

ÚZEMNÍ STUDIE
PRŮHONICE - "U HASIČSKÉ
ZBROJNICE"

05/2017

A 32 spol. s r.o. / V Štíhlách 12 / 142 00 Praha 4 / T +420 222 322 422 / F +420 222 322 432 / IČ: 251 556 28 / www.a32.cz
Společnost zapsána v Obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 152529



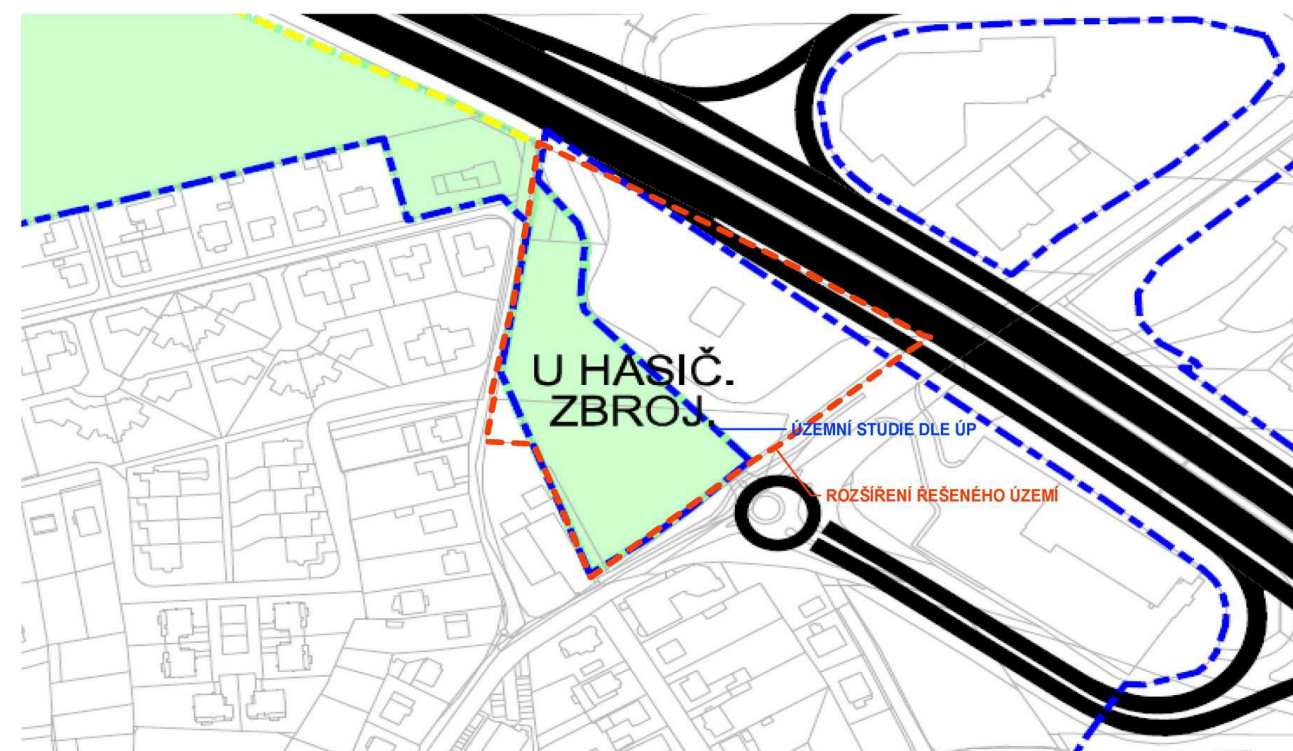
ÚVODNÍ ÚDAJE

Řešené území :	Průhonice - "U hasičské zbrojnice"
Pořizovatel :	Obecní úřad Průhonice Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice
Kvalifikovaná osoba pořizovatele :	Ing. arch. Zdeněk Kindl, Pravonín 167, 257 09 Pravonín č. osvědčení 800042571
Zpracovatel :	Ing. arch. Ivan Kolář, č. autorizace ČKA 0855 A.O A32 spol. s r.o., IČ 251 556 28 V Štíhlách 2031/12, 142 00 Praha 4 - Krč

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je graficky vymezeno na přiloženém obrázku. Jedná se o oblast stávající čerpací stanice pohonných hmot a plochy jižně od ní, vymezené ulicí k K Dálnici, hasičskou zbrojnicí a ulicí Uhříněveská.

Dle platného územního plánu je dáno výkresem základního členění území v územním plánu. Vzhledem k urbanistickým i technickým souvislostem je řešené území územní studie po dohodě s obcí Průhonice rozšířeno i na již zastavěnou plochu typu OK-1 (pozemek stávající čerpací stanice pohonných hmot) a na mezilehlou plochu typu ZO – sídelní zeleň ochranná a izolační. Všechny tyto plochy řešeného území jsou v majetku většinového vlastníka, který na nich připravuje funkčně, urbanisticky a investičně propojený a koordinovaný záměr na umístění kvalitních staveb občanského vybavení komerčního charakteru.



