

# ÚZEMNÍ STUDIE PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

HL. M. PRAHY

LOKALITA ZÁPADNÍ MĚSTO

**ČISTOPIS**

**Pořizovatel**

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

**Architekt**

**AHK** ARCHITEKTI  
Pod Radnicí 1235/2A, Praha 5

**Datum**

02/10/2018

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, ing. Vojtěch Brož

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

02/10/2018

## 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.*

**Územní studii jsme zpracovali na základě podkladů MPP verze 3.3. K té se vztahují veškeré výpočty a porovnání s požadavky zadaných parametrů.**

### 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 čelní 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 zeslozňující 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 m<sup>2</sup>

Zastavění – 30% = 3.600 m<sup>2</sup>

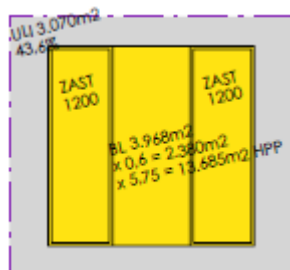
Uliční prostory – 4.980 m<sup>2</sup> = 29%

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 m<sup>2</sup>

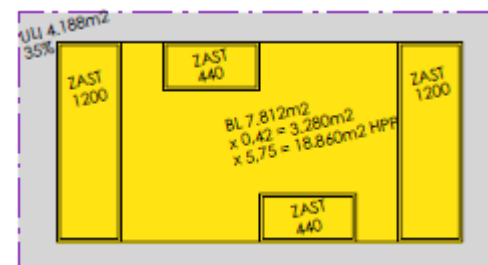
Zastavění – 60% = 2.380 m<sup>2</sup>

Uliční prostory – 3.070 m<sup>2</sup> = **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 m<sup>2</sup>

Zastavění – 42% = 3.280 m<sup>2</sup>

Uliční prostory – 4.188 m<sup>2</sup> = 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.**

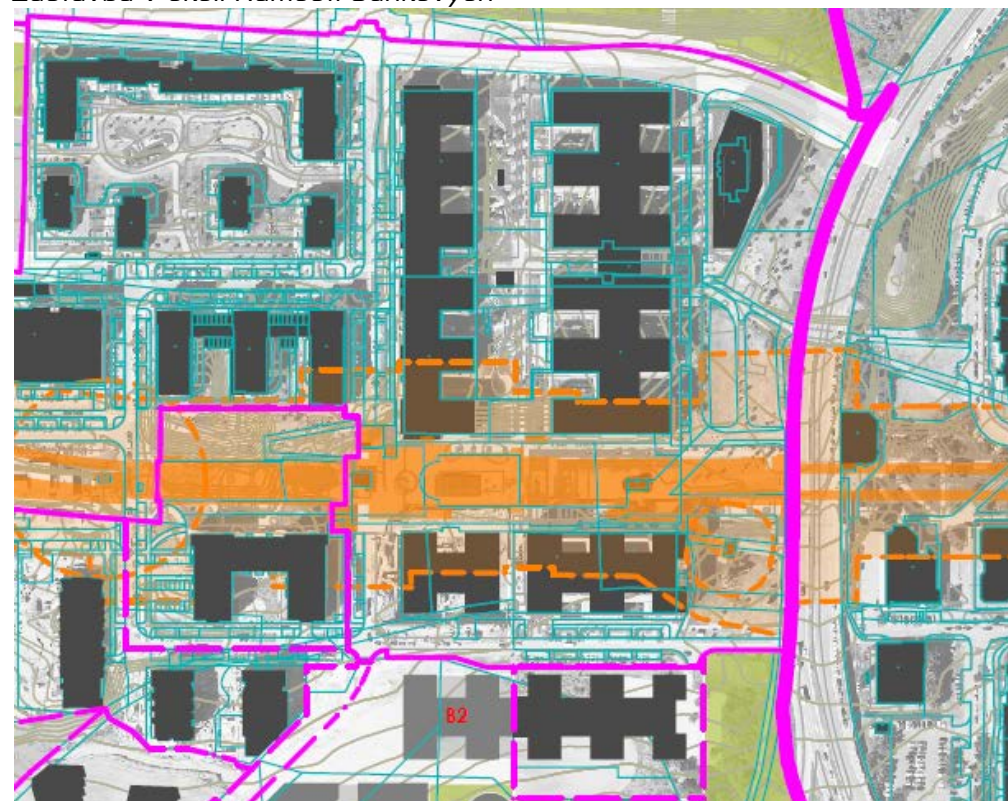
#### 2) Malá kapacita pro administrativní budovy

Požadavky na kancelářské domy ze strany vlastníků a nájemců jsou v lokalitě Západního Města jasné – min. 12.000 m<sup>2</sup> HPP / budova, min. 2.400 m<sup>2</sup> HPP [lépe 3.600] / typické patro, propojitelnost domů, etapizace, univerzalita.

