



OBYTNÝ SOUBOR - ÚVALY HOSTÍN II. etapa
územní studie

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ÚDAJE O STAVBĚ

a) název stavby

Obytný soubor Úvaly - Hostín, II. etapa

b) místo stavby

ul. Škvorecká, Úvaly - Hostín
Obytný soubor na pozemcích parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1
katastrální území Úvaly

C) předmět studie

Jedná se o projekt urbánního obytného souboru řadových domů, bytových domů s veřejnou vybaveností, jednoho obchodního domu a jednoho polyfunkčního domu v Úvalech, lokalita Hostín. V bezprostředním okolí se nachází novostavby bytových domů, navrhované domy tuto obytnou část doplňují.

ÚDAJE O ŽADATELI

D) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu

Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1

ÚDAJE O ZPRACOVATELI DOKUMENTACE

E) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání

Architekti HEADHAND, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1
IČ: 2891807

Zapsána do Obchodního rejstříku u MS v Praze 8. 7. 2009
pod spisovou značkou C153195

F) jméno a příjmení hlavního projektanta

Ing. arch. Petr Hlaváček, ČKA 02756

typ autorizace VP: autorizace se všeobecnou působností (A.0)

G) jména a příjmení projektantů jednotlivých částí dokumentace

architektonické a stavebně technické řešení

Ing. arch. Petr Hlaváček

Ing. arch. Miroslav Šajtar

Ing. arch. Eliška Kochová

CELKOVÝ POPIS STAVBY

ZÁKLADNÍ KAPACITY FUNKČNÍCH JEDNOTEK

Obytný soubor je navržen s převládající obytnou funkcí v rodinných a bytových domech doplněných obchodním a polyfunkčním domem.

Řešené území se rozkládá na ploše 25 323 m²

Zastavěná plocha 6 986 m²

Celkem obytných jednotek 102

PARKOVÁNÍ

rodinné řadové domy 40 jednotek (garáž + parkování na pozemku před domem)
→ 80 parkovacích míst

bytové domy 33 bytů - 2 stání
9 garsonek - 1 stání
→ 75 parkovacích míst

obchodní dům a komerční prostory 55 parkovacích míst
polyfunkční dům 10 parkovacích míst
návštěvníci 15 parkovacích míst

CELKEM 235 parkovacích míst

CELKOVÉ URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení

Obytný soubor je druhou etapou rozpracování územní studie z roku 2008, která významným způsobem dotváří město Úvaly. V souladu s územním plánem navrhuje nové rodinné a bytové domy doplněné městskými funkcemi, čímž dosahuje přiměřeného rozvoje sídla, aniž by nepřiměřeně zatěžovala stávající infrastrukturu služeb.

Předkládané řešení vychází z územní studie, která zpracovala generelní plán pro širší okolí ulice Škvorecké. Tu ustanovila jako páteřní komunikaci, do níž se napojují obslužné komunikace přilehlých obytných čtvrtí. Řešená lokalita je částí větší obytné čtvrti tvořené řadovými rodinnými domy, které jsou z jižní strany doplněny o domy bytové. Obytný soubor přímo navazuje na ulici Škvoreckou polyfunkčním a obchodním domem s parkovištěm.

Obytný soubor je napojen dvěma vzájemně mírně souběžnými obslužnými komunikacemi na ulici Škvoreckou - lokalitu ohraničují ze severu a z jihu. Podél těchto dvou obslužných komunikací se orientují jediná parkovací stání na ulicích ve veřejném prostoru v řešeném území. V rámci lokality jsou další dvě komunikace (typická šířka 18 m), které jsou navrženy jako obytná zóna a propojují obě komunikace obslužné. Zároveň je celé území dobře prostupné pěšky - pěši propojky jsou v rámci obytné zóny řešeny jako průchody mezi řadovými domy, které rozdělují na kratší fronty domů (typická šířka 2,5 m). V obytné zóně jsou umístěny v rozsířených veřejných prostranstvích lavičky a malé prolézačky pro děti; centrem volnočasových aktivit je pás sportovních a pobytových prostor v koridoru nazývaném „Dlouhá třída“, jenž vytváří páteř rozvojového území a měl by v dalších etapách být doplněn o jižní frontu zástavby.

Hlavní orientace fasád řadových domů je západ-východ, výjimku tvoří domy při severním okraji, které se mírně stáčí podél severní obslužné komunikace a uzavírají tak ze severu vnitřní zahradu. RD jsou k sobě otočeny zahradami (vzdálenost domů je 18m) a před sebou do ulice mají předzahrádku, kde je umožněno parkování automobilu před vjezdem do garáže (hloubka 5m). Ke každému domu je na předzahrádce vysazen strom. Niveleta řadových domů je odstupňována ve skupinách po třech až čtyřech domech podle konfigurace terénu, který mírně klesá směrem na sever. RD jsou dvoupodlažní a jsou řešeny jako dva typy dispozic - typická řadová sekce a rohová sekce, která je větší.

K jižní obslužné komunikaci („Dlouhá třída“) jsou postaveny bytové domy, které dotváří kompozici rozvolněného bloku s klidnějším vnitřním dvorem a poskytují tak větší soukromí za nimi stojícím RD. Bytové domy jsou orientovány sever-jih. V části prvního podlaží ze strany do dvoru je umístěno parkování, které je řešeno v rámci půdorysu objektu pohodlně na terénu, ale není nepříjemně vystaveno pohledům z ulice.

Jižní ulice v návaznosti na komunikaci Škvoreckou zakládá záměr hlavní třídy jako centrálního prostoru celé studií navržené oblasti. U křížení stojí obchodní dům s hlavním prostorem halové prodejny a malými obchodními prostory orientovanými do této ulice. Obchodní dům je jednopodlažní. V „Dlouhé třídě“ je navržena alej a volnočasové vybavení; typická výsledná šířka této hlavní třídy je 25 m.

Severně od obchodního domu mezi polyfunkční budovou a obchodním domem je parkoviště pro 50 automobilů. Také slouží spolu s přilehlou severní obslužnou komunikací jako manipulační prostor pro zásobování prodejny nákladními automobily. Vjezd na parkoviště je také z této obslužné komunikace.

