

OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE ZASTAVOVACÍ STUDIE

ATELIER RENO, spol.s.r.o.
Václavská 1690/10, 120 00 Praha 2
Ing.arch. Anna Koukolová
Ing.arch. Jaroslav Malina
Ing. Jaroslav Malina

V Praze dne 11.11.2021

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby: **OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE**

Místo stavby: parc. č. 393/8, 393/34, 393/35, 393/36, 393/37, 393/184 a 400
 k.ú. Horoměřice

Předmět PD: zastavovací studie

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Investor: **OC Horoměřice, s.r.o.**
 Štěpánská 1742/27, 110 00 Praha 1

E invest group a.s.
Na příkopě 988/31, 110 00 Praha 1

Gleason Property s.r.o.
Jeseniova 1549/124, 130 00 Praha 3

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

ATELIER RENO, spol.s.r.o.
Perspektivní 225/2, 102 00 Praha 10
IČ 45796572

Architektonicko-urbanistická část:	Ing. arch. Anna Koukolová Ing. arch. Jaroslav Malina Ing. Jaroslav Malina
Dopravní řešení:	Sinpps spol.s.r.o.
Zdravotně technická instalace:	Ing. Jan Majer
Elektroinstalace	STOSMOL, s.r.o. Ing. Marek Ambrož

A.2 Seznam vstupních podkladů

Řešené území bylo geodeticky zaměřeno v 07-08/2020, Gevia s.r.o., na barikádách 752/34, 196 00 Praha 9, Ing. Batěk. Zaměření polohopisu a výškopisu, provedeno včetně zákresu tras inženýrských sítí v řešeném území.

Podkladem pro navrhované řešení byl původní územní plán - lokalita (Z9 – C) byla předmětem Změny č. 9 Územního plánu sídelního útvaru Horoměřice. Zpracovaná Ing. arch. Miličem Maryškou z roku 2013. Územní plán dle Vyjádření ředitele odboru Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 19.3.2021 (čj. MMR-6321/2021-81) pozbyl platnosti k 31.12.2020. Řešení dále zohledňuje předběžná vyjádření dotčených orgánů (obec Horoměřice, odbor územního plánování Černošice) a dále návrh nového územního plánu „2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ“ zpracované Ing. arch. Miličem Maryškou z roku 2021.

Navrhované řešení je zpracované v souladu se Zákonem 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu a souvisejících vyhlášek, zejména Vyhl. 501/2006 Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území.

Navrhované řešení vychází z hmotové studie „Obytný soubor Horoměřice“, zpracoval ATELIER RENO spol.s.r.o., ze dne 9.11.2020, odsouhlasené Investorem stavby. Zpracování dále vychází z následných koordinačních schůzek a doplněných požadavků v průběhu zpracování. V návrhu jsou zohledněny požadavky dotčených osob, známé vazby na okolní území a veškeré další požadavky známe v době zpracování studie.

Zdroje:

- 1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST*
- 2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres*
- 3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST*

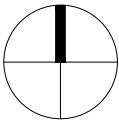


LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE PARCEL DLE KN

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ HOROMĚŘICE [644773]

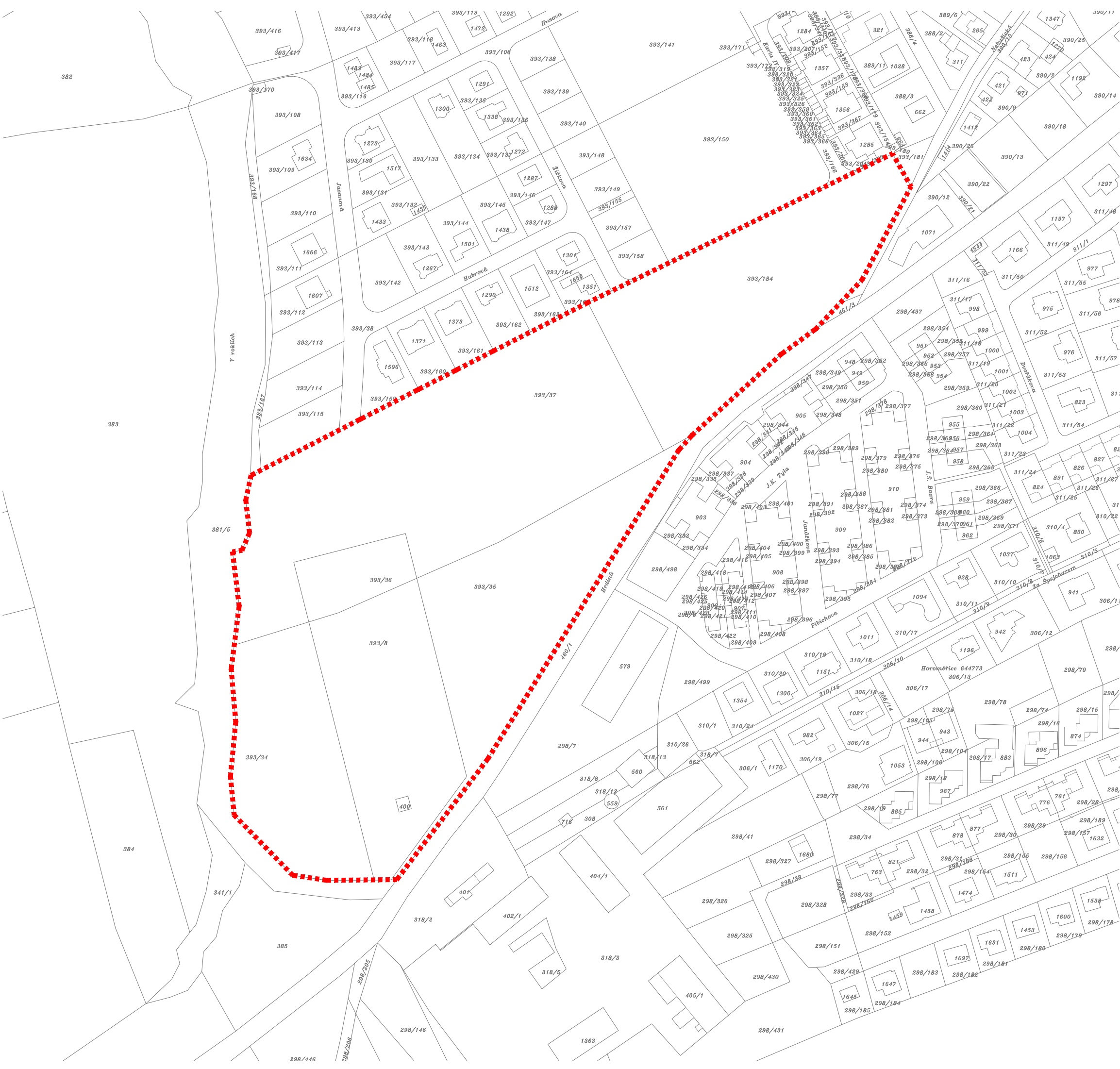
ŘEŠENÉ POZEMKY INVESTORA:		
393/8	8287m2	ostatní plocha
393/34	7416m2	ovocný sad
393/35	9444m2	ovocný sad
393/36	1911m2	ostatní plocha
393/37	19304m2	zahrada
393/184	12174m2	zahrada
st. 400	49m2	zastavěná plocha a nádvoří



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 06
MĚŘÍTKO	1:10000
NÁZEV VÝKRESU	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU
01	

Dokumentace je chráněna autorským právem a nesmí se rozmnožovat a poskytovat třetím osobám bez souhlasu autora ATELIER RENO spol. s.r.o.

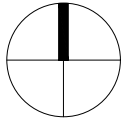


LEGENDA:

-  POZEMEK INVESTORA STAVBY
-  HRANICE A ČÍSLA PARCEL DLE KN

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ HOROMĚŘICE [644773]

ŘEŠENÉ POZEMKY INVESTORA:		
393/8	8287m2	ostatní plocha
393/34	7416m2	ovocný sad
393/35	9444m2	ovocný sad
393/36	1911m2	ostatní plocha
393/37	19304m2	zahrada
393/184	12174m2	zahrada
st. 400	49m2	zastavěná plocha a nádvoří



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
YVPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 06
MĚŘITKO	1:2000
NÁZEV VÝKRESU	KATASTR
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU

A.3 **Předmět projektu**

Předmětem projektu je zastavovací studie navrhující charakter zástavby na řešeném území, jako podklad pro vymezení jednotlivých regulativ v území. Studie zpracovává jednotlivé záměry v území a dává je do vzájemných souvislostí pro vymezení architektonických, urbanistických a technických nároků. Původní územní plán, resp. změna č.9, určuje lokalitu k rozpracování do stupně regulačního plánu, jako podmínku pro rozhodování o změnách v území^{1(str.11)}. Připravovaný územní plán určuje pro lokalitu rozpracování v úrovni územní studie^{3(str.53)}. Podrobná regulace území zajistí návaznost nové smíšené obytné zástavby a zvláště vymezených veřejných prostranství na dosavadní strukturu sídla.

Území se nachází na jiho-západním okraji Horoměřic, celková rozloha území je 5,86 ha. Plocha je vymezená příslušnými pozemky KN. Jedná se o trojúhelníkové území vymezené z jiho-východní strany ulicí Hrdinů, ze severní strany stávající zástavbou rodinnými a bytovými domy a ze západní strany zeleným pásem s roklí. V území se nachází stávající provoz kovošrotu s drobnými dočasnými stavbami a zpevněnou skladovací plochou. Zbývající část území je neurbanizovaná, zarostlá vegetací.

Řešené území je vymezené v katastrálním území Horoměřice [644773] na parcelách číslo:

393/8	8287 m2	ostatní plocha
393/34	7416 m2	ovocný sad
393/35	9444 m2	ovocný sad
393/36	1911 m2	ostatní plocha
393/37	19304 m2	zahrada
393/184	12174 m2	zahrada
<u>st. 400</u>	<u>49 m2</u>	<u>zastavěná plocha a nádvoří</u>
celkem	58 585 m2	

Dle původního ÚP lokalita spadá do plochy Z9-C. Skládá se ze zastavitelné plochy Z03 a plochy přestavby P01. Plochy dle využití jsou řešené jako: SV – Plochy smíšeně obytné, PV – Plochy veřejných prostranství a ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích. Řešená lokalita vytváří předpoklady k přirozenému rozvoji obytných ploch v návaznosti na stávající již obydlené území. Zásadní podmínky územního plánu (Změna č.9) vztahující se k řešené lokalitě:

- vymezení plochy USES podél západní hranice území²
- vymezení plochy ZV – izolační zeleně podél ul. Hrdinů (šíře cca 7 m)²
- vymezení plochy PV – sběrná komunikace (šířky 12 m) a pozice kruhového objezdu^{1(str.21),2}
- koeficient zastavění pozemku KZP = 0,3^{1(str.19)}
- vymezení souvislé veřejné parkové plochy min. 3000 m2^{1(str.27)}
- podíl ploch určených pro bytové domy a pro objekty občanského vybavení nepřesáhne 35 % z celkové vymezené zastavitelné plochy^{1(str.27)}
- šířky místních komunikací v území (8 m, resp. 6,5m při jednosměrném provozu)^{1(str.21)}

Dle navrhovaného ÚP je lokalita rozdělená do rozvojových ploch Z08, Z29 a P01.. Plochy dle využití jsou řešené jako: BI – plochy bydlení, OK – plochy občanského vybavení, SK – plochy smíšeně obytné, PV – plochy veřejných prostranství a ZV – plochy veřejných prostranství. Členění lokality a především navrhovaný způsob využití jednotlivých ploch je v rozporu s urbanistickým řešením. Návrh územního plánu obsahuje zjevné nesrovnalosti, které byly namítané a podané k zapracování. Vzhledem k tomu návrh je pouze orientačně vztahován k návrhu nového ÚP. Konkrétní zohlednění a zapracování požadavků bude doplněno po vydání kompletního ÚP.

