

Dvorní vestavba a nástavba Lipová 1650/8 Lipová 472/10 Praha 2

Architektonická studie

MS architekti



Textová zpráva

A.1.1. Údaje o stavbě

Název stavby: **Dvorní vestavba a nástavba - Lípová 1650/8 a 472/10**

Místo stavby: parc.č. 1847 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp./o. 1650/8
parc.č. 1848 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož nedílnou součástí je stavba čp./o. 472/10
k.ú. Nové město (727181), Obec Praha.

Předmět dokumentace: **dvorní vestavba obytného křídla a obchodní jednotky Lípová 472/10, Lípová 1650/8
nástavba objektu Lípová 1650/8**

A.1.2. Údaje o stavebníkovi

Stavebník: **JB Reality s.r.o.**
Lípová 472/10
120 00 Praha 2 – Nové město
IČ: 26745101

A.1.3. Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Generální projektant: **MS architekti s.r.o.**
U Nikolajky 1085/15, 150 00 Praha 5
IČ: 625 80 426
DIČ: CZ 625 80 426

zastoupený: Ing. arch. Michalem Šourkem, jednatelem

vedoucí projektu: Alexandr Verner

architekt: Marie-Laure Cazes, Nathalie Fatte



a) Celkového řešení umístění stavby v území,

Předmětem návrhu je dvorní vestavba obytného křídla s parkováním a obchodní plochou v podnoží Lípová 472/10 a 1650/8 a nástavba uličního křídla objektu Lípová č.p 1650/8.

NÁVRHOVÝ HORIZONT

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění 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, mala 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 2 000 m², 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:

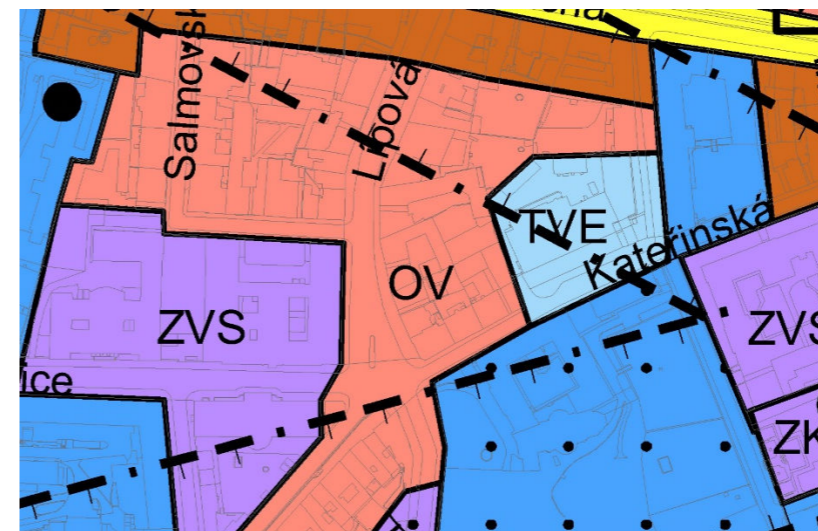
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

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

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemku.

Nepřípustné využití:

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



snímek územního plánu, zdroj: IPR

Popis navrhovaného záměru:

- Vestavba obytného křídla je navrhována jako náhrada původního objektu, který byl bohužel zničen při náletech na konci války v roce 1945. Nicméně ji již nelze navrhnout tak, jak původně stála. Původní tvar objektu by již v současné době nevyhovoval hygienickým požadavkům na odstupy od okolních budov dle §28 (PSP) ani denní osvětlení dle §45 (PSP). Navrhovaný objekt má oproti původnímu křídlu upravený půdorysný tvar písmene L, který opisuje hranici současného dvora, do kterého orientuje nově navrhované bytové jednotky. Je členěný po jednotlivých podlažích balkonovými deskami a terasami, kterými navazuje na pavlače stávajících domů. Zastřešení je navrhované šikmé pultové, které je v lokalitě obvyklé. Navrhovaný objekt má celkem 5 np. S tím, že poslední 5.np je ustupující a tvoří ho podkroví.



Letecký snímek Prahy z roku 1945. zdroj: geoportal

- Součástí záměru dvorní vestavby je vybudování nových parkovacích stání a obchodní plochy. Navrhované řešení obsahuje nové parkovací plochy v ploše 1.np vnitrobloku s tím, že zachovává dopravní napojení průjezdem objektu Lípová 10, tak jak je tomu v současné době. Obchodní jednotka v podobě potravin do 1000 m² obchodní plochy je navrhována jako spodní vestavba v suterénu v ploše dvora, která bude provozně navazovat na suterénní prostory objektů Lípová 8 a 10.
- Střešní nástavba je navrhována u objektu Lípová 8. Stávající objekt je situován v klasické uliční proluce a obsahuje částečně podsklepený suterén a tři nadzemní podlaží a půdu se sedlovou střechou s výškou okapové římsy cca 11,4 m. Sousedící objekty jsou č.p. 472/10 (na fotografii vlevo) obsahuje 4.np a půdu se sedlovou střechou, výška římsy cca 17,7 m a z druhé strany č.p. 471/6 (na fotografii vpravo) obsahuje 5.np a půdu se sedlovou střechou, výška římsy cca 20,7m. Stávající objekt obsahuje bytové jednotky a obchodní prostory v 1.np. Objekt má celkem tři křídla okolo vnitřního dvora. Přístup do jednotlivých bytových jednotek je po společném schodišti a pavlači. Předmětem návrhu nástavby je pouze uliční křídlo. Návrh nástavby

respektuje uliční čáru, kterou nepřestupuje. Mezi stávající výškou fasády a nástavbou zůstane zachována stávající korunní římsa, která bude oddělovat nový stav od původního. Navrhovaná nástavba obsahuje jedno podlaží s podkrovím. Tvar sedlové střechy bude shodný se současným tvarem a sklonem.



Fotografie autora ulice Lípová 09/2021

b) Dispoziční řešení stavby

Provozní a dispoziční řešení do značné míry spojuje oba objekty Lípová 8 a 10 do jednoho provozního celku. Oba objekty patří jednomu majiteli. V případě dvorní vestavby, parkoviště a obchodní jednotky budou využívány průjezdy obou objektů.

- Dvorní vestavba je navrhována v místě původního objektu Lípová 10 a je orientovaná do vnitřního dvora objektu Lípová 10. Vzdálenost mezi polohou navrhovaného objektu a vstupu do objektu Lípová 10 však nespĺňuje podmínky pro zásah IZS. Proto návrh vestavby obytného objektu obsahuje i vstup ze dvora objektu Lípová 8, kde vzdálenost pro zásah splňuje normové požadavky. Nicméně vstup přes vlastní dvůr Lípová 10 je v návrhu využíván také.
- Navrhovaná parkovací plocha ve dvoře na úrovni 1.np bude dopravně napojena na průjezd z ulice Lípová, který tak slouží k tomuto účelu již v současné době. Průjezd umožňuje pouze jednosměrný provoz, ale kapacita stání v návrhu nepřekračuje počet 20 PS. Obchodní jednotka je navrhována v suterénu. Vstup veřejnosti, resp. zákazníků a zaměstnanců je navrhovaný oddělený. Oba vstupy mají navržené nové

samostatné schodiště přístupné ze dvora č.p.8 v 1.np. Zásobování je navrhováno z odděleného prostoru garáží a bude využívat dočasný sklad se zdvihací plošinou.

- Nástavba objektu č.p.8 bude využívat stávající schodiště a pavlače. Nově návrh počítá s vybudování venkovního výtahu, který bude obsluhovat i stávající úroveň pavlačí.

BILANCE PLOCH

Dvorní vestavba obytného křídla a
vestavba obchodní jednotky Lípová 472/10

	HPP NOVÉ OBJEMY	HPP NOVÁ FUNKCE V PŮVODNÍM OBJEMU	ČPP BYTY	ČPP NEBYTY	ČPP SPOLEČNÉ PROSTORY
6.NP	81 m ²		41 m ²		
5.NP	235 m ²		140 m ²		27,5 m ²
4.NP	330 m ²		219 m ²		51 m ²
3.NP	330 m ²		219 m ²		51 m ²
2.NP	311 m ²		184 m ²		64 m ²
1.NP	920 m ²	653 m ²		541 m ²	932 m ²
1.PP	797 m ²	483 m ²		946 m ²	
TOTAL	3 004 m ²	1 136 m ²	803 m ²	1 487 m ²	1 125 m ²

c) Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu

Napojení na technickou infrastrukturu předpokládá využití stávajících přípojek. Objekt je připojen na vodovodní řad a kanalizaci z ulice Lípová a využívá lokální plynové kotle v jednotlivých bytech. Objekt bude dopravně napojen vstupy a vjezdy z ulice Lípová.

d) výpočet parkování dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (PSP)

Příloha č. 2 k nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy

č.	účel užívání	ukazatel základního počtu stání (HPP m ² /1 stání)	vázané (%)	návštěvnícké (%)	HPP (m ²)
1	bydlení dvorní vestavba	85	90%	10%	1234,0
1	bydlení uliční nástavba	85	90%	10%	474,0
2c	obchody a služby velkoplošné	40	10%	90%	1865,0

Příloha č. 3 k nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy

zóna:	PŘEPOČET návštěvnícká stání bydlení, vázaná stanání a návštěvnícká stání ostatních účelů užívání		PŘEPOČET vázaná stání bydlení min. %
	min. %	max. %	
00	0%	50%	50%

VÝPOČET:

č.	účel užívání	základní počet stání (HPP m ² /1 stání)	min. počet vázaných parkovacích stání	návštěvnícké (%)	celkový počet parkovacích stání
1	bydlení	14,5	6,5	0,0	6,5
1	bydlení	5,6	2,5	0,0	2,5
2b	služby a drobné provozovny	46,6	0,0	0,0	0,0
Min. potřebný počet parkovacích stání dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (PSP)					9

Pro potřeby parkování v klidu je na úrovni stávajícího dvora navrženo celkem 20 nových parkovacích stání. Z tohoto počtu bude 9 PS určeny pro potřeby navrhované nástavby a dvorní vestavby a zbylých 11 PS bude určeno pro potřeby stávajících residentů.

