

NOVOSTAVBA KOMUNITNÍHO CENTRA NA RADOTÍNSKÉ

PARC. Č. 4325/2 A 4323/6, KAT. ÚZEMÍ ČERNOŠICE | OVĚŘOVACÍ STUDIE | ZPRACOVATEL STARÝ A PARTNER | ŘÍJEN 2025

01	OBSAH DOKUMENTACE
02	PRŮVODNÍ ZPRÁVA
03	ŠIRŠÍ VZTAHY
04	SOUČASNÝ STAV
05	SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM
06	VARIANTY NÁVRHU
07	VYBRANÉ VARIANTY
08	SITUACE PO ZKLIDNĚNÍ ULICE
09	VARIANTA ATRIUM - PŮDORYSY, ŘEZ
10	VARIANTA ATRIUM - 3D VIZUALIZACE
11	VARIANTA L-KO - PŮDORYSY, ŘEZ
12	VARIANTA L-KO - 3D VIZUALIZACE
13	REŠERŠE
14	REŠERŠE

NÁZEV STAVBY	NOVOSTAVBA KOMUNITNÍHO CENTRA NA RADOTÍNSKÉ
MÍSTO STAVBY	RADOTÍNSKÁ 1128, 252 28 ČERNOŠICE
STUPEŇ DOKUMENTACE	OVĚŘOVACÍ STUDIE
ÚDAJE O ZADAVATELI	MĚSTO ČERNOŠICE, KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28, ČERNOŠICE
ÚDAJE O ZPRACOVATELI	STARÝ A PARTNER S.R.O., V ZAST. ING. PAVEL HRDINA SENOVÁŽNÁ 996/6, 110 00 PRAHA, IČ: 271 97 395
VÝCHOZÍ PODKLADY	KATASTR NEMOVITOSTÍ ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ A PLÁNOVACÍ PODKLADY STAVEBNÍ PROGRAM A POŽADAVKY ZADAVATELE

Základní popis

Předložená dokumentace se zabývá záměrem města Černošice realizovat na jeho pozemcích 4325/2 a 4326/6 v katastrálním území Černošice komunitní centrum. Cílem ověřovací studie je prověřit požadavky zadavatele s reálnou situací stavby (územní plán, obecně technické požadavky na stavby apod.) a plošnými možnostmi daných pozemků. Pozemky jsou v zastavitelném území a přístupné z ulice Radotínská, která dnes slouží jako vysoce frekventovaná komunikace do Prahy.

V brzké době se však uvažuje s celkovým zklidněním této komunikace (Koncepční studie rekonstrukce ulice Radotínská, zpracovatel Architektonický ateliér Arkáda, březen 2025), které zcela zásadně změní charakter území. Díky blízkosti řeky, sportovnímu parku přes ulici a v blízkosti navrhovanému gymnáziu zde existuje potenciál vytvořit nové srdce Černošic - místo, kde se lidé setkávají, navazují přátelství, pořádají kulturní a sportovní akce, vzdělávací kurzy, výstavy i sousedské slavnosti. Tyto aktivity by měly být určeny pro širokou veřejnost - od dětí a mládeže přes rodiče s dětmi až po seniory. Cílem bude vytvořit otevřený a přívětivý dům s jasně čitelným provozem, který bude funkčně flexibilní, energeticky efektivní a urbanisticky vhodně zasazený do svého okolí.

Ověřovací studie předkládá na samostatném listu několik variant, které prověřují možnosti pozemků, různá prostorová uspořádání, funkční vazby a možná dispoziční řešení a dále způsoby propojení interiéru s exteriérem. V součinnosti se zadavatelem byly vybrány dvě finální varianty (ATRIUM x L-KO), jež byly podrobněji rozpracovány a jsou popsány níže.

Varianta ATRIUM

Komunitní centrum je navrženo jako dvoupodlažní stavba s předstupující jednopodlažní hmotou, v níž se nachází venkovní vstupní atrium se stromem. Tento prostor je otevřený směrem k jihu a k ulici. Stavba je doplněna pásmem zeleně při severní a západní hranici pozemku, který zároveň odděluje objekt od sousedních nemovitostí. Umístění domu respektuje uliční čáru v ulici Radotínská - dům je umístěn rovnoběžně s ulicí s odstupem, který je v území obvyklý. Před domem vzniká „dvůr“, kde je nejen řešena doprava v klidu, ale vzniká i venkovní plocha pro kulturní a jiné akce.

Hlavní vstupy jsou přes zmíněné venkovní atrium přes předprostor z ulice. Z atria je vstupuje do kavárny a na schodiště, vedoucí do patra. Na kavárnu navazuje hygienické příslušenství, a především víceúčelový komunitní prostor se skladem. V přízemí se dále nachází samostatně přístupný sklad pro potřeby přilehlého sportparku a schodiště zpřístupňující druhé podlaží. V něm jsou situovány technická místnost, klubovna a zkušebny. Nad přízemní hmotou s kavárnou je navržena pobytová terasa přístupná z patra.

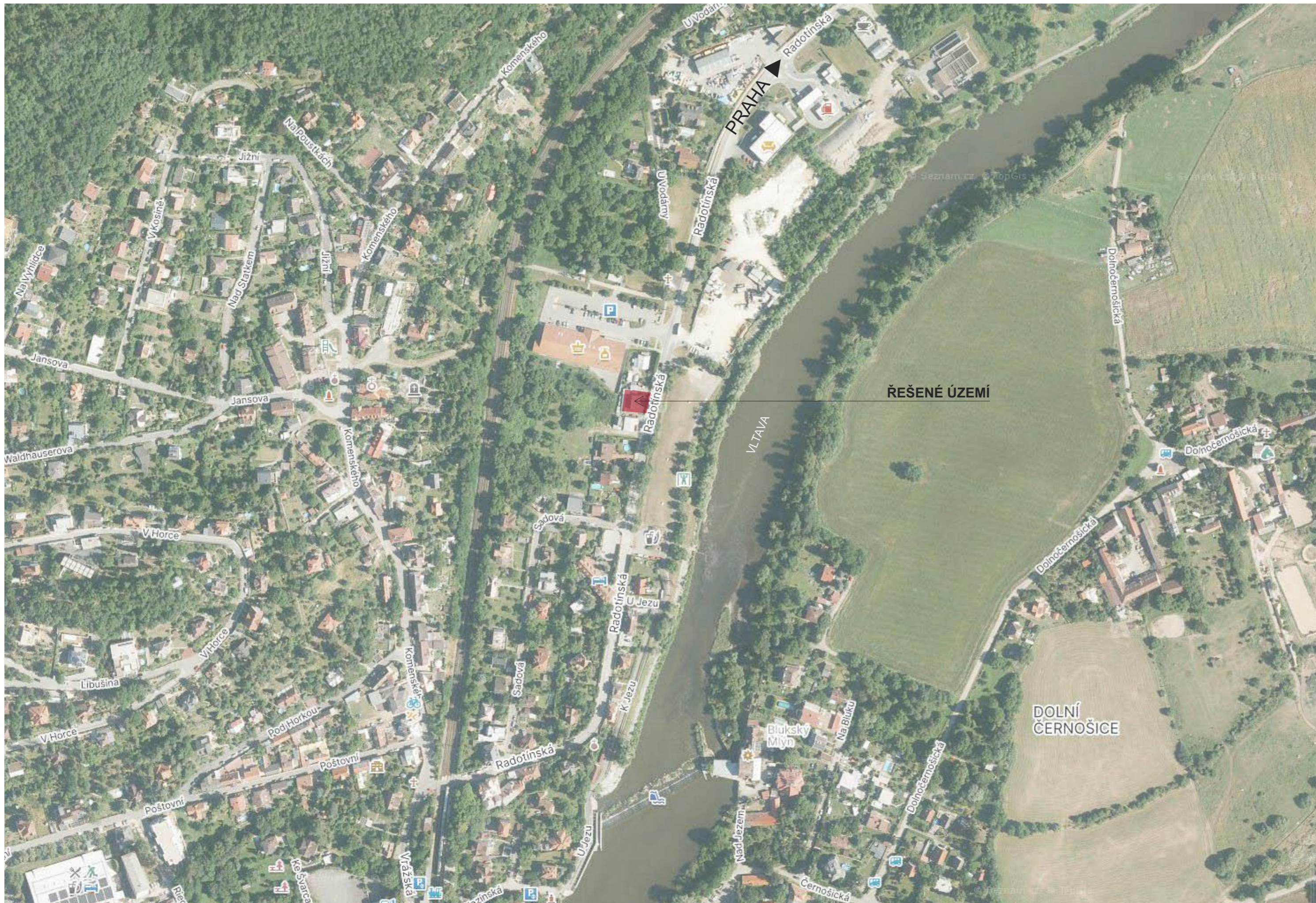
Varianta L-KO

Komunitní centrum vytváří půdorys písmene „L“, díky čemuž směrem k ulici vzniká polouzavřený dvůr. Podobně jako u první varianty je zde venkovní plocha pro kulturní a jiné akce i pro vyřešení dopravy v klidu. Umístění domu opět respektuje nepravidelnou uliční čáru v ulici - hlavní hmota domu je umístěna rovnoběžně s ulicí s odstupem, nižší hmota před tuto linii předstupuje, což je opět pro území typické. Objekt je doplněn pásmem zeleně při severní a západní hranici pozemku, který zároveň odděluje objekt od sousedních nemovitostí.

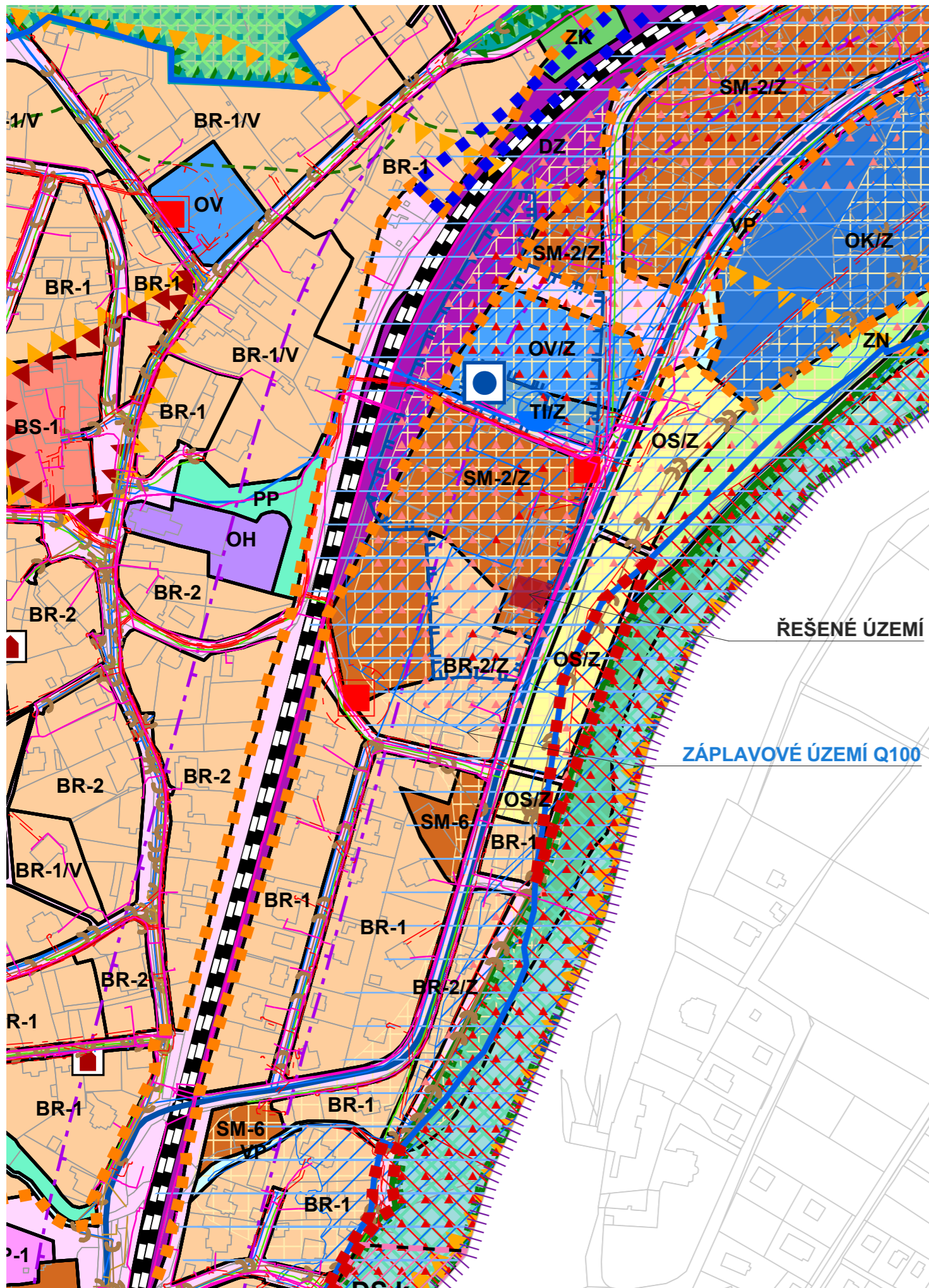
Hlavní vstupy jsou z prostoru dvoru, který je otevřený směrem do ulice. Kavárna s menším hygienickým příslušenstvím je doplněna o vnitřní schodiště vedoucí na ochoz kavárny, technickou místnost a především terasu nad víceúčelovým komunitním prostorem. Tento prostor lze v případě potřeby propojit s kavárnou. V přízemí je dále samostatný sklad pro potřeby sportparku přístupný podél jižní hranice a samostatně přístupná hudební zkušebna. V patře se kromě zmíněného nachází zbytek hygienického příslušenství ke kavárně a komunitnímu prostoru.

