BYTOVÝ DŮM RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ, PARCELY Č. 1910/2, 1912/2, 1914/2, 1916/3, K. Ú. RUZYNĚ

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

objednatel a vlastník objektu:	**Městská část Praha 6** zastoupená OSOM ÚMČ Praha 6 Československé armády 601/23 160 52 Praha 6
investor:	**SNEO a.s.** Nad Alejí 1876/2 162 00 Praha 6
místo stavby:	**Rakovnická** **Praha 6, k.ú. Ruzyně** **parcely č. 1910/2, 1912/2, 1914/2, 1916/3**
stupeň PD:	předprojektová příprava podklad pro rozhodnutí o investici
projektant:	**Best Development Prague s.r.o.** Terronská 727/7 160 00 Praha 6 IČ: 27660044 Ing. arch. Jan Kasl, ČKA 00608, FRICS Ing. arch. Čestmír Kříž, MA Ing. arch. Pavel Krpec kasl@bestdevelopment.cz
dopravní řešení:	Atelier PROMIKA Ing. Jaroslav Míka Muchova 9 160 00 Praha 6 mika@promika.cz
požární bezpečnost:	Ing. Jaroslava Košťálová Brigádníků 11, 100 00 Praha 10 j.kostalova@volny.cz

2. ZADÁNÍ ÚKOLU

Městská část Praha 6 zadala své dceřiné společnosti SNEO, a.s., zabývající se správou majetku hlavního města Prahy svěřeného městské části Praha 6, úkol prověřit možnost využití parcel 1910/2, 1912/2, 1914/2 a 1916/3 v k.ú. Ruzyně, oddělených od bytových domů se čtyřmi byty - čp. 185, čp. 186, čp. 187 a čp. 188, privatizovaných městskou částí v nedávné minulosti. Plocha oddělených parcel nebyla odkoupena vlastníky bytů, takže se MČ Praha 6 rozhodla využít tuto plochu o celkové výměře 4 950 m^2 – zahrada, k zástavbě bytovými domy s malometrážními byty pro seniory a naopak pro mladé – jako startovací byty. Tento záměr byl s ohledem na lokalitu v diskusi modifikován na alternativu běžného developerského projektu s byty spíše rodinného typu do 100 m^2, resp. velikostní mix běžné komerční výstavby; je na rozhodnutí MČ Praha 6, zda se rozhodne pro realizaci záměru vybudovat dům s byty 1+KK a 2+KK pro seniory se servisním zázemím a pro mladé, jako startovací byty, nebo přípravu projektu dotáhne do pravomocného územního rozhodnutí a projekt nabídne na trhu pro komerční využití – kvalitní rodinné bydlení v lokalitě, jejíž hodnota bude stoupat s očekávanými investicemi v okolí.

3. VYHODNOCENÍ ZÍSKANÝCH PODKLADŮ

Pro zpracování návrhu bylo k dispozici stručné zadání a dostupné mapové podklady – mapa KN 1 : 1000, osobní prohlídka území a zveřejněný návrh atelieru Tsunami na Bytový dům – senioři a startovací byty pro mladé z 09/2012.

S ohledem na prakticky rovinný pozemek není pro tento stupeň dokumentace nezbytné výškopisné zaměření, ale přesné osazení objektů v dalším stupni je bude vyžadovat. Podobně není znám stav vzrostlé zeleně na pozemku – jde především o ovocné stromy různého stáří, většina z nich zřejmě ani nedosahuje limitu 80 cm obvodu kmene ve výšce 130 cm pro souhlas s kácením, ale v dalším stupni je nezbytné zpracování dendrologického průzkumu a ocenění zeleně pro návrh nové výsadby a sadových úprav území.

Z ochranných pásem je známé pouze 60 metrové OP železnice č. 120, Praha – Kladno - Rakovník, podle svého stavebníka nazývané Buštěhradská dráha, které zasahuje prakticky celý pozemek i některé stávající domy podél Stochovské, ale také veškerou realizovanou zástavbu podél Rakovnické. Problematika výstavby v OP železnice je dnes spíše otázkou technického než bezpečnostního řešeni – předpokládá se souhlas SŽDC. Protože je v plánu zdvojkolejnění a elektrifikace Buštěhradské dráhy a zavedení odbočné větve dráhy na Letiště

Václava Havla, je třeba v dalším stupni doložit přesné trasování a také protihluková opatření, která budou nezbytnou součástí záměru. Nedaleké nádraží Praha - Ruzyně přispěje k výborné dopravní obsluze řešeného území, které je dnes obslouženo autobusy MHD a navazující tramvajovou dopravou po Evropské, alternativně na Petřinách a na Bílé Hoře.

Geologické poměry nebyly zkoumány, ale nepředpokládá se žádná komplikace se zakládáním stavby – mělké, na pasech, suterén částečně vystupující nad terén a dosypán vykopanou zeminou.

4. HLAVNÍ PRINCIPY ŘEŠENÍ

4.1 Architektonicko-dispoziční řešení

Řešené území na katastru Ruzyně, součásti městské části Praha 6, do roku 1960 samostatné obce Ruzyně, je zastavěno převážně vilami a činžovními vilami z období před druhou světovou válkou a po ní, zatímco období po připojení k Praze přineslo výstavbu činžovních domů, které sem vnesly nové měřítko (od izolovaných vestaveb do volných proluk v sousedství řešeného pozemku po Sídliště Dědina).

Navrhnout objekty, které by plošně nepřesáhly rozměr sousedních čtyř bytových činžovních vil se 4 byty, není reálné. Standard a charakter bydlení, i požadavek splnit OTPP bez ohledu na fakt, zda jde případně o specifickou formu bydlení (byty pro seniory nebo startovací), neumožní umístit tyto objemy ve stejné hmotě, ale je možné respektovat maximální podlažnost v okolí – tedy 2 NP + ustupující podlaží.

Je tedy nutné členit hmoty tak, aby nevznikla neúměrná hmota zatěžující území a poškozující stávající obytnou kvalitu území při max. výšce 3 nadzemních podlaží – cca 10 m.

Současně je vhodné orientovat byty tak, aby nebyly přímo ovlivněny hlukem z železnice, přes protihluková opatření, která musí být realizována podél dráhy. Objekty by také měly působit jako bariéra proti šíření hluku k jihu.

Je navrženo řešení se čtyřmi třípodlažními objekty BD na společné podzemní garážové podnoži s dalším domovním a technickým vybavením. Mírné navýšení přízemí nad stávající terén (cca 1 m) umožní snadný přívod vzduchu do podnože, s odtahem v jádrech nad střechu.

