



DIMENZE 11 s.r.o.  
Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
+420 608 972 692 ::  
breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vnoř East s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

Praha - Vnoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

HERITKO

DATUM

C. VÝKRESU

03.05.2017

15

Č. ZÁK.

FORMÁT

145\_16

2x A4

VÝKRES

TITUL

## STUDIE

Hlavním důvodem vytvoření nové zastavovací studie v rozvojové lokalitě na západním okraji městské části Praha-Vinoř je změna urbanistických podmínek tohoto místa. Platný územní plán vychází z předpokladu vytvoření dopravní spojnice mezi ulicemi Mladoboleslavská a Bohdanečská nitrem rozvojové oblasti. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně významnou dopravní spojku, která má odlehčit v centru nepřehledné a dopravně nevyhovující křižovatce těchto ulic, není záměr vést ji centrem obytného území příliš vhodný. Proto městská část zahájila práce na změně ÚP o přesunutí této komunikace do oblasti za hranu zastavěného území. Nová navržená komunikace vytvoří novou městskou třídu mezi prostorem golfového hřiště zastavěného území Vinoře.

Vlastní koncepční urbanistická studie řeší prověření možnosti zástavby na nově vzniklých plochách území mezi navrženou komunikací a stávajícími plochami stanovenými platným ÚP.

Koncepční urbanistická studie se snaží stanovit podmínky urbanistického a architektonického členění území s ohledem na nové skutečnosti.

## MÍSTO

Historická obec Vinoř je od roku 1976 součástí hlavního města Prahy. Leží v severovýchodní části města v obvodu Praha 9 na hranici hl. m. Prahy a bývalého okresu Praha-východ.

Řešená rozvojová lokalita se nachází na západním okraji městské části Vinoř mezi stávající obytnou zástavbou a nově vznikajícím golfovým hřištěm. Ze severu ohraničuje území ulice Bohdanečská, na jihu potom ulice Mladoboleslavská – hlavní dopravní tah do centra Prahy.

Oblast navazuje na aktivní zastavěnou plochu obce, která má realizovány kompletní inženýrské sítě:

- plynovod
- vodovod
- kanalizaci s vlastní ČOV
- rozvody kabelového vedení NN a slaboproudu

V místě se nachází zdravotní středisko, školka, škola, pošta, komerční a sportovní plochy. V blízkosti se dále nachází fotbalové hřiště a v těsném sousedství je golfový areál s hřištěm o 18 jamkách.

Dostupnost předmětného území je pěší, automobilová i MHD, v současné době se nachází zastávka autobusů pražské integrované dopravy v ulici Bohdanečské, v ulici Mladoboleslavské a v centru Vinoře. Centrum obce je ve vzdálenosti 5 minut pěší chůze. Centrum Prahy je dostupné automobilem, ale i městskou hromadnou dopravou autobusy s napojením na metro "C" Letňany.

## LOKALIZACE

Návrh je řešen na pozemcích s parcelními čísly: 1577/180, 1580/1, a části pozemku 1577/6 a 1577/5, vše v katastrálním území Vinoř. Celková plocha pozemků, na kterém je navržena zástavba, je přibližně 30 800 m<sup>2</sup>. Součástí návrhu je i vyčlenění pozemku 1577/41, určeného pro výstavbu obchvatové komunikace, který má plochu 11 511 m<sup>2</sup>. Dotčené pozemky bývaly dříve využívány jako orná půda, některé části jsou pro zemědělskou činnost využívány doposud, jiné leží ladem. Terén je na předmětných pozemcích vlnitý. Mírně se zvedá směrem od východu k západu a také v severojižním směru uprostřed.

Dle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy spadá předmětné území do plochy obytné, s koeficienty C a D a částečně do plochy S02 – sportovní plochy, golf. Na pozemku 1577/180 je vymezen pruh s funkčním využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, s konkrétním určením veřejně prospěšné stavby komunikačního propojení ulic Bohdanečská a Mladoboleslavská.

## NÁVRH

**Koncepce návrhu je primárně založená na principu TRVALE UDRŽITELNÉHO ROZVOJE.**

Návrh se snaží v jednotlivých částech maximálně využít poznatky a zásady této koncepce.

Urbanistická koncepční studie se snaží pojmut nově založené území jako plně funkční jednotný celek, který vytvoří hodnotný prostor pro život uvnitř, ale i obohatí a rozvine hodnotu užívání navazujících lokalit s minimalizací dopadu rozvoje územního celku na své okolí. Snaží se stavět na zásadách ekologických, sociologických a urbanistických principů tvorby městského prostoru. Na lokalitu nahlížíme jako na novou obytnou čtvrť příměstské části Prahy.

Hlavním cílem návrhu je vytvořit diferenciaci jednotlivých urbanistických ploch a jejich funkcí tak, aby vytvořili vyvážené spojení funkcí obytných s veřejným prostranstvím, plochami pro rekreaci i plochami sociální vybavenosti nejen pro území samotné, ale i pro celou navazující oblast a to s ohledem na ekologický dopad na dané místo.

Studie počítá s vytvořením hierarchického dopravního systému, s vytvořením uličního prostoru věnovaného především lidem, s plochami volné zeleně sloužící jako oddychové prostory i s plochami určenými aktivnímu pohybu a rekreaci. Sociální služby by měla zastoupit navržená školka, komerční potřeby vytvoření centrální přístupové ulice s komerčními prostory.

Základní principy urbanistického návrhu:

### 1 – TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ MÍSTA

Z hlediska trvale udržitelné tvorby místa je potřeba sledovat i dříve neakceptované zásady. Mezi hlavní zásady TUR patří:

- 1 – vyvážená hustota osídlení na m<sup>2</sup> místa
- 2 – teplota místa
- 3 – nakládání s povrchovými vodami
- 4 – optimalizace energetického potenciálu
- 5 – tvorba zeleného prostranství
- 6 – optimalizace dopravy

### 1 – VYVÁŽENÁ HUSTOTA OSÍDLENÍ

Na nově navrženou obytnou část města je potřeba nahlížet jako na organismus, který má mnoho funkcí, potřebných pro vlastní existenci a zároveň pro správné zapojení do celku města a přírody.

Historicky byl standard příměstské zástavby stanoven na hromadnou či individuální vilkovou kobercovou zástavbu. Vznikala urbanistická struktura plošného zaplnění krajiny s minimálním podílem využití m<sup>2</sup> na osobu. Vzhledem k populačnímu vývoji je tento směr s dlouhodobého hlediska neudržitelný.

