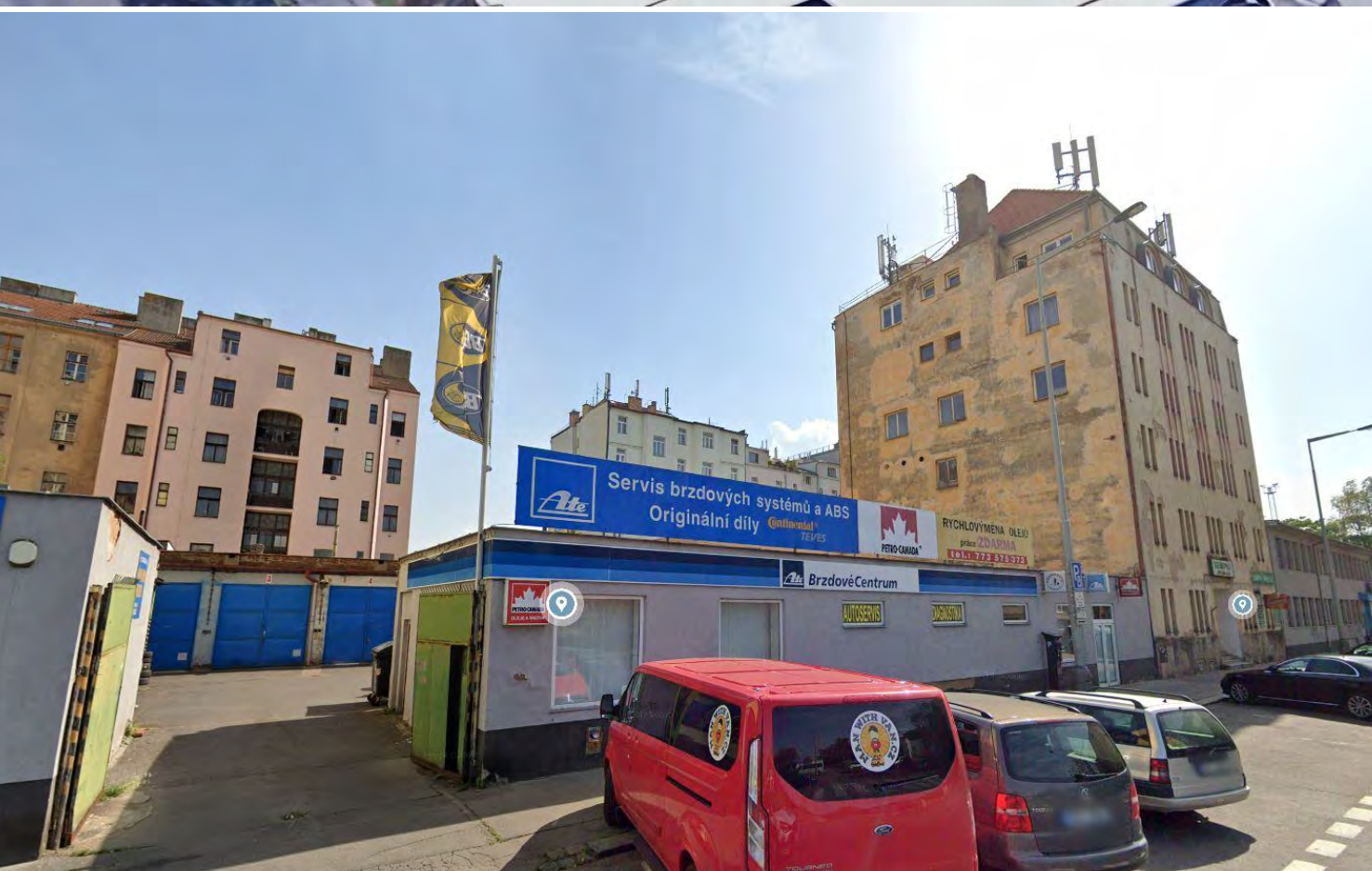


RIVER VISTA





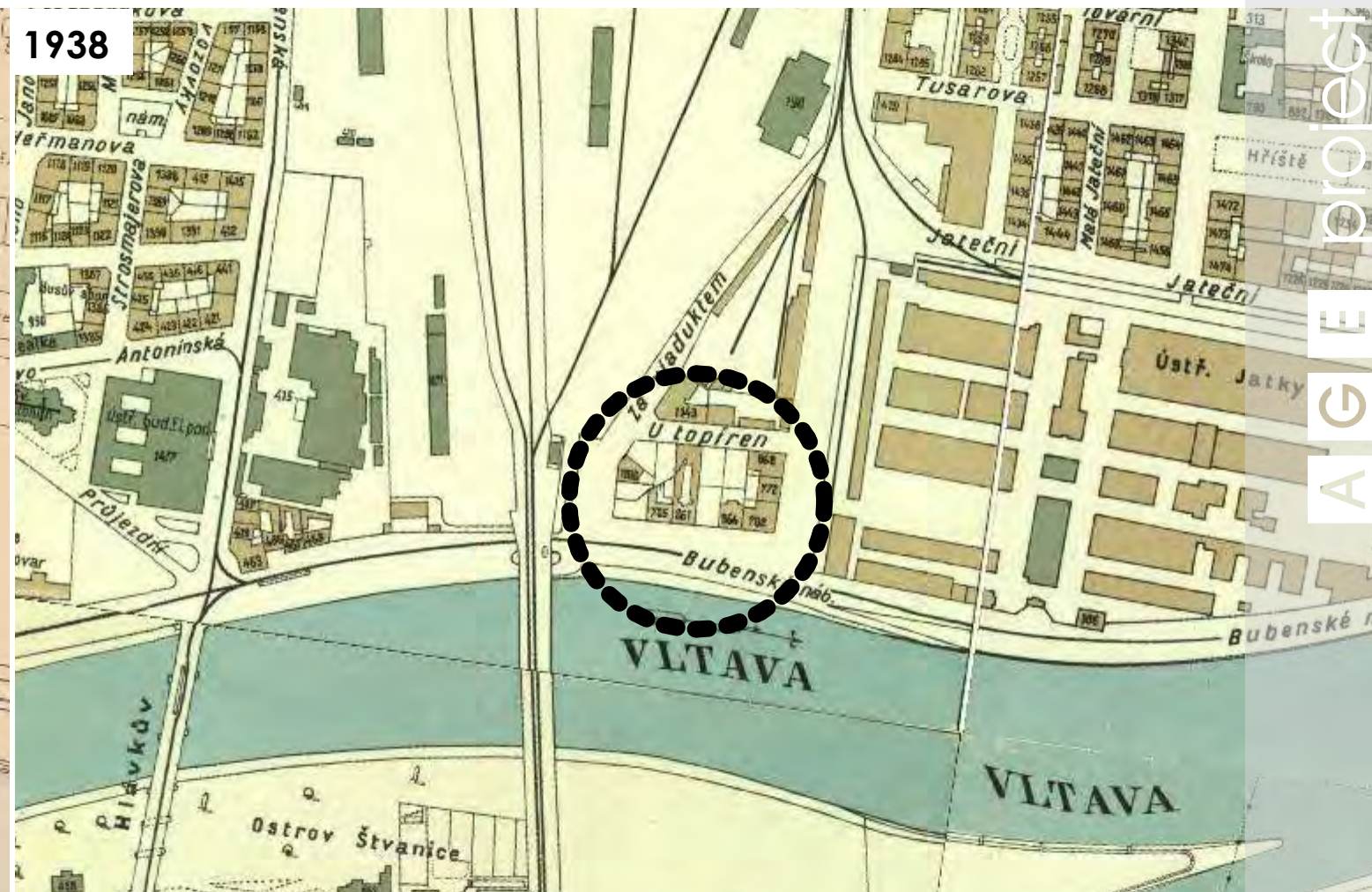




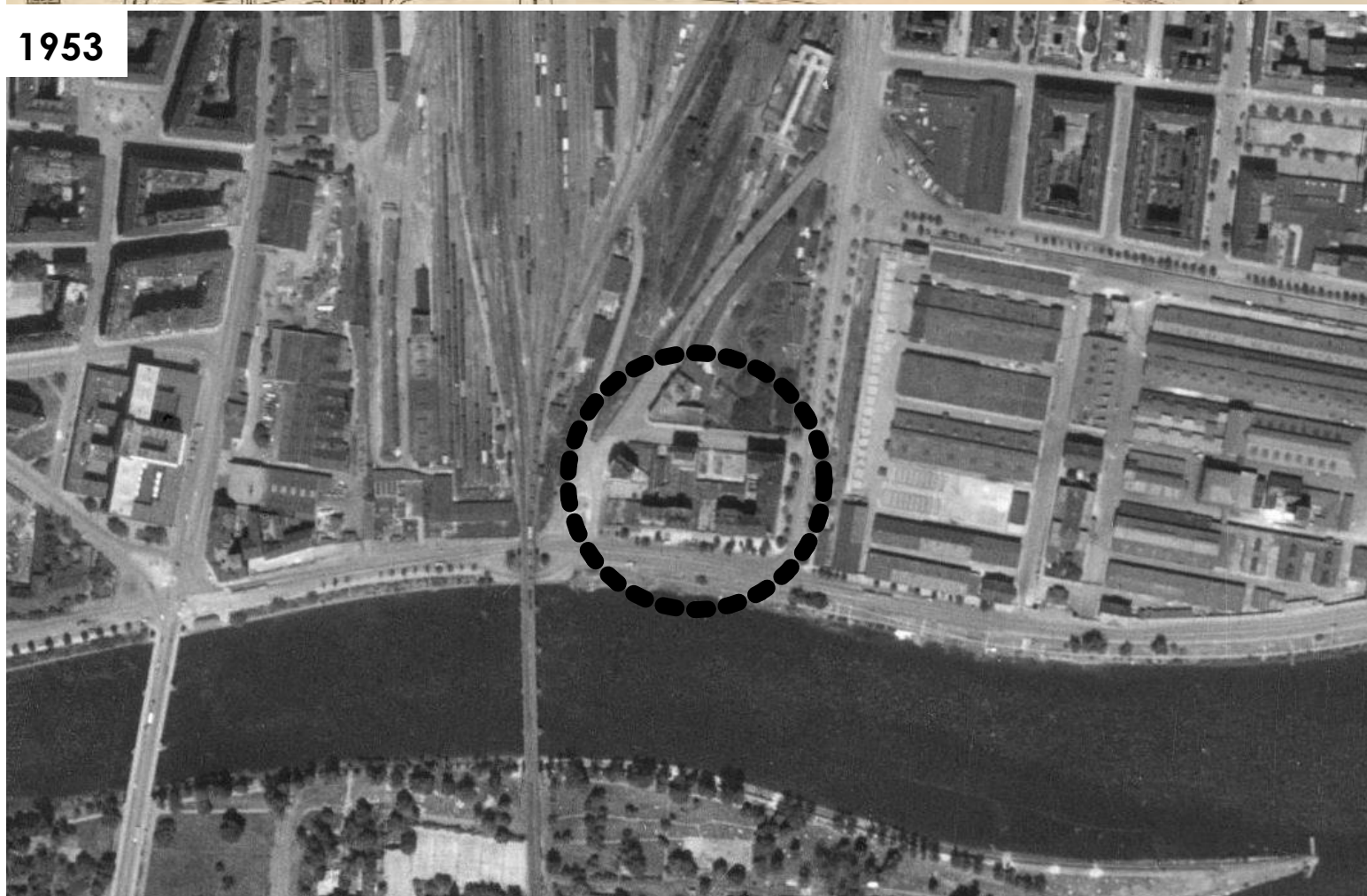
1909



