

Návrh zadání změny číslo 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Zaměřujeme se na současné město.

~~CCEA se podílí na definování středoevropské kultury.~~

[Centre for Central European Architecture]

MOBA se věnuje výzkumu, architektuře a vizím měst.

A: U Půjčovny 4, 110 00 Praha 1

Tel | Fax: 00420 222 222 521

email: info@ccea.cz studio@moba.name

[www: ccea.cz](http://www:ccea.cz) moba.name

číslo studie:

datum:

17.06.2016



Popis lokality

Zadané území pro novostavbu obytného souboru se nachází v těsné blízkosti centra obce Psáry. Na pozemku je v současné době hospodářské stavení, u kterého se počítá do budoucna s demolicí. Rušivé je umístění autobazaru na jižní části pozemku, které není vhodné pro takto centrálně exponovanou část obce.

Na jižní straně od zadaného pozemku se nachází potok a dále v obci oblíbené sportoviště, na jihozápadní zmiňovaná náves s pomníkem, historická zvonice sv. Kříže, autobusová zastávka, pekárna a potraviny. Směrem na západ se nachází rybník.



Ideální satelit

Ideální satelit jako součást projektu „Culburb – kultura na hraně“ se stal odrazovým můstkem komunitní práce v obci, která vyústila ve 4 instalace, v řadu jednání s veřejností, která vedla k architektonické soutěži na novou školu a v projekt návsi pro Dolní Jirčany, který zde předkládáme. Hlavně došlo k prokázání smyslu a kvality komunitní práce.

Projekt Culburb byl podpořen Evropským programem Culture, Visegradským fondem a European Cultural Foundation.

Ideální satelit

Naplnění snu o životě v přírodě

Psáry a Dolní Jirčany mají štěstí, že se nachází v krásném kopcovitém terénu v blízkosti lesa, který obci zabraňuje, aby se rozšiřovala do nekonečna. Toto štěstí je potřeba si uvědomit a podpořit. Naopak severní a západní hranice není takto fyzicky omezena a dochází k posouvání hranice zastavěného území obce na úkor zemědělské půdy.

Cílem projektu Ideální satelit je tyto hranice identifikovat a rozvinout specifická místa v obci, která mají potenciál stát se obyvatelnými prostory - kde obývání nechápeme jen jako přespávání, ale jako kvalitní trávení času.

Současný stav

měřítko 1 : 1000

širší vztahy



- hospodářské stavení
- záplavové území Záhořanského potoka
- vyznačená lokalita o rozloze 6573 m²
- občanská vybavenost

Autobazar

Současné umístění autobazaru není vhodné pro prostor sousedící s obecní návší. Do nárožního prostoru navrhujeme umístit prodejnu/služby.



Hospodářství

Na severní straně pozemku se nachází hospodářské stavení s uzavřeným dvorem. Tento princip jsme se rozhodli použít i pro navrhovaný soubor.