Zdroje:

1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST
2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres
3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST

A.4 **Architektonicko-urbanistické řešení**

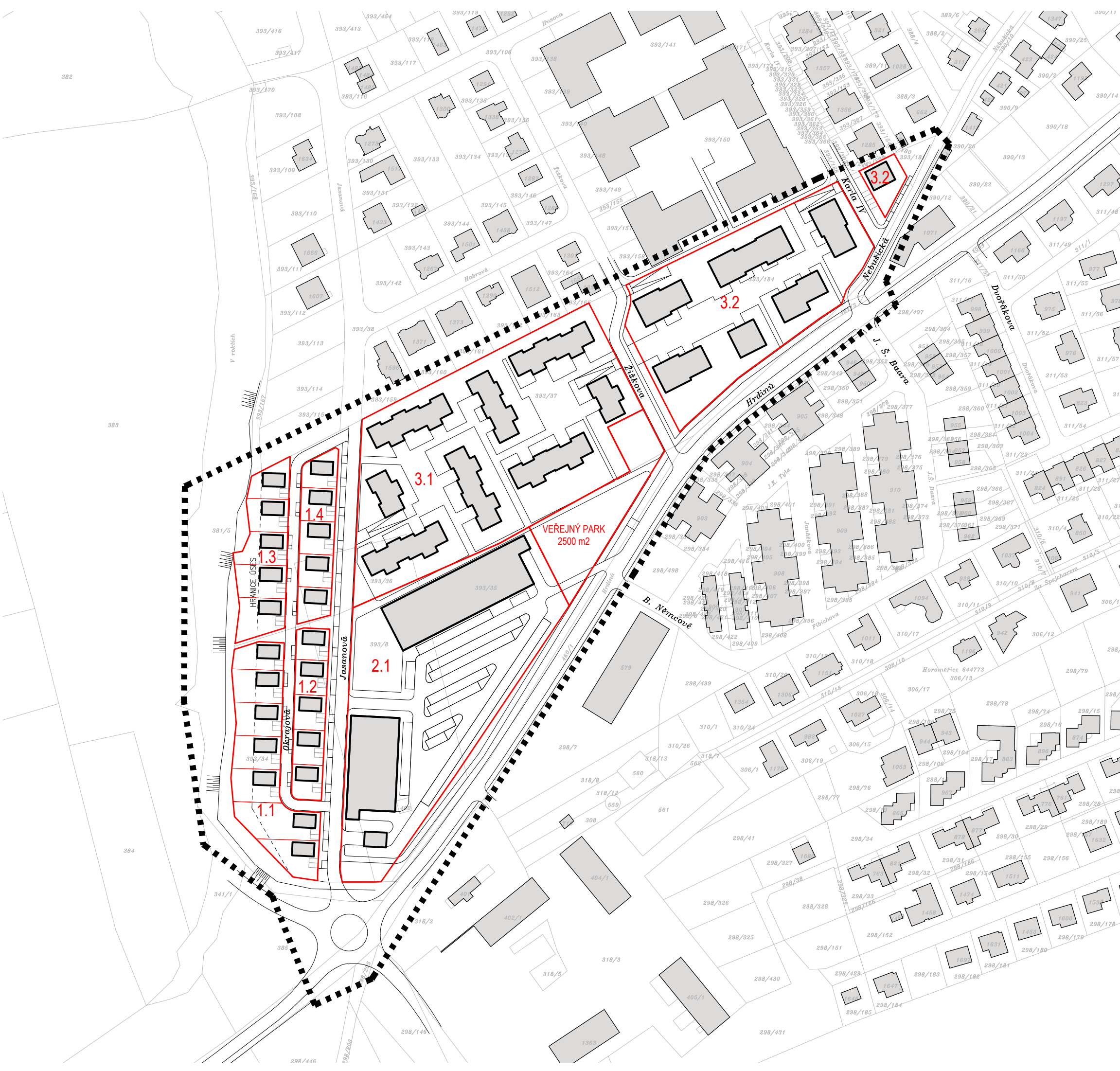
Navrhované řešení vychází z charakteru okolní zástavby a navržených investičních záměrů v území. Záměrem je vybudovat polyfunkční území složené ze zástavby rodinnými domy, nízkopodlažní bytovou zástavbou (maximálně 4 nadzemní podlaží) a obchodní zónou sloužící pro účely obyvatel Horoměřic. Různost využití umožňuje vhodně kombinovat soukromé zahrady, polo veřejnou zeleň bytových domů a veřejná parková prostranství. Návrh vytváří udržitelnou urbanistickou strukturu pro bydlení, práci i rekreaci zároveň.

Hlavní komunikací v území je rušná ulice Hrdinů. Stávající stav bude upraven. Při vjezdu do obce je navržen kruhový objezd, který zpomalí dopravu. Podél ulice bude pás izolační zeleně s chodníkem a cyklostezkou, do ulice budou z obou stran zaústěné vedlejší komunikace. Navržené dopravní řešení a stromořadí podvědomě zpomalí rychlost řidičů. Cílem je vytvořit obytnou ulici, kterou je poté možné otevřít i na protější, jižní, straně směrem k areálu rodinných domků.

Novou sběrnou komunikací bude ulice Jasanová, která probíhá skrz řešené území a je napojena na kruhový objezd. Bude tak položen základ pro plánovaný vnější okruh Horoměřic. Ulice Jasanová dle ÚP bude celkové šířky 12 m s obousměrným provozem, výškově oddělenými chodníky a stromořadím min. šířky 2 m m^{1(str.21)}. Zbývající navržené komunikace vychází z okolního území a jejich vzájemného propojení. Ulice Žižkova a Nebušická budou napojeny na ulici Hrdinů, ulice Karla IV bude napojená na ulici Nebušickou. Záměrem je vybudovat vzájemně propojenou uliční síť pro co nejsnazší prostupnost územím.

Zástavba je navržená postupně stoupající. Nižší zástavba na okraji obce se postupně zvyšuje směrem k centru obce a sousední vyšší zástavbě bytových domů. Při západním kraji obce jsou navržené rodinné domy s dvěma nadzemními podlažími (plocha 1.1 – 1.4). V jiho-západním cípu je navržena obchodní zóna s jedním převýšeným nadzemním podlažím (plocha 2.1). V druhém plánu území, při severním okraji, je navržená zástavba bytovými domy. Výška zástavby postupně stoupá od menších bytových domů (plocha 3.1) k větším bytovým domům (plocha 3.2 a 3.3). Menší bytové domy jsou s dvěma až třemi nadzemními podlažími. Větší bytové domy, v návaznosti na stávající zástavbu mezi ulicemi Žižkova a Karla IV, jsou navrženy s třemi až čtyřmi nadzemními podlažími.

Navrhované řešení klade důraz na maximální obytnost území, která je zajištěná volným pohybem chodců v úrovni terénu s vhodným zapojením zeleně. V území bytových domů je vyloučená automobilová doprava, která je realizována prostřednictvím podzemních garáží. Území je protkáno pěšími cestami, navazující na stávající pěší síť. Síť pěších cest doplňují plochy veřejné zeleně s veřejnou vybaveností, která dává vzniknout různorodým otevřenějším či intimnějším obytným místům napříč celým územím.



LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- OKOLNÍ STAVBY
- NOVÁ VÝSTAVBA
- 3.1 NAVRHOVANÁ PARCELACE / ROZDĚLENÍ PLOCHY

VÝPIS PLOCH:

PLOCHY RODINNÝCH DOMŮ

- 1.1 3542 m2
- 1.2 1590 m2
- 1.3 2234 m2
- 1.4 1680 m2

PLOCHA OBCHODNÍ ZÓNY

- 2.1 12930 m2

PLOCHA MENŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ

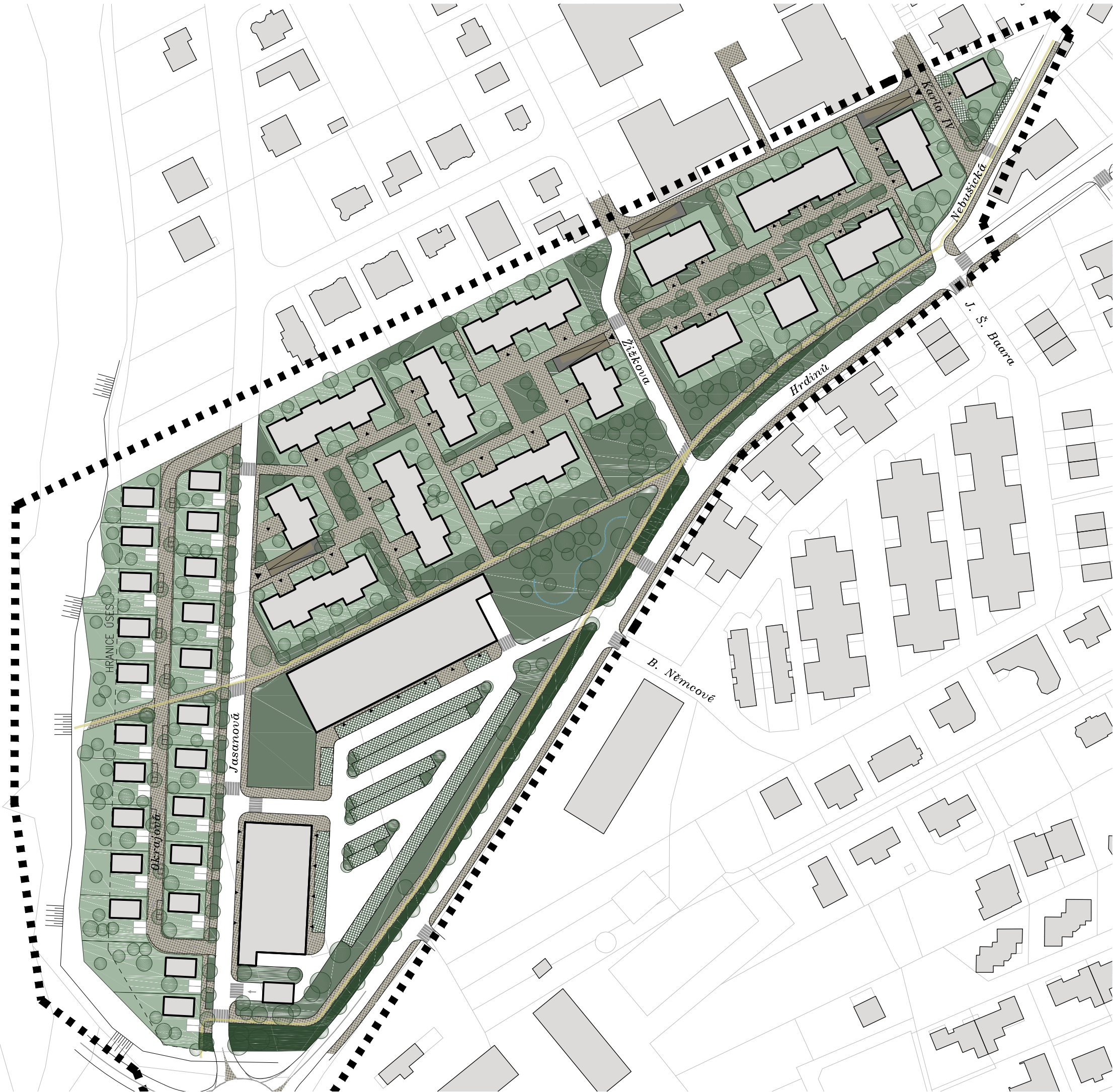
- 3.1 14 480 m2

PLOCHA VĚTŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ

- 3.2 9135 m2
- 3.3 459 m2

OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 11
MĚŘÍTKO	1:2000
NÁZEV VÝKRESU	PŘEHLEDOVÁ SITUACE
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU



LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- OKOLNÍ STAVBY
- NOVÁ VÝSTAVBA
- VEŘEJNÁ ZELEŇ
- SOUKROMÁ ZELEŇ
- PĚŠÍ CESTY / OBYTNÁ ZÓNA
- CYKLOSTEZKA
- STROM

OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

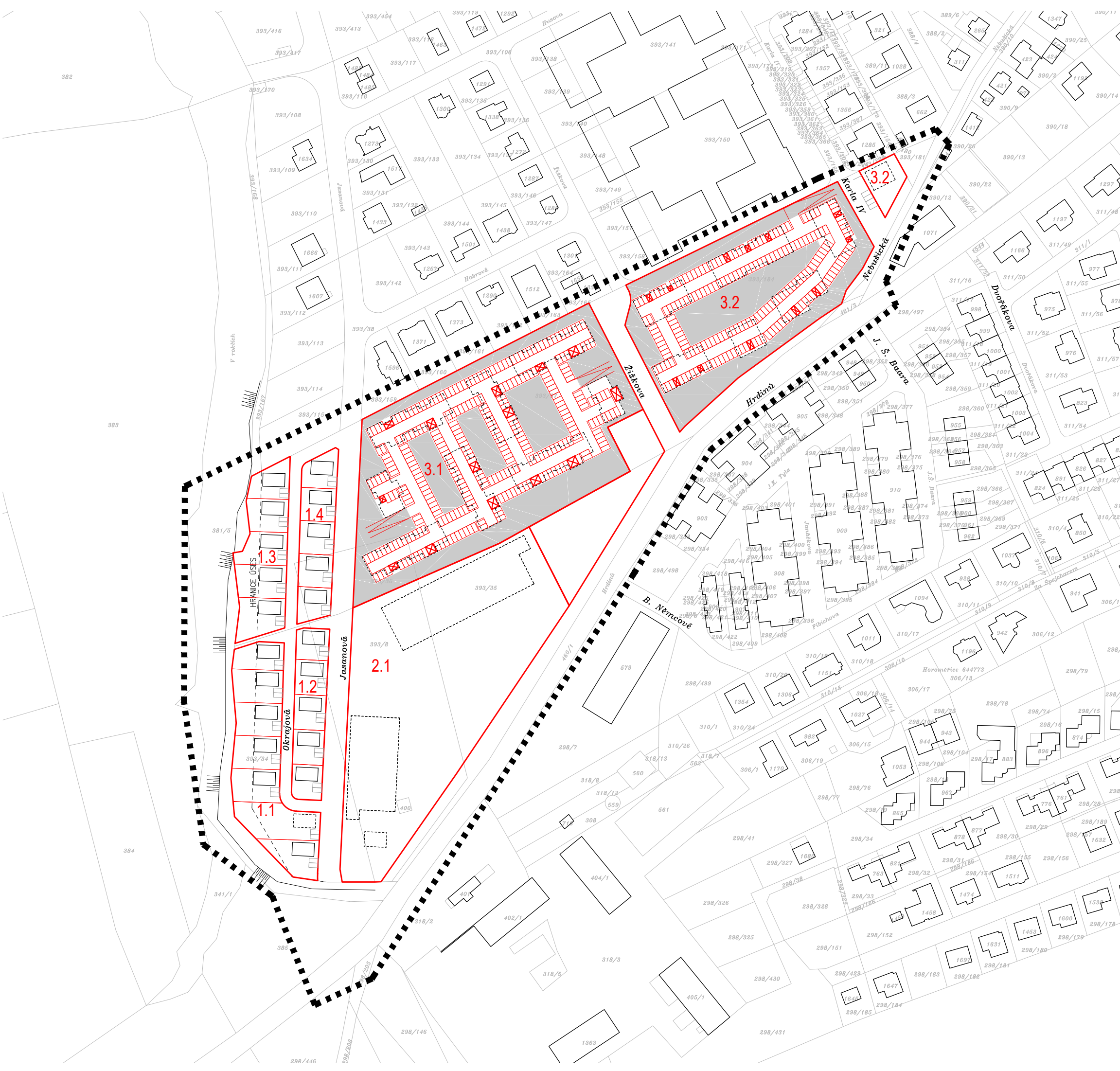
INVESTOR OC Horoměřice, s.r.o.
E invest group a.s.
Gleason Property s.r.o.

VYPRACOVAL ATELIER RENO spol.s.r.o.
Václavská 10, 120 00 Praha 2
IČ: 45796572

Ing.arch. Anna Koukolová
Ing.arch. Jaroslav Malina

STUPEŇ STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ 2021 / 11
MĚŘÍTKO 1:1500
NÁZEV VÝKRESU SITUACE NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

ČÍSLO PARÉ ČÍSLO VÝKRESU



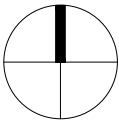
LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- 3.1

NAVRHOVANÁ PARCELACE / ROZDĚLENÍ PLOCHY

BILANCE:

PLOCHA MENŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ		
3.1	CELKOVÁ PLOCHA	13 740 m2
	PLOCHA PODZEMNÍCH GARÁŽÍ	9971 m2
	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ	305 ks
PLOCHA VĚTŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ		
3.2	CELKOVÁ PLOCHA	9135 m2
	PLOCHA PODZEMNÍCH GARÁŽÍ	6171 m2
	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ	195 ks



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 11
MĚŘITKO	1:2000
NÁZEV VÝKRESU	ŘEŠENÍ PODZEMNÍCH GARÁŽÍ
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU

• **Charakter zástavby – rodinné domy**

Rodinné domy jsou navrženy jako solitérní domy na samostatných parcelách. Parcely rodinných domů budou velikosti 300 m² – 600 m², KZP 0,3. Rodinné domy budou s max. dvěma nadzemními podlažími s výškou okapní římsy šikmé střechy max 6,5 m nad terénem, výška hřebene nepřesáhne 10,0 m. Pro zástavbu bude navržena otevřená stavební čára závazná, ustoupená 2,5 m od uliční čáry. Před stavební čarou bude možné umístit pouze zastřešení pro parkovací stání (bez bočních stěn). Maximální výška plotů 1,5 m. Vzájemné rozestupy domů budou min. 7 m. Minimální vzdálenost od hranice pozemku 1 m pro maximální možné využití volné zahrady. Parkovací stání budou zajištěna na soukromých pozemcích domů. V rámci uličního prostranství budou vymezena návštěvnická parkovací stání – nelze počítat do vyhláškou požadovaných parkovacích stání.

Navržené jsou rodinné domy půdorysné plochy 12 x 7,5 m, dvě nadzemní podlaží zastřešená sedlovou střechou sklonu 48°. ČPP je uvažovaná cca 140 m². Domy jsou umístěné u severní hranice parcely s odstupem 1 m, jižní část pozemku je využita jako pobytová zahrada. Na pozemku jsou umístěná dvě parkovací stání navazující na vjezd na pozemek šíře 5 m. Každý objekt je samostatně připojen na síť vodovodu, splaškové kanalizace, plynu, a elektřiny. Dešťové vody budou řešené vsakem na vlastním pozemku.

• **Charakter zástavby – obchodní zóna**

Obchodní zóna je navržena jako jednopodlažní, max. výška atiky ploché střechy nepřekročí 8,5 m, KZP 0,3. Směrem k ul. Jasanová bude navržena otevřená stavební čára závazná, ustoupená 2,0 m od hranice pozemku, prostor mezi uličním prostorem a fasádou bude řešen jako pochozí chodník a zapojí se tak do uličního profilu. Podél severní hranice bude navržena otevřená stavební čára závazná, ustoupená 1,0 m od navržené cyklostezky (vedoucí z části na pozemku obchodní zóny). Mezilehlý prostor bude řešen jako zelená plocha s výsadbou pro popínavé rostliny porůstající fasádu obchodního domu. Ostatní nezastavěná plocha bude sloužit jako parkoviště nebo bude řešená jako zelená plocha. Zelené plochy budou s výsadbou stromů, které budou vhodně navazovat na okolní parkové plochy.

Navržené jsou dva objekty umístěné při severní a západní hranici parcely. Objekty svojí polohou vymezují rušnou část obchodní zóny a okolní klidovou rezidenční zónou. Navržené objekty jsou jednopodlažní, půdorysného rozměru cca 50 x 27 m a 90 x 27 m, s plochou střechou s výškou atiky 7m. Objekty budou rozdělené na jednotlivé nájemní jednotky. Hlavní vstupy jsou orientované od jihu a východu ze strany parkoviště. Do ulice Jasanová budou fasády řešeny s důrazem na obytný charakter ulice, budou zde navrženy výlohy, vstupy nebo jiné vhodné členění fasády. Směrem k cyklostezce je uvažováno s řešením fasády pomocí předsazené porostlé treláže. Předpokládána náplň je obchody s potravinami (např. Penny market, Billa), drogerie (např. DM), obchod s módou (např. Pepco), zverimex (např. Super Zoo) atd. V jižním cípu je uvažováno se samoobslužnou čerpací stanicí (např. Benzina). Hlavní vjezd do obchodní zóny je navržen z ulice Jasanová. Ze směru z centra Horoměřic navíc bude napojen jednosměrný odbočovací pruh z ulice Hrdinů. Zpevněná plocha parkoviště bude s kapacitou cca 150 stání, řešená jako asfaltová s parkovacími stáními z propustného zpevněného povrchu (např. šterkový travník). Plocha bude doplněna o výsadbu stromů. Areál obchodní zóny bude připojen na síť vodovodu, splaškové kanalizace, plynu a elektřiny. Dešťové vody budou řešené vsakem na vlastním pozemku.

• **Charakter zástavby – menší bytové domy**

Bytové domy mezi ulicemi Jasanová a Žižkova (v návaznosti na zástavbu RD a nízkou zástavbu obchodní zóny) budou s dvěma až třemi nadzemními podlažími s možností obytného podkroví a jedním podzemním podlažím. Výška okapní římsy šikmé střechy max. 10,5 m nad terénem, výška hřebene nepřesáhne 14,0 m. Pro zástavbu bude navržena otevřená stavební čára nepřekročitelná. Vzájemné rozestupy od okolních budov i jednotlivých nadzemních částí domu budou min. 10,5 m. Plocha mezi domy bude bez automobilové dopravy, rozdělena do soukromých zahrad a veřejných pěších ploch. Území bude řešené jako veřejně prostupné s vhodnou výsadbou stromů navazující na okolní parkové plochy. Maximální výška neprůhledné části plotů 0,8m, maximální celková výška plotů 1,5 m. Parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku v podzemních garážích včetně návštěvnických stání.

Navržené jsou členité bytové domy rodinného charakteru na společné podnoži podzemních garáží. Návrh klade důraz na vyloučení automobilové dopravy z povrchu, členitost zástavby a přiblížení jejího charakteru a měřítka okolní zástavbě rodinných domů. Obousměrné vjezdy do podzemních garáží jsou navrženy z ulice Jasanová i Žižkova. Z podnože společných garáží vyrůstají jednotlivé řady bytové domy organizované do struktury otevřených čtverců. Bytové domy jsou navrženy jako schodišťové členitého půdorysů. Každý bytový dům (samostatný vchod) tvoří trojice obdélníků půdorysného rozměru 13,2 x 8,0 m. Domy jsou při jižním a západním okraji dvoupodlažní, při východním okraji, a především do středu struktury se zvedají na tři nadzemní podlaží, resp. tři nadzemní plus obytné podkroví. Domy jsou navrženy se sedlovými střechami nad každým obdélníkem půdorysu, čímž je podpořena členitost architektonického výrazu. Celková ČPP je uvažovaná cca 8 600 m². Plocha mezi domy je řešená jako prostupná s množstvím veřejných pěších cest doplněných veřejnými pobytovými plochami. Blízké okolí každého bytového domu je rozdělené na soukromé zahrady bytových jednotek v přízemí. Bytové jednotky v patrech jsou navrženy s balkony. Komplex bytových domů je připojen na síť vodovodu, splaškové kanalizace, plynu, a elektřiny. Dešťové vody budou řešené vsakem na vlastním pozemku.

• **Charakter zástavby – větší bytové domy**

Bytové domy mezi ulicemi Žižkova a Karla IV budou s třemi až čtyřmi nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím. Výška atiky ploché střechy max. 12,0 m nad terénem, s možností ustoupeného podlaží s výškou max. 15,0 m nad terénem (ustoupení min. 0,5m od líce fasády). Pro zástavbu bude navržena otevřená stavební čára nepřekročitelná. Vzájemné rozestupy od okolních budov i jednotlivých nadzemních částí domu budou min. 12 m. Plocha mezi domy bude bez automobilové dopravy, rozdělena do soukromých zahrad a veřejných pěších ploch. Území bude řešené jako veřejně prostupné s vhodnou výsadbou stromů navazující na okolní parkové plochy. Maximální výška neprůhledné části plotů 0,8m, maximální celková výška plotů 1,5 m. Parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku v podzemních garážích včetně návštěvnických stání.

