

Diplomová práce

# Nové pekárny | Holešovice

Dostavba nároží ulic Argentinská - Dělnická

**Bc. Markéta Chocová**

Vedoucí diplomové práce  
**doc. Ing. arch Hana Seho**

Odborní asistenti

Ing. arch. JIŘÍ POLÁČEK

Odborná konzultace - PBŘ

Ing. STANISLAVA NEUBERGOVÁ, Ph.D.

Odborná konzultace - modul development

METROSTAV DEVELOPMENT a.s.

České vysoké učení technické v Praze  
zimnísemestr 2021



**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**

## OBSAH

01	ÚVOD	7
02	analytická část	9
	historie lokality	10
	schwarzplan	12
	fotografie stávajícího stavu	14
	schwarzplan	18
	struktura zástavby	19
	funkční využití	20
	funkční využití parteru	21
	podlažnost	22
	zeleň	23
	doprava	24
	obraz města	25
	územní plán	26
	metropolitní plán	27
	územní studie Bubny-Zátory	28
	vyhodnocení	29
03	NÁVRH	31
	schwarzplan	32
	autorská zpráva	33
	hmotový koncept	34
	provozní koncept	36
	situace	38
	axonometrie	41
	vizualizace - exteriér	43
	půdorysy	48
	pohledy	62
	perspektivní řez	66
	řezopohledy	68
	detaily	72
	vizualizace	77
04	modul development	85
	swot analýza	86
	strategie investora	87
05	závěr	93
	shrnutí	94
	poděkování	95
	dokladová část	96
	zdroje	99



## TÉMA

Téma diplomového projektu vychází z výsledku diplomního semináře, kde jsem v lokalitě Dolních Holešovic strategicky hodnotila možné pozemky k zástavbě. Hlavní úlohou byla role investora, který hledá v lokalitě Dolních Holešovic výhodnou investiční příležitost. Nyní v diplomové práci jde o roli na druhé straně břehu - o roli architekta.

Pozemek byl vybrán na základě níže uvedených pravidel:

### 1) z hlediska URBANISMU

- chybějící část struktury města - nezastavěné pozemky v definované městské struktuře
- nevyhovující charakter stávající zástavby - nízkopodlažní objekty, starší zástavba, opuštěné stavby, ...

- nevyhovující funkce stávající zástavby - autoservisy, bazary, sklady, ...

### 2) z hlediska FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- plochy dle ÚP které umožňují výstavbu bytů

- OV - všeobecně obytné

- SV - všeobecně smíšené

- OB - čistě obytné

### 3) z hlediska MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

- pozemky, které mají jednoho či málo vlastníků (vyloučení mnoho vlastníků, velké SVJ, atp.)

Tématem diplomní práce je navrhnout na vybraném pozemku atraktivní zástavbu, která doplní městský blok a využije potenciál lokality.

02 | analytická část

## HISTORIE LOKALITY

### KONTEXT

Holešovice jsou městskou čtvrtí a katastrální území Praze. Historicky se jedná o první obec, která byla přijena k Praze roku 1884 a nebyla přitom městem. Před připojením k Praze patřily Holešovice do okresu Karlínského. Geograficky leží hlavní část Holešovic v Pražském meandru Vltavy na jejím levém břehu. K Holešovicím v dnešní době připadají i Bubny a na návrší Letná.

### VÝVOJ

První dochovaná zmínka o Holešovicích je z roku 1228 z písemnosti vладыky Bohumila. Malá zemědělská osada v místech dnešního nádraží Praha-Holešovice se na konci 19. století rozvinula na celé území meandru záplavové oblasti a namísto polí a luk se změnila v jedno z nejvýznamnějších průmyslových předměstí. Byly vybudovány ústřední jatky (Pražská tržnice) a Bubenské nádraží. Na břehu naproti Libni byl dokonce vybudován přístav. V roce 1850 byly Holešovice propojeny se sousední vsí Bubny a 8. listopadu 1884 byly Holešovice-Bubny jako městská část připojeny k Praze. Roku 1928 byl otevřen Libeňský most, který zlepšil dopravní obsluhu čtvrti. Významnou událostí byla výstavba budovy Elektrických podniků z roku 1927 a Veletržního paláce na konci 30. let.



Holešovice, rok 1928



Holešovice, rok 1928



obce Holešovice a Bubny, rok 1842

VLAKOVÉ NÁDRAŽÍ  
Dopravní uzel do centra + plánované  
propojení na letiště VH

STANICE METRA C  
Dopravní uzel

VÝSTAVIŠTĚ HOLEŠOVICE  
Výstavní areál, kulturní centrum

VIVUS ARGENTINSKÁ  
Bytové domy

ŘEŠENÝ POZEMEK  
Návrh novostavby + stávající zástavby

VELETRŽNÍ PALÁC  
Národní galerie

PALÁC ELEKTRICKÝCH PODNIKŮ  
Rekonstruované na kanceláře

VLTAVSKÁ FILHARMONIE  
Konzertní sál + stanice metra C

ART GEN KANCELÁŘE  
Administrativní budova

PORT 7  
Administrativní / bytové objekty

VISIONARY  
Administrativní budova

ARGENTINSKÁ OFFICE BUILDING  
Administrativní budova

PRAGUE MARINA  
Administrativní / bytové objekty

NÁRODNÍ KONTROLNÍ ÚŘAD  
Administrativní budova

ASTRID RESIDENCES/OFFICES  
Novostavba skrz celý blok

VÝŠKOVÉ BUDOVOY  
Administrativní / bytové objekty

RESIDENCE NAD VLTAVOU  
Bytový dům

PRAŽSKÁ TRŽNICE  
Památkově chráněný areál

FOTOGRAFIE STÁVAJÍCÍHO STAVU POZEMKU



parkovací plocha | nároží ulic Argentinská a Dělnická



parkovací plocha prodejny Billa | pohled z nároží ulic Argentinská a Dělnická



vjezd a výjezd na parkovací plochu | pohled z ulice Dělnická



pohled na bytovou zástavbu | pohled z ulice Argentinská





dům č.p.217 (bývalé pekárny) | pohled z ulice Dělnická



novostavba Astrid offices | pohled z ulice Dělnická



železná vjezdová vrata domu č.p.217 (bývalé pekárny) | pohled z ulice Dělnická



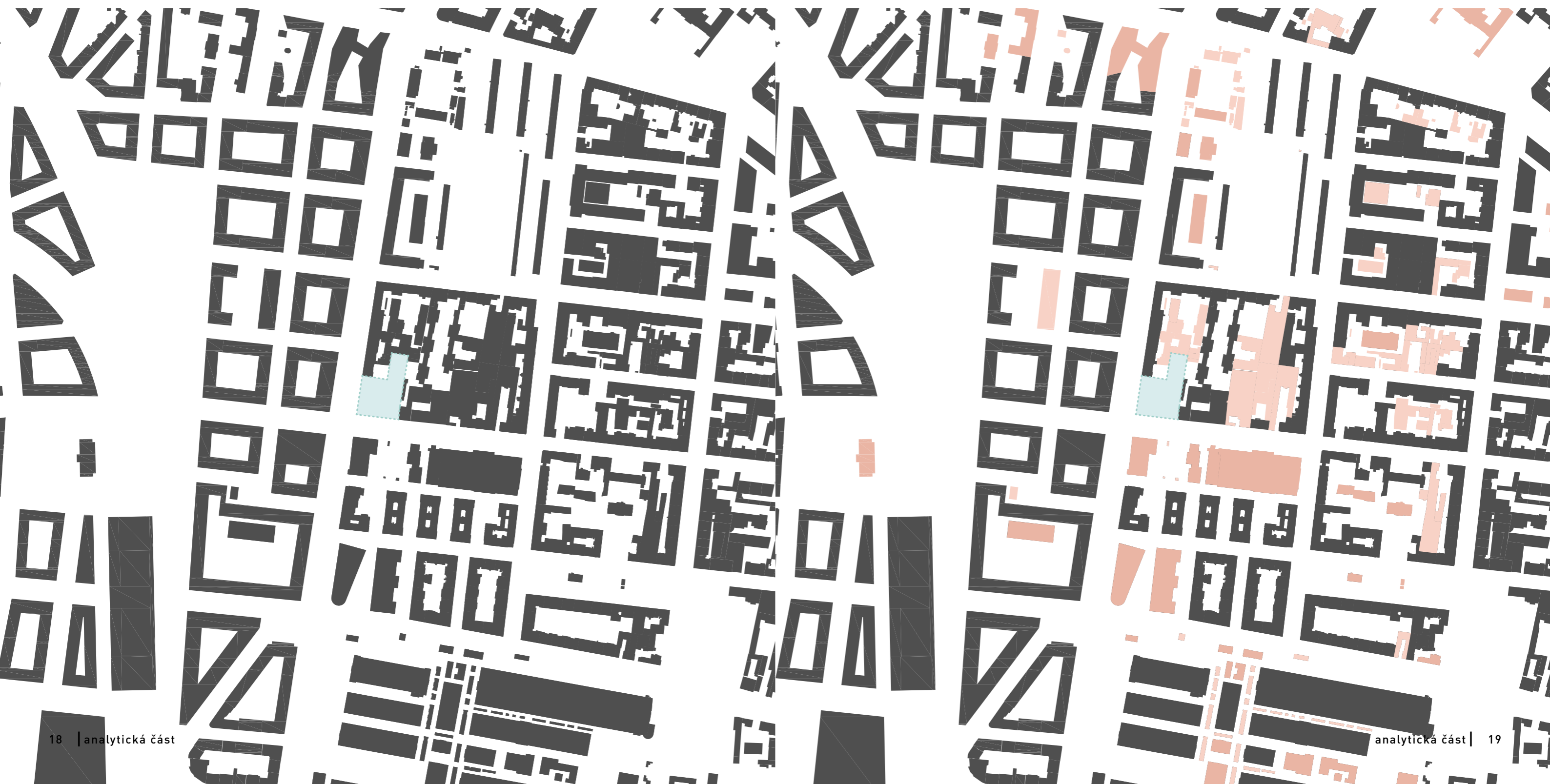
pohled na pozemek | nároží ulic Argentinská a Dělnická

## SCHWARZPLAN

- zástavba
- řešené území

## STRUKTURA ZÁSTAVBY

- bloková a liniová zástavba
- solitérní zástavba
- doplňkové stavby - garáže, výrobní objekty, stánky, přístřešky a jiné malé stavby



## FUNKČNÍ VYUŽITÍ

- bydlení - převážně vícepodlažní bytové domy
- administrativa
- občanská vybavenost - školy, školky, městské instituce, služby, zdravotnictví apod.

## FUNKČNÍ VYUŽITÍ PARTERU

- prodejna nebo služba v parteru
- hlavní koncentrace dějů

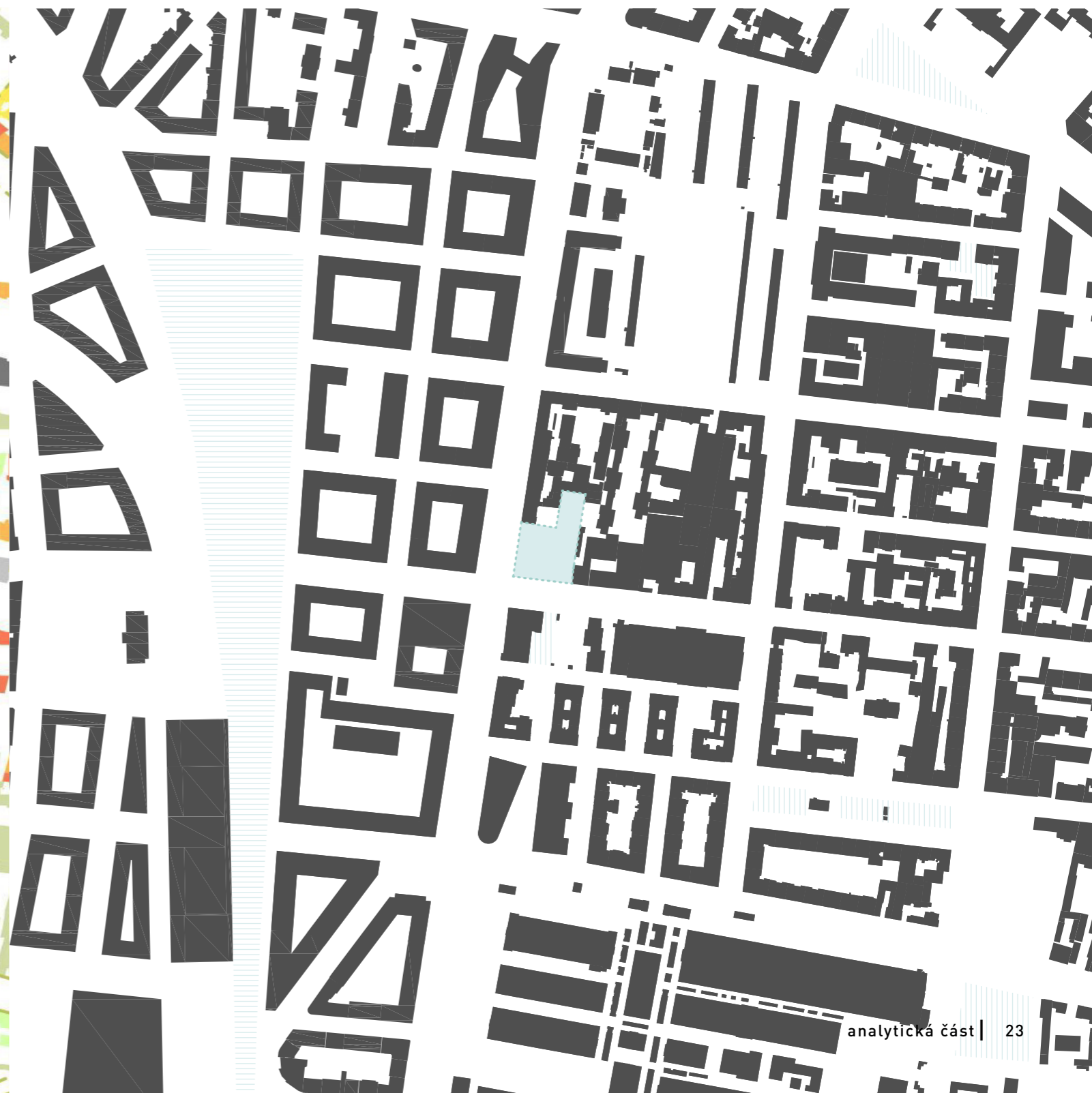


## PODLAŽNOST

- |                |             |
|----------------|-------------|
| ● 13 a více    | ● 5 podlaží |
| ● 9-12 podlaží | ● 4 podlaží |
| ● 7-8 podlaží  | ● 3 podlaží |
| ● 6 podlaží    | ● 2 a méně  |

