ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY

SATALICE - RADIOVKA

PRAHA 19

ZPRACOVAL:

ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY - Vyšehradská 57

SRPEN 2007

S A T A L I C E - R A D I O V K A

ZASTAVOVACÍ PODMÍNKY PRACOVNÍ ZNĚNÍ

Katastrální území Satalice PRAHA 19

ZPRACOVAL:

ÚTVAR ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY – Vyšehradská 57, Praha 2

Srpen 2007

Ředitel Útvaru rozvoje hl. m. Prahy:	**Ing. Bořek Votava**
Vedoucí Odboru urbanistické koncepce:	**Ing. arch. Kateřina Szentesiová**
Vedoucí Ateliéru urbanistického detailu:	**Ing. arch. Vlasta Klokočková**
Vedoucí zpracovatelského týmu:	**Ing. arch. Josef Morkus**
Urbanistické řešení:	**Ing. arch. Josef Morkus**
Konzultace urbanistického řešení:	**Ing. arch. Pavel Beneš**
	Ing. arch. Vlasta Klokočková
Veřejné vybavení:	**Ing. arch. Ivana Kubáková**
Zeleň:	**Ing. Miroslav Kubový**
Příroda a krajina:	**Mgr. Martin Fejfar**
Doprava:	**Ing. Jaroslava Malinová**
Technická infrastruktura:	**Ing. Hana Losová a kol.**
Životní prostředí:	**Ing. arch. Alena Poláková, CSc. a kol.**
Konstruktérky:	**Renata Procházková**
	Helena Nacvalačová
Vizualizace:	**Ing. Alena Zelenková**

TEXTOVÁ ČÁST:

1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ
   1.1 Účel zpracování
   1.2 Lokalizace a vymezení řešeného území
   1.3 Stručná historie Satalic
   1.4 Vývoj řešeného území v ortofotomapách
   1.5 Předchozí urbanistická studie
   1.6 Majetkoprávní vztahy
   1.7 Limity území
   1.8 Fotografie území
2. STAV A NÁVRH
   2.1 Urbanismus
      2.1.1 Stávající stav
      2.1.2 Návrh
   2.2 Veřejné vybavení
   2.3 Zeleň
   2.4 Příroda a krajina
   2.5 Doprava
      2.5.1 Stávající stav
      2.5.2 Návrh
   2.6 Technické vybavení
      2.6.1 Zásobování vodou
      2.6.2 Odkanalizování
      2.6.3 Vodní toky
      2.6.4 Zásobování teplem
      2.6.5 Zásobování zemním plynem
      2.6.6 Zásobování elektrickou energií
      2.6.7 Telekomunikace
   2.7 Životní prostředí
      2.7.1 Inženýrskogeologické poměry
      2.7.2 Radonový index
      2.7.3 Odpadové hospodářství
      2.7.4 Hlukové poměry
      2.7.5 Ovzduší
3. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ
   3.1 Funkční využití území
   3.2 Míra využití území
   3.3 Plošné a výškové regulace

GRAFICKÁ ČÁST:

Ortofotomapa s vymezením řešeného území	1 : 3000
Identifikační výkres	1 : 3000
Stávající stav	1 : 2000 a 1 : 3000
Majetkoprávní vztahy	1 : 3000
Problémová mapa	1 : 3000
ÚPn SÚ hl. m. Prahy – výkres č. 4 - Plán využití ploch	1 : 10 000
ÚPn SÚ hl. m. Prahy – výkres č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně	1 : 10 000
Doporučené urbanistické řešení	1 : 2000 a 1 : 3000
Variantní urbanistické řešení	1 : 2000 a 1 : 3000
Regulační zásady (na základě doporučeného řešení)	1 : 2000 a 1 : 3000
Doporučené urbanistické řešení – průmět do návrhu funkčních ploch	1 : 3000
Variantní urbanistické řešení – průmět do návrhu funkčních ploch	1 : 3000
Technické vybavení - vodní hospodářství (včetně návrhu)	1 : 3000
Technické vybavení - energetika (včetně návrhu)	1 : 3000
Technické vybavení - telekomunikace (vč.návrhu)	1 : 3000
Vizualizace doporučeného urbanistického řešení	Bez měřítka

1. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

1.1 Účel zpracování

Zastavovací podmínky ověřují prostorové uspořádání, funkční využití a základní podmínky fungování území a dále zejména na základě konkrétních záměrů vlastníků nabízejí podrobnější řešení, definují podmínky rozvoje a doporučují provedení změn územního plánu hl. m. Prahy (ÚPn HMP). Zároveň budou podkladem pro návrh projednávaných změn ÚPn HMP Z 1473/07, Z 1474/07 a Z 1925/07.

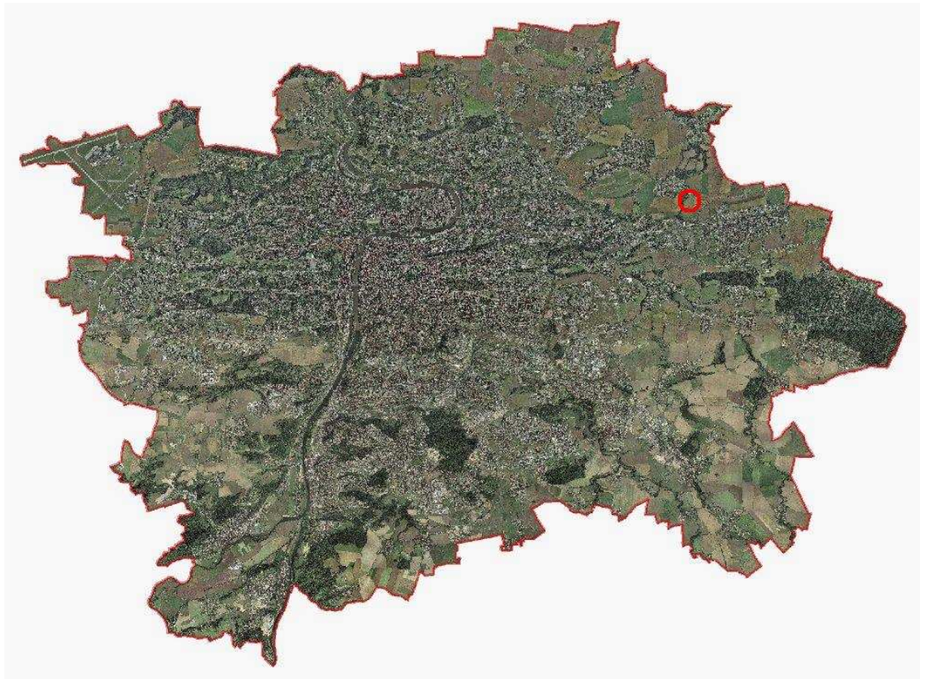
V rámci širších vztahů jsou definovány vazby území na související zastavěnou část obce, systémová propojení zeleně, dopravní obsluhy, řešen je způsob obsluhy stávajících a navržených zahrádek v prostoru na jih od Vysočanské radiály i rekreačních vazeb pro pěší a cyklisty. Je zbilancováno zázemí občanské vybavenosti a saturace potřeb lokality s návrhem adekvátních opatření.

Zastavovací podmínky jsou zpracovány jako územně plánovací podklad (regulativy využití území), který by měl sloužit pro potřeby stavebního úřadu i vlastníků a jako podklad pro návrh změn ÚPn HMP. Materiál dává představu o způsobu využití a podmínkách dalšího vývoje i limitů území.

1.2 Lokalizace a vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v severovýchodním sektoru Prahy, ve správním obvodu Praha 19. Leží převážně v katastrálním území (k. ú.) Satalice, malá část zasahuje do k. ú. Horní Počernice. Území je přibližně vymezeno ulicemi K cihelně na severu, Za Novákovou zahradou na západě a železniční tratí a připravovanými dopravními stavbami na jihu.

Celková rozloha řešeného území je cca 40 ha (399 380 m^2). Hranice širších vztahů nejsou určeny.



1.3 Stručná historie Satalic

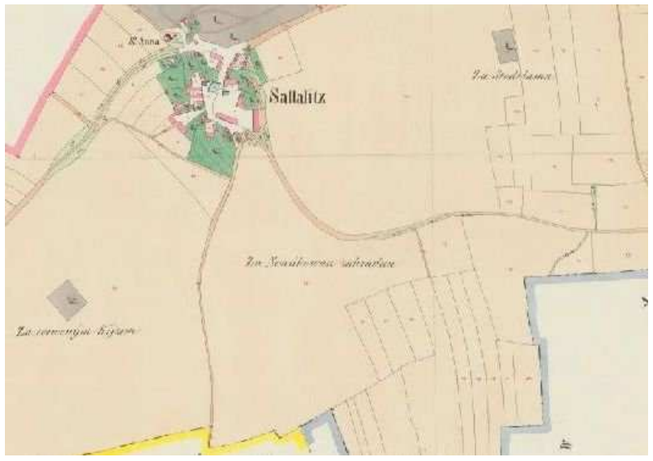
Satalice se původně nazývaly Sotalice a tak jsou zmiňovány již od roku 1374. Původně zde byl asi jenom dvůr, kolem něhož se seskupilo několik statků a chalup poddaných. Nejstarší domy jsou okolo dvora a rybníka. Dvůr Satalice patřil kapitule sv. Apolináře. V listině z roku 1681 se uvádí, že dvůr je předcházejícími válkami zpustošen a že tam není poddaných. Podle zápisu z roku 1714 byla založena v Satalicích kaple sv. Anny, barokní stavba, obdélníková s vížkou nad konvexně prohnutým průčelím s polokruhovým závěrem. Velký význam pro Satalice měla železniční stanice, zprovozněná v říjnu 1872. V blízkosti nádraží byla realizována nová osada domků. Roku 1876 byly vystavěna z Vinoře do Satalic nová silnice. Pravděpodobně od roku 1889 byly Satalice samostatnou obcí. V roce 1924 začala výstavba Nové Vinoře a také zde vznikaly četné průmyslové podniky. Před druhou světovou válkou byla postavena skupina domků v Josefově. V roce 1950 byla Nová Vinoř připojena k Satalicím. Katastr obce se zvětšil o 120 hektarů, 160 domů a 640 obyvatel. Bylo provedeno přečíslování domů v celé obci. Přejmenování ulic pak bylo provedeno v roce 1976, s ohledem na příslušnost k hlavnímu městu Praze. V posledních letech byla vystavěna rozsáhlá oblast převážně řadových domů mezi ulicemi K Radonicům a K rokli.

Vývoj počtu domů bytů a obyvatel

Rok	Domů/bytů	Obyvatel
1787	17	?
1869	23	201
1880	28	284
1900	83	513
1930	133	973
1948	176	1077
1977	386	1700
1980	388	1695
1991	379/514	1395
2001	?/497	1348
2006	?	2023

Zdroj: http://www.mcsatalice.cz

Císařský katastr, 1841 (zdroj: http://historickemapy.cuzk.cz/)



2. vojenské mapování (zdroj: http://www.mapy.cz)

1.4 Vývoj řešeného území v ortofotomapách

1938

1975

2003

1953

1999

2006

1.5 Předchozí urbanistická studie

Pro území Satalic je zpracována Urbanistická studie Praha – Satalice (zpracovatel BM-CAAD studio, s.r.o. - Ing.arch. Jaroslav C. Novák, CSc.). Její závěrečný protokol z března 2004 určil, že pro lokalitu kolem Radiovky je třeba zpracovat nové řešení zastavovacími podmínkami. Toto území, rozšířené jižním a východním směrem, je předmětem řešení těchto zastavovacích podmínek Satalice – Radiovka.

1.6 Majetkoprávní vztahy

Viz výkres Majetkoprávní vztahy

Rozložení vlastnictví pozemků je patrné z výkresu. Vlastnictví je členěno do skupin zahrnujících orgány, instituce a další zařízení státu, obec hl. m. Praha, vybrané organizace obce, právnické a fyzické osoby, pozemky ve spoluvlastnictví a pozemky, u nichž se vlastnictví nepodařilo zjistit.

Radiovka včetně souvisejících pozemků a příjezdové cesty, skladové haly i autoservis jsou ve vlastnictví fyzických osob, stejně tak pozemky rodinných domů kolem ulice Šimkovy. Pozemky pod komunikacemi a rozsáhlý pozemek západně od Radiovky jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy. Okolní rozsáhlé pozemky vlastní Česká republika a jsou ve správě Pozemkového fondu České republiky. Rovněž areál České pošty je ve vlastnictví státu s právem hospodaření pro Českou poštu, s.p. Areál Dart je ve vlastnictví právnické osoby a okolní pozemky ve východní části řešeného území vlastní jedna fyzická osoba, případně jsou ve spoluvlastnictví více fyzických osob.

1.7 Limity území

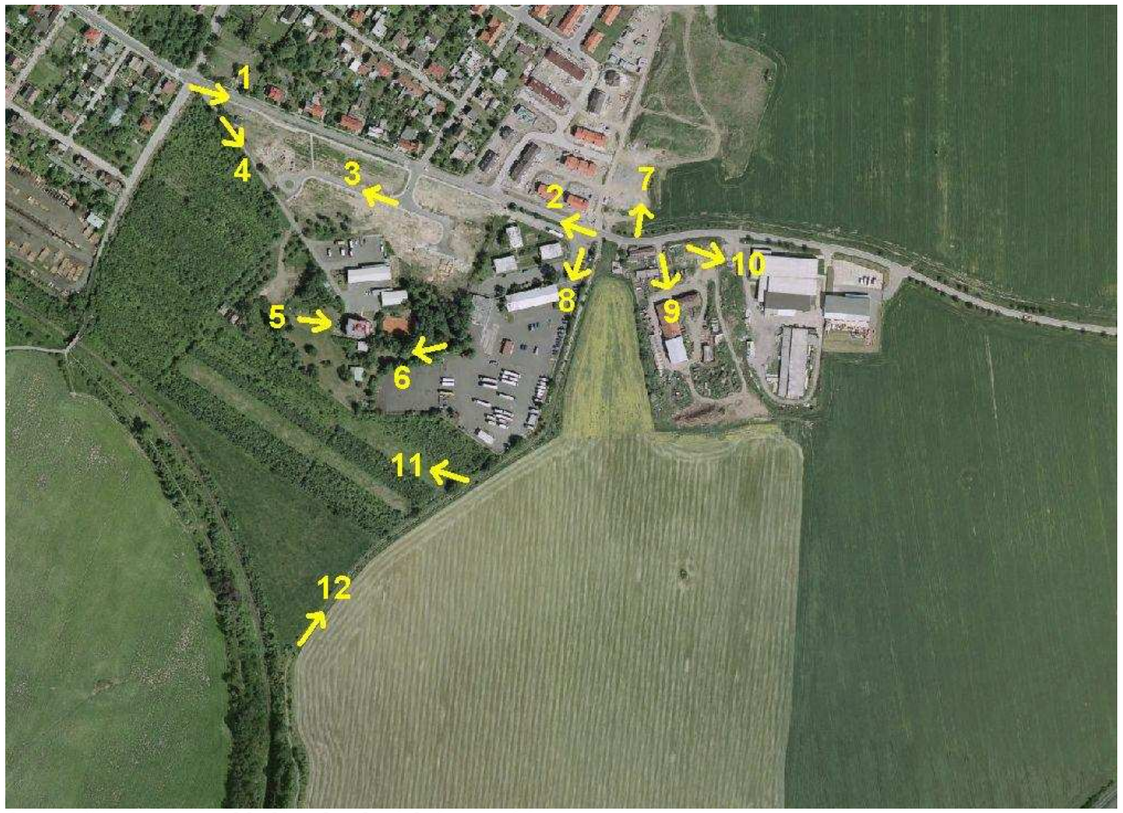
Viz výkres Problémová mapa a ÚPn SÚ HMP Plán využití ploch

Základním limitem území je platný ÚPn HMP, který určuje severozápadní část území (kolem Radiovky) pro bydlení a smíšené funkce, zachována je i funkce areálu České pošty. Pásem městské a krajinné zeleně, který je zároveň regionálním biokoridorem územního systému ekologické stability (ÚSES) je oddělena plocha služeb a nerušící výroby při ulici K cihelně. Jižně od těchto ploch se předpokládá zachování orné půdy s výhledovou transformací na les. Stávající sad v jihozápadní části řešeného území je navržen k zachování.

Bývalá cihelna, dnes součást areálu zemědělské výroby, je památkově významným objektem.

Přes řešené území prochází vysokotlaký (VTL) plynovod s bezpečnostním pásmem 40 m od osy potrubí na každou stranu, odbočka k regulační stanici Satalice – město má bezpečnostní pásmo 15 m na každou stranu od osy potrubí.

1.8 Fotografie území



Stanoviště a směry pohledů jednotlivých fotografií

Letecká fotografie řešeného území z let 1991 - 1993

Foto 1: Pohled ulicí K cihelně východním směrem

Foto 2: Pohled ulicí K cihelně směrem do Satalic

Foto 3: Ulice Šimkova s novou zástavbou rodinných domů

Foto 4: Osa vedoucí k Radiovce

Foto 8: Vjezd do areálu České pošty

Foto 7: Biocentrum založené severně od ulice K cihelně

Foto 5: Radiovka s okolní zahradou

Foto 9: Objekty bývalé cihelny

Foto 11: Neudržovaný sad v JZ části řešeného území

Foto 6: Zeleň v okolí Radiovky

Foto 10: Haly firmy DART

Foto 12: Cesta od budoucího podchodu Vysočanské radiály

2. STAV A NÁVRH

2.1 Urbanismus

2.1.1 Stávající stav

Viz výkresy Ortofoto s vymezením řešeného území a Stávající stav

Centrem řešeného území je budova Radiovky, která kdysi sloužila pro rozhlasové vysílání. K budově vede bezejmenná ulice doprovázená stromořadím, dnes bohužel částečně vykáceným. Vlastní objekt je pronajímán jako sídlo firmy, obklopuje ho málo udržovaná zahrada. Severně k objektu Radiovky přiléhá lehká skladová hala a autoservis, obklopené rozsáhlou zpevněnou plochou. Kolem ulice Šimkovy, jižně od ulice K cihelně, se v současné době staví či je již realizována asi dvacítka rodinných domů. Východně od Radiovky se rozkládá areál Dopravního střediska České pošty s. p., zčásti sloužící jako logistická základna, částečně je pronajímán pro parkování užitkových vozidel jiných subjektů. Jižně a západně od Radiovky se nachází přestárlý ovocný sad.

V severovýchodní části řešeného území se nachází zemědělsky využívaný areál obklopující památkově hodnotný objekt bývalé cihelny, dnes ve značně zchátralém stavu, podobně jako i ostatní objekty v areálu. Východně navazuje areál firmy DART produkující mj. střešní sendvičové panely, a další objekty využívané pro nerušící výrobu a logistiku.

Zbytek řešeného území zaujímají pole využívaná pro zemědělskou výrobu. Jihovýchodní hranici řešeného území tvoří plochy určené ÚPn HMP pro nadřazenou dopravní infrastrukturu, jejíž výstavba dnes probíhá.

2.1.2 Návrh

Viz výkresy Doporučené urbanistické řešení a Variantní urbanistické řešení

Návrh urbanistického řešení vychází ze stávajícího stavu území se zachováním maximálního podílu perspektivních objektů a zeleně v území. Celková urbanistická koncepce se principielně odvíjí z funkčního využití, základních prostorových parametrů a limitů využití území stanovených v ÚPn HMP a je založena na podrobnějším řešení Urbanistické studie Praha - Satalice, zakončené závěrečným protokolem v roce 2004.

Urbanistický návrh je zpracován ve dvou alternativách – doporučené urbanistické řešení a variantní urbanistické řešení. V navazujícím textu je popsáno doporučené urbanistické řešení a odlišnosti variantního urbanistického řešení. Jednotlivé odlišné prvky doporučeného řešení a varianty je možné kombinovat, nejsou nikterak vzájemně podmíněny.

Doporučené urbanistické řešení

Řešené území lze rozdělit na 3 oblasti s odlišným charakterem. Severozápadní část řešeného území (kolem Radiovky) je určena převážně pro obytnou funkci, severovýchodní část (navazující na bývalou cihelnu) pro služby a nerušící výrobu a třetí část, která tvoří nadpoloviční rozlohu území, je určena pro monofunkční zeleň.

