

BLOSSOM TOWER

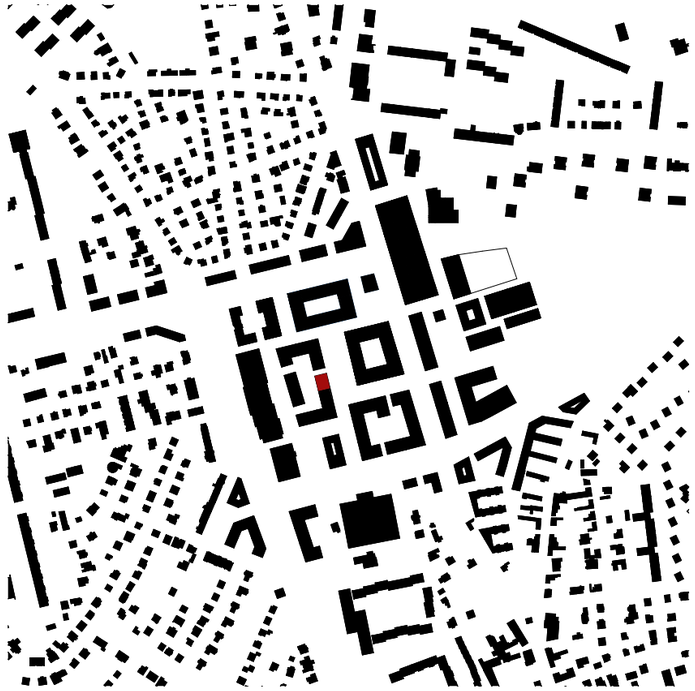
MARYIA KRYLOVA, V. SEMESTR
ATELIÉR KOHOUTICHÝ, ATSBP
B02_04 -4

FA ČVUT 2022/2023

ANALÝZA

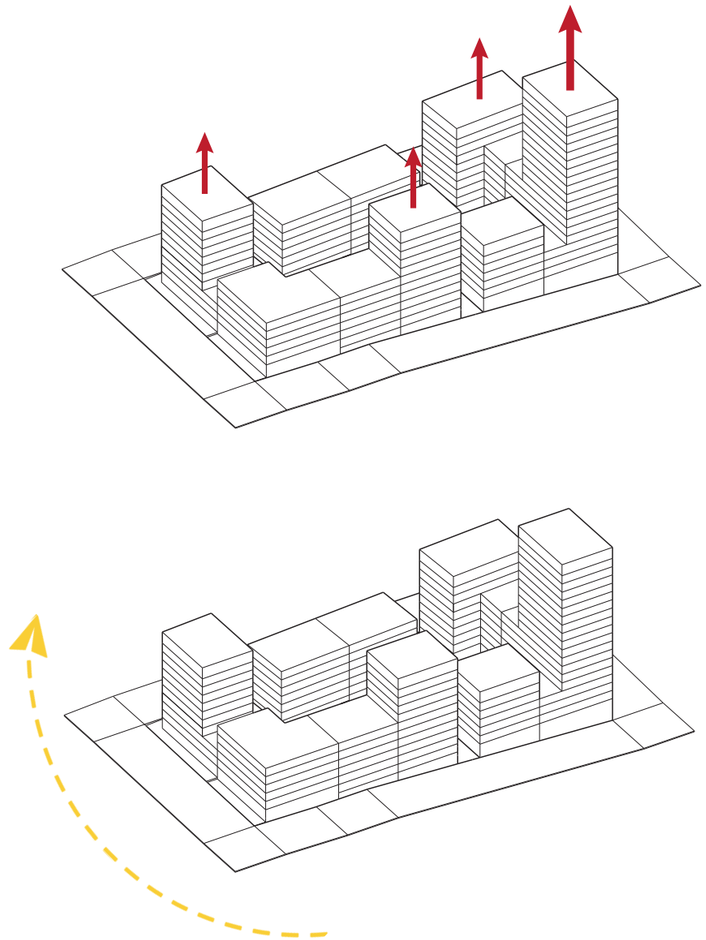
Projekt je součástí revitalizace území Nových Dvorů na nové lince metra D, která umožňuje propojení širšího centra Prahy v kratších vzdálenostech. Toto řešení má potenciál do budoucnosti v rámci urbanistického rozšiřování města. Toto území má vzhledem ke své poloze na křížení významných dopravních os potenciál stát se důležitým metropolitním subcentrem a hlavním spádovým obvodovým centrem pro jižní sektor hl. m. Prahy. Od ateliéru UNIT architekti je navržena územní studie rozvoje Nových Dvorů, která by po dokončení stavby metra umožnila zaplnit uvolněné pozemky výstavbou blokové struktury. Jedná se o mix převážně hromadného městského bydlení, administrativy a komerce, doplněné o veřejnou vybavenost.

