

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE

ŠAFER HÁJEK ARCHITEKTI
říjen 2019

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST

01 Identifikační údaje
02 Přehled výchozích podkladů
03 Urbanistický a architektonický koncept
04 Technické řešení - viz samostatná příloha
05 Tabulka ploch
06 Bilance ploch
07 Doprava v klidu

GRAFICKÁ ČÁST

ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

01 Situace širších vztahů 1:2 500
02 Foto lokality, UP
03 Situace návrh - širší vztahy 1:2 000
04 Situace architektonická 1:500
05 Koncepční schema - charakter zástavby
06 Koncepční schema - hierarchie prostor
07 Koncepční schema - doprava
08 Koncepční schema - zeleň
09 Nadhledová hmotovka - vizualizce
10 Nadhledová hmotovka - vizualizace
11 Zákres ulice dr. Janského
12 Zákres z Masopustního náměstí
13 Situace celková 1:500
14 Půdorys 1.pp 1:500
15 Řezy příčné 1:250
16 Řezy podélné 1:250
17 Foto modelu

01 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE STUDIE

Název studie:	CENTRUM Mokropsy
Místo stavby:	Černošice Mokropsy
Charakter stavby:	územní studie

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE INVESTORA

Název:	Město Černošice
Adresa:	Riegrova 1209, 252 28 Černošice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE

Název:	Šafer Hájek Architekti s.r.o.
Autoři:	ing.arch. O. Hájek, ing. arch. O. Kostřížová, ing. arch. J. Konír, ing. arch P. Lesenský
Adresa:	Pod Radnicí 2a ,150 00 Praha 5
Tel:	Oldřich Hájek: 777 161 611
E mail:	oldrich.hajek @sha.cz

02 PŘEHLED VÝCHOZÍCH ÚDAJŮ

- zadání investora
- dokumentace stávajícího stavu
- fotografie stávajícího stavu
- územní plán, zastavovací podmínky

03 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Charakter místa a okolní zástavby

Pozemek se nachází v centrální části Mokropes, části Černošic, ve staré původní zástavbě. Místo poskytuje krásný výhled na Kazínskou skálu, pohledovou dominantu celé lokality. Na severní straně areál přímo sousedí s Masopustním náměstím, na jižní straně je fotbalové hřiště a za ním už jen řeka Berounka. Areál se nachází ve velmi klidné lokalitě.
V současné době se na pozemku nachází 6 stávajících budov, většinou ve velmi špatném stavu. Jedná se o skladové a kancelářské provozy. Jejich využitelnost pro požadovanou smíšenou bytovou funkci je podle autorů této studie velmi problematická a ekonomicky nevhodná.
Okolní zástavba na jižní straně se skládá z kombinace individuálních rodinných domů a chatových objektů. V okolí severní části areálu je převážně původní zástavba centra obce s rozdílnou funkcí i technickým stavem.

Soulad s regulativy UP.

Navrhované převážně bytové objekty mají v souladu s platným UP maximálně tři nadzemní podlaží. Maximální povolená výška domů je 10,5 m u rovné střechy a 12 m u hřebene šikmé střechy, měřeno od rostlého terénu. Vzhledem k výše popsané povolené výšce domů autoři v návrhu zvolili kombinaci rovné střechy s šikmou střechou (pultovou/sedlovou).

Urbanistický návrh, kompozice objektů

Územní plán předepisuje pro severní polovinu areálu funkční plochu SM-4, tedy bytovou funkci v kombinaci s nebytovou v parteru domů. V jižní polovině je funkční plocha SM-4/Z, obytná funkce v záplavové oblasti. Návrh zástavby areálu z tohoto požadavku vyhází. V severní části předpokládá zástavbu s veřejným prostorem, který provozně navazuje na Masopustní náměstí. Masopustní „náměstí“ je v současné době spíše rozšířená komunikace a ani jeho architektonické ztvárnění to nijak nezlepšuje. Proto je zde navrženou i stávající zástavbou vytvořen nový prostor - piazzetta, která na Masopustní náměstí přímo navazuje. Tím zde vzniká klidový veřejný prostor, kde se dobře uplatní nebytový charakter parteru navržené zástavby. Z tohoto veřejného prostoru je možné projít jižním směrem k fotbalovému hřišti, respektive k řece Berounce. Tento průchod je podle názoru autorů studie důležitý vzhledem k parametrům ulice Ke hřišti, která je velmi úzká.
Jižní část navržené zástavby s čistě obytnou funkcí je již soukromého charakteru, s byty i v 1.NP s vlastními soukromými zahrádkami. Tuto část lze provozně oddělit od veřejné části areálu. Tato část by měla mít charakter zástavby viladomů Emílie a Františka na Vráži.
Celá lokalita je rozdělena na tři pozemky, které respektují vlastnické vztahy, vychází z nich etapizace výstavby. Z hlediska souladu s UP jsou tyto pozemky posuzovány samostatně.
Navrženou zástavbou v jižní části řešeného území v ploše SM-4/Z nedojde ke zhoršení průtoků vody při povodních. Původní zdi stávajících objektů na hranici pozemku budou sníženy na úroveň max 1,8 m nad přilehlý terén, vytvoří oplocení navrženého obytného areálu.

Etapy výstavby

Studie předpokládá výstavbu postupně od jihu areálu směrem severním. Vyplývá to z dopravního napojení (jak pro výstavbu, tak pro provoz) a také z vlastnických vztahů v areálu. Jako první etapa je navržena zástavba na funkční ploše SM-4/Z, zástavba čistě obytná. Po dokončení bude tato část samostatně provozuschopná a nebude významně zatěžována stavební činností v severní části areálu.
Dále, ve druhé etapě, bude pokračovat výstavba kolem nově navrženého náměstíčka. Zde se uvažuje s částečnou rekonstrukcí a dostavbou původního objektu a s úpravou veřejného prostoru společně s ostatními vlastníky některých objektů v okolí.
Třetí etapa zahrnuje zástavbu v severozápadní části areálu.

04 TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Viz samostatná příloha zpracovaná CEDE studio s.r.o.

05 TABULKA PLOCH

Bilance ploch viz. samostatný výkres.

<u>Pozemek I.</u>	
Velikost pozemku	2957 m2
GFA	2565 m2
Počet bytů	30 bytů
<u>Pozemek II.</u>	
Velikost pozemku	3745 m2
GFA	3810 m2
Počet bytů	33 bytů
Nebytová plocha GFA	990 m2
<u>Pozemek III.</u>	
Velikost pozemku	2731 m2
GFA	2721 m2
Počet bytů	22 bytů
Nebytová plocha GFA	839 m2

Šafer Hájek Architekti s.r.o
Ing.arch. Oldřich Hájek, Ing.arch. Olga Kostřížová, Ing.arch. Jakub Koníř, Ing.arch. Pavel Lesenský

Praha 10. 2019

III.

