



**pavel
hnilička
architekti**

KNĚŽÍVKA

ÚZEMNÍ STUDIE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

PROJEKT

Územní studie Tuchoměřice - Kněžívka

KLIENT

Obec Tuchoměřice

V Kněžívce 212, 252 67 Tuchoměřice

PROJEKČNÍ TÝM

Pavel Hnilička Architekti, s.r.o.

Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6

IČ: 2849 0771

T: +420 233 344 575

E: info@hnilicka.cz

www.hnilicka.cz

Pavel Hnilička

Jana Kafková

Tereza Sýkorová

Antonín Topinka

Krajinářská architektura

Karolína Röschl

Ke Krči 1002/24, 14700 Praha 4

IČ: 5727880

T: +420 777 544 317

E: karolina.roeschl@gmail.com

DATUM

02 / 2020



OBSAH

ÚZEMNÍ STUDIE KNĚŽÍVKA

URBANISTICKÝ NÁVRH

- 8 Mapa stabilního katastru
- 9 Stávající situace
- 10 Širší území - širší vztahy
- 11 Základní principy návrhu
- 12 Historie Kněžívky
- 14 Koncepce návrhu
- 16 Návrh urbanistického řešení
- 18 Dva charaktery Kněžívky
- 20 SM1 - Kněžívka
- 22 SM2 - Parní mlýn
- 28 Regulace
- 30 Nástroje regulace - definice
- 32 Nástroje regulace - stavební bloky
- 36 Doprava - širší vztahy
- 38 Návrh dopravní infrastruktury
- 40 Uliční profily
- 44 Koncept krajiny a sídla
- 44 Krajinný ráz - širší vztahy
- 54 Koncepční návrh návsi

ODŮVODNĚNÍ

- 58 Významné limity v území
- 60 Platný územní plán
- 62 Projednávaný územní plán

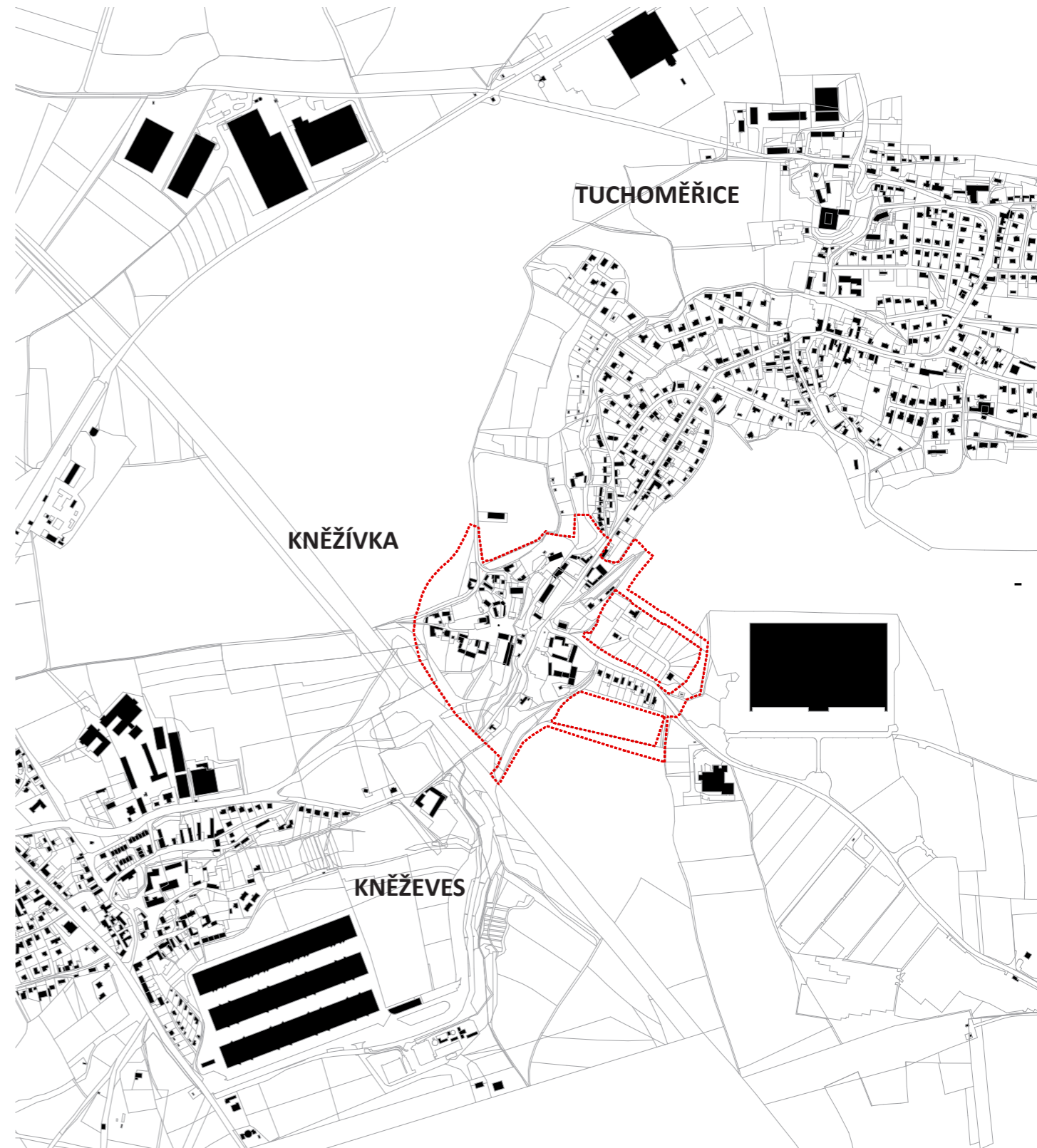
URBANISTICKÝ NÁVRH

MAPA STABILNÍHO KATASTRU



1 : 10 000

STÁVAJÍCÍ SITUACE



1 : 10 000



náves s Kaplí (nedatováno)



parní mlýny (nedatováno)



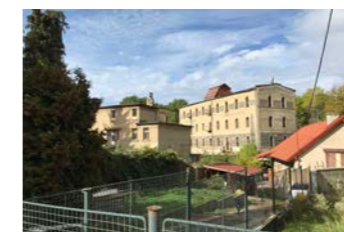
Kněžívka (nedatováno)



Kněžívka (1902)



náves s Kaplí sv. Václava



parní mlýny



pozemky u ulice V Kněžívce



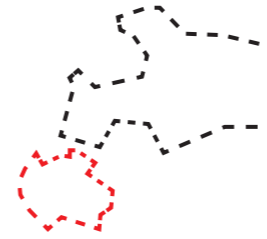
pohled na obec od východu



1 : 20 000

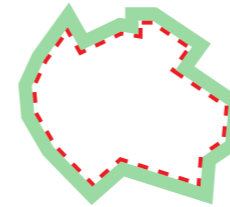
1. DVĚ SÍDLA, DVA CHARAKTERY

V současnosti je Kněžívka administrativně součástí obce Tuchoměřice, historicky se jedná o dvě různá, ačkoliv vzájemně silně propojená, sídla. Dodnes je patrný jejich rozdílný charakter. Při vzájemném srovnání jsou Tuchoměřice rozsáhlou obcí, vystupující vysoko nad údolím Únětického potoka. V Tuchoměřicích se nacházejí výrazné stavby a instituce jako klášter, ZŠ, MŠ, obecní úřad a množství další občanské vybavenosti. Kněžívka si naopak zachovala charakter malé vesnice o několika desítkách staveb, skryté v údolí potoka. Cílem studie je podpora tohoto venkovského charakteru při zachování přirozených vazeb mezi oběma sídly.



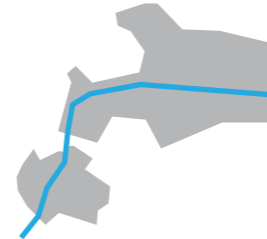
2. DEFINICE ROZHRANÍ SÍDLA A KRAJINY

Významnou hodnotou Kněžívky je její přirozené zasazení do krajiny. Územní studie si dala za cíl tento potenciál dále rozvinout, navrhuje podpořit tradiční prvky, jakými jsou záhumenní cesty se stromořadím či sadové úpravy. Cílem je, aby vzniklo srozumitelné rozhraní podporující venkovský charakter sídla i biodiverzitu krajiny.



3. POTOČNÍ CESTA JAKO PROPOJUJÍCÍ PRVEK

Únětický potok v současné době není začleněn do veřejného prostoru obce, plní pouze roli liniové bariéry. V rámci revitalizace potoka bude vytvořena cesta kopírující přirozené meandry překlenující nerovnosti svažitéch břehů a doplňující zneprístupněná místa. Nové lávky a pobytové plochy promění stávající bariéru na prostupnou a atraktivní část veřejného prostoru.



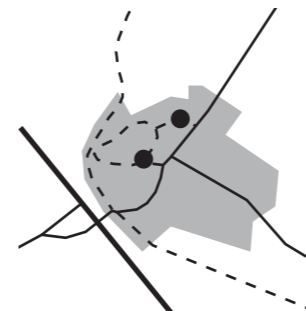
4. PARNÍ MLÝNY

Významným prvkem v urbanismu Kněžívky je areál bývalých parních mlýnů, zejména potom samotná historická budova mlýna. Čtyřpodlažní stavba specifického architektonického řešení je zásadním orientačním a kompozičním bodem sídla. Jedním z cílů studie je podpora této hodnoty.



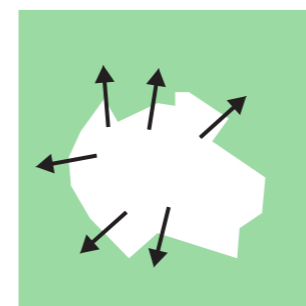
5. STRUKTURA ULIČNÍ SÍTĚ A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Důležitým prvkem návrhu je zlepšení prostupnosti a čitelnosti území. Stávající uliční síť je doplněna o nové cesty v intravilánu i v krajině. V centru obce, při pravém břehu Únětického potoka, se nachází náves s kaplí sv. Václava. Studie rozšiřuje strukturu obce o několik dalších pobytových ploch. Role návsi, jakožto přirozeného centra sídla, je podpořena její celkovou obnovou.



6. PROPOJENÍ S KRAJINOU

Studie navrhuje množství nových (převážně pěších) propojení mezi intravilánem obce a okolní krajinou. Na rozhraní obou prostředí vznikají záhumenní cesty. Tento tradiční prvek umožňuje přirozené propojení urbanizované plochy obce s extravilánem. Namísto ostré hranice vznikají živá rozhraní ideální pro pěší i cyklisty, podporující biodiverzitu a chránící okrajové parcely před negativními vlivy z okolních polí.



HISTORIE KNĚŽÍVKY



Výřez ze III. vojenského mapování (1877-1880)



Kněžívka - pohled od dnešní přírodní památky na severu



Náves - pohled od západu (vpravo Statek u Kubrů)

Okolí Únětického potoka bylo odedávna pomyslnou tepnou pravěkého a středověkého osídlení. V údolí potoka se již ve starší době kamenné usazovali lovci, což dokládá řada archeologických nálezů. Poklady zde zanechali lidé únětické kultury, kteří místo osídlili v době bronzové. V 2. pol. 1. tisíciletí př. n. l. krajinu osídlili Kelové. Mezi 6. a 10. stoletím se zde usazovali Slované. Ve 12. století začali lidé využívat potok k pohánění mlýnů.

Tuchoměřice se skládají ze tří částí, ze samotných Tuchoměřic, dále pak z Kněžívky a Pazderny. Ač dnes význam Tuchoměřic převyšuje ostatní, nebylo tomu tak vždy. Úplně první písemná zmínka o Tuchoměřicích se váže právě ke Kněžívce, a to k roku 1273. Díky archeologickým nálezům z doby bronzové je ale doloženo, že tato místa obývali lidé už několik století před rokem 1300. Na území Tuchoměřic a Kněžívky byla nalezena nejen pohřebiště z 9. století, ale i pozůstatky aglomerací z doby kamenné, únětické kultury, doby halštatské a knovízské kultury.

Rozvoj Kněžívky byl vždy úzce spjat s vývojem Tuchoměřic. Obě obce náležely církvi, a to z části ke statkům kapituly Pražské, z části Strahovskému klášteru. V roce 1273 byl v Kněžívce klášterní hospodářský dvůr s dvěma poplužními dvory a usedlostmi. Tuchoměřice a Kněžívka se úředně spojily až v roce 1952. Přifařena a přiškolená byla ale Kněžívka už dávno předtím. Na starých mapách byste Kněžívku museli hledat pod názvem Klein Herrndorf, což lze doslovně přeložit jako malá panská vesnice. Kněžívka a její okolí byly protkány řadou důležitých cest. Důvodem byla nejen těsná provázanost s Prahou, ale i blízkost kupecké stezky Via Magna, která spojovala dnešní severní Německo se Slovenskem a vedla podél Únětického potoka. Kněžívka se rozvíjela okolo dvou cest, spojnice Tuchoměřic a Kněžívky a cesty spojující Přední Kopaninu a Dobrušku. Obě trasy byly významně oslabeny vybudováním dálnice na město Slaný v 70. letech. Význam, jaký obě cesty měly na urbanismus Kněžívky, je ale stále velmi dobře patrný například v ulici U Kopečku a na návsi.

KONCEPCE NÁVRHU



1 : 2 500

Krajina na severozápad od Prahy je charakteristická klidnou a nenápadnou krásou. Její paměť závisí na malých a zranitelných reliktech. Kněžívka je ves, která se ukrývá v překrásném údolí Únětického potoka, který dodnes spolu se svažitým terénem ovlivňuje tvář obce. Svůj obraz ale v dnešní době pomalu a nenápadně ztrácí. Vlivem velké stavební činnosti uvnitř i vně sídla přichází o většinu vazeb ke krajině. Původní charakter se pod náporom nekoordinované výstavby stává nečitelným. Některé původní cesty v krajině byly přerušeny, jiné zcela zanikly. Koryto Únětického potoka prošlo melioračními úpravami a v současné době k němu prakticky není umožněn přístup.







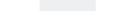
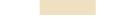

Úkolem územní studie je vytvořit pro budoucí rozvoj obce takové podmínky, které umožní obnovit a dále rozvíjet venkovský charakter sídla. Hlavními prioritami návrhu je obnovení vazeb sídla ke krajině a vytvoření prostupné sítě veřejných prostranství posilujících celkovou obytnost sídla. Na rozhraní obou prostředí vznikají mimo jiné záhumenní cesty a stromořadí. Tento prvek umožňuje přirozené propojení urbanizované plochy obce s extravilánem. Namísto ostré hranice vzniká živé rozhraní ideální pro pěší i cyklisty, podporující biodiverzitu a chránící okrajové parcely.

