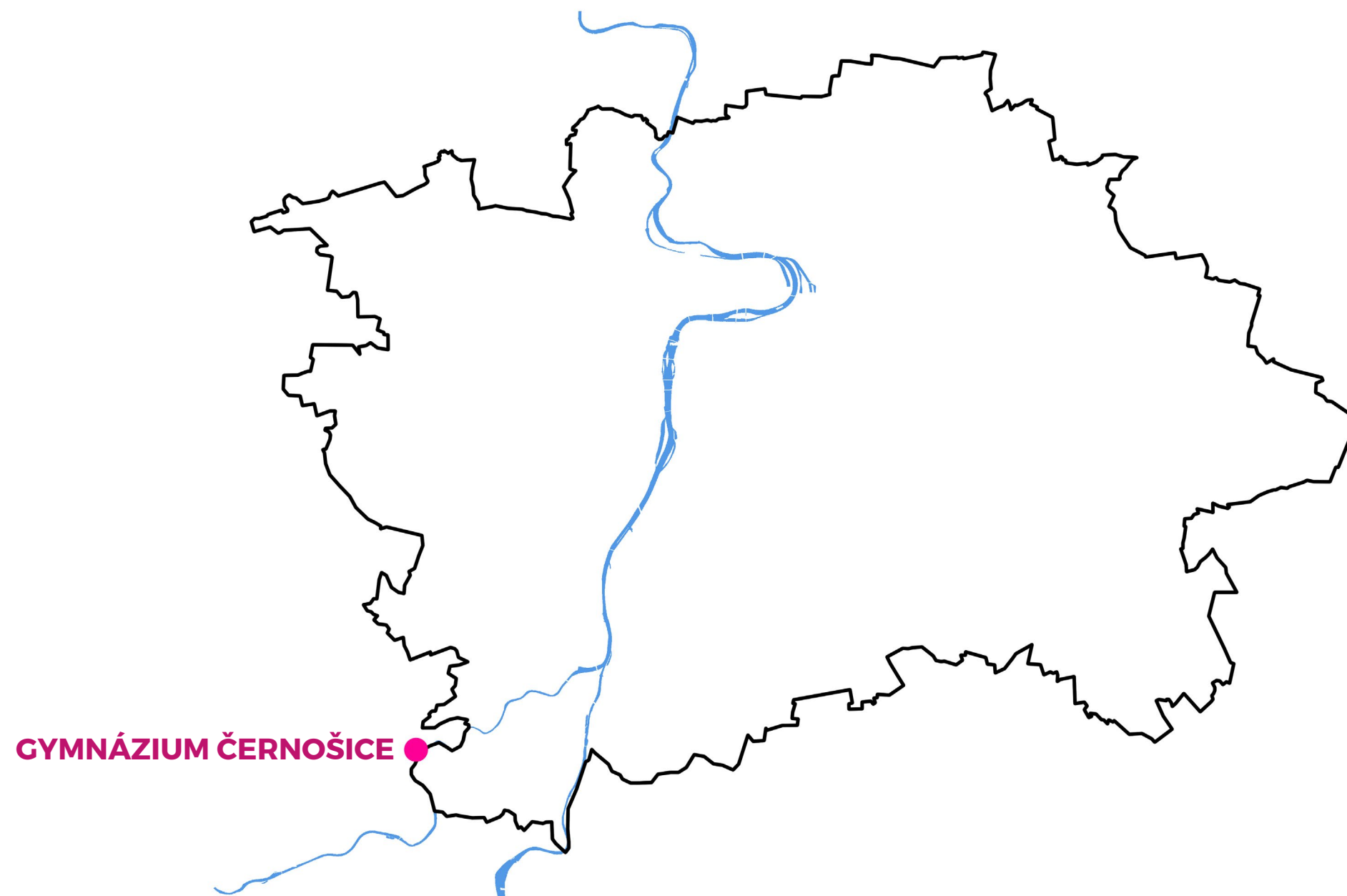




GYMNÁZIUM ČERNOŠICE

Objemová studie **GYMNÁZIUM ČERNOŠICE**

05 / 2022

ZADAVATEL:

Město Černošice
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Šimon Hradílek
e-mail: simon.hradilek@mestocernosice.cz
tel: 777 881 976

ZPRACOVATEL:

ra15, a.s.
Nádražní 1272/15
150 00 Praha 5
tel.: 257 217 217
e-mail: info@ra15.cz
www.ra15.cz

AUTORSKÝ TÝM:

Doc. Ing. arch. Radek Lampa
Ing. Libor Hrdoušek
Ing. arch. Tomáš Kroužil
Ing. arch. Kateřina Havlová
Ing. arch. Veronika Kovandová



Obsah

1	ANALÝZA	4
1.1	širší vztahy	5
1.2	okolní zástavba	7
1.3	územní plán	9
1.4	majetkoprávní vztahy	11
1.5.	problémová mapa	13
2	NÁVRH	14
2.1	varianta 1	14
2.1.2	situace	17
2.1.3	půdorysy	19
2.1.4	podélný řez	21
2.2	varianta 2	22
2.1.2	situace	25
2.1.3	půdorysy	27
2.1.4	podélný řez	29
3	DOPORUČENÍ PRO DALŠÍ FÁZE	30

1. Analýza

1.1 Širší vztahy

Řešené území se nalézá v obci Černošice, jižně od Prahy, na levém břehu řeky Berounky. Pozemek lemuje ulice Radotínská, která je hlavní spojnici Černošic s Prahou a okolními obcemi. Plánovaný obchvat Černošic by měl přinést do centra obce efekt zmírnění dopravy a tedy i pro budovu gymnázia zaručit komfortnější pěší vazby na centrum obce.

Doprava

Pozemek je kvalitně obslužen takřka všemi druhy dopravy. Automobilová obsluha se předpokládá z ulice Radotínská. Do centra Prahy je to cca 25 minut jízdy a do centra Černošic jen 3 minuty. Právě směrem do centra obce se předpokládá preference především pěší a cyklo dopravy. Pěšky je to pouze 9 minut chůze k železniční zastávce a do centra. Podél řeky Berounky vede frekventovaná cyklostezka, která může sloužit jako bezpečná a komfortní trasa do školy v případě, že se vyřeší a z kvalitní její propojení s areálem školy. Ze západní strany pozemek lemuje železniční trať. V situaci je naznačena trasa budoucí tratě, která svým násypem bude působit optickou bariéru pozemku ze západní strany.

Morfologie

Údolí řeky Berounky a Vltavy (nedaleko od jejich soutoku) poskytuje jedinečnou morfologii a příjemné klima v území. Z východní strany se krajina rozevírá v dlouhou údolí planinu až k protějšímu břehu Vltavy. Ze západní strany Černošice lemuje vysoký krajinný val s převážujícími lesy.

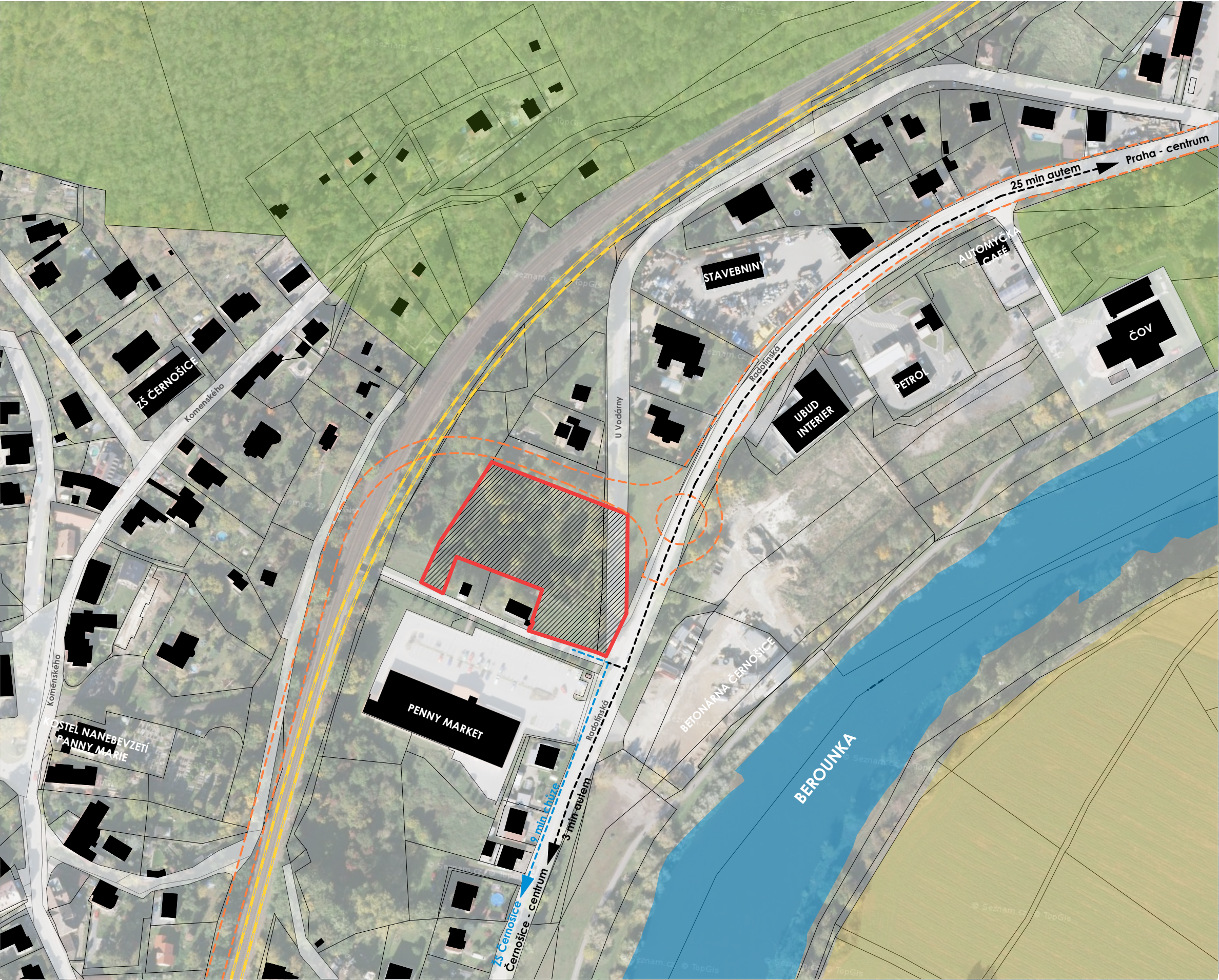
Okolní zástavba

Při vjezdu do Černošic se nalézá poměrně neforemné území s různorodou zástavbou, různých měřítek i funkcí.