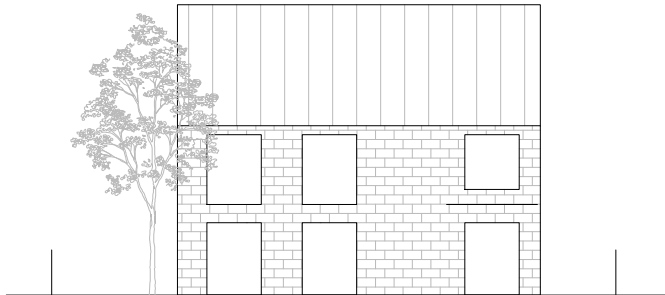
Navržené jsou členité bytové domy městského charakteru na společné podnoži podzemních garáží. Návrh klade důraz na vyloučení automobilové dopravy z povrchu, členitost zástavby a přiblížení jejího charakteru měřítku okolní zástavby. Obousměrné vjezdy do podzemních garáží jsou navrženy z ulice Žižkova i Karla IV. Z podnože společných garáží vyrůstají bytové domy. Bytové domy jsou navrženy jako schodišťové členitého půdorysů. Každý bytový dům (samostatný vchod) tvoří čtvercový půdorys 13,0 x 13,0 m nebo 15,6 x 15,6 m. Jednotlivé domy jsou od sebe vzájemně ustoupené. Domy jsou třípodlažní se čtvrtým podlažím řešeným jako ustoupené. Pro podpoření členitosti je navrženo jiné materiálové řešení fasád ustoupeného podlaží. Domy jsou navrženy s plochou střechou, pro minimalizaci dešťových vod je uvažováno se zelenými střechami. Celková ČPP je uvažovaná cca 6 500 m². Plocha mezi domy je řešená jako prostupná s množstvím veřejných pěších cest doplněných veřejnými pobytovými plochami. Blízké okolí každého bytového domu je rozdělené na soukromé zahrady bytových jednotek v přízemí. Bytové jednotky v patrech jsou navrženy s balkony, alternativně s lodžii. Komplex bytových domů je připojen na síť vodovodu, splaškové kanalizace, plynu, a elektřiny. Dešťové vody budou řešené vsakem na vlastním pozemku.

Zdroje:

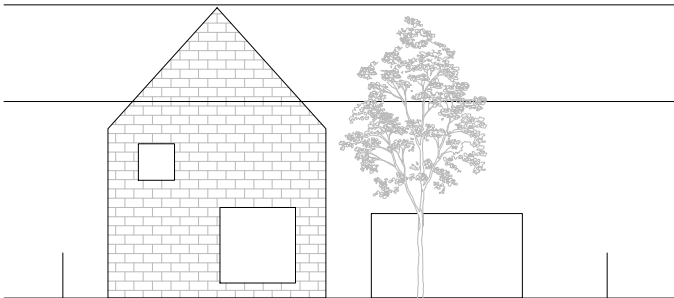
1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST
2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres
3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST

LEGENDA:

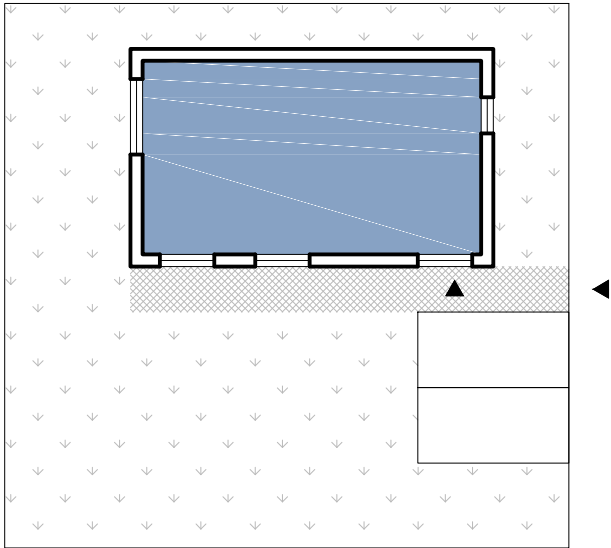
	RODINNÝ DŮM	140m²
	PARCELA	340 - 480m²



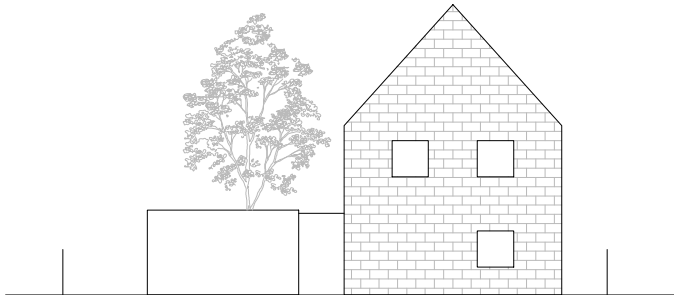
pohled do zahrady



pohled na zadní štít

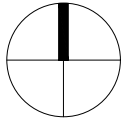


půdorys



pohled z ulice

PLOCHY:



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 11
MĚŘÍTKO	1:250
NÁZEV VÝKRESU	SCHEMA RODINNÝCH DOMŮ
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU

06.1

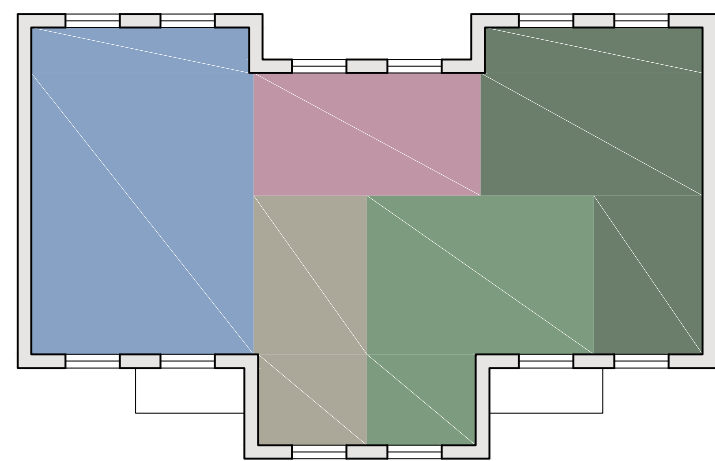
ŘEŠENÍ FASÁD ŘADY VYŠŠÍCH BD



ŘEŠENÍ FASÁD ŘADY NIŽŠÍCH BD

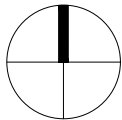


PŮDORYS TYPICKÉHO PODLAŽÍ JEDNOHO BD



LEGENDA:

	KOMUNIKAČNÍ PROSTOR		
	BYT 1+kk	25%	28 - 35m²
	BYT 2 + kk	50%	45 - 55m²
	BYT 3 + kk	25%	67 - 75m²

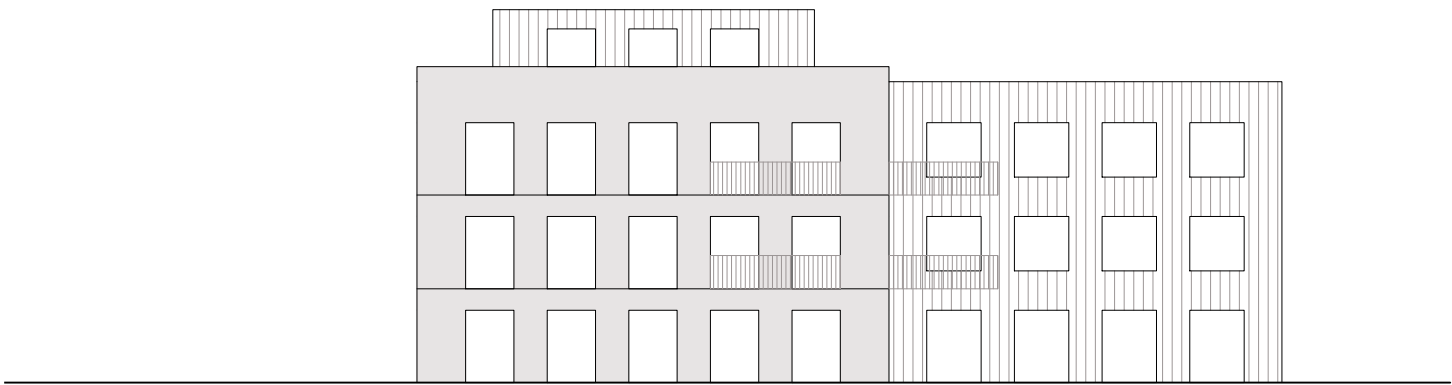


OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

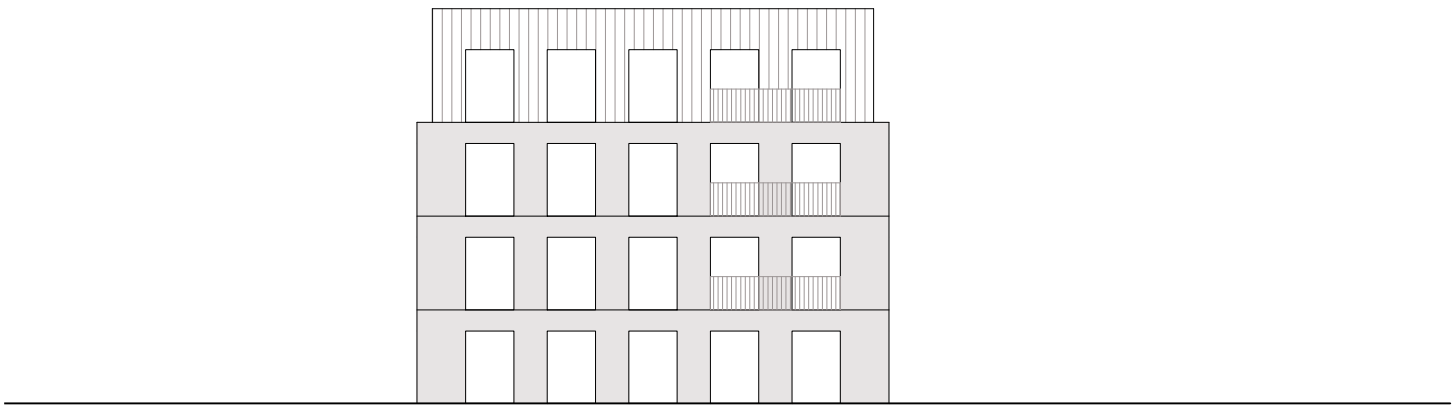
INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 11
MĚŘÍTKO	1:250
NÁZEV VÝKRESU	SCHEMA MENŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU

07.2

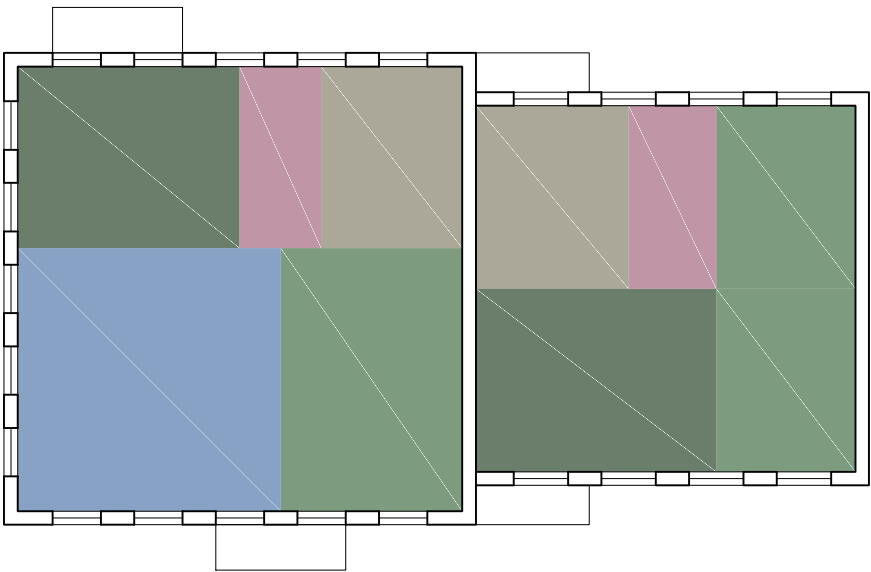
PŘÍKLAD ŘEŠENÍ FASÁD



PŘÍKLAD ŘEŠENÍ FASÁD

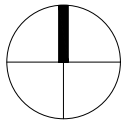


PŮDORYS TYPICKÉHO PODLAŽÍ



LEGENDA:

	KOMUNIKAČNÍ PROSTOR		
	BYT 1+kk	30%	28 - 35m²
	BYT 2 + kk	50%	45 - 55m²
	BYT 3 + kk	20%	67 - 75m²



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 11
MĚŘÍTKO	1:250
NÁZEV VÝKRESU	SCHEMA VĚTŠÍCH BYTOVÝCH DOMŮ
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU

- **Dopravní řešení**

Dopravní řešení vychází ze stávající uliční sítě a jejího vzájemného propojení a zokruhování^{1(str 13)}. Dle ÚP bude místní obslužná komunikace Jasanová napojena na ulici Hrdinů. Ve styku těchto ulic je nově navržen kruhový objezd, který vede k vyšší bezpečnosti a zároveň zpomalí dopravu přijíždějící do obce ulicí Hrdinů. Kruhový objezd je navržený jako pětiramenný s připravenými rameny pro napojení okružní silnice vně Horoměřic.