Hlavní provozní páteří řešeného území je ulice K cihelně. Kompoziční osou lokality kolem cihelny je bezejmenná ulice, v tomto materiálu pracovně nazvaná „K Radiovce“. Tato osa je definována pouze jako pěší, navrženo je obnovení a doplnění oboustranného stromořadí. Cílem by mělo být získání pozemku pod ulicí ze soukromého vlastnictví do vlastnictví hl. m. Prahy, příp. městské části. Při ústí této osy do křižovatky s ulicemi K cihelně a Za Novákovou zahradou je rozvinuto malé náměstí s navrženou autobusovou zastávkou. Jižní fronta náměstí je upevněna objektem o předpokládané výšce 2+podkroví, využitým v přízemí pro obchody a služby, v dalších podlažích by mohly být byty.

Jižně od náměstí, v těžišti předpokládaného spádového území, je navržena 3 třídní mateřská škola s pozemkem orientovaným k jihovýchodu. Potřeba této mateřské školy vyplynula z bilančního výpočtu (viz navazující kapitola Veřejné vybavení), tato funkce spolu s obchodní vybaveností rovněž přispěje k oživení lokality a podpoří náměstí jako přirozené centrum setkávání a komunikace obyvatel.

V prodloužení Pilařské ulice je navržena nová komunikace se smíšeným provozem (obytná zóna), která přes ulici „K Radiovce“ naváže na stávající ulici Šimkovu. V rámci propojení těchto ulic je navrženo přebudování obratiště na konci Šimkovy ulice a výšková úprava ulice „K Radiovce“. Kolem Šimkovy je na volných pozemcích navrženo doplnění zástavby individuálními rodinnými domy, při prodloužení Pilařské je navržena zástavba řadovými domy orientovanými zahradami k jihu. Předpokládá se, že předzahrádky těchto řadových rodinných domů budou součástí veřejného prostoru ulice a plot pozemků bude souhlasit se stavební čárou domů. V rámci zástavby je navrženo pěší propojení jižním směrem.

Jižně od ulice Pilařské je navržena nová ulice pracovně nazvaná „K softballu“. Západním směrem navazuje na komunikaci předpokládanou v Urbanistické studii Praha – Satalice, východním směrem je vedena jižně od Radiovky a prochází přes nevyužívanou zpevněnou plochu až do areálu Dopravního střediska České pošty, jehož jižní část je v doporučeném urbanistickém řešení redukována ve prospěch zástavby rodinnými domy, severní část je zachována. Ulice je na východě zakončena obratištěm, které umožňuje výhledové prodloužení přes zbývající část areálu pošty a napojení na ulici K cihelně v místě stávajícího vjezdu do areálu v případě, že by byl areál opuštěn a věnován jiné funkci. Zástavba severní fronty ulice „K softballu“ je řešena formou řadových rodinných domů, směrem východním se však ředí do individuálních rodinných domů. Stejně tak jižní fronta ulice je navržena z individuálních rodinných domů, které zajistí nenásilný přechod do navazujících ploch zeleně.

Západně od Radiovky je navržena zklidněná propojka ulic „K Radiovce“ a „K softballu“, oboustranně obestavěná rodinnými dvojdomy, stávající zahrada Radiovky je redukována ve prospěch rodinné zástavby. Vlastní objekt Radiovky může sloužit buď k bydlení, nebo i k jiným komerčním či společenským aktivitám, nejlépe zaměřeným na obsluhu nového obytného území. Severně od Radiovky, na místě dnešních skladových objektů a autoservisu, je v doporučeném urbanistickém řešení navržena transformace na bydlení v rodinných domech, které logicky doplní okolní obytnou zástavbu a nahradí potenciálně rušivou funkci v území. Severní strana nově navržené obytné ulice zakončené obratištěm je obestavěna rodinnými domy vzájemně spojenými garážemi, domy na jižní straně této ulice na sebe nenavazují. Navržené obratiště je pěší cestou překonávající výškový rozdíl spojeno s obratištěm na konci Šimkovy ulice.

Východně od Radiovky je zachována stávající plocha zeleně, její hranice jsou však oproti hranicím ÚPn HMP upraveny a v jižní části redukovány. Parcelace navržených rodinných domů jižně od této plochy je posunuta oproti hranici pozemku tak, aby byli zachováni perspektivní jedinci stromového porostu na okraji stávající asfaltové plochy. Zeleň je zpřístupněna nově navrženými pěšími cestami.

Jižně od ulice „K softballu“ je v souladu s požadavkem městské části navrženo umístění softballového hřiště normových rozměrů pro fast pitch - muži, je možné zde umístit i normové hřiště pro slow pitch. Hřiště je doplněno drobnou tribunou řešenou v rámci úprav terénu. Vybavenost hřiště (šatny) je navržena v objektu při ulici „ K softballu“, který by sloužil zároveň venkovnímu koupališti navrženému západně od hřiště, otevřenému k jihu do ploch zeleně. Navržen je zde jeden otevřený plavecký bazén 25x12,5m doplněný o zábavné bazény se skluzavkami a brouzdaliště. Plocha vodní hladiny koupaliště je cca 500 m^2. Od otevřených ploch zeleně jsou tyto rekreační plochy odděleny pásem stromů zachované části sadu.

Objekty bývalé cihelny, dnes využívané pro zemědělskou výrobu, jsou ve špatném technickém stavu. Návrh předpokládá opuštění stávajícího využití a změnu na hotelový provoz doprovázený zásadní přestavbou areálu. Vlastní objekt cihelny se předpokládá zachovat a využít jako vstupní objekt areálu, případně pro restaurační provoz. Kolem návrh předpokládá výstavbu křídel s vybaveností v přízemí a hotelovými pokoji v patře a podkroví, celková kapacita hotelu se předpokládá cca 200 lůžek. Směrem k ulici K cihelně je navržen předjezd a parkoviště, jižně pak sportovní zázemí v podobě otevřených kurtů.

Jižně na areál hotelu navazuje kemp, oproti ÚPn HMP rozšířený do ploch předpokládaných ve výhledu pro les. Vybavenost kempu, zejména restaurační zařízení, by měla být integrována v objektu hotelu.

Východně od cihelny se rozkládá stávající areál neruší výroby. Výrobní haly firmy DART jsou zachovány beze změn, jejich případná rekonstrukce je možná. Zastavovací podmínky přebírají doposud neprojednaný návrh změny ÚPn HMP č. Z 1925/07 a v souladu s ním navrhují značné rozšíření ploch služeb a nerušící výroby, které je limitováno zejména vedením VTL plynovodu a jeho bezpečnostním a ochranným pásmem. Stávající vjezdy do areálu jsou respektovány, založena je nová severojižní osa, podél které jsou organizovány halové objekty menšího měřítka. Návrh počítá v bezpečnostním pásmu plynovodu s umístěním povrchových parkovišť, dopravní řešení umožňuje objezd i většími vozidly bez nutnosti otáčení. V izolované východní poloze je navržen v souladu s výše uvedenou změnou ÚPn HMP další objekt, dopravně přístupný přes nově navržený areál. Upozorňujeme, že veškeré stavby v bezpečnostním pásmu plynovodu je třeba projednat s provozovatelem sítě (Pražská plynárenská a.s.).

Východně a jižně od řešeného území je v plném rozsahu a beze změn převzata dokumentace pro Vysočanskou radiálu a Silniční okruh kolem Prahy. S ohledem na hlukovou expozici území z této dopravní stavby se navrhuje okolní terén tvarovat tak, aby maximálně odstínil zástavbu.

Třetí část řešeného území tvoří plochy určené pro monofunkční zeleň. Jižně od koupaliště je ponechána část stávajícího sadu, je však doporučena jeho obnova a pravidelná údržba. Mezi tímto sadem a železniční tratí je navrženo zachování stávající louky, klíčové je zachování porostů podél trati. Cesta procházející biokoridorem územního systému ekologické stability kolem areálu České pošty severojižním směrem je potvrzena jako hlavní pěší osa v území. V jižní části je využita i jako komunikace zpřístupňující navržené zahrádky jižně od Vysočanské radiály, navržena je v šířce 4 m se zpevněným povrchem, místy s rozšířením pro bezproblémové míjení aut. U softballového hřiště odbočuje z této cesty dopravní obsluha podél západní hranice hřiště a napojuje se na ulici „K softballu“.

Jižně a západně od cihelny jsou navrženy plochy lesa, v ÚPn HMP uvažované až ve výhledu. Navržené řešení zde tedy uvádí výhled, jeho realizaci však časově nijak neurčuje. Plocha lesa je rozložena do dvou částí vzájemně oddělených VTL plynovodem. Mezi plochami lesa je navržena nelesní zeleň.

Variantní urbanistické řešení

Variantní urbanistické řešení vychází z doporučeného urbanistického řešení, v následujícím textu proto budou popsány pouze lokality řešené odlišně.

Ulice „K Radiovce“ je ve variantě ponechána jako komunikace se smíšeným provozem, tzn. není z ní vyloučen provoz automobilů. Zůstává i její napojení jako páté rameno do křižovatky ulic K cihelně, Za Novákovou zahradou a JZD, přestože toto zaústění považujeme za dopravně nevhodné.

Odlišně je řešeno umístění mateřské školy, která přímo tvoří jižní frontu náměstí a respektuje hranice pozemku č. parc. 939/1 v k. ú. Satalice. S tímto odlišným řešením mateřské školy souvisí i drobné odlišnosti v navržené zástavbě podél prodloužení ulice Pilařské.

Ve variantním řešení není prodloužení Pilařské propojeno s ulicí Šimkovou, obě ulice jsou zakončeny obratišti pouze s možností pěšího přechodu. Výhledová možnost propojení při úpravě nivelety ulice „K Radiovce“ by však měla být zachována.

Ve variantním řešení je v souladu s požadavky vlastníků zachován provoz skladové haly a autoservisu severně od Radiovky, přestože tuto funkci nepovažujeme v centru obytné zástavby za optimální. Podél východního okraje těchto hal je navrženo pěší propojení ulice Šimkovy s ulicí „K softballu“.

Areál Dopravního střediska České pošty je ve variantě zachován v plném rozsahu, zástavba rodinných domů podél ulice „K softballu“ je ukončena na stávající nevyužívané asfaltové ploše sousedící s Českou poštou.

Oproti doporučenému urbanistickému řešení není navržena východní plocha služeb a nerušící výroby, oddělená od ostatní navrhované zástavby pásem zeleně nad VTL plynovodem. Ve variantním řešení je tato izolovaná zástavba nahrazena plochou lesní zeleně, která navrhovanou zástavbu kolem areálu DART oddělí od dopravních staveb kompaktní hmotou stromů a zajistí kontinuitu zeleného pásu. Z hlediska urbanistického a krajinářského i s ohledem na prostupnost území považujeme toto řešení za výrazně vhodnější.

Odlišně je řešena dopravní obsluha zahrádek jižně od Vysočanské radiály. Namísto z ulice „K softballu“ je obsluha vedena podél Vysočanské radiály komunikací navrhovanou v rámci dokumentace k Silničnímu okruhu kolem Prahy s napojením přes hlavní osu areálu východně od DARTu do ulice K cihelně.

2.2 Veřejné vybavení

Současný stav

Základní veřejné vybavení území je zajišťováno v širších vztazích v rámci městské části. Základní škola má kapacitu 420 žáků, což je pro potřeby MČ (2023 je počet trvalých obyvatel k r. 2006, škola však slouží i pro dojíždějící dětí z přilehlých obcí v regionu) dostatečné. Mateřská škola má kapacitu 75 dětí a již v současném stavu nepokrývá potřeby. V MČ jsou též 2 střední školy – obchodní akademie.

Základní zdravotní péči pro obyvatele Satalic zajišťují praktický a zubní lékař (v ulici Trabantská 268) a dětský lékař (v ulici Pod poštou 90). V oblasti sociální péče je k dispozici dům s pečovatelskou službou (v ulici K Cihelně 51).

Návrh

V západní části řešeného území, vymezené hranou stávající zástavby od západu a průchodem biokoridoru od východu, je navrženo rozšíření obytného území s doplněním vybavenosti v návaznosti na diagonální osu. Při ulici Za Novákovou zahradou je v kontaktu se stávající zástavbou navržena mateřská škola v integrovaném pavilonovém objektu. Školka by měla sloužit nejen nové obytné zástavbě, ale rovněž řešit stávající deficit městské části.

Vybavenost v oblasti základního školství a zdravotnictví a sociální péče lze s ohledem na stávající i navrhovaný nárůst počtu obyvatel (asi 300 – 420 nových obyvatel) v území považovat za dostatečnou.

Bývalý sad v jižní části řešeného území je navržen pro sportovně rekreační využití v kategorii území oddechu SO 1,3. Umožňuje umístění travnatého softbalového hřiště, otevřeného bazénu, jednoduchého sociálního zázemí a občerstvení, dětského hřiště a pobytových luk.

2.3 Zeleň

Současný stav

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji zástavby Satalic. Středem území je územním plánem vymezen ve směru JZ – SV celoměstský systém, který je zároveň i územním systémem ekologické stability. Celoměstský systém zeleně severním směrem navazuje na rozsáhlý lesní komplex - Satalickou bažantnici a jižním směrem na částečně funkční lokální biocentrum L2/62. Páteří systému je nezpevněná polní cesta, která je oboustranně lemovaná ruderálním bylinným porostem a náletovými dřevinami. Dominantní podíl v celoměstském systému zeleně má orná půda. V nejjižnější části řešeného území byla orná půda v důsledku stavby městského okruhu znehodnocena na devastované území. Na okraji devastované plochy, nad železniční tratí se nachází solitérní dub letní. Není příliš starý, ale pro svůj vzrůst se stává výraznou dominantou v území a uplatňuje se i v dálkových pohledech. Celoměstský systém zeleně řešené území dělí na zemědělskou krajinu a zastavěné území s monofunkčními plochami zeleně.

V zemědělské krajině při ulici K cihelně jsou výrobní a skladovací plochy. V důsledku velmi extenzivní údržby se mezi výrobními plochami a ornou půdou v průběhu let vytvořila devastovaná území.

V severozápadní části řešeného území mají dominantní zastoupení ovocné sady. Sady jsou přestárlé, převážně neudržované a vlivem sukcese se začínají měnit na souvislé stromové a keřové porosty s charakterem zeleně krajinné.

Zeleň v nízkopodlažní obytné zástavbě je různorodá, od intenzivně udržovaných zahrad až po ladem ležící zanedbané plochy.

Součástí zástavby jsou dva areály. V areálu pošty převažuje zpevněná asfaltová plocha. U stavebních objektů jsou drobné sadové úpravy. Výrazná je stromová zeleň při obvodu areálu pošty.

Celému řešenému území dominuje zeleň v areálu „Radiovky“. Je tvořena malou ovocnou zahradou, drobnými sadovými úpravami, loukami a vzrostlými kvalitními perspektivními stromy. Z toho ve skupině stromů dva modříny a jeden javor klen lze pro svůj vzrůst a dobrý zdravotní stav považovat za významné stromy. Významné stromy i kvalitní a perspektivní zeleň se významně podílí na reliéfu řešeného území. Habitus těchto stromů je nepřehlédnutým prvkem v území a při stavebním záměru by měl být i do budoucna zachován.

Komunikace K cihelně, převážně již ve volné krajině, byla osázena oboustranným stromořadím. Měla by být snaha toto stromořadí rozšířit v rámci možností co nejvíce k centru Satalic.

Doporučení pro návrh

- Je nutné respektovat celoměstský systém zeleně, tak aby byly zachovány vazby mimo řešené území.
- Zachovat významné stromy i kvalitní a perspektivní zeleň. Jedná se o dominanty v území a jejich likvidace by byla nenahraditelnou ztrátou.
- Zachovat a rozšířit oboustranné stromořadí při komunikaci K cihelně.

Návrh

Středem řešeného území ve směru S – J ve funkční ploše ZMK – zeleň městská a krajinná je potvrzen celoměstský systém zeleně, který je zároveň i součástí územního systému ekologické stability.

Zeleň místního významu je tvořena zachovalými stávajícími stromy v areálu „Radiovky“, na kterou navazuje příjezdová komunikace od ulice K cihelně s navrženým oboustranným stromořadím a doprovodná zeleň v ulici K cihelně.

V navrhované obytné zástavbě budou komunikace osázeny jednostranným uličním stromořadím, se stromy s malou až středně velkou korunou. Doporučená druhová skladba: *Carpinus betulus ´Fastigiata´, Koeleuteria paniculata, Malus baccata ´Columnaris´, Prunus serrulata ´Yae-murosaki´, Prunus serrulata ´Amanogava´, Acer platanoides ´Globosum´*.

V areálech je navržena obvodová zeleň ze stromového i keřového patra. Dominantní zastoupení by měly mít zejména stromy s velkou korunou. Rodová a druhová skladba dřevin by se měla blížit ke skladbě původního rostlinného společenstva, k černýšové dubohabřině typické - *Melampyro nemorosi-Carpinetum typicum.* Doporučená druhová skladba: *Tilia cordata, Carpinus betulus, Quercus robur, Quercus petraea, Acer pseudoplatanus a Acer platanoides.*

Aby zástavba byla odcloněna od městského okruhu, je jižní okraj Satalic navržen k zalesnění. Kde to inženýrské sítě neumožňují bude les nahrazen funkční plochou ZMK – zelení městskou a krajinnou.

2.4 Příroda a krajina

Stav

Řešené území se nachází v plochém terénu bez terénních dominant. Zčásti je tvořeno zástavbou na jihovýchodním okraji Satalic, zčásti pak navazující ornou půdou. Ráz krajiny však bude výhledově silně ovlivněn právě realizovanou dopravní stavbou – tzv. Vysočanskou radiálou.

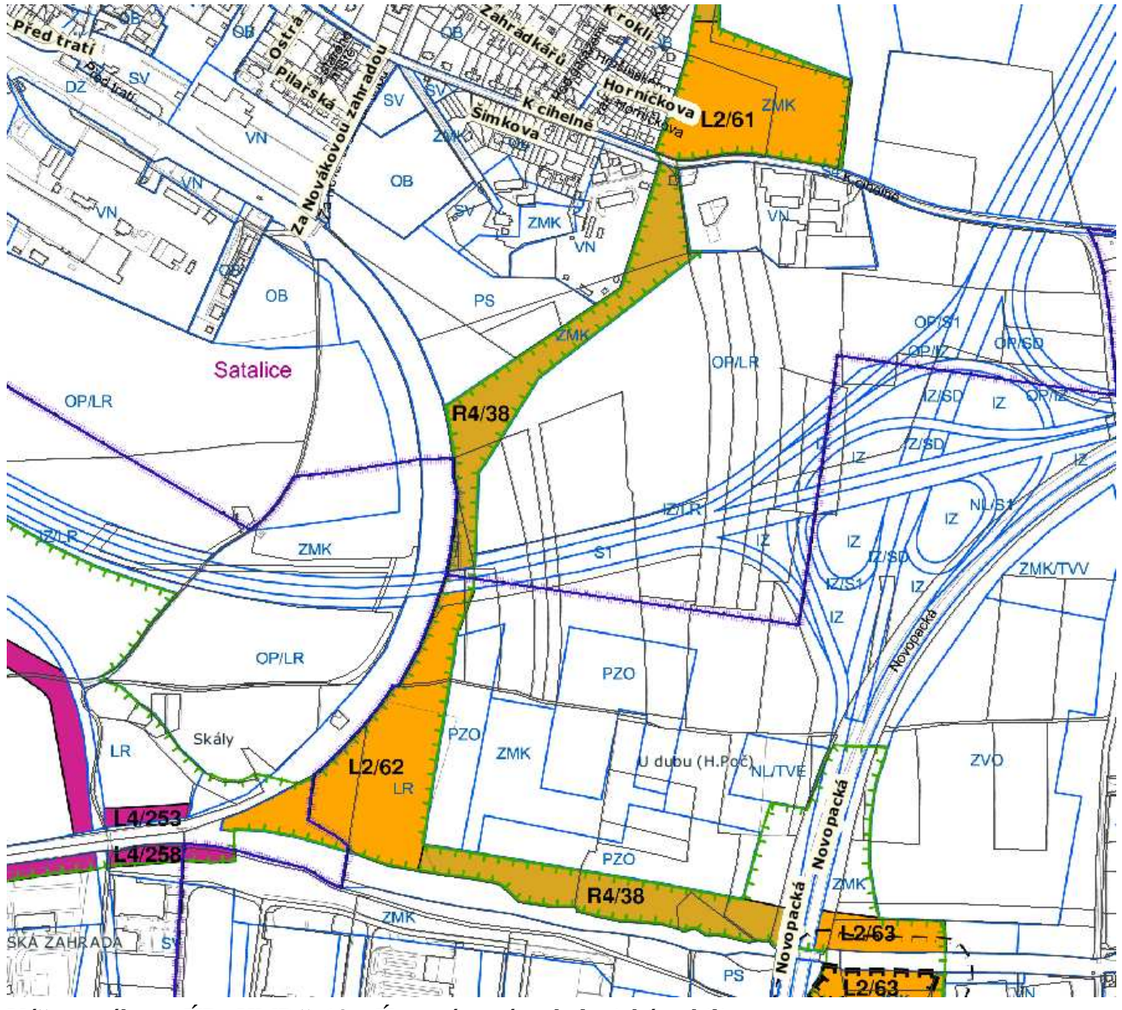
Kromě navrženého regionálního biokoridoru územního systému ekologické stability (ÚSES) nejsou v území žádné zákonné limity ochrany přírody a krajiny.

