

23/ Leberberg (1110 Wien, Rosa-Jochmann-Ring 3)



Celková plocha ha 0,51
Plocha parcely netto, ha 0,39

Zastavaná plocha ha 0,19
Stupeň zastavanosti % 49

Hĺbka traktu budov m 11,5-12,5
 Spôsob prístupenia chodby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 5+T
 Priemerný počet podlaží 5,5

Hrubá podlažná plocha m² 10.400
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 2,04
Hustota podlažných plôch netto 2,68

Plocha bytov spolu m² 7.400
Počet bytových jednotiek 96
 Veľkosť bytov m²
 Priemerná veľkosť bytov 77
 Počet bytov na ha plochy parcely 246
 Počet bytov na ha celkovej plochy 188

Byty s exteriérovými priestormi 84
 z toho s vlastnou záhradou % 15
 z toho balkóny, loggie % 72
 z toho terasy % 13

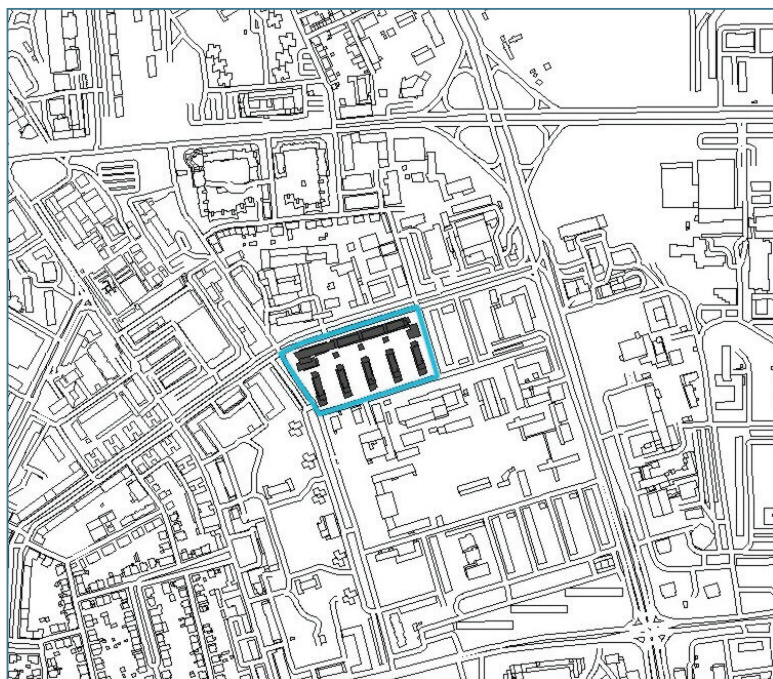
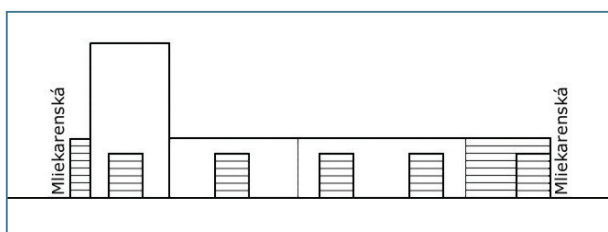
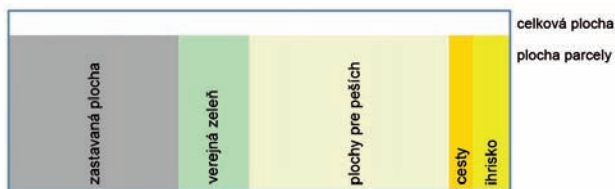
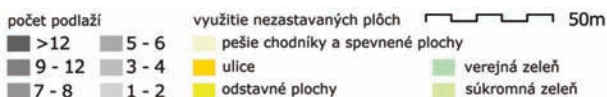
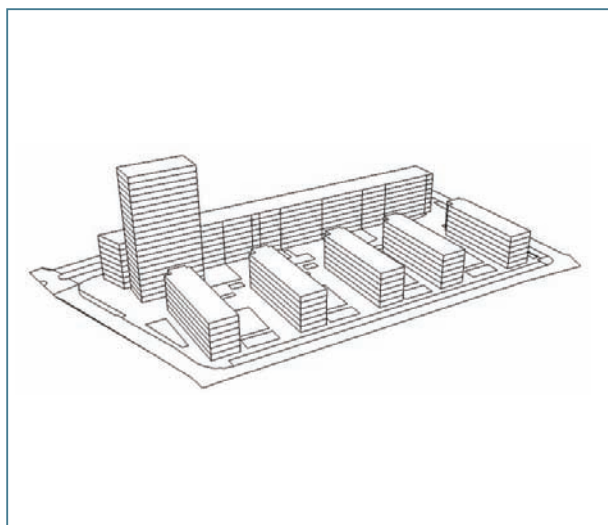
Právna forma nájom
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 2.000
 z toho verejné % 32
 z toho poloverejné % 44
 z toho súkromné % 14
 z toho detské ihriská % 10

Dopravné plochy m² 29
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 96
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 1997
 Autor Bitschnau
 Investor Mesto Wien - MA 24



Krátky popis

Rozadol je moderný komplex v mestskej časti Ružová dolina. Zahŕňa sedem objektov s rozličným využitím. Pôdorys zástavby je orientovaný v smere východ - západ. Severná línia zahŕňa obytnú vežu vrátane strešného bazéna a obchodný trakt s fitnesscentrom, reštauráciami a obchodmi. Južná časť osídlenia (výlučne obytnej funkcie) tvorí systém zelených obytných dvorov. Medzitým ležia verejne prístupné nezastavané plochy s urbánou atmosférou.

Poloha v meste

Príklad sídelnej štruktúry leží v rozšírenom centre mesta a je dobre napojený na mestskú hromadnú dopravu a na individuálnu automobilovú dopravu. Zastávka električky a autobusu je vzdialená 300 metrov. Popri zásobovaní a sociálnej infraštruktúre poskytuje aj samotná sídelná štruktúra širokú ponuku služieb (bazén, reštaurácie, bary, kníhkupectvo, fitnesscentrum).

Predpoklady úspechu

Sídelná štruktúra vznikla v areály brownfieldu bývalej mliekarene a podstatne zhodnotila prostredie rôznorodou ponukou služieb a novou vnútornou pešou zónou. Byty a ostatné zariadenia sú tu s vysokým štandardom. Kompaktná zástavba umožnila dobrú energetickú efektívnosť stavby.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty v severnej budove sú prevažne južne orientované, v južných budovách sú orientované smerom západ - východ. Funkčné využitie komplexu je rozmanité: bývanie, kancelárie, občianska vybavenosť, služby, obchody. Vnútročné i vonkajšie priestory majú kvalitný dizajn.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Usporiadanie stavby vznikla pešia zóna chránená smerom z ulice. Tieto nezastavané plochy doplnené detskými ihriskami a kaviarňami oživujú priestor. Rozadol funguje ako miesto stretnutia v mestskej časti, čo umožňuje tvorbu susedstiev. Sú tu k dispozícii spoločné zariadenia na vysokej úrovni. 24 poschodová budova má na streche bazén.

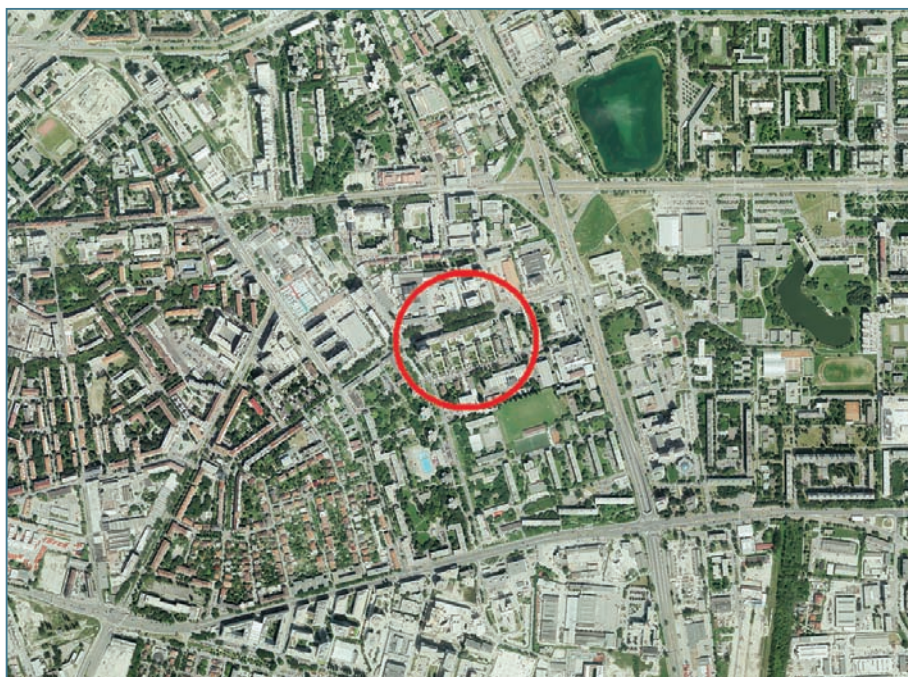
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Nezastavané plochy vo vnútri sú bez prístupu dopravy. Dvory v južnej osi štruktúry vytvárajú voľné plochy prislúchajúce k bytom a zvyšujú kvalitu bývania. Je tu umožnená priechodnosť pre verejnosť, všetky objekty sú bezbariérové prístupné. Vysoká hustota zástavby je kompenzovaná zelenými plochami nad podzemnými garážami a čiastočne na strechách.

Kvalita mestského priestoru

Tento príklad sídelnej štruktúry dopĺňa mesto tým, že ponúka miesto stretnutia s mnohými možnosťami využitia v rozvojovej oblasti v bývalom priemyselnom areály. Jeho integrácia do urbánnej štruktúry bola úspešná. Štruktúra zástavby umožňuje priechodnosť verejnosti obytou štvrtou.

24/ Rozadol (Bratislava, Trenčianska ul.)



Celková plocha ha 3,38
Plocha parcely netto, ha 2,59

Zastavaná plocha ha 1,82
Stupeň zastavanosti % 70

Hĺbka traktu budov m 17
 Spôsob prístupnosti
 Odstup fasád veľký
 Počet podlaží 6,8,21
 Priemerný počet podlaží 8,3

Hrubá podlažná plocha m² 73.378
 z toho bývanie % 49
 z toho práca % 0
 z toho služby % 15
 z toho iné % 36

Hustota podlažných plôch brutto 2,43
Hustota podlažných plôch netto 2,83

Plocha bytov spolu m² 36.000
Počet bytových jednotiek 260
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 138,5
 Počet bytov na ha plochy parcely 100,4
 Počet bytov na ha celkovej plochy 76,9

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 26.361
 z toho verejné % 30
 z toho poloverejné % 70
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 2

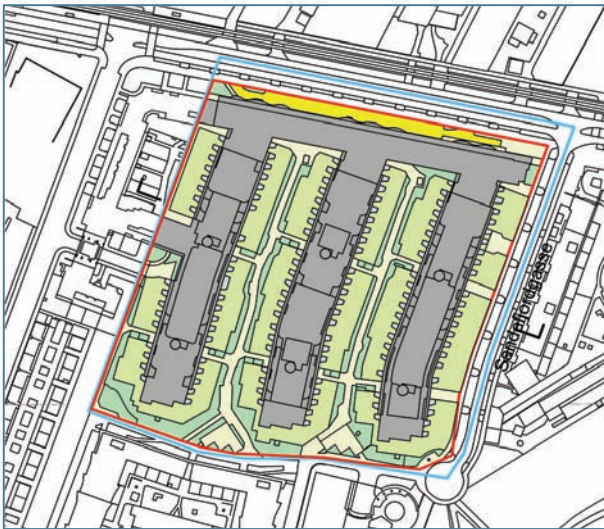
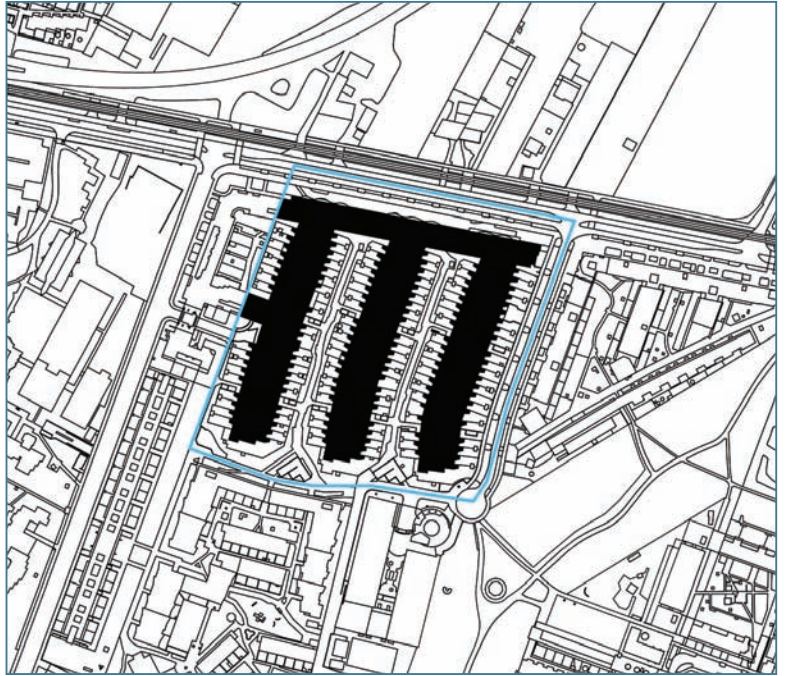
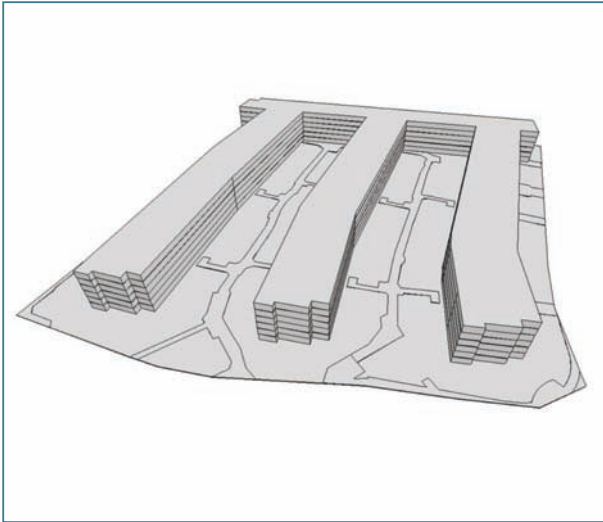
Dopravné plochy m² 9.300
 Nadzemné parkoviská m² 1.331
 Spôsob parkovania v podzem. gar.
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke



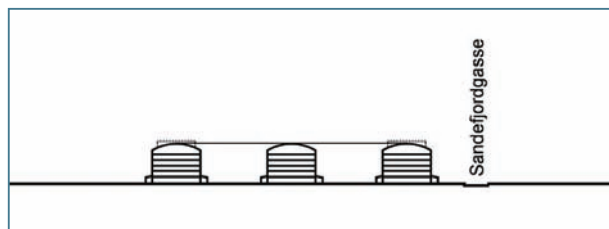
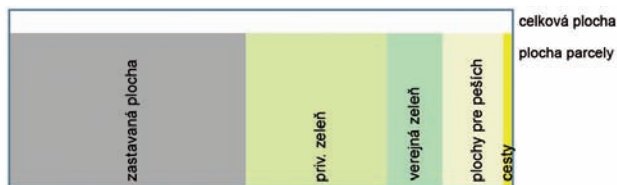
Realizácia
 Autori
 Investor

2003
 P.Moravčík, J.Šujan
 OPERA Bohemia, s.r.o.

25/ Südliche Langobardenstraße (1220 Wien, Langobardenstraße 124-126)



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
5 - 6	ulice	
9 - 12	odstavné plochy	
7 - 8	verejná zeleň	
	súkromná zeleň	
	1 - 2	

**Krátky popis**

Šesťpodlažná hrebeňovitá štruktúra s chráneným blokom na ulici Langobardenstrasse a dvoma ramenami s párovým usporiadaním bytov, dvormi s vlastnými záhradami otvorenými na juh. V parteri pozdĺž ulice na severnej strane zástavby sú umiestnené obchody, na strechách bazény

Poloha v meste

Priklad sídelnej štruktúry je súčasťou rozvojovej oblasti mesta v 22. viedenskom okrsku, vzdialenom 6 km od centra. Zastávka električky a autobusu sa nachádza priamo pred zástavbou, metro je vzdialené 400 metrov. Napojenie individuálnou automobilovou dopravou je realizované prístupovou komunikáciou z hlavnej dopravnej ulice. Základná škola je k dispozícii na susednom pozemku, škôlka sa nachádza vo vzdialenosti 200 metrov. Zásobovanie je k dispozícii priamo v zástavbe.

Hlavné polohové výhody

Na juhovýchode susedí sídelná štruktúra s veľkým parkom.

Predpoklady úspechu

Flexibilitu využitia umožňuje usporiadanie pozdĺžneho traktu hrebeňovej štruktúry ku hlavnej dopravnej ulici. Takto táto línia ochraňuje vnútornú zástavbu a k sídlisku prislúchajúce nezastavané plochy pred hlukom z ulice.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Všetkých 550 bytov je orientovaných rôznymi smermi, sú priečne cez trakt a orientované smerom k zelenému dvorom. Odtienená zástavba od hluku z ulice umožnila pokojnú zástavbu s obytnými záhradami vo vnútri. Obchody a podniky sa nachádzajú na prízemí a v prvom podlaží zo strany Langobardenstrasse. Flexibilita funkčného využitia je však vo vnútornej zástavbe nízka.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Dvory sú využívané výhradne ako nezastavané plochy pre súkromné záhrady, nenachádzajú sa tu žiadne k sídelnej štruktúre prislúchajúce spoločne využívané nezastavané plochy. Súkromné voľné plochy (balkóny, terasy) sú čiastočne k dispozícii. Pobytové plochy pre mládež nie sú k dispozícii.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Jediným predpokladom pre tvorbu priamych susedstiev sú záhrady nájomníkov. Na strechách sa nachádzajú bazény pre obyvateľov, ktoré umožňujú vytváranie susedstiev.

Kvalita mestského priestoru

Mestský priestor nadväzuje priamo na rozsiahlu dopravne upokojenú oblasť, kam sa hrebeňová zástavba otvára. V zástavbe sa zo strany ulice nachádza ponuka pre verejnosť (obchody, kaviareň), ale nie je tu umožnená priechodnosť pre verejnosť.

25/ Südliche Langobardenstraße (1220 Wien, Langobardenstraße 124-126)

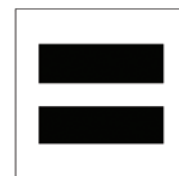


Celková plocha ha	3,77
Plocha parcely netto, ha	3,31
Zastavaná plocha ha	1,51
Stupeň zastavanosti %	46
Hĺbka traktu budov m	16-26
Spôsob prístupnosti	stredná chodba
Odstup fasád	veľký
Počet podlaží	6
Priemerný počet podlaží	5,2
Hrubá podlažná plocha m ²	78.200
z toho bývanie %	92
z toho práca %	8
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	2,07
Hustota podlažných plôch netto	2,36
Plocha bytov spolu m ²	52.500
Počet bytových jednotiek	550
Veľkosť bytov m ²	-
Priemerná veľkosť bytov	95
	vrátane loggií
Počet bytov na ha plochy parcely	166
Počet bytov na ha celkovej plochy	146
Byty s exteriérovými priestormi	550
z toho s vlastnou záhradou %	27
z toho balkóny, loggie %	48
z toho terasy %	25
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	3.000
Nezastavané plochy spolu m ²	18.100
z toho verejné %	7
z toho poloverejné %	39
z toho súkromné %	54
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	852
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné
Počet parkovacích miest	600
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia	1996
Autor	Glück
Investor	Gesiba



5/ DVOJRIADOK/DVOJRAD, VIACBYTOVÉ DOMY

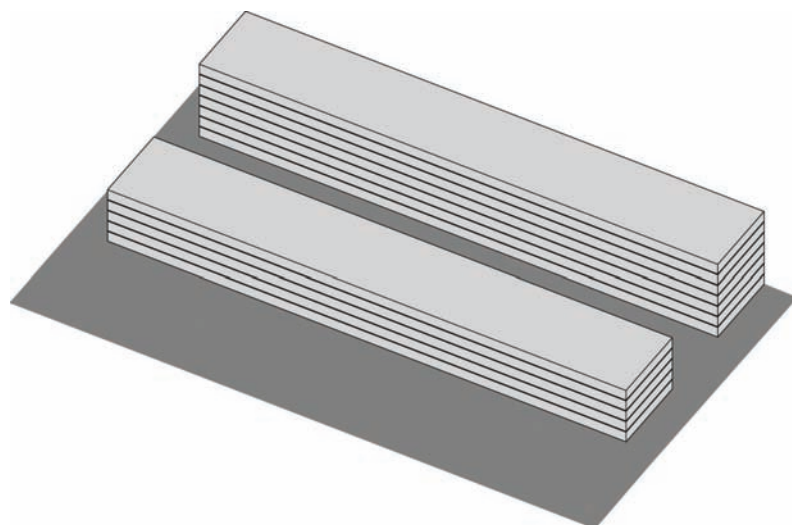


Charakteristika:

Pozdĺžne úzke stavebné objemy s malými odstupmi.

