



objednatel  
**OBEC JÍLOVIŠTĚ**  
Pražská 81, 252 02 Jíloviště



# NOVÉ NÁMĚSTÍ JÍLOVIŠTĚ

## ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

09/2024

zpracovatel



## SEZNAM PŘÍLOH

titulní list

## PRŮVODNÍ TEXT

výkres 01	SITUACE - širší vztahy	1 : 5000
výkres 02	SITUACE - zákres do ortofotomapy	1 : 1000
výkres 03	SITUACE - koordinační - celková	1 : 500
výkres 04	SITUACE - koordinační - Nové náměstí	1 : 250
výkres 05	SITUACE - okolí Domova seniorů	1 : 150
výkres 06	ŘEZY řešeným územím	1 : 250
výkres 07	VIZUALIZACE - POHLED NA NOVÉ NÁMĚSTÍ OD SEVEROZÁPADU	
výkres 08	VIZUALIZACE - PŘÍCHOD NA NOVÉ NÁMĚSTÍ OD PRAŽSKÉ ULICE	
výkres 09	VIZUALIZACE - PŘÍCHOD NA NOVÉ NÁMĚSTÍ OD SPORTOVNÍHO AREÁLU	



## NOVÉ NÁMĚSTÍ JÍLOVIŠTĚ

OBEC JÍLOVIŠTĚ chystá výstavbu DOMOVA SENIORŮ. Zároveň bude upraveno okolí novostavby do podoby kultivovaného veřejného prostoru, plnění formou náměstí funkci vyhledávaného místa odpočinku a setkávání se občanů při společenských akcích. Proto je nespornou výhodou, že se lokalita nachází v centrální části obce.

Plocha pozemků má lichoběžníkový tvar, zužující se a klesající od severu k jihu. Na severu přiléhá k ulici Pražská, hlavnímu dopravnímu tahu v obci, západní stranu ohraničuje úzká slepá komunikace K Vodárně, na východě sousedí s travnatým fotbalovým hřištěm, majícím dlouhou stranu přibližně rovnoběžnou s Pražskou ulicí. Z jihovýchodního vrcholu lichoběžníku jsou dostupná další sportoviště, přimknutá k jižní hranici fotbalového stadionu. Z téhož místa se vjíždí na, před nedávnem zbudované, parkoviště na hraně prudké lesní rokle, jež bude v rámci popisované akce vylepšeno.

Přibližně 20 metrů široký pás podél Pražské je zarostlý vysokými borovicemi, mezi nimiž jsou rozmístěna zařízení dětského hřiště. Kondice stromů byla posouzena dendrologem. Z posudku vyplývá, že není nutné stromy kácet, postačí odřezání suchých větví. Parčíku v zásadě zůstane dnešní podoba, pouze bude na západní straně zkrácen na úkor chodníku přivádějícího návštěvníky na NOVÉ NÁMĚSTÍ před Domovem seniorů. Dětské zábavné prvky a odpočívky rodičů budou nahrazeny novými, obnovené budou i travnaté a ozeleněné plochy mezi borovicemi.

Další zeleně už na předemětných pozemcích mnoho není. Zhruba v třetině vzdálenosti mezi Pražskou ulicí a budovou vodárny, v jakési ohradce, vyrůstá lípa velkolistá, na umístění tabulce označená jako „LÍPA REPUBLIKY“. Jihozápadně od ní stojí relativně vysoká lípa, již u paty bují náletový dub. Větší trs vzrostlých stromů pak je u jihozápadního nároží fotbalového hřiště.

Navržená novostavba Domova seniorů má obdélný půdorys s rozměry 17,5 x 21,5 metrů. Je orientovaný podélnou osou ve směru sever – jih (osluhovaná východní a západní strana), rovnoběžně s ulicí K Vodárně. Západní průčelí je odsazené 12 m od hranice pozemku, jižní průčelí je vzdálené 12,5 m od severovýchodního nároží vodárenského domku. Od východní strany k plotu fotbalového hřiště zbývá nejméně 13,9 m. Mezi severní fasádou a současným parčíkem u Pražské ulice je prostor široký zhruba 26 metrů.

