

Územní studie Průhonice - Komárov západně od Újezdské ulice

stupeň PD: **Územní studie**

datum: **srpen 2020**

pořizovatel:

vypracoval: **Ing. arch. Petr Marušiak**
ČKA 02442

Obecní úřad Průhonice
Květnové náměstí 73,
252 43 Průhonice

zhotovitel:

NAUTILA Architekti s.r.o.
Na Bitevní pláni 1155/48, 140 00 Praha 4
IČ: 28186893, DIČ: CZ28186893

příloha:

Průvodní zpráva
textová část

a) poloha a popis řešeného území, aktuální vlastnické vztahy k pozemkům a stavbám

Zájmové území se nachází v ploše západně od ulice Újezdská, severozápadním směrem od areálu průhonického zámku, v katastrálním území Hole u Průhonice. Území je typické tradiční parcelací organizovanou v jednotlivých pruzích - lánech tak, jak bylo v historii českých zemí obvyklé.

Lokalitu vymezenou stávajícím platným územním plánem v určené hranici zastavitelného území (v hranici zastavitelných ploch) tvoří zemědělsky obhospodařovaná pole, bez výskytu keřů a vzrostlé zeleně. Území je z východní strany vymezeno silnicí - ulicí Újezdská, jejíž západní hrana je tvořena silničním příkopem - s výjimkou části zastavěných parcel a zahrad, které tvoří přibližně třetinu z celkem cca 390 m délky sousedící komunikace Újezdská. Přibližně v polovině délky zájmového území (celkem cca 400 m v orientaci sever - jih) je v terénu čitelná příčná mírná terénní deprese v ose západ - východ. V ní je umístěna drenážní větev, která je zaústěna do obecní dešťové kanalizace v poloze mimo vozovku ulice Újezdská

Celá lokalita se mírně východním směrem svažuje k Újezdské ulici a je bez výrazných terénních zlomů. Severně a severozápadně je lokalita vymezena lesním pozemkem a pruhem přírodní vzrostlé zeleně, jež je součástí systému ÚSES. Vlastní hranici lokality tvoří na severní straně ochranné pásmo nadzemního vedení vysokého napětí. V území vymezeném stávajícím platným územním plánem jako funkční plocha BI-2, resp. OV-2 se nenachází cenné přírodní prvky se zákonem předepsanou ochranou, ani nemovitě kulturní památky, je však částečně (jižní polovina lokality) součástí ochranného pásma Průhonického parku jako národní kulturní památky a podléhá ochraně zemědělského půdního fondu. Dotčené území není poddolováno a není dotčeno podzemními inženýrskými sítěmi.

Základní bilance ploch:

- celková plocha funkčních ploch BI-2 a OV-2 západně od Újezdské	44 594 m ²
- požadovaná minimální související plocha veřejného prostranství bez započítání pozemních komunikací (§7 odst. 2 Vyhlášky 501/2006)	2 230 m ²
- celková plocha veřejného prostranství navržená	2 269 m ²
- celkový podíl pozemků pro dopravní obsluhu a veřejná prostranství	6 946 m ²
- procentuální podíl pro dopravní obsluhu a veřejná prostranství	15,58 %
- 31 pozemek pro RD - výměra celkem	36 508 m ²
- ostatní pozemky (C01 až C05)	1 139 m ²
- výměra všech pozemků celkem	44 593 m ²

pozn. rozdíl 1 m² ve výměrách se přičítá na vrub zaokrouhlování výměr jednotlivých parcel

V souhrnu se územní studie týká těchto pozemků:

katastrální území Hole u Průhonice:

parc. č.	LV	výměra v m ²	druh pozemku dle KN	způsob využití dle ÚP
503/74	382	6 871	orná půda	BI-2, část
503/75	247	6 976	orná půda	BI-2, část
503/76	1026	2 509	orná půda	BI-2
503/77	1027	3 119	orná půda	BI-2, část
503/78	1026	3 916	orná půda	BI-2, část
503/79	291	811	orná půda	BI-2
503/82	1031	3 965	orná půda	BI-2, část
503/83	344	2 491	orná půda	BI-2
503/84	710	230	orná půda	BI-2
503/85	628	5 240	orná půda	BI-2, část
503/86	344	5 216	orná půda	BI-2
503/87	967	1 749	orná půda	BI-2
503/88	874	1 655	orná půda	BI-2
503/89	875	3 549	orná půda	BI-2