3 – 7 poschodí

Zastavaná plocha	35-85%		
Odstup budov	malý		
Hĺbka traktu	8-28 m		
Počet podlaží	3	5	7
Fustota podlažných plôch	1.4	2.3	3.2
Počet bytov na ha	140	230	320



Forma zástavby vyvolávajúca asociácie ohraničenia, odtienenia, definovania okraja. Spravidla vyšší z dvoch radov berie na seba úlohu odtienenia čím sa vyvárajú tiché priestory pre druhý rad.

Podľa odstupu oboch stavebných objemov je kvalita medzipriestorov medzi nimi rôzna.

Ide o efektívnu formu zástavbu na úzkych dlhých pozemkoch.

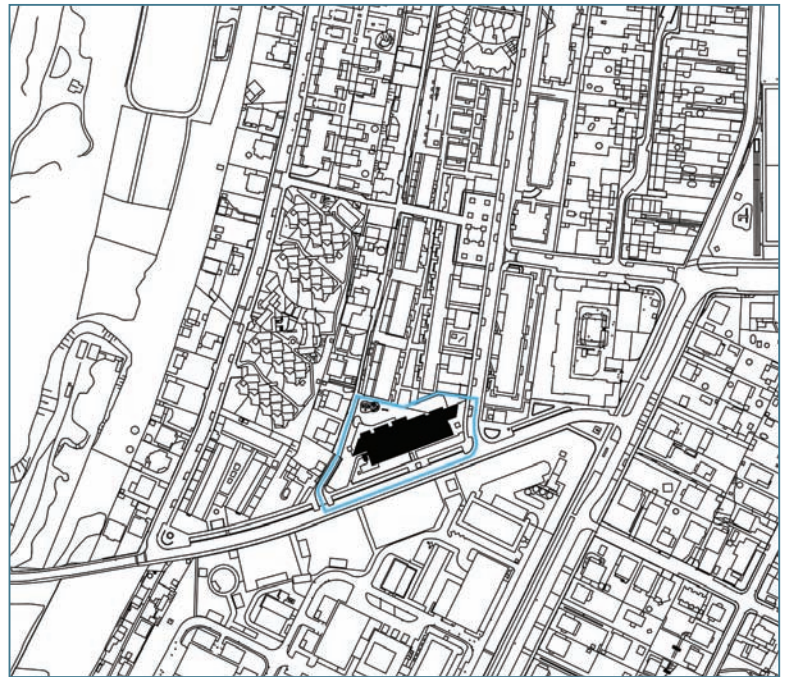
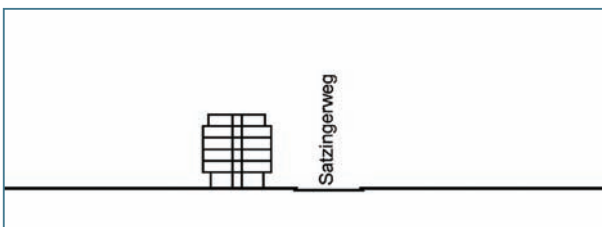
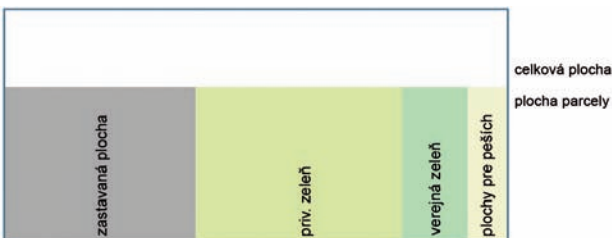
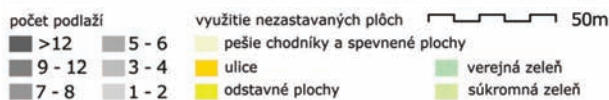
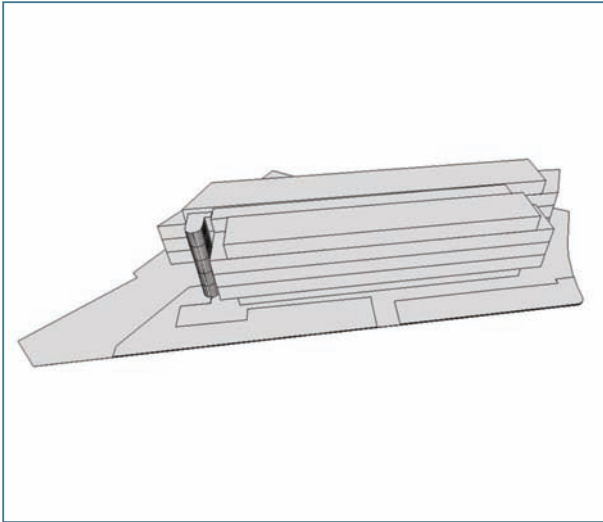
Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	východo-západná
Vhodnosť prízemlia pre iné funkčné využitie:	áno
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	malá

Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,3 – 0,7 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	rôzna
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	cca 40 m

Verejný exteriérový priestor:	medzi domami
Kvalita nezastavaného priestoru:	malá

Parkovanie:	podzemná garáž/garáže
-------------	-----------------------

26/ Satzingerweg B (1210 Wien, Satzingerweg 87)

**Krátky popis**

Sídelná štruktúra Satzingerweg B je päťpodlažná stavba, ktorá je koncipovaná ako obytný dom s centrálnou chodbou a škôlkou na prízemí.

Poloha v meste

Zástavba je súčasťou mestského obytného komplexu v mestskej rozvojovej oblasti severne od Dunaja v 21. viedenskom okrsku vzdialenom okolo 6 km od centra. Verejná doprava sa nachádza vo vzdialenosti 150 metrov (autobus) a okolo 900 metrov (električka). Základné služby a rozšírené zásobovanie sa nachádzajú vo vzdialenosti asi 700 metrov.

Hlavné polohové výhody

Žiadne.

Predpoklady úspechu

Na prízemí sa nenachádzajú byty, ale je tu zariadenie dennej starostlivosti pre deti a komunitné zariadenia.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú vzhľadom k chodbe orientované buď na sever alebo na juh. Na prízemí sa nachádza materská škôlka s tromi skupinami a jaslami. Na prízemí je dosiahnutá flexibilita funkčného použitia.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Na prízemí sa nenachádzajú nezastavané plochy pre obyvateľov, avšak všetky byty majú súkromné otvorené plochy v podobe loggií alebo terás. Ďakmer každý byt má výhľad na voľné plochy škôlky. Nenachádzajú sa tu pobytové plochy pre mládež.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

V budove sú predpoklady pre tvorbu susedstiev na základe vnútorného napojenia bytov. Na prízemí sa nachádzajú iba predpísané spoločné zariadenia domu.

Kvalita mestského priestoru

Satzingerweg B je dominantná budova tvoriaca „hlavu“ veľkého obytného komplexu a rozsiahlej dopravne upokojenej oblasti.

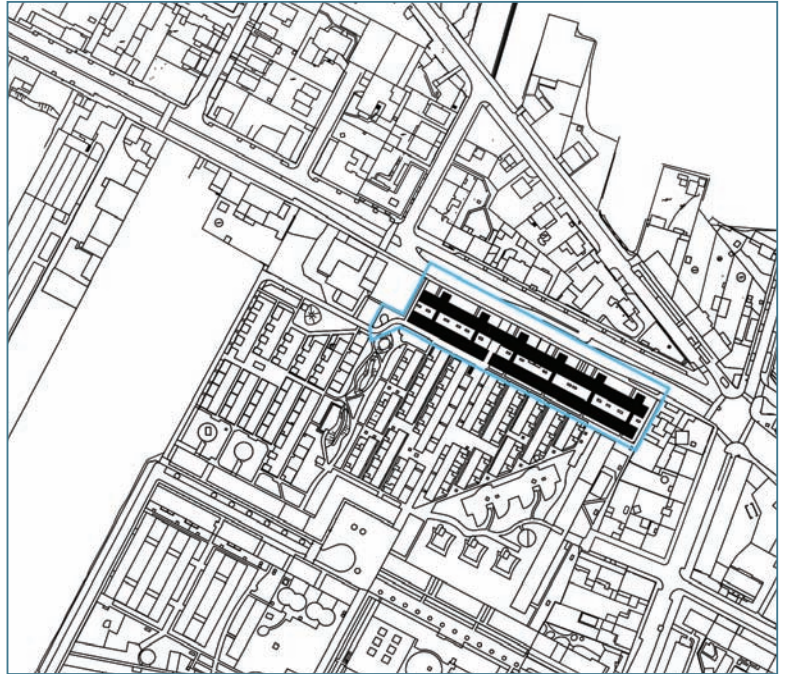
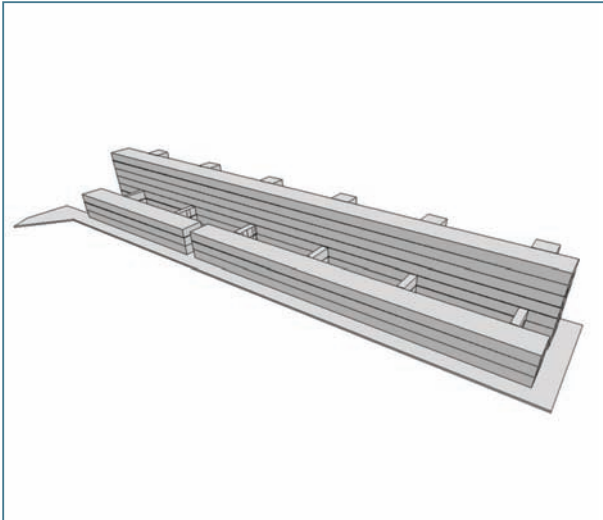
26/ Satzingerweg B (1210 Wien, Satzingerweg 87)



Celková plocha ha	0,49
Plocha parcely netto, ha	0,33
Zastavaná plocha ha	0,13
Stupeň zastavanosti %	39
Hĺbka traktu budov m	18
Spôsob prístupenia	stredná chodba
Odstup fasád	malý
Počet podlaží	5
Priemerný počet podlaží	4,1
Hrubá podlažná plocha m ²	5.303
z toho bývanie %	85
z toho práca %	0
z toho služby %	15
Hustota podlažných plôch brutto	1,08
Hustota podlažných plôch netto	1,61
Plocha bytov spolu m ²	2.737
Počet bytových jednotiek	38
Veľkosť bytov m ²	39-92
Priemerná veľkosť bytov	72
Počet bytov na ha plochy parcely	115
Počet bytov na ha celkovej plochy	78
Byty s exteriérovými priestormi	38
z toho s vlastnou záhradou %	0
z toho balkóny, loggie %	71
z toho terasy %	29
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	684
Nezastavané plochy spolu m ²	2.080
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	23
z toho súkromné %	77
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	vysoké
Počet parkovacích miest	44
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia	1995
Autor	Išsits
Investor	MA 24

27/ Erzherzog-Karl-Stadt A (1220 Wien, Erzherzog-Karl-Str. 248+250)

**Krátky popis**

Erzherzog-Karl-Stadt A pozostáva z do ulice otočenej podlhovastej sedempodlažnej budovy s dominantným preskleným schodišťom. Paralelne za ním leží trojpodlažný záhradný trakt <G>, ktorý je preskleným mostom spojený s budovou ležiacou pozdĺž ulice.

Poloha v meste

Sídelná štruktúra pozdĺž ulice Erzherzog-Karl-Strasse je súčasťou tzv. Erzherzog-Karl-Stadt - rozšírenie mesta v 22. videnskom okrsku (vzdialenosť od centra 9 km). Zástavba sa nachádza priamo na hlavnej dopravnej ulici. Zastávka autobusu sa nachádza priamo pred zástavbou, zastávka električky je k dispozícii vo vzdialenosti 100 metrov. Sociálna infraštruktúra (škôlka, základná škola) a zásobovanie pre dennú potrebu je k dispozícii v rámci štvrte.

Hlavné polohové výhody

Súčasť väčšieho projektu rozšírenia mesta s dopravne upokojeným napojením vo vnútri.

Predpoklady úspechu

Erzherzog-Karl-Stadt je zástavba na základe urbanistickej štúdie. Lokalita je veľmi špeciálna ležiaca na sever od dopravne vyťaženej ulice. Koncept je pochopiteľný a akceptovateľný iba v kontexte rozvoja Erzherzog-Karl-Strasse - s ohľadom na odtienenie, urbanistický kontext a orientáciu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované na juh. Veľmi nízka hĺbka traktu príkladu sídelnej štruktúry umožňuje smerovanie všetkých rekreačných plôch na juh spolu s výhľadom na ne - či už do priestoru zelene alebo na nižšiu zástavbu v nej. K dopravnej ulici sú orientované len schodisko a pomocné priestory. Flexibilita funkčného využitia je nízka.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

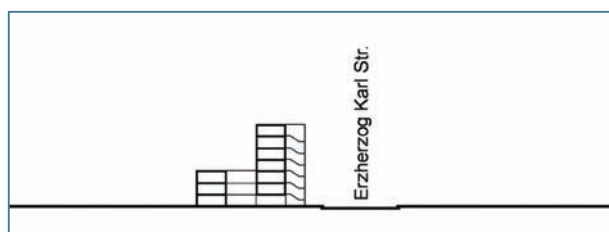
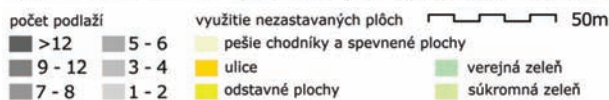
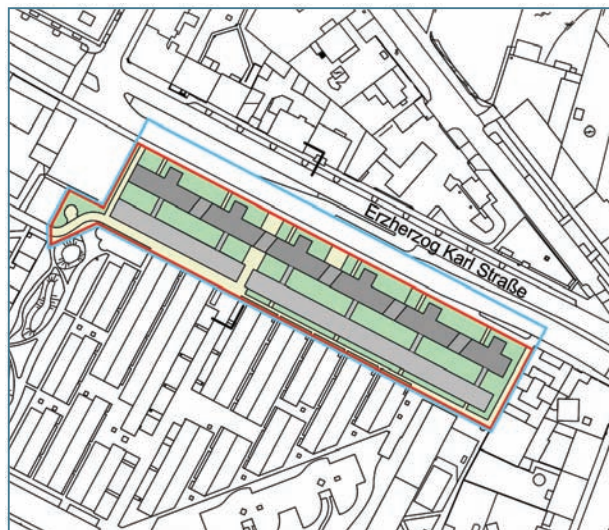
Úzky nezastavaný priestor medzi obytným a záhradným traktom je pokojné zelené miesto a ponúka kvalitné prostredie pre byty na nižších podlažiach, je však veľmi fyzicky stiesnený a kvôli tieneniu málo použiteľný. Strecha nižšieho traktu je pokrytá zelenou. Chýbajú tu súvisiace spoločne využívané voľné plochy. K dispozícii je prechod na ulicu.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Na prízemí sa nachádzajú predpísané spoločné zariadenia domu. Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú dané nízkym počtom bytov na schodisko.

Kvalita mestského priestoru

Erzherzog-Karl-Stadt je súčasťou veľkej dopravne upokojenej oblasti (Erzherzog-Karl-Stadt) o rozlohe približne 10 hektárov. Sídelná štruktúra plní funkciu odtienenia pred ulicou na severe pre južne položenú zástavbu a ponúka priechod na ulicu.



27/ Erzherzog-Karl-Stadt A (1220 Wien, Erzherzog-Karl-Str. 248+250)



Celková plocha ha 0,84
Plocha parcely netto, ha 0,65

Zastavaná plocha ha 0,28
Stupeň zastavanosti % 43

Hĺbka traktu budov m 7,6
 Spôsob prístupnosti chodby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 3/7
 Priemerný počet podlaží 5,0

Hrubá podlažná plocha m² 14.100
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,68
Hustota podlažných plôch netto 2,17

Plocha bytov spolu m² 9.400
Počet bytových jednotiek 108
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov m² 87
 Počet bytov na ha plochy parcely 166
 Počet bytov na ha celkovej plochy 129

Byty s exteriérovými priestormi 54
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 78
 z toho terasy % 22

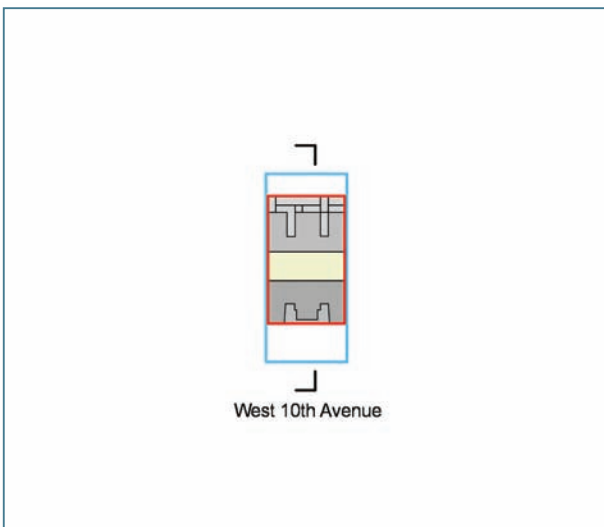
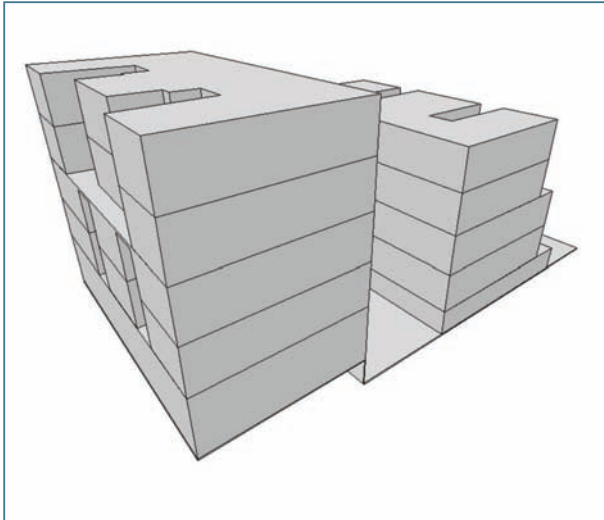
Právna forma nájom
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 3.770
 z toho verejné % 26
 z toho poloverejné % 71
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 3

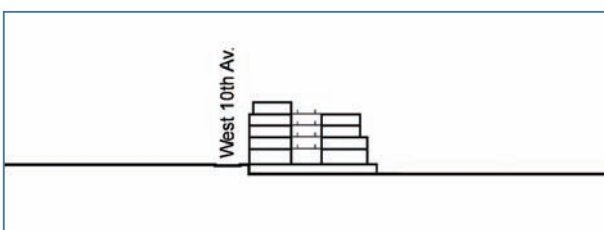
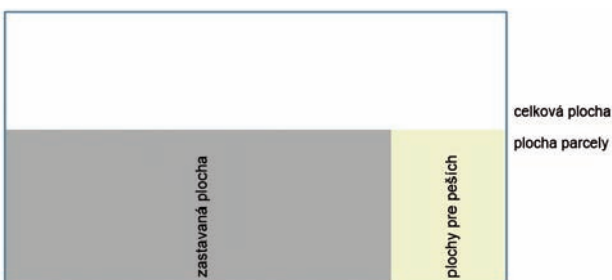
Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 108
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 1999
 Autori Peichl, Weber
 Investor Mesto Wien

28/ West Point Grey (Vancouver, Canada West 10th Avenue)

počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		

**Krátky popis**

Kompaktná sídelná štruktúra pozostáva z dvoch po sebe nasledujúcich päť- a štvorpodlažných traktov. Predný objekt leží pozdĺž ulice, na prízemí sa nachádzajú obchodné priestory, kancelárie a vchody. Zadný objekt leží pozdĺž vnútroblokovej prístupovej ulice („Alley“) s vjazdom do podzemnej garáže. Medzi budovami oboch traktov leží malá spoločná otvorená zóna s pavlačami. Budova kombinuje bývanie a prácu. S desiatimi obytnými jednotkami je veľmi malá, ale modul je možné opakovať a aplikovať vo veľkom štýle.

Poloha v meste

6 km západne od centra Vancouveru v rozvoľnenej zástavbe obytnej oblasti na lokálnej hlavnej ceste, zastávka expresného autobusu pred dverami domu. Hustota umožnila základné služby a rozšírené zásobovanie v pešej dochádzkovej vzdialenosti na plochách parteru vlastného projektu a susedných budov.

Hlavné polohové výhody

Projekt leží v suburbannej zóne s dobrou dostupnosťou k viacerým parkom a vysokohodnotným zeleným a voľným plochám. Priechlelie objektu kompletizuje uličný front lokálnej hlavnej ulice.

