

ÚVODNÍ ÚDAJE

Identifikační údaje projektu

Název projektu: REVITALIZACE AREÁLU TJ LOKOMOTIVA PRAHA - ETAPA 2

Řešené území: Praha - Holešovice
katastrální území Holešovice - blok Argentinská, U Průhonu, U Městských domů, Kouteckého
pozemky parc.č. 773/2, 773/3, 773/7, 773/8, 773/9, 773/10, 773/11, 773/12, 773/13, 773/14, 773/15, 773/16, 773/17, 773/18, 773/19, 773/20, 773/21, 773/22, 773/23, 773/24, 773/25, 773/26, 773/27, 773/28, 773/29, 773/30, 773/31, 773/32, 773/33, 773/34, 773/35, 773/36, 773/37, 773/38, 773/39, 773/40, 773/41, 773/42, 773/43, 773/44, 773/45, 773/46, 773/47, 773/48, 773/49, 773/50, 773/51, 773/55, 773/56, 773/60, 773/61, 773/62, 773/63, 773/64, 773/65, 773/66, 773/71

Identifikační údaje zadavatele

Zadavatel: ACS Praha 7, a.s.
Sídlo: Milady Horákové 1066/98 Praha 7 - Bubeneč 170 00
IČ: 06414851

Manager projektu: Viktor Havalec
+420 739 571 671
viktor.havelec@epholding.cz

Informační údaje zpracovatele dokumentace

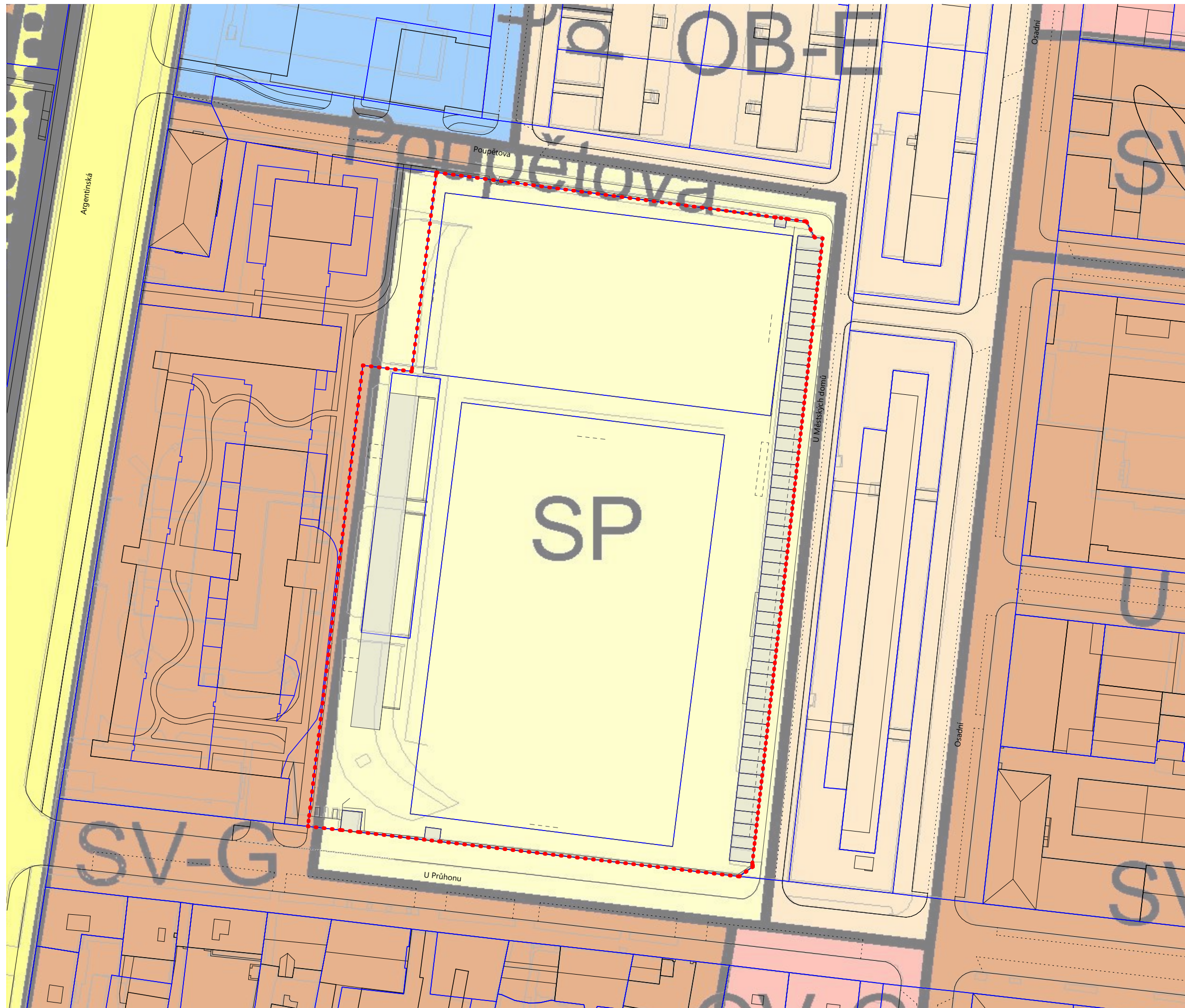
Zpracovatel: Pelčák a partner architekti, s.r.o.
Sídlo: Dominikánské náměstí 656/2 Brno 602 00 Česká republika
IČ: 28270355
DIČ: CZ28270355
Zastoupen jednatelem: prof. Ing. arch. Petr Pelčák

Zápis v OR: KS v Brně, oddíl C, vložka 57671
+420 545 215 138
info@pelcak.cz

Autor: prof. Ing. arch. Petr Pelčák
autorizovaný architekt - osvědčení o autorizace ČKA 00172

Kontaktní osoba: Ing. arch. Marek Jedlinský
+420 607 521 070
jedlinsky@pelcak.cz

Projekční tým architekta: David Vahala, Ludmila Fictumová, Richard Čech, Erik Petrus