Důležitým prvkem návrhu je zlepšení prostupnosti a pobytových kvalit území. Stávající uliční síť je návrhem doplněna o nové cesty v intravilánu i v krajině. Obnovuje se pěší propojení s blízkou Kněževsí. V rámci revitalizace koryta potoka bude vytvořena cesta kopírující přirozené meandry, překlenující nerovnosti svažitých břehů a doplňující zneprístupněná místa. U nových cest a prostupů vznikají veřejná prostranství a pobytové plochy. Role návsi, jakožto přirozeného centra sídla, je podpořena její celkovou obnovou.

NÁVRH URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ



LEGENDA

-  stávající hranice parcel
-  stávající budovy
-  Únětický potok
-  hranice řešeného území
-  přírodní památka Kněžívka
-  významné komunikace
-  ostatní komunikace (cesty v krajině)
-  veřejná zeleň
-  pole

- 1 regulace budoucí zástavby**
Územní studie navrhuje pro jednotlivé stavební bloky regulaci budoucí zástavby. Cílem regulace je zachování původního charakteru obce. Konkrétní opatření jsou definována v následující kapitole (více v kapitole *Regulace*).
- 2 obnova návsi**
Jedním z témat územní studie je iniciace obnovy návsi. Hlavní veřejné prostranství obce by se mělo stát reprezentativním a obytným centrem.
- 3 potoční cesta a revitalizace potoka**
V rámci revitalizace koryta potoka bude vytvořena cesta kopírující přirozené meandry, překlenující nerovnosti svažitéch břehů a doplňující zneprístupněná místa. (více v kapitole *Krajina*).
- 4 rozhraní sídla a krajiny**
Studie na rozhraní obce s krajinou navrhuje tradiční prvky, jakými jsou záhumenní cesty se stromořadím či sadové úpravy. Vzniká tak srozumitelné rozhraní podporující venkovský charakter sídla i biodiverzitu krajiny.
- 5 okružní cesta**
Jedním z nejvýraznějších vstupů do místní krajiny je okružní cesta při západním okraji řešeného území. Cesta určená především pro pěší a cyklisty je charakteristická svým stromořadím a nabízí několik míst pro odpočinek.
- 6 nové cesty v krajině**
Územní studie obnovuje původní a navrhuje nové cesty v okolí obce. Tyto trasy přírodního charakteru spojují obec mimo jiné s přírodní památkou Kněžívka, či obnovují historické (a stavbou dálnice přerušené) propojení s obcí Kněževés.
- 7 nová propojení v území**
Za účelem podpory přirozeného pohybu a orientace v obci byly navrženy nové průjezdy, průchody a průhledy. (více v kapitole *Regulace*)
- 8 lávka přes potok**
Nová lávka (příp. transbordér) zlepší a zatraktivní pěší prostupnost sídla. Propojí hlavní ulici V Kněžívce s plánovanou potoční cestou.

DVA CHARAKTERY KNĚŽÍVKY



1 : 2 500

Aby byl zachován jedinečný ráz Kněžívky, je území rozděleno do tří odlišných ploch. Jsou vymezeny kategorie: SM1 - Kněžívka, SM2 - Parní mlýn a Bydlení v rodinných domech. Takto rozdělené území umožňuje zachovat a posilovat jedinečný charakter jednotlivých částí.

|SM1| KNĚŽÍVKA

Takto označené plochy jsou zatříděny do plochy „Kněžívka“. Regulativy navazuje na staletí trvající zemědělskou tradicí utvářený charakter.



Kněžívka - pohled od východu

|SM2| PARNÍ MLÝN

Takto označené plochy jsou zatříděny charakteru „Parní mlýn“. Regulativy si dávají za cíl podpořit zachování specifických hodnot historického areálu mlýna.



parní mlýny - pohled z ulice V Kněžívce

BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Charakteristické pro tuto plochu je, že jí má tvořit zástavba složená z rodinných domů.

|SM1| KNĚŽÍVKA



vyznačení |SM1| Kněžívka



1 : 5 000

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování. Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 160 m² hrubé podlažní plochy prodejní části. Sportovní stavby a zařízení vhodně začleněné do uliční struktury. Veřejná prostranství, městské parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně – přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m² hrubé podlažní plochy prodejní části. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást sídla a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství a okolí.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro osobní a nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. Dále objekty sloužící pro krátkodobé ubytování.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

Při umísťování staveb pro bydlení bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž a prokázat splnění limitů hluku dle nařízení vlády.

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška nové zástavby	Maximální výška nové zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
30 % + 15% pro doplňkové stavby	50 % (do plochy se nezapočítávají parkovací stání)	8 m (2 nadzemí podlaží)	11 m	Minimální velikost nového stavebního pozemku je 1000 m ² . Minimální velikost stavebního pozemku neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby dopravní a technické infrastruktury.	Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Počet odstavných stání pro rodinné domy reguluje ČSN 736110. Maximálně eliminovat odvod srážkových vod do Únětického potoka.

podrobnější vysvětlení regulativů na str. 30



vyznačení |SM1| Kněžívka



1 : 5 000



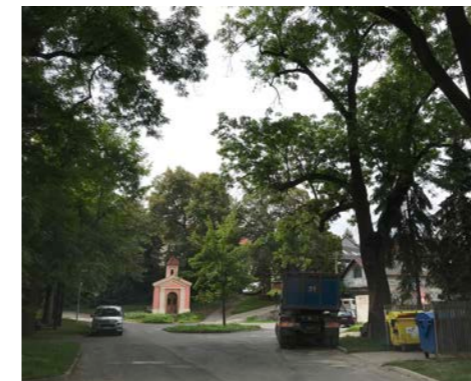
ulice V Kněžívce - u zastávky autobusu



Kněžívka - pohled od východu



ulice V Kněžívce - pohled směr Tichoměřice



náves s kaplí sv. Václava



náves s kaplí sv. Václava



ulice U Kopečku - pohled směrem k návsi

CHARAKTER ZÁSTAVBY

Kněžívka byla původně samostatnou obcí, která vznikla v překrásném údolí Únětického potoka při Kněžívské skalce a silnici vedoucí do Kněževsi. Svůj jedinečný a autonomní charakter si udržela i po „přifaření“ do Tichoměřic.

Charakter zástavby byl utvářen jak staletí trvajícím zemědělskou tradicí, tak výraznou morfologií okolního terénu. Důraz na produkční funkci sídla je stále patrný z převládajících form hospodářských dvorů.

Hospodářské dvory jsou charakteristické tím, že se skládají z budov různých měřítek, které jsou seskupeny kolem nezastavěného nádvoří. Hlavní objekt je zpravidla orientován štítem do veřejného prostranství. Domy nejsou solitéry uprostřed pozemků, ale jsou situovány na hranici parcely. Díky tomu vytváří čitelné a definované uliční prostranství. Budovy s původně hospodářským využitím se postupně transformují na samostatné rodinné domy nebo přeměňují na bytové domy.

U staveb bytových domů je třeba dbát zvýšené opatrnosti, aby nově vznikající stavby svým měřítkem nenarušovaly celkový poklidný charakter Kněžívky. Nové stavby a rekonstrukce musí respektovat charakter okolní staveb, a to co do výšky, tak i do hmoty (více v kapitole *Regulace*).

CHARAKTER VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Historicky založená veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi V Kněžívce a Na Mostě v prodloužení U Kopečku. Ty spoludefinují centrální prostranství lokality, návsi u kaple sv. Václava. Na ní navazují obytné ulice Ke Kovárně a U Kopečku. Veřejná prostranství Kněžívky mají silně přírodní ráz. Jejich charakter je předurčen výraznou morfologií terénu a přímou návazností na krajinu a polní cesty. Na rozhraní cest často vznikají malá prostranství. Kněžívka byla v minulosti protkána řadou pěších propojení. Jejich význam je patrný i v současnosti. Obnova těchto propojení je důležitá nejen pro zlepšení prostupnosti krajiny, ale i pro uchování silného genia loci Kněžívky a jejího okolí (více v kapitole *Regulace a Doprava*).

|SM2| PARNÍ MLÝN



vyznačení |SM2| Parní mlýn

1 : 5 000

REGULATIVY ZPŮSOBU VYUŽITÍ

Hlavní využití

Bydlení, občanské vybavení, zejména školství, kulturní zařízení, církevní stavby, domy s pečovatelskou službou, zdravotnictví, veřejná správa, administrativa, veřejné stravování. Jednotlivé obchody a nerušící provozovny služeb a drobné výroby do velikosti 160 m² hrubé podlažní plochy prodejní části. Sportovní stavby a zařízení vhodně začleněné do uliční struktury. Veřejná prostranství, městské parky.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně – přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m² hrubé podlažní plochy prodejní části. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky: Stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást sídla a nestanou se soliterními stavbami bez vztahu k uličnímu prostranství a okolí.

Ostatní jiné stavby za podmínky, že odpovídají charakteru území a nenarušují hlavní využití plochy.

Nepřípustné využití

Zejména sklady, odstavné plochy pro osobní a nákladní automobily a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, autobazary. Dále objekty sloužící pro krátkodobé ubytování.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

Při umístování staveb pro bydlení bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž a prokázat splnění limitů hluku dle nařízení vlády.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

podrobnější vysvětlení regulativů na str. 30

Zastavenost (pro celý blok)	Procento zahrady (pro celý blok)	Regulovaná výška nové zástavby	Maximální výška nové zástavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
25 %	50 % (do plochy se nezapočítávají parkovací stání)	10 m (3 nadzemí podlaží)	13 m	Není stanovena	Max. počet bytů v ploše je 50. Bytové domy musí na svém stavebním pozemku zřídit dvě odstavná místa na jeden byt. Před historickou hlavní budovou mlýnu musí vzniknout veřejné prostranství. Maximálně eliminovat odvod srážkových vod do Únětického potoka.

podrobnější vysvětlení regulativů na str. 30



vyznačení |SM2| Parní mlýn

1 : 5 000



parní mlýny - pohled z ulice V Kněžívce



parní mlýny - pohled z jihu



areál parních mlýnů - pohled od potoka



parní mlýny - vstup do areálu

CHARAKTER ZÁSTAVBY

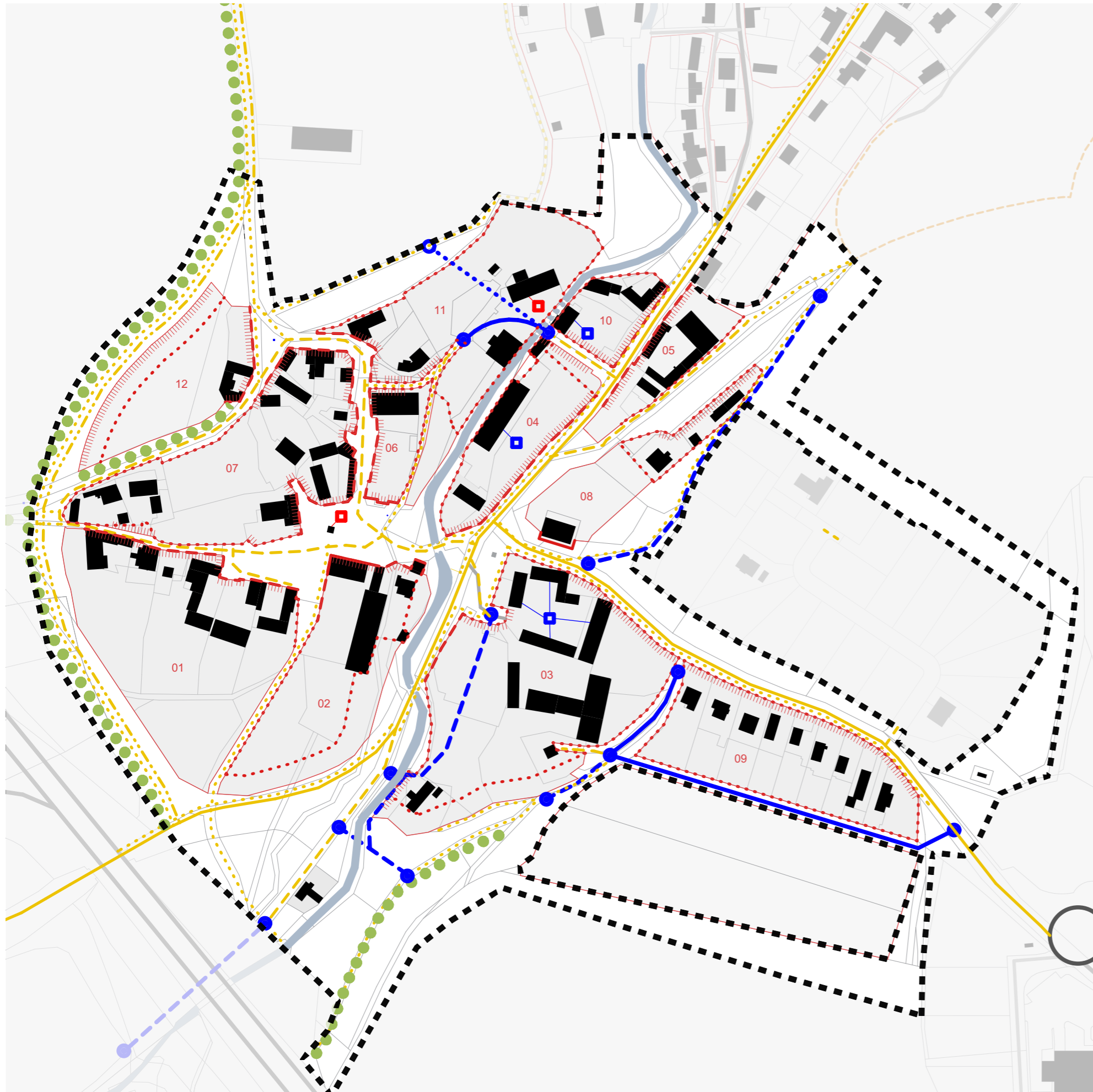
Krystalizačním jádrem této oblasti je starý parní Prchalův mlýn, který stojí na levém břehu Únětického potoka. Dnes je chátrající areál izolovaným a neprostupným místem. Při jeho rekultivaci musí být nalezena cesta, jak areál otevřít a propojit s životem v obci.

