

Zdravotnické zařízení a Domov pro osoby se zdravotním postižením | Horní Roztyly | STUDIE 01/2018 | Ivan Kroupa architekti

identifikační údaje

údaje o stavbě

název stavby: Zdravotnické zařízení a Domov pro osoby se zdravotním postižením
místo stavby: Praha - Horní Rožtyly, ulice Ryšavého, Hrdličkova
katastrální území: hl. město Praha, Chodov [728225]
dotčené pozemky: 2117/396, 2117/434, 3322/1, 3323/1, 3326, 3336/1, 3336/196
stupeň dokumentace: architektonicko urbanistická studie

údaje o investorovi

investor: Crescon, a.s.
jednatel: Jan Jerie
kontaktní osoba: Jan Jerie
adresa: Procházkova 1192/3, 147 00 Praha 4
e-mail: jan.jerie@crescon.cz

údaje o zpracovateli studie

architekt: Ivan Kroupa architekti
jednatel: Prof. Ing. arch. Ivan Kroupa
kontaktní osoba: Prof. Ing. arch. Ivan Kroupa
adresa: Lesní 320, Mukařov
kancelář: Karmelitská 16, 118 00 Praha 1
e-mail: ivankroupa@ivankroupa.cz

seznam dokumentace

identifikační údaje

údaje o stavbě

údaje o investorovi

údaje o zpracovateli dokumentace

textová část

architektonický návrh	1
cíle architektonicko - urbanistické studie	
urbanistické řešení	
architektonický koncept	
charakteristika území a údaje o území	2
rozsah a využití území	
soulad s územně plánovací dokumentací	
míra využití území	
koeficient podlažních ploch	
koeficient zeleně	
soulad s Pražskými stavebními předpisy (PSP)	8
uliční a stavební čára (dle PSP §21)	
výšková regulace (dle PSP §25)	
odstupy od okolních budov (dle PSP §28)	
napojení stavby na technickou infrastrukturu	10
vodovod	
kanalizace splašková	
kanalizace dešťová	
dopravní infrastruktura	10
napojení stavby na dopravní infrastrukturu	
doprava v klidu	
strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatické změny	12

grafická část

<i>ortofotomapa</i>	1:2000
<i>situace</i>	1:2000
<i>Uzemní Plán - situace</i>	1:2000
<i>Katastr Nemovitostí - situace</i>	1:2000
<i>etapizace výstavby - situace</i>	1:1000
<i>situace</i>	1:1000
<i>situace (popis)</i>	1:1000
<i>urbanistické řezy</i>	1:1000
<i>urbanistické řezy</i>	1:1000
<i>urbanistické řezy</i>	1:1000
<i>urbanistické řezy</i>	1:1000
<i>urbanistické řezy</i>	1:1000
<i>urbanistické řezy</i>	1:1000
<i>půdorysný řez parterem</i>	1:500
<i>řez A-A´</i>	1:500
<i>řez B-B´</i>	1:500
<i>půdorys 3.np</i>	1:500
<i>půdorys 2.np</i>	1:500
<i>půdorys 1.np</i>	1:500
<i>půdorys 1.pp</i>	1:500
<i>půdorys 2.pp</i>	1:500
<i>půdorys 3.pp</i>	1:500
<i>půdorys 4.pp</i>	1:500
<i>půdorys 5.pp</i>	1:500
<i>vizualizace celku z jihu</i>	
<i>vizualizace celku z východu</i>	
<i>vizualizace celku ze severu</i>	
<i>vizualizace vnitřního prostředí souboru</i>	
<i>vizualizace vnitřního prostředí souboru</i>	

textová část

architektonický návrh

cíle architektonicko - urbanistické studie

Cílem studie je ověřit umístění zdravotnického zařízení (Kliniky) a domů pro osoby se zdravotním postižením v rámci funkčního území VV na pozemcích investora, ověření vnějších urbanistických vazeb plánovaných objektů na stávající zástavbu panelových domů v ulici Hrdličkova a nalezení nejpříhodnějších vazeb urbanistických a vizuálních na řadovou zástavbu v ulici Komárkova a především Hněvkovská. Studie je výchozím materiálem pro stanovení či upřesnění stavebního programu (pro sestavení zadání), ověřuje základní vnitřní provozní vazby, vzájemné vazby v rámci areálu a především vazby vnitřních provozů na své bezprostřední okolí. Zástavba v severní, spodní ploše OB-F je předpokládána, avšak není předmětem této studie.

urbanistické řešení

Architekti při návrhu řešení zohlednili charaktery struktury zástavby celého zájmového území, morfologii terénu, zájmy investorů a předpokládané zájmy dotčených osob či sdružení ve snaze navrhnout architektonicky silné řešení. Urbanistické a hmotové řešení vychází z jasného založení sídliště Horní Roztyly, dodržuje jeho strukturu půdorysnou i výškovou, navazuje na směry jeho vytyčení.

Objekt kliniky je v návrhu situován do exponované polohy při ulici Ryšavého, kde logicky uplatní svou funkci a svým objemem zpevní „nároží“, vytvoří základ, od kterého se rozvíjí celé území. Objekt kliniky má urbanistickou roli i v rámci širšího území ve struktuře města, jeho objem, dimenze jsou pro toto místo vhodné, neomezují zájmy okolí, hmoty kliniky je využívána pro pohledové oddělení ulice Ryšavého.

Navazující domy pro osoby se zdravotním postižením ve třech lineárních objektech logicky klesají s terénem, svou obrácenou orientací (vzhledem ke klinice) jsou propustné a vzdušné směrem ke stávající zástavbě. Svoji výškou 4NP navazují a srovnávají se s nižší zástavbou podél ulice Hrdličkova.

Celý koncept navržené zástavby je mezi sebou provázán geometrickými vztahy generujícími vnitřní a vnější pobytové prostředí (vnitřní funkce interiérů, otevřený parter, lodgie na pomezí interiér- exteriér, zelené meziprostory mezi objekty a komunikační systém v kombinaci s veřejně přístupnými pobytovými prostory). Urbanistický celek je strukturálně (např. výškově), komunikačně vázán se starou zástavbou, plánováno je propojení s budoucí zástavbou na sousedním OB-F pozemku. Na stávající zástavbu sídlištního typu se urbanisticky váže v ulici Hrdličkova, směrem ke stávajícím řadovým domům je soubor oddělen parkem s terénním valem a výsadbou stromů. Toto území tvoří jak zelenou bariéru ke stávající zástavbě, tak propojení úrovní ulice Hrdličkova a Komárkova pěší komunikací s cyklostezkou.

architektonický koncept

zdravotnické zařízení (klinika)

Dvě základní funkce objektu kliniky jsou od sebe odděleny horizontálně „volným“ parterem („lázeňskou pasáží“), kterým je objekt kliniky propojen s domy pro osoby se zdravotním postižením. Parter (který bude částečně nebo zcela součástí programu kliniky) je zásadním urbanistickým prvkem reprezentujícím celý soubor a přitahujícím pozornost nejen klientů zdravotnického zařízení a domů pro osoby se zdravotním postižením, ale též obyvatel sousední zástavby. Jeho provozní, funkční náplň by měla být provázána s celkovou funkcí areálu a otevřená veřejnosti. Parter je propojen vnějšími výtahy přístupnými pro veřejnost s oběma nižšími úrovněmi, pobytovými ulicemi mezi domy pro osoby se zdravotním postižením.

Klinika byla navržena v konceptu, s uplatněním znalostí autorů návrhu Hemodialyzačního centra na Bulovce a v Českém Těšíně. Nejedná se o finální dispozice, finální provoz, dispoziční uspořádání bude zpracováno až v následných fázích projektu a po schválení urbanistické koncepce areálu. Základním funkčním prvkem kliniky bude hemodialýza (cca 24 lůžek) se zázemím a odborné chirurgické a urologické ambulance, doplněné o ordinace různých odborností v parteru.

V možném přímém napojení na provoz kliniky, pod úrovní parteru je umístěno patro s pokoji pro pobyt osob se zdravotním postižením, s vybavením pokojů pro možný vyšší stupeň péče (např. možnost napojení HD

přímo na pokojích). V čele tohoto patra, s možností venkovní terasy je umístěn společný prostor pro osoby využívající služeb centra. Vertikální propojení celého domu zajišťují dvě komunikační jádra, napojená jak na parter, tak na kliniku, parking, zásobování. V suterénu jsou navržena dvě podlaží parkingu, propojená rovněž s domem pro osoby se zdravotním postižením při ulici Hrdličkova. Ve 2.np je uvažováno s provozem rehabilitací a zázemím kliniky, tzn. zázemím zdravotnického a provozního personálu, administrativním zázemím, školící prostory. Ve 3.np je počítáno se zázemím zdravotnického personálu, s učebnami, přednáškovými a demonstračními místnostmi.

domy pro osoby se zdravotním postižením

Dům pro osoby se zdravotním postižením je rozdělen do tří hmot otevřených do stávajícího sídliště. V jednotlivých objektech jsou umístěny malé jednotky 1+kk a 2+kk a několik jednotek 3+kk. V konceptu je navržena pouze předpokládaná modulace a základní dispoziční rozdělení bez detailního rozpracování dispozic, které bude předmětem dalšího stupně dokumentace. Ve vstupních podlažích jsou umístěny společenské prostory obyvatel domu a místnost pro personál, v suterénu jsou dvě parkovací podlaží. Jednotky umístěné na terénu mají vlastní předzahrádku. Parter objektu podél ulice Hrdličkova je využit pro společné zázemí všech domů pro osoby se zdravotním postižením, je zde umístěná jídelna s kuchyní a pronajimatelné jednotky pro přidružené funkce (prodejna potravin, holič...). Restaurace bude určena primárně pro potřeby domů pro osoby se zdravotním postižením a přípravu jídel pro kliniku a personál kliniky, počítá se rovněž s využitím restaurace pro obyvatele přilehlého sídliště.

charakteristika území a údaje o území

rozsah a využití území

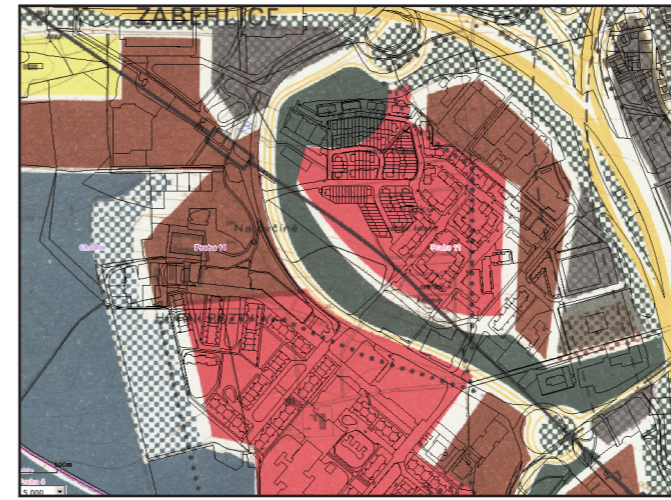
Záměr se nachází v zastavěném území - mezi ulicemi Ryšavého a Hrdličkova, Praha 11, katastrální území Chodov na pozemcích 2117/396, 2117/434, 3322/1, 3323/1, 3326, 3336/1, 3336/196, stavba samotná se pak nachází na pozemcích 2117/396, 3323/1, 3336/1, 3336/196. Zbylé pozemky jsou využívány pro parkovou a zahradní úpravu. Rozsah řešeného území ve funkční ploše VV je cca 18.600m². Půdorysný rozsah nově navržených objektů je cca 6.250m².

