

Územní studie

OBYTNÝ SOUBOR ČESTLICE

Pořizovatel:

**Městský úřad v Říčanech, odbor
územního plánování a regionálního rozvoje
Město Říčany
Masarykovo náměstí 53
251 01 Říčany**

Zhotovitel:

**AZA Trade s.r.o.
Jungmannova 36/31
110 01 Praha 1
<http://www.azatrade.cz>**

Projektant:

**ATELLIER 8000 spol.s r.o.
Radniční 7
370 07 České Budějovice
<http://www.atelier8000.cz>**

**Pobočka Praha:
ATELLIER 8000 spol.s r.o.
Vocelova 1
120 00 Praha 2
Tel.: 224 422 411
e-mail: atelier.praha@atelier8000.cz**

Stupeň:

územní studie

Datum:

08.10.2015

OBSAH DOKUMENTACE:

A – TEXTOVÁ ČÁST

A.01 – Identifikační údaje

A.02 – Úvod

A.03 – Širší vztahy, analýzy

A.04 – Územní studie

A.05 – Kapacity území

B – VÝKRESOVÁ ČÁST

B.01 – situace širších vztahů, dopravní návaznost

B.02 – stávající stav území

B.03 – výkres urbanistické koncepce

B.03.01. – situace

B.03.02.01. – uliční profil A a B

B.03.02.02. – uliční profil C a D

B.04 – koordinační výkres

B.05 – výkres řešení dopravní infrastruktury

B.06 – výkres řešení technické infrastruktury

B.07 – zakres vlastnických vztahů – majetkoprávní vztahy

B.08 – výkres parcelace

A.01 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Obytný soubor Čestlice
Místo:	Čestlice
Katastrální území:	Čestlice (okres Praha-východ);623440
GPS souřadnice:	50°0'15.66"N, 14°35'14.49"E
Pořizovatel:	Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje Budova F, Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Čestmíra Šťastná
Funkce oprávněné úřední osoby:	vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ v Říčanech, Komenského nám. 1619/2, 251 01 Říčany
Zhotovitel:	AZA Trade s.r.o. Jungmanova 36/31 110 01 Praha 1
IČ:	262 03639
Zastoupený:	PhDr. Radomír Redek Ing. arch. Vít Červený
Stupeň:	Územní studie
Projektant:	ATELIER 8000 spol. s r.o.
Sídlo:	Radniční 7 370 01 České Budějovice www.atelier8000.cz Tel.: +420 386 352 737 Fax: +420 387 311 107 atelier.cb@atelier8000.cz
IČ: DIČ	466 80 543 CZ 466 80 543
Pobočka:	Vocelova 1 120 00 Praha 2 Tel.: +420 224 221 210 Fax: +420 224 238 222 atelier.praha@atelier8000.cz
Autor:	ATELIER 8000 spol. s r.o. Martin KRUPAUER
Spoluautoři:	Vít HANOLD
Inženýrské sítě a doprava:	Bomart spol. s r.o. Radek ZENKER – zti Milan CHALUPA - doprava
Č. zakázky:	12050118
Datum odevzdání dokumentace:	10 / 2015

A.02 ÚVOD

Obytný soubor Čestlice

Motto:

Výstavba obytného souboru v obci Čestlice je velkou příležitostí vytvořit svébytné sídlo s vlastní identitou.

Tato příležitost však není pouze možnou volbou, ale především nutností. Jen tak je možno zaručit budoucím obyvatelům, majitelům pozemků, developerovi a investorovi dobrý výsledek v tak velkém rozsahu zástavby a krátkém období výstavby. Jen tak se lze přiblížit ke kvalitě pozitivně vnímaných sídel, vznikajících však po mnoho generací a formovaných různými historickými obdobími.

Je možno vytvořit nové mnohotvárné a kvalitní sídlo. To je velká příležitost, ale i velká odpovědnost k budoucím obyvatelům, okolí, vlastním prostředkům a úsilí do záměru vkládaných.

Studie předkládá návrh řešení rozvoje obytných ploch na východní straně obce Čestlice. Návrh předkládá jak koncepci urbanistickou tak koncepci dopravy, zeleně a inženýrských sítí.

A.03 ŠIRŠÍ VZTAHY, ANALÝZY

OBEC ČESTLICE - ŠIRŠÍ VZTAHY:

Jižní okraj Prahy je nejatraktivnějším suburbálním perimetrem pro bydlení Pražanů. Blízká městská i meziměstská infrastruktura, příroda, reliéf terénu, spolu s blízkostí pro rekreaci a relaxaci atraktivní jižní části republiky, jsou hlavními potenciály této části Prahy.

Vlastní lokalita může čerpat ze všech těchto potenciálů. Tyto možnosti, shromážděné však na malé rozloze, s sebou přinášejí i limity řešení území.

OBEC ČESTLICE - HISTORIE OBCE:

Jméno vsi (Šestlice) se poprvé uvádí k roku 1227, roku 1228 náležely jako součást k statkům svatojiřského kláštera. Roku 1324 jmenuje se zde Vojslava, manželka Slávka ze Šestlic, ale příštího roku již jsou zde jmenováni jako držitelé Jašek, Ctibor a Vojslava, vdova po Slávkovi. Roku 1331 vyměnil Vilem Vznata z Lap se svým bratrem Vícemilem z Kvilic a se syny jeho Čestlice za jejich dědictví ve Kvilici. Rudolf z Říčán daroval v Čestlicích roku 1336 tři dvory k faře Průhonic. Pánům z Říčán patřily pak Čestlice až do roku 1372. Roku 1380 měl vesnici Jan, děkan svatého Apolináře v Praze, a pražský měšťan Bartoloměj Štuk.

