

IDENTIFIKACE STAVBY

STAVBA: OBYTNÝ SOUBOR KOSTELECKÁ
STAVEBNÍK: VLADIMÍR MICHEK
PROJEKTANT: ORESTA spol.s.r.o., U Třešňovky 2, 182 00 Praha 8
IČO: 00540676, tel: 284688796
MÍSTO STAVBY: č.poz. 1433/3
CHARAKTERISTIKA STAVBY: novostavba
ÚČEL STAVBY: bydlení, služby

PŘEHLED VÝCHOZÍCH PODKLADŮ
katastrální mapa
výpis z LV

CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ A STAVBY

Pozemek je situován v městské části Praha Čakovice jižně od komunikace Kostecká. V okolí je různorodá zástavba - objekty bydlení, autoservisy a další služby.

Z východní strany pozemek sousedí s nově postaveným obytným souborem Na Pramenech, na který navazuje uliční síť.

Pozemek je dle územního plánu rozdělen na tři části -
SV všeobecně smíšené (kód míry využití území C)
OB čistě obytné (kód míry využití území B)
ZMK zeleň městská a krajinná

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistické řešení vychází z širšího okolí a postupné transformace daného území z dřívějších zahrad, které byly dříve využívány pro pěstování a později pro různé služby, převážně bazary, půjčovny atd. Parcelace je tvořena úzkými pozemky severo-jihní orientace, které jsou obsluhovány s ulice Kostecká.

Při východní hranici předmětného pozemku je situována nová výstavba řadových rodinných domů spolu s občanskou vybaveností při ulici Kostecká. Navrhovaný projekt navazuje na tuto zástavbu a zároveň se snaží navázat v dopravním řešení na již hotový projekt. Při západní hranici je možné pokračovat k dalším pozemkům obslužnou komunikací.

Navrhované území se dělí na 3 části - Všeobecně smíšené při komunikaci Kostecká. Prostřední část je dle územního plánu čistě obytná, která navazuje v jižní části pozemku na zeleň.

URBANISTICKÁ STUDIE

Zástavba je navržena se zvýšením kódu míry využití na OB-C, který navazuje na zástavbu na sousedním pozemku, na kterém je také OB-C. Hrubé podlažní plochy nejsou v maximální míře a projekt reflektuje přechod mezi kódem C na východní straně a kódem B na západní straně pozemku.

V zadní části řešeného pozemku vzniká veřejný prostor s výsadbou zeleně. U komunikace Kostecká zůstává kód míry využití stávající. Vzniká dvoupodlažní polyfunkční objekt s obchody v parteru.

SV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ - 1205m²:

stávající kód míry využití C (0,5) = 602m²
polyfunkční objekt 1np, 2np, 3np 3x200 m²

CELKEM HPP 600m²

**počet jednotek: 3x nebytová - prodejna/kancelář
6x bytová - byt**

OB - ČISTĚ OBYTNÉ - 6181m²:

stávající kód míry využití B
navrhovaný kód míry využití C (0,5) = 3090m²
3 domy solitérní 1np a 2np 220 m² = 3 x 220 = 660m²
12 domů řadových 1np a 2np 150 m² = 12 x 150 = 1800m²
CELKEM HPP 2460 m²

počet jednotek: 15x bytová - rodinný dům

**CELKEM HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA HPP
SV + OB = 600 m² + 2460 m² = 3060 m²**

**celkem počet jednotek
3x nebytová - obchod/kancelář
3x bytová - byt v bytovém domě
15x bytová - rodinný dům**

ORESTA
architektura

OBYTNÝ SOUBOR KOSTELECKÁ

Vit Čermák, Petr Holubík, David Čížek,
U Třešňovky 2, Praha 8, www.oresta.cz
T +420 284068796, F oresta@oresta.cz



SITUACE 1:1000
VARIANTA 1 - VYŠŠÍ KÓD MÍRY VYUŽITÍ



SV - VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ - 1205m²:

stávající kód míry využití C (0,5) = 602m²
polyfunkční objekt 1np, 2np, 3np 3x200 m²

CELKEM HPP 600m²

počet jednotek: 3x nebytová - prodejna/kancelář
6x bytová - byt

OB - ČISTĚ OBYTNÉ - 6181m²:

stávající kód míry využití B
navrhovaný kód míry využití C (0,5) = 3090m²
3 domy solitérní 1np a 2np 220 m² = 3 x 220 = 660m²
12 domů řadových 1np a 2np 150 m² = 12 x 150 = 1800m²
CELKEM HPP 2460 m²

počet jednotek: 15x bytová - rodinný dům

CELKEM HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA HPP

SV + OB = 600 m² + 2460 m² = 3060 m²

celkem počet jednotek
3x nebytová - obchod/kancelář
3x bytová - byt v bytovém domě
15x bytová - rodinný dům



SITUACE - ÚZEMNÍ PLÁN 1:1000



VIZUALIZACE



VIZUALIZACE