





Nový návrh svým hmotovým řešením navazuje na sousedící domy a doplňuje tak chybějící část konceptu blokové zástavby. Ideově návrh klade důraz na nároží, které zvírazňuje a odlišuje materiálem. Kontrastem k „vytažení“ hmoty nároží je „vtažení“ v podobě pasáže, která zpřístupňuje poloveřejnou část vnitrobloku se zelení a posezením. Zároveň doplňuje hlavní funkční využití přízemí, tj. obchody a restaurace.

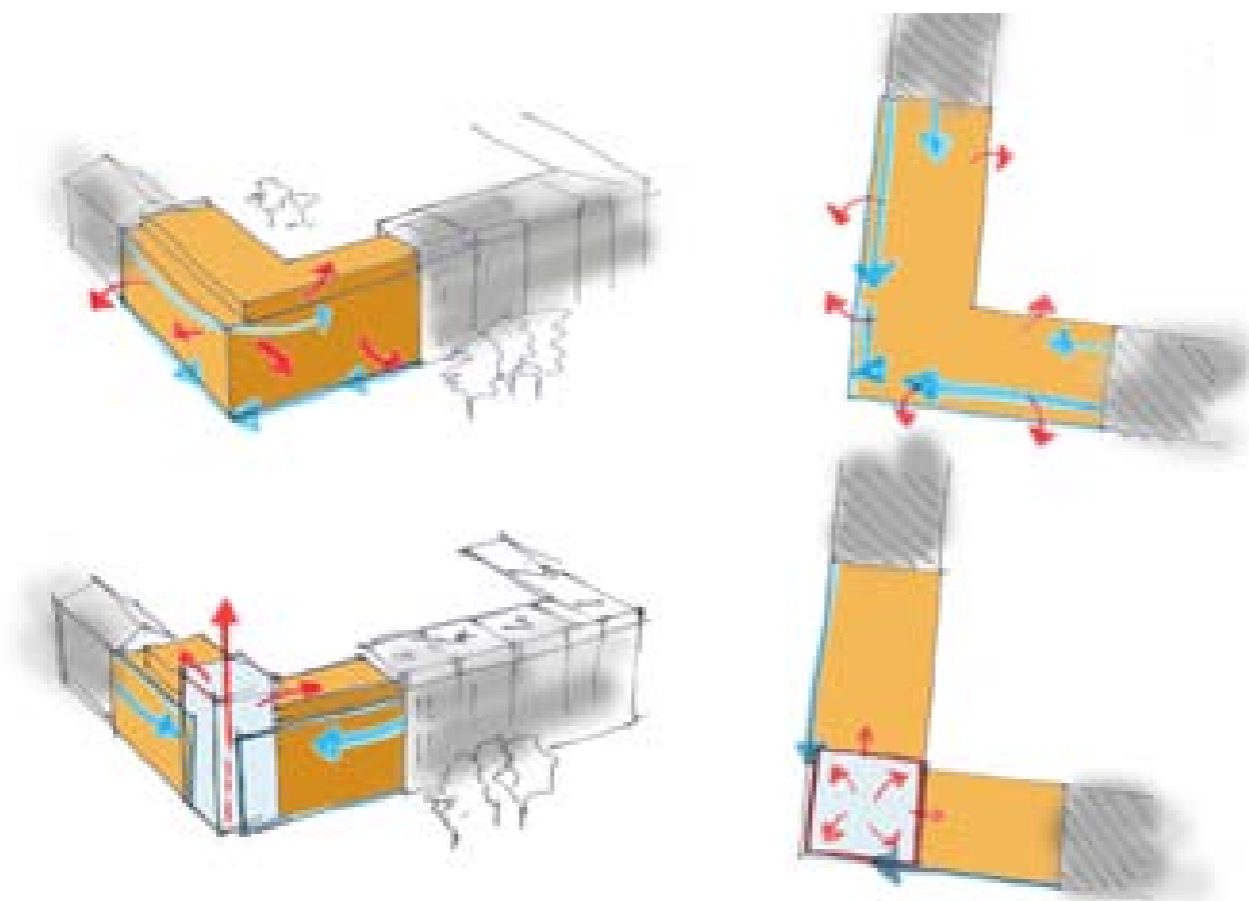
Ve vyšších podlažích se nachází lukrativní kancelářské prostory, navržené jako open space, nabízející variabilitu využití pro více nájemníků. Součástí návrhu jsou také terasy, umožňující využití pro jednání, firemní akce a obchodní schůzky.

Tento návrh si dává za cíl zlepšit parametry využití pozemku oproti stávajícímu stavu. Současný objekt zaujímá celou plochu parcely bez zapojení zeleně. Nový návrh svou hmotou formuje chybějící nároží, vytváří parkovací místa v podzemních garážích pod objektem a integruje zeď do zkuřtovaného vnitrobloku.

New design follows the current neighbouring houses in its volumetric form and completes the idea of block development. The main significance is given to the corner part, which is emphasised by different material. In contrast to the pull out part of the corner mass, there is a pull in part, which is formed by passage, accessing a semi-public park with cafe garden. Main function of the ground floor is defined by retails and café restaurant.

Higher levels are used as lucrative offices, designed as openspaces, that enables variability in usage by one or more tenants. The design involves terraces, that might be used for meetings, brainstormings and company activities.

The aim of the architectural design is an improvement of the land use in comparison to the current state, that occupies the entire area of the site without any greenery. The volume of the new building forms the missing corner part of the block, offers underground parking and integrate green areas into the cultivated courtyard.



IDENTIFICATION / IDENTIFIKACE

PROJECT / PROJEKT	VOLUMETRIC STUDY - DĚLNICKÁ
LOCATION / POLOHA	PRAHA 7
DATE / DATUM	10/2013
CLIENT / INVESTOR	
DESIGN AND ENGINEERING / NÁVRH A INŽENÝRING	 HELIKA a.s. Beranových 65 P.O.BOX 4 Praha 9 - Letňany 199 21
ARCHITECT / ARCHITEKT	Ing.arch. Petra Trnečková petra.trneckova@helika.cz +420 281 097 347 Ing.arch. Radka Půlpánová radka.pulpanova@helika.cz +420 281 097 344

CONTENT / OBSAH

	INTRODUCTION - IDEAS SUMMARY / ÚVOD - IDEOVÉ SHRUTÍ
A_01	IDENTIFICATION / IDENTIFIKACE
A_02	SITUATION / SITUACE
	COMPARISON WITH THE MASTER PLAN / POROVNÁNÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM
A_03	VISUALIZATION / VIZUALIZACE
A_04	GROUND FLOOR / PŘÍZEMÍ
A_05	TYPICAL FLOOR - 1 TENANT / TYPICKÉ PODLAŽÍ - 1 NÁJEMNÍK
A_06	TYPICAL FLOOR - 2 TENANTS / TYPICKÉ PODLAŽÍ - 2 NÁJEMNÍCI
A_07	TOP FLOOR / USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ
A_08	UNDERGROUND FLOOR - PARKING / PODZEMNÍ PODLAŽÍ - PARKOVÁNÍ
A_09	TYPICAL SECTION / TYPICKÝ ŘEZ
A_10	GROUND FLOOR - LOBBY ALTERNATIVES / PŘÍZEMÍ - VARIANTY LOBBY
A_11	INSPIRATION / INSPIRACE
A_11	VOLUMETRIC IDEA - OPTION 1 / OBJEMOVÁ IDEA - VARIANTA 1
A_12	VISUALIZATION / VIZUALIZACE
A_13	INSPIRATION / INSPIRACE
A_13	VOLUMETRIC IDEA - OPTION 2 / OBJEMOVÁ IDEA - VARIANTA 2
A_14	SCHEDULE OF AREAS / TABULKY PLOCH
A_15	INSPIRATION / INSPIRACE
B_01	PHOTOS / FOTODOKUMENTACE
B_02	PHOTOS / FOTODOKUMENTACE
B_03	PHOTOS / FOTODOKUMENTACE
B_04	BROADER RELATIONS / ŠIRŠÍ VZTAHY
B_05	BROADER RELATIONS AND TRANSPORTATION / ŠIRŠÍ VZTAHY A DOPRAVA
B_06	MASTER PLAN / ÚZEMNÍ PLÁN
B_07	SITE ANALYSIS / ROZBOR ÚZEMÍ
B_08	SITE ANALYSIS / ROZBOR ÚZEMÍ
C_01	DESCRIPTION / PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C_02	DESCRIPTION / PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C_03	DESCRIPTION / PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C_04	DESCRIPTION / PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C_05	DESCRIPTION / PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C_06	DESCRIPTION / PRŮVODNÍ ZPRÁVA
C_07	GRAZIE / THANK YOU / DĚKUJEME



A

DESIGN / NÁVRH







Existing conditions:

- no greenery on the site
- completely built up area
- at sure no ideal development

Současný stav:

- žádná zeleň
- zcela zastavěné území
- nepříliš vhodné využití

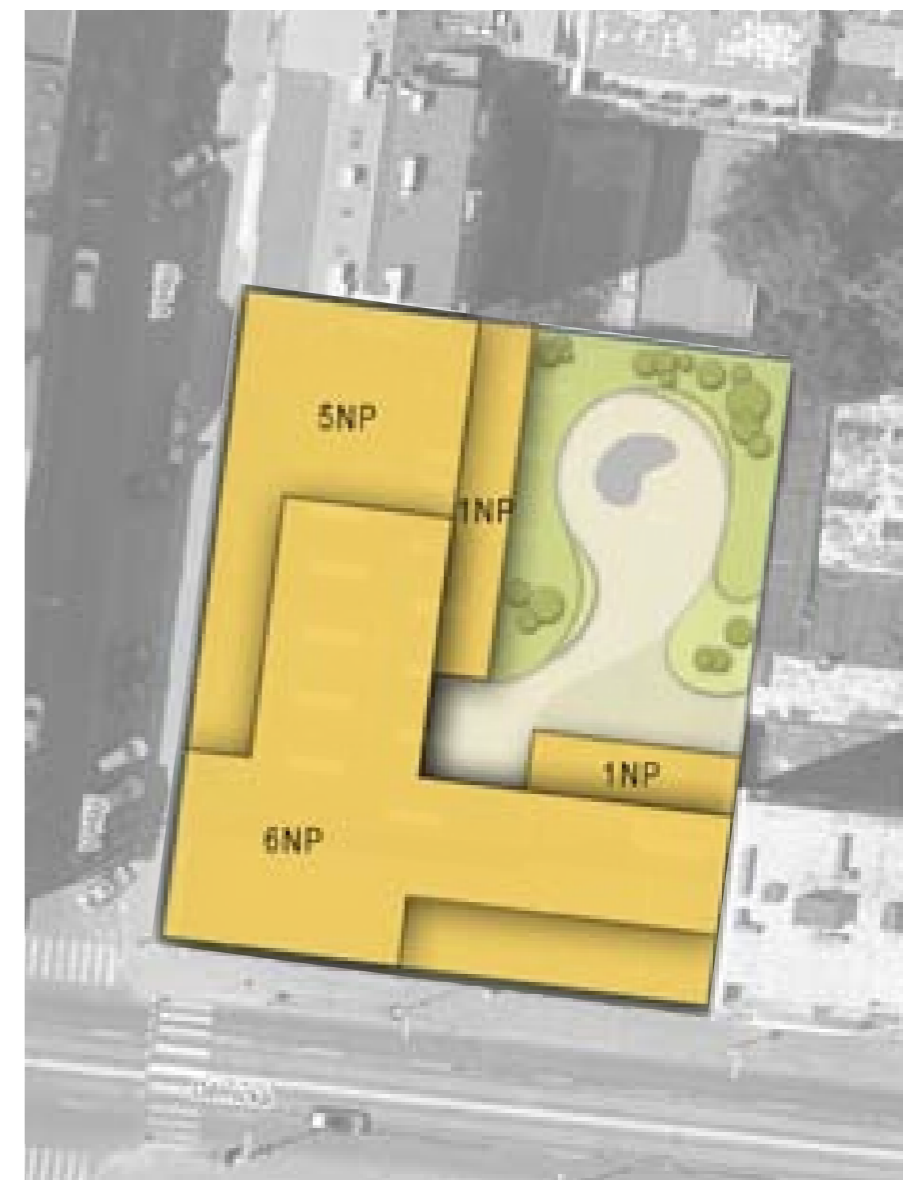


Master plan:

- maximal capacity of the utilisable area: 7456 m²
- area code: K
- maximum developed area: 1491 m²
- minimum square metres of greenery : 233m²

Územní plán:

- maximální kapacita funkční plochy: 7456 m²
- kód míry využití území: K
- maximální zastavěná plocha: 1491 m²
- minimální plocha zeleně : 233 m²



New design:

- ideal volume in the area
- attractive, new, modern design
- site revitalization

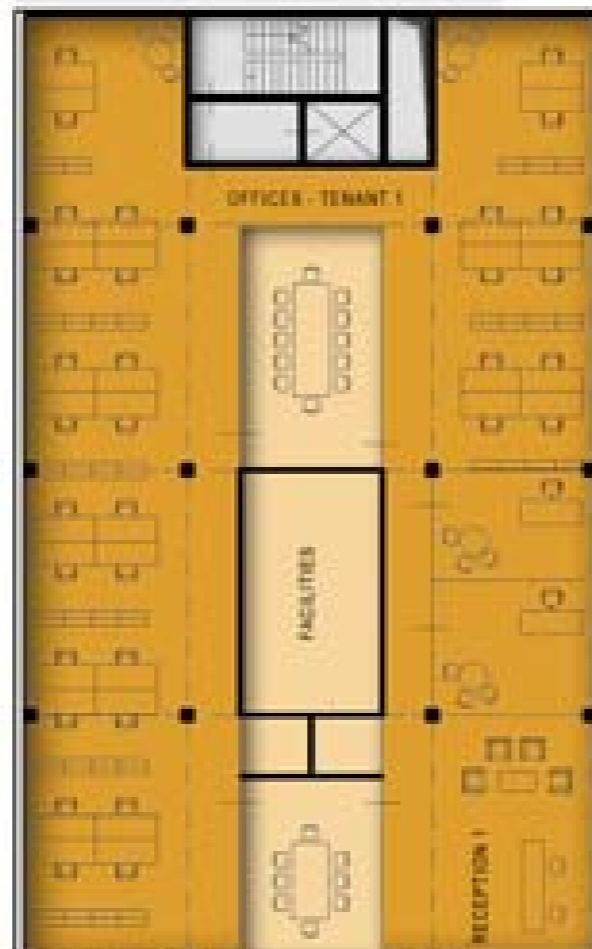
Nový návrh:

- vhodný objem
- nový atraktivní moderní design
- revitalizace prostředí



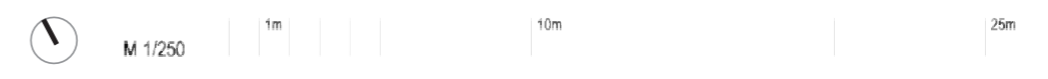






- OFFICES - TENANT 1 /
KANCELÁŘE - NÁJEMNÍK 1
- OFFICES - TENANT 2 /
KANCELÁŘE - NÁJEMNÍK 2
- VERTICAL CIRCULATION /
VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE

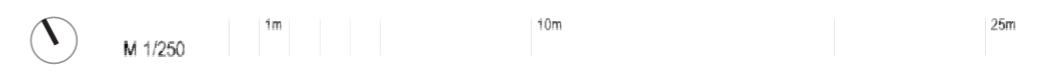
USAGE ALTERNATIVE -
2 TENANTS /
ALTERNATIVA VYUŽITÍ -
2 NÁJEMNÍCI





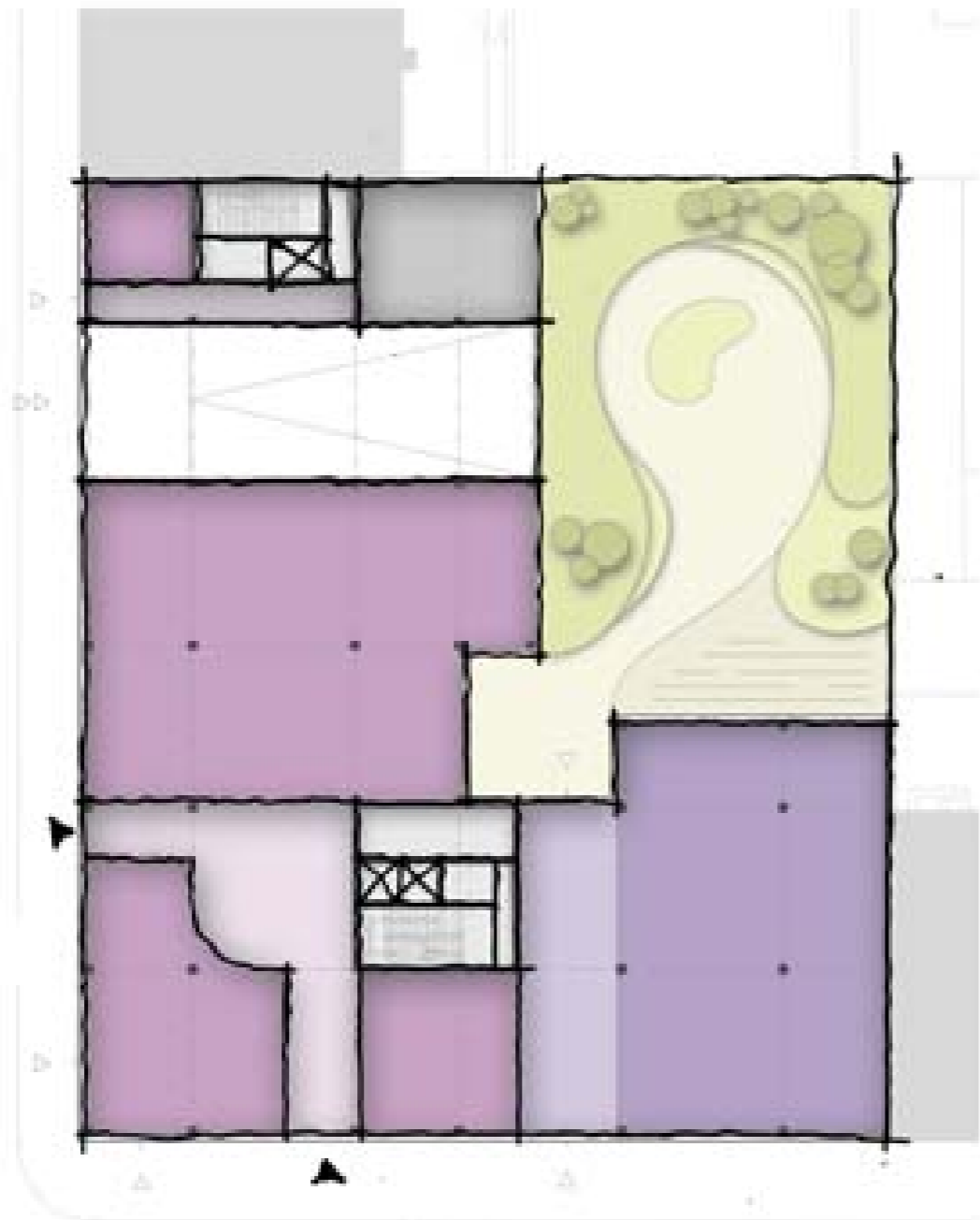
- OFFICES / KANCELÁŘE
- TERRACES / TERASY
- VERTICAL CIRCULATION / VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE

USAGE ALTERNATIVE -
1 TENANT /
ALTERNATIVA VYUŽITÍ -
1 NÁJEMNÍK

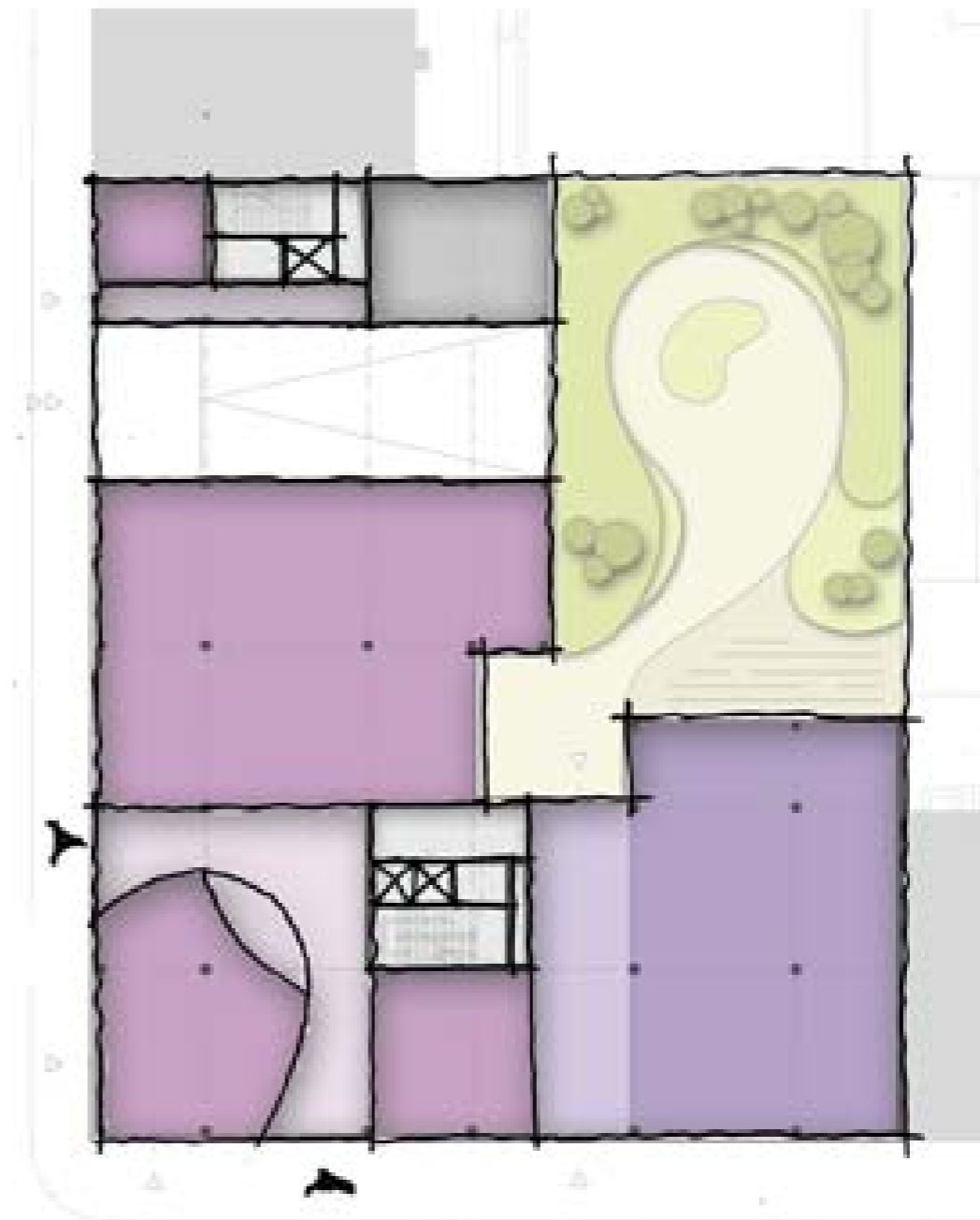








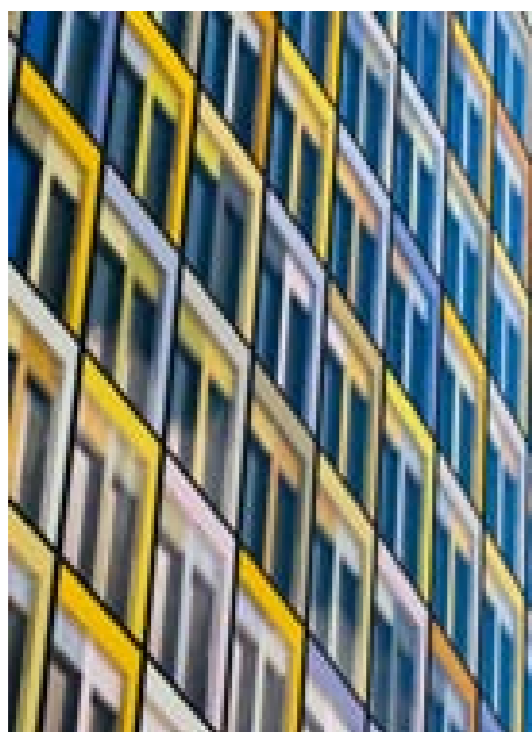
OPTION B /
VARIANTA B



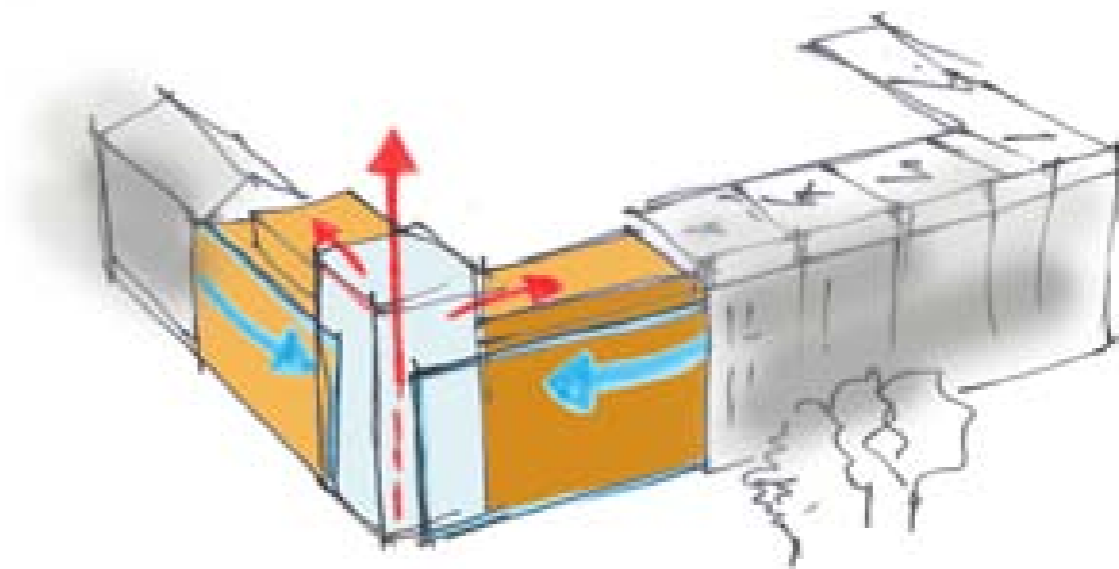
OPTION C /
VARIANTA C

- LOBBY
- RETAIL /
OFFICES
- RESTAURANT /
RESTAURACE
- RESTAURANT / OUTDOOR SEATS /
VENKOVNÍ SEZENÍ
- TECHNOLOGY /
TECHNOLOGIE
- VERTICAL CIRCULATION /
VERTIKÁLNÍ SPOJENÁCE