Návrh

Navržený regionální biokoridor ÚSES (v ÚPn HMP označen R4/38) je žádoucí založit ve stopě dané platným ÚPn HMP, a to z několika důvodů. Předně bude navazovat na již realizovaný úsek severně od ulice K cihelně, dále využívá jediné cezury mezi Satalicemi a bývalou cihelnou a zároveň do sebe jižně zapojí stávající doprovodné porosty u železniční trati. V tomto prostoru také mimoúrovňově podejde těleso Vysočanské radiály, čímž dojde k v podstatě kontinuálnímu propojení Vinořské obory s nynějším lesíkem u Černého Mostu. Biokoridor též bude vytvářet přechod mezi zástavbou Satalic a volnou krajinou.

Výsadby, především jejich druhová skladba, v rámci ÚSES by měly vycházet z rekonstrukční mapy přirozené vegetace v Praze. Příslušnou mapovací jednotkou je černýšová dubohabřina typická. Kosterním dřevinami by proto měly být dub zimní, habr a lípa srdčitá, v keřovém patře pak líska obecná, svída krvavá apod.

Z důvodů krajinářských by bylo vhodné realizovat výsadby dřevin podél jižního a východního okraje cihelny, resp. sousedícího areálu při ulici K cihelně. Proto je zde navrženo založení lesa podél Vysočanské radiály, případně nelesních forem zeleně v místech překryvu s inženýrskými sítěmi.



Výřez z výkresu ÚPn HMP č. 19 – Územní systém ekologické stability

2.5 Doprava

2.5.1 Stávající stav

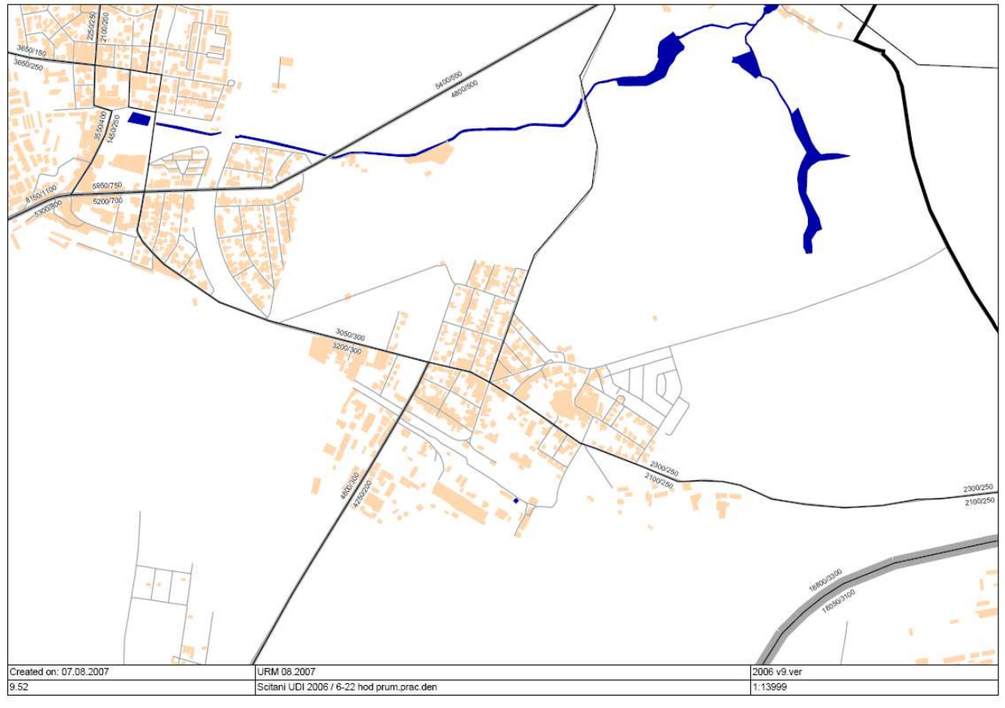
Širší dopravní vztahy

Řešené území je na komunikační síť města napojeno prostřednictvím ulice K Cihelně (místní komunikace II. třídy – sběrná). Převažujícími dopravními vztahy dnes území spáduje na radiální dopravní trasu - Budovatelská, Jamská, Za Černým Mostem a dále na Poděbradskou, resp. Kolbenovou k centru. V tangenciálním směru na západ je dnes převážně využívána trasa ulicemi Trabantskou a dále do Kbel Hornopočernickou. Na východě v budoucnosti umožní napojení ulice K cihelně na silnici I/10 Novopackou nová mimoúrovňová křižovatka silnice I/10 s ulicí Bystrou v Horních Počernicích.

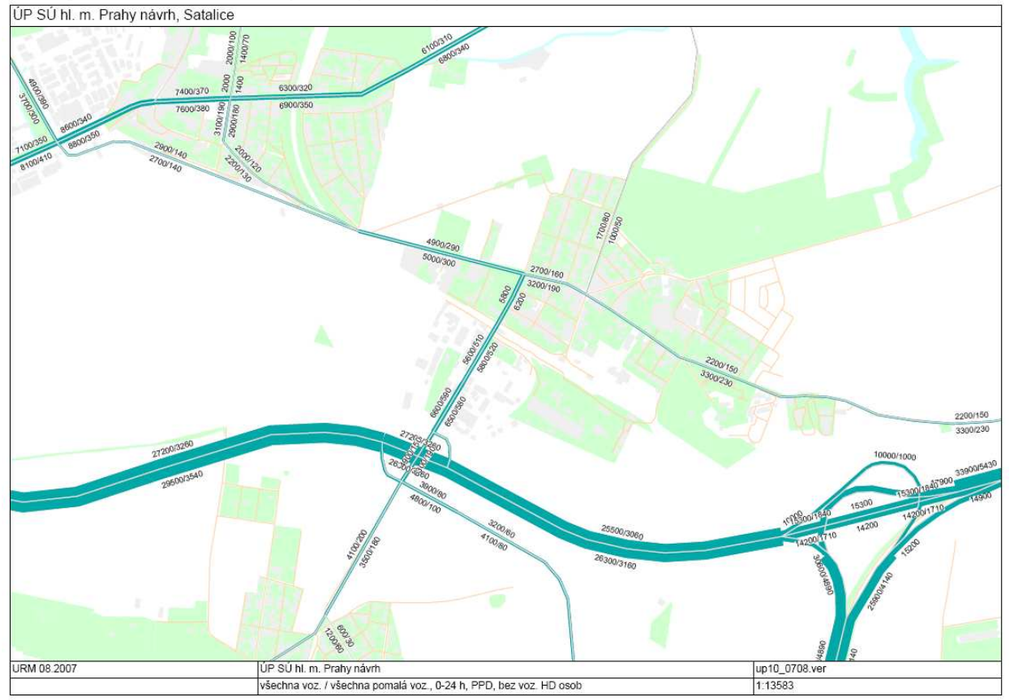
Po zprovoznění východní části Vysočanské radiály, která předmětné území vymezuje od jihu a jejíž realizace v současné době probíhá, bude umožněno v křižovatce radiály s Mladoboleskavskou ulicí nové napojení Satalic na nadřazenou komunikační síť. V návrhu řešeného území je však nezbytné počítat i s negativními dopady Vysočanské radiály, tj s hlukovými důsledky a pohledovým působením komunikace, které ve vztahu k řešené lokalitě sleduje na násypovém tělese jižní horizont. Výhledově, po dobudování celého nadřazeného komunikačního systému města, bude předmětná lokalita vymezena rovněž z východní strany, mimoúrovňovou křižovatkou a koridorem severovýchodní části Pražského okruhu (stavba č. 520, úsek Březiněves – Satalice). Studijně prověřené trasové vedení této části Pražského okruhu předpokládá v prostoru mimoúrovňové křižovatky částečné zahloubení, k severu se pak niveleta okruhu postupně zvedá. V místě křížení Pražského okruhu s ulicí K cihelně již navržená niveleta okruhu vyžaduje zvýšení komunikace k Cihelně výrazně nad současný terén.

Následující kartogramy dokládají zatížení komunikační sítě pro:

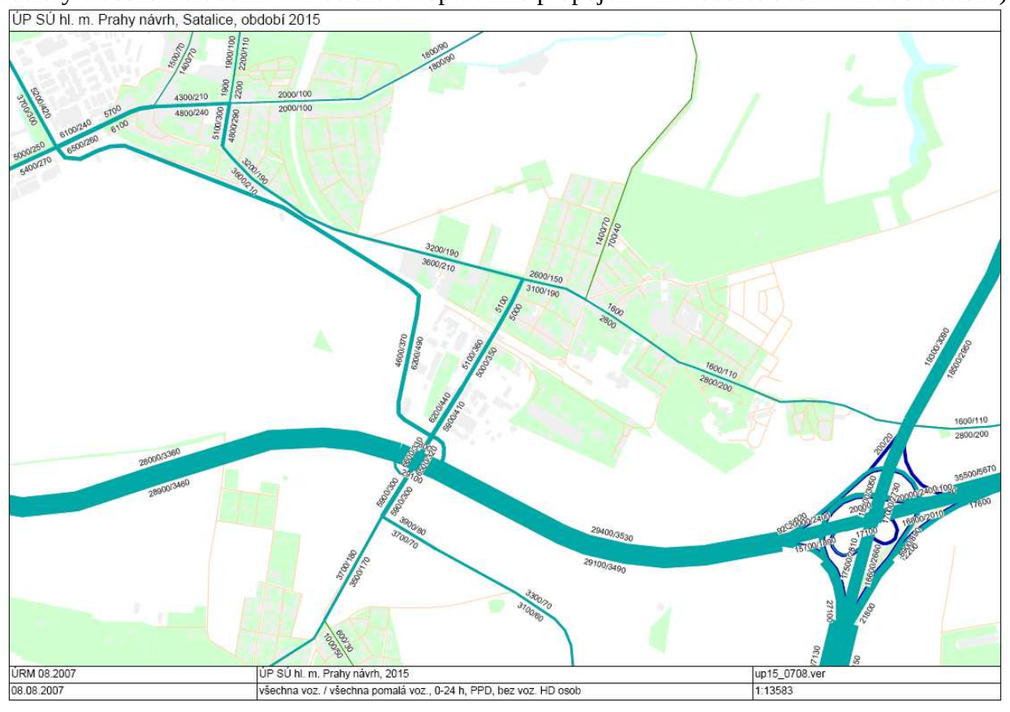
Současný stav (UDI 2006)



Časový horizont územního plánu (r. 2010)



Výhledový časový horizont (r. 2015 s předpokladem realizace celého Pražského okruhu, Vysočanské radiály v úseku Balabenka – Kbelská a dopravního propojení Mladoboleslavská – Budovatelská)



MHD

Předmětné území se nachází v dostupnosti autobusové dopravy. Ulicí K cihelně projíždí linka č. 269 (Avia Letňany – Sídliště Rohožník) Další možnosti spojení nabízí autobusové linky projíždějící centrem obce, nebo ukončené u Satalické Obory. Jedná se o linky 186 (Černý Most – Sídliště Bohnice), regionální linky 376 (Českomoravská – Brandýs n. L. – Stará Boleslav, železniční nádraží), 386 (Černý most - Přezletice) a 603 (Nádraží Libeň – Brandýs n. L. – Stará Boleslav).

Časová dostupnost centra činí ve špičkovém období 30 – 35min, v sedle cca 45min.

Železniční trať Praha – Turnov

Železniční trať Praha – Turnov, která z jihozápadu vymezuje předmětné území, prochází v téměř celém úseku Odb. Skály – Praha Satalice v hlubokém skalním zářezu. Trať je jednokolejná a není elektrifikovaná. Výhledově se mimo elektrifikaci trati v předmětném úseku nepředpokládají žádné významné modernizační úpravy. S hlediska budoucího využití železniční sítě pro příměstskou dopravu a s ohledem na jednokolejnost a charakter spádového příměstského území je význam uvedené trati spíše okrajový.

Dopravní obsluha území, doprava v klidu

Stávající areály České pošty, cihelny a DARTu jsou dopravně napojeny na sběrnou komunikaci K Cihelně. Součástí nově realizované obytné zástavby rodinných domů jižně podél ulice K Cihelně je vnitřní místní obslužná komunikace Šimkova. Diagonální komunikace zaústěná jako páté rameno do křižovatky K Cihelně – Za Novákovou zahradou slouží jako pěší a současně příjezdová trasa k parcele Radiovky a k přilehlému areálu autoservisu a skladové hale.

Parkování vozidel je v současnosti řešeno převážně na vlastních pozemcích uvnitř areálů bez kapacitních problémů.

Pěší a cyklistické trasy

V ÚPn HMP se počítá s vedením cyklistické trasy podél západního okraje řešeného území ulicí Za Novákovou zahradou. V širší návaznosti tato severojižní trasa propojuje území Černého Mostu s centrem obce a průchodem Satalickou oborou pokračuje k Vinoři.

Výraznou barieru pro návrh dalších potřebných nových pěších a cyklistických propojení do okolního území tvoří stávající koridor železniční trati a realizovaná trasa Vysočanské radiály.

2.5.2 Návrh

Dopravní nároky, MHD

S ohledem na relativné malý rozsah předmětného území i předpokládanou kapacitu zástavby nevyvolává návrh funkčního využití území žádné výraznější nároky na návaznou komunikační síť ani na obsluhu území MHD. Pro zlepšení dostupnosti autobusové dopravy jsou navrženy na ulici K Cihelně nové autobusové zastávky v návaznosti na prostor nově koncipovaného malého náměstí, při vstupu do areálu České pošty a u rozšiřovaných výrobních objektů při areálu DART.

Dopravní obsluha území

V západní části lokality, určené pro zástavbu rodinnými domy a pro sportovní využití, tvoří novou komunikační kostru místní obslužná komunikace napojená v jižní části na ulici Za Novákovou zahradou. Tato komunikace směřuje k jihovýchodu zhruba podél severní hranice současných ploch sadu. Dopravní přístup k obytným parcelám ve středu rozvojové plochy zajišťují dvě nové místní komunikace IV. třídy se smíšeným provozem (funkční skupina D) propojující ulici Za Novákovou zahradou se současnou střední diagonální trasou (ulicí „K Radiovce“).

Současná diagonální komunikace zaústěná do křižovatky K Cihelně – Za Novákovou zahradou je pro automobilový provoz v doporučeném řešení uzavřena a ve své západní části slouží pouze pro pěší. Současné stavební řešení ulice Šimkovy odpovídající svým charakterem místní obslužné komunikaci III. třídy je návrhem potvrzeno, přestože ho považujeme za zbytečně předimenzované. V rámci doporučeného urbanistického řešení je uplatněna dílčí modifikace úpravy uličního prostoru se vzájemným dopravním provázáním koncového obratiště ulice Šimkovy s novou komunikací v prodloužení Pilařské. S ohledem na výškové řešení v místě křížení s osovou pěší trasou je v tomto případě nutné počítat i s dílčí přestavbou koncového úseku Šimkovy ulice.

Ve východní rozvojové lokalitě je potvrzeno současné dopravní napojení dílčích rozvojových ploch. Návrh vnitroareálových komunikací a dopravních ploch je doložen jako námět, jehož řešení bude přizpůsobeno konkrétním investorským záměrům.

Doprava v klidu

Pro parkovací nároky nebytové funkce situované při severozápadním okraji území jsou kromě uvažovaných podzemních garáží pod objektem určena kolmá parkovací stání podél východní strany ulice Za Novákovou zahradou. Návrh uličního prostoru nově zakládané jižní obslužné komunikace počítá s umístěním potřebné parkovací kapacity pro navrhované sportovní plochy. U obytné rodinné zástavby jsou parkovací nároky řešeny na vlastním pozemku. U areálů České pošty, cihelny a DARTu návrh vychází ze současného uspořádání a potvrzuje situování parkovacích ploch vždy u vjezdu do areálů u ulice K Cihelně.

Pěší a cyklistické trasy

V rámci západní rozvojové lokality jsou definovány koridory dílčími plochami v území zajišťující pěší prostupnost vlastním řešeným územím i návaznost na pěší trasy do okolního širšího území. Bariera Vysočanské radiály a železniční trati brání možnosti zkvalitnění pěší prostupnosti v rámci širšího území zvláště v jižním a východním směru. Výhledově by proto bylo vhodné uvažovat s realizací lávky přes železniční koridor v návaznosti na navrženou západovýchodní pěší cestu.

Vzhledem k tomu, že i pro rozvojové plochy jižně od Vysočanské radiály (určené pro zahrádky) je třeba zajistit nezbytnou dopravní obsluhu, bude mít i pěší trasa směřující od podjezdu pod Vysočanskou radiálou po východním okraji železniční trati a dále k ulici „K softballu“ v doporučeném řešení charakter komunikace se smíšeným provozem, ve variantním řešení je tato obsluha vedena podél radiály.

2.6 Technické vybavení

2.6.1 Zásobování vodou

Současný stav

Řešené území je zásobováno vodou z celoměstského systému zásobení vodou, z vodojemu Klíčov. Přes území není veden žádný nadřazený vodovodní řad a není zde situováno žádné vodárenské zařízení. Ulicemi Za Novákovou zahradou, K cihelně a Šimkovou jsou vedeny vodovodní řady DN 150, část Šimkovy ulice má položený vodovodní řad DN 100. Objekt Radiovky je zásoben vodou z vlastní studny.

Návrh

V ulicích, kde je navrhována nová obytná zástavba rodinných domů, budou položeny nové vodovodní řady o dimenzích DN 150 a bude dodrženo jejich zokruhování. V areálu pošty zůstane stávající vnitroareálový rozvod pitné vody. Pro navrhované objekty nerušící výroby na východě řešeného území bude nutno prodloužit stávající vodovodní řad DN 150 vedený ulicí K cihelně a vybudovat vlastní přípojku vody včetně vnitroareálového rozvodu. Pro nově navrhovaný hotel bude zřízena přípojka vody DN 150. Navrhované koupaliště s plaveckým bazénem, brouzdalištěm a zázemím bude zásobeno vodou pomocí nově navržené přípojky vody DN 100.

2.6.2 Odkanalizování

Současný stav

Řešená oblast Satalic je v současné době odkanalizována jednotnou stokovou sítí DN 300 – 1200 v povodí kbelské čistírny odpadních vod a Vinořského potoka. Odpadní vody ze Satalic jsou do ČOV Kbely přiváděny hlavní stokou DN 800 – 1200. Před napojením do ČOV jsou přívalové dešťové vody odlehčeny do Vinořského potoka.

V řešeném jihovýchodním cípu spáduje jeho severní část do koncového úseku jednotné kanalizace DN 400 – 600. Jižní a východní část řešeného území je rovinatá, mírně se svažující k východu.