Řešené území je tvořeno následujícím souborem pozemků dle katastru nemovitostí (vše v k.ú. Průhonice, v obci Průhonice):

	č poz.	katastr. území	výměra (m ²)	vlastník
OK-1(a) - ČSPH	384/1	Průhonice	711	IMObA a.s.
	385	Průhonice	285	IMObA a.s.
	386/1	Průhonice	6061	IMObA a.s.
	386/2	Průhonice	5416	IMObA a.s.
	386/3	Průhonice	7410	IMObA a.s.
	386/4	Průhonice	334	IMObA a.s.
	387/1	Průhonice	195	IMObA a.s.
	508/2	Průhonice	336	IMObA a.s.
	Komunikace	384/1	Průhonice	711
384/2		Průhonice	377	IMObA a.s.
386/1		Průhonice	6061	IMObA a.s.
386/2		Průhonice	5416	IMObA a.s.
387/1		Průhonice	195	IMObA a.s.
508/2		Průhonice	336	IMObA a.s.
OK 1 b	384/2	Průhonice	377	IMObA a.s.
	386/1	Průhonice	6061	IMObA a.s.
	386/2	Průhonice	5416	IMObA a.s.
	387/1	Průhonice	195	IMObA a.s.
	388/4	Průhonice	318	IMObA a.s.
ZO	508/2	Průhonice	336	IMObA a.s.
	384/1	Průhonice	711	IMObA a.s.
	386/1	Průhonice	6061	IMObA a.s.
	386/2	Průhonice	5416	IMObA a.s.
	387/1	Průhonice	195	IMObA a.s.
	508/1	Průhonice	2406	PRO-SIN, s.r.o., Lidická 2240, 25263 Roztoky
	508/2	Průhonice	336	IMObA a.s.
	508/14	Průhonice	195	Obec Průhonice, Květnové náměstí 73, 25243 Průhonice
	508/15	Průhonice	17	Obec Průhonice, Květnové náměstí 73, 25243 Průhonice
	508/16	Průhonice	112	Obec Průhonice, Květnové náměstí 73, 25243 Průhonice

ROZBOR ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, NÁVAZNOSTI NA URBANISTICKOU STRUKTURU OBCE PRŮHONICE, ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Umístění a prostorové uspořádání staveb odpovídá navrženému funkčnímu využití v územním plánu tj. plocha OK 1 – komerční zařízení plošně rozsáhlá (viz grafická příloha). V řešeném území budou umístěny dva komerční celky rozdělené nově zbudovanou komunikací, která bude umožňovat budoucí připojení rozvojové plochy „U DÁLNIČE VÝCHOD“. V grafických přílohách územní studie je dokumentováno, jak a kudy bude komunikace vést. Současně je navrženo napojení území výstavby na tuto komunikaci. Ve studii je také dokumentováno napojení plochy na dálnici D1 a je vyřešen průchod pro pěší na sousední komerční plochu (LIDL).

Řešené území bude pojato jako architektonicky a urbanisticky soudobě pojatý prostor, vytvářející důstojný a přitom nedominující vstup do obce v nejméně frekventovaném směru od dálnice D1. Řešení bude vyhovovat všem nárokům na uspokojení potřeb dopravy v pohybu i v klidu, na bezpečný a příjemný pohyb pěších a na kvalitní řešení různých forem zeleně. Prostor bude spoluvytvářen rovněž upravenou protihlukovou stěnou a terénními úpravami.

Hlavním cílem rozvoje území jsou kvalitní formy komerčního občanského vybavení, situované do dvou navrhovaných objektů v plochách OK-1a (současný areál ČS PHM, který bude přestavěn) a OK-1b (dosud nezastavěná plocha u hasičské zbrojnice). Mezi těmito plochami bude v souladu s územním plánem vedena místní obslužná komunikace, vycházející ze stávající okružní křižovatky. Tato komunikace bude sloužit jak pro napojení obou komerčních zařízení, tak pro budoucí napojení rozvojových území „U dálnice – východ“ a „U dálnice – západ“. Objekt v ploše OK-1(a) bude pro motorovou dopravu přístupný rovněž z dálnice D1 (současné připojení ČS PHM), přičemž nebude možné projíždět mezi připojením z dálnice a z obce. Pro pěší dopravu bude vytvořeno propojení od ulice K dálnici (za hasičskou zbrojnicí, zhruba od křižovatky s ul. Sadovou) prostorem mezi oběma komerčními objekty do ulice Uhříněveské s možností pokračovat světelně signalizovaným přechodem do „Lidlu“ a na chodník v podjezdu pod dálnicí.

Podstata urbanistického řešení severní části území je založena na myšlence začlenit hmotu víceúčelového objektu ČS PHM do požadovaných protihlukových opatření. Celá kompozice hmot a ploch na pozemku vychází z těchto dvou základních požadavků :

- zachovat stávající vjezd a výjezd z prostoru ČS PHM
- vyřešit požadovaná protihluková opatření

Podstata urbanistického řešení je založena na myšlence začlenit hmotu víceúčelového objektu ČS PHM do požadovaných protihlukových opatření.

Dominantní hmota víceúčelového objektu ČS PHM je umístěna do půdorysné stopy protihlukových stěn a stává se jejich funkční součástí z hlediska protihlukových opatření. Současně je tato hmota rozčleněna i půdorysně. Jedna část se více přibližuje dálnici (shop ČS PHM) a druhá část je více orientovaná ke stávající zástavbě (restaurace).