## ZELEŇ

- |   |   |
|---|---|
|   | veřejně přístupná zeleň - stávající       |
| ≡ | veřejně přístupná zeleň - nově navrhovaná |

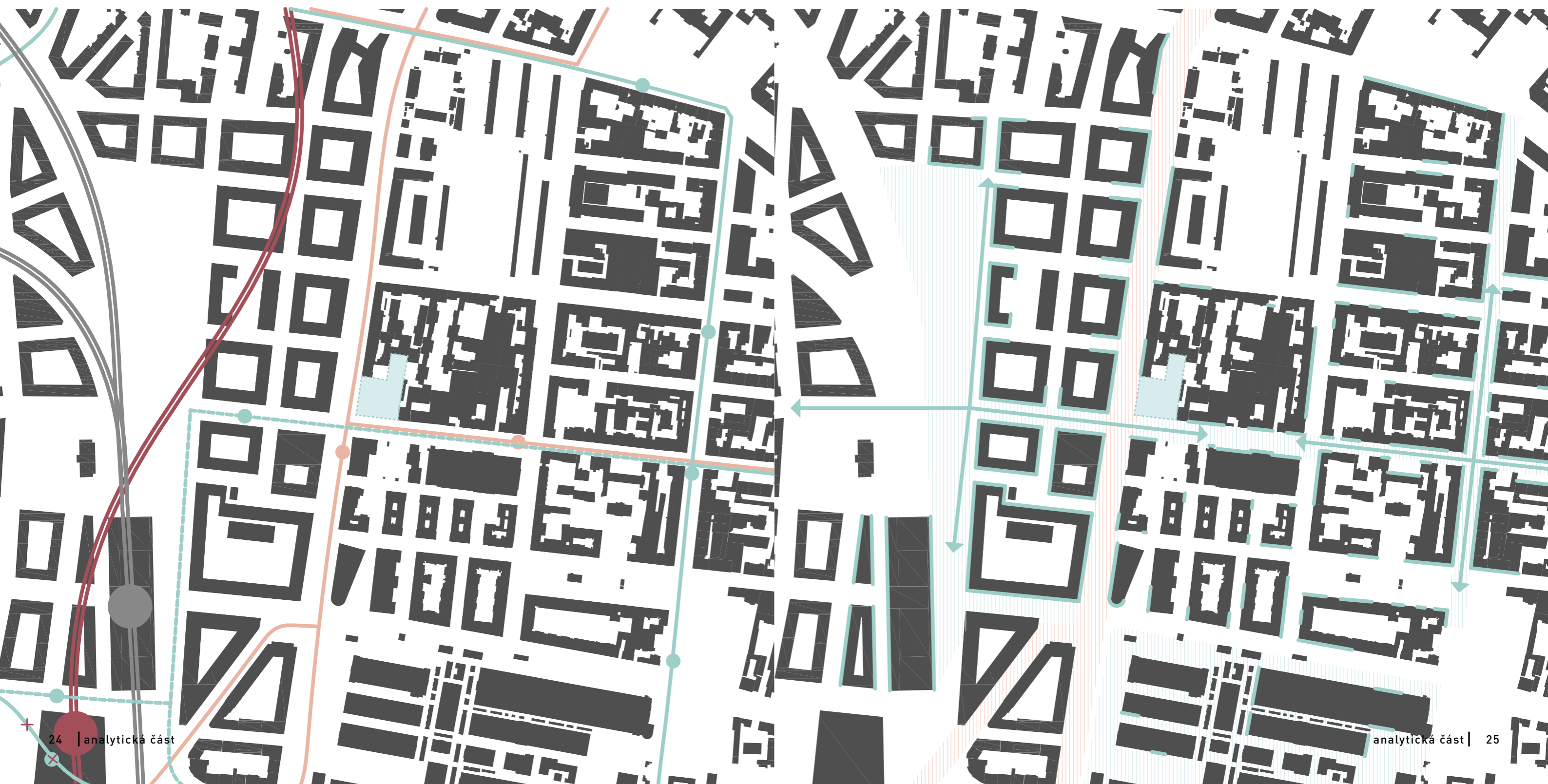


## DOPRAVA

- stanice metra C
- ▬ trasa metra C
- vlakové nádraží
- ▬ trasa vlaku
- stanice tramvaje
- ▬ trasa tramvaje / ▬ nově navrhovaná
- stanice autobusu
- ▬ trasa autobusu

## OBRAZ MĚSTA

- prodejna nebo služba v parteru
- urbanistické osy
- ▬ hlavní koncentrace dějů
- ▬ ulice s celoměstským významem



## ÚZEMNÍ PLÁN

### 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 administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, 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.

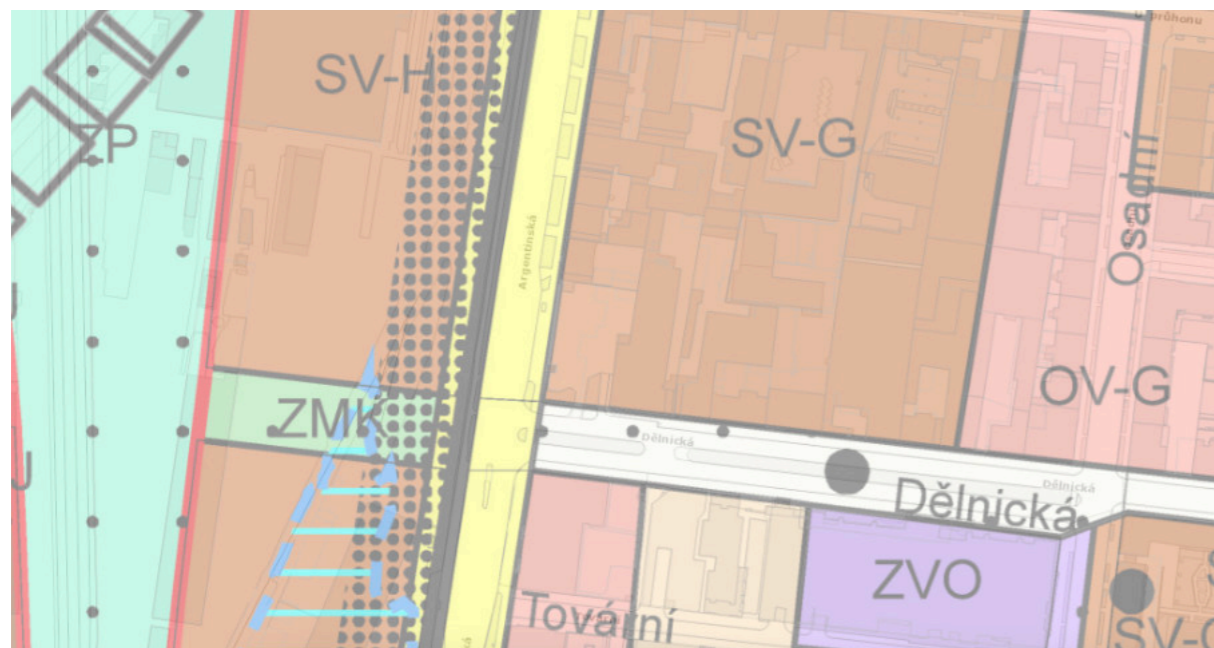
#### Podmíněně přípustné využití:

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 m<sup>2</sup>, 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 pěstitelskou 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.



## METROPOLITNÍ PLÁN

### 027 / Holešovice

#### CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavení, stabilizované, obytné lokality Holešovic se strukturou blokovou. Lokalita Holešovice je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, v prolukách a transformačních plochách doplňování zástavby, rozvíjení prostupnosti podél Vltavy, dotvoření Argentinské ulice zástavbou respektující okolí a naplňující potenciál místa a dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží. Využití lokality je stanoveno jako obytné, součástí lokality je oploceny a postupný areál Pražské tržnice, zahrnující občanskou a komerční vybavenost.



## ÚZEMNÍ STUDIE BUBNY-ZÁTORY

Uvnitř Hlavního města Prahy je jen několik málo brownfieldů, které představují nepřekonatelnou bariéru mezi dvěma městskými částmi. Jedním z takových je právě brownfield Bubny, jehož lokace, znemožňuje dostupnost z Letné do Dolních Holešovic. Celou situaci zhoršuje i část severo-jihní magistrály, která v tomto úseku probíhá ulicí Argentinská. Nejhodnotnější pozemky jsou z velké části zabrány dopravní infrastrukturou, která tak výrazně neumožňuje veřejný život a plochám ubírá na správném využití, čímž se celý městský prostor znehodnocuje. Není tak divu, že zde vznikl druh „vnitroměstské periferie“, která nemá jasné hranice a ve které v různých časových obdobích vznikaly fragmentované zástavby.

Bez zásadní změny strukturálních podmínek bude tento areál bývalého vlakového nádraží osamoceným ostrovem odděleným od ostatních městských částí, a to hlavně i v případě, že bude neadekvátně zastavěn. Přilehlé městské části budou v tomto případě stále zatíženy dopravou.

Území bývalého vlakového nádraží umožňuje jedinečnou příležitost znovu definovat hranice sousedních městských částí a definovat tak znovu jejich vzájemný vztah. Velká plocha brownfieldu je nad rámec stavebního pozemku, i hodnotným městským prostorem, který má možnost vytvářet území v kontextu celého města a pomoci tak zhodnotit i ostatní přilehlé oblasti, jako jsou městské části Letná a Dolní Holešovice. Je ale nutné k celému prostoru revitalizace brownfieldu Bubny přistupovat tak, aby po svém dokončení nová zástavba a veřejný prostor nabízel kvality, které chybí nejen přilehlým městským částem, ale i celému městu.



## VYHODNOCENÍ

Holešovice jsou částí města, která je velmi dobře dopravně dostupná a nachází se zde spousta obchodů a služeb. Důležitým vztahným bodem Holešovic jsou samotné ulice Argentinská i Dělnická. Argentinská ulice je důležitá dopravní tepna, která spojuje centrum města se severním městem, ale i severem čech. Dělnická ulice ústí na Libeňský most a spojuje Holešovice s Libní.

Územní studie Bubny-Zátory nepochybně patří mezi nejvýznamnější podněty v území. Samotnou lokalitu Dolních Holešovic posílí a zároveň propojí s Letnou. Součástí návrhu je i centrální městský park a velké množství služeb a obchodů; nedílnou součástí bude i nové obchodní centrum v přímé návaznosti na řešený pozemek. Nově navrhované prodloužení tramvajové trati v ulici dělnická obslouží nejen jižní část nově navrhovaného území, ale i řešený pozemek. Do stanice metra Vltavská to budou pouze dvě zastávky tramvají. Za zmínku stojí i plánované železniční spojení na letiště Václava Havla. Územní studie byla IPRem zadána, aby sloužila jako podklad pro změnu územního plánu. Zahájení výstavby je plánováno na rok 2024, dokončení do roku 2040.

Dolní Holešovice nejsou z hlediska územního plánu stabilizovaným územím a na vybraných pozemcích se nachází nízký koeficient zastavitelnosti G (KPP = 1.8, nebo podmíněně přípustný KPPp = 2.2). Vzhledem k rozvíjející se sousední lokalitě Bubny-Zátory mi zmíněný nízký koeficient přijde pro město nevhodný a potenciál pozemku v dostatečné míře nevyužitelný.

Metropolitní plán je v tuto chvíli navržen rozumně, proto jsem se ve svém návrhu rozhodla navrhnout v souladu s ním. Samozřejmě považuji za přínosné požádat o změnu územního plánu.







## AUTORSKÁ ZPRÁVA

### URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Městská část Praha Holešovice je historicky jedna z velmi významných čtvrtí, která se nachází v blízkosti od historického centra města. Urbanistická koncepce Dolních Holešovic je zejména charakteru blokové struktury. Klasický „Holešovický blok“ vychází z rozměrů 100x100 metrů, nicméně nalezneme i bloky větší o rozměrech 100x200 metrů. Blok, ve kterém se nachází řešený pozemek, patří v Holešovicích s rozměry 250x200 metrů mezi nejrozlehlejší. Navržené objekty svým hmotovým řešením doplňují chybějící část zástavby a reagují na historickou kompaktní formu městských bloků. Svým tvarem do ulic respektují a dodržují uliční čáru. Objekty také doplňují vnitroblokovou strukturu, podobně jako tomu je v nedalekém Karlíně. Výškové řešení je navrženo v návaznosti na okolní objekty. Velikost a výška hmoty nijak nepřevyšuje okolní zástavbu.

