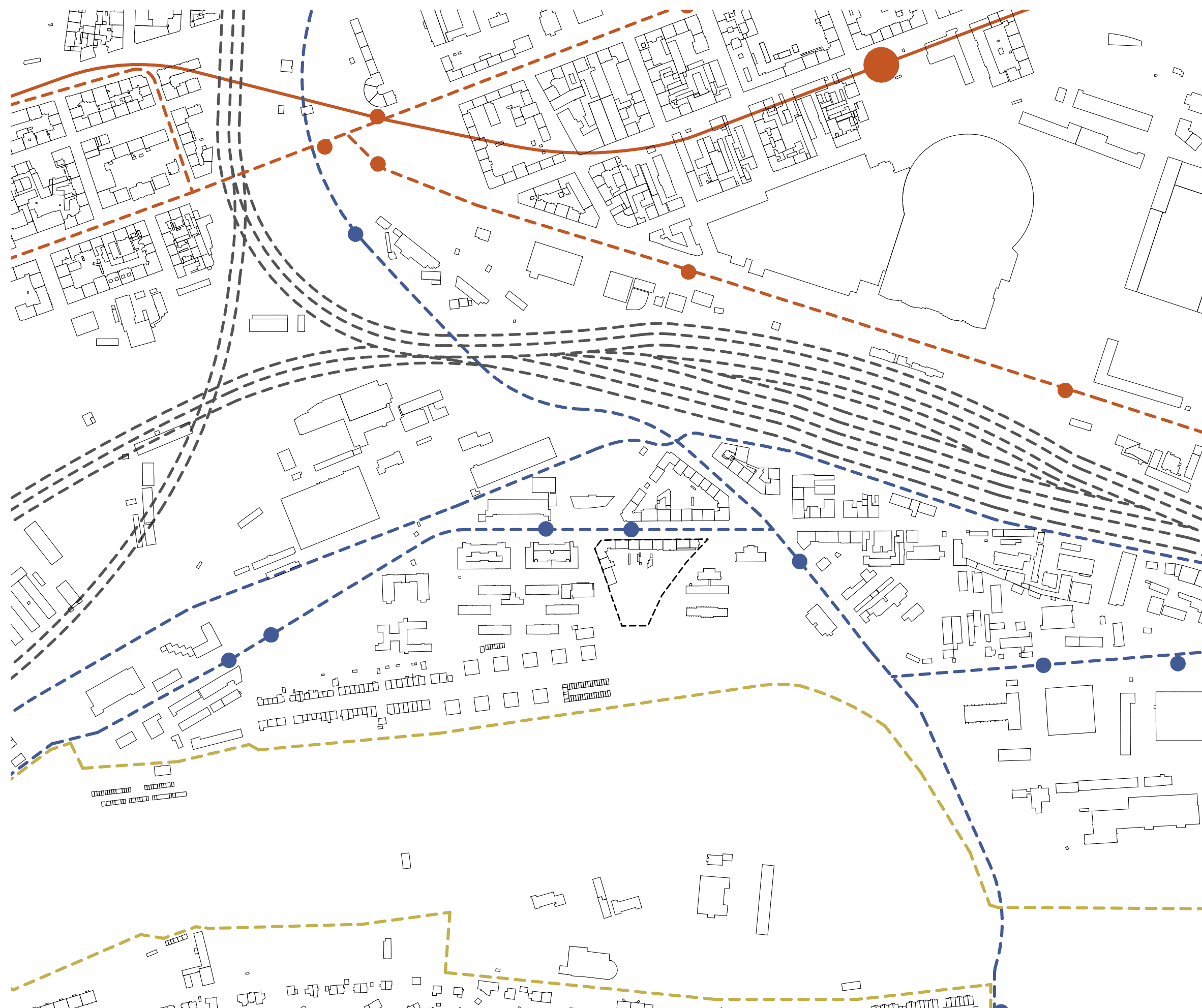


doprava

Území je velice zatíženo dopravou. Na severu a západě území je odříznuto od zbytku Prahy 9 železničním seřadištěm Praha – Libeň,

Automobilová doprava v lokalitě je velice frekventovaná. Východně od řešeného území se nachází významná městská komunikace Spojovací, která propojuje Libeň a Jarov. Další významnou komunikací je ulice Novovysočanská, která propojuje Prahu 3 s Prahou 9.

Oproti tomu s městskou hromadnou dopravou to zde není nejlepší. Napojení je pouze přes autobusové linky, které se nacházejí na ulici Novovysočanská. Nejbližší linky tramvaje se nacházejí na ulici Českomoravská, stejně tak metro. Při napojení na železniční dopravu je možné využít nádraží Praha – Libeň vzdálené přibližně 1 kilometr.

