

# OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.

urbanistický koncept

23.07.2024

Riešený pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Holíč - v jeho severnej časti. Aktuálne je na mieste poľnohospodárska pôda, ktorá bude časom zastavaná objektami rodinných a bytových domov. Zásah do krajiny je veľký, a preto k územiu bolo pristupované cistlivo s dôrazom na kontext. V návrhu je čitateľný lineárny park, ktorý sa meandruje v mixovanej zóne rôznej typológie rodinných a bytových domov. Prvá zóna pri ceste na Skalicu je navrhovaná s najväčšou hustotou bývania v bytových domoch. Je to vstupné územie, ktoré robí bariéru od áut. Ďalej navrhujeme rôzne klastre bývania rôznych typológií rodinných domov. V strede na vrchole stúpania zvlneného pozemku je navrhovaná škôlka s kultúrnym centrom. Park končí rozvolnenou zástavbou bytových domov a ihriskom na pozemný hokej. Dôležité je dodržať rôznorodosť typológie, členitosť a zaujímavosť priestorov, vytváranie menších komún, aby sa obyvateľ vedel prepojiť s prostredím a tým si vytvoriť vzťah k miestu a identifikovať sa s ním.



NÁZOV STAVBY:  
MIESTO STAVBY:  
AUTOR:  
DÁTUM:

OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.  
HOLÍČ  
ROAR architekti  
23.07.2024







pohľad na riešené územie od vodného kanála



susediace parcely obytnej štvrte individuálnych rodinných domov



pohľad na riešené územie z cesty smerom na Skalicu



príjazdová cesta do riešeného územia cez staršiu obytňú časť





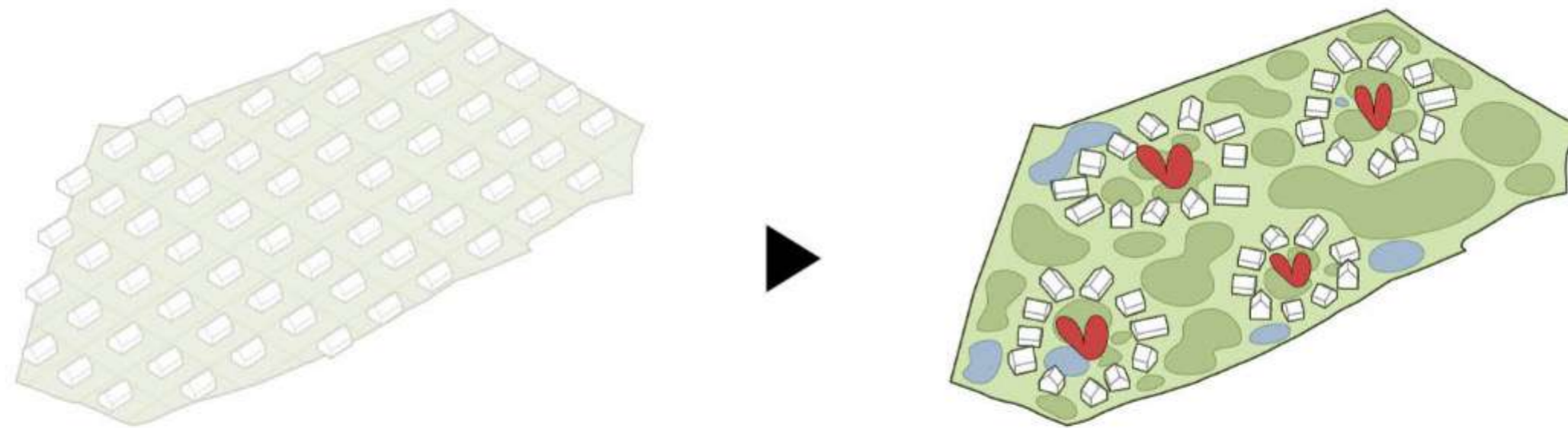


comic strip by wulffmorgenthaler

exodus predmestia  
 vyľudňovanie mestského centra  
 extenzívne využívanie a zaberanie krajiny  
 chýbajúci komunitný život  
 izolácia