V rámci urbanistického návrhu je pojem trvale udržitelného prostředí jedním z nejdůležitějších. S růstem populační křivky je dnes již zcela veřejným zájmem vést rozvoj v duchu efektivního využívání půdy. Jestliže vyčleňujeme cennou ornou půdu pro rostoucí potřeby urbanismu, je zcela zásadní pohled na její využití. Základním rozdílem oproti historickým způsobům zástavby je přechod od individuální zástavby ke koncentrovanějším formám urbanismu. Výstavba bytových domů odpovídajícího měřítka na rozdíl od individuální výstavby RD umožňuje jednak efektivnější využití zabrané plochy, jednak vytváří prostor kolem domů, který může nadále plnit svou ekologickou funkci s další možností zapojení do veřejného života místa. Stovky m<sup>2</sup> půdy nejsou věnovány jednotlivým osobám, nýbrž zůstávají v možnosti využití celku.

### 2 – TEPLOTA MÍSTA

V minulosti díky rozvolněnější zástavbě a většího podílu přirozené volné přírody bylo standardem, že teplotní klima střídání dne a noci bylo ve vyvážené podobě. Pravidelně se střídali teploty přehřátého vzduchu z města s chladným z přilehlých porostů. Zabezpečená cirkulace zajišťovala příjemné prostředí a zároveň ochraňovala stabilní teplotu povrchu země. Dnes intenzivní zástavba bez tvorby kompenzačních teplotních ploch vytváří principy teplotních kotlů v obytných souborech. Nekonečná parkoviště bez stromů, široké asfaltové silnice, používání tmavých stavebních materiálů, to vše přispívá k teplotní destabilizaci prostředí jako celku.

Z hlediska sledování zvyšování teploty povrchu země je potřeba začít s tímto faktem při návrhu urbanistického řešení počítat již v počátku. Vlastní tvorba návrhu musí respektovat a velmi pečlivě zvažovat používání teplých a studených materiálů, zapojování řešení pro tvorbu stabilního prostředí formou minimalizace přehřívání ploch.

Z urbanistického hlediska je potřeba v maximální rozšiřovat zelenou plochu. Návrh počítá s osazením silnic alejemi stromů, mezi parkovací místa jsou vloženy zelené ostrovy retenčních ploch likvidace dešťových vod. Vodní

DIMENZE 11 s.r.o.  
Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
+420 608 972 692 ::  
breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚŘÍTKO

C. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMAT

2x A4

C. VÝKRESU

16

VÝKRES

TEXT

odpar je dalším faktorem, regulujícím teplotu místa. Obecné plochy veřejného prostoru musí být osázeny zelenou masou. Vlastní architektonické řešení objektů využívá vhodné prvky ve formě zelených fasád, střešních a živých plotů vymezujících soukromé předzahrádky.

### 3 – NAKLÁDÁNÍ S POVRCHOVÝMI VODAMI

V přímé souvislosti s řešením oteplování místa je potřeba zabývat se problémem odvádění vody z urbanizovaného území. Bylo zvykem veškeré povrchové vody ze zpevněných ploch okamžitě odvádět trubními systémy mimo. Tento trend z dlouhodobého hlediska ukázal, že území tímto trpí suchem a nákladně se ve formě umělých závlah voda do místa opět vrací. Je potřeba začít uvažovat s tím, že voda je pro rozvoj každého místa, tedy i obytného prostoru nezbytná, a to jak v přímé formě pro zalévání zeleně, tak i jako sekundární regulátor klimatu.

Je potřeba navrhovat systémy likvidace povrchových vod tak, aby maximum vytvořené vody v území zůstávalo jako voda, kterou přímo zpracovává zelená masa – drobné retenční plochy, a zároveň jako voda, která odparem z vodních ploch ovláhuje v potřebných časech životní prostor. Vlastní likvidace jinou formou než spotřebou, vsakem či odparem je možné řešit pouze jako záložní pro případ nedostačující vlastní spotřeby.

### 4 – OPTIMALIZACE ENERGETICKÉHO POTENCIÁLU

Tento pojem přímo souvisí s vybranou formou urbanistické náplně návrhu. V rámci úspory energií je třeba si uvědomit, že celý proces nemusí začínat výměnou kotle za solární panel. Již vhodná forma obytného souboru, správný tvar budovy, využívání orientace domu jsou prvky, které optimalizují energetický potenciál.

Návrh předpokládá řešení jednotlivých objektů s minimální potřebou energií, centralizování zdrojů energií a využívání pasivního zisku energií.

### 5 – TVORBA ZELENÉHO PROSTRANSTVÍ

Již z podstaty popisu členění veřejného prostoru vyplývá, že návrh předpokládá významné zazenění celého návrhu. Nechceme jen formálně hovořit o drobné zeleni, ale cílem projektu je vytvoření místa, které nemá bariery, ale které zve k užití, k odpočinku a rekreaci. Stromy, keře, zelené plochy, to vše je bezpodmínečným doplňkem a podmínkou celého projektu.

Vše začíná u drobných předzahrádek, kašny na náměstí, posezení na lavičce pod stromem. Ulice stíní aleje stromů doplněné o retenční zahrádky pro dešťovou vodu. Dvory předpokládají členění prostoru na předzahrádky kolem vstupů do jednotlivých sekcí domů a na společnou veřejnou plochu s dětským hřištěm a s místem pro posezení. Přes dvory se pak dostáváme do prostor veřejných parků, které se rozkládají na celkové ploše cca 6000 m<sup>2</sup>.

### 6 – OPTIMALIZACE DOPRAVY

Problém dopravy v obytném území pase vždy nejvíce dotýká uživatelů místa. Komunikace tvoří bariery v prostoru, projíždějící auta snižují bezpečnost užívání, ulice přeplněná auty netvoří prostor pro život. Doprovodným prvkem je prach a hluk.

Řešení tohoto problému lze provést mnoha způsoby. Základem je diferencování komunikací. Vytvoření různých úrovní kombinace pojezdu a chůze po komunikacích. Vytvoření vhodné funkční skladby a náplně pro daná místa s ohledem na stupeň automobilizace. Řešení dopravy v klidu tak, aby prostor kolem domů zůstal pro lidi a ne jako skládky automobilů.

Základem návrhu dopravní struktury nově navrženého území je dopravní spojka mezi ulicemi Mladoboleslavská a Bohdanečská. Tato komunikace bude sloužit jako hlavní obslužná přístupová cesta do lokality. Studie předpokládá, že po dokončení zástavby bude veškerá doprava z nebo do oblasti směřována k této komunikaci. Jednotlivé komunikace v území mají své konkrétní funkce. Svým rozložením zdůrazňují prostory určené pro veřejný život nebo naopak zklidňují prostor pro bydlení a rekreační užívání prostoru.

