

Regulačný plán Dolní Počernice
Textová časť - odôvodnenie

Základné Údaje

Vypracovala:

Terézia Jancíková

Ateliér Vojtík-Záhora

Fakulta Architektúry, ČVUT

LS2024

Obsah

B. ODŔOVODNENIE REGULAČNÉHO PLÁNU

B.1 Údaje o spôsobe obstarania regulačného plánu

B.1.1 Vysporiadanie stanovísk, vyjadrení a pripomienok pri spoločnom konaní

B.2 Vyhodnotenie koordinácie využívania riešenej plochy z hľadiska širších územných vzťahov, spolu s vyhodnotením súladu regulačného plánu

obstarávaného krajom s politikou územného rozvoja a zásadami územného rozvoja, u ostatných regulačných plánov tiež v súlade s územným plánom

B. 2.1 Vyhodnotenie koordinácie využívania riešenej plochy z hľadiska širších vzťahov

B.2.2 Vyhodnotenie súladu regulačného plánu s Politikou územného rozvoja

B.2.3 Vyhodnotenie súladu regulačného plánu so Zásadami územného rozvoja

B.2.4 Vyhodnotenie súladu regulačného plánu s Územným plánom

B.2.5 Údaje o splnení zadania regulačného plánu

B.2.6 Posúdenie súladu regulačného plánu s cieľmi a úlohami územného plánovania, hlavne s požiadavkami na ochranu architektonických a urbanisticky cenných hodnôt v území.

B.3

B.3.1. Ciele regulačného plánu

B.3.2 Východisková situácia

B.3.2.1 Širšie vzťahy

B.3.2.2 Popis riešeného územia

B.3.2.2.1 Morfológia územia

B.3.2.2.2 Jestvujúce využitie riešeného územia

B.3.2.2.3 Verejné priestranstvá a dopravná infraštruktúra

B.3.2.2.4 Zeleň a voda v území

B.3.2.2.5 Limity v riešenom území

B.3.2.2.6 Potenciály v území

B.3.3 Komplexné zdôvodnenie prijatého riešenia - urbanistická koncepcia

B.3.4 Podrobné podmienky pre vymedzenie a využitie pozemkov

B.3.5 Odôvodnenie všeobecných požiadaviek na umiestňovanie stavieb

B.3.5.1 Intenzita využitia územia

B.3.5.2 Verejný priestor

B.4 Podrobné podmienky pre umiestnenie a priestorové usporiadanie stavieb verejnej technickej a dopravnej infraštruktúry

B.4.1 Koncepcia dopravnej infraštruktúry

B.4.1.1 Širšie dopravné vzťahy

B.4.1.2 Doprava v klude

B.4.2 Koncepcia technickej infraštruktúry

B.5 Vyhodnotenie predpokladaných dôsledkov navrhovaného riešenia na poľnohospodársky pôdny fond a na pozemky určené k plneniu funkcie lesa

B. ODŮVODNENIE REGULAČNÉHO PLÁNU

B.1 Údaje o spôsobe obstarania regulačného plánu

Dôvodom zhotovenia regulačného plánu pre južnú časť Dolných Počernic je vyriešiť funkčné a priestorové väzby v doposiaľ nezastavanej časti Dolných Počernic. Definovať zásady budúceho rozvoja nezastavaného územia a napojenie na súčasnú rodinnú zástavbu na západnej strane. Definovať základný dopravný skelet s náväznosťou na súčasnú pomerne frekventovanú ulicu. Definovať v území verejné priestory a vytvoriť podmienky pre realizáciu nových plôch pre predovšetkým občianske vybavenie a bývanie. Vytvoriť podmienky pre revitalizáciu plôch zelene.

B.1.1 Vysporiadanie stanovísk, vyjadrení a pripomienok pri spoločnom konaní

–

B.2 Vyhodnotenie koordinácie využívania riešenej plochy z hľadiska širších územných vzťahov, spolu s vyhodnotením súladu regulačného plánu obstarávaného krajom s politikou územného rozvoja a zásadami územného rozvoja, u ostatných regulačných plánov tiež v súlade s územným plánom

B. 2.1 Vyhodnotenie koordinácie využívania riešenej plochy z hľadiska širších vzťahov

Súlad regulačného a územného plánu

Súčasťou návrhu regulačného plánu je návrh o zmene územného plánu. Typy funkčných využití nový územný plán zachováva, mení len ich usporiadanie v lokalite.