Trasy hlavních médií vedou od ulice Pražská ulicí K Vodárně, ovšem VN kabely po cca 20 metrech uhýbají jihovýchodně diagonálně přes pozemek a vystupují do sloupové trafostanice s VN i NN rozvaděčovými skříněmi a sekčním odpínačem. Sloup vysokého napětí trčí v současnosti prakticky uprostřed připravovaného domu. Obdobně kříží pozemek i obecní vodovod U80. Pro výstavbu domova je nezbytné obě trasy přeložit, nová kiosková distribuční trafostanice bude postavena za domkem bývalé vodárny.

Místní obslužná komunikace K Vodárně je rozšířena na 5,5 m, aby měla parametry dvouproudové. V úseku od Pražské až na jižní okraj borovicového hájku má šířku 6 m, aby se z ní dalo bez nadjetí zatáčet na dvě kolmá parkovací stání vyhrazená osobám s handicapem, či maminkám s kočárkem. Hrana jejího západního obrubníku je posazena 1,2 m od hranice pozemku, takže podél plotu vzniká zelený pás. Od parčíku až k jihozápadnímu nároží domova je přidán pruh šíře 2,25 m s pěti odstavnými podélnými stánkami, oddělenými mezi sebou záhony se stromy s malou korunou vytvářejících stromořadí. Je uvažováno se začleněním výše popsané stávající vyšší lípy do linie nových stromů podél silnice.

Komunikace na konci domu přechází do oblouku kolem vodárny a pokračuje podél svahu na hraně sportovního areálu k zálivu parkoviště na jihu obecních pozemků, na němž může být odstaveno až 29 vozidel. 4 parkovací místa jsou ještě vedle vodárenského domku, z nich 2 jsou pro handicapované.

Automobily parkující před domovem seniorů musí nejdříve zajet do slepého konce ulice K Vodárně, couvnout do oblouku (nebo obráceně) a vrátit se před dům. Totožnou úvrat' musí každopádně vykonat odpadový vůz. Stánek na kontejnery je před jihovýchodním nárožím domu.

V současnosti stojí v těsném sousedství vodárny dvě plechové skladové buňky se sedlovými střechami. Budou přemístěny do prostoru před vjezdem na jižní parkoviště. V tomto místě má příjezdová komunikace značný spád, proto budou posazeny na srovnávací soklový klín. Aby se do určeného místa vešly, musí být svah mezi komunikací a rovinou sportovního areálu zajištěn opěrnou gabionovou zdí.

Sportoviště budou od volně přístupných veřejných partií oddělena novým oplocením.

Do DOMOVA SENIORŮ se vchází přes zádveř na ose západního průčelí (podružné vstupy jsou i na všech třech zbývajících stranách). Chodník mezi parkováním a domem je široký 3 metry. Pokračuje souběžně s komunikací K Vodárně a napojí se na chodník podél jižní strany Pražské ulice. V partii mezi dětským hřištěm a severní fasádou domu přechází bez ohraničení do rozlehlého prostranství, jež se stává ústřední plochou NOVÉHO NÁMĚSTÍ V JÍLOVIŠTI.

Členění plochy vychází z logického požadavku zadavatele zachovat „LÍPU REPUBLIKY“, jako dominantní prvek celého prostoru.

Nepsaným pravidlem u návrhu trasování pěších cest v území s travnatými plochami, je jejich nesoulad s vůlí chodců a trávničky jsou bezohledně protkané vyšlapanými pěšinkami, které povětšinou zkracují cestu o pouhé jednotky metrů. Je otázkou, zdali se podaří tomuto nešvaru v případě Jíloviště vyhnout. Lze jen doufat, že obyvatelé vezmou náměstí za „svoje“ záhonky, které by si taky nezdupali.

Obdélné fórum má zpevněné cesty po obvodu. Severní je zároveň příjezdem k zázemí fotbalového stadionu. Vrcholy obdélníku jsou propojené prohnutými diagonálními koridory s proměnnou šířkou. V jejich křížení stojí Lípa republiky. Mezi obloukovými a obvodovými cestami vznikají čtyři různé veliké trojúhelníkové zatravněné sektory, se stromy a květinovými záhony. Nejmenší trojúhelník na západním okraji by byl vhodným místem pro skulpturu, ať už figurální nebo abstraktní.

