

Akce:

VÍCEÚČELOVÝ OBJEKT VŠENORY

k. ú. Všenory, parc. č. 135/3

Architekt/projektant:

Ing. arch. Martin Oliva
Medkova 661/9, Praha 4 - Chodov, 149 00
tel.: 777 566 319
email: projekce@Oliva DESIGN.cz

Objednatel:

Ladislav Havrda, ul. Květoslava Mašity 246, Všenory 252 31

Stupeň:

Studie

Datum:

březen 2024

Autorizace:

Ing. arch. Ladislav Oliva
7. května 214, Praha 4 - Chodov, 149 00
tel.: 272 953 650
autorizace: 00 848

A. Průvodní zpráva

1 Identifikační údaje

1.1 Údaje o stavbě

- a) *název stavby:* Víceúčelový objekt Všenory
b) *místo stavby:* k. ú. Všenory pozemek parc. č. 135/3
c) *předmět:* Studie

1.2 Údaje o vlastníkovi

SJM Havrda Ladislav, Květoslava Mašity 246, 252 31 Všenory
a Havrdová Jana, Karla Majera 591, 252 31 Všenory (podíl 1/2)
Ing. Miroslav Řičica, Květnové náměstí 34, 252 43 Průhonice (podíl 1/2)

1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

- a) *architekti:* Ing. arch. Martin Oliva, Medkova 661/9, Praha 4 - Chodov, 149 00
tel: 777 566 319, email: projekce@olivadesign.cz

b) *hlavního projektant:* Ing. arch. Ladislav Oliva, 7. května 214, Praha 4 – Chodov 149 00
tel: 272 953 650, IČO: 151 09 178, ČKA: 00 848

A.2 Členění stavby na objekty

Celá stavba je jeden stavební objekt bez technologického zařízení.

A.3 Seznam vstupních podkladů

Územním plán obce Všenory
Požadavky investora

B. Souhrnná Technická zpráva

B.1 Popis území stavby

- a) Charakteristika území a stavebního pozemku, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území



Navrhovaná stavba je situována na pozemky parc. č. 135/2, 135/3 a 135/4 k. ú. Všenory. Řešený pozemek parc. č. 135/3 k. ú. Všenory je v současnosti zastavěný objektem COOPu situovaný při ul. Václava Křena č. p. 406. Objekt bude demoován. Současný objekt prodejny působí v území nesourodě jak svým hmotovým řešením tak i svou polohou. Jeho orientace vzhledem ke své velikosti neumožňuje na pozemku další možné rozvíjení plochy, které by bylo v souladu s předpokládaným rozvojem této lokality – viz. územně plánovací dokumentace – plocha US09b. Pozemek severně od COOPu na parc. č. 135/4 v k. ú. Všenory je v současnosti ve vlastnictví obce Všenory a slouží jako parkoviště.

Řešené území je ohraničeno jižně pozemkem 137, které nyní slouží k podélnému stání k přilehlé obslužné komunikaci v ulici Václava Křena o počtu 6–ti parkovacích míst. Dále je řešené území západně vymezeno ul. Nad Nádražím, z které je přístup na zmíněné parkoviště s nezpevněným povrchem o počtu cca 20-ti stání. Parkoviště na parc.č. 135/4 místy nesplňuje parametry parkovacích stání a plynule navazuje na svah. Svah není nijak zpevněn a zajištěn proti sesuvu půdy. Řešené pozemky jsou dále vymezeny severně pozemkem 135/1, který je v nižší úrovni oproti pozemku 135/4 o cca 1,5m. Na tomto pozemku 135/1 probíhá výstavba nového víceúčelového objektu. Výškový rozdíl terasovitě řešeného území je v severojižním směru v podobném sklonu jako ulice Nad Nádražím, která od řešeného území klesá ke stávajícímu objektu obecního úřadu (sklon je cca 10%). Výškový rozdíl mezi úrovní parcely 135/1 a ulicí Václava Křena je cca 4m.

Foto – stávající stav – objekt potravin – pohled od obecního úřadu, ulice Nad Nádražím (zdroj.mapy.cz)



Foto – stávající stav – objekt potravin – pohled parkovací plochu (zdroj.mapy.cz)



Řešené pozemky jsou součástí území, které je v bezprostřední blízkosti obecního úřadu a železniční zastávky. Část tohoto území je v ÚP označeno jako plocha US09b. Z ÚP vyplývá, že plocha US09b je plochou, kde by se měly koncentrovat veřejné služby (okolí obecního úřadu) a je třeba navrhnout tomu odpovídající parter s dostatečným počtem parkovacích stání, která jsou nyní nedostatečná a ve špatném technickém stavu. Zároveň se předpokládá vytvoření prostor pro příležitostné obecní akce a podobné aktivity. Z plochy US09b je vyjmut pozemek p.č. 135/1, kde je již vydáno územní rozhodnutí.

