

QARTA ARCHITEKTURA

321_Na Drackach | STS | 10/2016

Na Dračkách

Modifikační studie obytného souboru















Obytný soubor Na Dračkách

Modifikační dispoziční studie

Cílem dokumentace je celková úprava stávající podoby návrhu Obytného souboru Na Dračkách. Stávající podoba návrhu areálu je zakotvena v platném územním rozhodnutí č.j.:MCP6 061613/2010 v právní moci a navazujících správních rozhodnutích.

Úprava se týká jak celkového konceptu zástavby a návaznosti na bezprostřední okolí, tak i tvaru jednotlivých objektů a počtu, typu a dispozic jednotlivých bytů.

Ve studii je zachováno dělení projektu na etapu A a etapu B. Pro obě etapy byly zadány odlišné podmínky, zejména s ohledem na časový postup a způsob projednávání.

Popis území

Navrhovaný obytný soubor se nachází v klidně lokalitě Prahy 6, na rozhraní katastrálního území Střešovice a Veleslavin. Pozemek areálu je z jihu částečně vymezen ulicí Na Dračkách, ze severu částečně ulicí Cukrovarnická, na západní straně sousedí pozemek se stávajícím areálem zahradnictví, na východní straně s areálem domova pro seniory. Část pozemku je vymezena spojovací komunikací pro pěší mezi ulicemi Na Dračkách a Střešovická, jeden roh pozemku vybíhá k ulici Střešovická. Na protilehlé straně ulice Cukrovarnická se nachází hřbitov s parkovou úpravou.

Okolní zástavbu podél ulice Na Dračkách tvoří vilová zástavba, bytový dům se čtyřmi sekcemi a novostavba domova pro seniory. Podél ulice Střešovická výška zástavby stoupá na 6 podlaží u bodových bytových domů. Z hlediska stávajících terénních podmínek je pozemek svažité k severu, Rozdíl výškových úrovní mezi zakončením ulice Střešovická a ulicí je zhruba jedno podlaží (ca 2,80m), rozdíl mezi výškou ulice Na Dračkách a ulicí Cukrovarnickou je další jedno podlaží (ca 3,10m).

Popis urbanistického řešení

V rámci přípravy studie byly zpracovány tři varianty celkového řešení. Všechny varianty počítaly se zachováním struktury objektů v etapě A dle původního územního rozhodnutí, lišily se návrhem objektů v etapě B:

Varianta 1 - zachování velikosti, struktury a osazení objektů etapy B podle stávajícího návrhu.

Varianta 2 - zcela nový návrh nových objektů včetně úpravy navazujících veřejných prostor a zapracování urbanistických návazností na okolní podmínky a zástavbu.

Varianta 3 - zachování stávající administrativní budovy a doplnění jednoho bytového objektu.

Po diskusi nad předloženými podklady byla vybrána varianta 2.

Z hlediska širších vztahů v území je ve vybrané variantě podstatný nově navržený veřejný průchod přes pozemky areálu v severojižním směru od ulice Na Dračkách ke vstupu do hřbitova. Průchod navazuje na stávající pěší průchod od ulice Střešovická a dále může v budoucnu pokračovat od hřbitova až k trati, kde by mohlo být teoreticky realizováno přemostění (podchod) pro pěší. Osa průchodu vede zhruba po rozhraní mezi etapami A a B.

Poloha objektu B1 se snaží nově definovat hranice zástavby a veřejný prostor mezi konci ulic Na Dračkách a Střešovická. Objekt B1 je částečně viditelný v ose ulic Střešovická i Na Dračkách a vytváří hmotový a kompoziční akcent, a to jednak výškou a jednak otevřením parteru. Ani v jedné z ulic nestojí objekt B1 v přímé ose a zejména v ulici Na Dračkách nově uvolňuje průhled západním směrem.

Řešení nabourává uzavřenost areálu, nabízí více veřejného prostoru při zachování jednoznačně stanoveného polosoukromého prostoru zahrad mezi objekty a předzahrádek bytů.

Nově vzniká veřejný prostor v několika místech i výškových úrovních:

V prodloužení ulice Na Dračkách; při zakončení ulice Střešovická - v prostoru nad objektem B1; ve svahu podél stávající pěší spojky; a konečně v průchodu od ulice Na Dračkách ke hřbitovu.