Řešené území je v současné době nezastavěno. Až do roku 1971 je celá oblast vedena jako hospodářská zeleň a lesy, jméno Horní Roztyly pochází ze zaniklé osady stejného jména, odtud i místní názvy V hájku, Na ovčíně, Na fořtě (viz obr. 1). Zvrat nastává po roce 1975, kdy je území navrženo pro obytnou výstavbu se středně vysokou zástavbou 4-8NP (viz obr. 2). Majoritní stávající zástavba a typologie území tak byly vytvořeny v letech 1979-1988 v období tzv. panelové výstavby jako součást komplexu Jižní Město II. Záro-



■	PLOCHY SOUVISLÉ OBYTNÉ ZÁSTAVBY
■	PLOCHY ISOLOVANÉ OBYTNÉ ZÁSTAVBY
■	PLOCHY PRO PŘESTAVBU
■	SPOLEČENSKÁ CENTRA
■	PRŮMYSLOVÉ PLOCHY
■	PLOCHY SKLADŮ, SLUŽEB A TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ
■	PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
■	SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY
■	PARKOVÁ ZELEŇ, HRBITOVY, OMEZENÉ PŘÍSTUPNÉ ZAHRADY
■	LESY
■	LUČNÍ PLOCHY
■	HOSPODÁŘSKÁ ZELEŇ, VÝROBNÍ PLOCHY
—	PODPOVRCHOVÉ TRASY METRA
—	POVRCHOVÉ TRASY METRA
—	TRASY TRAMVAJÍ
—	TRASY AUTOBUSŮ
—	KOMUNIKACE I. TŘÍDY
—	KOMUNIKACE II. TŘÍDY, NÁMĚSTÍ
—	ŽELEZNICE

obr.1 - archiv Územní plán 1969



obr.2 - archiv Územní plán 1975



obr.3 - archiv Územní plán 1986



veň s výstavbou sídliště bylo v tomto úseku do provozu v roce 1980 uvedeno metro trasa C. Obytnou zástavbu v dotčené oblasti tvoří panelové domy o 4 a 6NP, v jihozápadní části sídliště panelové domy o 8 a 12NP. Po roce 1986 je část území ve středu oblasti vymezena pro zástavbu rodinnými domy (viz obr. 3). Po roce 89 vznikly pouze jednotlivé objekty v severozápadním cípu oblasti, v tomto zastavění se pak oblast nachází do dneška.

Dopravní obslužnost území MHD je velice dobrá, v docházkové vzdálenosti od centra řešeného území (cca 500m) se nachází stanice metra Roztyly, cca 300m od centra řešeného území se nachází na ulici Ryšavého zastávka autobusů Dědinova.

Těžištěm dotčeného území je bytová výstavba. Urbanistická struktura území je dostatečně zajištěna. Součástí občanského vybavení sídliště Horní Roztyly jsou dům s pečovatelskou službou, rehabilitační centrum, v jižní části sídliště je centrum sídliště, Pošepného náměstí s obchodním domem Chrupa z doby výstavby sídliště. Výraznou dominantou celého území, ovlivňující rozložení služeb v okolí je obchodní centrum Chodov při jihovýchodním okraji sídliště.

Severovýchodní částí řešeného území prochází metro trasa C mezi stanicemi Roztyly - Chodov, úsek je hloubený, s dvojicí samostatných železobetonových tubusů.

Území se svažuje k severu, v jižní a jihovýchodní části území se nachází náletová zeleň, podél ulice Ryšavého je vytvořen protihlukový val.

Území není součástí památkové rezervace, památkové zóny, zvláště chráněného území, záplavového území ani není v ZPF.

soulad s územně plánovací dokumentací

Plánovaná výstavba objektu Zdravotnického zařízení a Domovu pro osoby se zdravotním postižením odpovídající zákonu 372/2011 Sb., Zákonu o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách) a odpovídající zákonu 108/2006 Sb., Zákonu o sociálních službách, je v souladu s územním plánem hlavního města Prahy schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hlavního města Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, především opatření obecné povahy č. 6/2009 (OOP č. 6/2009), kterým byla vydána změna Z1000/00 účinná od 12.11.2009. Záměr se nachází ve funkční ploše VV (bez koeficientu - stabilizované území), navazující území ve funkční ploše OB, OB-F, OV a SV-D. Objekt kliniky je využit pro zdravotnické zařízení s ambulantní péčí, domov pro osoby se zdravotním postižením s možnou zdravotní péčí, pro zázemí zdravotnického a provozního personálu a případně pro pronajimatelné prostory v parteru (doplňkové funkce zdravotnického zařízení). Trojice kolmých domů je využita pro pobyt osob se zdravotním postižením dle §48 Zákona 108/2006 Sb., v parteru domu u ulice Hrdličkova jsou navrženy pronajimatelné prostory (doplňkové funkce domu pro osoby se zdravotním postižením). Monofunkční plocha VV slouží pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Polyfunkční území SV - všeobecně smíšené slouží pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde však žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Celý soubor je doplněn o zeleň v meziprostorech souboru, jakožto dominantní prvek celého areálu, a o nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury (příjezdové komunikace a zpevněné plochy, přípojky atd.). Podél severní hranice nově navrženého souboru je plánovaná komunikace spojující ulici Hrdličkovou a Komárkovu. Za touto komunikací, mimo soubor, ve funkční ploše OB je podél hranice se stávající zástavbou navržena městská zeleň, tvořená zejména parkově upravenými plochami, liniemi zeleně a pobytovou loukou. Tímto územím je vedena cyklostezka. Detailní řešení morfologie terénu (vytvoření zeleného terénního valu), dendrologický návrh, řešení retence atd. bude předmětem dalších stupňů zpracovávané dokumentace.

míra využití území

V dotčené funkční ploše VV není stanovena míra využití území – jedná se tedy o území stabilizované ve smyslu oddílu č.8 písm. 3 přílohy č. 1 k OOP č.6/2009, kde „z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“ Záměr je navržen s cílem „dotvoření a rehabilitace“ stávající zástavby. Pro ověření adekvátnosti



- 1 - OB Hněvkovská
- 2 - OV Hrdličkova
- 3 - OB Horní Rožtyly
- 4 - OB-C Brehmova

obr.4 - vymezení okolních funkčních ploch pro výpočet KPP

1
OB Hněvkovská

plocha 53.577,14m²
HPP 42.426,88m²
KPP 0,792
KPP 0,8

kód míry využití D

2
OV Hrdličkova

plocha 95.718,93m²
HPP 133.269,25m²
KPP 1,392
KPP 1,4

kód míry využití F

3
OB Horní Roztyly

plocha 80.529,79m²
HPP 129.683,39m²
KPP 1,610
KPP 1,8

kód míry využití G

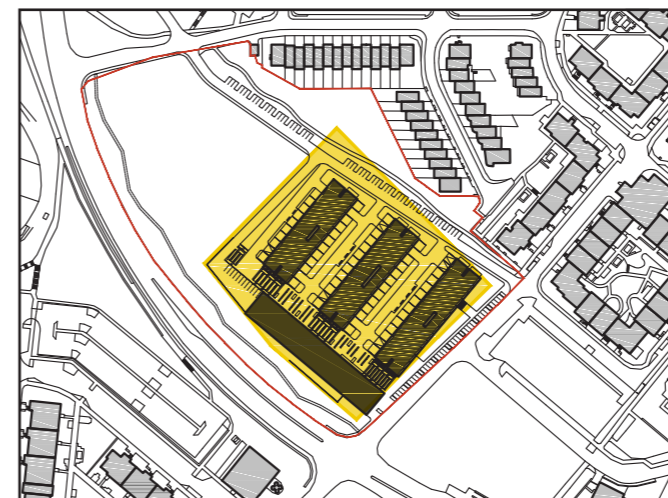
4
OB-C Brehmova

plocha 12.280,24m²
HPP 7.309,64m²
KPP 0,595
KPP 0,8

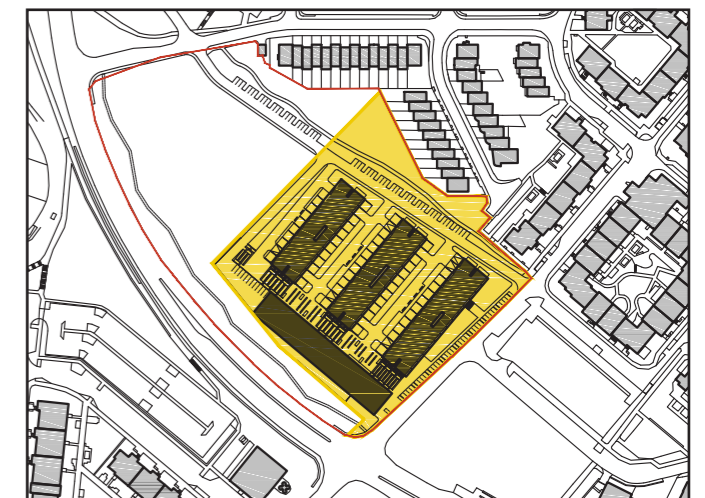
kód míry využití D

obr.5 - výpočet KPP okolních funkčních ploch

záměru a nad rámec vyžadovaného byl vypočítán koeficient podlažních ploch (KPP) pro celou okolní oblast (viz obr. 4 a 5). Poté byl ověřen koeficient podlažních ploch pro řešenou funkční plochu VV. Jelikož je pro sousedící rozvojové území OB-F, které je rovněž v majetku investora, požadován koeficient F a v okolní oblasti je v průměru zastoupen koeficient F, byl pro výpočet a ověření zvolen koeficient F (viz obr.6 a obr.8). Zároveň byl proveden kontrolní výpočet v území za předpokladu, kdy investor odstoupí od zástavby území OB při severní hraně pozemku v sousedství se sousední řadovou zástavbou a toto území využije pro vytvoření parkově upravených ploch na této ploše určené ÚP k zastavění (viz obr.7 a obr.9). Při tomto výpočtu pak koeficient podlažních ploch vychází KPP=E.



obr.6 - území s mírou využití F



obr.7 - území s mírou využití E

plocha pozemku (VV)	18 579 m ²	Klinika	DPS I	DPS II	DPS III
kód míry využití území KPP - F	1,40	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²

HPP				
3NP	1 685 m ²	1 508 m ²		
2NP	1 685 m ²	1 529 m ²	1 400 m ²	
1NP	1 405 m ²	1 105 m ²	1 400 m ²	1 290 m ²
1PP	1 970 m ²	1 323 m ²	1 400 m ²	1 290 m ²
2PP	1 900 m ²	361 m ²	1 420 m ²	1 290 m ²
3PP			361 m ²	1 310 m ²
4PP				326 m ²
celkem	8 645 m²	5 826 m²	5 981 m²	5 506 m²
celkem Klinika				8 645 m²
celkem DPS				17 313 m²
HPP celkem				25 958 m²

KPP	1,40	VYHOVUJE
------------	-------------	-----------------

obr.8 - koeficient podlažních ploch pro koeficient využití F

plocha pozemku (VV,OB,OV,SV)	23 494 m ²	Klinika	DPS I	DPS II	DPS III
kód míry využití území KPP - E	1,10	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²

HPP				
3NP	1 685 m ²	1 508 m ²		
2NP	1 685 m ²	1 529 m ²	1 400 m ²	
1NP	1 405 m ²	1 105 m ²	1 400 m ²	1 290 m ²
1PP	1 970 m ²	1 323 m ²	1 400 m ²	1 290 m ²
2PP	1 900 m ²	361 m ²	1 420 m ²	1 290 m ²
3PP			361 m ²	1 310 m ²
4PP				326 m ²
celkem	8 645 m²	5 826 m²	5 981 m²	5 506 m²
celkem Klinika				8 645 m²
celkem DPS				17 313 m²
HPP celkem				25 958 m²

