

# KOMUNITNÍ BYDLENÍ PLZEŇSKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
bc. Lucie Křivánková

ATELIER KOUCKÝ



---

## KOMUNITNÍ BYDLENÍ

LUCIE KŘIVÁNKOVÁ  
DIPLOMNÍ SEMINÁŘ

ATELIÉR KOUCKÝ / LISECOVÁ  
ZIMNÍ SEMESTR 2022/2023



## OBSAH

1. ÚVOD
2. HISTORIE
3. PRINCIPY A CÍLE
4. KLADY A ZÁPORY
  - 4.1 Úspory
5. CHARAKTERISTIKY
6. COHOUSING
  - 6.1 Dimenze
  - 6.2 Iniciativa vzniku
  - 6.3 Majetkové uspořádání
  - 6.4 Financování
  - 6.5 Umístění
  - 6.6 Švédský X Dánský model
  - 6.7 Typologie
  - 6.8 Obyvatelé
7. PROVOZ A SPOLEČNÉ PROSTORY
  - 7.1 Pracovní skupiny
  - 7.2 Schůzky
  - 7.3 Kuchyně a společné večeře
  - 7.4 Komerční prostory
  - 7.5 Společné prostory
8. POSTUP PŘI TVORBĚ KOMUNITNÍCH PROJEKTŮ
9. TABULKA PŘÍKLADOVÝCH PROJEKTŮ
  - 9.1 Obrázková příloha k projektům
  - 9.2 Závěr
10. ZDROJE

# 1.

## ÚVOD

V dnešní době se naše města neustále rozrůstají do šířky. Vzdálenosti rostou tak, jako nároky na technickou infrastrukturu a energie. Roste také diverzita obyvatel, jejich vzájemných vztahů, životních stylů, způsobů práce, cestování a důvodů k migraci. Nabídka bydlení by měla tyto změny reflektovat.

Komunitní bydlení je možnost, jak obohatit a rozšířit trh nemovitostí o něco nového. Jako alternativa ke standardním bytovým domům přináší nové kvality a způsoby, jak je možné bydlet. Může nás podpořit v tvorbě sociálních kontaktů v dnešní „propojené“, ale přesto izolované a anonymní době. Dbá na udržitelnost a flexibilitu a může odpovědět na současné problémy. Projekty zahrnují například alternativní způsoby dopravy, využívání obnovitelných zdrojů energie, nebo třeba komunitní zahrady pro pěstování lokálních potravin. Lidé zde mohou navíc získat přístup k prostorům a věcem, na které by jinak v soukromém bydlení nemuseli dosáhnout a mohou se podílet na správě a chodu budovy.

V Česku je povědomí o komunitním bydlení prozatím malé a fungujících komunitních projektů jen pár. Tato forma bydlení by se neměla idealizovat, ale ani ignorovat. Komunitní bydlení je vzhledem k počtu lidí, kteří o něj mají zájem, spíše rozšířením a zkvalitněním trhu s nemovitostmi, než odpovědí na krizi v bytové situaci.

# 2.

## HISTORIE

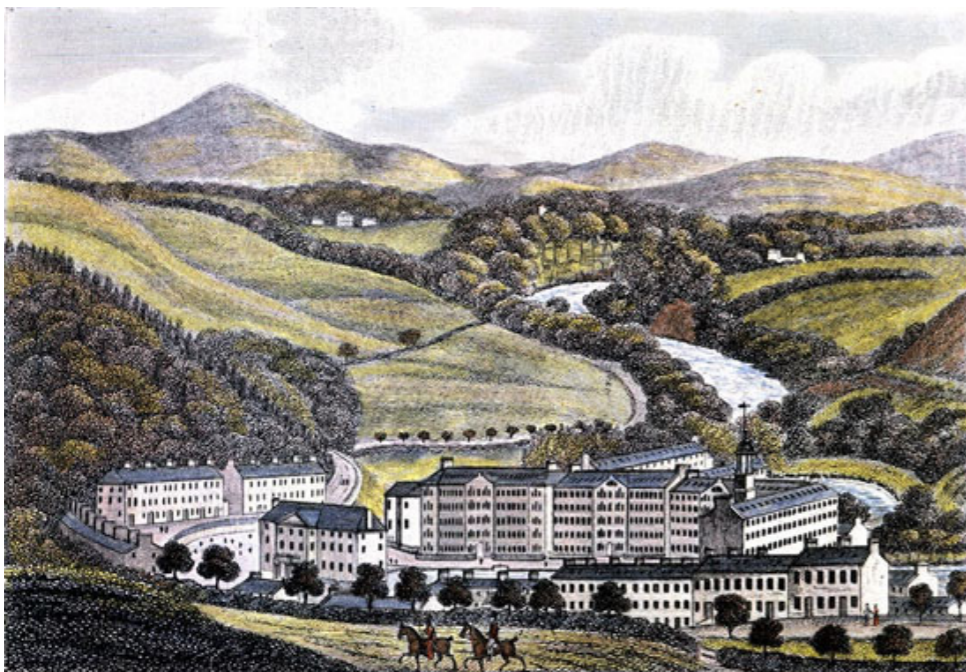
První komunitní iniciativy vznikaly na počátku 19. století s cílem vylepšit životní, pracovní a bytové podmínky dělníků. Tyto projekty vznikaly především díky filantropickým jednotlivcům, kteří je zakládali, než formou spolupráce budoucích obyvatel. Například jako industriální komunitní vesnice New Lanark, kterou založil Robert Owen ve Skotsku.

To se změnilo až v průběhu začátku 20. století, když se začaly komunitní projekty mezinárodně rozvíjet. Venkovské komunity vznikaly například v Rusku, nebo za hranicemi Berlína, s cílem změny životního stylu a podmínek pro bydlení. Stejně tak začaly komunitně orientované projekty vznikat i v husté blokové zástavbě měst například ve Vídni, Stockholmu nebo Copenhagenu. Hlavním cílem tehdejších komunit bylo ulevit průmyslové společnosti prostřednictvím kolektivně organizovaných služeb, vzdělávání a sociální péči.

Tyto komunitní iniciativy začaly ztrácet na popularitě během poloviny 20. století v důsledku rostoucí individualizace a postupnému bohatnutí střední vrstvy obyvatel.

Svůj význam získávaly komunitní projekty znovu v průběhu osmdesátých let vzhledem ke změně životního stylu a vzrůstajícím sociálním problémům.

V dnešní době tvoří komunitní projekty spíše ostrůvky pro určité skupiny obyvatel v kontextu evropské společnosti.



Robert Owen - New Lanark - komunitní vesnice

# 3.

## PRINCIPY

### SDÍLENÍ

Prostorů, finančních nákladů, majetkových práv, přípravy projektu, správy domu, kontaktů, věcí, služeb

### PARTICIPACE

Organizační – na provozu a organizaci projektu

Ekonomická – finanční model a majetkové uspořádání

Sociální – sdílení vybavení, zkušeností, vzájemná výpomoc, sdílená ekonomika

Prostorová – sdílení některých vnitřních a venkovních prostorů

S dalšími aktéry – facilitátor, developer, neziskové organizace, obce a města

## CÍLE

Komunitní bydlení má za cíl především zvýšení susedské interakce a vybudování sociálních kontaktů v komunitě.

Dalším hlavním cílem je trvalá udržitelnost projektů, ekologie a úspora energií. Té je docíleno díky sdílení prostorů ale i materiálních věcí a energie potřebné na jejich výrobu nebo provoz. Projekty často využívají alternativní a obnovitelné zdroje energie nebo například hospodárné nakládání s vodou.

# 4.

## KLADY A ZÁPORY



- + Méně anonymní bydlení, sociální dimenze, soudržnost, rozvoj mezilidských vztahů
- + Ekologické a udržitelné bydlení
- + Sdílení nákladnějších věcí – ušetření za potřebné, ale nárazově využívané věci
- + Získání prostorů, které by si člověk jinak nemohl dovolit
- + Pocit bezpečí, identifikace, sdílení zkušeností, pomoci, sociální mix obyvatel
- + Ekonomicky dostupné a výhodné
- + Možnost ovlivnit projekt podle vlastních potřeb



- Náročnost na komunikaci
- Delší doba pro přípravu a nutnost koordinace
- Řešení konfliktních situací

## BENEFITY PRO OBCE, MĚSTA A OKOLÍ KOMUN. BYDLENÍ



- + Zlepšení dostupnosti bydlení
- + Efektivní využití pozemků než u výstavby individuálních rodinných domů, úspora na vybudování infrastruktury
- + Možnost přizpůsobení aktuálním potřebám a poptávce
- + Zlepšení komunitních vazeb, sociální soudržnosti a veřejného života



- Náročná příprava a nutnost komunikace s obyvateli

## 4.1

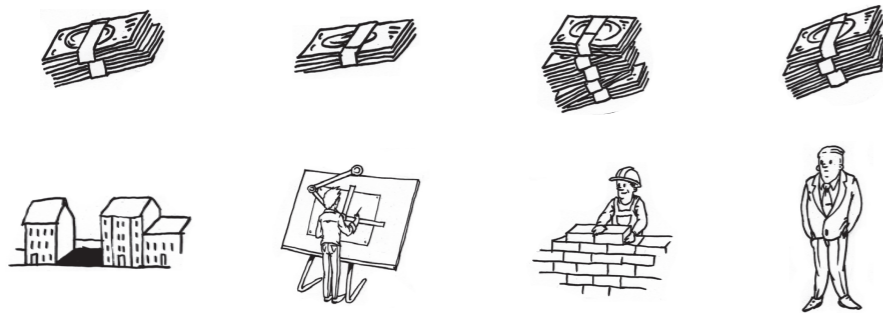
### ÚSPORY

Projekty komunitního bydlení nabízí možnosti, jak ušetřit celkové náklady na zhotovení a správu stavby, a to díky:

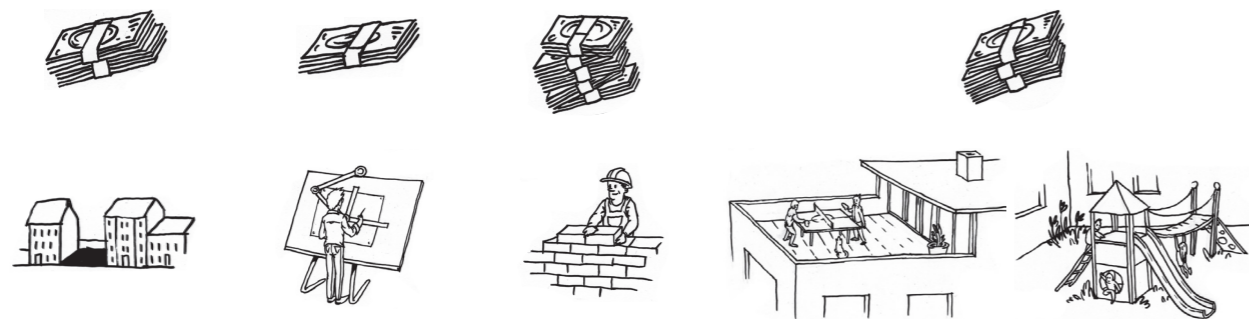
- Spolupráci komunity při návrhu a přípravě projektu
- Spolupráci pro získání peněz
- Stavbě svépomocí
- Participaci na správě nemovitosti po dokončení
- Absenci developera
- Úlevy, podpora státu

Celková úspora na pořízení komunitního bydlení – 15 až 20% (LaFond, 2017)

Komerční developerský projekt: Poměr ceny pozemku, architektonického návrhu, stavby a marže developera.



Forma komunitního bydlení: Cena za pozemek, architektonický návrh a stavbu je stejná, ale bez developera lze ušetřit navíc na zahradu, terasu, hřiště pro děti, nebo na další části či vybavení domu.



(Baugruppe.cz)

## 5.

### CHARAKTERISTIKY

#### FORMY

Coliving – soužití více nezávislých osob v jedné bytové jednotce = sdílení nájemního bydlení

Cohousing – soužití skupiny obyvatel, vlastnění bytové jednotky a části společných prostorů

Baugruppe – Menší skupina lidí, kteří spojí své finance a svépomocí nebo za pomoci stavebníka si postaví dům. Každý v něm vlastní svůj byt a část společných prostorů. Skupina společně vybírá lokalitu a navrhuje si dům na míru podle svých potřeb.

Družstevní bydlení

#### CÍLOVÉ SKUPINY

- Studenti
- Úplné i neúplné rodiny s dětmi
- Singles
- Bezdětné páry
- Senioři
- Nízkopříjmové skupiny
- Komunity přátel a známých

#### SDÍLENÉ PROSTORY

- Zahrada
- Sklady
- Dílna
- Prádelna
- Společenská místnost
- Jídelna s kuchyní
- Dětský koutek / herna
- Coworking
- Kolárna



# 6.

## COHOUSING

Každý má k dispozici svoji soukromou plně vybavenou bytovou jednotku / dům, ale může k tomu využívat další společné prostory (v domě nebo) v centrálním společenském domě. Skupina lidí, komunita se tvoří v průběhu plánování. Po dokončení se společně podílejí i na správě budovy a aktivitách ve společných prostorech, které jsou dobrovolné.

### 6.1

#### DIMENZE

##### MALÉ COHOUSING KOMUNITY

8 až 15 domácností

Jednodušší pro realizaci, ale vyžaduje větší míru participace všech členů a také jejich větší kompatibilitu.

##### STŘEDNÍ COHOUSING KOMUNITY

15 až 34 domácností

Ideálně 20 až 50 dospělých

Ve větších komunitách lépe funguje rovnoměrné rozdělení odpovědnosti.

Každý člen by měl mít 1 až 5 kamarádů, nebo dobrých kontaktů v komunitě. Díky tomu máme větší pocit sounáležitosti a bezpečí a snižuje se pocit samoty.

##### VĚTŠÍ COHOUSING KOMUNITY

30 až 70 domácností i více

Větší bytové celky jsou dále členěny na menší části (cca 15 až 20 domácností), které mají samostatné společné prostory.

Tyto projekty umožňují větší diverzitu členů, což se týče například jejich věku, nebo rodinného stavu.

U těchto projektů z pravidla dochází k iniciaci zhora, od developera spolu s architektem, nebo je při jejich realizaci využito jejich pomoci.

### 6.2

#### INICIATIVA VZNIKU

##### ZDOLA

Cohousing iniciuje skupina lidí, nebo jednotlivců, kteří v něm chtějí bydlet. Pomocí veřejných inzerátů, skupin, nebo neziskových organizací získávají další členy. Skupina později staví svépomocí, nebo využívá pomoc developera a architekta. Pro pomoc při organizaci a návrhu si mohou najmout facilitátora.

Projekty iniciované skupinou mají větší pravděpodobnost bohatého a funkčního sociálního života mezi obyvateli. Jednotliví členové se seznámí už během přípravy a aktivněji se zapojují i po dokončení projektu.

##### SHORA

Stavbu s prvky cohousingu iniciuje, navrhuje a staví developer spolu s architektem. Projekt je později nabídnut obyvatelům, kteří až později začnou tvořit komunitu a sociální vazby. Stavbu nějaké formy komunitního bydlení může iniciovat i sám architekt, který hledá a spojuje lidi se stejným zájmem, a nebo samo město nabídnutím pozemku.

U projektů iniciovaných shora není zaručeno, že výsledná skupina obyvatel bude dobře fungovat jako komunita. Obyvatelé nemusí mít chuť se příliš podílet na aktivitách a správě společných prostorů.

### 6.3

#### MAJETKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- Každý vlastní svoji bytovou jednotku a část společných prostorů
- Forma bytového družstva / spolku který dům vlastní a my jsme jeho členové

## 6.4

### FINANCOVÁNÍ

Celková cena projektu komunitního bydlení může být nižší díky tomu, že skupina nemusí platit vysokou marži developerovi a k tomu může dostat pomoc a podporu od státu, nebo neziskových organizací. K šetření nákladů dochází i přímou účastí a zapojením budoucích obyvatel do procesu organizace projektu, jeho návrhu a samotné výstavby.

Podporu můžou spolky dostat i od měst a obcí. Obce poskytnou pozemek a na oplátku například získají v projektu část bytů, které mohou pronajímat potřebným profesím.

Další forma, jak ušetřit za koupi pozemku, je Právo stavby. Obec nebo město či soukromý vlastník poskytne na pronájem pozemek na 99 let za dohodnutou rentu. Po uplynutí lhůty budova na pozemku spadá do vlastnictví původního majitele pozemku a ten musí stavebníkovi domu vyplatit polovinu hodnoty této stavby.

Města, která nabízejí své pozemky k využití pro právo stavby, si mohou navíc určit podmínky pro budoucí investory, jako je například skladby obyvatel, energetická udržitelnost budovy a omezení přeprodávání bytů. Mohou díky tomu více ovlivnit to, jak budou nové části měst vypadat.

Samotné pořízení jednotky v nějaké formě komunitního bydlení je průměrně levnější než v klasickém bytovém domě. Vyšší jsou ale pozdější průběžné měsíční náklady, které činí splácení úvěru a příspěvek do společného komunitního rozpočtu.