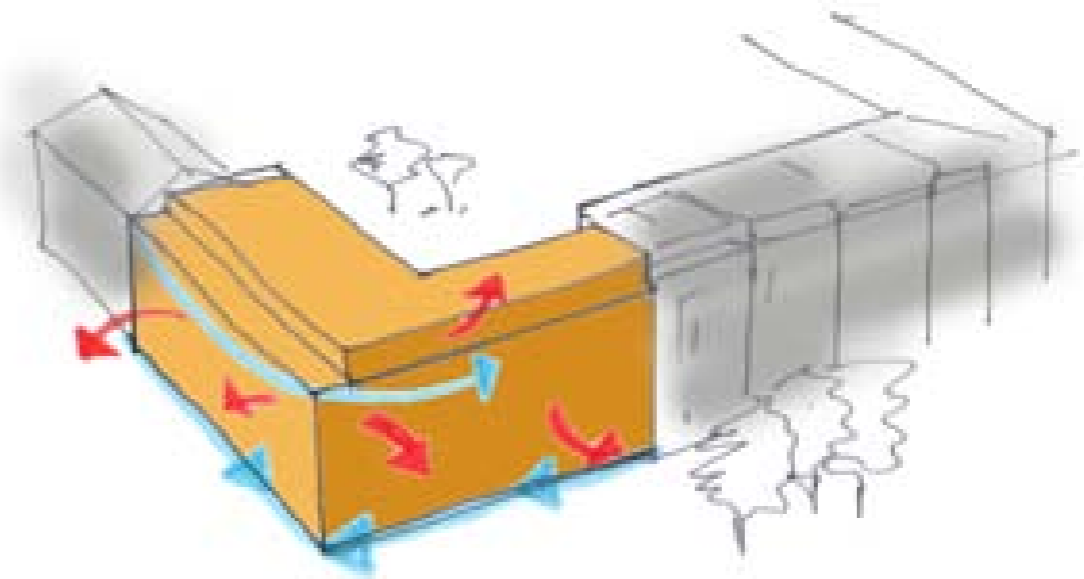
INSPIRATION / INSPIRACE







INSPIRATION / INSPIRACE



GLA	Office building Delnicka	
	Retail	Office
7np	0	0
6np	0	690
5np	0	1135
4np	0	1135
3np	0	1135
2np	0	1135
1np	980	0
	980	5230
Total GLA		6210

m2

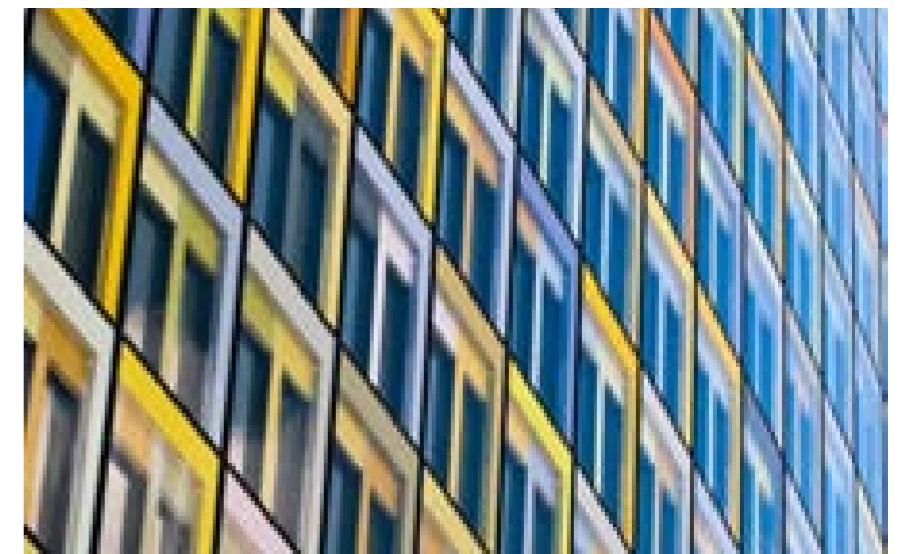
GFA	Office building Delnicka	
	Retail	Office
7np	0	0
6np	0	800
5np	0	1300
4np	0	1300
3np	0	1300
2np	0	1300
1np	1450	0
	1450	6000
Total GFA		7450

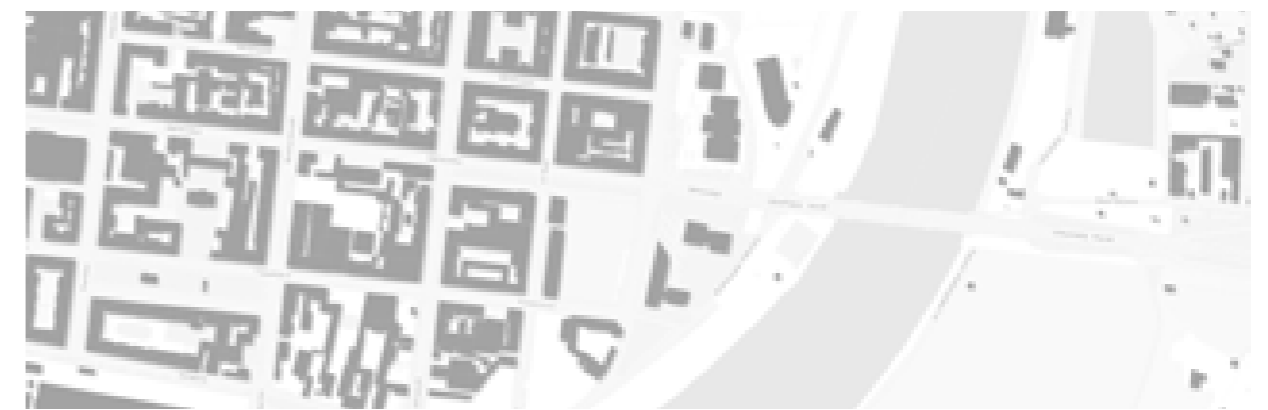
m2



Parking	Office building Delnicka	
	Retail	Office
7np	0	0
6np	0	13
5np	0	21
4np	0	21
3np	0	21
2np	0	21
1np	37	0
	37	96
Total	133 * Zone3(0,6)	
Total Park.places	80	(2 underground floors)

Number of parking spaces and number of underground floors is dependent by final design according to technology (air condition, cooling, heating, ...)





