



REGENERACE PANELOVÝCH DOMŮ

DYNAMIKA PROMĚN BYDLENÍ

28.2.2008




REGENERACE A NÁSTAVBY STARŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ

JAKO NÁSTROJ REVITALIZACE OBYTNÝCH SKUPIN A ZVÝŠENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

S regeneracemi bylo již započato dříve...




- realizace rok 2005
- prodejní vyvolávací cena rok 2007: 1,6 mil. Kč vč. DPH


**NABÍDKA BYTOVÝCH JEDNOTEK
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 3**
 " K LUČINÁM "


2464/11 - 2465/13 - 2466/15


Městská část Praha 3 **BYTOVÁ JEDNOTKA** **1 + KK**
7. N. P. **55.0 m²**

NOVÝ STAV



PŮVODNÍ STAV






BYT č. 2466/19

byt	47,6 m ²
terasy	4,3 m ²
sklepní kóje	2,9 m ²
celkem	55,0 m²

MÍSTNOST	PLOCHA / m²
CHODBA	4,9
OBYVACÍ POKOJ - KUCHYŇSKÝ KOUT	36,4
SÁTKA	1,5
KOMORA	1,8
KOUPELNA - WC	1,1
TERASA	4,2
SKLEPNÍ KÓJE	2,9



zpracoval PD A plus spol. s r.o. 2005

Vize:

pomocí architektonického řešení vytvořit “novou kvalitu“, spojením a vzájemným spolupůsobením původního a nového a nalézt tak nový svébytný kompoziční celek:

- celková regenerace objektů a jejich okolí, včetně úpravy zeleně
- zefektivnění užitných ploch = zvětšení ploch balkónů
- regenerace stávajících bytů - kompletní rekonstrukce hygienických zařízení a instalací
- regenerace a zřízení nových výtahů
- střešní dvoupodlažní nástavby obohacující a oživující původně strohé a nepříliš zajímavé prostředí sídliště
- realizace nových parkovacích stání formou podzemní dvoupodlažní garáže integrované do parkové zeleně



28.2.2008

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

6



28.2.2008

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

7



■ 2.NP NOVÉ NÁSTAVBY



■ 1.NP NOVÉ NÁSTAVBY

REGENERACE
A NÁSTAVBY

■ OBYTNÝ DŮM **POD LIPAMI** 2563/29-2561/33

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

28.2.2008

Cíl:

- zvýšení standardu bydlení
- zvýšení atraktivity lokality
- zohlednění přítomnosti jednotlivých sociálních skupin obyvatelstva