503/90	983	3 040	orná půda	BI-2, OV-2
503/91	628	5 058	orná půda	BI-2, část
503/92	890	6 393	orná půda	BI-2, část

Přehled vlastnických vztahů (k srpnu 2020):

503/74	Pedan Alexej, Na Třebešíně 1292/21, Strašnice, 10000 Praha 10 Pedan Lyudmyla, Zlešická 1808/10, Chodov, 14800 Praha 4 Pedan Oleg Ing., Letní 62/12, Nedvězí u Říčán, 10300 Praha 10 Ptáčková Marie, č. p. 276, 33845 Strašice	1/4 1/4 1/4 1/4
503/75	Čedík Jiří Ing. a Čedíková Monika Ing., Braunerova 1712, 25263 Roztoky Čedíková Nikola, Braunerova 1712, 25263 Roztoky Frková Hana, Třešňová 387, 25243 Průhonice Pedan Oleg Ing., Letní 62/12, Nedvězí u Říčán, 10300 Praha 10	24/100 18/100 51/100 7/100
503/76	Čermáková Jitka, Polní 960, 25243 Průhonice Čížek Jaromír Ing., Polní 596, 25243 Průhonice Čížek Jiří, Polní 647, 25243 Průhonice Smrž Petr Ing., Podle náhonu 3224/65, Záběhlce, 14100 Praha 10	1/6 1/6 1/6 1/2
503/77	Čedík Jiří Ing. a Čedíková Monika Ing., Braunerova 1712, 25263 Roztoky Steiniger Karel, Jitrocelová 773, 25243 Průhonice	1/2 1/2
503/78	Čermáková Jitka, Polní 960, 25243 Průhonice Čížek Jaromír Ing., Polní 596, 25243 Průhonice Čížek Jiří, Polní 647, 25243 Průhonice Smrž Petr Ing., Podle náhonu 3224/65, Záběhlce, 14100 Praha 10	1/6 1/6 1/6 1/2
503/79	Kaňka František, Náměstí V Holi 235, 25243 Průhonice	
503/82	Čedík Jiří Ing. a Čedíková Monika Ing., Braunerova 1712, 25263 Roztoky Čedíková Nikola, Braunerova 1712, 25263 Roztoky	1/2 1/2
503/83	Fučíková Dagmar, Příčná 228, 25243 Průhonice Tomandlová Daniela, Hlavní 71, 25243 Průhonice	1/2 1/2
503/85	Douda Josef, Masarykovo náměstí 30, 25083 Škvorec Trnková Vladimíra, Stará 558, 25243 Průhonice	1/2 1/2
503/86	Fučíková Dagmar, Příčná 228, 25243 Průhonice Tomandlová Daniela, Hlavní 71, 25243 Průhonice	1/2 1/2
503/87	Pedan Alexej, Na Třebešíně 1292/21, Strašnice, 10000 Praha 10	
503/88	Šmejkal Jaromír Ing., Ječná 529/29, Nové Město, 12000 Praha 2	
503/89	Chvojka Peter Mgr., Ph.D., č. p. 57, 39201 Mezná Chvojková Romana Mgr., č. p. 57, 39201 Mezná	1/2 1/2
503/90	Chvojka Peter Mgr., Ph.D., č. p. 57, 39201 Mezná	
503/91	Douda Josef, Masarykovo náměstí 30, 25083 Škvorec Trnková Vladimíra, Stará 558, 25243 Průhonice	1/2 1/2
503/92	Hassmann Roman, Daškova 3076/14, Modřany, 14300 Praha 4	

Napojení inženýrských sítí v ulici Újezdská se dotkne pozemku číslo 323/1, 323/2, 323/7, 536/2 a 536/44 v katastrálním území Hole u Průhonice. Parcely s čísly katastrálními 536/2 a 536/44 jsou ve vlastnictví Obce Průhonice, parcela (silnice) s číslem katastrálním 323/1 v katastrálním území Hole u Průhonice je ve vlastnictví Středočeského kraje. Parcely 323/2 a 323/7 v témže katastrálním území jsou ve vlastnictví soukromých osob, jež vlastní také dotčené pozemky územní studií uvažovaných pro zástavbu rodinnými domy, tedy lze předpokládat koordinovaný postup v budoucím rozvoji území.

b) návrh členění řešeného území na stavební pozemky a veřejná prostranství pro umístění místních komunikací a veřejné zeleně

Téma stavebního rozvoje předmětného území je tématem zástavby umístěné do jisté míry nezávisle na stávajícím zastavění této části obce. Budoucí zástavba bude také hraniční zástavbou - s dalším rozvojem zastavitelných ploch západním směrem se nepočítá.