Srovnání variant

Varianta ATRIUM nabízí větší míru veřejnosti přístupných ploch - předprostor je velkorysejší, a budova je kompaktnější. Oproti variantě L-KO však nabízí více užitných ploch. Varianta L-KO naopak díky vhodnému vnitřnímu uspořádání umožňuje přímý přístup na terasu bez dalších vyrovnávacích stupňů v patře a zároveň umožňuje řešení dvoupodlažní kavárny s ochozem. U varianty ATRIUM pak existuje zásadní omezení pro umístění požárně otevřených ploch směrem k sousedním nemovitostem - při přesahu požárně nebezpečných prostorů na cizí pozemky bude nutné získat jejich souhlas s navrženým řešením, případně otvory řešit jako protipožární.







26. SM-2/Z: plochy smíšené obytné – smíšená zóna Černošice sever v záplavovém území

Hlavní využití: Stavby pro obchodní prodej. Stavby pro sociální a zdravotní služby, nerušící služby.

Přípustné využití: Víceúčelové stavby s využitím přízemí pro obchod a služby, bydlení jako součást víceúčelových staveb. Stavby pro stravování, vzdělávání a výchovu, administrativu, pro ubytování, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport. Bydlení ve stávajících stavbách pro bydlení, změny dokončených staveb, nahrazení objekty o obdobné funkci a kapacitě. Veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, prostory přístupné každému bez omezení). Nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a staveb. Nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy.

Nepřípustné využití: Veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, zejména výrobní, skladovací, pěstitelské a chovatelské činnosti, nové stavby určené pouze pro bydlení, nové stavby pro rodinnou rekreaci. Všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují vzájemné využití smíšených funkcí nebo využití okolních funkčních ploch a kvalitu životního prostředí. Vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytně nutné pro provozování hlavní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání: Minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu je 800 m². Zastavěný stavební pozemek musí mít i po oddělení jakékoliv části pozemku v součtu stavebních a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 800 m², tato podmínka neplatí v případě, že oddělená část pozemku bude sloužit pro veřejná prostranství, dětská hřiště a pro stavby dopravní a technické infrastruktury. V zastavěném území může být minimální velikost stavebního pozemku určeného pro hlavní stavbu menší než 800 m², pokud pozemek vznikl před rokem 2009. Další dělení pozemku hlavní stavby na díly, například dle počtu bytů, je nepřipustné. Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury. Zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %. Podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku. Hlavní stavba může mít nejvýše tři nadzemní podlaží, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno. Maximální výška hlavní stavby je 12 m, v případě rovné střechy je maximální výška 10,5 m. Maximální výška vedlejších staveb je 5 m. Hmoty a výšky staveb nebo zařízení a tvar jejich střech budou přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě. Nové stavby technické infrastruktury musí být, pokud je to možné, umístěny pod zemí. Trafostanice musí být umístovány tak, aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100. Oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoky vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

Omezení hlavního a přípustného využití a podmínky prostorového uspořádání: V území, kde je vymezena aktivní zóna záplavového území podle zvláštního právního předpisu (§ 66 zákona č. 254/2001 Sb.), se výše uvedené využití neužije. V aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu (§ 67 zákona č. 254/2001 Sb.): V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod, a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. To neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. V aktivní zóně je dále zakázáno: zřizovat oplocení a jiné podobné překážky.

SOULAD NÁVRHOVANÉ STAVBY S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM

1. Funkční využití

Stavba je navržena jako víceúčelový objekt, jehož součástí bude kavárna, komunitní prostor, hudební zkušebna. Tato kombinace odpovídá přípustnému využití plochy SM-2/Z, konkrétně se jedná o stavby určené pro obchod, služby, kulturu a veřejně přístupné prostory. Stavba není určena pro nové bydlení.

2. Velikost pozemku

Velikost stavebního pozemku činí 572 m². I když je menší než základní požadavek 800 m² stanovený územním plánem, pozemek vznikl před rokem 2009 a nachází se v zastavěném území. Za těchto okolností je stavba přípustná dle výjimky uvedené v podmínkách prostorového uspořádání. Další dělení pozemků se neuvazuje.

3. Zastavěnost a podíl zeleně

Zastavěná plocha je uvažována 196, resp. 198 m², což odpovídá cca 34 % celkové plochy pozemku. Požadavek maximální zastavěnosti do 50 % je tedy splněn. Podíl zeleně na pozemku je přibližně 27, resp. 30 %, což je v souladu s požadavkem minimálního podílu zeleně 25 %. Pokud by však padly do úvahy jiné než finálně zpracované varianty, je pravděpodobné, že podíl zeleně nebude dodržen a bude nutné v tomto ohledu řešit změnu územního plánu.

4. Výška a podlažnost stavby

Stavba bude jako hlavní se dvěma nadzemními podlažími a s maximální výškou 7,5-8 m. Územní plán umožňuje výstavbu až tří nadzemních podlaží a výšku hlavní stavby do 12 m (v případě ploché střechy do 10,5 m). Navrhovaná stavby je tedy v souladu s prostorovými parametry definovanými v územním plánu.

5. Hmoty a tvar střechy

Územní plán požaduje, aby hmoty a tvar střechy byly přizpůsobeny okolní stabilizované stávající zástavbě. Navrhovaná stavba svou hmotou respektuje měřítko okolní zástavby - délka průčelí do ulice je naopak menší, než průčelí stávající stavby na jejím místě. Je navržena plochá střecha, která je charakteristická pro rodinné domy umístěné jižně v blízkosti řešeného území.

6. Napojení na infrastrukturu

Stavba bude napojena na stávající veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu v souladu s požadavky územního plánu. Nové stavby technické infrastruktury budou umístěny pod zemí. Návrh neuvazuje s umístěním trafostanice.

7. Oplocení

V případě realizace oplocení bude dodrženo ustanovení územního plánu týkající se nezbytného průtoku vody v případě povodně. Oplocení bude řešeno tak, aby nebránilo průtoky vody a bylo možné jeho odstranění do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity. S ohledem na kulturní využití navrhované stavby lze však předpokládat, že směrem k ulici oplocení umístěno nebude.

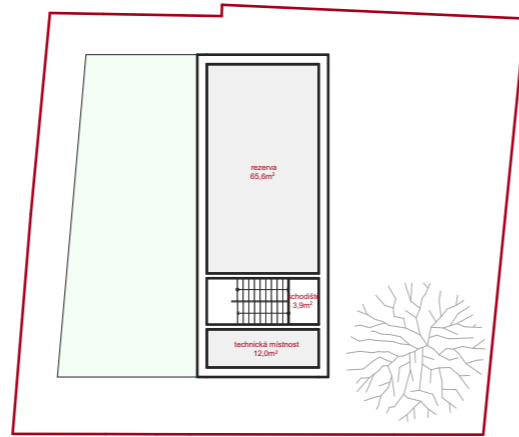
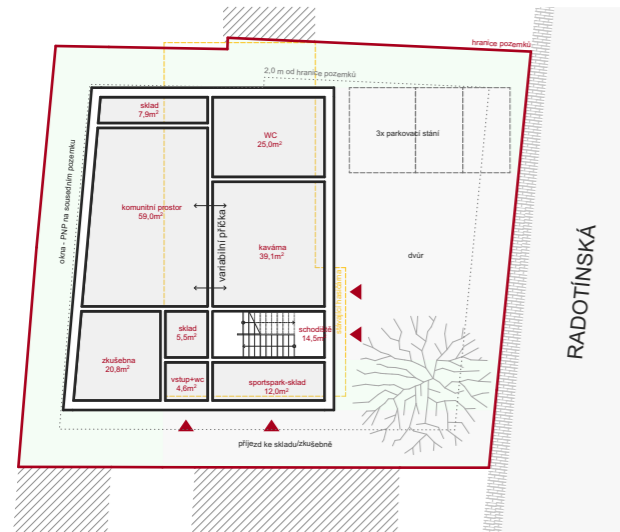
8. Umístění mimo aktivní zónu záplavového území

Pozemky a navrhovaná stavba jsou umístěny do záplavového území Q100, avšak nenachází se v aktivní zóně záplavového území dle § 66 zákona č. 254/2001 Sb. Na předpokládaný záměr se tudíž nevztahují specifická omezení pro aktivní zónu povodně.

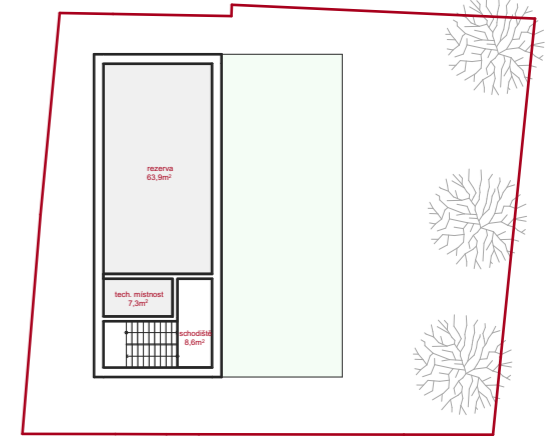
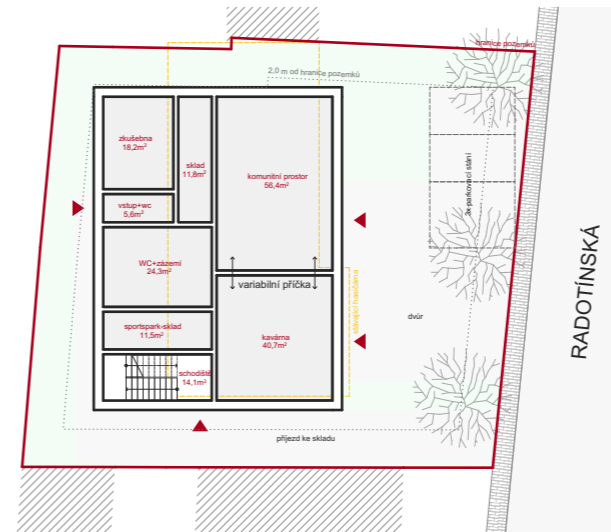
Závěr

Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že navrhovaná stavba je v souladu s přípustným využitím, prostorovým uspořádáním a technickými podmínkami stanovenými v územním plánu města Černošice pro danou plochu SM-2/Z.