Důležitým rozhodnutím bylo rozdělení pozemku na dva charakterem rozdílné pozemky. Obdélníkový nárožní pozemek zaujme administrativní budovu a liniový pozemek ve vnitrobloku zaujme bytové domy. Hranice rozdělení zároveň respektuje historickou stopu, kdy takto byla rozdělena zemědělská pole. Na liniovém pozemku se v současné době nachází prodejna s potravinami, která svým řešením je nevhodící se do zástavby bloku. Navrhují její demolici a náhradní prostory situovat do administrativní budovy.

Bytové domy ve vnitrobloku v zástupu hmotově kopírují stávající objekt č.p.217 v ulici Dělnická. Na pozemku se tedy nachází 3 nadzemní bytové hmoty, které jsou spojeny společnou podnoží.

Navrhovaný nárožní objekt kancelářské budovy svým hmotovým řešením doplňuje chybějící část blokové zástavby. Ve vnitrobloku rozšiřuje svou hmotu k bytovému domu. Výškové řešení je navrženo v návaznosti na okolní zástavbu, jak se sousedícím domem, tak i se všemi domy v křižovatce Argentinská-Dělnická.

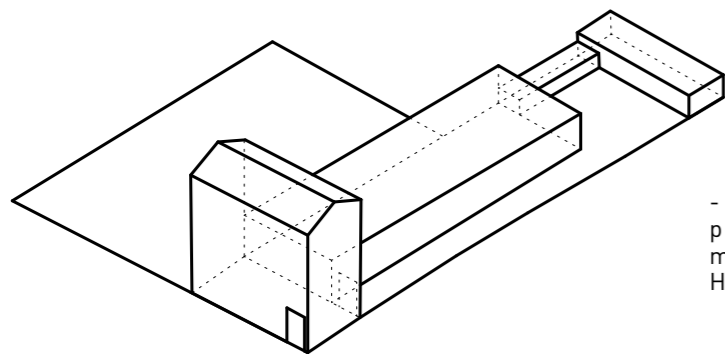
### ARCHITEKTONICKÉ A FUNKČNÍ ŘEŠENÍ

Hlavním konceptem stavby je doplnění urbanistické struktury a kompaktnosti zástavby. Navrhovaná funkce je bydlení a administrativa s obchodním parterem a dalšími nebytovými prostory. Administrativní budova je umístěna do rušné Argentinské ulice, zatímco bydlení je situováno zejména do klidného vnitrobloku.

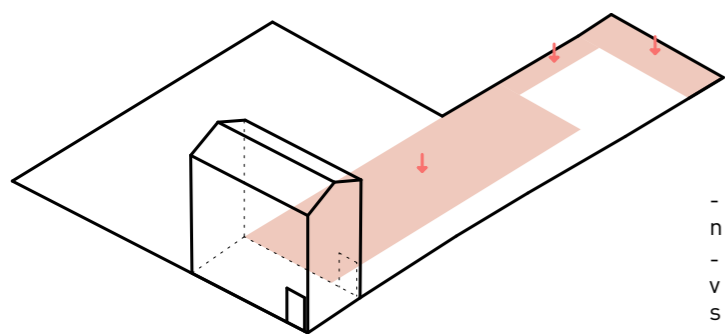
V administrativní budově jsou v 1NP umístěny nebytové prostory pro pronájem a zároveň v 1PP jsou umístěny zmiňované prostory pro obchod s potravinami společně se 6 parkovacími stánkami. V 2PP se nachází 44 parkovacích stání pro administrativní část budovy. Od 2NP do 6NP se nachází nájemní prostory kanceláří, kde v 2NP je umístěna venkovní společná zahrada.

Stávající objekt pekárny je z ubytovny rekonstruován na bytový dům. Současné příčkové členění budovy nevyhovovalo nové funkci, a tak jsou ponechány pouze nosné stěny objektu. Vnitřní členění na bytové jednotky je přizpůsobeno zejména nosným stěnám, které při rozložení podlaží velmi limitují. Z toho důvodu jsou na patro umístěny tři velkorysé bytové jednotky 1x 1+kk, 1x 2+kk a 1x 3+kk. Objekt pekárny byl v 90 letech navýšen o jedno podlaží. Jedná se o nástavbu, která architektonicky respektuje pouze pozici a velikost okenních otvorů v nižších podlažích. Povrchová úprava fasády je tvořena omítkou. Ve svém návrhu tuto nástavbu ponechávám v současné hmotové koncepci a doplňuji pouze povrchovou úpravu fasády, která navazuje na členění nižších pater budovy. V 1PP objektu se nachází technické místnosti a sklep ke každé bytové jednotce.

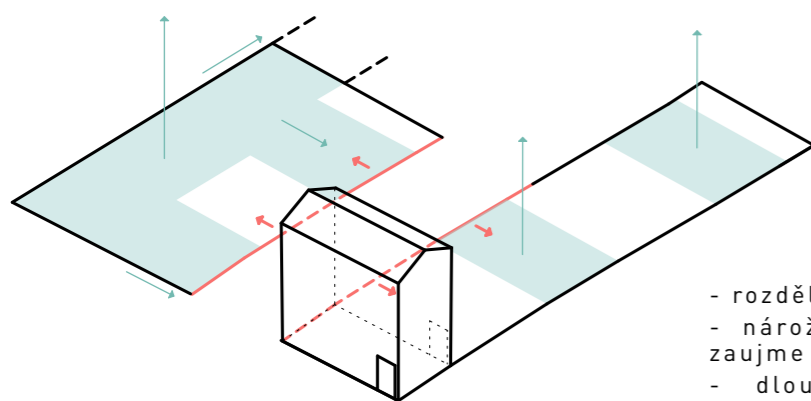
Za pekárenským domem jsou do vnitrobloku navrženy další dva domy. Všechny tři domy jsou propojeny venkovním podélným průchodem, v němž se nachází vstupy do nadzemních částí. Nově postavené bytové domy jsou v přízemí spojeny parkovací podnoží, kde se nachází 43 parkovacích stání pro všechny tři bytové domy. Od 2NP do 6NP nových domů se nachází bytové jednotky, které reflektují aktuální pobídku trhu: tedy na každém patře nalezneme 3x 1+kk, 1x 2+kk a 1x 3+kk. V 1NP se kromě parkovacích stání nachází i sklepní kóje.



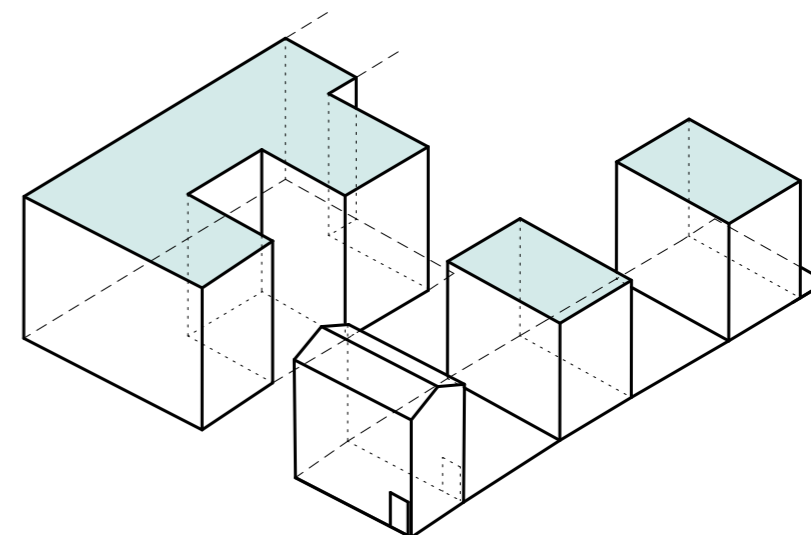
- stávající podoba pozemku zaujímá původní zástavbu z roku 1920, která měla funkci pekárenských domů pro Holešovice



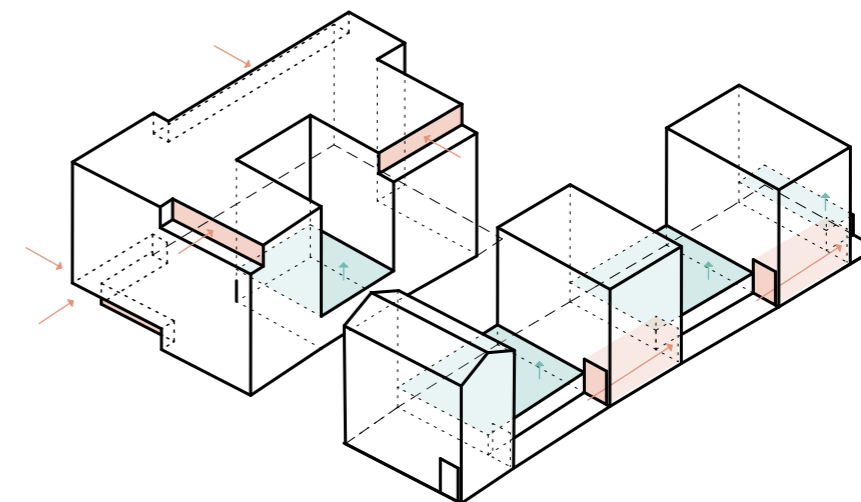
- demolice objektů, jejichž funkce lze nahradit v novém návrhu  
- zachování přední budovy, která v současné době má funkci ubytovny, součástí návrhu je její rekonstrukce na bytové jednotky



- rozdělení pozemku na dvě části  
- nárožní reprezentativní pozemek zaujme administrativní budovu  
- dlouhý pozemek do klidného vnitrobloku zaujme další dva bytové domy

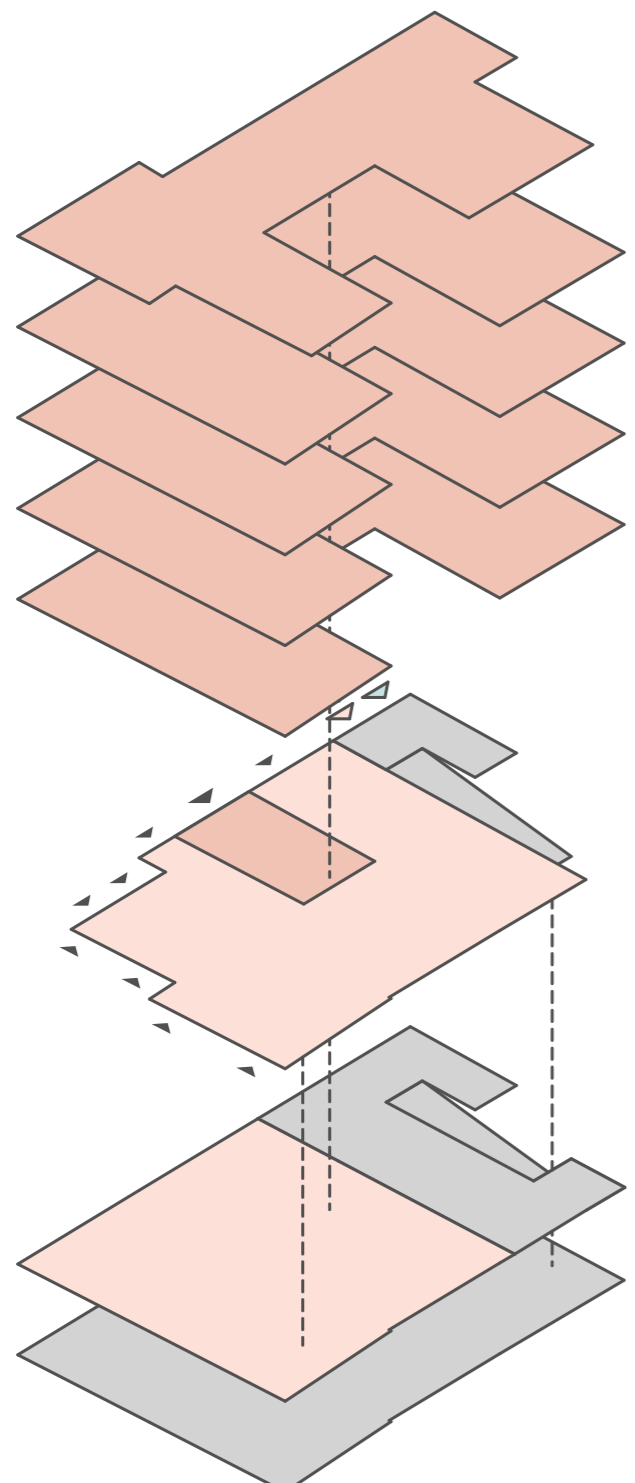


- návaznost na okolní zástavbu  
- respektování uliční čáry  
- doplnění městské struktury  
- urbanistická návaznost