Původně se jednalo o mlýn vodní. Vazba na potok je ze stávajícího souboru stále jasně čitelná a nesmí být přerušena, naopak měla by být dále rozvíjena.

Areál se skládá z hlavní budovy mlýna a dalších doplňkových staveb. Budoucí stavební zásahy by neměly narušit synergií mlýnských budov. Případné další objekty musí stávající kompozici citlivě doplnit. Pro zachování původního charakteru je důležité, aby centrálním a nejvýraznějším objektem zůstal hlavní objekt parních mlýnů. Ostatní ho nesmí jak do výšky, tak do hmoty převyšovat (více v kapitole *Regulace*).




CHARAKTER VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Pro začlenění bývalého areálu parních mlýnů do organismu obce je nezbytně nutné jeho propojení se systémem ulic a veřejných prostranství Tuchoměřic. Stávající vjezd od areálu z ulice V Kněžívce musí být zkapacitněn na dvojpruh a automobilově propojen s ulicí Ke Kovárně. Velký důraz by měl být kladen na pěší propojení podél potoka. Tato cesta propojí parní mlýny s návší u kaple a zároveň je klíčovým místem pěšího propojení Kněžívky s Tuchoměřicemi. Význam této cesty bude umocněn umístěním veřejného centrálního prostranství před hlavní objekt Prchalova mlýna (více v kapitole *Regulace a Doprava*).






LEGENDA




stávající prvky v území

-  hranice parcel
-  budovy
-  Únětický potok





základní prostorová regulace

-  uliční čára
-  stavební čára uzavřená
-  stavební čára otevřená
-  stavební čára volná
-  stromořadí
-  hranice řešeného území
-  označení bloku
-  dopravní obsluha (umístění hlavního vjezdu na pozemek)



návrh propojení v území

-  průjezd
-  průchod
-  průhled

regulace veřejných komunikací

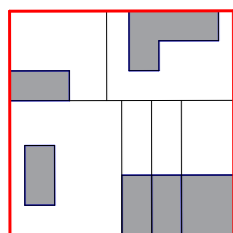
-  komunikace s odděleným provozem (chodník vlevo / vpravo)
-  okružní komunikace
-  komunikace se smíšeným provozem
-  pěší komunikace / cyklostezka

urb. hodnoty v území

-  hodnotná stavba
-  hodnotná stavba - dominanta

NÁSTROJE REGULACE - DEFINICE

ZÁKLADNÍ PROSTOROVÁ REGULACE

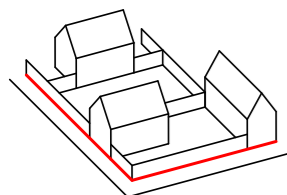


BLOK

Pojmem *blok* se rozumí ucelená část území, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou.

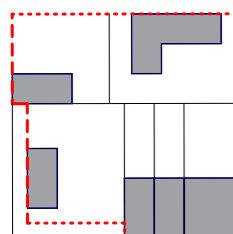
Procento zastavěnosti stanovuje maximální zastavěnost. Zastavěností se rozumí plocha půdorysného řezu budovy, vymezená půdorysným průmětem vnějšího obvodu všech svislých konstrukcí. Do tohoto obvodu se započítávají ty prostory, které jsou prostorově uzavřené.

Procento zahrady stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na stavebním pozemku.



ULIČNÍ ČÁRA

Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

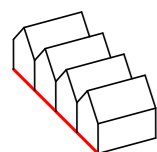


STAVEBNÍ ČÁRA

Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí nebo může být souvislé a úplné.

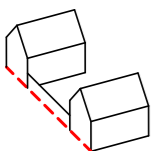
a) stavební čára uzavřená

- stavební čára uzavřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
 2. která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná;



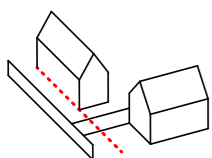
b) stavební čára otevřená

- stavební čára otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
1. jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a
 2. která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná;



c) stavební čára volná

- stavební čára otevřená, která vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku,
1. jejíž zástavba může libovolně ustupovat a
 2. která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná;



VÝŠKOVÁ REGULACE

a) regulovaná výška zástavby

regulovanou výškou zástavby se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky



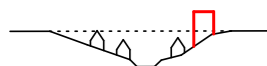
b) maximální výška zástavby

maximální výškou zástavby se rozumí maximální vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího terénu přiléhajícího k budově po úroveň hřebene střechy nebo nejvyšší úroveň atiky.



b1) maximální výška zástavby

Pro zachování siluety sídla je důležité si všimnout usazení původní zástavby v terénu. Domy byly do údolí citlivě umístovány tak, aby výrazně nepřevyšovaly terénní zlom.



STROMOŘADÍ

Osa stromořadí, osová vzdálenost mezi stromy není regulací přesně definována, nesmí však přesáhnout 20 m.



PROPOJENÍ V ÚZEMÍ



A) PRŮJEZD

Ve směru osy propojení musí být zajištěna prostupnost území pro pěší i automobilovou dopravu. Zpravidla se jedná o místní komunikace pro motorovou dopravu, které jsou klíčové pro obsluhu území.

Doporučený povrch vozovky: asphalt, kamenná dlažba (kladena prostě v řadě, bez ornamentů)

Doporučený povrch chodníku: dlažba (v případě, že je chodník a vozovka ve stejné úrovni, musí být od sebe odděleny vizuálně; pomocí pásu s rozdílného materiálu nebo v jiné barvě)

Minimální šířka: dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.



B) PRŮCHOD

Krajinné cesty

Cesty by měly mít převážně přírodní charakter. Neslouží k připojování pozemků a přístupu k domům. Jejich dimenze musí zajistit pohodlný a bezpečný pohyb chodců i cyklistů.

Doporučený povrch: nezpevněný povrch, štěrk, udusaná hlína, mlat, eventuálně dlažba kladená na širokou spáru (dlažba v trávě).

Minimální šířka: 4 metry

Pěšina

Územní studie zafixovává některá drobnější, ale přesto důležitá pěší propojení. Typicky se jedná o pěšinu mezi ploty.

Doporučený povrch: nezpevněný povrch, štěrk, udusaná hlína, mlat, eventuálně dlažba kladená na širokou spáru (dlažba v trávě).

Minimální šířka: 2 metry



C) PRŮHLED

Ve směru vymezené osy přímého průhledu musí být zajištěno vizuální propojení území. Šířka průhledu musí být minimálně 5 metrů.

REGULACE VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍ



A) KOMUNIKACE S ODDĚLENÝM PROVOZEM

Sběrná nebo obslužná místní komunikace, kde je oddělen provoz pěší od provozu silničních motorových vozidel. Ve vyznačených úsecích musí být na příslušné straně komunikace vytvořen chodník pro pěší.



B) OKRUŽNÍ KOMUNIKACE

V případě potřeby napojení dalších zastavitelných ploch na západní hraně zástavby vznikne nová okružní ulice ve stopě stávající polní cesty. V případě výstavby komunikace musí být zajištěn plnohodnotný pěší a cyklistický chodník (viz. *Profily ulic*). Realizace komunikace, respektive její napojení do větve křižovatky s ulicí III/2405, je možné až po zrušení mimoúrovňové křižovatky Kněževes.



B) KOMUNIKACE SE SMÍŠENÝM PROVOZEM

Pěší a obytné zóny se smíšeným provozem chodců a vozidel (místní komunikace funkční skupiny D1).



C) PĚŠÍ KOMUNIKACE / CYKLOSTEZKA

Stezky, pruhy a pásy určené cyklistickému provozu, stezky pro chodce, chodníky, průchody, schodiště a ostatní komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel (místní komunikace funkční skupiny D2).

HODNOTY V ÚZEMÍ



A) HODNOTNÁ STAVBA

Stavba (či soubor staveb), která podporuje původní charakter sídla. Jedná se typicky o tradiční nízkopodlažní venkovské stavby obytné i hospodářské, v historické půdorysné stopě, s původními architektonickými rysy a prvky (sklon střechy, použité materiály, vzájemné prostorové uspořádání, původní výplně otvorů, římsy a jiné detaily). Doporučuje se její zachování, případně neporušení klíčových principů původní stavby: orientace domu k veřejnému prostranství, měřítko stavby, zastřešení, způsob zastavění posazení na pozemku apod.



B) HODNOTNÁ STAVBA - DOMINANTA

Stavba specifického architektonického řešení, která je významným orientačním a kompozičním prvkem intravilánu. Jedná se o prostorovou dominantu, která může svým objemem převyšovat okolní zástavbu. Důrazně se doporučuje zachování stavby. Důležitá není jen stavba samotná, ale i potenciálně hodnotné veřejné prostranství, které by vedle ní mohlo vzniknout.

NÁSTROJE REGULACE - STAVEBNÍ BLOKY

Tradiční zástavba v Kněžívce je charakteristická zejména úzkým spojením s hospodářskou a zemědělskou tradicí oblasti a specifickými terénními a místními podmínkami. Jejím typickým zástupcem je soubor staveb, který se skládá z budov obytných a hospodářských. V moderní historii byla tato typologie částečně přeměněna na objekty určené pro individuální bydlení.

Územní studie vymezuje v rámci zástavby Kněžívky stavební bloky. **Stavební blok** je definován jako ucelená část lokality určená pro výstavbu, která je tvořena souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou. Tyto bloky jsou rozděleny dle společných charakteristik do tří typů:

A/ HISTORICKÁ ZÁSTAVBA KNĚŽÍVKY

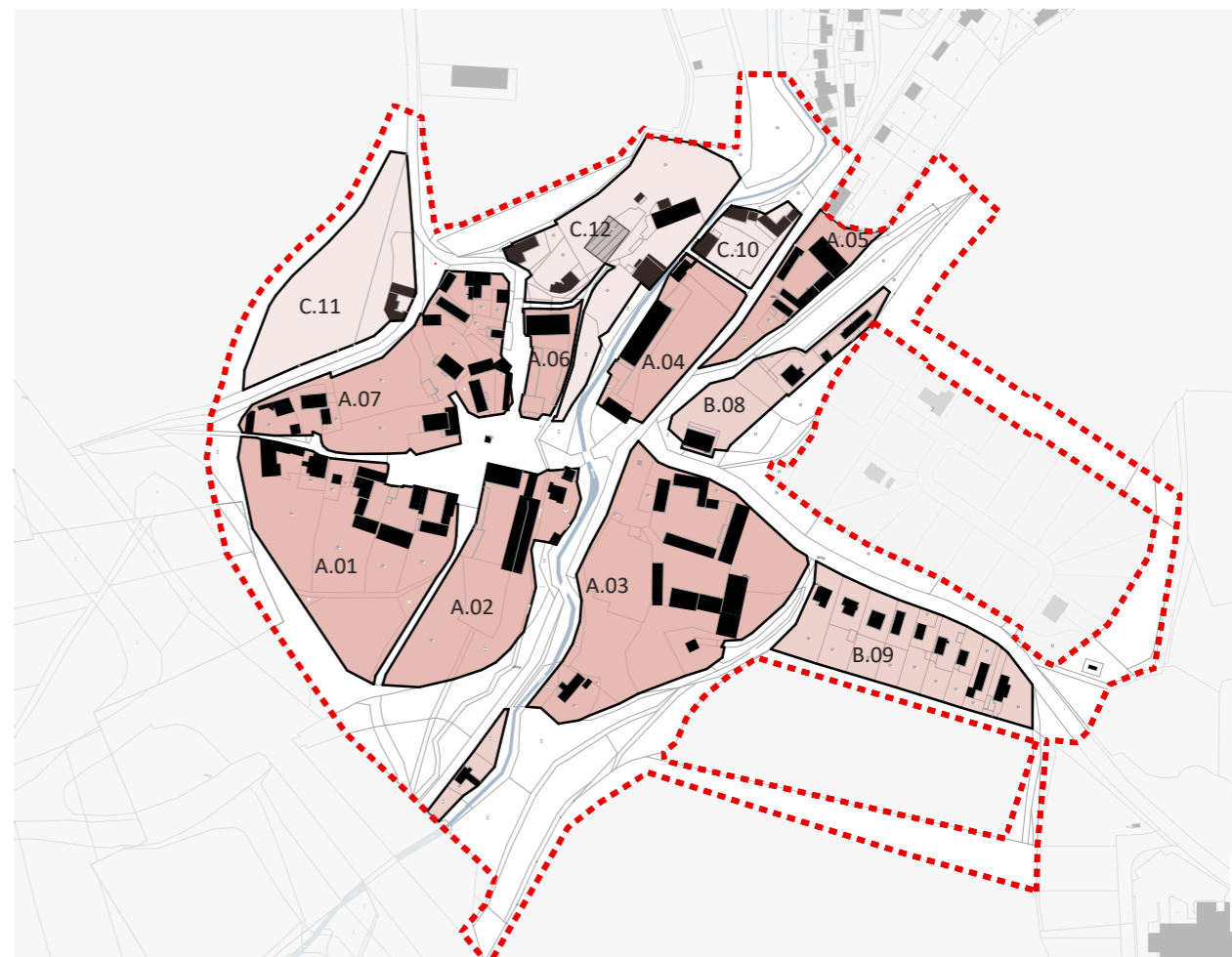
- zástavba převážně starší, u které nedošlo k výrazné změně původního stavu zejména z hlediska prostorového uspořádání, podstatných architektonických rysů a detailů či použitých stavebních materiálů

B/ STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ

- území, ve kterém se ve střednědobém horizontu nepředpokládá výrazný rozvoj (např. rozsáhlá nová zástavba). Zástavba by svým objemem a funkcí neměla narušit celkový charakter lokality.

C/ ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ

- v tomto území se očekává stavební rozvoj. Jedná se buď o plochy nezastavěné nebo částečně zastavěné, případně určené k přestavbě. Nová zástavba nesmí narušit celkový charakter lokality, naopak by ho měla vhodně doplnit.



CHARAKTER ZÁSTAVBY DLE BLOKŮ - REGULACE

1/ HISTORICKÁ ZÁSTAVBA KNĚŽÍVKY

BLOK A.01

Stávající zástavbu tvoří převážně obytné a hospodářské nízkopodlažní (max 2NP + podkroví) stavby venkovského charakteru. V ulici U Kopečku je stavební čára shodná s čarou uliční. Zástavba nepřiléhá k uliční čáře mimo ulici U Kopečku. V části blíž návsi navazují domy (č.p. 179 a 180) svojí půdorysnou stopou na historickou parcelaci.