KPP	1,10	VYHOVUJE
------------	-------------	-----------------

obr.9 - koeficient podlažních ploch pro koeficient využití E

koeficient zastavěných ploch

Pro daný záměr byl vypočítán koeficient zastavěných ploch jak pro variantu započítání pouze ve funkční ploše VV dle obr.6, tak i v přilehlých funkčních plochách dle obr.7. Podlažnost byla vypočtena 4. Pro obě varianty jsou koeficienty splněny (viz obr. 10 a 11).

plocha pozemku (VV)	18 579 m ²	Klinika	DPS I	DPS II	DPS III
koeficient zastavěné plochy KZP	0,35	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²

ZP					
	1 975 m ²	1 545 m ²	1 420 m ²	1 310 m ²	
celkem Klinika					1 975 m ²
celkem DPS					4 275 m ²
ZP celkem					6 250 m²

KZP	0,34	VYHOVUJE
------------	-------------	-----------------

obr.10 - koeficient zastavěných ploch pro koeficient využití F

plocha pozemku (VV)	23 494 m ²	Klinika	DPS I	DPS II	DPS III
koeficient zastavěné plochy KZP	0,28	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²	plocha m ²

ZP					
	1 975 m ²	1 545 m ²	1 420 m ²	1 310 m ²	
celkem Klinika					1 975 m ²
celkem DPS					4 275 m ²
ZP celkem					6 250 m²

KZP	0,27	VYHOVUJE
------------	-------------	-----------------

obr.11 - koeficient zastavěných ploch pro koeficient využití E

koeficient zeleně

Pro daný záměr byl vypočítán koeficient zeleně jak pro variantu započítání pouze ve funkční ploše VV dle obr.6, tak i v přilehlých funkčních plochách dle obr.7. Podlažnost byla vypočtena 4. Pro obě varianty jsou koeficienty splněny (viz obr. 12 a 13). Je počítáno jak s výsadbou stromů, tak se zelenými střechami a popínavou zelení. Samostatně, avšak v rámci výstavby souboru bude řešeno vytvoření parkové úpravy severního území s cyklostezkou, terénním valem a výsadbou stromů mezi nově vzniklou komunikací propojující ulice Hrdličkovu a Komárkovu a stávající zástavbou řadových domů. Vhodně bude zazeleněn rovněž akustický val při ulici Ryšavého a bude doplněna stezka procházející tímto územím.

plocha pozemku (VV)	18 579 m ²	
koeficient zeleně KZ	0,40	

plochy zeleně (rostlý terén)	6 074 m ²
plochy zeleně (strom se střední korunou ve zpevněné ploše)	250 m ²
plochy zeleně (vegetační souvrství do 0,15m)	400 m ²
plochy zeleně (popínavá zeleň 600%)	1 422 m ²
plochy zeleně celkem	8 146 m²

KZ	0,44	VYHOVUJE
-----------	-------------	-----------------

obr.12 - koeficient zeleně pro koeficient využití F

plocha pozemku (VV)	23 494 m ²	
koeficient zeleně KZ	0,45	

plochy zeleně (rostlý terén)	9 370 m ²
plochy zeleně (strom se střední korunou ve zpevněné ploše)	250 m ²
plochy zeleně (vegetační souvrství do 0,15m)	400 m ²
plochy zeleně (popínavá zeleň 600%)	1 422 m ²
plochy zeleně celkem	11 442 m²

KZ	0,49	VYHOVUJE
-----------	-------------	-----------------

obr.13 - koeficient zeleně pro koeficient využití E

soulad s Pražskými stavebními předpisy (PSP)

uliční a stavební čára (dle PSP §21)

Zájmové, stabilizované území lze charakterizovat jako prostor s volnou stavební čarou kombinující různé druhy a principy zástavby dle PSP §22, uliční čára je vymezena prostorovým uspořádáním zpevněných ploch (komunikace, chodníky), vytvářejícími základní síť obsluhy a prostupnosti území. Stavební čára je odvozena z převažujícího charakteru zástavby v okolí - zástavba sídlištního typu. Nově navržený soubor respektuje svým natočením (cca 40° od severojižní osy) strukturu zástavby sídliště Horní Roztyly. Při návrhu byl respektován charakter okolního prostředí, zejména ve vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným a výškovým rozměrům okolních staveb. Návrh je v souladu s PSP §21. Nově navržené objekty jsou umístěny v území dle volné stavební čáry, která je typická pro solitérní zástavbu sídliště.

výšková regulace (dle PSP §25)

Dodržení obecných požadavků na využití území je vztaženo k PSP a Územně analytickým podkladům.

Výškové hladiny jsou odvozeny z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám popsaným v územně analytických podkladech. Struktura zástavby je volná sídlištní, typ bytové domy. Navrhovaný záměr odpovídá výškou stavby stávajícím objektům v nejbližším okolí - v území lze odvodit výškovou hladinu V (12m-21m). Návrh je v souladu s výškovou regulací území dle PSP §25. Stavba se nachází ve stabilizovaném území, dle PSP § 26 odst. a) se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo v případě hladin I-VII z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Navrhovaná výšková úroveň od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy, ani podlažnost nepřesahuje výškovou úroveň, ani podlažnost okolní zástavby (viz obr. 14).

Podlažnost okolních bytových domů se pohybuje v rozmezí 4-6NP, u řadových domů 2NP s podkrovím. U nově navržených domů je podlažnost u objektu kliniky 5NP, u domů pro seniory 4NP. Vzhledem ke svažitěmu pozemku je podlažnost k ulici Hrdličkova 3NP.



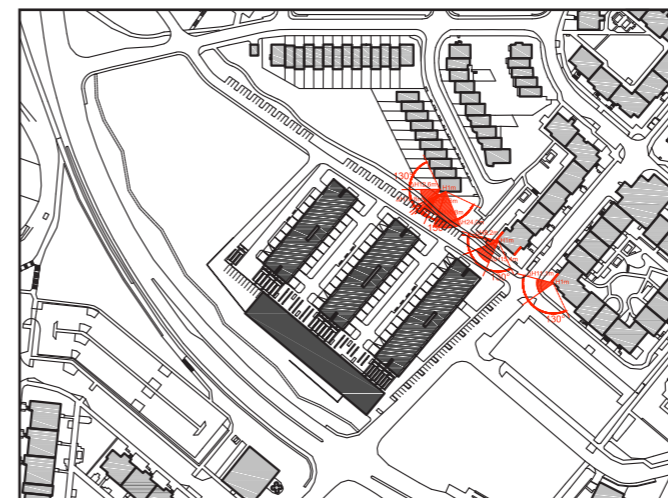
legenda

	2np a méně
	rodinné domy do 3np
	4np
	5np
	6np
	7-8np
	9-12np
	objekty s nestandardní výškou podlaží

obr.14 - výšková úroveň zástavby

odstupy od okolních budov (dle PSP §28)

Návrh Zdravotnického zařízení a Domovu pro osoby se zdravotním postižením splňuje dostatečný odstup od oken obytných místností stávajících okolních budov dle PSP §28, bodu 1 (viz obr. 15). Kritická poloha okna do obytné místnosti splňuje požadavky PSP na odstupový úhel (není novostavbou nijak ovlivněna).



obr.15 - odstupové úhly okolních budov (detail)

napojení stavby na technickou infrastrukturu

Domy budou napojeny na stávající veřejné inženýrské sítě, případně na sítě zbudované v rámci výstavby nově navrženými řady a přípojkami. Je počítáno s nově navrženým řadem vedeným mezi ulicemi Hrdličkova a Komárkova, dojde tak rovněž k zokruhování stávajících řadů. V návrhu bude třeba řešit především průběh a bezkoliznost s hloubeným tunelem metra.

vodovod

Vodovod bude napojen na vodovodní síť ve správě firmy Pražské vodovody a kanalizace a.s., je počítáno s novým řadem DN 200.

kanalizace splašková

V nově vzniklém území je počítáno s oddílnou splaškovou kanalizační sítí, napojení bude provedeno v ulici Komárkova. Je počítáno s kameninovou kanalizací DN 300 a napojením na městskou kanalizační síť.

kanalizace dešťová

Dešťové vody budou odváděny v souladu s požadavky zákona č.254/2001 Sb., o vodách (§5), kdy je požadováno zajistit vsakování nebo zadržování povrchových vod vzniklých dopadem atmosferických srážek na tyto stavby. Dešťová voda bude co nejefektivněji zadržována a využívána pro zavlažování zelených ploch vzniklých na pozemcích investora. Případné přebytečné dešťové vody budou odvedeny do retenčního jezírka či podzemní nádrže v severním rohu pozemku, odkud budou regulovaně odpouštěny do zděné stoky DN 800 v ulici Komárkova.

dopravní infrastruktura

napojení stavby na dopravní infrastrukturu

Ve fázi studie se jedná o koncepci řešení dopravy, v dalších fázích budou posuzovány vzhledem k intenzitě dopravy kapacity křižovatek a napojení ulic Hrdličkova a Komárkova na ulici Ryšavého.

Nově je navržena místní komunikace šíře 6m propojující ulici Hrdličkovu a Komárkovu, napojená na logických místech stávajících křižovatek u obou komunikací. Z této komunikace bude v severní části území VV připojena komunikace vedoucí do podzemních garáží kliniky, příjezd je předpokládán od ulice Komárkova. Z návrhu a dalších projednávání vzejde požadavek na případné další řešení organizace dopravy. Mezi jednotlivými domy pro osoby se zdravotním postižením jsou uvažovány pojezdové plochy, komunikace by měly být proto pouze zklidněné v režimu „obytná zóna“, pro možnost příjezdu sanitních a hasičských vozů, případně obyvatel domů. Příjezd směrem od ulice Hrdličkova by měl být primárně využíván obyvateli domů. Je počítáno s propojením území cyklotrasou vedenou v severní parkové části pozemku podél nově vzniklé komunikace.

Pěší trasy a pobytové vnější plochy byly jedním z důležitých prvků návrhu. Je uvažováno s chodníkem podél nově vzniklé komunikace, propojujícím horní úroveň území podél ulice Hrdličkova s ulicí Komárkovou a dále s metrem Roztyly, hlavní komunikačním prvkem by však měla být centrální pěší osa mezi klinikou a domy s pečovatelskou službou. Zde v napojení na pobytové ulice mezi domy je uvažováno s venkovním pobytovým prostorem sloužícím jak pro obyvatele domů, tak pro návštěvníky kliniky. Jednotlivé úrovně jsou propojeny schodišti, rampami, ale zároveň výtahy s úrovní terasy parteru v ulici Hrdličkova.

Je plánováno napojení nově vzniklého chodníku podél ulice Hrdličkova, na který rovněž ústí centrální pěší osa, přechodem a novým chodníkem podél ulice Ryšavého ke stávající zastávce MHD Dědinova. Toto řešení vyžaduje součinnost majitele pozemku p.č. 2117/342.

doprava v klidu

V dalších fázích projektu budou počty parkovacích stání zpřesňovány. Pro výpočet dopravy v klidu byly použity ukazatele základního počtu stání dle PSP §32 (viz obr. 16).