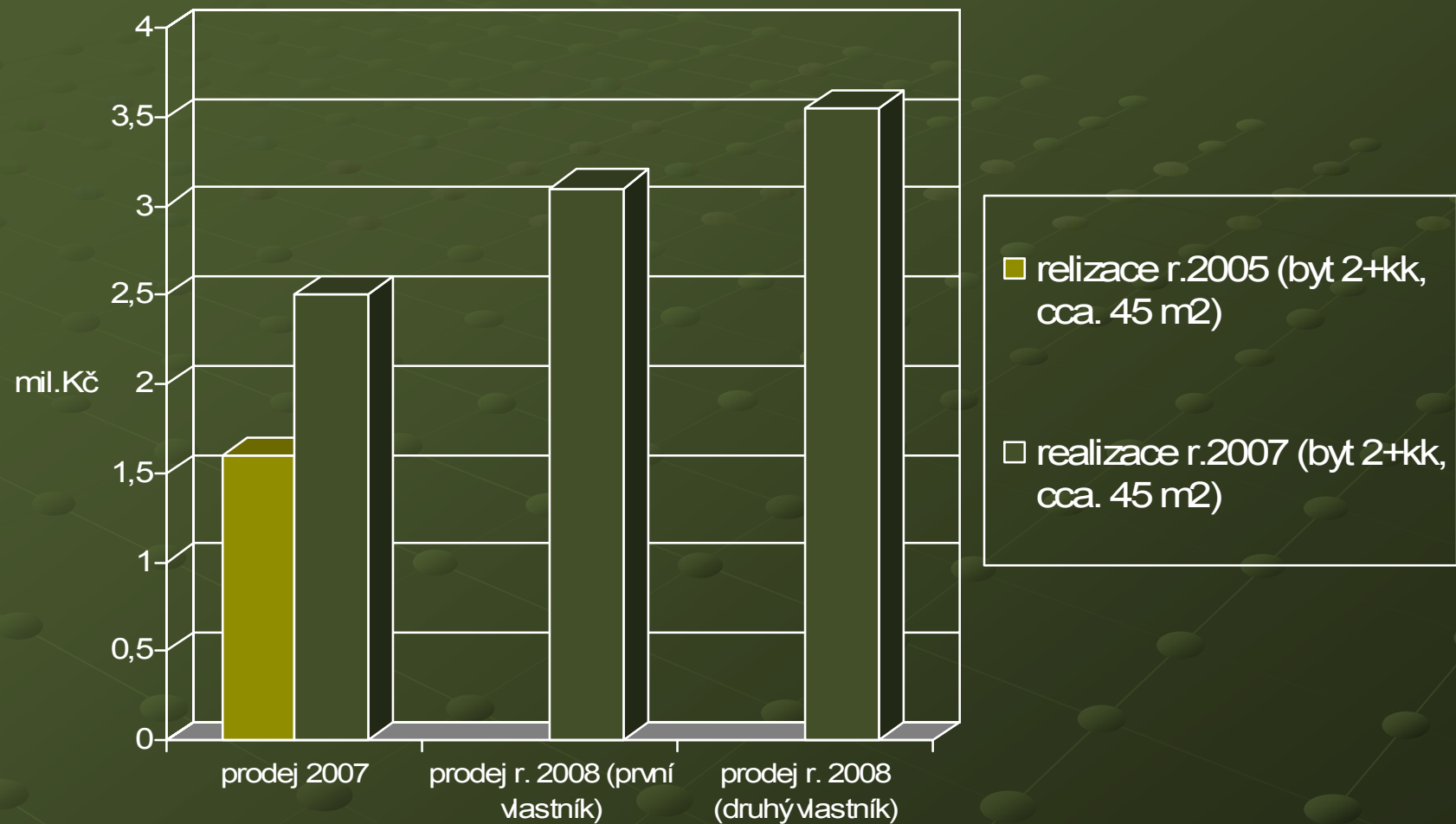
28.2.2008

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

10

Výsledek:

zvýšení tržní hodnoty nemovitostí a proměna lokality v atraktivní a moderní rezidenční celek:



- nárůst tržní ceny cca. o 30% v případě prvního vlastníka
- nárůst tržní ceny cca. o 50% v případě dalšího vlastníka
- nárůst tržní ceny stávajících regenerovaných bytů cca. o 50%

● **aktuální prodejní cena cca. 68.000,- Kč/m²**



BYTY – PRODEJ

Byty – prodej

Praha 2-Vinohrady, ul. Lučická



10 600 000 Kč

3+kk, OV, Nadčasové, trendy, osazené
Architekt v tomto bytě spojil staré s novým
a vytvořil velmi působivý a reprezentativní
prostor. Byt se prodává včetně vybavení.
Vše je nadčasové.
Tel.: 775 647 352, 604 311 762
Prodejce: RK Občanští
Detail: www.sreality.cz/1974661954

Byty – prodej

Praha 2-Vinohrady, ul. Bučická



18 000 000 Kč

Stylově řešená půdní vestavba o ploše
197 m², s dvěma balkony (22 m²) a terasou
(12 m²), jedná se o velmi pěkný byt, který je
stypicky řešen a nabízí spoustu zajímavých
detailů.
Tel.: 775 363 453, 224 498 666
Prodejce: Elijo reality, s.r.o.
Detail: www.sreality.cz/1974513404

Byty – prodej

Praha 3-Vinohrady, ul. U Vodárny



Info v RK

Prodej prostorného bytu v centru, výnos
z nebytových prostor. Výhled do parku
a na náměstí Jiřího z Poděbrad. Byt v OV,
2. patro, obytná plocha 105 m² + 2,46 m²
balkon. U metra A.
Tel.: 800 776 767, 731 491 198
Prodejce: SPOROS REALITY
Detail: www.sreality.cz/1974647573

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Prokopova



od 67 000 Kč/m²

RESIDENCE PROKOPOVA – luxusní byty
v centru Prahy, nedaleko parku. Designový
rezidenční komplex – 74 bytů (2+kk až
7+1), 89 parkovacích stání, Uzávěřený areál,
vysoký standard, příznivé ceny.
Tel.: 224 266 820
Prodejce: Torino-Praga Invest, s.c.o.
Detail: www.sreality.cz/1974215962