B | SITE ANALYSIS / ROZBOR ÚZEMÍ |





1 DĚLNICKÁ



2 DĚLNICKÁ / JANKOVCOVA



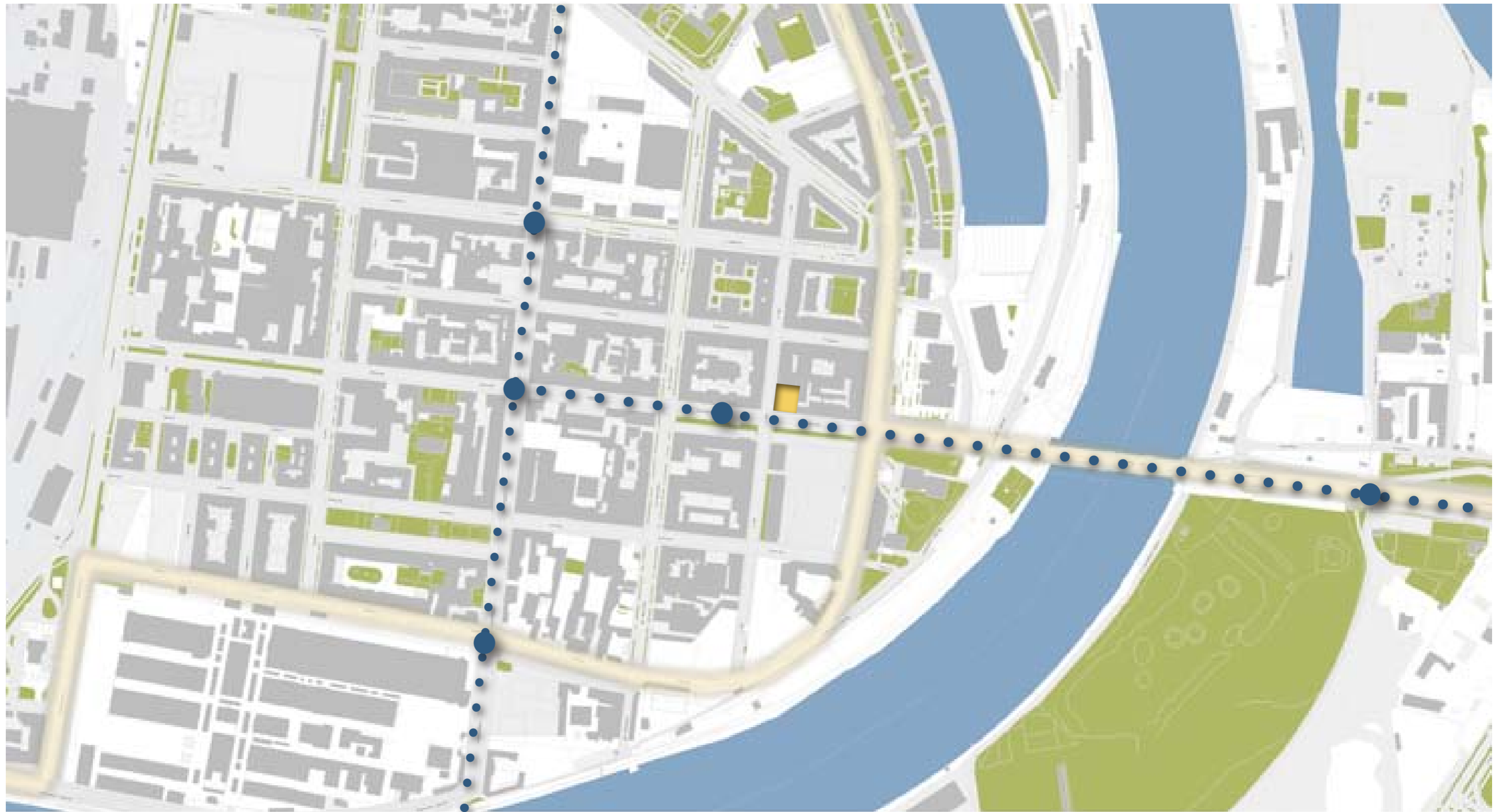
3 DĚLNICKÁ

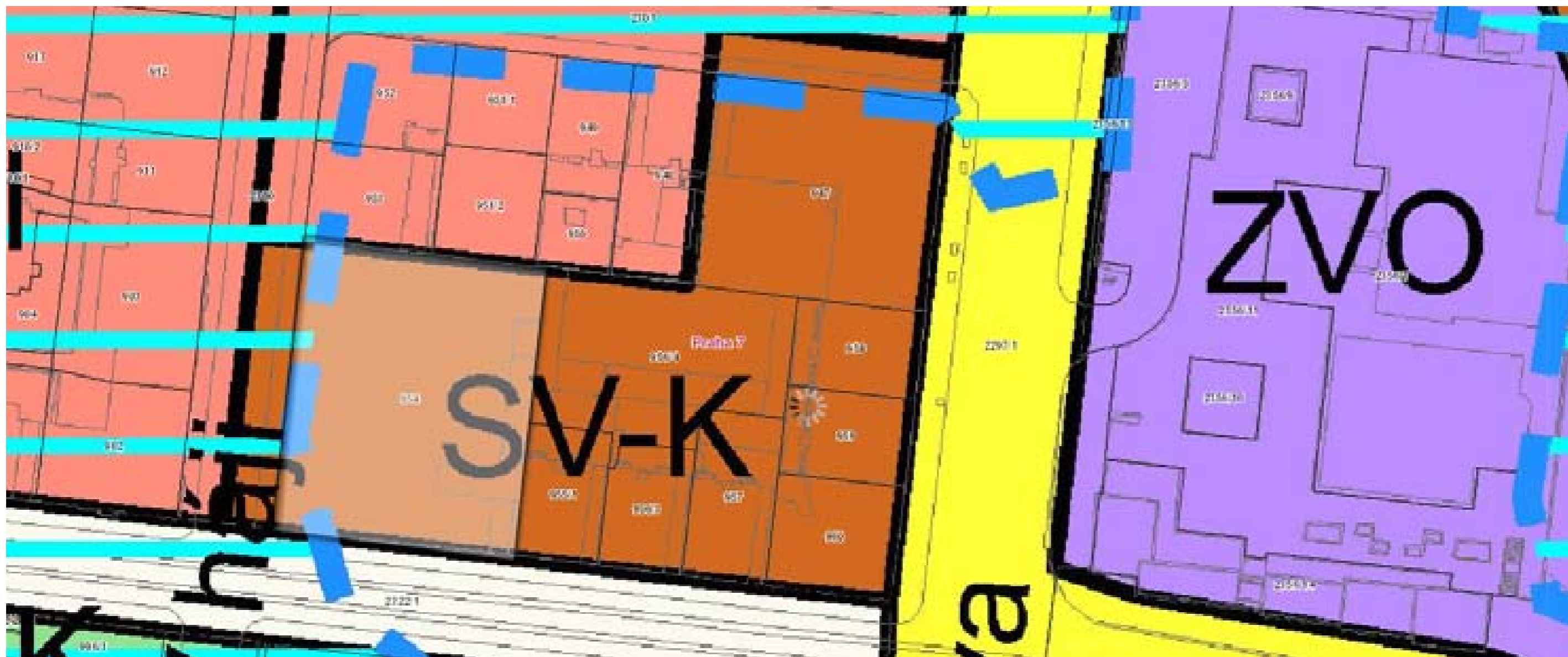


4 DĚLNICKÁ / V HÁJI









- maximal capacity of the utilisable area: 7456 m²
- area code: K
- maximum developed area: 1491 m²
- minimum square metres of greenery : 233 m²
- minimum housing share code: 50 %

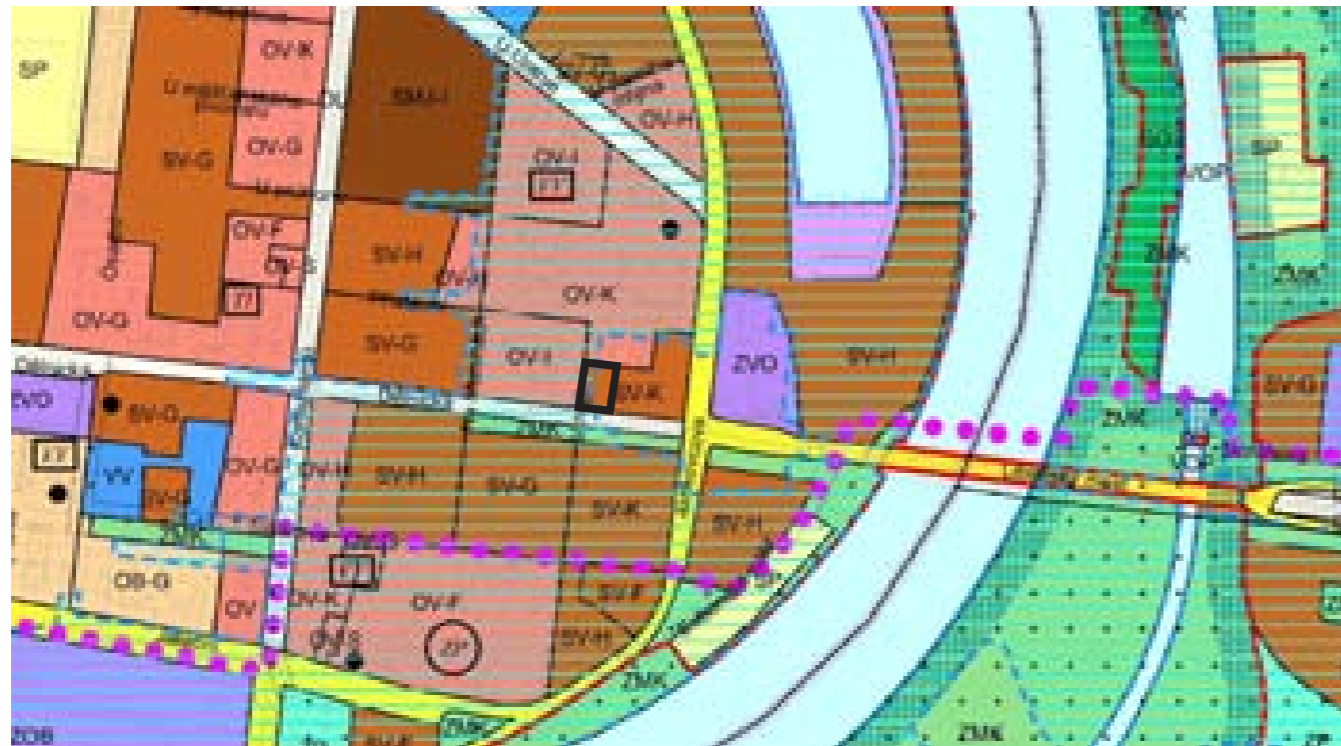
- maximální kapacita funkční plochy: 7456 m²
- kód míry využití území: K
- maximální zastavěná plocha: 1491 m²
- minimální plocha zeleně : 233 m²
- minimální podíl bydlení: 50 %