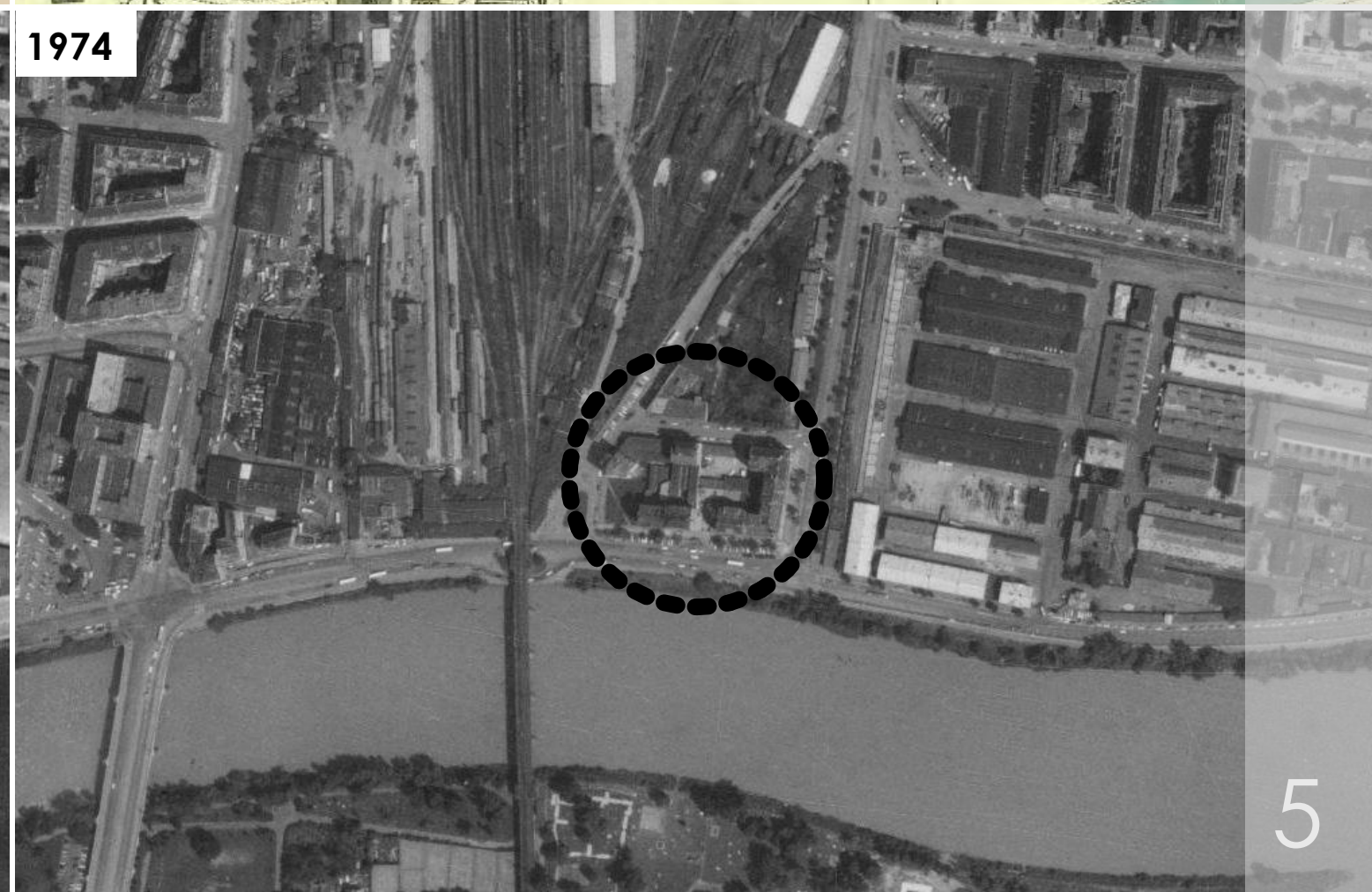
1938



1953



1974



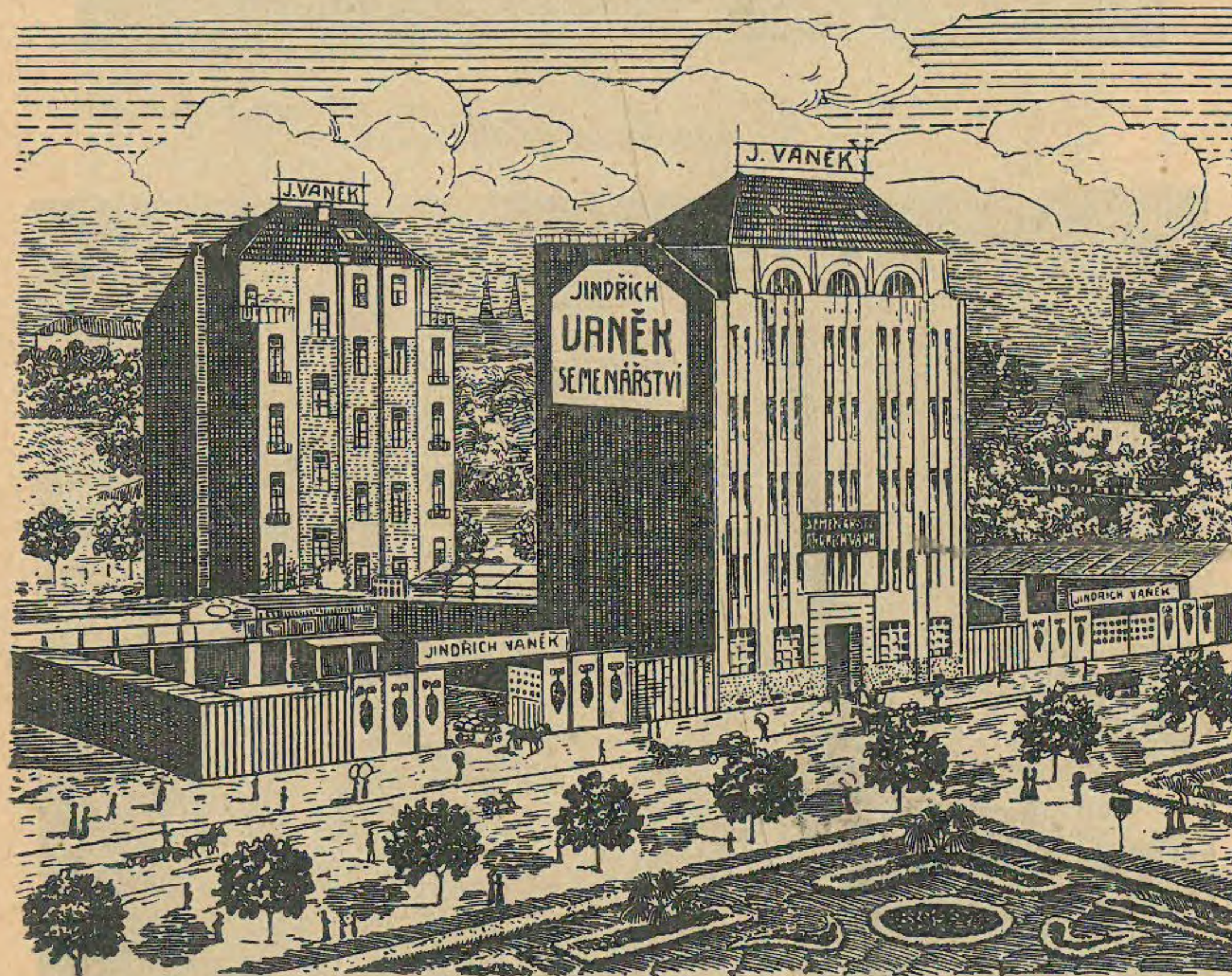
AGE project

5

1938

AGE project



