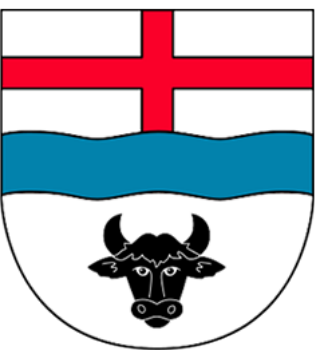


# Statenice „Střed“

---

územní studie (včetně plochy Z01)





**Zadavatel:**

Obec Statenice

**Zastoupené:**

MgA. Apolena Novotná  
 Statenická 23  
 252 62 Horoměřice  
 email: starostka@statenice.cz  
 tel.: + 420 607 079 154

**Autor**

re:architekti studio s.r.o.  
 Milady Horákové 24,  
 170 00, Praha 7

**Zpracovatelský tým**

MgA. Ondřej Synek  
 Ing.arch. MgA. Alžběta Widholmová

dopravní řešení:  
 Syrový - dopravní ateliér, s.r.o.

krajinářská architektura:  
 symbio studio s.r.o.

**obsah**

Zadání .....	6
<b><u>1. Návrh</u></b> .....	8
1. O projektu .....	10
2. Dopravní řešení .....	14
3. Soutisk TI s návrhem .....	16
<b><u>2. Lokality v území</u></b> .....	18
1. Náves s obecním úřadem .....	20
2. Mateřská škola a Parádnice: Zastavitelná plocha Z01 .....	24
3. Úprava koryta potoka a zastavení u hřiště .....	26
4. Kulturní dvůr .....	32

## Zadání územní studie Statenice „Střed“:

- Dopracovat soutěžní studii do formátu územní studie
- ověřit návrh ze všech nutných hledisek
- zpracovat připomínky objednatele a pořizovatele
- Projednat Územní studii s DOSS - Dokumentace k územnímu rozhodnutí
- Zpracovat připomínky vzešlé z projednání s DOSS

### Požadavky obce na doplnění soutěžního návrhu:

#### MHD

- Točna autobusů bude navržena ve variantách u hřiště i na návsi
- Zastávky autobusu pro případ otáčení autobusů u fotbalového hřiště budou na návsi dle návrhu

#### hřiště U potoka

- Bude ověřena možnost využití statutu obecně prospěšné stavby na zřízení lávek přes potok a pozemky pana Kopince
- U hřiště bude možnost zaparkovat pro přiměřený počet aut
- Bude ověřena „kompromisní varianta“ záboru pozemků, které v současnosti využívají Poláčkovi ve vztahu k fungování průchodu – promenády, podle výsledků ověření možnosti obecně prospěšné stavby.

#### Doprava

- Bude ověřeno protažení vyvýšené části vozovky až za Sokolovnu
- Výška vyvýšení bude ověřena ve vztahu k vjezdům na pozemky
- Budou zachovány parkovací stání pod sokolovnou

#### Sokolovna

- Nebude předmětem řešení ÚS

#### Kontejnery

- Bude ověřena poloha dvou kontejnerových stání 8 plus 4

#### Obecní úřad

- Bude prověřena možnost rekonstrukce stávající budovy Obecního úřadu na Základní školu

#### Podklady

- Projektantovi bude poskytnuto nové zaměření prostoru hřiště U potoka

# 1. Návrh

---



## O návrhu

V okolí statenické návsi je řada budov, prostranství a institucí, které hrají nebo v budoucnu mohou hrát významnou společenskou roli v obci a společně vytváří její centrum. Předkládaný návrh jednotlivé díly této mozaiky / centra ověřuje a zároveň jednotlivé dílky zpřesňuje. Záměrem je, aby jednotlivé části byly jasně čitelné ve své funkci a zároveň spoluvytvářely silný a fungující celek. Co to znamená? Jednoduše například to, že **každý kolemjdoucí pozná, kde je a co je návěs**. Pochopí, co se na návsi dělá a najde obecní úřad místo kde jej očekává včetně toho, že najde dveře. Znamená to také, že se uživatel stejně intuitivně orientuje i uvnitř budovy. Jasná orientace ale není jediným záměrem.

Druhým, který je nutné zmínit, je vytvořit prostor pro příležitost, kdy správné nastavení prostranství iniciuje události, které v tuto chvíli můžeme pouze domýšlet. Ať už je to pouť na zámecké zahradě, oslavy narozenin či svatba pod širým nebem. Pout, která se může „roztáhnout“ doslova po celém centru. Nejsou to ale pouze velké akce, kterým úpravami vycházíme vstříc. Vytváříme prostory, které vybízí k tomu se v centru zdržet po cestě ze školy či z práce. Zastavit se lahváčem před samoškou nebo u potoka. **Ve výsledku jde o to, aby na návsi, respektive v centru bylo prostě pořád živo** (což ale neznamená permanentní přítomnost kolotočů a davů lidí).

Navrhujeme zklidnění centra obce od zúžení Statenické ulice u zámku až k Sokolovně zónou 30. Na ni pak „napojujeme“ jednotlivé články zmiňované mozaiky.

Na základě zpráveného zadání obce byl z řešeného území **vyňat prostor bývalé Sokolovny** a její předprostor.

**Součástí této územní studie je také území Z01**, vymezené pro zpracování územní studie platným Územním plánem Statenic (2018).

### ETAPIZACE

Realizace koncepce obnovy a rozvoje centra obce bude logicky probíhat ve fázích. Část obnovy veřejných prostranství je možné rozdělit na dvě základní etapy. Etapy návsi a přilehlých ulic a úpravy břehů Únětického potoka. Jako další etapu lze vyčlenit úpravy prostoru u hřiště s altánem, lávkami a promenády.

### BLIŽŠÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Za klíčové považujeme dobré propojení jednotlivých výrazných částí Statenic. Především se jedná o osu starého a nového centra. Proto upravujeme současnou cestu podél potoka v promenádu, která umožní dobré pěší a cyklistické propojení těchto dvou bodů.

