Trojice náměstí

Územní studie – Nové centrum Jesenice

datum odevzdání: IX / 2022

objednatel:
Město Jesenice

zpracovatel:
ateliér • **tečka**
Ing. arch. Luboš Klabík
Ing. arch. Tomáš Klapka
Ing. arch. Anna Kozáková
Ing. arch. Eliška Martínková
Ing. arch. Tomáš Fiala
www.tecka.city

dopravní řešení:
Sinpps
Ing. Jan Božovský
Ing. Vladimír Ouřada
www.sinpps.cz

krajinářská architektura:
K2N LANDSCAPE
Ing. Kateřina Stará
Ing. Kristýna Cmíralová
Ing. Natália Polesňáková
www.k2n-landscape.com

vodní hospodářství:
grania
Ing. Vítek Rous
www.grania.cz

technická infrastruktura:
PPU spol. s r.o.
Ing. Miroslav Procházka

Obsah

3 **Kontext**

15 **Koncept**

19 **Struktura**

20 Hlavní situace

24 Regulace zástavby

27 **Infrastruktura**

28 Občanská vybavenost

30 Veřejná prostranství

40 Krajinářské řešení

42 Hospodaření s dešťovou vodou

44 Dopravní řešení

46 Technická infrastruktura

49 **Proces**

Kontext

Územní studie – Nové centrum Jesenice

Pozice centra

Obec Jesenice se nachází jižně od Prahy a v současnosti má asi 10.000 obyvatel. Hlavní hodnotou území je poštovní cesta, která v minulosti vedla z jihu Čech na Vyšehrad. Jesenice, tehdy ještě vesnice, byla poslední zastávkou před Prahou. Střed města a nové náměstí vytváříme v místě křížení cest a v místě, kde dodnes stojí poštovní přepřahací stanice, která byla u této cesty situována.

Na periferii Prahy dochází k postupnému srůstání koberců řídké a nízké individuální zástavby. Centrum se snažíme vytvořit vyšší a silnější, aby svou gravitací definovalo příslušnost okolní zástavby. A jak vytvořit zpětně centrum a náměstí na místě návsi tak, aby nebylo v moc velikém kontrastu s okolní kobercovou zástavbou? Centra měst jsou rostlá, městská a intenzivní. Vložení geometrického tvaru by působilo moc strnule, přílišná romantizace zas jako vtip.

Místo jednoho náměstí volíme soustavu tří. Na špici křížení u památníku navrhujeme Poštovní náměstí s kašnou a opravenou Poštovnou, která slouží nově jako společenské a kulturní centrum obce, jež nahrazuje kostel i galerii. U radnice vytváříme formálnější a reprezentativní Jesenické náměstí s jasanem v čele (název Jesenice je od slova jasan), kde se budou konat trhy. A poslední z trojice je Obilné náměstí, které je napojené na Kapitulní třídu a slouží jako předsíň centra i jako subcentrum nové transformační části města.

Centrum vnímáme jako motýlka od kapličky po radnici, tedy řešíme jen jeho polovinu. Druhou polovinu uvažujeme jako zelenou, klidnou a s charakterem návsi. Náměstí s Poštovnou je proti tomu kontrastně zpevněné a reprezentativní. Centrum vnímáme jako křižovatku cyklostezek a pěších tras vedoucích do krajiny. Tomu se přizpůsobuje dopravní i krajinářské řešení. Cílem dostat se z centra rychle a pohodlně do krajiny a z obytných částí rychle a pohodlně do centra. Budoucím benefitem je také snížení automobilového provozu.

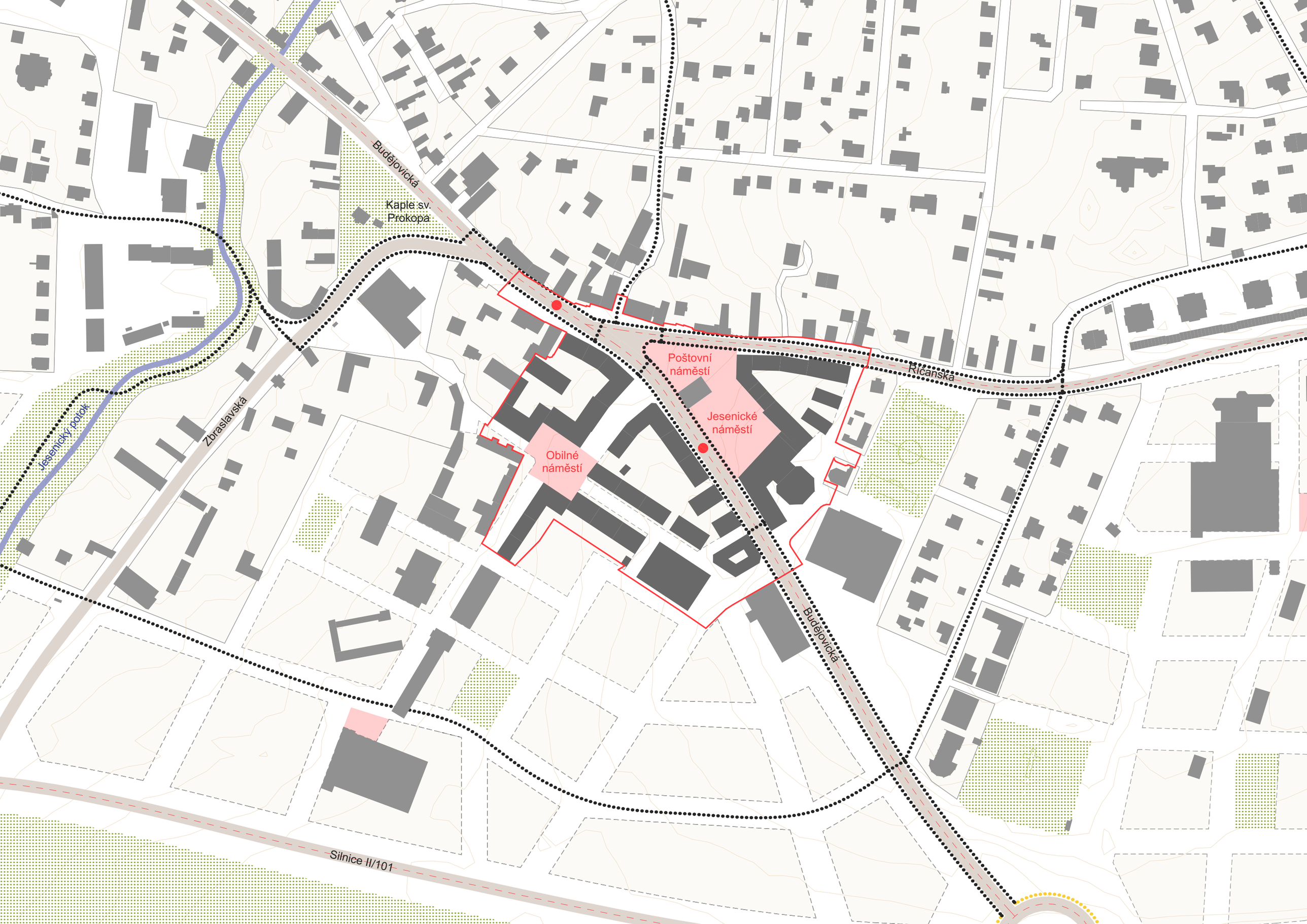
Kromě Poštovny, současné formy setkávání a sdružování lidí doplňujeme i budovu radnice o nástavbu, novou fasádu a především transparentní věž, která se stane majákem a klenotem města. Poslouží navigaci a zvýší hrdost obyvatel.

OBCHVAT MĚSTA
V současnosti probíhá výstavba obchvatu, po jehož dokončení dojde k významnému odlehčení dopravy v centru města.

legenda

- řešené území
- autobusové zastávky
- vodoteče
- cyklostezky

Širší vztahy 1:2500


Budějovická
Kaple sv.
Prokopa
Zbraslavská
Jesenický potok
Poštovní
náměstí
Jesenické
náměstí
Obilné
náměstí
Říčanská
Budějovická
Silnice II/101

Centrum dnes

Území centra Jesenice je oproti městu vyosené, leží na jižní části města. Počítáme ale s rozvojem intenzivnější zástavby v místě mezi centrem a jižním obchvatem, kde je dnes málo využívaná průmyslová oblast. Centrum tvoří křižovatka Budějovické a Říčanské ulice, která byla původně návsí s rybníkem. Dnes dominuje dopravní funkce a území působí velmi zanedbaně.

Charakter definují drobné vesnické domy s dvorky, které tvoří kompaktní uliční frontu. Původní zástavba je narušená demolicemi a nevhodnými solitéry v podobě nové radnice nebo supermarketu. V současnosti se zde nevyskytují téměř žádné stromy ani kvalitní vegetační plochy. Díky intenzivní transitní dopravě působí místo spíše periferním dojmem, který umocňuje velkoplošná reklama a špatný stav veřejných prostranství. Území působí neobyvatelně a nebezpečně pro slabší účastníky provozu.

Zadání a podklady

Zadání definovala urbanisticko-architektonická soutěž a její podmínky a stavební program ze dne 29. 4. 2021 a dále pak zadání ÚS od Městského úřadu v Černošicích ze dne 8. 3. 2022:

Město Jesenice v současnosti nemá žádné funkční centrum ani náměstí. Nové centrum bude navrženo podél dvou ulic, Říčanské a Budějovické, na ploše cca 4 ha. Mělo by sloužit pro přibližně 15.000 místních obyvatel a 10.000 obyvatel že spádového území. V novém centru může coby výšková dominanta vzniknout nová radnice, případně další objekty s vhodnými funkcemi oživujícími prostor centra města. Zásadní součástí řešení nového centra je umístění všech požadovaných funkcí do stávajících či nově navržených objemů budov. V budovách, které budou nově vymezovat náměstí, by měla být zastoupena v přízemí komerční funkce, tedy různé obchody, restaurace s možností předzahrádek a služby, ve vyšších patrech i funkce obytná a kancelářská. Zároveň je nutné umístění občanské vybavenosti, městského úřadu, městské policie, pošty, infocentra a knihovny, divadelního sálu, zdravotního střediska, kluboven atd.
Pro soukromé vlastníky pozemků je třeba v návrhu zajistit stejný objem obestavěného prostoru, kterým mohou disponovat dle dnes platného ÚPO Jesenice. Důležité je vhodné urbanistické začlenění nových stavebních objemů do území s ohledem na charakter okolní zástavby a redefinice stávajících objektů (většinu stávajících budov v řešeném území lze přestavět nebo odstranit a nahradit novými).

Návrh zároveň přinese komplexní dopravní řešení včetně dopravy v klidu, která by neměla narušovat hlavní prostor náměstí. Nové centrum bude upřednostňovat pěší a cyklisty před automobilovou dopravou. Kromě podzemního parkování bude třeba v docházkové vzdálenosti od nového centra umístit i nadzemní parkovací dům, některá stání však musejí být umístěna na povrchu. V rámci nového náměstí by měla být navržena pěší zóna, prostor pro shromáždění většího počtu lidí při různých kulturních akcích a farmářských trzích. Náměstí by mělo být bezpečné jak pro pěší, tak pro cyklisty. Nutná je instalace potřebného vybavení (stojany, možnost úschovy kol apod.).

Předpokládá se vznik atraktivního veřejného prostoru. U nově navrženého náměstí a přilehlých prostranství by měly být řešeny povrchy, mobiliář, osvětlení atd., na náměstí musí být zastoupena v dostatečné míře zeleň a navržen vodní prvek, který by v dnešní době teplotních extrémů prostor ochlazoval. Předpokládá se návrh systému využití dešťových vod, a to včetně přívalových dešťů.

Podklady

Jako podklad pro navrhování byl použit dendrologický průzkum, geodetické zaměření, hydrogeologický a radonový průzkum, aktuální orotofoto mapa, platný ÚP, urbanistické průzkumy a rozbory, katastrální a majetková mapa, analýza limitů a potenciálů, historické mapy a poznatky z veřejného setkání a individuálních schůzek s dotčenými vlastníky, data správců technické infrastruktury a diskuse s vedením a odbory města.

2022 ORTOFOTO
Centrum dnes tvoří křižovatka v místě bývalé návsi s památníkem válek a poloprázdný prlůmyslový areál.

01 BÝVALÁ PŘEPŘAHACÍ STANICE
V minulém století sloužila také jako areál JZD.
Nyní se témeř nevyužívá.

02 RADNICE
Nová budova radnice se společenským sálem,
která se vstupem otáčí do rušné komunikace.

03 PRÁZDNÝ HOSPODÁŘSKÝ DVŮR
Plocha, která má potenciál se stát novým náměstím
a připojit se k budově radnice i Poštovny.

04 KAPLIČKA
Druhá, zelenější část centra, je tvořena malým parčíkem
s kapličkou a několika domy.

05 ZATEPLENÁ BUDOVA ŠKOLY
Původně důležitý dům se starou lípou je dnes zničen
zateplením a nemá již velikou hodnotu.

06 DVŮR U SOUČASNÉ BUDOVY POLICIE
Velký pozemek v majetku města, který má potenciál
intenzivnějího využití.

07 BUDĚJOVICKÁ – POHLED K NÁVSI
Charakter ulice Budějovická je dnes převážně dopravní
a neurčitý – převážně působí spíše jako periferie než centrum.

08 BUDĚJOVICKÁ – POHLED K ZASTÁVKÁM
Veřejná prostranství nejsou přívětivá k chodcům, cyklistům ani
neobsahují místa pro zeleň.

09 BUDĚJOVICKÁ – POHLED NA POŠTOVNU
Před poštovnou se nachází tři vzrostlé lípy, které lemují
památníky válek.

10 PRŮMYSLOVÝ AREÁL
Obsahuje zajímavé, ale velmi zanedbané historické budovy.

11 PRŮMYSLOVÝ AREÁL
Převážná většina areálu je volná, málo využívaná plocha.

12 MEZI RADNICÍ A SUPERMARKETEM
Průmyslové kontejnery v těsném sousedství radnice působí
velmi periferním a nereprezentativním dojmem.

Limity a potenciály

Faktorů ovlivňujících finální návrh je mnoho, ale je důležité zdůraznit alespoň ty nejpodstatnější, které významně ovlivňují podobu urbanistického návrhu.

Potenciály

1 Zmenšení ploch dopravy a vytvoření pobytových ploch pro chodce
2 Využití bývalé přepřahací stanice a přilehlého dvora jako míst pro etkávání obyvatel.
3 Doplnění většího množství stromů a kvalitních záhonů.
4 Zpomalení dopravy a snížení průjezdu centrem v návaznosti na nový obchvat.
5 Připojení budovy radnice k hlavnímu veřejnému prostranství a doplnění dominanty.
6 Využití starých dominantních budov pro zachování historického odkazu.
7 Intenzivnější zástavba na málo využívaném průmyslovém území
8 Vytvoření dostatečného množství dostupných parkovacích míst v centru.
9 Možnost umístění nové zastávky MHD pro lepší obsloužení centra.

Limity

1 Konflikt sítí technické infrastruktury s možností vysazování stromů.
2 Uzavřený přístup k soukromému objektu.
3 Nutnost zachování vjezdu do veterinární ordinace.
4 Výškové limity výstavby kvůli rádiovým vlnám.
5 Požadavek na zachování budovy radnice a sálu.
6 Majetkové poměry a vazby v území.
7 Nutnost demolic a fázování výstavby.