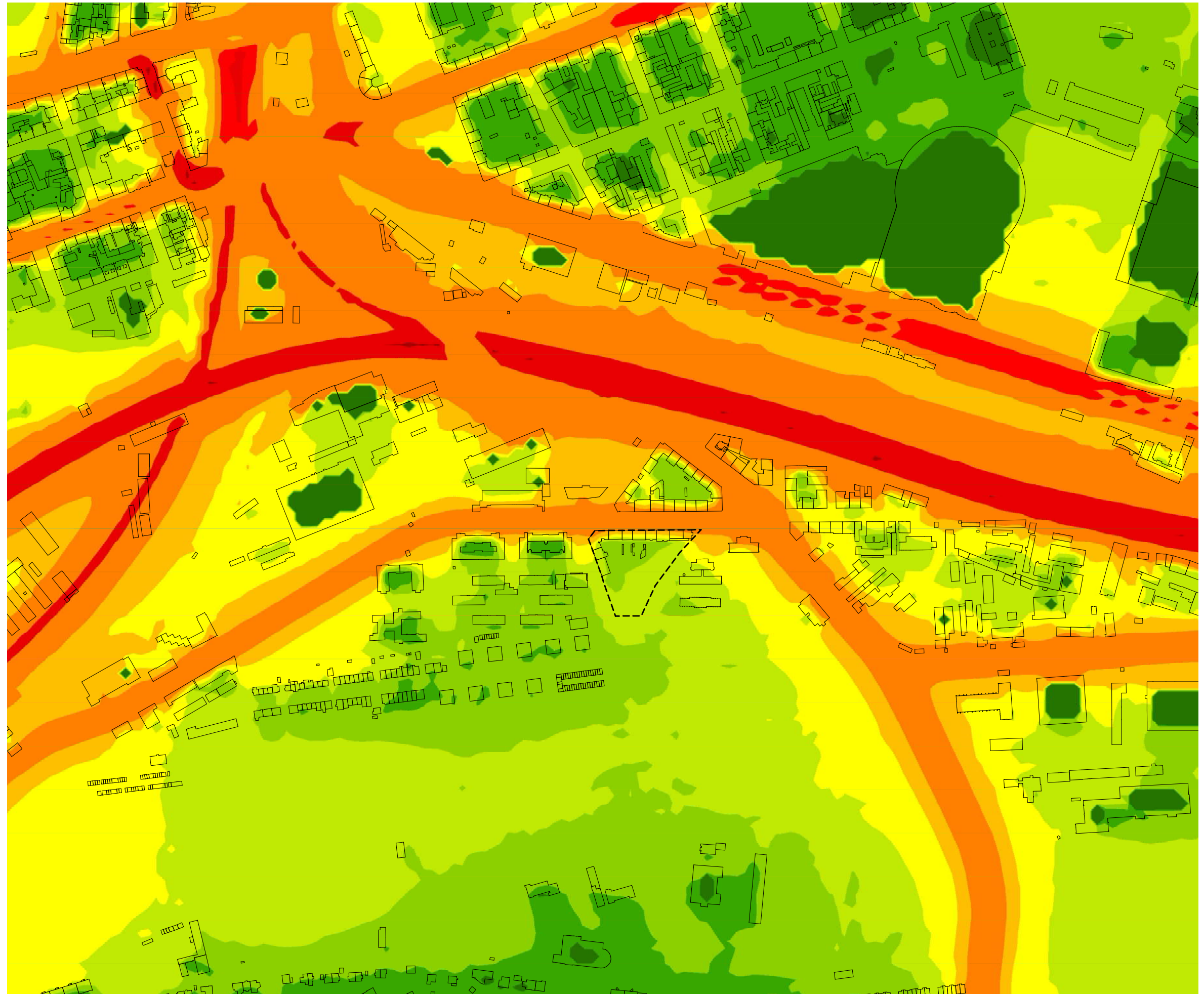


- trasa metra
- trasa tramvají
- železniční koleje
- autobusová doprava
- pěší propojení
- zastávky MHD



