

**monoform**

**CENTRUM OBCE JÍLOVIŠTĚ**

URBANISTICKÁ STUDIE

11.10.2023

**VERZE KE KONTROLE**

**CENTRUM OBCE JÍLOVIŠTĚ – URBANISTICKÁ STUDIE**

**ZADAVATEL:**

Obec Jíloviště

Pražská 81

252 02 Jíloviště

Zastoupená starostou ing. Vladimírem Dlouhým a místostarostkou RNDr. Janou Malou, CSc.

**ZPRACOVATEL:**

**Autoři urbanistické studie:**

MONOFORM architekti s.r.o.

IČO: 07848897

Kodaňská 558/25, 10100 Praha 10

[www.monoform.cz](http://www.monoform.cz)

Ing. arch. Jan Trávníček (ČKA 04564)

Ing. arch. Jindřich Ševčík

Email: sevcik@monoform.cz

Tel.: 604 114 885

Spolupracovníci: Mgr.art. Róbert Martinček, Bc. Juraj Vronka

**Návrh dopravního řešení:**

Ing. Vít Bartoš

**Návrh řešení přeložky TS:**

Ing. Jiří Veselský, Explan s.r.o.

**Kalkulace předpokládaných investičních nákladů:**

Ing. Tereza Horáčková

**DATUM ZPRACOVÁNÍ**

11.10.2023

## TEXTOVÁ ČÁST

## 1 HLAVNÍ CÍLE URBANISTICKÉ STUDIE

Cílem urbanistické studie „Centrum obce Jíloviště“ je stanovit urbanistické, architektonické a územně technické podmínky využití řešeného území pro účely nového centrálního veřejného prostranství obce, umístění objektu Domova pro seniory a vyřešení dopravní obslužnosti stávajících funkcí tj. rodinných domů, parkoviště, dětského hřiště a sportovních ploch.

## 2 POPIS ÚZEMÍ

### a) rozsah řešeného území

Řešené území se nachází přibližně v centrální části obce, ze severu je vymezeno ulicí Pražská (hlavní dopravní osou obce), ze které je území dopravně napojeno. Ze západní strany je vymezeno krátkou slepu ulicí K Vodárně. Jižní strana území ukončeno realizovaným parkovištěm a vymezeno prudkou roklí lesního porostu. Východní strana je ohraničena již realizovanými sportovišti – dětským hřištěm a fotbalovým hřištěm. V severovýchodním rohu území rozšiřuje komunikační prostor sloužící k přístupu do areálu fotbalového klubu a jako boční vchod na zahrádku restaurace.

### b) seznam pozemků podle katastru nemovitostí

Obec	Katastrální území	p.č.	druh pozemku	výměra m <sup>2</sup>	ZPF
Jíloviště	Jíloviště (660175)	236/1	zeleň	3.754 *	ne
Jíloviště	Jíloviště (660175)	236/4	jiná plocha	505	ne
Jíloviště	Jíloviště (660175)	236/11	zeleň	18.815 **	ne
Jíloviště	Jíloviště (660175)	236/16	zahrada	21	ano
Jíloviště	Jíloviště (660175)	st. 185	zast. plocha a nádvoří	597	ne

#### Vlastnická práva:

Obec Jíloviště, Pražská 81, 25202 Jíloviště

Pozn.:

\* výměra části parcely p.č. 236/1 v rámci řešeného území cca 3.651 m<sup>2</sup>

\*\* výměra části parcely p.č. 236/11 v rámci řešeného území cca 2.863 m<sup>2</sup>

### c) charakteristika řešeného území

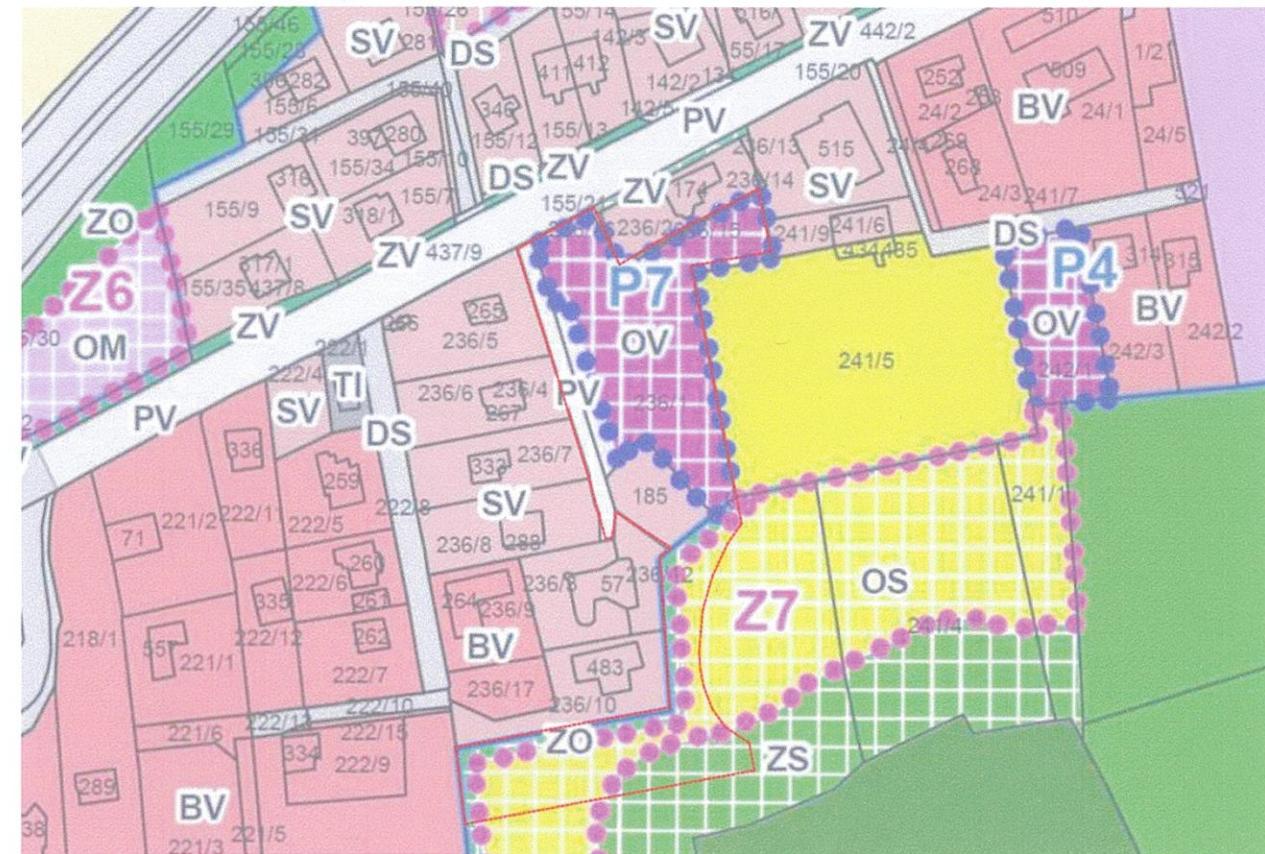
Řešené území se nachází částečně v zastavěném území (parcely p.č. 236/1, 236/4 a 236/16, st. 185), dále v nezastavěné, ale zastavitelné ploše (část parcely p.č. 236/11) a částečně v nezastavitelné ploše (jihovýchodní část, část parcely p.č. 236/11).

Území má v současnosti víceúčelový charakter s převažující dopravní funkcí. Území můžeme rozdělit na části s vymezenou a ustálenou funkcí – především ulicí k Vodárně, dále malý parčík s dětským hřištěm u křižovatky Pražská / K Vodárně, samostatný objekt bývalé vodárny na parcele p.č. st. 185 a nakonec nedávno zrealizované parkoviště v jižní části území. Ostatní plochy jsou v současnosti řešeny provizorně, neorganizovaně. Plochy slouží jednak jako neoficiální „náměstí“, kde se mohou konat lokální kulturní a sousedské akce („Pálení čarodějníc“, dožínky, apod.), jednak jako divoké parkoviště při sportovních utkáních.

### d) soulad s územně plánovací dokumentací

Řešené území zasahuje do několika funkčních ploch a nachází se v plochách zastavěných (SV,PV) plochách přestavby

(OV), plochách zastavitelných (OS) a částečně zasahuje i plocha nezastavitelná (ZS).



Největší část řešeného území – severní část přiléhající k ulici Pražská, K Vodárně a fotbalovému hřišti se nachází v ploše:

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

#### Hlavní využití:

plochy převážně občanské vybavenosti – sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Umístění Domova pro seniory je v souladu s regulativem – sociální a zdravotní služby.

#### Přípustné využití:

Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku

Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu

Místní obslužné komunikace, účelové komunikace, nezbytná technická infrastruktura

#### Plochy veřejné či vyhrazené zeleně

Umístění části komunikace K Vodárně, parkovací místa u Domova seniorů, plochy veřejných prostranství, parku a zahrady Domova pro seniory jsou v souladu s regulativy.

#### Nepřípustné využití:

Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> provozní plochy

Bydlení s výjimkou bytu správce

Komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 200m<sup>2</sup>

Podmínky prostorového uspořádání:

koeficient zastavění pozemku max. 0,8 (tj. 80 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku) – zastavěnost je 13% – zastavěná plocha (DS včetně arkády) je 444 m<sup>2</sup>, celá plocha OC je cca 3.328 m<sup>2</sup> – návrh je v souladu s regulativy.

koeficient zeleně min. 0,15 (tj. minimálně 15% plochy tvoří zeleň) – plocha zeleně je cca 1.332 m<sup>2</sup>, tj. koeficient zeleně 0,40 (tj. 40%) – návrh je v souladu s regulativy.

výšková hladina zástavby – max. 10,5 m nad rostlý terén – výška atiky objektu je 10,5 m – návrh je v souladu s regulativy.

#### Další podmínky využití:

Parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami – návrh je v souladu s regulativy.

Novostavby, stavby pro hlavní využití po stavebních úpravách, přístavbách či nástavbách budou připojeny na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu – návrh je v souladu s regulativy.

Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulačních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení – již zrealizováno – návrh je v souladu s regulativy.

#### Specifické podmínky využití:

##### Plocha P7

Podmínkou připojení na veřejný vodovod je rekonstrukce a rozšíření kapacity vodojemu Cukrák či připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy – již zrealizováno – návrh je v souladu s regulativy.

Stávající objekt bývalé vodárny a část nové komunikace k areálu hřišťů se nachází v ploše:

#### SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

##### Hlavní využití:

pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených venkovských lze zahrnut pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území – komunikace je v souladu s funkcí související dopravní infrastruktury.

##### Přípustné využití:

Rodinná pobytová rekreace, výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území – návrh je v souladu s regulativy.

##### Nepřípustné využití:

Zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozuje hygienu životního prostředí v souvisejícím území – návrh je v souladu s regulativy.

##### Podmínky prostorového uspořádání:

koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku) – zastavěná plocha (vodárna a TS) je 119 m<sup>2</sup>, pozemek p.o. 185 v ploše SV je cca 628 m<sup>2</sup> – zastavěnost je 0,19, tj. 19% – návrh je v souladu s regulativy.

intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku) – plocha zeleně je

cca 316 m<sup>2</sup>, tj. koeficient zeleně 0,5 (tj. 50%) – návrh je v souladu s regulativy

Komunikace K Vodárně se nachází v ploše:

#### PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

##### Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy náměstí, návsí, veřejné parkové zeleně, komunikací s významnou prostorotvornou funkcí

##### Přípustné využití:

Prvky městského mobiliáře a zařízení veřejné infrastruktury, dětská hřiště, autobusové zastávky a ostatní zařízení veřejné dopravy

##### Nepřípustné využití:

Trvalé skládky materiálu a odpadů, parkování a odstavování vozidel mimo vymezené plochy parkovišť, objekty, zařízení a plochy s neveřejným přístupem

Umístění dopravní infrastruktury – komunikace a pás zeleně – návrh je v souladu s regulativy.