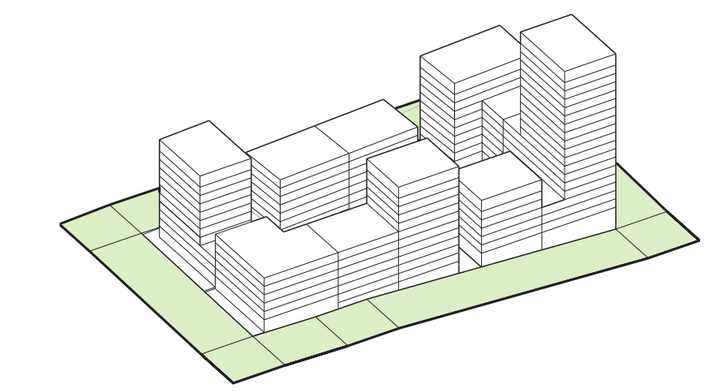


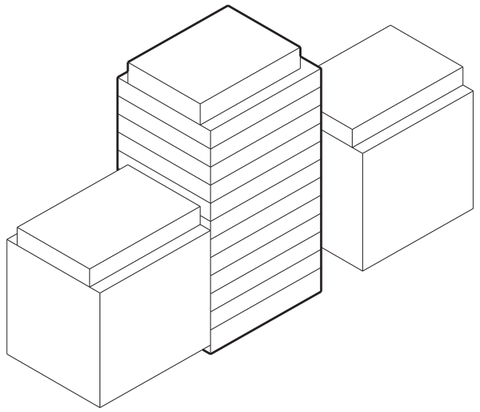


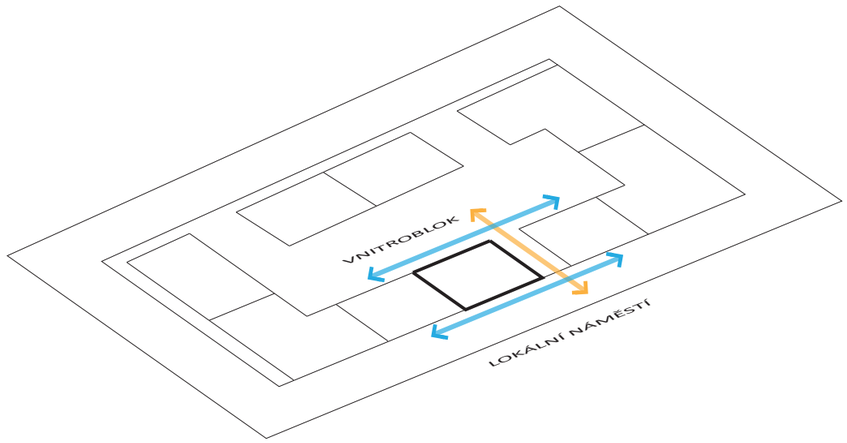
V rámci svého návrhu řeším bytový dům, který se nachází ve středu lokality, poblíž budoucí stanice metra D. Je součástí blokové zástavby s vnitroblokem poloveřejného charakteru. Ačkoli pozemek je situován vedle velice rušné silnice, je chráněn od hluku sousedními stavbami, které odrážejí hluk z dopravy. V pěší dostupnosti jsou základní a mateřské školy, poliklinika, obchody, knihovny, restaurace, sportoviště a jiné služby. Blok je ze západu na východ průchozí a nabízí obyvatelům staveb místo k sousedskému posezení, které se nachází ve středu vnitrobloku.

Plánovaný bytový dům se nachází ve východní části bloku, u průchodu do vnitrobloku. Dům je jedním z dominant bloku. Jeho hlavní fasády se otevírají na východ do lokálního náměstí, na západ do vnitrobloku. Severní fasáda směřuje do průchodu se sousední budovou. Jižní fasáda je v nižších podlažích přilehlá k fasádě sousedního domu a kvůli převýšení se otevírá až v horních podlažích.





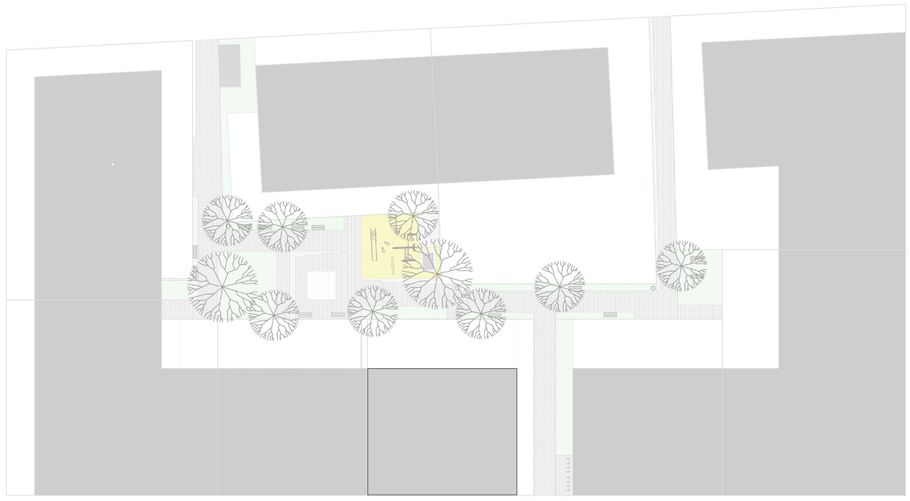




Plánovaný bytový dům se nachází ve východní části bloku, u průchodu do vnitrobloku. Dům je jedním z dominant bloku. Jeho hlavní fasády se otevírají na východ do lokálního náměstí, na západ do vnitrobloku. Severní fasáda směřuje do průchodu se sousední budovou. Jižní fasáda je v nižších podlažích přilehlá k fasádě sousedního domu a kvůli převýšení se otevírá až v horních podlažích.

Regulace pozemku:

- Velikost parcely: 18 x 21.2 m
- Výšková regulace: V. - VI. (38.5 m)
- Funkce: bydlení, komerce
- Uzavřená nebo otevřená stavební čára
- Úsek doporučeného aktivního parteru
- Možnost přidání jednoho ustoupeného podlaží nad po sledním patrem, která vycházejí z výškové regulace

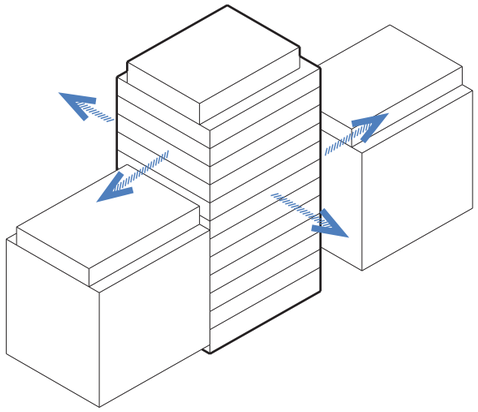


KONCEPT

Díky polyfunkčnímu charakteru areálu, výborné dostupnosti centra díky metru D, pestrému okolí a blízkosti k přírodě má tento pozemek vysokou hodnotu. To je zajímavé pro založení Společenství vlastníků jednotek. Jedná se o lidi, kteří mají vyšší požadavky na bydlení, ale za přívětivější cenu v subcentru.

BLOSSOM TOWER vyrůstává z bývalého parkoviště a přináší kvalitní život nejen svým obyvatelům, ale i dalším místním obyvatelům. Vysoký poměr kvality a ceny poskytuje perfektní bydlení pro ty, kteří chtějí opustit centrum a užít si bydlení ve skutečné vertikální zahradě.



