

VESTEC OČIMA URBANISTY

Vážení spoluobčané,

dovolujeme si Vám předložit novou urbanistickou studii naší obce, zpracovanou architektonicko-konstrukčním ateliérem, vedeným ing. arch. Zdeňkem Ouředníčkem a bc. Lubošem Korbelem.

Urbanistická studie byla vypracována na základě požadavků a připomínek zastupitelů obce.

V posledních 20 letech se většina malých obcí kolem Prahy vyvíjela chaoticky, bez jakýkoliv urbanistických vizí. Tomuto trendu se nevyhnula ani naše obec.

Cílem této urbanistické studie je navrhnout způsoby řešení rozvoje obce a měla by sloužit jako pomůcka pro nové vedení obce.

Nemůžete však očekávat, že předložené návrhy budou realizovány během nejbližších let, neboť bude velice záležet na mnoha vlivech a okolnostech, které nelze objektivně předvídat.

Jedním z příkladů je realizace návrhu obecního náměstí a s tím souvisí i nalezení vhodného investora, což může být více než složitou záležitostí.

Doufáme také, že tato urbanistická studie bude současně sloužit jako námět k diskusi o budoucím rozvoji obce Vestec nejen zastupitelstvem obce, ale také občanů.

Vaše reakce a názory na tuto studii přivítáme a Vaše připomínky využijeme jako podklad k dalším zpřesnění a dopracování záměrů výstavby v naší obci.

Zastupitelstvo obce Vestec a asistent starosty p. Tibor Švec

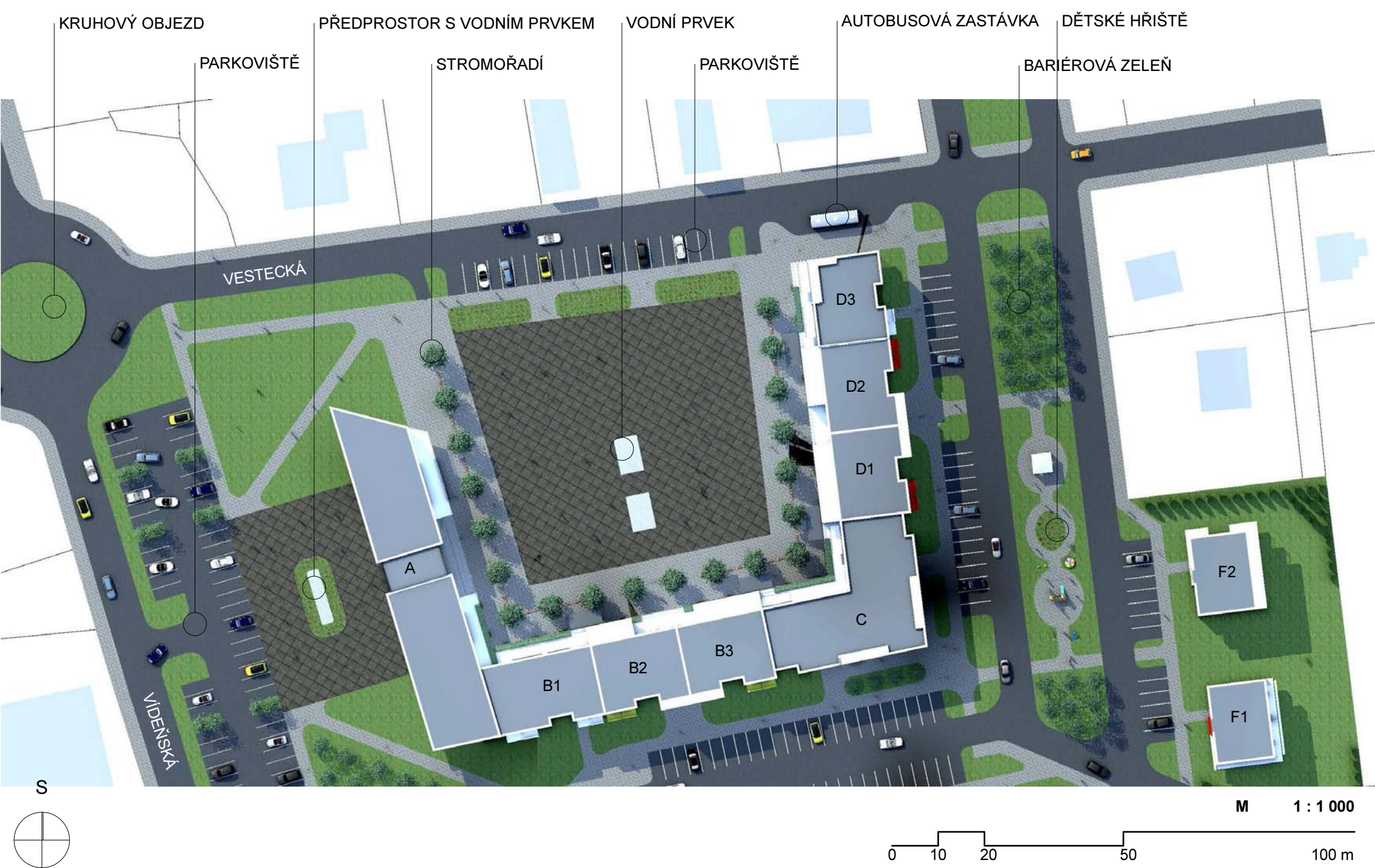
Ve Vestci 30.9.2010

Urbanistická studie byla vypracována na podkladě územního plánu a jejím účelem bylo vytipování možných změn, které zohledňují aktuální dynamický vývoj obce Vestec.

Výsledkem je výkres, do něhož jsou naznačeny **náměty**, které v případě širšího konsenzu mohou být podkladem pro další aktualizaci územního plánu, resp. pro zhotovení regulačních plánů dílčích lokalit.

Za **nejpodstatnější** body se považuje zanesení trasy Metrobusu, zcela nový pohled na řešení koridoru při ulici Vídeňské, včetně situování nového centra obce.

Pro **ucelenější informaci** je připojeno také řešení dvou obytných zón Z2 a Z8, které plně navazují na schválený územní plán. V této chvíli se jedná o otevřený dokument předkládaný k širší diskusi.



ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
NÁVRH CENTRA OBCE_ŘEŠENÍ PROSTORU NÁMĚSTÍ





..... POHYB PĚŠÍCH PŘES NÁMĚSTÍ

KOMERČNÍ PROSTORY OBECNÍ ÚŘAD

M 1 : 750

0 7,5 15 37,5 75 m

ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
NÁVRH CENTRA OBCE_ŘEŠENÍ PARTERU NÁMĚSTÍ



ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
NÁVRH CENTRA OBCE_VIZUALIZACE S LEGENDOU 2

NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA ZE SEVEROZÁPADU



NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA ZE SEVERU



NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA Z VÝCHODU



NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA Z JIHOVÝCHODU



NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA ZE ZÁPADU



NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA Z JIHOZÁPADU



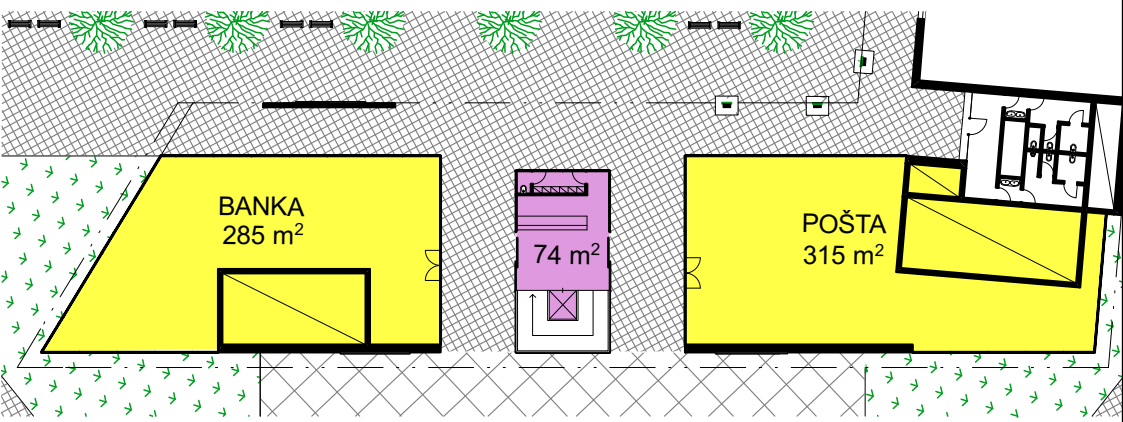
NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA Z JIHU