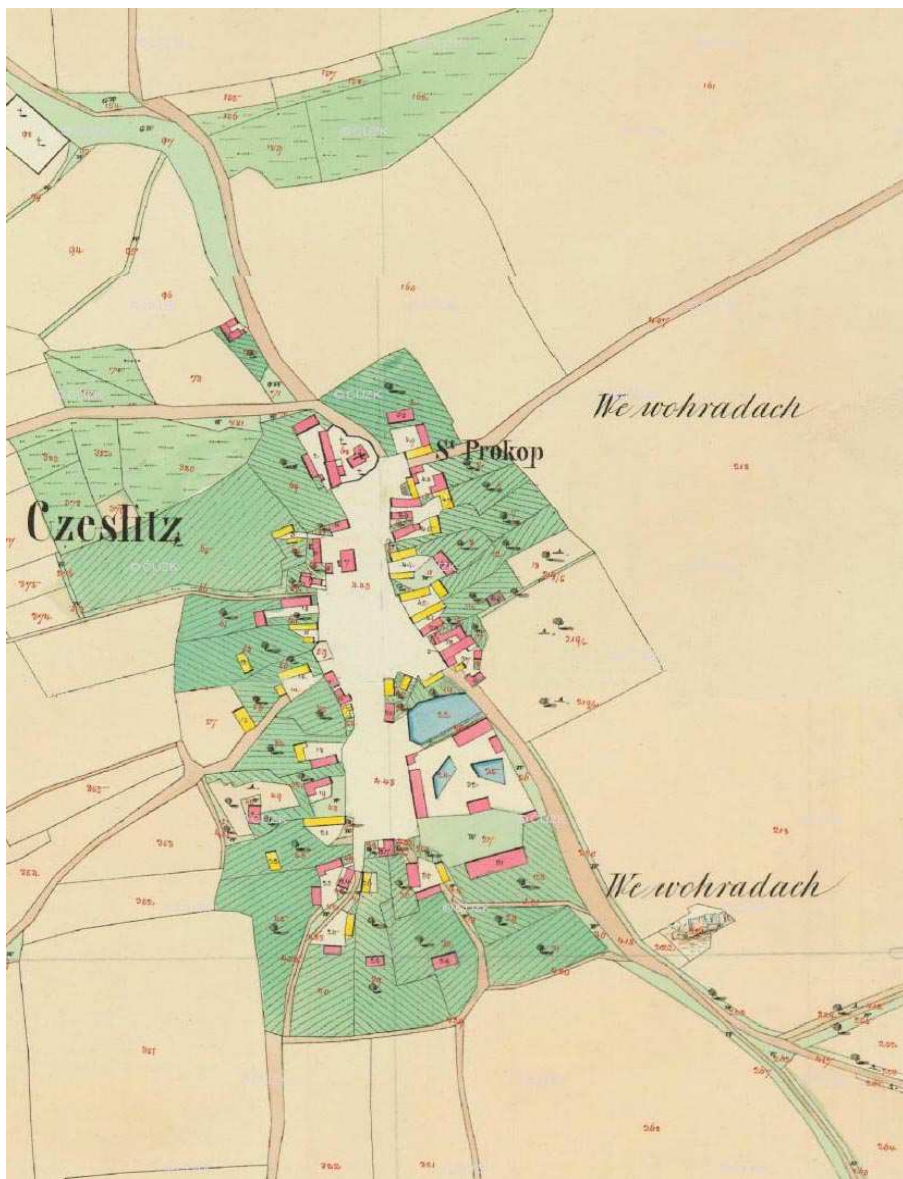
Ten prodal roku 1383 svůj díl pražskému měšťanovi Františkovi Kamaréřovi, od jehož nástupce Albrechta Kamaréře tento díl koupil Mikuláš(Mikeš). Ještě roku 1408 se uvádí Mikuláš z Čestlic se synem rovněž Mikulášem.

Čestlice se pak dostaly do držení Mikulášova zetě Litmíra ze Lhoty. Celý statek s polovinou Čestlic měla v roce 1423-1437 Alžběta z Chlebova a v roce 1430 je zde jmenován v Čestlicích i Mikuláš z Chlebova jinak z Čestlic. Alžběta se po ovdovění provdala za Liděře z Radkovic. Po jeho smrti se provdala za Závíše z Valdštejna, jemuž připsala všechn svůj majetek.

Závíš prodal roku 1457 polovinu tvrze a dvora v Čestlicích (zde je poprvé doložena tvrť) s polovinou pusté vsi, kterou roku 1427 vypálili vojáci, manželům Martinovi Bořkovi z Lukavce a Anně z Žernosek. Anna držela svou polovinu ještě roku 1465. Druhou polovinu čestlické tvrze a vsi vlastnil Vilém z Chlebova, snad vnuk Mikuláše z Chlebova, který svůj díl prodal před rokem 1465 Janovi a Heřmanovi z Říčán. Roku 1496 patřily Heřmanovi ze Sulic. Kdy tvrť zpustla není známo, ale kolem roku 1508 je zapsán již jen poplužní dvůr.

Roku 1541 byly Čestlice přiděleny k Průhonicům, kam patřily až do roku 1927, kdy pozemky patřící ke dvoru byly rozparcelovány (pozemková reforma). Zbytek o výměře 61 ha byl prodán majitelem Sylva-Tarucou Josefu Livorovi z Vykáně u Českého Brodu.

Zdroj: stránky obce Čestlice



OBEC ČESTLICE – SOUČASNÝ STAV:

Hlavní páteřní komunikace je vedena severojižním směrem. V severní části obce protíná východozápadní komunikace (Průhonice-Benice). Prostor kolem páteřní komunikace je rozšířený v místě návsi. Podél této komunikace jsou umístěny jednotlivé soubory hospodářských stavení. Původní velká náves byla postupně zhušťována. V jižní části uzavíral obec dnes již zbouraný statek.

Obecní úřad: Pitkovická 17, 25101 Říčany u Prahy

Katastrální výměra: 443 ha

Počet obyvatel: 587

Významné body: Kostel sv. Prokopa z 19tého století, Základní škola, Pomník padlým z 1. Světové války, Barokní plastika sv. Václava, kašna.

Občanská vybavenost: ZŠ, MŠ, Sokol, restaurace, kostel a fara. Blízká občanská vybavenost: aquapark a nákupní centra.



OBEC ČESTLICE – ANALÝZA, POTENCIÁLY A LIMITY ÚZEMÍ:

Kladné vztahy v území:

- Dobrá adresa lokality je dána jejím umístěním, jak z hlediska přírody, tak dostupnosti města a blízkostí pozitivně vnímaného sousedství Průhonic.
- Sousedství s Průhonicemi je příležitostí k „obchodnímu“ přenesení jejich kvalitní atmosféry i života do lokality.
- Obec má již vlastní místní centrum - náves, na kterou je možno navázat. Poměrně kvalitní úprava veřejných prostranství.
- Blízkost dálnice a autobusové linky na metro zajišťují výborné dopravní spojení na centrum Prahy.
- Již existující blízké příležitosti pro sport a zábavu, ale i služby a nákup učiní bydlení pohodlnější, komfortnější a zajímavější.

Negativa v území:

- Blízkost dálnice se svými hlukovými a pohledovými negativy.
- Rychle rostoucí a měnící se zástavba v okolním území.
- Nedostatečná kapacita vodovodního řádu.
- Nedostatečná kapacita čistíren odpadních vod.

OBEC ČESTLICE – STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN:

Byl vydán pod č.j. 204/2010, pořizovatel: OÚ Čestlice.

