



ZDIBY ZA KOSTELEM

SHRNUTÍ NOVÉHO ZÁMĚRU ROZVOJENÉ PLOCHY Z19

VSTUPNÍ ANALÝZY

ZADÁNÍ NOVÉHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU



PŘÍPRAVA NOVÉHO ÚP
ANALÝZY A ROZBORY



HISTORIE OBCÍ
ZDIBY, VELTĚŽ, PŘEMYŠLENÍ



HODNOTY x PROBLÉMY x POTENCIÁLY



NÁVRH NOVÉHO ZÁMĚRU

NÁPLŇ



FORMA

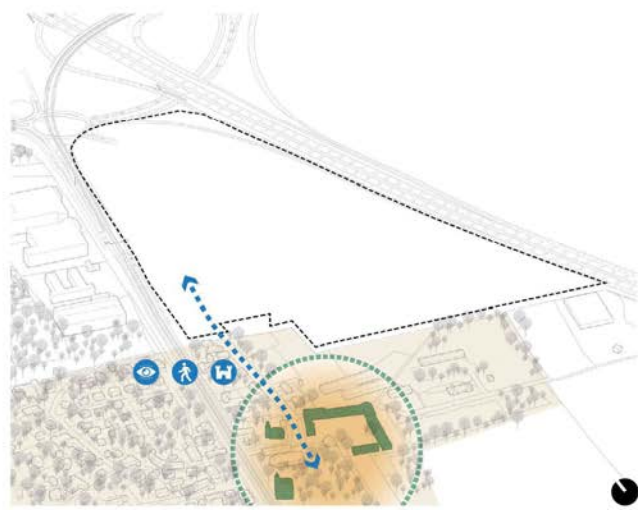


DOPRAVA

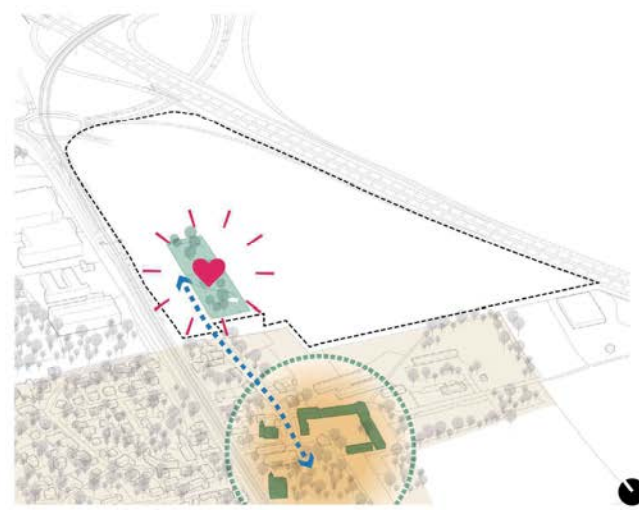




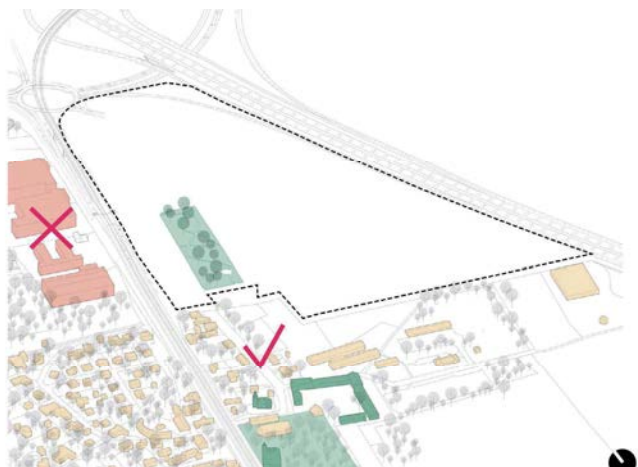
PRINCIPY URBANISTICKÉHO NÁVRHU



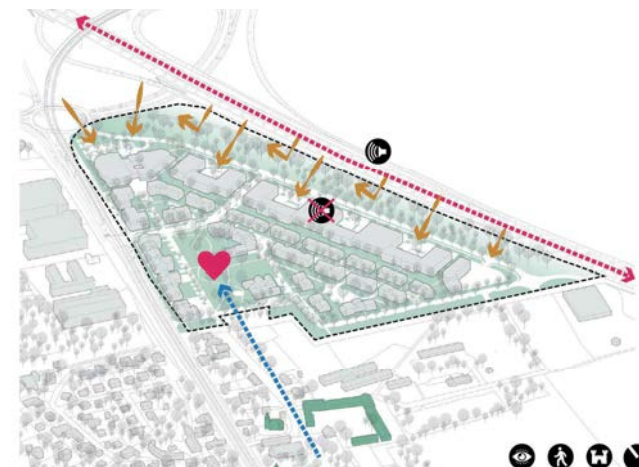
Propojení historického centra Zdíb (Náves) s navázáním na historickou cestu J. Kámena



Umístění zeleného srdce návrhu - návaznost na kostel, Zámek s parkem a hospodářství