Stávající zástavba východně od Újezdské ulice je charakteristická v jisté míře neuspořádaným prolnutím stopy původní parcelace, typické řídkou zástavbou, s prudkým rozvojem této části obce na přechodu minulého a současného století. Řada větších parcel s často opulentními domy reflektuje dobře dobu svého vzniku, což platí i pro kvalitu - úroveň veřejného prostoru. Ten je užitkově limitován na síť místních komunikací, řešených a realizovaných jen jako nezbytný dopravní koridor zpřístupňující jednotlivé nemovitosti.

Navržená zástavba a s ní související parcelace (reparcelace) v předmětném území západně od Újezdské ulice má ambici se více soustředit na prolnutí veřejného a soukromého prostoru s cílem přiblížit se urbanistické kvalitě známé například z některých předválečných rezidenčních lokalit. Na území s rozlohou přes čtyři hektary nelze samozřejmě uvažovat o vzniku autonomní urbanistické lokality - struktury, ani to není stávajícím územním plánem předpokládáno. Dosažitelným cílem se nicméně jeví vtisknout tomuto území přehlednou orientaci a vlastní atmosféru.

Zvoleným prostředkem a pracovním nástrojem, který předloženou územní studii charakterizuje je hlavní nová ulice s uličním prostorem o šířce 10 m, která se v hlavní severo-jihní ose rozšiřuje až na cca 20 m. Tento rozšířený prostor je využit pro založení veřejné zeleně - aleje vzrostlých a košatých stromů, který spolu s odpočinkovými „hnízdy“ s instalovanými lavičkami, případně drobnými plastikami, vytváří stinné a příjemné místo pro klidnou cestu chodců ke svému domovu.

V rámci navržené nové parcelace, jež je charakteristická klidnou (téměř ortogonální) pravidelnou organizací stavebních pozemků ve vztahu k nové hlavní ulici, vytváří atypickou skupinu navržený svazek - trs stavebních pozemků v severozápadním okraji lokality podél lesa. Tato skupina má v rámci navržené celkové parcelace malebnější - komornější charakter a napomáhá vytvoření specifického sousedství.

Všechny nově navržené stavební pozemky mají široké (5m) vjezdy, které jsou v místě vozovky nebo chodníkového přejezdu v místě obrubníku rozšířeny až na 8 m. Výjimku představují pouze pozemky se zástavbou označenou v grafické části dokumentace jako B11 a B17. V těchto případech je vjezd na pozemek zpřístupněn 3.5 m širokým dlážděným koridorem z prostoru navržené veřejné komunikace. V případě B17 se předpokládá, že vjezd bude součástí stavební parcely, v případě B11 může příjezd současně sloužit i pro obsluhu boční strany pozemku určeného pro veřejné občanské vybavení - jeho možné využití je hmotově (schematicky) zakresleno v hlavní situaci.

Zástavba a rozvoj tohoto území je k datu zpracování územní studie uvažován ve dvou etapách: první etapu tvoří jižní část lokality (s navrženou zástavbou A01 až A13) včetně ploch veřejného prostranství VP1, VP1C, VP1S a VP2. Druhá etapa je navržena se zástavbou B01 až B18 a zahrnující plochy veřejného prostranství VP3 a VP4.

Plochy veřejného prostranství (po odečtení plochy uličního prostoru 10, resp. 8 m v severozápadní skupině navržené zástavby) jsou součtem dílčích ploch:

1286 m² (plocha veřejné zeleně podél hlavní komunikace v ose sever - jih), 867 m² (součást plochy VP3 - plocha obytné ulice + stezka pro pěší v rámci zástavby skupiny parcel v severozápadní části lokality) a 116 m² (VP2 - pěší stezka propojující vnější přírodní rámeček za hranicí zastavitelné plochy s novou rezidenční lokalitou). Celkem je navržena plocha veřejných prostranství 1286 + 867 + 116 = 2269 m², což splňuje požadavek Vyhlášky č. 501/2006 v aktuálním znění, §7 odstavec (2). Při celkové výměře 44 594 m² představuje požadavek 1000 m² veřejného prostranství / 2 hektary plochy výměru 2230 m².