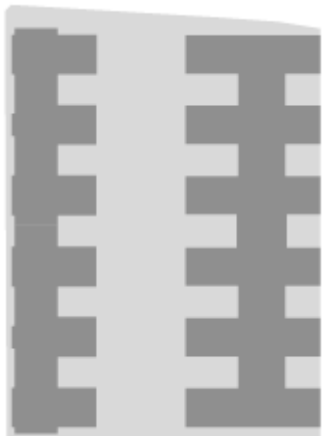
Existující administrativní domy na Západním Městě [Siemens, KB, Vodafone] představují dobrý příklad moderní čtvrti – nejsou v lokalitě předimenzované, zahušťují - využívají potenciál okolí stanice metra, přinášejí do území služby, nadstandardně udržovanou zeleň.

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*

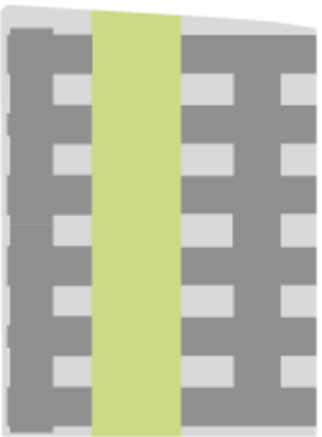


Stavební blok - 28.150 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha – 13.840 m<sup>2</sup> = **49%**

**Maximální zastavění dle MPP** v heterogenní struktuře pro blok nad 12.000 m<sup>2</sup> – **30%.**

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



#### *Blok vlevo*

Stavební blok – 8.140 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha – 5.700 m<sup>2</sup> = **70%**

**Maximální zastavění dle MPP** v heterogenní struktuře pro blok 8.140 m<sup>2</sup> – **45%.**

#### *Blok vpravo*

Stavební blok – 11.580 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha – 8.130 m<sup>2</sup> = **70%**

**Maximální zastavění dle MPP** v heterogenní struktuře pro blok 11.580 m<sup>2</sup> – **32%.**

#### *Park*

Nestavební blok – 8.430 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> = 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 m<sup>2</sup> – 35%*

*Bloky nad 12.000 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>.

Navrhujeme podobně velké parcely se samostatnými rodinnými domy o zastavěné ploše cca 130 m<sup>2</sup> tak, aby zástavba odpovídala struktuře zahradního města – samostatné domy v zahradách.



#### Návrh – blok B2

Velikost parcel – cca 850 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha domu – cca 130 m<sup>2</sup>

Rozloha bloku – 11.753 m<sup>2</sup>

**Možná zastavitelnost bloku – 21%**

**Navržená zastavěnost bloku – 13%**

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

Navrhujeme parcely cca 650 m<sup>2</sup> se samostatnými rodinnými domy o zastavěné ploše 130 m<sup>2</sup>.

*Rozvojová plocha 413/182/2670*

*Struktura zahradního města*

*Zastavitelnost*

*Bloky do 8.000 m<sup>2</sup> – 35%*

*Bloky nad 12.000 m<sup>2</sup> – 20%*





#### Návrh – blok B13

Velikost parcel – cca 650 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha domu – cca 130 m<sup>2</sup>

Rozloha bloku – 5.065 m<sup>2</sup>

**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

PŘIPOMÍNKY POŘIZOVATELE K NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE PRO PROJEDNÁNÍ  
POPIS ZPRACOVATELE K VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Text připomínek přepisujeme v totožné formě tak, jak jsme je obdrželi.

- Připomínky jsou rozděleny na tři části:
- A. Všeobecné k zapracování pro všechny (+ komentář)
  - B. Ke komentáři/reakci/odůvodnění
  - C. K zapracování individuálně (+ komentář)

Prosíme všechny připomínky okomentovat, a pokud je to účelné, komentáře pak následně zapracovat do textové, případně grafické části.

Ke každé připomínce napsat komentář/odůvodnění/vypořádání připomínky a kam přesně byla připomínka promítnuta (č. kapitoly/str./výkres).

A. Všeobecné k zapracování pro všechny

1) Ministerstvo vnitra

Musí být dodržena ochrana stávajícího RR spoje MV Vodárna – Kopanina - Vidoule. Ochranné pásmo tohoto spoje včetně uvedení podélných profilů s vyznačením výšek nad terénem byla v poskytnutých územně analytických podkladech a jeho ochrana byla součástí vymezeného území pro bezpečnost státu.

Komentář AHK

Dne 24/08/2018 jsme obdrželi podklady k MW spoji Ministerstva vnitra. Doplnující podklady obsahují polohopisné a výškopisné údaje o spoji a jeho ochranných pásmech.

MW spoj jsme zakreslili do výkresu č. 02 Problémová mapa a č. 07 Výkres technické infrastruktury.

Var. Dle zadání

Vynesli jsme dle souřadnic polohu a výšku paprsku a ochranné pásmo. Výška ochranného pásma nad přilehlým terénem je cca v rozmezí 6,7 – 9,6 m.



Z přiloženého obrázku je zřejmé, že paprsek prochází nad územím, kde je možná zástavba rodinnými domy. Při zástavbě o výšce 2NP, nebude paprsek se zástavbou v kolizi.

Tak, aby ochranné pásmo paprsku zástavbu neomezovalo vůbec, je vhodné paprsek přeložit – zvýšit polohu počátečního bodu Vodárna Kopanina tak, jako je to například v koncovém bodě na Vidouli.