Historická ortofoto 1

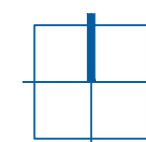


č.p. 1848 - Během druhé světové války

Historická ortofoto 2



č.p. 1848 - Během druhé světové války



Historická ortofoto 3

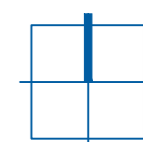


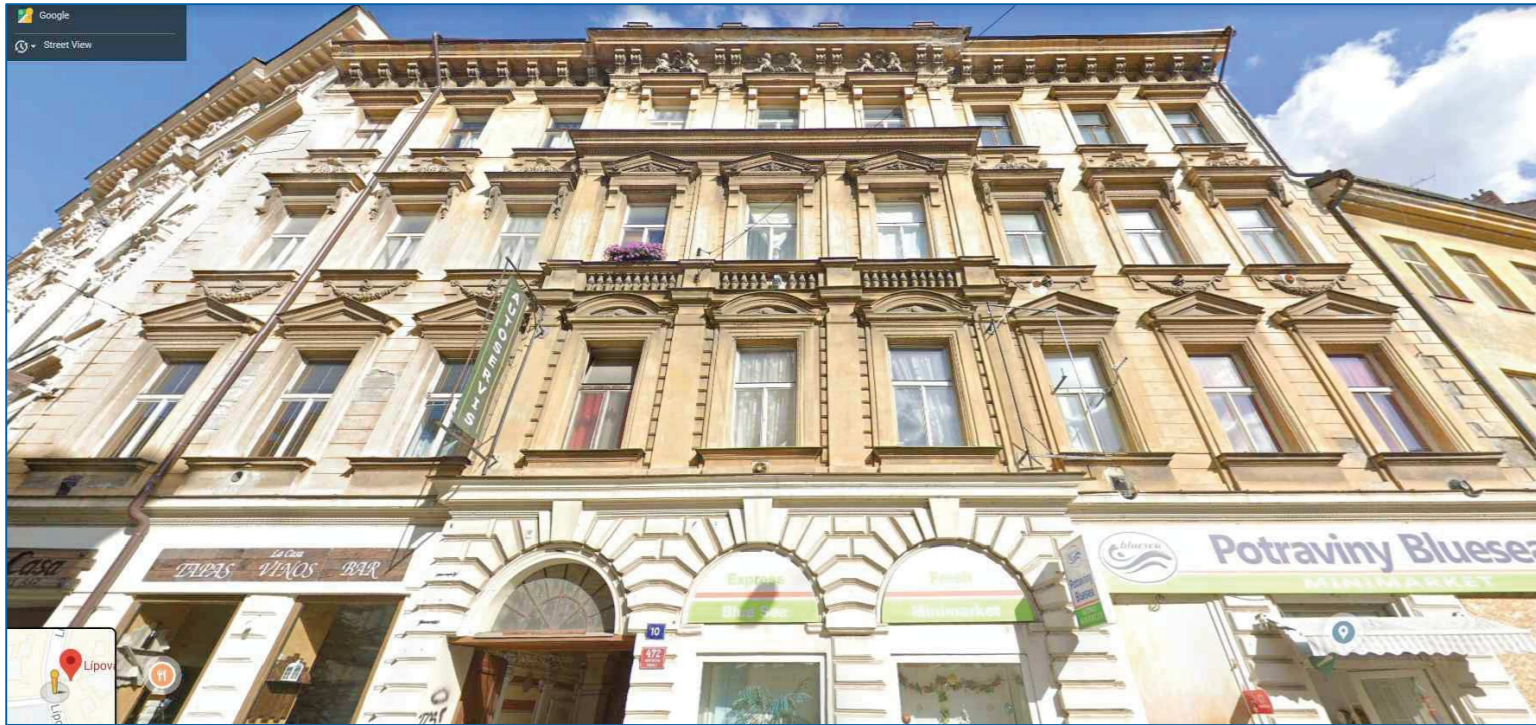
č.p. 1848 - Po druhé světové válce

Historická ortofoto 4

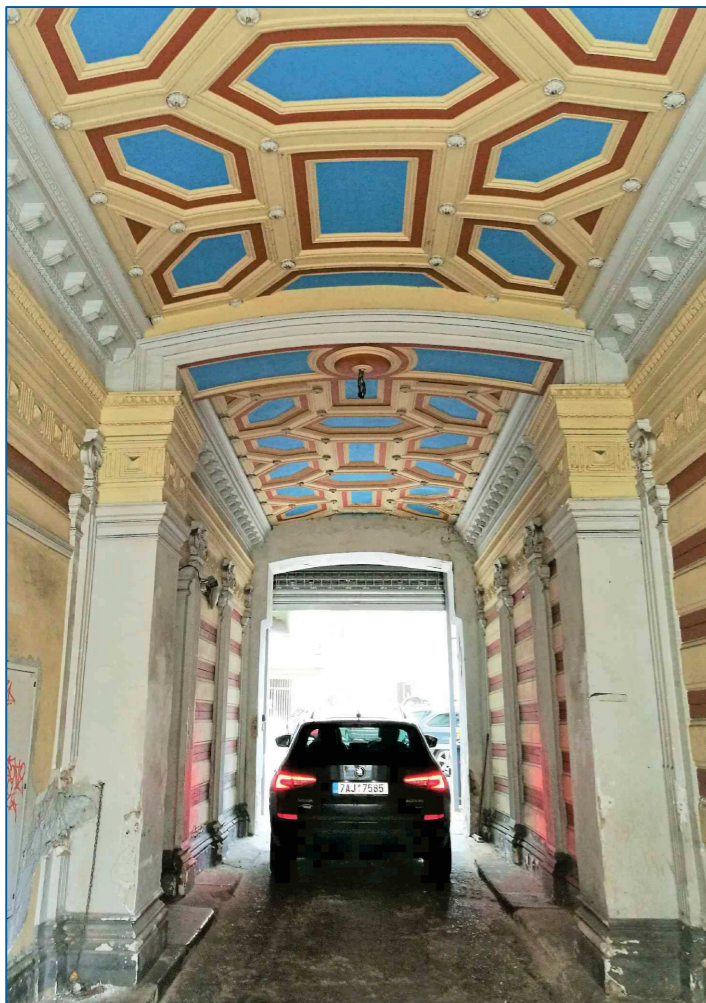


č.p. 1848 - Po druhé světové válce