Lokalita je zo severovýchodnej strany tvorená bariérou, ulicou Českobrodská, ktorá je pomerne dopravne zaťažená. Zo západnej strany lokalitu lemuje rodinná zástavba, na ktorú návrh nadväzuje. Z východnej strany je do budúcnosti navrhovaná nová komunikácia.

a) náväznosť dopravnej infraštruktúry

Náväznosť nových ulíc je prevažne napájaná na ulicu Českobrodská. Zo západnej strany je územie napájané na ulicu U Konečné. Južná strana je otvorená pre budúci rozvoj lokality. Na východnej strane je územie napájané na už spomínanú novu navrhovanú komunikáciu.

b) náväznosť technickej infraštruktúry

Väčšina rozvodov bude vedená z ulice Českobrodská. Západná strana sa napojí z ulice U Konečné.

c) náväznosť na ostatné verejné infraštruktúry

Lokalitu oddeluje bariéra komunikácie na severo-východnej strane. Je pomerne oddelená od jestvujúcich verejných priestranstiev v lokalite, preto v území sú navrhované verejné priestranstvá v podobe námestí a parku, ktoré budú prístupné a prepojené aj so stávajúcou západnou časťou rodinného bývania.

d) návaznosť charakteru a štruktúry zástavby

V oblasti Dolných Počernic je stanovená regulácia územia, ktorá má zabezpečiť harmonický a esteticky príjemný mestský vzhľad s dôrazom na bývanie v zeleni. Charakter územia je navrhnutý tak, aby nevznikali nevhodné dominanty, pričom jediné povolené dominanty sa môžu nachádzať na severnej strane pri vstupe do oblasti.

Cieľom regulácie je vytvoriť mestskú časť s drobnejším bývaním, obklopenú zeleňou, ktorá poskytne obyvateľom príjemné a pokojné prostredie na život. Táto oblasť bude oddelená od hlavnej komunikácie, konkrétne od ulice Českobrodská, pričom vyššie bytové domy umiestnené bližšie k tejto ulici budú slúžiť ako hlučivá bariéra. Tento prvok zabezpečí ochranu vnútorných častí územia pred hlukom a zvýši kvalitu bývania.

Zástavba sa bude postupne znižovať smerom od hlavnej komunikácie smerom k zeleným plochám, čím sa podporí tvorba mestského charakteru v súlade s konceptom bývania v zeleni. V centre tejto lokality bude vytvorený priestor pre školu a kultúrne aktivity, čo prispeje k rozvoju nového lokálneho centra Dolných Počernic.

Celkový návrh územia je premyslený tak, aby podporoval komunitný život a vytváral príjemné prostredie pre obyvateľov. Dodržiavanie stanovených regulácií zabezpečí, že územie bude harmonicky začlenené do okolitej krajiny, pričom zároveň poskytuje všetky potrebné služby a zázemie pre moderný mestský život.

B.2.2 Vyhodnotenie súladu regulačného plánu s Politikou územného rozvoja

B.2.3 Vyhodnotenie súladu regulačného plánu so Zásadami územného rozvoja

B.2.4 Vyhodnotenie súladu regulačného plánu s Územným plánom

Riešená plocha je v súlade s urbanistickou koncepciou, ktorá zohľadňuje funkčné usporiadanie územia a zabezpečuje harmonický rozvoj s dôrazom na bývanie, verejné vybavenie a zeleň. Koncepcia rešpektuje typy funkčných využití plôch, a to: plochy OV1- všeobecne obytné - s prevažujúcou funkciou bývania, plochy OV2- všeobecne obytné, plochy SV- všeobecne zmiešané, plochy OB- čisto obytné, plochy VV- verejné vybavenie, plochy ZMK-zeleň mestská a krajinná

Vrámci regulačného plánu bolo prepracované priestorové usporiadanie spomínaných plôch v území. Smerom ku komunikácií v ulici Českobrodská je zamýšľaná vyššia zástavba s vyšším koeficientom podlažných plôch, čím sa znižuje hlučnosť a zlepšuje kvalita vnútorných častí územia.

V plochách spracovávaných regulačným plánom nie je predpísané žiadne umiestnenie budúcich inžinierskych trás. Preto návrh technickej infraštruktúry je v réžii regulačného plánu, čo umožňuje flexibilitu a prispôsobenie konkrétnym potrebám územia. Vrámci vymedzovania nových komunikácií je rešpektované umiestnenie strategických trás v súčasnom územnom pláne a to konkrétne komunikácia prechádzajúca stredom územia a komunikácia na východnej strane.

B.2.5 Údaje o splnení zadania regulačného plánu

Súlad s požiadavkami na vymedzenie pozemkov a ich využitie

Sú definované podrobné podmienky a požiadavky na vymedzenie a využitie pozemkov v kapitole A.3. Využitie pozemkov je v súlade s novo-navrhovaným Územným plánom. Jedna sa o nasledujúce spôsoby využitia - pozemky všeobecne obytné s prevažujúcou funkciou bývania, všeobecne obytné, všeobecne zmiešané, čisto obytné, verejné vybavenie, verejné priestranstvá s výškovo oddelenou vozovkou a chodníkmi, verejné priestranstvá v jednej výškovej úrovni, ostatné plochy verejných priestranstiev, urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, verejná prostranství a verejne mestský park. RP určuje hlavné, prístupné a neprístupné využitie plôch. Zároveň sú definované podmienky pre budúce vymedzovanie pozemkov.