Význam a funkce obce ve struktuře osídlení jsou dány příznivou polohou při dálniční křižovatce, zvýrazněnou blízkostí Prahy. Sousední Průhonice poskytují občanům Čestlic část služeb veřejného vybavení (školské, zdravotnické apod.). Čestlice (komerční zóna) představuje v území jihovýchodně Prahy nejrozsáhlejší nabídku obchodu a služeb. Některá zařízení (aquapark) mají nadregionální význam. Vyšším nadřazeným centrem v rámci okresu Praha-východ jsou Říčany. Převažuje však velká vazba na Prahu. Rozvojové plochy pro bydlení se nacházejí v návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Především rozvoj těchto ploch je směřován na východ v návaznosti s navrženými plochami veřejné zeleně. Rozvojové plochy pro komerční aktivity jsou kolem stávajících komerčních zón a u dálnice na jihozápadě katastrálního území obce. V centru sídla je plánována plocha přestavby.

min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min.

1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole;

- rodinný dům bude mít max. 2 bytové jednotky;

- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům.

ZO – zeleň – ochranná a izolační:

1) Základní funkční využití:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.);

- vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest ;

- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;

- ochrana zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím.

2) Vhodné a převládající funkce:

- izolační a doprovodná zeleň.

3) Přípustné funkce:

- nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků;

- drobné stavby zahradní architektury;

- liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných pozemních komunikací;

- údržba stávajících objektů.

4) Nepřípustné funkce:

- zpevněné plochy;

- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3);

- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;

- intenzivní hospodaření na pozemcích;

- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;

- sběr rostlin a chytání živočichů;

- používání chemických prostředků;

- odstavování vozidel.

5) Zvláštní podmínky:

- prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně.

Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:

1) Nelze umísťovat novou výstavbu včetně oplocení do vzdálenosti 6 m od břehových hran vodních toků, kromě nezbytných staveb a zařízení technického vybavení a komunikací.

2) Likvidaci dešťových vod ze střech řešit na pozemcích jednotlivých stavebníků.

3) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženímu obhospodařování zemědělské půdy.

4) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.

5) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).

6) Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací v předmětném území.

7) Na rozvojových plochách je nezbytné při okraji zastavitelného území ponechat pás izolační zeleně vůči volné krajině.

8) Na celém území obce je nepřípustná výstavba větrných elektráren.

9) Fotovoltaická výroba elektrické energie je přípustná jen na střechách objektů.

Dotčené body jsou vyznačeny kurzívou.

Doprava:

UP: Navržené místní obslužné komunikace dle hlavního výkresu B2.

Zeleň:

UP: Interakční prvky: Jako interakční prvky budou sloužit zelené pásy procházející Čestlicemi, zelené pásy podél ochranných pásem inženýrských sítí, stávajících i navržených komunikací a zelené pásy na rozhraní zástavby a zemědělských ploch.

Koridory ochranné a izolační zeleně, viz. UP.

Etapizace:

Kapacita a předpokládaný rozvoj technické infrastruktury (týká se zejména odkanalizování, zásobování vodou) a sítě komunikací vyžaduje časovou regulaci nárůstu počtu obyvatel v obci. Proto územní plán reguluje rozvoj ploch pro bydlení a stanovuje pořadí změn (tj. využití jednotlivých rozvojových ploch) v území do následujících etap:

I. etapa

Naplnění I. etapy se předpokládá od doby platnosti územního plánu cca do roku 2015. Týká se lokalit pro bydlení navazujících na současně zastavěné území obce: Z2, Z3, Z5, Z6, Z9, Z20 a, b

Po využití 80 % těchto lokalit lze dále využívat lokality na předchozí lokality navazující: Z22, Z23, Z26 a, b

URBANISTICKÁ KONCEPCE:

ZÁKLADNÍ PRINCIPY ÚZEMNÍ STUDIE:

Princip 1 – hustota zástavby:

Hustota zástavby je větší u stávající struktury obce. Funkční plocha P1 přejímá hustotu stávající zástavby. Následující plochy bydlení Z9, Z26ab, Z23 a Z22 mají nižší hustotu. Nově zastavěné plochy bytového souboru, jsou propojeny se stávajícím centrem obce přes funkční plochu P1 (rozšířeného centra obce). Řešení funkční plochy P1 není obsahem US.

Princip 2 – diferenciace prostorů:

Urbanistické řešení bude vycházet z potenciálů a daností území a z názoru na výslednou atmosféru života sídla po jeho dokončení. Základním cílem je vytvořit plnohodnotné sídlo s vlastní identitou, s kterým se jeho obyvatelé sžijí, identifikují. Proto jsou navrženy následující typy prostor:

a. Veřejné prostory: páteřní alej propojující centrum obce přes funkční plochu P1 a na občanskou vybavenost funkčních ploch Z8 a Z9.

b. Poloveřejné prostory: Parcely jsou uskupeny do bloků. Každý z bloků má vytvořenou vnitřní dvoranu v podobě zklidněné komunikace s navazujícími pěšinami a vnitroblokové parkové zeleně. Komunikace je ukončena smyčkou. Tyto prostory budou využívány prakticky pouze obyvateli slepé komunikace a jejich návštěvníky.

c. Privátní prostory: Rodinné domy a jejich zahrady.

Princip 3 – řešení jednotlivých bloků (etapizace):

Jednotlivé plochy (bloky) obytných souborů jsou ekvivalentem k jedné etapě výstavby. V každém bloku budou obsaženy všechny druhy parcel. Hranice parcel budou jednotně řešeny ve styku s veřejnými plochami (ulice, nároží, chodníky) i ve styku s sousedy. Tedy i v případě prodeje zainvestovaných parcel různým stavebníkům, je třeba tyto parcely k prodeji připravit včetně pouličního profilu (ploty a zeleň) a hranice mezi sousedy (ploty).

REGULAČNÍ PRVKY:

Prostorová regulace a stavební čára:

Stanovena výkresem urbanistické koncepce.

Výšková hladina výstavby:

Dle platného územního plánu.