Výpočet dopravy v klidu (dle PSP)					
účel užívání	plocha [m ²]	ukazatel [HPP/stání]	stání	vázaná [%]	návštěv. [%]
Klinika					
výukové a školící centrum	1 845 m ²	60	31	10%	90%
rehabilitační centrum	920 m ²	50	18	30%	70%
zázemí kliniky, administrativa	900 m ²	50	18	90%	10%
ordinace kliniky	450 m ²	50	9	30%	70%
pronajímatelné plochy (kavárna)	215 m ²	40	5	10%	90%
pronajímatelné plochy (obchod)	215 m ²	70	3	10%	90%
ambulance, hemodialýza	1 970 m ²	50	39	30%	70%
pokoje s intenzivní péčí	1 900 m ²	50	38	30%	70%
Klinika celkem (vázaná / návštěvnická)			162	52	110
DPS					
DPS I	4 073 m ²	120	34	80%	20%
restaurace	420 m ²	40	11	10%	90%
obchody	620 m ²	70	9	10%	90%
DPS II	5 981 m ²	120	50	80%	20%
DPS III	5 506 m ²	120	46	80%	20%
DPS celkem (vázaná / návštěvnická)			149	106	43
celkem parkovacích stání (vázaná / návštěvnická)			311	157	154

systém přepočtu v území				
zóna 05	procento	stání	vázaná	návštěv.
minimální počet stání	65%	202	102	100
maximální počet stání	100%	311	157	154

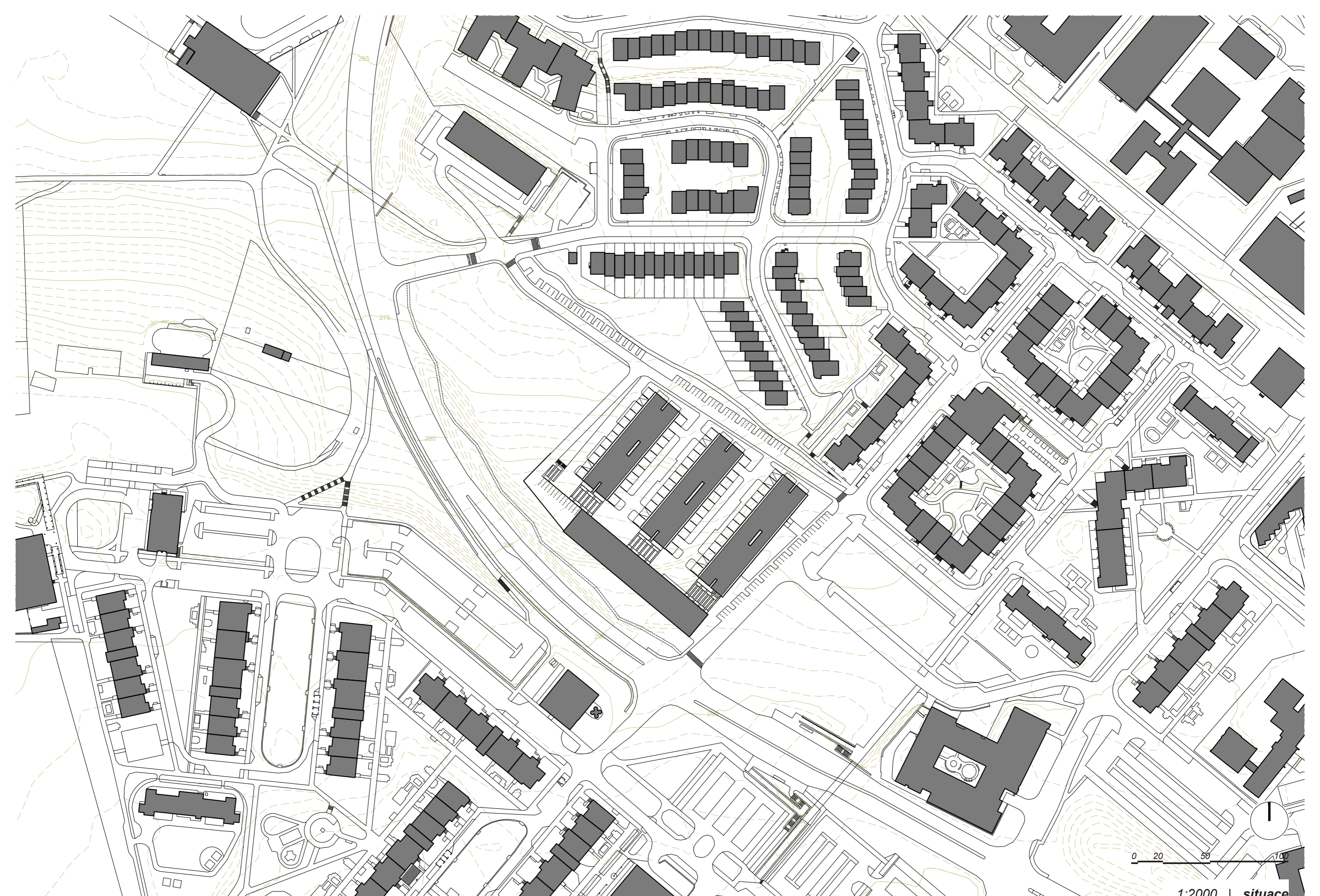
obr.16 - výpočet dopravy v klidu

strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatické změny

Návrh zohledňuje a v dalších fázích projektu by měl rozvíjet Strategii adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu a to především tím, že se snaží snižovat negativní vliv extrémních teplot a městského tepelného ostrova opatřeními zvyšujícími podíl přírodě blízkých ploch ve městech, vytvářením a udržením systémů ekologické stability. Na objektech budou v co možná největší možné míře využity zelené střechy, fasády a prvky parteru budou doplněny popínavou zelení, kdy tyto prvky fungují jako přírodní chlazení budov a zvyšují energetickou efektivnost staveb, v pobytových ulicích mezi domy budou v rostlém terénu vysázeny stromy s předpokladem vzrůstu. U navrhovaných budov budou rovněž použity technické prvky, jako například solární a fotovoltaické panely. Budou sníženy dopady přivalových dešťů a dlouhodobého sucha opatřeními vodního hospodářství, zvyšováním retenční schopnosti území a doplněním retenční nádrže či jezírka na straně jedné a využíváním dešťové a odpadní vody pro závlahu nové zeleně na straně druhé.

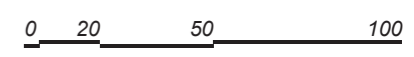
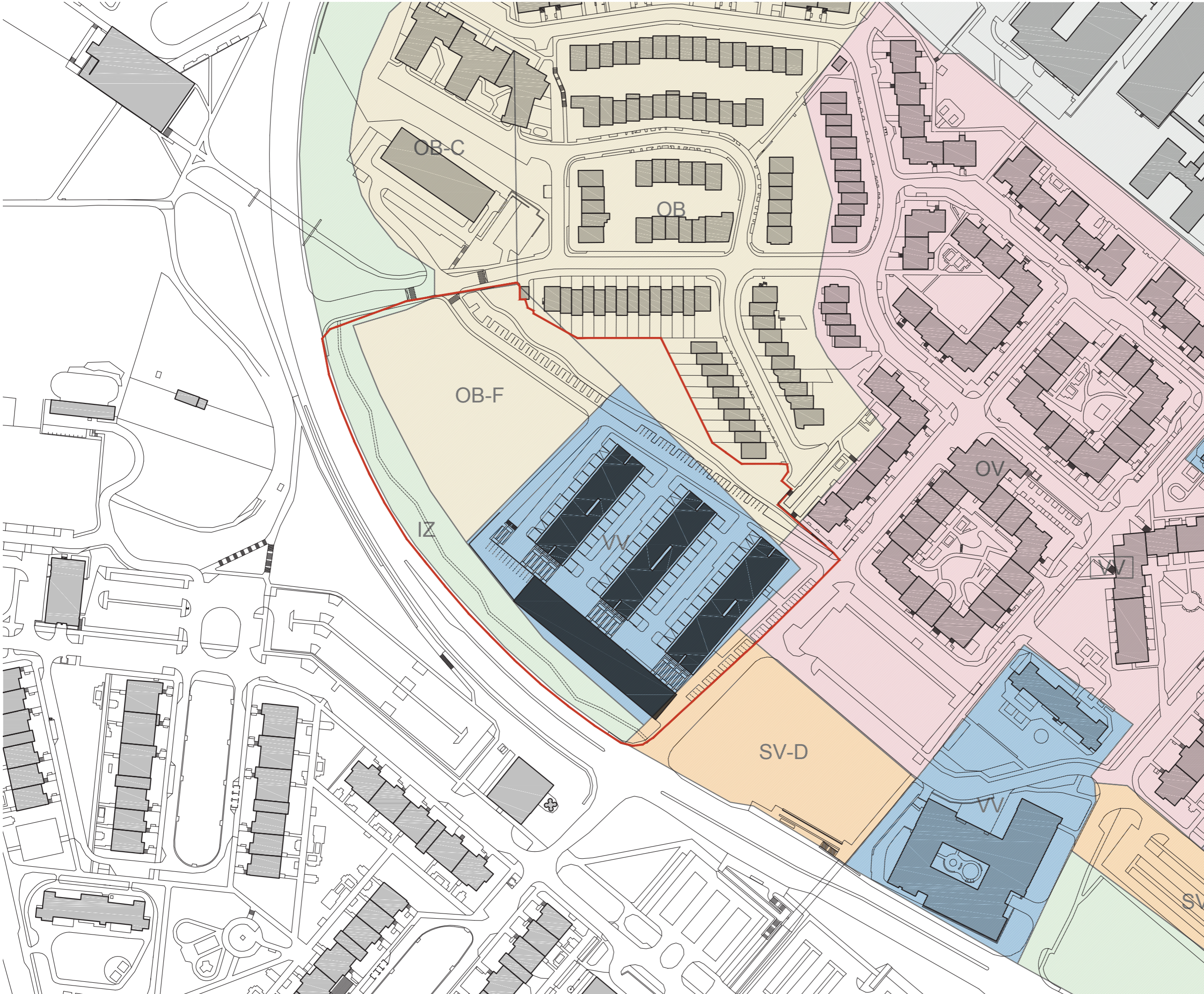
grafická část