Zeleň

Na pozemku se nalézají již vzrostlé náletové dřeviny. Jejich hodnotu bude nutné zvážit v dalších projektových fázích dendrologickým průzkumem, ale realizace gymnázia a tělocvičny jsou v rámci pozemku velkým zásahem a naprostá většina zeleně bude muset být vykácena. Okolní hustota zeleně odpovídá charakteru území, na západě se nalézá prudký svah s lesními plochami. Na východní straně za Berounkou se nalézají zemědělské plochy. Železniční trať a její val je lemován poměrně hustým porostem vzrostlých stromů, stejně tak pozemky okolní vilové zástavby.





- LEGENDA**
- DOTČENÉ ÚZEMÍ
 - Další řešená území
 - Okolní objekty
 - Katastrální situace
 - Plánovaný obchvat města
 - Plánovaná trasa železnice
 - Zpevněné plochy
 - Vodní plochy
 - Automobilová doprava
 - Cyklistická doprava
 - Pěší doprava

1.2 Okolní zástavba

Nejbližší okolí řešeného pozemku je velice rozmanité z hlediska funkce, ale i měřítka budov. Jedná se o roztroušenou a nesourodou zástavbu podél celého vjezdu do obce. Ze severu zde nacházíme stavebniny, čističku odpadních vod, automyčku, čerpací stanice a pár rodinných domů v pásu zeleně podél železniční tratě.

Výšky objektů se při podlažnosti 2.NP - 3.NP pohybují okolo 9 m. Výrazným prvkem v území je místní betonárka u řeky Berounky. Nejvyšším objektem v okolí je budova Ubud Interier. Největší svou plochou naopak působí budova Penny Marketu přímo sousedící s řešeným územím.

Dle územního plánu není definován přesný výškový limit pro území. Ovšem budovy mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví a maximální přípustná výška musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby.

Závěry

Návrh školy musí výškově odpovídat svému okolí, které je značně neukotvené. Nicméně se jedná obecně o nižší zástavbu, která nepřekračuje 3.NP a v údolí řeky Berounky se nenalézají žádné výškové dominanty. Celková hladina zástavby tak obecně splývá s okolní krajinou a vyššími stromy. Lze konstatovat, že navrhovaný objekt by měl být podobného charakteru a nevytvářet v území výškovou dominantu.



budova Penny Marketu



budova Ubud interier



areál betonárky Černošice



vilová zástavba v okolí



čerpací stanice Petrol s automyčkou



areál stavebnin



- LEGENDA**
-  DOTČENÉ ÚZEMÍ
 -  Obytná zástavba
 -  Občanská vybavenost
 -  Technické a skladové objekty

1.3 Územní plán

Funkční využití

Územní plán definuje funkční využití oblasti jako OV/Z - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, v záplavovém území, pro které jsou definovány tyto využití:

Hlavní využití:

Stavby a pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu.

Přípustné využití:

Stavby a pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum.

Služební byt (například byt správce) jako součást hlavní stavby do max. 20 % podlahových ploch stavby, o výměře maximálně 100 m²

Vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavním využitím plochy

Veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, parky, prostory přístupné každému bez omezení)

Nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy

Nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí podzemní umístění) pro zajištění funkčnosti plochy

Nepřípustné využití:

Veškeré takové využití a veškeré takové stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití (například stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, výroba, zemědělství, apod.).

Veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují či zhoršují užití sousedních staveb,

pozemků nebo ploch, a životního prostředí. Vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěnost hlavní stavbou může být maximálně 50 %
- podíl zeleně musí být minimálně 25 % z celkové plochy pozemku
- odstavná a parkovací stání musí být řešena jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, v souladu s normovými hodnotami
- plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné
- změny dokončených staveb spočívající v navýšení kapacity stavby nebo navýšení dopravy v klidu jsou možné, pokud podmínky prostorového uspořádání splní stavba na zastavěném stavebním pozemku jako celek
- Podmínky pro stavby občanského vybavení pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, tělovýchovu a sport, ochranu obyvatelstva, kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu:
 - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
 - maximální přípustná výška staveb hlavních musí být přizpůsobena výšce okolní stávající zástavby
- Podmínky pro ostatní stavby:
 - hlavní stavby mohou mít nejvýše tři nadzemní podlaží nebo dvě nadzemní podlaží a podkroví, podzemní podlaží není touto podmínkou vyloučeno
 - maximální výška hlavních staveb je 10,5 m
 - maximální výška vedlejších staveb je 5 m.
- trafostanice musí být umístovány tak,

aby konstrukce s umístěním elektrického zařízení byla nad úrovní záplavy Q 100.

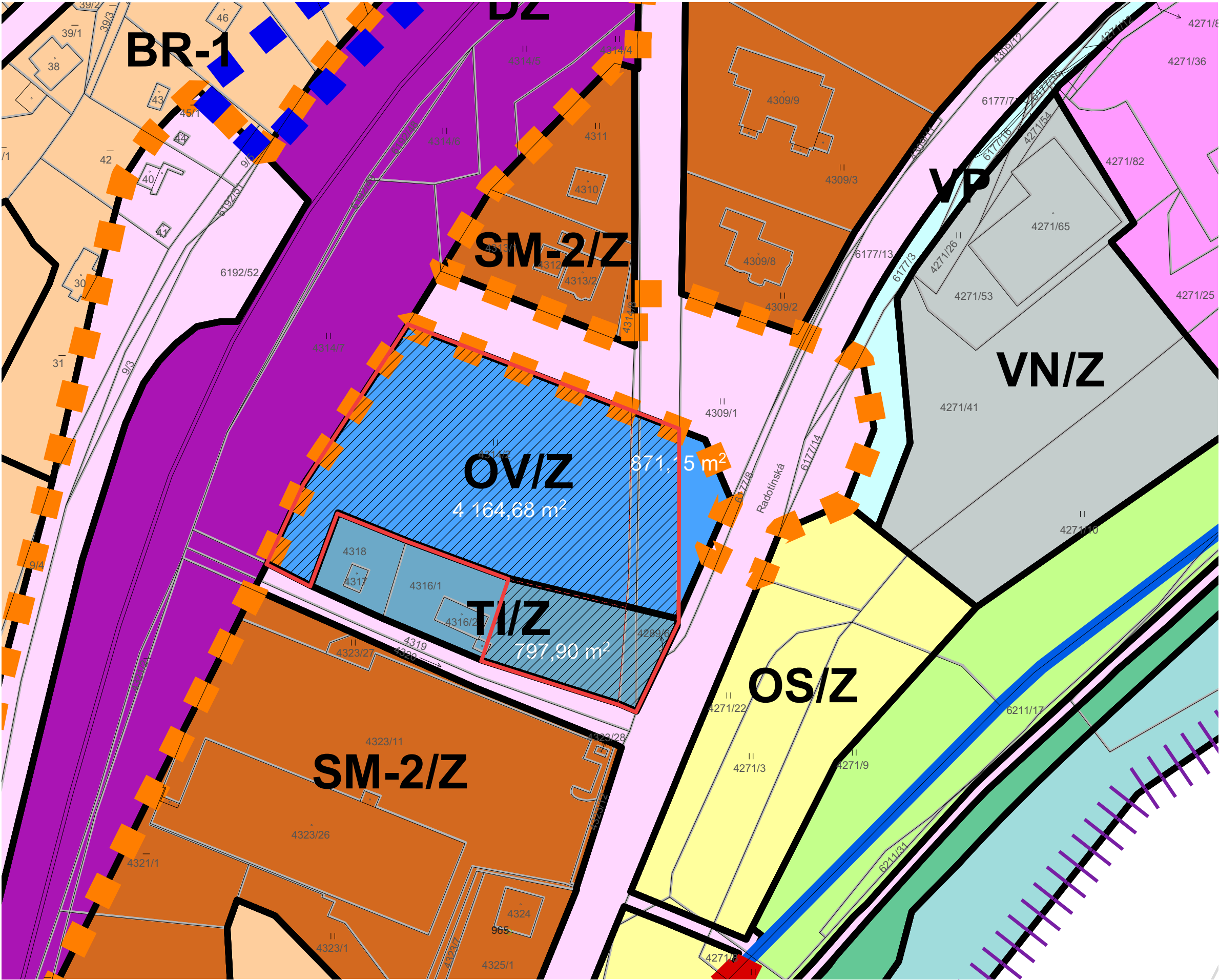
• oplocení nebude bránit svojí konstrukcí a stavebním provedením průtoku vody. Přípustné je oplocení, které bude možno opakovaně demontovat nejdéle do 12 hodin po vyhlášení II. stupně povodňové aktivity.

Závěry

Záměr budovy gymnázia je v souladu s funkční plochou platného územního plánu. Část pozemků investora je na ploše TI/Z, která neumožňuje umístění jakýchkoliv staveb či parkovacích stání. Tyto plochy je v návrhu nutné využít pouze jako příjezdové komunikace či pobytové plochy se zelení.

Hlavními podmínkami návrhu, které musí budova gymnázia splňovat a její umístění na pozemku jsou následující:

- zastavěnost pozemku max. 50 %
- podíl zeleně min. 25 % z plochy pozemku
- stavby mohou mít nejvýše 3 nadzemní podlaží a podkroví
- maximální přípustná výška staveb musí být přizpůsobena výšce okolní zástavby



LEGENDA	
	DOTČENÉ ÚZEMÍ
	Plochy bydlení v rodinných domech s možností situování drobných provozoven, základní vybavenosti a služeb, v záplavovém území
	Plochy dopravní infrastruktury- pozemní
	Plochy dopravní infrastruktury- drážní
	Plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura v záplavovém území Zastavěnost hlavní stavbou: max. 50% Podíl zeleně: min. 25%
	Plochy občanského vybavení- sportu a rekreace v záplavovém území
	Plochy smíšené obytné v záplavovém území
	Plochy technické infrastruktury- inženýrské sítě v záplavovém území Podíl zeleně: min. 25%
	Plochy smíšené nezastavěného území- zeleň nízká, louky, pastviny

1.4 Majetkoprávní vztahy

Záměr vybudování budovy gymnázia a tělocvičny je navržen na pozemcích investora - obec Černošice. V místě jsou mírně problematické majetkoprávní poměry, vzhledem k nevhodné parcelaci v místě a záměru budoucího obchvatu města jsou tak pozemky hůře využitelné.

