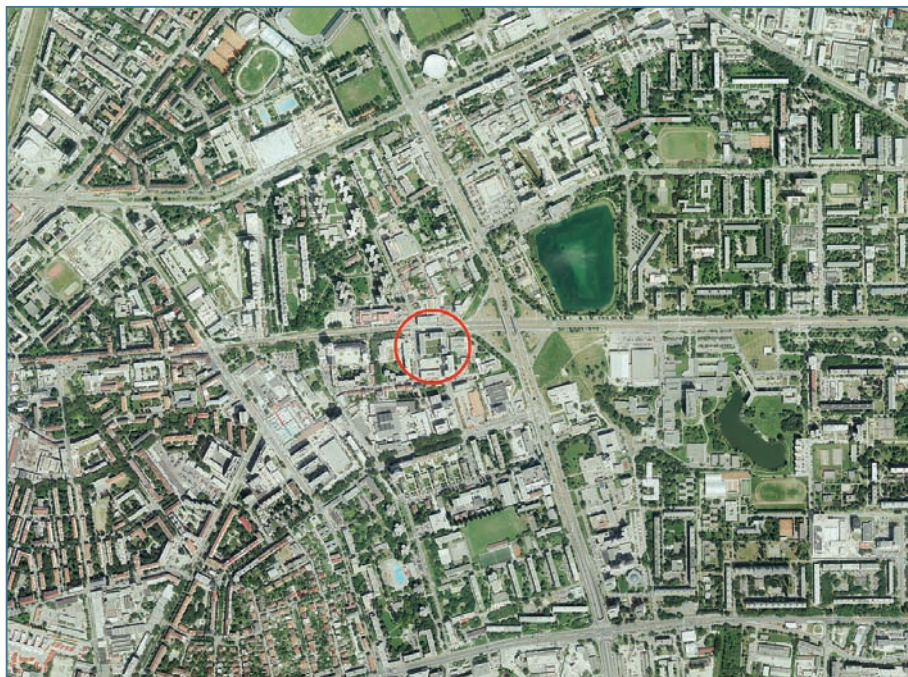


42/ Octopus, Záhradnícka (Bratislava, Záhradnícka ul.)



Celková plocha ha 0,49
Plocha parcely netto, ha 0,49

Zastavaná plocha ha 0,41
Stupeň zastavanosti % 84

Hĺbka traktu budov m -
 Spôsob prístupnosti schod./chod.
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 11
 Priemerný počet podlaží 11,0

Hrubá podlažná plocha m² 21.523
 z toho bývanie % 95
 z toho práca % 0
 z toho služby % 5

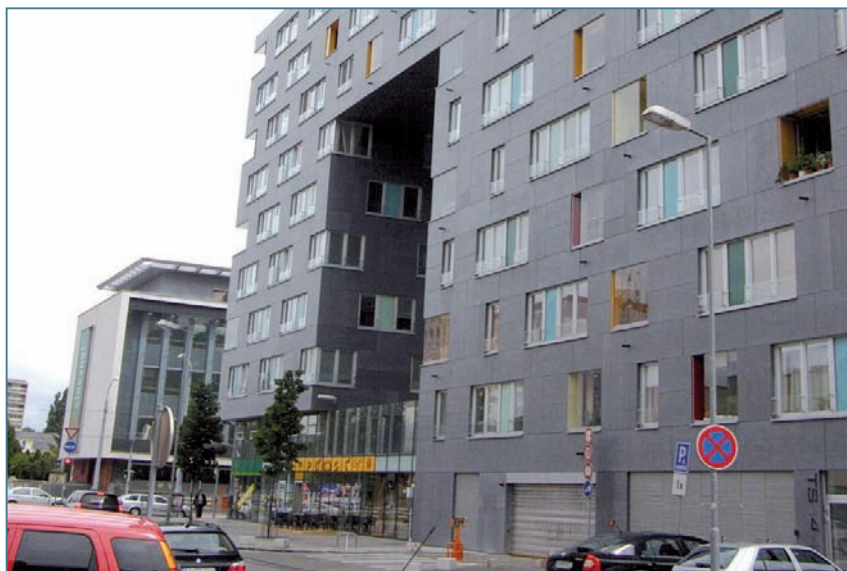
Hustota podlažných plôch brutto 4,39
Hustota podlažných plôch netto 4,39

Plocha bytov spolu m² 20.450
Počet bytových jednotiek 161
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 127
 Počet bytov na ha plochy parcely 328,6
 Počet bytov na ha celkovej plochy 328,6

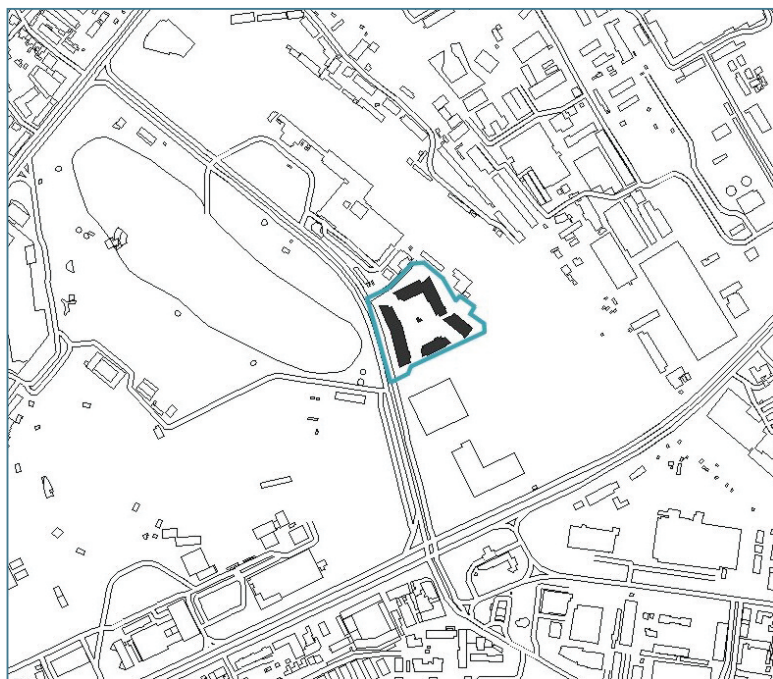
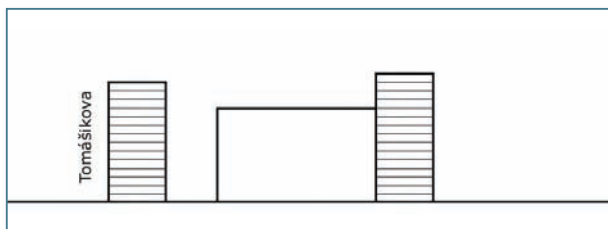
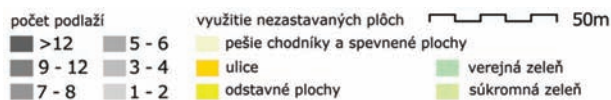
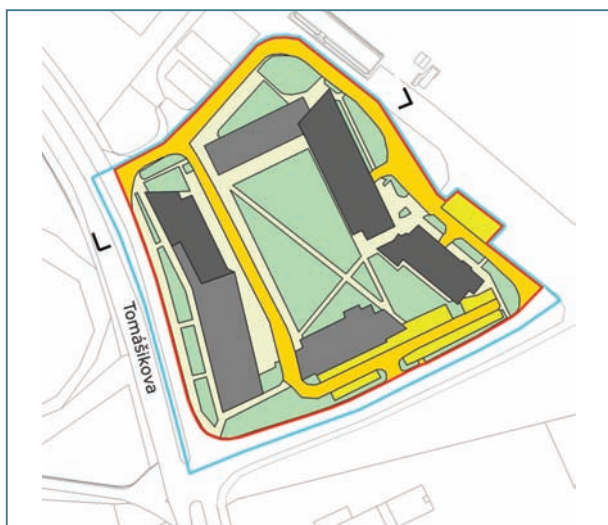
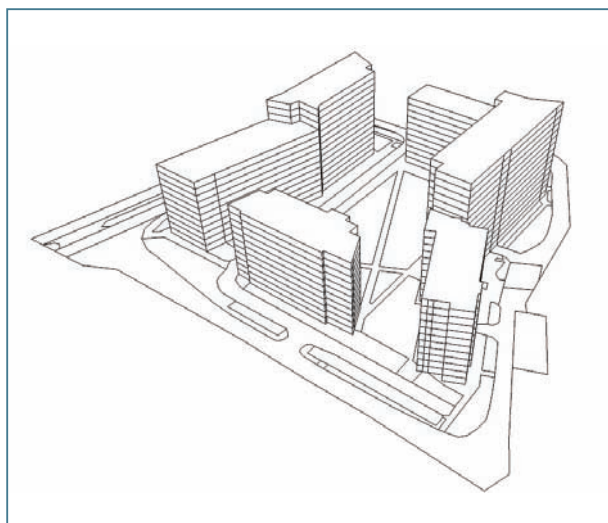
Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 662
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 100
 Počet parkovacích miest 214
 Spôsob parkovania garáže
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke



Realizácia 2007
 Autori P. Sticzay-Gromski, P.Vlačíhová,
 GRIDO SK, s. r. o
 Investor IUWE, a.s.



Krátky popis

Obytný komplex na východe Bratislavy pozostáva zo štyroch samostatných obytných domov, ktoré sú usporiadané pozdĺž hranice pozemku a ktoré svojimi 627 bytmi obklopujú vnútorný dvor. Byty na západnej strane majú výhľad na jazero Kuchajda.

Poloha v meste

Koloseo leží vo východnej rozvojovej oblasti Bratislavy 3,5 km od centra. Oblasť je dobre napojená na cestnú sieť. Zastávky autobusu, električky a trolejbusu sú vzdialené 500 metrov. Sídliisko je peším ťahom priamo spojené so železničnou stanicou Nové mesto (100 metrov). Sociálna infraštruktúra a rozšírené zásobovanie sú k dispozícii v okolí.

Hlavné polohové výhody

Výhľad na jazero Kuchajda, blízkosť športovej a rekreačnej oblasti jazero Kuchajda (bývalé štrkovisko).

Predpoklady úspechu

Príklad sídelnej štruktúry spĺňa požiadavky energetickej efektívnosti.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa polohy v objekte a veľkosti jedno- alebo dvojstranne orientované (na západnej strane s výhľadom na jazero). Vzhľadom k otvorenej forme zástavby s vnútorným dvorom sú do vnútra orientované byty chránené pred hlukom z okolia. Vysoká hustota zástavby obmedzuje prirodzené osvetlenie vnútorných a vonkajších priestorov. Architektonická kvalita vnútorných a vonkajších priestorov je vysoká. Kvalitu bývania znižuje na jednej strane blízkosť frekventovanej železničnej trate, rovnako ako aj blízka štvorprúdová cesta na druhej strane štruktúry.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Pred budovami vytvorený dvor je navrhnutý ako plocha zelene a jej verejnosť je podčiarknutá diagonálne vedeným chodníkom. Je však málo frekventovaný, nakoľko nespája žiadne budovy ani cesty. Voľná plocha slúži k vnútornému sprístupneniu objektov. V podzemnej garáži sa nachádza viac ako 800 parkovacích miest, takže sa veľký dvor s výnimkou prístupovej cesty pozdĺž parteru s obchodným využitím zdá byť bez zafarbenia autami.

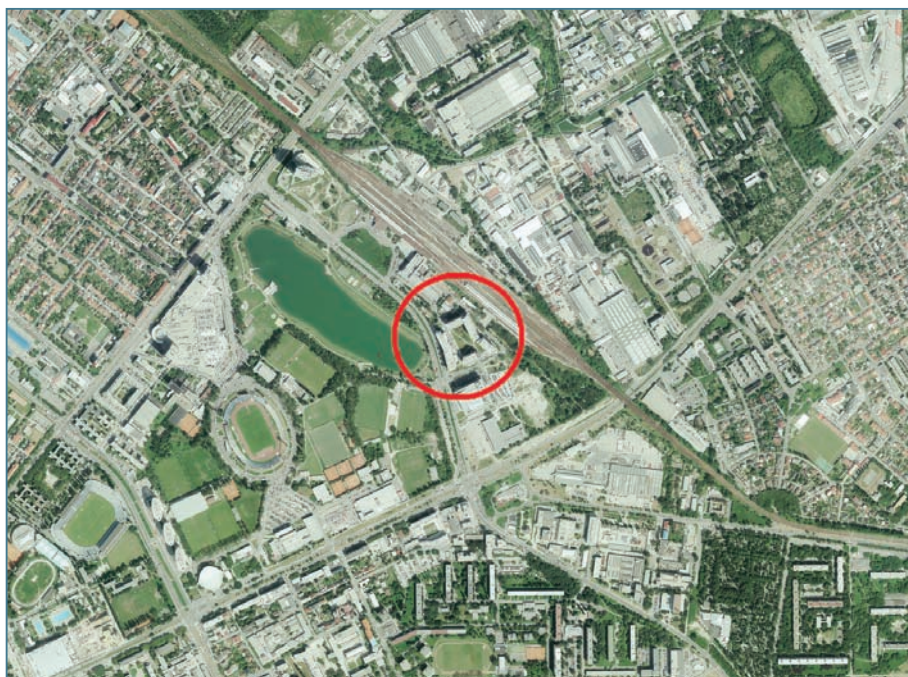
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Napriek spoločnému otvorenému priestoru sa možnosti pre vznik susedstiev zdajú byť obmedzené, keďže jedným vstupom do domu je sprístupnených možnosť bytov. Spoločné zariadenia majú vďaka prítomnosti zelených oddychových priestorov s parkovými lavičkami a hojdačkami nadpriemernú kvalitu. K dispozícii je aj sauna. Zóna na prízemí poskytuje obvyklé spoločné zariadenia (miestnosť pre bicykle, práčovňa, atď).

Kvalita mestského priestoru

Kvalita mestského priestoru komplexu je vďaka vysoko kvalitnému dizajnu veľmi vysoká. Sídelná štruktúra by bola peši dobre prechodná a mohla dopĺňať ponuku verejných otvorených plôch v mestskej časti. Koloseo je však izolované, takže sa žiaden ďalší rozvoj v blízkom susedstve neočakáva.

43/ Koloseo (Bratislava, Tomášikova ul.)



Celková plocha ha 2,86
Plocha parcely netto, ha 2,05

Zastavaná plocha ha 0,59
Stupeň zastavanosti % 29

Hĺbka traktu budov m 20
 Spôsob prístupnosti schod.
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 11-15
 Priemerný počet podlaží -

Hrubá podlažná plocha m² 77.288
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 2,7
Hustota podlažných plôch netto 3,77

Plocha bytov spolu m² 60.240
Počet bytových jednotiek 627
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 96
 Počet bytov na ha plochy parcely 305,9
 Počet bytov na ha celkovej plochy 219,2

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 14.527
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0,07

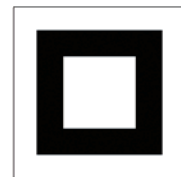
Dopravné plochy m² 9.294
 Nadzemné parkoviská /miesta 178
 Spôsob parkovania kombinovaný
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke



Realizácia 2007
 Autori M. Štekláčová, M. Pokrivčák ATELIER 3M.
 P.Návrat, L.Ornthová
 Investor TC Byty Developer: Tatra Residence,
 (Tatra banka Group)



8/ UZATVORENÝ DVOR (BLOKOVÁ ZÁSTAVBA)

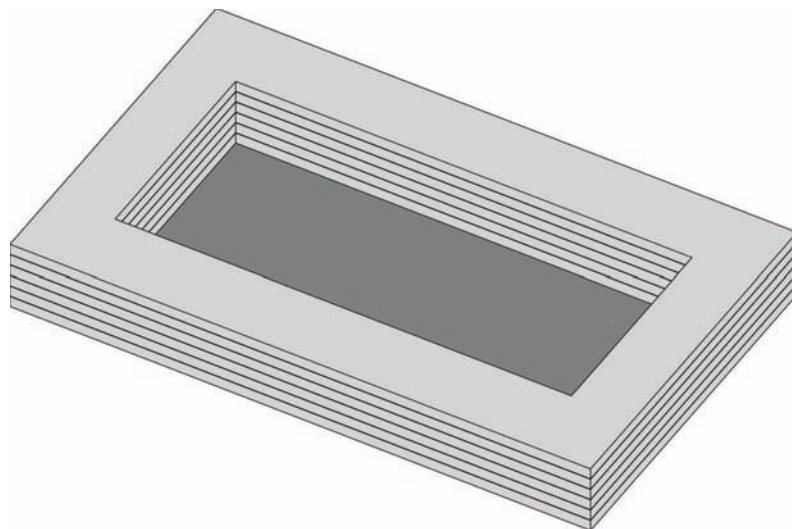


Charakteristika:

Uzatvorená bloková zástavba so spoločným dvorom.

4 – 8 poschodí

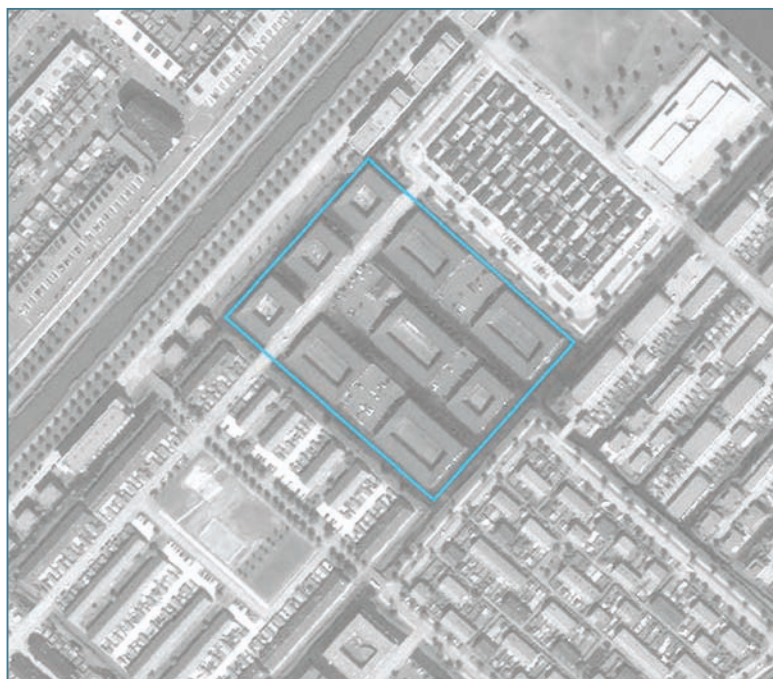
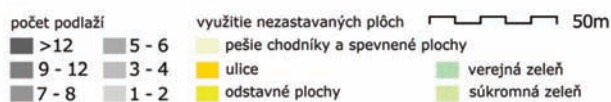
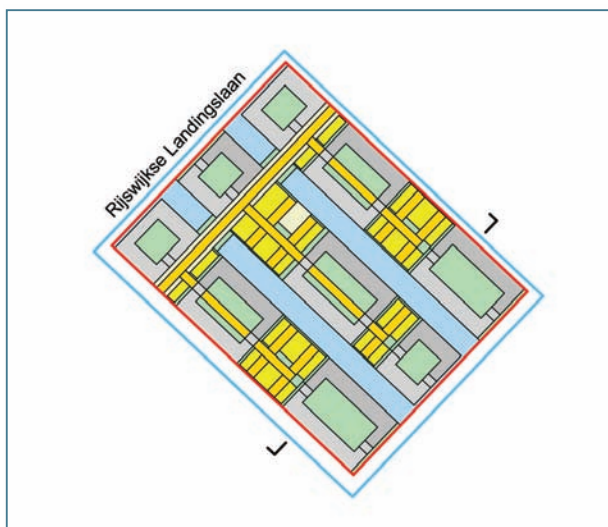
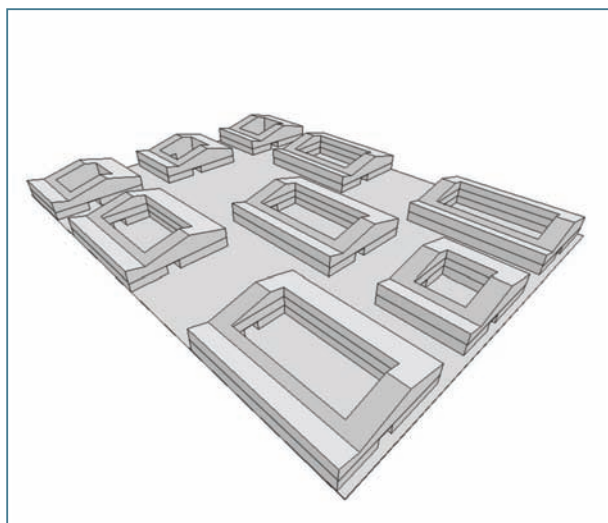
Zastavaná plocha	25-60%		
Odstup budov	40 m		
Hĺbka traktu	10-20 m		
Počet podlaží	4	6	8
Hustota podlažných plôch	2.2	3.3	4.4
Počet bytov na ha	200	310	400



Uzatvorená bloková zástavba okolo spoločného exteriérového priestoru vnútorného dvora. Klasický blok s výhodami (byty naprieč dispozíciou otvorené tak na ulicu, ako aj do tichého dvora, možnosť polyfunkčnosti) a nevýhodami (byty bezprostredne otvorené na ulicu).