Ulice Hrdinů je v současném stavu rušnou komunikací bez chodníku a významnějších příčných napojení v celé délce řešené lokality až po napojení ulice V Zahrádkách. Doprava zde přirozeně zrychluje. Pro začlenění řešené lokality do obytné struktury sídla je zásadní zklidnění ulice Hrdinů. Ze současné bariéry a zdroje hluku upravit na hlavní sběrnou komunikaci s přirozenými zpomalujícími prvky. Při jižním okraji ulice navrhujeme v celé délce až k ulici V Zahrádkách pěší chodník výškově oddělený od ulice. Chodník zajistí podvědomé zpomalení dopravy a dále doplní chybějící návaznosti na stávající zástavbu. Při severním okraji ulice Hrdinů je dle ÚP navržen zelený pás se stromořadím (nikoliv liniovou zelení). Stromořadí bude co nejblíže komunikaci při zachování požadovaných bezpečnostních odstupů. Do ulice budou napojeny stávající příčné ulice a sjezdy včetně dopojení ul. Boženy Němcové a Dvořákova. Nově budou napojeny nové příčné ulice Žižkova a Nebušická, bude zbudován jednosměrný sjezd do obchodní zóny a bude doplněn přechod pro chodce v místě veřejného hřiště na parc. č. 298/498. Pojížděné plochy jsou navrženy s asfaltovým krytem, pochozí jako dlážděné. Odvodnění komunikace bude řešeno příčným respektive podélným sklonem do přilehlé zeleně, pro vyšší kapacitu je navržena průběžná vsakovací rýha.

Ulice Jasanová bude provedena jako obousměrná komunikace. Celková šířka uličního prostranství bude dle ÚP 12 m^{1(str 21)}, v místě obchodní zóny navíc rozšířena o 2 m. Při východním okraji komunikace podél obchodní zóny bude chodník šíře 2,5 m přímo u komunikace. Podél západního okraje je navržen zelný pás šířky 3 m se stromořadím a za ním chodník šíře 2 m. Přes zelený pás a chodník jsou navrženy sjezdy k rodinným domům souhrnné délky 5 m, čímž je zajištěn bezproblémový výjezd. Vozovka je navržena s asfaltovým krytem, pochozí plochy a sjezdy jako dlážděné. Odvodnění komunikace bude příčným, respektive podélným sklonem do zeleného pásu, který od komunikace bude dělen obrubou s mezerami.

Řešené území bude naděleno prodloužením ulic Žižkova a Nebušická. Komunikace jsou navrženy v uličním profilu celkové šířky 12 m. Zpevněná část komunikace zaujímá šířku 8 m, zbývající část bude řešená jako veřejná zeleň. Komunikace je navržena jako obousměrná s 2 m širokým chodníkem po jedné straně. Pojezdové plochy jsou navrženy s asfaltovým povrchem, pochozí jako dlážděné. Stávající část ulice Žižkova je dlážděná a v celé šíři v jedné úrovni. Na tuto niveletu bude navázán chodník a pojezdová komunikace bude od této úrovně snižena a s asfaltovým krytem. Stávající část ulice Nebušická má dlážděný kryt a výškově oddělený chodník. Na tuto niveletu bude navázáno, dlážděná pojezdová plocha bude ukončena a bude navázáno asfaltovým povrchem. Odvodnění se předpokládá příčným, respektive podélným spádem do uličních vpustí s odvodem do vsakovacího objektu umístěného v sousedící veřejné zeleni.

Ulice Karla IV bude provedena jako obousměrná komunikace v režimu obytné zóny v celkové šíři uličního profilu 12 m. Zpevněná část komunikace zaujímá šířku 8 m, zbývající část bude řešená jako veřejná zeleň. Komunikace bude v jedné výškové úrovni, dlážděná, navazovat na provedení stávající komunikaci. Chodník bude oddělen barevně odlišeným pruhem dlažby. V místě napojení na ul. Nebušická bude sjezd na snížený asfaltový povrch pomocí rampy, chodník bude napojen v jedné niveletě. Odvodnění se předpokládá příčným, respektive podélným spádem do uličních vpustí s odvodem do vsakovacího objektu umístěného v sousedící veřejné zeleni.

Nová ulice při západním okraji řešeného území, pracovně nazývaná Okrajová, je navržena jako jednosměrná v režimu obytné zóny. Celková šíře uličního profilu je 6,5 m. V celé šíři komunikace bude v jedné úrovni, dlážděná, se sdíleným prostorem pro automobilovou a pěší dopravu. Prostor bude organizován pouze vloženými stromy vždy s jedním návštěvníckým stáním. Stromy jsou navrženy střídavě na jedné i na druhé straně uličního profilu pro přirozené zpomalení dopravy a vytvoření členitějšího obytnějšího prostoru.

Zdroje:

1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST
2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres
3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST

Odvodnění komunikace bude zajištěno v celé ploše díky vhodně zvolené mezerovité dlažbě, navíc s příčným spádem k oběma krajům a dále do snížených rabátek navržených stromů.

Součástí komunikační sítě je cyklostezka, která je navržena v rámci pásu izolační zeleně podél ulice Nebušická, Hrdinů a dále při severním okraji obchodní zóny. Dále je uvažováno s trasováním cyklostezky v rámci zeleného pásu podél rokle a dál po červené značce směr Svatá Juliána, Přední Kopanina a dále. Druhá větev cyklostezky směřuje k novému kruhovému objezdu s napojením dál na Nebušice.

Prostupnost územím bude zajištěna množstvím navržených pěších cest. Veřejné pěší cesty jsou navrženy i v rámci území bytových domů. Území je navrženo jako prostupné širokými pěšími komunikacemi šířky 3,5m, které budou sloužit zároveň pro vozidla IZS (hasiči, sanitky). Běžná automobilová doprava bude v území bytových domů probíhat v podzemí. Cyklostezka je navržena s asfaltovým povrchem, pěší cesty jako dlážděné či mlatové. Odvodnění bude příčným spádem do sousední veřejné zeleně.

- **Zelená infrastruktura**

Navrhovaná zeleň vychází z požadavků ÚP^{1(str.27),2)} a z podrobnějšího členění území dle navrhované zástavby. Stávající ulice Hrdinů a dále Nebušická bude lemována zeleným pásem izolační zeleně. Izolační zeleň je navržena se stromořadím podél ulice a případně dalšími lokálně umístěnými stromy. Pás bude doplněn cyklostezkou sdílenou s chodníkem a parkovým mobiliářem. Záměrem je spolu s prostorem ulice hrdinů vytvořit pobytový prostor. Z pohledu chodce se bude jednat o široké veřejné prostranství, z pohledu dopravy se bude jednat o přirozené podvědomé zpomalení. Nežádoucím řešením je vytvořit neprůhledný nízký porost kolem ulice (nebo dokonce val či protihlukovou stěnu), který by zúžil pohled chodce a zároveň podvědomě zrychlil dopravu na ulici Hrdinů.

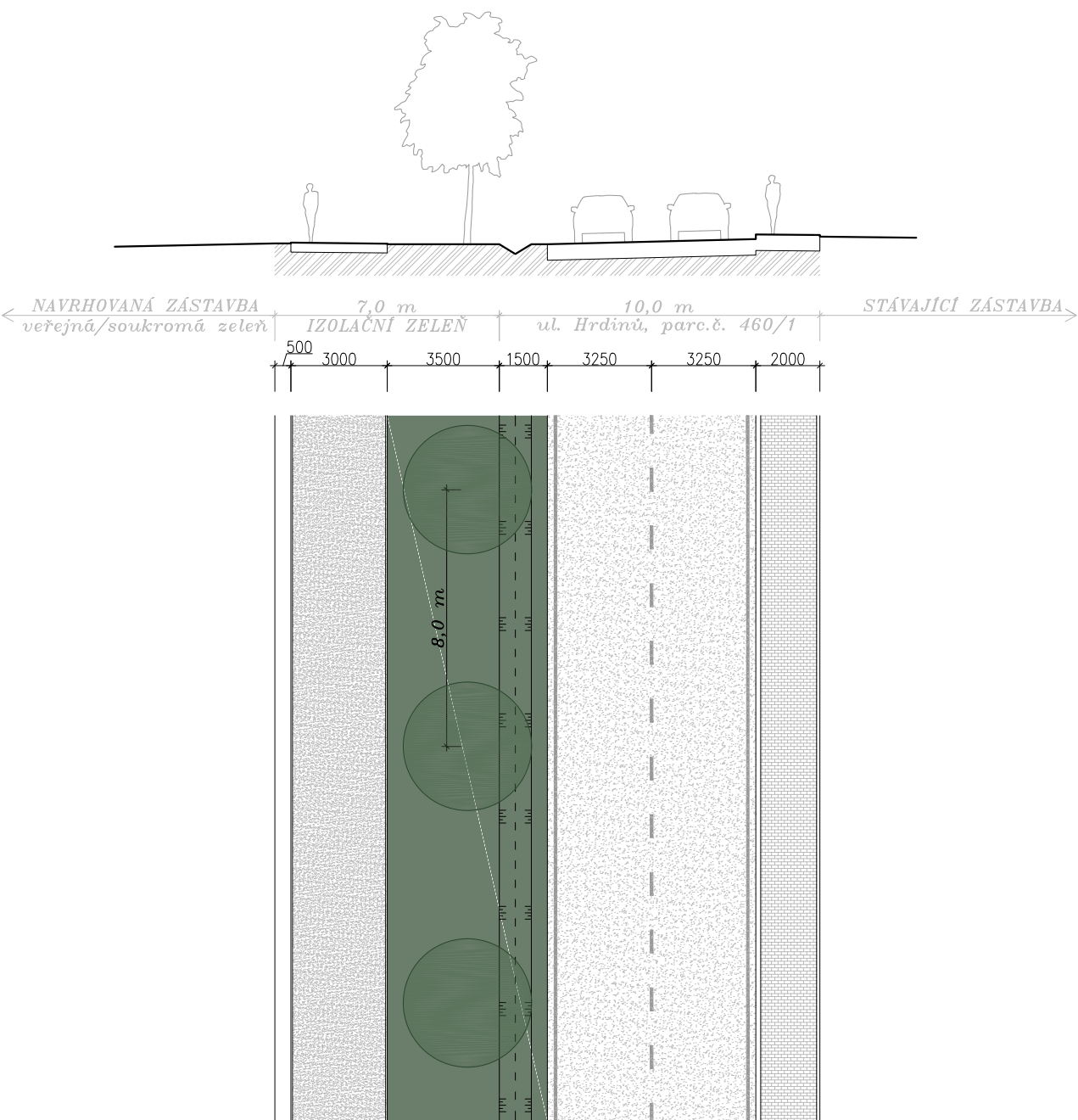
Na pás izolační zeleně jsou navázány další zelené plochy. Jedná se o veřejnou parkovou plochu uprostřed oblasti, dílčí veřejné zeleně kolem bytových domů, stromořadí kolem cyklostezky a v ulici Jasanová, výsadba stromů v ulici Okrajová a zeleň kolem rokle spadající do ochrany ÚSES.

Veřejná parková plocha je dána z požadavku ÚP. Navíc bude plocha rozšířena o cca 1000 m² zeleně z plochy pro bytové domy, v souladu s Vyhl. 501/2006 Sb, §7. Díky kumulaci zeleně vznikne společná prostorná parková plocha. Park je navržen uprostřed řešené oblasti pro co největší využití všemi obyvateli. Parková plocha bude řešená jako zatravněná s volnou výsadbou stromů. Bude vybaven parkovým mobiliářem s možností instalace vodních prvků. V prostoru parku je možnost výstavby drobných objektů do 25m² zastavěné plochy pro údržbu a související veřejnou vybavenost.

