

"Luka Tower Rezidence" - přínosy do území

Popis	Výměra	m.j	JC (Kč)	Celkem (Kč)
Sadové úpravy (vč. chodníků)	3000	m2	1 686	5 058 000 Kč
Podélná parkovací stání (ul. Kettnerova)	22	ks	50 000	1 100 000 Kč
Workoutové hřiště	1	ks	500 000	500 000 Kč
Dětské hřiště	1	ks	800 000	800 000 Kč
Mobiliář	1	kpl	500 000	500 000 Kč
Altán	1	ks	300 000	300 000 Kč
Opěrné zídky (sedací schody)	20	mb	7 500	150 000 Kč

Celkem = **8 408 000 Kč**

Příloha č. 2

Směrnice



jrd

PSARCHITECTI



LUKA TOWER RESIDENCE

projednání v Komisi územního rozvoje
Ing. Martin Slachý, Ing. arch. Luděk Podlipný, Ing. arch. Tomáš Glaser, Ing. arch. Tomáš Ráin
08.02.2024



Development
Energ
Invest
Plazma
Land

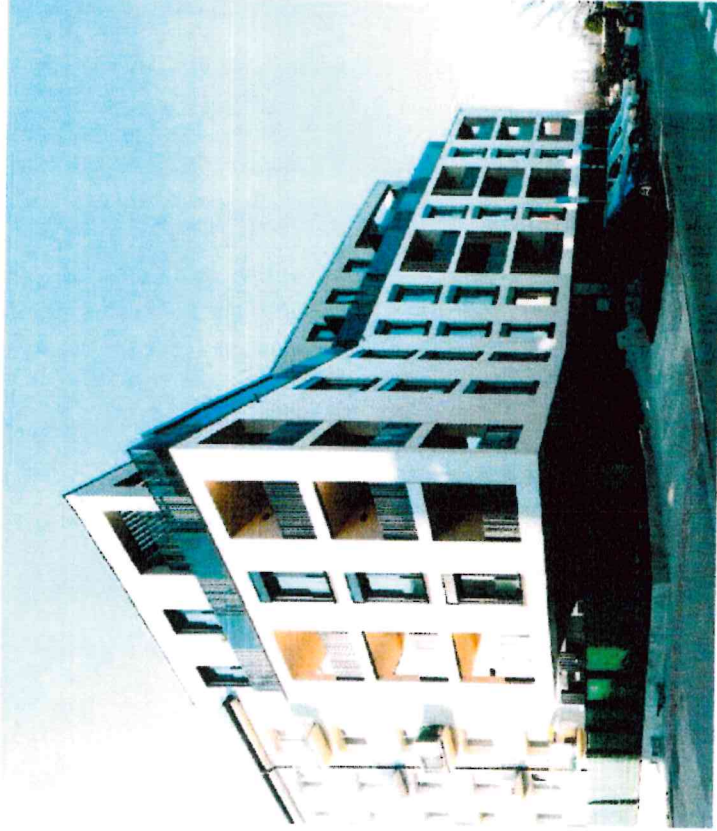
**Rozvíjíme naše obory,
aby společnost mohla fungovat
udržitelně.**



obytný soubor **CÍSAŘSKÁ VINICE**_Praha



obytný soubor **ECOCITY**_Praha



bytový dům **MICHELANGELOVA**_Praha



obytný soubor **HVĚZDÁRNA TŘEBEŠÍN**_Praha

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Tato studie řeší výstavbu rezidenčního souboru staveb, který se nachází v zastavěném území Jihozápadního Města spadajícího do západní čtvrti sídliště Stodulky na Praze 13. Rezidenční soubor se nachází na pozemcích 2160/289 a 2131/672 kú Stodulky. Součástí rezidenčního souboru bude veřejně přístupný park s různými druhy volnočasových aktivit.

URBANISTICKÉ SOUVISLOSTI

Řešené území spadá do urbanistického konceptu Jihozápadního města od architekta Ivo Obersteina. Po Severním a jižním Městě bylo území na západ od centra Prahy, v komplikovaném terénu s Dalešským a Prokepským údolím, poslední z velkých nezastavěných ploch určených pro hromadnou bytovou výstavbu. Otevřená urbanistická souť byla vypálena na konci roku 1967, vyhodnocena byla v červenci 1968.

Urbanistické řešení lokality je ojedinelé svým kompozičním řešením. Území tvoří rozsáhlé meandrovité bloky. Koncept obřích polygonálních bloků měl prověřit možnost diverzifikace veřejných a poloveřejných prostor, kde vnitřní část bloků byly určeny pro hru dětí, školky a jesle.