Hlavní objekt je koncipován jako dvoupodlažní, s jedním podzemním a jedním nadzemním podlažím (částečně s vloženými mezipatry). Druhé nadzemní podlaží je pouze na části půdorysné plochy, hmotově je budova kompaktní v obou nadzemních podlažích. Komerční část objektu se nachází v úrovni 1.nadzemního podlaží v návaznosti na okolní terén. Na této úrovni je navržena také venkovní terasa, parkoviště, přístupové komunikace a chodníky pro pěší. Objekt je přístupný z 1. nadzemního podlaží po rovině od obou parkovišť. Jedno parkoviště je u komunikačních ploch ČS PHM, toto bude využíváno auty pohybujícími se po D1. Druhé parkoviště je u nově budované přístupové komunikace a bude využíváno zejména obyvateli a návštěvníky Průhonic.

Kompozice hmot a ploch dalšího objektu - autosalonu se servisem - se přizpůsobuje terénu a okolní zástavbě. Dvě hlavní hmoty se přizpůsobují svažitému terénu pozemku. Na dominantní hlavní hmotu navazuje vedlejší horizontální hmota. Tato hmota je částečně zahlobena do terénu. Vztah k okolní zástavbě je doložen na přiložených výkresech.

Limity území jsou dány platným územním plánem - pro funkční plochu OK - plochu komerčního zařízení - stanovuje územní plán max. koeficient zastavěné plochy 30%. Minimální koeficient zeleně stanovuje územní plán na 40%. Maximální výška zástavby 9 m.

ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, ANALÝZA LIMITŮ, HODNOT

Navrhovaný záměr funkčního využití plně splňuje požadavky platného územního plánu, tzn. že pro plochy OK-1 je navrženo komerční zařízení plošně rozsáhlé - hlavní využití autosalon, autoservis, stravovací zařízení.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OK-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- autosalony, autoservisy
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň

stránka 29 z 70

Právní stav po změně č. 2 A územního plánu Průhonic

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%, v případě alespoň poloviny parkovacích míst v krytých garážích 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

Řešený pozemek je součástí území, které se nachází na severovýchodním okraji obce Průhonic, u sjezdů a nájezdů na dálnici D1. Toto území je určeno pro výstavbu komerčních zařízení a podmínky pro výstavbu stanovuje územní plán.

V současnosti je na řešeném pozemku funkční ČS PHM kolaudovaná v dubnu 1996.

Tato studie řeší rekonstrukci stávající ČS PHM, rozšíření objektu o obchodní a gastronomické služby a výstavbu protihlukových stěn.

Zastavěná plocha objektů z hlediska regulačního plánu:

Pro plochu komerčního zařízení (OK-1) stanovuje územní plán max. koeficient zastavěné plochy 30%. Minimální koeficient zeleně stanovuje územní plán na 40%. Maximální výška zástavby 9 m.

Funkční plocha je na území výstavby multifunkčního objektu ČS označena v grafické příloze OK-1(a), na území výstavby autosalonu se servisem jako OK-1(b).

Výstavba multifunkčního objektu ČS - funkční plocha OK-1(a) :

Výpočet zastavěné plochy :

Plocha pozemku funkční plochy OK-1(a)	7738 m ²30% = 2321 m ²
Zastavěná plocha (objekt, PHS, trafostanice...)	1245,0 m ² = 16,1 %
	(se zastřešením PHM 1501 m ² = 19,4 %)

Zastavěná plocha navrhovaného objektu splňuje požadavek územního plánu na procento zastavěné plochy.

Výpočet koeficientu zeleně :

Plocha pozemku	7738 m ²40% = 3095 m ²
Navrhované nezpevněné plochy na funkční ploše OK-1(a)	3134,0 m ² = 40,5 %

Zelené plochy na řešeném pozemku splňují požadavek územního plánu na minimální koeficient zeleně.

Výška zástavby :

Maximální výška konstrukce na ploché střeše	311,00 m.n.m
Maximální výška konstrukce na ploché střeše	302,00 m.n.m
Výška stavby	9,00 m

Výška stavby splňuje požadavek územního plánu na maximální výšku zástavby.

Výstavba autosalonu se servisem - funkční plocha OK-1(b) :

Výpočet zastavěné plochy :

Plocha pozemku funkční plochy OK-1(b)	6527 m ²30% = 1958 m ²
Zastavěná plocha (objekt, krytá stání, opěrné stěny...)	1828,0 m ² = 28,0 %

Zastavěná plocha navrhovaného objektu splňuje požadavek územního plánu na procento zastavěné plochy.

Výpočet koeficientu zeleně :

Plocha pozemku	6527 m ²40% = 2611 m ²
----------------	--

Navrhované nezpevněné plochy na funkční ploše OK-1(b)	2730,0 m ² = 41,8 %
---	--------------------------------

Zelené plochy na řešeném pozemku splňují požadavek územního plánu na minimální koeficient zeleně.

Výška zástavby :

Maximální výška konstrukce na ploché střeše	309,65 m.n.m
Maximální výška konstrukce na ploché střeše	304,40 m.n.m
Výška stavby	5,25 m

Výška stavby splňuje požadavek územního plánu na maximální výšku zástavby.