hluková mapa den

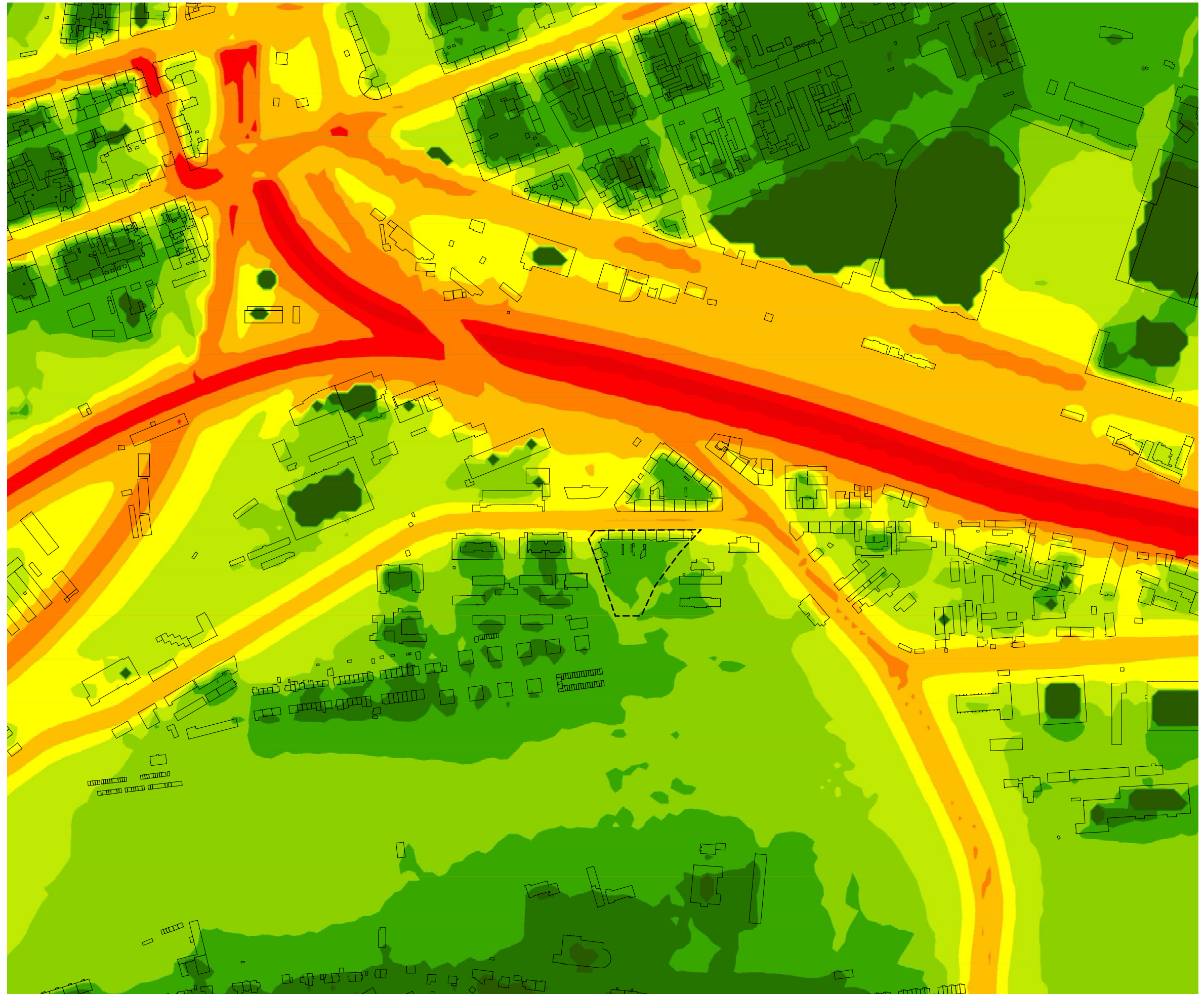
Hluková mapa ukazuje zmíněnou zátěž autousovou a železniční dopravou. Řešené území je hlukově cloněno od frekventované ulice Novovysočanská stávající zástavbou.





hluková mapa noc

Hluková mapa ukazuje zmíněnou zátěž autousovou a železniční dopravou. Řešené území je hlukově cloněno od frekventované ulice Novovysočanská stávající zástavbou.





občanská vybavenost

V docházkové vzdálenosti se nachází gymnázium, základní a mateřská škola. V lokalitě se také nachází pečovatelský dům a sportovní spolek.

Větší možnosti nabízí okolí stanice metra Českomoravská, kde se nachází veškerá občanská vybavenost.

Sportovní využití je relativně snadně přístupné na jihu území, lokalitě Na Balkáně, kde se nacházejí multifunkční sportovní hřiště i haly.

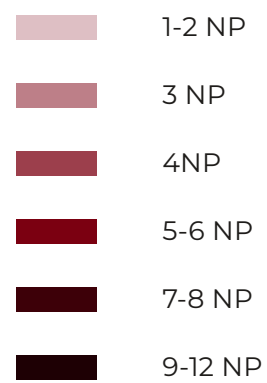


- vzdělání
- sociální služby
- administrativa, komerce
- kultura, sport, volný čas



podlažnost budov

Podlažnost budov v okolí je převážně třípodlažní se šikmou střechou, nachází se zde ale také panelová zástavba budov s pěti podlažími a plochou střechou. Řadové domy v lokalitě mají dvě patra a šikmou střechu.





modrozelená infrastruktura

V docházkové vzdálenosti je zmíněný les Na Krejcárku, který je součástí hřebenu Vítkov, přes který se dá dostat až na Žižkov, nebo na druhou stranu přes Vrch Rokytka k meandrům Rokytky.