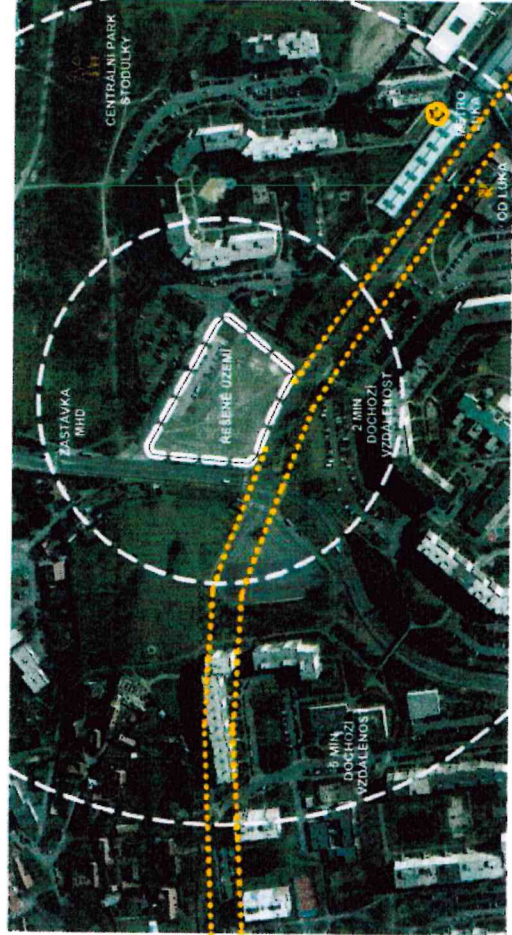
V severní části řešeného území navazuje na Centrální park Stodulky, který je součástí již původního návrhu Jihozápadního Města a tvoří jakousi zelenou páteř sídliště s dvěma chovnými rybničky a mnoha dalšími funkcemi, mezi které patří např. golfové hřiště, keltický stromový kalendář, venkovní posilovna a.

Na východní a jižní straně řešeného území přes ulici Keltnerova se nachází již zmiňované sídliště, které je charakteristické svou kruhovitou, až spirálovitou zástavbou postavené v letech 1979-1983. Jednalo se o první část budovaného Jihozápadního Města. Spirálovité bloky jsou izolované doplněny solitérními věžovými domy. Typická podlažnost sídliště je 12 NP. Z novodobých staveb se zde nachází např. Bytový dům Luka Living s podlažností 15 NP.

Jižní část řešeného území je značně limitovaná trasou metra a kolektorem. Tubus metra je přibližně 6-8m pod povrchem terénu. V současné době funguje jižní část pozemku jako "zkratka" na autobusovou zastávku Kovářova-KD Mlejn. Trasa metra a kolektor umožňuje využít pozemku pro výstavbu rezidenčního souboru v severní polovině pozemku a v nároží ulic Mukařovského a Ostrachova.

Řešené území v současnosti tvoří náletové dřeviny a parkoviště. Na pozemcích je také výhled z kolektoru a reklamní billboard.

Z hlediska platného Územního plánu hlavního města Prahy řešené pozemky spadají do jedné funkční plochy SV4F. Území se nenachází v památkové rezervaci nebo zóně



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Hlavní kompoziční návrh jsou tři solitérní nadzemní hmoty - věže na společné podnoži. Okolí řešeného území tvoří rozsáhlé meandrové bloky panelových domů, které jsou specifické pro sídliště Luka. V blízkém urbanistickém měřítku z pohledu parteru bloky vytváří rozsáhlé deskové bariéry a zhoršují tak péči prostupnosti územím.

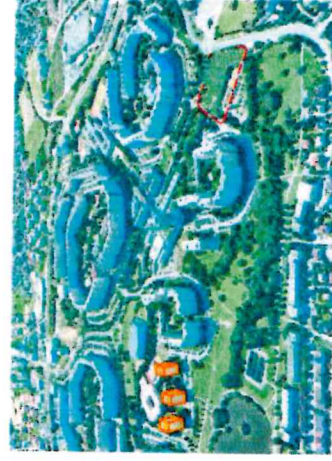
V blízkém okolí můžeme ale také najít koncept třech solitérních věží, které do tohoto území vnaší rozvolnění a provzdušnění celé urbanistické struktury. Hlavní tulo kompoziční doplňuje a dále rozvíjí. Navržené tři solitérní věže umožňují vizuální průhledy severo-jihním směrem do centrálního parku Stodulky a nevytvářejí tak další vizuální bariéry v území. Slávající prostupnost územím je zachována.

Objekty se nacházejí v severní a jižní části pozemku mimo ochranné pásmo trasy metra B. Drobne natočení věží reaguje na klínový tvar pozemku, který vymezuje ulice Keltnerova a Ostrachova, a na trasu metra podél ulice Mukařovského.

Jižní část řešeného území tvoří park s volnočasovými aktivitami. Navržená parkové upravená plocha doplňuje osu zeleného koridoru v trase tubusu metra, která začíná stanicí metra Nové Butovice a končí stanicí metra Stodulky.



tří solitérní objekty, ulice Hostinského



tří solitérní objekty - ulice Sezeminská

ARCHITEKTURA

Navrhujeme kvalitní rezidenční architekturu s vhodným zakončováním do stávající urbanistické struktury Stodulky. Řešený pozemek je specifický klínovým tvarem, který vymezuje ulice Keltnerova a Ostrachova. Navrhujeme tři věže (označeny jako sekce A,B,C) které kompozičně výškou gradují směrem k ulici Ostrachova. Objekty mají společnou podnož podzemních garáží (2 podzemní podlaží), sekce A má podlažnost 10 NP, sekce B 12 NP a sekce C 12 NP. Ty věže lemují radální trasu tubusu metra a ulice Mukařovského. Drobne podpoření krajních věží reaguje na směr ulice Horáková a Ostrachova. Drobne nuance orientace domů v řešeném území umožňuje kvalitní průhledy z parteru a navržených věží do Centrálního parku Stodulky a do území stávajících monobloků přináší novou vizuální koncepci. Mírně natočené navržené zástavby vychází z dělnice řešeného území a jeho linie, avšak pouze v takové míře, aby došlo k pozvolnému přechodu mezi východní a západní zástavbou.