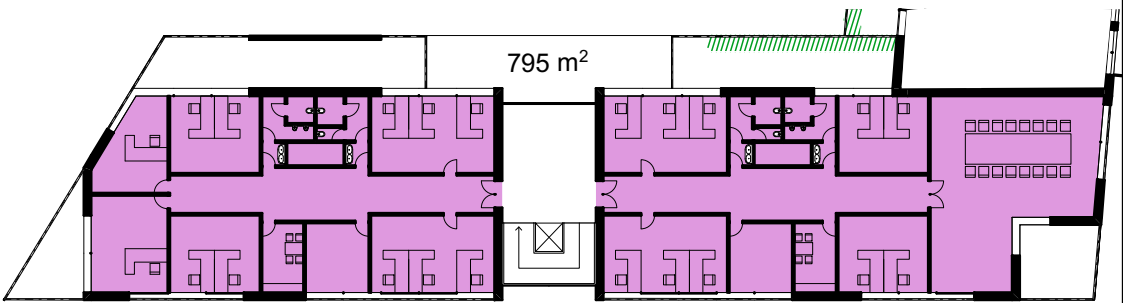
NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA Z JIHOVÝCHODU



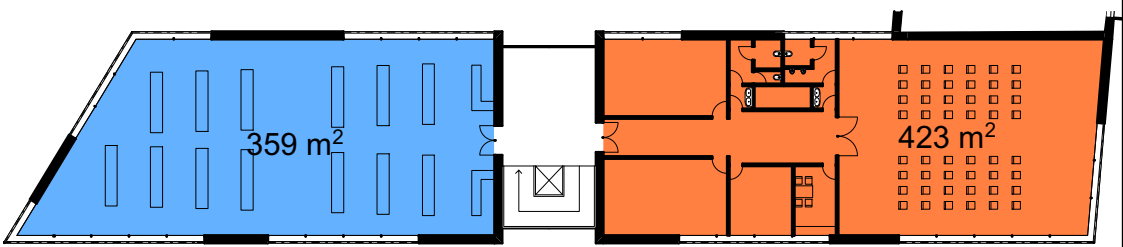
OBJEKT A - PŮDORYS 1.NP M 1 : 500



OBJEKT A - PŮDORYS 2.NP M 1 : 500



OBJEKT A - PŮDORYS 3.NP M 1 : 500



VEŘEJNÁ KNIHOVNA

KOMERČNÍ PROSTORY

VEŘEJNÝ SÁL

OBECNÍ ÚŘAD

S

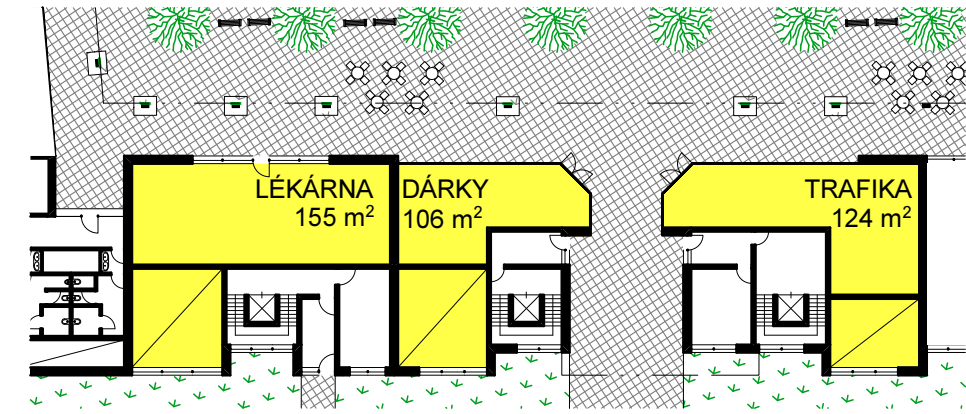
OBJEKT A - VIZUALIZACE ZE SEVEROZÁPADU



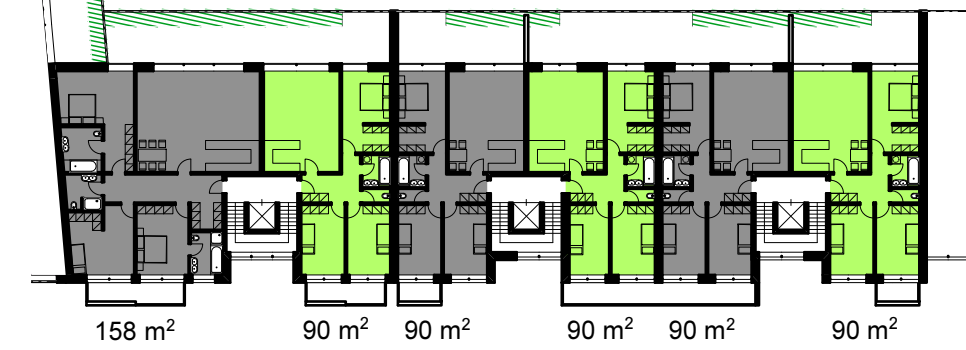
OBJEKT A - VIZUALIZACE ZE SEVEROVÝCHODU



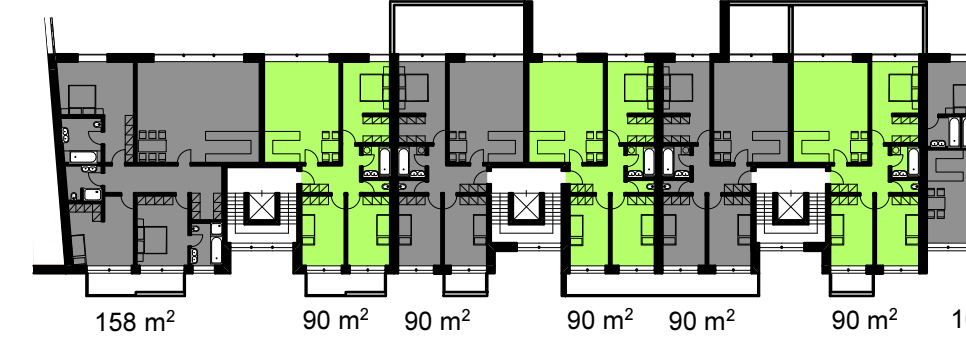
OBJEKTY B - PŮDORYS 1.NP M 1 : 500



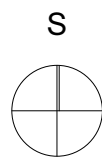
OBJEKTY B - PŮDORYS 2.NP M 1 : 500



OBJEKTY B - PŮDORYS 3.NP M 1 : 500



BYTOVÉ JEDNOTKY KOMERČNÍ PROSTORY



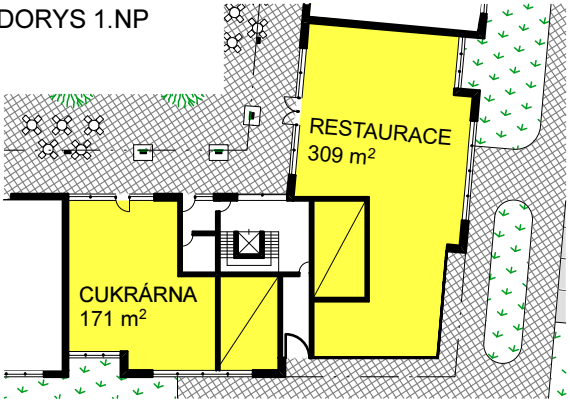
