

Studie

k podnětu městské části Praha Štěrboholy
na pořízení změny
územního plánu sídelního útvaru hlavního města PRAHY

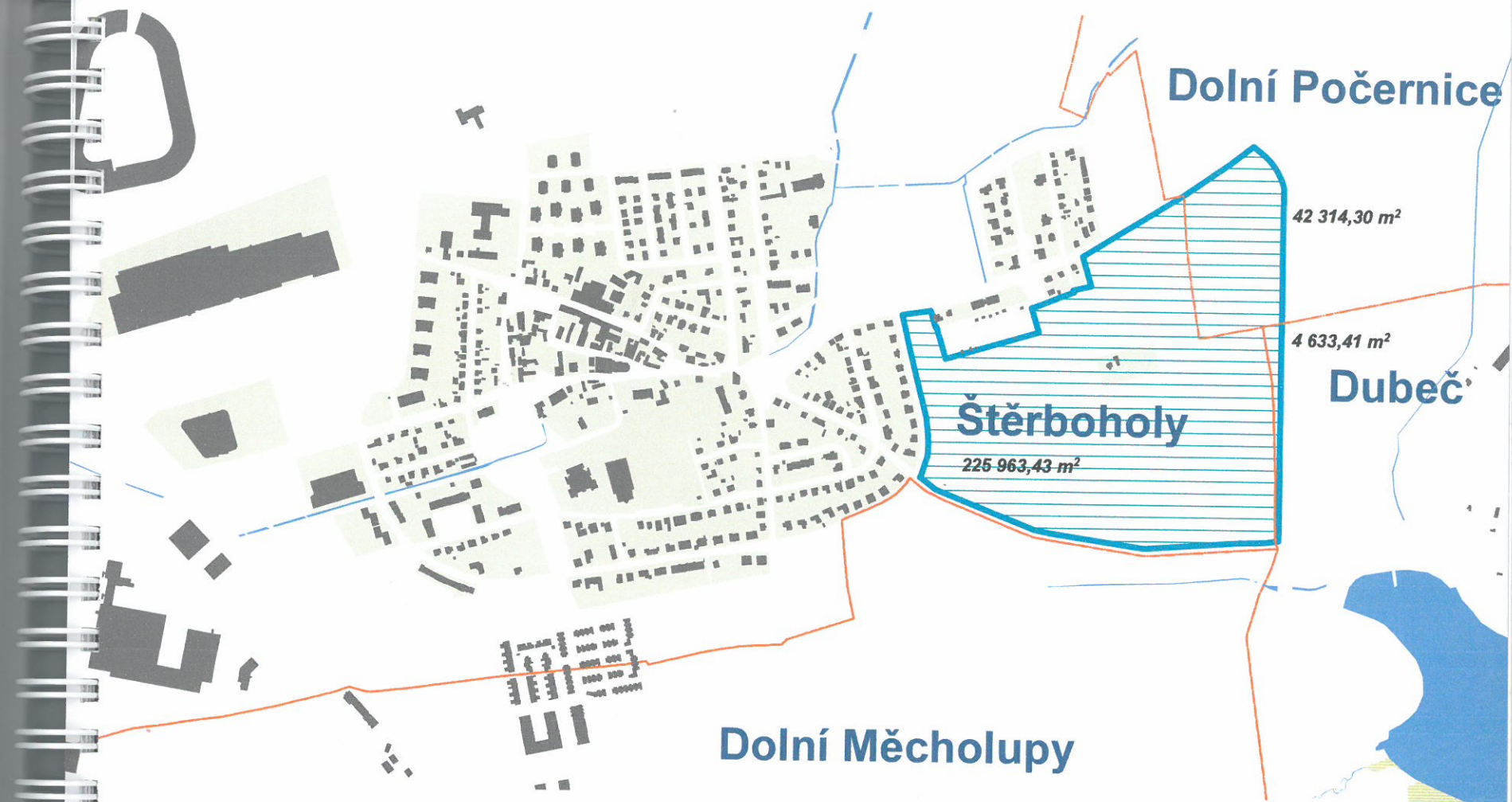
Štěrboholy - jihovýchod
ucelená část VRÚ (velkého rozvojového území)
VÝCHODNÍ MĚSTO

Autorský tým
Petr Starčevič a Petr Macek

Architektonická kancelář Kolpron, s.r.o. / Janáčkovo nábřeží 57 / Praha 5 / office@kolpron.cz / www.kolpron.cz

květen / červen / 2019

IDENTIFIKACE



Území vymezené pro navrhovanou změnu má celkovou plošnou výměru 27,3 hektaru.

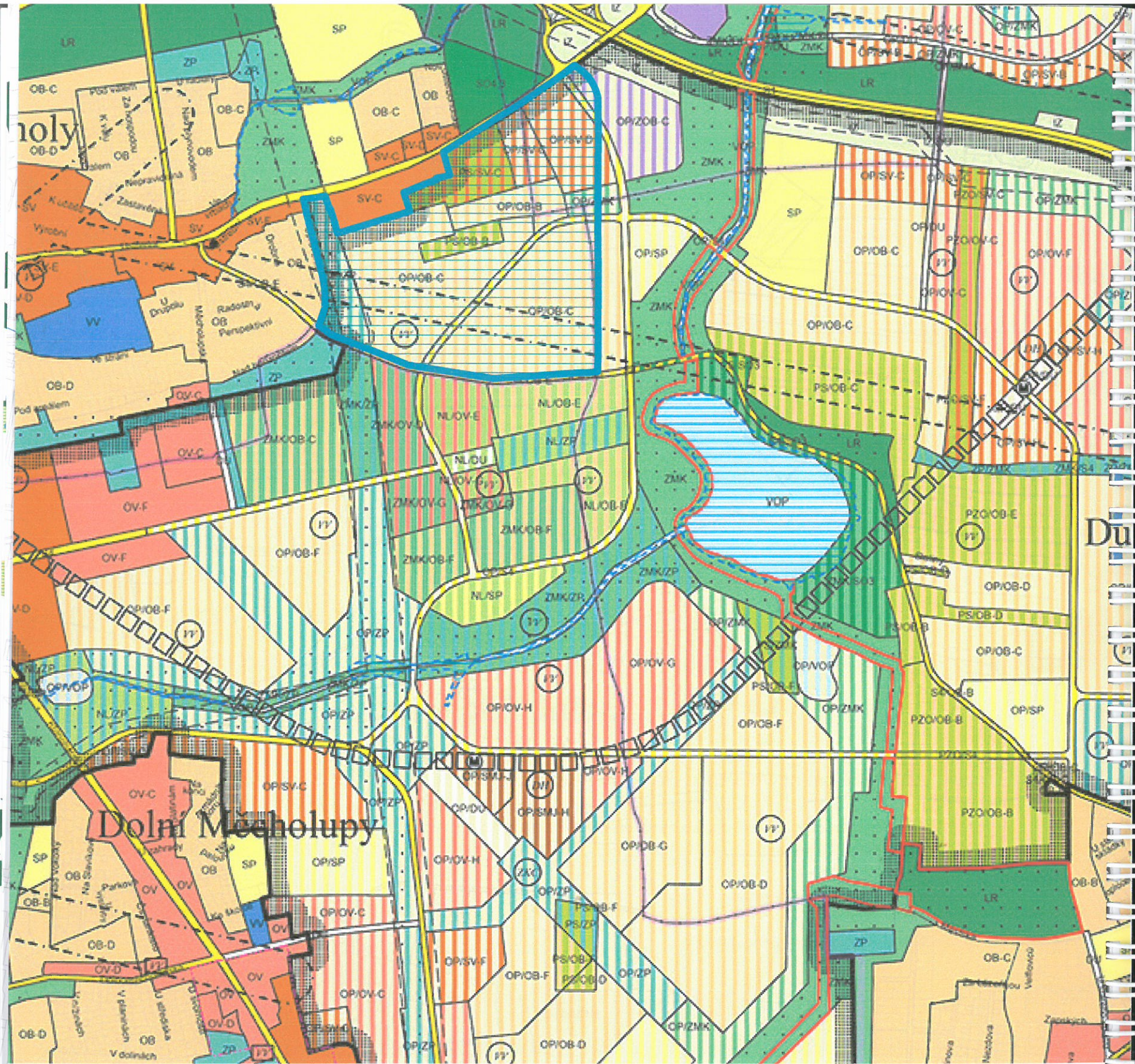
Jednotlivá katastrální území (s červeně vyznačenými hranicemi) jsou zastoupena takto:

Štěrboholy s výměrou 22,6 hektaru

Dubeč s výměrou 0,5 hektaru

Dolní Počernice s výměrou 4,2 hektaru

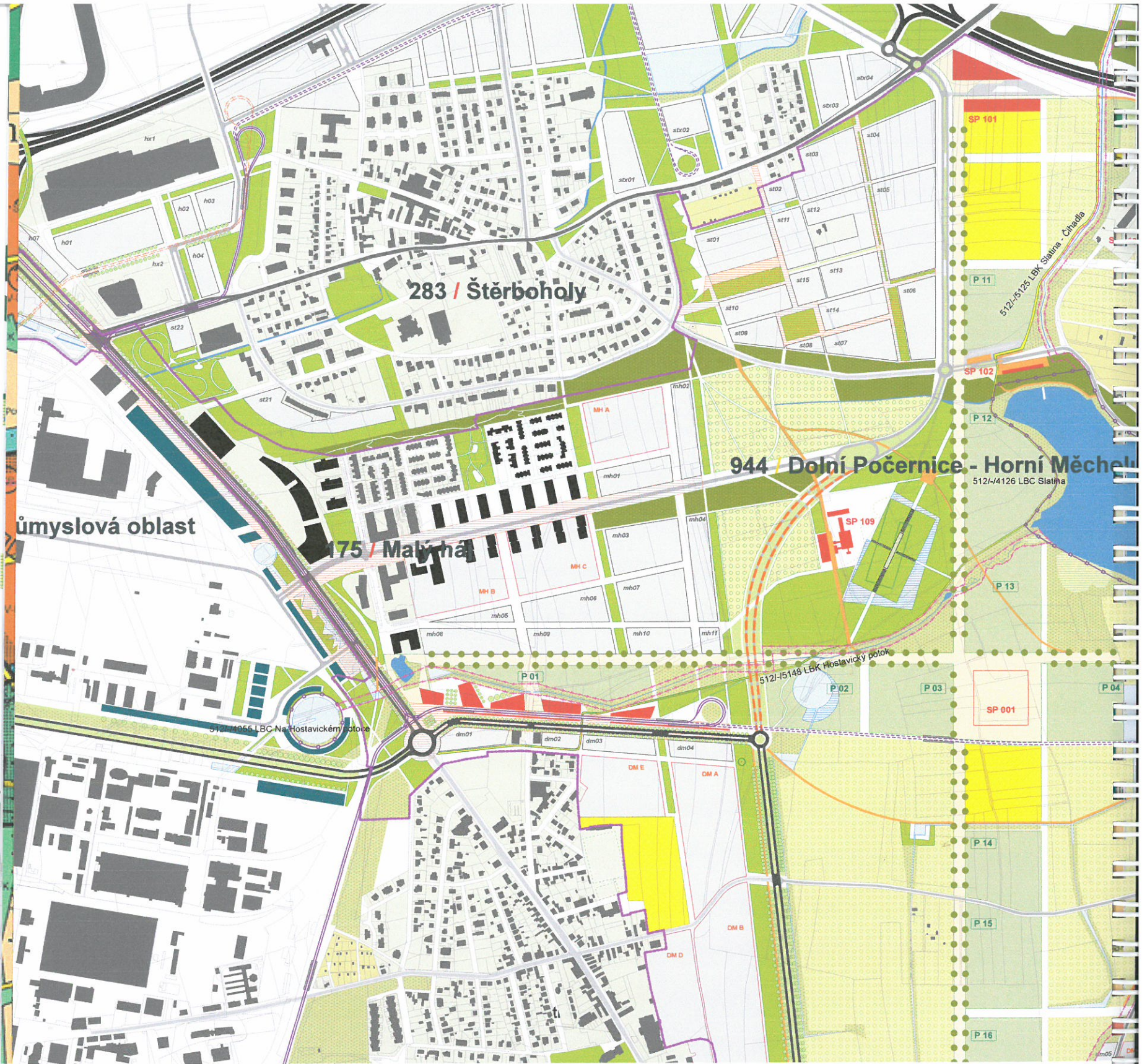
Oba zákresy jsou ve shodném měřítku 1:10000



Dolny

Dolní Měcholupy

Du



283 / Štěrbohaly

944 / Dolní Počernice - Horní Měcholce

úmyslová oblast

175 / Malá há

512/4126 LBC Slatina

512/15155 LBC Na Hostavickém potoce

512/15148 LBC Hostavický potok

SP 001

P 14

P 15

P 16

512/15125 LBC Slavina - Chvalce

P 11

P 12

P 13

P 04

DM E

DM A

DM B

DM D

P 01

P 02

P 03

dm01

dm02

dm03

dm04

MH C

MH B

MH A

mh01

mh02

mh03

mh04

mh05

mh06

mh07

mh08

mh09

mh10

mh11

st01

st02

st03

st04

st05

st06

st07

st08

st10

st11

st12

st13

st14

st15

hr1

h01

h02

h03

hx2

hx1

st21

st22

st01

st02

st03

st04

st05

st06

st07

st08

st01

st02

st03

st04

st05

st06

st07

st01

st02

st03

st04

st05

st06

st07

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

st10

st11

st12

st13

st14

st15

dm05

Návrh struktury, prostorové uspořádání, principy celkového uspořádání a model navrhovaného řešení

Štěrboholy - jihovýchod se navrhovaným uspořádáním nikterak nevymaňuje z celku Východního Města. Svými celkovými principy navazuje na stávající situaci.

Lokalita 283/Štěrboholy, do níž Štěrboholy - jihovýchod patří, náleží podle návrhu MPP a podle této studie (kde dochází k úpravě hranic lokalit) mezi zastavitelné lokality. Podle typu struktury se jedná o strukturu č. 05 - vesnickou, z hlediska využití jde o lokalitu s obytným využitím. Lokalita je zařazena mezi stabilizované lokality.

Cílovým charakterem lokality je:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality se strukturou vesnickou.

Lokalita je z hlediska charakteru v návrhu MPP vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. Cílem regulativů podle návrhu MPP je zachovat prostorové uspořádání, ochránit charakteristické prvky, jakými jsou zejména původní jádro u ulice Ústřední, obklopené rezidenční zástavbou a zlepšit prostupnost podél Štěrboholského potoka. Nově vymezené náměstí má být začleněno do sítě veřejných prostranství a posílit jádro lokality, na které navazuje vymezená plocha pro občanskou vybavenost. Stávající zástavbu obklopují plochy transformační a rozvojové s obytným využitím, které prostorovým uspořádáním i využitím

navazují na stabilizovanou část lokality.

Ve vlastním řešeném území jsou veřejná prostranství (ulice a náměstí) uspořádána v pokud možno přísném ortogonálním řádu, geometricky co nejjasněji a nejvhodněji i z hlediska návaznosti na okolí. Do navrhovaného řešení byla v úplném rozsahu promítnuta uliční propojení, obsažená v návrhu MPP.

Stávající pozemková struktura byla vzata v úvahu jako prvotní vodítko, nicméně jako v ostatních obdobných případech, kdy se jedná o nový rozvoj v dosud volné krajině, nelze původní nestavební parcelaci nadřazovat nad mnohá skutečně relevantní kritéria.

V severní části lokality 283 Štěrboholy (mimo řešené území) je jako výhledová možnost zobrazeno odlišné uspořádání v porovnání s dosavadními představami a úvahami. V dalších částech této kapitoly je z 3D modelu zřejmé, že v pásmu při Štěrboholské spojce jde o vizi urbanizace celého prostoru včetně povýšení prostoru této nadřazené pozemní komunikace z pozice ryze dopravního prostoru do polohy veřejného prostranství. Prozatím se jedná o první náznak. V této části lokality pak bude potřebné stanovit výškovou regulaci.



Pro řešené území je formou ortosituačního zobrazení představen 3D model na vedlejší stránce (bez měřítka).

Na následujících stránkách je na dílčích nadhledových záběrech zobrazeno celkové řešení území. V modelu jsou rodinné domy a stavby individuálního bydlení na jednotlivých parcelách předmětného pozemku zobrazeny jako světle modré hmoty. Školní budova je v bílé barvě.

Řešení zastavění na navrhovaných nových pozemcích vychází z prioritního požadavku souladu s požadovanou vesnickou strukturou.

Vesnická struktura je urbánní strukturou kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické vesnice a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. Zástavba může být doplněna o uzavřené areály. V lokalitě vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením,
- b) stavební čára je otevřená nebo uzavřená,
- c) nezastavitelné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami,
- d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování.

Na rozdíl od struktury 06 - zahradního města (lapidárně řečeno „vilové čtvrtě“), kde se až na výjimky nevyskytuje uliční čára definovaná fasádou domu (budovy), popřípadě zdi, je právě tento znak pro vesnickou strukturu typickým

poznávacím znamením. V zahradním městě je uliční čára určena oplocením, a proto je jedním z charakteristických znaků ulic zahradního města optická přítomnost zahradní vegetace ve veřejném prostoru. Typická vesnice takovýto parametr nemá.

Navrhovaným řešením je v co největší míře aplikován právě tento princip vesnické struktury. Jeho efektem je mimo jiné racionálnější využití nezastavěné části parcely.



Celkový nahléd na řešené území od severovýchodu, v popředí ulice Národních hrdinů, při ní severní brána do Parku Východní
Město s hlavní severojižní alejí a sportovišti



Celkový nahléd od východu, vlevo ulice K Lesíku, v pravém horním rohu zobrazení vidíme Štěrboholskou spojku



Celkový pohled od severu ve směru hlavní aleje parku Východní Město.

Vlevo nahoře vodní nádrž Slatina, nahoře usprostřed nově tvarovaná halda u bývalé kompostárny. Východní hrana zástavby řešeného území je koncipována jako jasné ostré rozmezí, kde jsou v pásu podél nově navrhované severojižní propojovací komunikace uvažovány zejména stavby individuálního bydlení - až třípodlažní domy na relativně malých pozemcích.



Nahoře celkový pohled od západu přes Školní parkové náměstí před školní budovou.

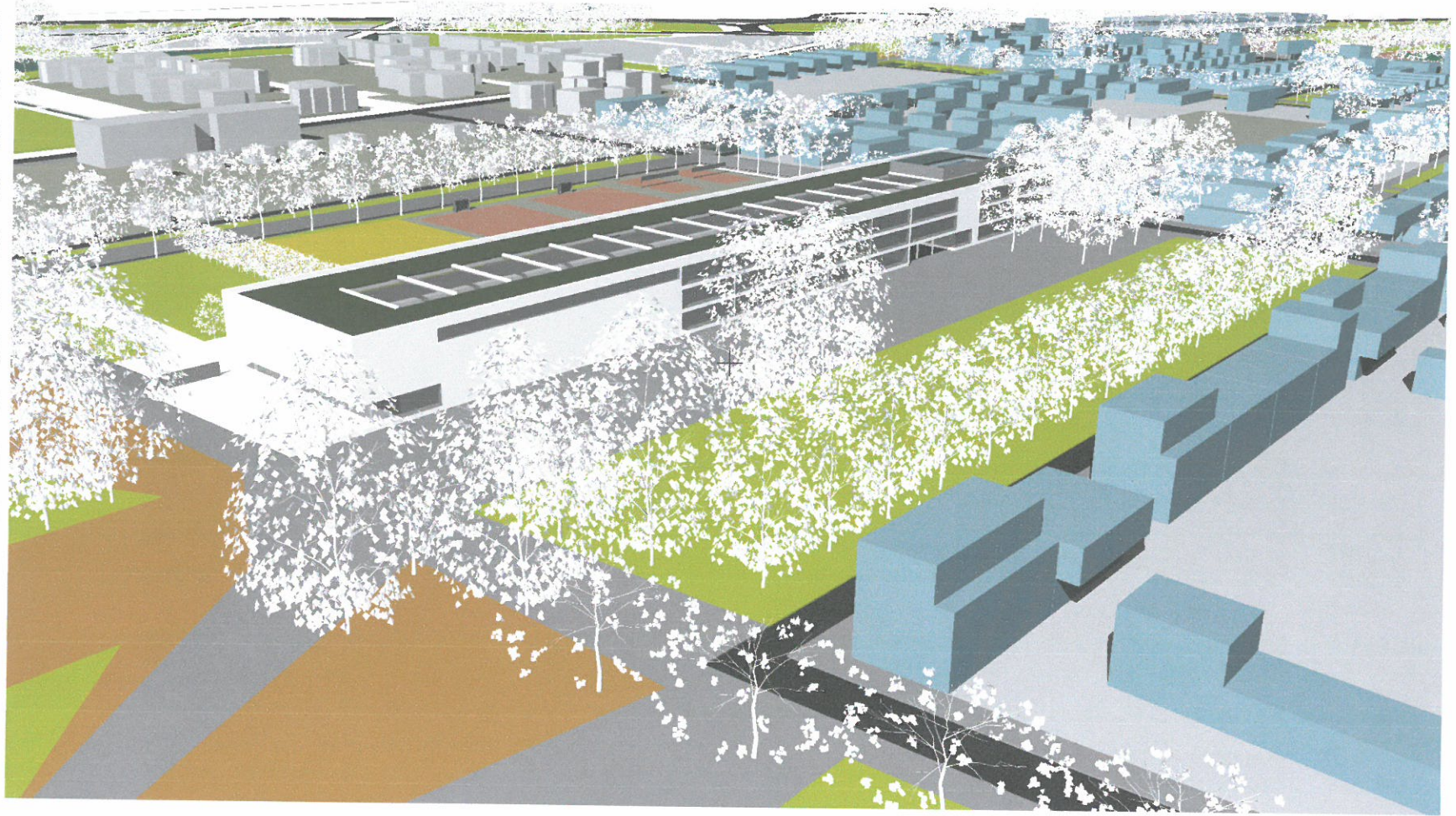
Dole celkový pohled na řešené území od jihu.



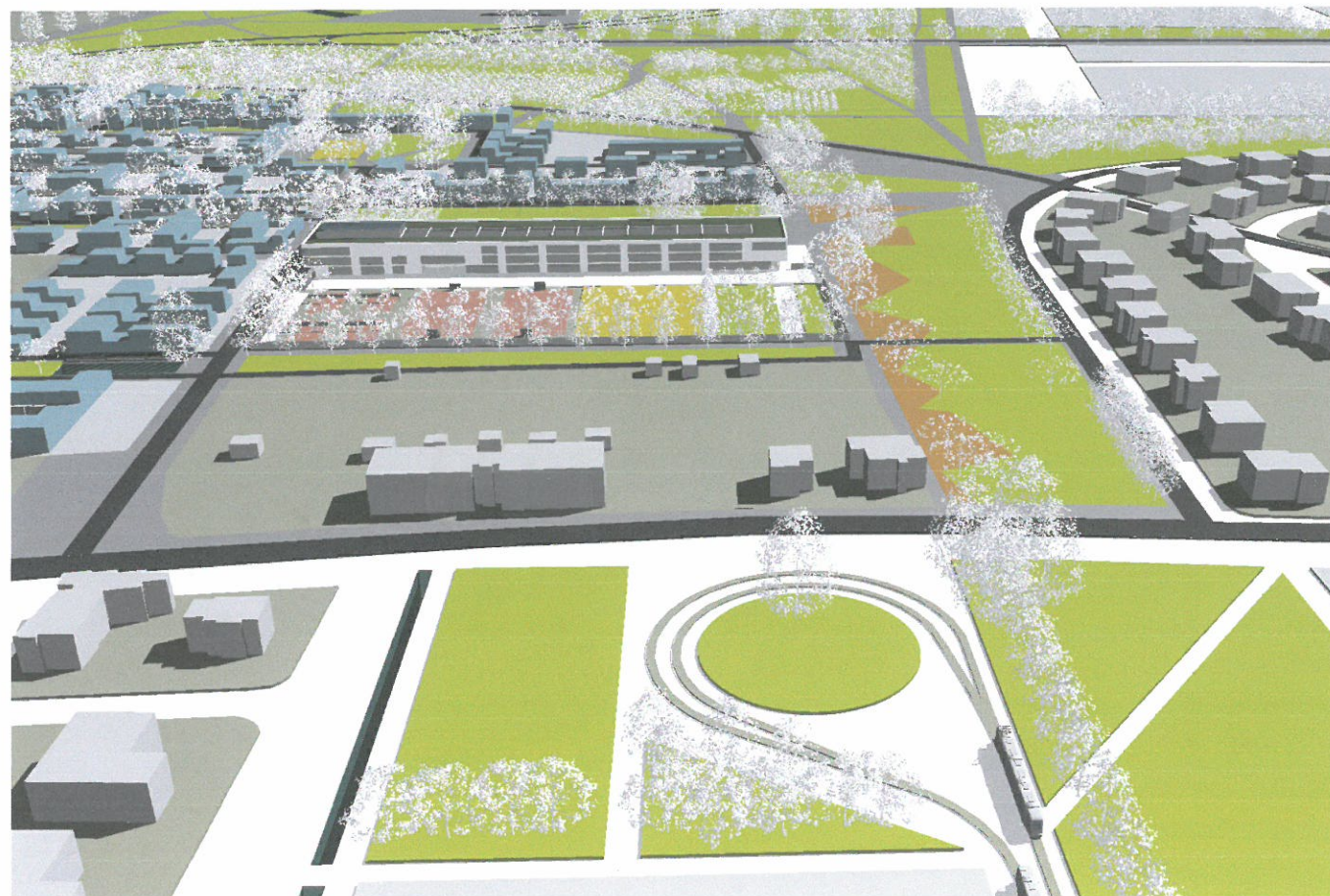


Dílčí nadhled z vyššího stanoviště na školu a její okolí.

V pravém horním rohu záběru je možné rozeznat kaskádu drobných (mělkých) retenčních ploch koncipovaných jako součást malé parkové úpravy v rámci uličního prostranství.



Dílčí nadhled z nízkého stanoviště v jihozápadním rohu řešeného území na školu a její předpolí.



Nadhled na území od severu

Vpravo parkový pás nad bezpečnostním pásmem vysokotlakých plynovodů a vpravo od něj stávající štěrboholská zástavba. Uspostřed záběru vidíme areál školy se školní budovou s velkými okny učeben (orientovaných severním směrem).

Záběr je vodorovně přetnut Ústřední ulicí, resp. ulicí Národních hrdinů. V parčíku u této hlavní ulice je situována výhledová konečná stanice tramvaje. Tramvajová doprava by totiž měla podstatně lépe obsloužit štěrboholské území. Měla by pokrýt prakticky celé zastavěné území i území uvažovaná k zástavbě. Proto považujeme nyní uvažovanou trať z Černokostelecké k obchodnímu centru jako první fázi skutečného řešení.



Vysoký nadhled od jihovýchodu směrem ke škole a jejímu okolí

V levém dolním rohu záběru vidíme malé parkové náměstí, vybavené hřišti pro míčové hry, pobytovými plochami, dětským hřištěm a vegetací.

300

VYUŽITÍ



Pro využití lokality 283 platí zásady podle návrhu MPP.

Z hlediska stávajícího ÚP99 navrhujeme všeobecně obytné území. Tím by bylo dosaženo jisté (dočasné) kompatibility ÚP99 s MPP. Doporučujeme "zapomenout" na plochu OB (tzv. čisté bydlení). Takový typ plochy přináší občanům spíše problémy a neodůvodnitelná omezení.

Podle situace MPP:

Na vedlejší stránce je zobrazen plošný rozsah navrhovaného obytného využití. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je smíšené obytné město, zahrnující bydlení, veřejnou vybavenost a veškeré služby zahrnující i pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

V zastavitelné obytné lokalitě není přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro těžbu, hutnictví, zpracování závadných chemikálií, těžké strojírenství, zemědělství, spalovny biologického odpadu a podobné stavby svým provozem neodpovídající cílovému charakteru lokality.

Návrh předpokládá dominanci obytné funkce. Ve smyslu výše uvedených parametrů lze předpokládat dílčí zastoupení jiných typů a druhů staveb (budov). Je zřejmé, že v

kombinaci s bydlením vždy půjde o optimalizaci míry zátěže.

Z hlediska dalších případných podrobností není navrženo nic dalšího nad rámec podrobností, obsažených v krycím listu lokality.

Podle situace ÚP99:

Na další stránce je zobrazen příslušný výřez z hlavního výkresu ÚP99 po pořízení navrhované změny.

Jsou navrženy dvě regulované plochy - OV a DU.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších staveb pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

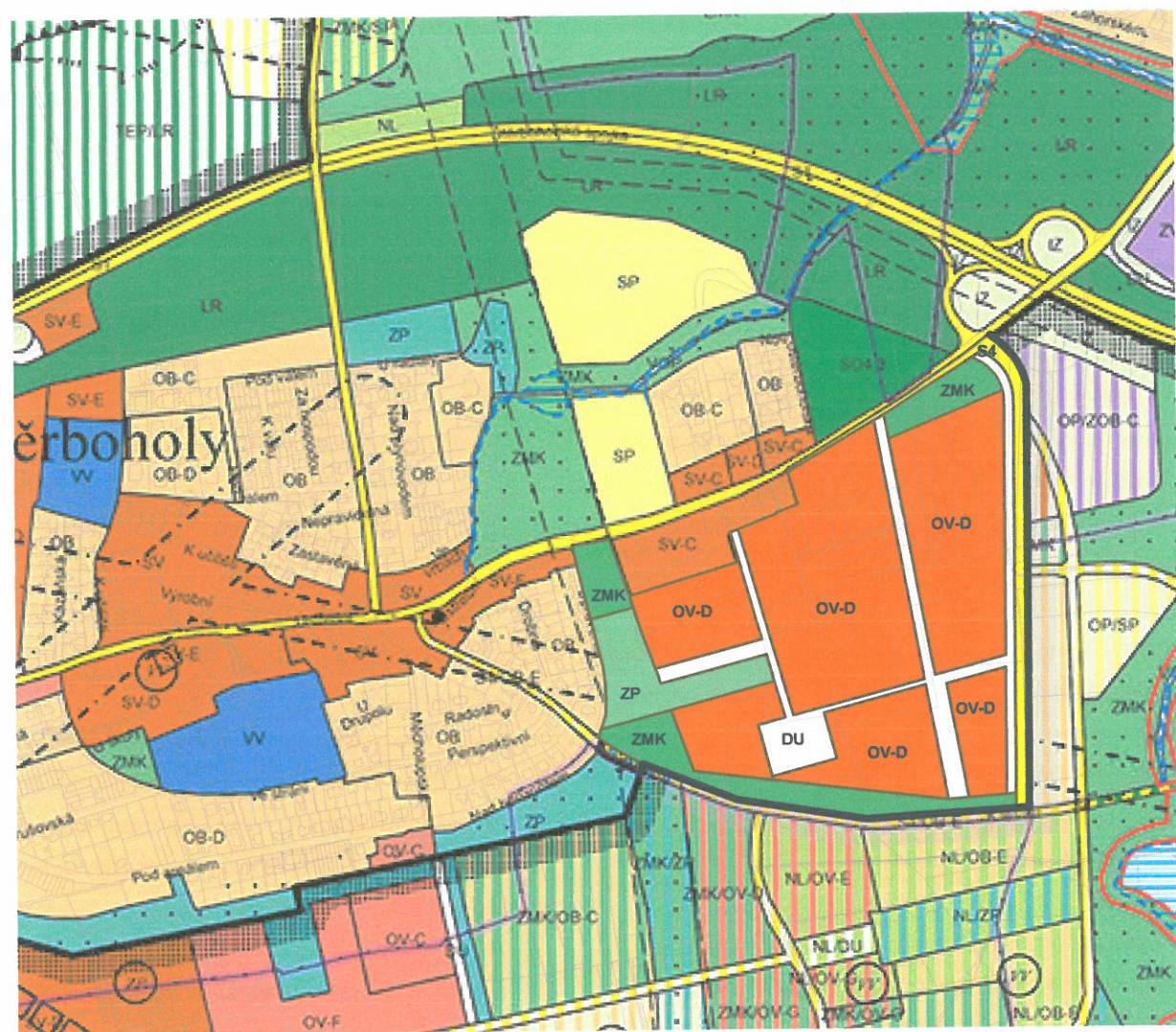
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou HPP nepřevyšující 2.000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným



využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou HPP nepřevyšující 20.000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C a D, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby, sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



Potenciál území

V lokalitě 283 Štěrboholy doplněné o navrhované a výhledové zastavitelné části jsou jako navrhované vymezeny bloky st01 až st15. Blok st01 je vyhrazen pro mateřskou školu o velikosti 2 až 3 oddělení a základní školu o velikosti 2 x 9 tříd.

blok	plošná výměra bloku (m ²)
st01	13948
st02	2935
st03	15995
st04	18477
st05	25210
st06	11361
st07	9172
st08	1647
st09	5209
st10	7641
st11	7899
st12	12161
st13	8589
st14	8308
st15	4382

Celková plošná výměra bloků st01 až st15 je 152.934 m².

Po odpočtu výměry bloku st01 (13.948 m²) je součet plošných výměr bloků využitelných pro převážně obytnou zástavbu 138.986 m² (13,9 hektaru).

Potenciál území lze odvodit z teoretického počtu rodinných domů, umístitelných do celkové plošné výměry stavebních

bloků lokality, což jest 139 tisíc m². Vycházíme opět z průměrné výměry univerzálního pozemku pro zástavbu nespécifikovaným rodinným domem. Při průměrné výměře 500 m² by v lokalitě bylo k dispozici přibližně 250 až 280 pozemků (parcel), což by představovalo necelých 1.000 až 1.200 obyvatel.

Celková bilance navrhovaných ploch

OV - D 173.189 m²

DU 34.720 m²

ZP 16.715 m²

ZMK 33.712 m²

S4 14.685 m²

to je celkem 273.021 m²

Celkový potenciál Východního Města

V celkovém součtu všech čtyřech plošně modifikovaných rozvojových zastavitelných lokalit je souhrnným potenciálem Východního Města zhruba 1.400 bytů v bytových domech a přibližně 550.000 m² pozemků pro zástavbu rodinnými domy (bez specifikace) - to při zprůměrované plošné výměře 500 m²/pozemek znamená cca 1100 pozemků, spíše však méně.

Tomu bilančně odpovídá 8.500 až 10.000 obyvatel, přibližně rozprostřených následovně:

175 Malý Háj - 5 až 6.000 obyvatel

281 Dubeč - 1.800 až 2.100 obyvatel

282 Dolní Měcholupy - 700 až 800 obyvatel

283 Štěrboholy - 1.200 obyvatel

Potenciál území

V lokalitě 283 Štěrboholy doplněné o navrhované a výhledové zastavitelné části jsou jako navrhované vymezeny bloky st01 až st15. Blok st01 je vyhrazen pro mateřskou školu o velikosti 2 až 3 oddělení a základní školu o velikosti 2 x 9 tříd.

blok	plošná výměra bloku (m ²)
st01	13948
st02	2935
st03	15995
st04	18477
st05	25210
st06	11361
st07	9172
st08	1647
st09	5209
st10	7641
st11	7899
st12	12161
st13	8589
st14	8308
st15	4382

Celková plošná výměra bloků st01 až st15 je 152.934 m².

Po odpočtu výměry bloku st01 (13.948 m²) je součet plošných výměr bloků využitelných pro převážně obytnou zástavbu 138.986 m² (13,9 hektaru).

Potenciál území lze odvodit z teoretického počtu rodinných domů, umístitelných do celkové plošné výměry stavebních

bloků lokality, což jest 139 tisíc m². Vycházíme opět z průměrné výměry univerzálního pozemku pro zástavbu nespécifikovaným rodinným domem. Při průměrné výměře 500 m² by v lokalitě bylo k dispozici přibližně 250 až 280 pozemků (parcel), což by představovalo necelých 1.000 až 1.200 obyvatel.

Celková bilance navrhovaných ploch

OV - D 173.189 m²

DU 34.720 m²

ZP 16.715 m²

ZMK 33.712 m²

S4 14.685 m²

to je celkem 273.021 m²

Celkový potenciál Východního Města

V celkovém součtu všech čtyřech plošně modifikovaných rozvojových zastavitelných lokalit je souhrnným potenciálem Východního Města zhruba 1.400 bytů v bytových domech a přibližně 550.000 m² pozemků pro zástavbu rodinnými domy (bez specifikace) - to při zprůměrované plošné výměře 500 m²/pozemek znamená cca 1100 pozemků, spíše však méně.

Tomu bilančně odpovídá 8.500 až 10.000 obyvatel, přibližně rozprostřených následovně:

175 Malý Háj - 5 až 6.000 obyvatel

281 Dubeč - 1.800 až 2.100 obyvatel

282 Dolní Měcholupy - 700 až 800 obyvatel

283 Štěrboholy - 1.200 obyvatel

600

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



strana 82


















e1

Komunikační síť a automobilová doprava

Zásadními komunikačními prvky oblasti Východního Města jsou SOKP (dálnice D0) a Štěrboholská radiála. K nim je možné přiřadit silnici č. I/2 - Kutnohorskou.

Stávající provozovaná stavba Štěrboholské spojky má šířkové uspořádání v kategorii S 22,5/100, 2 plus 2 pruhy. Dopravní zátěž spojky v úseku Českobrodská - Národních Hrdinů je cca 80 tisíc vozidel/den (2017). Vlivy hluku z dopravy ve směru od spojky k území Východního Města jsou díky téměř kontinuálně situované protihlukové stěně prakticky nulové. Po zprovoznění úseku 511 SOKP dopravní zatížení spojky pravděpodobně poklesne o 5 procent na 75 tisíc vozidel/den.

LEGENDA

	vodní plocha - stav
	vodní plocha
	mokřad - stav
	mokřad
	stavební blok - stav
	stavební superblok
	stavební blok
	stavební blok v realizaci (lokalita 175 Malý Háj)
	SOKP, Štěrboholská radiála a silnice č. I/12
	Hostivařská spojka
	sběrné pozemní komunikace (f.tř. B)
	vybrané obslužné pozemní komunikace (f.tř. C)
	základní promenádní křiž
	hlavní multifunkční rekreační páteř - stav
	vybraná pěší (a cyklistická) propojení, čl. 12B
	dubečská tangenta (polookružová komunikace)
	propojení u kompostárny - časová podmíněnost P + R

Projektovaný úsek 511 SOKP („Běchovice - dálnice D1“) v šířkovém uspořádání S 34,5 s prostorem pro 3 plus 3 pruhy má vydané územní rozhodnutí, a proto je možné jej pro účely této studie vnímat jakoby již realizaci tohoto úseku nic nestálo v cestě. Dopravní zátěž mezi křižovatkami „Dubeč“ a „Uhříněves“ je předpokládána v úrovni 76 tisíc vozidel/den.

Při vnitřní hranici VRÚ Východní Město je situována Kutnohorská třída s dopravně významnou radiální komunikací č. I/2. Její dopravní funkce je v současné době poměrně zásadní. V nejsevernější části před vstupem do oblasti Východního Města, čili do velké křižovatky s Průmyslovou třídou / Štěrboholskou spojkou, je Černokostelecká třída zatížena přibližně 25 tisíci vozidly denně, přičemž v navazujícím úseku mezi zmíněnou velkou křižovatkou a štěrboholskou Ústřední ulicí zatížení vystoupává až na 32 tisíc vozidel/den. V následném úseku až k ulici K Měcholupům na nejnižším okraji Východního Města se denní zátěž pohybuje v rozmezí od 21 do 22 tisíc vozidel. V navazujícím území pak pod názvem ulice Přátelství dopravní zátěže klesnou na necelých 16 tisíc vozidel a ihned od kruhové křižovatky s Podleskou resp. Bečovskou ulicí vystoupají zpět na 21 tisíc vozidel/den a pak dále narůstají. Za poměrně důležitý údaj je nutno považovat dopravní zatížení této radiály mezi hranicemi Prahy a Uhříněveským hřbitovem - 14 tisíc vozidel/den. Jde totiž téměř jednoznačně o počet mimopražských tranzitních vozidel.