Objekt B1 je navržen jako administrativní s obchodním prostorem ve vstupním podlaží. Plocha administrativy tak může nahradit kapacitu stávajícího objektu navrženého k demolici. Obchodní prostor bude přístupný z nároží od Střešovické ulice a od parkoviště zahradnictví. Příjezd k obchodu a návštěvnická stání budou na nižší úrovni. Objekt B2 bude stát na společné podnoži s objektem B1 osazeném tak, že střecha podlaží s parkovacími místy tvoří nástupní plochu obchodu a předzahrádky bytů o podlaží výš. Objekty B3 a B4 budou zhruba v poloze dle stávajícího návrhu.

Další obchodní prostory jsou navrženy v parteru ulice Cukrovarnické vedle vstupů do objektů B3 a B4, kde mohou přispět k oživení uličního prostoru tak, aby se ulice nestala pouhým příjezdem ke garážím. Celkem se jedná o tři jednotky.

Popis architektonického řešení

Objekty etapy A (A1 - A4) dále B1 - B2 a B3 - B4 mají vždy společné podzemní podlaží, formálně se tedy bude jednat o jeden bytový dům s příslušným počtem sekcí. Jednotlivé sekce (domy) mají vždy jedno centrálně umístěné schodišťové jádro s výtahem a navazující společnou komunikaci, jejíž velikost je závislá na počtu bytů na podlaží. Počet bytů je různý v závislosti na typech bytů (čtyři až šest). Navrženy jsou dva základní dispoziční typy domů. Jednotlivé dispozice bytů se mohou měnit mezi jednotlivými podlažími v příslušném domě tak, aby bylo dosaženo zadaných počtů a skladby bytů v celém projektu.

Domy A1 - A4 a B3 - B4 jsou čtyřpodlažní s jedním ustupujícím podlažím. Dům B1 má celkem pět nadzemních podlaží a dům B2 má čtyři typická podlaží.

Vstupy do objektů jsou navrženy v závislosti na poloze jednotlivých domů v celkovém řešení a zároveň tak, aby přispěly i k provozu - oživení ulic v bezprostředním okolí. Vstupy A1, A2, jsou z vnitrobloku - tzn. ze zahrady, která bude oddělena plotem a brankou od okolí. Vstupy A3, A4 jsou na hranici pozemku, z veřejného prostoru z ulice Cukrovarnická. Vstupy do administrativního objektu B1 a bytových domů B2, B3, B4 jsou z nově vytvořeného veřejného prostoru.

Hmotové řešení domů A1 - A4 a B3 a B4 je shodné a vychází z kontrastu mezi základním tvarem domu a volně tvarovanou křivkou balkonů a teras. Základní hmota je vytvořena racionální ortogonální strukturou nosných a nenosných zdí bytů. Příčný nosný systém je navržen v modulu odpovídajícím skladbě parkovacích míst v podzemním podlaží. Atika přesahujících balkonů a teras vytváří výraznou horizontálu. Dotvarování náběhů, oblouků nároží ale zejména prostřídání pozic a hloubky přesahů v jednotlivých podlažích přispívá k dynamickému vyznění horizontál, které se uplatní při bližších i dálkových pohledech. Samotné fasády bytů - jsou kompozičně vnímány jako pásy v zadním plánu. Pásy fasád jsou přerušovány okny na celou výšku prostoru, bez nadpraží.

Řešení domů B1 a B2 je odlišné vzhledem k poloze objektů v terénu - jsou výš, nad ulicí Na Dračkách a vzhledem k poloze „na nároží“ přilehlém ke stávajícímu parkovišti zahradnictví. Domy mají fasády uzavřenější, jsou komponované jako šachovnicová sestava kontrastních ploch černé a bílé. Bílé desky - vnější plášť, jsou vždy posunuty oproti následujícímu podlaží. V černé ploše - vnitřní plášť, jsou okna bytů včetně mezibytových příček a lodžie bytů.

Tvar a velikost předsazení jednotlivých teras a balkonů může být ještě následně upravován v dalších fázích projektových prací, zejména s ohledem na výsledky např. studie olunění a debnního osvětlení.

Popis dopravního řešení

Areál je obslužen ze tří napojovacích bodů stávajících komunikací Střešovická, Na Dračkách a Cukrovarnická. Pro bytové domy A1-A4 je vjezd do garáží veden z ulice Cukrovarnická, která bude pro tento účel rozšířena ze stávajících 3,9m na šířku 6m v úseku od východní hranice pozemku až po vjezd do garáží, aby byl umožněn obousměrný provoz vozidel.

