

CENTRUM MOKROPSY

ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

ŠAFER HÁJEK ARCHITEKTI
únor 2020

OBSAH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST

- 01 Identifikační údaje
- 02 Přehled výchozích údajů
- 03 Urbanistické a architektonické řešení
 - Charakter místa a okolní zástavby
 - Vymezení řešené plochy
 - Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - Popis urbanistického řešení
 - Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb
 - Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
 - Etapy výstavby
 - Odůvodnění návrhu
- 04 Technické řešení
- 05 Tabulka ploch
- 06 Bilance ploch
- 07 Tabulka dopravy v klidu

GRAFICKÁ ČÁST

- 01 Výkres širších vztahů - stávající stav 1:2 500
- 02 Foto lokality, územní plán
- 03 Výkres širších vztahů - návrh 1:2 000
- 04 Hlavní výkres 1:500
- 05 Koncepční schema - charakter zástavby
- 06 Koncepční schema - hierarchie prostor
- 07 Koncepční schema - doprava
- 08 Koncepční schema - zeleň
- 09 3D vizualizace
- 10 3D vizualizace
- 11 Zákres ulice dr. Janského
- 12 Zákres z Masopustního náměstí
- 13 Koordinační situace 1:500
- 14 Schema technické infrastruktury 1:500
- 15 Půdorys 1.pp 1:500
- 16 Schematické řezy 1:700, 1:500
- 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: Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování
Adresa: Karlštejnská 259, Černošice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ZPRACOVATELE

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

02 PŘEHLED VÝCHOZÍCH ÚDAJŮ

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

03 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Charakter místa a okolní zástavby

Pozemek se nachází v centru jedné ze tří částí Černošic - Mokropsech, ve staré původní zástavbě. Leží mezi ulicemi Dr. Jánského, Ke Hřišti a Na Drahách. Na severovýchodní straně přímo sousedí s Masopustním náměstím, na jižní straně je fotbalové hřiště a za ním už jen řeka Berounka. Přes centrální polohu v sídle se jedná o klidnou lokalitu.

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 jižní poloviny areálu se skládá z kombinace individuálních rodinných domů a chatových objektů. V okolí severní části areálu je převážně původní kompaktnější zástavba centra obce s rozdílnou funkcí i technickým stavem.

Místo poskytuje krásný výhled Hladkou skálu (Kazínská skála), pohledovou dominantu celé lokality.

Vymezení řešené plochy

Územní studie je navržena v rozsahu předepsaném Územním plánem města Černošice, respektive Zadáním ÚS objednatelem. Jedná se o pozemky parc. č. 5500/4, 5500/5, 5500/6, 5501, 5502/1, 5502/2, 5502/3, 5502/5, 5502/6, 5502/7, 5503 vše k.ú. Černošice.

Hranice řešeného území je zakreslena v grafické části této studie viz výkr. č. 04 Hlavní výkres a č. 13 Koordinační situace.

Podrobné podmínky pro vymezení a využití řešených pozemků

V současné době platí pro území města Územní plán Černošice ve znění změny č. 1 a 2. Řešené území se podle tohoto ÚP nachází v ploše přestavby. Podle ÚP se řešené území pro zpracování územní studie nachází v severní části v ploše smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy (SM-4), a v jižní části v ploše smíšené obytné – městské, centrum Mokropsy, v záplavovém území (SM-4/Z),

Pro tyto plochy platí jako hlavní využití – bydlení (SM-4Z) a bydlení s využitím přízemí pro obchod a služby (SM-4).

Návrh zástavby areálu z tohoto požadavku vychází. Základní podmínky zástavby z ÚP jsou uvedeny na výkrese č. 02 grafická část a navržené řešení revitalizace území je plně respektuje.

Popis urbanistického řešení

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 má již více soukromý charakter, 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.

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Celá lokalita je rozdělena na tři pozemky, které respektují vlastnické vztahy, vychází z nich etapizace výstavby. Z hlediska souladu s ÚP jsou tyto pozemky posuzovány samostatně.

Charakter navržené zástavby odpovídá požadavku na vytvoření nového jádra obce. V severní části ve vazbě na náměstí jsou navrženy kompaktní domy jasně vymezující linie veřejného prostoru. Hlavní hmoty budov jsou seskládány z objemů odpovídajícím okolním stavbám centra obce.

Směrem k řece dochází k rozvolnění zástavby do drobnější struktury. Navržené viladomy jsou hmotově roztrženy tak, aby základní objem odpovídal měřítkem velikosti okolních vil (rodinných domů).

Hmotová skladba je propsána do střešní krajiny. Ta se nesnaží kopírovat tvarosloví historických budov, dle současných požadavků na využití podkrovních prostor jsou tvary střech lehce rozehrány.

Velká pozornost je v návrhu věnována hierarchii veřejných prostor, zlepšení prostupnosti lokalitou a kvalitě parteru a jeho vybavení. Objekty jsou od hran pozemku ustoupeny, čímž dochází k rozšíření stávajících ulic dr. Jánského a ulice Ke Hřišti. Pouze budova, zasahující do Masopustního náměstí, byla vyhodnocena jako jediná vhodná pro možnou částečnou rekonstrukci a zůstává na původním místě. Z urbanistického pohledu tato budova hraje významnou roli ve struktuře Masopustního náměstí. Studie navrhuje její snížení o patro, počítá, v souladu s podmínkami ÚP, s využitím celého přízemí pro potřeby občanské vybavenosti a otevřením do klidového parteru náměstí. Jednotlivé veřejné prostory a poloveřejné vnitrobloky jsou akcentovány vložением prvků parkové zeleně a kvalitním mobiliářem.

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území, pro vytváření příznivého životního prostředí a pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Podmínkou uvolnění parteru pro veřejný prostor se zelení je umístění odstavných stání pro objekty do

podzemí jednotlivých etap. Vjezdy do podzemních garáží jsou situovány v rozšířených místech komunikací Ke hřišti a mimo křižovatku do ulice Dr. Jánského. Rozvolněním zástavby v jižní části jsou zachovány průhledy směrem k řece.

Parter je řešen bez bariérově. Meziprostory jsou osazeny prvky parkové zeleně pro zlepšení kvality prostředí. V jižní části s viladomy jsou přízemní byty navrženy se soukromou zelení předzahrádek.

Pro zvýšení propustnosti územím je navržena alternativní spojnice pro pěší z jižní části jak navržené zástavby, tak z okolních stávajících objektů. Tato spojnice přivádí pěší do prostoru náměstí.

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.

V rámci areálových zpevněných ploch parteru jsou řešeny zásahové cesty pro požadovaný přístup hasičských vozidel.

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 převážné části funkční plochy 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, by měla pokračovat výstavba mezi nově navrženým klidovým prostorem - náměstíčkem a Masopustním náměstím, resp. ulici Ke hřišti. 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 řeší zástavbu v severozápadní části areálu.

Odůvodnění návrhu

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem obce. Objekty jsou od hranice pozemků dostatečně ustoupeny, zlepšují vzájemné vztahy zástavby v místě.

04 TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

(zpracovatel: CEDE Studio s.r.o.)

Dopravní řešení

Všechny tři etapy předpokládají parkování v podzemním parkovišti, s napojením na ulici Ke hřišti resp. Dr. Jánského. Vjezd první etapy je situován v poloze stávajícího vjezdu do areálu. Parkování návštěvníků je řešeno po obvodě pozemku v místě rozšířených ploch ulice Ke hřišti, ze severu pak v části plochy nového náměstí. Výpočet dopravy v klidu viz. tabulka na samostatném výkrese. Návrh počítá s rozšířením komunikace ke hřišti v místě vjezdu do II. etapy. Minimální šířka pro příjezd vozidel pro navržené objekty bude 5,5 m.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch navržených staveb domů budou likvidovány v jednotlivých retenčních a vsakovacích objektech přímo na jednotlivých pozemcích.

Na základě IG průzkumu (zpracoval: MGr. Jan Kučera, Ph.D., Mgr. Martin Schreiber) - jsou v zájmovém území pro vsakování nejvhodnější **píscitě štěrky GT3** s ohledem na jejich relativně dobrou průlinovou propustnost s koeficientem vsaku kv cca $3,0 \cdot 10^{-5} \text{ m} \cdot \text{s}^{-1}$. Vyskytují se v hloubce 1,20 až 4,60 m pod terénem. Jejich mocnost se pohybuje mezi 0,70 až 3,35 m. Pro vsakování je s ohledem na hladinu podzemní vody využitelná pouze svrchní část tohoto geotypu. Hladina podzemní vody se nachází v hloubce 3,4 až 5,3 m pod terénem, lze uvažovat s osazením dna vsakovacích objektů do hloubky 2,4 až 4,3 m pod terén. V závislosti na poloze v rámci místního sklonitého terénu.

Splašková kanalizace

Řad splaškové kanalizace prochází ulicí Dr. Jánského, v ulici Ke Hřišti je řad tlakové kanalizace. Severní část areálu bude napojena novou gravitační přípojkou splaškové kanalizace v ulici Dr. Jánského. Jižní část areálu je pod úrovní průběhu splaškové kanalizace, splašky bude třeba přečerpávat. Bude instalováno přečerpávací zařízení na pozemku druhé etapy.

Vodovod

Stávající vodovodní řad vede v Ulici Dr. Jánského a v ulici Ke Hřišti. Jednotlivé pozemky (etapy) budou na vodovod napojeny samostatnými přípojkami.

Plynovod

Stávající středotlaký plynovod vede ulicí Dr. Janského a Ke Hřišti. Jednotlivé pozemky (etapy) budou na plynovod napojeny samostatnými přípojkami. Regulátor tlaku bude na pozemku dané etapy. Předpokládá se zřízení plynových kotelen pro jednotlivé objekty nad hladinou Q 100.

Napojení na síť NN

pro zajištění elektrické energie bude nutno provést následující úpravy distribučního zařízení. V rámci druhé etapy výstavby bude zřízena nová trafostanice nad úrovní Q100, jako náhrada za stávající trafostanici na hraně Mokropeského náměstí (na pozemku druhé etapy). Její přesun je nezbytný z důvodu provázání veřejných prostor centra.

Veřejné osvětlení

v souvislosti s přesunem trafostanice bude třeba provést úpravy napojení sítě stávajícího veřejného osvětlení. Napojení ze stávající trafostanice bude přesunuto.

05 TABULKA PLOCH

Bilance ploch viz. samostatný výkres.

Pozemek I.

Velikost pozemku	2957 m ²
GFA	2565 m ²
Počet bytů	30 bytů

Pozemek II.

Velikost pozemku	3745 m ²
GFA	3810 m ²
Počet bytů	33 bytů
Nebytová plocha GFA	990 m ²

Pozemek III.

Velikost pozemku	2731 m ²
GFA	2721 m ²
Počet bytů	22 bytů
Nebytová plocha GFA	839 m ²

Šafer Hájek Architekti s.r.o

Ing.arch. Oldřich Hájek, Ing.arch. Olga Kostřížová, Ing.arch. Jakub Koníř, Ing.arch. Pavel Lesenský

Praha 02. 2020

06 BILANCE PLOCH

III.

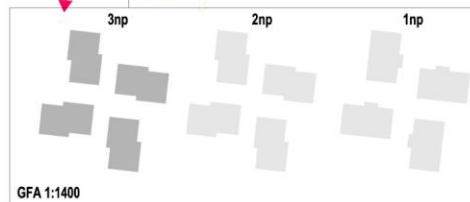
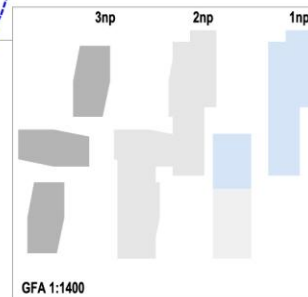
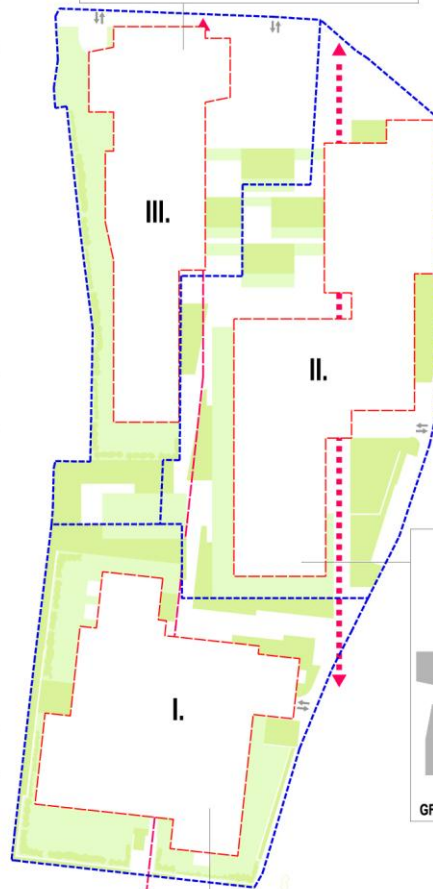
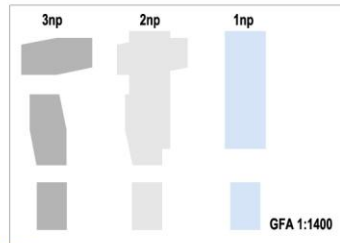
	výměra	podíl	UP
velikost pozemku	2731 m ²	100,0 %	
zastavěná plocha	1213 m ²	44,4 %	max 50 %
plocha zeleně	840 m ²	29,9 %	min 25 %
GFA celkem	2721 m ²		
z toho byty	1882 m ²		
z toho nebyt	839 m ²		

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 m ²		
z toho byty	2820 m ²		
z toho nebyt	990 m ²		

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 m ²		
z toho byty	2565 m ²		
z toho nebyt	0 m ²		



07 TABULKA DOPRAVY V KLIDU 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	<100m ²	>100m ²		
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

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

PARKOVACÍ STÁNÍ Po

Obytné 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	<100m ²	>100m ²			
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

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

PARKOVACÍ STÁNÍ Po

Obytné 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 + (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	<100m ²	>100m ²			
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	
CELKEM		22	-	22	-	2 040,8	2 721,0	377,6

ODSTAVNÁ STÁNÍ Oo

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

PARKOVACÍ STÁNÍ Po

Obytné 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**