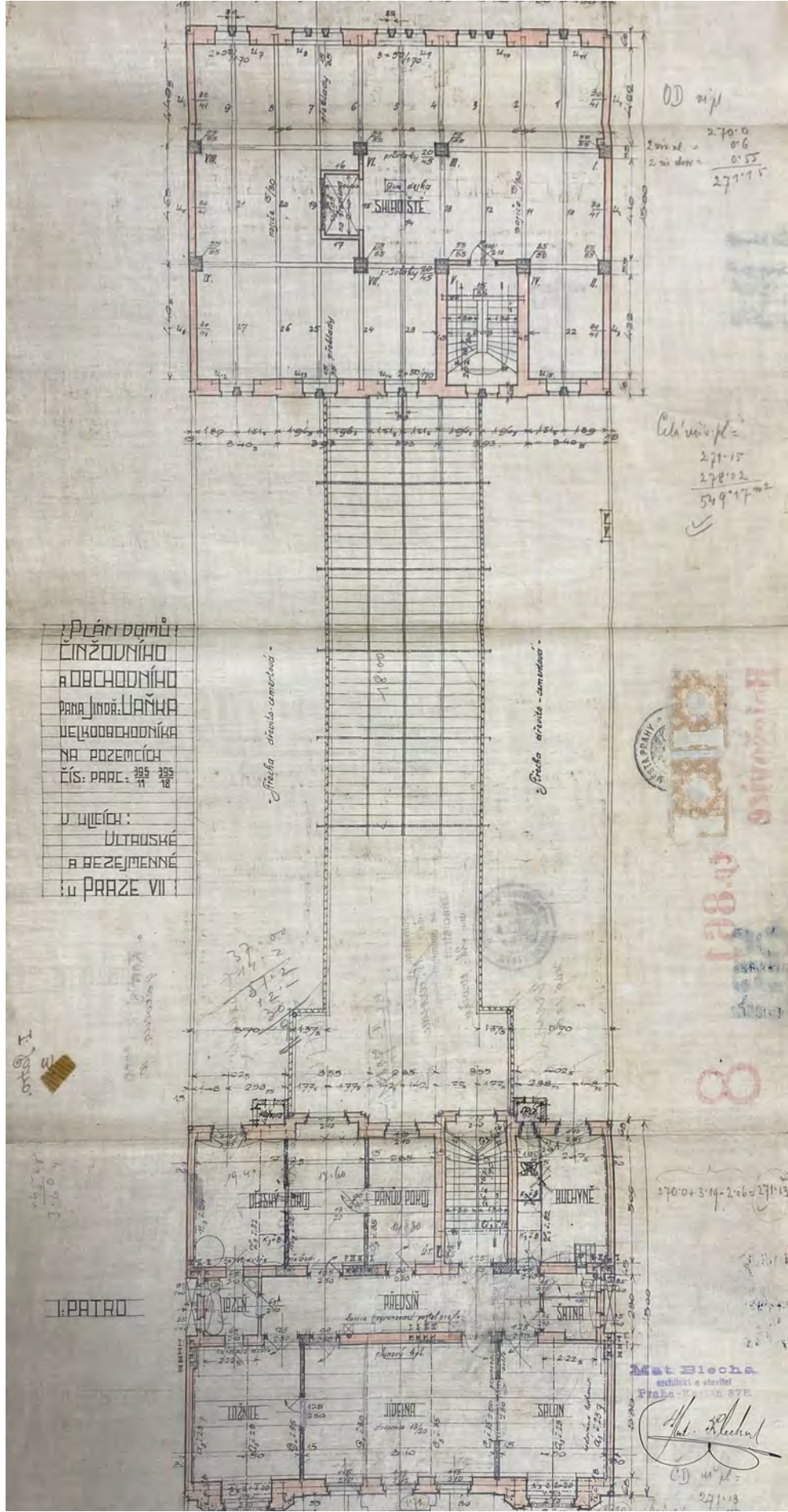


Vlastní obchodní domy „Maribor“ v Praze VII., Vltavské nábřeží 37
u Hlávkova mostu (Maniny). Pohled s nábřeží.