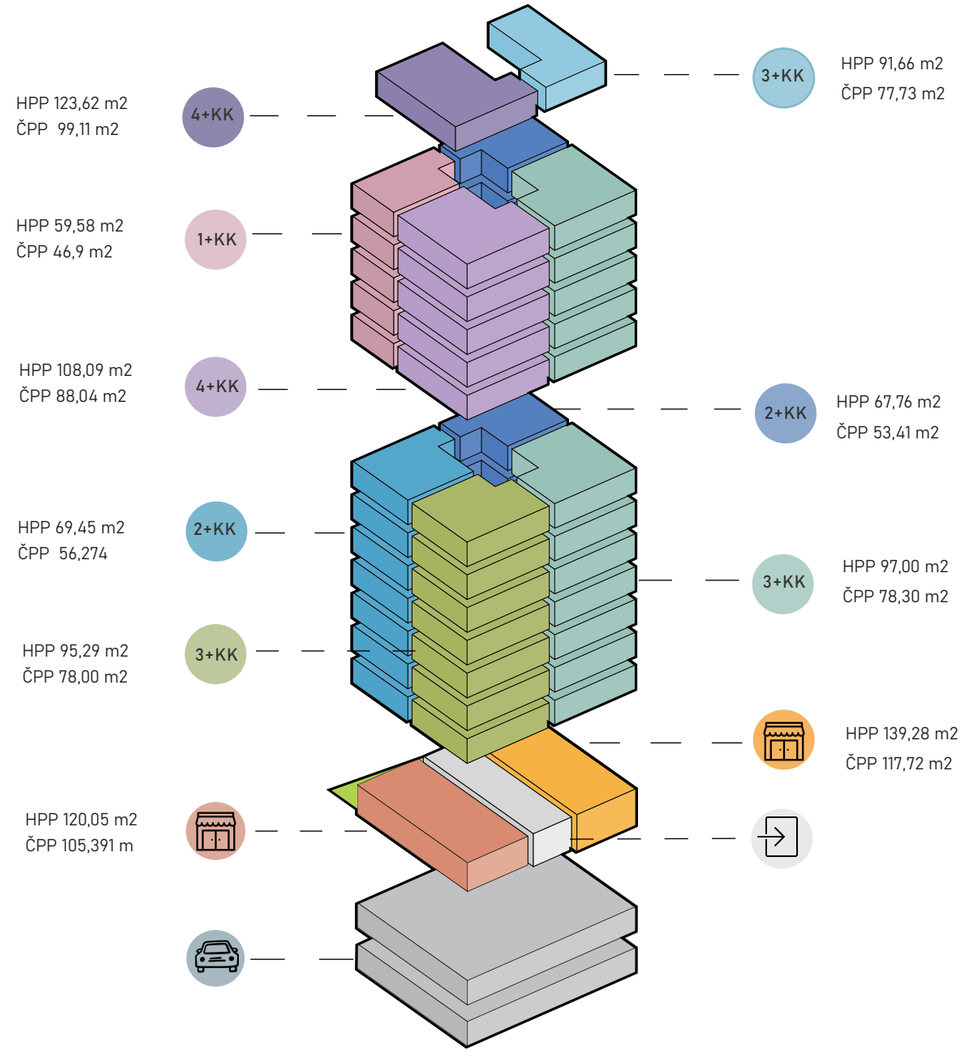


Specifikem domu je jeho poloha u průchodu a jeho převýšení vůči sousednímu domu. Jedná se o tři fasády v dolních podlažích a otevírání čtvrté v horních podlažích. Vzhledem k tomu se mou touhou stalo umístit komunikační jádro doprostřed a všechny fasády věnovat osvětlení bytů.

Vzhledem k regulaci se dům skládá ze dvou podzemních podlaží, určených pro parkování, z aktivního parteru s dvěma komerčními jednotkami, osmi typickými podlažími se třemi otevřenými fasádami, čtyři podlaží se čtyřmi otevřenými fasádami a jednoho ustoupeného podlaží.
S ohledem na cílovou skupinu jsou v nižších typických podlažích kombinovány 2 byty 2+KK a 2 byty 3+KK s různou podlažní plochou. Otevírání čtvrté fasády umožňuje proměnu jižních bytu na 1+KK a 4+KK, byty ze severní strany zůstávají stejné. V ustoupeném podlaží se nachází byty 3+KK a 4+KK. Všechny byty mají vyšší standard.

- FLAT MIX:

- 1+KK 8%
- 2+KK 40%
- 3+KK 42%
- 4+KK 10%



50 BYTOVÝCH JEDNOTEK



PROJEKT

S ohledem na cílovou skupinu jsou v nižších typických podlažích kombinovány 2 byty 2+KK a 2 byty 3+KK s různou podlažní plochou. Otevírání čtvrté fasády umožňuje proměnu jižních bytu na 1+KK a 4+KK, byty ze severní strany zůstávají stejné. V ustoupeném podlaží se nachází byty 3+KK a 4+KK. Všechny byty mají vyšší standard.

Obchodní jednotky v přízemí jsou díky své poloze u lokálního náměstí a průchodu do vnitrobloku zvýhodněny velkou viditelností a dostupností. Vzhledem k této skutečnosti je potenciální pronajímatelnost těchto prostor považována za vysokou, měla by být plně využita. Jedna z komerčních jednotek je směrována ve směru průchod – lokální náměstí a má otevřený charakter s možností využití předzahrádky u průchodu. V takovém prostranství by například mohla být otevřená soukromá galerie. Druhá komerční jednotka je více uzavřená, ale s výraznou fasádou, má potenciál stát se knihkupectvím.

Vstup do domu pro obyvatele má luxusní halu s točitým schodištěm. Na ose vstupu ze strany vnitrobloku se pro podpoření sociálních vztahů v domě nachází polosoukromá předzahrádka. V přízemí je také místnost pro odkládání kol a kočárkárna – udržitelný rozvoj. Základní koncept vychází ze strategie umístění komunikačního jádra doprostřed. Nicméně je posunut trochu doleva pro propojení výtahu s podzemními podlažími, kde prochází středem průjezdu. Komunikační prostor je s ohledem na výšku budovy představen finančně méně náročným a pocitově příznivějším moderním způsobem, kde jsou prostory výtahu a schodišť rozděleny do samostatných požárně bezpečných místností – dvakrát úniková cesta typu B s obousměrným únikem. Byty jsou navázané na komunikační prostor budovy.

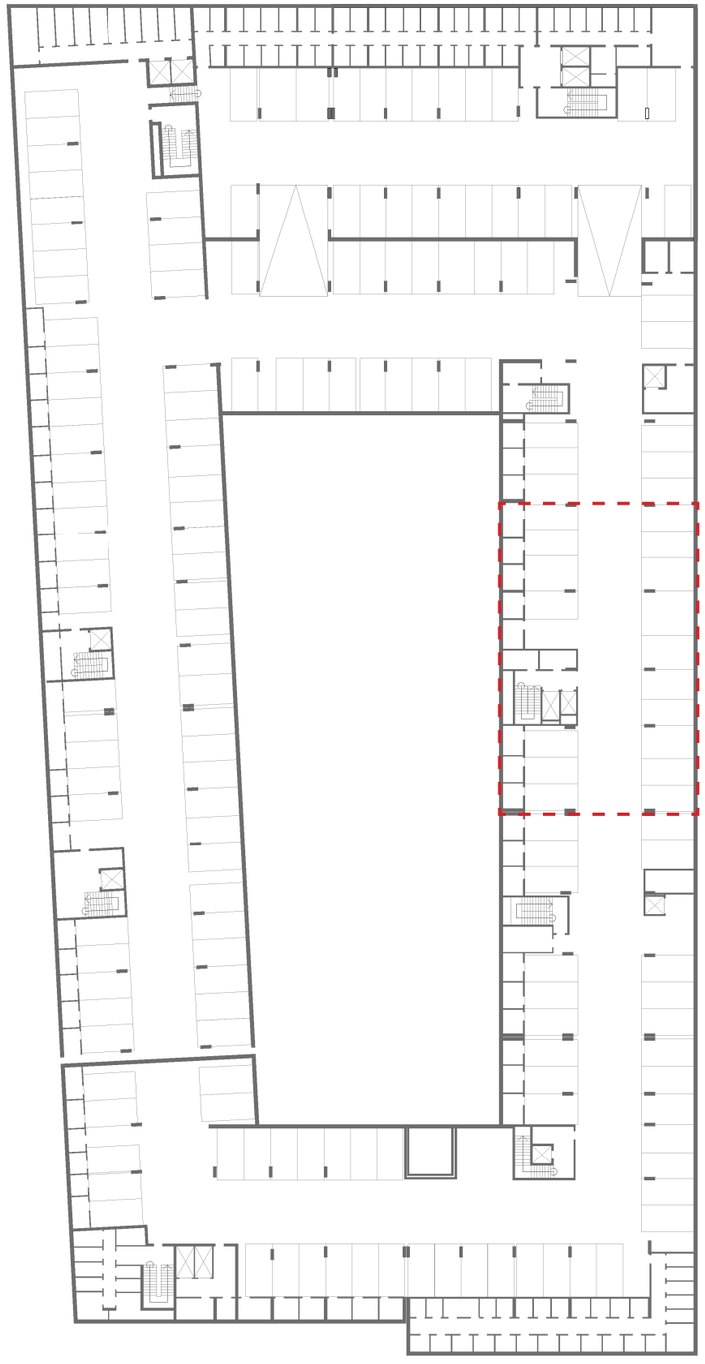
Pro větší schopnost využití pokojů jsou byty chodbové dispozice. Chodba je propojená s obývacím pokojem pomocí posouvacích dveří, které umožňují snadné propojení prostor a jejích zvětšení. Větší byty mají master bedroom. Všechny obývací pokoje jsou umístěné podél velké plochy fasády. Její otevírání pomocí velkých francouzských oken a doplnění balkonu umožnuje vizuálně rozšířit tento prostor a přidává větší variabilitu jeho využití.

