

Řešený pozemek je na jižní straně lemován zelení Olšanských hřbitovů, na straně západní navazuje na rezidenční soubor budov, postavených firmou Central Group. Z nadhledu je patrné, jak se máli výškové budovy (okolo 15 pater) s ryzím zástavbou. Dřevěná dominantou je budova CETIN vysoká 78m. Zastřešení umožňuje umístit na pozemku budovy do výše 100m za předpokladu, že budeme respektovat dané požadavky na osvětlení/oslavení stávající zástavby. Na základě analýzy a podrobného prostudování všech daných podmínek a po zprávnosti mnoha studií předkládáme k posouzení následující řešení. Část pozemku sousedící s dokončenou výstavbou Central Group považujeme za jakousi tranzitní zónu kde navazujeme na síťovací se rytmus čtvercových věží a nižších, spojek s uzavřenou zahradou ústředí blokového typu. Na straně protější, při ulici Želivského, navrhujeme tři kruhové výškové věže 60, 90 a 100 metrů. Jedná se o současně o rozdílné typy bydlení. Jedno s uzavřenou privátní zahradou v centru obestavěnou bydlím nižšího standardu a druhé samostatné vysoké domy vyrůstající z veřejného prostoru s bydlím vyššího standardu. Bydlení v těchto věžích navíc nabízí v každém bytě pohodlný vnější prostor v podobě prolázaných balkonů. Veřejná plocha kolem výškových věží bude sdílena s obyvateli okolní výstavby i s návštěvníky kulturní a přestavby Žibovského nádrží. Zároveň bude v parteneru jak ve věžích tak po obvodu bloku občasná vyberenost a komerční plochy sloužící nejen našemu projektu, ale i okolí. Vzhledem k požadavku na ekologický počet čtvercových metrů, se kterými musíme na této parcele počítat, zadání jsme s umístitím nízkých vysokých budov a potom jsme se snažili umístit všechny zbylé metry do bloků výstavby v pokračování současné realizace CG. Cím vyšší bude výstavba věží, tím nižší můžeme navrhout samotný blok. Blok: Ve čtyřech rozích bloku jsou umístěny hranaté věže rozdílné výšky, mezi nimiž jsou budovy s proměnnou výškou maximálně sedmpodlažní se střešními terasami. Celá hmota bloku klesá k jihozápadnímu rohu, kde je umístěna mateřská škola v Kádní dle a směrem do parku, což je pro ni nejvhodnější místo na celém pozemku. Dispozičně je blok navržen chochového typu, abychom redukovali počet vertikálních jader a většinou byly orientovaných východ-západ. Byty, které jsou orientovány na sever mají buď výhled do příjemné vnitřní zahrady nebo jsou umístěny podél ulice Olšanská, kde jsem navrhl prolamovanou fasádu s natáčejícími okny, aby se zlepšilo osvětlení těchto bytů. Centrální zahrada je umístěna na ročním terénu a umožňuje výsadbu vzrostlejších stromů. Téměř všechny byty mají vlastní balkony. Homí byty jsou větší a mají střešní terasy. Na střechách dále uvážeme fotovoltaické panely. Výšce: Domníváme se, že pátá kruhová dispozice výškových staveb je nejvhodnější pro bytovou funkci. Prošlá balkon umožňuje kontrolovat množství energie dopadající na prosklené plochy a při zvládnutí balkonů navíc dochází k výraznému zlepšení proudění vzduchu kolem budovy. Zároveň balkony nabízí atraktivní výhledy do okolí ze všech bytů. Dále jsou byty na podlažích variabilní, na balkonech předpokládáme plešáky oddávající od sebe, aby bylo zachováno soukromí. V posledním podlaží jsou mezonetové byty s vlastní privátní terasou. Na střechě je umístěna „Jonacka“, která skrytě technické prostory, dopravy výhledů i zásobník požití vody. Ve středu dispozice je centrální kruhové komunikační jádro s kruhovou chodbou a vnitřními schádkami, čímž je po obvodu dispozice uvolněná čtyřm variabilní velikosti. Parkování je navrženo ve čtyřech podzemních podlažích. Jeden vjezdový je z ulice Olšanská, druhý z ulice Jana Želivského. Přístup do stávajícího kolektoru je řešen přes samostatné schodiště z parteru do suterénu v severovýchodní věži.