Doprava v klidu je dimenzována dle vyhlášky 26/1999 tak, aby vyhověla i variantě malometrážních bytů (0,5 PS/byt o jedné obytné místnosti), celkově lze do 1.PP umístit cca 56 – 62 PS, z toho min. 4 PS pro osoby s postižením; dle novely ČSN 706058 bude možno 10% PS vymezit pro vozidla s pohonem na LPG/CNG – oddělitelná část garáží pro možnost havarijního větrání úniku plynu.

Severní strana objektů je doplněno zelenou bariérou – stěnou gabionové konstrukce - prorostlou a popnutou zelení (přísavníky, břečťan, trubač apod.), kterou prostupují pouze vstupy a komunikační jádra. Tato zelená clona odcloní i vnější prostory bytů – ať vyhrazené zahrady bytů na terénu, balkony a střešní terasu bytů 2.NP a terasy bytů ustoupeného 3. NP.

Objekty A, B, C a D o stejné šířce 24 m se postupně „zkracují" od západu k východu, jak se zužuje řešený pozemek. Hmota objektu D je tak fakticky srovnatelná s objektem čp. 188, objekt C o něco širší a větší objekty B a A jsou řešeny ve tvaru písmene „U" se středním atriem. Ustupující 3. nadzemní podlaží (o 3 m na 3 m výšky) tak de facto kopíruje sklon střechy sousedních objektů.

Všechny byty v 1. NP – ať standardně velké, rodinné, nebo malometrážní, mají navrženy buď vyhrazené terasy a zahrádky na terénu, byty v 2.NP mají balkon a společně mohou užívat ozeleněnou střešní terasu v 4. NP a byty v ustupujícím 3. NP mají své střešní terasy.

Komunikační jádro obsahující schodiště a výtah spojuje garáže a sklípky v 1.PP a tři obytná podlaží, na střechu je výstup pouze po schodech. V domech A a B jsou ve vstupu dva prostory na kola a kočárky, v případě alternativy s malometrážními byty pro seniory by část 1. NP u vstupu do domů A a B byla místo 4 – 5 bj využita pro zázemí služeb – ordinace lékaře, klubovna a ev. malá tělocvična.

4.2 Stavebně technické řešení

Konstrukční řešení objektu je pouze naznačeno – předpokládá se kombinovaný systém železobetonových sloupů a ztužujících stěn, do nichž jsou pnuty stropní desky tl. 250 mm, obvodový plášť buď vyzdívaný z tepelněizolačních tvarovek např. porotherm nebo železobetonový s kontaktním zateplovacím systémem, výplně otvorů z kvalitních vícekomorových plastových profilů a zasklení izolačním dvojsklem; všechny prvky pláště splňující přísné požadavky energetické úspornosti.

Strop 1. PP bude kryt 30 cm substrátu zelené střechy, strop nad 3. NP bude řešen jako pochozí terasa a také zelená střecha s tl. substrátu 30 cm.

TZB bude standardní, ÚT a příprava TUV s jednou centrální plynovou kotelnou s kondenzačními kotly, umístěná u výjezdu z 1. PP.

VZT zařízení budou řešit odtah zplodin z garáží včetně nouzového odvětrání úniku LPG/CNG a požární OTK (odvod tepla a kouře). Podrobnější řešení přesahuje rámec této dokumentace.

5. BILANCE PLOCH

Plocha řešeného území	4 950 m^2
Celková hrubá podlažní plocha BD (bez PP)	5 385 m^2
Hrubá podlažní plocha 1. PP	2 295 m^2
Hrubá podlažní plocha 1. NP	1 955 m^2
Hrubá podlažní plocha 2. NP	1 895 m^2
Hrubá podlažní plocha 3. NP	1 195 m^2
Podlažní plocha pro bydlení 1. NP	1 615 m^2
Podlažní plocha pro bydlení 2. NP	1 665 m^2
Podlažní plocha pro bydlení 3. NP	965 m^2
Plocha vyhrazených zahrad 1. NP	2 245 m^2
Plocha balkonů 2. NP	205 m^2
Plocha teras 3. NP	705 m^2
Plocha střešních teras 4. NP	1 095 m^2
Celková hrubá podlažní plocha bytů	4 245 m^2

Počet bytů – standardní skladba bj	A	B	C	D	celkem
1. NP	8	6	5	3	22 bj
2. NP	8	6	5	3	22 bj
3. NP	8	6	3	3	20 bj
Celkem					64 bj

Alternativní skladba – malometrážní bj	A	B	C	D	celkem
1. NP	12	9	7	5	33 bj
2. NP	12	9	7	5	33 bj
3. NP	8	6	3	3	20 bj
Celkem maximálně až					86 bj

Parkování v 1.PP

Dle požadavku OTPP a počtu bytů o jedné obytné místnosti (0,5 PS) a žádný byt nebude mít plochu přes 100 m^2 (2 PS)	56 – 62 PS
Parkovací stání na terénu - návštěvnická stání 10% z bj	7 – 9 PS

6. DOPORUČENÍ DALŠÍHO POSTUPU

6.1 Rozhodnout o ekonomickém modelu – poloha pro malometrážní byty není v klidné rezidenční lokalitě ideální, jako vhodnější se jeví prodej developerského projektu s ÚR. Alternativou je i kombinace - rodinné bydlení realizované komerčním developerem ve dvou domech (A, B) a malometrážní byty dofinancované MČ Praha 6 v C a D.

6.2 Konzultovat návrh s dotčenými orgány státní správy.

6.2 Zadat potřebné průzkumy – inženýrskogeologický, dendrologický a zaměření pozemku.

6.3 Konzultovat s potenciálními developery skladbu bytů a ekonomické parametry projektu.

6.4 Zadat zpracování DÚR a obstarání ÚR.

6.5 Dostatečně efektivním způsobem nabídnout projekt na trhu.

7. OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

01	Situace širší vztahy	1 : 5000
02	Situace KN	1 : 1000
03	Situace – struktura	1 : 1000
04	Situace – navrhovaný stav	1 : 1000
05	Půdorys 1. PP	1 : 500
06	Půdorys 1. NP – přízemí	1 : 500
07	Půdorys 2. NP	1 : 500
07a	Půdorys 2.NP – varianta malometrážní byty	1 : 500
08	Půdorys 3. NP – ustupující	1 : 500
09	Půdorys 4. NP - střešní terasy	1 : 500
10	Půdorys střechy	1 : 500
11	Podélný a příčný řez	1 : 500
12	Vizualizace	
13	Zákresy do fotografie	
14	Fotodokumentace současného stavu území	