Nově navržené pozemky mají tyto výměry a jim odpovídající regulační maxima (minima):

pozemek	výměra	max. zastavěná plocha	min. výměra zeleně
VP1	2452 m ²		
VP1C	373 m ²		
VP1S	456 m ²		
VP2	116 m ²		
VP3	2682 m ²		
VP4	867 m ²		

pozemek	výměra	max. zastav. plocha RD	min. výměra zeleně
A01	1556 m ²	389.0 m ²	855.8 m ²
A02	1445 m ²	361.2 m ²	794.8 m ²
A03	860 m ²	215.0 m ²	473.0 m ²
A04	1102 m ²	275.5 m ²	606.1 m ²
A05	1106 m ²	276.5 m ²	608.3 m ²
A06	1105 m ²	276.2 m ²	607.7 m ²
A07	926 m ²	231.5 m ²	509.3 m ²
A08	898 m ²	224.5 m ²	493.9 m ²
A09	1254 m ²	313.5 m ²	689.7 m ²
A10	1255 m ²	313.7 m ²	690.3 m ²
A11	926 m ²	231.5 m ²	509.3 m ³
A12	992 m ²	248.0 m ²	545.6 m ²
A13	811 m ²	202.7 m ²	446.1 m ²
B01	1335 m ²	333.7 m ²	734.3 m ²
B02	1530 m ²	382.5 m ²	841.5 m ²
B03	960 m ²	240.0 m ²	528.0 m ²
B04	941 m ²	235.2 m ²	517.6 m ²
B05	1295 m ²	323.7 m ²	712.3 m ²
B06	1239 m ²	309.7 m ²	681.5 m ²
B07	1593 m ²	398.2 m ²	876.2 m ²
B08	1239 m ²	309.7 m ²	681.5 m ²
B09	1445 m ²	361.2 m ²	794.8 m ²
B10	1639 m ²	409.7 m ²	901.5 m ²
B11	1195 m ²	298.7 m ²	657.3 m ²
B12	928 m ²	232.0 m ²	510.4 m ²
B13	1310 m ²	327.5 m ²	720.5 m ²
B14	962 m ²	240.5 m ²	529.1 m ²
B15	957 m ²	239.2 m ²	526.4 m ²
B16	1001 m ²	250.2 m ²	550.5 m ²
B17	1655 m ²	413.7 m ²	910.2 m ²
B17a	106 m ²		
B18	942 m ²	235.5 m ²	518.1 m ²

Finální skutečné výměry budou určeny geometrickým plánem a nelze vyloučit, že i stávající vlastníci pozemků budou vůči sobě uplatňovat určité korekce, a proto se výsledně mohou mírně odlišovat. Celková koncepce zástavby byla nicméně se všemi vlastníky stávajících pozemků projednána a lze předpokládat, že je většinou považována dotčenými vlastníky za schůdnou.

Platí tedy, že max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a max. zastavěná plocha drobné stavby na stavebním pozemku odvisí od výměry stavební parcely a od regulačních koeficientů definovaných stávajícím platným Územním plánem Obce Průhonice

c) návrh řešení místních komunikací a dopravy v klidu

Je navržena nová místní obousměrná komunikace s dopravním prostorem v šíři 6.0, resp. 5,75 m, s jednostranným chodníkem o šířce 1,75 m a podélnými parkovacími stáními pro návštěvníky s šířkou 2.0 m (+ 0.5 m prostor podél stání k hranici pozemků, celkem šířka uličního prostoru je rovna 10.0 m). Skupina stavebních parcel v severozápadní části lokality je dopravně obsloužena dvojicí slepých místních komunikací s šířkou uličního prostoru 8.0 m, které cca 10 m za odbočením z nové hlavní komunikace přecházejí přes stavebně vytvořený práh v sjízdny chodník - obytnou ulici (obytnou zónu).