- ❶ KOMERČNÍ PARTER - obchodní plochy podél ulice Olšanská, ve východní části bloku a v přízemí věží
- ❷ ZELENÝ VNITROBLOK - soukromé předzahrádky a společný prostor s příjemnou zelení
- ❸ ŠKOLKA - umístěna v nejklidnější a osluněné části celého pozemku s rozlehlou zahradou
- ❹ PARTER - živý prostor, umístění uměleckých děl, pořádání kulturních akcí
- ❺ VODNÍ PRVEK - oživení parteru
- ❻ PARTER - zelené pobytové plochy, zútulnění prostoru

SITUACE M 1:1000



VÝCHODNÍ POHLED M 1:550



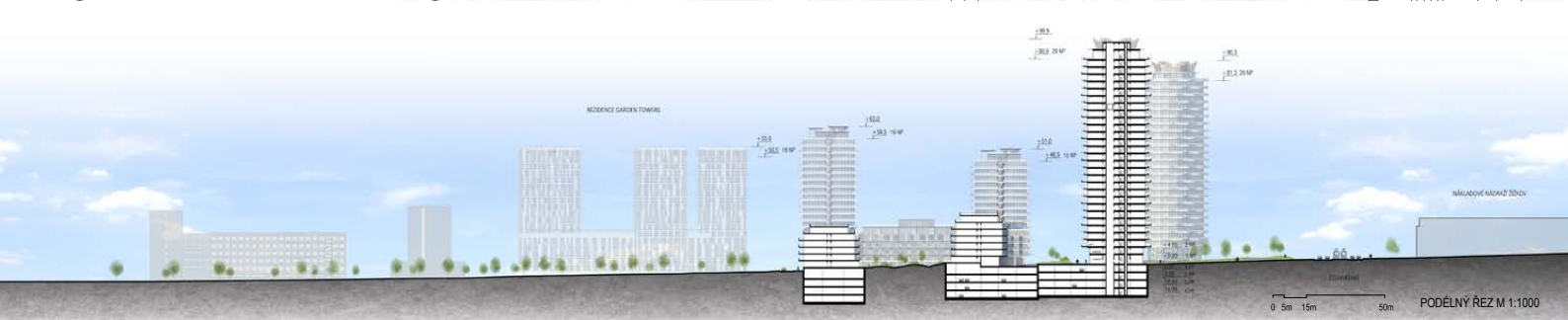
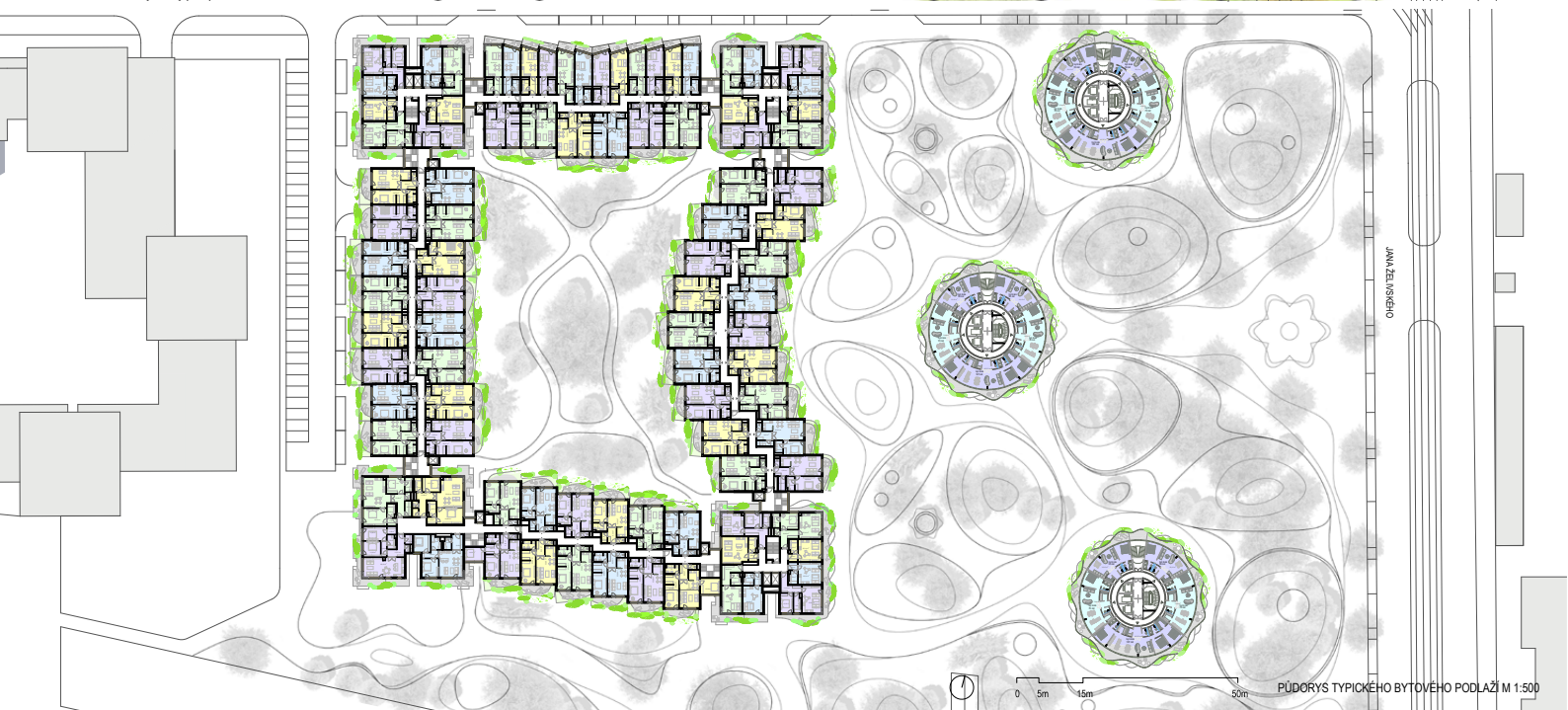
JÍŽNÍ POHLED M 1:550