-  městská zeleň
-  lesy
-  chatové osady



územní plán města

Návrhový horizont

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

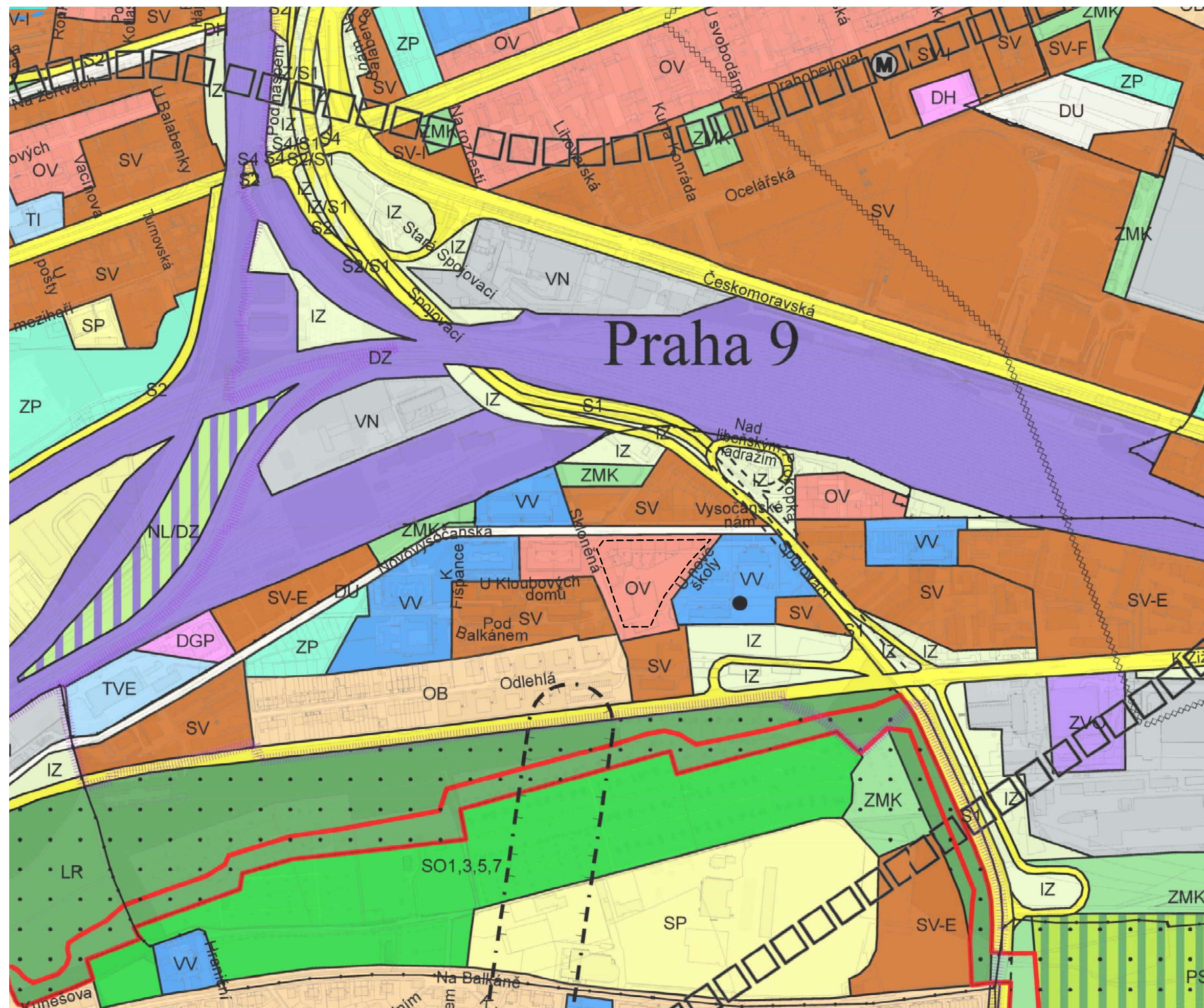
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.



metropolitní plán

Současný stav a východiska řešení

Lokalita Nové Vysocany je vymezena na základě společného charakteru plochy. Lokalita leží v mírném severním svahu pod hřebenem Vítkova, který jí uzavírá z jihu. Ze severu je uzavřena neprostupným železničním koridorem. Blokovaná zástavba v lokalitě začala vznikat ve 20. letech na křižení dnešních ulic Novovysocanské a Spojovací, které byly v té době významnými spojnícemi. Zástavba se během 30. let rozšiřovala podél Novovysocanské ulice formou sídlištních celků. V 50. letech byla dotvorena výstavba západní části lokality. V 80. letech vzniklo sídliště bodových domů při ulici Odlehlá.