Ponuka plôch pre hlučné prevádzky v blízkosti prináša nebezpečenstvo vzniku konfliktov funkcií vnútorného dvora (pre starších ľudí, deti). Vnútorný dvor umožňuje osvojenie si priestoru obyvateľmi.

Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	nerelevantná
Vhodnosť prízemia pre iné funkčné využitie:	áno
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	podmienečne
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,6 – 3,0 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	do 80 m
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	do 80 m
Verejný exteriérový priestor:	v závislosti od situácie
Kvalita nezastavaného priestoru:	dobrá
Parkovanie:	podzemná garáž/garáže



Krátky popis

Sídlisko na vodou obklopenej „skupine ostrovov“ pozostáva z 9 uzavretých dvorových objektov (dvoj- až trojpodlažných štvorcov). Dvory slúžia ako komunikačné centrá. Usporiadanie budov umožňuje optické vzťahy s vodou a so susednými priestormi.

Poloha v meste

Sídlisko leží 6 km juhovýchodne od historického mesta Den Haag na juhu Ypenburgu. Zastávka autobusu a električky sa nachádza v blízkom okolí (okolo 300 metrov). Sociálna infraštruktúra a rozšírené zásobovanie sú na severe mimo štvrte v krátkej pešej dochádzkovej vzdialenosti. Stavebná hustota je na umiestnenie základného zásobovania do vnútra štvrte príliš nízka.

Hlavné polohové výhody

Poloha pri vode. Priestorová vzdialenosť k ďalšej zástavbe je determinovaná kanálmi.

Predpoklady úspechu

Sídelná štruktúra Vinex ponúka cenovo dostupné byty a tým obzvlášť formy obydľia pre mladé rodiny, ktoré hľadajú alternatívu k radovému rodinnému domu. Integratívny model sídelnej štruktúry zahŕňa dve obytné skupiny, dvorový dom s domovom dôchodcov a druhým pre spoločenstvo s postihnutými.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Sídelná štruktúra vykazuje homogénnu štruktúru zástavby s čisto obytnou funkciou. Byty sú podľa polohy rozdielne orientované, strechy sú zošikmené kvôli optimalizácii prirodzeného osvetlenia. Okrem podlažne organizovaných obytných skupín sa tu nenachádzajú žiadne viacpodlažné byty. Obytné skupiny sú „pod jednou strechou“ vždy usporiadané okolo dvora. V dvoch štvorcoch je šesť spoločenstiev pre ľudí s postihnutím; pôdorysy sú prispôbené pre obmedzenú mobilitu. Flexibilita funkčného využitia nie je dosiahnutá.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

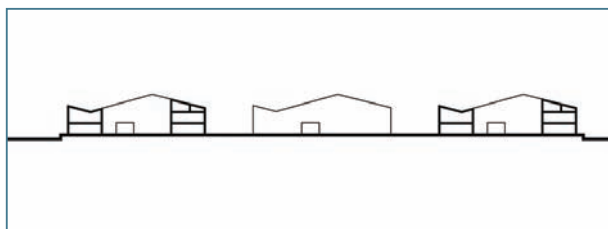
Súkromné (vonkajšie) a spoločné nezastavané plochy (vnútorné) sú jasne oddelené uzavretou štruktúrou dvorov. Chránené vnútorné dvory síce ponúkajú pre deti vhodné prostredie, ale nie sú na základe otvorenia a priechodnosti optimálne využiteľné. Spoločne využiteľné nezastavané plochy medzi jednotlivými štvorcami dopĺňajú ponuku nezastavaných plôch, využívajú sa však ako plochy pre parkovanie.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Tvorba susedstiev je možná. Dvory slúžia ako priestory komunikácie, ponad zelené dvorové priestory sú umožnené optické kontakty.

Kvalita mestského priestoru

Kvalitu mestského priestoru ponúkajú nezastavané plochy medzi štvorcami, veľké portály a vnútorné dvory.



44/ Vinex Siedlung – Ypenburg (Delft - Den Haag , Ypenburg, Derkswater / Koxwater / Wilmerwater)



Celková plocha ha 2,69
Plocha parcely netto, ha 2,30

Zastavaná plocha ha 0,81
Stupeň zastavanosti % 35

Hĺbka traktu budov m 9
 Spôsob prístupnosti RH
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 2-3
 Priemerný počet podlaží 2,2

Hrubá podlažná plocha m² 18.100
 z toho bývanie % 100
 z toho práca % 0
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 0,67
Hustota podlažných plôch netto 0,79

Plocha bytov spolu m² 11.000
Počet bytových jednotiek 128
 Veľkosť bytov m² 90-170
 Priemerná veľkosť bytov 86
 Počet bytov na ha plochy parcely 56
 Počet bytov na ha celkovej plochy 48

Byty s exteriérovými priestormi 89
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 100
 z toho terasy % 0

Právna forma -
 Iné využitie m² 0

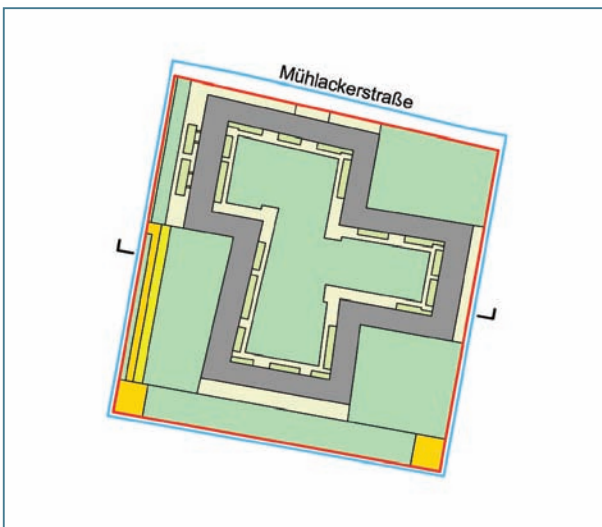
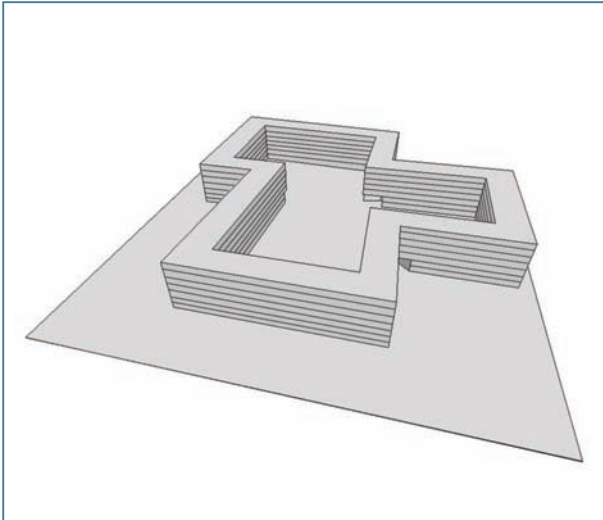
Nezastavané plochy spolu m² 9.320
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 54
 z toho súkromné % 1
 z toho detské ihriská % 2
 davon Wasserfläche % 43

Dopravné plochy m² 3.270
 Nadzemné parkoviská m² 2.230
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 186
 Spôsob parkovania voľne

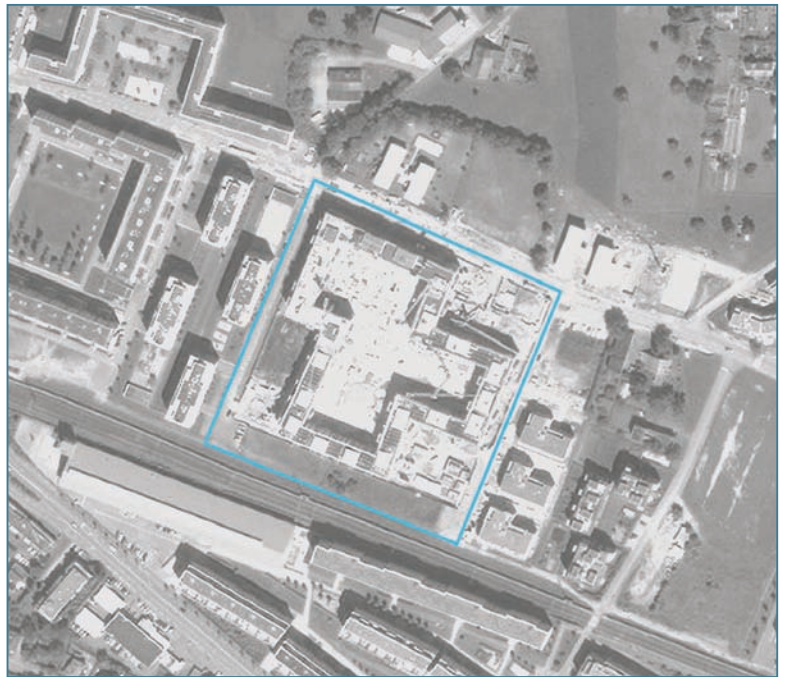
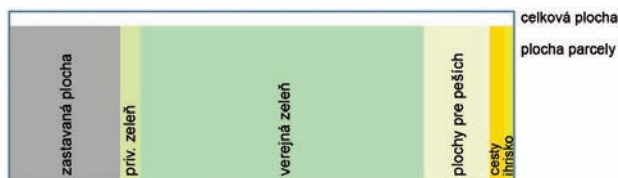


Realizácia
 Autor
 Investor

2002
 Bosch Architects
 Amwes

45/ **Bebauung Klee** (Zürich, Affoltern)

počet podlaží	využitie nezastavaných plôch	50m
> 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**

Príklad sídelnej štruktúry obsahuje 340 bytov a je to meandrový, uzavretý, sedempodlažný dvorový komplex s vysokou hustotou.

Poloha v meste

Zástavba Klee sa nachádza v rozvojovej oblasti Ruggächern v mestskej časti Zurich-Affoltern, asi 8 km od stredu mesta. Zastávka autobusu je vzdialená 50 metrov, stanica rýchlodráhy 600 metrov. Spoločné miestnosti, detská družina, ponuka Car-sharing sú integrované v rámci štvrť. Sociálna infraštruktúra a rozšírené zásobovanie sú k dispozícii v blízkosti okolí.

Hlavné polohové výhody

Dobré spojenie s centrom mesta. Blízkosť chránenej krajiny oblasti Katzenssee.

Predpoklady úspechu

Rozhodnutie o forme zástavby padlo počas súťažného procesu. Zástavba bola rozdelená medzi dvoch developerov, ktorí postavili dva stavebné úseky s rozličnými ťažiskami.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované na všetky smery a sú do veľkej miery naprieč traktami. Jedna časť zástavby ponúka prevažne veľké byty špeciálne pre rodiny. Ďalej sú doplnené nájomné samostatné a spoločné priestory, vybavené sprchou a WC. Až na detskú družinu sa nepredpokladá žiadna kombinácia funkcií v prízemnej zóne, flexibilita funkčného využitia nie je cieľom.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

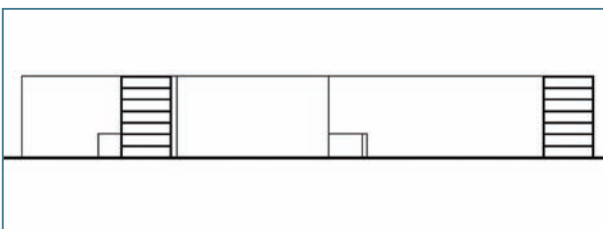
Byty disponujú individuálnymi otvorenými priestormi vo forme balkónov, terás a loggií, rovnako ako spoločnými záhradnými parcelami na streche. Vo vnútri a vonka zástavby sú k dispozícii rozdielne formované, spoločné nezastavané plochy (plochy zelene, námestia, plochy pre hry atď.). Pre mládež sú k dispozícii zvláštne nezastavané plochy. Stavebná výška limituje flexibilitu využitia vnútorného dvora.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené vnútorným dvorom. Jeden zo stavebných úsekov vykazuje početné spoločné zariadenia, ďalší iba ich minimálnu ponuku.

Kvalita mestského priestoru

Zariadenie pôsobí svojou priechodnou sedempodlažnou zástavbou po obvode pozemku ako veľmi husto zastavaný. Uzatvorená forma vytvára uskokmi v rohových pozíciách (hlavné vstupy) otvorené centrálné priestory, v ktorých je možné očakávať istú mestskú kvalitu.

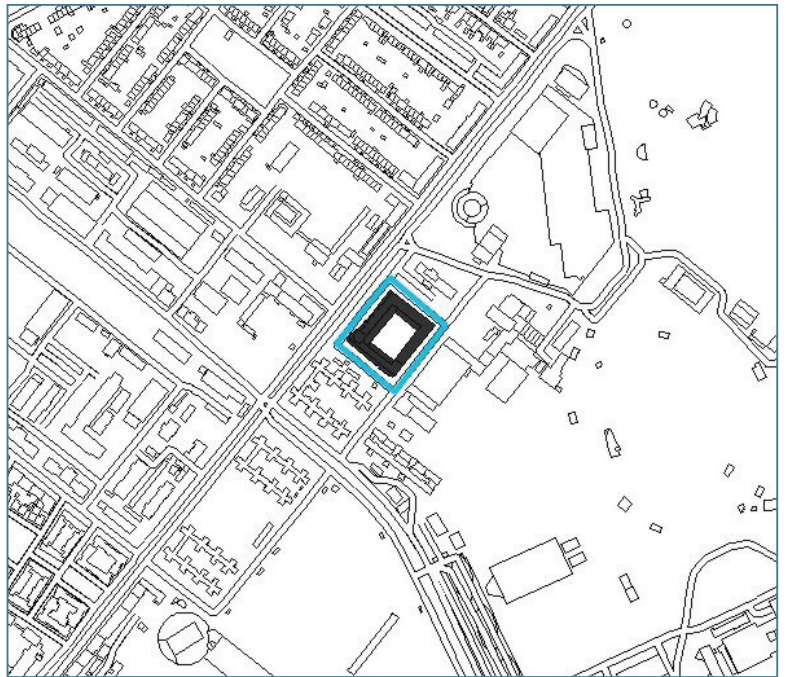
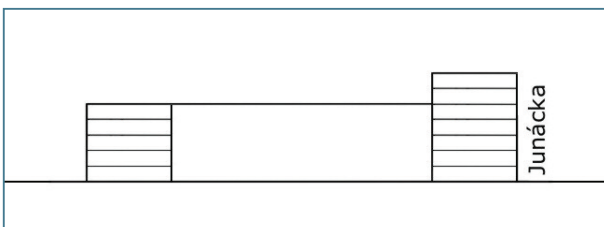
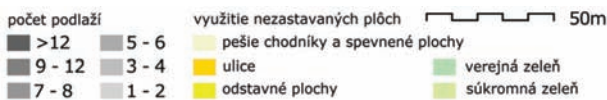
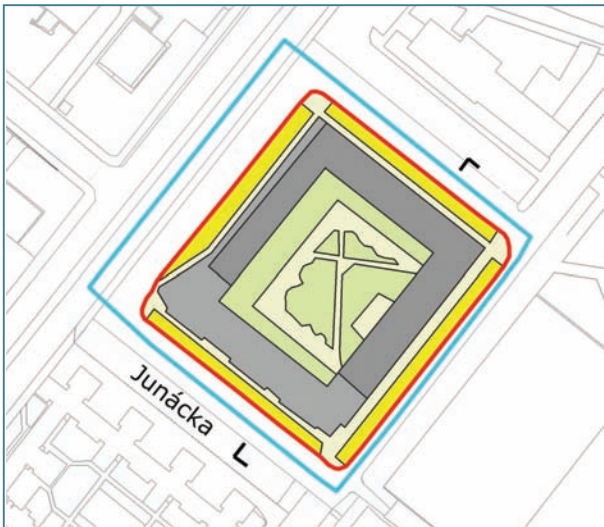
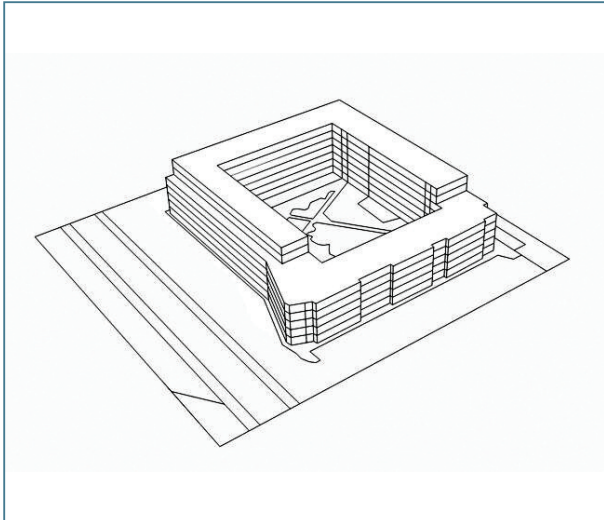


45/ **Bebauung Klee** (Zürich, Affoltern)

Celková plocha ha	3,29
Plocha parcely netto, ha	3,00
Zastavaná plocha ha	0,65
Stupeň zastavanosti %	22
Hĺbka traktu budov m	11-13
Spôsob prístupnosti	chodba
Odstup fasád	veľký
Počet podlaží	7
Priemerný počet podlaží	7
Hrubá podlažná plocha m ²	45.500
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	1,38
Hustota podlažných plôch netto	1,52
Plocha bytov spolu m ²	31.500
Počet bytových jednotiek	340
Veľkosť bytov m ²	57-128
Priemerná veľkosť bytov	93
Počet bytov na ha plochy parcely	113
Počet bytov na ha celkovej plochy	103
Byty s exteriérovými priestormi	100
z toho s vlastnou záhradou %	-
z toho balkóny, loggie %	-
z toho terasy %	-
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	-
Nezastavané plochy spolu m ²	18.300
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	50
z toho súkromné %	7
z toho detské ihriská %	43
Dopravné plochy m ²	4.940
Nadzemné parkoviská m ²	420
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	210+22
Spôsob parkovania	podzemné garáže + voľne



Realizácia v realizácii
 Autor Knapkiewicz & Fickert
 Investor Baugenoss. Hagenbrünneli



Krátky popis

Pôdorys osempodlažnej blokovej zástavby okolo hranice pozemku z 90tych rokov 20. storočia je štvorcový. Sídlisko obklopuje verejnosti neprístupný dvor a je zmiešanej, prevažne obytnej funkcie.

Poloha v meste

Komplex Vajnorská leží na Junáckej ulici na okraji centra Bratislavy. Má dobré napojenie na sieť verejnej dopravy (zastávka priamo pred budovou). V budove samotnej, rovnako ako v bezprostrednom okolí, je k dispozícii sociálna infraštruktúra a zásobovanie, v pešej dostupnosti početné športové a rekreačné zariadenia.

Hlavné polohové výhody

Poloha uprostred rozvojovej zóny mesta so všestrannými ponukami trávenia voľného času (športové zariadenia, jazero Kuchajda). Blízkosť nákupného centra so širokou ponukou.

Predpoklady úspechu

Bloková zástavba s uzavretým dvorom chráni byty pred rušnou Vajnorskou ulicou a je predpokladom dobrej kvality bývania.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Sídelná štruktúra ponúka orientáciu bytov na juhovýchod, severozápad, juhozápad a severovýchod. Vďaka uzavretosti zástavby je dvor pokojný. Na prízemí sa nachádzajú garáže a rozličné komerčné a spoločenské zariadenia. Štandard kvality všetkých týchto funkčných využití je vysoký (byty vo vysokej cenovej hladine). Flexibilita využitia je nízka, nakoľko vedľa dvoch strán blokov vedú rušné ulice.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Verejne neprístupný dvor ponúka nevelký spoločne využívaný nezastavaný priestor. Parkovacie miesta sa nachádzajú v garážach v objekte samotnom a v okolitých uliciach. Vnútorne pešie vstupy sú umiestnené na všetkých štyroch stranách budov.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú dobre rozvinuté na základe prítomnosti veľkých foyerov vo vchodoch do budov. K dispozícii sú spoločné zariadenia vo forme ihrísk pre deti a mládež.

Kvalita mestského priestoru

Sídelná štruktúra je dobre integrovaná do mestskej štruktúry a v harmónii so susednou zástavbou.

46/ Vajnorská (Bratislava, Vajnorská ul. – Junácka ul.)