Polyfunkční dům v severním cípu pozemku stojí u vstupu do celé oblasti. Je to čtyřpodlažní nárožní dům se dvěma křídly, který svou polyfunkčností odpovídá důležitosti svého umístění. Umístěním na pozemku a tvarem odděluje vnitřní dvůr od veřejného prostoru ulice.

architektonické řešení - kompozice tvarového řešení, dispoziční a provozní řešení

řadové rodinné domy

Dvoupodlažní řadové domy jsou přirozeně tvarovány částečně předsazenými garážemi,

na jejichž střeše vzniká balkon. Délka uliční fronty fasády je korigována pěšimi průchody, takže není nikdy delší než 8 domů (60 m). Dům bude zděný z VAPIS a omítnutý jednou barvou, střecha plochá.

Rodinné domy jsou řešeny jako jedna obytná jednotka **4+kk s garáží**. Mají jeden velký pokojem v přízemí - obývací místnost s kuchyňským koutem, orientovanou do zahrady. V přední části domu je garáž částečně předsazená a zázemí domu - WC, šatna a předsíň. V druhém podlaží jsou tři pokoje - dva pokoje se společnou koupelnou přístupnou z chodby a jeden pokoj s vlastní koupelnou a šatnou.

Rohové sekce jsou řešeny obdobně, pouze kapacity zázemí a plochy pokojů jsou větší. Z důvodu lepšího využití zahrad mají krajní sekce zkosený roh. Přístřešek pro popelnice a elektrorozvodná skříň je součástí hmoty domu.

Počet jednotek	40
celková HPP	6 782,5 m ²
Typická sekce	
HPP	164,5 m ²
plocha pozemku	185 m ²
plocha zahrady	63,5 m ²
Rohová sekce	
HPP	206,6 m ²
plocha pozemku	> 227,5 m ²
plocha zahrady	> 70 m ²

bytové domy

Jsou to schodišťové domy se **3-4 podlažími** bez výtahu. Schodiště je umístěno uprostřed dispozice a pro vstup do bytu jsou využity obě jeho podesty. Dům má tak nestejně vysoko úrovení atiky, čímž nepůsobí mohutně a dobré sedí do menšího měřítka obce. Objem domu je dále členěn jedním arkýřem od úrovně půl patra až k atice, který šířkou dispozičně odpovídá jednomu bytu.

Fasáda bude omítnutá. Střecha bude plochá.

Na podestě jsou umístěny vstupy vždy maximálně do tří bytů. Velikosti bytů jsou od garsonek (HPP 51 m²) po 4+kk (HPP 114 m²). Byty jsou podle dnešního standardu vybaveny jednou až dvěma koupelnami a odděleným záchodem. Obývací místnost s kuchyňským koutem má přístup na balkon či lodžii.

Bytový dům A	3,5-4 NP
HPP	1 652,7 m ²
počet bytů	17
počet parkovacích míst	31

Bytový dům B	3,5-4 NP
HPP	2 255,3 m ²
počet bytů	25
počet parkovacích míst	44

celková tabulka

polyfunkční dům

Třípodlažní nárožní dům tvoří dvě křídla, které jsou propojeny komunikačním jádrem. Oddělují vnitřní dvůr od ulice. Základem výrazu domu je pavlačové a balkonové členění. Výrazným architektonickým prvkem je horizontálna stropních desek, která nese lehký obvodový plášť různě zapuštěný s ohledem na funkci podlaží, čímž určuje odlišnou hloubku předsazené konstrukce balkonu či pavlače.

Sloupový rast 7 x 7 m a umístěná jádra umožňují využít jednotky jako garsonky nebo small office a přízemí ponechat maximálně volné a otevřené do ulice (pro umístění kavárny apod.) nebo naopak využít napojení na vnitřní dvorek (např. pro centrum pro maminky s dětmi nebo důchodce či jiné). Parkování je řešeno v zadní části vnitřního dvoru.

3NP	
HPP	1 884 m ²
počet parkovacích míst	10

obchodní dům

Obchodní dům je horizontální jednopodlažní stavba z jedné kompaktní hmoty s výrazně přečnívajícím „kšiltem“ zastřešený vstupních prostor a prostoru zastávky. Fasáda je z lehkého pláště a má jasný rytmus vertikálních sloupků se zaklením v části s obchody a plné opláštění v části s halovou prodejnou.

Podrobné materiálové a barevné řešení bude upřesněno v dokumentaci ke stavebnímu povolení.

Obchodní dům je navržen jako velkoplošná prodejna potravin, doplněná třemi oddělenými samostatně přístupnými obchodními jednotkami s vlastním zázemím pro drobné doplňkové služby (květiny, lahůdky apod.) K potřebám obchodního domu slouží parkoviště a zásobovací dvůr. Součástí návrhu je také autobusová zastávka, která využívá k zastřešení konzoly nad vstupem do prodejny.

1NP	
HPP	1 426 m ²
počet parkovacích míst	50

bytový dům A	rodinný řadový dům	4+kk s garaží
počet podlaží	3,5-4 NP	
počet bytů	17	
HPP	1 652,7 m ²	
počet parkovacích míst	31	
bytový dům B	typická sekce	
počet podlaží	3,5-4 NP	2NP
počet bytů	25	
HPP	2 255,3 m ²	164,5 m ²
počet parkovacích míst	44	185 m ²
	plocha pozemku	63,5 m ²
obchodní dům	rohová sekce	
počet podlaží	1NP	2NP
HPP	1 426 m ²	206,6 m ²
počet parkovacích míst	50	> 227,5 m ²
	plocha pozemku	> 70 m ²
rohový polyfunkční dům	veřejné prostranství	13 208 m ²
počet podlaží	3 NP	1 072,1 m ²
počet jednotek	18	2 032,1 m ²
HPP	1 884 m ²	nepropustná (silnice, chodník) 10 103,8 m ²
počet parkovacích míst	10	

Praha, říjen 2014

Ing. arch. Petr Hlaváček
Architekti Headhand



PROJEKTANT:
Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Miroslav Šajtar, Ing. arch. Eliška Kochová
Architekti Headhand, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1

AKCE:

OBYTNÝ Soubor - ÚVALY HOSTÍN
na parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1 k. ú. Úvaly

NÁZEV VÝKRESU:

C.1 - SITUAČNÍ VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

STUPEŇ DOKUMENTACE: ÚZEMNÍ STUDIE	ČÁST DOKUMENTACE: C - SITUAČNÍ VÝKRESY
DATUM: 10/2014	MĚŘÍTKO: 1 : 5 000
INVESTOR: Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1	FORMAT: A3



- obslužná komunikace
- dlažba - obytná zóna
- hríště - měkký povrch
- hríště - tvrdý povrch (asfalt)
- mlat
- trvalkový záhon
- trávník