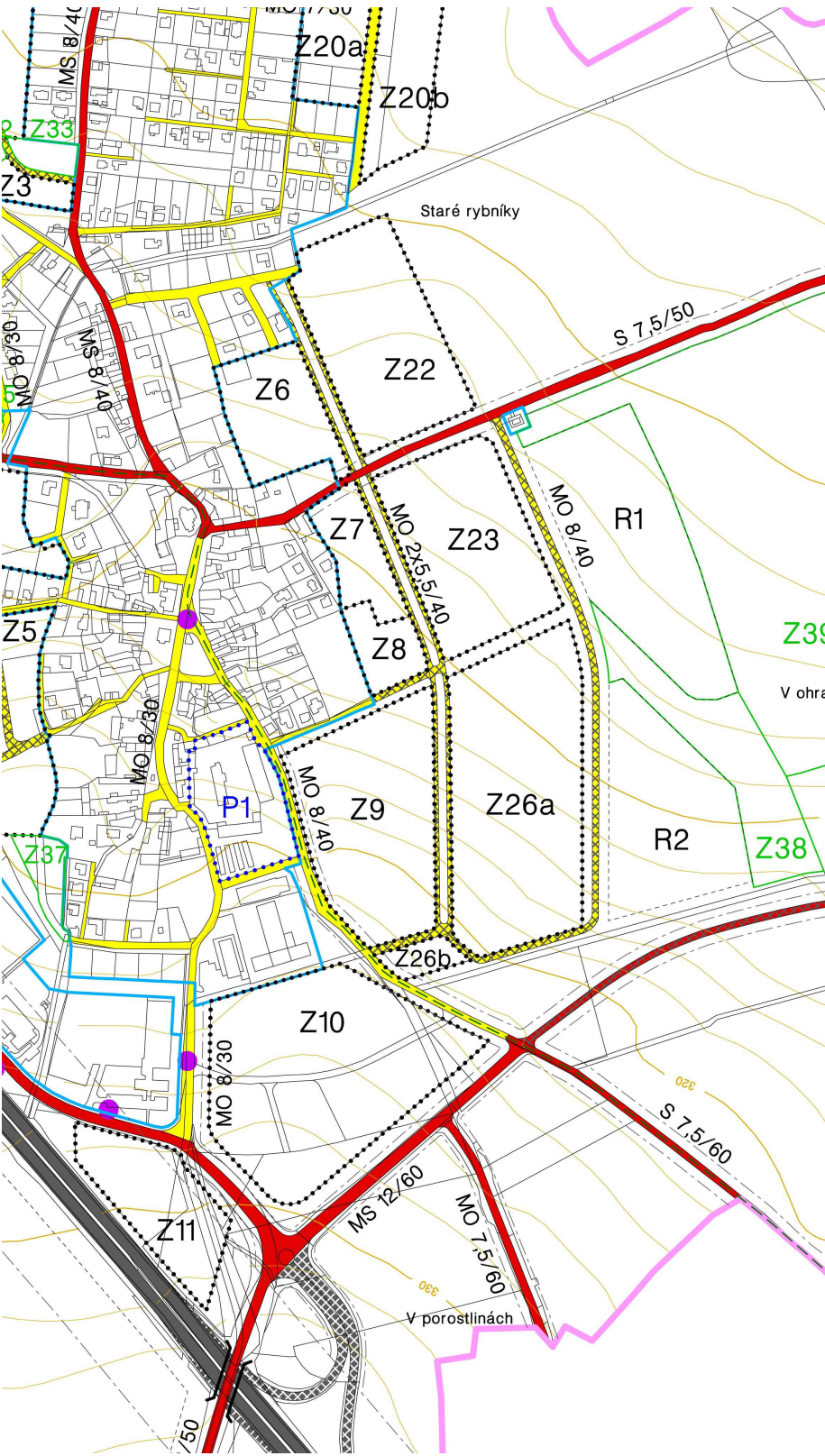
Etapizace:

Viz. příslušná kapitola US.

DOPRAVA:

Současný stav

Obec Čestlice se historicky rozkládá na křižovatce silnic III/0039 Průhonice – Benice, III/00311 Pitkovice – Dobřejovice a III/00312 Čestlice – Nupaky. Průsečíkem těchto silnic je střed obce, návěs. Kolem této a jmenovaných silnic je soustředěna původní zástavba obce. Za posledních cca 20-30 let nastal intenzivní rozvoj území mezi obcí a dálnicí. Spolu se vznikem průmyslových areálů, skladových a logistických center, administrativních objektů, ale též obchodních center, hypermarketů a v neposlední řadě aquacentra aj. významných zdrojů a cílů dopravy byla komunikační síť posílena a doplněna o samostatnou část v návaznosti na dálnici D1. Jedná se především o kapacitní komunikaci Obchodní, která tvoří páteř nové nebytové výstavby a zároveň tvoří západní obchvat obce a odvádí z centra jak nákladní dálkovou dopravu, tak osobní dopravu návštěvníků a nakupujících. V současné době Obchodní ulice spojuje původní MÚK (mimoúrovňovou křižovatku) Průhonice s nově otevřenou MÚK Čestlice-jih. Blízkost dálnice D1 a velké množství atraktivit přivádí bohužel nadále na historickou síť silnic a jejich průtahové úseky obcí (ulice Průhonická, Benická, Pitkovická, Lipová, Říčanská, nám. Na návsi) zbytnou tranzitní dopravu.



Územní plán Čestlic

Vývoj dopravního řešení základní komunikační sítě ve smyslu oslabení tranzitní dopravy v centru obce je zakotveno v dopravní části územního plánu. Zbytná doprava je odváděna jak stávající severní propojkou II/333M MÚK Průhonice – Pitkovice na severním konci Obchodní ulice, tak plánovanou novou jižní spojkou MÚK Čestlice-jih – Benice na jižním konci Obchodní ulice s odbočkou na Nupaky. V územním plánu je ponechán průtah silnice III/0039 Průhonice – Benice a III/00311 v úseku Čestlice – Pitkovice. Střed obce – nám. Na Návsí a ulice Lipová a Říčanská jsou ze systému silnic III. třídy převedeny do kategorie MO 8/30, což umožňuje rozvinout centrum obce jižním směrem na rozvojovou plochu P1.

Problémem nově navrhovaného území obytného souboru je, že jižní spojka nebude v dohledné době realizována. Bohužel se nestala součástí dálničního přivaděče k MÚK Čestlice-jih, jak by se vzhledem k jejímu umístění logicky nabízelo a není ani dopravní stavbou zanesenou v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK). Její projekční příprava byla vyvolána soukromým investičním záměrem výstavby v oblasti na rozhraní katastrů Benice a Čestlice (výstavba tzv. „Nové Benice“, investor ORCO). Vzhledem k útlumu akce a chybějícímu veřejnému investorovi nebude tato komunikace hotova dříve než bude zastavěno předmětné území. Nelze ji tedy využít pro přímé napojení území s návazností na MÚK Čestlice-jih (napojení bude na stávající ul. Říčanskou) a zároveň nová síť komunikací může přitahovat část dopravy ve směru od Pitkovic a Benic, v jejichž katastrech probíhá značná investiční výstavba.

Rozvoj komunikační sítě na řešeném území

V souladu s územním plánem je navrženo doplnění sítě místních komunikací v řešené oblasti. Nová síť komunikací bude sloužit prioritně řešenému území, s ohledem na propojení vzdálených částí obce lze však předpokládat i využití pro celkovou dopravu v obci. Zbytná tranzitní doprava by měla být v prostoru řešené obytné zástavby maximálně omezena, především vozidla nad 3,5 t

vyjma vozidel technických služeb a složek IZS by měly být z provozu v této obytné oblasti vyloučena např. zavedením zóny dopravního omezení.