01



02



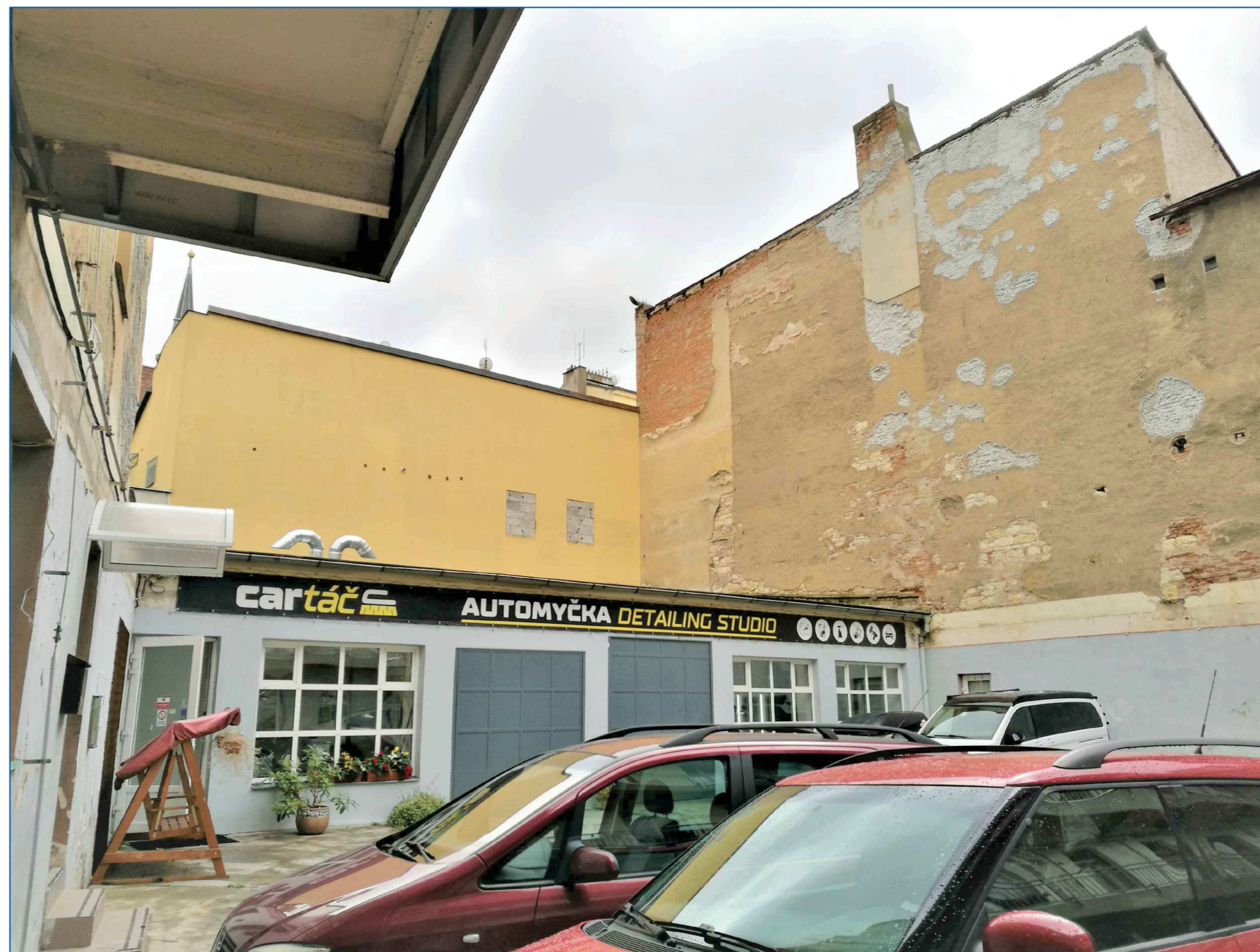
03



04



05



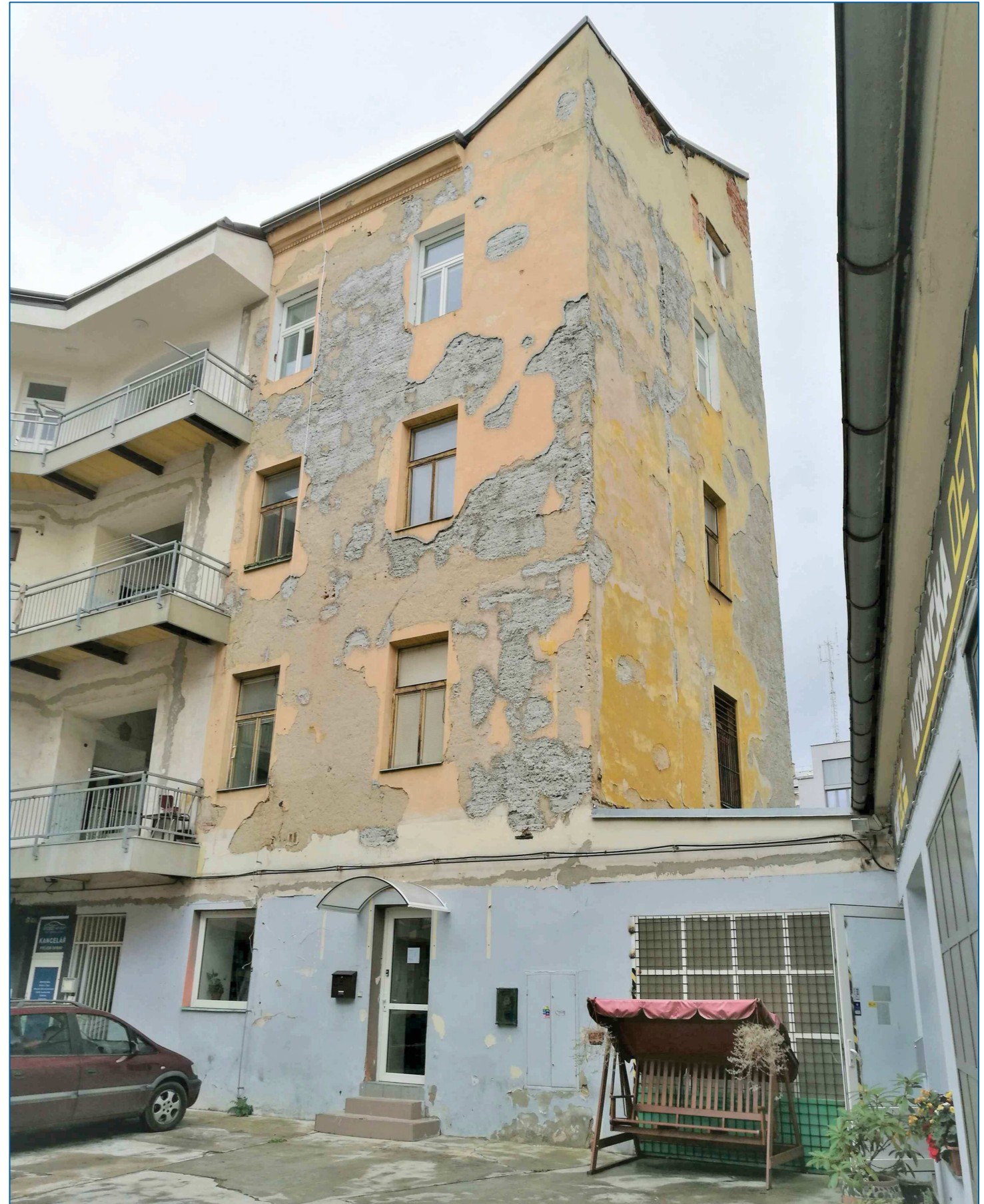
06



07



08

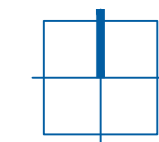


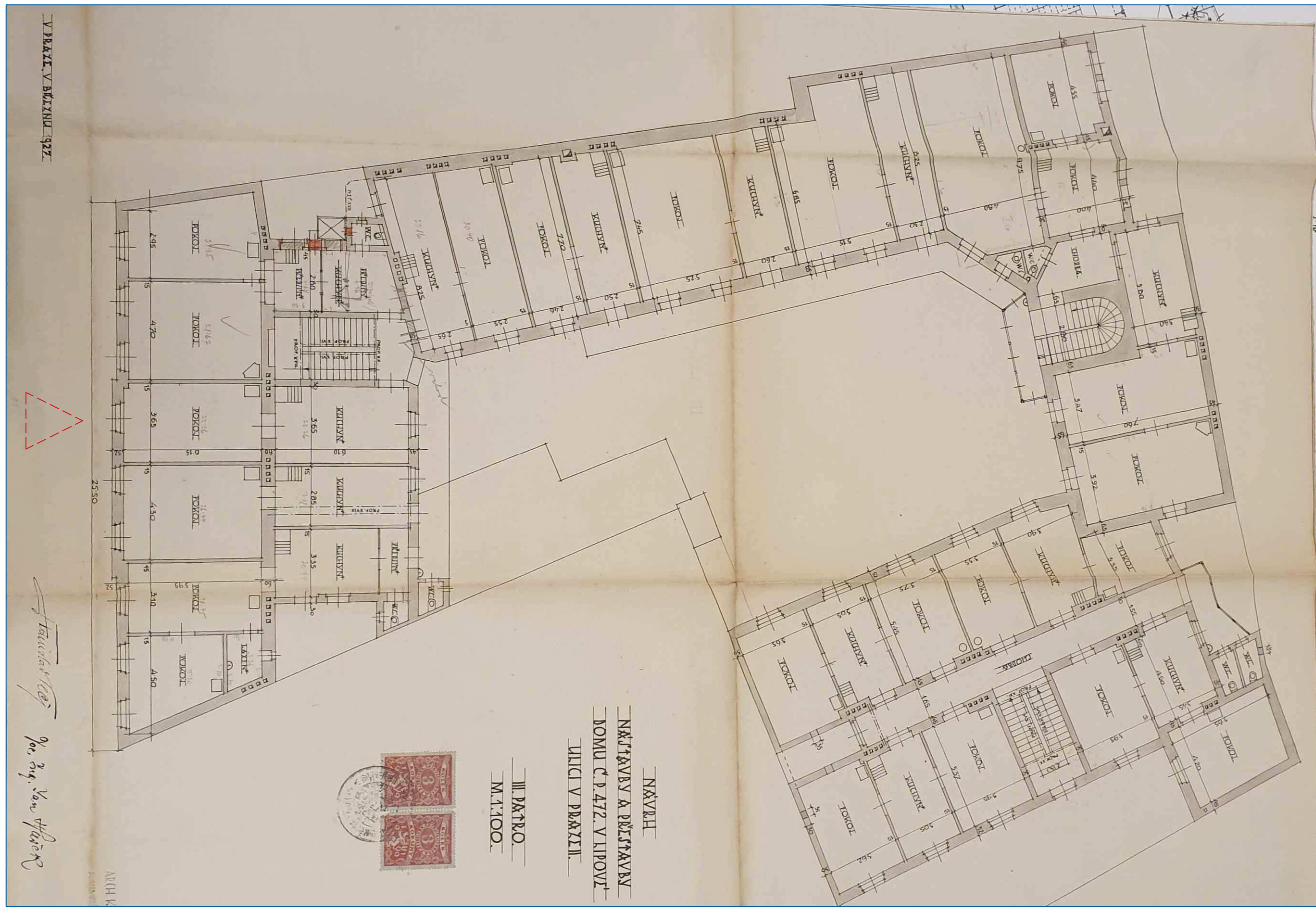
09

Průjezd



1.np (1927)





V PRAZE V BUIZKNU 1927

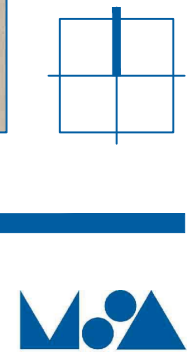
Jan. N. Van Štárek

NÁVĚH
 NĚSTĀVBY A PŘĚSTAVBY
 DOMU Č. P. 472. V LÍPOVĚ
 ULICI V PRAZE III.