S ohledem na soulad s územním plánem je podmínkou studie pro toto území zejména:

- vymezení veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, orientovaného k ulici Nad Nádražím
- vymezení parkovacích míst pro návštěvníky OÚ, které je nyní nedostatečné
- zásady prostorové regulace pro případnou přestavbu nákupního střediska COOP (obsah této studie)

Foto – stávající stav – pohled od křižení ulic Nad Nádražím a Václava Křena (zdroj.mapy.cz)



Foto – stávající stav – pohled do ulice Nad Nádražím (zdroj.mapy.cz)

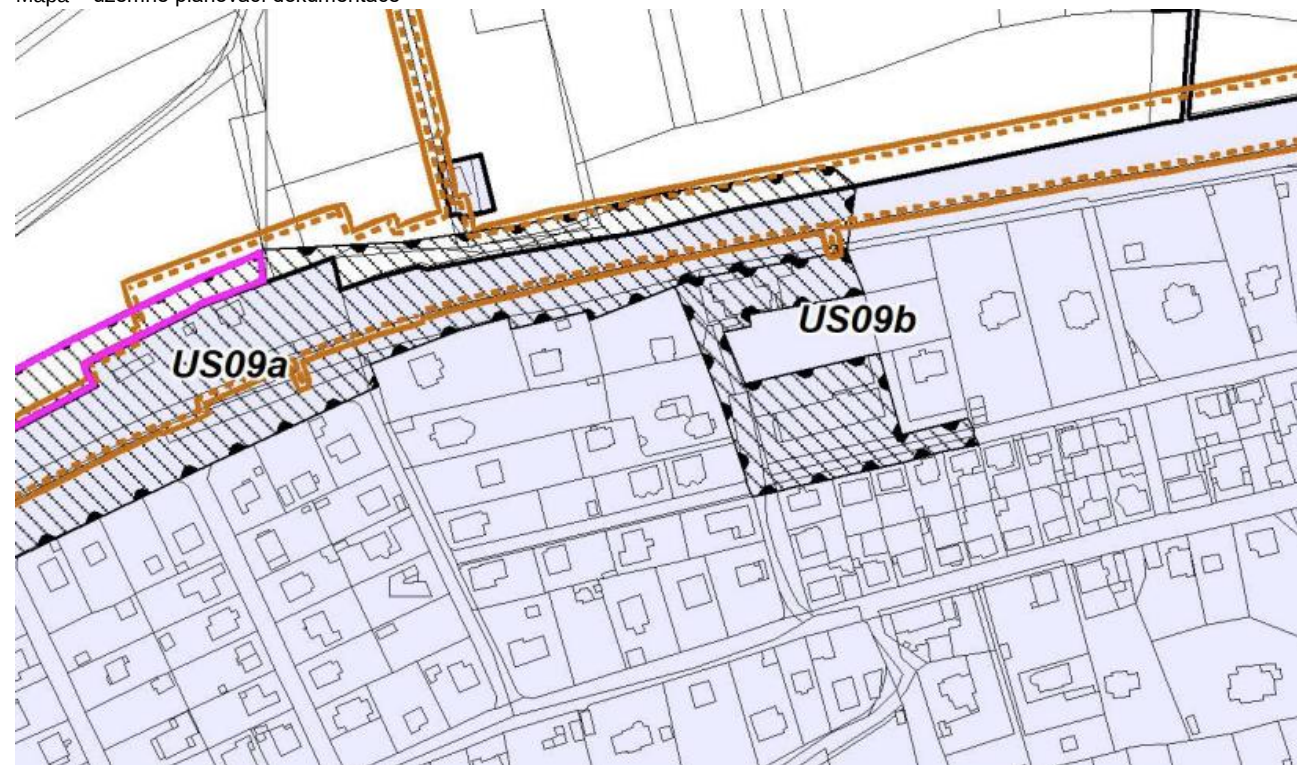


Pro dosažení tohoto záměru je potřeba území vnímat jako celek včetně objektu obecního úřadu (parc.č. 133), řešených pozemků (parc.č. 137, 135/2, 135/3, 135/4) a pozemku na kterém právě probíhá výstavba nového objektu (parc.č.135/1). Pro jednotlivé požadované funkce řešeného území je potřeba vytvořit zcelené plochy umožňující jejich budoucí údržbu a jasné majetkoprávní vztahy. Současné členění pozemků požadovaný záměr neumožňuje. Pro vytvoření dostatečné kapacity parkovacích míst a vhodné pěší prostupnosti území je vhodné zahrnout i pozemek 135/1, který není součástí plochy US09b, ale který je ve vlastnictví investora. Takto je umožněno navrhnout a zcelit jednotlivé plochy pro parkování, zkapacitnit stávající parkovací plochy včetně doprovodné zeleně a zpřehlednit parcelaci budoucí majetkoprávní vztahy a také vytvořit jasné definované plochy soukromé, polosoukromé, veřejné.

Předkládaný návrh řeší rozdělení předmětných pozemků podle přílohy „C01 Situace rozdělení pozemků“. Na nově vzniklý pozemek ve vlastnictví obce podél ulice Nad Nádražím bude přesunuto obecní parkoviště s kapacitou cca 17 stání. Na nově vzniklém pozemku v jihovýchodní části řešeného území je navržena stavba nového víceúčelového objektu. Řešené území dále zahrnuje zmíněný sousední pozemek ve vlastnictví investora parc. č. 135/1 k. ú. Všenory, přes který bude zajištěn

příjezd k parkovacím stáním v 1.PP navrhovaného objektu. Využitím části pozemku 135/2 ve vlastnictví investora v jižní části řešeného území bude umožněno zkapacitnění parkovací plochy na pozemku parc.č. 137 pro 6 automobilů na cca 17 parkovacích míst.