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

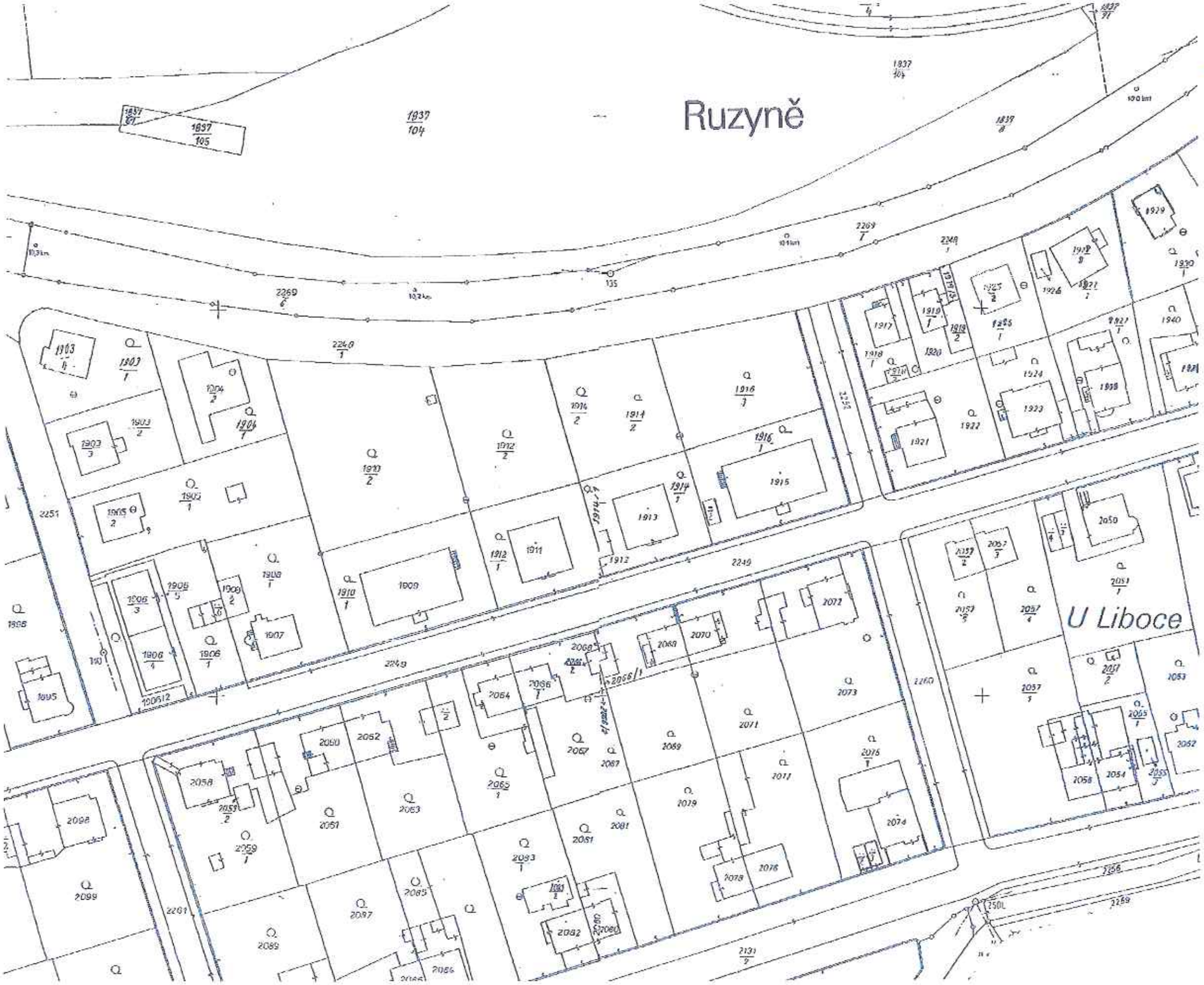
12-2012

SITUACE - ORTOFOTOMAPA

M1:5000@A3

01

Tisk 2012-12-12



BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

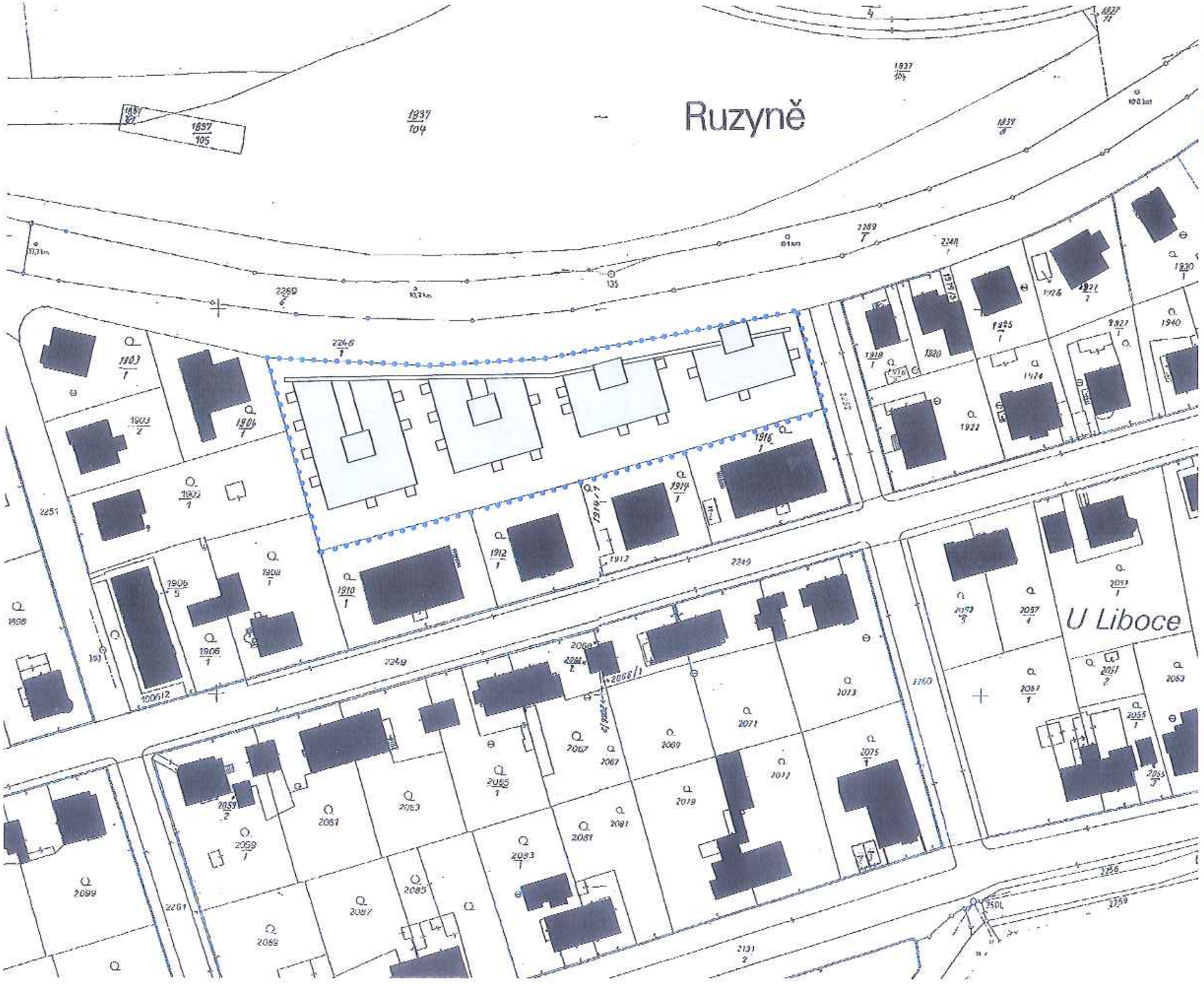
12-2012

SITUACE - SNÍMEK KN

M1:1.000@A3

02

tisk 2012-12-12



LEGENDA

ŘEŠENÉ PARCELY č.
1910/2, 1912/2, 1914/2, 1916/3

NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
