

ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY

Ú t v a r r o z v o j e h l a v n í h o m ě s t a P r a h y
Hradčanské nám. 8, 118 54 Praha 1
tel.: 24510927, fax: 536531

Podmínky pro zástavbu

prostoru mezi ulicemi Křížovnickou, Veleslavínovou,
Platněřskou a Alšovým nábřežím v Praze 1


Praha, červenec 1995

ÚTVAR ROZVOJE
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Hradčanské nám. 8, Praha 1 -1-

Podmínky pro zástavbu zpracoval Útvar rozvoje hl.m.Prahy. Jsou podkladem pro II.kolo architektonické soutěže na komplex hotelu Four Seasons v tomto prostoru.

Podkladem pro jejich zpracování jsou původní zastavovací podmínky, revidované na základě výsledků I.kola architektonické soutěže a doporučení soutěžní poroty jak byla formulována v Závěrečném protokolu soutěže. Tyto podmínky byly v průběhu zpracování projednány s :

- Odborem ochrany památek MHMP (č.j.OPP 3238/95 z 30.6.1995)
- Odborem dopravy MHMP (č.j.DOP II./sine/95/Hk ze dne 28.2.1995)

Podmínky pro zástavbu

prostoru mezi ulicemi Křížovnickou, Veleslavínovou,
Platnéřskou a Alšovým nábřežím v Praze 1

1. Zpracovatel:

Útvar rozvoje hl.m. Prahy, Hradčanské nám. 8, Praha 1

2. Účel zpracování:

Tyto "Podmínky pro zástavbu" jsou podkladem pro II.kolo architektonické soutěže na řešení komplexu hotelu Four Seasons v tomto prostoru. Na základě výsledků II.kola soutěže budou stanoveny konečné závazné zastavovací podmínky pro novou výstavbu v tomto prostoru.

3. Charakteristika území

Území je vymezeno ulicemi Veleslavínovou, Platnéřskou, Alšovým nábřežím a domem č.p. 1048 přiléhajícím k ul. Křížovnické. Ve východní části pozemku je provizorní objekt základní školy a hřiště, která jsou zařízeními dočasného charakteru. Úroveň terénu je v této části na úrovni ul. Křížovnické a Alšova nábřeží. V západní části, kde jsou dva domy, byl terén při výstavbě regulačních nábřežních zdí cca o 2 m zvýšen oproti původnímu stavu. Z tohoto důvodu dům č.p. 85 a dům č.p. 83 mají přízemí pod dnešní úrovní terénu. K budovám je zčásti přisypaná zemina do úrovně cca poloviny výšky přízemí, zčásti je okolo budovy vytvořen příkop. Barokní dům č.p. 85 je obydlen, je v něm 9 bytů. Dům č.p. 83 slouží administrativním účelům. Na severní straně je blok domů, ve kterém jsou školy (Státní zdravotní škola

a UMPRUM). Na jižní straně je komplex Křižovnického kláštera. Část území je v ochranném pásmu metra. Do vzdálenosti cca 100 m od osy tunelu metra, t.zn. pro celé území je nutné zajistit

- pasivní ochranu před bludnými proudy, vznikajícími provozem
- popř. ochranu před vibracemi a chvěním vznikajícím pojezdějícími soupravami.

V blízkosti vymezeného území je větrací šachta metra, vycházející na povrch na Alšově nábřeží. V její blízkosti nesmí být sklady hořlavin a jiné požárně nebezpečné objekty, nesmí zde být provozovány činnosti, které by způsobily znečištění ovzduší.

Na vymezeném území nejsou sítě metra 22kV ani vodovodní. Kanalizační objekty metra jsou na Alšově nábřeží na úrovni štítu budovy UMPRUM.