### SCHÉMA FINANČNÍHO ROZLOŽENÍ

Pozemek:

- Podíl na ceně pozemku
- Vedlejší náklady

Stavba a projekt

- Náklady na stavbu
- Vedlejší náklady – cca 20% (architekt, inženýr, projektový manažer, finanční poradci, právník)

Financování projektu

- Vlastním podílem – cca 25%
- Půjčkou – cca 75%

Další náklady na užívání domu

- Úrok z půjčky
- Fond oprav (1% z ceny nemovitosti)
- Energie
- Správa domu, úklid, údržba

Podle tohoto schématu by se mohla cena bytu v cohousingu pohybovat kolem 40 000 Kč/m<sup>2</sup>.

S využitím půjčky a jejího promítnutí do celkové ceny by mohl jeden byt celkově vycházet přibližně na 4 153 216 Kč

Průměrné měsíční náklady na bydlení by se pak skládaly ze splátky půjčky (například 17 300 Kč), poplatku do fondu oprav (2 400 Kč), záloh na energie (cca 4 000 Kč) a případných dalších poplatků za úklid nebo další externí služby.

Celkově by měsíční náklady mohly přesáhnout 23 700 Kč.

(zdroj: Baugruppe.cz)

Některé komunity mají i speciální fond pro nenadálé situace, kterého lze využít například když někdo nemůže na krátkou dobu splácet měsíční poplatky, třeba kvůli ztrátě zaměstnání, nebo změně příjmů. Obyvatelé se díky tomu nemusí bát, že by v takovém případě přišli o bydlení.

## 6.5

### UMÍSTĚNÍ

Je důležité si zvolit, kde bude cohousing stát, nebo kde chce skupina bydlet. Mnoho nových projektů vzniká v centru měst a v nových čtvrtích. Vznikají i na nestandardních parcelách, zahušťují lokality a přináší nový sociální život. Díky vhodnému umístění v blízkost veřejné vybavenosti v okolí, mohou rezidenti více využívat především pohyb pěšky, na kole nebo pomocí MHD. Mnoho komunit se na základě toho rozhodlo pro nevyužívání, nebo minimální využívání aut. Případně u nich funguje systém jejich sdílení.

V západních zemích Evropy a v USA převládají cohousingy, které jsou umístěny na okraji měst, v dojezdové vzdálenosti občanské vybavenosti. Na pozemku mají umístěná svoje parkoviště, v bezprostřední blízkosti společného domu.

## 6.6

### DÁNSKÝ / ŠVÉDSKÝ MODEL

#### DÁNSKÝ MODEL

- Větší společné prostory na úkor bytových jednotek
- Vysoká míra participace obyvatel
- Řadové domy, dvojdomy a společný dům orientované podél obytné ulice nebo zahrady
- Umístění – předměstí, okraj měst, venkov
- Bytová jednotka o 15–25 % menší než v klasické bytovém domě
- Průměrná velikost jednotky je 99 m<sup>2</sup> (minimální prům. velikost 77 m<sup>2</sup>)

#### ŠVÉDSKÝ MODEL

- Menší společné prostory a menší participace
- Bytové domy – chodbové, pavlačové
- Přízemní nebo poslední nadzemní patro je pro společné prostory
- Umístění – začleněny do husté městské zástavby, předměstí, návaznost na okolí a městskou hromadnou dopravu
- Bytová jednotka o 10% menší než v klasickém bytovém domě
- Průměrná velikost jednotky je 75 m<sup>2</sup> (minimální prům. velikost 40–50 m<sup>2</sup>)

## 6.7

### TYPOLOGIE

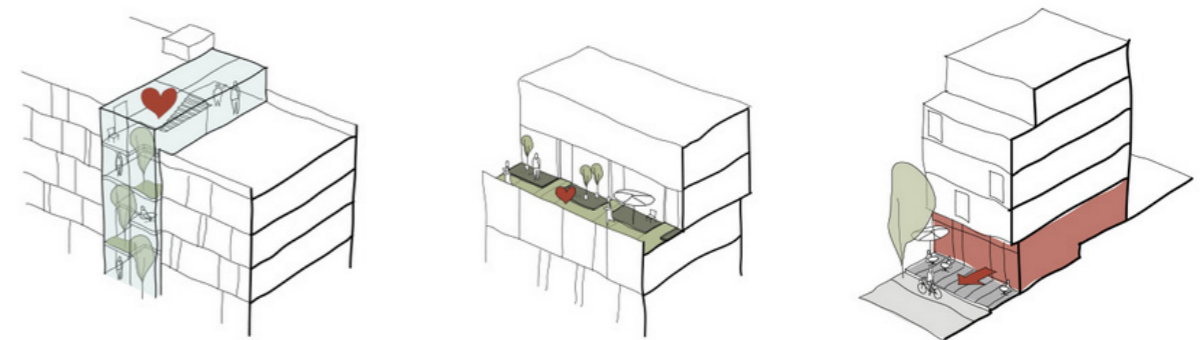
Mezi projekty komunitního bydlení je velká diverzita ve velikosti, typu, způsobu vzniku a správě. Projekty se liší také podle zemí a měst kde se nacházejí a podle aktuálních sociálních trendů z doby kdy byly realizovány.

Design komunitního bydlení by měl podporovat sociální život a interakci mezi obyvateli. Dobře navržená budova může až 20krát zvýšit pravděpodobnost, že se lidé budou scházet a komunikovat spolu. (Durrett, 2011) Všechny společné prostory, nebo prostory mimo soukromé byty, by k tomu měly vybízet.

Komunitní projekt by měl nabízet jeho obyvatelům optimální poměr míst pro setkávání a společné aktivity, ale také soukromých prostorů pro každého obyvatele. Další výhodou komunitního bydlení je, že v procesu návrhu si mohou jednotliví členové nechat uzpůsobit svůj byt podle svých potřeb. Návrh budovy musí umožňovat flexibilitu, pro případné různé rozložení jednotlivých pater a bytů.

#### PRVKY, KTERÉ PODPORUJÍ SOCIÁLNÍ ŽIVOT LIDÍ A UDRŽITELNOST

- Integrace do okolní zástavby a kulturního života, aktivita v parteru
- Obytné pavlače / chodby
- Společné prostory pro scházení + společná kuchyně
- Kolárna, prádelna, herna pro děti, dílna
- Zahrada / terasa
- Komerční prostory pro pronájem



Prostory v domě by měly vybízet k interakci mezi obyvateli a s okolím.



## 6.8

### OBYVATELÉ

Demografie se v posledních letech velmi mění. Přibývá stárnoucích obyvatel a rostou například i skupiny „single“ lidí, kteří se osamostatňují a začínají bydlet sami. Obyvateli komunitních projektů jsou ale v dnešní době především mladí lidé a rodiny ze střední třídy lidí s podobnými názory na to, jak chtějí bydlet. Komunitní bydlení má potenciál těmto, ale i dalším skupinám obyvatel nabídnout v dnešním světě tolik potřebné komunitní a sociální zázemí a lepší podmínky pro bydlení. Díky bohatému mixu obyvatel mohou vznikat i mimo generační vazby a vztahy mezi lidmi.

Senioři, kteří žijí sami se v komunitních projektech setkávají s lidmi, se kterými mohou navazovat kontakty ale třeba i s dětmi a mohou například pomáhat s jejich hlídáním. Tuto výpomocí můžou využívat rodiče samoživitelé i rodiny s dětmi. V kombinaci se společnými večery mohou tyto a další aktivity v komunitě lidem ušetřit čas, který mohou využít jinak.

Vztahy v komunitě jsou udržovány a utužovány také díky participaci na organizaci a správě. Obyvatelé si vše zařizují sami a také o všem co se děje v domě společně rozhodují. Dobrovolná účast na aktivitách podporuje svobodu a možnost volby. Obyvatelé investují svůj čas a energii do společných schůzek a aktivit, ale díky tomu budují dobré vztahy se svými sousedy a získávají přátele a kamarády. (id22, 2012)



## 7.

### PROVOZ A SPOLEČNÉ PROSTORY

#### 7.1

#### PRACOVNÍ SKUPINY

Pro funkční a efektivní správu projektu se povinnosti a zodpovědnost v komunitě rozdělují rovnoměrně na všechny dospělé. Členové se například i díky svým profesím, nebo dovednostem a zkušenostem rozdělí do skupin a každá má na starost správu nějaké funkce, nebo části budovy, například prádelny, dílny nebo coworking prostoru.

V pracovních skupinách se řeší drobné úkony související s provozem a jednou za měsíc se vše sdílí na společných schůzkách pro všechny, kde se probírají i dlouhodobé cíle a postupy.



Schůzky pracovních skupin



## 7.2

### SCHŮZKY

V prvotních fázích projektu jsou schůzky časté, například každý týden, nebo jednou za dva týdny. V průběhu návrhu může docházet i k soukromým schůzkám s architektem, kde se řeší individuální požadavky na úpravu jednotlivých bytových jednotek.

Schůzky všech obyvatel se po dokončení projektu konají většinou jednou za měsíc. V celém procesu rozhodování platí přímá demokracie a každý má právo říci svůj názor a podílet se na rozhodnutí.



Schůzky rezidentů ohledně celkové vize projektu, rozložení bytů a dohodě na společných prostorech

## 7.3

### KUCHYNĚ A SPOLEČNÉ VEČEŘE

V některých komunitních projektech fungují společné večeře, kdy minimálně dva dospělí členové komunity vaří jídlo pro ostatní. Každý by se měl alespoň jednou do měsíce sám účastnit vaření a zbylé dny v měsíci může využívat společné večeře. Tento systém společných večeří prohlubuje sociální kontakty a šetří jednotlivcům čas z přípravy jídla, kdy se mohou věnovat jiným aktivitám.

Cena za jídlo je pro dospělého člověka cca 75 až 100 Kč za večeři.

Každá komunita má svůj systém přihlášení k vaření a finančního vyrovnání, ale převládají online formuláře a vypořádání pomocí výsledné faktury na konci jednoho období.



Společná kuchyně s jídelnou.



Příprava večeře - Fardknappen - Stockholm



Trudeslund - Kopenhagen



## 7.4

### KOMERČNÍ PROSTORY

Komerční a společné prostory v cohousingu mohou přispět ke zkvalitnění veřejného života pro obec, nebo část města, kde se komunitní bydlení nachází. Součástí budovy může být například kavárna, malé obchodní jednotky, nebo zahrada či dílna, které přilákají rezidenty z okolí. Umístění i některých společných prostorů komunity do parteru a případně možnost jejich sdílení s lidmi z okolí, ještě více propojuje život komunity s okolní čtvrtí.

V některých projektech si mohou společné prostory, jako jsou tělocvičny, herna a kuchyně s jídelnou pronajímat obyvatelé domu i externí osoby pro svoje soukromé akce. Zvedne se tím využitelnost prostorů a jejich atraktivita pro obyvatele z lokality. Ve společných prostorech se pořádají například oslavy, trhy, přednášky nebo taneční a divadelní večery.

Taktéž komerční prostory v domě si mohou pronajmout obyvatelé i externí osoby. Nájem z těchto prostorů tvoří příspěvek do společného fondu komunitního bydlení na splácení úvěru, opravy, nebo údržbu budovy.



Komerční prostor - Wohnprojekt Wien



Využití pro besedy, přednášky, kurzy, tanec



Využití pro markety a prodej



Využití pro výstavy a workshopy

## 7.5

### SPOLEČNÉ PROSTORY

Jsou přístupné všem z komunity, nebo těm kteří se rozhodli je využívat. Tyto prostory mohou být v komunitách vybaveny kvalitnějším vybavením, než jaké by si mohl dovolit sám jednotlivec nebo domácnost, díky sdílení peněz na jejich pořízení.

#### SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST

Je středem, srdcem celé komunitní budovy. Probíhají v ní náhodná setkání, domluvené schůzky a další aktivity komunity. Je flexibilní k mnoha dalším možnostem využití. Komunitní místnost si pro své soukromé akce mohou pronajmout obyvatelé komunity a v některých projektech i veřejnost.

#### DÍLNA

Obyvatelé nemusí vlastnit všechny potřebné náčiní pro tvorbu, nebo opravy, ale mohou si je půjčit z dílny, nebo ji využívat. V každé komunitě se navíc najde alespoň jeden člen, který umí s věcmi zacházet a může poradit, nebo pomoci.

#### PRÁDELNA

Prádelnu mohou využívat všichni, kteří nechtějí vlastnit svoji soukromou pračku. Vybavení prádelny může obsahovat kvalitnější a dražší stroje díky finanční participaci členů komunity. Prací prostředky mohou být za jednorázový poplatek, nebo jsou pořizovány ze společného komunitního rozpočtu. Každá komunita si pro funkci a rozvrh využívání prádelny volí svůj vlastní způsob a systém.

#### COWORKING

Coworkingová místnost může vedle vybavení kvalitní tiskárnou a scannerem, který nemusí vlastnit každý člen, nabízet i možnost, jak pracovat z domova v příjemném kolektivu známých lidí.

#### ZAHRADA

Nabízí možnost pěstovat vlastní potraviny pro spotřebu obyvatel. Jednotlivci se zde mohou realizovat a zvelebovat společnou zahradu. Je to místo pro odpočinek a rekreaci, o které se společně stará celá komunita. V ojedinělých případech je zahrada veřejně přístupná a je to další atraktivní místo podporující setkávání s lidmi i z blízkého okolí.

#### HERNA

Děti v komunitě mají se svými kamarády nebo vrstevníky místo, kde se scházet a kde pro ně může být k dispozici společné vybavení a hračky které mohou využívat. V komunitě také dobře funguje vzájemná výpomoc s hlídáním dětí

# 8.

## POSTUP PŘI TVORBĚ KOMUNITNÍCH PROJEKTŮ

### VYTVOŘENÍ SKUPINY - KOMUNITY

Základní skupina lidí, kteří iniciují vznik cohousingu. Může vzejít z kolektivu přátel, veřejně svolané schůzky, nebo formou inzerátu, kdy se k základní skupině postupně připojují další zájemci o společné bydlení.

Skupina se sejde na první schůzce, která je svolána přímo samotnými zájemci, iniciátorem, městem, obcí nebo developerem.

Skupina, která se předem zná a projde spolu fázemi přípravy projektu má velkou pravděpodobnost, že bude efektivní v řešení konfliktů i po dokončení projektu.

### CELKOVÁ VIZE PROJEKTU

Existuje mnoho podob participativního bydlení, a proto je důležité už na začátku mluvit o hlavní vizi jak si ho skupina a jednotlivci představují. Je důležité si ujasnit, zda se skupina rozhodne pro bydlení v centru města, nebo na vesnici. Zda bude rekonstruovat stávající dům (pokud je taková možnost), nebo stavět nový.

Důležité je také dohodnout se, jaké prostory chtějí lidé sdílet a jak bude probíhat jejich správa. A jak bude rozděleno vlastnictví.

Pokud se skupina dokáže v této části co možná nejpodrobněji dohodnout na společné vizi, lze předejít mnoha konfliktům v dalších fázích projektu.

V této části také dochází k nejčastějšímu rozdělení lidí a nejvíce potencionálních zájemců skupinu opouští, nebo se k ní naopak připojuje právě zde.

### ORGANIZACE PRÁCE A POSTUPU

Členové skupiny si zvolí, jaká forma práce jim bude vyhovovat. Mohou pracovat na různých úkolech samostatně, nebo ve skupinách, formálně, nebo neformálně u společného oběda, nebo večere.

Je možné si na tuto část najmout externího facilitátora, nebo projektového manažera, který usnadní organizaci a komunikaci mezi členy skupiny.

V této části je také důležité zvolit samotnou formu komunikace, aby vyhovovala možnostem všech členů. Někdy stačí emaily, jindy je lepší osobní komunikace, nebo společná schůzka všech.

Je dobré si dát pozor na spravedlivé rozdělení odpovědností a úkolů. Lidé většinou práci na projektu dělají ve svém volném čase a nejsou za ni placeni. V komunitě se můžou najít odborníci, kteří můžou využít svoje znalosti z některých oborů, ale mnohdy je rychlejší najmout si na pomoc s některými částmi odborníka.

### VOLBA PRÁVNÍ FORMY

V Česku zatím chybí potřebná legislativa.

Jednou z možností je společné vlastnictví formou bytového družstva – svj.

Další možná forma je založení spolku, nadace či s.r.o.

S touto částí souvisí i financování celého projektu a je tedy dobré si zjistit, jaké jsou podmínky pro poskytnutí úvěru pro vybranou právní formu.

### FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Zásadní společná shoda musí přijít také v otázce, jak se bude celý projekt financovat. Projekt může být hrazen z vlastních nákladů jednotlivých členů. Další možnost je využití půjček od rodin, přátel, nadací nebo podporovatelů projektu, které se budou postupně splácet. Třetí možností je hypotéka, nebo půjčka od banky. Možná je i kombinace všech.