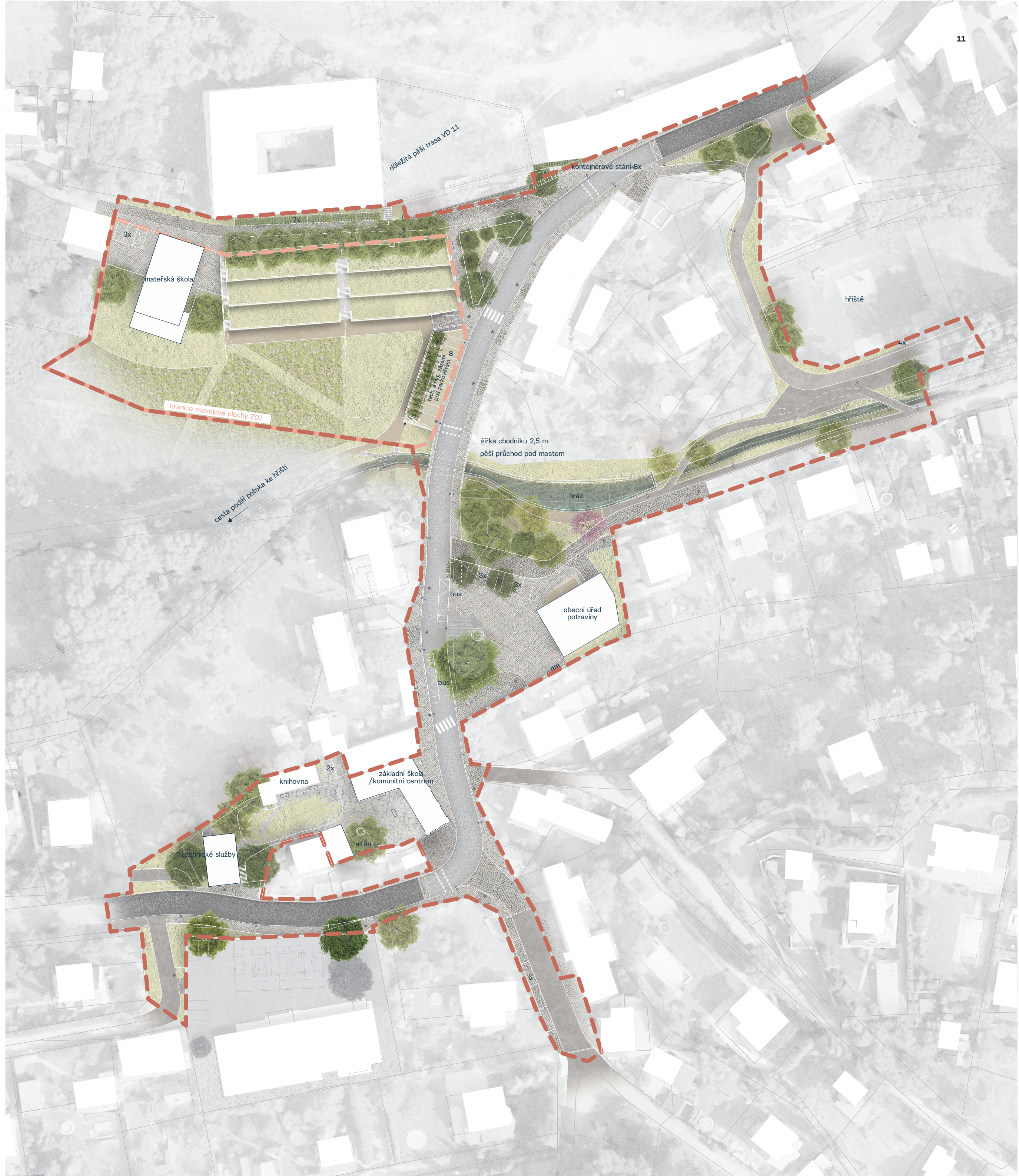
Příčné, paralelní spojení ve vsi mohou vzniknout díky schodišti mezi školkou a zámeckými terasami a díky nové lávce mezi Návsi a křižovatkou Statenická Svatojánská.

Návaznost je nutné doplnit i směrem k Tuchoměřicím, kde navrhujeme pěší a cyklistickou cestu údolím a podél potoka.

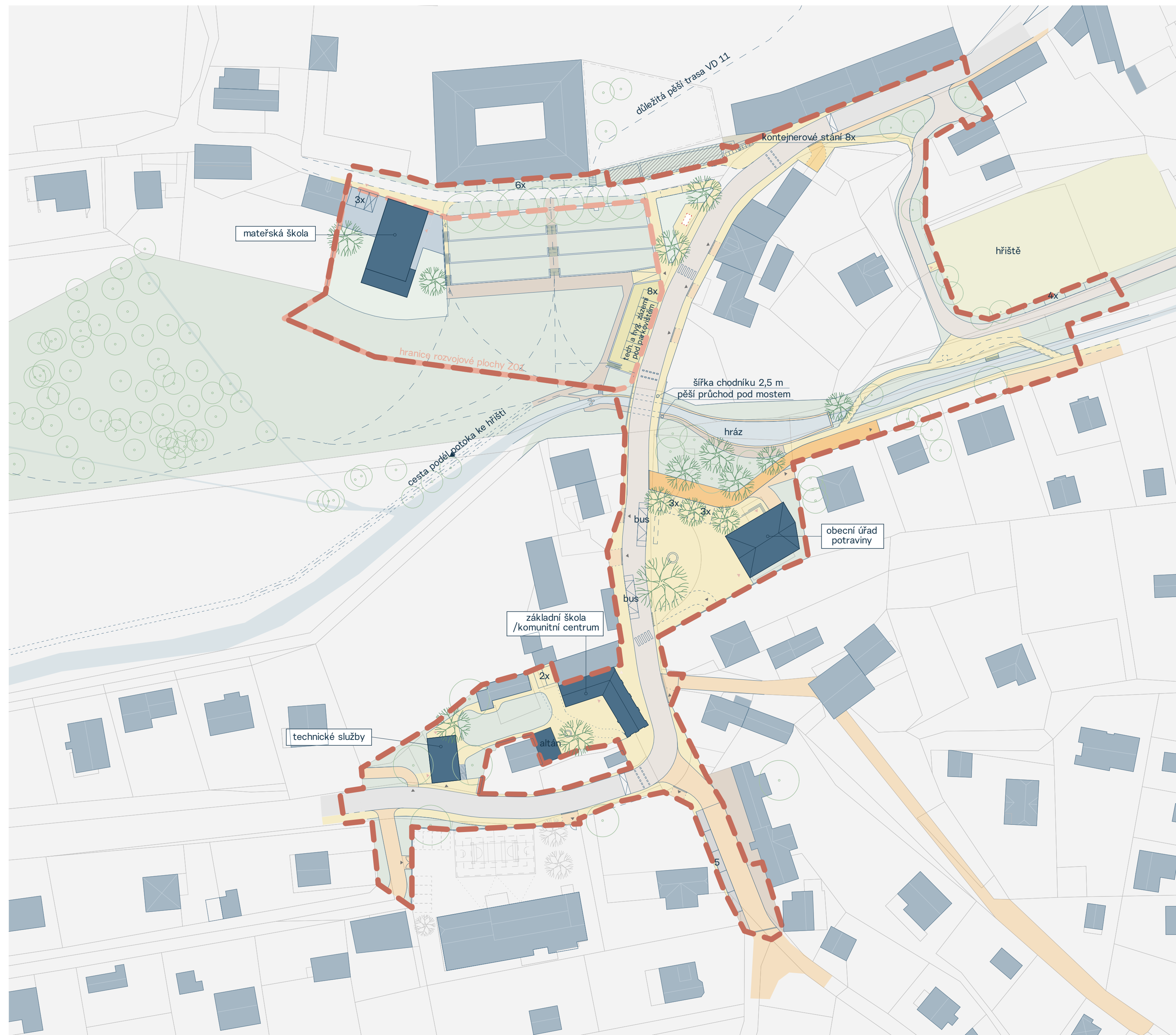
Za zásadní považujeme možné zdůraznění pěšího a cyklo propojení mezi centrem Statenic a centrem Horoměřic.

Řešené území zasahuje do regionálního biocentra RBC 1467 Únětický háj, lokálního biocentra LBC 20a Pod Parádníci, regionálního biokoridoru RBK1137, ochranné pásma VN, území s archeologickými nálezy kat. II., záplavového území Q100, ochranného pásma veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně - Letiště Václava Havla Praha - OP s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení - sektor A a ochranných pásem neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody se zákazem laserových zařízení - sektor B.

Uvedené limity území budou respektovány a zásah do nich se bude řídit jejich podmínkami a bude konzultován s příslušnými úřady.







## Materiálové řešení:

- travnaté plochy
- chodci - mechanicky zpevněné kamenivo
- auta a autobusy - asfalt, vyvýšený prostor
- chodci i auta - asfalt nebo dlažba
- pouze chodci - dlažba
- řešené území
- katastr nemovitostí



## Hlavní dopravní vztahy

### PĚŠÍ PROVOZ

Stávající problém obsluhy území pěším pohybem je řešení kontinuálním chodníkem podél ul. Statenická, který je v úzkých hrdlech lokálně zúžen na 1,25m. Na mostě je respektována poloha chodníku při východní straně, nově na něj navazuje propojení na náves před novou budovu úřadu, na opačné straně je možné projít jednak k parkování na terase a jednak po schodech do zahrad v podzámčí.