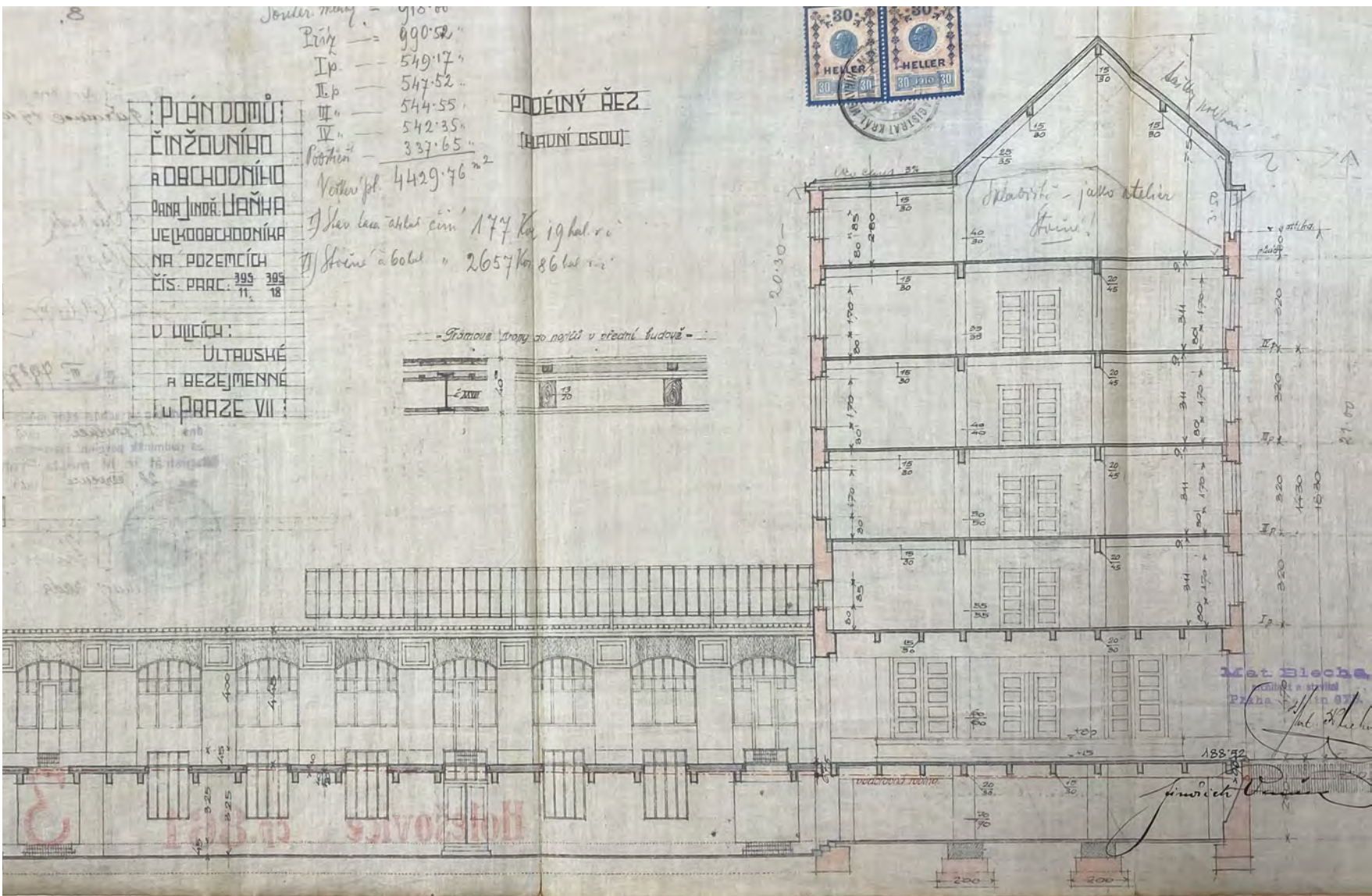


Hlavní skladiště a výpravna zakázek.

Půdorys 1. patra

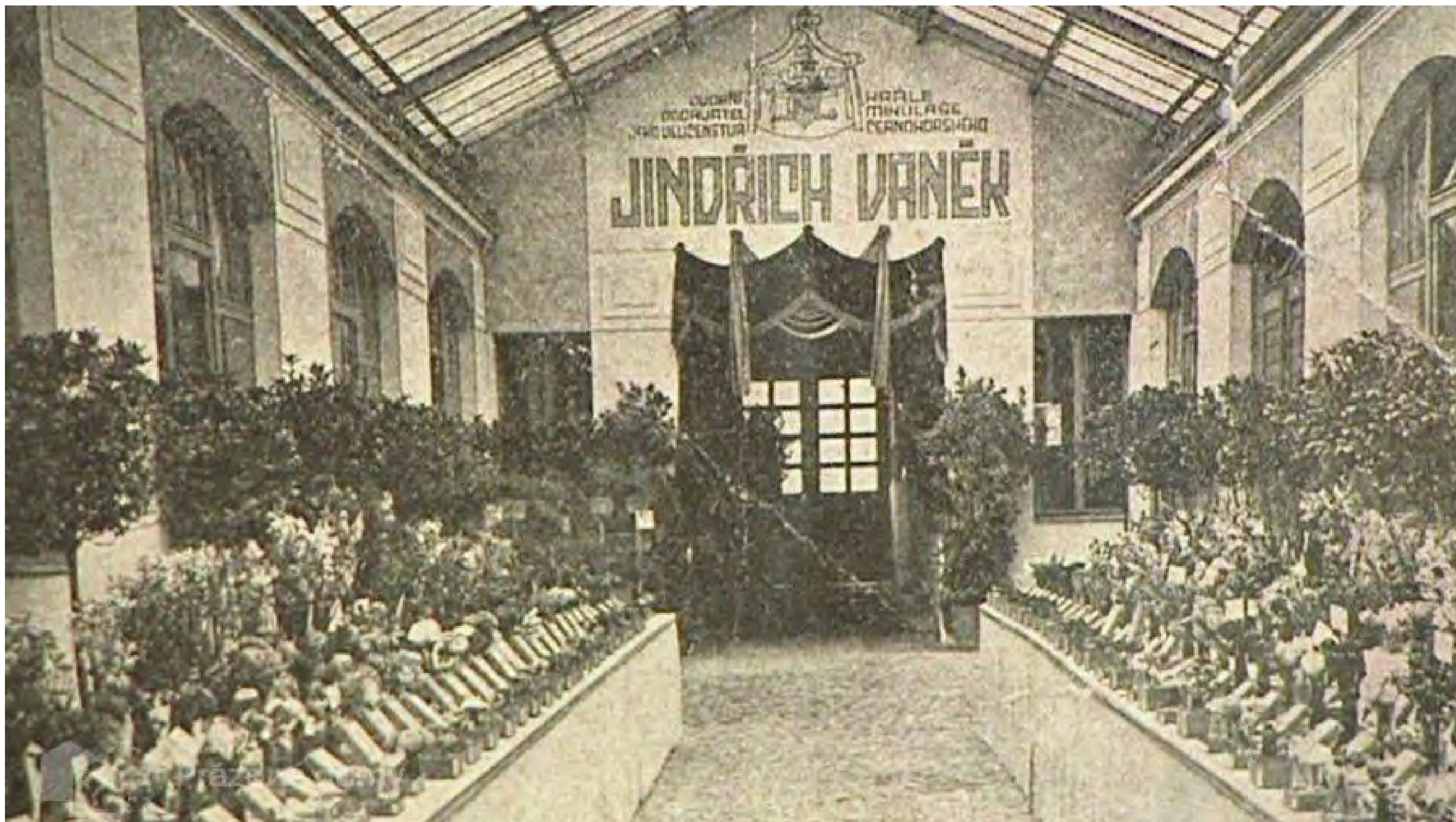


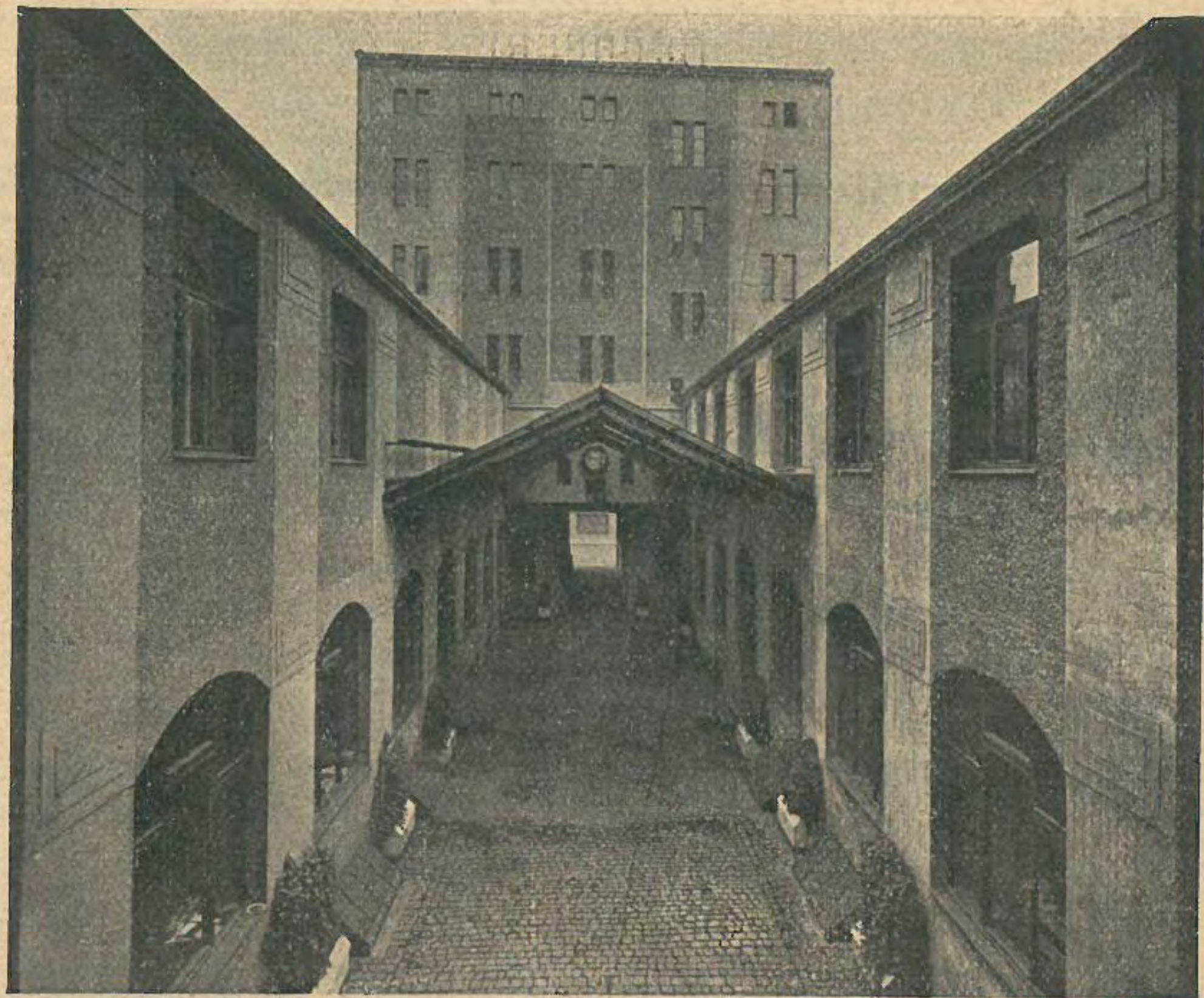
Řez



Archivní fotografie







Pohled do dvorany s novými nástavbami expedičních místností kupeckého oddělení. V pozadí hlavní skladištní budova.