Na podélných stáních, jako součásti veřejné komunikace, je umístěno celkem 36 návštěvníckých parkovacích stání, které budou (stejně jako vjezdy na jednotlivé parcely) barevně a materiálově odlišeny od vozovky komunikací - ta je uvažována s živичným povrchem. Pro dlažbu parkovacích stání jsou navrženy probarvené betonové dlaždice, vjezdy jsou uvažovány s žulovými kostkami. Chodník se předpokládá položen z drobné dlažby, ideálně mozaikových kostek (typu pražská mozaika). Odvodnění komunikací bude uličními vpustmi. Sjízdny chodník (obytná ulice) navrženy v bočních postranních slepých komunikacích zabírá celou šířku uličního prostoru. Zpevněny povrch sjízdného chodníku je tvořen třemi typy dlažeb: vlastní dlažba sjízdného chodníku, dlažba tří podélných parkovacích stání a dlažba odvodňovacího rigolu, ve kterém jsou umístěny uliční vpusti. Technické detaily a výběr konkrétního typu a materiálu dlažby není součástí této územní studie, předpokládá se ale takové řešení, které veřejny prostor obohatí a které bude v souladu s Vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Při vjezdu do navržené lokality z křižovatky s ulicí Jitrocelová je ve vzdálenosti cca 12 m za křižovatkou navrženo po pravé straně stanoviště podzemních kontejnerů pro separovaný odpad. Jsou uvažovány čtyři podzemní kontejnery typu City Q 4 m³, které (v rovině podzemí) zabírají prostor 4 x 2 x 2.4 m.

Vjezdy do nové lokality jsou situovány v místě stávajících křižovatek ulice Újezdská s ulicemi Polní a Jitrocelová. Předpokládána frekvence dopravního zatížení v nové lokalitě nedosáhne takového dopravního zatížení, které by vyvolalo nutnost vybudování odbočovacího pruhu v komunikaci Újezdská. Předpokládá se nicméně nutnost vodorovným a svislým dopravním značením zřídit nové přechody pro chodce přes ulici Újezdskou - v místech obou výše uvedených křižovatek. Součástí dopravního řešení je také vybudování nové autobusové zastávky, proti stávající autobusové zastávce ve směru na Prahu. Nová zastávka příměstské hromadné dopravy ve směru od Prahy bude situována mimo dopravní pruh a může být rozšířena o odpočinkový veřejny prostor s lavičkami (v části plochy OV-2 dle stávajícího územního plánu).

V souvislosti s uvažovanou etapizací je pravděpodobné, že v rámci první etapy bude nezbytné na rozhraní obou etap zakončit novou komunikaci obratištěm ve tvaru T - v prostoru navržené veřejné zeleně. S pokračující výstavbou ve druhé etapě a s propojením nové komunikace s ulicí Újezdskou (v křižovatce s ulicí Jitrocelovou) bude pak toto obratiště zrušeno.

Předložené řešení dopravní obsluhy v rozsahu územní studie podléhá souhlasnému postoji Policie ČR (Dopravnímu inspektorátu) a bude upřesněno a rozpracováno v dalším stupni projektové dokumentace.

Doprava v klidu rezidentů je navržena na pozemcích budoucích rodinných domů - vždy minimálně dvě odstavná stání na jednu stavební parcelu (garáž pro dva automobily se víceméně předpokládá jako samozřejmost). Vhodným řešením se jeví vybudování zpevněných ploch před garážemi v místech vjezdů na stavební parcely jako součást veřejného (lépe poloveřejného) prostoru - tyto plochy nemusí být uzavřeny vjezdovou bránou, na čelo garáže pro dva automobily pak již přímo navazuje oplocení rodinných domů. Toto řešení (není touto územní studií předepsáno jako závazné a podléhající regulaci) umožní pohotovostní (krátkodobé) zaparkování vlastním rezidentům, bez nutnosti otevírat

bránu nebo vrata garáží. Pro návštěvy rezidentů v lokalitě je pak k dispozici dostatečný počet (36) podélných stání na komunikaci.

d) návrh připojení na technickou infrastrukturu a řešení distribučních vedení

V dotčeném území jsou k dispozici všechny nezbytné inženýrské sítě s dostatečnou kapacitou: je tak možné připojení k:

- distribuční síti na hladině nízkého napětí (NN) společnosti ČEZ Distribuce, a.s. podmíněně výstavbou nové trafostanice v severní části lokality. Pro první etapu je dle předběžného vyjádření společnosti ČEZ Distribuce nutné posouzení celého širšího území z hlediska dostatečné rezervy pro omezenou zástavbu uvažované první etapy. V příznivém případě bude možné přímé napojení na distribuční síť na hladině NN v oblasti křižovatky ulice Újezdská a Polní, v méně příznivém případě bude nutnou podmínkou vybudování nové transformační stanice v zeleném pásu veřejného prostoru přibližně v těžišti celé nové lokality. V takovém případě pak nebude nutná již další transformační stanice uvažovaná v této studii o cca 100 m severněji a plánovaná jako součást druhé etapy výstavby.
- nový STL plynovod se v předmětné lokalitě neuvažuje, předpokládá se pokrytí energetické potřeby z distribuční sítě ČEZ Distribuce. Předpokládaným zdrojem tepla pro vytápění a ohřev teplé vody v budoucích rodinných domech jsou tepelná čerpadla.
- vodovodnímu řadu PP d160 vedenému v ulici Újezdská (na křižovatce s ulicí Polní) v první etapě a k vodovodnímu řadu v ulici Jitrocelová v druhé etapě a tím i zokruhování vodovodních řadů. Nový vodovodní řad HDPE d110 bude osazen nadzemními a podzemními hydranty. Z nového řadu budou vysazeny odbočky - přípojky k jednotlivým nově navrženým rodinným domům přes navrtávací soupravy - pásy HAWLE.
- stoce splaškové kanalizace PP DN300 vedené v ulici Újezdská v šachtě Š1 v křižovatce s ulicí Jitrocelová, kam bude zaústěna nová stoka splaškové kanalizace PP SN12 DN300 odvodňující druhou a větší část první etapy. V případě předcházející první etapy bude realizována dočasná tlaková kanalizace s výtlačným řadem a čerpací stanicí. Zaústění tlakového řadu PE d63 bude v ukliďovací šachtě v místě před pozemky domů A02 a A03. Z této šachty bude gravitačně napojena nová stoka PP SN12 DN300 propojující stávající gravitační stoku v cyklostezce na Rozkoš a stávající šachtu v křižovatce Újezdské a Polní. Do ní bude gravitačně připojeno celkem pět stavebních parcel.

Odkanalizování části první etapy (celkem 8 navržených stavebních parcel) skupinovou čerpací stanicí v nejnižším místě území první etapy, s následným čerpáním do navržené ukliďovací šachty bude dočasné. Po realizaci gravitační stoky v druhé etapě bude odbočka z poslední šachty k čerpací stanici zaslepena, šachta se stane součástí stoky vybudované pro druhou etapu a tlakový řad bude vyřazen z provozu. Výsledný návrh bude předložen v dalším stupni projektové dokumentace po předcházejícím projednání a odsouhlasení správcem splaškové kanalizace v Průhonicích.

Poklapy na vstupních šachtách budou třídy D a každý druhý bude odvětrávaný. Pro volbu podélného profilu budou voleny minimální a vyšší požadované krytí jednotlivých stok tak, aby podélné spády byly větší než minimální sklony určené příslušnými technickými normami.

- stoce dešťové kanalizace PP DN300 vedené v ulici Polní v šachtě křižovatky ulice Újezdská a Polní v první etapě. Druhá etapa bude připojena novou stokou PP SN12 DN300 ke stávající šachtě dešťové kanalizace v křižovatce ulice Újezdská a Jitrocelová. Významná část nové hlavní komunikace (podél celé osy sever - jih) bude svedena stokou PP SN12 DN300 do nejnižší polohy celé lokality, kde bude v souladu s nutným HG průzkumem dimenzována podzemní vsakovací retenční nádrž (umístěná do zeleného pásu a vjezdů na pozemky). Všechny nové stoky dešťové kanalizace budou odvodňovat pouze plochy nových komunikací a vjezdů na pozemky. Všechny poklapy na vstupních šachtách budou třídy D a budou odvětrávané. Pro volbu podélného profilu budou voleny minimální a vyšší požadované krytí jednotlivých stok tak, aby podélné spády byly větší

než minimální sklony určené příslušnými technickými normami. Likvidace dešťových vod na stavebních pozemcích rodinných domů bude navržena jímáním a zasakováním.

- vedení veřejného osvětlení - rozvaděči VO ve zděném pilíři na křižovatce ulic Újezdská a Jitrocelová. První etapa - pokud bude realizována v předstihu - bude napojena z určeného přípojovacího bodu projednaného s Technickými službami Průhonice. Zdroje svítidel budou typu LED a realizovány budou stožáry Thome Lighting s.r.o., typ: Pre LED IP 66 - LED PCB 10W - 130W, Thorn Isaro Pro, případně Cobra Teslux - Teslux Lighting s.r.o. Je navrženo 21 nových stožárů ve vzdálenostech 20 - 25 - 30 m. Přesný návrh rozmístění stožárů včetně výpočtu umělého osvětlení bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace.
- v případě zájmu stavebníka rodinných domů je možné i připojení k síti sdělovacích (datových) kabelů společnosti CETIN

V souvislosti s výstavbou technické a dopravní infrastruktury pro druhou etapu výstavby zahrnující i novou autobusovou zastávku ve směru od Prahy bude nutné provedení přeložky obecního monitorovacího systému včetně kamerového bezpaticového stožáru, podzemního vedení i elektroměrového rozvaděče - vše v prostoru budoucí průsečné křižovatky ulic Újezdská a Jitrocelová.