TONDACH
4
3
3
1
6
2
1
8
6
9
7
5
5
4
2
6
7

Vývoj města

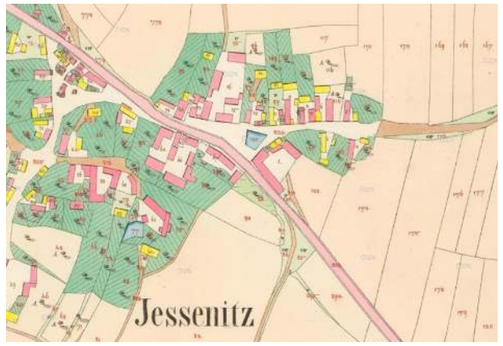
Jesenice bývala kdysi zemědělskou vesnicí, kterou od ostatních odlišovalo jen to, že skrze ní procházela důležitá poštovní stezka spojující Jižní Čechy a Rakousko s branou Vyšehradu. Díky tomu má také dnes ve znaku oblilný klas a klíč od Vyšehradské kapituly. Název pochází pravděpodobně od slova jasan. Nejvýznamějším domem je budova poštovní přepřahací stanice na křížení Budějovické a Říčanské ulice.

Největší rozvoj obec zaznamenala po sametové revoluci, kdy se z pár tisíc obyvatel rozšířila k deseti tisícům a stále roste. Již před tím už zde existovaly průmyslové plochy i hřiště, ale porevoluční rozvoj znamenal především novou školu, radnici a kobercovou zástavbu rodinných domů.

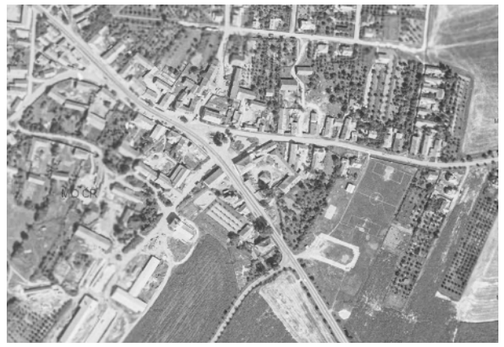
1836-1852 II. VOJENSKÉ MAPOVÁNÍ
Mapa zachycuje ještě malou vesnici, kterou ale prochází červeně vyznačená důležitá poštovní stezka na Vyšehrad.

PAMÁTNÍKY VÁLEK
Nesourodá trojice památníků je uvězněná plotem a lemovaná trojicí lip.

CHARAKTER DOMŮ
Typický dům měl jedno podlaží a půdu pod sedlovou střechou. Mezi domy pak byly vjezdy do dvorů a zahrad.



1842 STABILNÍ KATASTR
Před budovou poštovny je vidět malý rybníček na návsi. Vesnici tvoří shluky hospodářských budov.



1966 ORTOFOTO
Během období komunistické diktatury došlo k razantnějším zásahům v podobě průmyslových hal, hřiště i vzniku vilových částí v místě polí.

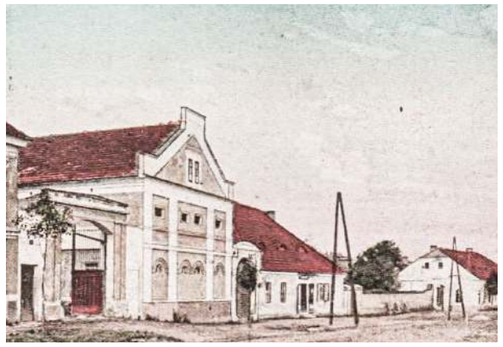
BUDOVA ŠKOLY
Původní stav školy před zateplení. Tehdy šlo s Poštovnou a kapličkou o nejdůležitější budovy v obci.

ČÁST NÁVSI
Nadhled na památník a okolní lípy – je vidět opět strouha i sloupy po elektrifikaci obce.

1938 ORTOFOTO
Obec se rozvíjela velmi pomalu dostavbou jednotlivých domů a byla navázána na zemědělské využití okolí.

2004 ORTOFOTO
Největší bujení zažívá obec po roce 2000, kdy došlo k téměř desetinásobnému zvětšení. Obec ale neměla veřejná prostranství ani služby na tento počet uz působené kapacity.

POHLED NA LÍPY A PAMÁTNÍK
Kolorovaný pohled na část návsi, kde je větší množství stromů, zelené strouhy i menší dopravní plochy.

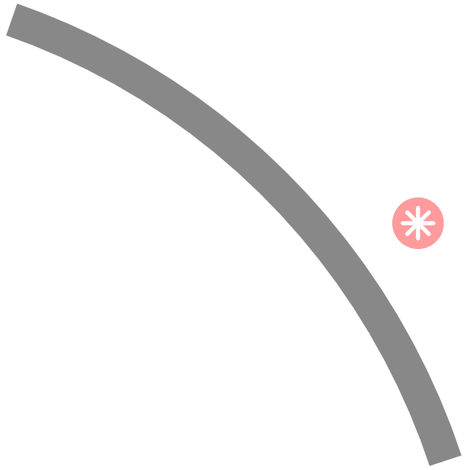


ZDOBENÝ DŮM V CENTRU
Výšková rozmanitost a vjezdy do dvorů jsou typické pro centrum bývalé vesnice.

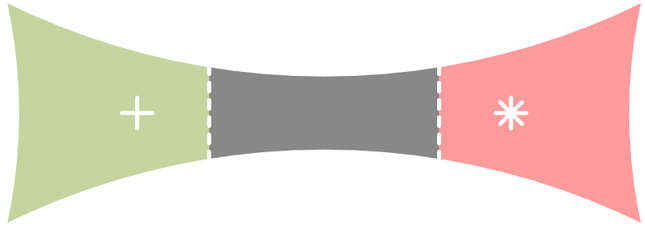
Koncept

Územní studie – Nové centrum Jesenice

Křížení historické cesty na Vyšehrad a cesty na Říčany dalo vzniknout návsi, která je transformována na Poštovní náměstí. Od něj se rozlévá soustava ulic a dalších náměstí – Jesenického, které je reprezentativní, a Obilného, které je obchodním centrem nové transformační čtvrti. Gravitačním bodem centra je Kulturní Poštovna – spojení historie i současnosti ve společenské centrum s galerií a kavárnou. Vzniká tak pestré a živé centrum věnované lidem.



Hlavní a téměř jedinou historickou stopou obce je poštovní cesta z jihu země na Vyšehrad a k ní připojená přepřahací poštovní stanice. Cestu významově akcentujeme a Poštovnu vyzdvihujeme coby společenské centrum obce.



Samotné centrum vnímáme jako motýlka složeného ze tří charakterů: 1. park s kapličkou, 2. střed s přestupním uzlem, 3. náměstí s Poštovnou. Řešené území řeší jen polovinu tohoto celku.

Struktura

Územní studie – Nové centrum Jesenice

Hlavní situace

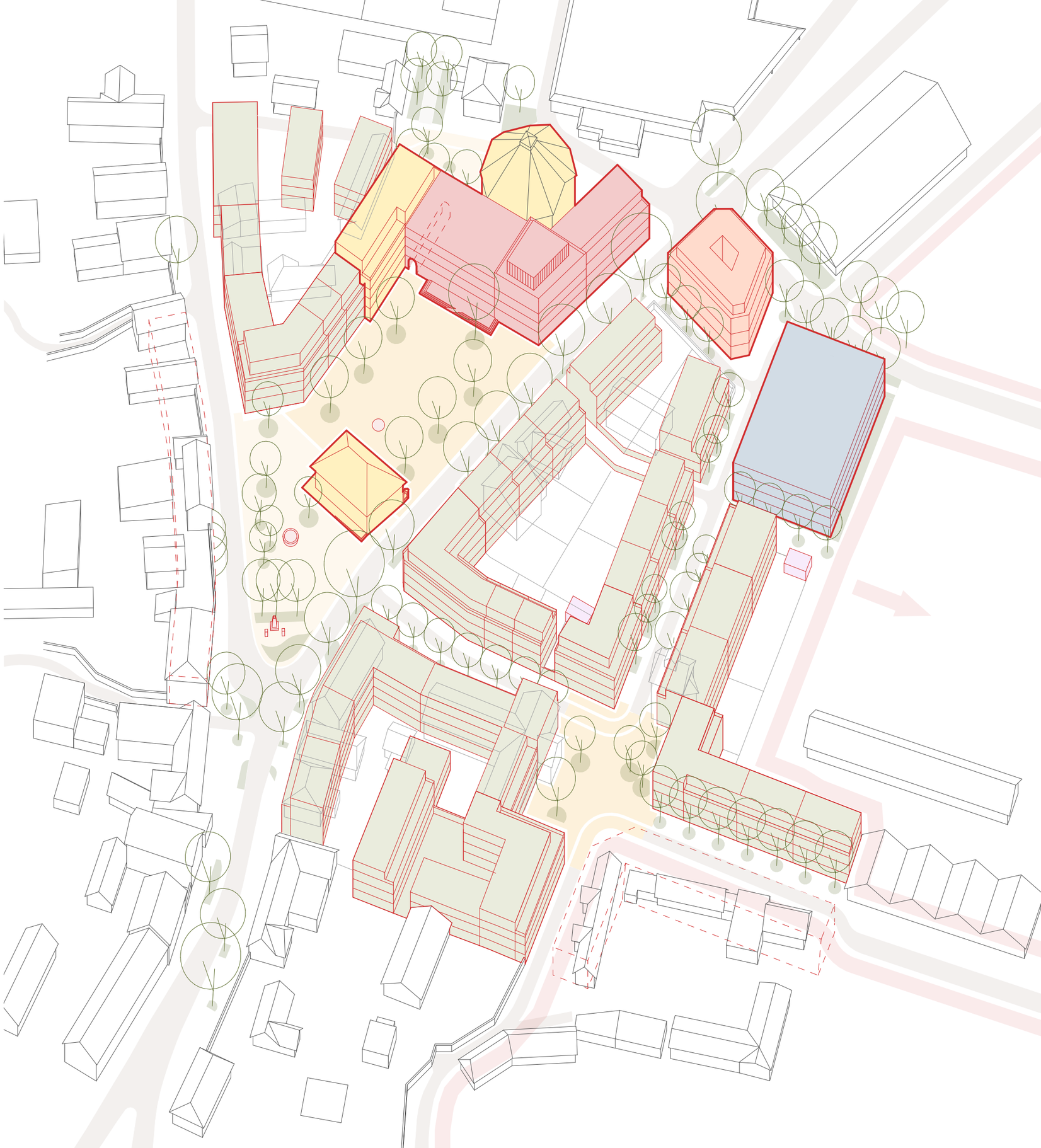
Řešené území má velikost 5,13 ha a nachází se v centru obce Jesenice. Odhadovaný počet rezidentů v území je 800, nicméně díky využívání celým městem i okolními obcemi bude počet uživatelů během pracovního dne násobně vyšší.

Hlavní hodnotou území je poštovní cesta, která šla v minulosti z jihu Čech na Vyšehrad a Jesenice, tehdy ještě vesnice, byla poslední zastávkou před Prahou. Střed města a nové náměstí vytváříme v místě křížení cest a v místě, kde dodnes stojí poštovní přepřahací stanice, která byla u této cesty situována.

Hlavním motivem je náměstí na křižovatce cest, na místě původní návsi. Na něj navazuje hlavní náměstí v místě hospodářského dvora. Budova Poštovny slouží jako předělení prostoru, jako zdroj energie, zázemí i jako ikona. Transformační plocha na jih od centra je proložená páteřní komunikací, která vede z Poštovního náměstí na Obilné a poté dále na jih. Stává se kostrou nového území i sběrnou, klidnou a převážně pěší komunikací, která dovede lidi do centra. Školní ulice navazuje na Uličku apomáhá celé území napojit na Parkovací dům a dále prokrvit.

Domy jsou rozmístěné tak, aby vznikala pestrost a zároveň aby byly co nejvíce dodrženy současné majetkové poměry v území a aby se minimalizovala šance na komplikaci dohody v území při směně pozemků. Sousedé zůstávají sousedy. Parcelace vychází ze stávajících katastrálních hranic. Nesnažíme se historii parcelace násilně přepisovat. Díky tomu vznikají nepravidelnosti, zvláštní úhly a konstelace, které pomáhají k připodobnění rostlého centra.

Všechny domy jsou uvažovány se zelenou střechou a terasami. Velká část domů má navržené podzemní parkování a jsou o výšce 3NP.



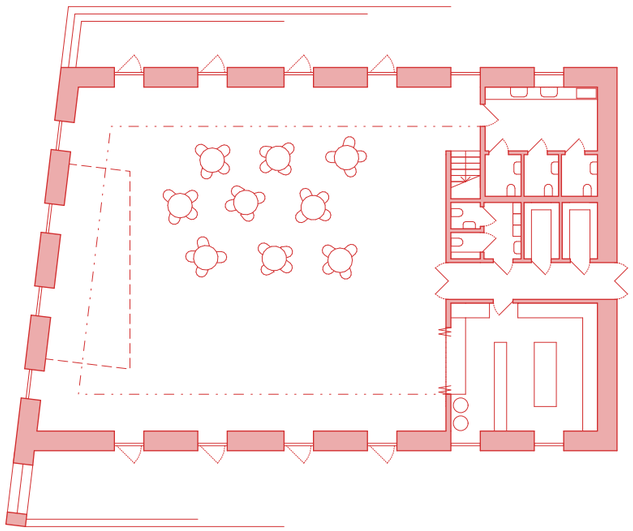
Budějovická
Ve Dvoře
Říčanská
POŠTOVNÍ NÁMĚSTÍ
MALÝ SÁL GALERIE
BYDLENÍ KOMERČNÍ PARTER ADMINISTRATIVA
JESENICKÉ NÁMĚSTÍ
INFOCENTRUM KNIHOVNA
KINO
Ulička U hřiště
RADNICE
Radniční dvůr
POŠTA
VELKÝ SÁL
POLICIE
U Supermarketu
V Uličce
Kapitulní třída
OBILNÉ NÁMĚSTÍ
TS
Ulička Spojka
Industriální třída
Školní ulice
Komenského Ulička
POLIKLINIKA
PARKOVACÍ DŮM
K Dolním Jírčarům
1:1000

Kulturní Poštovna

Jesenice se ze zemědělské vesničky stala středním městem, které poroste. Nemá kostel, věže, návrší, ani nic, k čemu se vztahovat. Navrhli jsme propojit historii v podobě asi nejstaršího domu v obcí, který sloužil jako poštovní přepřahací stanice, a současnou potřebu reprezentace, kultury a shromažďování.

Výsledkem má být moderní forma kostela, kryté tržnice, místa pro koncerty, výstavy, přednášky, diskuse o budoucnosti města, kavárna i bistro prostě místo, které se plní ději a poskytuje oběma náměstím potřebné zázemí v podobě občerstvení, toalet i krytého sezení.

Kulturní Poštovna se má stát místem hrdosti na město, oblíbeným místem setkávání i tím, co návštěvník bude chtít vidět jako první. Funguje tak jako svorník a magnet, který vytváří gravitaci nového centra města.



Schématický půdorys 1.NP – multifunkční sál a zázemí

PŘED
ATELIER Žiška – Radnice a knihovna, Kardašova Řečice

PO

PŘED
Michal Fischer – Radnice, Dolní Břežany

PO

PŘED
M1 architekti – Radnice a dům služeb, Líbeznice

PO

BAR POŠTOVNA
TOALETY

Regulace zástavby

Zástavba je regulována stavební a uliční čárou urbánního bloku, maximální výškou a objemem. Dále jsou regulovány důležité prostupy k jiným nemovitostem nebo technické infrastruktuře. Ostatní regulace jsou považovány jako doporučené. Stavby budou doregulovány ekonomickými kritérii výstavby, platnými normami a zákony a projednáváním jednotlivých projektů v rámci územnícho a stavebního řízení, kde se mohou sousedné vlastníci vyjadřovat. Všechny nové domy mají povinnost zelené střechy na většině plochy.
Návrh počítá s podzemním parkováním (1PP) pod většinou domů. Tato plochy by měla být dostatečná pro parkování rezidentů i návštěvníků. Vjezdy jsou uvažovány primárně z bočních ulic, aby nerušily pobytovou funkci hlavních prostranství. Podrobněji bude řešeno v územním a stavebním řízení.