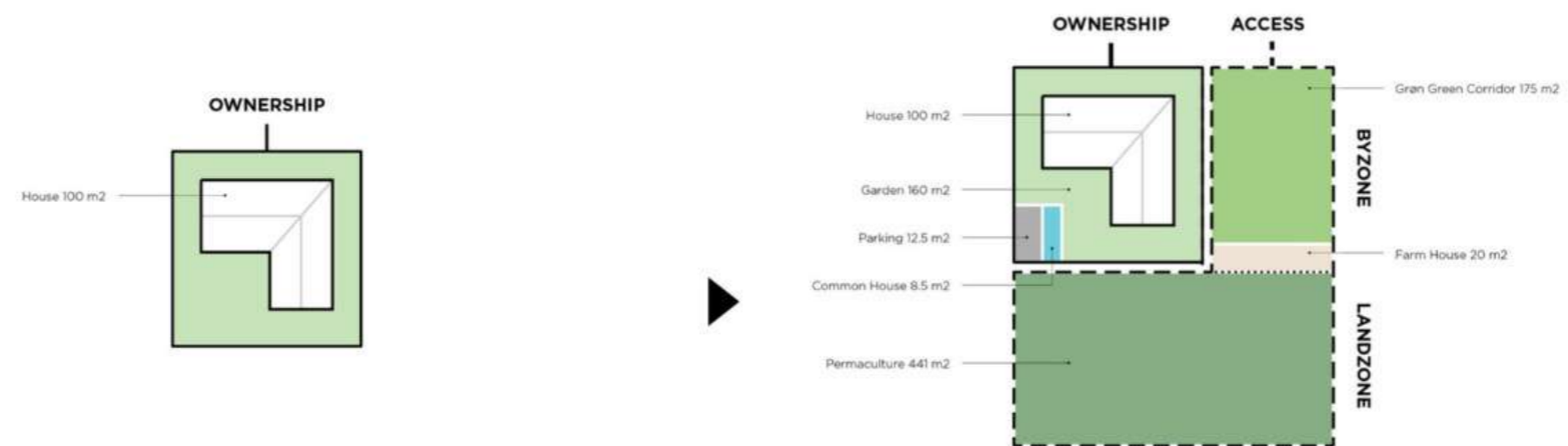


Od investičnej výstavby k prirodzenému ľudskému habitatu.

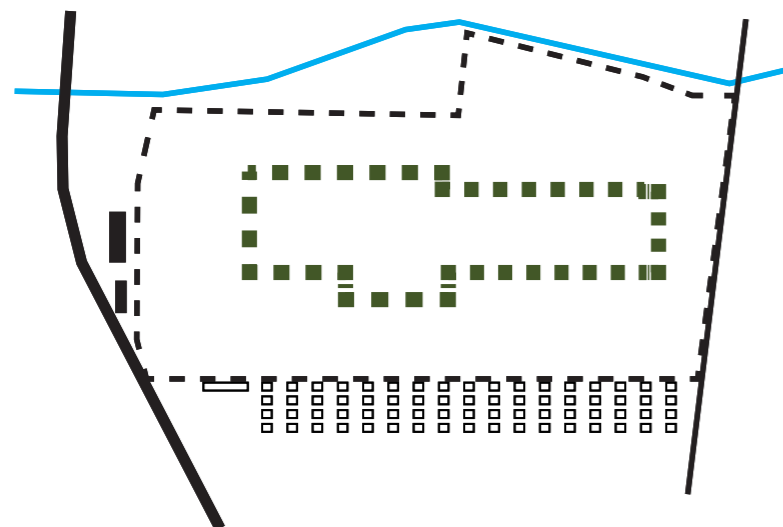


Od izolovaného individuálneho bývania ku komunitným klastrom.