Celková plocha ha 1,69
Plocha parcely netto, ha 1,36

Zastavaná plocha ha 0,39
Stupeň zastavanosti % 29

Hĺbka traktu budov m 14
 Spôsob prístupnosti kombinov.
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 5
 Priemerný počet podlaží 5,0

Hrubá podlažná plocha m² 19.465
 z toho bývanie % 80
 z toho práca % 0
 z toho služby % 20

Hustota podlažných plôch brutto 1,14
Hustota podlažných plôch netto 1,43

Plocha bytov spolu m² 15.570
Počet bytových jednotiek 166
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 94
 Počet bytov na ha plochy parcely 112
 Počet bytov na ha celkovej plochy 98,2

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 36.500
 z toho verejné % 77
 z toho poloverejné % 23
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 7

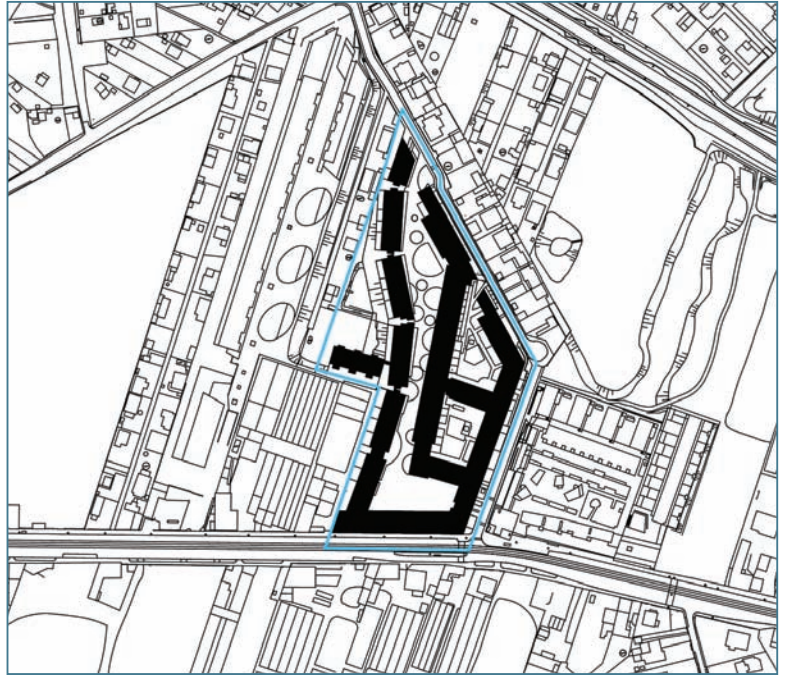
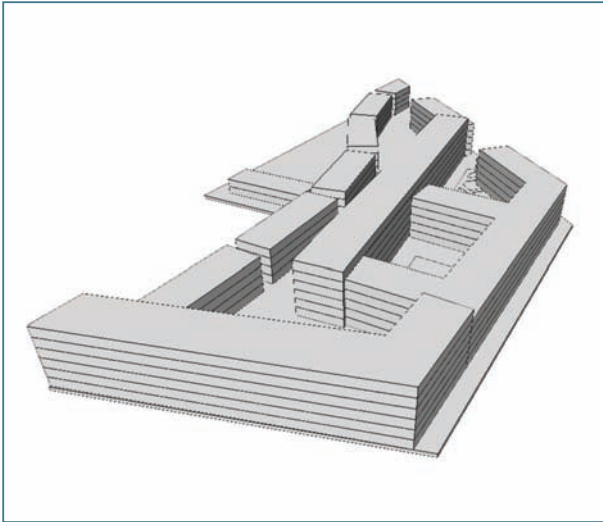
Dopravné plochy m² 7.724
 Nadzemné parkoviská m² 4.520

Počet parkovacích miest -
 Spôsob parkovania kombinovaný
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku priemerné



Realizácia

1999



Krátky popis

Frauen-Werk-Stadt ponúka hustú, štvor- až šesťpodlažnú uzavretú dvorovú štruktúru s rôznymi typmi nezastavaných plôch a rozličným funkčným využitím (bývanie, podnikanie, verejné služby, domová vybavenosť).

Poloha v meste

Sídelná štruktúra leží v súčasnej dobe ešte heterogénne využívannej periférnej oblasti 21. viedenského okresu so záhradníctvami a rodinnými domami na hlavnej dopravnej ulici. Zastávka autobusu a električky sa nachádza priamo pred komplexom, napojenie individuálnou automobilovou dopravou je z dvoch strán bloku. Sociálna infraštruktúra sa nachádza v komplexe (škôlka), rovnako ako v bezprostrednom susedstve (zariadenia pre trávenie voľného času pre mladých) a vo vzdialenosti 800 metrov.

Hlavné polohové výhody

Žiadne.

Predpoklady úspechu

Projekt je výsledkom expertného procesu, zástavba bola navrhovaná viacerými architektmi. Cieľom bolo dosiahnuť „vhodnosť na každý deň“. Najdôležitejším znakom tejto „každodennosti“ bol nazvaný robustný, multifunkčný poloverejný priestor. Roznorodnosť mnohých nezastavaných plôch je ďalšou silnou stránkou Frauen-Werk-Stadt.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú jedno- až dvojstranne orientované a sú zväčša nasmerované k nezastavaným plochám komplexu. Typy bytov sú diferencované a umožňujú prípadné obmeny. Na prízemí na južnej strane bloku sa nachádza ambulancia a policajná stanica. Ináč je prízemie využívané na domovú vybavenosť a pre byty. Flexibilita funkčného využitia sa predpokladá v rámci štruktúry bytov.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Hlavný priestor napojenia funguje ako obytná ulica a ulica pre hry, spája okolité ulice a cesty a rovnako sprístupňuje aj škôlku. Okrem väčších multifunkčných nezastavaných plôch sa tu nachádzajú dva introvertné zelené vnútorné dvory s detskými ihriskami. Ako pobytová plocha pre deti a mládež sa využíva obytná ulica.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

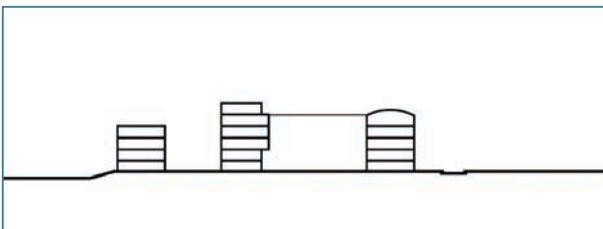
Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú podporované veľkorysými schodiskami a vstupnými priestormi rovnako ako ponukou diferencovaných nezastavaných plôch. K dispozícii sú spoločné zariadenia. K sídlisku patriace škôlky ležia na väčších nezastavaných plochách.

Kvalita mestského priestoru

Celý komplex je bez automobilovej dopravy a spája okolité štvrte obytnou ulicou.



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

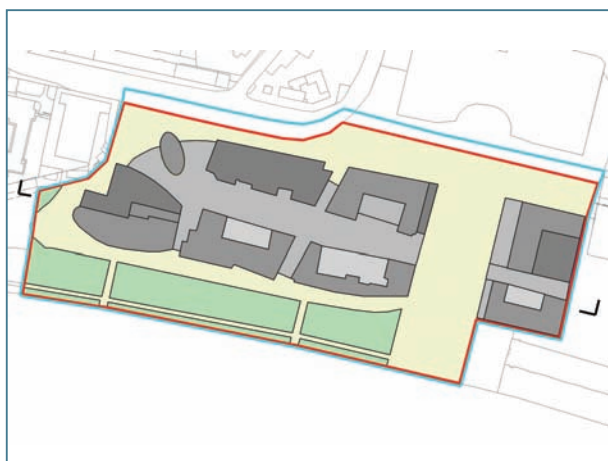
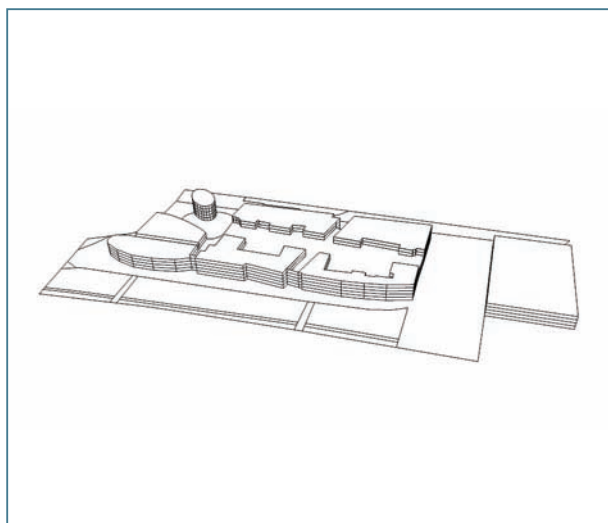


47/ Frauen – Werk – Stadt (1210 Wien, Donaufelder Straße 99 / Carminweg 6-8)

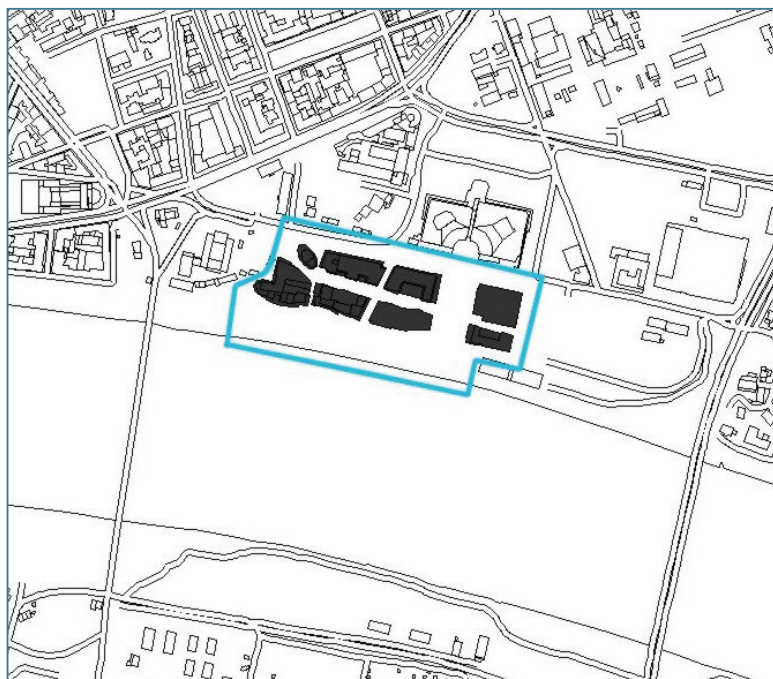
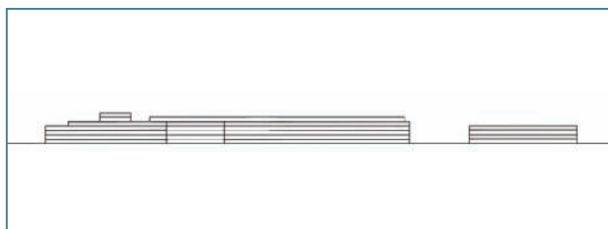
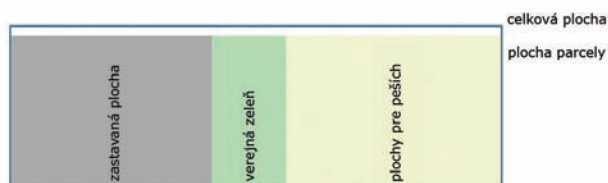


Celková plocha ha	2,46
Plocha parcely netto, ha	2,20
Zastavaná plocha ha	0,98
Stupeň zastavanosti %	45
Hĺbka traktu budov m	13-15
Spôsob prístupnosti	chodby, podluby
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	4-6
Priemerný počet podlaží	4,2
Hrubá podlažná plocha m ²	41.360
z toho bývanie %	94
z toho práca %	3
z toho služby %	3
Hustota podlažných plôch brutto	1,68
Hustota podlažných plôch netto	1,89
Plocha bytov spolu m ²	28.043
Počet bytových jednotiek	360
Veľkosť bytov m ²	30-128
Priemerná veľkosť bytov	78
Počet bytov na ha plochy parcely	164
Počet bytov na ha celkovej plochy	146
Byty s exteriérovými priestormi	356
z toho s vlastnou záhradou %	21
z toho balkóny, loggie %	63
z toho terasy %	16
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	1.849
Nezastavané plochy spolu m ²	12.200
z toho verejné %	33
z toho poloverejné %	34
z toho súkromné %	31
z toho detské ihriská %	2
Dopravné plochy m ²	32
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	372
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia	1997
Autori	Prohazka, Podreka, Peretti, Ullmann
Investor	WBV-GPA, Mesto Wien-MA 24



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

Eurovea na brehu Dunaja je považovaná za predĺženie centra Bratislavy. Prevažne osempodlažné budovy poskytujú rôzne využitia, komplex budov sa vyvinul ako nové živé miesto stretnutí obyvateľov mesta. Dizajn fasády je rôznorodý, čiastočne extravagantný a komunikuje navonok vnútorné funkcie objektov (hotel, obytná funkcia, administratíva, nákupné centrum, kiná).

Poloha v meste

Komplex Eurovea leží v centre mesta na Pribinovej ulici, na nábreží Dunaja medzi mostom Apollo a Starým mostom. Eurovea poskytuje základné a rozšírené zásobovanie a je dobre napojená na cestnú sieť. Zastávky mestskej hromadnej dopravy sa nachádzajú priamo pred komplexom budov.

Hlavné polohové výhody

Dunaj s novou nábrežnou promenádou. Centrum mesta.

Predpoklady úspechu

Zariadenie bolo postavené na brownfiedle bývalej rafinérie a rýchlo sa stalo populárnou nákupnou destináciou a miestom stretnutí pre obyvateľov Bratislavy.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

(Luxusné) byty sú prevažne na juh orientované. Využitie je všestranné: na ploche 230 000 m² sa nachádzajú kancelárie (24 000 m²), 235 luxusných bytov, 5 hviezdíčkový hotel, kiná (9 premietacích sál), najväčšia podzemná garáž v Bratislave (1729 miest), nákupná galéria (60 000 m²), fitnescentrum, kasíno a plavecký bazén. Všetky tieto využitia sa vzájomne dopĺňajú a sú dobre prepojené s vonkajšími oblasťami (nová dunajská promenáda). Flexibilita využitia je limitovaná, mnoho priestorov (napr. hotelové izby) je orientovaných na sever.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Nezastavané plochy sú bez automobilovej dopravy a okolie komplexu budov je formované ako pešia zóna (dunajská promenáda, viacero väčších urbánne formovaných námestí). Medzi budovami sa nachádzajú verejné nezastavané plochy, ktoré sú dôsledne prepojené s verejnými vnútornými priestormi nákupnej a zábavnej promenády.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Vnútorné galérie rovnako ako verejné nezastavané plochy slúžia ako komunikačné priestory. K dispozícii sú početné spoločné zariadenia, ktoré pôsobia smerom do vnútra štruktúry ako aj navonok. V tomto ohľade sú predpoklady pre tvorbu susedstiev dané.

Kvalita mestského priestoru

Všestranné možnosti využitia a spoločné zariadenia tohto príkladu sídelnej štruktúry sú stredobodom záujmu mesta a pôsobia ďaleko za bezprostredné záujmové územie. Dunajská promenáda a susedné pozemky dobre zohľadňujú architektonický koncept, funguje tu priechodnosť. Stavebným rozvojom susedných pozemkov bude zástavba urbanisticky ešte viac integrovaná.



Celková plocha ha 6,43
Plocha parcely netto, ha 6,38

Zastavaná plocha ha 2,43
Stupeň zastavanosti % 38

Hĺbka traktu budov m 20
 Spôsob prístupnosti kombin.
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 8
 Priemerný počet podlaží 8,0

Hrubá podlažná plocha m² 153.518
 z toho bývanie % 29
 z toho práca % 0
 z toho služby % 71

Hustota podlažných plôch brutto 2,38
Hustota podlažných plôch netto 2,41

Plocha bytov spolu m² 7.045

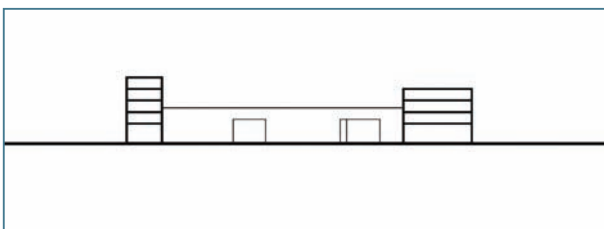
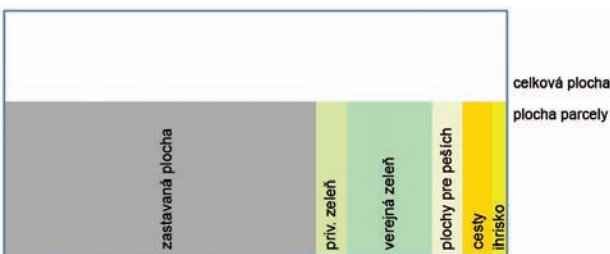
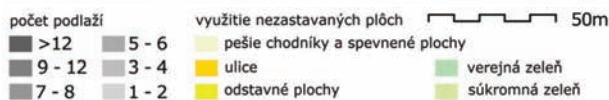
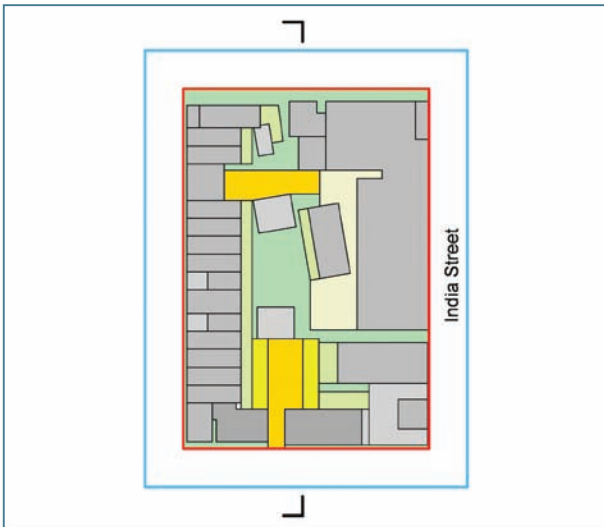
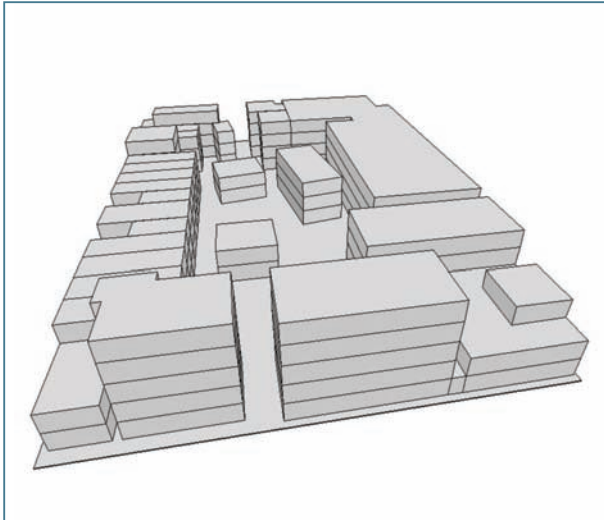
Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 39.965
 z toho verejné % 95
 z toho poloverejné % 5
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 1,25

Dopravné plochy m² 537
 Počet parkovacích miest 1.729
 Spôsob parkovania podzemné garáže
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke



Realizácia 2010
 Autori M.Varga, M.Vrábel, B. Kaliský, Bose International
 Planning & Architecture Michel Desvigne
 Investor Ballymore Properties, s. r. o./ IR



Krátky popis

Bloková po obvode pozemku s prevažne nízkym viacpodlažným typom budov (16 radových domov, 49 bytov, čiastočne „Live-Work units“ spájajúcich prácu a bývanie v loftovom štýle). Zmiešané využitie, drobný rozvoj viacerými plánovačmi, rôzne formy bývania.

Poloha v meste

Projekt leží 1,5 km severne od centra San Diego v oblasti obnovy mesta „Little Italy“, ktorá je od polovice 90tych rokov premenená z priemyselne využívaného priestoru na hustú obývanú štvrť. Zastávky rýchlovlakovej, električky a autobusu ležia v bezprostrednej blízkosti, rôzna infraštruktúra zásobovania sa nachádza na ulici India Street vedúcej pozdĺž bloku.

Hlavné polohové výhody

Blízkosť centra San Diego a mora na západe.