Banky v české republice ale stále vidí tyto projekty jako rizikové. Větší možnost získat půjčku mají v tomto bodě bytová družstva, na která jsou už banky zvyklé.

K financování můžou pomoci také různé dotace, nebo granty, či případně pomoc od obce, nebo města.

### VÝBĚR VHODNÉHO POZEMKU / NEMOVITOSTI

Je důležité se dohodnout, zda se bude hledat existující dům vhodný pro přestavbu, nebo pozemek pro stavbu nového domu.

Pokud se skupina rozhodne pro stavbu nového domu, spolupracují na rozhodnutích, jak bude využito s pozemkem. Co a jak by na něm mělo být umístěno. Domlouvají se, jaké společné prostory a funkce chtějí v domě mít a sdílet. A v neposlední řadě, jak si představují svoje soukromé byty.

### ŘEŠENÍ KONFLIKTŮ

Problémy by se měly řešit hned, jak se objeví. Lidé z fungujících komunit uvádějí, že se řešit problémy učili postupně a zdokonalili se v tom až po nějaké době.

(Durrett, 2011)

I v tomto bodě je možné si pro řešení například osobních sporů v komunitě najmout externí osobu, facilitátora.

## 9.

## TABULKA PŘÍKLADOVÝCH PROJEKTŮ

Kód	NÁZEV	POLOHA	FORMA	POČET BYTŮ	POČET OBYVATEL	SPOLEČNÉ PROSTORY											KOMERČNÍ PROSTORY	POZNÁMKY	
							Společenská místnost	kuchyně	herna	prádelna	dílna	kolárna	knihovna	pracovna	pokoje pro hosty	zahrada/terasa			sauna
P.1	Wohnprojekt Wien	Vídeň	Baugruppe	39	cca 100	700 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	Architektonická kancelář, kavárna	Členem skupiny byl architekt - rychlý projekt.
P.2	GLEIS 21	Vídeň	Baugruppe	36	cca 80	700 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	relaxační místnost	multifunkční sál, kavárna, atelier	
P.3	BIKES AND RAILS	Vídeň	cohousing	17			.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	kavárna v parteru, obchod a oprava kol	lidé nevlastní auta, propagují dopravu pomocí kol
P.4	KALKBREITE	Curych	družstevní bydlení	88	cca 256	600 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	kavárna, odpočinková místnost, tělocvična, hudební místnost	prodej (726m2), gastronomie (619m2), zdravotnictví (758m2), kanceláře(1556m2), kulturu(654 m²), školku (315 m²) a penzion (285 m²)	utvořila se skupina - architektonická soutěž na návrh. Běžné byty, studa se společnými prostory, mikrodomácnosti, dočasné bydlení. V domě je 200 pracovních míst.
P.5	SPREEFELD	Berlín	baugruppe	64	cca 170	1100 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	tělocvična, zkušebna, loděnice	1000 m2 CoWorking office, školka	společné prostory upravené svépomocí - díky společné truhlářské dílně - teď ji pronajímají.
P.6	LILAC	VB	cohousing	20	cca 60	150 m2 spol. dům	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	vysoká míra sociální participace!! Architekt - návrh, developer- stavba. 2x týdně spol. večeře
P.7	LANGE ENG	Kodaň	cohousing	54	cca 200		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	pestrá skladba bytů (71 - 128 m2)
P.8	FAELLESHAVE	Haderslev, Dánsko	cohousing	16	cca 45		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5 jednotek jako studentské bydlení
P.9	FARDKNAPPEN	Stockholm	senior cohousing	43	cca 50	409 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
P.10	(RO*SA)22	Vídeň	cohousing	41	cca 100	699 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
P.11	TRUDESUND	Kopenhagen	cohousing	33	cca 100	450 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
P.12	VRIJBURCHT	Amsterdam	kolektivní bydlení	52	cca 151	825 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	divadlo, loděnice	1705 m2 kavárna, školka, obchod	
P.13	WOHNSINN 1 AND 2	Darmstadt	cohousing	70	cca 150	500 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	byty - malá studia(45 m2) až mezonetové apartmány (150 m2)
P.14	WARMBACHLI	Bern	cohousing	60	cca 190	240 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	2400 m2
P.15	QUE(E)RBAU	Vídeň	cohousing	33	cca 67	200 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	175 m2 CoWorking, kavárna	byty 33 až 115 m2
P.16	VINZIRAST-MITTENDRIN	Vídeň	cohousing	10	cca 27	200 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	650 m2
P.17	VINDMØLLEBAKKEN	Stavanger Norway	cohousing	50		500 m2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
P.18	FILMLAGERET	Kopenhagen	cohousing coliving	46			.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	místo pro 3-4 komerční aktivity
P.19	BIJGAARDEHOF	Ghent Belgie	cohousing	59			.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	zachování části staré továrny jako galerie
P.20	R50	Berlín	cohousing	20			.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	společné prostory v parteru si může pronajmout i veřejnost



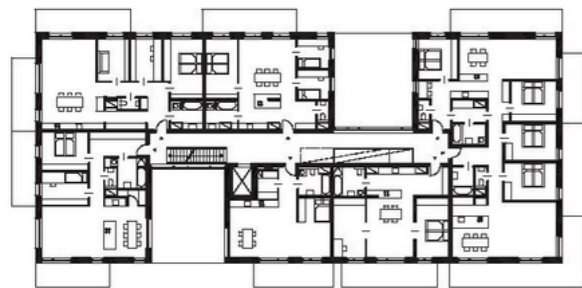
# 9.1

## OBRÁZKOVÁ PŘÍLOHA K PROJEKTŮM

### P.1

WOHNPROJEKT WIEN  
Baugruppe  
Vídeň  
2013

39 bytových jednotek, cca 100 obyvatel  
700 m<sup>2</sup> společný prostor  
400 m<sup>2</sup> komerční prostor



Půdorys 4. patro



### P.2

GLEIS 21  
Baugruppe  
Vídeň  
2019

36 bytových jednotek, cca 80 obyvatel  
700 m<sup>2</sup> společný prostor



Půdorys typického patra



### P.3

BIKES AND RAILS  
Cohousing  
Vídeň  
2020



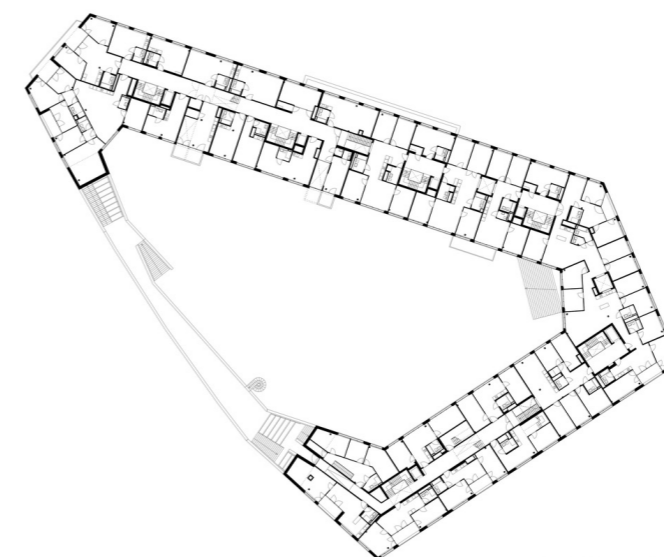
17 bytových jednotek



### P.4

KALKBREITE  
Družstevní bydlení  
Curych  
2014

88 bytových jednotek, cca 256 obyvatel  
600 m<sup>2</sup> společný prostor  
prodej (726m<sup>2</sup>), gastronomie (619m<sup>2</sup>), zdra-  
votnictví (758m<sup>2</sup>), kanceláře(1556m<sup>2</sup>), kultu-  
ru(654 m<sup>2</sup>), školku (315 m<sup>2</sup>)



GRUNDRISSE 4. OBERGESCHOSS 1:400



## P.5

SPREEFELD  
Baugruppe  
Berlín  
2013

64 bytových jednotek, cca 170 obyvatel  
1100 m<sup>2</sup> společný prostor  
1000 m<sup>2</sup> komerční prostor



Půdorys 2. patro

## P.6

LILAC  
Cohousing  
Velká Británie  
2013

20 bytových jednotek, cca 60 obyvatel  
150 m<sup>2</sup> společný prostor

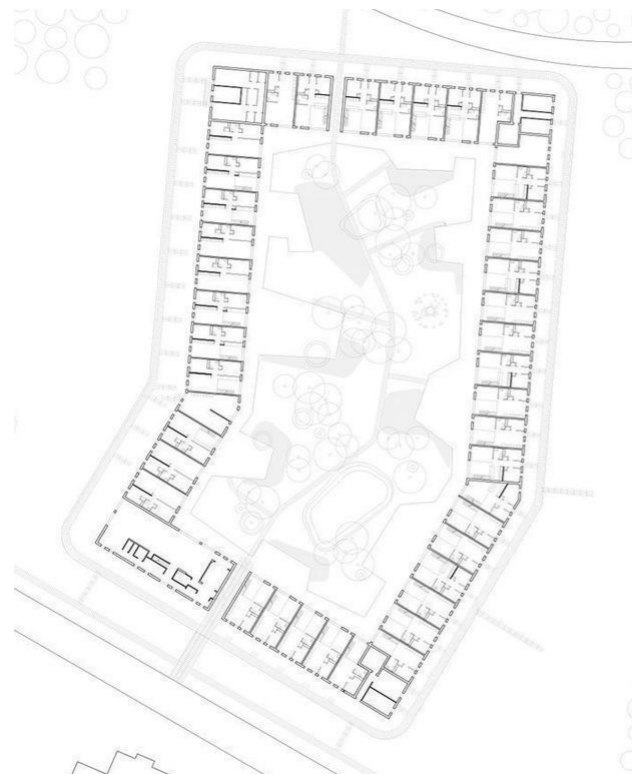




## P.7

LANGE ENG  
Cohousing  
Kodaň  
2009

54 bytových jednotek, cca 200 obyvatel



Půdorys typického patra



## P.8

FAELLESHAVE  
Cohousing  
Haderslev, Dánsko  
1991

16 bytových jednotek, cca 45 obyvatel





## P.9

FARDKNAPPEN  
Cohousing  
Stockholm  
1993

43 bytových jednotek, cca 50 obyvatel  
409 m<sup>2</sup> společný prostor

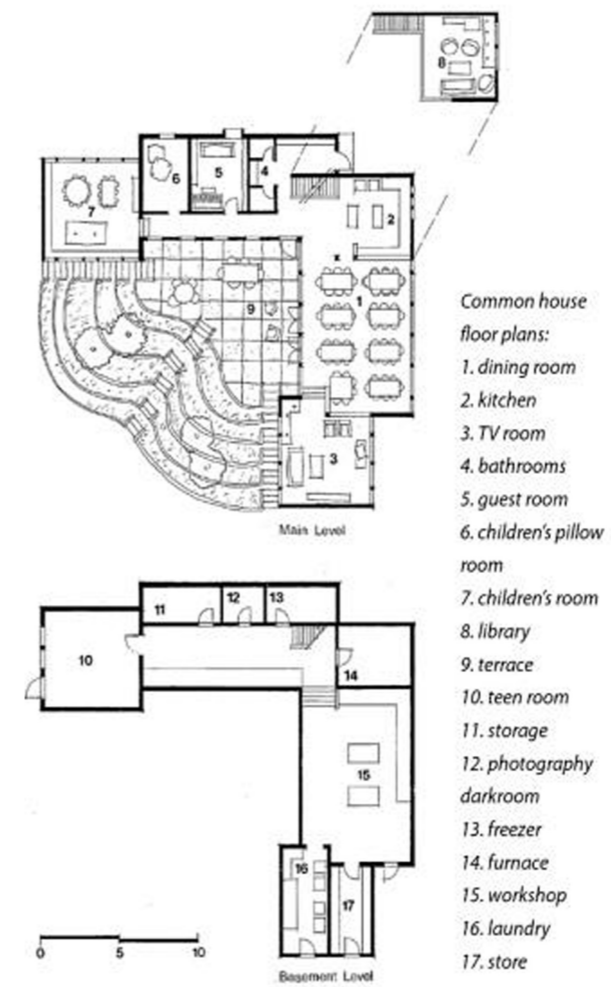


PLAN 1:300  
Půdorys přízemí

## P.11

TRUDESLUND  
Cohousing  
Kopenhagen  
1981

33 bytových jednotek, cca 100 obyvatel  
450 m<sup>2</sup> společný prostor



Půdorys společného domu



## P.12

VRIJBURCHT  
Kolektivní bydlení  
Amsterdam  
2007

52 bytových jednotek, cca 151 obyvatel  
825 m<sup>2</sup> společný prostor  
1705 m<sup>2</sup> komerční prostor



0 3 15m



Půdorys přízemí

## P.13

WOHNSINN 1 AND 2  
Cohousing  
Darmstadt  
2008

70 bytových jednotek, cca 150 obyvatel  
500 m<sup>2</sup> společný prostor





## P.14

WARMBACHLI  
Cohousing  
Bern  
2020

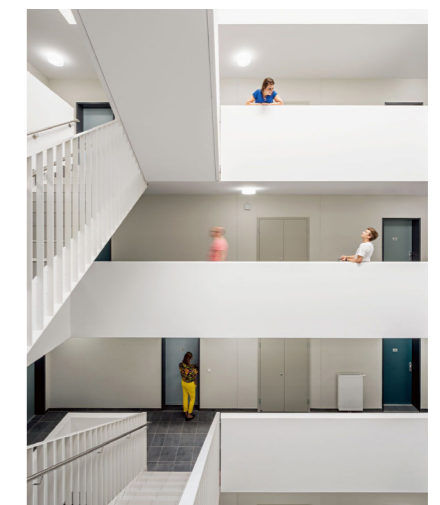
60 bytových jednotek, cca 190 obyvatel  
240 m<sup>2</sup> společný prostor  
2400 m<sup>2</sup> komerční prostor



## P.15

QUE(E)RBAU  
Cohousing  
Vídeň  
2017

33 bytových jednotek, cca 67 obyvatel  
200 m<sup>2</sup> společný prostor  
175 m<sup>2</sup> komerční prostor





## P.16

VINZIRAST-MITTENDRIN  
Cohousing  
Vídeň  
2013

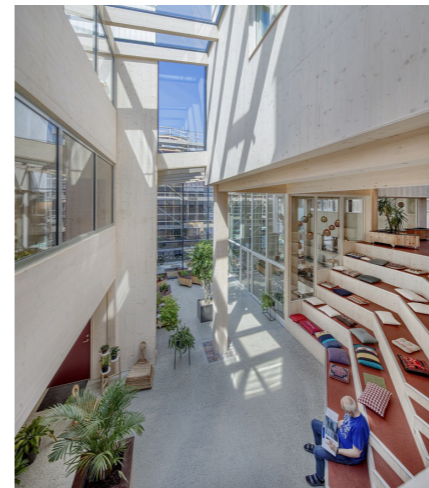
10 bytových jednotek, cca 27 obyvatel  
200 m<sup>2</sup> společný prostor  
650 m<sup>2</sup> komerční prostor