0 25 50 100 200 300 m

PROJEKTANT:
Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Miroslav Šajtar, Ing. arch. Eliška Kochová
Architekti Headland, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1

AKCE:

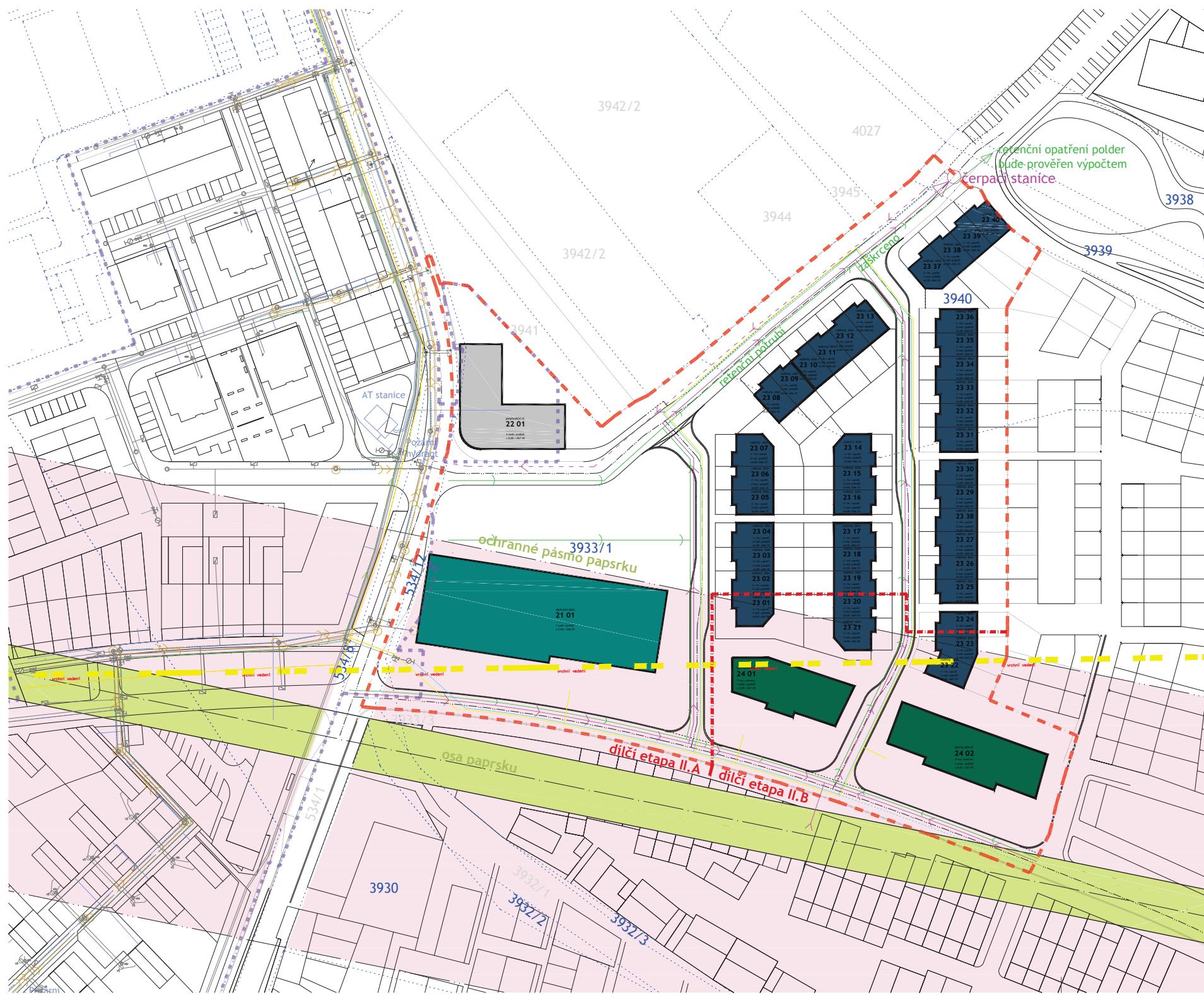
OBYTNÝ Soubor - ÚVALY HOSTÍN
na parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1 k. ú. Úvaly



NÁZEV VÝKRESU:

C.2 - CELKOVÝ SITUAČNÍ VÝKRES

STUPĚN DOKUMENTACE:	ČÁST DOKUMENTACE:
Územní studie	C - SITUAČNÍ VÝKRESY
DATUM:	MĚŘITKO:
11/2014	1 : 750
INVESTOR:	FORMAT:
Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1	A3



území s vydaným UR
hranice řešeného území
I.
II. Etapa územní studie fáze I.
obytný soubor Úvaly Hostin
dilčí etapizace

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

dejtová kanalizace	775 m
splašková kanalizace	610 m
+prečerpávání	203 m
vodovod	595 m
plynovod	500 m

NAVROHANOVANÉ OBJEKTY

obchodní dům 1NP
bytový dům 3, 4 NP
řadové rodinné domy 2NP
polyfunkční dům 3NP
vodovod
kanalizace spašková
RR paprsky a ochranné pásmo
vedení VN