Paralelně s potokem vzniká nová pěší propojka pod mostem s upraveným tvarem koryta. Potok lze překonat po kamenech, při vyšších vodních stavech je prostor zatopen.

Bezbariérový přístup mezi zámkem, školkou, podzámčím, návší a hospodou se odehrává při východní hraně ul. Statenická. Celý prostor od Sokola až za památník je proveden na zvýšené ploše a v odlišném materiálu či struktuře povrchů od navazujících vozovek (akcent centra obce i v rámci vozovek). Bývalá budova úřadu je též nově napojena na systém chodníků, včetně Sokola.

### CYKLISTICKÝ PROVOZ

Provozované trasy 0077 a 8100 prochází přes náves v rámci vozovky a jediný možným řešením pro zlepšení bezpečnosti provozu cyklistů je zklidnění dopravy, které je zde zajištěno novým stavebním uspořádáním a zvýšenou plochou vozovek.

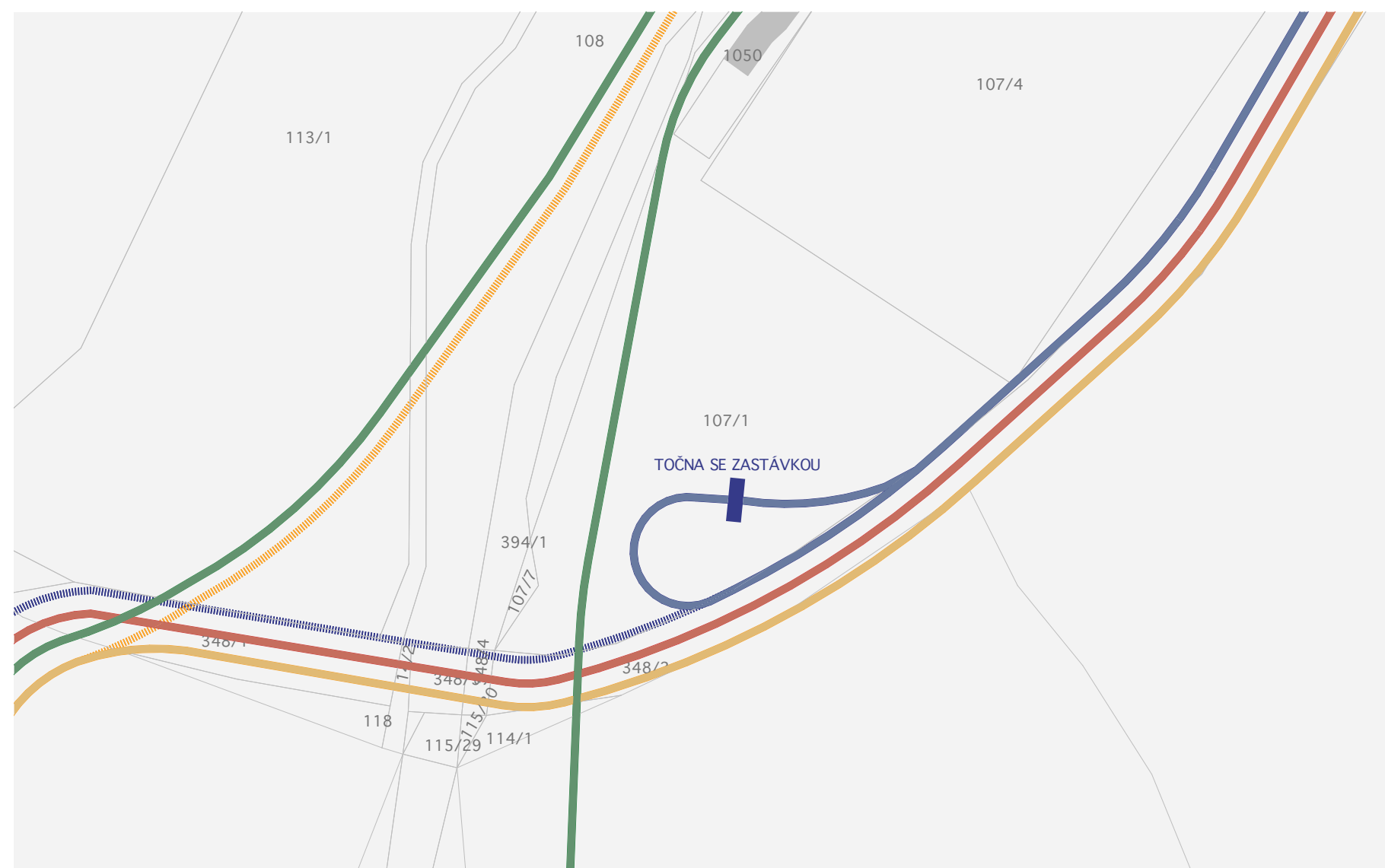
Nově je zde sledována stopa podél potoka, kterou je třeba provozně řešit jako bezmotorovu, tj. vč. provozu jízdních kol, očekávat zde lze však spíše místní provoz, provoz dětí, pomalejších cyklistů apod., rychlejší budou zpravidla zůstávat na hlavní komunikaci.

Dále je nutné počítat s provozem cyklistů i v ulici podél zámku ve směru k hřišti a na Tuchoměřice, jako zadní, pomalejší, místní trasa rekreačního charakteru. Současně se jedná i o příjezd ke školce těch rodičů, kteří pojedou s dětmi na kole. U školky, hospody, u posezení, s altánem, u úřadu a pod vyhlídkovou terasou nutno instalovat cyklostaný typy U.

### AUTOMOBILOVÝ PROVOZ

Ulice Statenická zůstává jako hlavní, vedle zklidnění díky novému stavebnímu uspořádání je vhodné celou lokalitu začlenit do zóny 30 s ponecháním hlavní komunikace (intenzivní, provoz autobusů). Nově vymezený prostor návsi je vhodné označit jako obytnou zónu, ve které je vymezen prostor pro parkování a dopravní prostor pro průjezd, mimo vymezená stání nelze parkovat.

Prostor za novým úřadem s obchodem s navazujícími cestami je vhodné řešit jako pěší zónu s povoleným vjezdem jízdních kol a dále obsluhy rodinných domů.



Parkovní pro úřad může být vymezeno pro 2-4 vozidla a to časově, aby ostatní době mohla stání sloužit pro návštěvníky obchodu (celkem 6). Další stání jsou spojena s vyhlídkovou terasou nad zahradami a sloužit budou jak pro potřeby obsluhy úřadu a obchodu (nový chodník), tak pro účely event. ranní dopravy do nové školky vedle teras, neboť prostor u MŠ je v ulici značně omezený (přesto je pod zámkem 6 míst). Místa jsou přístupná i přes zahrady. Lze očekávat, že v ranních hodinách bude možné využít pro obsluhu školky i místa na návsi (celkem tedy 17).

Ulice Pod Zámek se doporučuje řešit též jako obytnou zónu. Dalších 6 míst je vymezeno u restaurace v ul. Pod Punčochou, 8 stání je u Sokolovny i přes umístění nové sportovní plochy. U knihovny jsou vymezena další 2 stání (pouze zaměstnanci). Technické zázemí a služby v objektu E nabízí další 2 stání (krytá) pro vozidla údržby.

