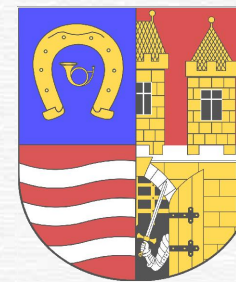


# ZASTAVOVACÍ STUDIE (revize) DOSTUPNÉHO BYDLENÍ PRO LOKALITU " U PANENEK II"

VYPRACOVALI:

Ing. Tomáš Kudrna  
Ing. arch. Jaroslav Minařík  
Ing. arch. Jiří Kočí



ZÁKAZNÍK:  
Městská část Praha Běchovice

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:  
4221-000-21

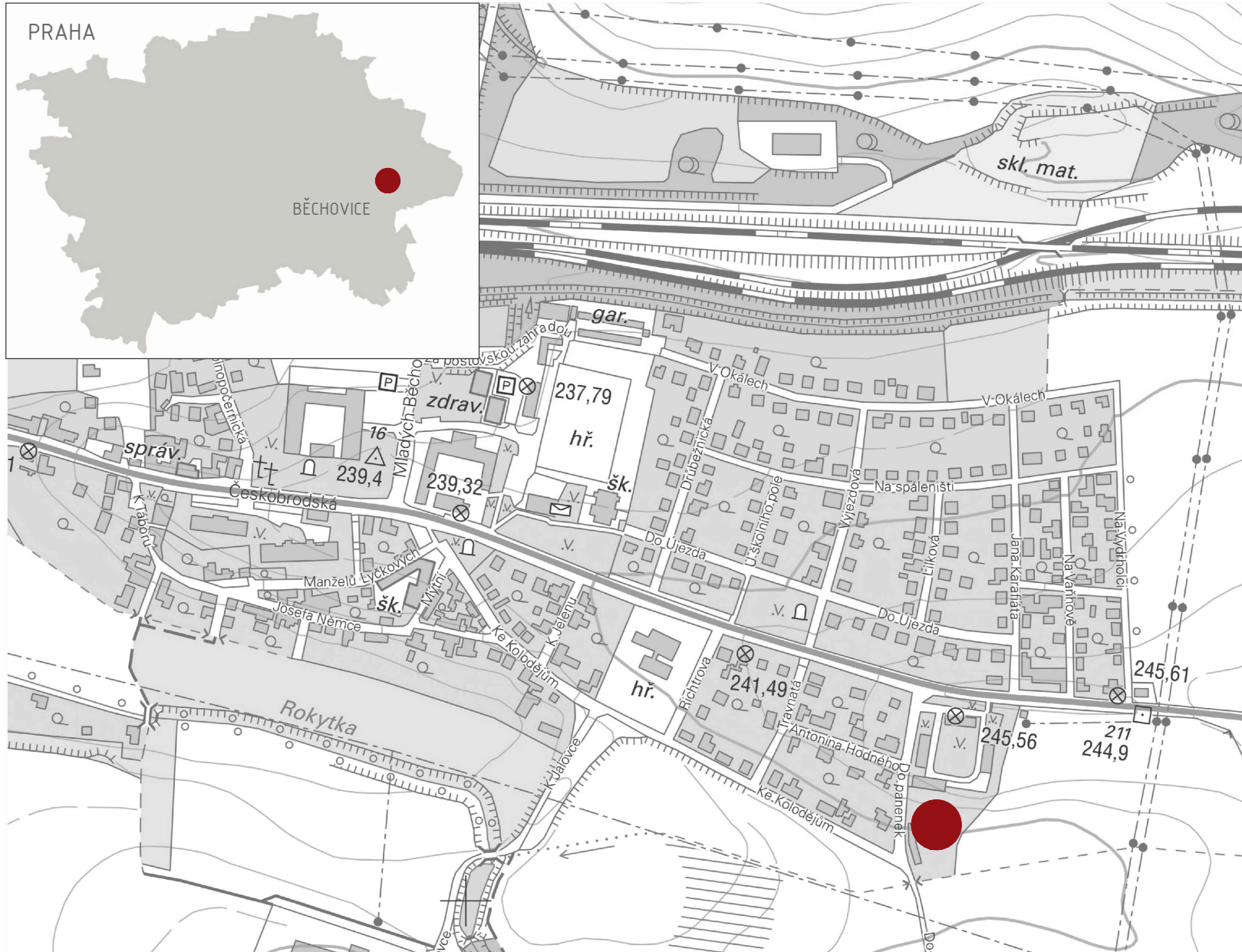
DATUM:  
05/2021

ZPRACOVATEL:

 **Kontiga s.r.o.**  
Design and Project management

## OBSAH

- 01 - OBSAH
- 02 - ŠIRŠÍ VZTAHY
- 03 - AUTORSKÁ ZPRÁVA
- 04 - ARCHITEKTONICKÁ SITUACE
- 05 - SCHÉMATA VARIABILTY PŮDORYSŮ
- 06 - VÝPOČET KOEFICIENTU PODLAŽNÍCH PLOCH
- 07 - PARKOVÁNÍ
- 08 - VÝPOČET KOEFICIENTU ZELENĚ
- 09 - REKAPITULACE ZÁKLADNÍCH DAT
- 10 - VÝKRES EXISTUJÍCÍCH SÍTÍ



PROJEKT OVĚŘOVACÍ STUDIE SE POKOŠÍ NAJÍT KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ LIMITY BĚCHOVICKÉ LOKALITY „DO PANENEK“.

DO VÝPOČTŮ JE ZAHRNUTA I ČÁST POZEMKU POD STÁVAJÍCÍMI BYTOVÝMI DOMEY. JEJICH ROZVOLNĚNÉ UMÍSTĚNÍ DNES NEDOSTATEČNĚ VYUŽÍVÁ POTENCIÁLU A DŮLEŽITOSTI TĚTO PARTIE MĚSTA.

URBANISTICKY NAVAZUJEME NA EXISTUJÍCÍ PRINCIP VOLNĚ STOJÍCÍCH OBJEKTŮ V ZELENÍ. JSME SI VĚDOMI TOHO, ŽE SOUČASNÉ TRENDY V URBANISMU MÍŘÍ JINÝM SMĚREM, ALE VZHLEDEM K VEŠKERÝM OMEZENÍM NA POZEMKU A PRIMÁRNÍMU ÚKOLU PROVĚŘIT KAPACITNÍ MOŽNOSTI, JSME NEEPERIMENTOVALI S DALŠÍM TYPEM ZÁSTAVBY. I TAK MŮŽE, DLE NAŠEHO NÁZORU, PŘÍPADNĚ ROZPRACOVÁNÍ HMOTOVÉ STUDIE PŘINĚST KVALITNÍ PŘÍSPĚVĚK DO BYTOVÉHO FONDU MĚSTA.

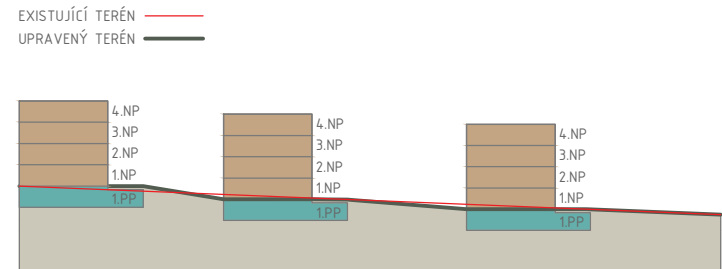
SAMOTNÉ BYTOVÉ DOMEY JSOU TŘI IDENTICKÉ ČTYŘPODLAŽNÍ OBJEKTY. JEJICH DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ POSKYTUJE VYSOKOU MÍRU FLEXIBILITY DISPOZIČNÍ SKLADBY BYTŮ. VELIKOSTI MÍSTNOSTÍ JSOU V SOULADU S KATEGORIÍ „S“ Z MANUÁLU PRAŽSKÉ DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI. DOPLŇKOVÉ ČÁSTI JAKO JSOU SKLEPNÍ KÓJE NEBO KOLÁRNY OVĚŘOVACÍ STUDIE NEŘEŠÍ, ALE NAVRHUJEME JE V ARCHITEKTONICKÉ STUDII UMÍSTIT DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ, ABY SE PLNĚ VYUŽIL POTENCIÁL PRO VYBUDOVÁNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK.