## P.17

VINDMØLLEBAKKEN  
Cohousing  
Stavanger, Norway  
2019

50 bytových jednotek  
500 m<sup>2</sup> společný prostor



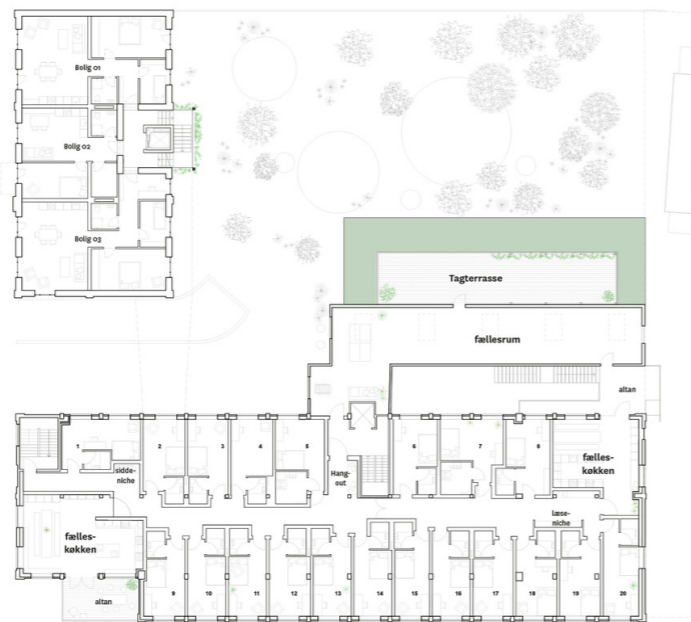
Půdorys typického patra



## P.18

FILMLAGERET  
Cohousing  
Kopenhagen

46 bytových jednotek

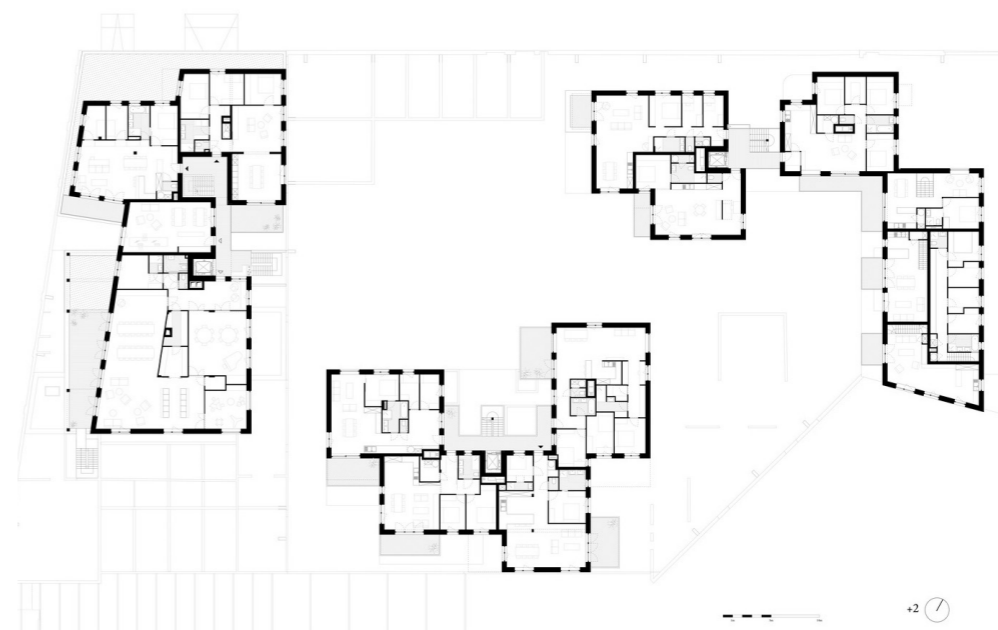


Půdorys typického patra

## P.19

BIJGAARDEHOF  
Cohousing  
Ghent, Belgie  
2022

59 bytových jednotek



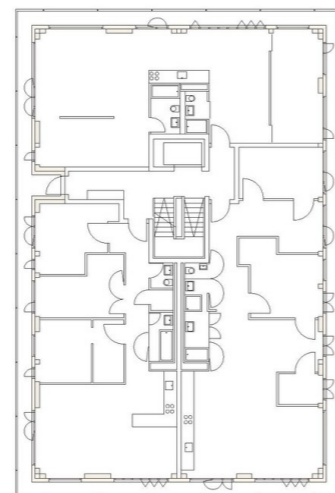
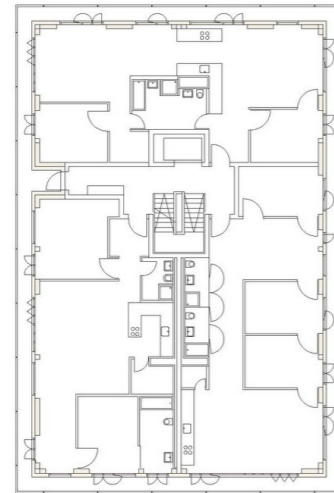
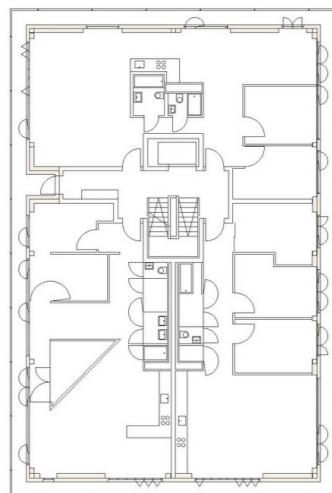
Půdorys typického patra



## P.20

R50  
Cohousing  
Berlín  
2013

20 bytových jednotek



Půdorys variant pater

## 9.2

### ZÁVĚR

Z výše uvedených příkladů a z jejich shrnutí v tabulce je možné vidět, že každý projekt je jiný. Liší se podle velikosti a počtu jednotek. Podle způsobu užívání a míry participace. Objevují se v nich společné prvky a prostory, ale také ty unikátní pro jednotlivé projekty.

Tento výčet potvrzuje, že každý projekt vzniká na míru komunitě, nebo podmínkám, určeným při jeho iniciativě a nelze je proto příliš srovnávat a hodnotit společně.

## 10.

### ZDROJE

DURRETT, Charles a Kathryn MCCAMANT. Creating Cohousing: Building sustainable communities. 2.nd ed. 2011. ISBN 978-0-86571-672-8.

LAFOND, Michael a Larisa TSVETKOVA, ed. CoHousing Inclusive: Self-Organized, Community-Led Housing for All. 2017. ISBN 978-3-86859-462-1.

INSTITUTE FOR CREATIVE SUSTAINABILITY, id22. CoHousing Cultures. 2012. Berlin. ISBN 978-3-86859-148-4.

MELTZER, Graham. Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model. 2005. ISBN 978-1-41204-994-8.

### ODKAZY

<https://www.cohousing.cz/>

<https://www.cohousing-berlin.de/de>

<https://www.einszueins.at/>

<https://wohnprojekt.wien/>

<https://bigsee.eu/gleis-21-vienna/>

<https://fatkoehl.com/wohnenmixed-use/spreefeld-berlin/>

<https://www.lilac.coop/>

<https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/vrijburcht-amsterdam/>

<https://www.warmbaechli.ch/genossenschaft/>

<https://community-wealth.org/strategies/panel/cdcs/index.html>

# KOMUNITNÍ BYDLENÍ PLZEŇSKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
bc. Lucie Křivánková

ATELIER KOUCKÝ



<b>ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE</b>	
<b>FAKULTA ARCHITEKTURY</b>	
AUTOR, DIPLOMANT: Lucie Křivánková AR 2022/2023, LS	
NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE: KOMUNITNÍ BYDLENÍ PLZEŇSKÁ (ČJ)	
(AJ) COMMUNITY HOUSING PLZEŇSKÁ	
JAZYK PRÁCE:	
Vedoucí práce:	prof. Ing. arch. Roman Koucký Ústav: 15118 Ústav nauky o budovách
Oponent práce:	
Klíčová slova (česká):	bydlení, komunitní, bydlení, byt
Anotace (česká):	Projekt komunitního bydlení v husté zástavbě města, tvořený ze soukromých obytných jednotek spolu se společnými prostory pro celou komunitu i veřejnost. Návrh se nachází na trojúhelníkové parcele, která zakončuje urbánní blok. V návaznosti na komunikační tepnu, ulici Plzeňskou.
Anotace (anglická):	A community housing project in a densely built-up city, consisting of private residential units together with common spaces for the entire community and the public. The project is located on a triangular plot that ends the urban block. Following the communication artery, Plzeňská Street.

### 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

podpis autora-diplomanta

## České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury

### 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Lucie Křivánková

datum narození: 5.4.1998

akademický rok / semestr: LS 2022/2023

obor: Architektura a urbanismus

ústav: 15118 Ústav nauky o budovách

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

odborná asistentka: Ing. arch. Edita Lisecová

téma diplomové práce: Komunitní bydlení

zadání diplomové práce:

#### 1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení

Diplomní projekt navazuje na diplomní seminář, v rámci kterého bylo zkoumáno komunitní bydlení a jeho základní principy a prvky.

Cílem diplomního projektu je navrhnout na zadané parcele městský dům pro bydlení se společnými prostory pro komunitu, který bude plnohodnotnou součástí struktury města na hlavní třídě. Součástí domu bude komerční parter.

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

Předpoklad pro projekt je 75–80% bydlení, 10–15% komunitní funkce (společenská místnost + kuchyně, prádelna, dílna, herna, střešní zahrada) a jedno podlaží komerčních ploch a jedno podlaží parkování.

Procentuální zastoupení jednotlivých typů bytů je odhadováno na 1kk – 15 %, 2kk – 40 %, 3kk – 30 % a 4kk – 15 %. Změny, upřesnění a finální poměr typů bytů a velikostí je předmětem návrhu. Stavební program může být upraven dle dohody s vedoucím DP.

#### 3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítka zpracování

- situace širších vztahů 1:2 000
- situace 1:1000
- půdorysy všech podlaží 1:100
- pohledy a řezy 1:100
- vizualizace exteriérové a interiérové
- textová část
- bilanční tabulka ploch, kubatur, velikostí a počtu bytů

#### 4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu

- 2x portfolio A4
- plachta
- fyzický model 1:100

Datum a podpis studenta 22.2.2023 *Křivánková*

Datum a podpis vedoucího DP prof. Ing. arch.  
Roman Koucký

Digitálně podepsal prof. Ing. arch.  
Roman Koucký  
Datum: 2023.02.22 18:34:28 +01'00'

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

*Křivánková*

*dk.l.l3*

*lo*

## OBSAH

1. LOKALITA
2. PARCELA
3. KONCEPT
4. PŮDORYSY PODLAŽÍ
5. DISPOZICE BYTŮ - VARIABILITA
6. DISPOZICE BYTŮ - KOMBINACE
7. KONCEPCE PARKOVÁNÍ
8. BILANCE
9. POHLEDY
10. ŘEZ + KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

## ANOTACE

Projekt komunitního bydlení v husté zástavbě města, tvořený ze soukromých obytných jednotek spolu se společnými prostory pro celou komunitu i veřejnost. Návrh se nachází na trojúhelníkové parcele, která zakončuje urbánní blok. V návaznosti na komunikační tepnu, ulici Plzeňskou.

FAKULTA ARCHITEKTURY  
ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Autor: Bc. Lucie Křivánková  
Vedoucí práce: prof. Ing. arch. Roman Koucký  
Odborná asistentka: Ing. arch. Edita Lisecová  
Akademický rok: letní semestr 2022/2023



## LOKALITA

Pozemek se nachází v čtvrti Košíře v těsném sousedství se Smíchovem. S ním je spojen Plzeňskou a Holečkovou ulicí, které tvořily historické hlavní tahy z města. Tvoří klín mezi těmito ulicemi, které se v jeho špičce spojují.

Ulice jsou průchozí pro pěší, ale jednosměrné pro auta ve směru z centra. V ulici Plzeňská je tramvajová trasa a jízdní pruh pro auta a v ulici Holečkova jízdní pruh s podélným a šikmým parkováním.

Nebližším dopravním uzlem je zastávka tramvají Klamovka, kde se kříží trasy tramvají, které spojují Smíchov se sídlištěm Řepy a autobusovými linkami, dále směřujícími na Strahov a Vypich, nebo na opačnou stranu směrem k Jinonicím.



## PARCELA

Pozemek ukončuje urbánní blok ve směru z centra a dále k novější zástavbě podél ulice Plzeňská. Má nepravidelný trojúhelníkový tvar, sevřený mezi ulicemi. Pozemek se svažuje k jihozápadu.

Hranici pozemku tvoří ze dvou stran uliční čáry a ze třetí fasáda sousedního domu.

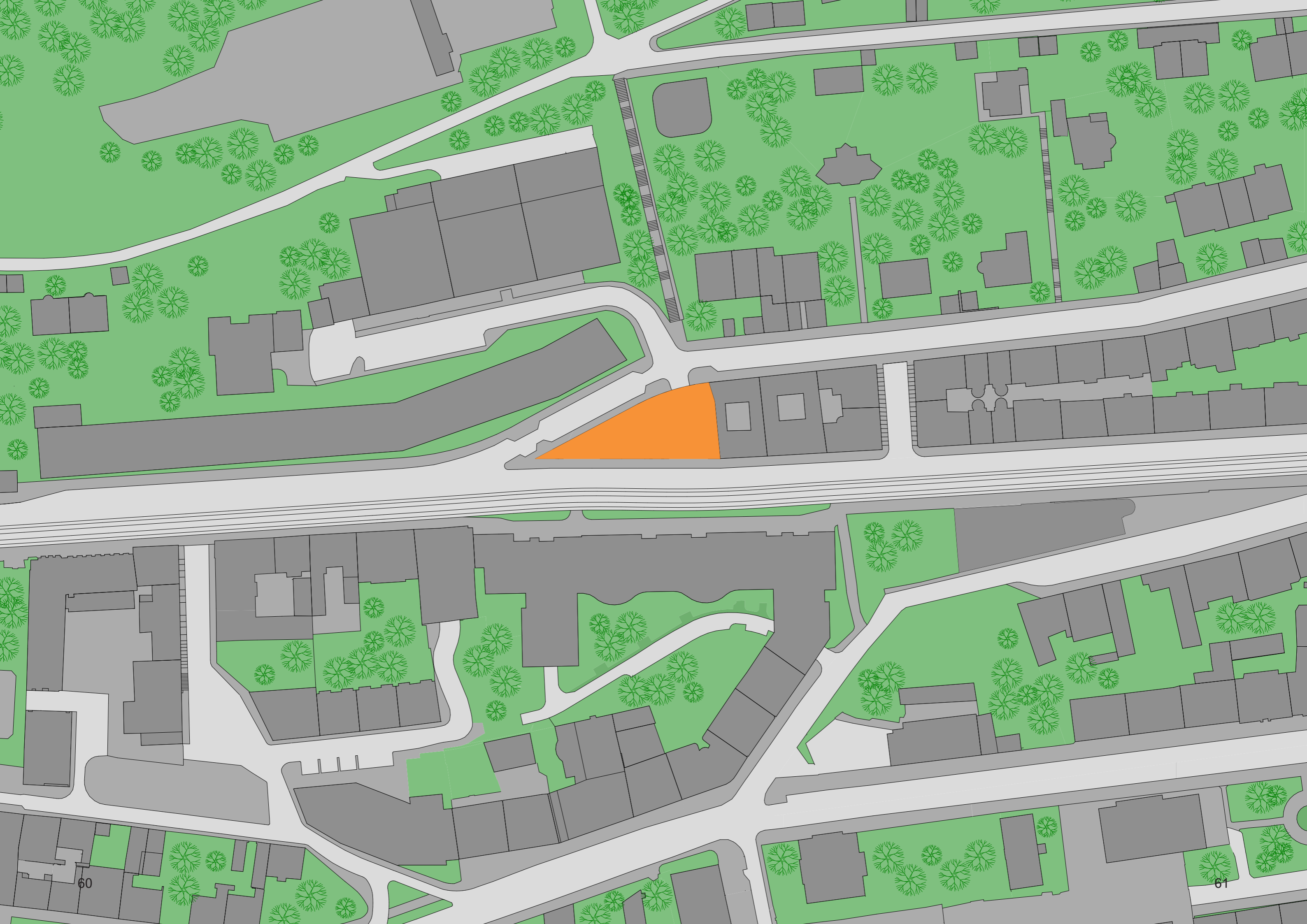
Pozemek je po zbourání historické zástavby nevyužitý a zůstává prázdný. Momentálně je zarostlý trávou a keři a je na něm umístěn reklamní billboard.





Pozemek má nepravidelný trojúhelníkový tvar, sevřený mezi ulicemi. Terén zde klesá od ulice Holečkova k ulici Plzeňská o 4 m. Ulice, které se ve vrcholu pozemku spojují, svírají ostrý úhel, který definuje pozemek. Osa tohoto úhlu prochází také domem a ten je podle ní symetrický.