OBJEKTY B - VIZUALIZACE ZE SEVERU



OBJEKTY B - VIZUALIZACE Z JIHOVÝCHODU



OBJEKT C - PŮDORYS 1.NP



M 1 : 500

OBJEKT C - PŮDORYS 2.NP



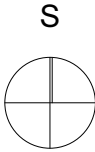
M 1 : 500

OBJEKT C - PŮDORYS 3.NP



M 1 : 500

 BYTOVÉ JEDNOTKY  KOMERČNÍ PROSTORY

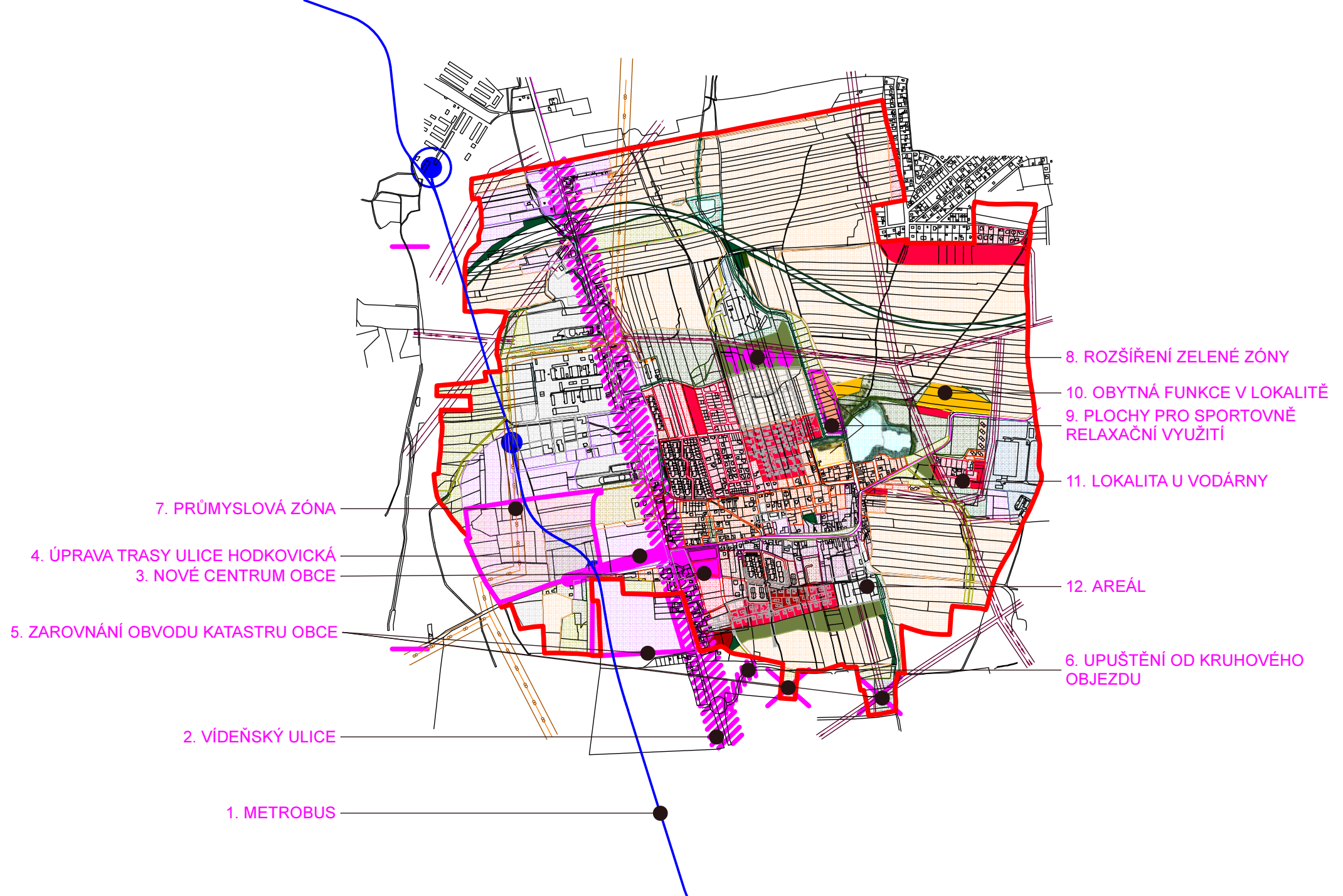


OBJEKT C - VIZUALIZACE ZE SEVEROZÁPADU

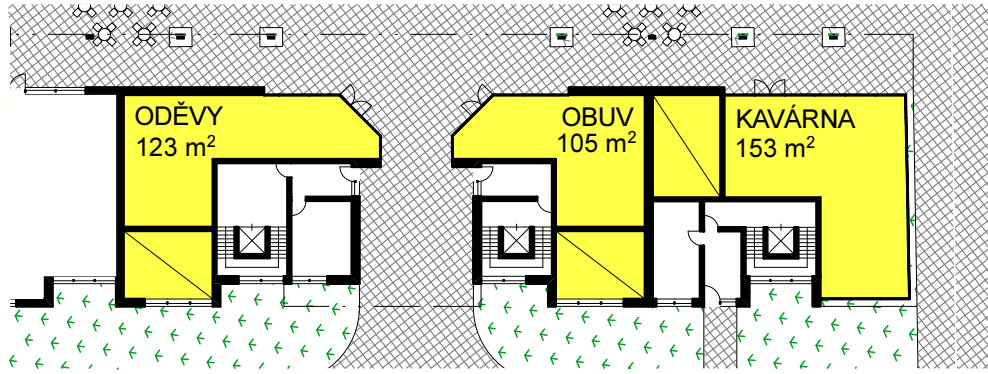


OBJEKT C - VIZUALIZACE Z JIHOVÝCHODU





OBJEKTY D - PŮDORYS 1.NP M 1 : 500



OBJEKTY D - PŮDORYS 2.NP 31 m² M 1 : 500



OBJEKTY D - PŮDORYS 3.NP 31 m² M 1 : 500



BYTOVÉ JEDNOTKY

KOMERČNÍ PROSTORY

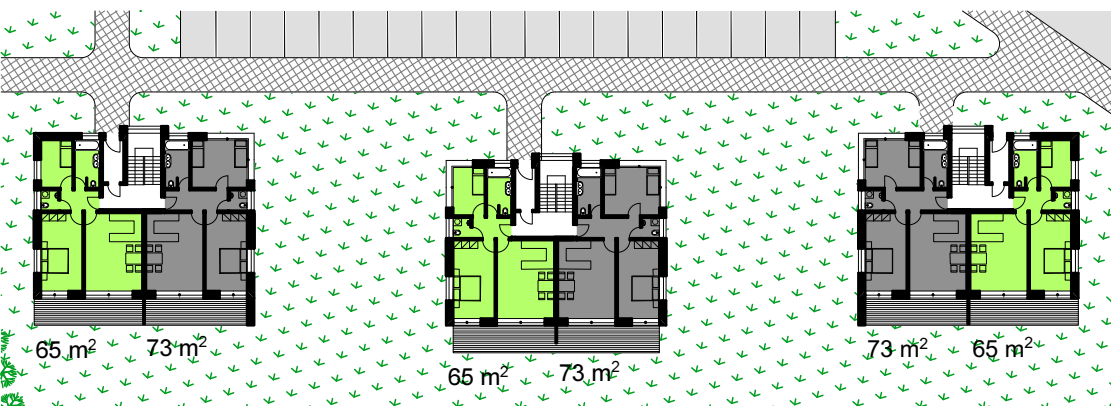
OBJEKTY D - VIZUALIZACE ZE SEVEROZÁPADU



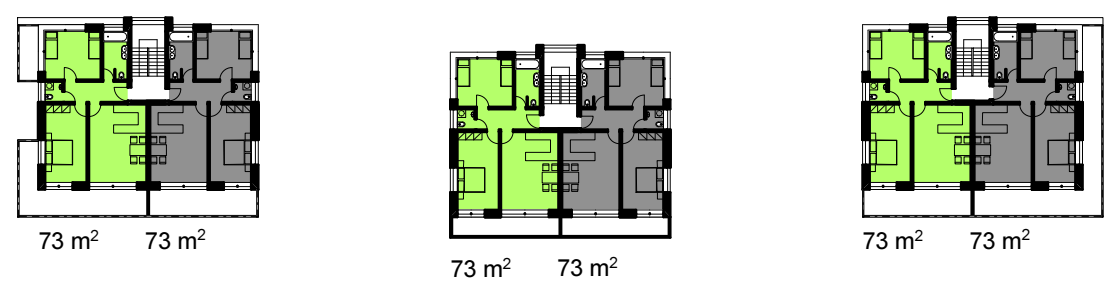
OBJEKTY D - VIZUALIZACE ZE SEVEROVÝCHODU