Predpoklady úspechu

Typ sídelnej štruktúry vyžaduje plochy zelene a oddychu v tesnej blízkosti, ktoré samotná štruktúra neposkytuje. Princíp zástavby je možné voľne reprodukovat a radiť vedľa seba, takže sa takto dá zastavať týmto typom zástavby veľké územie – vo Vancouveri je takýto alejový prístupný blok veľmi rozšírenou formou.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované smerom sever – juh a zväčša prístupné otvorenou pavlačou. Prízemie smerom do ulice je kompletne využiteľné pre obchodné priestory, popr. kancelárie. Jednotky sú koncipované ako Live-Work-Units, teda jednotky pre bývanie a prácu. Vjazd do podzemnej garáže je prostredníctvom vnútroblokovej prístupovej cesty na zadnej strane.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

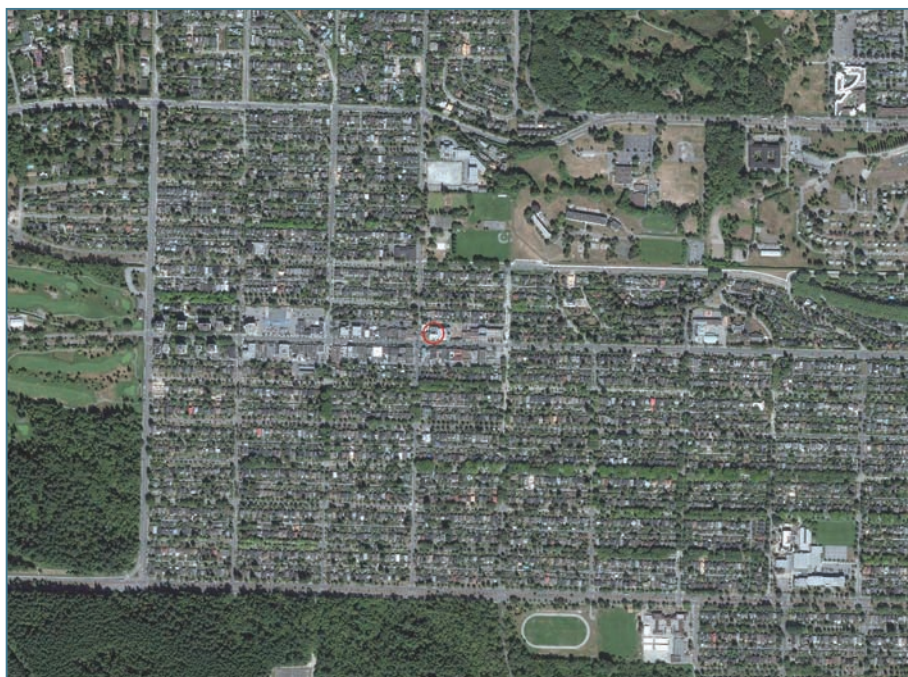
Plochy na hranie, voľné a zelené plochy nie sú k dispozícii na pozemku. Jednotky disponujú balkónmi a terasami rovnako ako spoločnou prístupovú zónou. Prístupová cesta vo vnútrobloku (Alley) nemá žiadnu obytnú hodnotu, slúži len ako vjazd a výjazd z garáže, pre odvoz odpadu atď.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Priestor pre susedské kontakty ponúka prístupová zóna. Spoločné zariadenia domu nie sú explicitne k dispozícii. Pre mládež sa tu nenachádzajú žiadne špecifické pobytové priestory.

Kvalita mestského priestoru

Zo strany ulice sa ponúka živý, urbánny obraz. Parter a fasáda sú transparentné. Výškové dimenzie sú primerané, vyššia hustota je citeľná, štruktúra sa bezprostredne napája na predmestské prostredie. Vjazdy, nádoby na odpad a pod., sú na zadnej strane bloku.

28/ West Point Grey (Vancouver, Canada West 10th Avenue)

Celková plocha ha 0,10
Plocha parcely netto, ha 0,07

Zastavaná plocha ha 0,05
Stupeň zastavanosti % 71

Hĺbka traktu budov m 10-12
 Spôsob prístupnosti palvač
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 4-5
 Priemerný počet podlaží 3,8

Hrubá podlažná plocha m 1.900
 z toho bývanie % 89
 z toho práca % 11
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,90
Hustota podlažných plôch netto 2,71

Plocha bytov spolu m 1.220
Počet bytových jednotiek 10
 Veľkosť bytov m² 87-182
 Priemerná veľkosť bytov 122
 Počet bytov na ha plochy parcely 143
 Počet bytov na ha celkovej plochy 100

Byty s exteriérovými priestormi 10
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 50
 z toho terasy % 50

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 200

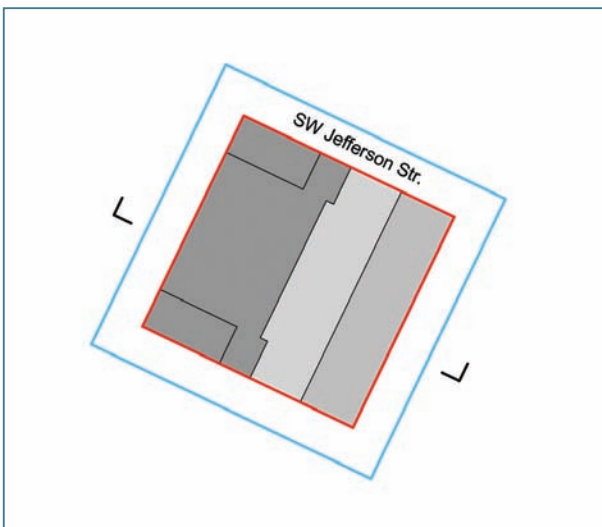
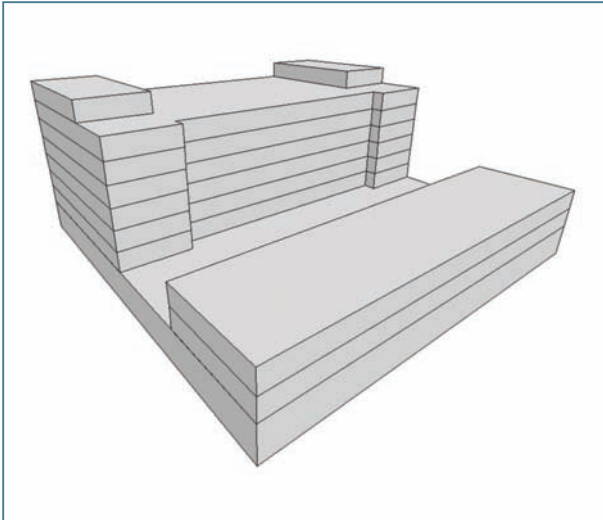
Nezastavané plochy spolu m² 220
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 100
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 17
 Spôsob parkovania podzemná garáž

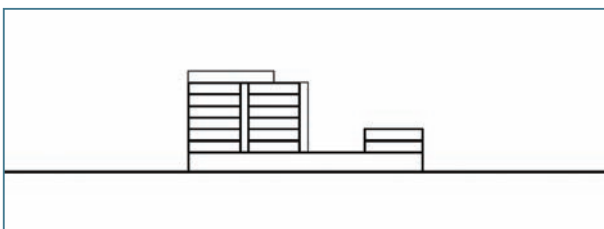
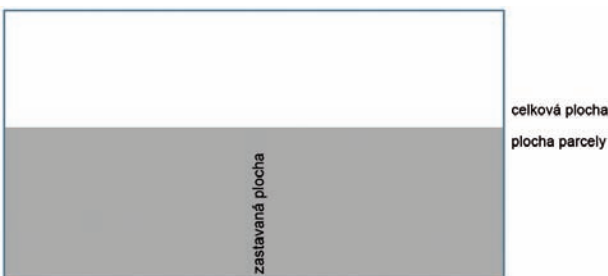


Realizácia 2005
 Autor LWPAC
 Investor Roar Ventures Inc.

29/ Museum Place, Portland, USA



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		

**Krátky popis**

Bloková zástavba s obytným a komerčným využitím (supermarket na prízemí). Na prvom nadzemnom podlaží je k dispozícii voľná plocha (strešná terasa) pre obyvateľov. V projekte sú umiestnené kvalitatívne rozdielne byty a typy bytov. Komplex je kompaktný a dobre zapadá do urbánneho kontextu. „Ukladanie na seba“ podzemných garáží, supermarketu a bytov je dobre zvládnuté.

Poloha v meste

Sídelná štruktúra leží v juhozápadnej časti centra Portlandu. Zastávka električky a autobusu, rovnako ako nákupné strediská sa nachádzajú v bezprostrednom okolí.

Hlavné polohové výhody

Atraktívna poloha na základe blízkosti centra a s tým súvisiaca mestská ponuka.

Predpoklady úspechu

Verejno súkromné partnerstvá (PPP) medzi mestom a developerom. Niektoré byty majú problematickú dispozíciu a nevýhodnú orientáciu, je preto otázne, či by sa tento koncept dal úspešne použiť aj v menej atraktívnej lokalite.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované na východ alebo na západ, niektoré sú aj priečne prevetrávané. Sú prevažne malé a vybavené iba jednou spálňou. Štandard kvality bývania je zvýšený vysokými izbami (3,1 metra), veľkorysým presklením a kvalitnými materiálmi. Osvetlené priečelie mnohých jednotiek je malé, takže iba asi polovica obytných plôch je prirodzene osvetlená. Zariadenie je obývané prevažne mladými a staršími domácnosťami (vôbec nie rodinami). Okolo 4 500 m² plochy prízemí je využitých ako supermarket, možné je aj iné komerčné využitie.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Na nehnuteľnosti existuje pre 140 obytných jednotiek iba 1 000 m² nezastavaných plôch (strešných záhrad), čo je relatívne málo. Asi polovica bytov disponuje balkónmi popr. terasami. Parkovanie je poskytnuté v dvojpodlažných podzemných garážach.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

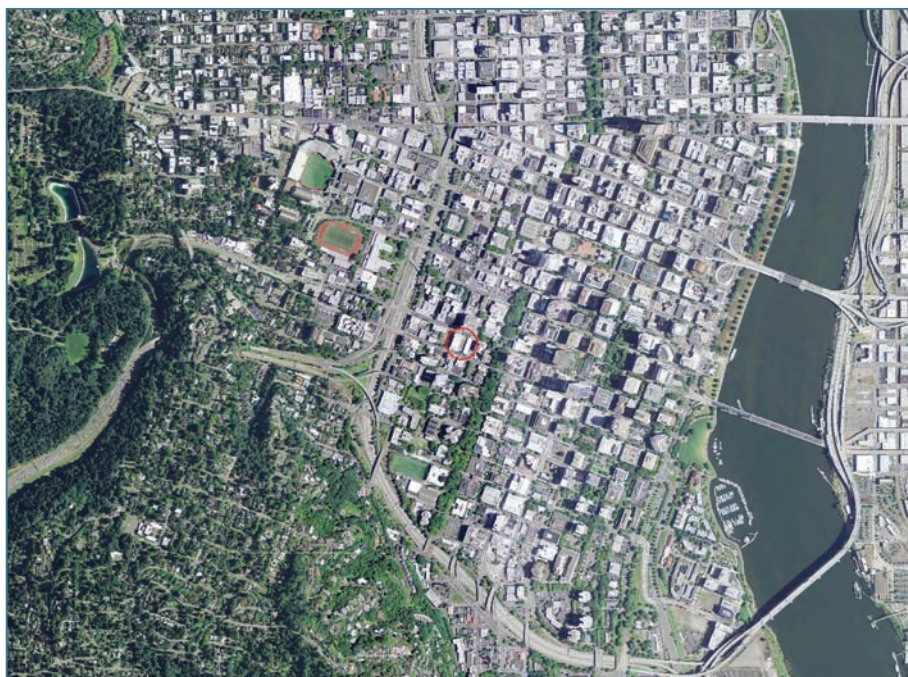
K dispozícii je spoločenská miestnosť. Je tu umožnené spoločné využívanie strešnej terasy na 1. hornom podlaží. Špecifické pobytové plochy pre mládež nie sú k dispozícii.

Kvalita mestského priestoru

Malá dĺžka bloku, transparentná prízemná fasáda a komerčné využitie prízemí robí projekt atraktívnym pre verejný mestský priestor. Fasáda supermarketu sa otvára tromi stranami a rohmi do ulice, jej kompozícia je špeciálne navrhnutá pre peších a krátkou dĺžkou prednej steny (66m blok) sprostredkúva urbánny pocit.

Lokalizáciou priamo na hrane pozemku vzniká uzatvorený dojem priestoru, variujúce výškové usporiadanie vytvára zaujímavé pohľadové súvislosti a podmieňuje znesiteľnosť veľkých stavebných objemov.

29/ Museum Place, Portland, USA



Celková plocha ha	0,66
Plocha parcely netto, ha	0,37
Zastavaná plocha ha	0,37
Stupeň zastavanosti %	100
Hĺbka traktu budov m	28 popr. 14
Spôsob prístupnosti	stredná chodba, TH
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	3-7(8)
Priemerný počet podlaží	5,0
Hrubá podlažná plocha m ²	18.600
z toho bývanie %	70
z toho práca %	0
z toho služby %	30
Hustota podlažných plôch brutto	2,82
Hustota podlažných plôch netto	5,03
Plocha bytov spolu m ²	-
Počet bytových jednotiek	140
Veľkosť bytov m ²	52-124
Priemerná veľkosť bytov	93
Početbytov na ha plochy parcely	378
Početbytov na ha celkovej plochy	212
Byty s exteriérovýmipriestormi	65
z toho s vlastnouzáhradou %	0
z tohobalkóny, loggie %	89
z tohoterasy %	11
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	4.460
Nezastavané plochy spolu m ²	1.190
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	76
z toho súkromné %	24
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné
Počet parkovacích miest	220
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia
Autor

2003
GBD Architects



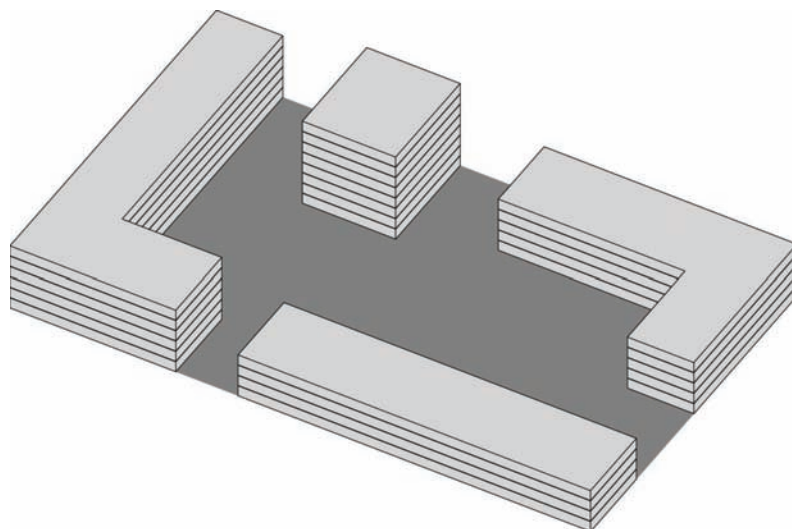
6/ OTVORENÉ ŠTRUKTÚRY



Charakteristika:
Zástavba pozdĺž hranice pozemku s rôznymi budovami a hĺbkami traktov.

4 – 8 poschodí

Zastavaná plocha	30-65%		
Odstup budov	16-30 m		
Hĺbka traktu	12-23 m		
Počet podlaží	4	6	8
Hustota podlažných plôch	1.8	2.9	3.5
Počet bytov na ha	170	240	350

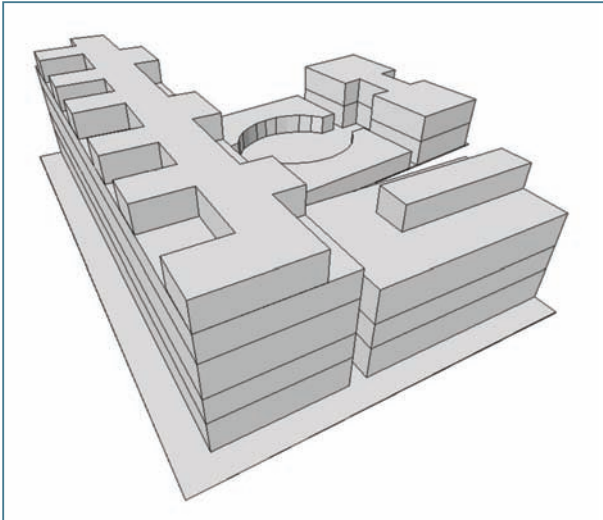


Voľne stojace stavebné objemy usporiadané okolo spoločnej voľnej plochy. Rôzne formy objektov vytvárajú rôznorodosť. Dobre prispôsobiteľné špecifickým podmienkam miesta realizácie.

Rozdelenie na časti umožňuje spravidla viac individuality. Prerušenia v zástavbe môžu ovplyvniť kvalitu vnútorných exteriérových priestorov (intimitu, klud).

Pri zodpovedajúco otvorenej funkčnej skladbe má veľký rozvojový potenciál.

Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	nerrelevantná
Vhodnosť prízemí pre iné funkčné využitie:	čiastočne áno
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	dobrá
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,3 – 2,5 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	rôzna
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	rôzna
Verejný exteriérový priestor:	v závislosti od situácie
Kvalita nezastavaného priestoru:	dobrá
Parkovanie:	podzemná garáž/garáže



Krátky popis

Štvrť Kajplats leží pri mori na polostrove Västra Hamnen v Malmö uprostred mestskej rozvojovej oblasti, ktorej výstavba sa realizuje na mieste bývalého prístavu. Kajplats je rohová bloková zástavba po obvodě pozemku s dvojpodlažnou zadnou budovou. Ponuka bytov je diferencovaná, zmiešané funkčné využitie bolo cieľom.

Poloha v meste

Kajplats leží 2 km od centra Malmö, 500 metrov zastávky autobusu. S rozvojom veľtrhu bývania „Boo1“, a tým pádom aj celej štvrte, sa realizovali všetky potrebné verejné zariadenia a ponuky zásobovania.

Hlavné polohové výhody

Výhľad na more. Viacero parkov a nábreží leží v blízkom okolí. Verejné priestory – promenády na nábreží, dvory a námestia, parky a záhrady – sú obzvlášť komponované s vysokými nárokmi.

Predpoklady úspechu

Kajplats je neoddeliteľnou súčasťou rozvojového projektu. Mestská časť „Boo1“ má modelový charakter pre urbánnu udržateľnú výstavbu. Kladie vysoké ekologické, ekonomické a sociálne nároky. Na konverznej ploche 30 ha vznikne 1 100 bytov a priestory pre komerčné účely spolu s asi 6 000 pracovnými miestami, parkami, školami a univerzitnými inštitúciami. Investorm je PPP spoločnosť. Napojenie mestskej časti by malo byť predovšetkým „zelené“ (uprednostnenie cyklistickej a pešej dopravy). Energie pre zásobovanie sú získavané z obnoviteľných zdrojov, odpady sú recyklované.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované smerom sever-juh alebo východ-západ, všetky byty sú priečne prevetrávané, 50% z nich sú mezonety, svetlé schodišťa naprieč dispozíciou. Flexibilita použitia je dosiahnutá: vo vnútri budov sa nachádzajú priestory pre obchod a reštaurácia. Vysoká hustota a vyvážená kombinácia funkčného využitia umožňujú mestskú rôznorodosť. Podľa možnosti bude celé prízemie obytnej budovy využité pre komerčné funkcie a zásobovanie, čím sa v kombinácii s bytmi vo vyšších podlažiach ponúka jednota práce a bývania.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

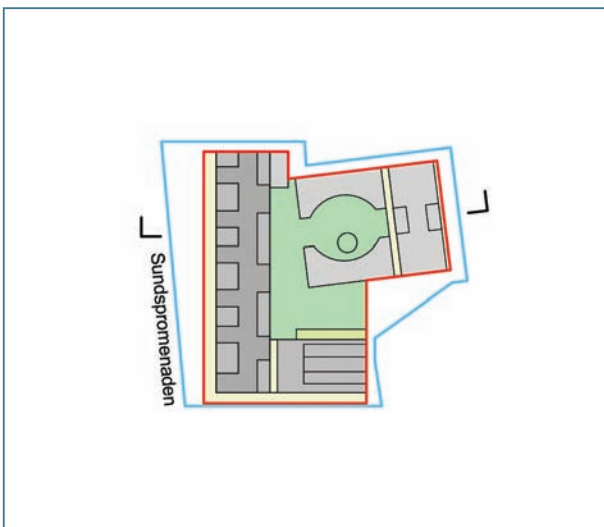
Každý byt disponuje súkromným voľným priestorom (terasou). Parkovacie miesta sú k dispozícii v podzemných garážach (0,7 parkovacích miest/byt). Ponuka voľných plôch pre spoločné využitie pozostáva z malého dvora medzi prednou a zadnou časťou zástavby. Nenachádzajú sa tu zvláštne rekreačné plochy pre mládež.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

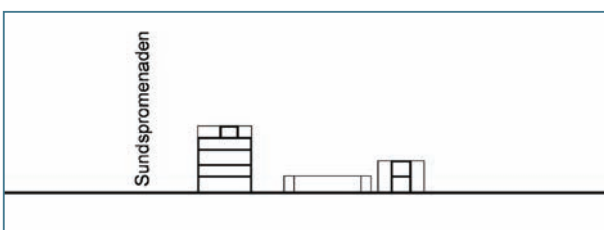
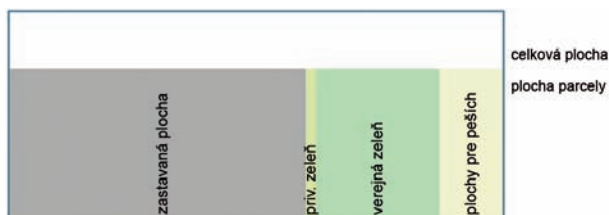
Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú tu obmedzené nedostatkom spoločných priestorov. K dispozícii je časť budovy so spoločnými zariadeniami domu (skladové priestory).