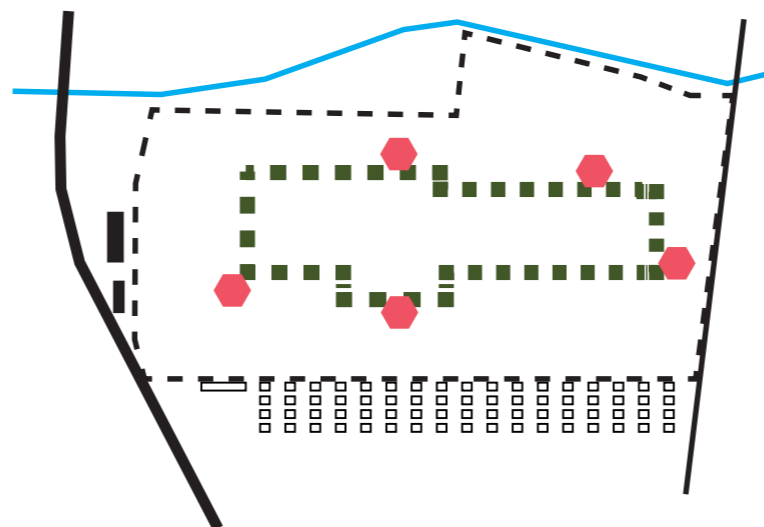




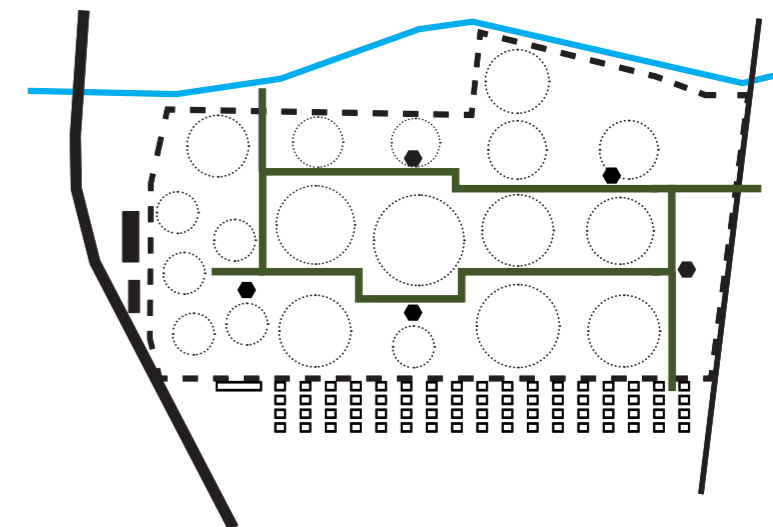
Od izolovaného individuálneho bývania ku zdieľanému okoliu.



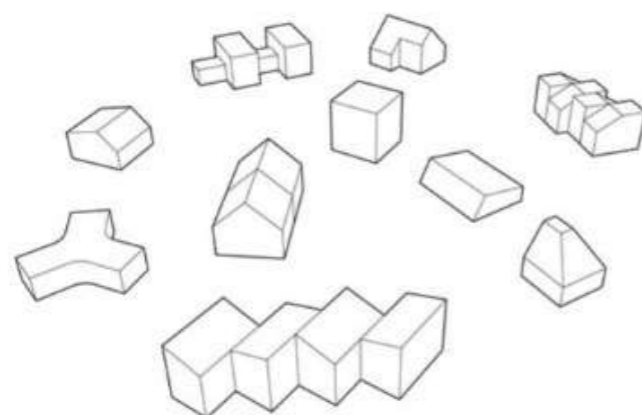
**ZELENÝ OKRUH**  
vytvorenie zeleného okruhu naprieč územím



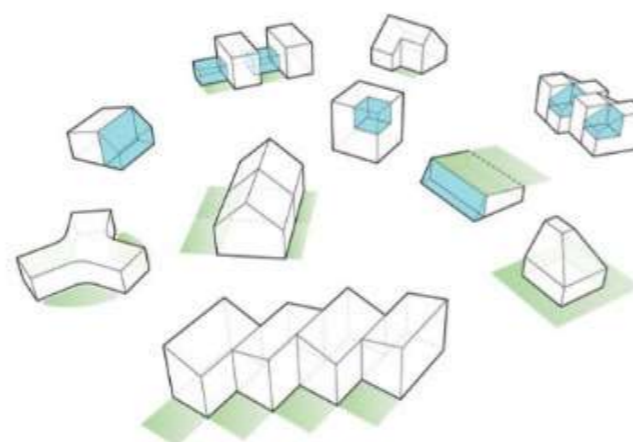
**CENTRÁ**  
vytvorenie viacerých centier (šport, vzdelanie, služby, rekreácia)