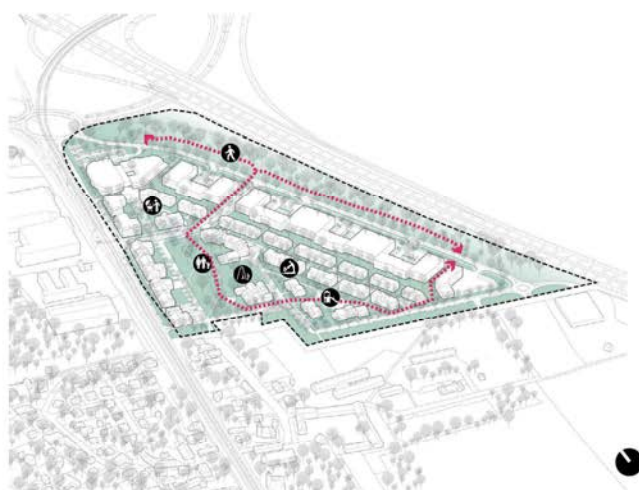
Analýza okolní zástavby, dotvoření historické zástavby Zdíb - vesnické měřítko a tvary střech



Základní principy návrhu, návaznost na vesnici a eliminace hluku z dálnice D8



Měřítko zástavby, která respektuje své okolí



Souvislé propojení zeleně a propustnost území

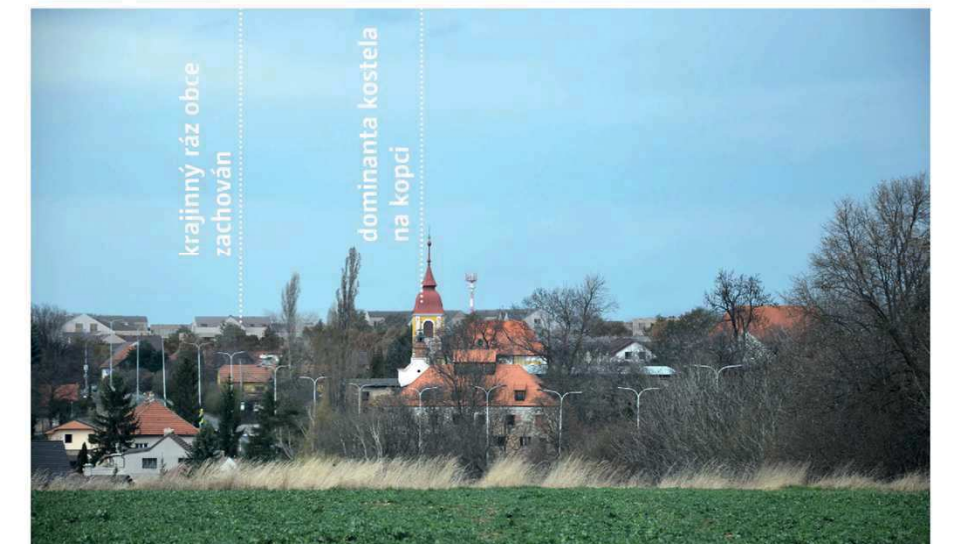
CITLIVÝ ROZVOJ LOKALITY



Panorama Obce bez Zóny Z19



Panorama Obce se Zónou Z19





POPIS NOVÉHO ZÁMĚRU „ZDIBY ZA KOSTELEM“

Záměr je umístěn na pozemcích o celkové rozloze cca 160.000 m². Území bude zastavěno polyfunkční zástavbou, jako doplnění sídelní struktury obce respektující krajinný ráz a vhodně doplňující charakter a kompozici historického jádra Zdib. Bude využito přiměřeného objemového řešení zástavby s ohledem na měřítko obce. Výška a kompozice zástavby bude řešena tak, aby byla chráněna místní dominanta kostela Povýšení sv. Kříže, i panoramatické pohledy. Na severovýchodním okraji území bude vybudován ochranný protihlukový val, který bude sloužit jako protihluková ochrana rozvojové zóny i stávající zástavby obce.

V rámci území bude vytvořena souvislá plocha veřejné zeleně. Zároveň bude dodrženo provázání zóny se systémem krajinné zeleně. Doplněné pásy liniové zeleně budou plnit i ochrannou funkci. Další ucelená zeleň (polosoukromá, soukromá) bude vytvořena v souvislosti s obytnou a komerční funkcí zóny. Celková plocha zeleně bude v rámci celého území rozvojové zóny zaujímat plochu více než 40 %.

Výškově bude nová výstavba obytných a polyfunkčních objektů navazovat na stávající zástavbu. Objekty navazující na stávající zástavbu budou dvoupodlažní se sedlovými střechami. Výšková úroveň se pak bude dále do zóny zvyšovat na třípodlažní objekty se sedlovou střechou. Sedlové střechy mohou být nahrazeny ustupujícím podlažím. V pohledově exponovaných místech může být využito výškového akcentu bez ustupujícího podlaží. Komerčně obchodní objekty budou řešeny tak, aby svou výškou nepřevyšovaly okolní obytné a polyfunkční objekty. Navržen je dostatek parkovacích stání, převážně v podzemních garážích.

URBANISTICKÝ NÁVRH

1 školka

Občanská vybavenost - školka a potřebné zelené plochy s dětskými hřišti v návaznosti na park.



3 hřiště a vodní prvky

Různé druhy rekreace, několik druhů dětských prolézaček, travnaté svahy a vodní prvky v parku.