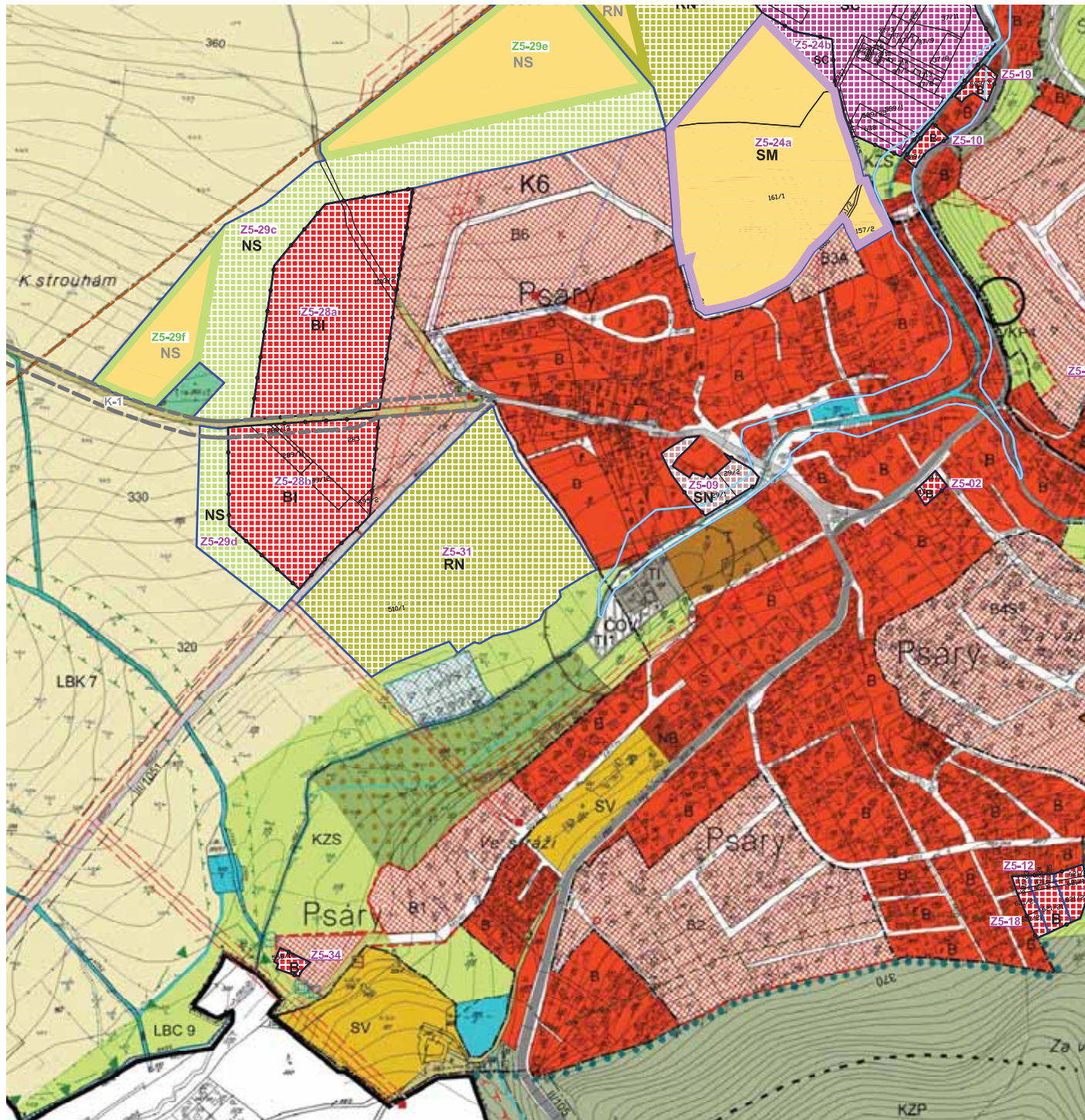


Náves

V blízkosti se nachází náves se základní občanskou vybaveností. Ta může být doplněna o prostory v rámci obytného souboru.



Územní plán obce Psáry



VYUŽITÍ ÚZEMÍ

plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
			BYDLENÍ městského typu nízkopodlažní
			LUXUSNÍ BYDLENÍ městského typu
			BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
			CHATY V KRAJINNÉM PROSTŘEDÍ - ZÓNA B
			REKREACE na plochách přírodního charakteru
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ občanská a komerční vybavenost
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční vybavenost
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ nízkopodlažní

LEGENDA ZMĚNY Č. 3:

STAV	NÁVRH	VÝHELD
[white box]	[red dashed line]	[white box]
[black box]	[white box]	[white box]
[white box]	[white box]	[white box]
[red box]	[red box]	[red box]
[brown box]	[brown box]	[brown box]
[orange box]	[orange box]	[orange box]
[yellow box]	[yellow box]	[yellow box]
[purple box]	[purple box]	[purple box]
[grey box]	[grey box]	[grey box]
[dark brown box]	[dark brown box]	[dark brown box]
[olive box]	[olive box]	[olive box]
[light green box]	[light green box]	[light green box]
[green box]	[green box]	[green box]
[yellow-green box]	[yellow-green box]	[yellow-green box]
[blue box]	[blue box]	[blue box]
[grey box]	[grey box]	[grey box]
[white box]	[white box]	[white box]
[dashed line]	[dashed line]	[dashed line]
[diagonal lines]	[diagonal lines]	[diagonal lines]

hranice zastavitelného území
 hranice řešeného území katastru
 hranice současně zastavěného území
 bydlení městského typu nízkopodlaží
 nájemní domy středněpodlažní
 luxusní bydlení měst. typu
 chaty v urbanizovaném území-zóna "A"
 chaty v krajinném prostředí-zóna "B"
 chaty v les.krajin.zónách-zóna "C"
 veřejné služby (školy,soc.,admin.)
 komerční služby (obchod,ubyt.)
 průmysl /emesa
 zemědělská výroba
 tělovýchova,sport
 (T-nekomerční, T-11 komerční)
 plochy technického vybavení
 hřbitov
 lesy-krajin.zóna s dominantní přírodní funkcí
 krajinná zóna smíšená
 veřejná,rekreční,doprovodná a rozptýlená zelen'
 zemědělská půda
 vodní plochy a toky
 komunikace II.a III.stídy
 místní komunikace obslužné
 historické jádro obce
 výtkopis

V duchu posilování center obce dojde ke scelení dvou funkčních ploch SN (smíšené obytné) a B (bydlení) a její transformaci na plochu, která bude více odpovídat statutu centra obce a bude zajišťovat dominantní funkci bydlení a občanské a komerční vybavenosti. Nové funkční využití plochy bude SC (smíšené obytné – občanská a komerční vybavenost).

maximální zpevněná plocha z celkové plochy pozemku
40%

minimální plocha zeleně z celkové plochy pozemku
30%

minimální veřejně přístupná plocha z celkové plochy pozemku
53%

Nově navržené výškové regulativy v území:
maximální výška římsy nad upraveným terénem 10,5m

VYUŽITÍ ÚZEMÍ			
plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
			BYDLENÍ městského typu nízkopodlažní
			LUXUSNÍ BYDLENÍ městského typu
			BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
			CHATY V KRAJINNÉM PROSTŘEDÍ - ZÓNA B
			REKREACE na plochách přírodního charakteru
			OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ občanská a komerční vybavenost
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční vybavenost
			SMÍŠENÉ OBYTNÉ nízkopodlažní

Usnesení č. 4-2015
ze zasedání zastupitelstva obce Psáry konaného dne 24. 6. 2015
od 18:00 hodin na Obecním úřadu, Pražská 137, 252 44 Psáry

Vysoká a ul. Pod Kostelem". Předmětem dodatku je změna bodu II. specifikace díla v čl. 2.1 a bodu 5.1 cena díla.

II. p o v ě ř u j e

Starostu Milana Váchu podpisem tohoto dodatku.

Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

USNESENÍ č. 29/4-2015

Zastupitelstvo obce Psáry přijalo toto usnesení:

I. s c h v a l u j e

4. rozpočtové opatření obce Psáry na rok 2015 – navýšení o 5.661.000,- Kč.

Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

USNESENÍ č. 30/4-2015

Zastupitelstvo obce Psáry přijalo toto usnesení:

I. s c h v a l u j e

Zřizovací listinu příspěvkové organizace Základní škola a Mateřská škola Psáry, okres Praha západ, IČ 70840512. Zřizovací listina je účinná od 1. 7. 2015.

Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

USNESENÍ č. 31/4-2015

Zastupitelstvo obce Psáry přijalo toto usnesení:

I. b e r e n a v ě d o m í

Zápis JŘBU o dodatečných službách ke zpracování projektové dokumentace stavby Nová škola pro Psáry a Dolní Jirčany.