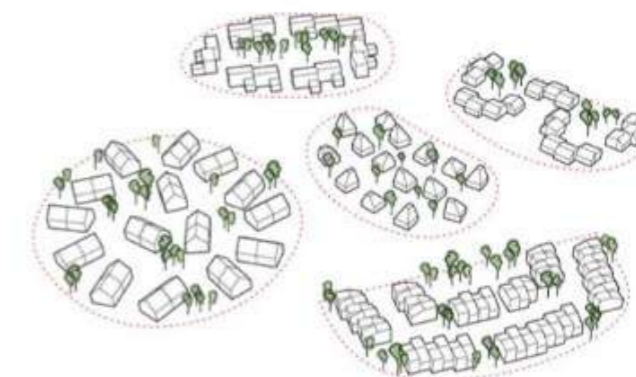
**KLASTRE**  
vytvorenie komunitných klastrov



**RÔZNA TYPOLÓGIA BÝVANIA**  
V klastri sa objavuje rôznorodá typológia rodinných domov - individuálny, dvojdom, radový dom,...



**PRIVÁTNY/POLOVEREJNY A VEREJNY PRIESTOR**  
Odstránenie vysokých betónových plotov, upravená otvorená predzáhradka vedie ku kontrolovanému komunitnému priestoru. To je poloverejny priestor. Má to vplyv na priestor verejny, ktorý automaticky vnímame ako náš ak sa naviažeme na miesto.



**FLEXIBILITA KLASTROV**  
Klastre sú vytvorené tak aby vedeli prispôbiť požiadavkám ľudí, ekonomickej situácií a pod.





LEGENDA:

- |                                                                      |                                                                      |                                                                                         |                                                               |                                                             |                                                    |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">●</span> bytové domy                       | <span style="color: darkred;">●</span> rodinné domy - individuálne   | <span style="color: lightcoral;">●</span> rodinné domy - individuálne - spojené garážou | <span style="color: yellow;">●</span> rodinné domy - dvojdomy | <span style="color: orange;">●</span> rodinné domy - radové | <span style="color: green;">●</span> MŠ            | <span style="color: limegreen;">●</span> ov - kultúrne centrum služby |
| <span style="color: lightgreen;">●</span> bytové domy - predzáhradky | <span style="color: darkgreen;">●</span> rodinné domy - predzáhradky | <span style="color: olive;">●</span> rodinné domy - záhrady                             | <span style="color: lightgreen;">●</span> štartovacie byty    | <span style="color: brown;">●</span> komunitné priestory RD | <span style="color: pink;">●</span> ihriská        | <span style="color: grey;">●</span> vodná plocha - dažďové poldre     |
|                                                                      |                                                                      |                                                                                         |                                                               |                                                             | <span style="color: black;">●</span> verejná zeleň |                                                                       |

NÁZOV PROJEKTU:

OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.



LEGENDA:

- |                                                                      |                                                                      |                                                                                         |                                                                    |                                                             |                                                   |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">●</span> bytové domy                       | <span style="color: darkred;">●</span> rodinné domy - individuálne   | <span style="color: lightcoral;">●</span> rodinné domy - individuálne - spojené garážou | <span style="color: yellowgreen;">●</span> rodinné domy - dvojdomy | <span style="color: orange;">●</span> rodinné domy - radové | <span style="color: darkgreen;">●</span> MŠ       | <span style="color: limegreen;">●</span> ov - kultúrne centrum služby |
| <span style="color: lightgreen;">●</span> bytové domy - predzáhradky | <span style="color: darkgreen;">●</span> rodinné domy - predzáhradky | <span style="color: lightgreen;">●</span> rodinné domy - záhrady                        | <span style="color: yellowgreen;">●</span> štartovacie byty        | <span style="color: brown;">●</span> komunitné priestory RD | <span style="color: lightcoral;">●</span> ihriská | <span style="color: grey;">●</span> vodná plocha - dažďové poldre     |
|                                                                      |                                                                      |                                                                                         |                                                                    |                                                             |                                                   | <span style="color: black;">●</span> verejná zeleň                    |

NÁZOV PROJEKTU:

OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.



riešenie ulice



riešenie vnútrobloku



riešenie hmoty a mierky bytového domu  
(viac dedina ako veľkomemsto)

bytové domy  
polyfunkčné domy (BD + OV)