60

61

## KONCEPT

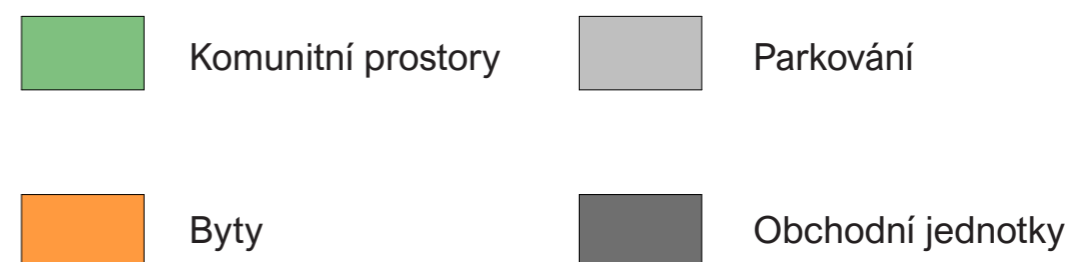
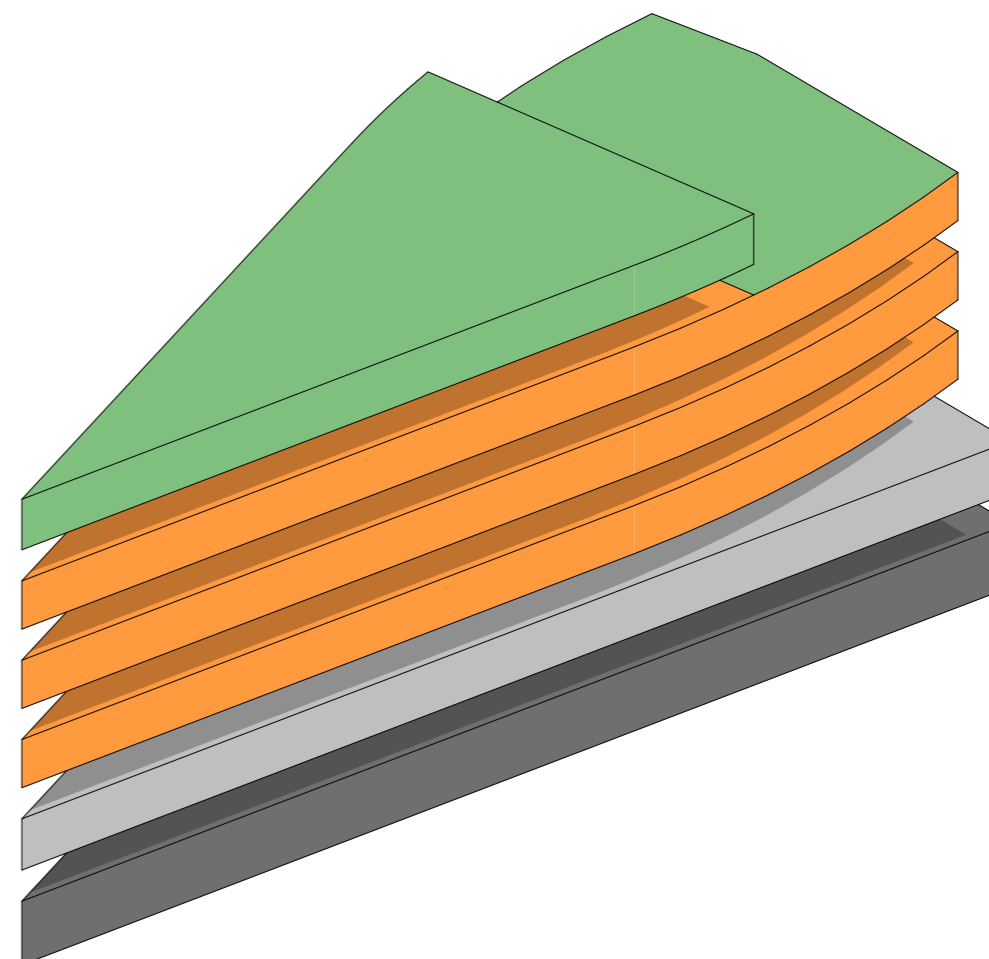
Dům samotný je, tak jako pozemek, vyvrcholením bloku ke kterému se napojuje. Fasáda stoupá spolu s uliční frontou a terénem v ulici Plzeňská.

Hmota budovy v přízemí a prvním nadzemním podlaží zabírá 100% plochy pozemku. Od třetího nadzemního patra, kde se nacházejí byty, se fasáda v ulici Plzeňská, v místě navázání na sousední dům, obloukem odklání od uliční čáry. Osově symetrický oblouk tvoří také část fasády do ulice Holečkova, kde přirozeně kopíruje její zahnutí.

Nároží budovy, kde se dvě souběžné ulice napojují, je tvořeno pevným rovnostranným trojúhelníkem, na jehož základnu jsou napojeny oblouky fasády. Je vertikálně vytažené a tvoří dominantu.

V přízemní se nacházejí obchodní jednotky, kavárna a hlavní vstup do domu. Nad nimi je situováno patro pro parkování. V navazujících třech patrech jsou umístěny byty a poslední patro je společné. Nacházejí se zde sdílené komunitní prostory, které mohou využívat rezidenti i veřejnost.

Fasáda od 3. nadzemního podlaží, je z bílé omítky v kontrastu s fasádou soklu budovy z prvních dvou pater a její koruny ze společného komunitního patra a terasy. Sokl je proveden z omítky v barvě antracitu v kombinaci lehkým obvodovým pláštěm stejné barvy, který otevírá fasádu pro obchodní jednotky, vstup a kavárnu.



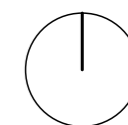
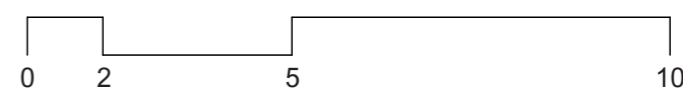
# PRVNÍ NADZEMNÍ PODLAŽÍ

Kavárna:	142 m <sup>2</sup>
Obchodní jednotka 1:	94 m <sup>2</sup>
Obchodní jednotka 2:	242 m <sup>2</sup>
Sklepy:	35



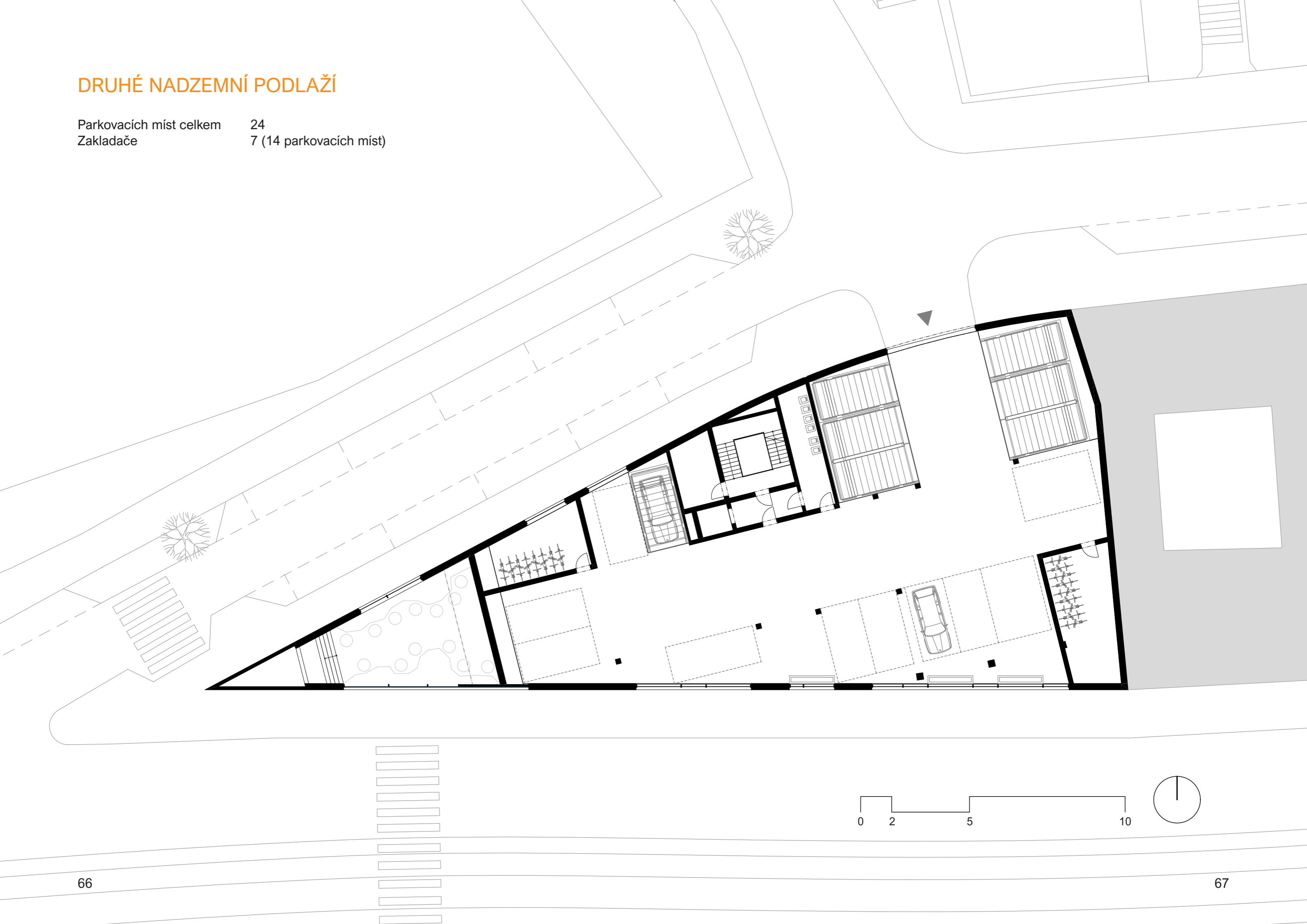
OJ 1

OJ 2



## DRUHÉ NADZEMNÍ PODLAŽÍ

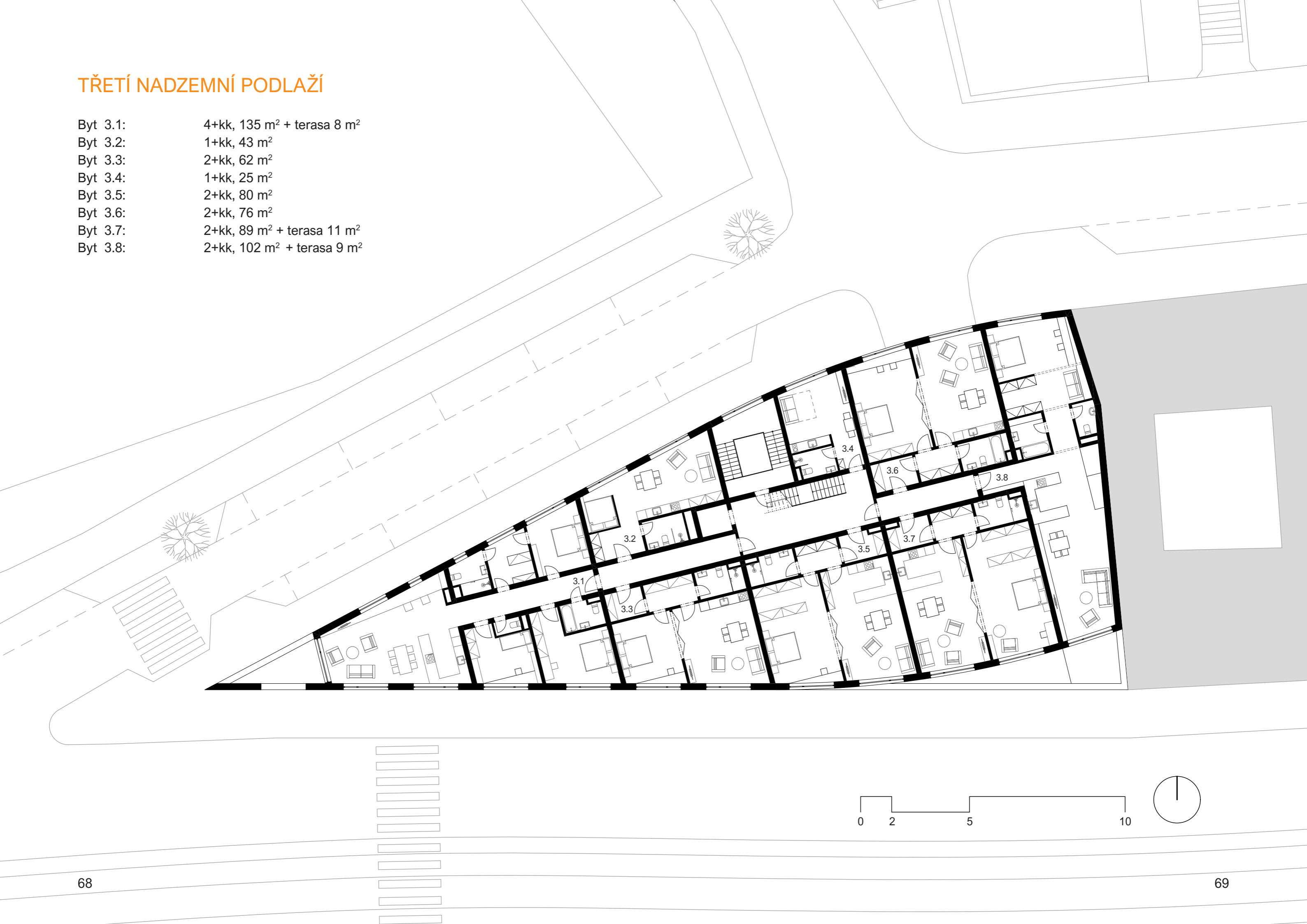
Parkovacích míst celkem 24  
Zakladače 7 (14 parkovacích míst)





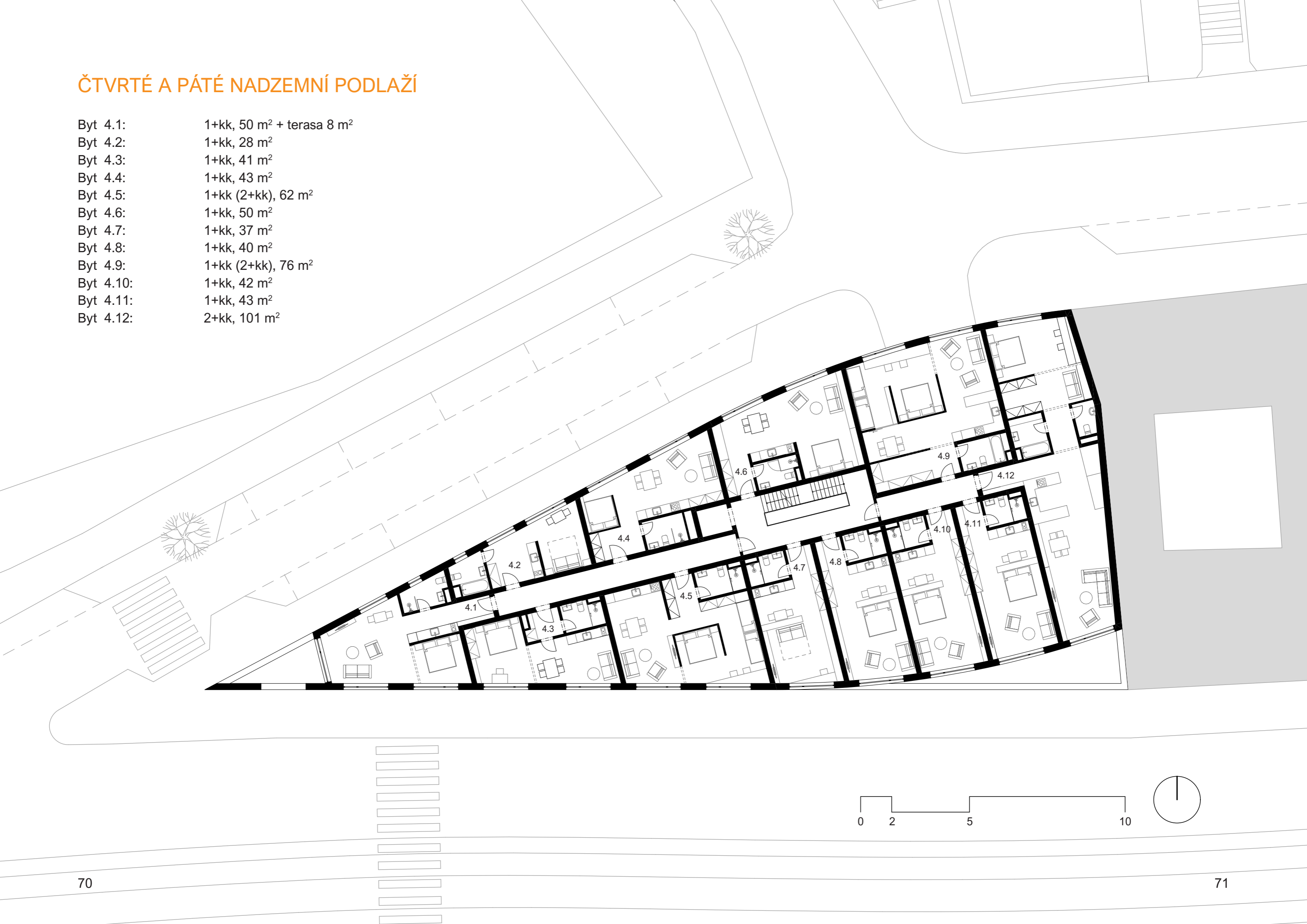
## TŘETÍ NADZEMNÍ PODLAŽÍ

Byt 3.1:	4+kk, 135 m <sup>2</sup> + terasa 8 m <sup>2</sup>
Byt 3.2:	1+kk, 43 m <sup>2</sup>
Byt 3.3:	2+kk, 62 m <sup>2</sup>
Byt 3.4:	1+kk, 25 m <sup>2</sup>
Byt 3.5:	2+kk, 80 m <sup>2</sup>
Byt 3.6:	2+kk, 76 m <sup>2</sup>
Byt 3.7:	2+kk, 89 m <sup>2</sup> + terasa 11 m <sup>2</sup>
Byt 3.8:	2+kk, 102 m <sup>2</sup> + terasa 9 m <sup>2</sup>