5 obchod, služby

Různé druhy občanské vybavenosti a služeb jako kavárna, restaurace, ochody... Provozy se nacházejí v partěru bytových domech.



7 nové tramvajové napojení

Tramvajová trasa, která propojuje Zdíby s Prahou jako ekologické řešení veřejné dopravy.



2 pohybové aktivity v parku

Vytvoření zeleného srdce Zdíb, park, který nabízí několik druhů rekreace pro rodiny s dětmi, cyklisty a návštěvníky.



4 dům s pečovatelskou službou

Doplnění občanské vybavenosti, v návaznosti na park a školku. Domov podporuje funkční diverzitu v území a nabízí několik doplňkových služeb.



6 živá ulice

Ulice Pražská s novou tramvajovou tratí, širokým chodníkem s obchody, jako atraktivní ulice nové zástavby.



8 lokální trhy

Variabilní využití pojezdných cest kolem zeleného srdce - parku, jako lokální trhy místních farmářů a umělců.



9 bydlení viladomky

Nizkopodlažní rezidenční domy menšího měřítka, inspirované povodní zástavbou Zdíb nabízejí bydlení vyššího standardu.



11 dětské hřiště ve vnitrobloku

Různé dětské prvky hřiště v rezidenčních vnitroblocích podporující volnočasové aktivity pro děti



13 nová dopravní napojení

Mimoúrovňová okružní křižovatka zlepšující celkovou dopravní situaci celé obce a poskytuje napojení nové území zóny Z19



15 obchodně komerční objekty

Slouží jako eliminační bariéra hluku od dálnice D8. Měřítka zástavby, která respektuje své okolí.



10 bydlení bytové domy

Nizkopodlažní rezidenční domy chodbového nebo schodišťového typu s různými velikostními typy bytů.



12 polyfunkce v parku

Polyfunkční dům ukončující park v blízkosti BUS zastávky slouží jako poliklinika, lékárna, obchody.



14 služby, sport a rekreace

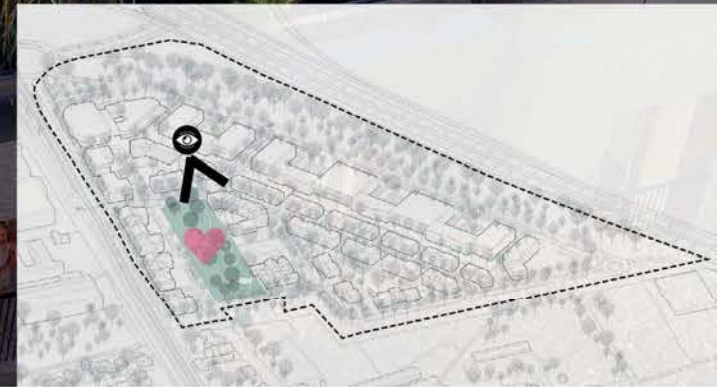
Polyfunkce uzavírající území. Služby, volnočasové aktivity, sport, fitness centrum a služby jako restaurace.



16 popínavá zeleň na fasádách

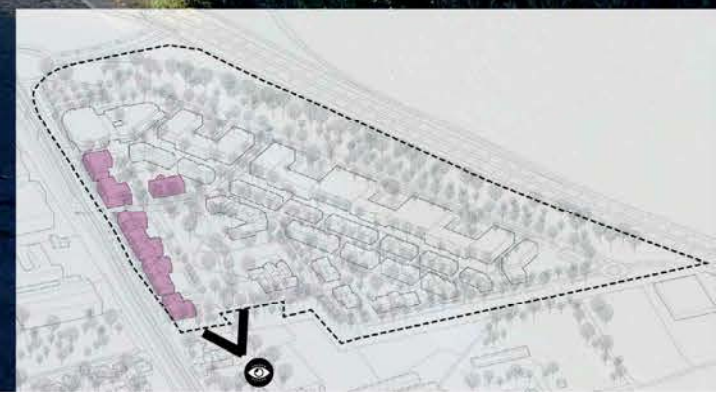
Dotváří lineární park meziprostoru obchodně komerčních budov a bydlení