4 BYTOVÉ DOMY

STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

12-2012

SITUACE - STRUKTURA

M1:1.000@A3

03

tisk 2012-12-17

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

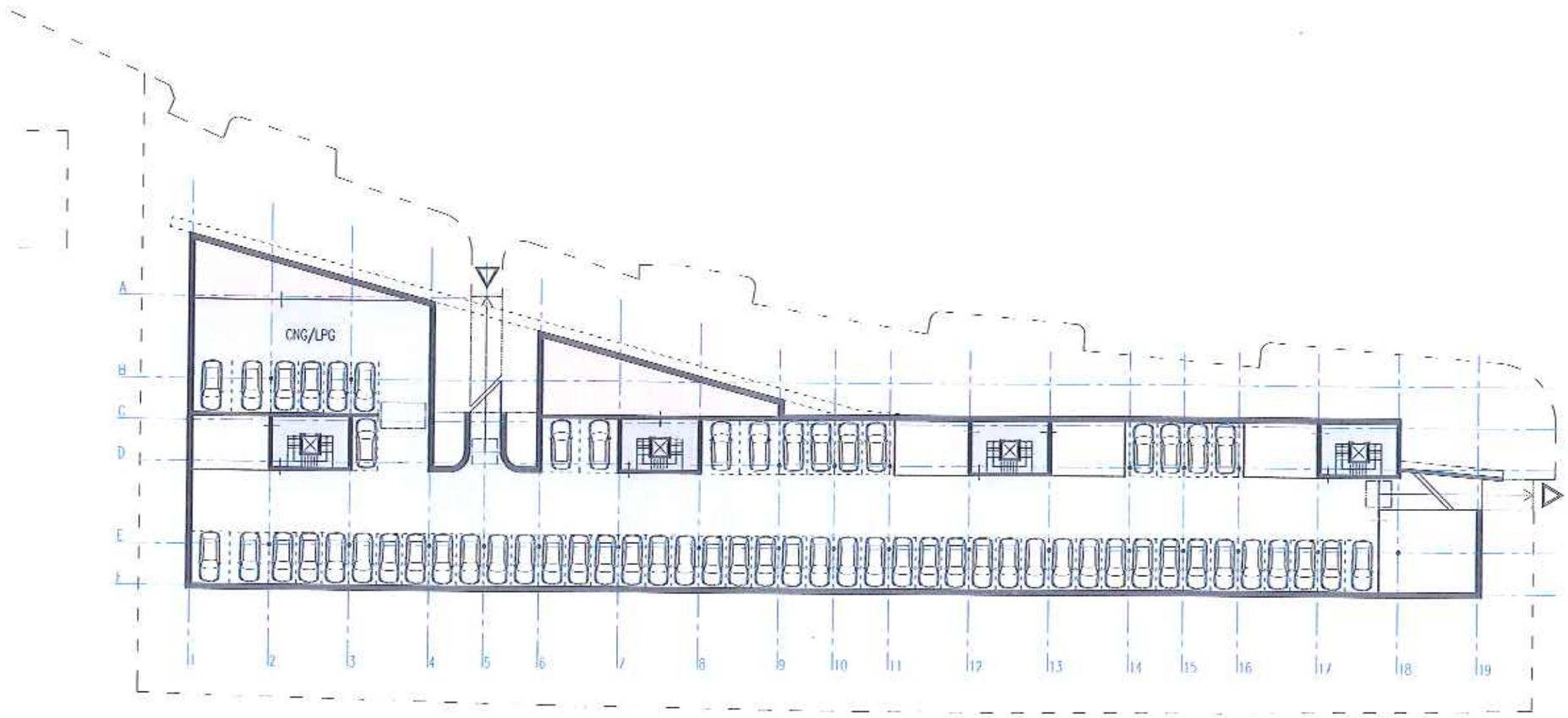
12-2012

SITUACE- NAVRHOVANÝ STAV

M1:1.000@A3

04

tisk 2012-12-12



LEGENDA

VYBAVENÍ DOMU, 390m²

PARKOVÁNÍ, 1760m²
kapacita 56 PS
kapacita 6 PS pro CNG/LPG

KOMUNIKACE, 145m²