II. s c h v a l u j e

Uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o dílo na vypracování projektové dokumentace uzavřené dne 4. 4. 2014 mezi Obcí Psáry a RAP partners s.r.o. Předmětem dodatku je navýšení ceny dodatečného díla o 88.400,- Kč bez DPH.

III. p o v ě ř u j e

Starostu Milana Váchu podpisem tohoto dodatku.

Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

USNESENÍ č. 32/4-2015

Zastupitelstvo obce Psáry přijalo toto usnesení:

I. s c h v a l u j e

Záměr pořízení změny č. 6 ÚP sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany dle ustanovení zákona č. 183/2006 sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a schvaluje Milana Váchu jako pověřeného zastupitele ve věcech pořízení změny č. 6 územního plánu sídelních útvarů Psáry a Dolní Jirčany.

II. s o u h l a s í

Se zadáním vyhotovení díla – pořízení změny č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany mimo Metodiku obce o zadávání veřejných zakázek podle zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, ve znění k 13.11.2014, která byla schválena zastupitelstvem obce dne 17.12.2014, společností MOBA Studio s.r.o. zastoupené Ing. arch. Igorem Kovačevičem za cenu 229 752,- Kč bez DPH (278.000,- Kč s DPH).

III. s o u h l a s í

Se zněním Darovací smlouvy s Petrem Krčmářem. Předmětem darovací smlouvy je finanční dar ve výši 278.000,- Kč. Smlouva bude předložena k projednání radě obce.

Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

USNESENÍ č. 33/4-2015

Zastupitelstvo obce Psáry přijalo toto usnesení:

I. s c h v a l u j e

Záměr dle návrhu Dohody o narovnání s Petrem Purmannem a to:

a/ Obec Psáry bezplatně získá cca 1700 m² pozemku p.č. 395/7 k.ú. Dolní Jirčany navazujících na „pobytovou louku“ u fotbalového hřiště v D. Jirčanech

b/ Petr Purmann získá věcné břemeno na části pozemku p.č. 378/1 k.ú. Dolní Jirčany jako přístup ke svému pozemku z ul. Horní

Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

USNESENÍ č. 34/4-2015

Zastupitelstvo obce Psáry přijalo toto usnesení:

I. s c h v a l u j e

Záměr vstupu obce Psáry do společnosti Technické služby obce Vestec, s.r.o. formou nákupu obchodního podílu v této společnosti. Cena obchodního podílu bude určena nezávislým auditorem.

II. p o v ě ř u j e

Starostu přípravou právních dokumentů, které umožní naplnit výše uvedené usnesení, zejména přípravou dodatku k zakladatelské listině a přípravou smlouvy o převodu obchodního podílu.

III. b e r e n a v ě d o m í

a/ zájem obce Psáry o uzavření smlouvy na svoz a likvidaci TKO mezi obcí Psáry a společností Technické služby obce Vestec, s.r.o. s účinností od 1. 1. 2016,

b/ že žádné s výše uvedených usnesení nenahrazuje schválení nákupu obchodního podílu, tento převod bude předmětem samostatného usnesení projednaného zastupitelstvem obce.

IV. s c h v a l u j e

Podání výpovědi ze Smlouvy o zabezpečení sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování kom. odpadu ze dne 10. 7. 2008 s Rumpold-P s.r.o. a Rumpold s.r.o. Výpovědní lhůta je 6 měsíců.

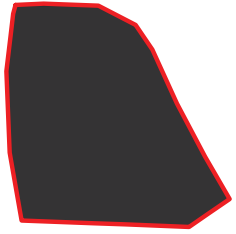
Bylo hlasováno:

PRO: 14 PROTI: ZDRŽELI SE:

Návrh usnesení byl přijat.