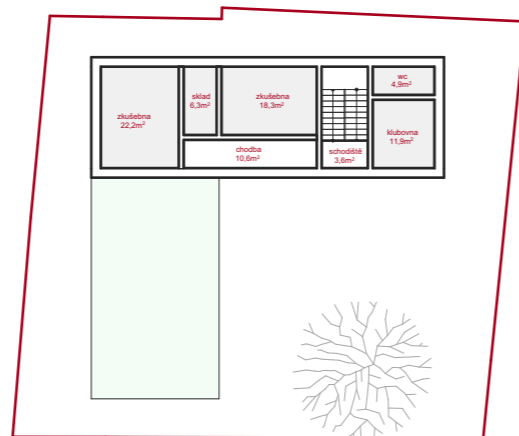
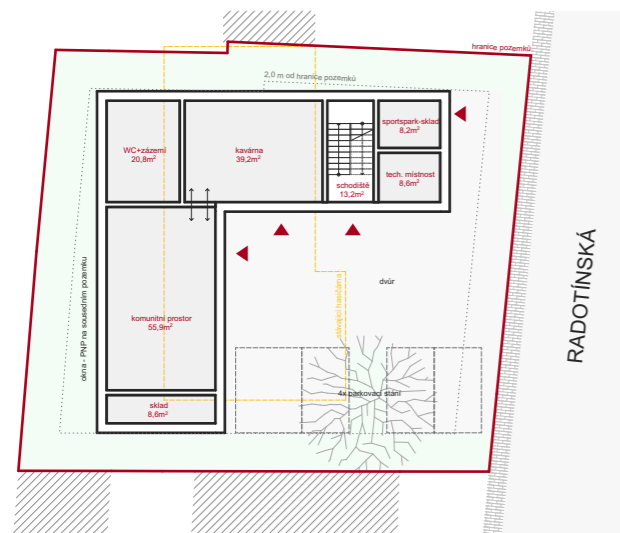
VARIANTA I - PŮDORYS 1.NP A 2.NP_1:400



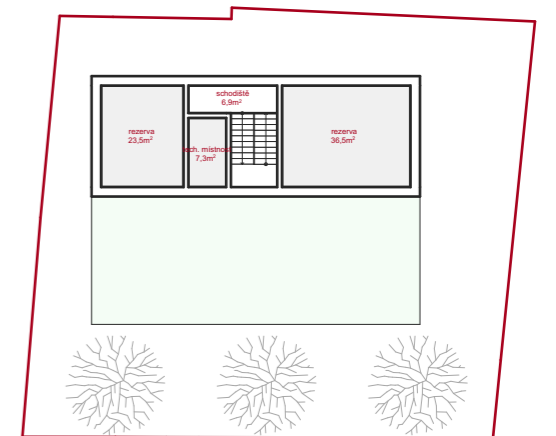
VARIANTA II - PŮDORYS 1.NP A 2.NP_1:400



VARIANTA III - PŮDORYS 1.NP A 2.NP_1:400



VARIANTA IV - PŮDORYS 1.NP A 2.NP_1:400



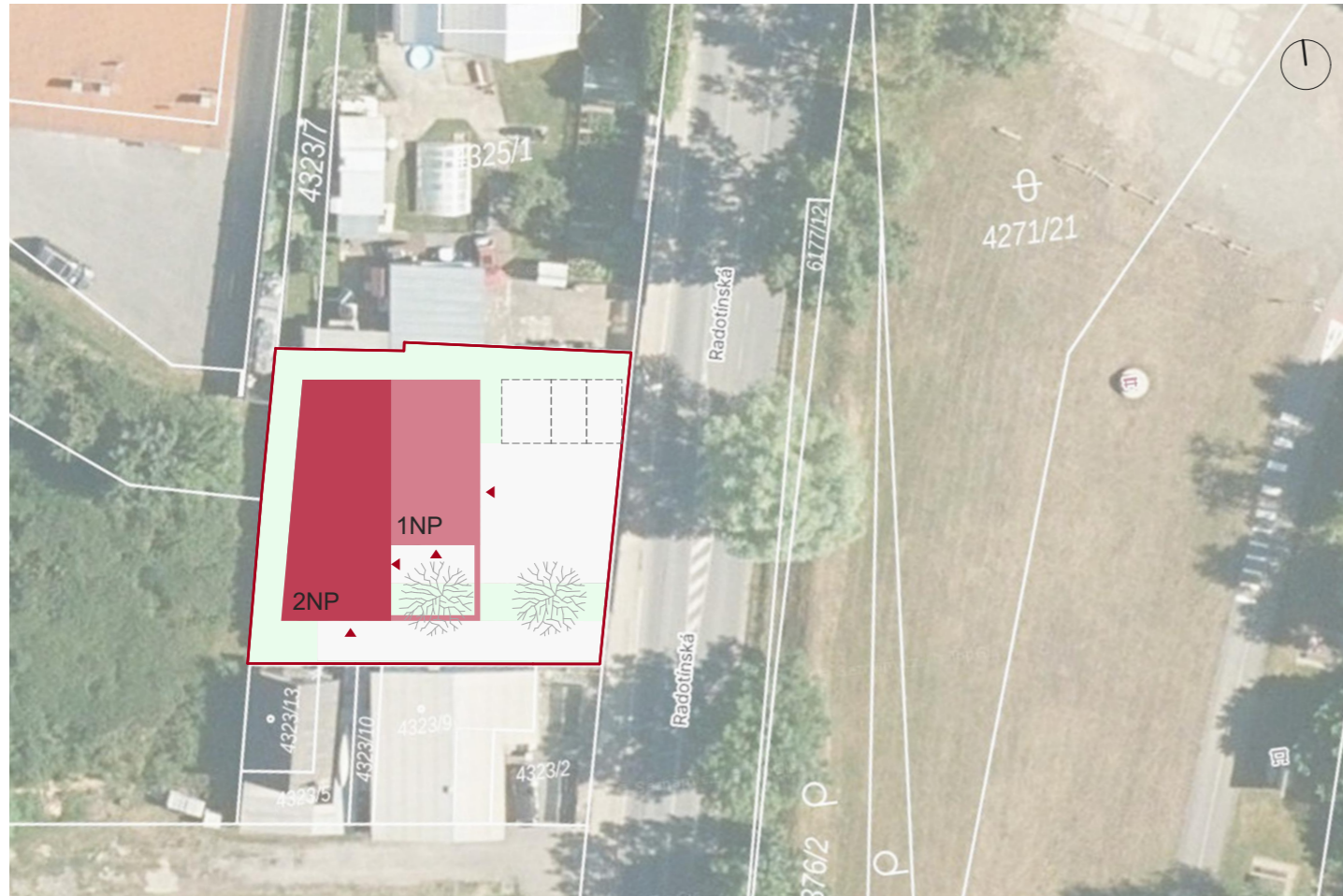
VARIANTA ATRIUM

PLOCHA POZEMKŮ	572 M ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	198 M ² (34 % Z POZEMKŮ)
PLOCHA ZELENĚ	157 M ² (27 % Z POZEMKŮ)
HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA	313 M ²
UŽITNÁ PLOCHA	232,5 M ²
OBESTAVĚNÝ PROSTOR	1 335 M ³

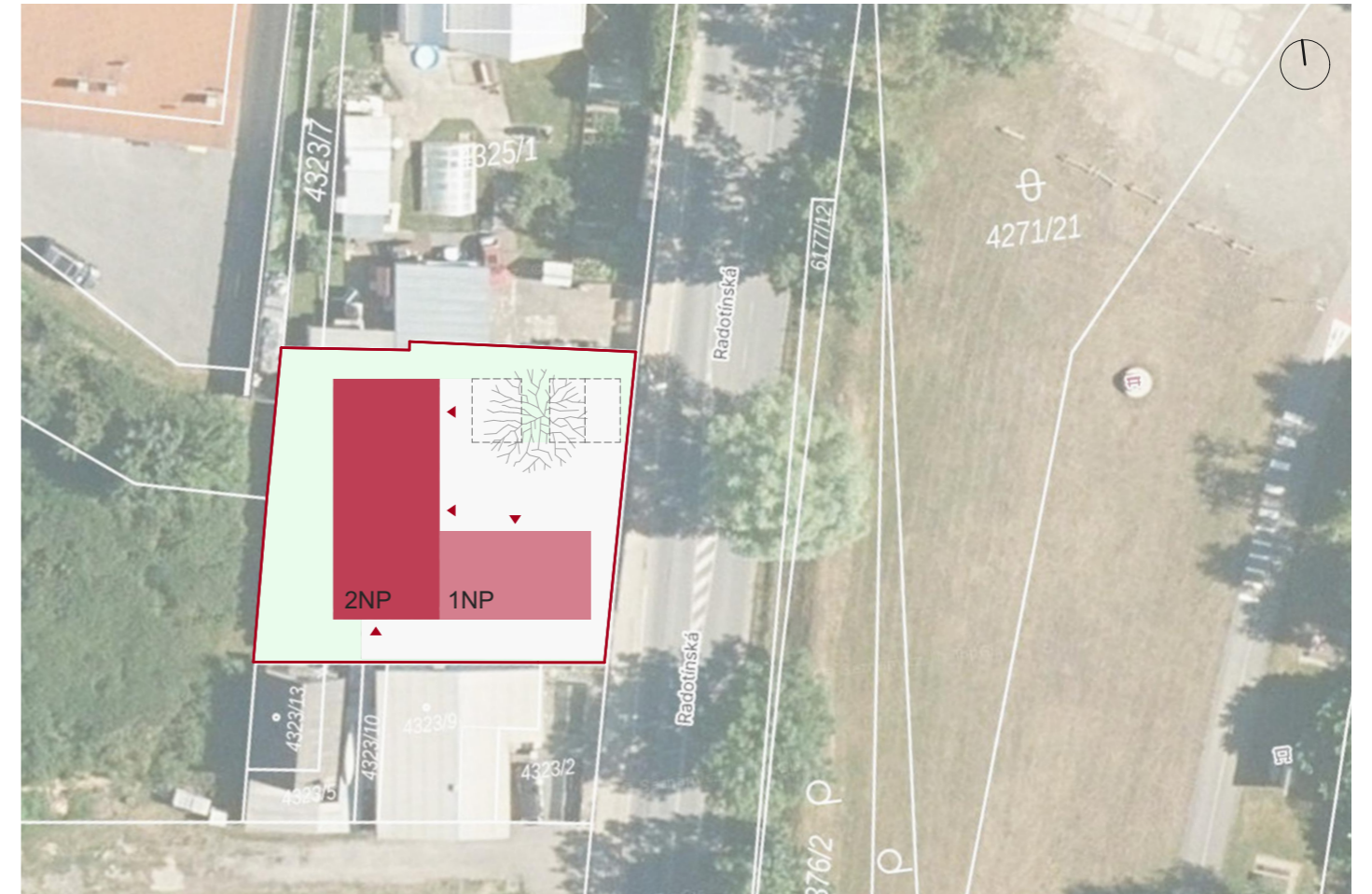
VARIANTA L-KO

PLOCHA POZEMKŮ	572 M ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	196 M ² (34 % Z POZEMKŮ)
PLOCHA ZELENĚ	174 M ² (30 % Z POZEMKŮ)
HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA	324 M ²
UŽITNÁ PLOCHA	229,0 M ²
OBESTAVĚNÝ PROSTOR	1 384 M ³