SP - sport

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

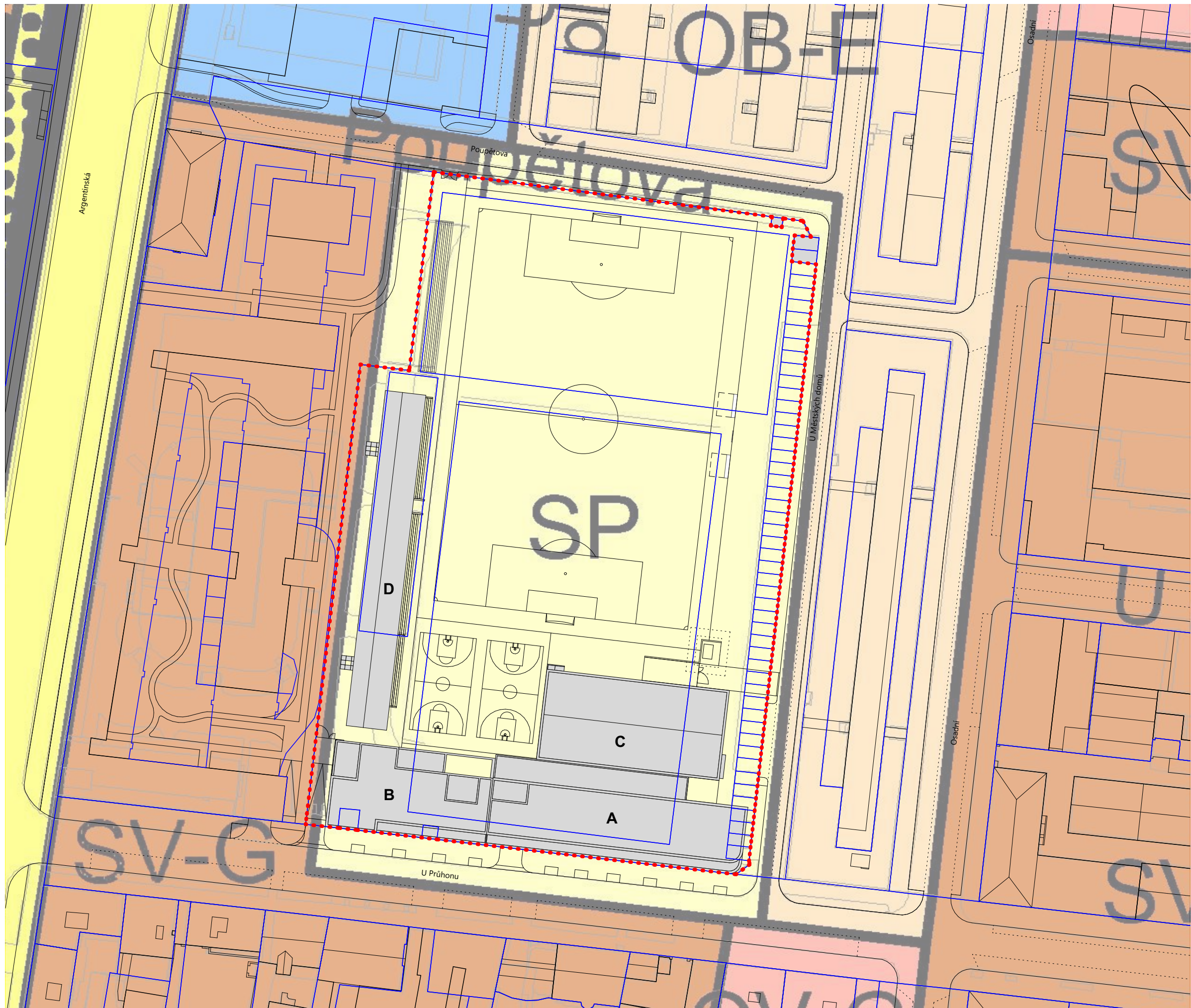
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepříjemnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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



Popis projednávaného záměru

Tématem záměru je přeměna fotbalového areálu Lokomotivy Praha na centrum amatérského a juniorského fotbalu. Jeho jádrem je fotbalové hřiště s přírodní trávou rozměru 68 x 105 m plus výběhové pruhy po obvodu, které umožní pořádání dětských, dorosteneckých a amatérských fotbalových zápasů a turnajů. Kromě amatérského fotbalu bude sloužit dětskému a dorosteneckému oddílu Lokomotivy Vltavín, který přes nedostatek finančních prostředků klubu pro jeho další provoz zůstane zachován po jeho převzetí letenskou Spartou. Jižní část území bude využita pro umístění sportovních zařízení pro veřejnost, které současně vytvoří vhodné tréninkové zázemí centra amatérského fotbalu i oddílu Lokomotivy: univerzálního venkovního hřiště s umělým povrchem a univerzální sportovní haly. Rozměry otevřené i kryté plochy umožní provozovat různorodé druhy míčových her. Jižní hrana areálu v ulici U Průhonu je uzavřena uliční frontou, skládající se ze dvou budov shodné výšky atiky 20,4 m plus ustoupené podlaží vyrůstající ze společného garážového suterénu. Na severní hranici území, podél ulice Kouteckého, je umístěno parkoviště osobních automobilů pro obsluhu fotbalového hřiště.

Budova A - polyfunkční objekt

Budova v sobě kombinuje několik funkcí a sice drobné komerční plochy a veřejné stravování v přízemí, fitness ve 2NP, sportovní kliniku ve 3NP a 4NP, administrativní plochy vlastníka areálu v 5NP a 6NP. Dispozičně je objekt řešen na dvě vertikální komunikační jádra - hlavní východní se dvěma výtahy a sekundární západní s jedním výtahem. Toto jádro je uvažováno spíše jako servisní či zásobovací, je ale počítáno i s možností jeho využití jako druhého hlavního (v přízemí lze realizovat druhou recepci) - může tak dojít k rozdělení administrativních podlaží na samostatné poloviny či v diferenciaci přístupů k jednotlivým patřům a provozům. Patra sportovní kliniky a administrativy jsou koncipována jako pěti-trakt, sociální zázemí je umístěno ve středovém traktu mezi komunikačními chodbami, zároveň i v podélném středu mezi oběma vertikálními jádry. Prostor pro střešní technologie je zapuštěn do severní středové části ustoupeného patra (objekt tedy nebude mít nad atikou žádnou technologickou nástavbu).