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

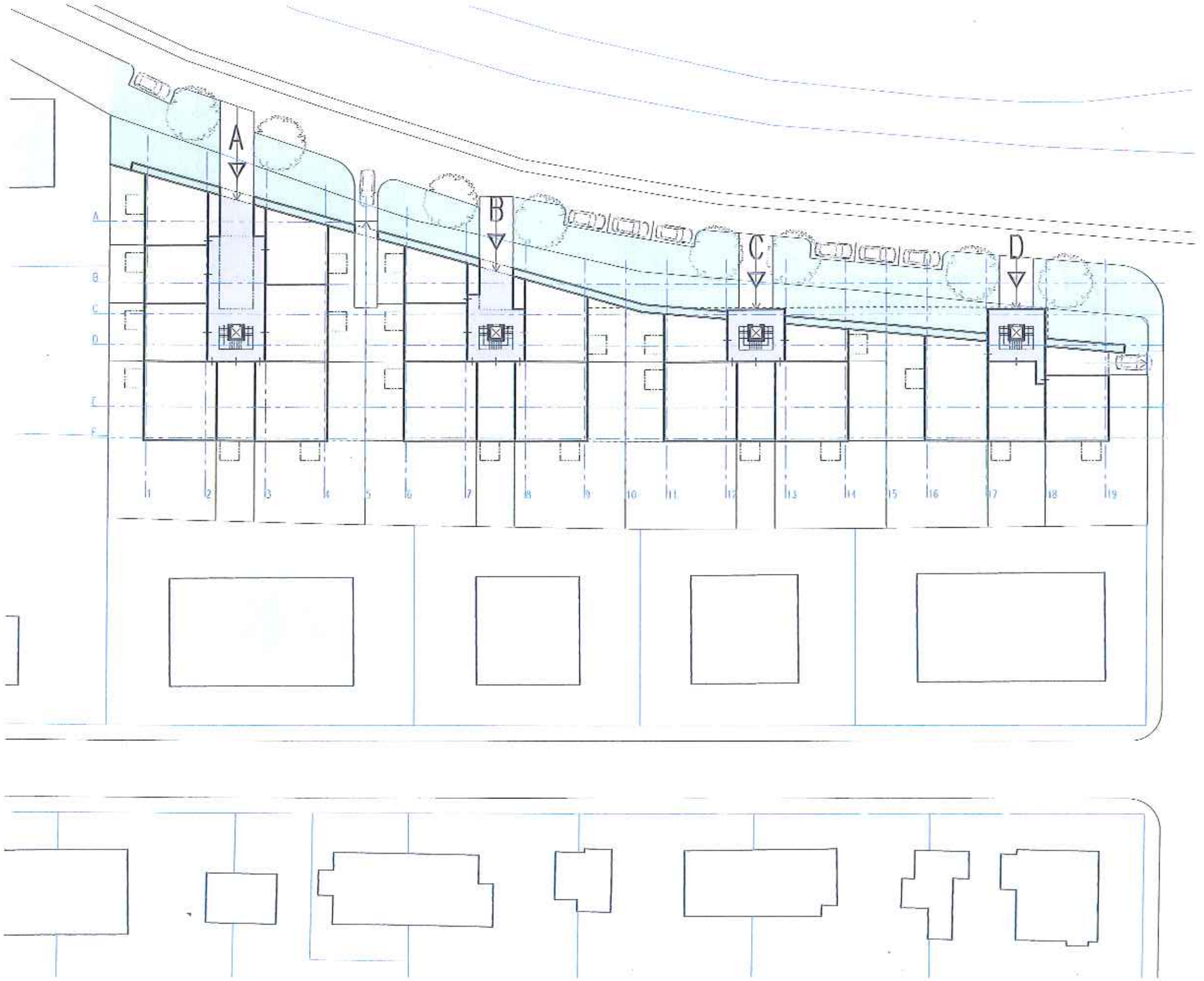
12-2012

PŮDORYS 1.PP

M1:500@A3

05

tisk 2012-12-17



LEGENDA

- BYDLENÍ, 1615m²
- VYBAVENÍ DOMU, 30m²
- KOMUNIKACE, 310m²
- SOUKROMÉ ZAHRÁDKY, 2245m²

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

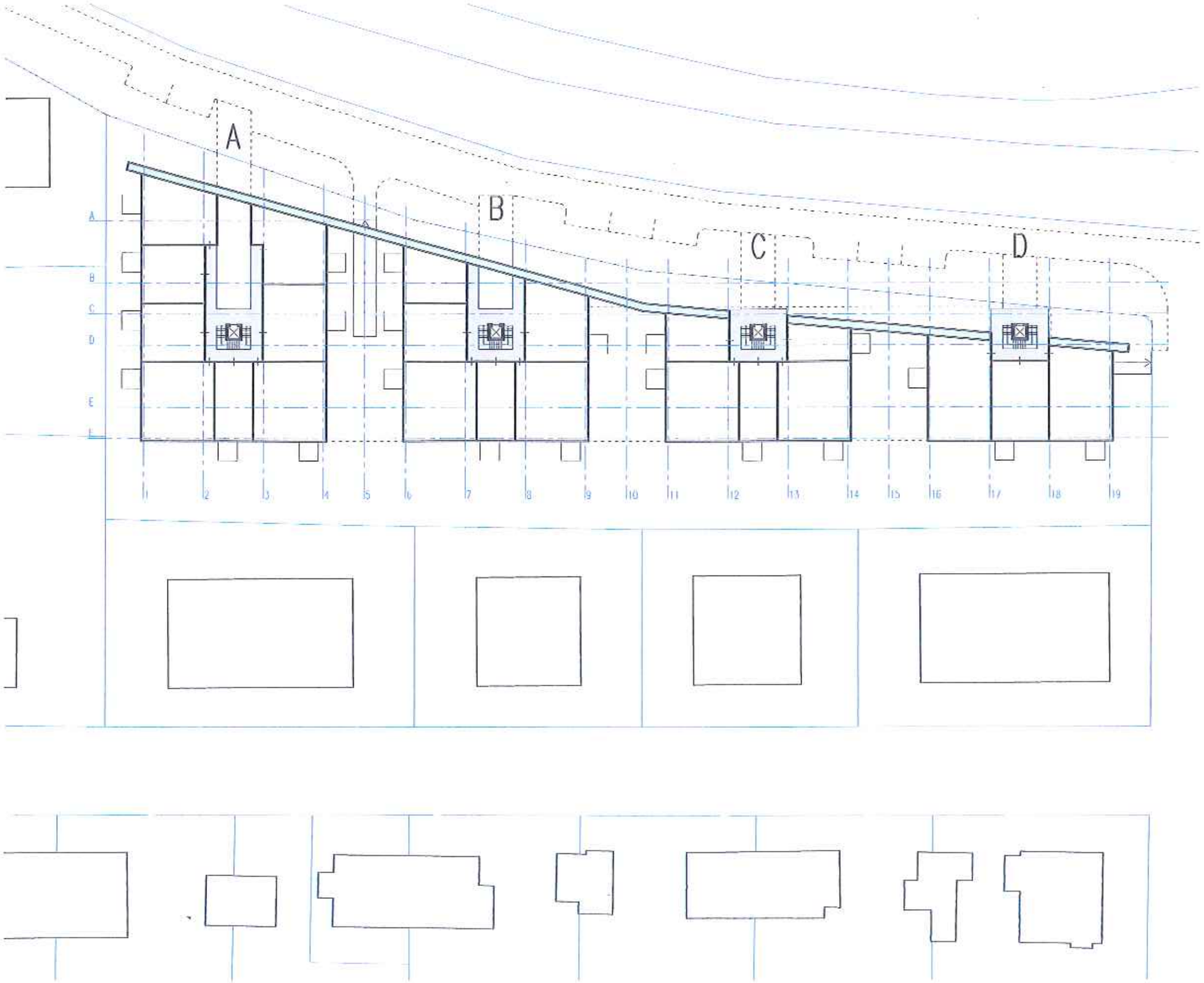
12-2012

PŮDORYS 1.NP

M1:500@A3

06

tisk 2012-12-12



LEGENDA