Var. Ideální

Ve variantě tzv. Ideální, je navržená zástavba s ochranným pásmem v kolizi. V prostoru, přes který paprsek prochází, navrhujeme vícepodlažní bytové domy.

Domnívám se, že zřízení MW spoje by nemělo omezovat pozemky, které jsou územním plánem určené k zastavění. Technická infrastruktura se musí podřizovat městu, nikoli naopak.

2) Odbor strategických investic

Po prostudování územní studie pro Západní Město, dle oznámení č.j. MHMP 689964/2018, zpracované ve třech variantách jsme zjistily, že varianty nezahrnují plánovanou stavbu č. 43358 ZUŠ Stodůlky, kterou zajišťuje odbor OSI MHMP. Výstavba této nové budovy Fakultní základní umělecké školy Hudební a taneční fakulty AMU v Praze je plánovaná na pozemku parc. č. 155/91, k.ú. Stodůlky, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, dle územního plánu plocha VV (veřejné vybavení). Minimální požadavky pro danou výstavbu jsou cca 1500 m2 pro budovu a 4100 m2 pro venkovní plochy. Celkem je tedy třeba vymezit minimální plochu pro plánovanou stavbu o rozloze cca 5 600 m2. Žádáme o zapracování plochy pro výstavbu školy do studií na uvedeném pozemku parc. č. 155/91, k.ú. Stodůlky.

Komentář AHK

Záměr č. 43358 ZUŠ Stodůlky nebyl součástí zadání. O existenci tohoto záměru jsme neměli informace. Dne 24/08/2018 jsme obdrželi podklady k umístění ZUŠ Stodůlky. Z doplnění vyplývá, že škola má být umístěna na pozemku 155/93. Žádné podrobnější informace nemáme.

Var. Dle zadání

Na pozemku 155/93 jsme v návrhu umístili ZUŠ Stodůlky. Viz výkres č. 05 - Hlavní výkres.

Var. Ideální

V návrhu umísťujeme budovu základní školy na jiné místo – do uzavření osy Náměstí Junkových. Proto se domníváme, že je vhodné záměry ZŠ a ZUŠ Stodůlky sdružit – a využívat sdílené zázemí (sport, jídelna apod.).

3) Národní památkový ústav

V území prověřovaném územní studií, mezi ulicemi Poncarovou, Rozvadovskou spojkou, obcí Třebonice a údolím Dalejského potoka, v katastru Třebonic, se přímo nacházejí tyto kulturní památky:

- venkovská usedlost čp. 2, Třebonice, r. č. ÚSKP 10111/1-2174, pare. č. 348/1, 2, 3, k. ú. Třebonice,
- zemědělský dvůr K Chabům čp. 1, r. č. ÚSKP 10110/1-2175, pare. č. 336/1, 337, 338, 339, 341, 342, 343, k. ú. Třebonice.

Pozn.

Památková ochrana se vztahuje na celý areál zemědělského dvora (tedy i na sad (zahradu) a ohradní zdi). Upravit návrhy tak, aby do areálu nic nezasahovalo (stavebními bloky, cesty atd.).

Komentář AHK

Zemědělské usedlosti na pozemcích p.č. 348/1,2,3 v k. ú. Třebonice se v návrhu nijak nedotýkáme.

Var. Dle zadání

Návrh jsme upravili tak, že do prostoru zemědělského dvora nezasahuje ani pěší cesta, se kterou jsme uvažovali na pozemku 336/1.

Viz výkres č. 05 - Hlavní výkres.

Upozorňujeme, že MPP přes zmíněné pozemky uvažuje s trasou ÚSES a jsou definované jako zastavitelné pozemky.

**Var. Ideální**

Domníváme se, že výhledové zpřístupnění prostoru dvora není v kolizi s požadavky památkové ochrany při zachování charakteru dvora i jeho oplocení.

Z toho důvodu v této variantě polohu pěší cesty přes prostor dvora zachováváme.

**4) Povodí Vltavy**

- navrhovaná kanalizace bude oddílná
- objemy případných dešťových zdrží je nezbytné navrhnout tak, aby odvádění srážkových vod z území nezhoršilo odtokové poměry na Dalejském potoce
- záměr v dotčené lokalitě bude proveden v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména upozorňujeme na ustanovení §67.
- budou dodržena všechna platná legislativní omezení související se záměry.

**Komentář AHK**

V návrhu připomínky povodí Vltavy již respektujeme. Navrhujeme retenční nádrže pro jednotlivé bloky i dopravní infrastrukturu. Odtoky navrhujeme dle Generelu odvodnění a obecných zásad stanovených Lesy hl. M. Prahy.

Ve studii není nutné nic měnit.