PARKOVÁNÍ NAVRHUJEME JAKO JEDNOPODLAŽNÍ, PODZEMNÍ. S PŘIHLÉDNUTÍM K VYSOKÉMU VÝLEDNĚMU POČTU PARKOVACÍCH STÁNÍ, BY ŘEŠENÍ NA POVRCHU ŽÁDALO NEÚMĚRNÉ ROZŠÍŘENÍ VYUŽITÉHO POZEMKU. UMÍSTĚNÍ PARKOVACÍHO DOMU BY ZASE SNÍŽILO VYUŽITELNOST ZÍSKANÉHO KPP JAKO PLOCHY BYTŮ. SPOLEČNĚ S PARKOVÁNÍM BY SE V PODZEMÍ MĚLO NACHÁZET I ZÁZEMÍ TZB A DALŠÍ PŘIDRUŽENÉ FUNKCE NEBYTOVÉHO CHARAKTERU.



TENTO PROJEKT JE KAPACITNÍ OVĚŘOVACÍ STUDIÍ  
 LOKALITY "DO PANENEK" V PRAZE - BĚCHOVICÍCH.  
 URBANISTICKÝ PRINCIP STUDIE NAVAZUJE NA  
 KONCEPT SAMOSTATNĚ STOJÍCÍCH OBJEKTŮ V ZELENÍ  
 ZE SEVERNÍ ČÁSTI LOKALITY.

SCHEMATICKÝ ŘEZ NOVĚ ZASTAVĚNOU ČÁSTÍ LOKALITY:



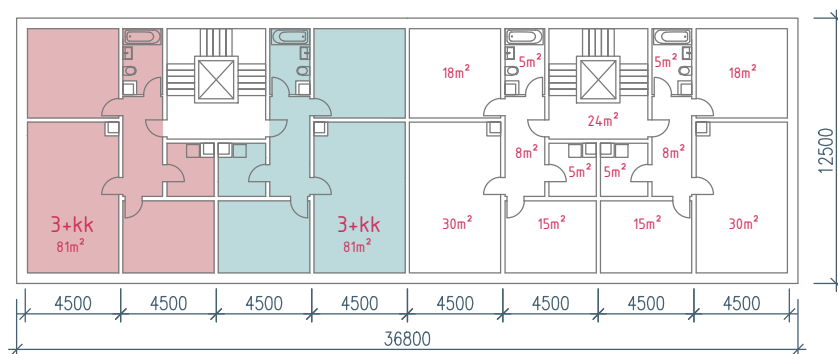
LEGENDA:

- STÁVAJÍCÍ OBJEKT
- NOVÝ OBJEKT
- ZELEŇ
- KOMUNIKACE
- CHODNÍK

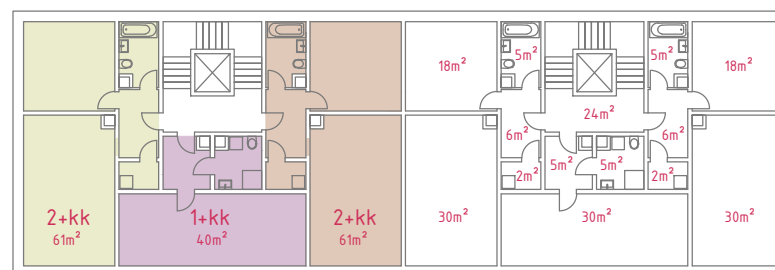
IDEOVÝ PŮDORYS BYTOVÉHO DOMU JE VYTVOŘEN TAK, ABY VYHOVĚL POŽADAVKU NA VELKOU FLEXIBILITU SKLADBY BYTŮ OD 1+kk AŽ DO 4+kk. KAŽDÝ BYTOVÝ DŮM MŮŽE NABÍDNOUT 18 AŽ 24 BYTOVÝCH JEDNOTEK V ZÁVISLOSTI NA JEJICH VELIKOSTI.

### SCHÉMA NĚKOLIKA VARIANT TYPICKÉHO PODLAŽÍ

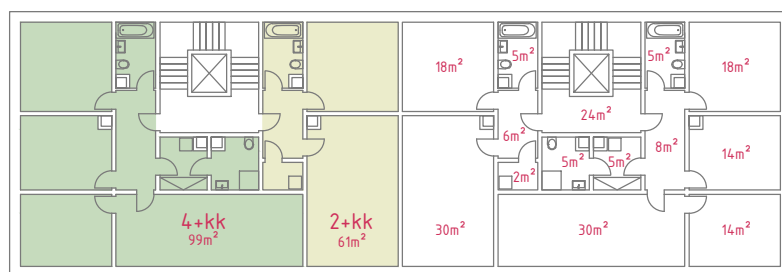
TYPICKÉ PATRO



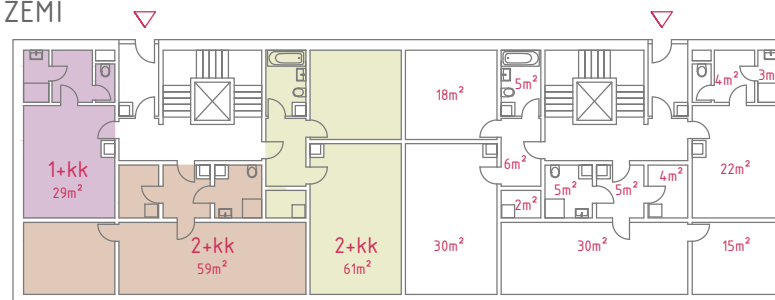
TYPICKÉ PATRO

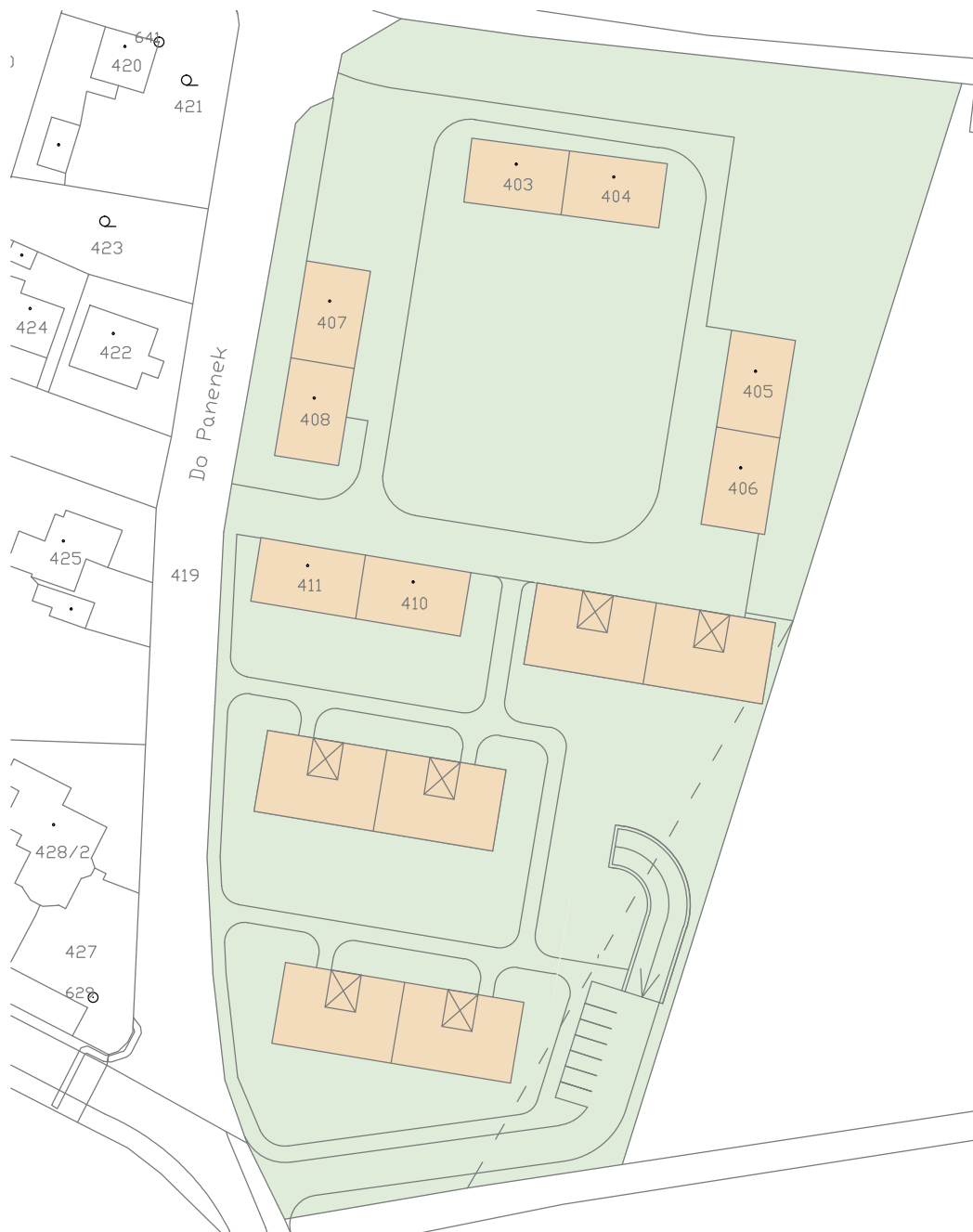


TYPICKÉ PATRO



PŘÍZEMÍ





CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU  
 $14588m^2$

ODHAD HPP STÁVAJÍCÍCH DOMŮ

PŘIBLIŽNÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:  
 $294+294+294+318 = 1200m^2$

PŘIBLIŽNÁ HPP:  