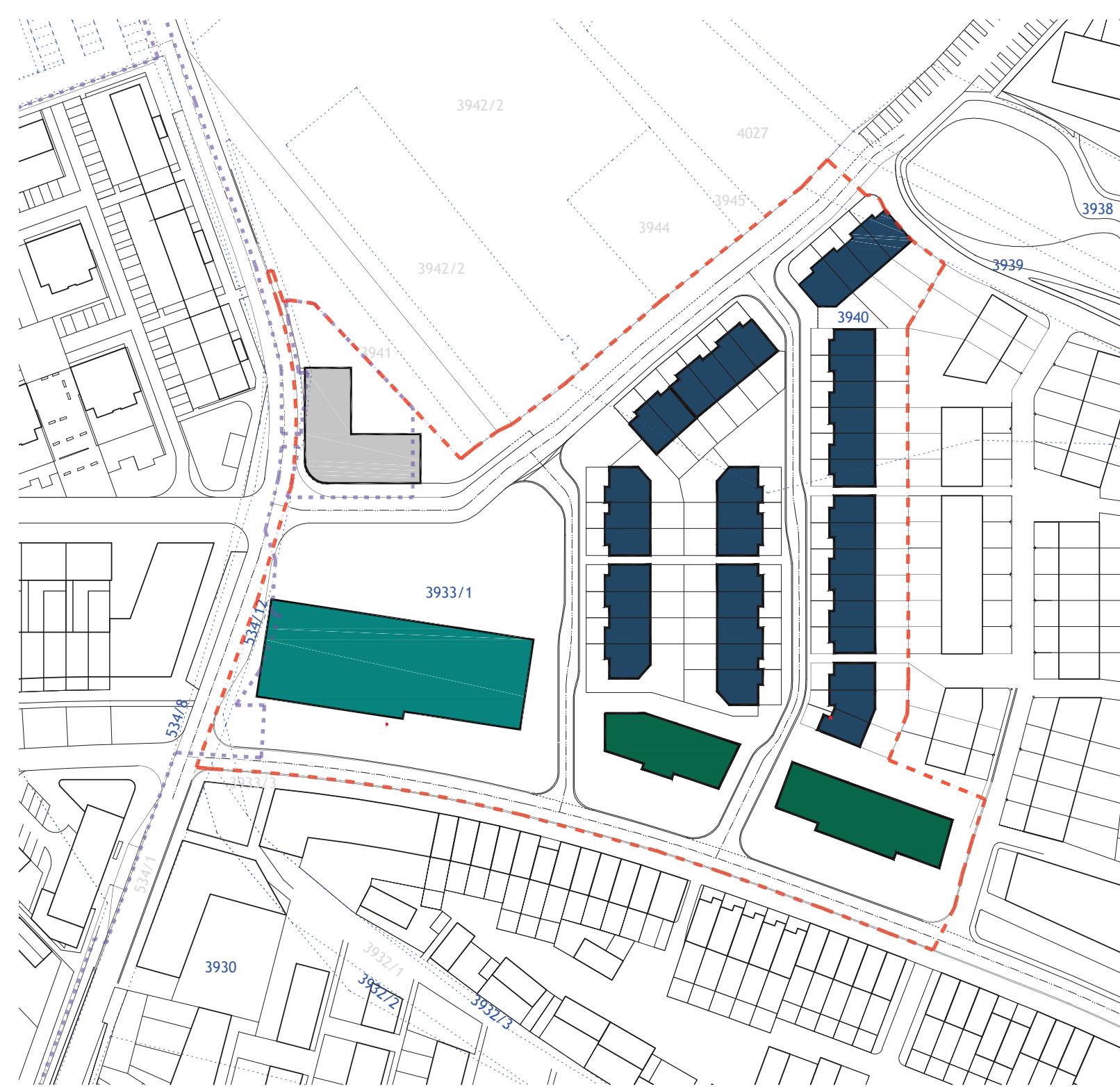
PREDLOHA:
Ing. arch. Petr Hanáček, Ing. arch. Miroslav Šejtan, Ing. arch. Eliška Kochová
Architekti Headland, s.r.o., U Oberholzova 7, 110 00 Praha 1

OBYTNÝ Soubor - ÚVALY HOSTIN

C.3 - KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES

STAVBY DOMENICKÝ Číslo dokumentace: 11/2014
Sestava: 1:500
Měřítko: A1
Formát: A1

Ústřední Development, s.r.o., Poštovní věžní 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1



— hranice řešeného území
— návrh okolní zástavby
■ parcely ve vlastnictví investora
■ parcely v cizím vlastnictví
■ XXX

NAVRHOVANÉ OBJEKTY

- obchodní dům 1NP
- bytový dům 3,5 - 4 NP
- řadové rodinné domy 2NP
- polyfunkční dům 3NP

PROJEKTANT:
Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Miroslav Šajtar, Ing. arch. Eliška Kochová
Architekti Headhand, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1



AKCE:

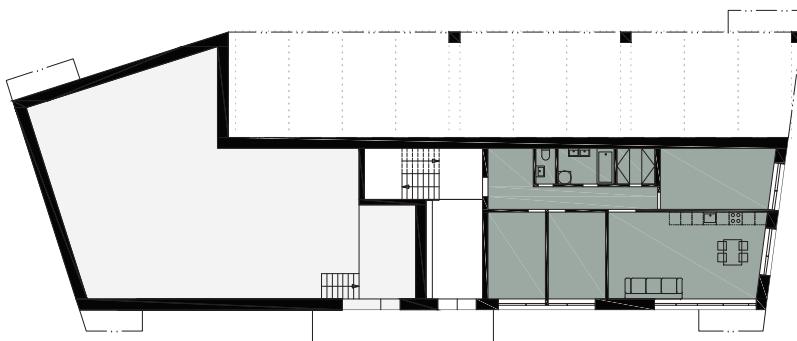
OBYTNÝ Soubor - ÚVALY HOSTÍN
na parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1, ú. Úvaly



NÁZEV VÝKRESU:

C.4 - KATASTRÁLNÍ SITUAČNÍ VÝKRES

STUPĚN DOKUMENTACE:	ČÁST DOKUMENTACE:
ÚZEMNÍ STUDIE	C - SITUAČNÍ VÝKRESY
DATUM:	MĚŘITKO:
11/2014	1 : 1 000
INVESTOR:	FORMAT:
Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1	A3



1.NP+suterén



2.NP+1,5.NP

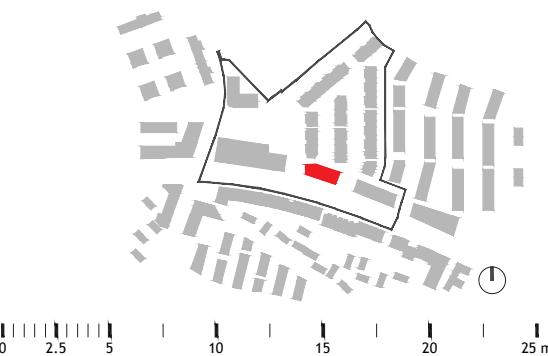


běžné podlaží

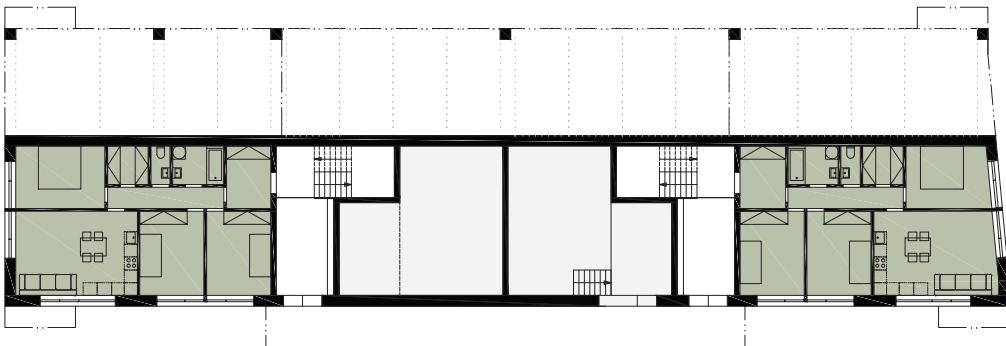
ČPP	počet bytů
>30 m ²	3
>40 m ²	3
>60 m ²	5
>70 m ²	-
>80 m ²	6
138 m ² snížené přízemí (sklepy, komerce, ...)	