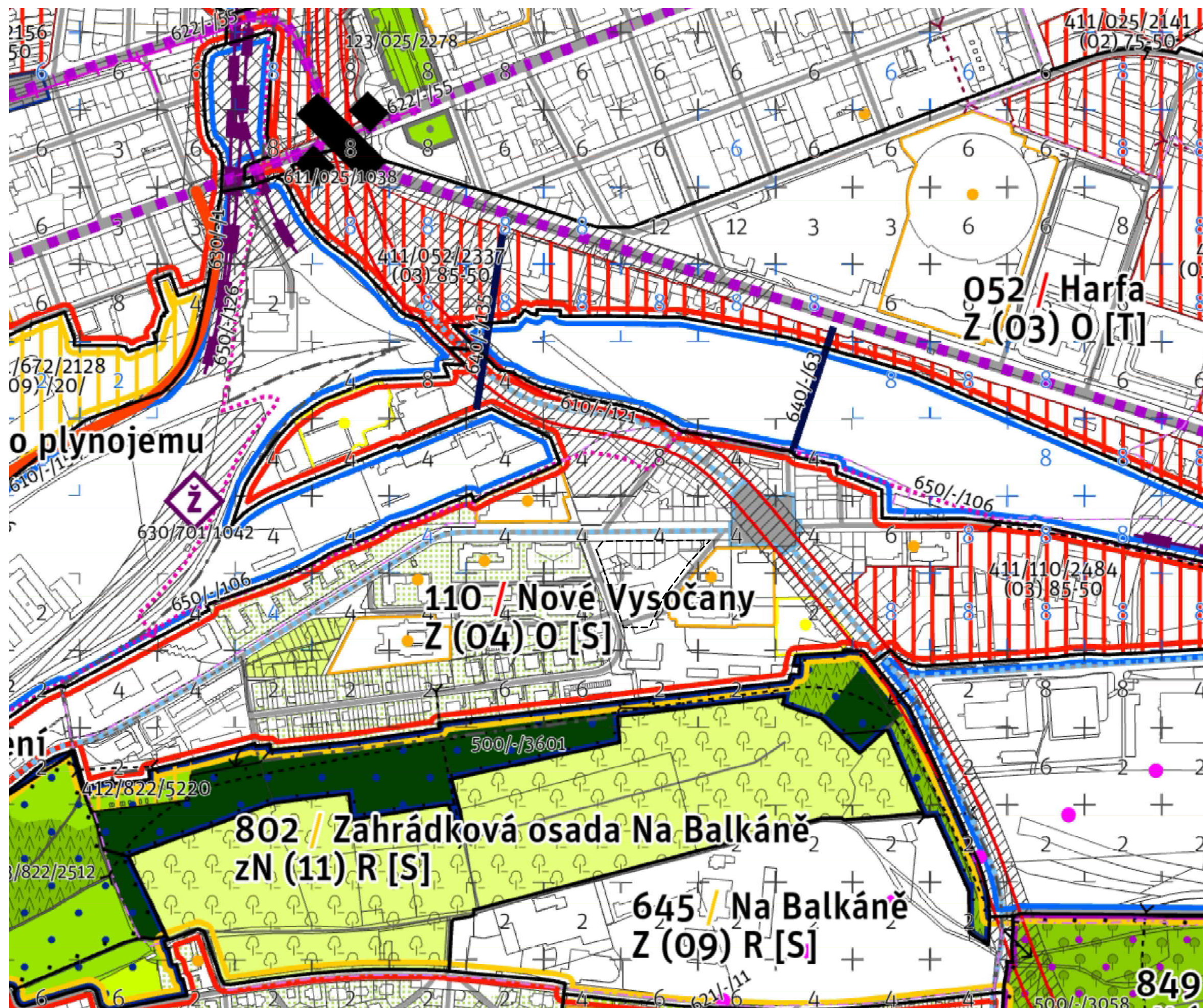
Verejná prostranství v lokalitě jsou tvořena uliční sítí, která je místy doplněna o parkové upravené prostranství obklopující solitérní zástavbu. Hierarchie veřejných prostranství je narušena železnici, která vytváří v západovýchodním směru bariéru. Nejdůležitějším prostranstvím je Vysocanské náměstí, které se nachází v jádru blokové struktury a je vymezeno fasádami domů. Ostatní veřejná prostranství jsou vymezena ploty zahrad nebo vyplňují prostor mezi domy ve formě volného parkové upraveného prostranství. Zástavba lokality je různorodá. Jádro tvoří blokovaná struktura, která se směrem na západ rozpadá do zástavby předválečného a modernistického sídliště, doplněna rodinnými domy. Težiště lokality tvoří ulice Novovysocanská a Spojovací. Východní cíp lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určen pro transformaci.

odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební. Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastaveného území, vymezeného k 31.3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystaveným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.

odůvodnění typu využití

Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



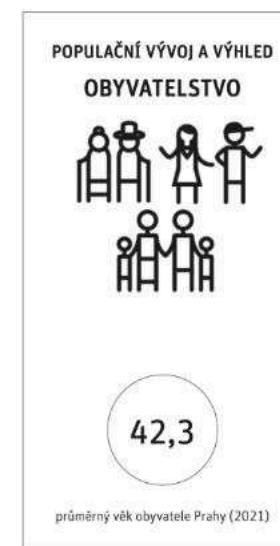
demografie a školství

Praha má momentálně okolo 1,3 milionu obyvatel. Svým celorepublikovým významem a velkou spádovou oblastí se počet obyvatel bude nadále zvyšovat. Dle informací IPR Praha se předvídá, že počet obyvatel bude v roce 2030 přibližně 1,45 milionu.

V dokumentu "Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze v roce 2022" jmenuje městskou část Praha 9 jako prioritní MČ k řešení z důvodu největšího přírůstku obyvatel.

Základní školy v Praze mají momentálně dostatek míst, co se týče prognózy na rok 2030, situace je ale negativní. IPR Praha uvádí nedostatek až 2 684 míst. Jako prioritní městské části k řešení uvádí Prahu 9 s deficitem více než 990 míst.

Mateřské školy mají vyčerpané kapacity již nyní. Dle prognózy IPR Praha bude v roce 2030 chybět přibližně 656 míst. Znovu je jako prioritní městská část řešena Praha 9 s možným deficitem až 450 míst.



celkový počet obyvatel v Praze



prioritní MČ k řešení:

Praha 9 – nejvyšší absolutní přírůstek do r. 2050 (80% rel.)

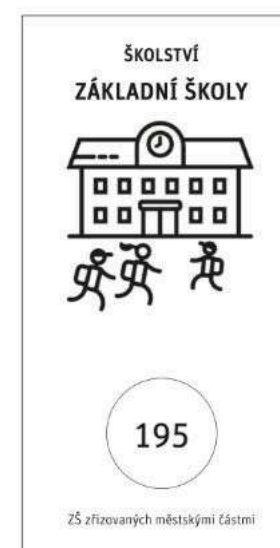
Praha 18 – relativní přírůstek do r. 2050 nad 80 % (20 tis. abs.)

Praha 22, Praha-Zličín

– relativní přírůstek do r. 2050 nad 80 % (10 tis. absolutní)

Praha 3 – 2. nejvyšší absolutní přírůstek do r. 2050 (50% rel.)

prognóza obyvatelstva, IPR Praha 2023



teoretický kapacitní (nedostatek míst v ZŠ zřizovaných MČ



prioritní MČ k řešení:

Praha 9 – deficit vyšší než 990 míst, bude významně narůstat

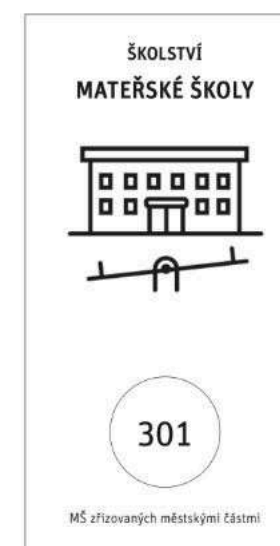
Praha 10 – deficit vyšší než 1 000 míst, bude významně narůstat

Praha 6 – deficit vyšší než 470 míst, bude významně narůstat

Praha 5 – deficit vyšší než 170 míst, bude významně narůstat

Praha 7 – nyní vyrovnané, nedostatek bude významně narůstat

prognóza veřejné vybavenosti pro základní školy, IPR Praha 2023



teoretický kapacitní nedostatek míst v MŠ zřizovaných MČ



prioritní MČ k řešení:

Praha 9 – deficit vyšší než 450 míst, bude významně narůstat

Praha 5 – deficit vyšší než 360 míst, bude významně narůstat

Praha 6 – deficit vyšší než 390 míst, bude významně narůstat

Praha 10 – deficit vyšší než 260 míst, bude významně narůstat

Praha 3 – deficit vyšší než 40 míst, bude významně narůstat

prognóza veřejné vybavenosti pro mateřské školy, IPR Praha 2023

záměry v okolí

Převážná část záměrů se nachází na Palmovce, kde je momentálně rozestaveno velké množství převážně bytových projektů.

Další projekty bytového typu se nacházejí v okolí metra Českomoravská.

Řešenému území nejbližší je rekonstrukce tzv. Kloudových domů, které by se poté měly stát moderními nájemními byty.

V plánu je také rekonstrukce ulice Spojovací, která by se v části Vysočanského náměstí měla umístit do podzemí.