MK skupiny B, sběrná komunikace Benetická (stávající)

Sběrnou komunikací procházející řešeným územím zůstane v souladu s územním plánem pouze ulice Benická. Tato jako průtah sil. III. třídy zůstane jako jediná přístupná bez omezení (pokud nebude snaha omezit nákladní dálkovou dopravu např. zákaz vozidel nad 12t). Ulice Benická zůstane směrově a výškově ve své trase. Dle možnosti pozemku by se jednalo spíše o úpravu ploch pro pohyb pěších, např. fyzické oddělení chodníku zeleným pásem se stromy. Šířka vozovky 7,0 m, dle možnosti oboustranné chodníky š. 2,0 m, samostatně oddělené vedené šíře 1,5 m. Min. doporučená šířka dělicího zeleného pásu 3,0 m.

MK skupiny C, obslužné komunikace

Doplňují stávající systém komunikací obce a vytvářejí základní kostru území. Významné budou především 2 severojižní komunikace procházející celým územím. Vnitřní navazuje na ul. Jasanovou, vnější je vedena od stávajících ulic Okružní a Habrová. Obě křižují průsečnými křižovatkami Benickou ulici a na jižním okraji řešeného území se sbíhají v napojení na stávající ulici Říčanskou. Příčně se jedná o prodloužení stávající Jasanové a ul. Ke hřišti, která bude sloužit pro přístup a parkování návštěvníků sportovního zázemí obce a pro příjezd do rozvojového území P1. Závěrečná jižní propojka bude napojena T-křižovatkou na Říčanskou ulici s odvedením dopravy na blízkou MÚK Čestlice-jih. Obslužné komunikace budou mít omezený přístup formou dopravní zóny (zákaz nad 3,5t, 30 km/h). Příčné uspořádání bude dáno šířkou pozemku MK. Předpokládáme oddělení pěšího provozu zelenými pásy se vzrostlou zelení, přilehlé plochy veřejné zeleně, rozptylové a rekreační plochy v návaznosti na zelené koridory. Šířkové uspořádání dle možnosti PMK (prostoru místní komunikace) od min. MO2 16/7/30 ve volné ploše po MO2 10,5/7/30 v sevření stávající zástavbou pro severojižní hlavní ulice, ul. Ke hřišti a zklidněné ulice Lipová a Říčanská se šířkou vozovky 6,5 m. Od min. MO2 15/6/30 ve volném terénu po MO2 9,5/6/30 v stávající zástavbě se šířkou vozovky 5,5 m.

MK podskupiny D1, obytné zóny, pěší zóny

Na základní kostru obslužných komunikací bude navěšen systém krátkých obytných zón. Většina obytných zón bude řešena jako zaslepená pro motorovou dopravu s koncovým obratištěm, případně vhodně rozšířeným ve formě vnitroblokového náměstíčka. Pokračování a průchod oblastí bude umožněn pouze pro pěší nebo cyklisty. Nájezd do obytných zón z obslužných komunikací přes zvýšené prahy, resp. přejezdem chodníků na úrovni pěších. Pro zklidnění dopravy budou vybrané křižovatky s výrazným pěším provozem přizvednuty v celé ploše. Šířkové uspořádání dáno většinou minimální šířkou PMK 8,0 m, s rozšířením v místech obratišť a náměstíček. Dopravní prostor základní šířky 3,5 m, vyhrazená stání, šikany, zpomalovací prahy a další prvky pro zklidnění dopravy. Společný pohyb pěších a vozidel s předností pěší aj. nemotorové dopravy. Rychlost omezena na 20 km/h.

MK podskupiny D2, pěší a cyklistické komunikace

Systém pěších a cyklistických komunikací je navržen jako doplněk k předchozím komunikacím s přístupem motorové dopravy. Jedná se o konce zaslepených obytných zón. Dále pak o samostatně vedené komunikace např. souběžně se zelenými koridory směřující z centra obce do oblasti rekreační zeleně východně od obce. Tyto zelené koridory procházejí např. kolmo na hlavní dopravní komunikace v prodloužení ulic Kaštanová a Akátová, podél Benické ulice, v prodloužení ulice Ke hřišti. Příčné uspořádání s proměnnou šířkou PMK, většinou nestmelený prašný povrch šířky 1,5-2,5 m.

Hromadná doprava

MHD je v současné době realizováno s napojením přes oblast obchodních center a aqvaparku. Linkové vedení :

- linka 325 – Čestlice-Uhřetěves ČD
- linka 328 – Čestlice-Opatov – přímá po D1
- linka 363 – Opatov-Újezd-Průhonice-Čestlice
- linka 385 – Opatov-Seberov-Průhonice-Čestlice-Nupaky-Kuří-Říčany-Tehovec-Mukařov-Louňovice
- noční linka 605 – Čestlice-Újezd-Opatov-centrum

Stávající koncová i nácestná zastávka Čestlice (Na Návsí) – docházková vzdálenost 500 m pro cca 80% řešeného území vyjma ploch NZ, R1, R2. Navrhujeme 2 nové nácestné zastávky:

- 1) v blízkosti napojení řešeného území na Říčanskou ulici s docházkovou vzdáleností 500 m pro plochy Z9, Z26a, Z26b.
- 2) pro plochy Z22 a Z23 (také pro Z7 a Z8) novou zastávku na ul. Benické. Linkové vedení bude muset být upraveno a linky vedeny přes nové zastávky.

Cyklistická doprava

V současné době prochází obcí cyklotrasa 0027 Průhonice-Říčany. Cyklotrasa je vedena po stávajících komunikacích Průhonická, Na Návsí, Říčanská přímo v hlavním dopravním prostoru. Navrhujeme převedení dle možnosti na samostatné jízdní pruhy, v místech mimo sevření zástavbou na samostatné jízdní pásy mimo hlavní dopravní prostor nebo na samostatné cyklostezky (MK skupiny D2). V ostatních směrech se nové cyklotrasy a

cyklostezky dle ÚP obce ani dle ZÚR StČK nepředpokládají. V řešeném území pohyb cyklistů po jednotlivých komunikacích od MK skupiny C po samostatné nemotoristické komunikace podskupiny D2. Samostatná trasa v rozsahu řešeného území určitě podél ulice Benické mimo hlavní dopravní prostor.

Pěší doprava

Předpokládá se s ohledem na zklidnění komunikací doplnění chodníků na stávajících komunikacích, oddělené vedení chodníků v nových úsecích, úrovněové křížení – např. na rohu ulic Říčanská x Ke Hřišti, Ke Hřišti x nová vnitřní severojižní komunikace apod. Doplnění pěších směrů do centra obce, nové centrum obce, přístup DPS z tohoto centra, dále k zastávkám MHD apod.

Doprava v klidu

Pro řešené plochy s výstavbou RD parkování na pozemku + návštěvnická stání v uličním profilu. Pro bytové domy dle počtu bytů přímo na pozemku. Pro plochu P1 parkování jak na uzavřených plochách dle požadovaného počtu stání, tak na veřejných plochách. Kapacitnější parkování v ulici Ke Hřišti s ohledem na sportovní aktivity v obci. Počet návštěvnických stání je v souladu s normou ČSN 73 6110.