SITUACE_1:500

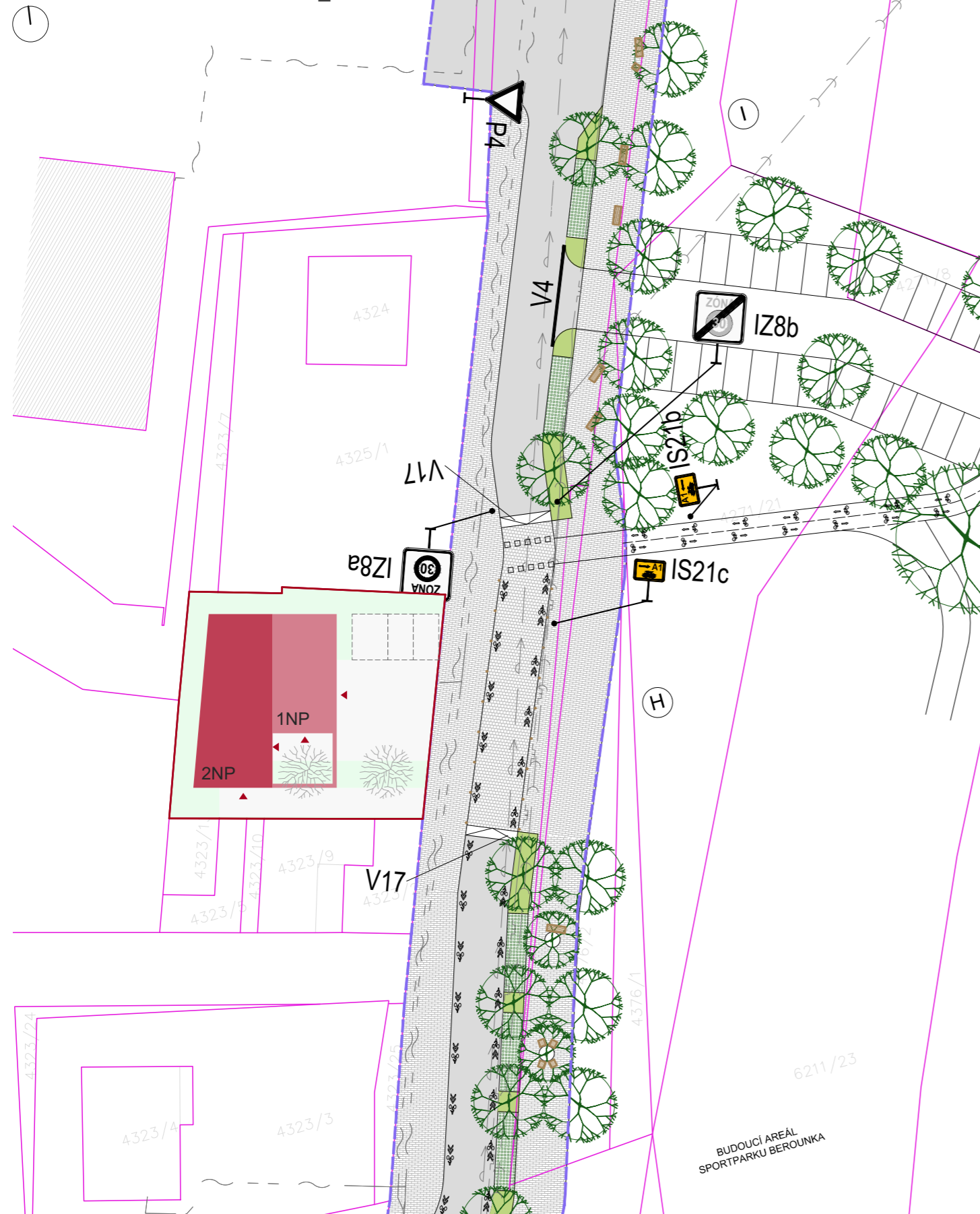


SITUACE_1:500



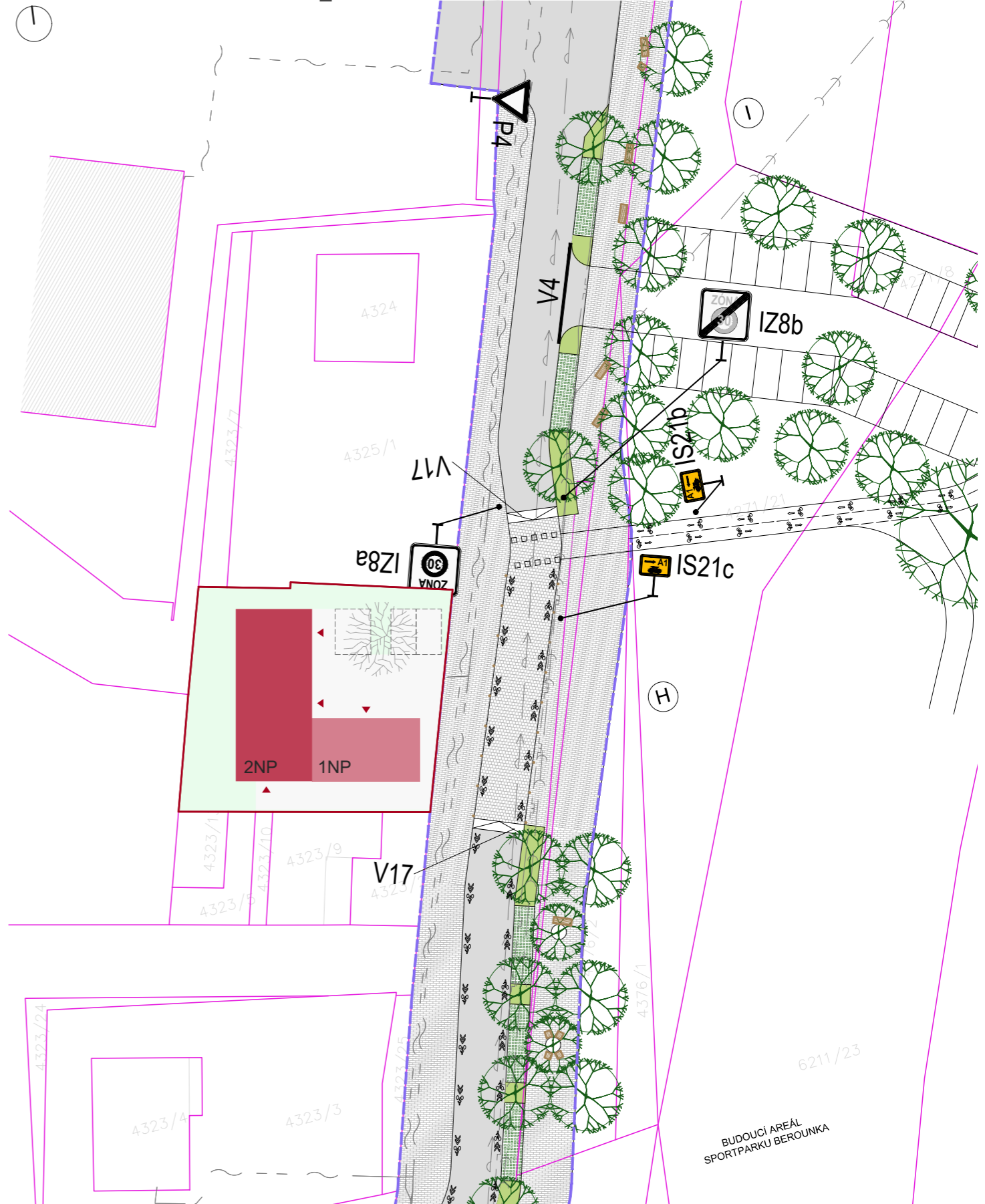
VARIANTA ATRIUM

SITUACE PO ZKLIDNĚNÍ ULICE_1:500



VARIANTA L-KO

SITUACE PO ZKLIDNĚNÍ ULICE_1:500



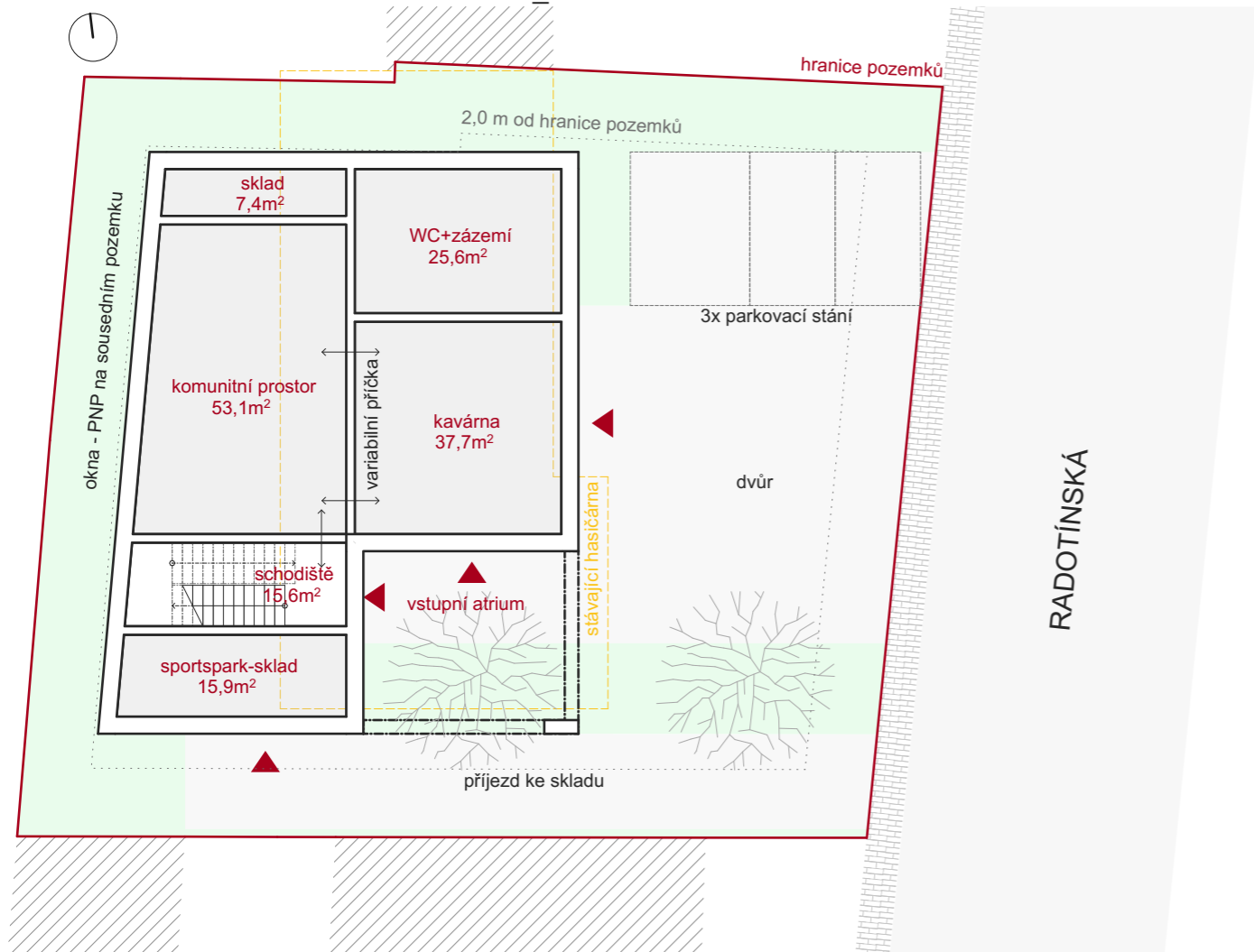
ZÁKRES DO : "KONCEPČNÍ STUDIE REKONSTRUKCE ULICE RADOTÍNSKÁ, ZPRACOVATEL ARCHITEKTONICKÝ ATELIER ARKÁDA, SPOL. S R. O., BŘEZEN 2025"