Návrh

Řešené území s novou obytnou zástavbou jižně od ulice Šimkovy a hotelem navrhovaným východně od obytné zástavby náleží do povodí jednotné kanalizace, resp. jejího koncového úseku DN 400–600 v ulici K cihelně – Pod garážemi. V návaznosti na stávající jednotnou stokovou síť DN 300 v ulici Šimkově bude dobudována jednotná kanalizace DN 300 pro nově navrhovanou obytnou zástavbu, pro připojení stávajícího objektu Radiovky a pro navrhované koupaliště. Pro odvodnění navrhovaného hotelu a připojení splaškových odpadních vod z objektů DART a navrhovaných objektů nerušící výroby na východě řešeného území (pravděpodobně přečerpáváním) bude vybudována cca 300 m dlouhá jednotná stoka DN 400 v ulici K cihelně. Podmínkou pro odkanalizování řešeného území s navrhovanou zástavbou a zpevněnými plochami do stávající jednotné kanalizace bude kapacitní posouzení stávající sítě, z něhož vyplyne případný požadavek na rekonstrukci této sítě.

Území jižní a jihovýchodní části řešeného území bude prověřeno z hlediska odtoku dešťových vod, doporučujeme řešit odvádění přívalových dešťových vod z plochy navrhované nerušící výroby ve východním cípu řešeného území vybudováním vnitroareálové retenční nádrže, případně koordinovat s dešťovým odvodněním stavby Vysočanské radiály.

2.6.3 Vodní toky

Současný stav

Řešené území náleží do povodí Vinořského potoka, který protéká cca 1,3 km severně od lokality. V řešeném území ani v nejbližším okolí se nenachází vodní toky ani vodní plochy, území neleží ve stanoveném záplavovém území vodního toku.

Návrh

Vzhledem ke zvýšenému množství dešťových vod vypouštěných prostřednictvím odlehčovací komory (před ČOV Kbely) do Vinořského potoka způsobenému navrhovanou zástavbou doporučujeme provést posouzení vlivu nárůstu odlehčovaných dešťových vod na Vinořský potok.

2.6.4 Zásobování teplem

Současný stav

V řešeném území nejsou vedeny nadřazené tepelné sítě Pražské teplárenské soustavy CZT, zásobování teplem stávajících objektů je řešeno decentralizovaně na bázi zemního plynu.

Objekt Radiovky má instalovanou plynovou kotelnu o výkonu 25 kW, autoservis u Radiovky je zásobován kotlem a teplovzdušným agregátem na ZP. Sklad u Radiovky není vytápěn. V areálu České pošty jsou v provozu tři kotelny na zemní plyn – společná kotelna pro administrativní budovy kategorie REZZO 2 o instalovaném výkonu 0,6 MW, kotelna v myčce a kotelna v autodílně. V areálu cihelny není v provozu tepelný zdroj. Hala společnosti Dart je zásobena z jednotlivých plynových kotlíků a teplovzdušných ohřívačů, objekt skladu není vytápěn. Skladová hala ing. Fialy při ulici K cihelně je nevytápěná, kanceláře jsou zásobeny spotřebiči na propan-butan.

Návrh

Zásobování navrhované zástavby teplem bude orientováno převážně na využití zemního plynu, případně elektrické energie nebo obnovitelných zdrojů energie (vhodné u rodinných domů). U větších objektů jako je hotel, MŠ a vybavenost u ulici Za Novákovou zahradou jsou upřednostňovány instalace objektových kotelen před individuálními zdroji tepla.

2.6.5 Zásobování zemním plynem

Současný stav

Napříč řešeným územím ve směru západ-východ jsou vedeny v souběhu dva vysokotlaké plynovody dimenze DN 500 a DN 300-500 s bezpečnostním pásmem 40 m na obě strany od obrysu potrubí. Z VTL plynovodu DN 300-500 je vedena severním směrem přípojka DN 100 k VTL regulační stanici RS 349 Satalice – město. Z této regulační stanice jsou rozvedeny středotlaké plynovody po severním a západním obvodu řešeného území (ulicemi K cihelně k areálu Dart, Šimkova a Za Novákovou zahradou) pro zásobování stávajících objektů v řešené lokalitě zemním plynem.

Návrh

Potřeba tepla pro vytápění, přípravu TUV a případné vaření bude kryta převážně dodávkou zemního plynu. Pro novou zástavbu je navržena STL plynovodní síť napájená ze stávající VTL RS 349 Satalice-město propojená se stávajícími rozvody v přilehlé zástavbě. Postup plynofikace řešeného území vyplyne z průběhu přípravy a realizace nové výstavby.

Vzhledem ke skutečnosti, že některé navržené objekty ve východní části řešeného území částečně zasahují do bezpečnostního pásma VTL plynovodů, je nutné veškerou stavební činnost v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodů provádět pouze s předchozím písemným souhlasem provozovatele Pražské plynárenské a.s. (§68 a §69 zákona č. 458/2000 Sb.).

2.6.6 Zásobování elektrickou energií

Současný stav

Řešené území je v současnosti napájeno z transformační stanice TS 739 22/0,4 kV PRE umístěné při severozápadní hranici území. V ulici K cihelně, která tvoří severní hranici zájmového území, je veden kabel 22 kV.

Návrh

Pro navrhovanou obytnou zástavbu (se stupněm elektrizace převážně B1) včetně vybavenosti je uvažováno se soudobým příkonem Ps = 300 kW. Kromě využití případných výkonových rezerv stávající TS 739 je navrhováno zabezpečit zásobování elektrickou energií výstavbou nové distribuční TS 22/0,4 kV umístěné přibližně v centru nové zástavby. S výstavbou odběratelských trafostanic je uvažováno pro hotel (Ps cca 200 kW) a zónu nerušící výroby (Ps cca 450 kW). Připojení nových stanic se předpokládá zasmyčkováním do stávající kabelové sítě 22 kV.

2.6.7 Telekomunikace

Současný stav

Řešenou oblastí procházejí dva optické kabely i kabely místní – metalické a.s. Telefonica O2. Stávající objekty v řešené oblasti podél ulice K cihelně jsou napojeny přes TR 847 na ATÚ Kbely.

Přes řešenou oblast vedou stávající RR trasy operátorů T-mobile a Vodafone. U operátora T-mobile se jedná o dva RR spoje páteřní-nadřazené a jeden spoj malokapacitní. Výška RR spoje ve směru východ západ (páteřní spoj) je pouhých 13m nad terénem, další dva spoje směřující na severozápad jsou ve výšce od 15 do 25m nad terénem. U operátora Vodafone jde o jeden spoj malokapacitní s výškou pouhých 10 až 15m na terénem.

Návrh

Stávající kapacita TR 847 nebude dostatečná pro novou výstavbu, z tohoto důvodu je v řešeném území uvažováno s výstavbou nového traťového rozvaděče, napojeného rovněž na ATÚ Kbely. Dle rozmístění nových bytových jednotek v oblasti je navrhováno umístění nového TR ke křižovatce ulic K cihelně a Za Novákovou zahradou.

2.7 Životní prostředí

2.7.1 Inženýrskogeologické poměry

Skalní podklad zájmového území je tvořen horninami svrchní křídy turonského stáří – písčitými slínovci (opukami), jíly, jílovci a slínovci. Kvartérní sedimenty dosahují mocnosti převážně v rozmezí od 2 do 4 m – jedná se o spraše, sprašové hlíny a deluvia (zvětraliny) jílovců a slínovců.

Hladina podzemní vody se v předmětné lokalitě pohybuje v hloubce cca od 2 do 8 m pod terénem.

V rámci podrobnější dokumentace bude třeba provést posouzení inženýrskogeologických poměrů zájmového území (geologické, hydrogeologické a základové poměry, klasifikace a zatřídění hornin a zemin dle ČSN 731001 "Základová půda pod plošnými základy" a ČSN 733050 "Zemní práce").

Pro zpracování této kapitoly je možno využít mapový list Praha 2-0 z edice "Podrobných inženýrskogeologických map" v měřítku 1:5000 - k dispozici jsou v AŽP ÚRM nebo v Geofondu ČR.

2.7.2 Radonový index

Pro podrobnějším zhodnocení radonového indexu je možno využít "Prognózní mapu radonového rizika pro hl. m. Prahu" v měřítku 1:25 000 (k dispozici je v AŽP ÚRM).

2.7.3 Odpadové hospodářství

Stávající stav

V řešeném území se nachází jedno sběrné hnízdo pro sběr separovaného odpadu (plasty, sklo, papír, nápojové kartony). Jedná se o toto stanoviště:
Sběrné místo č. S0001973 - Za Novákovou zahradou proti č. o. 2: Papír nádoba 1 x 1100 l normální, svoz 2 x týdně, ve dnech St, So; Sklo - nádoba 1x 1100 l mini H – SV, svoz 1 x za 4 týdny, v úterý v týdnech 4 8 12 16 20 24 28 32 36 40 44 48; Plasty - nádoba 1x 1100 l normální, svoz 2 x týdně, ve dnech Út, Pá; Nápojové kartony nádoba 1x 240 L, svoz 1 x týdně.

Svoz komunálního odpadu zajišťují Pražské služby a. s. Sběr nebezpečných odpadů je prováděn donáškovým způsobem do mobilních sběrných prostředků, které jsou přistavovány cca třikrát za rok. Sběr velkoobjemového odpadu zajišťují Pražské služby a. s. do přistavených velkoobjemových kontejnerů na tradiční místa.

Nejbližší sběrný dvůr je SD Horní Počernice (Chvalkovická), ulice Chvalkovická č.p. 3, který se nachází cca 2 km od řešeného území.

V oblasti Radiovky je tedy dostatečná nabídka míst a možností pro sběr a odevzdání odpadů.

Návrh

V případě navýšení obytných kapacit bude nutné rozšířit nabídku pro sběr separovaného odpadu, tzn. připravit v území možnosti pro umístění sběrných hnízd. Prostor pro umístění sběrného hnízda musí být dostatečně dimenzovaný pro min. čtyři kontejnery o objemu 1100 litrů, s možností rozšíření o další kontejnery pro další sbírané komodity a dostatečným prostorem pro jejich manipulaci.

Černé skládky a staré zátěže

Dle katalogu PREMIS se v řešeném území nacházely dvě skládky poměrně malého rozsahu - BRO, stavební suti, komunálního odpadu apod., které jsou však už odklizeny. Na základě pochozího průzkumu však bylo identifikováno několik černých skládek, převážně komunálních odpadů, stavební sutě a rumu, plastů, pneumatik atd. Jejich odstranění resp. sanování nebude finančně ani časově náročné.

Možné kontaminace horninového prostředí, podzemních vod a stavebních konstrukcí lze očekávat v areálu bývalé cihelny, přilehlých ploch, budov a okolí a v areálu Dopravního střediska České pošty s.p.

Podrobnější obrázek o kontaminacích na výše zmíněných lokalitách, je možné si udělat až po podrobném inženýrsko-geologickém průzkumu, který by měl být proveden v případě přestavby, resp. revitalizace areálu.

Další možné ohnisko kontaminací podzemních vod a horninového prostředí je železnice, resp. těleso železnice. V případě zásahu do těchto ploch je bezpodmínečně nutné provést IG průzkum, který jasně definuje kontaminace a další sanační postupy.

2.7.4 Hlukové poměry

Stav

V rámci hlukové mapy Prahy není daná lokalita sledována.

Návrh

Výhledově, po dokončení Vysočanské radiály jihovýchodně od Satalic, lze předpokládat zhoršení hlukových poměrů v řešené lokalitě. V blízkosti okruhu by bylo proto žádoucí realizovat nápravná opatření, kupříkladu protihlukové valy osázené zelení.

2.7.5 Ovzduší

Stav

Klimatické poměry ve sledované lokalitě jsou hodnoceny jako velmi dobré (tj. 1. stupeň z pětistupňové škály hodnocení bonity klimatu - Klasifikace kvality klimatu, 1996).

Posouzení současného stavu čistoty ovzduší v dané lokalitě vychází z Modelového hodnocení kvality ovzduší na území hl. města Prahy - Aktualizace 2004 (ATEM, 2004).

Hodnoty průměrných ročních koncentrací oxidu dusičitého (IHrNO_2) se na většině řešeného území pohybují pod hranicí limitu do cca 20 mg.m^{-3} (imisní limit pro IHr NO_2 je v nařízení vlády č. 350/2002 Sb. stanoven 40 mg.m^{-3}).

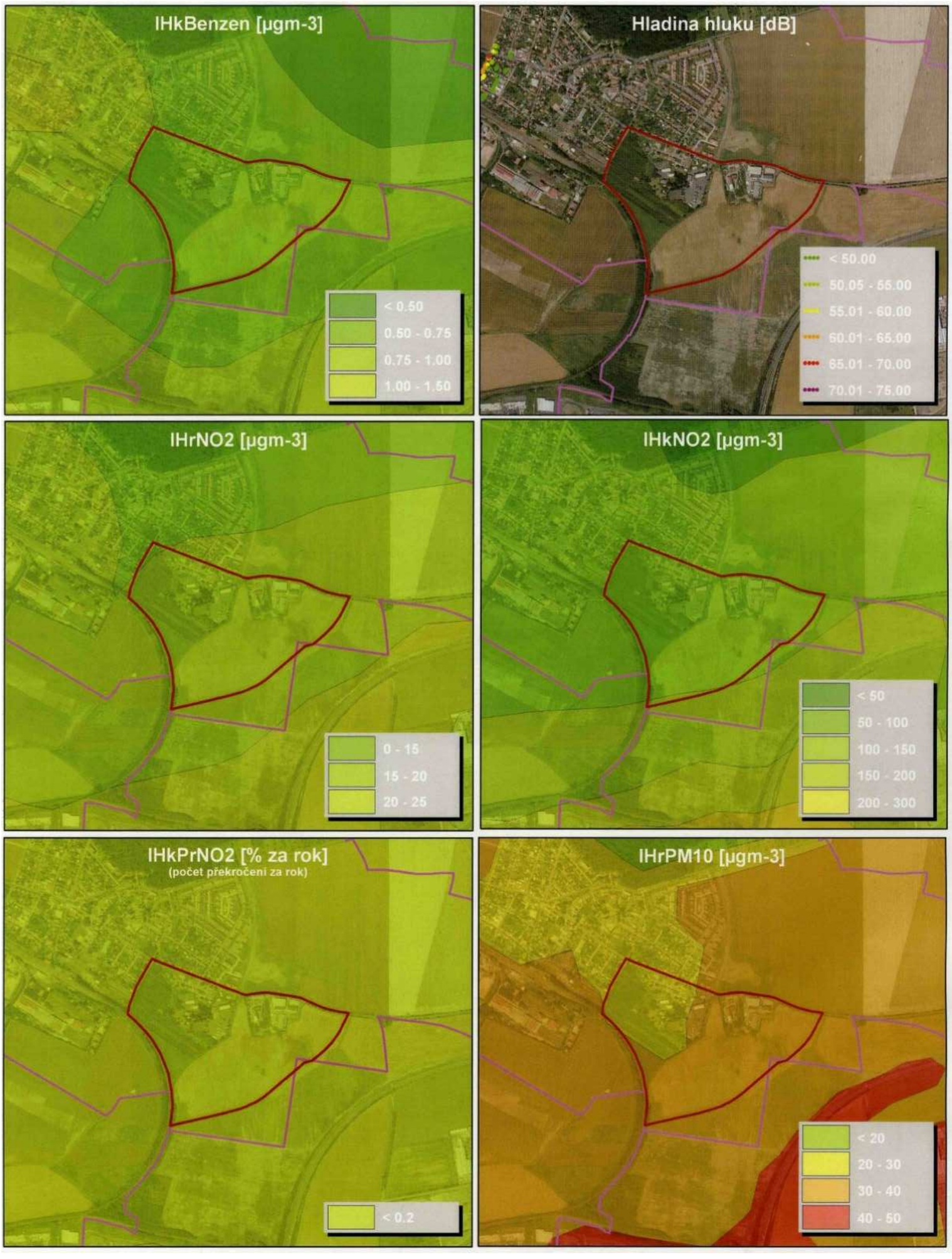
Hodnoty maximálních krátkodobých koncentrací oxidu dusičitého (IHk NO_2) se pohybují v rozmezí 50-100 mg.m^{-3} (hodnota limitu je 200 mg.m^{-3}).

Imisní limity průměrných ročních koncentrací IhrPM10 se v jihovýchodní části území pohybují mezi 30-40 mg.m^{-3} a blíží se tak hranici imisního limitu platného pro rok 2010 (tj. 40 mg.m^{-3}). Imisní limity průměrných ročních koncentrací benzenu nejsou na sledované lokalitě překročeny.

V grafických přílohách je znázorněno modelové pole koncentrací IHr NO_2, IHk NO_2, IHkPr NO_2, IHk Benzen a Ihr PM10 stav 2004 (Aktualizace 2004).

Návrh

Výhledově, po dokončení Vysočanské radiály jihovýchodně od Satalic, lze předpokládat zhoršení imisních poměrů v řešené lokalitě. V blízkosti okruhu by bylo žádoucí realizovat nápravná opatření, kupříkladu valy osázené zelení .


IHkBenzen [µgm-3]
< 0.50
0.50 - 0.75
0.75 - 1.00
1.00 - 1.50
Hladina hluku [dB]
< 50.00
50.05 - 55.00
55.01 - 60.00
60.01 - 65.00
65.01 - 70.00
70.01 - 75.00
IHrNO2 [µgm-3]
0 - 15
15 - 20
20 - 25
IHkNO2 [µgm-3]
< 50
50 - 100
100 - 150
150 - 200
200 - 300
IHkPrNO2 [% za rok]
(počet překročeni za rok)
< 0.2
IHrPM10 [µgm-3]
< 20
20 - 30
30 - 40
40 - 50

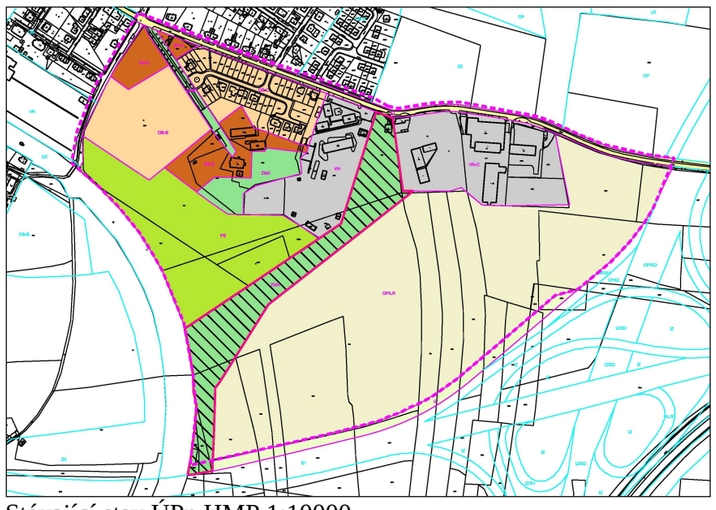
3. POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

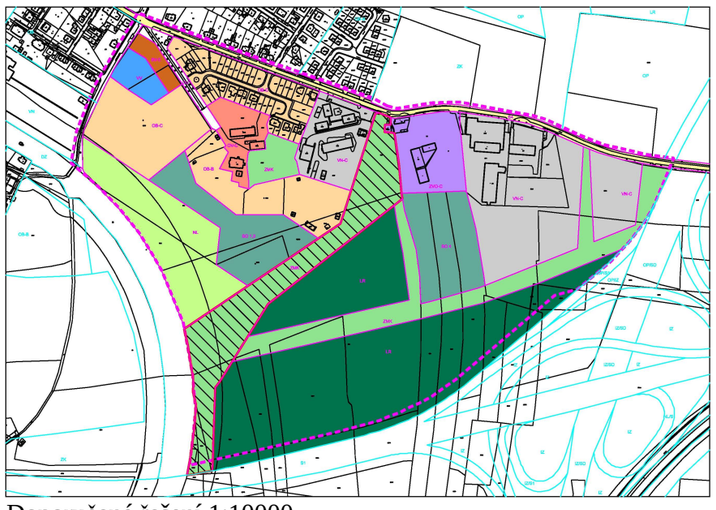
3.1 Funkční využití území

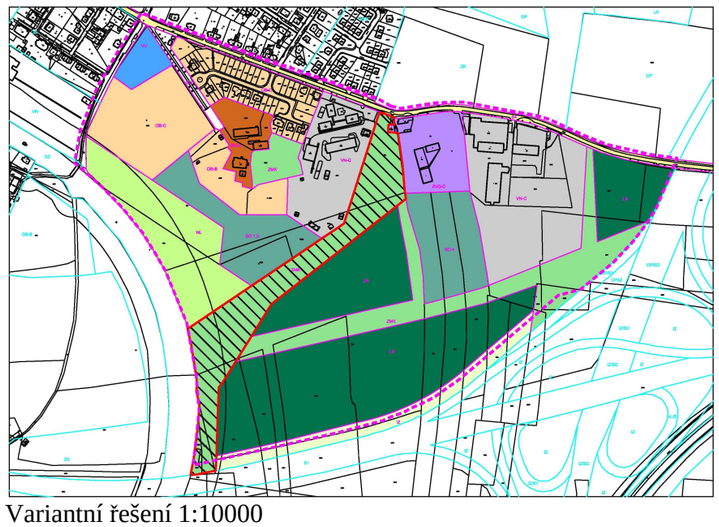
Stávající stav ÚPn HMP
Na vstupu do ulice „K Radiovce“ jsou navrženy dvě funkční plochy SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití území C, vlastní ulice je zařazena do funkční plochy ZMK (zeleň městská a krajinná). Kolem ulice Šimkovy je čistě obytné území (OB) s kódem míry využití území C, při ulici Za Novákovou zahradou čistě obytné území s kódem míry využití území B. Radiovka a okolní haly leží ve funkční ploše všeobecně smíšené (SV) s kódem míry využití C. Areál České pošty má funkční využití VN (nerušící výroby a služeb). Radiovka je od České pošty oddělena plochou zeleně městské a krajinné (ZMK). Jižně od těchto ploch se rozkládá sad zařazený do funkční plochy PS (sady, zahrady a vinice). Plochou ZMK (zeleň městská a krajinná), která je součástí celoměstského systému zeleně zařazenou rovněž do územního systému ekologické stability (ÚSES), je oddělen výrobní a zemědělský areál zahrnující i objekty bývalé cihelny. Tento areál má definováno funkční využití VN (nerušící výroba a služby) s kódem míry využití území C. Plochy jižně a východně od tohoto areálu jsou určeny pro funkční využití OP (orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) s výhledovou transformací na využití LR (lesní porosty). Stejná transformace se předpokládá i u pásu izolační zeleně (IZ) podél Vysočanské radiály a Pražského okruhu.