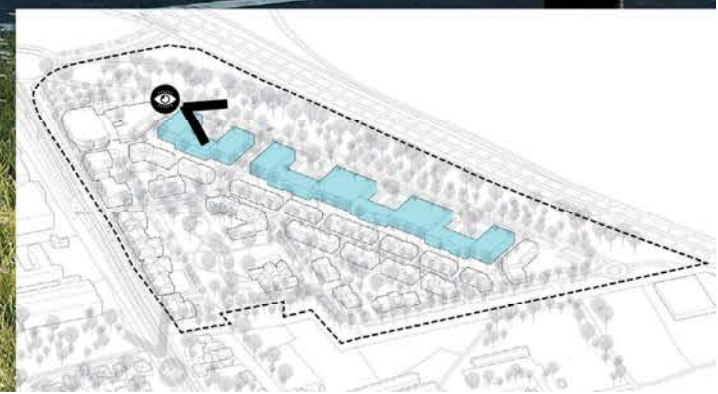




Kostelem





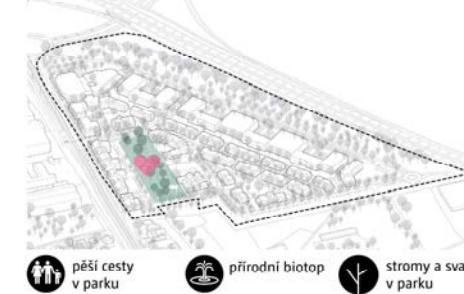


NÁVRH ZELENĚ

více než 40%
zelených ploch

propojení zeleně

1 Veřejný park



2 Aleje s liniovou zelení



3 Soukromé zahrady



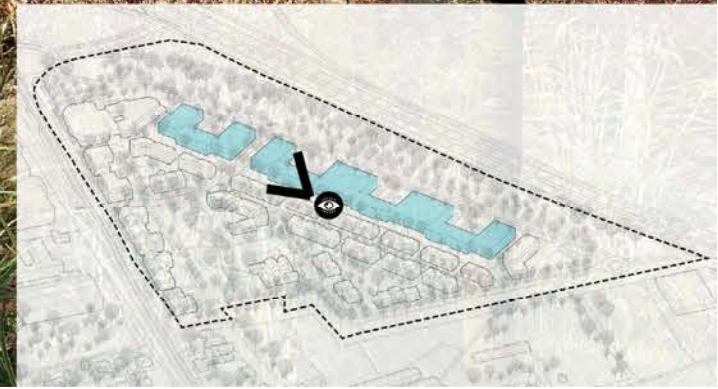
4 Vnitrobloková zeleň

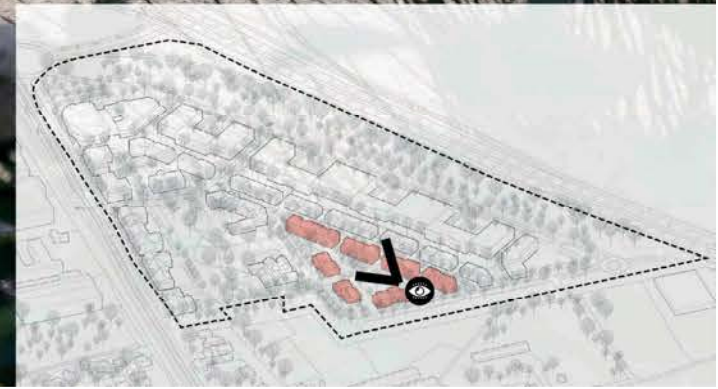


5 Ochranný protihlukový val





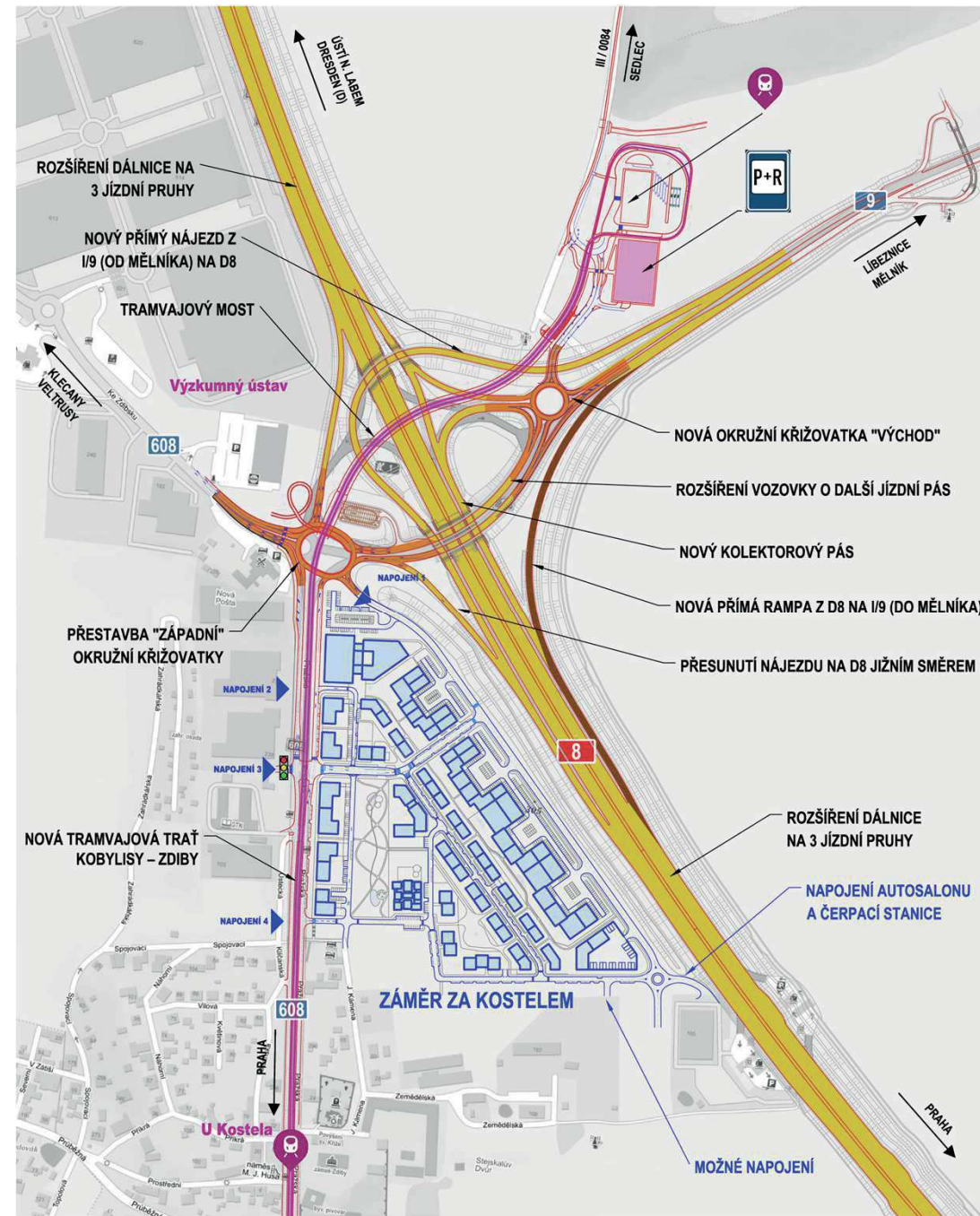




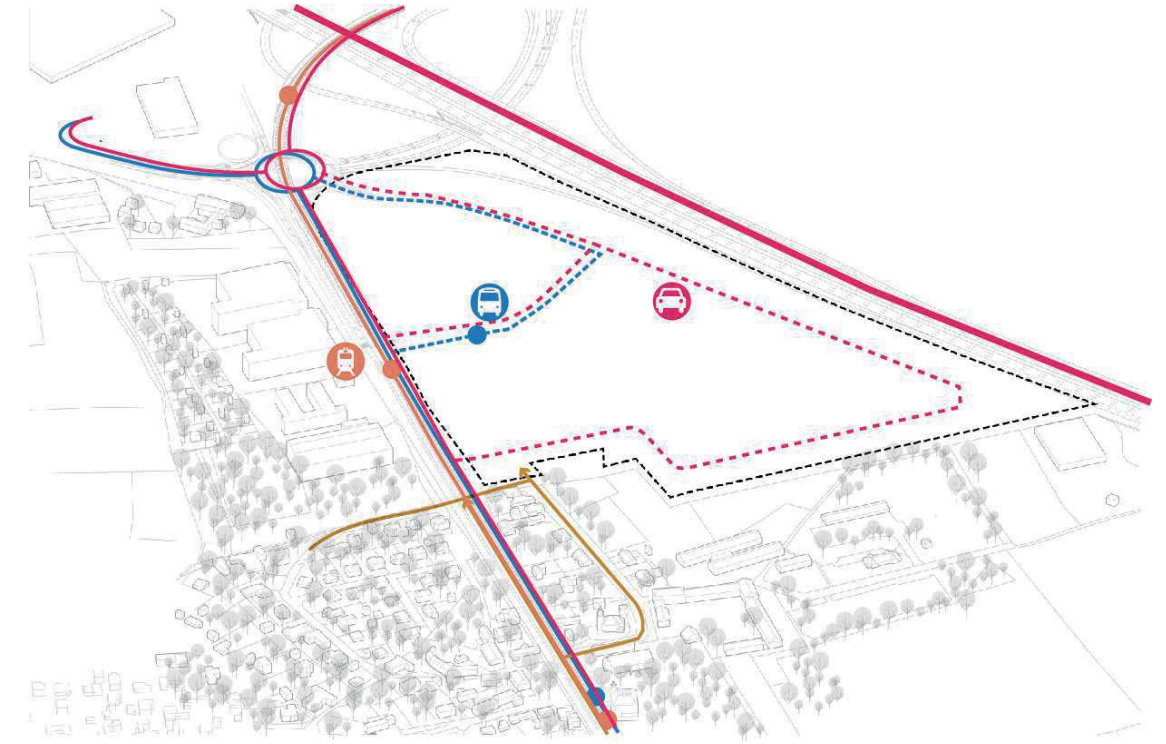
KOORDINACE NAPOJENÍ Z19

Cílem investora je koordinovat komplexní řešení plánované dopravní infrastruktury v okolí záměru ZDIBY ZA KOSTELEM. Koordinace probíhá na jednáních se všemi zúčastněnými subjekty, tedy s obcí Zdiby, Středočeským krajem, Pragoprojektem, ŘSD a Pudisem.

Fungování a návrh pětiramenné okružní křižovatky s přímým napojením Z19, byl prověřen společností ETC Transport mikrosimulačním modelem. Na základě této simulace bylo možné technické řešení mimoúrovňové křižovatky Zdiby optimalizovat.

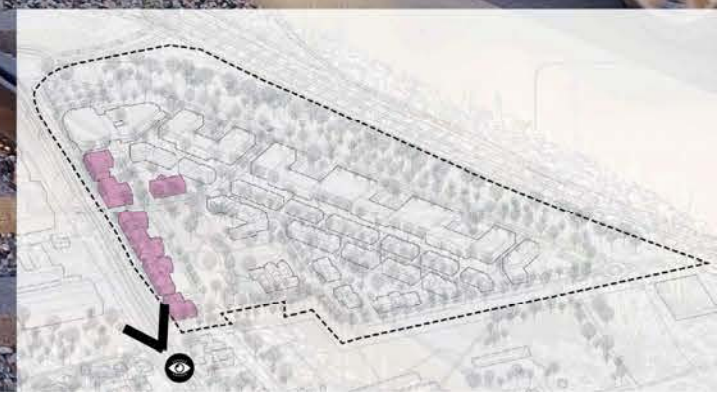


DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ ZÁMĚRU



- Přímé napojení záměru z okružní křižovatky a tím odlehčení vjezdů z ulice Pražská
- Zajištění zastávky lokálního autobusu
- Vhodné umístění tramvajové zastávky přímo u Z19
- Vnitřní komunikační síť je optimalizována s ohledem funkce
- Navržené jsou dostatečné kapacity parkování, převážná část v podzemních garážích





BENEFITY PRO VEŘEJNOST

Se souhlasem obce byly stanoveny cíle:

**ZLEPŠENÍ
VEŘEJNÉ VYBĚHENOSTI OBCE**
(obchody, zdravotnictví, služby...)



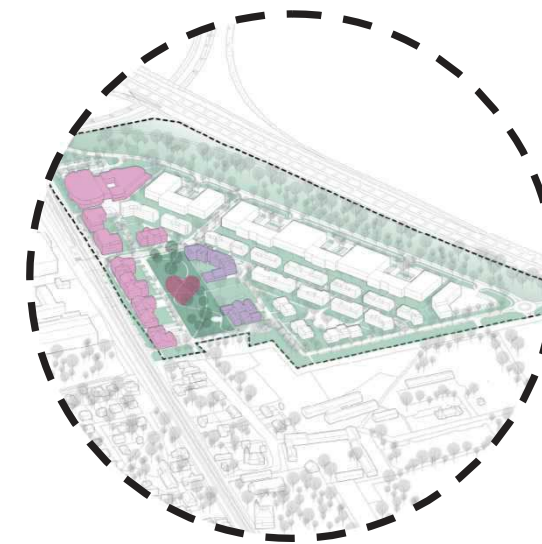
**ZAJIŠTĚNÍ
NOVÝCH PRACOVNÍCH
PŘÍLEŽITOSTÍ**



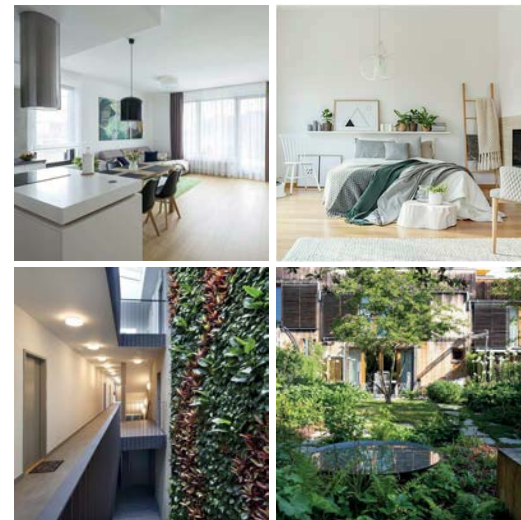
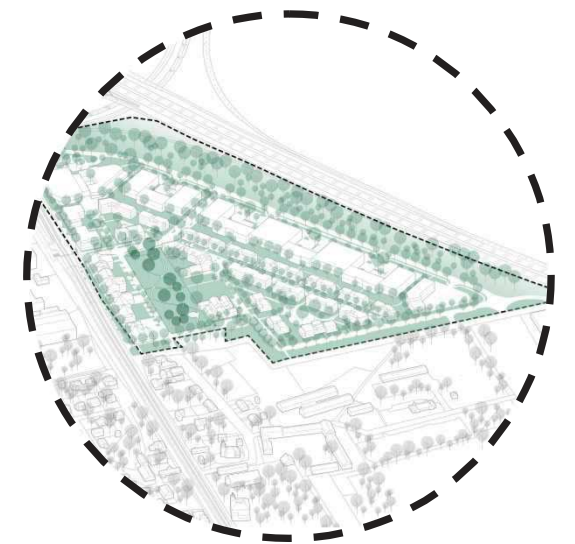
**ZAJIŠTĚNÍ
BYDLENÍ**