Navrhovaná míra využití území

SMĚRNÁ ČÁST							INFORMATIVNÍ ČÁST		
plocha zájmového území (m ²)	plocha pozemku (m ²)	kód míry využití území	KPP	Max. kapacita funkční plochy (m ²)	KZ	Min. podíl započítatelných ploch zeleně (m ²)	podlažnost	KZP	Max. možná zastavěná plocha(m ²)
2 330	1 957	K	3,2	7 456	0,1	233	5	0,64	1 491

Land use plan - Extent of area use

DIRECTIVE PART							INFORMATIVE PART		
Size of utilisable area (m ²)	Area of the site (m ²)	Area utilisation code	Floor area ratio	Max. capacity of the utilisable area(m ²)	Greenery ratio	Min.share of includible greenery within an area(m ²)	Floor number ratio	Developed area ratio	Maximum developed area(m ²)
2 330	1 957	K	3,2	7 456	0,1	233	5	0,64	1 491



MANDATORY SCHEME OF AREA'S FUNCTIONS / PLÁN VYUŽITÍ PLOCH

- GENERAL RESIDENTIAL AREA / VŠEOBECNĚ OBYTNÁ FUNKCE
- GENERAL MULTIFUNCTIONAL AREA / VŠEOBECNĚ SMÍŠENÁ FUNKCE
- MULTIFUNCTIONAL CITY CENTRE / SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA
- SPECIAL COMPLEX / ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY
- PUBLIC FACILITIES / VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- GREEN / ZELEŇ
- SPORT AREA / SPORT A REKREACE
- WATER AREA / VODNÍ PLOCHY
- FLOOD AREA / ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ



MAP OF RESIDENTIAL AREA IN THE CITY CENTRE / BYDLENÍ V CENTRÁLNÍ ČÁSTI

- STRICTLY RESIDENTIAL AREA / ÚZEMÍ ČISTĚ OBYTNÉ
- GENERAL RESIDENTIAL AREA / ÚZEMÍ VŠEOBECNĚ OBYTNÉ
- GENERAL MULTIFUNCTIONAL AREA / ÚZEMÍ VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
- CITY CENTRE MULTIFUNCTIONAL AREA / ÚZEMÍ MĚSTSKÉHO JÁDRA SMÍŠENÉ
- WATER AREA / VODNÍ TOKY



TRANSPORTATION / DOPRAVA

- IMPORTANT ROADS / VÝZNAMNÉ KOMUNIKACE
- TRAM TRACKS / TRAMVAJOVÉ TRATĚ
- CYCLING ROUTES / CYKLISTICKÉ TRASY
- ⚓ DESIGNED SPORT BOATS HARBOUR / NAVRŽENÝ PŘÍSTAV SPORTOVNÍCH LODÍ
- ⚓ DESIGNED PRIVATE HARBOUR / NAVRŽENÝ OSOBNÍ PŘÍSTAV
- WATER AREA / VODNÍ TOKY



GREEN AREAS / PLOCHY ZELENĚ

- ZM URBAN GREEN / ZELEŇ MĚSTSKÁ
- ZK LANDSCAPE GREEN / ZELEŇ KRAJINNÁ
- PP PARKS / PARKY
- AREA WITHOUT ENHANCED GREEN PRESERVATION / ÚZEMÍ BEZ ZVÝŠENÉ OCHRANY ZELENĚ
- URBAN SYSTEM OF GREEN / MĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENĚ
- LARGE RECREATION AREA / VELKÉ ÚZEMÍ REKREACE
- WATER AREA / VODNÍ TOKY



C

TEXT PART / TEXTOVÁ ČÁST



1 ÚČEL DOKUMENTACE

Záměrem objednatele je realizovat novostavbu administrativního objektu na místě stávajícího výrobního komplexu, který bude zdemolován. Lokalizace stavby je na rohu ulic Dělnická (Jih) a V Háji (Západ) v rámci blokové zástavby v městské části Praha 7 Holešovicích poblíž Libeňského mostu. Stávající pozemek i výrobní budovu vlastní investor.

Cílem je vybudování moderní administrativní budovy s využitím prostoru parteru pro malé obchody a služby. Potřeba budování nového objektu vychází z podnikatelské strategie investora. Není další varianty - případná rekonstrukce stávajícího objektu není pro zvolený záměr vhodná ani reálná.

Tato studie by měla sloužit jako jeden z podkladů pro upřesnění investičního záměru, pro konzultace se státní správou a pro jednání s obchodními partnery.

Jedná se o předprojektovou část dokumentace, jejímž smyslem a účelem je definování záměru a zhodnocení jeho proveditelnosti s ohledem na omezení a limity dané lokality. V rámci architektonického návrhu jsou stanoveny hlavní objemové parametry stavby a deklarovány názory na vzhled objektu. Dokumentace obsahuje shrnutí podkladů a zadání, zhodnocení vazeb navrhované stavby na okolí, schematické půdorysy charakteristických podlaží a schematické řezy.

2 VÝCHOZÍ PODKLADY

- Zadání objednatele a informace poskytnuté objednatelem v průběhu zpracování
- Územní plán hlavního města Prahy
- Územně analytické podklady hl. m. Prahy, Geoportál hl. m. Prahy
- Intenzity dopravy, TSK Praha
- Platná legislativa zejména Vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze a aktuální platné ČSN
- Prohlídka místa a přilehlé lokality, fotodokumentace

3 CHARAKTER ÚZEMÍ

Urbanismus

Pozemek pro výstavbu administrativní budovy se nachází v Praze Holešovicích na levém břehu Vltavy v blízkosti Libeňského mostu. V minulém období se původní charakter periferie s továrními a skladovými objekty změnil. Místa nevyužívaných staveb a prostor jsou nahrazovány novými rezidenčními komplexy a administrativními budovami a úroveň lokality se postupně zvyšuje.

V předmětném území není stavební uzávěra, v současné době se jedná o zastavěné území.

Na pozemku se nachází stávající objekt, který svým charakterem nezapadá do okolní blokové zástavby. Je předpokládána jeho demolice.

Dle analytických podkladů se na vybraném území nachází 1 územní rozhodnutí. Nutno ověřit aktuálnost tohoto údaje.

Územní plán

Dle aktuálního Územního plánu se pozemek nachází ve funkční ploše SV-K, využití území všeobecně smíšené. Navrhované umístění stavby je v souladu s funkčním využitím daného Územním plánem.

SV je území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Pro centrální část města stanovuje UP také minimální směrný podíl bydlení, pro předmětnou lokalitu je stanoven kódem 05. Tj. 50% celkové HPP má zahrnovat plochu bydlení.

Plocha SV je vztažena svou rozlohou na větší území, zahrnuje také přilehlou blokovou zástavbu bytových domů. Sousední rezidenční lokality mají deklarovanou funkční plochu OV. Lze usuzovat, že nebytové využití stávajícího objektu výroby, mohlo být důvodem pro vymezení využití SV v předmětném území.

Navrhovaný záměr demolice stávajícího výrobního objektu nesnižuje stávající kapacitu bytové plochy v území. Prioritní využití navrhovaného nového objektu pro administrativu a vytvoření prostorových možností v parteru pro obchody a služby dotvoří přirozenou zástavbu a může být přínosem pro bezprostřední okolí.



Obr.: Lokalita stavby, Funkční využití, výsek z UPn

Je stanovena míra využití území (kód K), kterou návrh respektuje. Odvozený koeficient zeleně, který stanovuje minimální podíl započítávaných plochy zeleně, je směrný.

Stávající pozemek je plně zastavěn, zeleň se nevyskytuje. Navrhovaný záměr tak nepoměrně navyšuje podíl plochy zeleně oproti stávajícím stavu, rozsahem splňuje požadovanou plochu, byť s využitím různého typu zelených střech.