Súlad s požiadavkami na umiestnenie a priestorové usporiadanie stavieb

Regulačný plán pre každý pozemok stanovuje regulatívy pre priestorové usporiadanie. Na pozemkoch pre bývanie, zmiešanú funkciu a verejné vybavenie sú to hlavne zastaviteľné časti pozemkov, stavebné čiary, regulácie podlažnosti, regulácia oplotenia a ďalšie.

Riešené územie je navrhnuté v súlade s požiadavkami na umiestnenie a priestorové usporiadanie stavieb, pričom dôraz je kladený na kvalitu života obyvateľov a integráciu zelene. Urbanistická koncepcia a priestorové riešenie podporujú vytvorenie pokojnej a atraktívnej mestskej zóny s dostatkom verejných priestorov a vybavenosti. Novo navrhované územie je napojené na severnú komunikáciu, čo zabezpečuje dobrú dopravnú dostupnosť. Pozdĺž tejto komunikácie je navrhnutá vyššia zástavba, ktorá slúži ako hluková bariéra, čím chráni vnútorné časti územia pred dopravným hlukom. Vyššia zástavba pozdĺž severnej komunikácie podporuje vytváranie pokojnej mestskej zóny v zeleni, čo zvyšuje kvalitu bývania v novej časti územia. Týmto spôsobom sa zabezpečuje, že obytné zóny budú tiché a príjemné na bývanie, s dostatkom zelených plôch a verejných priestranstiev.

Zástavba pozdĺž západnej strany nadväzuje na existujúcu pokojnú zástavbu rodinných domov a nízkych bytových domov. Tento prechod zabezpečuje začlenenie

nových stavieb do existujúcej urbanistickej štruktúry, čím sa minimalizuje negatívny dopad na súčasných obyvateľov a zachováva sa charakter okolia. V južnej časti územia je vyhradený priestor pre základnú školu, ktorá bude slúžiť nielen pre novú zástavbu, ale aj pre okolité časti na južnej strane Dolných Počernic. Škola bude napojená na systém mestských parkov, čo podporuje bezpečnú a príjemnú cestu pre deti a obyvateľov. Verejné priestranstvá a mestské parky budú prechádzať pozdĺž celého územia, čo zabezpečuje prístupnosť zelene pre všetkých obyvateľov. Vytvorenie kvalitného zázemia pre bývanie zahŕňa aj integráciu parkov a verejných priestorov, ktoré zlepšujú kvalitu života a podporujú komunitný život. Vymedzenie verejných priestranstiev je v súlade s verejným záujmom, ktorý spočíva vo vytvorení dostatočne kvalitného zázemia pre kvalitné bývanie v danej lokalite.

Súlad s požiadavkami na ochranu a rozvoj územia

Uličná sieť plynulo nadväzuje na komunikáciu v ulici Českobrodská a na pravidelnú uličnú sieť na západnej strane. Dôraz sa kladie na vymedzenie verejných priestranstiev. Sú v dostatočnom množstve vymedzené a v podobe ulíc rozpracované do podrobnosti uličných profilov (výkresy O4). Regulačný plán definuje obecné podmienky pre ochranu a rozvoj hodnôt v území, a to v rámci obecného definovania podmienok pre vymedzenie a využitie pozemkov, podmienok pre umiestnenie a priestorové usporiadanie stavieb včetně verejnej infraštruktúry.

Súlad s požiadavkami na riešenie verejnej infraštruktúry

Požiadavky na riešenie verejnej infraštruktúry sú naplnené. Je navrhnutá koncepcia dopravnej infraštruktúry v danej lokalite. Hlavne v súvislosti s koncepciou verejných priestranstiev. Vzájomná súvislosť dopravnej infraštruktúry a verejných priestranstiev je definovaná v kapitole A.4.1 výrokovej časti. Návrh ulíc je doplnený o dopravné riešenie ulíc vypracované do podrobnosti vzorových profilov, ktoré sú súčasťou výkresovej časti odôvodnenia. Vybrané časti verejného priestranstva, hlavne tie, ktoré sú obklopené obytnými blokmi, uvažujú s dostatočnou kapacitou parkovacích miest. V lokalite je podporovaná pešia prístupnosť a ďalšia pešia návaznosť na susedné mestské časti. Návaznosť na mestský systém cyklotrás je zaistená chránenou cyklotrasou pozdĺž stávajúcej komunikácie na ulici Českobrodská a nadväzujúcou cyklotrasou v navrhovanom území pozdĺž hlavnej ulice prechádzajúcej stredom územia.

Súlad s požiadavkami na verejnoprospešné stavby a verejnoprospešné opatrenia

Regulačný plán nevymedzuje verejnoprospešné stavby ani verejnoprospešné opatrenia.

Súlady s požiadavkami na asanácie

Požiadavky na asanácie neboli požadované a v rámci zapracovania regulačného plánu neboli vytipované.

B.2.6 Posúdenie súladu regulačného plánu s cieľmi a úlohami územného plánovania, hlavne s požiadavkami na ochranu architektonických a urbanisticky cenných hodnôt v území.