Na balkonu jsou tvarovaná zábradlí, která svým ustoupením dávají místo pro velký květináč. Na balkonu je místo i pro umístění dalších květin. Výraznými prvky fasády jsou francouzská okna, zábradlí balkonů a prvky venkovního stínění, které svým členěním posilují vertikalitu domu. I když fasáda je tvarována francouzskými okny, pomocí vertikálních prvků „vyrůstajících“ ze zábradlí je dosažen větší pocit soukromí. Tyto prvky slouží k venkovnímu stínění domu a umožňují popínání rostlin.

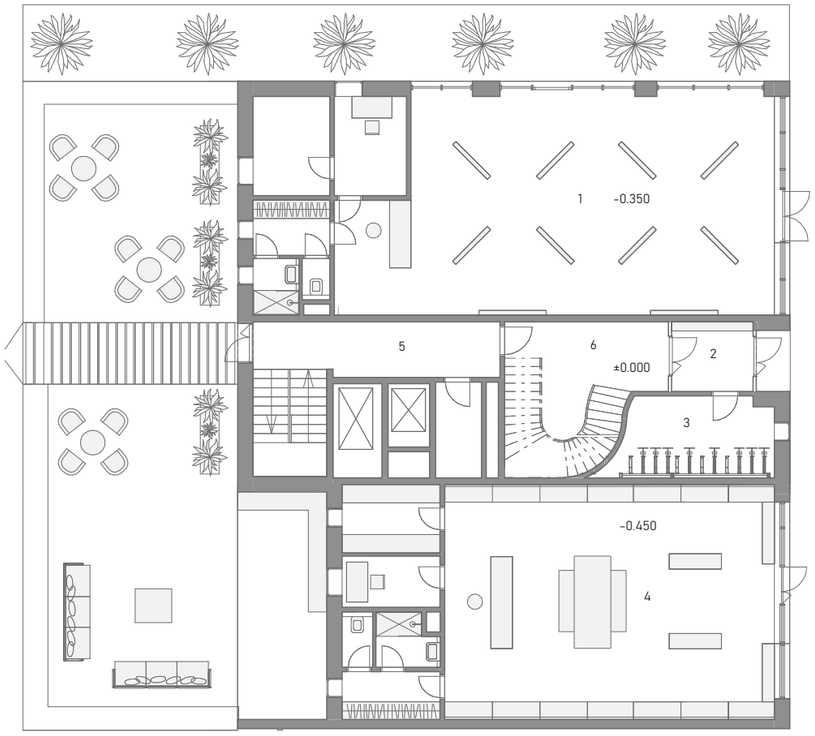








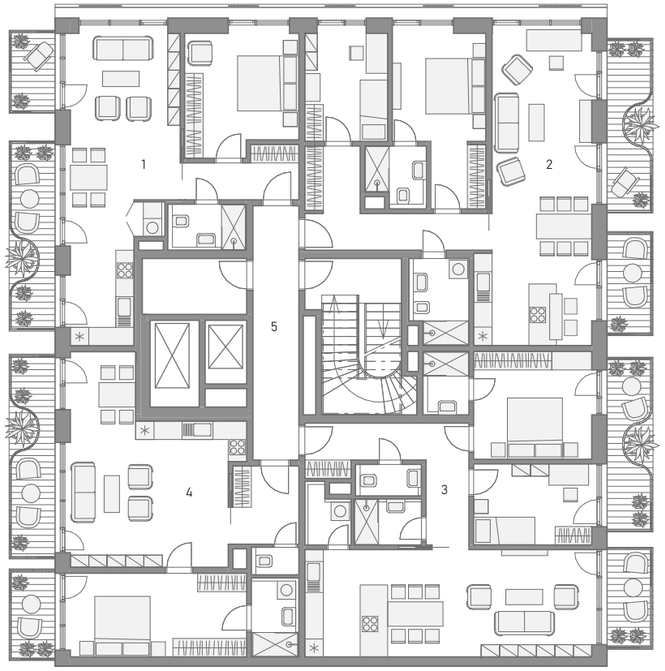
PŮDORYS 1.PP a 2.PP



PŮDORYS 1.NP

1 komerční jednotka (galerie)
2 zádveří
3 kočárkárna
4 komerční jednotka (knihovna)
5 hala s výtahy
6 hala se schodištěm