MK skupiny B – sběrné – přímé parkování spíše vyjímečně, pouze podélná stání, podélný parkovací pruh, lépe členění po 2-3 stáních oddělených stromy.

MK skupiny C – obslužné – přímé parkování běžné – podélná stání, oddělení po 2-3 stáních stromy. Kolmá a šikmá stání navazující přímo na jízdní pruh musí být oddělena bezp. odstupem min. 1,0 m.

MK podskupiny D1 – pouze vyhrazená stání.

Navrhované řešení dopravy v klidu pro nové centrum

Pokud dojde k zklidnění Říčanské a Lipové – neměl by být problém mít kolmá stání přímo z těchto ulic. Parkovací pás s kolmým nebo šikmým stáním přímo na obslužné komunikaci bude oddělen bezp. odstupem >=1,0 m. Hloubka zálivu pro parkování větší a to 6,0 m místo obvyklých 5,0. Parkovací stání 2,5 x 5,0 m, krajní šíře 2,75 m, invalidé 3,5 x 5,0 m.

Na ulici Říčanské je pak třeba mít zakreslen fyzický zpomalovací práh. Dle horní plochy 6,0 m, rampy 1,0 m, při provozu MHD, bude pak horní plocha delší asi 8 m a náběhy 2 m.

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ:

Stávající stav: Spádová část uvažovaného území je směřována do povodí pobočné čistírny Kolovraty. Obec Čestlice je kombinací gravitace a čerpané kanalizace svedena do severozápadní části obce. Zde je osazena čerpací stanice splaškových vod. Odpadní vody jsou přečerpány do kanalizační sítě Průhonic. V lokalitě Komárov je pak umístěna ČOV pro Průhonice a Čestlice. Obdobně jako PČOV v Kolovratech je i ČOV v Průhonicích na hranicích své kapacity a není umožňováno bez intenzifikace čistíren se na ně připojovat. V rámci území Čestlic je možné vybudovat novou ČOV v ploše Z1 nebo Z21 dle územního plánu obce.

V současné době je odvodnění splaškových vod na hranici svých možností. Celá obec je připojena na obecní kanalizaci v Průhonicích. Zde je umístěna centrální ČOV, která prošla 1.intenzifikací. Volná kapacita na této čistírně je cca 100-200EO. Volná kapacita dle hrubého výpočtu odpovídá připojení plochy A9 (dle UP plocha Z7 a Z8). Pro ostatní navrhované odvodnění není v současné době v oblasti volná kapacita.

Možnosti napojení lokality: Provést intenzifikaci stávající ČOV v Průhonicích nebo vybudovat novou ČOV v obci Čestlice tak jak navrhuje územní plán obce.

Intenzifikace a rozšíření stávající ČOV v Průhonicích: Pro odkanalizování navržených ploch by částečně bylo využito stávající obecní kanalizační sítě Čestlic. Částečně by bylo vybudování nové gravitační kanalizace a kanalizačního výtlaku v částech ploch, kam již obecní kanalizace nezasahuje.

Bilanční nároky pro vodovod a splaškovou kanalizaci:

Z22/A	3 objekty 1,8m3/den	prům á 4os/obj	12os	á150l/os/den
Z22/B	7 objektů 4,2m3/den	prům á 4os/obj	28os	á150l/os/den
Z22/C	9 objektů 5,4m3/den	prům á 4os/obj	36os	á150l/os/den
Z22/D	9 objektů 5,4m3/den	prům á 4os/obj	36os	á150l/os/den

Z22/E	4 objekty 2,4m3/den	prům á 4os/obj	16os	á150l/os/den
Z22/F	5 objektů 3,0m3/den	prům á 4os/obj	20os	á150l/os/den
ostatní	130 objektů 78,0m3/den	prům á 4os/obj	520os	á150l/os/den
	2 objekty 16,2m3/den	prům á 54osob/obj	108os	á150l/os/den

Celkem	cca 776 osob
116,4 m3/den	

V navrhovaném areálu je provedeno cca 4000m splaškových stok kanalizace DN300-400. Na stokách bude osazeno cca 140 ks revizních šachet DN1000.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE:

Plocha území je rozdělena dle návrhu na oddělené hydrotechnické plochy s navrhovaným odvodněním. Vzhledem k charakteru zastavěnosti území (bytové domy, RD,) budou dešťové vody zasakovány na přilehlých pozemcích. Každý dům bude mít vlastní drenážní vsakovací systém. Pro úspěšné provedení vsakovacího návrhu je zapotřebí provést v oblasti podrobný hydrogeologický průzkum. Na základě tohoto průzkumu budou navrženy vsakovací podmoky (plošné vsaky, vsakovací studny, retenční nádrže, suché poldry).

Veřejné komunikace mezi navrženou zástavbou budou opatřeny dešťovou kanalizací. Tato síť bude odvodňovat pouze zpevněné plochy komunikací. Kanalizace v komunikacích bude svedena severním směrem, kde bude navazovat na stávající vodoteč a vodní plochy dle ÚP obce. V rámci komunikací budou provedeny v zatravnění průlehy se vsakováním. Dešťová voda z komunikací bude průběžně zasakována podél těchto nově navržených ulic. Celý systém bude vybaven bezpečnostním přelivem, který bude sveden do vodoteče na severní straně území.

Vypouštění do vodoteče bude provedeno přes retenční nádrž, kde dojde ke zdržení a následně bude proveden řízený odtok. V případě dobrých vsakovacích podmínek je možné podél vodoteče provést vsakovací podmok.

V navrhovaném areálu je provedeno cca 3600m dešťových stok kanalizace DN300-400. Na stokách bude osazeno cca 120 ks revizních šachet DN1000.

VODOVOD:

Zhodnocení stávajícího stavu: Obec Čestlice se nachází za hranicí hl.m. Prahy. V této oblasti je všeobecný nedostatek vody. PVK pro tuto oblast pozastavila napojování lokalit na ze stávající zásoby vody. Nicméně stávající vodovod a kanalizace nepodléhají zásobování z distribuce PVK na území města. Celá oblast je zásobena pitnou vodou z vodojemů Jesenice I a Jesenice II vodovodním přivaděčem do Průhonic DN400. Obec je napojena vodovodním řadem DN150 z tohoto přivaděče přes Průhonice.