**VYTVOŘENÍ
PŘÍLEŽITOSTÍ PRO TRÁVENÍ
VOLNÉHO ČASU**



**VYTVOŘENÍ
SOUVISLÝCH PLOCH
ZELENĚ**

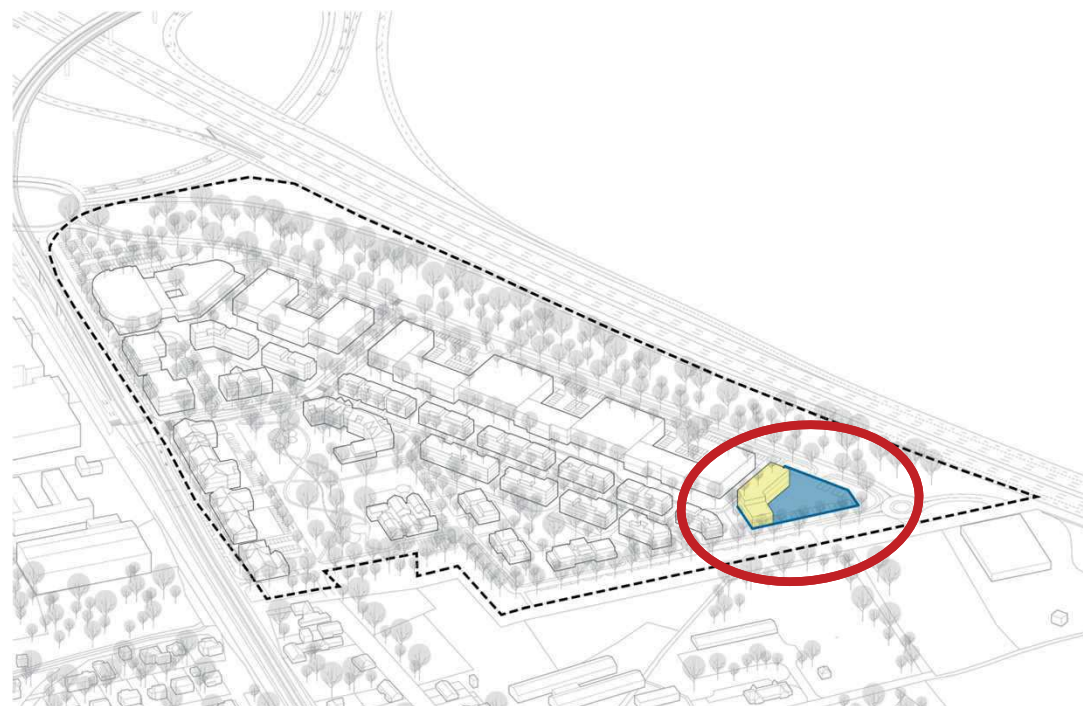


BENEFITY PRO OBEC

INVESTIČNÍ PŘÍSPĚVĚK OBCE

cca 165 mil Kč

NEFINANČNÍ PLNĚNÍ



Pozemek pro sběrný dvůr a technické služby

ROČNÍ HOSPODAŘENÍ OBCE V SOUVISLOSTI S NOVÝM ZÁMĚREM

VÝNOSY OBCE

vs.

NÁKLADY OBCE



cca 15 mil Kč

max 30% výnosů

NA ČEM ZÁVISÍ VÝNOSY OBCE?

- Počet registrovaných obyvatel
- Výměra obce
- Počet zaměstnanců s místem výkonu v obci
- Počet dětí a žáků MŠ a ZŠ zřizovanou obcí
- Počet zdanitelných jednotek
- Místní koeficient

JAKÉ JSOU NÁKLADY OBCE?

- Čištění a údržba zpevněných ploch
- Údržba plochy veřejné zeleně
- Energie a údržba veřejného osvětlení
- Náklady na svoz odpadu
- Náklady na provoz VHD
- Zvýšené náklady na provoz ZŠ a MŠ
- Zvýšené náklady na provoz obecního úřadu
- Případně další náklady obce

KAPACITY ŠKOLSKÝCH ZAŘÍZENÍ

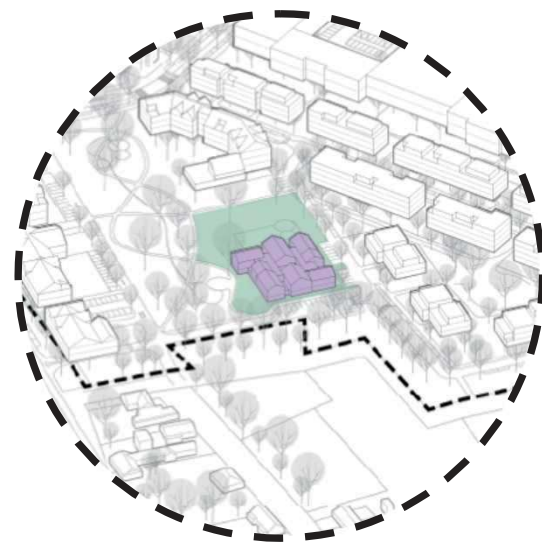
ZÁKLADNÍ ŠKOLA



Dle analýzy demografického vývoje v obci a předpokladů investora by kapacita základní školy po dostavbě měla být dostatečná.

K výstavbě školy by bylo možné využít investičního příspěvku obci.

MATEŘSKÁ ŠKOLA



V rámci záměru ZDIBY ZA KOSTELEM investor počítá s výstavbou školky pro zajištění míst pro děti z nové výstavby

V případě potřeby bude možné školku připravit tak, aby bylo možné umístit i další předškolní děti ze Zdib.

ŘEŠENÍ SOUVISEJÍCÍ INFRASTRUKTURY

SPLAŠKOVÉ VODY

Investorem bude financována intenzifikace stávající čistírny odpadních vod. Stávající potrubí by mělo být dostatečné.