## ČTVRTÉ A PÁTÉ NADZEMNÍ PODLAŽÍ

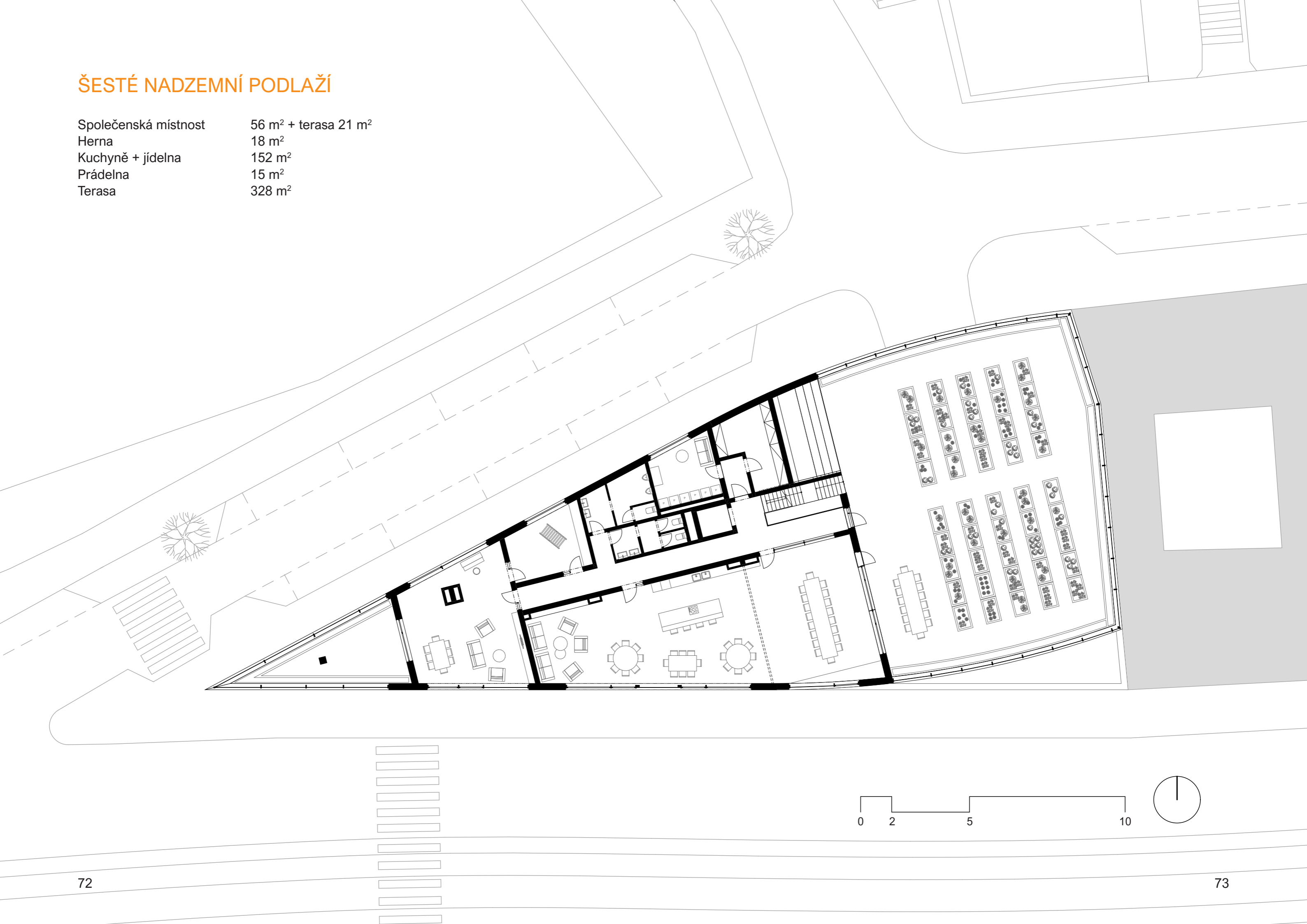
Byt 4.1:	1+kk, 50 m <sup>2</sup> + terasa 8 m <sup>2</sup>
Byt 4.2:	1+kk, 28 m <sup>2</sup>
Byt 4.3:	1+kk, 41 m <sup>2</sup>
Byt 4.4:	1+kk, 43 m <sup>2</sup>
Byt 4.5:	1+kk (2+kk), 62 m <sup>2</sup>
Byt 4.6:	1+kk, 50 m <sup>2</sup>
Byt 4.7:	1+kk, 37 m <sup>2</sup>
Byt 4.8:	1+kk, 40 m <sup>2</sup>
Byt 4.9:	1+kk (2+kk), 76 m <sup>2</sup>
Byt 4.10:	1+kk, 42 m <sup>2</sup>
Byt 4.11:	1+kk, 43 m <sup>2</sup>
Byt 4.12:	2+kk, 101 m <sup>2</sup>





## ŠESTÉ NADZEMNÍ PODLAŽÍ

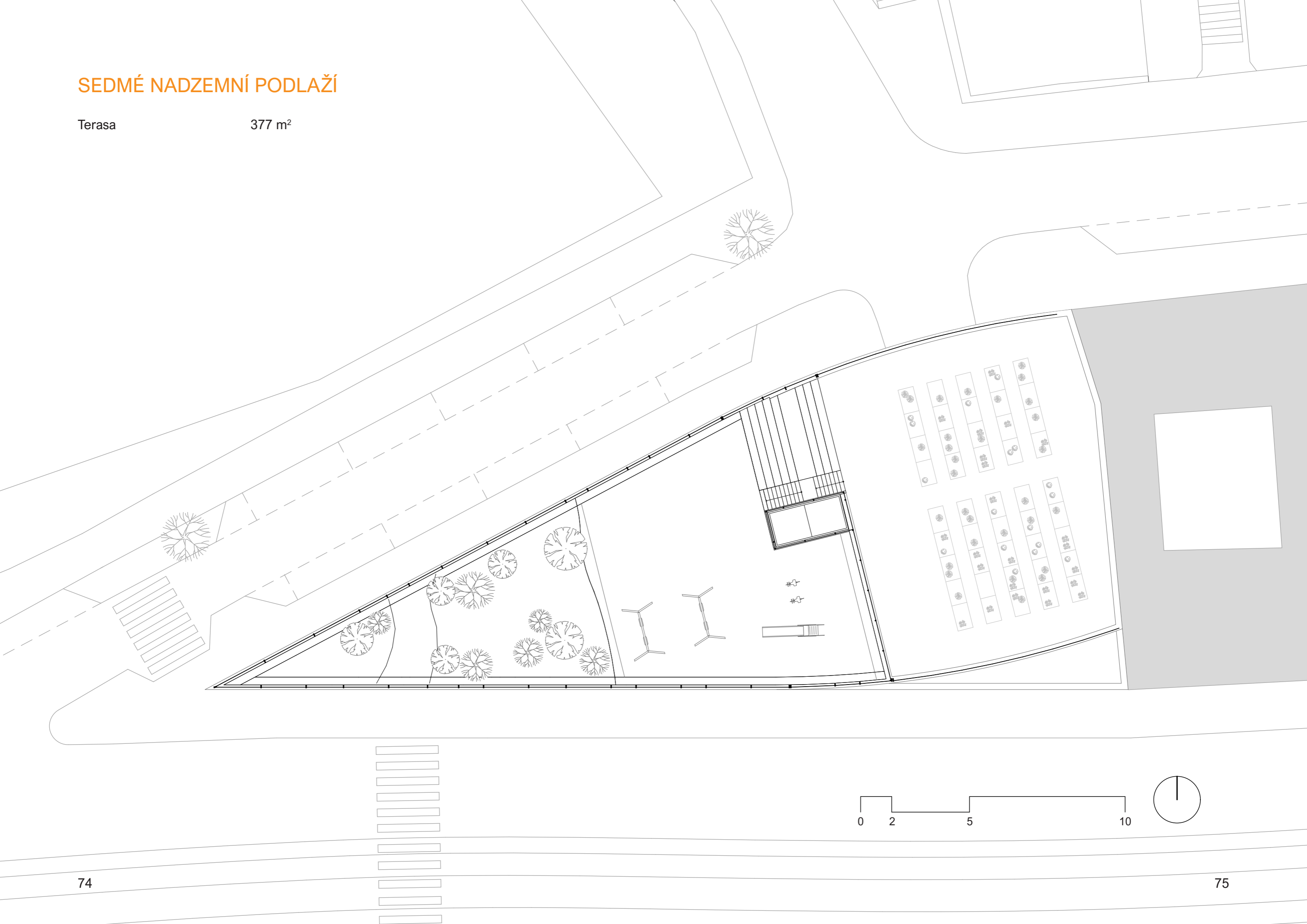
Společenská místnost	56 m <sup>2</sup> + terasa 21 m <sup>2</sup>
Herna	18 m <sup>2</sup>
Kuchyně + jídelna	152 m <sup>2</sup>
Prádelna	15 m <sup>2</sup>
Terasa	328 m <sup>2</sup>



# SEDMÉ NADZEMNÍ PODLAŽÍ

Terasa

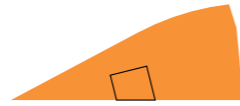
377 m<sup>2</sup>





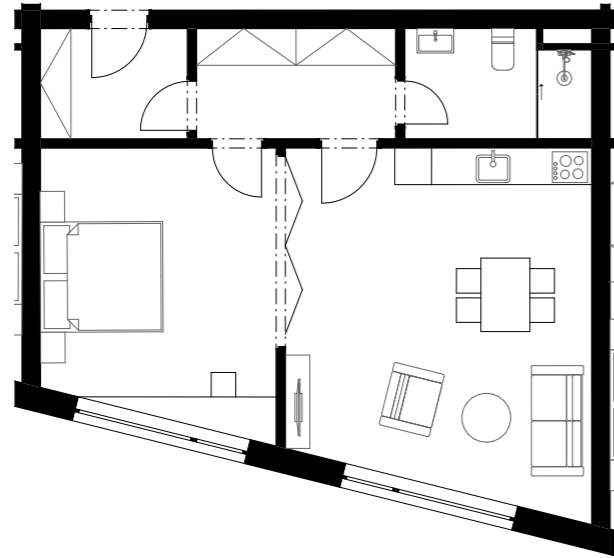
## DISPOZICE BYTŮ - VARIABILITA

Byt 2+kk 62 m<sup>2</sup>



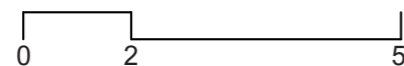
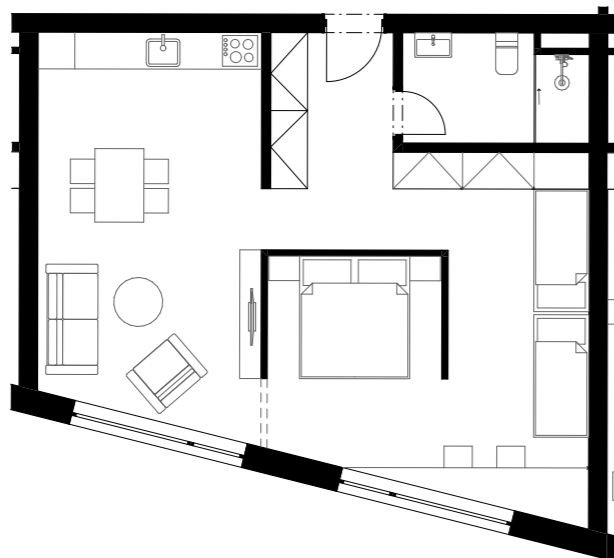
### VARIANTA A

Klasické uspořádání bytu 2+kk s oddělenými místnostmi a případnou možností jejich propojení pomocí posuvných dveří.

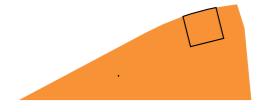


### VARIANTA B

Uspořádání bytu 1+kk (2+kk) s prostorově propojenými a otevřenými místnostmi, ale s možností jejich dodatečného odělení místnosti pomocí příčky, zástěny atd. Byt tak může reagovat na změny potřeby obyvatel v čase.

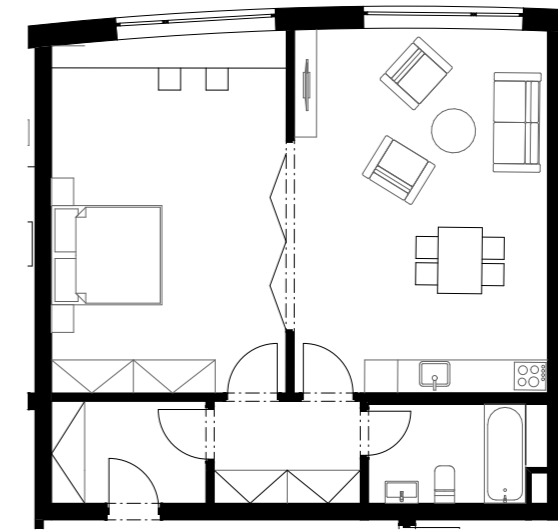


Byt 2+kk 76 m<sup>2</sup>



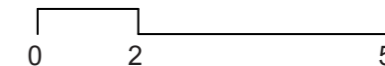
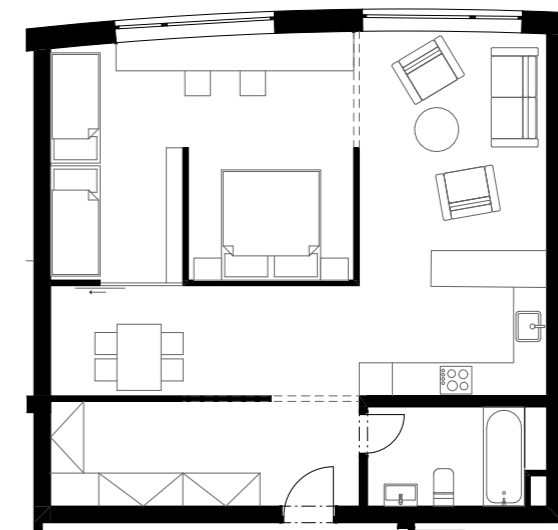
### VARIANTA A

Uspořádání bytu 2+kk s oddělenými místnostmi a s možností jejich propojení pomocí posuvných dveří.



### VARIANTA B

Uspořádání bytu 2+kk s prostorově propojenými a otevřenými místnostmi a s možností jejich dodatečného odělení pomocí příčky, zástěny atd. Jídlna je od prostoru na spaní oddělena prosklenými dveřmi, které umožňují průchod světla do hlubších částí bytu.

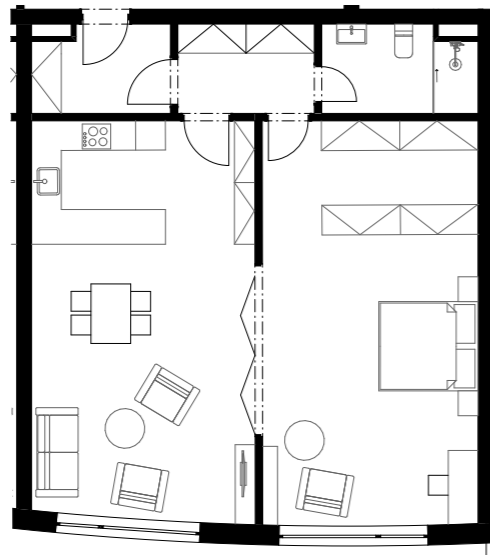


## DISPOZICE BYTŮ - KOMBINACE

Konstrukční systém domu umožňuje kombinovat dispoziční řešení. Menší bytové jednotky se dají spojovat do větších bytů, aniž by bylo potřeba měnit pozici jádra.

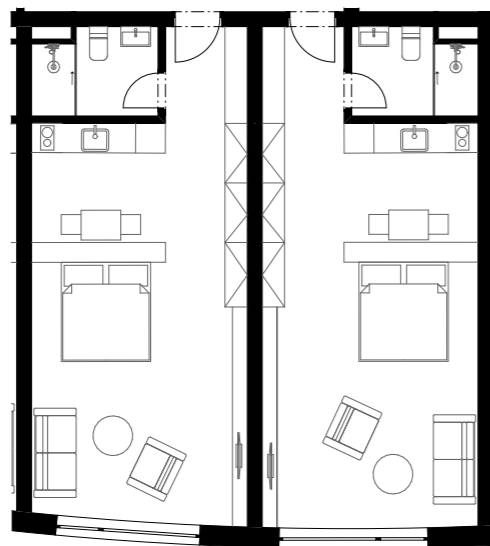
V rámci komunitních projektů se budoucí obyvatelé domu a členové komunity mohou podílet na návrhu stavby, nebo výběru dispozic jednotlivých bytů, za účelem přispůsobení jejich preferencím a potřebám.