Fasády tvoří koncept vodorovných linií, které obíhají kolem celého domu jako stupa. Linie plasticky vystupují ve formě vykonzervovaných balkonů, které jsou po výšce starý půdorysné prostrádané. Hlavní duraz je kladen na identický vizuální design věží, maximalizace výhledu a soukromí. Nepravidelné umístění balkonů vytváří typický design fasády, balkóny jsou doplněny o křivky se zelení, které dohrají a změkčují celkový výraz. Zelen tak plynule přechází z parteru na fasády domů a stoupá po fasádě až do nejvyšších pater.

Na fasádě jsou použity dva základní materiály: Hlavní fasáda je provedena ze strukturované šedé omítky se svislými proužky. Předsazené linie balkonů jsou obloženy bílým deskovým materiálem.

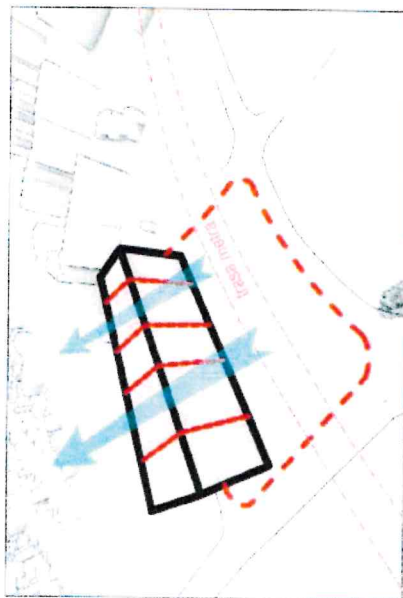




LIMITY

metro, kolektor

Řešené území se nachází blízko stanice metra Luka v městské části Praha 13, Stodůlky. Pozemek protíná a do značné míry omezuje trasa metra B a vedení inženýrských sítí v podzemním kolektoru. Trasa metra a kolektor zmenšují zastavitelnou plochu pozemku na polovinu. S ohledem na tyto zásadní limity je logické umístit navrhovaný záměr do severní části řešeného území a do exponovaného nároží ulice Mukařovského/Ostrachova.



DESKOVÁ ZÁSTAVBA

měřitko navržené stavby

Okoli řešeného území je typické rozsáhlou panelovou bytovou výstavbou. Superbloky bytových domů spirálovitého půdorysu jsou významným prvkem této části Prahy. Stávající objekty svým objemem tvoří vizuální a pěší bariéry. Území potřebuje rozvolnění, provzdušnění a zachování průhledu do Centrálního parku Stodůlky. Navrhujeme čtyři solitérní objekty, které umožňují vizuální průhledy severo-jihem směrem a nevytvářejí tak další vizuální bariéry v území.



KOMPOZICE

počítání objektů

Řešený pozemek je specifický klinovým tvarem, který vymezuje ulice Kethnerova a Ostrachova. Tři věže lemují radiální trasu tubusu metra a ulice Mukařovského. Drobne počítání krajních věží reaguje na směr ulice Horáková a Ostrachova. Drobne nuanse orientace domů v řešeném území umožňuje kvalitní průhledy z parteru a navržených bytů do Centrálního parku Stodůlky a do území striktních monobloků přináší novou vizuální koncepci.



VÝMĚRA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	8 990 m ²
VÝMĚRA PLOCHY SV-F	10 700 m ²
NAVRŽENÉ HPP	16 183 m ²
PODZEMNÍ PODLAŽÍ	2.p.p
NADZEMNÍ PODLAŽÍ	max 12.NP
sektce A	10NP
sektce B, C	12NP
PARKOVACÍ STÁNÍ GARÁŽ	181
požadavek PSP	166
PARKOVACÍ STÁNÍ V PARTERU	22
požadavek PSP	13
CELKOVÝ POČET BYTŮ	254
CELKOVÝ POČET NEBYTOVÝCH P.	8

LEGENDA

HRANICE KN + PARCELNÍ ČÍSLO



JRD LUKA s.r.o.
p.č. 213/1572, 2160/289



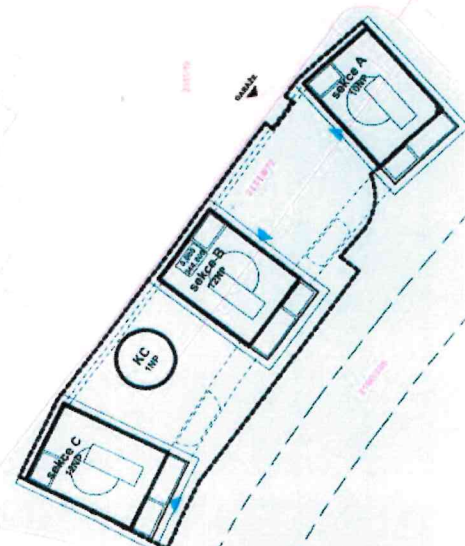
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
p.č. 213/119, 2688/32, 2688/34, 2688/41,
2150/1, 2131/171



NAVRŽENÝ OBJEKT
OBVYS INP



NAVRŽENÝ OBJEKT
OBVYS IPP



1:1000

07

LEGENDA

— — — — —
 HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

— — — — —
 HRANICE PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU

METRO LUKA

Řešené území se nachází blízko trasy metra B, stanice Luka. Dobrá dopravní obslužnost je pro tuto lokalitu typická a pro rozvoj města zásadní. Stávající výstavba a urbanistické řešení v blízkém okolí svým hmotovým řešením reaguje na blízkost zastávky metra. V lokalitě je logicky zvolena vyšší míra zastavění a využití území.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

Východní, jižní a západní stranu řešeného území lemuje zástavba panelových domů ve formě spirálových megabloků. Rozvojové plochy v blízkém okolí dle plánného územního plánu tvoří plochy s koeficientem podlažních ploch KPP=G až 1. Tento vyšší koeficient je z pohledu dopravní obslužnosti a stanice metra logický.