- 1 areál Skloněná
- 2 městský okruh
- 3 dům sociálních služeb Jarov
- 4 Harfa design residence
- 5 lokomotiva Libeň
- 6 Odeta teras
- 7 Harfa yard
- 8 územní studie Palmovka
- 9 Palmovecký kopec
- 10 Palmovka pentagon
- 11 rekonstrukce křižovatky Palmovka
- 12 polyfunkční dům Zenklova
- 13 rezidence Libeňský park
- 14 Zenklova
- 15 Palmovka One
- 16 náměstí Bohumila Hrabala
- 17 bytový dům Kotlaska

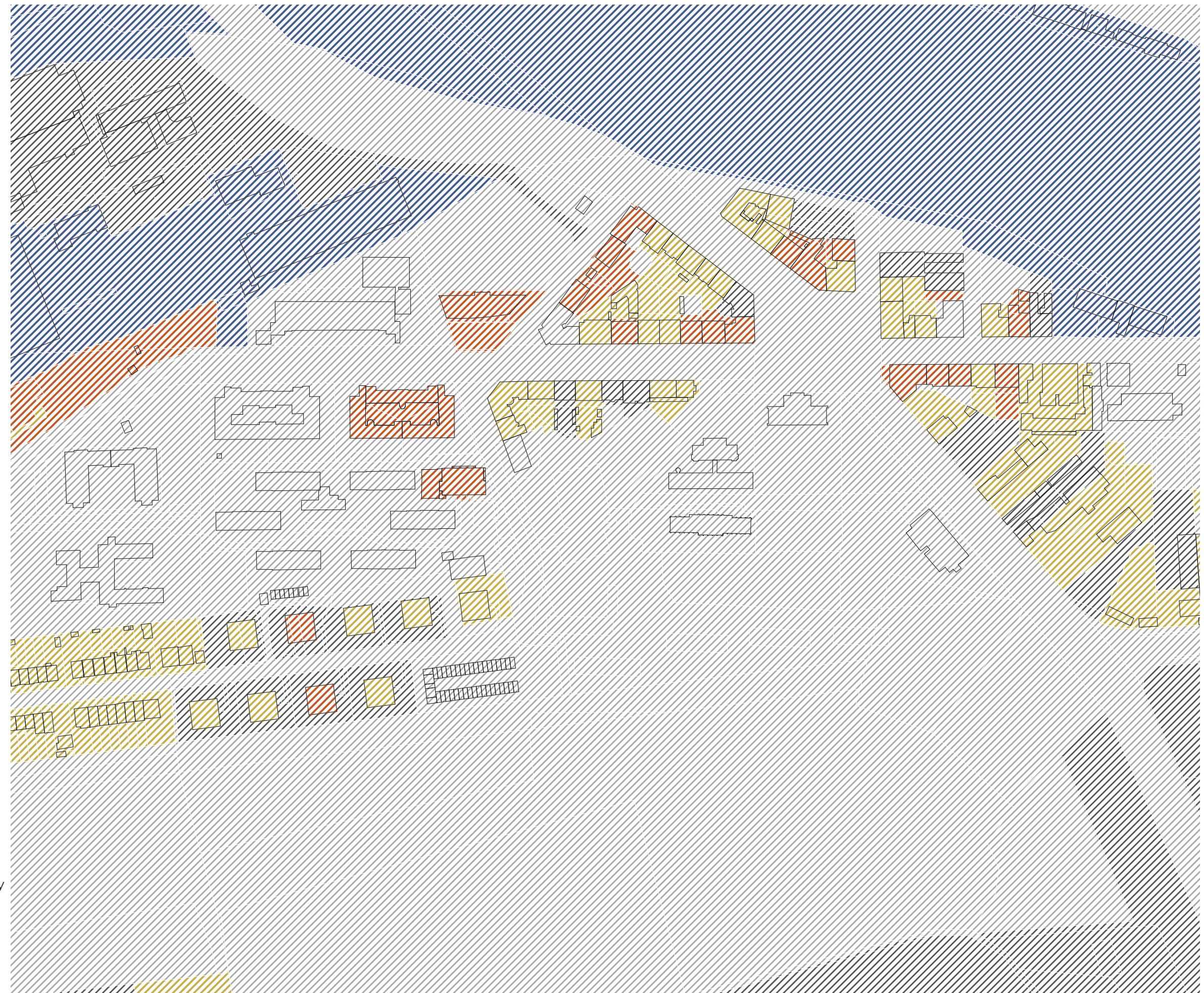









majetkoprávní vztahy

Převážná část pozemků v okolí řešené lokality je ve vlastnictví hlavního města.

Současné budovy gymnázia a mateřské školy, ale také budovy západně, tzv. Kloudovy domy, využívané jako ubytovny.