SOULAD STAVBY S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

VYHLÁŠKOU HL. M. PRAHY Č. 32/1999 SB. HL. M. PRAHY VČETNĚ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 55/2018, ZMĚNA Z2832/00

Údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci

• ÚZEMNÍ PLÁN

Dle platného ÚP hl. m. Prahy se pozemky navrženého záměru nachází v rozvojovém území ve funkční ploše OV bez stanoveného kódu míry využití plochy.

Návrh byl posouzen z pohledu funkčního využití a vzájemného poměru funkcí ve funkční ploše OV určené pro stavby pro bydlení.

Dle platného ÚP je pro tyto funkční plochy stanoveno:

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2000m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrné surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

• STÁVAJÍCÍ STAV ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

Pozemky parc. č. 1199, 1200/1, 1200/2, 1200/3, 1201/1, 1201/2, 1202, 1203/2, 1205, 1206 se nachází v meandru Vltavy v městské části Praha 7 - Holešovice nedaleko Pražského okruhu. Ze severní strany jsou pozemky ohraničeny ulicí U Topíren z ostatních stran navazuje stávající bytová a administrativní zástavba. Pozemky jsou v současné době téměř celé zastavěné různorodou zástavbou bývalého semenářství. V současné době jsou objekty využívané jako kanceláře, skladové prostory, autoservis a prodejna dětského zboží.

Celé území Holešovice – Bubny – Zátory tvoří bariéru mezi městskými prostory, zástavba je zde neuspořádaná, nemá jasně vymezené hranice a její potenciálně nejcennější plochy jsou zabrány dopravní infrastrukturou, a proto byla zpracována územní studie, jejíž cílem je tento problém vyřešit.

• NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY

Záměrem návrhu je urbanisticky dokončit blok s respektováním územní studie Holešovice – Bubny – Zátory s dodržáním obecných požadavků na výstavbu.

Navržená koncepce svým uspořádáním doplňuje řešené území. Jedná se o objekt pro bydlení. Navržené řešení podlažností a celkovou výškou odpovídá přilehlým objektům. Objekt drží uliční čáru. Dopravně bude bytový dům napojen na ulici U Topíren. Plocha pozemků bude dále využita k umístění podzemního podlaží s parkovacími stáními a technickým zázemím.

Objekt bude napojen na dostupné veřejné sítě v přilehlých komunikacích. V souhrnu navrhovaný objekt nemá ambice výškově nebo hmotově dominovat nad stávajícími objekty, ale spíše vhodně doplnit a cíleně urbanisticky zkompletovat dané území. Forma zvolené dostavby bloku odpovídá přilehlým objektům, a to členěním na jednotlivé sekce, jež mají každá své osobité architektonické ztvárnění. Zároveň podél přilehlých komunikací je umístěn bezbariérově přístupný veřejný parter s nebytovými prostory a možným umístěním občanské vybavenosti.

• SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ

regulace:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| • Počet podlaží 6NP+1U | <u>splňujeme</u> |
| • Maximální výška římsy 22m | |
| Naše maximální výška římsy je 20,65m | <u>splňujeme</u> |
| • Minimální počet objektů/fasád 4 | <u>splňujeme</u> |

• Minimální nezastavěná plocha stavebního bloku 10%
Celková plocha pozemků investora v bloku je 2 721 m², je tedy nutné splnit min. 272 m² nezastavěné plochy. Nezastavěná plocha je 361 m²

splňujeme

Celková plocha bloku je 7 189m², je tedy nutné splnit min. 719m² nezastavěné plochy. Dle katastru je nezastavěná plocha 1 068m²

splňujeme

- Minimální plocha vnitrobloku 15%

Celková plocha pozemků investora v bloku je 2 721m², je tedy nutné splnit min. 408m² plochy vnitrobloku. Plocha vnitrobloku je 810 m²

splňujeme

Celková plocha bloku je 7 189m², je tedy nutné splnit min. 1 078m² plochy vnitrobloku. Dle katastru a budoucí zástavby dle ÚS je plocha vnitrobloku 1 517 m²

splňujeme

- Stavební čára uzavřená

splňujeme

Viz výkresy „SOULAD S ÚZENÍ STUDIÍ – np, pv – pozemek investora“
a „SOULAD S ÚZEMNÍ STUDIÍ – np, pv – plocha celého bloku“

• POSOUZENÍ SOULADU ZÁMĚRU S REGULATIVY FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ

Záměr navrhuje do území umístit stavbu s funkčním využitím pro bydlení. Zároveň podél přilehlých komunikací je umístěn bezbariérově přístupný veřejný parter s komerčními prostory a možným umístěním občanské vybavenosti.

Další požadavky vycházející ze změn Z2832:

Výšková regulace pro oblasti 2:

- Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.

- Výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět podmínkám:

- a) Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponované území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu
- b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2)-(7)
- c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Návrh je v souladu s územní studií a s územně analytickými podklady.

Záplavová území:

- 1) Na vodních tocích Vltavě a Berounce je vymezeno záplavové území nejvyšší zaznamenané přirozené povodně (srpen 2002) a aktivní zóna pro průtoky s periodicitou 100let. Na drobných vodních tocích jsou vodoprávním úřadem stanoveny záplavová území pro průtoky, které se vyskytují při přirození povodni s periodicitou 100 let.
- 2) Záplavová území se dělí na kategorie: A) určená k ochraně, B) neprůtočná, C) průtočná, D) aktivní zónu

- 3) V záplavovém území určeném k ochraně (A) na Vltavě a Berounce platí: a) mohou se umísťovat všechny stavby v souladu s využitím ve smyslu legendy schváleného územního plánu. Stavby však mohou být realizovány následně po realizaci ucelené části trvalých protipovodňových opatření v rozsahu stanoveném vodoprávním úřadem a zajištění mobilních protipovodňových opatření proti průtokům ve vodním toku, včetně zařízení proti zaplavení odpadními a srážkovými vodami;