Kvalita mestského priestoru

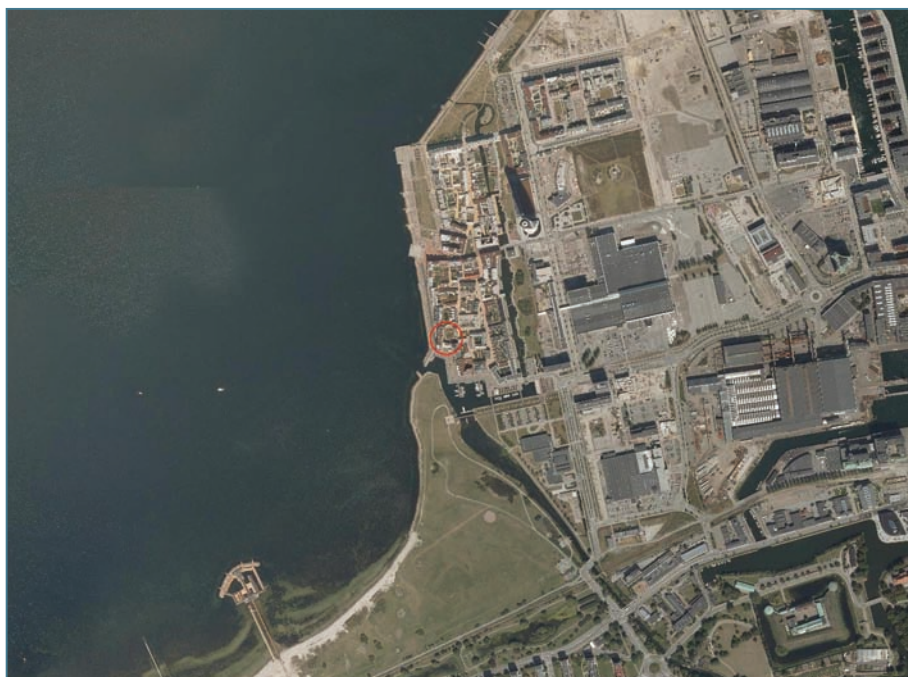
Celkový koncept, voľné priestory a využitie parteru ponúkajú výnimočné kvality pre mestskú štvrť.



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		



30/ Kajplats (Malmö, Västra Hamnen)



Celková plocha ha 0,44
Plocha parcely netto, ha 0,32

Zastavaná plocha ha 0,19
Stupeň zastavanosti % 59

Hĺbka traktu budov m 12-14
 Spôsob prístupnosti chodba, DH
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 2-5
 Priemerný počet podlaží 3,0

Hrubá podlažná plocha m² 5.660
 z toho bývanie % 94
 z toho práca % 6
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,29
Hustota podlažných plôch netto 1,77

Plocha bytov spolu m² 3.450
Počet bytových jednotiek 22
 Veľkosť bytov m² 67-238
 Priemerná veľkosť bytov 157
 Počet bytov na ha plochy parcely 69
 Počet bytov na ha celkovej plochy 50

Byty s exteriérovými priestormi 10
 z toho s vlastnou záhradou % 10
 z toho balkóny, loggie % 0
 z toho terasy % 90

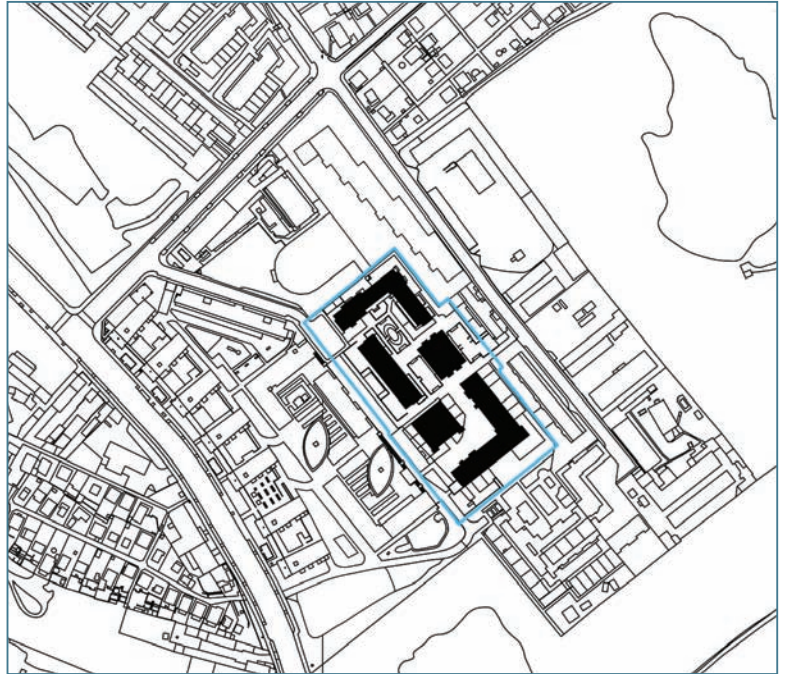
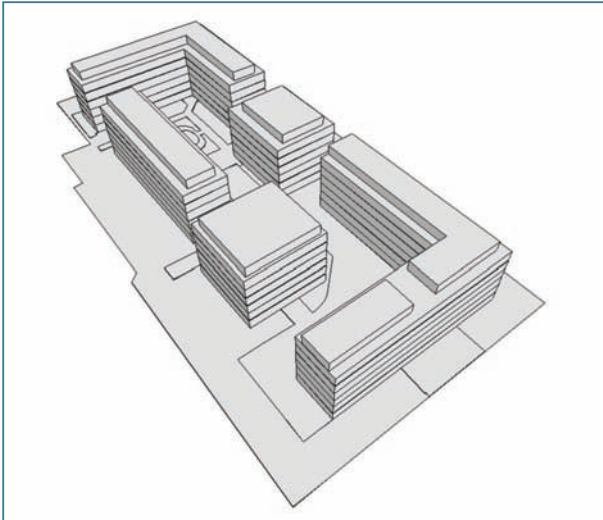
Právna forma -
 Iné využitie m² 300

Nezastavané plochy spolu m² 1.200
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 67
 z toho súkromné % 33
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest -
 Spôsob parkovania podzemná garáž

Realizácia 2001
 Autor Gert Wingardh
 Investor MKB

31/ Monte Laa C (1100 Wien, Collmannngasse 5)

**Krátky popis**

Šesť a sedempodlažná dvorová sídelná štruktúra je súčasťou rozšírenia mesta Viedeň „Monte Laa“ na Laaerských vrchoch, obklopenej rozsiahlou pešou zónou. Pozostáva z dvoch rohových stavieb, dvoch bodových domov a jedného pozdĺžneho bloku a ponúka rôznorodosť typov bývania a sprístupnenia dopravou.

Poloha v meste

Monte Laa C sa nachádza na úrovni Laaerských vrchov v 10. viedenskom obvode, 5 km od centra mesta. Komplex je dobre napojený individuálnou automobilovou dopravou (hlavná dopravná ulica je vzdialená 200 metrov), zastávka autobusu 200 metrov, električka 1 km a metro 1,5 km. Susedný Campus Monte Laa zahŕňa škôlku a základnú školu (vzdialenosť 300 až 400 metrov). Zásobovanie je k dispozícii v okolí dopravnej tepny.

Hlavné polohové výhody

Veľká zelená plocha (rekreačná oblasť „Laaerský les“) sa nachádza v bezprostrednej blízkosti.

Predpoklady úspechu

Blízkosť rozsiahleho krajinného prírodného priestoru Laaerský les, ktorý sa napája bezprostredne na dopravne ukladnú oblasť. Komplex je súčasťou rozvojovej oblasti mesta Monte Laa. Všetky potrebné zariadenia technickej infraštruktúry sú na základe projektu „Monte Laa“ na dosah v krátkej vzdialenosti.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Monte Laa C je využívaný výhradne na obytné účely. Byty sú podľa polohy v budove jedno- a dvojstranne rozdielne orientované. Flexibilita funkčného využitia je nízka.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

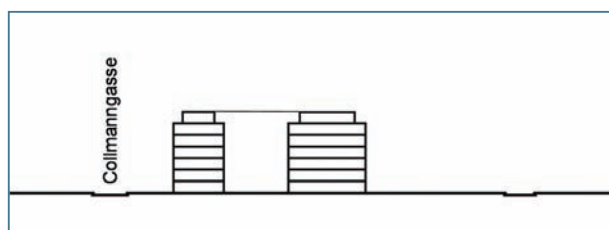
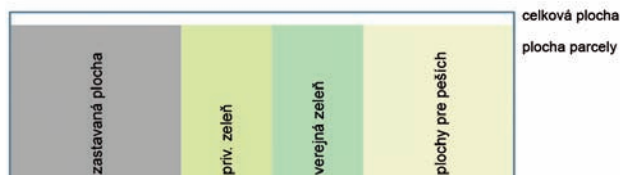
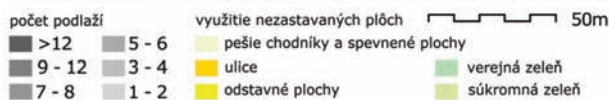
Všetky byty disponujú súkromnými otvorenými plochami vo forme loggií, balkónov a terás alebo záhradami nájomníkov na úrovni prízemí. Verejný chodník pretína komplex. Nezastavaná plocha medzi blokmi budov má vysokú kvalitu využitia pre deti a mládež. Typy nezastavaných priestorov preukazujú rozdielnu mieru verejnosti od verejných, k sídelnej štruktúre prislúchajúcich, až po súkromné.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

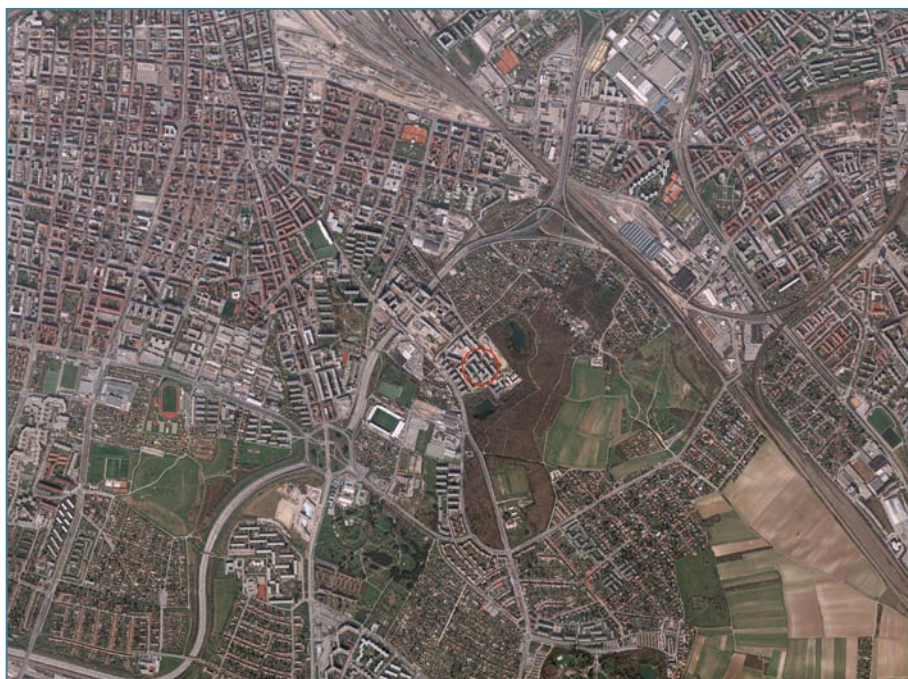
Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené využitím parteru a diferencovanou ponukou nezastavaných plôch. K dispozícii s predpísané spoločné zariadenia domu v prízemí.

Kvalita mestského priestoru

Monte Laa ponúka rozsiahly dopravne ukludnený verejný priestor pre peších.



31/ Monte Laa C (1100 Wien, Collmannngasse 5)

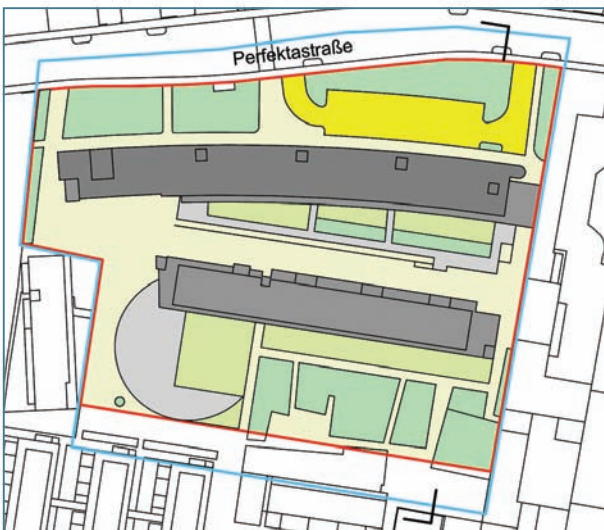
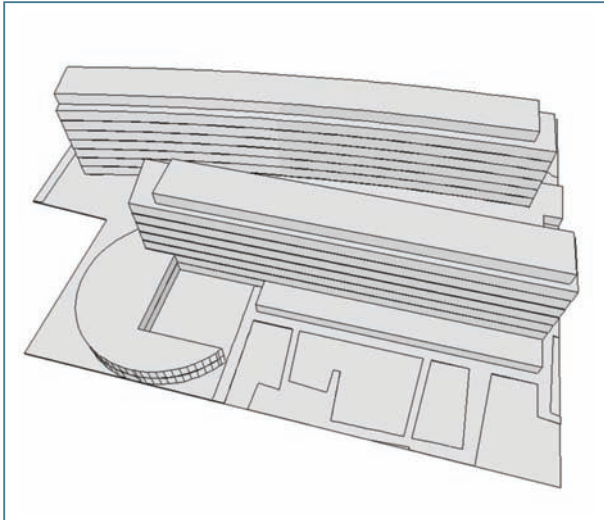


Celková plocha ha	1,35
Plocha parcely netto, ha	1,25
Zastavaná plocha ha	0,39
Stupeň zastavanosti %	31
Hĺbka traktu budov m	12-13/20-23
Spôsob prístupenia	chodby
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	6+T
Priemerný počet podlaží	6,6
Hrubá podlažná plocha m ²	25.588
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	1,90
Hustota podlažných plôch netto	2,04
Plocha bytov spolu m ²	18.859
Počet bytových jednotiek	270
Veľkosť bytov m ²	
Priemerná veľkosť bytov	70
Počet bytov na ha plochy parcely	216
Počet bytov na ha celkovej plochy	200
Byty s exteriérovými priestormi	270
z toho s vlastnou záhradou %	10
z toho balkóny, loggie %	77
z toho terasy %	13
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	8.600
z toho verejné %	6
z toho poloverejné %	61
z toho súkromné %	23
z toho detské ihriská %	10
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	175
Spôsob parkovania	podzemná garáž

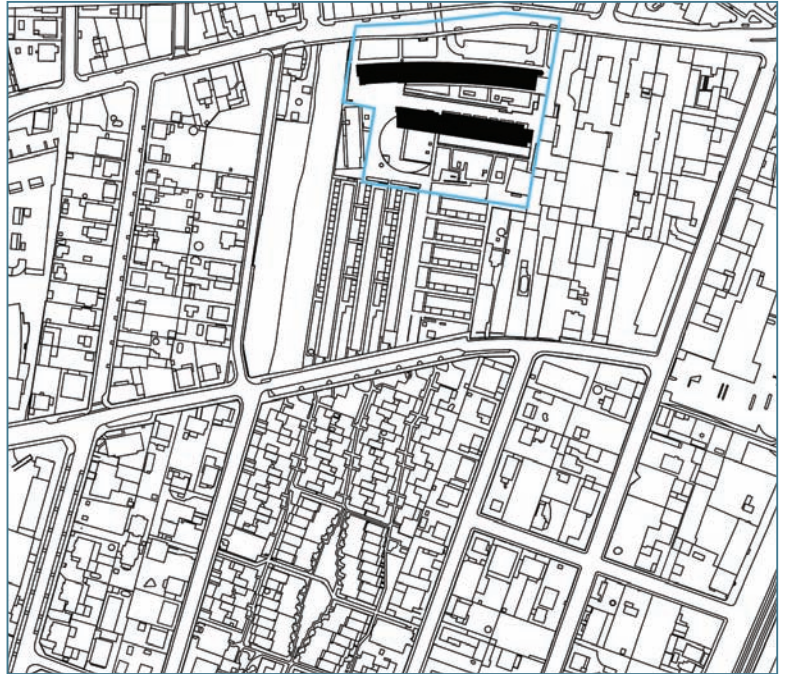
Realizácia
Autor
Investor

2005
Projektbau
Sozialbau

32/ Wohnpark Perfektastraße (1230 Wien, Perfektastraße 15-25)



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch
■ > 12	■ pešie chodníky a spevnené plochy
■ 9 - 12	■ ulice
■ 7 - 8	■ odstavňové plochy
■ 5 - 6	■ verejná zeleň
■ 3 - 4	■ súkromná zeleň
■ 1 - 2	

**Krátky popis**

Obytný park sa skladá z dvoch doskových paralelných stavebných objektov s ôsmimi a deviatimi podlažiami. Objekt smerom z ulice má priestrané prechody ako aj prerušenie na horných podlažiach. Parter na prízemí ponúka väčšiu hĺbku traktu a je vyhradený prevažne pre komerčné využitie. V jednopodlažnej obľeb časti stavby je umiestnená škôlka.

Poloha v meste

Obytný park Perfektastraße leží na juhu Viedne (23. okrsok) na okraji mesta vo vzdialenosti 10 km od centra a je súčasťou mestskej rozvojovej oblasti. Zastávka autobusu sa nachádza priamo pred komplexom. Zastávka metra je asi 800 metrov vzdialená. Sociálna infraštruktúra ako aj základné a rozšírené zásobovanie je integrované v obytnom parku (pozri užívateľskú kvalitu).

Hlavné polohové výhody

Žiadne.

Predpoklady úspechu

Prízemia majú väčšiu hĺbku traktu, čím vzniká parter, ktorého strecha je na prvom podlaží využívaná ako voľná plocha (napr. pre záhrady obyvateľov). Veľkorysé nezastavané plochy vytvárajú odstup medzi zástavbou a ulicou Perfektastraße, sú však len čiastočne využívané (parkovisko). Vysoký stavebný objekt so svojim zmiešaným využitím odťahuje celý komplex smerom od ulice, bez toho aby ju úplne uzavrel.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

224 bytov je rentovaných prevažne na juh. V parteri zadného traktu sa nachádza škôlka, v prednom trakte sa nachádzajú smerom z ulice dvojpodlažné obchody, podniky a ordinácie lekárov. V parteri pozdĺž ulice je umožnená flexibilita využitia.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K dispozícii sú súkromné nezastavané plochy. Ponuka rozdielných k sídlisku prislúchajúcich nezastavaných plôch je veľkorysá a ponúka rozličné možnosti využitia. Vo vnútri bloku sa nachádza veľkorysá detská ihrisko s charakterom parku. Nezastavaná plocha medzi budovami bola redukovaná parterom na prístupový priestor.

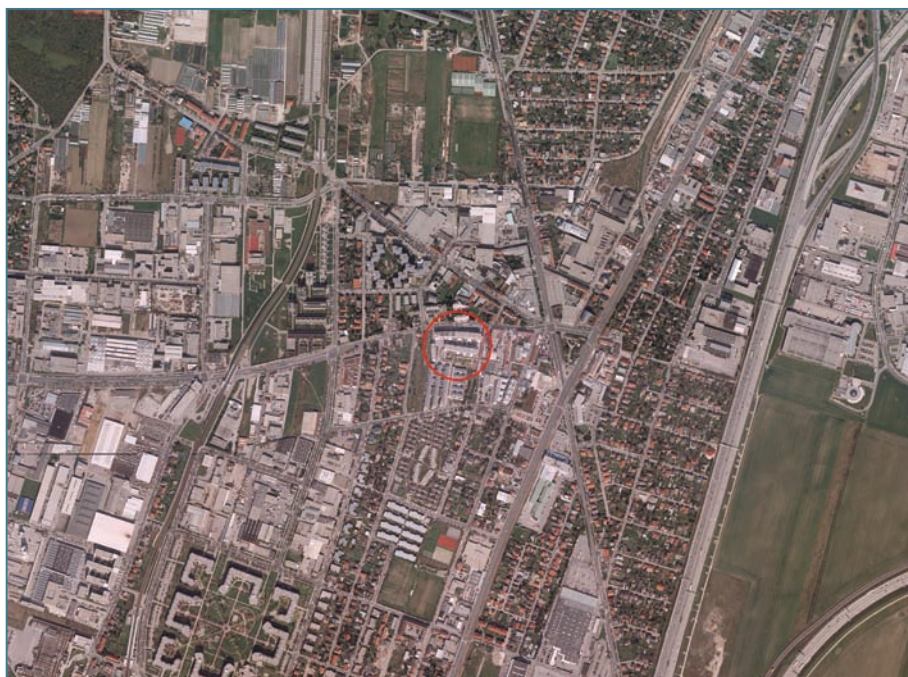
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa dajú na základe vnútorného otvorenia ťažko očakávať, je to však umožnené na nezastavaných plochách. Spoločné zariadenia sú k dispozícii v parteri a spoločne s ponukou nezastavaných plôch umožňujú vytváranie susedstiev vzťahujúcich sa na sídelnú štruktúru. Pobytové plochy pre mládež sú k dispozícii vo verejnej pešej zóne.