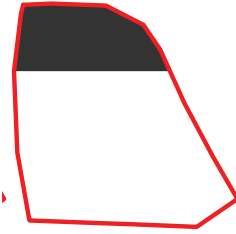
Změna č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Ve změně č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany dále dojde vymezení veřejně přístupných ploch v poměru:



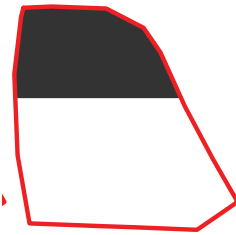
6 573 m²

- z celkových 100% plochy pozemku
ca 6 573 m²



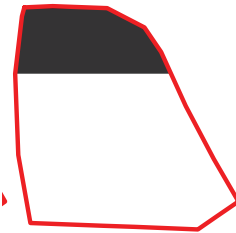
1 970 m²

- 30% maximální zastavěná plocha pozemku
ca 1 970 m²



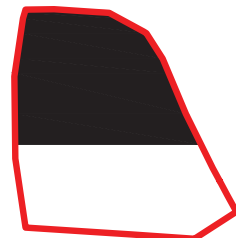
2 600 m²

- 40% zpevněná plocha
ca 2 600 m²



2 000 m²

- 30% minimální nezpevněná vegetační pl.
ca 2 000 m²



- 53% minimální veřejně přístupná plocha
ca 3 593 m²

Způsoby přístupu k návrhu dle nově stanovených podmínek

Způsoby přístupu k
návrhu dle nových
regulativů

1:1000



Varianta 1

Varianta 2

Varianta 3

V území vznikají nové veřejné prostory různého charakteru a velikosti - od návsi přes park až po dětská hřiště...
Každá vytvořená centralita má vlastní charakter, který sleduje potřebu v místě

Navržený stav Varianta 1

měřítko 1 : 500

širší vztahy a plochy

zastavěnost
1630m² ca 25%

zeleň
2138m² ca 32%

veřejný prostor
3562m² ca 54%

hrubá podlažní plocha - komerční prostory
504m²

A	250m ²
B	92m ²
C	63m ²
D	99m ²
E	0m ²

hrubá podlažní plocha - bytové prostory
3302m² ca 53 bytových jednotek
(2kk, 3kk)

přízemí

A	0m ²
B	157m ²
C	186m ²
D	149m ²
E	250m ²

v patře shodně
A - E 256m²

Parkování pro rezidenty ca 80 míst v
podzemní garáži
Parkování pro návštěvy ca 12 míst na pov-
rchu



Navržený stav Varianta 2

měřítko 1 : 500

širší vztahy a plochy

zastavěnost
1630m² ca 25%

zeleň
2138m² ca 32%

veřejný prostor
3576m² ca 54%

hrubá podlažní plocha - komerční prostory
515m²

A	250m ²
B	35m ²
C	0m ²
D	98m ²
E	132m ²

hrubá podlažní plocha - bytové prostory
3264m² ca 53 bytových jednotek
(2kk, 3kk)

přízemí

A	0m ²
B	219m ²
C	251m ²
D	149m ²
E	85m ²

v patře shodně
A - E 256m²

Parkování pro rezidenty ca 70 míst v
podzemní garáži
Parkování pro návštěvy ca 18 míst na pov-
rchu



Navržený stav Varianta 3

měřítko 1 : 500

širší vztahy a plochy

zastavěnost
1437m² ca 22%

zeleň
2138m² ca 32%

veřejný prostor
3576m² ca 54%

hrubá podlažní plocha - komerční prostory
500 - 600m²

A	300 - 350m ²
B	100 - 125m ²
C	100 - 125m ²

hrubá podlažní plocha - bytové prostory
2867m² ca 46 bytových jednotek
(2kk, 3kk)

v přízemí

A	0m ²
B	174m ²
C	369m ²

v patře

A	323m ²
B	323m ²
C	516m ²

Parkování pro rezidenty ca 91 míst v
podzemní garáži
Parkování pro návštěvy ca 21 míst na pov-
rchu