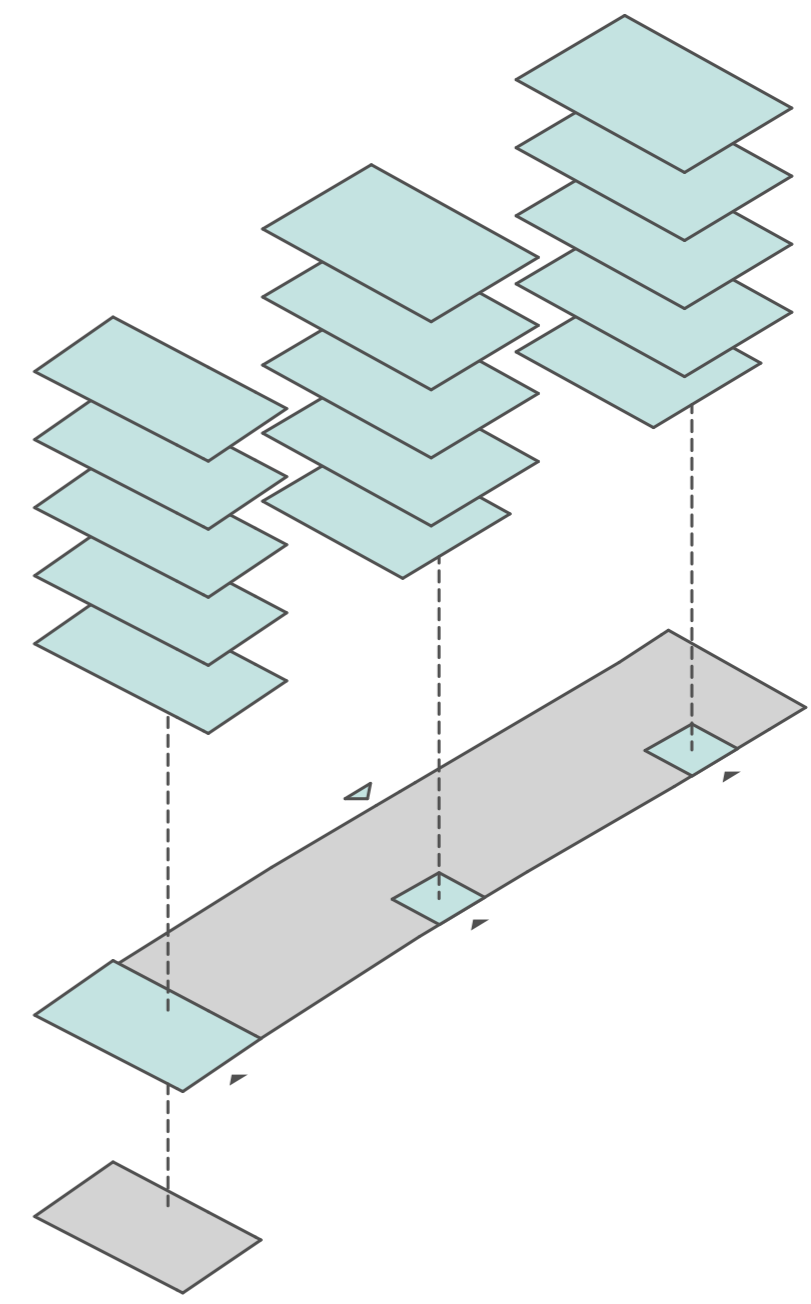


- doplnění hmoty do 1NP administrativního objektu pro zefektivnění nájemních ploch retailů pro zatraktivnění kancelářských prostor od 2NP  
- dotvarování parteru a nároží

- doplnění parkovací podnože, na střeše s předzahrádkami pro byty ve 2NP  
- protažení průchodů pro pěší skrz objekty



- ▲ VSTUP
- ▲ VJEZD KANCELÁŘSKÁ BUDOVA
- ┆ VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE
- KANCELÁŘSKÉ PLOCHY
- OBCHODY / SLUŽBY
- GARÁŽE / VNITŘNÍ KOMUNIKACE



- ▲ VSTUP
- ▲ VJEZD BYTOVÉ DOMY
- ┆ VERTIKÁLNÍ KOMUNIKACE
- BYTY
- GARÁŽE / VNITŘNÍ KOMUNIKACE / SLEPY



ARGENTINSKÁ

DĚLNICKÁ

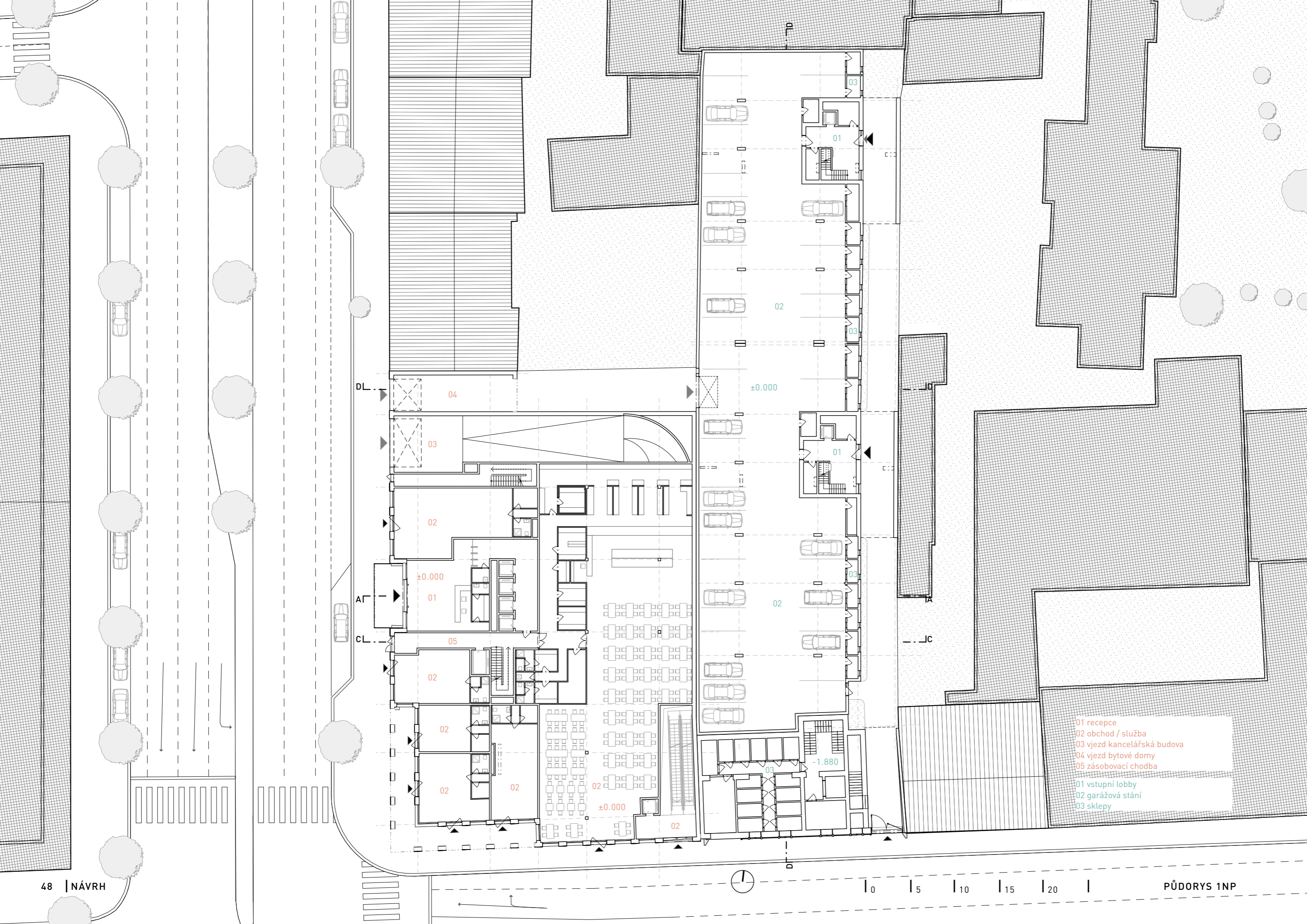




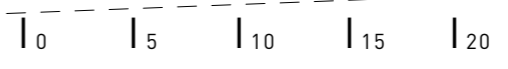


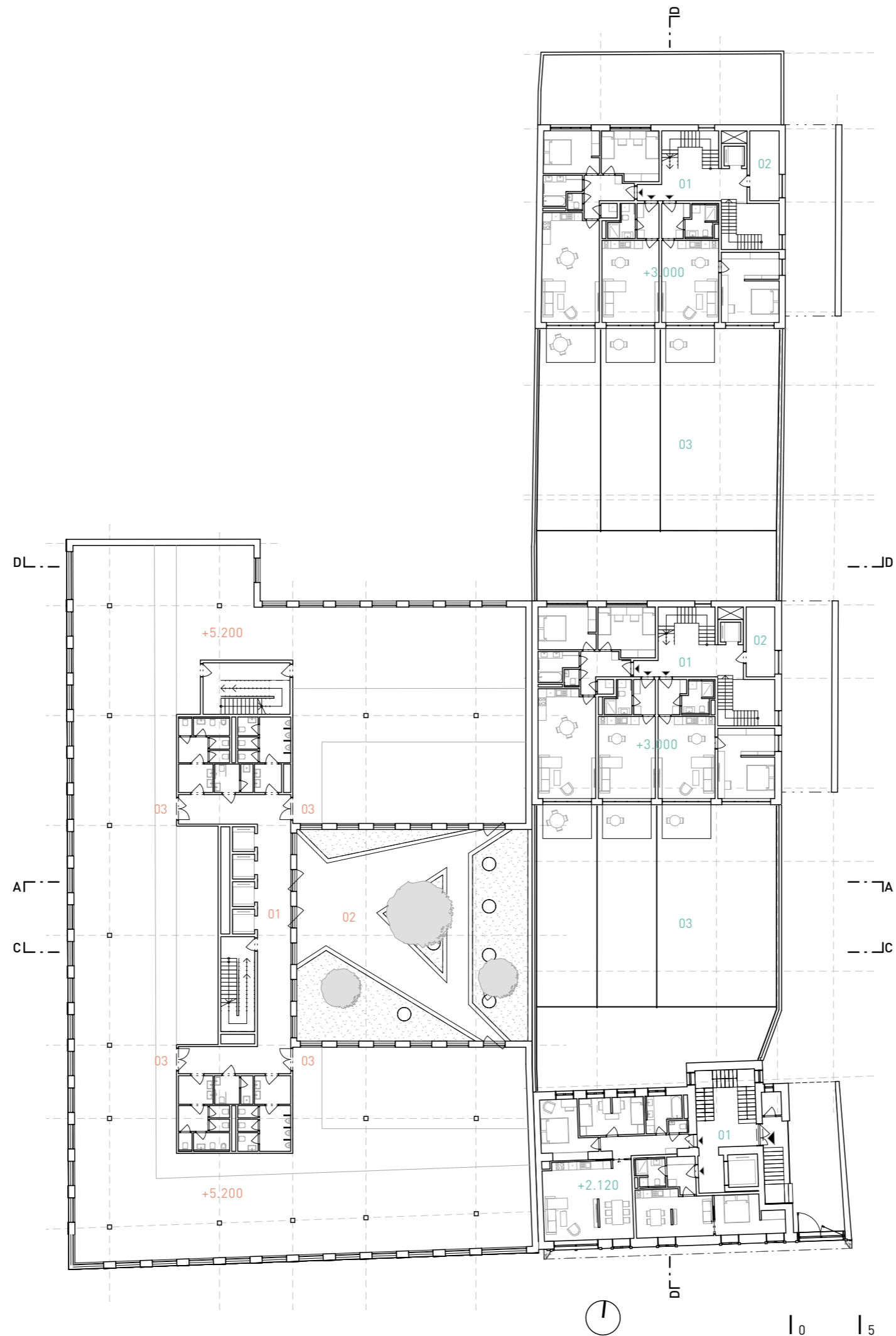






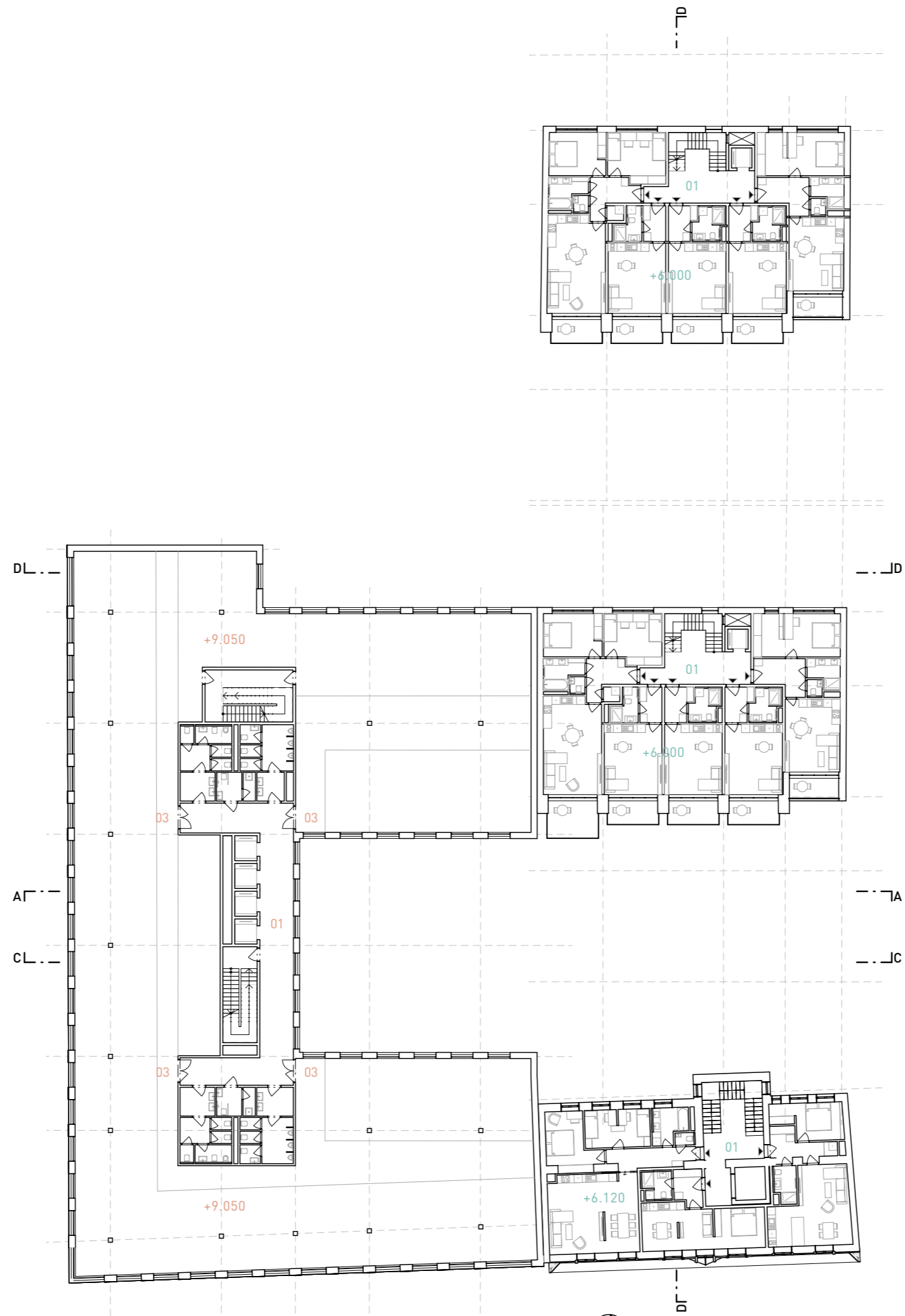
- 01 recepcie
- 02 obchod / služba
- 03 vjezd kancelářská budova
- 04 vjezd bytové domy
- 05 zásobovací chodba
- 01 vstupní lobby
- 02 garážová stání
- 03 sklepy