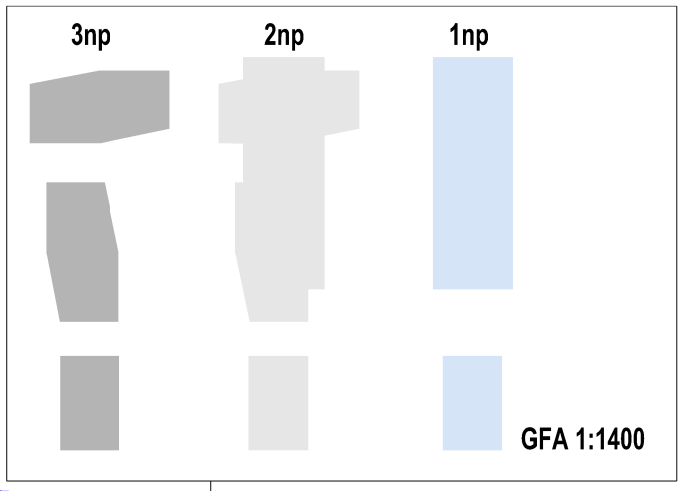
	výměra	podíl	UP
velikost pozemku	2731 m 2	100,0 %	
zastavěná plocha	1213 m 2	44,4 %	max 50 %
plocha zeleně	840 m 2	29,9 %	min 25 %
GFA celkem	2721 m2		
z toho byty	1882 m2		
z toho nebyt	839 m2		

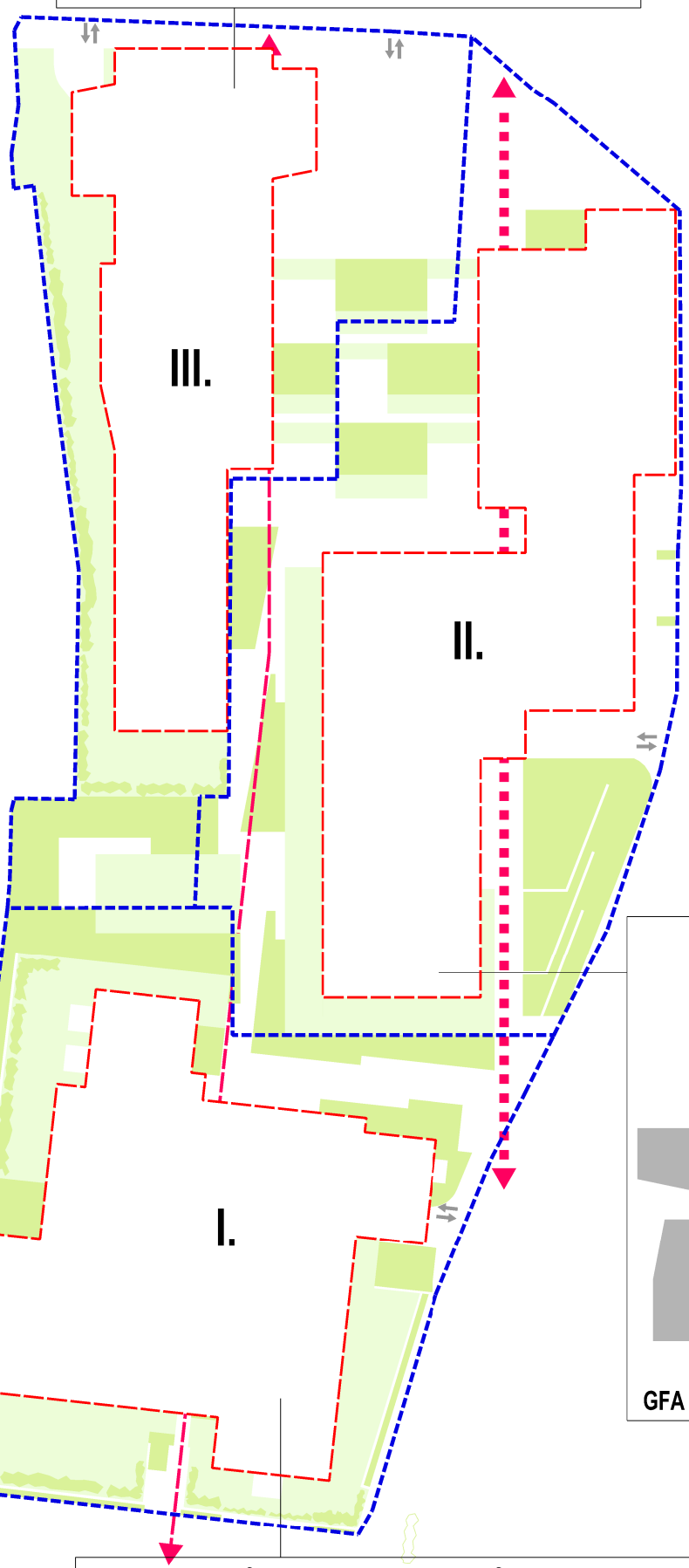
II.

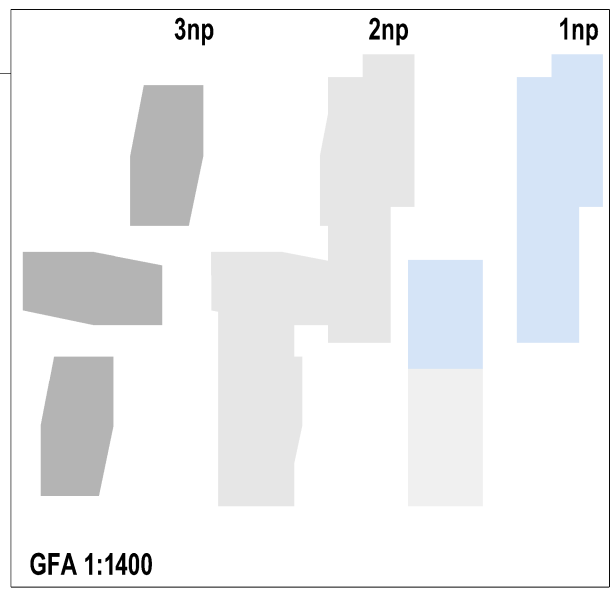
	výměra	podíl	UP
velikost pozemku	3745 m 2	100,0 %	
zastavěná plocha	1744 m 2	47,4 %	max 50 %
plocha zeleně	935 m 2	25,0 %	min 25 %
GFA celkem	3810 m2		
z toho byty	2820 m2		
z toho nebyt	990 m2		

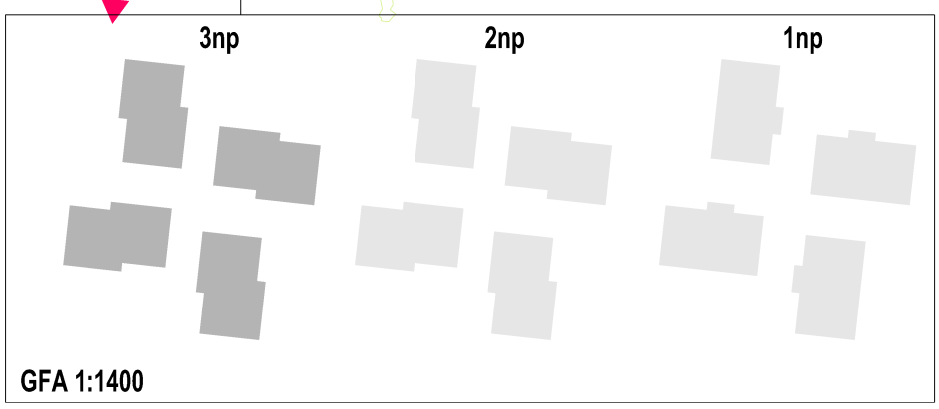
I.

	výměra	podíl	UP
velikost pozemku	2957 m 2	100,0 %	
zastavěná plocha	1455 m 2	49,2 %	max 50 %
plocha zeleně	1140 m 2	38,5 %	min 25 %
GFA celkem	2565 m2		
z toho byty	2565 m2		
z toho nebyt	0 m2		









BILANCE PLOCH

1:700

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

CENTRUM MOKROPSY

TABULKA KAPACIT PRO VÝPOČET DOPRAVY V KLIDU dle ČSN 736110

LFA bytů = 75% z GFA (zbytek kce, chodby, schodiště)
Průměrná velikost bytu = 65,0 m2
účelová jednotka nebytových prostor = 60% hrubé LFA (40% počítáno na sklady, sociální zázemí, archivy…)
Kp = 1
Ka = 1,25

POZEMEK I.

dům	podlaží	počet bytů	byty			hrubá LFA	GFA
			1+kk	<100m2	>100m2		
BYTY	1.NP	10		10		637,5	850,0
BYTY	2.NP	10		10		643,5	858,0
BYTY	3.NP	10		10		643,5	858,0
CELKEM		**30**	-	30	-	**1 924,5**	**2 566,0**