Predpoklady úspechu

Projekt sa skladá iba z 65 obytných jednotiek, bol postavený zámerne šiestimi nezávislými architektmi a developermi na jednotlivých parcelách. Väčšina jednotiek bola koncipovaná pre domácnosti so strednými a nízkymi príjmami. Projekt bol postavený cenovo výhodne, dominovali jednoduché materiály, zriekli sa podzemných garáží. Na základe množstva účastníkov sa vývoj projektu popisuje ako komplexná výzva.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Dizajn je rozmanitý, komplex pozostáva z mnohých malých charakteristických jednotiek. Vo vnútri bloku sa nachádza prechod pre peších. Ako vo vnútri bloku, tak aj pozdĺž ulice sa dosiahne zelený dojem výsadbou stromov. Malé obchodné priestory a reštaurácie sú umiestnené na prízemí, hustota umožňuje rozšírené zásobovanie v pešej dochádzkovej vzdialenosti. Komplex sa skladá z bytov, ktorých orientácia zodpovedá ich rozdielnemu situovaniu. V niektorých bytoch je možné len jednostranné oslnenie.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Mnohotvárná uličná fasáda v množstvom vstupov, priehľadov, rastlín a niekoľkými obchodnými priestormi dosahuje vysokú kvalitu pre pobyt peších v uličnom priestore. Vo vnútri bloku zostáva iba asi 1/3 pozemku nezastavaná a využíva sa na parkovanie. Po bytové plochy na otvorenom pozemku sú skromné. Parkovacie miesta sú k dispozícii na úrovni prízemí vo dvore, v garážach radových domov a na ulici.

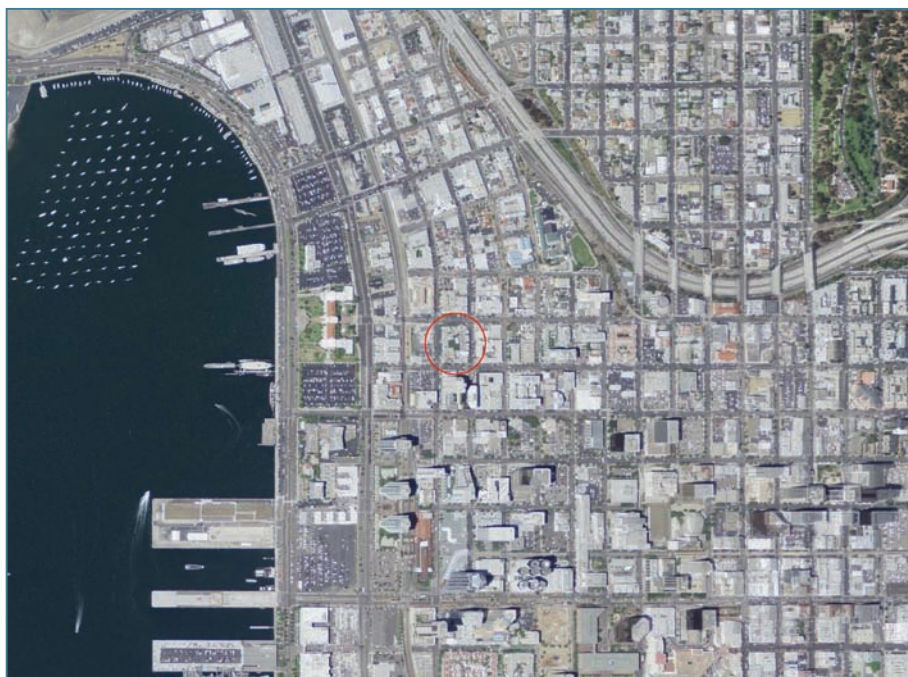
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Možnosti pre tvorbu susedstiev sú dobré vďaka základu blízkosti a prehľadnosti projektu, vo vnútri bloku sa nachádzajú malé spoločne využiteľné nezastavané plochy. Nachádzajú sa tu špecifické bytové plochy pre mládež.

Kvalita mestského priestoru

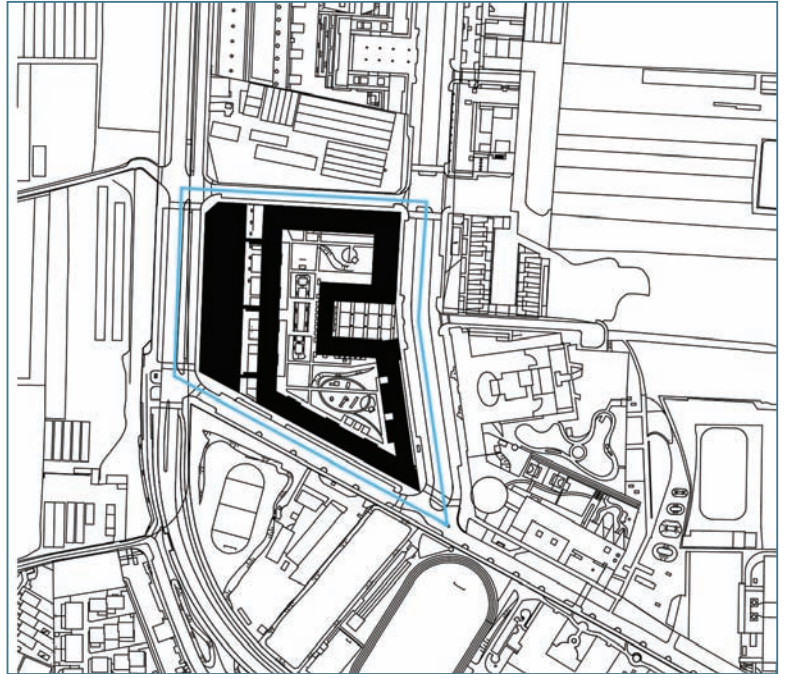
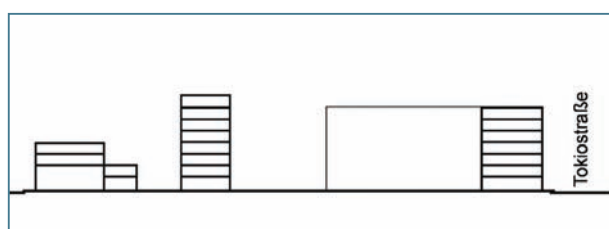
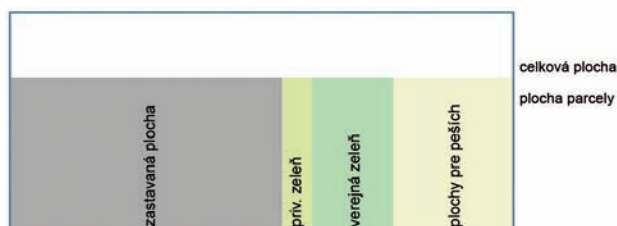
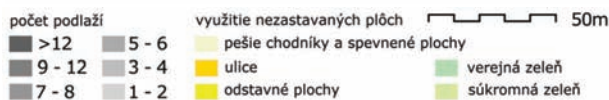
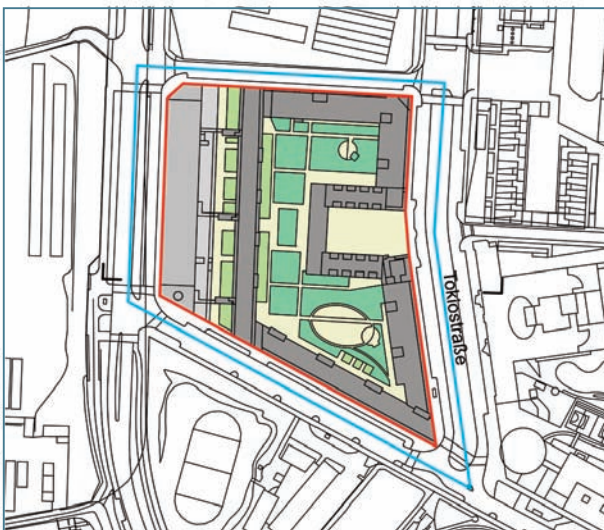
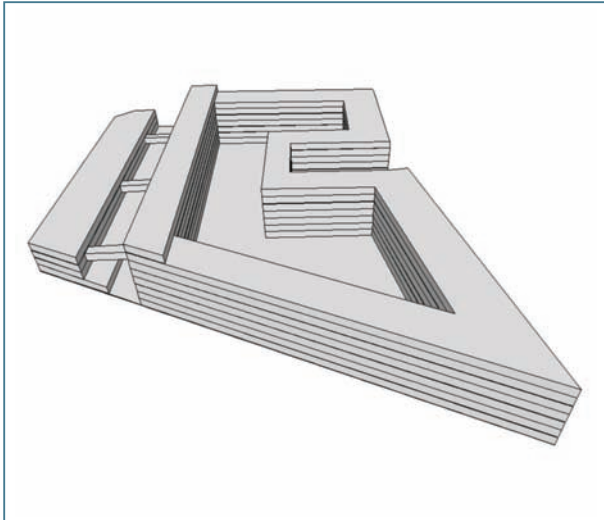
Komplex je dobre integrovaný do susedstva. Priame vstupy do bytov, časté schodiská a zopár obchodných plôch oživujú uličnú fasádu. Výška budov sa často mení a posilňuje dojem rozmanitosti.

49/ Lind, Little Italy, San Diego, USA



Celková plocha ha	0,96
Plocha parcely netto, ha	0,60
Zastavaná plocha ha	0,37
Stupeň zastavanosti %	62
Hĺbka traktu budov m	6-18
Spôsob prístupnosti	rozličný
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	1-5
Priemerný počet podlaží	3,4
Hrubá podlažná plocha m2	12.400
z toho bývanie %	-
z toho práca %	-
z toho služby %	-
Hustota podlažných plôch brutto	1,29
Hustota podlažných plôch netto	2,07
Plocha bytov spolu m2	-
Počet bytových jednotiek	65
Veľkosť bytov m2	-
Priemerná veľkosť bytov	-
Počet bytov na ha plochy parcely	108
Počet bytov na ha celkovej plochy	68
Byty s exteriérovými priestormi	-
z toho s vlastnou záhradou %	-
z toho balkóny, loggie %	-
z toho terasy %	-
Právna forma	nájom a vlastníctvo
Iné využitie m2	-
Nezastavané plochy spolu m2	1.760
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	60
z toho súkromné %	21
z toho detské ihriská %	19
Dopravné plochy m2	390
Nadzemné parkoviská m2	150
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	vysoké
Počet parkovacích miest	-
Spôsob parkovania	TG, voľne, v rad. garážach

Realizácia 1997
 Autor Jonathan Segal
 Investor Little Italy Neighbourhood



Krátky popis

Komplex Donaufelderhof obsahuje sedempodlažnú blokovú zástavbu pozdĺž hranice pozemku s uzavretým dvorom a dodatočným dvojpodlažným obchodným traktom na západe. Tento odťahuje obytný dvor od hlavnej dopravnej ulice. Na západnej strane obytného bloku vytvára k ceste otvorený dvor pešiu verejnú zónu.

Poloha v meste

Sídelná štruktúra leží na severovýchode Viedne, 6 km od centra na okraji centra Kagrans. Je súčasťou väčšej novopostavenej obytnej oblasti. Západne od príkladu sídelnej štruktúry vedie hlavná dopravná tepna. Zastávka autobusu leží priamo pred zástavbou, zastávka električky je vzdialená 400 metrov, metro 500 metrov. Základná škola a škôlka sa nachádzajú na susednom pozemku.

Hlavné polohové výhody

Blízkosť rekreačnej oblasti „Alte Donau“. Dobré napojenie individuálnou dopravou hlavnou dopravnou ulicou B3.

Predpoklady úspechu

Uličný dvor je typickým motívom pri blokovej zástavbe vo Viedni s cieľom zvýšiť hustotu pri zachovaní vysokej kvality obytného prostredia.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú orientované rôznymi smermi, zväčša smerom do vnútra dvorov. Podkrovia sa výrazne odlišujú od obytných podlaží ľahkými konštrukciami. Zo strany ulice sú umiestnené na prízemí obchody, škôlka, sociálne zariadenia a spoločné zariadenia. Vnútorne napojenie obytných traktov je vždy v závislosti od situácie prostredníctvom chodieb alebo pavlačí. Flexibilita využitia je daná na prízemí a v obchodnej zóne.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Popri úzkom prístupovom priestore je k dispozícii veľký uzavretý vnútorný dvor a na východ orientované námestie. Tieto nezastavané priestory sú diferencovane stvárnené. Vo veľkom zelenom obytnom dvore je k dispozícii ponuka pre rozličných užívateľov: plochy pohybu, na sedenie, na šport, malé detské ihrisko, súkromné plochy pre škôlku a záhrady nájomníkov pre byty na prízemí. Na streche obchodného traktu sa nachádzajú športové a hracie plochy. Tieto sú spojené s obytnou budovou otvorenými schodiskami a presklenými priechodmi.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené v uzavretých vnútorných dvoroch, ale aj v spoločne využívaných zariadeniach. Takisto sú športové a voľné plochy na streche obchodného traktu prístupné pre všetkých obyvateľov.

Kvalita mestského priestoru

Uličný dvor rozširuje verejný priestor. Uzavretá zástavba vytvára pokojný zelený vnútorný dvor.

50/ Kagran West „Donaufelderhof“ (Dücker. 15 / Prandaug. 3 / Tokiostr. 1-5 / Arakawastr. 2-4)

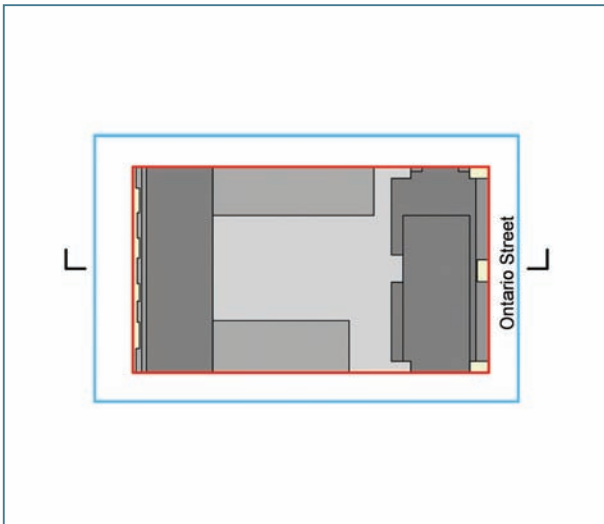
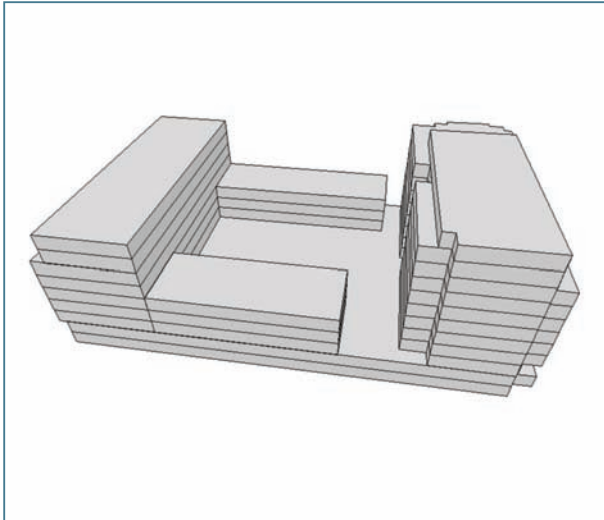


Celková plocha ha	2,70
Plocha parcely netto, ha	1,90
Zastavaná plocha ha	1,04
Stupeň zastavanosti %	55
Hĺbka traktu budov m	12-15 (25)
Spôsob sprístupnenia	chodby, podlubia
Odstup fasád	veľký
Počet podlaží	6-8 (2)
Priemerný počet podlaží	5,8
Hrubá podlažná plocha m2	59.930
z toho bývanie %	83
z toho práca %	15
z toho služby %	1
Hustota podlažných plôch brutto	2,22
Hustota podlažných plôch netto	3,15
Plocha bytov spolu m2	36.522
Počet bytových jednotiek	458
Veľkosť bytov m2	63-130
Priemerná veľkosť bytov	80
Početbytov na ha plochy parcely	241
Početbytov na ha celkovej plochy	170
Byty s exteriérovýmipriestormi	458
z toho s vlastnouzáhradou %	7
z tohobalkóny, loggie %	81
z tohoterasy %	12
Právna forma	nájom
Iné využitie m2	8.000
Nezastavané plochy spolu m2	10.543
z toho verejné %	8
z toho poloverejné %	51
z toho súkromné %	10
z toho detské ihriská %	31
Dopravné plochy m2	0
Nadzemné parkoviská m2	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné
Počet parkovacích miest	586
Spôsob parkovania	podzemné garáže

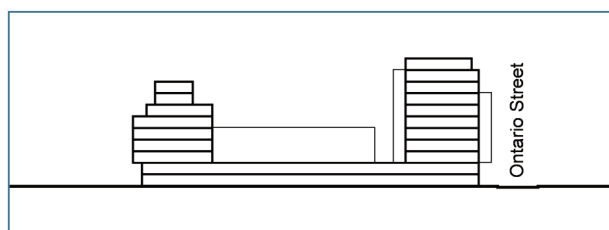
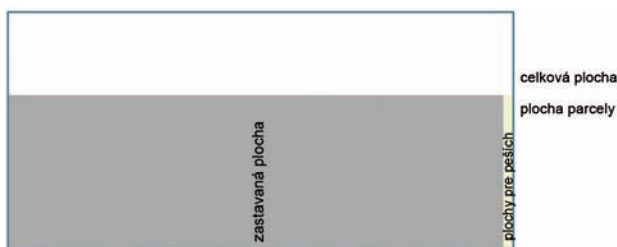


Realizácia	2000
Autori	Nehrer-Medek, Häuselmayer, Prochazka+Hofmann
Investori	Kallco, MA 24

51/ Vancouver Olympic Village Par. 10, Canada



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**

Vacuoverská olympijská dedina sa skladá zo štyroch viacpodlažných apartmánových domov na dvojpodlažnom parterí ako bloková zástavba po obvodě pozemku so zmiešaným funkčným využitím. Explicitnými cieľmi projektu Olympic Village sú ekologická a sociálna udržateľnosť. Jedným z elementov je extrémne vysoká hustota na stavebných parcelách (hustota podlažných plôch netto 4,1) ktorá tu bola dosiahnutá napriek maximálnej výške okolo 35 metrov. Výška budov je silno odstupňovaná a dosahuje päť až jedenásť podlaží, prirodzené osvetlenie a výhľad boli zvlášť zohľadnené.

Poloha v meste

Olympic Village leží na južnom brehu morského zálivu „False Creek“, okolo 3 km juhovýchodne od centra Vancouveru, zastávka autobusu je vzdialená 300 metrov, metro 600 metrov. V objekte sa nachádza plocha pre maloobchod, ďalšie ponuky sa nachádzajú v iných častiach projektu. Na základe vysokej obytnej hustoty v štvrti je rozšírené zásobovanie naplánované v pešej dochádzkovej vzdialenosti.

Hlavné polohové výhody

Bloky projektu sú lokalizované vo veľkorysosti rámci (zeleň, prítomnosť vody, verejné budovy).

Predpoklady úspechu

Olympic Village bola vytvorená ako modelový projekt územného plánovania mesta Vancouver, je veľmi starostlivo naplánovaný a je verejne podporovaný. Extrémne kompaktná stavebná forma a veľkosť budov vyžadujú mnohé dizajnové prvky ako využitie kvalitných materiálov (napr. veľkorysý presklený plochy, kameň, drevo) a mnohých detailov ako schody, navrhnuté vstupné zóny, terasy a výsadba rastlín. Nedostatok rekreačných plôch na pozemku bude kompenzovaný kvalitnými verejnými priestormi.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú prevažne orientované na východ a na západ, pretože východné a západné budovy blokov sú napojené na stredovú chodbu, iba rôzne byty sú viac ako jednostranne orientované. Severná a južná budova je napojená podlúbiami vo dvore. V bloku sú integrované veľké obchodné plochy, ktoré zaberajú veľkú časť prízemí. Kombinované obytné a pracovné jednotky majú priamy prístup k uličnému priestoru.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Plocha pozemku je plne zastavaná s výnimkou vnútorného dvora v rozsahu cca 20 x 45 metrov. Parkovacie miesta pre osobné autá sa nachádzajú výlučne v podzemných garážach. Byty disponujú terasami alebo veľkorysými balkónmi/loggiami. Priamo susediace verejné nezastavané plochy (námestie, nábrežná promenáda) pokrývajú rekreačné potreby.