Studie pojmenovává nově navržené komunikace dle významu následovně:

1 – HLAVNÍ – její funkcí je vytvořit vstupní páteř pro toto území, ale i pro odlehčení dopravy z okolních částí západního okraje obce. Tato komunikace se napojuje na již založenou dopravní strukturu Velkoosecké ulice. Prochází příčně územím až k nově vybudované spojnici. Význam této spojnice je podpořen členěním prostranství a umístěním komerčních ploch do obytného parteru místa.

2 – VEDLEJŠÍ – tato komunikace podporuje rozmněnění dopravní zátěže v oblasti. Slouží jako obslužná pro obytnou skupinu, která se na ní přímo váže. Nemá charakter významové komunikace, není podpořena jinou funkcí, slouží výhradně pro obytnou funkci místa.

3 – DOČASNÁ – označení dočasná má proto, že jako jedinná je schopna plně reagovat na rozvoj území dle platného územního plánu a umožňuje tak v první etapě zahájení výstavby na přilehlých pozemcích. Ve spojení s prodloužením Velkoosecké bude z počátku sloužit jako obslužná komunikace pro první etapu výstavby. Po realizaci ostatních etap se stane jen obslužnou komunikací pro přiléhající zástavbu. Předpokládá se do budoucna vytvoření jednosměrnosti této cesty

### 4- ARCHITEKTONICKÁ STRUKTURA MÍSTA

Popsané urbanistické členění celého návrhu vytváří prostory, které reagují an své okolí a snaží se vytvořit plynulý přechod stávající zástavby na nově navrženou. Vlastní architektonický návrh objektů pokračuje v těchto zásadách. Pro území byly zvoleny drobné formy činžovních vil a bytových domů. Maximální výška zástavby jsou 3 nadzemní podlaží. Jsou zvoleny dvě zásadní formy objektů.

Vstupní ulice z Bohdanečské je v přímém kontaktu se stávající vilovou zástavbou. pro tuto byly zvolena forma zástavby výrazně členitými stavbami, které evokují řadové zástavby, které ve Víně lze nalézt v oblasti u „Traktorky“. Členitá forma objektů, ustupující podlaží teras střešních apartmánů dává celé stavbě charakter rodinné zástavby. Použité materiály nesou přírodní charakter. Volba materiálů je odpovědná záměru vytvoření správného klimatu místa. Domy jsou výrazně členěny okenními výplněmi, zdánlivý chaos fasádní roviny je veden myšlenkou symbolu stěny poseté obrazy, poseté příběhy, příběhy jednotlivých tváří, které se v oknech objevují. Návrh jednoduché materiálové struktury obsahuje režné pásy, dřevěné výplně stavebních otvorů, ocelové černé prvky a vsudypřítomnou zelenou masu.

Koncept druhé části zástavby území reaguje více na navazující stávající bytovou zástavbu. Obytné domy mají větší formu, jednodušší geometrii, která si jen jemně hraje s otrockými klamy lidského oka. Základní myšlenka výrazu domu však zůstává zachována. Symbol galerie duší se vede celým projektem. Materiálová struktura je drobně pozměněna, základem fasády je výrazná strukturální omítka. Ostatní prvky zůstávají zachovány. Celkový výraz poházených kamenů v přírodě má podtrhovat celkový dojem obytné zahrady.

### ZÁVĚR

Koncept urbanistické studie ukazuje, že při logickém přesunutí komunikační spojky za oblast stávajícího zastavěného území vzniká nová oblast, která dává příležitost vhodně uzavřít tuto část rozestavěného území při potenciálu vrácení historických krajinných prvků. Pohledové směry na Víně z centra mohou díky předloženému návrhu dostat přirozený charakter. Vlastní návrh podle našeho názoru může obohatit lokalitu vytvořením vhodných veřejných prostranství. Neklade si za účel vytvořit jakékoliv dílčí centrum. To má být rozšiřováno v oblasti návsi a centrální části Mladoboleslavské ulice. Jen se snaží vhodně doplnit drobnými komerčními plocha obchodu a služeb kvalitou bydlení v nově vznikající obytné skupině a navazující vilové čtvrti.

### KAPACITY PROJEKTU

#### KAPACITY OBJEKTŮ

ETAPA 1	Objekt A,B1,B2,C1,C2 Parkovací objekt A	celkový počet bytů	– 64 bj
		počet parkovacích míst celkem	– 110 st
ETAPA 2	Objekt G – L Parkovací objekt A	celkový počet bytů	– 150 bj
		počet parkovacích míst celkem	– 308 st

#### KAPACITY ÚZEMÍ

ETAPA 1	komunikace	celková plocha komunikací	– 1 180 m <sup>2</sup>
	počet stání na povrchu	počet odstavných míst celkem	– 10 st
	chodníky	celková plocha chodníků	– 1 210 m <sup>2</sup>
	cyklostezka	celková plocha cyklostezky	– 575 m <sup>2</sup>
	zelené plochy veřejné	celková plocha veřejné zeleně	– 1 750 m <sup>2</sup>
ETAPA 2	komunikace	celková plocha komunikací	– 750 m <sup>2</sup>
	počet stání na povrchu	počet odstavných míst celkem	– 20 st
	chodníky	celková plocha chodníků	– 1 900 m <sup>2</sup>
	cyklostezka	celková plocha cyklostezky	– 830 m <sup>2</sup>
	zelené plochy veřejné	celková plocha veřejné zeleně	– 3 000 m <sup>2</sup>
	zelené plochy veřejné	celková plocha parku	– 4 500 m <sup>2</sup>

DIMENZE 11 s.r.o.  
Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
+420 608 972 692 ::  
breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Víně East s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

Praha – Víně

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

STUPEŇ

MÉRITKO

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

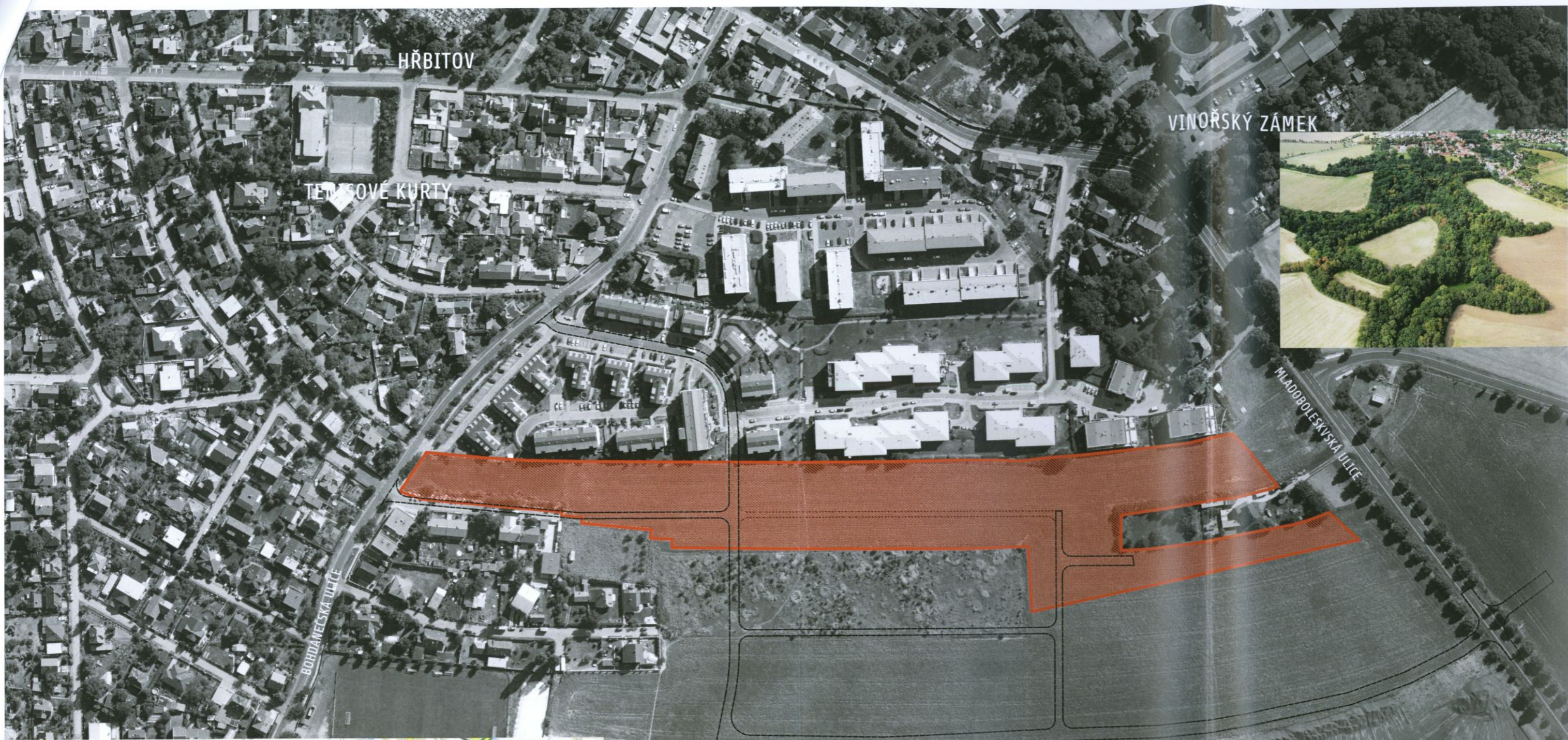
Č. VÝKRESU

17

VÝKRES

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

TEXT



KOMUNIKACE BOHDANEŠSKÁ - MLADOBOLESLAVSKÁ

BUDOUCÍ GOLFOVÉ HŘIŠTĚ

DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přezletice  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz



GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

STUPEŇ

# VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚRÍTKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

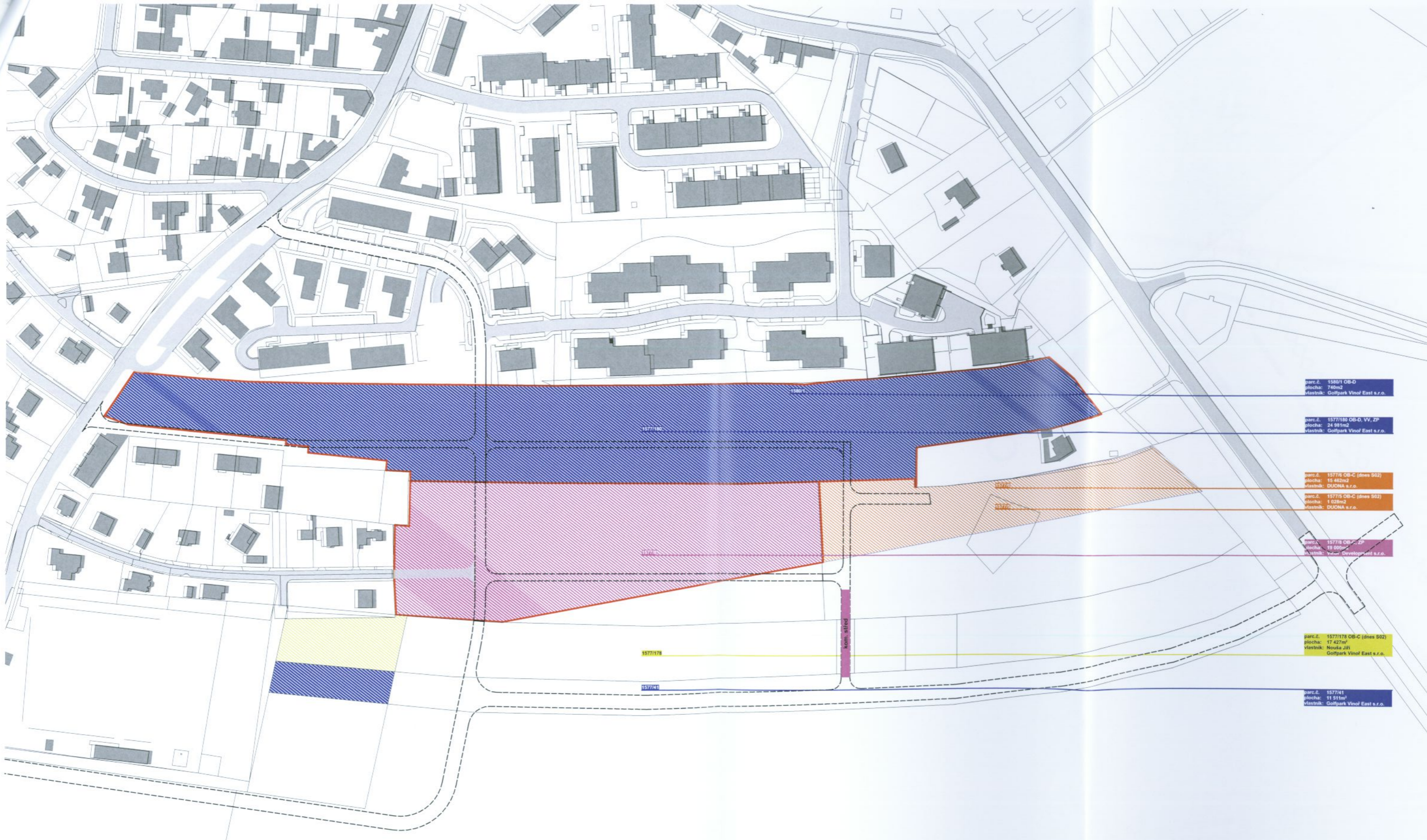
2x A4

Č. VÝKRESU

18

VÝKRES

ROZBOR - ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



parc.č.: 1580/1 OB-D  
plocha: 700m<sup>2</sup>  
vlastník: Golfpark Vinoř East s.r.o.

parc.č.: 1577/180 OB-D, VV, ZP  
plocha: 24 981m<sup>2</sup>  
vlastník: Golfpark Vinoř East s.r.o.

parc.č.: 1577/6 OB-C (dnes 502)  
plocha: 15 483m<sup>2</sup>  
vlastník: DUOMA s.r.o.

parc.č.: 1577/8 OB-C (dnes 502)  
plocha: 1 028m<sup>2</sup>  
vlastník: DUOMA s.r.o.

parc.č.: 1577/8 OB-C ZP  
plocha: 19 009m<sup>2</sup>  
vlastník: Vlnor Development s.r.o.

parc.č.: 1577/178 OB-C (dnes 502)  
plocha: 17 427m<sup>2</sup>  
vlastník: Noutka Jiří  
Golfpark Vinoř East s.r.o.

parc.č.: 1577/41  
plocha: 11 913m<sup>2</sup>  
vlastník: Golfpark Vinoř East s.r.o.

DIMENZE 11 s.r.o.  
Vinořská 349 :: 250 73 Přebetice  
+420 608 972 692 ::  
breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

Praha - VINOŘ

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

# VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚRITKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

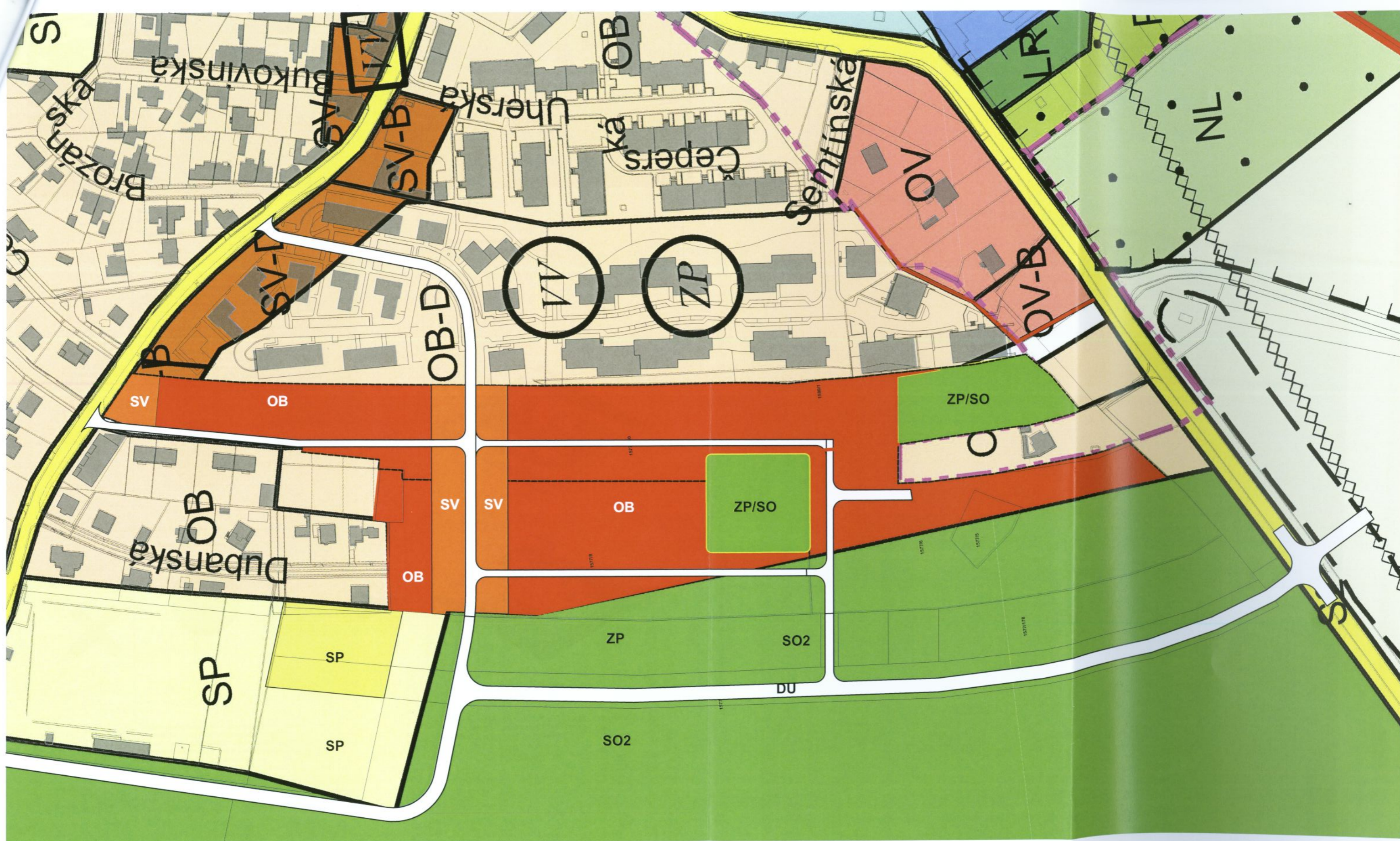
2x A4

Č. VÝKRESU

19

VÝKRES

## ROZBOR - POZEMKOVÉ POMĚRY



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebetice  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz



GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE



## VINOŘSKÝ GOLF RESORT



HERITKO	DATUM	C. VÝKRESU
1:2000	03.05.2017	20
C. ZAK.	FORMÁT	VÝKRES
145_16	2x A4	

ROZBOR - ÚZEMNÍ PLÁN



**funkční využití ploch v území  
hustota osídlení**

**objem - podlažnost  
plochy**  
bydlení  
zeleň  
komunikace

- > koncentrace obytných ploch do činžovních domů a vil (opt 10 bytů na vchod, max 4 podlaží)
- > minimalizace zpevněných nepropustných ploch a komunikací
- > veřejné a poloveřejné prostory (parky, hřiště, zahrádky, komunitní plochy ap.)
- > vyšší počet obyvatel na 1ha plochy znamená lepší využití technické infrastruktury (kanalizace, el, svoz odpadu, úklid apod.)
- > obytná hustota nad 100os/ha
- > 30% a méně obyvatel bydlí od zastávky veřejné dopravy dále než 500m
- > převažuje užívání auta na cesty do práce
- > je možná pěší cesta do školy, za základními službami a na nákup
- > obchod a služby se soustřeďují u zastávek veřejné dopravy
- > emperická hranice efektivity MHD v Evropě

bydlení v zeleni  
dostupnost centra  
klid / ticho

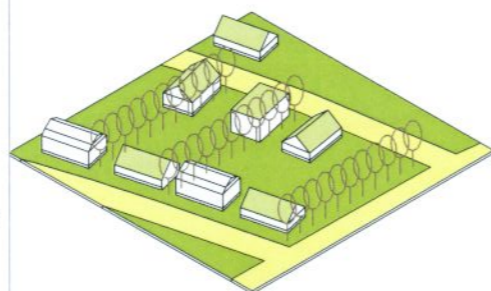


>>> nové pobytové prostory vp  
prolíná strukturu obydlené plochy  
s okolní zelení  
posílit propojení městské struktury

více než 100 osob/ha

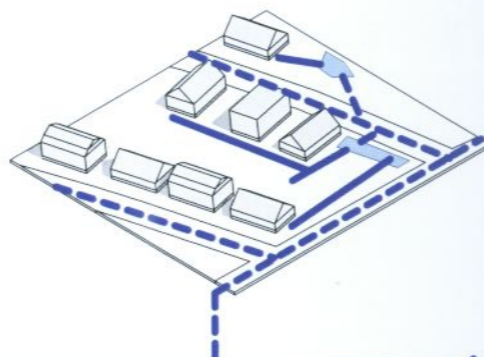
**teplota  
odrazivost povrchu**

- > volba materiálů s vysokou odrazivostí světla, "chladné materiály"
- > zpomalování odtoku dešťových vod a jejich retence
- > propustné povrchy pro vodu
- > zvyšování počtu stromů, keřů a zelených ploch ve veřejném prostoru
- > vegetační/ zelené střechy
- > ozeleněné fasády
- > dešťové zahrádky, vegetační příkopy a strouhy, jezírka, mokřady
- > štěrkový záhon
- > technické vodní prvky
- > v nouzi - kropení ulic
- > trvalkový suchý záhon = 2x ročně pokosit



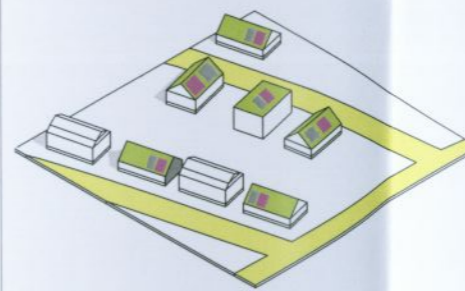
**voda v území**

- > zamezení odtoku dešťových vod z území, jejich retence a následné použití na závlahu zeleně a pro vytvoření biotopu a okrašlovacích prvků
- > retence vod u jednotlivých domů opětovné použití pro závlahu zahrad, možno i na splachování toalet apod.



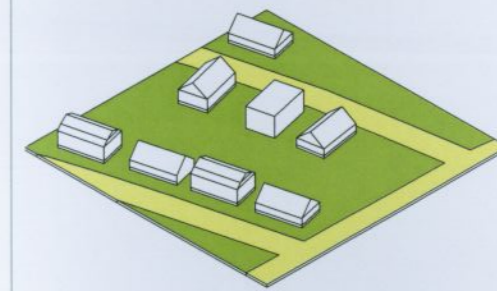
**energie  
potřeby energií na provoz domu**

- > přednost mají obnovitelné zdroje energií
- > slunce
- > země
- > vítr
- > efektivní centralizace zdrojů energií
- > využívání energie místa



**doprava v klidu**

- > řešení dopravy v klidu v podzemí
- > dostatek místa pro veřejný prostor, pro zeleň
- > povrchová pouze pro krátkodobá stání



méně než 30 - 50 osob/ha



- > zástavba se rozrůstá na úkor zeleně
- > množství zpevněných nepropustných ploch
- > malé využití inženýrských sítí ve vztahu osoba/hektar
- > převaha soukromých ploch (soliterních domů), absence veřejných/společných prostranství
- > životy za plotem
- > obytná hustota do 50os/ha
- > 60% obyvatel bydlí od zastávky veřejné dopravy dále než 500m
- > nárůst automobilové dopravy na cesty do práce, za službami i na nákup
- > obchody a služby se soustřeďují výhradně u křižovatek hlavních silnic

- > teplotní ostrovy
- > snížený odpar (důsledek zrychleného odtoku dešťových vod a zmenšení ploch zeleně)
- > zvýšená akumulace tepla
- > snížený pohyb vzduchu (menší intenzita větru až o 60%)
- > nárůst tepla z činnosti člověka (vytápění, odpadní teplo z chlazení, barvy a struktury materiálů)
- > letníkový intenzivní záhon = 4x! ročně odstranit a znovu osadit
- > zástavba se rozrůstá na úkor zeleně
- > množství zpevněných nepropustných ploch
- > malé využití inženýrských sítí ve vztahu osoba/hektar
- > převaha soukromých ploch (soliterních domů), absence veřejných/společných prostranství
- > životy za plotem

- > dešťové vody opouští území bez možnosti vsakování a retence
- > povrchy vysychají a nadměrně se ohřívají
- > dochází k vysychání spodních vod (studně ap.)