zadavatel - Město Černošice_zpracovatel - Starý a partner

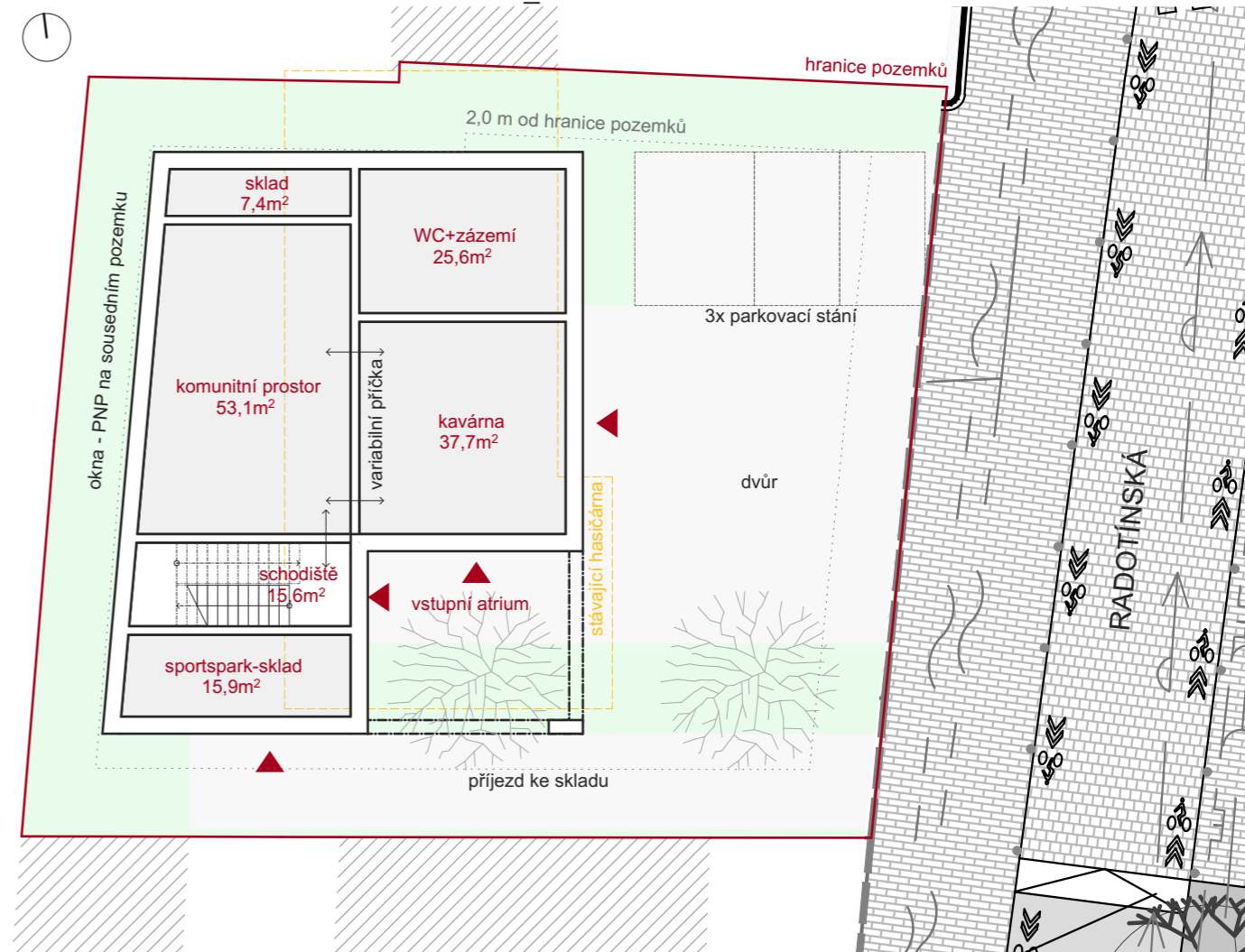
komunitní centrum na Radotínské

08 | SITUACE PO ZKLIDNĚNÍ ULICE_

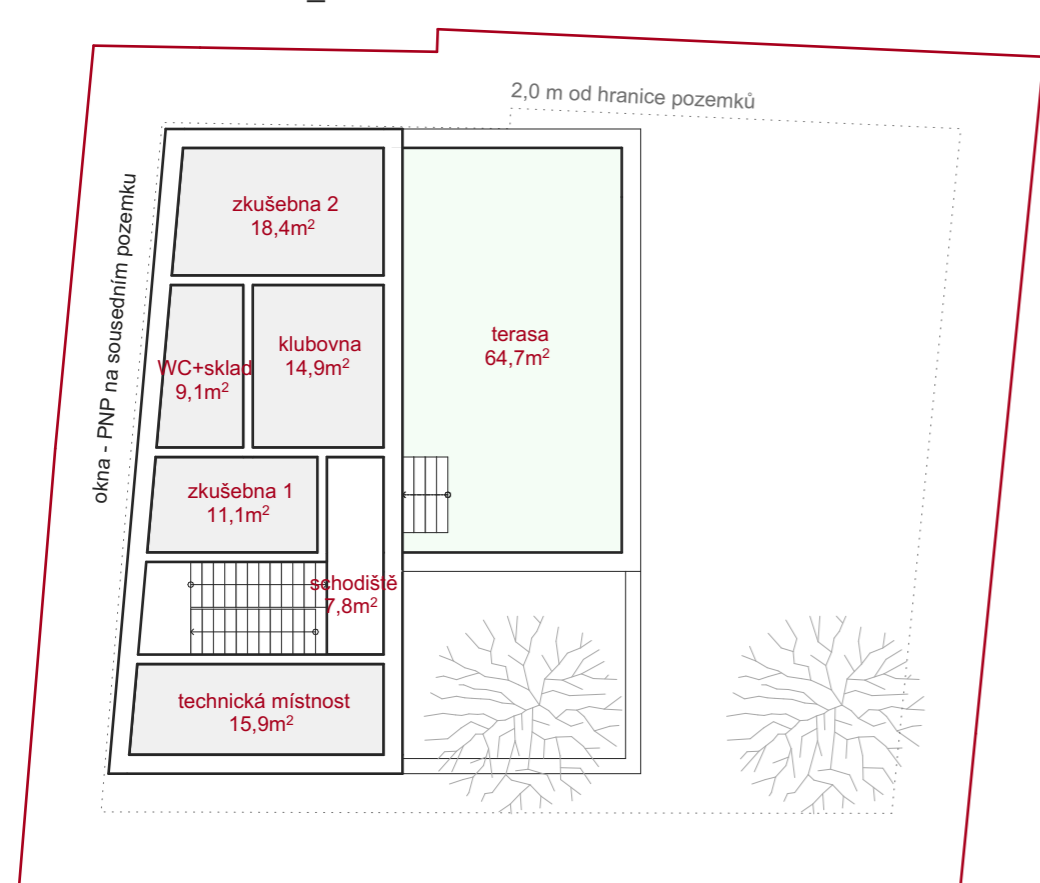
PŮDORYS 1.NP SOUČASNÁ ULICE_1:200



PŮDORYS 1.NP PO ZKLIDNĚNÍ ULICE_1:200



PŮDORYS 2.NP_1:200



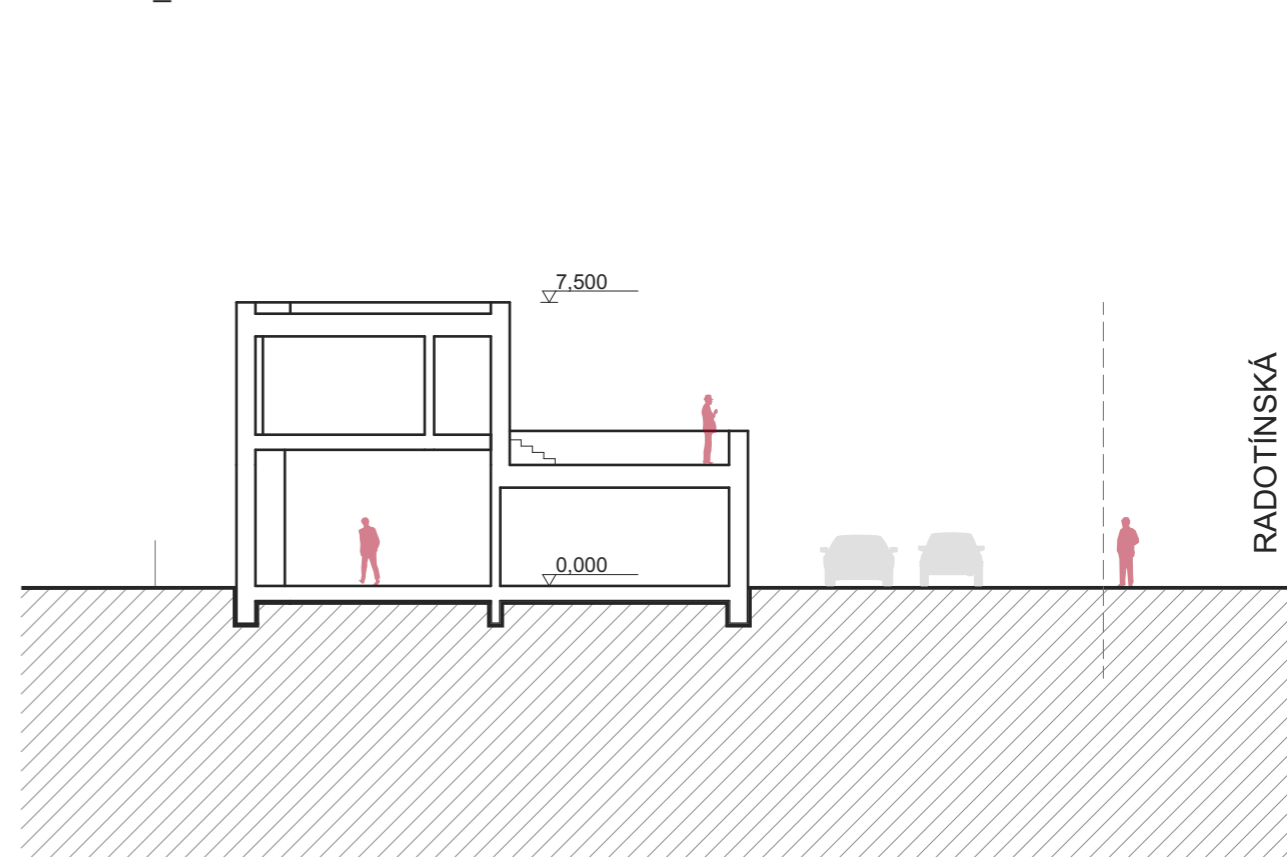
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