Byt 2+kk 89 m<sup>2</sup>

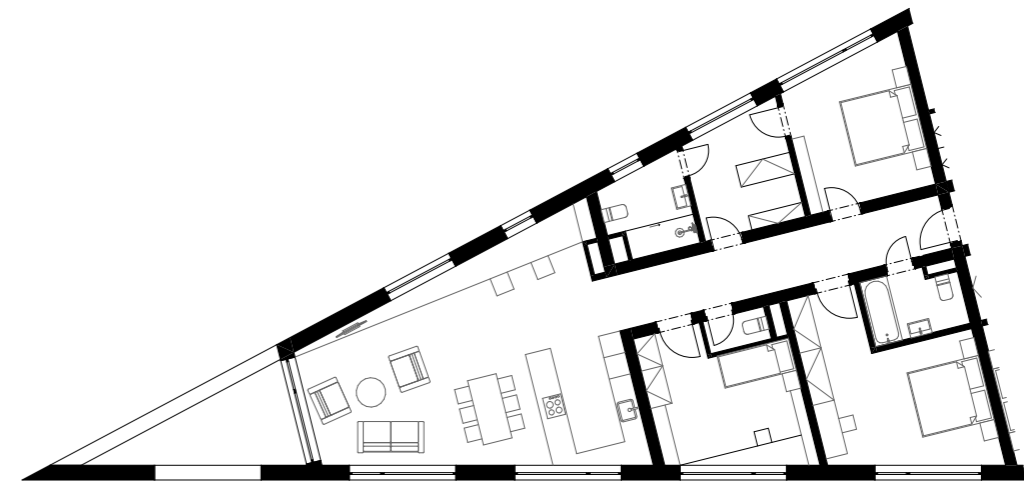


Byt 1+kk, 42 m<sup>2</sup>

Byt 1+kk, 43 m<sup>2</sup>



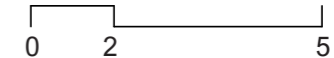
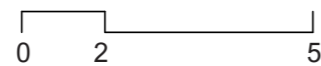
Byt 4+kk 135 m<sup>2</sup>



B.1 Byt 1+kk 50 m<sup>2</sup>

B.2 Byt 1+kk 28 m<sup>2</sup>

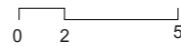
B.2 Byt 1+kk 41 m<sup>2</sup>



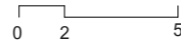


V projektu je možné na jedno patro umístit 8 až 12 bytových jednotek.  
Celkový počet bytů se může pohybovat v rozmezí 24 bj až 36 bj.

8 bytových jednotek na patro



12 bytových jednotek na patro



## KONCEPCE PARKOVÁNÍ

Parkování je řešeno s přihlédnutím k experimentálnímu typu projektu, jeho umístění ve městě, ekonomickému hledisku, možnostem parcely a na základě příkladů podobných projektů ze zahraničí.

Vzhledem k umístění pozemku a jeho napojení na MHD směrem na Smíchov kde je možné dosažení stanice metra v krátkém časovém úseku, počítám s nejvyšším koeficientem na přepočítání parkovacích míst dle PSP, který redukuje jejich počet ze 33 na 23.

V projektu je navrženo celkem 24 parkovacích míst.

Doplnění parkovacích míst je možné, ale technicky a ekonomicky náročné a nevýhodné a v rozporu se základní filozofií sdíleného komunitního bydlení.

Ta dále uvažuje s vysokým předpokladem využívání sdílených osobních automobilů obyvateli domu. Nižší počet parkovacích míst podporuje přístup k autu nevlastnit.

Při využití dispoziční skladby bytů po 8 bytových jednotkách na patro je v návrhu jedno parkovací místo na bytovou jednotku.





## BILANCE

Plocha parcely :	839 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha:	839 m <sup>2</sup>

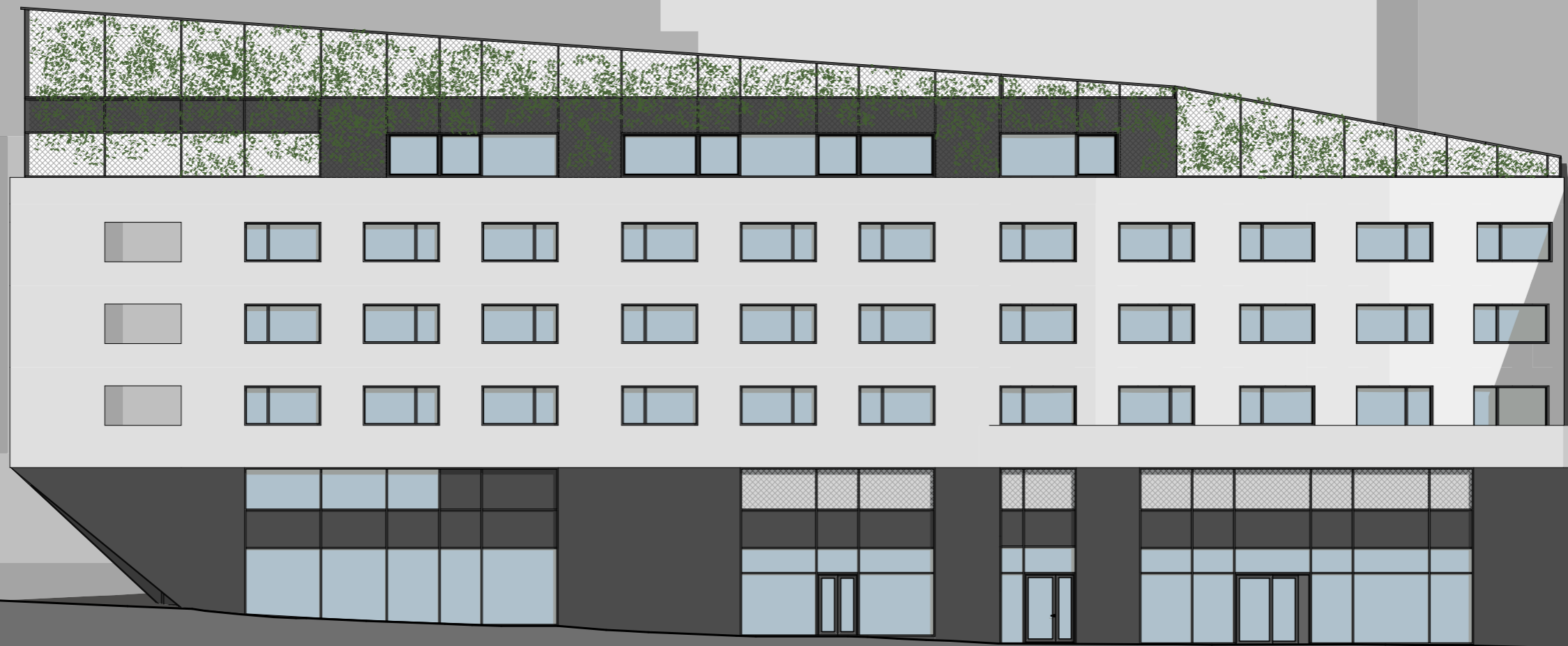
## Plochy

HPP Byty + komunikace :	2 384 m <sup>2</sup>
HPP Komunitní prostory:	397 m <sup>2</sup>
HPP Obchodní jednotky:	516 m <sup>2</sup>
HPP Garáže:	695 m <sup>2</sup>
HPP Sklepy:	146 m <sup>2</sup>
HPP celkem:	4 138 m <sup>2</sup>

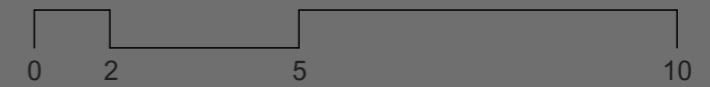
## Počet jednotek

Dle dispoziční skladby:		Velikost:
1+kk	6 až 33	25 až 50 m <sup>2</sup>
2+kk	3 až 15	62 až 102 m <sup>2</sup>
4+kk	1 až 3	135 m <sup>2</sup>
Bytů celkem:	24 až 36	
obchodních jednotek:	3	
parkovacích míst:	24	





# POHLED SEVERNÍ



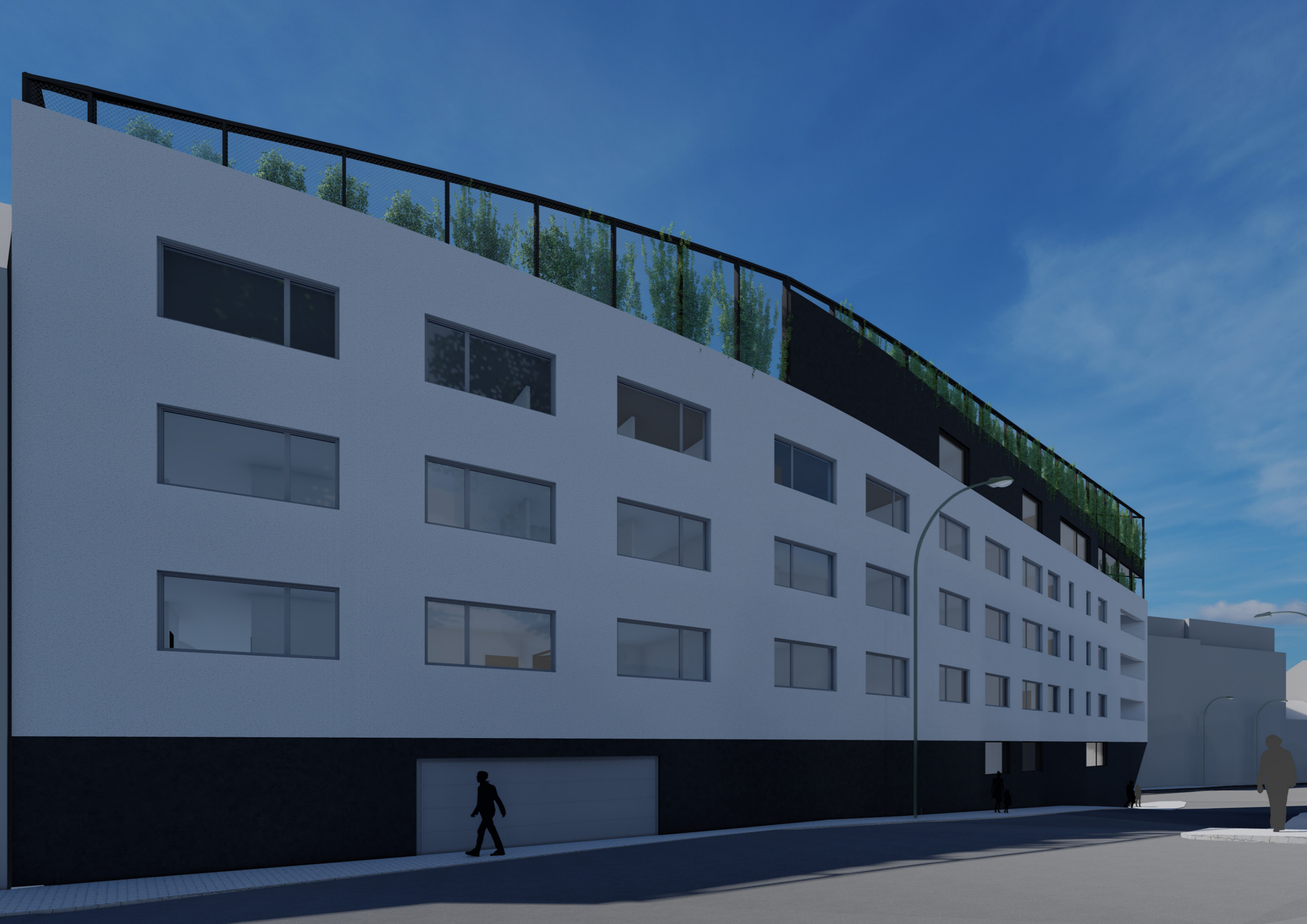












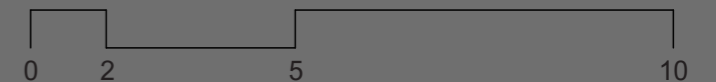
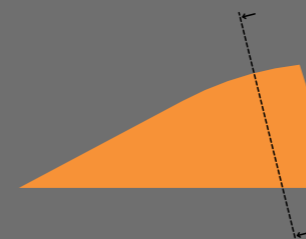
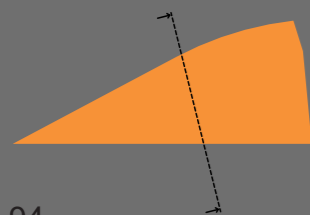
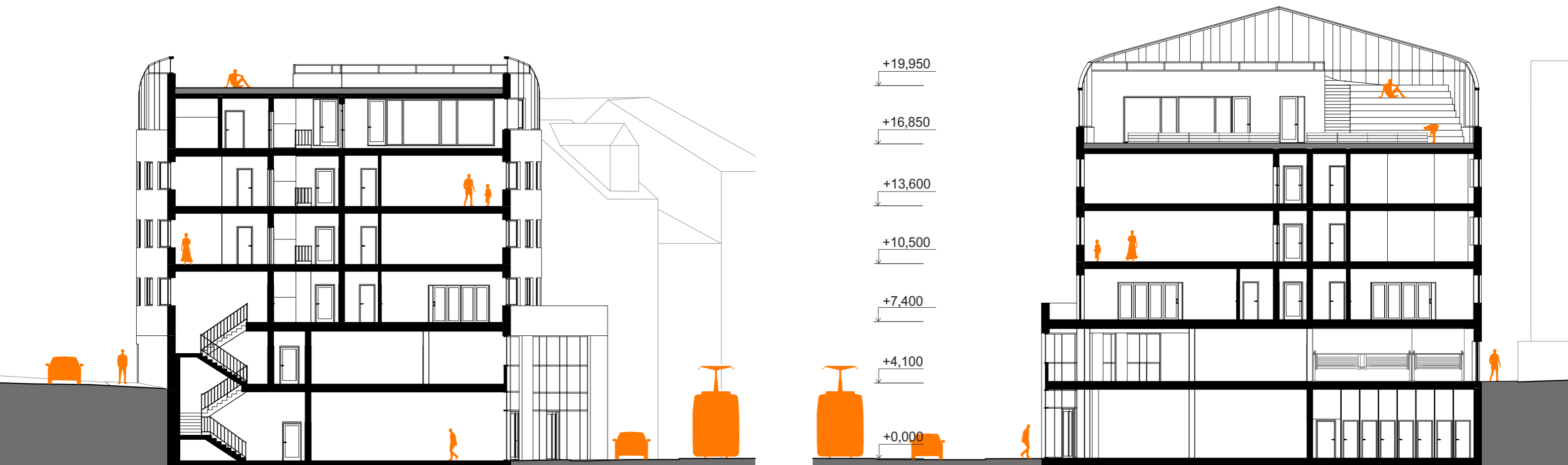


## ŘEZ + KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Nosná konstrukce domu je tvořena železobetonovým stěnovým systémem v kombinaci se sloupy a průvlaky.

Dům je zasazen do terénu s návazností na různou výškovou úroveň stávajících komunikací. Parkování je umístěno v druhém nadzemním podlaží nad přízemím s vjezdem z úrovně ulice Holečkova. Je částečně řešeno pomocí zakladačového systému.

Byty jsou umístěny podél centrální chodby, která přiléhá k centrální ose budovy. Jejich hloubka se mění v délce celé budovy.