1:2000

08

PS

ZP

SP

SV-F

OB

VW

ZMK

VW

OV

OB

SV-D

DU

SV-G

rozvojové území

SV-I

rozvojové území

SV-G

rozvojové území

ÚZEMNÍ PLÁN - KPP stabilizovaných ploch

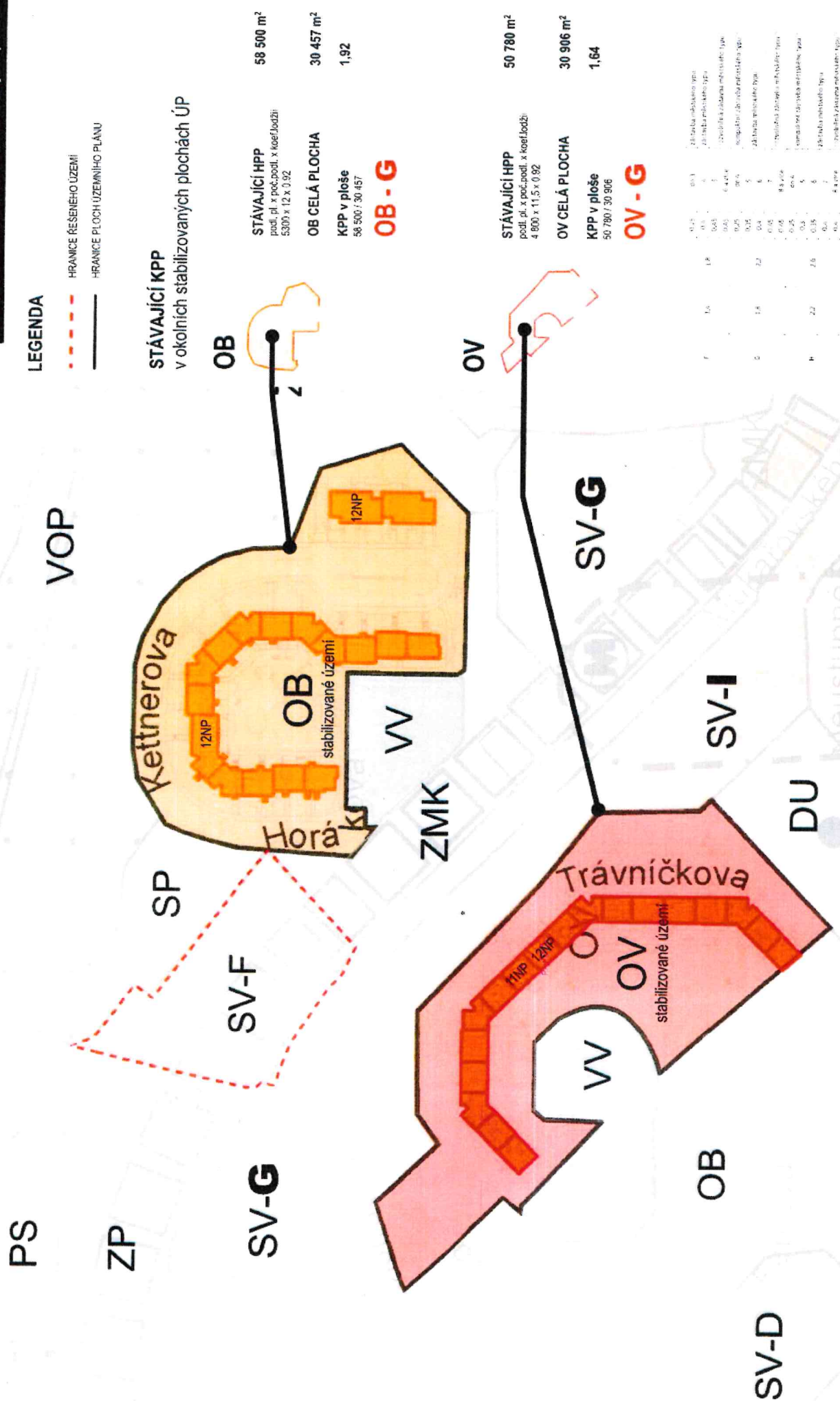
LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU

STÁVAJÍCÍ KPP

v okolních stabilizovaných plochách ÚP

[illegible]

ZÁKRES DO ÚZEMNÍHO PLÁNU

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU
- HRANICE KN - PARCELNÍ ČÍSLO

PLOŠNÉ ÚDAJE

SV-F řešené území dle ÚP 8 990,6 m²
KOEFIGICIENT KPP_p 1,8
CELKOVÉ HPP při využití KPP_p 16 183 m²

NAVŘZENÉ HPP

HPP 0 - komunitní centrum	106,66
HPP A - obchod	134,95
HPP B - obchod	134,57
HPP C - obchod	231,26
HPP A	4 542,32
HPP B	5 500,43
HPP C	5 532,65
	16 182,86 m²

PLOCHA SV-F

SV-F ŘEŠENÉ ÚZEMÍ 16 183 m²
maximální HPP v řešeném území
8 990,6 * 1,8 = 16 183 m²
16 183 ≥ 16 182,9 **SPLNĚNO**