ÚDAJE O NOVĚ NAVRHOVANÝCH POZEMCÍCH (VÝMĚRA, ZPŮSOB VYUŽITÍ)

Celé řešené území má rozlohu 21 444 m². Toto území je rozčleněno dle územního plánu na tyto funkční celky:

OK 1a - plocha stávající čerpací stanice pohonných hmot

OK 1b - plocha komerčního zařízení

Komunikace – plocha pozemku místní obslužné komunikace

ZO – plocha ochranné a izolační zeleně

Územní studie v daném případě neslouží jako podklad k prověření změn v území (podklad pro změnu územního plánu), ale pouze jako podklad pro rozhodování, za předpokladu plného souladu s platným územním plánem. Je tedy nutné respektovat využití území v plochách podle územního plánu, včetně souvisejících regulativů.

Průmět funkčních ploch územního plánu do řešeného území této studie je obsahem přílohy č. 2 tohoto zadání.

Pozemky na řešeném území budou rozděleny na pozemky pro multifunkční čerpací stanici PHM, pozemky pro autosalon se servisem a pozemky veřejné komunikace s chodníky. Vnější hranice pozemků je dána hranicí řešeného území zakreslenou v grafických přílohách. Návrh hranice mezi pozemky je rovněž zakreslen v grafických přílohách a je vymezen vnější hranou budované komunikace s přílehlými chodníky.

Výměry a využití pozemků :

- pozemky multifunkční ČS PHM : 12.575 m²

- z této plochy je 733 m² určeno pro veřejné prostranství - část pozemků pro umístění plánované komunikace s min. šířkou 12,0 m

- výstavba multifunkčního objektu ČS PHM, výdejní a stáčecí stání PHM, trafostanice pro provoz objektu, technologie PHM (podzemní a nadzemní úložiště a zařízení), protihlukové stěny, opěrné stěny, oplocení, zpevněné plochy komunikací, parkovacích stání a chodníků, dekorační plochy a plochy okapových chodníků, potřebné inženýrské objekty a sítě, včetně suchého poldru, zeleň

- pozemky autosalonu se servisem : 7.297 m²
- z této plochy je 90 m² určeno pro veřejné prostranství - část pozemků pro rozšíření veřejného prostranství ulice K Dálnici na šířku min. 6,5 m

- výstavba objektu autosalonu se servisem, trafostanice pro provoz objektu, krytá parkovací stání a opěrné stěny, oplocení, zpevněné plochy komunikací, parkovacích stání a chodníků, dekorační plochy a plochy okapových chodníků, potřebné inženýrské objekty a sítě, včetně podzemní retenční nádrže, zeleň

- pozemky veřejné komunikace s přilehlými chodníky : 1.576 m²
- zpevněné plochy komunikace a přilehlých chodníků, v pásu veřejného prostranství šířky min. 12,0 m

NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, KATEGORIZACE A DIMENZOVÁNÍ NOVÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE, BILANCE PARKOVACÍCH A ODSTAVNÝCH MÍST

Řešené území je situováno v těsné blízkosti dálnice D1 - pozemek navazuje na severní straně odbočovací pruh z dálnice D1 (dle ČSN pozemek navazuje na „kolektorový pás na nadřazené komunikaci“). Z jihozápadní strany je ohraničen ulicí K Dálnici a z jihozápadní komunikací ulice Úhříněveská.

Dopravně bude oblast ve směru od obce (z jihovýchodní strany) napojena na stávající čtvrté rameno okružní křižovatky v ulici Úhříněveská, dopravní řešení umožňuje rovněž budoucí napojení rozvojového území „U DÁLNIČE VÝCHOD“. V rámci studie bylo napojení posuzováno pro provoz obou navrhovaných objektů i s výhledem na možné kapacity po napojení rozvojového území „U DÁLNIČE VÝCHOD“.

Ze severní strany je nově navrhovaná ČS PHM, dopravně napojena ve stejných místech, jako v současnosti stávající ČS PHM, tj. na odbočovací pruh z dálnice D1 (dle ČSN ČS PHM navazuje na „kolektorový pás na nadřazené komunikaci“). Toto napojení zůstává zachováno.

Oba nyní navrhované záměry výstavby budou napojeny díky stavbě nové místní komunikace, která bude napojena na čtvrté rameno okružní křižovatky a bude v délce cca 100 m probíhat řešeným územím směrem na severozápad. Komunikace bude v přímé části šířky celkové 7 m (2 jízdní pruhy po 3,5 m), s přilehlým chodníkem šířky 2 m. Chodník bude v části od okružní křižovatky až po nový propojovací chodník do ulice K Dálnici po obou stranách komunikace, dále k severozápadní hranici území již jen jednostranně na severní straně komunikace. V nynější etapě výstavby bude komunikace ukončena cca 100 m od okružní křižovatky - podle grafické přílohy, výhledově se počítá s jejím prodloužením pro možné budoucí napojení lokality „U DÁLNIČE VÝCHOD“.

Bilance parkovacích a odstavných míst - výpočet dopravy v klidu byl proveden podle požadavků ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací :

- **multifunkční objekt čerpací stanice PHM :**
- výpočet byl proveden pro hlavní účely stavby jako multifunkčního objektu - pro část obchodu (shop ČS + lahůdky) podle prodejní plochy, pro část pivnice a hostince podle plochy vymezené pro hosty.