Umístění výjimečně přípustného funkčního využití je možné pouze na základě shodného vyjádření Útvaru rozvoje hl. m. Prahy a městské části, na jejímž území má být výjimečně přípustná stavba umístěna.

Číselné vyjádření zmiňovaných parametrů je uvedeno dále v grafické části.

Památky:

Předmětné území leží v ochranném pásmu pražské památkové rezervace.

Stávající stavba není kulturní památkou.

Civilní ochrana a bezpečnost:

V předmětném území ani v rámci stávající stavby se nevyskytují objekty civilní ochrany nebo objekty důležité pro obranu státu.



Obr.: Lokalita stavby, výsek z ortofotomapy

Záplavové území a protipovodňová ochrana:

Vymezené území zasahuje svou částí (podél ulice V Háji) do záplavového území určeného k ochraně městem. Z hlediska umístění stavby v záplavovém území musí být záměr posouzen příslušným vodoprávním orgánem.

Hluk a ovzduší:

S vyšším hlukovým zatížením je nutné počítat podél liniového zdroje komunikace Dělnická a při křížení s ulicí V Háji. Příčinou je především tramvajová a automobilová doprava.

Průměrné roční koncentrace NO₂ jsou pod imisním limitem. Rizikové jsou limity pro maximální denní koncentrace PM₁₀.

Ochrana přírody a krajiny:

Jedná se o zastavěné území mimo chráněné oblasti, územní systémy ekologické stability a mimo ochranná pásma chráněných území. V širším okolí předmětného území je USES podél řeky Vltavy, nadregionální biokoridor Údolí Vltavy – Štěchovice. Výstavba ani provoz navrhovaného záměru nemá na tento biokoridor vliv. Vzhledem ke své poloze a charakteru nemá uvedený záměr vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Životní prostředí:

Analytické podklady, v kategorii staré ekologické zátěže plošně nevýznamné, upozorňují vzhledem k historii využívání stávajícího objektu (společnost ČKD Racionalizace II) na bližší nedefinovanou potenciální kontaminaci.

Toto riziko je nutné sledovat v rámci stavebně technického průzkumu stávajícího objektu a případné pozitivní nálezy vyhodnotit a zohlednit při návrhu demolice objektu a následné odborné likvidaci stavebního odpadu.

V rámci dodatečného inženýrskogeologického průzkumu po demolici objektu doporučujeme kontrolní posouzení kvality podzemní vody a spodní zeminy s cílem vyloučit kontaminaci podzákladí.

Doprava:

Základní komunikační síť území tvoří ulice Dělnická, která je napojená na městský okruh (ulice Argentinská) a navazuje na Libeňský most přes řeku Vltavu. Neopomenutelná je pobřežní komunikace Jankovcova a také ulice Komunardů, souběžná s Argentinskou.

Obsluha území veřejnou dopravou je zajišťována především tramvajovými linkami, které směřují k dopravním uzlům při stanicích metra Vltavská, Nádraží Holešovice, Palmovka. Úplné napojení lokality doplňuje autobusová linka mezi lokalitou Vltavská – Nádraží Holešovice.

Pozemek je na rohu městské blokové zástavby, přímo přístupný z komunikace V Háji resp. Dělnická. Pozemek není vhodný pro umístění tras cyklistické a pěší dopravy.

Předmětné území leží v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb Letiště Kbely.

Ochranné pásmo tramvajové dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny vřísou plochou vedenou 30 m od osy krajní koleje.

Dopravní intenzity



Obr.: Schéma dopravních intenzit v okolí záměru. TSK, Praha

Intenzity automobilové dopravy na sledované síti vychází z údajů TSK-ÚDI z roku 2012. Data setříděná podle čísel uzlů odpovídají počtu vozidel za období 0-24 hod v pracovním dni. Pomalá vozidla jsou v podstatě nákladní a autobusy mimo veřejnou MHD. Intenzity dopravy v ulici Dělňická pocházejí z roku 2011, vloni nebyly sledovány.

Počáteční uzel	Koncový uzel	Název komunikace	Osobní autom.	Pomalá vozidla	Vozidel bez MHD	Bus MHD	Vozidel celkem	Tram. spojů
7016	7017	DĚLNICKÁ	2600	100	2700	29	2729	566
7017	7016	DĚLNICKÁ	4400	100	4500	29	4529	572
7017	7115	JANKOVCOVA	5800	200	6000	29	6029	0
7115	7017	JANKOVCOVA	3400	200	3600	29	3629	0
7017	8018	LIBEŇ.MOST	9300	300	9600	0	9600	361
8018	7017	LIBEŇ.MOST	10000	300	10300	0	10300	359
7029	7033	ARGENTINSKÁ	25200	1000	26200	48	26248	0
7033	7029	ARGENTINSKÁ	23900	900	24800	47	24847	0

Technická infrastruktura:

V přilehlých komunikacích Dělňická a V Háji se nachází standardní městské rozvody elektro, vody a kanalizace, plynovodu, teplovodu a slaboproudé rozvody. Předmětné území zasahuje do ochranného pásma podzemních vedení NN a VN a ochranného pásma tepelných napáječů.

Ve stávajícím objektu se nachází distribuční transformační stanice TS 3521, kterou bude nutné přemístit do vhodného prostoru navrhovaného objektu ideálně s přímým přístupem z ulice V Háji.

Na pozemek jsou vedeny stávající přípojky inženýrských sítí pro stávající budovu výrobního objektu.

4 VSTUPNÍ ÚDAJE O POZEMKU

- Kraj Hlavní město Praha
- Obec Praha, katastrální území Holešovice
- Parcela č. 954 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1957 m²,
- Existující stavba na parcele č.p.1061, stavba pro výrobu a skladování
- Vlastnické právo: Dělnická s.r.o
- Památkově chráněné území

Sousední pozemky v bezprostředním okolí stávajícího objektu, které by mohly být dotčeny stavbou, jsou v majetku Hlavního města Prahy. Jedná se zejména o dopady řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, řešení přístupu k objektu, parkování a zásobování.



Obr.: Lokalita stavby, Výsek z katastrální mapy

5 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ

Název záměru: Dělnická

Charakter stavby: Novostavba administrativní budovy

Plocha řešeného území / výměra pozemku dle KN: 1957m²

6 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ STAVBY

Návrh se snaží o doplnění, zatraktivnění a začlenění do stávajícího urbanistického řešení – ukončení blokové zástavby. Hmotu domu navazuje tvarem a výškou na sousedící stavby a doplňuje tak vnitroblok a uliční čáru řešeného území. Stávající stav není vhodný, idea návrhu se snaží o zlidštění a zpřístupnění prostoru veřejnosti, jak parterem domu, který je řešen jako průchozí s obchodními jednotkami, restaurací a vnitřním posezením v zeleni, tak typem fasády.

Ve vyšších patrech se nabízí ideální a lukrativní místo pro nájemní kancelářské prostory, open space umožňuje variabilitu řešení pro počet nájemníků a variabilitu řešení dispozice kanceláří. Horní terasa láká k lukrativnímu posezení při jednáních.

Nárožní část domu je řešena jako výrazná, barevně prosklená a materiálově odlišená věž – hlavní vizuální akcent místa. Tímto symbolem se zdůrazní zapamatování si adresy domu jako místa firmy nebo maloobchodu.

Konstrukčně bude dodržen standardní modul konstrukční výšky – 4,5m v parteru (obchodní jednotky), 3,8m ve vyšších patrech v typových podlažích. Světlá výška dle standardu administrativních budov. Z hlediska fasádního konstrukčního modulu bude dodržen standard 1,35m.

Parkování je řešeno v podzemních garážích, dopravně je napojen objekt vjezdem z klidnější ulice V Háji.

Celkově je návrh koncipován jako výrazný a zajímavý prvek území, zároveň ale respektující a navazující na okolní zástavbu. Zmenšením zastavěné plochy nadzemní části oproti stávajícímu objektu zlepší současné parametry vnitrobloku.

7 VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Z hlediska rozsahu možných vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo bude hodnocen stávající stav (výrobní objekt) a navrhovaný záměr (demolice + novostavba administrativní budovy).

Hygienické limity

Je nutné v dalších stupních přípravné dokumentace, řešit návrh z hlediska závazných normových limitů nejen pro navrhovanou výstavbu, ale i pro stávající okolní objekty. Jedná se zejména stanovení a posouzení následujících hygienických limitů:

- odstupové vzdálenosti
- výškové limity
- denní osvětlení a proslunění

- akustické vlivy
- ochrana ovzduší (vliv obslužné dopravy, koncentrace polévatého prachu, koncentrace N₂O)
- vazby na dopravní infrastrukturu

Při doplňování stávající souvislé zástavby výstavbou v prolukách, se posuzuje vliv na stínění okolních budov porovnáním se stavem při úplné souvislé zástavbě.