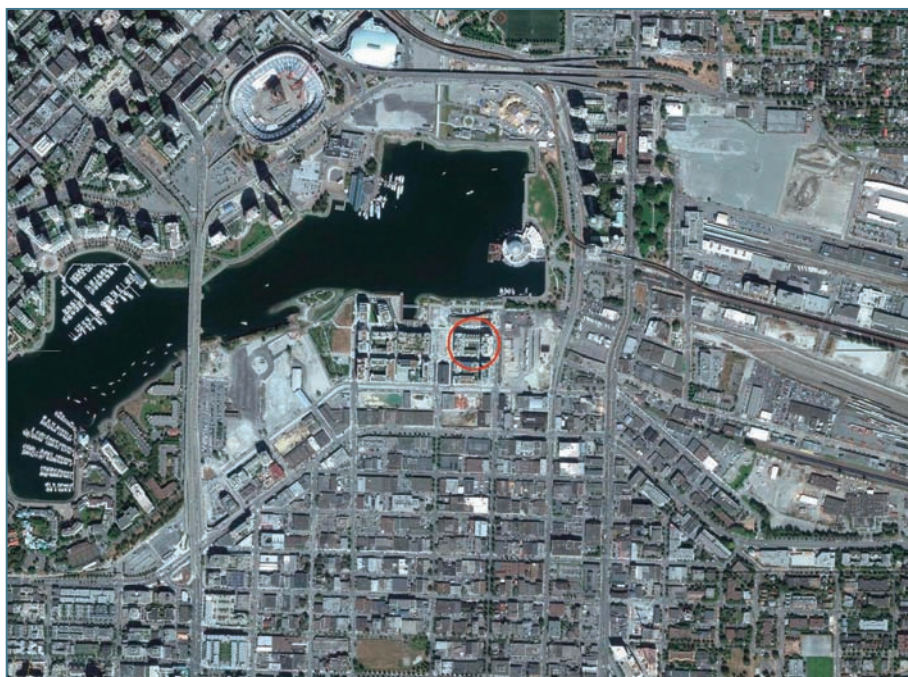
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú vytvorené blok obkolesujúcich verejných areálov, ktoré sú kvalitne vybavené.

Kvalita mestského priestoru

Veľmi urbánny charakter. Zámerne kvalitným dizajnom pešej úrovne (zeleň, vstupy, materiály), silným horizontálnym členením fasád rovnako ako rozličnými výškami budov sa podarilo potlačiť stiesňujúce pôsobenie vysokej hustoty zástavby.

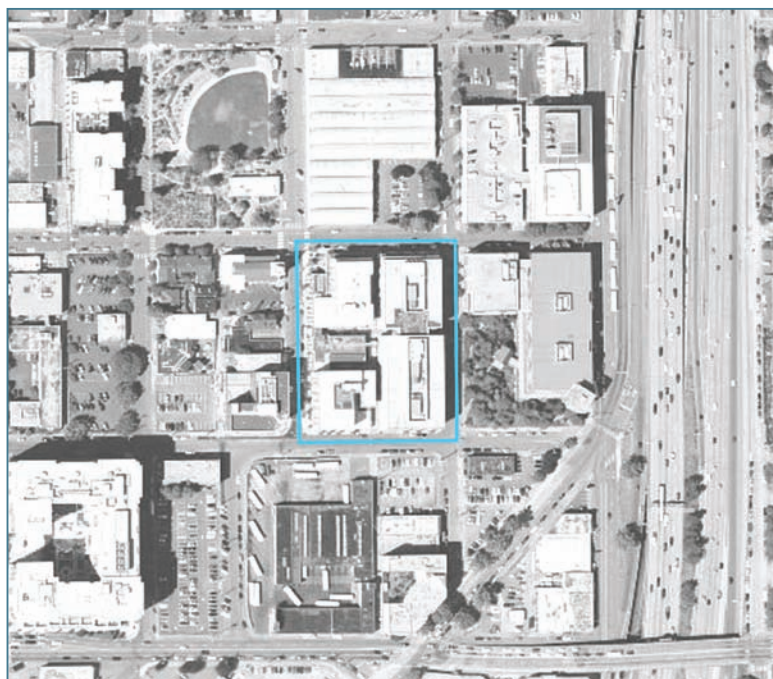
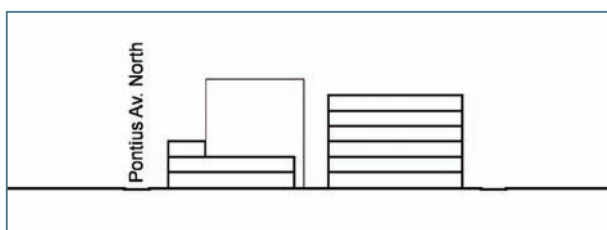
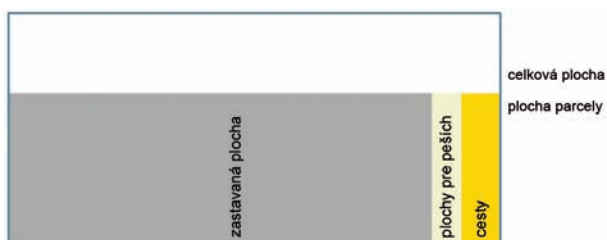
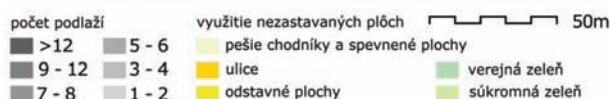
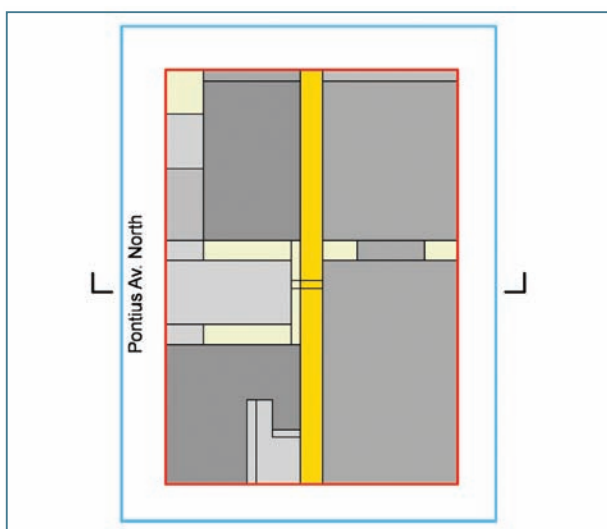
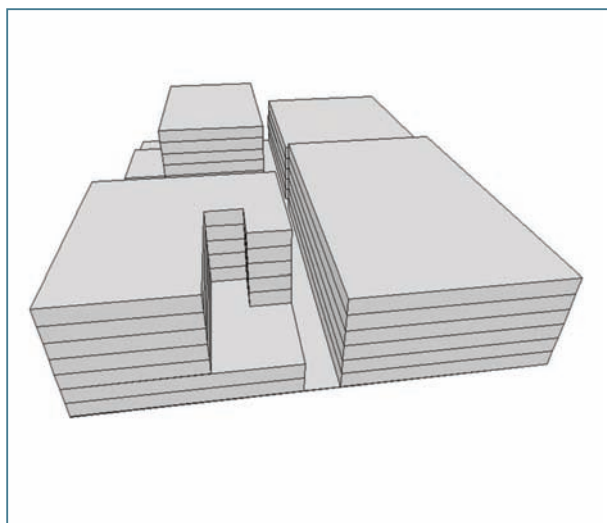
51/ Vancouver Olympic Village Par. 10, Canada



Celková plocha ha	0,77
Plocha parcely netto, ha	0,50
Zastavaná plocha ha	0,49
Stupeň zastavanosti %	98
Hĺbka traktu budov m	13-20
Spôsob prístupnosti	stredná chodba, chodby, podluby
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	2-11
Priemerný počet podlaží	4,2
Hrubá podlažná plocha m2	20.800
z toho bývanie %	91
z toho práca %	0
z toho služby %	9
Hustota podlažných plôch brutto	2,70
Hustota podlažných plôch netto	4,16
Plocha bytov spolu m2	13.300
Počet bytových jednotiek	191
Veľkosť bytov m2	
Priemerná veľkosť bytov	70
Počet bytov na ha plochy parcely	382
Počet bytov na ha celkovej plochy	248
Byty s exteriérovými priestormi	-
z toho s vlastnou záhradou %	-
z toho balkóny, loggie %	-
z toho terasy %	-
Právna forma	-
Iné využitie m2	-
Nezastavané plochy spolu m2	3.000
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	100
z toho súkromné %	0
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m2	0
Nadzemné parkoviská m2	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	218
Spôsob parkovania	podzemné garáže

Realizácia
Autor
Investor

2010
Merrick Architecture
Mesto Vancouver



Alley 24 bola vyvinutá ako bloková zástavba so zmiešaným využitím. V parteri sú umiestnené zariadenia obchodu a služieb, v horných podlažiach bývanie, popr. kancelárie. Blok je rozdelený v smere sever – juh verejnou pasážou („Alley“), k dispozícii je aj chodník v smere sever – juh.

Poloha v meste

V rozvíjajúcej sa rozvojovej oblasti South Park Union, asi 2 km od centra Seattlu. Zastávka autobusu je vzdialená 150 metrov, električky 500 metrov. Malé obchodné priestory a reštaurácia sa nachádza priamo v projekte rovnako ako v jeho okolí.

Hlavné polohové výhody

Zariadenie profituje z blízkosti susediaceho verejného Carsade Park a svojej centrálnej polohy

Predpoklady úspechu

Ponuka je zameraná na mestské obyvateľstvo, ktoré je ochotné vzdať sa vlastných nezastavaných plôch v obytnom útvere. Historické budovy budú do projektu integrované.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Väčšina bytov je jednostranne orientovaná (do všetkých svetových strán), malá časť bytov je dvojstranne orientovaná alebo naprieč traktom, na prízemí sú integrované obchody. Na východe od Alleye ležiaca budova poskytuje kancelárie. Všetky do ulice nasmerované priečelia sú určené na aktivity, aj mnoho obytných jednotiek má do ulice alebo do Alleye orientované vchody. Vysoká hustota projektu vo štvrti prispieva k všestrannému využitiu a ponuke v dochádzkovej pešej vzdialenosti, výber typov bytov a iných využiteľných plôch je široký. Pri energetických štandardoch dosahuje projekt nadpriemerné hodnoty.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Koncepcia celého komplexu je explicitne orientovaná na peších. Pešie toky sú nesmerované do bloku – približne do stredu bloku je situovaný vstup do podzemnej garáže. Malý zostávajúci verejný priestor – pozemok je takmer celý zastavaný – vo vnútri bloku a smerom do ulice, má atraktívny dizajn. Na samotnej nehnuteľnosti sa nenachádza relevantný voľný priestor, vysoký je podiel malých bytov bez prislúchajúcich nezastavaných plôch. Celkovo sú k dispozícii štyri strešné terasy: tri pre domové spoločenstvo a jedno pre rozšírenie kancelárskeho podlažia. Ďalšia podlažná podzemná garáž slúži na parkovanie automobilov.

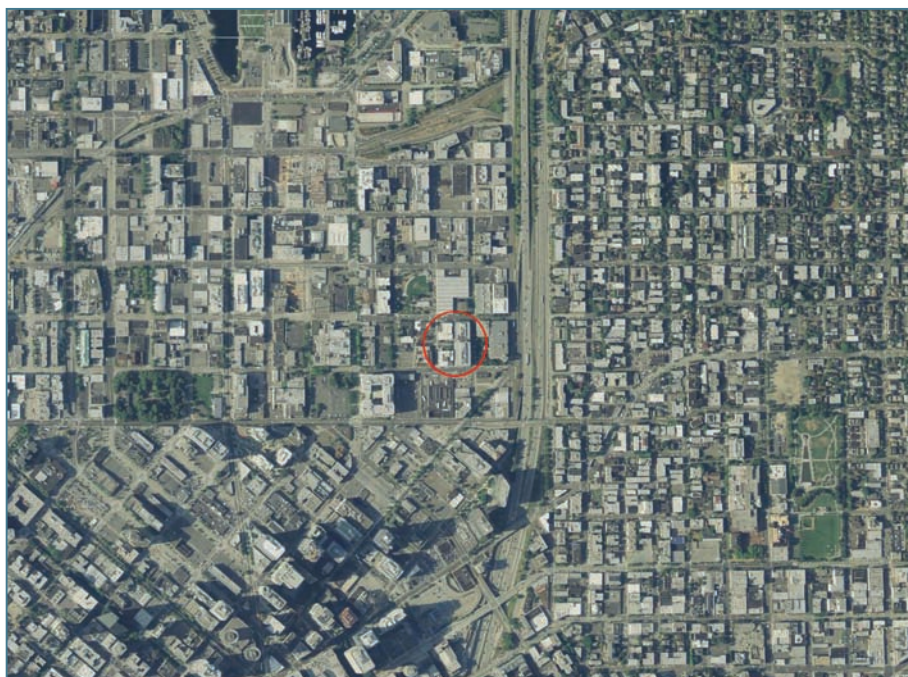
Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Spoločný priestor s Mediacentrom, štyri spoločne využiteľné voľné oblasti (strešné terasy). Nie sú k dispozícii pobytové plochy pre mládež.

Kvalita mestského priestoru

Veľmi vysoká kvalita pobytu vo verejnom priestore sa dosahuje drobnou štruktúrovanou a transparentnou fasádou prízemia, ochranou pred poveternostnými vplyvmi a všestranným funkčným využitím. Vytvorené chodníky, krátke priečelia, časté priechody a priehľady, početné vchody zatriktívňujú priestor pre chodcov. Opticky nízkym rozvojom do výšky a vertikálnym členením fasády bol vytvorený uzavretý priestorový dojem. Pestrosť sa ponúka zahnutím historickej budovy do komplexu.

52/ Alley 24, Seattle, USA



Celková plocha ha	1,28
Plocha parcely netto, ha	0,83
Zastavaná plocha ha	0,72
Stupeň zastavanosti %	87
Hĺbka traktu budov m	20-35
Spôsob prístupnosti	chodby, stredná chodba
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	2-7
Priemerný počet podlaží	4,9
Hrubá podlažná plocha m ²	35.400
z toho bývanie %	41
z toho práca %	50
z toho služby %	9
Hustota podlažných plôch brutto	2,77
Hustota podlažných plôch netto	4,27
Plocha bytov spolu m ²	11.500
Počet bytových jednotiek	172
Veľkosť bytov m ²	44-127
Priemerná veľkosť bytov	67
Počet bytov na ha plochy parcely	207
Počet bytov na ha celkovej plochy	134
Byty s exteriérovými priestormi	-
z toho s vlastnou záhradou %	-
z toho balkóny, loggie %	-
z toho terasy %	-
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	-
Nezastavané plochy spolu m ²	600
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	100
z toho súkromné %	0
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	640
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	366
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia	2006
Autor	NBBJ
Investor	Vulcan Real Estate

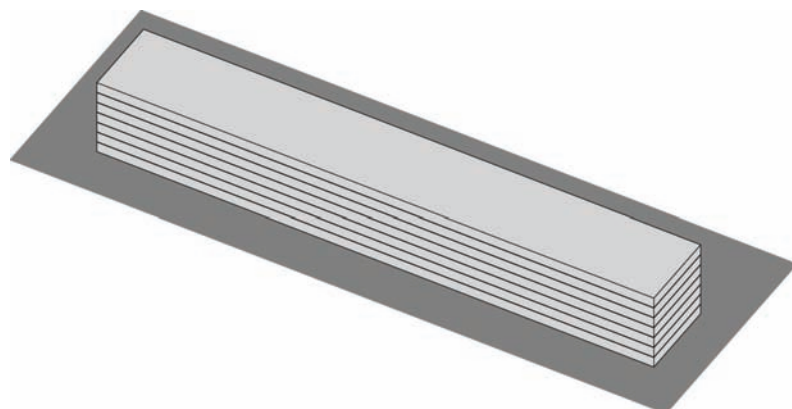


**Charakteristika:**

Kompaktná zástavba voľne stojacími budovami doskovitého tvaru s veľkou hĺbkou traktu.

4 – 8 poschodí

Zastavaná plocha	35-55%		
Hĺbka traktu	15-25 m		
Počet podlaží	4	6	8
Hustota podlažných plôch	1.8	2.9	3.5
Počet bytov na ha	160	270	340



Voľne stojace dlhé stavebné objemy na úzkom pozemku, na základe veľkej hĺbky traktu sú byty prevažne jednostranne orientované. Pri menšej hĺbke traktu sú možné priečne prevetrávané byty, ale to je podmienené schodiskovým typom prístupu, ktorý je spravidla nákladný (početné vertikálne komunikačné jadrá).

Nezodpovedá potrebe obyvateľov na prehľadnosť a identifikáciu sa.

Kvalita exteriérových priestorov zriedka dobrá a veľmi závislé od susediacich budov a ich okolia.

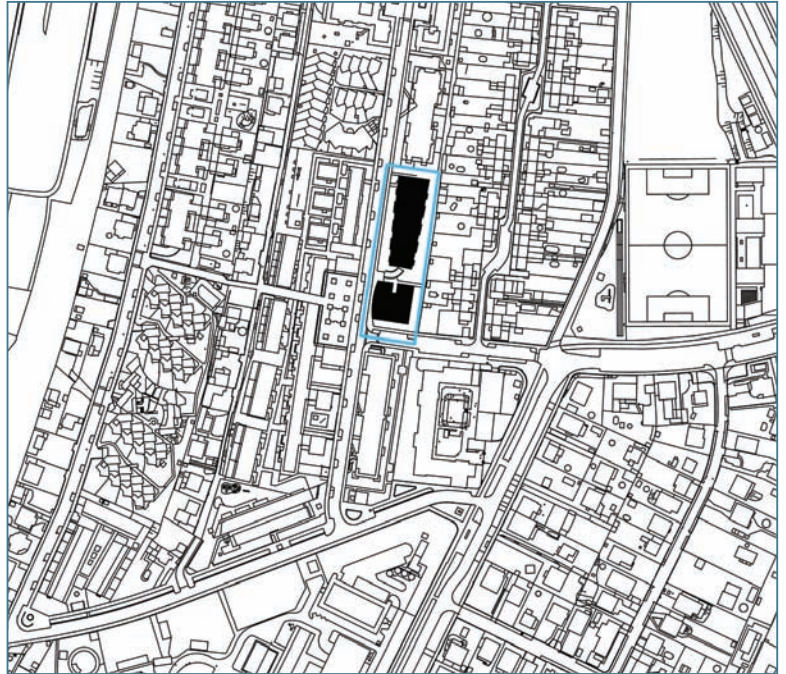
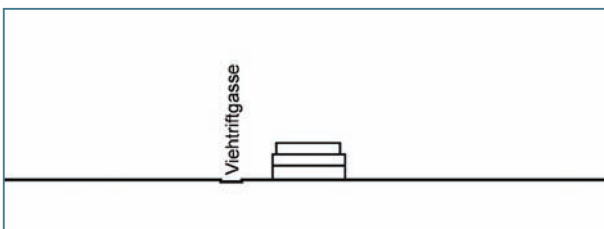
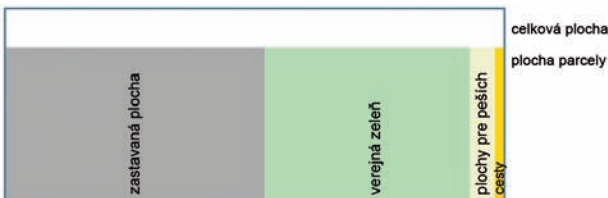
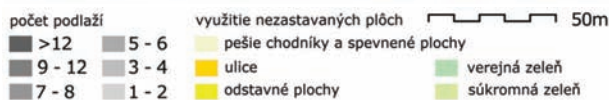
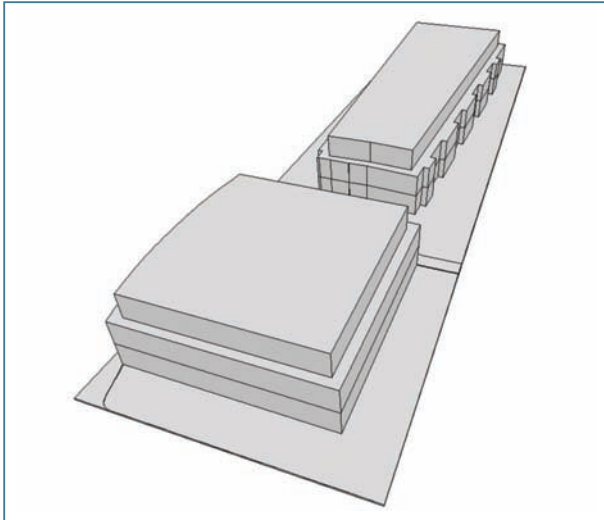
Druh sprístupnenia:	schodisko alebo pavlač
Uprednostňovaná orientácia:	zväčša východo -západná
Vhodnosť prízemia pre iné funkčné využitie:	áno
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	dobrá

Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,3 – 1,3 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	rôzna
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	do 30 m

Verejný exteriérový priestor:	dlhý úzky
Kvalita nezastavaného priestoru:	nízka

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

53/ Satzingerweg A (1210 Wien, Viehtriftgasse 9)

**Krátky popis**

Satzingerweg A je trojpodlažný kompaktný obytný komplex skladajúci sa z dvoch traktov budov s približne obdĺžnikovým a štvorcovým pôdorysom. Sprístupnenie je umožnené stredovou chodbou.