B.3

B.3.1. Ciele regulačného plánu

Regulačný plán chápe riešené územie ako rozvojové územie v blízkosti lokálneho centra. Sleduje tieto ciele:

A) Konceptný rozvoj riešeného územia

B) Využitie obytného potenciálu - transformácia na atraktívne obytné mestské prostredie v zeleni

C) Flexibilita využitia územia s dôrazom na obytnú funkciu

D) Zaistenie prístupnosti riešeným územím

E) Návaznosť riešeného územia na stávajúcu štruktúru a verejné priestranstvá sídla

B.3.2 Východisková situácia

B.3.2.1 Širšie vzťahy

Dolné Počernice sú dynamicky sa rozvíjajúcou mestskou časťou Prahy, ktorá má bohaté historické zázemie, modernú infraštruktúru a množstvo rekreačných možností. Dolné Počernice majú bohatú históriu, ktorá siaha až do stredoveku. Historické centrum s kostolom sv. Bartolomeja, starými statkami a zachovanými tradičnými stavbami dodáva tejto mestskej časti špecifický charakter. Dolné Počernice profitujú zo svojej blízkosti k priemyselným a obchodným zónam Prahy, najmä v okolí Štěrbohol a Běchovic. Táto blízkosť umožňuje obyvateľom ľahký prístup k pracovným príležitostiam v rôznych sektoroch, vrátane výroby, logistiky a služieb. Napojenie na hlavné dopravné trasy umožňuje efektívne spojenie s priemyselnými centrami a obchodnými zónami, čím sa podporuje ekonomický rozvoj a zamestnanosť.

Ulica Českobrodská je jednou z hlavných ciest prechádzajúcich Dolnými Počernicami. Vede smerom na západ do centra Prahy, čím zabezpečuje výbornú dostupnosť do ostatných častí mesta. Na východ vedie do oblasti Běchovice a ďalej do Českého Brodu. Táto ulica je dôležitou dopravnou tepnou, ktorá spája mestskú časť s hlavnými cestnými ťahmi, ako sú D11 a Štěrboholská spojka, umožňujú tak rýchle napojenie na mestský okruh a diaľničnú sieť.

V lokalite Dolných Počerníc sa nachádza Počernický rybník, ktorý je významným rekreačným bodom pre obyvateľov aj návštevníkov. Rybník je obklopený parkom a ponúka množstvo aktivít, ako sú prechádzky, rybolov a pikniky. Prítomnosť rybníka a priľahlých zelených plôch robí túto lokalitu atraktívnou pre bývanie, pretože poskytuje príjemné a pokojné prostredie v blízkosti prírody. Dolné Počernice sú dobre prepojené s mestskou cyklistickou infraštruktúrou, čo zvyšuje mobilitu a ekologickú dopravu v oblasti. Cez túto lokalitu vedie niekoľko cyklotrás, ktoré umožňujú pohodlné a bezpečné cestovanie na bicykli do okolitých častí Prahy a do prírody. Cyklotrasy spájajú Dolné Počernice s ďalšími zelenými oblasťami a rekreačnými zónami.

B.3.2.2 Popis riešeného územia

B.3.2.2.1 Morfológia územia

Riešené územie je mierne zvlnené. Smerom zo západu na východ terén mierne klesá.

Zo severozápadu (roh riešeného „trojuholníka,“) smerom na juh terén stúpa.

B.3.2.2.2 Jestvujúce využitie riešeného územia

Riešené územie je momentálne využívané ako poľnohospodárska pôda. Predstavuje významný potenciál pre rozšírenie mestskej zástavby. Urbanisticky je táto plocha plánovaná na transformáciu do modernej, funkčne rozmanitej a ekologicky udržateľnej mestskej časti, ktorá poskytuje kvalitné bývanie, služby a rekreačné možnosti pre svojich obyvateľov.

B.3.2.2.3 Verejné priestranstvá a dopravná infraštruktúra

Hranicu riešeného územia tvoria z dvoch strán stávajúce komunikácie. Zo severo-východnej strany je to ulica Českobrodská. Z tejto ulice je zamýšľaný aj hlavný vstup do územia. Zo západnej strany je hranica tvorená pokojnou ulicou U Konečné. Z tejto ulice je rovnako navrhovaný vstup do lokality. Z východnej strany je aj v rámci Územného plánu navrhovaná nová komunikácia, s ktorou regulačný plán počítá a napája sa na ňu z oboch strán. Z južnej strany riešeného územia je priestor

vymedzený na ďalší budúci rozvoj.

B.3.2.2.4 Zeleň a voda v území

Otvorená krajina s poľnohospodárskymi plochami zahŕňa rozsiahle polia a lúky, ktoré poskytujú otvorené zelené plochy. V blízkosti územia sa nachádza Počernický rybník, ktorý je významným prírodným prvkom poskytujúcim možnosti na rekreáciu a oddych v prírodnom prostredí.

B.3.2.2.5 Limity v riešenom území

V území sa nachádza len ochranné pásmo letiska, čo obmedzuje výšku stavieb. Tento limit neovplyvňuje zámer v lokalite. Územie je ohraničené miestnou komunikáciou prvej triedy, čo tvorí bariéru medzi navrhovanou časťou a severnou-centrálnou časťou Dolných Počerníc.