Návrh regulace

Čára uliční - uzavřená — rozhraní veřejného a soukromého, zástavba se **musí** fasádou přimykat k čáře

Čára uliční - otevřená — rozhraní veřejného a soukromého, azástavba se **nemusí** přimykat k čáře

Čára stavební — rozhraní veřejného a soukromého, zástavba **nesmí** tuto čáru překročit

Průchod/průjezd - povinný — **musí** být zachován průjezd pro zásobování a vlastníky nemovitostí

Hranice ustoupeného podlaží a zvýšeného nároží — čára **nesmí** být překročena ustoupeným podlažím nebo zvýšeným nárožím

Regulace výšky zástavby — stanovení **fixního** počtu nadzemních podlaží počtem podlaží a maximální výškou římsy/pevného zábradlí terasy a počtu ustoupených podlaží. Hloubka ustoupení je 3m od uliční nebo stavební čáry, ustoupené podlaží je volitelné. Všechny domy mají **povinnost** zelené střechy.

Významné domy — vlastník **musí** nechat zpracovat návrh autorizovaného architekta. Doporučuje se výběr architekta pomocí architektonické soutěže.

Maximální výška římsy — stanovená v metrech u hrany stavební/uliční čáry, **nepřekročitelná** hrana korunní římsy, konce domu nebo pevného zábradlí.

Výpočet KPP

Každý blok má svůj specifický koeficient v závislosti na charakteru a intenzitě zástavby. Koeficient stanovuje maximální a nepřekročitelný objem staveb na daném pozemku stanovený podílem hrubé podlažní plochy a plochy pozemku:

KPP = HPP/PP
KPP - koeficient podlažní plochy, HPP - hrubá podlažní plocha (m^2), PP - plocha pozemku (m^2)

Regulace prvků, označení a barevnosti

Zdi a ploty — Doporučené je **používání zdí** - betonových, zděných či kamenných s vyšší mírou uzavřenosti, stejně tak i uzavřených vrat a dveří. Důvodem je zvýšení městskosti a pocitu hustoty a uzavřenosti v centru města.
Fotovoltaika a tech. zařízení — Atika střechy **musí** být vždy dostatečně přetažena tak, aby při pohledu z ulice nebyla technická zařízení vidět. vnitrobloky jsou bez regulace. U šikmých střech stávajících domů je preferovanou variantou celoplošné umístění FV na místo jen přídavných panelů na stávající střechu. Vše musí být řešeno s ohledem na kontext historické zástavby a hlukové limity.
Reklama — Platí **absolutní zákaz** velkoplošné reklamy nad 4m^2 (billboardy, plakáty, plachty na domech apod.). **Označení budov a provozoven** se odehrává v parteru (1NP) a nesmí se opakovat. Pro označení **musí** být již ve studii/návrhu domu připravený prostor, který musí být následně dodržován. **Zakázané** jsou celoplošné polepy skel nad 30% plochy skla. Reklama **nesmí** blikat a vydávat zvuk. Barevně je **doporučené** pracovat se základní barevností a preferovat černobílé varianty označení. Výjimku mají krátkodobá označení kulturních a městských událostí. Pro kulturní a společenské akce zajistí město regulované výlepové plochy.
Barevnost — Doporučená je barevnost vycházející ze zemitých tónů **přírodních barev** - písek, cihla, beton, kámen, dřevo, vápno. Je umožněno případné probarvení ve valérách přírodních barev (červená, modrá, okrová, zelená). **Zakázané** jsou pestré a křiklavé barvy ve velké intenzitě (fialová, růžová, oranžová, žlutá).
Střechy — **Povinné** jsou zelené střechy na většině plochy. Ostatní části střešní krajiny tvoří zábradlí, technická zařízení, prvky oplechování, terasy, stínění, komíny apod., které musejí být nenápadné a v souladu s celkovou architekturou domu.
Stínění — **Doporučená** je forma stínění pomocí pevných přesahů střech, stromořadí, výsuvných markýz, případně venkovních žaluzií. Řešení **musí** předcházet přehřívání domů a musí odpovídat celkové architektuře domu.
Materiály — **Doporučeno** je používat kvalitní přírodní omítky, přírodní zateplovací systémy a přírodní materiály (kámen, cihla, dřevo, sklo, ocel, hliník, měď, beton apod.).
Zahrádky — Posezení na ulici je **doporučováno** v co nejvyšší míře. Naopak je **zakázáno** jakkoliv oplocovat, vymezovat a trvale zastřešovat toto posezení. Přípustnou formou je pódium bez zábradlí pro vyrovnání terénu, mobilní zeleň, zastřešení formou markýz nebo slunečníků.

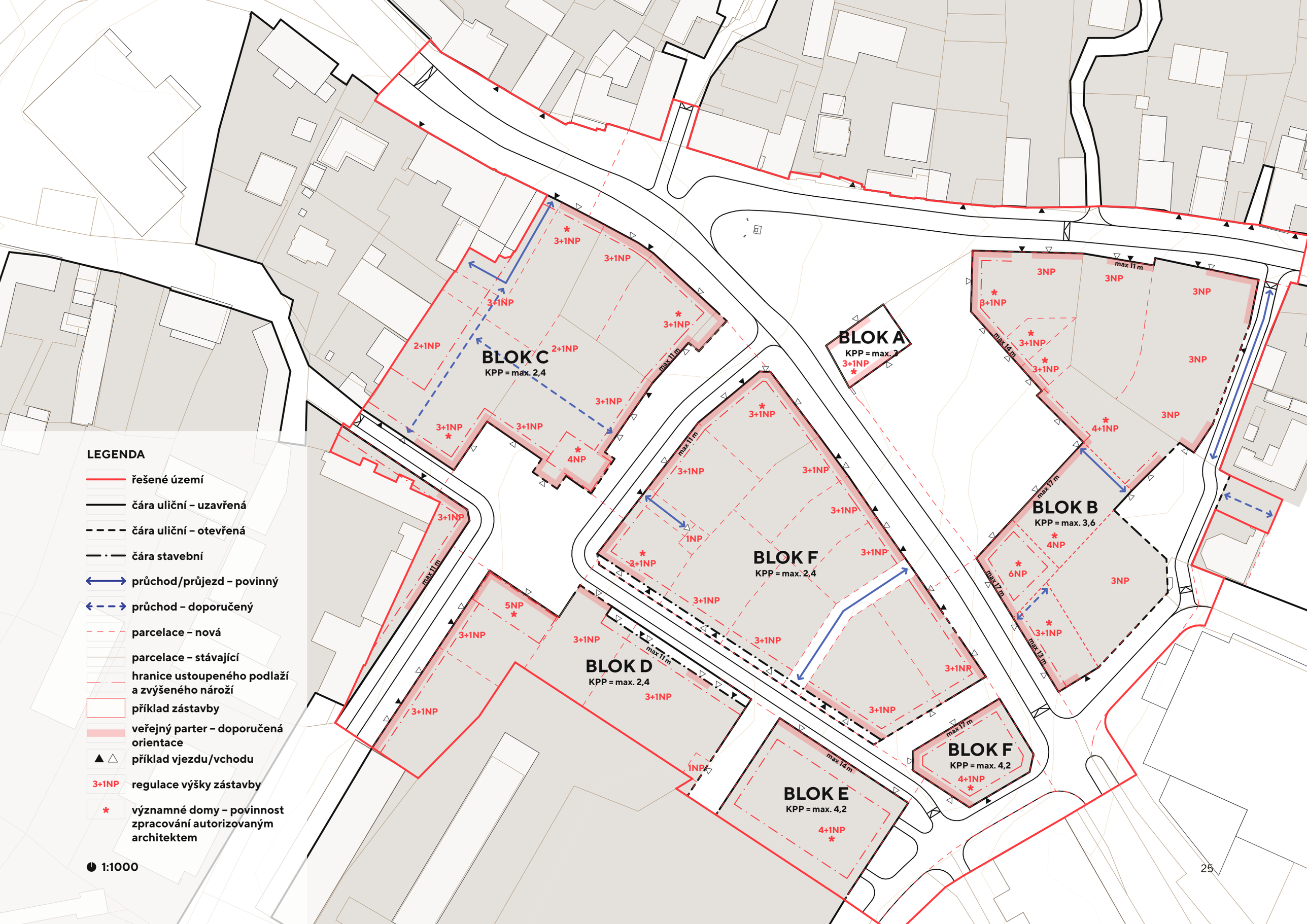
Návrhy jednotlivých domů a reklamy **musí** být vždy konzultovány s městskou architektkou/městským architektem, se kterým bude materialita, objem a označení staveb dopřesněno na základě kontextu.

Cílem regulace je vytvořit celistvé a esteticky propojené centrum města, které bude zároveň obsahovat velikou rozmanitost architektonických řešení. Vizualita budov by měla adekvátně reagovat na historický kontext a reprezentativní funkci centra města.

PŘÍKLAD VHODNÉHO ŘEŠENÉ PŘEDZAHRÁDKY A STÍNĚNÍ
Zdroj: Manuál pro kultivovanou Prahu - Restaurační zahrádky

PŘÍKLAD VHODNÉHO DENNÍHO I NOČNÍHO OZNAČENÍ PROVOZOVNY
Zdroj: Manuál dobré praxe reklamy a označování provozoven v městské části Brno-střed

PŘÍKLAD VHODNÉHO BAREVNÉHO A MATERIÁLOVÉHO ŘEŠENÍ DOMU I JEHO OKOLÍ
Zdroj: AP Ateliér, Josef Pleskot - Návrh fasády, Benešov


BLOK A
KPP = max. 3
3+1NP
BLOK B
KPP = max. 3,6
3NP
4NP
6NP
BLOK C
KPP = max. 2,4
2+1NP
3+1NP
4NP
BLOK D
KPP = max. 2,4
5NP
1NP
BLOK E
KPP = max. 4,2
4+1NP
BLOK F
KPP = max. 2,4
BLOK F
KPP = max. 4,2
max 11 m
max 14 m
max 17 m
max 13 m
LEGENDA
řešené území
čára uliční – uzavřená
čára uliční – otevřená
čára stavební
průchod/průjezd – povinný
průchod – doporučený
parcelace – nová
parcelace – stávající
hranice ustoupeného podlaží a zvýšeného nároží
příklad zástavby
veřejný parter – doporučená orientace
příklad vjezdu/vchodu
3+1NP regulace výšky zástavby
* významné domy – povinnost zpracování autorizovaným architektem
1:1000

Infrastruktura

Územní studie – Nové centrum Jesenice

Občanská vybavenost

Primárně je území rozděleno na soukromé plochy, kde převažuje bydlení a komerční parter, a městský majetek, kde převažuje občanská vybavenost pestrého složení. Všechny funkce mohou také obsahovat jako doplňkové bydlení a kanceláře.

Doporučené využití

Veřejný parter — Většina objektů by měla mít veřejný parter určený pro obchody, kavárny, ale i ateliérny, dílny, ordinace — tedy plochy, které může veřejnost využívat při procházení městem. Počítá se tu s proměnlivostí na základě trhu a je to nejvíce exponovaná část domu. Parter je možné převýšit do 2NP a zpřístupnit vnitřním schodištěm.

Kulturní stavby — Převažuje kulturní využití pro koncerty, výstavy, promítání, setkávání. Doplňkové využití je zázemí, občerstvení, komerční jednotky, bydlení a kanceláře.

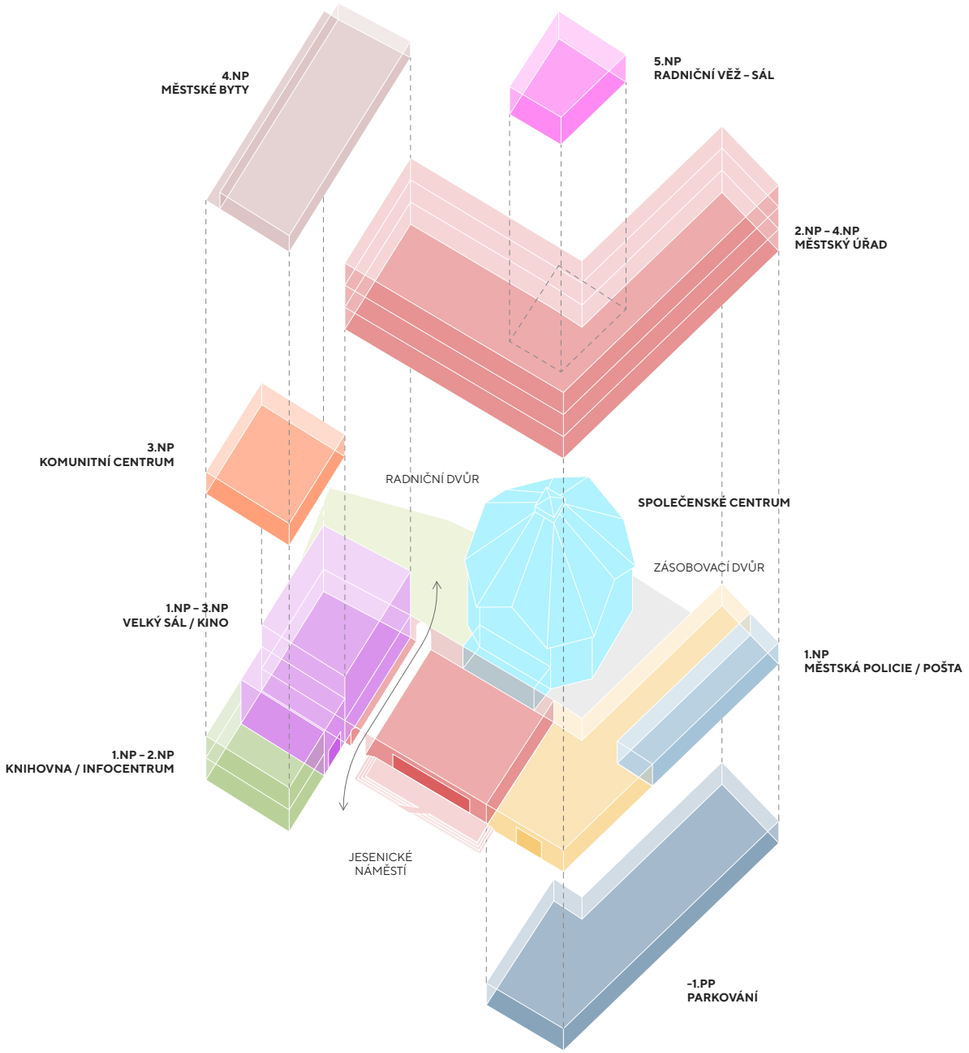
Administrativní stavby — Převažují kanceláře, jednací místnosti, zázemí. Je možné doplnit o komerční jednotky a parter, občerstvení a byldení

Technická infrastruktura — Slouží pro zajištění zásobování území energiemi. Možné integrovat do zástavby.