4. Inženýrsko geologické poměry

Skalní podklad území je tvořen paleozoickými zpevněnými sedimentárními horninami ordovického stáří - zahořanským souvrstvím. Jedná se o tmavošedé siltovce a siltové břidlice. Horniny skalního podkladu jsou překryty kvarténními sedimenty o mocnosti větší než 10 m. Jsou to hlinitopísčité holocenní náplavy a písčité šterky a písky vltavské terasy. Tyto sedimenty jsou překryty až 6 m mocnou polohou navážek. Hladina podzemní vody je v hloubce cca 4 - 8 m pod terénem, propustnost kvarténních sedimentů je puklinová s velkou vododajností. Čára stoleté vody probíhá po nábřežní zdi (pravý břeh Vltavy), kóta stoleté vody je cca 189,8 m n. m. Z hlediska mineralizace se jedná o vody kalcium-bikarbonátového typu, většinou s vyšším obsahem agr. CO₂ na vápno. Terasové sedimenty jsou jako základová půda vhodné a dostatečně únosné. Faktorem, který bude negativně ovlivňovat jak zemní práce tak i základové poměry, je podzemní voda (včetně její agresivity). Holocenní náplavy a navážky netvoří pro zakládání vhodnou a únosnou základovou půdu a je třeba zakládat tudíž hlubinně na pilotách nebo plošně na podložních terasových sedimentech. Pro vypracování této zprávy byla využita inženýrskogeologická mapa v měř. 1 : 5000, list Praha 7 - 1 a dokumentace k této mapě z archivu ÚHA (ASO-SŽP).

5. Funkční využití

Původní záměr Územního plánu Prahy bylo postavit na tomto místě menzu pro studenty vysokých škol, které se nacházejí v nejbližším okolí. V souvislosti se změnami ekonomických podmínek bylo Magistrátním úřadem spolu s Obvodním úřadem rozhodnuto umístit zde hotel a pro menzu vyhledat náhradní pozemek. Náhradní umístění menzy i mateřské školy bude řešeno na základě dohody s Obvodním úřadem Prahy 1.

Ve vymezeném území je uvažováno s výstavbou nové budovy hotelu, která bude přistavěna k domu č.p. 1048 a která případně může připojit i domy č.p. 83, 85 a 1048. Celý soubor budov vytvoří hotelový komplex, jehož kapacita bude přizpůsobena prostorovým a provozním podmínkám v daném místě.

Pro hotelový provoz nelze využít žádný dům z bloku školských budov (UMPRUM, zdravotnická škola), které jsou severně od Veleslavínovy ulice, protože tyto objekty budou i ve výhledu ponechány pro školské funkce.

6. Regulace zástavby

6.0. *Podmínky Pražského ústavu památkové péče pro památkově chráněné objekty č.p. 83, 85 a 1048/1*

č.p. 1048/1

- dům je na území Pražské památkové rezervace. Je zapsán do seznamu památkově chráněných objektů, to znamená, že je chráněn jeho objem, fasáda a střecha uplatňující se v městském interiéru a veřejně přístupné interiéry se všemi umělecko řemeslnými detaily. Důvodem k prohlášení za kulturní památku a tedy předmětem ochrany tohoto domu je jeho nadprůměrná architektonická kvalita, projevující se jak ve vnější architektuře, tak v dispozici v detailech interiéru.

Při stavebních úpravách pro každé nové využití je proto zájmem

památkové péče chránit uliční fasády a střechy včetně všech štukových, pasířských, truhlářských detailů (architektonický a sochařský dekor fasády, vstupní dveře i pasířsky zpracovaná vrata v nárožních rizalitech, umělecky profilovaná okna, klempířsky dotažené detaily nárožních věží), dále základní dispoziční schema reprezentačních místností řazených podle uličních fasád, umělecko řemeslně vybavený vstupní prostor včetně všech štukových profilů, kanelovaných pilastrů, malovaných klenebných pásů a kupolek, litinové zápradlí schodiště, dále vstupní dveře ze schodišťového prostoru (v přízemí s tympanony) s deštěním, původním kováním, terasové dlažby od prvního patra výše. Ve vnitřních dispozicích původní náplňové dveře s deštěním a původním kováním, zejména do věnce reprezentačních prostor, vnitřní okna včetně deštění a okenic, původní okenní kování.

Úpravy pro nové využití je možné akceptovat ve změně dispozice obslužných traktů okolo dvou světlíků. Ve vstupním prostoru a na první podestě je nevhodná nová žulová dlažba, kterou lze nahradit jinou výtvarně doplňující tento nevhodnější prostor. V reprezentačních místnostech všech podlaží jsou zachovány parkety (čtvercové s úhlopříčným křížem) v různém technickém stavu, které je možné nahradit novými parketami.