Stávající a již realizované stavby - obslužná komunikace, veřejné sportoviště a parkovací plocha se nachází v plochách OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ a částečně i ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ – tyto stavby jsou povoleny a realizovány a s příslušnými regulativy jsou v souladu.

Do řešeného území dále velmi okrajově zasahují plochy ZV - ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

AZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ, dané plochy odpovídají funkčnímu vymezení a jsou v souladu s regulativy.

Závěrem lze konstatovat, že veškeré – stávající i navrhované úpravy v území jsou v souladu s platným Územním plánem obce Jíloviště (2023).

##### e) výčet dostupných podkladů a provedených průzkumů, vyhodnocení existující dokumentace území

- Zadání investora (2022)
- Geodetické zaměření (GeoSM, 2023)
- Územní rozhodnutí pro umístění sportoviště, vč. terénních úprav, ochranného valu, likvidace dešťových vod, oplocení, nástupní a parkovací plochy pro vozidla na pozemcích p.o. 236/11, 241/1, 241/4 v k.ú. Jíloviště (č.j. MMpB-SÚ/2629/17-605/2017-Joch, 2017)
- Podklady od správců technické infrastruktury (2023) – CETIN, ČEZ, ELTODO, GAS net, ICT, TELIN, TPS a VaK Beroun
- Věcné podmínky pro realizaci projektů pobytových služeb péče v rámci Národního plánu obnovy (MPSV, 2023)
- Projektová dokumentace Realizace veřejného sportoviště (2020)
- Program rozvoje obce Jíloviště na období 2023 až 2026 s výhledem do roku 2028

##### f) stávající ochranná a bezpečnostní pásma

V rámci přeložky části nadzemního vedení a stávající sloupové trafostanice budou zrušena ochranná pásma nadzemního vedení a TS.

### g) územně technické podmínky, popis stávající dopravní a technické infrastruktury

Dopravní napojení – území je v současné době napojeno z ulice Pražská ulicí K Vodárně.

Technicky je území napojeno na vodovodní řad, rozvody elektro, splaškovou kanalizaci a plyn.

### h) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice

Související investicí je přeložka trafostanice, části vodovodního řadu a veřejného osvětlení.

## 3 POPIS NÁVRHU

### 3.1 Celkové řešení území

#### a) problémová analýza

Současné využití území je neefektivní, problémy lze shrnout do následujících bodů:

- rozdrobenost území nevhodným vedením dopravních spojnic
- nevhledné fragmenty zeleně včetně nevhodné pozice Lípy Republiky
- parkování „nadivoko“
- nevhodné materiálové řešení ploch (asfalt)
- sloupová trafostanice v centru území
- nevhodně umístěný objekt vodárny
- nevhodně umístěné technické vybavení obecních skladů

#### b) návrh základního členění a využití území

Územní bude základně členěno na tři části – veřejné prostranství – „nové centrum obce“, Domov pro seniory a stávající plochu parkoviště.

#### c) popis navrhovaných stavebních objektů

V rámci navrhovaných úprav bude umístěna novostavba Domova pro seniory. Jedná se o třípodlažní nepodsklepenou stavbu pro bydlení s doplňkovými sociálními a zdravotnickými službami v parteru.

Jižně od stávající vodárny bude umístěna nová kiosková trafostanice, která nahradí stávající sloupovou.

Stávající typové plechové garáže umístěné u objektu vodárny budou přesunuty na parkoviště.

#### d) Připojení na technickou infrastrukturu a přeložky sítí

Stavba bude napojena na obecní vodovodní řad, rozvody elektro, splaškovou kanalizaci a plyn.

Stávající sloupová trafostanice (PZ-4138/300792 PZ) bude nahrazena novou kioskovou TS v jiné poloze. Podzemní trasa kabelů VN bude zkrácena a zatažena do nové TS. TS se předpokládá prefabrikovaná betonová o půdorysném rozložení cca 2,5 x 4,8 m. Přesný typ TS bude upřesněn v dalším stupni PD podle požadavků ČEZ. Nová TS nebude oplocena a bude přístupná z veřejného prostoru. Nová podzemní trasa kabelů NN bude z TS vedena v prostoru navržené komunikace a přepojena do stávajícího ponechaného rozvodu.

Stávající vodovod Li 80, který je veden šikmo přes řešené území, bude přeložen do bezkolizní pozice. Nově bude vodovod uložen v profilu nových komunikací. Předpokládaná délka přeložky je cca 75 m.

Stávající veřejné osvětlení v ploše řešeného území bude zrušeno a nahrazeno novým. Délka rušené trasy kabelů VO je cca 130 m. Stávající veřejné osvětlení v ulici K Vodárně bude zachováno bez úprav.

#### e) nakládání s dešťovými vodami

Dešťové splaškové vody budou nejprve akumulovány v dešťové nádrži (předpokládané umístění pod terasou Domova pro seniory) a využita pro zálivku zahradních ploch případně i fotbalového hřiště. Přepad bude odveden do vsakovacího podzemního tělesa.

#### f) celkové dopravní řešení, napojení na stávající dopravní infrastrukturu

Řešená lokalita ul. K Vodárně je dopravně napojena z ulice Pražská, která je komunikaci III. třídy č. III/11513. Ulice K Vodárně je nově navržena jako obytná zóna. Jedná se o slepu ulici s obousměrným provozem. První cca třetina ulice K Vodárně je navržena jako obousměrná dvoupruhová komunikace, zbývající cca 2/3 jsou pak navrženy jako obousměrná jednopruhová komunikace s výhybnou u budovy vodárny. Společný dopravní prostor je dále opticky a materiálově členěn na zóny s preferovaným druhem dopravy – pěší / automobilová.

Konstrukce ploch jsou navrženy s dlážděným či mlatovým povrchem. Dlážděné konstrukce zpevněných ploch umožňují pojezd i těžkých nákladních vozidel a je tedy možné využít i pro jednotky IZS, zásobování, vozidel pro svoz odpadů či manipulační techniky v případě pořádání hromadných akcí apod.

#### g) řešení dopravy v klidu

Doprava v klidu je řešena ve dvou lokalitách - u objektu pro seniory a jižním parkovištěm. U domu pro seniory jsou navržena 3PS a to pro ZTP, zásobování a krátkodobé návštěvy; jižní parkoviště disponuje 35PS a řeší tak hlavní nároky domova pro seniory a zároveň návštěvníků sportovního areálu či pořádaných akcí.

#### h) vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu

Jediným pozemkem v rámci řešeného území, který je součástí zemědělského půdního fondu je pozemek p.č. 236/16 – zahrada – o výměře 21 m<sup>2</sup>. Tento pozemek navrhujeme ponechat zatravněný. K záborům zemědělského půdního fondu nedojde.

#### i) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin

Požadavky na asanace a demolice nejsou. Stávající montované skladu u objektu vodárny budou přesunuty. Kácení dřevin bude navrženo pouze v nutném rozsahu na základě budoucího dendrologického posudku. Veškerá kácení vzrostlé zeleň bude nahrazena novou výsadbou a počítá se naopak s jejím výraznějším navýšením.

#### j) předpokládaný vliv stavby na životní prostředí

Stavba po své realizaci nebude mít negativní vliv na životní prostředí, nebude zdrojem znečištění, hluku a vibrací. Stavební záměr si nevyžádá zjišťovací řízení EIA.

Stavba Domova důchodců bude navržena v souladu s platnou legislativou jako budova s téměř nulovou spotřebou energie. Budou ve velké míře využity obnovitelné zdroje energie (např. tepelná čerpadla, fotovoltaika) a architektonické principy úspory energie.

Hospodaření s dešťovou vodou bude v celém území řešeno komplexně s možností akumulace, využití pro zálivku zeleně a přirozeného vsakování.

#### k) navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásmo

Vnikne nové ochranné pásmo trafostanice.

### 3.2 Varianty umístění Domova pro seniory

V počáteční fázi návrhu urbanistické studie bylo vypracováno několik variant umístění Domova pro seniory anavazujících veřejných ploch. Předpokládaná kapacita Domova pro seniory umožňuje umístění pouze do funkční

plochy OV, kde je možné umístit třípodlažní budovu.

#### a) Varianta A

Umístění Domova pro seniory v severní části území u ulice Pražská na místě dnešního dětského hřiště.

Výhody

+ Umístění objektu u hlavní ulice, logické dotvoření řady domů.

+ Možnost navrhnut velkorysé veřejné prostranství.

Nevýhody

- Předpokládaná kapacita Domova pro seniory nelze na úzkém pozemku realizovat při nutnosti dodržení odstupování vzdáleností

- Nedostatečné servisní plochy v okolí DS.

- Velká vzdálenost stávajícího parkoviště od DS.

- Nevhodně vysoká třípodlažní stavba v uliční frontě, která je řešena rozvolněnou zástavbou rodinných domů s převažující výškou přízemí s podkrovím.

- Zablokování prostoru náměstí od ulice Pražská a vedení pohybu pěších pouze komunikací K Vodárně.

#### b) Varianta B

Umístění Domova pro seniory v jižní části plochy před fotbalovým hřištěm, orientace delších fasád Sever – Jih.

Výhody

+ Možnost navrhnut velkorysé veřejné prostranství od ulice Pražská po DS.

+ Dostatečné plochy zeleně a zahrad.

Nevýhody

- Umístění DS v blízkosti fotbalového hřiště.

- Nemožnost oslunění bytů na severní fasádě.

#### c) Varianta C

Umístění Domova pro seniory v jižní části plochy před fotbalovým hřištěm, orientace delších fasád Východ - Západ

Výhody

+ Možnost navrhnut velkorysé veřejné prostranství od ulice Pražská po DS.

+ Dostatečné plochy zeleně a zahrad.

+ Možnost oslunění obou fasád.

Nevýhody

- Umístění DS v blízkosti fotbalového hřiště.

#### d) Varianty D a E

Hypotetické varianty, kde součástí návrhu byl i multifunkční objekt nového obecního úřadu. Záměrem bylo ukázat i další možnosti rozvoje území, které by tak získalo skutečnou veřejnou funkci hodnou nového centra obce.

Všechny navržené varianty umožňují zachování stavby vodárny, i když je tato skutečnost zohledněna pouze ve variantě C. To proto, že jsme stavbu vodárny doporučili odstranit. Odstranění vodárny by umožnilo lepší trasování komunikace pro příjezd na parkoviště a celkové využití území. Zastupitelstvem bylo požadováno zachování objektu vodárny.

Z prezentovaných variant byla zastupitelstvem vybrána jako nevhodnější **varianta C**. Tato varianta byla dále rozpracována v této urbanistické studii.

### 3.3 Řešení veřejných ploch

#### a) charakteristika a základní popis veřejných ploch

V rámci návrhu je území rozděleno dle základního využití na prostranství veřejná, poloveřejná a dopravní.