III PATRO
 M. 1:100



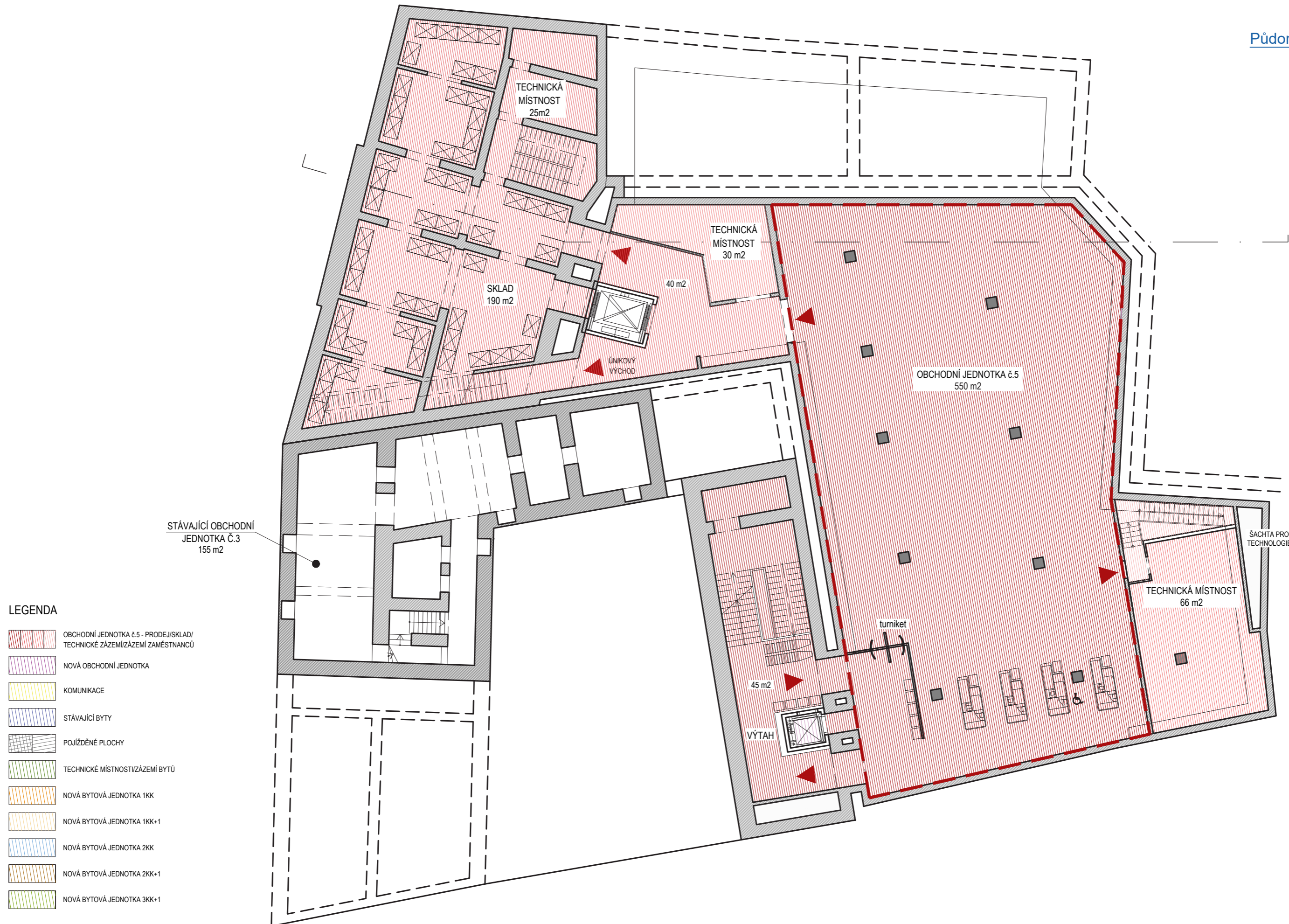
3.np (1927)

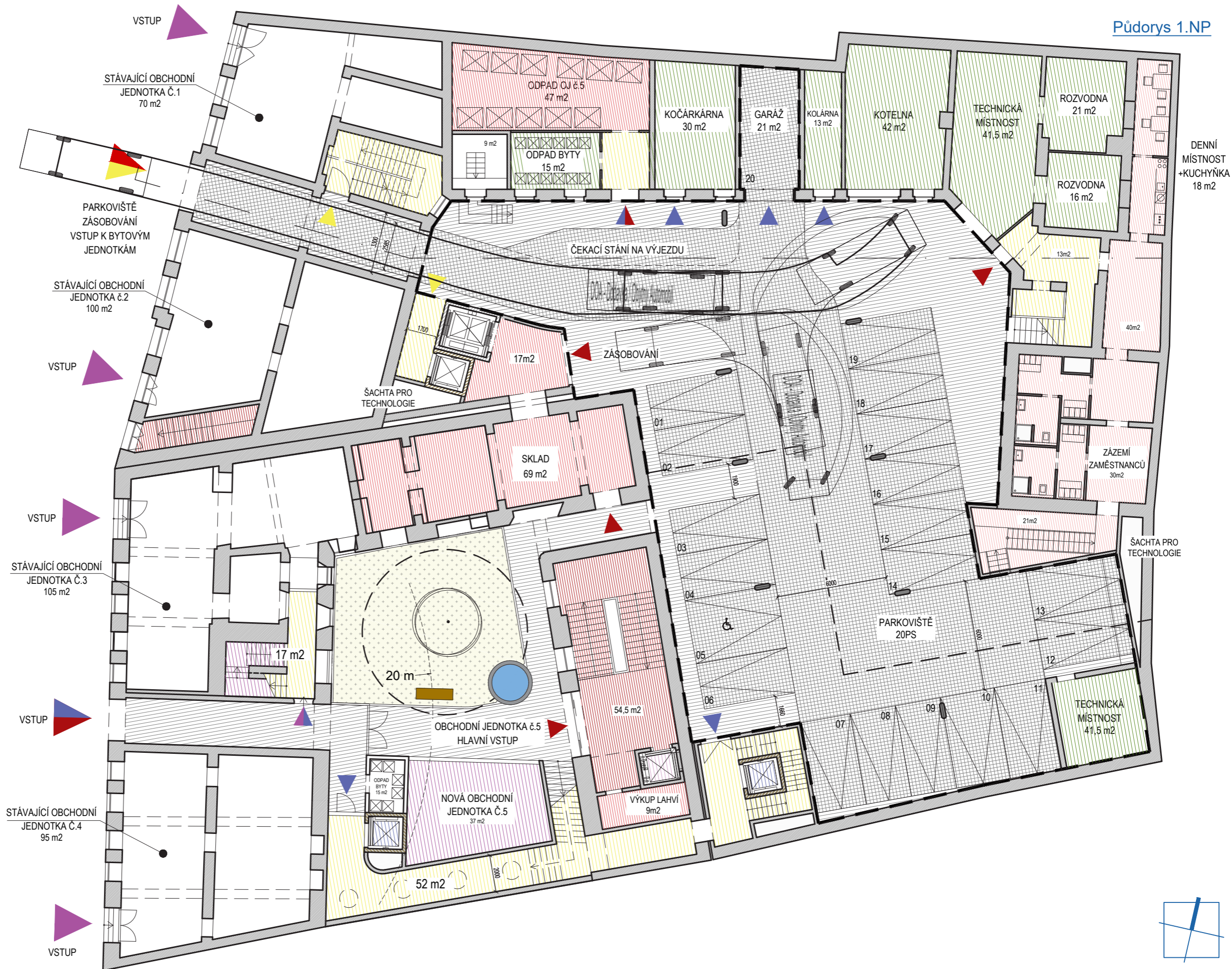




— Dvorní vestavba, Lípová 10
— Uliční nástavba, Lípová 8












Dvorní vestavba obytného křídla
Vestavba obchodní jednotky č.5
Lípová 472/10

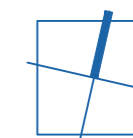






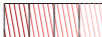










LEGENDA

-  OBCHODNÍ JEDNOTKA & 5 - PRODEJ/SKLAD/
TECHNICKÉ ZÁZEMÍ/ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
-  NOVÁ OBCHODNÍ JEDNOTKA
-  KOMUNIKACE
-  STÁVAJÍCÍ BYTY
-  POJÍZDĚNÉ PLOCHY
-  TECHNICKÉ MÍSTNOSTI/ZÁZEMÍ BYTŮ
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 3KK+1





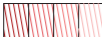










LEGENDA

-  OBCHODNÍ JEDNOTKA č.5 - PRODEJ/SKLAD/
TECHNICKÉ ZÁZEMÍ/ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
-  NOVÁ OBCHODNÍ JEDNOTKA
-  KOMUNIKACE
-  STÁVAJÍCÍ BYTY
-  POJÍZDĚNÉ PLOCHY
-  TECHNICKÉ MÍSTNOSTI/ZÁZEMÍ BYTŮ
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 3KK+1