B.3.2.2.6 Potenciály v území

Toto územie v Dolných Počerniciach disponuje vynikajúcim dopravným napojením vďaka blízkosti ulice Českobrodská a neďalekej železničnej stanice. Prítomnosť Počernického rybníka dodáva oblasti prírodný charakter a rekreačné možnosti. Súčasne je toto územie napojené na existujúcu urbanistickú štruktúru, čo umožňuje integrovať nové rozvojové projekty do mestskej siete. Jeho hlavným potenciálom je nezastavané voľné územie, ktoré ponúka príležitosť pre ďalší rozvoj infraštruktúry, obytných aj komerčných projektov a celkového rozvoja mestskej časti.

B.3.3 Komplexné zdôvodnenie prijatého riešenia - urbanistická koncepcia

V čase spracovania Regulačného plánu Dolných Počerníc nie je možné predpovedať konkrétny scenár budúceho vývoja lokality. Regulačný plán je spracovaný koncepčne tak, aby vyhovел všetkým budúcim potrebám územia a zároveň stanovil jasné regulatívy rozvoja a podmienky ochrany hodnôt územia a udržateľného rozvoja. Cieľom koncepcie urbanistického, priestorového a architektonického riešenia je chrániť hodnoty územia, autentický charakter územia a zároveň umožniť prirodzený postupný rozvoj lokality.

Koncepčné východiská Regulačného plánu Dolných Počerníc:

- Využitie a rešpektovanie existujúcej priestorovej štruktúry v okolí riešeného územia, morfológie terénu
- Vytvorenie novej mestskej štruktúry nadväzujúcej na západe na existujúcu zástavbu rodinných a bytových domov. Vytvorenie mestskej štruktúry, ktorá bude smerom od jestvujúcej komunikácie Českobrodská prechádzať od

vyšších domov (ktoré tvoria hlukovú bariéru) postupne k rodinnej nízkopodlažnej zástavbe v zeleni.

- Maximálne využitie existujúcej dopravnej a technickej infraštruktúry v tesnom okolí.
- Ochrana hodnôt územia.
- Zabezpečenie maximálnej priechodnosti územím a vytvorenie peších prepojení.
- Stanovenie rôznych charakterov zástavby.
- Vytvorenie čitateľnej kostry verejných priestranstiev (uličná štruktúra slúžiaca obsluhu územia a vymezenie hlavných verejných priestranstiev) a stanovenie zásad ich priestorovej tvorby.
- Vytvorenie koncepcie dopravnej infraštruktúry v súlade s obytným charakterom územia.
- Etapizácia formou podmienok transformácie, umožňujúca racionálny a udržateľný rozvoj územia.

Ako vhodný sa javí postupný rozvoj – postupná zástavba riešeného územia od severnej k južnej časti, vrátane budúcej zástavby územia. Riešené územie je v súčasnej dobe nezastavané, využívané ako poľnohospodárska pôda, s plánmi na ďalší rozvoj mesta.

Etapizácia výstavby lokality:

1. Prvá etapa zahŕňa vznik blokov na severe (bloky 01, 02, 06, 07, 08).
2. Podmienkou druhej etapy je postaviť cestu, ktorá je navrhnutá aj v územnom pláne. A ktorá prepája ulicu Českobrodská s ulicou U Konečné skrz novú navrhovanú lokalitu. Druhá etapa zahŕňa výstavbu ďalších blokov s funkciou všeobecne obytné a všeobecne zmiešané (bloky 09, 10, 3, 4, 5).
3. V tretej etape musí byť postavená škola, ktorá bude slúžiť nielen novo navrhovanému územiu, ale aj okolným častiam Dolných Počerníc na južnej strane.
4. Posledná etapa zahŕňa výstavbu čisto obytných blokov (bloky 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18).

Urbanistické riešenie pre navrhované územie Dolných Počerníc vychádza z napojenia na existujúcu uličnú kostru. Zo severnej časti sa územie napája na miestnu komunikáciu prvej triedy v ulici Českobrodská. Tento návrh dopĺňa Českobrodskú ulicu o cyklotrasu a pozdĺžne parkovanie. Paralelne s touto existujúcou ulicou je navrhovaná upokojená ulica, ktorá má prevažne peší charakter a slúži ako obslužná pre navrhovanú zástavbu vyšších bytových domov, ktoré zároveň fungujú ako bariéra proti hluku. Okrem tejto samotnej bariéry tvorí pozdĺž celej Českobrodskej zelený deliaci pás.