4NP + UP  
predzáhradka/vnútroblok/členitosť fasád/  
šikmé strechy/malomestská mierka



riešenie ulice



riešenie ulice



riešenie vnútornej skldnenej komunikácie



rodinné domy - individuálne

2NP + UP  
predzáhradka/rodinný dom/záhrada/komunitný  
spoločný priestor/zadné uličky



kompozícia hmôt



rodinné domy - dvojdomy

2NP + UP  
 predzáhradka/rodinný dom/záhrada



riešenie ulice



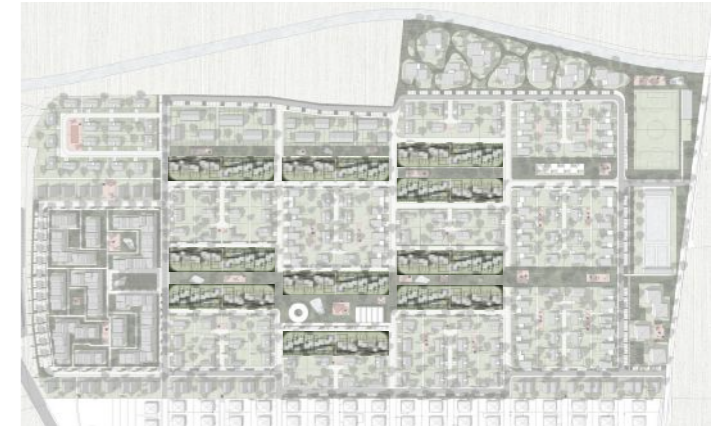
šikmé strechy - zmena tvaru strechy - čitateľnosť klastra

**NÁZOV PROJEKTU:**  
 OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.





kontakt RD s parkom - predĺženie záhrady



príklad riešenia priestoru medzi RD v parku

rodinné domy - radové

2NP + UP  
 predzáhradka/rodinný dom/záhrada  
 hustota/malé záhrady/kontakt s parkom



terasovité odstupňovanie hmoty RD

dispozičná schéma:



**NÁZOV PROJEKTU:**  
 OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.



riešenie ulice - typológia rodinného domu



klaster 05

rodinné domy - individuálno-radové

2NP + UP  
predzáhradka/rodinný dom/záhrada  
hustota/menšie pozemk ako pri RD/zadná ulička/ komunitný priestor



komunitný priestor pre jeden blok rodinných domov



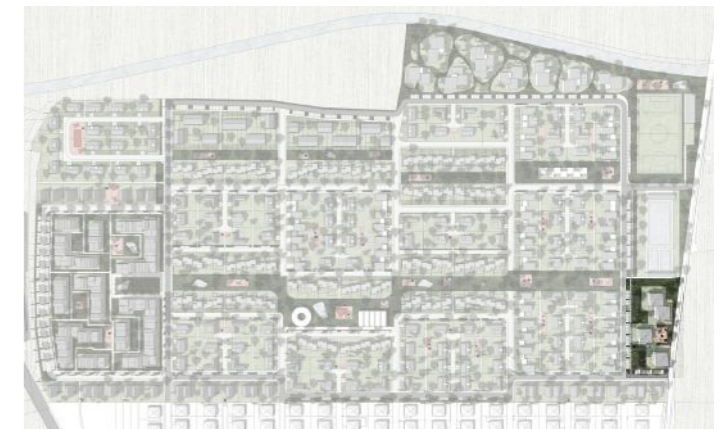
zadná ulička

dispozičná schéma:





typológia bytového domu



bytové domy - bodové

4NP + UP  
predzáhradka/bytový dom v parku/výhľady/  
hustota/ihrisko

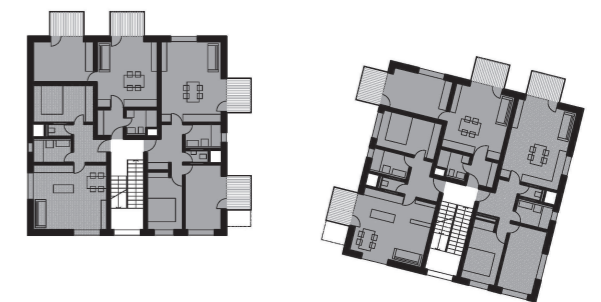


bytový dom



športový areál

dispozičná schéma:





bytové domy s malometrážnymi bytmi  
štartovacie byty

komunitné bývanie pre mladých ľudí, rodiny a páry - prvé vlastné bývanie  
zdieľané exteriérové priestory