LEGENDA

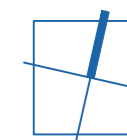
-  OBCHODNÍ JEDNOTKA č.5 - PRODEJ/SKLAD/
TECHNICKÉ ZÁZEMÍ/ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
-  NOVÁ OBCHODNÍ JEDNOTKA
-  KOMUNIKACE
-  STÁVAJÍCÍ BYTY
-  POJÍŽDĚNÉ PLOCHY
-  TECHNICKÉ MÍSTNOSTI/ZÁZEMÍ BYTŮ
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 3KK+1

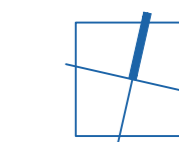
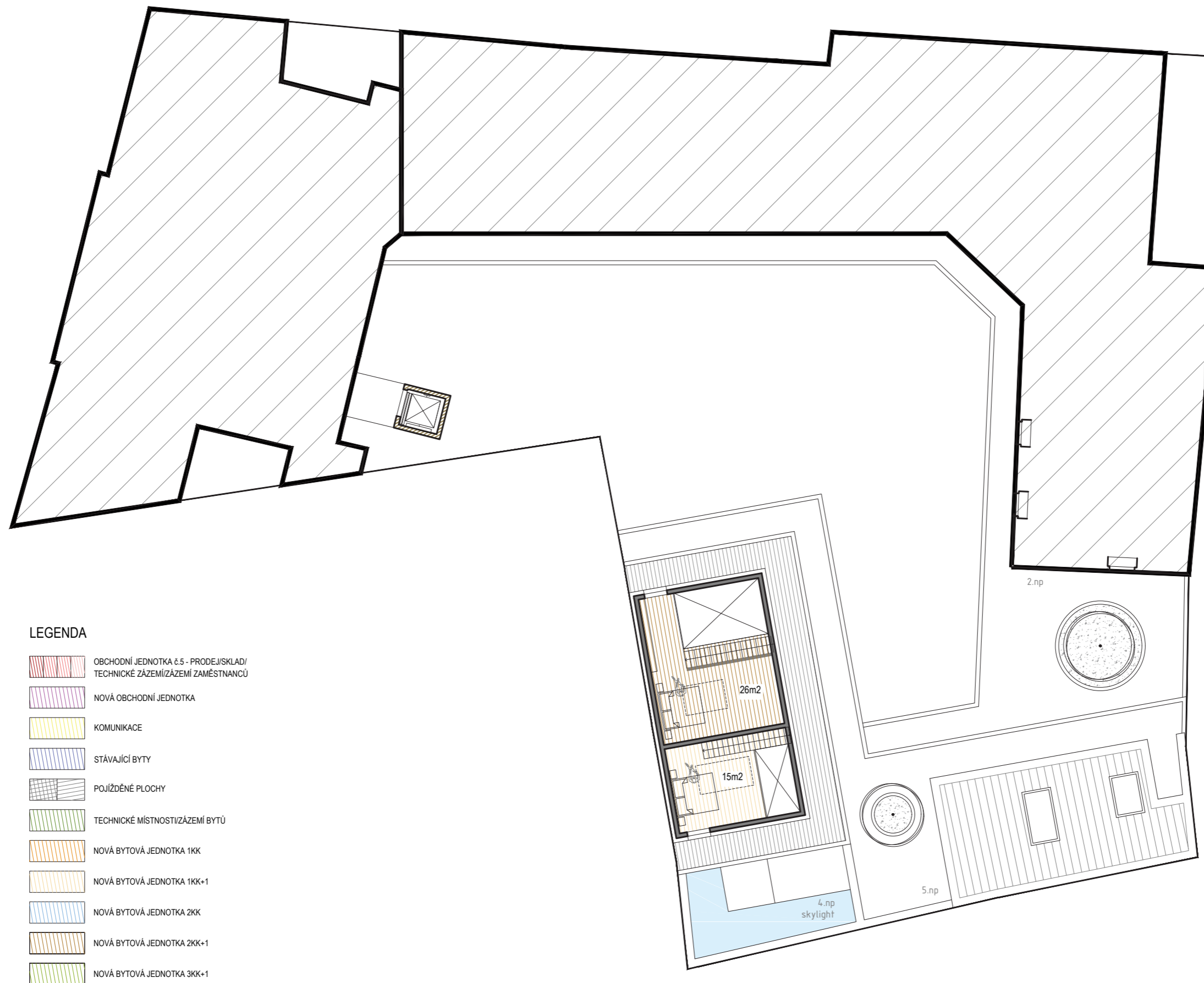


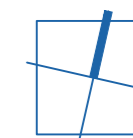
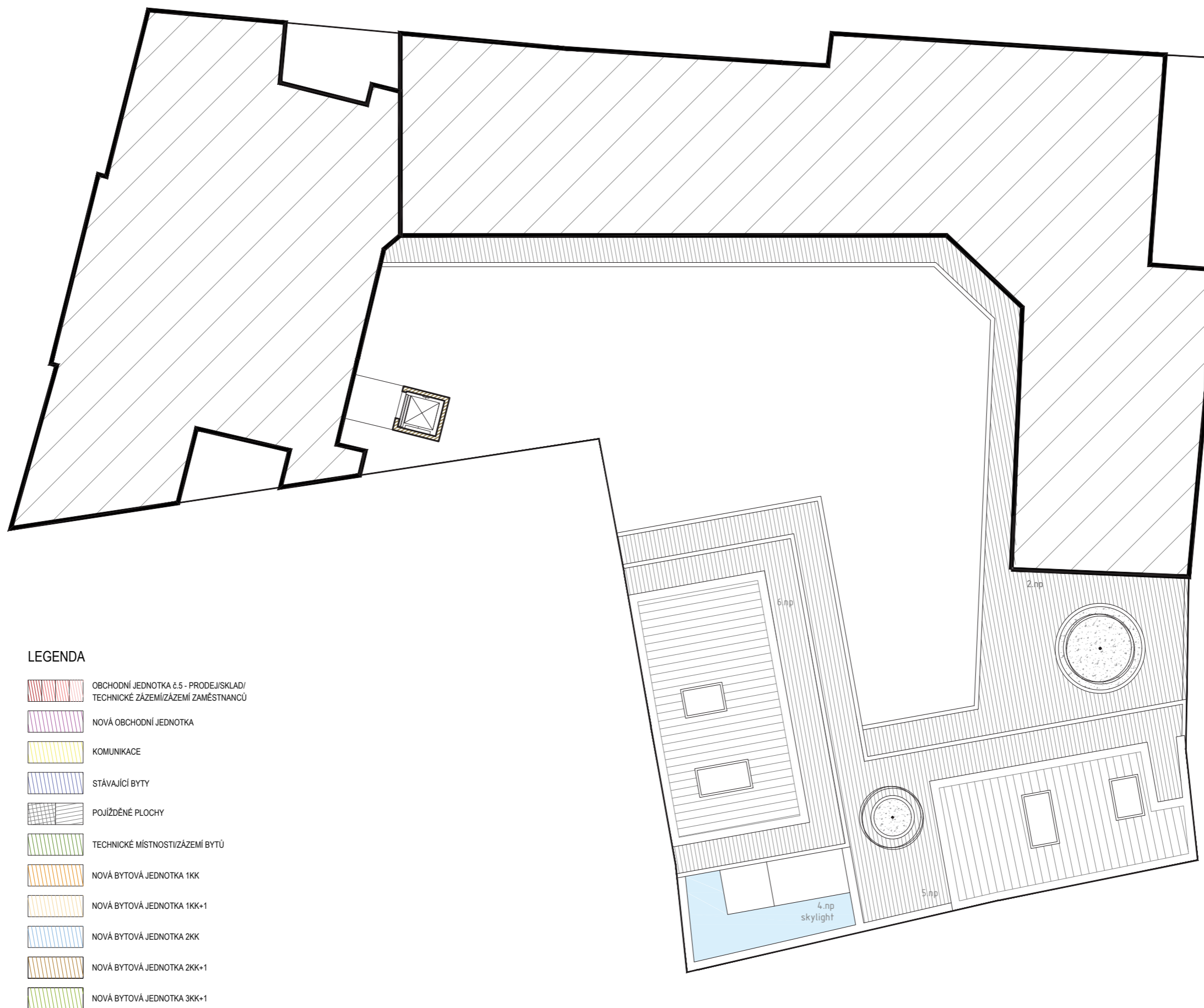