Budova B - ubytovací zařízení

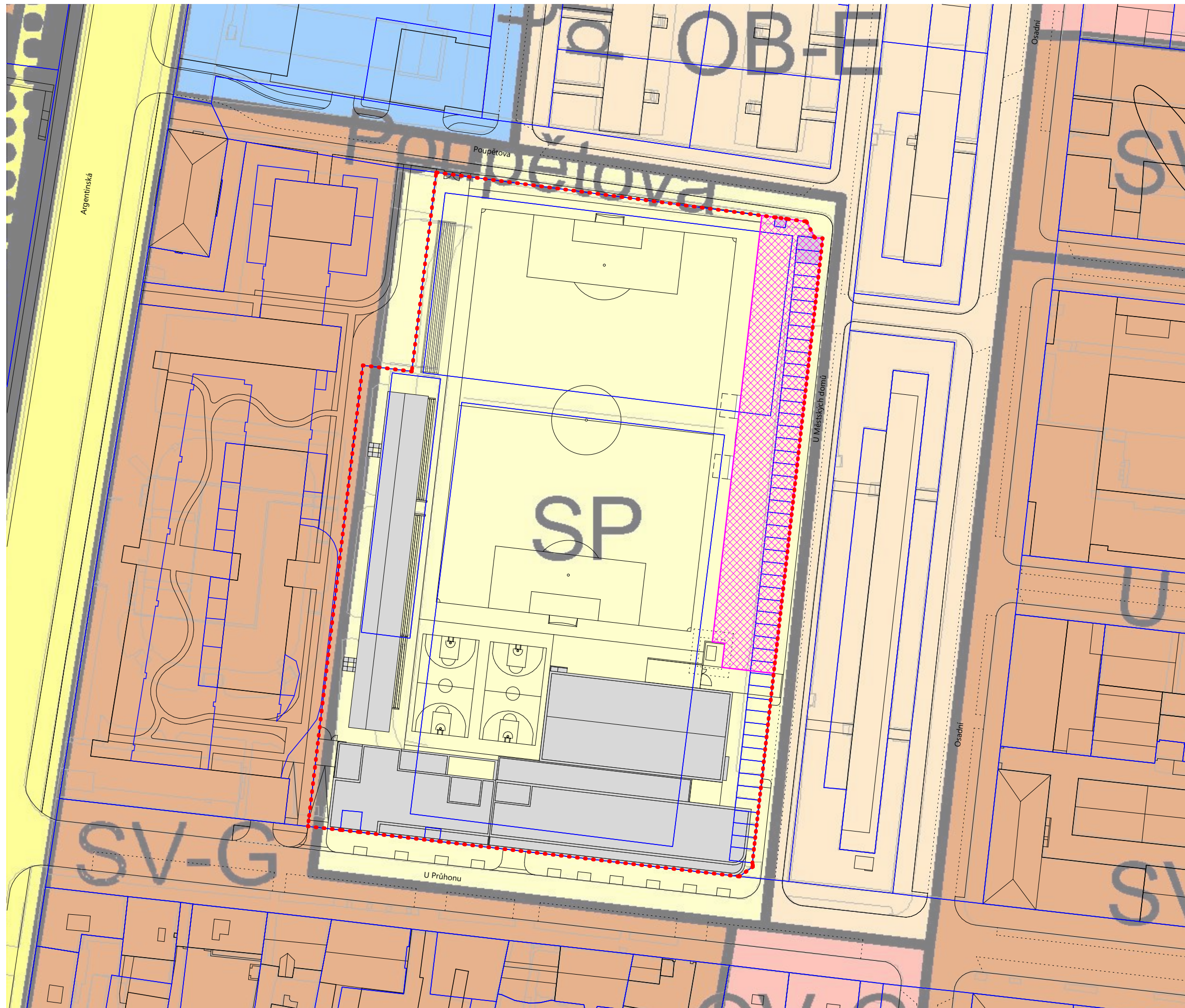
Jedná se o ubytovací zařízení s cíleným zaměřením jako sportovní hotel. Kapacita byla volena tak, aby umožnila ubytování více sportovních týmů v rámci sportovních turnajů. Dispoziční uspořádání vychází ze základního požadavku 25 pokojů na patro, celkově 100 pokojů. V přízemí se nachází vstupní lobby s barem, restaurace a nezbytné provozní a gastro zázemí. Vstupní lobby je galerií a půlkruhovým schodištěm propojeno s konferenčním patrem. V posledním patře se nachází doplňkové provozy - wellness, fitness a střešní bar s terasou. Prostor pro střešní technologie je řešen stejným způsobem jako u polyfunkčního objektu.

Budova C - sportovní hala

Jedná se o stavbu na lapidárním obdélníkovém půdorysu, kde většinu půdorysu tvoří vlastní prostor herní plochy o rozměrech 35,5 x 19,5 m se světlou výškou cca 7,5 m (ke spodní hraně vazníků). Tato plocha je situována do severozápadní části. Ve zbylé části půdorysu je navržen dvoupatrový vestavek, kde v přízemí jsou primárně šatny, kancelář a vstupní lobby, ve 2NP pak místnost pro technologie a jeden menší cvičební sál (aerobic, taneční kurzy apod). Rovněž se zde nachází malá divácká galerie podél jižní strany herní plochy.

Budova D - stávající fotbalový klub

Zůstává beze změny zachován. Dochází pouze, s ohledem na posun hřiště, k přidání samostatných tribun v severní části.