komunitné bývanie



bývanie v zeleni



spoločné predzáhradky

nízkopodlažné bytové domy - 3/4NP  
bývanie v zeleni  
zdieľané predzáhradky

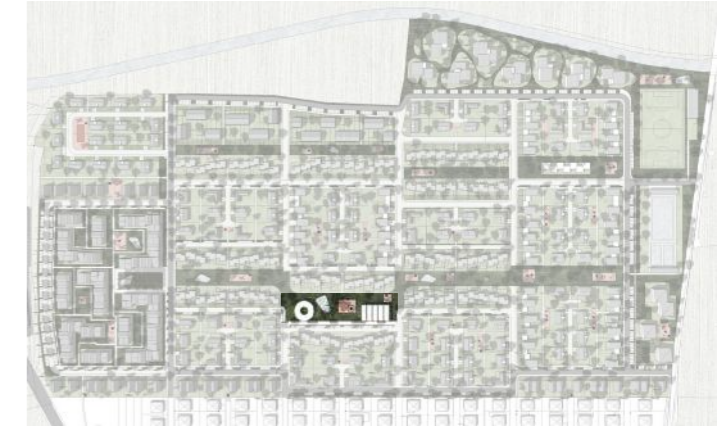


bytový dom

**NÁZOV PROJEKTU:**  
OBYTNÁ ZÓNA HOLIČ - ZÓNA DUBČEKA II.



kultúrne centrum



materská škola  
kultúrne centrum  
ihriská v parku



materská škola



spevnený priestor - herné prvky



park v kontakte s radovými domami



central park



park medzi radovými domami

materská škola  
kultúrne centrum  
ihriská v parku

ochladzovacia zóna  
biodiverzita  
rôznorodosť



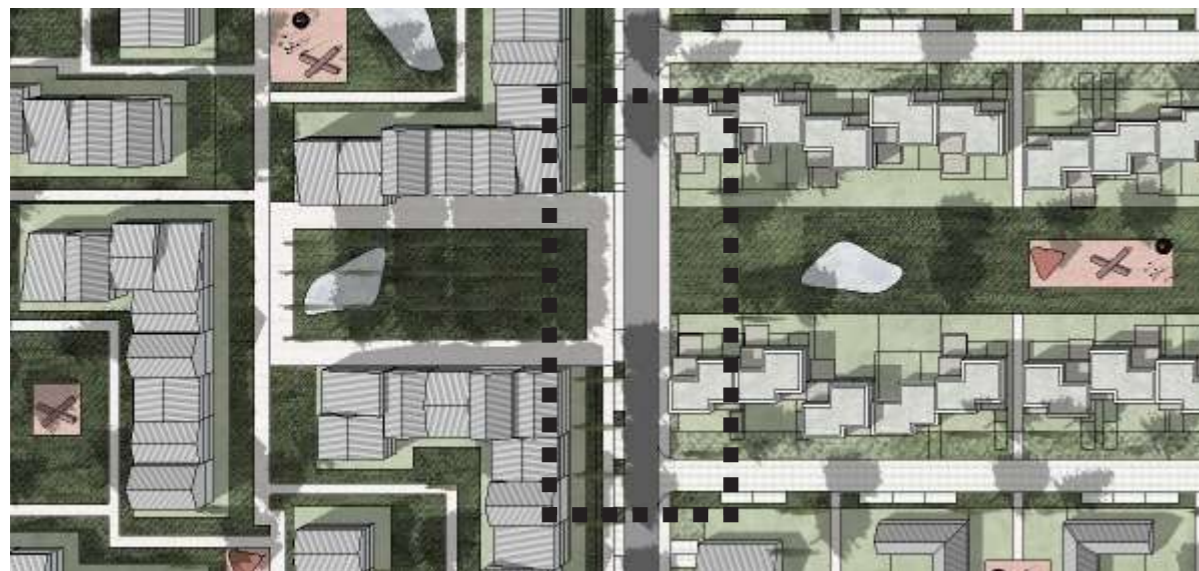
rôznorodosť aktivít



vnútorná skludnená cesta



sekundárna cesta hlavnej cestnej siete pri rodinných domoch



námestie bytové domy a ulica

### Odstupňovanie intenzity ulíc:

- hlavná cestná sieť
- vedľajšie okruhy cestnej siete
- vnútorné komunikácie (slepé cesty)
- skludnené jednosmerky
- pojazdné chodníky