Materiál krytiny střechy (na věžích je břidlice, na plochách křídel eternit) je nutné zachovat, změny ve sklonu střechy jsou nepřipustné na uličních stranách, do obou světlíků je možné při zachování hřebene střechu zcela změnit (nástavba patra).

Barevnost fasády musí odpovídat charakteru architektury a bohatosti jejího detailu, nesmí být křiklavá a zasahující do architektonického výrazu.

č.p. 85

- jedná se o chráněný objekt, který je možné využít pro potřeby hotelu za předpokladu, že bude maximálně respektováno původní dispoziční členění a architektura. Je možné odstranit příčky, které byly do objektu vestavěny později. Technické a sociální doplnění objektu nutné pro soudobý provoz musí plně respektovat podstatu této kulturní památky.

č.p. 83

- jednoduchá dvoutraktová budova s pavlačí je chráněna především jako urbanisticky důležitý objekt dokládající dnes již většinou zaniklou drobnější zástavbu na břehu řeky. Stavbu je možné vhodným způsobem upravit rozšířením pavlače na trojtrakt, lépe využitelný pro hotelové účely.

6.1 Podzemní podlaží

mohou využívat prostor pod ulicí Veleslavínovou a Platnéřskou popř. pod Alšovým nábřežím, za předpokladu přeložek a koordinace inženýrských sítí. Počet podzemních podlaží závisí na konkrétním dispozičním a provozním řešení návrhu v souvislosti s ekonomikou projektu.

6.2 Nadzemní podlaží

Hmota A)

Regulační čáry I. a, b, c:

Tyto regulační čáry jsou závazné a musí být dodrženy. Jsou definovány jako kolmý průmět obrysu nadzemních částí novostavby na základnu danou rovinou stávajícího terénu. Toto vymezení se netýká architektonických detailů fasády.

Výšková regulace části A

Maximální výška hlavní římsy nad regulační čarou Ia, Ib, nesmí překročit výšku 214,80 m.n.m.

Maximální výška římsy nad regulační čarou Ic nesmí překročit výšku 211,80 m.n.m.

Výšky těchto hlavních říms mohou být i nižší.

Hlavní římsy části "A" by měly korespondovat s římsou č.p.1048/I. Pokud architektonické řešení (prvek) navázání hlavních říms Ia, b, c vyvolá potřebu *nepodstatného* a *lokálně* omezeného překročení stanovených regulačních čar Ia, b, c, případně stanovených maximálních výšek hlavních říms, bude přípustnost takového řešení posouzena odbornou komisí zpracovatele těchto podmínek.

Výškou hlavní římsy se rozumí výška rozhraní mezi svislou částí novostavby (fasády) a šikmou částí zastřešení, nebo ustupujícím nejvyšším patrem pod zastřešením.

Zastřešení novostavby vymezené regulačními čarami I.a,b,c bude šikmé, výška hřebene nesmí překročit výšku hřebene střechy budovy Střední zdravotní školy = 218,70 m.n.m.

Hřeben střechy musí být řešen jako skutečný hřeben tak, aby dovnitř půdorysu střecha klesla o výšku jednoho podlaží. Velikost této snížené plochy uvnitř půdorysu novostavby a její charakter bude navržen tak, aby z nadhledu byla dostatečně potlačena hmota stoprocentního zastavění nově vzniklého bloku. Veškerá objemná technická zařízení budou umístěna ve vnitřních prostorech objektu vymezených rovinami střech a současně tak, aby byla splněna podmínka vyjádřená v předcházející větě.

Jiná omezení:

Minimální konstrukční výška podlaží od 2. nadzemního podlaží výše, z nichž budou okenní otvory ve svislé části novostavby vymezené regulačními čarami I. a,b,c, nesmí být menší než 300 cm.

Hmota B)

Regulační čáry II. a,b,c,d

Regulační čára II.a

Zástavba může dostoupit až na vzdálenost 8,5 m od budovy Střední zdravotní školy za předpokladu, že důsledky zhoršení denního osvětlení učeben bude projednáno a odsouhlaseno Střední zdravotní školou a ostatními příslušnými orgány. Musí zůstat zachován chodník podél budovy SZŠ ve stávající šíři. Podél novostavby část B musí být zřízen chodník šíře min. 1,5 m.