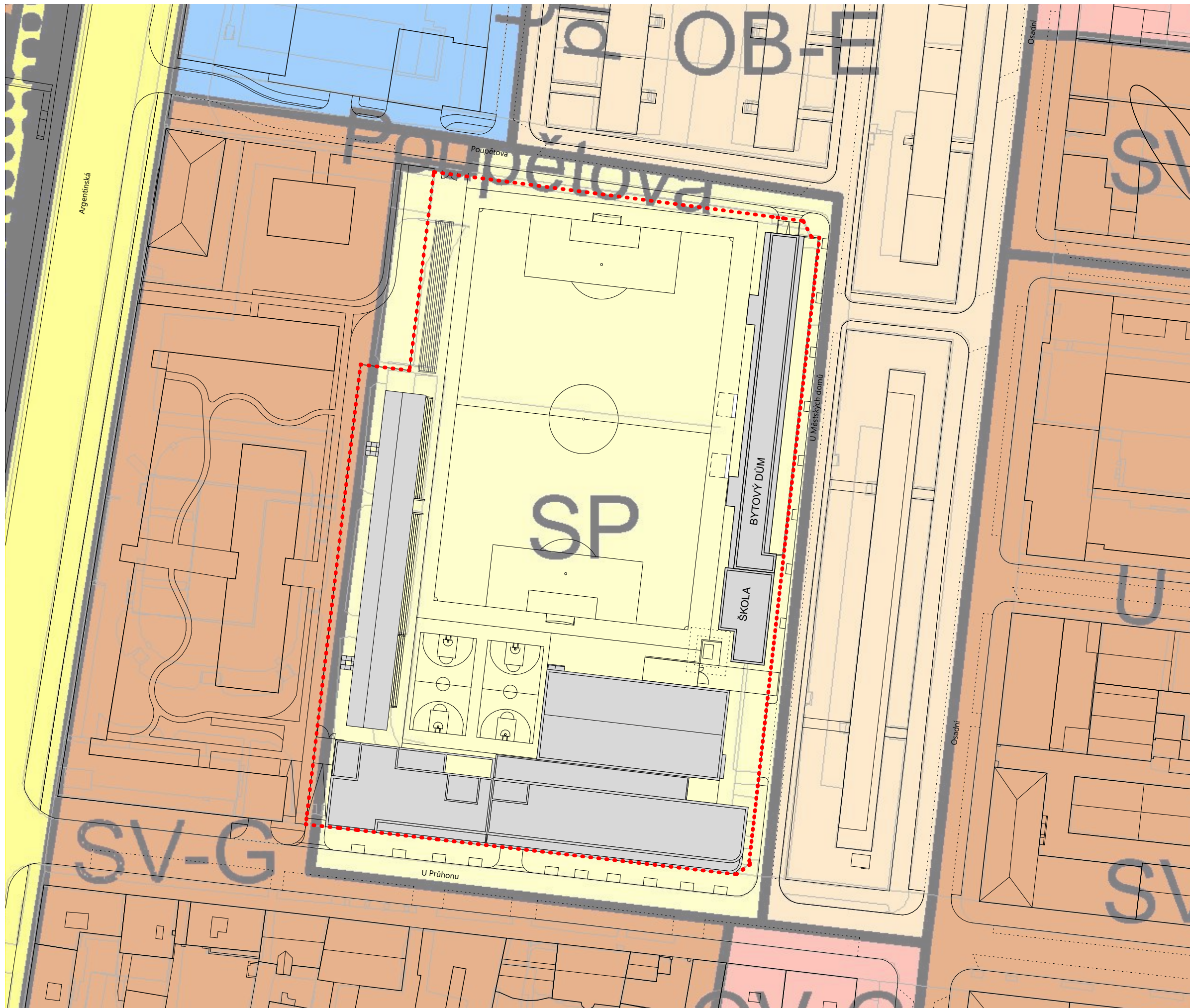
Prostorová rezerva

S ohledem na velikost fotbalového hřiště, jeho umístění a umístění dalších objektů a funkcí v řešeném bloku vzniká podél ulice U Městských domů prostorová rezerva pro možné umístění dalšího objektu / funkce.

Podmínkou je dořešení majetkoprávních záležitostí pozemků dvou garáží a trafostanice v severovýchodním rohu.

Velikost prostorové rezervy (v rámci areálu):

- délka 120m
- šířka 17m
- plocha 2000m²



UMÍSTĚNÍ DETAŠOVANÝCH TŘÍD ZŠ TUSAROVA A BYTOVÉHO DOMU

Vzhledem k rozměrům prostorové rezervy a funkčnímu využití nejbližšího okolí se jako nejvhodnější jeví její využití pro liniový pavlačový bytový dům na podobném principu, jako na protilehlé straně ulice U Městských domů. Svými rozměry, počtem podlaží i výškou by protilehlý dům kopíroval.

V jižní část prostorové rezervy, směrem do piazzetty před sportovní halou by bylo možné umístit objekt pro detašované třídy ZŠ Tusarova včetně vlastního venkovního prostoru mezi domem a hranicí fotbalové hřiště.

Rámcové kapacity bytového domu:

- délka hmoty	90m
- šířka vlastní hmoty	9m
- šířka vč. pavlačí	11m
- celková šířka v místě schodišť	13m
- výška	21m
- počet nadzemních podlaží	6 / 5+1