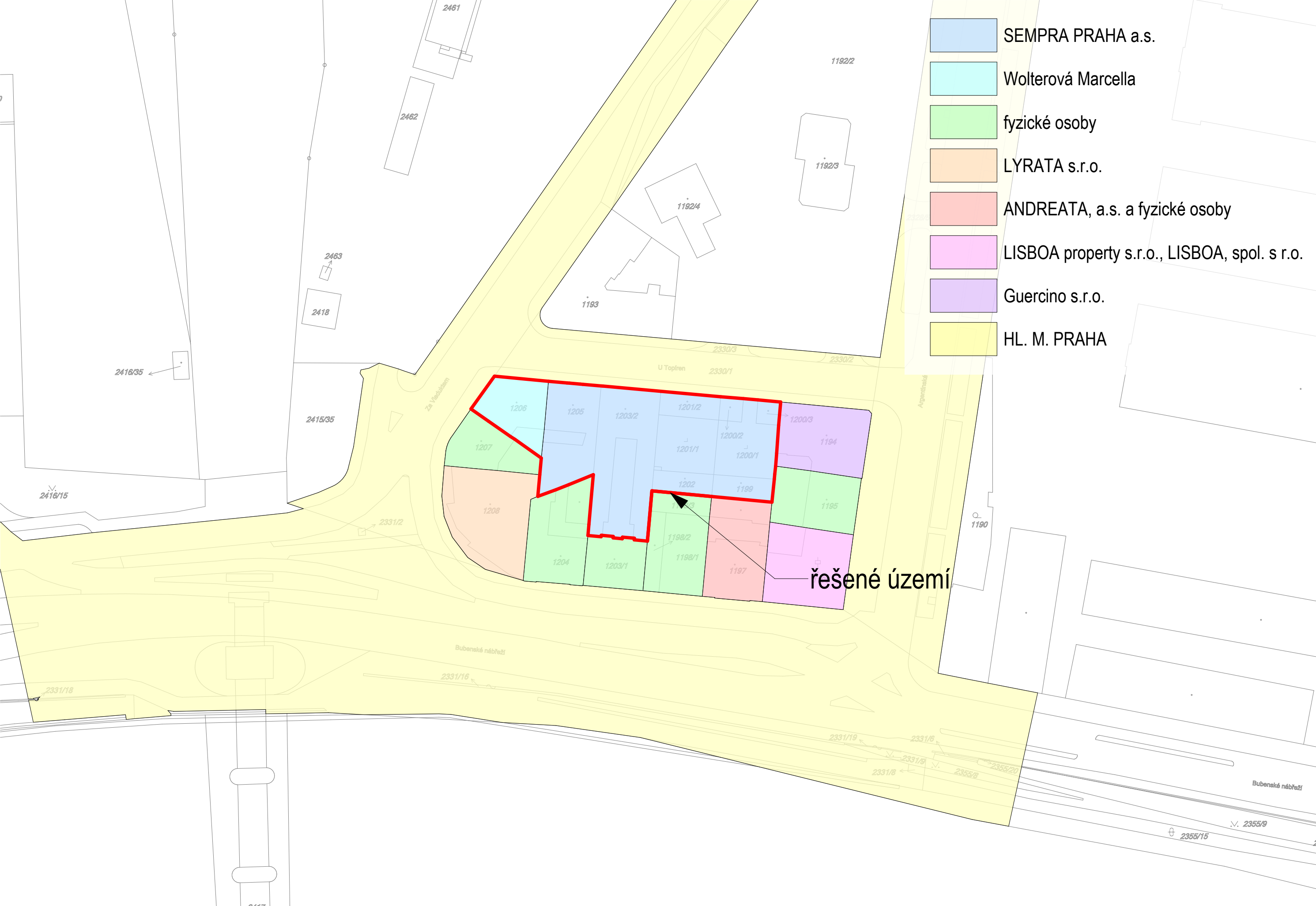
Návrh se nachází v záplavovém území určeném k ochraně (A), ve kterém je možná zástavba v souladu s územním plánem. V místě je realizována protipovodňová ochrana mobilními stěnami.

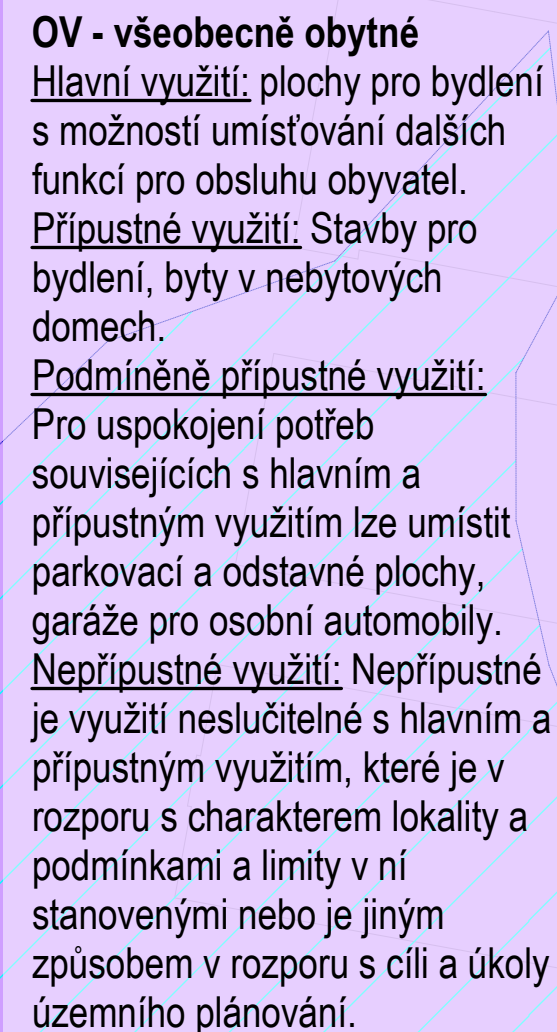
Závěr

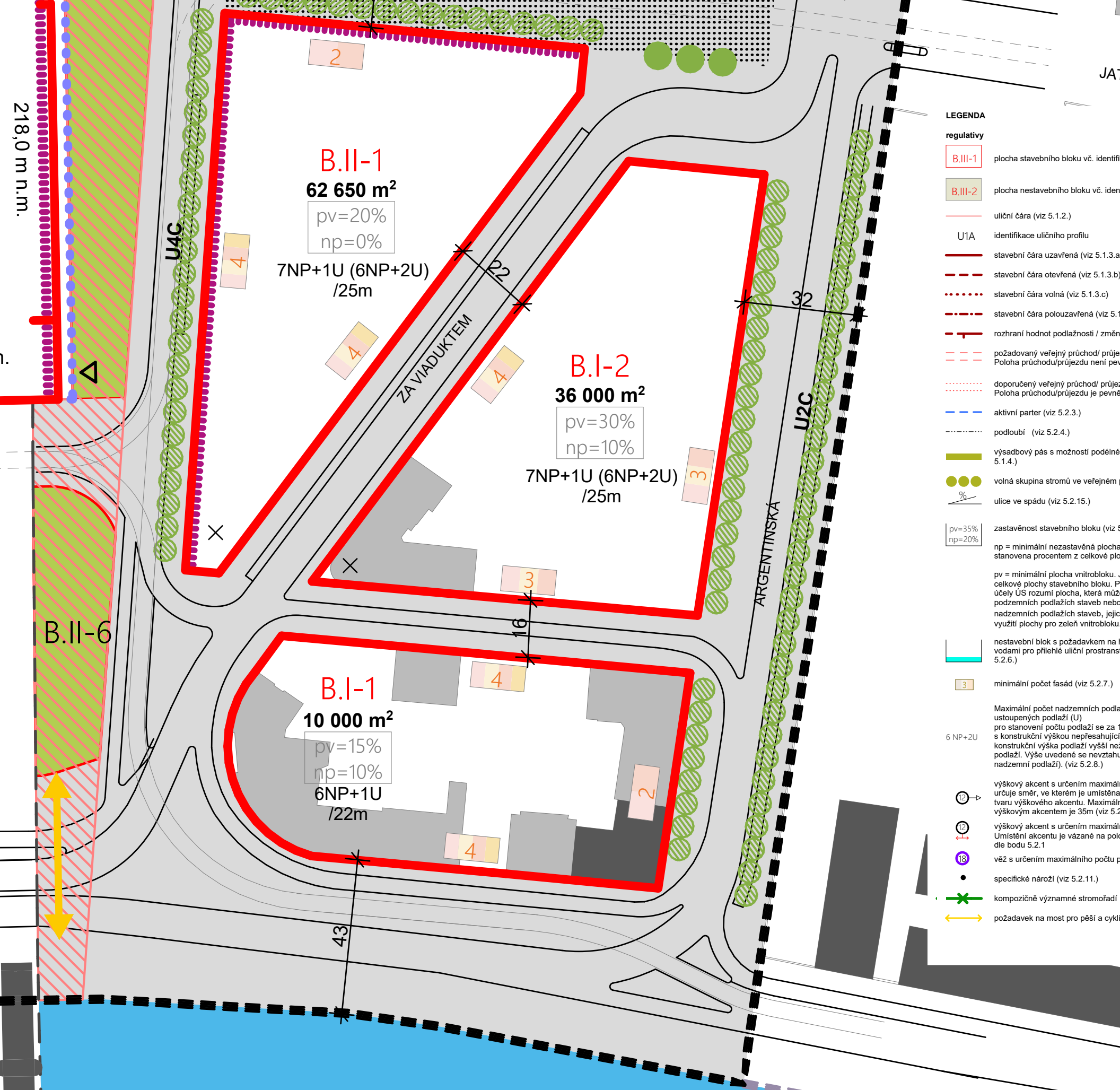
Navrhovaný záměr je v souladu s územním plánem. Aby mohl výškově a objemově vhodně navázat na sousední stávající objekty a vhodně tak doplnit urbanistickou strukturu stávajícího bloku.

V Praze 4/2023

AGE project, s.r.o.