Kvalita mestského priestoru

Priestory zelene a všestranná ponuka nezastavaných plôch slúžia aj pre obyvateľov priľahlých častí osídlenia ako rekreačná oblasť.

32/ Wohnpark Perfektastraße (1230 Wien, Perfektastraße 15-25)



Celková plocha ha 1,42
Plocha parcely netto, ha 1,15

Zastavaná plocha ha 0,45
Stupeň zastavanosti % 39

Hĺbka traktu budov m 12-15
 Spôsob prístupnosti chodby, podluby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 1/8-9
 Priemerný počet podlaží 5,7

Hrubá podlažná plocha m² 25.700
 z toho bývanie % 91
 z toho práca % 6
 z toho služby % 3

Hustota podlažných plôch brutto 1,81
Hustota podlažných plôch netto 2,24

Plocha bytov spolu m² 15.553
Počet bytových jednotiek 224
 Veľkosť bytov m² 26-120
 Priemerná veľkosť bytov 69
 Počet bytov na ha plochy parcely 195
 Počet bytov na ha celkovej plochy 158

Byty s exteriérovými priestormi 224
 z toho s vlastnou záhradou % 6
 z toho balkóny, loggie % 71
 z toho terasy % 23

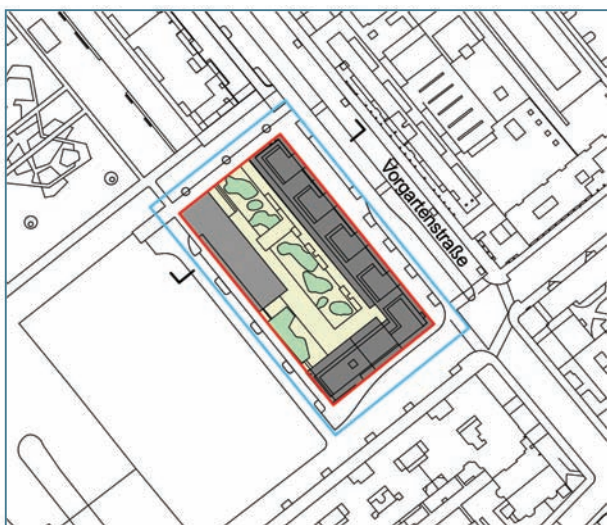
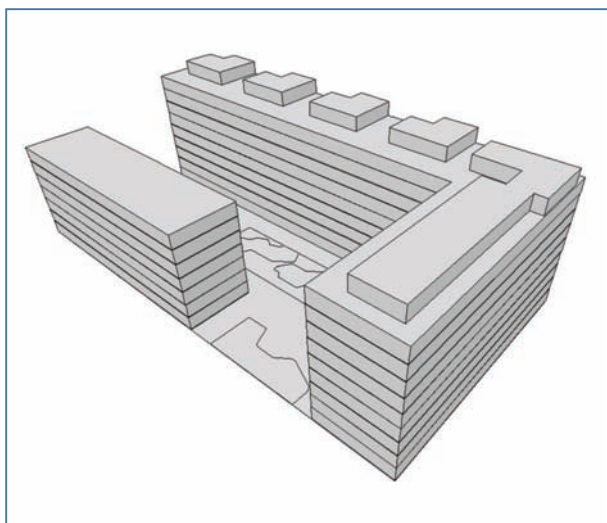
Právna forma nájom
 Iné využitie m² 1.719

Nezastavané plochy spolu m² 7.800
 z toho verejné % 38
 z toho poloverejné % 38
 z toho súkromné % 15
 z toho detské ihriská % 8

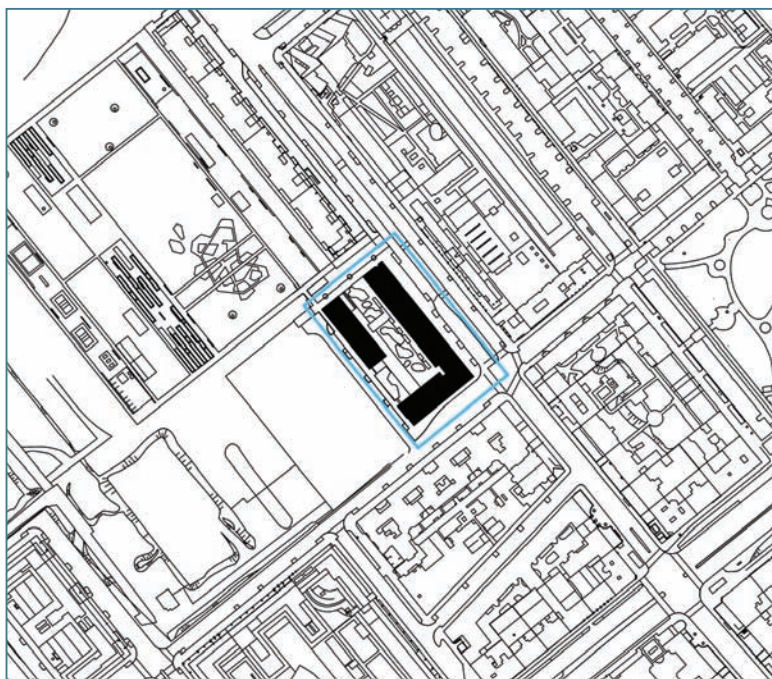
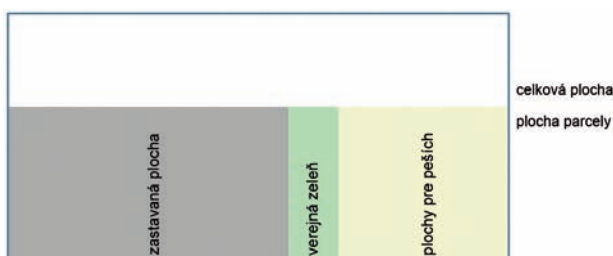
Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 762
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 235
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 1998
 Autor Albert Wimmer
 Investor Neue Heimat



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
>12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		



Krátky popis

Bike City obklopuje spoločný nezastavaný priestor dvorového charakteru ako prerušená sedem- popr. desaťpodlažná blokovaná zástavba po obvode pozemku (doplnené o dvojpodlažný parter, dvojpodlažné penthausy). Dvor sa otvára do mestského parku na severozápade a juhovýchode. Bicykel je ústrednou témou Bike City.

Poloha v meste

Bike City leží v husto zastavanej oblasti mesta v areály bývalej viedenskej severnej železničnej stanice na okraji veľkého mestského parku. Metro je vzdialené 200-250 metrov, autobusová zastávka priamo susedí s objektom. Cesty po oboch stranách vedú priamo na hlavnú dopravnú os. Škôlka a základná škola sa nachádza vo vzdialenosti 250-350 m. Základné a rozšírené zásobovanie je priamo v susedstve.

Hlavné polohové výhody

Blízkosť „Bednar parku“, rovnako ako blízkosť k Novému Dunaju s prístupom k rekreačnej oblasti Dunajský ostrov.

Predpoklady úspechu

Bike City je výsledkom tematickej architektonickej súťaže, v ktorej stváranie a občianska vybavenosť mali byť prispôbené pre potreby cyklistov. Vysoká hustota a kvalitita obytných dvorov boli zvýhodnené aj priľahlým parkom. Urbanistická štruktúra je použiteľná aj bez tematického vzťahu k bicyklu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované na juhozápad a juhovýchod. V parteri sú umiestnené zariadenia výhradne tematického bývania. V parteri, kde sa prevažne nachádza občianska vybavenosť, je umožnená flexibilita funkčného využitia.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Obytný dvor je otvorený na severozápad a smerom k parku. Zelená oblasť predzáhradiek s rekreačnými platformami slúži ako miesto na stretávanie a nárazníková zóna ulice. Nezastavané plochy sú rozšírené arkádami v prízemí. Priestranné nádvorie je modelované ako krajina s pokojnou oblasťou, hracou zónou a zónou pohybu (problém tieňenia). Na prízemí sa nachádzajú pobytové plochy pre mládež.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené relatívne homogénnou cieľovou skupinou cyklistov a spoločným využitím špecifických tematických funkčných priestorov: Bike City je vybavené veľkými priestormi pre cyklistov, bezplatne použiteľnými opravovňami, miestom pre Car-sharing a veľkými dopravnými výťahmi k bytom. Okrem toho sú tu k dispozícii fitnesscentrum so saunou, solárium a oddychovou miestnosťou so susednými priestormi pre deti a mládež.

Kvalita mestského priestoru

Bike City umožňuje prístup k parku bez automobilovej dopravy, obytný dvor je však ukončený plotom, a preto nie je priechodný.

33/ Bike City (1020 Wien, Vorgartenstrasse 130-132)



Celková plocha ha 0,79
Plocha parcely netto, ha 0,50

Zastavaná plocha ha 0,28
Stupeň zastavanosti % 56

Hĺbka traktu budov m 14-16
 Spôsob prístupnosti chodby, podluby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 7-10
 Priemerný počet podlaží 8,0

Hrubá podlažná plocha m² 22.500
 z toho bývanie % 97
 z toho práca % 3
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 2,85
Hustota podlažných plôch netto 4,50

Plocha bytov spolu m² 12.500
Počet bytových jednotiek 160
 Veľkosť bytov m² 52-127
 Priemerná veľkosť bytov m² 78
 Počet bytov na ha plochy parcely 320
 Počet bytov na ha celkovej plochy 203

Byty s exteriérovými priestormi 160
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 93
 z toho terasy % 7

Právna forma nájom, vlastníctvo
 Iné využitie m² 530

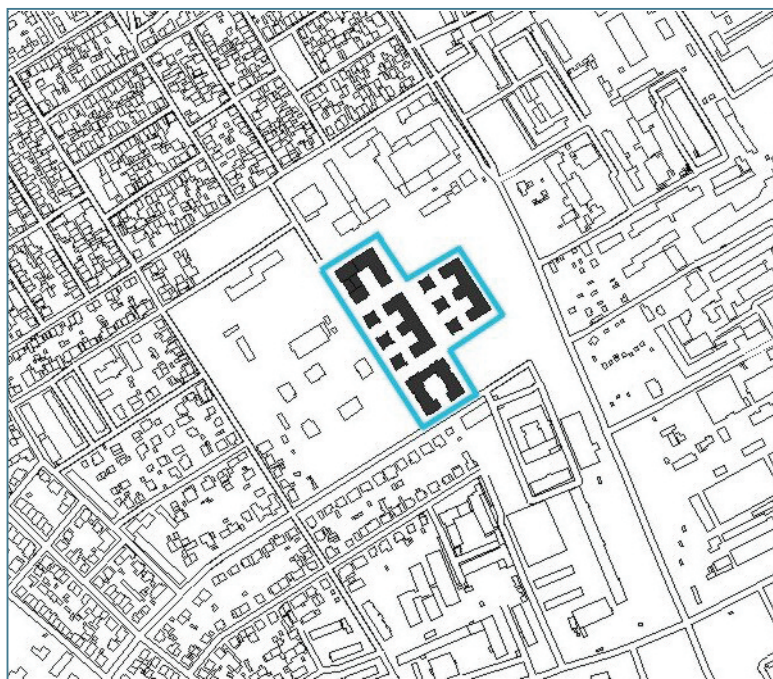
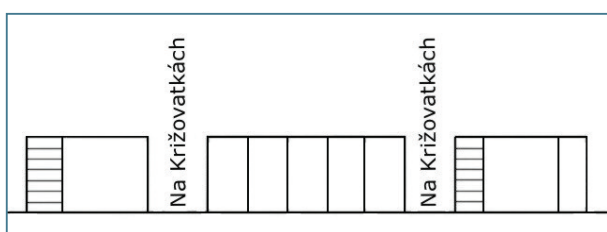
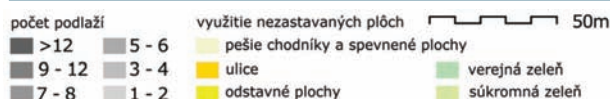
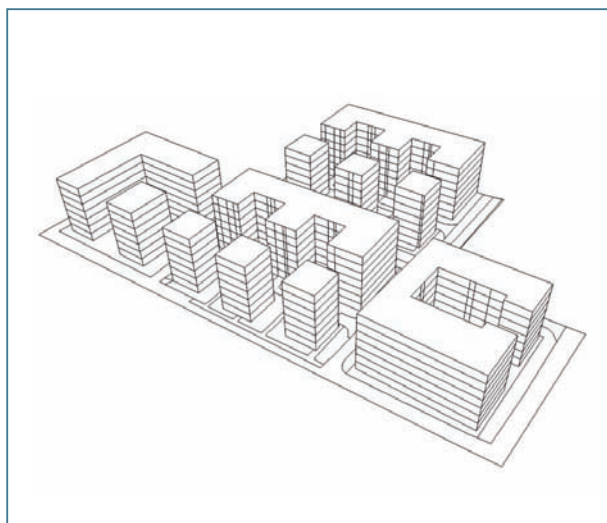
Nezastavané plochy spolu m² 2.300
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 76
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriskám² 24

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest 111
 Spôsob parkovania podzemná garáž
 počet obmedzený regulatívom
 parkovacích miest 50%



Realizácia
 Autor
 Investor

2008
 König-Larch
 Gesiba, BAI



Krátky popis

Obytná štruktúra pozostáva z dvoch hrebeňovitých obytných domov, ktoré súvisia kompozične so šiestimi bodovými objektmi. Na severe a na juhu sa každý napája na obytný blok v tvare L a U. Vnútro sídelnej štruktúry je zelené a s vylúčením dopravy.

Poloha v meste

Vďaka zeleni zo strany ulice pokojná obytná zóna Avidol sa nachádza v mestskej časti Ružinov na periférii Bratislavy. Dopravné napojenie na individuálnu automobilovú dopravu je veľmi dobré. Autobusovým spojom je centrum mesta rýchlo prístupné, nákupné centrum leží vo vzdialenosti 1 km, stredná a odborná škola sa nachádza v bezprostrednom susedstve.

Hlavné polohové výhody

Dobré dopravné spojenie s centrom mesta. Pokojná obytná oblasť, blízkosť najväčšieho nákupného centra na Slovensku.

Predpoklady úspechu

Plánované je rozšírenie zástavby na východ, vrátane občianskej infraštruktúry. Kvalita bývania bude do značnej miery závisieť od vývoja na priľahlých parcelách. Energetickú efektívnosť podporuje kompaktnosť a hustota zástavby.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Prevažne obytné využitie. Byty sú orientované podľa polohy v budove buď jedno- alebo dvojstranne. Flexibilita využitia je na základe konštrukčného systému (opomíe múry) nízka. Vysoká hustota zástavby limituje prirodzené osvetlenie. Okrem škôlky sa tu nenachádza iná občianska vybavenosť.

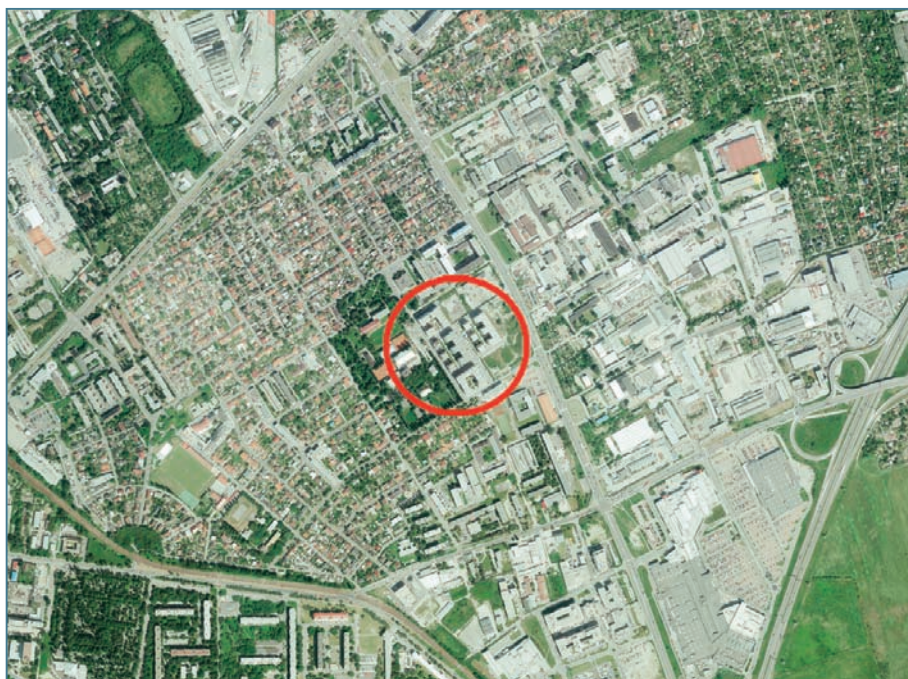
Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Zástavba chráni nezastavané plochy pred dopravou z ulice. Nezastavaný priestor medzi hrebeňovou a bodovou zástavbou je otvorený pre peších a má charakter poloverejného priestoru štruktúry. Adekvátne väčšie plochy zelene však nie sú k dispozícii. Parkovacie miesta sa nachádzajú v podzemných garážach a na prístupových cestách.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa zdajú byť umožnené vďaka relatívne malým stavebným jednotkám s menej bytmi, ktoré disponujú spoločne využívanými vnútornými priestormi. K dispozícii sú len predpísané spoločné zariadenia (detské ihrisko, skladovacie zariadenia). Susedstvo a vybavenosť sa budú meniť, pretože je plánované rozšírenie: nové zariadenia sociálnej infraštruktúry a 300 bytov.

34/ Trnávka, Galvaniho (Bratislava, Galvaniho ul.)



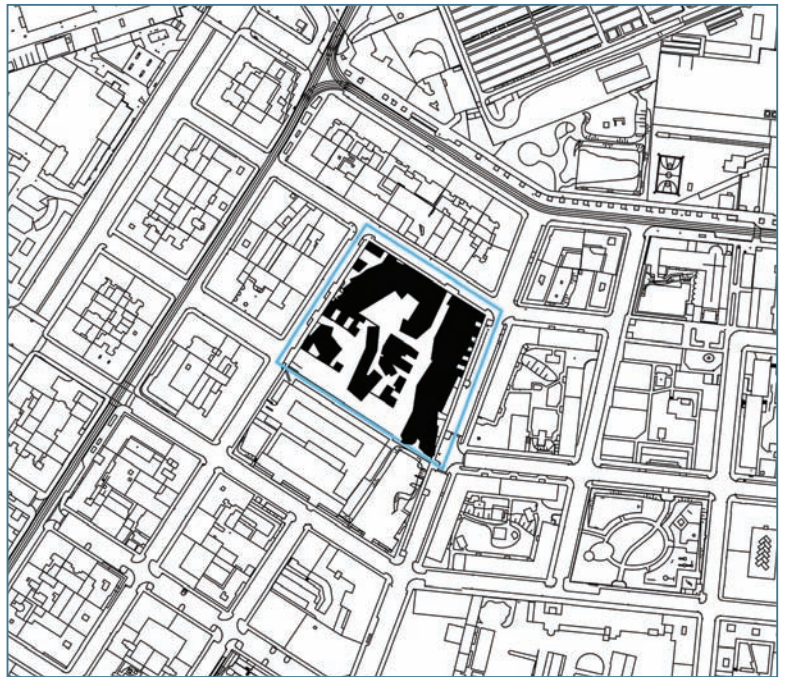
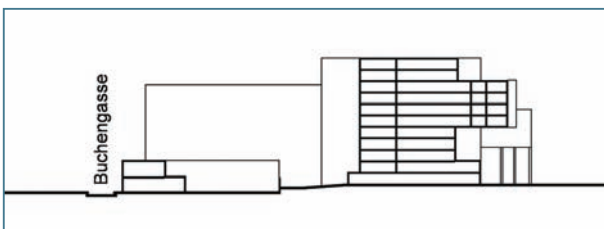
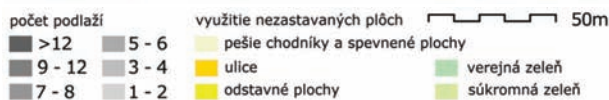
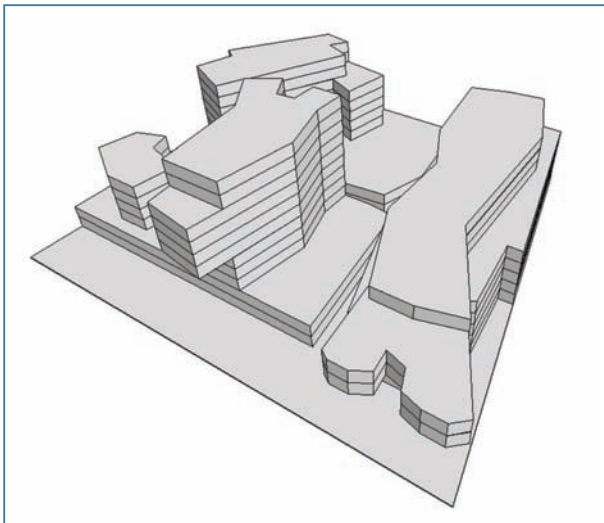
Celková plocha ha	3,01
Plocha parcely netto, ha	2,44
Zastavaná plocha ha	1,02
Stupeň zastavanosti %	42
Hĺbka traktu budov m	18
Spôsob prístupnosti	schod.
Odstup fasád	malý
Počet podlaží	7
Priemerný počet podlaží	7,0
Hrubá podlažná plocha m ²	71.638
z toho bývanie %	96
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	2,38
Hustota podlažných plôch netto	2,94
Plocha bytov spolu m ²	10.234
Právna forma	vlastníctvo
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	19.829
z toho verejné %	100
z toho poloverejné %	0
z toho súkromné %	0
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	9.019
Nadzemné parkoviská m ²	3.339



Realizácia
Autori
Investor

2007
Kiaček, Komár, Míčová
AVIDOL s.r.o.

35/ Haus mit Veranden (1100 Wien, Buchengasse 157)

**Krátky popis**

Tento príklad sídelnej štruktúry by sa dal charakterizovať svojou uvoľnenou stavebnou formou, ktorá pozostáva z nespočetných veránd, terás a balkónov, ktoré sú usporiadané v rozličných smeroch. Z jedno- až dvojpodlažného parteru s prislúchajúcimi nezastavanými plochami a súkromnými patiami vyrastá vyššia zástavba, ktorá sa opätovne znižuje smerom k nižšej diferencovanej zástavbe po obvode. Až desaťposchodové solitéry sú členené terasovaním, výrezmi a predsunutými verandami.