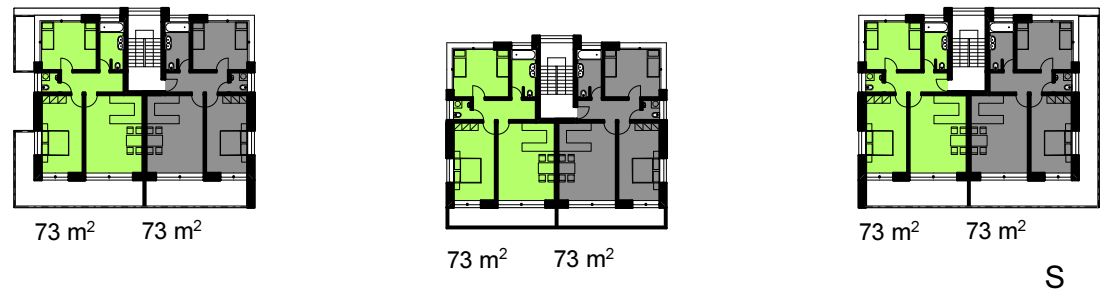
OBJEKTY E - PŮDORYS 1.NP M 1 : 500



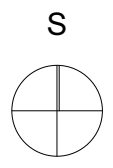
OBJEKTY E - PŮDORYS 2.NP M 1 : 500



OBJEKTY E - PŮDORYS 3.NP M 1 : 500



BYTOVÉ JEDNOTKY



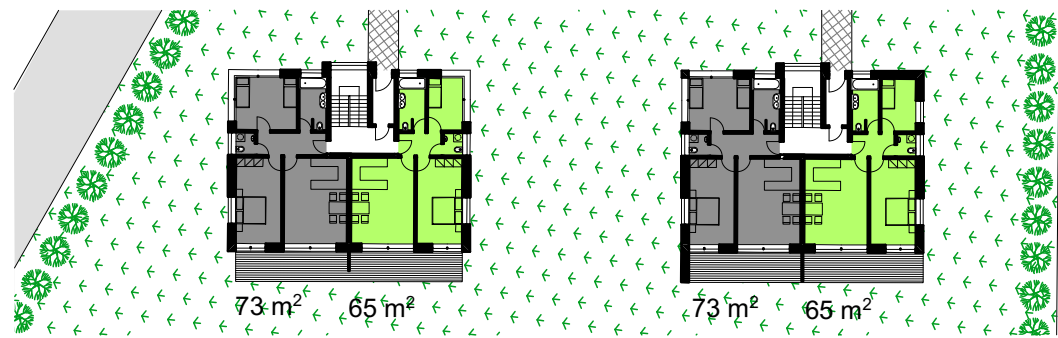
OBJEKTY E - VIZUALIZACE ZE SEVEROZÁPADU



OBJEKTY E - VIZUALIZACE Z JIHOZÁPADU



OBJEKTY F - PŮDORYS 1.NP M 1 : 500



OBJEKTY F - PŮDORYS 2.NP M 1 : 500



OBJEKTY F - PŮDORYS 3.NP M 1 : 500



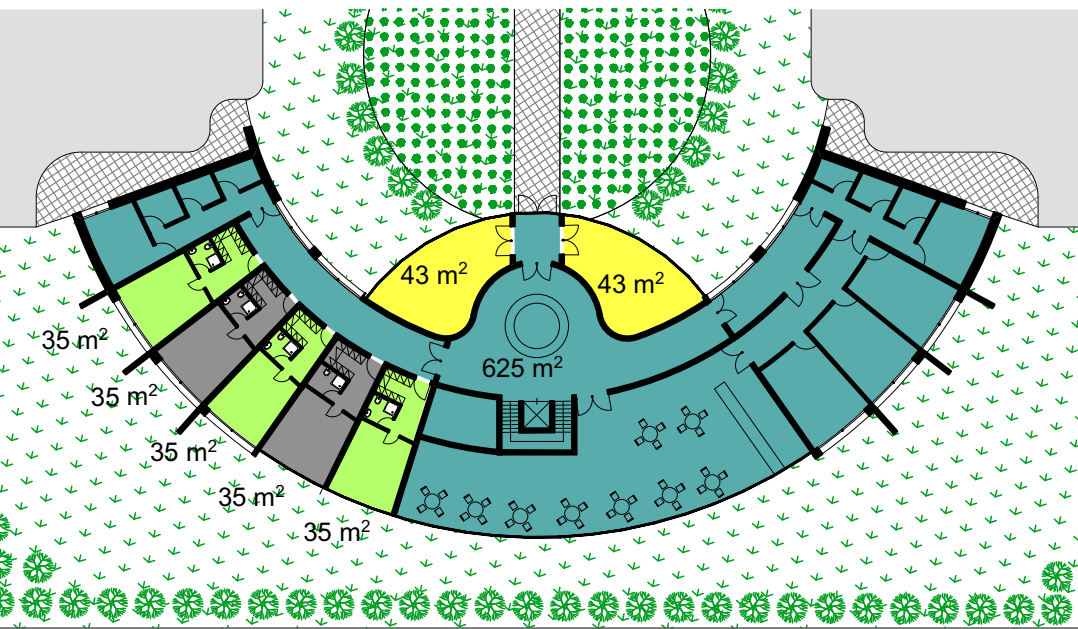
OBJEKTY F - VIZUALIZACE Z JIHOZÁPADU



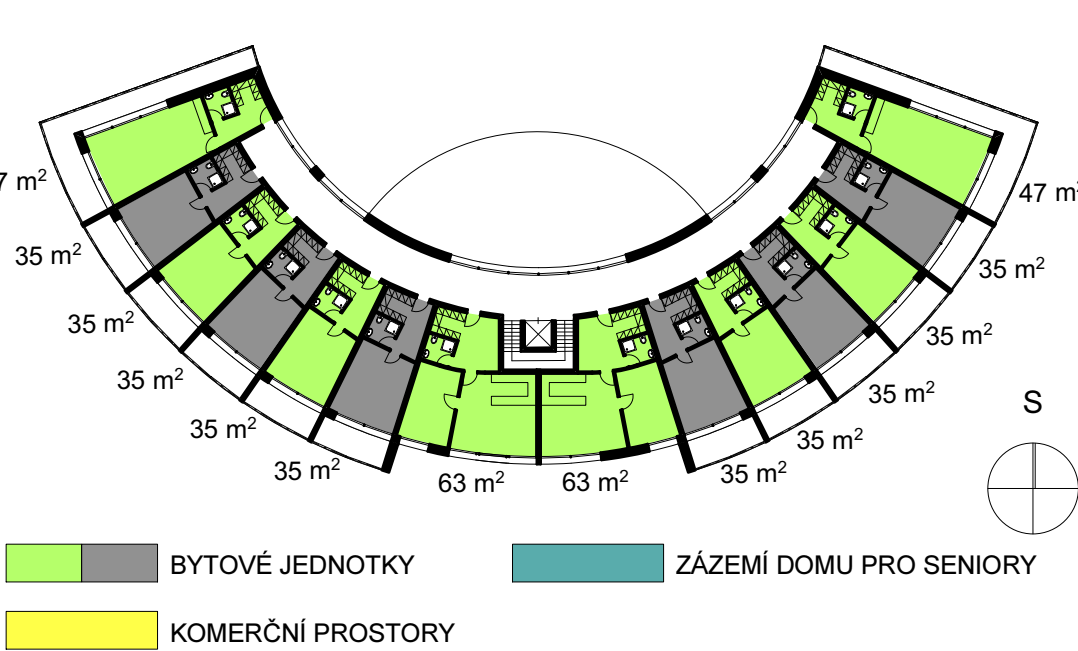
OBJEKTY F - VIZUALIZACE ZE SEVEROVÝCHODU



OBJEKT G - PŮDORYS 1.NP M 1 : 500



OBJEKT G - PŮDORYS 2.NP M 1 : 500



OBJEKT G - VIZUALIZACE ZE SEVEROZÁPADU



OBJEKT G - VIZUALIZACE Z JIHOVÝCHODU



VIZUALIZACE OBJEKTU A Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE OBJEKTU A Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE OBJEKTU A Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE OBJEKTU A Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



VIZUALIZACE NÁMĚSTÍ Z POHLEDU CHODCE



URBANISTICKÁ STUDIE ZÓNY Z8

Cíl navrhovaného řešení

Cílem řešení je z věcného hlediska návrh parcelace pro komunikace, veřejnou zeleň a stavební pozemky na výstavbu rodinných domů a z toho vyplývající trasování hlavních vedení inženýrských sítí.

- Navržené řešení bude vycházet ze schváleného územního plánu a budou respektovány vazby na stávající a plánovanou dopravní infrastrukturu.
- Výměry vzniklých stavebních parcel budou minimálně 1000m2 tak, aby byl dán předpoklad pro reálné dosažení jejich nižší zastavěnosti a to nadzemními objekty cca 20% a celkově se zpevněnými plochami pak 30%.
- Příčný profil obslužných komunikací bude rozšířen oproti minimálnímu normovému požadavku o parkovací pruh s podélnými stáními pro osobní auta kombinovaný s liniovou doprovodnou stromovou zelení.
- Do urbanistického konceptu budou zahrnuty parky sloužící ke krátkodobé relaxaci

Z hlediska procesního bude vytvořen podklad pro zpracování regulačního plánu zóny a dalších stupňů projektové dokumentace.

Navrhované řešení

Půdorysný tvar řešeného území - zóny Z 8 předurčil i pásové řešení stavebních parcel podél rozhodné obslužné komunikace. Obslužné komunikace jsou řešeny jako obousměrně průjezdné bez slepých větví, které by musely být opatřeny obratišti.

Zóna je dopravně napojena protaženou hlavní ulicí, která je podle územního plánu dále řešena jako paralelní komunikace s hlavní silnicí Praha-Benešov, s budoucím propojení obce Vestec a Jesenice. Navržená trasa respektuje historickou trasu původní cesty. Křížem je navržena již zmíněná hlavní trasa obslužné komunikace, která je záměrně směrově zalamovaná, aby byl eliminována její pocitová délka. Toto zalamování má za účel i spontánní působení na snížení průjezdových rychlostí v obytné zóně.

Příčný profil hlavní přístupové komunikace (Vestec-Jesenice) je zvolen komfortnější a to s oboustrannými chodníky o šířce 2,5 m, oboustrannými „zelenými“ pruhy širokými rovněž 2,5 m pro výsadbu stromové zeleně a podélná parkovací místa a dále s obousměrnou vozidlovou komunikací o šířce 6,0 m. Celková návrhová šířka této komunikace je 16 m a v této šíři je počítáno s protažením její trasy směrem do Jesenice.

Pro snazší a kratší přístup do budoucího parku je navržena příčná pěší komunikace vedená prolukami mezi parcelami a procházející jedním z parků pro krátkodobou relaxaci.