- obchod - jednotlivá prodejna - prodejní plocha 331,3 m² - potřeba 1 stání na 50 m² - potřeba 6,63 stání

- služby - čerpací stanice - výdejní stojan 3x - potřeba 1 stání na 4 stojany - potřeba 0,75 stání

- stravování - hostinec, pivnice - plocha pro hosty 326,1 m² - potřeba 1 stání na 15 m² - potřeba 21,74 stání

- Základní počet parkovacích míst $P_o = 6,63 + 0,75 + 21,74 = 29,12$

- Součinitel vlivu stupně automobilizace při 550 stání /1000 ob. $(550/400) = 1,375$

- Celkový požadovaný počet stání $N = 29,12 \times 1,375 = 40$ stání

Navrženo je 35 stání pro osobní automobily + 2 stání pro autobusy

Za předpokladu, že 1 stání pro autobusy nahradí min. 5 stání pro osobní vozidla - počet navržených stání vyhovuje :

$35 + 2 \times 5 = 45$ stání - je více než požadovaných 40 stání.

- **počet parkovacích míst podle ČSN 73 6110 - vyhovuje**

- **navrhovaný počet parkovacích míst - 35 míst + 2 místa pro autobusy**

z toho 2 vyhrazená rozšířená stání pro osoby těžce pohybově postižené a další 2 rozšířená vyhrazená stání pro osoby doprovázející dítě v kočárku podle požadavků vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (2 vyhrazená stání na parkovacích místech u dálnice D1 a 2 vyhrazená stání na parkovacích místech blíže k obci).

- odstavná stání nejsou požadována.

- **objekt autosalonu se servisem :**

- výpočet byl proveden pro hlavní účely stavby jako prodejny automobilů podle prodejní plochy a autoopravny podle počtu pracovních servisních stání.

- obchod - prodejna automobilů - prodejní plocha 448 m² - potřeba 1 stání na 25 m² - potřeba 17,92 stání

- služby - opravná automobilů - 7 pracovních stání - potřeba 1 stání na 0,25 pracovních stání - potřeba 28 stání

- Součinitel vlivu stupně automobilizace při 550 stání /1000 ob. $(550/400) = 1,375$, při výpočtu parkovacích stání pro servis není uvažován součinitel vlivu stupně automobilizace (počet stání v servisu není na stupni automobilizace závislý)

- Celkový požadovaný počet stání $N = 17,92 \times 1,375 + 28 = 52,64$, tj. 53 stání stání

Navrženo je 54 stání pro osobní automobily

54 stání - je více než požadovaných 53 stání.

- počet parkovacích míst podle ČSN 73 6110 - vyhovuje

- navrhovaný počet parkovacích míst - 54 míst,

z toho 2 vyhrazená rozšířená stání pro osoby těžce pohybově postižené a další 1 rozšířené vyhrazené stání pro osoby doprovázející dítě v kočárku podle požadavků vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

- odstavná stání nejsou požadována.

Navrhovaná výstavba svými parametry splňuje požadavky ČSN 73 6110 na dopravu v klidu.

PROVĚŘENÍ DOPRAVNÍ KAPACITY OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKY

Základním předpokladem výstavby na řešeném území je dostatečná kapacita okružní křižovatky, na kterou je území na jeho jihovýchodním okraji napojeno.

Posuzovaná okružní křižovatka se nachází v obci Průhonice ve Středočeském kraji. Křižovatka je situována na exitu č. 6 dálnice D1. Okružní křižovatka je navržena jako čtyřramenná, ovšem čtvrté rameno je ve stávajícím stavu nevyužívané, resp. nebylo nikdy realizováno. Řešené území bude napojeno Záměrem investora právě v prostoru 4. ramena křižovatky. Okružní křižovatka je situována v ulici Uhříněveské, a to na sjezdu z dálnice D1.

Od severovýchodu je do okružní křižovatky připojeno rameno ul. Uhříněveské, vedoucí ve směru od Čestlic, resp. od Uhříněvsi. Na tuto větev je dále přes ul. Uhříněveskou napojen sjezd z dálnice D1 ve směru na Prahu. Jihovýchodní větev křižovatky slouží k připojení sjezdu z dálnice D1 ve směru z Prahy. Jedná se o nejvytíženější větev křižovatky, která je na sjezdu opatřena bypassem pro pravé odbočení, kde se nachází prodejna spol. Lidl a dále pak ve směru na Čestlice. Od jihozápadu se do křižovatky připojuje Průhonice. Čtvrté, doposud nevyužívané, rameno křižovatky ústí na severozápadě.

Okružní křižovatka svými parametry odpovídá intravilánové kompaktní křižovatce. Průměr křižovatky činí cca 27 m. Ostrůvek je tvořen vyvýšenou plochou o průměru cca 12 m, která je ozeleněna. Ostrůvek je opatřen prstencem o vnějším průměru cca 16 m. Jednotlivé osy křižovatkových ramen mezi sebou svírají úhel cca 90 °, jedná se tedy o optimální rozmístění, které je nejen bezpečné, zároveň umožní maximálně využít kapacitu křižovatky. Všechna ramena jsou opatřena dělicími ostrůvky. Přejechání pro pěší je situován pouze u 4. ramene křižovatky. Ostatní pěší vazby neexistují.