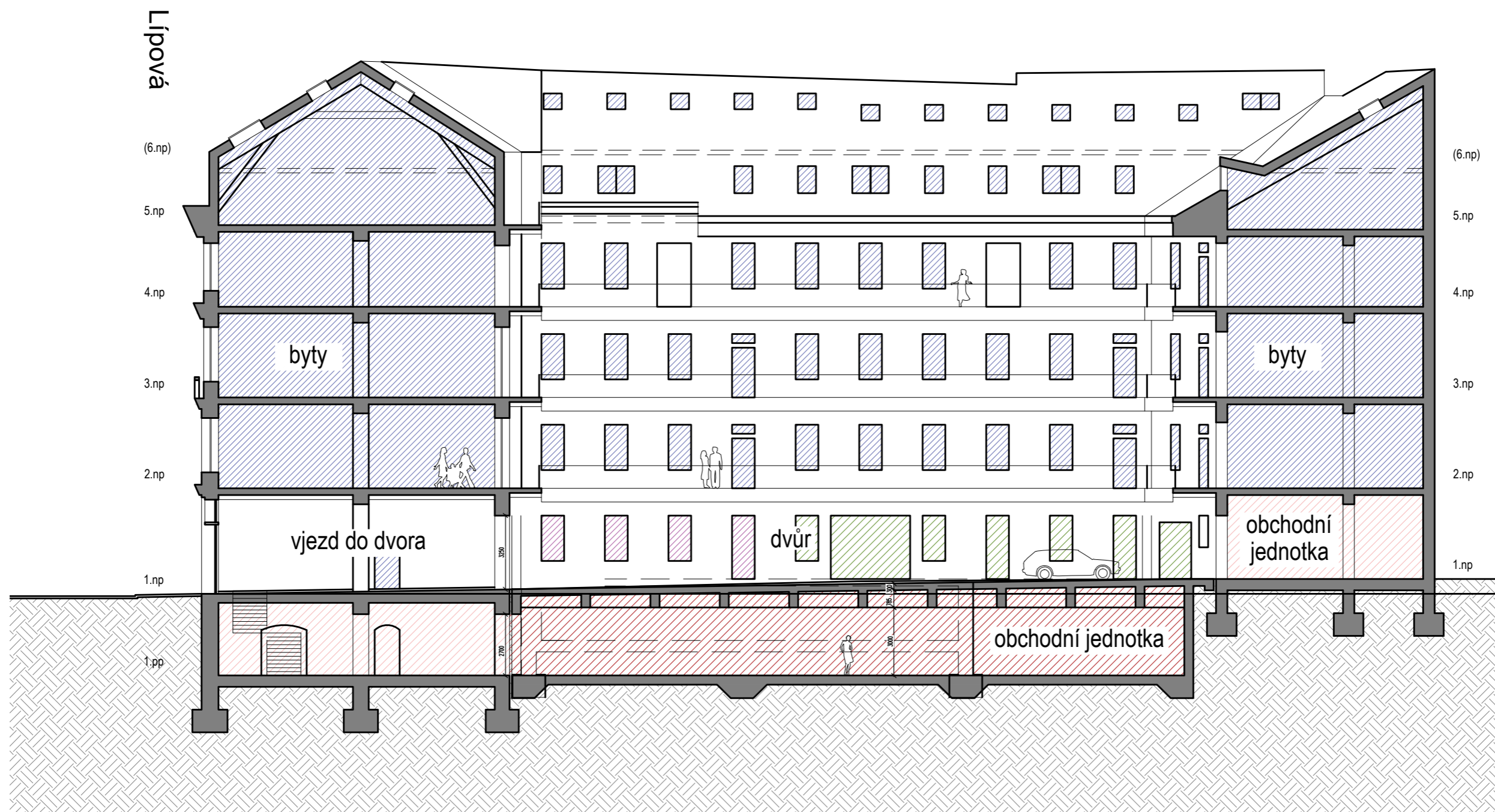
LEGENDA

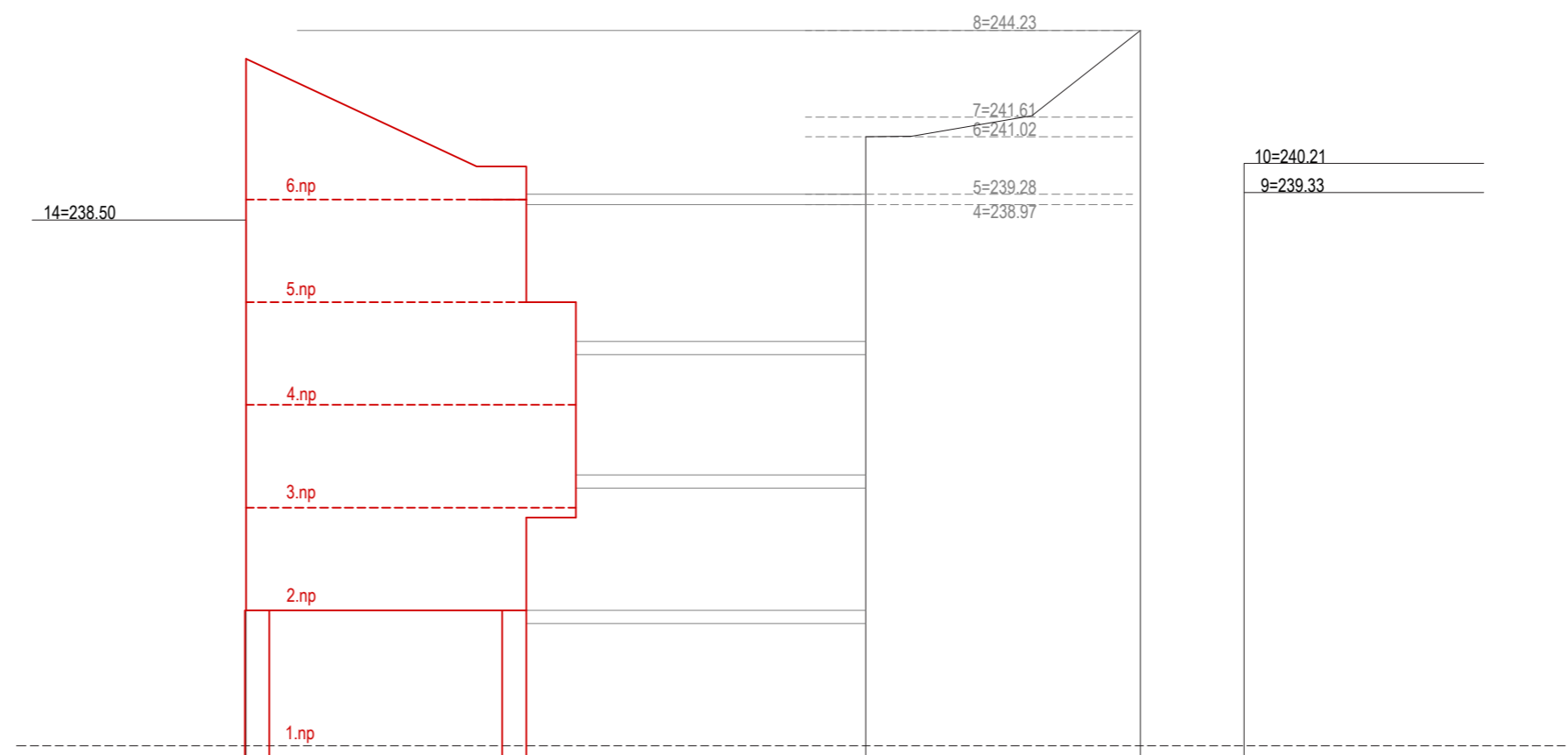
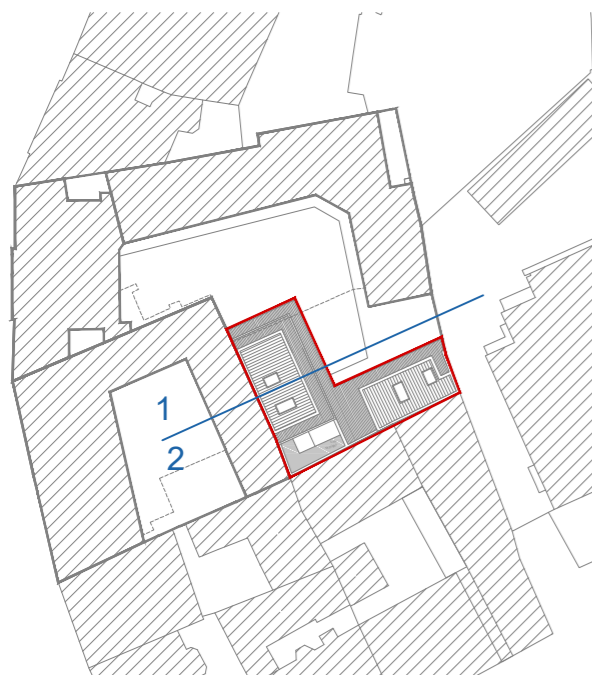
- OBCHODNÍ JEDNOTKA č.5 - PRODEJ/SKLAD/
TECHNICKÉ ZÁZEMÍ/ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
- NOVÁ OBCHODNÍ JEDNOTKA
- KOMUNIKACE
- STÁVAJÍCÍ BYTY
- POJÍŽDĚNÉ PLOCHY
- TECHNICKÉ MÍSTNOSTI/ZÁZEMÍ BYTŮ
- NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK
- NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK+1
- NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK
- NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK+1
- NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 3KK+1