legenda

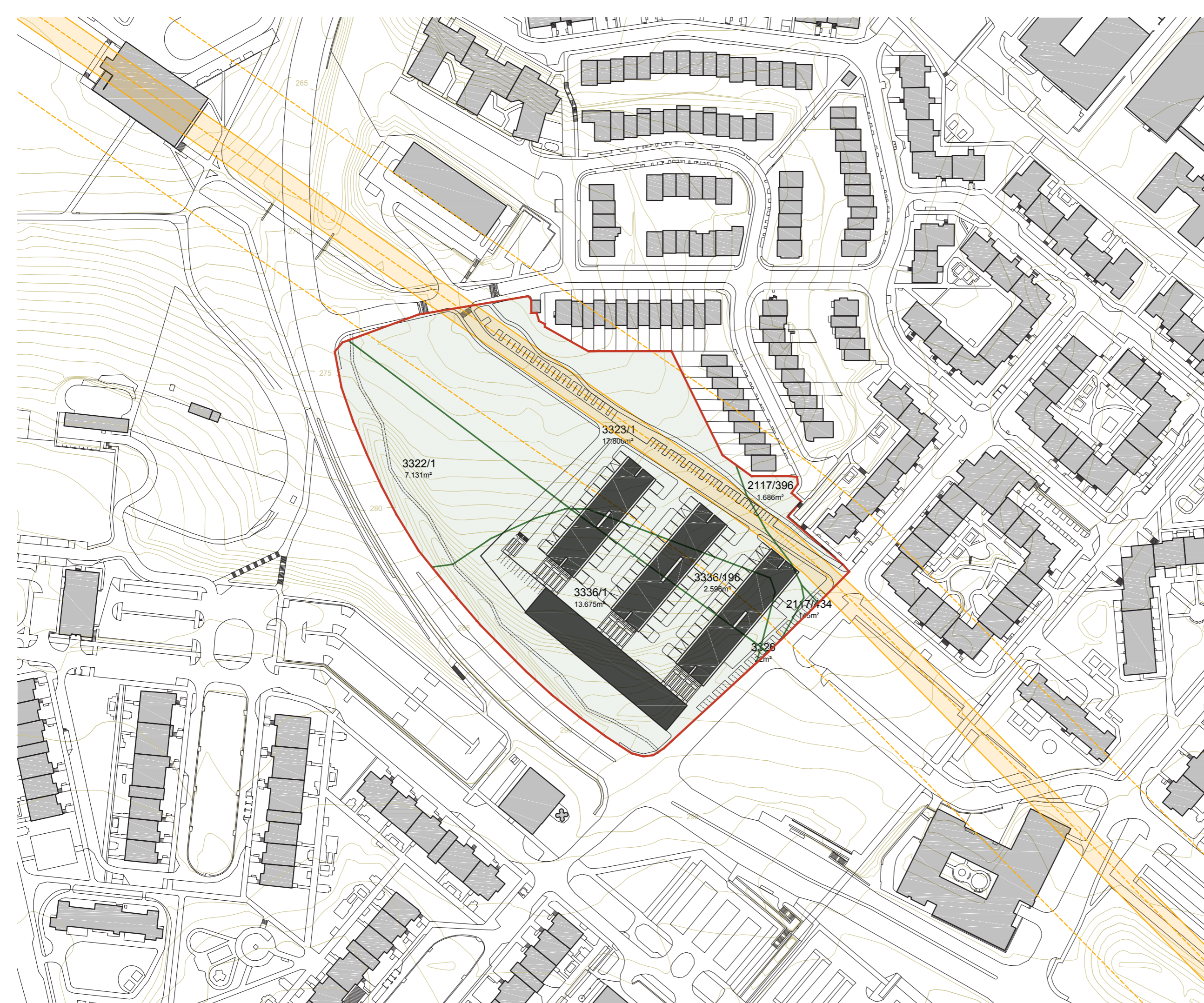
- stávající zástavba
- navrhovaná zástavba
- hranice pozemku investora
- VV
- OB
- OB-F
- OV
- SV-D
- IZ



legenda

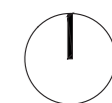
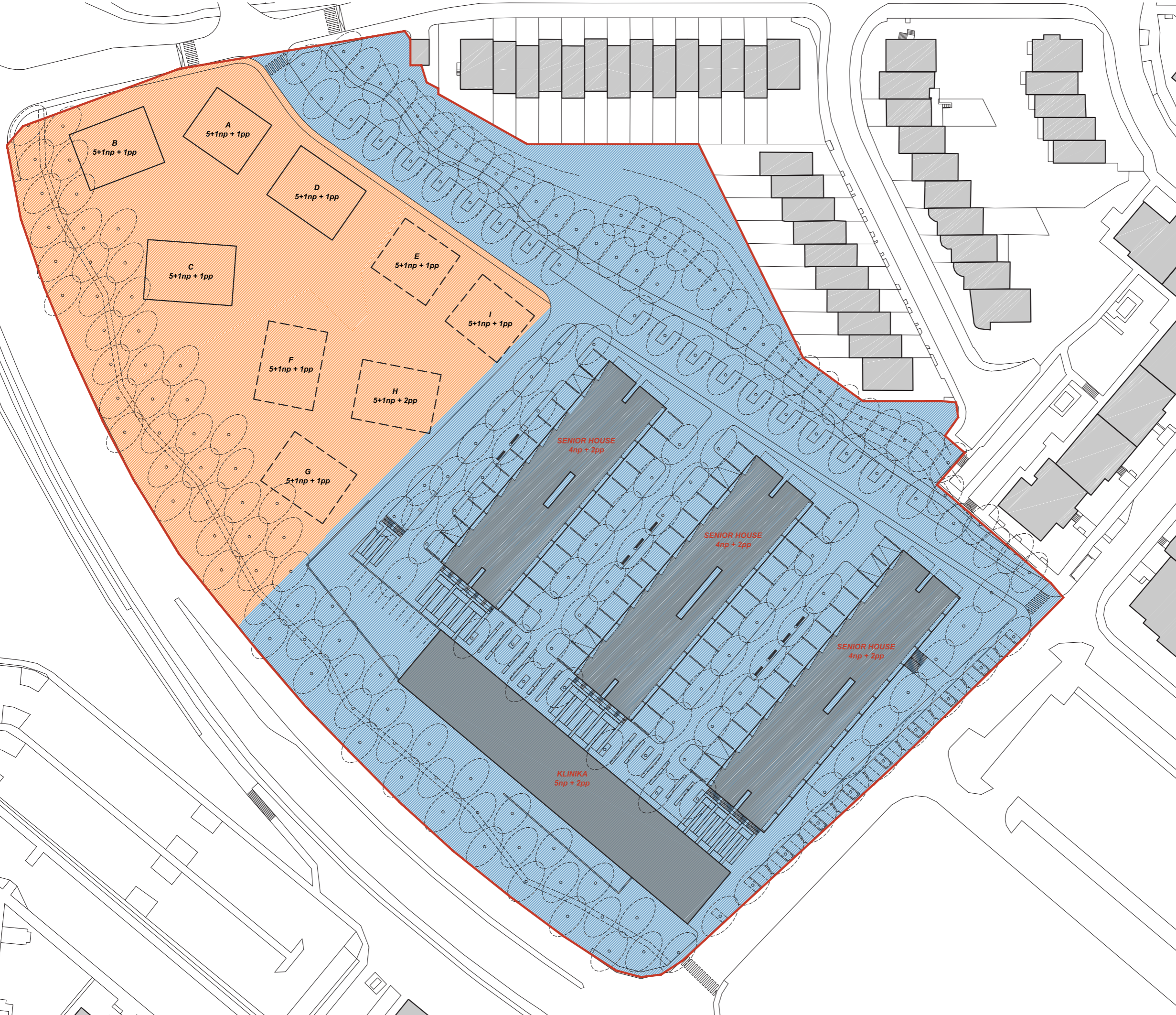
- stávající zástavba
- navrhovaná zástavba
- hrana tunelu metra
- hrana OP metra
- pozemky ve vlastnictví investora
- hranice pozemků

2117/396	1.686m ²
2117/434	145m ²
3322/1	7.131m ²
3323/1	17.800m ²
3326	22m ²
3336/1	13.675m ²
3336/196	2.596m ²



legenda

- stávající zástavba
- navrhovaná zástavba
- hranice pozemku investora
- Etapizace výstavby**
- Bytový park Roztyly
- Zdravotnické zařízení a Domov pro osoby se zdravotním postižením

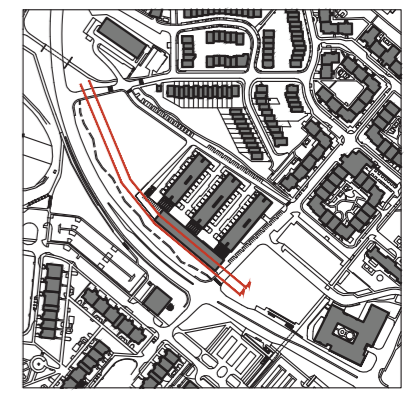
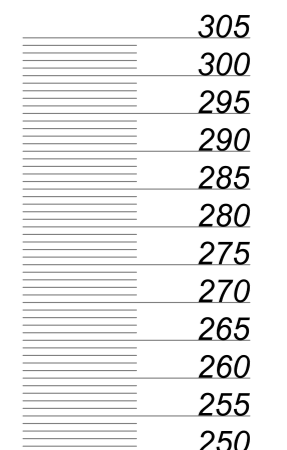
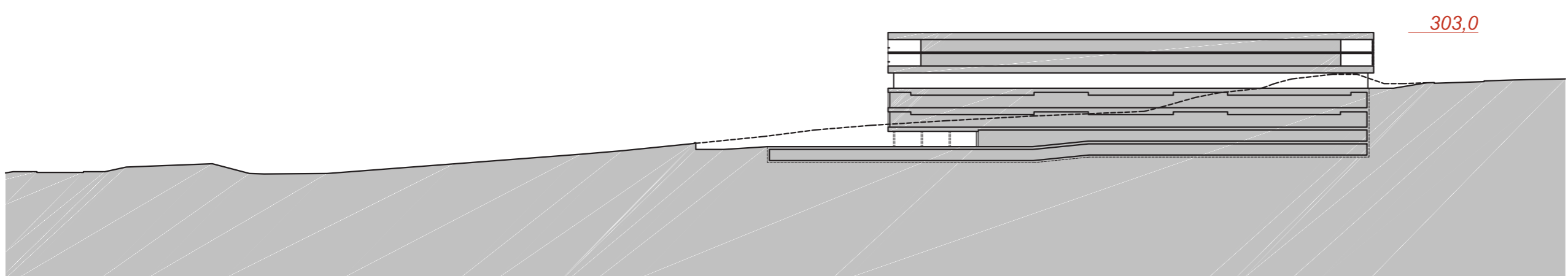
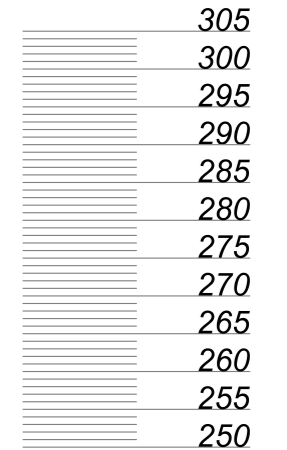
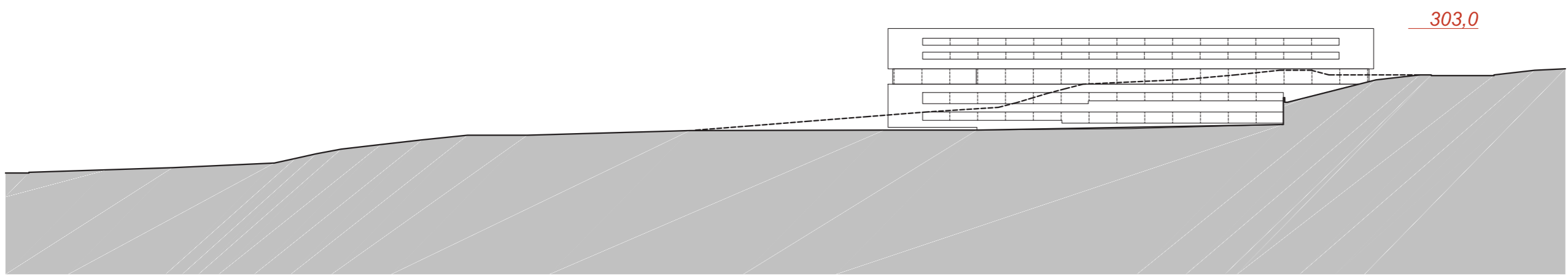