Veřejná prostranství:

a) Park – část území u křižovatky ulic Pražská a K Vodárně.

b) Náměstí – veřejná plocha mezi parkem a domovem pro seniory – nové reprezentativní prostranství pro konání obecních akcí, umístění Lípy Republiky apod.

c) Arkáda – zastřešený otevřený prostor uzavírající Náměstí a sloužící jako vstupní portikus domova pro seniory a dále jako kryté posezení, které navazuje na jeho zahradní část.

d) Zahrada – plocha zeleně mezi domovem pro seniory a fotbalovým hřištěm sloužící pro odpočinek obyvatel domova.

e) Ulice K Vodárně – nově řešena jako obytná zóna s novým profilem a povrchy, zajišťuje dopravní obsluhu domova pro seniory, přístup k dětským hřištěm a na parkoviště.

f) Parkoviště – plocha v jižní části řešeného území v současnosti stabilizovaná, slouží jako parkoviště pro Domov pro seniory a pro návštěvníky hřiště, sportovních zařízení.

#### b) urbanismus – kompozice prostorového řešení

Hlavní ideou návrhu je členění území do navzájem navazujících prostranství odlišného charakteru. K hlavní ulici přiléhající malý Park nabízí možnost odpočinku ve stínu pod vzrostlými stromy, zároveň umožňuje volný přístup na hlavní veřejné prostranství – Náměstí. To je prostorově vymezeno vysokou zelení Parku ze severní strany a Arkádou z jižní strany. Domov pro seniory je umístěn v jižní části plochy tak, že jeho podélná osa v severojižním směru je rovnoběžná s ulicí K Vodárně a umožňuje oslunění všech bytů, které jsou orientovány východně a západně. Vstup do domu pro seniory je z prostoru Náměstí přes Arkádu, která tak tvoří krytý vstupní portikus. Třípodlažní hmota Domova pak v druhém plánu působí jako přirozená dominanta celého prostoru. Přesto však je naší snahou co nejvíce přizpůsobit měřítko navrhované stavby okolnímu kontextu – jednak umístěním daleko od hlavní komunikace do otevřeného prostoru sportovišť a také jejím důsledným členěním na výraznější parter, který do prostoru vnáší lidské měřítko a jednodušší lapidární hmotu obytných pater.

#### c) architektonické řešení – kompoziční a materiálové řešení

Základním prvkem kompozice je plocha Náměstí tvaru obdélníku s podélou osou ve východozápadním směru. Plocha je kompozičně vymezena Arkádou a v druhém plánu hmotou Domova pro seniory. Tato linie jasně vymezí Náměstí při vstupu do území z ulice Pražská. Dalším kompozičním prvkem je Park – blok zeleně, který Náměstí vymezuje ze severní strany. Východní linie Náměstí je definována nově navrženou řadou stromů u fotbalového hřiště.

Navržené materiály korespondují s architektonickou a užitkovou funkcí dané plochy. Veškeré zpevněné plochy umožní pojezd vozidel včetně nákladních.

Náměstí – jako hlavní a nejdůležitější prostor zde volíme reprezentativnější povrch z kamenné dlažby z nepravidelných odseků, dlažba bude rozdělena do pásů pomocí linií dlažby. Obvod plochy bude vydlážděn z hladké řezané kamenné dlažby formátu cca 30 x 60 cm do vazby – tento obvodový pás naváže na pochozí část ulice K Vodárně a umožní bezproblémový pohyb například osob s berlemi, chodítka či na invalidním vozíku.

Arkáda – povrch bude vydlážděn hladkou řezanou dlažbou 30 x 60 cm.

Ulice K Vodárně – ulice bude řešena jako obytná zóna s omezenou rychlostí a možností pohybu chodců v celé šíři profilu, nicméně bude povrchem rozdělena na část určenou k pojíždění – zde navrhujeme žulovou dlažbu 10 x 10 cm do vějířů s možností vysokého zatížení, část pochozí pak opět řešíme z hladké řezané žulové dlažby 30 x 60 cm v části od Náměstí k ulici Pražská a v části od Arkády směrem k jihu pak opět z kamenných kostek 10 x 10 zde ovšem kladených do řad.

Park – plochy parku pod vzrostlými stromy navrhujeme jako mlatové, vzhledem k výškovému rozdílu navrhujeme plochu rozčlenit na tři výškové úrovně (terasy) tak, aby mlatové plochy byly vodorovné. Na hranách stupňů navrhujeme umístit lavičky či stupně k sezení. Toto řešení umožní i pohodlný průchod z ulice Pražská do náměstí. Park doporučujeme doplnit o vodní prvek – zvolna protékající voda v mělkém zvýšeném korytu.

Zahrada – plochy zahrady budou z větší části tvořeny vegetací, pobytová terasa u Domova seniorů je navržena s mlatovým povrchem.

Doplňkové cesty – pěší propojení z Náměstí k areálu dětských hřišť navrhujeme z kamenné dlažby šlapákového typu s možností prorůstání zeleně. Stejný typ povrchu navrhujeme pro zpevněnou propojovací komunikaci od Náměstí k zázemí fotbalového hřiště.

#### d) řešení terénních úprav

Území je mírně svažité směrem k jihu. Niveleta terénu bude v návrhu z větší části zachována. Největší terénní úpravy se budou týkat Parku, který bude rozčleněn do nízkých stupňovitých teras. Dále se dotkne terénu v okolí Domu pro seniory, který bude částečně vyrovnan v blízkosti vstupu a pobytové terasy v severní části. Další terénní úpravy jsou navrženy z důvodu nového trasování komunikace kolem stávající vodárny.

#### e) řešení vegetačních úprav

V návrhu zeleně jsme dbali především o zatraktivnění stávajících zelených ploch a jejich dotvoření. Navrhujeme Park – počítáme se zachováním vybraných stávajících vzrostlých stromů a doplněním nových. Nové stromy budou vybrány s vysokým větvením. Konkrétní druh stromů bude upřesněn v dalších stupních PD. Parter parku bude řešen mlatovým povrchem rozčleněným do teras.

Zahrada – navrhujeme především travnaté plochy doplněné květinovými záhony případně ve velmi malé míře střední zelení. V jižní části zahrady navrhujeme doplnit stávající vzrostlé stromy novými. Zahrada lze v případě potřeby doplnit zvýšenými záhony pro pěstební účely obyvatel domu pro seniory.

Pruh podél fotbalového hřiště navrhujeme osadit vyššími stromy v pravidelných rozestupech – jako odclonění hřiště od Domova pro seniory a zároveň jako zastiňující prvek samotného hřiště (větrolam).

Obecně – stav stávající stromů bude zhodnocen dendrologickým průzkumem v dalších fázích projektové dokumentace. Nevyhovující a kolizní stromy budou navrženy k pokácení. Výsadba nových stromů nahradí pokácené stromy.

Další plochy navrhujeme především zatravnit – jde především o nově vzniklých pruh podél komunikace K Vodárně, dále pak části pozemků v severovýchodní části území přiléhající k pozemku rodinného domu a průjezdu k zázemí hřiště.

Lípa Republiky – Lípu Republiky navrhujeme přesunout do nové bezkolizní polohy v jihovýchodním rohu Náměstí. Lípu navrhujeme osadit do reprezentativního kamenného rabátka kruhového půdorysu.

#### f) bezbariérové užívání území

Veškeré nově navržené území budou důsledně dodržovat vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Nivelety pojížděných a pochozích ploch budou na jedné úrovni či s minimálními rozdíly do 2 cm, takže umožní pohyb osob na invalidních vozících. Šířky, povrchy a sklonky komunikací budou odpovídat předepsaným hodnotám. Vstupy do objektů pro veřejnost budou bezbariérové.

#### g) mobiliář a architektonické prvky

Nová veřejná prostranství budou doplněna mobiliářem. Předpokládáme umístění laviček do nejatraktivnějších míst vhodných pro odpočinek – tak, aby případně nebranily dalšímu využití ploch. Lavičky budou umístěny do Parku pod vzrostlé stromy. Řada laviček budou umístěna na zídce na východní straně území podél hrany náměstí a dále pěší cesty k areálu hřišť – tedy tam, kde se předpokládá pohyb maminek s kočáry a procházejících se obyvatel Domova pro seniory. Další lavičky budou umístěny přímo ve východním konci Arkády, která tak bude mít funkci kryté pergoly. Zahradní mobiliář křesílek a stolků bude umístěn na terase Zahrady. Samotná Arkáda bude jedním z důležitých kompozičních architektonických prvků – umožňující pohyb či posezení pod střechou a zároveň bude sloužit jako vstupní krytý předprostor Domova pro Seniory.

Architektonickými prvky pak bude dále drobný vodní prvek (fontána) v Parku a reprezentativně pojaté kamenné rabátka u Lípy Republiky.

Stávající objekt vodárny navrhujeme opatřit dřevěným laťovým oplocením na půdorysu kruhu – oplocení bude opticky sjednocovat poněkud nevyhovující umístění a podobu objektu, bude jednoduše výtvarně řešeno a opatřeno příslušnými vstupy.

V rámci veřejného prostranství bude navrženo veřejné osvětlení. Předpokládá se umístění sloupů VO po obvodu náměstí, doplněné o vestavěná svítidla ve stupních parku a v zídce podél hřiště. Lípa Republiky bude nasvíčena zemním svítidlem pro slavnostní účely. Arkáda bude osvětlena v rámci stavby domu pro seniory.

### 3.4 Řešení Domova pro seniory

#### a) charakteristika a základní popis stavby

Domov pro seniory bude navržen jako nepodsklepená stavba s třemi nadzemními podlažími zastřešená plochou střechou tvaru obdélníka o půdorysných rozměrech cca 16 x 23 m s přidaným objektem Arkády.

Druh stavby: bytový dům

Účel stavby: domov se zvláštním režimem

Vymezení účelu užívání stavby: bydlení pro seniory vyžadující vysokou míru podpory.

Nová stavba – ano. Trvalá stavba – ano.

#### b) Předpokládané navrhované parametry stavby

Zastavěná plocha 368 m<sup>2</sup> (bez Arkády)

Obestavěný prostor 4.020 m<sup>3</sup>

Počet jednotek: 14 bytů pro seniory

Dům bude řešen dle platné legislativy jako budova s téměř nulovou spotřebou energie s maximálním využitím obnovitelných zdrojů energie (např. fotovoltaika, tepelné čerpadlo). Konkrétní řešení, volba standardu, způsobu vytápění a větrání bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace budovy.

### c) Připojení na technickou infrastrukturu

Stavba bude připojena na veřejnou technickou infrastrukturu novými přípojkami elektro, vodovodu a splaškové kanalizace.

Přípojka elektro bude řešena z nové podzemní trasy NN v ulici K Vodárně. Předpokládaná délka přípojky je cca 7 m.

Přípojka vodovodu bude řešena z přeložené trasy vodovodu Li 80 v ulici K Vodárně. Předpokládaná délka přípojky je cca 10 m. Vodoměrná sestava bude umístěna v technické místnosti stavby případně v šachtě před objektem podle požadavku VaK Beroun.

Přípojka splaškové kanalizace bude napojena na tlakovou část kanalizační stoky v ulici K Vodárně. Předpokládaná délka přípojky je cca 12 m.

Plynovodní přípojka bude řešena ze stávajícího plynovodu PE 50 v ulici K Vodárně. Předpokládaná délka přípojky je cca 12 m.

Likvidace dešťových vod bude řešena akumulací v podzemní nádobě a bude využita k zálivce zeleně v zahradě Domova pro seniory. Případný přebytek bude přepadem do podzemního vsakovacího tělesa.

Napojuvací body musí být stanoveny příslušnými vlastníky a správci technické infrastruktury. Konkrétní řešení přípojek bude podrobně řešeno v dalších stupních PD.

