

## **PŘEZLETICE – PANSKÁ POLE**

Nová zástavba na severozápadě obce spolu s dalšími chystanými projekty v nejbližší budoucnosti téměř zdvojnásobí stávající počet obyvatel obce. Z toho vyplývají některé důsledky ovlivňující tento projekt z hlediska širšího kontextu, týkající se zejména dopravního napojení celé oblasti.

V tomto světle a s ohledem na další připravované záměry v severovýchodním kvadrantu ještě naléhavěji vyznívá požadavek na urychlené dokončení vnějšího okruhu Prahy.

### **URBANISTICKÝ KONCEPT**

Návrh rozvíjí uspořádání území na základě územního plánu, z něhož vychází půdorysné stopy hlavních komunikací a členění funkčních ploch území. Tyto páteřní komunikace rozdělují horizontálně podélný trojúhelníkový pozemek do tří hlavních ploch:

Jihovýchodní část je pojata jako lesopark s rekreačními plochami a nízkými bytovými domy. Hmoty domů jsou navzájem posunuty, aby bylo dosaženo co největších volných výhledů z bytů. Na jihu lesopark navazuje přes objekt nové kavárny na budoucí náměstí a dále na obnovenou historickou Ctěnickou alej, která je součástí projektu.

Severovýchodní část je vyhrazená pro individuální bydlení. Ze severu ji ohraničuje ulice Čakovická a z jihu páteřní východozápadní komunikace. Charakter zástavby v této části je ovlivněn polohou vůči ulici Čakovická a bytovými domy na jihu. Je zachována hierarchie bydlení od bytů přes řadové domy a dvojdomky až po samostatné rodinné domy. Od příjezdové komunikace je zástavba odcloněna protihlukovou zdí a pásem vzrostlé zeleně na pozemcích dvojdomů u silnice. Mezi bytovými domy a rodinnými domy je prostor pro řadové domy ve skupinách po pěti domech. Uprostřed území se nachází 15 rodinných domů.

Západní část je podle územního plánu určena pro obchod a služby, čemuž odpovídá navrhovaný objekt prodejny s parkovištěm. Vedle prodejny směrem k obytné zástavbě je vytvořeno otevřené tržiště se čtyřmi vzrostlými stromy poskytujícími stín. Většina plochy je opět provedena jako veřejná zeleň. V pohledové ose od plánované rozhledny na Zlatém kopci je navržena vzrostlá izolační zeleň zakrývající komerční objekt. Na západním cípu je ponechána prostorová rezerva pro budoucí trať a zastávku vlakovtravaje spojující Mladou Boleslav s Prahou.

Uliční prostor je typově rozdělen na hlavní komunikace s postranními alejemi o šíři 12 m, hlavní pěší trasu s alejemi o šíři 10 m a pěší zónu s postranním stáním aut a profilem o šíři 8 m.

### **ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT**

Pro všechny objekty byly navrženy jednoduché lapidární hmoty budov s plochými střechami. Objekty pro individuální bydlení jsou dvoupatrové, bez podsklepení. Bytové domy mají tři plná patra a jedno uskočené. Dvojici bytových domů spojují podzemní garáže. Každý byt má svou loggii, byty ve 4.NP mají po celém obvodu střešní terasy.

Použité materiály a barevnost byly zvoleny s ohledem na název lokality – Panská pole. Toto slovní spojení evokuje na jedné straně noblesu a na straně druhé polní práce a střídání ročních období. Proto jsou omítky domů laděné do světlých zemitých tónů s akcenty barev žluté, sytě červené a nebeské

modré. Dále jsou použity cihelné a dřevěné prvky. Prvek nobility je materiálově vyjádřen mosazným kováním a detaily, jako jsou zvonky a poštovní schránky.

Bytové domy mají na venkovním povrchu fasády dřevěné rošty, které rámují okna a balkony domů a zapadají tak lépe do prostředí okolního lesoparku. Zároveň tím opticky zmenšují jejich měřítko.

Návrh oplocení respektuje standardy obce a vychází z tradičního provedení českého venkova – dřevěný vertikální laťkový plot z modřínu. Plné části oplocení jsou z pohledového betonu.

## **KONCEPT ZELENĚ**

Důraz na veřejnou zeleň a průchodnost územím byly jedním z hlavních požadavků investora, firmy Obadi. Velkým přínosem v tomto směru byla spolupráce s krajinářským Ateliérem YYY, který koncept zeleně pro OM Consulting zpracoval.

Již vzpomínaná obnovená historická Ctěnická alej tvoří základní východozápadní pěší osu mezi stávající zástavbou na východě a Ctěnickým zámekem na západě. Hlavní severojižní pěší a cyklistickou trasou bude propojeno nové veřejné náměstí na jihu a zelené náměstíčko na severu, s pokračováním na archeologické naleziště Zlatý kopec. Toto nejstarší naleziště člověka neandertálského ve střední Evropě nachází také odezvu v návrhu zeleného náměstí ve formě kamenných soch a připomínky prvního umělého ohně ve vybrané barevnosti dřevin. Ty se v průběhu roku postupně zbarvují od žluté, přes oranžovou až do sytě červených barev.

Hlavní pěší trasy včetně uličních prostorů jsou koncipovány jako aleje, poskytující stín a tvořící zelenou pohledovou kulisou pro procházky.

Lesopark na jihu je tvořen skupinami stromů a keřů, které vytvářejí oddělená zákoutí s různými funkcemi rekreace a oddechu. Podle vzdálenosti od předzahrádek přízemí bytových domů se konkrétní náplň těchto ploch liší co do aktivit – od odpočinkových zón nejbližší k bydlení, po aktivní společenské a sportovní využití u vzdálenějších poloh.

Výběr zeleně vycházel z konzultací s místní samosprávou a byl zvolen tak, aby stromy pro aleje byly v souladu s již zrealizovanými ve stávající obci a tvořili jednotný systém. Veškerá zeleň byla vybrána s ohledem na místní flóru.

## **STANDARDY A TECHNICKÁ ŘEŠENÍ**

Všechny budovy jsou navrženy v energetickém standardu nZEB (near to Zero Energy Building) a byly vyhodnoceny jako velmi úsporné.

Hospodaření s dešťovou vodou je zcela řešeno na předmětném území. Retenční a vsakovací objekty jsou navrženy jak na individuální, tak i na veřejné úrovni. Střechy garáží jsou osázeny intenzivní zelení.

Každý dům má retenční nádrž na dešťovou vodu o objemu 4 m<sup>3</sup> na zalévání zahrady a přes filtr šedých vod Hydraloop také na splachování toalet. Z těchto nádrží je vyveden přebytek do vsakovacího objektu o stejném objemu, rovněž na pozemku.

Bytové domy a komerční objekty mají vlastní retenční a vsakovací objekty o objemech 200, resp. 75 m<sup>3</sup>. Odvodnění komunikací je řešeno podélnými štěrkovými vsakovacími galeriemi.

Pro zabezpečení dostatečné kapacity elektro pro nově vznikající záměry bude nutná realizace nového VN připojení v délce 15 km. Všechna ostatní média jsou v bezprostředním okolí k dispozici v dostatečném množství. Splašková tlaková kanalizace do stávající ČOV v majetku investora.