



KARLÍNSKÉ VÝHLEDY

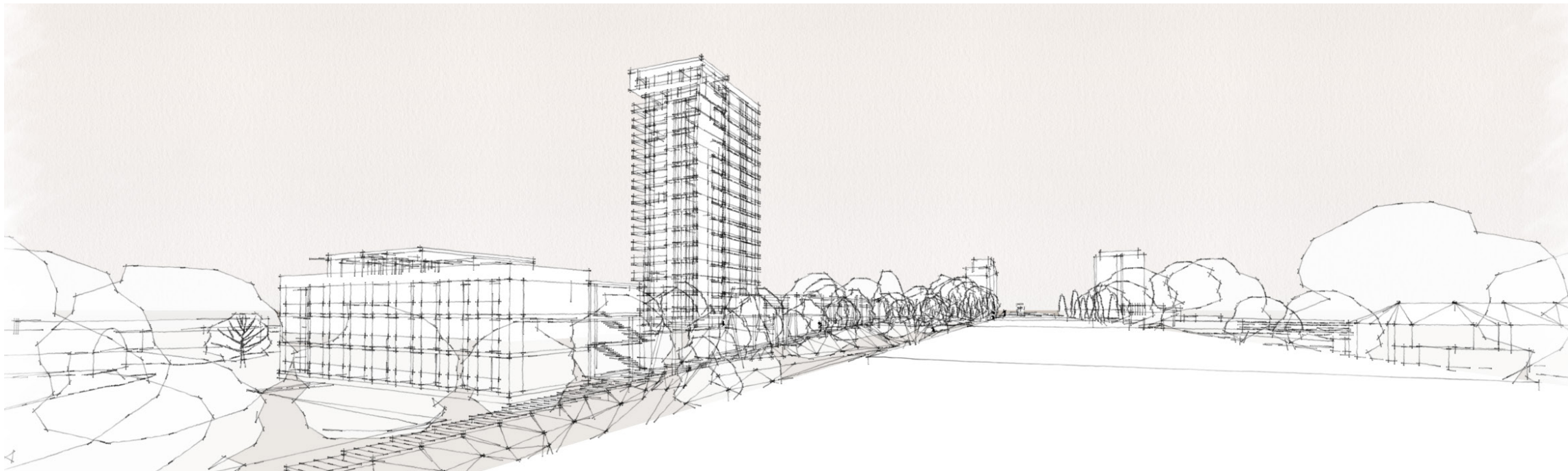
ÚZEMNÍ STUDIE
novostavby polyfunkčního objektu Praha 8, ulice Štorchova,
pro prověření hmoty výškové budovy dle §26 PSP

ORANGE
MACHINE

&

C.A.I.S. Architekti s.r.o.
Havanská 1087/3A
Praha 7, 170 00

6/2018



PROJEKT : Polyfunkční dům "KARLÍNSKÉ VÝHLEDY"

POZEMEK STAVBY: č.k. 767/2, 767/7 k.ú Karlín, Lokace v těsné blízkosti Libeňského mostu

POŘIZOVATEL: MHMP UZR
Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1
Ing. Martin Čemus, ředitel odboru

ARCHITEKT: C.A.I.S. architekti s.r.o.
Havanská 3A/1087
Praha 7
david.cais@orangemachine.cz
IČ: 27172601

STUPEŇ: Územní studie

CÍL A ÚČEL STUDIE:

Tato studie bude ve smyslu §25 stavebního zákona sloužit jako podklad pro rozhodování v území, a je zpracována v souladu s Územním plánem hl. m. Prahy. Je pořizována z podnětu vlastníka pozemku, který hodlá na předmětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr. Obsahově studie řeší pouze hmotové začlenění objektu v kontextu zástavby a zákresy do panoramatu dle ustanovení § 26 Pražských stavebních předpisů, vydaných Nařízením č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, ze kterého vyplývá, že není-li výšková regulace v území stanovena územním nebo regulačním plánem, zpracovává se pro umístění staveb převyšujících výškovou hladinu 40 m územní studie.

MÍSTO:

Jedná se o pozemek historicky využívaný jako areál tenisového klubu, který má specifickou polohu vedle Libeňského mostu a celkovou výměru 6496 m². Dle územního plánu je část pozemku v ploše SV - G a část v ZMK. Pozemek leží přímo proti nábrežním věžím Lighthouse a TOKOVO a zároveň je zcela přirozenou branou do Karlína s tím, že z jihu se pozemek přimyká k pozemkům Rohanského ostrova, kde je zpracovaná a projednaná urbanistická studie zástavby, která předpokládá blokovou zástavbu cca 9.NP s lokálními dominantami až 14.NP. Na sever od TOKOVA byla v letošním roce dokončena přímo na břehu řeky zástavba o 12.NP.

URBANISTICKÝ KONCEPT:

Architektonický a urbanistický kontext vychází z analýzy bližšího i širšího území, včetně rešerše dostupných urbanistických návrhů zpracovaných v okolí a ze stanoviska SU MČ Praha 8 ze dne 15.3.2017, který posuzoval soulad projektu s územním plánem. Základní parametry jsou dány regulativy územně plánovacích dokumentů Zásad územního rozvoje a Územního plánu Hl.m. Prahy společně s PSP, ve vazbě na zadání budoucího investora.

Smyslem územní studie je prokázat, že objekt KARLÍNSKÉ VÝHLEDY neovlivní negativně panorama v městském ani lokálním měřítku, bude v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí a bude odpovídat charakteru území.

V lokalitě je dnes jednoznačnou dominantou Libeňský most definující měřítko celého území a dvě nábrežní věže Lighthouse a Tokovo. Most je dopravní tepnou, architektonickým objektem i významným spojujícím článkem města. Na druhou stranu městotvorná funkce mostu je do značné míry ovlivněná skutečností, že je na straně Karlína dopravně slepý a fakticky veškerá doprava do Karlína kromě tramvaje je směřována právě sjezdem podél řešeného pozemku. Z hlediska pěších je most využíván zatím sporadicky, především z důvodu, že na straně KARLÍNA není v blízkosti dostatek atraktivních cílů. Tato situace se díky dynamickému růstu projetů na straně Karlína pravděpodobně velice rychle změní a místo, které dnes připomíná neudržovaný zadní dvorek má potenciál stát se, díky kontaktu s řekou, jedním z jeho reprezentativních vstupů. Pozemek je dnes na jakémsi zlomu. Je to jedno z míst kde je gradient úbytku kvality ohromující. Na začátku sjezdu můžeme vnímat upravené plochy golfu a o 100 m dále zdevastovanou plochu bývalé pumpy a sběrný dvůr. Potenciál a budoucnost patří zcela jistě kvalitě, která vzniká na obou stranách řeky a která se sféricky blíží k řešenému pozemku. Díky cyklostezkám, přístupu k řece a golfu a vzhledem k připravovaným úpravám břehové části se jedná o perspektivní rekreační plochu.