### d) urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení

Domov pro seniory navazuje na veřejné prostranství Náměstí, uzavírá jej z jižní strany a tvoří novou přirozenou dominantu lokality. Je orientován podélními fasádami k východu a západu, což umožňuje oslunění všech bytů. Budova je ze severní strany definována pevnou stavební čárou, která je shodná s hranou Náměstí. Zde je umístěno zádveří objektu. Před zádveřím je směrem do náměstí umístěna Arkáda – krytý venkovní veřejně přístupný prostor šířky cca 3 m a délky cca 25 m. Odstup objektu na západní straně jestanoven na 7 m od hrany komunikace K Vodárně (12 m od hranice řešeného území). Na východní straně nestanovujeme stavební čáru, předpokládáme šířku objektu 16 m. Konkrétní šířka stavby a tedy i odstup bude upřesněn v dalších stupních PD. Stejně tak na jižní straně nestanovujeme pevnou stavební čáru.

### e) architektonické řešení – kompoziční a materiálové řešení

Architektonický výraz bude jednoduchý, střídmý, odpovídající místu a funkci domu. Základní kompozice objektu pracuje s vizuálním oddělením parteru domu. Parter je řešen v odlišném materiálu (dřevěný obklad) a výrazně modulován pilastrami a římsou, tato modulace navazuje na rytmus Arkády, která se tak stává součástí domu a propojuje jej s veřejným prostorem Náměstí. Druhé a třetí nadzemní podlaží tvoří lapidární bílá hmota členěna jednoduchými výrazovými prostředky – vertikálami oken a vystupujícími balkony. Do náměstí se hmota obrací velkorysými podélními okny vedoucími na společné vnitřní prostory.

Toto řešení opticky zmenšuje poměrně velkou hmotu, odvádí pozornost od horních pater a naopak ji soustřeďuje na přízemní partie, které vtahuje co nejvíce do veřejného prostoru a do svého okolí.

### f) provozní a dispoziční řešení

Vstup do budovy je ze severní strany Náměstí přes krytý portikus Arkády do zádveří. Na zádveří navazuje hlavní vertikální komunikace – schodiště s výtahem. Naproti schodišti se dále nachází společenská místnost s kuchyňkou, ze které lze přímo vstoupit na terasu v zahradě. Dále se v přízemí nachází místnost pro návštěvy, ordinace lékaře, kancelář vedení domova, zázemí zaměstnanců, úklidová a technická místnost. Druhé a třetí nadzemní podlaží je řešeno dispozičně analogicky. Pokoje jsou orientovány podél společné chodby na východní či západní stranu. V koncové části jsou dva větší pokoje – mohou být řešeny jako dvoulůžkové nebo jako pokoje s intenzivnější péčí. Do pokojů se vchází přes předsíňku, ze které je přístupná obytná kuchyně a koupelna s WC. Každý pokoj bude vybaven balkónem.

Na východní straně Domova bude v návaznosti na terasu řešena pobytová zahrada.

Kontejnery pro TKO navrhujeme umístit do prostoru za dřevěným oplocením objektu vodárny, přístupné přes branku.

Dispoziční, provozní a technické řešení vychází z dokumentu „Všechny podmínky pro realizaci projektů pobytových služeb péče v rámci Národního plánu obnovy (MPSV, 2023)“ standardu M2 (DS).

Konkrétní dispoziční a architektonické řešení bude předmětem navazujících projekčních stupňů.

### g) bezbariérové užívání stavby

Návrh bude splňovat vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vstup bude bezbariérový z úrovně chodníku. Dům bude vybaven výtahem a veškeré společné a komunikační prostory budou umožňovat projetí a otočení invalidního vozíku. Samotné byty nebudou řešeny jako tzv. „upravitelné“, nicméně pokoje pro pacienty s intenzivnější péčí budou řešeny jako kompletně bezbariérové a mohou být případně pro tento účel využity.

