



Žadatel:

Odbor rozvoje a investic ÚMČ Praha 6

Ing. arch. Pavel Neuberg

Čs. armády 601/23

16052 Praha 6

TEL 220 189 862

EMAIL pneuberg@praha6.cz

DS 48ia97h

LADRONKA VÝCHOD - SPORTOVNÍ PLOCHA | OVĚŘOVACÍ STUDIE ORI ÚMČ PRAHA 6 | 06.2024

K. ú. Břevnov – na parc. č. 2497/3, 2497/1, 2497/11

verze 12.06.2024

Lokalita:

Lokalita pro vybudování Sportovní plochy v území v k. ú. Břevnov, Praha 6, byla odsouhlasena v rámci strategického „Plánu pro Ladronku“, který byl schválen usnesením ZMČ ze dne 21. 6. 2018.

Pozemek pro výstavbu sportovně rekreačního areálu je převážně rovinného charakteru s nadm. výškou cca 355 - 358 m n. m. V současnosti se zde nachází nepoužívané asfaltové hřiště a torza nízkých zídek, ve zbývajícím prostoru je trávník a jsou zde vysázeny stromy (především při okraji řešené plochy).

Řešené území je na pozemcích v území v k. ú. Břevnov - parc. č. 2497/3 a částečně parc. č. 2497/1. Pozemky jsou ve svěřeném vlastnictví MČ Praha 6, jsou součástí veřejného prostoru a jsou volně přístupné. Stávající přístupová asfaltová cesta je využívána pro společný přístup na dnes nevyužívanou plochu pro záměr a do sousedícího tenisového klubu. Západní polovina cesty, na parc. č. 2497/11, je ve vlastnictví TJ Břevnov, z.s. (tenisový a volejbalový oddíl).

Celková výměra dotčených pozemků MČ, určených pro sport je cca 12.000 m2 (1,2 ha). Využitá výměra a řešené území záměru Sportovní plochy je cca 7.887m², zbývajících část je ponechána jako rezerva pro další využití MČ Praha 6.

Urbanistické řešení:

Plocha pro záměr je určená platným územním plánem („ÚP“) jako zóna SP (sport). Celková rozloha funkční plochy v místě je 17.448 m2. Využitá plocha záměru - řešené území - je cca 7.887m². Záměr výstavby nového areálu je v souladu s územním plánem. Navrhovaný areál přirozeně navazuje na morfologii terénu v lokalitě.

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání:

SP - sport

Hlavní využití: plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu. Přípustné využití: klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby - to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20 % plochy SP. Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory. Podmíněně přípustné využití: pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20 % plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití. Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití: Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

V této ploše (na severním a jižním okraji řešeného území) je navržena pouze obnova stávajícího oplocení a údržba zeleně, nejsou zde navrhovány žádné nové prvky.

Limity v území:

Inženýrské sítě - podzemní ani nadzemní objekty inženýrských sítí se v řešeném území záměru nenachází, vyjma nepoužívaného podzemního zavlažovacího rozvodu, který není v majetku MČ Praha 6, původní správce nebo majitel nebyl zjištěn. Rozvod není záměrem dotčen, nicméně v řešeném území se nalézají 3 povrchové objekty uzávěrů, které jsou navrženy k odstranění.

Památková péče - řešené území záměru leží v Ochranném pásmu Památkové rezervace v hl. m. Praze, v PPR ani MPZ se nenachází.

Ochrana přírody - není zde prvek Územního systému ekologické stability krajiny. V území se vyskytují vzrostlé stromy, pro účel posouzení jejich životaschopnosti a výhledu růstu zpracovatel studie zajistil dendrologický průzkum (Lesprojekt Stará Boleslav s.r.o.).

Parkování - pro určení potřeby kapacity parkování pro navrhovaný areál je zvolena kategorie 9c) Venkovní sportoviště / bez diváků (tenisové kurty, hřiště na volejbal, hřiště na malý fotbal apod.). Pro plochu hřišť 2.700 m2 je třeba 22,5 parkovacích míst („PM“), po redukci (viz zóna 04) vychází pro vázaná stání 1 PM a pro návštěvnická stání 10 PM. 1 stání pro správce je v areálu v návrhu zajištěno. Pro stání pro návštěvníky bude požádáno o výjimku v rámci projednávání ve fázi DSP, ve smyslu možnosti využívání volných PM v rámci fialové zóny ZPS Praha 6, rovněž se předpokládá využívání MHD návštěvníky. Toto řešení parkování bylo zvoleno při rekonstrukci parku v r. 2010, záměr je součástí parku.