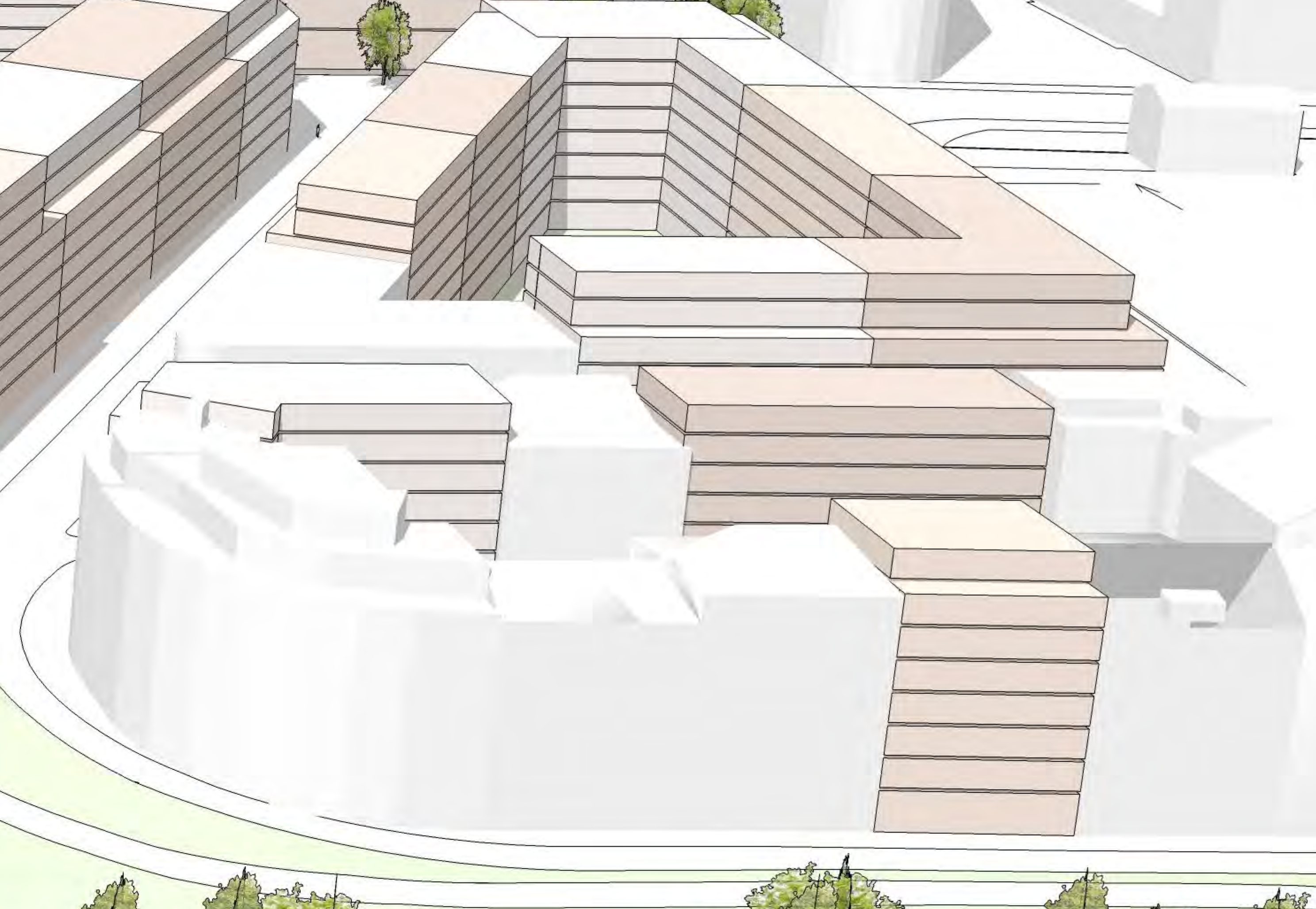
LEGENDA

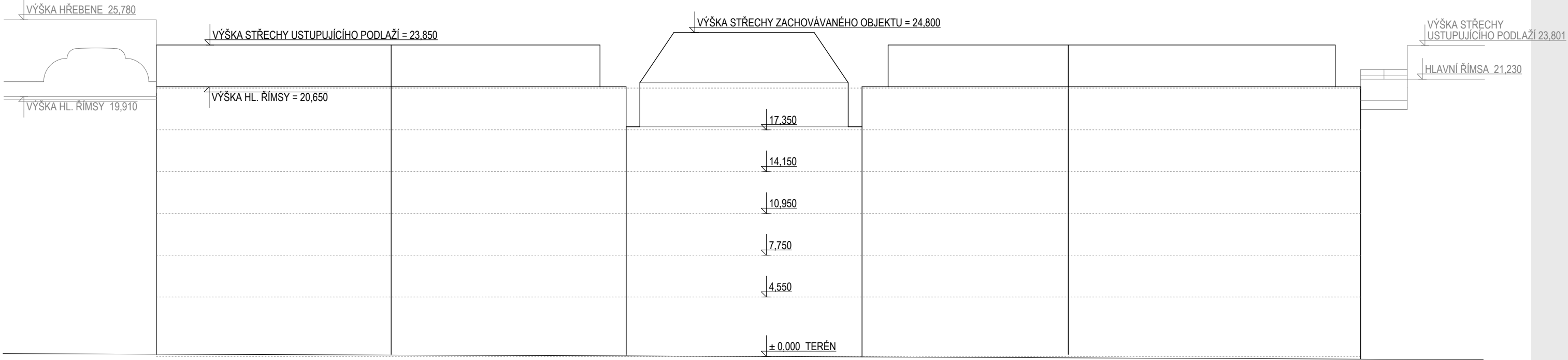
regulativy

- B.III-1 plocha stavebního bloku vč. identifikace (viz 5.1.1.)
- B.III-2 plocha nestavebního bloku vč. identifikace (viz 5.1.1.)
- U1A identifikace uličního profilu
- stavební čára uzavřená (viz 5.1.3.a)
- stavební čára otevřená (viz 5.1.3.b)
- stavební čára volná (viz 5.1.3.c)
- stavební čára polouzavřená (viz 5.1.3.d)
- rozhraní hodnot podlažnosti / změna typu stavební čáry
- požadovaný veřejný průchod/ průjezd stavebním blokem. Poloha průchodu/průjezdu není pevně definována (viz 5.2.1.)
- doporučený veřejný průchod/ průjezd stavebním blokem. Poloha průchodu/průjezdu je pevně definována (viz 5.2.2.)
- aktivní parter (viz 5.2.3.)
- podloubí (viz 5.2.4.)
- výsadbový pás s možností podélného parkovacího stání (viz 5.1.4.)
- volná skupina stromů ve veřejném prostoru
- ulice ve spádu (viz 5.2.15.)
- pv=35% zastavěnost stavebního bloku (viz 5.2.5.)
- np=20%
- np = minimální nezastavěná plocha stavebního bloku. Je stanovena procentem z celkové plochy stavebního bloku.
- pv = minimální plocha vnitrobloku. Je stanovena procentem z celkové plochy stavebního bloku. Plochu vnitrobloku se pro účely ÚS rozumí plocha, která může být umístěna na podzemních podlažích staveb nebo na prvních dvou nadzemních podlažích staveb, jejichž konstrukce umožní využití plochy pro zeleň vnitrobloku.
- nestavební blok s požadavkem na hospodaření s dešťovými vodami pro přilehlé uliční prostranství a stavební bloky (viz 5.2.6.)
- 3 minimální počet fasád (viz 5.2.7.)
- 6 NP+2U Maximální počet nadzemních podlaží (NP) + počet ustoupených podlaží (U) pro stanovení počtu podlaží se za 1 podlaží považuje podlaží s konstrukční výškou nepřesahující 3,8m. Pokud je konstrukční výška podlaží vyšší než 3,8m, považuje se za 2 podlaží. Výše uvedené se nevztahuje na výšku přízemí (1. nadzemní podlaží). (viz 5.2.8.)
- výškový akcent s určením maximálního počtu podlaží. Šipka určuje směr, ve kterém je umístěna delší strana půdorysného tvaru výškového akcentu. Maximální šířka průčelí s výškovým akcentem je 35m (viz 5.2.9.)
- výškový akcent s určením maximálního počtu podlaží. Umístění akcentu je vázané na polohu průchodu/ průjezdu dle bodu 5.2.1
- 18 věž s určením maximálního počtu podlaží (viz 5.2.10.)
- specifické nároží (viz 5.2.11.)
- kompozičně významné stromofádí
- požadavek na most pro pěší a cyklisty