Přibližně na ose spojnice severozápadního rohu náměstí (příchod od Nádražní ulice) a jihovýchodního je navržena linie čtyř vodotrysků (vedle sousoší) tryskajících přímo z dlažby. Severní okraj tohoto směru je lemován soustavou parkových laviček. Zde budou moci být návštěvníci, v případě hezkého počasí, celý den na slunci. Pokud by chtěli naopak sedět ve stínu, pak je najdou buď v borovém háji, nebo před severním průčelím bydliště seniorů, kde bude navíc instalován přístřešek z rolovacích stínících plachet.

Ve stejném stylu jako hlavní prostranství před severním průčelím je navržena úprava pásu mezi východním průčelím domu a hřištěm. V zásadě má být předzahrádkou pro obyvatele domu, jelikož však není od okolí oddělena jakoukoli zábranou, může ji užívat kdokoli, jakéhokoli věku. Mezigenerační prolínání bude mít přínos jak pro děti, aby byly na soužití se staršími (starými) připraveny, tak zároveň bude zmírňovat pocity osamění, u seniorů časté.

Trávník, mající severní a jižní hranu zarovnanou s lícem fasád novostavby, má půdorys širokého, ozrcadleného L. Na zadlážděném prostoru mezi „nožičkou elka“ a domem bude instalován sezónní mobiliář a další stínící plachty. Aby z místa bylo vidět na dění na sportovišti, jež starší muži (mnohdy i ženy) rádi pozorují, nejsou na trávníku navrženy stromy, pouze květinový záhon.

K zalévání veškeré zeleně se využije nádrž, z níž se kropí fotbalisté.

Jihozápadní konec náměstí je vykrojený obloukem silnice vedoucí kolem vodárny. V zúžené jihovýchodní části je uvažováno se dvěma souběžnými trávníky, mezi nimiž je šterkopisková rovina (14 x 4 m) pro hraní koulových sportů. V čele petanqueového hřiště, v nejjihnějším výběžku náměstí, bude situované veřejné ohniště pro tradiční Filipojakubské pálení, grilovací pikniky, hudební produkce „u táboráku“ apod.

Součástí náměstí jsou dva stojany pro celkem 16 kol.

Pro dláždění je uvažováno s betonovými tvarovkami dvojího formátu a zatížitelnosti. Chodník mezi Pražskou a náměstím z běžné pochozí zámkové dlažby, cesta od ulice K Vodárně k fotbalovému stadionu a okolí vodárny z pojezdové, vlastní náměstí z desek velikosti cca 60 x 60 cm, též kladených volně do šterkového lože. Tím je zajištěné vsakování srážek a pro odvodnění postačí drenáž. Kanalizace bude pod asfaltovou částí obslužné komunikace až po příjezd na spodní kapacitní parkoviště, jehož povrch už bude opět propustný – kombinace pojezdové zámkové dlažby a zatravněvacích prvků.

K osvětlení řešeného území budou použity dva typy svítidel → 4 metry vysoká stožárová parková pro dosažení dostatečné intenzity budou doplněna nízkými sloupkovými pro navození příjemné, intimní atmosféry a nálady. Lípa republiky a umělecká plastika budou navíc cíleně směrově nasvíceny, vodotrysky budou z podlahy podsvícené reflektory s měnitelným barevným spektrem. Venkovní osvětlení bude i na fasádách Domova seniorů.

Návrh musí respektovat podmínky Územního plánu Jíloviště na prostorové uspořádání

- koeficient zastavění pozemku max. 0,8 → tj. maximálně 80% z celkové plochy pozemku může být zastavěné půdorysy staveb
- koeficient zeleně min. 0,15 → tj. minimálně 15% z celkové plochy pozemku tvoří zeleň
- výšková hladina zástavby max. 10,5 m nad rostlý terén

Domov seniorů má atiku právě 10,5 metru nad okolím, zbylé dvě podmínky jsou splněné s obrovskou rezervou jak je patrné z níže přiložené tabulky