Vjezd do garáží bytových domů B1-B2 je veden z přímého prodloužení stávající komunikace Na Dračkách. Vjezd do podzemních garáží domů B3, B4 je navržen propojením s podzemními garážemi A1-A4. Toto řešení je navrženo zejména s ohledem na skutečnost, že nebude potřeba budovat samostatnou vjezdovou rampu pro tyto objekty. Nevýhodou toho řešení je nutnost projednání křížení spojovacího krčku suterénů A a B s průběhem stávající kanalizační stoky KT 300. Alternativním řešením je vybudovat samostatnou rampu, nicméně její racionální umístění je možné pouze v poloze, která zabírá cennou plochu poloveřejného prostoru mezi objekty B1 a B4. Provoz vozidel by navíc výrazně ovlivňoval i byty v objektu A2. Nicméně obě varianty příjezdu je možné diskutovat v další navazující fázi projektu etapy B.

Umístění garáží využívá značného výškového rozdílu mezi úrovněmi hranic pozemku. Střechy garáží budou navrženy jako vegetační (zelené) střechy, na nichž budou umístěny předzahrádky bytů v přízemí a ostatní areálové plochy zeleně, včetně pěších komunikací a pojezdných chodníků.

Doprava v klidu je navržena podle nařízení č. 10/2016 o obecných požadavcích na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (PSP). Území se nachází v zóně D4. Vzhledem k předpokládanému časovému postupu jsou výpočty provedeny odděleně pro etapy A a B.

Etapa A: Minimální požadovaný počet parkovacích stání je 88. Celková navržená kapacita podzemních garáží 113 parkovacích míst. V tomto počtu jsou zahrnuta i návštěvnická stání pro byty. Pro plochy obchodu v parteru ulice Cukrovarnická jsou navržena 2 parkovací stání na terénu.

Etapa B: Minimální požadovaný počet parkovacích stání je 79. Celková navržená kapacita podzemních garáží 92 parkovacích míst. Návštěvnická stání pro byty, pro plochy obchodu v parteru a administrativu v objektu B1 je navrženo 9 parkovacích stání na terénu.

Celkem je pro obě etapy minimální požadovaný počet parkovacích stání 167, v projektu je celkem navrženo 216 parkovacích stání. Výpočet dle PSP (v zóně 4) udává minimální počet parkovacích stání, který je ale v případě tohoto projektu pouze o 15 míst vyšší než je navrhovaný počet bytů. Vzhledem k tomu, že v projektu jsou i byty větší (nad 100 m²), předpokládá se zájem budoucích obyvatel i o druhé parkovací místo. Z tohoto důvodu byl po dohodě s investorem počet parkovacích míst stanoven takto.