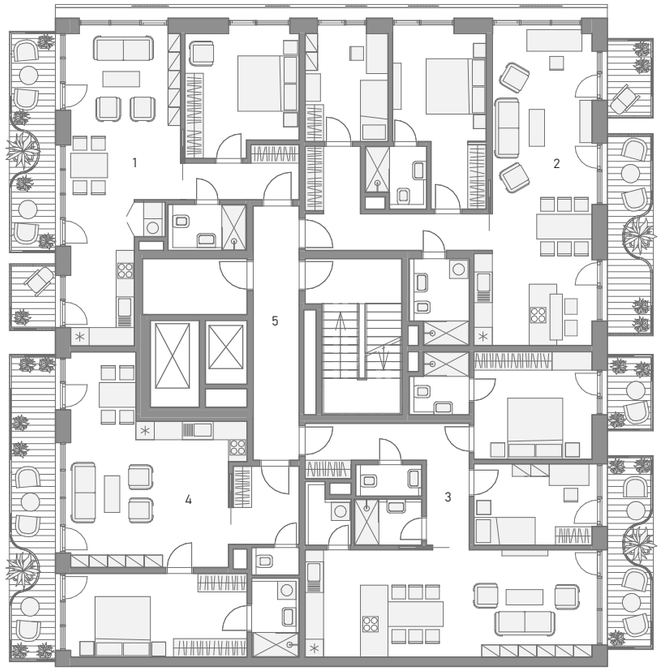
0 5



PŮDORYS 2.NP, 4.NP, 6.NP, 8.NP

1 byt 2+KK
2 byt 3+KK
3 byt 3+KK
4 byt 2+KK
5 chodba

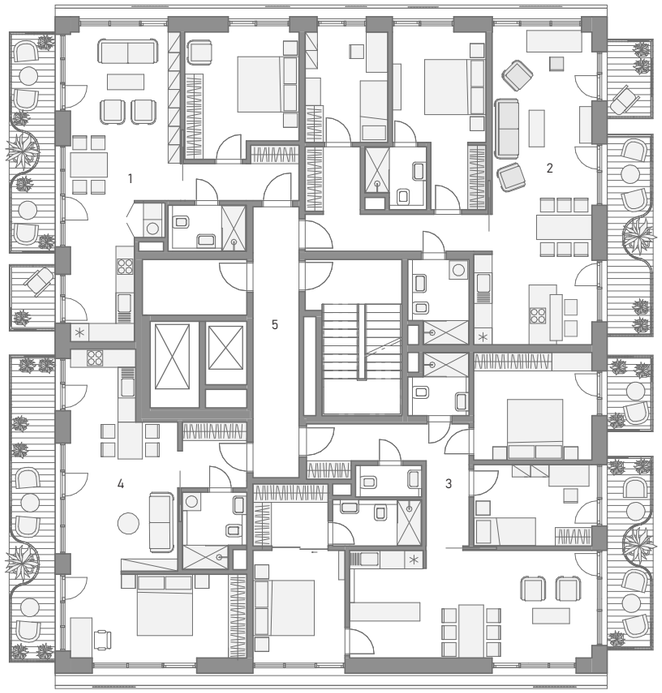
0 5



PŮDORYS 3.NP, 5.NP, 7.NP

1 byt 2+KK
2 byt 3+KK
3 byt 3+KK
4 byt 2+KK
5 chodba

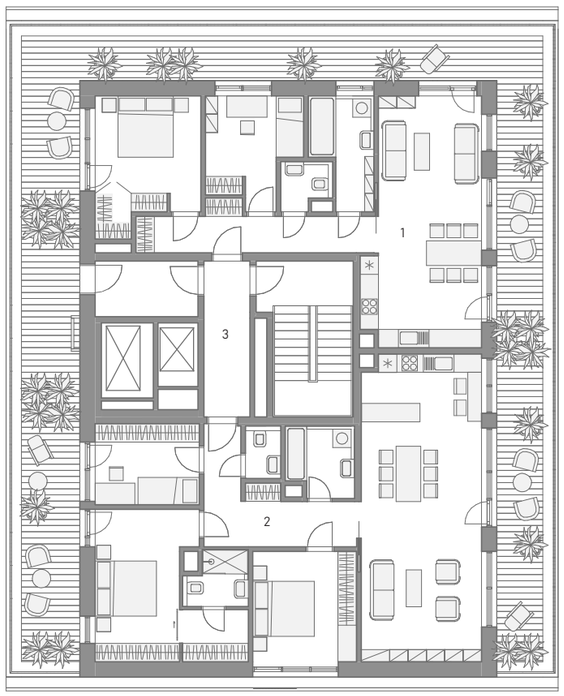
0 5



PŮDORYS 9.NP – 12.NP

1 byt 2+KK
2 byt 3+KK
3 byt 4+KK
4 byt 1+KK
5 chodba

0 5



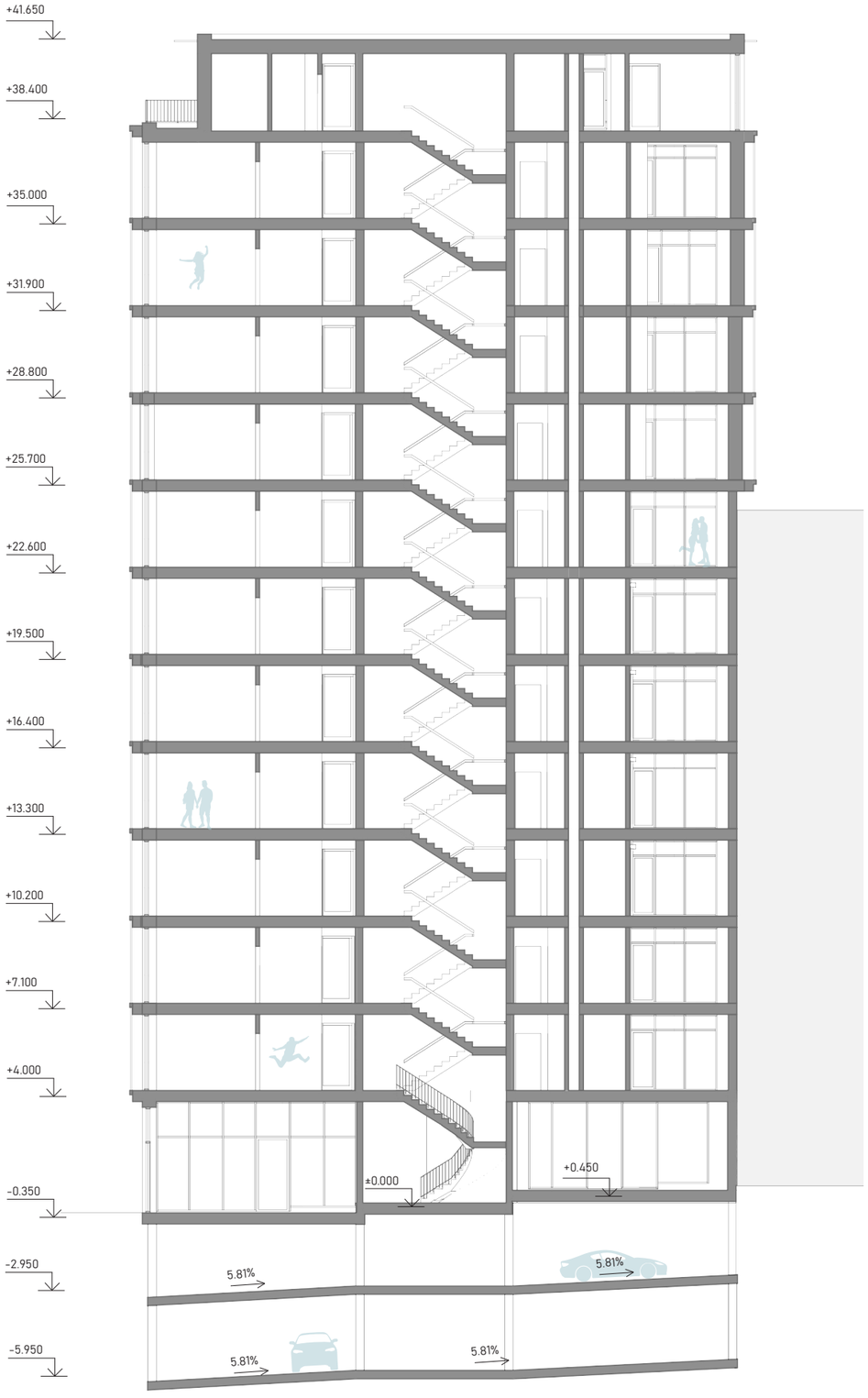
PŮDORYS 13.NP

1 byt 3+KK
2 byt 4+KK
3 chodba

0 5

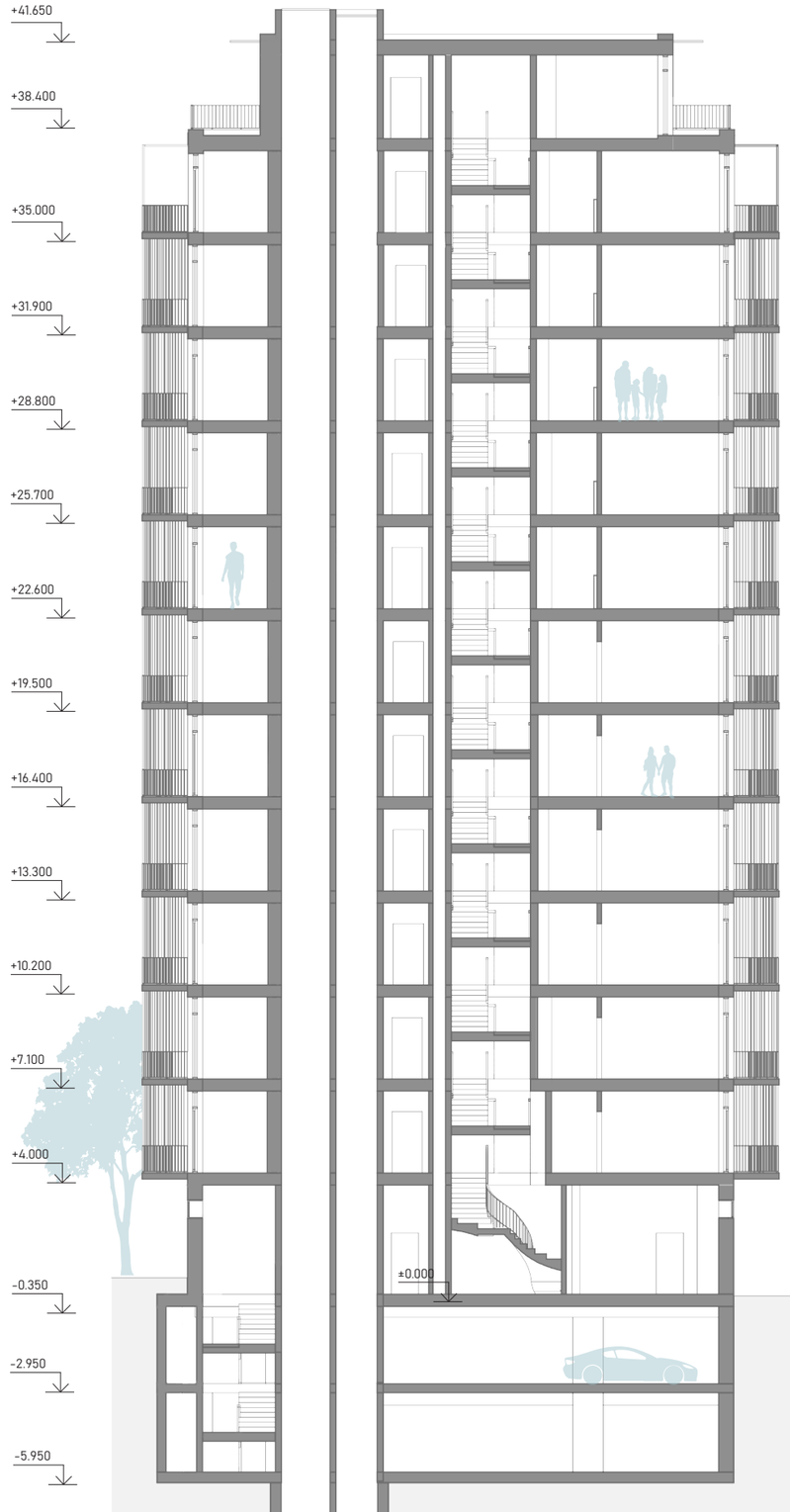






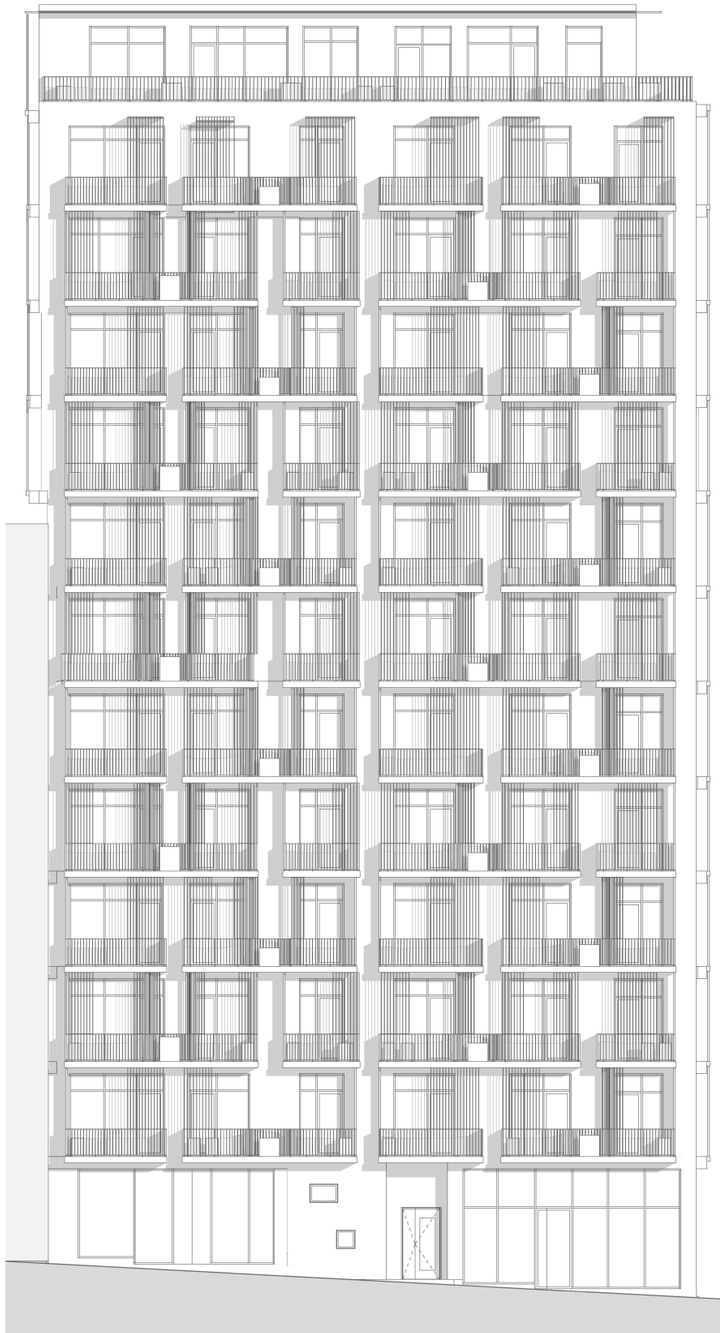
ŘEZ PODÉLNÝ

0 5



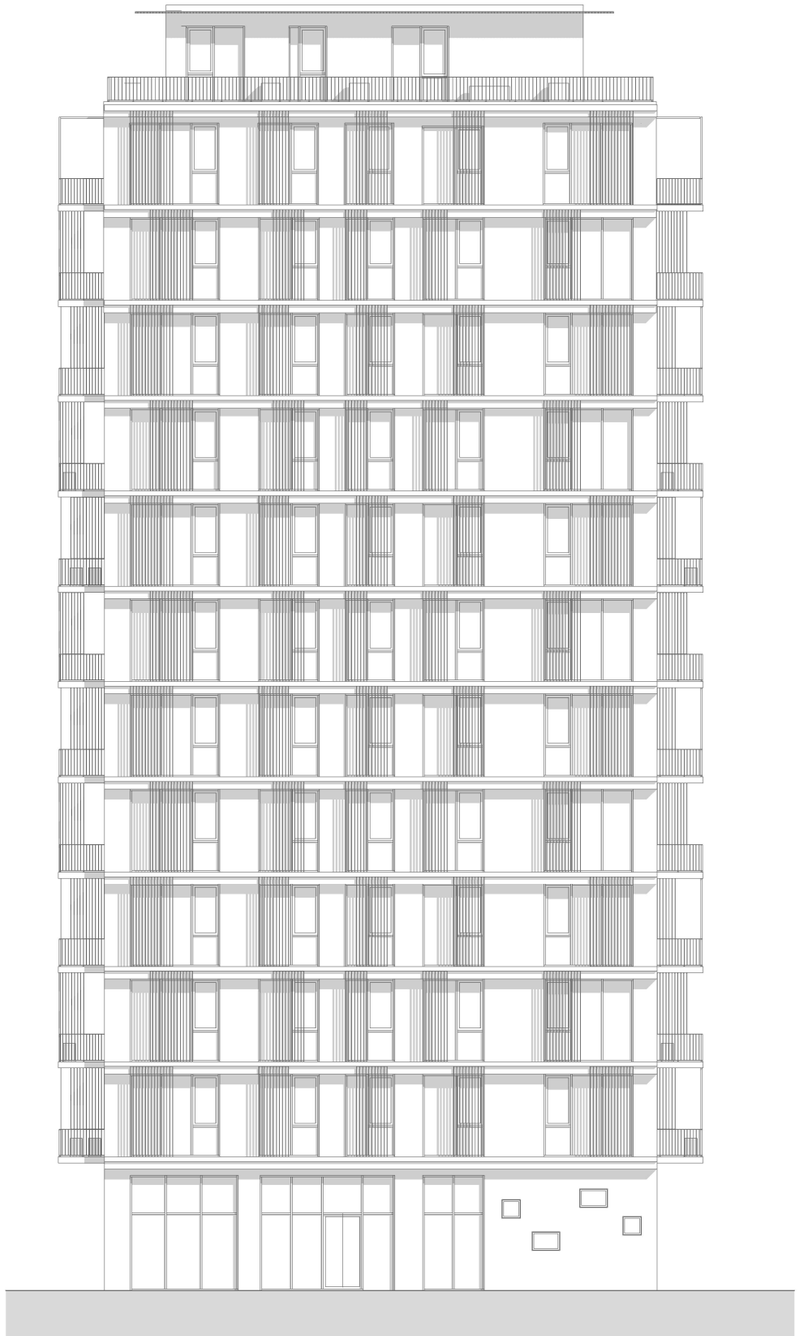
ŘEZ PŘÍČNÝ

0 5