- zastavěná plocha Domova seniorů (366 m<sup>2</sup>) + zastavěná plocha stávající budovy vodárny (107 m<sup>2</sup>) + zastavěná plocha nové trafostanice (12 m<sup>2</sup>) + zastavěná plocha stávajících dvou skladových buněk (37 m<sup>2</sup>) představuje pouze 8,5% z celkové plochy řešeného území 6.151 m<sup>2</sup>
- do průkazu splnění vyžadované minimální výměry zeleně (6.151 x 0,15 = 923 m<sup>2</sup>) jsou zahrnuty pouze čisté plochy trávníků – 1.690 m<sup>2</sup> → tj. 27,5% z celkové plochy řešeného území. Ovšem objektivně by se mohly navíc započítávat stromy v chodnicích a 50% plochy zatravněvacích dlaždic na parkovišti, čímž by se koeficient prudce zvýšil.

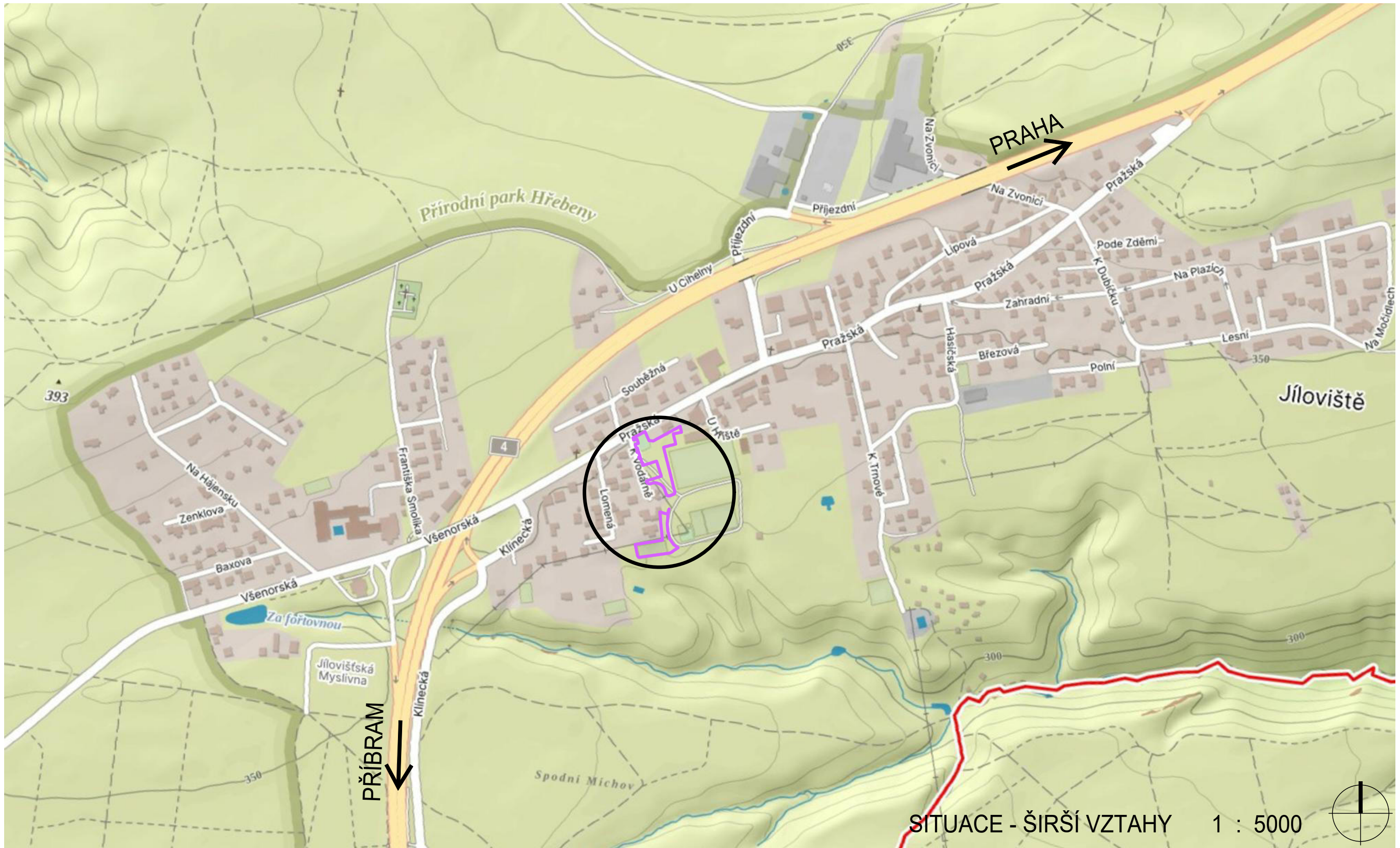
**Odborný odhad investičních nákladů**

PLOCHY , POLOŽKY , PRVKY , PRÁCE	MNOŽSTVÍ	% z celkové plochy řešeného území	JEDNOTKOVÁ CENA	CENA CELKEM
příprava území – demolice, kácení, HTÚ, přesun hmot	6.150 m <sup>2</sup>		120 Kč/m <sup>2</sup>	738.000 Kč
přemístění a osazení 2 skladových buněk				180.000 Kč
				<b>918.000 Kč</b>
komunikace - asfalt	1.396 m <sup>2</sup>		2.400 Kč/m <sup>2</sup>	3.350.400 Kč
komunikace – parkovací stání	161 m <sup>2</sup>		2.200 Kč/m <sup>2</sup>	354.200 Kč
parkoviště – vozovka	266 m <sup>2</sup>		2.000 Kč/m <sup>2</sup>	532.000 Kč
parkoviště – stání – zatravnovací dlažba	416 m <sup>2</sup>		1.800 Kč/m <sup>2</sup>	748.800 Kč
chodník pojižděný - okolí vodárny, příjezd k hřišti	295 m <sup>2</sup>		2.000 Kč/m <sup>2</sup>	590.000 Kč
chodník	1.231 m <sup>2</sup>		1.400 Kč/m <sup>2</sup>	1.723.400 Kč