Poloha v meste

„Dom s verandami“ je stavebný blok v husto zastavanej oblasti mesta 10. viedenského okresu. Je obklopený dopravnými ulicami, zastávka autobusu a električky sa nachádza vo vzdialenosti 200 metrov, predmestská železnica je vzdialená 500 metrov. Detská družina sa nachádza v komplexe, supermarket je umiestnený na susednom pozemku.

Hlavné polohové výhody

Husto zastavaná vnútromestská oblasť so zodpovedajúcou infraštruktúrou v kombinácii s blízkosťou mestského parku (100 metrov).

Predpoklady úspechu

Výrazné členenie stavebného objektu vytvára kvalitu otvorených priestorov súkromných nezastavaných plôch napriek vysokej hustote. Odsunutie výškových objektov od zástavby obvodového bloku zabránilo negatívam zatienenia a umožnilo vizuálne spojenie susediacich zástavieb.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa svojej polohy v budove orientované do rôznych smerov. Flexibilita využitia nie je cieľom, keďže v intenzívne využitom priestore je už realizovaná vysoká rozmanitosť a individualita.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Ponuka spoločných nezastavaných plôch rozdielnej kvality je veľká: zeleninové záhrady, trávniky, sauna na streche, detské ihriská a introvertné loggie (vertikálne záhrady) obohacujú rezidenčný komplex. Tieto otvorené priestory sa nachádzajú takmer výlučne na stavebných objektoch. Prízemná zóna slúži hlavne pre prístup do objektov. Každý byt disponuje súkromným otvoreným priestorom najmenej 8 m². Pobytové plochy pre mládež nie sú na samotnej parcele k dispozícii.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú dané spoločne využívanými terasami. Spoločné zariadenia sú veľkoryso k dispozícii.

Kvalita mestského priestoru

V porovnaní so štandardnou blokovou rastrovou zástavbou okolie ponúka vysokú rozmanitosť a individualitu pri obrovskej hustote zaujímavých prvkov, hoci tým trpia prístupné plochy na úrovni pozemku. Kompozičný účinok príkladu ostáva otáznym. Mestské funkcie na prízemí nie sú k dispozícii, hoci by boli možné.

35/ Haus mit Veranden (1100 Wien, Buchengasse 157)



Celková plocha ha	1,24
Plocha parcely netto, ha	0,98
Zastavaná plocha ha	0,69
Stupeň zastavanosti %	70
Hĺbka traktu budov m	7-22
Spôsob prístupnosti	viacchodbový
Odstup fasád	malý
Počet podlaží	10
Priemerný počet podlaží	4,6
Hrubá podlažná plocha m ²	32.038
z toho bývanie %	94
z toho práca %	2
z toho služby %	4
Hustota podlažných plôch brutto	2,58
Hustota podlažných plôch netto	3,28
Plocha bytov spolu m ²	20.949
Počet bytových jednotiek	250
Veľkosť bytov m ²	60-123
Priemerná veľkosť bytov	84
Počet bytov na ha plochy parcely	245
Počet bytov na ha celkovej plochy	202
Byty s exteriérovými priestormi	248
z toho s vlastnou záhradou %	12
z toho balkóny, loggie %	0
z toho terasy %	88
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	888
Nezastavané plochy spolu m ²	3.478
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	57
z toho súkromné %	15
z toho detské ihriská %	28
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	254
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia 2008
 Autor Lainer
 Investor Heimbau & Eisenhof



7/ OTVORENÝ DVOR

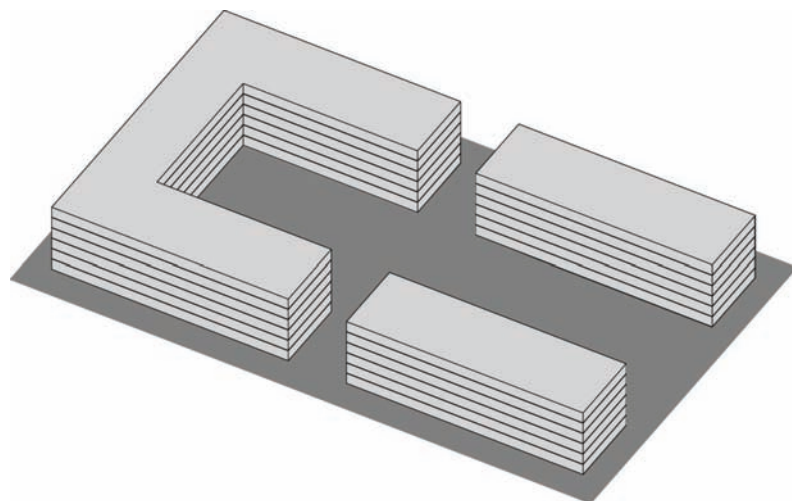


Charakteristika:

Zástavba v tvare písmena U pozdĺž hranice pozemku.

4 – 6 poschodí

Zastavaná plocha	30-65%		
Odstup budov	30 m		
Hĺbka traktu	10-20 m		
Počet podlaží	4	5	6
Hustota podlažných plôcht	1.8	2.2	2.6
Počet bytov na ha	160	200	240



Zástavba v tvare písmena U okolo spoločného exteriérového priestoru. Kvalitatívne rozdiely medzi vnútorným (dvorovým) a vonkajším priestorom (uličným).

Variant rozvolneného bloku: zachovanie predností ako je orientácia k ulici a tiché vnútorné priestory.

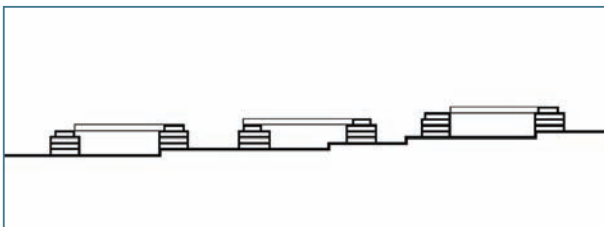
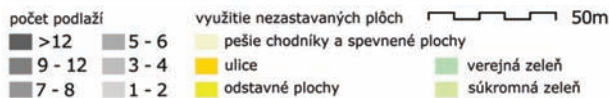
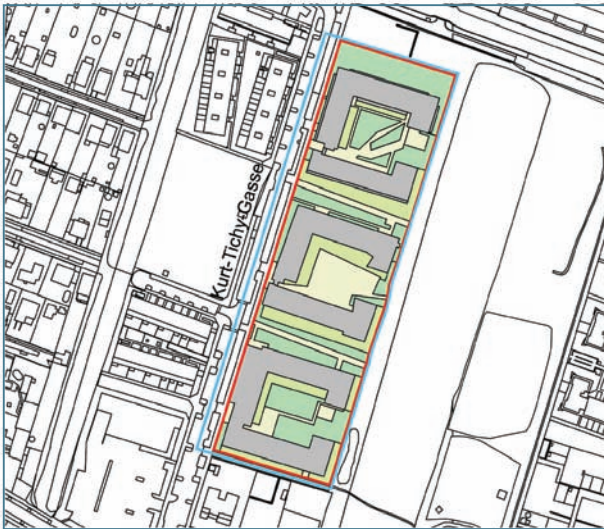
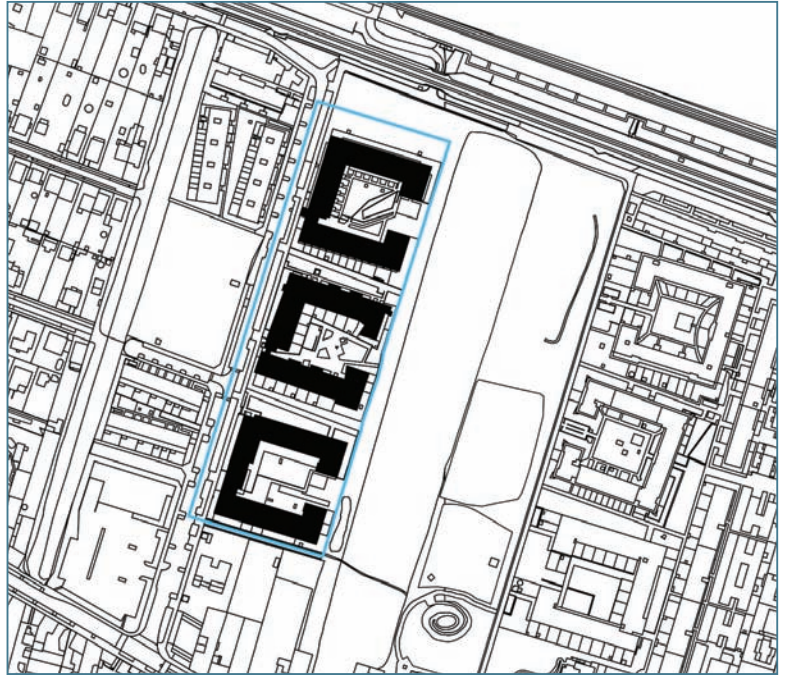
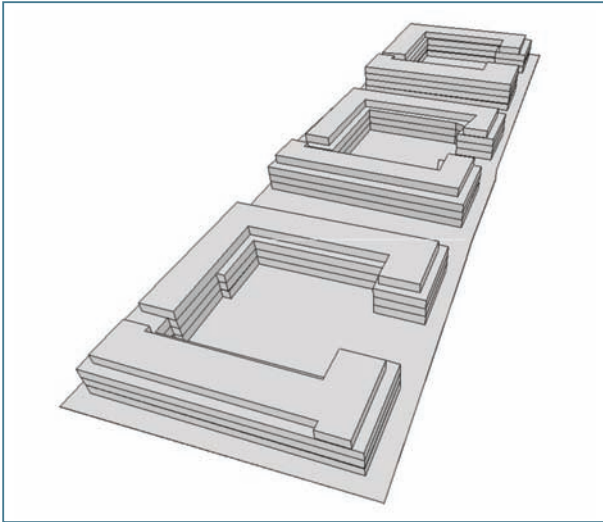
Umožňuje polyfunkciu, flexibilitu a rôznu organizáciu vnútorných priestorov. Za pozornosť stojí orientácia prerušenia bloku smerom do ukludneného priestoru a vzťah medzi výškou budovy a plochou vnútorného dvora.

Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	nerelevantná
Vhodnosť prízemia pre iné funkčné využitie:	čiastočne
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	dobrá

Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,5 – 2,5 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	cca 75 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	cca 70 m

Verejný exteriérový priestor:	v závislosti od situácie
Kvalita nezastavaného priestoru:	dobrá

Parkovanie:	podzemná garáž/garáže
-------------	-----------------------



Krátky popis

Tri štvorpodlažné obytné dvory otvárajúce sa na východ do veľkej plochy zelene. Dizajn nádvoria je silne determinovaný topografiou terénu: svah sa odzrkadľuje na výškovom odstupňovaní. Medzi jednotlivými zariadeniami dvora otvárajú široké ulice prístup a pohľad na centrálnu zeleň, „park“. Na druhej strane veľkého zeleného priestoru (východnej strane) sa zrkadlovo rozvíja západná časť komplexu.

Poloha v meste

Na južnom svahu Laaerských vrchov, severne od Oberlaaerskej ulice, v 10. viennskom okrese. Zastávka autobusu a električky je vzdialená 200 metrov, dopravná infraštruktúra sa vstupom do podzemnej garáže napája na Kurt-Tichy-Gasse. Sociálna infraštruktúra (škôlka) a zásobovanie (supermarket a obchody) ležia na juhu Oberlaaerskej ulice vo vzdialenosti 150 - 350 metrov.

Hlavné polohové výhody

Poloha priamo pri veľkej zelenej ploche (chránená oblasť Wald- und Wiesengürtel).

Predpoklady úspechu

Téma zelených obytných dvorov je variáciou šiestich rozdielnych plánovačov na základe jednotného konceptu. Celkovo poskytuje zariadenie vysokú kvalitu života.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Výhradne obytná funkcia. 280 bytov je podľa polohy v budove orientovaných rôznymi smermi. Jednotlivé budovy sú dominantne orientované do vnútra nádvoria. Chránené zelené dvory a rozdielna kvalita dizajnu zástavby po obvode ponúkajú vysokú kvalitu bývania. Flexibilita funkčného využitia nie je dosiahnutá.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Všetky byty majú vlastné súkromné otvorené priestory vo forme vlastných záhrad (na prízemí), loggií alebo terás. Každý dvor disponuje svojím vlastným detským ihriskom a všetkou potrebnou domovou vybavenosťou, takže jednotlivé jednotky sú autonómne. Byty sú otvorené najmä do dvora, nezastavané plochy sú prirodzene dobre osvetlené.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Nádvorie slúži ako komunikačná oblasť a pozitívne vplýva na predpoklady pre tvorbu susedstiev. Domová vybavenosť je k dispozícii na prízemí.

Kvalita mestského priestoru

Automobilová doprava sa nachádza iba na obvodnej obytnej štruktúre. Priechodnosť pozdĺž širokých „ulíc“ pre verejnosť je dosiahnutá, avšak nie sú k dispozícii pre mestskú časť relevantné zariadenia alebo ponuky v parternej štruktúre.

36/ Oberlaa (1100 Wien, Kurt-Tichy-Gasse 1+3+5)



Celková plocha ha 2,58
Plocha parcely netto, ha 2,20

Zastavaná plocha ha 0,92
Stupeň zastavanosti % 42

Hĺbka traktu budov m 15-16
 Spôsob prístupnosti chodby, LG, MG
 Odstup fasád veľký
 Počet podlaží 4
 Priemerný počet podlaží 3,7

Hrubá podlažná plocha m² 34.255
 z toho bývanie % 98
 z toho práca % 2
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,33
Hustota podlažných plôch netto 1,56

Plocha bytov spolu m² 25.645
Počet bytových jednotiek 280
 Veľkosť bytov m² 70-124
 Priemerná veľkosť bytov 92
 Početbytov na ha plochyparcely 127
 Početbytov na ha celkovej plochy 109

Byty s exteriérovýmipriestormi 280
 z toho s vlastnouzáhradou % 23
 z tohobalkóny, loggie % 63
 z tohoterasy % 14

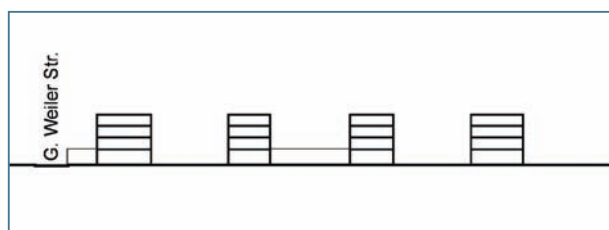
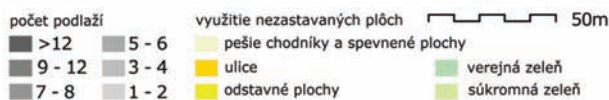
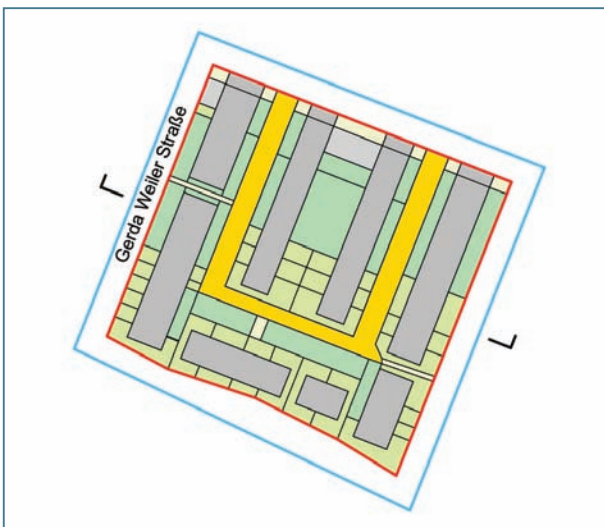
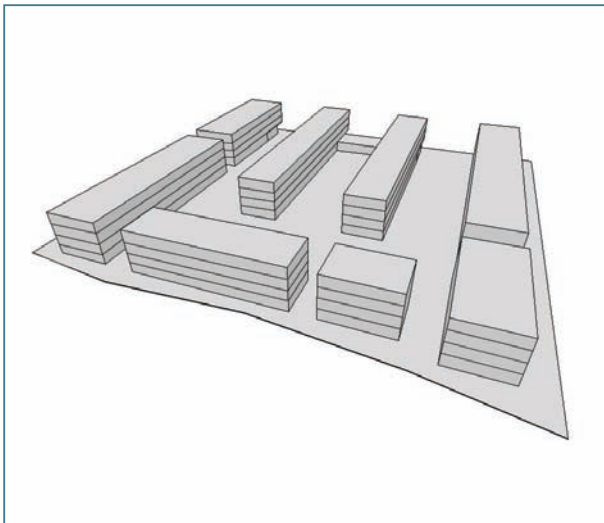
Právna forma nájom/vlastníctvo
 Iné využitie m² 545

Nezastavané plochy spolu m² 12.840
 z toho verejné % 3
 z toho poloverejné % 61
 z toho súkromné % 26
 z toho detské ihriská % 10

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 190
 Spôsob parkovania podzemná garáž

Realizácia 2005/06
 Autori Schindler-Szedeník,
 Herrmann & Valentiny, Cufer
 Investori EBG, Wiener Heim, Volksbau, Mischek

37/ Quartier Vauban (Freiburg, Gerda-Weiler-Straße)

**Krátky popis**

Quartier Vauban bol postavený ako viacpodlažná priestorotvorná riadková zástavba pozostávajúca z 8 obytných domov rôznej dĺžky. Jednopodlažný trakt na hlavnej ulici má zmiešané využitie. Individuálnymi nástrojmi kompozície (materiály, farby) pri dodržaní urbanistických pravidiel (typ a úroveň využitia, výška budov, súkromná zeleň, orientácia voči ulici) bol dosiahnutý urbánny charakter štruktúry.

Poloha v meste

Quartier Vauban sa nachádza na južnom okraji Freiburgu v Breisgau, 3 km od historického starého mesta. Zastávka električky sa nachádza v blízkom okolí, carsharing, základné a rozšírené zásobovanie je na hlavnej ulici vo vzdialenosti najviac 500 metrov. Krátka vzdialenosť k sociálnej infraštruktúre (detské jasle v bezprostrednom okolí).

Hlavné polohové výhody

Sídelná štruktúra susedí na západnej a východnej strane s parkom, na juhu so zeleným koridorom pozdĺž potoka. Vauban má vďaka výbornému napojeniu verejnou dopravou najnižšiu hustotu automobilov vo Freiburgu (85 áut/1000 obyvateľov, mesto 450 áut/1000 obyvateľov.).

Predpoklady úspechu

Rozšírená účasť verejnosti formou nezávislého, mestom podporovaného „Vaubanského fóra“, ktoré sprevádzalo plánovanie a aj po ukončení plánovania a realizácie je nositeľom komunitného života. Vďaka fóru Vaubau bol vypracovaný katalóg opatrení pre „socio-ekologický model mestskej časti“. „Paktom mobility Vaubau“ sa presadilo otvorenie novej električkovej linky a „model bývania bez auta“. Vaubau realizuje princíp „Baugruppe“ (skupiny stavebníkov): asociácia súkromných developerov na ekonomicky výhodnú realizáciu individuálnej kvality bývania.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Priečne dispozície bytov cez trakt budov majú zväčša orientáciu v smere východ – západ. Domy a vonkajšie priestory vykazujú urbánny charakter. Flexibilita využitia je dosiahnutá v jednopodlažnom bloku na hlavnej ulici.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Vysoký index zelene, systém rigolov a systém vsakovacích múld na dažďovú vodu, napojenie na susediace krajinné oblasti skvalitňujú otvorený priestor. Vo verejných, dopravných upokojených uliciach, je vysoká kvalita pre pobyt pasantov. Špecifické otvorené priestory pre mládež nie sú k dispozícii.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Domová vybavenosť nie je v tejto časti Vauban k dispozícii, ale nachádza sa v pešej dostupnosti. Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené: ako sociálne integrujúci a stabilizačný projekt ponúka systém „Baugruppe“ aj po období realizácie občiansku angažovanosť v sociálnych a kultúrnych sieťach.