Doporučené řešení
Ulice „K Radiovce“ je zařazena jako funkční plocha DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení), na jejím ústí do ulice K cihelně se v této ploše nachází i navržené náměstí. Jižní fasádu tohoto náměstí tvoří funkční plocha SV určená pro umístění vybavenosti, s poměrně vysokým kódem míry využití E, který umožňuje vytvoření kompaktnější fronty náměstí, ovšem při zachování výšky zástavby 2 podlaží + podkroví. Touto zástavbou je odstíněna nová plocha VV (veřejné vybavení), určená pro umístění mateřské školy. Funkční plocha OB kolem ulice Šimkovy je ponechána, jsou však upřesněny její hranice na hranice pozemků. V ploše OB Za Novákovou zahradou je navrženo zvýšení kódu míry využití území z B na C, což umožní i výstavbu řadových rodinných domů. Kolem Radiovky doporučené řešení počítá s transformací na bydlení a proto je zde navržena plocha OV (všeobecně obytná) s kódem míry využití C. Zeleň mezi Radiovkou a Českou poštou je potvrzena funkční plochou ZMK, která má změněny hranice podle skutečné polohy významné zeleně. Jižně od Radiovky a v části asfaltové plochy využívané Českou poštou je navržena funkční plocha OB s kódem míry využití území B pro výstavbu rodinných domů. Jižně od této plochy je sad redukován a jeho část určena jako funkční plocha SO 1,3 (přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy), kde doporučené řešení předpokládá umístění otevřeného koupaliště a softballového hřiště. Plocha mezi těmito rekreačními aktivitami a železniční tratí je navržena jako NL (louky a pastviny). Průběh celoměstského systému zeleně i ÚSES je zachován, je pouze zohledněna stávající poloha regulační stanice plynu v jeho severní části. Plocha kolem cihelny je navržena jako ZVO (zvláštní komplexy ostatní), na ní navazuje jižně plocha SO 4 (zařízení turistického ruchu), umožňující umístění kempu. Původní plocha VN je dle návrhu změny ÚPn HMP č. Z 1925/07 výrazně rozšířena východním a jižním směrem. Plochy polí jsou navrženy k transformaci na lesní porosty (LR). Kolem VTL plynovodů jsou navrženy funkční plochy ZMK.

Variantní řešení
Ve variantě je oproti doporučenému řešení odlišně řešena funkční plocha VV pro mateřskou školu, která tvoří jižní fasádu prostoru při ústí ulice „K Radiovce“ do ulice K cihelně. Ponecháno je stávající využití území kolem Radiovky, kde skladová hala a autoservis odpovídají funkčnímu využití SV, zachován je zde i kód míry využití území C, hranice funkční plochy jsou však oproti stávajícímu ÚPn HMP upřesněny podle hranic vlastnictví. Oproti doporučenému řešení není redukována plocha České pošty na úkor bydlení v rodinných domech, i zde je však pro funkci OB určena sousedící vyasfaltovaná plocha v soukromém vlastnictví. Ve variantě je vypuštěna východní část plochy VN dle změny ÚPn HMP č. Z 1925/07, naopak je zde navržena plocha LR tak, aby byla zástavba od dopravních staveb oddělena souvislým nepřerušeným pásem zeleně, což považujeme z urbanistického a krajinářského hlediska i z hlediska prostupnosti území za výrazně výhodnější. Podél Vysočanské radiály je vedena funkční plocha IZ (izolační zeleň), která výjimečně přípustně umožní umístění komunikace pro obsluhu zahrádek navržených ÚPn HMP jižně od radiály. Jednotlivé odlišné prvky doporučeného řešení a varianty je možné kombinovat, nejsou nikterak vzájemně podmíněny.


Stávající stav ÚPn HMP 1:10000


Doporučené řešení 1:10000


Variantní řešení 1:10000

3.2 Míra využití území

Návrh míry využití území respektuje polohu řešeného území v okrajové části hl. m. Prahy a vychází z míry využití území definované pro jednotlivé funkční plochy v platném ÚPn HMP. Pro plochy všeobecně smíšené při vstupu do území od severovýchodu je v ÚPn HMP definován kód míry využití území C. V doporučeném řešení je s ohledem na malou rozlohu funkční plochy a možnost definovat pevnější frontu náměstí navržen kód míry využití území E. Ve variantním řešení tato plocha není navrhována. Funkční plocha OB kolem ulice Šimkovy má definován kód míry využití území C. Tento kód je v obou verzích návrhu respektován, přestože kapacita území dle dosavadního vývoje bude dosahovat pravděpodobně pouze kódu míry využití území B. Kolem Radiovky je ve funkční ploše SV určen kód míry využití území C, který je respektován jak v rámci funkční plochy OV v doporučeném řešení, tak i plochy SV ve variantě. V ploše OB při ulici Za Novákovou zahradou je navrženo zvýšení kódu míry využití území z B na C, které umožní zástavbu i řadovými rodinnými domy, jak se již osvědčilo v jiných nových rozvojových lokalitách v Satalicích. Nová plocha OB jižně od Radiovky má navržen kód míry využití území B pro umístění izolovaných rodinných domů, jelikož lokalita se nachází v okrajové části zástavby na přechodu do volné krajiny. Plocha VN České pošty nemá v ÚPn HMP definován kód míry využití území, s ohledem na její možný rozvoj je zastavovacími podmínkami navržen kód C, který odpovídá okolní zástavbě. Funkční plocha VN kolem stávajících výrobních hal společnosti DART a cihelny má určen kód míry využití území C, který pro zástavbu převážně jednopodlažními halovými objekty vyhovuje. Z tohoto důvodu je kód C převzat i pro rozšířené plochy VN a plochu ZVO, kde tato míra využití území umožní při doporučeném půdorysném řešení zástavbu výšky 2 nadzemní podlaží a podkroví.

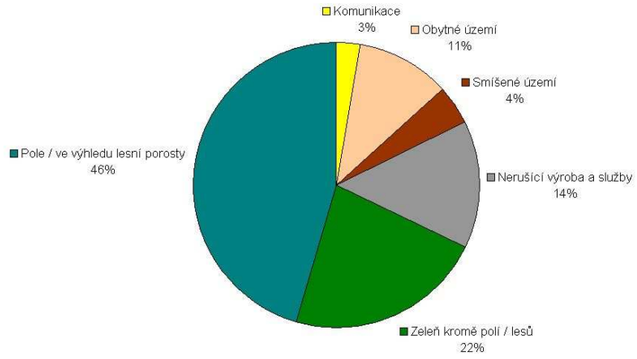
V současné době kapacita objektů v řešeném území dosahuje asi 14 000 m^2 hrubé podlažní plochy a nachází se zde 15 rodinných domů. Doporučené řešení navrhuje v území zástavbu o kapacitě asi 50 000 m^2 hrubé podlažní plochy (maximální kapacita funkčních ploch přesahuje 70 000 m^2) se 17 byty a 94 rodinnými domy. Variantní řešení navrhuje zástavbu o kapacitě asi 40 000 m^2 hrubé podlažní plochy (maximální kapacita funkčních ploch se blíží 70 000 m^2) zahrnující 75 rodinných domů.

Stávající stav

Plocha	FVU	Kód	Rozloha	KPP	Max. HPP	Stav HPP	Bytů	RD	Obyv.
Ulice "K Radiovce"	ZMK	---	3 539	---	0	0	0	0	0
Ulice K cihelně	S4	---	11 394	---	0	0	0	0	0
Vybavenost u ulice K cihelně	SV	C	1 222	0,5	611	40	0	0	0
Vybavenost Za Novákovou zahradou	SV	C	4 778	0,5	2 389	0	0	0	0
RD Za Novákovou zahradou	OB	B	22 568	0,3	6 770	0	0	0	0
RD kolem Šimkovy	OB	C	20 056	0,5	10 028	4 000	0	15	60
Radiovka a okolí	SV	C	12 022	0,5	6 011	1 500	0	0	0
Česká pošta	VN	---	23 329	---	neurčeno	2 170	0	0	0
Zeleň mezi Radiovkou a poštou	ZMK	---	7 610	---	0	0	0	0	0
Sad a louka jižně od Radiovky	PS	---	44 278	---	0	0	0	0	0
Celoměstský systém zeleně	ZMK	---	34 801	---	0	0	0	0	0
Nerušící výroba a služby u DARTu	VN	C	35 030	0,5	17 515	6 300	0	0	0
Pole - ve výhledu les	OP/LR	---	173 030	---	0	0	0	0	0
Izolační zeleň kolem radiály	IZ/LR	---	10 839	---	0	0	0	0	0
Celkem			**404 496**			**14 010**	**0**	**15**	**60**

FVU = stávající funkční využití území
Kód = stávající kód míry využití území
Rozloha = rozloha funkční plochy v m^2
KPP = koeficient podlažních ploch dle kódu
Max. HPP = maximální hrubá podlažní plocha v rámci funkční plochy v m^2
Stav HPP = přibližná hrubá podlažní plocha v rámci funkční plochy v m^2 dle stávajícího stavu
Bytů = stávající počet bytů
RD = stávající počet rodinných domů
Obyv. = odhadovaný počet obyvatel (3 os./~100 m^2 bytu, 4 os./1 rodinný dům)

Platný ÚPn HMP - podíl funkcí na rozloze území

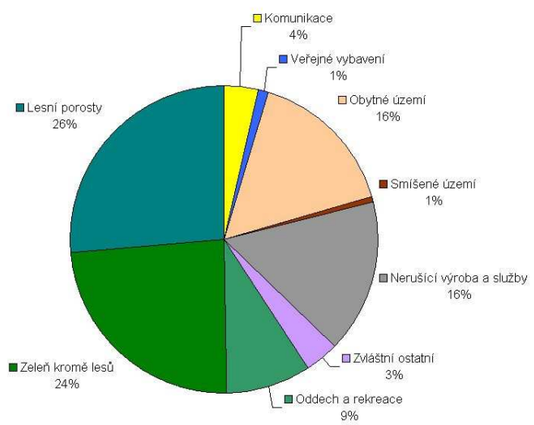


Doporučené řešení

Plocha	FVU	Kód	Rozloha	KPP	Max. HPP	Návrh HPP	Bytů	RD	Obyv.
Náměstí a ulice "K Radiovce"	DU	---	3 130	---	0	0	0	0	0
Ulice K cihelně	S4	---	11 731	---	0	0	0	0	0
Vybavenost u náměstí	SV	E	2 926	1,1	3 219	3 090	16	4	58
Mateřská škola	VV	---	4 527	---	neurčeno	1 350	0	0	0
RD Za Novákovou zahradou	OB	C	19 985	0,5	9 993	9 070	0	38	152
RD kolem Šimkovy	OB	C	17 624	0,5	8 812	5 700	0	22	88
Radiovka a okolí	OV	C	7 851	0,5	3 926	3 070	0	11	44
RD jižně od Radiovky	OB	B	18 084	0,3	5 425	3 870	0	19	76
Česká pošta	VN	C	13 777	0,5	6 889	2 170	0	0	0
Zeleň mezi Radiovkou a poštou	ZMK	---	5 064	---	0	0	0	0	0
Koupaliště a softball	SO 1,3	---	18 333	---	neurčeno	310	0	0	0
Louka jižně od koupaliště	NL	---	28 084	---	0	0	0	0	0
Celoměstský systém zeleně	ZMK	---	34 349	---	0	0	0	0	0
Hotel u cihelny	ZVO	C	13 843	0,5	6 922	5 830	1	0	2
Kemp u cihelny	SO 4	---	17 797	---	neurčeno	80	0	0	0
Nerušící výroba a služby u DARTu	VN	C	41 833	0,5	20 917	12 960	0	0	0
Nerušící výroba a služby u okruhu	VN	C	9 527	0,5	4 764	2 050	0	0	0
Zeleň kolem plynovodu	ZMK	---	29 628	---	0	0	0	0	0
Les severní část	LR	---	23 954	---	0	0	0	0	0
Les jižní část	LR	---	82 270	---	0	0	0	0	0
Celkem			**404 317**			**49 550**	**17**	**94**	**420**

FVU = navržené funkční využití území
Kód = navržený kód míry využití území
Rozloha = rozloha funkční plochy v m^2
KPP = koeficient podlažních ploch dle kódu

Doporučené řešení - podíl funkcí na rozloze území

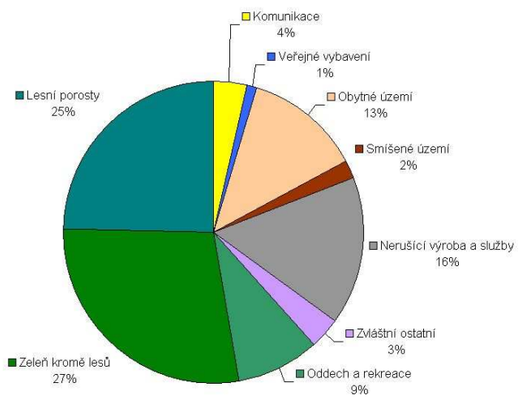


Variantní řešení

Plocha	FVU	Kód	Rozloha	KPP	Max. HPP	Návrh HPP	Bytů	RD	Obyv.
Ulice "K Radiovce"	DU	---	2 874	---	0	0	0	0	0
Ulice K cihelně	S4	---	11 731	---	0	0	0	0	0
Mateřská škola	VV	---	4 941	---	neurčeno	1 340	0	0	0
RD Za Novákovou zahradou	OB	C	22 754	0,5	11 377	10 100	0	42	168
RD kolem Šimkovy	OB	C	17 624	0,5	8 812	5 700	0	22	88
Radiovka a okolí	SV	C	7 851	0,5	3 926	1 490	0	0	0
RD jižně od Radiovky	OB	B	10 235	0,3	3 071	2 330	0	11	44
Česká pošta	VN	C	21 626	0,5	10 813	730	0	0	0
Zeleň mezi Radiovkou a poštou	ZMK	---	5 064	---	0	0	0	0	0
Koupaliště a softball	SO 1,3	---	18 333	---	neurčeno	310	0	0	0
Louka jižně od koupaliště	NL	---	28 084	---	0	0	0	0	0
Celoměstský systém zeleně	ZMK	---	34 349	---	0	0	0	0	0
Hotel u cihelny	ZVO	C	13 843	0,5	6 922	5 830	0	0	0
Kemp u cihelny	SO 4	---	17 797	---	neurčeno	80	0	0	0
Nerušící výroba a služby u DARTu	VN	C	41 833	0,5	20 917	12 960	0	0	0
Zeleň kolem plynovodu	ZMK	---	32 018	---	0	0	0	0	0
Les východní část	LR	---	12 589	---	0	0	0	0	0
Les severní část	LR	---	23 954	---	0	0	0	0	0
Les jižní část	LR	---	63 203	---	0	0	0	0	0
Izolační zeleň kolem radiály	IZ	---	13 614	---	0	0	0	0	0
Celkem			**404 317**			**40 870**	**0**	**75**	**300**

Max. HPP = maximální hrubá podlažní plocha v rámci funkční plochy v m^2
Návrh HPP = hrubá podlažní plocha v rámci funkční plochy v m^2 dle doporučeného urbanistického řešení
Bytů = počet bytů dle doporučeného urbanistického řešení
RD = počet rodinných domů dle doporučeného urbanistického řešení
Obyv. = odhadovaný počet obyvatel dle doporučeného urbanistického řešení (3 os./~100 m^2 bytu, 4 os./1 RD)

Variantní řešení - podíl funkcí na rozloze území



3.3 Plošné a výškové regulace

Viz výkres Regulační zásady (na základě doporučeného řešení)

Půdorysná i výšková regulace vychází z výše představené urbanistické koncepce doporučeného řešení. V případě přijetí variantního řešení nebo některých prvků z variantního řešení by bylo třeba tyto regulační zásady upravit.

Dokud neproběhnou předpokládané změny ÚPn HMP, nelze se na tyto zastavovací podmínky odvolávat a připouštět zástavbu v plochách, které nejsou k zástavbě ÚPn HMP určeny.

Půdorysná a výšková regulace nezahrnuje veškeré limity pro umisťování staveb, kromě uvedených požadavků je nutné respektovat zejména Vyhlášku hl. m. Prahy č. 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů (OTP).

Všechny půdorysné i výškové regulace se uplatňují spolu s kódem míry využití území, tzn. že plným vyčerpáním půdorysných i výškových regulací by mohlo dojít k překročení předepsaného kódu míry využití území, což je nepřípustné.

Základním prvkem regulace jsou uliční a stavební čáry. Závazná uliční čára vymezuje veřejný prostor ulice vůči soukromému pozemku (např. zahradě rodinného domu). Pokud je uliční čára shodná se stavební čárou, ve výkresu se nezobrazuje. Stavební čára závazná se musí dodržet, tzn. že zástavba, pokud je v daném místě navrhována, musí mít své průčelí umístěno přesně v této linii. Nepřekročitelná stavební čára udává maximální možný rozsah zástavby, průčelí stavby je však možno umístit i mimo takto definované čáry.

Výšková regulace je navržena zejména s ohledem na okolní zástavbu a na podmínky vyplývající z terénního utváření lokality. Výška zástavby je určena buď maximální výškou stavby v metrech nebo počtem nadzemních podlaží, výška podlaží není v tomto případě limitována. Maximální počet podlaží objektu je uváděn jako počet podlaží plnohodnotných plus jedno podkrovní nebo jedno ustupující podlaží (značeno +P). Vestavěná polopatra, galerie nebo patra mezonetových prostor, i kdyby nebyla kolaudovatelná jako plnohodnotné podlaží, se pro účel určení výšky počítají jako plnohodnotné podlaží. V případě, že by poslední ustupující podlaží bylo řešeno formou mezonetu nebo by bylo podkroví využito pro dvě podlaží, je třeba chápat spodní podlaží jako podlaží plnohodnotné. Nadzemní podlaží je pro účely určení maximální výšky objektu v rámci těchto zastavovacích podmínek to podlaží, jehož úroveň podlahy je alespoň v 50% plochy tohoto podlaží výše než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

Zastavovací podmínky určují závaznou stavební čáru v těch místech, kde je třeba jasně formovat uliční prostor. Jedná o definování pevné fronty jižní strany ulice „K Radiovce“ a určení závazných stavebních čar rodinných domů při prodloužení ulice Pilařské a podél ulice „K softballu“. Ostatní stavební čáry jsou navrženy jako nepřekročitelné, respektují urbanistickou koncepci založení lokality, vzdálenosti od hranic pozemků dle vyhlášky hl. m. Prahy č. 26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze nebo ochranná a bezpečnostní pásma sítí technické infrastruktury.