1:1000
10

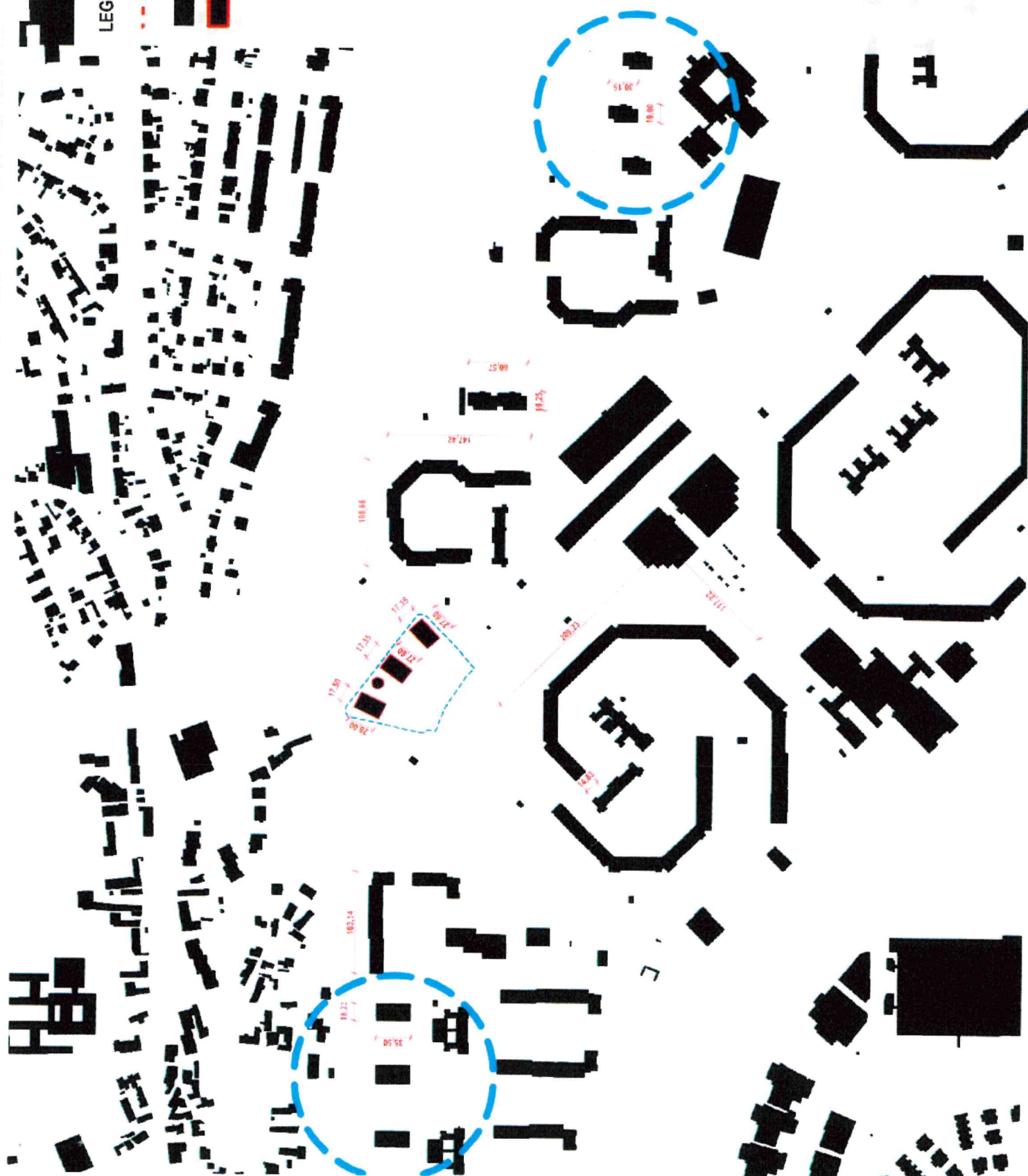


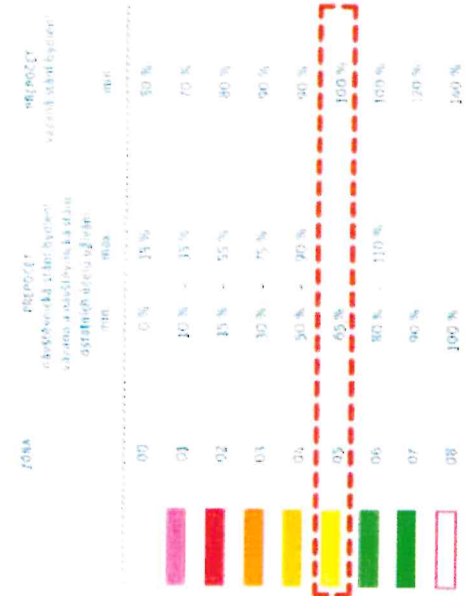
LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