### VEŘEJNÁ DOPRAVA

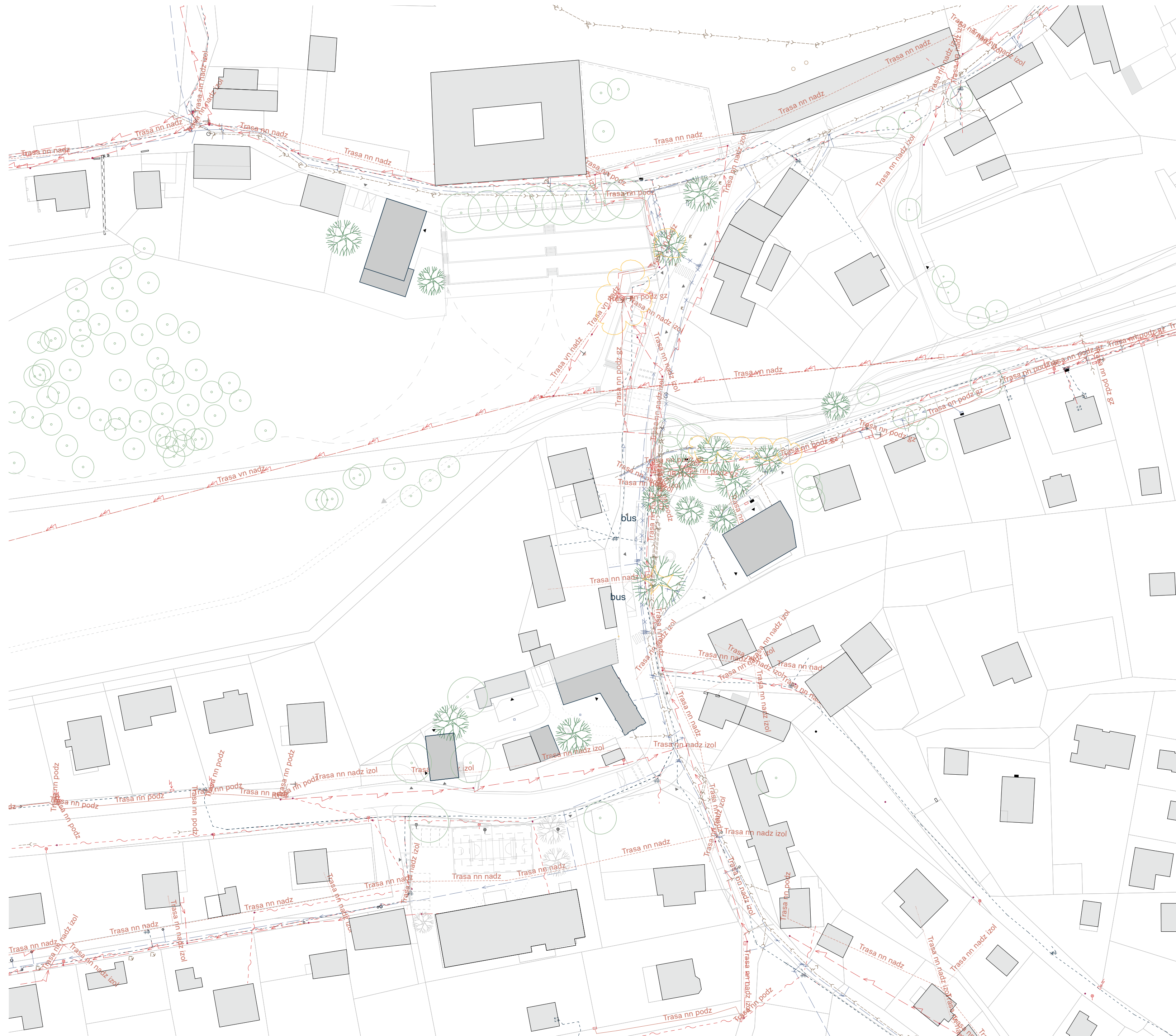
Staré Statenice jsou obsluhovány autobusovou linkou č. 356, která se nově z návsi navrhuje prodloužit až ke hřišti (zast. Statenice, U hřiště), doporučujeme dále jednat o prodloužení na Tuchoměřice, event. propojit s linkou 312, ovšem obě vedou na Bořislavku a zejména trasa linky 356 je velmi zatížena zdržením v souvislosti s intenzivní automobilovou dopravou.

Nabízí se ještě využití točny Tuchoměřice, Štěrčův mlýn. Samotné prodloužení linky ke hřišti se bude jevit jako neekonomické, úkolem zadání je však zejména prostorové prověření nové točny pro linku 356. Lze zde předpokládat požadavek na předjíždění autobusů, takže je návrh koncipován pro 2 autobusy dl. 12 m s možností event. odjezdu i ve směru na Tuchoměřice, nové zastávky Statenice, U hřiště jsou umístěny v jízdních pružích a umožňují variabilitu co do nerealizace či odstranění točny a prodloužení na Tuchoměřice a tedy i vytvoření nové zastávky Statenice, U Kopanského mlýna, což zůstává nyní neobsloženou lokalitou. Na zastávky navazují v odstupech přechod a místo pro přecházení, chodníky pak vedou jak ke hřišti, tak směrem na Tuchoměřice do západní konce katastru Static.

Současně je navrženo parkování podél příjezdové cesty (až 25 stání) a to pro účely obsluhy hřiště a sportovních či kulturních akcí na hřišti, maximalizovány jsou současně plochy pro veřejné prostranství, rekreaci, oddech, vytvoření dalších menších dětských hřišť apod. Prostor lze dotvořit krajinářsky.







## **2.** **Lokality v území**



## 1. Náves s obecním úřadem

### Obecní úřad

Nová budova obecního úřadu a samoobsluhy prostorově vymezuje náves. V přízemí budovy je umístěna samoobsluha jejíž vstup je otočen směrem k nově upravenému parku a potoku. Obecní úřad je umístěn v prvním patře. Kanceláře úřadu jsou rozmístěny dokola společné haly osvětlené světlíkem. Vše je snadno dohledatelné, úředníci a zastupitelé jsou v blízkém kontaktu, vše je přehledné a srozumitelné. To považujeme za zásadní přínos tohoto prostorového uspořádání. Vstup do úřadu je obrácen na náves a dává celému prostoru logiku.

Objekt Cetin je „vsazen“ do zadní fasády budovy.

Eventuálním řešením je, v průběhu zpracování dalších fází projektové dokumentace, prověřit i možnosti dostavby stávajících budov samoobsluhy. Podle možnosti stávající stavby, by byla přístavba 2.NP provedena z lehké dřevěné konstrukce.

### Náves

Vydlážděná část návsi pomáhá vymezovat prostor, kam již auta nesmí. Ze stávající točny pro autobusy a parkoviště se tedy může stát multifunkční reprezentativní prostor, který dnes obci chybí. Prostor na kterém se mohou konat trhy nebo malý koncert. Do tohoto proturu bude umožněn příjezd pouze majitelům domu Statenická 17.

Obsluha obchodu a parkování potom bude umožno samostatným vjezdem, vedoucí k cestě podél potoka.