Pozemky investora:

4314 / 2 - pozemek o výměře 5871,93 m² je hlavní plochou pro vybudování záměru. Jedná se ovšem o pozemek, jehož severní část je určena pro trasu obchvatu a jeho jižní část je na funkční ploše TI/Z, tedy s těmito částmi nelze pro návrh uvažovat.

4289/1 - pozemek místní komunikace, který obsluhuje okolní vilovou zástavbu, ale po vybudování obchvatu bude jejich napojení řešeno jiným způsobem, pozemek lze tedy využít pro záměr budovy gymnázia.

Pozemky soukromých osob:

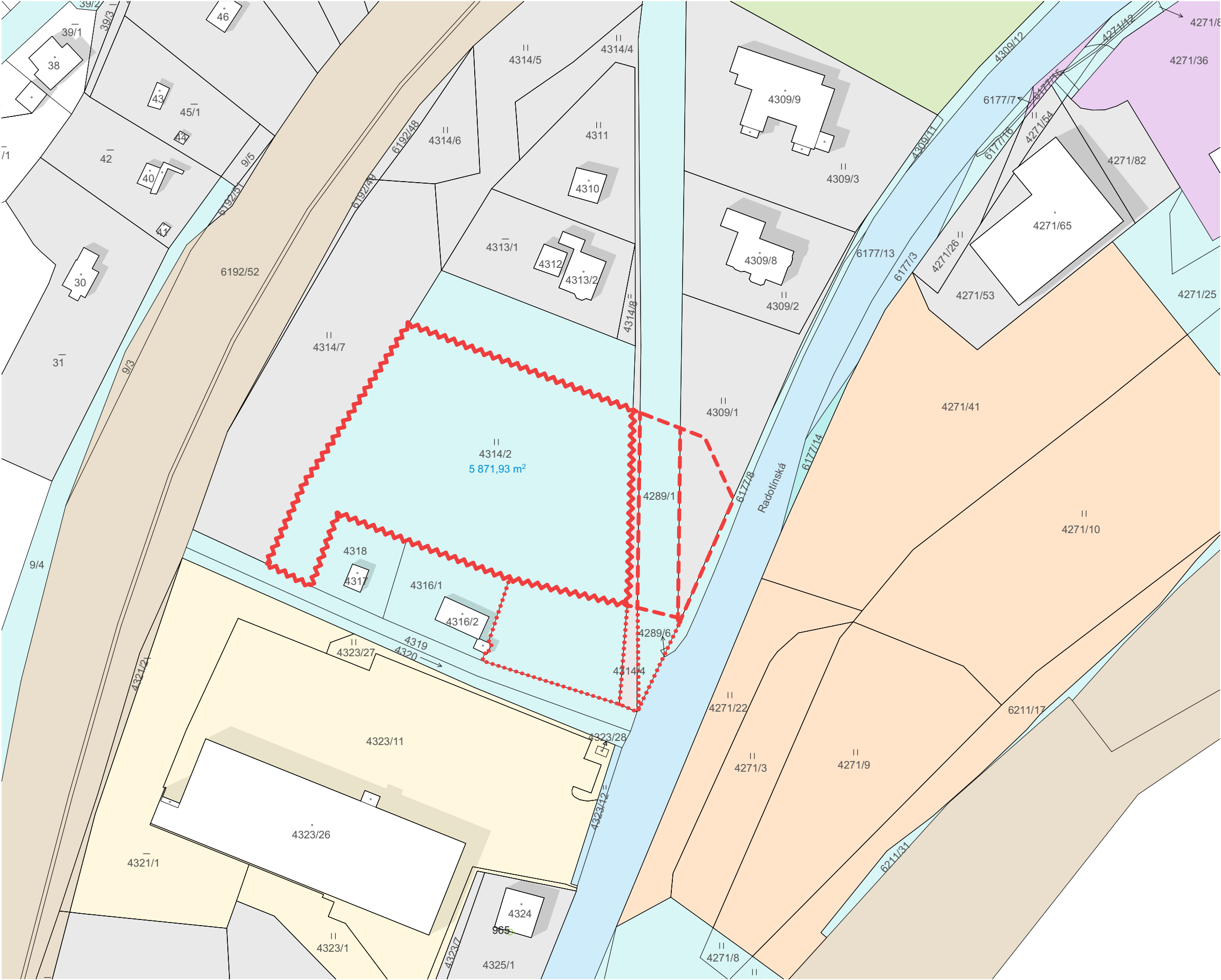
4314/4 - jedná se o pozemek úzkého pruhu zeleně, který zásadně ovlivňuje záměr budovy gymnázia, protože odděluje 2 investorovi pozemky

4309/1 - trojúhelníkový pozemek podél komunikace v ulici Radotínská. Tento pozemek je zásadní pro vybudování obchvatu obce a tím pádem jeho jižní část bude vhodná pro rozšíření pozemků gymnázia a jeho ploch.

Závěry

Pro budovu gymnázia a realizovatelnost i vzhledem k podmínkách územního plánu a prostorového uspořádání, je nutné zajistit odkup pozemků nebo směnu za pozemek 4314/4. Tento úzký pruh je zcela zásadní a je nutné jej získat do majetku města, aby bylo možné využít i plochy pozemku 4289/1.

Hlavním úkolem pro následující projektové fáze záměru je zajistit jasné majetkoprávní vztahy, aby návrh mohl vycházet z jasných limitů. Z částí pozemku 4309/1 není v současné době počítáno pro využití. Pozemek je ponechán jako prostorová rezerva, která by ale pomohla s komfortní rezervou splnit veškeré podmínky prostorového uspořádání územního plánu. Zároveň by škola měla více rozptylových ploch směrem do ulice Radotínská.



- LEGENDA
- ŘEŠENÝ POZEMEK INVESTORA

UVAŽOVANÉ POZEMKY V RÁMCI FUNKČNÍ PLOCHY OV/Z

UVAŽOVANÉ POZEMKY MIMO FUNKČNÍ PLOCHU OV/Z

MĚSTO ČERNOŠICE

Středočeský kraj

Česká republika

ROKAL Praha, a.s.

VS PETROL s.r.o.

TALLWIDE s.r.o.

Ing. Jaroslav Klán

fyzické osoby
- 11
- objemová studie Gymnázium Černošice

1.5. Problémová mapa

Řešené území je poměrně složité co se týče limitů a vztahů s okolím. Pozice v údolí Berounky s sebou přináší nežádoucí vlivy a zároveň přítomnost technické a silniční infrastruktury značně omezuje budoucí výstavbu.

Celé řešené území se nalézá v záplavovém území Q100, což vyvolává důsledky do technického řešení budovy.

Velmi limitujícím faktorem je i trasa budoucího obchvatu obce, který vede přes severní část pozemku investora. Díky tomu bude budova zatížena hlukem a zároveň dopravní napojení pozemku bude muset být z ulice Radotínská přes místní obslužnou komunikaci podél jižní hranice pozemku.

Na západ od řešeného území vede trasa železnice, která má být v budoucnu rozšířena a přiblížit se k pozemku. Opět se jedná o komplikaci vzhledem k ochrannému pásmu železnice, které již nyní zasahuje na pozemek a zároveň se bude jednat o zdroj hluku v území.

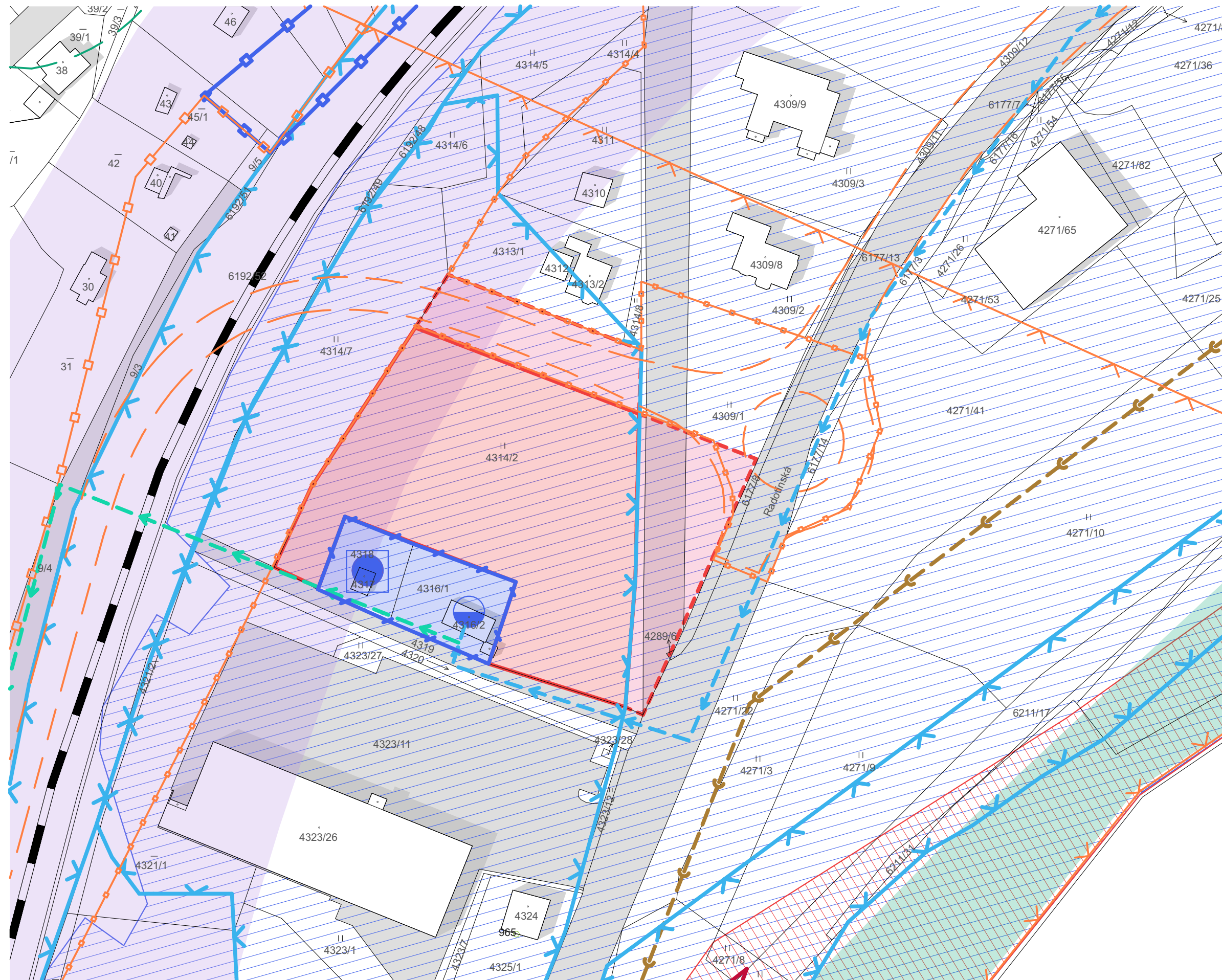
Jižně od pozemku se nachází vodní zdroj a k němu jsou vztažena ochranná pásma. Ochranné pásmo II.stupně přímo kopíruje oplocení vodního zdroje. Ochranné pásmo I.stupně pak zasahuje takřka na celý pozemek.