Obecně všechny napojovací body technické infrastruktury budou v oblasti křižovatky ulice Újezdská s ulicí Polní a Jitrocelová. Podrobnosti napojení jednotlivých sítí stanoví podmínky jejich správců i správce místní komunikace v dalším stupni projektové dokumentace.

Jednotlivé přípojky technické infrastruktury na nově navržené parcely budou zakončeny v pilířku na hranici pozemků v oplocení, resp. revizními šachtami a vodoměry ve vodoměrných komorách do 2 m od hranice stavebních pozemků s uličním prostranstvím. Alternativně budou vodoměry umístěny ve výklenku domu za prostupem obvodovou zdí (s dálkovým odečtem).

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace pro stavbu technické a dopravní infrastruktury budou respektovány požadavky Technických služeb Průhonice, s.r.o. (TSP):

- povrchy komunikací, chodníků a ostatních veřejných ploch, stejně tak plochy zeleně a výšky obrubníků v rámci veřejného prostranství budou před zpracováním dalšího stupně projektové dokumentace předjednány a odsouhlaseny TSP
- materiály navržených podzemních inženýrských sítí přecházejících po realizaci do správy TSP budou před zpracováním dalšího stupně projektové dokumentace předjednány a odsouhlaseny TSP
- navržené svislé dopravní značení a navržené veřejné osvětlení bude před zpracováním dalšího stupně projektové dokumentace předjednáno a odsouhlaseno TSP
- velikost dočasných záborů a výkopů do stávajících komunikací, stejně tak i způsob uvedení stávajících povrchů komunikací do původního stavu bude před zpracováním dalšího stupně projektové dokumentace předjednáno a odsouhlaseno TSP

e) upřesňující a doporučující podmínky využití stavebních pozemků

Navržené stavební parcely jsou určené pro výstavbu jednogeneračních rodinných domů s maximálně jednou bytovou jednotkou. Neuvažuje se a není doporučena žádná doplňková funkce, ani výrobní nebo servisní, ani hospodářská. V ploše OV-2 umístěné stávajícím územním plánem při severní hranici lokality je navržena nová zastávka příměstské autobusové hromadné dopravy ve směru od Prahy, která bude situována mimo dopravní pruh a může být rozšířena o odpočinkový veřejný prostor s lavičkami (v části plochy OV-2 dle stávajícího územního plánu). Variantně je v hlavním situačním výkrese zakreslena možná zástavba plochy OV-2 objektem se zastavěnou plochou cca 250 m², s šesti venkovními parkovacími a dvěma garážovými stáními a vjezdem z navržené nové boční komunikace, vedle navržených podzemních kontejnerů na separovaný odpad.

f) upřesňující a doporučující podmínky prostorového uspořádání, charakteru a výškové regulace staveb na stavebních pozemcích, včetně oplocení

Pro novou lokalitu (pro první etapu i celek) není předepsána jednotná stavební čára ve vztahu k uličnímu prostoru, je však v dílčích případech (pro jednotlivé pozemky) jednotlivě stanovena - viz hlavní výkres (stavební čára s určením jako nepřekročitelná). Je to dáno na jedné straně omezeným rozsahem lokality, na druhé straně vědomou diferenciací některých veřejných prostorů. Jednotlivé domy budou od uliční čáry odsazeny tak, aby umožňovaly umístění zpevněné plochy před garáží (určených pro dva osobní automobily) pro odstavení jednoho či dvou osobních vozů (s uvažovaným kolmým stáním).

Stavební čáry k sousedícím pozemkům nejsou vždy přesně definovány. Pokud není v grafické části dokumentace (výkres č. 03 - Hlavní urbanistická situace) výslovně uvedeno, řídí se odstupové vzdálenosti příslušnými ustanoveními Vyhlášky č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění.