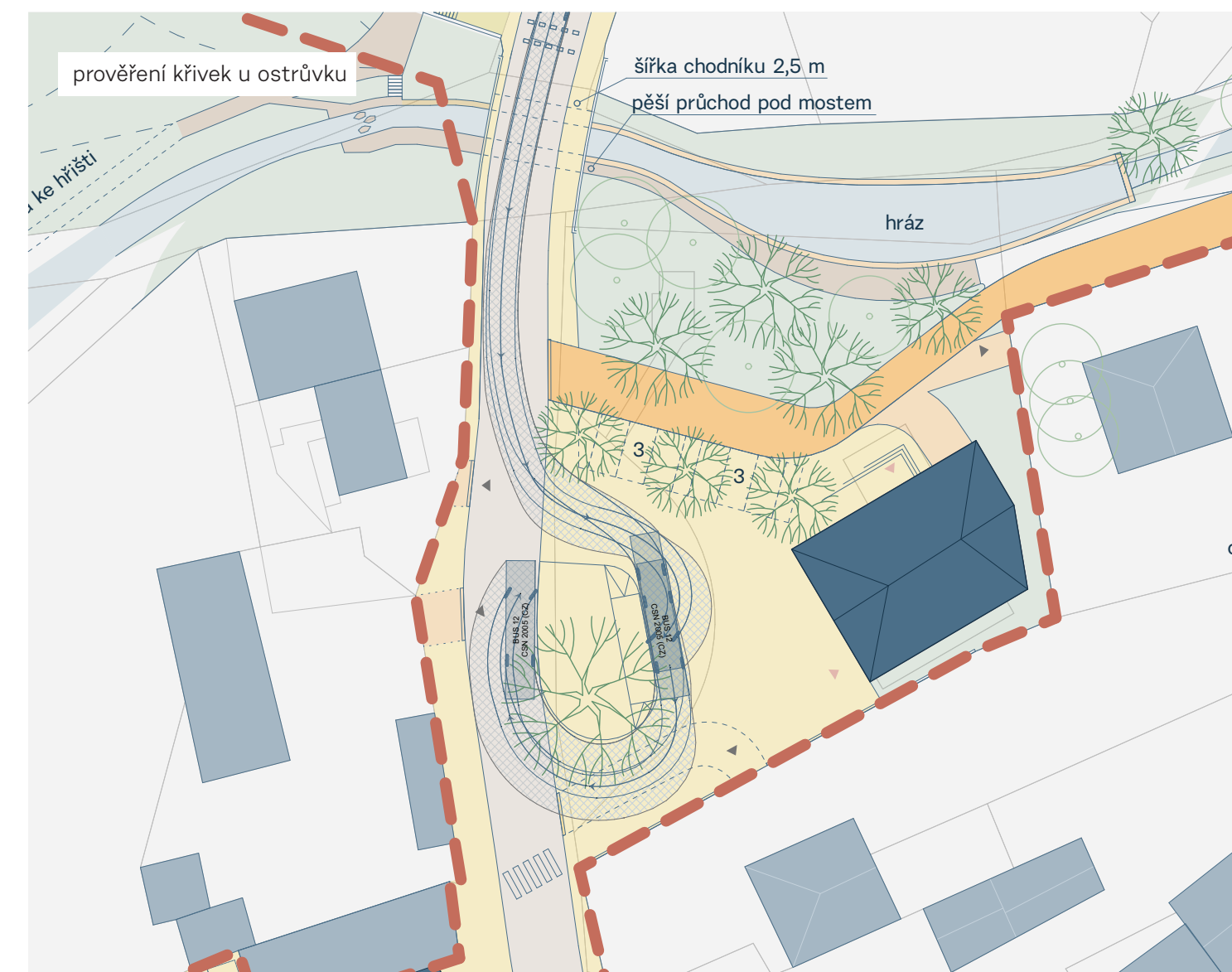
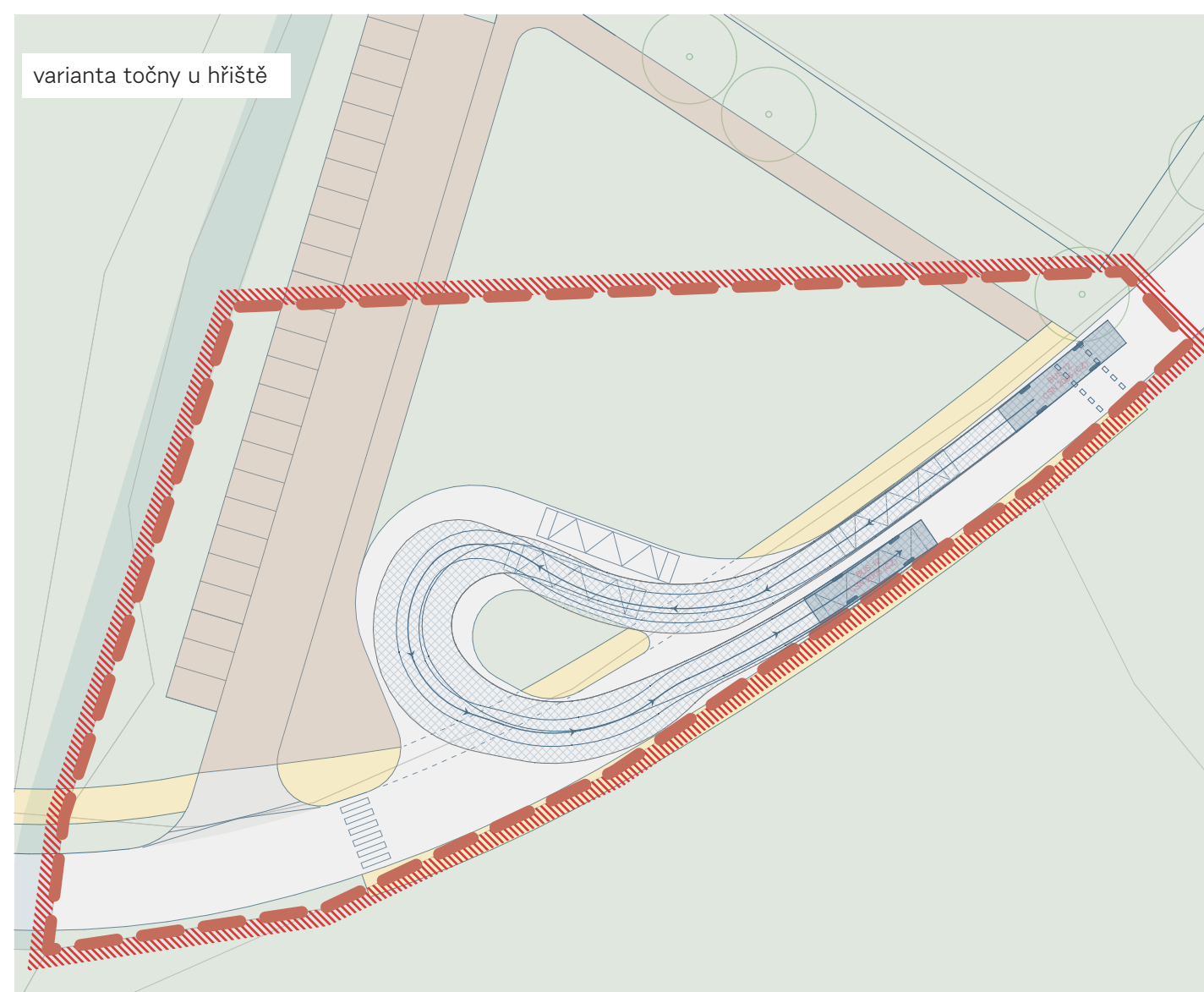




**1. Návés s obecním úřadem**

*kompromisní varianta úpravy návsi - s točnou na stávajícím místě*

V případě nemožnosti projednání nové točny u hřiště jsme prověřili variantu zachování točny na návsi tak, aby zde pořád mohl vzniknout adekvátní prostor pro společenské akce. Do prostoru návsi by kromě sousedů měl umožněn vjezd autobus, vznikl by zvýšený ostrůvek podél kterého by se autobus otáčel a ze kterého by se do autobusu bezbariérově nastupovalo. Tento prostor však nebude tolik variabilní, vzhledem k tomu že autobusy zde po určitý čas vyčkávají.