obrubníky - dopočet	174 m <sup>2</sup>		1.650 Kč/m <sup>2</sup>	287.100 Kč
trávník	1.690 m <sup>2</sup>	27,5	350 Kč/m <sup>2</sup>	591.500 Kč
				<b>8.768.900 Kč</b>
Domov seniorů	366 m <sup>2</sup>	6		
stávající budova bývalé vodárny	107 m <sup>2</sup>	1,7		
nová kiosková trafostanice	12 m <sup>2</sup>	0,2		
2 stávající skladové buňky	37 m <sup>2</sup>	0,6		
	<b>6.151 m<sup>2</sup></b>			
opěrná gabionová zeď	105 m <sup>3</sup>		2.500 Kč/m <sup>3</sup>	262.500 Kč
nové oplocení sportovišť včetně vrat (výška 180 cm)	195 bm		1.200 Kč/bm	234.000 Kč
stánek na odpadové kontejnery				80.000 Kč
3 m vzrostlé stromy (včetně zasazení)	25 ks		14.000 Kč/ks	350.000 Kč
květinové záhony a živé ploty	140 m <sup>2</sup>		900 Kč/m <sup>2</sup>	126.000 Kč
				<b>1.052.500 Kč</b>
sadové stožárové LED svítidlo (včetně montáže)	48 ks		18.850 Kč/ks	904.800 Kč
sadové sloupkové LED svítidlo (včetně montáže)	29 ks		5.250 Kč/ks	152.250 Kč
vodní prvek (včetně osvětlení)				250.000 Kč
venkovní parkové lavičky	23 ks		11.000 Kč/ks	253.000 Kč
odpadkový koš	4 ks		5.000 Kč/ks	20.000 Kč
pítko	1 ks			25.000 Kč
stojany na kola	2 ks		18.000Kč/ks	36.000 Kč
nové vybavení dětského hřiště				120.000 Kč
				<b>1.761.050 Kč</b>
<b>CELKOVÁ CENA ZA STAVBU A VYBAVENÍ</b>				<b>12.500.000 Kč</b>
projektové práce				0 Kč
inženýrská činnost				0 Kč

Pozn.

Projektové práce DUR + DSP a inženýrská činnost jsou zahrnuty již v ceně uzavřené smlouvy s VPÚ Deco Praha a.s.

Projektové práce DPS budou zahrnuty do celkové ceny dodavatele stavebních prací.