K posouzení kapacity okružní křižovatky byla zadána samostatná dopravní studie (zhotovitel Dopravní a inženýrské projekty spol. s r.o., Modřanská 1387/11, Praha 4, Ing. Kubelka, březen 2017), z jejíchž závěrů vyplývá, že při napojení řešeného území čtvrtým ramenem okružní křižovatky dojde k připojení cca 72 vozidel za hodinu, což nebude znamenat zhoršení stávající úrovně kvality dopravy, která je nyní ve stupni A.

Zároveň dopravní studie ověřila, že tímto čtvrtým ramenem je možné připojit celkem až 320 vozidel za hodinu při zajištění úrovně kvality dopravy na všech větvích alespoň ve stupni C.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY EVENT. PODMIŇUJÍCÍCH A SOUVISEJÍCÍCH STAVEB V OKOLÍ, MÍSTA NAPOJENÍ NA STÁVAJÍCÍ INFRASTRUKTURU, NÁVRH DIMENZOVÁNÍ VEŘEJNÝCH ČÁSTÍ INFRASTRUKTURY

Pro potřeby napojení plánované výstavby na řešeném území bude vybudována na území nová technická infrastruktura, poskytující kapacitně dostatečné napojení na potřebné energie a média.

Pro výstavbu je předpokládáno napojení na stávající infrastrukturu v obci, tzn. na dešťovou kanalizaci, splaškovou kanalizaci, vodovod, plynovod, síť VN a telekomunikační síť.

Koncepce likvidace a odvodu dešťových vod a napojení na dešťovou kanalizaci :

Celé přilehlé území (Průhonice + Čestlice) je odvodňováno Botičem. Dešťové vody, které nejsou zasakovány na pozemcích či nejsou jinak využívány nebo likvidovány, jsou z tohoto území odváděny stávající dešťovou kanalizací pod dálnicí přes retenční nádrže na území Čestlic (mezi ulicemi K Dálnici a Obchodní) do Černého rybníka a následně do Botiče. Řešené území je nyní odvodňováno dešťovou stokou DN300 + DN400 z napojovací šachty ve východním rohu pozemku, do které je napojeno jsou napojeny jednak čisté nebo vyčištěné dešťové vody z objektu a území čerpací stanice, jednak část odvodňovacích vpustí přilehlého kolektorového pásu dálnice D1 bez retenčních opatření.

Řešené území není podle provedených inženýrskogeologických a hydrologických průzkumů vhodné pro zasakování srážkových vod (v části málo propustné až nepropustné podloží bez možnosti zasakování, v části těleso násypu pod dálnicí), proto se pro řešené území předpokládá stejný způsob odvodu přebytečných vod s tím, že ohledně množství odváděných dešťových vod budou pro odvodnění území multifunkční čerpací stanice a autosalonu se servisem dodrženy limity správce kanalizace a správce retenční nádrže. Výpočty retence byly provedeny na maximální dvacetiletou srážku při uvažování odtoku z lokality v množství 7 l/s/ha neredukované plochy a to na maximální srážku v době trvání od pěti do sto dvaceti minut. Pro dodržení těchto limitů jsou podle provedených výpočtů navrženy retenční opatření podle možností částí území, tj. zejména výškových poměrů. Retence pro vody ze střech nebo vyčištěné vody (osazení ORL) ze zpevněných ploch pozemků autosalonu jsou z důvodu nevyhovujících výškových poměrů řešeny podzemní retenční nádrží vypočteného objemu, ze které jsou dešťové vody odváděny přes škrtkový ventil regulovaný na potřebné množství do stávající připojovací šachty. Retence pro odvod dešťových vod ze střech nebo zpevněných ploch pozemků čerpací stanice s osazenými lapáky olejů je možné řešit povrchově suchým poldrem, ze kterého budou vody do připojovací šachty opět odváděny v povoleném množství přes škrtkový ventil. Odvod dešťových vod z nově budované přístupové komunikace s přilehlými chodníky, která bude následně předána obci, je do připojovací šachty sveden bez retence. Odvodnění kolektorového pruhu je zachováno ve stávajícím stavu, tato část není v majetku většinového vlastníka pozemků výstavby.

Veškeré odváděné vody z pojižděných ploch komunikací a parkovacích stání jsou odváděny do dešťové kanalizace přes ORL. Vody a úkapy ze zastřešené plochy kolem čerpacích stanic jsou odváděny podle požadavků ČSN do samostatné bezodtokové jímky a nebudou svedeny do dešťové kanalizace. Pro oba objekty jsou kromě retencí osazeny i akumulační nádrže, které budou zadržovanou dešťovou vodou využívat přednostně pro navržené závlahové systémy zeleně. Přesný způsob připojení se bude řídit podmínkami správce dešťové kanalizace - TS Průhonice, a bude upřesněn v průběhu zpracování projektové dokumentace.

Koncepce odvodu splaškových vod a napojení na splaškovou kanalizaci :

Splaškové vody budou z obou objektů odváděny vzhledem k výškovým poměrům čerpáním, tj. veškeré odpadní vody budou po případném předčištění (LAPOL pro gastroprovoz a provoz pivovaru multifukční čerpací stanice) svedeny gravitačně do čerpacích jímek (vždy 1 na pozemku ČS a 1 na pozemku autosalonu) a odtud čerpány a svedeny tlakovou kanalizací do ukliďňovacích jímek, které budou napojeny gravitační přípojkou do veřejné splaškové kanalizace pravděpodobně v ulici K Dálnici (po projednání s TS Průhonice). Přesný způsob připojení se bude řídit podmínkami správce splaškové kanalizace - TS Průhonice, a bude upřesněn v průběhu zpracování projektové dokumentace.

