

Květen 2018

SMÍŠENÝ DEVELOPERSKÝ ZÁMĚR

JAROV – Praha 3

LOKALITA

Lokalita se nachází mezi ulicemi Na Jarově, Květková a Habrová, v části města, která má velký rozvojový potenciál a kde bude záměr korespondovat se záměrem Městské části Prahy 3 v rámci širšího území.

Aktuálně je nejbližší zastávka tramvaje Kněžská luka, která je vzdálená 5 minut chůze od areálu. Těsně před areálem je dále zastávka autobusu Habrová.

Z hlediska širších vztahů řešené části území jsou důležité zejména velké investiční záměry v okolí. Projekt revitalizace a proměna Žižkovského nádraží je významnou blízkou lokalitou.

Významným přínosem plánovaného rozšíření MHD pro lokalitu bude i plánovaná tzv. Jarovská spojka a vybudování tramvajové tratě, která prodlouží osu Olšanské ulice.



AKTUÁLNÍ STAV

V současnosti se jedná o území využití a označené platným územním plánem jako polyfunkční využití výroby a služeb, nerušená výroba, VN. Většinu využití tvoří administrativa, autoservisy, dílny, logistická a distribuční centra. Svůj původ má území ve stavebním dvoře sloužícím k výstavbě okrajových částí Prahy. Současnost přináší do čistě obytného území těžkou dopravu a vizuální smog spojený s nájemním charakterem areálu.

Lokalita stavebního dvora pro nějž se později vžil místní název **Centrum Jarov** – bývalý areál Inklemo je v současnosti prostorově a majetkově rozdělen na dva samostatné areály. Areály jsou shodně využívány zejména k pronájmu na kancelářské a skladové provozy pro jednotlivé firmy. Výrobní funkce není zachována, nicméně část provozů tvoří například autoopravny. Dopravní zátěž současného stavu byla zjišťována průzkumem.

Stávající stav jednotlivých budov nevyžaduje žádné dlouhodobé a výrazné investice do jejich rekonstrukcí. Kromě drobných oprav vyplývajících z běžného užívání.

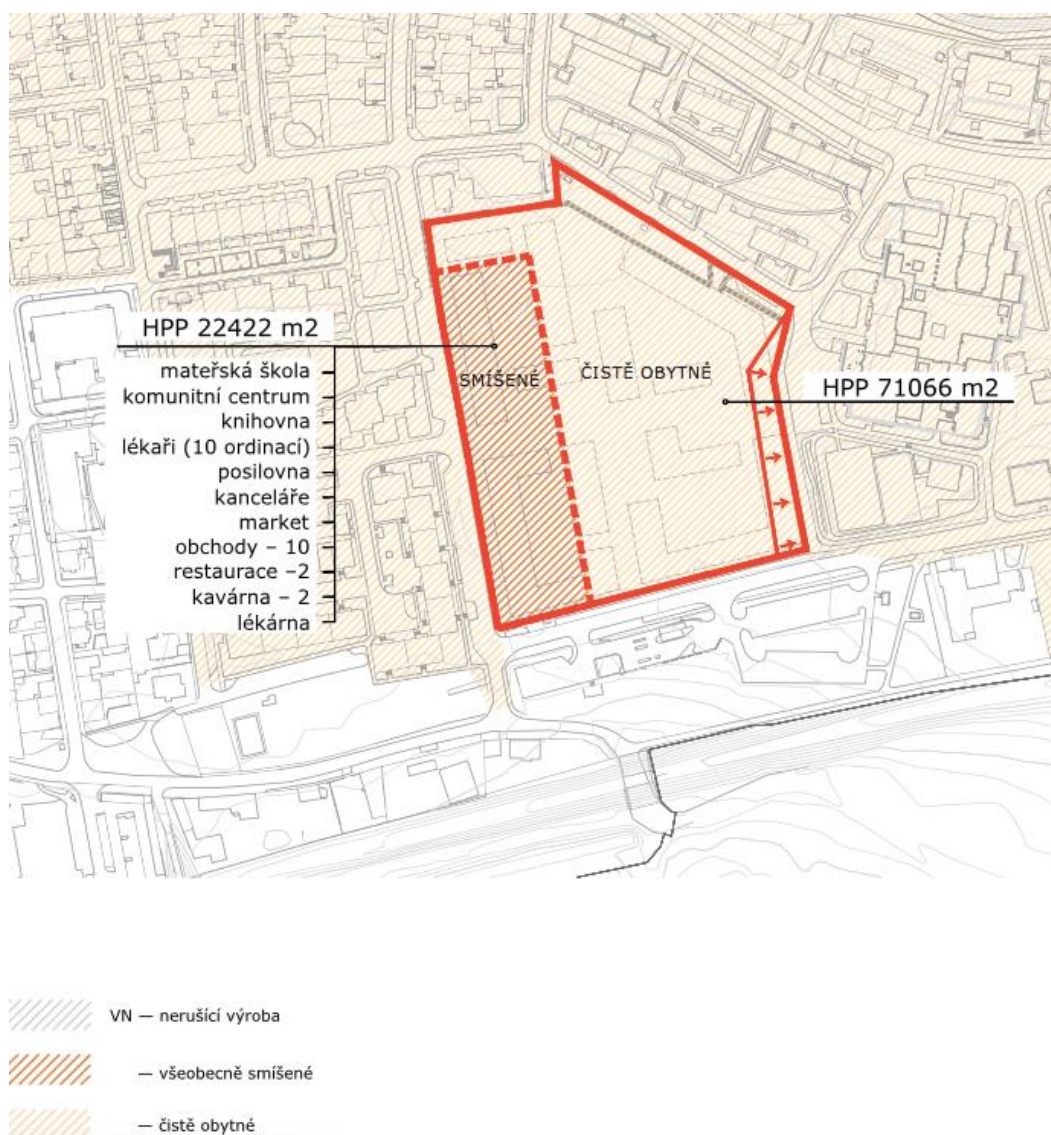
Rozsah území celkem **31 097 m²**.