BYDLENÍ, 1665m²

KOMUNIKACE, 230m²

BALKÓNY, 140m²

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

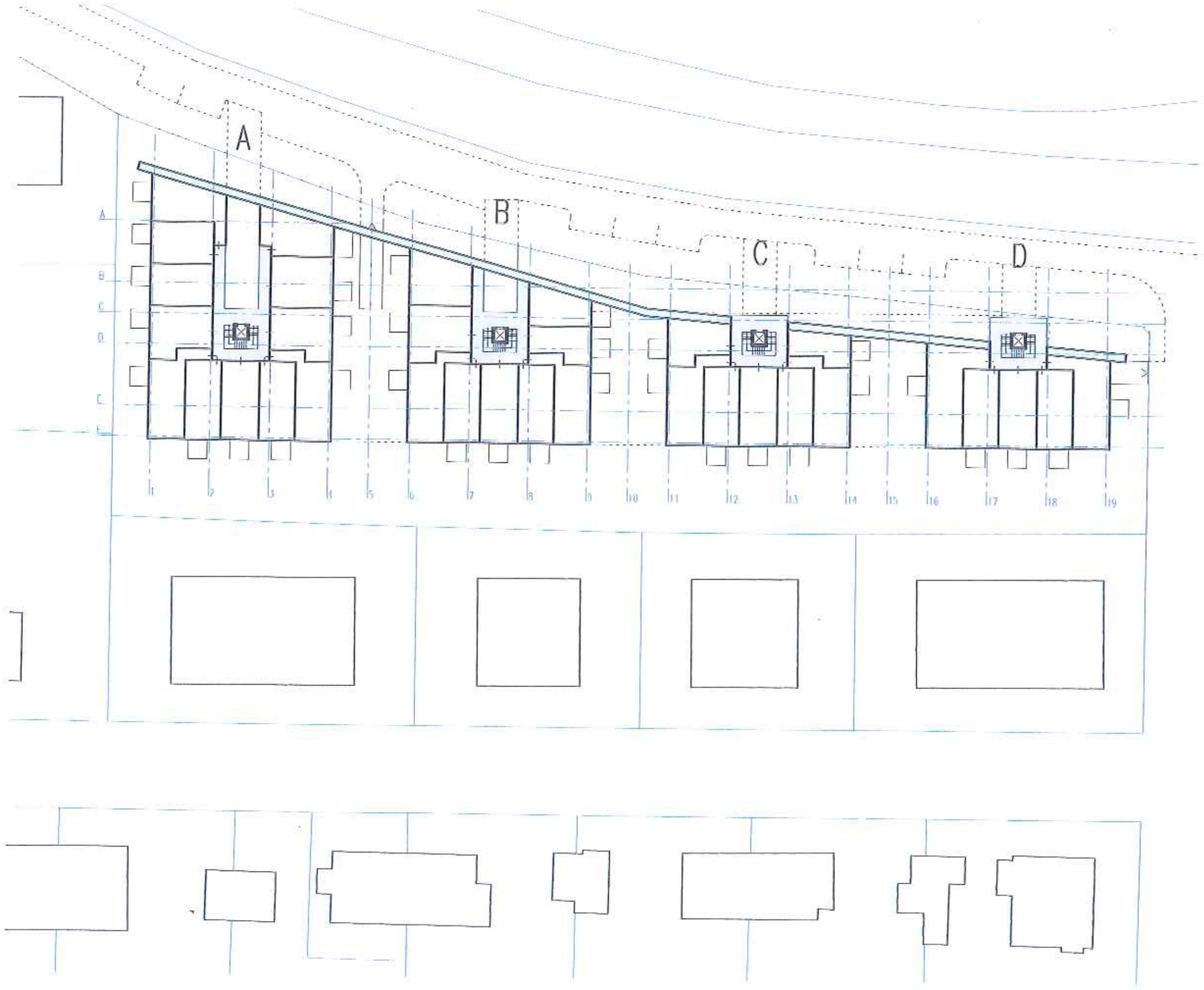
12-2012

PŮDORYS 2.NP

M1:500@A3

07

tisk 2012-12-12



LEGENDA

BYDLENÍ, 1665m²

KOMUNIKACE, 230m²

BALKÓNY, 205m²

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

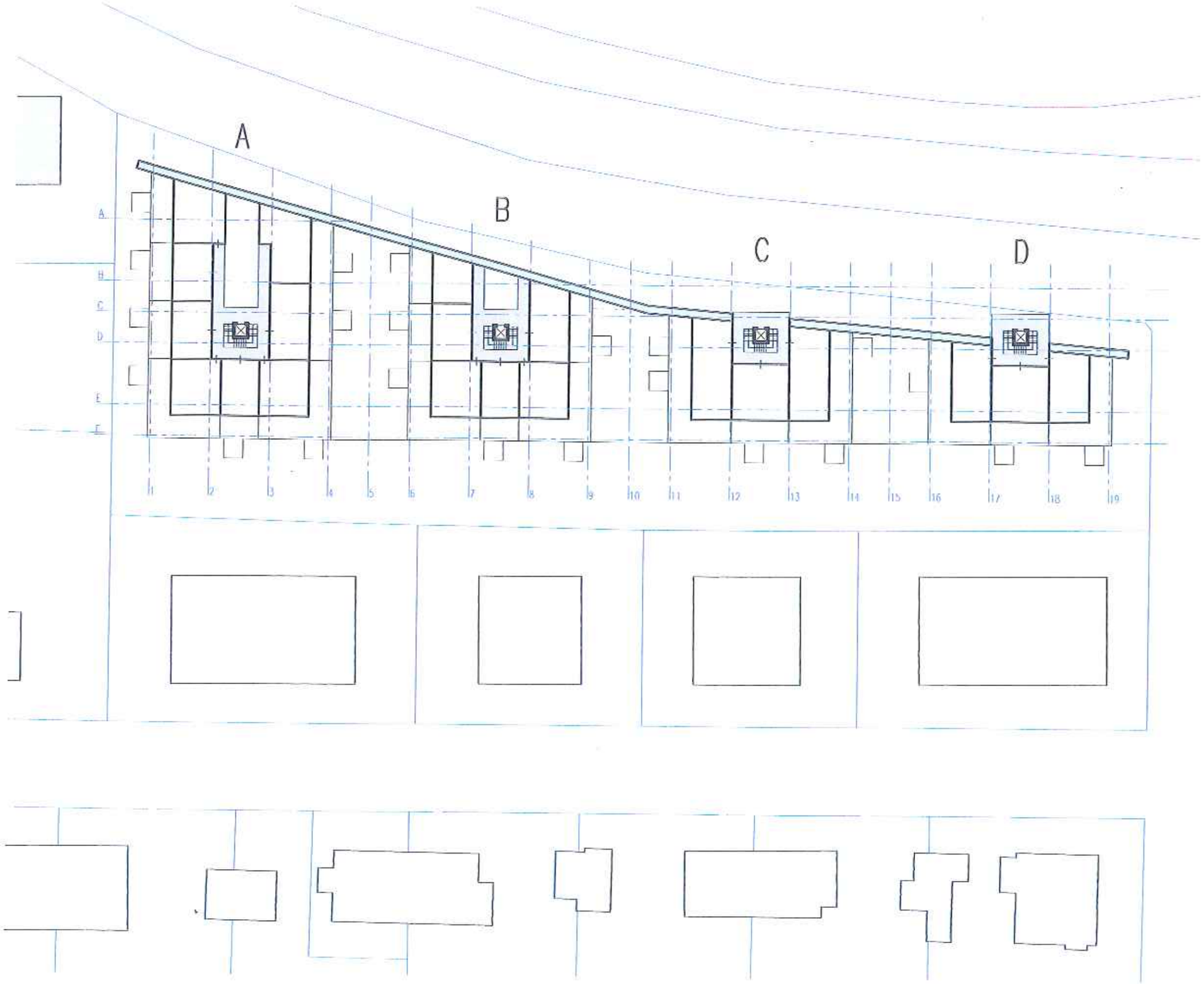
12-2012

ALTERNATIVNÍ VARIANTA - PŮDORYS 2.NP

M1:500@A3

07a