SITUACE - ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY 1 : 1000

objednatel  
**OBEC JÍLOVIŠTĚ**  
Pražská 81, 252 02 Jíloviště



# NOVÉ NÁMĚSTÍ JÍLOVIŠTĚ

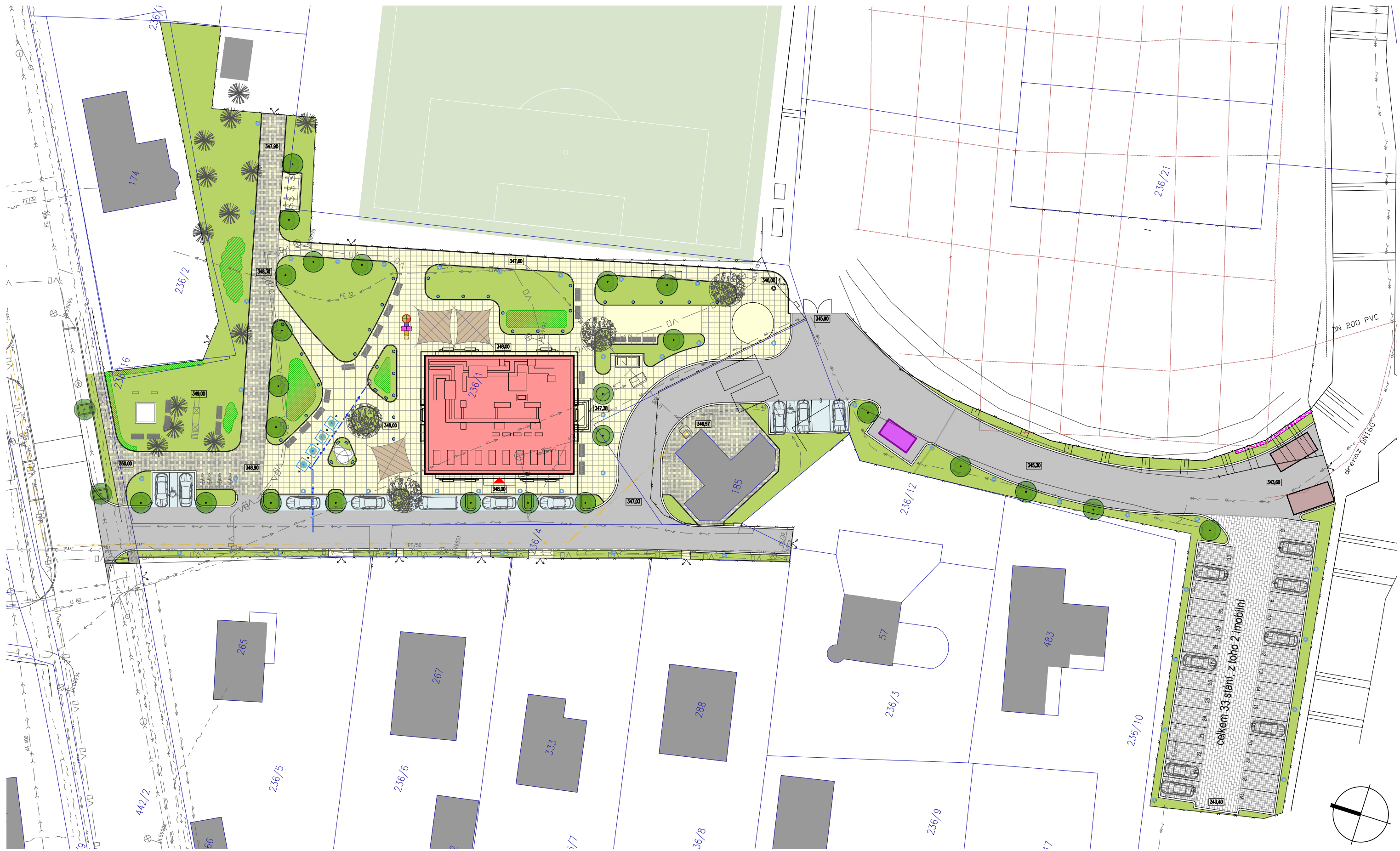
## ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