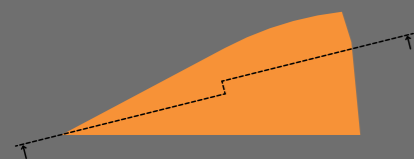
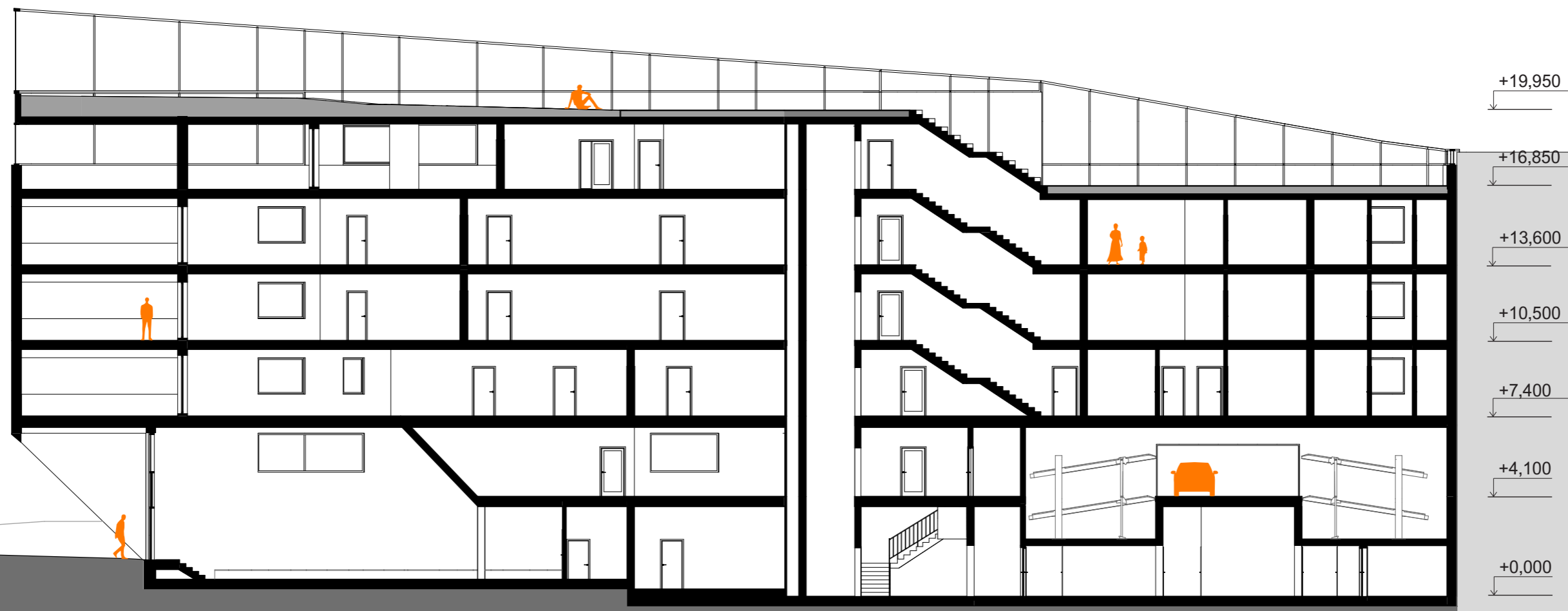




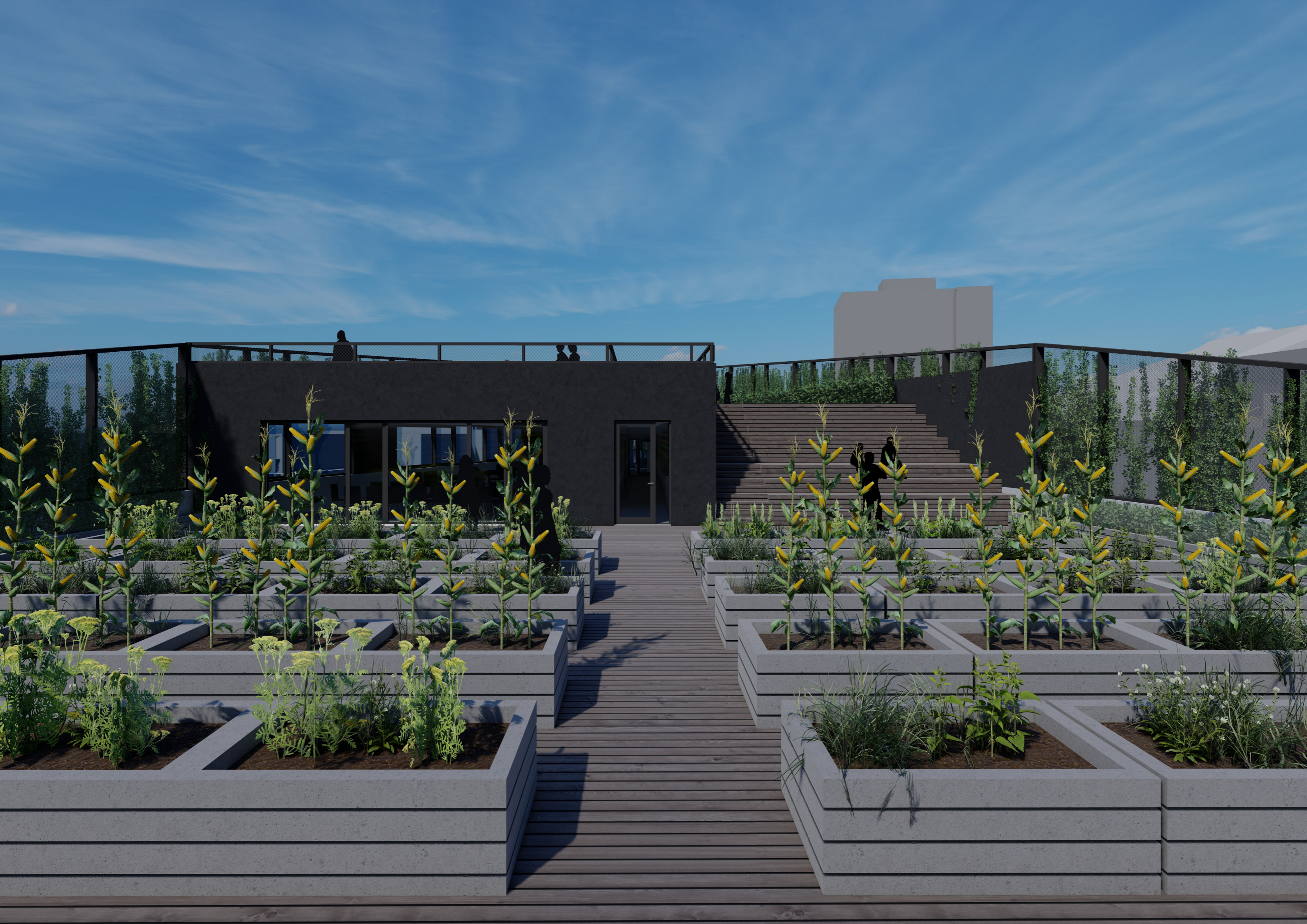
Střechu domu tvoří ve dvou úrovních střešní terasa. Terasa v 6. NP je přímo napojená na společnou komunitní část a slouží jako zahrada pro pěstování plodin pro využití v komunitní kuchyni i jednotlivých domácnostech.

Terasa v 7.NP je přístupná pomocí pobytového schodiště. Ve špičce je částečně pokrytá nízkými rostlinami a je určena k rekreaci a odpočinku.

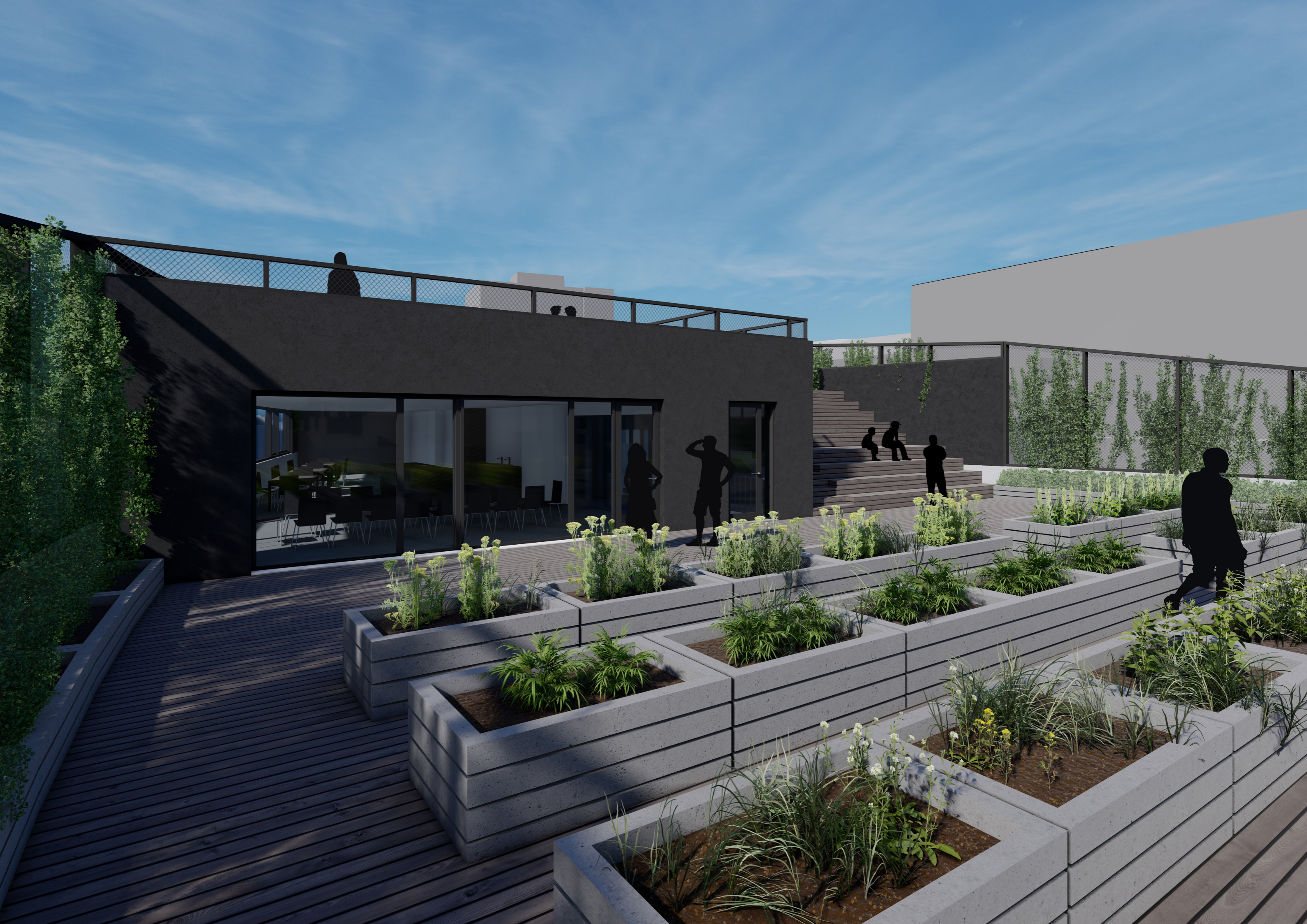
Obě terary obíhá nosný rám s ocelovými trelážemi a truhlíky pro pěstování popínavejších rostlin, které treláže porostou. Rám a zábradlí terasy je z tmavého hliníku.



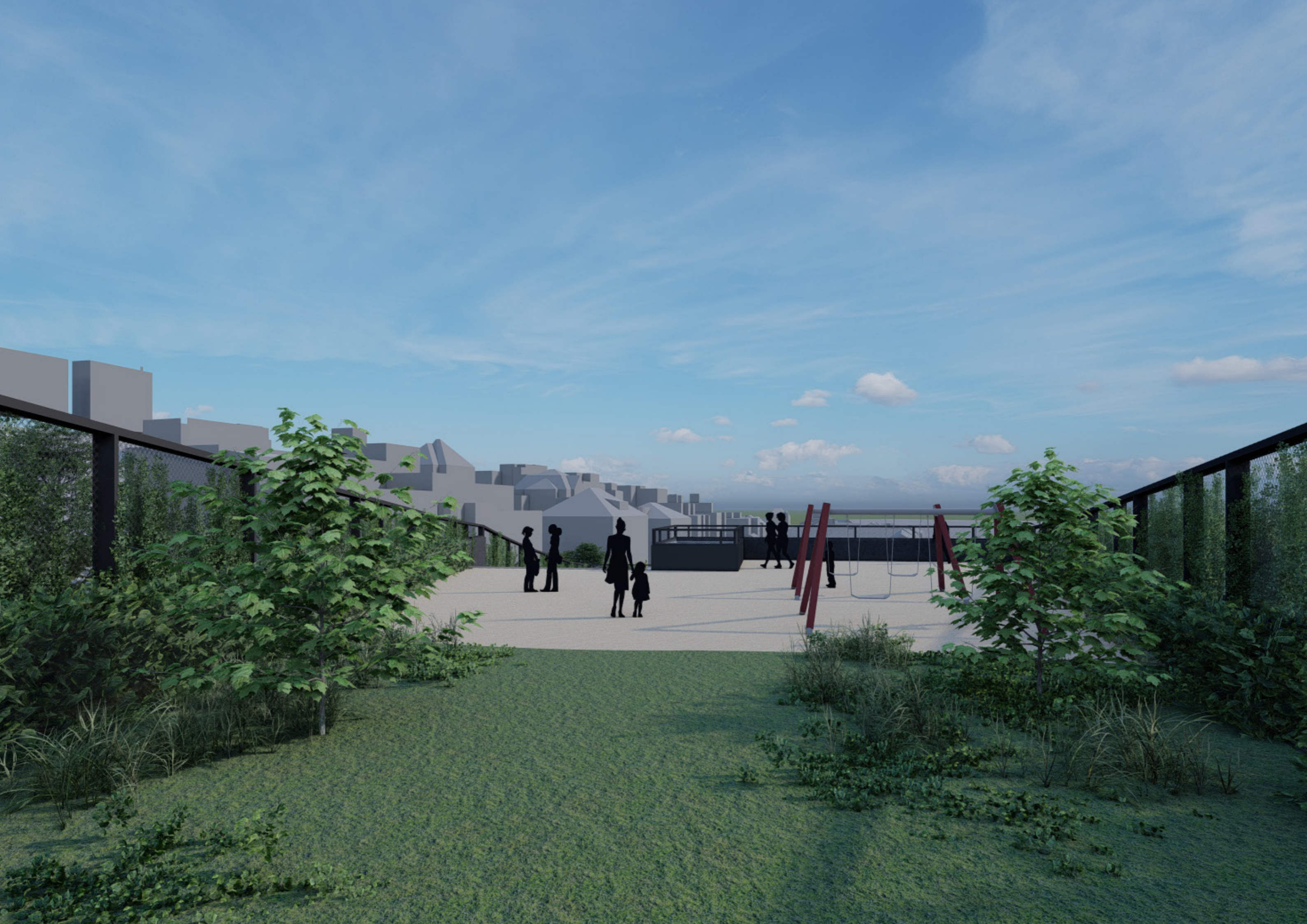




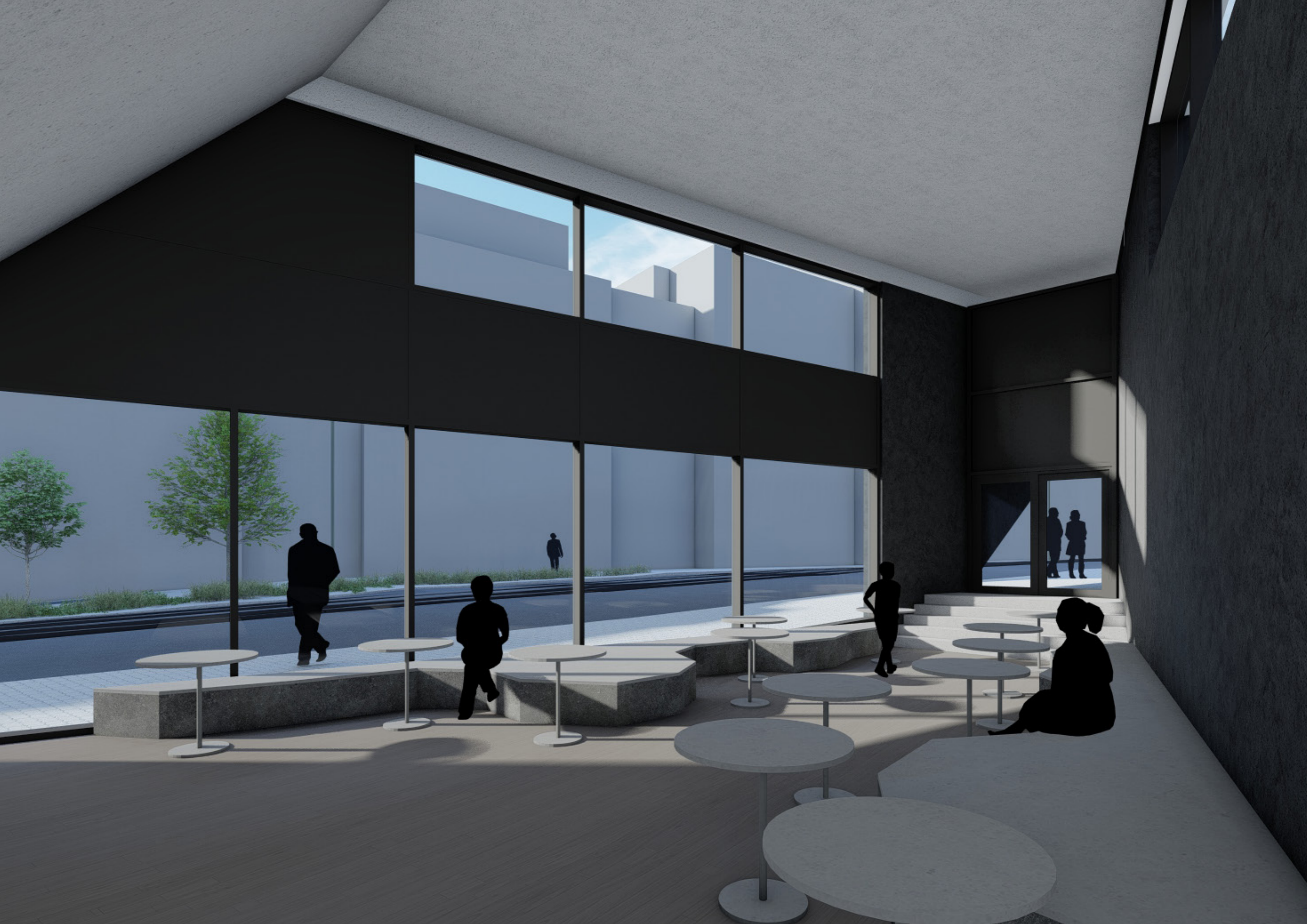














Poděkování:

Děkuji vedoucím mé diplomové práce, Romanu Kouckému a Editě Lisecové za trpělivost, rady a postřehy a odborné vedení diplomové práce.

Děkuji mé rodině a přátelům za podporu.