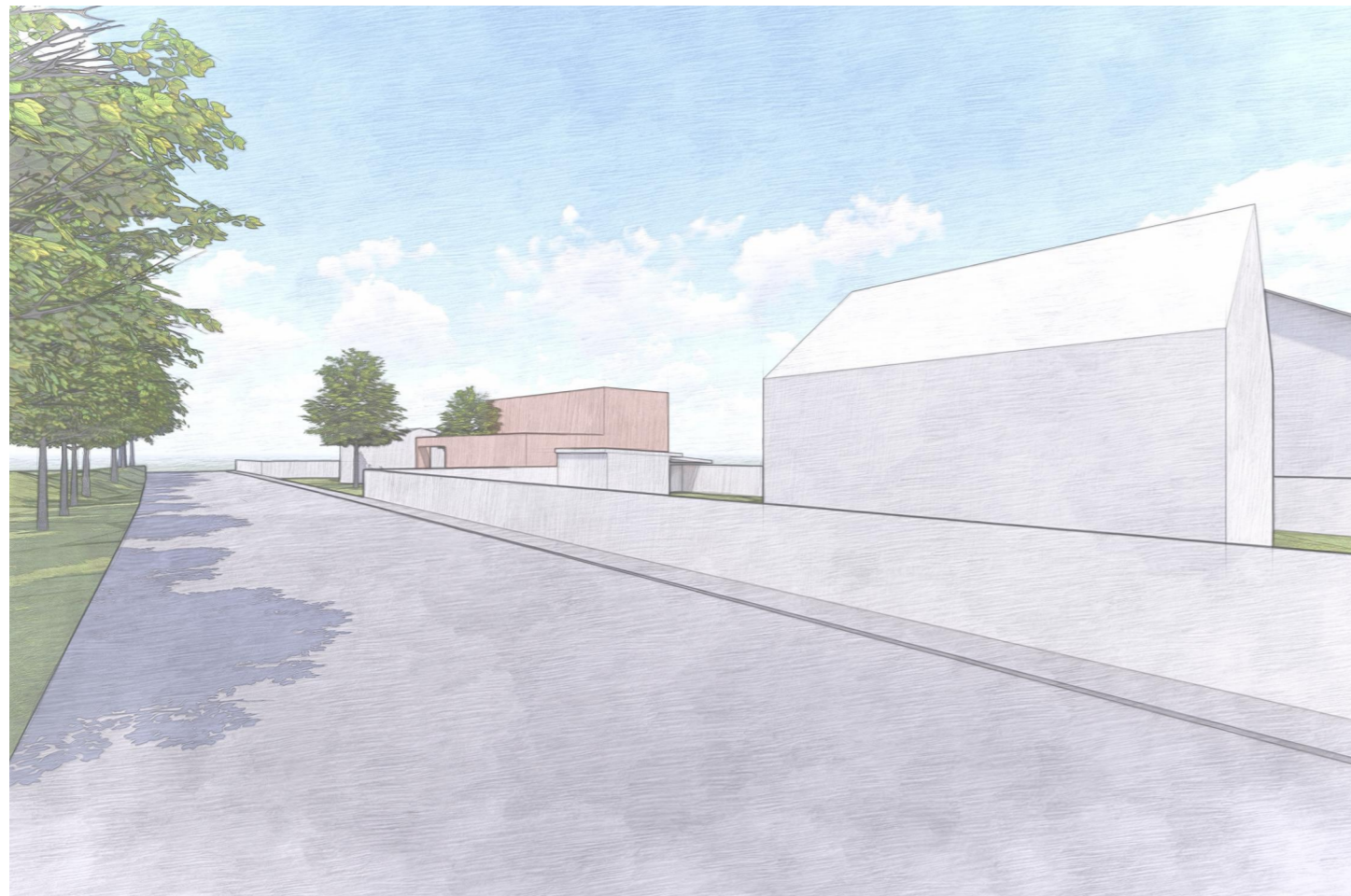
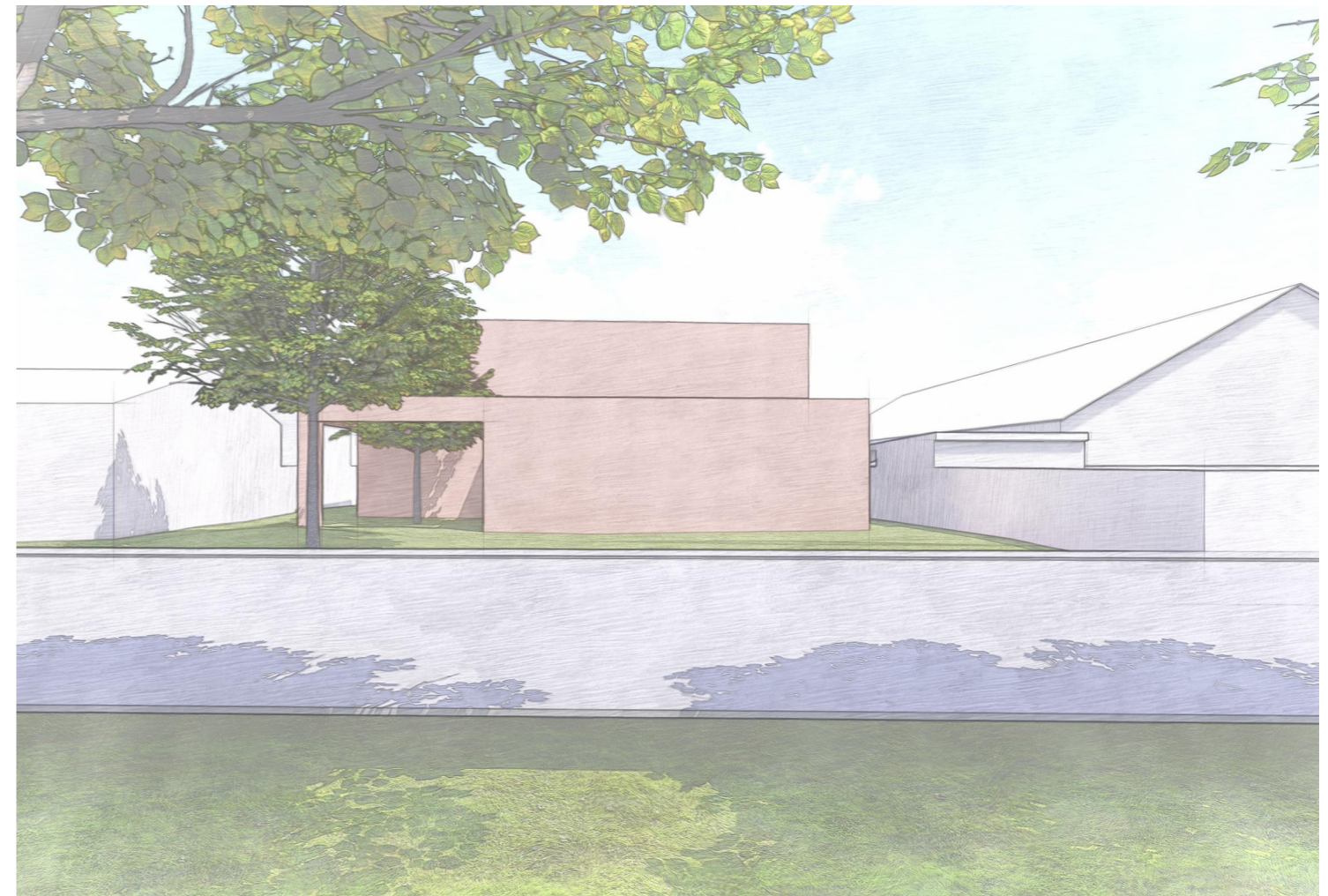
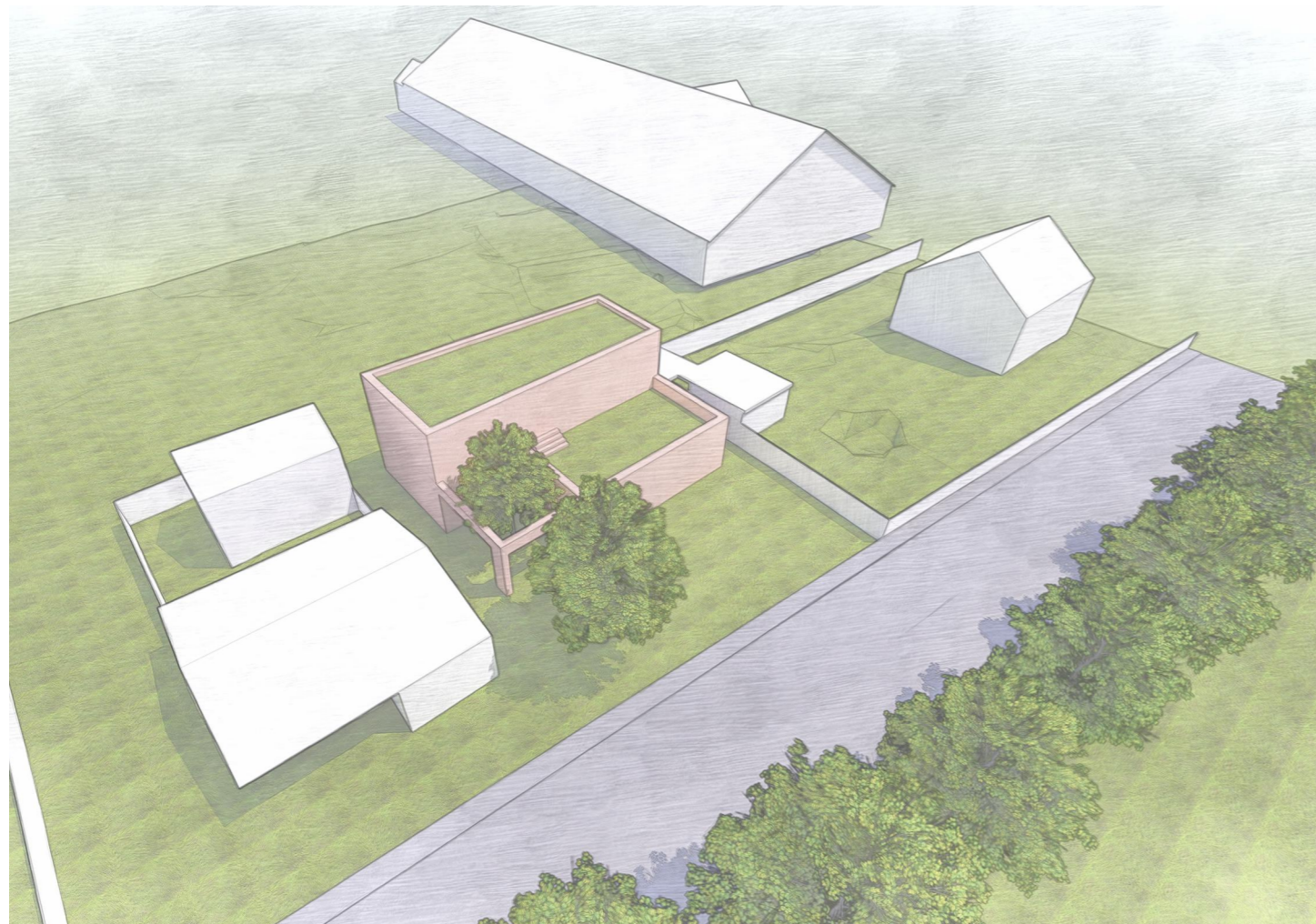
OZNAČENÍ	PLOCHA [m²]
kavárna	37,7
komunitní prostor	53,1
schodiště	15,6
sklad	7,4
sportspark-sklad	15,9
WC+zázemí	25,6
CELKEM	155,3 m²

2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

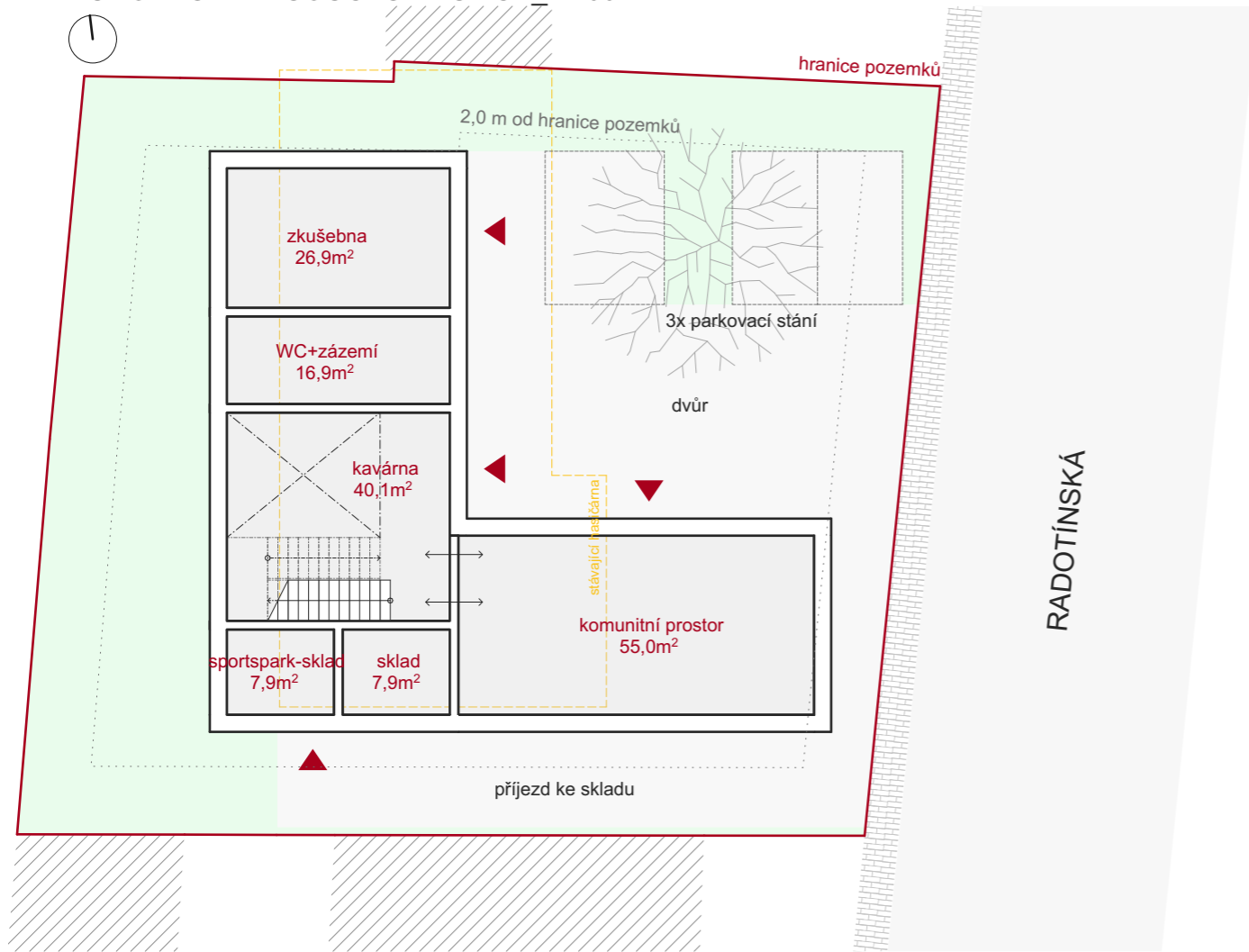
OZNAČENÍ	PLOCHA [m²]
klubovna	14,9
schodiště	7,8
technická místnost	15,9
WC+sklad	9,1
zkušebna 1	11,1
zkušebna 2	18,4
CELKEM	77,2 m²