## **GRAFICKÁ ČÁST**

ANALÝZY

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

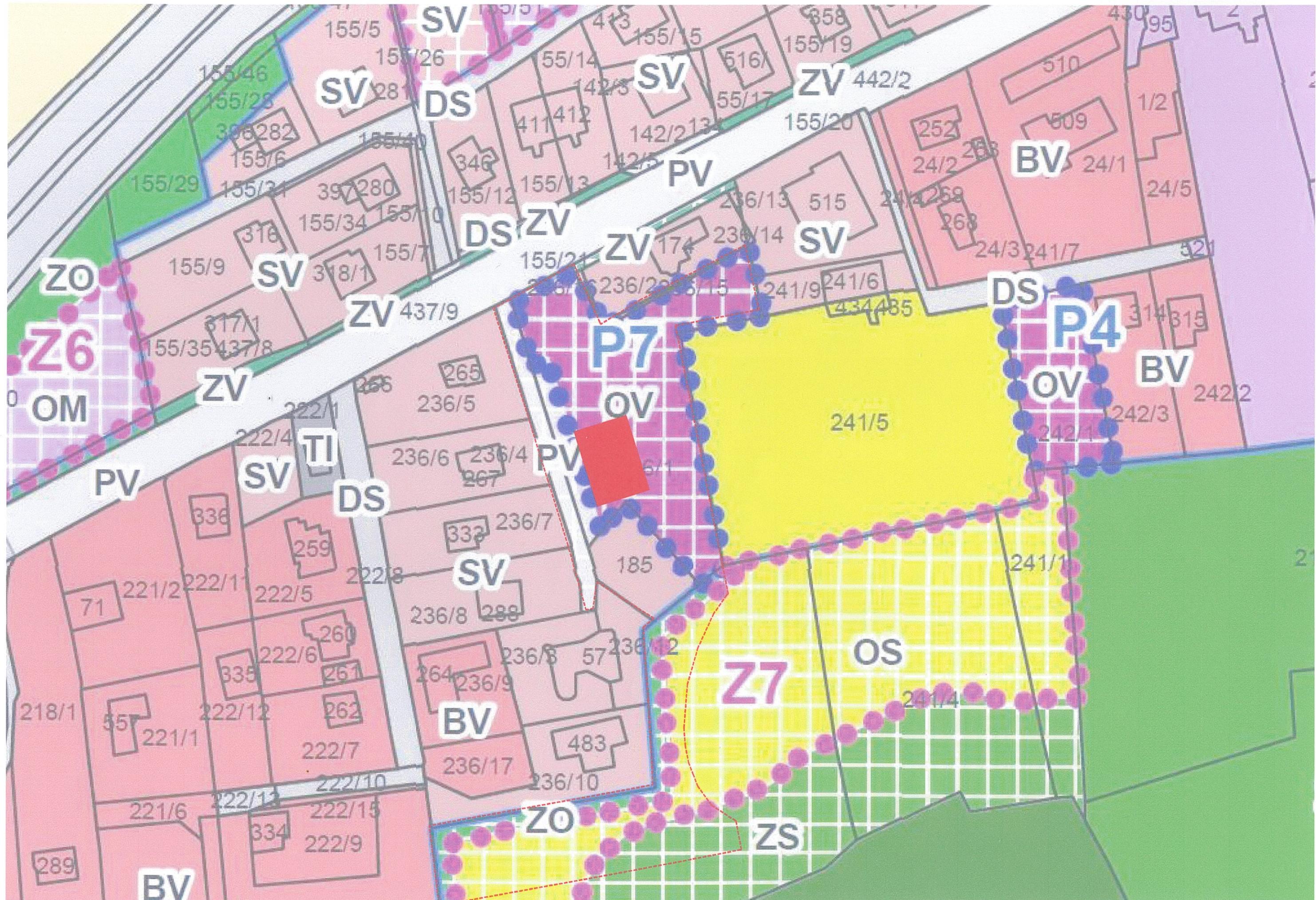


1:5000

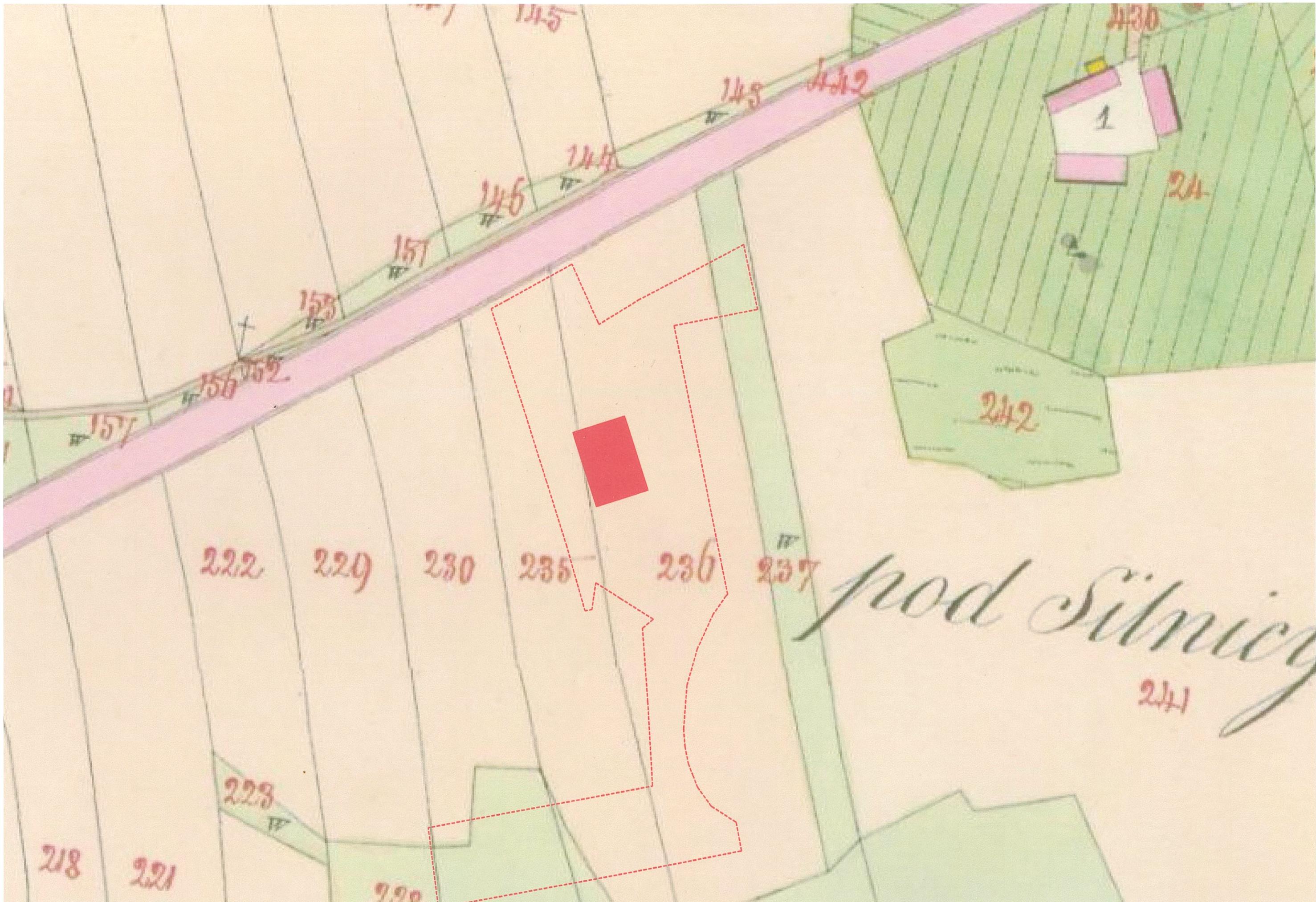
# ZÁKRES DO LETECKÉHO SNÍMKU



1:2000



ZÁKRES DO CÍSAŘSKÝCH OTISKŮ STABILNÍHO KATASTRU Z ROKU 1840



1:2000

# ZÁKRES DO KN S VYZNAČENÍM MAJETKOPRÁVNÝCH VZTAHŮ

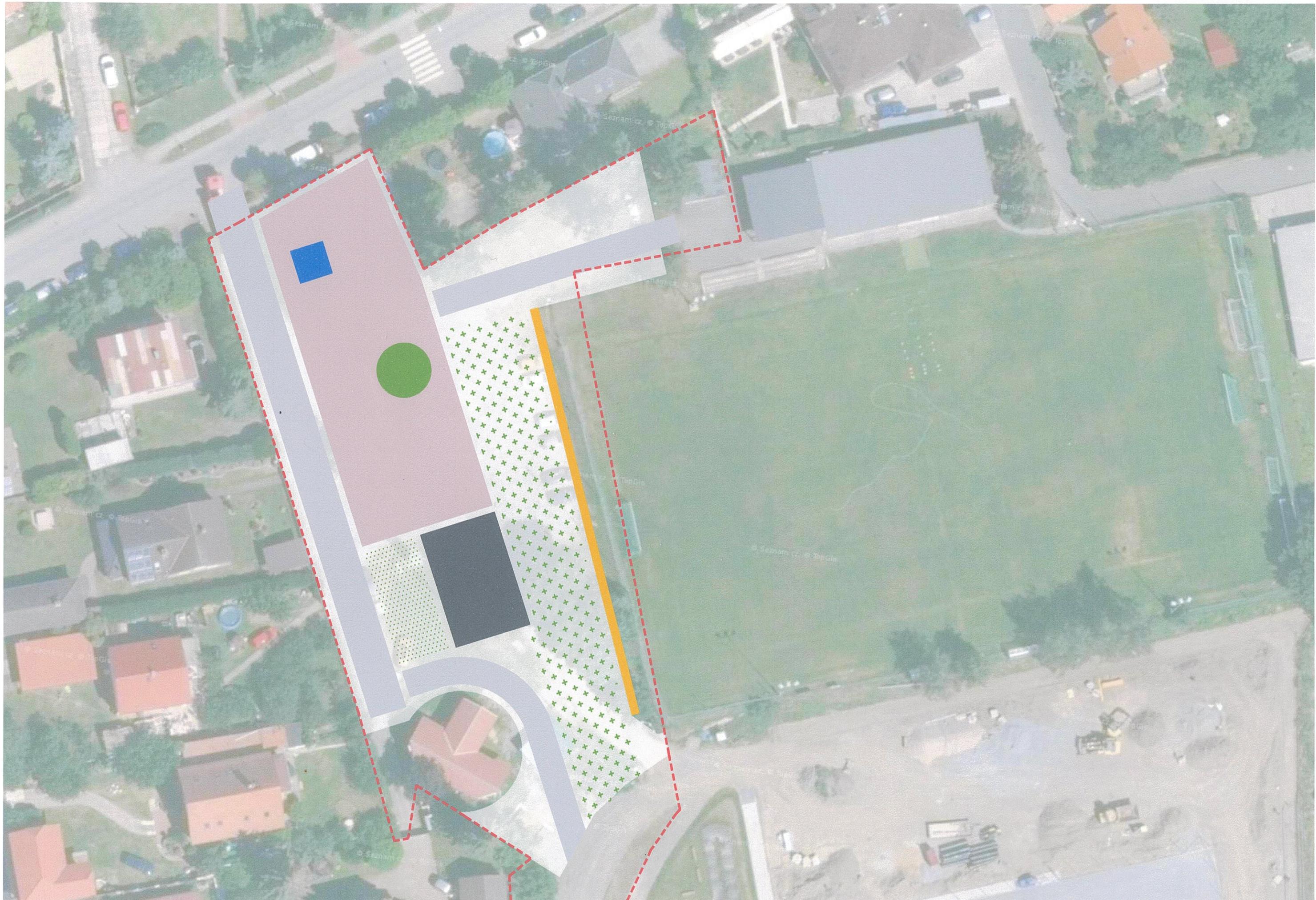