Koncepce řešení zásobování pitnou vodou a napojení na vodovod :

Oba objekty budou napojeny na zdroj pitné vody z veřejného řadu, předpokládá se napojení vodovodní přípojkou na řad DN PP 160 v ulici K Dálnici, který bude veden pod propojovacím chodníkem a chodníkem nové místní komunikace (po provedení stavby se předpokládá předání komunikace i sítí pod ní obci). Odtud bude provedeno napojení obou objektů přes vodoměrnou šachtu a dále rozvodem vody vedeným podle potřeby areálovými rozvody na pozemcích obou objektů. Požadované množství vody pro hašení je dle PBŘS $Q = 9,50$ l/s, profil vodovodního řadu min. DN 125. Vzdálenost hydrantu od objektu do 150 m. Tento požadavek je shodný pro oba objekty. Přesný způsob připojení se bude řídit podmínkami správce vodovodu - TS Průhonice, a bude upřesněn v průběhu zpracování projektové dokumentace.

Koncepce řešení zásobování zemním plynem a napojení na plynovod :

Oba objekty budou napojeny na zemní plyn z veřejného řadu, předpokládá se napojení na středotlaký plynovodní řad vedený novou komunikací, napojený na kapacitní STL plynovod v ulici Uhříněveská. Nový plynovodní řad bude veden v chodníku podél ulice Uhříněveská a dále v potřebné délce v chodníku, příp. vozovce budoucí veřejné komunikace (po provedení stavby se předpokládá předání komunikace obci). Odtud bude provedeno napojení obou objektů přes pilíř s HUP a plynoměrem rozvodem plynu vedeným podle potřeby areálovými rozvody do obou objektů, u čerpací stanice i do objektu technologie CNG. Přesný způsob připojení se bude řídit podmínkami správce plynovodu - PPD, a bude upřesněn v průběhu zpracování projektové dokumentace.

Koncepce řešení zásobování el. energií a napojení na síť VN :

Podle vypočtené bilance příkonů pro oba plánované objekty bude provedeno napojení na síť VN pro navrhovanou výstavbu. V součinnosti s ČEZ a.s. budou rovněž na parkovištích obou objektů instalovány v rámci programu "Elektromobilita" nabíjecí stanice pro elektromobily.

Stávající nadzemní vedení VN v ulici K Dálnici bude stávající sloup VN US_PZ_689 nahrazen novým koncovým sloupem, na kterém bude ukončeno vedení VN směrem od dálnice, na tomto podpěrném bodě bude osazen nový svislý odpínač z něj bude proveden kabelový svod do nové odběratelské trafostanice TS1 na pozemku většinového vlastníka. V této nové odběratelské trafostanici TS1 bude v rámci investice ČEZ Distribuce, a.s. osazen rozvaděč KKKKK. Z tohoto rozvaděče bude pokračovat nové kabelové vedení VN podél komunikace K Dálnici a bude ukončeno ve stávající kabelové trafostanici č. PZ_5368. Bude provedena demontáž celé délky stávajícího nadzemního i podzemního vedení VN od US_PZ_689 až k trafostanici.

Z nové trafostanice TS1 bude napojen objekt autosalonu včetně nabíjecích stání, bude napojena i nová distribuční trafostanice TS2 pro objekt čerpací stanice včetně nabíjecích stání a zároveň bude ponechána rezerva pro případné navýšení příkonu pro nabíjecí stání parkovišť u obou objektů. Stávající kabelové

napojení stávající čerpací stanice bude po zkrácení využito pro napojení stavby, následně bude zrušeno. Přesný způsob připojení a úpravy stávajících rozvodů se bude řídit podmínkami správce rozvodů VN - ČEZ a.s., a bude upřesněn v průběhu zpracování projektové dokumentace.

Koncepce napojení na telekomunikační síť :

Oba objekty budou napojeny na veřejné telekomunikační sítě vlastními přípojkami. Napojovací místo se předpokládá v ulici K Dálnici. Přesný způsob připojení se bude řídit podmínkami správce rozvodů - Česká telekomunikační infrastruktura a.s. (zkráceně CETIN), a bude upřesněn v průběhu zpracování projektové dokumentace. V objektech budou rovněž instalovány posilovací stanice mobilních operátorů - strukturu vybraných operátorů upřesní investor v průběhu přípravy stavby.

POPIS FUNKČNÍHO A PROTOROVÉHO ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY, ÚPRAV TERÉNU A PROTIHLUKOVÝCH OPATŘENÍ

Na řešeném území je navrhována výstavba 2 objektů - multifukčního objektu čerpací stanice na severní části území u dálnice D1 a objektu autosalonu se servisem v jižní části blíže obci. Rozhraní mezi pozemky výstavby tvoří nově navržená komunikace probíhající řešeným územím od výjezdu z kruhového objezdu severozápadním směrem.