Poloha v meste

Sídelná štruktúra je súčasťou väčšieho urbanistického obytného komplexu na severe Viedne. Napojenie individuálnou automobilovou dopravou je umožnené susediacou ulicou Viehtriftgasse. Zastávka autobusu je vzdialená 100 až 200 metrov a zastávka električky 900 až 1 000 metrov. Škola leží vo vzdialenosti 150 metrov, zásobovanie vo vzdialenosti 300 metrov.

Hlavné polohové výhody

Žiadne.

Predpoklady úspechu

Veľmi racionálne využitie úzkeho pozemku.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Tento príklad sídelnej štruktúry je využívaný výlučne na obytné účely. 45 bytov je orientovaných jednostranne na západ alebo na východ. Stredová chodba vedie nevyhnutne k jednostrannej orientácii bez krížového prevetrávania a je s ohľadom na kvalitu bývania kriticky hodnotená. Flexibilita využitia nie je dosiahnutá.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

K dispozícii sú súkromné otvorené priestory (balkóny). Súkromné záhrady pre byty na prízemí by mohli byť možné. Nezastavané plochy sú na základe využitia pozemku redukované iba na plochy nevyhnutné pre odstupy objektov. Parkovacie miesta sa nachádzajú v podzemnej garáži. Nie sú k dispozícii pobytové plochy pre mládež.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa dajú očakávať na základe nízkeho počtu bytov na schodisku. Centrálna miestnosť pre bicykle je k dispozícii pre všetkých obyvateľov.

Kvalita mestského priestoru

Kvalita mestského priestoru je na základe chýbajúcej flexibility využitia a chýbajúcej ponuky nezastavaných plôch nízka.

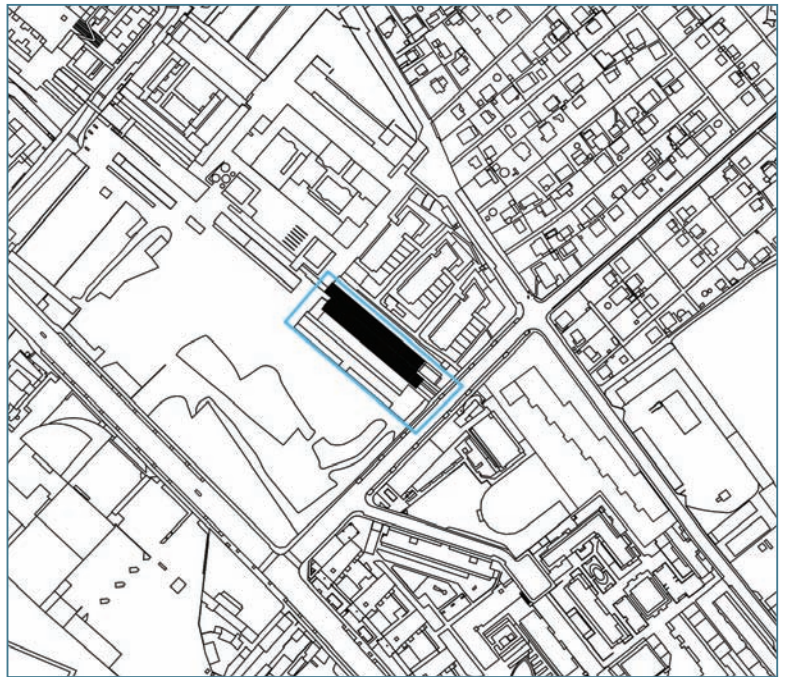
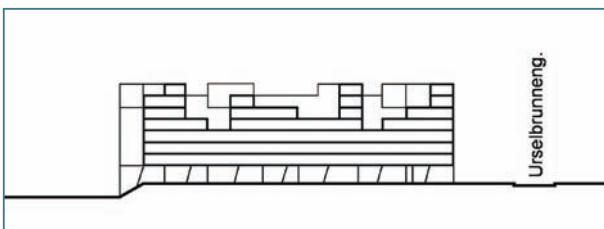
53/ Satzingerweg A (1210 Wien, Viehtriftgasse 9)



Celková plocha ha	0,39
Plocha parcely netto, ha	0,33
Zastavaná plocha ha	0,17
Stupeň zastavanosti %	52
Hĺbka traktu budov m	16-25
Spôsob prístupnosti	stredná chodba
Odstup fasád	veľký
Počet podlaží	3
Priemerný počet podlaží	2,7
Hrubá podlažná plocha m	4.627
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	1,19
Hustota podlažných plôch netto	1,40
Plocha bytov spolu m ²	2.925
Počet bytových jednotiek	45
Veľkosť bytov m ²	45-89
Priemerná veľkosť bytov	65
Počet bytov na ha plochy parcely	136
Počet bytov na ha celkovej plochy	115
Byty s exteriérovými priestormi	45
z toho s vlastnou záhradou %	0
z toho balkóny, loggie %	64
z toho terasy %	36
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	1.626
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	100
z toho súkromné %	0
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	150
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	stredné
Počet parkovacích miest	45
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia
Autor
Investor

1995
Prehslar
MA 24



Monte Laa / Elf_Zwei je samostatne stojaci osempodlažný doskový obytný blok na stĺpoch so zdvihnutým 4,5 metra vysokým prízemím a terasovitou zelenou strechou na štvrtom nadzemnom podlaží.

Nová štvrť Monte Laa v 10. viedenskom okrsku na vyvýšenine Laaerkého kopca je vzdialená 5 km od centra. Vyznačuje sa okolitým prírodným otvoreným priestorom a pozostáva okrem obytných oblastí z obchodnej zóny na hlavnej dopravnej tepne a z medzi nimi ležiaceho, jednotlivé oblasti spájajúceho, centrálneho parku. Bola tu nadstavaná diaľnica. Zastávka autobusu je vzdialená 150 metrov, zastávka električky 1 km. Campus Monte Laa so škôlkou a základnou školou je v susedstve. Zásobovanie je k dispozícii v okolitých uliciach.

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

Budova je založená na urbanistickej štúdii a je výsledkom developerskej súťaže. Typ zástavby profituje z polohy pri parku a výškového rozdielu, ktorý oddeľuje miesto stavby od parku.

Byty sú orientované na dve strany (severovýchod, juhozápad). Flexibilita využitia je daná kombináciou bytových a pracovných priestorov.

Terasovanie a „členenie“ horného podlažia ponúka veľkorysú, k bytom prislúchajúce voľné priestory (strešné záhrady, záhradné terasy) a prináša tiež osvetlenie do budovy. Problematické je prizemie na stĺpoch, ohľadom využitia nezastavaných plôch a využitia ako parkoviska. Podzemná garáž pod budovou je napojená priamo na dopravnú ulicu. Okrem zastavaného prizemia, tvorí k štruktúre prislúchajúci priestor zelene na návrší ležiaca trávnatá plocha.

Ako spoločné zariadenie sa v budove nachádza sauna, spoločenská miestnosť, internetový kút a pracovne. Na prízemí sú v ponuke priestory pre deti na hranie.

Kvalita mestského priestoru je daná rozsiahlou oblasťou bez automobilovej dopravy. Príklad sídelnej štruktúry dokazuje, ako sa dá jedným traktom objektu cielene dosiahnuť mestský charakter. Avšak „prázdne“ prízemie neumožňuje aj napriek priechodnosti ponuku verejného využitia.

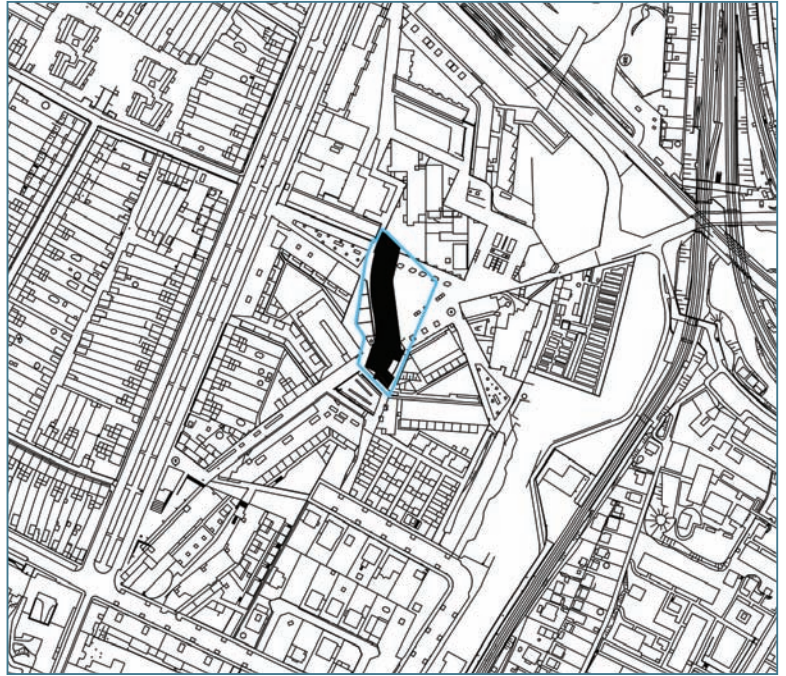
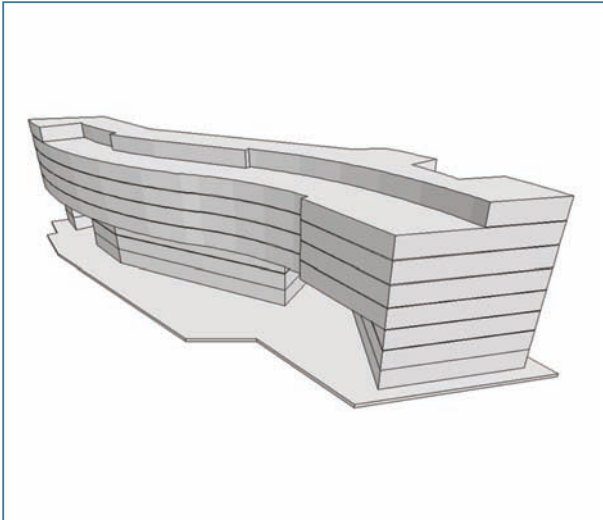
54/ Monte Laa / Elf_Zwei (1100 Wien, Urselbrunnengasse 42)



Celková plocha ha	0,53
Plocha parcely netto, ha	0,45
Zastavaná plocha ha	0,15
Stupeň zastavanosti %	33
Hĺbka traktu budov m	18
Spôsob prístupnosti	stredná chodba/chodby
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	8
Priemerný počet podlaží	6,9
Hrubá podlažná plocha m ²	10.400
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	1,96
Hustota podlažných plôch netto	2,31
Plocha bytov spolu m ²	6.416
Počet bytových jednotiek	78
Veľkosť bytov m ²	63-113
Priemerná veľkosť bytov	82
Počet bytov na ha plochy parcely	173
Počet bytov na ha celkovej plochy	147
Byty s exteriérovými priestormi	78
z toho s vlastnou záhradou %	0
z toho balkóny, loggie %	54
z toho terasy %	46
Právna forma	nájom
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	2.960
z toho verejné %	84
z toho poloverejné %	0
z toho súkromné %	0
z toho detské ihriská %	16
Dopravné plochy m ²	342
Nadzemné parkoviská m ²	962
Náklady na prístupnosť	nízke
Počet parkovacích miest	78
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia
Autor
Investor

2007
A. Wimmer
GESIBA/GSG



Krátky popis

Projekt „Brückenhaus“ leží na centrálnom námestí na juhu Viedne a je súčasťou spoločného projektu „Kabelwerk“. Doskový zakrivený stavebný objekt je dvíhnutý zo zeme ako most. V parteri vzniká širokým priechodom veľkorysá zakrytá verejná zóna s komerčným využitím. „Brückenhaus“ je priestorové zakončenie centrálneho námestia celého komplexu.

Poloha v meste

„Brückenhaus“ leží na mieste bývalého priemyselného areálu „Kabelwerk“ v južnej, husto zastavanej mestskej oblasti 12. viedenského okresu. Pripojenie individuálnou dopravou je realizované dopravnými komunikáciami na okrajoch celej novej zástavby, metro je vo vzdialenosti 100 metrov. Zásobovanie je k dispozícii vo vnútri celého projektu: v parteri štvrte sa nachádzajú plochy pre obchody, kancelárie, spoločenské priestory, detské ihriská a gastronómiu. Rovnako aj detská družina je súčasťou zariadenia.

Hlavné polohové výhody

Komplex je súčasťou celkového projektu „Kabelwerk“ s priamym pripojením na metro.

Predpoklady úspechu

Proces urbanistickej súťaže s účasťou obyvateľov ohľadom celého komplexu. Osobitná forma „mostu“ na mestskom námestí predpokladá špecifické lokalizačné podmienky: zrieknutie sa využiteľných plôch na prízemí v prospech priechodnosti je možný, iba ak je zaručená „bonusová kubatúra“.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Všetkých 61 bytov je orientovaných na základe pripojenia na centrálny komunikačný priestor buď na západ alebo na východ. V parteri sa nachádzajú plochy pre obchody, kancelárie, spoločenské priestory, detské ihriská a gastronómiu. Reštaurácia na prízemí je obrátená smerom k námestiu. Prístupová zóna je čiastočne prirodzene osvetlená. Flexibilita funkčného využitia je nízka.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

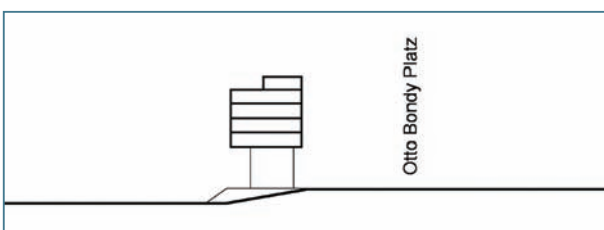
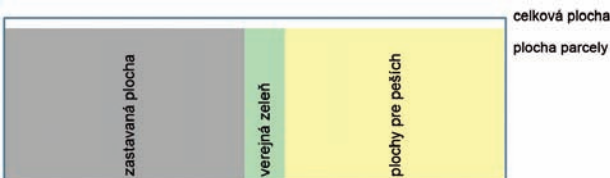
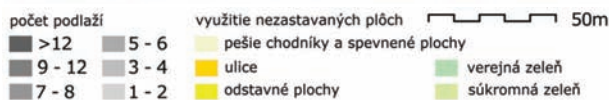
V ponuke sú súkromné otvorené priestory (loggie). Keďže budova preklenuje akoby mostom verejný priestor, je prízemie priechodné. Tak vzniká otvorená situácia mestského námestia. Ako pobytové plochy pre deti a mládež slúži toto verejné námestie. Podkrovia je stupňovité, čím sú umožnené chránené strešné záhrady.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Dajú sa očakávať priaznivé podmienky pre tvorbu susedstiev. V parteri vzniká dobrá kombinácia spoločných zariadení.

Kvalita mestského priestoru

Celý komplex je vyhradený chodcom. Brückenhaus samotný prispieva svojou neobvyklou architektúrou, priechodnosťou a ponukou verejných spoločenských zariadení ku kvalite mestského priestoru okolia.



55/ Das Brückenhaus / Kabelwerk (1120 Wien, Otto-Bondy-Platz 1-5)



Celková plocha ha 0,34
Plocha parcely netto, ha 0,32

Zastavaná plocha ha 0,15
Stupeň zastavanosti % 47

Hĺbka traktu budov m 15-20
 Spôsob prístupnosti chodby
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 7-8
 Priemerný počet podlaží 5,3

Hrubá podlažná plocha m² 7.925
 z toho bývanie % 91
 z toho práca % 9
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 2,33
Hustota podlažných plôch netto 2,48

Plocha bytov spolu m² 5.227
Počet bytových jednotiek 61
 Veľkosť bytov m² 60-125
 Priemerná veľkosť bytov 86
 Počet bytov na ha plochy parcely 191
 Počet bytov na ha celkovej plochy 179

Byty s exteriérovými priestormi 61
 z toho s vlastnou záhradou % 0
 z toho balkóny, loggie % 95
 z toho terasy % 5

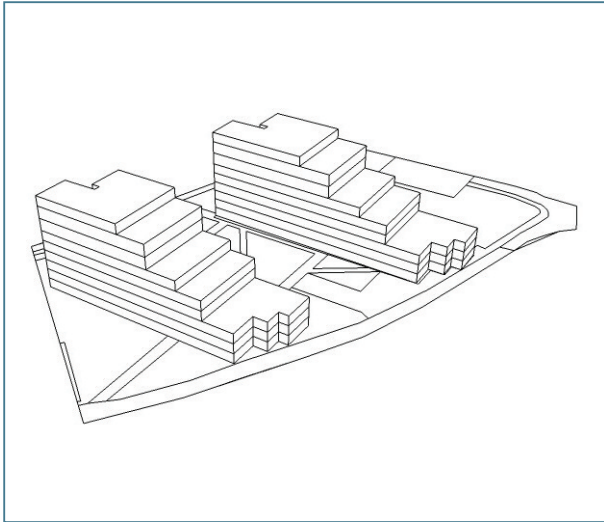
Právna forma nájom
 Iné využitie m² 540

Nezastavané plochy spolu m² 1.700
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 61
 Spôsob parkovania spoločná garáž (podzemná garáž)



Realizácia 2006
 Autor Hermann & Valentiny
 Investor Kabelwerk Bauträger GmbH



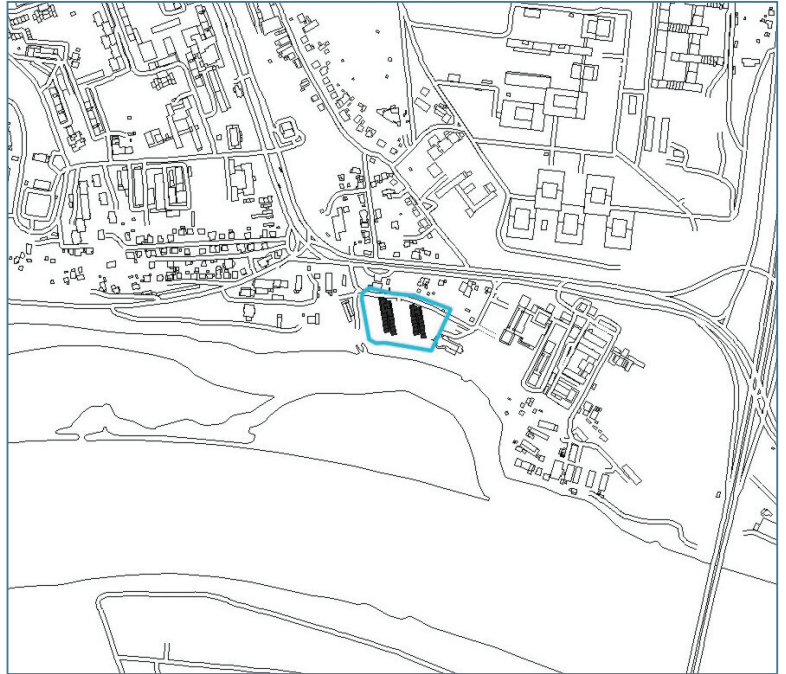
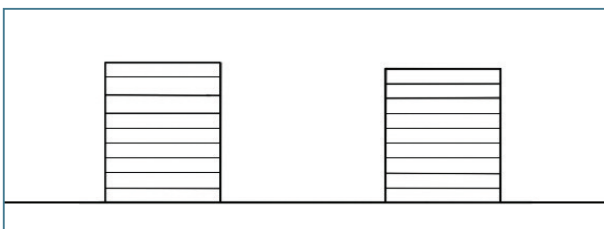
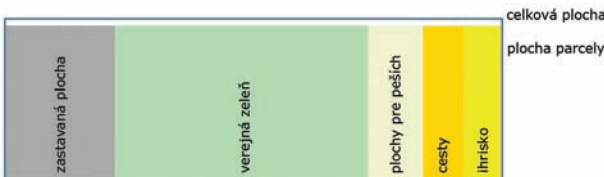
počet podlaží

> 12	5 - 6
9 - 12	3 - 4
7 - 8	1 - 2

využitie nezastavaných plôch

pešie chodníky a spevnené plochy	verejná zeleň
ulice	súkromná zeleň
odstavné plochy	

50m



Krátky popis

Na brehu prírodného ramena Dunaja ležiaca sídelná štruktúra pozostáva z terasovitej blokovej zástavby s dvoma stavebnými objektmi po deväť podlaží. Jedná sa o prírodné prostredie s blízko sa nachádzajúcim univerzitným kampusom a študentským internátom.