-  Hlavní město Praha
-  Česká Republika a ovládané subjekty
-  podílnictví dvou a více subjektů
-  tuzemské právnické osoby
-  fyzické osoby

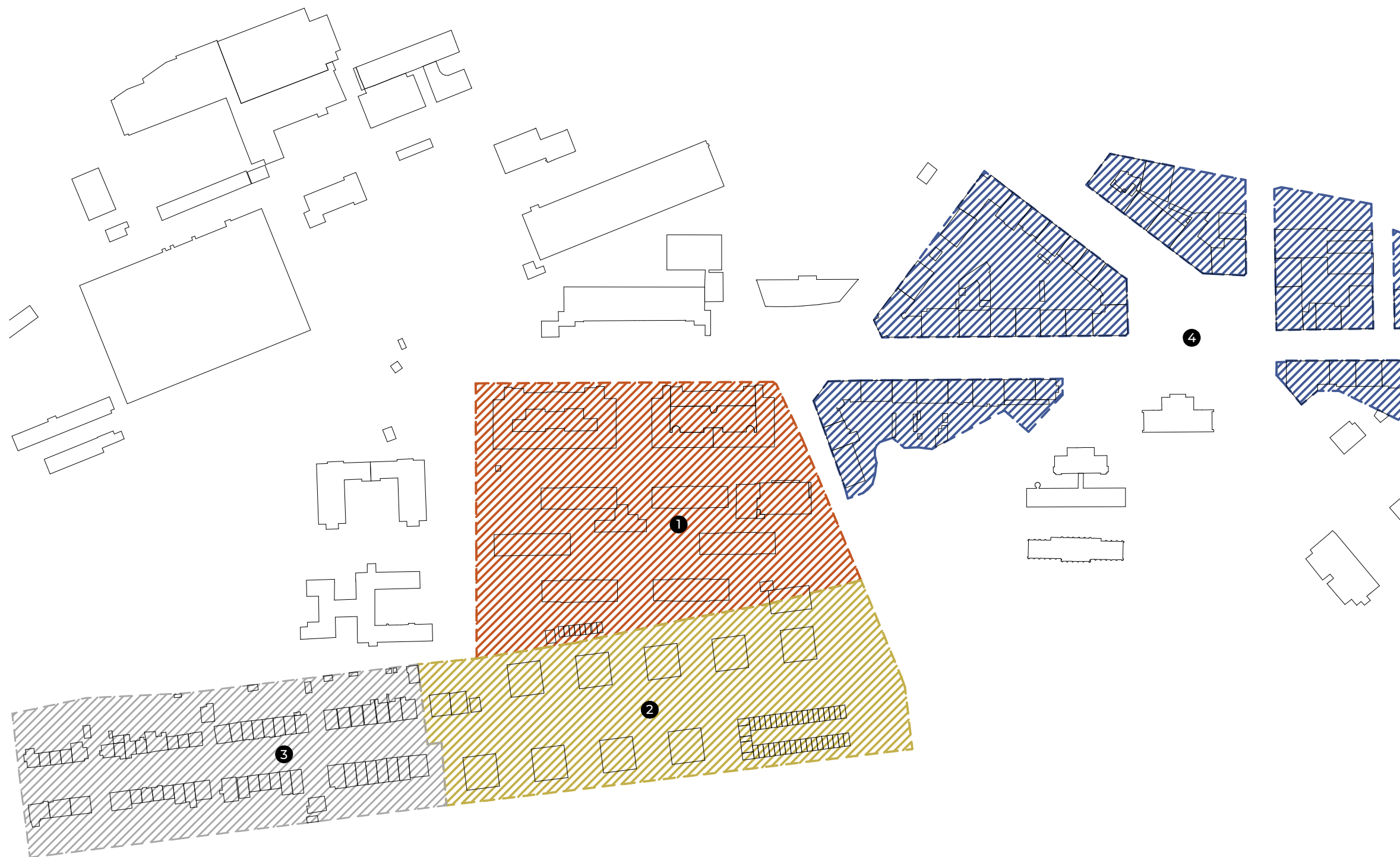
swot analýza





charakter lokality

Lokalita je zajímavá množstvím rozdílných charakterů. Nejstarší je původní bloková zástavba kolem Vysočanského náměstí, dále se zde vyskytuje areál Skloněná s Kloubovy domy ze 30. let 20. století, řadové domy ze 40. let a poslední panelová výstavba z 80. let.



- 1 areál Skloněná
- 2 panelová výstavba
- 3 řadové domy v ulici Odlehlá
- 4 bloková zástavba v okolí Vysočanského náměstí

charakter lokality

I. areál Skloněná / Kloubové domy ze 30. let



II. panelová výstavba z 80. let



III. řadové domy v ulici Odlehlá ze 40. let



IV. bloková zástavba a Vysočanské (dříve Kostnické) náměstí



fotodokumentace lokality