Na pozemku se nenachází žádné páteřní sítě technické infrastruktury, ale jsou v dosahu v okolních komunikacích.

Závěry

Návrh budovy a úpravy pozemku budou nejspíše zasahovat do několika ochranných pásem okolní dopravní a technické infrastruktury. V dalších projektových fázích návrhu bude nutné úzce koordinovat záměr právě s těmito dotčenými orgány - Vodoprávní úřad, Správa železnic, Povodí Vltavy.

Dále je nutné především vyřešit majetkoprávní vztahy v území, aby došlo k maximálnímu využití potenciálu pozemků obce. Změna územního plánu v jižní části pozemku z funkční plochy TI/Z na funkční plochu OV/Z by byla příhodná pro umístění parkovacích ploch či dalšího využití, ovšem toto řešení se jeví jako časově náročné a mohlo by způsobit zpoždění celé investice.

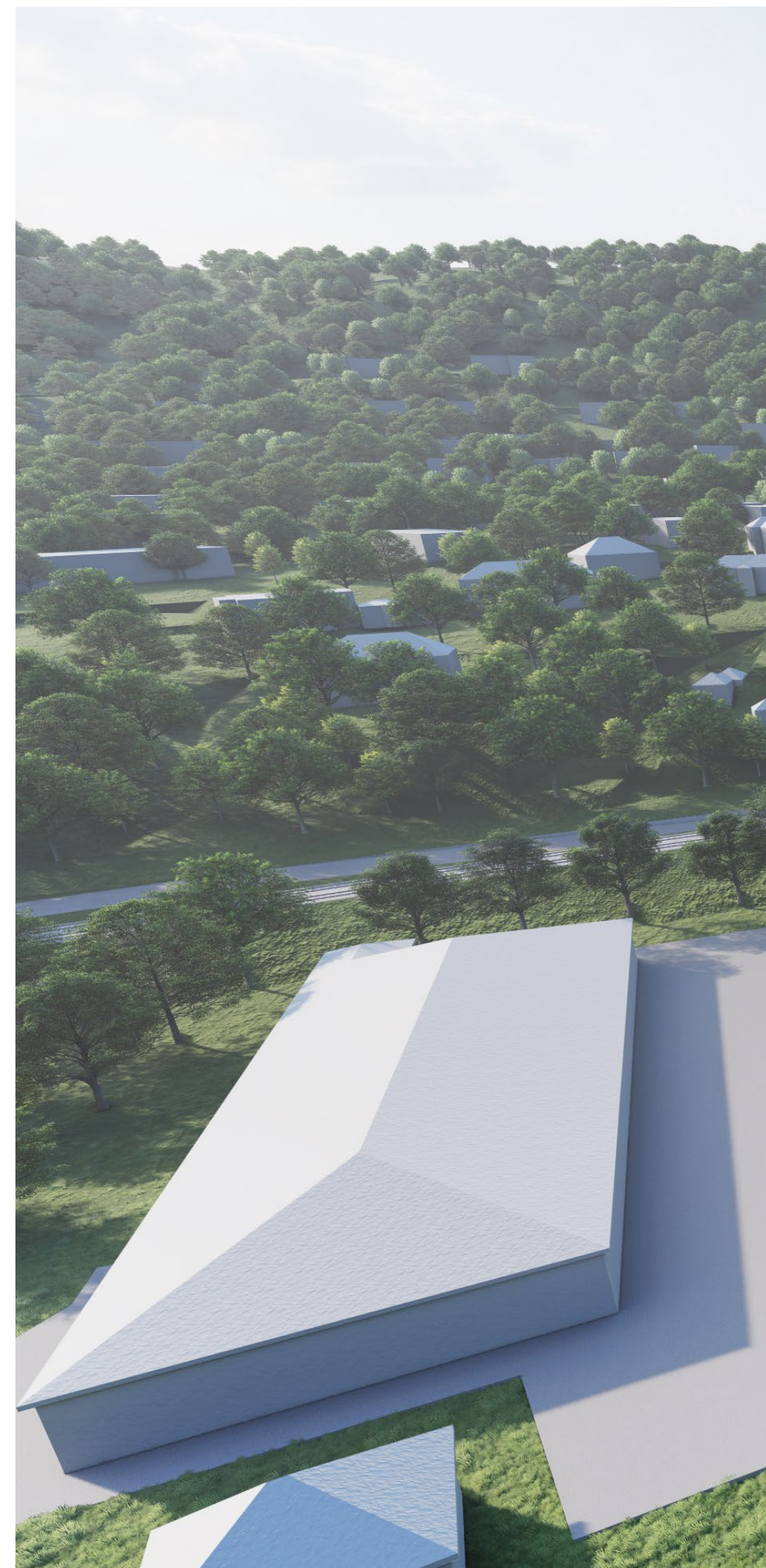


LEGENDA

- DOTČENÉ ÚZEMÍ
- Zpevněné plochy
- Zastavitelné plochy
- Plochy přestavby
- Plochy územních rezerv
- OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**
- Lokální biocentrum
- Lokální biokoridor
- OCHRANA POVRCHOVÝCH A PODZEMNÍCH VOD**
- Vodní zdroj
- Ochranné pásmo vodního zdroje I. stupeň
- Ochranné pásmo vodního zdroje II. stupeň
- OCHRANA PŘED POVODNĚMI**
- Zátopová oblast Q_{50}
- Zátopová oblast Q_{100}
- OCHRANA ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ**
- Archeologická oblast II. kategorie
- OCHRANA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**
- Dráha celostátní - osa dráhy
- Ochranné pásmo dráhy
- OCHRANA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
- Distribuční trafostanice
- Vodovodní přívaděč
- Přívod z čerpací stanice
- Čerpací stanice vodárenská
- Kanalizace splašková
- Radiové směrové spoje

2. Návrh

2.1 Varianta 1





2.1.1 Situace

Návrh varianty 1 spočívá v lineárním uspořádání budovy gymnázia. Typické podlaží je tedy trojtrakt se středovou chodbou a učebnami po obou stranách. Na jihozápadní straně jsou situovány kmenové učebny a na severovýchodní stranu jsou orientovány speciální učebny, kabinety a hygienické zázemí školy.

Lineární hmota gymnázia je umístěna podél delší hrany - jižní strany pozemku. Budova tak bude částečně odcloněna od silničního ruchu na obchvatu obce a zároveň bude vytvořena gradace hmot. Od nižší vilové zástavby na sever od pozemku hmoty graduji přes nižší hmotu tělocvičny s výškou 5,8 metru nad terénem a poté stoupá hladina střech až na 12,7 m, což je předpokládaná výška atiky budovy gymnázia.

Vjezd na pozemek je situován z jižní části, ze zklidněné komunikace. Příjezd na parkovací plochy je právě přes plochy TI/Z. Podél východní a severní hrany pozemku je pak navrženo parkovací stání o kapacitě 24 parkovacích stání pro gymnázium a tělocvičnu. Předpokládá se synergie provozu obou budov a tím pádem využití parkovacích ploch v jiném časovém režimu pro každou budovu zvlášť. Zásobování je vyřešeno samostatným vjezdem z jihozápadního rohu pozemku a v této části je vyhrazeno až 5 stání pro zásobování a obsluhu budov.

Hlavní vstup do budov je orientován z východní strany a to právě s orientací k řece a k budoucí zklidněné komunikaci v ulici Radotínská. Ovšem v současné situaci je počítáno s příchodem pěších z jižní strany, kde je umístěn předprostor školy na plochách TI/Z. Součástí objemové studie není návrh okolních zpevněných ploch. V rámci návrhu obchvatu a zklidněné ulice je nutné koncepci veřejných ploch zahrnout i do návrhu školního areálu a zvážit rozložení

zpevněných, nezpevněných a parkovacích ploch.

Etapizace výstavby areálu předpokládá, že první bude realizována budova gymnázia o kapacitě 12 kmenových tříd. Současně s tím musí být vybudováno celé podzemní podlaží a technické zázemí budovy. II. etapa představuje přístavbu budovy v západní části o kapacitě 4 kmenové třídy. Přistavěno bude 2. a 3.NP a pod přístavbou vzniknou krytá stání pro zásobování. Poslední etapou by měla být tělocvična s propojovacím krčkem do komunikačního jádra gymnázia v 1.PP.