09/2024

zpracovatel



# 02



SITUACE - KOORDINAČNÍ - CELKOVÁ 1 : 500

objednatel  
**OBEC JÍLOVIŠTĚ**  
 Pražská 81, 252 02 Jíloviště



# NOVÉ NÁMĚSTÍ JÍLOVIŠTĚ

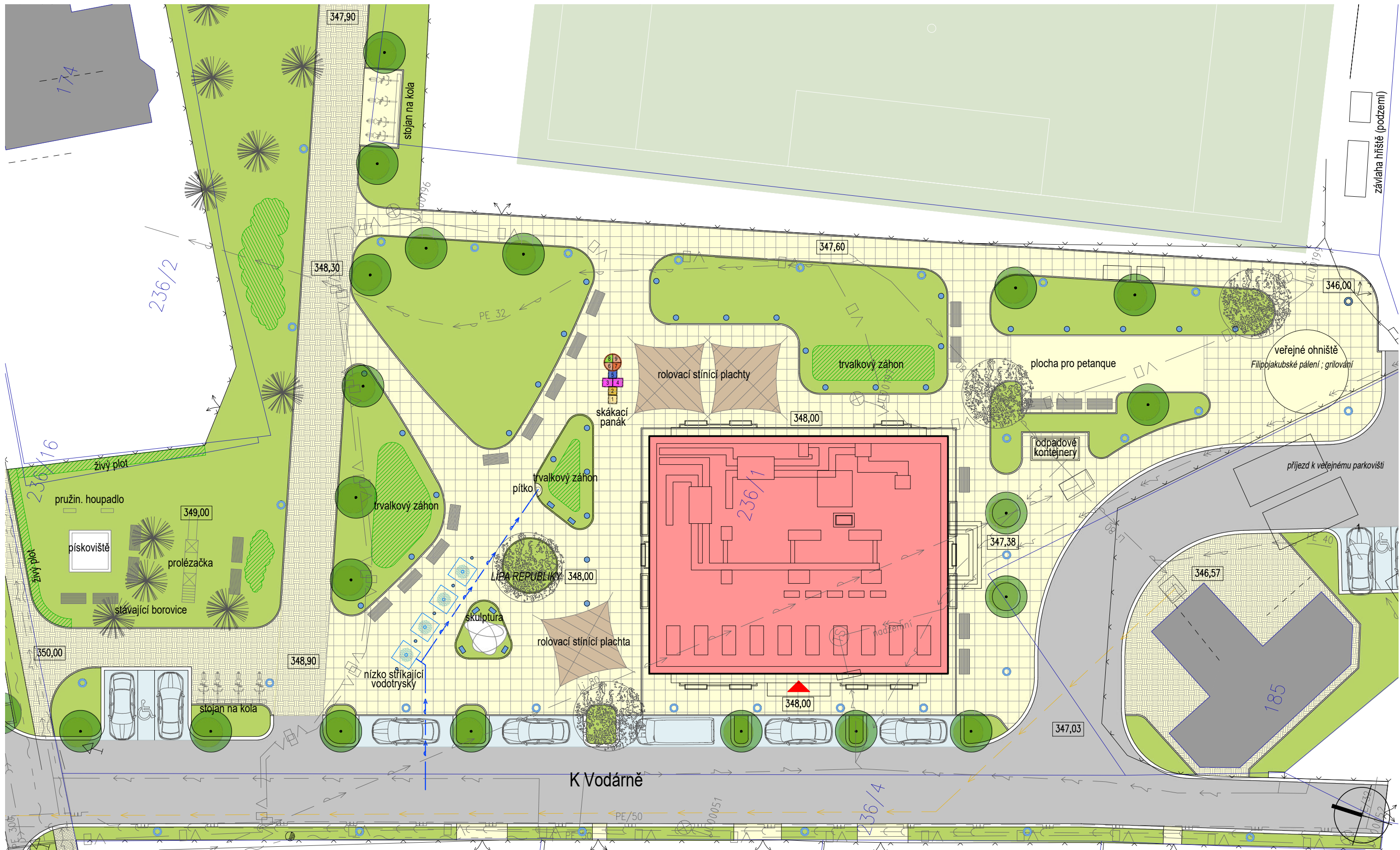
## ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