Mapa – územně plánovací dokumentace



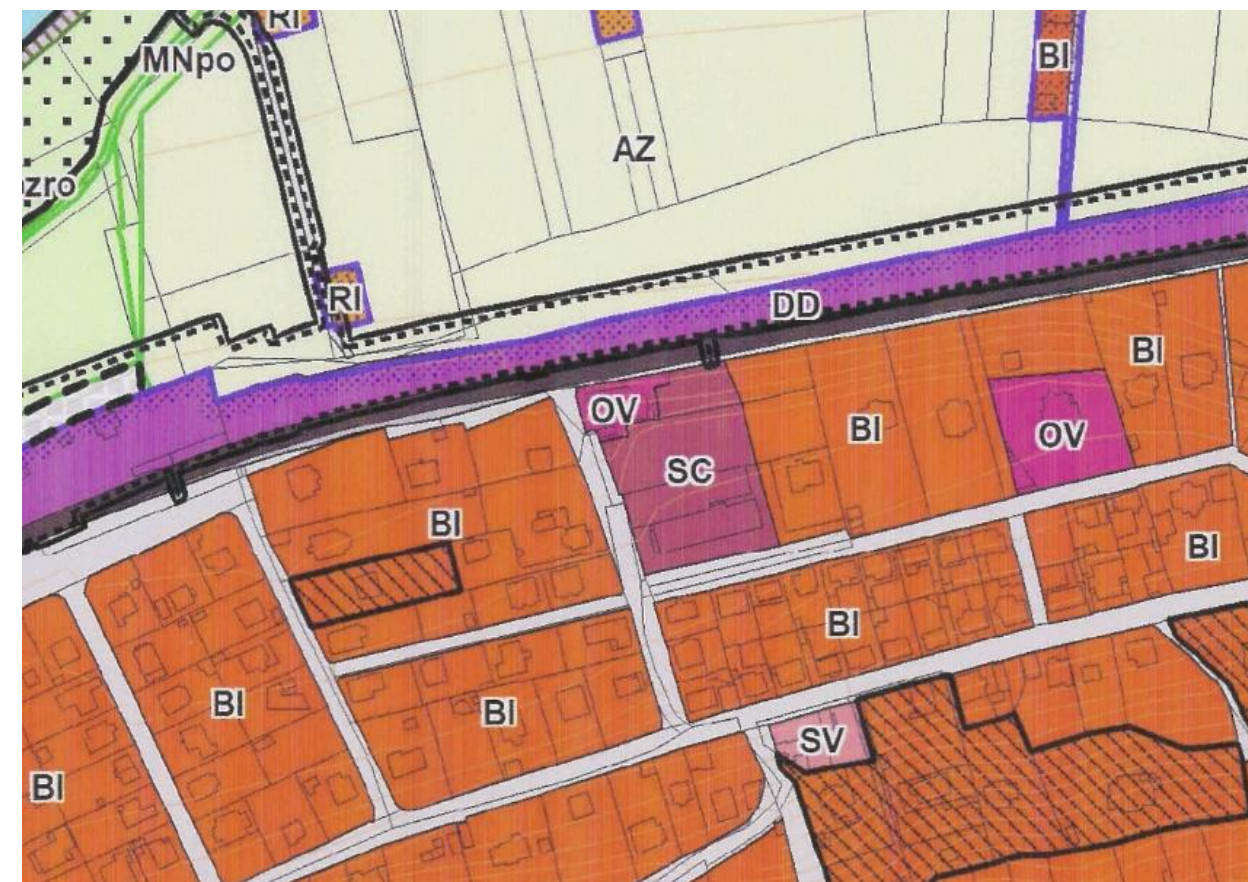
Navrhovaný víceúčelový objekt

Navrhovaný víceúčelový objekt je řešen jako dvoupodlažní částečně podsklepený s mansardovou střechou s podkrovními prostory. Parter je navržen pro komerční využití s hlavními vstupy od budoucího náměstí, které bude tvořit parkovací plocha s doprovodnou zelení umožňující příležitostné obecní akce. Další vstupy budou z loubí jižní fasády. Hmotově objekt navazuje na stávající zástavbu s šikmými či mansardovými střechami.

Do plochy US09b je také zahrnut pozemek 132 východně od obecního úřadu. Tato parcela výškově přiléhá k ulici U Silnice a vyžaduje samostatné řešení. Výškový rozdíl oproti parcele 135/1 je cca 8m.

b) Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací a s úkoly územního plánování

Víceúčelový objekt je v souladu s platným Územním plánem obce Všenory, který pro řešenou parcelu stanovuje funkční využití **SC Plochy smíšené obytné centrální**.



SG	SC		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ centrální
PP	PP		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ s převahou zpevněných ploch

SC Plochy smíšené obytné centrální

Hlavní využití:

bydlení v rodinných domech, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice) stavby a zařízení tělovýchovy a sportu, stavby pro administrativu, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení, a to hotely, motely a penziony a další nerušící služby (například galerie, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně), u plochy P01 bude občanské vybavení zastoupeno v rozsahu min 25% zastavěných ploch.

Přípustné využití:

stávající bytové domy, bytový dům na ploše P02 (Zdenka), zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná, polyfunkční domy, veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,

parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou, dětská hřiště, drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně, vodní plochy, související technická infrastruktura, místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách.

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro nerušící výrobu (např. drobnou řemeslnou výrobu, malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny a podobně), supermarkety, technické služby.

Podmínky:

provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění, pro supermarkety se stanoví povinnost prokázání vhodného začlenění stavby do krajiny s využitím vhodného hmotového členění staveb a ozelenění, potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

novostavby bytových domů, s výjimkou plochy P02 (Zdenka) veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel), hypermarkety, stavby pro velkoobchod apod., řadové garáže, fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání:

na pozemcích pro rodinné domy se stanoví: mohou zde být umísťovány izolované rodinné domy nebo dvojdomy, maximální výška zástavby rodinných domů: 2 N.P. + podkroví nebo ustupující podlaží, výška ostatních staveb na stavebním pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu, minimální velikost stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých stavebních pozemků (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m², velikost stavebních pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m², koeficient zastavění všemi stavbami na stavebním pozemku: maximálně 0,30, dělení stávajících stavebních pozemků za účelem doplnění zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí neklesne pod shora stanovené meze. Podmínky prostorového uspořádání pro nové stavby a změny dokončených staveb zachované historické vilové zástavby (plochy vyznačeny ve výkrese P2): nové stavby a změny dokončených staveb, které se promítají do vnějšího vzhledu staveb, musí projektovat autorizovaný architekt, musí být respektován charakter a struktura stávající zástavby, musí být zachován charakter původního oplocení, musí být zachována kvalitní vzrostlá zeleň i hodnotné

původní prvky drobné architektury, schodišť a teras v zahradách, dělení pozemků za účelem nové zástavby je možné pouze v případě, že výměra každé z oddělených částí bude minimálně 1500 m².