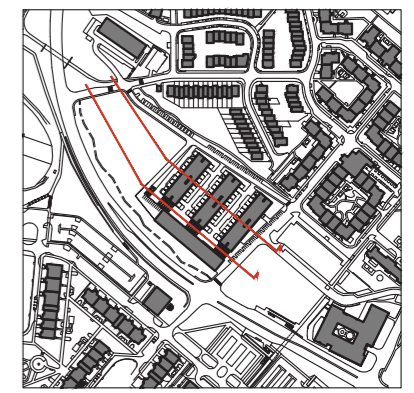
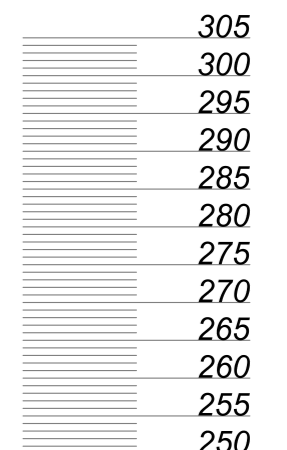
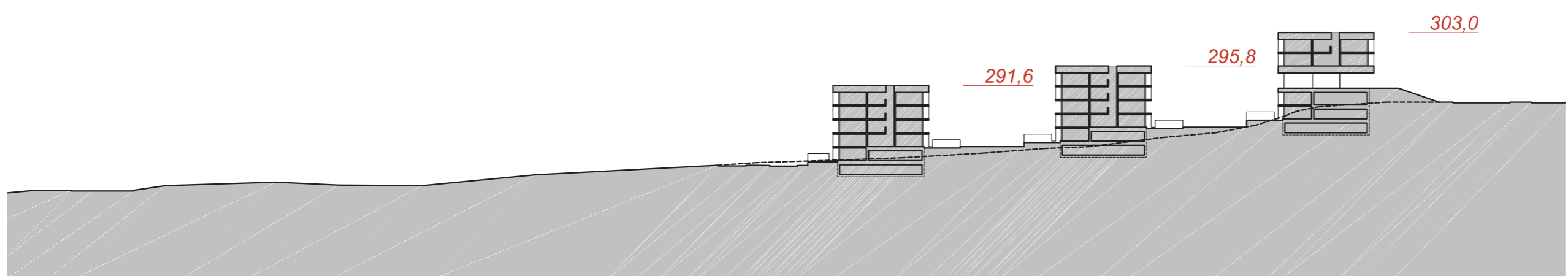
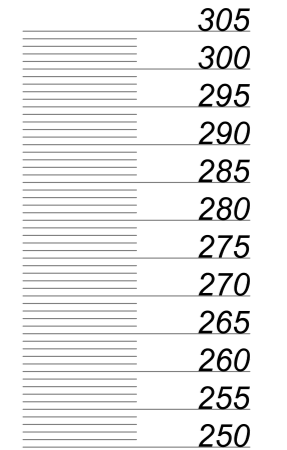
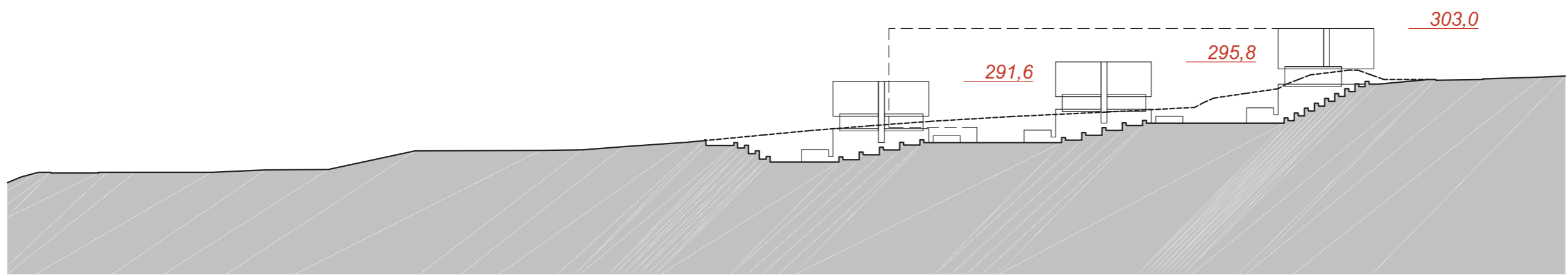


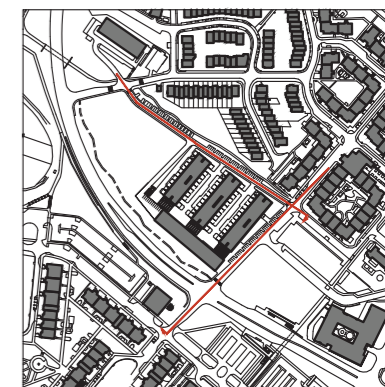
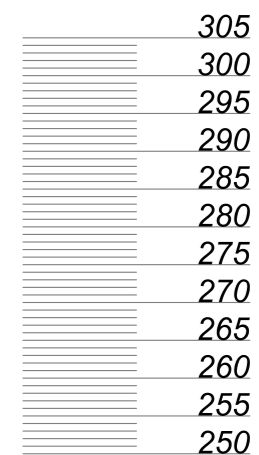
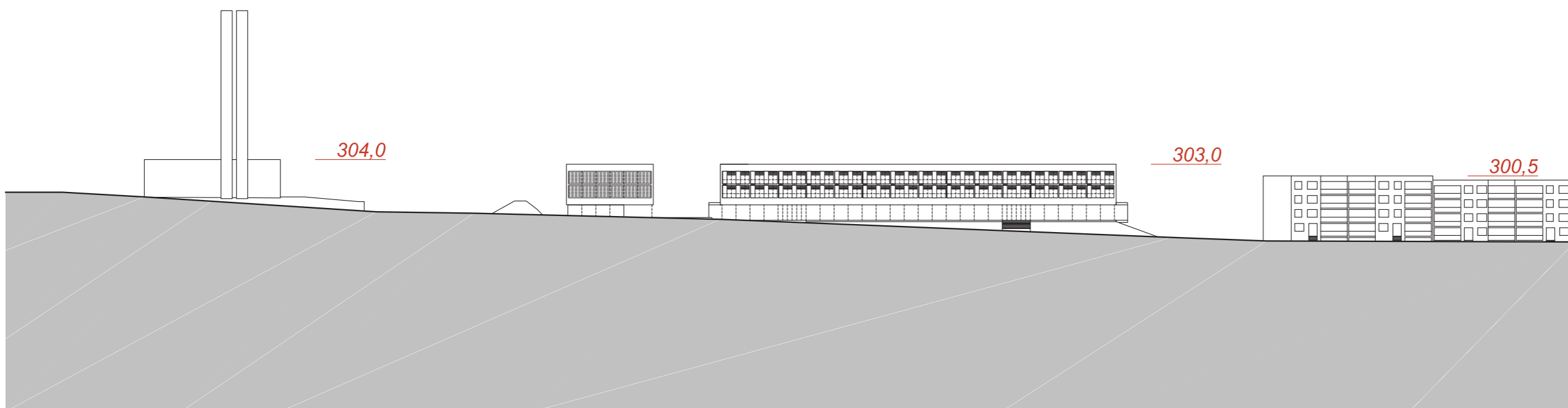
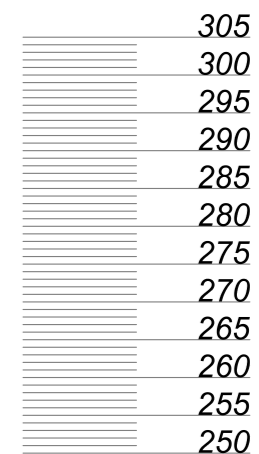
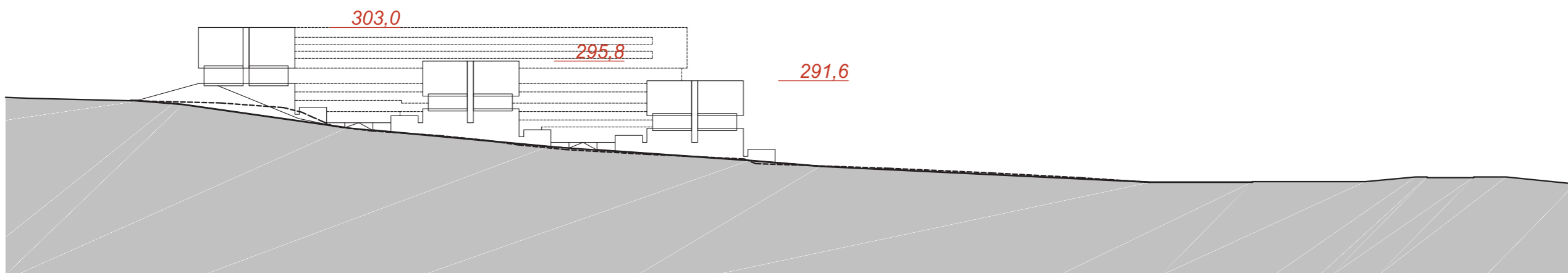


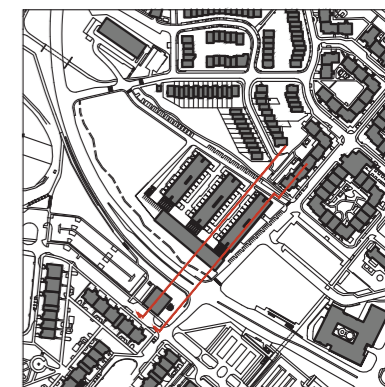
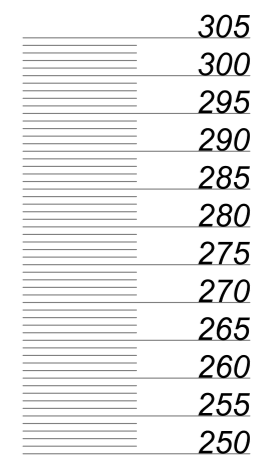
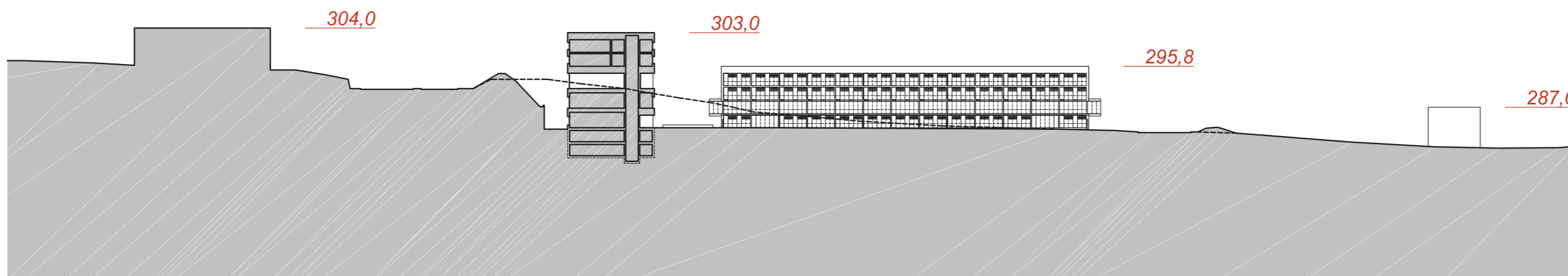
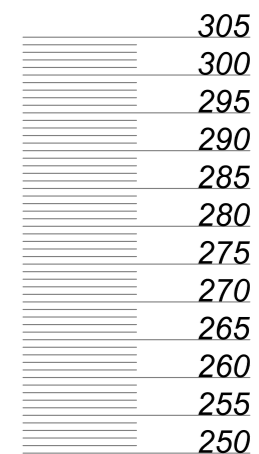
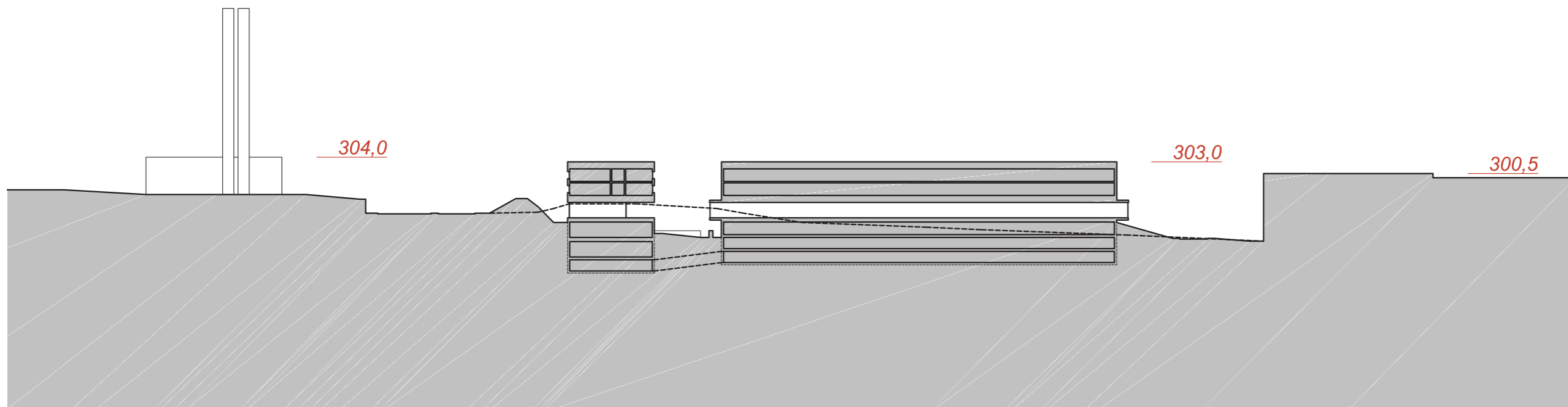
- legenda**
- stávající zástavba
 - navrhovaná zástavba
 - stávající zeleň
 - navrhovaná zeleň
 - pozemek ve fční zóně OB-F
 - vstup
 - vjezd
 - hranice fční zóny VV
 - hranice pozemku investora
 - hlavní pěší tahy
 - hlavní směry dopravy
 - cyklostezka
 - terénní val