bytový dům A

počet podlaží	3,5-4 NP
počet bytů	17
HPP	1 652,7 m ²
počet park.míst	31



PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Miroslav Šajtar, Ing. arch. Eliška Kochová Architekti Headhand, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1					
AKCE:						
OBYTNÝ SOUBOR - ÚVALY HOSTÍN na parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1 k. ú. Úvaly						
ČÍSLO A NÁZEV VÝKRESU:						
D.1.2 - CHARAKTERISTICKÉ PŮDORYSY - bytový dům A						
STUPEŇ DOKUMENTACE:	ČÁST DOKUMENTACE:	PARÉ:				
ÚZEMNÍ STUDIE	D - VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE	-				
DATUM:	MĚŘITKO:	FORMAT:				
11/2014	1 : 250	A3				
INVESTOR:	Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1					

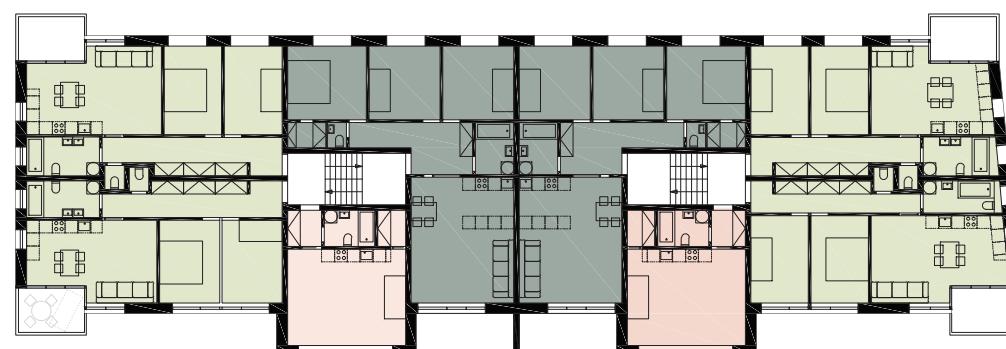


ČPP počet bytů

>30 m ²	6
>40 m ²	-
>60 m ²	13
>70 m ²	2
>80 m ²	4
109 m ² snížené přízemí (sklepy, komerce, ...)	



1.NP+suterén

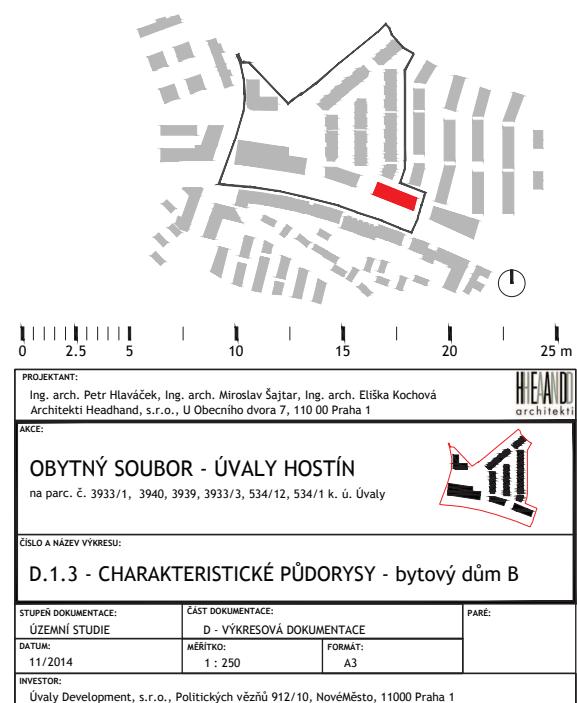


2.NP+1,5.NP

běžné podlaží

bytový dům B

počet podlaží	3,5-4 NP
počet bytů	25
HPP	2 255,3 m ²
počet park.míst	44



typický řadový dům

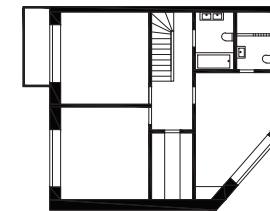
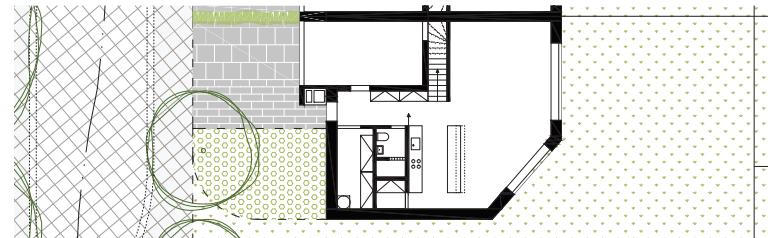