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PP Veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch

Hlavní využití:

pozemky veřejných prostranství, návsi, ulice, chodníky, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

veřejná zeleň, komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, parkovací stání, autobusové zastávky, prvky drobné architektury, například altány, pergoly, přístřešky, fontány, pomníky, kapličky, zvoničky, prodejní stánky, hygienická zařízení apod., dětská hřiště, místo pro ukládání tříděného odpadu v nádobách, vodní plochy, nezbytná technická infrastruktura, nezbytná protipovodňová opatření.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

PZ Veřejná prostranství s převahou zeleně

Hlavní využití:

plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

pěší cesty, chodníky, eventuálně cyklostezky, přístupové komunikace, drobná dětská hřiště, vodní plochy, prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky), veřejné osvětlení, nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny.

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

Navrhovaný **víceúčelový objekt** se snaží respektovat urbanistickou koncepci okolních domů a je umístěn do jihovýchodní části řešeného území. Svou půdorysnou symetrií vůči objektu na parc.č. 135/1 vymezuje a dotváří scelený prostor přilehlý k ulici Nad Nádražím a umožňuje tak vytvoření požadovaných parkovacích míst ve třech úrovních včetně parkingu při ulici Václava Křena. Současný stav zeleně v rámci pozemků dotčených výstavbou nového víceúčelového objektu (parc.č. 135/2, 135/3, 135/4) je pouze v rozsahu svahů kolem parkovacích ploch. Navrhovaná zeleň vzhledem k větším nárokům na parkovací plochy



bude doplněna solitérními vzrostlými stromy ve zpevněných plochách, které zajistí vhodné klima a vizuálně více podpoří celkové prostorové uspořádání a ozelenění této lokality. Povrchy zpevněných ploch budou řešeny s větší propustností dešťových vod. Hmotové řešení navrhovaného víceúčelového objektu je navrženo jako dvoupodlažní stavba s obytným podkrovím a s jedním podzemním podlažím pod částí půdorysu v návaznosti na nižší úroveň přiléhající k objektu na parc.č. 135/1. Zastřešení je provedeno mansardovou střechou, která umožňuje nižší nasazení střešní roviny a navazuje tak přirozeně na okolní zástavbu.

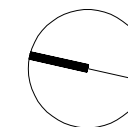
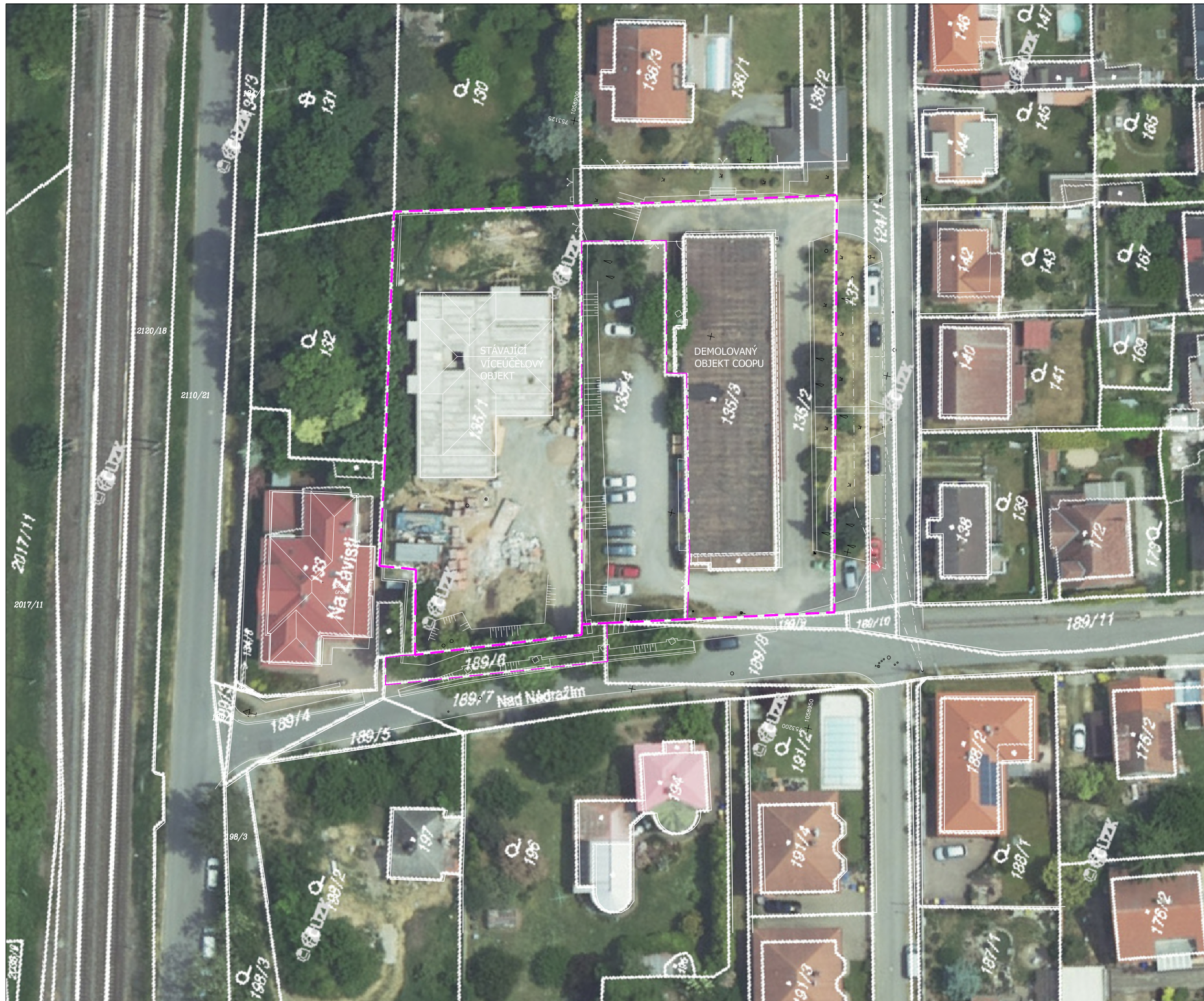
Půdorys stavby je ve tvaru písmene „L“ o rozměrech 26,35 x 27,35m. Obvodový plášť je navržen omítaný, střešní plášť bude oplechovaný. Víceúčelový objekt bude obsahovat v 1.NP prostory občanské vybavenosti jako např. kavárnu s venkovní předzahrádkou, smíšený obchod a tělocvičnu. Ve 2.NP budou situovány na ½ užitné plochy administrativní prostory a na ½ užitné plochy byty. V podkroví budou situovány byty. Poměr užitné plochy občanské vybavenosti v objektu bude větší než celková plocha