Kvalita mestského priestoru

Zástavba na hlavnej ulici s arkádami a okolité štvrte s pokojnými obytnými ulicami a predzáhradkami vykazujú vynikajúce priestorové kvality

37/ Quartier Vauban (Freiburg, Gerda-Weiler-Straße)



Celková plocha ha 2,00
Plocha parcely netto, ha 1,48

Zastavaná plocha ha 0,58
Stupeň zastavanosti % 39

Hĺbka traktu budov m 11-14,5
 Spôsob prístupnosti chodby, RH, podluby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 1-4
 Priemerný počet podlaží 3,8

Hrubá podlažná plocha m² 21.750
 z toho bývanie % 97
 z toho práca % 0
 z toho služby % 3

Hustota podlažných plôch brutto 1,09
Hustota podlažných plôch netto 1,47

Plocha bytov spolu m² 14.700
Počet bytových jednotiek 210
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 70
 Počet bytov na ha plochy parcely 142
 Počet bytov na ha celkovej plochy 105

Byty s exteriérovými priestormi -
 z toho s vlastnou záhradou % -
 z toho balkóny, loggie % -
 z toho terasy % -

Právna forma nájom, vlastníctvo
 Iné využitie m² -

Nezastavané plochy spolu m² 6.700
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 52
 z toho súkromné % 48
 z toho detské ihriská % 0

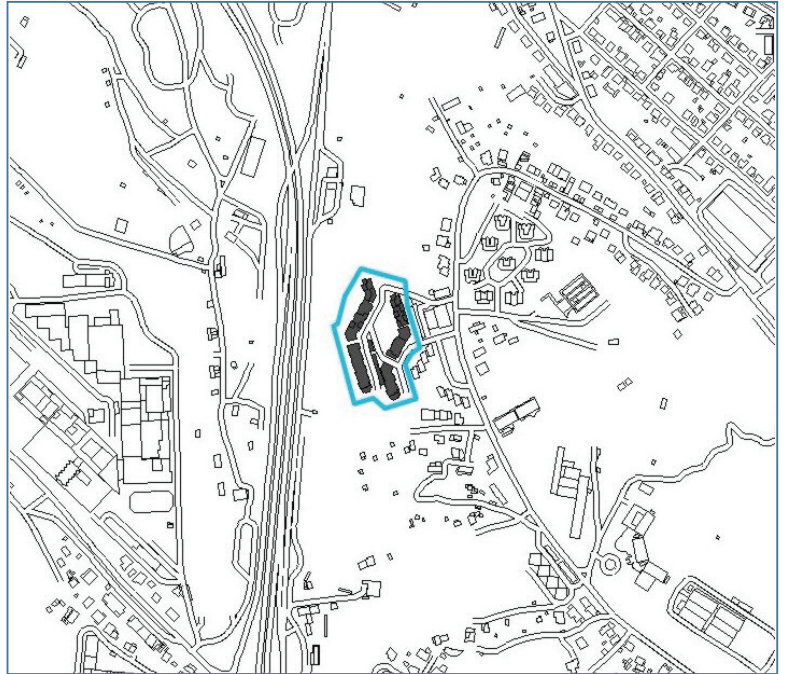
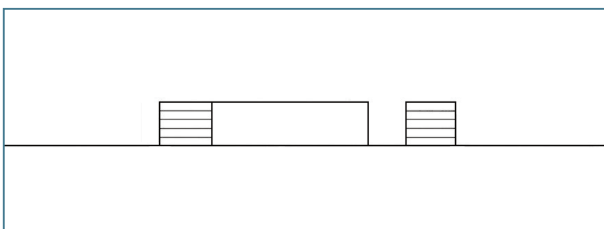
Dopravné plochy m² 2.550
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Počet parkovacích miest -
 Spôsob parkovania spoločné garáže



Realizácia 2009
 Autor PIA
 Investor Mesto Freiburg



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12 9 - 12 7 - 8 5 - 6 3 - 4 1 - 2	pešie chodníky a spevnené plochy ulice odstavné plochy verejná zeleň súkromná zeleň	



Krátky popis

Obytná štruktúra z 90-tych rokov pozostáva zo štyroch 5- až 8 podlažných obytných budov, ktoré sú umiestnené okolo zeleného dvora s vnútornou prístupovou cestou.

Poloha v meste

Drotárska Martinengova leží v mestskej lesnej oblasti Bratislavy, v pokojnej lokalite okolo troch km od centra mesta. Napriek blízkosti centra je dopravná dostupnosť nedostačujúca: lokálny autobus (vzdialený 200 metrov), ktorý vedie k železničnej stanici, zastávka trolejbusu je vzdialená viac ako 700 metrov. Pre pohodlný život v tejto oblasti je potrebné vlastniť automobil. Sídliisko a okolie sú vybavené iba predpísanou sociálnou infraštruktúrou a zásobovaním (škôlka, škola, potraviny). Ďalšie zariadenia infraštruktúry sú k dispozícii v centre mesta, ktoré však nie sú dobre dostupné mestskou hromadnou dopravou.

Hlavné polohové výhody

Sídelná štruktúra je obklopená zeleňou tzv. vnútorného lesa v centre mesta. Disponuje výhľadom na atraktívnu krajinu.

Predpoklady úspechu

V tomto príklade sídelnej štruktúry ide o prvú novostavbu po roku 1989, jednoduchý dizajn fasády šedej farby a kvalita bytov pripomínajú panelové domy socialistickej éry. Naproti tomu okenné rámy a balkónové zábradlia sú farebne poňaté. Zástavba svojou formou kopíruje topografiu terénu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Prakticky všetky byty sú orientované smerom východ – západ, vďaka čomu sú dobre presvetlené. Byty na západe majú výhľad na mestský les.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Zástavba s relatívne vysokou hustotou uzatvára vnútorné nezastavané plochy. Využitelnosť vonkajších priestorov je v súčasnej podobe nízka, pretože zariadenia, ktoré sa tu nachádzajú si vyžadujú rekonštrukciu, a tiež vzhľadom k tomu, že tento priestor využívaný ako prístupová cesta. Veľké nezastavané plochy s charakterom dvorov medzi štyrmi budovami slúžia asi spolovice pre prístup a ako parkoviská. Zvyšné nezastavané plochy majú potenciál pre rozličné spoločné využívanie.

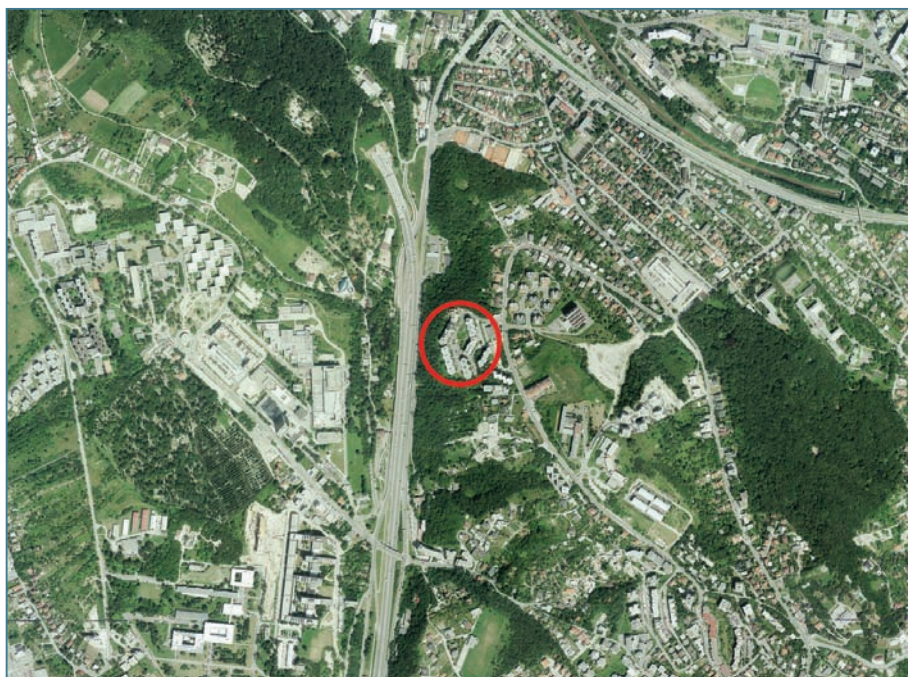
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené nízkym počtom bytov na jeden vchod a podlažie. Domová vybavenosť, ako aj zariadenia pre deti a mládež sú redukované na požadované minimum (napr. detské ihrisko, miestnosť pre bicykle, práčovňa).

Kvalita mestského priestoru

Urbanistická kvalita zástavby nie je obzvlášť vysoká. Sídliisko rovnako neponúka žiadnu infraštruktúru zásobovania avšak napojenie na zelené plochy v centre mesta robí lokalitu veľmi atraktívnu pre bývanie.

38/ Drotárska ul., Martinengova (Bratislava, Drotárska cesta – Martinengova ul.)



Celková plocha ha 1,78
Plocha parcely netto, ha 1,56

Zastavaná plocha ha 0,59
Stupeň zastavanosti % 33

Hĺbka traktu budov m 18
 Spôsob prístupnosti veľký
 Odstup fasád 5
 Počet podlaží 5,0
 Priemerný počet podlaží 5,0

Hrubá podlažná plocha m² 27.855
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,57
Hustota podlažných plôch netto 1,79

Plocha bytov spolu m² 27.855
Počet bytových jednotiek 226
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 123
 Počet bytov na ha plochy parcely 144,9
 Počet bytov na ha celkovej plochy 127

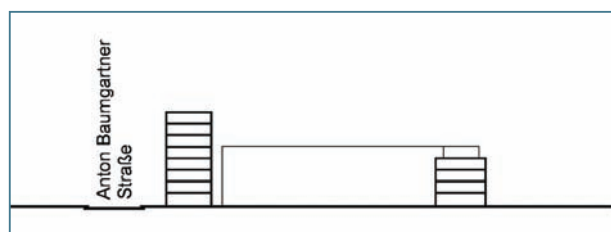
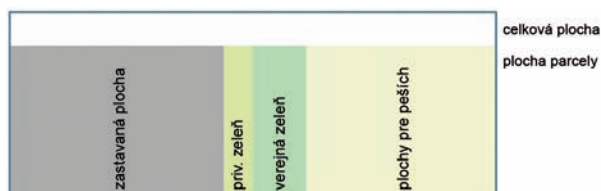
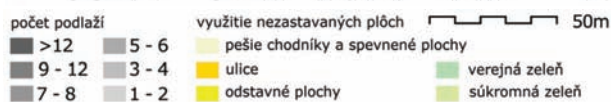
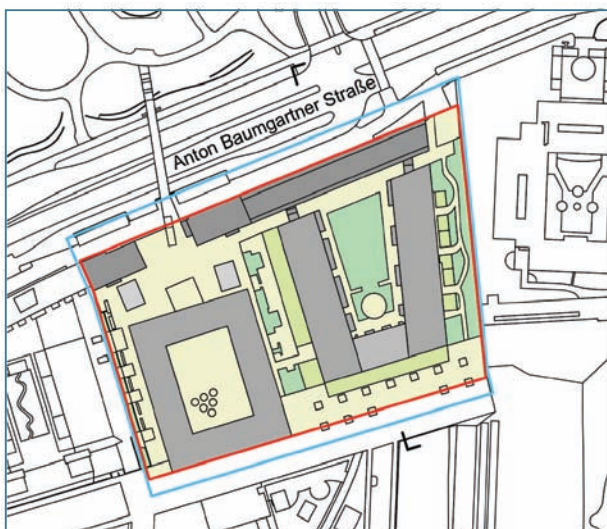
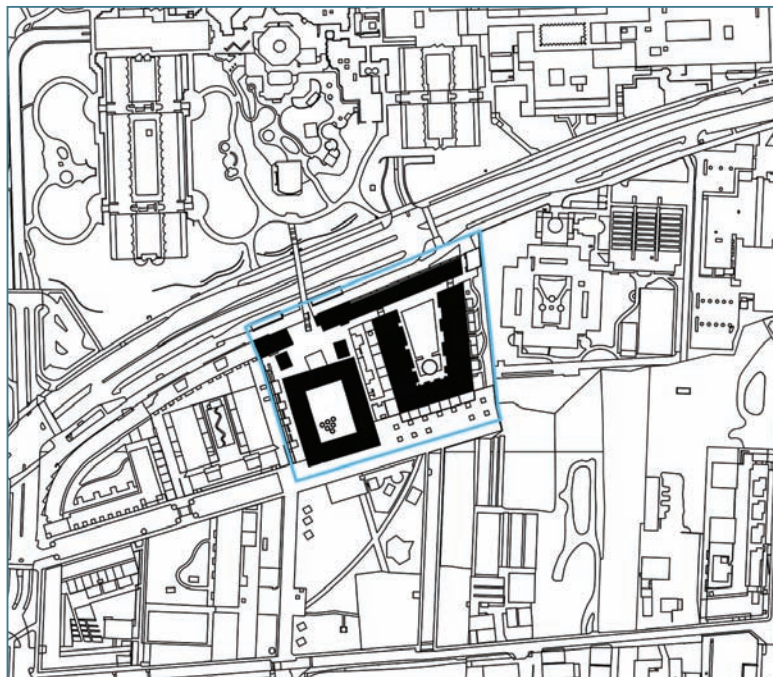
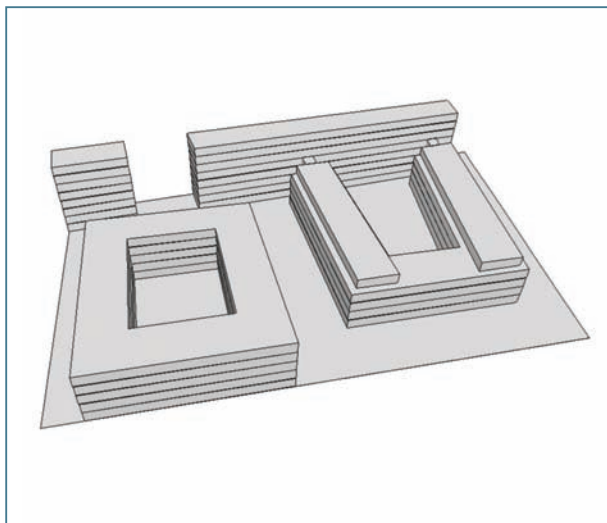
Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 11.898
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 2.927
 Nadzemné parkoviská m² 764
 Podzemné parkoviská /miest 87
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku priemerné



Realizácia 1988-1995
 Autori J.Hermann, Š. Svetko, D. Krepp
 Investor Bytové družstvo Bratislava I.



Krátky popis

Komplex so zmiešanou funkciou má na sídlisko na okraji mesta dosť vysokú mieru urbanity (byty v horných podlažiach, obchody a reštaurácie na prízemí). Má 4 až 8 podlaží a pozostáva z jednej na jednom mieste široko prerušenej vysokej budovy, ktorá chráni vedľa na juhu ležiacu zástavbu pred ruchom dopravnej ulice. K zástavbe patrí zelený intímny dvor s detským ihriskom a „verejný“ dvor.

Poloha v meste

Tento príklad sídelnej štruktúry sa nachádza na juhu Viedne v 23. okrsku v bezprostrednom susedstve obytného parku Alt Erlaa, ktorý ovplyvňuje celý mestský priestor (vzdialenosť od centra 8 km). Rozvojová zóna mesta „In der Wiesen“ zahŕňa všetku infraštruktúru pre celú mestskú časť. Zastávka autobusu sa nachádza priamo pred komplexom, metro je vzdialené 300 metrov. Napojenie individuálnou automobilovou dopravou je realizované slepou ulicou z hlavnej dopravnej ulice a vedľajším dopravným pásom na nej. Priamo susedí so základnou školou a vyššou školou, škôlkou a veľkým parkom s detským ihriskom.

Hlavné polohové výhody

Urbánna ponuka na základe blízko sa nachádzajúceho obytného parku Alt Erlaa. Bezprostredne na juhu susediaci okrskový park.

Predpoklady úspechu

Projekt je výsledkom verejnej investorskej súťaže a súčasťou väčšieho projektu.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty na strane ulice sú orientované na juh, smerom do oboch dvorov na juh, západ a východ - nasmerované rovnako do dvora ako aj do okolia. Súčasťou uličného traktu sú bloky apartmánov. Blízko bytov sa tu nachádzajú obchody, kancelárie, zariadenia poskytujúce služby a gastronómiu hlavne v dvojpodlažnom parteri traktu pozdĺž ulice (tu je dosiahnutá flexibilita funkčného využitia), ale aj v stavebne uzavretom dvore.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Nezastavané plochy vytvárajú diferencovaný systém uličiek, námestí, dvorov a zelených priestorov. Posledné sú súčasťou prízemných bytov k dispozícii ako záhrady nájomníkov. Je tu dobrá rovnováha medzi nespevnenými a spevnenými nezastavanými plochami. Ako pobytové plochy pre mládež sú vhodné priestory pre peších a obytné ulice.

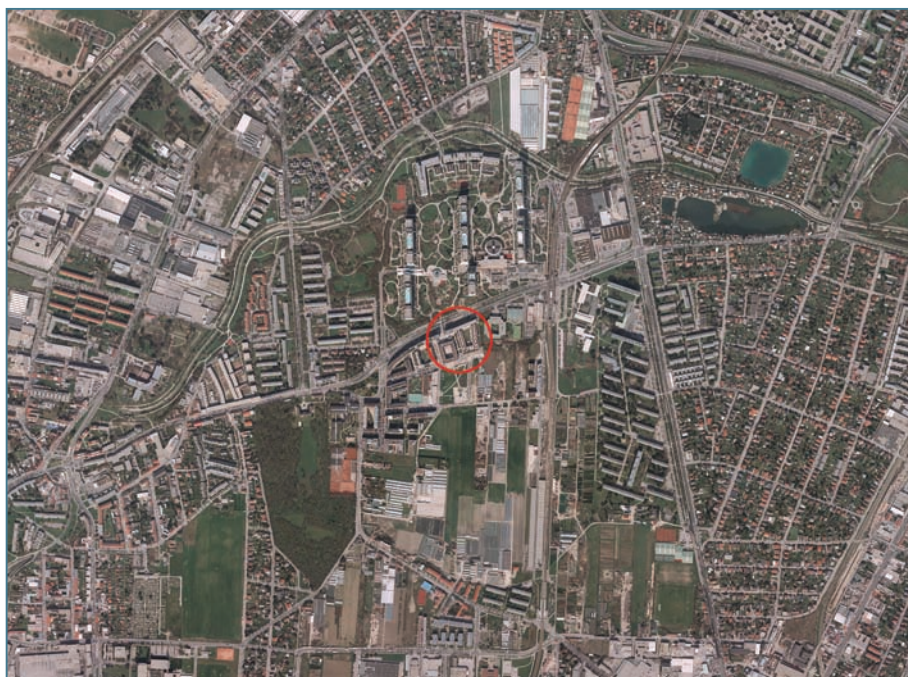
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa vôbec nedajú očakávať. Spoločné zariadenia sa nachádzajú v parteri.

Kvalita mestského priestoru

Ako súčasť rozsiahlej dopravne upokojenej oblasti, ako aj na základe priechodnosti a disponibilnej infraštruktúry je všestranne uzavretý dvor spájajúcim elementom v mestskej časti v smere sever - juh.