01 výtahové lobby  
 02 zahrada  
 03 nájemní prostor

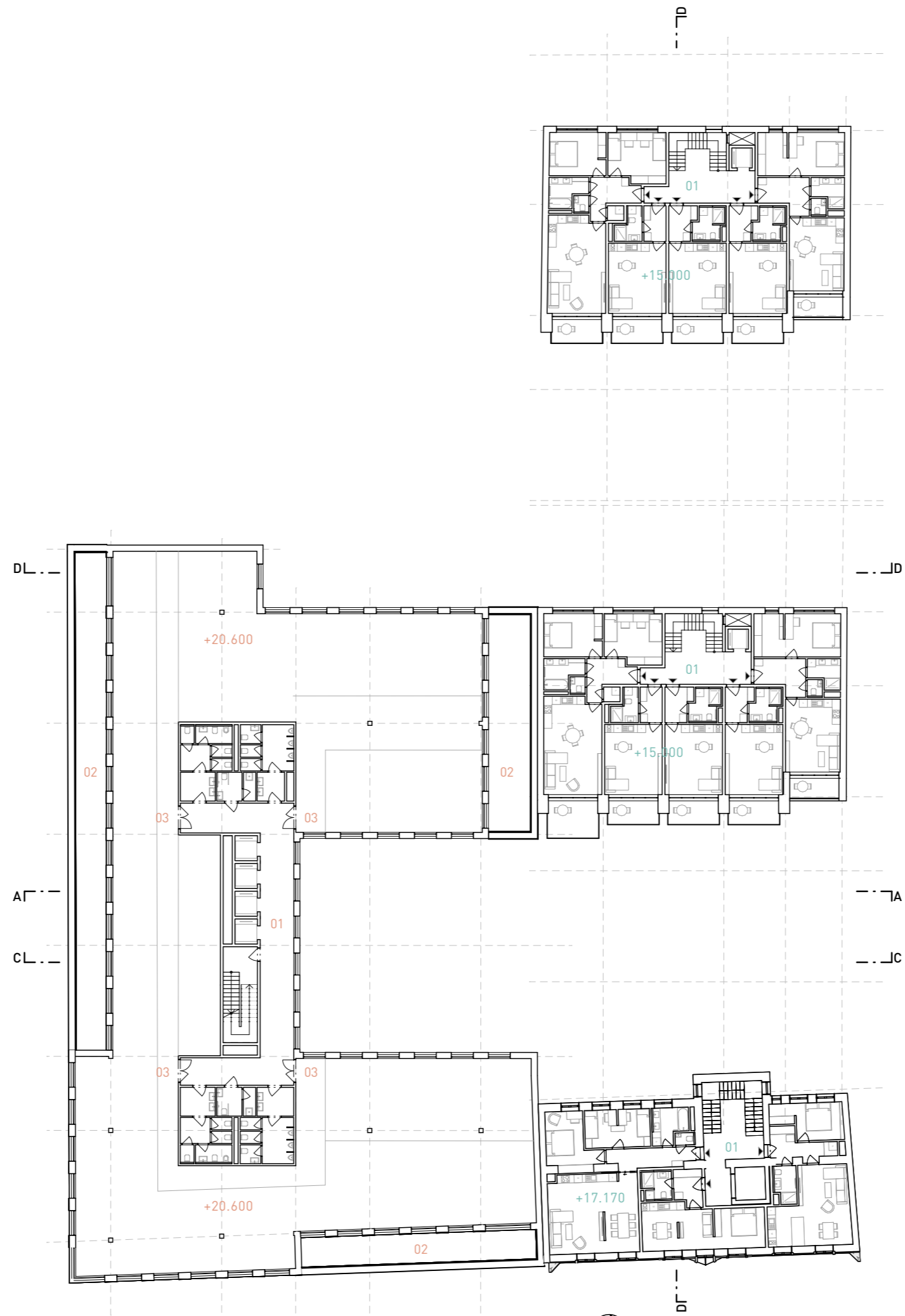
01 chodba  
 02 kočárkárna  
 03 předzahrádky  
 1+kk 3 BJ  
 2+kk 2 BJ  
 3+kk 3 BJ  
 celkem 8 BJ



01 výtahové lobby  
03 nájemní prostor

01 chodba

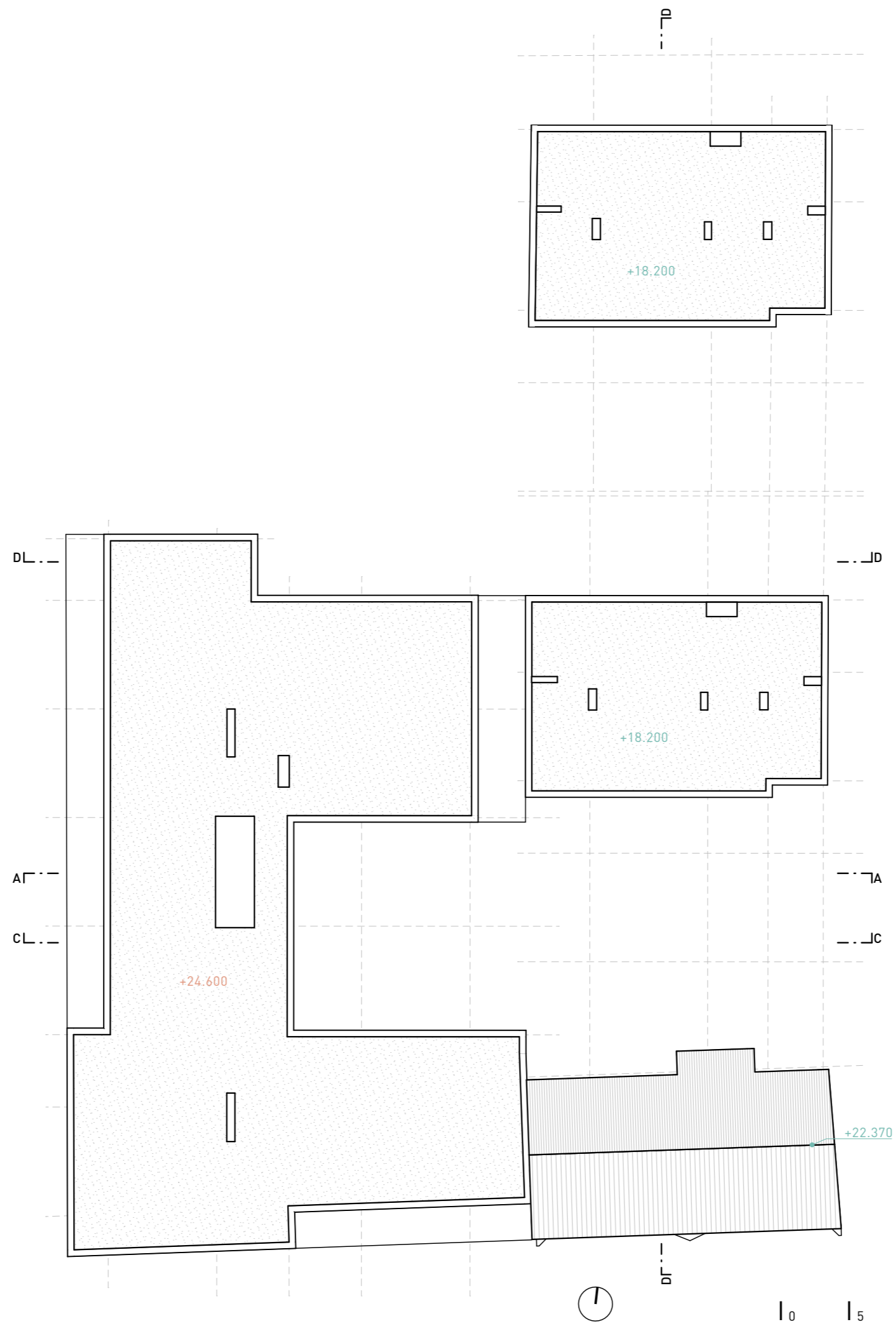
1+kk	7 BJ
2+kk	3 BJ
3+kk	3 BJ
celkem	13 BJ

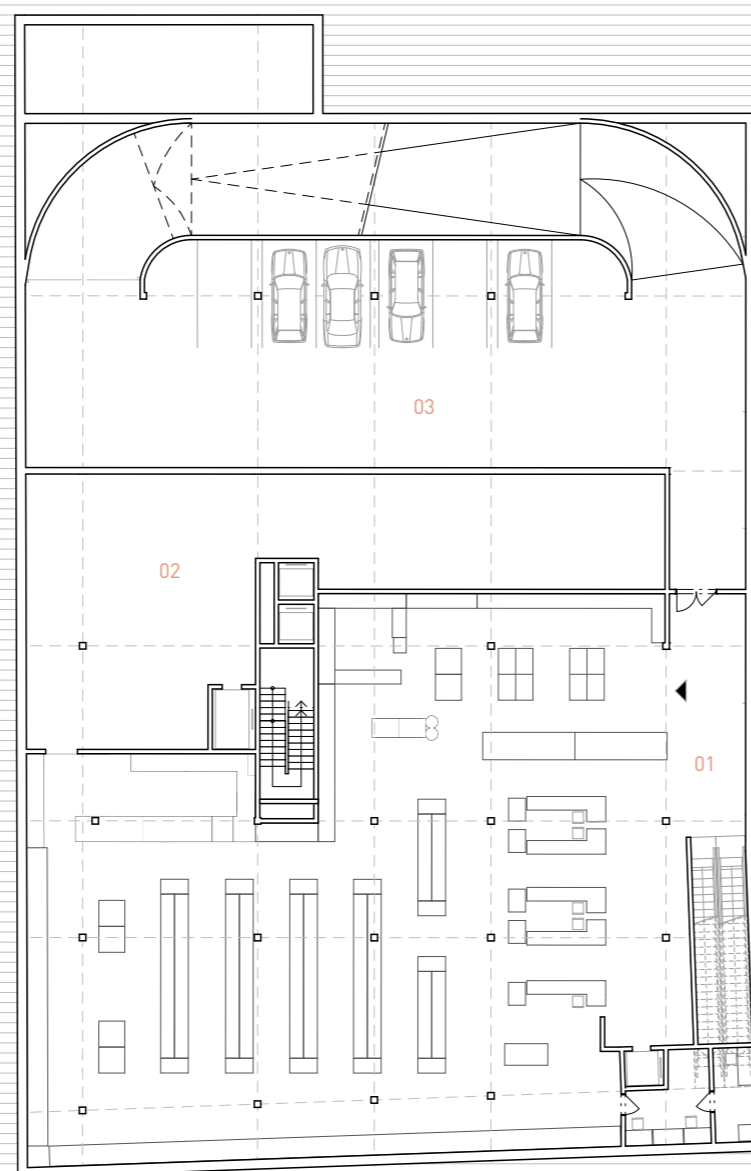


01 výtahové lobby  
 02 terasa  
 03 nájemní prostor

01 chodba

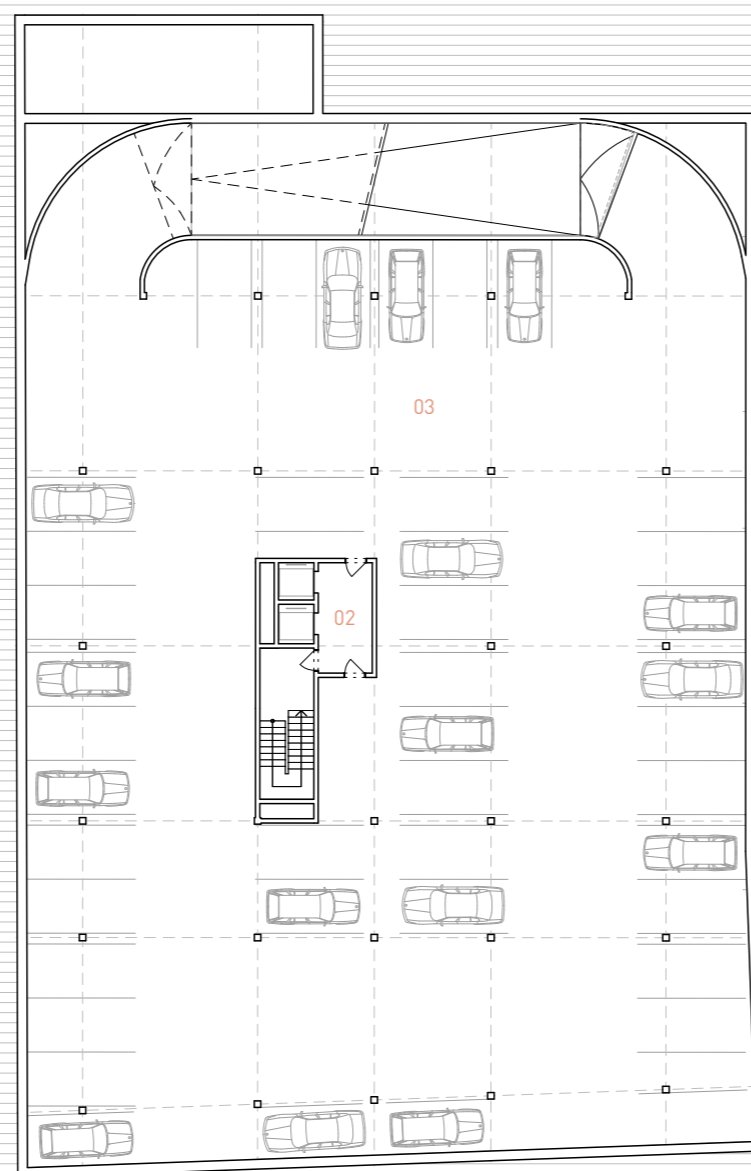
1+kk	7 BJ
2+kk	3 BJ
3+kk	3 BJ
celkem	13 BJ