- ZŠ umístění základní školy (36 tříd) ve stavebním bloku
- SŠ umístění střední školy ve stavebním bloku
- úsek železnice umístěný na mostním tělese, umožňující podstavbu např. pro veřejnou vybavenost (viz 5.2.12.)
- požadavek na podchod pod železnici
- pěší zóna
- specifický projekt (viz 5.2.13)
- území, které ÚS po dohodě se zadavatelem neřeší, neboť je nutné jej řešit v souvislosti s celkovou koncepcí Výstavě
- × jednotná koncepce (viz 5.2.18)
- ostatní značky
- hranice řešeného území
- vstup do železniční stanice
- vstup do stanice metra
- možný vstup do stanice metra (k prověření)
- vjezd/ výjezd do podzemí koncertního sálu
- příjezd pro technickou obsluhu nádraží
- TRAM zastávka tramvaje
- BUS zastávka autobusů MHD
- LOD přístaviště (zastávka vodní tramvaje)
- tramvajová trať
- variantní vedení tramvaje
- rezerva pro tramvaj
- metro
- ochranné pásmo metra
- metro - nový vestibul
- objekty ve výstavbě nebo v procesu povolování
- stávající zástavba
- prostor kolejí
- stávající objekty památkově chráněné
- stávající objekty památkově chráněné, u nichž ÚS navrhuje sejmутí památkové ochrany





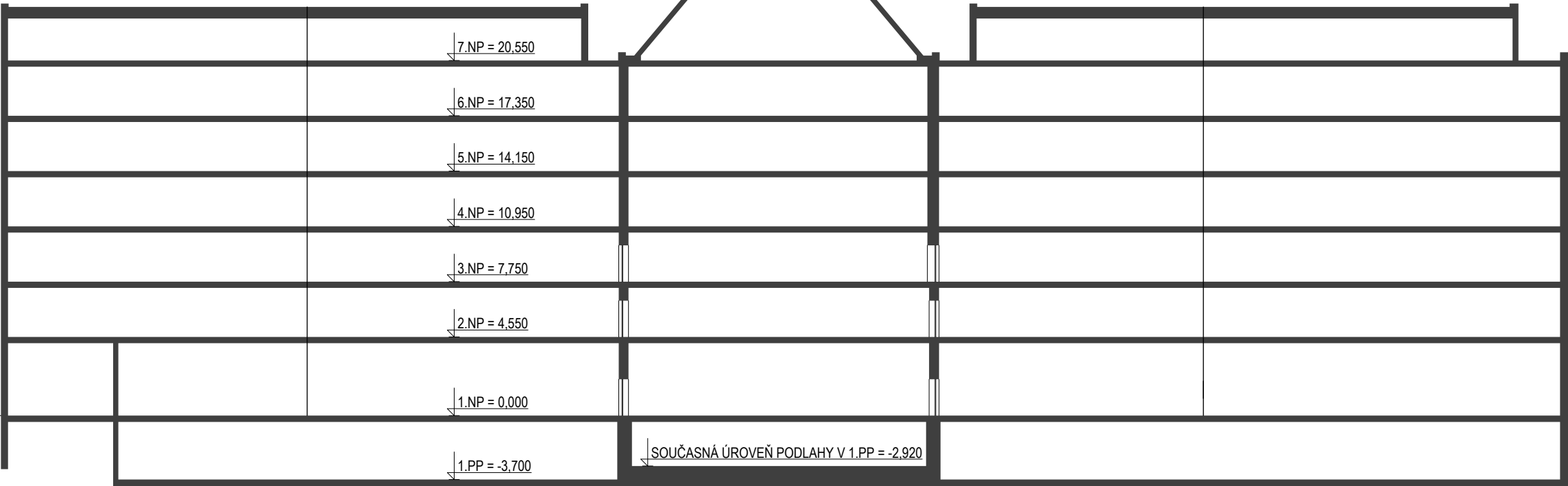


DĚLENÍ OBJEKTŮ VYCHÁZÍ Z
HISTORICKÉ PARCELACE

NAVRHOVANÝ OBJEKT

STÁVAJÍCÍ REKONSTRUOVANÝ OBJEKT

NAVRHOVANÝ OBJEKT



VÝŠKA HŘEBENE 25,780

VÝŠKA STŘECHY USTUPUJÍCÍHO PODLAŽÍ = 23,850

VÝŠKA STŘECHY ZACHOVÁVANÉHO OBJEKTU = 24,800

VÝŠKA STŘECHY
USTUPUJÍCÍHO PODLAŽÍ 23,801

VÝŠKA HL. ŘÍMSY 19,910

VÝŠKA HL. ŘÍMSY = 20,650

HLAVNÍ ŘÍMSA 21,230

17,350

14,150

10,950

7,750

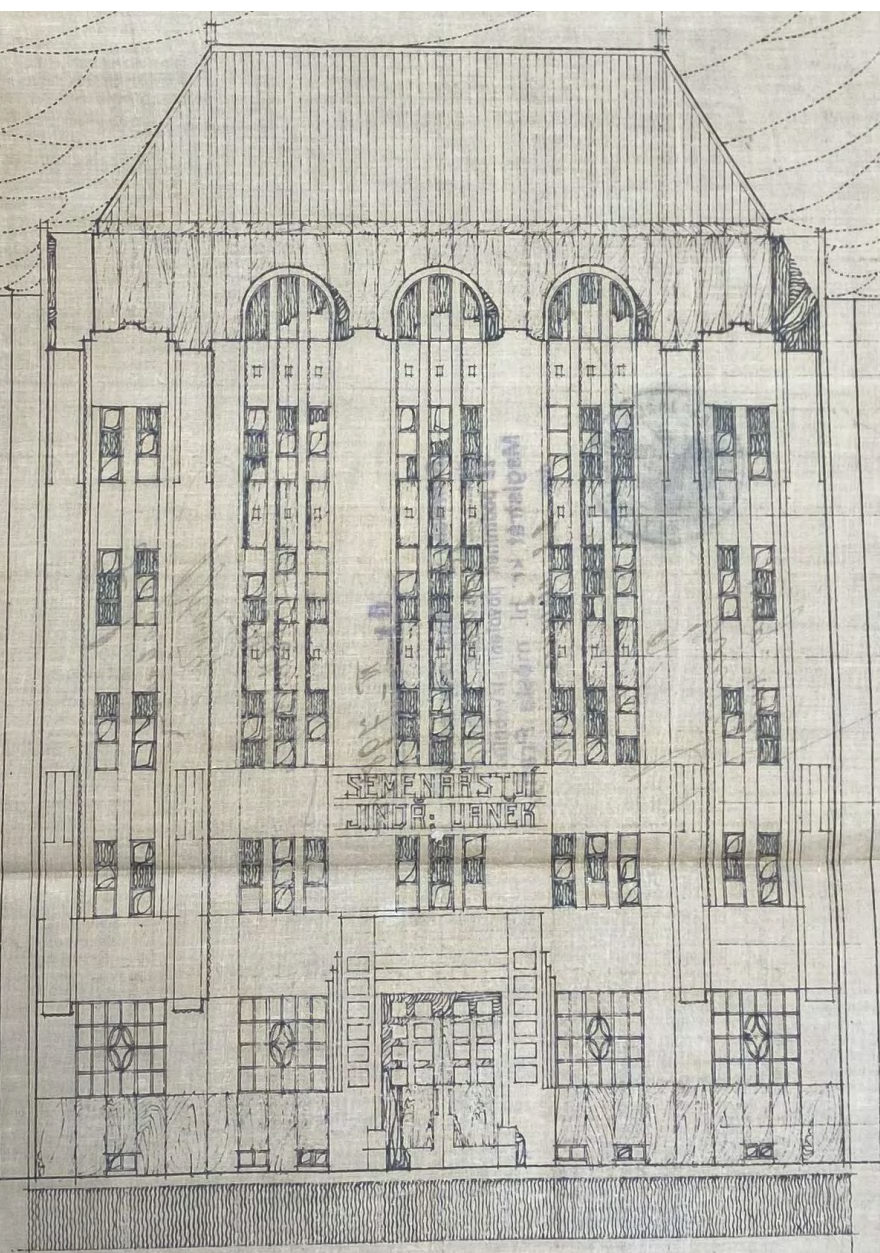
4,550

± 0,000 TERÉN

PŮVODNÍ ÚROVEŇ PODLAHY - PRŮJEZD OBJEKTEM

SOUČASNÁ ÚROVEŇ PODLAHY = +0,750

SOUČASNÁ ÚROVEŇ PODLAHY V 1.PP = -2,920



cca 1930 → 2022 → cca 2026