## PROBLÉMOVÁ MAPA

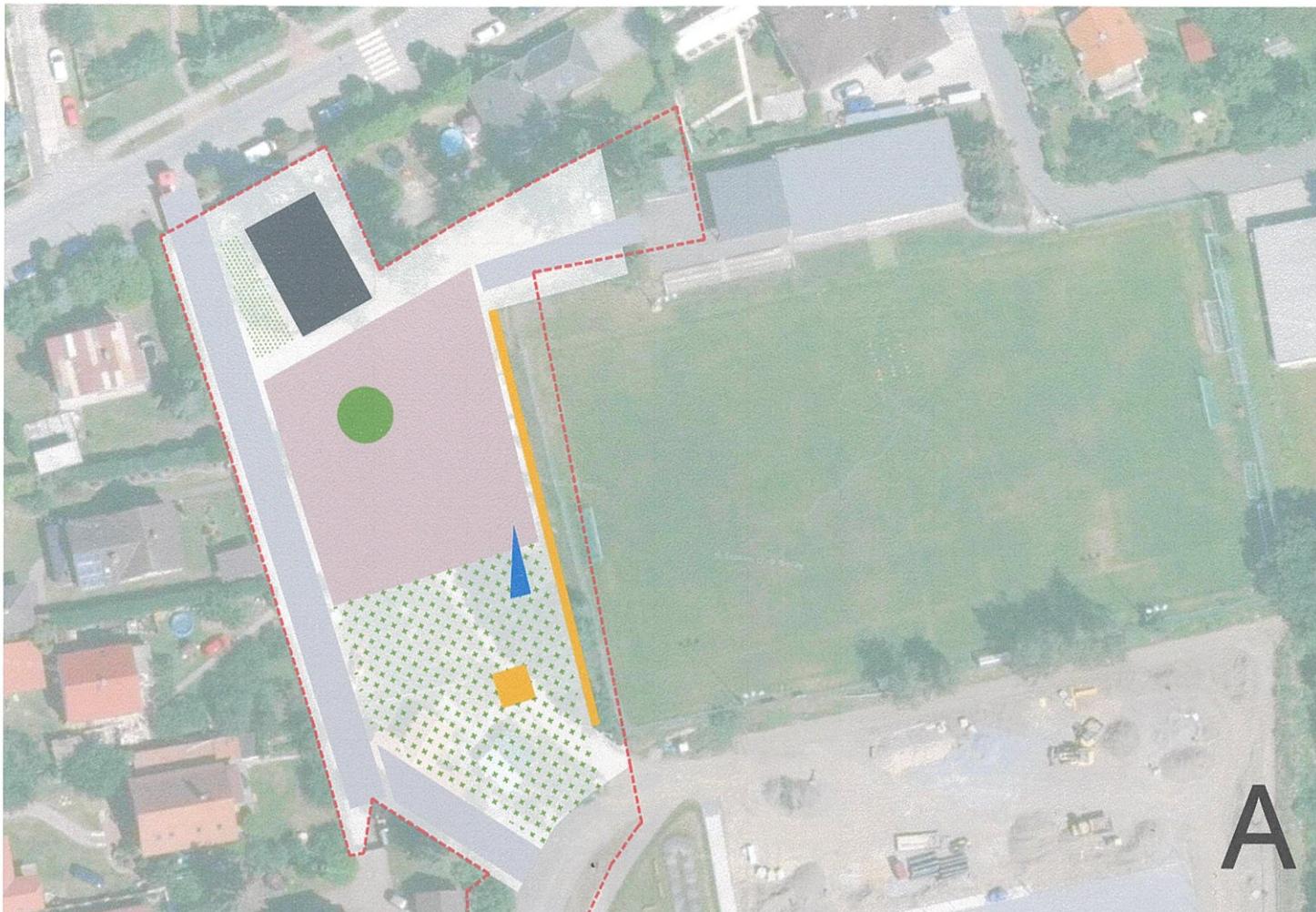


## **GRAFICKÁ ČÁST**

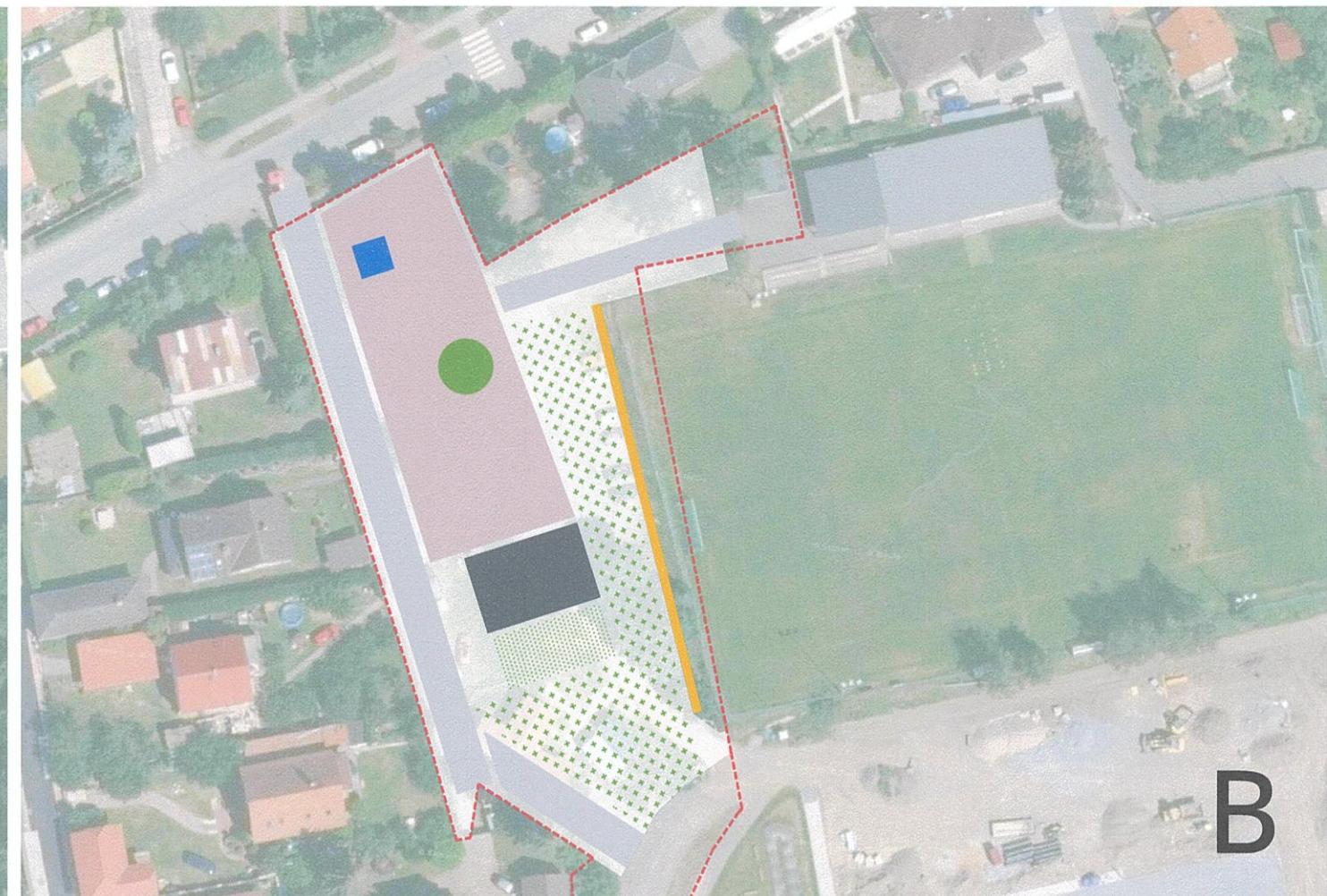
KONCEPČNÍ VARIANTY



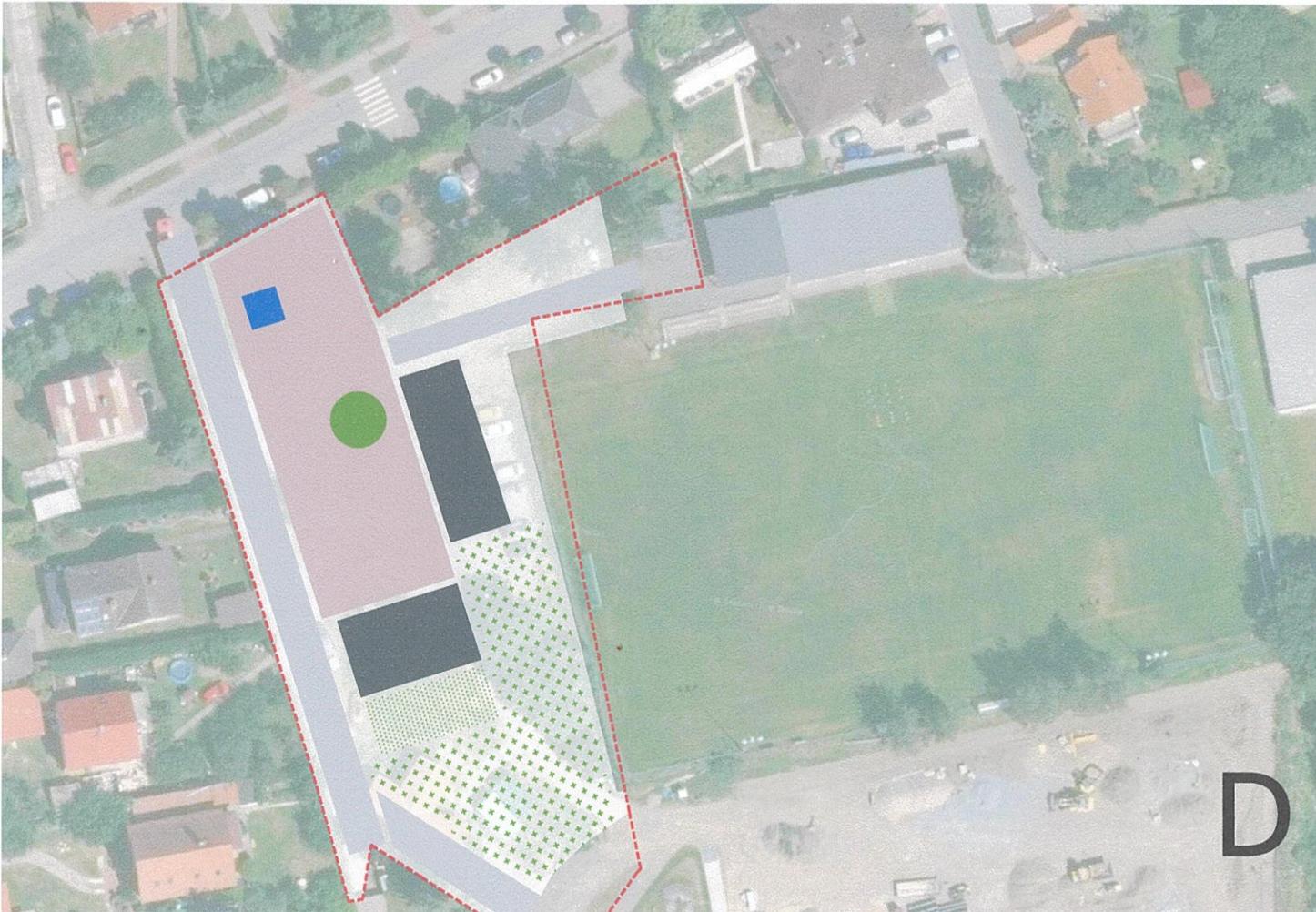
## DALŠÍ ZPRACOVANÉ VARIANTY



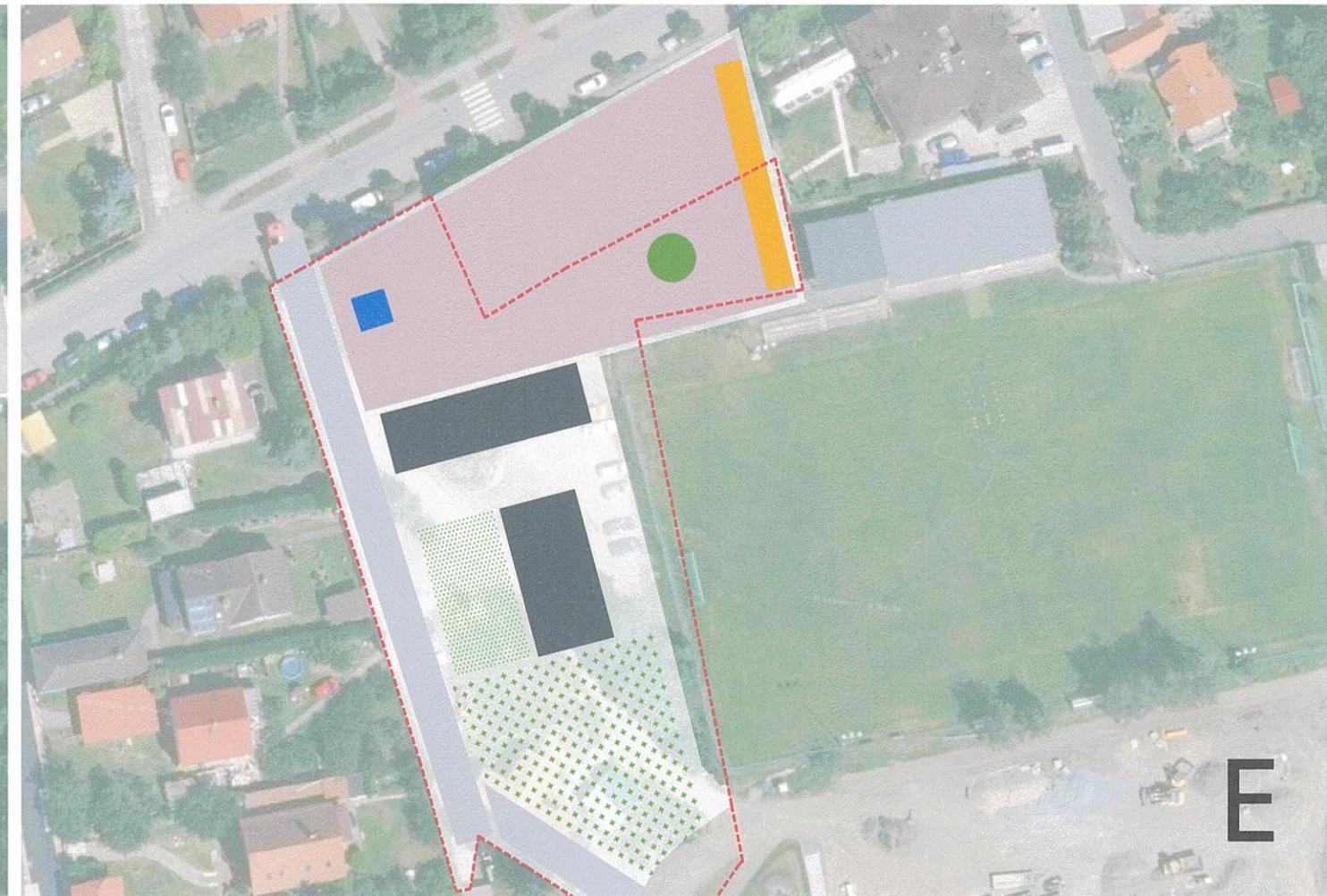
A



B



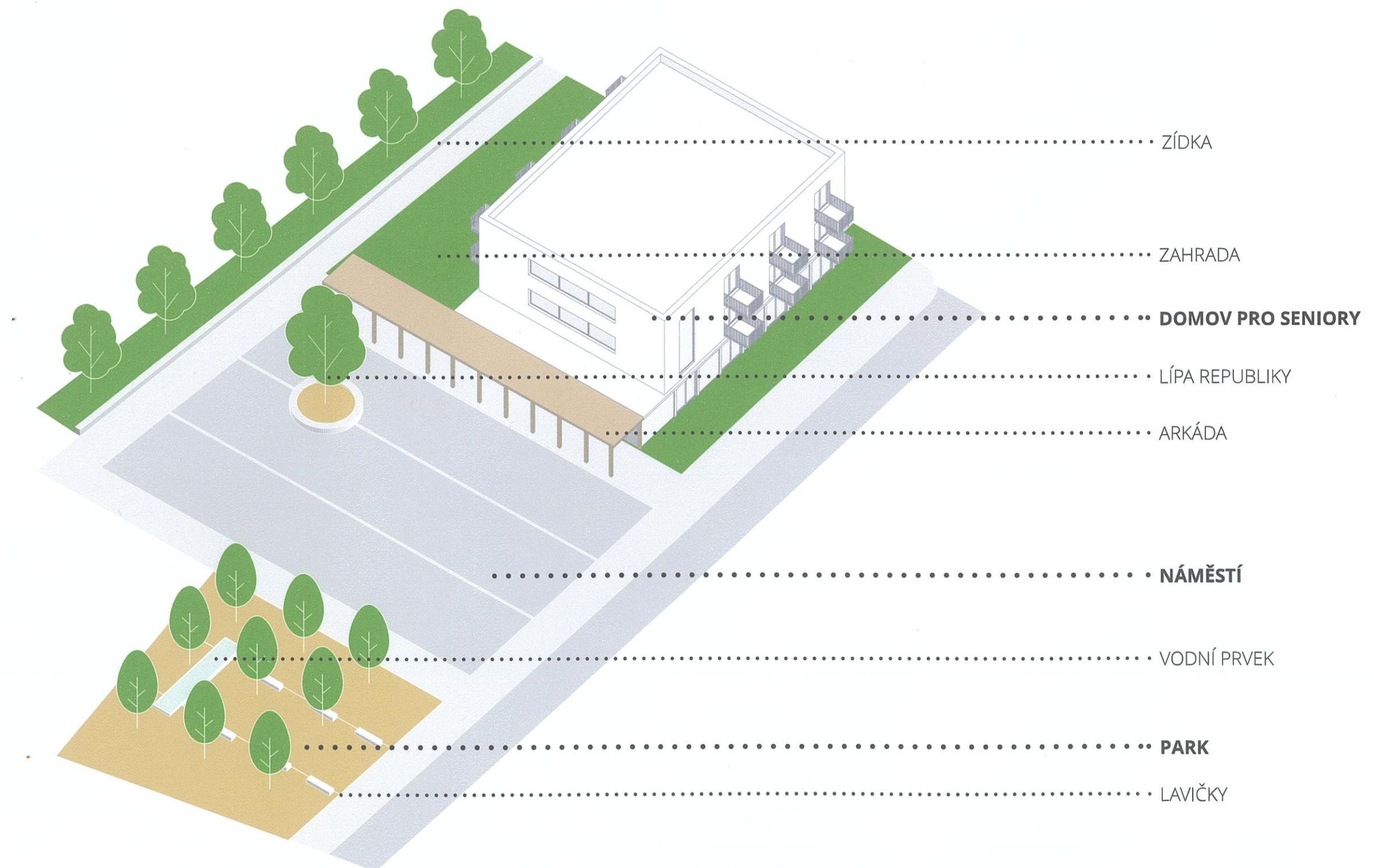
D



E

## **GRAFICKÁ ČÁST**

NÁVRH