KONCEPT

Pro posouzení potenciálu pozemku jsme se rozhodli na hmotových modelech ověřit tvarové a kompoziční parametry budoucí hmoty. Jednoznačné díky podélnému tvaru pozemku bylo, že hlavní okrajové podmínky tvoří MOST, Lighthouse a Tokovo. Zástavba nábreží Marina i DOCKs jsou pohledově spíše neutrální a mají jiný charakter definovaný především řekou k níž jsou objekty orientovány.

Významnou okrajovou podmínkou je skutečnost, že se jedná o objekt na pohledově exponovaném místě, které bytí není faktickým koncem mostu, tak je bodem opravdového začátku, bodem vstupu do Karlína a také nárožím pro budoucí zástavbu ROHANU.

Od počátku jsme pracovali především s vertikální kompozicí ponechávající většinu pozemku nezastavěnou, protože horizontální hmoty by nikdy netvořily důstojného partnera žádnému z dominantních okolních objektů. Stejnou logiku předpokládá koncept Metropolitního plánu, který zde předpokládá budovu nábrežní věže o cca 15-ti podlažích, stejně jako na pozemku symetrickém přes Most.

Vertikální hmotu doplňujeme vzhledem k předpokládanému vnitřnímu programu o nižší partie, které uzavírají nároží směrem do Štorchovy ulice. Tyto nižší hmoty jsou propojeny jen odlehčenou markýzou a mezi sebou ponechávají poloveřejný prostor. Objekt předpokládá rozšířený obchodní parter umožňující nástup a služby k sportovním plochám a nabízející kultivovaný nástup z mostu k návazným aktivitám. K zobytnění parteru navrhujeme na severu směrem k mostu obchodní plochy o 2.NP a na východě studentské bydlení o 4. NP.

Dělení hmoty na tři části a propojující markýzu umožňuje zjemnit měřítko stavby a zapracovat požadavek z konzultace na IPR, aby objekt dodržoval zpevnění nároží a jasně definovanou hranici mezi soukromým a veřejným prostorem. Oba nižší objekty jsou propojeny markýzou s nepravidelným sloupovím, která kryje veřejný chodník podél našeho objektu a zároveň dotváří severní nároží, které se v budoucnu začlení do okolní zástavby. Projekt respektuje svým členěním i geometrií předpokládanou změnu tvaru ulice Štorchovy, která je ve studii Rohanského ostrova, v níž je navrhovaná hmota zapracována.

KOMPOZICE

Kompozice je navržena v superpozici tří hmot (16.NP, 4.NP a 2.NP) propojených markýzou rovnoběžnou s Libeňským mostem s tím, že výšku hlavní hmoty jsme navázali na římsu nábrežní hmoty budovy Lighthousu. Podél mostu na hranici izolační zeleně navrhujeme 2. dvoupodlažní reprezentativní vstupní objekt se službami a administrativou (výšková hladina II. dle PSP), který zároveň slouží jako hlavní průchod k obytné věži. +- 0,000 je umístěna cca 700 mm nad úrovní chodníku mostu a vstup je lávkou přes izolační zeleň. Tato lávka je zároveň hlavním pěším vstupem celého objektu. Krytá markýza na šikmých sloupech, která navazuje na obchodní plochu, propojuje obě hmoty a jasně vymezuje hranici soukromého a veřejného prostoru. Pod úrovní mostu navrhujeme dvě podlaží podzemních garáží s vjezdem ve východní části. Celý parter je navržen jako prostupná plocha k rekreační zóně u řeky.

Východním směrem orientujeme čtyřpodlažní objekt studentských kolejí na uvolněné podnoži (výšková hladina IV. dle PSP). Vlastní hlavní hmota - 16. NP (výšková hladina VIII. dle PSP s výškou římsy 244,50 BPV) je maximálně odstoupena od mostu a je navržena na jižní straně s krajkově nepravidelnými průběžnými balkóny a maximálním prosklením, zatímco na severní straně má velkoformátový cihelný obklad a po celé výšce výraznou linkou, lehce vykloněnou v posledních podlažích, lemující penthouse a končící v grafic-

kých vertikálách jižní fasády. Díky malé zastavěné ploše výškové dominanty cca 360 m² zůstává kompozice prostupná i průhledná směrem ke sportovním plochám a propojuje izolační zeleň podél sjezdu se zelení na pozemku až postupným svahováním k úrovni cyklostezek. Kompozice je pro oživení doplněna náhodně rozptýlenými 17 kontejnery pro vzrostlé stromy na fasádě, které objektu dodají další rozměr.

SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Náš pozemek se nachází většinou své plochy ve funkční ploše SV - G částí v ZMK. Obsahuje většinu obytných ploch, ale také administrativu a služby. Podrobný výpočet HPP bude v návazných stupních dokumentace. Mimo plochu ZMK je na pozemku cca 1950 m² ploch zeleně, což převyšuje požadavek minimální plochy zeleně.

GRAFICKÉ PŘÍLOHY

V přílohách jsou jednak situace záměru, zákresy do 3D modelu Prahy zpracované IPR včetně poslední varianty koncepce ROHANU dle zadání, zákresy do panorametu požadované NPU a řezy dokumentující prostorové souvislosti s nábřežními věžemi na protější straně řeky.

Studie je zpracována pro posouzení výškové hmoty záměru.