0 1m 2m 5m 10m



## 2. Mateřská škola a Parádnice: Zastavitelná plocha Z01

Návrh usazuje mateřskou školu do svahu pod zámek. Třípodlažní objekt o třech třídách po 25 dětech a společenským sálem je orientován kolmo ke svahu a uzavírá pohled na zámecké terasy. Parcela je atraktivní svou polohou v blízkosti centra obce, potoka a zámeckých teras, orientace objektu umožňuje dostatečné prosvětlení, atraktivní výhledy a víceúrovňové napojení na okolní terén. Hlavní vstup a zásobování do mateřské školy se nachází z ulice Pod Zámek, do areálu je také možné vstupovat z patra zahrady.

### 2.1 Širší vztahy

Území Z01 potvrzuje a zpřesňuje koncepci vztahů znázorněných na celkové situaci Státnic „Střed“ na str. 10-17. Síť pěších cest je v návrhu posilována umístěním schodiště na hranici parcely podél zámeckých teras a propojky vedoucí podél zdi spodní terasy, která slouží i jako vjezd na pozemek. Vstup do budovy je tak dosažitelný z více směrů a tím je možné rozptýlit možnou ranní špičku a omezit dopravní komplikace.

### 2.2 Možnost polyfunkčního využití

Mateřská škola je počítá s kapacitou pro 75 dětí. Ve třetím, posledním patře je potom umístěn společenský sál, ve kterém se počítá s veřejnými aktivitami jako jsou promítání, plesy, přednášky. Sál spolu s foyer tvoří samostatnou, uzavřenou jednotku, která se s provozem MŠ vzájemně neruší.

### 2.3 Park Parádnice

V dalších fázích by mělo dojít k obnově parku Parádnice dle samostatného krajinářského zadání, s respektem k původní barokní podobě parku a teras.

Součástí návrhu jsou také objekt zázemí parku Parádnice (WC, výčep, sklad) a parkování při ulici Státnická. V souvislosti s možným využitím prostor zahrad vytváří silný celek, který iniciuje společenský život na terasách a volném prostoru zahrad. Parkování pak slouží jak pro návštěvníky parku, tak jako krátkodobá stání pro mateřskou školu. Jednoduchý, nezateplený objekt je tvořen opěrnou zdí z betonových cihel navazujícího v úrovni střechy na komunikaci Státnická. Objekt vytváří prostor pro parkovací stání a vyhlídku zastíněnou ocelovou pergolou. Do zdi jsou včleněny veřejné WC, sezónní výčep a sklad.

### 2.4 Napojení na infrastrukturu

Mateřská škola bude připojena na kanalizaci, vodovod a telekomunikační síť, jejichž vedení prochází ulicí Pod Zámek. Na elektřinu bude objekt připojen v novém přípojném bodě ve fasádě objektu zázemí parku. Investor může zvážit připojení objektu na plyn (nutné realizovat úsek o délce cca 200 m). Hospodaření s dešťovou vodou bude řešeno zasakováním v rámci areálu a akumulací přebytečné vody v nádržích na zalévání zahrady.

Parkování je navrženo jako 2 vymezená stání pro zaměstnance a jedno stání pro zásobování přímo u MŠ, 2 K+R v její bezprostřední blízkosti a dalších 14 stání v okolí (Pod Zámek, Státnická) bez vyhrazení (využívána pouze v ranní špičce). Mateřská škola bude připojena na kanalizaci, vodovod a telekomunikační síť, jejichž vedení prochází ulicí Pod Zámek. Na elektřinu bude objekt připojen v novém přípojném bodě ve fasádě objektu zázemí parku. Investor může zvážit připojení objektu na plyn (nutné realizovat úsek o délce cca 200 m).



Schématický řez



0 1m 2m 5m 10m





### 3. Úprava koryta potoka a zastavení u hřiště

V rámci úprav návsi a přilehlého parčíku jsme se rozhodli upravit i průběh koryta Únětického potoka. Po vzoru blízkých Lysolaj, kde se výrazně osvědčilo zpřístupnění potoka a úprava bývalé hasičské nádrže ke koupání, navrhujeme podobné úpravy i zde ve Statenicích. Úpravy potoka jsou dalším důvodem proč se budou lidé zdržovat v okolí návsi a vdechnou této části Statenic život.

Úpravy spočívají v jednoduchém přehrazení Únětického potoka, rozšíření a prohloubení koryta – vytvoření nádrže ku koupání. Okolní svahy budou upraveny, budou pozvolnější. Podél nádrže povede pěší cesta vedoucí pod mostek a dál údolím potoka směrem na Tuchoměřice.

Pod hrázkou bude proveden jeden meandr směrem k dětskému hřišti. Dno potoka bude ze severu zpřístupněno a tím připojeno k piknikovému plácku u dětského hřiště. Na druhém břehu se rozšíří pěší cesta podél potoka.

Nově budou provedeny dvě lávky přes potok. Jednak budou propojí oba břehy, když logicky navazují na pěší propojení obce, jednak vytvoří bypass zúžení na promenádě podél potoka, která spojuje nové a historické centrum obce.

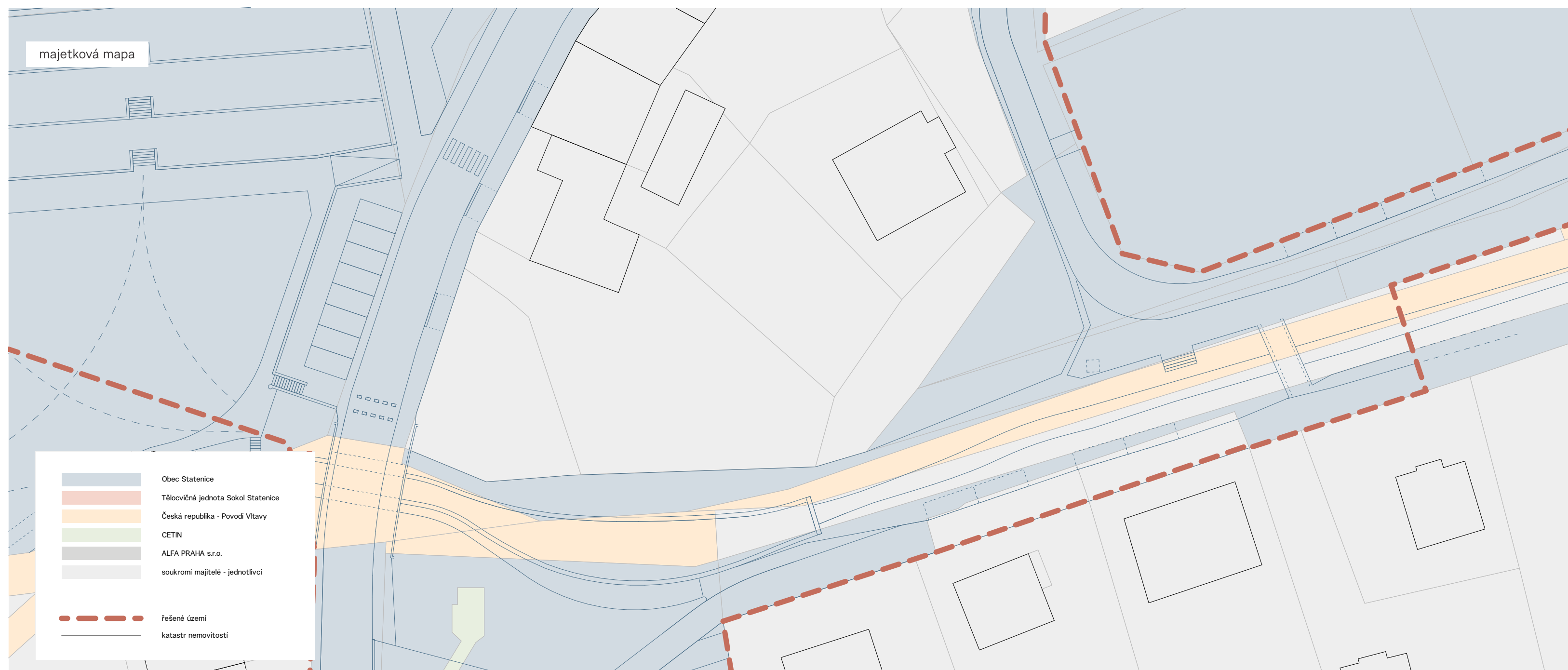
Konkrétní řešení úprav koryta Únětického potoka a jeho nivy budou upřesněny v rámci projektové přípravy na základě projednání se správcem vodního toku a s orgány ochrany životního prostředí.