SEVERNÍ POHLED M 1:550



ZÁPADNÍ POHLED M 1:550





POHLED Z PRAŽSKÉHO HRADU



POHLED Z LETNÉ



POHLED Z PETŘINA



POHLED Z DVŮCH HRADU



AI DESIGN & ARUP



CENTRUM NOVÉHO ŽIŽKOVA

VARIANTA DO MAXIMÁLNÍ VÝŠKY 100 M



VARIANTA DO MAXIMÁLNÍ VÝŠKY 130 M



VARIANTA DO MAXIMÁLNÍ VÝŠKY 130 M

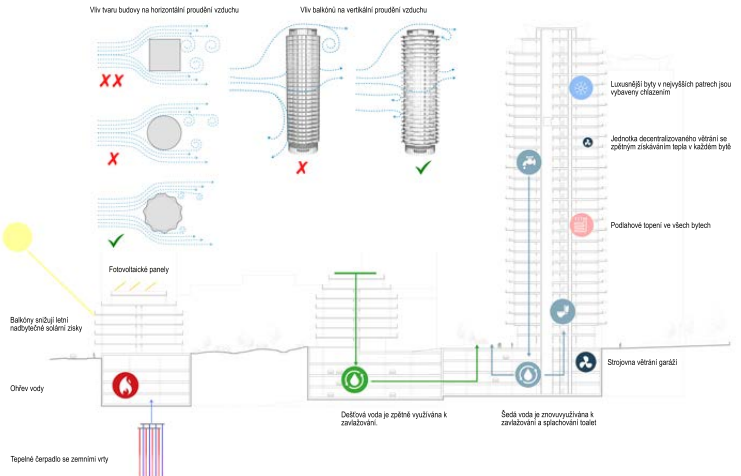
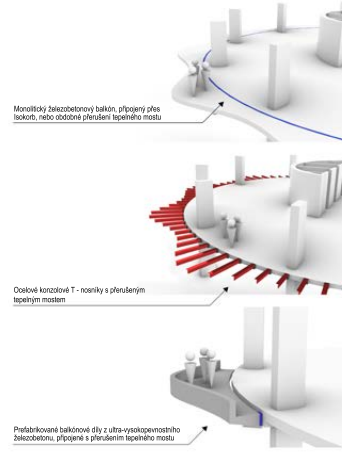
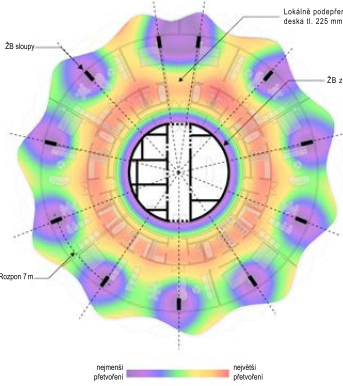


Proč bychom navrhovali vyšší budovy?

- 1 Zvýšení navrhovaných věškových budov do výšky kolem 130 metrů v porovnání s nižší variantou kolem 100 metrů výšky nenaruší celkové panorama města, ale naopak se ždá jako vhodnější řešení, které celkové panorama případně zlepší.
- 2 Vyšší věže celkově působí daleko lépe proporčně.
- 3 Zvýšení věží je ekonomičtější varianta stavby.
- 4 V případě zvýšení věží je možné snížit tloušťku bloku, což by pomohlo městskému prostředí v okolí staveb.



TECHNICKÁ ANALÝZA



VARIANTA DO MAXIMÁLNÍ VÝŠKY 100 M