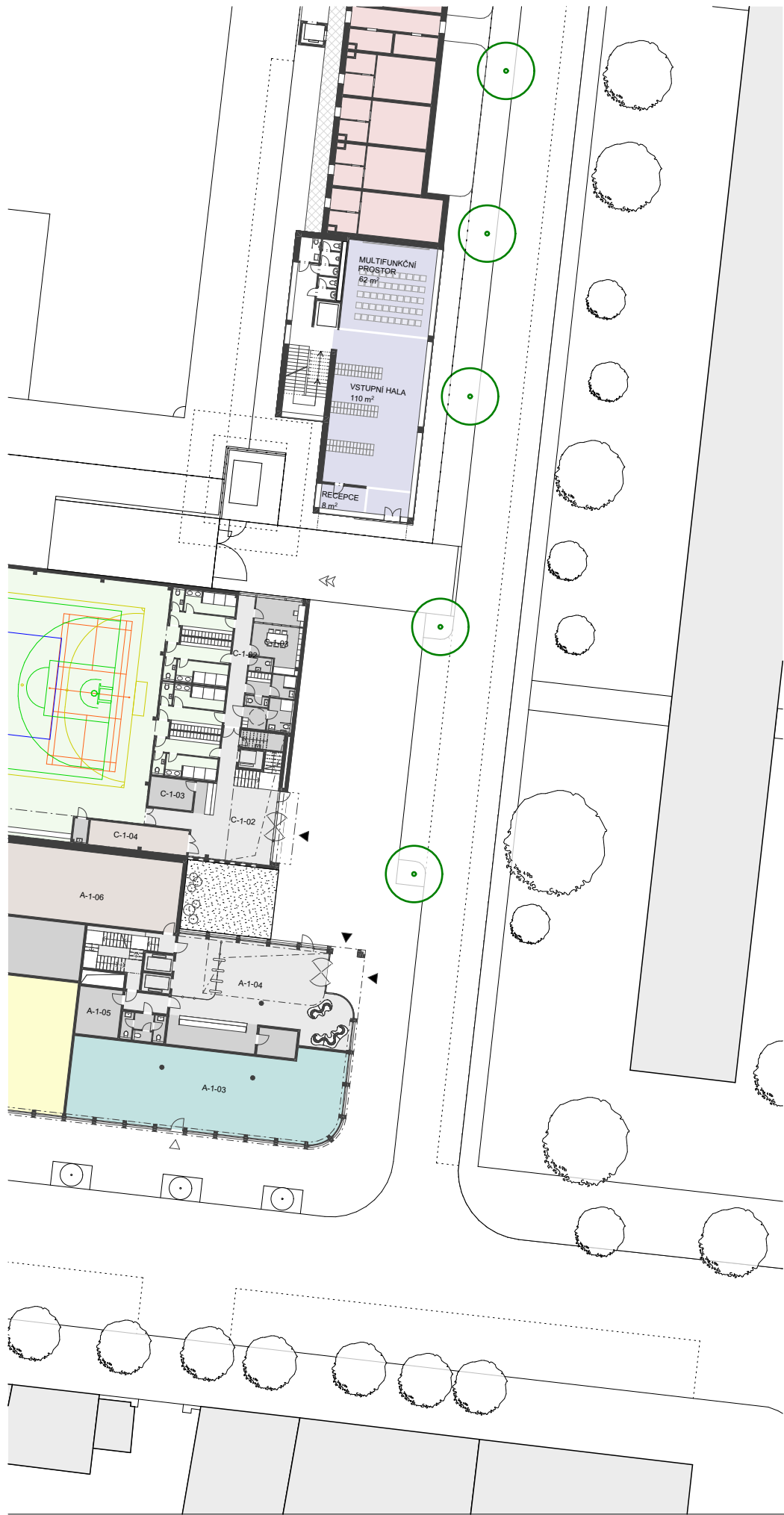
HPP nadzemních podlaží* **5.890m²**

** včetně polootevřených pavlačí a schodišť*

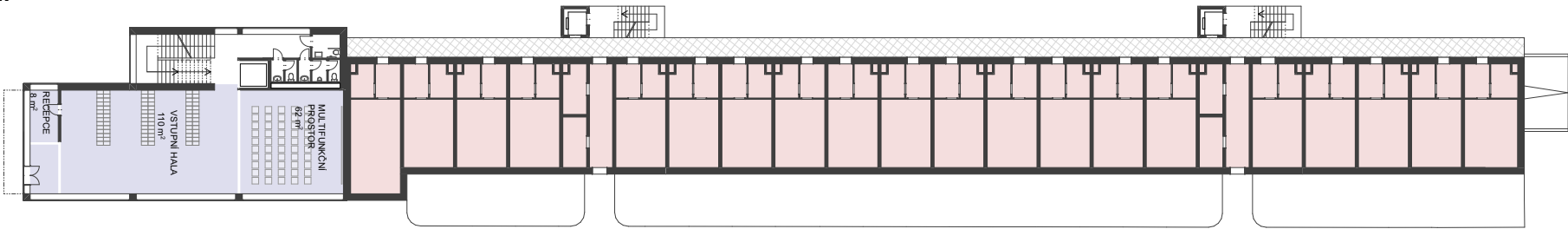
Rámcové kapacity školy:

- délka hmoty	25m
- šířka hmoty - jih	9m
- šířka hmoty - sever	13m
- výška	21m
- počet nadzemních podlaží	5