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Pod Lipami



2 100 000 Kč

Zcela nový, hezký, slunný byt 1+kk, 32 m²,
v nástavbě na původním zrekonstruova-
ném domě. Byt je prodáván ve stavu před
dokončením, bez vnitřních dveří, podlaho-
vých krytín apod. Osobní vlastnictví.
Tel.: 603 204 904, 224 916 054
Prodejce: PRAGUE REALITY
Detail: www.sreality.cz/1974608520

EKOSPOL
NEJPRODÁVANĚJŠÍ
BYTY
evropská kvalita v Praze

- od r. 1992 ve více než 30 územních div.
projektoch 2.500 spokojených zákazníků
- naše byty má projekty bytů vyprodány
dříve než dokončením
- 100% záruka od 4.500 Kč/m²
(v závislosti na příjmu, ostatní podmínky my)

Realitní kancelář: IY, Ptačův 7
tel.: 224 332 071 • e-mail: sk@ekospol.cz
www.ekospol.cz

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Pod Lipami



2 400 000 Kč

Zcela nový byt 1+kk, 32 m² + terasa 10 m²,
v nástavbě na původním zrekonstruova-
ném domě. Byt je prodáván ve stavu před
dokončením, bez vnitřních dveří, podlaho-
vých krytín apod. Osobní vlastnictví.
Tel.: 603 204 904, 224 916 054
Prodejce: PRAGUE REALITY
Detail: www.sreality.cz/1974608648

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Konečova



2 900 000 Kč

2+1, 53 m², OV, 2.p., v chlovém domě
z 50. let v širším centru Prahy. Dům je po
rek. (stoupačky, střeška, nový výtah). Byt
je v původním stavu – před rekonstrukcí.
K bytu přísluší stáž.
Tel.: 224 163 201, 224 211 174
Prodejce: RK Pokorný
Detail: www.sreality.cz/1974719330

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Bořivojova



3 333 333 Kč

Byt 2+1/1b o rozloze 65 m², situovaný do
5. patra šestipatrového chlového domu
v Praze 3-Žitkově, v ulici Bořivojova.
Družstevní vlastnictví.
Tel.: 732 240 696
Prodejce: Bohemia reality
Detail: www.sreality.cz/1974704292

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Táboritká



3 400 000 Kč

Mezonetový půdní byt řešený jako 1+kk
+ podkrovní otevřená ložnice s koupelnou,
65 m², ve zrenovovaném zděném domě.
Stejně okna, parkety, dřevěné trámy, stan-
dardní provedení. Osobní vlastnictví.
Tel.: 603 204 904, 224 916 054
Prodejce: PRAGUE REALITY
Detail: www.sreality.cz/1974343659

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Malešická



499 000 Kč

2+1, 66 m², chla, komora + byt, plast.
okna, 1. patro, OV, OV za cca 2 roky, han-
couské okno, klidná lokalita, tram 2 min.
od domu, centrum 10 min., v okolí obchody,
služby, lékář, pošta.
Tel.: 737 211 374
Prodejce: Svoboda bydlení s.r.o.
Detail: www.sreality.cz/1974663376

Byty – prodej

Praha 3-Žitkov, ul. Pod Lipami



3 550 000 Kč

Zcela nový byt 2+kk, 44 m², s dvěma
terasami 26 m², v nástavbě na původním
rekonst. domě. Byt je prodáván ve stavu
před dokončením, bez vnitřních dveří, pod-
lahových krytín apod. Osobní vlastnictví.
Tel.: 603 204 904, 224 916 054
Prodejce: PRAGUE REALITY
Detail: www.sreality.cz/1974608593



Habrova
regenerace panelovych domu a parteru

MS
ARCHITECTURA A DESIGN s.r.o.