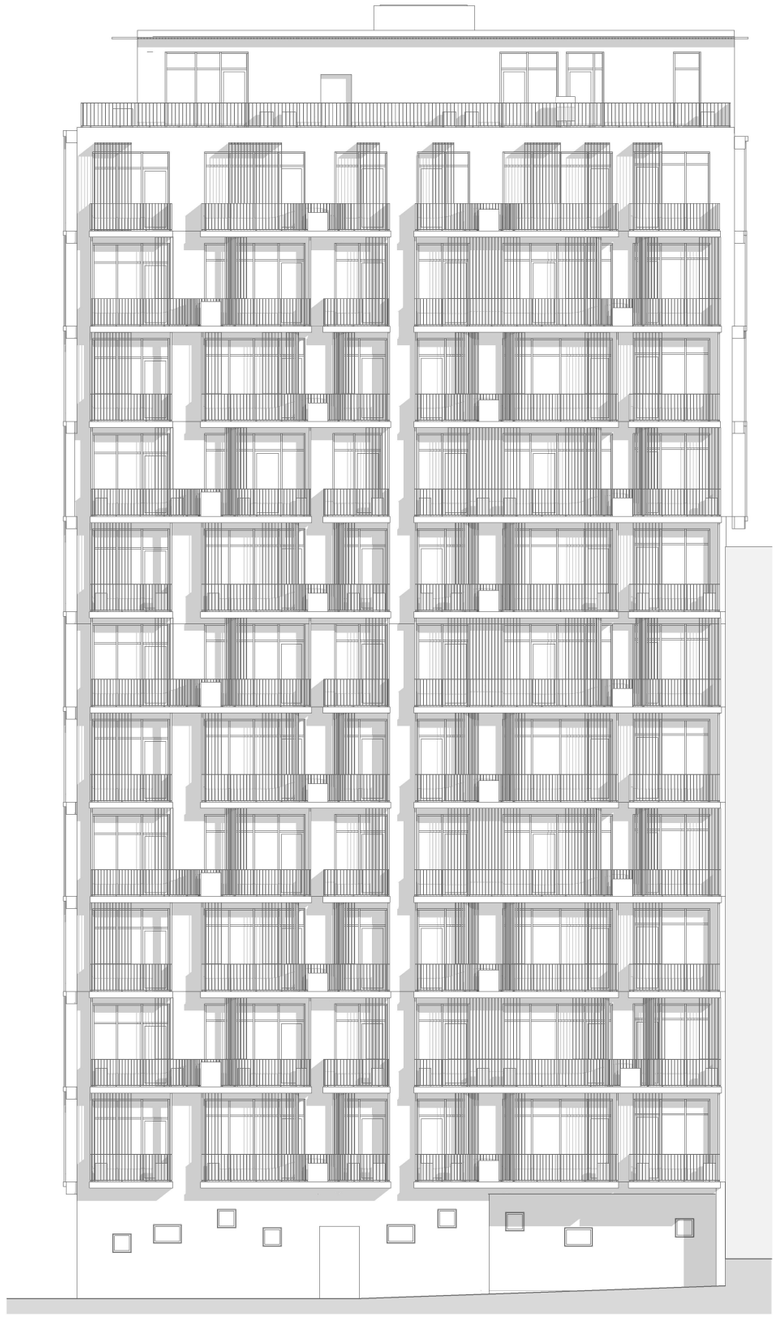
POHLED VÝCHODNÍ

0 5



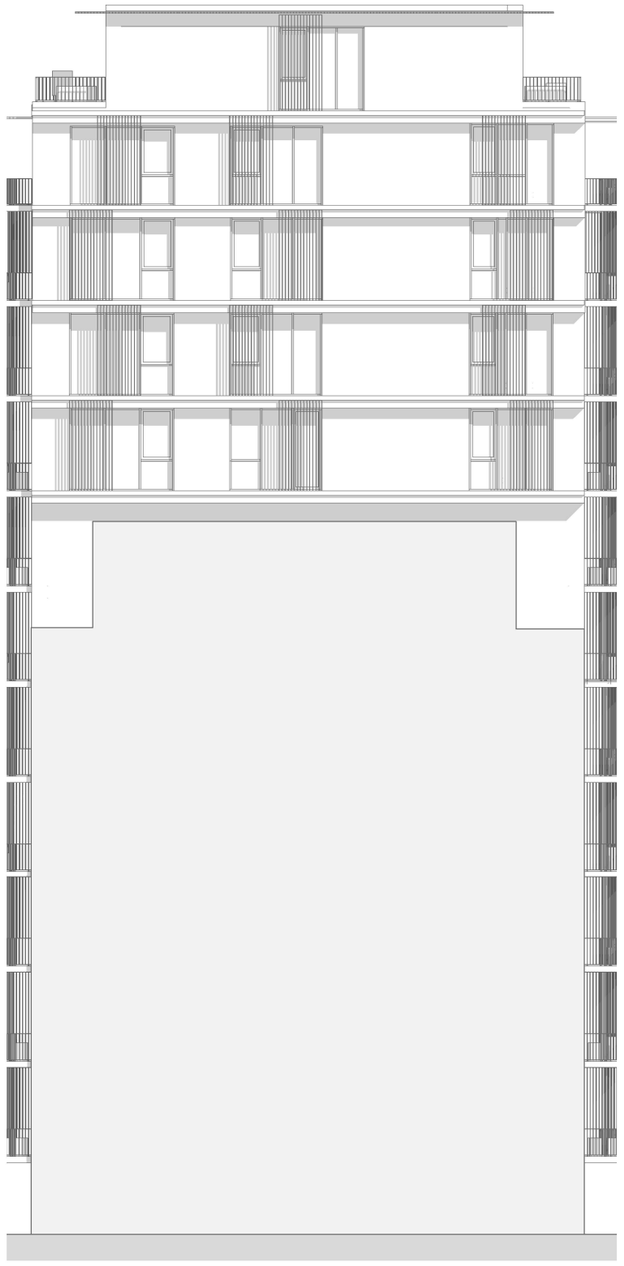
POHLED SEVERNÍ

0 5



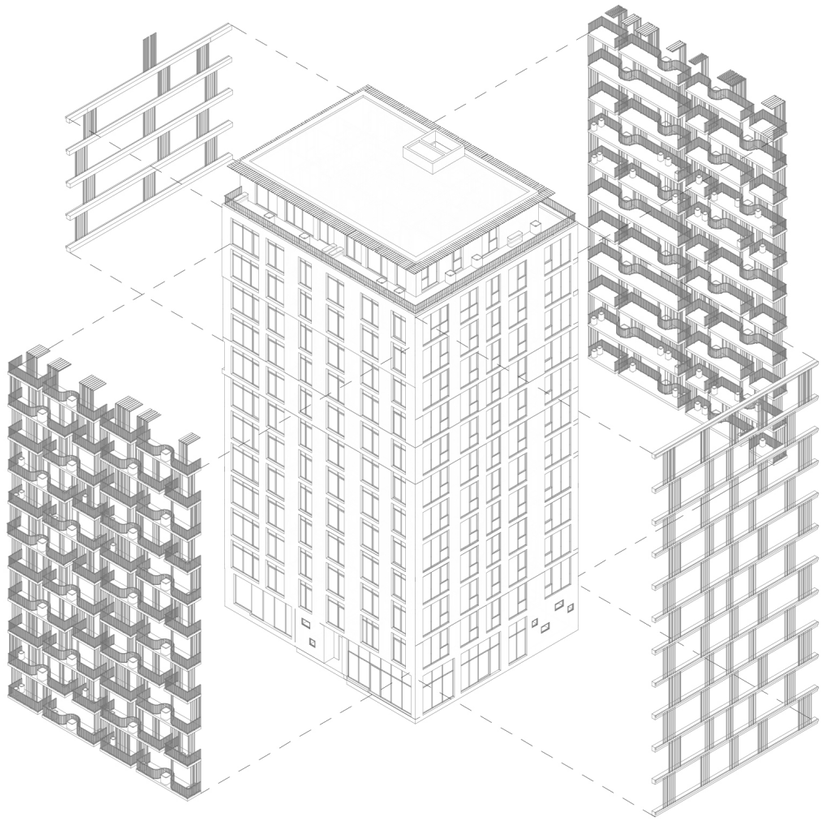
POHLED ZÁPADNÍ

0 5



POHLED JIŽNÍ

0 5



AXONOMETRIE

BILANČNÍ ÚDAJE BUDOVY

Celková plocha řešeného pozemku:	590,14 m²	
Zastavěná plocha navrhovaného objektu:	380,77 m²	
Podlahová plocha společenských prostor včetně střechy:	264,36 m²	(5,4%)
Podlahová plocha komunikačních prostor:	558,69 m²	(11,3%)
Podlahová plocha bytů:	3897,33 m²	(79,2%)
Počet uvažovaných bytů:	50	
Podlahová plocha podzemních podlaží:	761,54 m²	(15%)
Počet parkovacích stání pro navrhovaný objekt:	36	


4