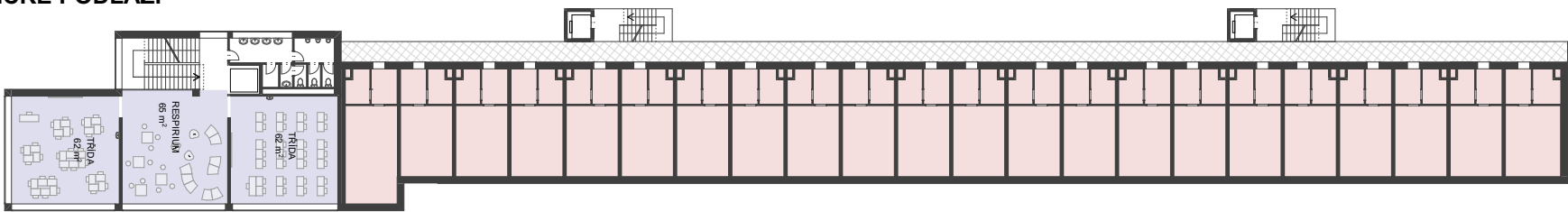
HPP nadzemních podlaží **1.451m²**



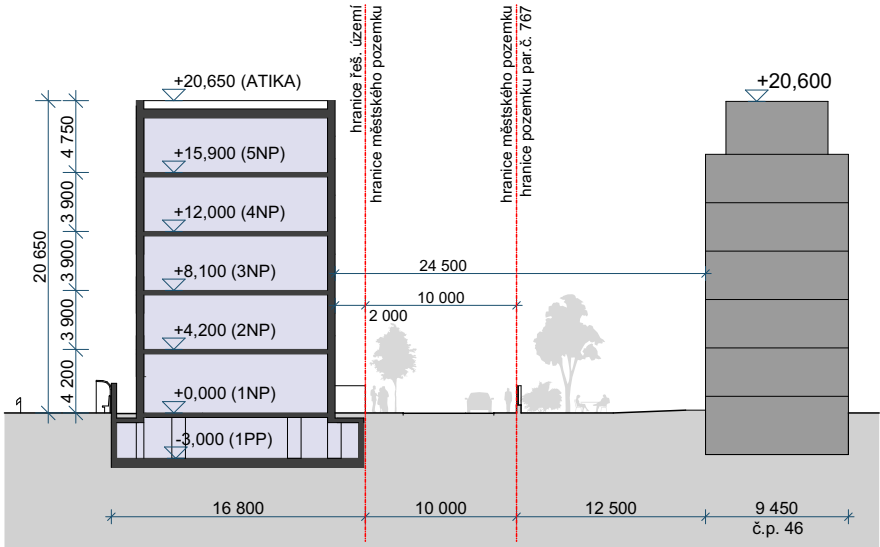
1NP



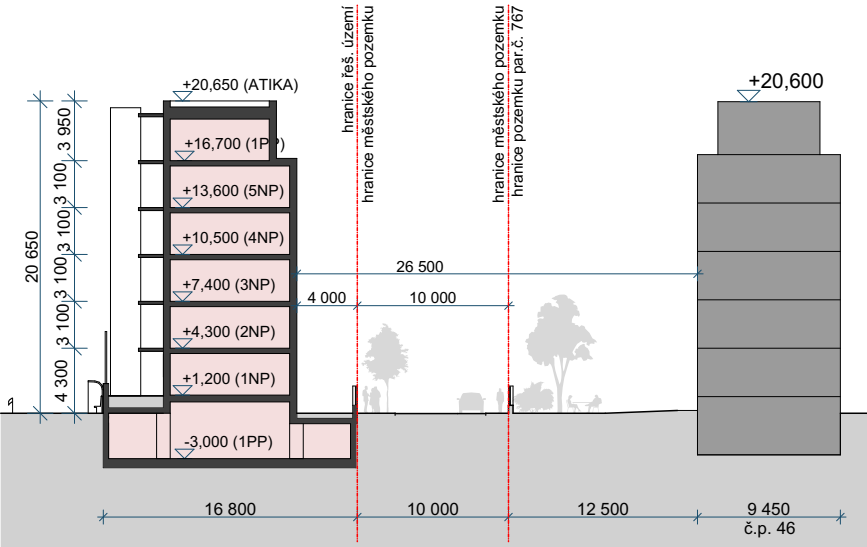
TYPICKÉ PODLAŽÍ



PŘÍČNÝ ŘEZ V MÍSTĚ ŠKOLY



PŘÍČNÝ ŘEZ V MÍSTĚ BYTOVÉHO DOMU

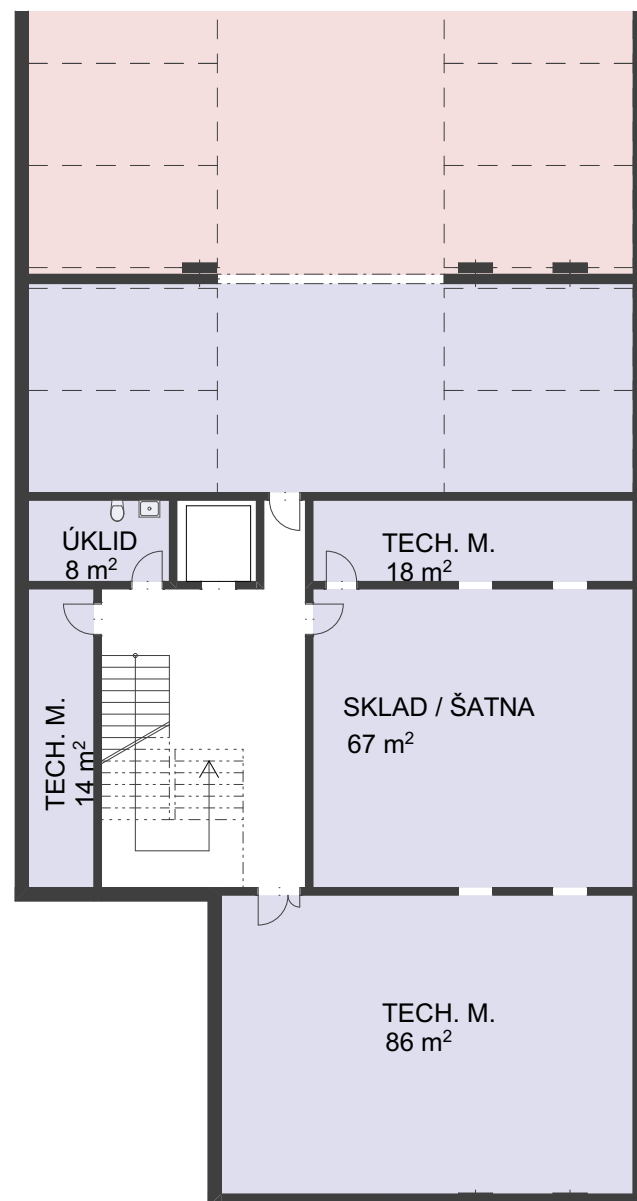


PODÉLNÝ ŘEZ

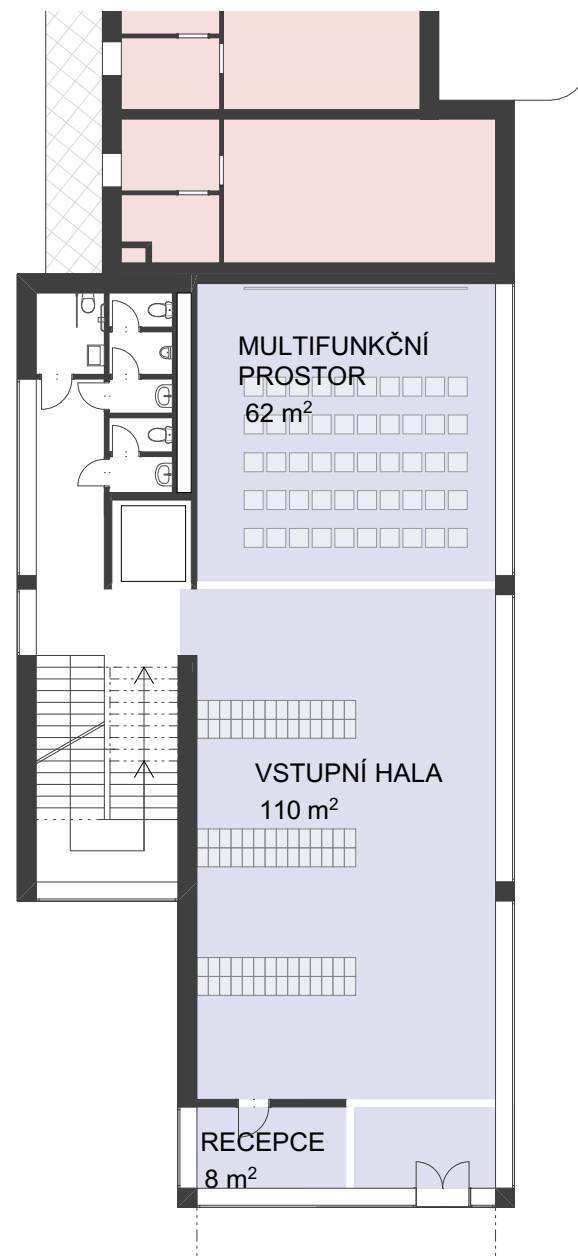


BALKÓN PAVLAČ BYTOVÝ DŮM ŠKOLA

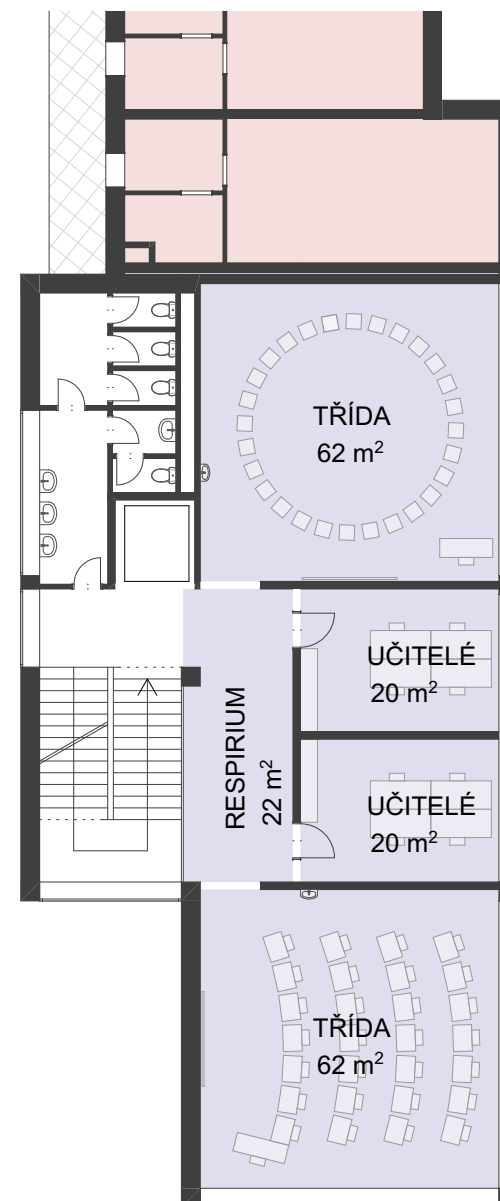
1PP



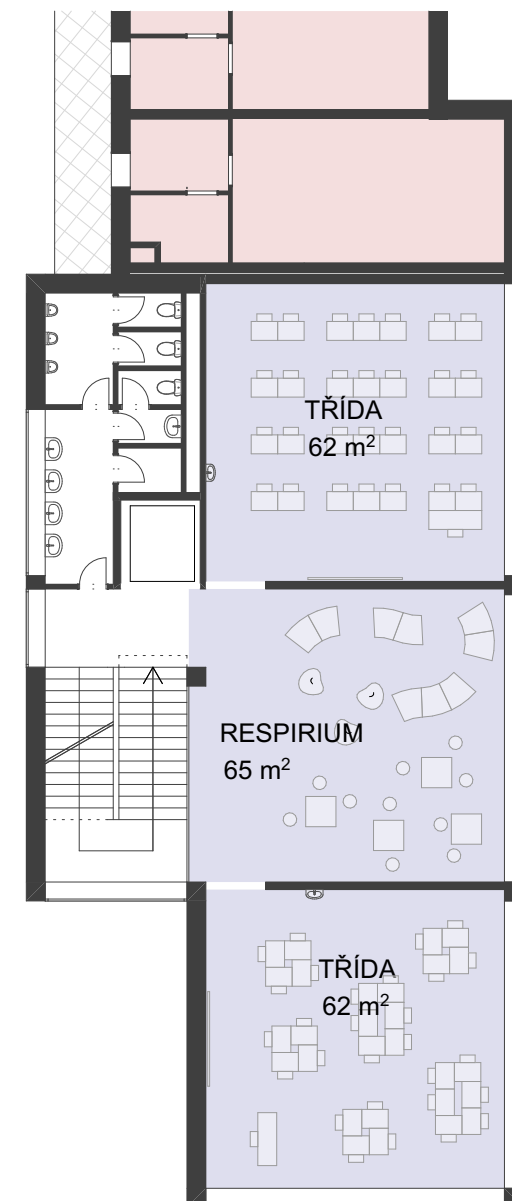
1NP



3NP



TYPICKÉ PODLAŽÍ



BALKÓN



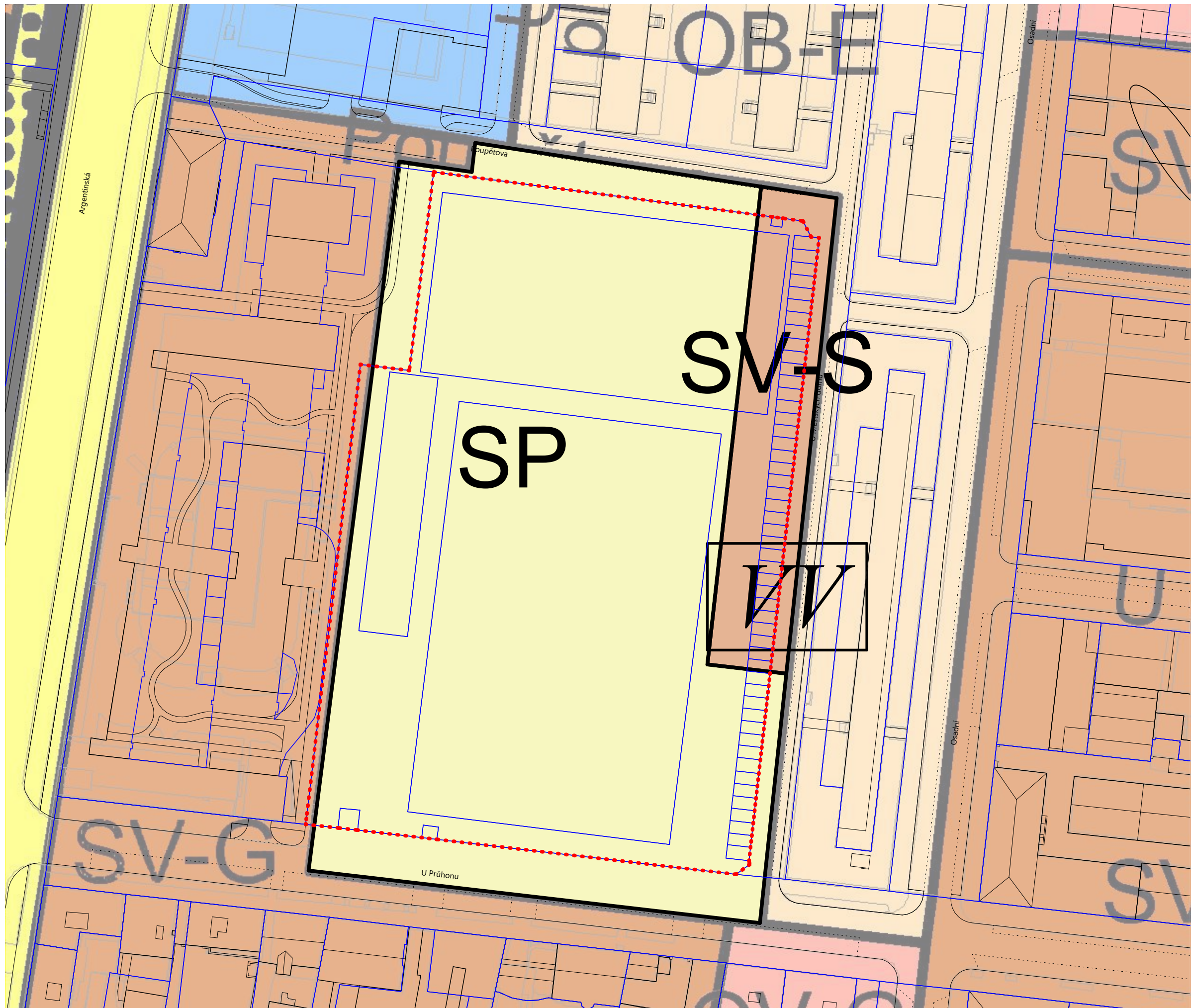
PAVLAČ



BYTOVÝ DŮM



ŠKOLA



SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

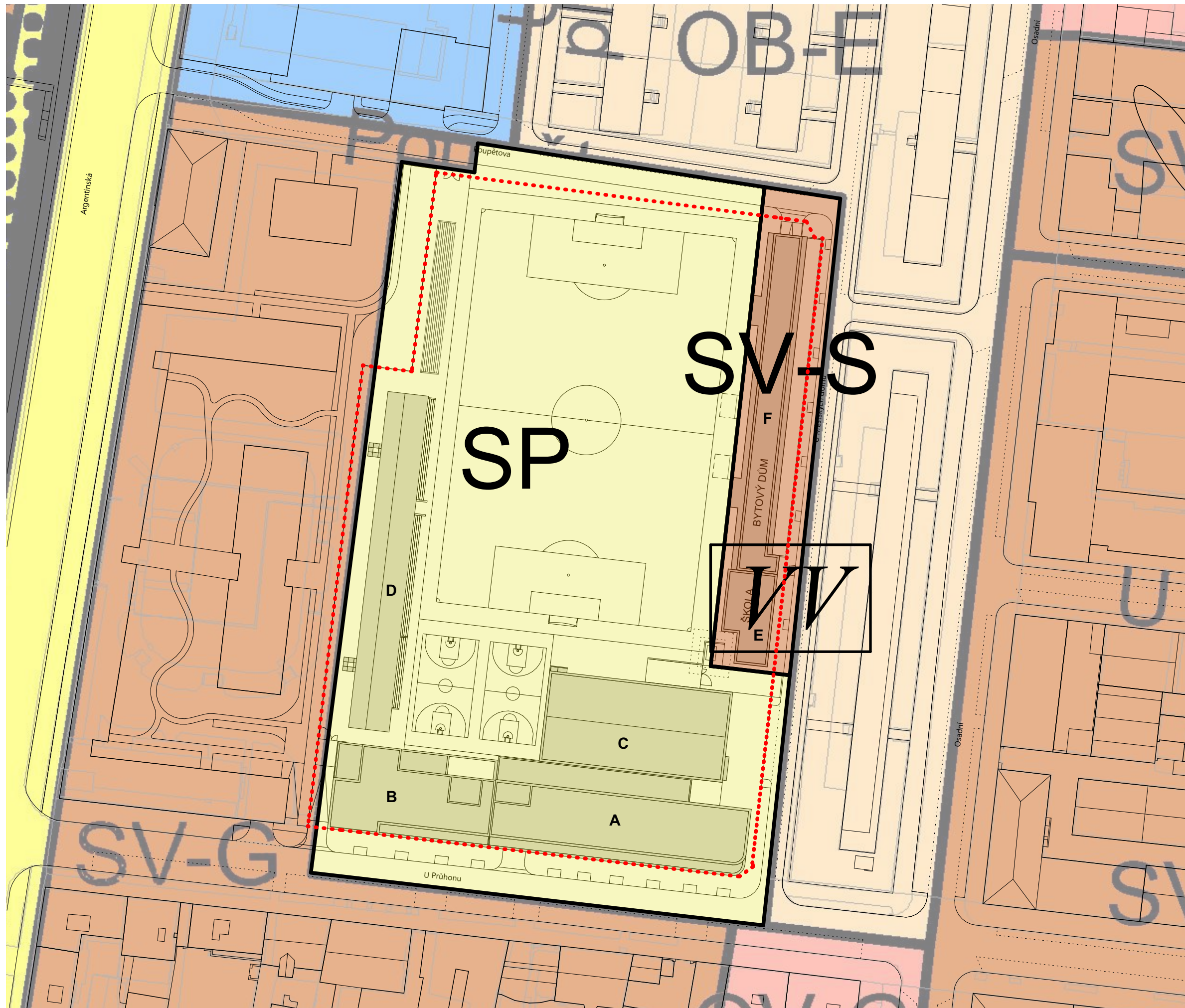
Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstíteľskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

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.