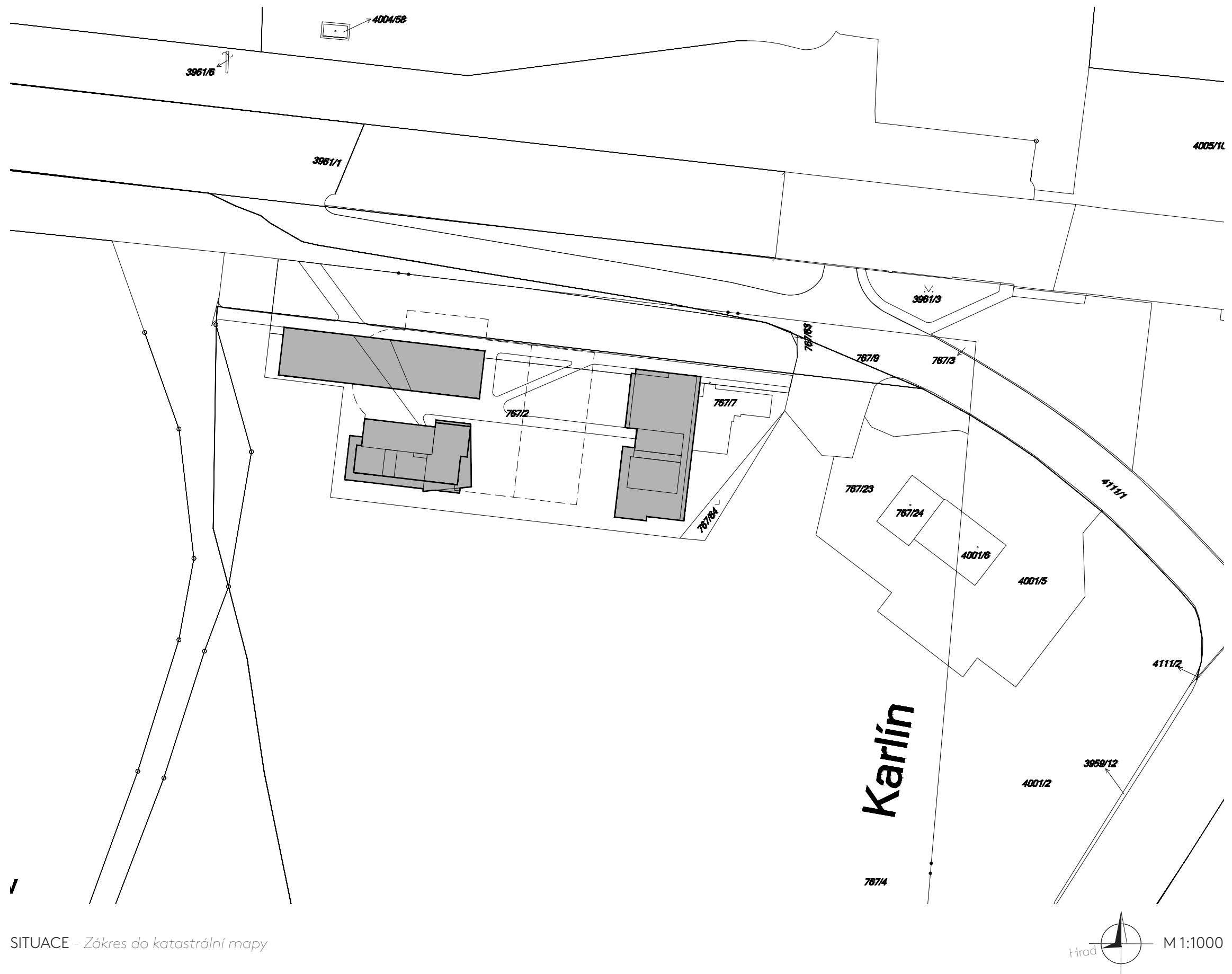
David Cais

Jiří Pajkrt

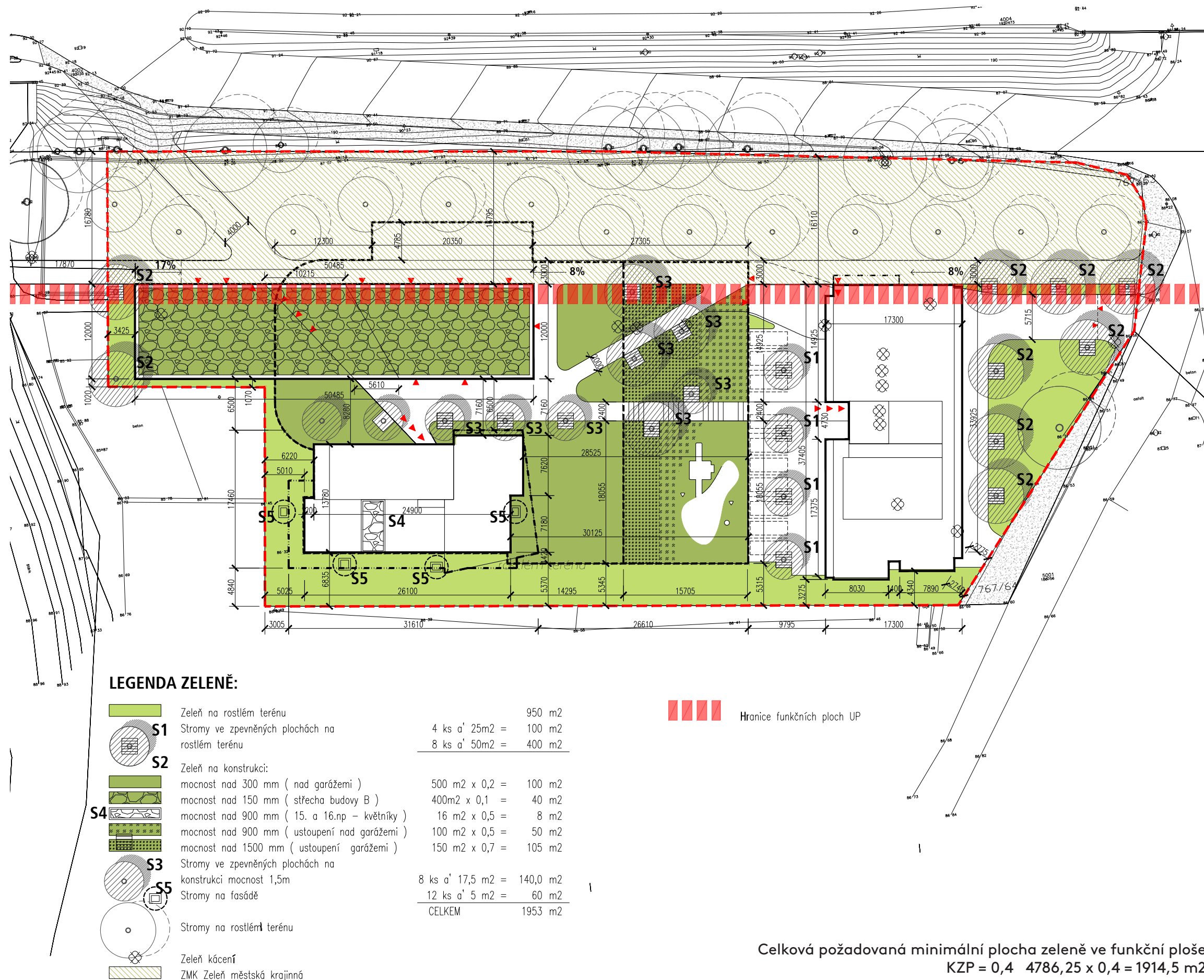


SITUACE - Širší vztahy - ortofotomapa



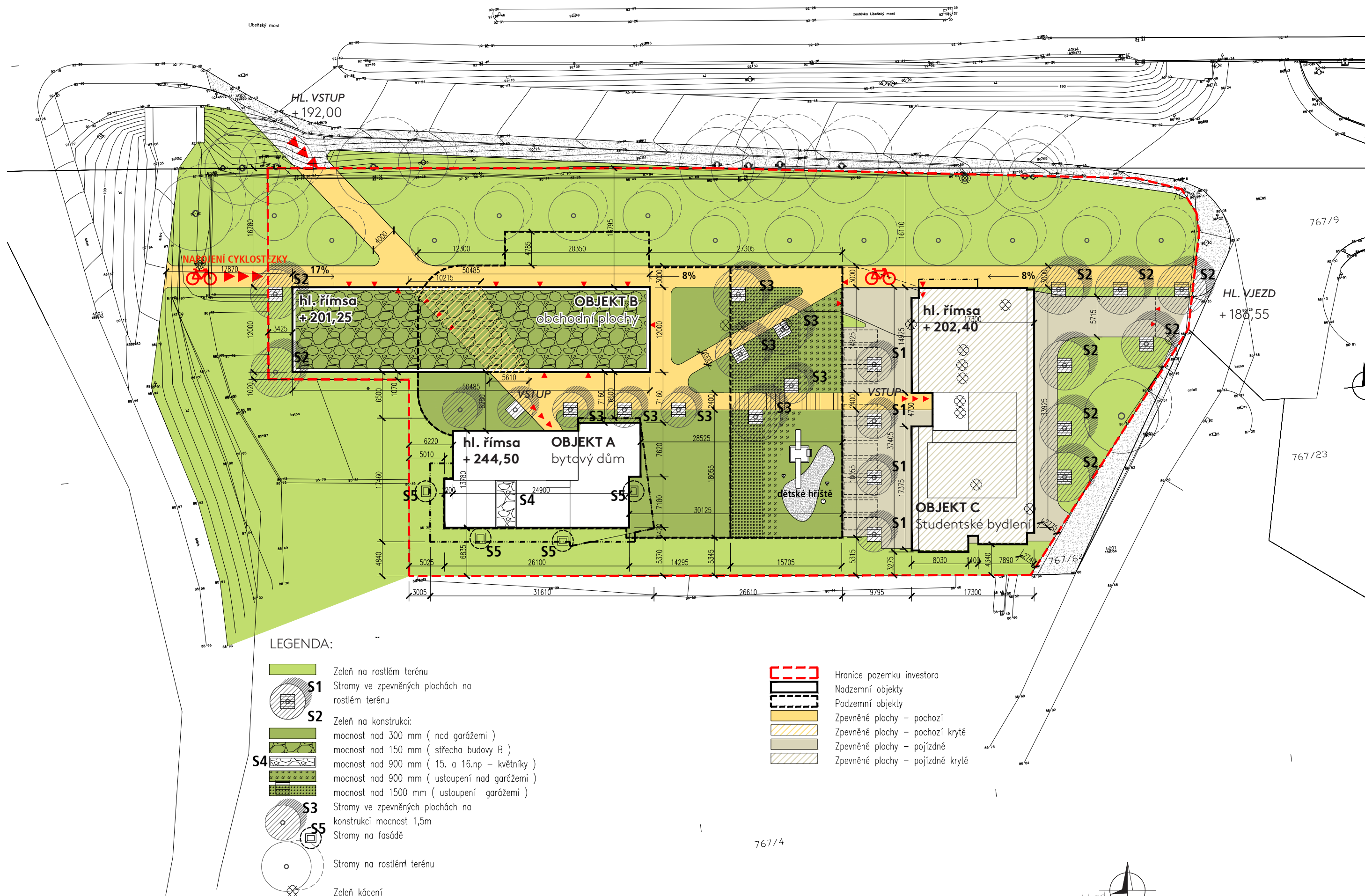