určená k bydlení. Na pozemcích ve vlastnictví investora je navrženo 11 venkovní parkovacích stání a 8 parkovacích stání v 1.PP. Na nově vzniklý pozemek ve vlastnictví obce podél ulice Nad Nádražím bude přesunuto **obecní parkoviště** s počtem parkovacích stání 17. Podél ulice Václava Křena bude stávajících 6 podélných parkovacích stání zvětšeno na 17 kolmých **parkovacích stání**. Obě parkoviště budou

doplněna plochami **izolační zeleně** se vzrostlými stromy. V severozápadní části řešeného území je pro dlouhodobý výhled navržen jednopodlažní **objekt občanské vybavenosti**. U obecního úřadu je plocha 1 parkovacího stání zvětšena na další 2 **parkovací stání** částečně na pozemcích investora.

Hmotová skica – navrhovaný stav – pohled od křížení ulic Nad Nádražím a Václava Křena (zelen v rámci hmotové studie je vykreslena tak aby nezakrývala navrhovaný objekt – navržené řešení zeleně viz. situační výkresy)





NÁZEV

ORTOFOTOMAPA STÁVAJÍCÍ STAV

AKCE

VÍCEÚČELOVÁ STAVBA VŠENORY

MÍSTO

k.ú. Všenory

parc. č. 135/3

ARCHITEKT / PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Oliva

Medkova 661/9.

