

31.3.2011

ZÁDOST

Úřad městské části Praha 12
Ing. Eva Tylová
Odbor Kancelář starosty
Písková 830/25
143 12 Praha 4



VĚC: ZÁDOST O STANOVISKO MČ K ÚPRAVĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU TYPU A

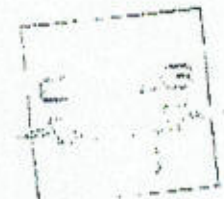
Vážená paní inženýrko,

po konzultaci s městským architektem podáváme žádost o stanovisko MČ Praha 12 k níže specifikované úpravě územního plánu typu A.

Rádi bychom nabídli možnost náš projekt osobně prezentovat před komisí rozvoje.

S pozdravem

David Cais



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 12	
č.j.	KS/204/11
Došlo dne:	1. 04. 2011
Listů	Příloh

NÁZEV PROJEKTU: BYTOVÝ DŮM VAZOVOVA

POZEMEK: č. 4400/583, 4423/5, 4423/9, k.ú. Modřany

VLASTNÍK: BLOOMING s.r.o.
Radlická 663/28
Praha – Smíchov
IČO: 28984552

ARCHITEKT: C.A.I.S. architekti s.r.o.
Františka Křížka 1
170 00 Praha 7
TEL: 220 412 236
david.cais@orangemachine.cz

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:
AUTORIZACE ČKA: Ing. Ing. arch David Cais
02878

AUTOR: David Cais
Jiří Pačkat
Christine Caquineau

STÁVAJÍCÍ STAV FUNKČNÍ PLOCHY: SV - C

ROZLOHA FUNKČNÍ PLOCHY: 4263 M2

NAVRHOVANÁ ÚPRAVA FUNKČNÍ PLOCHY: SV - G

KOEFICIENT HPP: 1,75

CELKOVÁ NAVRHOVANÁ
HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA: 7472 M2

DATUM: 31/03/ 2011

KONTAKTNÍ OSOBA: Ing. Ing. arch David Cais
david.cais@orangemachine.cz

PŘILOHY: - Architektonická studie
- Plán moc

ZÁMĚR

Záměrem vlastnicka pozemků je realizovat na výše uvedených pozemcích bytový dům doplňující stávu její urbanistickou strukturu.

Podkladem k návrhu nám byla i v minulosti projednávaná studie, která na pozemku řešila polyfunkční dům.

Po analýze místa jsme se rozhodli v objektu navrhovat prakticky jen bytovou funkci doplněnou drobnou provozovnou (kavárna, služby...).

MÍSTO

Pozemek se nachází na okraji sídlištní zástavby. Tvarování pozemku je nepravděelné. Nejvýznamnější tvarovou limitou je zaoblená komunikace a vedení vysokého napětí. Vlastní terén je výškově posazen cca 2 m nad úrovní komunikace a je prakticky rovinný. Ulice Vazovova slouží jen pro dopravní obsluhu most související zástavby a není příliš frekventovaná. Příjmu okolní zástavby tvoří panelové domy o 4, - 8. nadzemních podlažích a v širším okolí cca 200 m se nachází domy o 12 nadzemních podlažích.

Vzhledem k charakteru okolní zástavby a k existenci vedení vysokého napětí je pozemek vhodný především pro bytovou výstavbu hmotově srovnatelnou s okolím. Za hlavní pozitiva místa je možné považovat přímé propojení se zelení, dobrou dopravní dostupnost a otevřenost dálkovým výhledům. Stávající koeficient C, který odpovídá výškové zástavbě, je podle našeho názoru urbanisticky obtížně odvodnitelný, protože by zakládal zcela jiný typ zástavby.

KONCEPT

Při návrhu kompozice jsme vycházeli především z tvarování pozemku a z urbanistických souvislostí. Jiz na počátku jsme zavrhlí koncept dříve projednávané studie, která uvažovala s jednou dominantní vertikálně orientovanou hmotou, a přikročili ke konceptu hmotové kompozice drobnějšího měřítka.

Za významné urbanistické souvislosti považujeme pohledovou osu komunikace mezi sousedními objekty, zvýraznění jižní partie objektu (pohledové vlnění i z ulice ppk. Sochora) a respekt k ortogonálnímu systému okolní zástavby.

Podle našeho názoru je místo vhodné pro objekt řešený jako dolivarování a dokončení stávající urbanistické kompozice s tím, že jeho odlišení od „panelové“ zástavby bude dáno především kvalitním detailem a použitými materiály.

Vlastní kompozici jsme po několika ověřovacích hmotových modelech navrhli ze dvou hmot. Vertikálu v zadní (severní) části pozemku osazujeme do příhledové osy ulice tak, že tvoří výrazný ukončující prvek a jemně převyšuje sousední stávající objekt. Tento objekt o zastavěné ploše necelých 200 m² tvoří dominantu v druhém plánu a zároveň významově odlišňuje vedení vysokého napětí. Pro osazení této hmoty, kterou považujeme kompozičně za velmi významnou, využíváme možnosti poskytnutou územním plánem k přesnosti vymezení funkční plochy +- 10 m v místech, kde hranice funkční plochy nesechází s katastrální hranicí.

Hlavní hmotu navrhujeme jako převážně čtyřpodlažní, výrazně rytmizovanou hmotu složenou z pravi delších hranolů 4 a 5 np. Tyto hranoly jsou materiálově i barevně odlišeny. Všechny prvky o 5-11 NP jsou odlehčeny tak, že v přízemí je volný prostor se šikmými sloupky, který tvoří krytý vstupní prostor do tří schodišťových sekcí.

Jižní nárožní hmota je zvýšena na 6. NP a mírně zvýrazňuje pohledově nejexponovanější část kompozice. Ortogonální systém navazuje na okolní zástavbu a respektuje její orientaci.



Tvarování objektu jsme ověřili na několika reálných i virtuálních modelech tak, aby se dům dobře zapojil do městského organismu a zachoval si výraznou hodnotu. Oproti původním studiím na stejném pozemku, ke kterým již bylo vydáno souhlasné stanovisko MČ, jsme zmenšili celkový objem i zastavěnou plochu. Fasády navrhujeme v kombinaci nazloutlé omítky a tmavě šedočerných cihel. Fasády jsou zvýrazněny barevnými posuvnými okenicemi a odlehčenými lodžiami. Stavbu navrhujeme v parametrech nízkoenergietického standardu.

DISPOZICE

Vyšší hmota je orientována tak, aby výhledy z bytů směřovaly mimo vedení vysokého napětí. V této hmotě jsou v typickém podlaží 3 menší byty umožňující případné spojení. Hlavní hmota je navržena ve třech schodišťových sekcích tak, že výrazný rytmus je doplněn odlehčenými krytými vstupy. Většina bytů je 3KK o výměře cca 70 m².

KONSTRUKCE

Objekt navrhujeme v modulovém systému a předpokládáme vyzdívaný železobetonový skelet.

PĚŠÍ KOMUNIKACE

Pozemek se nachází v koncové pozici, ale díky oplocení sousedního parkoviště přes něj vede výšlapa ná stezka od blízké autobusové zastávky. V situaci navrhujeme na našem pozemku chodník podél ko murikace navazující na stávající chodníky i chodník respektující zvykovou cestu od autobusové zastávky. V situaci je navržen i případný přechod pro chodce.

DOPRAVA A PARKOVÁNÍ

Objekt navrhujeme dopravně napojit z ulice Vazovova jedním výhledem o šířce 6 m. Pozice splňuje požadavky ČSN na rozhledové trojúhelníky.

Parkování pro rezidenty navrhujeme ve dvou podzemních podlažích. Parkování pro návštěvníky navrhujeme podél ulice Vazovova na vlastním pozemku. Požadovaný počet stání dle vyhlášky č. 26. Celkový počet bytů je 70 v následující struktuře:

1 byt nadí 100 m ²	2 stání/ byt	2 stání
0 bytů 1KK pod 50m ²	0.5 stání/ byt	0 stání
69 bytů do 100 m ²	1 stání/byt	69 stání
nebytový prostor kavárna s oddylovou plochou 80 m ²	1 stání /10 m ²	8 stání
navštěvnícká stání	1 stání/10bytů	7 stání
CELKOVÝ POŽADOVANÝ POČET STÁNÍ		86 stání
CELKOVÝ NAVRHOVANÝ POČET STÁNÍ		86 stání

Dimenze stání vyhovují požadavkům na vozidla typu O2.

ZÁVĚR

Projekt je ve fázi studie pro úpravu koeficientu územního plánu.

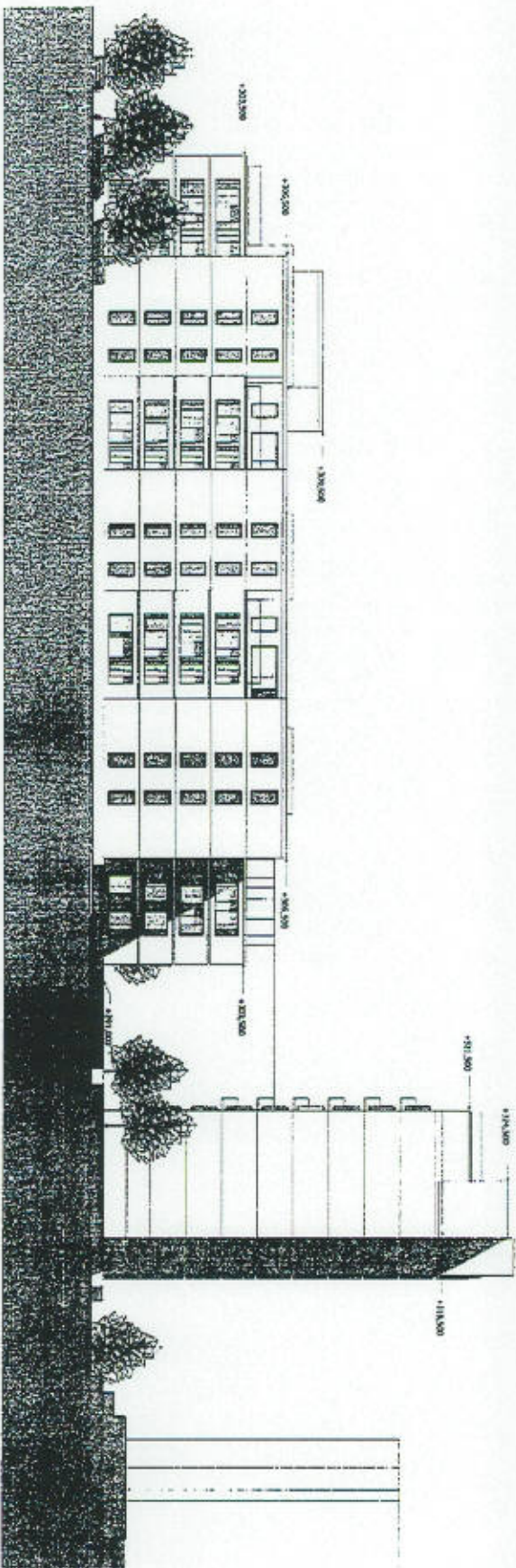
Nášim záměrem bylo navrhnout objekt dobře doplňující urbanistickou strukturu, který současným způsobem interpretuje moderní bydlení střední kategorie.

Navrhovaný dům je v souladu s OTP i všemi relevantními vyhláškami.

David Cais

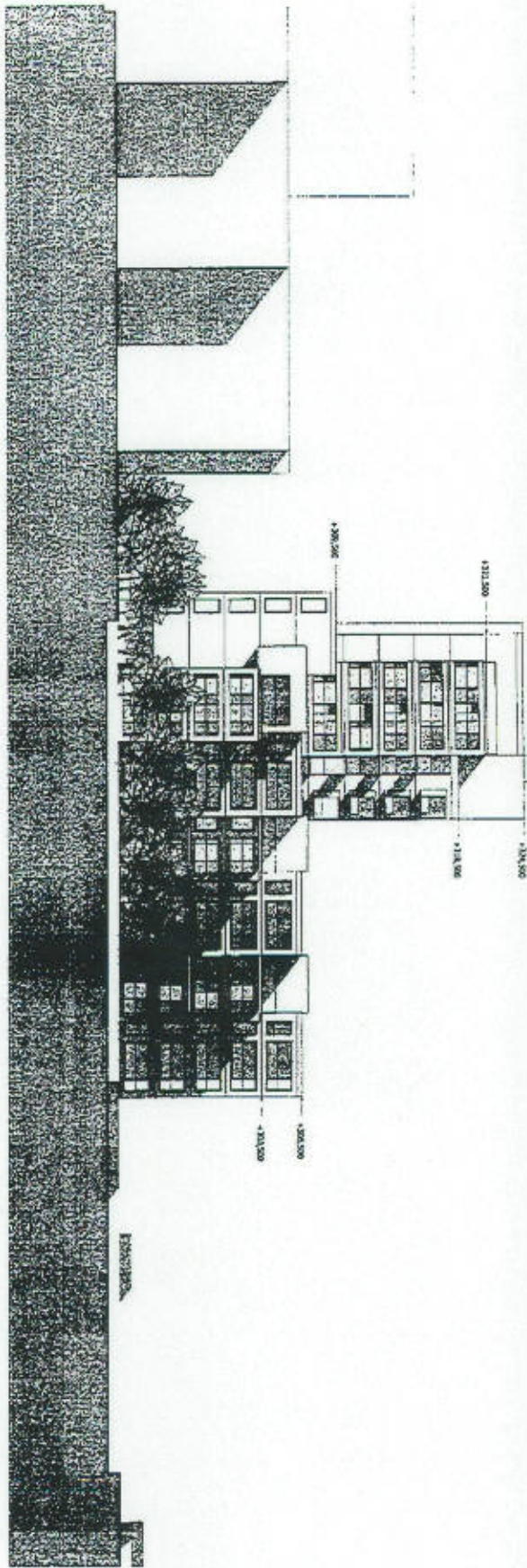
Jiří Pařík

Christine Caquiereau



POHLED SCHEMA - VÝCHOD

CAI.S. Architekti a.s.



POHLED SCHEMA - JIH

CA.I.S. Architekti s.r.o.