SITUACE - Zákres do katastrální mapy



SITUACE - Soulad UP

M 1:500



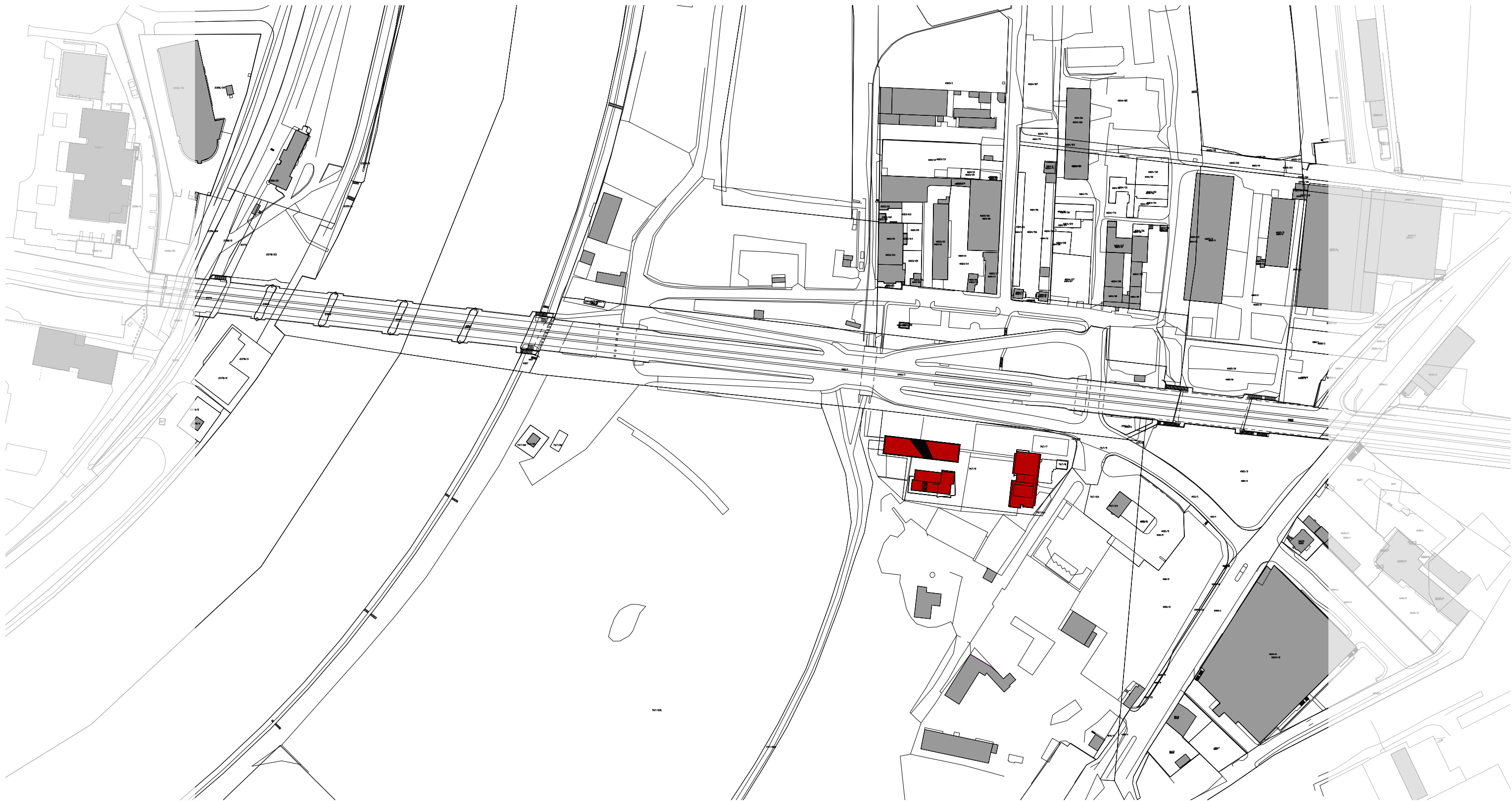
SITUACE - Celok

POLYFUNKČNÍ OBJEKT "KARLÍNSKÉ VÝHLEDY" - Štorchova ulice, Karlín