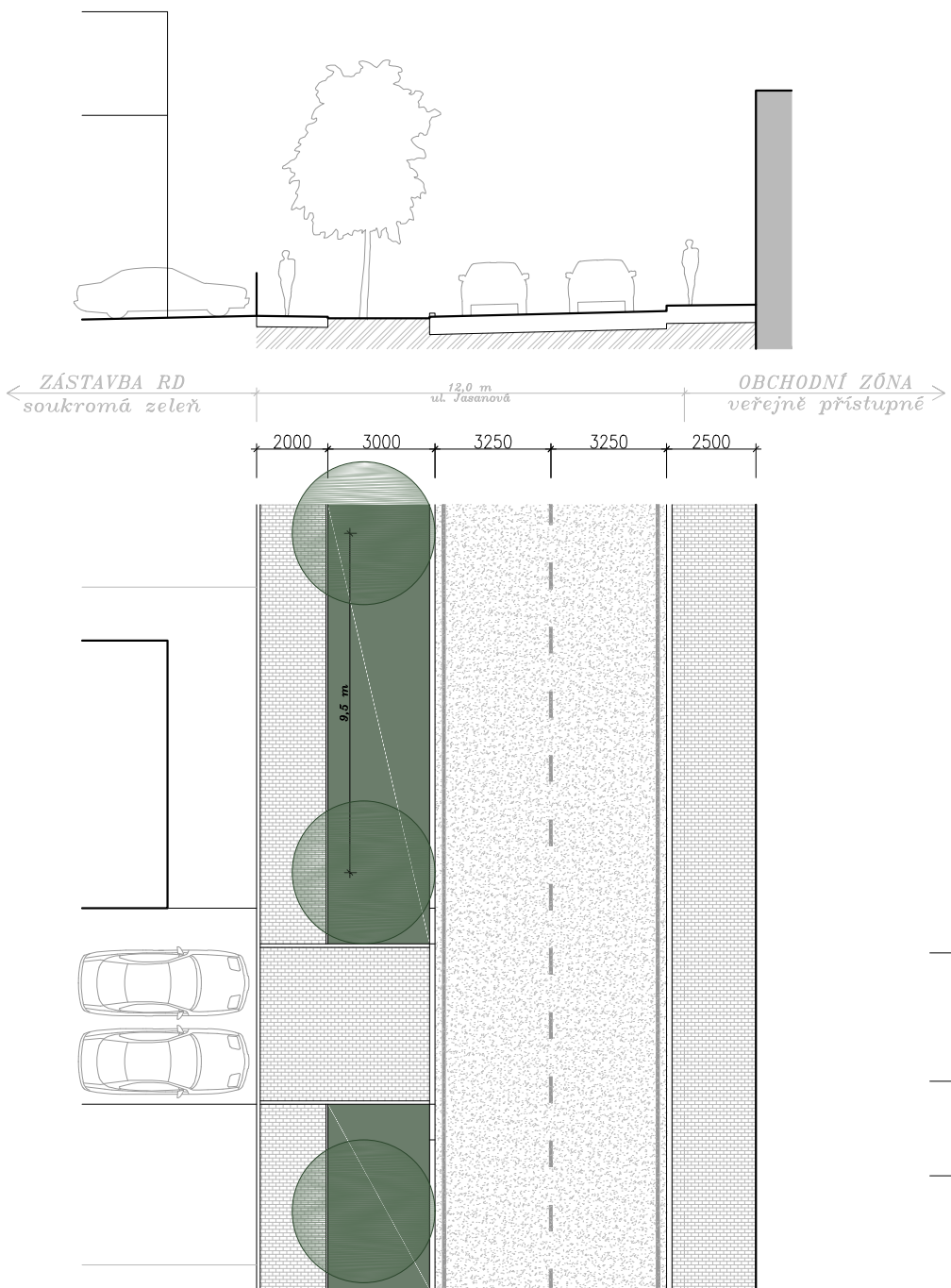
Stromořadí vytváří přirozené vodící linie pro pěší i automobilovou dopravu. Stromořadí je navrženo v rámci zmíněné izolační zeleně podél ulice Hrdinů. Dále je navrženo stromořadí podél cyklostezky při severní hranici obchodní zóny až k zelenému pásu u rokle. Stromořadí je navrženo z požadavku ÚP i v rámci ulice Jasanová^{1(str.21)}.

Navržená zeleň přirozeně doplňuje pěší a automobilové trasy v území a podporuje tak dopravní síť a přehlednost v území. Otevřenějšími parkovými plochami jsou zvýrazněná důležitá místa především pěších a cyklo křižovatek.

ul. Hrdinů - uliční profil



ul. Jasanová - uliční profil



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR OC Horoměřice, s.r.o.
E invest group a.s.
Gleason Property s.r.o.

VYPRACOVAL ATELIER RENO spol.s.r.o.
Václavská 10, 120 00 Praha 2
IČ: 45796572

Ing.arch. Anna Koukolová
Ing.arch. Jaroslav Malina

STUPEŇ STU

DATUM ZPRACOVÁNÍ 2021 / 11

MĚŘÍTKO 1:200

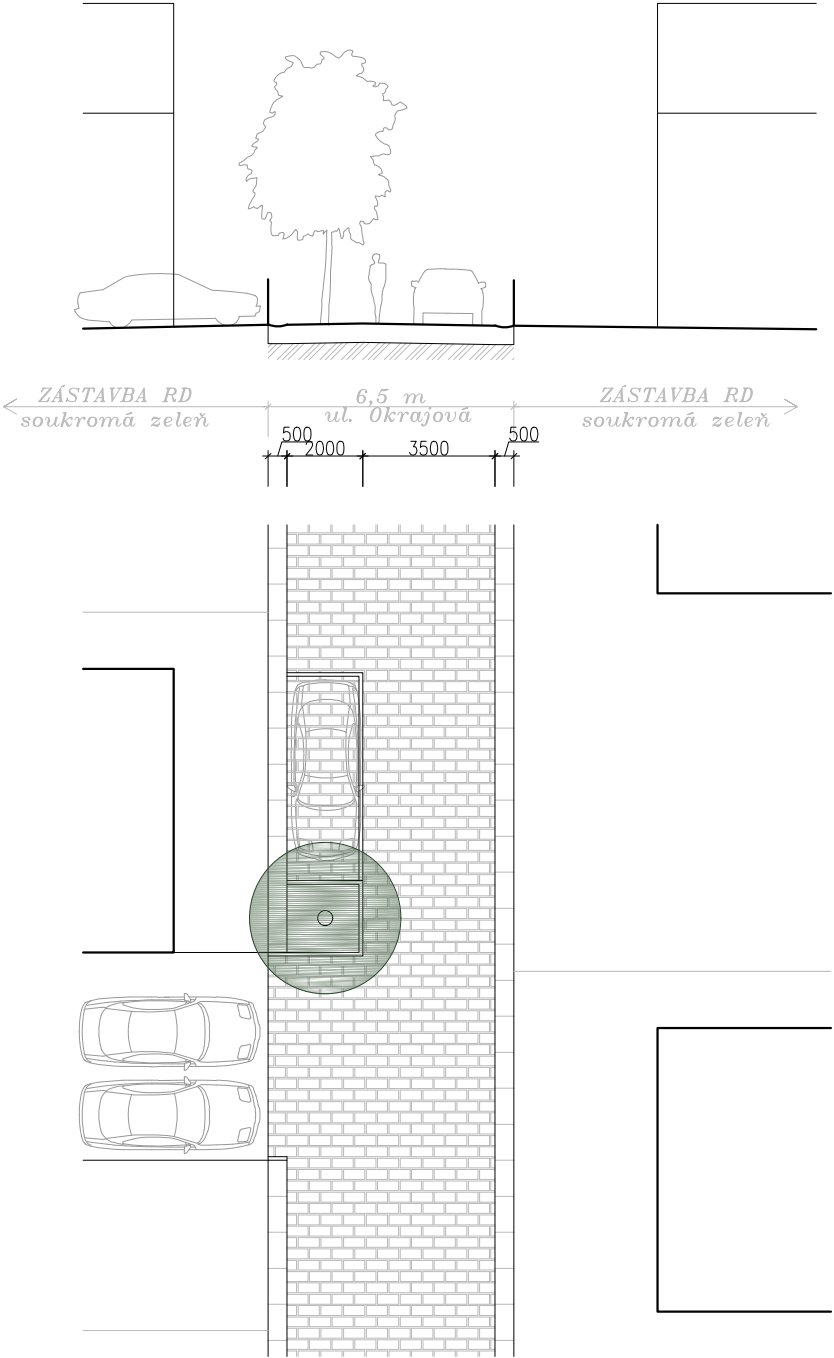
NÁZEV VÝKRESU VZOROVÉ ŘEZY
ul. HRDINŮ, ul. JASANOVÁ

ČÍSLO PARÉ ČÍSLO VÝKRESU

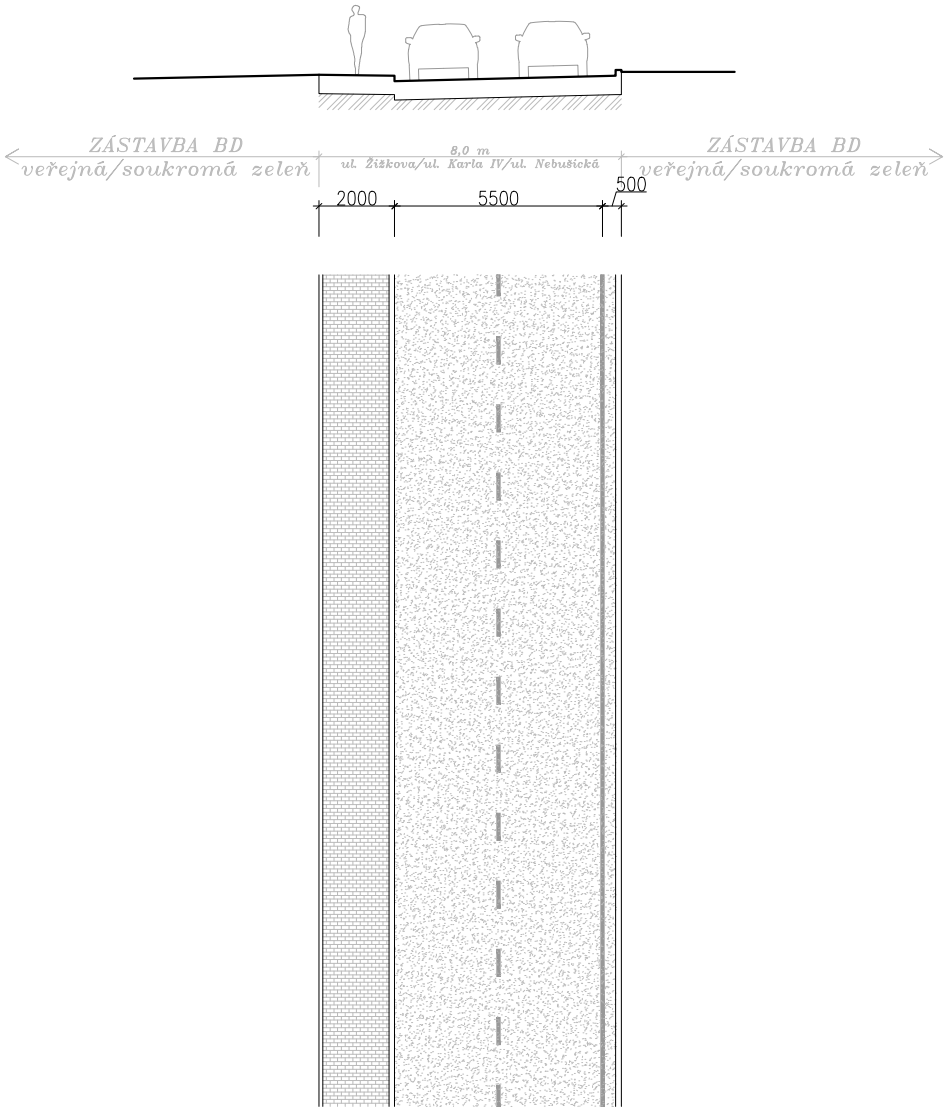
07.1

Dokumentace je chráněna autorským právem a nesmí se rozmnožovat a poskytovat třetím osobám bez souhlasu autora ATELIER RENO spol. s.r.o.

ul. Okrajová - uliční profil



ul. Žižkova, ul. Nebušická - uliční profil



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR OC Horoměřice, s.r.o.
E invest group a.s.
Gleason Property s.r.o.