Stavební program:

Areál - nyní je oplocen do jednoho celku spolu s areálem TJ Břevnov, v rozsahu celé plochy SP podle ÚP, přičemž areál TJ Břevnov je oplocením oddělen od střední přístupové cesty. Toto oplocení je navrženo k zachování a případnému doplnění. Vstupní body pro návštěvníky jsou navrženy z jihu a severu, jsou propojeny střední přístupovou cestou. Severní vstup je určen pro vjezd osobního auta, případně mobilní techniky údržby. Pro správce je v areálu zajištěno 1 PM.

Zpevněné plochy a chodníky - pro přístup do areálu a pro pěší pohyb v rámci areálu jsou navrženy chodníky a zpevněné plochy. Návrh vytváří hlavní prostor areálu pro přístup na jednotlivé sportovní plochy. Dlažďené plochy (velkoformátová betonová dlažba) jsou použity v nejnútnejší míře, zbývajících pochůzí plochy jsou mlatové (rozšířená rabata pod stromy, pétanque) nebo ponechány zatravněné.

Počet návštěvníků - s ohledem na sportovní funkci areálu je pro navrhování šaten uvažováno pouze s počtem hráčů pro jednotlivé sporty (vždy počítáno s maximální variantou, včetně náhradníků). V provozu šaten je počítáno s celkem 46 hráči současně (hřiště A - 2 x 5 hráčů (nohejbal) = 10 hráčů; hřiště B - 2 x 10 hráčů (basketbal) = 20 hráčů; hřiště C - 2 x 8 hráčů (malá kopaná) = 16 hráčů), kapacita šaten je 66 míst. Pro případné diváky je uvažováno používání veřejných toalet.

Objekt zázemí - jednopodlažní budova zázemí je prostorově umístěna na pochůzí dřevěné palubě, je zastřešena nad celou plochou objektů a paluby. Přístup na palubu a do celého objektu zázemí je bezbariérový. Objekt obsahuje 3 šatny, každá má rozlohu 16 m2 a je určena až pro 22 návštěvníků. Jednotlivé šatny slouží vždy pro jedno ze tří hřišť. V objektu je navrženo zázemí správce, spojené s doplňkovým prodejem občerstvení a nápojů, sklad obalů, místnost pro technické zařízení, velký sklad a garáž údržby (prostor pro umístění strojů a nářadí). Objekt zahrnuje veřejné toalety, s těmi kabinami (muži, ženy a invalidé). Na šatny a prodej navazující venkovní (zastřešený) prostor slouží pro posezení sportovců a veřejnosti.

Zásady řešení hygieny - používání každé šatny je uvažováno vždy buď pro muže, nebo pro ženy. Na každou šatnu navazuje umývárna se 3 sprchami a toaletou s předsíní, odvětrání je zajištěno oknem. Provoz občerstvení má samostatný vstup pro správce a prodejní okénko pro zákazníky. Občerstvení zahrnuje prodej balených potravin a nápojů - s možností doplňkového prodeje točených nápojů a ohřívání jídla. Ve výdeji potravin jsou omyvatelné povrchy. Sklad zboží je umístěn v rámci výdeje, sklad použitých obalů je oddělen. Činnost správce v předpokladu zajišťují 2 osoby, pro které jsou zajištěny šatní skříňky.

Konstrukce objektu zázemí - zděná (Porotherm 440) s TI a venkovním obkladem, stropy jsou keramobetonové (Miako), vnitřní příčky sádrokartonové. Okna a dveře jsou dřevěná. Obvodový plášť je tvořen obkladem z desek na dřevěné bázi (budova) a obkladem z pohledového betonu (atika zastřešení). Paluba má ocelovou nosnou konstrukci a povrch z tropického dřeva. Objekt je založen na základových pasech (budova) a mikropilotech (paluba). Střecha je plochá, osázena extenzivní zelení.

Malé víceúčelové sportovní hřiště A - určeno pro VOLEJBAL, NOHEJBAL a BADMINTON - rozměry 09 x 18 m, povrch Tartan WT (EPDM), bez mantinelu, oplocení poplastované pletivo do v. 3 m, vybavení: volejbalové sloupky, síť a anténky, nohejbalové sloupky a síť, badmintonová mobilní sada, osvětlení dvoubodové.