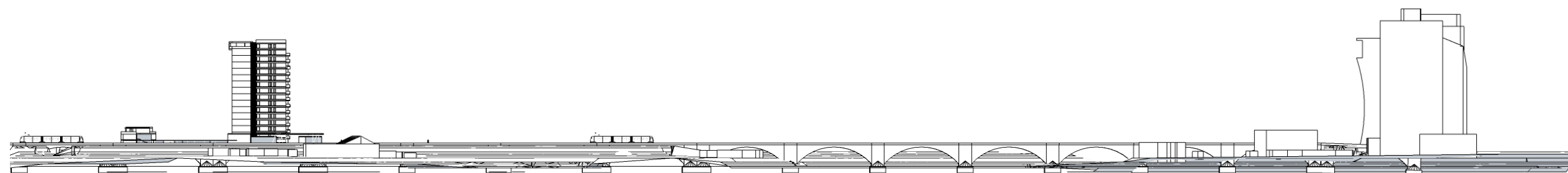
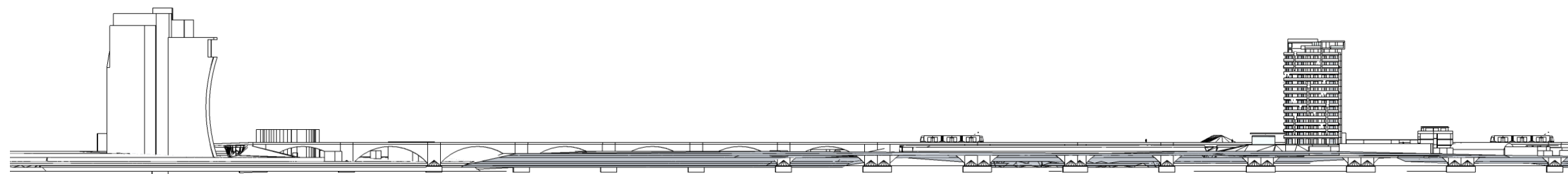
M1:500

C.A.I.S. Architekti s.r.o. 6/2018



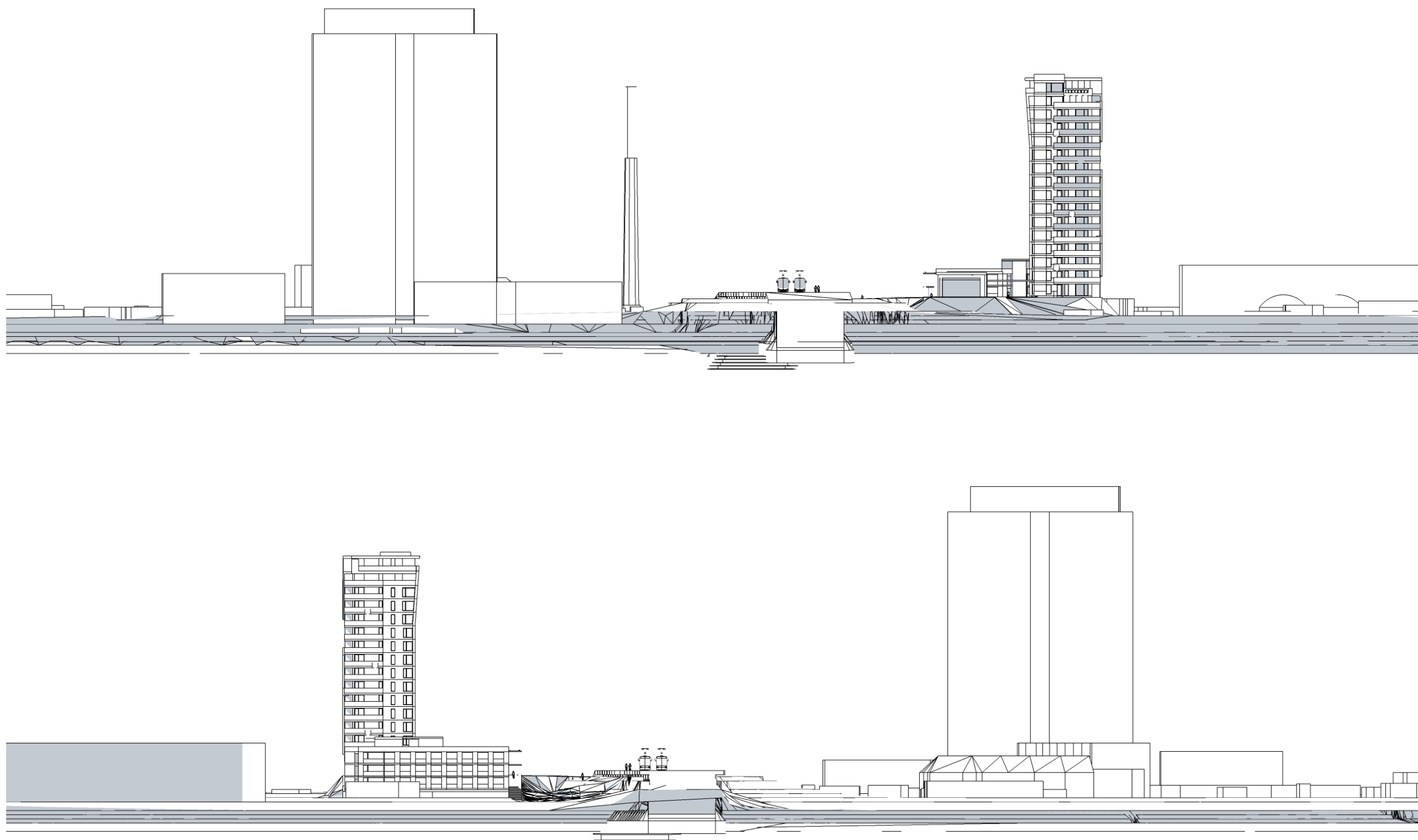
SITUACE - Širší vztahy - URBANISTICKÁ STRUKTURA