Popis technologického řešení

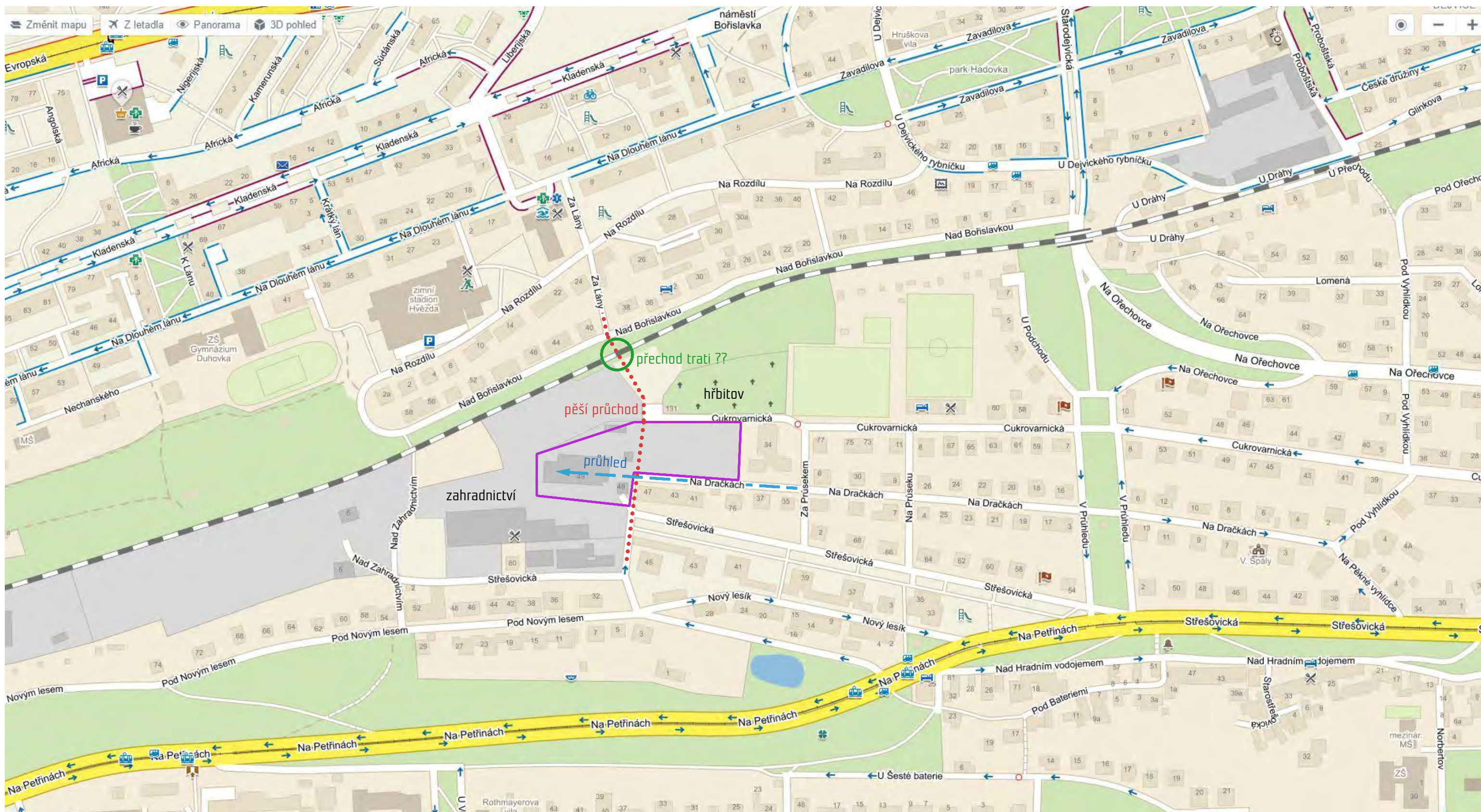
Kanalizace
Územím výstavby prochází stávající stoka městské jednotné kanalizace z potrubí KT 300 a KT 500. Stoka vstupuje do areálu na jeho jižní straně, prochází areálem severně a pokračuje v Cukrovarnické ulici. Tato stoka zůstane zachovaná, bude pouze provedena přeložka z potrubí kameninového KT 500 v délce cca 17m v místě kolize trasy stoky s navrhovaným objektem (roh A3). Pro možnost oprav a údržby kanalizační stoky bude zajištěn přístup techniky k celé délce stoky na území areálu SNEO.V ulici Na Dračkách vedou dvě kanalizační stoky z potrubí KT 300 - tyto stoky zůstanou beze změn. Splaškové vody z jednotlivých objektů budou svedeny do kanalizační stoky kanalizačními přípojkami z potrubí kameninového KT 200 a KT 300. Napojení přípojek na kanalizační stoky bude provedeno ve stávajících nebo nově vybudovaných revizních šachtách z betonových prefabrikátů, zakrytých litinovými poklopy. Kanalizační přípojka v území 2. etapy výstavby přechází ve vnitroareálovou kanalizaci, do které budou napojeny objekty B3,B4. Revizní šachty budou navrženy v napojovacích místech a lomových bodech. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch u vstupů do objektů B2, B3, B4 a snížené části bytových domů A odvodněné liniovými žlaby budou svedeny do akumulačních a retenčních nádrží, ze kterých bude voda využívána k závlaze zeleně v areálu. Přebytek dešťových vod bude odveden přepadem z retenčních nádrží kanalizačním potrubím, napojeným na Kanalizační přípojky z objektů. Areálové odvodnění je řešeno především vsakováním srážkové vody do rostlého terénu a je zajištěno pomocí zapuštěných obrubníků a příčným sklonem komunikací. Na hranici pozemků u výjezdových komunikací jsou navrženy liniové žlaby pro zachycení přebytečné vody, která se nevstřebá vsakováním do terénu. Dešťová voda z plochy povrchových parkovišť bude v maximální možné míře vsakována povrchově. Není plánován lapol na odvod ropných látek. Přilehlé chodníky se zpevněnou plochou budou odvodněny do uliční vpusti.

