VELKÁ CHUCHLE - L A H O V S K Á

ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY

PRACOVNÍ ZNĚNÍ

Katastrální území Velká Chuchle

PRAHA 16

ZPRACOVAL:

ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Vyšehradská 57, Praha 2

Srpen 2007

Ředitel Útvaru rozvoje hl. m. Prahy:	**Ing. Bořek Votava**
Vedoucí Odboru urbanistické koncepce:	**Ing. arch. Kateřina Szentesiová**
Vedoucí Ateliéru urbanistického detailu:	**Ing. arch. Vlasta Klokočková**
Vedoucí zpracovatelského týmu:	**Ing. arch. Eva Smutná**
Urbanistické řešení:	**Ing. arch. Eva Smutná**
Konzultace urbanistického řešení:	**Ing. arch. Vlasta Klokočková**
	Ing. arch. Alena Hořejší
Doprava:	**Ing. Jakub Zajíček**
Tech. infrastruktura:	**Ing. Bohuš Získal**
Životní prostředí:	**Ing. Jan Fišer a kol.**
Příroda a krajina:	**Mgr. Martin Fejfar**
Zeleň:	**Ing. Tereza Spilková**
Funkční systémy:	**Ing. arch. Ivana Kubáková**
	Ing. arch. Hana Peckelová
Vizualizace:	**Mgr. Eliška Bradová**
Analytická a datová podpora:	**Ing. Věra Skalická a kol.**
Konstruktérky:	**Renata Procházková**
	Helena Nacvalačová

OBSAH

1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ....1
1.1. Účel zpracování....1
1.2. Lokalizace a vymezení řešeného území....1
1.3. Charakteristika území a širší vztahy....1
1.4. Majetkoprávní vztahy....1
1.5. Limity území a závazné prvky....2
2. URBANISTICKÁ KONCEPCE....2
2.1. URBANISMUS....2
2.2. ZELEŇ....3
2.3. Životní prostředí....4
2.3.1. Geologické a hydrogeologické poměry....4
2.3.2. Radonové riziko....4
2.3.3. Staré zátěže a černé skládky....5
2.3.4. Odpady....5
2.3.5. Hluk....5
2.3.6. Ovzduší....6
2.3.7. Příroda a krajina....6
2.4. DOPRAVA....7
2.4.1. Komunikace a dopravní obsluha....7
2.4.2. Doprava v klidu....8
2.4.3. Veřejná doprava (PID)....9
2.5. TECHNICKÉ VYBAVENÍ....10
2.5.1. Zásobování vodou....10
2.5.2. Odkanalizování....10
2.5.3. Vodní toky....11
2.5.4. Zásobování teplem....12
2.5.5. Zásobování zemním plynem....12
2.5.6. Zásobování elektrickou energií....12
2.5.7. Telekomunikace....13
3. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ (REGULATIVY)....14
3.1. Základní požadavky na výstavbu....14
3.2. Požadavky na funkční využití....14
3.3. Požadavky na míru využití území....15
3.4. Půdorysné regulace....15
3.5. Prostorové a výškové regulace....15

GRAFICKÁ ČÁST

Ortofoto – širší vztahy	1 : 10 000
Ortofoto s vymezením řešeného území	**1 : 2 000**
Identifikační výkres	1 : 3 000
Majetkoprávní vztahy	1 : 2 000
Současné využití území	1 : 2 000
Fotodokumentace	
ÚPn SÚ hl. m. Prahy – výkres č. 4 - Plán využití ploch	1 : 10 000
ÚPn SÚ hl. m. Prahy – výkres č. 31 – Podrobné členění zeleně	1 : 10 000
Limity území – širší vztahy	1 : 5 000
Základní regulace	1 : 1 000
Ortofoto s návrhem přeparcelace	**1 : 1 000**
Základní regulace – variantní řešení	1 : 1 000
Ortofoto - variantní řešení	**1 : 1 000**
Základní regulace + příložka s návrhem změn a úprav ÚPn	1 : 3 000
Životní prostředí (ovzduší, hluk)	obrázek 1-7
Technické vybavení - vodní hospodářství (vč. návrhu)	1 : 3 000
Technické vybavení - energetika (vč. návrhu)	1 : 3 000
Technické vybavení - telekomunikace(vč. návrhu)	1 : 3 000
Vizualizace	

1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

1.1. Účel zpracování

Zastavovací podmínky pro lokalitu „Lahovská“ byly zpracovány na žádost městské části Velká Chuchle jako územně plánovací podklad (regulativy využití území), který bude sloužit pro potřeby další projektové přípravy v území, ale zejména jako podklad pro zahájení diskuse s vlastníky pozemků o možném založení odpovídající dopravní obsluhy v území, která by umožnila rozvoj rodinné zástavby a upřesnila představu o způsobu a podmínkách využití území.

Použité podklady:
- ÚPn SÚ hl. m. Prahy

1.2. Lokalizace a vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území Velká Chuchle na rozhraní katastrálních hranic Radotín, Lochkov a Velká Chuchle (MČ Praha 16). Jihovýchodní hranici tvoří zahrádková osada a částečně ulice Soběnická, jihozápadní hranici ulice K Višňovce. Zbylé okraje řešeného území jsou lemovány plochami zeleně, které se otevírají do volné krajiny.

Celková rozloha řešeného území je cca 17,4 ha.

1.3. Charakteristika území a širší vztahy

Řešené území v současné době zahrnuje stávající zahrádkářskou a chatovou osadu, která v okrajových částech přechází do ploch zeleně. Jihozápadní částí je řešené území přimknuto ke stávající rodinné zástavbě Radotína. Směrem jihovýchodním navazuje rozsáhlá chatová oblast, která spáduje k hraně strmých zalesněných svahů Vltavského údolí.

Území je pokračováním poměrně velké rozvojové oblasti podél komunikace Na Hvězdárně, kde se na východním okraji řešeného území připojuje budoucí výstavba Višňovky a Na Hvězdárně. Tím dojde k souvislému propojení zástavby obce Velká Chuchle s rozvojovým územím Lahovská a stávající zástavbou Radotína.

Charakter zástavby by měl respektovat příměstské nízkopodlažní struktury, formou rodinného bydlení. Lokalita řešeného území a širšího okolí nemá dobrou vazbu na komunikační síť města. V širších vztazích v oblasti Hvězdárny je uvažována oproti původním předpokladům obsaženým v ÚPn kapacitnější zástavba, což má vliv na komunikační systém. Protože v ÚPn hl. m. Prahy je dostatek rozvojových ploch pro bydlení, není důvodu pro další rozšiřování zastavitelného území na úkor nezastavitelného.

1.4. Majetkoprávní vztahy

Majetkoprávní vztahy byly zpracovány pomocí aplikace T-WIST-REN z datových souborů informačního systému katastru nemovitostí (ISKN) a datových souborů Institutu městské informatiky hl. m. Prahy, k datu 06.2005. Vlastnictví je členěno do skupin zahrnujících orgány, instituce a další zařízení státu, obec hl. m. Prahu, vybrané organizace obce, právnické a fyzické osoby a pozemky ve spoluvlastnictví.
Území je z největší části v majetku fyzických osob. V majetku MČ (HMP) je větší pozemek ve střední části lokality podél ulice Lahovské o rozloze cca. 3 000 m^2.
Výpisy z katastru jsou k nahlédnutí na ÚRM.

1.5. Limity území a závazné prvky

- Řešené území je dle výkresu č. 4 - Funkční vymezení ploch je určeno pro funkci čistě obytnou (OB), Převážná část území je navržena jako rozvojová PZO/OB po roce 2010, využití těchto ploch je vázáno na změnu ÚPn SÚ hl. města Prahy.
- V řešeném území je dle výkresu č. 28 – Bydlení a ostatní nebytové funkce stanovena míra využití území vyjádřena ve funkční ploše OB kódem „A“, ve funkční ploše PZO/OB kódem „A“.
- Řešené území je dle výkresu č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně svým severozápadním okrajem v těsném kontaktu s plochami celoměstského systému zeleně
- Přes řešené území prochází vysoké napětí s bezpečnostním pásmem 15 m od osy vedení na každou stranu.

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

2.1. URBANISMUS

Současný stav

Řešené území se rozkládá severně i jižně podél komunikace Na Hvězdárně a svým západním okrajem navazuje na stávající rodinnou zástavbu Lahovská. V současné době je území využíváno jako zahrádkářská osada, která v okrajových částech přechází do ploch zeleně. Řešené území je v podstatě rovina mírně svažitá západním směrem.

Ve střední a západní části území se nabízí větší rozvoj na stávajících zahradách a volných plochách, tak jak určuje zastavitelné území dle ÚPn SÚ hl. města Prahy. Rozloha stávajících pozemků je proměnlivá od velkých pozemků cca 2 200 m^2 ve střední části území až po pozemky min. velikosti od cca 250 m^2 v jižním okraji a ve vnitřní enklávě pod ulicí Na Hvězdárně. Dopravní obsluha se děje převážně na nezpevněných komunikacích omezených průjezdných profilů. V území není zajištěna základní občanská vybavenost.

Návrh

Celková urbanistická koncepce vychází z daného funkčního využití území, základních prostorových parametrů a limitů využití území stanovených v ÚPn SÚ HMP. Návrh zastavovacích podmínek reaguje na záměry v území, označuje možnosti dalších dostaveb a určuje regulativy. Součástí návrhu je doporučení pro provedení změn a úprav územního plánu, které upřesní funkční plochy v souladu s vlastnickými vztahy, navrženou koncepcí území a dalšími limity. Zohledněny jsou v maximálně možné míře majetkoprávní vztahy s ohledem na dodržení příslušných vyhlášek a předpisů pro územní plánování.

Návrh řeší především problematickou dopravní obsluhu v návaznosti na navazující zastavitelné pozemky. Středem území je vedena ve směru JZ-SV obslužná komunikace – ulice Lahovská, která je navržena s minimální šířkou veřejného uličního prostoru 8,0 m, v kontaktu s dosud nezastavěnými parcelami je navržena v šíři min. 10,0 m a zároveň je doplněna výsadbou stromořadí. Ve východní části území je vedení této komunikace, oproti navržené stopě dle ÚPn, vedeno ve stávající komunikaci – ulice Polní a dále napojeno na ulici Na Hvězdárně.? Je zde doporučena změna územního plánu. V celém řešeném území je navržena dopravní kostra, která buď rozšiřuje stávající, nevyhovující cesty, nebo zakládá nové ulice. Šířka těchto uličních profilů umožňuje dostatečnou dopravní obsluhu pro budoucí zástavbu rodinnými domy na stávajících, či nově přeparcelovaných pozemcích.

Na volných plochách v jihozápadním okraji řešeného území, podél ulice Lahovské, je navržena parcelace pro rodinnou zástavbu, včetně nové uliční sítě. Výstavba na jednotlivých parcelách je řešena převážně individuální zástavbou jednotlivých rodinných domů. Nové rodinné domy by měly svou velikostí zohledňovat stanovenou míru využití území, velikost pozemku a být max. 2 nadzemní podlaží + podkroví. S ohledem na velikost pozemků od cca 500 – 600 m^2 a podlažní plochou cca 150 – 180 m^2 je zde navrženo navýšení míry využití území na kód „B“.

Za problematické lze hlediska budoucí zástavby a prostorových možností pro dopravní obsluhu považovat území maloplošných zahrádek v severní části území podél komunikace Lochkovské a Štičkové. Návrh zde řeší průjezdnou dopravní obsluhu, která navržené komunikace o uličním profilu min. 6,5 m rozšiřuje na úkor soukromých pozemků, zároveň však navrhuje poměrně hustou výstavbu rodinnými domy formou kobercové zástavby, která předpokládá navýšení koeficientu míry využití území na kód „C“. Rodinné domy budou mít při velikosti parcel cca 280 - 300 m^2 a 2 NP podlažní plochou cca od 130 – 150 m^2.

V případě, že s ohledem na majetkoprávní vztahy nebudou nutné zábory pozemků pro dopravní obsluhu území umožněny, je doloženo variantní řešení (Variantní řešení 1 : 1 000), které ponechává zahrádkářskou osadu bez možnosti dalšího rozvoje a pro tuto část území navrhuje změnu ÚPn SÚ na funkční využití PZO (alternativní změna – příložka změn a úprav ÚPn).

Na městském pozemku č.p. 977/1, které leží v těžišti řešeného území, je navrhováno umístění mateřské školy o minimální kapacitě 2 tříd – cca 50 dětí. Budova MŠ je navržena mimo ochranné pásmo a pozemek je částečně doplněn drobným rekreačním zařízením s několika parkovacími místy. Rezerva pro školu je potřebná nejen z důvodů kapacitních, ale rovněž pro zajištění přijatelných docházkových vzdáleností pro novou zástavbu v oblasti Lahovské.

Bilance návrhu

Návrh předpokládá nové objekty rodinných domů především na volných parcelách, a zde umísťuje přibližně 56 RD, které mají navrženou podlažní plochu odvozenou od velikosti parcel a stanovené míry využití území v rozmezí kódů „A“ a „B“. Z toho vyplývající nárůst podlažních ploch je cca 9 000 m^2. Kobercová zástavba RD u komunikací Lochkovské a Štičkové bilancuje 38 RD , které mají navrženou podlažní plochu odvozenou od velikosti parcel a stanovené míry využití území kódu „C“.Z toho vyplývající nárůst podlažních ploch je cca 5 500 m^2.
Celkový nárůst RD a z toho plynoucích podlažních ploch nelze v tuto chvíli, před projednáním s majiteli jednotlivými pozemků, definovat a bude vyčísleno po veřejném projednání.

2.2. ZELEŇ

Současný stav

Řešené území se nachází na okraji nízkopodlažní zástavby městské části a prostupuje do volné krajiny. Podle materiálu Přirozené vegetace území hlavního města Prahy a její rekonstrukční mapy (Academia Praha , 1991) spadá řešené území do mapovací jednotky č. 8 – lipová doubrava (Tilio – Betulum). Stávající zástavba má charakter zahrádkářské a chatové osady, ke které náleží plochy doplňkové zeleně. Zeleň místy pro svoji velkou rozlohu přechází v samostatné zahrady. Veřejně přístupná zeleň na jihozápadní straně řešeného území má charakter přírodní zeleně. Uliční prostory v řešeném území jsou stísněné a není možné je doplnit stromovými alejemi. V zahradách chatové osady se vyskytuje několik významných dřevin, které se pro svůj větší vzrůst stávají dominantami v území. Jsou to převážně lípy,

smrky, borovice a dub. Tyto dřeviny jsou nadprůměrných sadovnických hodnot a spoludotváří okrasný charakter zahrad. Celý prostor řešeného území je dle územního plánu vymezen celoměstským systém zeleně.

Návrh

Charakter zástavby by měl respektovat nízkopodlažní struktury. V řešeném území bude podíl zeleně korigován splněním koeficientu zeleně. Zeleň by zde měla mít dominantní podíl.

Úpravami dopravního řešení dojde k uvolnění prostoru pro případné výsadby alejového typu. V uličních prostorech je navržena alej se stromy s malou korunou. S ohledem na šířku ulice může být stromořadí pouze jednostranné, se sponem 6 m. Doporučená druhová skladba: Carpinus betulus ´Fastigiata´, Koeleuteria paniculata, Malus baccata ´Columnaris´, Prunus serrulata ´Yae-murosaki´ , Prunus serrulata ´Amanogava´, Acer platanoides ´Globosum´.

2.3. Životní prostředí

2.3.1. Geologické a hydrogeologické poměry

Geologie

Z hlediska geologické stavby je zájmové území o tak malém rozsahu poměrně pestré. Horniny předkvarterního bazálního podkladu tvoří především kosovské souvrství ordovického stáří – křemenné pískovce střídající se s polohami písčitých a jílovitých břidlic, dále králodvorské břidlice a dále silurské diabasy a břidličné facie liteňského souvrství v západní části řešeného území.

Kvartérní sedimenty jsou zastoupeny především zvětralinami paleozoických hornin, hlínami a písčitými hlínami s úlomky břidlic a řídce i vápenců.

Místy jsou zastoupeny též antropogenní navážky s proměnou mocností.

Geologická situace je zřejmá z obrázku č. 1.

Hydrogeologie

Tvorba, akumulace, transport podzemní vody a odvodnění hydrogeologických kolektorů se odvíjejí od geologické stavby území a hydraulických vlastností hornin.

Transport podzemní vody zájmovým územím probíhá svrchním kolektorem od SSZ k JJV. Hloubka podzemní vody je v řešeném území je značně proměnlivá, od 0 - 4m ve východní části a centrální části až po hloubky 12 – 14m v západní části zájmového území.

Možnost antropogeního znečištění podzemní vody je možné v zásadě jen při krizových situacích.

Hydrogeologická situace je zřejmá z obrázku č. 2.

2.3.2. Radonové riziko

Dle „Odvozené mapy radonového rizika ČR se oblast nachází na území, které je zařazeno do kategorii nízkého rizika úniku radonu z geologického podloží. Objemová aktivita radonu v půdním vzduchu je do 20 ^{222}Rn (kBq/m^3). Charakter staveb nevyžaduje žádná opatření či stavební úpravy, vyplývající z usnesení vlády č. 709/1993 k ochraně obyvatel před ozářením z radonu a dalších přírodních radionuklidů.

2.3.3. Staré zátěže a černé skládky

Dle katalogu PREMIS se přímo v řešeném území nenacházejí potenciální ani potvrzené kontaminace horninového prostředí a podzemních vod. Na základě pochozího průzkumu však bylo identifikováno několik černých skládek, převážně komunálních odpadů, stavební sutě a rumu, plastů, pneumatik atd. Jejich odstranění resp. sanovaní nebude finančně ani časově náročné a neznemožní pozdějšímu využívání dotčených lokalit.

2.3.4. Odpady

Současný stav

V řešeném území, ani v širších vztazích se nenachází žádné sběrné hnízdo pro sběr separovaného odpadu (plasty, sklo, papír). Svoz komunálního odpadu zajišťují Pražské služby a.s. Sběr velkoobjemového odpadu zajišťují Pražské služby a.s. do přistavených velkoobjemových kontejnerů.

Nejbližší sběrný dvůr je SD V Sudech, ulice V sudech, čp. 1488, který se nachází cca 3 km od řešeného území.

Návrh

V případě navýšení obytných kapacit, resp. v případě výstavby individuálního bydlení, bude nutné rozšířit nabídku pro sběr separovaného odpadu, tzn. připravit v území možnosti pro umístění sběrných hnízd.

Prostor pro umístění sběrného hnízda musí být dostatečně dimenzovaný pro kontejnery o objemu 1100 litrů, s možností rozšíření o další kontejnery pro další sbírané komodity. Uvedeno ve výkresu „Základní regulace 1 : 1 000“.

2.3.5. Hluk

Současný stav

Model hlukové situace na obrázku č. 3 pro den a č. 4 pro noc byl proveden výpočetním softwarem HlukPlus v7.5, kde je již implementována nová metodika výpočtu, uveřejněná v časopisu Planeta 2/2005. Intenzity automobilové dopravy byly provedeny místním sčítáním, avšak k poněkud proměnlivému provozu v chatové oblasti nebylo sčítání kvalifikováno jako relevantní vzorek a proto bylo přistoupeno ke kvalifikovanému odhadu. Odhad byl proveden pro nejnepříznivější situaci, kdy všichni uživatelé chat využijí v jeden okamžik, resp. v průběhu jedné hodiny místní komunikace.

Hygienické limity pro chráněný venkovní prostor a pro chráněný venkovní prostor staveb jsou 50dB ve dne, resp. 40 dB v noci a příslušné korekce.

Dle vypočtené hlukové situace na obrázcích č. 3 a 4. je zřejmé, že nikde nedochází k překračování hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor, který je pro rekreační plochy a území 50 dB ve dne a 40 dB v noci. Hygienické limity pro chráněný venkovní prostor staveb, tj. ve vzdálenosti 2 m od fasády budovy, nemusí být v současné době dodrženy, jelikož se nejedná, ve valné většině, o stavby pro trvalé bydlení.

Návrh

V případě navrhované zástavby pro trvalé bydlení je nutné dodržet výše uvedené hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb dle NV. č. 148/2006Sb.

V praxi to znamená umisťovat chráněné objekty až za limitní izofony, případně dalšími technickými, stavebními a organizačními opatřeními dodržet hygienické limity (např. plně ozeleněné ploty apod.)

Dle výpočtu na obr. 5 pro den a č. 6 pro noc však nedojde u navrhované zástavby ke zvýšení ekvivalentní hladiny hluku nad hygienický limit, tudíž nebude nutné provádět technická, stavební ani organizační opatření ke snížení hlukové zátěže.

2.3.6. Ovzduší

Současný stav

Dle Klasifikace klimatu z roku 1996 jsou na řešeném území klimatické poměry hodnoceny jako dobré až jako velmi dobré.

Zdrojem ovlivňující imisní situaci v lokalitě je především automobilová doprava, avšak ze vzdálenějších zdrojů a také individuální způsoby vytápění staveb.

Posouzení současného stavu čistoty ovzduší v dané lokalitě vychází z Modelového hodnocení kvality ovzduší na území hl. města Prahy - Aktualizace 2004 (ATEM, 2004).

Hodnoty průměrných ročních koncentrací oxidu dusičitého ($IHrNO_2$) v řešeném území se pohybují pod hranicí limitu v mezích 15 - 20µg m^{-3} (imisní limit pro IHr NO_2 je v nařízení vlády č. 350/2002 Sb. stanoven 40µ g m^{-3}), což je přibližně na poloviční hladině imisního limitu.

Hodnoty maximálních krátkodobých koncentrací oxidu dusičitého (IHk NO_2) se místy pohybují v rozmezí 100 - 150 µg.m^{-3} (hodnota limitu je 200µg.m^{-3}). Doba překročení imisního limitu pro krátkodobé koncentrace (tolerováno 18 překročení za rok, tj.0,2%) nedosahuje hodnoty 0,2.

Imisní limity průměrných ročních koncentrací PM10 se na většině řešeného území pohybuji mezi 20 - 30 µg.m^{-3} což je pod hranicí imisního limitu platného pro rok 2006 - 40 µg.m^{-3} .

Imisní limity průměrných ročních koncentrací benzenu, průměrných ročních koncentrací oxidu siřičitého ($IHrSO_2$ 50 µg .m^{-3}) nejsou na sledované lokalitě překročeny.

Návrh

Při výstavbě obytných domů je nutné upřednostňovat a podporovat nízkoemisní způsoby vytápění.

Na obrázku č. 7. je znázorněno modelové pole koncentrací IHr NO_2, IHk NO_2, IHkPr NO_2 , IHk Benzen a Ihr PM10 stav 2004 (Aktualizace 2004).

2.3.7. Příroda a krajina

Současný stav

Řešené území (ŘÚ) samo o sobě není terénně výrazné, nachází se však v oblasti, která jihovýchodním směrem, nejprve zvolna a pak prudce, spadá do rovinaté nivy Vltavy resp. Berounky. Jedná se převážně o sady a zahrady z velké části přeměněné na zahrádkovou kolonii. Téměř celé území patří do přírodního parku Radotínsko-Chuchelský háj. Ze severozápadu s ŘÚ těsně sousedí lokální biokoridor územního systému ekologické stability (ÚSES). Jedná se o prvek dnes zcela nefunkční, navržený na stávající orné půdě.

Návrh

V souladu s polohou v přírodním parku je celé území určeno k transformaci na obytnou funkci s nízkou mírou využití území, tedy na rodinné domy. Spolu s navazujícím pásem navrženého biokoridoru ÚSES bude tato oblast vytvářet přechod mezi zástavbou Radotína, resp. Velké Chuchle a volnou krajinou u Lochkova.Tomu odpovídá i výška uvažovaných objektů.

2.4. DOPRAVA

2.4.1. Komunikace a dopravní obsluha

Současný stav

Podstatnou část řešeného území tvoří zahrádkářská kolonie. Tomu odpovídá uspořádání dopravní obsluhy, které je pro klasické městské prostory nepoužitelné, ale vyhoví funkci, které dnes slouží. Obecně je třeba zmínit špatný stavebně-technický stav komunikací či jejich neregulérní založení pokud jde o vlastní konstrukční uspořádání nebo šířkové a směrové parametry.

V širších vazbách je území dopravně napojeno buď jihozápadním směrem přes oblast Lahovská a ulicí Strážovskou k MČ Radotín, nebo západním směrem ulicí K Lahovské do Lochkova, nebo ulicí Na Hvězdárně severovýchodním směrem do Velké Chuchle. Přímá dopravní vazba směrem k centru města je problematická, ale k částečnému zlepšení situace dojde po rekonstrukci ulice Na Hvězdárně (v souvislosti s chystanou výstavbou stejnojmenného obytného souboru) a významně se projevilo propojení umožňující všechny křižovatkové vztahy na Strakonické ulici v MÚK Malá Chuchle. MČ Praha – Velká Chuchle žádá o vypuštění přemostění libeřského údolí mezi ulicemi Na Hvězdárně a V Úvoze z předpokladů územního plánu. Doprava by tak i do budoucna byla vedena stávající stopou.

Návrh

Jak bylo uvedeno, je dopravní obsluha území založena na rastru komunikací, který vyhoví potřebám stávajícího funkčního využití území, ale je pouze omezeně přenositelný do návrhu pokud by mělo dojít k transformaci na čistě obytné území. Zejména se jedná o šířky pozemků veřejných prostranství, které neodpovídají vyhlášce o obecných technických požadavcích na výstavbu a nejsou vhodné ani z pohledu manévrování vozidel nebo symbiózy pěšího a automobilového provozu.

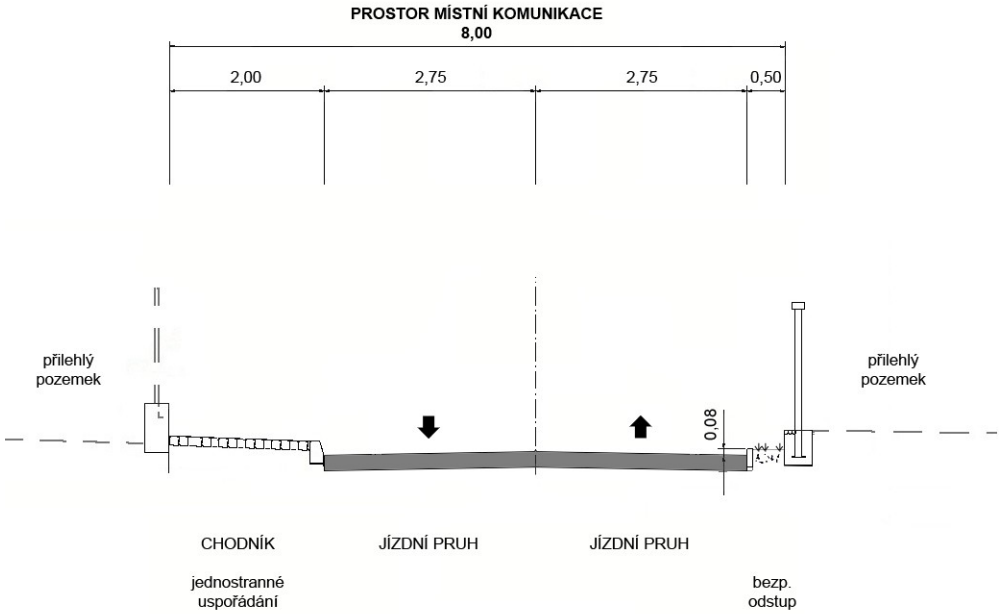
V návrhu proto bylo nutné přistoupit k úpravě koridorů založených obslužných komunikací (cest) v území a ve vhodném rozsahu byly dále doplněny. Možné uspořádání místních komunikací je naznačeno v grafických přílohách. Hlavní osou řešeného území je ulice procházející ve směru JZ-SV, která je navržena s minimální šířkou veřejného uličního prostoru 8,0 m a v rozsahu dosud nezastavěných parcel min. 10,0 m. Lokálně je doporučeno její zklidnění formou zvýšeného prostoru křižovatky resp. šikany.

Ostatní obslužné komunikace vycházejí z min. šířky 6,5 m mezi oplocením parcel a většinou jsou doporučeny k vnitřní organizaci prostoru jako **komunikace se smíšeným provozem** funkční třídy D dle ČSN 73 6110. Taková obytná zóna bude zklidněná komunikace se smíšeným provozem a zpevněnými plochami v jedné úrovni, kde bude stavebními úpravami zajištěn provoz vozidel omezenou rychlostí. Navržené řešení vycházející z těchto požadavků bude umožňovat dostatečnou šíři *dopravního prostoru* i možnost krátkodobého stání na vyznačených místech. Nesymetrické vedení vozovek v ose uličního prostoru bude přispívat ke

zpomalení vozidel a k bezpečnému najíždění vozidel na jednotlivé pozemky. Zbývající prostor mezi *dopravním prostorem* a oplocením jednotlivých pozemků bude využit pro vjezdy a výjezdy na pozemky, podélná parkovací stání a zelené pásy.

V ostatních případech místních **obslužných komunikací funkční skupiny C** je třeba realizovat alespoň jednostranný chodník o minimální šíři 2,0 m.

CHARAKTERISTICKÝ PŘÍČNÝ ŘEZ
komunikace funkční skupiny C



Dále je potřeba uvést, že podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu 6,5 m při jednosměrném provozu, a nebo základní šíře 8,0 m. Osmimetrový odstup mezi pozemky rodinných domů (sloužící pro zajištění dopravní obsluhy území) podobně požaduje také vyhláška č. 26/1999 Sb. HMP v platném znění.

V návrhu zastavovacích podmínek byl minimální parametr nastaven podle prováděcí vyhlášky nového stavebního zákona s ohledem na minimalizaci záborů pozemků již urbanizovaného území a odpovídá pak pouze jednosměrné organizaci provozu.

Zmíněným minimálním parametrům komunikací odpovídá nutnost zabezpečit **rozhledové poměry v křižovatkách** a manévrování vozidel **zkosením rohů přiléhajících parcel**. V rámci posuzování konkrétních projektů musí stavební úřad dohlédnout na to, aby zejména oplocení pozemků nebránilo rozhledovým poměrům na křižovatkách (vyloučeny jsou zdi nebo vysoké neprůhledné ploty apod.).

Je třeba v intencích zastavovacích podmínek stanovit oddělovací plány parcel a prostor místních komunikací nově vymezit a nejlépe také majetkoprávně vypořádat.

2.4.2. Doprava v klidu

Současný stav

Vzhledem k současnému funkčnímu využití v rámci řešeného území se nároky na parkovací nebo odstavná stání realizují téměř výlučně na vlastních pozemcích jednotlivých staveb.

Minimální rozsah návštěvnické dopravy má buď možnost stejnou, nebo vozidla parkují v profilu k tomu neupravených místních komunikací, což může způsobovat problémy s průjezdností šířkově omezených koridorů.

Návrh

Nároky na dopravu v klidu vycházejí z vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných a technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze.

U rodinných a řadových domků, které představují ve výhledu většinu využití území v řešeném území, je parkování řešeno zásadně parkovacím stáním v garáži na pozemku nebo na pozemku a navíc dalším stáním před garáží, nebo druhým na pozemku. V těchto lokalitách jsou v uličním prostoru zajišťována jen parkovací stání pro návštěvníky. Je doporučeno využít rozšířených míst uličního prostoru pro podélná stání nebo vyznačit stání v rámci úseků „obytných ulic“ tam, kde to místní poměry dovolí. Potřebná stání pro krátkodobé zastavení by měla vzniknout také v souvislosti s veřejnou vybaveností.

2.4.3. Veřejná doprava (PID)

Současný stav

Pouze JZ část vymezeného řešeného území se nachází v docházkové vzdálenosti zastávky jediné autobusové linky č. 245 Nádraží Radotín – Otěšínská – Nádraží Radotín, kde špičková hodnota nepravidelného intervalu dosahuje 60 min. Spojení na Smíchovské nádraží autobusy veřejné dopravy trvá cca 45 min., což je dostupnost velmi problematická (nemluvě o centru města). Výrazně lépe vycházejí cesty využívající železnice, čímž se dostupnost Smíchova redukuje až na 30-35 min.

Návrh

V souvislosti s urbanizací území v širších vztazích řešené lokality musí dojít k posílení veřejné dopravy. Zvažována byla autobusová linka zajišťovaná provozem mini/midi busů do prostoru Na Hvězdárně (obratiště). Výhodnější se však ukazuje území propojit a koncipovat autobusovou linku „Nádraží Radotín - Otěšínská - Na Hvězdárně - Velká Chuchle - Slivenec - Holyně (tram)“ případně s napojením i na Lochkov. Lze uvažovat i o případném prodloužení autobusové linky č. 172 Smíchovské nádraží – Malá Chuchle – Velká Chuchle – *Hvězdárna*.

S návrhem úzce souvisí zajištění průjezdnosti lokality pro vozidla bus. Je třeba zajistit podmínky pro průjezd městských autobusů řešeným územím ve stopě centrální komunikace. Průjezdné parametry byly rámcově ověřeny vlečnými křivkami při návrhu uličního profilu.

Dostupnost lokality veřejnou dopravou, která by měla být z pohledu města prioritou při stanovování rozvojových lokalit bydlení, se zlepší až v případě zavedení komentovaných linek a lepším možnostem využití železnice (doprava v pravidelném hustém taktu, přesunutá zastávka Velká Chuchle).

Městskou organizací, která připravuje a aktualizuje projekt organizace hromadné dopravy osob, a na kterou je možné se ve věci linkování BUS nebo výhledových představ rozvoje systému veřejné dopravy obracet, je ROPID, Rytířská 10, 110 00 Praha 1 (ropid@ropid.mepnet.cz).

2.5. TECHNICKÉ VYBAVENÍ

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.5.1. Zásobování vodou

Současný stav

Přes řešené území, v jeho jihozápadní části, procházejí nadřazené vodovodní řady DN 1200 a DN 900, které propojují vodojem Radotín II (Strážovská) s vodojemy Ovčín a Kopanina. Vodovodní řady je nutno respektovat a chránit i s jejich ochrannými pásmy.

V lokalitě je v současnosti prováděna výstavba místní vodovodní sítě. Území bude zásobeno vodou z celoměstského pražského systému zásobování v zásobním pásmu 303, z AT Radotín II přes redukční ventil. Napojení místní rozvodné vodovodní sítě DN 110 PE bude uskutečněno připojením na stávající vodovodní řady v Otěšínské a Sobětické ulici.

Návrh

Nově navrhovaná bytová zástavba bude zásobena vodou pomocí navrhovaných vodovodních přípojek, které budou napojeny na stávající a navrhované vodovodní řady, které procházejí v komunikacích a veřejných prostranstvích.

Výpočet potřeby vody

Návrh 120 domů
4 obyvatelé/dům

Průměrná denní potřeba vody	Q_d = 480 x 160 = 76,8 m^3 /den
Maximální denní potřeba vody	Q_m = 76,8 x 1,29 = 99,1 m^3 /den = 1,15 l/s
Maximální hodinová potřeba vody	Q_h = 1,15 x 2,3 = 2,65 l/s

Ochranné pásmo

Ochranné pásmo vodovodních řadů stanovuje zákon č. 274/Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, hlava IV, § 23.

2.5.2. Odkanalizování

Současný stav

Řešené území se rozkládá v povodí radotínského sběrače CLX (DN 500), který se v Lahovičkách napojuje výtlačným úsekem (DN 250) do hlavního levobřežního sběrače CL (DN 1200). Dle Generelu odvodnění se v dané oblasti předpokládá odkanalizování oddílnou stokovou sítí, v současné době zde kanalizace není vybudována. Připojení řešeného území na veřejnou stokovou síť bude podmíněno vybudováním poměrně dlouhého úseku nové stoky (cca 1000 – 1500 m) až k napojení do stávající nadřazené stoky CLX (územně na rozhraní jejího gravitačního a přečerpávaného úseku).

Návrh

Řešené území bude odkanalizováno oddílnou stokovou sítí, s omezenou výstavbou soustavné dešťové kanalizace. Splaškovou kanalizaci bude pravděpodobně nutno ve svažitém terénu řešeného území řešit částečně jako tlakovou a v kombinaci s výtlakem.

Pro odkanalizování severní části řešeného území je navržena čerpací stanice splaškových odpadních vod na křižovatce ulic Polní a Lahovské – v nejnižší části severní oblasti řešeného území. Odtud jsou splašky vedeny výtlačným řadem v délce cca 140 m do gravitačního úseku splaškové kanalizace v ul. Lahovské, do kterého se gravitačně napojí jižní a jihovýchodní část řešeného území. Je předpoklad, že výše uvedenou navrhovanou kanalizaci bude možno přímo napojit do dosud PVK a.s. nepředané kanalizace v ulicích Otěšínská nebo Sobětická. Pokud kanalizace v tomto území není dosud realizována, bylo by nutno vybudovat cca 300 m stoky k umožnění napojení splaškových odpadních vod z řešené lokality. Návazná stoková síť musí být kapacitně posouzena.

Severní část řešeného území (navrženou k přečerpávání) by bylo variantně možno gravitačně napojit do splaškové kanalizace v ul. Na hvězdárně ve Velké Chuchli (po jejím kapacitním prověření).

Dešťové vody se doporučují v max. míře ponechat v území v místě spadu, tj. využití pro zeleň RD, příp. místně zaúsťovat do extravilánu. Pro odvádění přívalových dešťových vod jsou navrženy v ulicích rigoly + vybudování dešťové stoky v části ul. Úzké (cca 150 m) se zaústěním do extravilánu a v části ul. Lahovská (cca 100 m) se zaústěním do předpokládané realizované dešťové stoky pro zástavbu navazující na řešené území z jihozápadu, příp vybudovat dešťovou stoku v délce cca 280 m v ul. Sobětické.

2.5.3. Vodní toky

Současný stav

Řešené území leží v povodí Radotínského potoka. Z hlediska širších vztahů je v blízkosti řešeného území Skalní potok, přítok Radotínského potoka. Na Radotínském potoku je stanoveno záplavové území, které nezasahuje do řešeného území.

Návrh

S ohledem na skutečnost, že průzkumná štola silničního okruhu SO 514 způsobila oddrenážování podzemní zvodně do Vltavy a v důsledku toho se Skalní potok ve zvláště chráněném území „Slavičí údolí“ ocitl bez vody, doporučujeme zvážit možnost odvedení alespoň části předčištěných dešťových vod z odvodňovaného území do údolnice Slavičího údolí.

ENERGETIKA

2.5.4. Zásobování teplem

Současný stav

V řešené lokalitě ani v souvisejícím okolí nejsou umístěny tepelné rozvody a zařízení pro výrobu tepla nadřazené soustavy CZT. Stávající rekreační objekty chatové i zahrádkářské kolonie využívají pro zásobování teplem hlavně pevná paliva (většinou palivové a odpadní dřevo), částečně el.energii a ojediněle propan-butan. Spotřeba paliv směřuje zejména do letního a přechodného období. V zimě je využíváno jen několik objektů.

Návrh

Navrhovaná zástavba RD bude zásobována teplem decentralizovaně s využitím zemního plynu a elektrické energie v objektových zdrojích tepla. Při přípravě jednotlivých investičních záměrů lze prověřit i možnost využití alternativních způsobů vytápění. Zcela vyloučit používání tuhých paliv.

2.5.5. Zásobování zemním plynem

Současný stav

Stávající zástavba za západní hranicí řešeného území při ul. Otěšínská a Sobětická využívá pro zásobování teplem zemní plyn v domovních zdrojích tepla. Hlavní řad plynovodu DN 225 je veden ulicí Otěšínskou a zaslepen za křižovatkou s ulicí K Lahovské.

Návrh

Je navrhována plynofikace řešeného území STL plynovým systémem v návaznosti na stávající plynovody v ulicích Otěšínské a K Lahovské. Dále je navrhováno spojení lokality se STL plynovodem ve Velké Chuchli.

2.5.6. Zásobování elektrickou energií

Současný stav

Řešené území je napájeno elektrickou energií z rozvodny TR 110/22 kV Zbraslav a to kabely 22 kV ze dvou stran – z Velké Chuchle a Radotína. Územím prochází napájecí trasa 22 kV sítě, napájející transformační stanice TR 1664 a TR 4094. Z těchto TR je pak proveden rozvod NN kabely do RS u plotů na hranicích jednotlivých pozemků.

Přes severo-východní část řešeného území je vedeno linkové vedení 110 kV, druhé linkové vedení těsně
míjí západní okraj řešeného území.

Ochranné pásmo

Pod vedením 110 kV je ochranné pásmo o celkové šířce 31 m.

Návrh

Pro navrhovanou zástavbu je (se stupněm elektrizace převážně B1) je uvažováno se soudobým příkonem cca 150 kW (vztaženo na trafostanici). Kromě využití výkonových

rezerv stávajících TS je navrhováno zabezpečit zásobování elektrickou energií výstavbou nové distribuční TS 22/0,4 kV umístěné na severním okraji řešeného území.

Kabelová smyčka 22 kV, napájející transformační stanici TS 4094 bude v okolí TS přeložena tak, aby nebránila výstavbě dvou rod. domků severně od TS.

2.5.7. Telekomunikace

Současný stav

Řešené území spadá do atrakčního obvodu ATÚ Velká Chuchle v rámci sítě společnosti Telefónica O2.
Ulicí Na Hvězdárně vede optický kabel.
Přes řešené území prochází páteřní RR trasa společnosti T- Mobil.

Návrh

Území bude napojeno na stávající ATÚ Velká Chuchle. Toto napojení bude provedeno samostatným novým kabelem z ATÚ.

3. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ (REGULATIVY)

3.1. Základní požadavky na výstavbu

- Navržené řešení předkládá dílčí přeparcelaci v území tak, aby byla zajištěna odpovídající dopravní obsluha a prostupnost území, která umožní výstavbu či dostavbu na volných pozemcích a zároveň max. možné míře respektuje majetkoprávní vztahy v území.
- Základní komunikační kostru území tvoří ve směru JZ-SV páteřní obslužná komunikace, která prochází středem zastavitelného území a je navržena s minimální šířkou veřejného uličního prostoru 8,0 m, v rozsahu dosud nezastavěných parcel min. 10,0 m, kde jsou umístěna jednotlivá parkovací místa a vzrostlá zeleň. Lokálně je doporučeno její zklidnění formou zvýšeného prahu resp. šikany. Dále jsou v místech rozšíření umístěny zastávky MHD.
- Příčná propojení na stávající rozšířenou páteřní komunikaci vycházejí z min. šířky 6,5 m mezi oplocením parcel a většinou jsou doporučeny k vnitřní organizaci prostoru jako **komunikace se smíšeným provozem** funkční třídy D.
- Na městském pozemku č.p. 977/1, v těžišti řešeného území, je umístěna mateřská škola o minimální kapacitě 2 tříd – cca 50 dětí. Doplněna je volným předprostorem s několika parkovacími místy a zastávkou MHD.
- Pro zajištění zásobování el. energií je nutno počítat s výstavbou nové distribuční TS 22/0,4 kV umístěné v severní části území při ulici Na Hvězdárně.
- Kabelová smyčka 22 kV, napájející transformační stanici TS 4094 bude v okolí TS přeložena tak, aby nebránila výstavbě dvou rod. domků severně od TS.
- Odkanalizování oddílné stokové sítě v řešeném území a napojení soustavnou stokovou sítí Radotína.
- Vybudování sběrných míst pro odpad

3.2. Požadavky na funkční využití

Funkční vymezení ploch vychází z územnímu plánu ÚPn SÚ hl.města Prahy a zároveň respektuje majetkoprávním vztahy. Zvlášť je vyjádřen nezbytný uliční a veřejný prostor s patrnou kresbou možného okraje vozovky, chodníků, parkováním i zeleně. V řešeném území se vyskytují tyto funkce: OB – čistě obytné, PZO – sady, zahrady, vinice, ZMK – zeleň městská a krajinná. Celá jihozápadní část řešeného území je ve výhledu PZO/OB. Využití těchto funkčních ploch pro konkrétní investice je uvedeno ve Vyhlášce hlavního města Prahy č. 32 o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Změna funkčního využití území č.1 oproti územnímu plánu je navržena pro celé výhledové území PZO/OB v jihozápadní části lokality, kde je navržena funkce OB.

Změna funkčního využití území č.2 oproti územnímu plánu je navržena na pozemku č.p. 977/1, kde je umístěna funkce VV – mateřská škola. Součástí funkční plochy VV bude plovoucí značka ZP pro umístění parkové plochy.

Změny funkčního využití území č. 3 oproti územnímu plánu jsou vyvolány přeložkou vedení obslužné komunikace ve východní části území z OB a PZO na S4 a S4 na PZO.

Změna č. 4 – v případě, že se nepodaří v ohledem na majetkoprávní vztahy projednat navržené dopravní řešení v rámci zahrádkářské osady u komunikace Na Hvězdárně a území se tak stane pro obytnou zástavbu neobslužitelné, je zde navržena změna ÚPn SÚ z OB na PSZ.

Navržené změny a úpravy ve funkčním vymezení jsou patrné v příložce „Návrh změn a úprav územního plánu“ k výkresu „Základní regulace“.

3.3. Požadavky na míru využití území

Míra využití území (MVÚ) předmětných ploch tj. koeficient podlažních ploch (KPP) a koeficient zeleně (KZ) je směrným údajem (může se měnit schválením úpravy územního plánu) územního plánu hl. m. Prahy.

Celkový počet a velikost rodinných domů je proměnný ve vazbě na vymezení a velikost parcel dle vlastnických vztahů., za předpokladu dodržení stanovené míry využití území pro jednotlivé pozemky.

Nově navržená zástavba na volných i stávajících pozemcích vyvolala v rámci řešeného území několik úprav míry využití území, a tím navýšení stávajícího kódu míry využití území.

Regulační podmínky jsou graficky znázorněny ve výkresu „Základní regulace“.

Jednotlivé změny a úpravy jak funkční plochy, tak míry využití území jsou uvedeny na příložce k výkresu „Základní regulace“.

3.4. Půdorysné regulace

Základní vymezení pro umístění zástavby se odvíjí od uličních čar formujících uliční prostory a tvoří je stavební čáry (musí se dodržet) a hranice zástavby, které není možné překročit, ale je možné z nich ustoupit. Plocha uzavřená těmito čárami vymezuje možný prostor zástavby. Až na drobné výjimky jsou standardně hranice zástavby umístěny 5 m od uličních čar nebo hranic funkčních ploch – uličních nebo obvodových plotů stavebních pozemků.

Ve většině území není poloha objektů upravena regulacemi, vycházíme z předpokladu, že většinou se dostavba bude dít výraznější přestavbou na místě stávajících chat.

Označeny jsou možnosti parkování a vjezdů na pozemky. Samostatně jsou označeny významné stávající stromy a doporučené výsadby alejí.

Půdorysné regulativy jsou uvedeny v situaci „Základní regulace“.

3.5. Prostorové a výškové regulace

Prostorové regulace jsou dány počtem nadzemních podlaží, tvarem střechy a způsobem zástavby. U rodinné zástavby i objektu mateřské školy je stanovena maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží + podkroví.

S ohledem na lokalitu je doporučen tvar střechy sedlový. Oplocení pozemků bude průhledné, přírodního charakteru.

Regulativy jsou vyznačeny ve výkresu „ Základní regulace“ .