Ke zvolenému komunikačnímu systému jsou situovány jednotlivé stavební parcely pro výstavbu rodinných domů. Převaha parcel je dopravně obsluhována ze severní strany, menší počet pak ze strany západní, jižní a východní, což je příznivé pro vlastní řešení jednotlivých staveb.

Do půdorysu lokality jsou včleněny tři parky sloužící ke krátkodobé relaxaci. Největší je navržen do kontaktní polohy se stávající bytovou výstavbou, další dva pak do plánované zástavby rodinných domů.

Z hlediska funkčního využití řešeného území a typologického druhu realizovaných staveb v lokalitě se v souladu s územním plánem předpokládá výhradně výstavba rodinných domů. Není uvažováno s výstavbou občanské vybavenosti, neboť tato bude směřována do plánovaného centra obce.

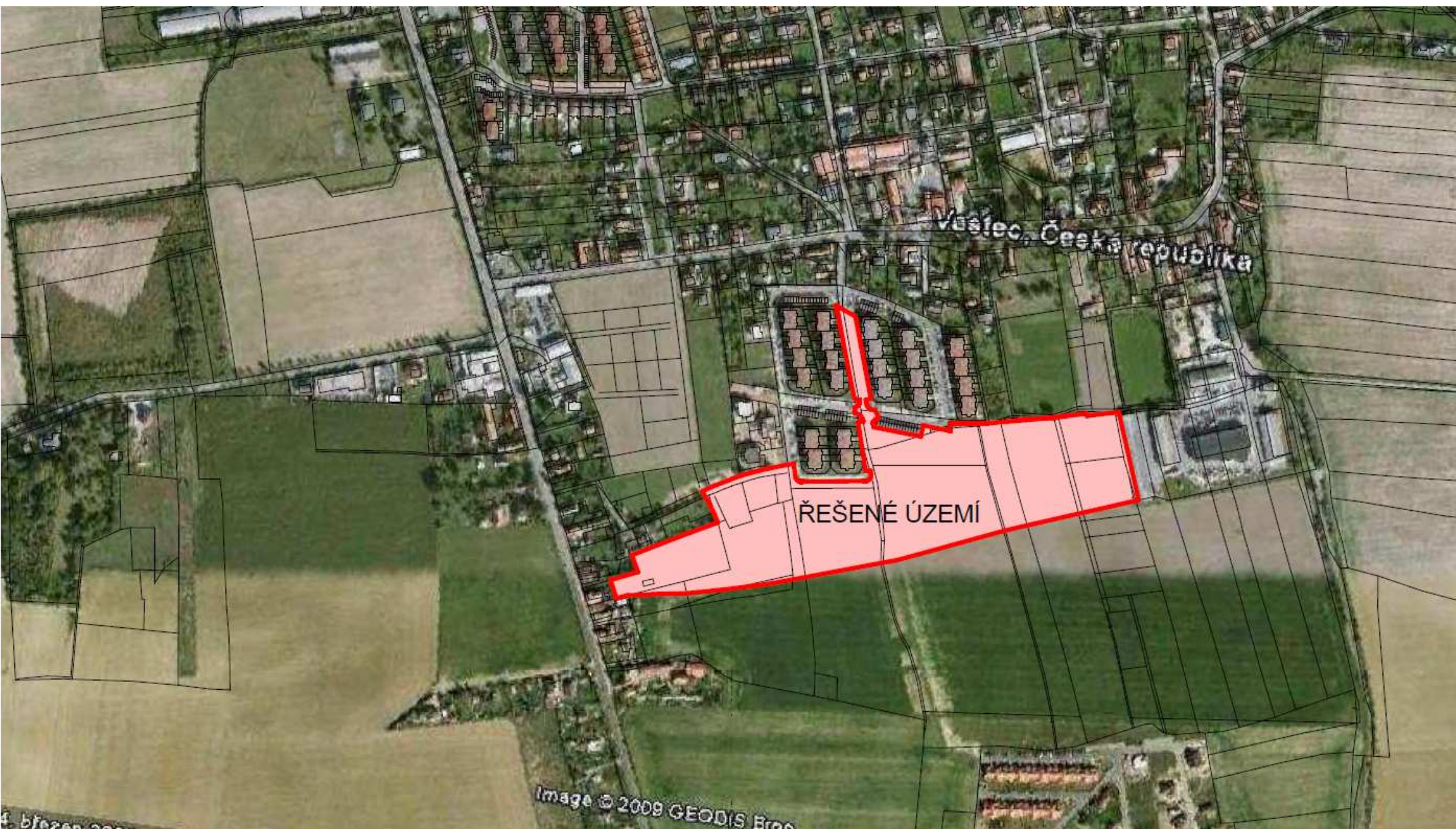
Z hlediska architektonického řešení jednotlivých rodinných domů jsou řešitelem studie preferovány maximálně dvoupodlažní objekty kvadratické hmoty, řešené v přírodních materiálech. Předpokládá se jejich minimálně nízkooenergetický standard. V dané lokalitě by neměly být kombinovány různé formy zastřešení, jako je rovná, pultová, sedlová, valbová či mansardová střecha. Podrobněji a závazně budou podmínky zastavění řešeny v regulačním plánu zóny. Stejně tak bude upřesněno procento zastavění nadzemními a pozemními objekty.

S tím souvisí i logická a komplexní výstavba inženýrských sítí jako nezbytná technická příprava území. Navržený zástavbový koncept umožňuje přípravu technické infrastruktury řešit naprosto standardním způsobem.

Příčné rozdělení lokality hlavní komunikací umožňuje navrženou zástavbu bez větších provozních problémů realizovat ve dvou etapách.

Dosažené kapacity

Počet navržených parcel	36
Plocha pro parčíky	2 500 m ²
Počet veřejných parkovacích stání	37



0 50 100 250 500 m M 1 : 5 000

ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ZÓNY Z8_SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



S

0 20 40 100 200 m

M 1 : 2 000

ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ZÓNY Z8_SITUACE

1. Metrobus - Tento záměr je nadřazený pravomoci obce a je v současnosti zpracován v úrovni studie od společnosti Sudop. Z hlediska dopravní obsluhy obce se navržená trasa nejeví příliš šťastně, neboť docházková vzdálenost pro obyvatele žijící ve Vestci je poměrně velká a znamená přecházení přes frekventovanou Vídeňskou ulici. Výhodná je pouze pro dojíždění externích osob pracujících v průmyslové zóně.

2. Vídeňská ulice - V současnosti je tato ulice vnímána spíše jako rušivý element (dopravní zatížení, emise, hluk...), pouze u nově vznikajících komerčních staveb jde o městotvorný prvek, takže je tvář Vestce z pohledu projíždějících vnímána spíše nesourodě a nevábně. Navrhuje se tuto ulici přijmout jako neměnný fakt a naopak z tohoto stavu získat výhody.

3. Nové centrum obce - S žádoucí regulací nové zástavby podél Vídeňské ulice úzce souvisí i návrh lokace nového centra obce. Toto umístění vychází z přesvědčení, že nové centrum musí být v kontaktu s tranzitní Vídeňskou ulicí a musí být zároveň snadno dostupné pro vlastní obyvatele obce, zajišťovat jejich veškerý občanský servis a nabídnout prostor pro formální i neformální občanské a sociální kontakty.

4. Úprava trasy ulice Hodkovická - V zájmu zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy se jeví jako velmi vhodné tuto komunikaci navést přímo do trasy ulice Vestecká a vzniklou křižovatku řešit jako kruhový objezd, ležící na nároží nově vzniklého centra. Tato úprava výrazně přispívá k lepší orientaci v obci a podtrhuje lokaci nového centra. Zároveň se vytváří územní rezerva pro případný rozvoj areálu Bychl.

5. Zarovnání obvodu katastru obce - Navrhuje se současné konkávní i konvexní enklávy území logicky zjednodušit za účelem získání koncentrovaného správního území. Tato úprava bude mít za následek zefektivnění výkonu správy i zjednodušení správy dopravní a inženýrské vybavenosti.

6. Upuštění od kruhového objezdu - Výhledové řešení kruhového objezdu s odbočkou se nezdá být z pohledu úprav v bodech 4 a 5 nezbytné. Jeho realizací by narostla dopravní zátěž uvnitř obytné zástavby a oslabil by se také význam navrhovaného centra.

7. Průmyslová zóna - Průmyslová zóna se vyvíjela evidentně spontánně, bez koncepčního řešení dopravního systému s akcentem na vlastnictví pozemků. Vzniklý stav si vyžaduje tuto zónu podvolit komplexní územní revizi a v souvislosti s plánovanou trasou Metrobusu vytvořit přehledné dopravní řešení, úpravu tras inženýrských sítí a přesně deklarovat územní rezervy pro další rozvoj průmyslové zóny. Půjde o složitý a dlouhodobý proces vyžadující zásadní regulaci.