### Materiálové riešenie povrchov:

- hlavné cesty - asfalt (betón)
- vedľajšie a vnútorné komunikácie - dlažba
- chodníky - dlažba, mlat
- námestia - dlažba, mlat
- ihriská - recyklovaná guma, mlat, drevo

### Odstupňovanie intimity/vlastníctva:

- verejný priestor (ulica, námestie, cesta)
- poloverejný priestor (predzáhradka - bez plotu)
- súkromný priestor (dom, záhrada)
- park
- komunitné priestory (skupina 6-12 domov)

### NÁZOV PROJEKTU:

OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.





prechody cez daždový rigol

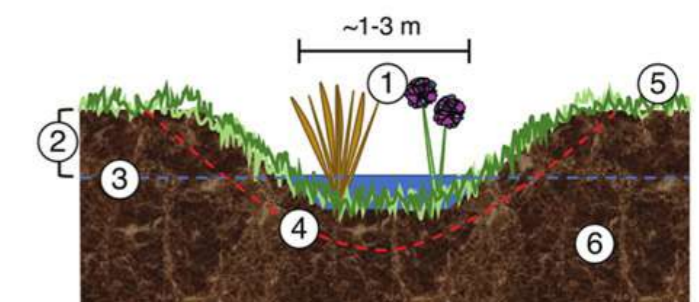


bezúdržbový daždový rigol



kvitnúce porasty v daždovom rigole

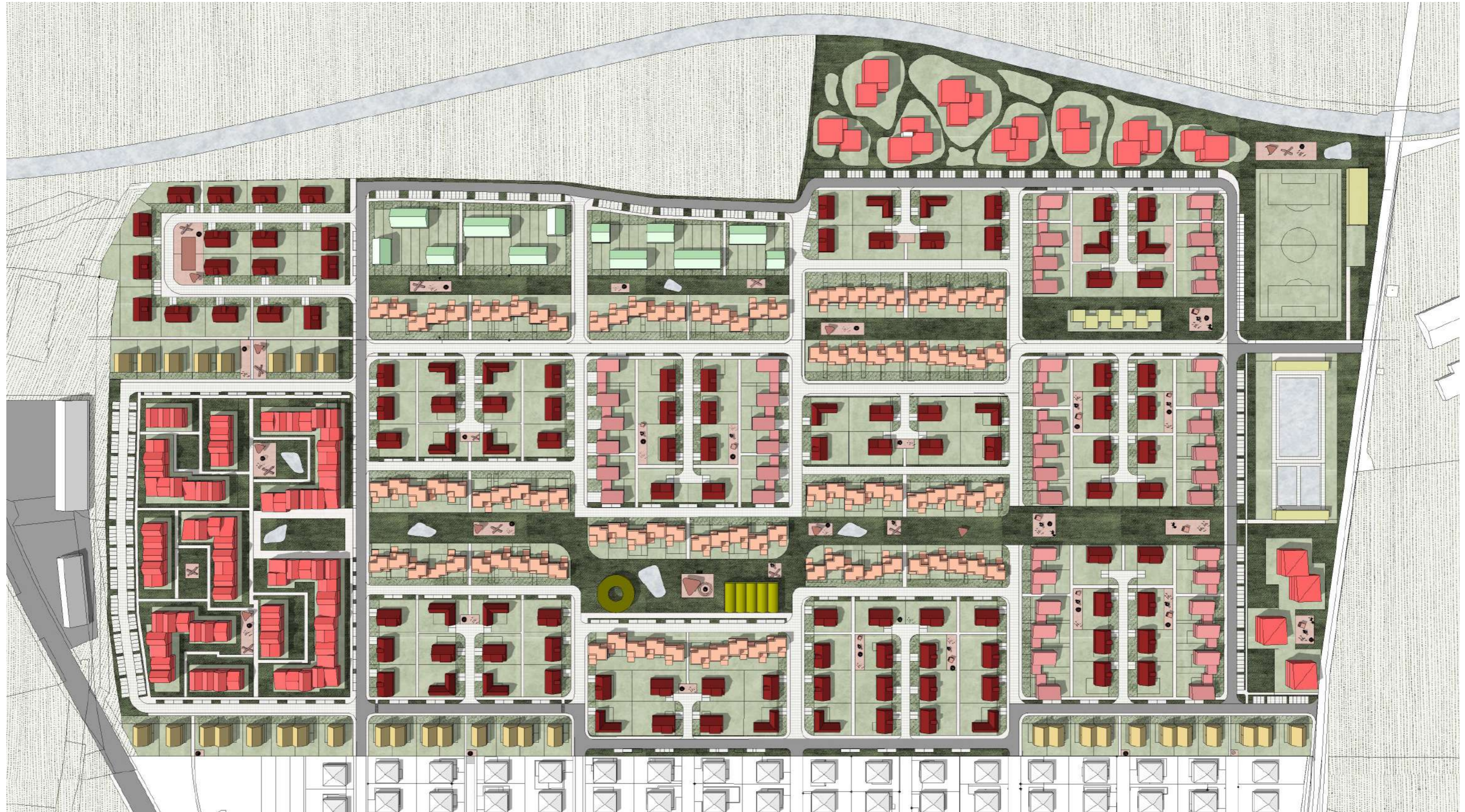
- dažďová voda zo spevnených povrchov zostáva na území
- spádovanie chodníkov a ciest do dažďových rigolov
- bezúdržbovosť
- šírka od 0,5-2,5 metra podľa situácie
- dočasné dažďové jazierka v parku