NAVŘEŽENÉ OBJEKTY





UKAZATEL		ZÁKLADNÍ=0		UKAZATEL	
ÚČEL ÚZEMÍ		POČET STÁNÍ		VÁZNÉ NÁVŠTEVNICKÉ	
		[m ² / 1 stání]		[%]	
1 Bydlení	85	90	10		
2a Obchody jednotlivé v centru	70	10	90		
6 Provoz se stromozádovými prostory (kino, divadlo, koncertní, sportovní, a venkovní stánky apod.)	60	20	80		
- vybrané účely užívání se specifickými nároky: kostel, modlitebna					
obchodní síla, kancelář		200	5	95	
		120	10	90	

sekte A, B, C

KAPACITY PARKOVÁNÍ DLE PSP – 11/2023									
ÚČEL ÚZEMÍ		1 Bydlení		2a Obchody jednotlivé v centru		6 Provoz se stromozádovými prostory			
Inženýrské řešení plochy účelu užívání (m2):		15 516		500,9		108,7			
V síti SV		18 132							
účel užívání základního počtu stání (3-5P n(2+1 stání))		85		70		60			
základní počet stání:		183,24		7,15		1,73			
PŘEPOČTENÝ POČET STÁNÍ									
1.	vázná stání 50% / návštěvní stání 10%	vázná st.	návštěvní st.	vázná st.	návštěvní st.	vázná st.	návštěvní st.	vázná st.	návštěvní st.
		184,92	18,12	0,72	6,44	0,36	1,62		
6.	vázná stání 20% / návštěvní stání 80%	184,92	11,51						
Zóna 5 bydlení (včetně stání max. 100% / návštěvní stání 65%)		185	8						
Zóna 5 ostatní účely užívání (65%)				0,47	4,19	0,23	0,32		
				1	4	0	1		
POTŘEBA PARKOVÁNÍ									
potřeba parkovacích stání pro rozšíření		165		NA TERÉNU		8			
potřeba parkovacích stání pro obchody		1				5			
celkem		166				13			
NÁVRH PARKOVÁNÍ									
v parku (návštěvní parkovacích stání (včetně)		181		NA TERÉNU					
na venkovním parkovacích stání (návštěvní)		22		NA TERÉNU					
				NA TERÉNU					
				NA TERÉNU					

návrh parkování

vázná stání _ v garáži	181 stání
návštěvní stání _ v centru	22 stání









HRANICE KN • PARCELNI ČÍSLO

DOCHRANNÉ PÁSMO METRA

OLITHRANINE PASMO MEIRA
 Outubro 5 m

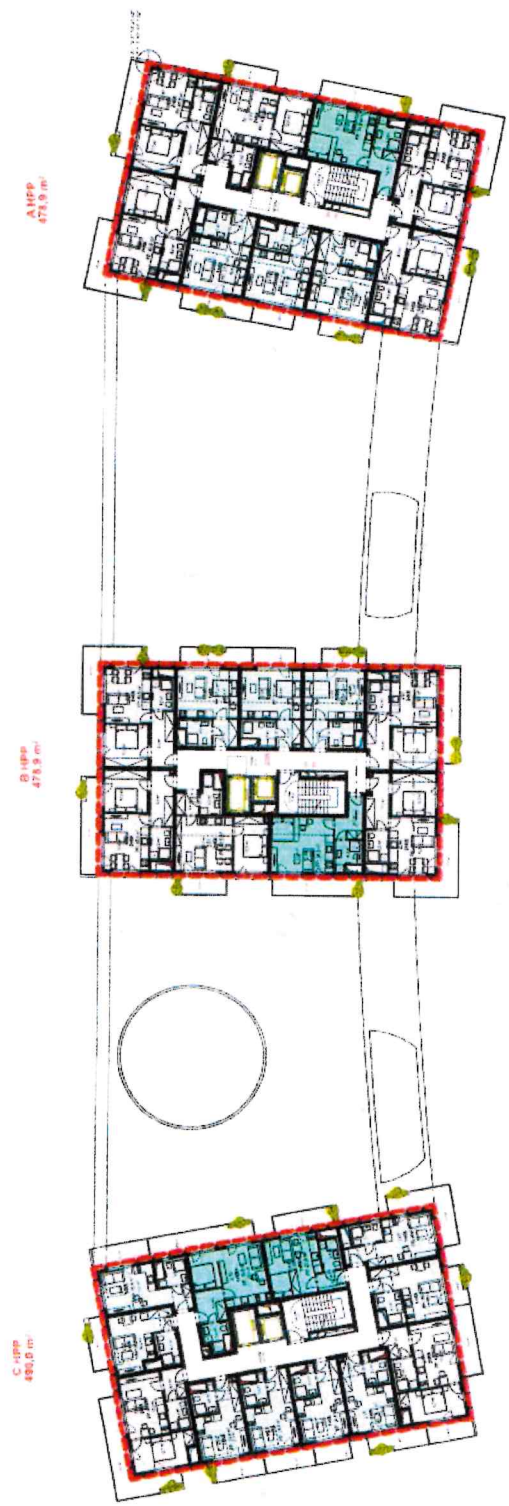
DOCHRANNÉ PÁSMO METRA

KOLEKTOR

IPP BYTOVÁ čes. / NEBYTOVÁ čes.







LEGENDA

- HRANICE KN + PARCELNÍ ČÍSLO
- OC-HRANICE PÁSMA METRA
- OC-HRANICE PÁSMA METRA
- OC-HRANICE PÁSMA METRA
- KOLEKTOR
- HP
- BYTOVÁ lce. / NEBYTOVÁ lce.

KATEGORIE BYTŮ

- 1KK / 1KK+
- 2KK / 2KK+
- 3KK / 3KK+
- 4-KK

NEBYTOVÉ PROSTORY

- OBCHODY
- OBCHOD. KAPALINA, ŽIVOD.
- KOMUNITNÍ CENTRUM
- společenská místnost pro SVJ



1:400

C kupa
499,6 m²



B kupa
478,9 m²



A kupa
478,9 m²



LEGENDA

- HRANICE KN + PARCELNÍ ČÍSLO
- OCHRANNÉ PÁSMA METRA
 - pásmo 5 m
 - OCHRANNÉ PÁSMA METRA
 - pásmo 10 m
- KOLEKTOR
- HPP BYTOVÁ lca. / NEBYTOVÁ lca.