Na severnom cípe je umiestnený priestor pre lokálnu dominantu, ktorá má podporiť orientáciu v priestore. Dominanta je situovaná pri jednom z dvoch námestí v území. Druhé námestie je koncipované pri stavbe základnej školy. Tieto dve námestia sú súvisle prepojené mestskými parkami, ktoré sa prelievajú pomedzi mestské bytové domy. Parter je navrhovaný na severnej strane územia a v lokalite pri základnej škole. V celej lokalite sa dbá na pešiu priechodnosť. Ulice sú navrhované prevažne bez obrubníkov, v rovnakej výškovej úrovni pre chodcov aj autá. Vozovky s oddelenou výškovou úrovňou sú navrhované v dvoch uliciach, ktoré predpokladáme, že budú najviac zaťažené – ulica, ktorá spája Českobrodskú s ulicou U Konečné a miestna komunikácia, ktorá vedie celým územím od severozápadu na juhovýchod.

Smerom k juhu sa zástavba postupne rozvoľňuje do rodinných domov, čím vzniká plynulý prechod medzi hustejšou mestskou zástavbou a menej hustou obytnou zónou. Celá lokalita je navrhovaná ako bývanie v zeleni, s dôrazom na vysokú kvalitu životného prostredia pre obyvateľov. Táto koncepcia vytvára prepojenie mestských funkcií s prírodným prostredím, čím prispieva k udržateľnému rozvoju a vyššej kvalite života v Dolných Počerniciach.

B.3.4 Podrobné podmienky pre vymedzenie a využitie pozemkov

Základná kostra verejných priestranstiev (uličnej siete) vytvára jednotlivé celistvé regulované plochy, ktorým je priradený odpovedajúci charakter priestorového usporiadania a podmienok využitia. Regulačný priestorový usporiadania a podmienky ploch s rozdielnym spôsobom využitia sú v súlade s novo-navrhovaným územným plánom.

Plochy blokov

Zastaviteľná časť bloku/ obmedzené zastaviteľná časť bloku. RPDP stanovuje pre jednotlivé bloky vzhľadom k ich polohe a požadovanému charakteru podmienky využitia a priestorového usporiadania (koeficienty KZP, KZ a výškovú reguláciu)

Zastavané časti bloku sú prevažne zahrnuté do plochy všeobecne obytných(OV1,OV2), čisto obytných(OB), všeobecne zmiešaných plôch (OV) a plôch verejnej vybavenosti(VV).

Plochy verejných priestranstiev a verejnej zelene

Verejné priestranstvá s výškovou oddelenou vozovkou a chodníkmi (VPA)

Jedná sa o uličné priestory zaisťujúce dopravnú obsluhu riešeného územia, kde predpokladáme väčšiu dopravnú záťaž a je potrebné zreteľne oddeliť priestor bezmotorového pohybu a automobilovú dopravu.

Verejné priestranstvá v jednej výškovej úrovni (VPB)

Jedná sa o priestranstvá s jednotnou nivelitou, kde není uprednostňovaný pohyb automobilov. Priestranstvo predstavujú pokojné obytné ulice a súvislé pobytové plochy s preferenciou bezmotorového pohybu.

Ostatné plochy verejných priestranstiev (VPO)

Zahŕňajú plochy, ktoré nemajú charakter uličných priestorov ani parkov, ale musia mať zachovanú verejnú prístupnosť. Jedná sa predovšetkým o bezmotorové trasy.

Urbanisticky významné plochy a dopravné spojenie, verejné priestranstvo (DU)

Jedná sa o uličné priestory, ktoré zaisťujú dôležitú dopravnú obsluhu a sú významné aj pre iné lokality, ako riešené územie.

Plochy verejnej zelene

Verejne mestský park (VMP)

Zahŕňa plochy zelene rôzneho charakteru a veľkostí určených predovšetkým pre psychickú a fyzickú regeneráciu.

B.3.5 Odôvodnenie všeobecných požiadaviek na umiestňovanie stavieb

Rozhranie medzi jednotlivými urbanistickými blokmi a verejnými priestranstvami je stanovené pomocou regulačných čiar. Zástavba na rozhraní verejného priestranstva a zastavanej plochy stanovuje stavebná čiara vymedzená na tomto rozhraní - jedná sa o bloky 01,02, sčasti 08,09,10 kde RPDP predpokladá zástavbu mestského charakteru v priamej nadväznosti na verejné priestranstvo. V blokoch 03,04,05,06,07,11-17 RPDP stanovuje odstup zástavby. Odstup zástavby od verejného priestranstva umožňuje zriadenie predzáhradiek pred domami. Tento princíp je uplatnený u blokov, ktoré sú navrhnuté s prevažne obytnou funkciou. Blok 18 je tvorený základnou školou, ktorá zo strany od verejného priestoru je aspoň z 50/ v priamej nadväznosti na verejné priestranstvo.