Poloha v meste

Obytný komplex v bezprostrednom susedstve univerzitného kampusu je vzdialený 2,5 km od centra Bratislavy. Napojenie na dopravu je veľmi dobré: autobusová a električková zastávka na štvorprúdovej dopravnej tepne je vzdialená 200 metrov. V susedstve (do 500 metrov) sa nachádza internát Družba, čerpacia stanica, reštaurácia, kaviareň, potraviny a botanická záhrada.

Hlavné polohové výhody

Poloha na brehu prírodného ramena Dunaja s rekreačnou oblasťou a cyklotrasou.

Predpoklady úspechu

Poloha priamo na brehu Dunaja prináša aj isté obmedzenia: pozemok je úzko dimenzovaný a je vystavený vplyvom rieky a lužných lesov (záplavy, hmla, komáre).

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Väčšina zo 144 bytov je orientovaná na juh. Vďaka výhľadu na prírodné prostredie a do detailov prepracovaný dizajn (vstupné priestory, voľba farieb a materiálov) ponúkajú obytný komfort. Byty disponujú veľkými terasami (60 m²) alebo strešnými záhradami. Flexibilita použitia budovy je obmedzená, pretože štruktúra je zameraná na obytnú funkciu. Prízemie a prvé poschodie sú vybavené verejnými zariadeniami a službami.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

V sídlisku citeľne chýbajú spoločné a komunikačné priestory. Tým je obmedzený aj rozvoj susedských vzťahov.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Medzi dvoma budovami sa nachádza zelený nezastavaný priestor pre chodcov, ktorým sú budovy tiež sprístupnené. Vzhľadom na podzemnú garážu so 163 parkovacími miestami je nezastavaný priestor v okolí budov uvoľnený od áut.

Kvalita mestského priestoru

Budovy dobre architektonicky zapadajú do prostredia, a to aj napriek tomu, že sa jedná o relatívne veľké objemy. Architektúra optimálne využíva prírodný potenciál prostredia. Chýbajúca urbanita prostredia je vyvážená kvalitou prírodného prostredia. Vzhľadom na usporiadanie objektov zostáva zachovaný otvorený výhľad z mestského priestoru a na rameno Dunaja.

56/ Karlova Ves - Karloveská zátoka (Bratislava, Karloveská zátoka – Botanická ul.)



Celková plocha ha 1,43
Plocha parcely netto, ha 1,32

Zastavaná plocha ha 0,32
Stupeň zastavanosti % 24

Hĺbka traktu budov m 24
 Spôsob prístupnosti kombinov.
 Odstup fasád stredný
 Počet podlaží 9
 Priemerný počet podlaží 9,0

Hrubá podlažná plocha m² 28.521
 z toho bývanie % 94
 z toho práca % 0
 z toho služby % 6

Hustota podlažných plôch brutto 1,99
Hustota podlažných plôch netto 2,16

Plocha bytov spolu m² 26.800
Počet bytových jednotiek 140
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov 186
 Počet bytov na ha plochy parcely 109,1
 Počet bytov na ha celkovej plochy 100,7

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

Nezastavané plochy spolu m² 11.192
 z toho verejné % 100
 z toho poloverejné % 0
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 2.198
 Nadzemné parkoviská m² 1.040

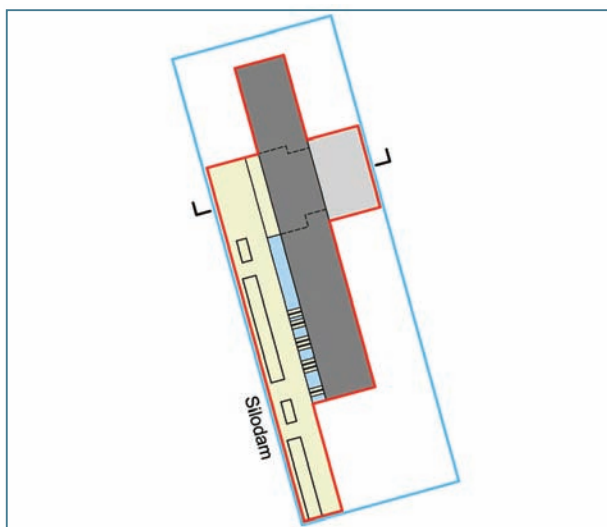
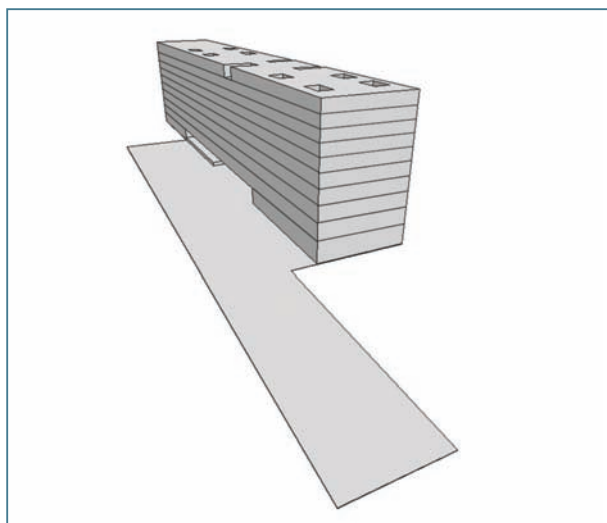
Počet parkovacích miest 163
 Spôsob parkovania kombin.
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku priemerné



Realizácia
 Autori
 Investor

2006
 K. Stassel, J. Šujan
 J & T REAL ESTATE, a. s.

57/ Silodam (Amsterdam, Westerdoksdijk)



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

**Krátky popis**

Silodam sa nachádza na móle prístavu v Amsterdame. Ide o desaťpodlažný veľký blok s veľmi vysokou hustotou, ktorý je vertikálne rozdelený do štyroch sekcií s tromi hlavnými schodiskami.

Poloha v meste

Komplex Silodam leží v „Westerdoksdijsk“, v areáli bývalého amsterdamského západného prístavu, vzdialeného 2 km od centra. Sociálna infraštruktúra, zastávka autobusu a rozšírené zásobovanie sa nachádzajú vo vzdialenosti 350 metrov.

Hlavné polohové výhody

Veľmi špecifické kvality vzhľadom na zvláštnu polohu na vode (prístav) a umiestnenie veľkého bloku v kontexte revitalizovaných skladov pozdĺž móla.

Predpoklady úspechu

Špecifická situácia na móle priamo na vode vyžadovala nákladné bezpečnostné opatrenia a špeciálne zakladanie. Takmer žiadne vo vnútri budov naplánované verejné priestory neboli následne na základe úsporných opatrení zrealizované, plánované obchodné a komerčné plochy boli redukované.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú väčšinou orientované v smere západ – východ. K dispozícii sú rozličné typy bytov (klasické byty na jednom podlaží, byty s patiom, mezonetové byty). Všetky disponujú výhľadom na vodu, avšak nie všetky majú k dispozícii súkromné otvorené priestory. Niektoré byty kombinujú bývanie a prácu. Byty sú sprístupnené čiastočne cez stredové chodby a čiastočne cez priestorovo zaujímavé dvojpodlažné otvorené komunikačné priestory na fasáde. V budove je umiestnená reštaurácia a kaviareň. Flexibilita využitia je čiastočne daná riešením prízemí.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

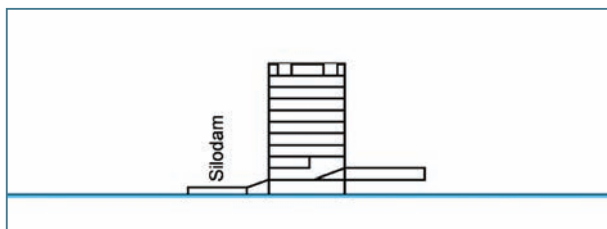
Niektoré byty disponujú súkromnými otvorenými priestormi (patiami, resp. balkónmi). Okrem vyhladkovej terasy nie sú k dispozícii takmer žiadne iné, k štruktúre prislúchajúce otvorené priestory. Špeciálne plochy pre mládež nie sú k dispozícii. Parkovacie miesta sú umiestnené v podzemnej garáži na móle.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Rozdielne varianty prístupu do bytov v jednotlivých podlažiach vytvárajú interné susedstvá od štyroch do dvanástich bytov. V siedmom nadzemnom podlaží sa nachádza dvojpodlažná spoločenská miestnosť s knižnicou. Obyvateľom je k dispozícii malý prístav pre jachty. Tvorba susedstiev je umožnená v spoločných zariadeniach, v dvojpodlažných prístupových priestoroch a na vyhladkovej plošine.

Kvalita mestského priestoru

Funkciou budovy ako orientačného bodu, komerčným využitím prízemí a nad ním situovanou vyhladkovou plochou sú tu prítomné isté urbánne kvality.



57/ Silodam (Amsterdam, Westerdoksdijk)



Celková plocha ha 1,23
Plocha parcely netto, ha 0,62

Zastavaná plocha ha 0,34
Stupeň zastavanosti % 55

Hĺbka traktu budov m 20
 Spôsob prístupenia stredná chodba, palvač
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 10
 Priemerný počet podlaží 7,8

Hrubá podlažná plocha m² 26.500
 z toho bývanie % 97
 z toho práca % 3
 z toho služby % 0

Hustota podlažných plôch brutto 2,15
Hustota podlažných plôch netto 4,27

Plocha bytov spolu m² 18.100
Počet bytových jednotiek 157
 Veľkosť bytov m² 60-220
 Priemerná veľkosť bytov 115
 Počet bytov na ha plochy parcely 253
 Počet bytov na ha celkovej plochy 128

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 1.300
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 100
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m² 0
 Nadzemné parkoviská m² 0
 Náklady na pripojenie na bytovú jednotku nízke
 Počet parkovacích miest 105
 Spôsob parkovania podzemná garáž
 nákladná podzemná garáž na môle,
 málo voľne parkujúcich

Realizácia 2003
 Autor MVRDV
 Investor Rabo Vastgoed

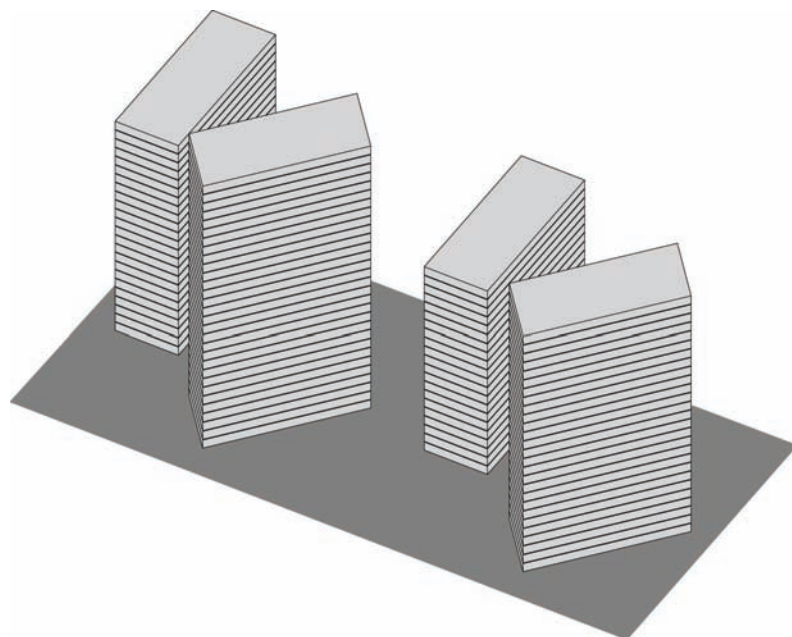


**Charakteristika:**

Výšková zástavba izolovanými samostatne alebo v skupinách stojacími bodovými alebo doskovými domami.

Nad 20 poschodí

Zastavaná plocha	30-60 %
Odstup budov	16-30 m
Hĺbka traktu	12-28 m
Počet podlaží	20-35
Hustota podlažných plôch	do 8,0
Flats/hectares	do 620



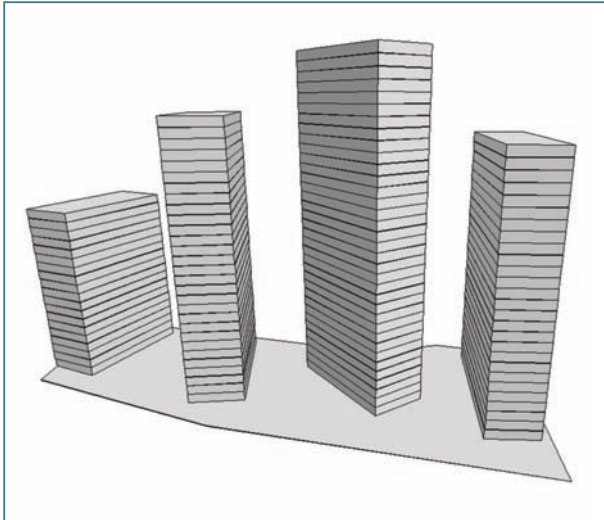
Voľne stojace výškové domy ako bodové alebo doskové objekty, samostatne alebo v skupinách, s veľkou hĺbkou traktu. Mali by sa stavať len vo vhodných lokalitách. Byty zväčša jednostranne alebo cez roh orientované. Nákladná forma zástavby.

Využitie verejných priestorov pri čistej obytnej funkcii komplexu je problematické. Kvalita priestoru pre pobyt relatívne nízka (vietor, zatienenie).

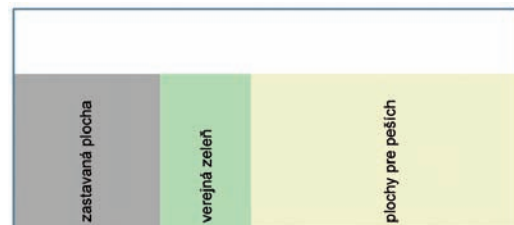
Vnímanie výšky závislé od okolitého mestského priestoru a jeho zástavby.

Druh prístupnosti:	schodisko alebo vnútorná chodba
Uprednostňovaná orientácia:	hlavne východo -západná
Vhodnosť prízemí pre iné funkčné využitie:	áno
Potenciál pre rôznorodosť bytov:	áno
Potenciál pre privátne exteriérové priestory:	áno
Súkromie (vizuálna ochrana):	dobrá
Veľkosť jednotlivých pozemkov:	0,6 – 1,0 ha
Šírka jednotlivých pozemkov:	rôzna
Hĺbka jednotlivých pozemkov:	rôzna
Verejný exteriérový priestor:	v závislosti od hustoty malý
Kvalita nezastavaného priestoru:	v závislosti od hustoty
Parkovanie:	podzemná garáž/garáže

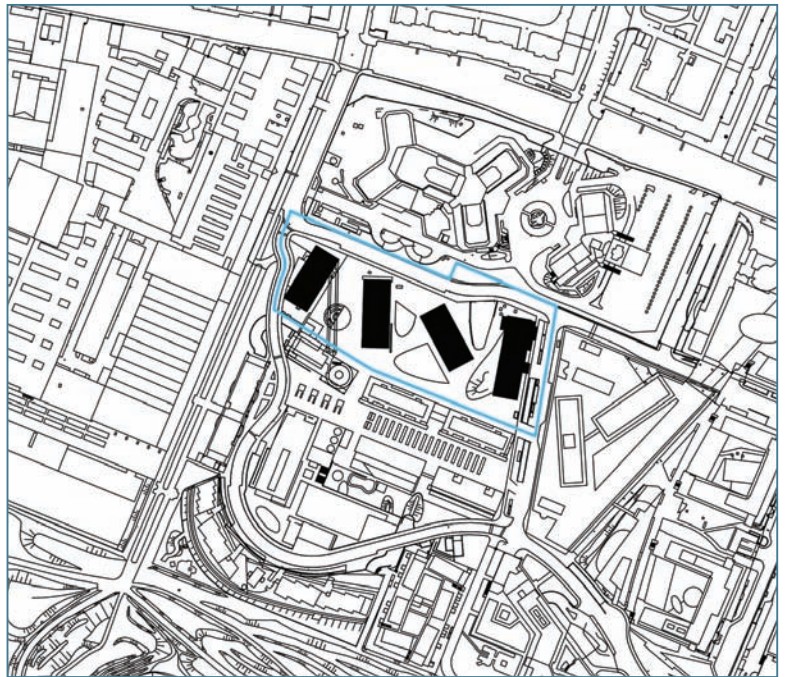
58/ Wienerberg City (1100 Wien, Carl-Appel-Straße 5-11)



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



celková plocha
plocha parcely

**Krátky popis**

Štyri výškové obytné domy s 20 až 27 naskladanými podlažiami nad obdĺžnikovým pôdorysom s komunálnymi zariadeniami v parteri a strešnej zóne. Stavebné objekty sú navzájom k sebe pootočené aby sa zabezpečilo osvetlenie bytov v zmysle stavebného poriadku.

Poloha v meste

Tento príklad sídelnej štruktúry je súčasťou väčšej obytnej zástavby vo vnútri „Wienerberger City“ na vyvýšenine Viedenských vrchov, vzdialený okolo 250 metrov od južnej výpady z Viedne a 5 km od centra Viedne. Dopravná cesta ako napojenie individuálnou automobilovou dopravou vedie na severe komplexu. Zastávka autobusu je vo vzdialenosti 150 metrov, metro 1,5 km. Základná škola a škôlka, zásobovacie zariadenia a ponuka wellness sú k dispozícii v susednej zástavbe, supermarket je vzdialený 300 metrov.

Hlavné polohové výhody

Tento príklad sídelnej štruktúry je vzdialený 400 metrov od rekreačnej zóny Wienerberg (prírodná chránená oblasť, jazero, športové príležitosti).

Predpoklady úspechu

Obytné výškové domy boli postavené na základe súťaže viacerými investormi a architektmi na základe územného plánu zóny. Výškové domy budú vhodné pre obytnú funkciu, keď bude ponúknuté príslušné využitie prízemí a kvalita stvárnenia nezastavaných plôch.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty sú podľa polohy v budove orientované jedno- a dvojstranne na všetky svetové strany. Byty na prízemí (sčasti s malými súkromnými záhradami) sa ukázali len obmedzene využiteľné na základe verejného charakteru okolitých nezastavaných plôch. Ľahkým pootočením objektu vznikol lepší výhľad pre všetky byty. Flexibilita funkčného využitia je prakticky nemožná, pretože budovy sú určené iba na bývanie.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Obytné domy disponujú vlastnými „prízemnými záhradami“ vo forme terás. Nezastavané plochy medzi výškovými domami sú kvôli tieneniu a nasávacím účinkom vetra využiteľné len v obmedzenej miere. Môžu slúžiť mladým ako pobytové plochy, ale ich kvalita nie je obzvlášť vysoká. Až v širšom okolí sú k dispozícii veľké nezastavané plochy.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Predpoklady pre tvorbu susedstiev sa na základe veľkého počtu bytov nedajú očakávať. Spoločné zariadenia sa nachádzajú v parteri a strešných zónach budov. Na streche budovy sa nachádza bazén.

Kvalita mestského priestoru

Málo urbánnych kvalít napriek vysokej hustote. Oblasť medzi výškovými domami je súčasťou rozšírenej dopravne upokojenej zóny, avšak hodnota priestoru pre pobyt je nízka.