tisk 2012-12-12



LEGENDA

- BYDLENÍ, 965m²
- SOUKROMÉ TERASY, 705m²
- KOMUNIKACE, 230m²

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

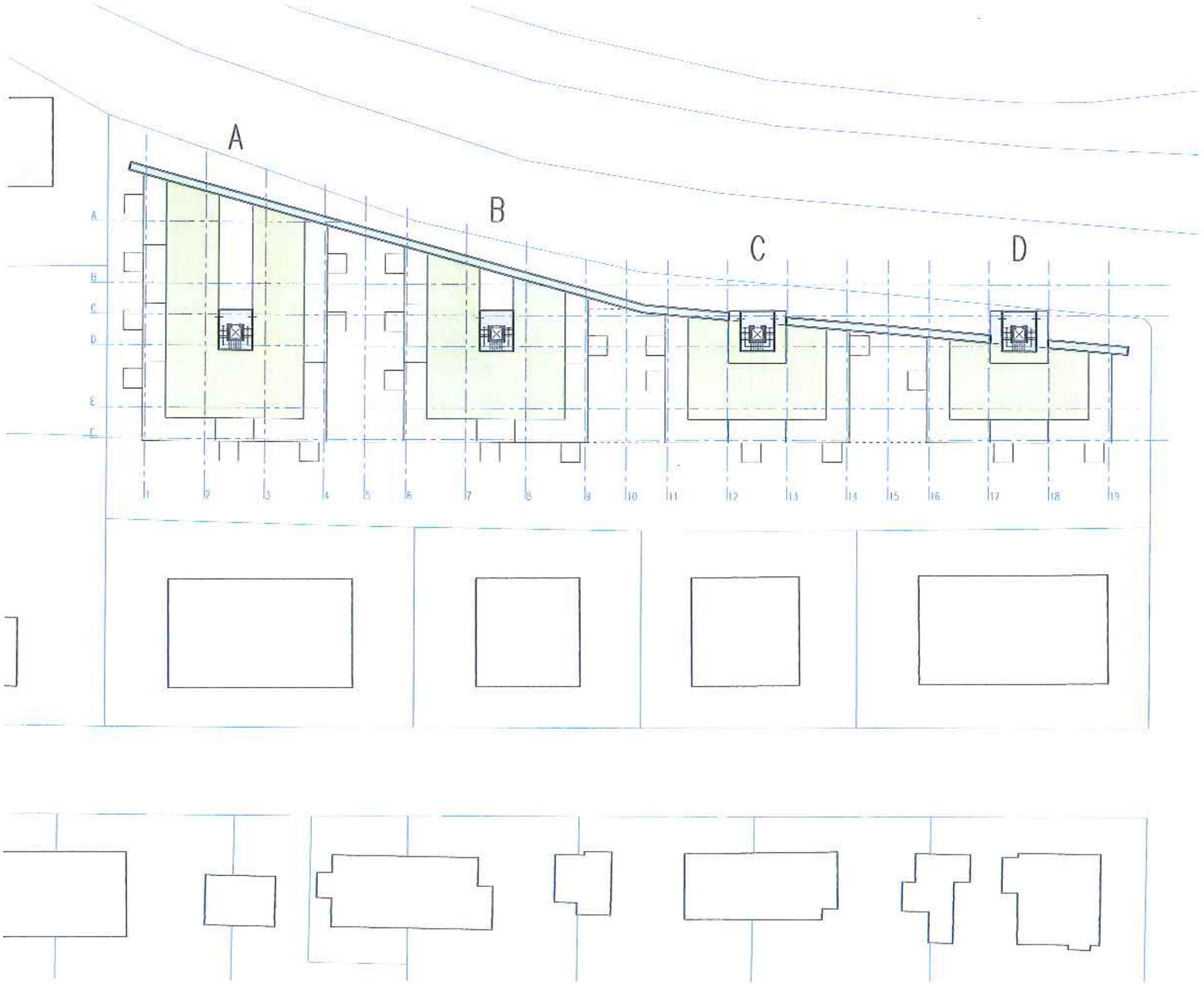
12-2012

PŮDORYS 3.NP

M1:500@A3

08

tisk 2012-12-12



LEGENDA

SOUKROMÉ TERASY 3.NP, 705m²

SOUKROMÉ TERASY 4.NP, 1095m²

KOMUNIKACE, 75m²

BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

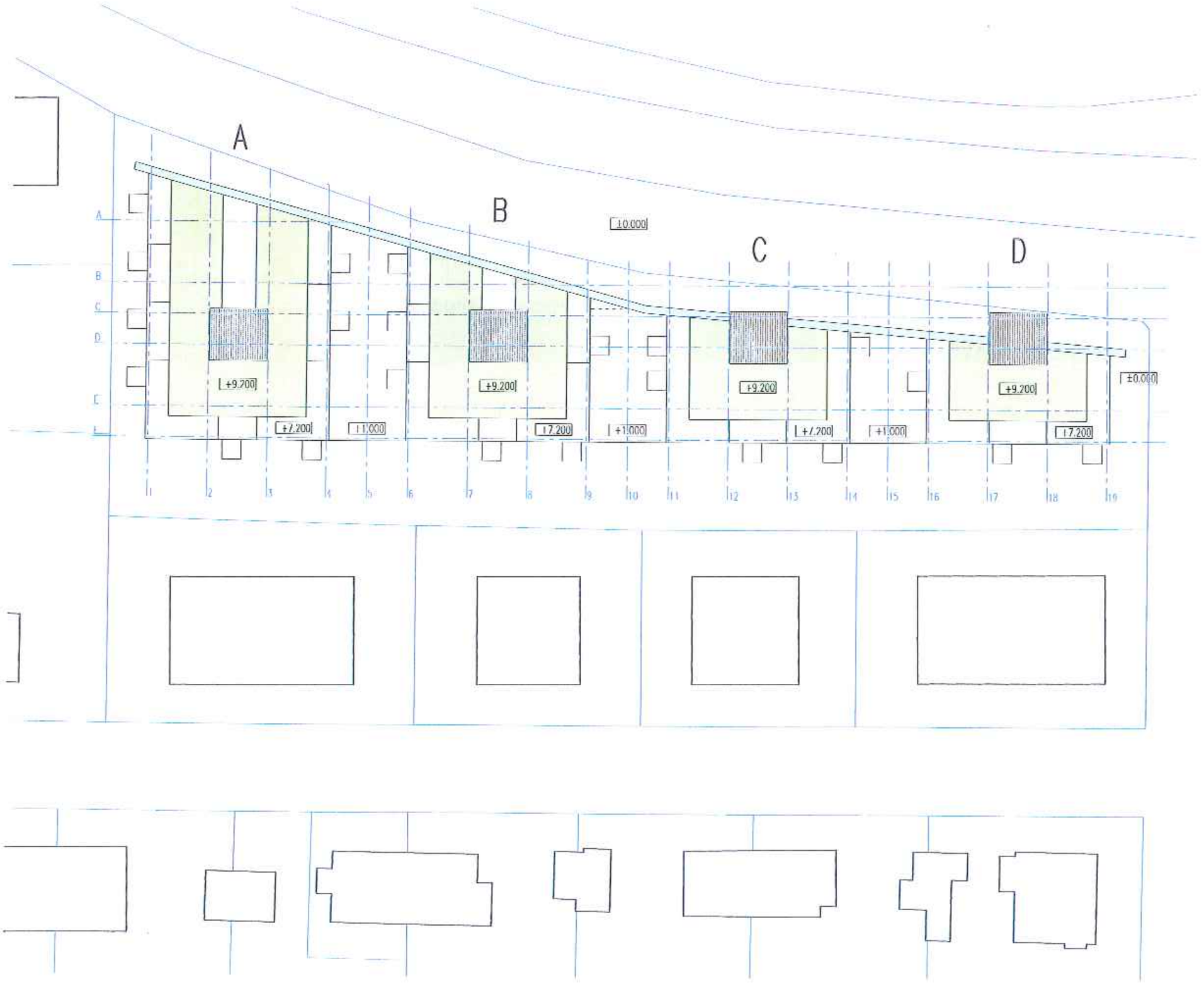
12-2012