RPDP stanovuje nasledujúce typy stavebných čiar: stavebnú čiaru uzatvorenú tam, kde je potreba, aby zástavba dodržala plnú uličnú radu - najmä v náväznosti na súvislé pobytové plochy (námestie medzi blokmi 01 a 06); stavebnú čiaru otvorene záväznú tam, kde má zástavba stáť v jednotnom odstupe od uličného priestoru a nesmie byť súvisle zastavaná, napríklad blok 08 (podpora prístupnosti územia); stavebnú čiaru otvorene nezáväznú tam, kde zástavba nikde neustupuje a nemusí byť v celej svojej dĺžke súvisle zastavaná, ale môže; stavebnú čiaru voľnú tam, kde zástavba môže ľubovoľne ustupovať - jedná sa najmä o vedľajšie fasády blokov či priestorové komplikované vymedzenie urbanistických blokov, kde není účelné vymedzovať iné typy stavebných čiar. Pre jednotlivé druhy stavebných čiar je stanovená hierarchia ich uplatnenia pri rozvrhnutí KZP pre blok (alebo prioritá ich zastavania). Prioritne majú byť zastavané hrany súvislých pobytových plôch a kompozične významných verejných priestranstiev - aby byla vytvorená rada urbanisticky významného priestoru (čiara uzavretá), následne hrany kompozične dôležitých uličných priestranstiev - k vytvoreniu uličnej rady (čiara otvorená), a

nakoniec hrany ostatných uličných a verejných priestranstiev (čiara voľná). Hierarchia uplatnenia čiar je stanovená najmä s ohľadom na docielenie stanovenej urbanistickej kompozície.

Hierarchia stavebných čiar je ďalej nástrojom stanovenia princípu orientácie stavieb (hlavných fasád) vo vzťahu k hlavným verejným priestranstvám - cieľom je podpora a potvrdenie týchto priestranstiev, ich prirodzené oživenie a zabránenie orientácie slepých (technologických) fasád do priestranstva.

S ohľadom na budúce riešenie objektov sú stanovené prvky, ktoré sa môžu umiestňovať pred stavebnú čiaru. Vzhľadom k významnému vplyvu na charakter verejného priestoru sú tiež stanovené požiadavky na oplotenie a na súkromnú zeleň.

B.3.5.1 Intenzita využitia územia

RPDP ďalej stanovuje limity pre maximálne intenzity využitia územia. Jedná sa o koeficient zastavaných plôch (KZP), koeficient zelene (KZ) a výškovú reguláciu. Limity sú stanovené s ohľadom na vyššie uvedené koncepčné východiská urbanistickej koncepcie.

Obchodný parter je stanovený v náväznosti na hlavnú súvislú pobytovú plochu medzi blokmi 08,09 a 10 a urbanisticky významné verejné priestranstvo medzi blokmi 01 a 02 pri vstupe do lokality.

B.3.5.2 Verejný priestor

RPDP vymedzuje budúcu podobu verejných priestranstiev v území. Nová sieť verejných priestranstiev má charakter koridorov pre umiestnenie dopravnej infraštruktúry, technickej infraštruktúry, verejnej zelene a prvkov drobnej architektúry. RPDP navrhuje princíp usporiadania verejných priestranstiev (viz O4) s ohľadom na jednotný charakter lokality. Najvýznamnejšie verejné priestranstvá sú vymedzené ako súvisle pobytové plochy, ktoré slúžia primárne nedopravným účelom. RPDP vymedzuje aj priestor pre stromoradie v uličnom profile.

B.4 Podrobné podmienky pre umiestnenie a priestorové usporiadanie stavieb verejnej technickej a dopravnej infraštruktúry

B.4.1 Koncepcia dopravnej infraštruktúry

B.4.1.1 Širšie dopravné vzťahy

Dolné Počernice, mestská časť na východnom okraji Prahy, sa vyznačujú výborným dopravným napojením na rôzne druhy dopravy, čím zabezpečujú skvelú dostupnosť a konektivitu. Kľúčovou tepnou je ulica Českobrodská, ktorá slúži ako hlavná miestna komunikácia prvej triedy, umožňujúca priame spojenie s centrom Prahy a napojenie na hlavné diaľničné ťahy, ako sú D1 a D11. Blízkosť týchto diaľnic zaisťuje rýchly prístup k ostatným častiam Českej republiky a medzinárodným cestným ťahom.

Riešené územie je ohraničené na severe spomínanou ulicou Českobrodská. Na západnej strane je ohraničená pokojnou ulicou U Konečné. Návrh uličnej siete v regulačnom pláne je vedený s ohľadom na morfológiu terénu. Terén mierne klesá v severo južnom smere a zároveň stúpa zo severovýchodnej strany na juhozápadnú.

V pešej vzdialenosti od riešeného územia sa nachádza železničná stanica Praha-Dolní Počernice, ktorá poskytuje pravidelné spojenie s centrom mesta (stanica Praha hlavní nádraží) a ďalšími mestskými časťami, čím výrazne prispieva k dostupnosti verejnej dopravy a znižuje závislosť na automobilovej doprave. Mestská hromadná doprava je doplnená niekoľkými autobusovými linkami, ktoré obsluhujú Dolné Počernice a poskytujú spojenie s okolitými mestskými časťami a prestupné uzly na metro, čím zlepšujú prístup k širšej sieti MHD v Prahe. Najbližšie stanice metra na linkách A a B sú dostupné pomocou autobusových liniek, čo zaručuje rýchle spojenie do centra mesta a ďalších častí Prahy.