Obec Čestlice v nedávné době projevila žádost o možnost napojení z plánovaného zásobního vodovodního řadu Praha-východ. Tento zásobní řad by měl přivést vodu z vodojemu Jesenice II do oblasti Praha-východ. Po dobudování bude voda připravena jak pro zásobování Prahy tak i PVK se chystá předávat vodu do okolních obcí. Vodovod by měl po dobudování zásobovat zhruba 200tisíc lidí. Naše kancelář zpracovává projektovou dokumentaci tohoto zásobního vodovodu. V současnosti se projednává dokumentace pro územní rozhodnutí v úseku Pitkovice-Uhřetěves. Celá trasa mezi Újezdem u Průhonic, Pitkovice , Uhřetěves je vypracována ve stupni studie. Trasa mezi Pitkovicemi a Újezdem u Průhonic je usazena a řeší se momentálně majetkové poměry.

Možnosti napojení lokality: Pro zásobování lokality je nutné dobudovat přivaděč ze zásobního vodovodního řadu Praha-východ DN800 nebo nový vodovodní přivaděč z Průhonic.

Připojení na vodovod: Jak již bylo popsáno v úvodu obec je napojena na vodovodní přivaděč DN400 z Průhonic. Připojení do Čestlic je pak vodovodem DN150. V současné době však ji není volná kapacita pro další připojení. Problémem je dimenze vodovodů v obci Průhonice. Zde se nacházejí lokální řady, které rozvádějí vodu v Průhonicích a zároveň předávají vodu do řadů směřujících do Čestlic. Některé řady jsou dokonce

dimenze DN100-120. Přívod vody do Čestlice je možný provedením dvou následujících variant:

Posílení vodovodního přivaděče z Průhonic: Aby bylo možné zvýšit kapacitu dodávky vody z přivaděče Průhonice je nutné provést zkapacitnění tohoto vodovodu. Jednou z možností je provést nový vodovod obcí Průhonice a posílit stávající vodovody. Toto řešení je však velmi problematické vzhledem k provozu obce. Druhým možným řešením je provést nový vodovod z Průhonic směrem na Dobřejšovice a připravenými pozemky zpět do Čestlic. Zde by byl vybudován nový vodovodní řad DN300, který by zajistil dostatek přívodu vody do obce. Tato trasa je již zpracovaná ve stupni studie (informace z obce Čestlice). Délka trasy je cca 6,5km.

V navrhovaném areálu je provedeno cca 4700m vodovodních řadů DN100-150.

PLYNOVOD:

Zhodnocení stávajícího stavu: Obec je na východě osazena VTL/STL regulační stanicí, která umožňuje provést v obci STL plynovodní rozvody. Z tohoto vedení je možné do zamýšlené lokality provést přívod STL plynovodu.

V obci je STL plynovod a je možné se na tento plynovod napojit. V zájmovém území se nachází regulační stanice VTL/NTL. Z této stanice by bylo provedeno připojení navrhované lokality.

V navrhovaném areálu je provedeno cca 4600m STL plynovodních řadů d50-90.

Plynofikace

RD – typický objekt		
Plynový kotel	11,0-18,0 kW	1,1-1,8 m³/hod
Plynový sporák	6,0 kW	0,6 m³/hod
Celkem průměr		2,1 m³/hod

Bilanční nároky pro odběr plynu

Z22/A	3 objekty	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	6,3 m³/hod
Z22/B	7 objektů	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	14,7 m³/hod
Z22/C	9 objektů	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	18,9 m³/hod
Z22/D	9 objektů	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	18,9 m³/hod
Z22/E	4 objekty	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	8,4 m³/hod
Z22/F	5 objektů	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	10,5 m³/hod
ostatní	130 objektů	á 6+18kW	á 2,1 m3/hod	273,0 m³/hod
	2 objekty	á 180kW	á 18,0 m3/hod	36,0 m³/hod

Celkem

386,7 m³/hod

$Q_{hod} = 386,7 \text{ m}^3/\text{hod}$
 $Q_{den,zi} = Q_{hod} \cdot 7,0 \text{ hod} = 2.706,9 \text{ m}^3/\text{den}$
 $Q_{den,le} = Q_{hod} \cdot 2,0 \text{ hod} = 773,4 \text{ m}^3/\text{den}$

$Q_{roč} = Q_{den,zi} \cdot 250 \text{ dní} \cdot Q_{den,le} \cdot 115 \text{ dní} = 765.666,0 \text{ m}^3/\text{rok}$

NN:

Území, které bude přeměněno na stavební parcely bude nutné zainventovat rozvody NN, které budou vycházet z nově vybudované sítě trafostanic (1x630 nebo 1x1000kVA). Rozvody budou rozděleny do několika napájecích větví, které budou využívat skříňně rozpojovací a přípojkové. Samotný rozvod bude proveden kabely AYKY 3x185+95mm². Kabeláž bude umístěna v zemním výkopu, pod komunikacemi navíc kabeláž uložena v chráničkách. Pro každou parcelu se uvažuje s elektroměrovým rozvaděčem na hraně pozemku, kde v každém elektroměrovém rozvaděči bude umístěn hlavní jistič 3x25A. V těsné blízkosti trafostanice bude umístěn zapínací bod pro veřejné osvětlení dané lokality. Zde se uvažuje s osazením hlavního jističe 3x25A nebo 3x32A. Pro objekty obecního úřadu, hasičské zbrojnice a domu s pečovatelskou službou je uvažováno napojení opět z nově vybudované distribuční sítě

stejnými kabely jako v případě výstavby rodinných domů. Pro dům s pečovatelskou službou je uvažován jistič 3x200A, pro OÚ jistič 3x80A a pro startovací byty jističe 3x25A.

Přeložky – přes území, které je uvažované k výstavbě v současné době vede vrchní vedení 22kV, které bude nutné buď přeložit nebo převést na zemní kabelové vedení 22kV. Způsob přeložení bude znám až po jednáních se správcem zařízení ČEZ.

V současné době je u správce(ČEZ) žádost s požadavkem na připojení lokality, jakmile budou nějaké výsledky ihned poskytneme informace.

Bilance areálu:

- 325x RD Pi= 25kW tj. 8125kW, Ps = 4550kW
- 325x RD se soudobostí je Ps=1000kW
- Obecní úřad Pi=80kW, Ps=45kW
- Startovací byty Pi=550kW, Ps=90kW
- DPS Pi=400kW,Ps=120kW

TELEFONNÍ A DATOVÁ ČÁST:

Území, které bude přeměněno na stavební parcely bude nutné zainventovat metalickými a optickými rozvody. Rozvody budou provedeny pro rodinné domy, kde je uvažováno s jednou metalickou přípojkou pro každý objekt, kde kapacita kabelu se pohybuje až na 6-ti telefonních linkách.

Pro objekt obecního úřadu se uvažuje s max.15 telefonními linkami, v objektu poté telefonní ústředna s tarifací hovorů. Pro objekt hasičské zbrojnice je uvažováno s 5-ti telefonními linkami, pro objekt domu s pečovatelskou službou pak maximální počet linek je 15. Celková kapacita lokality je poté uvažována s požadavkem na 500 telefonních linek. Dle požadavku investora bude prověřena možnost do lokality rodinných domů, tak komerčních objektů provést napojení z optické sítě.