Regulační čára II.b

Zástavba může dostoupit až na vzdálenost min. 6 m od stávajícího chráněného domu č.p. 85.

Regulační čára II.c

je dána spojnici průčelí stávajících objektů č.p. 82 a č.p. 77.

Regulační čára II.d

vymezuje jižní hranici "spojovacího krčku" části B a č.p. 83.

Tato čára ustupuje od roviny jižního průčelí č.p. 83 o 3 metry.

Napojení části "B" k č.p.83 spojovacím krčkem by nemělo přesáhnout výšku římsy č.p.83 a šířku cca 6 m.

Výšková omezení části B:

Výška hlavní římsy části B novostavby nesmí překročit výšku hlavní římsy č.p. 83 = 203,07 m.n.m. Celková výška části B nepřekročí výšku hřebene střechy č.p. 83 = 207,26 m.n.m. Tvar zastřešení části B není těmito podmínkami určen, musí však být navržen s ohledem na specifický charakter lokality a s ohledem na dálkové pohledy, zejména z Karlova mostu.

7. Regulace vnějších prostranství

Prostor mezi novostavbou (částí A i B) a č.p. 83 a 85 bude snížen na úroveň původního terénu (původní vstup do objektu č.p. 85). Tento prostor bude ponechán volný, nezastavěný do hloubky min. 20 m od severního rohu průčelí č.p. 85 a min. 10 m od nároží č.p. 85, vystupujícího do Platnéřské ulice. Spojovací článek mezi novostavbou a č.p. 85 za těmito hranicemi musí být navržen tak, aby bylo zachováno působení hmoty č.p. 85 jako soliterního objektu.

K jižnímu průčelí č.p. 83 je přistavěn dvoupodlažní domek, který hraje pozitivní roli v hmotovém seskupení památkově chráněných objektů č.p. 83 a 85. Doporučuje se jeho zachování nebo nahrazení novým hmotovým prvkem.

Výška nábrežní zdi v délce odpovídající řešenému území může být snížena tak, aby se pohledově uplatnily historické objekty č.p. 83 a 85 ve své původní nivelitě. Ukončená soutěž, resp. návrhy, které uplatnily snížení nábrežní zdi, prokázaly příznivý dopad tohoto přístupu na celkové prostorové a hmotové řešení navrhovaného komplexu staveb, a proto se doporučuje.

Naopak prolomení nábrežní zdi otvory při zachování původní výšky koruny zdi není přípustné. Pokud bude snížena výška nábrežní zdi, musí být jiným způsobem řešeny požadavky na ochranu před velkými vodami.

Mezi hranou nábrežní zdi a objekty hotelového komplexu bude veřejně přístupný chodník, který bude přístupný a dostatečně únosný pro vozidla údržby nábrežních zdí a pro požární zásah.

8. Doprava

Dopravní obsluhu hotelu je nutno vyřešit takovým způsobem, aby byly minimalizovány dopady do dopravy na veřejné komunikační síti. A to včetně zajištění dopravní obsluhy v rámci objektu hotelu jak z hlediska zásobování, tak z hlediska příjezdu hotelových hostů a vozů taxi. Dopravní obsluha hotelu musí respektovat zajištění preference tramvajové dopravy na Křižovnické ulici a preferenci pěší dopravy na Alšově nábreží, v Platněrské ulice a Křižovnické ulici.

Komunikace:

Ulice Křižovnická je v současné době sběrnou komunikací, jejíž stávající šířkové uspořádání (tj. obousměrnou vozovku s pojižděným tramvajovým tělesem a oboustrannými chodníky) je nutné respektovat. Ulice Veleslavínova je přístupovou obslužnou komunikací, ze které je třeba zajistit dopravní obsluhu navrhovaného objektu osobními automobily i příjezd (a výjezd) do parking garáží tohoto objektu. Komunikaci propojující ul. Veleslavínovou s Alšovým nábrežím je třeba uvažovat jako jednosměrnou komunikaci s omezeným přístupem vozidel. Alšovo nábreží bude v zájmovém území v budoucnu určeno pro pěší provoz s výjimkou velmi omezeného přístupu dopravní obsluhy. Ulice Platněrská je v současné době rovněž přístupovou obslužnou komunikací. Do budoucna je třeba tuto komunikaci využívat jen pro zásobování hotelu s omezeným přístupem jiné automobilové dopravy. Úsek u Alšova nábreží chápat jako zklidněnou komunikaci s omezeným přístupem automobilové dopravy a vyloučenou možností parkování.

Celkové šířky komunikací, které je nutno respektovat, jsou vyjádřeny v grafické příloze zastavovacích podmínek ÚRM.

Alšovo nábřeží: Přilehlý úsek Alšova nábřeží patří mezi nejatraktivnější místa Pražské památkové rezervace. Navrhované úpravy nábřeží v řešeném úseku musí umožnit vytvoření kvalitní veřejné pěší trasy (převážně podél nábřežní zdi), prostorové zhodnocení stávající zástavby s tím, že část Alšova nábřeží přiléhající v řešeném území ke stávající zástavbě může být využita jako veřejně přístupný předprostor budoucího hotelu.

Zklidněné komunikace: Úseky zklidněných komunikací budou určeny převážně pěšimu provozu, nezbytnému provozu dopravní obsluhy a musí splňovat podmínky platných předpisů. Ke zvýšení atraktivnosti těchto komunikací budou navrženy vhodné povrchové úpravy, doprovodná zeleň a zařízení pro odpočinek pěších.

Pěší doprava: S ohledem na značnou atraktivitu místa, širší dopravní vztahy a též v souladu s koncepcí Pražské památkové rezervace se v zájmovém území počítá s výrazným nárůstem pěšího provozu, k čemuž musí přispět i odpovídající kvalitativní úpravy Alšova nábřeží a ul. Platnéřské v úseku mezi nábřežím a ul. Křižovnickou. Je třeba rovněž počítat s možností pěšího propojení Alšova nábřeží a Karlova mostu (resp. Křižovnického náměstí) podél pravého břehu Vltavy. Zvažována je též možnost pěšího propojení přes areál Křižovnického kláštera.

Doprava v klidu: Potřebný počet parkovacích a odstavných stání pro potřeby navrhované zástavby je třeba řešit v podzemí objektu v souladu s platnými předpisy a dle ČSN 73611. Maximální kapacita parkovacích a odstavných stání nesmí zároveň překročit 70 stání. Rampy vjezdu a výjezdu do parking garáží nesmí zasáhnout do uličního profilu.

Hromadná doprava: Severně od řešeného území prochází trasa A metra, která svým ochranným pásmem zasahuje do severního okraje řešeného území. Podmínky za jakých bude možno provádět úpravy v ochranném pásmu trasy A metra je nutné projednat s provozovatelem metra.

Ulicí Křižovnickou prochází pravobřežní tramvajová trať, která je a zůstane i ve výhledu součástí systému městské hromadné dopravy.

Cyklistická doprava: V rámci návrhu povrchových úprav je třeba počítat s tím, že Alšovo nábřeží a přilehlý úsek ul. Platnéřské bude sloužit též cyklistickému provozu.

9. Technické vybavení

Zásobování vodou: V ulici Platnéřské probíhá vodovodní řad DN 200 napojený z kolektorové šachty dosud provozovateli nepředaného kolektoru Rudolfinum. V ulici Veleslavínově leží řad DN 125 rovněž napojený na tento kolektor. Je to však řad s prošlou životností v havarijním technickém stavu. Napojení na veřejný vodovod je možné z ulice Platnéřské. Konkrétní podmínky napojení určí Pražské vodárny.

Kanalizace: Lokalita leží v území, které je v současnosti odvodňované jednotnou kanalizační sítí a tato kanalizační soustava bude dle generelu kanalizace, který zpracoval Pražský projektový ústav v roce 1988, zachována i nadále. Napojení na stávající kanalizaci je možné do kanalizační stoky 600/1100 v ulici Platnéřské, eventuálně do stoky 1000/1750 v ulici Křižovnické. Přesné místo a způsob napojení je nutno projednat s PKVT (Pražské kanalizace a vodní toky).