POHLED - řez okolím - JIH / SEVER

M1:2500



POHLED - řez okolím - ZÁPAD / VÝCHOD

M 1:1000

1| **název akce :**

Karlínské výhledy

2| **katastr :**

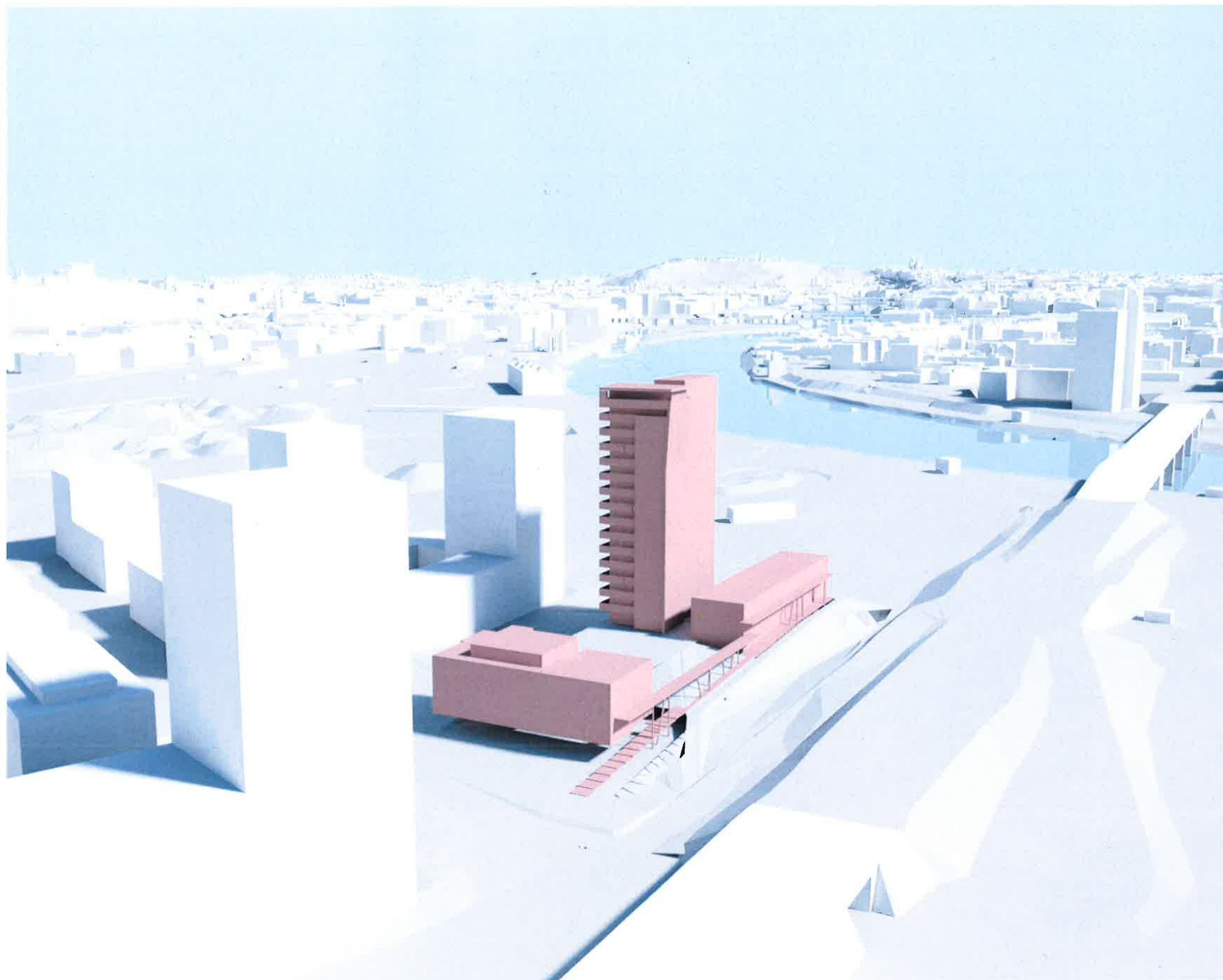
Karlín

3| **městská část :**

Praha 8

4| **žadatel :**

Ing. arch. David Cais
C.A.I.S. architekti, s.r.o.
Havanská 3A/1087
170 00 Praha 7



1| reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2| název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:

Nebozízek - 019

3| souřadnice kamery (S-JTSK):

-744476 / -1043383

4| výška objektivu kamery:

283,0 m. n. m.

5| azimut pozorování:

71,9°

6| parametry objektivu :

35 mm - 54,4° / zoom 200 mm - 10,3°



1| reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2| název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:

Strahovská zahrada - 032

3| souřadnice kamery (S-JTSK):

-744929 / -1042887

4| výška objektivu kamery:

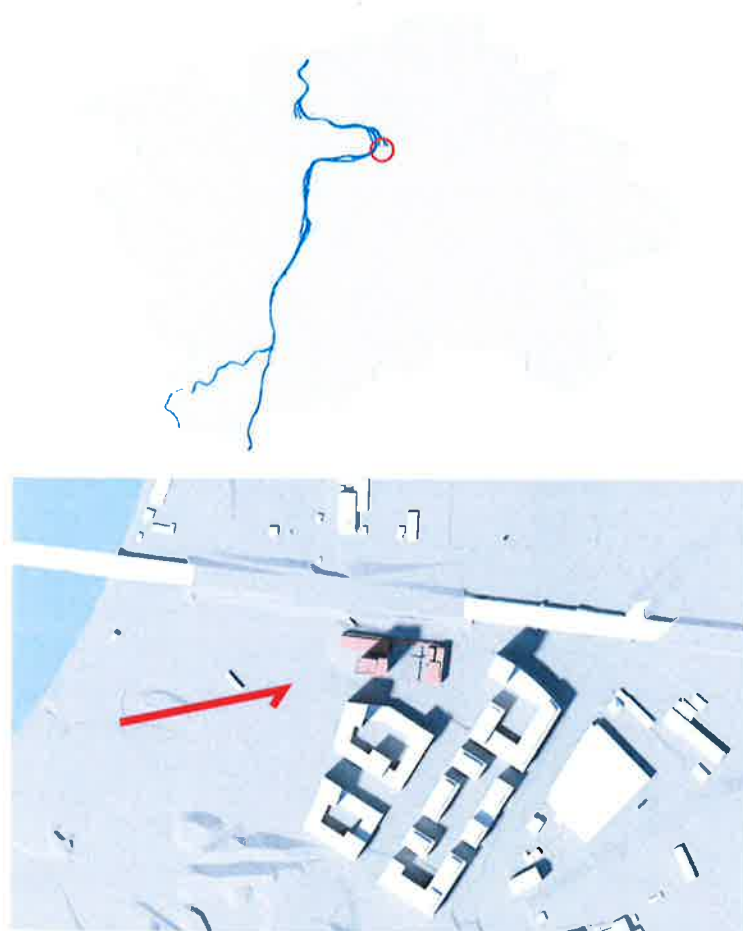
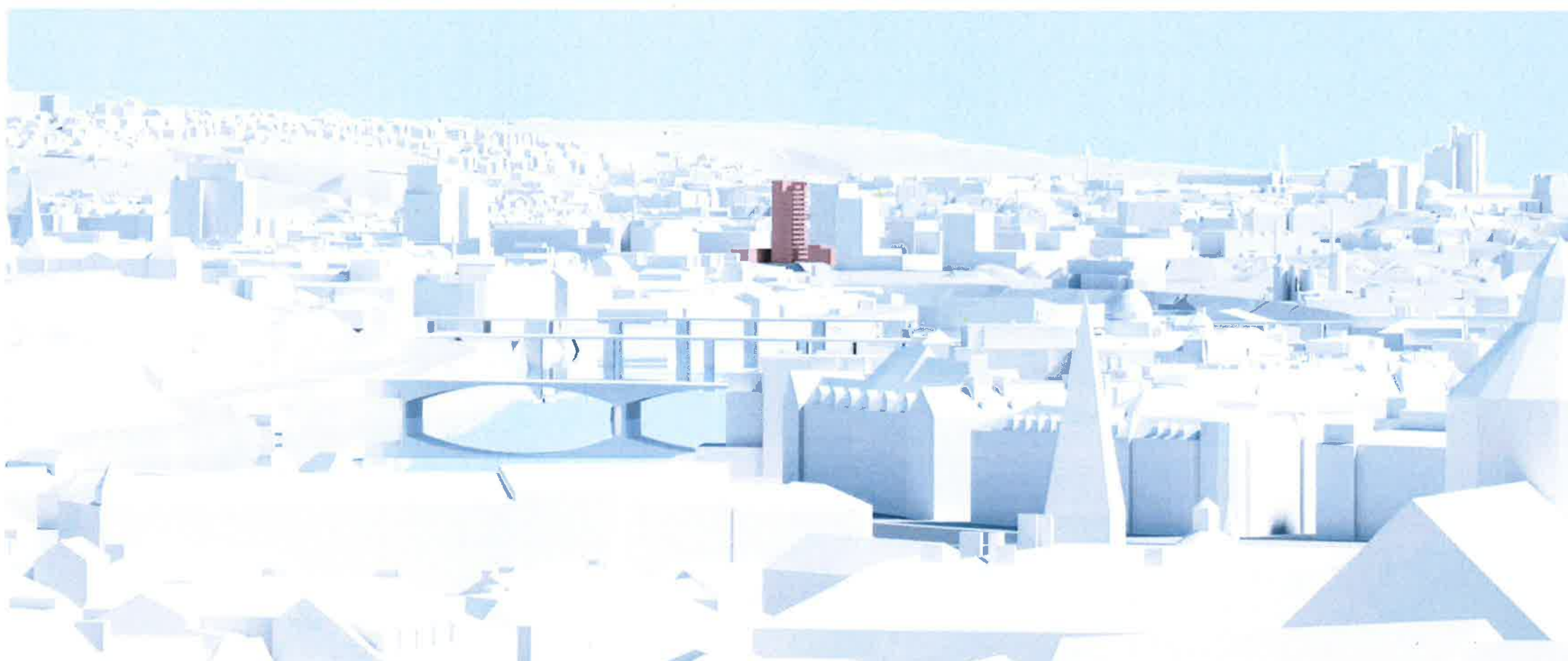
272,0 m. n. m.