Navrhovaný záměr, který bude realizován do rohové proluky po demolici stávajícího objektu, respektuje sousední blokovou zástavbu a jeho architektonické a hmotové ztvárnění zachovává půdorysný rozsah i výškovou úroveň zástavby sousedních budov.

V další fázi projektové přípravy budou zpracovány ověřovací odborné studie zejména akustická studie, dopravní studie, ev. rozptylová studie znečištění ovzduší.

Městská zeleň

Vzhledem ke stávající zastavěnosti se na pozemku nevyskytuje žádná stávající zeleň a není předpokládáno zpracovávat dendrologický posudek.

Navrhovaný záměr předpokládá využití volných ploch střech horních podlaží pro extenzivní zeleň a zejména konstrukce střechy nad podzemní m parkingem ve vnitrobloku pro intenzivní zeleň. Odborný návrh bude zpracován v další fázi v rámci projektu sadových úprav.

Proces EIA

Posuzování vlivů záměrů na životní prostředí je v České republice upraveno zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k rozsahu stavby a v souladu se zněním výše uvedeného zákona lze předpokládat, že záměr bude hodnocen jako podlimitní (nedosahuje hodnot, uvedených v příloze 1 zákona). V případě podlimitního záměru má příslušný úřad 15 dní na prozkoumání záměru a rozhodnutí zda se projekt postoupí do zjišťovacího řízení. Pokud ano, investor je povinen připravit plné oznámení o záměru.

Příloha č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb.

KATEGORIE II (záměry vyžadující zjišťovací řízení)

- *Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.*

Odpady

Nakládání s odpady během výstavby i provozu navrhovaného záměru bude řešeno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění a v souladu s příslušnými prováděcími předpisy.

U odpadů potenciálně kontaminovaných (zejména v průběhu demolice stávajícího objektu) se provede test na vyloučení nebezpečných vlastností a to pověřenou osobou ve spolupráci s akreditovanou laboratoří, podle výsledku hodnocení bude navržen způsob nakládání a odstranění tohoto druhu odpadu.

Při běžném provozu budou vznikat odpady charakteristické pro tento typ objektů, tzn. především odpady komunální a dále odpady mající původ v údržbě objektů a jejich okolí. Odpady z pronajímatelného retailu v parteru budou záviset na charakteru provozovny.

Výstavba a provoz navrhovaného záměru nevyvolá neobvyklé nebo neřešitelné nároky z hlediska likvidace odpadů. Likvidaci odpadů v souladu s platnými právními předpisy bude možné zajistit na komerčním základě u oprávněných firem zabývajících se jejich likvidací.

8 NAPOJENÍ STAVBY NA INFRASTRUKTURU

Napojení na dopravní infrastrukturu

Novostavba bude dopravně napojena na stávající komunikační síť do ulice v Háji vjezdem do podzemních garáží na pozemku. Místo je dostatečně vzdálené od křižovatky s ulicí Dělnická. Stávající objekt je napojen průjezdem na ulici Dělnická, demolicí objektu bude stávající napojení zrušeno.

Návrh dopravního řešení připravovaného záměru musí být v souladu s dopravní koncepcí městské části, která zohlední také okolní realizovanou a plánovanou výstavbu a bude v souladu s rozvojovým plánem pro toto území.

Lokalita je dobře dostupná prostředky hromadné dopravy. Bezprostřední vazba na zastávku TRAM a BUS Maniny v ulici Dělnická. Relativně dostupná vazba na stanice metra C - Nádraží Holešovice, Vltavská, resp. metra B – Palmovka.

Doprava v klidu

Stavba musí být vybavena zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby. Požadovaný počet parkovacích míst je situován v podzemních podlažích navrhovaného objektu.

Doprava v klidu je určena souladu se stanovenými podmínkami vyhlášky OTTP:

Zóna 3, mimo spádové území stanic metra

koeficient vlivu území:	0,6
koeficient dopravní obsluhy území:	není stanoven

Základní počet stání v závislosti na funkčním využití stavby je 80 parkovacích míst. Celkový počet zahrnuje 4 stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

administrativa s malou návštěvností:	1stání na 35m ² užitné plochy
obchod prodejna:	1stání na 50m ² užitné plochy
stravování:	1stání na 15m ² obytné plochy

Charakter objektu byl stanoven tak, aby zásobování a technická obsluha jeho částí byla uskutečňována pouze dodávkami a lehkými užitkovými vozidly.



Obr.: Mapa technické infrastruktury, Výsek z digitální mapy Prahy, Geoportál hl. m. Prahy

Napojení na technickou infrastrukturu

V území jsou vybudovány distribuční sítě pro potřeby stávající zástavby a je odvodněno stokovou sítí. Navrhovaná stavba bude napojena na stávající inženýrské sítě v přílehlých komunikacích V Háji a Dělnická. Napojovací body budou stanoveny v další fázi projektové přípravy.

Pro nový objekt je uvažováno s vybudováním nových přípojek vhodné kapacity; vodovod, kanalizace, plynovod, horkovod, elektro silnoproud, slaboproudé telekomunikační rozvody.

Zdrojem tepla bude horkovod centralizovaného zásobování teplem Pražské teplárenské, a.s. napojený na horkovodní napaječ Mělník-Praha. Výměňková stanice bude v podzemí navrhovaného objektu.

9 PŘEDPOKLÁDANÉ PRŮZKUMY A ZAMĚŘENÍ

- digitální zaměření stávajícího stavu objektu, aktuální pasport včetně technického zařízení budov a dostupnou původní projektovou dokumentaci stávajících objektů dotčených stavbou
- odborné průzkumy, zejména stavebně technický průzkum a statické posouzení stávajících objektů dotčených stavbou, inženýrsko-geologický průzkum, radonový průzkum, hydrogeologický průzkum, korozní průzkum, průzkum zaměřený na výskyt azbestu, průzkum kontaminace
- polohopisné a výškopisné zaměření stávajících objektů stavby a stavbou dotčeného okolí včetně inženýrských sítí
- další odborné průzkumy a zaměření mohou vyplynout z projednávání záměru a při zpracovávání dalších stupňů projektové dokumentace navrhovaného záměru

10 STAVEBNĚ TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Výkopové práce pro dvě podzemní podlaží v městské zástavbě nedaleko řeky vyžadují kvalitní zajištění stavební jámy, předpokládáno je využití milánských stěn.

Předpokládáno je založení na základové desce podpírané pilotami vetknutými do únosného skalního podloží. Suterénní obvodové stěny jsou železobetonové monolitické ve vazbě na zajištění stavební jámy. Hydroizolační řešení celé spodní stavby bude řešena na tlakovou vodu.

Nosná konstrukce objektu bude navržena z železobetonové monolitického skeletu se ztužujícími stěnovými jádry komunikačních vertikál. Stropní konstrukce bude navržena z monolitických železobetonových desek. Schodiště a výtahové šachty jsou železobetonové.

Střechy objektu jsou ploché, jednoplášťové, v ustupujících podlažích využité jako pochozí terasy. Střecha nad podzemními garážemi v úrovni okolního terénu vnitrobloku bude zelená intenzivní a z části pojízdná.

Předpokládáno je využití lehkých obvodových pláštů zavěšených do nosné konstrukce, v kombinaci proskleného a plného opláštění.

Vnitřní dělicí konstrukce a ostatní stavební konstrukce a prvky budou standardní, s využitím keramického zdiva, montovaných sádkartonových systémů, dřevěných a kovových výrobků.

Konstrukční, architektonické a stavebně technické řešení bude rozpracováno v dalších stupních projektové dokumentace. Budou samozřejmě respektovány požadavky příslušných vyhlášek a závazné i doporučující ČSN.

11 PODMÍNKY PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

Při provádění stavby je nutné zohlednit charakter lokality a to zejména zachování dopravní obslužnosti přilehlých komunikací V háji, Dělnická) a ochrana bezprostředně sousedících staveb (především bytové domy) a inženýrské sítě.

V dalších projekčních stupních budou zpracovány zásady organizace výstavy. Bude nutné nalézt vhodné prostory pro objekty zařízení staveniště. Zásobování stavby energiemi využije stávajících a budovaných přípojek. Staveništní doprava bude využívat boční ulici V Háji.

Vzhledem k rozsahu stavby lze předpokládat členění do 2 stavebních etap:

1. Demolice stávajícího objektu
2. Realizace novostavby

Předpokládaná doba realizace záměru 18-24 měsíců

Předpokládaný termín zahájení realizace 4Q 2014

GRAZIE / THANK YOU / DĚKUJEME



HELIKA, a.s.
Beranových 65
P.O.BOX 4
Praha 9 - Letňany
199 21
Česká republika