8. Rozšíření zelené zóny - Jako vhodné se jeví prodloužení "zelené" zóny při severním okraji zastavěného území. Dojde tím k jednoznačnému a kýžnému odclonění stávajícího průmyslového areálu a trasy VN od plánované bytové zóny Z2. Ve vzrostlé zeleni se předpokládá možnost realizace pavilonové zástavby nstandardní občanské vybavenosti, jako např. lékařská klinika, nebo škola.

9. Plochy pro sportovně relaxační využití - Současně schválená plocha pro sportovní využití je plně vyčerpána fotbalovým hřištěm se zázemím a proto se navrhuje vyznačený pás pozemků využít pro další sportovně rekreační aktivity (tenis, volejbal atd.) s možností využití zmíněného zázemí i parkovacích ploch stání. Z tohoto důvodu se nejeví účelné rozdělit stávající a navrhované plochy pro sport zeleným pásem přesahujícím ze strany rybníka.

10. Obytná funkce v lokalitě - V této detašované poloze ve vztahu k souvisle zastavěnému území se nejeví jako vhodné rozvíjet bytovou výstavbu. Naproti tomu sportovně relaxační využití je nerušící a vhodné. Možné je uvažovat o trvalém ubytování správce či majitele nebo ubytování v penzionu. Sportovně rekreační využití se nadále jeví jako možné.

11. Lokalita u vodárny - Stávající lokalita je chaoticky zastavěna a neměla by se dále územně rozvíjet. Jako možná se jeví zástavba současných proluk.

12. Areál - Vzhledem k plošně rozsáhlé průmyslové zóně v obci není vhodné tento areál průmyslového charakteru dále územně rozvíjet. Naopak je žádoucí přípustnou funkci přiblížit občanské vybavenosti odpovídající umístění v přímém kontaktu s obytnou zónou.



ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ ZÓNY Z8_VIZUALIZACE

Řešené území

Rozsah řešeného území vyplývá ze zadání objednatele, které odpovídá lokalitě Z 2, specifikované schváleným územním plánem sídla Vestec.

Z geomorfologického se jedná o rovinaté území bez vzrostlé zeleně. V řešeném území se nenecházejí stávající stavby, jejichž odstranění by podmiňovalo navrhovanou výstavbu. Stávající výstavba po obvodu je respektována, do návrhu je zakomponovaná v současné době realizovaná mateřská školka. Respektován je i stávající dopravní systém, na který navržena dopravní obsluha navazuje.

Cíl navrhovaného řešení

Cílem řešení je z věcného hlediska návrh parcelace pro komunikace, veřejnou zeleň a stavební pozemky na výstavbu rodinných domů a z toho vyplývající trasování hlavních vedení inženýrských sítí.

- Navržené řešení bude vycházet ze schváleného územního plánu a bude splňovat jeho podmínky, dále budou respektovány vazby na stávající a plánovanou dopravní infrastrukturu.
- Výměry vzniklých stavebních parcel budou minimálně 800m² tak, aby byl dán předpoklad pro reálné dosažení jejich nižší zastavěnosti a to nadzemními objekty cca 20% a celkově se zpevněnými plochami pak 30%.
- Příčný profil obslužných komunikací bude rozšířen oproti minimálnímu normovému požadavku o parkovací pruh s podélnými stáními pro osobní auta kombinovaný s liniovou doprovodnou stromovou zelení.
- Do urbanistického konceptu budou zahrnuty plochy pro krátkodobou relaxaci a dále objekt mateřské školky (t.č. ve výstavbě), jako jedinného zástupce občanské vybavenosti v řešeném území.

Navrhované řešení

Zóna Z 2 je ze severu vklíněna do stávající zástavby a z této strany je lemována obslužnou komunikací, jejíž poloha přes malý kruhový objezd logicky navazuje na stávající dopravní systém. Tato komunikace je vedena k pozemku mateřské školky a smyčkou je zavedena zpět na jedinou významnější komunikaci v území. Na meandr této obslužné komunikace navazují dílčí obytné a pěší zóny. Spolu tak zakládají zástavbové pásy parcel pro výstavbu rodinných domů.

Navržený dopravní systém nevytváří slepá ramena ulic a je tedy průjezdný, což je výhodné z provozního hlediska i z pohledu trasování inženýrských sítí a jejich kýženého okruhování.

Příčný profil obslužné komunikace je zvolen velmi komfortní. Počítáno je u severněji položené komunikace s oboustrannými chodníky o šířce 2,5m a 3,2m (kombinovaná pěší trasa a cyklostezka) a oboustranným zeleným pásem širokým 2,5m s doprovodnou liniovou zelení. Tato komunikace je chápána nejen jako dopravní obsluha lokality, ale i jako komunikační spojení občanů s navazující volnou krajinou.

Zbývající úseky obslužné komunikace jsou opatřeny pouze jednostranným chodníkem a oboustranným zeleným pásem. Do těchto zelených pásů je možné, jak je také naznačeno, v omezeném počtu situovat podélná stání vozidel tak, aby byl zachován pravidelný rytmus stromové zeleně.

Do půdorysu lokality jsou včleněny tři plochy pro krátkodobou relaxaci. Největší tyto plochy jsou navrženy do kontaktní polohy s novou mateřskou školkou a další do zastavěného bloku. Ke školce jsou situovány z důvodu jejího těsného pozemku pro možné využívání.

V případě, že se v budoucnu prokáže, že tyto parky nejsou dostatečně využívány, což může nastat především po realizaci velkého pásového parku, potom i plochy těchto parků mohou být překvalifikovány na stavební parcely.

Navržený komunikační a zástavbový systém umožňuje navrženou zástavbu bez větších provozních problémů realizovat ve více etapách.

Dosažené kapacity

Počet navržených parcel pro RD	37
Počet veřejných parkovacích stání.....	12
Plocha pro parčíky	6 380 m ²



0 50 100 250 500 m 1 : 5 000



S

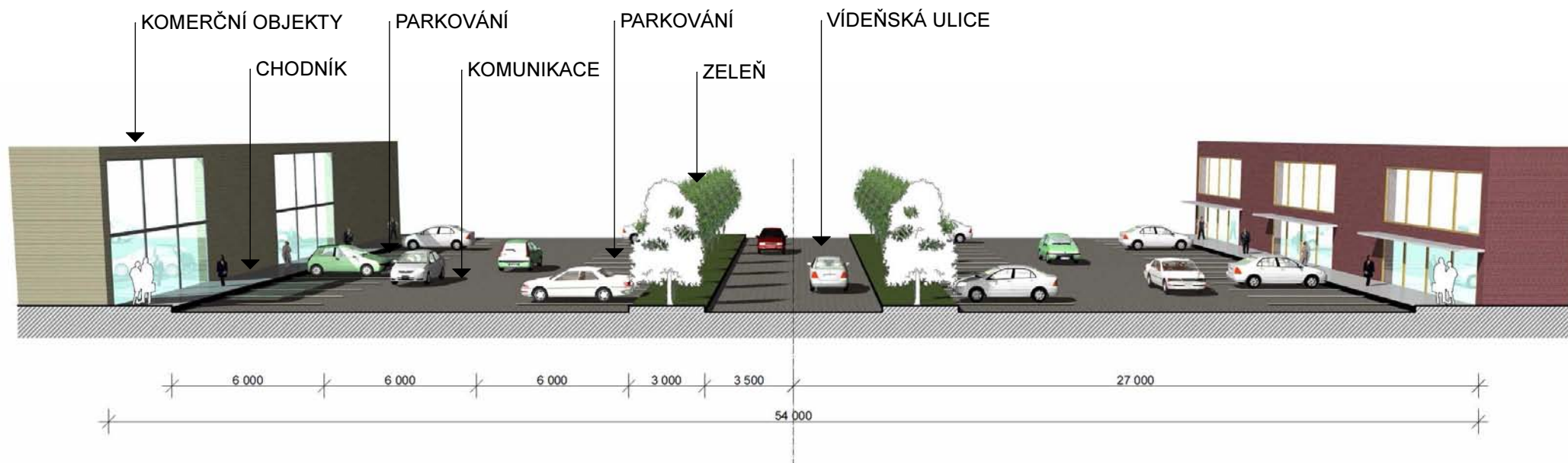
0 20 40 100 200 m

M 1 : 2 000

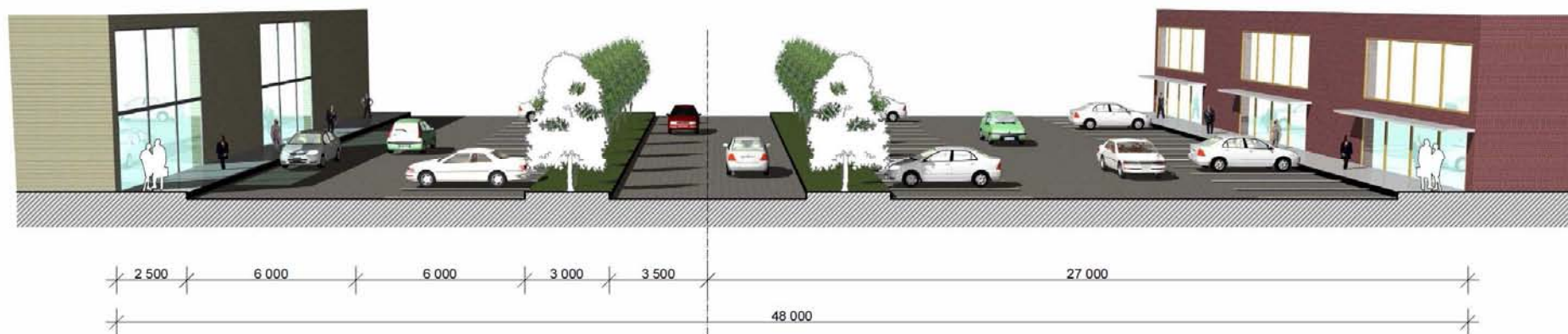
ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC



VZOROVÝ PROFIL VÍDEŇSKOU ULICÍ - VARIANTA S CELKOVOU ŠÍŘKOU 54 m



VZOROVÝ PROFIL VÍDEŇSKOU ULICÍ - VARIANTA S CELKOVOU ŠÍŘKOU 48 m



Realizací vzorového profilu hlavní ulice se zelenými pásy, parkovišti a chodníky před vlastními stavbami by postupně vznikla volnější a zajímavější třída, která by výrazně zvýšila komerční atraktivitu a finanční přínosy celé obce. Narostla by nabídka pracovních míst, nepochybně by narostl i sortiment občanské vybavenosti. V neposlední řadě by takovéto prostorové uspořádání tvořilo protihlukovou bariéru pro obytné zóny uvnitř obce.

Ačkoliv již v části nové komerční zástavby je navrhovaný profil prakticky realizován, k dosažení záměru na přeměnu Vídeňské ulice v zajímavou třídu je potřeba započít dlouhodobý proces vyžadující stanovení územních regulativů.

POZEMKY, U KTERÝCH JE PODOBNÝ ZÁMĚR JIŽ REALIZOVÁN

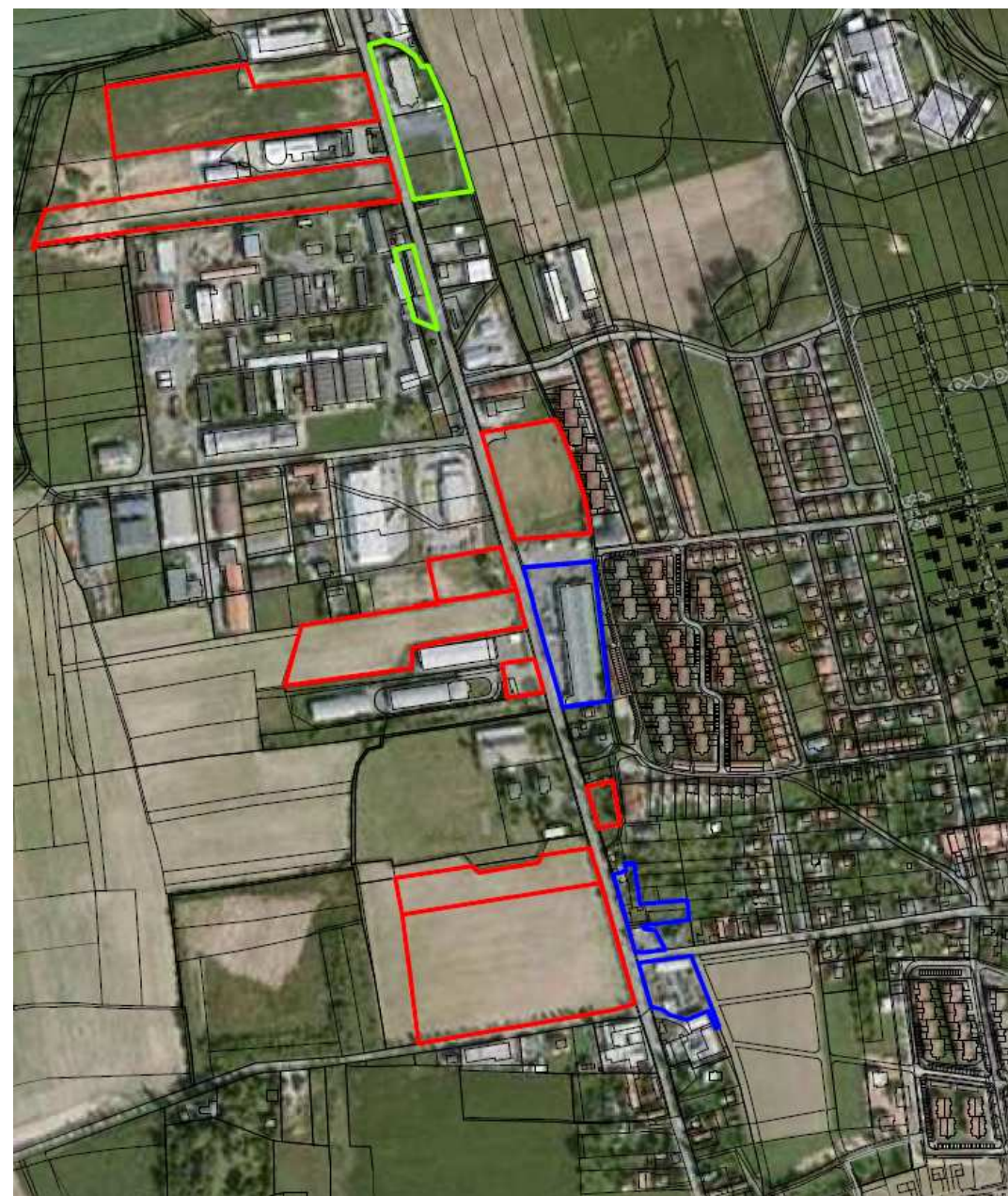


0 100 200 500 1 000 m M 1 : 10 000

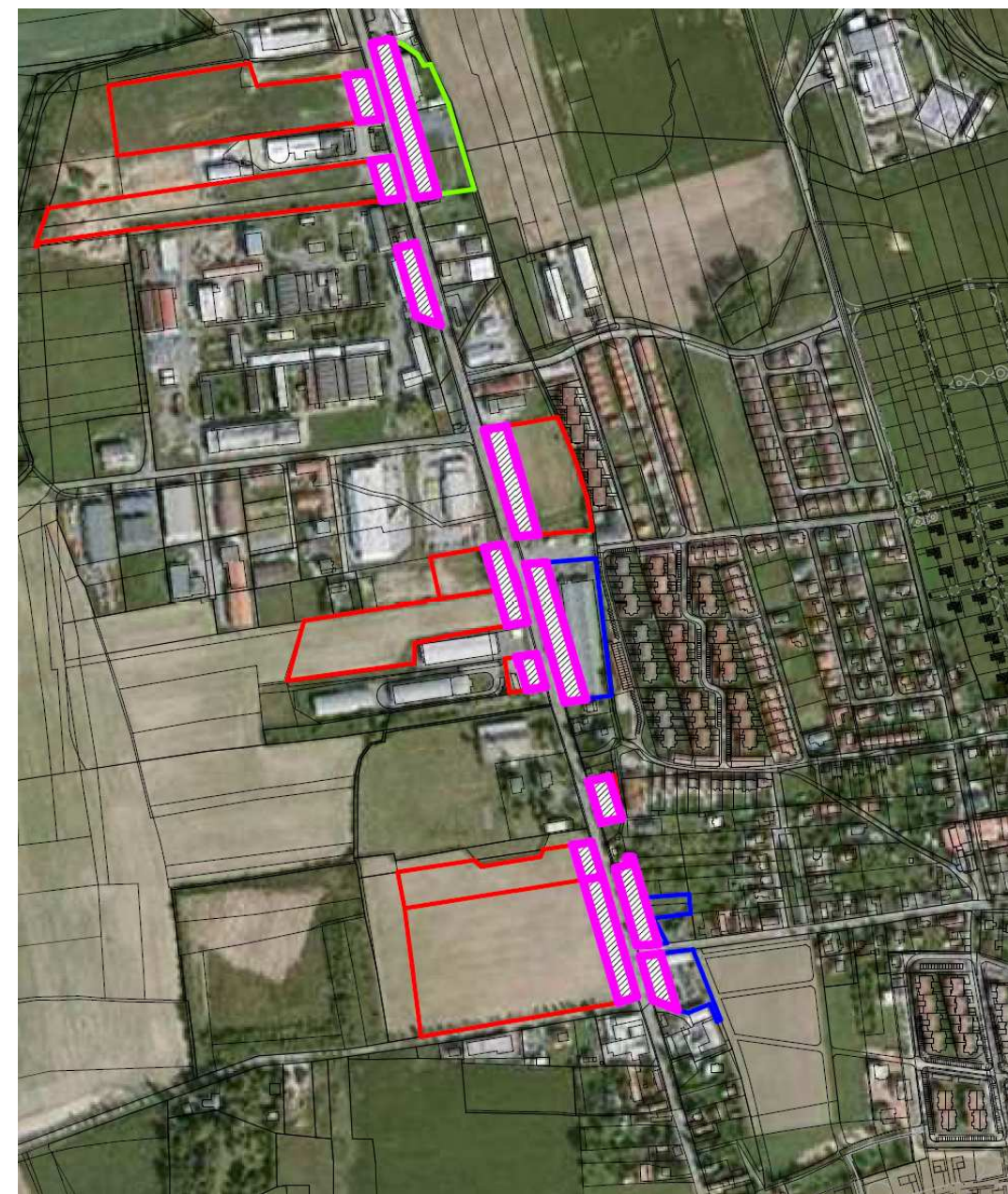
NEZASTAVĚNÉ POZEMKY, U KTERÝCH JE MOŽNÉ ZÁMĚR REALIZOVAT



0 100 200 500 1 000 m M 1 : 10 000



0 100 200 500 1 000 m M 1 : 10 000



0 100 200 500 1 000 m M 1 : 10 000

Umístění centra na roh ulic Vídeňská a Vestecká se jeví jednoznačně ve vztahu s novým koridorem Vídeňské, mělo by být snadno dosažitelné pro návštěvníky obce a zároveň by mělo vytvářet klidný prostor pro shromažďování a setkávání místních obyvatel. Velikost centrálního prostoru byla zvolena s ohledem k současnému i budoucímu počtu obyvatel.

V zájmu **zdůraznění funkce** je před průčelním objektem vytvořen předprostor, čímž by byla funkce centra byla vnímána i pro projíždějící a zároveň došlo k vytvoření klidného prostředí pro místní obyvatele. V této části je navrženo i parkoviště s dostatečnou kapacitou, aby nebyla tranzitní doprava zaváděna do prostoru uvnitř obce.

Aby se centrum **naplnilo životem**, je podpořeno komerčními částmi v parteru a do centrálního prostoru jsou z jednotlivých ulic zaústěny průchody - pasáže, které umožní snadný a komfortní pohyb pěších. Z tohoto důvodu je po celém obvodu náměstí také vytvořeno kryté loubí s předzahrádkami restaurací a kaváren. Zásobování komerčních prostor je navrženo na pojížděném pásu uvnitř náměstí, jehož používání by mělo být časově omezeno. Návrh počítá také s vytvořením prostoru pro dětské hřiště, které by vzniklo na zeleném pásu, který navazuje na již stávající v ulici U parku.