5| azimut pozorování:

78,2°

6| parametry objektivu :

35 mm - 54,4° / zoom 200 mm - 10,3°



1) reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2) název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:

Štefánikův most - 034

3) souřadnice kamery (S-JTSK):

-742299 / -1042267

4) výška objektivu kamery:

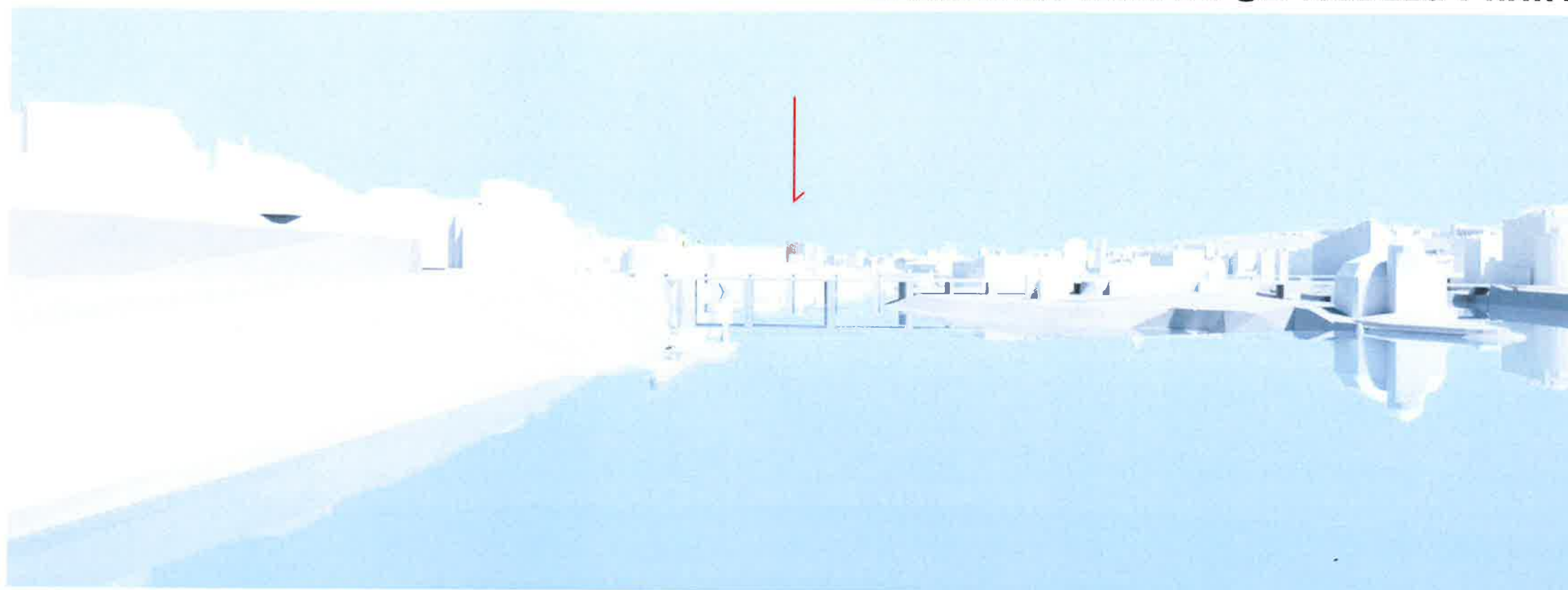
199,0 m. n. m.

5) azimut pozorování:

79,6°

6) parametry objektivu :

35 mm - 54,4° / zoom 150 mm - 13,7°



1) reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2) název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:

Staré zámecké schody - 005

3) souřadnice kamery (S-JTSK):

-743833 / -1042393

4) výška objektivu kamery:

238,4 m. n. m.

5) azimut pozorování:

81,6°

6) parametry objektivu :

35 mm - 54,4° / zoom 200 mm - 10,3°



1| reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2| název pozorovacího stanoviště:

Vítkov - pod sochou

3| souřadnice kamery (S-JTSK):

-740807 / -1043171

4| výška objektivu kamery:

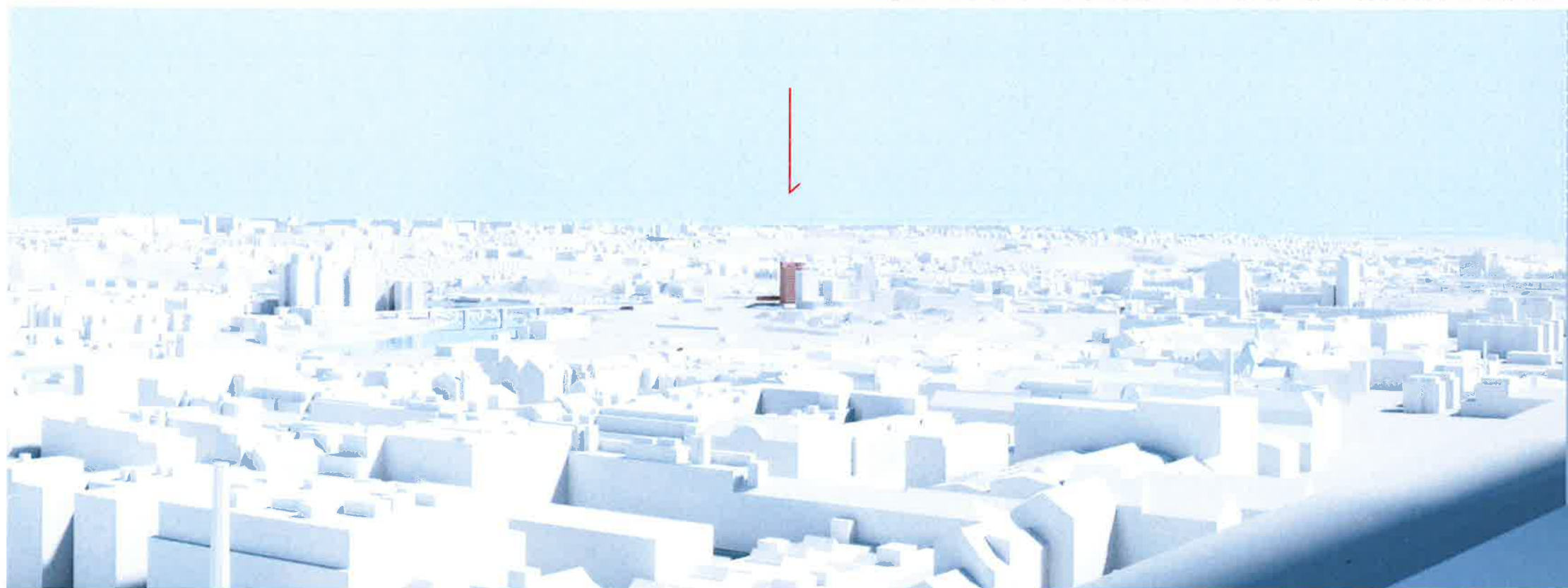
268,9 m. n. m.