1NP



2NP

rohový řadový dům



rodinný řadový dům

4+kk s garáží	2 NP
počet	40
HPP	6 782,5 m ²

typická sekce

HPP	164,5 m ²
plocha pozemku	185 m ²
plocha zahrady	63,45 m ²
ČPP	126,5 m ²

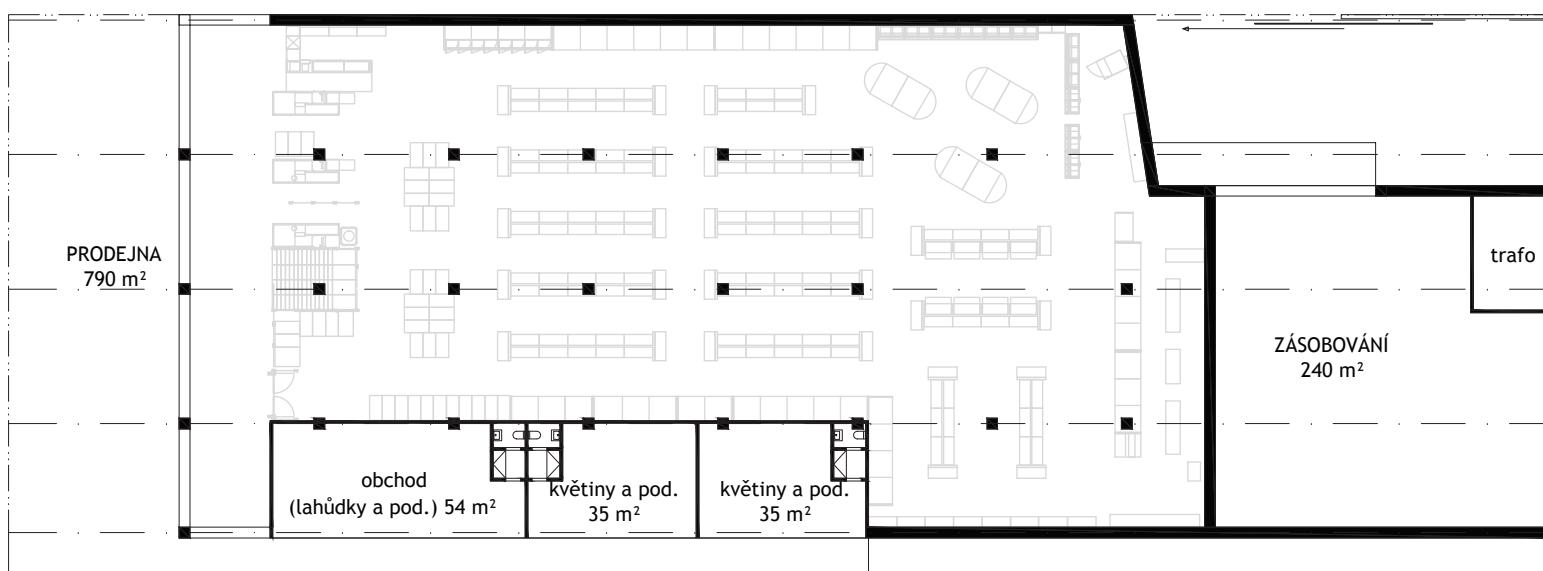
rohová sekce

HPP	206,6 m ²
plocha pozemku	> 227,5 m ²
plocha zahrady	> 70 m ²
ČPP	157,5 m ²

obchodní dům

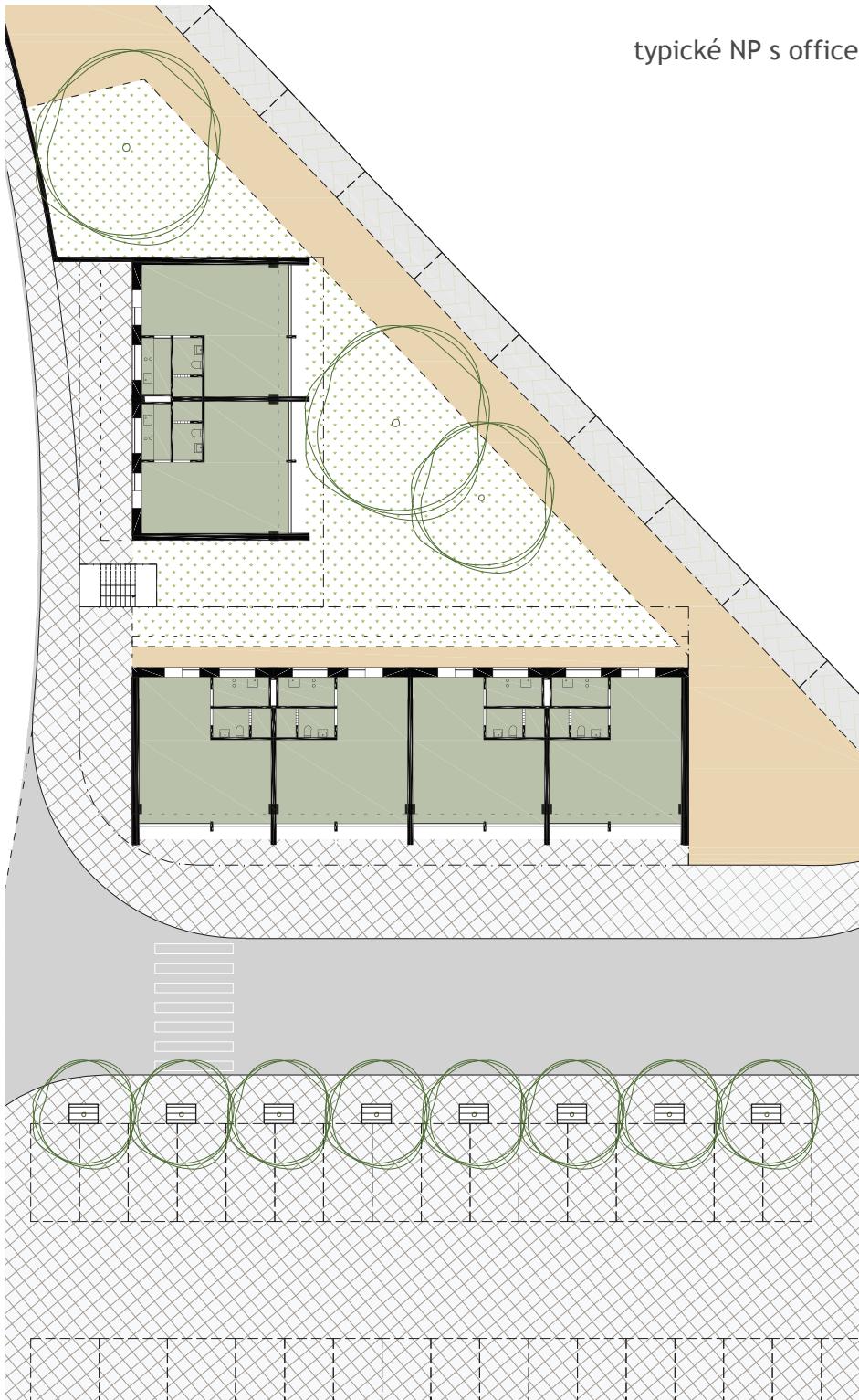
počet poadlží	1 NP
HPP	1 426 m ²
počet park.míst	50