BLOK A.02

Stávající zástavbu tvoří jedno- až třípodlažní budovy různého funkčního využití situované u návsi. Nejedná se o původní historickou zástavbu, nelze ji označit za hodnotnou z hlediska architektonického. Půdorysná stopa budovy č.p. 177 odpovídá poloze historické zástavby (stavební čára na návsi shodná s čarou uliční).

BLOK A.03

Stávající zástavbu tvoří převážně obytné a hospodářské nízkopodlažní (max 2np + podkroví) stavby venkovského charakteru. Nachází se zde zachovalý původní soubor hospodářských staveb (č.p. 173 a 174).

Regulace: Charakter zástavby včetně principů jejího umístění na pozemku má být zachován. Domy ve východní části bloku jsou součástí návsi a do ní by se také měly orientovat a náves vhodně spoluutvářet.

Regulace: V rámci případné realizace nové zástavby je třeba zachovat stavební čáru u návsi. Nová zástavba by měla (oproti zástavbě stávající) respektovat původní charakter vesnické návsi.

Regulace: Charakter zástavby se doporučuje zachovat. Případná nová výstavba musí respektovat charakter původní typologie hospodářského dvora.

BLOK A.04

Dominantou tohoto bloku je historická hospodářská budova, která byla dřív součástí statku při ulici V Kněžívce. Podobu tohoto bloku výrazně ovlivňuje jak páteřní ulice V Kněžívce spojující Kněžívku s Tuchoměřicemi, tak i těsné sousedství s Únětickým potokem.

BLOK A.05

Stávající zástavbu tvoří převážně obytné nízkopodlažní stavby venkovského charakteru se sedlovou střechou. Zástavba významně utváří charakter ulice V Kněžívce, do které se domy otáčejí. Budovy jsou zpravidla umístěné na uliční čáře.

BLOK A.06

Jeden z klíčových bloků významně utvářející charakter návsi. Po odstranění původního domu je jedinou stavbou bloku nízký bytový dům se sedlovou střechou.

BLOK A.07

Stávající zástavbu tvoří převážně obytné a hospodářské nízkopodlažní (max 2NP + podkroví) stavby venkovského charakteru. V ulici U Kopečku je stavební čára shodná s čarou uliční. Velmi zajímavý objekt je dům č.p. 183 (stará hospoda na návsi), jehož návaznost na náves je dodnes patrná.

Regulace: Budoucí zástavba musí respektovat postavení bloku při páteřní ulici V Kněžívce. Ta musí být řešena jako hodnotný veřejný prostor. Budoucí zástavba a dopravní napojení nesmí znemožnit rozšíření cesty spojující ulici V Kněžívce s areálem bývalých parních mlýnů. Zástavba nesmí narušit prostor Únětického potoka.

Regulace: Charakter zástavby se doporučuje zachovat a případnou novou zástavbu umístit na uliční čáru ulice V Kněžívce. Zástavba nesmí nevhodným způsobem narušit ráz veřejného prostranství. Zástavba musí být citlivě vsazena do terénu.

Regulace: Zástavba části bloku přiléhající k návsi musí vhodně spoluutvářet charakter centrální veřejného prostranství. Budovy by proto měly stát na uliční čáře.

Regulace: Charakter zástavby včetně principů jejího umístění na pozemku má být zachován. Nová napojení z ulice U Kopečku nejsou vhodná vzhledem k terénním zlomům a kapacitám komunikací.

NÁSTROJE REGULACE - STAVEBNÍ BLOKY

A/ HISTORICKÁ ZÁSTAVBA KNĚŽÍVKY

- zástavba předválečná a starší, u které nedošlo k výrazné změně původního stavu zejména z hlediska prostorového uspořádání, podstatných architektonických rysů a detailů, či použitých stavebních materiálů

B/ STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ

- území, ve kterém se ve střednědobém horizontu nepředpokládá výrazný rozvoj (např. rozsáhlá nová zástavba). Zástavba by svým charakterem neměla narušit celkový charakter lokality.

C/ ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ

- v tomto území se očekává stavební rozvoj. Jedná se buď o plochy nezastavěné nebo částečně zastavěné, případně určené k přestavbě. Nová zástavba nesmí narušit celkový charakter lokality, naopak by ho měla vhodně doplnit.

CHARAKTER ZÁSTAVBY DLE BLOKŮ - REGULACE

2/ STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ

BLOK B.08

Zástavbu tvoří několik staveb převážně venkovského typu. Blok se nachází mezi dvěma původními cestami v krajině. Charakter bloku je ovlivněn výrazným krajinným prostředím. Jedná se o stabilizované území.

Regulace: Zástavba musí jak svým umístěním, tak zasazením do terénu respektovat a nenarušit okolní krajinný ráz.

BLOK B.9

Pravidelná zástavba jednopodlažních rodinných domů z 20. a 21. století s podkrovím. Zástavba pravidelně odstupuje od uliční čáry. Střechy budov jsou sedlové, zpravidla s polovalbou.

Regulace: Charakter zástavby odpovídá celkovému charakteru sídla, je třeba dbát na jeho zachování.

3/ ROZVOJOVÉ ÚZEMÍ

BLOK C.10

Stavební blok byl součástí areálu bývalých parních mlýnů. Budoucí zástavba bude významně utvářet charakter ulice V Kněžívce a v budoucnu na významu nabývající spojnicí ulice V Kněžívce a parními mlýny.

Regulace: Budoucí zástavba a dopravní napojení nesmí znemožnit rozšíření cesty spojující ulici V Knežívce s areálem bývalých parních mlýnů. Zástavba musí vhodným způsobem spoludotvářet okolní veřejná prostranství.

BLOK C.11

Blok č. 11 je z velké části nezastavěný, nachází se zde tři spojené budovy obytné a hospodářské se sedlovou střechou. Vzhledem k tomu, že se pozemky tohoto bloku nacházejí na rozhraní intravilánu a extravilánu a v pohledově výrazném umístění, musí se obzvlášť brát v potaz citlivé zasazení do okolní krajiny.

Regulace: Stavby je nutno umísťovat s odstupem od rozhraní tak, aby byl umožněn plynulý přechod sídla do krajiny. Dopravní obsluha pozemků bloku č. 11 (mimo již zastavěných pozemků) bude zajištěna z navrhované okružní komunikace.

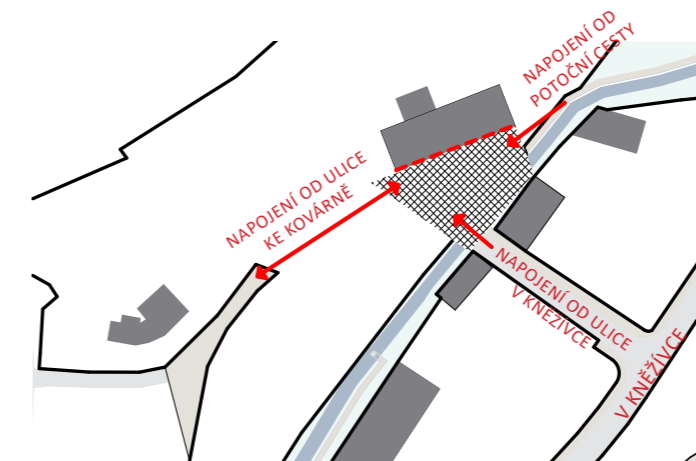


BLOK C. 12

Stavební blok č. 12 tvoří areál historických parních mlýnů a pozemky s běžnou zástavbou rodinných domů. Dominantou areálu je hlavní čtyřpodlažní budova parních mlýnů s nízkou sedlovou střechou. Zbytek areálu tvoří budovy různého stáří, objemů a typologie.

Regulace: Hlavní budova areálu je významnou prostorovou dominantou obce, je nositelem historické paměti a má svébytný architektonický výraz. Proto je v rámci případných změn areálu parních mlýnů nutno dbát na zachování původního charakteru místa. Doporučuje se obnova při zachování původních architektonických prvků (tvar a poloha fasádních otvorů, profilace a barevnost fasád ad.). Je žádoucí, aby případná nová zástavba tento charakter podporovala (například kompozicí fasád, použitými materiály) a roli mlýnů, jakožto místní dominanty, neomezovala (např. vlastním objemem).

V areálu Prchalova mlýna je koryto toku Únětického potoka upraveno vodním dílem. Nesmí dojít k jeho poškození.



Součástí regulace je požadavek na propojení ulic Ke Kovárně a V Kněžívce skrze blok č. 12. Doporučeným řešením je vytvoření veřejného prostoru při jižní fasádě hlavní budovy parních mlýnů. Do tohoto prostoru budou napojeny trasy z obou směrů (od ulice V Kněžívce i od ulice Ke Kovárně) a dále ze severu pěší potoční cesta.

DOPRAVA - ŠIRŠÍ VZTAHY









1 : 20 000

HIERARCHIE ULIC



1 : 5 000

LEGENDA

-  C2 - komunikace obslužné páteří
-  C2 - komunikace obslužné páteří - uvažované
-  C3 - komunikace obslužné místní
-  D1 - komunikace dopravně zklidněné
-  komunikace pěší a cyklo
-  cesty v krajině

C2 - komunikace obslužné páteří

Komunikace s funkcí dopravní či dopravně obslužní, která je významná z hlediska širší struktury pozemních komunikací (propojení jednotlivých obcí), tvoří hlavní dopravní osy sídla.

C2 - komunikace obslužné páteří - uvažované

Komunikace, jejichž výstavba bude vyvolaná záměrem, který nadměrně dopravně zatíží stávající komunikace, hlavně z hlediska tranzitní dopravy, ať už osobní či nákladní. Má spojit budoucí kruhový objezd u vjezdu do obce s průmyslovou zónou situovanou směrem na Přední Kopaniny.

C3 - komunikace obslužné místní

Komunikace s funkcí obslužnou, které zajišťují dopravní propojení v měřítku sídla či lokality.

D1 - komunikace dopravně zklidněné

Komunikace s funkcí obslužnou, které neplní roli dopravního propojení pro motorovou dopravu.

Komunikace pěší a cyklokomunikace

Komunikace nepřístupné provozu silničních motorových vozidel.

Cesty v krajině

Cesty v extravilánu, převážně nezpevněného charakteru (např. polní cesty, pěšiny).

NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY



LEGENDA

- komunikace významné
- komunikace ostatní
- jednosměrná komunikace
- zastávka autobusu stávající
- zastávka autobusu návrhová
- hranice řešeného území

základní prostorová regulace

- uliční čára
- dopravní obsluha (umístění hlavního vjezdu na pozemek)

regulace veřejných komunikací

- komunikace s odděleným provozem (chodník vlevo / vpravo)
- okružní komunikace
- komunikace se smíšeným provozem
- pěší komunikace / cyklostezka

1 úprava návsi

V rámci obnovy návsi byly trasy komunikací přeloženy tak, aby vzniklo více využitelných pobytových ploch.

2 okružní cesta

Při západním okraji řešeného území byla navržena cesta určená především pro pěší a cykloturistiku. Výhledově může být rozšířena o vozovku pro motorová vozidla za účelem obsluhy přiléhajících pozemků. Realizace komunikace, respektive její napojení do větve křižovatky s ulicí III/2405, je možné až po zrušení mimoúrovňové křižovatky Kněževes.

3 nová propojení v území

Za účelem zlepšení prostupnosti území byly navrženy nové průjezdy a průchody. (více v kapitole *Regulace*)

4 nové cesty v krajině

Územní studie obnovuje původní a navrhuje nové cesty v okolí obce. Tyto cesty (zejména pro pěší a cyklo dopravu) spojují obec mimo jiné s přírodní památkou Kněžívka, či obnovují historické (a stavbou dálnice přerušené) propojení s obcí Kněževes.

5 zjednosměrnění

Komunikace mezi ulicemi Ke Kovárně a U Kopečku byla změněna na jednosměrnou. Tím bylo umožněno zachovat této úzké cestě původní „úvozový“ charakter.

6 řešení hromadné dopravy

Návrh počítá s úpravou tras autobusových linek, v rámci které bude zřízena nová zastávka v ulici Ke Kopanině.

7 napojení zastavitelných ploch

V souladu s projednávanou verzí územního plánu vymezuje územní studie nové zastavitelné plochy v západní části řešeného území (BLOK 11). Primární napojení (hlavní vjezd) těchto pozemků musí být zajištěno ze západní strany (dle výkresu v kap. *Regulace*). Případný vznik nové zástavby je zde proto podmíněn výstavbou okružní ulice.