Multifukční objekt ČS PHM D1 - hlavní objekt je navržen jako kompozice dvou dominantních hmot, z nichž jedna hmota při jakémkoliv pohledu vždy ustupuje. Vzhledem k požadované „ protihlukové “ funkci musí objekt vždy zůstat kompaktní. Z hmoty vystupuje, směrem k dálnici D1, „odlehčená“ střecha nad výdejními stojany ČS PHM, která svým tvarem má zaujmout a sloužit i jako poutač. V kontrastu s horizontálou hlavní hmoty je navržen směrem k obci vertikální prvek, komín od pivovaru (výška 18 m).

Celková koncepce hlavního objektu vychází z kombinace ucelených prosklených a plných ploch. Směrem k dálnici je shop ČS PHM otevřen rozměrnou prosklenou fasádou, která zajišťuje vizuální kontakt s řidiči. Směrem k obci má odbytová plocha restaurace navrženu hliníkovou rámovou fasádu. Vzhledem k jižní orientaci je tato fasáda spojena s důležitým architektonickým prvkem, s vertikálními slunolamy. Tyto slunolamy jsou různě natočeny a tím umožňují zajímavé průhledy z exteriéru a pohledy do interiéru. Současně bude vždy část fasády zacloněna. Slunolamy jsou navrženy dřevěné (dřevěný lepený vazník).

Autosalon a autoservis - hlavní objekt je navržen jako kompozice dvou hmot, které jsou propojeny třetí ustupující hmotou. Jedná se o jednoduché kvádry, o stejném čtvercovitém půdoryse. Tyto kvádry jsou nestejně výškově osazeny, hmota objektu se přizpůsobuje stávajícímu terénu. Na hlavní hmotu navazuje vedlejší objekt, který je řešen jako jednoduchý horizontální kvádr. Tato část objektu je zahloubena do okolního terénu.

Celková koncepce hlavního objektu vychází z ideového řešení: Průhonice – zeleň – skleník. Navrhujeme novodobou formu skleníku. Z tohoto důvodu jsou stěny výstavních prostor v maximální možné míře prosklené a otevřené směrem do okolí. Důležitým architektonickým prvkem je přepadávající zeleň z atiky objektů.

V rámci terénních úprav dojde k napojení území na okružní křižovatku, tzn. výškové úpravě části území zejména v blízkosti křižovatky tak, aby výškový rozdíl terénu po obvodě řešeného území byl vyrovnán v ploše území plynule bez výrazných terénních rozdílů. Tím dojde i k pohledovému "otevření" území směrem od okružní křižovatky a lepšímu napojení na výškové úrovně nejbližší zástavby okraje obce.

Výstavba na území je jako celek podřízena protihlukovým opatřením daným navrženou výstavbou části protihlukových stěn chránících obec Průhonice od hluku z dopravy na přilehlé dálnici D1. Návrh výstavby na území počítá s výstavbou protihlukových stěn, s objektem multifunkční čerpací stanice začleněným do tohoto řešení. Tento návrh byl posouzen samostatnou akustickou studií (zpracovatel EKOLA group spol. s r.o., Mistrovská 4, Praha 10, srpen 2016). Protihlukové stěny tvoří ocelové sloupky z válcovaných profilů průřezu H, založené na pilotách, postavené v modulu 2 m. Mezi sloupky je umístěna transparentní akustická výplň (sklo, polykarbonátové desky) nebo neprůhledná výplň (betonové panely) s požadovanou minimální kategorií zvukové pohltivosti. Konstrukce protihlukové stěny bude provedena podle samostatného návrhu vycházejícího z akustické studie. Před touto konstrukcí bude z estetických důvodů z obou stran umístěna dřevěná konstrukce (šikmá kulatina), která bude ocelovými lanky propojena s protilehlou konstrukcí. Lankový systém zajistí oporu pro pnoucí chmel.

ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zástavba v řešeném území bude vyhovovat funkčním a prostorovým regulativům předepsaným územním plánem pro příslušné typy ploch, tj. OK-1 – komerční zařízení plošně rozsáhlá a ZO – sídelní zeleň ochranná a izolační.

Jednotlivé požadavky zadání územní studie jsou v předchozích odstavcích podrobně řešeny, nedílnou součástí územní studie jsou rovněž grafické přílohy v rozsahu daném zadáním územní studie.

Územní studie respektuje „Studii investičního záměru“, která byla projednána v zastupitelstvu obce Průhonice a ke které zastupitelstvo na svém veřejném jednání dne 28. 2. 2017 vydalo souhlasné usnesení.

Územní studie se stane závaznou přílohou plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a investorem (většinovým vlastníkem pozemků).

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

Příloha č.1 - Situace širších vztahů - M 1 : 5000 - návaznost na urbanistickou strukturu, dopravní a technickou infrastrukturu, event. podmiňující stavby technické a dopravní infrastruktury v okolí, vymezení řešeného území

Příloha č.2 - Situace využití území - M 1 : 500 – navrhovaná parcelace, prostorová regulace (umístění a výškové uspořádání jednotlivých staveb, komunikací, zpevněných a nezpevněných ploch, protihlukových opatření, řešení zeleně),

Příloha č.3 - Charakteristické svislé řezy řešeným územím - dokumentují navrhované terénní úpravy a výškové umístění hlavních staveb,

Příloha č.4 - Koordinační situační výkres - M 1 : 500 - návrh technické infrastruktury