 $1200*3 = 3600m^2$

HPP NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ

ZASTAVĚNÁ PLOCHA:  
 $3*460 = 1380m^2$

HPP:  
 $1380*4 = 5520m^2$

KPP AREÁLU

$(3600+5520)/14588=0,63$

KPP LEŽÍ V INTERVALU MEZI HODNOTOU C(0,5) A D(0,8)

LEGENDA:

- OBJEKT
- POZEMEK

## VÝPOČET PARKOVÁNÍ PRO NOVOSTAVBY

HPP/85

$5520/85 = 65$  AUTOMOBILOVÝCH STÁNÍ

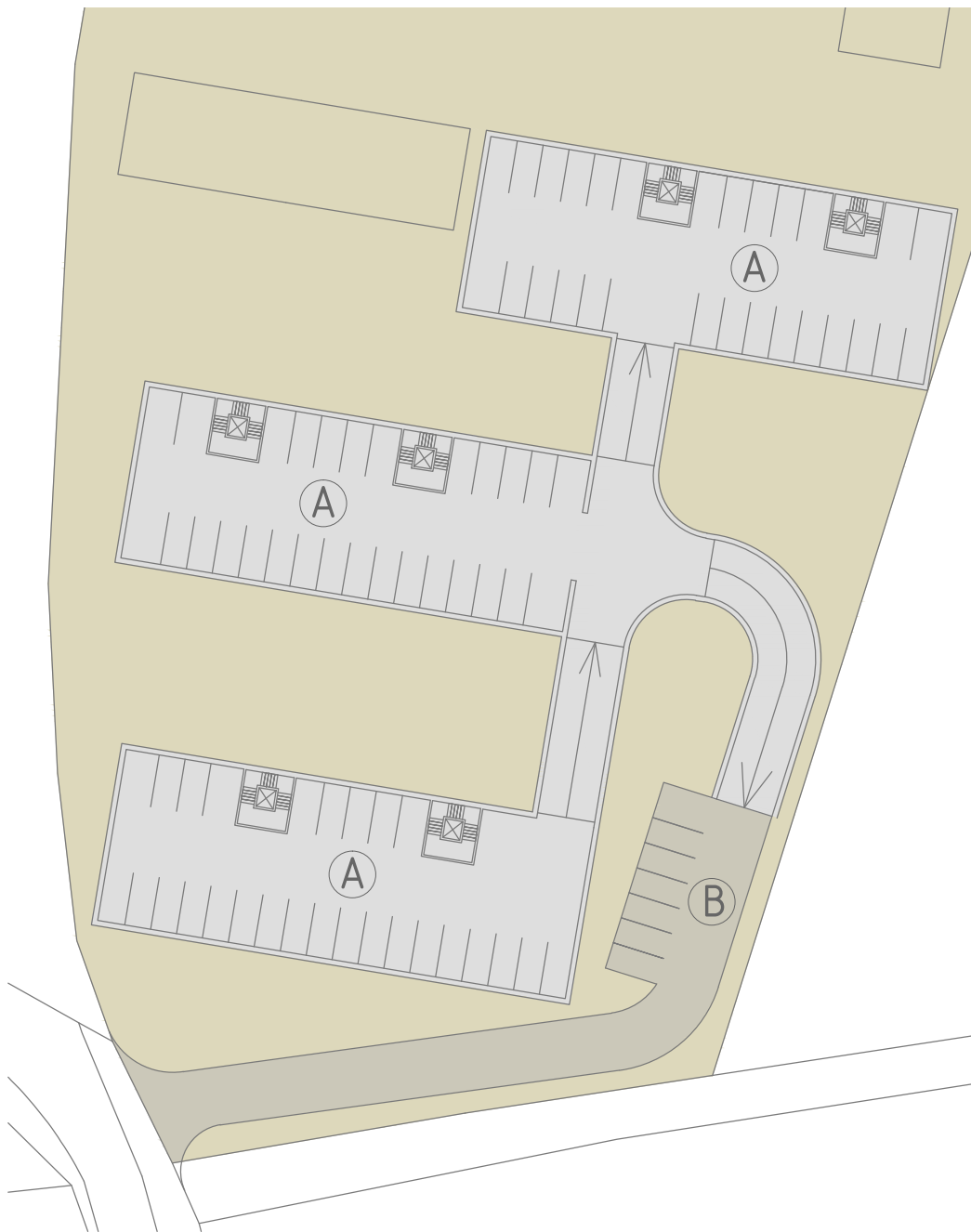
10% NÁVŠTĚVNICKÁ = 7 AUTOMOBILOVÝCH STÁNÍ

90% VÁZANÁ = 58 AUTOMOBILOVÝCH STÁNÍ

PŘEPOČET VÁZANÝCH

$58 \times 1,4 = 81$  AUTOMOBILOVÝCH STÁNÍ

PRO JEDEN OBJEKT =  $81/3 = 27$  AUTOMOBILOVÝCH STÁNÍ



### LEGENDA:

PODZEMNÍ PARKOVIŠTĚ (3X27 MÍST)

POZEMNÍ KOMUNIKACE

POZEMEK

(A) VÁZANÁ STÁNÍ

(B) NÁVŠTĚVNICKÁ STÁNÍ





## ZELEŇ

ROSTLÁ:  
7440m<sup>2</sup>

NAD STAVEBNÍ KONSTRUKCÍ, ZPOČÍTELNOST 10%:  
1165\*0,1 = 116m<sup>2</sup>

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU  
14588m<sup>2</sup>

## KOEFICIENT ZELENĚ

$$(7440+116)/14588 = 0,52$$

V REÁLNÉM ŘEŠENÍ BUDE TŘEBA SÁHNOUT KE KOMPENZACI, NAPŘÍKLAD V PODOBĚ ZELENÝCH STŘECH. POKUD BY BYLY U NOVOSTAVEB POUŽITY V MOCNOSTI ZAPOČÍTELNÉ 50%, BUDE KOEFICIENT ZELENĚ VYCHÁZET 0,56 , COŽ JE VÍCE NEŽ POŽADOVANÝCH 0,55.

## LEGENDA:

- ZASTAVĚNÁ PLOCHA
- ZPEVNĚNÁ PLOCHA
- ZELEŇ - ROSTLÝ TERÉN
- ZELEŇ - NAD STAVEBNÍ KONSTRUKCÍ

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU (CELÝ AREÁL)  
14588 m<sup>2</sup>

POČET BYTŮ (NOVOSTAVBY)  
54 nebo 72, dle zvolených dispozic

ODHADOVANÝ OBJEM (NOVOSTAVBY)  
nadzemní část 17 250m<sup>3</sup>  
podzemní podlaží 8 139m<sup>3</sup>