## ARCHITEKTONICKÁ SITUACE



1:500

## MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ



1:500



žulová dlažba 10x10 cm,  
kladena do vějířů



žulová dlažba 10x10 cm,  
kladena do řádků



kamenná dlažba z nepravidelných  
odseků



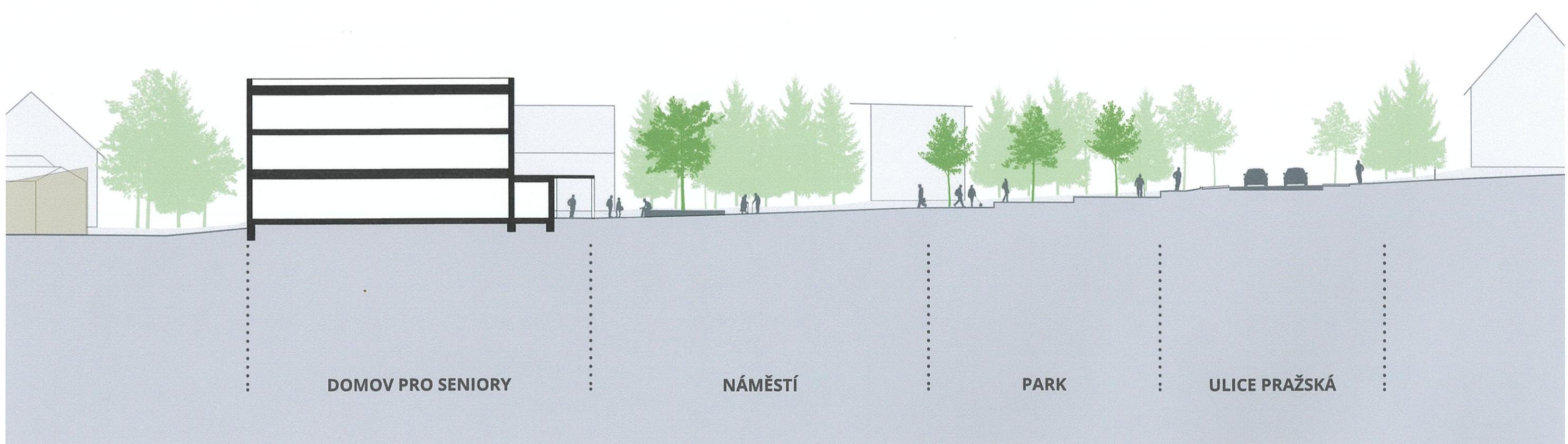
hladká kamenná dlažba řezaná  
30x60 cm, kladena na vazbu