- > tradiční zdroje znečištění ovzduší
- > lokální topidla neefektivně využívají energetická media

- > zabrání veřejného prostoru komunikacemi a plochami pro dopravu v klidu
- > zvětšující se přehřívání a akumulační plocha
- > " nelidská prostor " - žití na parkovišti

DIMENZE 11 s.r.o.  
Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
+420 608 972 692 ::  
breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vnoř East s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

Praha - Vnoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MÉRITKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

Č. VÝKRESU

21

VÝKRES

KONCEPT - ZÁSADY



základní body urbanistického návrhu :

- 1 - uliční prostor
- 2 - logická dopravní struktura
- 3 - skladebnost veřejného prostoru
- 4 - práce s teplotou místa
- 5 - práce s vodou v území
- 6 - tvorba zeleně

DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebetice  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz



GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř  
 pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6  
 ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

MÍSTO STAVBY  
 POZEMEK  
 STUPEŇ

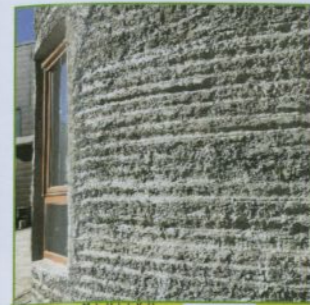
# VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MÉRITKO	DATUM	Č. VÝKRESU
Č. ZAK.	FORMÁT	22
145_16	2x A4	
	VÝKRES	

## KONCEPT - ŘEŠENÍ





DIMENZE 11 s.r.o.  
Vinořská 349 :: 250 73 Přebetice  
+420 608 972 692 ::  
breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vnoř East s.r.o.  
Koněvova 158/43  
130 00 Praha 3

Praha - Vnoř

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

STUPEŇ

# VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚŘÍTKU  
1:1250

Č. ZAK.  
145\_16

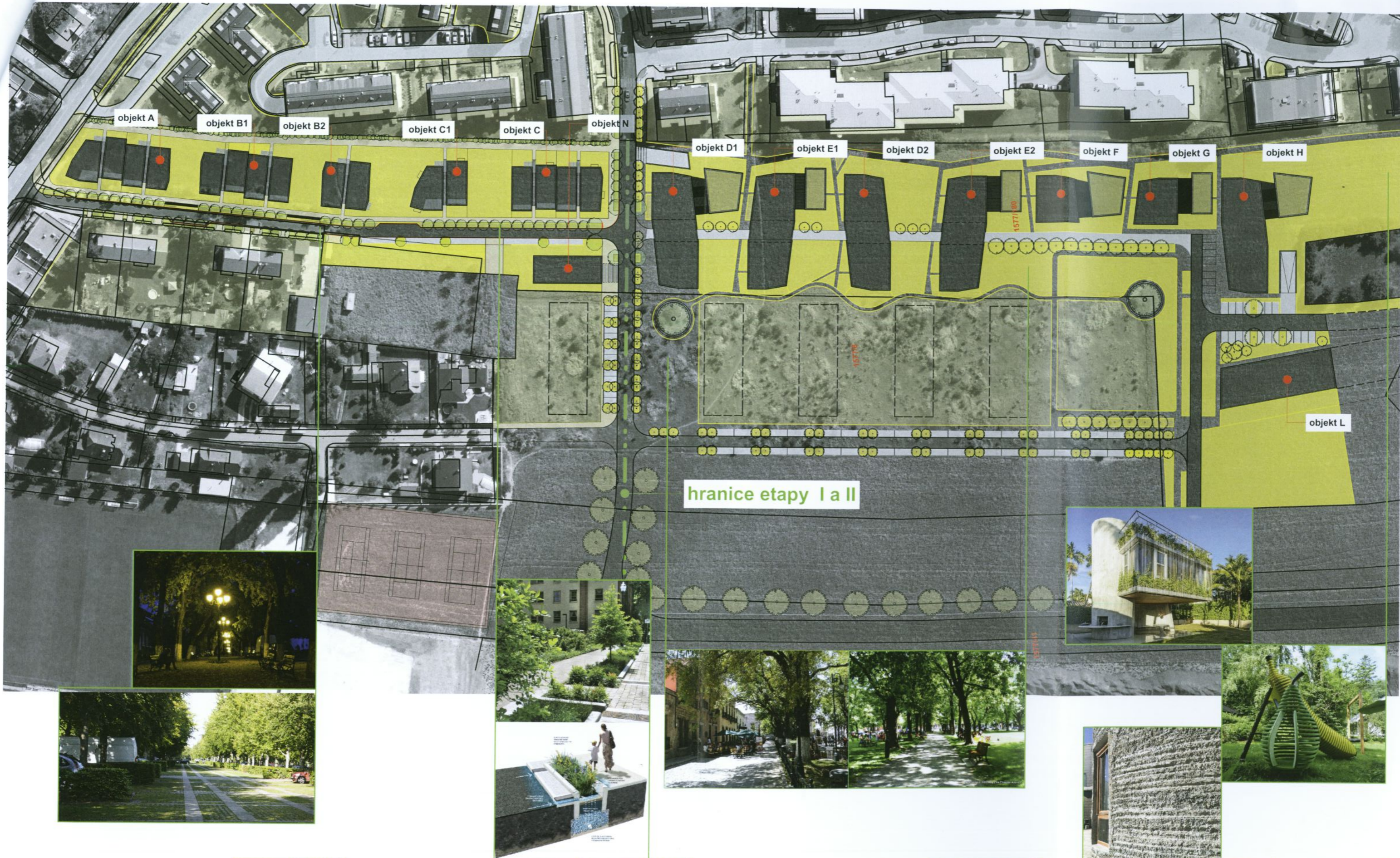
DATUM  
03.05.2017

FORMÁT  
2x A4

Č. VÝKRESU  
24

VÝKRES

NÁVRH - SITUACE\_původní návrh



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vnoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vnoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MERITKU

1:1250

C. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

C. VÝKRESU

25

VÝKRES

NÁVRH - SITUACE\_ zpracování  
 připomínek



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebetice  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

MÍSTO STAVBY

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

POZEMEK

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

STUPEŇ

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MÉRITKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

Č. VÝKRESU

26

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚŘÍTKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

Č. VÝKRESU

27

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MÉRITKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