Veškerá zástavba v západní části řešeného území (při ulicích U cihelny, Šimkova, „K Radiovce“, v prodloužení Pilařské a „K softballu“ je určena pro zástavbu rodinnými domy ve smyslu OTP, jedinou výjimku tvoří zástavba v ploše SV při náměstí v severozápadním cípu území a mateřská škola. V ploše SV je možno umístit lokální dominantu, tj. prostorový či výškový akcent zástavby v maximálním půdorysném rozsahu 15% zastavěné plochy objektu, převyšující navrhovanou zástavbu maximálně o 1 podlaží. Rodinné domy mohou být izolované i řadové, na jižní straně ulice „K softballu“ by měly být izolované, aby byl zajištěn plynulý přechod do zeleně.

Výška zástavby je určena 2 nadzemní podlaží + 1 podkrovní podlaží, eventuelně 1 ustupující podlaží. Podél ulice Šimkovy je výška redukována na 1 nadzemní podlaží + podkroví, eventuelně 2 nadzemní podlaží. Tvar střech není určen. Doporučuje se, aby zástavba podél ulic byla navrhována ve shodném stylu a pokud možno jedním investorem tak, aby byl zajištěn jednotný vzhled lokality. Pokud tomu tak nebude, doporučuje se alespoň v rámci územního řízení předepsat jednotné oplocení.

Zástavba kolem bývalé cihelny nemá určenu prostorovou formu, je pouze určena maximální výška 2 nadzemní podlaží + 1 podkrovní podlaží, eventuelně 1 ustupující podlaží, s ohledem na pohledovou exponovanost lokality. V rámci areálu je třeba zachovat minimálně objekt původní cihelny, v případě požadavků památkové péče i další objekty. Nová výstavba musí tento zachovaný objekt tvarově i hmotově respektovat a přizpůsobit se mu.

Nové objekty sousedící s areálem DART mají určeny pouze nepřekročitelné stavební čáry dané zejména bezpečnostním pásmem VTL plynovodu. V případě kladného projednání s provozovatelem sítí (Pražská plynárenská a.s.) by bylo možno připustit i větší rozsah zástavby v rámci předpokládaných funkčních ploch VN. Výšková hladina nové zástavby je určena na maximálně 10 m nad stávajícím terénem v místě geometrického středu každého objektu.

Většina komunikací má definovánu pevnou polohu a šířku a zároveň je znázorněn doporučený profil komunikací (doporučené uspořádání uličního prostoru).

V rámci zástavby kolem bývalé cihelny a v návaznosti na areál firmy DART je možné vnitřní síť komunikací přizpůsobit konkrétnímu urbanistickému založení lokality. Je však třeba respektovat a nezmnožovat stávající vjezdy na pozemky, zakládání dalších vjezdů není možné. Funkční plochu VN ve východním cípu řešeného území, pokud bude tato plocha navržena, je možné dopravně obsloužit pouze přes funkční plochu VN navazující na areál DART, nikoliv přímo z ulice U cihelny.

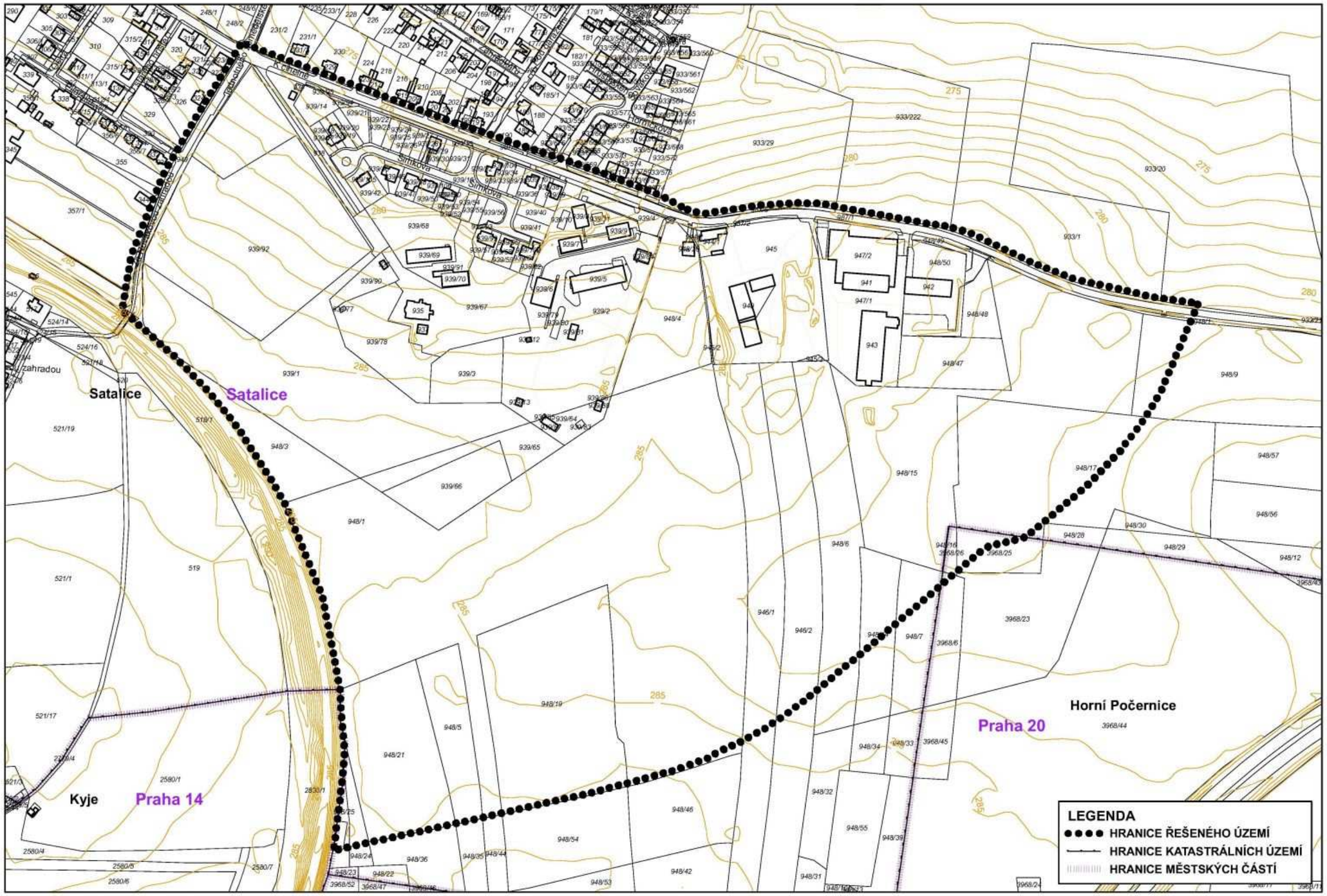
Dopravní obsluha zahrádek jižně od Vysočanské radiály by měla být vedena po komunikaci v místě stávající pěšiny severojižním směrem a dále napojena na ulici „K softballu“. Přesné vedení této spojky není určeno a může se přizpůsobit konkrétnímu řešení rekreačního areálu. Šířka této komunikace by měla být minimální, není žádoucí zde navrhovat dvousměrné uspořádání a prostorově oddělovat pěší a cyklisty od automobilů. Předpokládaná šířka komunikace je 4 metry.

Kromě uvedených regulací jsou v rámci těchto zastavovacích podmínek určena i místa, kde není možné umístit vjezdy do objektů. Jsou to místa, kde je vjezd nepřípustný buď z prostorového nebo z dopravního hlediska. Poloha těchto omezení je patrná z výkresu.

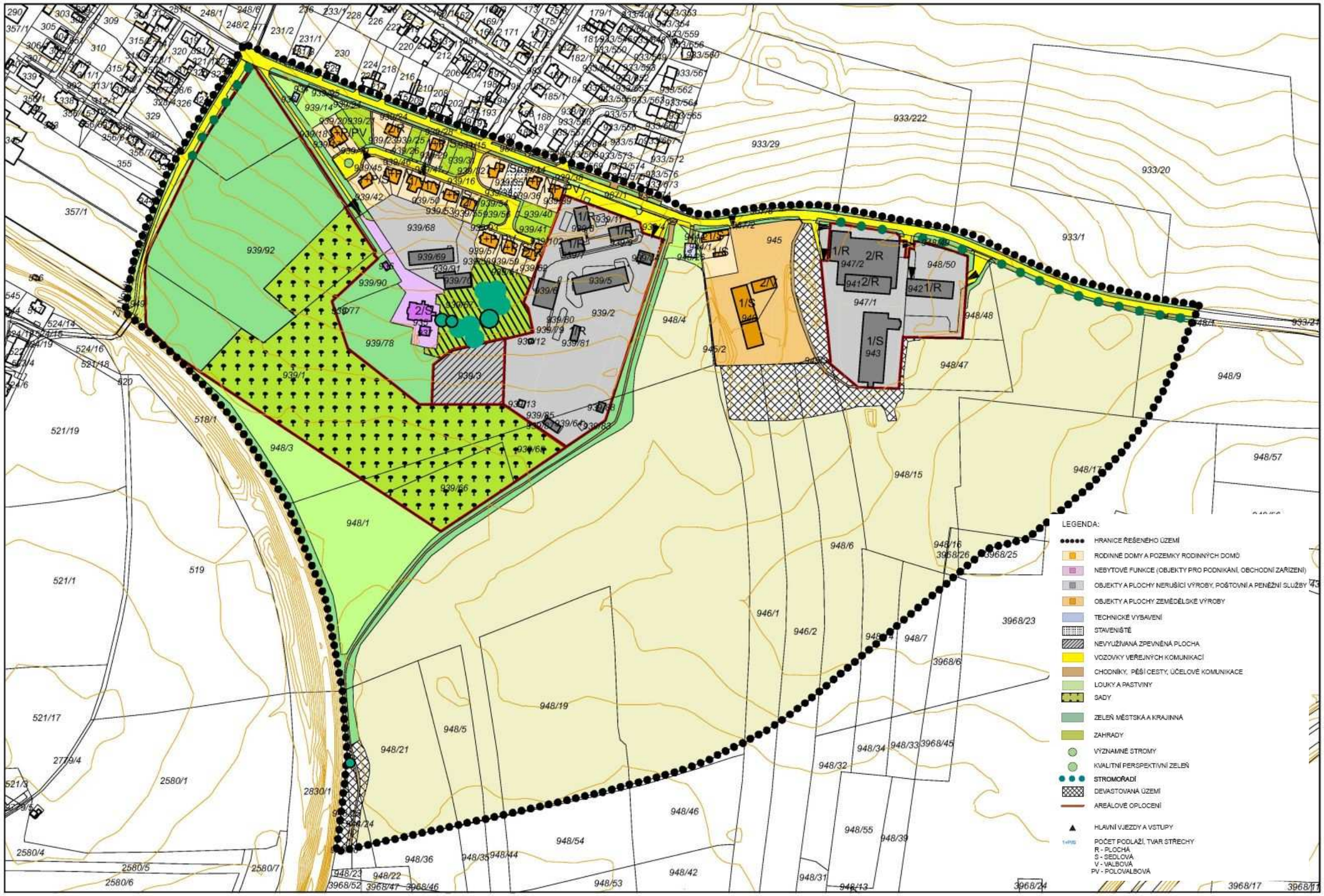
Veškeré ulice definované těmito zastavovacími podmínkami musí být veřejně přístupné, není přípustné vytvářet uzavřené areály. Kromě ulic definují zastavovací podmínky ještě další pěší propojení, která zajišťují lepší prostupnost území. Z otáčecího kladiva na konci Šimkovy ulice je navrženo propojení směrem k Radiovce, bez přesného určení polohy pak další pokračování do ulice „K softballu“. Rovněž požadované propojení prodloužení Pilařské s ulicí „K softballu“ nemá přesně určenou polohu. Další požadované pěší tahy zajišťují prostupnost krajiny, přesná poloha těchto pěších cest není určena a může se přizpůsobit konkrétní kompozici založení ploch zeleně.

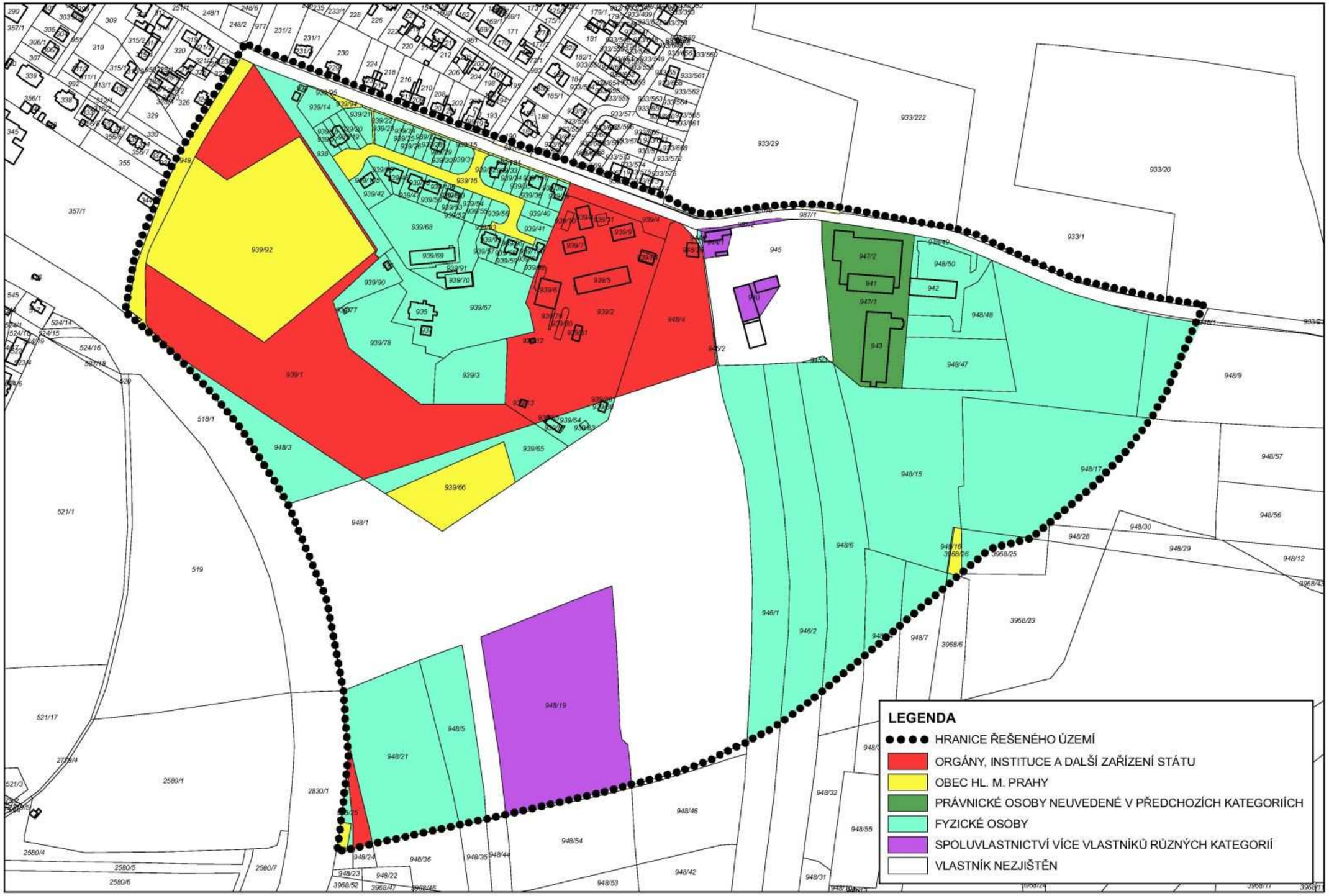
Zastavovací podmínky určují linie požadovaných stromořadí. Dvouřadé stromořadí by mělo být obnoveno podél ulice „K Radiovce“, jednořadá stromořadí doplněna a založena podél ulic K cihelně, Za Novákovou zahradou, v prodloužení Pilařské a v ulici „K softballu“. Doporučená druhová skladba podrobněji viz kapitola Zeleň.

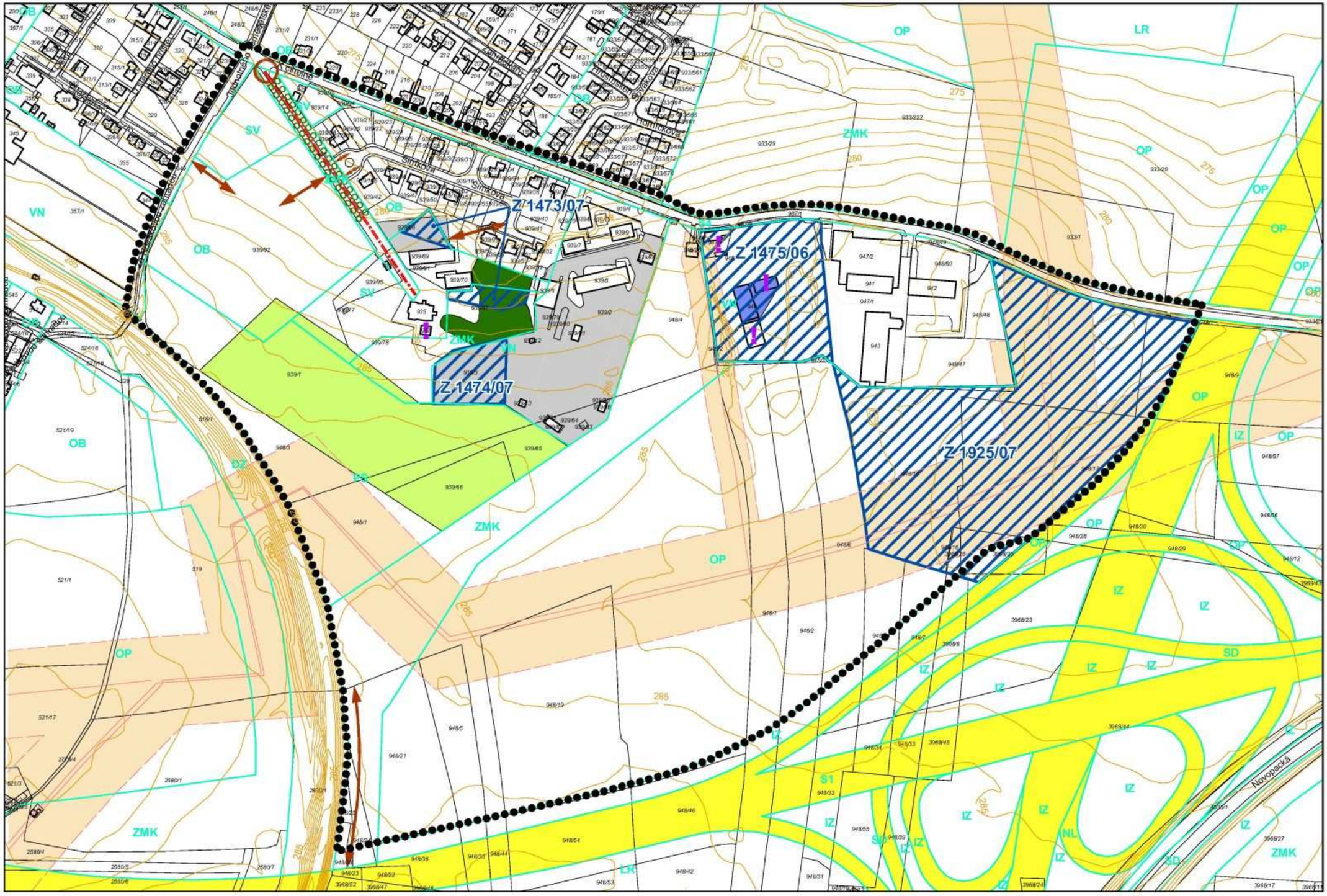
ORTOFOTO S VYMEZENÍM ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