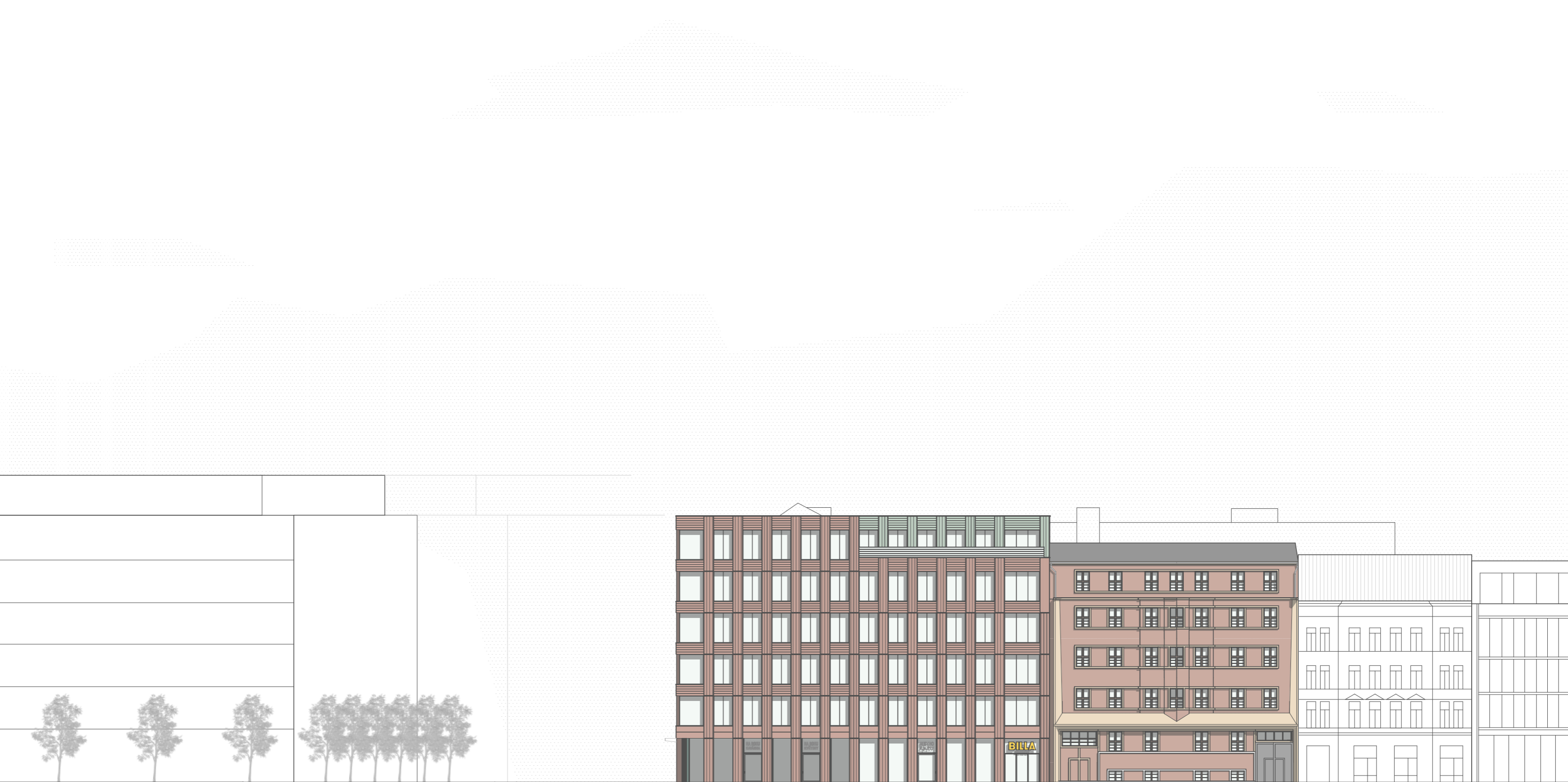
- 01 vstup obchod s potravinami
- 02 zázemí obchodu s potravinami
- 03 vnitřní komunikace /  
parkovací stání obchodu