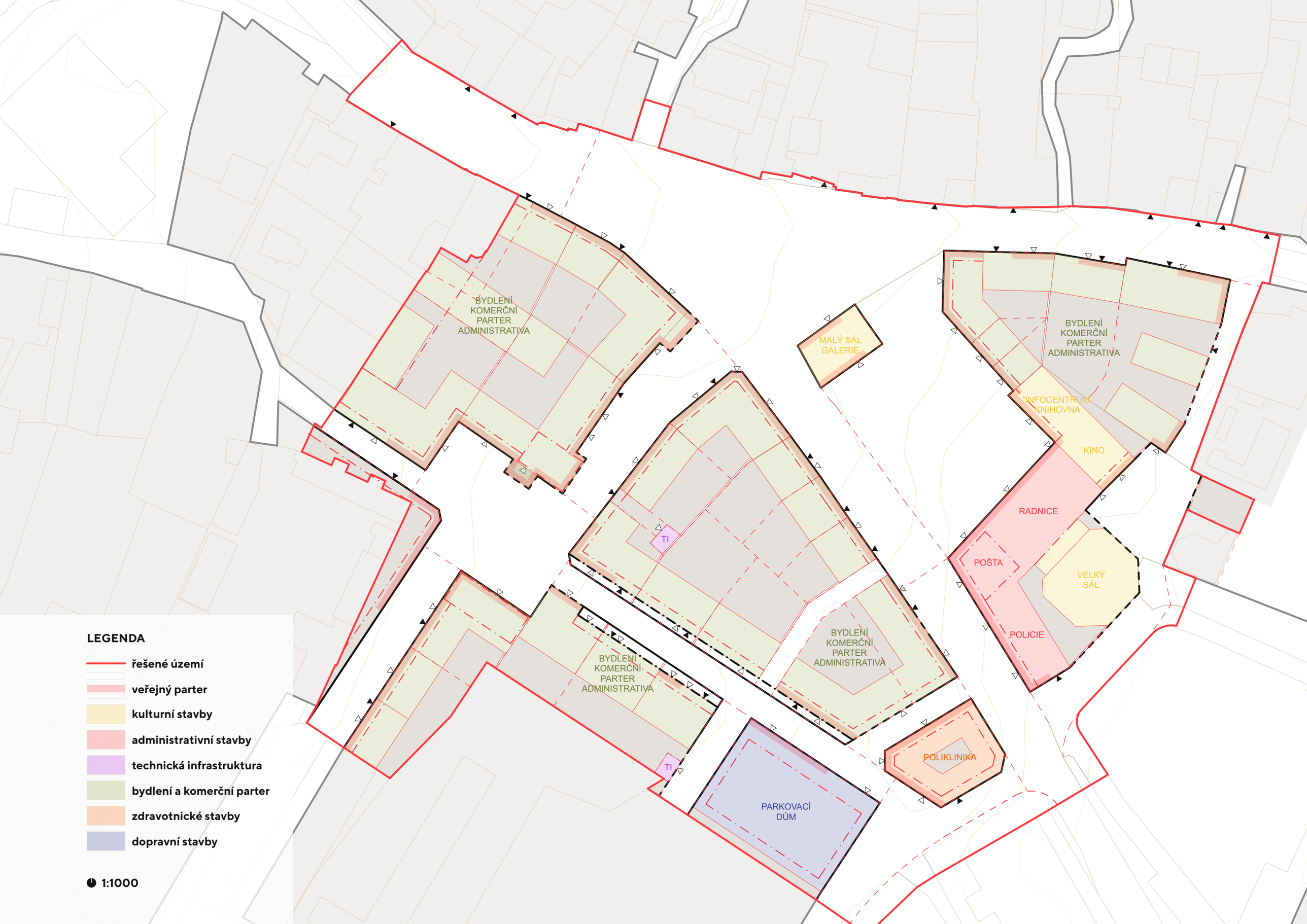
Bydlení a komerční parter — Převažuje bydlení, většina parteru je obsazená veřejnými obchody a službami. Do této funkce je možné umisťovat i další provozy jako – administrativa a kanceláře, galerie, drobnou nerušící výrobu, dílny a další dle ÚP.

Zdravotnické stavby — Primárně je určeno k využití pro polikliniku, ale pokud se změní preference, může jít o byty, kanceláře, komerční parter, ale i galerii. Jde o budovu, která významně definuje bránu do centra

Dopravní stavby — Primárně je určeno k výstavbě parkovacího domu o kapacitě 200-300 aut s uskladněním kol a nabíječkami na elektromobiliy. Doporučeno je využít i střechu pro OV – hřiště, školka apod. Stejně jako část 1NP by měla obsahovat komerční parter, aby nevznikla mrtvá fasáda.



PŘÍKLAD SKLADBY FUNKCÍ V BUDOVĚ RADNICE


BYDLENÍ
KOMERČNÍ
PARTER
ADMINISTRATIVA
MALÝ SÁL
GALERIE
BYDLENÍ
KOMERČNÍ
PARTER
ADMINISTRATIVA
INFOCENTRUM
KNIHOVNA
KINO
RADNICE
POŠTA
VELKÝ
SÁL
POLICIE
TI
BYDLENÍ
KOMERČNÍ
PARTER
ADMINISTRATIVA
BYDLENÍ
KOMERČNÍ
PARTER
ADMINISTRATIVA
TI
POLIKLINIKA
PARKOVACÍ
DŮM
LEGENDA
řešené území
veřejný parter
kulturní stavby
administrativní stavby
technická infrastruktura
bydlení a komerční parter
zdravotnické stavby
dopravní stavby
1:1000

Veřejná prostranství

Jak vytvořit zpětně centrum a náměstí na místě návsi tak, aby nebylo v moc velikém kontrastu s okolní kobercovou zástavbou? Centra měst jsou rostlá, městská a intenzivní. Vložení geometrického tvaru by působilo moc strnule, přílišná romantizace zas jako vtip. Místo jednoho náměstí volíme soustavu tří.

Cílem návrhu je vytvořit pestrou paletu veřejných prostanství od hlavního náměstí po boční uličky jen pro pěší. Tím bude centrum obytné, rozmanité a bude poskytovat příležitosti pro různé využití během celého roku i stín během celého dne.

Hierarchie veřejných prostranství stále ponechává dominatní ulice Budějovickou a Říčanskou coby historickou kostru Jesenice. Místo původní návsi je přetvořené do Poštovního náměstí s vodním prvkem a za budovou Poštovny se nachází hlavní, Jesenické náměstí, nově napojené na radnici.

Centrum nové části v průmyslové zóně tvoří Obilné náměstí, které je k Poštovně napojené Kapitulní třídou – hlavní obchodní ulicí města, která je dále protažená do Industriální třídy, budoucí páteře jižní části města.

Díky trojici náměstí a rozmanitosti dalších prostranství se snažíme docílit lidského měřítka a iluzi rostlého centra.

Ulice jsou řešené jako klidné, primárně určené pěším, cyklistům a MHD. IAD tu má svůj prostor a není nijak výrazně šikanována, ale počítá se s postupným utlumením. Prostě centrum města je věnováno lidem a zeleni tak, jak se od současného města očekává. Veřejná prostranství jsou velkoryse dimenzovaná, jelikož se očekává s dalším nárůstem obyvatel.

Materiálové řešení je pragmatické a jednoduché. Pracujeme s žulovými formáty a betonovou dlažbou standardních rozměrů, jen na Jesenickém náměstí volíme větší formát ve skladbě do klasu, která odkazuje na městský znak i zemědělskou minulost. Stezky pro cyklisty jsou řešeny pohodlně v betonové/kamenné dlažbě, příp. asfaltu.

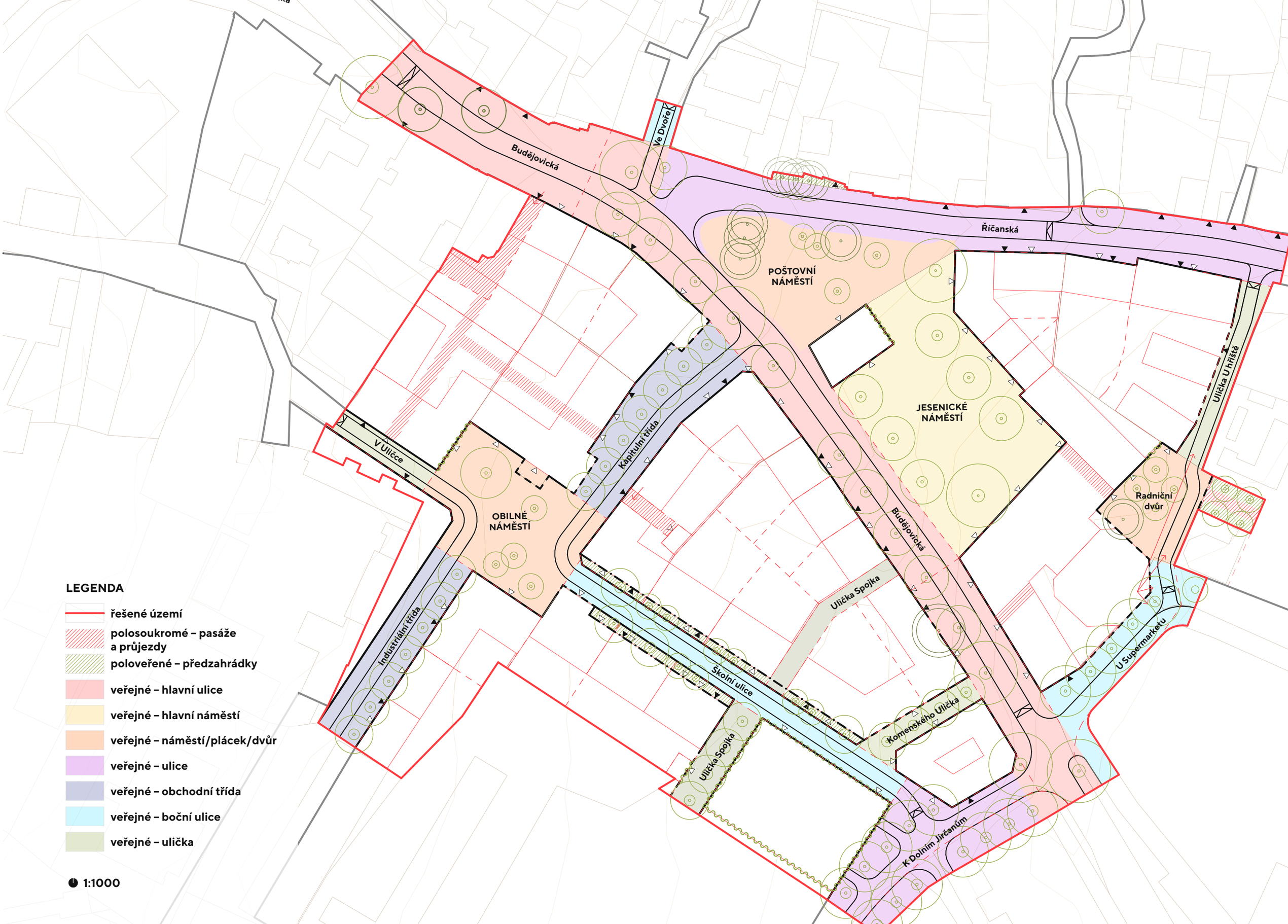
Všechna prostranství doplňujeme o vsakovací dlažbu a veliké množství skupin stromů tak, aby se centrum nepřehřívalo. Stromy jsou umisťovány převážně před jižní a západní fasády, čímž snižujeme budoucí ekonomickou a ekologickou náročnost všech staveb. Stejně tak dimenze a orientace zástavby umožňují příčné větrání a budovy jsou vhodně orientované ke světovým stranám. Plochy dlažby jsou osvěžené o dešťové záhony, které barevně kvetou a zároveň slouží k vypořádání se s přívalovými dešti a pomáhají centrum ochlazovat.

JESENICKÉ NÁMĚSTÍ
Charakter hlavního náměstí.

POŠTOVNÍ NÁMĚSTÍ
Charakter náměstí.

OBILNÉ NÁMĚSTÍ
Charakter náměstí.

KAPITULNÍ TŘÍDA
Charakter hlavní ulice.


Budějovická
Ve Dvoře
Říčanská
POŠTOVNÍ NÁMĚSTÍ
JESENICKÉ NÁMĚSTÍ
Ulička U hřiště
Radniční dvůr
V Uličce
OBILNÉ NÁMĚSTÍ
Kapitulní třída
Budějovická
Ulička Spojka
Industriální třída
Školní ulice
U Supermarketu
Komenského Ulička
Ulička Spojka
K Dolním Jírčanům
LEGENDA
řešené území
polosoukromé – pasáže a průjezdy
poloveřené – předzahrádky
veřejné – hlavní ulice
veřejné – hlavní náměstí
veřejné – náměstí/plácek/dvůr
veřejné – ulice
veřejné – obchodní třída
veřejné – boční ulice
veřejné – ulička
1:1000

Poštovní náměstí

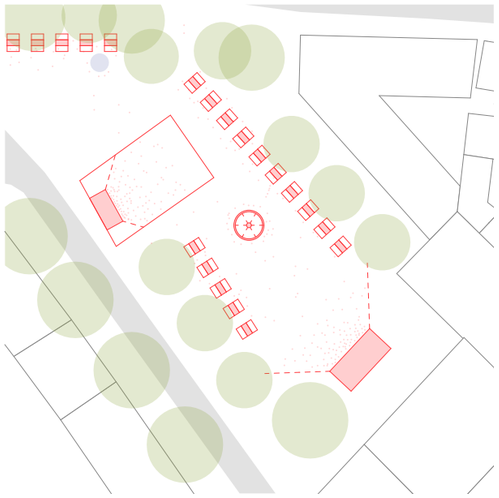
Místo historického křížení a spojení s pražským Vyšehradem přes Budějovickou ulici. V místě původního rybníčku navrhujeme vodní prvek. Prostranství dominuje památník na přídi a rekonstruovaná budova Poštovny, která je ohniskem kulturního a společenského života a celé centrum se kolem ní točí.

POŠTOVNA

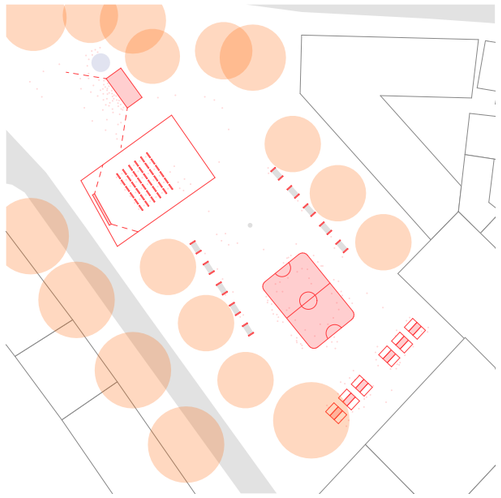
Jesenické náměstí

Formálněji uspořádané hlavní náměstí reaguje na tvar současného hospodářského dvora. Náměstí je lemováno stromy a zakončeno budovou radnice s dominantním jasanem, od něhož je jméno Jesenice odvozené.

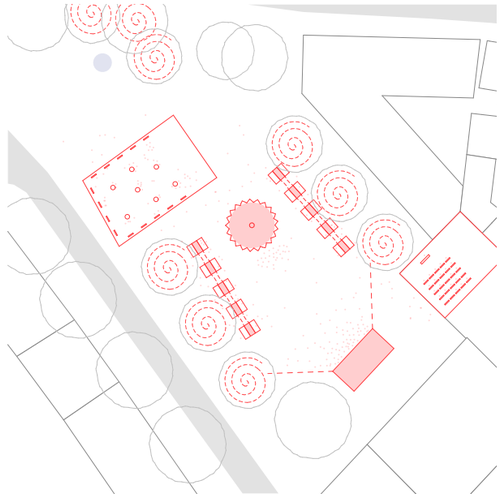
Volná plocha náměstí je určena pro multifunkční využití přes celý rok. V těžišti náměstí u Poštovny je umístěná fontána s mlžítky, která obsahuje základ pro májku nebo vánoční strom.