Ve shodě s platným územním plánem je třeba dodržet maximální výšku hřebene střechy 9,0 m v případě střech šikmých (při sklonu 30° a vyšším) nebo 7,8 m v případě sklonů nižších nebo střech plochých. Na základě vyjádření Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu památkové péče, uplatněného k návrhu této studie, je z důvodu charakteru zástavby a tradičních hodnot doporučeno zastřešení šikmými střechami. Koeficient zastavění jednotlivých pozemků bude dodržen dle územního plánu, to znamená maximálně 25% pro rodinný dům, maximálně 3% pro jednotlivé drobné vedlejší stavby a minimálně 55% pro zeleň na rostlém terénu.

Přibližně jedna polovina celé lokality (její jižní část, která je téměř identická s navrženou první etapou) je součástí ochranného pásma památkové péče kolem průhonického zámku a parku v Průhonících. V této části lokality je touto studií doporučeno zachování pestré střešní krajiny převážně s šikmým zastřešením a s použitím tradičních skládaných taškových krytin. Použití střešních oken je v této části lokality v případě šikmých střech nežádoucí.

Hlavní hmoty rodinných domů nebudou komponovány na čtvercovém půdorysu. Touto studií je doporučeno volit poměr stran hlavní hmoty domu (kratší / delší) hodnotou 1 / 1.2 nebo výraznější. Hmoty garáží tomuto pravidlu nepodléhají, je však doporučeno, aby byly v různé míře integrovány s hlavní hmotou domu. Orientace hlavní osy domu není touto studií striktně předepsána z důvodů ať už více komplikovanějšího tvaru pozemku (severozápadní část lokality), zachování více možností orientovat vstup/vjezd nebo také větší expozici hlukové zátěže a tím i nutnosti individuálně zvážit architektonický návrh v konfrontaci s individuálními požadavky stavebníka (pozemky podél ulice Újezdská).

Uliční oplocení bude zděné, v místě vjezdů není předepsána vjezdová brána. V případě zděných plotů s pilíři a podezdívkou budou plotové výplně lehké a transparentní (případně polo-transparentní), výška oplocení nepřesáhne 1.8 m.

Z hlediska hlukové expozice dopravního provozu na silnici III. třídy (ulice Újezdská) se započítáním vlivu hlukové zátěže ve druhém plánu (dálnice D1) budou nejcitelněji postiženy stavební parcely A01, A12, B11, B12 a B17. V těchto případech je vysoce pravděpodobné, že budou překročeny hygienické limity hladiny akustického tlaku ve venkovním chráněném prostoru v denní i noční době. Z toho důvodu bude pravděpodobně nezbytné navrhovat zástavbu těchto parcel domy s nuceným větráním a rekuperací tepla z odváděného vzduchu, s dodržením hygienických limitů uvnitř chráněných prostor.

Zástavba v dalších prostorových plánech (a zejména zástavba západně od nově navržené místní obslužné komunikace) již bude moci být navrhována s dodržením hygienických limitů ve venkovním chráněném prostoru. Podkladem pro výchozí návrh z hlediska ochrany staveb před vnějšími vlivy (hlukové expozice) bude sloužit Hluková studie - ověřovací studie využitelnosti zastavitelných ploch BI-2 a OV-2 v Průhonících (zpracoval ECOMOST s.r.o., Ing. Karel Hájek, 30. listopadu 2019), která je součástí dokladové části této Územní studie.

g) návrh etapizace

Iniciátoři zpracování této předložené Územní studie na základě projednání se všemi dotčenými vlastníky pozemků považují za účelné rozdělit předmětnou lokalitu na dvě ucelené etapy. První etapa rozvoje území zaujímá přibližně polovinu celkové plochy a nachází se v její jižní části. Dočasnou hranici mezi první a druhou etapou představuje katastrální hranice mezi pozemky 503/74, 503/75, 503/79 a 503/80 na jižní straně a pozemky 503/85, 503/86, 503/87 a 503/88 na severní straně. Výše popsané řešení technické a dopravní infrastruktury tuto navrženou etapizaci umožňuje a není překážkou pro pozdější plynulé a harmonické doplnění celé lokality zástavbou druhé etapy.

h) dokladová část

Dokladovou část tvoří Ověřovací studie využitelnosti zastavitelných ploch BI-2 a OV-2 v Průhonicích (zpracoval ECOMOST s.r.o., Ing. Karel Hájek, 30. listopadu 2019) a stanovisko Ministerstva kultury ČR.

ing. arch. Petr Marušiak, ČKA 02442
NAUTILA Architekti s.r.o.
Na Bitevní pláni 1155/48
140 00 Praha 4
prosinec 2019, aktualizováno v srpnu 2020