02 výtahové lobby  
 03 vnitřní komunikace / parkovací stání











ŘEZ A

2975 3925 5200 3850 3850 3850 3850 3000

detail B

ŘEZ B

4000 4000 3850 3650 3650 2700

detail A

3150 3000 3000 3000 3000 2700

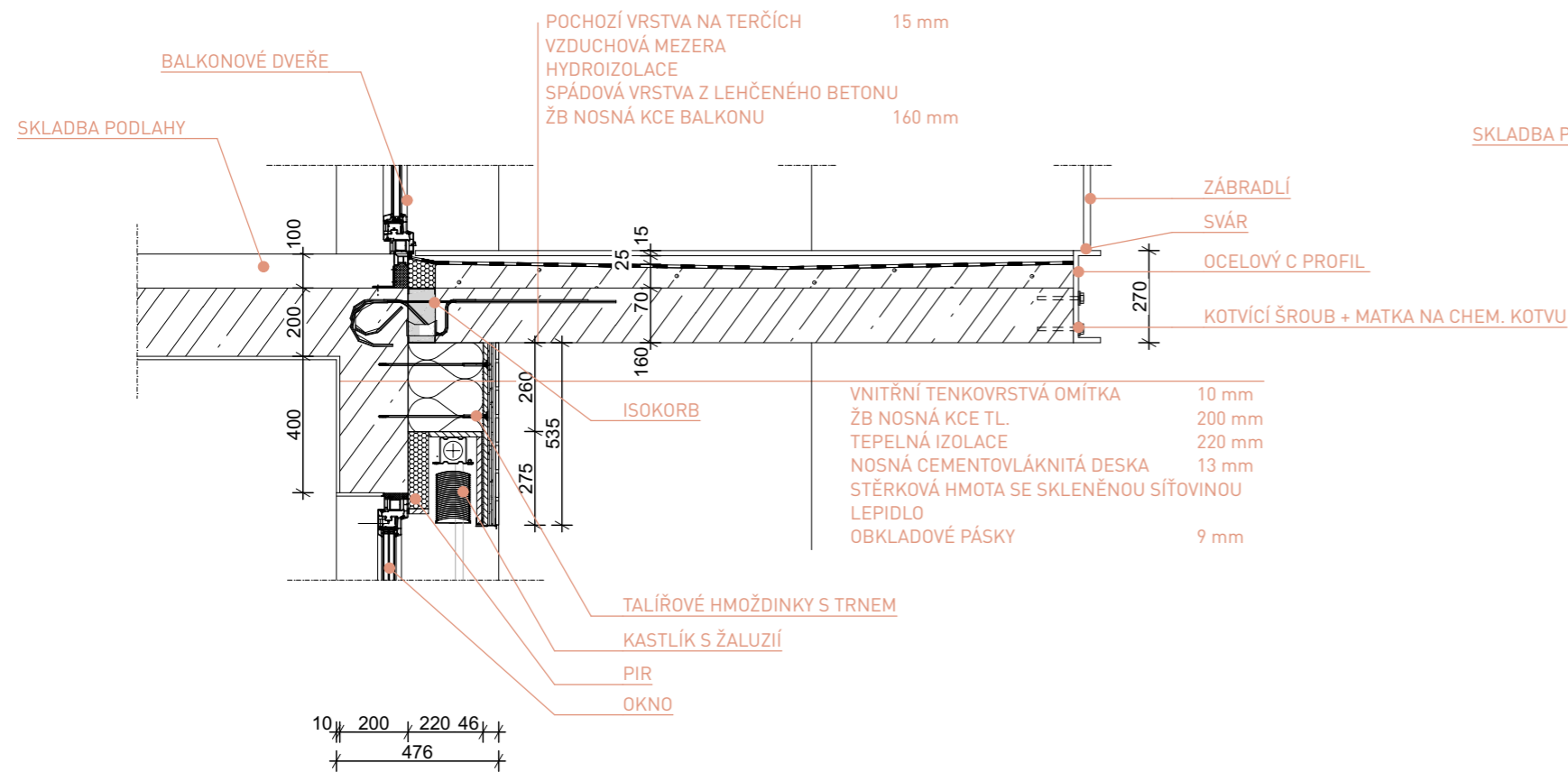
ŘEZ C



ŘEZ D

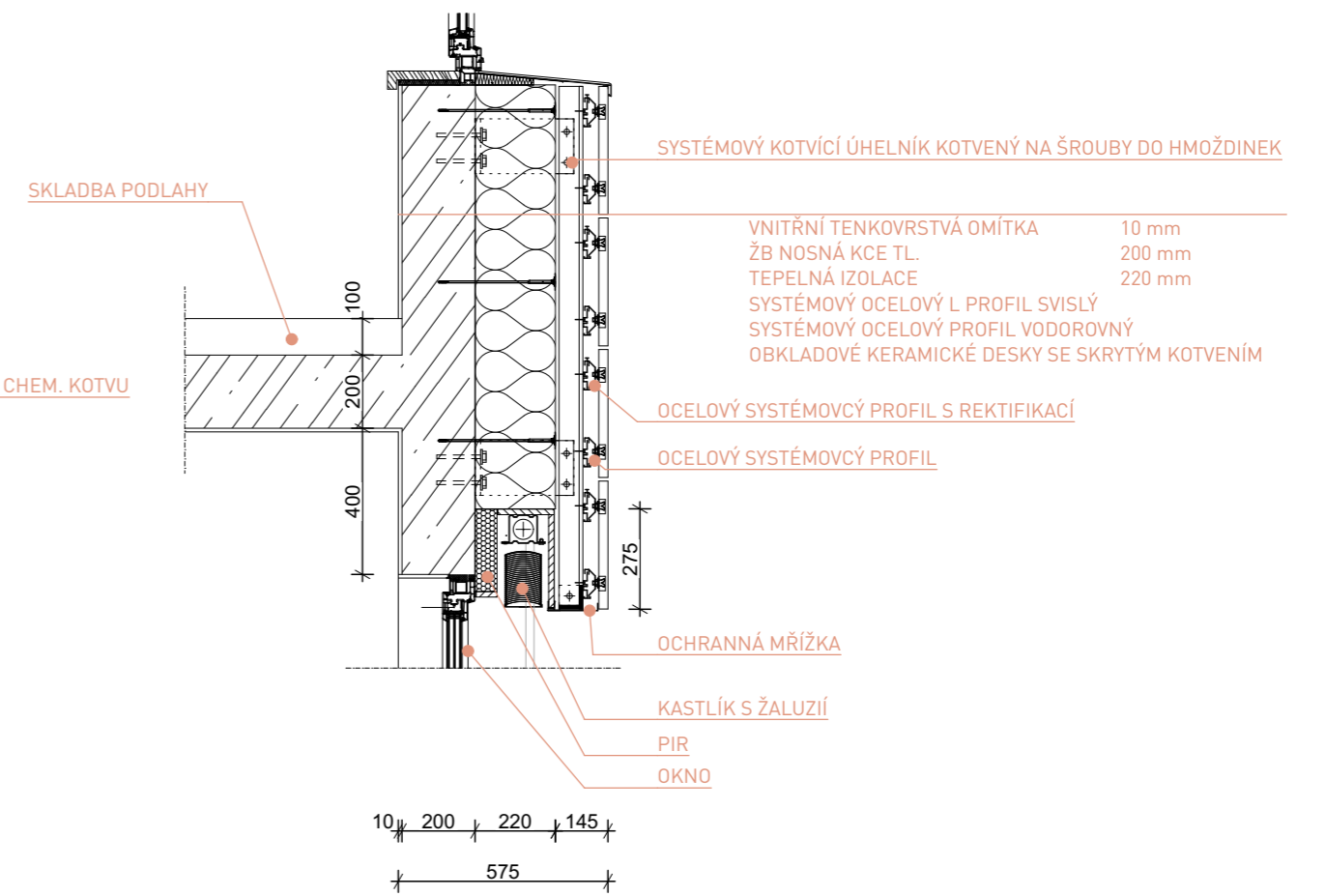


DETAIL BALKONU A NADPRAŽÍ S KONTAKTNÍ FASÁDOU S KERAMICKÝM OBKLADEM



detail A - byty

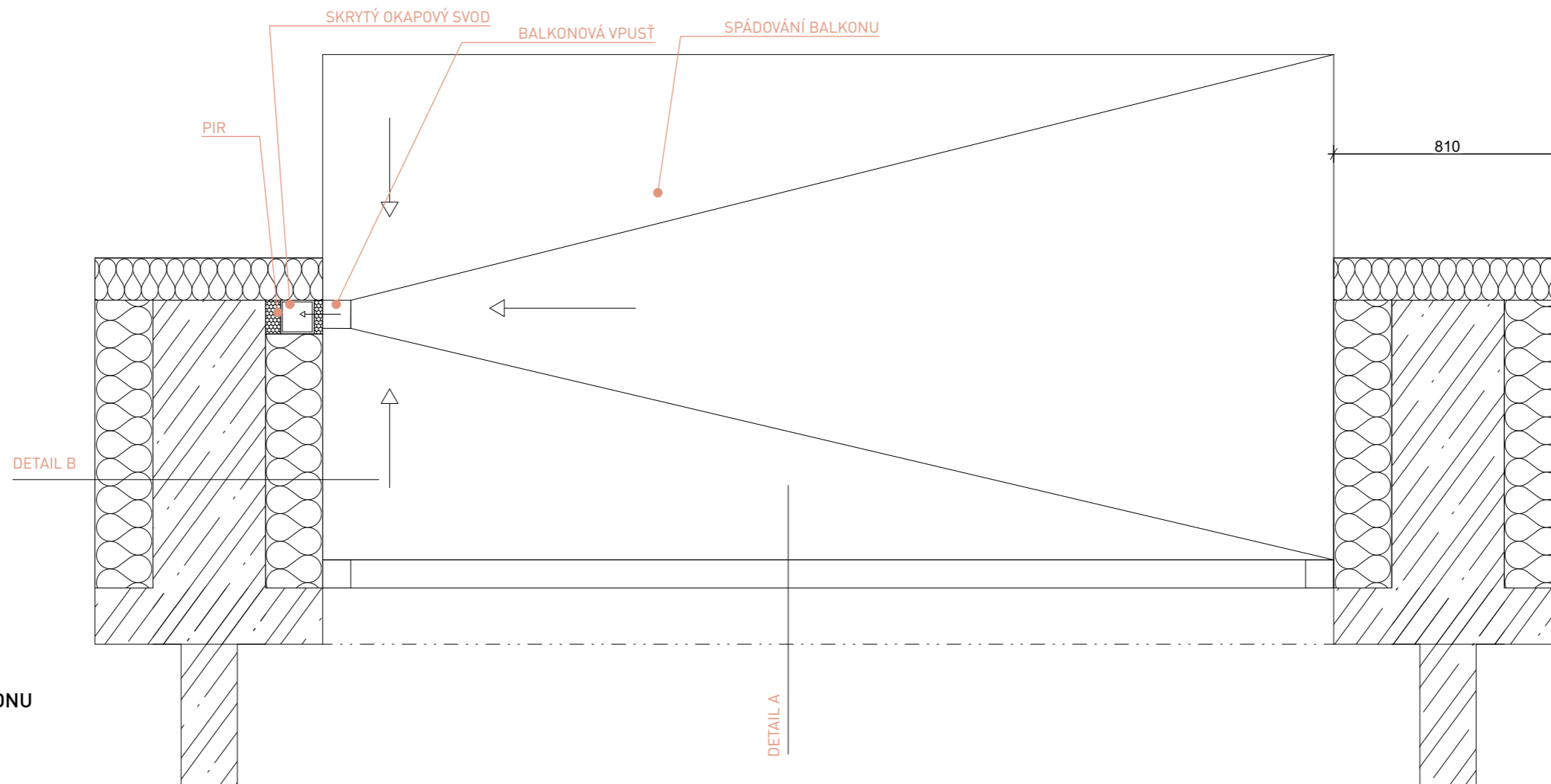
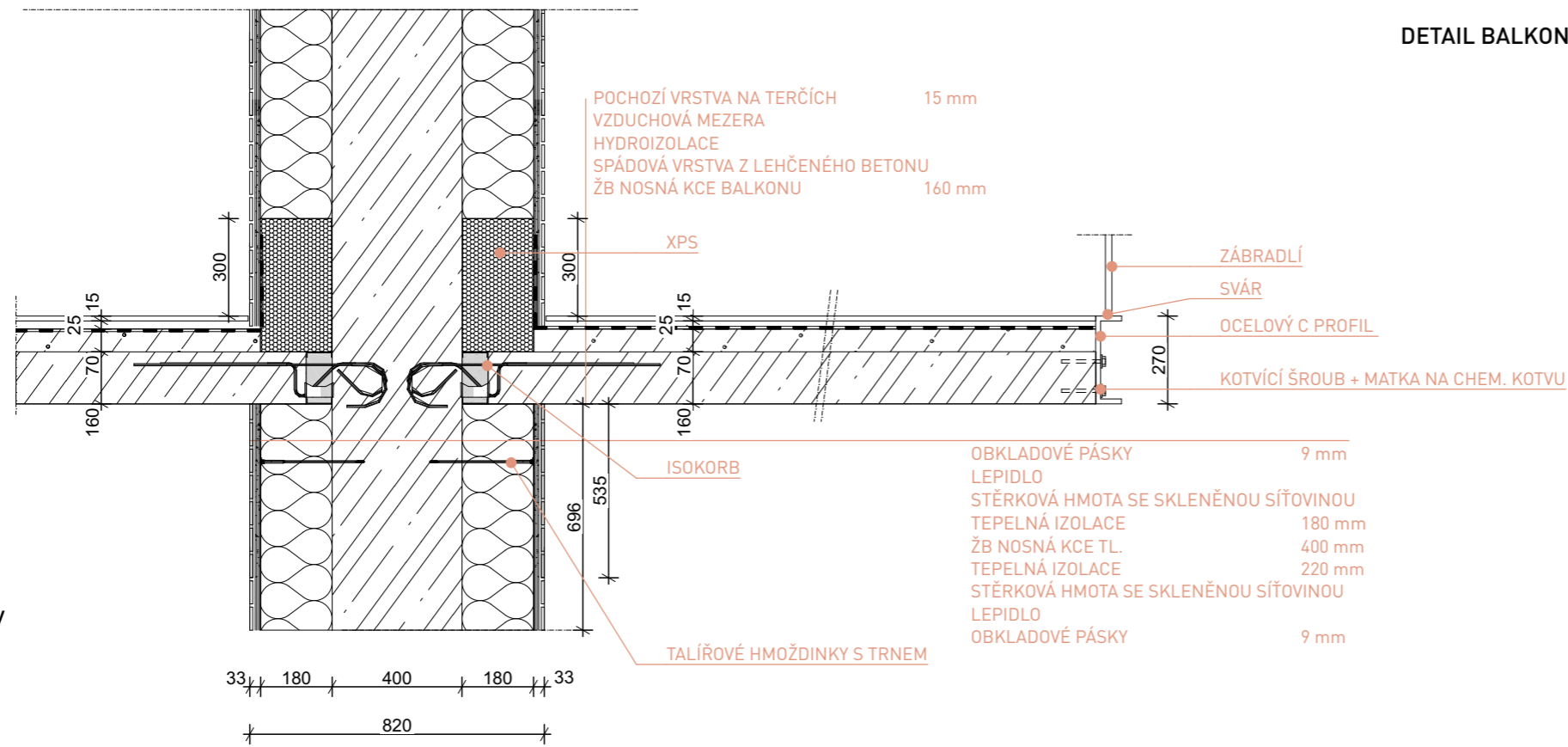
DETAIL NADPRAŽÍ A PARAPETU SE ZAVĚŠENÝM KERAM. OBKLADEM A PROVĚTRÁVANOU MEZEROU



detail C - kanceláře

DETAIL BALKONU A NADPRAŽÍ S KONTAKTNÍ FASÁDOU S KERAMICKÝM OBKLADEM

detail B - byty



PRINCIP ODVODNĚNÍ BALKONU







# NOVE PEKARNY WORKSPACES





**04 | modul development**

## SWOT ANALÝZA

### Silné stránky

- atraktivní rozvíjející se část města
- blízkost k historickému centru
- dopravní dostupnost
  - MHD, železnice, nové tramvaj k metru Vltavská
  - Argentinská hlavní tah (v budoucnu městská třída)

### Příležitosti

- územní studie Bubny - Zátory
  - potenciál rozvoje sousední lokality a posílení našeho projektu
- nárožní pozemek (potenciál živého parteru)
- možnost využít přední část stávající budovy pekárny pro novou funkci (v ulici Dělnická)
  - >nové bytové jednotky

### Slabé stránky

- nemožnost využít potenciál pozemku kvůli koeficientu územního plánu
  - >nutnost požádat o změnu
  - >nebo spoléhat a odsouhlasení metropolitního plánu, který je pro místo rozumně řešen
- dopravní vytiženost Argentinské ulice
- nevyhovující zadní část stávající budovy pekárny (prodejna Billy)
  - >demolice

### Hrozby

- zamítnuti žádosti o změnu územního plánu
  - >časová prodleva, zpoždění projektu
- nerealizace tramvajové trati a metro Vltavská
  - >ztráta přímého spoje k metru
- nerealizace rozvoje území Bubny - Zátory
  - >ztráta atraktivity území
- nepůjde realizovat demolice zadní části stávající budovy pekárny (prodejna Billy) bez demolice přední části budovy
  - >demolice i přední části
  - >změna projektu - nahrazení přední části pekárny novým objektem

## STRATEGIE INVESTORA

### 1) VSTUPNÍ INVESTICE

- koupě pozemků parc.č. 787, 788 a 789 se stávajícími objekty
- náklady na částečnou demolici

POŘIZOVACÍ NÁKLADY + PŘÍPRAVA					
pořizovací cena pozemků		stávající objekty		demolice objektů	
	cenové mapy) Kč/m <sup>2</sup> pozemku		cena/m <sup>2</sup>		cena/m <sup>3</sup>
	20 000		15 000		600
plocha	náklady	plocha	náklady	objem	náklady
m <sup>2</sup>	Kč	m <sup>2</sup>	Kč	m <sup>3</sup>	Kč
3 771	75 420 000	3 692	55 380 000	9 680	5 808 000
					136 608 000

\*pokračování tabulek na další straně

### 2) ROZDĚLENÍ NA DVA POZEMKY (VYTVOŘENÍ DVOU SPV)

- vstupní investice poměrově rozdělena mezi pozemky

### 3) DEVELOPMENT DVOU NA SOBĚ NEZÁVISLÝCH PROJEKTŮ

- etapizace: 1. souběžně bytové novostavby a rekonstrukce stávajícího objektu
- 2. administrativní budova

nebo najednou

### 4) EXIT

- prodej bytových jednotek
- pronájem kancelářských a komerčních prostor

3) DEVELOPMENT DVOU NA SOBĚ NEZÁVISLÝCH PROJEKTŮ  
- 1. souběžně bytové novostavby a rekonstrukce stávajícího objektu

OBJEKT	STAVEBNÍ NÁKLADY 1.ETAPA									
	bydlení		parkování + sklepy		sklepy					
	jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP					
novostavba	45 000									
rekonstrukce	25 000		17 000		10 000					
	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč				stavební náklady celkem Kč
novostavba	3 092	139 140 000	1 276	21 692 000	0	0				160 832 000
rekonstrukce	1 332	33 300 000	0	0	232	2 320 000				35 620 000
<b>celkem</b>	<b>4 424</b>	<b>172 440 000</b>	<b>1 276</b>	<b>21 692 000</b>	<b>232</b>	<b>2 320 000</b>				<b>196 452 000</b>

NÁKLADY – VENKOVNÍ ÚPRAVY											
	komunikace		chodníky		parkovací stání (návštěvníci)		zeleň na konstrukci		ostatní zeleň		náklady venkovních úprav celkem Kč
	jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		
		2 000		1 500		1 800		267		133	
	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	
	0	0	379	568 500	0	0	800	213 333	5 075	676 667	1 458 500

SOFT COST											
	právní služby		projektové práce		prodej+marketing		project management		developer		soft cost celkem
	% z nákladů		% z nákladů		% z prodejní ceny	% z ročního nájmu	% z nákladů		% z nákladů		
		2,00%		3,80%		3,00%	12,00%		3,50%		
	náklady Kč		náklady Kč		náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	
	3 958 210		7 520 599		10 875 600		0	6 926 868		7 322 689	36 603 965

CENA POZEMKU				
	pořizovací cena pozemku		kontrola:	
	cenové mapy Kč/m <sup>2</sup> pozemku		pořizovací náklady vztaheny k výši celkových nákladů %	
		36 226		36,59%
	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč		
	1 984	71 872 255		

FINANČNÍ NÁKLADY					
	ekvita (vlastní zdroje)		cizí peníze		finanční náklady
	ekvita % z nákladů		cena peněz %		
		30,00%		5,00%	
	ekvita Kč	cizí peníze Kč	cena peněz Kč		
	91 916 016	214 470 704	10 723 535		10 723 535

NÁKLADY CELKEM 317 110 255

3) DEVELOPMENT DVOU NA SOBĚ NEZÁVISLÝCH PROJEKTŮ  
- 2. administrativní budova

OBJEKT	STAVEBNÍ NÁKLADY 2.ETAPA									
	administrativa		parkování		obchody, služby					
	jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP					
	40 000		20 000		40 000					
	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup> HPP	náklady Kč				stavební náklady celkem Kč
admin.	7 274	290 960 000	2 359	47 180 000	2 247	89 880 000				428 020 000
<b>celkem</b>	<b>7 274</b>	<b>290 960 000</b>	<b>2 359</b>	<b>47 180 000</b>	<b>2 247</b>	<b>89 880 000</b>				<b>428 020 000</b>

NÁKLADY – VENKOVNÍ ÚPRAVY											
	komunikace		chodníky		parkovací stání		zeleň na konstrukci		ostatní zeleň		náklady venkovních úprav celkem Kč
	jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		jednotkové náklady Kč/m <sup>2</sup> HPP		
		2 000		1 500		1 800		700		350	
	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč	
	95	190 000	447	670 500	0	0	136	95 200	0	0	955 700