reference - Litomyšl, Loučná



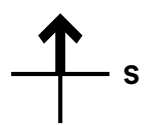
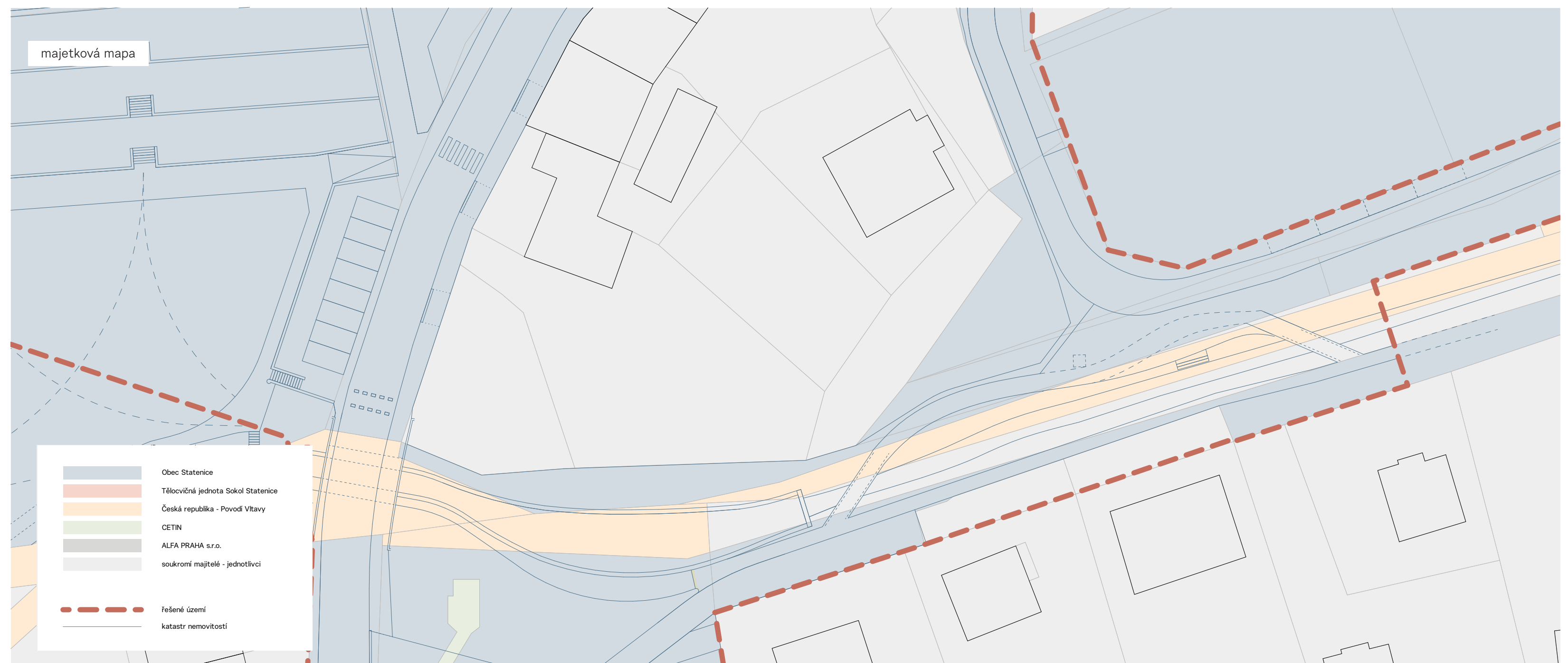
reference - Lysolaje





### 3. Úprava koryta potoka a zastavení u hřiště kompromisní varianta se dvěma mostky

Tato varianta upravuje přemostění k hřišti pomocí dvou lávek a vytvoření jakéhosi bypassu adekvátní šířky - takové aby po nich mohlo přejet kolo nebo se minul chodec s kočárkem.