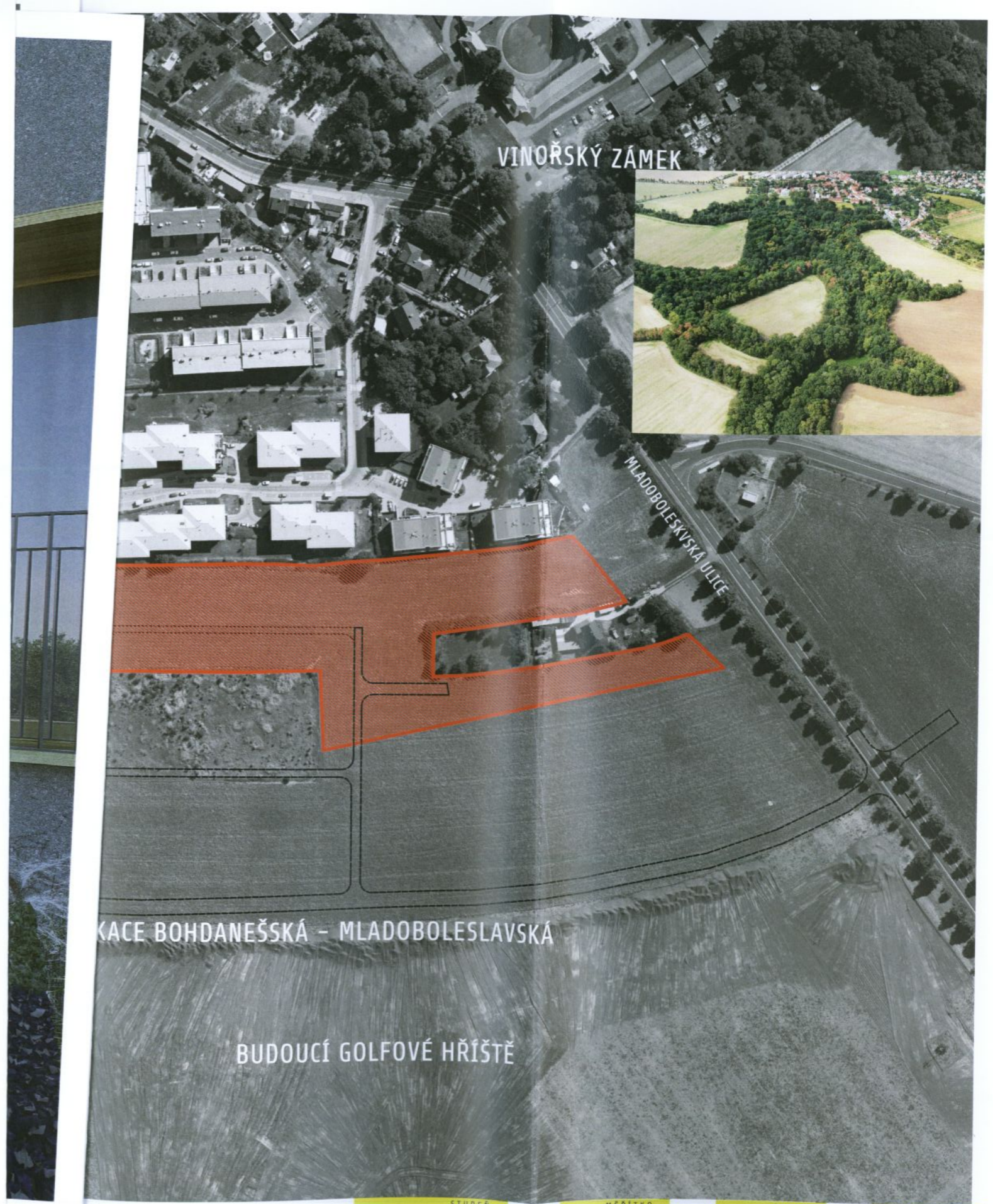
2x A4

Č. VÝKRESU

28

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

MĚRITKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

Č. VÝKRESU

29

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE

VINOŘSKÝ ZÁMEK

MLADOBOLSKÁ ULICE

KACE BOHDANEŠSKÁ - MLADOBOLSKÁ

BUDOUCÍ GOLFOVÉ HRÍŠTĚ

STUPEŇ

MĚRITKO

Č. ZAK.

145\_16

DATUM

03.05.2017

FORMÁT

2x A4

Č. VÝKRESU

18

VÝKRES

VINOŘSKÝ GOLF RESORT

ROZBOR - ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenzell.cz



ARCHITEKT

GolfPark Vnoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

INVESTOR

Praha - Vnoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚRITKO

DATUM

Č. VÝKRESU

03.05.2017

29

Č. ZAK.

FORMÁT

145\_16

2x A4

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE



DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebetice  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vnoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vnoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚŘÍTKO

DATUM

Č. VÝKRESU

03.05.2017

30

Č. ZAK.

FORMAT

145\_16

2x A4

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE





DIMENZE 11 s.r.o.  
 Vinořská 349 :: 250 73 Přebuz  
 +420 608 972 692 ::  
 breta@dimenze11.cz

ARCHITEKT



INVESTOR

GolfPark Vinoř East s.r.o.  
 Koněvova 158/43  
 130 00 Praha 3

Praha - Vinoř

MÍSTO STAVBY

POZEMEK

pozemek p.č. 1577/180, 1580/1, 1577/6

STUPEŇ

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

## VINOŘSKÝ GOLF RESORT

STUPEŇ

MĚRITKO

DATUM

Č. VÝKRESU

Č. ZAK.

03.05.2017

31

145\_16

FORMÁT

2x A4

VÝKRES

NÁVRH - ilustrační VIZE

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav			Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha : m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
								Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha : m <sup>2</sup>	Označení dílu
*1) 1577/1	16 : 44 : 94	orná půda	1577/1 1577/214	16 : 40 : 54 4 : 38	orná půda orná půda		2 2				
1577/41	1 : 15 : 11	orná půda	1577/41 1577/204 1577/212	78 : 44 12 : 37 24 : 30	orná půda orná půda orná půda		0 0 0				
1577/178	1 : 74 : 27	orná půda	1577/178 1577/205 1577/206 1577/207 1577/208 1577/209 1577/210 1577/211	57 : 29 18 : 86 10 : 99 4 : 54 61 : 60 8 : 95 8 : 96 3 : 08	orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda orná půda		0 0 0 0 0 0 0 0				
1577/180	2 : 49 : 81	orná půda	1577/180 1577/213	95 : 89 1 : 53 : 92	orná půda orná půda		0 0				
*1)	21 : 84 : 13			21 : 84 : 11							

\*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr dle §82 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.	
	Jméno, příjmení:	Ing. Jan Kefurt	Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	2190/2003	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	
	Dne:	Číslo:	Dne:	Číslo:
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel Ing. Jan Kefurt Famulíkova 1141/17 18200 Praha			Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1761-41/2017				
Okres: Hlavní město Praha				
Obec: Praha				
Kat. území: Vinoř				
Mapový list: Kralupy nad Vltavou 2-9/12,14,21,23				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.				
<b>dočasně</b>				