8 obchvat jihovýchodu Kněžívky

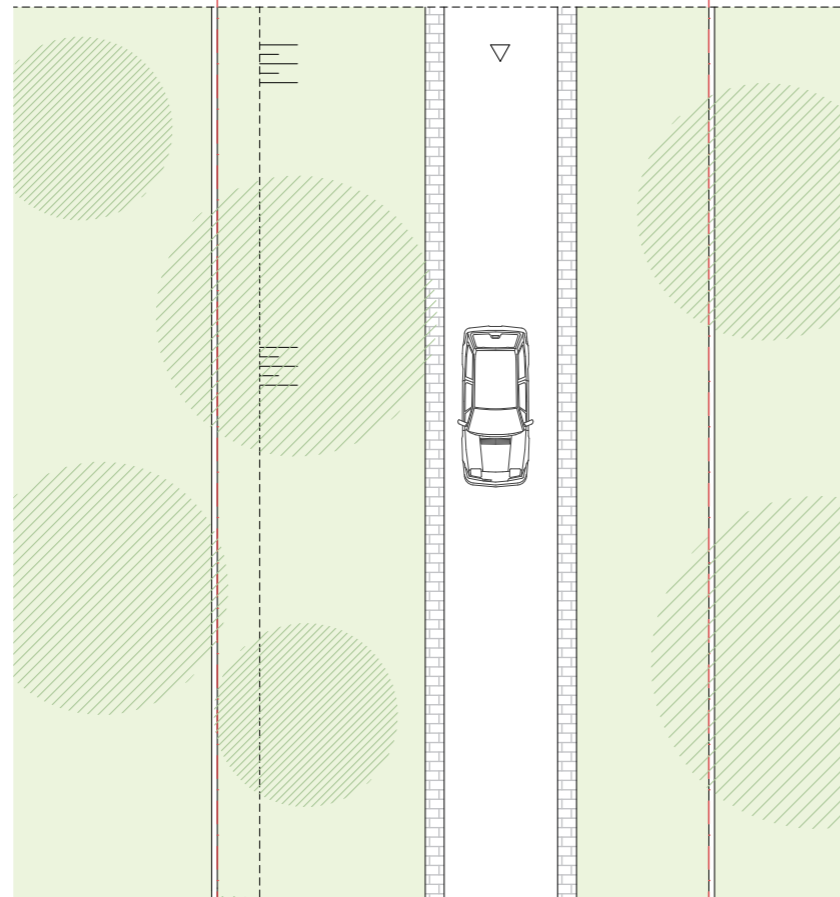
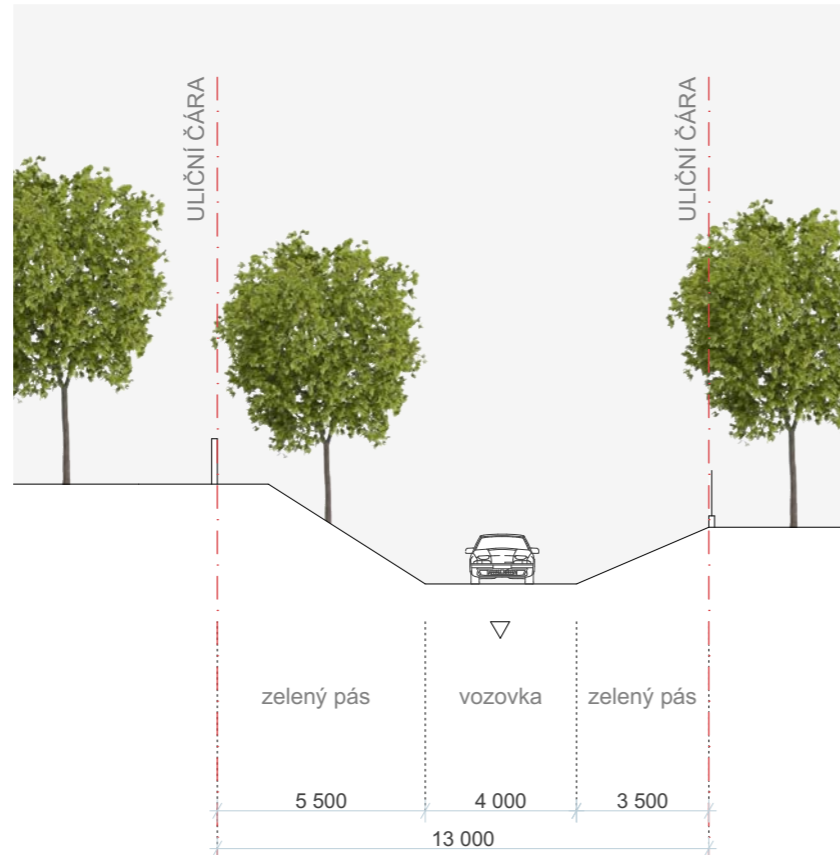
V případě dalšího zastavování a zkapacitňování průmyslové zóny hrozí velké nebezpečí ještě většího přetížení již dnes velmi komplikované křižovatky ulic v Kněžívce a Ke Kopanině. Proto bude další rozvoj průmyslové zóny podmíněn



1 : 2 500

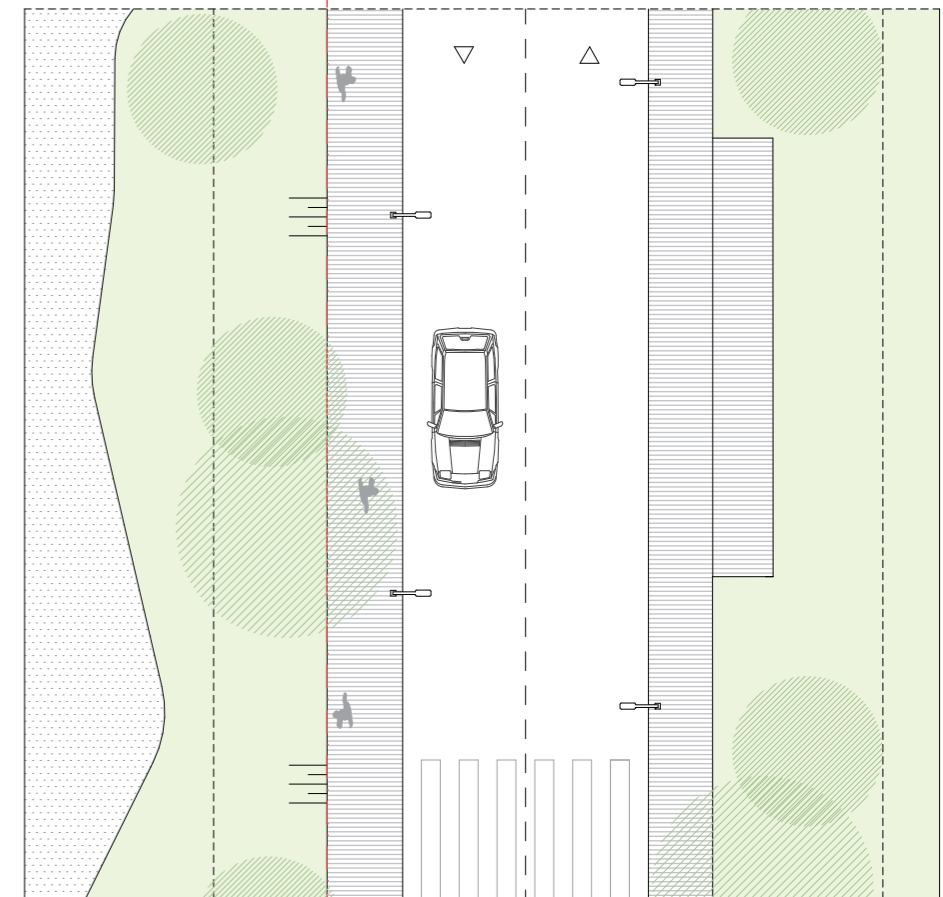
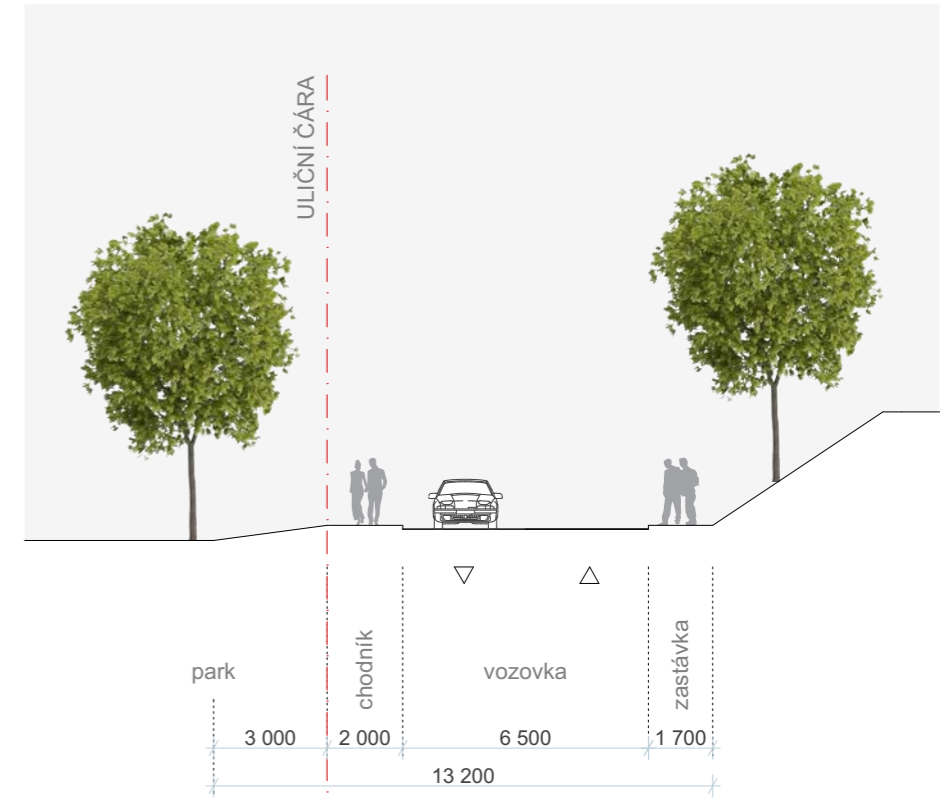
ULIČNÍ PROFILY