JARMARK



PODZIMNÍ KLUZIŠTĚ



VÁNOČNÍ TRHY

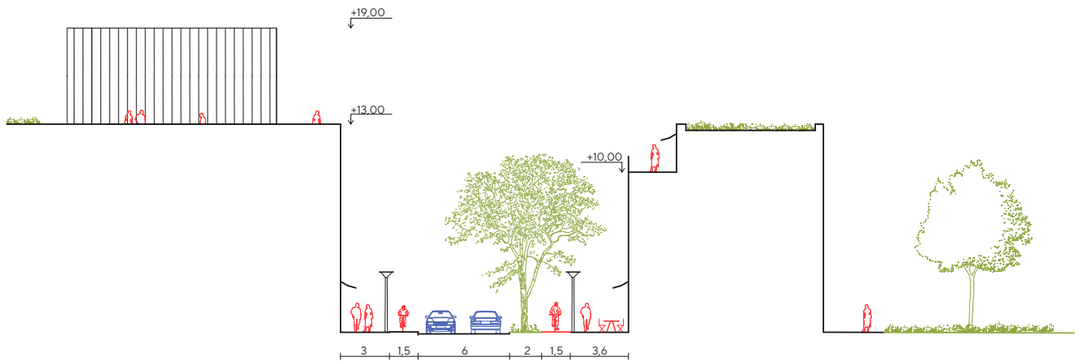
OVNA
RADNICE
POŠTA

Obilné náměstí a Kapitulní třída

Obilné náměstí je především živým obchodním parterem a zároveň velikým food-courtem. Původní funkci zemědělských staveb přenášíme do dlažby skládané do klasu.

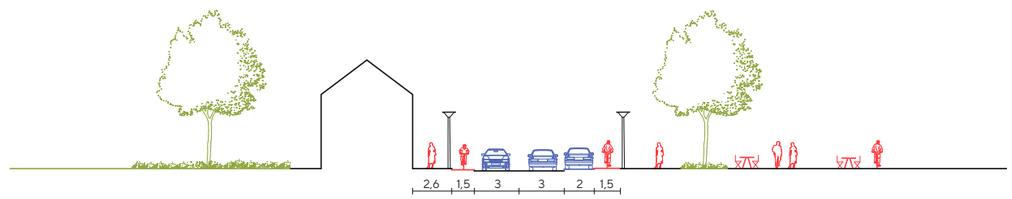
Kapitulní třída je hlavní obchodní ulicí města a napojuje novou jižní rozvojovou plochu na hlavní náměstí.

OBILNÉ NÁMĚSTÍ



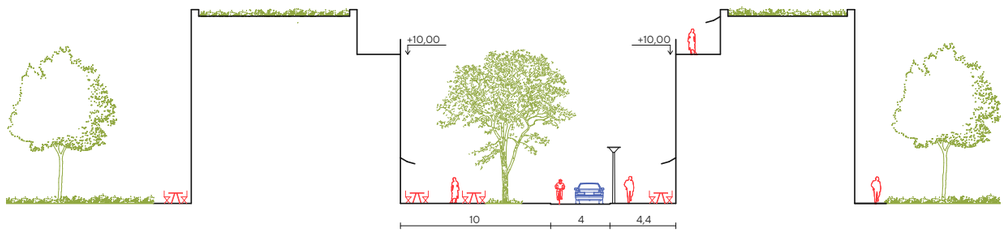
Budějovická ulice

Převažuje dopravní funkce, MHD a cyklodoprava. Soutěska radnice a polikliniky vytváří bránu do centra. Radnice se svou věží je nejvyšším bodem centra, který by neměl být nikdy překročen.



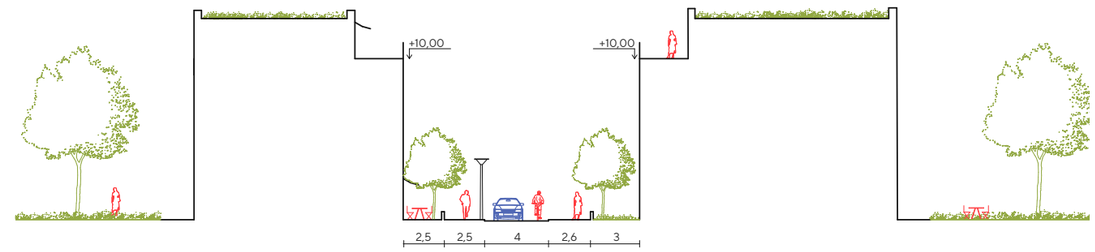
Říčanská ulice

Dominuje dopravní funkce s koncentrovaným parkováním. Předpokládáme, že se nižší zástavba postupně zintenzivní a tím dojde k uzavření náměstí.



Kapitulní třída

Dominuje pobytový charakter. Kapitulní třída je hlavní obchodní ulicí města a napojuje novou jižní rozvojovou plochu na hlavní náměstí.



Školní ulice

Klidná boční ulice specifická svými předzahrádkami, které dodají pestrost řešení zeleně i uličních řezů.

Krajinářské řešení

Obecně jsou plochy zeleně (zelená infrastruktura) vnímány jako funkčně a prostorově propojený systém sestávající ze zeleně zastavěného území a zastavitelných ploch a navazující na zeleň ve volné krajině. Skladebnými částmi zelené infrastruktury jsou vegetační prvky. Na zelenou infrastrukturu je navázána infrastruktura modrá, která zahrnuje jednotlivé vodní plochy, toky a zařízení k hospodaření se srážkovými vodami.

Městská zeleň efektivně dotovaná vodou poskytuje společnosti ekosystémové služby. Vegetace má vliv na tvorbu příjemného mikroklimatu ve městě, snižování prašnosti a hluku. Je zároveň estetickým a rekreačním prvkem veřejného prostoru.

Návrh vegetačních prvků

Základním podkladem pro určení druhové skladby dřevin je biogeografická klasifikace území a vyhodnocení přírodních podmínek v území jako i odolnost jednotlivých druhů vůči klimatickým extrémům. Plochy bylinného patra jsou pak umístěny v rabatách pod liniovými výsadbami stromů. Tyto plochy současně umožňují vsak dešťové vody.

V rámci území a jeho uličního prostoru jsou navrhnuty vegetační prvky s ohledem na existující sítě technické infrastruktury. V prostoru ulic jsou navrhnuta stromořadí jednodruhová nebo smíšená s akcentem větších stromů na křížení ulic nebo druhově smíšené stromořadí z malokorunních a středně korunních stromů. V plochách náměstí se objevují skupiny stromů, které dotvářejí kulisu pobytových ploch.

Minimální rozestupy navržených stromů

Výsadbový spon jednotlivých dřevin vychází z jejich nároků na prostor během vývoje. Cílem je dosažení vzrostlých jedinců, které v dospělosti odpovídají habitem danému druhu. Pro dané druhy doporučujeme spon v závislosti na šířce koruny. Pro malokorunné stromy je doporučený spon do 3 m, pro středně korunné stromy do 7 m a pro velkokorunné nad 7 m.

Minimální prokořenitelný prostor

Minimální prokořenitelný prostor dřevin vychází z nároků daného druhu na podzemní prostor během jeho vývoje. Důležité je zabránit zhutnění substrátu v kořenové zóně a zabezpečit všem dřevinám dostatek vzduchových pórů a vody. Minimální šířka výsadbové plochy je 0,8 m a minimální plocha je 9 m2 pro stromy velké (nad 20 m), 4 m2 pro stromy střední (10 až 20 m) a 2 m2 pro stromy malé (do 10 m). Minimální hloubka kořenového prostoru je 0,8 m dle velikosti stromového balu.

Druhové složení

Vybrané druhy vycházejí z doporučeného sortimentu dřevin pro městské prostředí. Dřeviny v prostoru města jsou obecne vystaveny větší míře stresu než dřeviny v krajině. Proto je nutné počítat i s variantou zapojení nepůvodních ale odolných dřevin nebo s kultivary dřevin původních s vlastnostmi vykazujícími lepší adaptabilitu na dané prostředí.

Platanus acerifolia
Pyrus calleryana
Sophora japonica
Gleditsia triacanthos
Fraxinus excelsior
Acer platanoides

Údržba dřevinných vegetačních prvků – zajištění udržovací péče je nutným předpokladem rozvoje výsadeb a zajistí plnohodnotné plnění ekologických služeb rostlin v městském prostoru.

Návrh prvků modrozelené infrastruktury Blue-Green-Grey systémy (BGG)

Retence srážkové vody probíhá prostřednictvím otevřené podkladní vrstvy v BGG systému. Tato vrstva obsahuje hrubé drcené kamenivo. Kamenivo po zhutnění obsahuje póry, jimiž může proudit voda i vzduch. Tyto dutiny dávají materiálu poréznost 30–40 %, což umožňuje zadržení až 400 litrů vody na metr krychlový otevřené podkladní vrstvy.

Principy BGG systému jsou postaveny na gravitaci, a tudíž musí fungovat ve spojení se sklonem pláně odvodňované oblasti. Příliš vysoká sklonitost realizaci omezuje, neboť zde dochází k rychlejšímu průtoku vody, kterou lze obtížněji zadržet v místě pod vegetací, aby se mohla pomalu vsakovat a saturovat podloží, ze kterého mohou stromy čerpat vodu delší časové období. Pro použití BGG systému se doporučují území se sklonitostí do 5%. Systém BGG by neměl být vystaven většímu dopravnímu zatížení, proto jsou tyto plochy často situovány do vedlejších ulic a pochozích ploch.

BGG system s otevřenou podkladní vrstvou je vhodný v území s dobrou propustností podloží a s hladinou podzemní vody níže než 1 m pod povrchem terénu a v dostatečné vzdálenosti od stavebních objektů. V blízkosti sklepů nebo v místech, kde se nedoporučuje vsak, lze využít bentonitovou vložku a vytvořit tak uzavřený systém hospodaření se srážkovou vodou. Přebytečnou vodu pak bezpečnostním přepadem navádět do dešťové kanalizace.

Strom v dešťovém záhonu

U uličního stromořadí je bylinné patro umístěno v rámci dešťového záhonu. Tato bio-retenční plocha slouží jako dočasný rezervoár vody při přívalovém dešti. Poskytuje tak prostor pro infiltraci vody přes strukturální substráty do podloží a možnost jejího využití rostlinami. Dešťové záhony zvyšují biodiverzitu zastavěných ploch.

Strom ve zpevněné ploše

V rámci ploch náměstí jsou stromy umístěny ve zpevněné ploše, kde vytvářejí potřebný stín a zlepšují mikroklima zastavěného území.
V kořenovém prostoru jsou umístěny strukturální substráty, které umožňují dostatečnou pórovitost a přívod vody a vzduchu ke kořenům. Pod stromy jsou vytvořeny stromové rýhy, které umožňují dostatečný vývoj kořenů a prorůstání jednotlivých stromů mezi sebou. Do této stromové rýhy je svedena dešťová voda. Vlivem využití drceného kameniva současně vzniká podklad vhodný pro další využití plochy (parkování, pochozí a pojízdné povrchy).

Doporučená řešení

Všechny navržené domy musí mít zelené střechy na většině plochy. Zelené střechy mohou být kombinovány s fotovoltaickými panely případně jinými technologiemi. Cílem je ochlazovat okolí a snížit přehříváníbudovsamotných.

Vešketeré nově vysázené stromy jsou listnaté tak, aby v létě pomáhaly ochránit objekty před přehřívání a v zimě naopak propouštěly slunce a pomáhaly objekty dohřívat. Rozmístění stromů je koncepční a přesné pozice a druhy stromů budou zvoleny v příslušné projektové dokumentaci.

LEGENDA
řešené území
zelené střechy
stromy – navržené
stromy – stávající
ozeleněná fasáda
extenzivní záhony
zeleň vnitrobloková
1:1000

Hospodaření s dešťovou vodou

Hospodaření s dešťovou vodou je řešeno pomocí modrozelené infrastruktury tak, aby byla dešťová voda zadržena co nejblíže od místě dopadu. K tomu slouží zejména štěrkové podzemní rýhy tvořené tzv. strukturálním substrátem, který slouží zároveň jako prokořenitelný prostor pro stromy. Vzhledem k nízké schopnosti vsakování vody v daném místě slouží tyto podzemní rýhy zejména k retenci dešťové vody a jejímu regulovanému odvádění do dešťové kanalizace. Zároveň je zde i akumulační prostor pro využití vody vegetací. Kromě těchto retenčních prostor, které jsou doplněny stromy, je možné ještě vytvořit retenční nádrž v centrální části území v travnatých plochách. Jde jednak o možnou povrchovou retenci v podobě dešťových zahrádek a pak o podzemní retenční a vsakovací galerie z plastových boxů. Kombinací těchto způsobů lze v území pravděpodobně zadržet více jak 10letý déšť (viz výpočet dále).

Konceptuální výpočet

Celková řešená plocha cca 50 000 m2. Norma TNV 75 9011 stanoví tzv. přípustný odtok z území, který je roven množství 3 l/s.ha. Pro danou plochu vychází přípustný odtok tedy na cca 15 l/s (3 l/s x 5 ha). V rámci výpočtu potřebného retenčního objemu je pak možné regulovaný odtok ztotožnit s tímto regulovaným odtokem.

Pro výpočet potřebného retenčního objemu byly využity tzv. návrhové deště pro srážkoměrnou stanici Praha – Hostivař, uvedené v normě ČSN 75 9010. Návrh byl řešen pro 5letý i 10letý déšť (periodicita 0,2 a 0,1) a dobu trvání srážky od 5 minut po 72 hodin – viz následující tabulka.

místo	nadm. výška	periodicita p (rok-1)	doba trvání srážek (min)								
			240	360	480	600	720	1080	1440	2880	4320
			návrhová úhrny srážek (mm)								
Praha-Hostivař	352	0,2	36,6	42,5	43,2	43,8	44,5	46,4	46,9	58,9	62,5
		0,1	45,7	52	52,8	53,7	54,6	57,2	58,1	73,5	78,9
místo	nadm. výška	periodicita p (rok-1)	doba trvání srážek (min)								
			5	10	15	20	30	40	60	120	
			návrhová úhrny srážek (mm)								
Praha-Hostivař	352	0,2	11,3	16,5	19,5	21,1	23,2	24,7	26,9	30,6	
		0,1	13,1	19,5	23,2	25,3	28,1	30,2	33,1	37,9	

Návrhové deště

Druh povrchu	plocha povrchu (m2)		odtokový koeficient		redukovaná plocha (m2)
	sklon povrchu		sklon povrchu		
	1-5%	nad 5%	1-5%	nad 5%	
Vegetační střechy	14550		0,5	0,6	7275
Střechy s nepropustnou vrstvou		5600	1	1	5600
asfaltové a betonové plochy	6055		0,8	0,9	4844
dlažba s pískovými spárami	5000		0,6	0,7	3000
komunikace ze vsakovacích tvárnic	300		0,3	0,4	90
zatravněné plochy	17695		0,1	0,15	1769,5
Celková plocha (m2)	49200				22578,5

Z koncepčního návrhu území byly stanoveny jednotlivé druhy povrchů se specifickými odtokovými koeficienty dle ČSN 75 9010.

Výpočet potřebného retenčního objemu byl stanoven na základě TNV 75 9011 tzv. jednoduchým bilančním způsobem (bilance mezi přítokem dešťové vody do retenčního objektu a odtoku ve formě vsaku a/ nebo regulovaného odtoku).