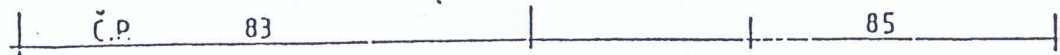
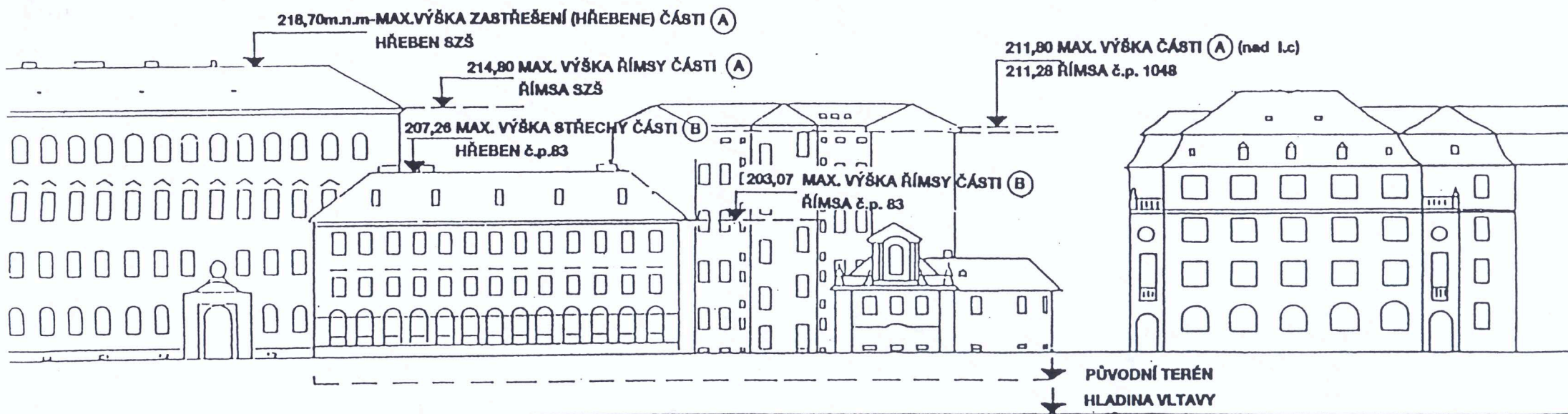
Energetika: V dané lokalitě nejsou umístěny nadřazené energetické sítě. Z dalších sítí probíhá v ul. Křižovnické, Veleslavínově a Alšově nábřeží STL plynovod DN 500. Napájecí kabely 22kV probíhající taktéž uvedenými ulicemi jsou podle dokumentace PRE (Pražské rozvodny a elektrárny) odpojeny. V ul. Platnéřské č. 191/4 (Federální správa ministerstva vnitra) je umístěna TS 2673, napojená do distribuční kabelové smyčky 22 kV mezi TS 2268 a TS 2673. Kabely probíhají ul. Platnéřskou a Křižovnickou. Pro vytápění a přípravu TUV (teplé užitkové vody) je v dané oblasti na základě původních energetických materiálů (konceptů) uvažováno s využitím zemního plynu a elektrické energie. Konkrétní podmínky

energetického zásobování je třeba po dohodě s OÚ (obvodním úřadem) a odborem životního prostředí MÚ (magistrátního úřadu) projednat s příslušným správcem energetické sítě.

Spoje: V ulici Platnéřské, Křižovnické a Veleslavínové probíhají trasy spojových kabelů, jak je vyjádřeno v situaci. Při stavebních pracích je třeba upozornit zejména provozovatele kabelů zvláštního účelu. V území je rovněž množství nástřešních telefonních vedení. V současnosti jsou kapacity účastnických a síťových vedení vyčerpány. Situace se však změní po plánovaném uložení spojových vedení v kolektoru Rudolfinum, s čímž se počítá postupně v letech 1993 a 1994.

10. Zeleň

Ve vymezeném území je 14 stromů, na devět z nich se vztahuje ochrana dle zák. ČNR 114/92 o ochraně přírody a krajiny. Vzhledem k rozsahu stavebního pozemku nebude možné všechny stromy zachovat. Některé z nich by však měly být začleněny do nově navrhované výstavby (vnitřní dvůr a pod.). V prostoru nábřeží před domy č.p. 83 a 85 se požaduje buď zachování stávajících stromů, nebo jejich nahrazení novou výsadbou vzrostlých stromů, které budou navazovat na park na Alšově nábřeží.



POHLED OD VLTAVY 1 :500



PŪDORYS 1:500