DEŠŤOVÉ VODY

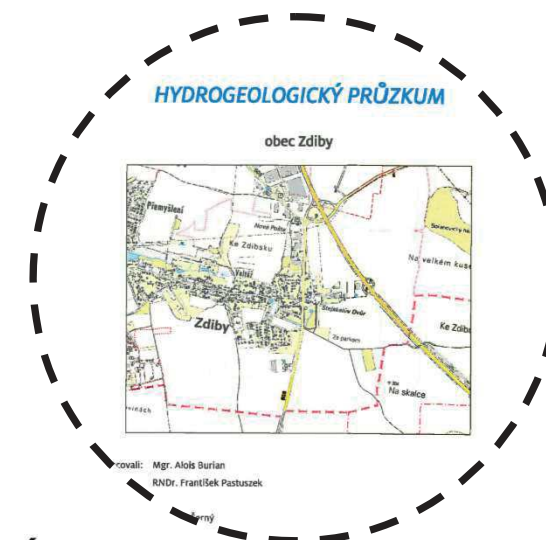
Odvod dešťových vod by měl být v rámci celého území komplexně řešen zasakováním, nebo zpětných využitím pro zavlažování zelených ploch.

PITNÁ VODA

V rámci přípravy projektu byl proveden hydrogeologický průzkum, který ukázal, že se ve Zdibech nenachází žádný významný vodní rezervoár, a to ani pod plochou Z19.

Investor tedy ověřil kapacity přímo u Vodáren Kladno-Mělník a zjistil, že celkové kapacity jsou dostatečné, nicméně je pro další výstavbu potřeba zajistit tzv. špičkové kapacity.

V případě potřeby tedy investor zajistí vybudování vodojemu.



PŘEDPOKLÁDANÝ PROCES POVOLENÍ ZÁMĚRU

VEŘEJNÁ PREZENTACE ÚZEMNÍ STUDIE Z19



SCHVÁLENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO Z19



SCHVÁLENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PRO Z19

POSOUZENÍ EIA PRO Z19

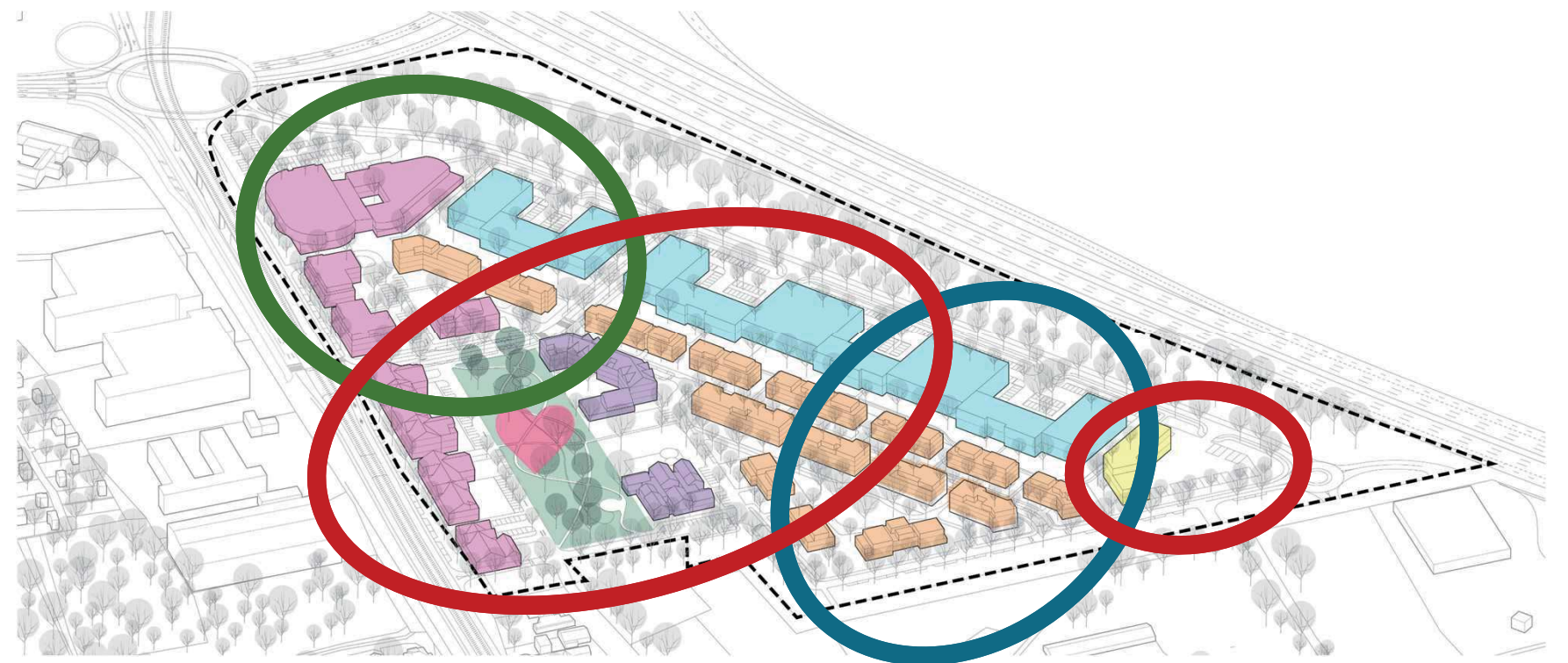


VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ
(STAVEBNÍHO POVOLENÍ)



ZAČÁTEK REALIZACE

ETAPA A
ETAPA B
ETAPA C



PROJEKT ZÁMĚRU ZDIBY ZA KOSTELEM BYL PŘIPRAVEN INVESTOREM

THE
CHARNWOOD
COMPANY

VE SPOLUPRÁCI S



Bogle Architects

London | Prague | Hong Kong



Grant Thornton