Základní bilance

Pozemek

Plocha uvažovaného pozemku
Zastavěná plocha pozemku
Podíl zeleně

4 780,25 m²
2 360 m² (49,3%)
1 277,87 m² (26,7%)

Gymnázium

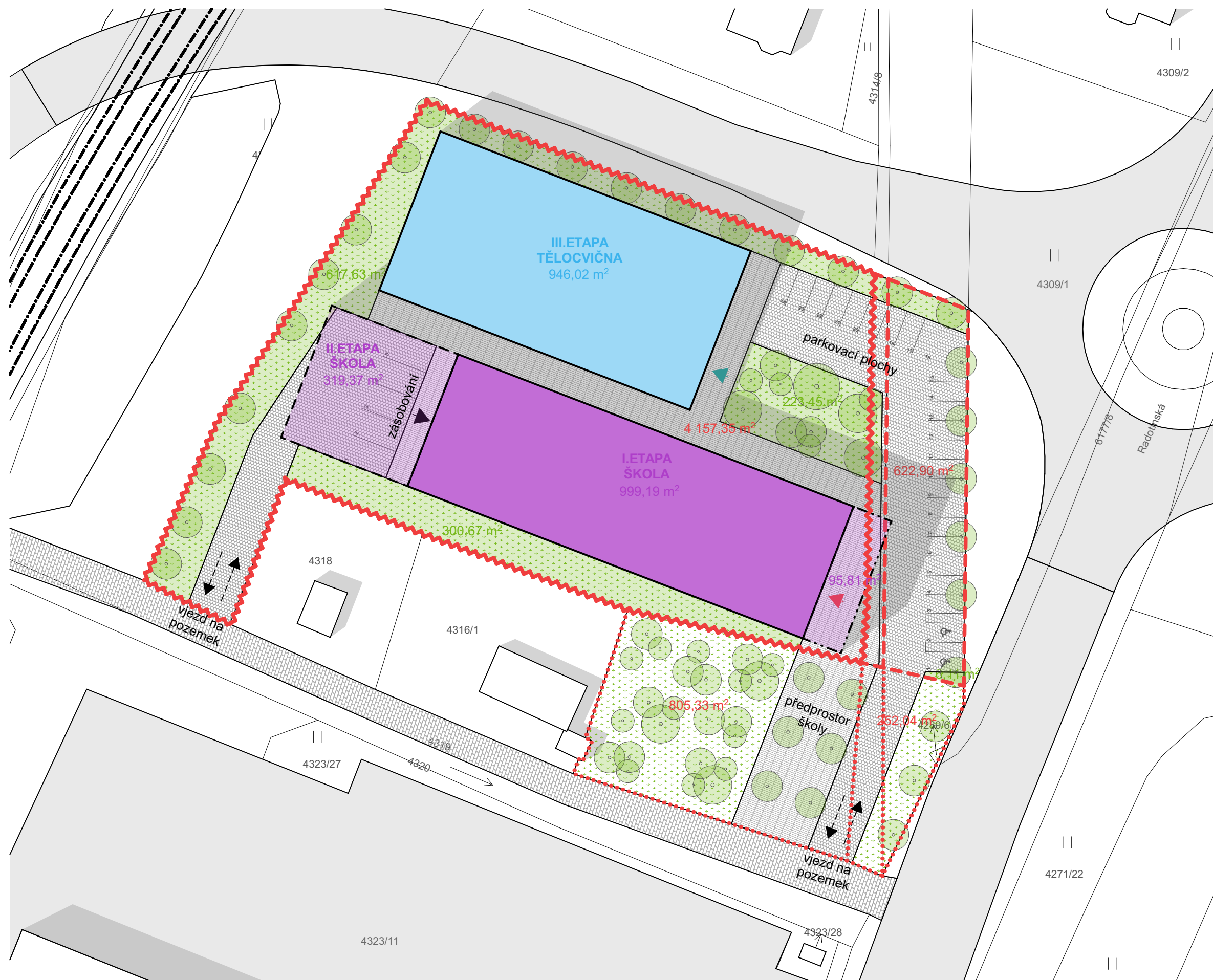
Počet podlaží
Plochy HPP podzemní
Plochy HPP nadzemní
Obestavěný prostor
Max. výška objektu

1 PP, 3 NP
999,2 m²
3 828 m²
18 892,24 m³
12,7 m

Tělocvična

Počet podlaží
Plochy HPP podzemní
Plochy HPP nadzemní
Obestavěný prostor
Max. výška objektu

1 PP, 1 NP
946 m²
946 m²
8466,7 m³
5,8 m



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | ŘEŠENÝ POZEMEK INVESTORA |
|  | UVAŽOVANÉ POZEMKY V RÁMCI FUNKČNÍ PLOCHY OVIZ |
|  | UVAŽOVANÉ POZEMKY MIMO FUNKČNÍ PLOCHU OVIZ |
|  | NAVRHOVANÝ OBJEKT GYMNAZIA |
|  | NAVRHOVANÝ OBJEKT TĚLOCVIČNY |
|  | Zpevněné plochy |
|  | Nezpevněné plochy |
|  | Hlavní vstup gymnázia |
|  | Zásobování gymnázia |
|  | Hlavní vstup tělocvična |
|  | Okolní objekty |
|  | Okolní zpevněné plochy |

2.1.2 Půdorysy

Dispoziční řešení budovy je zpracováno v detailu objemové studie a nedává tak jasnou představu o dispozicích, pouze je definováno provozní řešení budov s hlavními vazbami a představou o jedné z variant uspořádání kmenových tříd, speciálních tříd, komunikací a zázemí budov.

Stavební program budovy vychází ze základního parametru počtu kmenových tříd a jejich kapacit.

Návrh počítá se 16 kmenovými třídami a k tomu jsou adekvátně navrženy kapacity specializovaných tříd. Jedná se o učebny:

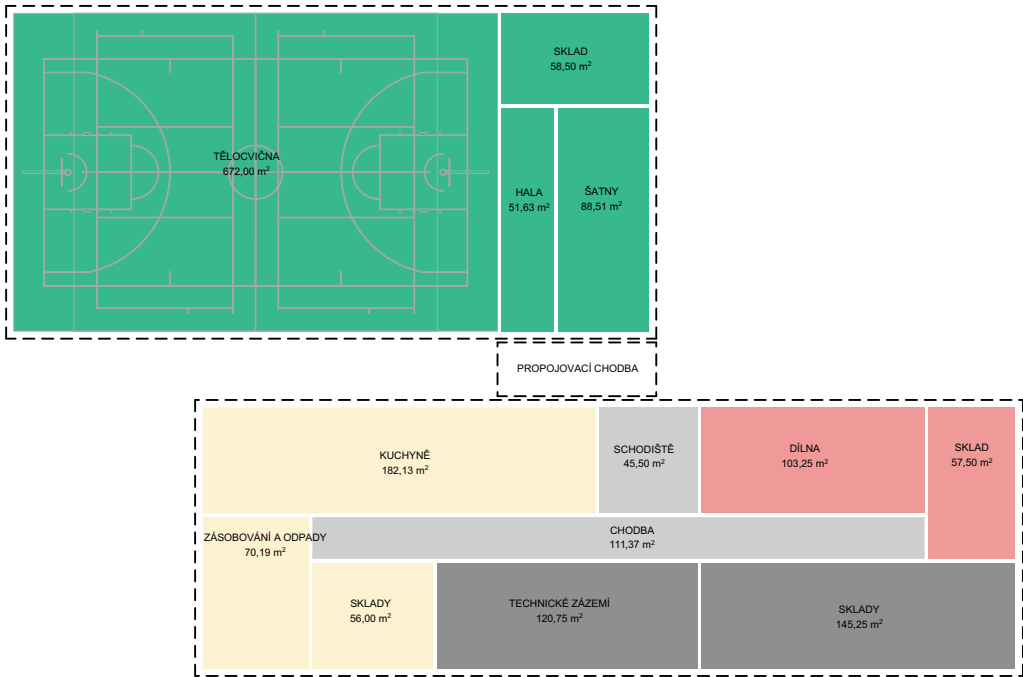
- biologie
- fyzika /chemie
- výtvarný ateliér
- hudební učebna
- učebna IT
- jazykové učebny
- dílnu se skladem

Navrženo je také zaměstnanecké zázemí obsahující kabinety učitelů na každém patře. Administrativní zázemí je umístěno v 1.NP, jedná se o prostory ředitelny, zástupce ředitele, sekretariátu, sborovny apod... Byt školníka je samostatně přístupnou jednotkou v rámci budovy. Stavební program zahrnuje i prostory jídelny, která by měla pohodlně obsloužit kapacitu školy ve 3 fázovém provozu. Samotná kuchyně je umístěna v 1.PP společně s technickým zázemím, sklady a dílnou.

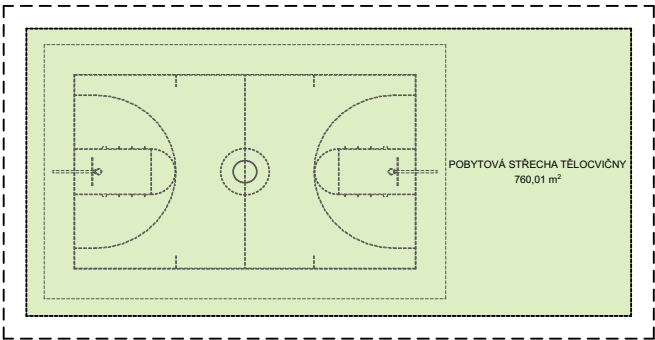
Budova tělocvičny je navržena jako zapuštěná do terénu kvůli urbanistické koncepci a gradaci výškové hladiny střech. V podzemním podlaží se nachází hrací plocha, šatny a sklady. V nadzemním podlaží pak vstupní hala, zázemí / bistro a tribuna s výhledem na hrací plochu.