U KOPEČKU



1 : 200

V KNĚŽÍVCE

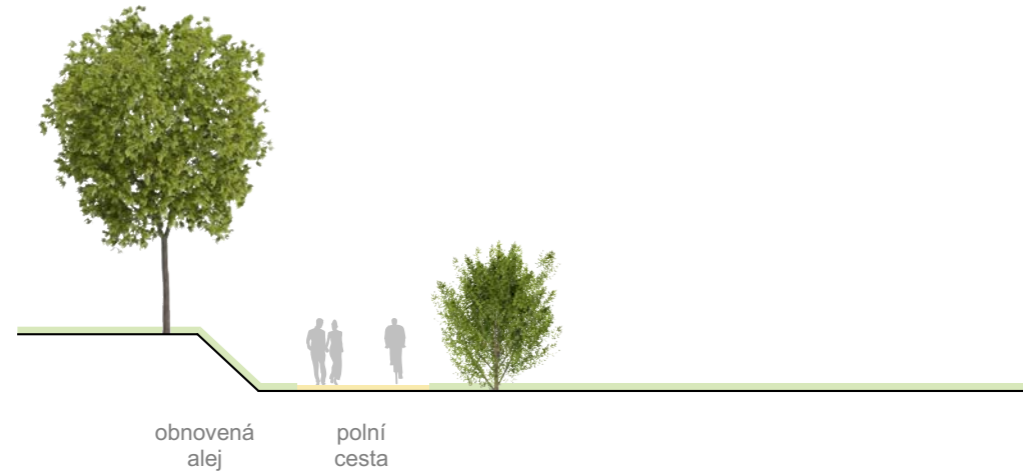


1 : 200



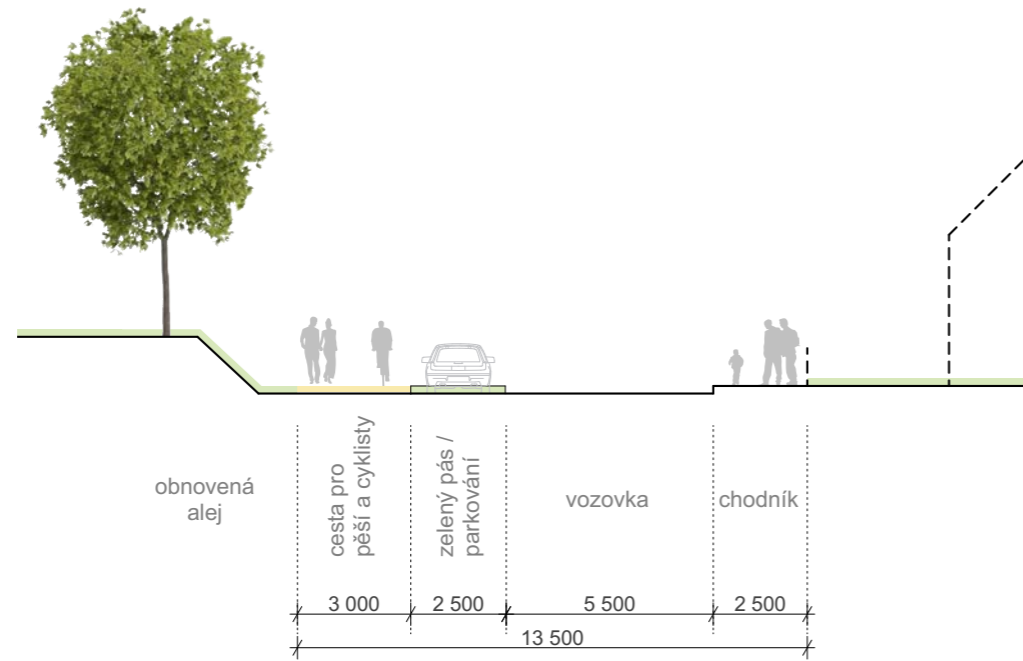
ULIČNÍ PROFILY

OKRUŽNÍ ULICE



1. ETAPA

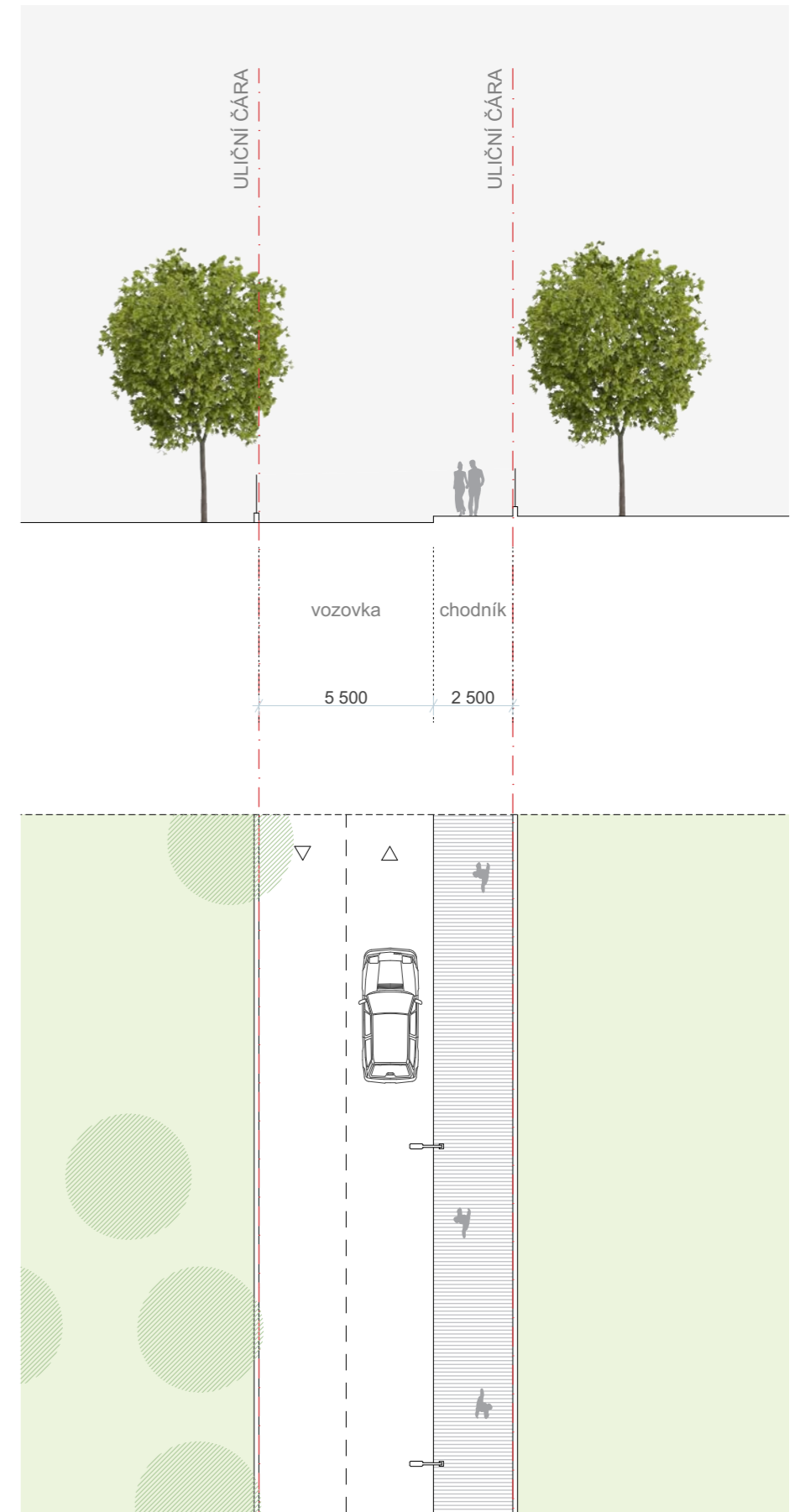
1 : 200



2. ETAPA

1 : 200

ULICE „K MLÝNU“



1 : 200

KONCEPT KRAJINY A SÍDLA

KRAJINA

Není to heroická, ale spíš lidská krajina, je v ní víc práce a realismu než smělých výbojů. Dvě desítky pravěkých kultur jí vtiskly nějakou únavu, něco klidu, něco moudrosti. Působí prostě a přehledně, ale vždy má nějaká zákoutí. Je půvabná, když se o ni člověk stará.

Václav Cílek, Krajiny vnitřní a vnější

Původní zemědělská povaha krajiny je charakteristická množstvím cest a prostupností díky malým polím a nespočtu záhumních cest. Následný kulturní vývoj způsobil velký zásah do krajiny rozoráváním remízů a sloučením polí do velkých celků. I Kněžívky se toto týká - chybí propojení s okolím jinak než po hlavní silnici, zároveň ji z jihozápadu omezuje dálnice D7. Je potřeba umožnit poznat Kněžívku a její okolí z vícero míst, neboť celkový obraz krajiny nezískáme pohledem z jednoho místa.

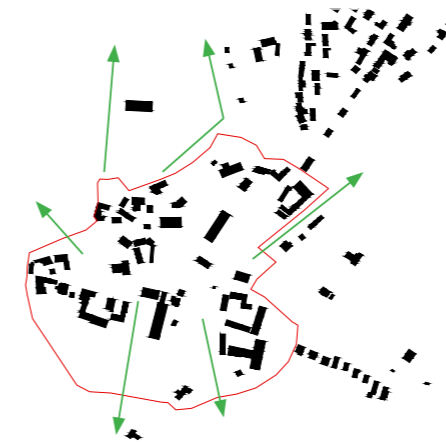
Cílem studie je vrátit krajině péči, její ztracenou poetiku, ale zároveň kus realismu. Dvě desítky pravěkých kultur jí formovaly, my v ní zachováme prostotu v zarostlých křoviscích, vnášíme do ní řád, vytracenou cestní síť a objevujeme její páteř - údolí Únětického potoka.



KNĚŽÍVKA

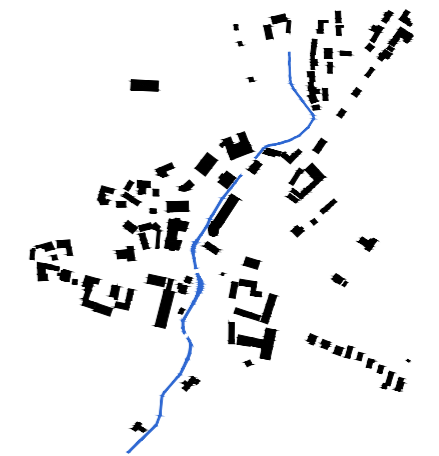
PROPOJIT SÍDLA S KRAJINOU

znovuobjevit propojení intravilánu a extravilánu obce, vytvořit cesty, umožnit průchody a mít šanci poznávat okolí



NEVIDITELNOU OSU ZNOVU POZNAT

zpřístupněním a zrevitalizováním koryta potoka znovu objevit osu obce a mít možnost kolem této osy projít





- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- BLOKY ZÁSTAVBY
- POTOK KNĚŽÍVKA
- POJEZDOVÉ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- PROPOJENÍ DO KRAJINY
- OVOCNÝ SAD
- ZELENÁ HRANICE SÍDLA
- BIOCETRUM
- BIOKORIDOR

ÚNĚTICKÝ POTOK

Únětický potok = páteř údolí i obce Kněžívka. Určuje samotný tvar údolí i charakter okolní zástavby.

Historický vývoj poničil přirozené fungování potoka a údolí. Potok se stal zdrojem bleskových povodní (nejen kvůli vyústění dešťové kanalizace z letiště), a proto doporučujeme zpracovat podrobnější studii retenčních schopností údolí, možné vytvoření tůní a retenčních jezírek a poldrů, které by mohly přívalové vlny zachytit a usměrnit. Toto řešení se netýká jen území Kněžívky, ale po celé délky potoka.

Vždyť energie toku byla využívána starými mlýny, které dotvářely místní genius loci.

Cílem je, aby sídlo, údolí a potok tvořily harmonickou kompozici.

SADY

Ovocný sad vnímáme jako veliký potenciál místa - svažité stráně, příhodné telotní křivky a samotná idea identity místa si o to říká. Je jasné, že pozemky nejsou vždy ve vlastnictví obce, ale nabízíme podnět k diskusi mezi jednotlivými stranami. Historie sadovnictví je v tomto území již od 19. století, i když tenkrát byly sady lokalizovány především v zastavitelné části obce.

Ovoce se může i v místě zpracovávat, např. ve staré kovárně na kopci, v parním mlýně apod. Sady mohou napomoci i k vhodné péči o krajinu a přinést do obce turismus na příkladu nedalekých Únětic a jeho pivovaru. Samozřejmě se tato idea nabízí na celé území Tuchoměřic.

ZELENÝ LÍMEC OBCE

Zelená hranice sídla je specifickou záležitostí, je to nutná součást další výstavby. Docílí tak ukotvení hranice zastavitelnosti, vytvoří přirozený přechod mezi sídlem a krajinou, v určitých případech pohledově odcloní nevhodné horizonty (nákupní zóna aj.) nebo naopak individuální zásahy v okrajových parcelách a zahradách. Druhá skladba těchto přirozeně založených výsadeb je místní, krajinně blízká. Najdete zde jak lípy, tak hloh.



1 KRAJINNÁ CYKLOSTEZKA

Krajinná stezka je cesta za vesnicí, po které půjdete na delší procházku nebo si po ní dostanete k sousedům. Cesta je plná výhledů na protější kopce a blízká údolí, je chráněna ze západní návětrné strany stromořadím krajinného charakteru. To jen chrání před silným větrem, ale i stíní.



2 SADY

Slunné stráně, stodola moštárny a sady všude okolo. Další náplň kulturní krajiny, která dopomůže obci a okolí ukotvit svou identitu. Sad se může podle potřeb rozšiřovat, působí jako protierozní opatření, dává práci a tvoří estetiku místní krajiny.



3 CESTA SADEM

Jarní procházka pod rozkvetlými jabloněmi, a nejen těmi. Přesně TO poetické místo a moment, které je vneseno do krajiny.



4 MÍSTO K ZASTAVENÍ

Prostor pod stromy, možnost posezení, napojení se během výletu, aj. Místo s jasnou funkcí situované v bezprostřední blízkosti obce. Prostý jednoduchý mobiliář a stín stromů tvoří toto místo. Místo k zastavení - i třeba duchovního ražení.



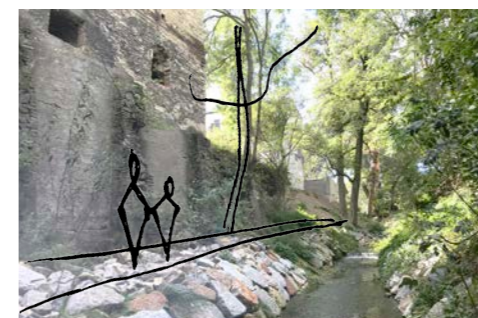
5 LAVIČKA U ROZCESTÍ

Lavička na rozcestí zaniklých cest je připomenutím se. Vzpomínkou na rozcestí přespolních cest spojujících jednotlivé obce. Majestátní koruna stromu uzavírá dynamickou osu z obce a poskytuje další místo k zastavení se. I když s kulisou dopravní stavby.



6 POTOČNÍ CESTA

Cesta osou obce, místo pouze pro pěší. Přístup k potoku a možnost projít se páteřní komunikací je jedno z hlavních témat studie krajiny. Práce se břehem, navrácení koryta do přirozených principů a jemná architektura lávek a míst jsou hlavní složkou Potoční cesty.



7 PŘÍRODNÍ AMFITEÁTR

Klidné místo s výhledem na stěny lomu, koutek s naučnými deskami o místních geologických poměrech, představené veřejnosti třeba i nestandardním způsobem.



8 KRAJINNÝ LEM SÍDLA

Obnova humen: uceleného zeleného pásu na hranici sídla. Na jednu stranu přirozený přechod sídla a krajiny, na druhou stranu clona ve výhledech na negativní prvky v krajině či sídle.



NÁVRH - POTOČNÍ CESTA



Při revitalizacích toků v intravilánech je důležitým požadavkem individualita a proměnlivost profilu koryta v trase. Navázání na břehy potoka, jejich rekreační a estetické použitelnosti. Pro obec by mělo být zásadním požadavkem vícefunkční řešení celého říčního prostoru, zvláště, pokud se jedná o jedno z mála možností využití veřejného prostranství.

K negativům technických úprav vodních toků patřila tendence propojit celé území v zastavěné části obce korytem jednotného tvaru. Tato tendence je k vidění i v řešené části Únětického potoka.

Revitalizací **Potoční cesty** se snažíme v co největší míře využívat všech, třeba i jen drobných možností, které nabízí situace a podélný profil toku, k vytváření členitosti koryta.

Fenomén Únětického potoka je potřeba podpořit i v této lokalitě, kde se k potoku místní ani turisté nedostanou.

REVITALIZACE KORYTA

Hodnotná revitalizace nahrazuje toto upravené koryto korytem přírodě blízkým, jehož stopa je přirozeně zvlněná, příčný profil podstatně mělkí a členitý tím, že dno a břehy koryta tvoří zemina a kamenivo. Podélný sklon je menší a podélný profil je rozčleněn na střídající se pasáže menšího a většího sklonu.

Revitalizace technicky upraveného koryta je prováděna v zájmu dosažení efektů, které jsou dále podrobněji popsány. V různých podmínkách lze jednotlivých efektů dosahovat různou měrou. Dobrý návrh revitalizace dosahuje v určité situaci významných efektů, které jsou v příznivém poměru k vynaloženým prostředkům.

ZÁKLADNÍ PRINCIPY OBNOVY POTOKA:

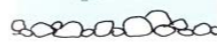
1/ ČLENITOST TRASY



2/ ČLENITOST TVARŮ, SVAHŮ, HLOUBEK A RYCHLOSTI PROUDĚNÍ V PŘÍČNÉM PROFILU



3/ ČLENITOST OMOČENÉHO POVRCHU



4/ ČLENITOST PŘÍČNÝCH PRŮŘEZŮ PO DÉLCE TRASY



5/ ČLENITOST ŠÍŘEK KORYTA



6/ ČLENITOST BŘEHOVÉ ČÁRY



7/ ČLENITOST HLOUBEK A RYCHLOSTÍ V PODÉLNÉM PROFILU



8/ ČLENITOST DNA



9/ ČLENITOST DOPROVODNÉ VEGETACE



1



LÁVKA K MLÝNU A PŘÍSTUP K VODĚ OD PARKOVIŠTĚ HOTELU

2



ZAŠÍVÁRNA NAD POTOKEM

3



SCHODY OD NÁVSI A CESTA PO BŘEHU

NÁVRH - POTOČNÍ CESTA

Lávka nás povede kolem potoka, od návsi až klidně do Tuchoměřic. Materiálově je řešena ze subtilních surových prvků - ze dřeva a kovu. Není celistvá, déšť skrze ní proteče a pod ní může růst tráva. Odpočívací místa navazují charakterem, sedací prvky mohou být robustnějšího vzezření. Pro pobytové schody svahu budou použity pravděpodobně betonové stupně, popř. gabionové stěny s horní plochou upravenou pro sezení.

To vše doplní kameny v potoce, přes které přejdeme na druhý břeh.