mlatový povrch



dlažba šlapákového typu,  
s možností prorůstání zeleně

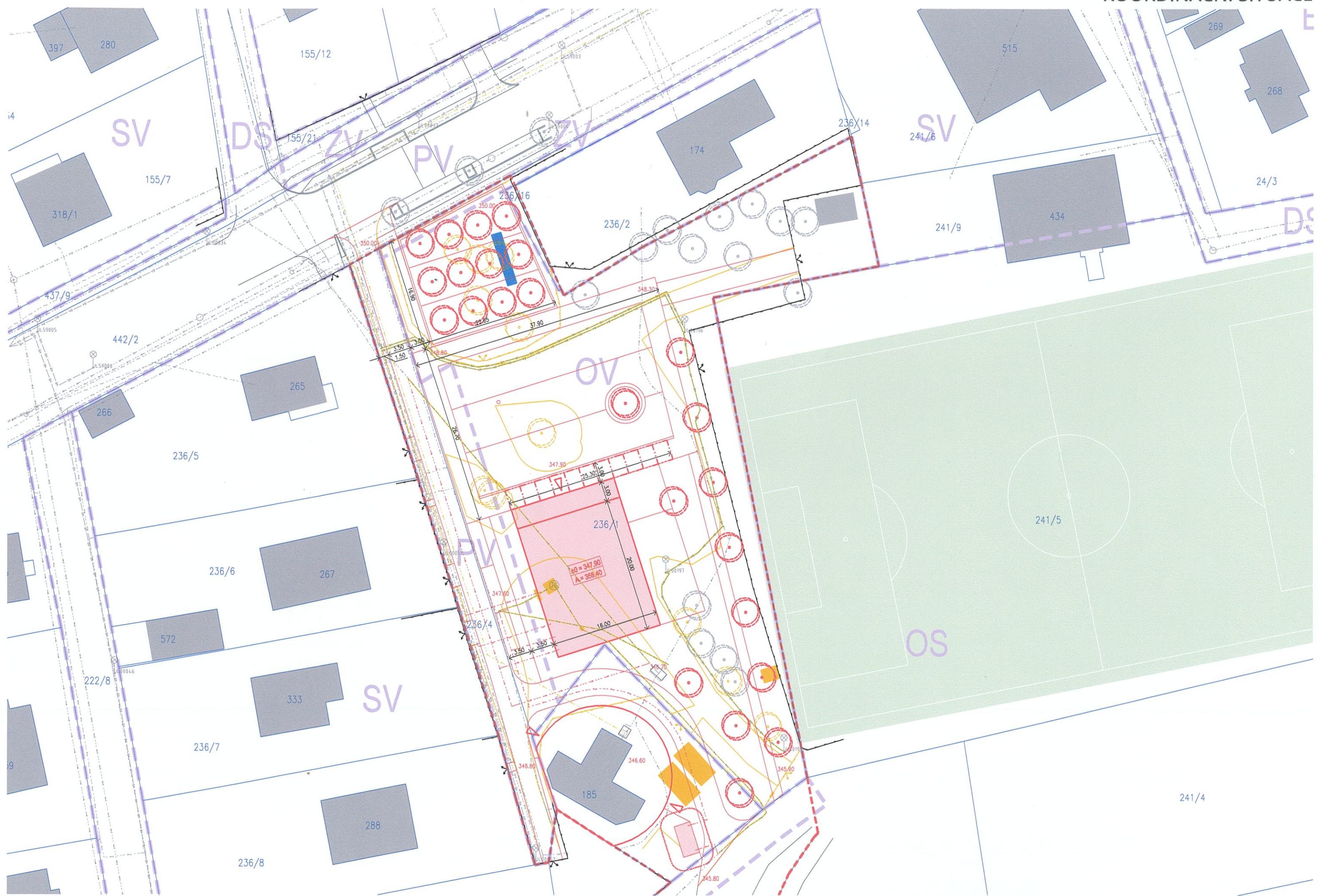


## VÝKRESOVÁ ČÁST



## KOORDINAČNÍ SITUACE

5

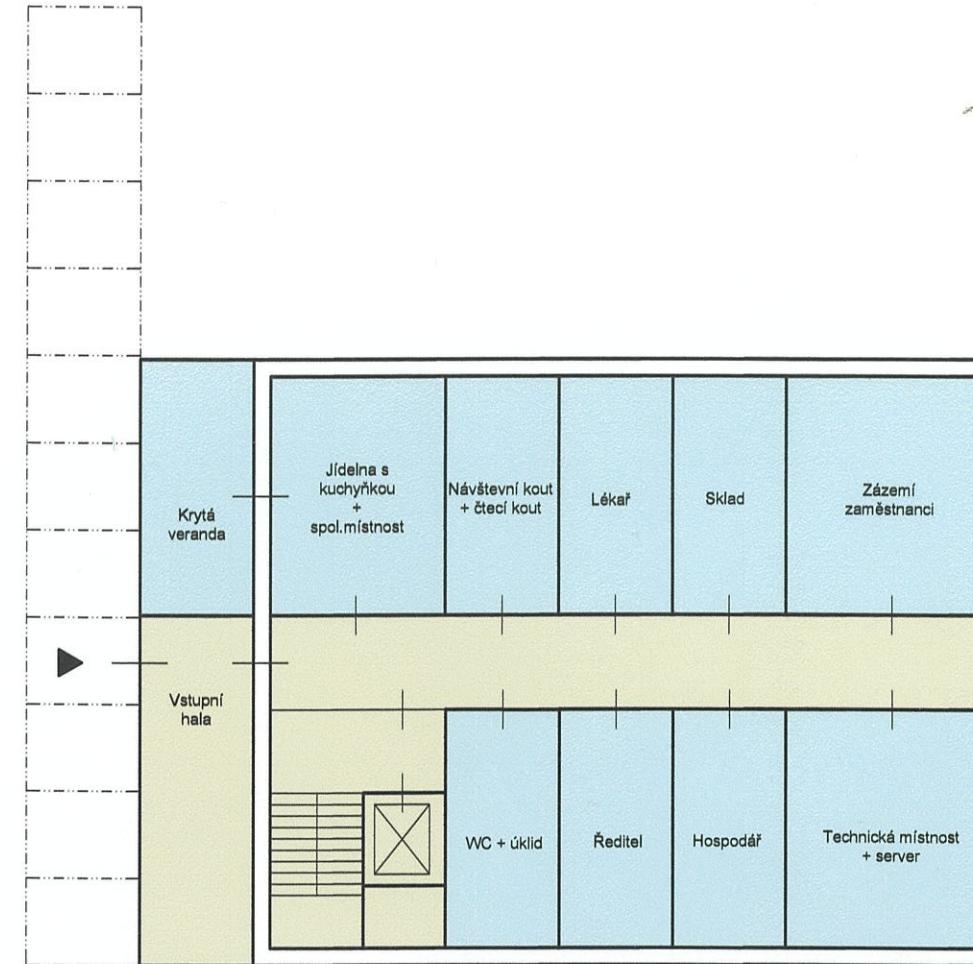


1:500

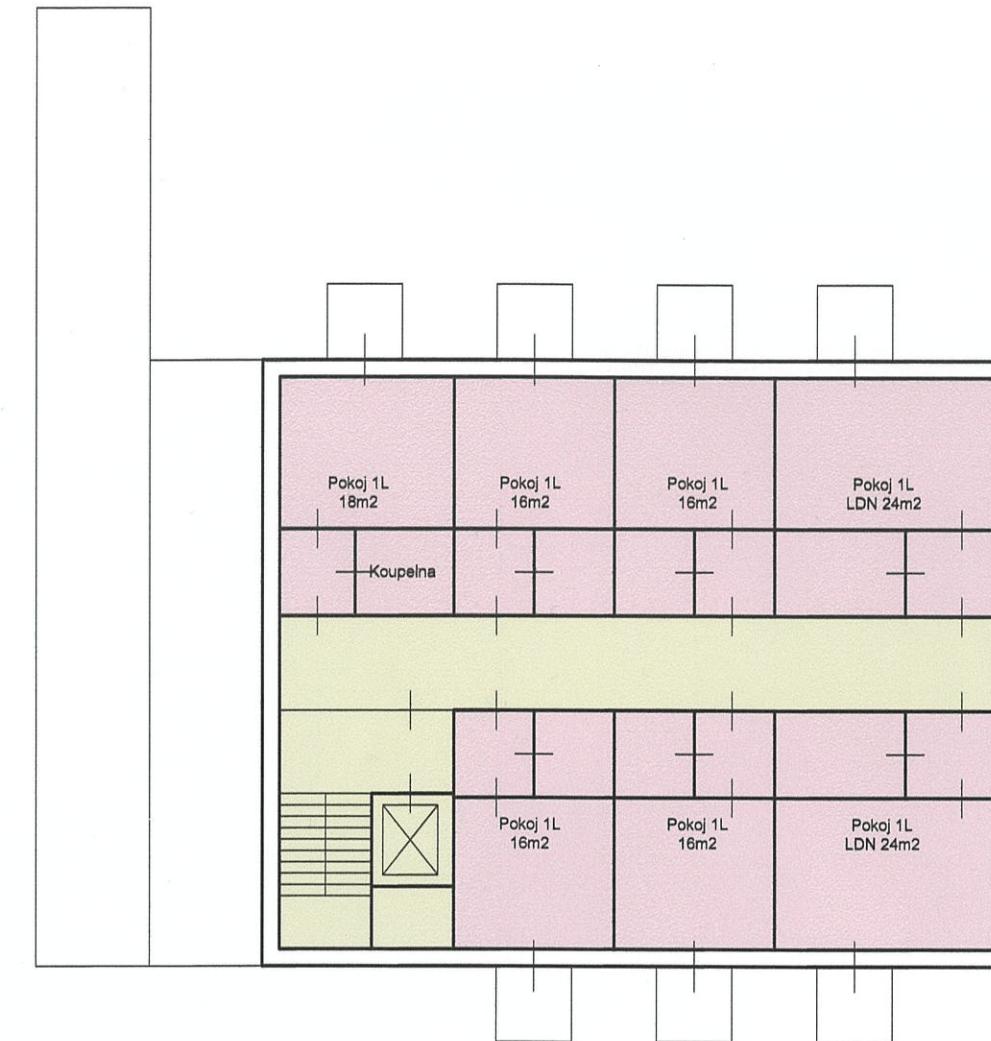
## LEGENDA

	STÁVAJÍCÍ PONECHANÉ STAVBY
	NAVRŽENÉ STAVBY
	NAVRŽENÁ POZICE VODNÍHO PRVKU
	STÁVAJÍCÍ FOTBALOVÉ HŘIŠTĚ
	STÁVAJÍCÍ ODSTRAŇOVANÉ STAVBY
	NAVRŽENÉ PRVKY A ROZHRANÍ
	RUŠENÉ PRVKY A ROZHRANÍ
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ / POZEMEK STAVBY
	HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU
	HRANICE A ČÍSLA PARCEL DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
	VÝŠKA (±0,00) 1. NP BUDOVY M.N.M. BPV MAX VÝŠKA STAVBY (HŘEBEN, ATIKA) M.N.M. BPV
	ROZMĚRY A ODOSTUPY NAVRŽENÝCH STAVEB
	NAVRŽENÉ ÚROVNĚ TERÉNU (M.N.M. BPV)
	NAVRHOVANÉ VSTUPY
	STÁVAJÍCÍ PONECHANÉ / STÁVAJÍCÍ KÁCENÉ / NAVRHOVANÉ STROMY
	PRŮBĚH STÁVAJÍCIHO OPLOCENÍ
	STÁVAJÍCÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍŤE VN (ČEZ DISTRIBUCE)
	STÁVAJÍCÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍŤE NN (ČEZ DISTRIBUCE)
	STÁVAJÍCÍ VODOVOD (VAK BEROUN)
	STÁVAJÍCÍ VODOVOD (VAK BEROUN) - MIMO PROVOZ
	STÁVAJÍCÍ STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE (VAK BEROUN)
	STÁVAJÍCÍ VEDENÍ DATOVÉ SÍŤE (CETIN)
	STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD (GAS NET)
	STÁVAJÍCÍ VEDENÍ SÍŤE VĚŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ (ELTODO)
	STÁVAJÍCÍ ODSTRAŇOVANÉ / RUŠENÉ INŽENÝRSKÉ SÍŤE
	NOVÉ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍŤE VN
	NOVÉ VEDENÍ ELEKTRICKÉ SÍŤE NN
	NOVÝ VODOVOD - ŘAD A PŘÍPOJKY
	NOVÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZACE TLAKOVÁ - ŘAD A PŘÍPOJKY
	NOVÝ PLYNOVOD - PŘÍPOJKA

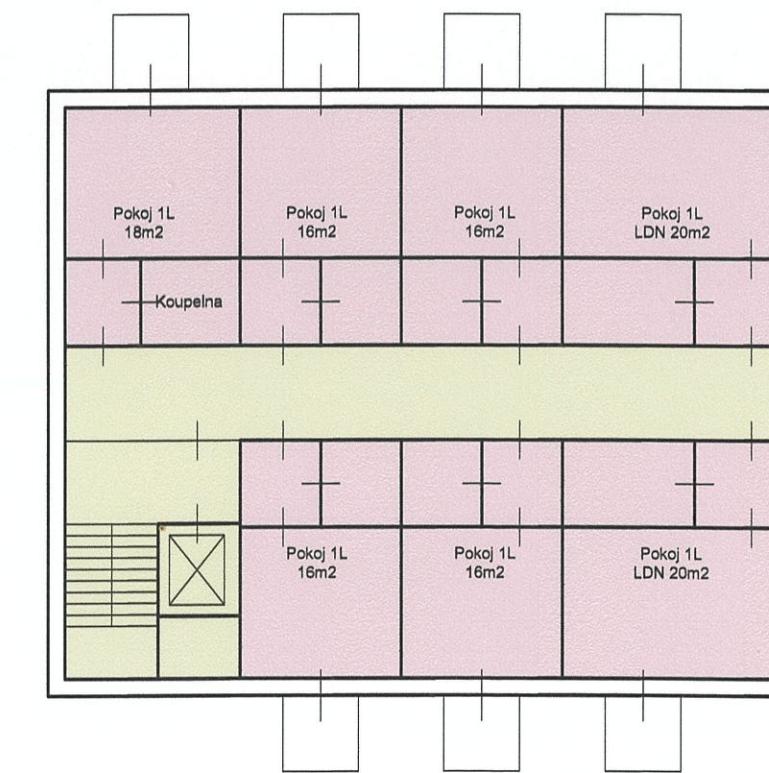
# PŮDORYSNÉ SCHÉMA DOMOVA PRO SENIORY



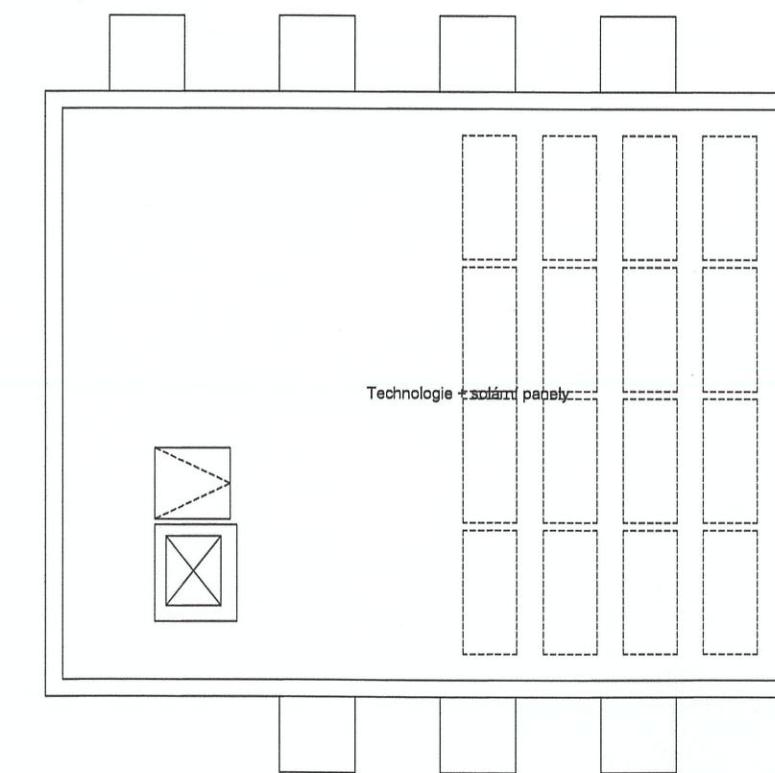
1.NP



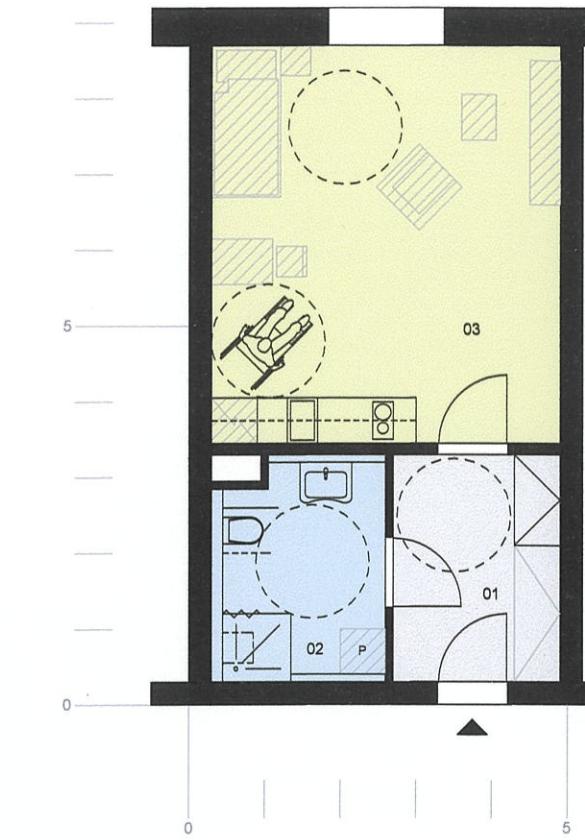
2.NP



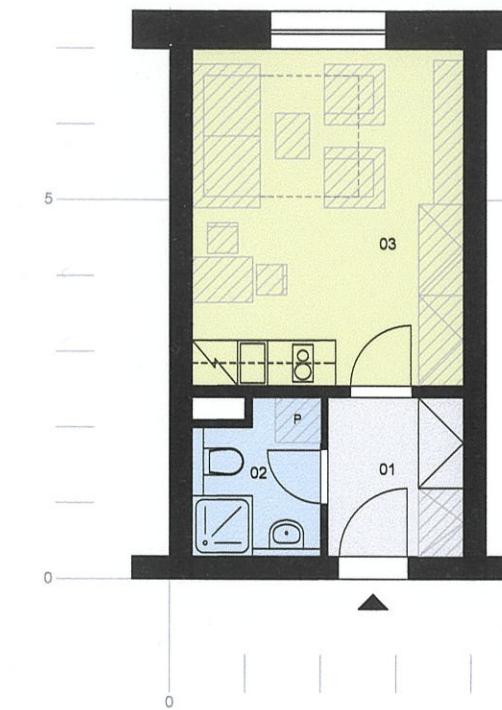
3.NP



Střecha



01	Chodba	6,60 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	6,56 m <sup>2</sup>
03	Obývací pokoj +kk	24,15 m <sup>2</sup>
	Celková čistá plocha bytu	37,31 m <sup>2</sup>
	Celková plocha bytu	38,64 m <sup>2</sup>



01	Chodba	3,78 m <sup>2</sup>
02	Koupelna	3,25 m <sup>2</sup>
03	Obývací pokoj +kk	16,02 m <sup>2</sup>
	Celková čistá plocha bytu	23,05 m <sup>2</sup>
	Celková plocha bytu	24,12 m <sup>2</sup>

## VIZUALIZACE