Regulačný plán rozdeľuje navrhnuté komunikácie do dvoch základných typov: „A,, - uličné priestranstvo s výškovo oddelenou vozovkou a chodníky skupiny „B,, - uličné priestranstvo v jednej výškovej úrovni.

Komunikácie typu A sú miestne komunikácie III. Triedy. Kvôli zvýšenej premávke v týchto uličných profiloch výškovo rozdeľujeme pruh pre motorové vozidlá a pruh pre peších, poprípade cyklistov.

V rámci priestorových možností a zvýšenia atraktivity bezmotorovej dopravy v území je väčšina komunikácií navrhovaných ako skľudnené zóny s najväčšou dovolenou rýchlosťou 30km/h.

Komunikácie typu B sú navrhované v obytných zónach pre priamu obsluhu okolitých objektov so zmiešanou funkciou: vozidiel, peších a cyklistov. Sú navrhované s maximálnou rýchlosťou 20km/h.

B.4.1.2 Doprava v klude

Výpočet bilancí dopravy vychádza z Pražských stavebných predpisov. Slúži ako východzí orientačný podklad. Výpočet bol prevedený pre tri hlavné skupiny stavieb - bývanie, komercia a škola. Počet stání je rozdelený na návštevnícke a viazané.

Parkovacie miesta sú rozdelené na státie v uličnom profily a na státie ostatné.

Výpočet znázornený v nasledujúcej tabuľke:

Blok	plocha [m ²]	HPP [m ²]	PS _V (počet)	PS _N (počet)	PS (spolu)
01	9 000	12 600	32	284	315
02	6 100	10 000	25	225	250
03	6 300	10 000	106	12	118
04	4 800	8 200	87	10	96
05	5 000	8 200	87	10	96
06	6 000	12 430	132	15	146
07	5 400	10 000	106	12	118
08	9 300	12 600	133	15	148
09	10 000	11 300	120	13	133
10	7 000	9 000	23	203	225
11	13 000	8 000	85	9	94
12	12 000	8 000	85	9	94
13	8 300	5 000	53	6	59
14	8 000	5 000	53	6	59
15	9 000	5 000	53	6	59
16	7 000	4000	42	5	47
17	10 000	5000	53	6	59
18	5 000	14 000	17	39	56

B.4.2 Koncepcia technickej infraštruktúry

Územie riešené regulačným plánom je bez jestvujúcej zástavby. Vedenia technickej infraštruktúry sa nachádza po jeho okraji v ulici Českobrodská a v ulici U Konečné. Na tieto jestvujúce vedenia sa bude napájať nová technická infraštruktúra pre novo navrhované stavebné bloky. Je navrhnutá preložka vodovodu, ktorá kolидуje so stavebným blokom 01.

Riešené územie je zásobované pitnou vodou prostredníctvom vodovodných rádov napojených na hlavný vodovodný systém Prahy, ktorý je spravovaný Pražskou vodohospodárskou spoločnosťou (PVS). Pre zásobovanie stavebných blokov je navrhnutá nová vodovodná sieť. Nové vodovodné vedenia budú uložené v rámci uličných priestranstiev navrhovaných v rámci obslužných komunikácií.

V území je navrhnutá nová kanalizačná sieť, ktorá nadväzuje na stávajúci jednotný kanalizačný mestský systém. V novo navrhovanej uličnej sieti budú realizované kanalizačné stoky.

V riešenej lokalite existuje plynovodná infraštruktúra, na ktorú by sa nové budovy mohli napojiť. Podľa dostupných informácií od spoločnosti Pražská plynárenská, a.s., je v tejto oblasti dostatočná kapacita na napojenie nových objektov na existujúce plynové vedenie

V dosahu riešeného územia sa nachádza jestvujúca STL aj NTL plynovodná sieť.

V rámci územia musia byť navrhnuté nové trafostanice. Presný počet a umiestnenie by bolo navrhnuté po konzultácii s odborníkom na technickú infraštruktúru. Konkrétne v tomto prípade by sme mohli nové trafostanice napojiť na existujúce elektrické siete, ktoré sú dostupné v oblasti medzi ulicami Českobrodská a U Konečné v Dolných Počerniciach. Tieto siete by mali dostatočnú kapacitu na pripojenie nových trafostaníc a zabezpečenie dodávky elektrickej energie do nových obytných blokov. Pre 18 nových obytných blokov predpokladáme približne 6 nových trafostaníc, aby pokryli potrebnú kapacitu elektrickej energie.

Trafostanica bude prioritne integrovaná do hlavných alebo vedľajších stavieb blokov alebo riešená ako podzemná.

B.5 Vyhodnotenie predpokladaných dôsledkov navrhovaného riešenia na poľnohospodársky pôdny fond a na pozemky určené k plneniu funkcie lesa

Vyhodnotenie predpokladaných dôsledkov navrhovaného riešenia na poľnohospodársky pôdny fond a na pozemky určené k plneniu funkcie lesa regulačný plán preberá z územného plánu.