09/2024

zpracovatel



03



SITUACE - KOORDINAČNÍ - NOVÉ NÁMĚSTÍ 1 : 250





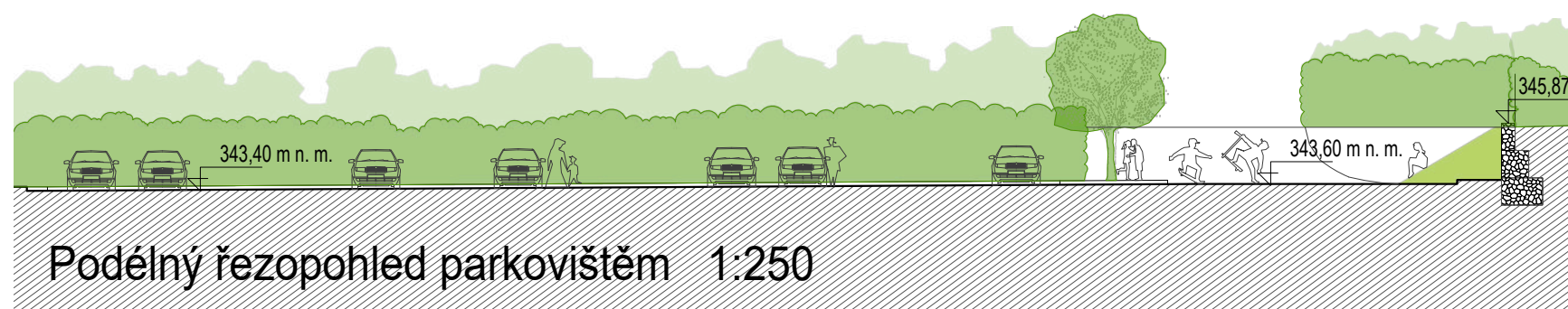
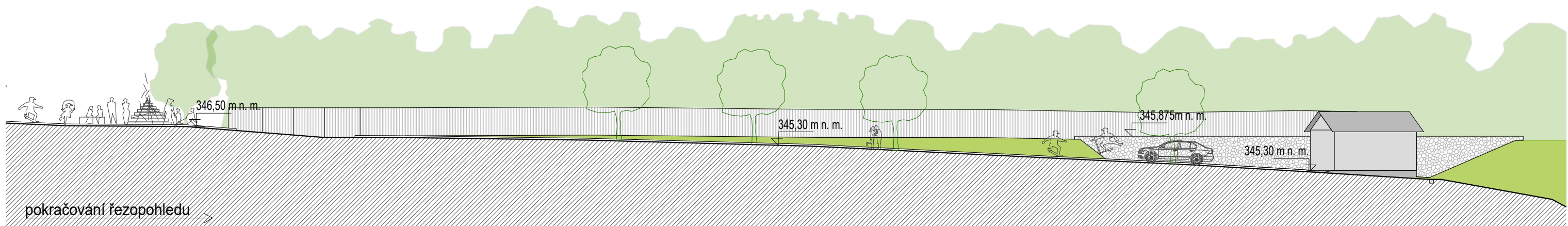


K Vodárně

SITUACE - OKOLÍ DOMOVA SENIORŮ

1 : 150







POHLED NA NOVÉ NÁMĚSTÍ OD SEVEROZÁPADU





PŘÍCHOD NA NOVÉ NÁMĚSTÍ OD PRAŽSKÉ ULICE

objednatel  
OBEC JÍLOVIŠTĚ  
Pražská 81, 252 02 Jíloviště



NOVÉ NÁMĚSTÍ JÍLOVIŠTĚ  
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

09/2024

zpracovatel



VPÚ DECO PRAHA a.s.  
Podbabská 20/1014, 160 00 Praha 6

08



PŘÍCHOD NA NOVÉ NÁMĚSTÍ OD SPORTOVNÍHO AREÁLU

objednatel  
OBEC JÍLOVIŠTĚ  
Pražská 81, 252 02 Jíloviště



NOVÉ NÁMĚSTÍ JÍLOVIŠTĚ  
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

09/2024

zpracovatel



09