PLÁN PŘEMĚNY BROWNFIELDU A BUDOUCÍ VYUŽITÍ

A. Změna územního plánu

Spočívající v přeměně plochy výroby nerušící na rozvojové plochy smíšené a čistě obytné. Plocha smíšená bude umístěna při západní hranici v návaznosti na posílení městského charakteru ulice Na Jarově a na umístění vybavenosti pro nově vznikající soubor i pro stávající čistě obytné území. Čistě obytná plocha bude umístěna východně v návaznosti na obytná území modernistických sídlišť. Území bude prostupné v severojižním i východozápadním směru.



B. Koncepce funkčního využití

Pro kompozici území je rozhodující poloha ulice Na Jarově, která vzhledem ke svému významu a existující zátěži má potenciál přeměny na lokální městskou třídu. Tento charakter je v návrhu podpořen umístěním funkční plochy se smíšenou funkcí, která umožňuje umístění vybavenosti právě při této ose území. Vybavenost bude sloužit jak obyvatelům nové čtvrti, tak přiléhající obytné zástavbě. Při této ulici je umístěno i lokální centrum nové čtvrti. Rozmístění funkcí je zohledněno i v typologii zástavby, kdy smíšené území je pojato jako kompaktnější městská zástavba a území čistě obytné více reaguje na rozvolněnější výstavbu modernistických struktur.

C. Koncepce veřejného prostoru

Pro organizaci veřejného prostoru platí stejná východiska jako pro funkční regulaci. Formování nového charakteru ulice Na Jarově a ostatních vymezujících veřejných prostorů je provedeno pomocí ustoupení uliční čáry tak, aby mohlo být dosaženo požadovaného profilu. V ulici Na Jarově a v ulici Habrová je důležité rozšíření chodníků na 6 m umožňující běžný městský standard užívání včetně stromořadí. Vnitřní struktura veřejného prostoru je navržena v souladu s koncepcí prostupnosti severojižním i východním směrem. Při západní straně směrem k ulici Na Jarově se jedná o klasický veřejný prostor vymezený uliční čarou, na východě území spíše o hierarchizovaný kontinuální prostor mezi objekty.

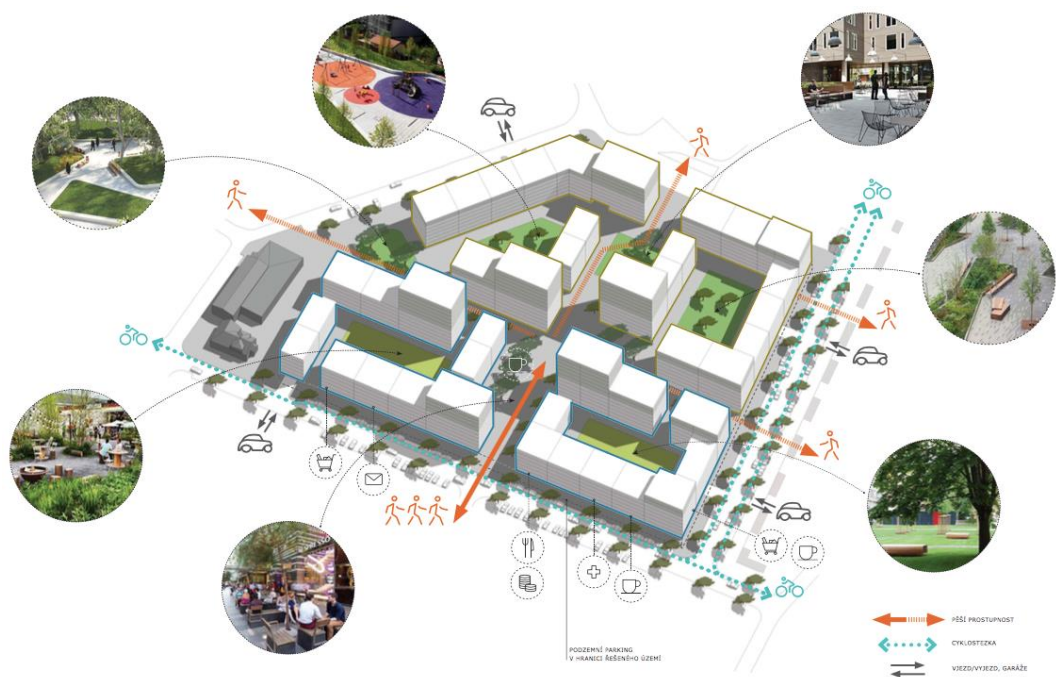
D. Výšková koncepce

Výšková koncepce vychází z přímých návazností na okolní zástavbu. Základní výška je stanovena na hladině 6–7 podlaží, která odpovídá běžné navazující struktuře sídliště na západě od území i na severu. Tato základní rovina je pak doplněna o kompozici dominant, které se nachází ve středu území a jsou odpovědí na obdobnou kompozici výškových staveb v okolí.

E. Předkupní právo

Společnost Na Jarově s.r.o. disponuje výhradním předkupním právem ve vztahu k druhé polovině území areálu, které je ve vlastnictví společnosti Amadeus Real s.r.o. Prioritním záměrem je odkup celého plánovaného území jakožto jednotného celku.





IDEOVÁ STUDIE