ODSTAVNÁ STÁNÍ Oo

	bytů	účelové jednotky/stání	stání
byty 1+kk	-	tj. 2 byty/1stání	-
<100m2	30	tj. 1 byt/1stání	30
>100m2	-	tj. 0,5 bytu/1stání	-
Celkem Oo			**30**

PARKOVACÍ STÁNÍ Po

Obyné okrsky na 20 obyvatel 1 stání = návštěvnická stání
30 bytů x 2,5 obyvatel/byt = 75 obyvatel na pozemku
Po = 75/20 = **3,75** stání

CELKOVÝ POČET STÁNÍ N

N = Oo.ka + Po.ka.kp
N=30 . 1,25 + 3,75 . 1 . 1,25 = 37,5 + 4,7 = 42,2 **43 stání**

POČET STÁNÍ NAVRŽENÝCH

v 1.PP	43	
na povrchu	0	**43**

POZEMEK II.

dům	podlaží	počet bytů	byty			hrubá LFA	GFA	počet. účelových jednotek nebyt
			1+kk	<100m2	>100m2			
NEBYTOVÉ PROSTORY	1.NP					742,5	990,0	445,5
BYTY	1.NP	4		4		268,5	358,0	
BYTY	2.NP	17		17		1 134,0	1 512,0	
BYTY	3.NP	11		11		712,5	950,0	
CELKEM		**33**	-	33	-	**2 857,5**	**3 810,0**	**445,5**

ODSTAVNÁ STÁNÍ Oo

	bytů	účelové jednotky/stání	stání
byty 1+kk	-	tj. 2 byty/1stání	-
<100m2	33	tj. 1 byt/1stání	33
>100m2	-	tj. 0,5 bytu/1stání	-
Celkem Oo			**33**

PARKOVACÍ STÁNÍ Po

Obyné okrsky na 20 obyvatel 1 stání = návštěvnická stání
33 bytů x 2,5 obyvatel/byt = 82,5 obyvatel na pozemku
Po = 82,5/20 = **4,125** stání

50% obchody - 50m2 účel jednotek/stání	4,5
50% kanceláře - 35m2 účel jednotek/stání	6,4
	10,9

CELKOVÝ POČET STÁNÍ N

N = Oo.ka + Po.ka.kp
N=33.1,25.1+(10,9+4,125) .1,25.1 = 41,25 +18,8 = 60,01 zaokrouhl. **60 stání**

POČET STÁNÍ NAVRŽENÝCH

v 1.PP	**57**	
na povrchu	**3**	**60**

POZEMEK III.

funkce	podlaží	počet bytů	byty			hrubá LFA	GFA	počet. účelových jednotek nebyt
			1+kk	<100m2	>100m2			
NEBYTOVÉ PROSTORY	1.NP					629,3	839,0	377,6
BYTY	2.NP	12		12		792,8	1 057,0	
BYTY	3.NP	10		10		618,8	825,0	
B CELKEM		**22**	-	22	-	**2 040,8**	**2 721,0**	**377,6**

ODSTAVNÁ STÁNÍ Oo

	bytů	účelové jednotky/stání	stání
byty 1+kk	-	tj. 2 byty/1stání	-
<100m2	22	tj. 1 byt/1stání	22
>100m2	-	tj. 0,5 bytu/1stání	-
Celkem Oo			**22**

PARKOVACÍ STÁNÍ Po

Obyné okrsky na 20 obyvatel 1 stání = návštěvnická stání
22 bytů x 2,5 obyvatel/byt = 55 obyvatel na pozemku
Po = 55/20 = **2,75** stání

50% obchody - 50m2 účel jednotek/stání	3,8
50% kanceláře - 35m2 účel jednotek/stání	5,4
	9,2

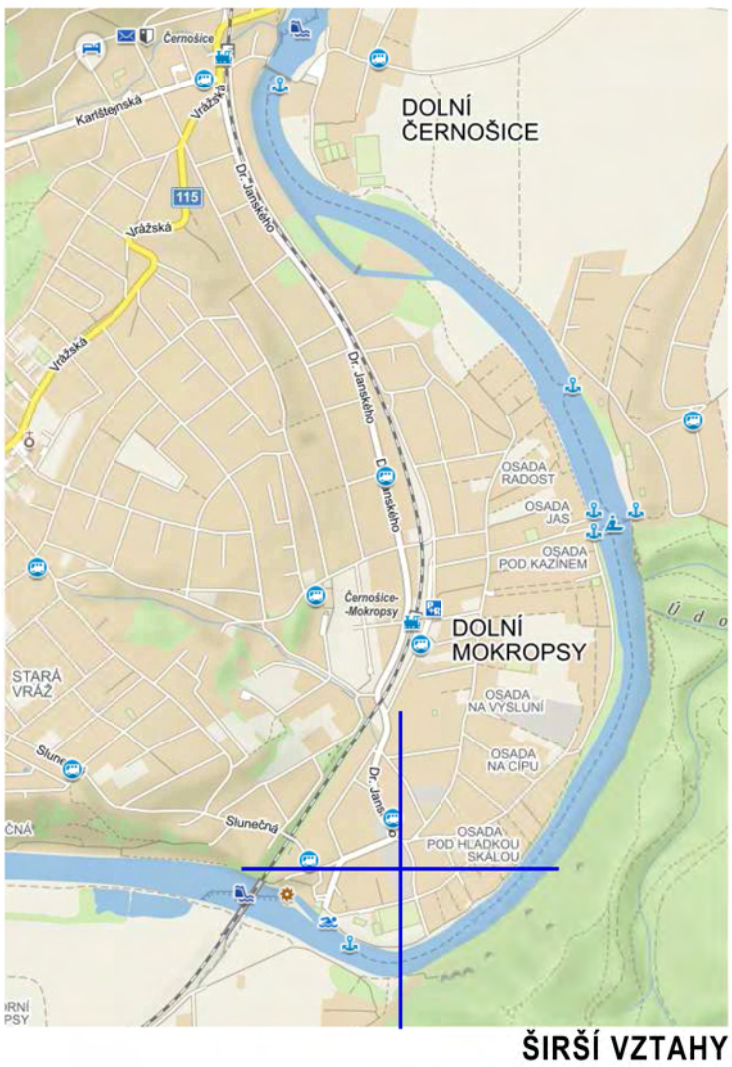
CELKOVÝ POČET STÁNÍ N

N = Oo.ka + Po.ka.kp
N=22.1,25 + 11,95 .1,25.1 = 27,5 + 15,00 = 42,5 zaokrouhl. **43 stání**

POČET STÁNÍ NAVRŽENÝCH

v 1.PP	**36**	
na povrchu	**12**	**48**





ŠIRŠÍ VZTAHY

1:2500

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

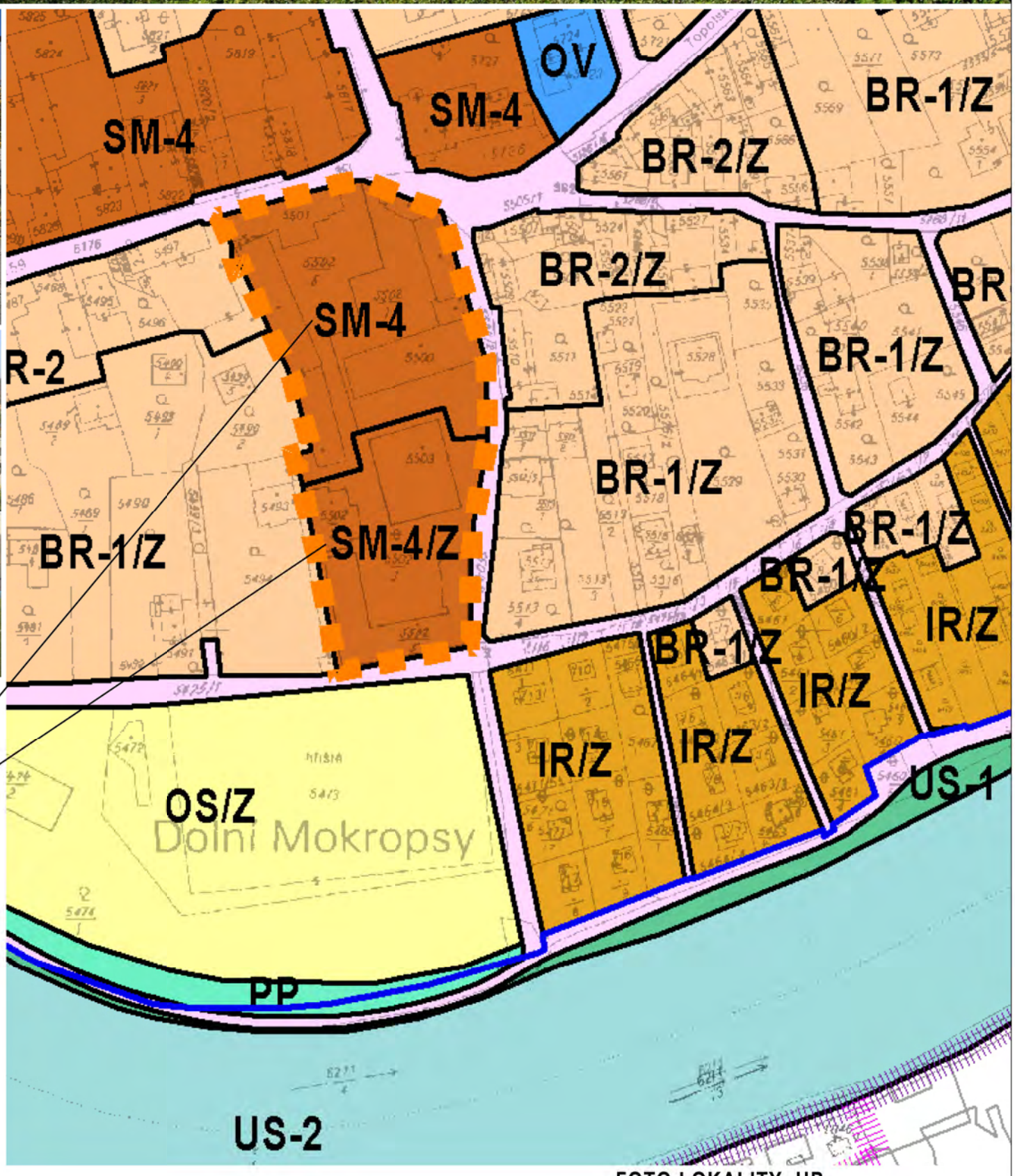
SHA

www.sha.cz









ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

FOTO LOKALITY, UP

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz



SITUACE NÁVRH ŠIRŠÍ VZTAHY 1:500

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA
www.sha.cz

vsakovací zařízení III.

vsakovací zařízení II.

vsakovací zařízení II.

vsakovací zařízení I.

vsakovací zařízení I.

III.

II.

I.

ARCHITEKTONICKÁ SITUACE 1:500

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

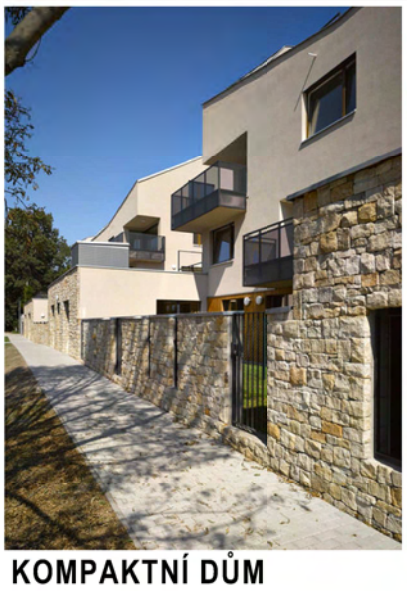
SHA

www.sha.cz

DOMY CENTRUM - SLUŽBY PARTER





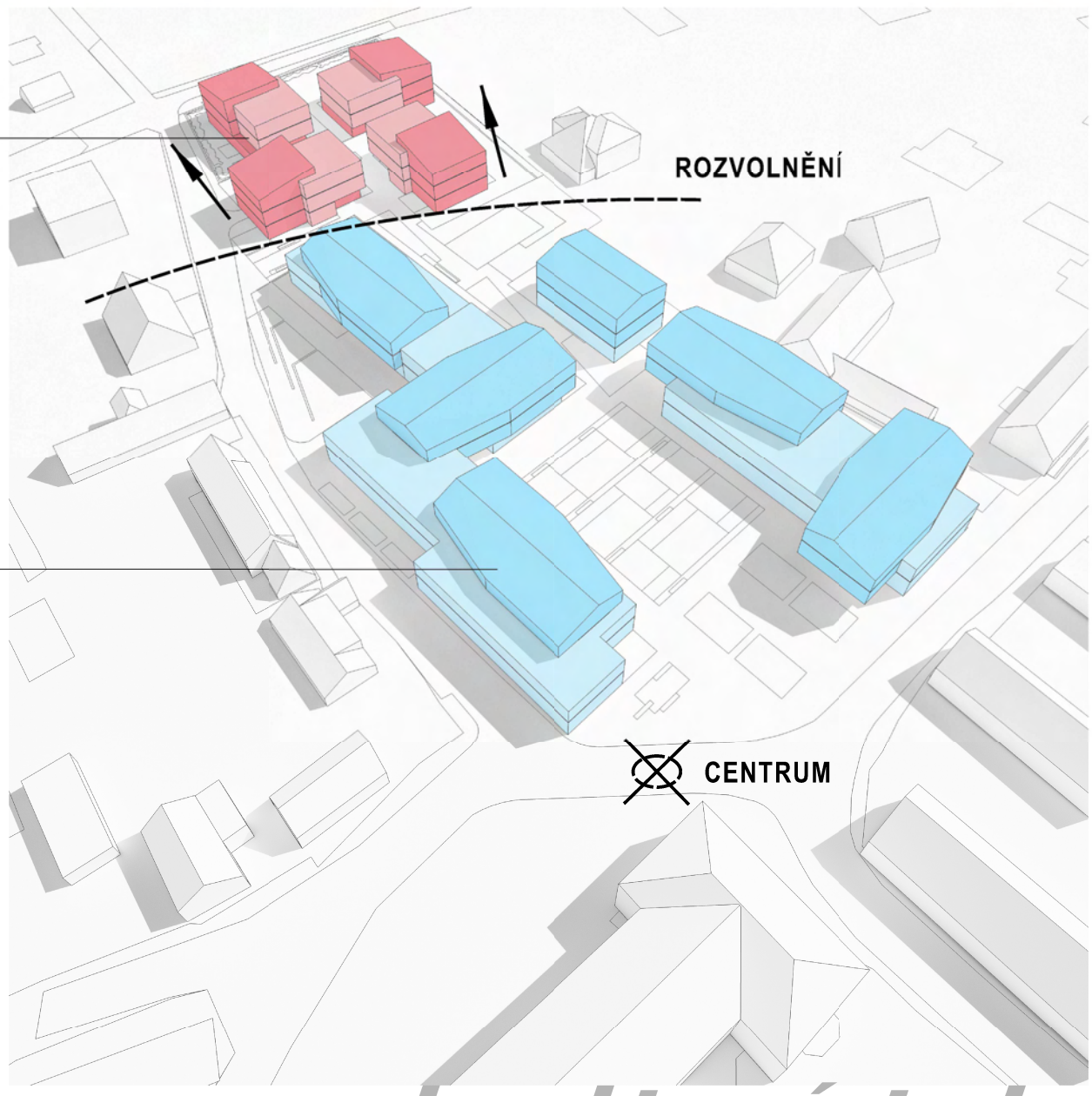






KOMPAKTNÍ DŮM

VILADOMY S MEZIPROSTORY



charakter zástavby

KONCEPČNÍ SCHEMA

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

STÁVAJÍCÍ ULICE









veřejný prostor
poloveřejný vnitroblok
soukromý prostor předzahrádek

hierarchie prostor

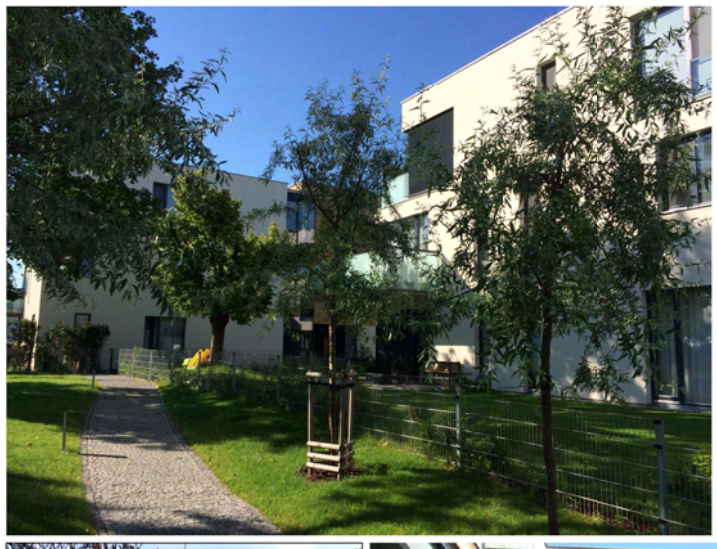
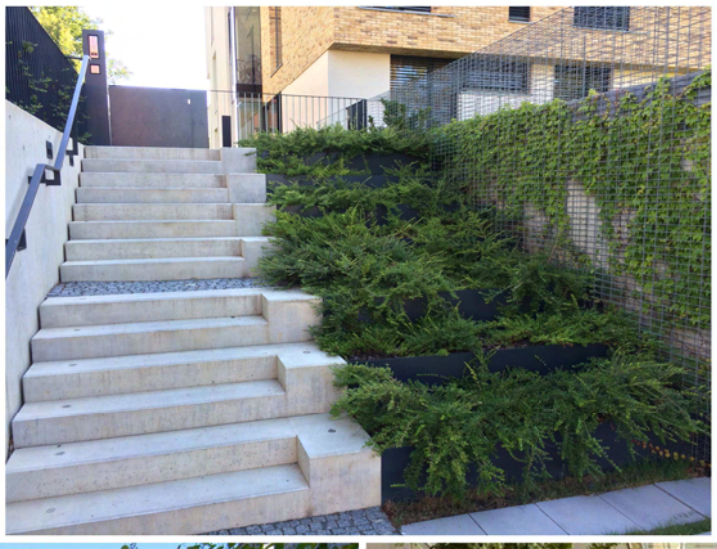
KONCEPČNÍ SCHEMA

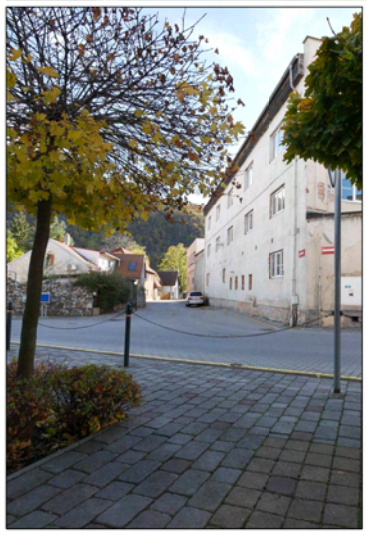
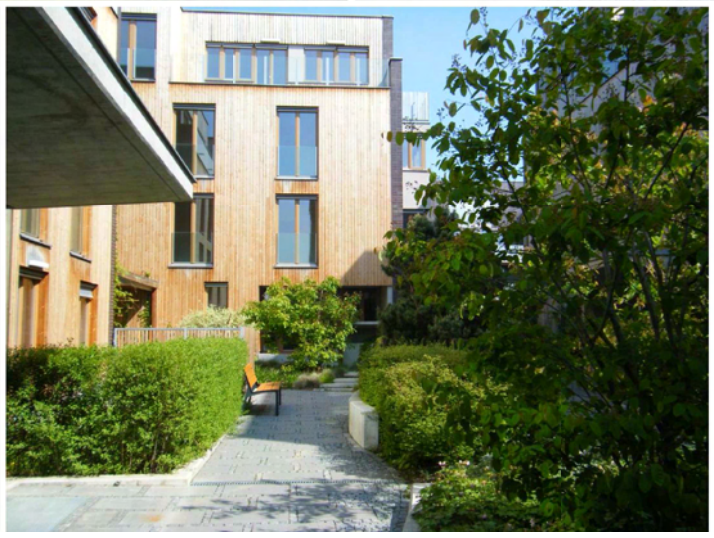
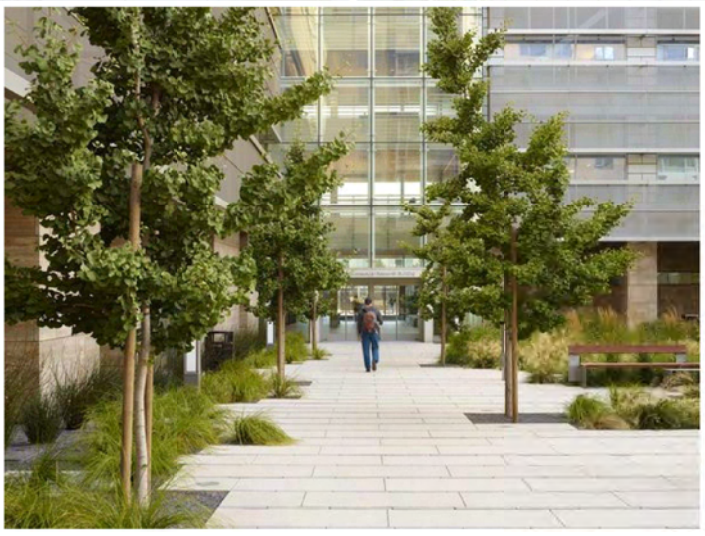
CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

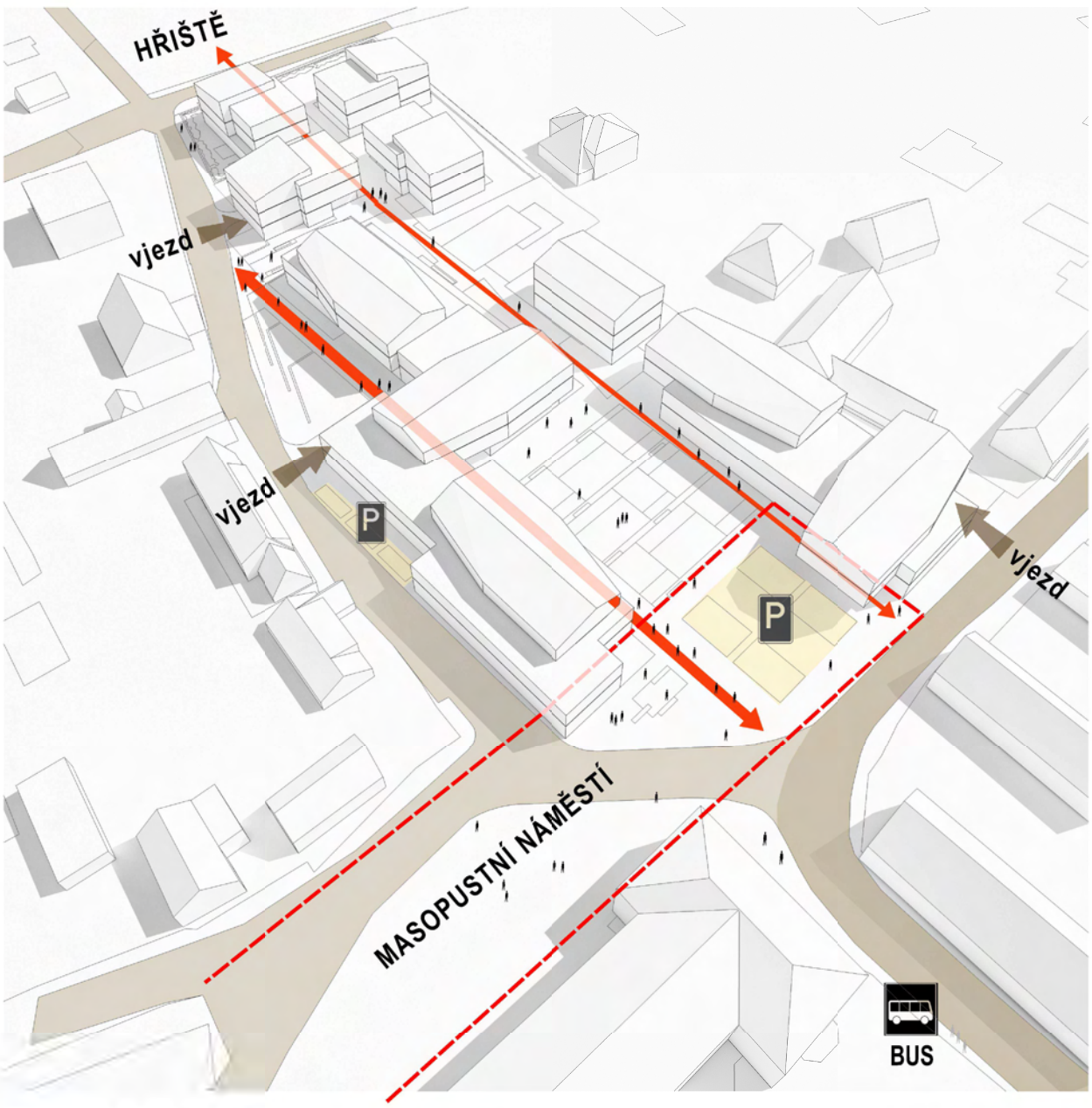
SHA
www.sha.cz

POLOVEŘEJNÝ PĚŠŠÍ PRŮCHOD VNITROBLOK


PĚŠŠÍ PRŮCHOD



dopravní napojení

parkovací stání

vjezdy podzemní parking

doprava

KONCEPČNÍ SCHEMA

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

POLOVEŘEJNÝ VSTUPNÍ PROSTOR



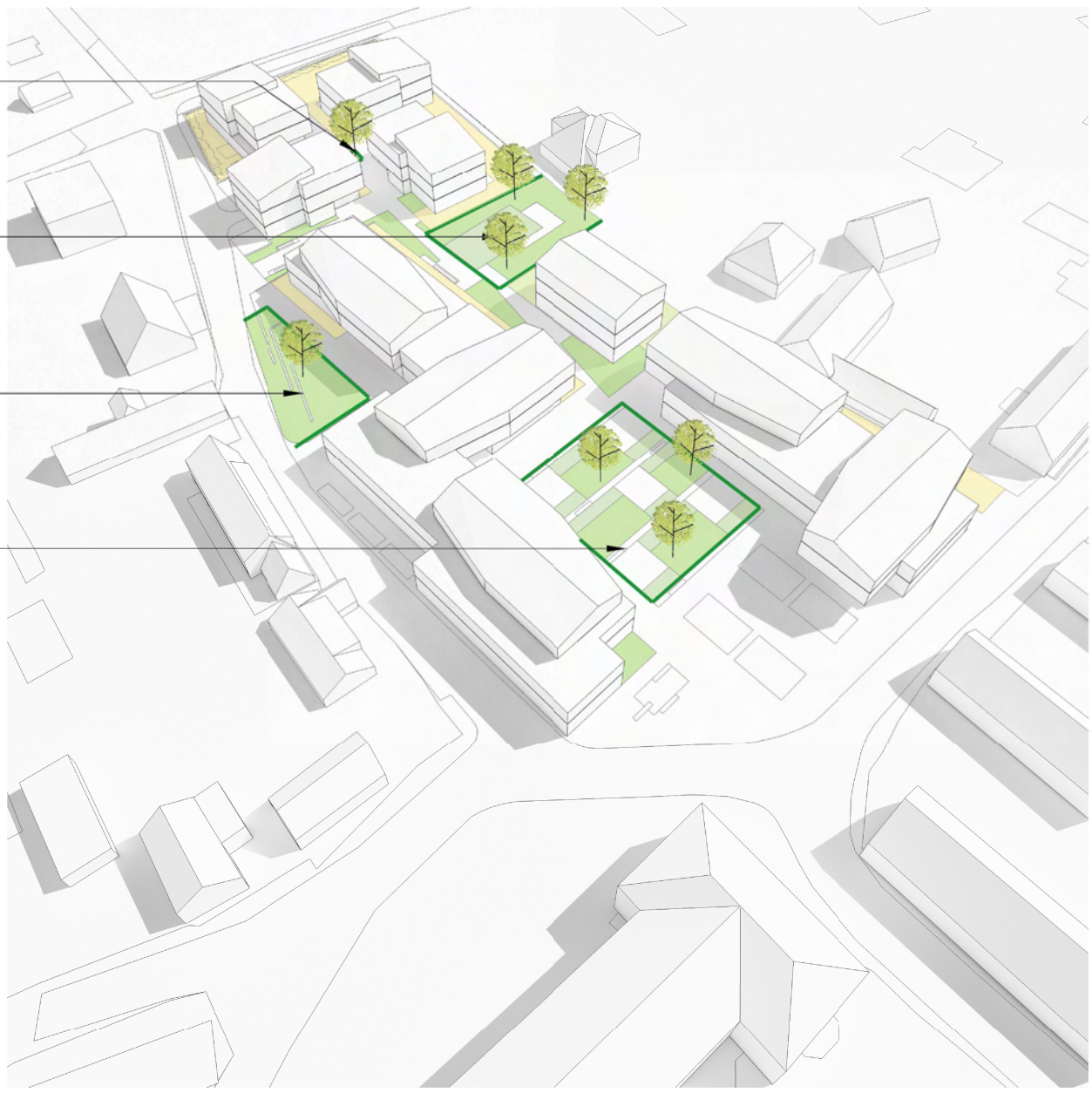
HŘIŠTĚ VE VNITROBLOKU



PARKOVÉ ÚPRAVY NÁMĚSTÍ



TERÉNNÍ STUPNĚ



zeleň veřejná

zeleň soukrová - předzahrádky

zeleň

KONCEPČNÍ SCHEMA

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

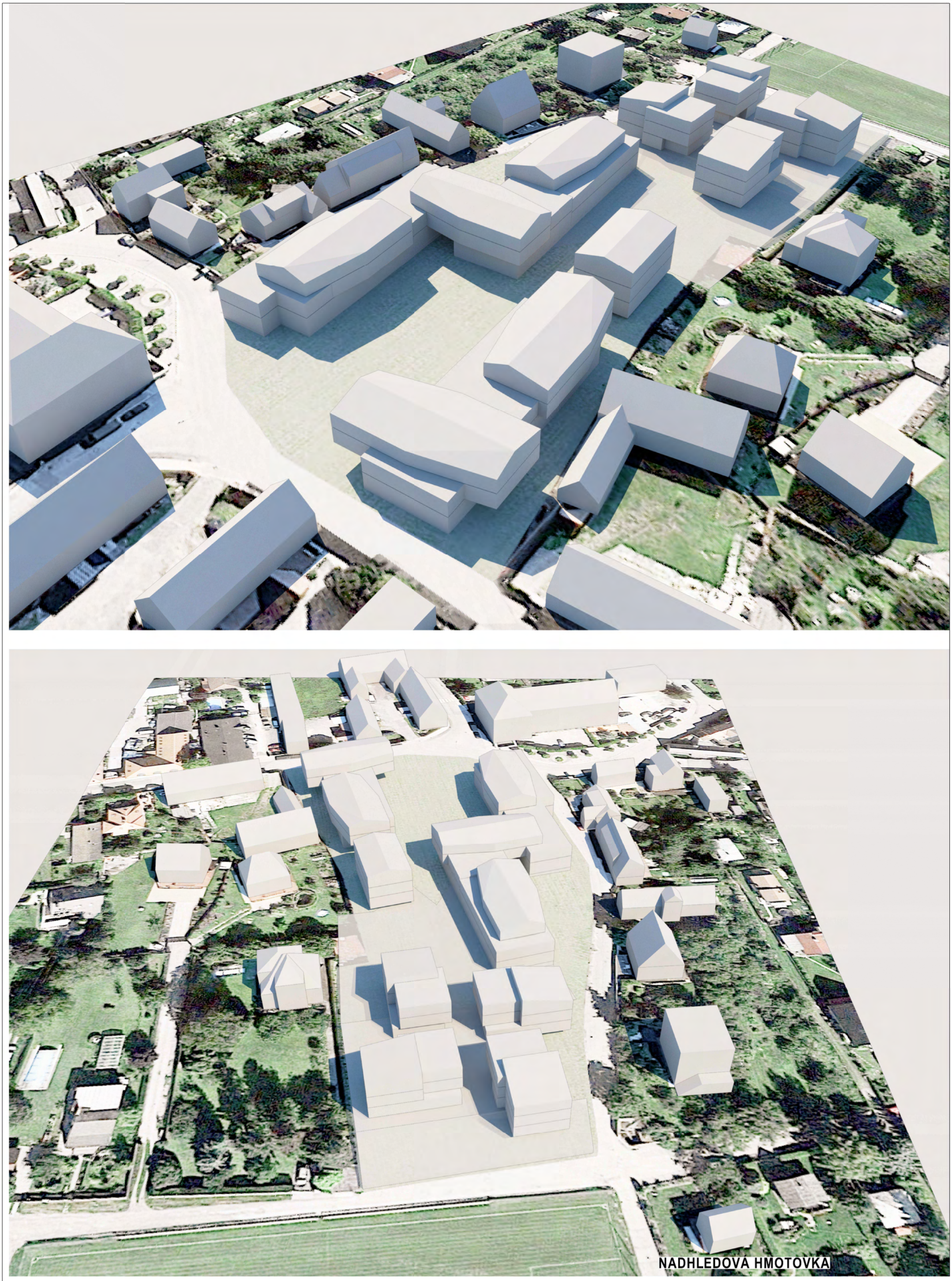
NADHLEDOVÁ HMOTOVKA

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz



CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz





ZÁKRES Z ULICE DR. JANSKÉHO

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz





ZÁKRES Z MASOPUSTNÍHO NÁMĚSTÍ

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

nejvyšší úroveň rostlého terénu 202,70 (pozemek II., III.)

202,63

202,48

202,11

+ 0,000 = 202,20
hřeben
+11,600 = 213,80

III.

vsakovací zařízení III.

vsakovací zařízení II.

II.

náměstí 202,15

+ 0,000 = 202,20

střední úroveň terénu 201,80 (pozemek II.)

vodovodní přípojka

201,23

201,20

+ 0,000 = 202,00

201,39

201,38

nejvyšší úroveň rostlého terénu 201,79 (pozemek I.)

PT = + 200,70

200,65

hranice funkčí plochy UP

nejnižší úroveň rostlého terénu 200,90 (pozemek II.,III.)

200,80

10°

vsakovací zařízení I.

UT -0,050 = 201,85
PT = 201,60

4,8%

hřeben
+11,00 = 212,90

+ 0,000 = 201,90

střední úroveň rostlého terénu 200,90 (pozemek I.)

+ 0,900= 202,80

-0,050 = 201,90

vjezd
-1,300=200,90

vsakovací zařízení I.

PT = + 200,15

úroveň rostlého terénu 200,15 (pozemek I.)

oplocení = upravená původní zeď objektu v z ulice = 1800, v ze zahrady = 900

PT = +200,20

přistřešek na tříděný odpad

pochozí plochy - chodníky
parkovací stání
veřejná zeleň
soukromá zeleň - předzahrádky
budova plochá střecha
nová budova, šikmá střecha
hranice pozemků
obrys 1.pp = zastavěná plocha

SITUACE CELKOVÁ

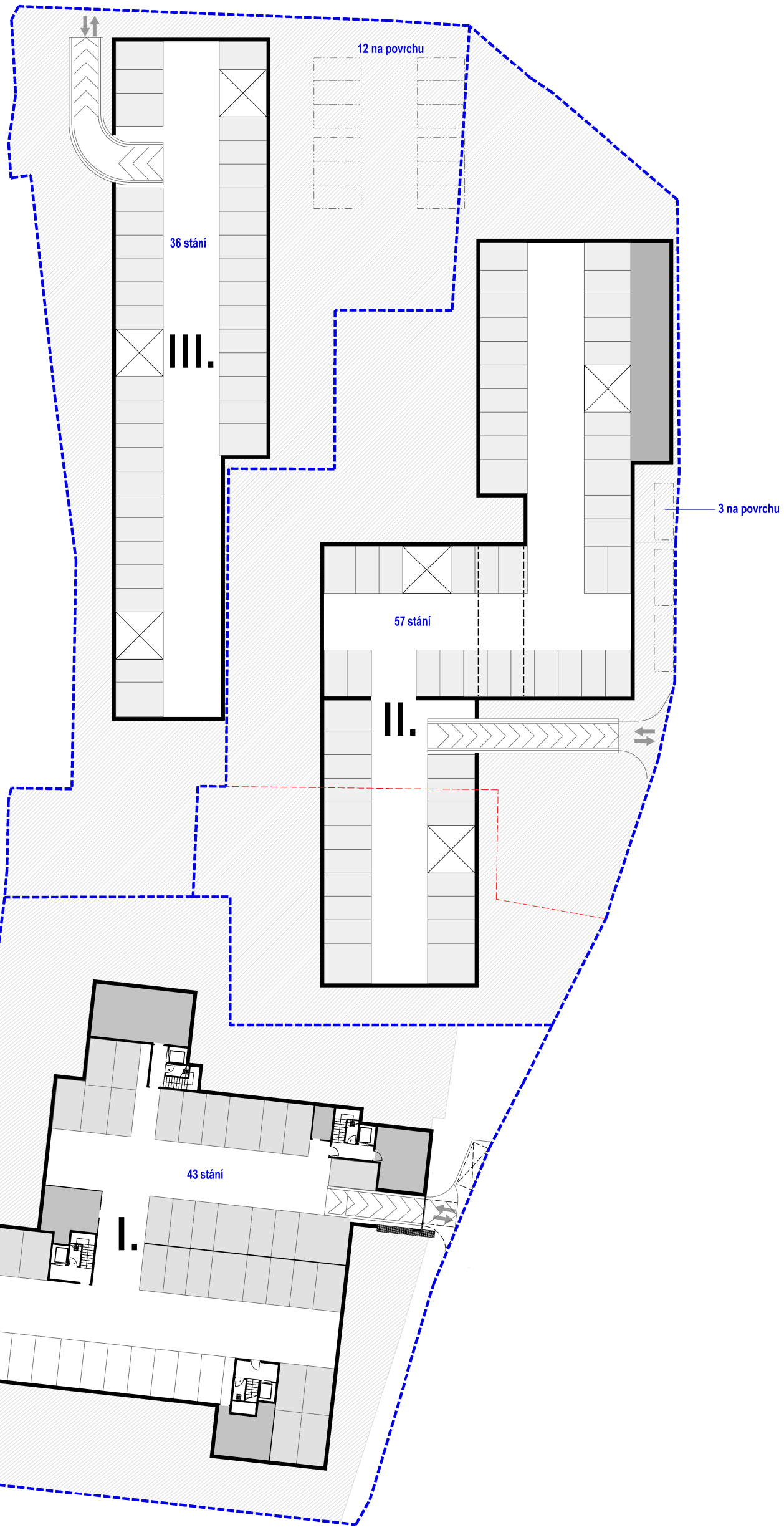
1:500

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz



PŮDORYS 1.PP

1:500

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

SHA

www.sha.cz

1:250

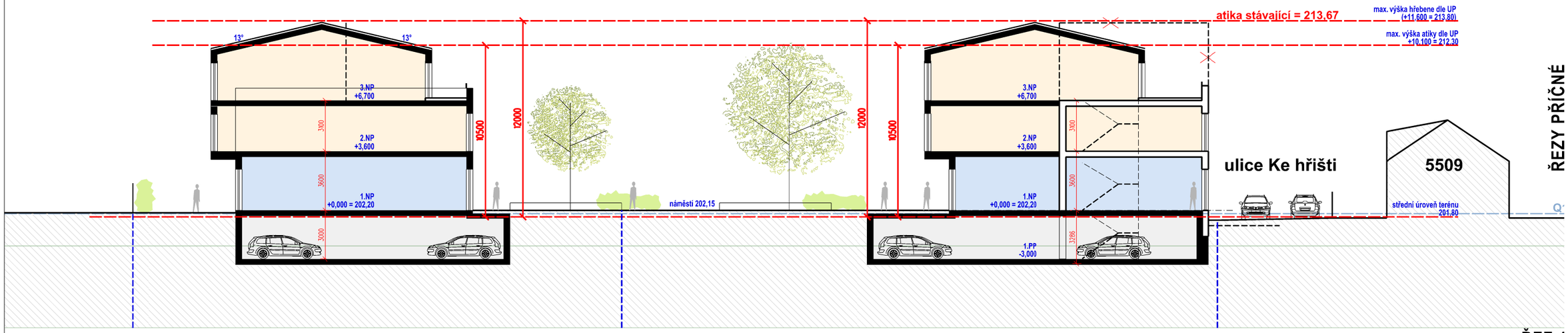
SHA

www.sha.cz

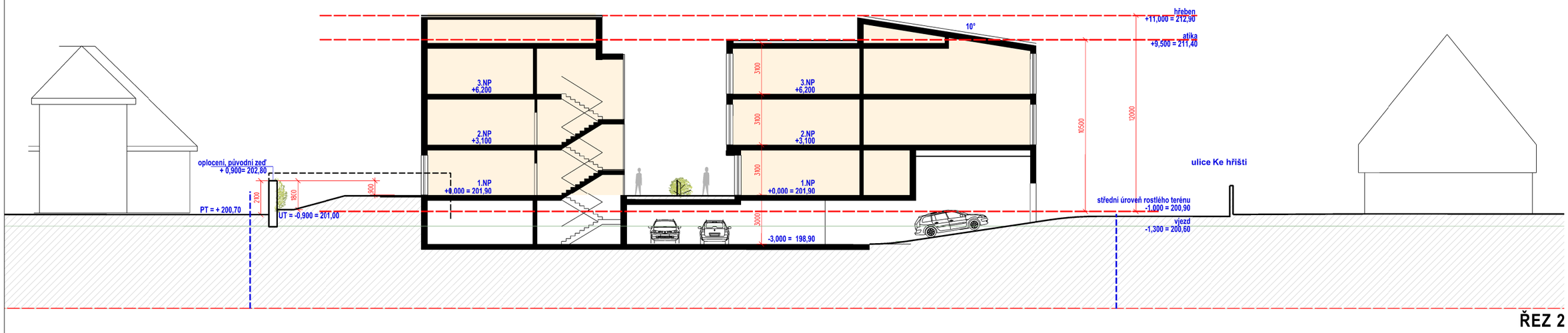
CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

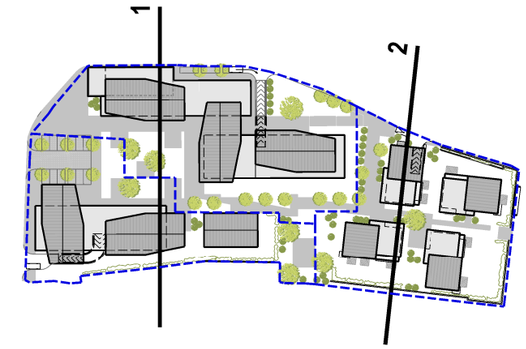
ŘEZY PŘÍČNÉ



ŘEZ 1



ŘEZ 2



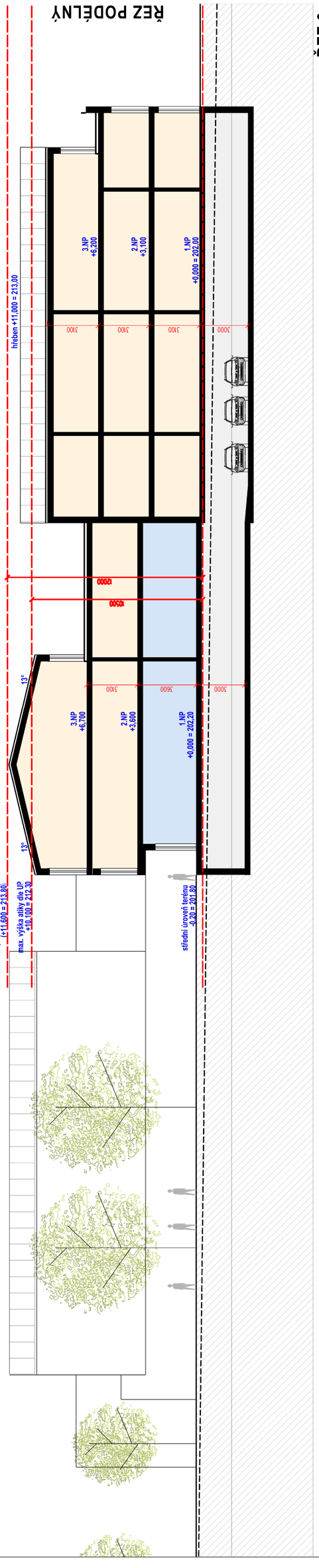
CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE 10/2019

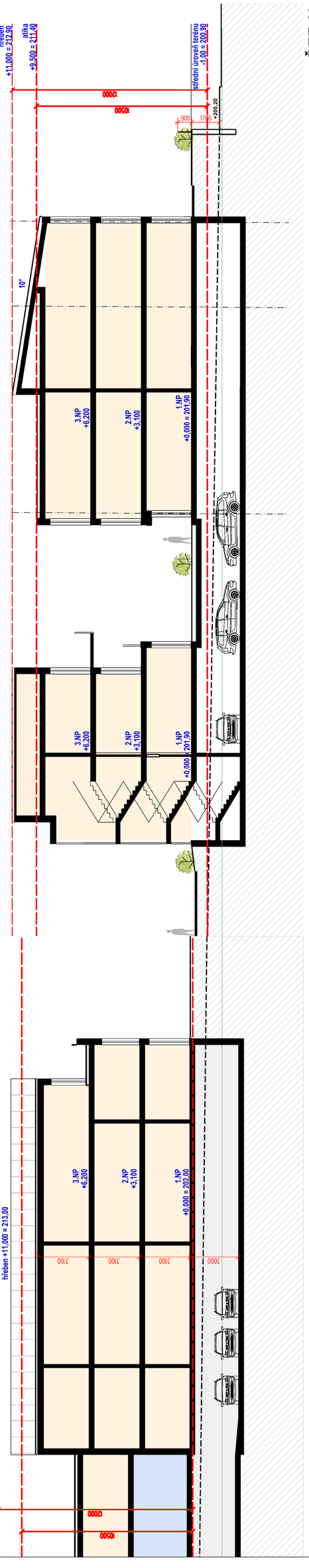
www.sha.cz

1:250

ŘEZ PODÉLNÝ



ŘEZ 3a



ŘEZ 3b