SOFT COST											
	právní služby		projektové práce		prodej+marketing		project management		developer		soft cost celkem
	% z nákladů		% z nákladů		% z prodejní ceny	% z ročního nájmu	% z nákladů		% z nákladů		
		2,00%		3,80%		3,00%	12,00%		3,50%		
	náklady Kč		náklady Kč		náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	náklady Kč	
	8 579 514		16 301 077		0	4 696 668		15 014 150		15 872 101	60 463 509

CENA POZEMKU				
	pořizovací cena pozemku		kontrola:	
	cenové mapy Kč/m <sup>2</sup> pozemku		pořizovací náklady vztaheny k %	
		36 226		15,12%
	plocha m <sup>2</sup>	náklady Kč		
	1 787	64 735 745		

FINANČNÍ NÁKLADY					
	ekvita (vlastní zdroje)		cizí peníze		finanční náklady
	ekvita % z nákladů		cena peněz %		
		30,00%		5,00%	
	ekvita Kč	cizí peníze Kč	cena peněz Kč		
	166 252 486	387 922 468	19 396 123		19 396 123

NÁKLADY CELKEM 573 571 078

4) EXIT  
- prodej bytových jednotek

OBJEKT	VÝNOSY									
	PRODEJ			PRODEJ			PRODEJ			výnosy celkem Kč
	bydlení			parkování			sklepy			
	m <sup>2</sup> prodejní plochy	výnosy z prodeje Kč/m <sup>2</sup> ČPP	Kč	počet stání	výnosy z prodeje Kč/stání	Kč	m <sup>2</sup> prodejní plochy	výnosy z prondeje Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
B	2 146	120 000	257 520 000	43	600 000	25 800 000	18	120 000	2 160 000	285 480 000
C	875	120 000	105 000 000	0	600 000	0	73	120 000	8 760 000	113 760 000
<b>celkem</b>	<b>3 021</b>		<b>362 520 000</b>	<b>43</b>		<b>25 800 000</b>	<b>91</b>		<b>10 920 000</b>	<b>399 240 000</b>

NÁKLADY CELKEM	317 110 255	
VÝNOSY CELKEM	399 240 000	
ZISK	absolutní - rozdíl mezi výnosy a náklady	82 129 745
	relativní - % z ekvity	89,35%
	kontrola: zisk vyjádřený jako podíl z výnosů	20,57%

4) EXIT  
- pronájem kancelářských a komerčních prostor

OBJEKT	VÝNOSY												
	PRONÁJEM												
	parkování			obchody, služby			administrativa			yield %	výnosy celkem Kč		
	počet stání	výnosy z pronájmu Kč/stání p.a.	Kč	m <sup>2</sup> čisté užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč	m <sup>2</sup> čisté užitné plochy	výnosy z pronájmu Kč/m <sup>2</sup> p.a.	Kč			výnosy z pronájmu Kč p.a.	výnosy z pronájmu celkem Kč
A	50	45 540	2 277 000	1 689	4 858	8 202 058	5 900	4 858	28 659 840	39 138 898		745 502 811	5,25%
<b>celkem</b>	<b>50</b>		<b>2 277 000</b>	<b>1 689</b>		<b>8 202 058</b>	<b>5 900</b>		<b>28 659 840</b>	<b>39 138 898</b>	<b>745 502 811</b>		<b>745 502 811</b>

NÁKLADY CELKEM	573 571 078	
VÝNOSY CELKEM	745 502 811	
ZISK	absolutní - rozdíl mezi výnosy a náklady	171 931 734
	relativní - % z ekvity	103,42%
	kontrola: zisk vyjádřený jako podíl z výnosů	23,06%



## SHRNUTÍ

### **Počet parkovacích míst** **93**

Administrativní budova	50
Administrativa	44 (požadavek PSP zóna 01: min 14, max 50)
Obchod	6 (požadavek PSP zóna 01: min 2, max 6)
Bytové domy	43 (požadavek PSP zóna 01: min 32)

### **HPP** **16 256 m<sup>2</sup>**

Administrativní budova	10 319 m <sup>2</sup>
- kanceláře	7 164 m <sup>2</sup>
- retail	2 066 m <sup>2</sup>
Bytové domy	5 937 m <sup>2</sup>
- rekonstrukce A	1 333 m <sup>2</sup>
- nové B	1 615 m <sup>2</sup>
- nové C	1 610 m <sup>2</sup>
- parkovací podnož	1 379 m <sup>2</sup>

### **Počty bytových jednotek** **60 (prodejní plocha bytů PPB = 3 127 m<sup>2</sup>)**

- 1+kk	30 (prodejní plocha bytů PPB = 1 026 m <sup>2</sup> )
- 2+kk	15 (prodejní plocha bytů PPB = 874 m <sup>2</sup> )
- 3+kk	15 (prodejní plocha bytů PPB = 1 227 m <sup>2</sup> )

## ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem navrhla reálné řešení, jak s danými pozemky v budoucnu naložit. Projekt doplňuje chybějící strukturu ve městě a nabízí atraktivní bydlení a kanceláře v zajímavé lokalitě. Jako hlavní přínos projektu hodnotím zachování a rekonstrukci stávající budovy pekárny v ulici Dělnická a pevně doufám, že kroky budoucích aktérů v území budou obdobné.

V závěru projektu následovala i ekonomická studie proveditelnosti stavby, na které jsem si ověřila náklady na stavbu a především její návratnost.

## PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí mé diplomové práce paní docentce Haně Seho za inspirativní podněty a cenné rady při přípravě projektu. Velké díky patří zejména mým rodičům, kteří mě po celou dobu studia podporovali ve věcech, které mě naplňují. Děkuji kamarádům a Davidovi.



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE FAKULTA ARCHITEKTURY	
<b>AUTOR, DIPLOMANT:</b> AR 2020/2021, ZS	<b>Bc. Markéta Chocová</b>
<b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE:</b> (ČJ)	<b>DOSTAVBA NÁROŽÍ ULIC ARGENTINSKÁ - DĚLNICKÁ</b>
<b>(AJ)</b>	<b>COMPLETION OF THE CORNER OF THE STREETS ARGENTINSKA - DELNICKA</b>
<b>JAZYK PRÁCE:</b>	<b>český</b>
<b>Vedoucí práce:</b>	doc. Ing. arch. HANA SEHO <b>Ústav: 15128 Ústav navrhování II</b>
<b>Oponent práce:</b>	MgA. Jan Světlík
<b>Klíčová slova</b> (česká):	Holešovice, městský blok, bytový dům, administrativní budova, dostavba
<b>Anotace</b> (česká):	Předmětem diplomové práce je dostavba nároží v městské části Praha-Holešovice, mezi ulicemi Argentinská a Dělnická. Navrhovaná funkce je administrativa s komerčním parterem a bydlení. Administrativní budova je umístěna do rušné Argentinské ulice, zatímco bytové domy jsou situovány zejména do klidného vnitrobloku.
<b>Anotace (anglická):</b>	The purpose of this diploma thesis is the completion of the corner space located in the city district Praha-Holešovice between the streets Argentinská and Dělnická. Proposed function of the building complex is administrative shopping parter and housing. The administrative building is directed towards the busy Argentinská street, whereas the apartment buildings are facing the quiet inner courtyard.

### Prohlášení autora

Prohlašuji, že jsem předloženou diplomovou prací vypracoval samostatně a že jsem uvedl veškeré použité informační zdroje v souladu s „Metodickým pokynem o etické přípravě vysokoškolských závěrečných prací.“

V Praze dne 7.1.2022

podpis autora-diplomanta

Tento dokument je nedílnou a povinnou součástí diplomové práce / portfolia a CD.



## České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury 2/ ZADÁNÍ diplomové práce

Mgr. program navazující

jméno a příjmení: Markéta Chocová

datum narození: 3.5.1997

akademický rok / semestr: 2021/2022 / zimní semestr  
obor: ARCHITEKTURA A URBANISMUS  
ústav: 15128 Ústav navrhování II  
vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. HANA SEHO

téma diplomové práce: Dostavba nároží ulic Argentinská - Dělnická

zadání diplomové práce:

1/ popis zadání projektu a očekávaného cíle řešení  
Zadáním diplomního projektu je řešení nárožní parcely městského bloku v dolních Holešovicích. Jde o simulaci developerského projektu, kdy na základě práce v Diplomním semináři byla vytipována lokalita vhodná pro tento záměr. Cílem projektu je nalézt řešení atraktivní z hlediska architektonického, urbanistického i ekonomického, které přidá danému místu hodnotu živého místa v městském centru. Projekt má také prověřit možnosti zachování funkcí a objemů stávajících objektů na řešených parcelách.

2/ Pro AU/ součástí zadání bude jasně a konkrétně specifikovaný stavební program  
Komerční plochy, bydlení, veřejné a poloveřejné prostory, zeleň, parkování

3/ popis závěrečného výsledku, výstupy a měřítko zpracování  
Teoretická část: rozbor a východiska pro řešení, pojmenování potenciálu.  
Výkresová dokumentace: situace širších vztahů, situace stavby včetně řešení bezprostředního okolí stavby, prostorové koncepční a provozní schéma, všechny půdorysy objektu, min. 2 řezy, zásadní perspektivní řez vysvětlující prostorové a konstrukční vazby, schéma a popis konstrukce, konstrukční detaily, 4 zákresy navrhované stavby do fotografií nebo vizualizace.  
Textová část: průvodní zpráva popisující urbanistické, architektonické, konstrukční a energetické řešení stavby.  
Součástí odevzdání budou portfolio a školou předepsané postery prezentující návrh, práce bude zveřejněna na webových stránkách fakulty nejpozději 7 dní před termínem obhajoby.

4/ seznam dalších dohodnutých částí projektu (model)  
Fyzický model objektu a jeho kontextu v měřítku 1:100 – 1:200, popř. dle dohody

Datum a podpis studenta

30.9.2021

Datum a podpis vedoucího DP

30.9.21

Datum a podpis děkana FA ČVUT

registrováno studijním oddělením dne

08 -10- 2021

30.9.2021

## ZDROJE

### Bibliografie

Jehlík, Jan: Rukověť urbanismu, architektura navrhování a poznávání architektury, Praha: ausdruck books 2018, 247 s., ISBN 978-80-270-4920-2

Jungman, Jan: Holešovice - Bubny v objetí Vltavy, Praha: Muzeum hl.m Prahy 2014, 215 s., ISBN 978-80-8087828-11-3

### Online normy

ČSN online pro firmy s více uživateli [online]. Dostupné z: <https://csnonlinefirmy.agentura-cas.cz/zpravy.aspx>

čsn 73 0802 Požární bezpečnost staveb

čsn 73 4301 Obytné budovy

čsn 73 0802 Požární bezpečnost staveb

čsn 73 4108 Hygienická zařízení a šatny

čsn 73 4130 schodiště a šikmé rampy -základní požadavky

Pražské stavební předpisy: Úplné znění nařízení IPR Homepage | iprpraha.cz [online]. Copyright © ICH [cit. 06.01.2022]. Dostupné z: [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/otpp/psp/final/01\\_psp\\_uplne-zneni\\_text\\_priloha1-a-2.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/otpp/psp/final/01_psp_uplne-zneni_text_priloha1-a-2.pdf)

### Mapové a geografické podklady

Metropolitní plán - ke stažení - Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy [online]. Dostupné z: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan-ke-stazeni>

Územní plán Hlavního města Prahy app.iprpraha.cz [online]. Copyright © [cit. 22.12.2021]. Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí. Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Copyright © 2004 [cit. 22.12.2021]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>

Archiv - Spisové oddělení MČ Prahy 7; Odbor kancelář starosty a tajemníka, oddělení spisové služby - ul. Letohradská 939/7b

Prohlížení archiválií. Document Moved [online]. Copyright © ČÚZK [cit. 10.01.2022]. Dostupné z: [https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2\\_a\\_6C\\_1960-1\\_3](https://ags.cuzk.cz/archiv/openmap.html?typ=cioc&idrastru=B2_a_6C_1960-1_3)

### Web

Bubny-Zátory | iprpraha.cz. IPR Homepage | iprpraha.cz [online]. Copyright © 2022 [cit. 06.01.2022]. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/projekt/4/bubny-zatory>

Blox - homepage [online]. Copyright © [cit. 22.12.2021]. Dostupné z: [http://www.bloxoffices.cz/upload/BLOX\\_property-particulars\\_17-06-13-BPD.pdf](http://www.bloxoffices.cz/upload/BLOX_property-particulars_17-06-13-BPD.pdf)

Florentinum | Umění obchodu. Florentinum | Umění obchodu [online]. Copyright © 2021 Penta Real Estate [cit. 22.12.2021]. Dostupné z: <http://www.florentinum.cz>

Astrid Offices. Astrid Offices [online]. Copyright © 2022 [cit. 05.01.2022]. Dostupné z: <https://www.astridoffices.cz>

Wayback Machine [online]. Copyright © 1996 [cit. 10.01.2022]. Dostupné z: <https://web.archive.org/web/20080420204654/http://encyklopedie.seznam.cz/heslo/319511-praha-popis-mesta-holesovice-bubny>

### Fotografie a obrázky

Další ulice a náměstí v Holešovicích. Cestování, fotografie, umění, keramika, společnost, informace, Praha. [online]. Dostupné z: <https://www.aktualita.cz/stareholesovice/ulice.html>

Staré pohlednice Praha Holešovice. stará Praha [online]. Copyright © EPOQUE 1900, spol. s r.o. [cit. 05.01.2022]. Dostupné z: <https://www.starapraha.cz/pohlednice-praha-holesovice.php>



**FAKULTA  
ARCHITEKTURY  
ČVUT V PRAZE**