Regulovaný odtok	15 l/s
Koeficient vsaku	1.10-7
Uvažovaná plocha vsaku	1000 m2
Vsakovaný odtok	0,05 l/s

(vsakovaný odtok je vzhledem k nízkému koeficientu vsaku v podstatě zanedbatelný, a to i při daleko větší uvažované ploše vsaku)

periodicita p (rok-1)	doba trvání srážek (hod)								
	4	6	8	10	12	18	24	48	72
	potřebný retenční objem (m3)								
0,2	610	635	542	447	355	72	-241	-1271	-2490
0,1	815	849	759	671	583	316	11	-941	-2120
periodicita p (rok-1)	doba trvání srážek (hod)								
	0,08	0,17	0,25	0,33	0,50	0,67	1,00	2,00	
	potřebný retenční objem (m3)								
0,2	251	364	427	458	497	522	553	583	
0,1	291	431	510	553	607	646	693	747	

Následující tabulka uvádí vypočtený potřebný retenční objem pro jednotlivé srážkové události s výše uvedenými parametry.

Nejvyšší retenční objem v tomto případě vychází pro 10letý déšť s dobou trvání 6 hodin a to cca 850 m3.

Návrh retenčních prostor

V místech s výsadbou stromů byly navrženy podpovrchové štěrkové rýhy, do kterých bude nasměrována voda ze střech i ze zpevněných povrchů. Tyto štěrkové retenční objekty slouží kromě zadržení vody také jako prokořenitelný prostor a zároveň mají nosnou funkci. Každý takový retenční objekt je opatřen šachtou s regulovaným odtokem napojeným na dešťovou kanalizaci. Celkový regulovaný odtok 15 l/s se tak dělí mezi tyto jednotlivé prvky, kde každý samostatně bude mít odtok stanoven na úrovni 0,5-1,5 l/s dle velikosti odvodňované plochy. Celková plocha těchto prvků je cca 3000 m2 s celkovým objemem 500–600 m3.

Retenční objem strukturního substrátu by měl být určitě základem celého řešení HDV, protože umožňuje také zdravý růst stromů, a tím přispívá k lepšímu mikroklimatu oproti retenčním a vsakovacím prvkům bez vegetace. Nicméně, abychom dosáhli potřebného retenčního objemu, je nutné doplnit systém podzemních rýh se stromy o další retenční prvky.

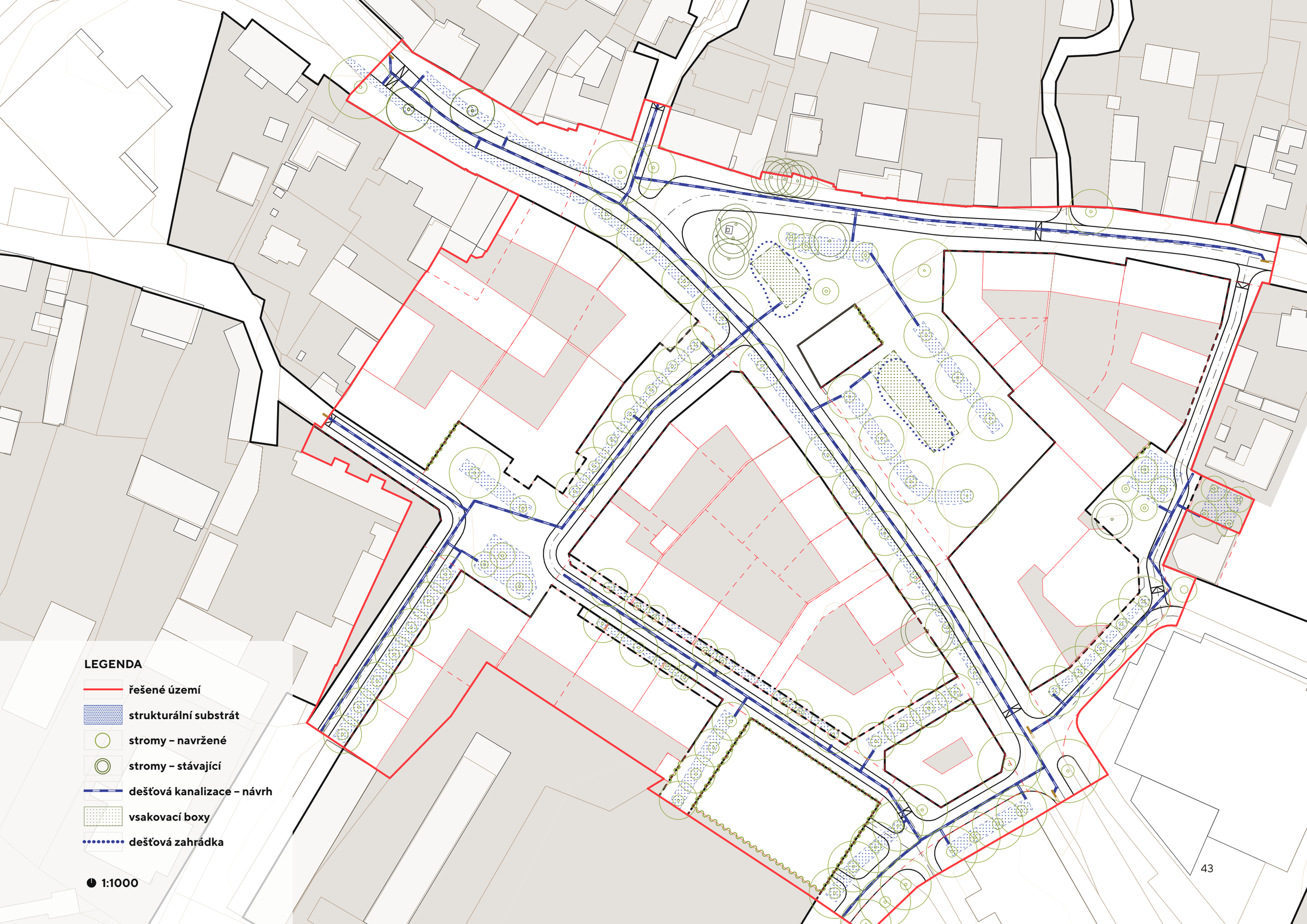
V centrální části řešeného území je možné využít travnaté plochy pro vytvoření dešťových zahrádek, respektive sníženin, které mohou být v době vyšších srážek zaplaveny a v rámci bezdeštného období normálně využívány pro jiné účely. Tím by bylo možné získat dodatečnýobjem 150- 200 m3.

V centrální zatravněné části je také možné vybudovat podzemní vsakovací a retenční galerie na ploše cca 500 m2, což představuje dodatečný retenční objem cca 500 m3 při hloubce galerie 1 m. Celkový potenciální retenční objem v daném území je tedy možno uvažovat v rozsahu 1000- 1300 m3. Tento retenční objem pak umožňuje zadržet v místě ivětšínež návrhové srážky, případně umožňuje snížit hodnotu regulovaného odtoku.

Jednotlivé retenční objekty mohou být sice budovány nezávisle na sobě, ale pro dosažení plného potenciálu je potřeba, aby řešený systém hospodaření s vodou byl chápán jako celek, který na sebe postupně navazuje od nejvyššího bodu až po celkový odtok. Primárně je totiž potřeba zavádět vodu do retenčních prostor se stromy a následně, při větších srážkách je potřeba kaskádovitě plnit případné další retenční objekty. Jen tímto způsobem je možno plně využít ekosystémové služby, které přináší navržená vegetace v rámci prvků modrozelené infrastruktury.

Požární voda

Vodní tok je dostupný do 300m. Případné kapacity a průtok či doplnění hydrantů budou řešeny v navazující projektové dokumentaci.


LEGENDA
řešené území
strukturální substrát
stromy – navržené
stromy – stávající
dešťová kanalizace – návrh
vsakovací boxy
dešťová zahrádka
1:1000
43

Dopravní řešení

Návrh dopravního řešení vychází ze záměru vybudovat zklidněnou oblast v centru obce v prostoru okolo nově plánovaného Poštovního a Jesenického náměstí, která se nacházejí u křížení páteřních ulic Budějovická a Říčanská.

Po dobudování přeložky silnice II/603 bude vymístěna velká část tranzitní dopravy mimo centrum obce a potřeby předmětného území se změní. V rámci návrhu si Budějovická ulice zachová svou převážně dopravní funkci, hlavně z důvodu vedení linek městské hromadné dopravy. Nově bude i s Říčanskou ulicí a jejich spojnicí zařazena do režimu ZÓNY 30. Oblast Obilného náměstí, Kapitulní třídy a Školní ulice bude řešena v režimu obytné zóny.

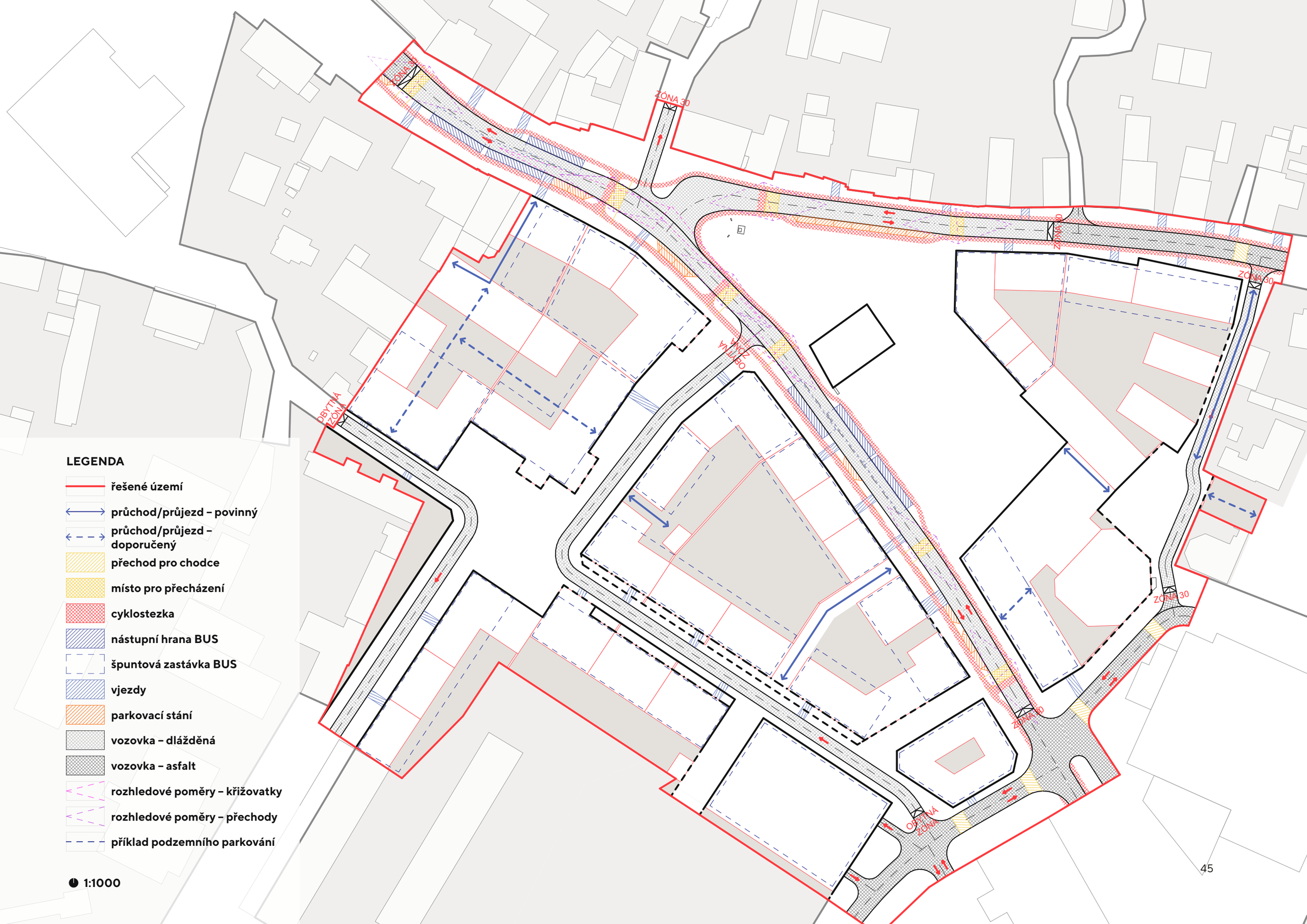
Součástí návrhu jsou i samostatné koridory pro cyklisty podél Budějovické a Říčanské, které zajistí pohodlnější obsluhu území ajeho bezpečnější prostupnost.

Niveleta vozovky v rámci ZÓNY 30 i obytné zóny bude zvýšena na úroveň okolních ploch a provedena z kamenné dlažby. Obě páteřní komunikace, tj. Budějovická a Říčanská, jsou navrženy jako směrově nerozdělené a obousměrné v základní šířce vozovky 6 m s příslušnými rozšířeními v místě směrových oblouků. Ostatní komunikace v rámci zón jsou navrhovány jednosměrné v šířce 4 m. Tato šířka umožní vedení cyklistů v protisměru.

Pro autobusy linek městské hromadné dopravy jsou v Budějovické ulici navrženy dvě zastávky v každém směru. Zastávky mají délky nástupních hran 19 respektive 39 m a jsou koncipované jako špuntové z důvodu příznivého vlivu tohoto řešení na zklidnění dopravy. Umístění jednotlivých zastávek vychází z potřeb obslužnosti občanské vybavenosti v místě, ale zároveň musí reflektovat limity způsobené okolní zástavbou, zejména sjezdy k jednotlivým nemovitostem. Navržené dopravní řešení umožní bezkolizní průjezd kloubových autobusů.

V rámci projektu jsou navržena podélná stání rovnoměrně rozmístěná podél Budějovické a Říčanské. Další parkovací místa jsou situována v rámci přilehlých nemovitostí, kde je povinnost vyřešit veškerá potřebná parkovací místa na pozemku investora formou parkování pod zemí, na dvoře či v zadní části přízemí nebo formou společného soukromého parkovacího domu. Hlavní těžiště řešení dopravy v klidu v předmětném území je nově navržený parkovací dům v ulici K Dolním Jirčanům. Připojení parkovacího domu napozemní komunikaci bude realizováno pomocí samostatného vjezdu a výjezdu.

Křížení pěších vazeb s vozovkou uvnitř ZÓNY 30 jsou řešena jako místa pro přecházení. Ostatní křížení pěších vazeb vně zóny budou realizována jako standartní přechody pro chodce.


ZÓNA 30
ZÓNA 30
ZÓNA 30
ZÓNA 30
ZÓNA 30
ZÓNA 30
OBYTNÁ ZÓNA
OBYTNÁ ZÓNA
OBYTNÁ ZÓNA
LEGENDA
řešené území
průchod/průjezd – povinný
průchod/průjezd – doporučený
přechod pro chodce
místo pro přecházení
cyklostezka
nástupní hrana BUS
špuntová zastávka BUS
vjezdy
parkovací stání
vozovka – dlážděná
vozovka – asfalt
rozhledové poměry – křižovatky
rozhledové poměry – přechody
příklad podzemního parkování
1:1000

Technická infrastruktura

V řešeném území se nacházejí stávající podzemní i nadzemní vedení technické infrastruktury, které zásobují stávající objekty příslušnými médii resp. odkanalizovávají stávající objekty. Přestavbou centra je nutné doplnit stávající technickou infrastrukturu o nová vedení, aby bylo zaručeno bezproblémové zásobení nových objektů energiemi a vodou, resp. odkanalizování nových objektů. Při rušení a přeložkách stávajících sítí je nutné dbát na to, aby stávající objekty měly napojení na veřejné sítě.
Srážkové vody u nových nemovitostí budou akumulovány a dále využívány v souladu s Vodním zákonem č. 254/2001 Sb. upraveným novelou č. 544/2020 Sb. Nové sítě resp. jejich přeložky jsou řešeny koncepčně a jejich trasy budou upřesňovány v dalších stupních projektu. Činnosti v ochranném pásmu příslušné sítě lze vykonávat jen s písemným souhlasem vlastníka sítě, popřípadě provozovatele. Správce sítě může uložit další podmínky týkající se sítí v jeho vlastnictví. Dále je nutné dodržovat ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání vedení technického vybavení, kde jsou dány odstupové vzdálenosti mezi jednotlivými sítěmi.