IDENTIFIKAČNÍ VÝKRES


LEGENDA:
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
RODINNÉ DOMY A POZEMKY RODINNÝCH DOMŮ
NEBYTOVÉ FUNKCE (OBJEKTY PRO PODNIKÁNÍ, OBCHODNÍ ZAŘÍZENÍ)
OBJEKTY A PLOCHY NERUŠÍCÍ VÝROBY, POŠTOVNÍ A PENĚŽNÍ SLUŽBY
OBJEKTY A PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
TECHNICKÉ VYBAVENÍ
STAVENIŠTĚ
NEVYUŽÍVANÁ ZPEVNĚNÁ PLOCHA
VOZOVKY VEŘEJNÝCH KOMUNIKACÍ
CHODNÍKY, PĚŠÍ CESTY, ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
LOUKY A PASTVINY
SADY
ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
ZAHRADY
VÝZNAMNÉ STROMY
KVALITNÍ PERSPEKTIVNÍ ZELEŇ
STROMOŘADÍ
DEVASTOVANÁ ÚZEMÍ
AREÁLOVÉ OPLOCENÍ
HLAVNÍ VJEZDY A VSTUPY
POČET PODLAŽÍ, TVAR STŘECHY
R - PLOCHÁ
S - SEDLOVÁ
V - VALBOVÁ
PV - POLOVALBOVÁ


LEGENDA
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
ORGÁNY, INSTITUCE A DALŠÍ ZAŘÍZENÍ STÁTU
OBEC HL. M. PRAHY
PRÁVNICKÉ OSOBY NEUVEDENÉ V PŘEDCHOZÍCH KATEGORIÍCH
FYZICKÉ OSOBY
SPOLUVLASTNICTVÍ VÍCE VLASTNÍKŮ RŮZNÝCH KATEGORIÍ
VLASTNÍK NEZJIŠTĚN


Z 1473/07
Z 1475/06
Z 1474/07
Z 1925/07
Novopacká
OP
LR
ZMK
SV
VN
OB
IZ
SD
S1
NL
DZ
Simkova
Hornickova

LEGENDA

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE FUNKČNÍCH PLOCH DLE ÚPn HMP

ZNÁMÉ ZÁMĚRY NA ZMĚNY ÚPN HMP

Z 1473/07 SV, ZMK → OB, SV

Z 1474/07 VN → OB

Z 1475/06 VN → SV, SP, ZP

Z 1925/07 OP/LR, IZ/LR → VN, ZN, IZ

NADŘAZENÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

ROZSÁHLÉ NEVHODNĚ VYUŽÍVANÉ ZPEVNĚNÉ PLOCHY

CENNÉ PLOCHY ZELENĚ

PŘESTÁRLÝ SAD

DEVASTOVANÉ STROMOŘADÍ

KOMPOZIČNÍ OSA

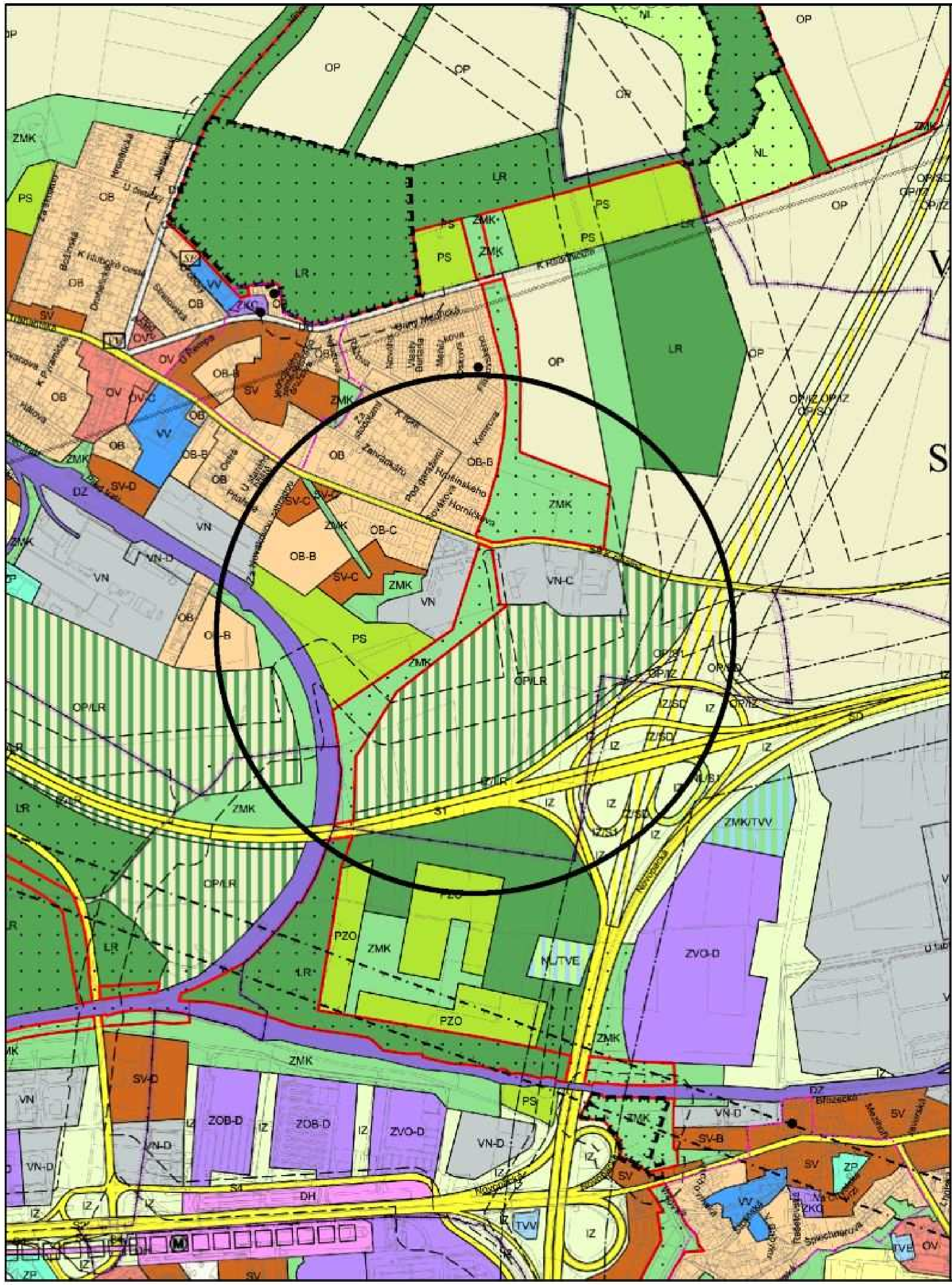
VTL PLYNOVOD VČETNĚ BEZPEČNOSTNÍHO PÁSMA

DOPRAVNĚ PROBLEMATICKÉ MÍSTO

CHYBĚJÍCÍ VAZBY

OBJEKTY VE ŠPATNÉM TECHNICKÉM STAVU

PAMÁTKOVĚ HODNOTNÉ OBJEKTY (AREÁL CIHELNY)



LEGENDA:

- HRANICE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ
- HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- NÁVRH
- VÝHLED
- OP/SD — NÁVRH/VÝHLED
- A-K-S — SMĚRNÝ KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ

OBYTNÁ

- OB — ČISTÉ OBYTNÉ
- OV — VŠEOBECNÉ OBYTNÉ

SMÍŠENÁ

- SV — VŠEOBECNÉ SMÍŠENÉ
- SMJ — SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

- VN — NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
- VS — VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

- SP — SPORTU
- SO1-SO7 — ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY

- ZOB — OBCHODNÍ
- ZVS — VYSOKOŠKOLSKÉ
- ZKC — KULTURY A CÍRKVE
- ZVO — OSTATNÍ

MONOFUNKČNÍ PLOCHY

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

- VV — VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
- VVA — ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVA

- SD,S1,S2,S4 — VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
- DZ — TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, NÁKLADNÍ TERMINÁLY
- DL — DOPRAVNÍ, VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
- DGP — GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
- DH — PLOCHY A ZAŘÍZENÍ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB PARKOVIŠTĚ P + R
- DP — PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PLAVEBNÍ KOMORY
- DU — URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ
- TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)
- TRASY A STANICE METRA
- LANOVKY

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

- TVV — VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
- TVE — ENERGETIKA
- TI — ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
- TVO — ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

TĚŽBA SUROVIN

- TEP — TĚŽBA SUROVIN

VODNÍ PLOCHY A SUCHÉ POLDRY

- VOP — VODNÍ TOKY A PLOCHY, PLAVEBNÍ KANÁLY
- SUP — SUCHÉ POLDRY

PŘÍRODA, KRAJINA A ZELEŇ

- LR — LESNÍ POROSTY
- ZP — PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY
- ZMK — ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
- NL — LOUKY A PASTVINY
- IZ — IZOLAČNÍ ZELEŇ
- ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU

PĚSTEBNÍ PLOCHY

- PS — SADY, ZAHRADY A VINICE
- PZA — ZAHRADNICTVÍ
- PZO — ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY
- OP — ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

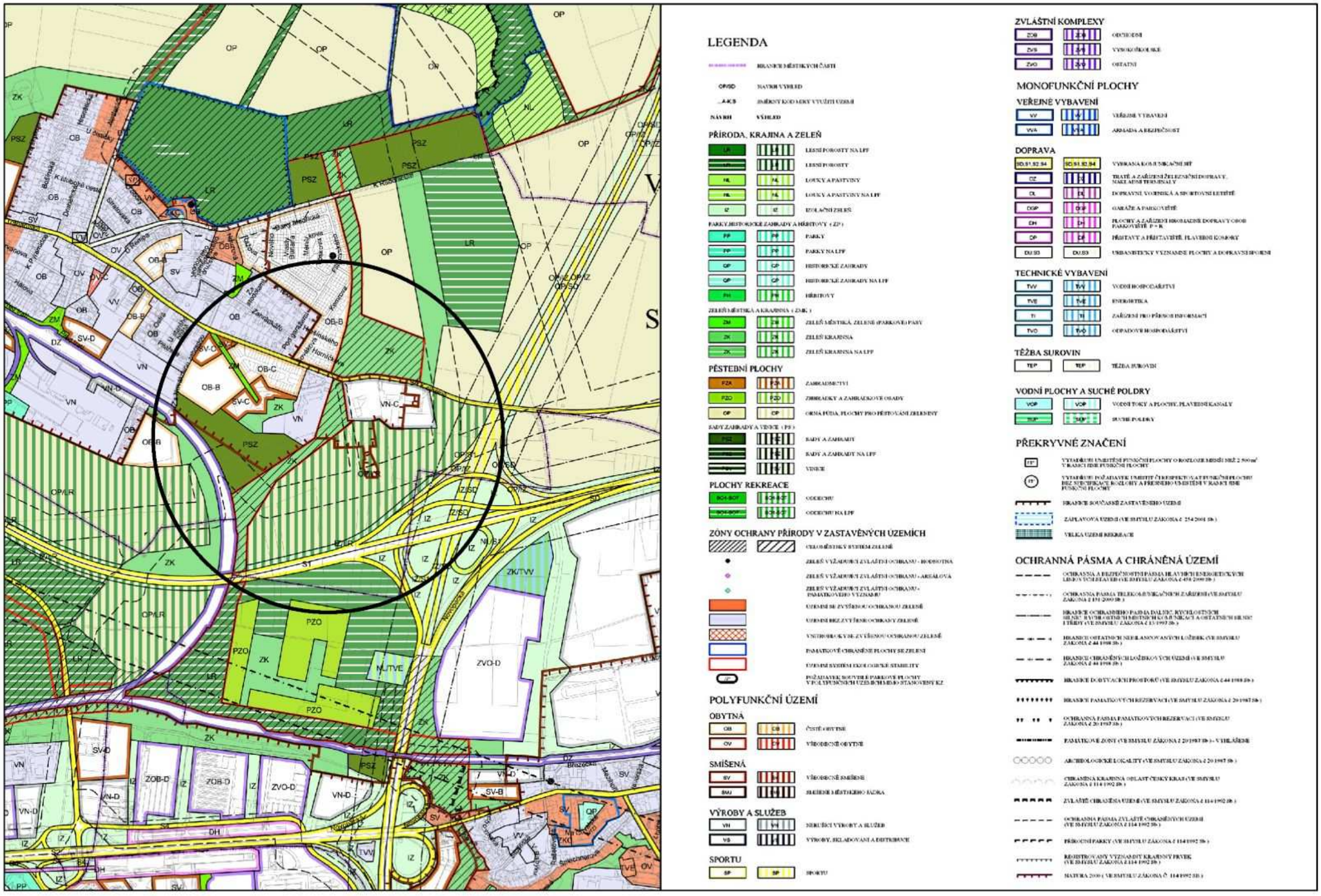
PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

- FUNKČNÍ PLOCHA O ROZLOZE MENŠÍ NEŽ 2500 m² V RÁMCI JINÉ FUNKČNÍ PLOCHY
- FUNKČNÍ PLOCHA BEZ SPECIFIKACE ROZLOHY A PŘESNÉHO UMÍSTĚNÍ V RÁMCI JINÉ FUNKČNÍ PLOCHY
- VYMEZENÍ ÚSES
- ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č. 254/2001 Sb.)
- VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
- VELKÁ ÚZEMÍ REKREACE
- NEROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
- CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENĚ
- HRANICE ÚZEMÍ SE ZÁKAZEM VÝŠKOVÝCH STAVEB
- HISTORICKÁ JÁDRA OBCÍ SE STANOVENOU VÝŠKOVOU REGULACÍ

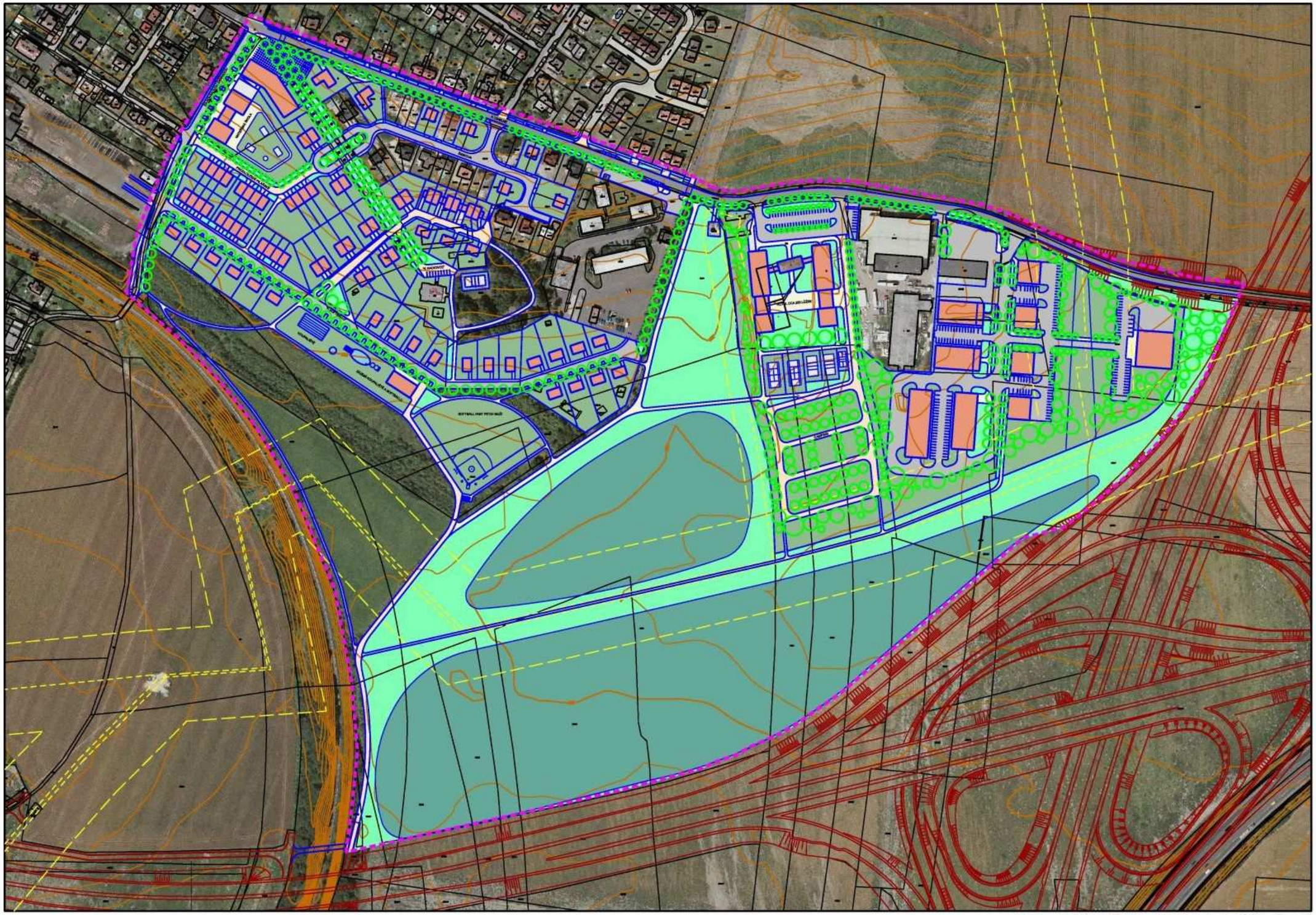
OCHRANNÁ PÁSMA A CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

- OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA HLAVNÍCH ENERGETICKÝCH LINIOVÝCH STAVEB (VE SMYSLU ZÁKONA č.458/2000 Sb.)
- OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.127/2005 Sb.)
- HRANICE OCHRANNÉHO PÁSMA DÁLNIC, RYCHLOSTNÍCH SILNIC, RYCHLOSTNÍCH MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ A OSTATNÍCH SILNIC I.TŘÍDY (VE SMYSLU ZÁKONA č.13/1997 Sb.)
- OCHRANNÁ PÁSMA VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ
- OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠŤ S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM - DO VÝŠKY VNITŘNÍ VODOROVNÉ PLOCHY (VE SMYSLU ZÁKONA č. 49/1997 Sb.)
- OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠTĚ - ZÓNA A
- OCHRANNÁ HLUKOVÁ PÁSMA LETIŠTĚ - ZÓNA B
- HRANICE BILANCOVANÝCH VÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
- HRANICE BILANCOVANÝCH NEVÝHRADNÍCH LOŽISEK VEDENÝCH V EVIDENCI ZÁSOB (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
- HRANICE OSTATNÍCH NEBILANCOVANÝCH LOŽISEK (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
- HRANICE CHRÁNĚNÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
- HRANICE DOBÝVACÍCH PROSTORŮ (VE SMYSLU ZÁKONA č.44/1988 Sb.)
- HRANICE PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
- OCHRANNÁ PÁSMA PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
- PAMÁTKOVÉ ZÓNY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.) - VYHLÁŠENÉ
- ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
- CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÝ KRAS (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
- ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
- OCHRANNÁ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
- PŘÍRODNÍ PARKY (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
- REGISTROVANÝ VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)

ÚPn SÚ HMP PLÁN VYUŽITÍ PLOCH



ÚPn SÚ HMP PODROBNÉ ČLENĚNÍ PLOCH ZELENĚ

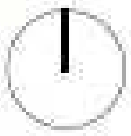


DOPORUČENÉ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

VARIANTNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ VRSTEVNICE PO 1M
- NÁVRH
- PŘEVZATÉ ZÁMĚRY V ÚZEMÍ
- NÁVRH MOŽNÉ ZÁSTAVBY
- SBĚRNÉ KOMUNIKACE
- OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE A PARKOVIŠTĚ
- KOMUNIKACE SE SMÍŠENÝM PROVOZEM
- KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
- OSTATNÍ ZPEVNĚNÉ PLOCHY
- NAVRŽENÁ ZELEŇ VEŘEJNÁ
- NAVRŽENÁ ZELEŇ DOPLŇKOVÁ
- NAVRŽENÉ PLOCHY LESA
- VODNÍ PLOCHY
- VYBRANÉ NAVRŽENÉ STROMY
- VTL PLYNOVOD VČETNĚ BEZPEČNOSTNÍHO PÁSMA