obchodní dům

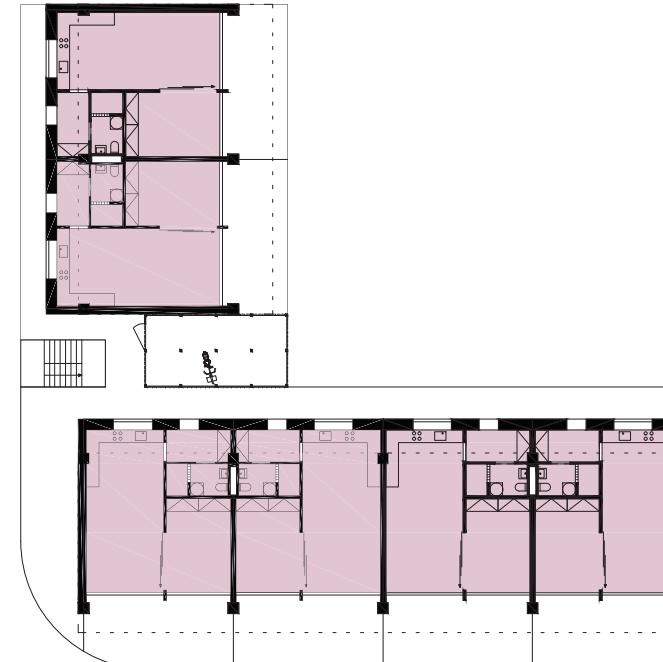


PROJECTANT:	Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Miroslav Šajtar, Ing. arch. Eliška Kochová Architekti Headhand, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1					
AKCE:						
OBYTNÝ Soubor - ÚVALY HOSTÍN						
na parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1 k. ú. Úvaly						
STUPEŇ DOKUMENTACE:	ČÁST DOKUMENTACE:	PAPÍR:				
Územní studie	D - VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE					
DATUM:	MĚŘITKO:	FORMAT:				
11/2014	1 : 250	A3				
INVESTOR:	Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1					

typické NP s office



typické NP s garsonkami



ČPP

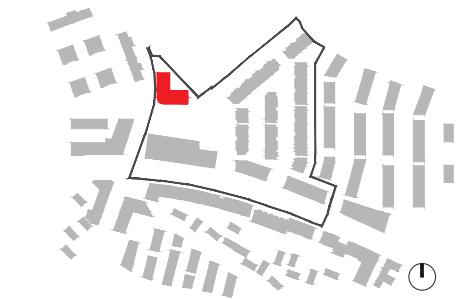
<50 m²
<50 m²

počet jedn.

celkem 18

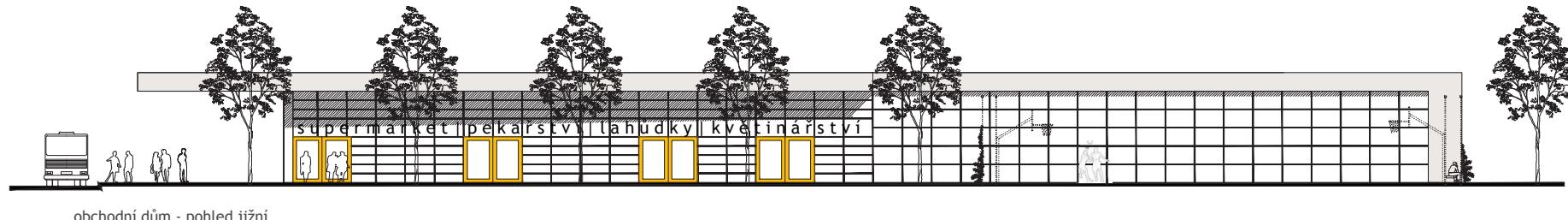
rohový polyfunkční dům

počet podlaží 3 NP
HPP 1 884 m²
jendotek 18
počet park.míst 10

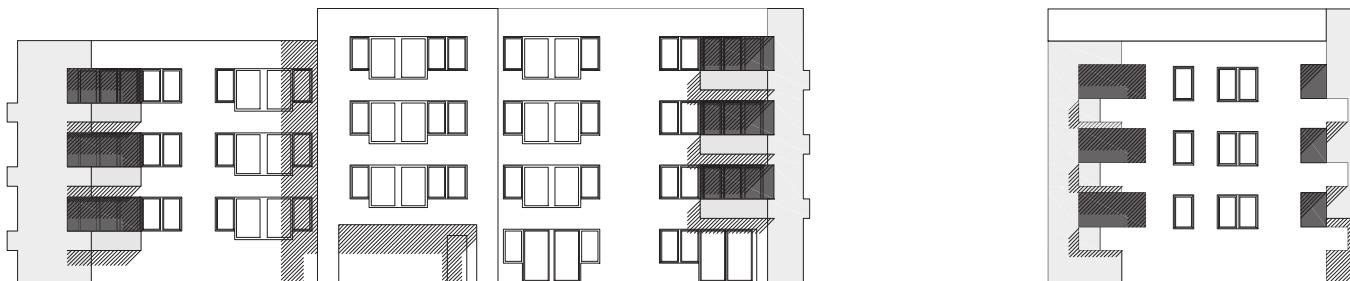


PROJEKTANT:	Ing. arch. Petr Hlaváček, Ing. arch. Miroslav Šajtar, Ing. arch. Eliška Kochová Architekti Headhand, s.r.o., U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1					
AKCE:						
OBYTNÝ Soubor - ÚVALY HOSTÍN						
na parc. č. 3933/1, 3940, 3939, 3933/3, 534/12, 534/1 k. ú. Úvaly						
STUPEŇ DOKUMENTACE:	ÚZEMNÍ STUDIE	ČÁST DOKUMENTACE:	D - VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE			
DATUM:	11/2014	MĚŘITKO:	1 : 500			
INVESTOR:	Úvaly Development, s.r.o., Politických vězňů 912/10, Nové Město, 11000 Praha 1					
PARÉ:						
FORMAT:	A3					