Přes uvažované území v současné době nevede žádné metalické ani optické vedení, vše je vedeno okrajem lokality a následně již zastavěným územím.

Přes uvažovanou lokalitu není v současné době provozován žádný radioreléový paprsek.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:

V rámci řešeného území bude nutné rovněž provést osvětlení nově vzniklých komunikací a chodníků. Nasvětlení bude provedeno ohraněnými stožáry výšky 6m se svítidly Schréder/Z1/50W bez použití výložníků. Rozvod bude rozdělen do několika větví, které budou napájeny z nového zapínacího bodu ZM-VO u vybudované trafostanice, typové označení rozvaděče zapínacího místa ZB-FE 6+0-3D-25A, kabeláž je uvažována kabely CYKY 4 x 16mm². Kabeláž bude umístěna v chodnících volně, pod komunikacemi v chráničkách pr.110mm.

Výchozí podklady pro zpracování textové části ZTV:

- územní plán obce
- mapové podklady infrastruktury obce (část u plánovaných zón)
- konzultace na PVK a.s
- konzultace na obecním úřadě Čestlice

ŘEŠENÍ ZELENĚ:

Zeleň bude jedním z východisek řešení území. Tvoří základní páteř kompozičních i komunikačních vztahů v území, bude důležitou součástí prostoru a jeho kvality. Zelená kostra území tvořená veřejnou zelení různé intenzity a využití:

Parková zeleň: vnitrobloková zeleň jednotlivých urbanistických celků. Bude sloužit pro společenství jednotlivých skupin RD soustředěných kolem komunikací pěších zón. Dále je takto řešena část návsi kolem rybníka.

Centrální alej: Je vedena od nové části centra obce podél ulice Ke Hřišti směrem k obytnému souboru. Architektonicko-urbanistický prvek. Propojuje centrum obce s obytným souborem. Je tvořena dvěma řadami stromů vysázených podél centrální široké mlatové komunikace.

Ochranná a izolační zeleň: doplňková zeleň - bariérová chránící území před negativními vlivy okolí a zelené koridory zajišťující příčnou prostupnost terénem.

Zelené koridory: liniová výsadba zeleně zajišťující příčnou prostupnost lokalitou podél pěších komunikací.

Zeleň lemující komunikace: liniová výsadba zeleně podél silničních komunikací sloužící pro odclonění negativních dopadů automobilové dopravy v území.

Poloprivátní zahrady: Jsou navrženy jako vnitroblokové zahrady bytových domů a domu s pečovatelskou službou.

Privátní zahrady: Jsou zejména zahrady jednotlivých rodinných domů. Jsou řešeny individuálně. Jsou členěny na předzahrádky a vlastní zahradu.

Okrajová zeleň: Jedná se o plochy zeleně zanesené v územním plánu pod čísly: Z 39 a Z 38. Funkční náplň dle UP: Zeleň přírodního charakteru (Z 39 / ZP-zeleň přírodního charakteru) a zeleň na veřejných prostranstvích (Z 38 / ZV-zeleň na veřejných prostranstvích). Tyto plochy nejsou součástí US.

ETAPIZACE:

Etapu 00 – příprava vnějších sítí
Zkapacitnění ČOV, vodovodů, atd.

Etapu 01 – funkční plochy: BI (bydlení v rodinných domech) a ZO (zeleň ochranná a izolační), č. Z9 a Z 26b
V závislosti na vybudovaných komunikacích a sítí.

Etapu 02 – funkční plochy: BI (bydlení v rodinných domech) a ZO (zeleň ochranná a izolační), č. Z26a
V závislosti na vybudovaných komunikacích a sítí.

Etapu 03 – funkční plochy: BI (bydlení v rodinných domech) a ZO (zeleň ochranná a izolační), č. Z23
V závislosti na vybudovaných komunikacích a sítí.

Etapu 04 – funkční plochy: BI (bydlení v rodinných domech) a ZO (zeleň ochranná a izolační), č. Z22
V závislosti na vybudovaných komunikacích a sítí.

A.05 KAPACITY ÚZEMÍ

KAPACITY ÚZEMÍ A BILANCE (VEŘEJNÁ ZELEŇ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, ZPEVNĚNÉ PLOCHY):

Výpočet výměry veřejných prostranství –
vyhodnocení souladu s UP

Za plochy veřejných prostranství jsou považovány plochy přímo související s navrženou zástavbou. Tyto plochy jsou záměrně umísťovány do těžišť jednotlivých lokalit. Slouží převážně jako náměstí, dětská hřiště a příčné zelené koridory. Jsou to tedy plochy kompaktní s celkovou dimenzí umožňující různorodou městskou náplň. Do těchto prostorů se naopak nezapočítávají úzké pásy izolační zeleně podél jednotlivých komunikací.

Lokalita 1: Dle UP jde o plochy Z9 a Z26 a související plochy místních komunikací a izolační zeleně.

V ploše se jsou navrženy veřejné prostory:	
Centrální alej – západ	4298m2
náměstí 1.1	227m2
náměstí 1.2	205m2
náměstí 1.3	161m2

celkem	4891m2
--------	--------

Lokalita 2: Dle UP jde o plochy Z26a a související plochy místních komunikací a izolační zeleně.

V ploše se jsou navrženy veřejné prostory:	
Centrální alej – východ	2348m2
Středová alej – jih	2296m2
náměstí 2.1	144m2
náměstí 2.2	378m2
náměstí 2.3	161m2
náměstí 2.4	150m2
náměstí –hřiště 2.5	1547m2

celkem	7024m2
--------	--------

Lokalita 3: Dle UP jde o plochy Z23 a související plochy místních komunikací a izolační zeleně.

V ploše se jsou navrženy veřejné prostory:	
Středová alej – střed	1948m2
náměstí 3.1	248m2
náměstí-hřiště 3.2	623m2
náměstí 3.3	226m2

celkem	3045m2
--------	--------

Lokalita 4: Dle UP jde o plochy Z22 a související plochy místních komunikací a izolační zeleně.

V ploše se jsou navrženy veřejné prostory:	
Středová alej – střed	913m2
náměstí 4.1	1745m2
náměstí 4.2	594m2

celkem	3252m2
--------	--------

vyhodnocení souladu s §7 odst.2 vyhl.č.501/20016

Citace: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m2.“

Celková plocha řešeného území: 238 554 m2
Minimální odpovídá plocha dle vyhl.č.501/20016: 11 927 m2
(238 554*1000/20000)
Navržené plocha veřejných prostranství: 18 212 m2

Vyhodnocení souladu s územním plánem:
Požadovaná plocha veřejných prostranství 11 927m2 je menší než plocha navržena 18 212m2
Návrh je v souladu s UPD

VLASTNÍCI PARCEL V ÚZEMÍ:
Viz. příloha