PŘÍČNÝ ŘEZ_1:200

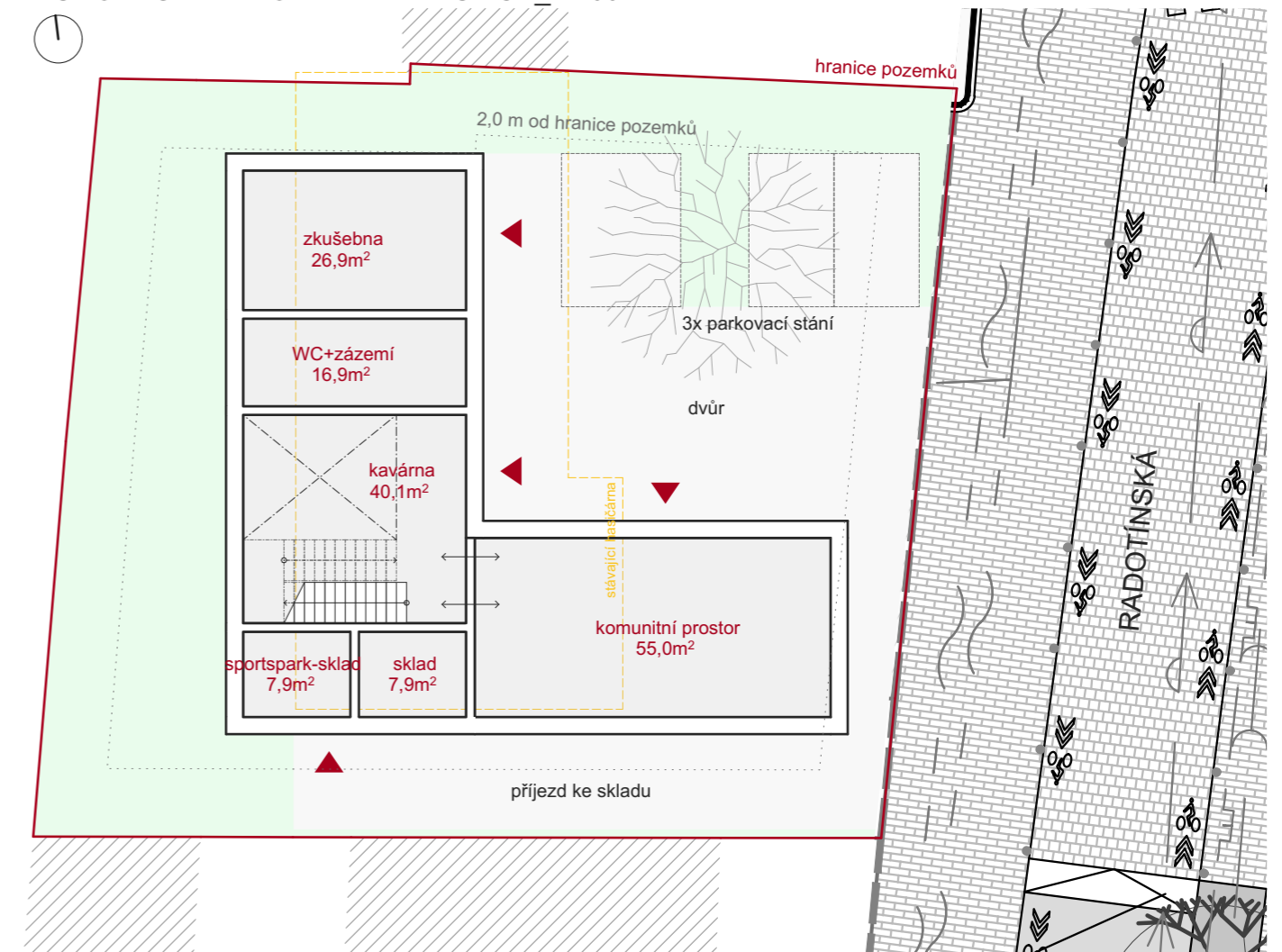




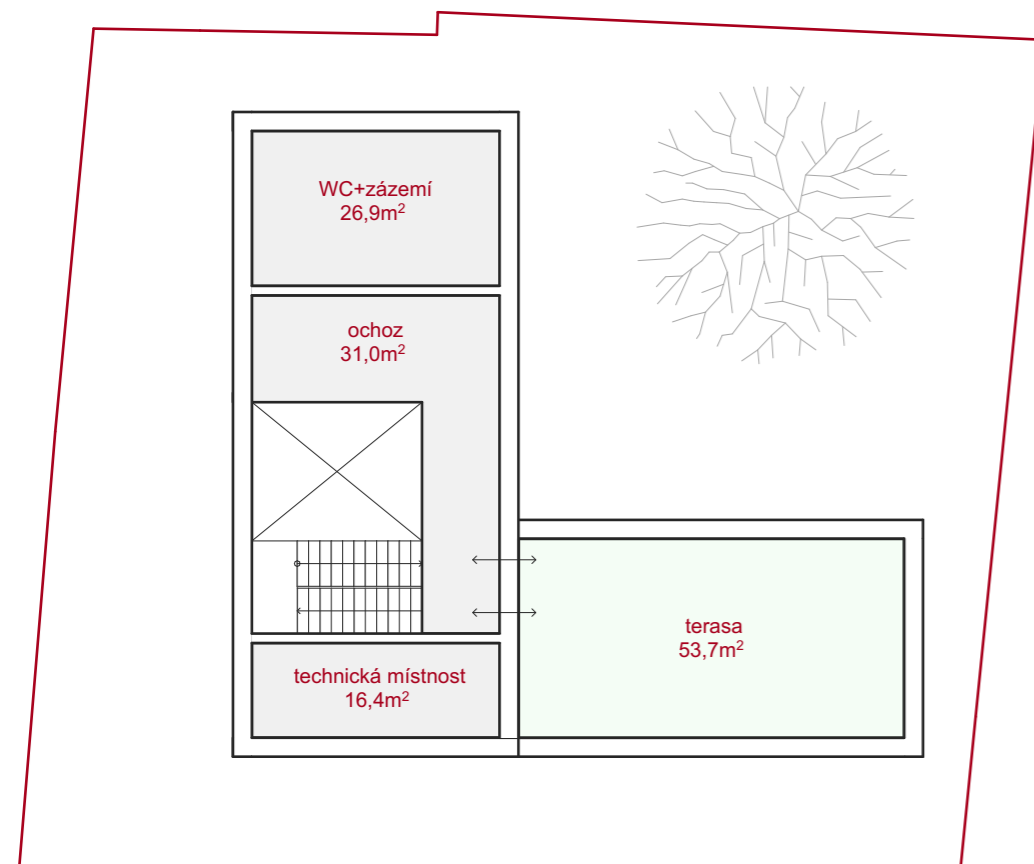
PŮDORYS 1.NP SOUČASNÁ ULICE_1:200



PŮDORYS 1.NP PO ZKLIDNĚNÍ ULICE_1:200



PŮDORYS 2.NP_1:200



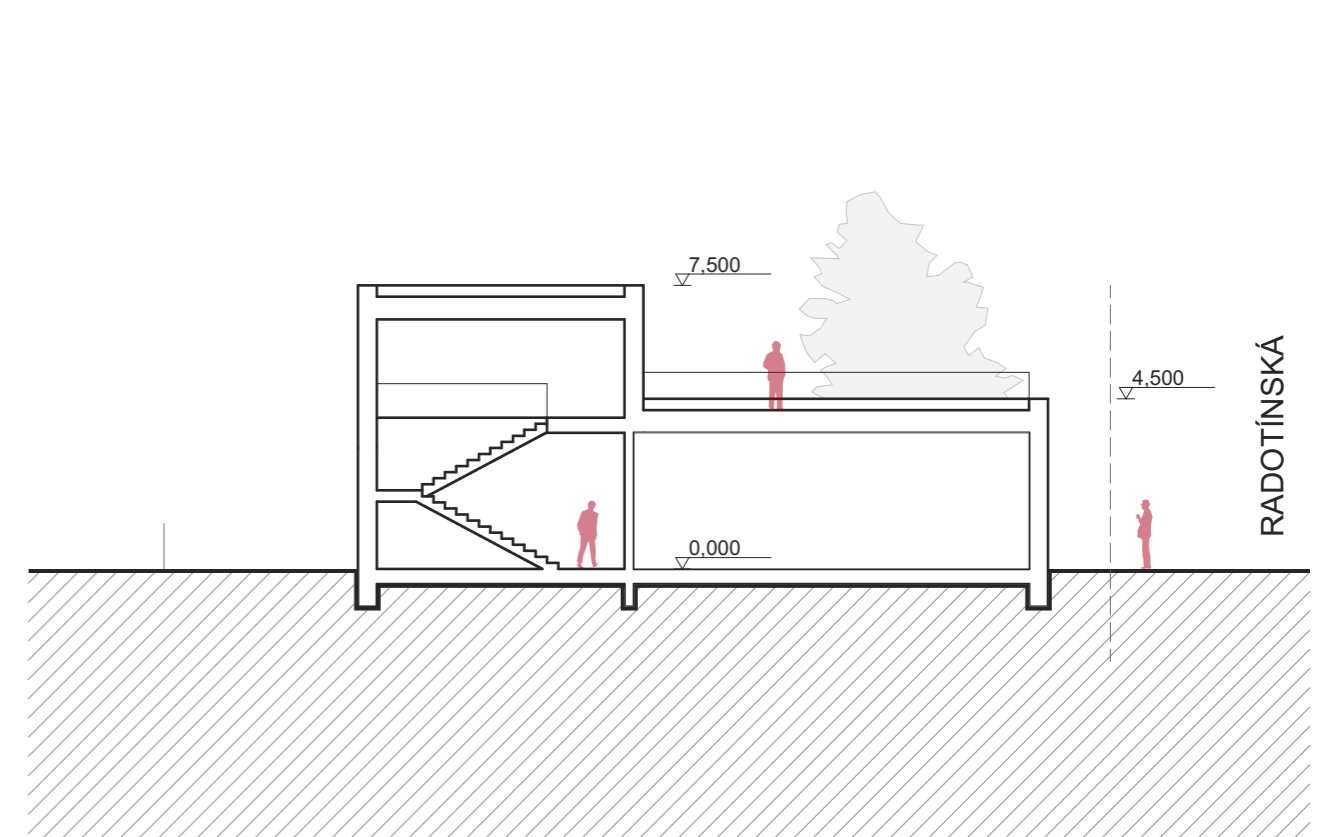
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