KATEGORIE BYTŮ

- 1KK / 1KK+
- 2KK / 2KK+
- 3KK / 3KK+
- 4+KK

NEBYTOVÉ PROSTORY

- OBCHODY
obchod, káfe, k. apod.
- KOMUNITNÍ CENTRUM
společenská místnost pro SVU

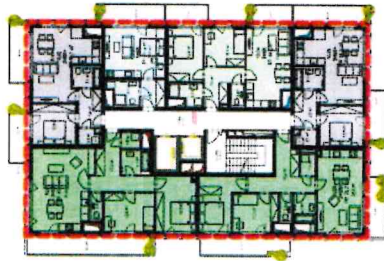


1:400

C HPP
480,6 m²



B HPP
478,8 m²



A HPP
423,6 m²



LEGENDA

- HRANICE KN - PARCELNÍ ČÍSLO
- OGRAŇNÉ PÁSMO METRA
pásmo 5 m
- OGRAŇNÉ PÁSMO METRA
pásmo 20 m
- KOLEKTOR
- HPP BYTOVÁ / NEBYTOVÁ / os.

KATEGORIE BYTŮ

- 1KK / 1KK+
- 2KK / 2KK+
- 3KK / 3KK+
- 4KK

NEBYTOVÉ PROSTORY

- OGCHODY
ochod, lodžie, aboc.
- KOMUNITNÍ CENTRUM
společenská místnost pro SVJ



1:400

23

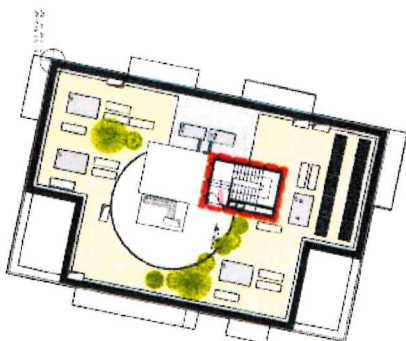
C 149p
427,5 m²



B 149p
423,0 m²



A 149p
28,1 m²



LEGENDA

- HRANICE KN + PARCELNÍ ČÍSLO
- OCHRANNÉ PÁSMA METRA
 - služba 5 m
 - služba 30 m
- OCHRANNÉ PÁSMA METRA
 - služba 30 m
- KOLEKTOR
- HPP
- BYTOVÁ kce. / NEBYTOVÁ kce.

KATEGORIE BYTŮ

- 1KK / 1KK+
- 2KK / 2KK+
- 3KK / 3KK+
- 4KK

NEBYTOVÉ PROSTORY

- OBCHODY
- obchod, služební, atd.
- KOMUNITNÍ CENTRUM
- společenská místnost pro SVU