Praha 4 - Chodov,149 00

tel.: 777 566 319

projekce@OlivaDESIGN.cz

OBJEDNATEL

Ladislav Havrda

Karla Majera 170, Všenory 252 31

MĚŘÍTKO	1:500
---------	-------

STUPEŇ	studie
--------	---------------

PROFESE

DATUM	03/2024
-------	---------

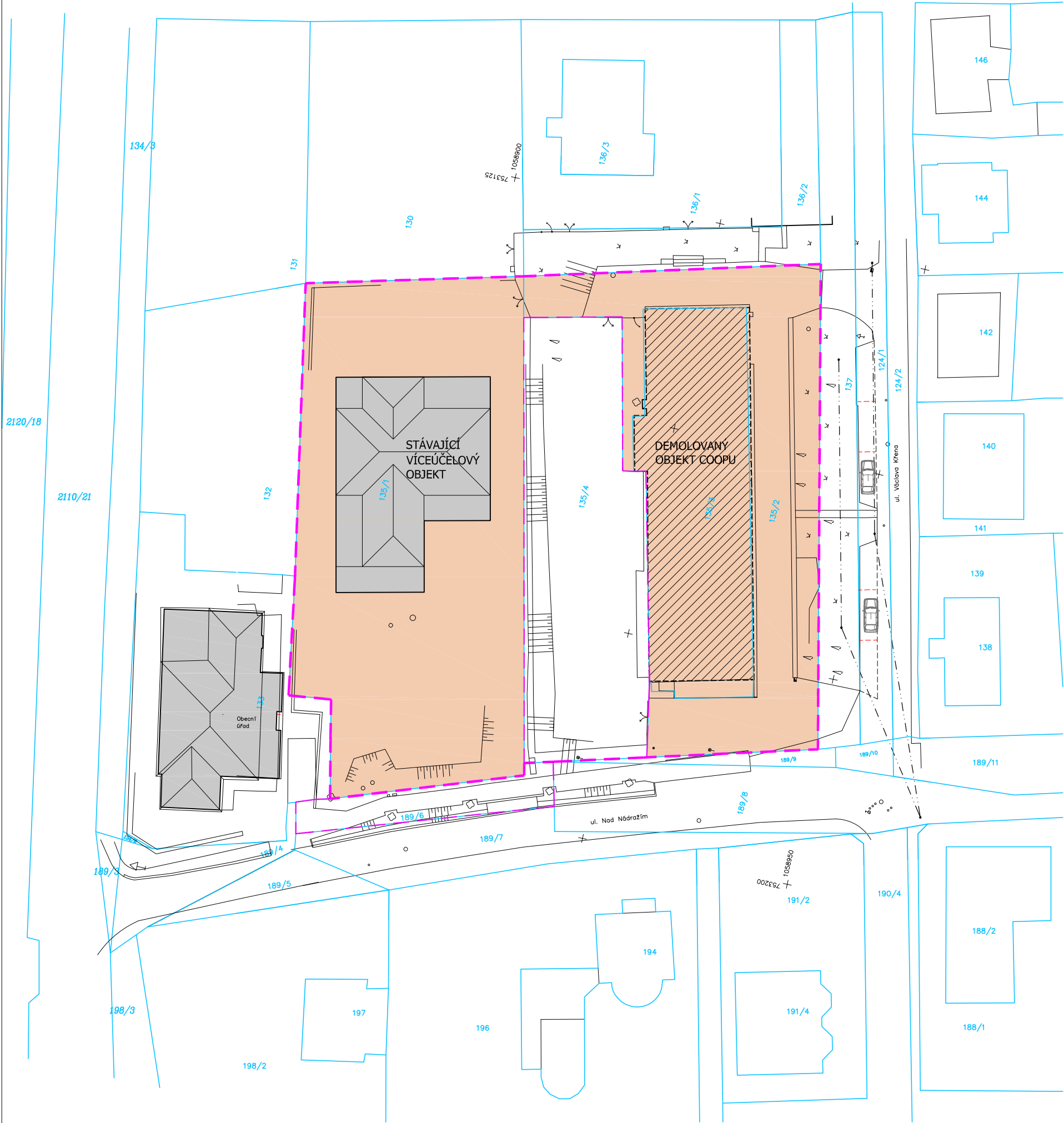
ČÍSLO	C00
-------	------------

AUTORIZACE

ATELIER OLIVA

Ing. arch. Ladislav Oliva
soudní znalec - oceňování nemovitostí
7. května 214, Praha 4 - Chodov, 149 00
tel: 272 953 650, gsm: 777 566 319
IČO: 151 09 178, autorizace: 00 848

www.OlivaDESIGN.cz



LEGENDA:

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

PARCELY VE VLASTNICTVÍ INVESTORA

135/3

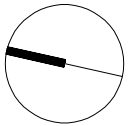
PARCELNÍ HRANICE

STÁVAJÍCÍ OBJEKT

DEMOLOVANÝ OBJEKT COOPU

Stávající bilance ploch řešeného území

pozemky k.ú. Všenory	výměra m²	využití	koeficienty
parc.č. 135/1	1558		
parc.č. 135/2	737		
parc.č. 135/3	575		
parc.č. 135/4	725		
Celkem pozemky	3595	100%	
stávající VO	403,47		
stávající objekt COOPu	561,66		
Zastavěná plocha	965,13	26,85%	KZP = 0,27