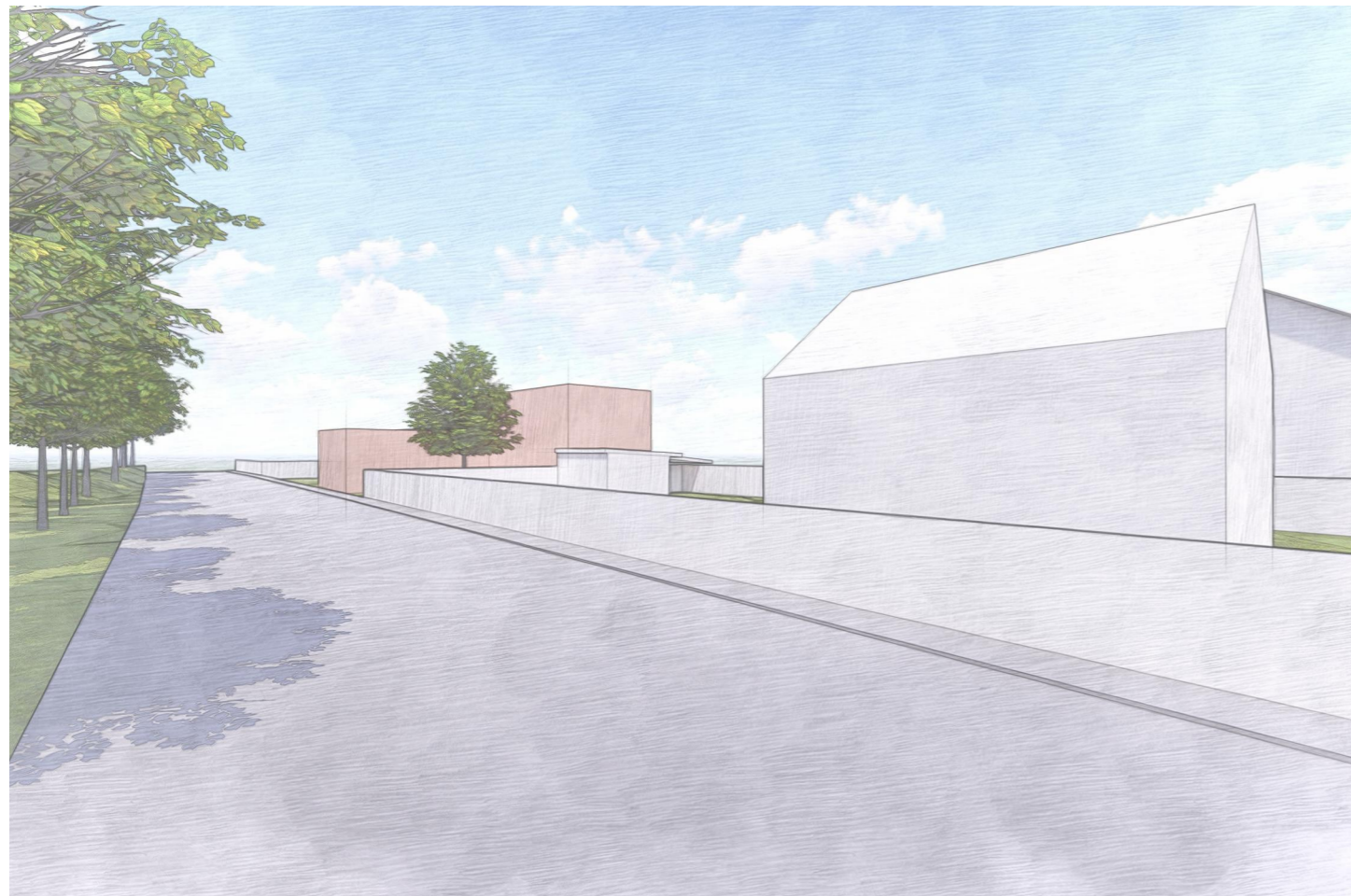
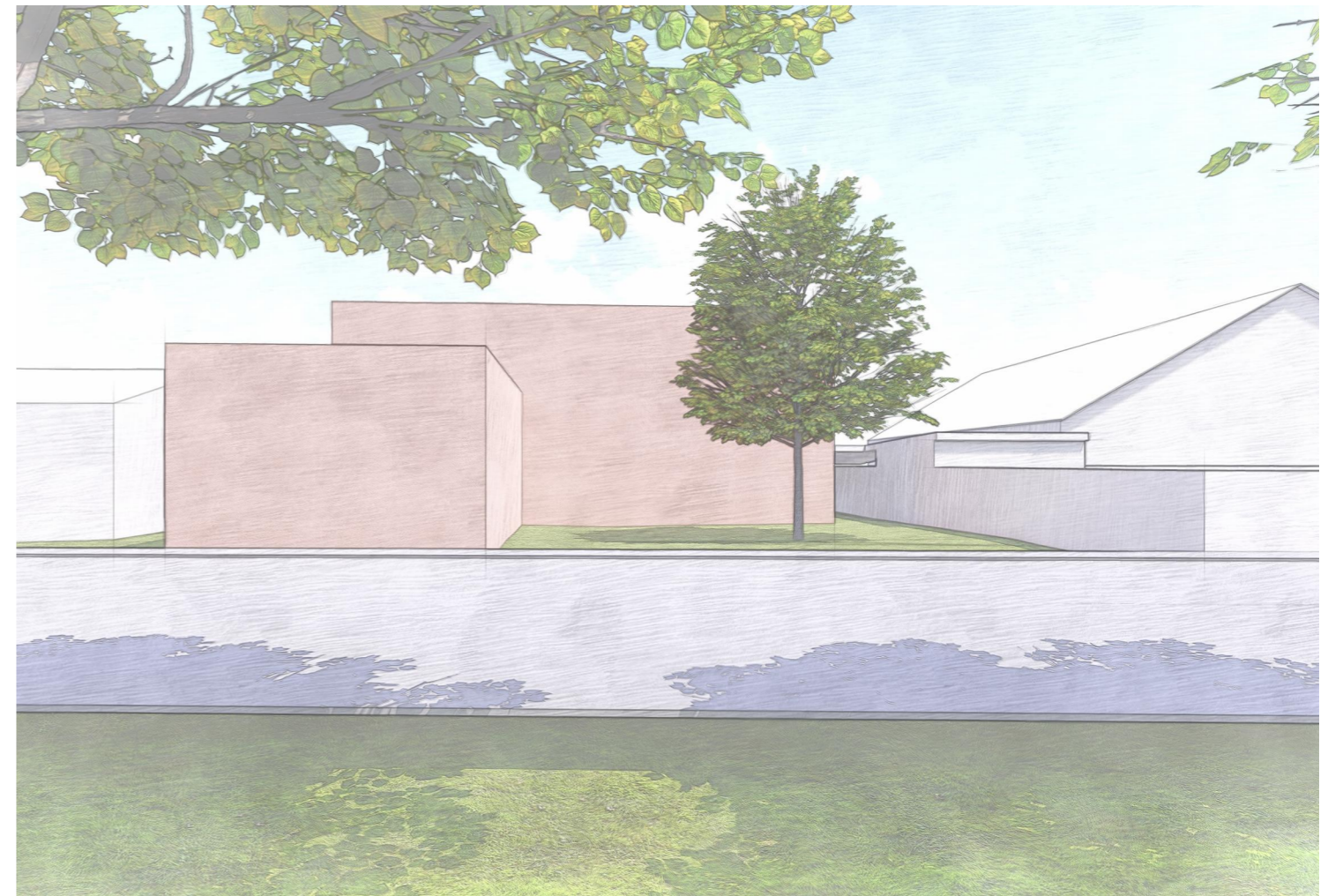
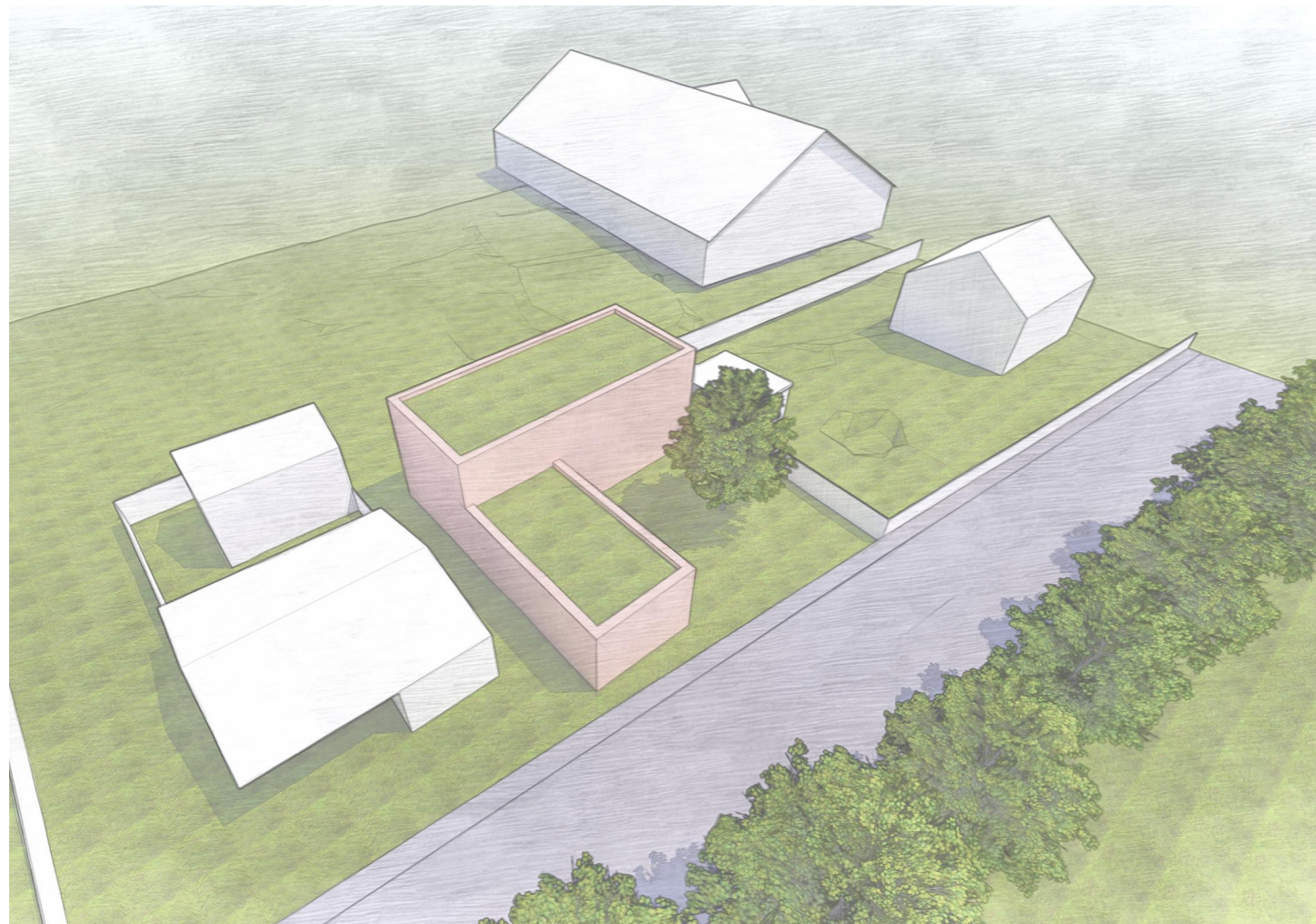
OZNAČENÍ	PLOCHA [m²]
kavárna	40,1
komunitní prostor	55,0
sklad	7,9
sportspark-sklad	7,9
WC+zázemí	16,9
zkušebna	26,9
CELKEM	154,7 m²

2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

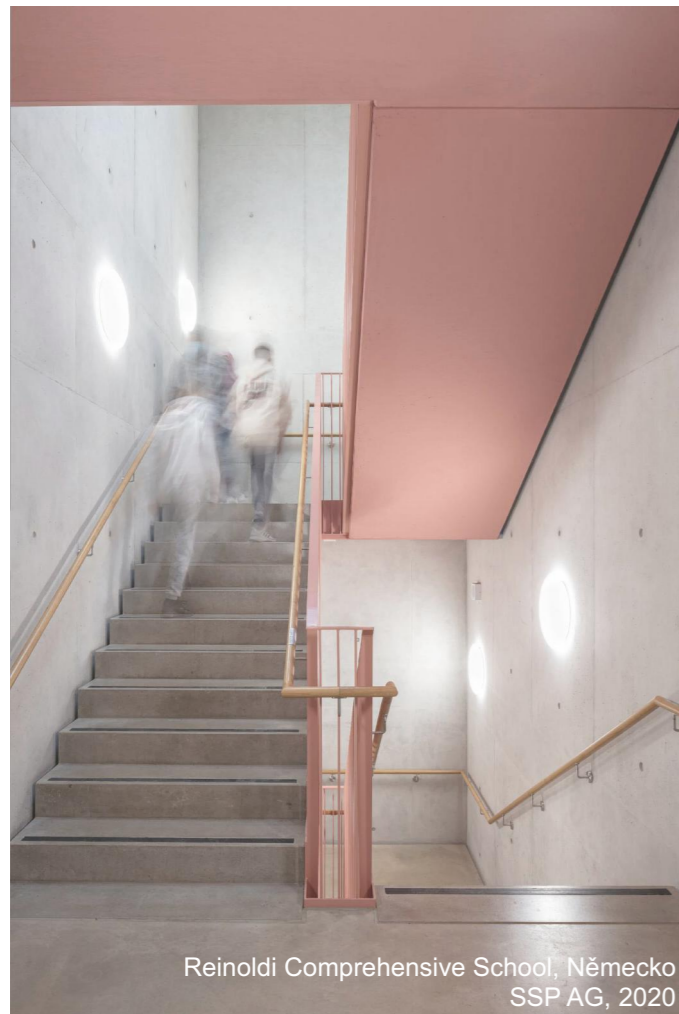
OZNAČENÍ	PLOCHA [m²]
ochoz	31,0
technická místnost	16,4
WC+zázemí	26,9
CELKEM	74,3 m²

PŘÍČNÝ ŘEZ_1:200









Reinoldi Comprehensive School, Německo
SSP AG, 2020



Společenské kulturní centrum SOKEC, Česká republika
caraa.cz, 2022



Rakkestad Culture School, Norsko
Oslo tre Architects + Fragment, 2021



Centre Paris Anim Jean-Michel Martial, Francie
EGA Erik Giudice Architects, 2022