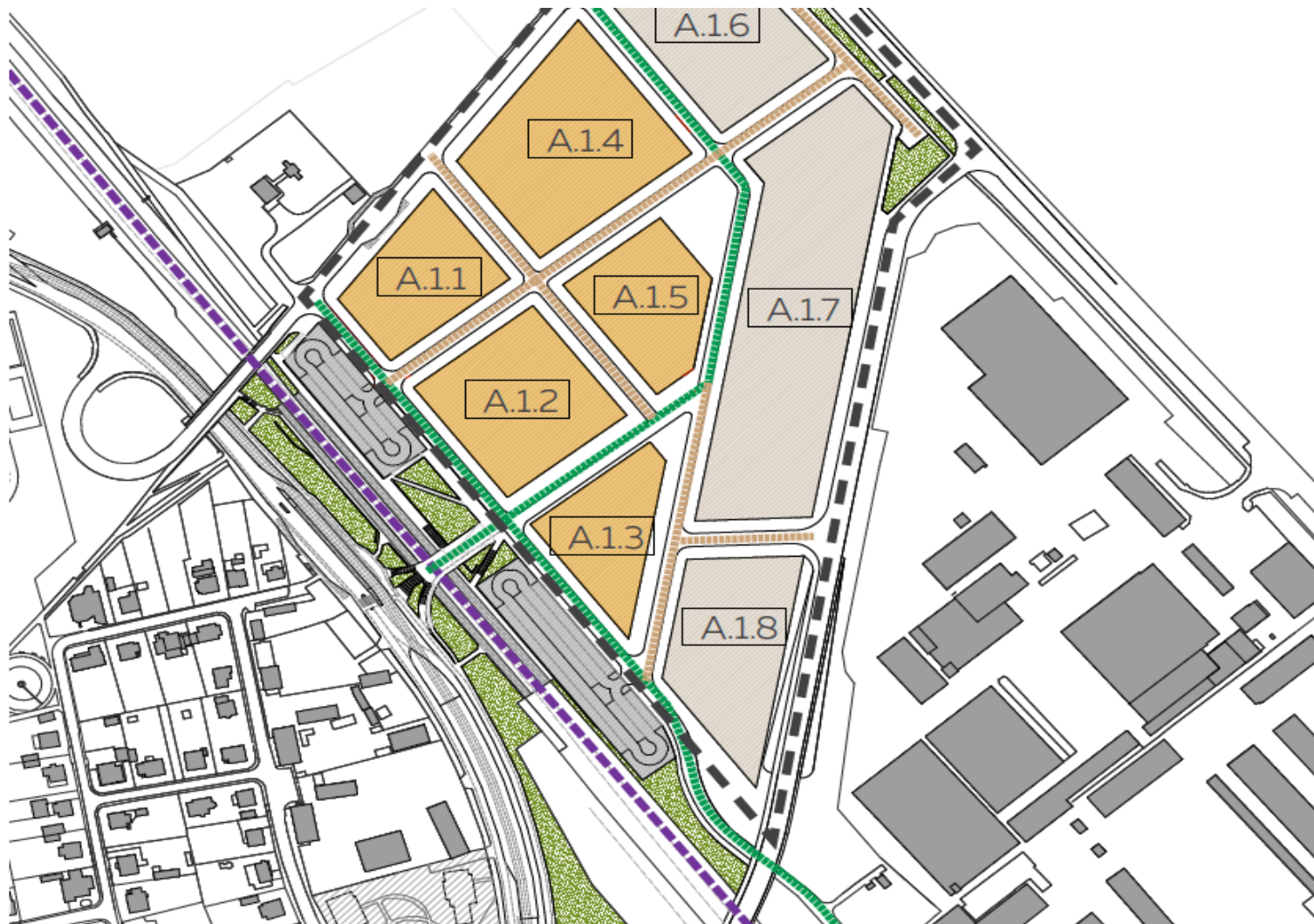


LOKALITA SEVERNÍ ÚZEMÍ ZA ŽELEZNICÍ



- železniční trať
- hlavní ulice
- vedlejší ulice
- hranice lokality

- plochy bytových domů
- produkce a výroba
- parkoviště P+R

LOKALITA SEVERNÍ ÚZEMÍ ZA ŽELEZNICÍ

SEVERNÍ ÚZEMÍ ZA ŽELEZNICÍ – BILANCE					
Blok	Výměra [m2]	Výšková hladina dle PSP	Procento ploch vnitrobloku (pv)	Počet obyvatel	Vázaný počet park. stání
A.1.1	4 707	e) hladina V 12 m -21 m	30 %	180	140
A.1.2	6 805	e) hladina V 12 m -21 m	35 %	235	170
A.1.3	4 144	e) hladina V 12 m -21 m	25 %	160	120
A.1.4	9 100	e) hladina V 12 m -21 m	30 %	250	185
A.1.5	4 770	e) hladina V 12 m -21 m	30 %	170	115
A.1.6	8 086	c) hladina III 0 m -12 m	45 %	0	80
A.1.7	15 762	c) hladina III 0 m -12 m	50 %	0	65
A.1.8	6 677	c) hladina III 0 m -12 m	30 %	0	35

BILANCE VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Šířky uličních profilů jsou rozdělené do 3 kategorií – páteřní (tzn. ulice Za Zastávkou, K Měcholupům a Kutnohorská), hlavní (centrální zelená osa a komunikace podél železnice), vedlejší (ostatní ulice). charakter čtvrti a její čitelnost je podpořena doplněním významných veřejných prostranství – Náměstí u zastávky, Střední náměstí, Velké náměstí.

LOKALITA SEVERNÍ ÚZEMÍ ZA ŽELEZNICÍ

KONTEXT A LIMITY

Návrh této části území je prezentován jako výsledný stav v dlouhodobém horizontu. Jedná se o ideální strukturu, jejíž naplnění je však podmíněno mnoha okolnostmi. Území je ovlivněno složitými majetkoprávními vztahy, kdy se na ploše 10 ha nachází 15 vlastníků, v jižní části území prochází vysokotlaký plynovod a nadzemní vedení VN 110 kV a ve východní části je plánovaná přeložka ulice Hornoměřolupská.

Pro rozvoj tohoto území je základním předpokladem společná dohoda vlastníků (investorů).

CELKOVÁ KONCEPCE

Návrh je prezentován ve 2 variantách, které jsou však v mnoha parametrech velmi podobné.

1 varianta: lokální osa území vymezuje smíšeně obytnou oblast a oblast produkce. Na osu jsou navázány hlavní veřejná prostranství. Uliční síť je navržena pro optimální využitelnost území.

2 varianta: lokální osa území vymezuje smíšeně obytnou oblast a oblast produkce. Hlavní veřejné prostranství je umístěno na křížení osy železnice a nově navržené osy územím. Velké a střední náměstí tvoří základní těžiště území.

Ve výsledné koncepci jsou zapracovány plánované silniční stavby, tzn. přeložka ulice Hornoměřolupské a Hostivařská spojka (část obchvat Dolních Měřolup). Tyto silniční komunikace jsou uvažovány jako páteřní místní komunikace I. třídy s očekávanou intenzitou až 15 000 aut/24 hodin. Vzhledem k očekávanému převedení těžké nákladní automobilové dopravy z překladiště Metrans na přeložku ulice Hornoměřolupská je očekáváno zhoršení podmínek životního prostředí v okolí této komunikace. Z těchto důvodů podél ulice Za Zastávkou a Kutnohorská umísťujeme areály produkce a drobné výroby. V „zákrytu“ produkce je situováno 5 bloků převážně rezidenční funkce.

LOKALITA SEVERNÍ ÚZEMÍ ZA ŽELEZNICÍ

STRUKTURA ZÁSTAVBY

Bloky jsou navrženy tak, aby se nejednalo o nadrozměrné monobloky, ale aby bloky byly složeny z jednotlivých domů či bytových sekcí. Dimenze rezidenčních bloků odpovídá předpokládané intenzitě a výšce zástavby. Délka bloku byla zvolena na 80 – 85 m.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Stavební bloky řešeného území jsou navrženy pro polyfunkční využití s převahou bydlení. V intencích platného územního plánu jsou zařazeny do funkční plochy SV – všeobecně smíšené. Plochy kolem železniční zastávky, která je významným přestupním uzlem s možností vzniku lokálního centra jsou navrhovány přízemí domů pro obchodní využití. Podél ulice Za Zastávkou a Kutnohorská umísťujeme areály produkce a drobné výroby, tato produkční lokalita bude zároveň sloužit jako hluková bariéra odcloňující hluk z přeložky ulice Hornoměřcolupská.

Bydlení

Územní studie navrhuje polyfunkční území s převahou bydlení – kapacity bydlení by měly přesahovat 60% z celkových kapacit území.

Vnitrobloky obytných budov budou sloužit pro každodenní rekreaci obyvatel, není vyloučeno zpřístupnění vnitrobloků veřejnosti.

Administrativa

Administrativa je navržena jako doplňková funkce areálů produkce a drobné výroby, kde je předpokládáno umístění administrativy v samostatných objektech. V uliční frontě přiléhající k železniční zastávce je administrativa začleněna v polyfunkčních domech.

LOKALITA SEVERNÍ ÚZEMÍ ZA ŽELEZNICÍ

Obchod a služby

Obchod a služby se odehrávají především v živém městském parteru přiléhající železniční zastávce. Bude tak splněn důležitý princip návrhu – obrácení zástavby k železniční zastávce. Je definována specifická uliční fronta, kde je povinnost umístit aktivní parter. V území není umožněna výstavba samotného objektu obchodního domu/supermarketu.

Produkce a drobná výroba

Podél ulice Za Zastávkou a Kutnohorská umísťujeme areály produkce a drobné výroby – v intencích platného územního plánu jsou tyto plochy také zařazeny do funkční plochy SV – všeobecně smíšené. Cílem je nezablokovat rozvoj celého území jako celku a vytvořit předpoklady pro úspěšnou dohodu nad rozvojem území a směně pozemků.

Občanské vybavení

V rámci řešeného území je navrženo umístění mateřské školy, alternativně větší počet dětských skupin. Jako doplňková funkce je uvažováno umístění city logistiky, tzn. menších skladovacích ploch v kombinaci s výdejními místy (pick up point) pro obyvatele. Je ale potřeba nalézt vhodné umístění v přímé návaznosti na železniční zastávku a vyřešit dopravu a parkování, aby zbytečně nezatěžovala a nekomplikovala provoz dalším funkcím a neobtěžovala rezidenty.

LOKALITA RETAIL PARK

CELKOVÁ KONCEPCE

STRUKTURA ZÁSTAVBY

Doplnění zástavby je navrženo podél ulice Hornoměřolupská – budoucí městské třídy. Tím vznikne plnohodnotná uliční fronta a zanikne tak pocit periferie, který obchodní domy momentálně vytváří.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

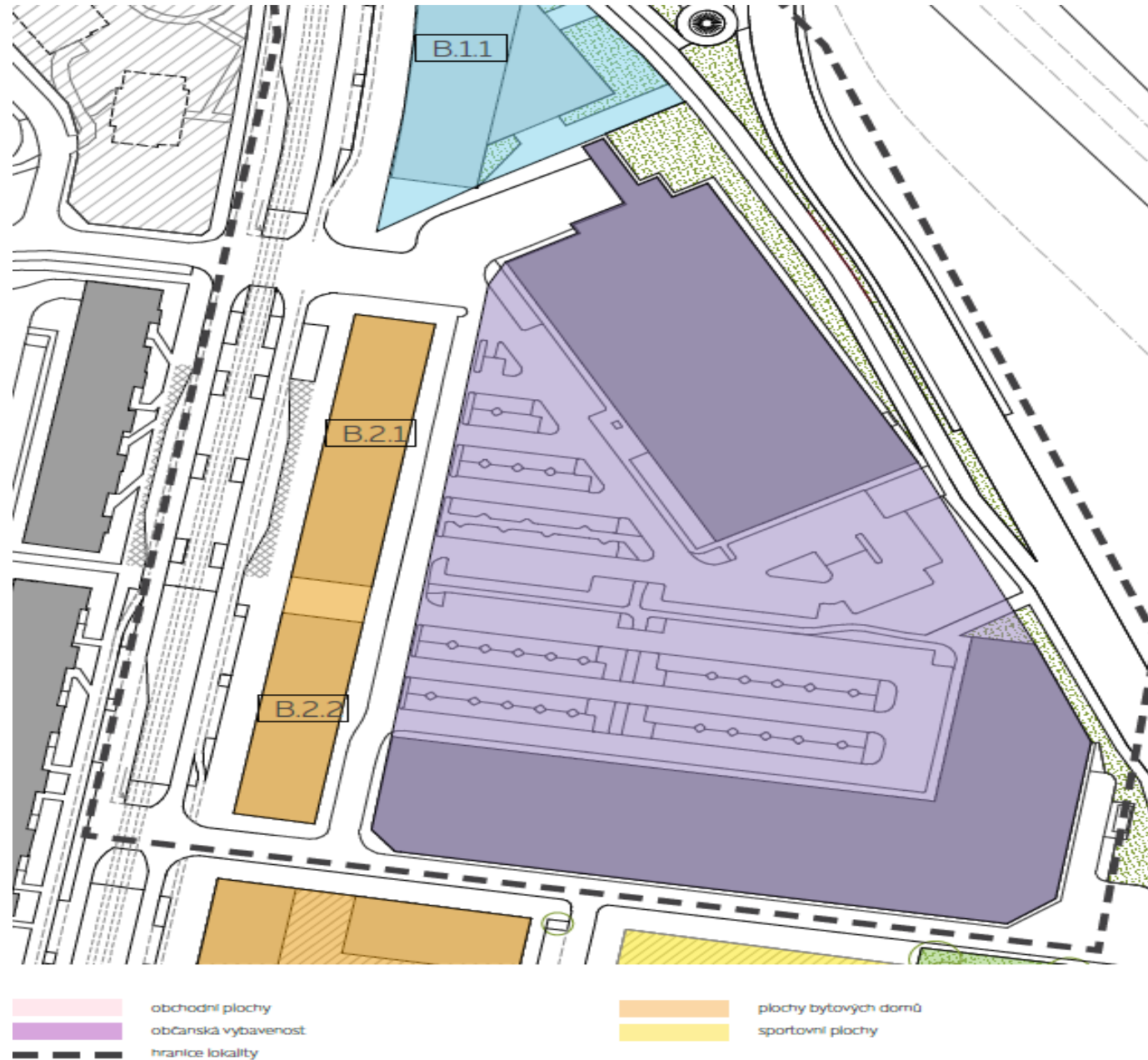
Stavební bloky řešeného území jsou navrženy pro polyfunkční využití s převahou bydlení. V intencích platného územního plánu jsou zařazeny do funkční plochy SV – všeobecně smíšené. V přízemí domů je povinné umístění obchodů a služeb.

Severní budova u současné mycí linky je navržena jako administrativa – díky blízké návaznosti na železniční zastávku a měla by se stát místní dominantou.

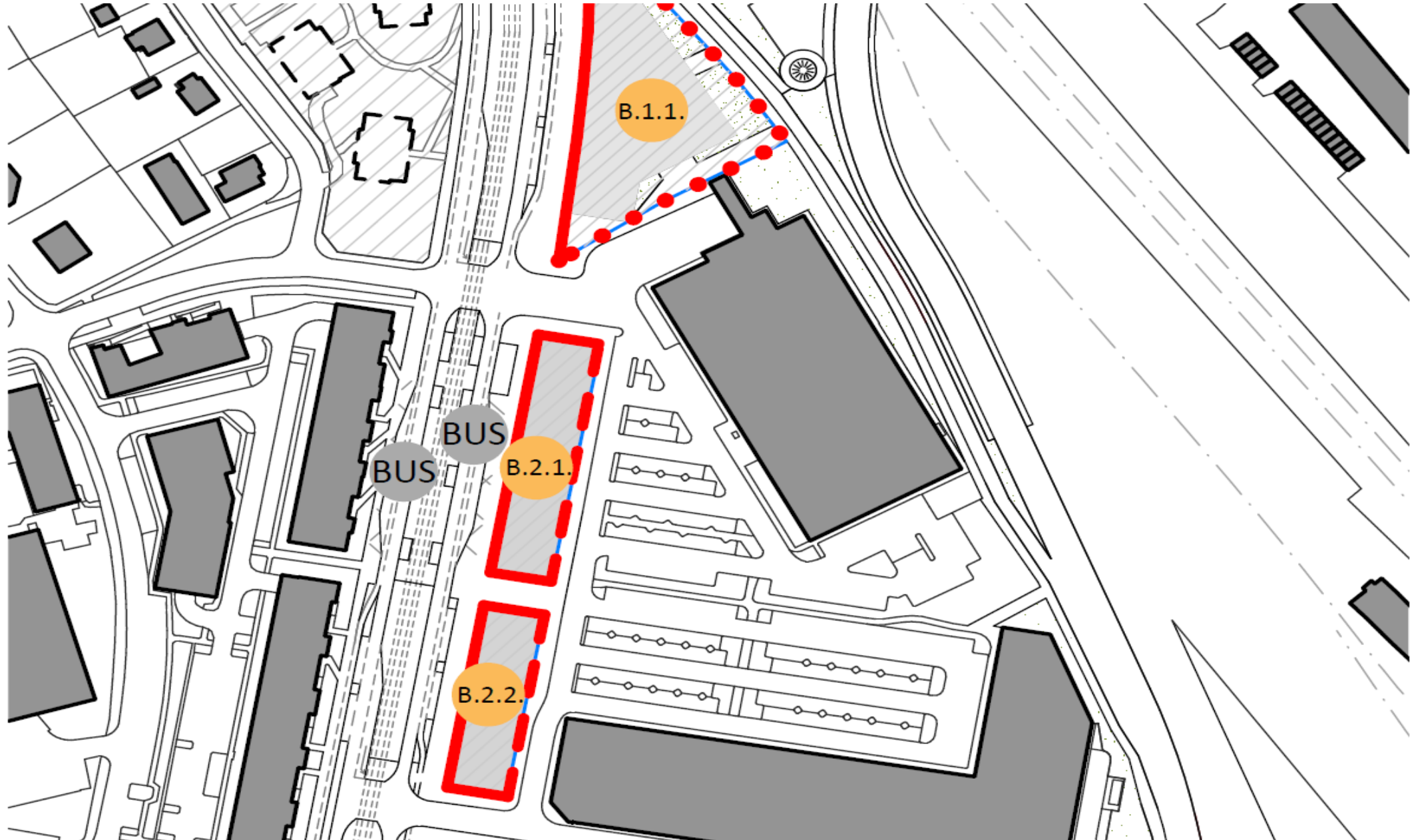
BILANCE

RETAIL PARK – BILANCE					
Blok	Výměra [m2]	Výšková hladina dle PSP	Procento ploch vnitrobloku (pv)	Počet obyvatel	Vázaný počet park. stání
B.1.1	3 444	f) hladina VI 16 m – 26 m	15 %	0	210
B.2.1	1 535	f) hladina VI 16 m – 26 m	0 %	200	140
B.2.2	1 161	f) hladina VI 16 m – 26 m	0 %	160	115

LOKALITA RETAIL PARK



LOKALITA RETAIL PARK



LOKALITA ZEMNÍ VAL A OKOLÍ JAVOROVÉ ČTVRTI

ZEMNÍ VAL A OKOLÍ JAVOROVÉ ČTVRTI - BILANCE

Blok	Výměra [m2]	Výšková hladina dle PSP	Procento ploch vnitrobloku (pv)	Počet obyvatel	Vázaný počet park. stání
C.1.1	4 665	f) hladina VI 16 m - 26 m	25 %	440	275
D.1.1	3 888	f) hladina VI 16 m - 26 m	35 %	205	135



LOKALITA ZEMNÍ VAL A OKOLÍ JAVOROVÉ CTVRTI

KONTEXT A LIMITY

SEVERNÍ ČÁST – MEZI JAVOROVOU ČTVRTÍ A RETAIL PARKEM

Návrh této části území je prezentován jako výsledný stav při promítnutí všechny známých limitů a probíhajících změn územního plánu. Tato část území je rozdělena mezi 4 vlastníky a hranice parcel nijak nereflektují jakýkoliv urbanismus. **Je tudíž nutné aby v počátku urbanizování toho území došlo k dohodě mezi vlastníky pozemků, tak aby hranice parcel odpovídaly budoucí struktuře.** Struktura bloků nemůže být ovlivňována současnou nevhodnou parcelací.

Současný územní plán z hlediska funkčního využití plochu definuje jako plochu SP (sport a tělevýchova). Na všechny parcely byly podány jednotlivými vlastníky podněty na změnu územního plánu – změna na funkční využití SV (všeobecně smíšené), část z nich již byla zamítnuta. Koncepční studie se omezuje na vytvoření polyfunkčního bloku přiléhajícího k Hornoměřolupské ulici. Zbylé plochy přilehlé k zemnímu valu navrhujeme využít převážně pro sportovní a rekreační využití a zajistit tak návaznost na převážně rekreační využití valu.

Územím prochází významný vodovodní řad, který je před započítáním stavebních prací nutné přeložit. Přeložka tohoto vodovodního řadu bude vedena z ulice Mantovská ulicí Hornoměřolupskou (část vodovodního řadu již byla k Hornoměřolupské ulici přeložena v souvislosti s výstavbou obchodního centra). Jsou tak splněny cíle územního plánu, který požaduje sdružování tras dopravní a technické infrastruktury.

JIŽNÍ ČÁST

Na toto území probíhá změna územního plánu č. Z 185/2017 se změnou funkčního využití na SV (všeobecně smíšené), ke které dala RHMP nesouhlasné stanovisko.

Z hlediska limitů je důležité zmínit územní rezervu pro Jižní vstup Rychlého spojení a půdní fond I. třídy. Z těchto důvodů je zastavění této části území nutné potřeba dále prověřit. Vývoj změn územněplánovacích dokumentů nelze předpokládat a proto se návrh omezuje pouze na ověření možné zástavby a definování jejich principů a

LOKALITA ZEMNÍ VAL A OKOLÍ JAVOROVÉ CTVRTI

CELKOVÁ KONCEPCE

STRUKTURA ZÁSTAVBY

Doplnění zástavby je navrženo podél ulice Hornoměřcholupská jak v severní tak i v jižní části této lokality. V severní části je polyfunkční zástavba doplněna sportovní funkcí a zelenou osou, která propojí městskou třídu a zemní val.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Stavební bloky řešeného území jsou navrženy pro polyfunkční využití s převahou bydlení. V přízemí domů je povinné umístění obchodů a služeb.

Bydlení

Územní studie navrhuje polyfunkční území s převahou bydlení – kapacity bydlení by měly přesahovat 60% z celkových kapacit území.

Vnitrobloky obytných budov budou sloužit pro každodenní rekreaci obyvatel.

Obchod a služby

Obchod a služby se odehrávají především v živém městském parteru přiléhající k městské třídě. V území není umožněna výstavba samotného objektu obchodního domu/supermarketu.

LOKALITA MECHOLUPSKÝ LESÍK

Severní část území nacházející se na rozhraní katastru Horních a Dolních Měcholup plní také roli rozhraní intravilánu a extravilánu formou souvislého lesního porostu. Les je protkaný poměrně hustou cestní sítí, převážně vyšlapanými pěšinami a slouží pro obyvatele Dolních Měcholup jako cíl rekreace.

Jak již bylo zmiňováno, lokalita je výrazně limitována vedením páteřních tras technické infrastruktury – velmi vysokotlakým plynovodem, vysokotlakým plynovodem, vedením vysokého napětí 22 kV, vysokého napětí 110 kV, páteřního vodovodního řádu a také dopravní infrastrukturou – železniční tratí s ochranným pásem.

Je zde typicky zapojený porost smíšených dřevin. Ve stromovém patře se vyskytuje velké procento borovic lesních, které jsou stresovány velkými výkyvy teplot a vlhkostních poměrů v posledních letech a v jižní části je několik jedinců suchých. Dalšími dřevinami smíšeného porostu jsou duby, javory, smrky a na jihozápadní straně akát. Co se týče vodního režimu místa, nachází se zde podmačené části s lesní tůň. V těchto místech se přirozeně vyskytují vlhkomilnější byliny. Lesík je přístupný několika lesními pěšinami. Jako doprovod lesní komunikace se zde nachází dřevěné lavičky. Místo je již v současnosti využíváno k rekreaci a mnoho lidí zde projíždí na kole, což by jim mělo být i v budoucnu umožněno. Doporučujeme ponechat případně podpořit přirozený charakter klidového místa.

Poměrně významnou část lesa v jihovýchodním cípu zabírá neprostupný areál zábavního komerčního lesoparku, který v době zpracování této studie je již mimo provoz a vzhledem k výše zmíněným limitům omezující provoz takového areálu se neočekává jeho opětovné otevření. Zábavní lesopark znemožňuje využití funkcí lesa, jelikož tento komerční areál je oplocen a veřejně nepřístupný. Neprostupný areál je významnou bariérou v území, který znemožňuje příčné vazby přes les k Dolním Měcholupům. Tím je omezena rekreační funkce zbylé části lesa a celý les tak postrádá na hodnotě, kterou by teoreticky mohl mít.

Návrh koncepční studie v této části je založen na otevření celého lesa a navázání navrhovaných vazeb na současnou cestní síť. Na severu navazuje návrh na pěšiny v katastru Dolních Měcholup. Na jihu navrhujeme navázat na koncepci lokality severní území za železnicí a vycházet z navrhované uliční sítě. Podél severního okraje ulice K Měcholupům návrh počítá víceméně se současnými provozy, tzn. zahradnictvím a areálem Pražských služeb, kde byla v srpnu 2020 odsouhlasena změna územního plánu na středisko komunálních služeb. Tyto provozy však nesmí znemožňovat využití funkcí lesa, tzn. musí být zajištěna:

- prostupnost mezi těmito 2 areály
- musí být splněny podmínky, které jsou definovány v zákoně č. 289/1995 Sb. Lesní zákon, tzn. že v případě stavby v tomto ochranném pásmu lesa, které je určeno vzdáleností 50 m od jeho okraje, je potřeba posoudit, zda stavba nenaruší les a hospodaření v něm
- produkce těchto areálů nesmí negativně ovlivňovat životní prostředí v bezprostředním okolí

V dlouhodobém horizontu navrhujeme středisko komunálních služeb z této lokality přemístit do polohy u jižního konce ulice Za Zastávkou. Tato poloha sběrného dvora je zanesena i v územním plánu jako veřejné prospěšná stavba.

LOKALITA MECHOLUPSKÝ LESÍK



1 MĚCHOLUPSKÝ LESÍK

2 ZAHRADNICTVÍ

- železniční trať
- navrhované pěší cesty
- stávající pěší cesty
- obchodní plochy
- občanská vybavenost

3 STŘEDISKO KOMUNÁLNÍCH SLUŽEB

- plochy bytových domů
- plochy rodinných domů
- produkce a výroba
- sportovní plochy
- lesy, parky a plochy volné krajiny

LOKALITA ŽELEZNICNÍ ZASTÁVKA

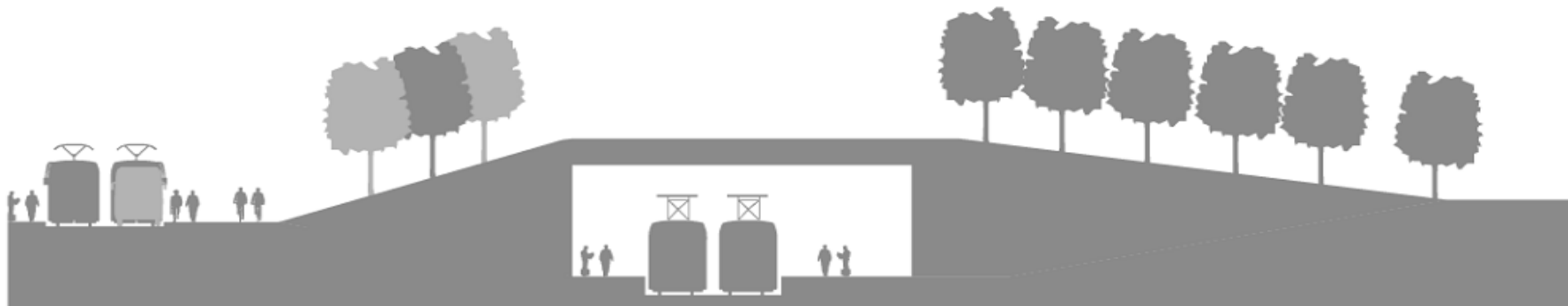
CELKOVÁ KONCEPCE

Jak již bylo zmíněno v předchozí lokalitě, železniční zastávka Horní Měcholupy získává postupným rozvojem a zkvalitněním železniční dopravy na svém významu a má všechny parametry pro to stát se plnohodnotným lokálním centrem, které integruje kapacitní parkoviště P+R.

Hlavní princip zvýšení hodnoty zastávky je založen na zkvalitnění přestupních vazeb, což je primárně založeno na nové lávce přes železniční trať, která se musí stát prioritní stavbou. Touto stavbou se propojí všechny druhy dopravy, tzn. železnice, automobilová doprava a automobilová doprava v klidu (P+R a K+R), cyklistická doprava, autobusová doprava a do budoucna i tramvajová doprava. Navrhovaná lávka je situována na hlavní osu nové čtvrti a na západě na hlavní pěší vazbu k Hornoměcholupské návsi. Lávka je navržena s bezbariérovým řešením se sdruženým provozem cyklistů a pěších.

V širších vztazích jsou podpořeny i vazby do Dolních Měcholup a Dubče. Pod současným silničním mostem v ulici K Měcholupům je navržen nová pěší cesta, není tak nutné k přístupu na zastávku přecházet frekventovanou ulici k Měcholupům.

ŘEZ NOVOU LÁVKOU



LOKALITA ŽELEZNICNÍ ZASTÁVKA