39/ In der Wiesen (1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 125 / Romy-Schneider-Gasse 2)



Celková plocha ha 1,72
Plocha parcely netto ha 1,44

Zastavaná plocha ha 0,62
Stupeň zastavanosti % 43

Hĺbka traktu budov m 12-16
 Spôsob prístupnosti podlúbia, centrálna chodba
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 4-8
 Priemerný počet podlaží 5,4

Hrubá podlažná plocha m² 33.720
 z toho bývanie % 84
 z toho práca % 16
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 1,96
Hustota podlažných plôch netto 2,34

Plocha bytov spolu m² 17.650
 Appartements m² 2.260
Počet bytových jednotiek 252
 Appartements 100
 Veľkosť bytov m² 60-120/23
 Priemerná veľkosť bytov 73/23
 Počet bytov na ha plochy parcely 175
 Počet bytov na ha celkovej plochy 147

Byty s exteriérovými priestormi 252
 z toho s vlastnou záhradou % 8
 z toho balkóny, loggie % 72
 z toho terasy % 20

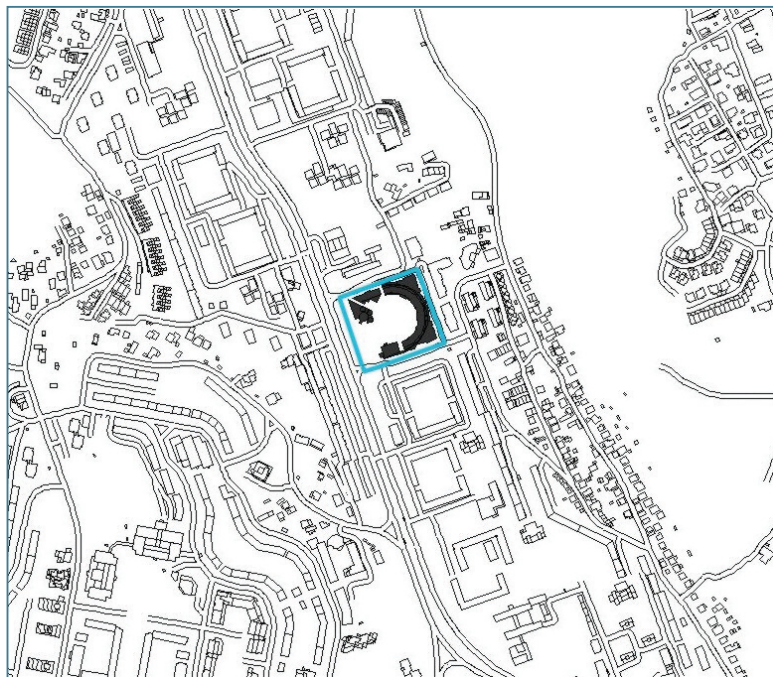
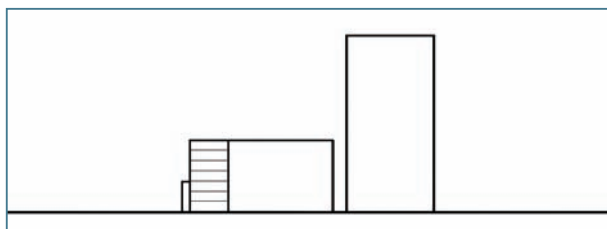
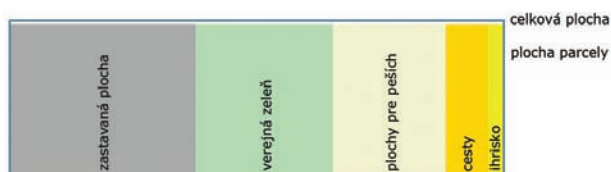
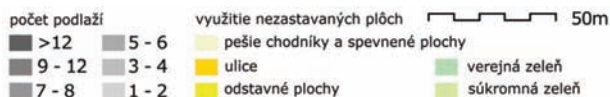
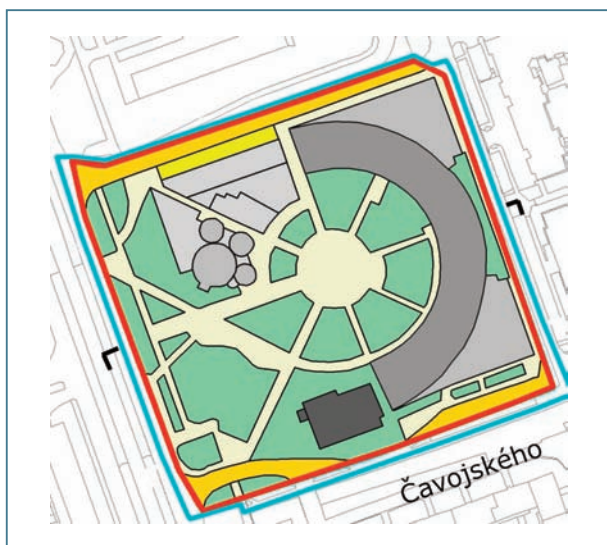
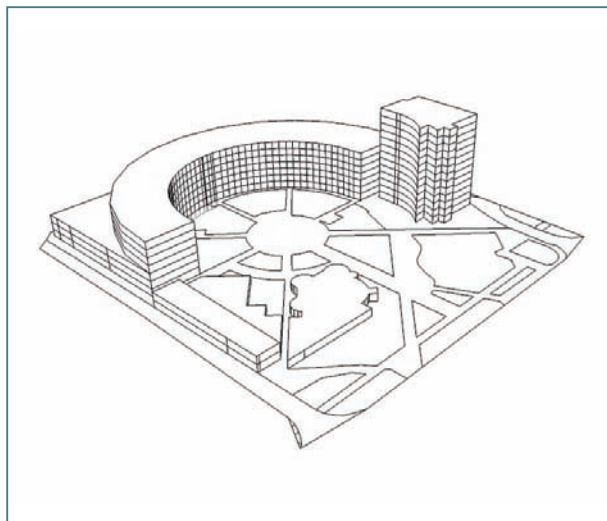
Právna forma -
 Iné využitie m² 4.000

Nezastavané plochy spolu m² 8.200
 z toho verejné % 63
 z toho poloverejné % 23
 z toho súkromné % 12
 z toho detské ihriská % 2

Náklady na pripojenie na bytovú jednotku stredné
 Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Počet parkovacích miest 270
 Spôsob parkovania podzemná garáž



Realizácia 2000
 Autori Ebner/Ullmann
 Investor Kallco



Krátky popis

Príklad sídelnej štruktúry na námestí sv. Františka pozostáva z troch dominantných budov: sedempodlažnej polkruhovej obytnej stavby, juhozápadne k nej pripojeného 17-podlažného výškového obytného domu a severozápadne ležiaceho kostola s kláštorom, pastoračným centrom a miestnym úradom. Budovy sú usporiadané okolo verejného námestia a štvorprúdovej Karloveskej ulice.

Poloha v meste

Námestie sv. Františka sa nachádza v mestskej časti Karlova Ves, je vzdialené okolo 5 km od centra mesta a má dobré napojenie na mestskú hromadnú dopravu: zastávka električky sa nachádza vo vzdialenosti 150 metrov. Nákupné centrum so službami sa nachádza vo vzdialenosti 5 minút chôdze.

Predpoklady úspechu

Rozličným využitím (bývanie, verejná správa, cirkevné účely) bol vytvorený príklad sídelnej štruktúry ako centra mestskej časti Karlova Ves. Všestranné využitie kladie vysoké požiadavky na architektúru na kompaktnom pozemku.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa polohy jednostranne orientované. Polkruhová forma komplexu vytvára verejný priestor, v ktorom sa obytná funkcia a funkcia spoločenského využitia (rímskokatolícky kostol sv. Františka, miestny úrad Karlova Ves) navzájom dopĺňajú. V okolitej prízemnej zóne sú integrované malé ponuky zásobovania (napr. pizzeria). Úroveň námestia je oproti okoliu o niečo prevýšená, preto sa smerom z ulice zdá, že ide o sedem podlaží a z opačnej strany o desať podlaží.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Verejné centrálné námestie s osvetlenými fontánami a sieťovitým rastom chodníkov ponúka kvalitu pobytu. Väčšina bytov je vybavených balkónmi. Pod námestím sa nachádza podzemná garáž, tým sú parkovacie miesta vykázané z verejného priestoru. Nezastavané plochy sú atraktívne navrhnuté, avšak nie je jasné, či sa jedná o verejné alebo k sídelnej štruktúre prislúchajúce plochy.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené na základe verejného námestia a rozlične využívaných okolitých podlúbí. K bytovej štruktúre prislúchajúce alebo poloverejné nezastavané plochy však nie sú k dispozícii. Spoločné zariadenia ako kostol, pastoračné centrum a verejné úrady presahujú svojím dosahom lokalitu.

Kvalita mestského priestoru

Zástavba so svojim zmiešaným využitím, otvorenou architektonickou formou a centrálnym verejným námestím tvorí centrum mestskej časti.

40/ Karlova Ves, Nám. Sv. Františka (Bratislava, Karloveská ul. – Nám. sv. Františka)



Celková plocha ha 2,22
Plocha parcely netto, ha 2,04

Zastavaná plocha ha 0,88
Stupeň zastavanosti % 40

Hĺbka traktu budov m 17
 Spôsob prístupnosti schod, chodb.
 Odstup fasád veľký
 Počet podlaží 7-17
 Priemerný počet podlaží -

Hrubá podlažná plocha m² 45.444
 z toho bývanie % 81
 z toho práca % 0
 z toho služby % 19

Hustota podlažných plôch brutto 2,05
Hustota podlažných plôch netto 2,23

Plocha bytov spolu m² 36.800
Počet bytových jednotiek 255
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 144
 Počet bytov na ha plochy parcely 125
 Počet bytov na ha celkovej plochy 114,9

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 13.409
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

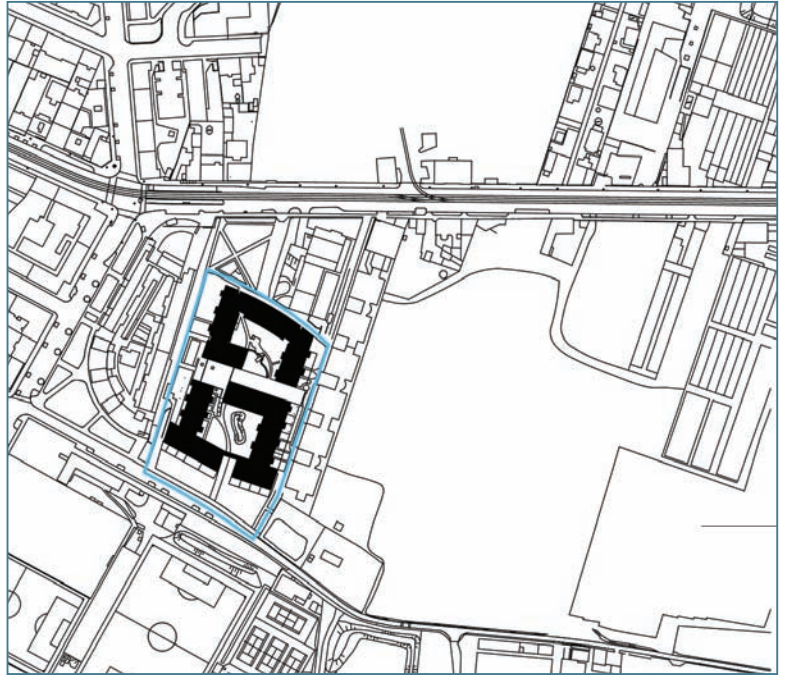
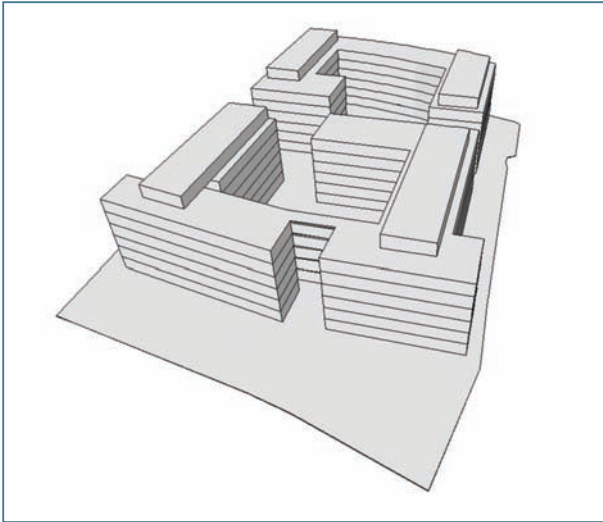
Dopravné plochy m² 1.784
 Nadzemné parkoviská m² 605
 Počet parkovacích miest 605
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke



Realizácia
 Autori
 Investor

2006
 Team T, arch. Talaš
 OTYK Invest

41/ Autofreie Mustersiedlung (1210 Wien, Nordmannngasse 25-27)

**Krátky popis**

Projekt pozostáva zo šesťpodlažnej uzavretej zástavby s dvomi zelenými dvormi, ktoré sú spojené spoločnými plochami. Zrieknutím sa osobných automobilov mohli byť realizované atraktívne nezastavané plochy a mnoho zariadení občianskej vybavenosti.

Poloha v meste

Autofreie Mustersiedlung (vzorové sídlisko bez áut) leží v novej obytnej oblasti severne od Dunaja v 21. viedenskom okrsku. Zastávka autobusu a električky je 100 metrov vzdialená. Sídelná štruktúra je na jednej strane bloku napojená na dopravnú ulicu. Škôlka a základná škola sa nachádzajú vo vzdialenosti okolo 500 metrov, zásobovanie je k dispozícii v susedných budovách.

Hlavné polohové výhody

Žiadne.

Predpoklady úspechu

Základom projektu bola developerská súťaž. Obyvatelia sa zaviazali k zrieknutiu sa automobilov. Takto vypadli z konceptu predpísané počty parkovacích miest. Vzdanie sa áut bolo predpokladom pre veľkorysú občiansku vybavenosť v samospráve a investície do atraktívnych nezastavaných plôch. Okrem toho mohli byť realizované vysoké ekologické štandardy budov ako vybavenie slnečnými kolektormi, rozvody úžitkovej vody a zvýšená tepelná izolácia fasád.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa polohy v budove jedno- alebo dvojstranne orientované v rozličných smeroch. Veľmi dobrá kvalita bývania vďaka vylúčeniu automobilov. Flexibilita využitia nie je dosiahnutá.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Na vonkajšej strane sídelnej štruktúry majú niektoré prízemné byty k dispozícii záhrady pre nájomníkov. Všetky ostatné byty majú k dispozícii súkromné otvorené priestory vo forme loggií alebo terás. V spoločne využívaných dvorných priestoroch sú k dispozícii záhony pre pestovanie vlastnej zeleniny a biotop blízko detských a športových ihrísk.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

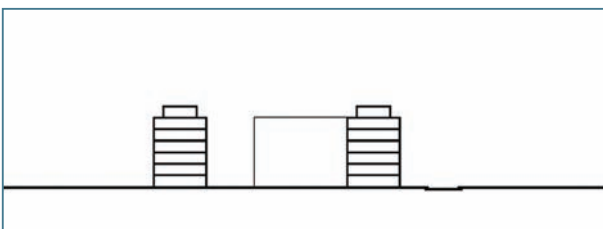
Zelené nezastavané plochy bez áut a veľmi dobrá občianska vybavenosť sú veľmi prospešné pre vytváranie predpokladov pre tvorbu susedstiev. K zariadeniam občianskej vybavenosti, ktoré idú ďaleko za rámec obvyklej palety patria detské domčeky a sauna na streche, spoločenské priestory a fitnesscentrum na prízemí.

Kvalita mestského priestoru

Ako dopravné upokojená zóna má sídlisko význam aj pre okolitú mestskú časť.



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		



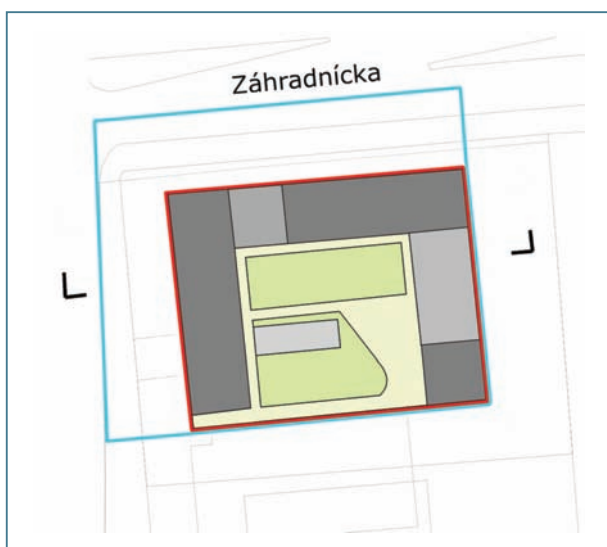
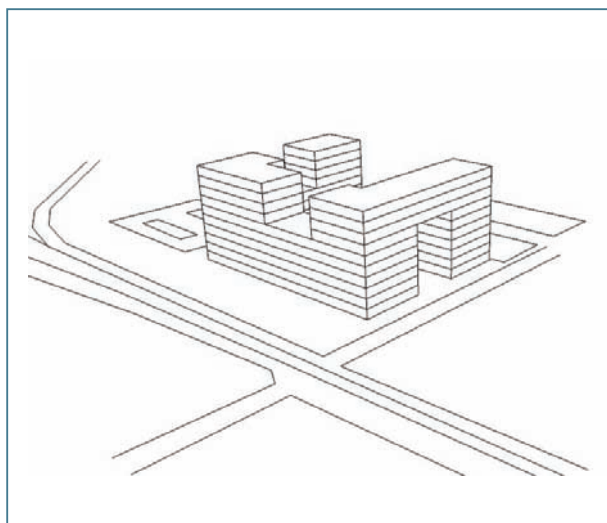
41/ Autofreie Mustersiedlung (1210 Wien, Nordmanngasse 25-27)



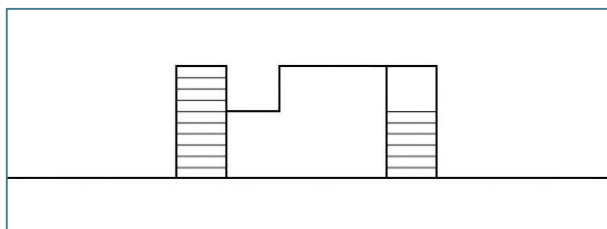
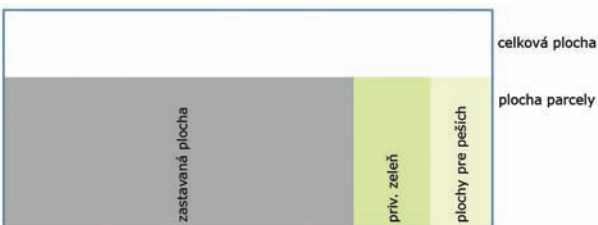
Celková plocha ha	1,24
Plocha parcely netto, ha	1,12
Zastavaná plocha ha	0,44
Stupeň zastavanosti %	39
Hĺbka traktu budov m	9,5-14
Spôsob prístupnosti	Stredová chodba, pavlač, v prízemí priamo
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	6+T
Priemerný počet podlaží	6,3
Hrubá podlažná plocha m ²	27.900
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	2,25
Hustota podlažných plôch netto	2,50
Plocha bytov spolu m ²	18.158
Počet bytových jednotiek	244
Veľkosť bytov m ²	35-121
Priemerná veľkosť bytov	74
Počet bytov na ha plochy parcely	218
Počet bytov na ha celkovej plochy	197
Byty s exteriérovými priestormi	244
z toho s vlastnou záhradou %	9
z toho balkóny, loggie %	83
z toho terasy %	8
Právna forma	nájom, možnosť odkúpenia
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	6.760
z toho verejné %	42
z toho poloverejné %	36
z toho súkromné %	11
z toho detské ihriská %	11
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Dopravné plochy m ²	145
Nadzemné parkoviská m ²	0
Počet parkovacích miest	24
Spôsob parkovania	podzemná garáž 10% pre Carsharing

Realizácia 1999
 Autori Szedenik-Schindler
 Investor GEWOG, Domizil

42/ Octopus, Záhradnícka (Bratislava, Záhradnícka ul.)



počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 12	pešie chodníky a spevnené plochy	
9 - 12	ulice	
7 - 8	odstavné plochy	
5 - 6	verejná zeleň	
3 - 4	súkromná zeleň	
1 - 2		

**Krátky popis**

Sídelná štruktúra s kompaktnou blokovou zástavbou po obvodě pozemku až do výšky 11 podlaží hraničí priamo s ulicou a je orientovaná do zeleného vnútorného dvora, ktorý sa rozprestiera vo výške druhého podlažia. Budova je rozdelená na dvoch miestach a na niekoľkých miestach je vizuálne rozvoľnená. Vzhľadom k členitému tvaru budovy vzniká optický dojem chobotnice.

Poloha v meste

Tento príklad sídelnej štruktúry leží na Záhradníckej ulici, na okraji centra Bratislavy. Zastávka autobusu, električky a trolejbusu a hlavná dopravná os Bajkalská ulica sa nachádza priamo pred budovou. Základné a rozšírené zásobovanie sa nachádzajú v pešej dochádzkovej vzdialenosti (150 – 400 metrov): potraviny, pošta, banka, verejný trhovisko, športový areál Štrkovce, zimný štadión v Ružinove. Univerzitná nemocnica je vzdialená 700 metrov.

Hlavné polohové výhody

Octopus sa nachádza na rozvojovej osi medzi centrom Bratislavy a centrom mestskej časti Ružinov v blízkosti veľkých nezastavaných plôch s jazerom (bývalé štrkovisko), avšak aj na jednej z najviac dopravne vyťaženej bratislavskej ulice.

Predpoklady úspechu

Príklad sídelnej štruktúry nie je zameraný na maximálne využitie parcely, objekt je na niekoľkých miestach zalomený a rozvoľnený. Ako „chobotnica“ sa budova verná svojmu názvu ovíja okolo hranice pozemku a obklopuje vnútorný zelený dvor. Kvalita bývania je silne závislá od okolia (hustá doprava, rozvojová oblasť).

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované do rôznych svetových strán a výhradne do vnútra; mnoho miestností má okná na sever. Štandard výstavby je vysoký, ponuka sociálnej infraštruktúry úplne absentuje. Flexibilita funkčného využitia je kvôli preddefinovanej štruktúre nízka.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K dispozícii je vnútorný dvor, ktorý nie je prístupný zvonka. Nenachádzajú sa tu balkóny ani súkromné záhrady. Parkovacie miesta sú umiestnené v podzemnej garáži.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú umožnené na základe uzavretej štruktúry (situácie foyerov). K dispozícii je len základná vybavenosť spoločných zariadení (miestnosť pre bicykle, práčovňa, atď.).

Kvalita mestského priestoru

Príklad sídelnej štruktúry Octopus je harmonický a provokatívny zároveň, dopĺňa centrum mesta zaujímavou architektúrou: vysoká kvalita dizajnu, kompaktná a predsa otvorená forma rovnako ako rozdielna využiteľnosť priestorov parteru majú pozitívny vplyv na kvalitu mesta.