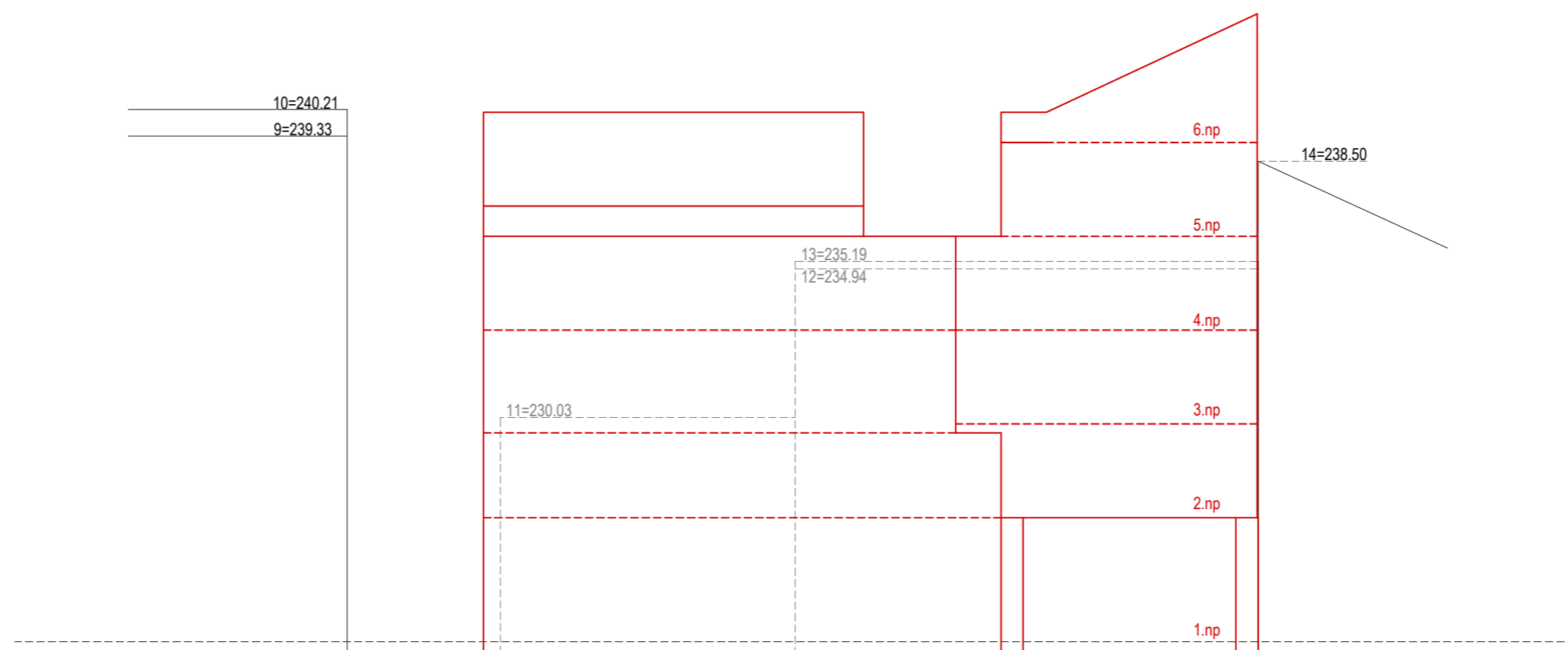




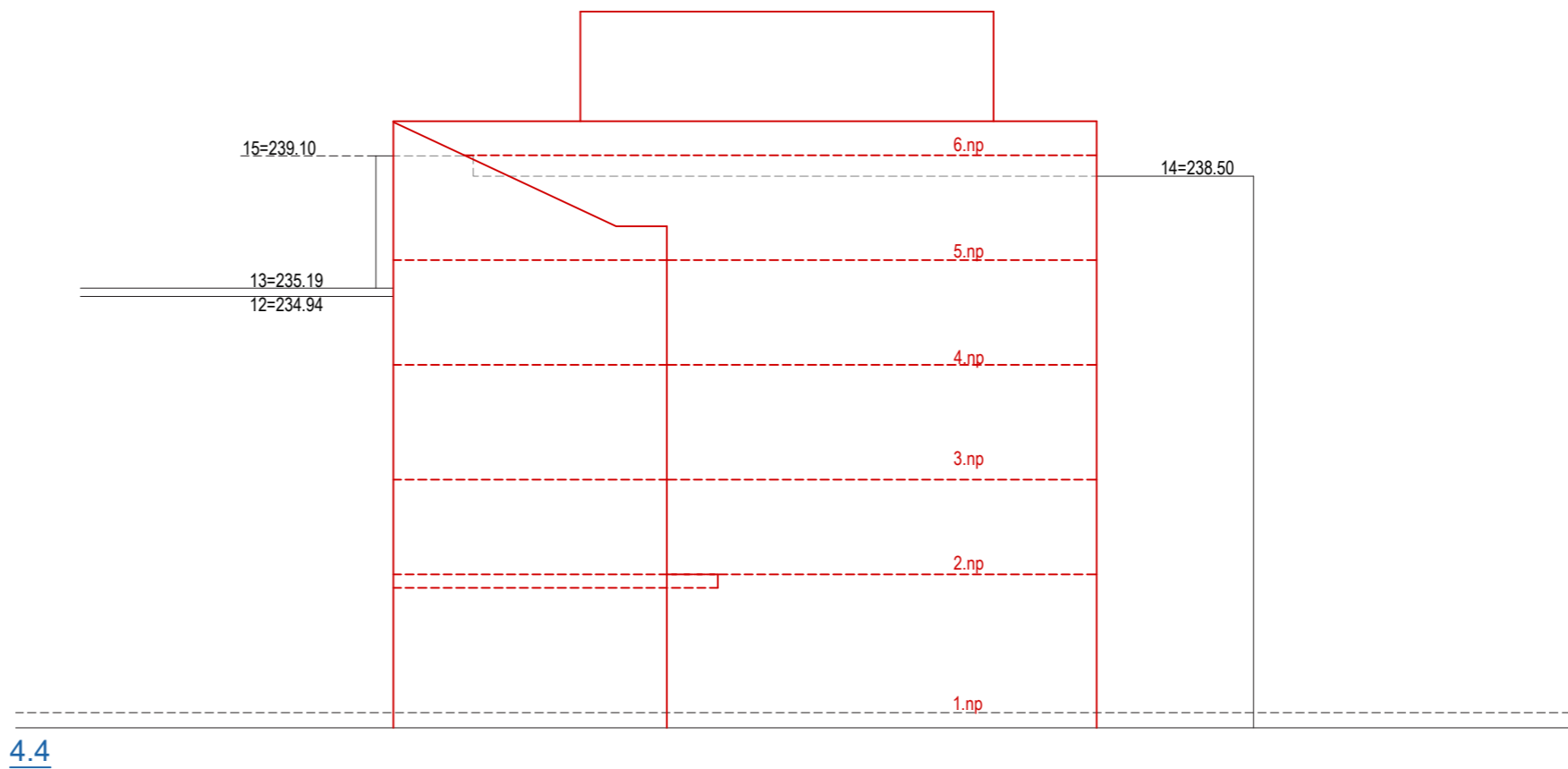
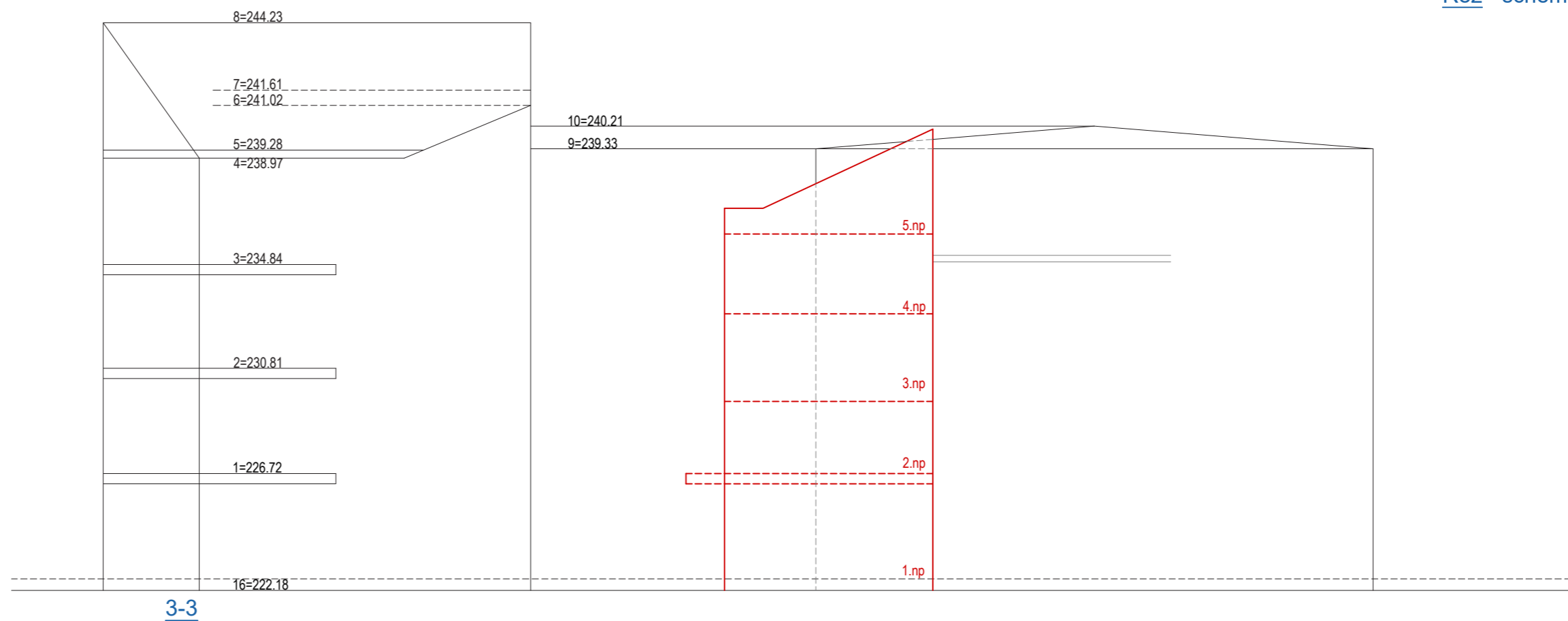
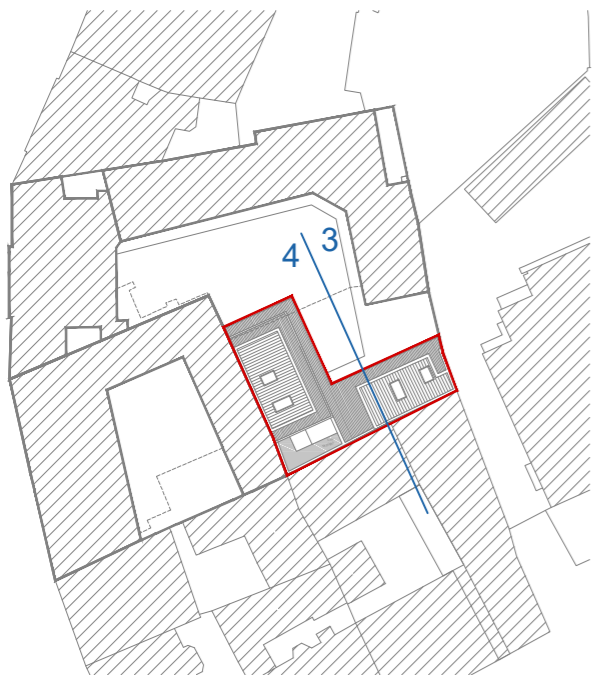