**B. Ke komentáři/reakci/odůvodnění**

(pokud vám to přijde vhodnější, je možné tyto připomínky zapracovat, nám postačuje je řádně okomentovat)

**1) Dopravní podnik**

K budoucímu uspořádání území z hlediska našich zájmů sdělujeme:

- a) zcela zásadní záležitostí pro uspořádání severovýchodní části řešeného území je jeho dotčení trasou metra B a jejím ochranným pásmem, k tomu přistupují i zvláštní podmínky, vyplývající z umístění stávajících objektů ochranného systému metra (nezastavitelnost, tlaková odolnost, v případě některých zařízení musí odstup zástavby činit 150 m).
- b) výše uvedené skutečnosti musí být přizpůsobeno využití území v ochranném pásmu metra a v blízkosti objektů ochranného systému metra, s jednoznačným upřednostněním lokalizace parků, volných prostranství apod., což již někteří zpracovatelé studií brali do určité míry do úvahy,
- c) případná zástavba zasahující do ochranného pásma metra musí být důsledně posuzována. Zvláštní přístup zde vyžaduje výstavba bytových domů. I v případě, že by byly na základě odborného posouzení některé záměry hodnoceny jako realizačně akceptovatelné, lze s výstavbou souhlasit pouze za podmínky zřízení věcných práv zapsaných do katastru nemovitostí k tíži pozemku dotčeného stavbou bytového domu. Konkrétně se jedná o věcné břemeno spočívající v povinnosti každého vlastníka takového pozemku strpět existenci dráhy a jejího ochranného pásma, strpět projevy vlivů mající původ v provozu této dráhy a dále věcného práva spočívajícího ve vzdání se práva na náhradu jakékoli škody vzniklé na pozemku dotčeného stavbou v důsledku provozu dráhy, s podmínkou uzavření smluvní dokumentace vymezující podrobné podmínky realizace výstavby,
- d) řešení musí zachovávat plnou funkčnost objektů metra, umístěných na pozemcích pare. č. 160/90, 160/91, 160/99, 160/106, 160/113, 160/272, 160/404, 160/405, 160/406 v k. ú. Stodůlky a pare. č. 330/11 v k. ú. Třebonice.

**Komentář AHK**

K bodu a – v návrhu dodržujeme – v takzvaně „ideální variantě“ – umisťujeme školní hřiště, park.

K bodům b, d – v návrhu respektujeme.

K bodu c – není poznámka k územní studii – MPP předpokládá, že se jedná o zastavitelné území. Veškeré výše popsané podmínky jsou relevantní v navazujících stupních dokumentace.

Ve studii není nutné nic měnit.

**2) Odbor ochrany prostředí MHMP**

Z hlediska ochrany ovzduší:

Z hlediska námi chráněných zájmů se uvedené varianty liší minimálně. Jelikož v řešeném území nebyla dosud realizována síť zásobování tepelnou energií, všechny varianty uvažují plynové vytápění. Bezemisní zdroj nebyl uvažován. Ve variantě B je vytápění ve východní a západní části území uvažováno detailněji, a to realizací blokových plynových kotelen v rámci jednotlivých bloků, popř. skupiny bloků. Dále je v ní uvedeno, že v případě realizace systému CZT je možné uvažovat o tomto způsobu vytápění. V rámci návrhů řešeného území nebyly vyhodnoceny dopady výstavby na kvalitu ovzduší v dané lokalitě. Bez modelových výpočtů rozptylové studie nemůže zdejší orgán objektivně vyhodnotit, které z variantních řešení bude mít nejpříznivější vliv na kvalitu ovzduší. Vzhledem k tomu, že využití objektu, výška a objem zástavby přímo souvisí s nároky na vytápění a dopravní obslužnost navrhovaných objektů, budeme preferovat řešení území s nejmenším dopadem na kvalitu ovzduší. Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2012 – 2016) dosahují v zájmové lokalitě max. roční koncentrace oxidu dusičitého (NO2) hodnoty 26,3 µg/m3, poletavého prachu frakce PM10 hodnoty 25,9 µg/m3, poletavého prachu frakce PM2,5 hodnoty 17 µg/m3 a benzo[a]pyrenu hodnoty 1,66 ng/m3. U 24hodinových imisních koncentrací PM10 je 36. nejvyšší hodnota v úrovni 45,20 µg/m3. Zájmové území lze na základě těchto údajů charakterizovat jako oblast, kde nedochází k překračování ročních imisních limitů znečišťujících látek, s výjimkou benzo[a]pyrenu B[a]P a to o navýšení 66 % k imisnímu limitu. OCP MHMP upozorňuje, že není vhodné umisťovat obytnou zástavbu do bezprostřední blízkosti dopravně zatížených komunikací, proto bude požadováno její oddělení výsadbou izolační zeleně. Dále v případě realizace levobřežního systému zásobování tepelnou energií, bude dle ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, právnická a fyzická osoba povinna u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE) případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem (bezemisní zdroje). Orgán ochrany ovzduší závěrem konstatuje, že relevantní vyjádření k jednotlivým variantním návrhům využití území by bylo možné z hlediska ochrany ovzduší učinit pouze na základě hodnocení jejich dopadů na kvalitu ovzduší v řešeném území v konkrétním časovém horizontu. Případné nadlimitní koncentrace některé ze sledovaných znečišťujících látek v ovzduší mohou být omezujícím faktorem k umístění konkrétních záměrů či funkcí v řešeném území.

**Komentář AHK**

Připomínky jsou nad rámec podrobnosti této území studie.

Ve studii není nutné nic měnit.

**3) MHMP – odbor ochrany prostředí**

V zájmovém území se nachází dva lesní pozemky parc.č. 284 a 286, oba k.ú. Třebonice s lesními porosty. V platném územním plánu jsou tyto pozemky umístěny v nezastavitelném území v ploše LR. Z hlediska námi chráněných zájmů požadujeme, aby lesní pozemky s porosty zůstaly v území zachovány minimálně v současném rozsahu, a s ohledem na jejich ochranu jako pozemků určených k plnění funkcí lesa, které je dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích zakázáno využívat k jiným účelům než k účelnému obhospodařování podle tohoto zákona. Ze studií dále vyplývá, že je v území plánována výstavba ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Upozorňujeme, že v případě výstavby do této vzdálenosti je pro územní rozhodnutí dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Z hlediska námi chráněných zájmů bude tento souhlas podmíněn především dostatečnou



odstupovou vzdáleností stavebních objektů od lesa tak, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození lesa.

**Komentář AHK**

Oba pozemky v návrhu respektujeme jako lesní – nenavrhujeme na nich zástavbu, dopravní ani technickou infrastrukturu.

Zástavbu navrhujeme blíže než 50m od pozemků tak, jak existuje již dnes. Umístění budoucí zástavby bude v ÚR řešit výjimku.

Ve studii není nutné nic měnit.

**4) MČ Praha 13**

a) prověřit a zajistit možnost vybudování zařízení veřejné vybavenosti, zejména školství (ZŠ + MŠ), zdravotnictví a sportu v maximální možné míře.

b) prověřit a zajistit možnost vybudování kapacitního garážového domu včetně dopravního napojení v blízkosti křižovatky Poncarova x Jeremiášova.

**Komentář AHK**

Oba požadavky jsou již ve studii obsaženy – ZŠ západně od Náměstí Junkových, P+R v ulici Klementova.

Ve studii není nutné nic měnit.

**5) TSK**

Upozorňujeme, že úvahy o případném opuštění záměru vybudovat v prostoru poblíž stanice trasy B metra Stodůlky parkoviště P+R, pokládáme za nežádoucí a vybudování parkoviště P+R v přiměřené vzdálenosti od této stanice metra pokládáme za nezbytné.

**Komentář AHK**

Požadavek je ve studii obsažený – P+R v ulici Klementova.

Ve studii není nutné nic měnit.

**6) Č.R. s.r.o.**

Připomínka: Historický sad je nevhodně součástí zastavitelné rozvojové plochy. Zdůvodnění: Ačkoliv je usedlost v Chabech zapsanou kulturní památkou a to včetně historického sadu a dalšího příslušenství (viz příloha č. 1), metropolitní plán kategorizuje jižní část jako rozvojovou plochu s obytným využitím. MPP fakticky odepírá ochranu památky a přenáší veškerou zodpovědnost na orgány ochrany památkové péče. Územní studie v tomto ohledu MPP respektují, čímž vznikají nereálné návrhy předpokládající komplexní přestavbu sadu/zahrady. Územní studie nepracují se stávajícím sadem dostatečně citlivě.

Návrh: Usedlost Chabý včetně sadu/zahrady začlenit do zastavěného území Chabý a klasifikovat jako „soukromá zahrada“. Alternativou může být napr. klasifikace zahrady/sadu jako nestavební blok - městská parková plocha sadová.

**Komentář AHK**

Připomínka se týká spíše zadání MPP. Viz též připomínka NPÚ.

**C. K zapracování individuálně (+ komentář)**

**1) Povodí Vltavy**

V kapitole 710/Dešťová kanalizace návrhu „AHK Architekti“ se nepočítá pro odvádění srážkových vod s retenčním objemem plánované retenční nádrže N7 na Dalejském potoce z důvodu protipovodňové ochrany území.

**Komentář AHK**

Retenční nádrž N7 na Dalejském potoce je mimo rozsah řešeného území. Její existenci naše studie neřeší.

Z konzultací s PVS a Lesy hl. m. Prahy máme informace, že N7 nebude sloužit k zadržování dešťových vod z území severně od Dalejského potoka, tak jak byla její původní koncepce.

N7 bude sloužit pouze k řešení situace výše na Dalejském potoce – zadržovat vody před Řeporyjemi.

Ve studii jsme zobrazili N7 s tím, že je mimo řešené území. Na koncepci odvodnění lokality nic neměníme.

**2) Č.R. s.r.o.**

Nerespektování kulturní památky zemědělského dvora u Č.P. 1. ve zpracovaných územních studiích. Zdůvodnění: Zemědělský dvůr se středověkým a renesančním jádrem je jako hodnotně dochovaný areál památkově chráněn od roku 1992. Dle evidenčního listu je zřejmé, že součástí areálu jsou nejen obytné a provozní budovy, ale i rybníček, sad a ohradní zdi. Studie nerespektuje areál kulturní památky a narušuje jeho ucelenou podobu návrhem pěší trasy se stromořadím, která zemědělský dvůr zcela rozděluje na dvě části.

**Komentář AHK**

Připomínka se týká spíše zadání MPP. Viz též připomínka NPÚ a její řešení.

**3) Pražská plynárenská Distribuce**

Textová část

III. K oddílu 740 studie - Zásobování plynem (analytické části i konceptu řešení! máme následující připomínky: upřesňujeme, že v současnosti jediný STL plynovod, který je součástí naší a.s. provozované distribuční soustavy v území Západního Města, je hlavní přívodní řad z PE o vnějším průměru dn 225, vedený z východní strany přes ul. Jeremiášova na počátek ulice Klementova, kde je koncově zaslepen (podrobněji viz předešlý komentář k textu studie „Gogolák + Grasse“). Další stávající STL plynovody ve východní části území existujících ulic a zástavby v majetku a správě společnosti Veolia Energie ČR, a.s., nejsou v současnosti (jak se v textu studie uvádí) „plynárenskými zařízeními“ ve smyslu vymezení pojmů dle zákona č.458/2000 Sb., v platném znění (dále jen Energetický zákon), § 2, odst. 2, písmeno b), bod 8), neboť nejsou zařízeními distribuční soustavy, ale jsou pouze odběrnými plynovými zařízeními (viz bod 5 zmíněné pasáže Energetického zákona) charakteru průmyslových plynovodů (dle technických pravidel G 703 01). Pro celkovou koncepci a rozvoj plynofikace území Západního Města i dle předchozích projednání s Veolia Energie ČR, a.s., s podmínkou další vzájemné spolupráce, však předpokládáme, že tyto stávající a na ně nově navazující další STL plynovody a plynovodní přípojky se následně stanou zařízeními naší plynárenské distribuční soustavy (po vypořádání majetkoprávních vztahů, převzetí, atd. - viz rovněž předešlý komentář k textu studie „Gogolák + Grasse“).

Dále zde nesouhlasíme s formulacemi: 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 Chrástfan. Odkud plynovod povede, bude záviset na etapizaci výstavby a přípojných kapacitách. Tento popis (zřizování nových zdrojových VTL RS) je v rozporu s cílovou koncepcí naší společnosti ve věci plynofikace předmětného území, která by se měla rozvíjet tak, jak je opětovně výše rámcově uvedeno k textu studie „Gogolák + Grasse“ (rekolaudace současných a průběžně dále budovaných průmyslových plynovodů v lokalitě Západního Města na plynárenská zařízení distribuční soustavy naší a.s., s hlavními a kapacitně dostatečnými přívodnímu STL plynovody PE o vnějším průměru d„ 225 z východní strany od ul. Jeremiášova do ul. Klementova a dále a PE o vnějším průměru dn 315/225 z jihovýchodní strany v novém komunikačním napojení oblasti na ul. Poncarova - Jinočanskou spojkou (tedy přes budoucí křižovatku komunikací „V 73“ - Poncarova - „V 93“), v následném trasování lokalitou v nových ulicích urbanizované zástavby s patřičným zokruhováním STL sítě). Dimenzování hlavních

páteřních STL plynovodů bude z PE o vnějším průměru dn 315 - 225 - 160, místní plynovody budou upřesňovány podle konkrétní etapizace výstavby.

*Text připomínky pro G+G*

*Hlavní STL přívodní plynovod z PE o vnějším průměru dn 225, který z východní strany do území již přiveden přes ul. Jeremiášova na počátek ulice Klementova, je součástí naší a.s. provozované distribuční soustavy a je zde v současnosti koncově zaslepen před prvním stávajícím objektem [č.p. 2772], kde je z něj vysazena krátká STL plynovodní přípojka [PE dn 160/oc. DN 150], ukončená hlavním uzávěrem plynu [HUP] s následným objektem centrálního obchodního měření [plynoměru] pro jediného tamějšího smluvního zákazníka naší a.s. v kategorii velkoodběratel, Veolia Energie ČR, a.s. [předešle Dalkia ČR, a.s.]. Dále od HUP [kromě měřicího zařízení] navazující, již vybudované [od r. 2009] a postupně rozšiřované STL plynovody a odbočky v rámci výše popsané existující uliční struktury [ul. Klementova, Siemensova, Bessemerova, Laurinova, Svitákova, atd.], ze kterých je uskutečňována samotná plynofikace zdejší stávající [a dále se rozvíjející] zástavby, nejsou tedy nyní charakteru distribuční plynárenské soustavy provozované naší společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., ale pouze průmyslovými [„areálovými“] plynovody charakteru odběrných plynových zařízení, v majetku a správě společnosti Veolia Energie ČR, a.s. Několikaletá jednání mezi vlastníkem zdejších plynových zařízení a naší společností o jejich odprodeji a odkoupení [aby se tato plynovodní síť mohla stát součástí naší distribuční soustavy] nejsou prozatím, přes oboustranný zájem, uzavřena, nicméně vycházíme z předpokladu, že tento stav cílově nastane a že komplexní rozvoj plynofikace celého území Západního Města bude probíhat ve vazbě na tyto zmíněné [nyní] průmyslové plynovody [s podmínkou jejich dostatečně kapacitního dimenzování, po posouzení z naší strany - v rámci vzájemné spolupráce s investorem Veolia Energie ČR, a.s., při předkládání a odsouhlasování jednotlivých projektů etap rozvoje území], po jejich reklasifikaci [rekolaudaci] na zařízení plynárenské distribuční soustavy [při dodržení předem dohodnutých postupů, podmínek a předání potřebných technických dokladů], zrušení centrálního HUP a obchodního měření a instalaci plynoměrů naší a.s. na jednotlivých odběrných místech za HUP na objektových plynovodních přípojkách, propojení s přívodním STL plynovodem z PE d, 225 v ul. Klementova atd.*

*Není tedy koncepční, efektivní [a ani reálné], aby se na uváděný existující přívodní STL plynovod z PE o vnějším průměru dn 225 na východní straně lokality na počátku ulice Klementova napojovaly nově další navrhované STL plynovody a tyto vedly v podstatě v délkovém jádu km duplicitně s již existujícími plynovými zařízeními [současného vlastníka Veolia Energie ČR, a.s.], jak vyplývá i z grafické části studie „Gogolák + Grasse“ - výkresů TI [viz vyjádření dále].*

*Dále požadujeme text Zásobování plynem doplnit vtom smyslu, že v rámci generelní koncepce plynofikace oblasti celého Západního Města [a ve vazbě na to i území samotných Třebonic, severně k Rozvadovské spojce a západně - jihozápadně k Pražskému okruhu] bude zdejší páteřní distribuční soustava ještě nutně posílena - zokruhována na další kapacitní zásobovací STL plynovod [z PE o vnějším průměru d, 315/225], a to konkrétně s přívodem z jihovýchodní strany v novém komunikačním napojení oblasti na ul. Poncarova - Jinočanskou spojkou [tedy přes budoucí křižovatku komunikací „V 73“ - Poncarova - „V 93“], v následném trasování lokalitou v nových ulicích urbanizované zástavby zhruba ve vymezení komunikace „V 73“ [dle značení původního systémového členění komunikační struktury v rámci celého Západního Města]. S touto koncepcí dlouhodobě počítáme a pro její umožnění je již v souvislosti s projektovanou výstavbou ze strany investorů Sentu, a.s., a Arsenal - Europe s.r.o. připravovaný k realizaci [na základě uzavřených smluvních vztahů s naší společností] STL plynovod z PE o vnějším průměru dn 315 v plánované komunikaci „V 93“, tj. od ul. Na Výrovně [Řeporyje] zhruba severozápadním směrem s ukončením v podstatě těsně před jihovýchodní stranou ul. Poncarova [Jinočanská spojka] a tedy [přes budoucí křižovatku] protilehle zmíněnému navazujícímu komunikačnímu napojení Západního Města „V 73“.*

Grafická část

IV. Pro zákres a návrhy STL plynovodů v území [včetně u některých tras uvedeného dimenzování] platí v zásadě totéž, co u variantní studie "Gogolák + Grasse", a co bylo již výše uvedeno k textové části „AHK architekti“ [tj. ve stručnosti - lze na ně nahlížet pouze jako na hrubou nezávaznou ilustraci]. Co se týká znázorněné a popisované přeložky VTL plynovodu [oc. DN 300] v délce cca 96 m pro uvolnění území na

východním okraji [podél ul. Jeremiášova], podmínky uvádíme dále [viz obecné požadavky a připomínky na straně 6].

*Text připomínky pro G+G*

*Co se týká VTL plynárenských zařízení - konkrétně se jedná o trasu VTL plynovodu DN 300 ve východní části území podél ul. Jeremiášova, je nutno komentovat její zákres na výkresech obsahujících TI jako chaotický, kde jsou bez rozlišení obsaženy části skutečně provozované i části již řadu let mimo provoz - zrušené v rámci náhrad při přeložkách v r. 2008, což vizuálně vytváří mylný dojem vedení dvou, místy i tří [!] souběžných, navzájem se křížících či lomených VTL plynovodů. Co se týká zákresů návrhu STL plynovodů v území Západního Města na výkresech n, pro další využití [budoucí strukturu zdejší STL plynovodní sítě] si vyhrazujeme je považovat pouze za hrubě orientační ukazatel bez jakékoliv závaznosti pro detailnější dokumentační stupně [z důvodů výše uvedených v připomínkách k textové části studie, dále jsou obsaženy pouze v části budoucí komunikační struktury mezi novou zástavbou, atd.].*

Tabulky bilancí spotřeb a kapacit

V. Co se týká rozvojových ploch [zástavbových, resp. obytných] 413/182/2253, 2670, 2671, 2672, 2673 je v bilančních tabulkách vyčíslen energetický nárok na dodávku plynu celkem 12 266 m3/h [pozn. - opravit zde chybně značené jednotky m3/s], a spolu se spotřebou již existující zástavby Západního Města [viz výše - v ulicích Klementova, Siemensova, Bessemerova, Laurinova, nám. Junkových, atd.] v uváděné výši 1 385 m3/h je pro celou lokalitu Západního Města součet 13 651 m3/h. Obdobně je tomu u členění energetického nároku na dodávku tepelné energie [v kW]: 13 471 + 6 458 = pro celou lokalitu Západního Města součet 19 929 kW. Porovnání těchto hodnot [plyn vs. teplo-] vzájemně řádově nekoresponduje [v přepočtu objemových jednotek na energetické by se správně pro výhřevnost zemního plynu [prostou výhřevnost považujeme za dosažitelný parametr pro výkon] zaokrouhleně mělo počítat s úměrou 1 Nm3/h [normovaný objemový m3 plynu/h] = cca 9,44 až 9,6 kW. Jinak řečeno - prezentovaná objemová množství plynu pro řešenou lokalitu jsou zde silně nadsazena, energetická potřeba tepla naopak násobně podhodnocena. Pro účely posouzení distribučních kapacit v hlavních napojovacích místech a nové návrhy zásobování zemním plynem v dané oblasti [dimenze tras STL plynovodů] tedy z těchto bilancí nelze seriózně vycházet.

**Komentář AHK**

Nejsme si jisti, zda se veškeré připomínky PPD týkají námi zpracované studie.

Koncepci plynofikace lokality jsme v minulosti řešili s vlastníky plynovodů v lokalitě – společnost Veolia. Návrh řešení je v souladu s koncepcí rozvoje společnosti Veolia.

Ostatní připomínky jsou nad rámec podrobnosti této území studie. Předpokládáme, že technická infrastruktura včetně plynovodů je věc sloužící městu. V dalších fázích přípravy území dojde i k upřesnění koncepce zásobování plynem.

Ve studii není nutné nic měnit.

# 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 Kopanina – 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 u významné pěší osy 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.





### 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 západovýchodním 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 západovýchodním, 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<sup>-6</sup> 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 5TV13 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 plynofikace 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 schopní 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)

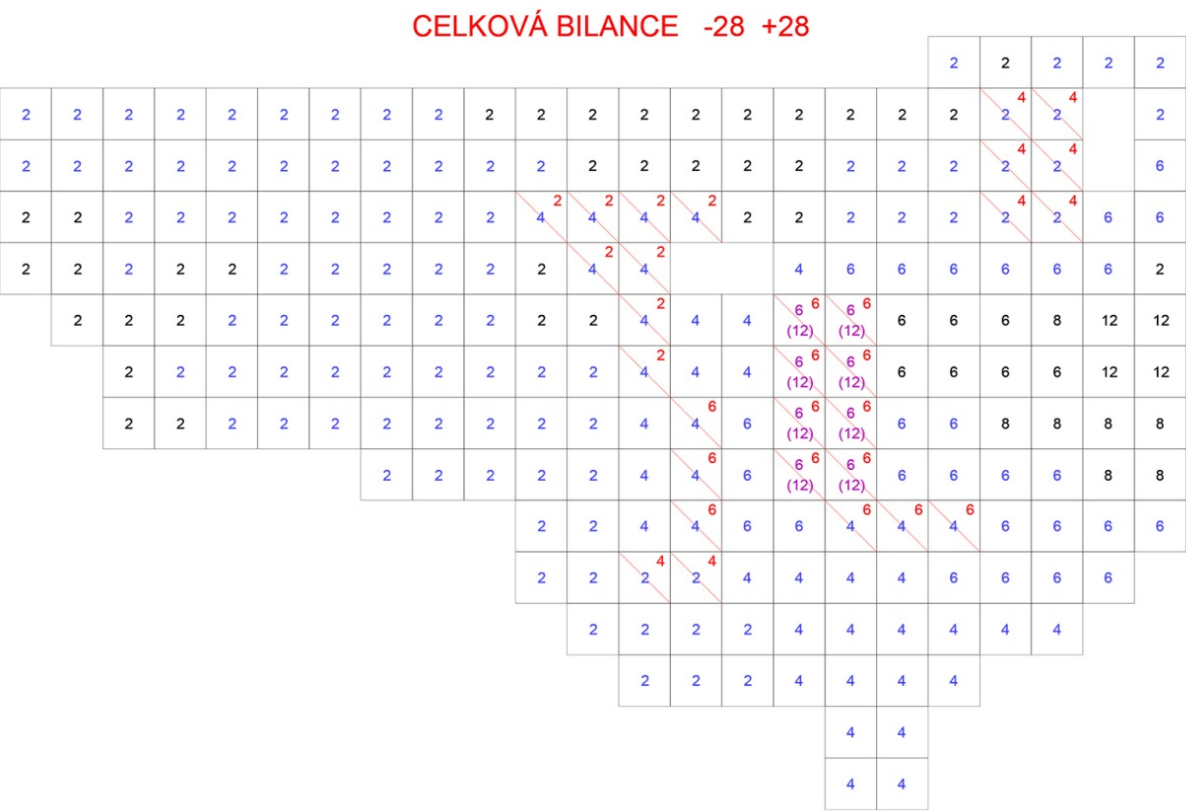
### Výškové hladiny

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**