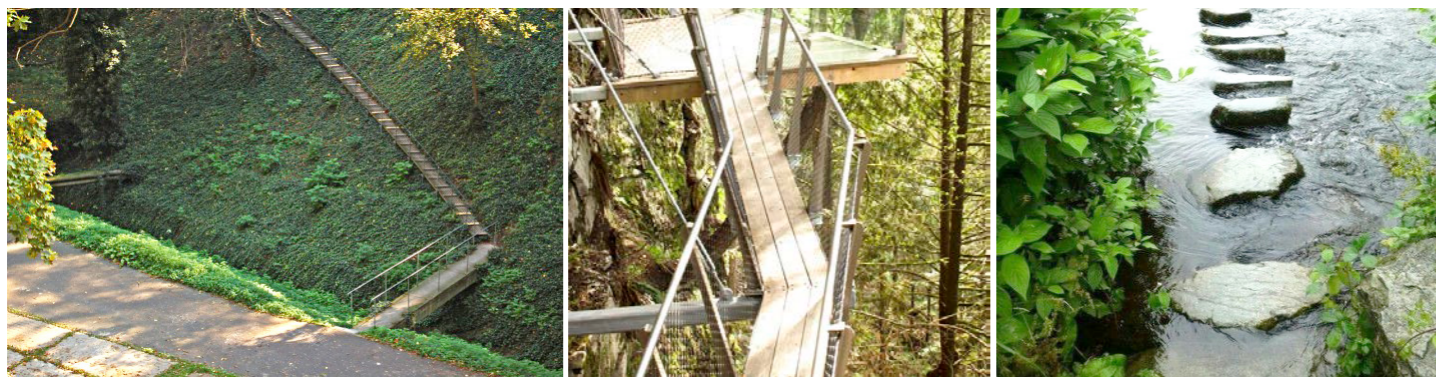


INSPIRACE SUBTILNÍHO ŘEŠENÍ LÁVEK A MOŽNÝCH ZASTAVENÍ/ ODPOČÍVADEL

4

Schody strmou strání nás zavedou z ulice do údolí potoka, který můžeme buď z půlky svahu překonat transbordérem, nebo sejít až dolu k toku a přejít potok po kamenech. Pozice a tvar lávky budou závislé na přesné nivelaci místa. Musí být bráno v úvahu i možné využití meandru k rozlivové ploše, či mokřadu.

Stavba transbordéru může být i jedna ze záminek k sousedské slavnosti - stavba a uvedení do provozu se může stát milou aktivitou v Kněžívce.



INSPIRACE SUBTILNÍHO ŘEŠENÍ LÁVEK A SAMOTNÉHO PROSTUPU POTOKA



INSPIRACE SUBTILNÍHO ŘEŠENÍ TRANSBORDÉRU

NÁVRH - POTOČNÍ CESTA

Hlavním cílem při reaktivaci potoka by mělo být navrácení potoka jeho **přirozený charakter**. Meandrování v zatravněných nivách, rozvolnění koryta - jak jen to soukromé okolní pozemky dovolí, rozmanitost břehového porostu a zachování interakce podzemní a povrchové vody jsou základními principy revitalizace. Neméně důležité je řešení mechanické odolnosti a stability svahů břehů a zajištění krajinnotvorné a estetické funkce.

Koryto revitalizovaného toku by mělo být převážně zemní, mělkého miskovitého profilu, průtoky se soustředí jak jen to bude možné do zemní tzv. toulavé kynetky.

Úprava **dna koryta** nesmí bránit migraci živočichů, proto není vhodné zpevněné a v ploše členěné, kaskádovitě dno. Pro zvýšení podélné členitosti dna, zvýšení obsahu kyslíku rozpuštěného ve vodě (zvýšení samočisticí schopnosti toku) a pro zachování stálé vodní hladiny za snížených průtoků (refugium pro vodní zoocenózy) bude niveleta revitalizovaného toku rozčleněna nízkými dřevěnými prahy (z kulatiny o pr. 250 mm) s drobnými stabilizovanými tůňmi. (tzv. prahování toku)

Mimo řešené území se nachází místo, cca 50-70 m po proudu, kde by bylo vhodné navrhnout malou **průtočnou tůňku**, která by snížením průtočné rychlosti vody v korytě toku zvýšila sedimentační činnost.

Svahy koryta budou proměnlivého sklonu, v konkávním břehu strmější, v konvexním pozvolnější. Návrh předpokládá další samovolný vývoj zemního koryta přirozenou transformací.

Součástí revitalizačních prací bude odstranění náletových dřevin a případné dosazení vhodných pobřežních taxonů rostlin - ať už malých stromů, keřů či vodních rostlin.



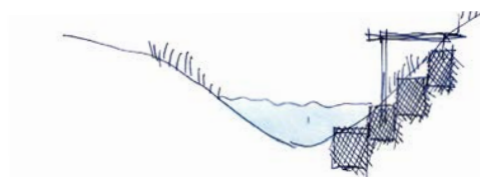
1 KORYTO PŘÍRODNÍ

Původní betonové opevnění bude v celé délce odstraněno a nově upravené koryto bude vymodelováno přírodě blízkým způsobem. Koryto bude ve dně a v březích stabilizováno rovnými balvany. Cílem je tvarování přírodě blízké kynetky.



2 KORYTO Z ČÁSTI KONSTRUKČNÍ

Revitalizační řešení lze suplovat podkladovými konstrukcemi prvků, kterými se zpřístupňují jednotlivé části břehů. Lávkami, chodníčky, pobytovými stupni apod. V principu se jedná o doplněný revitalizační způsob řešení.



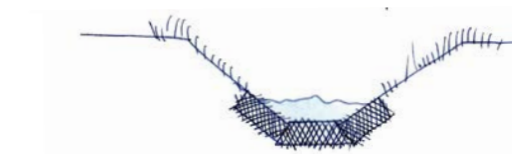
3 KORYTO REVITALIZAČNÍ

V revitalizačně řešeném korytě by mělo být co nejvíce dílčích povrchů, které splňují funkci recipientní, ekologickou nebo pobytové a rekreačně sdílenou. K uvolnění technického dojmu, by vedle dlažby mohlo být použito také vegetační opevnění. Toto vegetační opevnění využívá mokřadních rostlin v různých druhových kombinacích, nasázených na kokosových rohožích, které jsou vloženy do připravených kazet a s jejichž pomocí se stabilizuje koryto potoka bez nároků na speciální údržbu.



4 KORYTO REGULAČNÍ

Koryto je v tomto případě opevněno kamennou dlažbou s kynetou ve dně, v některých místech je pak kamenná dlažba vystřídána velkoplošnými betonovými panely. Snaha revitalizace by měla minimalizovat tyto zásahy a měla by najít alternativní způsoby zpevněných břehů, zvláště vzhledem k nárokům okolní zástavby.



Revitalizace koryta Únětického potoka je velice složitý proces, ve kterém se bude muset splnit mnoho požadavků nejen v odvětvích vodohospodářských a bezpečnostních, ale i majetkových a technických. Ty budou prověřovány a s dotčenými orgány projednávány v navazujících řízeních (některé z limit jsou uvedeny v části Odůvodnění, ve výkresu Významné limity v území). Předložené řešení je ryze ideové a jeho hlavním úkolem je stát se podkladem pro další debaty o budoucí podobě Únětického potoka v místě, kde protéká Kněžívkou a významně tím dotváří její jedinečný charakter.

IDEOVÝ NÁVRH NÁVSI



Náves hraje ve struktuře obce důležitou úlohu. Je nejen pomyslným centrem Kněžívky, ale má i velký potenciál stát se užívaným a příjemným veřejným prostranstvím. V dnešní době budí dojem zapomenutého místa, ze kterého je na první pohled znát, že tomu tak vždy nebylo. Náves vznikla podél staré cesty spojující Přední Kopaninu a Dobrovíz. Kaplička sv. Václava měla polohu ve středu návsi a na konci pohledové osy od mostu, z ulice V Kněžívce.



V současné době náves trpí hlavně neorganizovaným dopravním uspořádáním ulic a vjezdů. Kaplička se z pomyslného středu návsi dostala na její okraj. Statky v dnešní ulici U Kopečku jsou vzrostlou náletovou zelení od návsi zcela odříznuty. Studie iniciuje změnu celého veřejného prostranství. Navrhuje navrátit návsi původní tvar, obnovit vazbu k potoku a uspořádat organizaci nejen automobilového provozu, ale i pěší propojení a další vazby. Blíže k potoku, při novém obytném domě na severní hraně návsi, je navrženo mlátové prostranství s posezením a dětským hřištěm pod vzrostlými jasaný se sedacími schody k potoku. Západní část je naopak klidná, travnatá a navazuje na výrazný přírodní charakter Kněžívky.

Pro skutečnou proměnu návsi je toto ale jen první krok, nástin možného řešení a hrozená rukavice pro další debaty, které povedou k nalezení nové podoby návsi v Kněžívce.

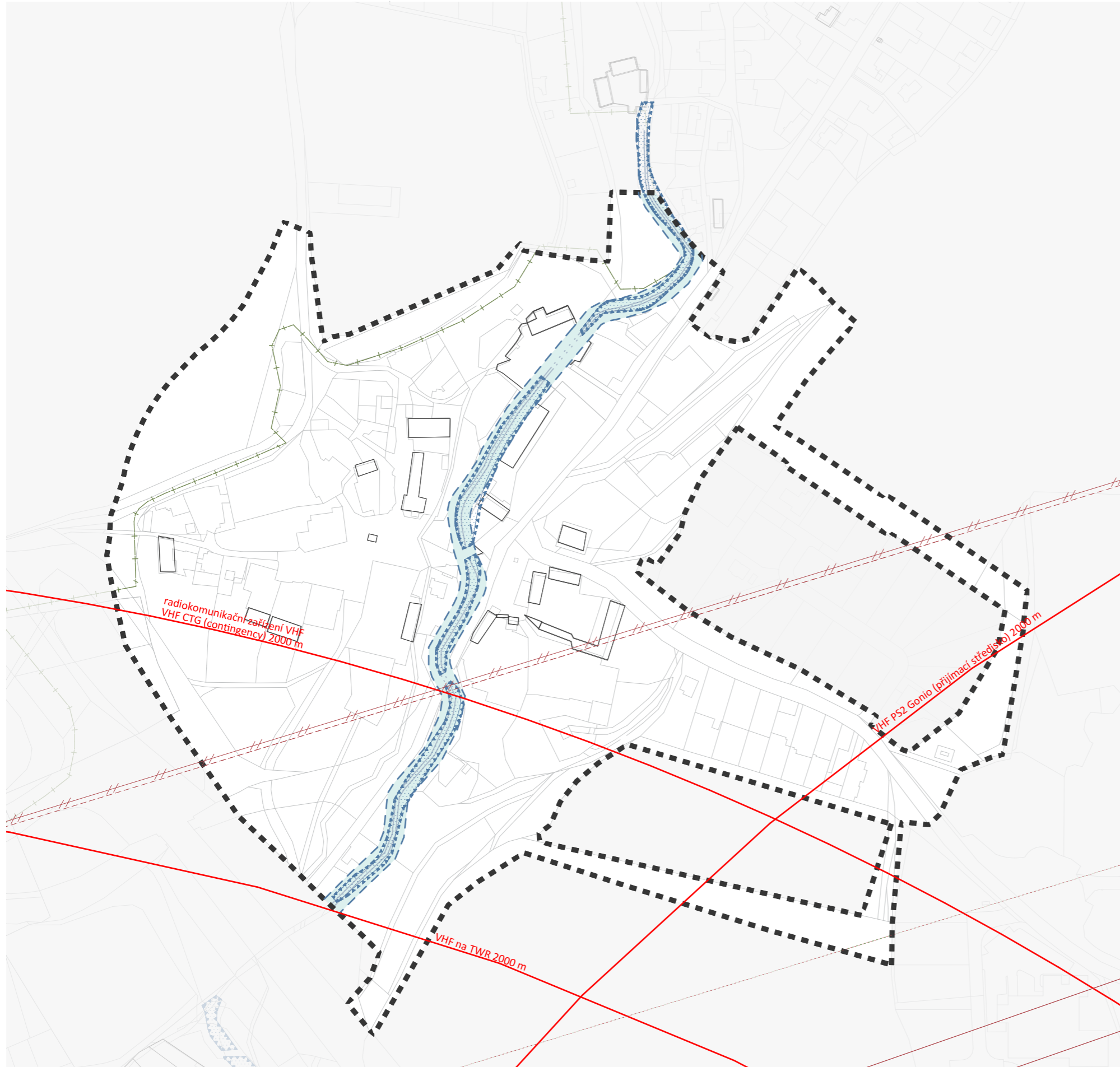


kaple na návsi - pohled z ulice V Kněžívce






(ODŮVODNĚNÍ)



VÝZNAMNÉ LIMITY V ÚZEMÍ








LIMITY ÚNĚTICKÉHO POTOKA

-  břehová čára potoka s požadovaných volným nezastavěným územím (šíře 6 metrů od břehové čáry na obě strany)
-  záplavové území Q100
-  aktivní záplavové území

LIMITY ŘÍZENÍ LETOVÉHO PROVOZU ČR

-  ochranné pásmo primárního a sekundárního radaru
-  ochranné pásmo radiokomunikačního zařízení VHF

LIMITY LETIŠTĚ RUZYŇE

-  ochranné pásmo Letiště Ruzyně výškové omezení staveb
-  hlukové ochranné pásmo Letiště Ruzyně
-  ornitologické ochranné pásmo Letiště Ruzyně
-  ochranné pásmo Letiště Ruzyně ochrana před nebezpečnými a klamavými světly
-  ochranné pásmo Letiště Ruzyně omezení staveb vzdušných vedení VN a VVN

Výkres shrnuje významné limity v území, které byly zdůrazněny v rámci projednávání územní studie s dotčenými orgány a dalšími účastníky projednání.

Lokalita Kněžívka se nachází asi jeden kilometr od prahu hlavní vzletové a přistávací dráhy letiště Praha-Ruzyně a zasahuje tak do jeho ochranných pásem. Budoucí záměry tak musí ochranná pásma letiště Praha - Ruzyně a Řízení letového provozu ČR a z nich vycházející požadavky plně respektovat. Zároveň musí být zřejmé, že při umísťování staveb nebo zařízení v dotčené oblasti může docházet k ohrožování bezpečnosti letového provozu nebo rušení funkcí leteckých zabezpečujících přístrojů a je proto nutné postupovat s souladu s § 41 zák. 49/1997 Sb., o civilním letectví ve znění zákona 225/2006 Sb.

V územním či stavebním řízení je nutné prokázat, že navrhovaný záměr není v rozporu s limity v území, a to nejen se zde zmiňovanými. Dodržení stanovených limitů se ověřuje při kolaudačním řízení. Stavebník například bude muset předložit prokaz, že je jeho stavební záměr splňuje hygienické limity v chráněném venkovním prostoru pro hluk z leteckého provozu letiště Praha.

Další významnou limitu představuje koryto Únětického potoka. Ty regulují nejen budoucí změny potoka samotného, ale u záměry, které jsou umísťovány do jeho okolí. Mezi limity Únětického potoka patří například aktivní zóna záplavového území nebo území Q100.

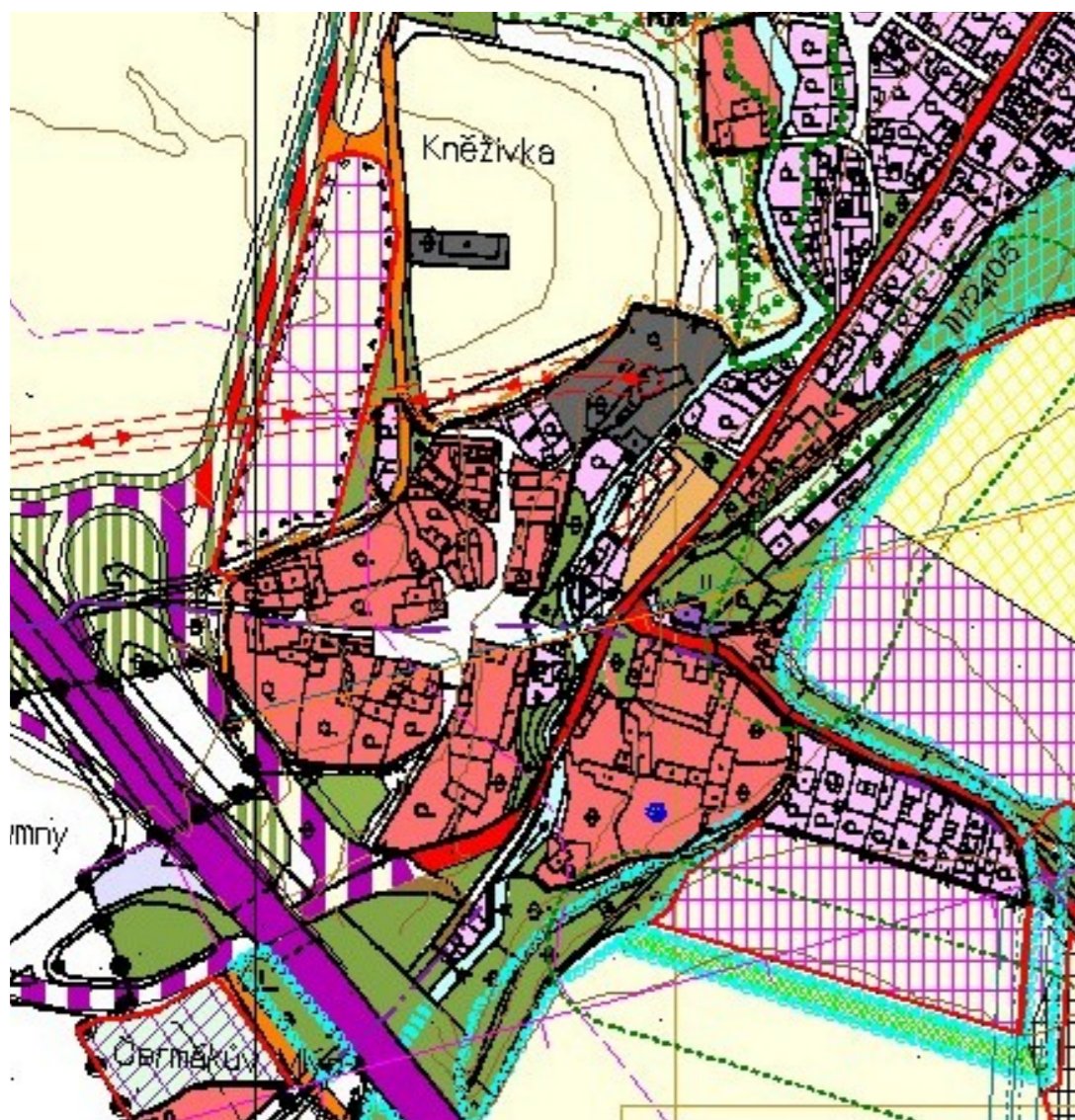
Projektanti budoucí podoby Únětického potoka musí respektovat následující:

- požadavky vycházející z vodního zákona,
- požadavky a práva Povodí Vltavy, s.p.,
- požadavek zachování volného nezastavěného území o šíři 6 metrů od břehové čáry,
- protipovodňový plán obce.



1 : 3 000

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

1 : 5 000

A. ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

A.1. ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

stav	návrh	výhled	popis
			nízkopodlažní bydlení
			bydlení
			smíšené území
			smíšené venkovské bydlení
			obslužná sféra
			dopravní plochy a technické vybavení
			výroba, sklady a výrobní služby, nadmístní obslužná sféra
			sport a rekreace
			hřbitov
			zemědělství, drobná výroba
			železnice, vlečka
			silnice III. třídy
			rychlostní komunikace I/7
			místní komunikace
			místní komunikace pro pěší provoz
			účelové komunikace

Smíšené venkovské bydlení

CHARAKTERISTIKA území;

Území je určeno pro bydlení různých forem, které umožňují pěstitelskou a chovatelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb, pro dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu - občanské vybavení, a zemědělskou prvovýrobu, nenarušující bydlení nad obvyklou úroveň. Jedná se výhradně o území původních zemědělských areálů a statků

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku. Odstavování bude řešeno detailně včetně bilance potřeby parkovacích míst v následném projektu pro územní řízení nebo stavební povolení;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost (popř. výrobní průmyslová činnost a služby) v původních zemědělských stavbách; nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany) nebo ochranného pásma, je-li vymezena;
- III. trvalé bydlení správce nebo majitele

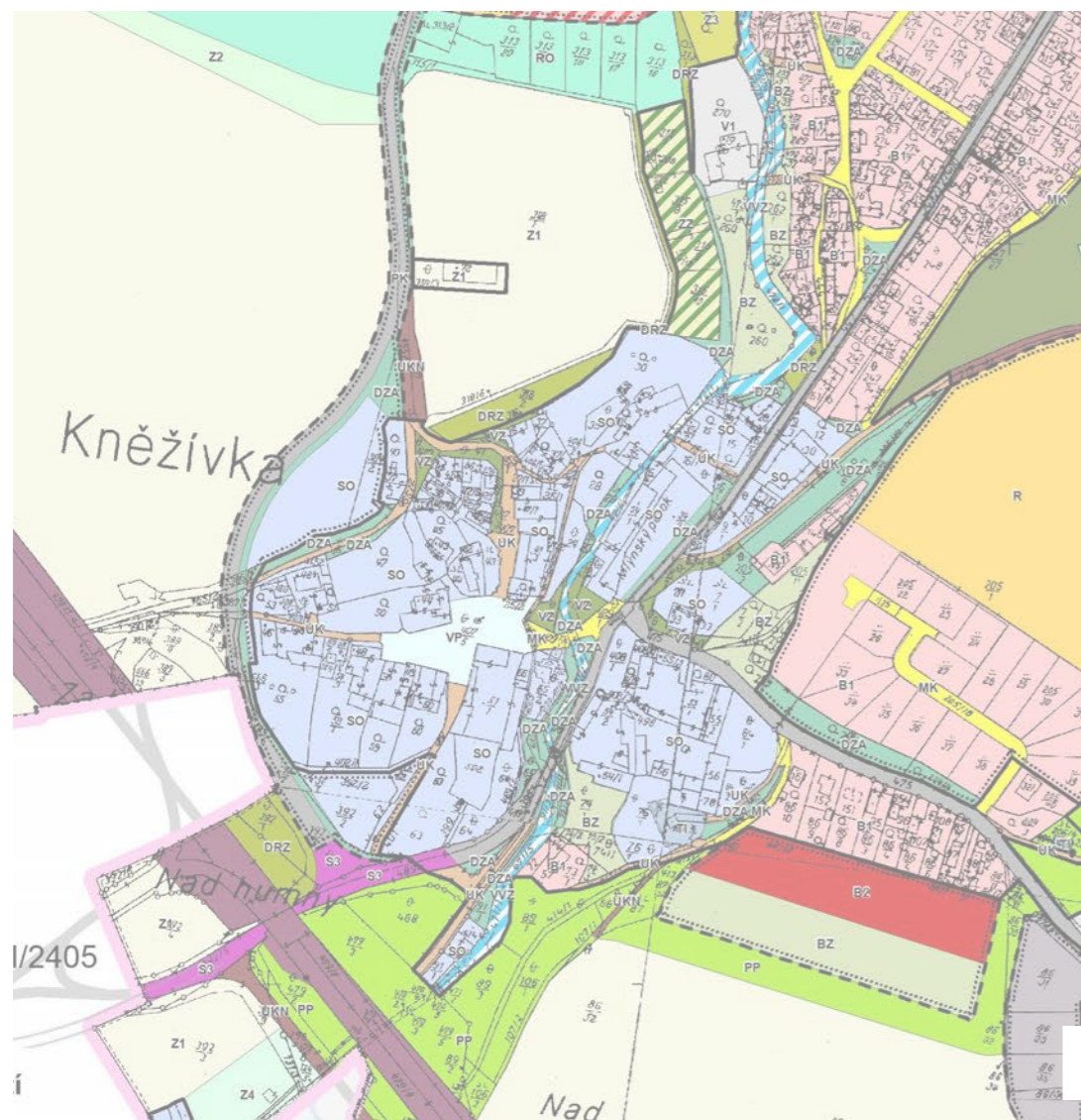
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. průmyslová výroba velkého rozsahu s dopravou narušující bydlení, rekreaci a občanské vybavení sousedních pozemků nad obvyklou úroveň.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. Na území zároveň platí všechny limity využití území vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.
- II. likvidace dešťových vod na pozemku
- III. podmínkou rozvojových ploch pro bydlení na Pazderně je realizace splaškové kanalizace.

PROJEDNÁVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN



PROJEDNÁVANÝ ÚZEMNÍ PLÁN

1 : 5 000

Území zastavěná a zastavitelné plochy – návrh ploch s rozdílným způsobem využití	Území nezastavěná – návrh ploch s rozdílným způsobem využití
Plochy bydlení	Plochy dopravní infrastruktury
B1 - nízkopodlažní bydlení	D7 - dráha II. třídy
B2 - nízkopodlažní bydlení limitované	KM - plocha pro mimoúrovňovou křižovatku - Aviatická
B3 - nízkopodlažní bydlení se specifickým charakterem zástavby	SZK - koridor silnice II. třídy
B4 - nízkopodlažní bydlení s podmínkou	KK - mížení koridoru silnice II. třídy s účelovou komunikací
B5 - bydlení v rodinných domech	SO - silnice III. třídy
BZ - zahrady obytné	UKN - účelová komunikace v nezastavěném území
Plochy smíšené obytné	ČD - železnice
SO - smíšené území	DVN - plochy letiště
Plochy rekreace	Plochy smíšené nezastavěného území
R - sportovní a rekreační plochy	DRZ - doprovodná zeleň
ZZ - zahrádková osada	Plochy přírodní
Plochy občanského vybavení	PP - zeleň s dominantní přírodní funkcí ÚSES - biokoridor
OV - občanské vybavení ve veřejném zájmu	PPL - les s dominantní přírodní funkcí ÚSES - biokoridor
OV1 - občanské vybavení	PPC - zeleň s dominantní přírodní funkcí ÚSES - biocentrum
OV2 - občanské vybavení v zóně Jh 1	PLC - les s dominantní přírodní funkcí ÚSES - biocentrum
Plochy výroby a skladování	IP - interakční prvek ÚSES
V1 - výrobní obkultná zóna	RV - plochy pro revitalizaci a renaturizaci vodních toků
V2 - výrobní obkultná zóna s výškovým omezením staveb	Plochy vodohospodářské
V4 - zemědělská činnost	VV - vodní toky a plochy
Plochy veřejného prostranství	RO - plochy pro opatření ke zvýšení retence dešťových vod
VP - veřejný prostor	Plochy zemědělské
VZ - veřejná zeleň	Z1 - zemědělská půda
DZA - doprovodná zeleň v zastavěném území a zastavitelné ploše	Z3 - sady a zahrady
VVZ - vodní plochy a toky v zastavěném území a zastavitelné ploše	Z2 - zemědělská půda s proliferozním opatřením
H - hřbitov	Z4 - údolní společenstva
Plochy dopravní infrastruktury	Plochy rekreace
PKZ1 - propojovací komunikace v zóně Jh 1	RS - sportovní a rekreační prostor
PKZ2 - propojovací komunikace v zóně Jh 2	Plochy lesní
PK - propojovací komunikace uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch	L - les
MK - místní komunikace	Informace o území
KZ - veřejná komunikace v zóně Jh	— hranice zastavěného území k datu 1/2015
MKB - místní komunikace Bělohradská	— hranice zastavitelných ploch
UK - účelová veřejná komunikace v sídle	— hranice obce
DV - plochy objektů dopravního vybavení	Výškové omezení staveb v OP letiště
Plochy technické infrastruktury	— do 3 m nad rostlý terén
T1 - plochy pro technická zařízení	— do 5 m nad rostlý terén
T1R - plocha pro společné retenční opatření	— do 7 m nad rostlý terén

6.3.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SO SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Plocha je určena pro bydlení venkovského charakteru zejména v původní historické zástavbě

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- I. Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory
- II. Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost
- III. Provozovny živností mohou být umísťovány v doplňkových stavbách s max. půdorysnou výměrou 160 m² celkem a ve stávajících stodolách a hospodářských stavení
- IV. Pěstitelská nebo chovatelská. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- V. Činnosti služeb pro občanské vybavení s potřebným parkováním na vlastním pozemku
- VI. Nové doplňkové stavby³⁴ a prostory do max. výměry 160 m² užitné plochy
- VII. Bytové domy

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- I. Provozovny živností max. 50% půdorysné plochy obytné části.
- II. Maximální výška nové zástavby nesmí překročit okolní výškovou hladinu zástavby, max. však může mít 3 nadzemní podlaží a podkroví.
- III. Plocha A21 (ozn. ve výkrese základního členění) může mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví. Součástí plochy bude realizace plochy doprovodné zeleně (index DRZ a DZA) z jihu přiléhající k ploše
- IV. Zástavba se musí zachovat původní historické umístění stavební čáry³⁵.

pavel hnilička architekti

DĚKUJEME ZA POZORNOST

© 2019 by Pavel Hnilička Architekti, s.r.o..

Design a obrazové materiály v prezentaci jsou idejemi Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., Praha.

Všechna práva vyhrazena, Pavel Hnilička Architekti, s.r.o., Praha.

Obsah této prezentace je důvěrný. Využití myšlenek, návrhů a koncepcí je přípustné pouze v námi povoleném rozsahu.

Neoprávněné užívání, kopírování, zveřejnění či šíření obsahu tohoto PDF je přísně zakázáno a může být nezákonné.