Velikosti ploch:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - původní velikost plochy SP | 23.112 m ² |
| - nová velikost plochy SP | 20.470 m ² |
| - velikost navrhované plochy SV-S | 2.642 m ² |



Legenda budov:

- A polyfunkční objekt
- B ubytovací zařízení
- C sportovní hala
- D stávající fotbalový klub
- E škola
- F bytový dům

dle Z2832 - Změna závazné textové části územního plánu - přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 6/2010

parc.č. 773/2, 773/3, 773/7, 773/8, 773/9, 773/10, 773/11, 773/12, 773/13, 773/14, 773/15, 773/16, 773/17, 773/18, 773/19, 773/20, 773/21, 773/22, 773/23, 773/24, 773/25, 773/26, 773/27, 773/28, 773/29, 773/30, 773/31, 773/32, 773/33, 773/34, 773/35, 773/36, 773/37, 773/38, 773/39, 773/40, 773/41, 773/42, 773/43, 773/44, 773/45, 773/46, 773/47, 773/48, 773/49, 773/50, 773/51, 773/55, 773/56, 773/60, 773/61, 773/62, 773/63, 773/64, 773/65, 773/66, 773/71

Holešovice [730122]

19 940

KÓD FUNKČNÍ PLOCHY

SP

—

23 112

19 527

—

==

20%

ZMENŠENÁ PLOCHA SP

20 470

17 567

VELIKOST FUNKČNÍ PL

2 008

TABULKA ZASTAVĚNÝCH PLOCH [m²]

PRŮMĚRNÁ PODLAŽNOST

ΣΗΡΡ ΝΡ / ΣΖΡ	5,77
ΝΑ ΧΕΛΆ ΧΪΣΛΑ	6

		1PP / 1NP	2NP	3NP	4NP	5NP	6NP	7NP	CELKEM PP	CELKEM NP
BUDOVA E	podzemní - započít.								0,0	
	nadzemní	290,1	290,1	290,1	290,1	290,1				1 450,5
BUDOVA F	podzemní - započít.								0,0	
	nadzemní	981,7	981,7	981,7	981,7	981,7	981,7			5 890,2
							CELKEM		0,0	7 340,7

HPP nadzemní podlaží [m ²]	7 340,7
HPP podzemní podlaží - započitatelné [m ²]	-
HPP celkem [m²]	7 340,7

[illegible]

KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PL. (KPP)	3.8
---------------------------------	-----

0.0

0,0