• Kabely silové (elektrické) – dle zákona č.158/2009 Sb., OP činí 1,0 m od povrchu kabelu, měřeno od krajního kabelu.
• Kabely sdělovací (telekomunikační) a kabelovody – dle § 102 zákona č.127/2005 Sb. ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,0 m po stranách krajního vedení. Ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení je stanoveno příslušným stavebním úřadem na návrh vlastníka tohoto vedení.
• Rádiová zařízení a rádiové směrové spoje – mají ochranná pásma dle § 103 zák. č. 127/2005 Sb. Ochranné pásmo tohoto zařízení je stanoveno příslušným stavebním úřadem na návrh vlastníka tohoto vedení.
• Plynovody STL, NTL – dle zák.č. 158/2009 Sb. je ochranné pásmo 1,0 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí, s výkopem ručním 1,5 m na každou stranu od osy potrubí.
• Vodovody a kanalizace – dle zák. č. 274/2001 Sb. lze v ochranném pásmu provádět zemní práce jen se souhlasem správce. Ochranné pásmo je 1,5 m u potrubí do profilu DN 500; 2,5 m u potrubí profilu nad DN 500. U potrubí o průměru nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti zvyšují o 1,0 m. Ochranné pásmo je dáno vzdáleností od vnějšího líce potrubí.

Zásobování vodou

Stávající stav – Město Jesenice je zásobeno pitnou vodou z vodárenské soustavy Želivka. Z vodojemu Jesenice II je vedeno potrubí do čerpací stanice (ČS) Jesenice, kde je na přívodním potrubí umístěn vodoměr. Z této ČS je voda čerpána do města. V řešeném území jsou stávající vodovodní řady profilu DN 100 a DN 150 z litiny, resp. D 110 z PVC a PE.
Návrh řešení – Nově navržená zástavba bude zásobována pitnou ze stávajících vodovodních řadů položených v ulicích Budějovické, Říčanské a U Supermarketu. V ulici U Supermarketu se provede přeložení stávajícího řadu profilu D 110 do komunikace a jeho propojení v prodloužené komunikaci na stávající vodovod do ulice Říčanské. Tím dojde k zokruhování a zlepšení zásobení vodou v oblasti. Nové vodovody, které se položí do nově vzniklých resp. úpravou stávajících komunikací západně od ulice Budějovické, se napojí na stávající vodovody v ulici Budějovické. Nová výstavba si vyžádá zrušení, případně přeložky několika stávajících vodovodů. Potřeba vody podle Generelu vodovodu a kanalizace Jesenice z roku 2018 je 150 l/os/den.

Odkanalizování

Stávající stav – Město Jesenice odvádí odpadní splaškové vody společně se srážkovými vodami jednotnou stokovou sítí na čistírnu odpadních vod (ČOV). Stávající ČOV má kapacitu 7 500 EO, která je nyní vyčerpána, aproto se až do její intenzifikace na 13 000 EO, nepovoluje žádná nová výstavba s připojením na veřejnou kanalizační síť. Předpokládaná realizace je v roce 2023. V nové zástavbě obce jsou dešťové vody vsakovány resp. odváděny dešťovou kanalizací, splaškové vody jsou odváděny splaškovou kanalizací. V řešeném území jsou veřejné jednotné stoky profilu DN 300 a DN 500 z kameniny.
Návrh řešení – Odvod splaškových vod – Z nově navržené zástavby budou splašky odváděny stávajícími jednotnými stokami položených v ulicích Budějovické, Říčanské a U Supermarketu. Nové splaškové stoky, které se položí do nově vzniklých komunikací západně od ulice Budějovické, se napojí na stávající jednotné stoky v ulici Budějovické. Stoky jsou navrženy gravitační, pokud však výškové poměry neumožní provedení gravitační kanalizace, např. z důvodu mělkého uložení stávající stoky, bude splaškovástoka tlaková.
Návrh řešení – Hospodaření s dešťovými vodami a likvidace dešťových vod – Srážkové vody u nových nemovitostí budou akumulovány a dále využívány v souladu s Vodním zákonem č. 254/2001 Sb. upraveným novelou č. 544/2020 Sb. Zpevněné veřejné plochy budou spádovány do zelených ploch, kde srážkové vody budou využívány pro zeleň. Pro odvod dešťových vod musí být splněna podmínka daná normou TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami, čl. 5.3.2.2, kde je stanoven přípustný odtok z území ve výši 3,0 l/s/ha při návrhovém dešti. Hydrogeologický průzkum ukázal, že podmínky pro vsakování jsou podmínečně vhodné, proto s možností likvidace srážkových vod vsakem lze uvažovat jen ve velmi omezeném množství. Dešťové vody ze střech nových objektů budou jímány do domovních akumulačně-retenčních nádrží (ARN). Odtok z těchto domovních ARN bude regulován a napojen do dešťových případně jednotných kanalizací. Dešťové vody ze zpevněných ploch a chodníků, budou likvidovány pomocí modrozelené infrastruktury. Přebytečné vodybudou regulovaně odpouštěny do dešťových případnějednotných kanalizací.
Bilance odtoku splaškových vod – Odtoku splaškových vod z nových objektů odpovídá potřebě vody.
Bilance odtoku dešťových vod – Viz kapitola Krajinářské řešení

Zásobení plynem

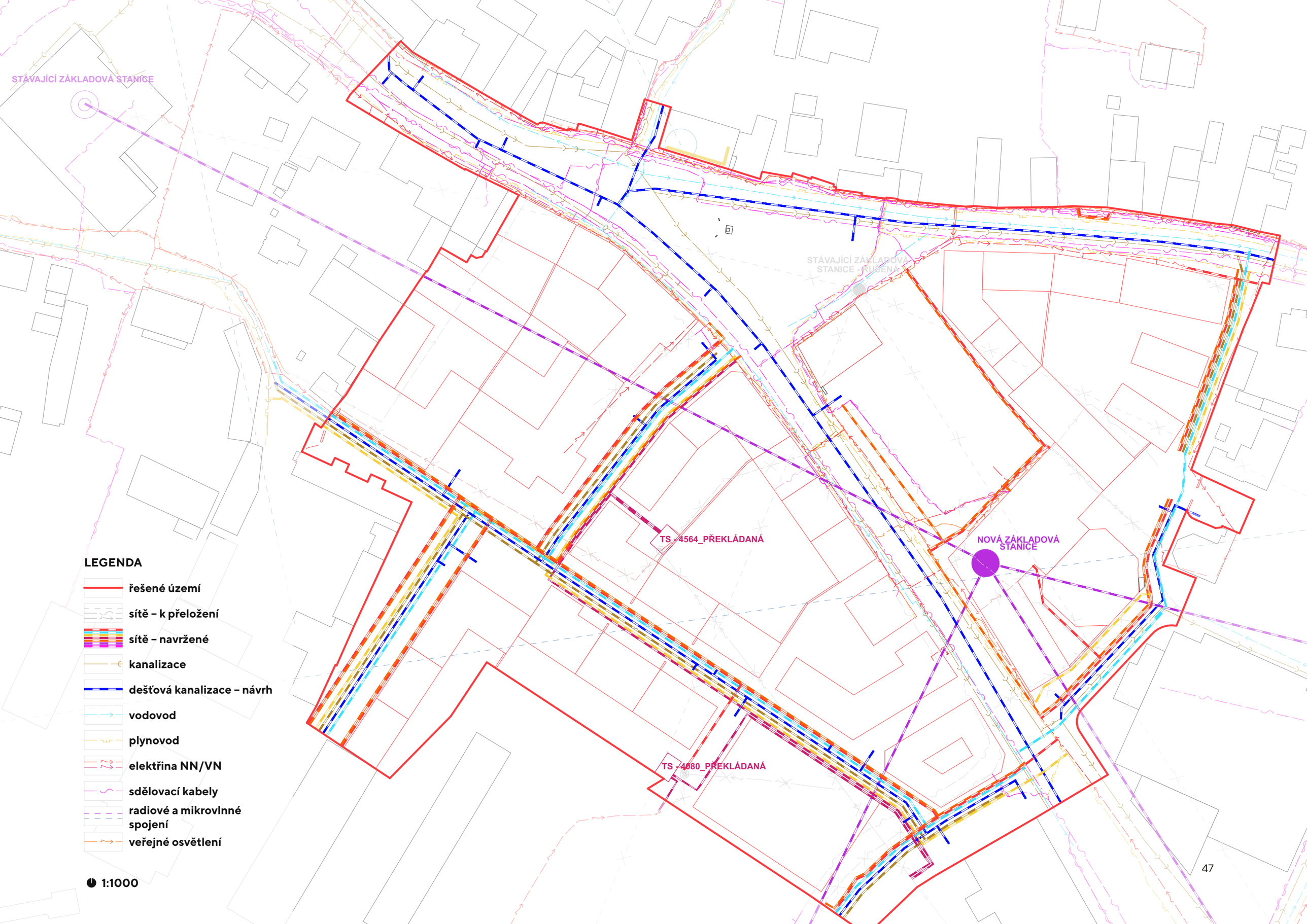
Stávající stav – Město Jesenice je zásobováno plynem z VTL plynovodu Vestec – Dolní Jirčany přes regulační stanici VTL/STL Jesenice. Odtud je veden STL plynovod do města, kde je vybudována STL plynovodní distribuční síť. V řešeném území jsou stávající STL plynovodní řady profilu D 90 a D63 z PE.
Návrh řešení – Nově navržená zástavba bude případně zásobována plynem ze stávajících STL plynovodních řadů položených v ulicích Budějovické, Říčanské a U Supermarketu. V ulici U Supermarketu se provede přeložení stávající plynovodní přípojky. Nové STL plynovodní řady, které se položí do nově vzniklých komunikací nebo chodníků resp. úpravou stávajících komunikací západně od ulice Budějovické, se napojí na stávající STL plynovody v ulici Budějovické. Potřeba plynu bude určena na základě způsobu použití plynu v dalších stupních projektu.

Zásobení elektrickou energií

Stávající stav – Město Jesenice je zásobováno elektrickou energií ze sítě VN 22 kV napájené z transformoven 110/22 kV Vestec a Říčany. Přívodní vedení jsou nadzemní, v zastavěných územích jde o kabelové rozvody VN.
V řešeném území jsou stávající stožárové distribuční trafostanice 22/0,4 kV č.PZ_4564 a PZ_4080, ke kterým je nadzemní přívod. Těsně za hranicí řešeného území jsou další trafostanice. Z těchto TS jsou kabelové rozvody NN pro zásobení el. energie stávající zástavby.
Návrh řešení – Nově navržená zástavba bude zásobována elektrickou energií ze stávajících rozvodů NN a také z nově položených rozvodů NN. Obě stávající trafostanice č.PZ_4564 a PZ_4080 se přeloží a nadzemní vedení 22 kV se v části trasy přeloží do nové kabelové trasy 22 kV. Obě nové TS se propojí se stávajícími TS kabely 22 kV. Z těchto TS se vyvedou nové trasy kabelů NN. Případná nutnost dostavby další trafostanice v řešeném území bude řešena v dalším stupni projektu na základě bilance elektrické energie. Nové kabely VN i NN, které se položí do nově vzniklých chodníků u komunikací, se napojí na stávající rozvody NN, případně se provedou i nová napojení do stávajících trafostanic.
Potřeba elektrické energie bude určena na základě její bilance v dalších stupních projektu.

Telekomunikace

Stávající stav – V řešeném území je proveden rozvod telekomunikačními kabely uloženými v zemi. Na budovách jsou i základnové stanice mobilních operátorů. V řešeném území je to stanice T-mobile a Vodafone.
Návrh řešení – Nově navržená zástavba bude obsloužena podle aktuálních potřeb jednak ze stávajících sítí, jednak novými sítěmi položených v chodnících. Stávající základnová stanice operátora T-mobile bude přeložena na novou radnici. U nové zástavby je nutné respektovat výšku stávajících paprsků mobilních operátorů a dalších provozovatelů (ČRA).


STÁVAJÍCÍ ZÁKLADOVÁ STANICE
STÁVAJÍCÍ ZÁKLADOVÁ STANICE - RUŠENÁ
TS - 4564_PŘEKLÁDANÁ
NOVÁ ZÁKLADOVÁ STANICE
TS - 4080_PŘEKLÁDANÁ
LEGENDA
řešené území
sítě – k přeložení
sítě – navržené
kanalizace
dešťová kanalizace – návrh
vodovod
plynovod
elektřina NN/VN
sdělovací kabely
radiové a mikrovlnné spojení
veřejné osvětlení
1:1000