5| azimut pozorování:

43,1°

6| parametry objektivu :

35 mm - 54,4° / zoom 135 mm - 15,2°



1| reálná / absolutní výška cílového objektu:
53,05 m / 245,80 m. n. m.

2| název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:
Krejčárek SZ - 050

3| souřadnice kamery (S-JTSK):
-738879 / -1042420

4| výška objektivu kamery:
225,4 m. n. m.

5| azimut pozorování:
318,3°

6| parametry objektivu :
35 mm - 54,4°



1| reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2| název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:

Nad Kotlaskou III - 243

3| souřadnice kamery (S-JTSK):

-738405 / -1041344

4| výška objektivu kamery:

223,0 m. n. m.

5| azimut pozorování:

318,3°

6| parametry objektivu :

35 mm - 54,4°



1| reálná / absolutní výška cílového objektu:

53,05 m / 245,80 m. n. m.

2| název pozorovacího stanoviště - kód ÚAP:

Libeňský most západ - 239

3| souřadnice kamery (S-JTSK):

-739762 / -1041657

4| výška objektivu kamery:

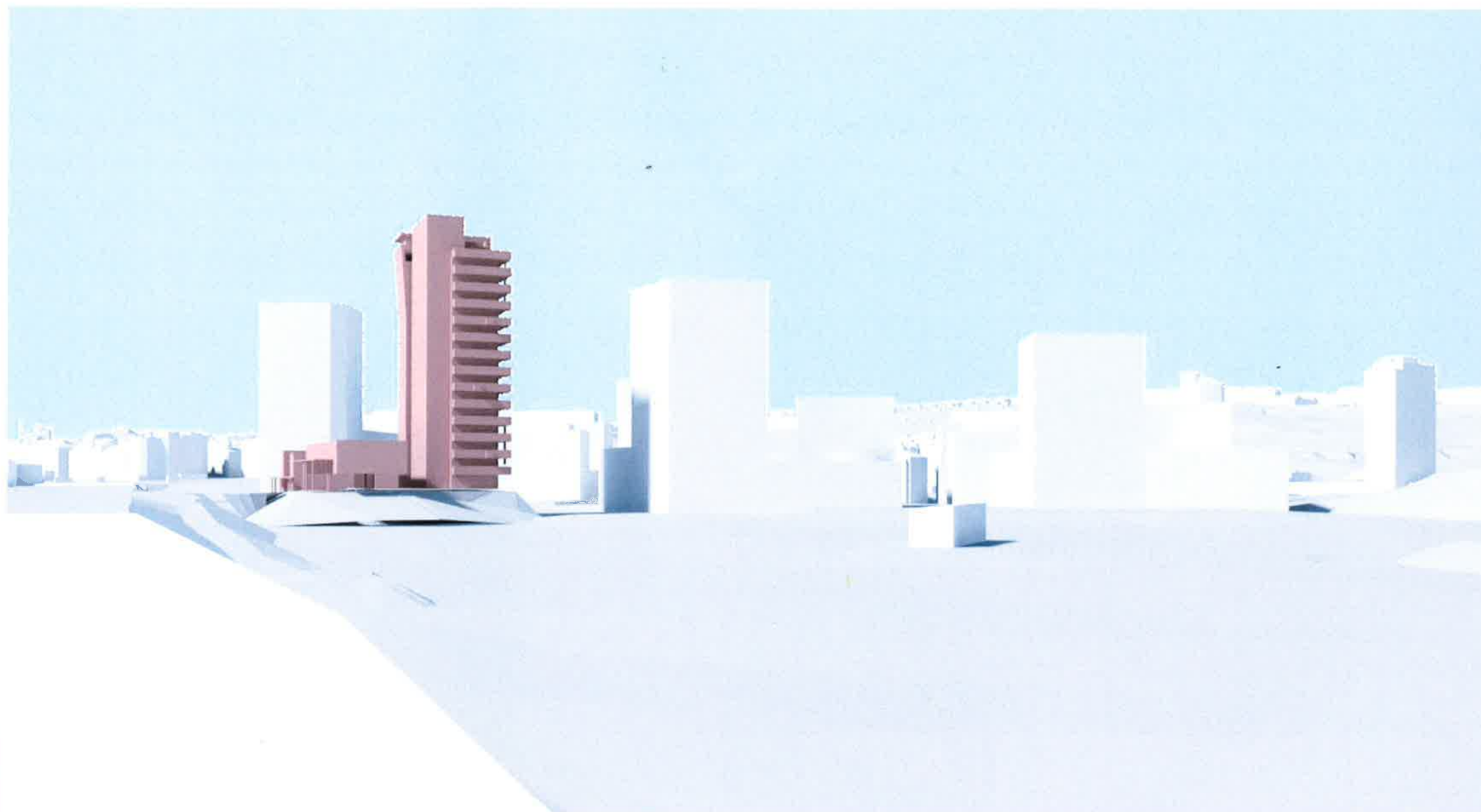
195,0 m. n. m.

5| azimut pozorování:

119,6°

6| parametry objektivu :

35 mm - 54,4°





Karlínské výhledy

|

Zákres - Nebozízek

Karlínské výhledy

I

Zákres - Štefánikův most

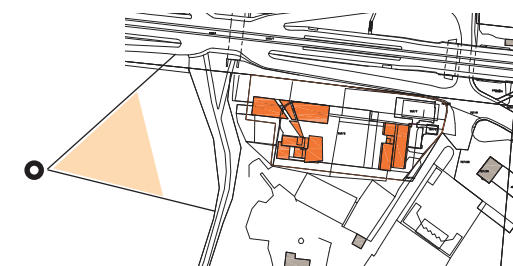
Karlínské výhledy

I

Zákres - wallenbergerova vyhlídka



3D - POHLED





3D - POHLED





3D - POHLED