LISTOPAD 2007 WWW.MSGROUP.CZ

28.2.2008

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

14





Habrůvá
regenerace panelových domů a parteru

vstup - barevné řešení



LETO PÁD 2007

www.msgroup.cz



28.2.2008

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

17



28.2.2008

MS architektura a design s.r.o.
www.msgroup.cz

18



Zvýšení atraktivity části území je základem pro další rozvoj území, další kroky:

- **Průzkum:**
- vymezení hranic řešeného území
- studium ÚP a existence zastavovacích studií a jiných závazných dokumentů pro danou lokalitu
- prověření majetkoprávních vztahů
- průzkum kvality zástavby – funkční a technické
- struktura bytové zástavby
- skutečné využití – intenzita – zástavby („mrtvé“ areály apod.)
- vybavenost lokality
- průzkum „bezbariérovosti“ zástavby a lokality
- vyhodnocení dopravní obslužnosti lokality (MHD apod.)
- kapacity infrastruktury, vč. dopravy



URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÁ STUDIE LOKALITY JAROV
KONCEPT REGULAČNÍCH ZÁSAD
FOTODOKUMENTACE - SOUČASNÝ STAV

MS architekti s.r.o., červenec 2006, www.msgruop.cz



- **Vyhodnocení:**
- stávající zeleně
- existence ploch pro rekreaci a odpočinek
- vybavenosti lokality
- dopadů navýšení počtu obyvatel v lokalitě
- nakládání s odpady v lokalitě

- **Sumarizace kapacit území (nevyužitých/nezastavěných, avšak zastavitelných ploch):**
- vypracování zastavovacích studií
- optimalizace zástavby- její intenzity

- **Studie rozvoje lokality/území:**
- Zpracování regulačních plánů
- stanovení regulace pro intenzifikaci stávající zástavby
- formulace míry intenzifikace zástavby – nástavby na stávajících objektech – ve vazbě na jejich stavebně technický stav







legenda

- HRANICE BEŽENÉHO ÚZEMÍ
- VEJŠNÍ VSTUPY DO OBJEKTŮ
- NOVÉ PĚŠÍ TRASY
- CYKLISTICKÁ TRASA
- CC VEREJNÁ ZELEŇ
- VODNÍ PLOCHY, MÍST. MOBILAR
- ZPŮSOBNÉ DOPRAVNÍ SÍŤA
- POZEMNÍ PARKOVACÍ STÁNĚ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NOVÉ OBJEKTY
- REGULACE VYUŽITÍ DOMŮ A STAVEB**
 vzhledem k síťové a stavební organizaci území
- BYTOVÉ DOMY (BC)
 minimální využití je 30% celkové plochy v přízemí nebo 20% v 1. až 3. přízemí
- BYTOVÉ DOMY S INTEGROVANOU NEBYTOVOU FUNKCÍ (BV)
 minimální využití je 30% celkové plochy v přízemí nebo 20% v 1. až 3. přízemí
- 75% MINIMÁLNÍ PROCENTO BYTOVÉHO VYUŽITÍ
- NEBYTOVÉ STAVBY S INTEGROVANOU BYTOVOU FUNKCÍ (NB)
 minimální využití je 30% celkové plochy v přízemí nebo 20% v 1. až 3. přízemí
- NEBYTOVÉ STAVBY (NS)
 kanceláře, obchody, služby, hotely, administrativní
- STAVBY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ (VV)
 M - škola, ZP - zdravotní a sociální služby, ZPS - přírodní a rekreační území
- PŘÍPUSTNÁ ZMĚNA VYUŽITÍ NEBYTOVÝCH STAVEB
 přízemí využití 30% celkové plochy, přízemí je pouze 20% celkové plochy
- PŘÍPUSTNÁ ZMĚNA VYUŽITÍ STAVEB VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ
 přízemí využití 30% celkové plochy, přízemí je pouze 20% celkové plochy

URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÁ STUDIE LOKALITY JAROV Město H.
 ZPRACOVÁNÍ VÝSLEDKŮ PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ
 MS architektura a design s.r.o. leden 2007 www.msgroup.cz **B.03.1** Funkce využití domů a staveb

urbanisticko architektonická studie

lokality jarov

nový jarov ... ulice koněvova, pod lipami

S-V část



MS
architekti

urbanisticko architektonická studie

lokality jarov

J-Z část

nový jarov ... ulice habrová, na jarově



urbanisticko architektonická studie

lokality jarov

J-Z část

nový jarov ...ulice habrová, na jarově





ulice Buková
pohled jižní



B.02.3 Prostorové vazby



URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÁ STUDIE LOKALITY JAROV
KONCEPT REGULAČNÍCH ZÁSAD
VIZUALIZACE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

MS Architekti s.r.o., červenec 2006, www.msgroup.cz