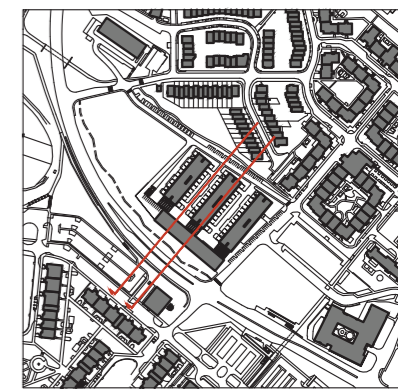
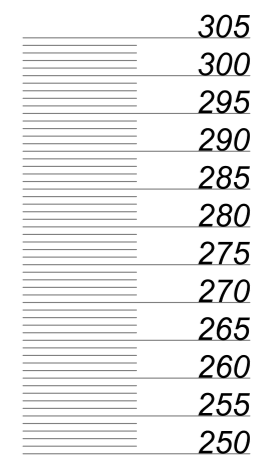
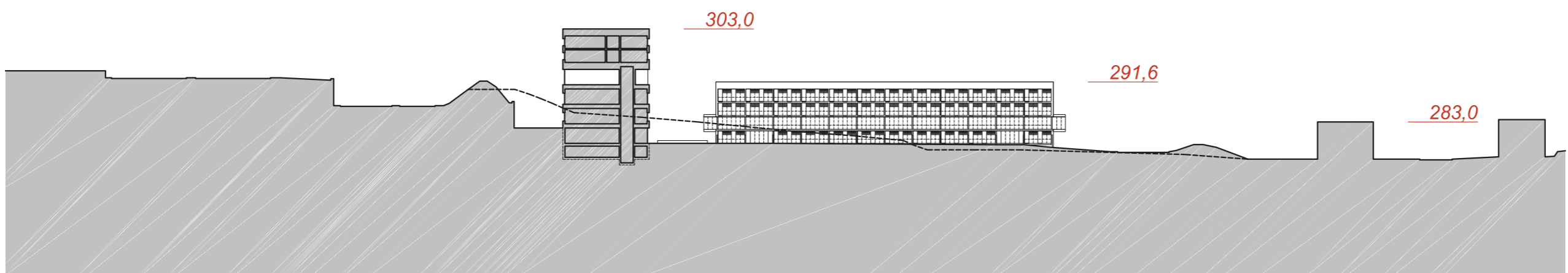
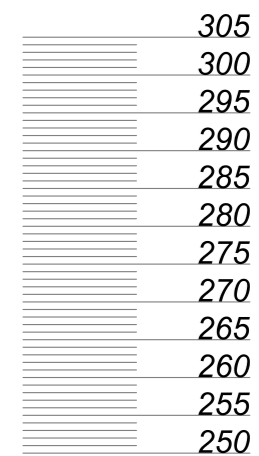
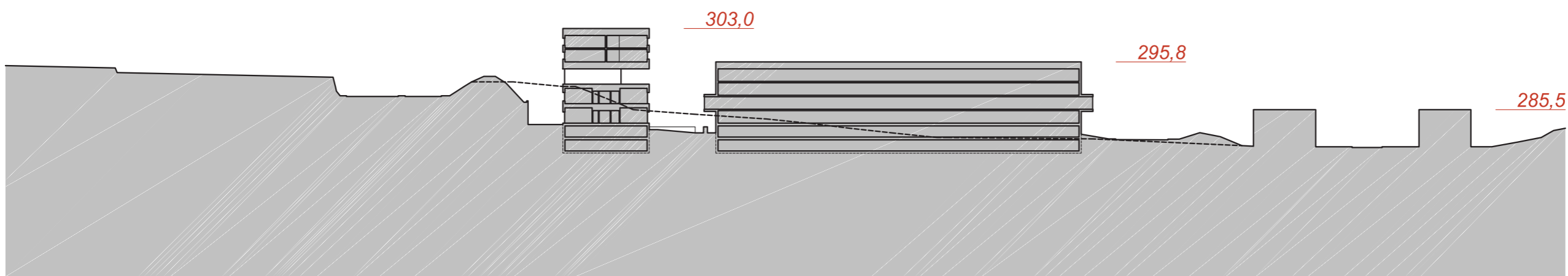


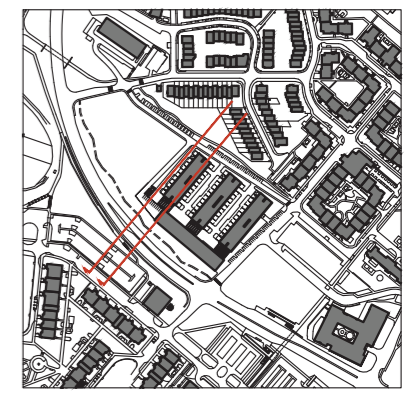
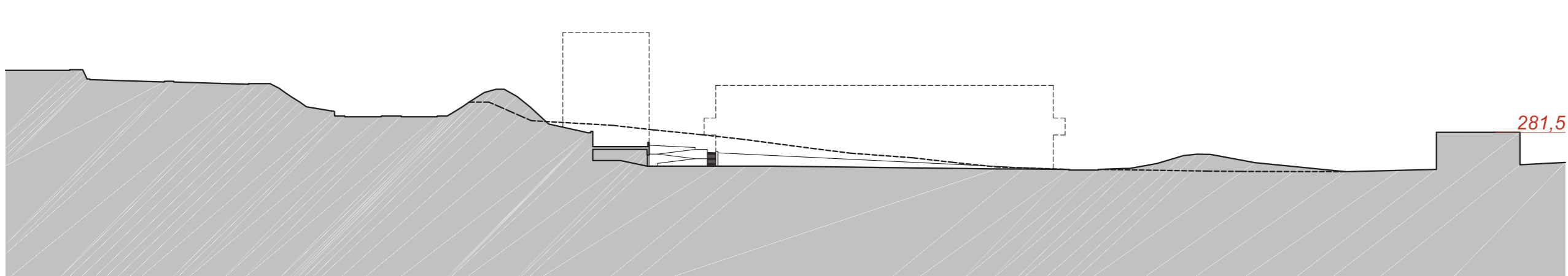
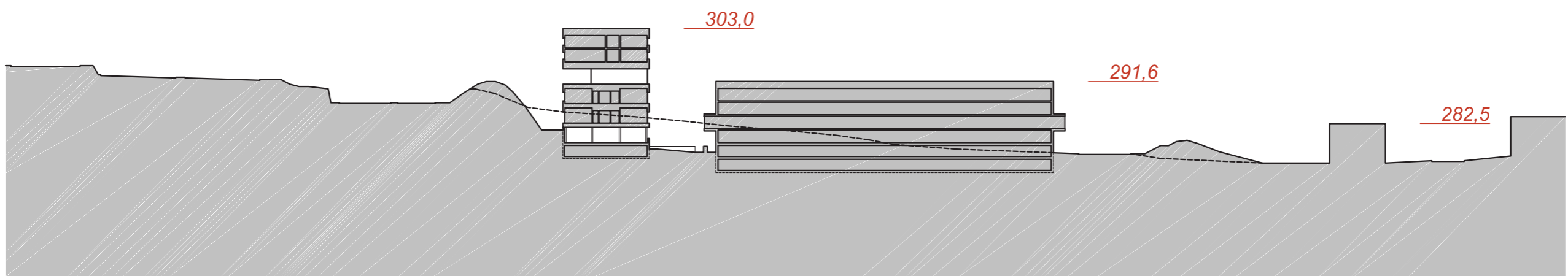




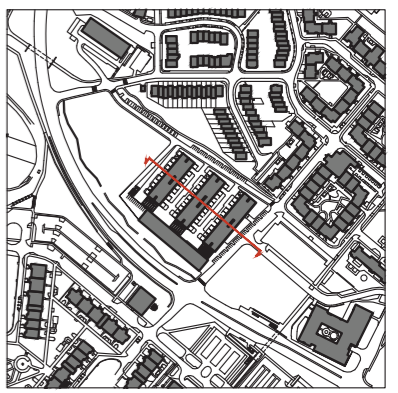
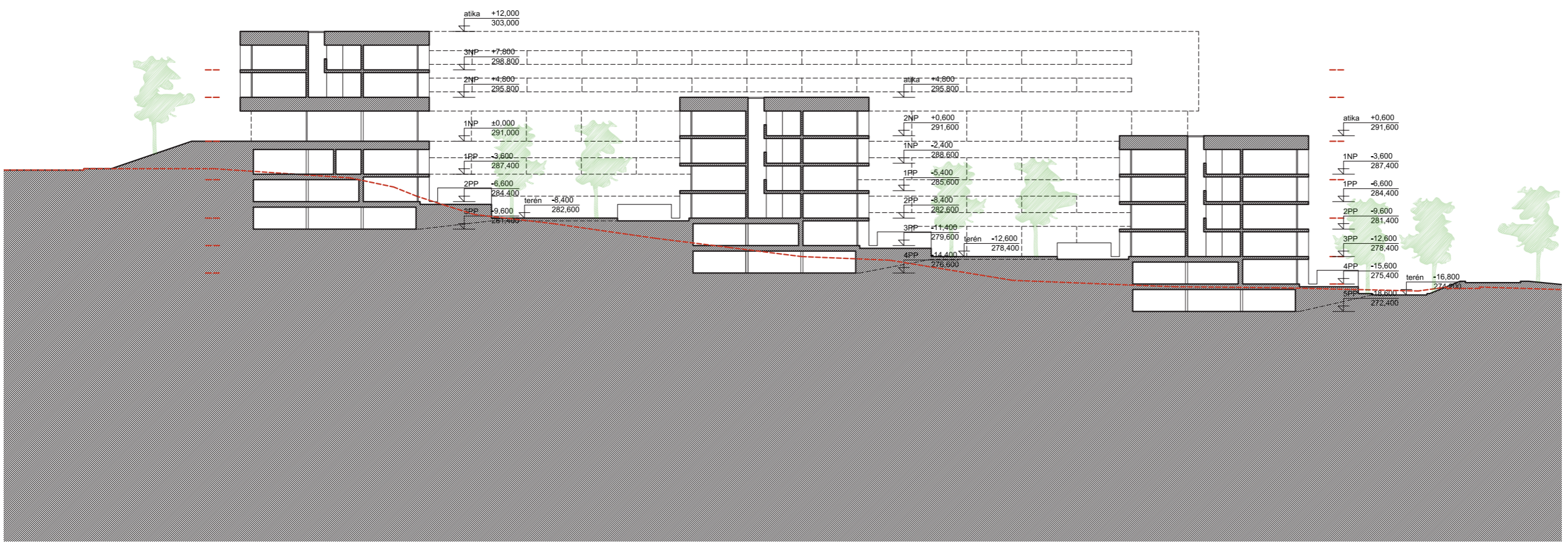