Malé víceúčelové sportovní hřiště B - určeno pro BASKETBAL a MINIFOTBAL - rozměry 15 x 25 m, povrch Tartan WT (EPDM), mantinel v. 1,2 m, oplocení poplastované pletivo do v. 3,5 m, vybavení: streetballová sada (desky 1,2 x 0,9 m, koše), fotbalové branky včetně sítě, osvětlení čtyřbodové.

Velké sportovní hřiště C - určeno pro LIGU MALÉ KOPANÉ - rozměry 27 x 48 m, povrch živý trávník 25 mm, mantinel v. 0,6 m bez sítě, bez oplocení, ochranné sítě za brankovišti do v. 8,5 m, vybavení: fotbalové branky včetně sítě, osvětlení šestibodové.

Nová výsadba - cílem je zamezení vzniku tepelného ostrovu v areálu. K vysazení je navrženo 18 nových stromů. Ostatní vzrostlé stromy jsou v záměru zachovány, návrh je jim přizpůsoben, příp. je možné vybrané jedince postupně nahrazovat novými. Pro potřebu záměru je nutno odstranit 1 přibližně osmnáctiletý strom (lípa srdčitá), který je v pasportu správce zeleně určen k odstranění (neperspektivní, ke kácení). Tento strom (č.12, obvod k. 152 cm) mírně prosychá, má dutinu v kmenu, ulomené větve 3. řádu, tlakovou vidlici, chybné větvení a zhoršenou stabilitu. V návrhu je zelená stěna u severního plotu areálu, tvořená tůjemi, určena k postupné obnově, případně k postupné náhradě vhodnějším druhem (např. Cypřišovec Leylandův).

Mobilizace - v areálu je navrženo 14 nových laviček, umístěných převážně v mlatových plochách pod stromy. V areálu je umístěno 1 pítka a 3 odpadkové koše. Předpokládá se převlékání a úschova věcí především ve vnitřních šatnách, ale částečně či příležitostně také venku na lavičkách, u jednotlivých sportovišť.

Venkovní posilovna - v návrhu je zde umístěno 9 sestav / strojů pro posilování, gymnastiku a částečně parkur a herní prvky. Pod zařízeními jsou lokálně umístěny odolné dopadové plochy (EPDM).

Venkovní grilovací místa - na obou místech se nachází velký gril se stoly a židlemi, v blízkosti je umístěno pítka.

Příprava území - stávající asfaltové hřiště včetně souvisejících konstrukcí i torza nízkých zídek budou odstraněny. Původní přístupová cesta u západního okraje areálu bude v konceptu ponechána jako vstup do parku. Stávající trávník a keřová zeleň budou odstraněny, respektive přizpůsobeny novému návrhu.

Sítě, veřejné a areálové osvětlení - je nutno vybudovat nové přípojky vody, kanalizace, plynu a elektřiny. Osvětlení bude řešeno jako areálové, bude ovládáno samostatně. Parametry venkovního osvětlení u hřišť budou cíleny pro rekreační typ sportů. V prostoru sportovišť budou umístěny ventily pro vodu a elektroinstalace. Způsob odvodnění zohlední moderní požadavky na HDV (likvidace dešťové vody na pozemku) na veřejných prostranstvích.

Základní parametry areálu:

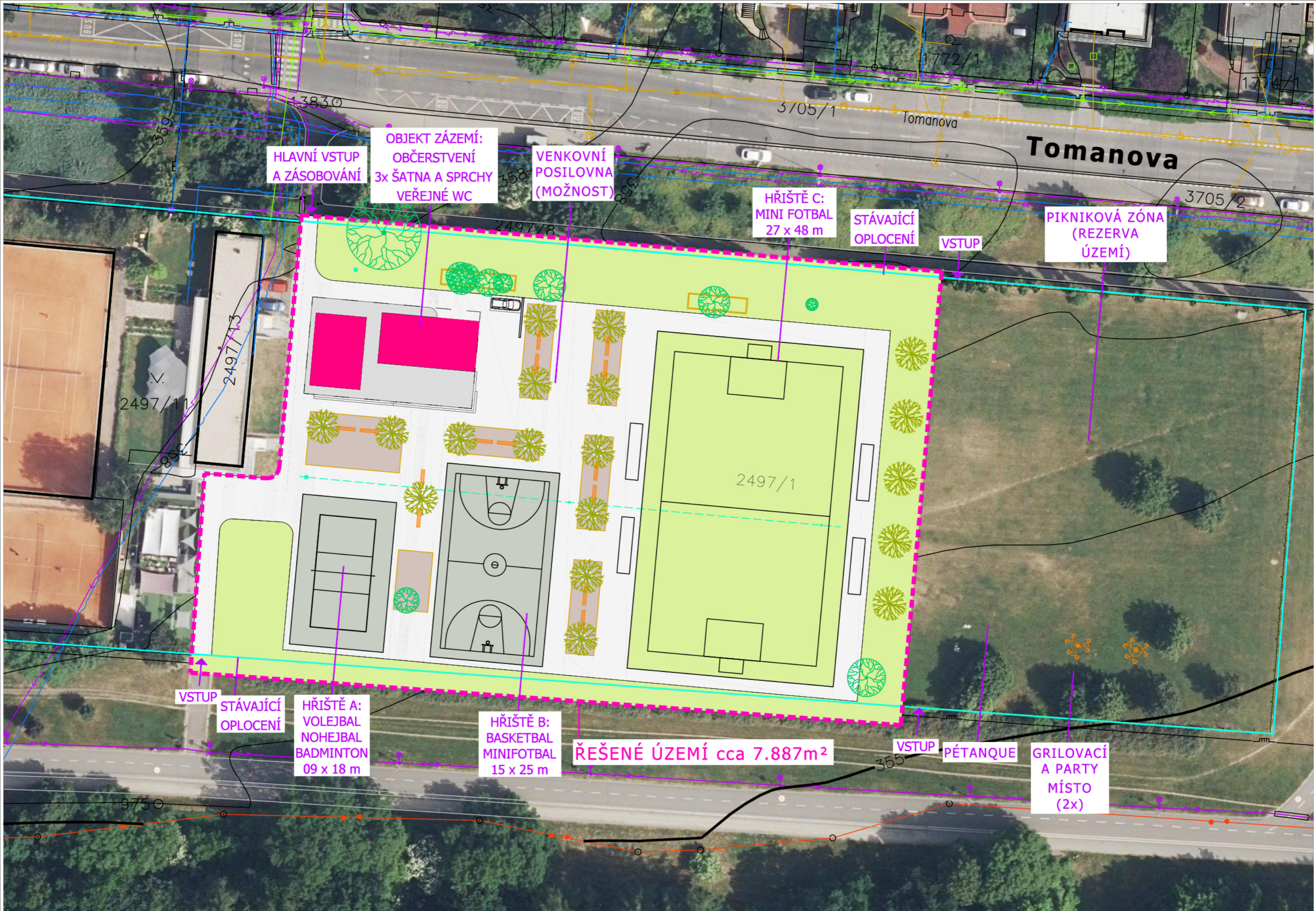
Velikost pozemku	7.887 m2
Počet nadzemních podlaží objektu zázemí	1 (nepodsklepeno)
Zastavěná plocha objektu zázemí	405,2 m2
Hrubá podlažní plocha objektu zázemí (bez paluby)	219,5 m2
Plocha paluby	185,8 m2
Plocha zastřešení	415,8 m2
Obestavěný prostor (objekt vč. paluby a zastřešení)	1.069 m3
Plocha hřišť (tartan, trávník)	2.700 m2
Dlažďené plochy	2.147 m2
Mlatové plochy	515,2 m2
Trávníkové plochy	2.118 m2

Kalkulačka ČKA > Pozemní a krajinářské stavby:

JKSO Budovy pro komunální služby a osobní hygienu 11.710 Kč/m3

ORIENTAČNÍ PROPOČET NÁKLADŮ STAVBY 34.073.990 Kč

41.229.528 Kč s DPH



HLAVNÍ VSTUP  
A ZÁSOBOVÁNÍ

OBJEKT ZÁZEMÍ:  
OBČERSTVENÍ  
3x ŠATNA A SPRCHY  
VEŘEJNÉ WC

VENKOVNÍ  
POSILOVNA  
(MOŽNOST)

HŘIŠTĚ C:  
MINI FOTBAL  
27 x 48 m

STÁVAJÍCÍ  
OPLOCENÍ

VSTUP

PIKNIKOVÁ ZÓNA  
(REZERVA  
ÚZEMÍ)

VSTUP

STÁVAJÍCÍ  
OPLOCENÍ

HŘIŠTĚ A:  
VOLEJBAL  
NOHEJBAL  
BADMINTON  
09 x 18 m

HŘIŠTĚ B:  
BASKETBAL  
MINIFOTBAL  
15 x 25 m

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ cca 7.887m<sup>2</sup>

VSTUP

PÉTANQUE

GRILOVACÍ  
A PARTY  
MÍSTO  
(2x)