VYPRACOVAL ATELIER RENO spol.s.r.o.
Václavská 10, 120 00 Praha 2
IČ: 45796572

Ing.arch. Anna Koukolová
Ing.arch. Jaroslav Malina

STUPEŇ STU

DATUM ZPRACOVÁNÍ 2021 / 11

MĚŘÍTKO 1:200

NÁZEV VÝKRESU VZOROVÉ ŘEZY
ul. OKRAJOVÁ, ul. ŽIŽKOVA, NEBUŠICKÁ

ČÍSLO PARÉ ČÍSLO VÝKRESU

07.2

A.5 Kapacita území

Navrhované řešení je děleno dle druhu zástavby do jednotlivých ploch. Rozdělení na zástavbu rodinnými domy, obchodní zónou, menšími bytovými domy a většími bytovými domy je patrné z výkresové dokumentace (výkres 03) a popisu v kapitole A.4. Pro účel zastavovací studie je navržená parcelace, rozdělená do těchto čtyř kategorií, každá s vlastním charakterem zástavby. Nadzemní objekty představují plochu nadzemních objektů. Zastavěná plochy je vyčíslena včetně podzemních podlaží pro parkování (viz výkres 05). Stanovený koeficient KZP je vyčíslen pro každou parcelu zvlášť. Vzhledem k společnému řešení lokality platí pro plochu bytových domů společné vyčíslení KZP pro celou funkční plochu, což odpovídá KZP=0,6.

• **Plochy rodinných domů – parc.č. 393/8 a 393/34**

Zástavba solitérními rodinnými domy na soukromých parcelách. Rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími s výškou okapní římsy sedlové střechy max. 6,5 m. Vymezené je 12 parcel velikosti 300 - 780 m2, zastavěná plocha jednoho RD 90 m2. Umístění domů při západní hranici je mimo navrhované regulativy vymezeno také hranicí ÚSES.

označení	parcelní číslo	celková plocha	nadzemní objekty	zastavěná plocha
1.1	393/34	3542 m2	7 x 90 = 630 m2	630 m2
1.2	393/8, 393/34	1590 m2	5 x 90 = 450 m2	450 m2
Celkem		5132 m2 (z toho zastavitelná 3886 m2)	1080 m2 (KZP 0,28)	

• **Plochy rodinných domů – parc.č. 393/36 a 393/37**

Zástavba solitérními rodinnými domy na soukromých parcelách. Rodinné domy s max. 2 nadzemními podlažími s výškou okapní římsy sedlové střechy max. 6,5 m. Vymezené je 10 parcel velikosti 300 - 520 m2, zastavěná plocha jednoho RD 90 m2. Umístění domů při západní hranici je mimo stanovené regulativy vymezeno hranicí ÚSES.

označení	parcelní číslo	celková plocha	nadzemní objekty	zastavěná plocha
1.3	393/37	2234 m2	5 x 90 = 450 m2	450 m2
1.4	393/8, 393/34	1680 m2	5 x 90 = 450 m2	450 m2
Celkem		3914 m2 (z toho zastavitelná 3068 m2)	900 m2 (KZP 0,29)	

• **Plocha obchodní zóny – parc.č. 393/8, 393/34, 393/35, 400**

Zástavba přízemní stavbou sloužící pro obchod lokálního charakteru. Domy s převýšeným přízemím s výškou atiky max. 8,5 m. Vymezená je 1 parcela se zástavbou dvěma objekty rozdělenými na jednotlivé nájemní jednotky. Nezastavěnou část parcely využít pro povrchové parkoviště s doplňkovou zelení.

označení	parcelní číslo	celková plocha	nadzemní objekty	zastavěná plocha
2.1	393/8, 393/34 393/35, 400	12930 m2	3880 m2	3880 m2
Celkem		12930 m2	3880 m2 (KZP 0,30)	

• **Plocha menších bytových domů – parc.č. 393/36, 393/37**

Zástavba nízkopodlažními členitými bytovými domy. Bytové domy se dvěma až třemi nadzemními podlažími s obytným podkrovím na společném podzemním podlaží, které slouží pro parkování. Výška okapní římsy sedlové střechy max. 10,5 m. Vymezená je 1 parcela. Parter kolem bytových domů se předpokládá dělený na soukromé zahrady přízemních bytů, veřejné parkové plochy a pěší komunikace s možností pojezdu pro vozidla IZS.

označení	parcelní číslo	celková plocha	nadzemní objekty	zastavěná plocha
3.1	393/37	14480 m2	3860 m2	9971 m2
Celkem		14480 m2	9971 m2 (KZP 0,68)	

• **Plocha větších bytových domů – parc.č. 393/184**

Zástavba nízkopodlažními bytovými domy. Bytové domy se třemi až čtyřmi nadzemními podlažími na společném podzemním podlaží, které slouží pro parkování. Výška atiky ploché střechy max. 12 m, max. výška atiky ploché střechy ustoupeného podlaží 15 m. Vymezená je 1 parcela. Parter kolem bytových domů se předpokládá dělený na soukromé zahrady přízemních bytů, veřejné parkové plochy a pěší komunikace s možností pojezdu pro vozidla IZS.

označení	parcelní číslo	celková plocha	nadzemní objekty	zastavěná plocha
3.2	393/184	9135 m2	2548 m2	6171 m2
3.3	393/184	459 m2	150 m2	150 m2
Celkem		9594 m2	6243 m2 (KZP 0,65)	

Celková plocha nadzemních objektů je 12 418 m2.
Celková plocha soukromých zahrad je 14 902 m2.
Celková plocha pozemních komunikací a parkoviště je 10 710 m2
Celková plocha navržených pěších cest je 8 840 m2.
Ostatní plocha veřejné zeleně je 11 715 m2.

Zdroje:
1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST
2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres
3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST

A.6 Technické řešení

Řešená lokalita je navržena zásobovaná veřejnými podzemními sítěmi vodovodu, splaškové kanalizace, plynu, silnoproudé i slaboproudé elektřiny. Dešťové vody budou vsakovány co nejbližše jejich vzniku, resp. na pozemku dané stavby.

Napříč dotčeným územím vedou stávající sítě vysokého napětí a dešťové kanalizace. Nadzemní síť vysokého napětí vedoucí ze severu k jihu bude zrušena, resp. přeložena do podzemí v nové trase (odpovídající navrženým trasám komunikací a umístění zástavby). Dešťová kanalizace ze sousední zástavby (H-systém) vede pod zemí z východní části k západnímu okraji a dál do rokle, kde je stávající zasakovací objekt - suchý polder. Stávající dešťová kanalizace bude zachována bez úpravy, v její trase je navržena veřejně přístupný pozemek cyklostezky (podél severní hranice obchodní zóny a dále mezi rodinnými domy do rokle).

• Vodovod

Nový vodovod bude napojen na stávající veřejný vodovod v ulicích Jasanová, Žižkova, Karla IV a Nebušická. Požadovaná spotřeba byla určena na základě odhadované kapacity území. Počet rezidentů byl stanoven na 1410 EO. Počet zaměstnanců obchodní zóny na 200 EO. Roční spotřeba rezidentů 36 m³/os/rok, roční spotřeba zaměstnanců 18 m³/os/rok.

1410 x 36	= 50760 m ³ /rok
vybavenost 20 %	= 10152 m ³ /rok
<u>200 x 18</u>	<u>= 3600 m³/rok</u>
Celkem	64512 m ³ /rok
Zaokrouhleno na	65000 m ³ /rok

Zjištění kapacity distribučního potrubí, kapacity vodního zdroje a tlakové stanice - vodojem Suchdol, je předmětem navazující návrhové části – bude upřesněno.

• Splašková kanalizace

Nová splašková kanalizace bude napojena na stávající gravitační kanalizace v ulicích Jasanová, Žižkova, Karla IV a Nebušická.

Volná kapacita čističky odpadních vod dle předběžného průzkumu je právě 1500 EO avšak může být nižší dle ostatních uvažovaných záměrů v území.

• Dešťové vody

Pozemky pro výstavbu o úhrnné ploše 5,86 ha jsou mírně svažité, zatravněné, s křovinami a řídce porostlé ovocnými stromy s hustou sítí cestiček. Na povrchu nejsou významné erozní rýhy. Porost extensivní zeleně, odpar a infiltrace se tedy vyrovnávají s atmosférickými srážkami.

Účelem řešení odvádění dešťových vod je, pokud možno, zachovat stávající systém bez nutnosti odvádění přebytečné vody do recipientu. Zatím není k dispozici hydrogeologický posudek, který by stanovil možnosti infiltrace vody do podloží. Předpokládají se sprašové hlíny s velmi malou infiltrační schopností.

Z hlediska odvádění dešťových vod je území rozděleno na dvě části. V jedné budou solitérní rodinné domy, ve druhé pak vícepodlažní bytové domy. Koeficient zastavěnosti by měl činit maximálně 0,3. Součinitel odtoku se zvýší ze stávajících 0,05 a až 0,10 na:

$$(5,86 / 3 \times 0,9 + 5,86 / 3 \times 2 \times 0,1) / 5,86 = 0,37$$

Neredukovaný odtok z území by pak činil: $Q_{\max} = 5,86 \times 150 \times 0,37 = 325,2$ l/sec

Podle Městských standardů hl. m. Prahy by byl možný odtok: $5,86 \times 10 = 58,6$ l/sec.

Podle Metodických nástrojů MŽP by povolený odtok činil: $5,86 \times 3 = 17,6$ l/sec

Z uvedených dat vyplývá, že při odvádění vody do vodoteče by musely být vybudovány nákladná zařízení pozůstávající ze systematické kanalizace, dešťové usazovací nádrže, retenčních prostor (cca 550 m³) a úprav recipientu. Proto je jednoznačně výhodnější infiltrovat dešťové vody bezprostředně u zdrojů.

U rodinných domů se uvažují podzemní jímky pro zachyt dešťové vody s objemem asi 3,0 m³ na každých 100 m² průmětové plochy střechy u každého domu. Voda může být využívána pro závlivku zahrady či jako užitková v domě. Přebytky budou zasakovány v podzemních infiltračních systémech.

U bytových domů není vyloučeno obdobné řešení jako u domů rodinných. Jedná se ovšem o společné zařízení, kde musí být jednoznačně určena osoba zodpovědná za provoz. Také společné využívání užitkové vody má určité správní a hygienické problémy. Proto se u bytových domů s akumulací nepočítá. Primární zadržení vody bude na zelených střechách, kde bude koeficient odtoku snížen pod 0,5. Přebytečné vody budou odváděny odpadními trubkami na fasádách do podzemních retenčně infiltračních systémů. Pro každý dům budou zřízeny minimálně čtyři infiltrační systémy.

• Plynovod

Nový plynovod bude napojen na stávající veřejný plynovod v ulicích Jasanová, Žižkova, Karla IV a Nebušická.

Navrhovaná zástavba je navržena s vytápěním plynem včetně ohřevu TUV. Pro každý objekt rodinného domu je počítáno s jedním plynovým kotlem 16kW. Pro objekty obchodní zóny je uvažováno se samostatnou plynovou kotelnou 450kW. Pro každý bytový dům (jeden vstup = jeden BD) je navrhováno s jedním plynovým kotlem s centrálním ohřevem TUV s kapacitou 2 x 30kW. Z výše vypsaneho rozsahu byla určena potřeba plynu na celkových 257,2 m³/hod.

Zjištění kapacity plynovodní sítě je předmětem navazující návrhové části – bude upřesněno.

• Silnoproud

Navrhované území bude napojeno na stávající rozvody vysokého napětí 22kV. Nově zastavovanou oblast křížuje venkovní vedení 22kV, které bude přeloženo do kabelu. Nová kabelová trasa bude zároveň sloužit pro napájení nově instalovaných trafostanic. Pro posílení přenosové schopnosti kabelů bude navíc vedení zaokrouhováno a napojeno na rozvod v sousední severní zástavbě bytových domů. Pro řešené území jsou navrženy celkem čtyři trafostanice.