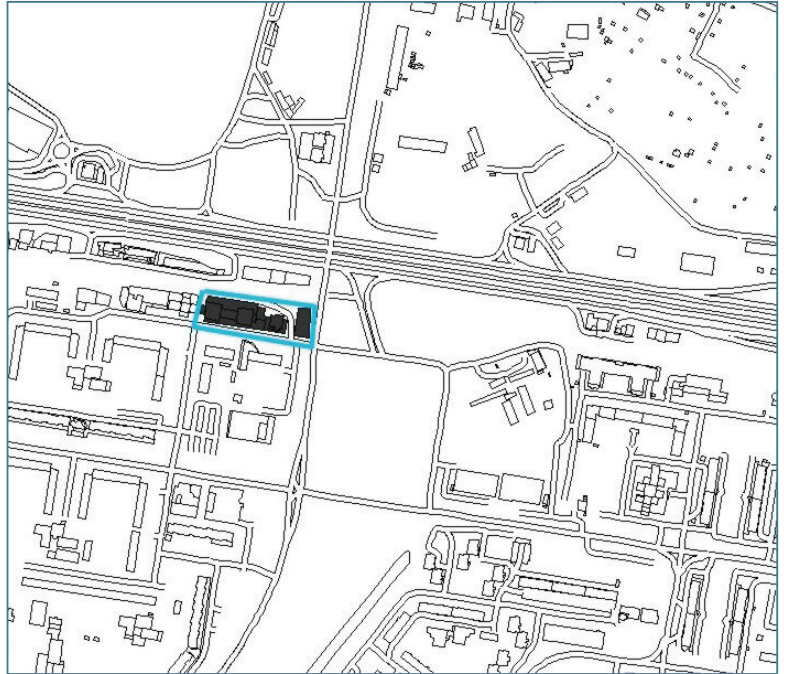
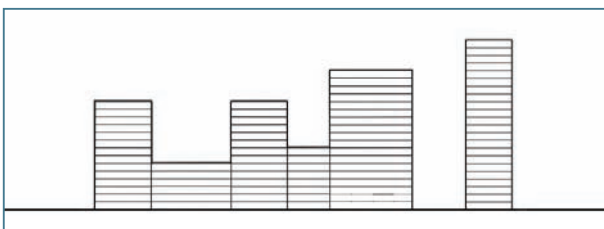
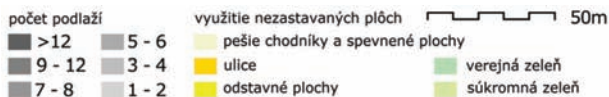
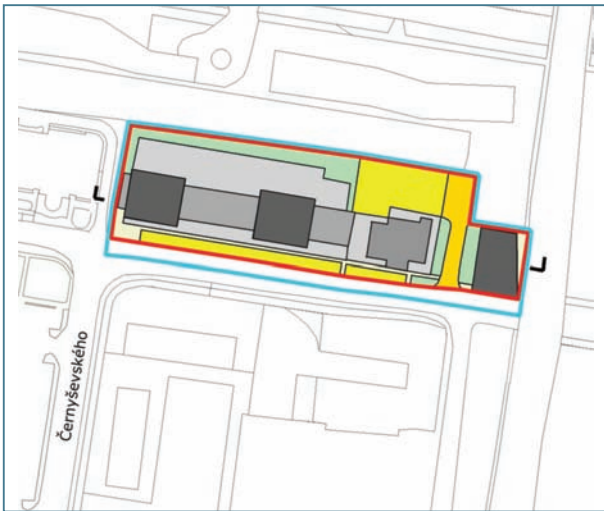
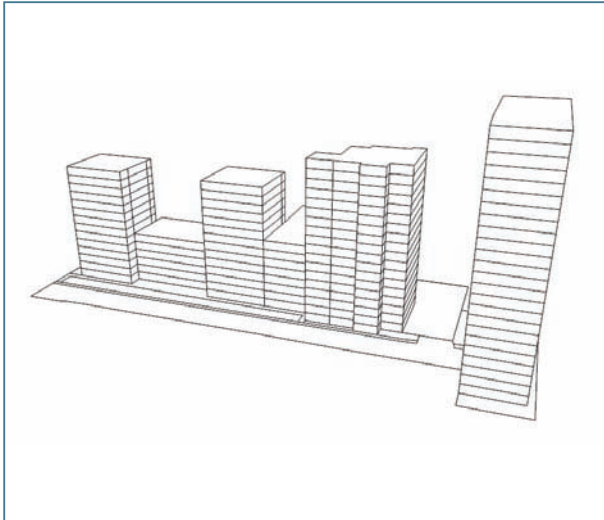
58/ Wienerberg City (1100 Wien, Carl-Appel-Straße 5-11)



Celková plocha ha	1,49
Plocha parcely netto, ha	1,05
Zastavaná plocha ha	0,31
Stupeň zastavanosti %	30
Hĺbka traktu budov m	16,2-18
Spôsob prístupnosti	centrálne schodisko
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	19-35
Priemerný počet podlaží	27
Hrubá podlažná plocha m ²	83.700
z toho bývanie %	100
z toho práca %	0
z toho služby %	0
Hustota podlažných plôch brutto	5,62
Hustota podlažných plôch netto	7,98
Plocha bytov spolu m ²	60.000
Počet bytových jednotiek	650
Veľkosť bytov m ²	61-135
Priemerná veľkosť bytov	92
Počet bytov na ha plochy parcely	620
Počet bytov na ha celkovej plochy	436
Byty s exteriérovými priestormi	-
z toho s vlastnou záhradou %	-
z toho balkóny, loggie %	-
z toho terasy %	-
Právna forma	nájom, vlastníctvo
Iné využitie m ²	0
Nezastavané plochy spolu m ²	7.400
z toho verejné %	100
z toho poloverejné %	0
z toho súkromné %	0
z toho detské ihriská %	0
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	650
Spôsob parkovania	podzemné garáže

Realizácia 2004
 Autori COOP Himmelblau
 Delugan-Meissl, Wimmer
 Investor SEG, Mischek, Wien Süd

59/ Tatracity, Černyševského (Bratislava, Černyševského ul.)

**Krátky popis**

Tatracity sa skladá z rôznych súvisiacich prvkov: zo šesťpodlažnej obytnej budovy vyčnievajú dve veže po 13 podlaží, administratívna budova s 18 podlažiami a kancelárska budova s 20 podlažiami. Sídlná štruktúra je mestským atraktívnym bodom na pravom brehu Dunaja v Bratislave.

Poloha v meste

Tatracity leží na juhu Bratislavy v mestskej časti Petržalka, 300 metrov od centra mesta. Zástavba je od rozšíreného centra odrezaná na severe susediacou železničnou traťou a diaľnicou, ktorá vedie z východu na západ. Tatracity je spojené s mestom autobusom (zastávka vo vzdialenosti 100 metrov) a mostom pre peších. V okruhu 500 metrov sa nachádzajú potraviny, detské ihrisko, škola, obchody, zdravotnícke a kultúrne inštitúcie.

Hlavné polohové výhody

Blízkosť nákupného strediska Aupark a veľkého parku Sad Janka Kráľa. Výhľad na mesto a na hrad.

Predpoklady úspechu

Úzky pozemok pozdĺž severne ležiacej diaľnice vyžadoval zástavbu, ktorá optimálne využije existujúce podmienky. Do úvahy pri určovaní smeru bolo treba vziať silné zaťaženie hlukom a výfukovými plynmi.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

96 bytov je orientovaných najmä smerom sever - juh a sú vybavené dvoma až štyrmi izbami (75 - 135 m²). Okrem obytnej funkcie sú tu umiestnené rôzne iné využitia: výškový objekt s bankou, obchodná pasáž (kozmetika, vínné pivnice, kvetinárstvo, reštaurácia), podzemná garáž a spoločné priestory pre obyvateľov.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

Minimum zelených nezastavaných plôch funguje takmer výlučne ako izolačná zeleň. Parkovacie miesta sú umiestnené v podzemnej garáži. Prístup je cez južne položenú Černyševského ulicu. Celková ponuka otvorených priestorov sa obmedzuje na zelené spoločné terasy na severnej strane nad parterom, v obytných vežiach sú k dispozícii loggie.

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

Dostupnosť sociálnej infraštruktúry a služieb je nadpriemerná. Predpoklady pre tvorbu susedstiev sú kvôli veľkosti sídlny štruktúry a z toho plynúcej anonymity v kombinácii s veľkým počtom verejných zariadení len obmedzené.

Kvalita mestského priestoru

Napriek vysokej hustote a dopravne nasýtenému okoliu vyžaruje Tatracity vysokú mieru urbanity. Negatívne vplyvy susediacej dopravy (železnica, diaľnica) sa nedajú pomocou lineárnej zástavby minimalizovať. Komplex môže profitovať zo svojej polohy blízko centra iba vďaka mostu pre peších smerom od Tatracity ponad železniciu a diaľnicu.

59/ Tatracity, Černyševského (Bratislava, Černyševského ul.)



Celková plocha ha 0,76
Plocha parcely netto, ha 0,76

Zastavaná plocha ha 0,39
Stupeň zastavanosti % 50

Hĺbka traktu budov m -
 Spôsob prístupnosti kombin.
 Odstup fasád malý
 Počet podlaží 15-20
 Priemerný počet podlaží -

Hrubá podlažná plocha m² 38.600
 z toho bývanie % 61
 z toho práca % 0
 z toho služby % 39

Hustota podlažných plôch brutto 5,08
Hustota podlažných plôch netto 5,08

Plocha bytov spolu m² 23.611
Počet bytových jednotiek 96
 Veľkosť bytov m² -
 Priemerná veľkosť bytov -
 Počet bytov na ha plochy parcely 126,3
 Počet bytov na ha celkovej plochy 126,3

Právna forma vlastníctvo
 Iné využitie m² 0

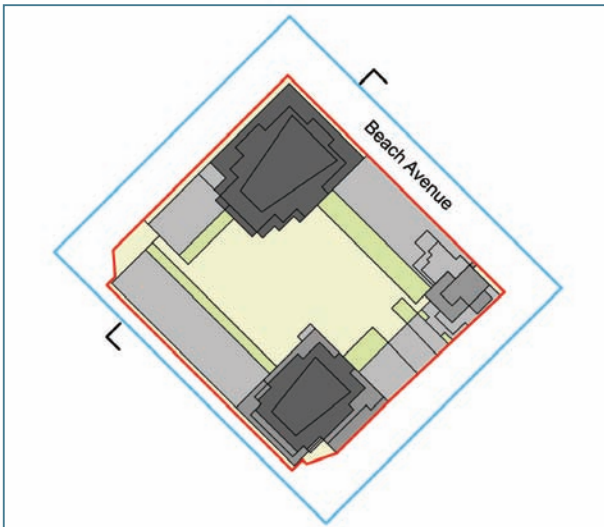
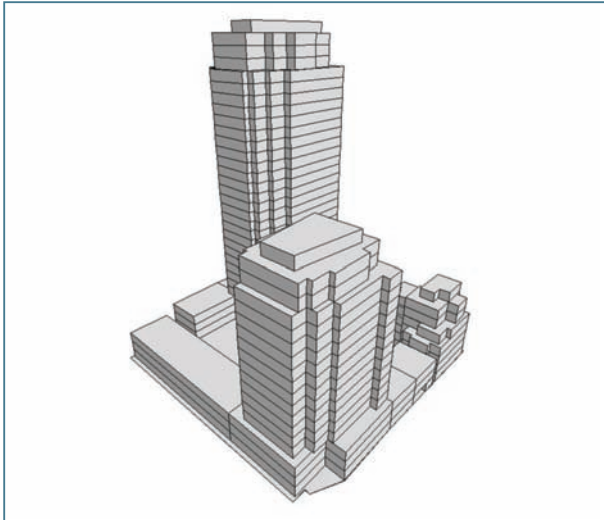
Nezastavané plochy spolu m² 3.759
 z toho verejné % 0
 z toho poloverejné % 100
 z toho súkromné % 0
 z toho detské ihriská % 0

Dopravné plochy m²
 Nadzemné parkoviská miest 40

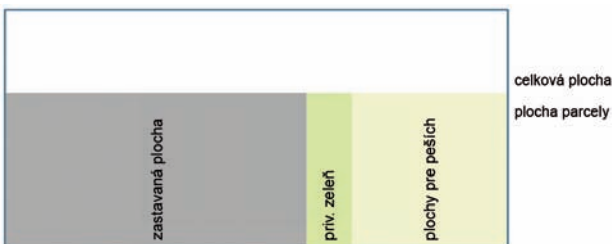
Počet parkovacích miest 311
 Spôsob parkovania na pozemkoch/podzem. garáže



Realizácia 2009
 Autori arch. kancelária Ľ. Závodný
 Investor TC Byty Developer: Tatra Residence,
 (Tatra banka Group)



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



Krátky popis

Táto bloková zástavba po obvodě pozemku pozostáva z 3-podlažných mestských domov a troch 8-, 18- a 31-podlažných obytných veží a má zmiešané využitie. Zástavba spája extrémnu hustotu a výhodu bývania vo vysokom dome (výhľad) s atraktívnym uličným priestorom, ktorý vzniká nízkou zástavbou po obvodě pozemku. Napriek vysokým cenám bytov je po nich vysoký dopyt.

Poloha v meste

Beach Avenue leží v hustej obytnej oblasti zastavanej mestskej časti, nachádza sa vo vzdialenosti 2 km od centra Vancouveru. Zastávka autobusu leží priamo pred budovou. Sídelná štruktúra disponuje dobrými možnosťami zásobovania v blízkom okolí.

Hlavné polohové výhody

Objekt leží v blízkosti morského prielivu, neprechádza tade tranzitná doprava, ulice sú formované primerane. Obyvatelia profitujú z výhľadu rovnako ako z príľahlého parku a promenády

Predpoklady úspechu

Celá štvrť bola postavená na základe územného plánu. Tento typ zástavby si vyžaduje veľmi precízne umiestnenie stavebných hmôt, aby sa minimalizovali negatívne efekty (tienenie, nastavenie výhľadu). Tiež musí byť vhodným kompozičným stvárnením zoslabené pôsobenie veľkoobjemových stavebných štruktúr. Aby sa zabezpečila vysoká kvalita obytného prostredia je tento typ odkázaný na verejné plochy zelene.

Užívateľská kvalita a flexibilita budovy

Byty disponujú spravidla výhľadom, množstvom svetla a balkónom. Malá pôdorysná plocha prislúchajúca podlažiu znižuje efektívnosť využitia plôch pozemku a zapríčiňuje vysoké vstupné náklady. Bloková zástavba pozdĺž hraníc pozemku vykazuje kvalitu radových domov, zväčša však nie sú k dispozícii žiadne súkromné záhrady. Je možné vytvoriť do ulice orientované obchodné zariadenia.

Ponuka a kvalita nezastavaných plôch

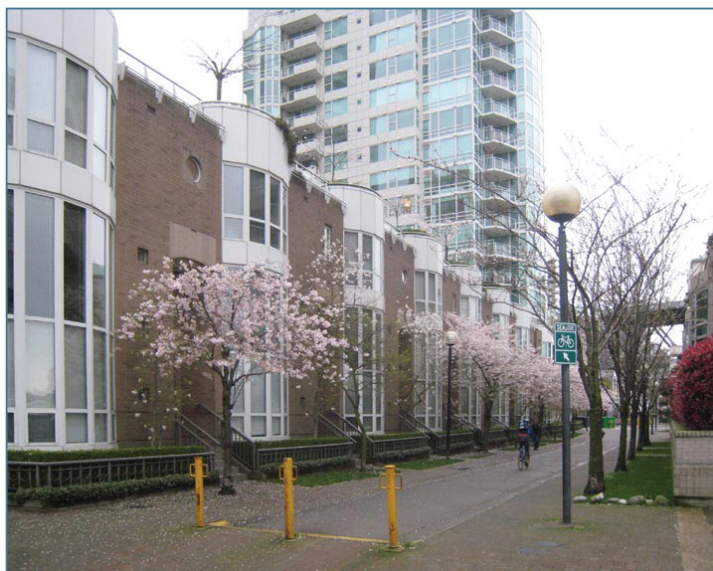
Vybavenie nezastavanými plôchmi na parcele je v porovnaní s počtom obytných jednotiek veľmi slabé. Pre obyvateľov vyhradená oblasť so záhradnou úpravou vo vnútri bloku slúži ako okrasná zeleň a pre predpísané spoločné účely

Predpoklady pre tvorbu susedstiev, spoločné zariadenia

V parteri sídelnej štruktúry sú umiestnené rozličné spoločné zariadenia (bazén, posilňovňa,...). Pre mladých sa tu nenachádzajú vyhradené pobytové plochy. Forma sídelnej štruktúry pripúšťa na základe hustoty a ponúkanej zóny parteru lokalizáciu spoločných zariadení. Nenachádzajú sa tu špeciálne vybudované spoločné otvorené priestory, ale sú tu verejné dopravné upokožené uličné priestory s potenciálom pre prechodné spoločné využitie.

Kvalita mestského priestoru

Blok dobre zapadá do tradičnej uličnej siete. Z verejného uličného priestoru sa dá vnímať zväčša bloková zástavba po okraji pozemku. Tým sa sprostredkúva napriek vysokému podielu plôch vo výškových domoch pocit štruktúry prímestskej oblasti. Vysoko kvalitný dizajn uličného priestoru a mnoho vchodov do bytov a plôch pre obchody vytvára pre chodcov atraktívny uličný priestor.



Celková plocha ha	0,87
Plocha parcely netto, ha	0,56
Zastavaná plocha ha	0,34
Stupeň zastavanosti %	61
Hĺbka traktu budov m	12-28
Spôsob prístupenia	rozličný
Odstup fasád	stredný
Počet podlaží	3-31
Priemerný počet podlaží	12,3
Hrubá podlažná plocha m ²	41.900
z toho bývanie %	-
z toho práca %	-
z toho služby %	-
Hustota podlažných plôch brutto	4,82
Hustota podlažných plôch netto	7,48
Plocha bytov spolu m ²	33.250
Počet bytových jednotiek	300
Veľkosť bytov m ²	-
Priemerná veľkosť bytov	111
Počet bytov na ha plochy parcely	536
Počet bytov na ha celkovej plochy	345
Byty s exteriérovými priestormi	-
z toho s vlastnou záhradou %	-
z toho balkóny, loggie %	-
z toho terasy %	-
Právna forma	-
Iné využitie m ²	-
Nezastavané plochy spolu m ²	2.250
z toho verejné %	0
z toho poloverejné %	0
z toho súkromné %	80
z toho detské ihriská %	20
Dopravné plochy m ²	0
Nadzemné parkoviská m ²	0
Náklady na pripojenie na bytovú jednotku	nízke
Počet parkovacích miest	-
Spôsob parkovania	podzemná garáž

Realizácia
Autor
Investor

1993
James Cheng Architects
Parksonia Enterprises

Zoznam vyobrazení a udaním ich autorov

Projekt	Obrázok 1	Obrázok 2
Tamariskengasse	Roland Rainer	Roland Rainer
Traviatagasse	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Siedlung am Park, Kabelwerk	Büro Arch. Schwalm-Theiss & Bresich	Büro Arch. Schwalm-Theiss & Bresich
Borneo Eiland 1	TU Wien	TU Wien
Borneo Eiland 2	Büro Arch. Rudy Uytenhaak	TU Wien
Nove Rusovce	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Drotarska	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
De Bongerd	TU Wien	TU Wien
Siedlung Ruggächern	ABZ Allgemeine	ABZ Allgemeine
	Baugenossenschaft Zürich	Baugenossenschaft Zürich
Wohnhäuser am Mühlweg	MA 18, Stadt Wien	Büro Arch. Kuzmich
Karree St. Marx	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Wohnsiedlung Werdwies	TU Wien	TU Wien
An den alten Schanzen	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Erzherzog-Karl-Stadt B	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Beddington Zerobed	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Pekna Cesta	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Wohnen am Laaer Wald	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Gartensiedlung Ottakring	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Wohnhausanlage Katharineng.	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Satzingerweg C	Büro Arch. Peretti + Peretti	Büro Arch. Peretti + Peretti
Oberlaa	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Am grünen Mühlweg	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft
	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Leberberg	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Rozadol	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Südl. Langobardenstraße	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Satzingerweg B	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Erzherzog-Karl-Stadt Azingerweg	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
West Point Grey	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Museums Place	scandinaviandesign.com	architectfad.com
Kajplats	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Monte Laa C	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Wohnpark Perfektastraße	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Bike City	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Trnavka Galvaniho	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Haus mit Veranden Bucheng.	Schindler-Szedenic	Schindler-Szedenic
Oberlaa Kurt Tich-G.	MA 18, Stadt Wien	TU Wien
Quartier Vauban	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Drotarska Martinengova	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
In der Wiesen	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Karlova Ves	Schindler-Szedenic	Schindler-Szedenic
Autofreie Mustersiedlung	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Octopus	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Koloseo	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Vine Siedlung Ypenburg	Büro Arch. Knapkiewicz + Fickert	Büro Arch. Knapkiewicz + Fickert
Bebauung Klee	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Vajnorska	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Frauen - Werk - Stadt	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Eurovea	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
LIND	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Kagran West (Tokiostraße)	Merrick Architecture	Merrick Architecture
Olympic Village	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Alley 24	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Satzingerweg Azingerweg A	Büro Arch. Kuzmich	Albert Wimmer
Monte Laa Elf_Zwei	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Brückenhaus Kabelwerk	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Karlova Ves (Karlovská Zatoka)	MVRDV Rotterdam	TU Wien
Silodam	Büro Arch. Kuzmich	Büro Arch. Kuzmich
Wienerberg City	STU Bratislava, Eurosense, s.r.o (ortophoto)	STU Bratislava
Tatra City	MA 18, Stadt Wien	MA 18, Stadt Wien
Beach Avenue		

Používané skratky

BGF	(Bruttogeschossfläche)	hrubá podlažná plocha
D	(Dachgeschoss)	podkrovie
DH	(Doppelhaus)	dvojdóm
GFD	(Geschossflächendichte)	hustota podlažných plôch
HG	(Hochgarage)	parkovací dom
LG	(Laubengang)	podluby
MG	(Mittelgang)	centrálna chodba
RH	(Reihenhaus)	radový dom
SP	(Spänner)	schodiskový dom
Stgh	(Stiegenhaus)	schodisko
T	(Terrassengeschoss)	podlažie s terasou
TG	(Tiefgarage)	podzemná garáž
Whg	(Wohnungen)	byt/byty

ISBN 978-3-902576-52-1