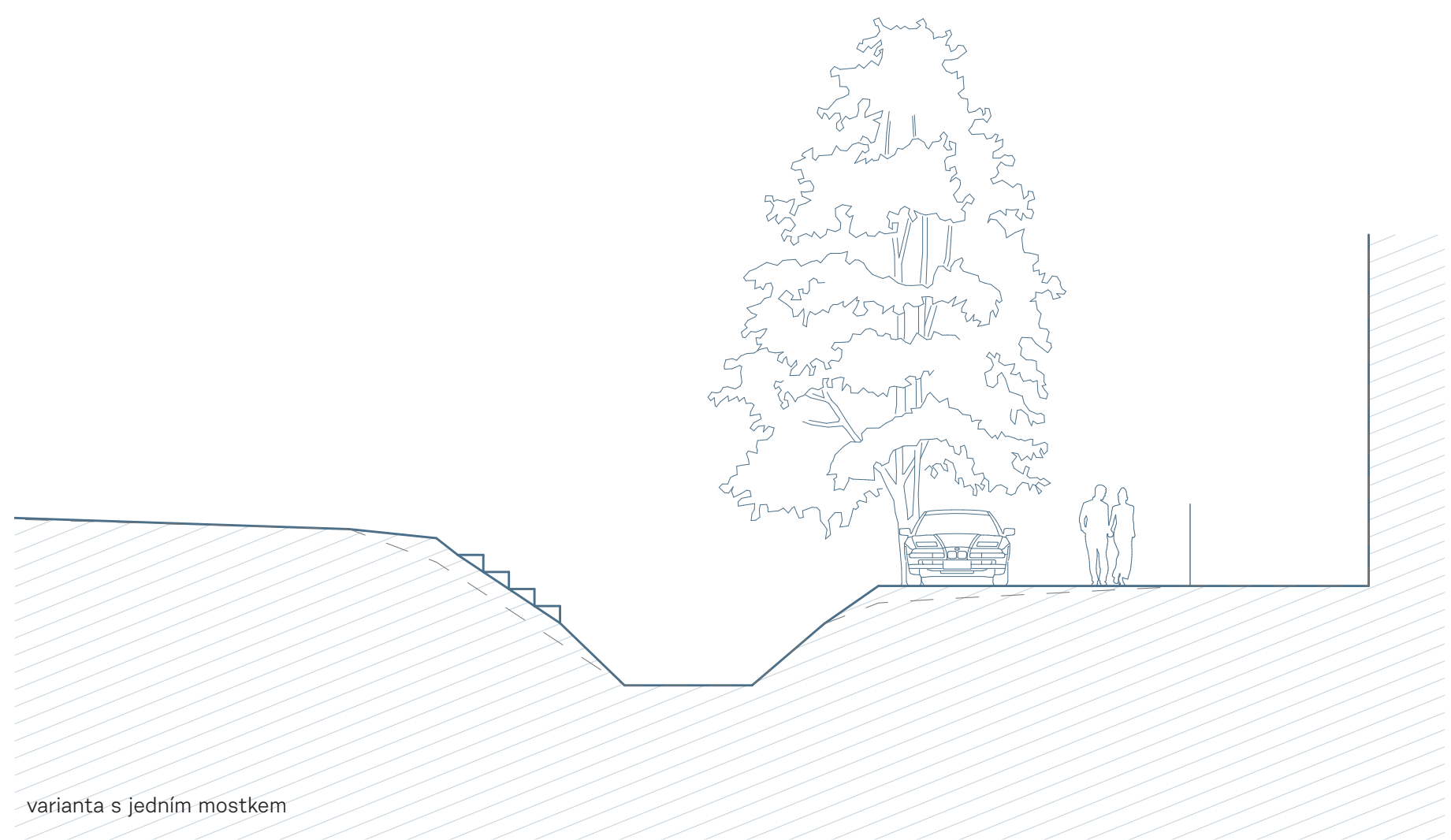


0 1m 2m 5m 10m



### 3. Úprava koryta potoka a zastavení u hřiště

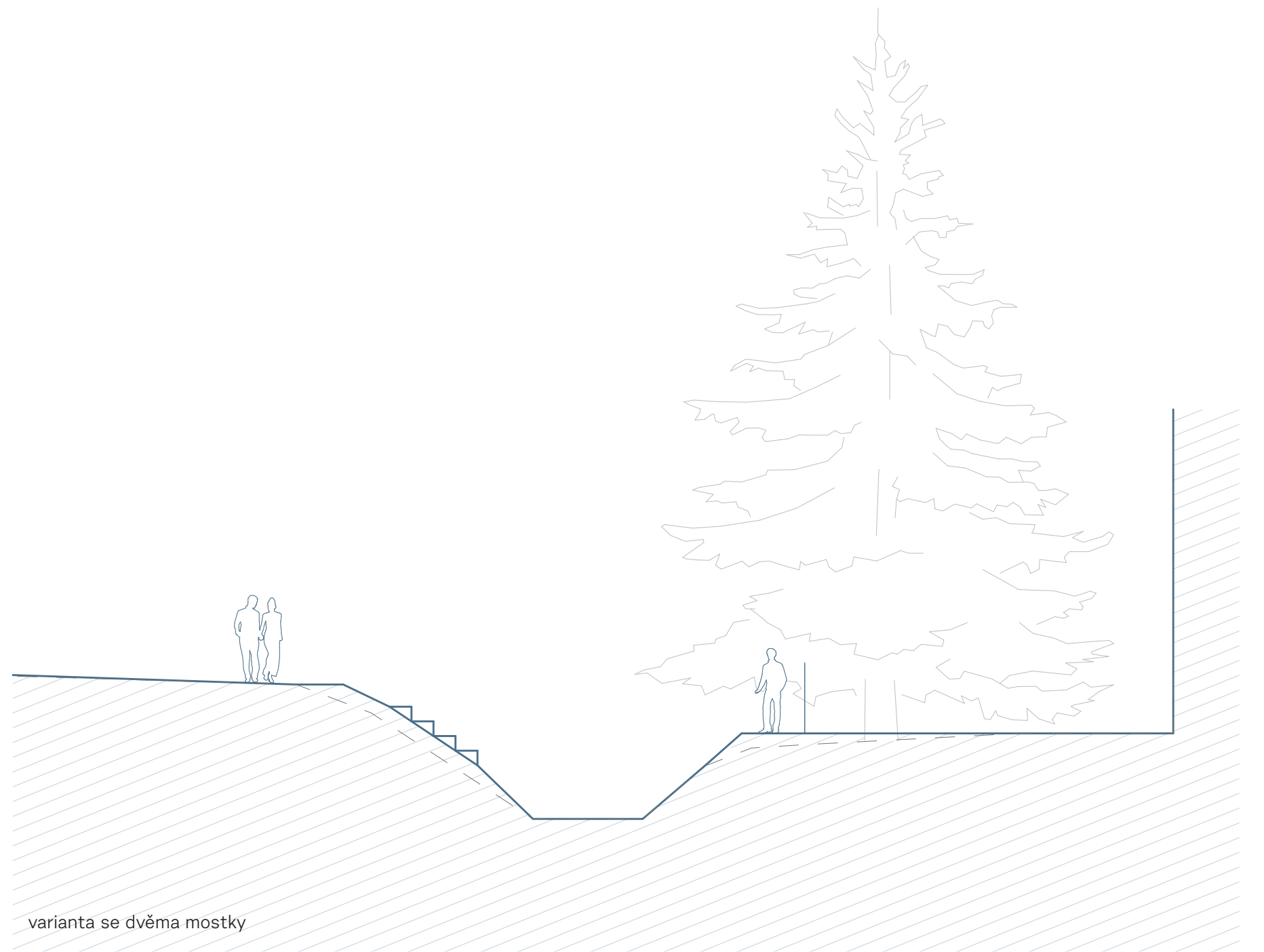
typické řezy korytem



varianta s jedním mostkem



stávající stav



varianta se dvěma mostky



#### 4. Kulturní dvůr s komunitním centrem nebo objektem s prvním stupněm základní školy

Stávající budovu obecního úřadu navrhujeme využít jako obecní komunitní centrum s veřejnou knihovnou, klubovny pro mladé, rodiče s dětmi i seniory, případně jako objekt pro první stupeň základní školy.

##### Varianta komunitní centrum

Sál knihovny otevíráme do podkroví, při jeho velikosti jej lze využít i pro zasedání zastupitelstva, promítání a menší obecní akce.

Schodiště přesouváme do křižení stávajících křídel objektu, přidáváme nutný výtah a otevíráme nový vstup směrem na náves.

Sál knihovny bude okny otevřen do ulice a návsi.

V jedné z kluboven lze uvažovat i o zřízení dětské skupiny pro místní rodiče v mezidobí před výstavbou nové mateřské školy.

Uzavíratelný dvůr měníme ve společenský prostor propojený s provozem kulturního centra. Stávající garáže technických služeb z části bouráme z části měníme na otevřenou lodžii.

##### Varianta první stupeň základní školy

V přízemí prvního patra by byly umístěny šatny, TZB a školní tělocvična/družina. V prvním patře a podkroví potom vždy dvě třídy na patro s adekvátním sociálním zázemím. Objekt školy y mohl být buď novostavba nebo po ověření stavebním úřadem rekonstrukce.

Varianta rekonstrukce : maximální kapacita 88 žáků, nutno prověřit, x možnost malotřídky pro 50 dětí. Obědy nutno realizovat mimo budovu školy, tělocvik v teplém počasí na multifunkčním hřišti u potoka

parkování: 4 x stálé stání, 2 x K+R

##### Objekt technických služeb

Je utilitární stavbou, která je částečně zapuštěna ve svahu. Ve 1.NP jsou garáže a dílny s vjezdem přímo z ulice Pod Hájem. V 1.PP je zázemí stavby s kanceláří a denní místností. Z toho patra je možný přístup přímo na terén společného dvora Komunitního centra.





## Statenice „Střed“

---

Průzkumy a rozborů území  
Koncept řešení územní studie

paré 36 stran  
příloha: 1ks

výtisk č.:



