

Územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy, lokalita Západní Město

Koncepce návrhu k projednání

objednatel:

Magistrát Hlavního města Prahy

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581

Sídlo: Mariánské náměstí 2

110 01 Praha 1

Zastoupené: Ing. Martinem Čemusem

zhotovitel:

Ing. arch. **Tomáš Beneš**

ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6

IČ: 88195848

DIČ: CZ8409232370

ČKA: 04210

+420 608 910 258

tomasbenes@tb-a.cz

www.tb-a.cz

spolupracující architekt:

Ing. arch. **Ondřej Bartůšek**

Měříčkova 1448/52, Brno

IČ: 76035018

ČKA: 04001

+420 777 806 951

ondrej@bartusek.info

www.bartusek.info

datum:

02/2018

000/ ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se rozkládá v mírně zvlněné krajině západních pražských předměstí. Je umístěno na tabuli kterou na severu vymezuje Rozvadovská spojka a na jihu zakončuje údolí Dalejského potoka. Nejvyšší místa území se nacházejí na západě na vrchu poblíž obce Třebovice u ulice Otavova a na východě na kopečku poblíž nákupního centra Avion u ulice Líšnická ve výšce kolem 390 m n.m. Kolmo od spojnice těchto bodů území klesá rovnoměrně jižním směrem k nejnižšímu bodu poblíž Dalejského potoka na úroveň asi 370 m n.m. Topografie terénu je mimořádně zajímavá pro budoucí výstavbu obytných čtvrtí. Umístění na západ od Prahy ve volné krajině nabízí vynikající rozptylové podmínky a vhodné ovzduší pro bydlení. Rovnoměrně klesající tabule otočená k jihu nabízí dobře osluněné pozemky pro různé druhy obytných čtvrtí. Severní cíp řešeného území může být vystaven škodlivému hluku z páteřní sběrné komunikace. Zde se nabízí řešení například odcloněním podélnými kompaktními hmotami domů fungujících jako bariéra.

Z historického osídlení této původně zemědělské krajiny je zde zachována vesnice Chaby se stopou historických zemědělských usedlostí a návsi s rybníkem. Na západě řešené území navazuje na nové obytné čtvrti obce Třebovice. Na východě sousedí s novými obytnými čtvrtěmi Západního Města kolem náměstí Junkových s logickou návazností na stanici metra Stodůlky. V současnosti nejsou pro okolní městské části zpracovávány žádné územní studie a regulační plány. Koncept návrhu Metropolitního plánu navrhuje v území nízkopodlažní zástavbu převážně se dvěma nadzemními podlažími, na hranici s nákupním centrem Avion a na hranici se sběrnou komunikací Poncarova počítá s úrovní zástavby čtyři podlaží. Kolem lokálního centra v okolí náměstí Junkových je konceptem navržena úroveň šesti až osmi podlaží. Jako zakončení osy hlavního veřejného prostoru je v odůvodněném případě umožněno navrhovat výškové stavby až s dvanácti podlažími. Jako rekreační plocha je určena Chabská náves a rozsáhlá navazující plocha na severu území.

Územní studie by měla umožnit vznik nové obytné čtvrti města s dobrou kvalitou života. Proto je nutné vytvořit různorodou síť veřejných prostranství podpořenou parky a městskou zelení a nabídnout široké možnosti různých druhů bydlení v jedné čtvrti. Ve výsledku lze docílit udržitelného sociálního prostředí, vytvoření identity místa a ekonomicky aktivní čtvrti s nabídkou pracovních míst s menší závislostí na centru města. Velkým tématem je v této ověřovací fázi hledání a definice zásahu do krajiny jak přírodní tak městské. Z návrhu územního plánu je čitelná silná snaha o vytvoření jak výrazného lokálního centra, tak postupného, plynulého přechodu do krajiny. Tento koncept se zdá být jako velice správný už z hlediska hodnocení okrajových míst Prahy, kde tomu tak není. Monobloky nákupních center uprostřed polí a vysokopodlažní sídlištní zástavby na vyvýšených místech působí brutálně a nelogicky. Dotvoření stávajícího prostranství navazujícího na stanici metra a zakončení kompozice solitérními výškovými objekty je jistě správné. Spolu se snižováním urbánní struktury k okrajům řešeného území (především k jihu) je pak nutné také definovat různé charakterystiky veřejných prostranství od rozsáhlých otevřených prostranství okolo vysokých staveb po malé a komorní ulice a piazzetty v nižších částech. Otázkou je, zda má být přechod od vysokého velkorysého po nízké a komorní plynulý, nebo naopak odstupňovaný, kdy budou jednotlivé typologické druhy odděleny například parkovými pásy, atd. Spolu s podpořením charakteru jedinečných prvků lokality (historické otisky, topografie) by pak mělo být dosaženo vytvoření krásné městské části se svojí vlastní identitou a neopakovatelností.

100/ KRAJINA

(1) Systém ploch a uliční zeleně

a) Plochy městských parků

Návrh městských parků je možné rozdělit do dvou úrovní, na parky bezprostředně navazující na krajinné parky a dotváření jejich kompozici do celku s širším územním významem a na menší lokální parky komornějšího charakteru, které jsou specifické a podílí se na vytvoření identity jednotlivých částí lokality.

Do první skupiny patří parky P9, 10, 13, 14, 18 a 19, které navazují na krajinné parky P5, 6, 7, 8, 16 a 17. Ty jsou definované požadavky ÚSES a vytváří propojení z volné krajiny do města směrem JZ -> SV. Takto je vytvořen ucelený prstenec parkových ploch, který je zároveň hranicí nejintenzivnější částí lokality. Dalším výrazným prvkem je dotvoření liniového parku podél ulice Jeremiášova obdobným útvarem podél ulice Poncarova parky P20, 21 a 22.

Druhá skupina parků je odvislá od lokálních kvalit a charakteristik:

P1: Stávající remízek, kde je již zástavba podél jeho jižní hrany a je tak hranicí mezi sídlem a krajinou. V souvislosti s rozšířením zástavby se dostává do nového kontextu lieárního parku - lokálního rozšíření uličního prostranství. Předpokladem vytvoření kvalitního prvku městské struktury je řádné pročištění od náletů a nízkých dřevin, vzhledem k různým výškovým úrovním při severní a jižní hraně pak může jít o zajímavý prostor.

P2: Park je ohraničený stávající pěšinou s kapličkou a má přímou návaznost na stavební blok B07. Koncepce tohoto bloku je opačná než u většiny ostatních, po vzoru původního sídla Chaby je zde navržena regulace, která soustředí objekty doprostřed bloku okolo centrálního prostoru, západním a východním směrem se pak stavební blok naopak otevírá do přírodních ploch. Park spíše přírodního charakteru, s minimem zásahů.

P3: Centrální prostranství před veřejnou budovou (školkou) je tvořené rozšířeným uličním prostorem a tímto parkem. Park městského charakteru s větším množstvím zpevněných ploch a mobiliáře.

P4: Park vznikl odkrojením části bloku B18. V návaznosti na velký krajinný park P7 se jedná o plochu charakteru volné louky doplněné mobiliářem (lavičky, cvičební pomůcky, ...).

P11 a 12: Spolu s P9 a 10 vytváří lieární park spojující výše popsané celky a zároveň izoluje bloky B32, 33, 36, 37 a 38 do samostatné enklávy rodinných domů obklopených tzv. "zelení".

P15: Centrální prostor terasovité kolonie rodinných domů charakteru volné louky doplněné o terasovitě uspořádaná místa k posezení.

P23: Zakončení jedné z hlavních pohledových os skupinou stromů. Ulice tímto směrem klesá, v průhledu se tak projeví měkké ukončení přírodním prvkem na pozadí protisvahu pod Řeporyjemi.

b) Kompozičně významná stromořadí a koncepčně významné vegetační plochy v uličních prostranstvích v návaznosti na stávající zelenou infrastrukturu vně řešeného území.

Významná stromořadí jsou navržena vždy jako spojnice důležitých bodů lokality. Jednořadá stromořadí je navrženo v severozápadní rezidenční části a propojuje parky P1 a P2. Spolu s rozšířením ulice u bloku B09 je tento úsek veřejného prostranství centrem čtvrti. Další jednořadá stromořadí propojují parky P3 a P7. Významné dvouřadá stromořadí je vedeno severojižním směrem a propojuje park P5 s P23, potažmo volnou krajinou.

Propojení s okolím je realizováno především parky náležícími do systému ÚSES (P5, 6, 7, 8, 16 a 17), liniovými parky podél kapacitních komunikací P20, 21 a 22. Dále pak lokálními menšími parky P1 - návaznost na stávající sídlo, P15 - pěší propojení do volné krajiny a P23 - přechodový prvek mezi městem a krajinou.

(2) Splnění požadavků zadání

· 123/182/2144 Park u tvrze Chaby (místní) - park je ponechán dle MPP

· 123/182/2958 Park k Chabům (místní) - park je vymezen

· 133/—/234 Propojení – Pěší napojení dvou míst v parku / otevřené krajiny ???

200/ MĚSTO (KOMPOZICE)

Středobodem návrhu je logicky dokončení rozestavěné monumentální osy navazující na zastávku metra. Tu je potřeba chápat v širších souvislostech sídliště Stodůlky a Butovice, které tato osa kontinuálně spojuje. V místě křížení s ulicí Jeremiášova je sice kontinuálnost narušena, nicméně i tak se jedná o výrazný prvek propojující více nebo méně parkově upravená náměstí a rozsáhlejší parkové plochy. V tomto duchu nenavrhujeme zakončení osy jedním monumentálním prvkem, ale spíše jemnější rozplynutí vytvořené návazností různých prostor různých kvalit. Na stávající široké plochy reagujeme zúžením do intenzivního uličního prostoru mezi výškovými budovami (šestipatrové sokly s věžemi) a dále pak rozlehlejší náměstím s přímou návazností na park. Cca 3,5 km dlouhá osa se v této části třepí do kolmých ulic mezi výškovými budovami a mnoha dalších směrů v parku.

Jak již bylo nastíněno, velkou otázkou je v rámci heterogenní struktury přechod mezi jednotlivými typy. Zde je již definován výrazný krajinný prvek biokoridorů a biocentra, který jasně odděluje nízkopodlažní zástavbu od vícepodlažní ze severní a západní strany centra. Toto schéma doplňujeme podélným parkem také na jižní straně, vzniká tak ucelený prstenec přírodních prvků, který je jasnou hranicí centra. Podélný park má také vztah k topografii, je umístěn na terénní hraně, v místě kde mírný svah začíná klesat prudčeji. Poskytne tak výhledy do krajiny, zároveň při pohledu opačném - z krajiny do řešeného území - vznikne pohledově příjemné vrstvení menších struktur, parku a jemně vyčnívající centrální části. Jižní část území 413/182/2672 tvoří samostatnou lokalitu vilové čtvrti ve svahu s klidnými ulicemi vedenými po vrstevnici. Jižní část navazujícího území 413/182/2673 je pak ovlivněna přilehlou radiálou, podél níž předpokládáme vznik spíše kancelářských monobloků. Vždy jsou vytvořena lokální centra různých kvalit.

Ve střední části je v celém rozsahu ponechána stávající oblast Chaby. Vzhledem k poloze je zde takovýto prvek širšího významu velice vhodný, proto navrhujeme jeho zachování, případně pouze

mírnou redukcí. Požadavkem je ale samozřejmě veřejné užívání celé plochy. Jižně navazuje enkláva pěti rezidenčních bloků obklopených parky a volnou krajinou.

V západní části je území hierarchizováno tak, aby podpořilo lokální centra. V lokalitě 413/182/2671 je navrženo centrální prostranství s parkem, rozšířením uličního prostoru a navazující občanské vybavenosti (školka, ad.), v severně navazující lokalitě je centrálním prvkem středová ulice s návazností různých dílčích prostranství - na západě rozšířené uliční prostranství u stávajícího remízku, rozšíření ve středové části u bloku občanské vybavenosti a pokračování dále do parků.

V severovýchodní části je pak pouze doplněna stávající struktura tak, aby byly vytvořeny rozumně velké bloky. U této lokality předpokládáme vázanost na veřejná prostranství a občanskou vybavenost navazující centrální části.

(1) Kompozice lokality:

Uliční prostranství

Jsou stanoveny tři základní typy uličních prostranství v šířích:

- 8 m ... místní obslužné, obytné zóny / zóny 30, klidné ulice s prioritou chodců,
- 12 m ... obslužné, lokálně zóny 30, městské ulice, ve verzi s jednořadým stromořadím a bez,
- 20 m ... sběrné komunikace, městské třídy, ve verzi s dvojřadým stromořadím a bez.

Dále pak dochází k lokálnímu rozšiřování v místech centrálních částí apod.

Stavební a nestavební bloky

Kompozice stavebních a nestavebních bloků je navržena tak, aby vznikaly pocitově odlišitelné a pojmenovatelné celky - čtvrtě. Skupina stavebních bloků je většinou ohraničena nestavebními bloky, další nestavební bloky, případně rozšířená veřejná prostranství jsou umísťována do center čtvrtí.

Nezastavitelné části stavebních bloků / zvláštní plochy

Bloky jsou zpravidla koncipovány jako polootevřené se stanovenou stavební čarou otevřenou, a to u struktury zahradního města i heterogenní. S tím souvisí doplnění vnitřních částí stavebních bloků nezastavitelnými částmi (vymezeno stavební čarou volnou (nepřekročitelnou).
Vyjimky:

B01, 23, 24, 25, 38, 45, 46, 47 - Jedná se o bloky ve struktuře **zahradního města**, kde z některých stran není vymezena stavební čára. Je tak navrženo vzhledem k parametrům bloku, případně dobré obslužnosti u krajních bloků hraničících s volnou krajinou.

B07 - Koncepce tohoto bloku je opačná než u většiny ostatních, po vzoru původního sídla Chaby je zde navržena regulace, která soustředí objekty doprostřed bloku okolo centrálního prostoru, západním a východním směrem se pak stavební blok naopak otevírá do přírodních ploch

B26, 27, 28, 29, 30 a 31 - Centrální bloky vymezující hlavní veřejné prostranství širšího významu jsou na jižních, respektive severních, hranách zaregulovány uzavřenou stavební čarou. Vzniknou zde tak kompaktní fasády, které podpoří městský charakter centra. Vzhledem k charakteru lokality a její poloze je tento typ stavební čáry použit pouze zde. Širší aplikace ve snaze vytvoření klasické blokové struktury intenzivního města se zde jeví jako naivní. Lokalitu chápeme spíše jako klidnou rezidenční oblast se svým hlavním centrem i lokálními centry, stále však silně provázanou s okolím a centrem Prahy.

B39 - 44 - Bloky podélného charakteru ve struktuře zahradního města jsou navrženy k zastavění pouze u severní a jižní hrany. Je tak z důvodu lokace ve svahu, kde jsou domy zpřístupněny z klidných ulic (obytných zón) vedených po vrstevnici.

B56 - "Reverzní blok" kde je nezastavitelná část vymezena v širokém pruhu po obvodu. Monoblok je navržen k využití pro kulturu, volné veřejně přístupné plochy okolo budovy zakončují parkový pás. Jedná se vlastně o náměstí se solitérní budovou uprostřed.

B60, 61 a 63 - Kancelářské bariérové budovy podél kapacitní komunikace. Vzhledem ke stále se zpřísňujícím hygienickým limitům se toto řešení jeví jako vhodné (resp. jedno z mála možných), na jihovýchodní hraně bloků je navržena stavební čára volná (nepřekročitelná). Je tak umožněno prolínání lineárního parku P20, 21 a 22 se strukturou těchto bloků.

Městské (a lokální) dominanty, orientační body

Významnými městskými dominantami jsou bezesporu věže v centrální části lokality. Oproti návrhu MPP je půdorysná orientace území s věžemi otočena ve směru po vrstevnici. Kompozicí okolních bloků je směřováno k postupné gradaci směrem k věžím, aby byl výsledný zásah do panoramatu spíše harmonického charakteru s pohledovým vrstvením jednotlivých struktur. Za další výraznější dominantu lze považovat blok B56 se solitérní stavbou uprostřed volného prostranství.

Celková kompozice veřejných prostranství lokality je koncipována rozmanitě tak, aby nevznikaly rozlehlé monotónní urbánní celky, ale naopak byly vytvořeny čtvrtě s jasnou identitou a jasnými hranicemi mezi sebou. Toto schéma samo o sobě tvoří prostředí, ve kterém je snadné se orientovat.

(2) Prostorové uspořádání a prostupná síť veřejných prostranství

Kompozice prostorového uspořádání je popsána v úvodu kapitoly. Vzhledem k použití ortogonálního systému je prostupnost území velice dobrá, a to jak uvnitř, tak i do okolních oblastí.

Kompoziční regulativy:

Obecný regulativ - heterogenní struktura, zastavitelnost a struktura - navržené schéma veřejných prostranství a bloků odpovídá svými proporcemi a regulativy požadavkům jednotlivých struktur. Je zajištěno klidné prostředí rezidenčních částí zahradního města a atraktivní struktura veřejných prostranství s lokální podporou parteru u heterogenních struktur.

Individuální regulativ - rozmístění věží bylo adaptováno na navrženou podobu centrální části, okolní struktura je koncipována s ohledem na harmonické vrstvení jednotlivých struktur bez násilných dominant. V opačném směru při pohledech z centra Metropole směrem do krajiny je důležitá poloha a kontext. Do panoramat z níže položeného centra Prahy se celá lokalita nepropíše, protože je odcloněna bližšími částmi - Petřín, Košíře, Paví vrch, Děvín.

300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Aktivní městský parter

Je navržen zejména v centrální části navazující na stanici metra, kde je městský život v parteru podpořen také regulativem uzavřené stavební čáry. V dalších částech je to například otevřené prostranství okolo bloku B56 a lokální rozšíření veřejných prostranství.

(2) Upřesnění podmínek pro využití

Obecný regulativ - zastavitelné obytné lokality a plochy - jsou vymezeny zastavitelnými částmi stavebních bloků.

Využití území - jsou navrženy bloky s využitím pro danou funkci:

B09 ... školka,
B16 ... škola,
B28b ... úřad,
B34 ... školka + škola,
B54b ... školka + škola,
B56 ... kultura.

400/ POTENCIÁL

rozvojová plocha	rozloha (m2)	požadavek (na úrovni plochy)	pož. hodnota (%)	návrh (%)
413/182/2253	124130	rozloha uličního prostranství	x	16,3
		rozloha parků	x	13,2
		rozloha občanské vybavenosti	x	0
413/182/2670	205523	rozloha uličního prostranství	20	24,6
		rozloha parků	5	7,9
		rozloha občanské vybavenosti	5	5,9
413/182/2671	219690	rozloha uličního prostranství	20	20
		rozloha parků	5	5
		rozloha občanské vybavenosti	5	5,1
413/182/2672	427904	rozloha uličního prostranství	25	20,9
		rozloha parků	10	19,9
		rozloha občanské vybavenosti	5	5,2
413/182/2673	255073	rozloha uličního prostranství	25	33,5
		rozloha parků	10	11,6
		rozloha občanské vybavenosti	5	5,1

* z toho 13% stávající území Chaby

Výpočty stavebních bloků jsou přiloženy v samostatné příloze.

Maximální podíl veřejně přístupných prostranství:

$VP_{\max} (\%) = UP_{\min} (\%) + PP_{\min} (\%) + 15 \%$ (z řešené plochy).

rozvojová plocha	$VP_{\max} (\%)$	$VP (\%)$
413/182/2253	x	29,5
413/182/2670	40	32,5
413/182/2671	40	25
413/182/2672	50	40,8
413/182/2673	50	45,1

500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy:

512/-/3116 RKB Na Cibulkách - Řeporyje - V jihozápadní a severovýchodní části je koridor zúžen na 40 - 47 m, naopak střední část je chápána jako prvek širšího významu je zde vymezena poměrně rozsáhlá plocha budoucího lesoparku.

512/-/3117 RBK Na Cibulkách - Řeporyje - Je ponechán požadovaný koridor 40 m šířky.

512/-/3118 RBK Na Cibulkách - Řeporyje - Kvůli vymezení komunikace 610/-/8 zde nebylo možné dodržet požadovat šířku, ta vychází 33 - 36 m.

512/-/4223 LBC Chaby - Byla dodržena požadovaná výměra.

600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

(1) Nadřazená síť dopravní infrastruktury dle návrhu MPP

Navržené trasy a koncepce jsou plně respektovány a propsány do návrhu Územní studie.

(2) Lokální řešení dopravní infrastruktury

Vzhledem k účelu a podrobnosti územní studie je dopravní řešení v rámci veřejného prostranství ilustrativně řešeno typickými řezy pro různé typy veřejných prostranství.

Individuální regulativy:

610/-/8 Komunikace Západního města "V71", "V72" - Komunikace je respektována a propsána do návrhu dopravní sítě,

624/182/1119 Parkoviště P+R - Stodůlky - Parkoviště je zapracováno v požadované poloze a rozsahu,

650/-/12 Cyklotrasa na Zličíně přes Rozvadovskou spojku - Je vymezena.

700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

(1) Nadřazená síť technické infrastruktury dle návrhu MPP

Navržené trasy a koncepce jsou plně respektovány a propsány do návrhu Územní studie.

Odkanalizování území je navrženo v souladu s koncepcí MPP. Páteřní sběrný kanalizační řad je napojen na jižní straně území, kříží sběrnou komunikaci Poncarova a dále se napojuje na kanalizační řad v Řeporyjích. Alternativou k tomuto řešení je celé území napojit na výtlačný řad vedoucí souběžně s ulicí Poncarova a napojit se na sběrný kanalizační řad sídliště Stodůlky vedoucí v komunikaci ulice Jeremiášova.

Páteřní vedení vodovodního řadu bude vedeno z vodojemu v severovýchodní části území a bude dále propojeno do okolní sítě na západě a na jihovýchodě.

V rámci elektrifikace se předpokládá napojení na rozvodné stanice ve východní části území, kde je dostatečná kapacita a husté vedení vysokého napětí.

Napojení na rozvod plynu bude z východní části území, kde v ulici Jeremiášova vede dostatečně kapacitní vedení.

(2) Lokální řešení technické infrastruktury

V území je navržen páteřní kanalizační řad diagonálně procházející celým územím, na který je napojeno lokální odkanalizování jednotlivých čtvrtí a stavebních bloků. Doplnění čtvrti rodinných domů v severovýchodní části území je napojeno na stávající rozvod kanalizačního řadu. Stávající bytové a kancelářské domy ve východní části území poblíž stanice metra jsou napojeny na kanalizační řad sídliště Stodůlky.

Vodovodní řad tvoří dva okruhy, které jsou páteřním vedením a z kterého bude pitná voda dále rozváděna do jednotlivých lokalit.

Pro rozvod elektrické energie je navržen páteřní smyčkové vedení v centrální části území. Trafostanice pro rozvod nízkého napětí v jednotlivých lokalitách jsou rovnoměrně rozmístěny a odpovídají umístění ve stavebních blocích určených pro veřejnou vybavenost.

Plyn je rozveden hlavním potrubím tvořícím okruh v srdci předmětného území. Z hlavního rozvodu budou napojeny jednotlivé lokality.

800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

(1) Veřejná vybavenost dle návrhu MPP

Veřejná vybavenost je vymezena v rozsahu splňujícím požadavky dle kapitoly 400.

*(2) Lokální řešení veřejné vybavenosti dle **části osmé, článku 184** návrhu MPP*

Jsou navrženy bloky veřejné infrastruktury v přiměřeném rozsahu pro pokrytí potřeb obyvatel - školy, školky, úřad, kultura.

900/ VPS A VPO

Územní studie respektuje VPS dopravní infrastruktury vymezené návrhem MPP a nenavrhuje žádné další VPS ani VPO.

1000/ VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ POTENCIÁLU LOKALITY

Rozloha stabilizovaných částí:

413/182/2253 - 57 313 m²

413/182/2673 - 34 277 m²

91 590 m²

Celková plocha bez stabilizovaných částí:

1 232 320 - 91 590 = 1 140 730 m²

IN pro rozvojové plochy:

742 544 m² / 1 140 730 m² = 0,65