Plynovod
Zásobování areálu Sneo zemním plynem pro vytápění a ohřev teple vody bude zajištěno ze stavajícího středotlakého plynovodu z trub PE D90 a D200, který vede ulicí Na Dračkách a pokračuje jižním směrem. Kapacita stávajícího plynovodu je dostatečná. V každé sekci - objektu bude samostatná kotelna. V kotelnách budou umístěny závěsné plynové kondenzační kotle. Odtah spalin bude zajištěn vždy pro všechny kotle společným komínem nad střechu objektu.

Vytápění
Pro každou sekci - objekt bude zdrojem tepla pro vytápění a ohřev TV plynová kotelna umístěná v samostatné místnosti v 1.PP. Vytápěcí systém bude teplovodní s nuceným oběhem topné vody. Teplota topné vody pro vytápění bude regulovaná v závislosti na teplotě venkovního vzduchu do teploty 70°C, dále bude konstantní výstup o teplotě 70°C. Z kotelny bude veden rozvod topné vody ke stoupačkám a ze stoupaček budou na teplo připojeny jednotlivé byty. Na stoupačky budou připojeny kompaktní bytové předávací stanice, které zajistí vytápění a ohřev TUV samostatně pro každý byt. Teplota topné vody pro vytápění bude pro každý byt regulována v závislosti na teplotě v referenční místnosti. Ohřev TUV bude prováděn v deskovém výměníku, který bude součástí bytové předávací stanice.

Veřejné osvětlení
a) Osvětlení ulice Cukrovarnická
Řešeno uličními svítidly na stožárech dle standardů Eltodo.
b) Osvětlení průchodu Střešovická - Cukrovarnická
V části na ulici Na Dračkách řešeno svítidly na nízkých stožárech.
V části pod ulicí Na Dračkách řešeno sloupkovými svítidly, kovový sloupek v antivandal provedení.
c) Osvětlení zeleně a architektonických prvků
Řešeno svítidly zemními pochozími, pojízdnými a svítidly osazenými v zeleni. Svítidla se samostatným režimem provozu. Napojení odběrů venkovního osvětlení provedeno ze samostatného odběrného místa (PRE). V rozvaděči R-VO bude osazeno časově a soumrakové řízení včetně možnosti ručního ovládání.

Elektro - Silnoproud
V ulici Cukrovarnické bude realizováno v rámci výstavby ve Sportovním areálu nova trafostanice 1x630 kVA 22/0,4 kV. Z této trafostanice budou provedeny nové rozvody NN pro areál, dále provedeno zokruhování sítě NN do prostoru křižovatky ulice Nový Lesík - Pod Novým Lesem a úprava stávajících rozvodů NN v ulic Na Dračkách. V rámci výstavby bude přeloženo v části trasy stávající vedení VN.



Tabulka bytů a ploch:

Celkem - Etapa A+B:

TABULKA BYTŮ A PLOCH																	
Objekt		celková plocha byty [m2]	čistá plocha byty [m2]	celková plocha retail / nebyty [m2]	čistá plocha retail / nebyty [m2]	počet bytů celkem	počet bytů 1kk	počet bytů 2kk	počet bytů 3kk	počet bytů 4kk	počet bytů 5kk	počet jednotek retaily	plochy lodžii [m2]	plochy balkonů [m2]	plochy předzahrá dek [m2]	sklepy [m2]	parking [m2]
A	A1	0,0	1 609,5	0,0	0,0	22,0	1,0	15,0	1,0	5,0	0,0	0,0	0,0	393,8	298,4	116,9	577,6
	A2	0,0	1 573,6	0,0	0,0	26,0	8,0	8,0	9,0	1,0	0,0	0,0	0,0	396,2	272,7	115,2	577,6
	A3	0,0	1 578,6	63,9	47,9	18,0	0,0	8,0	1,0	9,0	0,0	1,0	0,0	385,8	505,1	124,8	1 278,7
	A4	0,0	1 588,3	214,4	160,8	22,0	4,0	8,0	5,0	5,0	0,0	2,0	0,0	449,5	388,7	124,0	1 278,6
	Celkem	0,0	6 350,0	278,3	208,7	88,0	13,0	39,0	16,0	20,0	0,0	3,0	0,0	1 625,3	1 464,9	480,9	3 712,5
B	B1	0,0	0,0	2 305,4	1 915,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	652,3
	B2	0,0	1 350,4	0,0	0,0	24,0	8,0	8,0	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	135,8	210,3	80,5	480,8
	B3	0,0	1 536,0	0,0	0,0	22,0	1,0	15,0	1,0	5,0	0,0	0,0	0,0	375,9	165,4	79,1	634,4
	B4	0,0	1 557,4	0,0	0,0	18,0	1,0	7,0	1,0	9,0	0,0	0,0	0,0	415,8	274,7	87,4	634,4
	Celkem	0,0	4 443,8	2 305,4	1 915,3	64,0	10,0	30,0	10,0	14,0	0,0	2,0	0,0	927,5	650,4	247,0	2 401,9
CELKEM		0,0	10 793,8	2 583,7	2 124,0	152,0	23,0	69,0	26,0	34,0	0,0	5,0	0,0	2 552,8	2 115,3	727,9	6 114,4
						100,0%	15,1%	45,4%	17,1%	22,4%	0,0%						
						100,0%	60,5%		39,5%								
orient. ukazatel							max.15%	45%	15%	20%	max.5%						
hlavní ukazatel							60%		40%								

Pozn.: Čistá plocha retailu je vypočtena z odhadované využitelnosti, která činí 75% plochy.
K zpřesnění čisté plochy retailu dojde v dalších fázích dokumentace v návaznosti na dispoziční řešení jednotlivých prostorů.

Koeficient čisté plochy retailu = 0,75

Soulad Modifikační studie s podmínkami zadání a s výroky platného územního rozhodnutí

Etapa A:

Podmínky závazné:

- Odstupy fasád od kraje jízdních pruhů ulic Cukrovarnická a Na Dračkách jsou dodrženy.
- Půdorysy jednotlivých domů jsou: délka 33,70m a šířka je různá, 14,50m anebo 15,00m.
- Poloha a počet přípojek zůstává.
- Řešení dopravy v klidu - potřebná parkovací stání jsou v podzemních podlažích, na povrchu jsou nově umístěna 2 návštěvnická stání v ulici Cukrovarnické pro retailové prostory v 1.PP.
- Vjezdy zůstávají ve stávajících polohách.
- Počty podlaží zůstaly zachovány.
- Nástupní výška 295,20 m n.m. zůstává, výška objektů nedosahuje stanoveného maxima 25m na upraveném terénu.

Podmínky volné:

- Zastavěná plocha jednotlivých sekcí je cca 455 - 465 m². Pohybuje se tedy pod dolní hranicí zadaného rozmezí 468 - 515 m².
- Navrhované konstrukční výšky 3,15m jsou ve studii zachovány.
- Podíl zeleně. Koeficient zeleně není pro příslušnou funkční plochu stanoven. V dokumentaci k UR je sice výpočet zeleně obsažen, nicméně v textu územního rozhodnutí požadovaná výměra zeleně uvedena není. Zeleň na terénu v předložené studii má pro celý areál výměru 3.400m². Nedosahuje tedy hodnoty uvedené v zadání - kapacity 3.830m².
- Vstupy do areálu jsou v zásadě zachovány.
- Půdorysný tvar sekcí byl navržen s ohledem na zadání - racionální ortogonální struktura bytů a předsazené balkony a terasy, dosahující efektu zaoblených nároží.
- Spotřebu energií a obálku budov bude třeba detailně posoudit v navazujících etapách. Je možné uvažovat o dosažení třídy energetické náročnosti B.

Etapa B:

Podmínky pro etapu B byly stanoveny volněji, vzhledem k faktu, že etapa B bude projednána změnou územního rozhodnutí.

- Pro etapu B je nově navrženo dopravní řešení, pro etapu A zůstává shodné.
- Stavby etapy B jsou navrženy nově a korespondují s architektonickým řešením etapy A.
- Požadavek zachování stávající administrativní budovy splněn není, po diskusi se zadavatelem během zpracování studie byla vybrána jiná varianta zástavby.
- Pozemek v etapě B je zastavěn racionálně a navrhované kapacita odpovídá zhruba původnímu záměru.

Zjednodušený soutisk situace platné UR a nového návrhu m 1:1000:

