

ÚZEMNÍ STUDIE PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

HL. M. PRAHY

LOKALITA ZÁPADNÍ MĚSTO

NÁVRH K PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel

MHMP, odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29, Praha 1

Architekt

AHK ARCHITEKTI
Pod Radnicí 1235/2A, Praha 5

Datum

04/2018

ÚZEMNÍ STUDIE PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY
LOKALITA ZÁPADNÍ MĚSTO

Obsah

Identifikační údaje

Úvod

Textová část

Bilanční tabulka – DLE ZADÁNÍ

Bilanční tabulka – VAR. IDEÁLNÍ

Výkresy – součást sešitu A3 – DLE ZADÁNÍ

| | | |
|-----|--|----------|
| 00 | Schwarzplan | 1:10 000 |
| 01 | Výkres širších vztahů | 1:10 000 |
| 02 | Problémová mapa | 1:7 500 |
| 03 | Mapa příležitostí | 1:7 500 |
| 04 | Hlavní výkres prostorového řešení | 1:7 500 |
| 05 | Hlavní výkres ve formě nového územního plánu | 1:7 500 |
| 06 | Výkres dopravní infrastruktury | 1:7 500 |
| 07 | Výkres technické infrastruktury | 1:7 500 |
| 08 | Výkres VPS, VPO | 1:7 500 |
| 09 | Výkres ÚSES a VV | 1:7 500 |
| 10 | Uliční profily | 1: 200 |
| 11 | Uliční profily | 1: 200 |
| 11B | Uliční profily | 1: 200 |
| 12 | Podélný profil V73 V-Z | 1:2 000 |
| 13 | Podélný profil V73 S-J | 1:2 500 |
| 14 | Řez územím | 1:5 000 |
| 15 | Řez územím | 1:5 000 |
| 16 | Řez územím | 1:5 000 |

Samostatné výkresy – DLE ZADÁNÍ

| | | |
|-----|---|---------|
| 02 | Problémová mapa | 1:5 000 |
| 03 | Mapa příležitostí | 1:5 000 |
| 04 | Hlavní výkres prostorového řešení - dle zadání | 1:2 000 |
| 05 | Hlavní výkres ve formě nového územního plánu - dle zadání | 1:5 000 |
| 06 | Výkres dopravní infrastruktury - dle zadání | 1:2 000 |
| 07 | Výkres technické infrastruktury - dle zadání | 1:2 000 |
| 07B | Výkres technické infrastruktury | 1:2 000 |
| 08 | Výkres VPS, VPO - dle zadání | 1:2 000 |
| 09 | Výkres ÚSES a VV - dle zadání | 1:2 000 |
| 14 | Řez územím | 1:2 000 |

Výkresy – součást sešitu A3 – VAR. IDEÁLNÍ

| | | |
|-----|--|----------|
| 00B | Schwarzplan | 1:10 000 |
| 01B | Výkres širších vztahů | 1:10 000 |
| 04B | Hlavní výkres prostorového řešení | 1:7 500 |
| 05B | Hlavní výkres ve formě nového územního plánu | 1:7 500 |
| 06B | Výkres dopravní infrastruktury | 1:7 500 |
| 07B | Výkres technické infrastruktury | 1:7 500 |
| 08B | Výkres VPS, VPO | 1:7 500 |
| 09B | Výkres ÚSES a VV | 1:7 500 |

Hmotové vizualizace

Samostatné výkresy – VAR. IDEÁLNÍ

| | | |
|-----|--|---------|
| 04B | Hlavní výkres prostorového řešení | 1:2 000 |
| 05B | Hlavní výkres ve formě nového územního plánu | 1:5 000 |

| | | |
|-----|--------------------------------|---------|
| 06B | Výkres dopravní infrastruktury | 1:2 000 |
| 08B | Výkres VPS, VPO | 1:2 000 |
| 09B | Výkres ÚSES a VV | 1:2 000 |

Výkresy, které ve VAR IDEÁLNÍ nejsou obsaženy, jsou shodné s variantou DLE ZADÁNÍ

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název

Územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy

Lokalita Západní Město

Místo

k.ú. Stodůlky a k.ú. Třebonice

Pořizovatel

MHMP, odbor územního rozvoje

Jungmannova 35/29, Praha 1

Kontaktní osoba: Ing. Marek Pecháček

Zpracovatel ÚS

AHK architekti s.r.o.

Pod Radnicí 1235/2A

Praha 5

Urbanistické řešení

AHK architekti, s.r.o.

Pod radnicí 1235/2A, Praha 5

Ing. arch. Zdeněk Hölzel, ing. arch. Jan Křivský, ing. arch. Martin Krejčí, ing. arch. Radek Pinkas

Dopravní řešení

ETC, s.r.o.

Anny Letenské 7, Praha 2

Ing. John Peter Henley, ing. Jiří Souček

Kanalizace, vodovod, plynovod

ONEGAST, s.r.o.

Koněvova 651/22, Praha 3

Ing. Jan Císař

Zelená infrastruktura, ÚSES

AGERIS, s.r.o

Jeřábkova 5, Brno

RNDr. Jiří Glos, RNDr. Jiří Kocián

Elektro připojení

VOLTCOM, s.r.o.

Otevřená 1092/2, Praha 6

Ing. Jaroslav Krejcar

Sítě elektronických komunikací

AHK architekti, s.r.o.

Datum

04/2018

ÚVOD

ZADÁNÍ - ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

[1] Územní studie rozvojové lokality 182 / Západní Město (dále jen „ÚS“) je pořizována jako podklad pro nový územní plán hlavního města Prahy (dále „Metropolitní plán“ nebo „MPP“) v území, kde MPP předpokládá vznik jednoho z tzv. územních plánů vymezených částí Prahy. Územní studie prověřuje ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) možnosti a podmínky změn v území.

[2] Územní studie aplikuje regulativy lokality a zpřesní cílový charakter území uvedený v aktuálním stavu rozpracovaného návrhu (dále jen „návrh“) Metropolitního plánu.

KOMENTÁŘ ZPRACOVATELE K ZADÁNÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadáním této studie je vytvořit podklad pro zadání ÚPČP – podrobnější vrstvu MPP – a to, v některých parametrech, až do podrobnosti regulačního plánu. Územní studie má přejímat a respektovat všechny regulativy stanovené pro lokalitu v návrhu MPP. Územní studie má dodržovat obecné i individuální regulativy určené krycím listem dané lokality s naplněním cílového charakteru lokality.

Tato studie nemůže prověřovat možnosti a podmínky v území, protože parametry jsou pevně dané a dle zadání se jich zpracovatel studie musí držet. Byť to v zadání není uvedené, z průběhu naší práce a průběžných konzultací se zadavatelem a IPR je zřejmé, že tato studie slouží primárně k prověření metody MPP – jeho použití v praxi. Proto níže připojujeme názor na zadání a metodu MPP. Z důvodu dlouholetého působení naší kanceláře v území Západního Města, připojujeme také informace o území, ze kterých vyplývají náměty na úpravu zadání. Viz níže.

Studii jsme zpracovali ve dvou variantách:

1) V souladu se zadáním MHMP - ÚZR

- naplnění zadání i parametrů MPP

2) Se zapracovanými úpravami zadání

- seznam úprav – viz níže

- úpravy, které jsme oproti zadání udělali, považujeme za přínosné pro celkové řešení lokality

KOMENTÁŘ ZPRACOVATELE K METODICE MPP – OBECNÉ

S principy MPP se ztotožňujeme – klade důraz na veřejné prostory – ulice, parky, náměstí. Cílem je kompaktní úsporné město. Základem města je blok. MPP zástavbu reguluje parametricky. Metropolitní plán reguluje výšku staveb – to se nám jeví jako skvělý nástroj.

Obecně - parametry

Problematické je z pohledu uživatele MPP to, jak složitě MPP s parametry nakládá. MPP určuje – typy lokalit, plochy v lokalitě, struktury... Parametry - výška určená v čtvercové síti, procento zastavění bloku – dle jeho rozlohy, min. – max. podíl uličních prostorů, min. – max. podíl parků, ulice a parky ještě v součtu shora omezené, některé komunikace se do ulic počítají / jiné nepočítají.

Naplnění všech parametrů najednou je velmi složité a často vede k nelogickým řešením – například vkládáním uličního prostoru někam, kde být nemusí, nemožnost výstavby určitých typologických druhů.

Do toho se promítají parametry, které s MPP nesouvisí – obecné technické požadavky na výstavbu, normové požadavky [denní osvětlení, proslunění, hluk...]. V neposlední řadě také majetkoprávní poměry. To návrh ještě zesložituje.

Problém platného územního plánu je ten, že příliš přesně definuje funkční využití a území čelí na množství malých ploch často bizarně tvarovaných funkčních ploch, které neumožňují koncepční výstavbu. Dalším problémem je, že ještě v rámci každé zastavitelné plochy (někdy i vlastního pozemku) definuje minimální podíl zeleně – vznikají zbytkové plochy zeleně, které nemají praktické využití, také často neumožňuje logické doplnění zástavby – například v bloku domů.

MPP tímto neduhem netrpí – s funkčním využitím a zelení zachází podstatně lépe.

Na druhou stranu obsahuje takové množství parametrů, že zacházení s ním je v některých ohledech složitější, než u platného ÚPn.

Navíc je obtížně zjiřitelná dosažitelná kapacita stavebního pozemku (pokud není k dispozici ÚPČP). V podstatě je nemožné kapacitu určit, v přesnosti umožňující uzavřít akviziční obchod. S ohledem na velikost území určeného pro zpracování ÚPČP, bude existovat více variant řešení území / pozemku, ze kterých se odvíjí i jiné kapacity HPP pro každou jednotlivou parcelu (majetkovou držbu).

Závěr

Metoda MPP podle našeho názoru funguje dobře tam, kde je území stabilizované s jasně čitelným charakterem stávající zástavby – např. proluka v bloku domů. V rozvojových a transformačních plochách se nám jeví jeho použití těžkopádné s přemírou parametrů.

Stanovování maximálního podílu veřejných prostranství, v obavě o náročnost údržby, je nadbytečné – žádný investor nebude vynakládat prostředky na výstavbu zbytečných komunikací a sítí. Stačí porovnat stávající hustotu ulic v území se sítí navrženou touto ÚS. Stávající uliční síť vytváří bloky – zástavba v nich funguje – její hustota je přiměřená. Přehnaně zahuštěnou zástavbu zase nedovolí realizovat obecné předpisy – požadavky na proslunění, denní osvětlení, odstupy stanovené PSP apod.

Dle našeho názoru je pro transformační a rozvojové lokality dostačující regulace:

- podlažnost (výška)

- minimální podíl parků (v rámci celé plochy)

- minimální podíl občanské vybavenosti (v rámci celé plochy)

Ostatní parametry jsou zbytečné.

Pro lokalitu rozsahu Západního Města je vhodnější zpracovat Územní studii, která navrhne ideální podobu území s ohledem na zájmy vlastníků pozemků, se znalostí problematiky místa. Z ní pak vzniknou parametry území. Nejasné je i vlastní průběh procesu projednání a schválení ÚPČP. Tento proces bude podle všeho výrazně náročnější a delší, než projednání a zaevidování územní studie, což je standardní úkon. A tím pádem i každá eventuelní změna v ÚPČP vyvolá další náročný úkon.

KOMENTÁŘ ZPRACOVATELE K METODICE MPP – KONKRÉTNÍ PRO LOKALITU ZÁPADNÍ MĚSTO

Heterogenní struktura - Stavební čára

MPP Čl. 66

Nově založené bloky pouze jako:

I. zástavba v blocích

- uliční čára je vymezena fasádami domů

- stavební čára je totožná s uliční čarou, stavební čára je otevřená nebo uzavřená

- požadavky na stavební blok se nestanovují

II. Zástavba v zahradách

- uliční čára je vymezená plotem

- stavební čára ustupuje od uliční čáry, stavební čára je zpravidla otevřená

- *zástavba v zahradách je nestavební část stavebních bloků tvořená soukromými zahradami*

Zbytečně zesložitující je u zástavby v blocích stanovení uliční čára = stavební čára. V lokalitě Západního Města k tomu není důvod. Vzhledem k nutnosti dodržení maximálního podílu uličních prostorů, je často nutné mít úzké uliční profily. Pokud uliční čára = stavební čára, nastane problém s dodržением požadavků na proslunění a denní osvětlení – u lokalit s vyšší podlažností. Naopak volné prostory uvnitř velkých bloků budou zbytečně rozsáhlé.

Parametrická regulace

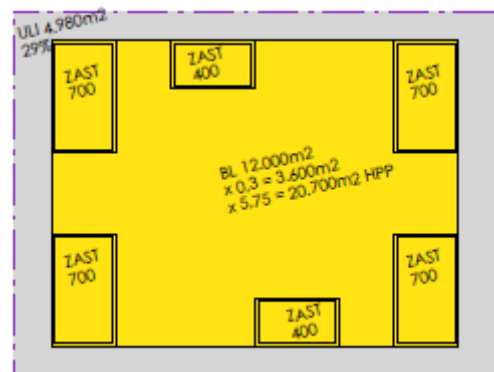
Parametry stanovené v lokalitě Západního Města jsou poměrně pevné. Jsou vyhovující pro zástavbu bytovými domy a veřejného vybavení. Nevhovující jsou například pro administrativní budovy.

1) Možné zastavění dle velikosti bloku

Z níže přiložených obrázků je zřejmé, že u velkých bloků, je jejich využití nízké. U malých naopak problematické z hlediska výměry uličních prostorů a splnění požadavků na odstupy, proslunění, denní osvětlení.

Není problém s dosažením kapacit HPP, spíš s využitím pozemku.

Velký blok



Blok – 12.000 m²

Zastavění – 30% = 3.600 m²

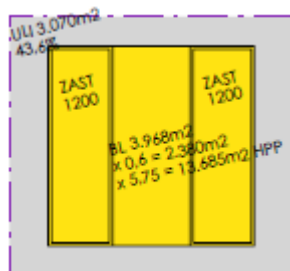
Uliční prostory – 4.980 m² = 29%

Prostor uvnitř bloku?

V heterogenní struktuře – uliční čára = stavební čára – proč? Zástavba po obvodu bloku nesouvislá.

Špatné využití pozemku – plýtvání prostorem / pozemky.

Malý blok



Blok – 4.000 m²

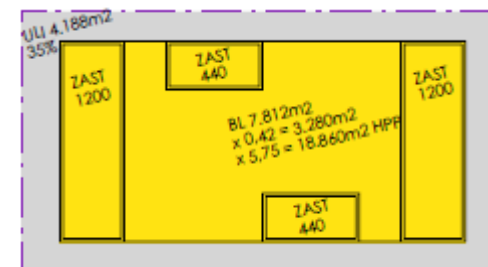
Zastavění – 60% = 2.380 m²

Uliční prostory – 3.070 m² = **43,6%**

Při min podílu parků 10%, je podíl veřejných prostranství 53,6% - tedy přesahuje maximální hodnotu 50%.

Problém splnění parametrů, problematika odstupů, proslunění apod.

Střední blok



Blok – 7.800 m²

Zastavění – 42% = 3.280 m²

Uliční prostory – 4.188 m² = 35%

Střední blok funguje z hlediska efektivní zastavitelnosti. Umíme si představit i zastavěnost větší.

Malý a velký blok jsou pro návrh prakticky nepoužitelné – vyjma staveb občanské vybavenosti.

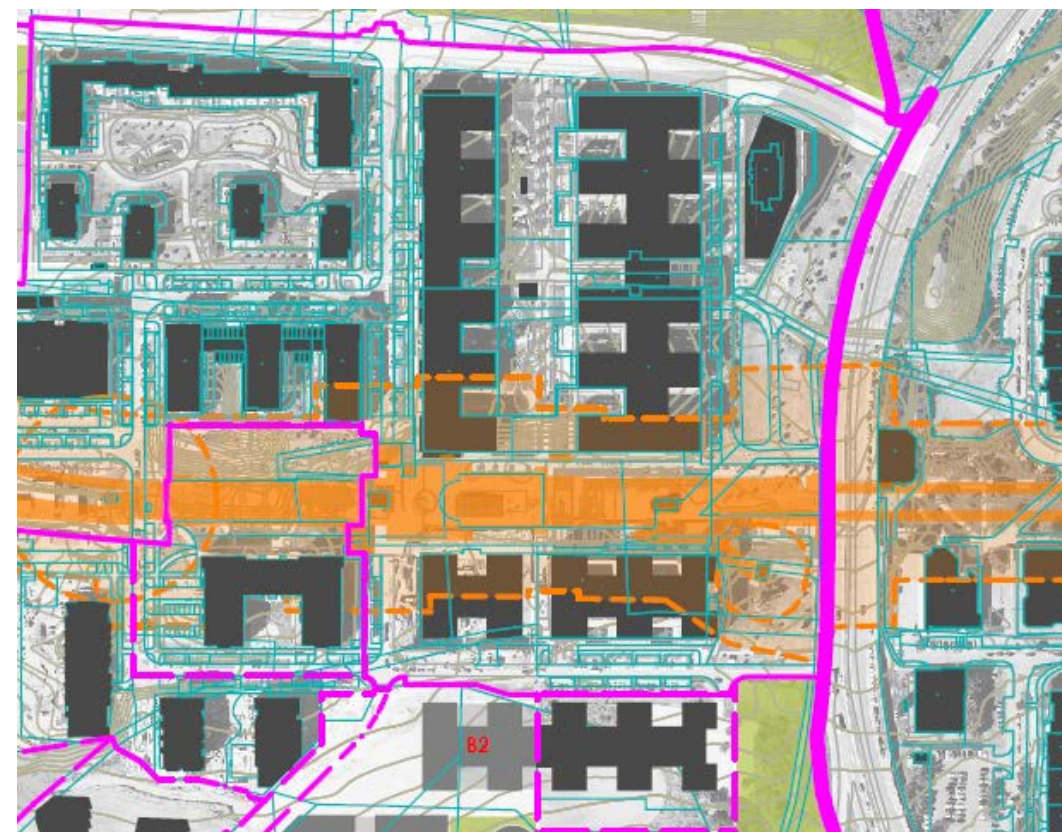
2) Malá kapacita pro administrativní budovy

Požadavky na kancelářské domy ze strany vlastníků a nájemců jsou v lokalitě Západního Města jasné – min. 12.000 m² HPP / budova, min. 2.400 m² HPP (lépe 3.600) / typické patro, propojitelnost domů, etapizace, univerzalita.

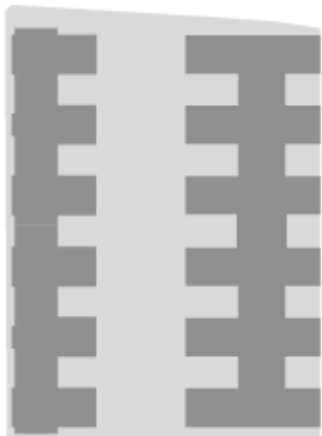
Existující administrativní domy na Západním Městě [Siemens, KB, Vodafone] představují dobrý příklad moderní čtvrti – nejsou v lokalitě předimenzované, zahušťují - využívají potenciál okolí stanice metra, přinášejí do území služby, nadstandardně udržovanou zeleň.

Zpracovali jsme porovnání kapacit stávající zástavby u Náměstí Junkových [budovy Siemens a Vodafone, které projektovala naše kancelář] s požadavky stanovenými pro lokalitu v závislosti na velikost bloku.

Zástavba v okolí Náměstí Junkových



Blok Siemens – Vodafone

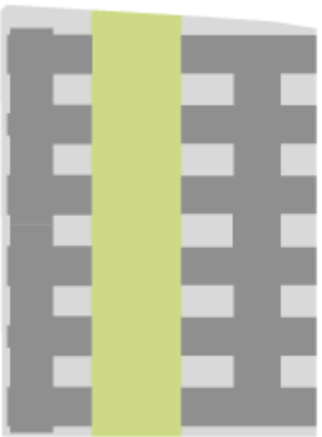


Stavební blok - 28.150 m²

Zastavěná plocha – 13.840 m² = **49%**

Maximální zastavění dle MPP v heterogenní struktuře pro blok nad 12.000 m² – **30%.**

Rozdělíme-li území na dva stavební bloky a park, vyjde:



Blok vlevo

Stavební blok – 8.140 m²

Zastavěná plocha – 5.700 m² = **70%**

Maximální zastavění dle MPP v heterogenní struktuře pro blok 8.140 m² – **45%.**

Blok vpravo

Stavební blok – 11.580 m²

Zastavěná plocha – 8.130 m² = **70%**

Maximální zastavění dle MPP v heterogenní struktuře pro blok 11.580 m² – **32%.**

Park

Nestavební blok – 8.430 m²

Z porovnání vyplývá, že postavit takové domy dle parametrů MPP není na Západním Městě možné. Nevidíme důvod, proč. Obytná lokalita předpokládá mix funkcí, do kterých patří i administrativní budovy. Nelze je ale do území navrhnout.

Toto je důsledek nevyhovující parametrické regulace heterogenní struktury. Aby taková zástavba vyhověla stanoveným parametrům, musela by rozloha bloku pro ni být 93.800 m² = spousta nevyužitelného místa = plýtvání pozemkem.

Administrativní budova je specifická stavba tím, že vyžaduje velkou zastavěnou plochu. Lépe jí odpovídá hybridní struktura.

3) Nedočerpateľná kapacita pro rodinné domy

V lokalitě západní Město jsou plochy s charakterem zahradního města. Mají určenou podlažnost 2. To odpovídá zástavbě rodinnými domy. Dle sdělení zástupců IPR (ing. arch. Leňo), mají být v lokalitě charakteru zahradního města navrženy samostatné rodinné domy / nikoli řadové.

Rozvojová plocha 413/182/2671

Struktura zahradního města

Zastavitelnost

Bloky do 8.000 m² – 35%

Bloky nad 12.000 m² – 20%

Jako příklad velkého bloku uvádíme zástavbu u Třebonic - blok B2 v návaznosti na stávající zástavbu. V okolí jsou samostatné rodinné domy na parcelách o rozloze cca 850 m².

Navrhujeme podobně velké parcely se samostatnými rodinnými domy o zastavěné ploše cca 130 m² tak, aby zástavba odpovídala struktuře zahradního města – samostatné domy v zahradách.



Návrh – blok B2

Velikost parcel – cca 850 m²

Zastavěná plocha domu – cca 130 m²

Rozloha bloku – 11.753 m²

Možná zastavitelnost bloku – 21%

Navržená zastavěnost bloku – 13%

Jako příklad malého bloku uvádíme zástavbu severně od Chabů - blok B13.

Navrhujeme parcely cca 650 m² se samostatnými rodinnými domy o zastavěné ploše 130 m².

Rozvojová plocha 413/182/2670

Struktura zahradního města

Zastavitelnost

Bloky do 8.000 m² – 35%

Bloky nad 12.000 m² – 20%



Návrh – blok B13

Velikost parcel – cca 650 m²

Zastavěná plocha domu – cca 130 m²

Rozloha bloku – 5.065 m²

Možná zastavitelnost bloku – 35%

Navržená zastavěnost bloku – 22%

V návrhu dosahujeme zastavěnost malého bloku maximálně 22% a zastavěnost velkého bloku maximálně 13%. To je něco přes polovinu povolené zastavitelnosti.

Z pohledu územního plánu není nedočerpání maximálních kapacit problém. Problémy to přináší pro majitele pozemků v případě stanovení ceny zastavitelného pozemku, kdy ji bude odvíjet od toho, co na ní je možné postavit. Podle obecných parametrů bude předpokládat něco, co nebude schopen naplnit. Bez zpracování studie to nelze zjistit. To značně znesnadňuje obchodování s pozemky.

Řešením mohou být malé parcely – na nich příliš velké domy. Nebo úzké parcely a na nich řadové domy. Tím bychom zastavěnost zvýšili. Charakter zástavby pak nebude odpovídat struktuře zahradního města. Ostatní parametry – rozloha ulic, parků, vybavenost – jsou bez problémů dosažitelné.

NÁMĚTY ZPRACOVATELE K PRÁCI S MPP – OBECNÉ

Tabulky pro posuzování souladu s požadavky MPP

Doporučujeme, aby zadavatel / IPR zpracoval jednotné výkazové tabulky pro prokázání splnění požadavků souladu (porovnán parametrů) MPP.

Digitální podklady

Doporučujeme, aby IPR zpracoval jednotný digitální podklad – vzor pro zpracování výkresů dle legendy MPP. V univerzálně použitelném formátu – dwg.

Vzor pro zpracování ÚS (ÚPČP)

Doporučujeme, aby IPR zpracoval vzorovou dokumentaci ÚS v metodice MPP (ÚPČP).

Při zpracování dokumentace jsme se potýkali s měřítky zobrazení, legendou, zobrazením množství informací v hlavním výkresu.

Protože zobrazení a legenda jsou jednotné a závazné, pro zjednodušení práce všech budoucích zpracovatelů ÚS, ÚPČP, je žádoucí mít vzor takové dokumentace.

KOMENTÁŘ ZPRACOVATELE K ÚČELU ÚPČP

Při zpracování této studie jsme se zamýšleli nad tím, zda tvoříme materiál, který se může stát použitelným podkladem pro ÚPČP.

Přemýšlíme o smyslu ÚPČP. Není nám zcela jasné, k čemu ÚPČP má sloužit.

ÚPČP má podrobnost regulačního plánu, ale nenahrazuje územní rozhodnutí.

Navrhuje konkrétní závazný systém veřejných prostorů, bloky, funkce – umísťuje konkrétní občanskou vybavenost. To vše na pozemcích z velké části soukromých vlastníků. Ti mají o využití svých pozemků jiné představy.

Jistě se stane, že majitelům pozemků navržená zástavba / funkce vyhovovat nebude a bude jí chtít v jiné podobě.

Dle sdělení zadavatele / IPR je to možné – majitel může požádat o změnu části ÚPČP = změnu územního plánu. To je tak složitá metoda, že pro vlastníka je jednodušší na svém pozemku ÚPČP nemít.

Dle sdělení IPR má MPP a ÚPČP iniciovat vzájemné dohody majitelů pozemků. Myslíme si, že toto není, při množství vlastníků / zájmů / možných řešení, možné.

MPP nebo jiná územně plánovací dokumentace nemůže mít tuto ambici.

Bez toho, že bude existovat mechanismus kompenzace vlastníkům pozemků, za nerovnováhu cen pozemků vycházejících z funkcí (zastavitelný pozemek / park / občanská vybavenost), nemůže takto fungovat.

Jako architekti, kteří projektujeme a stavíme téměř výhradně pro soukromé investory, jsme se neuměli oprostít od majetkoprávních poměrů, požadavků a představ majitelů pozemků o podobě zástavby na svých pozemcích.

V našem návrhu jsme brali ohled na majetkoprávní vztahy. U pozemků velké rozlohy nebo pozemků jednoho vlastníka jsme uliční síť a zástavbu navrhovali tak, aby bylo možné části zástavby realizovat samostatně. Například aby osa ulice nevedla na hranici pozemků – a v případě nedohody sousedů by ji nemohl postavit nikdo.

Ne u všech pozemků je tento přístup možný. V mnoha místech se mohou majitelé malých pozemků cítit omezeni. V území Západního Města jsou naštěstí pozemky poměrně scelené a z velké části se nám podařilo ulice a zástavbu na pozemky umístit tak, aby zástavba byla samostatně realizovatelná.

ÚZEMNÍ STUDIE PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY

LOKALITA ZÁPADNÍ MĚSTO

TEXTOVÁ ČÁST – DLE ZADÁNÍ

POPIS ÚZEMÍ – ANALÝZA

ÚZEMÍ – STÁVAJÍCÍ STAV

Řešená lokalita Západní město je ze severu vymezená stopou komunikací V71, V72. Ze západu doléhá ke stávající zástavbě vesnice Třebonice, z východu je vymezená ulicemi Jeremiášova a Poncarova. Jižní hranici tvoří hranice nezastavitelného území – údolí Dalejského potoka.

Terén se svažuje od severu k jihu.

V řešeném území a jeho blízkém okolí se nacházejí historické solitéry a celky – Chaby, kostel Krteň, Třebonice. Dále pak historické cesty a jejich pozůstatky. Většina území slouží jako zemědělská půda.

Ve východní části území v okolí Náměstí Junkových, je nová výstavba – administrativní a bytové domy. Centrum nové zástavby – Náměstí Junkových a okolní administrativní domy mají městotvorné uspořádání a řád, dále na západ pak je urbanismus méně organizovaný.

PROBLÉMY

1) Trasa Metra

Územím prochází trasa metra B. Ta vede pod Náměstím Junkových, kde je stanice metra Stodůlky. Západně od Náměstí Junkových se trasa stáčí na severozápad směrem na Zličín. Jedná se o úsek trasy metra budovaný v 80 -tých letech 20. století. Trasa je vybudovaná hloubením shora. Provedení konstrukcí je, dle sdělení specialistů společnosti Metroprojekt, málo kvalitní. Trasa je mělce uložená. Nad trasou metra je velmi obtížně řešitelná výstavba. Z důvodu vibrací a mělkého uložení trasy, je výstavba bytových domů v blízkosti trasy metra velmi problematická. Jsou nutná taková technická opatření stavby, která výstavbu bytových domů činí neekonomickou až nerealizovatelnou.

MPP trasu metra nezobrazuje. Naopak v místě nad trasou předpokládá zástavbu – to až 12-ti podlažní.

2) Ochranný systém metra

Západně od Náměstí Junkových se nachází větrací objekty ochranného systému metra. Mají ochranné pásmo 50m od středu nasávání. V ochranném pásmu není možná žádná výstavba.

3) Existující stavby v území, probíhající povolovací procesy

MPP verze 3.3 je zpracovaný na mapových podkladech starých několik let. V území probíhají změny – nové stavby, nová řízení.

Realizované:

Rodinné domy severně od ulice Bessemerova

Bytový dům Isaac Newton jižně od ulice Medunova

Bytové domy F, G, H jižně od ulice Klementova

V procesu umístění stavby, stavebního povolení:

Bytové domy J1-4 jižně od ulice Klementova

Administrativní budova F2 jižně od ulice Klementova

Komunikace KJ2 – směr jihozápadně od Klementovy

Komunikace V73 v úseku od Poncarovy po KJ2

4) Terén

Území je svažité – směrem na jih k Dalejskému potoku. Svah je v části západně od vesnice Chaby takový, že překračuje maximální povolený sklon pro komunikace a chodníky.

5) Splašková kanalizace

Území je v současné době bez možnosti napojení na splaškovou kanalizaci. Sběrač „T“, určený pro odkanalizování území Západního Města, je v současné době ukončený východně od Poncarovy – na soukromém pozemku č. 155/191 v k. ú. Řeporyje.

6) Požadavky majitelů pozemků

Majitelé významné části pozemků uvnitř a v okolí vesnice Chaby, mají požadavky a představy na využití svých pozemků.

Jižně od zástavby v Chabech je rozlehlá zahrada – původní sad. Tuto zahradu majitelé požadují zachovat do budoucna jako zeleň.

MPP ji definuje jako zastavitelnou plochu, částečně s vymezením ÚSES.

Z východní strany směrem ke stávající nové zástavbě Západního Města majitelé chtějí být od zástavby oddělení pásem zeleně.

V návaznosti na vesnici Chaby - nejlépe rodinné domy.

MPP severně a východně od Chabů předpokládá podlažnost 4.

Viz také bod *8) Kapacity MPP v blízkosti stanice metra.*

7) Park K Chabům 123/182/2958 vymezený MPP

MPP umísťuje v prostoru severovýchodně od Chabů místní park. Tento park částečně funguje jako ÚSES.

Park si, dle sdělení IPR, v této poloze vyžádala MČ P13.

Tato, poměrně rozsáhlá parková plocha, je v okrajové poloze Západního Města. Logická poloha tohoto parku by byla taková, aby pokrývala nezastavitelné území nad trasou metra.

8) Kapacity MPP v blízkosti stanice metra

V severní části území – severně od Bessemerovy jsou v platném územním plánu nízké indexy míry využití – odpovídající zástavbě rodinnými domy.

MPP přejímá – podlažnost 2 – charakter zástavby rodinnými domy. Taková zástavba není v centrální poloze Západního Města, poblíž stanice metra, vhodná.

9) Občanská vybavenost

Území Západního Města je v současné době bez občanské vybavenosti. Na Náměstí Junkových a v blízkých ulicích jsou obchody, restaurace a další služby.

Na základě jednání s MČ P13 (odbor školství) víme, že MČ stojí o to, aby v lokalitě Západního Města (západně vymezená po Chaby) byla základní škola 3x9 tříd pro cca 570 žáků. Dále pak má MČ požadavek na vybudování dvou školek á 100 žáků. Tento údaj vychází z demografie, kterou MČ sleduje.

Dle ÚAP je zřejmé, že v okrajových polohách Prahy není požadavek na střední ani vysoké školy.

V lokalitě zcela chybí plochy pro sport, zdravotnictví, sociální služby a kulturu.

10) Uvažované stavby mimo řešené území

V poloze u stanice metra Zličín, jsou záměry na výstavbu kapacitního parkoviště P+R – pro cca 1.500 - 5.000 aut. Jedná se o dvě varianty možného řešení.

11) Dopady budoucí výstavby v lokalitě Západní Město na okolí

Z dopravních studií, které jsme zpracovali v rámci projektů v lokalitě Západního Města, víme, že po budoucím navýšení kapacit, bude nutné stavebně upravit křižovatky v širším okolí – prodloužení rozřazovacích pruhů, synchronizace a úprava světelné signalizace.

12) Hranice zastavitelného / nezastavitelného území

Hranice zastavitelného a nezastavitelného území přejímá MPP téměř zcela z platného územního plánu. Výjimkou je severovýchodní část lokality severně od ulice Bessemerova. Tam oproti platnému územnímu plánu hranici zastavitelného území zmenšuje. Není zřejmý důvod, proč to tak je. Pokud kvůli uvažované VPS regulační stanice VTL plynovodu, je to zbytečné – ta může být i v zastavitelném území.

Naopak v jižní části lokality směrem k Dalejskému potoku je v místě východně od kostelíku Krteň hranice nepřírozeně zazubená.

13) Hluk z dopravy

Na komunikacích V71, V72 bude dopravní zatížení (IPR – výhled dle kapacit naplnění ÚPn) cca 11.000 aut / den. To bude mít pro nejbližší okolí negativní dopad na zástavbu pro bydlení.

14) Parkoviště P+R Stodůlky

MPP navrhuje umístit parkoviště typu P+R jižně od ulice Klementova.

Umístění parkoviště typu P+R v lokalitě Stodůlky není vhodné – viz kapitola *Návrhy zpracovatele na úpravu zadání – bod 7*.

15) Obchodní zóna Zličín

Blízkost obchodní lokality Zličín, kde se nachází Metropole, Globus, IKEA, Tesco a mnohé další obchody prakticky znemožňuje existenci drobných obchodních ploch v parteru domů v lokalitě západního Města. Na stávajících domech je to patrné – obchody nefungují.

16) Vypouštění vodojemu Kopanina

Podél západní hranice stávající zástavby vede kanalizace DN 600-800, která slouží pro vypouštění vodojemu Kopanina. Bude v kolizi s budoucí zástavbou.

17) Vodovod DN 1200

Územím vede od severu k jihu vodovod DN 1200 Kpanina – Radotín. Bude v kolizi s budoucí zástavbou.

PŘÍLEŽITOSTI

1) Koncentrace zástavby a aktivit v okolí stanice metra

V blízkosti stanice metra Stodůlky koncentrovat - zahustit. Kapacity, služby.

2) Doplnit chybějící veřejné vybavení

Zejména sport, školství, sociální služby.

3) Pohledové ukončení osy Západ – Východ - škola

Pohledové ukončení osy procházející Náměstím Junkových – například veřejnou budovou – škola. Osa, jako pěší cesta, bude dále pokračovat směrem do Třebonic.

4) Prodloužení osy Sever - Jih

Na Náměstí Junkových se kříží dvě pěší osy. Podpořit pokračování pěší osy směrem na jih – její stočení podél Poncarovy.

5) Využití struktury vesnice Chaby

Uchovat venkovský charakter, zachovat historické cesty – do Třebonic, ke kostelu Krteň. Posílit centrum vesnice občanskou vybaveností.

6) Blízkost nezastavitelné krajiny

Využít rekreační potenciál okolí Dalejského potoka. Blízkost Řepory. Blízkost středočeské krajiny západně od okruhu.

7) Historický sad jižně od Chabů

Využít jako základ pro budoucí centrální park lokality.

8) Kostel Krteň

Historická dominanta území. Směřovat k němu pěší cesty. Nejbližší zástavba bude respektovat jeho dominantnost.

POPIS A ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU

000/ ŠIRŠÍ VZTAHY

Prostupnost území v rámci širších vztahů jsme navrhli pomocí systému ulic a dalších veřejných prostranství. Uliční síť ústí do nezastavitelného území na jihu – tím zajišťujeme přístup do něj. Na severu navazují ulice na budoucí komunikace V71, V72, které jsou na hranici řešeného území. Na západě navazujeme ulicemi na stávající ulice obce Třebonice. Na východě navazujeme na uliční síť lokality City West.

A. STRUKTURA

100/ KRAJINA

Z hlediska širších vztahů jsou pro lokalitu Západního Města dosažitelné Prokopské a Dalejské údolí, Přírodní park Košíře Motol, Radotínské údolí a v poloze za okruhem pak krajina Středních Čech. V blízkém okolí pak Řepora. Údolí Dalejského potoka nemá v současné době podobu rekreační zóny, vyjma blízkého okolí kostelíku Krteň. Má však do budoucna potenciál, aby tu vznikla rozsáhlá zelená a rekreační plocha.

Ve vlastní lokalitě jsou MPP definované tři místní parky.

Největší z nich je park 123/182/2958 severně od ulice K Chabům, který slouží zároveň jako lokální biocentrum.

Nový centrální park lokality navrhujeme jižně od vesnice Chaby. Částečně také plní požadavky ÚSES. Park pod Chaby navazuje na Park u tvrze Chaby – tím se dostává do centra historické vesnice. Park leží na významné pěší ose V-Z, která prochází ze sídliště Stodůlky až k Třebonicím.

Další velký park navrhujeme západně od Chabů tak, že odděluje Chaby od Třebonic. Důvodem k tomu je zachování samostatnosti obou vesnic. I tento park leží na pěší ose V-Z.

Menší parkové plochy navrhujeme tam, kde v současné době jsou plochy zeleně, které mají kvalitu ve stávající podobě – v Třebonicích severně od ulice Otavova. Dále pak zelenou plochu u úvozové cesty s kapličkou severně od Chabů. Tato místa ponecháváme jako pozůstatky historické podoby krajiny.

Navrhujeme sérii navazujících drobnějších parkových ploch, které jsou mezi domy podél ulice Poncarova.

Je to pokračování již založené pěší osy mezi administrativními domy severně od Náměstí Junkových.

Tento systém parků na jihu ústí do údolí Dalejského potoka.

Přímo podél Poncarovy navrhujeme parkově upravenou plochu přibližně v rozsahu izolační zeleně dle platného ÚPn. Ponecháváme ji v této poloze proto, že v tomto pásu jsou umístěné inženýrské sítě – VTL plynovod, dálkové kabely elektro, odvodňovací příkop Poncarovy, kanalizace. Vede tudy chodník a cyklostezka. Jedná se o izolační parkovou plochu, obdobného charakteru jako je zelený pás podél Jeremiášovy východně od budovy Siemens.

200/ MĚSTO (KOMPOZICE)

Urbanismus principy

Vycházíme z již založených prostorů – Náměstí Junkových a okolí.

Vycházíme z historických cest – K Chabům, západně od Chabů, východně od Chabů, mezi Chaby a kostelem Krteň.

Vycházíme z důležitých bodů – náves Třebonice, náves Chaby, kostel Krteň, Náměstí Junkových, historický sad pod Chaby.

Důležité body spojujeme hlavními osami.

Na hlavní osy napojujeme parky.

V blízkosti stanice metra Stodůlky – v docházkové vzdálenosti – navrhujeme kapacitní zástavbu.

V návaznosti na vesnice navrhujeme zástavbu rodinnými domy.

Doplňujeme občanskou vybavenost v návaznosti na významné body – náměstí, náves.

Území navrhujeme jako otevřené a dobře prostupné pro pěši.

Další významnou spojnici směru východ – západ bude komunikace V73, která začíná u Poncarovy, a v návrhu ji propojujeme s centrem Třebonic. Nebude v celé své délce průjezdná pro auta, její charakter se bude měnit. I Z ní jsou dostupné oba centrální parky, dále pak okolí kostela Krteň, zelený pás podél Dalejského potoka.

Náměstí

Navrhujeme několik doplňkových náměstí drobnějšího měřítka – jižně od komunikace V73 na pěší ose vedoucí z Náměstí Junkových. V rámci ideální varianty navrhujeme náměstí také severně od Bessemerovy v centru zástavby bytových domů..

Další náměstí komorního rozměru navrhujeme v Třebonicích, taktéž jako předprostor veřejného vybavení.

Uliční síť navrhujeme pokud možno pravidelnou, není-li důvod k jinému řešení - například kvůli sklonu terénu. Tak je tomu v prostoru mezi Chaby a Třebonicemi. Tam, abychom docílili vyhovujícího sklonu komunikace, navrhujeme „esičko“. Také komunikaci V73 trasujeme v rostlé křivkové stopě. Tato stopa vede zhruba po vrstevnici a navíc komunikace tak kopíruje trasu historické cesty, která je dnes v terénu pouze částečně patrná. Čitelná je z katastrální mapy.

8m – Klidné ulice

- u rodinných domů

- charakter obytných ulic – sdílený prostor, doplněné parkováním a stromy

- u rodinných domů

- chodníky, lokální zúžení parkovacími stáními nebo stromy

- u rodinných domů

- chodníky, podélná parkovací stání a stromy

- i jako jednosměrné ulice s podélnými parkovacími stáními a stromy

- ve směru východ – západ

- u bytových domů, podélná i příčná parkovací stání, stromy

- i jako jednosměrné ulice

- i jako ulice s provozem MHD – pokračování V73

- ve směru sever - jih

- u bytových domů, podélné i kolmé parkování

- s dopravní funkcí / s parkováním / také jednosměrné

- šířku volíme ne kvůli důležitosti ulic, ale kvůli proslunění V a Z fasád

24m – Obslužné ulice

- ve směru sever - jih

- u bytových domů, podélné i kolmé parkování

- s dopravní funkcí / s parkováním / také jednosměrné

- šířku volíme ne kvůli důležitosti ulic, ale kvůli proslunění V a Z fasád

- široké chodníky – využití pro cyklisty, zahrádky kaváren apod.

Uliční profil V71 je v základní variantě ovlivněn požadovanou min. šířkou biokoridoru ÚSES 40m. Proto je možný pouze dvoupruh v šířce uličního profilu 15m.

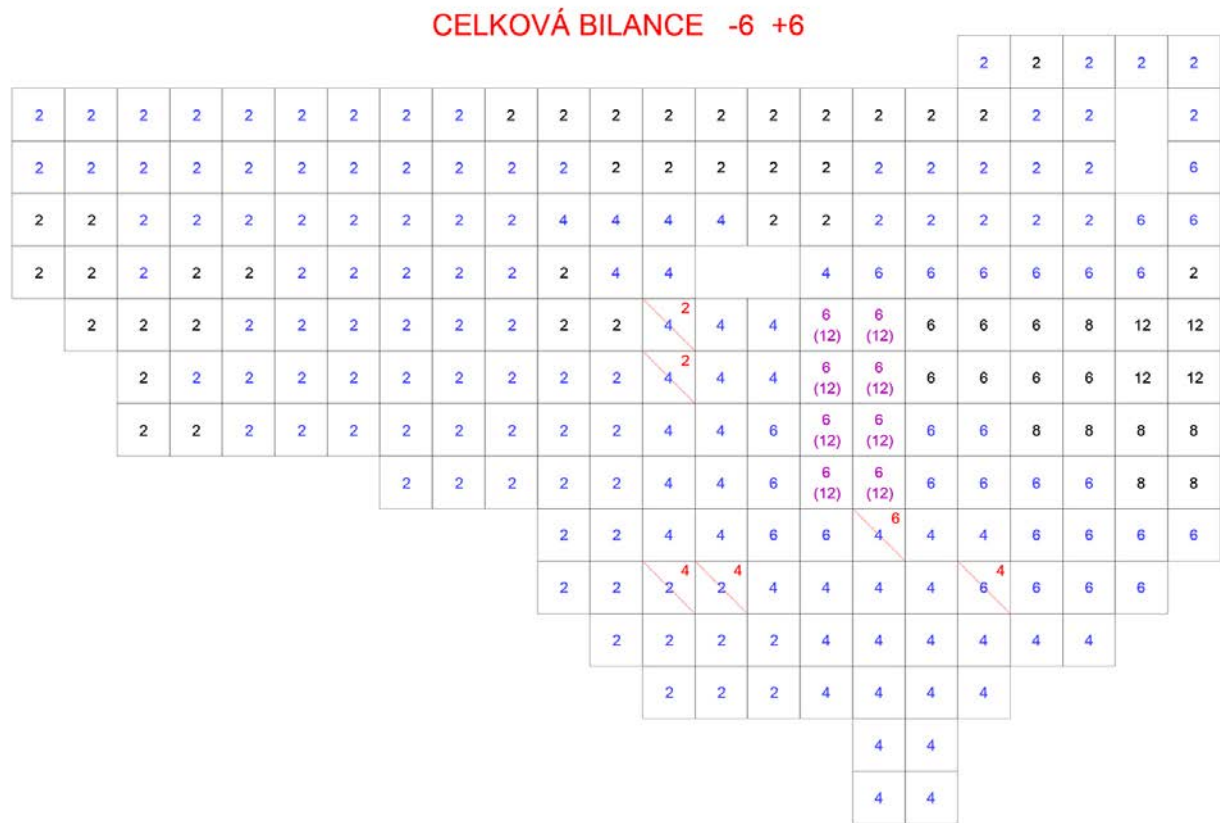
Podrobnější popis dopravního řešení – viz kapitolu *600/Dopravní infrastruktura*.

V návrhu částečně upravujeme výškové hladiny. Hladiny zaměňujeme třikrát – tři čtverce navyšujeme, tři snižujeme.

MPP navrhuje hladinu věží logicky tam, kde dává smysl – navazuje na již vybudované domy Isaaca Newtona a Britská A – tedy západně od Náměstí Junkových. Ty jsou umístěné na sever a na jih od hlavní osy V - Z. Logické pokračování věží je ve stejném principu – lemuji osu.

Bohužel, téměř celé území vymezené pro věže, leží nad tubusem metra, kde stavět nelze. Pro věže v lokalitě nevidíme jiné logické umístění než to, které definuje MPP.

Z toho důvodu věže nenavrhuje.



300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Z – zastavitelná lokalita
R – rozvojová lokalita
O – obytné území
O4 – heterogenní struktura

Lokalita Západní Město je v MPP určená jako obytná.
Využití území navrhujeme jako smíšené s tím, že převažující funkce je bydlení.
V blízkosti stanice metra Stodůlky navrhujeme administrativní domy. Ty navrhujeme v logické návaznosti na již stávající – Siemens, KB, Vodafone – v okolí náměstí a podél kapacitní ulice Poncarova, u které není vhodné umisťovat bydlení. Administrativní domy pomohou odclonit hluk od Poncarovy a auta pro ně nebudou zajíždět mezi domy pro bydlení.

Území doplňujeme plochami pro občanské vybavení – základní škola, mateřské školky, sociální služby, sport, zdravotnictví.
Parky koncentrujeme do rozlehlých souvislých ploch v centru lokality.
Samozřejmostí je umístění dopravní a technické infrastruktury.

Zadání studie předpokládá:
„Studie navrhne aktivní městský parter v návaznosti na veřejná prostranství, zejména ve vazbě na významné ulice a náměstí.“

Tento požadavek si vykládáme tak, že parter bude mít obytnou kvalitu – přátelský pro pěší, cyklisty. V parteru budou obchody, stromy, přiměřeně řešené parkování, kvalitní povrchy apod. Územní plán není nástroj, jak ovlivnit podobu (design) parteru. Může parter ovlivnit tím, že vytváří / nebo nevytváří podmínky – zejména ke vzniku obchodů.

Obáváme se, že vytvoření živých ulic s vysokou koncentrací obchodů, v lokalitě Západního Města, není možná. Blízkost obchodní lokality Zličín – Tesco, IKEA, Globus..., likviduje všechny drobné obchody v okolí.

V současné době fungují obchody a restaurace na Náměstí Junkových. V jeho blízkosti a v okolních ulicích jsou obchodní plochy, které fungují problematicky – střídají se v nich nájemci – nefungují. Z toho důvodu se domníváme, že v řešeném území mohou obchody v parteru fungovat velmi omezeně. Předpokládáme, že na vhodných místech obchodní plochy vzniknou. Bude se jednat o drobné obchodní plochy, které vzniknou v logických polohách – náměstí, lokální centra.

Dáváme zpracovatelům ke zvážení, zda má MPP podporovat vznik nových obchodních zón.

400/ POTENCIÁL

Jedná se o zastavitelné dosud nezastavěné území. Ve východní části území v okolí Náměstí Junkových je nová stávající zástavba – kanceláře, bytové domy.
Návrhem této studie dáváme území nový charakter. Jedná se o zástavbu v blocích, zástavbu typu zahradního města.

Krycí list lokality

Rozvojová plocha 413/182/2253 – doplnění stávající struktury
Severovýchodní roh území u Jeremiášovy ulice
Struktura zahradního města

Rozvojová plocha 413/182/2670
Severozápadní roh území u Třebonic
Struktura zahradního města

Rozvojová plocha 413/182/2671
Východně u Třebonic
Struktura zahradního města

Rozvojová plocha 413/182/2672
Západně od Chabů – centrum území
Heterogenní struktura

Rozvojová plocha 413/182/2673
Jižně od Náměstí Junkových, podél Poncarovy
Heterogenní struktura

B. INFRASTRUKTURA

500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy

V textové části vydaných ZÚR HMP (právní stav po aktualizaci č. 1) je v kapitole "7. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v Politice územního rozvoje ČR a vymezení ploch a koridorů nadmístního a celoměstského významu - územní systém ekologické stability (ÚSES)" zmíněna skutečnost, že je vymezení nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES oproti ÚTP R+NR ÚSES korigováno podle reálných podmínek. Z textové části odůvodnění aktualizace č. 1 ZÚR HMP (kapitola 7.1 Základní popis systému) pak vyplývá, že korekce (modifikace) vymezení byly do ZÚR HMP převzaty z Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy z roku 1999.
Zpřesněné vymezení příslušné části regionálního biokoridoru (v ZÚR označeného jako R/32) je situováno západněji než v ÚTP R+NR ÚSES.

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy

V Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou regionální biokoridory zakresleny ve formě polygonů (ploch), oproti ÚTP R+NR ÚSES a ZÚR HMP je tedy podrobnější a složitější. Kritérium pro určení funkčnosti skladebných částí ÚSES však není v ÚPSÚ HMP popsáno. Skladebné části jednotlivých RBK vymezené v ÚPSÚ HMP většinou svými plochami na sebe vzájemně bezprostředně navazují (mají společnou hranici), časté jsou však i případy, kdy jsou od sebe v různé míře oddělené (případně kdy jsou vnitřně rozčleněné na více dílčích segmentů). Většinou jde o drobná přerušení spojitosti způsobená nejčastěji kříženími tras RBK se stávajícími nebo navrhovanými liniovými stavbami dopravní infrastruktury.

Dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy prochází řešeným územím regionální biokoridor nefunkční s označením R4/32 do kterého je při severovýchodním okraji vloženo lokální nefunkční biocentrum v trase regionálního biokoridoru (L2/194). V těsném sousedství, jižně od hranice řešeného území je v trase regionálního biokoridoru R4/32 vloženo lokální nefunkční biocentrum v trase regionálního biokoridoru (L2/195).

Metropolitní plán Prahy

Dle této rozpracované dokumentace jsou v řešeném území situované následné skladebné části ÚSES:

- Regionální biokoridor v prostoru k upřesnění 512/-/3116
- Regionální biokoridory v přesných hranicích 512/-/3117 a 512/-/3118
- Lokální biocentra v prostoru k upřesnění 512/-/4223

Z umístění skladebných částí lze předpokládat, že uvedené lokální biocentrum v prostoru k upřesnění, je biocentrem vloženým v trase regionálního biokoridoru.

Návrh řešení ÚSES v zájmovém území

Aktuální řešení ÚSES dle zmíněných územně plánovacích podkladů a dokumentací tvoří větev regionálního ÚSES procházející severní a následně střední částí lokality Západního Města. Tato větev má charakter ÚSES v urbanizovaném území – jedná se o území s pozměněnými stanovištními podmínkami pod výrazným atakem destabilizujících antropogenních vlivů.

Podrobnější řešení a vymezení ÚSES, jež je součástí předmětu této studie a které je ve shodě s návrhem ÚSES v Metropolitním plánu Prahy, navrhuje situovat v zájmovém území jedno vložené lokální biocentrum [C 32/1] v trase regionálního biokoridoru v celé své výměře a jedno vložené lokální biocentrum ve své východní části [C 32/2]. Biocentra vkládáme do trasy regionálního biokoridoru v navržených lokalitách z důvodu limitujících hodnot parametrů skladebných částí ÚSES, v tomto případě se jedná o maximální délku dílčího regionálního biokoridoru mezi vloženými lokálními biocentry, která by neměla přesáhnout 700 m a minimální výměru vložného lokálního biocentra, která by neměla být menší než 3 ha. Výměra biocentra C 32/1 sice minimální výměry nedosahuje, avšak vzhledem k blízkosti od biocentra C 32/2 a taktéž vzhledem k charakteru této skladebné části jako biocentra v urbanizovaném území, považujeme tuto výměru z hlediska funkčnosti ÚSES za dostačující. Úseky regionálního biokoridoru K 32/1 a K 32/2 jsou z hlediska limitujících hodnot parametrů a svému charakteru vyhovující.

Vymezení ÚSES může být ještě ovlivněno řešením ÚSES ve dvou v současně době zpracovávaných oborových dokumentacích. Jedná se o "Vyhodnocení a revizi koncepce nadregionálního územního systému ekologické stability v Praze" pořizované MŽP ČR, jehož dokončení je plánováno na konec dubna 2018 a "Komplexní hodnocení systému ekologické stability na území Hlavního města Prahy z hlediska jeho stabilizační funkce" pořizované Hlavním městem Prahou s předpokládaným dokončením v průběhu června 2018.

600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Návrh dopravního uspořádání vychází ze stávajícího systému významných sběrných komunikací, které se nachází v širším území, i z dalších komunikací, s jejichž výstavbou je v území dlouhodobě počítáno. Území je z hlediska širších vztahů v podstatě uzavřeno mezi Pražský okruh na západě, Rozvadovskou spojkou na severu, ul. Jeremiášovu na východě a Poncarovu na jihu. V podstatě ze všech směrů je tak v relativně malé vzdálenosti dostupná vazba na nadřazenou kapacitní komunikační síť.

Dále je přímo podél severní hranice řešeného území plánováno vedení dalších významných komunikací, která jsou dlouhodobě označována jako komunikace V71 [tj. propojení MÚK Řevnická a ul. Jeremiášova] a dále V72 [tj. propojení MÚK Řevnická – MÚK Třebonice]. Tyto dvě komunikace jsou i nadále veden v návrhu Metropolitního plánu a jejich trasování respektujeme. Jedná se o významné komunikace, které mají zajistit vazbu rozvojových ploch na nadřazenou síť, na niž není možné jejich přímé napojení.

V souvislosti s výstavbou těchto komunikací je uvažováno i s úpravami v prostoru MÚK Řevnická – dostavbou kolektorových pásů a nového napojení území.

Návrh plně respektuje uspořádání stávajících i výhledových významných sběrných komunikací, které prochází v podstatě po obvodu řešeného území. Stejně tak respektuje uspořádání další navazující dokončené komunikační sítě [např. komunikační síť již dokončená v rámci výstavby Západního města]. Tyto komunikace jsou v návrhu dále doplněny o systém převážně obslužných komunikací, které by měly zajistit napojení jednotlivých částí řešeného území.

Návrh plně využívá principu vedení intenzivně zatížených komunikací po obvodu území, čímž jsme docílili minimalizace dopravní zátěže uvnitř zastavitelného území s převážně obytnou funkcí. Výjimku tvoří pouze komunikace procházející v severo-j jižním směru ve střední část území, která v podstatě rozvojovou plochu rozděluje na část přiřazenou k Třebonicím a část Západního města. Tato komunikace by měla být také převážně sběrného charakteru s omezenou obsluhou sousedících ploch. Komunikace zároveň propojuje plánovanou MÚK Řevnická s ul. K Řeporyjím, potažmo až k ul. Poncarova. Jelikož je tato trasa vedena v podstatě kolmo na vrstevnice, ověřili jsme její podélný profil, který je na většině délky úseku veden ve sklonu vyhovujícím pro bezbariérové užití, vyjma krátké části překonávající stávající terénní zlom, kde je komunikace jednak směrově odkloněna a současně budou v dané části vytvořeny paralelní trasy pro pěší a cyklisty, které vyhoví požadavkům na bezbariérové užití.

Na takto připravenou hlavní uliční síť navazuje systém obslužných či dopravně zklidněných komunikací, který je navržen tak, aby byla minimalizována tranzitní doprava vnitřními částmi zastavěného území.

Z tohoto důvodu je např. potlačen i význam východo-západní osy [vedené zhruba ve stopě dříve označované jako V73]. Ve střední části je uvažováno s omezením provozu na této komunikaci [vyjma MHD], což by mělo mít za následek právě omezení tranzitní dopravy. Příjezd i odjezd z této nejintenzivněji zastavěné části však bude umožněn oběma směry, čehož bude dosaženo systémem jednosměrných a dopravně zklidněných ulic. Hierarchie komunikací v území je patrná ze samostatného plánu.

Uliční profily navrhuje v rozmezí 8 - 26 m a to v závislosti nejenom na významu dané komunikace/uličního prostoru, ale zároveň i s ohledem na potřebné odstupy budov [např. z důvodu osvětlení/oslunění.].

Užší profily 8-15 m volíme zejména u nízkopodlažní zástavby rodinných domů, naopak širší profily 15-24 m u zástavby bytových domů. Největší profil š. 26 m je pak u sběrných komunikací podél severní hranice řešeného území [V71, V72].

Uvažované příčné uspořádání vybraných typových komunikací je pak zřejmé ze samostatně doložených schematických příčných řezů. Návrh typově vychází z Manuálu tvorby veřejných prostranství, přičemž jednotlivé profily jsme přizpůsobili tak, aby jejich uspořádání odpovídalo požadavkům předmětných oborových norem [zejména ČSN 736110]. U většiny uvažovaných uličních profilů jsou doloženy varianty uspořádání veřejného prostoru [řezů], které vychází z dalších parametrů daných komunikací [jejich významu, směrového uspořádání, požadavků na parkování apod.]

Pěší a cyklistická doprava

Pěší trasy budou součástí všech veřejných prostor a komunikací. Trasy budou vždy navrženy ve vedlejším dopravním prostoru, s výjimkou dopravně zklidněných ulic u zástavby rodinných domů, kde lze připustit řešení formou sdílené plochy [obytné ulice]. Preferovány budou co nejširší možné prostory pro pěší, s optimální šířkou 3,0 m [v některých profilech min. 2,50m].

V současné době prochází územím několik většinou neznačených cyklotras, který prochází zejména západo-východním směrem [např. trasa A13, A34, X 135]. a sbíhají se u stanice metra Stodůlky. Tato síť cyklotras je v návrhu respektována a bude dále doplněna o nové trasy jak v západo-východním, tak i v severo-j jižním směru. Jednotlivé trasy budou zakomponovány do uličních prostor a to i v případě stávajících tras, které budou vedeny nově vytvořenými uličními prostory. Systém řešení cyklodopravy v území je opět patrný ze samostatného výkresu.

MHD

Hlavním nositelem veřejné hromadné dopravy v území je jednoznačně linka metra B a její blízká stanice Stodůlky, nacházející se v těsné blízkosti řešeného území. Při zohlednění docházkové vzdálenosti ke stanici metra, kterou lze u tohoto typu přepravy běžně uvažovat až 500 m [docházková doba do 6 minut], je zřejmé, že stanice metra zajišťuje kvalitní dostupnost MHD pro téměř 1/3 řešené plochy, zejména ve východní části území.

Vzhledem k dalším podmínkám širšího území je zřejmé, že pro zbylé území bude nutné zajistit obsluhu pomocí autobusů. V rámci studie je navrženo rozmístění zastávek MHD rovnoměrně v řešeném území na trase procházející cca středem území. Tato trasa umožní navázat stávající linky MHD na nově řešené území, pro které pak bude zajištěn přístup jak k dalším stanicím metra [např. Zličín či Luka], tak i k významným centrům občanské vybavenosti/obchodům [obchodní zóna Zličín]. Celkem je uvažováno se 4 novými zastávkami autobusů a využitím dalších stávajících zastávek v území.

Ověřili jsme docházkovou vzdálenost jednotlivých částí řešeného území k nově navrženým či stávajícím zastávkám [samostatný výkres], přičemž je možné konstatovat, že převážná většina řešeného území se bude nacházet v docházkové vzdálenosti do 300 m od jednotlivých zastávek MHD [docházková doba do 4 minut], menší část zejména rodinných domů pak v maximální docházkové vzdálenosti do 500 m [docházková vzdálenost do 6 minut]. Pomocí takto navrženého systému MHD je tedy možné zajistit velmi kvalitní obsluhu celého řešeného území veřejnou hromadnou dopravou s velmi rychlou návazností na kapacitní prostředky MHD [metro].

700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

710/ Dešťová kanalizace

Analytická část

Podle generelu odvodnění Západního Města se vyžaduje výrazné snížení odtoku z areálů bytové výstavby a vybavenosti, z parcel rodinných domů, veřejných zpevněných ploch a z ploch zeleně. Základním požadavkem pro řešení likvidace dešťových vod je retence objemu deště periodicity $p = 0,1$ a doby trvání 30 minut. Tomu odpovídá srážka 153 l/s.ha a 27,5 mm výšky vodního sloupce na redukovanou velikost plochy pozemku. Specifický limit odtoku do veřejné dešťové kanalizace je stanoven na 10 l/s.ha. Požadovaný retenční objem se stanovuje z ploch, které se zastavují nově. Oproti původnímu předpokladu generelu odvodnění Západního Města se již nepočítá s využitím retenčního objemu plánované retenční nádrže N7 na Dalejském potoce, která by měla později sloužit pouze pro protipovodňovou ochranu území přilehlého k potoku.

Výstavba Západního města byla zahájena centrální částí v prostoru kolem stanice metra Stodůlky. Vzhledem k tomu, že tato část území je od recipientu – Dalejského potoka – značně vzdálená, bylo nutno hledat řešení odvádění dešťových vod s využitím rezerv v kapacitě stávajících dešťových stok sousedního sídliště Stodůlky, do jejichž povodí tato část území přirozeně náleží. Využitelná rezerva byla pro tyto účely povolena v hodnotě celkového přípustného přírůstku odtoku $Q_d \max = 46,6$ l/s jako dočasná do doby, kdy bude možné odvádět vody do Dalejského potoka. To vyvolalo nutnost vybavit území systémem retenčních opatření se škrceným odtokem tak, aby limitní hodnota odtoku do sídlištní kanalizace nebyla překročena. Území pak bylo nutno rozdělit na dvě části:

1) plocha, z níž bude zbytkový odtok trvale zaústěn do stávající kanalizace sídliště Stodůlky (DN 300 Vlachova), neboť jiné řešení není možné z hlediska konfigurace terénu a z hlediska technických podmínek, daných bariérou v podobě stanice metra. K této ploše náleží prostor severně od stanice metra, tj. City Administrativa B1B2B3 a východní část území severně od Bessemerovy ulice.

2) plocha, odtékající do stávající kanalizace sídliště Stodůlky (DN 300 Hábova), z níž bude možno zbytkový odtok v budoucnosti přepojit do systému, odvádějícího vody do Dalejského potoka, tj. zbývající část centrálního území, neuvedená pod bodem 1 a čtvrt Rodinné domy Sever nad Bessemerovou ulicí.

Odvodnění centrální části Západního Města je řešeno zaústěním dešťových stok na dvou místech do stávající dešťové kanalizace sídliště Stodůlky. Směr toku kanalizace vede sídlištěm Stodůlky do stávající DUN a dále do retenční nádrže na Prokopském potoce. V rámci této části výstavby Západního Města bylo povoleno navýšení odtoku dešťových vod do tohoto potoka o 46,6 l/s. Po vybudování dešťové kanalizace směrem k navržené zástavbě až ke komunikaci K2 dojde k přepojení dešťové stoky dK2 jižním směrem. Do Stodůleckého (Prokopského) potoka pak bude odtékat pouze dešťová voda ze severní části území nad metrem – oproti dnešku činí navýšení 16,6 l/s. Celkový max. řízený odtok z celého území byl spočítán a následně předjednán v předchozích stupních PD na 13,19 l/s ze severní retenční nádrže a na 30 l/s z retence v komunikaci K2. Kanalizační větvi dK1b budou odtékat dešťové vody po retenci z Francouzské čtvrti (3,41 l/s) + vody z výtlačků z metra a části zpevněných ploch vestibulu metra. Jedná se jen o úpravu již dnes zpevněných ploch a objekt vestibulu metra (polovina střechy) – nárůst je pouze o odtok z retence Francouzské čtvrtě 3,41 l/s. Tento odtok by se neměnil ani po dostavbě stok směrem do Dalejského potoka. Celkové navýšení odtoků oproti původnímu stavu činí po zadržení v navrhovaných retencích – $30,0 + 13,19 + 3,41 = 46,6$ l/s.

Tím je povolený limit odtoku do sídlištní kanalizace a následně do Stodůleckého potoka vyčerpán, další území již není možno do popsaného systému připojit. V těchto plochách bude nutno počítat s odváděním limitního odtoku dešťových vod (10 l/s.ha) do údolí Dalejského potoka.

Zhodnocení vsakovacích možností

V průběhu prací na projektové dokumentaci realizovaných i připravovaných čtvrtích stavby v řešeném území byla hledána možnost, jak alespoň částečně zmírnit odtok dešťových vod využitím jejich vsakování do prostředí horninového podloží. Informace o skladbě podloží byly čerpány z provedených podrobných inženýrskogeologických a hydrogeologických průzkumů. Z hlediska geologické stavby převážné části řešeného území se koeficient vsaku pohybuje v hodnotách v řádu 1,0.10⁻⁶ m/s, pro vsakování již nepříznivých.

Plošně rozsáhlé vsakování vod velkých objemů tak ani zde nebude připadat v úvahu. Nelze ale vyloučit lokální možnost doplnění odvodňovacího systému o drobnější vsakovací objekty v závislosti na výskytu příznivých hydrogeologických poměrů.

Přeložky

Překážkou v území je bezpečnostní přepad z vodojemu Kopanina v podobě kanalizačního potrubí o profilu DN 600 – DN 800, svedeného do Dalejského potoka, jehož funkce nesmí být novou výstavbou narušena. Jeho trasa je známá, geodeticky zaměřená, s povrchovými znaky poklopů revizních šachet. Pro uvolnění území k plánované výstavbě bude nezbytné počítat s přeložkou tohoto potrubí do nových komunikací v celkové délce 682 m.

Koncept řešení

Plocha 413/182/2253 - oblast severovýchod

Lokalita by byla konfigurací terénu bez provedení násypů odkázána na odtok jižním směrem s napojením na stávající retenční nádrž City Administrativa, odtékající trvale do kanalizace sídliště Stodůlky. V kapacitě nádrže byla Vodohospodářskou studií (VPÚ DECO) zajištěna rezerva v odtoku pouhých 2,2 l/s. Větší průtok nesmí z plochy do nádrže přitékat. To bude mít zásadní dopad na potřebné retenční objemy jednotlivých objektů.

V návrhu je lokalita řešena systémem kombinace domovních a lokálních retenčních nádrží s odtokem do stávající kanalizace, svedené do centrální retenční nádrže (CRN) v komunikaci K2. Je nutné v budoucnu zajistit pokračování stok od komunikace K2 (ulice Klementova), sloužících k pozdějšímu přepojení odtoku odpadních vod splaškových i dešťových k jihu.

Plochy 414/182/5054, 413/182/2670, 413/182/2671, 413/182/2672, 413/182/2673, 413/182/2672 - oblasti Západ, Jih, Jihovýchod

Všechny plochy v tomto velkém rozvojovém území budou mimo dosah a kapacitní možnosti stávající kanalizace s CRN. Odvádění dešťových vod tak bude možné pouze do údolí Dalejského potoka. Rozsáhlé části ploch na západním okraji řešeného území skloněné terénem k západu budou odkázány na výstavbu stok v současně zastavěném území sídla Třebonice.

Pro retenci odtoku ze zastavěného území platí uvedený limit 10 l/s.ha. Základním požadavkem pro řešení likvidace dešťových vod je retence objemu deště periodicity $p = 0,1$ a doby trvání 30 minut. Tomu odpovídá srážka 153 l/s.ha a 27,5 mm výšky vodního sloupce na redukovanou výměru plochy pozemků. Retence bude řešena kombinací lokálních (soukromých) a veřejných retenčních nádrží. Ve výkresové části jsou ideově naznačeny plochy veřejných povrchových nádrží v blízkosti Dalejského potoka. Detailní řešení systému dešťového odvodnění včetně dimenzování potrubí přesahuje možnosti této dokumentace a bude muset být předmětem navazujících oborových hydrotechnických studií a výpočtů. V připojených bilancích odtoku je vyčíslen limitní průtok z každé plochy a celkový požadovaný retenční objem.

Při návrhu dešťového odvodnění lze očekávat, že někteří z účastníků procesu přípravy výstavby budou uplatňovat způsob řešení podle Generelu odvodnění Západního Města, což spočívá v maximální snaze o vedení dešťových vod povrchovými odvodňovacími zařízeními - silničními příkopy, jinými příkopy a průlehy. Z vodohospodářského hlediska je to návrh přijatelný a ekonomicky úspornější než klasický způsob podzemním trubním vedením. Doposud však za celá dlouhá léta nedošlo k dohodě o tom, že budou takto vybavené a povrchovým způsobem odvodněné komunikace bez výhrad převzaty do veřejné správy prostřednictvím TSK hl.m.P. Tato skutečnost by měla být další iniciativou, směřující k řešení problému na úrovni MHMP.

V území bude nutno, jak bylo uvedeno výše, respektovat nebo v potřebných úsecích přeložit kanalizační potrubí DN 600 – DN 800 bezpečnostního přepadu z vodojemu Kopanina, zaústěného do Dalejského potoka.

720/ Splašková kanalizace

Analytická část

Pro popis současného stavu odkanalizování území platí v zásadních rysech srovnatelně totéž, co bylo uvedeno k dešťové kanalizaci – rozsah povodí a směry odtoku jsou stejné vzhledem k tomu, že obě kanalizace jsou vedeny převážně v souběhu. U splaškové kanalizace odpadá problém retencí. Koncepce odvádění splaškových vod z území Západního Města byla založena na výstavbě sběrače P, raženého v hlubinné štole pod územím sídliště Stodůlky do Řeporyjí. Sběrač je ukončen na západním okraji Řeporyjí profilem DN 1000. Do jeho koncové šachty je napojen sběrač T – DN 500 SKL, směřující údolím Dalejského potoka k Třebonicím. Sběrač je v současnosti ukončen před násypem komunikace Jinočanské spojky – Poncarovy ulice. Do tohoto sběrače měly být svedeny splaškové vody z celého území ZM. Vzhledem k vývoji zástavby centrální části v okolí stanice metra Stodůlky byla hledána možnost v rezervách stávající sítě splaškových stok sídliště s tím, že v budoucnu bude větší část území možno přepojit k jihu do údolního sběrače T. Území je tak rozděleno na dvě části:

1) plocha, z níž bude odtok splašků trvale zaústěn do stávající kanalizace sídliště Stodůlky (DN 300 Vlachova v povodí stodůleckého sběrače PSS), neboť jiné řešení není možné z hlediska konfigurace terénu a z hlediska technických podmínek, daných bariérou v podobě stanice metra. K této ploše náleží prostor severně od stanice metra, tj. City Administrativa B1B2B3 a východní část lokality severně od Bessemerovy ulice.

2) plocha, odtékající do stávající kanalizace sídliště Stodůlky (DN 300 Hábova v povodí Stodůlky – jih PSJ), z níž bude možno zbytkový odtok v budoucnosti přepojit do systému, odvádějícího vody do sběrače T, tj. zbývajících část centrálního území, neuvedená pod bodem 1 a plocha 413/182/2253 - čtvrť Rodinné domy Sever nad Bessemerovou ulicí.

Obě uvedené stoky lze považovat za páteřní sběrače, neboť jsou do nich svedeny vedlejší stoky z vnitřní zástavby i ze severní části sídliště. Stoka DN 300, vedená Vlachovou ulicí, se napojuje za podchodem Oistrachovy ulice na stodůlecký sběrač DN 400. Stoka DN 300 se v Hábově ulici lomí k jihu do ulice Vackovy a pokračuje po jižním okraji sídliště do ulice Trávníčkovy, kde se její profil zvětší na DN 400 a vede dále severovýchodně, kde se u DUN na Stodůleckém potoce spojí se stodůleckým sběračem, který vzápětí zaústí do nadsídlištního hlubinného sběrače P. Podle informací, jež měl zpracovatel k dispozici, nebylo v dosud vydaných vodoprávních povoleních jednotlivých čtvrtí ani ve vyjádřeních správce a provozovatele sítě stanoveno žádné limitní množství splaškových vod, které je přípustné do obou uvedených sídlištních stok z řešeného území vypouštět. Rovněž nebylo nic řečeno o kapacitních rezervách těchto stok ani o provozních problémech, které by se na stokách vyskytovaly. Zpracovatel se proto domnívá, že současná kapacita stok je dostatečná i pro připojení dalších čtvrtí ZM i s ohledem na skutečnost, že dlouhodobě klesá spotřeba vody, čímž se srovnatelně snižuje i průtok splašků. Zjištění počtu obyvatel, připojených na stoky v sídlišti, přesahuje možnosti studie.

V této fázi se neuvažuje s tím, že by byly do popsáného systému trvale připojeny čerpáním níže položené čtvrti dalšího rozvojového území na západě, jihu a jihovýchodě, ačkoli by to profil DN 300 v prostoru ZM umožňoval.

Koncept řešení

Plocha 413/182/2253 - oblast severovýchod

Zástavbu v tomto území je navrženo připojit na založenou stokovou síť s tím, že splaškové vody bude možno v budoucnu přepojit v Klementově ulici z povodí Stodůlky – jih do povodí sběrače T (P).

Plochy 414/182/5054, 413/182/2670, 413/182/2671, 413/182/2672, 413/182/2673, 413/182/2672 - oblasti Západ, Jih, Jihovýchod

Všechny plochy v tomto velkém rozvojovém území budou mimo gravitační dosah stávající kanalizace v povodí Stodůlky – jih. Přirozené odvádění splaškových vod tak bude možné stokami DN 300 pouze do údolí Dalejského potoka do prodlouženého sběrače T s profilem DN 400 a DN 300. Rozsáhlé části ploch na západním okraji řešeného území skloněné terénem k západu budou tak jako u dešťové kanalizace odkázány na předcházející výstavbu stok v současně zastavěném území sídla Třebonice. Ve výkresové části je naznačena možnost gravitačního přepojení plánované čerpací stanice splašků Třebonice do údolního sběrače T. Při úvahách o případném přečerpávání některých čtvrtí do stávající kanalizace v povodí Stodůlky – jih je třeba vnímat další přitížení sídlištní sítě podle bilanční tabulky a nepsané

hrozby, plynoucí z kapacitně omezených úseků. Z hlediska postupu výstavby bude nutno počítat s podmiňujícími investicemi v podobě splaškové stoky DN 400/300, svedené do koncové šachty realizovaného sběrače T – DN 500.

730/ Zásobování vodou

Analytická část

Z vodojemu a čerpací stanice Kopanina, situovaného na severním okraji řešeného území, vedou vodovodní řady pro zásobování sídliště Stodůlky: řad DN 800 v tlakovém pásmu gravitace 388 – 393 m n.m. a výtlačný řad DN 600 ve vyšším čerpaném pásmu 423 – 428 m n.m. Tyto řady podcházejí Jeremiášovu ulici a vedou podél ní na protější straně po okraji sídliště Stodůlky. Celá centrální část ZM je napojena na výtlačný řad DN 600 v ulici Hábova na sídlišti Stodůlky. Podchod Jeremiášovy ulice byl proveden profilem potrubí DN 300. Tento hlavní řad se za přechodem Jeremiášovy ulice lomí k severu podél objektů City Administrativa B1, B2 a pokračuje Bessemerovou ulicí na konec Britské čtvrti (A1). Z hlavního řadu odbočují do území vedlejší větve v profilech DN 200, min. DN 150. Navržená vodovodní síť bude v budoucnu zokruhovaná ve všech nových ulicích. Další propoj na stávající výtlačný vodovod se plánuje v severní části území v blízkosti výstupu řadu z areálu vodojemu. Při návrhu sítě byl zohledněn požadavek na zajištění budoucího zásobování vodou obce Chaby, která je dosud napojena na řad vedoucí do Berouna. Tlaková čára čerpaného pásma se pohybuje např. na konci řadu VK3b D 200 (City Bytová A) v rozmezí 414 – 419 m n.m. Vzhledem k tomu, že provozní tlak ve vodovodní síti by neměl překračovat 60 m v.s., je při započtení tlakových ztrát ($v = \text{cca } 1 \text{ m/s}$) spodní hranicí pro vodovody čerpaného pásma vrstevnice cca 360 m n.m. Nejvyšší výtok v objektech, připojených na čerpané pásmo, může být zhruba v úrovni 404 m n.m. U vyšších budov by bylo nutno zřídit vlastní AT stanice. Objekty, umístěné v terénu pod touto hranicí, bude nutno zásobovat z nižšího tlakového pásma gravitace vodojemu Kopanina.

Stávající vodovod DN 1200

Z nadřazených sítí celoměstského významu prochází územím od jihu z Radotína do vodojemu Kopanina vodovod DN 1200. Tento řad bude nutno v plánované zástavbě respektovat a pro případné uvolnění území v potřebných úsecích přeložit.

Koncept řešení

Základním podkladem pro úvahy o možnostech zásobování vodou bylo vymezení hranice tlakových pásem a následně zpracovaná bilance potřeby vody v jednotlivých plánovaných plochách. Vzhledem k tomu, že v současnosti je do území zavedeno pouze vyšší čerpané tlakové pásmo vodojemu (ČS) Kopanina, lze území rozdělit podle příslušnosti do tlakových pásem na lokality, které bude možno napojit na založený systém vodovodní sítě a lokality, v nichž bude nutno novou síť kompletně vybudovat včetně hlavního přivodního řadu gravitace ze sídliště Stodůlky.

Znamená to, že ve vyšším tlakovém pásmu, k němuž náleží zhruba polovina řešeného území, budou nové vodovody napojeny na stávající síť a v lokalitách obvyklým způsobem rozvedeny v komunikacích pro zásobování všech objektů s tím, že se navíc může provést krátký propoj DN 200 na výtlač DN 600 v nejsevernější části území v blízkosti výstupu řadu z areálu vodojemu Kopanina.

K nižšímu tlakovému pásmu gravitace náleží nové plochy na jihu a jihozápadě řešeného území. Do této oblasti bude nutno přivést hlavní řad v profilu DN 400/300 s místem napojení na stávající vodovod DN 800 na okraji sídliště Stodůlky za Jeremiášovou ulicí. Trasa je naznačena ve výkresové části s předpokladem, že se využije stávající podchod DN 300 pod Jeremiášovou ulicí a vhodnou technologií se zvětší na potřebný profil DN 400. Dále bude síť rozvíjena podle běžných zvyklostí a přes pásmová šoupata se propojí s vodovody vyššího tlakového pásma.

Při návrhu koordinace trubních sítí není zohledněn požadavek na zajištění územní rezervy pro případnou trasu vodovodu DN 600 do Berouna jako veřejné prospěšné stavby STV13 podle platného ÚP hl.m.Prahy, neboť Vak Beroun již s takovou investicí nepočítá.

740/ Zásobování plynem

Analytická část

Řešené území stavby Západního Města je v současné době vybaveno plynovody STL. Stávající plynovody a ostatní plynárenská zařízení jsou v majetku a ve správě provozovatele společnosti Veolia a.s. Nejbližším stávajícím hlavním plynovodem, využitelným pro napojení území, je řad PE dn 225, vedený v Klementově ulici. Předkládaná dokumentace zahrnuje navazující plynovody od míst napojení na stávající plynovody a řeší vedení sítě středotlakého plynovodního potrubí dn 225 - dn 50. Stávající i navrhované plynovody jsou středotlaké s provozním přetlakem 0,3 MPa. Dimenze předchozích etap nezajistí pravděpodobně dostatečný výkon pro celou zásobovanou oblast. Návrh profilů jednotlivých úseků sítě bude předmětem řešení navazující oborové studie, která ověří současné kapacitní poměry sítě. V případě jejich nedostatku bude nutno zřídit novou regulační stanici VTL/STL v blízkosti stávajícího plynovodu VTL na východním okraji řešeného území. Pro západní část území lze eventuálně využít VTL plynovod západně za okruhem u Chrášťan. Odkud plynovod povede, bude záviset na etapizaci výstavby a přípojných kapacitách.

Koncept řešení

Podkladem pro návrh byla studie Rozvoj plynifikace Jihozápadního Města z 09/2012. Navrhovaná distribuční síť plynovodů slouží k zásobování území zemním plynem. Plynovody budou vybudovány jako trvalá stavba energetické sítě a budou napojeny na žadatelem již provozovanou síť. Celé území je zásobováno STL plynovodem PE dn225 z veřejné distribuční sítě provozované firmou Pražská plynárenská Distribuce, a.s. Plynovod je napojen na stávající středotlakou distribuční síť DN 300 v ulici Hábova a veden západním směrem přes ulici Jeremiášova, kde je v blízkosti křižovatky Jeremiášova x Klementova ukončen přípojkou PE dn160 pro kiosek obchodního měření (předávací místo PPD a.s. – Veolia ČR, a.s.). Médium: zemní plyn, provozní přetlak 0,3 MPa

Výstavba předpokládá několik rozvojových území, pro která je navrhována plynovodní síť tak, aby každé území mohlo být provozováno nezávisle na dalších etapách výstavby a proto je navrhována částečně zaokruhovaná síť. Návrh dále umožňuje propojení plynovodů směrem jižním k Jinočanské spojce a směrem západním k Třebonicím. Stavba není navrhována v záplavovém území. Do území zasahuje ochranné pásmo VTL plynovodu a ochranné pásmo metra. Pro uvolnění území je na východním okraji navržena přeložka plynovodu VTL v délce 96 m.

Plynovody budou budovány postupně s rozvojem území. Základním technickým předpokladem dalšího rozvoje plynovodů je náhrada stávající přípojky PPD a.s. PE dn160 do objektu měření kapacitní přípojkou dn225. Kiosek měření je situován v zeleném pásu poblíž křižovatky Jeremiášova x Klementova. Páteřním plynovodem bude STL plynovod PE dn252 s napojením na stávající plynovod PE dn225 v ulici Klementova, který vytvoří hlavní okruh procházející celým územím. Na páteřní plynovod budou napojeny lokální sítě v jednotlivých rozvojových územích. Propojovací plynovody tvořící zaokruhování mohou být upraveny případně vynechány s ohledem na konkrétní etapizaci výstavby a rozvoj sousedního území. Návrh dále počítá s možností propojení na další síť plynovodů směrem Třebonicím (dn225) a směrem k Řeporyjím (dn160). Přívodní potrubí do lokalit je navrženo v dimenzi d160, místní plynovody pak v dimenzích dn50 – dn110.

750/ Zásobování elektrickou energií

V současné době jsou v řešeném území realizována dvě připojení nadřazené distribuční soustavy VN. Připojení z východu – z rozvodny Jinonice (realizované 2010) a ze západu z rozvodny Zličín (realizované 2011). Tato dvě připojení pokrývají současnou zástavbu a s rezervou plánovaný rozvoj v lokalitě, jeden napáječ přenese výkon cca 8-9MW (bez zálohy).

Z těchto připojení bude možné napájení distribuních trafostanic. Ty budou rovnoměrně rozmístěné v území.

Problematika zásobování elektrickou energií je závislá především na časech realizace jednotlivých částí území. Kapacita sítě se v čase mění v závislosti na jiných developerských projektech. Pokud vyvstane další požadavek na rezervaci příkonu v oblasti, PREDistribuce je schopna vstřícně reagovat - již provedla

kroky k přivedení výkonu tunelem pod Rozvadovskou spojkou. Přiložením dalších napájecích vedení v trasách již položených napájecích kabelů z R-Zličín může být po projednání výkon posílen.

760/ Sítě elektronických komunikací

V zastavěné části lokality jsou v současné době kabelová slaboproudá vedení operátorů. Nad lokalitou procházejí RR a MW spoje.

Vzhledem k tomu, že situace sítí slaboproudých operátorů i RR a MW spojů, se v čase vyvíjí, v této studii se jimi nezabýváme.

Připojení lokality je možné ze stávajících rozvodů operátorů nebo přivedením nových.

Je možné, že vzhledem k výšce zástavby bude nutné upravit směřování některých RR a MW spojů.

Je pravděpodobné, že výstavba vyvolá přeložky podzemních vedení.

800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

V území Západního Města veřejná vybavenost v současné době zcela chybí.

Navrhujeme v souladu s požadavky MPP minimální podíl veřejné vybavenosti.

Školství

Na základě jednání víme, že MČ stojí o to, aby v lokalitě Západního Města byla rezerva pro základní školu 3x9 tříd pro cca 570 žáků. Dále pak má MČ požadavek na vybudování dvou školek á 100 dětí. Tento údaj vychází z demografie, kterou MČ sleduje. Navrhujeme proto budovu základní školy v pohledovém ukončení osy V-Z z Náměstí Junkových. Škola je na významném místě, v dobré docházkové vzdálenosti od bydlení. Mateřské školy navrhujeme rozprostřené v celé lokalitě – jednu na severu území, jednu v návaznosti na základní školu, jednu mezi Třebonicemi a Chaby.

Sport, zdravotnictví, sociální služby, kultura

Ostatní funkce občanského vybavení jsme navrhli dle vlastního uvážení bez konkrétních požadavků a znalosti potřeb.

Navrhujeme plochy pro sport – v návaznosti na základní školu.

Navrhujeme sociální služby – domovy pro seniory. Dále pak plochy pro zdravotnictví a kulturu.

Umístění ani typ občanské vybavenosti v rámci území nepovažujeme za neměnné, funkci i polohu je možné zpřesnit.

Je pravděpodobné, že v území tohoto rozsahu budou i jiné stavby občanské vybavenosti servisního charakteru – sběrný dvůr, stavby integrovaného záchranného sboru apod.

V podrobnosti této studie nejsme schopni tuto problematiku domyslet. Proto ji ponecháváme na budoucí řešení.

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Platný územní plán

Stanovuje v řešeném území řadu VPS. Jedná se o VPS lineární – dopravní a technická infrastruktura a plošné – veřejná vybavenost, sport a zeleň.

Pro účely této studie bereme výchozí stav takový, jako by v řešeném území neexistovaly žádné VPS stanovené platným územním plánem.

MPP připouští VPS pouze pro dopravní a technickou infrastrukturu a VPO pro ÚSES.

Metropolitní plán

V řešeném území vymezuje jako VPS, VPO:

910/ Veřejně prospěšné stavby pro stavby dopravní infrastruktury

910-610/-/8 Komunikace Západního Města „V71“, „V72“

910-624/-/1119 Parkoviště P+R Stodůlky
924/ Veřejně prospěšná opatření pro založení prvků ÚSES
924-512//3116 Řeporyje - Petřín
924-512//3117 Řeporyje - Petřín
924-512//3118 Řeporyje - Petřín
924-512//4223 Chaby

V této studii respektujeme veškeré VPS a VPO stanovené MPP.

V rámci zpracování této studie jsme zvažovali, jak se k novým VPS a VPO stavět. Jejich vymezení může být prospěšné z hlediska rozvoje – např. u infrastrukturních staveb - možnosti jejich financování ze strany Hl. m. Prahy, pro jednání s majiteli pozemků.

Na druhou stranu mohou rozvoj v území blokovat – z důvodu majetkoprávních vztahů, měnících se požadavků na priority v území (viz platný územní plán a předimenzované plochy školství, o jejichž naplnění nemá město ani městská část zájem).

Proto je třeba zvážit rozsah stanovení VPS a VPO.

Klíčové pro rozvoj v území je, aby VPS a VPO nepodmiňovaly výstavbu v území.

V řešeném území navrhujeme následující nové VPS:

910/ Veřejně prospěšné stavby pro stavby dopravní infrastruktury

910/ 6xx – Komunikace „V73“ - propojka Zličín - Poncarova

Propojení páteřních komunikací v území – V72 a ulice Poncarova.

V řešeném území navrhujeme ke zpřesnění vymezení VPO:

924-512/-/3116 Řeporyje – Petřín

924-512/-/4223 Chaby

Zpřesnění spočívá v úpravě polohy ÚSES v rámci čtverců vymezených MPP.

Mimo řešené území akcentujeme nutnost následující VPS:

910/ Veřejně prospěšné stavby pro stavby technické infrastruktury

910/ 7xx - Prodloužení údolního splaškového sběrače „T“

Z pozice stávajícího ukončení na pozemku 155/191 v k. ú. Řeporyje. Trasa sběrače povede v údolí

Dalejského potoka tak, aby bylo možné z řešeného území odvést splaškové vody.

Tato VPS je z velké mimo řešené území, ale rozvoj lokality se bez prodloužení sběrače T neobejde.

1000/ VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ POTENCIÁLU LOKALITY

Index využití is = 1,08

Index využití in = 0,87

C. BILANČNÍ TABULKA – DLE ZADÁNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY

LOKALITA ZÁPADNÍ MĚSTO

TEXTOVÁ ČÁST – VARIANTA IDEÁLNÍ

Z důvodu dlouholetého působení naší kanceláře v území Západního Města, připojujeme také informace o území, ze kterých vyplývají náměty na úpravu zadání. Viz níže.

Tuto, takzvaně IDEÁLNÍ VARIANTU, níže popisujeme pouze v kapitolách a částech, které se odlišují od varianty tzv. DLE ZADÁNÍ. Výkresy, které jsou odlišné od varianty DLE ZADÁNÍ, přikládáme.

Úpravy, které navrhujeme oproti zadání, považujeme za přínosné pro celkové řešení lokality.

NÁVRHY ZPRACOVATELE NA ÚPRAVU ZADÁNÍ

Z analýzy problémů a příležitostí a dále z dlouhodobé znalosti lokality navrhujeme následující úpravy zadání – krycího listu / parametrů. Většinu svých námětů jsme prezentovali na kontrolních dnech u pořizovatele MPP. Tyto úpravy jsme zapracovali do ideální varianty.

1) Park K Chabům 123/182/2958

Tuto rozsáhlou parkovou plochu navrhujeme omezit na nutné minimum dle požadavků ÚSES. Ponechat pás podél V71, V72. Zbytek území využít k zástavbě. Místo tohoto parku využít do budoucna prostor sadu pod Chaby. To je i představa majitele pozemků. Nový park je ve výhodnější centrální poloze.

2) Sad pod Chaby

Prostor sadu využít do budoucna pro centrální park lokality. To je i představa majitele pozemků. Nový park je ve výhodné poloze na významné pěší ose východ - západ, u křížení s historickou cestou západně od Chabů.

3) Hranice zastavitelného území

V severovýchodní části lokality severně od ulice Bessemerova, je oproti platnému územnímu plánu hranice zastavitelného území zmenšená. Není zřejmý důvod, proč to tak je. Navrhujeme hranici zachovat v podobě platného ÚPn. V jižní části lokality směrem k Dalejskému potoku je v místě východně od kostelíku Krteň hranice nepřírozeně zazubená – i v platném ÚPn. Není pro to žádný důvod – na místě není žádná přírodní hodnota – strom, porost apod. Navrhujeme ji narovnat tak, aby linie mezi zastavitelným a nezastavitelným územím byla přirozená.

4) Kapacita v blízkosti stanice metra - severovýchod

V severní části území – severně od Bessemerovy je v MPP nízká míra využití – podlažnost 2 – charakter zástavby rodinnými domy. Taková zástavba není v centrální poloze Západního Města vhodná. Navrhujeme upravit na typ struktury heterogenní s podlažností 4 - odpovídající zástavbě bytovými domy. To odpovídá i Zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy. Pro rozvojovou oblast R/3 Západní Město předpokládají podmínky pro rozhodování o změnách v území:
a) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury,

5) Kapacita severně od vesnice Chaby

MPP zde má strukturu zahradního města s podlažností 4. Zde naopak navrhujeme strukturu zahradního města s podlažností 2 – odpovídající zástavbě rodinnými domy.

6) Kapacita jižně od Klementovy

Jedná se o problematiku, kterou popisujeme v kapitole „*Komentář zpracovatele k metodice MPP – konkrétní pro lokalitu Západní Město*“. Vzhledem k návaznosti na již založený pás administrativních budov podél Jeremiášovy a Poncarovy, se domníváme, že je logické, aby v tomto (hlukem zatíženém pásu), pokračovala zástavba administrativními domy, které odcloní vnitřek lokality od hluku z hlavních komunikací. Tomu neodpovídají parametry stanovené MPP. Navrhujeme pro tuto plochu jiný typ struktury – například O3 hybridní.

7) Parkoviště P+R

MPP navrhuje umístit parkoviště typu P+R jižně od ulice Klementova. Umístění parkoviště typu P+R v lokalitě Stodůlky není vhodné ze dvou důvodů:
a) Zavádí dopravu do obytné lokality

I vzhledem k organizaci dopravy na ulici Jeremiášova – dělený čtyřpruh s možností pouze pravého odbočení: Vzhledem k dopravnímu systému v blízkém okolí není možné z hlavní komunikace přímo vjet a zase vyjet. Bude nutné, aby auta do P+R projížděla obytnou zástavbou.

b) Okolní kancelářská lokalita

V rámci výstavby kancelářských domů severně od Náměstí Junkových, soukromý investor vybudoval podzemní parkoviště P+R, které měl předat HLMP. K tomu nakonec nedošlo. Z posudku, který si HLMP nechalo zpracovat od společnosti TSK k již realizovanému P+R severně od Náměstí Junkových, vyplývá:
- v blízkosti kancelářských budov dochází k tomu, že i když kapacita parkování v nich je dostatečná, běžní zaměstnanci na vlastní parkovací místo nemají nárok
- cena za měsíc za parkovací stání v administrativní budově, za kterou si ho běžní zaměstnanci mohou pronajmout, je cca 3.000,- / měsíc = nikdo ho nechce
- cena za den parkování na P+R je 20Kč = 400,- Kč / měsíc
- TSK z toho vyvozuje, že P+R budou primárně využívat zaměstnanci a návštěvníci kanceláří
- závěr studie je ten, že HLMP nemá dotovat parkování pro zaměstnance přílehlých kanceláří
Z toho důvodu HLMP parkoviště odmítlo převzít a provozovat.

Vzhledem k výše uvedenému dáváme ke zvážení, zda parkoviště P+R Stodůlky nevypustit. V současné době jsou zpracovávány dokumentace kapacitního parkoviště P+R v blízkosti stanice metra Zličín. Jedná se o parkoviště s kapacitou až 5.000 aut. Parkoviště tady má vhodné dopravní napojení přímo z Rozvadovské a auta nebudou zájždět do obytných lokalit. V případě existence tohoto kapacitního parkoviště se nám jeví realizovat 400 parkovacích stání v lokalitě Stodůlky zbytečné. Okolí Zličína je pro P+R vhodnější vzhledem k charakteru zástavby – obchodní centrum. Parkoviště P+R a parkování pro návštěvníky se doplňují. Ve všední dny využívají parkoviště dojíždějící, večer a o víkendu návštěvníci obchodních center.

V návrhu umísťujeme veřejné parkoviště, které nebude fungovat v režimu P+R. Nepočítáme, že ho bude provozovat HLMP a mělo by fungovat jako komerčně provozované – jako služba pro návštěvníky lokality (administrativní domy, obchody).

100/ KRAJINA

Ve vlastní lokalitě jsou MPP definované tři místní parky. Největší z nich je park 123/182/2958 severně od ulice K Chabům, který slouží zároveň jako lokální biocentrum. Navrhujeme zmenšit jeho rozlohu tak, aby plnil pouze požadavky biokoridoru ÚSES.

200/ MĚSTO (KOMPOZICE)

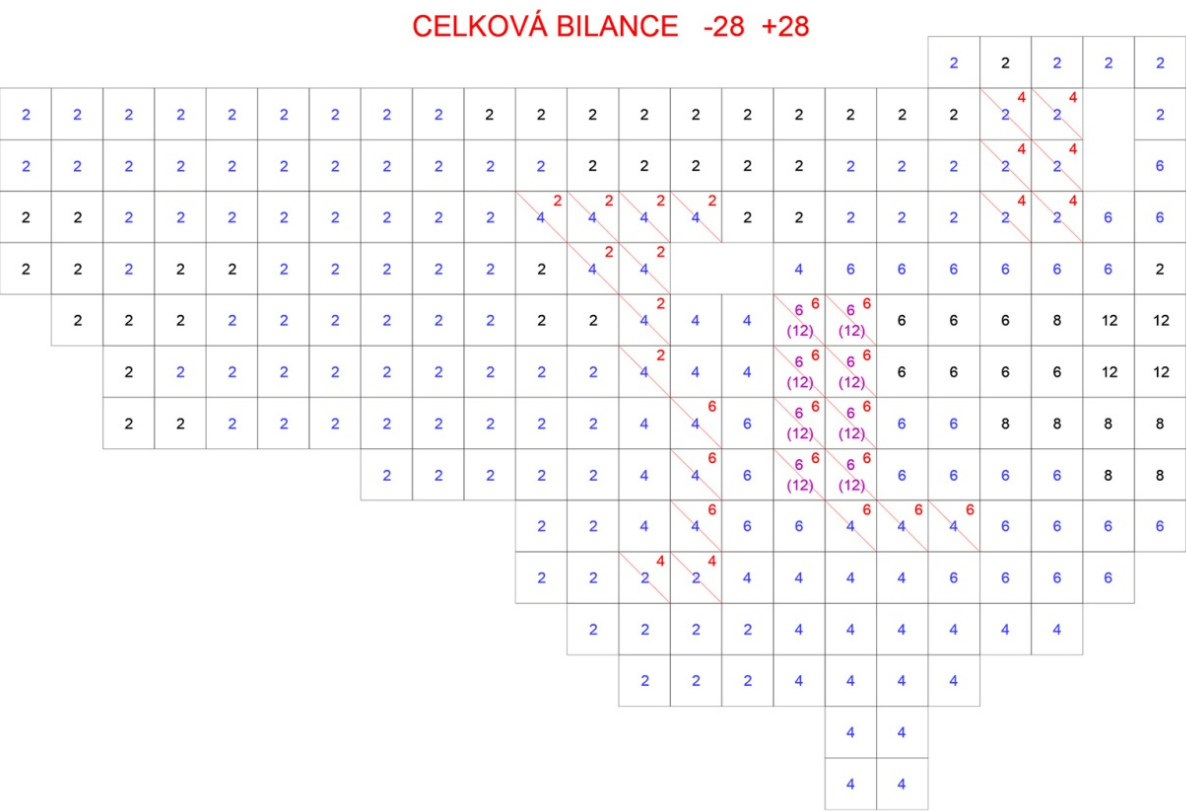
Výškové hladiny

V ideální variantě je záměn výškových hladin víc – souvisí to s naším názorem na kapacity v blízkosti metra – bytové domy v lokalitě severovýchod, zvýšení blokové zástavby východně od Chabů.

Naopak severně od Chabů navrhujeme kapacitu nižší (rodinné domy), tedy i výšku zástavby. Rušíme taky hladinu věží, která se nachází z části nad nezastavitelným územím nad metrem [dále].

Věže

MPP navrhuje hladinu věží logicky tam, kde dává smysl – navazuje na již vybudované domy Isaac Newton a Britská A – tedy západně od Náměstí Junkových. Ty jsou umístěné na sever a na jih od hlavní osy V - Z. Logické pokračování věží je ve stejném principu – lemují osu. Bohužel, téměř celé území vymezené pro věže, leží nad tubusem metra, kde stavět nelze. Pro věže v lokalitě nevidíme jiné logické umístění než to, které definuje MPP. Z toho důvodu v ideální variantě věže nenavrhujeme a podlažnost využíváme k zahuštění – zvýšení zástavby v perimetru kolem stanice metra.



400/ POTENCIÁL

Jedná se o zastavitelné dosud nezastavěné území. Ve východní části území v okolí Náměstí Junkových je nová stávající zástavba – kanceláře, bytové domy. Návrhem této studie dáváme území nový charakter. Jedná se o zástavbu v blocích, zástavbu typu zahradního města.

Krycí list lokality

Rozvojová plocha 413/182/2253 – doplnění stávající struktury
Severovýchodní roh území u Jeremiášovy ulice
Struktura zahradního města

Tuto rozvojovou plochu 413/182/2253 navrhujeme změnit na heterogenní strukturu s podlažností 4, která umožní výstavbu bytových domů.

Rozvojová plocha 413/182/2673

Jižně od Náměstí Junkových, podél Poncarovy
Heterogenní struktura

U této rozvojové plochy navrhujeme změnit parametry tak, aby byla možná výstavba administrativních domů. V ideální variantě navržené administrativní domy totiž překračují stanovené limity zastavitelnosti bloku.
Například hybridní struktura.

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Doporučujeme zvážit nutnost VPS 910-624/-/1119 Parkoviště P+R Stodůlky. Viz kapitola „Návrh na úpravu zadání“, bod 7) Parkoviště P+R.

1000/ VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ POTENCIÁLU LOKALITY

Index využití is = 0,96
Index využití in = 0,92

C1. BILANČNÍ TABULKA – VAR. IDEÁLNÍ