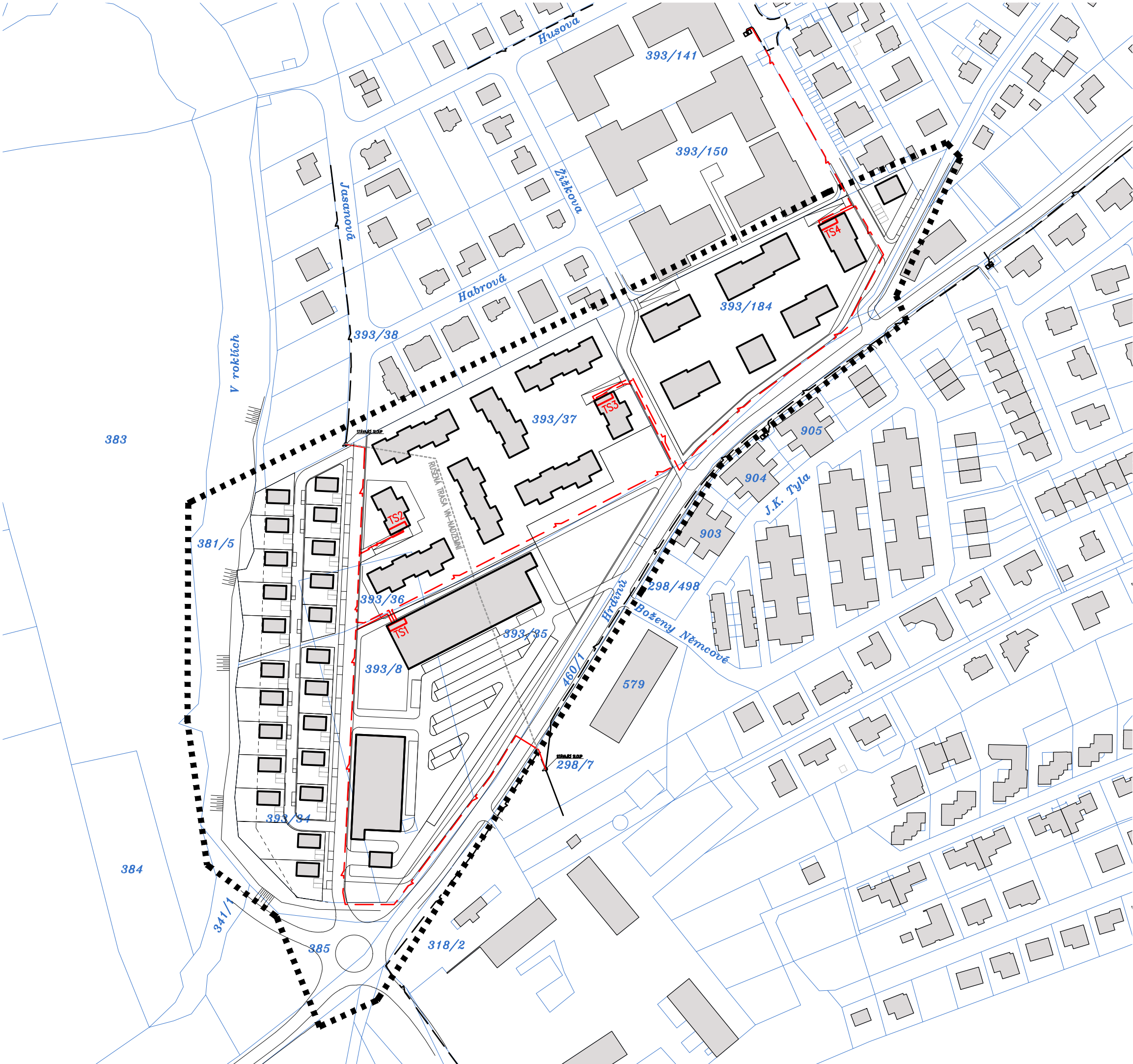
Trafostanice TS 1 (pro obchodní zónu) bude umístěna v rámci objektu obchodní zóny. Trafostanice TS 2, TS 3 a TS 4 (pro rodinné a bytové domy) budou umístěny v podzemním podlaží navrhovaných podzemních garáží. Umístění je navrženo vždy u sjezdu do podzemních garáží se vstupem z veřejně přístupného prostoru komunikace před vjetím do vlastního prostoru garáží. Trafostanice vždy obsahují vstupní rozváděč 22kV distribuční společnosti, transformátory 22/0,4kV a jištěné vývody rozvodů 400V. Přesná pozice, trasování a kapacita jednotlivých TS je patrná z výkresové dokumentace. Výkony transformátorů jsou odhadnuty na základě předpokládaného odběru rodinných domů a jednotlivých bytových jednotek v bytových domech.

Dle předběžného vyjádření ČEZ distribuce, a.s. je kapacita stávajících rozvodů dostatečná. V dalším stupni bude dále jednáno o přesné pozici a provedení veřejné sítě.

Veřejné osvětlení bude částečně napojeno ze stávajícího rozvodu VO obce Horoměřice a z nového odběrného místa v nově budované TS. Ze stávajících spínacích bodů rozvodu obce bude v dané lokalitě vyveden vždy samostatný kabel VO, který bude zasmyčkovávat jednotlivé světelné body. Stožáry budou sadové nebo silniční, svítidla s technologií LED, případně výbojkové. Kabelové vedení VO bude uloženo podél komunikace v zeleném pásu a při křížení komunikace bude uloženo v ochranné trubce. Přesné rozmístění světelných bodů bude stanoveno v dalším stupni PD světelně-technickým výpočtem a na základě upřesnění typu svítidel a stožárů VO od obce Horoměřice. Parkoviště v obchodní zóně bude osvětleno samostatnými stožárovými svítidly napojené přímo z obchodní zóny.

Zdroje:

1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST
2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres
3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST

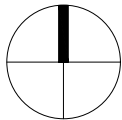


LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ VÝSTAVBA
- NOVÁ / STÁVAJÍCÍ VÝSTAVBA
- HRANICE A ČÍSLO PARCELY DLE KN
- STÁVAJÍCÍ VEDENÍ VN / STÁVAJÍCÍ TRAFOSTANICE
- NAVRHOVANÉ VEDENÍ VN / NAVRHOVANÉ TRAFOSTANICE

NAVRHOVANÁ KAPACITA:

- TS1 OBCHODNÍ ZÓNA (4x900A)
- TS2 22 x RD (22x25A)
7 x BD (105x25A)
- TS3 7 x BD (105x25A)
- TS4 13 x BD (180x25A)



OBYTNÝ SOUBOR HOROMĚŘICE
Zastavovací studie

INVESTOR	OC Horoměřice, s.r.o. E invest group a.s. Gleason Property s.r.o.
VYPRACOVAL	ATELIER RENO spol.s.r.o. Václavská 10, 120 00 Praha 2 IČ: 45796572 Ing.arch. Anna Koukolová Ing.arch. Jaroslav Malina
STUPEŇ	STU
DATUM ZPRACOVÁNÍ	2021 / 06
MĚŘÍTKO	1:2000
NÁZEV VÝKRESU	SCHEMA ELEKTRO
ČÍSLO PARÉ	ČÍSLO VÝKRESU

A.7 Bilance navrhovaného řešení

Řešené parcely			
393/8	Ing. Jiří Kočař	8287	m2
393/34	Ing. Jiří Kočař	7416	m2
393/35	Ing. Jiří Kočař	9444	m2
st. 400	Ing. Jiří Kočař	49	m2
393/36	Rezidence Immo II. S.r.o.	1911	m2
393/37	Rezidence Immo II. S.r.o.	19304	m2
393/184	E - Invest Group a.s.	12174	m2
celková plocha		58585	m2
Navrhované plochy			
plocha pozemních komunikací a parkoviště		3910	m2
plocha pěších komunikací		2730	m2
plocha obecní zeleně		6643	m2
plocha ÚSES (soukromé zahrady)		2092	m2
zastavitelná plocha		43210	m2
z toho: zastavěná plocha		22152	m2
nadmenné objekty		12418	m2
plocha komunikací a parkoviště		6800	m2
plocha komunikací pěších		6110	m2
plocha veřejné zeleně		5072	m2
plocha soukromé zeleně		12810	m2
Navrhované plochy nadzemních objektů			
zastavěná plocha RD		1980	m2
zastavěná plocha OC		3614	m2
zastavěná plocha menší BD		3853	m2
zastavěná plocha větší BD		2691	m2
Navrhované bytové kapacity			
počet RD (4+kk, cca 140m2)		22	ks
bytové jednotky 1+kk (cca 30m2)		97	ks
bytové jednotky 2+kk (cca 50 m2)		176	ks
bytové jednotky 3+kk (cca 70 m2)		79	ks
bytové jednotky celkem		374	ks
Ostatní navrhované kapacity			
maximální počet obyvatel		1500	os
nová cyklostezka		825	m
veřejný park s vodním prvkem		3380	m2
počet parkovacích stání OC		167	ks
návštěvnícká parkovací stání RD		10	ks
návštěvnícká parkovací stání BD		30	ks
parkovací stání BD (placená)		470	ks
parkovací stání celkem		674	ks

Zdroje:

1. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, TEXTOVÁ ČÁST
2. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU, Změna č.9, část B3_Hlavní výkres
3. HOROMĚŘICE, ÚZEMNÍ PLÁN, 2. NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ, TEXTOVÁ ČÁST

A.8 Soulad s územně plánovací dokumentací a požadavky dotčených orgánů

Návrh vychází z původního i navrhovaného ÚP s přihlédnutím k urbanistickému řešení území a k informacím o chystaných úpravách ÚP. Soulad s ÚP může být dopracován až po vydání nového ÚP s konečným řešením.

Návrh byl konzultován se zástupci obce (Ivan Král – místostarosta, Ing.arch. Turek – obecní architekt). Vyjádření k zpracované studii bylo kladné, s navrhovaným řešením souhlasí. Požadavky obce, které jsou ve studii zapracovány, jsou:

- vybudování vodního prvku v centrálním veřejném parku
- parkovacích stání u BD v počtu 500 ks (požadovaný dle ČSN 73 6110 je 297 ks)
- trasování nových cyklostezek

Návrh byl konzultován se zástupci odboru územního plánování městského úřadu Černošice (Ing. Helena Ušiaková – vedoucí, Bs. Martin Eisman – referent pro Horoměřice, dále jen OÚP). OÚP upozorňuje že pro územní celek Horoměřice není platný územní plán, výstavba je možná pouze v rámci zastavitelného území na již zasíťovaných a na komunikaci připojených pozemcích. Konkrétněji k navrhovanému řešení se mohou vyjádřit až po vydání nového ÚP. Předběžně upozorňují na požadavek na šířku pozemku pozemní komunikace zpřístupňující bytové domy 12 m. Dále upozorňují že do zastavěné plochy nutno započítat všechno podzemní i nadzemní podlaží, tj. i podzemní garáže. Požadavky byly zapracovány do studie.

A.9 Regulativy v území

Navazujícím stupněm dokumentace je zpracování územní studie. Územní studii je nutné vnímat ne jako svazující, ale jako záruka pro jednotný rozvoj území. Zpracovaná územní studie bude pro vlastníky v území deklarováním kvality napříč územím nehledě na vlastnické vztahy. Pro zajištění navrhovaného charakteru zástavby se předpokládá s následujícími regulativy:

- vymezení ploch pro veřejné komunikace
- vymezení ploch pro veřejnou zeleň
- vymezení ploch pro zástavbu rodinných domů
- vymezení ploch pro obchodní zónu
- vymezení ploch pro zástavbu menších bytových domů
- vymezení ploch pro zástavbu větších bytových domů
- vzorové příčné řezy komunikací a jejich charakter
- definice limitních výšek okapních říms, atiky, maximální výšky pro jednotlivé plochy
- charakter zástavby, řešení střech, ustupujících podlaží pro jednotlivé plochy
- charakter parkovacích stání pro jednotlivé plochy
- definice stavební čáry (otevřená, závazná / nepřekročitelná)
- definice výšky oplocení

A.10 Závěr

Účelem zastavovací studie je naleznout společnou shodu nad řešeným územím a stanovení jeho možných kapacit. Návrh vychází z průběžných konzultací s investory a předběžných vyjádření dalších dotčených orgánů. Dotčení vlastníci se tímto materiálem zavazují k navrhovanému charakteru řešení. Záměrem je vytvořit kvalitní obytné prostředí vhodně doplňující stávající strukturu obce Horoměřice, nejen hmotovým řešením, ale také zprostředkováním obchodních ploch lokálního charakteru, prostupností území a doplněním veřejné zeleně.