Cross-section schematic of a bioswale. (1) Native vegetation, (2) freeboard, (3) maximum water level, (4) optional geotextile fabric, (5) optional filter strip (extended beyond schematic), and (6) existing subgrade.

NÁZOV PROJEKTU:

OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.



LEGENDA:

- |                                                                      |                                                                      |                                                                                         |                                                               |                                                             |                                                    |                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span> bytové domy                       | <span style="color: darkred;">■</span> rodinné domy - individuálne   | <span style="color: lightcoral;">■</span> rodinné domy - individuálne - spojené garážou | <span style="color: yellow;">■</span> rodinné domy - dvojdomy | <span style="color: orange;">■</span> rodinné domy - radové | <span style="color: green;">■</span> MŠ            | <span style="color: lightgreen;">■</span> ov - kultúrne centrum služby |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> bytové domy - predzáhradky | <span style="color: darkgreen;">■</span> rodinné domy - predzáhradky | <span style="color: lightgreen;">■</span> rodinné domy - záhrady                        | <span style="color: lightgreen;">■</span> štartovacie byty    | <span style="color: brown;">■</span> komunitné priestory RD | <span style="color: lightcoral;">■</span> ihriská  | <span style="color: grey;">■</span> vodná plocha - dažďové poldre      |
|                                                                      |                                                                      |                                                                                         |                                                               |                                                             | <span style="color: black;">■</span> verejna zeleň |                                                                        |

NÁZOV PROJEKTU:

OBYTNÁ ZÓNA HOLÍČ - ZÓNA DUBČEKA II.

<b>CELÉ RIEŠENÉ ÚZEMIE</b>	<b>m2</b>	<b>% z celku</b>	<b>množstvo</b>	<b>počet obyv. orientačne</b>
<b>Riešené územie spolu</b>	<b>310 054</b>			
Rodinné domy - pozemky	116911	37,70%		
Rodinné domy - objekty	28633		197	591
Radové rodinné domy - pozemky	31625	10,19%		
Radové rodinné domy - objekty	11918		101	303
Bytové domy - objekty	12718	4,10%	34	
Bytové domy - predzáhradky	16325	5,26%		
Občianska vybavenosť	17183	5,54%		
Služby	448		1	
Športoviská - Pozemný hokej	6000		1	
Ihriská	3330		6	
Komunitné priestory pri RD	2885		4	
Materská škola	440		1	
Kultúrne centrum	630		1	
Športoviská - Kúpalisko	3450		1	
Infraštruktúra	60530	19,52%		
Komunikácie	34886		-	
Parkovacie miesta	6191		468	
Chodníky	17463		-	
Námestia	1990		-	
Zeleň - verejná - spolu	54762	17,67%		
Zeleň - verejná - obvodový a centrálny PARK	19187		-	
Zeleň - verejná - verejné plochy ostatné	35575			
Zeleň - verejná - spolu	54762	17,67%		
Zeleň - súkromná a polosúkromná - na pozemkoch RD a radových RD	109924	35,45%		
Zeleň spolu	164686	53,12%		