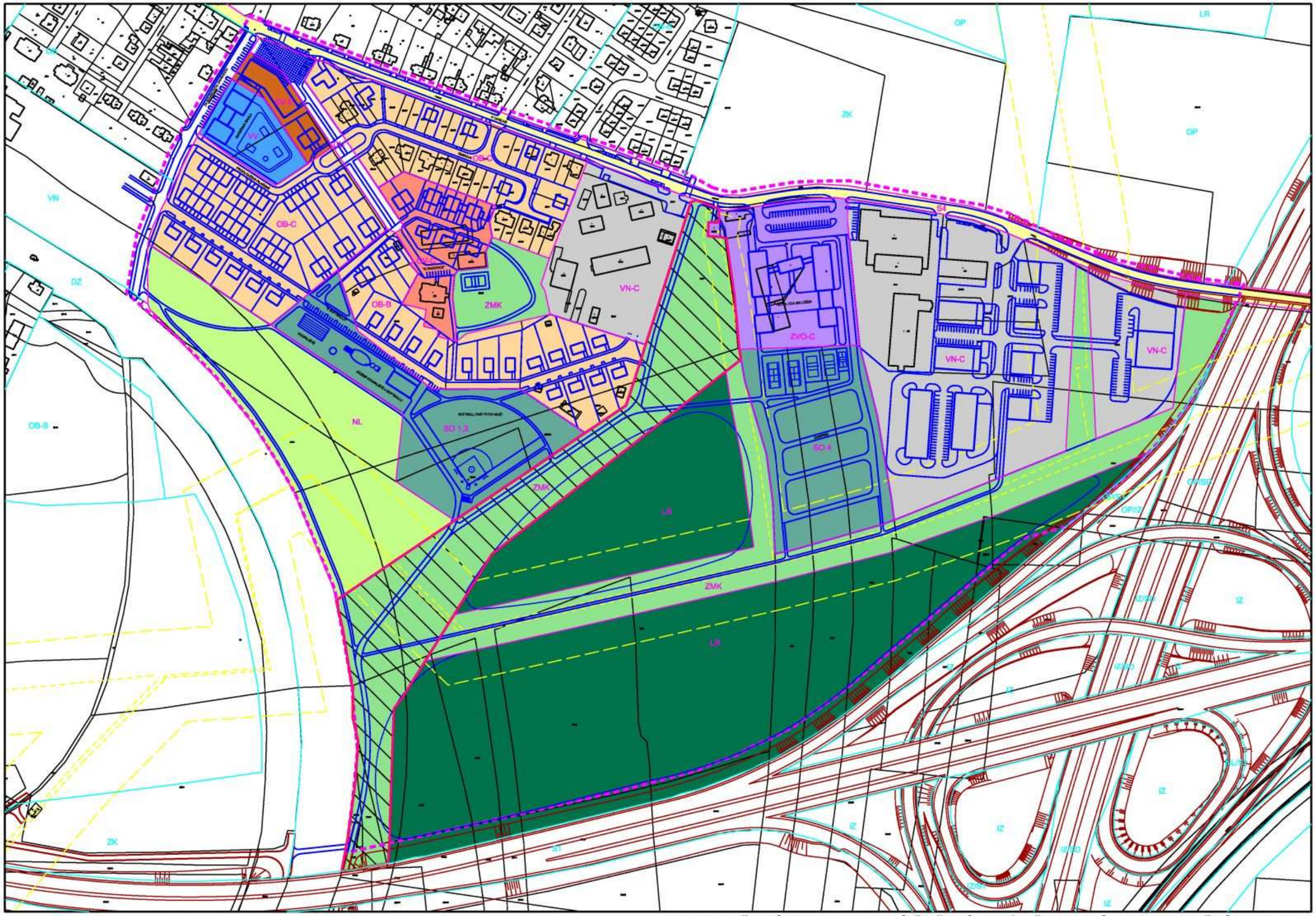


DOPORUČENÉ ŘEŠENÍ - REGULAČNÍ ZÁSADY

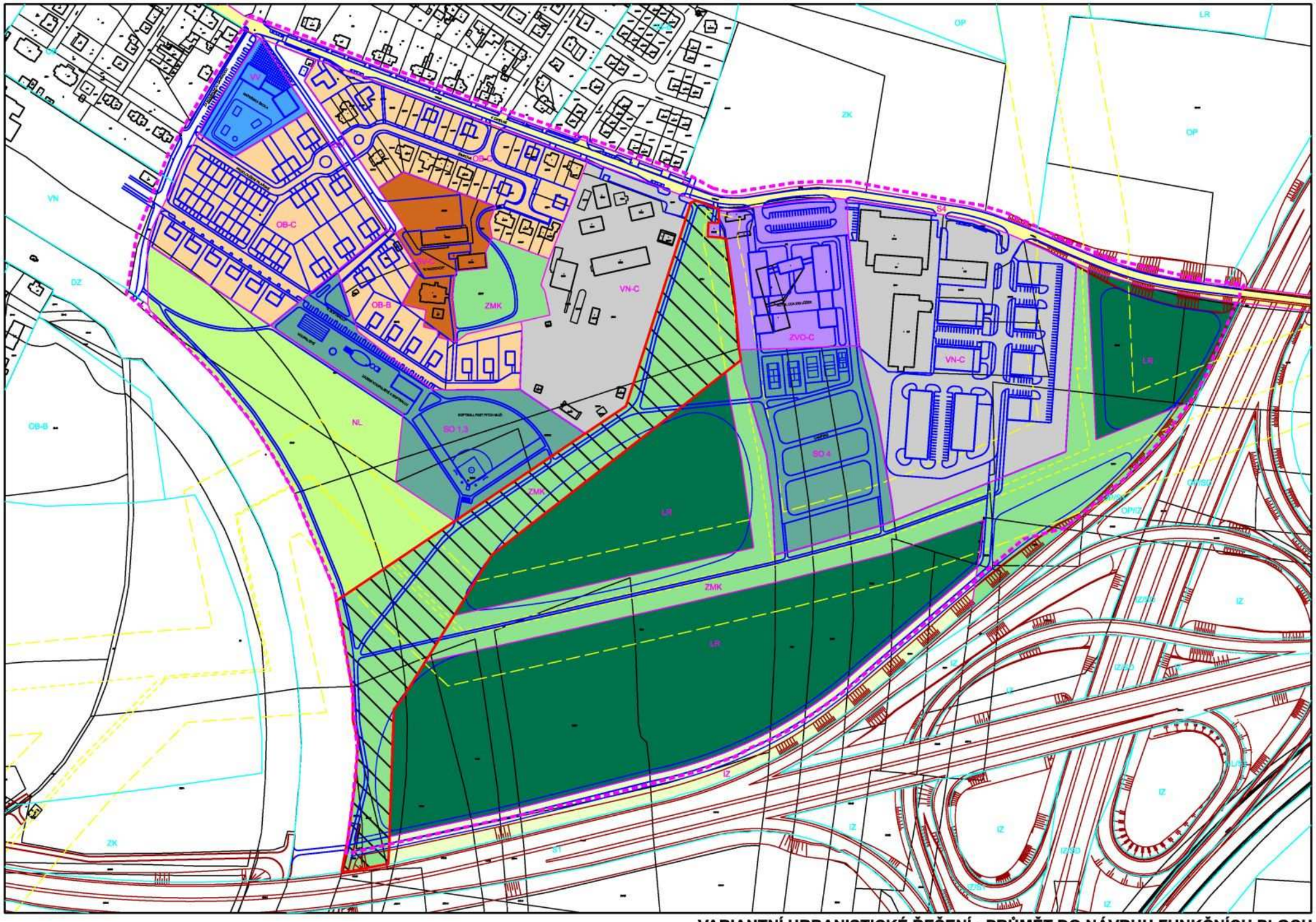
LEGENDA:

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- PŘEVZATÉ ZÁMĚRY V ÚZEMÍ
- ZÁVAZNÁ ULIČNÍ ČÁRA
- ZÁVAZNÁ STAVEBNÍ ČÁRA
- NEPŘEKROČITELNÁ STAVEBNÍ ČÁRA
- DOPORUČENÉ USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU
- KOMUNIKACE BEZ PŘESNÉHO URČENÍ POLOHY (OBSLUŽNÉ A SE SMÍŠENÝM PROVOZEM)
- ZÁKAZ DOPRAVNÍ OBSLUHY Z UVEDENÉ STRANY
- VJEZDY DO AREÁLŮ
- PĚŠÍ CESTY BEZ PŘESNÉHO URČENÍ POLOHY
- PŘEDEPSANÁ STROMOŘADÍ
- MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY (PODLAŽÍ+PODKROVÍ)
- LOKÁLNÍ DOMINANTA
- OB-C NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

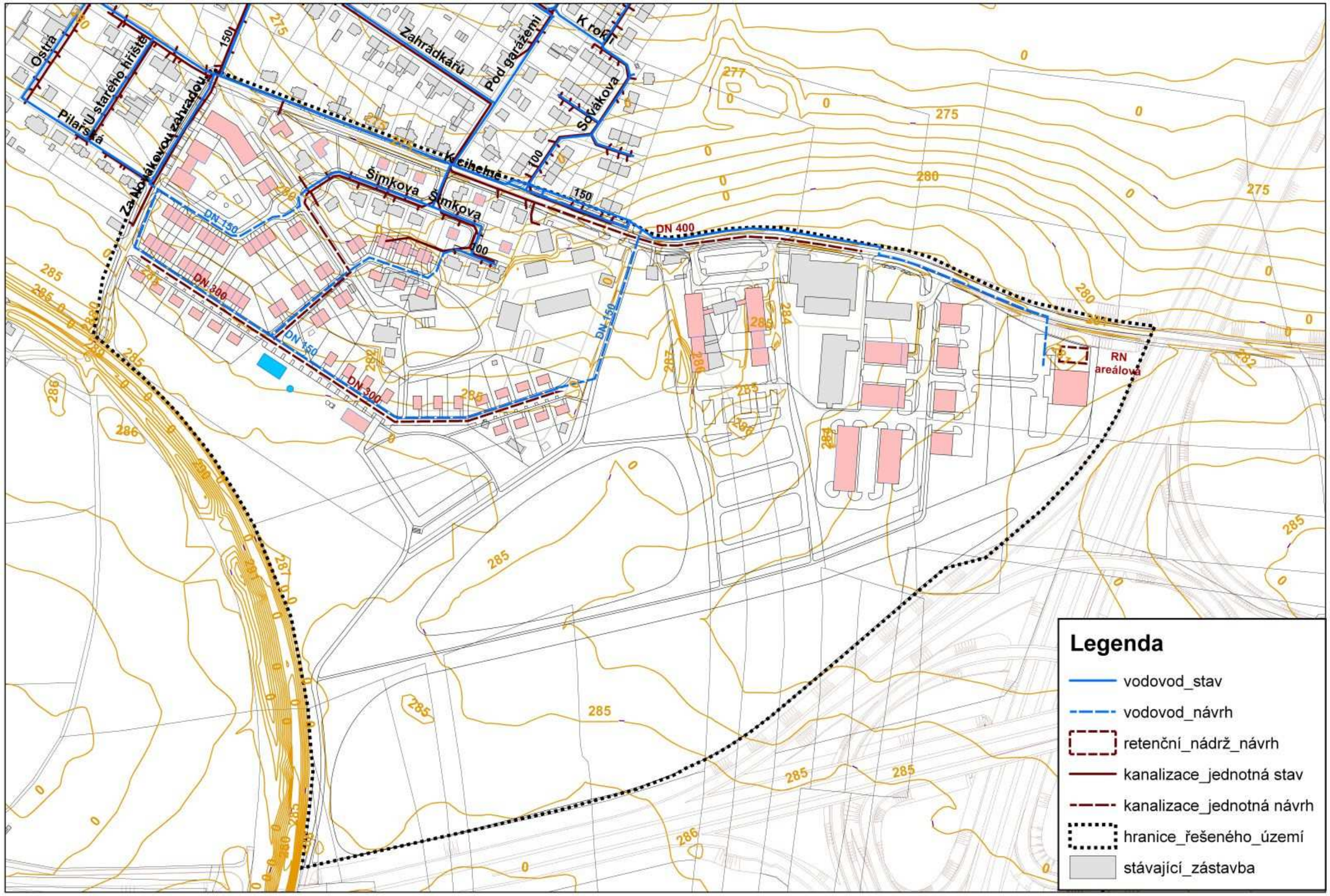
POZN.: PROSTOROVÉ REGULACE SE UPLATŇUJÍ SPOLEČNĚ S KÓDEM MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ



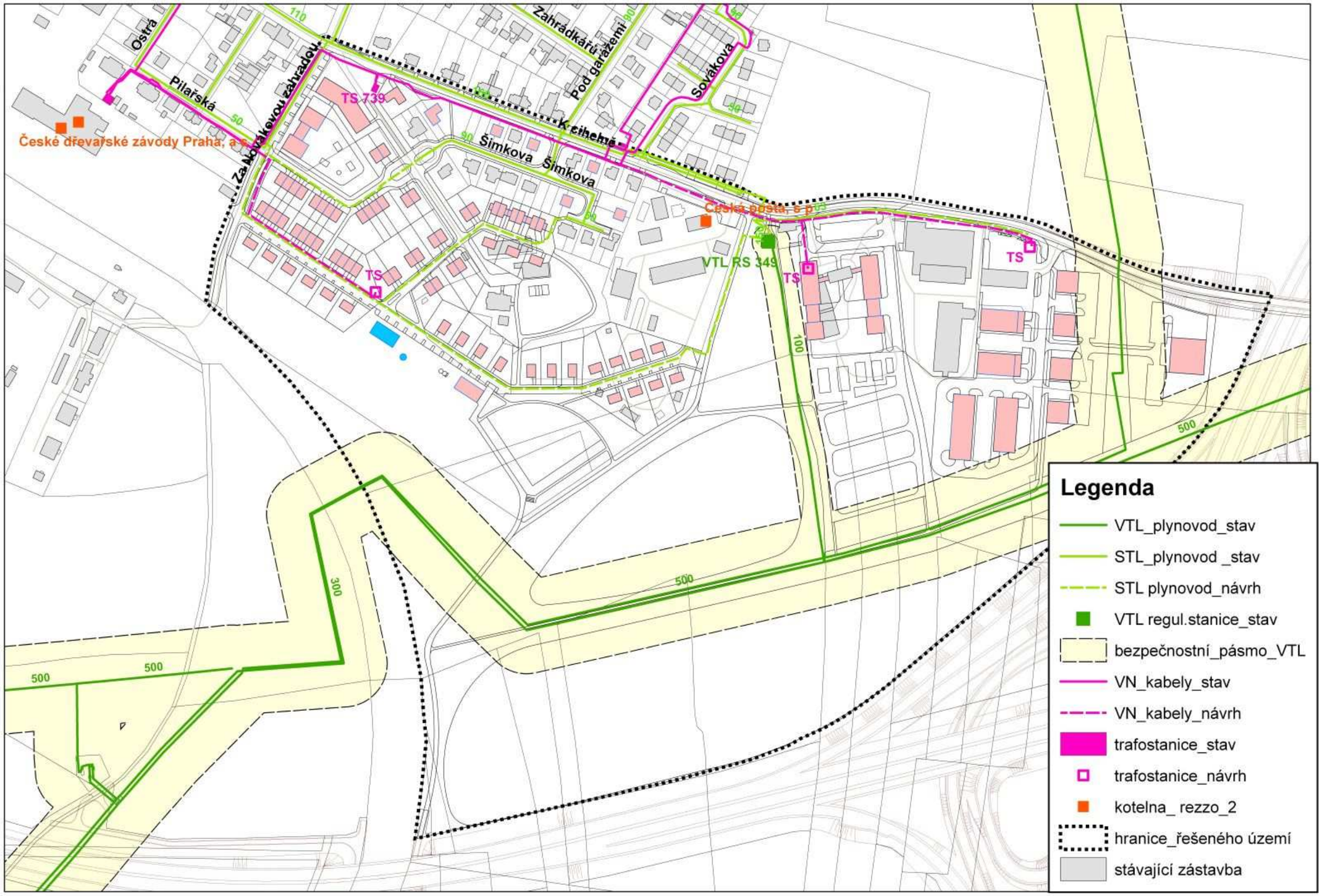
DOPORUČENÉ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PRŮMĚT DO NÁVRHU FUNKČNÍCH PLOCH



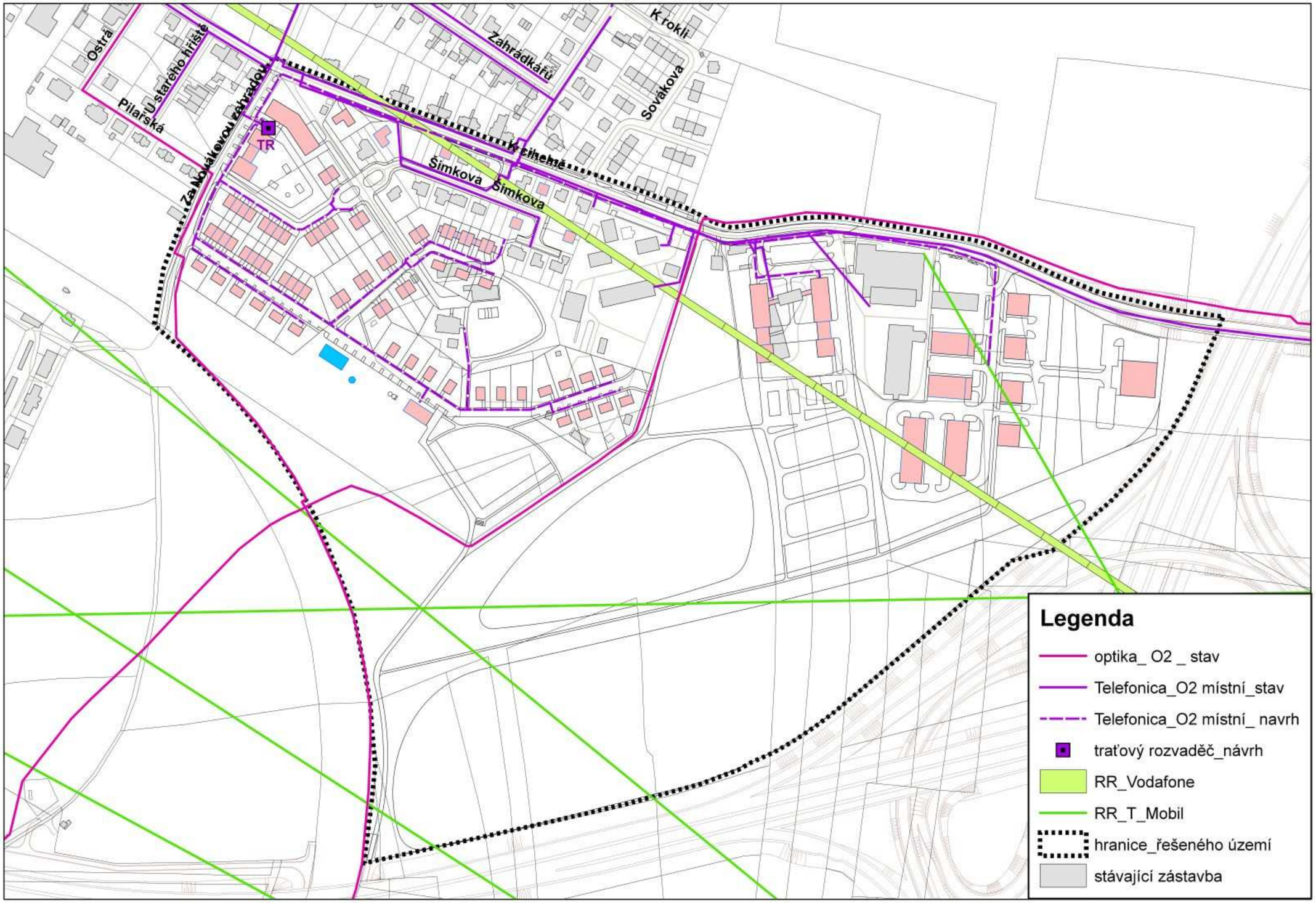
VARIANTNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ - PRŮMĚT DO NÁVRHU FUNKČNÍCH PLOCH



TECHNICKÉ VYBAVENÍ - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ



TECHNICKÉ VYBAVENÍ - ENERGETIKA



TECHNICKÉ VYBAVENÍ - TELEKOMUNIKACE

Vizualizace doporučeného urbanistického řešení

Nadhled od jihozápadu

Nadhled od severovýchodu

Nadhled od jihovýchodu

Nadhled od severozápadu

Pohled od severozápadu ulicí K cihelně

Pohled od severovýchodu přes novou zástavbu kolem ulic Filipovského a Kemrova

Pohled od jihu přes navrhované baseballové hřiště

Pohled od východu přes rozšířený areál služeb a nerušící výroby a bývalou cihelnu