PŮDORYS 4.NP

M1:500@A3

09

tisk 2012-12-17



BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

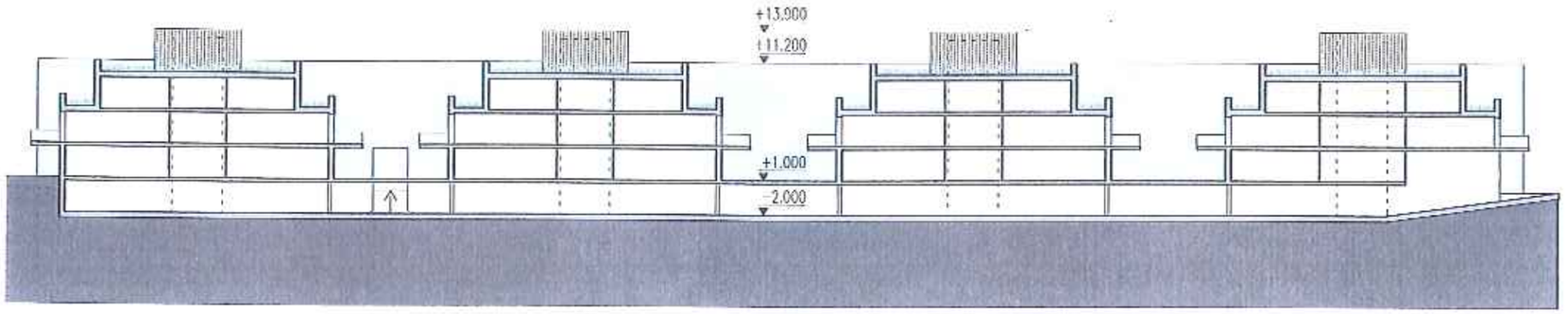
12-2012

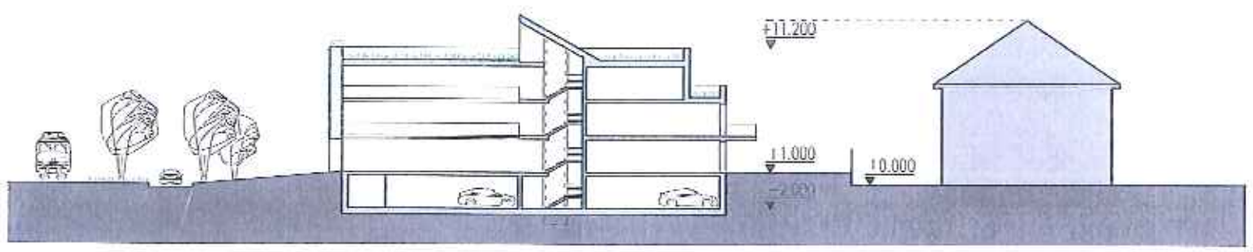
PŮDORYS STŘECHY

M1:500@A3

10

tisk 2012-12-12





BYTOVÉ DOMY - RAKOVNICKÁ, PRAHA 6 - RUZYNĚ

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6 - SNEO a.s.

12-2012

PODÉLNÝ A PŘÍČNÝ ŘEZ

M1:500@A3

11

tisk 2012-12-12