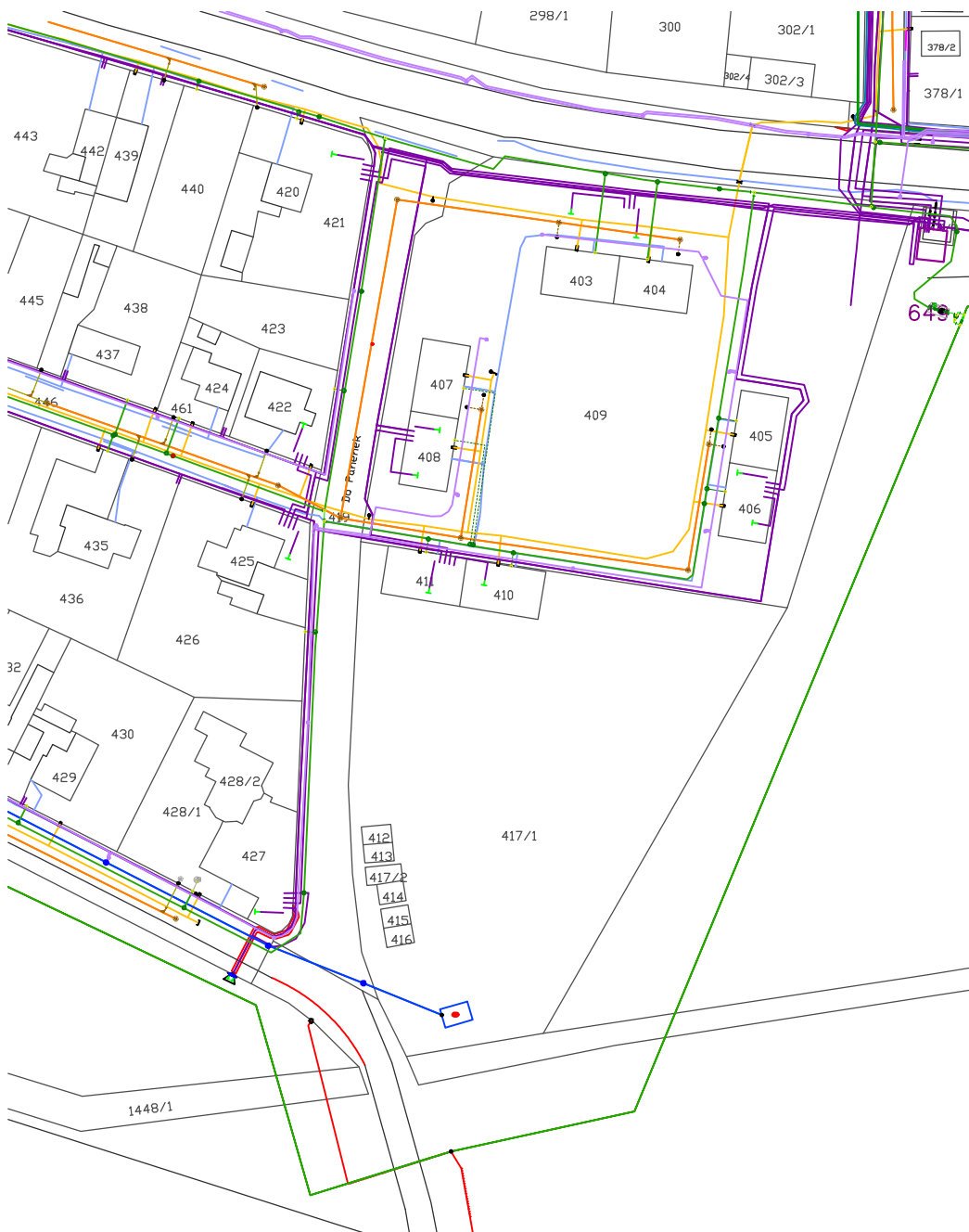
HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA (NOVOSTAVBY)  
5520 m<sup>2</sup>

KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH (CELÝ AREÁL)  
0,63












ZASTAVĚNÁ PLOCHA (NOVOSTAVBY)  
1380 m<sup>2</sup>

POČET NOVÝCH PARKOVACÍCH MÍST  
81 VÁZANÝCH A 7 NÁVŠTĚVNICKÝCH

KOEFICIENT ZELENĚ  
0,52 LZE UPRAVIT NAPŘÍKLAD UŽITÍM ZELENÝCH STŘECH  
S MOCNOSTÍ ZEMINY NAD 0,9m.  
POTÉ VYCHÁZÍ 0,56



LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ:

-  PLYNOVOD STL, PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ, a.s.
-  METALICKÝ KABEL–ZAMĚŘENÝ PRŮBĚH, CETIN, a.s.
-  METALICKÝ KABEL, PREDistribuce, a.s.
-  PODZEMNÍ KABEL NN, PREDistribuce, a.s.
-  PODZEMNÍ KABEL VN, PREDistribuce, a.s.
-  PODZEMNÍ KABEL VN–VYŘAZENÝ, PREDistribuce, a.s.
-  KANALIZACE DEŠŤOVÁ, Pražské vodovody a kanalizace, a.s.
-  KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, Pražské vodovody a kanalizace, a.s.
-  VODOVOD, Pražské vodovody a kanalizace, a.s.
-  VO, Technologie hlavního města Prahy, a.s.
-  SLOUP VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ STAV.