Půdorys 1.PP



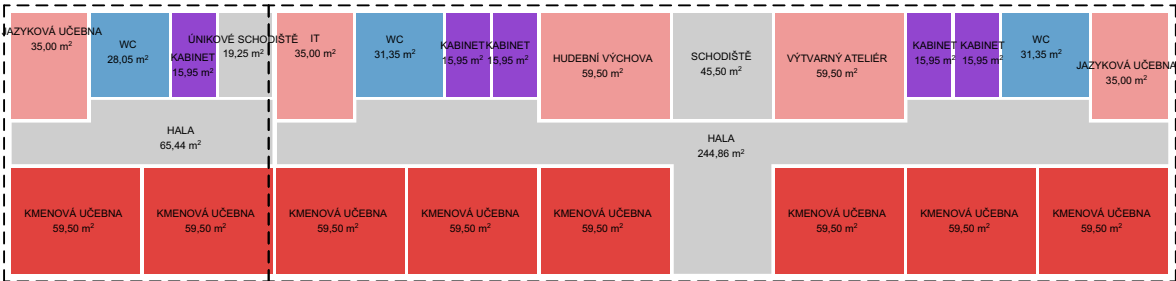
Půdorys 2.NP



Půdorys 1.NP

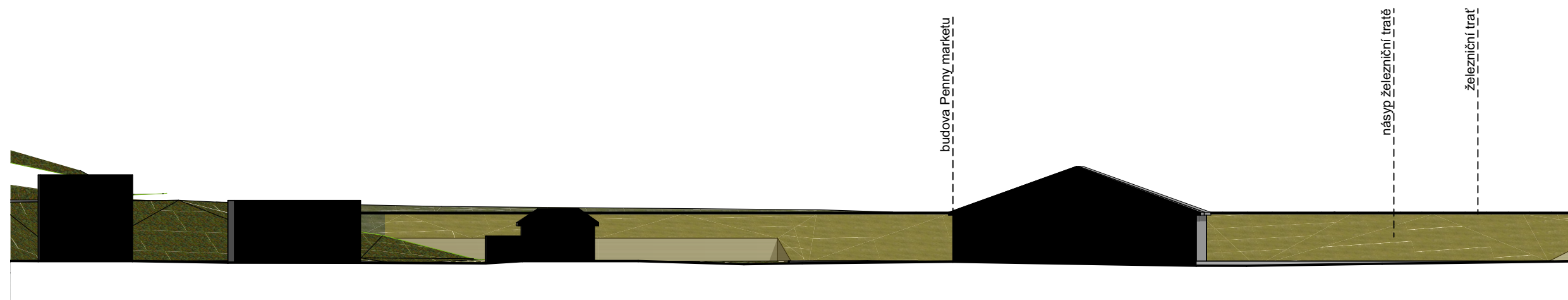


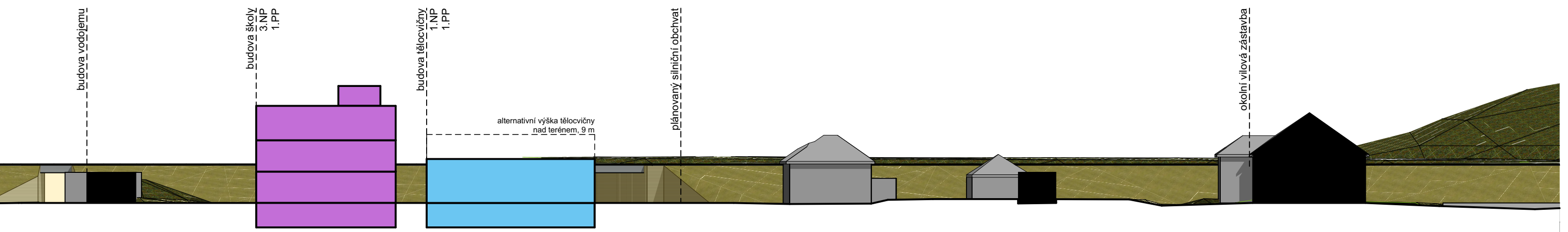
Půdorys 3.NP



2.1.3 Podélný řez územím

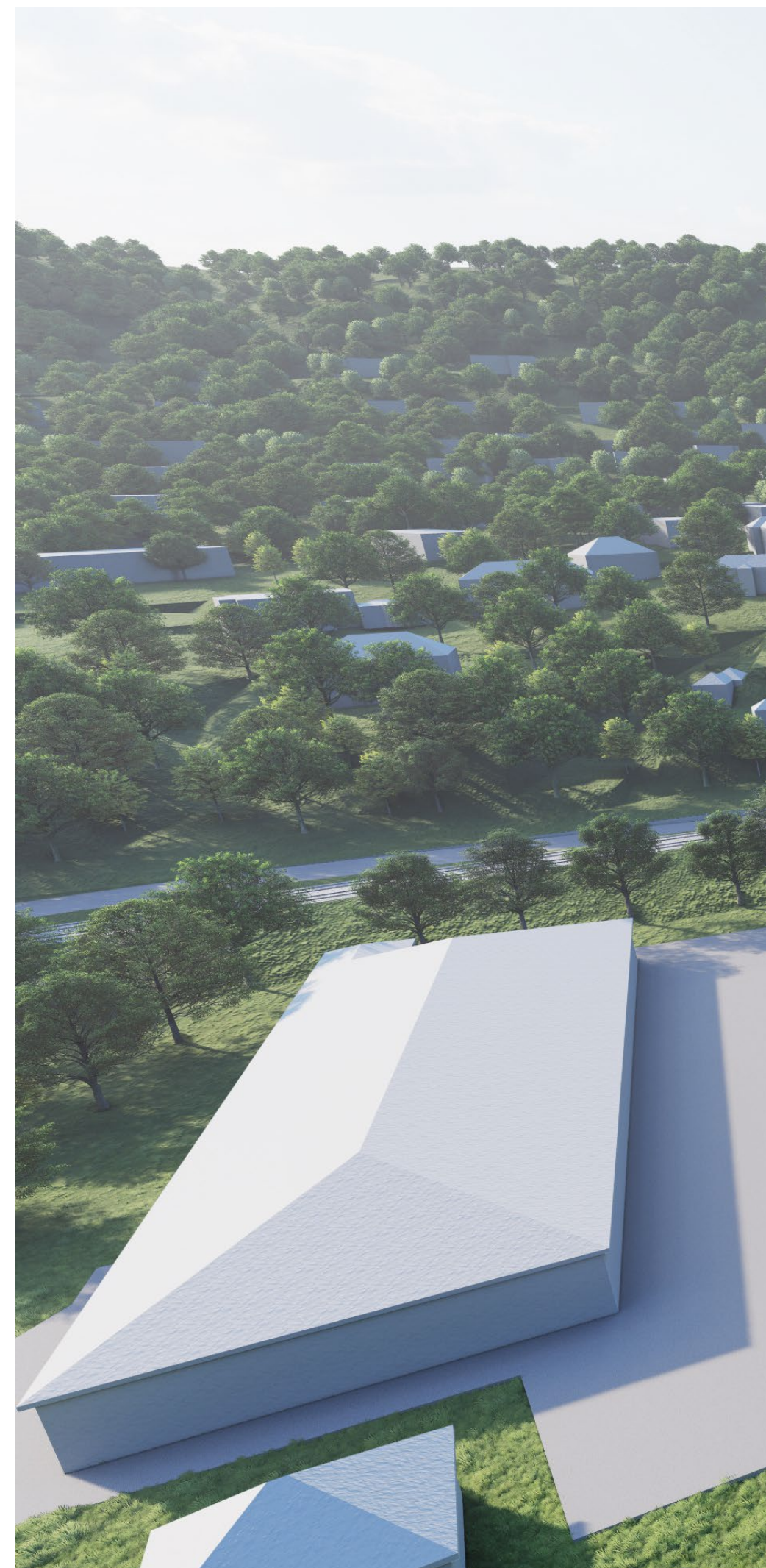
Podélný řez je veden řešeným pozemkem rovnoběžně s ulicí Radotínská. Hlavním pozorovaným jevem na řezu je výšková hladina střech a umírněnost navrhovaných objektů gymnázia a tělocvičny. I při výšce atiky cca 12,7 metru budova gymnázia nikterak nevychází v území a nevytváří výškovou dominantu. I vzhledem k poměrně roztroušené zástavbě v území lze konstatovat, že právě taková výška neomezuje okolní stavby a nebrání žádným podstatným výhledům či celkovým pohledům na území.





2. Návrh

2.2 Varianta 2





2.2.1 Situace

Návrh varianty 2 spočívá v atriovém uspořádání budovy gymnázia. Typické podlaží tvoří 2 menší a propojená atria, okolo kterých se nalézá ochoz a veškeré učebny i zázemí. Na jihovýchodní a jihozápadní straně jsou situovány kmenové učebny a na severovýchodní a severozápadní stranu jsou orientovány speciální učebny a kabinety.

Obe hmoty jsou umístěné co nejbližší severní hrany pozemku, podél budoucího obvodu obce. Dochází tak k uvolnění jižní slunné části pozemku pro předprostor školy, parkovací plochy a komunikace. Podél severní, východní i západní strany pozemku jsou navrženy zelené plochy se stromy pro co největší odclonění a snížení dopadů silniční a železniční dopravy.

Vjezd na pozemek je situován z jižní části, ze zklidněné komunikace. Příjezd na parkovací plochy je právě přes plochy TI/Z. Podél východní a severní hrany pozemku je pak navrženo parkovací stání o kapacitě 25 parkovacích stání pro gymnázium a tělocvičnu. Předpokládá se synergie provozu obou budov a tím pádem využití parkovacích ploch v jiném časovém režimu pro každou budovu zvlášť. Pro tuto variantu umístění hmot je příhodné navrhnout jednosměrný provoz v areálu školy. Pro zásobování je vyhrazen zásobovací dvůr v jihozápadním rohu budovy gymnázia. Je zde vyhrazena plocha pro obsluhu gymnázia i tělocvičny.

Hlavní vstup do budov je orientován z východní strany a to právě s orientací k řece a k budoucí zklidněné komunikaci v ulici Radotínská. Ovšem v současné situaci je počítáno s příchodem pěších z jižní strany, kde je umístěn předprostor školy na plochách TI/Z. Součástí objemové studie není návrh okolních zpevněných ploch. V rámci návrhu obchvatu a zklidněné ulice je nutné koncepci veřejných ploch zahrnout i

do návrhu školního areálu a zvážit rozložení zpevněných, nezpevněných a parkovacích ploch.

Etapizace výstavby areálu předpokládá, že první bude realizována budova gymnázia o kapacitě 12 kmenových tříd. Současně s tím musí být vybudováno celé podzemní podlaží a technické zázemí budovy. II. etapa představuje přístavbu budovy v jihozápadním rohu budovy gymnázia o kapacitě 4 kmenové třídy. Přistavěno bude 2. a 3.NP a pod přístavbou vzniknou krytá stání pro zásobování. Poslední etapou by měla být tělocvična s propojovacím krčkem do komunikačních koridorů gymnázia v 1.PP.

Základní bilance

Pozemek

Plocha uvažovaného pozemku
Zastavěná plocha pozemku
Podíl zeleně

4 780,25 m²
2 382,42 m² (49,8%)
1 325,55 m² (26,7%)

Gymnázium

Počet podlaží
Plochy HPP podzemní
Plochy HPP nadzemní
Obestavěný prostor
Max. výška objektu

1 PP, 3 NP
1172,79 m²
4 185,6 m²
20 913,9 m³
12,7 m

Tělocvična

Počet podlaží
Plochy HPP podzemní
Plochy HPP nadzemní
Obestavěný prostor
Max. výška objektu

1 PP, 1 NP
946 m²
946 m²
8466,7 m³
5,8 m



- LEGENDA
- ŘEŠENÝ POZEMEK INVESTORA

UVAŽOVANÉ POZEMKY V RÁMCI FUNKČNÍ PLOCHY OV/Z

UVAŽOVANÉ POZEMKY MIMO FUNKČNÍ PLOCHU OV/Z

NAVRHOVANÝ OBJEKT GYMNÁZIA

NAVRHOVANÝ OBJEKT TĚLOCVIČNY

Zpevněné plochy

Nezpevněné plochy

Hlavní vstup gymnázia

Zásobování gymnázia

Hlavní vstup tělocvična

Okolní objekty

2.2.2 Půdorysy

Dispoziční řešení budovy je zpracováno v detailu objemové studie a nedává tak jasnou představu o dispozicích, pouze je definováno provozní řešení budov s hlavními vazbami a představou o jedné z variant uspořádání kmenových tříd, speciálních tříd, komunikací a zázemí budov.

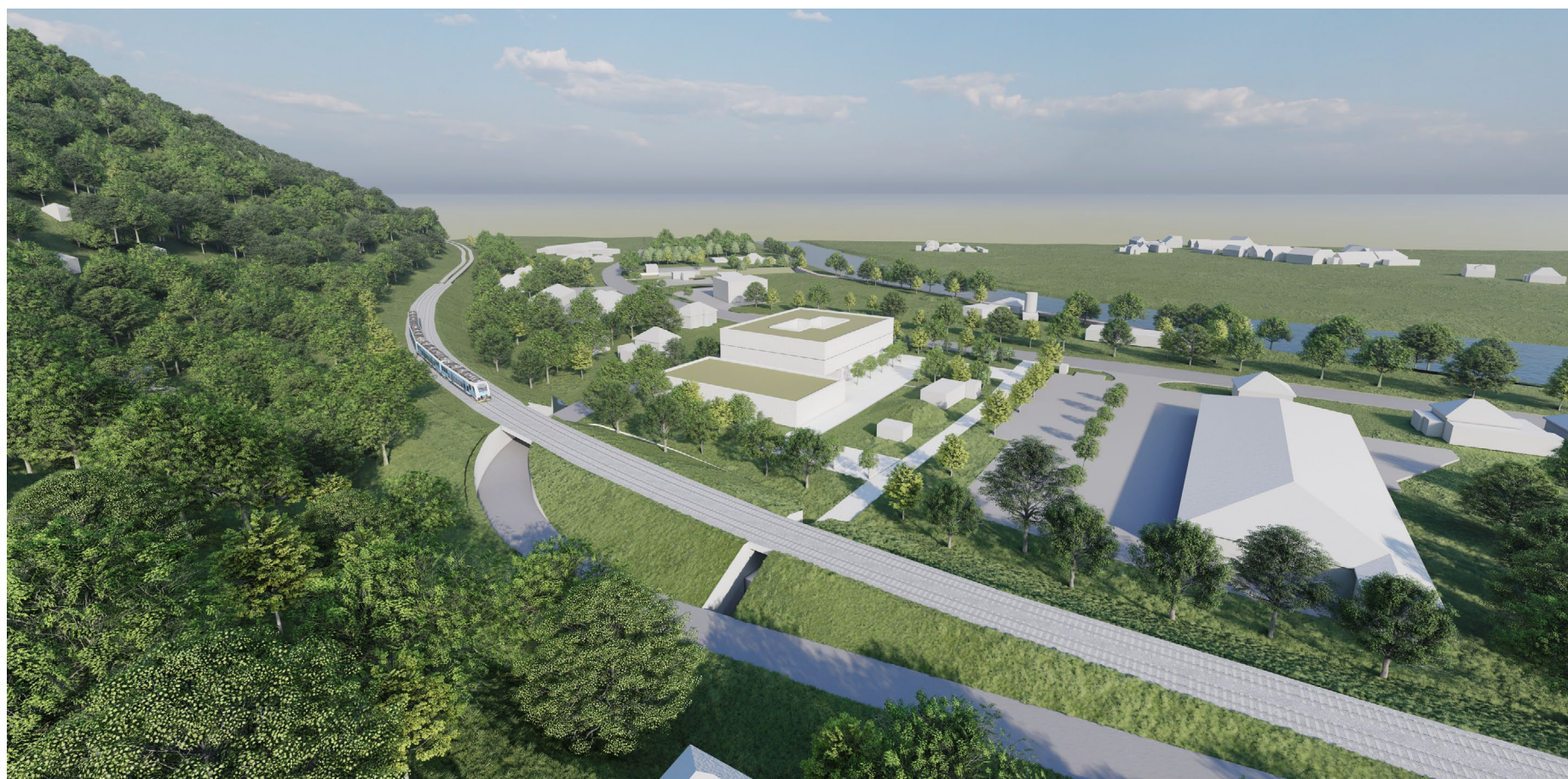
Stavební program budovy vychází ze základního parametru počtu kmenových tříd a jejich kapacit.

Návrh počítá se 16 kmenovými třídami a k tomu jsou adekvátně navrženy kapacity specializovaných tříd. Jedná se o učebny:

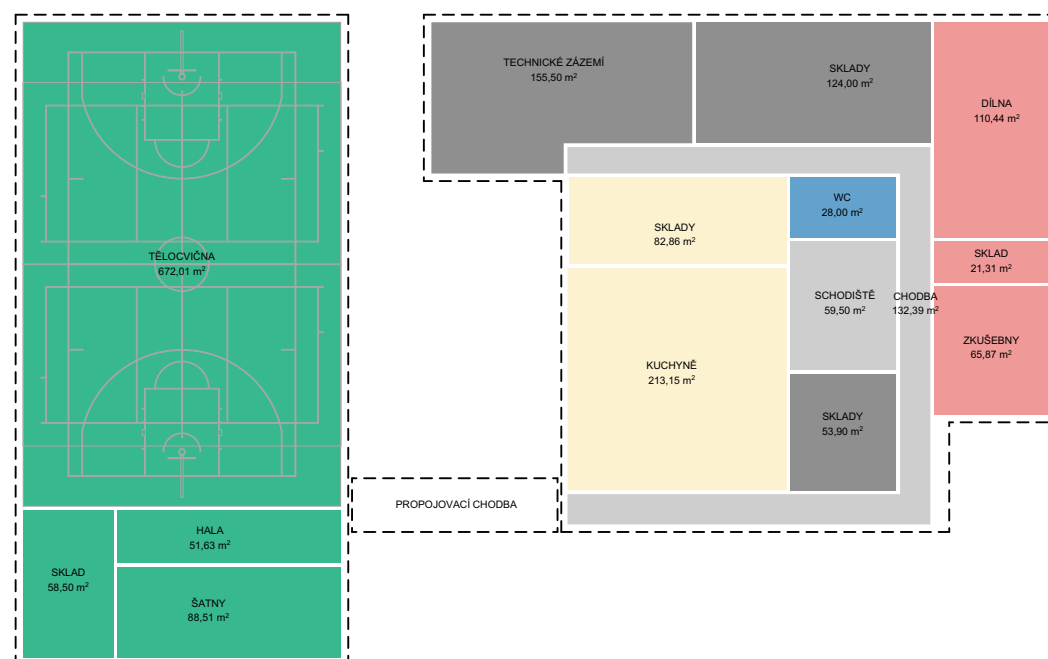
- biologie
- fyzika /chemie
- výtvarný ateliér
- hudební učebna
- učebna IT
- jazykové učebny
- dílnu se skladem

Navrženo je také zaměstnanecké zázemí obsahující kabinety učitelů na každém patře. Administrativní zázemí je umístěno v 1.NP, jedná se o prostory ředitelny, zástupce ředitele, sekretariátu, sborovny apod... Byt školníka je samostatně přístupnou jednotkou v rámci budovy. Stavební program zahrnuje i prostory jídelny, která by měla pohodlně obsloužit kapacitu školy ve 3 fázovém provozu. Samotná kuchyně je umístěna v 1.PP společně s technickým zázemím, sklady a dílnou.

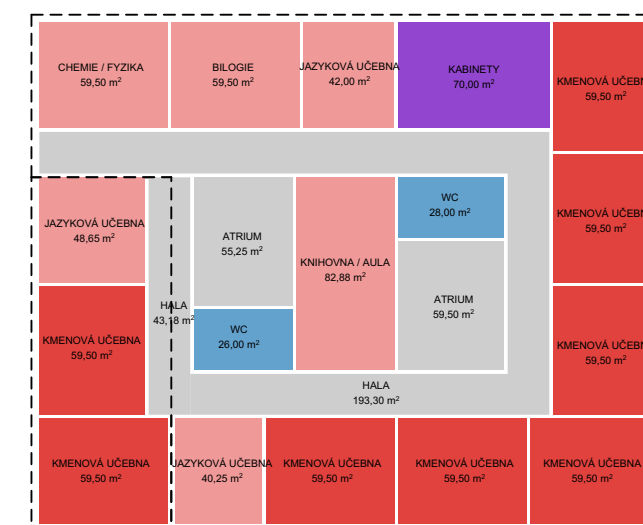
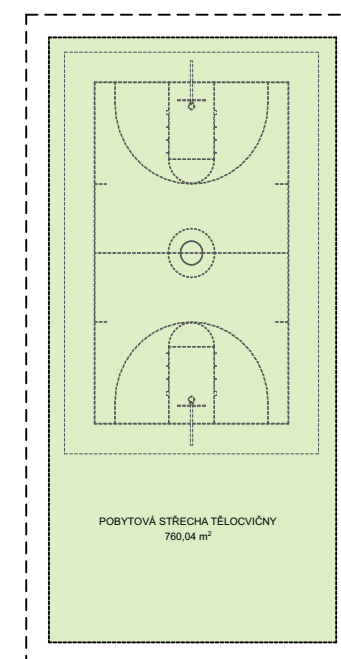
Budova tělocvičny je navržena jako zapuštěná do terénu kvůli urbanistické koncepci a gradaci výškové hladiny střech. V podzemním podlaží se nachází hrací plocha, šatny a sklady. V nadzemním podlaží pak vstupní hala, zázemí / bistro a tribuna s výhledem na hrací plochu.



Pūdorys 1.PP



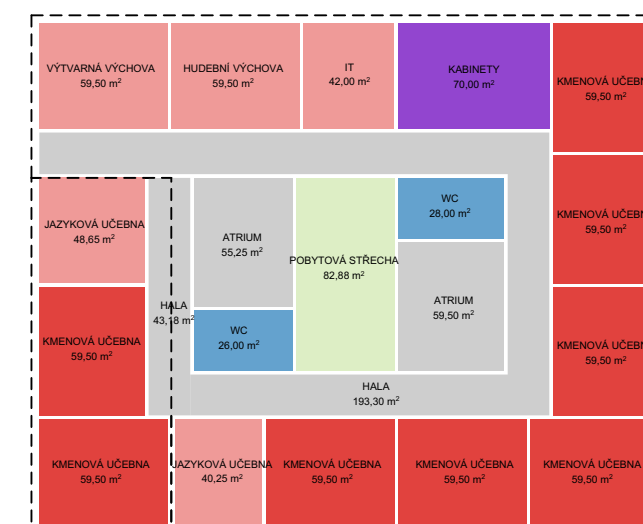
Pūdorys 2.NP



Pūdorys 1.NP

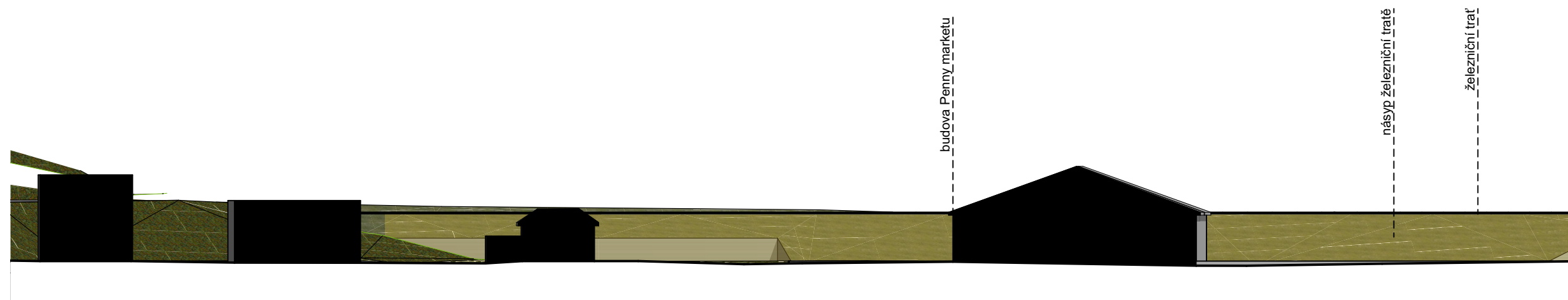


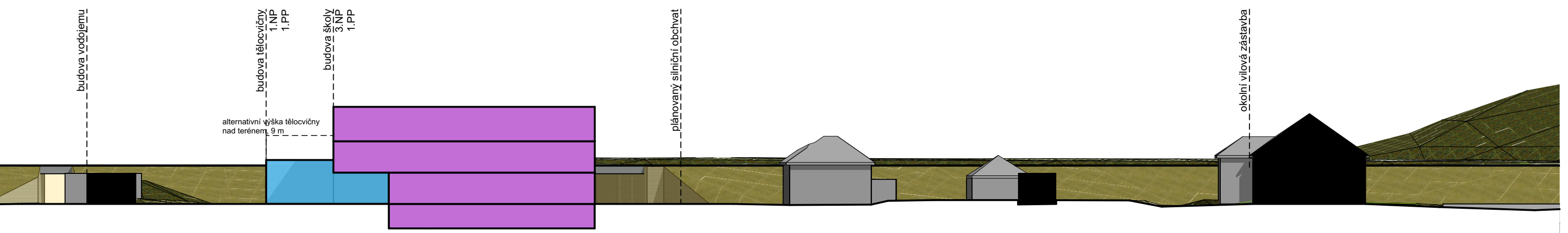
Pūdorys 3.NP



2.2.3 Podélný řez územím

Podélný řez je veden řešeným pozemkem rovnoběžně s ulicí Radotínská. Hlavním pozorovaným jevem na řezu je výšková hladina střech a umírněnost navrhovaných objektů gymnázia a tělocvičny. I při výšce atiky cca 12,7 metru budova gymnázia nikterak nevyčnívá v území a nevytváří výškovou dominantu. I vzhledem k poměrně roztroušené zástavbě v území lze konstatovat, že právě taková výška neomezuje okolní stavby a nebrání žádným podstatným výhledům či celkovým pohledům na území.





3. Doporučení pro další fáze

Majetkoprávní vztahy

Pro další fáze architektonické studie / architektonické soutěže a dále vypracování dokumentace pro územní řízení je zcela zásadní, aby v území byly urovnané majetkoprávní vztahy. Konkrétně je pro plánovanou kapacitu budov nutné, aby pozemek 4314/4 byl v části řešeného území ve vlastnictví investora. Dále část pozemku 4309/1 je příhodná pro napojení budovy gymnázia a celého areálu s ulicí Radotínská a vytvoření reprezentativních veřejných ploch.

Územní plán:

V současné podobě není podoba a prostorové limity územního plánu velkou komplikací. Nicméně lze doporučit, aby plocha TI/Z v jihovýchodní části řešeného pozemku byla změněna na plochu OV/Z, aby zde bylo možné situovat drobné stavby nebo vybudovat parkovací plochy pro areál gymnázia. V následujících projektových fázích bude nutné vždy konkrétní návrh budov prověřit ve vztahu k okolní zástavbě pomocí zákresových vizualizací a nadhledových záběrů, které budou dostatečně ilustrovat přípustnost výšky budov a jejich objemu v daném území.

Okolní veřejné plochy:

Pro další úspěšný návrh celého školského areálu je nutné definovat jasné limity a vazby na okolí. Konkrétně musí být jasné komunikace, chodníky, koncepce veřejných prostor apod...v okolí. Pokud nebudou jasné dané návaznosti na pěší a automobilové toky v okolí, je nutné tuto úlohu zahrnout do řešení v rámci širších vztahů areálu gymnázia. Například i komunikace mezi řešeným pozemkem a parkovištěm Penny Marketu na pozemcích obce 4319 a

4320 nemá jasnou podobu a účel užívání. Především i díky napojení na podchod železniční tratě se jedná o důležitou pěší vazbu na západní vilovou oblast.

Dále je důležité přesné trasování plánovaného obchvatu, jeho podoba, zpracování pěších komunikací, řešení výsadby stromů či další izolační zeleně. Tyto vstupy budou důležité pro samotné řešení budov gymnázia, tělocvičny a řešení ploch v areálu.

Dotčené orgány:

Vzhledem k přítomnosti vodního zdroje v přímém sousedství bude nutné již následující projektovou fází - architektonickou studii / výsledky architektonické soutěže, konzultovat se správcem vodního zdroje a zahrnout tak Vodoprávní úřad do celého procesu návrhu.

Plánované rozšíření trasy železnice a její ochranné pásmo zasahuje do velké části řešeného území. Bude nutné již následující projektovou fází - architektonickou studii / výsledky architektonické soutěže, konzultovat se správcem železnice a zahrnout tak Správu železnic do celého procesu návrhu.

Celý řešený pozemek se nachází v záplavovém území Q100 řeky Berounky. Podmínky pro záplavové území jsou uvedeny v územním plánu. Doporučujeme i tak, aby v dalších fázích došlo k úzké koordinaci s Povodím Vltavy. Do úvahy přicházejí různá technická řešení pro podzemní podlaží budov, ale také pro oplocení pozemku, které může působit i jako protipovodňová zábrana a zabránit tak škodám na majetku.

Dále by bylo vhodné celý záměr konzultovat s místními obyvateli, případně je zapojit do návrhu a předejít tak budoucím sporům.

Architektonická kvalita:

Veřejné investice slouží v území jakékoliv obce jako iniciační body aktivit v okolí. Ať už se jedná o zhodnocení pozemků, zkvalitnění vazeb, služeb, infrastruktury anebo i pohledové kvality v území. Veřejné investice by tak měly být vzorem a inspirovat okolí k neustálému rozvoji architektury a veřejných prostranství. Pro veřejné budovy, zvláště pak pro vzdělávací zařízení je pak extrémně důležité, aby se jednalo o kvalitní architekturu, která bude cítit kontext okolí, rozvíjet jej, bude funkční a udržitelnou architekturou ve všech ohledech - ekonomických, ekologických a společenských.

Pro další pokračování záměru tak doporučujeme, aby Město Černošice / Středočeský kraj uspořádali Architektonickou soutěž na podobu nové budovy gymnázia a celého školského areálu. Architektonické soutěže, ať už v různých podobách otevřené soutěže, užší soutěže, soutěžního dialogu, se v posledních letech jeví jako základ pro kvalitní a úspěšné realizace veřejných, ale i soukromých investic.

Pro budoucí zadání může jako orientační podklad sloužit i tato objemová studie, nicméně se jedná o předběžné prověření proveditelnosti záměru. Jako zadání architektonické studie / soutěže je nutné vypracování komplexního stavebního programu a podmínek pro návrh.