Výškové uspořádání

nejvyšší bod zástavby u návsi

výšková hladina nad upraveným
terénem, 10,5m

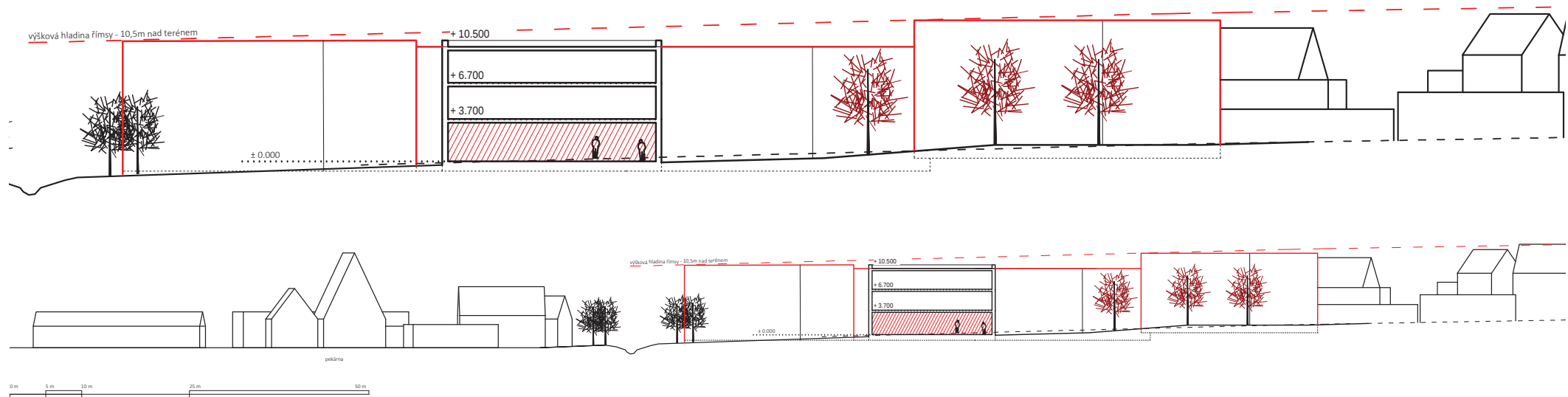


Navržený stav Varianta 1

Změna č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Ve změně č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany
dále dojde k redefinování místních regulativů:

- maximální výška římsy nad upraveným terénem, 10,5m

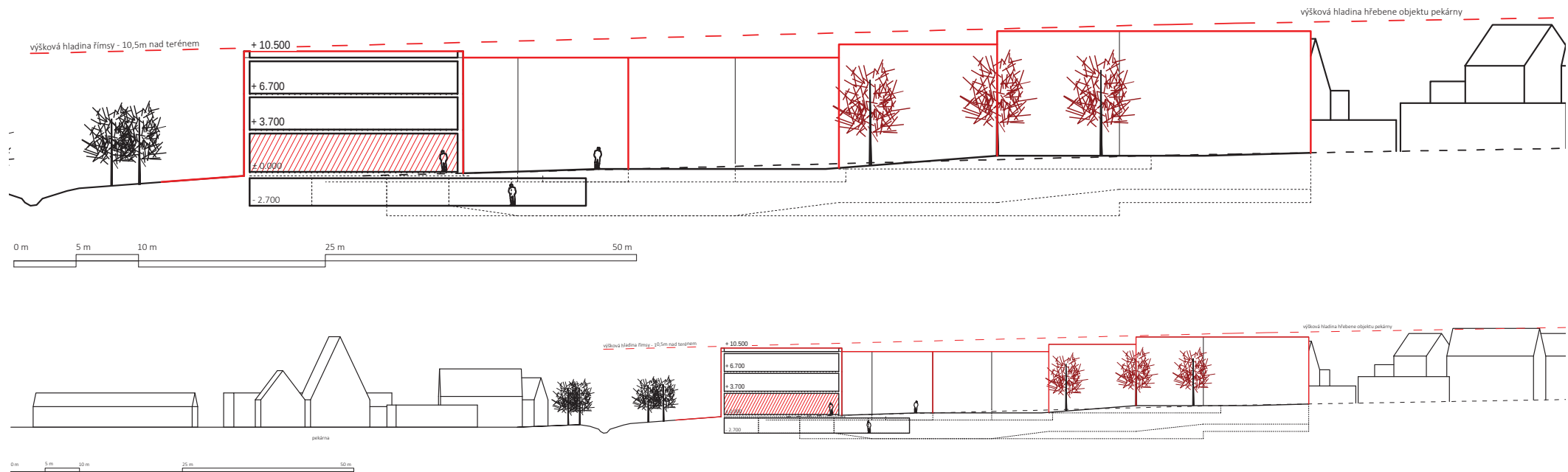


Navržený stav Varianta 2

Změna č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Ve změně č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany
dále dojde k redefinování místních regulativů:

- maximální výška římsy nad upraveným terénem, 10,5m

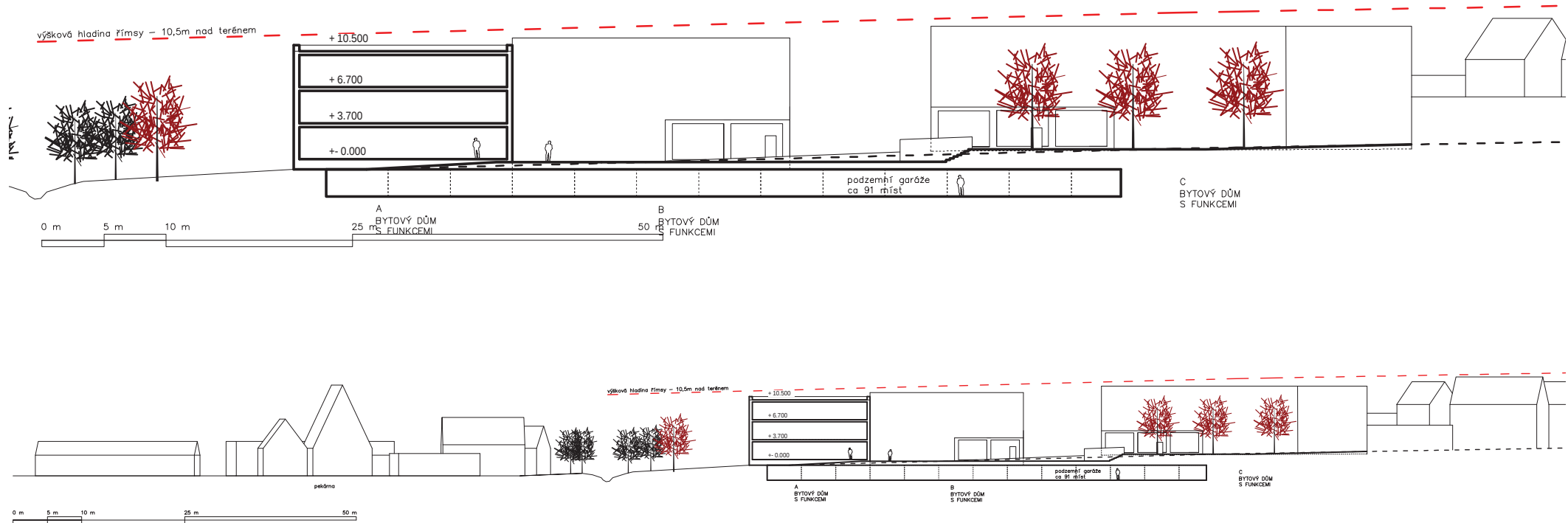


Navržený stav Varianta 3

Změna č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany

Ve změně č. 6 ÚPnSÚ Psáry a Dolní Jirčany
dále dojde k redefinování místních regulativů:

- maximální výška římsy nad upraveným terénem, 10,5m



MOBA

Zaměřujeme se na současné město.
CCEA se podílí na definování středoevropské kultury.
MOBA se věnuje výzkumu, architektuře a vizím měst.

Architektura není jen o stavění domu, ale o hledání správného řešení pro danou lokalitu.