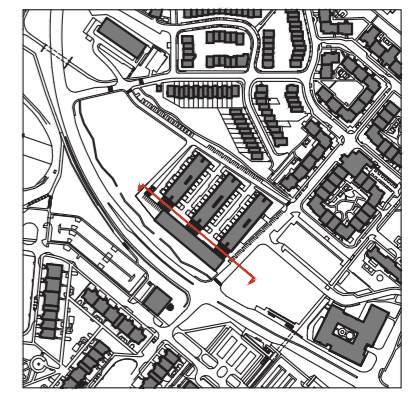
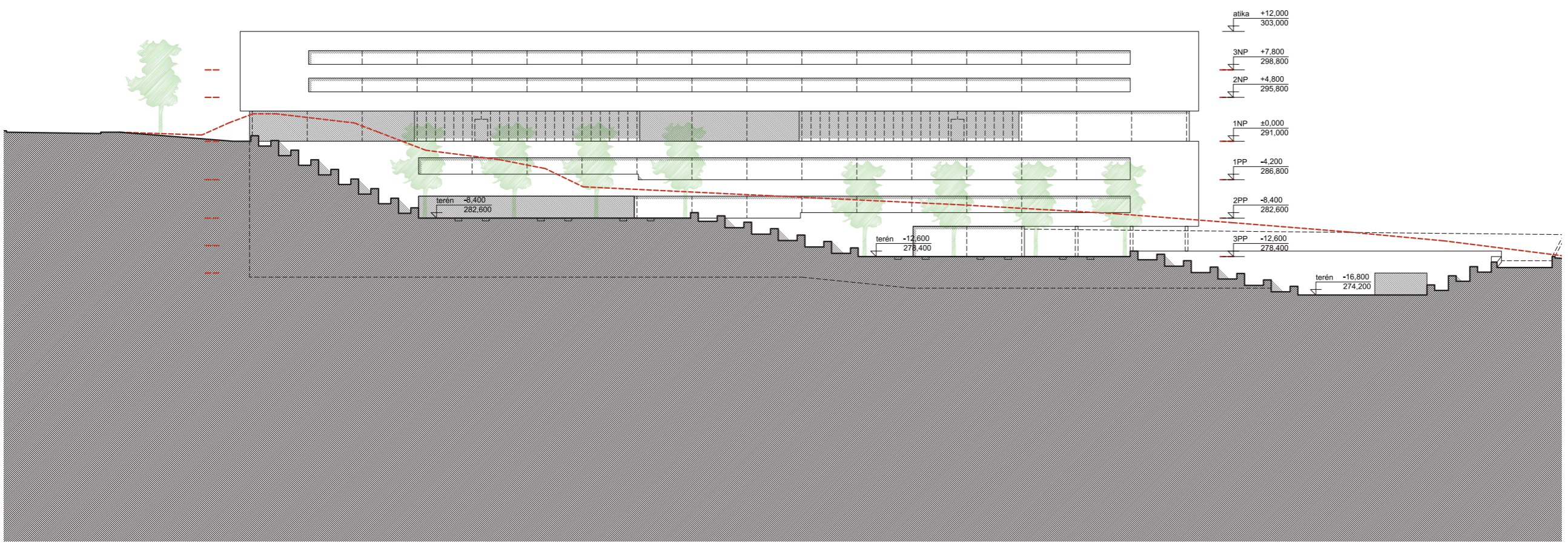








1:500 | řez A-A'



1:500 | řez B-B'

legenda

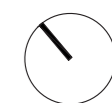
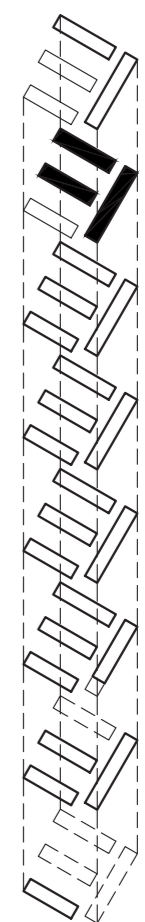
- ubytovací jednotka 1+kk
- ubytovací jednotka 2+kk
- ubytovací jednotka 3+kk
- komunikace
- výukové a školicí centrum
- zázemí školicího centra
- komunikace



0 5 10 25

legenda

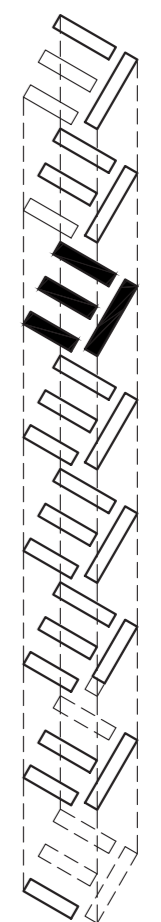
- ubytovací jednotka 1+kk
- ubytovací jednotka 2+kk
- ubytovací jednotka 3+kk
- komunikace
- rehabilitační centrum
- zázemí rehab. centra
- administrativa kliniky
- zázemí administrativy
- komunikace



0 5 10 25



- legenda**
- plochy pronájmu
 - komunikace
 - plochy pronájmu
 - klinika
 - zázemí kliniky
 - vstupní foyer, komunikace
 - vstup



0 5 10 25

legenda

- ubytovací jednotka 1+kk
- ubytovací jednotka 2+kk
- ubytovací jednotka 3+kk
- zázemí ploch pronájmu
- komunikace, tech. zázemí
- klinika
- zázemí kliniky
- komunikace

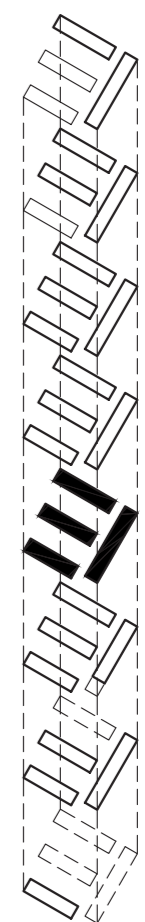


0 5 10 25



legenda

- ubytovací jednotka 1+kk
- ubytovací jednotka 2+kk
- ubytovací jednotka 3+kk
- komunikace, tech. zázemí
- parking
- lůžka intenzivní péče
- zázemí lůžkové části
- komunikace
- vstup
- vjezd



0 5 10 25

1:500 | půdorys 2.pp

legenda

- ubytovací jednotka 1+kk
- ubytovací jednotka 2+kk
- komunikace, tech. zázemí
- parking

- komunikace, tech. zázemí
- parking

- vstup
- vjezd

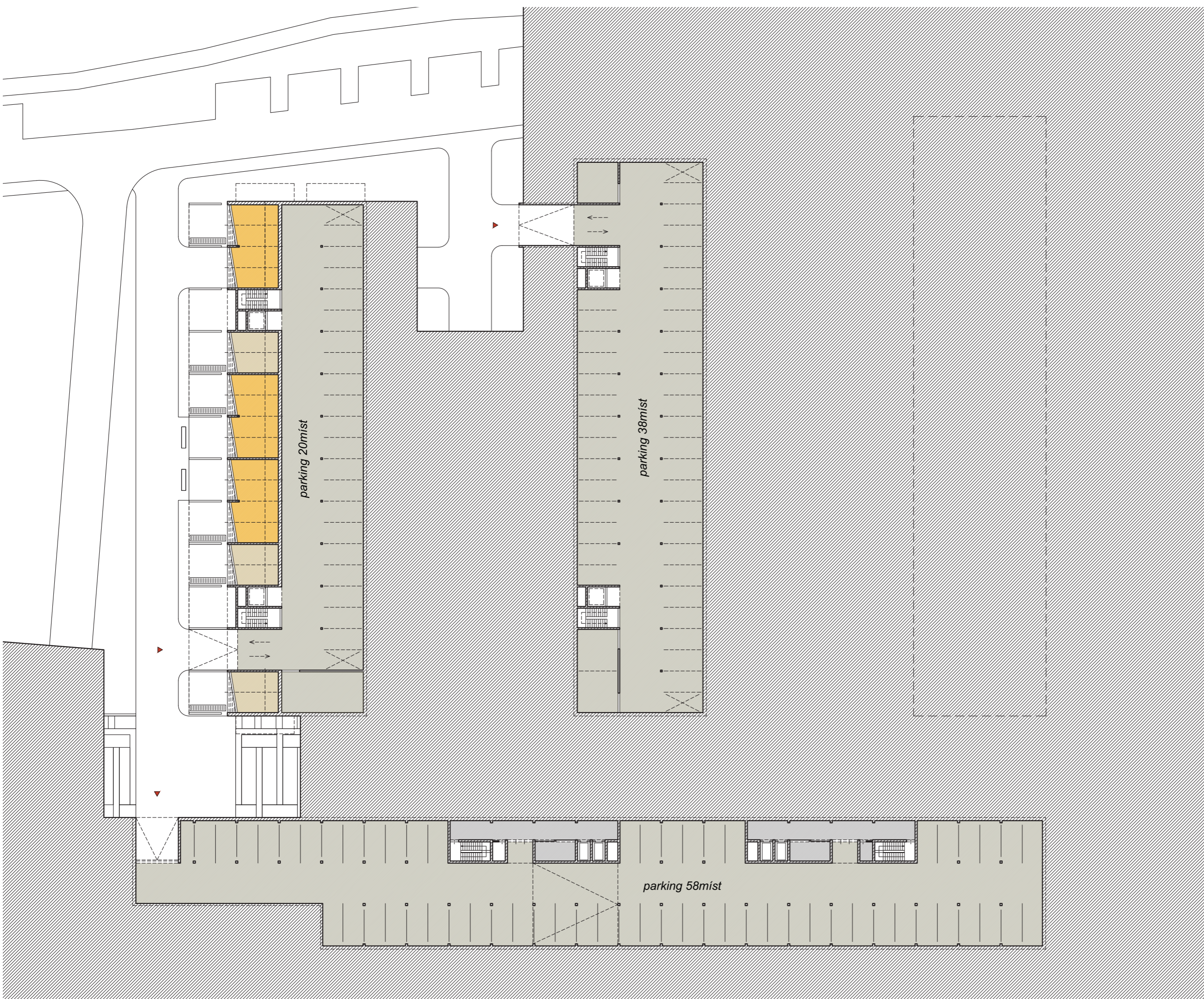


0 5 10 25

1:500 | půdorys 3.pp




legenda

- ubytovací jednotka 1+kk
- ubytovací jednotka 3+kk
- komunikace, tech. zázemí
- parking
- komunikace, tech. zázemí
- parking
- vjezd



0 5 10 25

legenda

-  komunikace, tech. zázemí
-  parking
-  vjezd