D



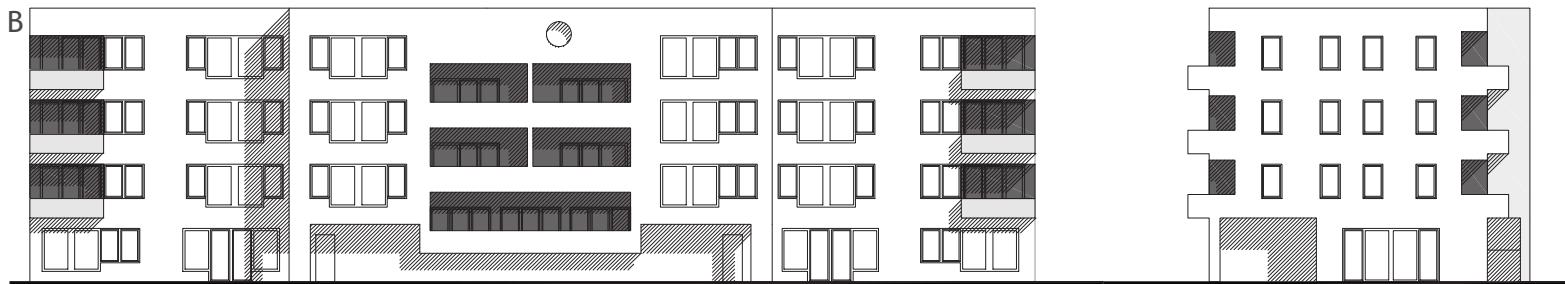
A



bytový dům A - pohled jižní

bytový dům A - pohled západní

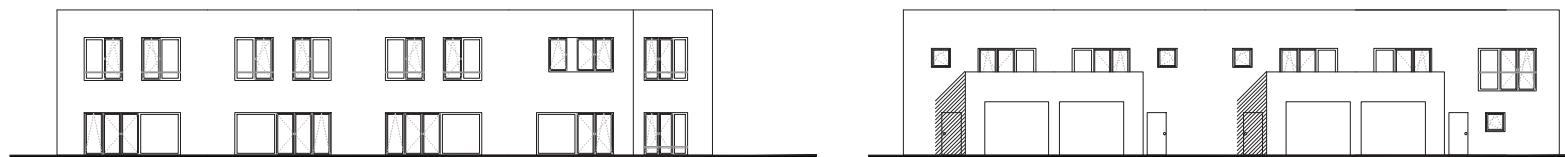
B



bytový dům B - pohled jižní

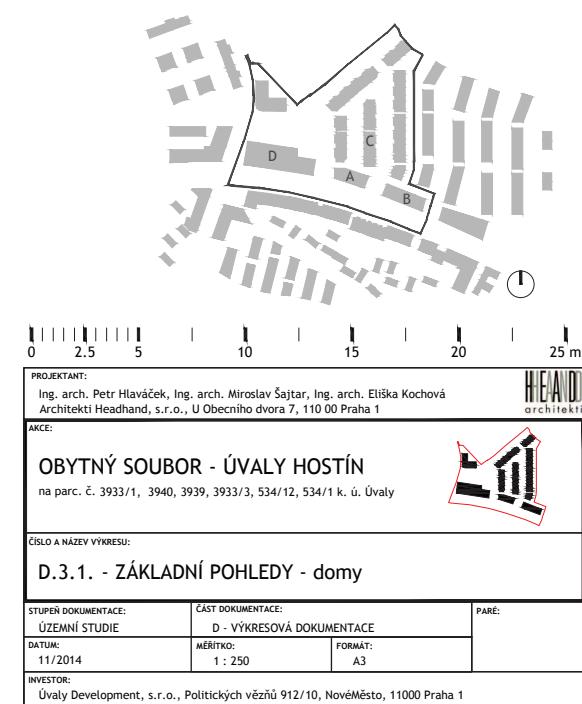
bytový dům B - pohled západní

C



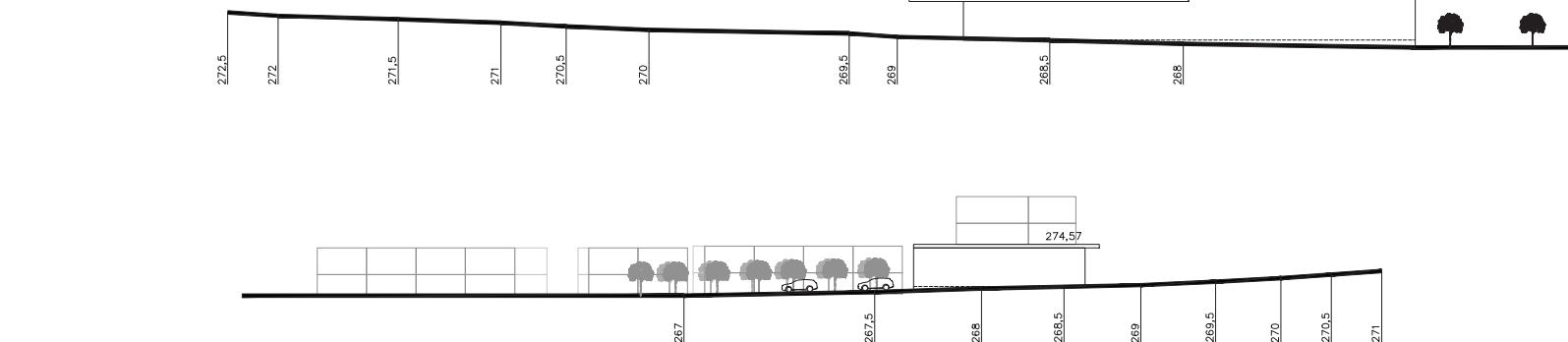
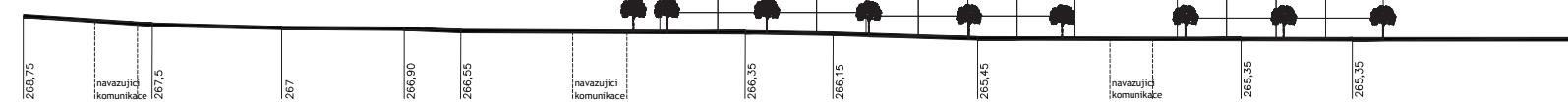
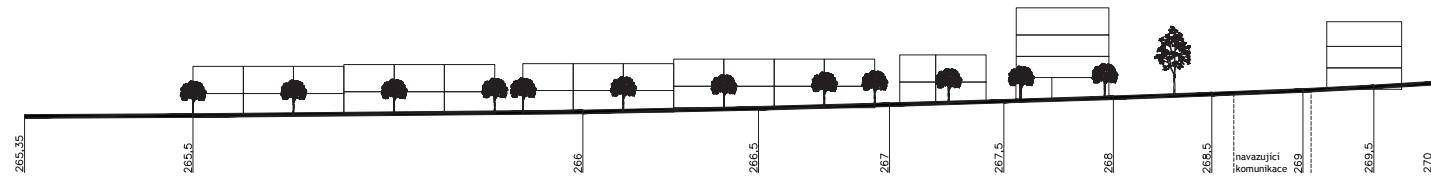
domy rodinné řadové - pohled do zahrady

domy rodinné řadové - pohled do ulice









řez DD'