Tímto způsobem přistupujeme ke všem našim projektům a hledáme řešení, které by uspokojilo jak přímého uživatele, tak i širší okolí daného projektu. Proto například nestavíme rodinné domy v satelitech, jelikož nesouhlasíme s neustálým a nekontrolovaným rozrůstáním lidských obydlí na úkor krajiny.

MOBA se věnuje nové interpretaci města a jeho kulturnímu a programovému obohacování. Potenciál města rozvíjí v jednotlivých projektech. www.moba.name

V roce 2001 MOBA stála u zrodu Centra pro středoevropskou architekturu – CCEA, prvního nezávislého centra architektury v České republice, které se věnuje architektuře na teoreticko-výzkumné bázi. CCEA bylo v posledních deseti letech součástí řady mezinárodních projektů zaměřených na kulturní prostor středoevropských měst. www.ccea.cz



Mezi dveřmi, MOBA, 2011, Instalace v rámci festivalu FAV v Montpellier ve Francii

Zaměřujeme se na současné město.
CCEA se podílí na definování středoevropské kultury.
[Centre for Central European Architecture]
MOBA se věnuje výzkumu, architektuře a vizím měst.
A: U Půjčovny 4, 110 00 Praha 1
Tel | Fax: 00420 222 222 521
email: info@ccea.cz studio@moba.name
www.ccea.cz moba.name

MOBA studio s.r.o.
U Půjčovny 4
110 00 Praha 1
Česká republika
IČ: 61459712
DIČ: CZ61459712
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 28203

www.moba.name

zakladatelé: Ing. arch. Vašourková Yvette a Ing. arch. Igor Kovačević, Ph.D.
vasourkova@moba.name +420 604 847 510
kovacevic@moba.name +420 603 81 00 83
tel/fax: +420 222 222 521

současný tým

Yvette Vašourková, Igor Kovačević, Karin Grohmannová, Petra Holubová, Barbora Slavičková, Louis Voyau, Luca Salis

tým z předchozích let

Elena Donnini IT, Anna Šatalíková CZ, Marco Marinelli IT, David Seidler CZ, Kateřina Šrámková CZ, Barbora Šimonová CZ, Dario Latrofa IT, Davide Salamino IT, Marco Scardino IT, Maria Clara Valenti IT, Manuela Vibi IT, Óscar Lorente Alcoa ES, Carlos Lopez Portela ES, Michele Porsia IT, Zuzana Kuldová CZ, Charles Magedanz USA, Tereza Dufková CZ, Diana Fjodorova LT, Martin Neruda CZ, Samule Gomá ES, Holopírková Lucie CZ, Jan Horák CZ, David Kovařík CZ, Pablo Rodríguez Rubio ES, Cristina Barranaca ES, Julian Aragundi Lamazza ES, Manuel Heredia Martinez ES, Andrew Wilkins GB, Sofia Frosso IT, Šimon Brabec CZ, Milan Hanuš CZ, Ander Barron ES, Gema Santatiariá Harcká ES, Zuzana Šimonová CZ, Jan Páčka CZ, Šimon Vojtík CZ, Markéta Žáčková CZ a Věra Šatochinová CZ

bankovní spojení 2300193640/2010
Fio banka a.s., Senovážné nám. 24, 116 47 Praha 1

pojištění

společnost MOBA studio s.r.o. je profesně pojištěna odpovědností za škodu autorizovaných osob až do výše 3,0 mil Kč; pojistná smlouva s ČSOB Pojišťovnou pod číslem 8048762228

autorizace

MArch. Ing. arch. Yvette Vašourková registrovaná architektka
ČKA číslo R/00 050, registrovaná architektka SBA
v Holandsku pod číslem 1.070615.018.

Ing. arch. Igor Kovačević, Ph.D., autorizovaný architekt pro obor krajinářská architektura ČKA 04 161

prohlášení o právním vztahu

Autorem je zaměstnanecký tým studia MOBA a všechna autorská práva jsou vedena studiem MOBA, bez písemného souhlasu není možné návrh kopírovat, rozmnožovat, půjčovat či prezentovat.

datová schránka :

mb5cici