Proces

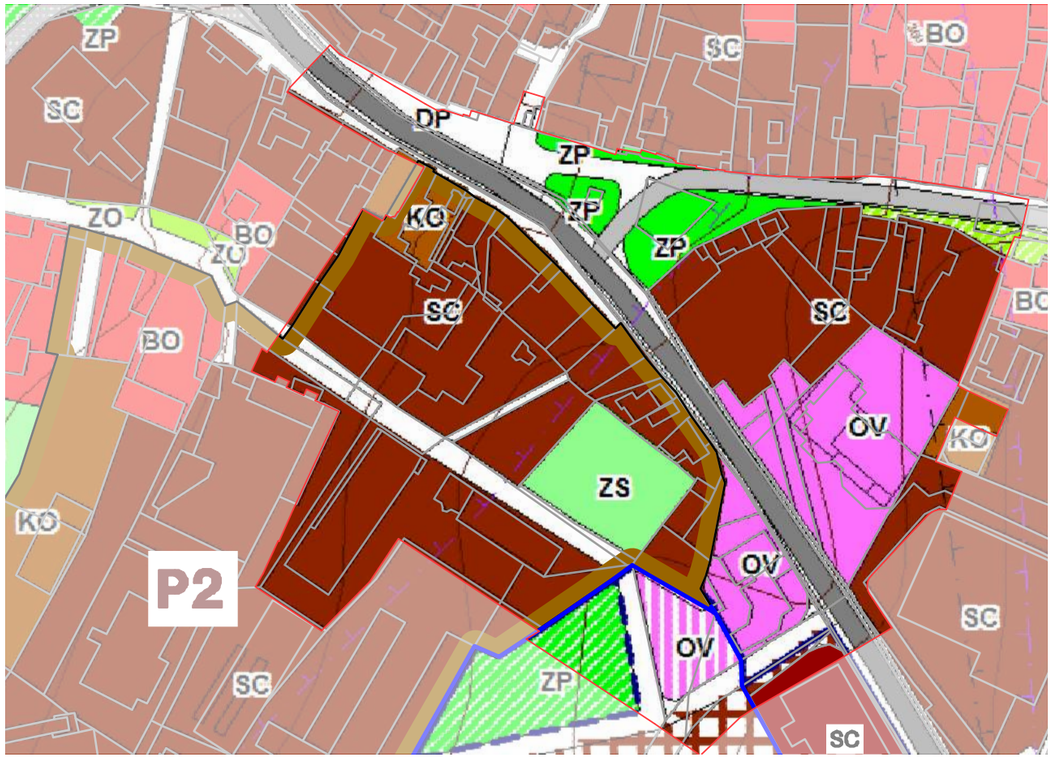
Územní studie – Nové centrum Jesenice

Územní plán, ZPF a parcelace

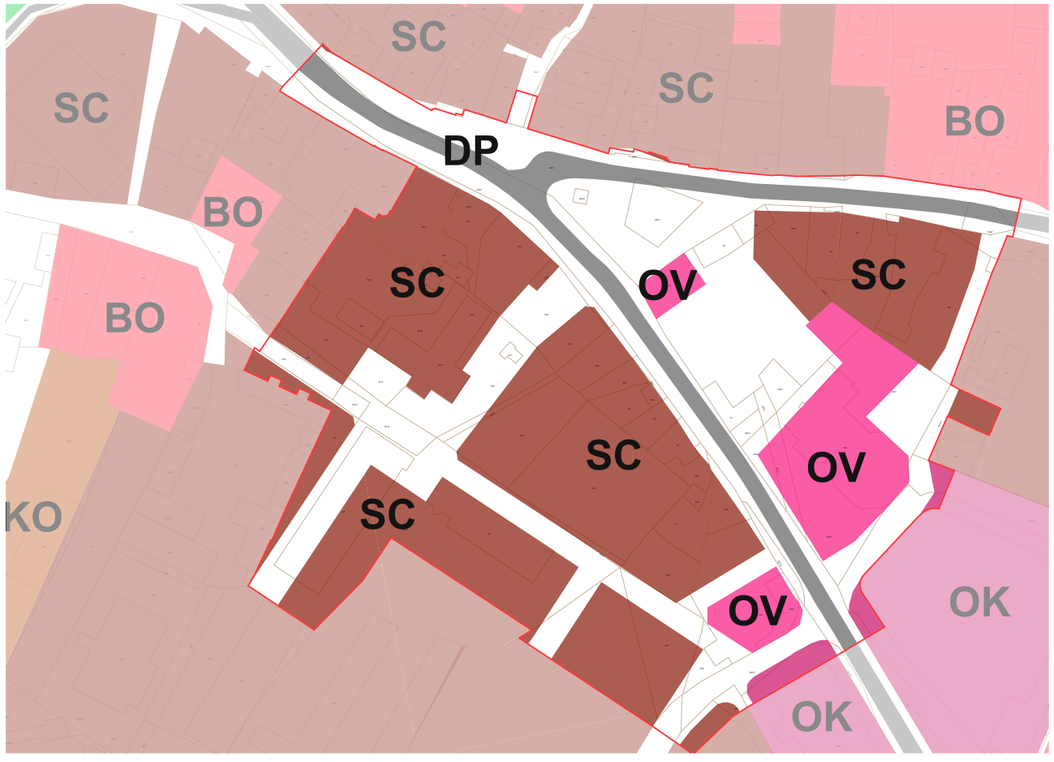
Vrámci změny ÚP nebo vypracování nového ÚP by měla tato ÚS sloužit jako podklad. Návrh možného řešené funkčních plochy viz obrázek níže. Regulace ploch v ÚP by měla odpovídat ÚS měla by umožňovat vlastníkům vystavět zde příslušné plochy HPP a objemy staveb. Koeficient zeleně není navrhován, regulace je nahrazena KPP. Vsakovací i zelené plochy se dají řešit v rámci návrhu staveb i jinak než nezpevněnou zahradou, kterou není v centru nutno vyžadovat.

Ústřední proměnou centra je změna parcelace. Navrhujeme komplexní reparcelaci formou Dohody o parcelaci s následným majetkovým vypořádáním tak, aby všechna veřejná prostranství byla v majetku města. Kde je to možné snažíme se držet parcelaci stávající. Přesné řešení parcelace viz výkres.

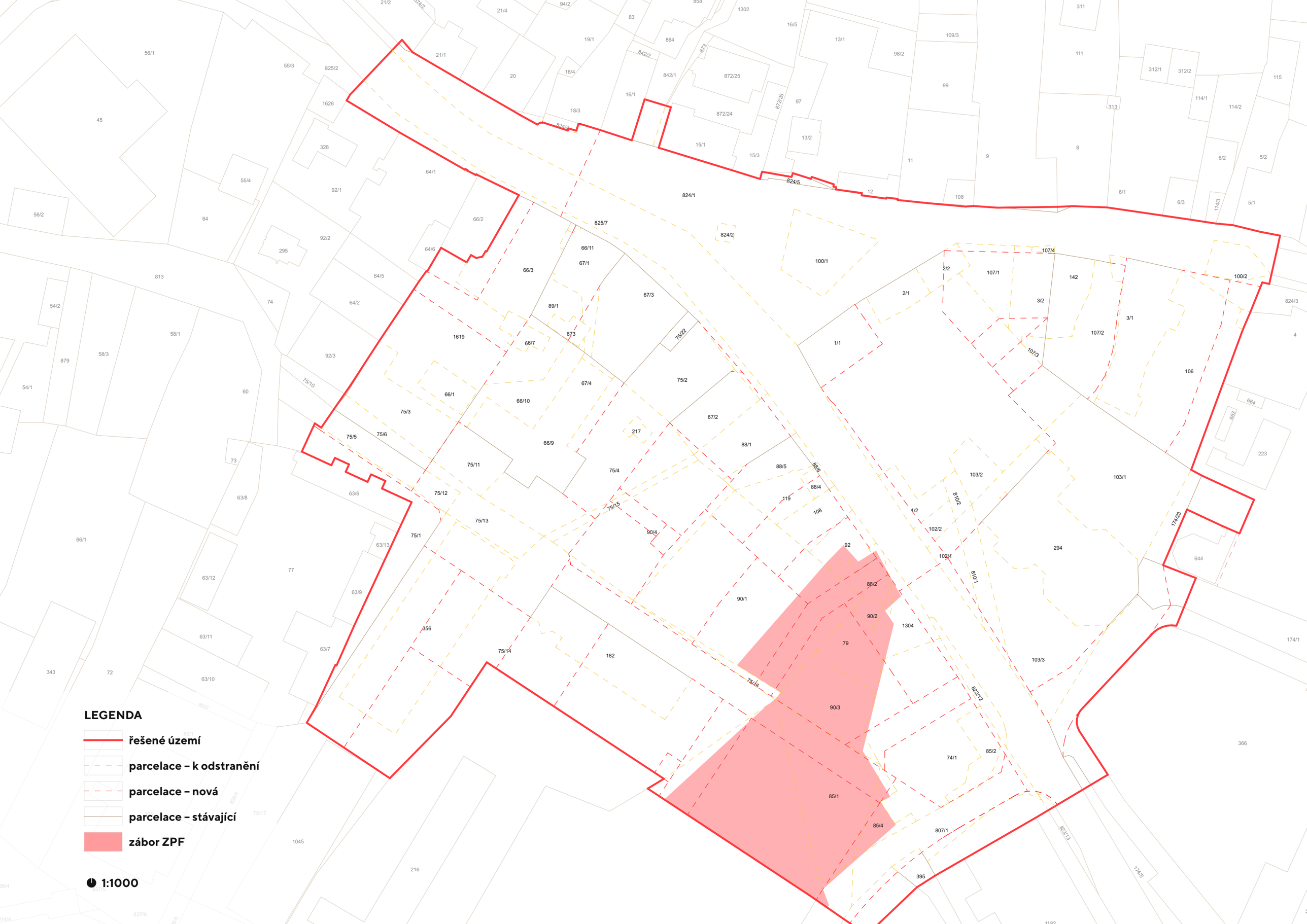
Na území dochází k záboru ZPF pro účely stavebních pozemků. Jedná se o třídu I. o ploše 3 405m^2.



STAV



NÁVRH


LEGENDA
řešené území
parcelace – k odstranění
parcelace – nová
parcelace – stávající
zábor ZPF
1:1000

Etapizace a bilance

Cílem je postupovat od centra směrem ven. Jako iniciaci je možné uvažovat demolici staveb, očištění a otevření území k provizornímu provozu, trhům apod. První etapou by měla být realizace Poštovního a Jesenického náměstí i budovy Poštovny, které nastartují rozvoj okolních staveb a prostranství.

Konkrétní fázování a návaznosti je nutné určit na základě soukromých investic i získávání dotací. Z provozního hlediska je vždy lepší před ulicí realizovat domy, abychom novou ulici nezatěžovali budování přípojek nebo pojezdem těžké techniky. Před realizací veřejných prostranství je také nutné provést veškeré opravy TI, přeložky a přípojky sítí tak, aby se do nových souvrství VP nemuselo zasahovat. K těmto účelům je vhodné také využít Dohodu o parcelaci, Plánovací smlouvu apod.,a to jak se soukromými vlastníky, tak se správci TI.

Veřejná prostranství

plocha celkem: 24 610 m²

ETAPA VP.1 – POŠTOVNÍ NÁMĚSTÍ
plocha: 5359 m²

ETAPA VP.2 – JESENICKÉ NÁMĚSTÍ
plocha: 4735 m²

ETAPA VP.3 – BUDĚJOVICKÁ SEVER
plocha: 1784 m²

ETAPA VP.4 – BUDĚJOVICKÁ JIH
plocha: 1494 m²

ETAPA VP.5 – ŘÍČANSKÁ
plocha: 1195 m²

ETAPA VP.6 – RADNIČNÍ DVŮR
plocha: 982 m²

ETAPA VP.7 – U SUPERMARKETU
plocha: 859 m²

ETAPA VP.8 – ULIČKA U HŘIŠTĚ
plocha: 455 m²

ETAPA VP.9 – K DOLNÍM JIRČANŮM
plocha: 1540 m²

ETAPA VP.10 – OBILNÉ NÁMĚSTÍ A KAPITULNÍ TŘÍDA
plocha: 3408 m²

ETAPA VP.11 – ŠKOLNÍ ULICE
plocha: 1860 m²

ETAPA VP.12 – INDUSTRIÁLNÍ TŘÍDA
plocha: 939 m²

Veřejné stavby

ETAPA VD.1 – POŠTOVNA
plocha: 348 m²

ETAPA VD.2 – KNIHOVNA
plocha: 743 m²

ETAPA VD.3 – RADNICE
plocha: 2594 m²

ETAPA VD.4 – PARKOVACÍ DŮM
plocha: 1770 m²

ETAPA VD.5 – POLIKLINIKA
plocha: 757 m²

Soukromé stavby

ETAPA SD.1 – NÁROŽÍ JESENICKÉ
plocha: 1126 m²

ETAPA SD.2 – FRONTA KAPITULNÍ
plocha: 1983 m²

ETAPA SD.3 – NÁROŽÍ OBILNÉ
plocha: 1459 m²

ETAPA SD.4 – NÁROŽÍ V ULIČCE
plocha: 2751 m²

ETAPA SD.5 – FRONTA ŠKOLNÍ
plocha: 2772 m²

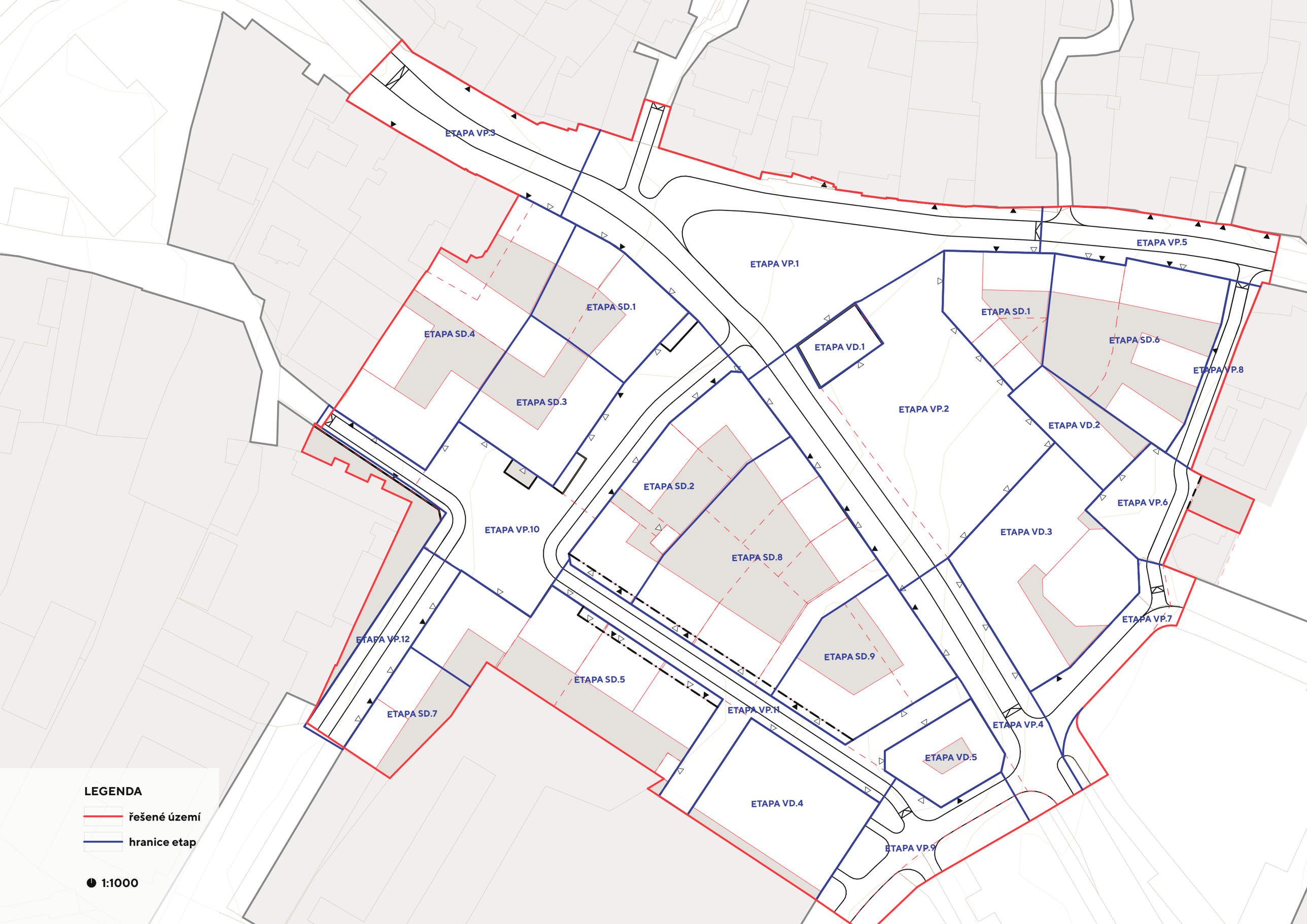
ETAPA SD.6 – BLOK ZA KNIHOVNOU
plocha: 2465 m²

ETAPA SD.7 – FRONTA INDUSTRIÁLNÍ
plocha: 790 m²

ETAPA SD.8 – BLOK JESENICKÉ
plocha: 3351 m²

ETAPA SD.9 – BLOK U POLIKLINIKY
plocha: 1679 m²

ETAPA SD.10 – NÁROŽÍ POŠTOVNÍ
plocha: 1292 m²


ETAPA VP.3
ETAPA VP.1
ETAPA VP.5
ETAPA SD.1
ETAPA SD.4
ETAPA SD.3
ETAPA VD.1
ETAPA SD.1
ETAPA SD.6
ETAPA VP.8
ETAPA VP.2
ETAPA VD.2
ETAPA SD.2
ETAPA VP.6
ETAPA VP.10
ETAPA SD.8
ETAPA VD.3
ETAPA VP.7
ETAPA VP.12
ETAPA SD.9
ETAPA SD.5
ETAPA VP.11
ETAPA VP.4
ETAPA SD.7
ETAPA VD.5
ETAPA VD.4
ETAPA VP.9
LEGENDA
řešené území
hranice etap
1:1000