1-1



2-2













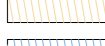
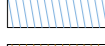

Neplatí Zastřešení
Dvora

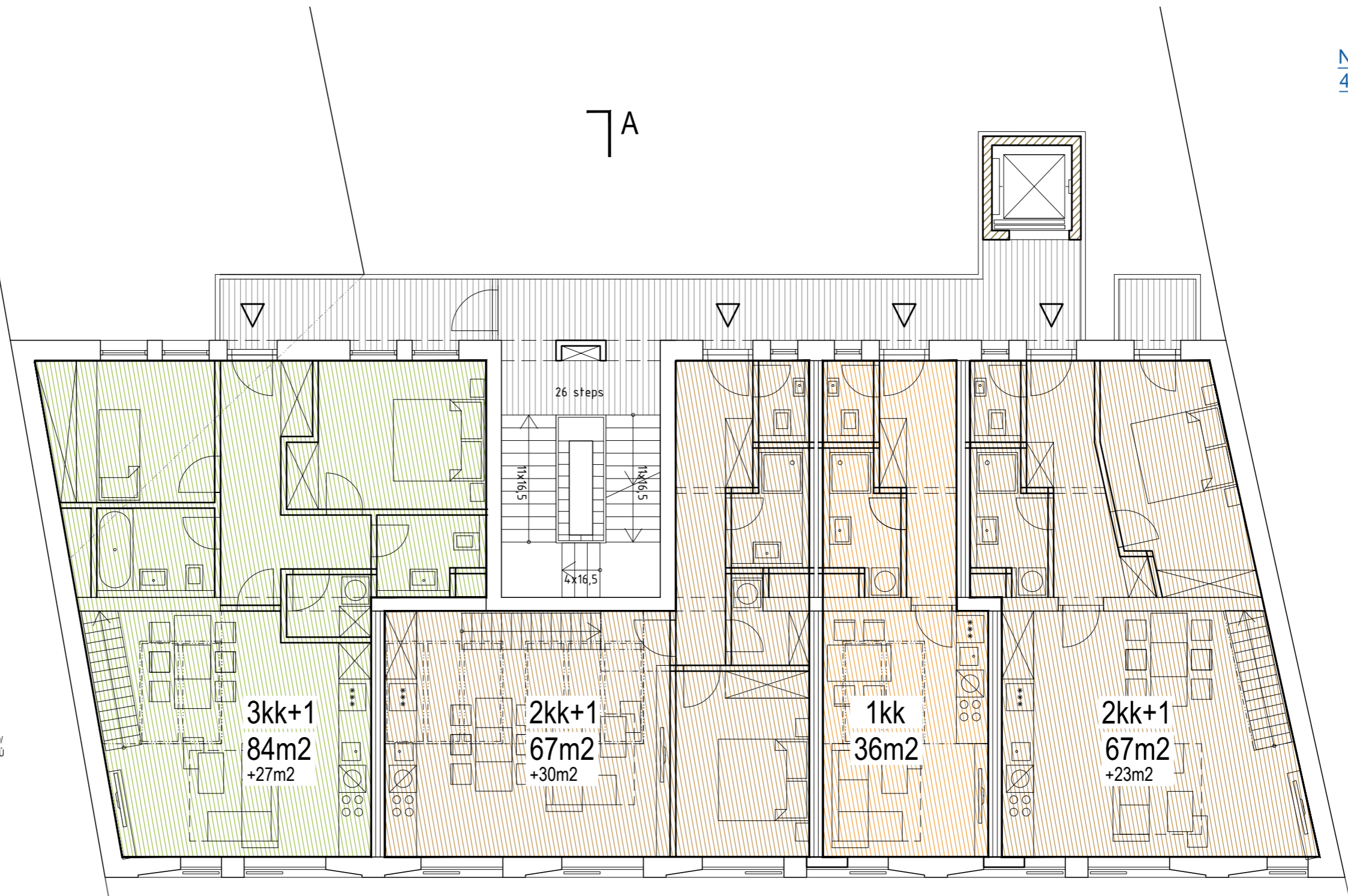


Nástavba objektu Lípová 1650/8

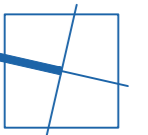
7A

LEGENDA

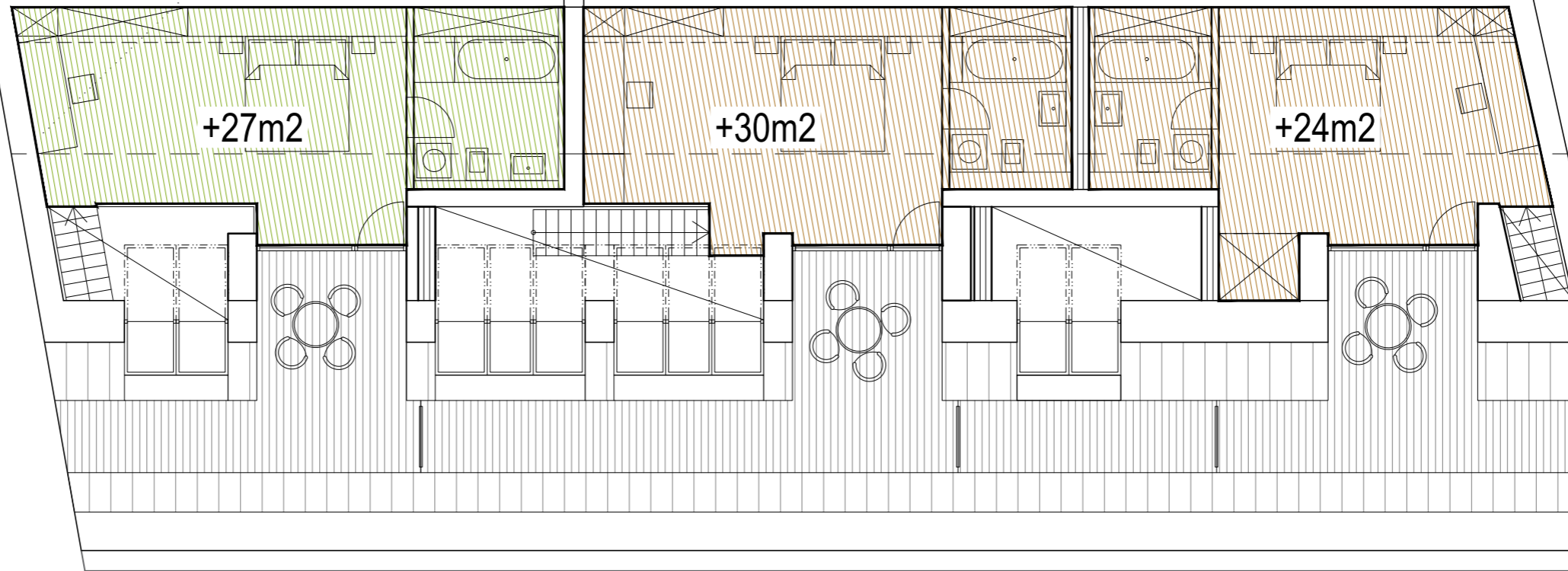
-  OBCHODNÍ JEDNOTKA č.5 - PRODEJ/SKLAD/
TECHNICKÉ ZÁZEMÍ/ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
-  NOVÁ OBCHODNÍ JEDNOTKA
-  KOMUNIKACE
-  STÁVAJÍCÍ BYTY
-  POJÍZDĚNÉ PLOCHY
-  TECHNICKÉ MÍSTNOSTI/ZÁZEMÍ BYTŮ
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 3KK+1











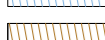
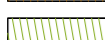

A



7A



LEGENDA

-  OBCHODNÍ JEDNOTKA č.5 - PRODEJ/SKLAD/
TECHNICKÉ ZÁZEMÍ/ZÁZEMÍ ZAMĚSTNANCŮ
-  NOVÁ OBCHODNÍ JEDNOTKA
-  KOMUNIKACE
-  STÁVAJÍCÍ BYTY
-  POJÍZDĚNÉ PLOCHY
-  TECHNICKÉ MÍSTNOSTI/ZÁZEMÍ BYTŮ
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 1KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 2KK+1
-  NOVÁ BYTOVÁ JEDNOTKA 3KK+1

7A