NÁZEV

SITUACE
STÁVAJÍCÍ STAV

AKCE

VÍCEÚČELOVÁ
STAVBA VŠENORY

MÍSTO

k.ú. Všenory

parc. č. 135/3

ARCHITEKT / PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Oliva

Medkova 661/9,

Praha 4 - Chodov, 149 00

tel.: 777 566 319

projekce@OlivaDESIGN.cz

OBJEDNATEL

Ladislav Havrda

Karla Majera 170, Všenory 252 31

MĚŘÍTKO

1:500

STUPEŇ

studie

PROFESE

DATUM

03/2024

ČÍSLO

C01

AUTORIZACE

ATELIER OLIVA

Ing. arch. Ladislav Oliva

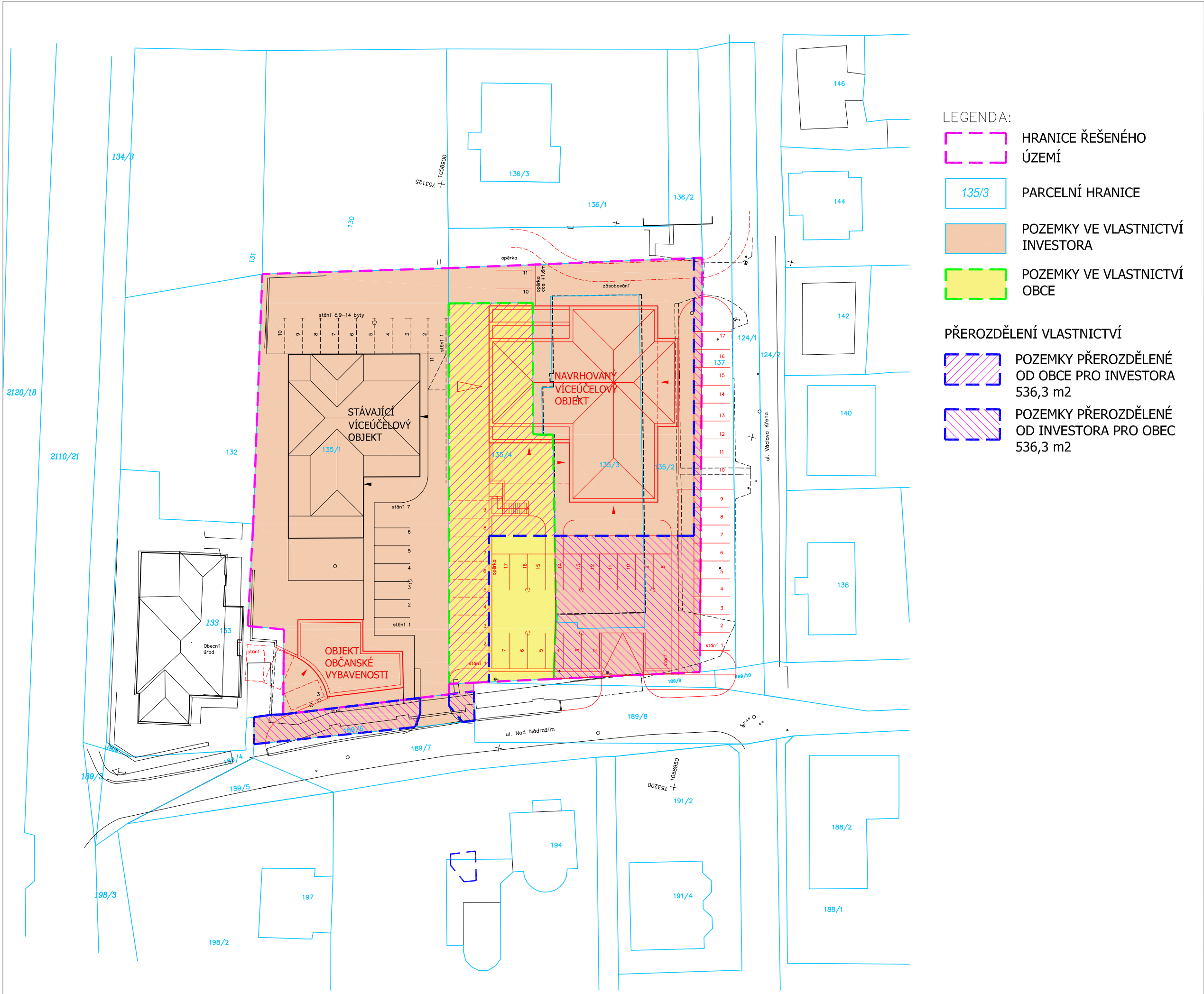
soudní znalec - oceňování nemovitostí

7. května 214, Praha 4 - Chodov, 149 00

tel: 272 953 650, gsm: 777 566 319

IČO: 151 09 178, autorizace: 00 848

www.OlivaDESIGN.cz



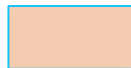
LEGENDA:



HRANICE ŘEŠENÉHO
ÚZEMÍ



PARCELNÍ HRANICE

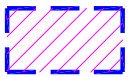


POZEMKY VE VLASTNICTVÍ
INVESTORA

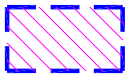


POZEMKY VE VLASTNICTVÍ
OBCE

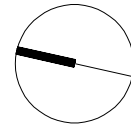
PŘEROZDĚLENÍ VLASTNICTVÍ



POZEMKY PŘEROZDĚLENÉ
OD OBCE PRO INVESTORA
536,3 m2



POZEMKY PŘEROZDĚLENÉ
OD INVESTORA PRO OBEC
536,3 m2



NÁZEV

**SITUACE ROZDĚLENÍ
POZEMKŮ**

AKCE

**VÍCEÚČELOVÁ
STAVBA VŠENORY**

MÍSTO

k.ú. Všenory

parc. č. 135/3

ARCHITEKT / PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Oliva

Medkova 661/9,

Praha 4 - Chodov, 149 00

tel.: 777 566 319

projekce@OlivaDESIGN.cz

OBJEDNATEL

Ladislav Havrda

Karla Majera 170, Všenory 252 31

MĚŘITKO

1:500

STUPEŇ

studie

PROFESE

DATUM

03/2024

ČÍSLO

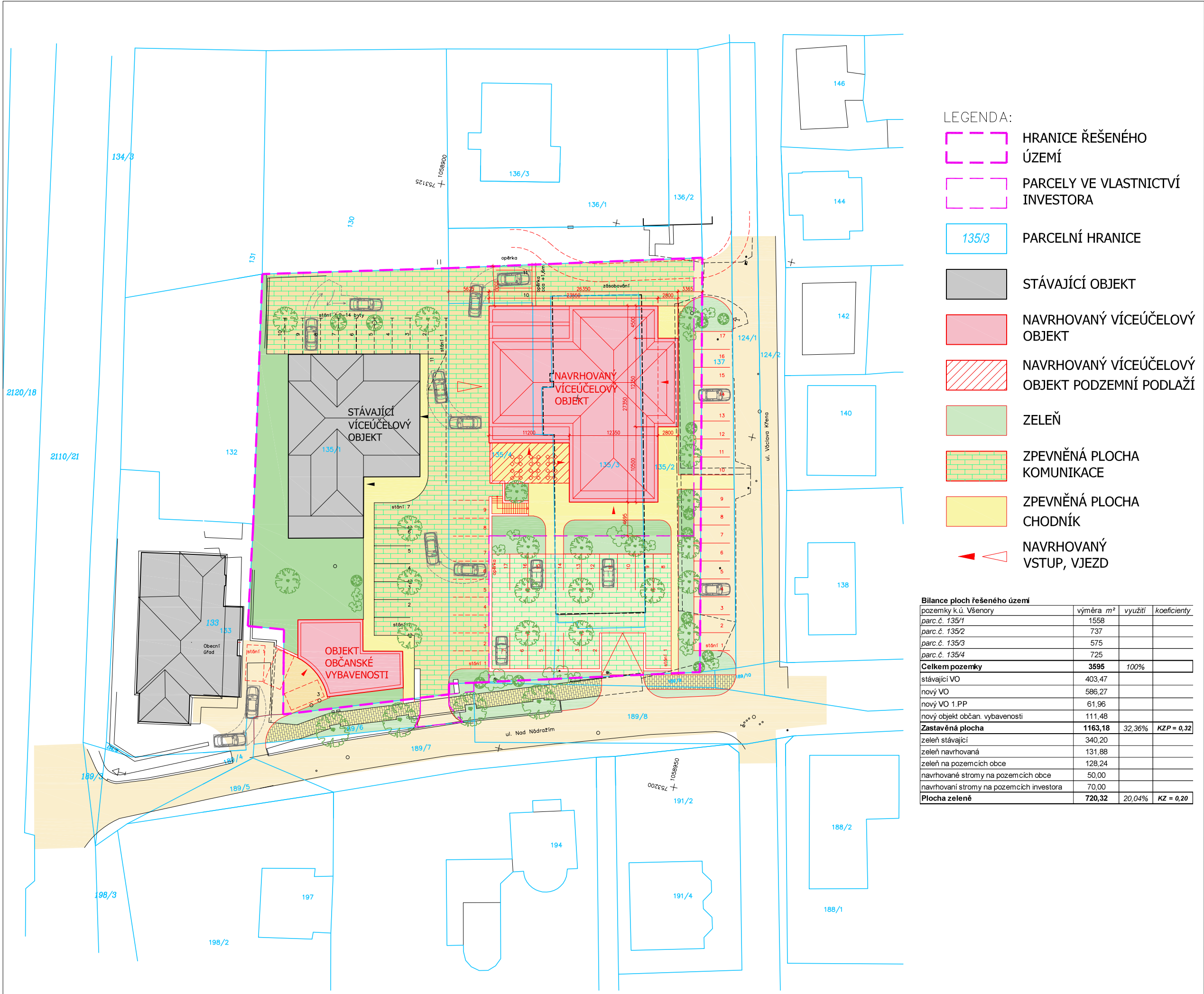
C02

AUTORIZACE

ATELIER OLIVA

Ing. arch. Ladislav Oliva
soudní znalec - oceňování nemovitostí
7. května 214, Praha 4 - Chodov, 149 00
tel: 272 953 650, gsm: 777 566 319
IČO: 151 09 178, autorizace: 00 848

www.OlivaDESIGN.cz



NÁZEV

VÝHLEDOVÝ STAV
CELKOVÁ SITUACE

AKCE

VÍCEÚČELOVÁ
STAVBA VŠENORY

MÍSTO

k.ú. Všenory

parc. č. 135/1

ARCHITEKT / PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Oliva

Medkova 661/9,
Praha 4 - Chodov, 149 00

tel.: 777 566 319

projekce@OlivaDESIGN.cz

OBJEDNATEL

Ladislav Havrda

Karla Majera 170, Všenory 252 31

MĚŘÍTKO

1:500

STUPEŇ

studie

PROFESE

DATUM

03/2024

ČÍSLO

C03

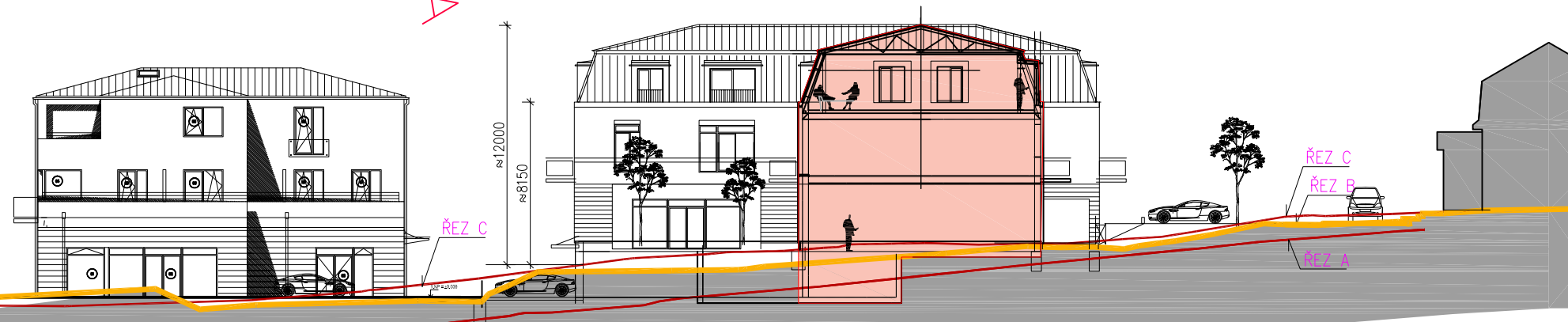
AUTORIZACE

ATELIER OLIVA

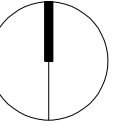
Ing. arch. Ladislav Oliva
soudní znalec - oceňování nemovitostí
7. května 214, Praha 4 - Chodov, 149 00
tel: 272 953 650, gsm: 777 566 319
IČO: 151 09 178, autorizace: 00 848

www.OlivaDESIGN.cz

VYZNAČENÉ ŘEZY STÁVAJÍCÍM TERÉNEM



ŘEZY STÁVAJÍCÍM TERÉNEM
 zakres navrhovaného objektu



NÁZEV

ŘEZY TERÉNEM
výškové uspořádání

AKCE

VÍCEÚČELOVÁ
STAVBA VŠENORY

MÍSTO

k.ú. Všenory

parc. č. 135/1

ARCHITEKT / PROJEKTANT

Ing. arch. Martin Oliva

Medkova 661/9,

Praha 4 - Chodov, 149 00

tel.: 777 566 319

projekce@OlivaDESIGN.cz

OBJEDNATEL

Ladislav Havrda

Karla Majera 170, Všenory 252 31

MĚŘÍTKO 1:500

STUPEŇ studie

PROFESE

DATUM 03/2024

ČÍSLO C04

AUTORIZACE

ATELIER OLIVA

Ing. arch. Ladislav Oliva
 soudní znalec - oceňování nemovitostí
 7. května 214, Praha 4 - Chodov, 149 00
 tel: 272 953 650, gsm: 777 566 319
 IČO: 151 09 178, autorizace: 00 848

www.OlivaDESIGN.cz