1:400

24

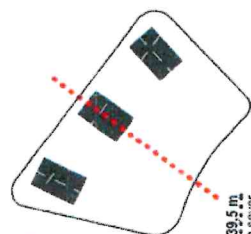
OKOLNÍ POZEMEK

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
LUKA TOWER RESIDENCE

SEKCE D

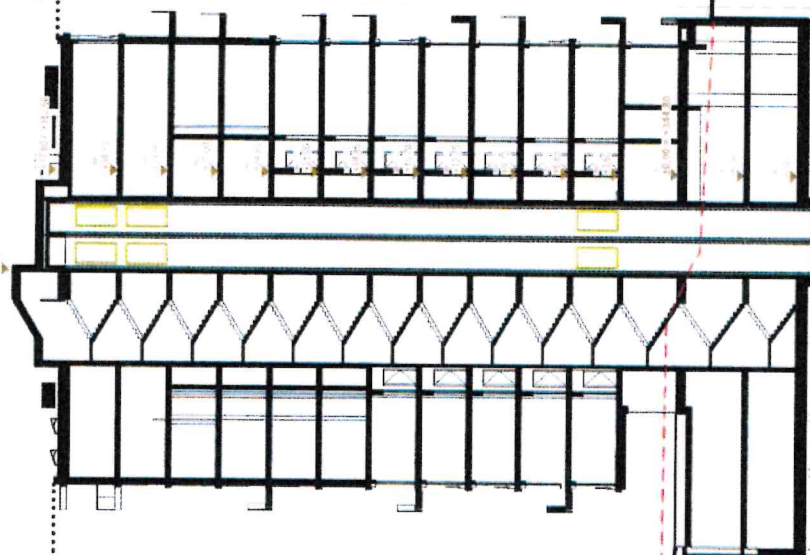
SEKCE B

OKOLNÍ POZEMEK



VÝŠKY ŘÍMSY = 37,9 m
směrem na jih do parku

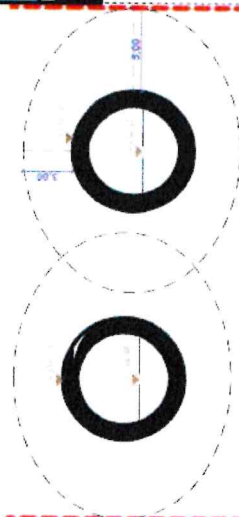
VÝŠKY ŘÍMSY = 39,5 m
směrem na sever



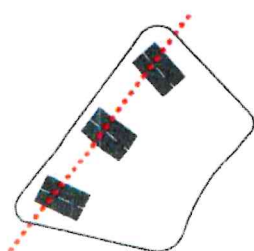
ulice
MUKAROVSKÉHO

STAVAJÍCÍ TEREN

ulice
HORÁKOVA



31,25
odkazovaný půdorys města



OKOLNÍ POZEMEK

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
LUKA TOWER REZIDENCE

OKOLNÍ POZEMEK

SEKCE C

VÝŠKY ŘÍMSY = 37,9 m
směrem na ZÁPAD

SEKCE B

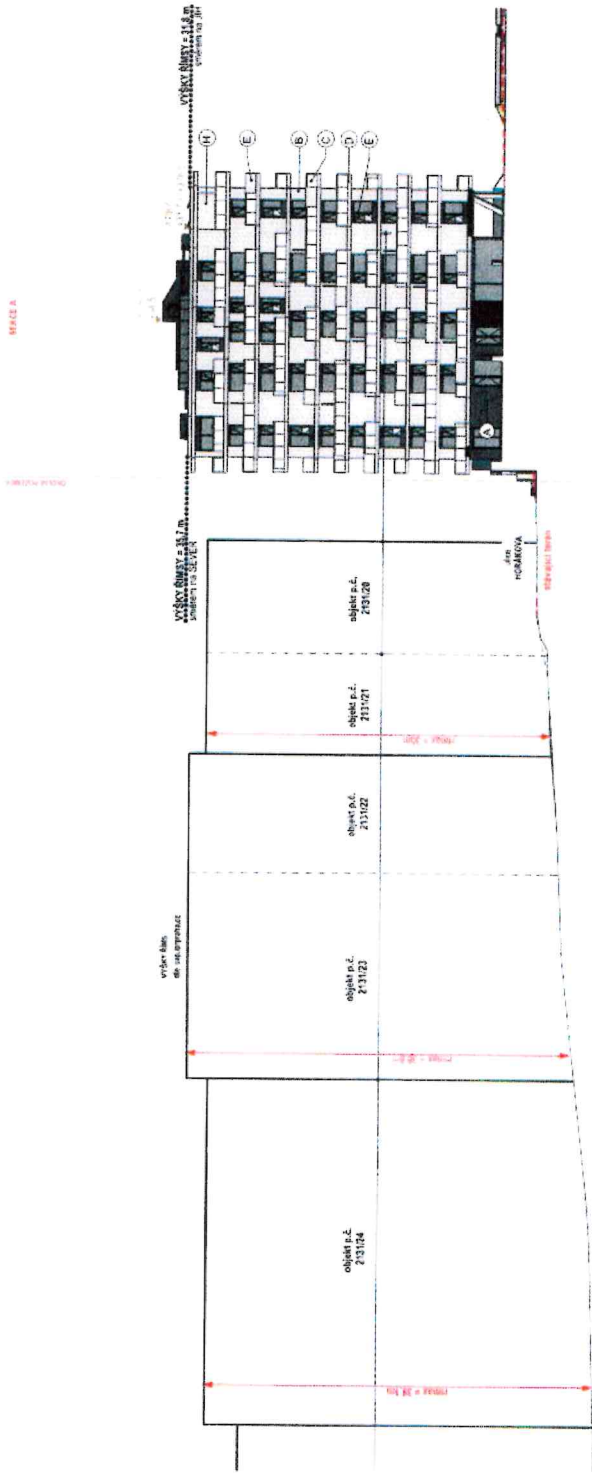
SEKCE A

VÝŠKY ŘÍMSY = 24,5 m
směrem na VÝCHOD

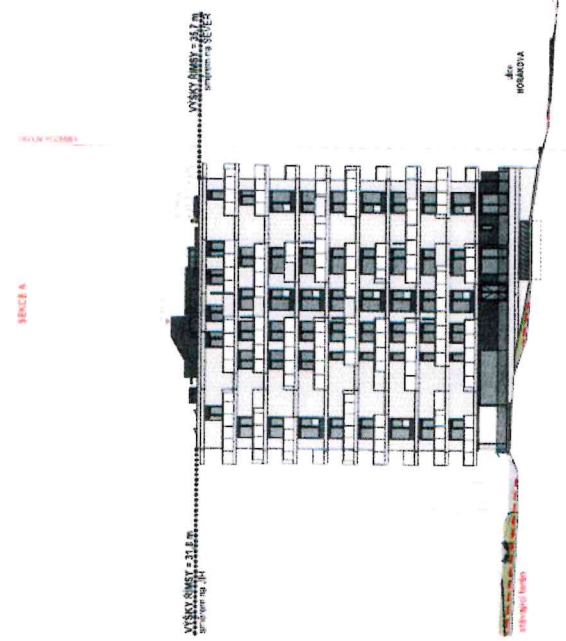
ulice
DISTRACHOVA

ulice
KETTNEROVA

A_POHLED ZÁPAD



A_POHLED VÝCHOD



LEGENDA MATERIÁLŮ

- A fasádání keramický obklad - černá
- B omítka - světle šedá drážkovaná
- C zábradlí - bílý perforovaný plech bílé nádlo
- D římsa - bílý plech
- E okno - černý rám
- F zábradlí - sklo
- G zábradlí - prázdný gabionový koš
- H fasáda - bílý plech
- I lamely - dřevo
- J omítka - imitace pohledový beton
- K systémový květník pro drobnou zeleň bílý plech
- L zábradlí - nerezová síť
- M omítka - černá
- N přepážka balkonů - bílý plech



jrd

PSARCHITECTI



DĚKUJEME ZA POZORNOST