V zájmu životaschopnosti realizace je centrum doplněno o **bytovou výstavbu** ve dvou dalších podlažích, což s další výstavbou vně prostoru náměstí skýtá i rezervu pro bytovou výstavbu, která v územním plánu chybí. Jde o reakci na očekávaný příliv obyvatel v souvislosti s provozem výzkumných center a rozvojem průmyslové zóny.

Centrum obce je nezbytnou podmínkou pro **zvýšení občanské a sociální soudržnosti** v obci a zároveň je nabídkou pro zmnožení a zkvalitnění občanské vybavenosti. Součástí je řešení parkovacích a odstavných ploch v nadstandardním počtu na povrchu, technicky je ale snadno realizovatelné dopravu v klidu realizovat v podzemí půdorysu centra.

Hladina zástavby je z hlediska limitů v území navržena na maximálně tři nadzemní podlaží. Návrh předpokládá přesunutí obecního úřadu do průčelní polohy centra. Řešení umožňuje i umístění dalších občanských aktivit souvisejících s životem obce, jako je knihovna nebo veřejný sál.

Pro **dotvoření zóny** s přechodem na stávající bytovou výstavbu převážně v rodinných domech je centrum doplněno o pět bytových domů v rozptýlené konfiguraci a o tvarově zcela odlišný objekt občanské vybavenosti typu bydlení pro seniory atp. Při konkrétním zadání funkcí v jednotlivých objektech zřejmě dojde k nezbytným úpravám, návrh je tedy nutné vnímat jako nabídku pro vytvoření centrálního prostoru obce a navazujících prostor.

Dosažené kapacitní údaje:

- Komerční plochy celkem:	1 912 m ²
- Plocha obecního úřadu:	795 m ²
- Další volné plochy (knihovna atd.):	795 m ²
- Byty celkem	46 bytů
- Počet veřejných WC	1
- Počet parkovacích stání celkem	174

Poznámka : V případě, že v jednotlivých domech bude zvoleno dispoziční členění na menší velikostní kategorie bytu, lze počítat s nárůstem celkového počtu o cca 15 bytů.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

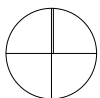


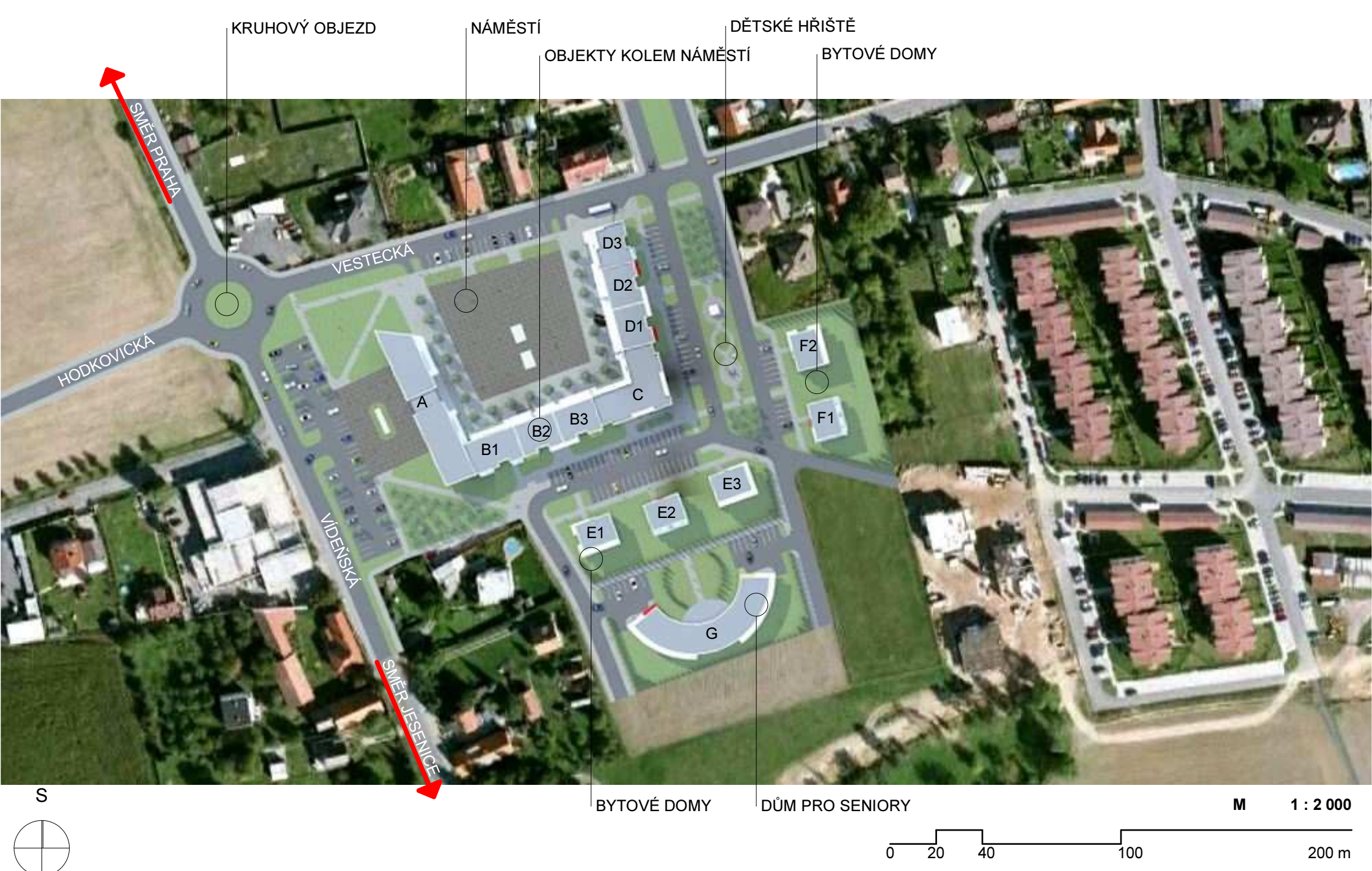
S

M

1 : 7 000

0 70 140 350 700 m





ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE OBCE VESTEC
NÁVRH CENTRA OBCE ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY